



Marktinformationen
Bergisch Gladbach 2010/2011



ENGEL & VÖLKERS®

Der Standort

Der Immobilienmarkt im Rheinisch-Bergischen Kreis gehört zu den attraktivsten im gesamten Rheinland. Die Region liegt östlich der Metropole Köln, südöstlich bzw. südlich der Ballungskerne Leverkusen und Wuppertal sowie nördlich zum Rhein-Sieg-Kreis und hat rund 270.000 Einwohner. Im infrastrukturellen Bereich weist das Kreisgebiet hervorragende Verkehrsanbindungen auf. Über die Autobahnen A1, A3 und A4 wird die Region erschlossen. Der ICE-Halt Köln liegt nur 20 Minuten entfernt. Der Flughafen Köln/Bonn für den südlichen Teil und der Airport Düsseldorf für den nördlichen Teil des Kreises, sorgen für eine optimale Anbindung an den europäischen Raum und nach Übersee. Der Markt zeichnet sich vor allem durch seine Wertstabilität und sein Wertpotential aus. Kennzeichnend ist insbesondere eine hohe, kontinuierlich steigende Nachfrage, da das Leben in zentraler aber doch ruhiger Wohnlage begehrt wie nie zuvor ist. Als beliebteste Naherholungsgebiete gelten vor allem die „Saaler Mühle“, der nahe gelegene „Königsforst“ sowie die „Dhünnalsperre“.

Die Marktentwicklung

Den Rheinisch-Bergischen-Kreis als einen der beliebtesten Wohnstandorte im Rheinland zeichnen vor allem die Attribute Lage, Umgebung, Verkehrsanbindung und die innerstädtische Versorgung aus. Besonders gefragt sind die Mikrostandorte Bensberg und Refrath, sowie das homogene Villenviertel Frankenforst.

In diesen Gebieten steht eine hohe Nachfrage einem knappen Angebot gegenüber. Kontinuierlicher Nachfrage erfreuen sich auch die angrenzenden Ortschaften Rösrath, Odenthal und Overath, welche für potentielle Käufer besonders aufgrund der guten Verkehrsanbindung an den Kölner, Düsseldorfer und Leverkusener Raum interessant sind. Besonders Selbständige und Berufspendler schätzen das Leben im Grünen, bei verkehrsgünstiger Anbindung.

Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation der nahen Vergangenheit mit spezifischem Hinblick auf die Finanz- und Wirtschaftskrise, ist davon auszugehen, dass mit leichten Wertsteigerungen der Immobilien zu rechnen ist. Besonders das aktuell leicht rückläufige Zinsniveau und die voraussichtliche generelle Wertstabilität der Immobilie führen zu einer progressiven Bewegung auf der Käuferseite.

Kennzeichnend ist, dass von Interessentenseite besonders die Preiswürdigkeit und Wertstabilität der Objekte geprüft wird. Weiterhin liegt der Fokus der aktuellen Käufergeneration verstärkt auf energetischen Aspekten, sowie der Umweltverträglichkeit.

Die begehrtesten Lagen

Die Immobilienmärkte in den Bergisch Gladbacher Stadtteilen Frankenforst, Refrath und Bensberg gehören zweifelsohne zu den beliebtesten Lagen. Darüber hinaus gehören seit jeher auch die Gemeinden Overath, Odenthal mit dem Ortsteil Osenau und Rösrath mit der Nähe zum Königsforst, zu den bevorzugtesten Wohnlagen im gesamten Kreisgebiet.

Ausblick

Aufgrund der Marktsituation der Quartale 04/2009 und 01/2010 lässt sich zusammenfassend feststellen, dass sich die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in den beliebten Wohnlagen des Rheinisch-Bergischen-Kreises tendenziell stabil zeigt.

Hinzu kommt die Tatsache, dass die Region in einem positiven Sinne aus dem Rahmen fällt. Mit einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraftkennziffer liegt Bergisch Gladbach deutlich über dem Bundesdurchschnitt, dies bescheinigen unabhängige Marktforschungen. Entsprechend höher wird auch das Umsatzpotential für Immobilien bleiben und auch die erzielten Umsätze zeigen die gesunde wirtschaftliche Struktur der Region und sollten sie an Beliebtheit nichts verlieren lassen.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH in Euro	ETW in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²
Sehr gute Lage	800.000,- bis 1,8 Mio.	1.750,- bis 3.000,-	7,50 bis 11,00
Gute Lage	500.000,- bis 800.000,-	1.250,- bis 1.700,-	6,00 bis 7,50
Mittlere Lage	300.000,- bis 450.000,-	1.000,- bis 1.250,-	5,00 bis 6,00

IMPRESSUM EV Dennis Ruess Immobilien e.K. · Lizenzpartner der Engel & Völkers NRW GmbH · Schloßstraße 5 · 51429 Bergisch Gladbach · Telefon +49-(0)2204-76 75 20 · www.engelvoelkers.com/bergischgladbach · Stand Bergisch Gladbach im Juli 2010

EV Dennis Ruess Immobilien e.K. · Schloßstraße 5 · 51429 Bergisch Gladbach
Lizenzpartner der Engel & Völkers NRW GmbH
Telefon +49-(0)2204-76 75 20 · Telefax +49-(0)2204-76 75 21
BergischGladbach@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/bergischgladbach



ENGEL & VÖLKERS®