

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

## Pressemitteilung Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2023

### Die Immobilie im Blickpunkt

#### Sinkende Umsatzzahlen und teilweise massive Preisrückgänge

Die Anzahl der getätigten Käufe lag im ersten Halbjahr 2023 unter dem Vorjahresniveau. Bis Ende Juni wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 1276 Notarverträge zur Auswertung übermittelt, 29 % weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz dieser ausgewerteten Kaufverträge betrug rd. 206 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Abnahme von rd. 41 %.

Die Preise für **Bauland** mit Flächen zwischen 300 und 1300 m<sup>2</sup> sind im ersten Halbjahr 2023 um durchschnittlich 7 % gefallen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße in OBK betrug rd. 620 m<sup>2</sup>, welcher im Nordkreis (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth, Lindlar) mit durchschnittlich 120.000 Euro gehandelt wurde. Im Mittelkreis (Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Wiehl) und im Südkreis (Bergneustadt, Reichshof, Nümbrecht, Morsbach, Waldbröl) wurden rd. 85.000 Euro gezahlt.

Der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen lag mit 1,50 Euro/m<sup>2</sup> rd. 3 % unter dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts. Die Preise von **Waldflächen** variieren, resultierend aus divergenten Zustandsmerkmalen (Trockenheit / Borkenkäfer). Im ersten Halbjahr wurden durchschnittlich 1,15 Euro/m<sup>2</sup> für Laubwald (-8 %), 1,15 Euro/m<sup>2</sup> für Mischwald (+5 %) und 0,95 Euro/m<sup>2</sup> für Nadelwald (+12 %) gezahlt. Der Wert für Flächen ohne Aufwuchs liegt mit 0,50 Euro/m<sup>2</sup> auf dem Vorjahresniveau.

Die Preise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m<sup>2</sup>) sind im Mittel um 15 % gefallen. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei rd. 300.000 Euro (-2 %), im Mittelkreis bei rd. 250.000 Euro (-16 %) und im Südkreis bei rd. 225.000 Euro (-15 %). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit variieren die Kaufpreise stark. Der Gutachterausschuss erhebt zu verkauften Immobilien weitere Informationen, um statistisch gesicherte Aussagen (z.B. im Grundstücksmarktbericht) zu veröffentlichen.

Der Durchschnittswert einer **Neubaueigentumswohnung** liegt mit 3.900 Euro/m<sup>2</sup> über dem Vorjahresniveau (+5 %). Die Preise von **gebrauchten Eigentumswohnungen** (ETW) jüngeren Baujahres sind ebenfalls gestiegen. In der Baujahresgruppe 1950 bis 1974 wurden durchschnittlich 1.460 Euro/m<sup>2</sup>-Wohnfläche (+7 %) gezahlt, für die ETW der Baujahresgruppe 1975 bis 1995 rd. 1.850 Euro/m<sup>2</sup>-Wfl. (+5 %) und rd. 2.220 Euro/m<sup>2</sup>-Wfl.

(+2 %) für die Baujahresgruppe 1996 bis 2013. Im Einzelnen ist der Wert einer ETW natürlich stark abhängig von der Lage, dem Baujahr, der Bauausführung, der Ausstattung und den besonderen objektspezifischen Besonderheiten.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 rd. 34 % weniger bebaute Kauffälle registriert. Ebenso wurden 18 % weniger Wohnungen, 42 % weniger Bauplätze und 12 % weniger Land- und Forstwirtschaftliche Flächen veräußert.

Die aktuelle Marktentwicklung deutet einen Wendepunkt der Preissteigerung an.