

IMMOBILIENMARKTBERICHT

Immobilienmarkt Wesseling 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.

Wesseling verbindet Wohnquartiere am Rhein mit industriell geprägten Bereichen — entsprechend differenziert ist der Immobilienmarkt: ruhige Einfamilienhauslagen stehen neben dichter bebauter und gewerblichen Strukturen. Für eine marktgerechte Immobilienbewertung in Wesseling müssen Lage, Umfeld und Nutzung genau geprüft werden; die Preisunterschiede innerhalb der Stadt sind größer, als der Median vermuten lässt.

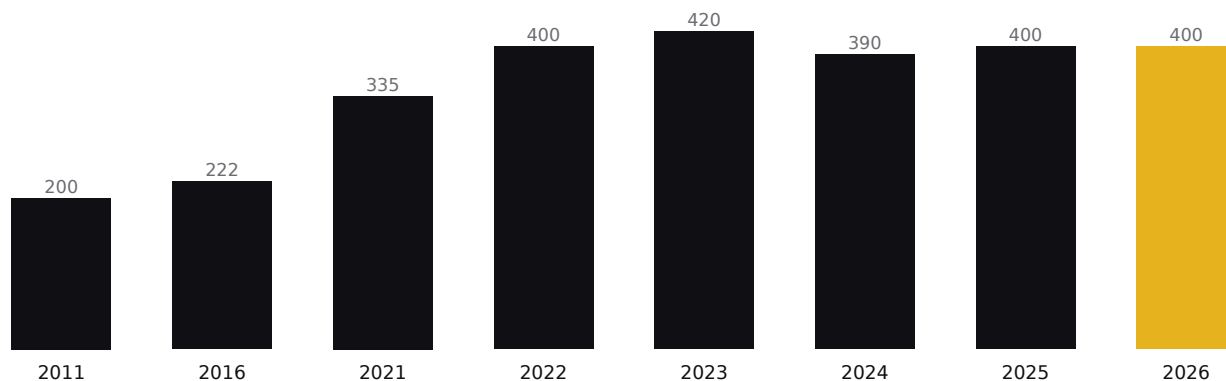
Der Markt auf einen Blick

BRW-Median Wohnbauland	400 €/m ²
Trend 5 Jahre / 10 Jahre	+19,4 % / +80,2 %
IRW-Median Wohnfläche	3.100 €/m ²
Eigentumswohnungen (TM 1)	2.600 €/m ² · 11 Zonen
Haus-Teilmärkte (TM 2+3)	3.500 €/m ² · 11 Zonen
Auswertung	28 BRW- und 22 IRW-Zonen · 4 Ortsteile

Drei Kernaussagen

- 1 · Erholung nach der Zinswende. Nach dem Rücksetzer 2024 (420 € → 390 €/m²) hat sich der Markt gefangen: 0,0 % binnen Jahresfrist, +19,4 % über fünf Jahre — seit 2011 beträgt das Plus +100 %.
- 2 · Keldenich führt das Preisgefüge in Wesseling an. Mit 425 €/m² liegt die teuerste Lage um Faktor 1,2 über der günstigsten (Wesseling, 360 €/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 2.600 €/m² (Spanne 2.400 €–3.100 €), die Haus-Teilmärkte bei 3.500 €/m² (bis 4.800 €).

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



Die Ortsteile im Vergleich

Ortsteil	BRW-Median	Trend 5 J.	seit 2011
Keldenich	425 €/m ²	+18,1 %	+93 %
Urfeld	425 €/m ²	+18,1 %	+102 %
Berzdorf	400 €/m ²	+21,2 %	+92 %
Wesseling	360 €/m ²	+20,0 %	+85 %

Immobilienrichtwerte: Wohnungs- und Haus-Teilmärkte

Segment	Median €/m ² Wohnfl.	Spanne	Zonen
Eigentumswohnungen (Teilmarkt 1, Bezugsobjekte 65–90 m ²)	2.600 €	2.400 € – 3.100 €	11
Häuser (Teilmärkte 2+3, Bezugsobjekte 100–190 m ²)	3.500 €	3.100 € – 4.800 €	11

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

Wesseling 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 Wesseling wurden im Berichtsjahr 2025 registriert:

Segment	Verkäufe	Geldumsatz	Ø je Verkauf
Ein-/Zweifamilienhäuser	107	49,1 Mio. €	459.000 €
Eigentumswohnungen	98	22,1 Mio. €	226.000 €
Mehrfamilienhäuser	10	8,6 Mio. €	855.000 €
Wohnbaugrundstücke (Neubau)	5	27,79 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	410 €/m ²	350 €/m ²
Geschosswohnungsbau	550 €/m ²	400 €/m ²	360 €/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 Wesseling (2002 = 100) stieg von 56,0 (1991) über den Höchststand 209,2 (2023) auf aktuell 199,5 — das 3,6-Fache des Niveaus von 1991 — gemessen am Bodenpreis für Wohnbauland.

Einordnung des Gutachters

Wesseling ist der Übergangsmarkt zwischen Kreis und Kölner Süden: moderate Bodenwerte, aber ein bemerkenswert großer Baulandumsatz von rund 28 Mio. Euro zeigt, dass hier noch entwickelt wird — anders als fast überall im Kreis. Für Käufer eine Chance, für Bestandseigentümer ein Grund, Neubaukonkurrenz im Blick zu behalten.

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.