

IMMOBILIENMARKTBERICHT

Immobilienmarkt Pulheim 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.

Pulheim ist mit Pulheim-Mitte, Brauweiler rund um die romanische Abtei, Stommeln und Sinnersdorf einer der gefragtesten Wohnstandorte im Kölner Umland: Einfamilienhäuser im Ortskern, Reihenhäuser in Neubaugebieten, Eigentumswohnungen an den S-Bahn-Achsen. Eine professionelle Immobilienbewertung in Pulheim schafft die Transparenz für Verkauf, Finanzierung oder Erbschaft — auf Basis amtlicher Bodenrichtwerte und echter Marktdaten.

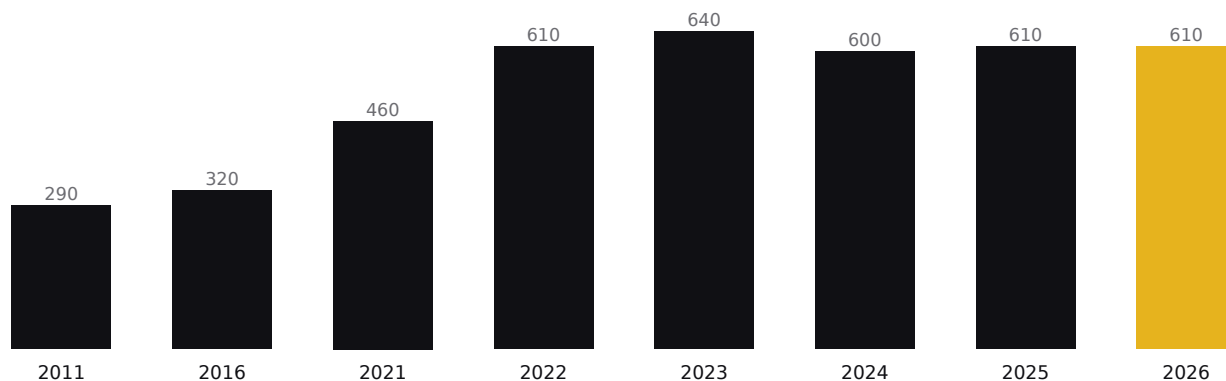
Der Markt auf einen Blick

BRW-Median Wohnbauland	610 €/m ²
Trend 5 Jahre / 10 Jahre	+32,6 % / +90,6 %
IRW-Median Wohnfläche	3.700 €/m ²
Eigentumswohnungen (TM 1)	3.200 €/m ² · 14 Zonen
Haus-Teilmärkte (TM 2+3)	3.900 €/m ² · 23 Zonen
Auswertung	44 BRW- und 37 IRW-Zonen · 11 Ortsteile

Drei Kernaussagen

- 1 · Erholung nach der Zinswende. Nach dem Rücksetzer 2024 (640 € → 600 €/m²) hat sich der Markt gefangen: 0,0 % binnen Jahresfrist, +32,6 % über fünf Jahre — seit 2011 beträgt das Plus +110 %.
- 2 · Pulheim führt das Preisgefüge in Pulheim an. Mit 650 €/m² liegt die teuerste Lage um Faktor 1,6 über der günstigsten (Stommelerbusch, 400 €/m²) — die Ortsteil-Wahl entscheidet über mehr als jede Marktphase.
- 3 · Wohnfläche bleibt teuer. Der IRW-Median liegt bei 3.700 €/m² Wohnfläche; Eigentumswohnungen notieren im Median bei 3.200 €/m² (Spanne 2.700 €–3.500 €), die Haus-Teilmärkte bei 3.900 €/m² (bis 4.500 €).

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



Die Ortsteile im Vergleich

Ortsteil	BRW-Median	Trend 5 J.	seit 2011
Pulheim	650 €/m ²	+21,5 %	+106 %
Dansweiler	620 €/m ²	+31,9 %	—
Brauweiler	610 €/m ²	+32,6 %	+94 %
Sinthern	610 €/m ²	+35,6 %	+118 %
Geyen	610 €/m ²	+35,6 %	+110 %
Sinnersdorf	605 €/m ²	+34,4 %	+137 %
Stommeln	560 €/m ²	+24,4 %	+93 %
Ingendorf	420 €/m ²	+31,2 %	+91 %
Manstedten	420 €/m ²	+31,2 %	—
Freimersdorf	410 €/m ²	+32,3 %	+86 %
Stommelerbusch	400 €/m ²	+33,3 %	+82 %

Immobilienrichtwerte: Wohnungs- und Haus-Teilmärkte

Segment	Median €/m ² Wohnfl.	Spanne	Zonen
Eigentumswohnungen (Teilmarkt 1, Bezugsobjekte 65–90 m ²)	3.200 €	2.700 € – 3.500 €	14
Häuser (Teilmärkte 2+3, Bezugsobjekte 100–190 m ²)	3.900 €	3.400 € – 4.500 €	23

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

Pulheim 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

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

Segment	Verkäufe	Geldumsatz	Ø je Verkauf
Ein-/Zweifamilienhäuser	236	120,7 Mio. €	511.000 €
Eigentumswohnungen	130	40,1 Mio. €	309.000 €
Mehrfamilienhäuser	14	10,3 Mio. €	733.000 €
Wohnbaugrundstücke (Neubau)	5	1,29 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	650 €/m ²	590 €/m ²	410 €/m ²
Geschosswohnungsbau	720 €/m ²	—/m ²	—/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 Pulheim (2002 = 100) stieg von 48,9 (1991) über den Höchststand 231,7 (2023) auf aktuell 219,4 — das 4,5-Fache des Niveaus von 1991 — gemessen am Bodenpreis für Wohnbauland.

Einordnung des Gutachters

Pulheim ist der Preisführer des Kreises — und zugleich sein aktivster Häusermarkt: 236 verkaufte Ein-/Zweifamilienhäuser sind Kreisrekord. Die Nähe zum Kölner Nordwesten trägt die Nachfrage in fast alle Ortsteile, von Stommeln bis Sinnersdorf. Wer hier verkauft, braucht weniger Geduld als anderswo — aber eine präzise Zone, denn zwischen den Ortslagen liegen spürbare Sprünge.

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.