



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Stabile Marktlage im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und Preisanstieg beim Wohnungseigentum

Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht die aktuellsten Zahlen zum Immobilienmarkt im Oberbergischen Kreis. Basis sind die in 2025 abgeschlossenen Kaufverträge.

Insgesamt wurden 3144 Kauffälle (+6 %) mit einem Flächenumsatz von 1170 ha (-17 %) ausgewertet. Der Gesamtgeldumsatz lag mit rd. 671 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau (+9 % zu 2024).

Die Preise von freistehenden, wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sind von 2024 bis 2025 um 1 % gestiegen und somit weiterhin auf einem stabilen Niveau. Im gleichen Zeitraum sind die Preise im gleichen Segment im Rheinisch-Bergischen Kreis um rd. 2 % und in Köln um rd. 4 % gestiegen.

Unabhängig von der Entwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen die Preise von gebrauchten (+11 %) und neuen (+2 %) Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2024 bis 2025. So wurde eine neu gebaute Eigentumswohnung mit durchschnittlich rd. 356.000 € gehandelt. Bezogen auf eine mittlere Wohnfläche (94 m²) ist dies ein Wert von 3.785 €/m². Dabei sind jedoch Verkäufe von über 4.000 €/m² keine Seltenheit mehr.

Die unterschiedliche Preisentwicklung ist der aktuellen Marktlage geschuldet und bezieht sich auf das gesamte Jahr 2025. Ob sich dieser Trend im Oberbergischen Kreis, welcher sich ähnlich wie in umliegenden Regionen darstellt, weiter fortsetzen wird, werden die Analysen der künftigen Kauffälle zeigen.

In bereits bestehenden Baugebieten waren keine Preissteigerungen erkennbar. Deshalb wurde eine Anpassung der Bodenrichtwerte nur in einzelnen Lagen vom Gutachterausschuss beschlossen.

Zum zweiten Mal wurden für den Oberbergischen Kreis Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte „Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Wohnungseigentum“ beschlossen. Diese ersetzen in diesen Märkten die früher veröffentlichten Vergleichswertfaktoren. Eine ausführliche Beschreibung der Entstehung und Beispiele für die Anwendung findet man im Marktbericht, unter www.boris.nrw.de wird zur einfachen Anwendung ein „Immobilien-Preis-Kalkulator“ zur Verfügung gestellt.

Eine leichte Abnahme der Preise konnte bei den landwirtschaftlichen Grundstücken verzeichnet werden. Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen fiel von 1,65 €/m² auf 1,50 €/m² (-9 %). Bei den forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs (Kahlschlag) blieb der Wert mit 0,50 €/m² unverändert, bei den Flächen mit Aufwuchs war die Preisentwicklung unterschiedlich. So lag der Wert für Mischwald mit 1,15 €/m² (-12 %) unter dem Vorjahresniveau, Nadelwald mit 1,30 €/m² (+39 %) und Laubwald mit 1,30 €/m² (+30 %) über dem Wert von 2024. Beim Nadelwald gab es jedoch nur 7 auswertbare Kauffälle.

Der vom Gutachterausschuss herausgegebene Grundstücksmarktbericht 2026 liefert auf 123 Seiten alle wichtigen Grundstücks- und Immobilieninformationen. Ob es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt oder um Bauerwartungs- bzw. Rohbauland, ob Abbauland oder Arrondierungsflächen, ob unbebaute oder bebaute Grundstücke, ob Eigentumswohnungen oder Stellplätze, der Grundstücksmarktbericht gibt Auskunft zu fast jeder Frage des Immobilienmarktes.

Der Grundstücksmarktbericht steht **kostenfrei** auf der Seite des Gutachterausschusses (www.obk.de/gutachterausschuss) oder auf www.boris.nrw.de zum Download bereit.