

IMMOBILIENMARKTBERICHT

Immobilienmarkt Erftstadt 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.

Erftstadt deckt mit Zentren wie Lechenich und Liblar ein breites Spektrum an Wohnlagen ab: historische Ortskerne, Einfamilienhausgebiete und Neubauareale, verteilt auf 14 sehr unterschiedliche Orte. Die Nähe zu Köln und die gute Verkehrsanbindung machen viele Ortsteile attraktiv. Eine professionelle Immobilienbewertung in Erftstadt führt Bodenrichtwerte, Mikrolage und objektbezogene Faktoren zu einer verlässlichen Entscheidungsbasis zusammen.

Der Markt auf einen Blick

BRW-Median Wohnbauland	320 €/m ²
Trend 5 Jahre / 10 Jahre	+23,1 % / +88,2 %
IRW-Median Wohnfläche	3.100 €/m ²
Eigentumswohnungen (TM 1)	2.700 €/m ² · 8 Zonen
Haus-Teilmärkte (TM 2+3)	3.200 €/m ² · 33 Zonen
Auswertung	76 BRW- und 41 IRW-Zonen · 15 Ortsteile

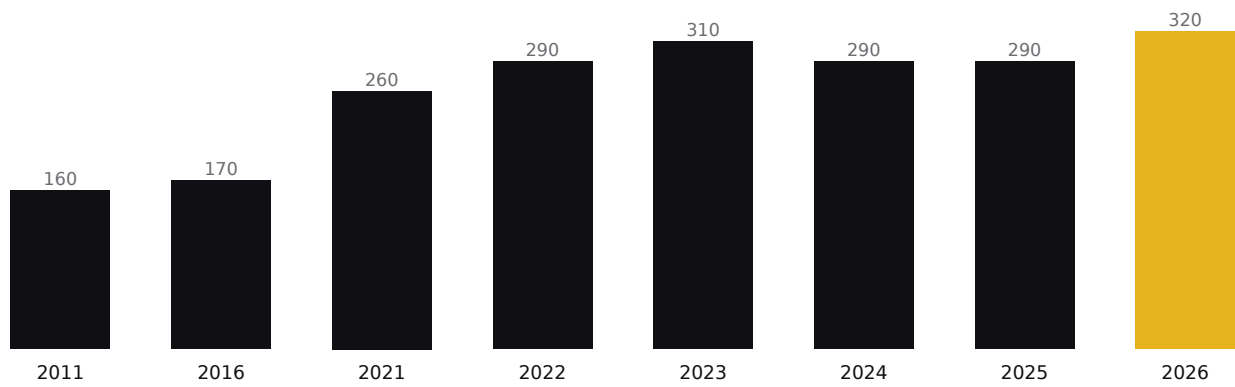
Drei Kernaussagen

1 · Erholung nach der Zinswende. Nach dem Rücksetzer 2024 (310 € → 290 €/m²) hat sich der Markt gefangen: +10,3 % binnen Jahresfrist, +23,1 % über fünf Jahre — seit 2011 beträgt das Plus +100 %.

2 · Lechenich führt das Preisgefüge in Erftstadt an. Mit 420 €/m² liegt die teuerste Lage um Faktor 2,5 über der günstigsten (Herrig, 165 €/m²) — die Ortsteil-Wahl entscheidet über mehr als jede Marktphase.

3 · Wohnfläche bleibt teuer. Der IRW-Median liegt bei 3.100 €/m² Wohnfläche; Eigentumswohnungen notieren im Median bei 2.700 €/m² (Spanne 2.200 €–3.300 €), die Haus-Teilmärkte bei 3.200 €/m² (bis 3.800 €).

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



Die Ortsteile im Vergleich

Ortsteil	BRW-Median	Trend 5 J.	seit 2011
Lechenich	420 €/m²	+25,4 %	+91 %
Liblar	420 €/m²	+23,5 %	+98 %
Kierdorf	345 €/m²	+25,5 %	+109 %
Dirmmerzheim	330 €/m²	+26,9 %	+106 %
Gymnich	330 €/m²	+26,9 %	+106 %
Friesheim	320 €/m²	+28,0 %	+100 %
Köttingen	315 €/m²	+28,6 %	+91 %
Ahrem	310 €/m²	+26,5 %	+104 %
Blessem	310 €/m²	+14,8 %	+68 %
Konradsheim	300 €/m²	+27,7 %	+107 %
Erp	290 €/m²	+27,2 %	+120 %
Bliesheim	290 €/m²	+16,0 %	+96 %
Niederberg	200 €/m²	+29,0 %	+100 %
Borr	200 €/m²	+29,0 %	+100 %
Herrig	165 €/m²	+22,2 %	+106 %

Immobilienrichtwerte: Wohnungs- und Haus-Teilmärkte

Segment	Median €/m² Wohnfl.	Spanne	Zonen
Eigentumswohnungen (Teilmarkt 1, Bezugsobjekte 65–90 m²)	2.700 €	2.200 € – 3.300 €	8
Häuser (Teilmärkte 2+3, Bezugsobjekte 100–190 m²)	3.200 €	2.400 € – 3.800 €	33

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

Erftstadt 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 Erftstadt wurden im Berichtsjahr 2025 registriert:

Segment	Verkäufe	Geldumsatz	Ø je Verkauf
Ein-/Zweifamilienhäuser	257	96,4 Mio. €	375.000 €
Eigentumswohnungen	91	17,1 Mio. €	188.000 €
Mehrfamilienhäuser	16	15,6 Mio. €	972.000 €
Wohnbaugrundstücke (Neubau)	20	5,54 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	430 €/m ²	320 €/m ²	190 €/m ²
Geschosswohnungsbau	420 €/m ²	380 €/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 Erftstadt (2002 = 100) stieg von 53,7 (1991) über den Höchststand 188,2 (2023) auf aktuell 196,2 — das 3,7-Fache des Niveaus von 1991 — gemessen am Bodenpreis für Wohnbauland.

Einordnung des Gutachters

Erftstadt ist der Flächenmarkt des Kreises — 257 Häuserverkäufe verteilen sich auf 14 sehr unterschiedliche Orte. Lechenich und Liblar tragen das Preisniveau, die kleineren Dörfer bleiben deutlich darunter. Ohne Ortsteil-Blick gibt es hier keine seriöse Einwertung.

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.