

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis



Pressemitteilung



Die Immobilie im Fadenkreuz

Preise sind im ersten Halbjahr 2015 meist steigend

Im ersten Halbjahr 2015 konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 1.435 Kaufverträge auswerten. Dies ist zwar ein Minus von rd. 19% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres, allerdings dem Umstand geschuldet, dass durch die Erhöhung der Grunderwerbssteuer zum Jahreswechsel, im Dezember 2014 diverse Kaufvertragsabschlüsse vorgezogen wurden. Zum Vergleich: Wurden im ersten Quartal des Vorjahres durchschnittlich monatlich rd. 300 Kaufverträge beurkundet, waren es im gleichen Zeitraum 2015 lediglich rd. 200 Kaufverträge.

Der Rückgang ist in allen Hauptteilmärkten zu beobachten. Bebaute Grundstücke wurden 13% weniger verkauft (642), Wohnungs- und Teileigentum ging um 19% zurück (269), Bauland (ohne Gewerbebauland) fiel um 29% (128) und forstwirtschaftliche Grundstücke gaben um rd. 11% nach (157).

Lediglich der Handel mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken liegt mit 125 Verträgen auf dem Niveau des Vorjahres.

Obwohl der starke Rückgang in den Fallzahlen zu verzeichnen war, lag der Gesamtgeldumsatz immer noch bei rd. 192 Mio. Euro (-2%). Der Gesamtflächenumsatz sank jedoch um 24% auf 539 Hektar.

Die Preissituation stellt sich wie folgt dar:

Der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen liegt mit 1,30 Euro/m² über dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts von 1,20 Euro/m². Die Preise von **Waldflächen** sind gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich angestiegen. Für Laubwald wurde i. M. 1,30 Euro/m² gezahlt. Für Mischwald 1,35 Euro/m² und für Nadelwald 1,40 Euro/m². Zum Vergleich: 2014 betragen sie durchschnittlich 1,10 Euro/m² (Laubwald) bzw. 1,25 Euro/m² (Mischwald) und 1,20 Euro/m² (Nadelwald). Der Preis von Waldflächen ohne Aufwuchs liegt mit rd. 0,45 Euro/m² auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahreszeitraum.

Im ersten Halbjahr 2015 wurde für **Bauland** (ohne Gewerbebauland) rd. 7,5 Mio. Euro ausgegeben. Dies ist ein Rückgang von rd. 25% gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum. Für einen durchschnittlichen Bauplatz von rd. 680 m² Größe wurde ein Kaufpreis von rd. 62.500 Euro gezahlt. Die Spanne reichte von durchschnittlich 47.500 Euro im Südkreis (rd. 770 m²) bis 79.000 Euro im Nordkreis (590 m²). Die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter schwanken zwischen 70 Euro im Südkreis und 145 Euro im Nordkreis. Im Mittelkreis liegen sie bei 100 Euro. An Hand von Auswertungen kann zz. unterstellt werden, dass das Preisniveau von Bauplätzen des Vorjahres gehalten wird. Das jeweilige Preisniveau der einzelnen Lagen (Straßen, Orte) kann über die Bodenrichtwertkarten (www.boris.nrw.de oder www.rio.obk.de) aufgerufen werden.

Der Geldumsatz betrug bei den **bebauten Grundstücken** (ohne Gewerbegrundstücke) rd. 107 Mio. Euro und lag damit nur 1% unter den Vorjahreszahlen. Die Preise für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) liegen zz. bei durchschnittlich 170.000 Euro (+10%). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit wird natürlich unterschiedlich viel für eine Gebäudeimmobilie gezahlt. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei rd. 195.000 Euro (+2,5%), im Mittelkreis bei rd. 175.000 Euro (+13%) und im Südkreis bei rd. 155.000 Euro (+24%).

Bisher wurden rd. 11 Mio. Euro für **bebaute Gewerbegrundstücke** ausgegeben und liegt damit wieder auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2013. Im gleichen Vorjahreszeitraum betrug der Umsatz 27 Mio. Euro.

Mit durchschnittlich 2.230 Euro pro m²-Wohnfläche liegen neu gebaute **Eigentumswohnungen** rd. 2% unter dem Niveau von 2014. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung mit rd. 90 m² Wohnfläche lag im ersten Halbjahr bei rd. 200.000 Euro. Gebrauchte, wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen je nach Alter zwischen 780 (+7,5%) Euro pro m²-Wohnfläche (Baujahresgruppe 1950 – 1974), 1.150 (+6,5%) Euro pro m²-Wohnfläche (Baujahresgruppe 1975 – 1995) und 1.380 (+3,5%) Euro pro m²-Wohnfläche (Baujahresgruppe 1996 bis 2003). Im Einzelnen ist der Wert einer Eigentumswohnung natürlich stark abhängig von der Lage, dem Baujahr, der Bauausführung und der Ausstattung.

Weitergehende Informationen oder Auswertungen sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, telefonisch unter 02261-886230/31 zu erfragen.