BLUM & PARTNER
IMMOBILIEN

Immobilien Marktbericht 2026

Bergisch Gladbach

SCHWERPUNKT BENSBERG



Veedelsmakler - bei euch zu Hause.

seit 1971

Hinter jedem Immobilienverkauf steckt eine persönliche Geschichte.
Deshalb stehen bei uns nicht Objekte, sondern Menschen im Mittelpunkt.

Seit über 50 Jahren begleiten wir Eigentümer, Käufer und Vermieter mit persönlicher Beratung, fundierter Marktkenntnis und echter Leidenschaft für Immobilien.

Gemeinsam entwickeln wir die passende Vermarktungsstrategie, begleiten Sie zuverlässig durch den gesamten Verkaufsprozess und setzen uns mit Engagement für das bestmögliche Ergebnis Ihrer Immobilie ein.

Tobias Haase,
Geschäftsführer

Maximilian Blum,
Geschäftsführer



In Köln zuhause.
In der Region für Sie da.

Mit unseren Standorten in Köln-Dellbrück und Bensberg sind wir dort, wo Immobiliengeschichten beginnen – mitten in der Region und nah bei unseren Kundinnen und Kunden.

Besuchen Sie uns für ein persönliches Gespräch und profitieren Sie von einer individuellen Beratung durch unsere Immobilienexperten. Ob Verkauf, Vermietung oder Bewertung – wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und begleiten Sie kompetent auf dem Weg zu Ihrem Immobilienziel.



Adresse:
Neufelder Straße 19 - 51067 Köln

Standort Köln Dellbrück

Unser Hauptstandort in Köln-Dellbrück ist seit vielen Jahren Anlaufstelle für Eigentümer, Käufer und Vermieter. Hier verbinden wir langjährige Erfahrung mit persönlicher Beratung und fundierter Marktkenntnis.

Google Anfahrt:



Adresse:
Schloßstraße 3 - 51429 Bergisch Gladbach

Standort Bergisch Gladbach - Bensberg

Mit unserem Standort in Bensberg sind wir noch näher an unseren Kundinnen und Kunden. Kurze Wege, persönliche Betreuung und regionale Kompetenz ermöglichen eine Beratung direkt vor Ort.

Google Anfahrt:

UNSER TEAM

Ein Team, das den Markt wirklich kennt.

Hinter diesem Bericht steht ein Team, das den Wohnimmobilienmarkt in Köln und im Bergischen täglich vor Ort erlebt. Unser Anspruch: ehrliche Beratung, die sich konsequent an Ihren Zielen orientiert.



Unser Team – persönlich für Sie da, in Köln und im Bergischen.

Zwei Standorte, ein Team

HAUPTSITZ
Köln
Neufelder Straße 19 · 51067 Köln

ZWEITER STANDORT NEU
Bensberg
Schloßstraße 3 · 51429 Bergisch Gladbach

Seit 1971 in Köln zu Hause – jetzt mit eigenem Büro in Bensberg, für kurze Wege und noch persönlichere Beratung im Bergischen.

EDITORIAL

Köln und das Bergische – zwei Märkte, ein Zuhause.

Bergisch Gladbach gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Umland von Köln – und Bensberg ist ihr lebendiges Herz. Wer hier ein Zuhause sucht, kommt oft aus der Stadt: Rund jeder vierte Käufer eines Eigenheims und fast jeder dritte Käufer eines Baugrundstücks in Bergisch Gladbach stammt aus Köln.

Genau diese Verbindung leben wir. Seit über fünf Jahrzehnten sind wir im Kölner Immobilienmarkt verwurzelt – und begleiten unsere Kundinnen und Kunden längst über die Stadtgrenze hinaus ins Bergische. Wir kennen beide Seiten: die Nachfrage aus der Metropole und die Qualitäten der Stadtteile zwischen Königsforst und Strunde.

Dieser Marktbericht ist bewusst kompakt gehalten. Er ersetzt nicht den amtlichen Grundstücksmarktbericht, sondern übersetzt dessen wichtigste Zahlen in eine klare Orientierung – für Eigentümer, Käufer und alle, die den Markt 2025 verstehen wollen. Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

„Ein ehrlicher Blick auf Zahlen ist der erste Schritt zu einer guten Entscheidung – ob Sie verkaufen, kaufen oder einfach nur wissen wollen, was Ihre Immobilie heute wert ist."

Tobias Haase & Maximilian Blum
Geschäftsführung · Blum Immobilien

Wertermittlung

ORIENTIERUNG

So lesen Sie diesen Bericht

Woher die Daten stammen

Grundlage sind die amtlichen Auswertungen des **Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach** für das Jahr 2025 (Grundstücksmarktbericht 2026, 35. Ausgabe). Sie beruhen auf nahezu allen notariell beurkundeten Kaufverträgen – nicht auf Angebots- oder Stichprobendaten.

Was die Preisbalken zeigen

Die farbigen Balken markieren die typische Preisspanne je Quadratmeter bzw. je Objekt. Der weiße Punkt ist der **Mittelwert** – etwa die Hälfte der Verkäufe lag darunter, die andere darüber. Ausreißer bleiben unberücksichtigt.

BEISPIEL-PREISBALKEN

Gute Wohnlage



3.300 € Ø 4.600 € 5.990 €

Werte in €/m² Wohnfläche. Der weiße Punkt = Mittelwert (Median).

Wichtig: Dieser Bericht ist ein Marketing- und Informationsangebot von Blum Immobilien und keine Wertermittlung im Einzelfall. Die dargestellten Werte sind generalisiert; Ihre Immobilie kann hiervon deutlich abweichen.

Inhalt

Unser Team	02
Bergisch Gladbach auf einen Blick	05
Marktüberblick 2025	06
Wer kauft? Der Käuferkreis	07
Stadtteile im Portrait	08
Schwerpunkt Bensberg	**13**
Bodenwerte & Baugrundstücke	14
Häuser & Eigentumswohnungen	15
Trends 2025 · Ratgeber · Service	17
Über uns & Kontakt	20

DER STANDORT

Bergisch Gladbach auf einen Blick

Mit rund 114.000 Einwohnern ist Bergisch Gladbach die größte Stadt des Rheinisch-Bergischen Kreises und direkter Nachbar der Metropole Köln. Reizvolle Landschaft, gute Infrastruktur und die Nähe zum Ballungsraum machen die Stadt zu einem bevorzugten Wohnort – mit den lebendigen Zentren Gladbach, Bensberg und Refrath.

114.230
EINWOHNER (2025)

25.971
WOHNGEBÄUDE

14 km
BIS KÖLN/BONN FLUGHAFEN

~1.360 ha
KÖNIGSFORST-WALDFLÄCHE

Lage & Anbindung

- Autobahn A 4 (Aachen–Köln–Olpe) und Bundesstraße B 506
- S-Bahn Köln–Bergisch Gladbach und Stadtbahnlinie Köln–Bensberg
- Dichtes inner- und überörtliches Busliniennetz
- Naherholung: Königsforst, Saaler Mühle, Strunde

Wirtschaft

Überregional bekannte Unternehmen wie Miltenyi Biotec, Krüger und Saint-Gobain prägen den Standort. Der Technologiepark auf dem ehemaligen Siemens-/Interatom-Gelände beherbergt rund 140 Betriebe mit etwa 2.000 Beschäftigten.

Einwohnerentwicklung



Einwohner zum 31.12. - Quelle: KOSIS-Einwohnerbestand. Wachstum von 110.016 (2006) auf 114.230 (2025).

MARKTÜBERBLICK

Der Markt 2025: deutlich belebt

Nach zurückhaltenden Jahren hat die Dynamik 2025 spürbar zugenommen. Vor allem das Wohnungseigentum legte sprunghaft zu. Insgesamt wurden **1.251 Kaufverträge** registriert – bei einem Geldumsatz von **482 Millionen Euro**.

1.251
KAUFVERTRÄGE
▲ +28 % z. Vorjahr

482 Mio €
GELDUMSATZ
▲ +34 % z. Vorjahr

70,5 ha
FLÄCHENUMSATZ
▼ leicht rückläufig

+40,5 %
MEHR WOHNUNGSVERKÄUFE
Geldumsatz +55,9 %

Geldumsatz nach Stadtteilen 2025

In Mio. Euro - alle Teilmärkte. Bensberg zählt zu den drei umsatzstärksten Stadtteilen.



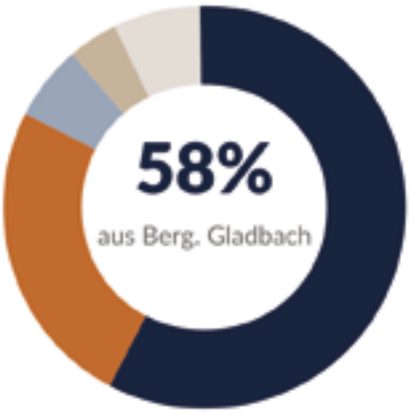
In den wichtigsten Teilmärkten – Ein- und Zweifamilienhäuser, Renditeobjekte und Wohnungseigentum – verzeichnete der Markt deutliche Umsatzsteigerungen. Das Angebot bleibt knapp, die Nachfrage hoch.

NACHFRAGE

Wer kauft in Bergisch Gladbach?

Die Hälfte der Käufer kommt aus der Stadt selbst – doch Köln ist der mit Abstand wichtigste auswärtige Nachfragetreiber. Bei Baugrundstücken stammt fast jeder dritte Käufer aus der Domstadt.

KÄUFER VON EIGENHEIMEN



Wohnort der Käufer	Eigenheim	Bauland	Wohnung
Bergisch Gladbach	**58 %**	**51 %**	**53 %**
Köln	25 %	32 %	18 %
Übriger Rhein-Berg. Kreis	6 %	0 %	11 %
Leverkusen	4 %	0 %	7 %
Oberberg / Rhein-Sieg	0 %	2 %	3 %
Sonstige	7 %	15 %	8 %

1/4 – 1/3

Köln treibt die Nachfrage

Zwischen 25 % (Eigenheime) und 32 % (Baugrundstücke) der Käufer kommen aus Köln. Wer hier verkauft, profitiert von einem Käuferkreis, der weit über die Stadtgrenze hinausreicht – und den wir aus Köln seit über 50 Jahren kennen.

STADTTEILE

Stadtteile im Portrait

Bergisch Gladbach gliedert sich in 25 amtliche Stadtteile – von der historischen Stadtmitte über das Residenzstädtchen Bensberg bis zu kleinen, ländlich geprägten Orten wie Romaney oder Asselborn. Die folgende Übersicht ordnet jeden Stadtteil geografisch ein und gibt einen kurzen Einblick in Charakter und Geschichte.

STADTTEILE VON A BIS Z

Alt-Refrath

Alt-Refrath bildet den ältesten Siedlungskern der Refrather Umgebung; erste Rodungen reichen bis ins 9. Jahrhundert zurück. Wahrzeichen ist die sogenannte Taufkirche, die im heutigen Bau um 1200 auf den Grundmauern einer noch älteren Kirche errichtet wurde und bis ins 19. Jahrhundert Pfarrkirche des Ortes war. Anders als das größere, dichter bebaute Nachbar-Refrath bewahrt sich Alt-Refrath mit rund 3.100 Einwohnern einen ruhigen, dörflichen Charakter, ergänzt durch das historische Haus Steinbreche von 1712 und die seit 1987 bestehende Freie Waldorfschule.

Asselborn

Asselborn zählt mit rund 900 Einwohnern zu den kleinsten Stadtteilen von Bergisch Gladbach und wird von vielen bis heute als Teil des benachbarten Herkenrath empfunden. Der Name geht auf eine mittelalterliche Quelle bei einem Haselstrauch zurück und ist bereits 1294 als „de Astelburne" urkundlich belegt. Ein historisches Rittergut prägte den kleinen Ort ebenso wie der bergische Erzbergbau des 19. Jahrhunderts, dessen Spuren rund um die frühere Grube Washington, im Volksmund „Silberkaule", noch heute sichtbar sind. Seit 1975 gehört Asselborn zu Bergisch Gladbach.

Bärbroich

Bärbroich entstand erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts aus mehreren kleinen Weilern und war lange kirchlich mit Herkenrath verbunden, bevor sich die Bewohner schon in den 1920er Jahren um eine eigene Kirche bemühten. Der heutige Bau St. Maria Empfängnis entstand 1969/70 nach Plänen des Kölner Architekten Ernst Isenlar. Rund um den Ort erinnern ehemalige Erzgruben an die bergbauliche Vergangenheit des Bensberger Reviers. Mit knapp 1.300 Einwohnern zählt Bärbroich zu den ruhigeren, dörflich geprägten Stadtteilen im Süden der Stadt.

Bensberg

Bensberg blickt auf eine lange Geschichte als bergische Residenz zurück: Bereits im 13. Jahrhundert nutzten die Grafen von Berg die Burganlage, aus der später das heutige Alte Schloss mit dem von Gottfried Böhm entworfenen Rathaus hervorging. Das barocke Neue Schloss, einst Jagdschloss von Herzog Johann Wilhelm II., beherbergt heute ein Hotel mit Sterneküche. Bis 1975 war Bensberg eine eigenständige Stadt und ist bis heute für seinen historischen Kern, das Flair rund um Schloss und Altstadt sowie die Nähe zum Königsforst bekannt. Ausführliche Zahlen zum Markt: siehe Schwerpunkt ab Seite 15.

Bockenberg

Bockenberg liegt auf der Anhöhe zwischen Bensberg und dem Rheintal und war schon 1887 als „Luftkurort" ein beliebtes Ausflugsziel der Kölner. Auf dem höchsten Punkt entstand in den 1920er Jahren unter Kardinal Schulte das heutige Kardinal-Schulte-Haus, Sitz der Thomas-Morus-Akademie. Die nahe Emilienhöhe wurde 2020 zum weitläufigen Stadtgarten umgestaltet. Prägend sind zudem die in den 1970er Jahren errichteten Hochhäuser, im Volksmund „Klein-Manhattan" genannt, sowie der TechnologiePark auf dem Gelände der ehemaligen Interatom-Werke. Rund 3.000 Menschen leben heute in diesem vielseitigen Stadtteil.

Frankenforst

Frankenforst gilt traditionell als bevorzugte Wohnlage und gliedert sich in das um 1900 als Parksiedlung mit Villen entstandene Alt-Frankenforst und das seit den 1920er Jahren gewachsene Neu-Frankenforst mit Reihenhausbebauung. Die historische Siedlung Alt-Frankenforst steht seit 2010 unter Denkmalschutz. Erholung bieten der angrenzende Königsforst im Süden und der Park an der Saaler Mühle im Norden. Über die Anschlussstelle Bensberg ist Frankenforst direkt an die A4 angebunden, mit der Stadtbahnlinie 1 erreicht man die Kölner Innenstadt in gut einer halben Stunde. Rund 5.400 Menschen leben hier.

Gronau

Gronau, dessen Name auf eine „grüne Aue" an der Strunde zurückgeht, war bis ins 19. Jahrhundert von Wiesen und Mühlen geprägt – allein sechs Mühlen nutzten hier einst die Wasserkraft des Bachs. Mit der Industrialisierung wichen die Auen weitgehend Wohn- und Gewerbeflächen, während ein Randkanal seither vor Hochwasser schützt. Heute zählt Gronau mit über 6.000 Einwohnern zu den größeren Stadtteilen und punktet mit guter Anbindung: Die A4 ist in wenigen Kilometern erreichbar, der Kölner Hauptbahnhof per S-Bahn in einer Viertelstunde. Golfplatz und Naherholungsgebiete runden das Bild ab.

Hand

Hand ist mit rund 8.700 Einwohnern einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile von Bergisch Gladbach. Der Ortsname, urkundlich erstmals 1594 als „Gut an der Handt" erwähnt, wird volkstümlich auf einen historischen Wegweiser in Handform zurückgeführt. Prägend ist das seit 2000 auf dem Gelände der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne entstandene Wohnquartier mit nach Friedensnobelpreisträgern benannten Straßen. Wahrzeichen sind die als „Drei Eisheiligen" bekannten Hochhäuser auf dem Zuckerberg. Traditionsreich ist das jährliche Schützen- und Volksfest der St.-Sebastianus-Bruderschaft, das Besucher weit über die Stadtteilgrenzen hinaus anzieht.

Hebborn

Hebborn im Norden Bergisch Gladbachs zählt rund 6.000 Einwohner und geht auf den Hebborner Hof zurück, eine hochmittelalterliche Hofgründung der Grafen von Berg, die 1280 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Um 1800 war der Weiler an der Wipperfürther Straße sogar größer als Gladbach selbst. Das Ortsbild prägen die neugotische Kirche Hl. Drei Könige und die evangelische Kirche Zum Heilsbrunnen mit markantem Glockenturm. Mit vier Schulen, darunter dem Nicolaus-Cusanus-Gymnasium, und der Tennisanlage des THC Rot-Weiß ist Hebborn heute ein lebendiger, familienfreundlicher Stadtteil.

Heidkamp

Heidkamp gehört mit rund 6.300 Einwohnern zu den einwohnerstärksten Stadtteilen Bergisch Gladbachs. Sein Name verweist auf die Lage im bergischen Heidesandstreifen: Erstmals 1582 als „am Heidkamp" erwähnt, wuchs die Hofsiedlung mit der Industrialisierung zu den Ortsteilen Unter-, Mittel- und Oberheidkamp zusammen. Noch heute erinnert die Braunkohlenstraße an den einstigen Abbau für die zahlreichen Kalkbrennereien der Region. Im Gewerbegebiet Zinkhütte, unter anderem Sitz der Firma Krüger, finden viele Menschen Arbeit. Geprägt wird das Ortsbild von der katholischen Kirche St. Joseph aus Lindlarer Grauwacke und der evangelischen Kirche Zum Frieden Gottes.

Herkenrath

Herkenrath im Osten Bergisch Gladbachs zählt zu den ältesten Orten der Stadt: Bereits 1163/1164 wird er im Codex Thioderici neben Bensberg als eigenständige Pfarrei genannt, zu dem er bis 1975 auch gehörte. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Herkenrath rund um Gruben wie Blücher und Berzelius zu einem Zentrum des industriellen Erzbergbaus. Heute prägen die Kirche St. Antonius Abbas, ein Gymnasium sowie rund 3.800 Einwohner das Bild. Bekannt ist der Ort für seine „Decke-Bunne-Kirmes" und den Rosenmontagszug „Für uns Pänz".

Herrenstrunden

Herrenstrunden liegt im äußersten Nordosten Bergisch Gladbachs, dort wo das Strundetal beginnt. Seinen Namen verdankt der kleine, ländlich geprägte Stadtteil mit knapp 1.000 Einwohnern den „Herren von Strune", den Johannitern, die hier ab Ende des 13. Jahrhunderts eine Komturei unterhielten. Die historische Anlage, heute als Malteserkomturei bekannt und Sitz von Hotel und Restaurant, prägt zusammen mit der 1345 vollendeten Kirche St. Johann Baptist das Ortsbild. Sehenswert sind zudem die Burg Zweiffel, das denkmalgeschützte alte Freibad und das idyllische Naturschutzgebiet Strundetal.

Katterbach

Katterbach im Nordwesten Bergisch Gladbachs zählt zu den ältesten Siedlungskernen der Stadt und geht vermutlich auf eine fränkische Gründung zurück. Namensgebend war der gleichnamige Bach, an dem einst ein Rittergut lag, das 1802 mit dem Aussterben des Adelsgeschlechts endete. Bis ins späte 19. Jahrhundert blieb Katterbach ein kleiner Weiler und Teil von Paffrath, ehe wachsende Bautätigkeit einen dichten Stadtteil entstehen ließ. Ausgrabungen förderten Spuren mittelalterlichen Erzabbaus sowie Scherben der berühmten Paffrather Kugeltöpfe zutage. Heute leben hier knapp 5.000 Menschen in überwiegend ruhiger Wohnlage.

Kaule

Kaule war ursprünglich Teil der Freiheit Bensberg, ehe der Stadtteil 1975 im Zuge des Köln-Gesetzes zu Bergisch Gladbach kam. Sein Name leitet sich vom mittelhochdeutschen Wort für Grube ab und verweist auf frühere Abbaustellen für Erz, Sand und Lehm. Bereits im Hochmittelalter wurde hier Bergbau betrieben, später vor allem in der Grube Julien auf Blei- und Zinkerz. Heute leben rund 3.800 Menschen in dem von Fachwerkhäusern und ruhigen Wohnstraßen geprägten Stadtteil in der Nähe des Albertus-Magnus-Gymnasiums.

Kippekausen

Kippekausen entstand 1975 als eigenständiger Stadtteil aus einem Teil des alten Bensberger Ortes Refrath. Namensgebend ist die Motte Kippekausen, eine um das Jahr 1000 errichtete Burganlage, aus der später das bis 1965 bestehende Gut Kippekausen hervorging – an seiner Stelle entstand die Parksiedlung Kippekausen. Prägend sind heute der Saaler Mühlenteich, ein Relikt des früheren Braunkohletagebaus, mit Eissporthalle und dem Wellnesscenter Mediterana. Rund 2.500 Menschen leben in dem Stadtteil, der auch durch die Sage vom „Kipphäuser von Refrath" bekannt ist.

Lückerath

Lückerath entstand während der mittelalterlichen Rodungsperiode und gliedert sich bis heute in die Ortsteile Lückerath und Oberlückerath. Der Name verweist auf die „Rodung des Luidiger". Geprägt wird der Stadtteil von seiner Nähe zur Natur: Das Naturschutzgebiet Grube Cox, eine ehemalige Dolomit-Grube mit vier Seen, lädt zum Wandern ein, direkt angrenzend liegt das Naturschutzgebiet Hardt. Dank Stadtbahnlinie 1 und mehreren Buslinien ist Lückerath gut angebunden, Schulen, Schwimmbad und Eissporthalle runden das Angebot vor Ort ab. Rund 4.000 Menschen leben hier.

Lustheide

Lustheide liegt im äußersten Südwesten Bergisch Gladbachs, direkt an der Stadtgrenze zu Köln, und geht auf eine hochmittelalterliche Hofstelle gleichen Namens zurück. Die Lage an der Autobahn 4 und der Kölner Stadtbahnlinie 1 macht den Stadtteil zu einem gut erreichbaren, eher ruhigen Wohnort mit rund 3.400 Einwohnern. Prägend ist das Kinderdorf Bethanien, das heute auf dem Gelände einer früheren Erzgrube und Dynamitfabrik liegt. Kirchlich und schulisch ist Lustheide eng mit dem benachbarten Refrath verflochten, wo sich auch die zugehörige Pfarrkirche St. Elisabeth befindet.

Moitzfeld

Moitzfeld wuchs aus drei benachbarten Hofsiedlungen zusammen und trug bis in die 1930er Jahre den Doppelnamen Platz-Moitzfeld. Historisch war der Ort ein Zentrum des bergischen Erzbergbaus; auf dem Gelände ehemaliger Gruben entstand später der TechnologiePark Bergisch Gladbach, der heute mehreren tausend Beschäftigten Arbeitsplätze bietet. Mit der Kirche St. Joseph aus Lindlarer Bruchstein, einer aktiven Dorfgemeinschaft und dem TuS Moitzfeld pflegt der rund 4.500 Einwohner zählende Stadtteil ein lebendiges Vereinsleben. In der Nähe liegt zudem die Erdenburg, einer der ältesten Siedlungsplätze der Region.

Nußbaum

Nußbaum zählt mit gut 1.100 Einwohnern zu den kleinsten Stadtteilen Bergisch Gladbachs und liegt nördlich von Paffrath, mit dem es historisch eng verbunden ist. Der aus dem Spätmittelalter stammende Weiler war um 1790 mit 17 Hofstellen die größte Siedlung der damaligen Gemeinde Paffrath; sein Name ist bereits 1448 als „Nusboem" belegt. Auch hier hinterließ der mittelalterliche Erzbergbau Spuren, etwa in Form der ehemaligen Grube Eduard & Amalia, an deren Stelle heute der sogenannte Grüne Weiher liegt.

Paffrath

Paffrath im Nordwesten der Stadt geht auf eine frühmittelalterliche Rodungssiedlung des Kölner Domkapitels zurück – der Name bedeutet sinngemäß „Pfaffenrodung". Wahrzeichen ist die romanische Wehrkirche St. Clemens aus dem 12. Jahrhundert, urkundlich erstmals 1160 erwähnt. Frühere Weiler wie Nußbaum, Torringen oder Kamp verschmolzen durch die Bautätigkeit der 1960er und 1970er Jahre mit dem heutigen Zentrum. Mit rund 7.400 Einwohnern, der Integrierten Gesamtschule Paffrath und dem Wasserschloss Haus Bliegge gehört Paffrath heute zu den bevölkerungsreichsten und lebendigsten Stadtteilen Bergisch Gladbachs.

Refrath

Refrath ist mit gut 9.100 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil Bergisch Gladbachs und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Namensgebend sind die altdeutschen Begriffe für „Ufer" und „Rodung". Bis 1955 war Refrath Teil des benachbarten Bensberg, ehe eine eigene Verwaltungseinheit entstand; 2015 wurde daraus zusätzlich der historische Ortskern Alt-Refrath herausgelöst. Mittelpunkt ist der Kirchplatz mit St. Johann Baptist, direkt an der A4 gelegen und mit der Stadtbahnlinie 1 an Köln und Bensberg angebunden. Ein reges Vereinsleben, etwa beim bundesligaerfahrenen TV Refrath, prägt den Alltag.

Romaney

Romaney liegt im äußersten Nordosten von Bergisch Gladbach, an der Grenze zu Odenthal, und zählt zu den offiziellen, aber kaum bekannten Stadtteilen der Stadt. Die Gegend geht auf eine spätmittelalterliche Streusiedlung zurück und war im 19. Jahrhundert zeitweise Standort kleiner Eisenerzgruben. Mit ländlichem Charakter, verstreuten Weilern und schiefergedeckten bergischen Fachwerkhäusern gehört Romaney zu den dünnbesiedeltsten und ruhigsten Stadtteilen – ein Stück Bergisches Land direkt vor der Stadtgrenze.

Sand

Sand liegt zentral im Stadtgebiet und zählt zu den älteren Siedlungskernen von Bergisch Gladbach: Eine Urkunde des Klosters Meer erwähnt den Ort bereits 1229, die zugehörige Dorfkirche folgt in den Quellen ab 1349. Seinen Namen verdankt der Stadtteil dem sandigen Boden der bergischen Heide, auf der er entstand. Weit sichtbares Zentrum ist die neugotische Pfarrkirche St. Severin aus dem späten 19. Jahrhundert. Zwischen Wohnsiedlungen und Grünflächen hat Sand seinen Charakter als gewachsener, kirchlich geprägter Ortskern über Jahrhunderte bewahrt.

Schildgen

Schildgen bildet den nordwestlichen Vorposten von Bergisch Gladbach und grenzt an Köln, Leverkusen und Odenthal. Der Name leitet sich vermutlich vom althochdeutschen Wort für Schild ab, weil das dreieckige Siedlungsgebiet auf einer Anhöhe an die gewölbte Form eines Schildes erinnert. Aus einzelnen Hofschaften und Weilern wuchs im Lauf der Jahrhunderte ein größeres Dorf heran. Erst mit der kommunalen Neuordnung 1975 kamen weite, zuvor zu Odenthal gehörende Teile Schildgens endgültig zu Bergisch Gladbach. Die Andreaskirche prägt bis heute das Ortsbild.

Stadtmitte

Das historische Herz von Bergisch Gladbach schlägt in Stadtmitte, dem einstigen Ortskern Gladbach vor der Fusion mit Bensberg 1975. Rückgrat ist die Hauptstraße, eine belebte Fußgängerzone nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt, an der sich Einzelhandel, Gastronomie und mehrere Statuen bergischer Typen aneinanderreihen. Rund um den Konrad-Adenauer-Platz verdichten sich Geschäfte, Verwaltung und Wohnen zu einem urbanen Zentrum, das als Einkaufs- und Versorgungsmittelpunkt weit über die eigenen Grenzen hinaus Bedeutung für die gesamte Stadt hat. Marktdaten dazu: siehe Marktüberblick ab Seite 06.

Schwerpunkt

Bensberg

Bensberg ist 2025 einer der umsatzstärksten Stadtteile Bergisch Gladbachs – mit eigenem Zentrum, gefragten Wohnlagen und Bodenwerten an der Spitze der Stadt. Auf den folgenden Seiten betrachten wir Umsätze, Bodenwerte, Häuser und Eigentumswohnungen im Detail.

204	87,7 Mio €	570–930 €
KAUFVERTRÄGE 2025	GELDUMSATZ	BODENWERT / m²

BENSBERG · PROFIL

Ein Stadtteil mit eigenem Markt

Bensberg verbindet urbanes Zentrum, gehobene Wohnlagen und Nähe zum Königsforst. 2025 entfielen auf den Stadtteil **204 Kaufverträge** und ein Geldumsatz von **87,7 Mio. €** – ein Plus von rund 36 % gegenüber dem Vorjahr (2024: 156 Verträge / 64,3 Mio. €).

Umsätze 2025 nach Teilmärkten

Teilmarkt	Verträge	Geldumsatz	Fläche
Bebaute Grundstücke (v. a. Häuser)	43	43,45 Mio €	3,96 ha
Wohnungs- & Teileigentum	130	36,72 Mio €	–
Unbebaute Grundstücke	8	4,06 Mio €	0,81 ha
Bensberg gesamt	**204**	**87,74 Mio €**	**5,15 ha**

Was Bensberg auszeichnet

- Eigenes Zentrum mit Einzelhandel und Dienstleistung
- Direkte Stadtbahnanbindung nach Köln (Linie 1)
- Gehobene Wohnlagen mit den höchsten Bodenwerten der Stadt (gemeinsam mit Refrath)
- 130 Wohnungsverkäufe – der aktivste Wohnungsmarkt aller Stadtteile

ENTWICKLUNG BENSBERG



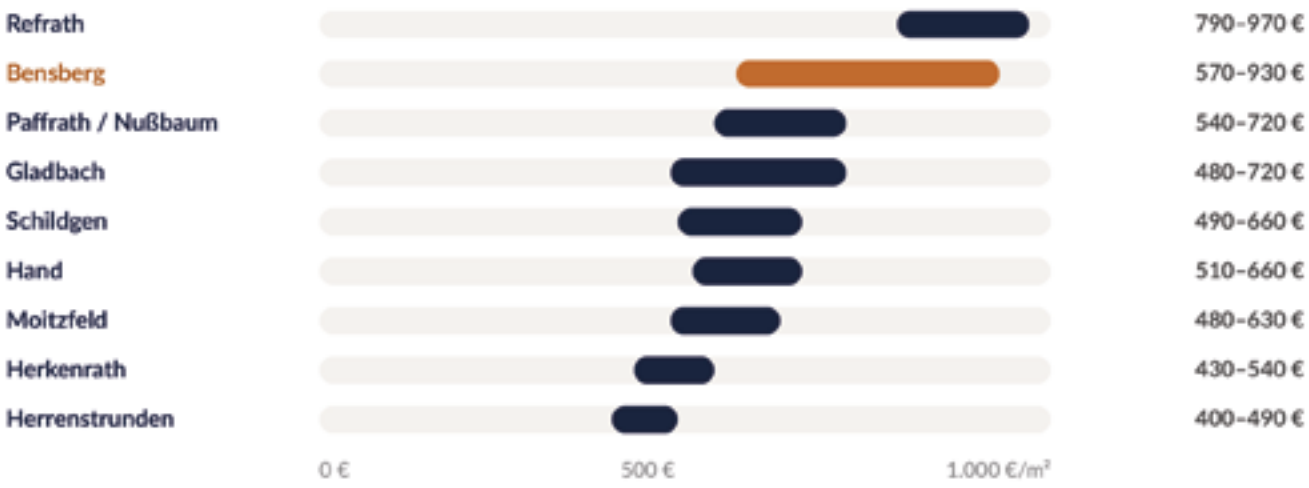
Verträge +31 %, Geldumsatz +36 % gegenüber dem Vorjahr.

BAULAND & BODENWERTE

Bodenwerte: Bensberg an der Spitze

Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke liegt Bensberg mit **570 bis 930 €/m²** im Spitzenfeld der Stadt – nur Refrath erreicht ähnliche Werte. Das Wertniveau für Bauland blieb 2025 stadtweit stabil, das Angebot ist leicht gesunken.

Bodenwertspannen je m² nach Stadtteil (Ein-/Zweifamilienhäuser)



In Bensberg wurden 2025 acht unbebaute Grundstücke mit zusammen 4,06 Mio. € Umsatz verkauft. Baulücken und Grundstücke aus Abbruch bestimmen das knappe Angebot – Neubauflächen sind die Ausnahme.

FAUSTREGEL BODENWERTANTEIL

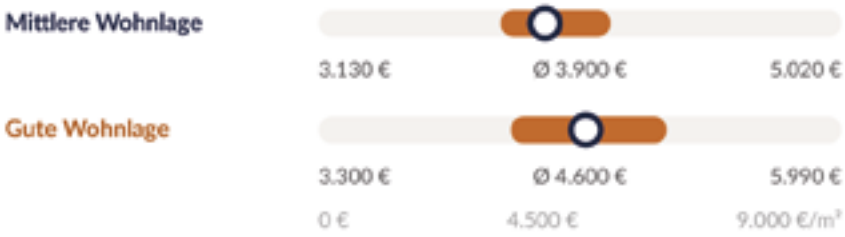
Bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen macht der Bodenwert im Schnitt rund 50 % des Kaufpreises aus – bei Spitzenlagen entsprechend mehr.

HÄUSER

Ein- & Zweifamilienhäuser

Der Häusermarkt zeigte sich 2025 stabil bis leicht konsolidierend: Bei wiederverkauften freistehenden Eigenheimen lag die Wertänderung bei rund **−3 %** gegenüber dem Vorjahr. Stadtweit wurden 329 Bestandshäuser dieser Art verkauft – so viele wie seit Jahren nicht.

Freistehende Eigenheime · Kaufpreis je m² Wohnfläche



Wiederverkaufte Objekte, mittlere bis gute Ausstattung, Baujahre 1922–2015. Werte gelten für die gehobenen Lagen, wie sie für Bensberg typisch sind.

TYPISCHER KAUFPREIS

~680.000 €

freistehend, gute Wohnlage

PREISSPANNE

478.000 – 1.260.000 €

Verkaufszahlen im Trend (Bestand, Gesamtstadt)

Jahr	freisteh.	DHH	Reihenh.	gesamt
2022	132	70	73	275
2023	129	55	83	267
2024	113	84	83	280
2025	**172**	**70**	**87**	**329**

Erstverkaufte Doppelhaushälften in Bensberg/ Moitzfeld erreichten zuletzt Durchschnittswerte um **4.790 €/m²** – ein Hinweis auf das Preisniveau im Neubau gehobener Lagen.

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Der Wohnungsmarkt zieht an

Der Wohnungsmarkt war 2025 das dynamischste Segment: In Bensberg wechselten **130 Eigentumswohnungen** für 36,7 Mio. € den Besitzer. Bei Bestandswohnungen in kleinen und mittleren Anlagen stiegen die Preise stadtweit um rund **+13 %**.

Bensberg · Kaufpreis je m² Wohnfläche



*Neubau-Spanne stadtweit. Bestandswerte für Bensberg: in neueren, gehobenen Anlagen wurden Spitzenwerte bis rund 8.000 €/m² erzielt.

BESTAND, TYPISCH

~3.500 €

je m² Wohnfläche

130 VERKÄUFE

36,7 Mio €

Umsatz 2025 in Bensberg

Wertentwicklung Wohnungseigentum 2025 (Gesamtstadt)

Bestand kl./mittl. Anlagen	+13 %
Neubau (Erstverkauf)	+7 %
Große Wohnanlagen	+6 %

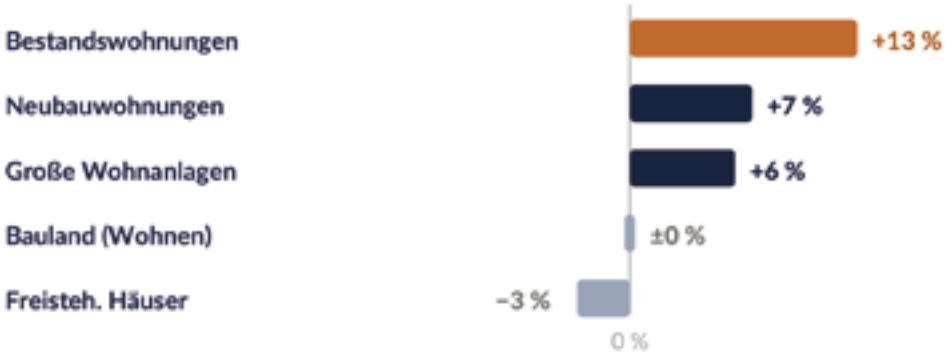
Die Zahl der Wohnungsverkäufe lag stadtweit **40,5 %** über dem Vorjahr, der Geldumsatz sogar **55,9 %**. Bensberg führt mit 130 Verkäufen das Feld an.

EINORDNUNG

Trends 2025 & Ausblick

Das Marktjahr 2025 stand im Zeichen der Belebung. Nach Jahren der Zurückhaltung kehrten Käufer zurück – getragen von stabileren Finanzierungsbedingungen und weiterhin knappem Angebot.

Preisänderung nach Segment (2025 ggü. 2024)



Was das für Eigentümer bedeutet

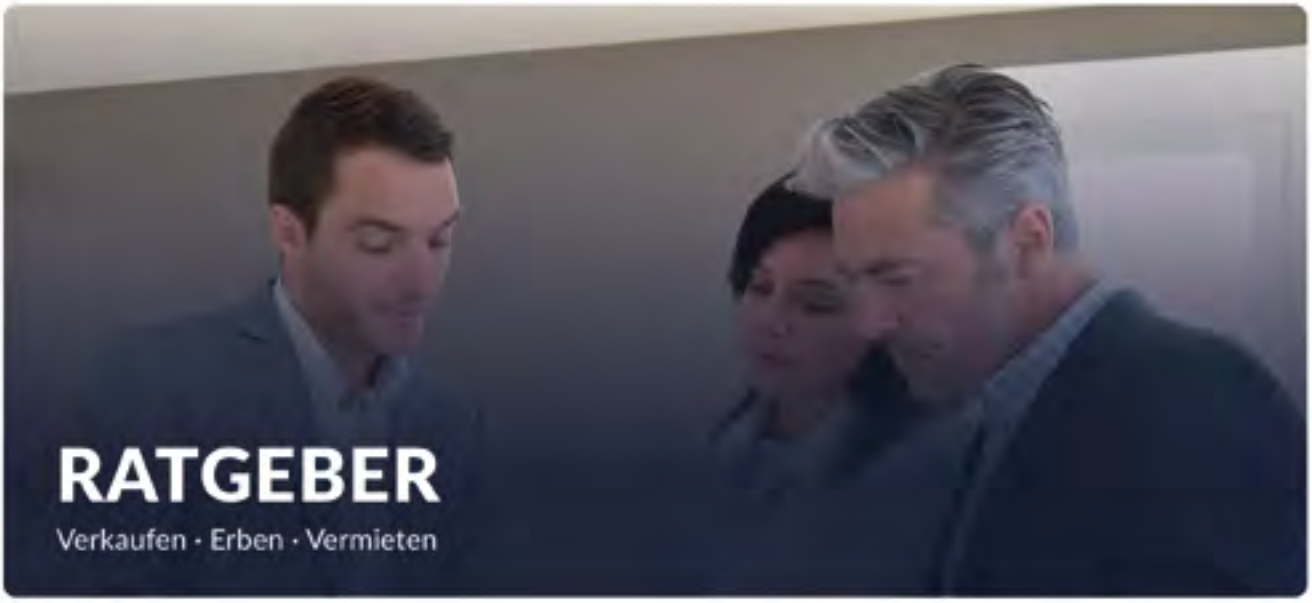
- **Wohnungen:** Verkäuferfreundliches Umfeld – Nachfrage und Preise ziehen wieder an.
- **Häuser:** Stabiles Niveau; gepflegte Objekte in guten Lagen bleiben gefragt.
- **Bauland:** Knapp und wertstabil – gute Verhandlungsposition für Verkäufer.

Was das für Käufer bedeutet

- Mehr Auswahl als in den Boomjahren, aber wachsende Konkurrenz.
- Energieeffizienz, Lage und Zustand bestimmen den Preis stärker denn je.
- Wer aus Köln kommt, findet im Bergischen oft mehr Fläche fürs Budget.

> Ob die Belebung anhält, hängt vor allem von Zinsen und Neubautätigkeit ab. Das knappe Angebot spricht mittelfristig für weiter stabile bis steigende Preise – besonders in gefragten Lagen wie Bensberg.





- ✓ **Energetische Sanierung**
- ✓ **Immobilie geerbt**
- ✓ **Immobilie in der Scheidung**
- ✓ **Privater Immobilienverkauf**
- ✓ **Vermietung & Verwaltung**
- ✓ **u.v.m.**

Wissen, das Sie wirklich weiterbringt.

Ob Verkauf, Kauf oder Erbschaft – jede Immobilie erzählt ihre eigene Geschichte. Unsere Ratgeber geben Ihnen das Wissen und die Sicherheit, um richtig zu handeln und typische Fehler zu vermeiden.

blumpartner.de/ratgeber

RATGEBER 01

Immobilie verkaufen

Ein erfolgreicher Verkauf beginnt lange vor dem ersten Besichtigungstermin. Der richtige Preis, gute Aufbereitung und der passende Käuferkreis entscheiden über Erlös und Verkaufsdauer.

Die fünf Schritte

- **Bewertung:** realistischer Marktpreis statt Bauchgefühl.
- **Aufbereitung:** Unterlagen, Energieausweis, Präsentation.
- **Vermarktung:** professionelle Fotos und gezielte Ansprache.
- **Besichtigungen:** vorqualifizierte Interessenten.
- **Abschluss:** Verhandlung, Notar, protokollierte Übergabe.

Der häufigste Fehler: ein zu hoher Startpreis. Überteuerte Objekte bleiben lange am Markt und werden am Ende oft unter Wert verkauft. Eine ehrliche Einwertung schützt Ihren Erlös.

Jetzt Wert ermitteln
Kostenlos · ehrlich · verlässlich

Tipp für Bensberg-Eigentümer

Da ein großer Teil der Käufer aus Köln kommt, lohnt sich eine Vermarktung, die beide Märkte erreicht – genau hier liegt unsere Stärke seit über 50 Jahren.

RATGEBER 02 & 03

Geerbt & energetisch

Immobilie geerbt – was nun?

Eine geerbte Immobilie bringt Entscheidungen mit sich: halten, vermieten oder verkaufen? Wichtig sind eine zügige Klärung im Grundbuch, eine fundierte Wertermittlung für das Finanzamt und ein Blick auf mögliche Fristen.

- Erbschein & Grundbuch frühzeitig klären
- Verkehrswert für die Erbschaftsteuer dokumentieren
- Bei mehreren Erben: klare Absprachen treffen

Ratgeber Erbschaft
blumpartner.de/ratgeber-immobilie-geerbt

Energetische Sanierung

Energieeffizienz ist zum entscheidenden Preisfaktor geworden. Käufer achten zunehmend auf Heizung, Dämmung und Energieausweis. Gezielte Maßnahmen können den Wert spürbar steigern – nicht jede Investition lohnt sich jedoch gleichermaßen.

- Energieausweis vor dem Verkauf bereithalten
- Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen prüfen
- Fördermöglichkeiten einbeziehen

> Lassen Sie vor größeren Investitionen prüfen, welche Maßnahmen sich im Verkaufspreis tatsächlich niederschlagen.

IMMOBILIENBEWERTUNG

Was ist Ihre Immobilie heute wert?

Der Markt verändert sich ständig – Zinsen, Nachfrage und Lage wirken direkt auf den Wert. Eine professionelle Bewertung zeigt Ihnen den realistischen Marktpreis und schützt vor finanziellen Fehlentscheidungen.

Kostenlos · Ehrlich · Verlässlich



QR-Code scannen
und in wenigen Minuten eine erste Einschätzung erhalten.

BLUM & PARTNER
IMMOBILIEN

Veedelsmakler – *bei euch zu Hause.* seit 1971

Sprechen wir über Ihre Immobilie.

KONTAKT

HAUPTSITZ KÖLN

Blum Immobilien GmbH

Neufelder Straße 19 · 51067 Köln

Tel.: 0221 297709220

immobilien@blumpartner.de

ZWEITER STANDORT · NEU

Bensberg

Schloßstraße 3 · 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: 02204 5890101

www.blumpartner.de

DIREKT LOSLEGEN

Bewertung

Kontakt

Ratgeber

Immobilien-Angebote

Datenquelle & Lizenz: Datengrundlage sind die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach (Grundstücksmarktbericht 2026, Berichtszeitraum 01.01.–31.12.2025). © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach 2026, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), https://www.boris.nrw.de.

Hinweis: Diese Broschüre ist ein unverbindliches Informations- und Marketingangebot von Blum Immobilien GmbH und ersetzt weder den amtlichen Grundstücksmarktbericht noch eine Wertermittlung im Einzelfall. Alle Werte sind generalisiert und ohne Gewähr. Die abgebildeten QR-Codes verweisen auf Online-Angebote von Blum Immobilien GmbH. Stand: 2026.



VEEDELS MÄKLER

Seit 1971

E-Mail: immobilien@BlumPartner.de
Website: www.BlumPartner.de

Büro Köln:
Telefon: 0221-29 77 09 220
Neufelder Straße 19 – 51067 Köln

Büro Bensberg:
Telefon: 02204-589 01 01
Schloßstraße 3 – 51429 Bergisch Gladbach