

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2026

Die Immobilie im Blickpunkt

Sinkende Umsatzzahlen und schwankende Preise

Die Anzahl der getätigten Käufe lag im ersten Halbjahr 2026 unter dem Vorjahresniveau. Bis Ende Juni wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 1366 Notarverträge zur Auswertung übermittelt, 6 % weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz dieser ausgewerteten Kaufverträge betrug rd. 278 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Abnahme von rd. 8 %.

Die Preise für **Bauland** (€/m²) mit Flächen zwischen 300 und 1300 m² sind im ersten Halbjahr 2026 um durchschnittlich 10 % gefallen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße in OBK betrug rd. 670 m² (-7 %). Im Nordkreis (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth, Lindlar) wurden durchschnittlich 120.000 Euro (180 €/m²) für einen Bauplatz gezahlt. Im Mittelkreis (Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Wiehl) waren es rd. 105.000 Euro (155 €/m²) und im Südkreis (Bergneustadt, Reichshof, Nümbrecht, Morsbach, Waldbröl) rd. 85.000 Euro (125 €/m²).

Der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen ist zum Vorjahr mit 1,65 Euro/m² rd. 10 % über dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts. Die Preise von **Waldflächen** variieren. Im ersten Halbjahr wurden durchschnittlich 1,05 Euro/m² für Laubwald (-19 %) und 1,10 Euro/m² für Mischwald (-4 %) gezahlt. Im Bereich des Nadelwaldes lagen im ersten Halbjahr nur 9 Kaufverträge vor (Durchschnittswert 1,05 €/m², -19 %). Der Wert für Flächen ohne Aufwuchs liegt mit 0,50 Euro/m² auf dem Vorjahresniveau.

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m² lag der Durchschnittswert im Nordkreis bei rd. 350.000 Euro (+3 %), im Mittelkreis bei rd. 285.000 Euro (-2 %) und im Südkreis bei rd. 250.000 Euro (-4 %). Im Durchschnitt ergibt der einfache Kaufpreisvergleich einen Abschwung von rd. 1%. Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit variieren die Kaufpreise stark.

Mit dem Immobilienpreiskalkulator unter Boris.NRW können die einzelnen Merkmale eines konkreten Gebäudes berücksichtigt werden. Der Kalkulator ist für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen verfügbar und wird jährlich aktualisiert. Hierzu erhebt der Gutachterausschuss zu verkauften Immobilien weitere Informationen und veröffentlicht diese im Grundstücksmarktbericht.

Der Durchschnittswert einer **Neubaueigentumswohnung** liegt mit 4.270 Euro/m² über dem Vorjahresniveau (+12 %). Die Preise von **gebrauchten Eigentumswohnungen** (ETW) differieren je nach Baujahrsgruppe. In der Baujahrsgruppe 1950 bis 1974 wurden durchschnittlich 1.520 Euro/m²-Wohnfläche (-2 %) gezahlt, für die ETW der Baujahrsgruppe 1975 bis 1995 rd. 2.110 Euro/m²-Wfl. (+13 %) und rd. 2.900 Euro/m²-Wfl. (+8 %) für die Baujahrsgruppe 1996 bis 2021. Der Wert einer ETW ist zusätzlich stark abhängig von der Lage, der Bauausführung und der Ausstattung.

Im ersten Halbjahr 2026 wurden im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 rd. 11 % weniger bebaute Kauffälle registriert, die Anzahl der Kauffälle von Wohnungen liegt ebenfalls unter dem Vorjahresniveau (-9 %). Es wurden 14 % mehr Bauplätze und 2 % weniger Land- und Forstwirtschaftliche Flächen veräußert.