

IMMOBILIENMARKTBERICHT

Immobilienmarkt Brühl 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.

Brühl gilt mit seiner historischen Innenstadt, dem UNESCO-Welterbe der Schlösser Augustusburg und Falkenlust und Stadtteilen wie Badorf, Kierberg, Schwadorf und Vochem als einer der beliebtesten Wohnorte im Rhein-Erft-Kreis. Gute Kölner Anbindung und hohe Wohnqualität spiegeln sich in den Immobilienpreisen wider. Wer hier bewerten lässt, sollte Bodenrichtwerte, Lagequalität und Gebäudezustand gemeinsam einordnen — genau das leistet eine professionelle Immobilienbewertung in Brühl.

Der Markt auf einen Blick

BRW-Median Wohnbauland	560 €/m ²
Trend 5 Jahre / 10 Jahre	+24,4 % / +86,7 %
IRW-Median Wohnfläche	3.200 €/m ²
Eigentumswohnungen (TM 1)	3.100 €/m ² · 16 Zonen
Haus-Teilmärkte (TM 2+3)	4.000 €/m ² · 13 Zonen
Auswertung	64 BRW- und 29 IRW-Zonen · 7 Ortsteile

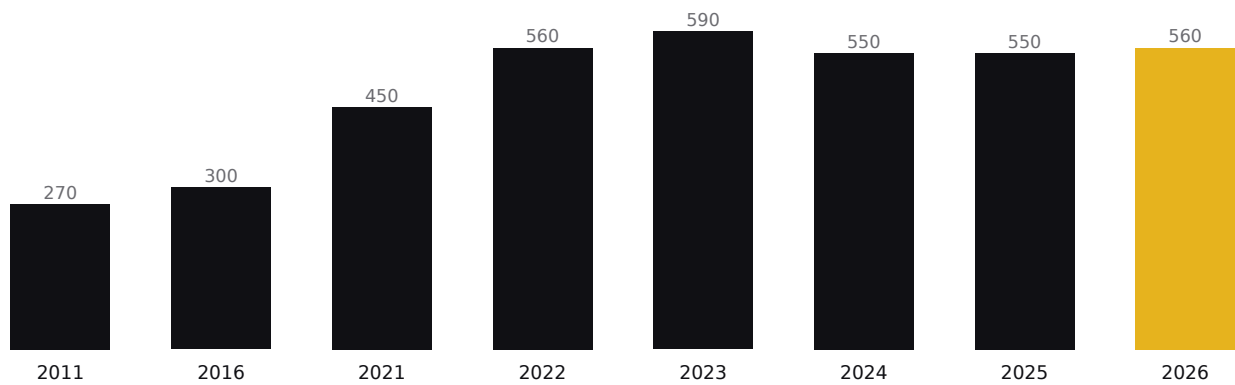
Drei Kernaussagen

1 · Erholung nach der Zinswende. Nach dem Rücksetzer 2024 (590 € → 550 €/m²) hat sich der Markt gefangen: +1,8 % binnen Jahresfrist, +24,4 % über fünf Jahre — seit 2011 beträgt das Plus +107 %.

2 · Pingsdorf führt das Preisgefüge in Brühl an. Mit 590 €/m² liegt die teuerste Lage um Faktor 1,4 über der günstigsten (Heide, 425 €/m²) — die Ortsteil-Wahl entscheidet über mehr als jede Marktphase.

3 · Wohnfläche bleibt teuer. Der IRW-Median liegt bei 3.200 €/m² Wohnfläche; Eigentumswohnungen notieren im Median bei 3.100 €/m² (Spanne 2.900 €–4.100 €), die Haus-Teilmärkte bei 4.000 €/m² (bis 4.200 €).

Bodenrichtwert-Entwicklung Brühl (Median Wohnbauland, €/m²)



Die Ortsteile im Vergleich

Ortsteil	BRW-Median	Trend 5 J.	seit 2011
Pingsdorf	590 €/m²	+25,5 %	+103 %
Kierberg	580 €/m²	+26,1 %	+107 %
Brühl	570 €/m²	+29,5 %	+111 %
Badorf	535 €/m²	+24,4 %	+106 %
Vochem	500 €/m²	+28,2 %	+108 %
Schwadorf	470 €/m²	+23,7 %	+104 %
Heide	425 €/m²	+23,2 %	+85 %

Immobilienrichtwerte: Wohnungs- und Haus-Teilmärkte

Segment	Median €/m² Wohnfl.	Spanne	Zonen
Eigentumswohnungen (Teilmarkt 1, Bezugsobjekte 65–90 m²)	3.100 €	2.900 € – 4.100 €	16
Häuser (Teilmärkte 2+3, Bezugsobjekte 100–190 m²)	4.000 €	3.000 € – 4.200 €	13

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

Brühl 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
Frechen	555 €/m²	+26,1 %	3.650 €/m²
Hürth	470 €/m²	+9,3 %	3.700 €/m²
Wesseling	400 €/m²	+19,4 %	3.100 €/m²
Kerpen	340 €/m²	+25,9 %	3.050 €/m²
Bergheim	320 €/m²	+28,0 %	2.800 €/m²
Erftstadt	320 €/m²	+23,1 %	3.100 €/m²

Kommune	BRW-Median	Trend 5 J.	IRW-Median
Bedburg	225 €/m ²	+25,0 %	2.650 €/m ²
Elsdorf	220 €/m ²	+33,3 %	2.700 €/m ²

Marktaktivität: Was wurde 2025 tatsächlich gehandelt?

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

Segment	Verkäufe	Geldumsatz	Ø je Verkauf
Ein-/Zweifamilienhäuser	113	54,2 Mio. €	479.000 €
Eigentumswohnungen	135	36,0 Mio. €	267.000 €
Mehrfamilienhäuser	22	17,7 Mio. €	804.000 €
Wohnbaugrundstücke (Neubau)	4	1,23 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	630 €/m ²	550 €/m ²	430 €/m ²
Geschosswohnungsbau	770 €/m ²	550 €/m ²	430 €/m ²

Tatsächlich gezahlte Kaufpreise (Median €/m² Wohnfläche)

Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling · Median Euro/m² Wohnfläche · Berichtsjahr 2025:

Objektart	Baujahr 1970-1984	2000-2014	ab 2015
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	3.460 €	4.620 €	5.470 €
Reihenmittelhäuser	3.200 €	3.880 €	4.220 €
Reihenend-/Doppelhaushälften	3.560 €	4.230 €	4.510 €

Langfrist-Index des Gutachterausschusses: Der Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke in Brühl (2002 = 100) stieg von 51,7 (1991) über den Höchststand 237,4 (2023) auf aktuell 224,9 — das 4,4-Fache des Niveaus von 1991 — gemessen am Bodenpreis für Wohnbauland.

Einordnung des Gutachters

Brühl verbindet Schloss-Renommee mit solider Marktbreite und gehört mit einem Index-Hoch von 237 Punkten zu den dynamischsten Langfrist-Märkten des Kreises. Das knappe Angebot — nur vier verkaufte Wohnbaugrundstücke — stützt die Bestandswerte spürbar.

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

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