

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2025

Die Immobilie im Blickpunkt

Steigende Umsatzzahlen und schwankende Preise

Die Anzahl der getätigten Käufe lag im ersten Halbjahr 2025 über dem Vorjahresniveau. Bis Ende Juni wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 1455 Notarverträge zur Auswertung übermittelt, 5 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz dieser ausgewerteten Kaufverträge betrug rd. 301 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Zunahme von rd. 20 %.

Die Preise für **Bauland** mit Flächen zwischen 300 und 1300 m² blieben im ersten Halbjahr 2025 stabil (- 1 %). Die durchschnittliche Bauplatzgröße in OBK betrug rd. 710 m², welcher im Nordkreis (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth, Lindlar) mit durchschnittlich 135.000 Euro gehandelt wurde. Im Mittelkreis (Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Wiehl) wurden rd. 110.000 und im Südkreis (Bergneustadt, Reichshof, Nümbrecht, Morsbach, Waldbröl) rd. 85.000 Euro gezahlt.

Der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen lag mit 1,60 Euro/m² rd. 3 % unter dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts. Die Preise von **Waldflächen** variieren, resultierend aus divergenten Zustandsmerkmalen (Trockenheit / Borkenkäfer). Im ersten Halbjahr wurden durchschnittlich 1,00 Euro/m² für Laubwald (gleichbleibend) und 1,20 Euro/m² für Mischwald (-8 %) gezahlt. Im Bereich des Nadelwaldes lagen im ersten Halbjahr nur 8 Kaufverträge vor (Durchschnittswert 1,25 €/m², +39 %). Der Wert für Flächen ohne Aufwuchs liegt mit 0,50 Euro/m² auf dem Vorjahresniveau.

Die Preise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) sind im Mittel um 5 % gefallen. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei rd. 365.000 Euro (-2 %), im Mittelkreis bei rd. 275.000 Euro (-10 %) und im Südkreis bei rd. 250.000 Euro (-2 %). 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. Diese fließen auch in den Immobilienpreiskalkulator ein, der unter Boris.NRW für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit jährlicher Aktualisierung Durchschnittswerte liefert.

Der Durchschnittswert einer **Neubaueigentumswohnung** liegt mit 3.830 Euro/m² leicht über dem Vorjahresniveau (+3 %). Die Preise von **gebrauchten Eigentumswohnungen** (ETW) sind je nach Alter gestiegen. In der Baujahresgruppe 1950 bis 1974 wurden durchschnittlich 1.630 Euro/m²-Wohnfläche (+18 %) gezahlt, für die ETW der Baujahresgruppe 1975 bis 1995 rd. 2.160 Euro/m²-Wfl. (+10 %) und rd. 2.340 Euro/m²-Wfl. (+1 %) für die Baujahresgruppe 1996 bis 2019. 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 2025 wurden im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 rd. 10 % mehr bebaute Kauffälle registriert, die Anzahl der Kauffälle von Wohnungen liegt nahezu auf dem Vorjahresniveau (1 %). Es wurden 15 % weniger Bauplätze und 16 % mehr Land- und Forstwirtschaftliche Flächen veräußert.