



## **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis**

### **Pressemitteilung**

#### **Der Oberbergische Immobilienmarkt 2012 Grundstücksmarktbericht 2012 und Bodenrichtwerte im Netz**

Leicht verspätet aber mit deutlichem inhaltlichem Zugewinn wurde der Grundstücksmarktbericht 2012 Ende Juni durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen. Bereits Mitte Juni konnten flächendeckend die Bodenrichtwerte ins Internet gestellt werden. Für die Ableitung und Wertfindung der fast 5.200 Bodenrichtwerte war ein erheblicher Aufwand notwendig. Doch dieser, so sind sich die Sachverständigen des Gutachterausschusses einig, hat sich gelohnt. Als einer von wenigen Kommunen in NRW ist der Oberbergische Kreis vollständig mit Bodenrichtwertzonen abgedeckt. Unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder <http://rio.obk.de> kann sich jedermann die Bodenrichtwerte kostenlos anzeigen lassen.

Der Grundstücksmarktbericht ist mit über 120 Seiten ist so umfangreich wie noch nie. Neu hinzugekommen sind Vergleichswertfaktoren, die es gestatten, überschlägig einen Wert eines typischen Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhauses zu ermitteln. Ob es ein freistehendes Haus, ein Doppel- oder ein Reihenhaus ist, der Gutachterausschuss hat baujahresbezogene Durchschnittswerte pro Quadratmeter Wohnfläche abgeleitet. Diese Faktoren sind pauschalierte Werte und werden insbesondere bei der steuerlichen Bewertung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer benötigt. Sie ersetzen im Einzelfall jedoch nicht eine sachverständige Bewertung. Gleichwohl geben sie einen Überblick, was auf dem Immobilienmarkt erzielt wurde.

Die Vielfältigkeit der Oberbergischen Landschaft spiegelt sich auch in dem Bericht wieder. Ob es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt oder um Bauerwartungsland bzw. Rohbauland, ob Abbauland oder Fischteiche, ob unbebaute oder bebaute Grundstücke ob Eigentumswohnungen oder Stellplätze, der Grundstücksmarktbericht gibt Auskunft zu den entsprechenden Werten. Er liefert auch Daten über Altersstrukturen und Herkunft der Käufer und darüber, welche Käuferschichten im Oberbergischen agieren. Die statistischen Angaben zeigen pro Gemeinde wie viel Umsatz in den einzelnen Teilmärkten getätigt wurde.

Allein 355 Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen konnten wieder ausgewertet werden. Mit diesen Verkäufen liegt der Oberbergische Kreis im Landesvergleich an führender Stelle. Kein Kreis kann mehr Verkäufe von Waldflächen aufweisen. Die Preise der Flächen mit Aufwuchs, stiegen beim Laub- und Nadelwald um 5 Cent auf 0,95 bzw. 1,05 €/m<sup>2</sup>. Lediglich Mischwald wurde mit 0,95 €/m<sup>2</sup> auf dem Vorjahresniveau gehandelt.

Auch die Preise von landwirtschaftlich genutzten Flächen stiegen durchschnittlich um 5 Cent; nunmehr beträgt der Bodenrichtwert einer solchen Fläche 1,20 €/m<sup>2</sup>.

Wie der Gutachterausschuss weiter mitteilt, wurden in 2011 in Oberberg über 8 % mehr Grundstücke verkauft als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg sogar um 10,5 % auf 393 Mio. Euro. Über 3.700 Kauffällen wurden von den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle ausgewertet, um daraus statistisch gesicherte Grundstücks- und Immobilienwerte abzuleiten.

So wurden typische freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 2009 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 bis 800 m<sup>2</sup> im Südkreis mit rd. 153.400 €, im mittleren Kreisgebiet mit rd. 186.000 € und im Nordkreis mit rd. 214.900 € gehandelt.

Der Durchschnittswert einer Doppelhaushälfte auf einem 250-500 m<sup>2</sup> großen Grundstück betrug 131.300 €.

Das durchschnittliche Reihenhaus (150-300m<sup>2</sup>) lag bei 121.100 €.

Mit 659 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum, wurde in der Summe zwar mit rd. 57,4 Mio. € rd. 4 % mehr Geld umgesetzt als ein Jahr zuvor, die Preise von Eigentumswohnungen entwickelten sich jedoch tendenziell rückläufig.

Für eine durchschnittliche Neubauwohnung von 86 m<sup>2</sup> legte der Oberberger 1.960 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche auf den Tisch. Dazu kamen 11.700 € für einen erstverkauften Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz oder 5.600 € für einen wiederverkauften Stellplatz in einer Garage oder Tiefgarage. Eigentumswohnungen im Bestand wurden je nach Lage, Baujahr und Ausstattung zwischen 770 und 1.765 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche gehandelt.

Ein weiterer Schwerpunkt des Grundstücksmarktberichtes ist die Darstellung von Marktanpassungskorrekturen beim Sachwertverfahren und von Sachwertfaktoren bei der steuerlichen Bewertung.

Der Grundstücksmarktbericht 2012 ist im Internet in zwei Versionen erhältlich. In der kostenfreien Version sind jedoch einige wertrelevante Angaben nicht enthalten. Die kostenpflichtige Version kostet 52 €. Wer sich diese über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) herunter lädt, kann 25 % der Gebühr sparen. Die kostenpflichtige Druckversion ist ebenfalls für 52 € über den Gutachterausschuss, Moltkestr. 42 in 51643 Gummersbach zu beziehen.