

## IMMOBILIENMARKTBERICHT

# Immobilienmarkt Bedburg 2026

Amtliche Boden- und Immobilienrichtwerte, Ortsteil-Analyse und Kreis-Vergleich · Stichtag 01.01.2026 · Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis · herausgegeben von WERTATLAS.NRW, fachlich verantwortet von Alexander Motyl, DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziertem Immobiliengutachter, Frechen.

Bedburg im Norden des Rhein-Erft-Kreises ist geprägt von gewachsenen Ortsteilen wie Bedburg selbst, Kaster mit seiner historischen Altstadt, Blerichen und Broich. Viele Ein- und Reihenhäuser, teils mit Modernisierungsbedarf, bieten Chancen für Eigennutzer wie Investoren. Wer hier bewertet, sollte die Besonderheiten der jeweiligen Lage und die Dynamik des Strukturwandels kennen — eine Immobilienbewertung in Bedburg schafft Klarheit.

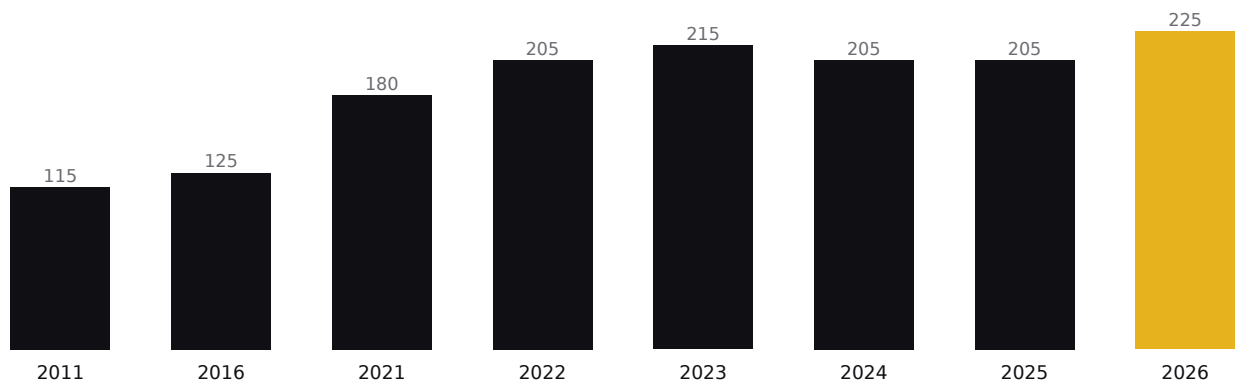
## Der Markt auf einen Blick

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| BRW-Median Wohnbauland    | 225 €/m <sup>2</sup>                    |
| Trend 5 Jahre / 10 Jahre  | +25,0 % / +80,0 %                       |
| IRW-Median Wohnfläche     | 2.650 €/m <sup>2</sup>                  |
| Eigentumswohnungen (TM 1) | 2.300 €/m <sup>2</sup> · 6 Zonen        |
| Haus-Teilmärkte (TM 2+3)  | 2.800 €/m <sup>2</sup> · 16 Zonen       |
| Auswertung                | 46 BRW- und 22 IRW-Zonen · 13 Ortsteile |

## Drei Kernaussagen

- 1 · Erholung nach der Zinswende. Nach dem Rücksetzer 2024 (215 € → 205 €/m<sup>2</sup>) hat sich der Markt gefangen: +9,8 % binnen Jahresfrist, +25,0 % über fünf Jahre — seit 2011 beträgt das Plus +96 %.
- 2 · Kaster führt das Preisgefüge in Bedburg an. Mit 305 €/m<sup>2</sup> liegt die teuerste Lage um Faktor 1,6 über der günstigsten (Kleintroisdorf, 185 €/m<sup>2</sup>) — die Ortsteil-Wahl entscheidet über mehr als jede Marktphase.
- 3 · Wohnfläche bleibt teuer. Der IRW-Median liegt bei 2.650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; Eigentumswohnungen notieren im Median bei 2.300 €/m<sup>2</sup> (Spanne 1.900 €–2.700 €), die Haus-Teilmärkte bei 2.800 €/m<sup>2</sup> (bis 3.300 €).

## Bodenrichtwert-Entwicklung Bedburg (Median Wohnbauland, €/m<sup>2</sup>)



Die Ortsteile im Vergleich

| Ortsteil       | BRW-Median | Trend 5 J. | seit 2011 |
|----------------|------------|------------|-----------|
| Kaster         | 305 €/m²   | +29,8 %    | +118 %    |
| Bedburg        | 270 €/m²   | +25,6 %    | +100 %    |
| Kirchherten    | 250 €/m²   | +26,3 %    | +108 %    |
| Kirdorf        | 225 €/m²   | +25,0 %    | +101 %    |
| Broich         | 225 €/m²   | +25,0 %    | —         |
| Blerichen      | 220 €/m²   | +22,2 %    | +83 %     |
| Lipp           | 220 €/m²   | +25,7 %    | +91 %     |
| Grottenherten  | 220 €/m²   | +25,7 %    | +144 %    |
| Kirchtroisdorf | 218 €/m²   | +28,2 %    | +118 %    |
| Oppendorf      | 210 €/m²   | +27,3 %    | +121 %    |
| Rath           | 198 €/m²   | +27,7 %    | +141 %    |
| Pütz           | 185 €/m²   | +32,1 %    | +118 %    |
| Kleintroisdorf | 185 €/m²   | +32,1 %    | —         |

Immobilienrichtwerte: Wohnungs- und Haus-Teilmärkte

| Segment                                                  | Median €/m²<br>Wohnfl. | Spanne            | Zonen |
|----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-------|
| Eigentumswohnungen (Teilmarkt 1, Bezugsobjekte 65–90 m²) | 2.300 €                | 1.900 € – 2.700 € | 6     |
| Häuser (Teilmärkte 2+3, Bezugsobjekte 100–190 m²)        | 2.800 €                | 2.400 € – 3.300 € | 16    |

Segment-Zuordnung deskriptiv nach amtlichem Bezugsobjekt; die formale Teilmarkt-Nomenklatur des Gutachterausschusses kann abweichen.

Bedburg im Rhein-Erft-Vergleich

| Kommune | BRW-Median | Trend 5 J. | IRW-Median |
|---------|------------|------------|------------|
| Pulheim | 610 €/m²   | +32,6 %    | 3.700 €/m² |
| Brühl   | 560 €/m²   | +24,4 %    | 3.200 €/m² |

| Kommune   | BRW-Median           | Trend 5 J. | IRW-Median             |
|-----------|----------------------|------------|------------------------|
| Frechen   | 555 €/m <sup>2</sup> | +26,1 %    | 3.650 €/m <sup>2</sup> |
| Hürth     | 470 €/m <sup>2</sup> | +9,3 %     | 3.700 €/m <sup>2</sup> |
| Wesseling | 400 €/m <sup>2</sup> | +19,4 %    | 3.100 €/m <sup>2</sup> |
| Kerpen    | 340 €/m <sup>2</sup> | +25,9 %    | 3.050 €/m <sup>2</sup> |
| Bergheim  | 320 €/m <sup>2</sup> | +28,0 %    | 2.800 €/m <sup>2</sup> |
| Erftstadt | 320 €/m <sup>2</sup> | +23,1 %    | 3.100 €/m <sup>2</sup> |
| ► Bedburg | 225 €/m <sup>2</sup> | +25,0 %    | 2.650 €/m <sup>2</sup> |
| Elsdorf   | 220 €/m <sup>2</sup> | +33,3 %    | 2.700 €/m <sup>2</sup> |

## Marktaktivität: Was wurde 2025 tatsächlich gehandelt?

Ergänzend zu den Richtwerten zeigt die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses die reale Marktaktivität. In Bedburg wurden im Berichtsjahr 2025 registriert:

| Segment                     | Verkäufe | Geldumsatz  | Ø je Verkauf |
|-----------------------------|----------|-------------|--------------|
| Ein-/Zweifamilienhäuser     | 115      | 41,8 Mio. € | 363.000 €    |
| Eigentumswohnungen          | 15       | 2,4 Mio. €  | 161.000 €    |
| Mehrfamilienhäuser          | 8        | 6,4 Mio. €  | 800.000 €    |
| Wohnbaugrundstücke (Neubau) | 3        | 0,29 Mio. € | —            |

Zum Vergleich: Im gesamten Rhein-Erft-Kreis wurden 4.655 Verträge mit rd. 1.903 Mio. € Geldumsatz registriert; Zwangsversteigerungen blieben mit 41 Beschlüssen (rd. 8 Mio. €) die absolute Ausnahme.

## Gebietstypische Bodenwerte nach Lagequalität

| Teilmarkt                 | Gute Lage            | Mittlere Lage        | Einfache Lage        |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Individueller Wohnungsbau | 320 €/m <sup>2</sup> | 240 €/m <sup>2</sup> | 190 €/m <sup>2</sup> |
| Geschosswohnungsbau       | 320 €/m <sup>2</sup> | 225 €/m <sup>2</sup> | —/m <sup>2</sup>     |

## Tatsächlich gezahlte Kaufpreise (Median €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Erftstadt, Kerpen · Median Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche · Berichtsjahr 2025:

| Objektart                            | Baujahr<br>1970–1984 | 2000–2014 | ab 2015 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------|---------|
| Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser | 2.880 €              | 3.430 €   | 3.800 € |

Langfrist-Index des Gutachterausschusses: Der Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke in Bedburg (2002 = 100) stieg von 54,0 (1991) über den Höchststand 216,0 (2023) auf aktuell 226,2 — das 4,2-Fache des Niveaus von 1991 — gemessen am Bodenpreis für Wohnbauland.

## Einordnung des Gutachters

Bedburg ist der günstige Norden mit Nachholeffekt: Index 226 — der höchste Stand westlich der Ville — bei weiterhin moderaten Absolutwerten um 225 Euro/m<sup>2</sup>. Der Strukturwandel im Rheinischen Revier macht die Entwicklung spannender, als die reinen Zahlen vermuten lassen.

Alexander Motyl (Wirtschaftsjurist LL.M.), DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter · Frechen

## Was ist Ihre Immobilie wert?

Kostenlose Online-Bewertung auf amtlicher BORIS-NRW-Basis — Ergebnis als Wertspanne in rund zwei Minuten: [wertatlas.nrw/bewertung.html](https://wertatlas.nrw/bewertung.html)

Für Kurz- und Verkehrswertgutachten (§ 194 BauGB): Alexander Motyl, Immobiliengutachter (DIN EN ISO/IEC 17024) · Tel. +49 2234 250 96 15 · [www.immobiliengutachter-motyl.de](https://www.immobiliengutachter-motyl.de)

Marktaktivität, Lagen-Werte, Kaufpreise und Index: Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis (Berichtsjahr 2025). Methodik & Quellen: Amtliche Boden- und Immobilienrichtwerte der Gutachterausschüsse (BORIS-NRW, Datenlizenz Deutschland Zero 2.0), Stichtag 01.01.2026. Mediane, Spannen und Vergleiche sind eigene, indikative Aufbereitungen von wertatlas.nrw und keine amtlich festgestellten Werte; kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB. Zeitreihen ab 2011. © 2026 COLOGNE IMMOBILIEN GmbH, Hauptstr. 19-21, 50226 Frechen. Weitergabe in unveränderter Form mit Quellenangabe gestattet.