

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2024

Die Immobilie im Blickpunkt

Steigende Preise und Umsatzzahlen

Die Anzahl der getätigten Käufe lag im ersten Halbjahr 2024 über dem Vorjahresniveau. Bis Ende Juni wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 1328 Notarverträge zur Auswertung übermittelt, 4 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz dieser ausgewerteten Kaufverträge betrug rd. 251 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Zunahme von rd. 22 %.

Die Preise für **Bauland** mit Flächen zwischen 300 und 1300 m² sind im ersten Halbjahr 2024 um durchschnittlich 15 % gestiegen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße in OBK betrug rd. 670 m², welcher im Nordkreis (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth, Lindlar) mit durchschnittlich 135.000 Euro gehandelt wurde. Im Mittelkreis (Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Wiehl) wurden rd. 105.000 und im Südkreis (Bergneustadt, Reichshof, Nümbrecht, Morsbach, Waldbröl) rd. 90.000 Euro gezahlt.

Der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen lag mit 1,65 Euro/m² rd. 10 % über dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts. Die Preise von **Waldflächen** variieren, resultierend aus divergenten Zustandsmerkmalen (Trockenheit / Borkenkäfer). Im ersten Halbjahr wurden durchschnittlich 0,90 Euro/m² für Laubwald (-25 %), 1,20 Euro/m² für Mischwald (+4 %) und 0,95 Euro/m² für Nadelwald (+6 %) gezahlt. Der Wert für Flächen ohne Aufwuchs liegt mit 0,50 Euro/m² auf dem Vorjahresniveau.

Die Preise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) sind im Mittel um 5 % gestiegen. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei rd. 350.000 Euro (+3 %), im Mittelkreis bei rd. 275.000 Euro (+10 %) und im Südkreis bei rd. 240.000 Euro (+3 %). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit variieren die Kaufpreise stark. Der Gutachterausschuss erhebt zu verkauften Immobilien weitere Informationen, um statistisch gesicherte Aussagen (z.B. im Grundstücksmarktbericht) zu veröffentlichen.

Der Durchschnittswert einer **Neubaueigentumswohnung** liegt mit 3.700 Euro/m² unter dem Vorjahresniveau (-2 %). Die Preise von **gebrauchten Eigentumswohnungen** (ETW) sind je nach Alter gefallen bzw. gestiegen. In der Baujahresgruppe 1950 bis 1974 wurden durchschnittlich 1.320 Euro/m²-Wohnfläche (-10 %) gezahlt, für die ETW der Baujahresgruppe

1975 bis 1995 rd. 1.910 Euro/m²-Wfl. (+3 %) und rd. 2.190 Euro/m²-Wfl. (-1 %) für die Baujahresgruppe 1996 bis 2017. Im Einzelnen ist der Wert einer ETW natürlich stark abhängig von der Lage, dem Baujahr, der Bauausführung, der Ausstattung und den besonderen objektspezifischen Besonderheiten.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 rd. 6 % mehr bebaute Kauffälle registriert. Ebenso wurden 20 % mehr Wohnungen, 15 % mehr Bauplätze und 23 % weniger Land- und Forstwirtschaftliche Flächen veräußert.