



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Immobilienpreise in Oberberg: Wo geht die Reise hin?

Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht die aktuellsten Zahlen zum Immobilienmarkt im Oberbergischen Kreis. Basis sind die in 2023 abgeschlossenen Kaufverträge.

Insgesamt wurden 2773 Kauffälle (-22 %) mit einem Flächenumsatz von 805 ha (-32 %) ausgewertet. Der Gesamtgeldumsatz lag mit rd. 483 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau (-29 % zu 2022).

Die Preise von freistehenden wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sind von 2022 bis 2023 um 6 % gefallen auf durchschnittlich 271.000 €. Im Vergleich zur Rheinschiene sind die Preise in Oberberg noch moderat. So betrug der Kaufpreis für ein vergleichbares Objekt z.B. im Rheinisch-Bergischen Kreis rd. 450.000 €.

Unabhängig von der Entwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen die Preise von gebrauchten und neuen Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2022 bis 2023 um 4 %. So wurde eine neu gebaute Eigentumswohnung mit durchschnittlich rd. 326.000 € gehandelt. Bezogen auf eine mittlere Wohnfläche (86 m²) ist dies ein Wert von 3.789 €/m². Dabei sind jedoch Verkäufe von über 4.000 €/m² keine Seltenheit mehr.

Die unterschiedliche Preisentwicklung ist der aktuellen Marktlage geschuldet und bezieht sich auf das gesamte Jahr 2023. Ob sich dieser Trend im Oberbergischen Kreis, welcher sich ähnlich wie in umliegenden Regionen darstellt, weiter fortsetzen wird, werden die Analysen der künftigen Kauffälle zeigen.

In bereits bestehenden Baugebieten sind die Preise für Baugrundstücke überwiegend unverändert geblieben. Aus diesem Grund wurden zum Stichtag 01.01.2024 die 2023er Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss unverändert übernommen. Lediglich im Lindlarer Neubaugebiet „Altenlinder Feld“ wurden im Vergleich zur benachbarten BRW-Zone deutlich höhere Verkaufspreise erzielt. Für diesen Bereich wurde ein neuer BRW durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Eine leichte Abnahme der Preise konnte auch bei den landwirtschaftlichen Grundstücken verzeichnet werden. Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen fiel von 1,55 €/m² auf 1,50 €/m² (-3 %). Bei den forstwirtschaftlichen

Flächen ohne Aufwuchs (Kahlschlag) blieb der Wert mit 0,50 €/m² unverändert, bei den Flächen mit Aufwuchs stiegen bzw. fielen die Preise. So lag der Wert für Nadelwald mit 0,90 €/m² (+6 %) und Mischwald mit 1,15 €/m² (+5 %) über dem Vorjahresniveau, Laubwald lag 4 % (1,20 €/m²) unter dem Wert von 2022.

Der vom Gutachterausschuss herausgegebene Grundstücksmarktbericht 2023 liefert auf 122 Seiten alle wichtigen Grundstücks- und Immobilieninformationen. Ob es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt oder um Bauerwartungs- bzw. Rohbauland, ob Abbauland oder Arrondierungsflächen, ob unbebaute oder bebaute Grundstücke, ob Eigentumswohnungen oder Stellplätze, der Grundstücksmarktbericht gibt Auskunft zu fast jeder Frage des Immobilienmarktes.

Der Grundstücksmarktbericht steht **kostenfrei** auf der Seite des Gutachterausschusses (www.obk.de/gutachterausschuss) oder auf www.boris.nrw.de zum Download bereit.