



Pressemitteilung des Gutachterausschusses über den Grundstücksmarkt 2023 im Stadtgebiet Bergisch Gladbach

Umsatz und Anzahl der Kaufpreise

Im Februar hat sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach mit dem Marktgeschehen des vergangenen Jahres befasst. In 2023 wurden in der Kreisstadt insgesamt für 369 Millionen Euro Immobilien verkauft (Veränderung gegenüber 2022 = - 18 %). Davon entfielen auf die wichtigsten Teilmärkte

Eigenheime	135,0 Millionen €
Eigentumswohnungen	105,2 Millionen €
unbebaute Grundstücke	15,9 Millionen €
Renditeobjekte	82,4 Millionen €.

Die Zahl der Kauffälle mit 943 Verträgen verzeichnete im Vergleich zu 2022 ein deutliches Minus (1.086 Verträge).

Marktentwicklung

Durchschnittlich ergaben sich gegenüber 2022 folgende Wertveränderungen:

Wohnbaugrundstücke	+ 0 %
Gewerbeflächen	+ 0 %
Eigentumswohnungen:	
- Erstverkäufe	+ 13 %
- Wiederverkäufe	- 15 %
Wiederverkaufte Eigenheime:	
- freistehende Eigenheime	- 11 %
- Doppelhaushälften	- 7 %
- Reihenhäuser	- 6 %

Bodenwerte für Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte wurden zum Vorjahr nicht verändert. Gegliedert nach einzelnen Wohnplätzen ergeben sich folgende Bodenwertspannen pro m² Bauland:

Bensberg	570 bis 930 €
Refrath	790 bis 970 €
Gladbach	480 bis 720 €
Paffrath / Nußbaum	540 bis 720 €
Schildgen	490 bis 660 €
Hand	510 bis 660 €
Moitzfeld	480 bis 630 €
Herkenrath	430 bis 540 €
Herrenstrunden	400 bis 490 €

Durchschnittliche Kaufpreise und Grundstücksgröße pro Baugrundstück		
Geplante Bebauung	Kaufpreis	Größe
Reihenmittelhaus	---	---
Reihenendhaus	240.000 €	325 m ²
Doppelhaushälfte	270.000 €	450 m ²
Freistehendes Eigenheim	330.000 €	900 m ²

Preisänderung der letzten 10 Jahre

Vergleich Bauplätze für freistehende Eigenheime 2013/2023: Durchschnittlicher Kaufpreis damals rd. 170.000 €, durchschnittliche Grundstücksgröße 2013: 580 m² (heute rd. 94 % teurer und ca. 55 % größer).

Bodenwerte in Geschäftslagen

Die Richtwerte in den Geschäftslagen wurden nicht verändert.

In den Geschäftslagen bestehen folgende Bodenwertspannen pro m²:

- Stadtzentrum - Fußgängerzone	600	bis	2.400 €
- Schloßstraße	800	bis	1.400 €
- Siebenmorgen	525	bis	700 €
- Nebenzentren	350	bis	580 €

Bodenwerte in Gewerbegebieten

In den Gewerbegebieten liegen die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 zwischen 115 € und 160 € pro m².

Kaufpreisspannen der wiederverkauften Eigenheime

- Reihenhäuser mit 100 m² Wohnfläche 340.000 bis 580.000 €
- Doppelhaushälften mit 150 m² Wohnfläche und mittlerer Wohnlage 360.000 bis 690.000 €
- Freistehende Eigenheime mit 150 m² Wohnfläche und mittlerer Ausstattung 460.000 bis 820.000 €

Vergleich freistehende Eigenheime 2013/2023: In den letzten 10 Jahren sind die Kaufpreise für freistehende Eigenheime im Stadtgebiet um 113 % gestiegen.

Kaufpreisspannen der Eigentumswohnungen

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

600 €	und	4.000 €	in großen Wohnanlagen
1.700 €	und	5.200 €	in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
4.500 €	und	6.600 €	bei erstverkauften Wohnungen.

Vergleich Eigentumswohnungen 2013/2023: In den letzten 10 Jahren änderten sich die Kaufpreise bei den erst- und wiederverkauften Eigentumswohnungen in kleinen und mittleren Wohnanlagen durchschnittlich um rd. + 101 % bzw. + 87 % und in den großen Anlagen um + 52 %.

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	8,70 €

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 2021 durchgeführte Untersuchung der 279 bekannten Ladenlokalmietten zeigt, dass folgende Nettokaltmieten gezahlt werden:

Fußgängerzone des Stadtzentrums	10	bis	65 €/m ²
Randzonen des Stadtzentrums	6	bis	15 €/m ²
Schloßstraße	7	bis	30 €/m ²
Siebenmorgen	7	bis	26 €/m ²
Nebenzentren	5	bis	22 €/m ²

Für Büros und Praxen zahlt man je nach Lage und Ausstattung zwischen 4 und 13 €/m².

Die Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen betragen je nach Nutzungswert zwischen 2,30 bis 8,60 €/m².

Die monatliche Pkw-Garagen- und Tiefgaragenmiete beträgt im Stadtgebiet zwischen 30 und 80 €.

Auskünfte und Veröffentlichungen

Detaillierte Einzelheiten über das gesamte Spektrum des Immobilienmarktes enthält ein 85-seitiger Marktbericht, der über einen kostenlosen Download im Internet unter 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) 14-1238, 14-1254 und 14-1255 für allgemeine Auskünfte zur Verfügung.