

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis



Pressemitteilung



Die Immobilie im Blickpunkt

Immobilienverkäufe weiter auf hohem Niveau

Der bereits im Vorjahr zu verzeichnende Anstieg von Grundstücksverkäufen (+11% in 2016) setzt sich weiter fort. Im ersten Halbjahr 2017 konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis bereits 1.810 Kauffälle auswerten. Das ist ein Plus von 5 % gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum. Allerdings liegt das Gesamtumsatzvolumen mit 212 Mio. Euro rd. 5% unter dem des gleichen Vorjahreszeitraumes. Der Grundstücksmarkt in Oberberg gliedert sich zz. wie folgt:

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar
Bebaute Grundstücke	771	142,5	160,8
Wohnungseigentum	306	41,9	
Teileigentum	81	3,0	
Erbbau- und Wohnungserbbaurecht	12	1,9	1,2
unbebaute Grundstücke (vorw. Bauland)	201	16,0	28,5
Erbbaugrundstücke	4	0,2	0,9
Werdendes Bauland	17	1,7	14,9
Arrondierungsflächen	103	0,6	2,7
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	306	4,4	269,1
Sonstige Flächen	9	0,1	1,5
Gesamt	1810	212,4	479,5

Betrachtet man die **Baulandflächen** zwischen 300 und 1.300 m² separat, zeigt sich das über Jahrzehnte zu beobachtende Nord-Süd-Gefälle. Ein typischer Bauplatz wurde im Nordkreis (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth, Lindlar) mit durchschnittlich 91.000 Euro gehandelt. Das sind umgerechnet rd. 145 Euro/m². Im Mittelkreis (Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Wiehl) wurde für ein Bauplatz dagegen 71.000 Euro (100 Euro/m²) und im Südkreis (Bergneustadt, Reichshof, Nümbrecht, Morsbach, Waldbröl) rd. 57.000 Euro (80 Euro/m²) gezahlt. Auf Grund des unterschiedlichen Preisniveaus wurden auch unterschiedlich große Bauplätze veräußert. Lag die durchschnittliche Bauplatzgröße im Nordkreis bei

630 m², betrug sie im Mittelkreis schon 695 m² und im Südkreis gar 720 m². Die jeweilige Preissteigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum betrug 7% im Nordkreis, 11% in der Kreismitte und 23% im Südkreis.

Der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen lag mit rd. 1,50 Euro/m² deutlich über dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts von 1,35 Euro/m². Die Preise von **Waldflächen** sind gegenüber dem Vorjahr ebenfalls angestiegen. Durchschnittlich wurde für Laubwald 1,35 Euro/m², für Mischwald 1,30 Euro/m² und für Nadelwald 1,75 Euro/m² gezahlt. Zum Vergleich: In 2016 wurden durchschnittlich 1,30 Euro/m² (Laubwald), 1,25 Euro/m² (Mischwald) und 1,55 Euro/m² (Nadelwald) gezahlt. Der Preis von Waldflächen ohne Aufwuchs liegt mit rd. 0,45 Euro/m² auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahreszeitraum, allerdings 5 Cent über dem aktuellen Richtwert.

Die Preise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) sind im Mittel um 6% gestiegen. So wurde in Oberberg ein solches Objekt durchschnittlich mit rd. 190.000 Euro gehandelt. Wie bei den Bauplätzen, zeigte sich auch hier ein Nord-Süd-Gefälle. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei rd. 240.000 Euro (+14%), im Mittelkreis bei rd. 190.000 Euro (±8%) und im Südkreis bei rd. 160.000 Euro (+5%). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit wurde natürlich unterschiedlich viel für eine Gebäudeimmobilie gezahlt.

Wie im Vorjahr wurden bisher rd. 15,6 Mio. Euro für bebaute Gewerbegrundstücke ausgegeben.

Betrag der Durchschnittswert für **neue Eigentumswohnungen** (Erstverkäufe) letztjährig 2.635 Euro/m²-Wfl., so ist er im ersten Halbjahr 2017 bereits um 4% auf 2.745 Euro/m²-Wfl. gestiegen. Diese Verkäufe wurden in Gummersbach, Lindlar, Nümbrecht, Radevormwald und Wiehl registriert. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung betrug im ersten Halbjahr rd. 256.000 Euro.

Gebrauchte, wiederverkaufte Eigentumswohnungen gaben bisher im Preis nach. Je nach Alter wurde zwischen 720 Euro/m²-Wfl. (-6,5%) für Wohnungen der Baujahresgruppe 1950 – 1974 und 1.240 Euro /m²-Wfl. (±0%) der Baujahresgruppe 1996 bis 2005 gezahlt. Die Wohnungen der Baujahresgruppe 1975 bis 1995 verloren mit 18% am meisten und lagen bei durchschnittlich 965 Euro /m²-Wfl.. Im Einzelnen ist der Wert einer Eigentumswohnung natürlich stark abhängig von der Lage, dem Baujahr, der Bauausführung, der Ausstattung und den besonderen objektspezifischen Besonderheiten (z.B. Bauschäden).

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