



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Immobilienmarkt trotz Wirtschaftskrise mit 328 Millionen Euro Umsatz

Oberbergs Immobilienmarkt blieb in 2009 mit 3.159 Kauffällen trotz der Wirtschaftskrise lebhaft. Gegenüber dem Vorjahr stellte dies lediglich einen Rückgang von 1,7% dar. Ähnlich stabile Verhältnisse verzeichnete man im Rhein-Sieg-Kreis und in Wuppertal. In den übrigen Nachbarregionen gingen die Fallzahlen dagegen im gleichen Zeitraum zwischen 5% und 9% zurück. Der Geldumsatz von 328 Millionen Euro steht mit einem leichten Minus von 3,2% ebenfalls für einen regen Grundstücksverkehr in Oberberg. Hierzu trug vor allem der Kauf bebauter Grundstücke und im Besonderen der Erwerb von Wohnungseigentum bei.

Wer auf dem Oberbergischen Immobilienmarkt den Überblick behalten will, muss genau hinschauen, um welches Grundstück es sich handelt. Hierzu liefert der aktuell erschienene Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der auf fast 100 Seiten speziell den lokalen Grundstücksmarkt durchleuchtet, vollständige und zuverlässige Informationen. Bereits auf den ersten Seiten findet man ein leicht verständliches Immobilienbarometer, das die Umsatz- und Preisentwicklungen in den Teilmärkten aufzeigt.

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

	steigend	leicht steigend	stagnierend	leicht fallend	fallend
				Preise	Anzahl
Unbebaute Grundstücke					
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau					
Gewerbebauland					
Landwirtschaftliche Grundstücke					
Forstwirtschaftliche Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)					
freistehende					
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 - 500 m ²)					
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 500 - 1.000 m ²)					
Reihenmittelhäuser					
Wohnungseigentum					
Wiederverkaufte ETW Baujahr vor 1980					
Wiederverkaufte ETW Baujahr nach 1980					
Erstverkäufe nach Fertigstellung					

Detaillierte Aussagen zu Geld- und Flächenumsatz, Käuferschichten oder der Zahl von Zwangsversteigerungen sind leicht zu entnehmen.

Wer es genauer wissen will, kann gezielt die Immobilienmärkte in den 13 Städten und Gemeinden erkunden. Hier wird für die Kommune auf jeweils 2 Seiten ein umfassendes, aktuelles Bild gezeichnet.

Besonderes Augenmerk verdient das Kapitel zu den **unbebauten Grundstücken**. Nicht nur Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden transparent. Es folgen auch Aussagen zu Erbbaugrundstücken, begünstigten Flächen, Fischteichen, Bauerwartungs- und Rohbauland, Ausgleichsflächen, Abbauland, Ver- und Entsorgungsflächen und zu unselbstständigen Grundstücksteilflächen.

Die Entwicklung der **Baulandpreise** wird aufgezeigt. Sie lagen kreisweit mit +0,1% nahezu unverändert auf Vorjahresniveau und variierten auch in den Gemeinden nur gering.

Nach einem deutlichen Anstieg der Preise für **landwirtschaftlich genutzte Grundstücke** in 2008 schwächten sich diese wieder auf 1,10 €/m² ab. Diese Entwicklung konnte vor dem Hintergrund der Probleme der Milchwirtschaft nicht überraschen.

Bei den **forstwirtschaftlichen Flächen** war eine uneinheitliche Preisentwicklung zu verzeichnen. Während die Durchschnittswerte von Laub- und Mischwald um rd. 5% anstiegen, blieben die Werte für Nadelwald und Flächen ohne Aufwuchs unverändert.

Die Preise **bebauter Grundstücke** zeigen unterschiedliche Entwicklungen. Während mit 591 Verkäufen und rd. 51,7 Mio. Euro Geldumsatz im Wohnungs- und Teileigentumssegment Steigerungen um 30% und mehr erreicht wurden, gingen andererseits die Kauffälle bebauter Grundstücke um 3% sowie deren Geldumsatz um 8% zurück.

Neue Eigentumswohnungen lagen mit durchschnittlich 1.950 €/m²-Wohnfläche rd. 6,5% über dem Niveau von 2008. Bei wiederverkauften Eigentumswohnungen der Baujahre 1981 bis 2006 stiegen die Preise um rd. 6% an. Bei Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1980 war dagegen ein Preisrückgang von rd. 5,5% zu verzeichnen.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gaben kreisweit zwischen 2% und 4% nach. Hierunter litt der Geldumsatz jedoch nicht, da gegenüber 2008 mehr jüngere Objekte veräußert wurden. Das typische Objekt mit einer mittleren Wohnfläche von rd. 139 m² und einer Grundstücksgröße von rd. 600 m² lag bei durchschnittlich 148.700 Euro und damit sogar rd. 3% über dem Wert des Vorjahres.

Die Anzahl der registrierten Zwangsversteigerungsbeschlüsse erhöhte sich infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise erneut und stieg um 36% auf einen traurigen Rekord von 174 Fällen. Der hierbei übertragene Geldumsatz lag bei 17,6 Mio. Euro und somit sogar 40% über dem von 2008.

Der vollständige Grundstücksmarktbericht kann in gedruckter oder digitaler Form beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis (Tel. 02261/886230 oder 886231) bezogen werden.