

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis



Pressemitteilung



Die Immobilie im Blickpunkt

Immobilienpreise steigen im ersten Halbjahr 2016 weiter

Nicht nur an der Rheinschiene steigen die Immobilienpreise. Auch Oberberg liegt im Trend. Die Anzahl der Grundstückskäufe hat sich im ersten Halbjahr 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zwar nicht wesentlich verändert (-1,5%), allerdings sind die Preise meist gestiegen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis konnte bisher 1.650 Kaufverträge auswerten.

In den Hauptteilmärkten stellt sich die Entwicklung unterschiedlich dar. Bebaute Grundstücke wurden um rd. 4% (740) und Wohnungs- und Teileigentum um rd. 1% (314) häufiger verkauft. Bauland (ohne Gewerbebauland) fiel hingegen um rd. 4% (226) und forstwirtschaftliche Grundstücke gaben gar um rd. 31% nach (93). Lediglich der Handel mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken liegt mit 76 Verträgen auf dem Niveau des Vorjahres.

Trotz des leichten Rückgangs der Verkäufe lag der Gesamtgeldumsatz bei rd. 225 Mio. Euro und somit rd. 13% über dem Vorjahreszeitraum. Auch der Gesamtflächenumsatz stieg um 22% auf 753 Hektar.

Land- und forstwirtschaftliche Preise stark gestiegen

Der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen liegt mit 1,40 Euro/m² deutlich über dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts von 1,20 Euro/m². Die Preise von **Waldflächen** sind gegenüber dem Vorjahr ebenfalls deutlich angestiegen. Für Laubwald wurde im Mittel 1,50 Euro/m² gezahlt, für Mischwald 1,25 Euro/m² und für Nadelwald 1,70 Euro/m². Zum Vergleich 2015: 1,25 Euro/m² (Laubwald) bzw. 1,15 Euro/m² (Mischwald) und 1,30 Euro/m² (Nadelwald). Der Preis von Waldflächen ohne Aufwuchs liegt mit rd. 0,45 Euro/m² auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahreszeitraum.

Für **Bauland** (ohne Gewerbebauland) wurde in den ersten beiden Quartalen fast 9 Mio. Euro ausgegeben. So kostete der durchschnittliche Bauplatz von rd. 720 m² Größe rd. 72.000 Euro. Die Spanne reichte von 48.500 Euro im Südkreis (rd. 790 m²) über 61.500 Euro im Mittelkreis (690 m²) bis 89.000 Euro im Nordkreis (680 m²). Die

durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter schwanken zwischen 65 Euro im Südkreis und 135 Euro im Nordkreis. Im Mittelkreis liegen sie bei rd. 90 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 von **bebauten Grundstücken** (ohne Gewerbeflächen) stieg um 27% auf ca. 148 Mio. Euro. Die Preise für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) liegen zz. im Mittel bei 180.000 Euro (+8%). 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. 212.000 Euro (+7%), im Mittelkreis bei rd. 176.000 Euro (+2%) und im Südkreis bei rd. 154.000 Euro (+11%). Bisher wurden rd. 15 Mio. Euro für **bebaute Gewerbegrundstücke** ausgegeben. Das sind etwa 17% weniger als im Vorjahreszeitraum.

Neubaueigentumswohnungen deutlich über Vorjahresniveau

Mit durchschnittlich 2.200 bis 3.000 Euro pro m²-Wohnfläche liegen neu gebaute **Eigentumswohnungen** deutlich über dem Mittelwert von 2015 (2.230 €/m²). Im ersten Halbjahr wurden die Preise vorwiegend in den Gemeinden Lindlar, Gummersbach und Wiehl registriert. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung lag im ersten Halbjahr bei rd. 249.000 Euro.

Gebrauchte, wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen je nach Alter zwischen 770 (-1%) Euro pro m²-Wohnfläche (Baujahresgruppe 1950 – 1974), 1.170 (+2%) Euro pro m²-Wohnfläche (Baujahresgruppe 1975 – 1995) und 1.250 (-7%) Euro pro m²-Wohnfläche (Baujahresgruppe 1996 bis 2005). Im Einzelnen ist der Wert einer Eigentumswohnung natürlich stark abhängig von der Lage, dem Baujahr, der Bauausführung und der Ausstattung.

Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang nochmals auf die zurzeit laufende Erhebung der Mieten hin. Unter <http://mietspiegel.obk.de> haben Vermieter und Mieter, die in den letzten 4 Jahren einen Mietvertrag abgeschlossen oder angepasst haben, die Möglichkeit sich an der bis zum Ende des Jahres laufenden Umfrage zu beteiligen.

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