

IMMOBILIENMARKTBERICHT

Immobilienmarkt Elsdorf 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.

Elsdorf ist die Stadt des Strukturwandels im Rhein-Erft-Kreis: überwiegend dörflich geprägte Wohnlagen, deren Entwicklung stark von den Projekten des Rheinischen Reviers beeinflusst wird. Gerade hier ordnet eine sorgfältige Immobilienbewertung in Elsdorf die Chancen und Risiken von Bestandsimmobilien richtig ein — bevor Kauf-, Verkaufs- oder Halteentscheidungen fallen.

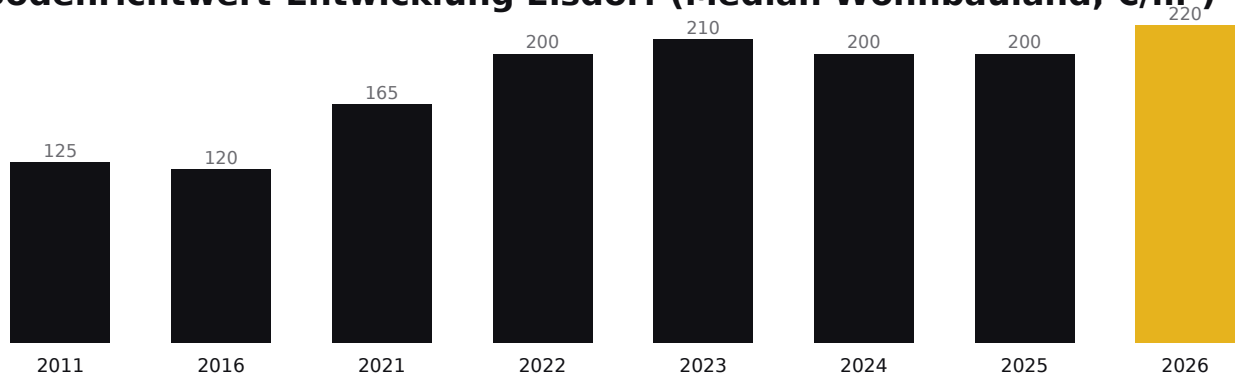
Der Markt auf einen Blick

BRW-Median Wohnbauland	220 €/m²
Trend 5 Jahre / 10 Jahre	+33,3 % / +83,3 %
IRW-Median Wohnfläche	2.700 €/m²
Eigentumswohnungen (TM 1)	2.300 €/m² · 3 Zonen
Haus-Teilmärkte (TM 2+3)	2.700 €/m² · 12 Zonen
Auswertung	37 BRW- und 15 IRW-Zonen · 12 Ortsteile

Drei Kernaussagen

- 1 · Erholung nach der Zinswende. Nach dem Rücksetzer 2024 (210 € → 200 €/m²) hat sich der Markt gefangen: +10,0 % binnen Jahresfrist, +33,3 % über fünf Jahre — seit 2011 beträgt das Plus +76 %.
- 2 · Heppendorf führt das Preisgefüge in Elsdorf an. Mit 310 €/m² liegt die teuerste Lage um Faktor 1,8 über der günstigsten (Frankeshoven, 175 €/m²) — die Ortsteil-Wahl entscheidet über mehr als jede Marktphase.
- 3 · Wohnfläche bleibt teuer. Der IRW-Median liegt bei 2.700 €/m² Wohnfläche; Eigentumswohnungen notieren im Median bei 2.300 €/m² (Spanne 2.200 €–2.400 €), die Haus-Teilmärkte bei 2.700 €/m² (bis 3.000 €).

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



Die Ortsteile im Vergleich

Ortsteil	BRW-Median	Trend 5 J.	seit 2011
Heppendorf	310 €/m ²	+37,8 %	+114 %
Elsdorf	270 €/m ²	+31,7 %	+100 %
Angelsdorf	262 €/m ²	+31,0 %	+94 %
Giesendorf	235 €/m ²	+30,6 %	+74 %
Esch	230 €/m ²	+31,4 %	+70 %
Berrendorf	222 €/m ²	+32,1 %	+73 %
Widdendorf	220 €/m ²	+33,3 %	+83 %
Grouven	210 €/m ²	+29,6 %	+78 %
Oberembt	210 €/m ²	+31,2 %	+83 %
Niederembt	210 €/m ²	+31,2 %	+91 %
Tollhausen	198 €/m ²	+33,8 %	+94 %
Frankeshoven	175 €/m ²	+29,6 %	+94 %

Immobilienrichtwerte: Wohnungs- und Haus-Teilmärkte

Segment	Median €/m ² Wohnfl.	Spanne	Zonen
Eigentumswohnungen (Teilmarkt 1, Bezugsobjekte 65–90 m ²)	2.300 €	2.200 € – 2.400 €	3
Häuser (Teilmärkte 2+3, Bezugsobjekte 100–190 m ²)	2.700 €	2.100 € – 3.000 €	12

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

Elsdorf im Rhein-Erft-Vergleich

Kommune	BRW-Median	Trend 5 J.	IRW-Median
Pulheim	610 €/m ²	+32,6 %	3.700 €/m ²
Brühl	560 €/m ²	+24,4 %	3.200 €/m ²
Frechen	555 €/m ²	+26,1 %	3.650 €/m ²
Hürth	470 €/m ²	+9,3 %	3.700 €/m ²
Wesseling	400 €/m ²	+19,4 %	3.100 €/m ²
Kerpen	340 €/m ²	+25,9 %	3.050 €/m ²
Bergheim	320 €/m ²	+28,0 %	2.800 €/m ²
Erftstadt	320 €/m ²	+23,1 %	3.100 €/m ²
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 Elsdorf wurden im Berichtsjahr 2025 registriert:

Segment	Verkäufe	Geldumsatz	Ø je Verkauf
Ein-/Zweifamilienhäuser	107	37,7 Mio. €	352.000 €
Eigentumswohnungen	15	2,7 Mio. €	179.000 €
Mehrfamilienhäuser	8	3,9 Mio. €	486.000 €
Wohnbaugrundstücke (Neubau)	11	2,41 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	300 €/m ²	230 €/m ²	190 €/m ²
Geschosswohnungsbau	—/m ²	240 €/m ²	—/m ²

Tatsächlich gezahlte Kaufpreise (Median €/m² Wohnfläche)

Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Erftstadt, Kerpen · Median Euro/m² Wohnfläche · Berichtsjahr 2025:

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

Langfrist-Index des Gutachterausschusses: Der Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke in Elsdorf (2002 = 100) stieg von 39,9 (1991) über den Höchststand 170,1 (2023) auf aktuell 172,6 — das 4,3-Fache des Niveaus von 1991 — gemessen am Bodenpreis für Wohnbauland.

Einordnung des Gutachters

Elsdorf ist der Einstiegsmarkt des Kreises — und zugleich der dynamischste der letzten fünf Jahre (+33 %). Elf verkaufte Wohnbaugrundstücke zeigen: Hier gibt es noch Bauland, das anderswo längst fehlt. Wer früh kauft, kauft die Entwicklung des Reviers mit.

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.