



## Pressemitteilung des Gutachterausschusses über den Grundstücksmarkt 2016 im Stadtgebiet Bergisch Gladbach

### Umsatz und Anzahl der Kaufpreise

Am 07.02.2017 hat sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach mit dem Marktgeschehen des vergangenen Jahres befasst. In 2016 wurden in der Kreisstadt insgesamt für 405 Millionen Euro Immobilien verkauft (Veränderung gegenüber 2015 = + 16 %). Davon entfielen auf die Teilmärkte

Eigenheime	127,8 Millionen €
Eigentumswohnungen	135,1 Millionen €
unbebaute Grundstücke	38,0 Millionen €
Renditeobjekte	89,6 Millionen €.

Die Zahl der Kauffälle mit 1.365 Verträgen verzeichnete im Vergleich zu 2015 ein Plus von 1,5 % (1.345 Verträge).

### Marktentwicklung

Durchschnittlich ergaben sich gegenüber 2015 folgende Wertveränderungen:

Wohnbaugrundstücke	Refrath	+ 15%
	Bensberg	+ 15%
	Gladbach	+ 5%
Gewerbeflächen		0%
Eigentumswohnungen:		
- Erstverkäufe		+ 7%
- Wiederverkäufe		+ 6%
Wiederverkaufte Eigenheime:		
- freistehende Eigenheime		+ 3%
- Doppelhäuser		+ 3%
- Reihenhäuser		+ -2%

### Bodenwerte für Wohnbauland

Gegliedert nach einzelnen Wohnplätzen ergeben sich folgende Bodenwertspannen pro m<sup>2</sup> Bauland:

Bensberg	330 bis 525 €
Refrath	420 bis 550 €
Gladbach	280 bis 420 €
Paffrath /Nußbaum	310 bis 420 €
Schildgen	290 bis 390 €
Hand	300 bis 380 €
Moitzfeld	280 bis 370 €
Herkenrath	245 bis 310 €
Herrenstrunden	230 bis 290 €

<b>Durchschnittliche Kaufpreise und Grundstücksgröße pro Baugrundstück</b>		
Geplante Bebauung	Kaufpreis	Größe
Reihenmittelhaus	75.000 €	197 m <sup>2</sup>
Reihenendhaus	75.500 €	255 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	149.500 €	335 m <sup>2</sup>
Freistehendes Eigenheim	278.000 €	700 m <sup>2</sup>

### **Preisänderung der letzten 10 Jahre**

Vergleich Bauplätze für freistehende Eigenheime 2006/2016: Durchschnittlicher Kaufpreis damals rd. 175.000 €, durchschnittliche Grundstücksgröße 2006: 600 m<sup>2</sup> (heute rd. 59 % teurer und ca. 17 % größer).

### **Bodenwerte in Geschäftslagen**

Die Richtwerte in den Geschäftslagen wurden durchschnittlich um 12 % angehoben.

In den Geschäftslagen bestehen folgende Bodenwertspannen pro m<sup>2</sup>:

- Stadtzentrum - Fußgängerzone	600	bis	2.400 €
- Schloßstraße	800	bis	1.350 €
- Siebenmorgen	525	bis	700 €
- Nebenzentren	280	bis	360 €

### **Bodenwerte in Gewerbegebieten**

In den Gewerbegebieten liegen die Bodenrichtwerte zum 01.01.2017 zwischen 105 € und 150 € pro m<sup>2</sup>.

### **Kaufpreisspannen der wiederverkauften Eigenheime**

- Reihenhäuser mit 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 198.000 bis 310.000 €
- Doppelhaushälften mit 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mittlerer Ausstattung 240.000 bis 380.000 €
- Freistehende Eigenheime mit 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mittlerer Ausstattung 220.000 bis 490.000 €

Vergleich freistehende Eigenheime 2006/2016: In den letzten 10 Jahren sind die Kaufpreise für freistehende Eigenheime im Stadtgebiet um 10 % gestiegen.

### **Kaufpreisspannen der Eigentumswohnungen**

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

560 € und 2.740 € in großen Wohnanlagen

Die niedrigsten Kaufpreise wurden in einer großen Wohnanlage an der Reginhar-/Giselbertstraße festgestellt.

1.060 € und 3.070 € in kleinen und mittleren Wohnanlagen und  
2.040 € und 4.100 € bei erstverkauften Wohnungen.

Vergleich Eigentumswohnungen 2006/2016: In den letzten 10 Jahren änderten sich die Kaufpreise bei den erst- und wiederverkauften Eigentumswohnungen in kleinen und mittleren Wohnanlagen durchschnittlich um rd. + 28 % bzw. + 22 % und in den großen Anlagen um + 17 %.

### **Kaufpreise der Freiflächen**

Als durchschnittliche Quadratmeter-Preise der Freiflächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, ergaben sich folgende Werte:

- Waldflächen	2,00 €
- landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	2,00 €
- begünstigtes Agrarland	6,60 €

*Durchschnittspreise und Preisspannen, die für den Zu- bzw. Verkauf von Teilflächen vereinbart (bauliche Nutzung, Straßenbau etc.) wurden, hat der Gutachterausschuss nach Gruppen aufgeteilt im Marktbericht veröffentlicht.*

### **Mietwertübersichten für Geschäftsräume**

Seit 1992 erscheinen im Marktbericht Mietwertübersichten, die Mietspannen für Ladenlokale, Büroräume, Praxen, Pkw-Stellplätze und Einfamilienhäuser enthalten. Die letztmalig **2015** durchgeführte Untersuchung der 246 bekannten Ladenlokalmietten zeigt, dass folgende Nettokaltmieten gezahlt werden:

Fußgängerzone des Stadtzentrums	10	bis	65 €/m <sup>2</sup>
Randzonen des Stadtzentrums	6	bis	17 €/m <sup>2</sup>
Schloßstraße	9	bis	45 €/m <sup>2</sup>
Siebenmorgen	9	bis	29 €/m <sup>2</sup>
Nebenzentren	5	bis	22 €/m <sup>2</sup>

Für Büros und Praxen zahlt man je nach Lage und Ausstattung zwischen 4 und 13 €/m<sup>2</sup>.

Die Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen betragen je nach Nutzungswert zwischen 2,30 bis 8,60 €/m<sup>2</sup>.

Die monatliche Pkw-Garagen- und Tiefgaragenmiete beträgt im Stadtgebiet zwischen 35 und 75 €.

### **Auskünfte und Veröffentlichungen**

Detaillierte Einzelheiten über das gesamte Spektrum des Immobilienmarktes enthält ein 76-seitiger Marktbericht, der über einen kostenlosen Download im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bezogen werden kann.

Dort können des Weiteren Allgemeine Preisauskünfte und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte eingeholt werden.

Ferner steht Ihnen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter den Telefonnummern (02202) 14 12 38, 14 12 54 und 14 12 55 für allgemeine Auskünfte zur Verfügung.