



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Was kostet ein Fischteich, eine Weide, ein Wald ...? Gutachterausschuss legt Jahresbericht vor

Sie wollten immer schon mal einen Fischteich kaufen, wussten jedoch nicht, was ein Quadratmeter wert ist. Sie wollten immer schon mal eine Weide kaufen, wussten jedoch nicht, ob der Kaufpreis angemessen ist. Oder Sie wollten immer schon mal einen Wald erwerben, wussten jedoch nicht, wie man zu einem Wert kommt.

Antworten hierzu erhalten Sie aus dem Grundstücksmarktbericht 2002/2003 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, der nun veröffentlicht wurde.

Bei einem Fischteich ist entscheidend, ob es sich um einen Teich handelt, der gewerblich oder privat genutzt wird. Für gewerblich genutzte Teiche mit den entsprechenden Grundstücken wurde im Durchschnitt ein Preis von 4,30 €/m² erzielt. Für eine Fläche mit privat genutztem Teich liegt der Bodenwert bei 3,60 €/m².

Der durchschnittliche landwirtschaftliche Wert (Acker- und Grünlandflächen) liegt bei 1,13 €/m².

Der durchschnittliche forstwirtschaftliche Wert ohne Aufwuchs liegt bei 0,40 €/m². Der Durchschnittswert mit Aufwuchs liegt bei 0,96 €/m², wobei nicht näher untersucht worden ist, um welchen Aufwuchs es sich gehandelt hat. Der Wert des Aufwuchses, der abhängig ist von der Holzart, der Qualität, dem Alter, dem Bestockungsgrad sowie der Pflege des Bestandes, sollte durch forstwirtschaftliche Sachverständige ermittelt werden.

Insgesamt wurden 3.750 Kaufverträge von den Notaren an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weitergeleitet und dort ausgewertet. Allein 27 % der registrierten Kauffälle wurden in den letzten beiden Monaten des Jahres 2002 abgeschlossen. Dies ist nicht zuletzt auf die drohende Reduzierung der Wohnungsbauförderung zurückzuführen, die zum Jahresende einen Boom von Vertragsabschlüssen auslöste.

Insgesamt stieg die Anzahl der registrierten Kauffälle gegenüber 2001 um rd. 4%. Der Geldumsatz stieg sogar um rd. 8% auf insgesamt rd. 403 Mio. €. Das bedeutet einen Geldumsatz pro Einwohner von rd. 1.392 €. Spitzenreiter ist hier die Gemeinde Marienheide mit 1.686 €, Schlusslicht ist Bergneustadt mit 1.001 €.

Stadt / Gemeinde	Geldumsatz [Mio. €]	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 1.7.2002)	Geldumsatz / Einwohnerzahl
Marienheide	22,77	13.504	1.686 €
Radevormwald	39,65	24.569	1.614 €
Lindlar	35,56	22.591	1.574 €
Gummersbach	80,35	53.303	1.507 €
Wiehl	39,10	26.519	1.475 €
Nümbrecht	24,20	17.081	1.417 €
Wipperfürth	31,49	23.238	1.355 €
Engelskirchen	26,77	20.827	1.285 €
Hückeswagen	21,06	16.495	1.277 €
Waldbröl	24,50	19.220	1.275 €
Reichshof	23,84	19.897	1.198 €
Morsbach	12,99	11.589	1.121 €
Bergneustadt	20,83	20.808	1.001 €
Oberbergischer Kreis	403,11	289.641	1.392 €

¹⁾ Quelle: Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

Von einer Stagnation der Baulandpreise, wie von den benachbarten Gutachterausschüssen registriert worden ist, konnte im Oberbergischen keine Rede sein.

Die Bodenpreise unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau stiegen im Jahr 2002 um rd. 4,2%.

Erneut wurde der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum differenziert untersucht. So wurden Neubauwohnungen im Durchschnitt mit 1.860 €/m²-Wohnfläche gehandelt. Gebrauchte Eigentumswohnungen lagen im Durchschnitt zwischen 1.030 und 1.330 €/m²-Wohnfläche, je nach Baujahr. Hierbei spielt zur Wertfindung noch die Lage der Wohnung sowie die Ausstattung eine bedeutende Rolle.

Über diese Angaben hinaus können weitere zahlreiche Informationen zu den unterschiedlichen Teilmärkten (land- und forstwirtschaftliche Flächen, unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum etc.), über Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und sonstige für eine Wertermittlung erforderliche Daten aus dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

Alle verwendeten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden.

Der Grundstücksmarktbericht soll insbesondere der Wohnungswirtschaft, dem Handel und den Banken, dem Gewerbe und der Industrie, aber auch den privaten Grundstückseigentümern und nicht zuletzt der Öffentlichen Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau und Wirtschaftsförderung eine Orientierung geben.

Der Grundstücksmarktbericht 2002/2003 ist teilweise auch im Internet unter www.obk.de/gutachterausschuss/welcome.html kostenfrei einzusehen.

Gegen eine Gebühr von 25,- € kann der Grundstücksmarktbericht beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, Moltkestraße 42 in 51643 Gummersbach (Tel. 02261/886230) sowie beim Vermessungs- und Katasteramt Gummersbach (Moltkestraße 42) und bei der Nebenstelle Waldbröl (Gerdesstraße 5) bezogen werden. Auskünfte über Bodenrichtwerte können auch unter der oben angegebenen Telefonnummer erfragt werden.