



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Gutachterausschuss veröffentlicht Grundstücksmarktbericht 3.600 Grundstückskaufverträge wurden ausgewertet

Mitte Mai beschloss der Gutachterausschuss für Grundstückswerte den Grundstücksmarktbericht 2004, der ab sofort erhältlich ist.

Hierfür wurden 3.600 Kaufverträge ausgewertet, die im letzten Jahr von den Notaren und Gerichten an den Gutachterausschuss übersandt wurden. Der Grundstücksmarktbericht bietet ergänzende Informationen zu der vor Kurzem vorgestellten digitalen Bodenrichtwertkarte. Werden in der digitalen Bodenrichtwertkarte die Baulandwerte wieder gegeben, spiegelt der Marktbericht die Bodenwerte der übrigen Grundstücksqualitäten wie land- und forstwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland, bebaute Grundstücke sowie für Wohnungs- und Teileigentum wider. Gegenüber dem Vorjahr wurde der Marktbericht um einige Kapitel erweitert. Neu hinzu gekommen sind Aussagen über Käuferkreise und Käuferströme sowie Häufigkeitsverteilungen bei bebauten Grundstücken bezogen auf die Regionen des Nord-, Mittel- und Südkreises.

Während insgesamt die Anzahl der registrierten Verkäufe um rd. 4% zurück ging, stieg der durchschnittliche Baulandpreis im letzten Jahr im Oberbergischen um ca. 5%. Mit rd. 11% nahm hier Hückeswagen eine Spitzenstellung ein, was u.a. auf Preisanstiege in den dörflichen Lagen zurückzuführen ist.

Die Immobilienpreise bebauter Grundstücke sind im Gegensatz dazu etwas zurück gegangen. So wurde ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit 158.000 € gehandelt, ein Doppelhaus mit 152.000 € und ein Reihenhaus mit 136.000 €.

Die Preise für Eigentumswohnungen lagen überwiegend auf dem Niveau von 2002. Lediglich bei den Erstverkäufen von Neubauwohnungen konnte ein Anstieg auf 1.980 € je m²-Wohnfläche verzeichnet werden. Gebrauchte Eigentumswohnungen lagen abhängig vom Baujahr zwischen 1.020 und 1.390 € je m²-Wohnfläche. Hierbei spielt zur Wertfindung noch die Lage der Wohnung sowie die Ausstattung eine bedeutende Rolle.

Die Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen blieben gegenüber 2002 konstant bei 1,13 €/m² bzw. 0,40 €/m² (ohne Aufwuchs). Erstmals werden auch durchschnittliche Werte für Laub-, Nadel- und Mischwald angegeben. Der Aufwuchs sollte jedoch im Einzelfall unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Holzart, Qualität, Alter, Bestockungsgrad, Pflege des Bestandes etc.) getrennt bewertet werden.

Die Diskussion über eine anstehende Einstellung bzw. Reduzierung der Wohnungsbauförderung Ende des Jahres 2003 führte zu einer deutlichen Zunahme der Verkäufe in den Monaten November und Dezember. Während durchschnittlich rd. 230 Kauffälle pro Monat registriert wurden, belief sich der Durchschnitt der letzten zwei Monate in 2003 auf rd. 660 Kauffälle pro Monat.

Nach Einführung der kostenlosen Internetauskunft unter www.boris.nrw.de im September 2003 gingen die telefonischen Anfragen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zunächst deutlich zurück. Doch aktuelle Hochrechnungen in den letzten Wochen konnten diese Entwicklung nicht bestätigen; jährlich gehen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses rd. 6.000 Anrufe ein. Es sind vor allem die Bewertungssachverständige, die Banken und Sparkassen, die Steuerberater, die Verkäufer und Käufer, die Immobilienmakler und nicht zuletzt die Kommunen des Kreises, die sich bei der Geschäftsstelle nach Grundstückspreisen erkundigen.

Über die oben genannten 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.

Der Grundstücksmarktbericht 2004 ist teilweise auch im Internet unter www.obk.de/gutachterausschuss/welcome.html oder www.boris.nrw.de kostenfrei einzusehen.

Gegen eine Gebühr von 30,- € kann der vollständige 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) als Druck oder in digitaler Form bezogen werden. Auskünfte über Bodenrichtwerte können auch unter der oben angegebenen Telefonnummer erfragt werden.