

IMMOBILIENMARKTBERICHT

Immobilienmarkt Frechen 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.

Frechen profitiert als direkte Nachbarstadt Kölns von konstant hoher Nachfrage nach Wohnimmobilien. In der Innenstadt, in Bachem, Königsdorf und Habbelrath treffen klassische Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen aufeinander — mit erheblichen Preisunterschieden zwischen Altbau, Nachkriegsbestand und Neubau. Wer in Frechen verkaufen, vererben oder beleihen möchte, braucht deshalb den präzisen Marktwert: von der kostenlosen Online-Wertindikation bis zum Verkehrswertgutachten.

Der Markt auf einen Blick

BRW-Median Wohnbauland	555 €/m ²
Trend 5 Jahre / 10 Jahre	+26,1 % / +91,4 %
IRW-Median Wohnfläche	3.650 €/m ²
Eigentumswohnungen (TM 1)	3.200 €/m ² · 19 Zonen
Haus-Teilmärkte (TM 2+3)	4.100 €/m ² · 23 Zonen
Auswertung	68 BRW- und 42 IRW-Zonen · 9 Ortsteile

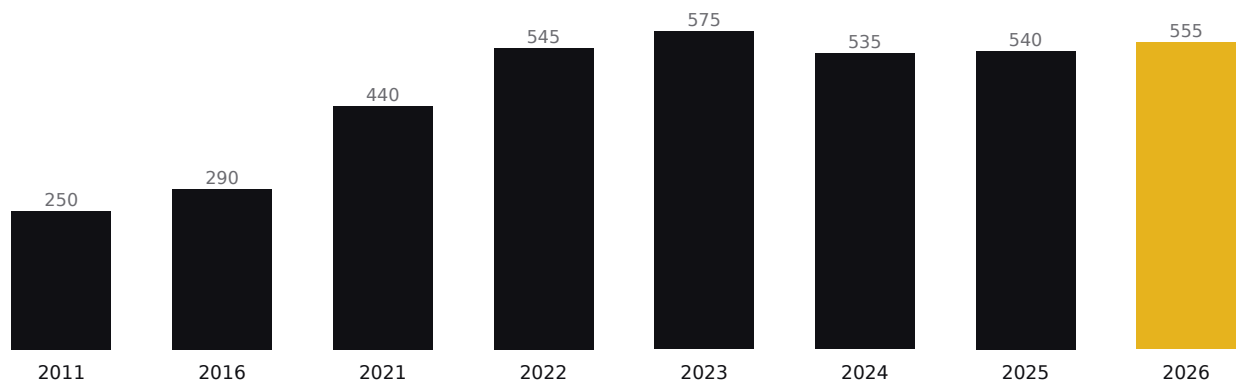
Drei Kernaussagen

1 · Erholung nach der Zinswende. Nach dem Rücksetzer 2024 (575 € → 535 €/m²) hat sich der Markt gefangen: +2,8 % binnen Jahresfrist, +26,1 % über fünf Jahre — seit 2011 beträgt das Plus +122 %.

2 · Königsdorf führt das Preisgefüge in Frechen an. Mit 685 €/m² liegt die teuerste Lage um Faktor 2,0 über der günstigsten (Grefrath, 340 €/m²) — die Ortsteil-Wahl entscheidet über mehr als jede Marktphase.

3 · Wohnfläche bleibt teuer. Der IRW-Median liegt bei 3.650 €/m² Wohnfläche; Eigentumswohnungen notieren im Median bei 3.200 €/m² (Spanne 2.400 €–3.600 €), die Haus-Teilmärkte bei 4.100 €/m² (bis 5.700 €).

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



Die Ortsteile im Vergleich

Ortsteil	BRW-Median	Trend 5 J.	seit 2011
Königsdorf	685 €/m²	+21,2 %	+99 %
Frechen	570 €/m²	+26,7 %	+119 %
Bachem	510 €/m²	+24,4 %	+112 %
Buschbell	510 €/m²	+27,5 %	+108 %
Hücheln	510 €/m²	+24,4 %	—
Benzelrath	440 €/m²	+22,2 %	+100 %
Habbelrath	400 €/m²	+25,0 %	+82 %
Grube Carl	380 €/m²	+18,8 %	—
Grefrath	340 €/m²	+25,9 %	+94 %

Immobilienrichtwerte: Wohnungs- und Haus-Teilmärkte

Segment	Median €/m² Wohnfl.	Spanne	Zonen
Eigentumswohnungen (Teilmarkt 1, Bezugsobjekte 65–90 m²)	3.200 €	2.400 € – 3.600 €	19
Häuser (Teilmärkte 2+3, Bezugsobjekte 100–190 m²)	4.100 €	3.100 € – 5.700 €	23

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

Frechen 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

Kommune	BRW-Median	Trend 5 J.	IRW-Median
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 Frechen wurden im Berichtsjahr 2025 registriert:

Segment	Verkäufe	Geldumsatz	Ø je Verkauf
Ein-/Zweifamilienhäuser	136	68,3 Mio. €	502.000 €
Eigentumswohnungen	180	53,8 Mio. €	299.000 €
Mehrfamilienhäuser	14	19,6 Mio. €	1.398.000 €
Wohnbaugrundstücke (Neubau)	3	0,91 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	710 €/m ²	560 €/m ²	380 €/m ²
Geschosswohnungsbau	690 €/m ²	540 €/m ²	410 €/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 Frechen (2002 = 100) stieg von 51,6 (1991) über den Höchststand 219,6 (2023) auf aktuell 208,6 — das 4,0-Fache des Niveaus von 1991 — gemessen am Bodenpreis für Wohnbauland.

Einordnung des Gutachters

Frechen bleibt der Preis-Vizemeister des Rhein-Erft-Kreises: Nur Pulheim und Brühl bewegen sich auf ähnlichem Niveau, und mit Königsdorf stellt Frechen die teuerste Wohnlage des gesamten Kreises. Bemerkenswert ist die Stabilität nach der Zinswende — dem Rücksetzer 2024 folgten zwei Jahre moderater Erholung, während die Nachfrage aus Köln anhält: Wer die Dürener Straße stadtauswärts denkt, landet in Königsdorf. Für Eigentümer heißt das: Die Werte sind belastbar, aber die Spreizung zwischen den Ortsteilen war selten so groß — eine pauschale Stadt-Zahl trägt keine Verkaufs- oder Vermögensentscheidung mehr. Entscheidend ist die konkrete Richtwertzone, der Zustand und das Segment.

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.