



RHEIN-ERFT- KREIS 2018

Wir sind Ihr Partner in der Metropolregion Rheinland.

Köln
Waidmarkt 11
50676 Köln

Bonn
Rheinweg 24
53113 Bonn

Düsseldorf
Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™

 **KAMPMEYER**
ihre qualitätsmakler

STANDORTE

INHALT



07

Rhein-Erft-Kreis 2018
Wertvolles Bindeglied
zwischen Stadt und Natur



10

Dynamische Wohnlagen
Rhein-Erft-Kreis 2018



18

Perspektiven der Nachfrage



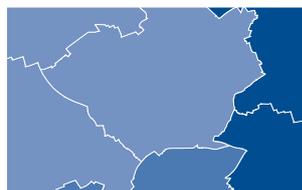
28

Gastbeitrag von
Landrat Michael Kreuzberg



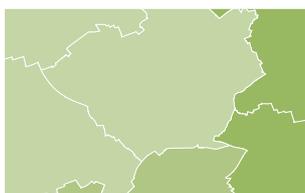
32

Häuser



42

Eigentumswohnungen



52

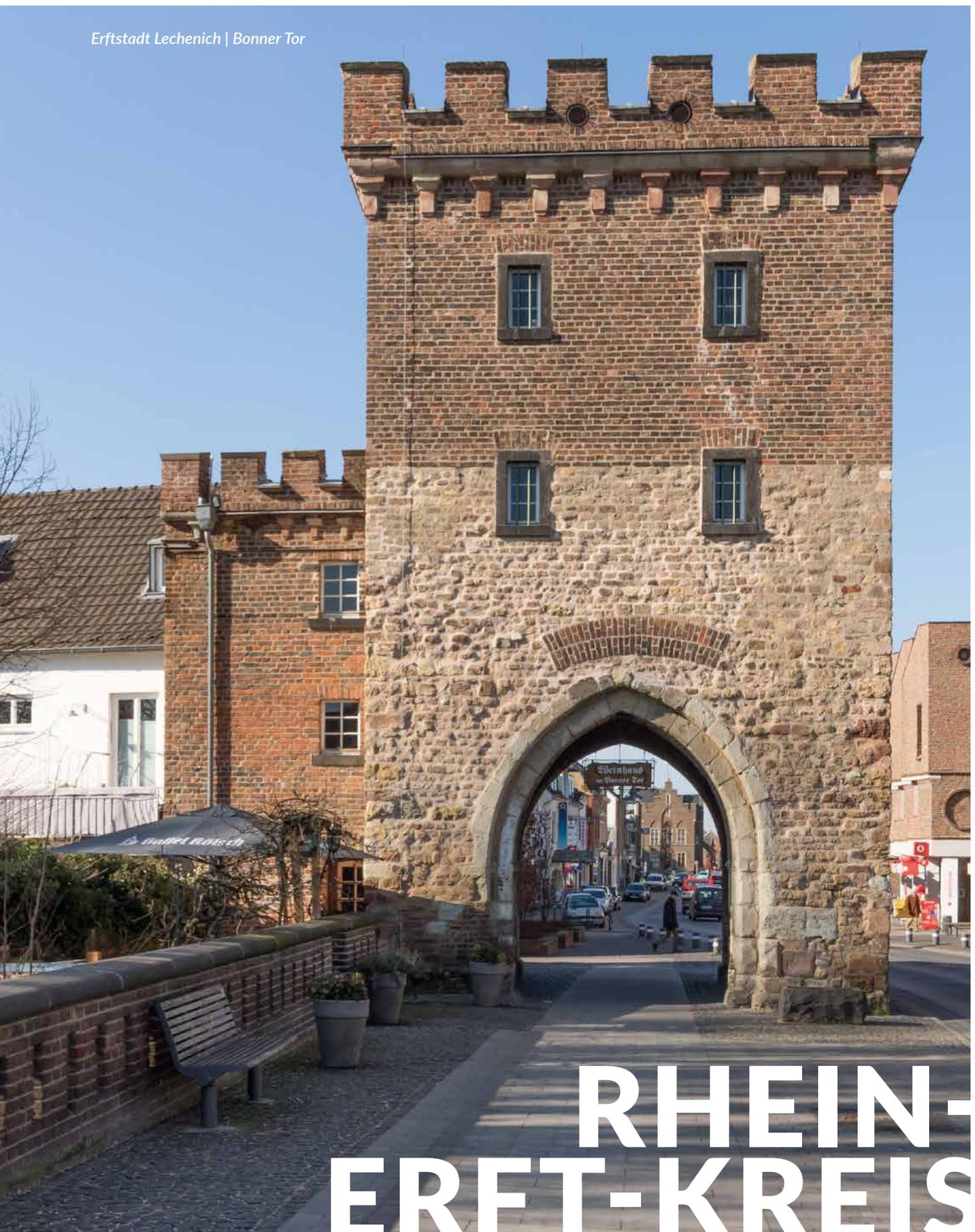
Mietwohnungen

Brühl





Erfstadt Lechenich | Bonner Tor



RHEIN- ERFT-KREIS

RHEIN-ERFT-KREIS 2018

WERTVOLLES BINDEGLIED ZWISCHEN STADT UND NATUR

» Im Bewusstsein der räumlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Nähe zu Köln vermittelt der Marktbericht spannende Erkenntnisse über den Kreis als wertvolles Bindeglied zwischen Stadt und Natur. «

Als Heimat von mehr als 450.000 Menschen beeindruckt der Rhein-Erft-Kreis durch Familienfreundlichkeit, gelebte Nachbarschaft, kulturelle Vielfalt und Naturnähe. Mir liegt er außerdem ganz besonders am Herzen, weil ich seit 23 Jahren in Brühl zu Hause bin. Mein Team und ich leben und arbeiten im Rhein-Erft-Kreis mit unserer ganzen Leidenschaft für die faszinierende Wachstumsregion. Vom großartigen Aufschwung im Kreis sind wir absolut begeistert und bieten Ihnen mit dem Immobilienmarktbericht Rhein-Erft-Kreis 2018 die Möglichkeit, diese Begeisterung mit uns zu teilen.

Im Bewusstsein der räumlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Nähe zu Köln vermittelt der Marktbericht spannende Erkenntnisse über den Kreis als wertvolles Bindeglied zwischen Stadt und Natur. Er

setzt neue Akzente für das Verständnis der Wohnimmobilienmärkte im Rheinland, indem er den Blick in die polyzentrale Metropolregion öffnet.

Eine Übersicht über die vielfältigen Immobilienmärkte verschafft der Bericht durch die dynamische Wohnlagenkarte. Nach Miete, Kauf und Immobilientyp differenzierte Preiskarten stellen die Einzelheiten des lokalen Preisgefüges dar. All diesen Karten liegen eigene Immobilientransaktionen der letzten Jahre zugrunde. Wertvolle Unterstützung bei der Analyse erhalten wir von unserem langjährigen Partner, Institut für Innovatives Bauen Dr. Hettenbach.

In Zusammenarbeit mit ImmobilienScout24 und der Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises stellt der Bericht die Perspektiven der Nachfrage dar. Die Analyse

der Marktlage aus unterschiedlichen Perspektiven schafft mit aktuellen Zahlen Orientierung.

Bei Landrat Michael Kreuzberg möchte ich mich ganz besonders herzlich bedanken. Sein Gastbeitrag rundet den Bericht thematisch mit dem Blick auf die Herausforderungen der anhaltenden Dynamik des Landkreises im Wachstum ab.

Mein Team und ich sind sehr auf Ihre Meinung und Ihre Anregungen gespannt. Außerdem beantworten wir gerne Ihre Fragen zum Wohnen in der Region oder zur professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie ganz persönlich und individuell.



A handwritten signature in black ink that reads "Roland Kampmeyer". The signature is fluid and cursive.

Roland Kampmeyer
Geschäftsführer





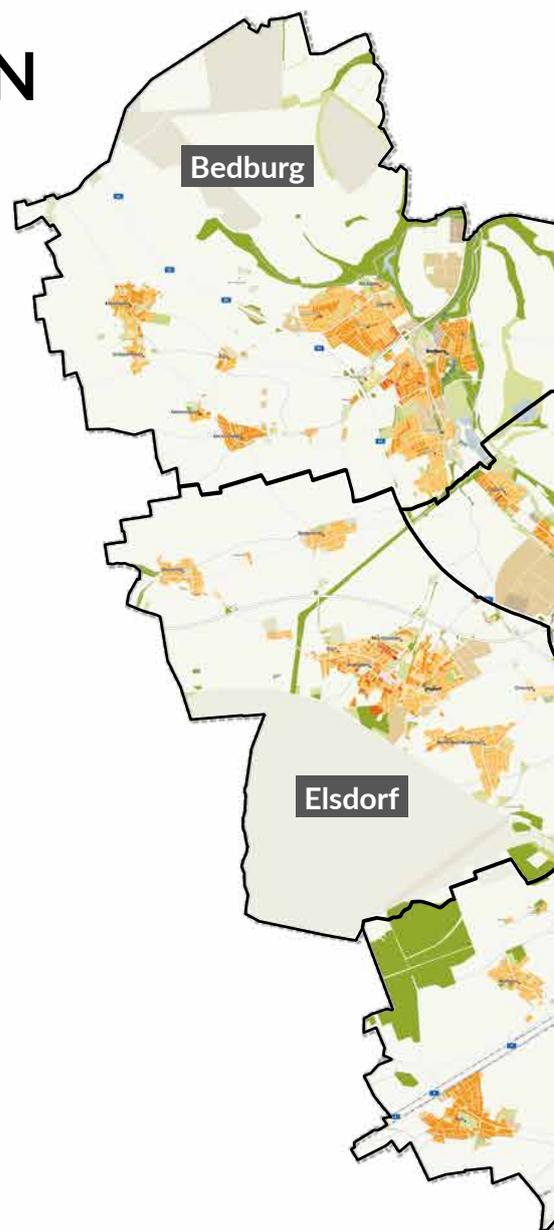
Brühl | Schloss Augustusburg

DYNAMISCHE WOHNLAGEN RHEIN-ERFT-KREIS 2018

Die Beurteilung von Wohnlagen ist meist individuell und subjektiv. Die dynamische Wohnlagenkarte des Rhein-Erft-Kreises ermöglicht eine objektive Einordnung einer Wohnlage. Die Beschreibung der iib-dynamischen Wohnlagenkarte erfolgt unter anderem über die städtebauliche Bebauung, Infrastruktur, Versorgung sowie lokale Nutzungsintensität, regionale Grün-systeme und das soziale Umfeld.

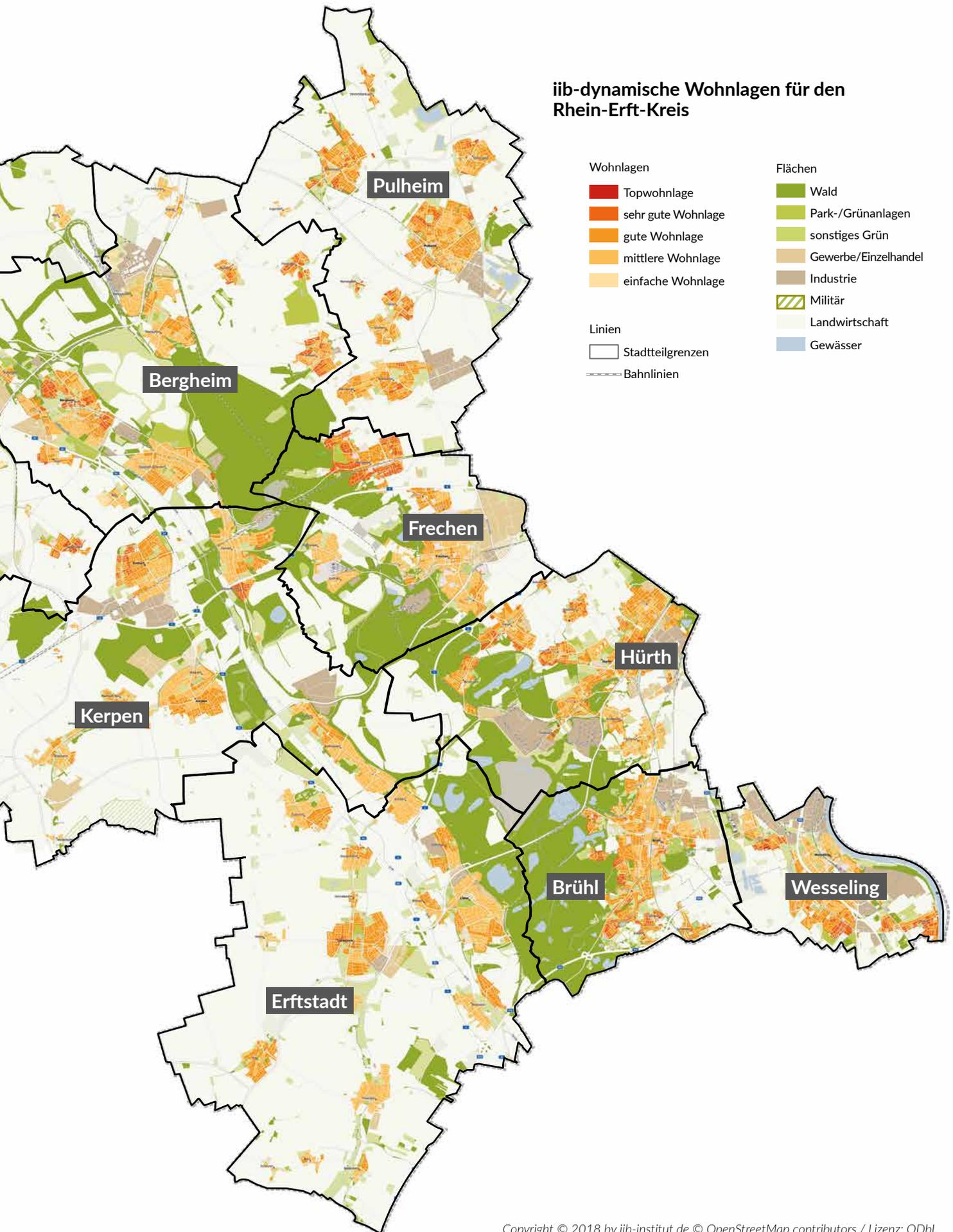
Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zählt der Rhein-Erft-Kreis zum ländlichen Raum höherer Dichte. Trotz ländlicher Strukturen ist die Einstufung der Wohnlage möglich. Sie zeigt, wie unterschiedlich die Qualität von verdichteten zu ländlichen Räumen sein kann.

Die guten bis Topwohnlagen im zusammenhängenden Korridor von Pulheim über Frechen, Hürth und Brühl nach Wesseling orientieren sich an ihrem Verlauf zum Kölner Stadtgebiet. Auffällig ist, dass die Topwohnlagen nicht ausschließlich entlang der Stadtgrenze verlaufen, sondern zusätzlich an den Wald, Park- und Grünanlagen ausgerichtet sind. Im Vergleich mit der angrenzenden Stadt Köln hat der Rhein-Erft-Kreis preiswerte Miet- und Kaufpreise.



DETAILLIERTE ANSICHTEN

Eine detaillierte Ansicht der dynamischen Wohnlagen im Rhein-Erft-Kreis erhalten Sie hier: kampmeyer.com/wohnlagen-rhein-erft-kreis



Pulheim

Die nördlichste kreiszugehörige Stadt Pulheim mit den ehemals selbstständigen Gemeinden Pulheim, Stommeln, Brauweiler und Sinnersdorf sowie mit den Stadtteilen Stommelerbusch, Ingendorf, Dansweiler, Freimersdorf, Geyen, Sinthern, Manstedten und Orr ist weitestgehend den sehr guten und guten Wohnlagen zuzuordnen. Vereinzelt sind Topwohnlagen in Pulheim, Geyen und Brauweiler zu finden.

Insgesamt leben 54.200 Menschen in Pulheim. Den größten Anteil der Gesamtbevölkerung machen, wie auch in den anderen Städten, die 30-50-jährigen aus. Sie haben einen Anteil von 25,2 Prozent. 16,9 Prozent der Gesamtbevölkerung sind im schulpflichtigen Alter oder unter sechs Jahre. Bei Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter oder jünger sind vor allem Brauweiler und Stommeln gefragt.

Frechen

Von den guten und mittleren Wohnlagen in den Frechener Stadtteilen Grefrath, Bachem, Grube Karl und Habbelrath und den sehr guten Wohnlagen in Benzlath und Buschbell heben sich die Topwohnlagen in Königsdorf ab. Sie werden insbesondere von Stadthäusern und Wohngebäuden im Bauhausstil aufgewertet. Zur hohen Lagequalität im Stadtgebiet trägt die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und den motorisierten Individualverkehr Richtung Köln, Bonn und Düsseldorf bei.

Knapp 52.000 Einwohner leben in Frechen. Weite Teile der Stadt werden von Gewerbe- und Industriegebieten wie dem GTP-Gewerbe- und Technologiepark, dem Gewerbecenter „Zur Mühle“, dem Gewerbepark am Keramion sowie den Gewerbegebieten Clarenbergweg und Europark geprägt.

Hürth

Die Stadtteile Alstädten, Alt-Hürth, Berrenrath, Burbach, Efferen, Fischenich, Hermülheim, Kalscheuren, Kendenich, Knapsack, Sielsdorf weisen hauptsächlich gute bis sehr gute Wohnlagen auf. Die wenigen Topwohnlagen konzentrieren sich auf Gleuel und Stotzheim.

Die Siedlungsstrukturen und Landschaftsräume des Rhein-Erft-Kreises werden von Straßen und Bahnstrecken zerschnitten. So trennt beispielsweise die Bundesautobahn A1 die Städte Hürth und Frechen voneinander. Gleichzeitig schaffen die Straßen und Bahnstrecken Verbindungen mit dem Umland. Mit starken Impulsen aus Köln sind vor allem die Wohnlagen entlang der Kölner Stadtgrenze gefragt. Da es eingebettet im ländlichen Raum mit städtischer Atmosphäre ist, bevorzugen vor allem Paare und Senioren Hürth. Der Stadtteil Hermülheim findet vor allem bei der jüngeren Bevölkerung aufgrund der urbanen Strukturen und der guten Infrastrukturlage Richtung Köln großen Anklang.

Brühl

Die Brühler Innenstadt und die Stadtteile Badorf, Heide, Kierberg, Pingsdorf und Schwadorf sind von guten bis Topwohnlagen geprägt. Besonders auffällig sind die Topwohnlagen in Eckdorf und Geildorf, die mit zu Badorf zählen.

Die zusammenhängende Brühler Siedlungsstruktur mit Wechselbezügen zwischen Wohnen, Freiraum und Freizeitaktivitäten, die von Nord nach Süd verläuft, fördert das Gemeinschaftsgefühl. Außer zahlreichen Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen für alle Altersklassen ist vor allem das Bildungsangebot von der Grundschule bis zur Hochschule hervorragend. Außerdem hat die Stadt durch den Freizeitpark PhantasiaLand, die Schlösser Augustusburg, Falkenlust, das Wasserschloss Schallenburg und die Villesenlandschaft innerhalb des Kottenforsts überregionale Bedeutung erreicht.



Erftstadt Liblar | Schloss Gracht



Hürth | Feierabendhaus

Wesseling

Internationale und überregionale Bekanntheit erlangte Wesseling vor allem durch die chemische Industrie. Wesseling grenzt im Osten an den Rhein, im Süden an den Rhein-Sieg-Kreis, westlich liegt die Stadt Brühl und grenzt im Norden an die Stadt Köln. Entlang des Rheins haben sich mittlere bis Topwohnlagen gebildet, die durch Gewerbegebiete unterbrochen werden. Die sehr guten Wohnlagen in Urfeld, eingebettet zwischen dem Rhein und der Grenze zum Rhein-Sieg-Kreis, sind bei der Bevölkerung gefragt.

Die meisten Einwohner leben westlich der Bundesautobahn A555 in guten bis Topwohnlagen. Mit 1.539 Einwohnern je Quadratkilometer ist Wesseling die am dichtesten besiedelte Stadt des Rhein-Erft-Kreises.

Erftstadt

Die zentralen Wohnlagen von Erftstadt befinden sich in Lechenich. Mit guten bis sehr guten, zentralen Wohnlagen wird Lechenich durch die Bundesautobahn A1 von Liblar getrennt. Zahlreiche Altbauten und der gepflasterte Marktplatz prägen das Stadtzentrum. Beliebte Wohnviertel mit Einfamilienhäusern haben sich zwischen Finkenweg und Hildegardweg etabliert. Auch die zahlreichen Bungalows rund um den Von-Bodelschwingh-Weg sind begehrt.

Gute bis sehr gute Wohnlagen in Liblar haben sich entlang des Naturparks Rheinland gebildet. Die gute öffentliche Verkehrsverbindung und Versorgungsstruktur des Stadtteils ist bei Familien beliebt. In den Stadtteilen Gymnich, Bliesheim, Dimerzheim und Kierdorf sind Wohnlagen entlang der Autobahn größtenteils von mittlerer Qualität. In der Nähe der weiten landwirtschaftlichen Flächen, von Wald und naturnahen Grünbereichen dieser Stadtteile ist ein höherer Wohnwert feststellbar.

Kerpen

Kerpen hat insgesamt zwölf Stadtteile. Die Wohnlagen erstrecken sich dabei von einfachen bis hin zu Top-Wohnlagen. So sind im Nordwesten des Stadtteils Sindorf, der durch eine besonders heterogene Architektur geprägt ist, gute bis sehr gute Wohnlagen und Topwohnlagen vertreten. Östlich von Sindorf erstreckt sich Horrem mit ebenfalls guten bis sehr guten Wohnlagen. Getrennt durch die Autobahn A4 befinden sich in Götzenkirchen hauptsächlich Topwohnlagen. Die übrigen Stadtteile reihen sich in mittlere bis gute Wohnlagen ein.

In Kerpen, der bevölkerungsreichsten Stadt im Rhein-Erft-Kreis, leben 65.477 Einwohner. Die autarke Versorgungsstruktur, die Infrastruktur und das breite Bildungsangebot machen das Leben in Kerpen attraktiv. Durch die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn sowie den Dreiecksbahnhof ist der Stadtteil Horrem bei Pendlern beliebt. Mit dem kürzlich beschlossenen Neubaugebiet unterhalb der Bahnstrecke wird sich auch die Dynamik verändern.

Elsdorf

In Neu-Etzweiler, Angeldorf und Elsdorf befinden sich vereinzelte Sprenkel von Topwohnlagen. Während sich in Berrendorf-Wüllenrath und Esch hauptsächlich gute Wohnlagen befinden, sind in Grouven lediglich mittlere Wohnlagen vertreten.

In Elsdorf werden große Teile des Stadtgebiets vom Tagebau Hambach beansprucht. Obwohl die Siedlungen Etzweiler, Tanneck und Gesolei verlegt wurden, ist ein Bevölkerungsrückgang ausgeblieben.

Bergheim

Bergheim ist in gute und in Topwohnlagen einzuordnen. Die Stadtteile Thorr, Quadrath-Ichendorf, Ahe, Paffendorf, Glesch und Zieverich bilden einen Korridor aus weitestgehend guten Wohnlagen. Topwohnlagen mit Satteldachhäusern und weitläufigen Grundstücken befinden sich in den Stadtteilen Fliesteden und Glessen.

Eine intakte Altstadt mit dem Aachener Stadttor und das belebte Zentrum zeichnen Bergheim aus. Die Stadt wird von einer guten Versorgungs- und Infrastruktur mit einer eigenen Dynamik geprägt. Eingebettet zwischen Wald- und Grünanlagen leben 60.390 Einwohner.

Bedburg

Die Wohnlagen in Bedburg sind den guten bis Topwohnlagen zuzuordnen. Weite Teile des Stadtgebiets sind von Grün- und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Rekultivierung der ehemaligen Tagebauflächen setzt ökologische Impulse und findet bei der ansässigen Bevölkerung Anklang. Insbesondere das Naherholungsgebiet um den Kasterer See und dem Peringsmaar sind beliebte Ausflugsziele.

Zur mittelgroßen kreisangehörigen Stadt gehören 14 Stadtteile. Die 23.334 Einwohner haben im gesamten Rhein-Erft-Kreis den größten Freiraum. Auf einem Quadratmeter leben gerade einmal 290 Personen. Trotz der geringen Bevölkerungsdichte sind alle Funktionsbereiche von der Infrastruktur über die Versorgung bis hin zur Bildung abgedeckt. Mit der Modernisierung des Bahnhofs Bedburg ist die räumliche Verknüpfung mit dem Umland gewährleistet.



»Ich bin in Erftstadt aufgewachsen und wohne auch heute mit meiner Familie dort. Mein beruflicher Wirkungskreis erstreckt sich auf die Region Köln/Bonn. In beiden Bereichen ist ein Wandel der Vorstellung vom urbanen Wohnen und von Zentralität festzustellen. Mit dem Wachstum der Region entsteht in den Städten des Rhein-Erft-Kreises eine stärkere Empfindung von eigener Zentralität. Das ist in Erftstadt mittlerweile sehr deutlich zu spüren.«

Thomas Kreisch
Immobilienberater



Bergheim | Fußgängerzone

Bergheim | Aachener Tor



PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

ÜBERREGIONALE VERKNÜPFUNGEN

Die Metropolregion Rheinland ist einer der attraktivsten Wirtschaftsräume in Deutschland. Mit 4,5 Millionen Erwerbstätigen ist die Metropolregion sogar vergleichbar mit internationalen Großstädten wie London und Paris. Köln, Bonn und Düsseldorf sind von internationaler Bedeutung und punkten mit einer prosperierenden Wirtschaft, hoher Lebensqualität und dynamischem Bevölkerungswachstum. Außerdem befinden sich wirtschaftlich autarke Kreise und Kommunen in der Metropolregion, die den Großstädten in ihrer Attraktivität nicht nachstehen. Zwischen Aachen, Düsseldorf, Köln und Bonn erstreckt sich der Rhein-Erft-Kreis mitten im Herz. Die räumliche Verknüpfung der vier Kernstädte bietet dank des dichten Infrastrukturnetzes zahlreiche Austauschmöglichkeiten. Der Rhein-Erft-Kreis ist sowohl ein hervorragender Standort für Wirtschaftsunternehmen als auch ein attraktiver Wohn- und Lebensraum.

Bedeutender Wirtschaftsstandort

Die Wirtschaftsstruktur des Rhein-Erft-Kreises ist heterogen. Zusätzlich zum rheinischen Braunkohlerevier gewinnen die beiden Wirtschaftszweige chemische Industrie und Logistik an Bedeutung. Das Rheinische Braunkohlerevier bei Elsdorf und Kerpen hat sich als eines der bedeutendsten Energiewirtschaftsareale Deutschlands positioniert. Die chemische Industrie bei Hürth und Wesseling hat sich mit der

Schnittstelle zum Kölner Chemiegürtel zu einer bedeutenden Chemieregion in Europa entwickelt. Die Verbindung der Verkehrsträger Schiene, Straße, Wasser und Luft sind optimale Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Transportsektor. Durch die Standortvorteile sind in den vergangenen Jahren vor allem in den Städten und Stadtteilen rund um Bedburg, Bergheim und Elsdorf neue Logistikcluster entstanden.

Laut dem Stadt-Umland-Netzwerk (S.U.N.) und der REload Studie der Wirtschaftsförderung ist trotz der starken Wirtschaft ein Strukturwandel in allen Bereichen abzusehen. Das rheinische Braunkohlerevier bleibt davon nicht ausgeschlossen. S.U.N. stellt in diesem Zusammenhang fest, dass „die Digitalisierung der Arbeitswelt und die daraus folgenden Auswirkungen auf die Gesellschaft und das Mobilitätsverhalten“ abzusehen sind.

Im Gastbeitrag „zusammenWACHSEN“ – Herausforderungen für einen Landkreis im Wachstum betont Michael Kreuzberg, Landrat des Rhein-Erft-Kreises und Kooperationspartner im Stadt-Umland-Netzwerk (S.U.N.), den Strukturwandel, das Bevölkerungswachstum und die aus ihnen resultierenden Herausforderungen. Herausforderungen, die nicht vor kommunalen und städtischen Grenzen haltmachen.

Den ausführlichen Gastbeitrag lesen Sie auf Seite 28.

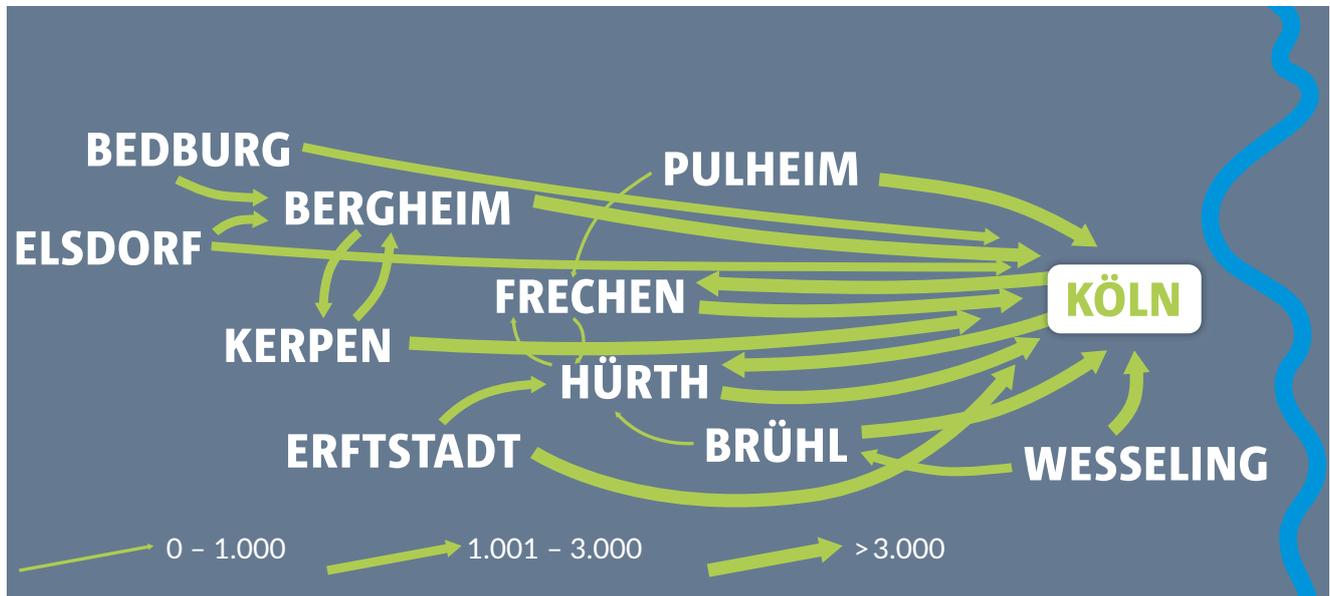
Pendlerbewegungen

Das Mobilitätsverhalten wird von einer Bevölkerungsgruppe dominiert – den sozialversicherten Beschäftigten.

Im Rhein-Erft-Kreis leben knapp 178.000 Personen aus dieser Bevölkerungsgruppe. 57,2 Prozent von ihnen sind Auspendler. Knapp 60.000 Personen pen-

deln ins Kölner Stadtgebiet. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist Köln von den kreisangehörigen Städten Brühl, Hürth, Kerpen und Pulheim in 15 Minuten erreichbar. Eine Pendelzeit, die auch viele Kölner innerhalb von Köln benötigen. Je 4,5 Prozent der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten pendeln in den Rhein-Kreis Neuss und nach Bonn. Düsseldorf, Düren und Aachen folgen dahinter.

Pendlerverflechtungen



Quelle: Verändert nach: Zukunftskonzept Stadt Umland Netzwerk (S.U.N.).

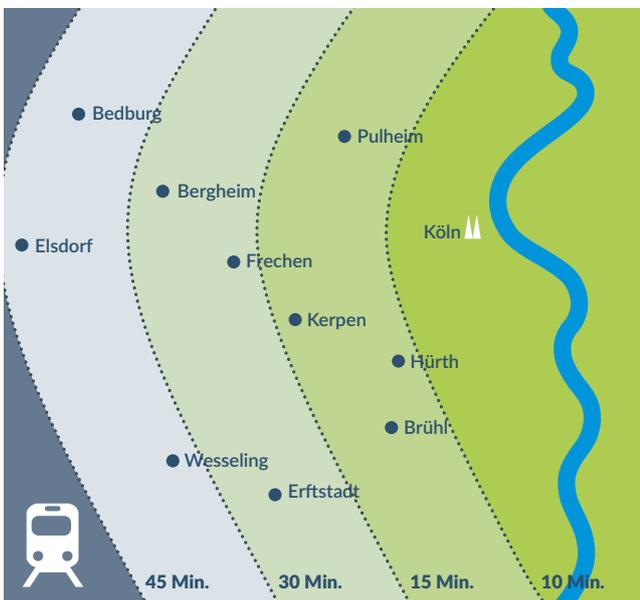
Trotz des negativen Pendlersaldos ist der Rhein-Erft-Kreis Arbeitsort von 135.000 sozialversicherten Beschäftigten. Zur Deckung der Arbeitsnachfrage ist der Rhein-Erft-Kreis auf Einpendler angewiesen. Knapp 44,8 Prozent der 135.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten kommen von außerhalb in den Rhein-Erft-Kreis.

Um als Kreis weiterhin wirtschaftlich und als Lebens- und Kulturräum wettbewerbsfähig zu bleiben, muss die Verkehrsinfrastruktur sowohl regional als überregional entlastet und gestärkt werden.

Das Schlüsselprojekt „Interkommunales Mobilitätskonzept für das S.U.N. – Regionaler Mobilitäts- und Verkehrsinfrastrukturplan“ beschäftigt sich mit der Verkehrsentwicklungsplanung, die über die multimodale Mobilitäts- und Verkehrsinfrastrukturkonzepte hinausgeht.

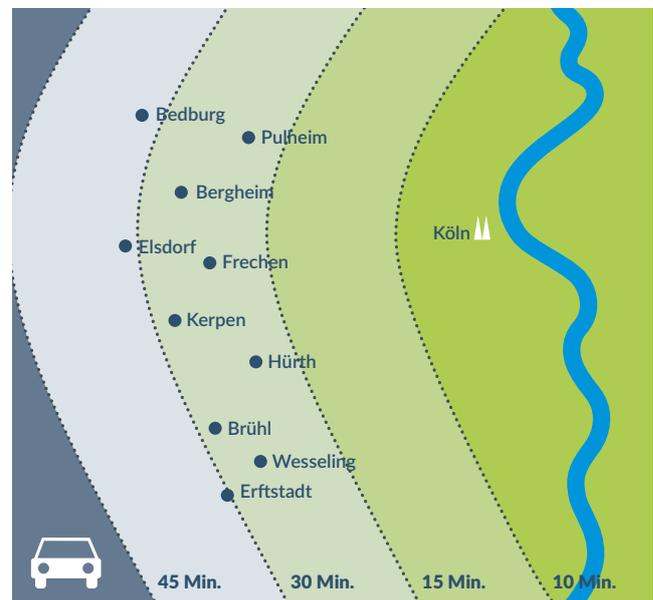
Pendlerströme sind Ausdruck einer starken Wirtschaft und der Lebens- und Wohnqualität einer Region. Sie veranschaulichen das Wechselspiel der weitestgehend heterogenen Wirtschafts- und Siedlungsstrukturen, die vielseitige funktionalräumliche Aufgaben erfüllen.

Erreichbarkeit Köln – Umland Schiene



Quelle: Verändert nach: Zukunftskonzept Stadt Umland Netzwerk (S.U.N.).

Erreichbarkeit Köln – Umland Pkw



Quelle: Verändert nach: Zukunftskonzept Stadt Umland Netzwerk (S.U.N.).

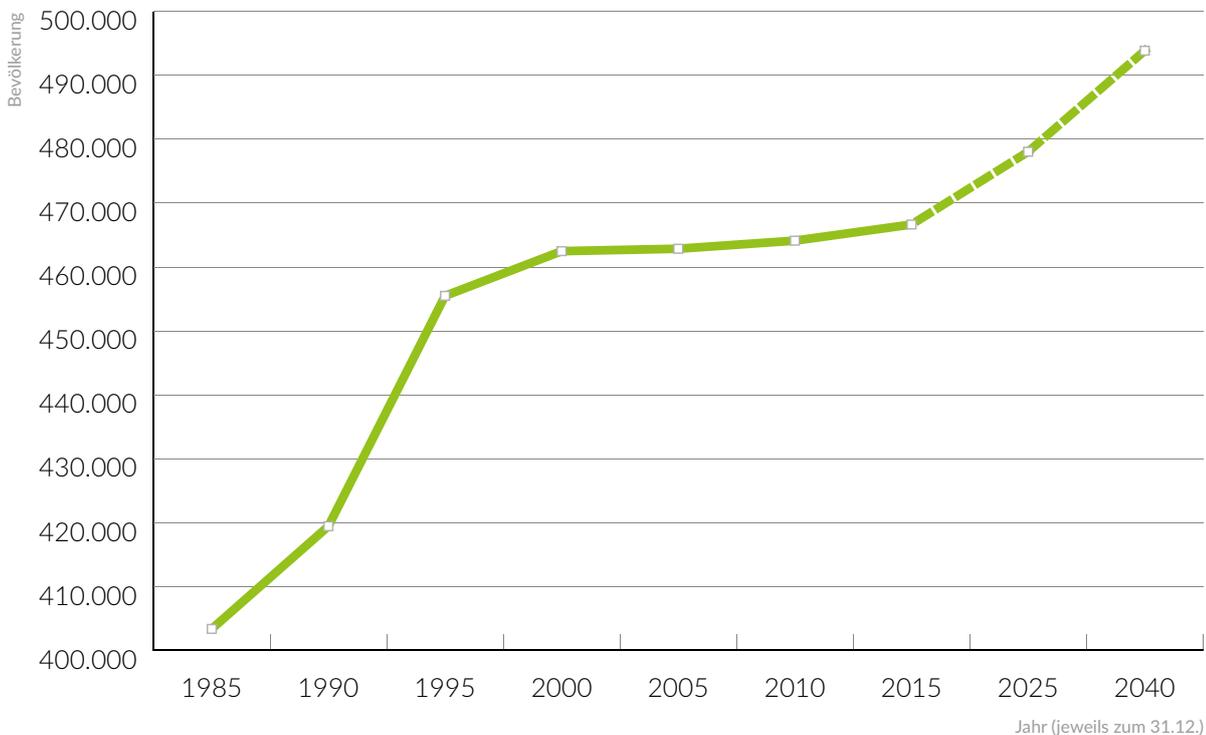
Dynamische Bevölkerungsentwicklung

Die regionale Wanderung und das dynamische Bevölkerungswachstum entsprechen den heterogenen funktionalräumlichen Siedlungsstrukturen. Die Anziehungskraft der Millionenstadt Köln auf den Rhein-Erft-Kreis führte 2015 in Hürth und Frechen zu einem Einwohnerplus von 25 und 19 je 1.000 Einwohner. Auch die Städte Pulheim, Wesseling und Brühl profitieren von den günstigeren Mieten und der guten Anbindung an Köln. Mit durchschnittlich 14 je 1.000 Einwohnern ist ein beachtliches Wachstum für diese Städte zu verzeichnen. Die positive Gesamtveränderung der Bevölkerung von plus 6.905 im Jahr 2015 zeigt, dass der übrige Rhein-Erft-Kreis ebenfalls attraktiv ist.

Bis zum Jahr 2040 steigt die Bevölkerung von 466.657 auf knapp 490.000 Einwohner. Im Jahr 2040 ist vor allem die Altersgruppe der über 65-Jährigen auffällig. Senioren werden einen Großteil der Bevölkerung ausmachen.

Die dynamische Entwicklung führt jetzt schon zu einer Veränderung auf den Wohnungsmärkten. Eine Herausforderung, der sich nicht nur die Politik stellen muss. Auch Kauf- und Mietinteressenten, die sich räumlich verändern wollen, müssen sich den heutigen Marktbedingungen anpassen.

Bevölkerungsentwicklung Rhein-Erft-Kreis 1985–2040



Grafik: KAMPMEYER | Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) Geschäftsbereich Statistik | Datenstand 2015



Erftstadt Lechenich

Sehnsucht der Interessenten

Die Anzahl der Miet- und Kaufgesuche für Wohnungen und Häuser, die bei ImmobilienScout24 für den Rhein-Erft-Kreis erfasst wurden, vermittelt einen Eindruck von der Nachfrage. Die Anzahl der Gesuche je 200 Haushalte, die im Rhein-Erft-Kreis gestellt worden sind, wurde für die kreisangehörigen Städte kartiert.

In den ländlichen Gebieten des Rhein-Erft-Kreises überwiegt der Anteil von Häusern. Entlang der Kölner Stadtgrenze sind neben Häusern zahlreiche Eigentumswohnungen zu finden. Der Vergleich von Häusern zum Kauf und Eigentumswohnungen zeigt, dass Eigentumswohnungen weniger gefragt sind. Das durchschnittliche Verhältnis von Häusern zu Eigentumswohnungen liegt bei drei zu eins. In Bedburg werden Häuser fünfmal häufiger angefragt als Wohnungen. In Hürth hingegen ist das Verhältnis bei 1,8 zu 1. Je nach Lage werden somit unterschiedliche Wohnformen präferiert.

Grundsätzlich lässt sich eine allgemeine Aussage treffen: Die kreisangehörigen Städte Pulheim, Frechen, Hürth und Brühl bilden entlang der Kölner Stadtgrenze einen Korridor der höchsten Gesuche.

Mit über 40 Gesuchen je 200 Haushalte in der Miete, über 11 Wohnungskaufgesuche und 20 Hauskaufgesuche decken sich die Zahlen mit den Wanderungs-

bewegungen in Frechen, Hürth und Brühl. Lediglich Pulheim hat geringere Anfragen.

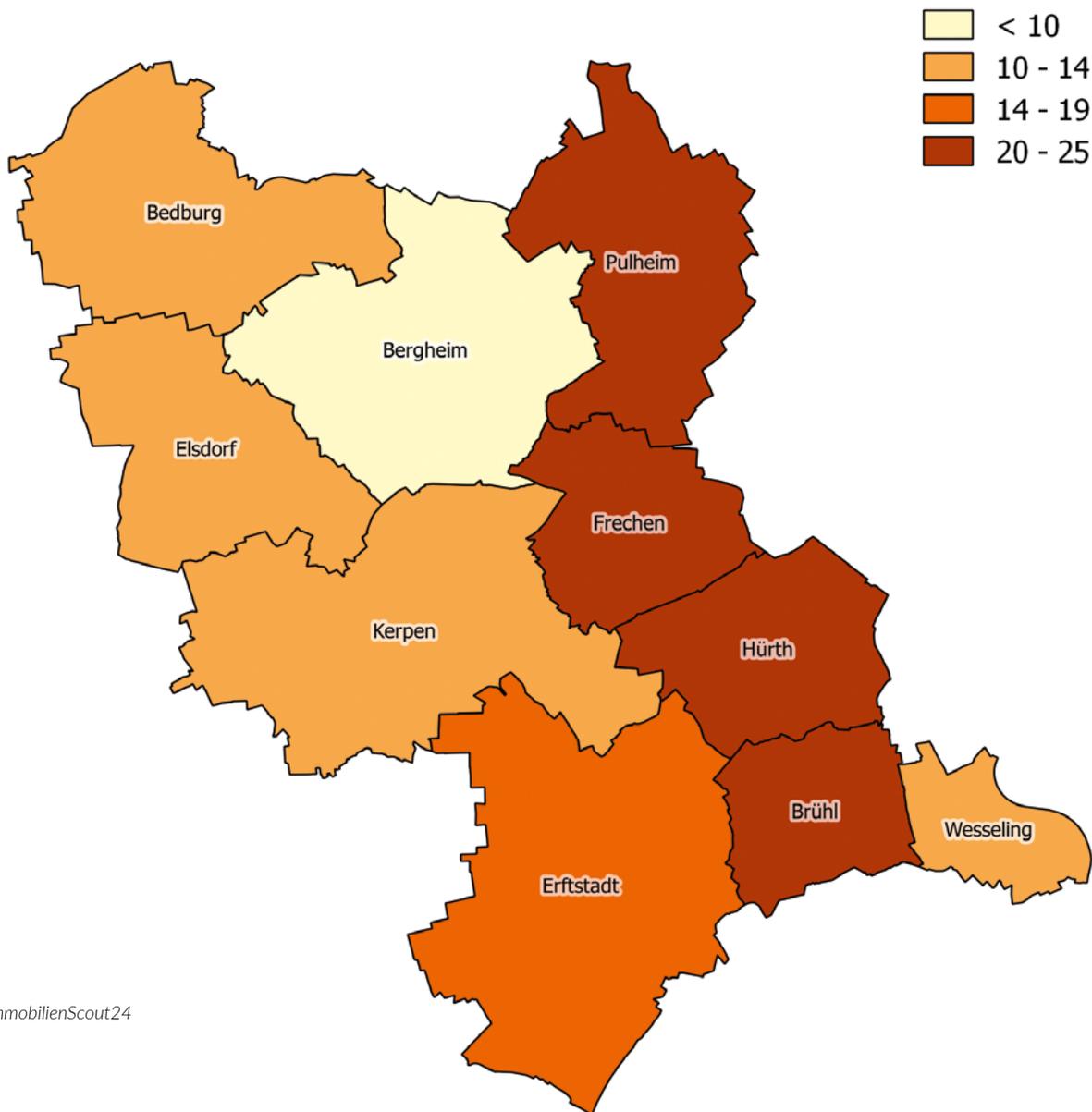
Die Städte Pulheim und Wesseling werden je 31- beziehungsweise 26-mal in der Miete angefragt. Summiert man die Kaufanfragen Haus und Eigentumswohnung, so liegen diese nur noch leicht unter denen der Mietanfragen. Angesichts der geplanten Wohnquartiere Geyener Berg-Süd und des Ausbaus des Wohngebiets Eichholz nicht verwunderlich.

In den Städten Bergheim, Bedburg, Elsdorf, Erftstadt und Kerpen werden Häuser häufiger angefragt als Eigentumswohnungen. Die weitläufigen Siedlungsstrukturen und die adäquaten Bodenpreise führen zu einer erhöhten Nachfrage nach Häusern. Mietwohnungen werden angefragt, liegen aber deutlich unter den Anfragen entlang der Kölner Stadtgrenze.

Ausblick

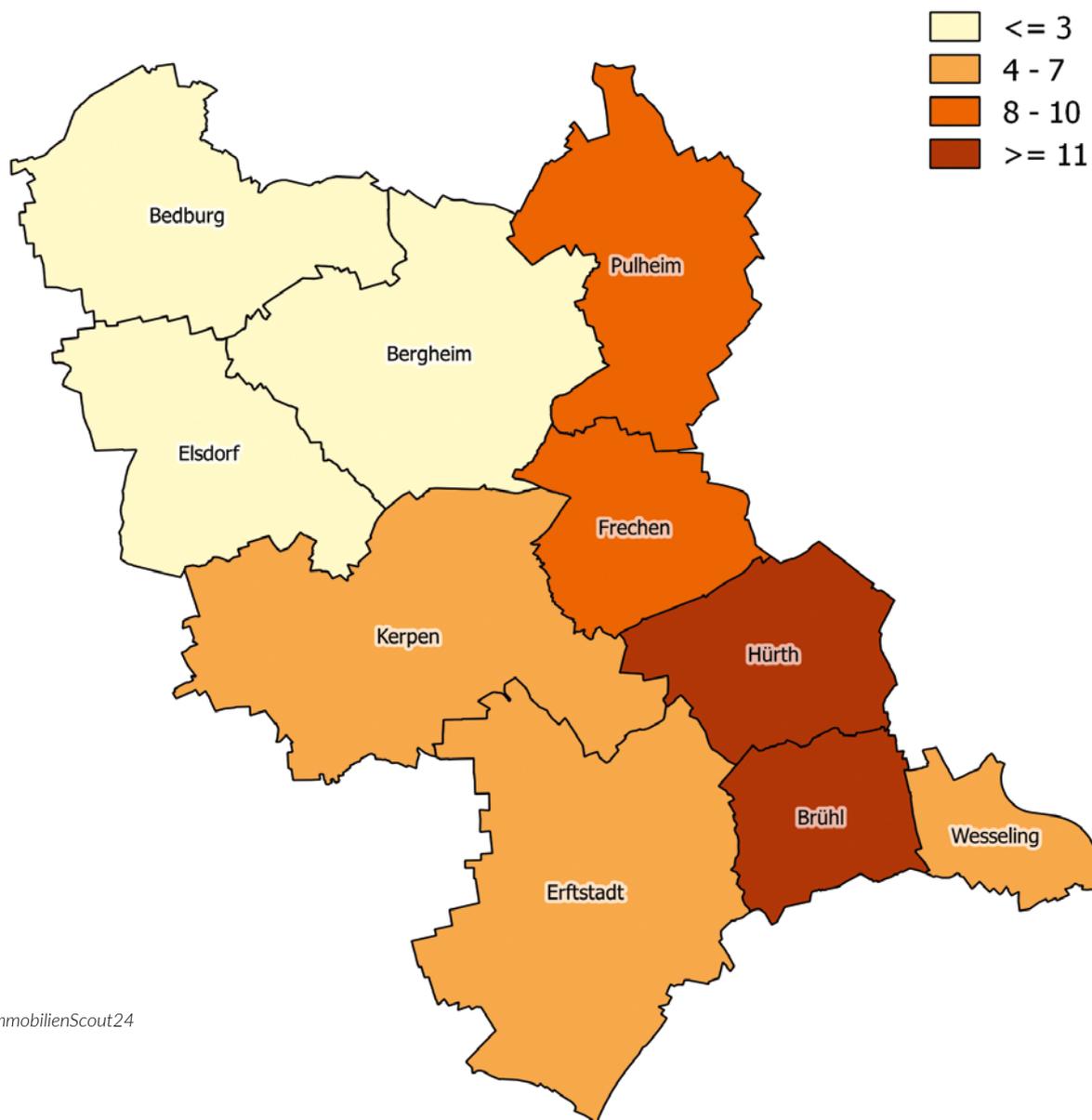
Der Rhein-Erft-Kreis ist eine prosperierende Wachstumsregion. Die Immobilienmarktdynamik steht mit der Bevölkerungsentwicklung in Zusammenhang. Das positive Bevölkerungswachstum und die ausstehenden Neubautätigkeiten können mit der Nachfrage nicht Schritt halten. Ein angespannter Wohnungsmarkt ist die Folge.

Gesuche je 200 Haushalte im Rhein-Erft-Kreis - Haus Kauf 2018



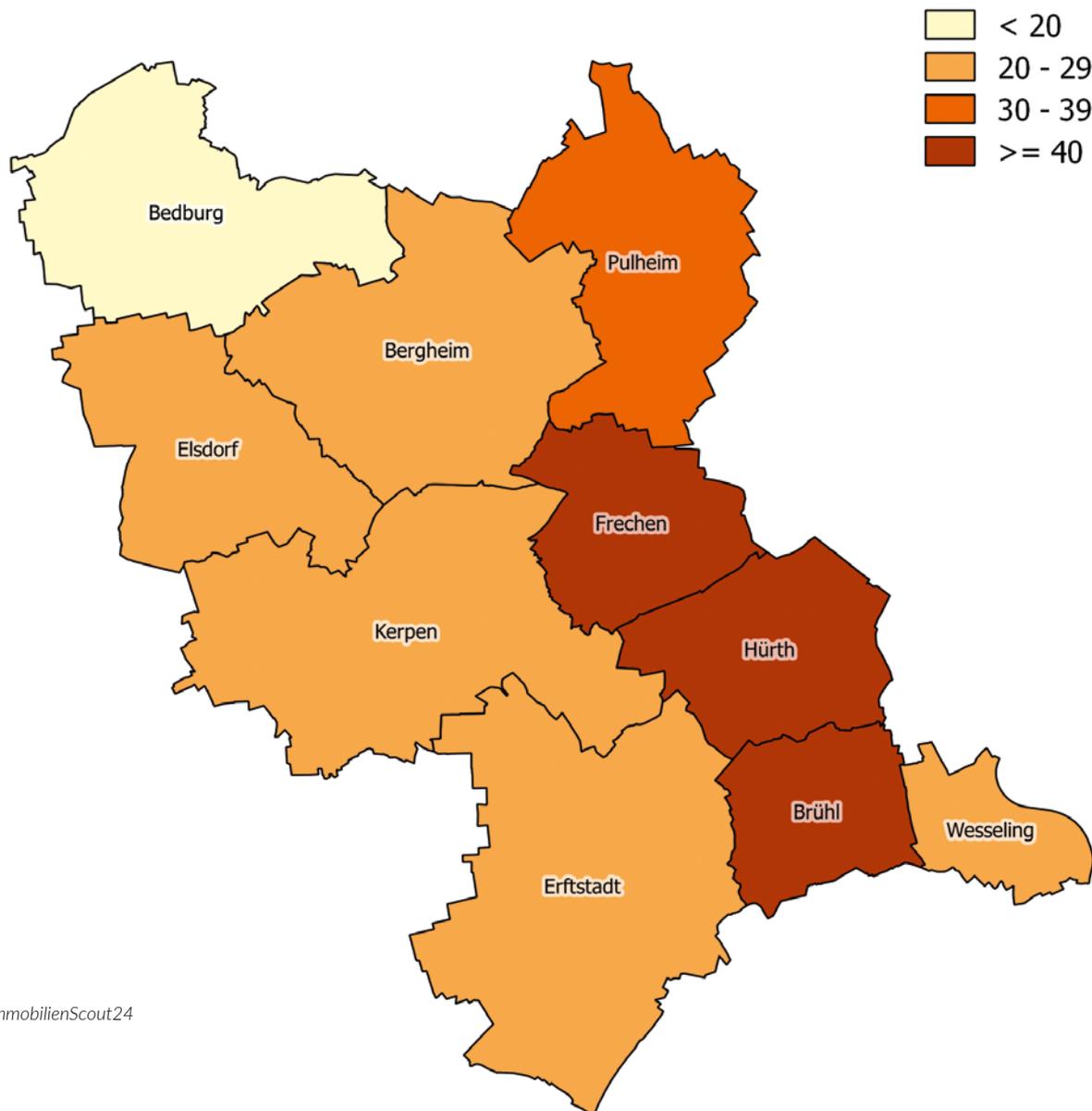
Quelle: ImmobilienScout24

Gesuche je 200 Haushalte im Rhein-Erft-Kreis - Wohnung Kauf 2018



Quelle: ImmobilienScout24

Gesuche je 200 Haushalte im Rhein-Erft-Kreis - Wohnung Miete 2018



Quelle: ImmobilienScout24

Pulheim | Abtei Brauweiler



GASTBEITRAG

„zusammenWACHSEN“ – HERAUSFORDERUNGEN FÜR EINEN LANDKREIS IM WACHSTUM

VON LANDRAT MICHAEL KREUZBERG

» Die Kommunen im Rhein-Erft-Kreis haben erkannt, dass sowohl die Herausforderungen des Strukturwandels als auch die des Bevölkerungswachstums nur gemeinsam gelöst werden können. «

Wer sich mit der kommunalverfassungsrechtlichen Aufgabenverteilung zwischen einem Kreis und seinen kreisangehörigen Kommunen in NRW auskennt, mag sich fragen, warum ein Landrat einen Gastbeitrag zur Raumplanung verfasst. Denn die konkrete Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen ist Aufgabe der kreisangehörigen Kommunen.

Die reale Situation stellt sich jedoch komplizierter dar, als die Papierform vermuten lässt. Denn wie im gesamten Kölner Umland sind die planerischen Spielräume auch im Rhein-Erft-Kreis in höchstem Maße beengt, so sie überhaupt noch gegeben sind.

Neben dem Strukturwandel im Rheinischen Revier stellt das prognostizierte Bevölkerungswachstum der Kernstadt Köln den Rhein-Erft-Kreis in den kommenden Jahren und Jahrzehnten vor große Herausforderungen. Denn so wie der Strukturwandel macht auch das Bevölkerungswachstum nicht an kommunalen Grenzen halt, sondern wirkt sich auf die Umlandkommunen aus. Der Druck auf die Fläche wird immer weiter zunehmen und zu Flächenknappheit, Wohnungsmangel sowie einem hohen Verkehrsaufkommen durch wachsende Pendlerströme führen, wenn Kommunen und Private nicht rechtzeitig reagieren.



Unterzeichnung des S.U.N.-Zukunftskonzepts

Genau hier sehe ich als Landrat meine Aufgabe, bei der Koordination der gemeinsamen Anstrengungen aller Kreiskommunen und unserer Nachbarn und Partner.

Um die prognostizierten Entwicklungen in geordnete Bahnen zu lenken, bedarf es innovativer Konzepte, die eine Vereinbarkeit von Siedlungs-, Wirtschafts-, Verkehrsflächen, Frei- und Naturräumen gewährleisten. Wegen der gegenseitigen Abhängigkeit dieser Handlungsfelder bedarf es ihrer integrierten Entwicklung.

Die Kommunen im Rhein-Erft-Kreis haben erkannt, dass sowohl die Herausforderungen des Strukturwandels als auch die des Bevölkerungswachstums nur gemeinsam gelöst werden können. Ich setze daher auf interkommunale Kooperation, die bereits heute in einer Reihe von Zusammenschlüssen gepflegt wird. In den kommenden Jahren wird es jedoch entscheidend sein, die bisher rein konzeptionellen Ansätze dieser Initiativen in konkretes Handeln und politische Beschlüsse zu überführen.

In größeren räumlichen Zusammenhängen sind es die Metropolregion Rheinland und die Innovationsregion Rheinisches Revier – Letztere wird sich nach einer Reorganisation bald als Zukunftsagentur Rheinisches Revier neu aufstellen –, welche insbesondere auch die wirtschaftliche Entwicklung in den Blick nehmen.

Als jüngster Verbund – und mit geschäftsführender Funktion des Rhein-Erft-Kreises – ist das Stadt Umland Netzwerk (S.U.N.) hinzugekommen, das die Herausforderungen des regionalen Bevölkerungswachstums gemeinschaftlich angehen will.

Im Rahmen des Landeswettbewerbs StadtUmland NRW haben sich der Rhein-Erft-Kreis mit seinen zehn Kommunen, die Kernstadt Köln sowie die Stadt Dormagen und die Gemeinde Rommerskirchen 2016 zusammengeschlossen und das Stadt Umland Netzwerk gegründet. Das Bündnis überschreitet somit kommunale und Kreisgrenzen sowie die Grenzen der Regierungsbezirke Köln und Düsseldorf. Durch Kooperation auf Augenhöhe beschreitet der Verbund neue Wege der Zusammenarbeit. Hierzu sind der regelmäßige Dialog zwischen den Kommunen und die frühzeitige Abstimmung anstehender Planungen notwendig.

Unter Beteiligung zahlreicher Akteure aus Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft wurde das S.U.N.-Zukunftskonzept entwickelt und im Rahmen des Landeswettbewerbs als „Konzept mit besonderem Vorbildcharakter“ gewürdigt.

Das S.U.N. begreift das Bevölkerungswachstum als Chance und sieht seine Aufgabe vor allem darin, dieses zu ordnen und zu verteilen, dabei die örtliche Identität der Kommunen aber stets im Blick zu halten. Als verbindliches Fundament für den weiteren Weg haben die Oberbürgermeisterin der Stadt Köln, der Landrat des Rhein-Erft-Kreises sowie alle Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Partnerkommunen im März 2017 eine gemeinsame Charta mit dem Leitbild „zusammenWACHSEN“ unterzeichnet, die strategische Zukunftsziele formuliert und konkrete Management Schritte benennt.

Der Fokus des S.U.N. liegt auf der integrierten Betrachtung der vier Handlungsfelder „Siedlungsentwicklung und Wohnen“, „Wirtschaft und Gewerbeflächenentwicklung“, „Mobilität“ sowie „Freiraum“.

Über die Arbeit im Netzwerk hinaus ist das S.U.N. aktiv in weitere regionale Prozesse in der Region Köln/Bonn eingebunden. Die Erstellung des Zukunftskonzeptes wurde inhaltlich mit dem Prozess zur Aufstellung des Agglomerationskonzeptes des Region Köln/Bonn e.V. verknüpft. Die Inhalte ergänzen sich maßstäblich. Das Agglomerationskonzept trifft gesamtregionale räumliche Strukturaussagen und zeigt Verflechtungen zwischen regionalen Teilräumen auf. Das S.U.N.-Zukunftskonzept hingegen ist räumlich kleinteiliger und reicht bis zur konkreten Projekt-

ebene. Beide Ebenen ergänzen sich als wesentliche Beiträge zum laufenden Regionalplanprozess im Regierungsbezirk Köln.

Dieser Überblick macht deutlich, was der Kreis leistet und wo er sich einbringt, um den hier lebenden Menschen und den angesiedelten Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Auch wenn der Kreis selbst keine Flächen ausweist, er hat eine wichtige vermittelnde und koordinierende Stellung in der Wachstumsregion Rheinland.

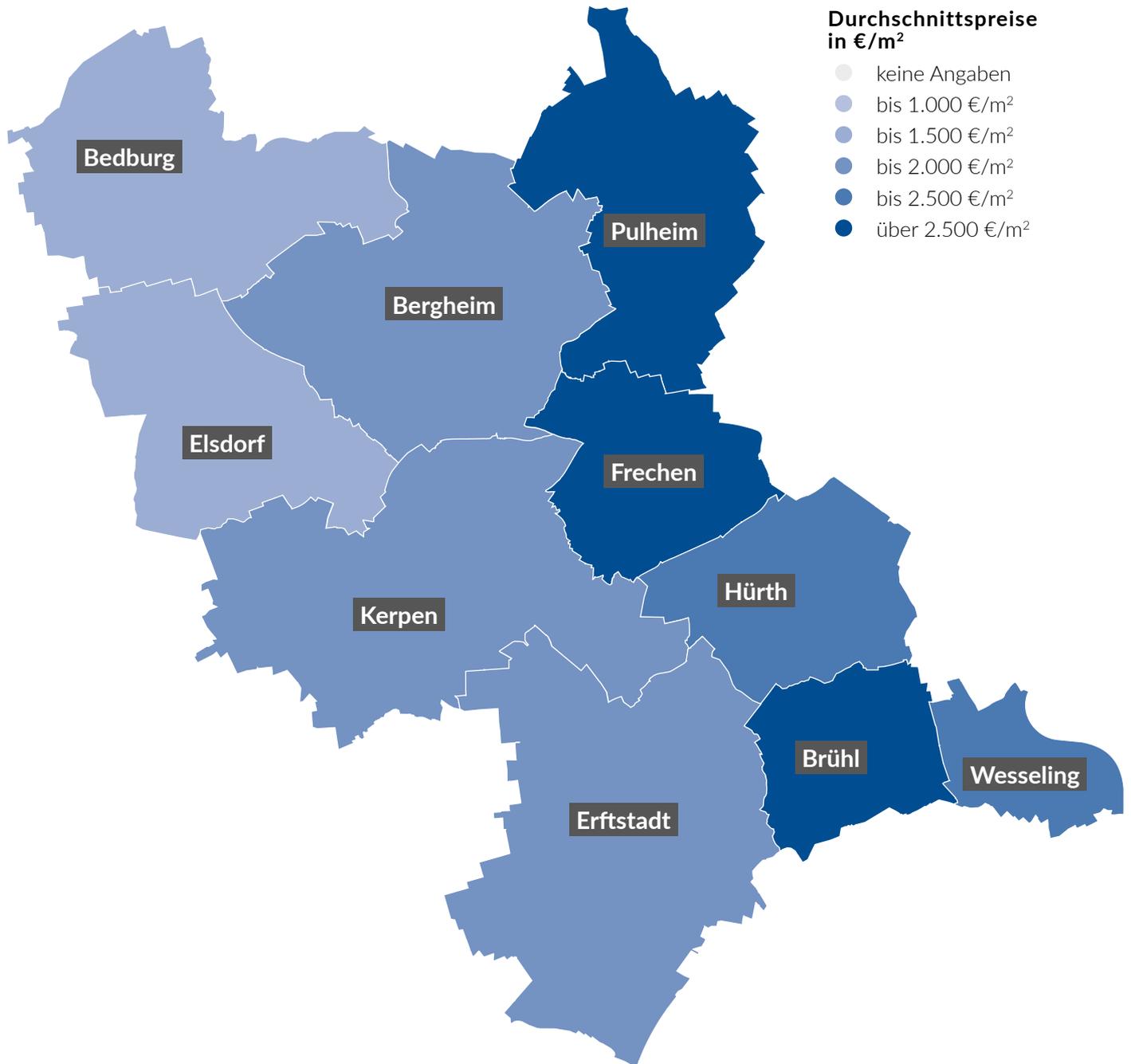


Michael Kreuzberg

Landrat des Rhein-Erft-Kreises



HÄUSER BESTAND



Karte: Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017	
Bedburg	1.543 €	● ↑	7,50 %
Bergheim (Erft)	1.764 €	● ↑	8,52 %
Brühl (Rheinland)	2.542 €	● ↑	6,22 %
Elsdorf (Rheinland)	1.543 €	● ↗	3,17 %
Erftstadt	1.788 €	● ↑	5,88 %
Frechen	2.542 €	● ↑	7,52 %
Hürth	2.333 €	● ↑	13,50 %
Kerpen (Rheinland)	1.842 €	● ↑	6,47 %
Pulheim	2.617 €	● ↑	5,84 %
Wesseling	2.073 €	● ↗	2,56 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Den Überblick über Angebots- und tatsächliche Kauf- und Mietpreise zu behalten wird mehr und mehr zur Herausforderung. Mit dem iib Immobilienrichtwert bietet das Institut iib Dr. Hettenbach eine wichtige Orientierungshilfe über den aktuellen Marktwert einer Immobilie. Vergleichbar mit der Schwackeliste für Fahrzeuge, sind mit dem iib Immobilienrichtwert neutrale Kriterien zur Immobilienbewertung entstanden.

Basis für den iib Immobilienrichtwert sind:

- die deutschlandweit qualifizierte iib Wohnlagenkarte
- die spezifischen Objektmerkmale der Immobilie
- die historischen und aktuellen Vergleichsobjekte

Auf dem Markt für Bestandshäuser ist derzeit viel Bewegung. Der Rhein-Erft-Kreis ist mit unterschiedlichen Haustypen durchmischt. Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Bungalows, Zweifamilienhäuser und frei stehende Einfamilienhäuser sind in den einzelnen Städten unterschiedlich verteilt. Das Einfamilienhaus ist aber in allen Städten des Kreises der häufigste Haustyp. Mit Ausnahme von Brühl werden in den Städten entlang der Kölner Stadtgrenze Reihenhäuser häufiger zum Verkauf angeboten als Doppelhaushälften. In Brühl und in den westlichen Städten Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen und Erftstadt ist das

Angebot an Doppelhaushälften höher als das Angebot an Reihenhäusern.

In allen Städten haben sich die Bestandspreise positiv entwickelt. Im Vergleich zum Vorjahr ist in allen Städten ein Wachstum von über 2 Prozent bis über 13 Prozent festzustellen. Die Spanne der Bestandspreise von 1.540 Euro in Bedburg und Elsdorf bis 2.620 Euro in Pulheim zeigt, wie unterschiedlich die Lagen im Rhein-Erft-Kreis sind.

Pulheim, Frechen, Hürth und Brühl weisen einen Quadratmeterpreis von über 2.300 Euro auf. Unter den Städten entlang der Kölner Stadtgrenze ist ausschließlich Wesseling mit einem deutlich geringeren Preis von 2.070 Euro pro Quadratmeter vertreten.

Bedburg und Elsdorf befinden sich mit einem Preis für Bestandshäuser von 1.540 Euro pro Quadratmeter auf gleichem Niveau. Sie unterscheiden sich aber in der Vorjahresentwicklung. Mit über 7 Prozent Steigerung hat Bedburg einen deutlichen Anstieg erlebt. Elsdorf hat sich mit etwa 3 Prozent vergleichsweise moderat entwickelt. Mit einer Veränderung von über 8 Prozent zum Vorjahr steigt der Bergheimer Bestandspreis auf 1.760 Euro. Erftstadt liegt mit 1.790 Euro pro Quadratmeter 30 Euro darüber. In Kerpen befinden sich mit 1.840 Euro die hochpreisigsten Lagen des westlichen Rhein-Erft-Kreises.



»Ein wachsendes, intaktes Umland mit Perspektive ist für jede Großstadt ein Segen. Das gilt in Bezug auf Bonn für den Rhein-Sieg-Kreis und in Bezug auf Köln ganz besonders für den Rhein-Erft-Kreis. Beide Kreise sind untrennbar mit ihren Kernstädten verwurzelt. Diese Zusammenhänge machen einen großen Teil meiner Faszination für das Rheinland aus.«

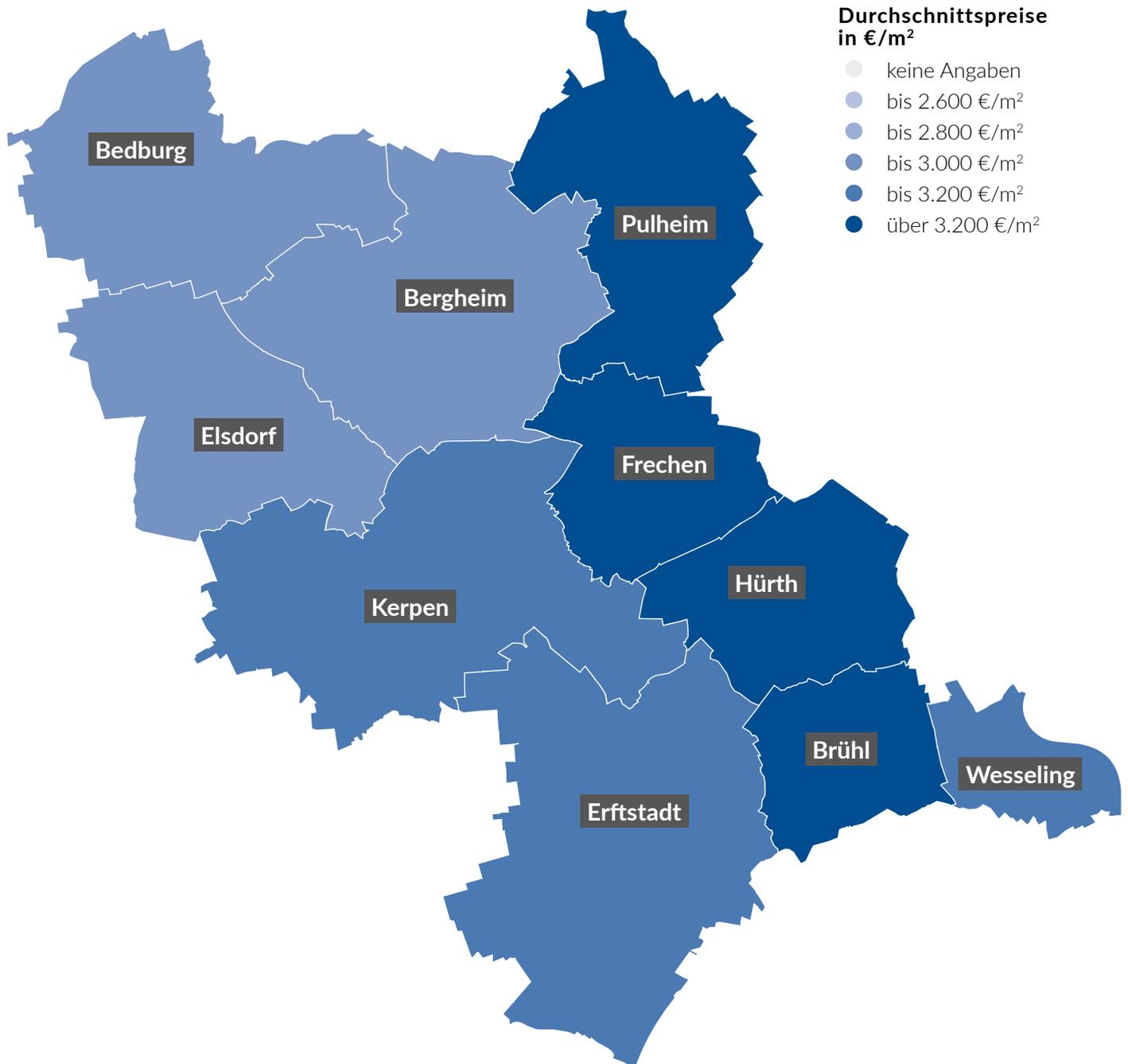
Sebastian Jesuiter

Immobilienberater



Kerpen | Adolph Kolping Museum

HÄUSER NEUBAU



Karte: Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017	
Bedburg	2.850 €	● ↑	16,67 %
Bergheim (Erft)	2.990 €	● ↑	10,58 %
Brühl (Rheinland)	3.360 €	● ↑	18,86 %
Elsdorf (Rheinland)	2.850 €	● ↑	17,45 %
Erftstadt	3.010 €	● ↑	13,60 %
Frechen	3.360 €	● →	0,13 %
Hürth	3.300 €	● →	-0,52 %
Kerpen (Rheinland)	3.050 €	● ↑	26,07 %
Pulheim	3.420 €	● ↗	3,49 %
Wesseling	3.180 €	● ↑	11,54 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Mit der weiteren Entwicklung von Wohnbauland und der Ausweisung neuer Baugebiete in fast allen Städten des Rhein-Erft-Kreises behält der Hausneubau seine Dynamik.

Im Jahr 2015 wurden im Rhein-Erft-Kreis 790 Baugenehmigungen erteilt. 86 Prozent davon für Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt wurden 544 Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt.

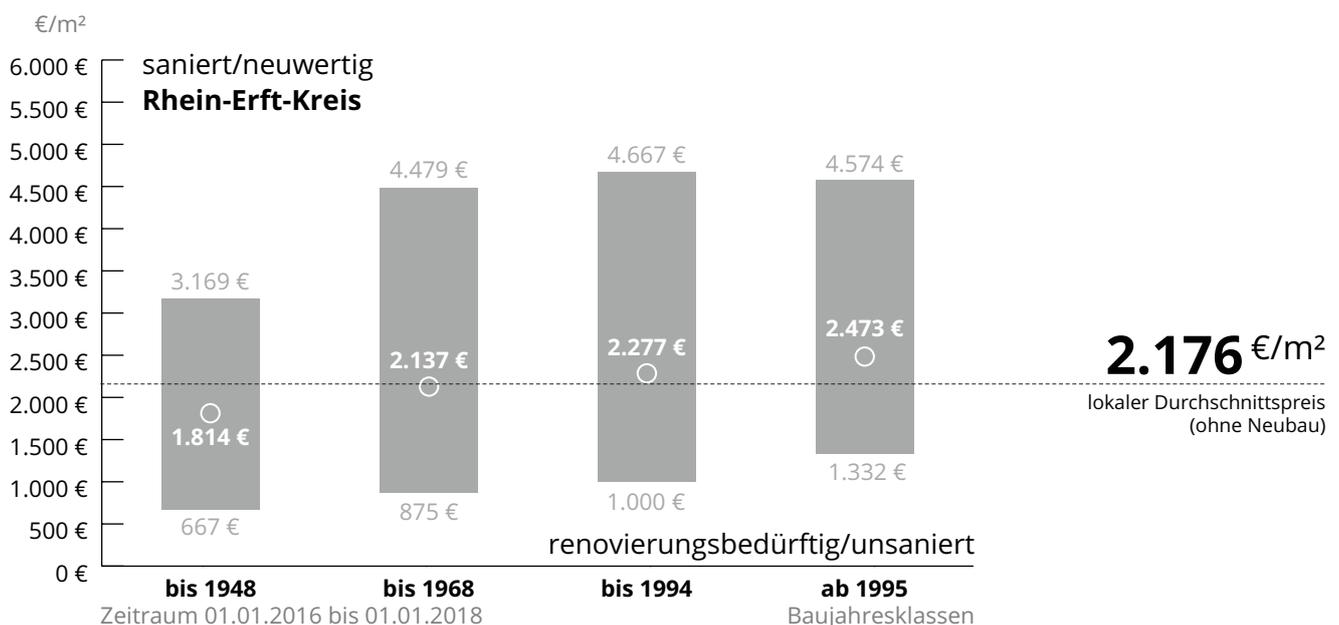
Wie auch bei den Bestandshäusern werden Einfamilienhäuser am häufigsten angeboten. Auffällig ist, dass Doppelhaushälften im Neubau häufiger gebaut werden als Reihenhäuser.

Die Städte entlang der Kölner Stadtgrenze haben den höchsten Preis, jedoch holen die Lagen des westlichen Rhein-Erft-Kreises auf. Bis auf Wesseling betragen die Neubaupreise entlang der Kölner Stadtgrenze über 3.300 Euro pro Quadratmeter. Der Preis in Pulheim beträgt 3.420 Euro, Frechen ist mit 3.360 Euro

um 60 Euro günstiger als Pulheim, in Hürth beträgt der Preis 3.300 Euro. Mit einer moderaten Entwicklung von 3 Prozent in Pulheim, einer Stagnation von 0,13 Prozent in Frechen und einer rückläufigen Entwicklung von -0,52 Prozent in Hürth zeichnet sich eine Preisstabilisierung entlang der Kölner Stadtgrenze ab. Brühl und Wesseling bilden mit einer Preissteigerung von über 10 Prozent die Ausnahmen. Bei einem Anstieg von über 18 Prozent beträgt der Brühler Neubaupreis 3.360 Euro pro Quadratmeter und Wesseling verzeichnet mit 3.180 Euro eine Preissteigerung von über 11 Prozent.

In Kerpen und Erftstadt beträgt der durchschnittliche Neubaupreis knapp über 3.000 Euro. Mit einem Preisanstieg von über 26 Prozent zum Vorjahr ist Kerpen Spitzenreiter im Rhein-Erft-Kreis. Die nordwestlichen Städte Bergheim, Elsdorf und Bedburg haben einen Neubaupreis von unter 3.000 Euro. In Bergheim und Elsdorf beträgt der Neubaupreis für Häuser 2.850 Euro und in Bedburg 2.990 Euro.

SANIERUNG



Grafik: Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Datenstand 01.01.2018



Brühl | Franziskanerhof

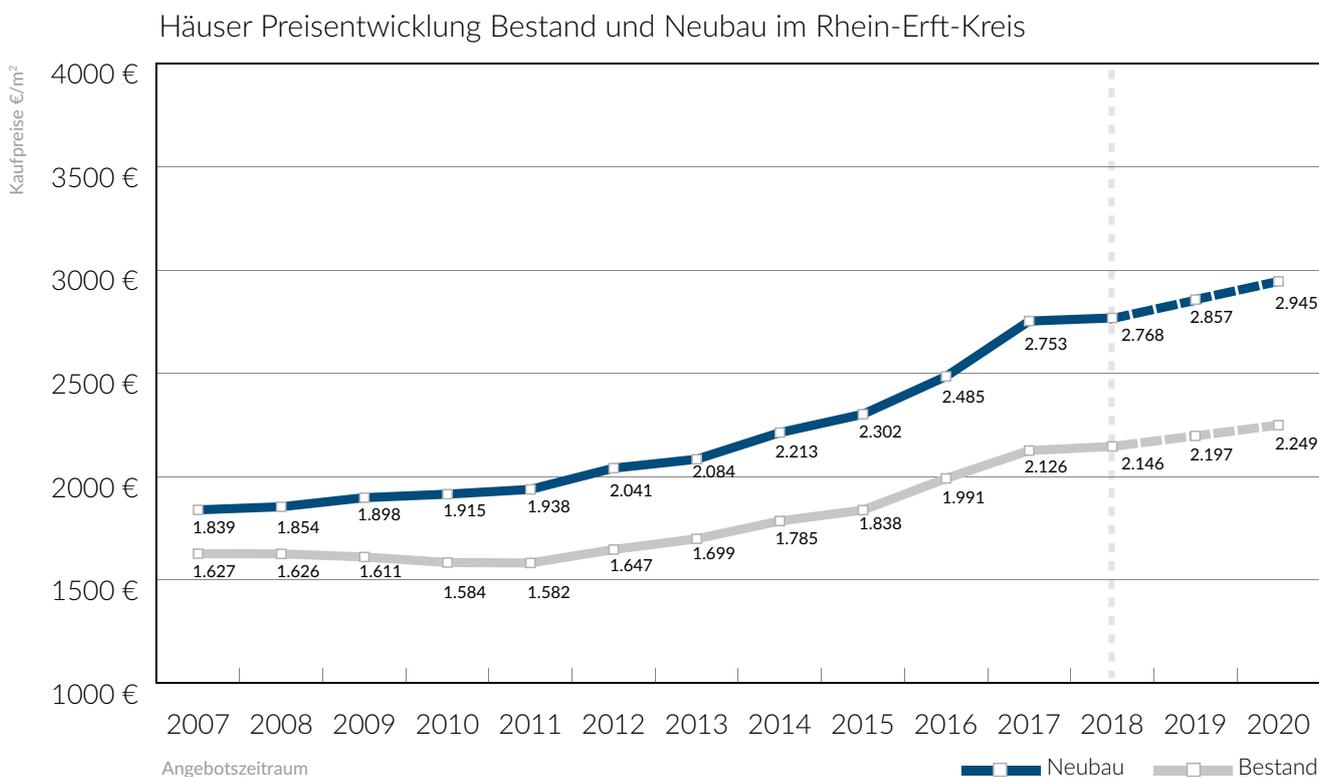
PREISENTWICKLUNG HÄUSER

Der durchschnittliche Neubaupreis für Häuser im Rhein-Erft-Kreis beträgt 2.768 Euro, der Bestandspreis ist mit 2.146 Euro fast 28 Prozent niedriger. In den vergangenen fünf Jahren war sowohl im Neubau als auch im Bestand ein Preisanstieg zu verzeichnen. Während er im Bestand 26 Prozent beträgt, sind die Neubaupreise im gleichen Zeitraum um über 32 Prozent gestiegen. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Kaufpreise von Häusern im Rhein-Erft-Kreis beträgt im Neubau 8 Prozent und 7,6 Prozent im Bestand.

Die jährliche Wachstumsrate liegt in einzelnen Städten des Kreises deutlich darüber. Wird die Neubaupreientwicklung der vergangenen fünf Jahre betrachtet, so ist Brühl mit einer jährlichen Wachstumsrate von fast 9,2 Prozent Spitzenreiter gefolgt von Bedburg mit über 8,5 Prozent und Hürth mit über 8,0 Prozent. Bergheim befindet sich mit einem Anstieg um 6,7 Prozent am Ende der Tabelle.

Im Bestand ist in den vergangenen fünf Jahren weniger Dynamik zu erkennen. Pulheim, Frechen und Hürth führen die Liste mit über 7,9 Prozent an. Wesseling, Brühl und Erftstadt erreichen ein Wachstum von mehr als 7,5 Prozent. Am Ende der Tabelle befindet sich Elsdorf mit knapp 6,7 Prozent jährlich.

Die Entwicklungen der einzelnen Städte im Rhein-Erft-Kreis zeigen, dass besonders gefragte Lagen deutlich schneller im Preis steigen. Die Nachfrage nach Häusern wird durch das zur Verfügung stehende Bestandsimmobilienangebot nicht gedeckt. Im Neubau führen die Bodenpreientwicklung und hinausgezögerte Grundstücksverkäufe zu ausstehenden Entwicklungen am Immobilienmarkt. Auch in den kommenden Jahren sind steigende Preise für Einfamilienhäuser im Rhein-Erft-Kreis zu erwarten.



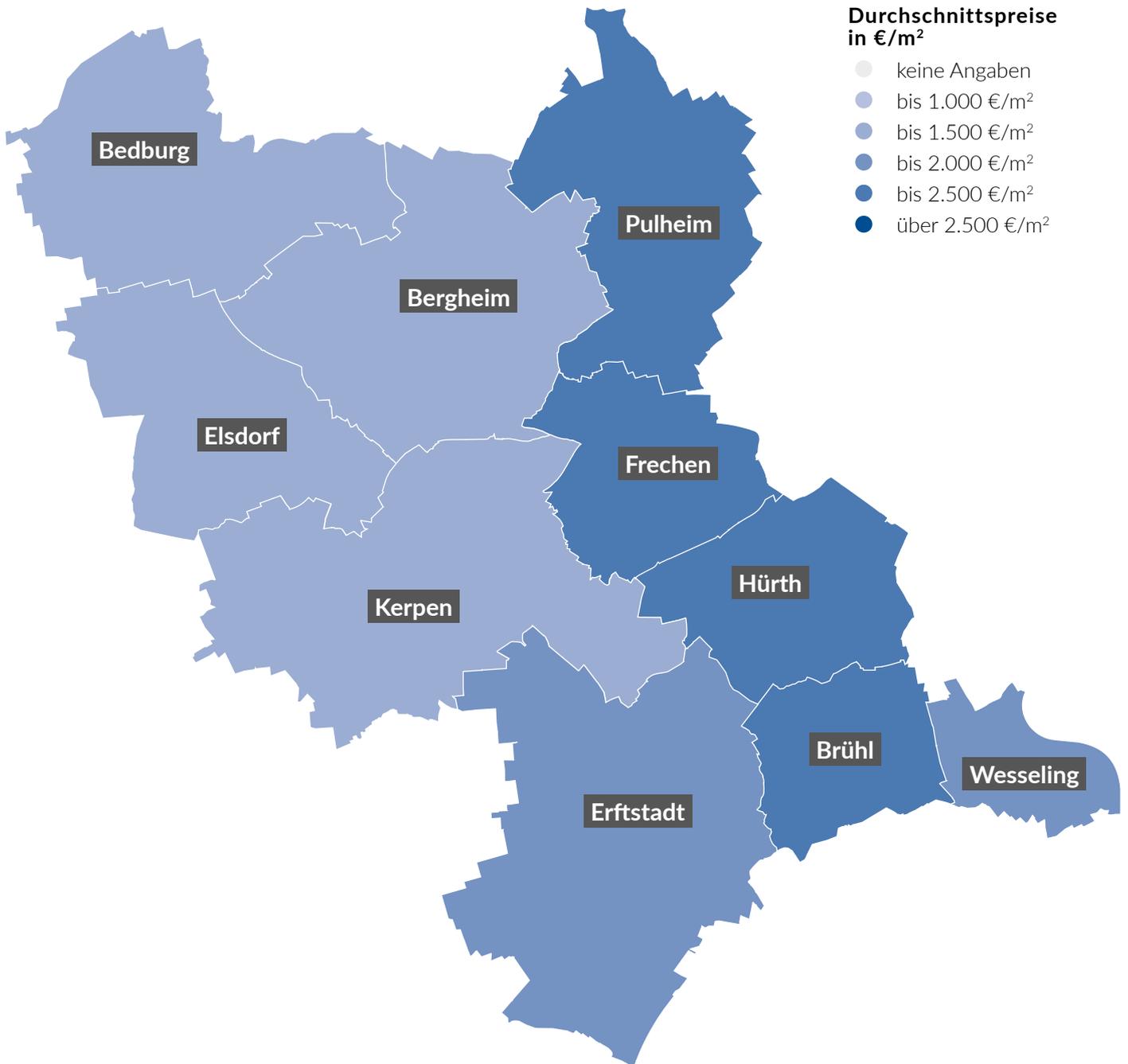
Grafik: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Kaufpreisentwicklung Landkreisauswertung | Datenstand 01.04.2018

Verkauf. Nutzen Sie KAMPMEYER für den maximalen Erfolg beim Immobilienverkauf. Das ganze Unternehmen setzt sich für Sie ein, mit dem besten Team, höchster Priorität und mit neuester Technologie. Lassen Sie sich von unseren Spezialisten in Köln, Bonn und Düsseldorf beraten.



VERKAUF

EIGENTUMSWOHNUNGEN BESTAND



Karte: Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017	
Bedburg	1.336 €	● ↑	12,18 %
Bergheim (Erft)	1.374 €	● →	-1,68 %
Brühl (Rheinland)	2.276 €	● ↑	15,62 %
Elsdorf (Rheinland)	1.373 €	● →	1,36 %
Erftstadt	1.653 €	● ↑	15,49 %
Frechen	2.362 €	● ↑	14,44 %
Hürth	2.400 €	● ↑	18,44 %
Kerpen (Rheinland)	1.469 €	● ↑	11,52 %
Pulheim	2.064 €	● →	1,63 %
Wesseling	1.671 €	● ↑	10,23 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Die Märkte für Immobilieneigentum im Rhein-Erft-Kreis sind in Bewegung. Sowohl für Häuser und Eigentumswohnungen im Bestand und im Neubau sind Entwicklungen zu erkennen. Im Rhein-Erft-Kreis existieren insgesamt 212.831 Miet- und Eigentumswohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 97 Quadratmeter. In beiden Angebotssegmenten besteht ein Nachfrageüberhang. Daraus resultiert ein Anstieg der Angebotspreise.

Die Nähe zur Kölner Stadtgrenze ist ausschlaggebend für den Preis. Mit 2.400 Euro pro Quadratmeter führt Hürth die Preistabelle an, gefolgt von Frechen mit 2.360 Euro. In Brühl beträgt der Preis 2.280 Euro und in Pulheim 2.060 Euro.

Mit 10 Prozent zum Vorjahr ist der Preis in Wesseling auf 1.670 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Wesseling bleibt weiterhin die günstigste Stadt entlang der Kölner Stadtgrenze.

Mit einer Preisspanne von 1.340 Euro in Bedburg bis 1.650 Euro in Erftstadt liegen die Bestandspreise im westlichen Rhein-Erft-Kreis unter denen der Städte entlang der Kölner Stadtgrenze. Bis auf Bergheim verzeichnen alle Städte des westlichen Rhein-Erft-Kreises eine positive Entwicklung. In Kerpen beträgt der Bestandspreis 1.470 Euro, das Vorjahreswachstum beträgt über 11 Prozent. Elsdorf und Bergheim sind mit 1.370 Euro um 100 Euro günstiger. Im Gegensatz zu Kerpen bleiben die Preise in Elsdorf stabil. Bergheim hat mit über 1,5 Prozent eine rückläufige Entwicklung.



»Obwohl ich schon seit einigen Jahren in Köln wohne, fühle ich mich mit Frechen verbunden. Für mich ist das kein Widerspruch. Wenn ich zum Beispiel an die Bedeutung des Rhein-Centers im Kölner Stadtteil Weiden denke, kann ich verstehen, dass Frechen von vielen als Kölner Stadtteil gesehen wird, obwohl die Stadt zum Rhein-Erft-Kreis gehört. Dass der Kreis so stark mit Köln in Verbindung gebracht wird, überrascht mich nicht.«

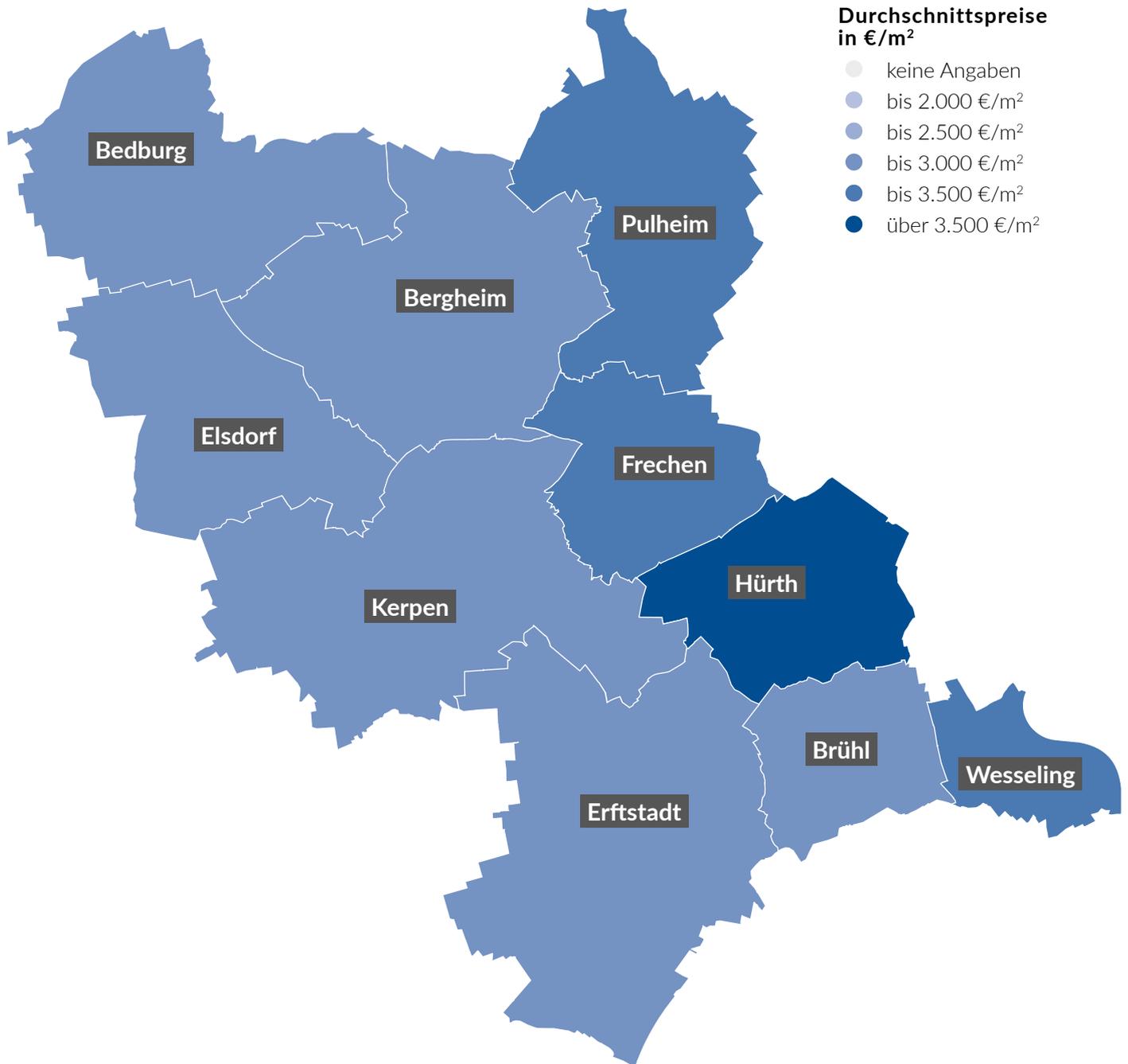
Charlotte Dorn

Immobilienberaterin



Erftstadt Lechenich

EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU



Karte: Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017	
Bedburg	2.780 €	● →	-0,01 %
Bergheim (Erft)	2.650 €	● →	0,07 %
Brühl (Rheinland)	2.900 €	● →	0,46 %
Elsdorf (Rheinland)	2.640 €	● →	0,00 %
Erftstadt	2.780 €	● ↑	9,18 %
Frechen	3.420 €	● ↑	6,07 %
Hürth	3.630 €	● ↑	22,15 %
Kerpen (Rheinland)	2.850 €	● ↑	9,84 %
Pulheim	3.360 €	● ↑	5,90 %
Wesseling	3.040 €	● ↑	10,05 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Der wachsende Bedarf an Eigentumswohnungen und steigende Baulandkosten haben innerhalb der letzten fünf Jahre einen deutlichen Anstieg der Kaufpreise bewirkt. Dieser Effekt hat sich besonders deutlich auf die Neubauimmobilien ausgewirkt.

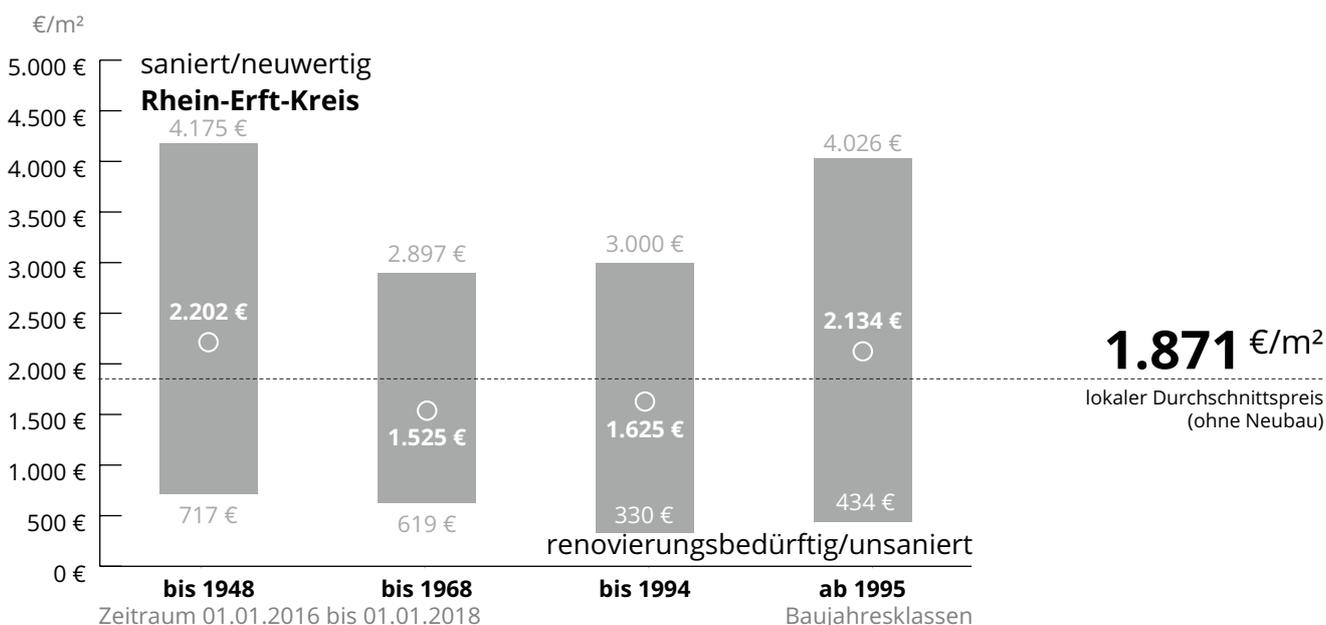
2015 wurden 1.179 Wohnungen fertiggestellt. Kerpen führt mit 237 Wohnungen die Liste der Baufertigstellungen an. Auf dem zweiten Platz liegt Hürth mit 211 Wohnungen. In Bergheim, Erftstadt, Pulheim und Frechen sind zwischen 100 und 150 Wohnungen entstanden. In Bedburg, Brühl, Elsdorf und Wesseling wurden unter 100 Wohnungen fertiggestellt.

Die Preisspanne von Neubauwohnungen beträgt von 2.640 Euro in Elsdorf bis hin zu 3.630 Euro in Hürth. Hürth hat den höchsten Neubaupreisanstieg von 22 Prozent. Den zweithöchsten Anstieg weist Wesseling

mit über 10 Prozent auf. Für Frechen und Pulheim ist ein Preisanstieg von 6 Prozent zu verzeichnen. Der Neubaupreis in Pulheim beträgt 3.360 Euro, Frechen ist mit um 3.420 Euro um 60 Euro teurer. In Brühl bleiben die Preise stabil, der Neubaupreis beträgt 2.900 Euro.

Mehr Bewegung ist in Kerpen zu erkennen. Mit einem Wachstum über 9 Prozent und einem Preis von 2.850 Euro nimmt Kerpen fast dasselbe Niveau an wie Brühl. Ein ähnlich starkes Wachstum ist in Erftstadt zu erkennen. Ein Anstieg von 9 Prozent ist zu verzeichnen. Im Gegensatz zu Kerpen und Erftstadt bleiben die Preise im westlichen Rhein-Erft-Kreis stabil. Die Preise in Bergheim, Elsdorf und Bedburg liegen zwischen 2.640 Euro und 2.780 Euro pro Quadratmeter.

SANIERUNG



Grafik: Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Datenstand 01.01.2018



Hürth | Hürther Bogen

PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN

Die Kaufpreisentwicklung von Bestands- und Neubawohnungen unterliegt unterschiedlichen Faktoren. Bevölkerungsentwicklungen, Ausweisung von neuem Bauland und Stadtentwicklungskonzepte können die Preise nachhaltig beeinflussen. Die Bestandspreise sind im Vergleich mit den Neubaupreisen etwas deutlicher gestiegen.

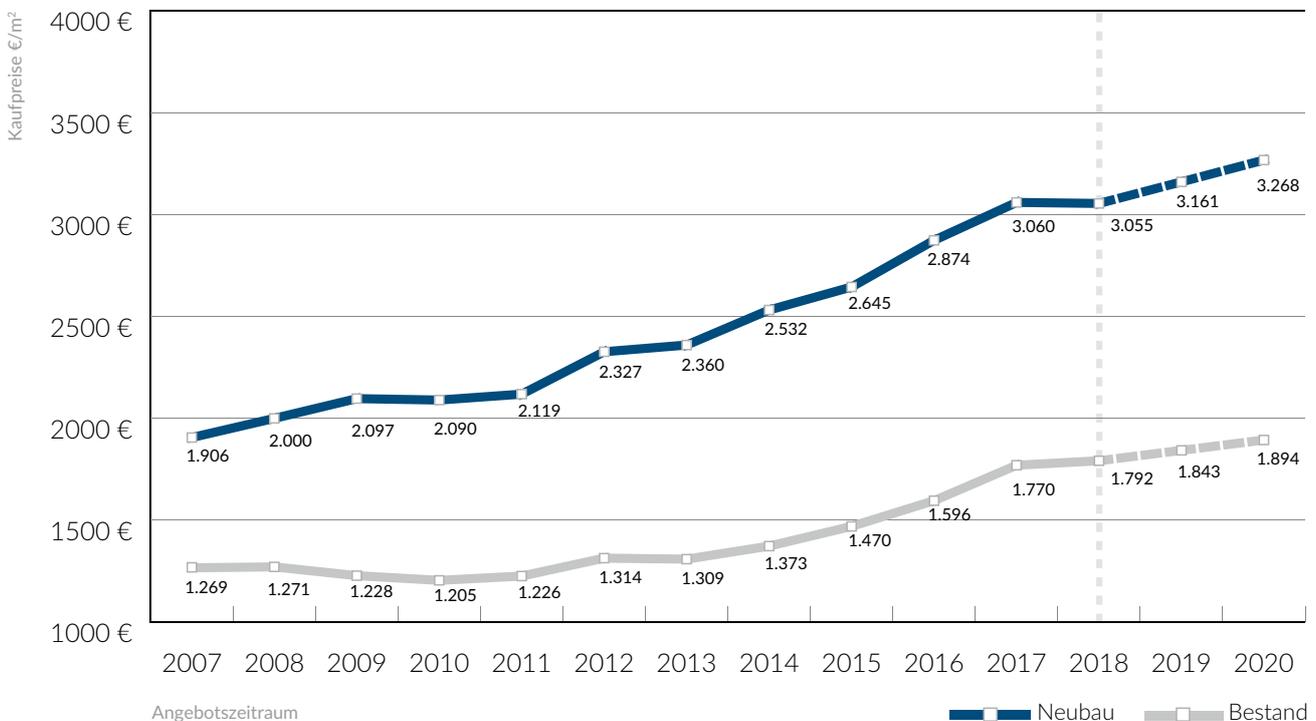
Die Neubaupreise sind zwischen 2013 und 2018 um durchschnittlich 7,8 Prozent pro Jahr gestiegen. Im gleichen Zeitraum stiegen die Bestandspreise um etwa 8,9 Prozent. 2018 beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 1.792 Euro und der durchschnittliche Neubaupreis 3.055 Euro.

Mit über 8,7 Prozent ist der deutlichste Anstieg der Bestandspreise zwischen 2013 und 2018 in Frechen festzustellen. In Frechen, Pulheim und Wesseling

beträgt die jährliche Preisentwicklung über 8,6 Prozent. In Hürth und Bedburg ist ein Anstieg von nahezu 8,5 Prozent zu beobachten. Die Brühler, Erfstädter und Kerpener Preise steigen um fast 8,2 Prozent. Die Bestandspreise in Elsdorf liegen bei 6,4 Prozent und Bergheim bleibt in der Entwicklung nahezu stabil.

Wegen ihrer Beliebtheit und des knappen Angebots werden die Preise von Neubawohnungen auch in Zukunft deutlicher steigen als die von Bestandswohnungen. Das liegt auch an der Kostenentwicklung im Neubau. Steigende Bodenpreise und höhere Baukosten sowie ein knappes Angebot treiben die Preise in die Höhe. In den nächsten Jahren werden Preissteigerungen sowohl im Neubau als auch im Bestand zu erwarten sein. In den einzelnen Städten sind stark abweichende Entwicklungen abzusehen.

Wohnungen Preisentwicklung Bestand und Neubau im Rhein-Erft-Kreis

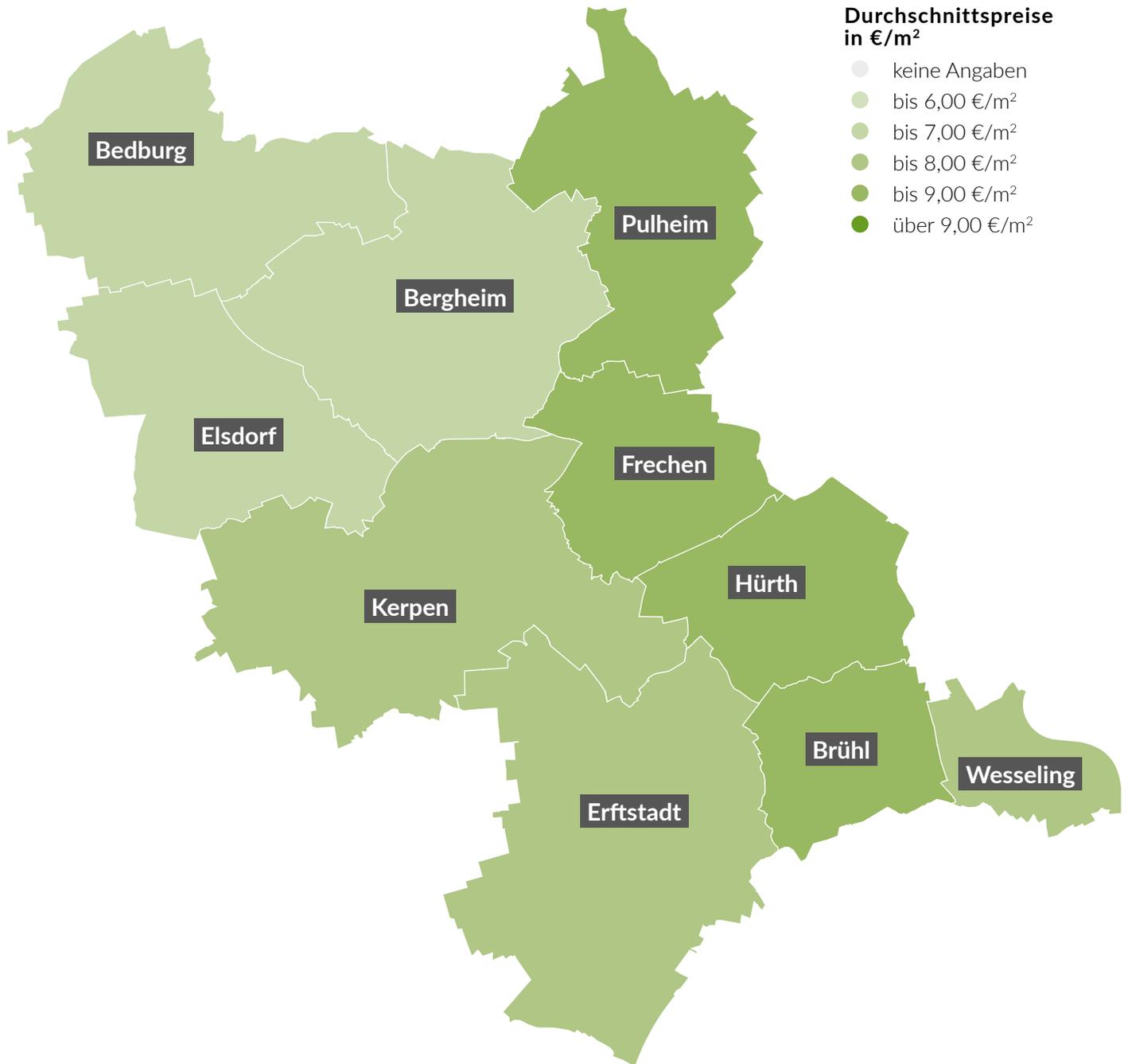


Grafik: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Eigentumsentwicklung Landkreisauswertung | Datenstand 01.04.2018



Bergheim | Kirchstraße

MIETWOHNUNGEN BESTAND



Karte: Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017	
Bedburg	6,30 €	● ↗	5,00 %
Bergheim (Erft)	6,70 €	● ↗	3,73 %
Brühl (Rheinland)	8,50 €	● ↗	3,66 %
Elsdorf (Rheinland)	6,40 €	● ↗	4,74 %
Erftstadt	7,25 €	● ↗	3,56 %
Frechen	8,60 €	● ↑	6,29 %
Hürth	9,00 €	● ↗	5,02 %
Kerpen (Rheinland)	7,10 €	● ↗	2,31 %
Pulheim	8,50 €	● ↗	2,41 %
Wesseling	7,60 €	● →	1,33 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

2015 wurde in 22 Städten in Nordrhein-Westfalen die Mietpreisbremse eingeführt. Im Rhein-Erft-Kreis gilt sie für die Städte Brühl, Frechen und Hürth. Die Verordnung besagt, dass die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen höchstens 10 Prozent über das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden darf.

Die Spanne der Bestandsmiete liegt zwischen 6,30 Euro in Bedburg und 9 Euro pro Quadratmeter in Hürth. Die Mietpreise im Bestand sind zwar zum Vorjahr gestiegen, der Anstieg weist aber keine so hohe Dynamik auf wie bei Eigentumswohnungen und Häusern.

Die Bestandsmietpreise der Städte Pulheim, Frechen, Hürth und Brühl betragen über 8,50 Euro. Frechen und Hürth steigen im Vergleich zum Vorjahr über 5 Prozent, Brühl über 3 Prozent und Pulheim um 2 Prozent. In Wesseling beträgt die Bestandsmiete 7,60 Euro. Dort bleibt der Bestandsmietpreis nahezu stabil.

Mit einer Bestandsmiete von 7,25 Euro ist Erftstadt um 15 Cent teurer als Kerpen mit 7,10 Euro. Zum Vorjahr verändern sich beide Städte mit über 2 Prozent nur geringfügig. In Bergheim beträgt die Bestandsmiete 6,70 Euro und in Elsdorf 6,10 Euro. Die Miete in Bedburg liegt trotz des Anstiegs um 5 Prozent 10 Cent unter der Miete in Elsdorf. Mit 6,30 Euro bildet Bedburg das Schlusslicht im Rhein-Erft-Kreis.



»Durch das Bevölkerungswachstum und die Umzüge in der Region werden die Grenzen zwischen Köln und dem Rhein-Erft-Kreis fließender. Teilweise sind sie kaum noch sichtbar. Stadt und Kreis befinden sich im historischen Wechselspiel miteinander und durch die steigende Mobilität sind sie untrennbar miteinander verbunden. Köln ist über die eigenen Stadtgrenzen hinaus und ins Umland gewachsen. Das gilt ganz besonders für die Beziehung zwischen der Millionenstadt und dem Rhein-Erft-Kreis.«

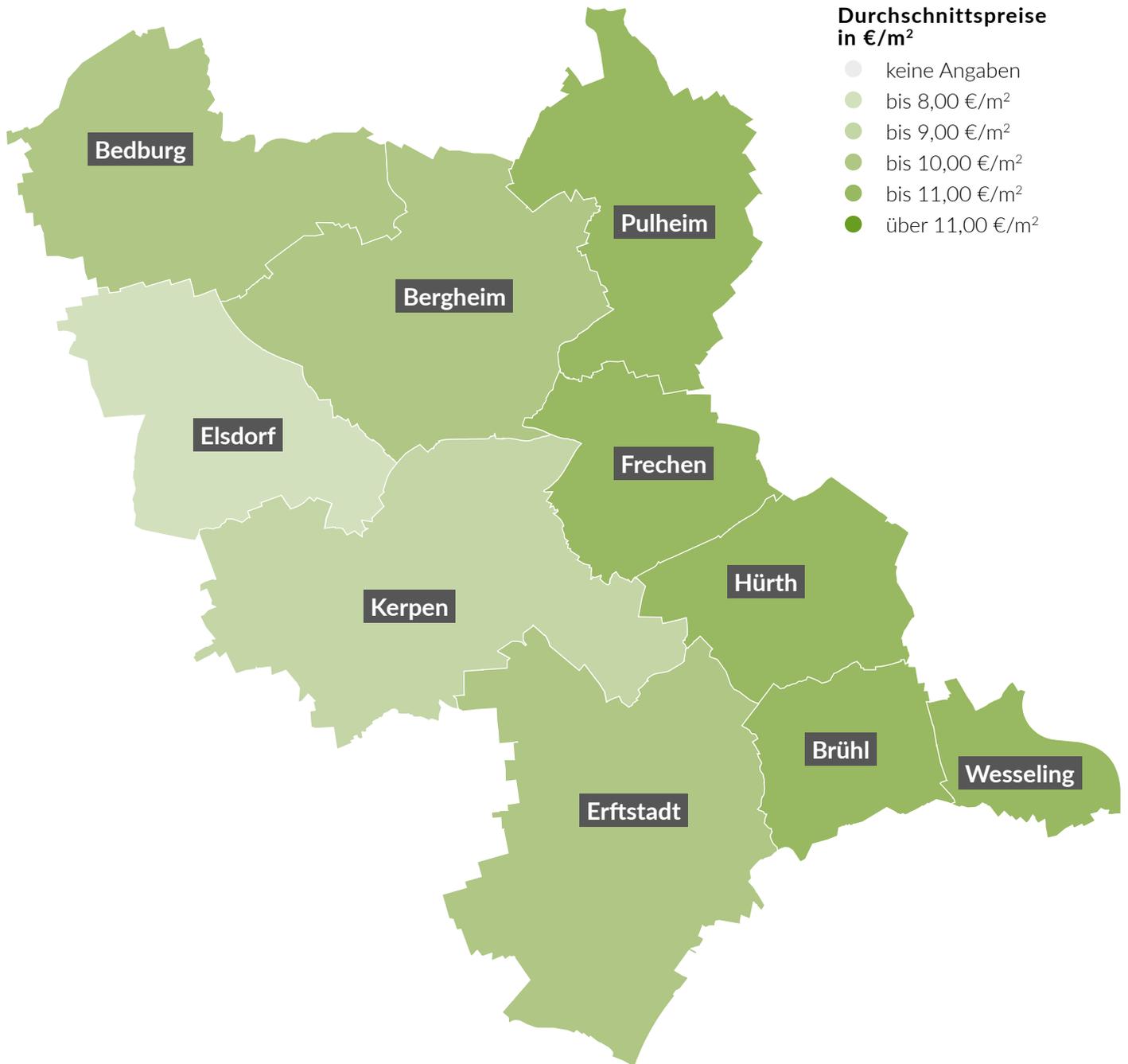
Marc Zelaskowska
Immobilienberater

Vermietung. Nutzen Sie KAMPMEYER für den maximalen Erfolg bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Das ganze Unternehmen setzt sich für Sie ein, mit dem besten Team, höchster Priorität und mit neuester Technologie. Lassen Sie sich von unseren Spezialisten in Köln, Bonn und Düsseldorf beraten.



VERMIETUNG

MIETWOHNUNGEN NEUBAU



Karte: Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Stadtbezirke/Stadteile	iib-Richtwert	Veränderung 2016 zu 2017	
Bedburg	9,50 €	● ↑	18,88 %
Bergheim (Erft)	9,40 €	● ↑	12,46 %
Brühl (Rheinland)	11,00 €	● ↑	11,22 %
Elsdorf (Rheinland)	7,80 €	● →	2,03 %
Erftstadt	9,50 €	● →	0,00 %
Frechen	10,10 €	● →	0,00 %
Hürth	10,90 €	● ↑	8,93 %
Kerpen (Rheinland)	8,80 €	● ↘	-4,35 %
Pulheim	10,90 €	● ↑	8,80 %
Wesseling	10,60 €	● ↑	6,50 %

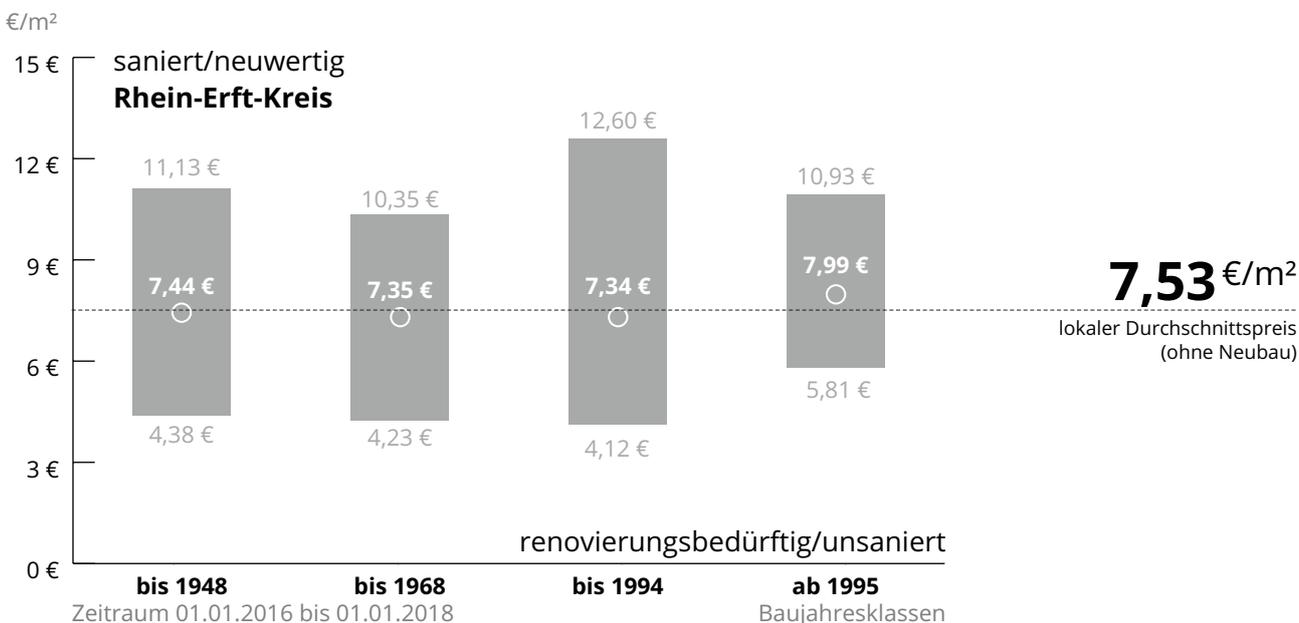
Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.01.2018

Für alle Städte des Rhein-Erft-Kreises lässt sich eine Neubaumiete angeben, es ist aber keine einheitliche Entwicklung zu erkennen. Die Preisspanne liegt zwischen 7,80 Euro und 11,00 Euro.

In den Städten entlang der Kölner Stadtgrenze beträgt die Neubaumiete über 9,50 Euro. Spitzenreiter ist Brühl mit 11,00 Euro, wo ein Anstieg von 11 Prozent zu verzeichnen ist. Pulheim und Hürth folgen mit 10,90 Euro und einem Anstieg von über 8 Prozent. Eine schwächere Dynamik ist in Wesseling festzustellen. Der Neubaumietpreis beträgt 10,60 Euro, das Wachstum über 6 Prozent. Frechen bleibt mit 10,10 Euro stabil und eine der günstigsten Wohnlagen im Osten des Rhein-Erft-Kreises.

Eine hohe Dynamik ist in Bedburg und Bergheim festzustellen. In Bedburg ist der Preis um 18 Prozent auf 9,50 Euro gestiegen. In Bergheim führt der Anstieg von 12 Prozent zu einer Miete von 9,40 Euro. Mit einem Anstieg von 2 Prozent auf 7,80 Euro weist Elsdorf kaum Veränderungen auf. Auch Erftstadt bleibt mit 9,50 Euro vergleichsweise stabil. Kerpen ist die einzige Stadt des Kreises, für die ein Rückgang der Miete zu beobachten war. Dort ist die Miete um 4 Prozent auf 8,80 Euro gesunken.

SANIERUNG



Grafik: Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auswertung Angebotsdaten nach Baujahresklassen | Datenstand 01.01.2018



Hürth | Kreuzstraße

PREISENTWICKLUNG MIETE

Schnell steigende Preise von Häusern und Eigentumswohnungen führen langfristig auch zu steigenden Mieten. Die Mietpreisentwicklung im Rhein-Erft-Kreis weist jedoch eine geringere Dynamik auf als die Kaufpreisentwicklung.

Die durchschnittliche Neubaupreisentwicklung pro Jahr beträgt 6,8 Prozent, die Neubaumiete liegt bei 9,86 Euro. Die durchschnittliche Bestandsmiete beträgt im Rhein-Erft-Kreis 7,67 Euro und liegt mit einer durchschnittlichen Preisentwicklung von 6,7 Prozent auf dem selben Niveau wie die Neubauentwicklung.

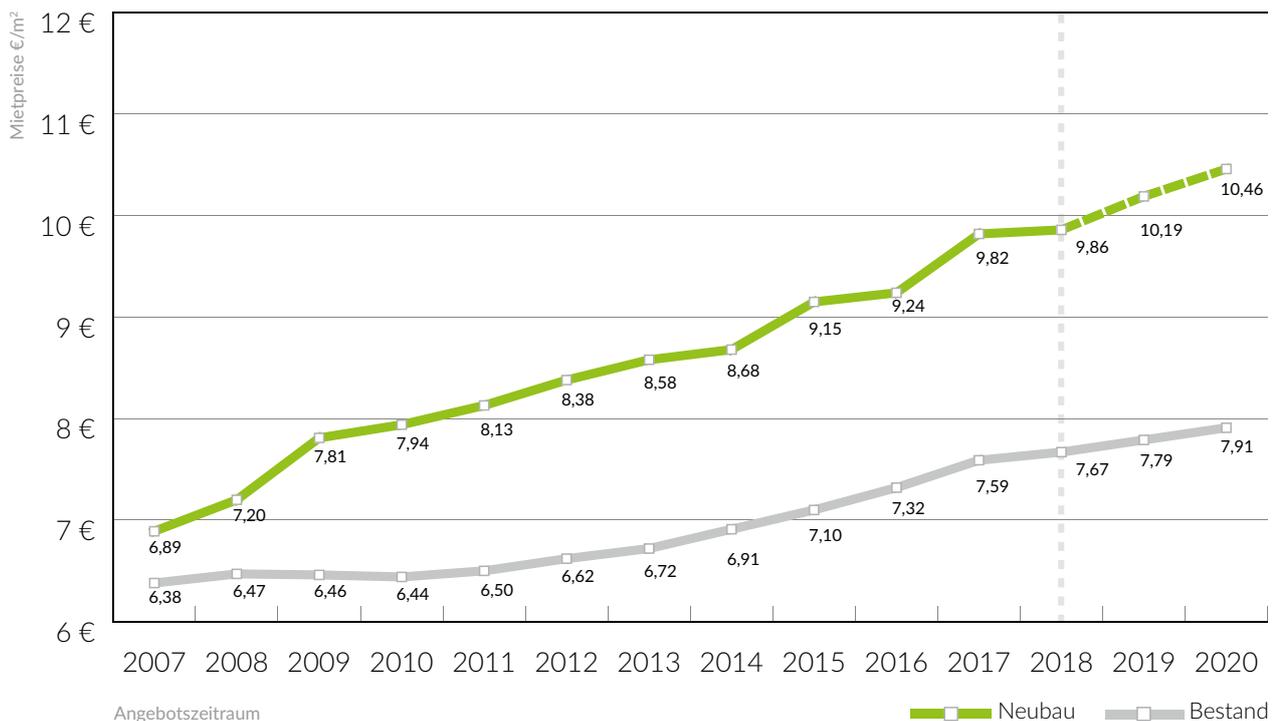
Bei der Betrachtung einzelner Städte im Bestand ergibt sich ein differenzierteres Bild. Zwischen 2013 und 2018 weist Bedburg mit 7,2 Prozent den deutlichsten Anstieg der Mieten auf. Bergheim, Hürth, Wesseling und Frechen haben einen identischen Mietpreisanstieg, der leicht unter 7 Prozent liegt. Brühl mit 6,7 und Elsdorf mit 6,6 Prozent haben einen

mittleren Anstieg. Die Städte Kerpen und Elsdorf sind Schlusslichter mit einem Mietpreisanstieg von 6,4 Prozent pro Jahr. Schlusslicht ist Elsdorf mit einem Mietpreisanstieg von über einem Prozent.

Eine ähnliche Dynamik ist im Neubau festzustellen. Mit knapp 8 Prozent findet sich die höchste Neubaupreisentwicklung in Bergheim. Bedburg folgt mit 7,8 Prozent dahinter. Pulheim und Erftstadt haben einen Anstieg von über 7,2 Prozent. Die Preise in Brühl und Wesseling bewegen sich um über 6,8 Prozent. Hürth und Frechen haben den geringsten Anstieg von über 5,6 Prozent. Aufgrund einer geringen Dynamik in der Vergangenheit lässt sich keine Preisentwicklung pro Jahr in Elsdorf treffen.

Mietpreise steigen langsamer als Kaufpreise. Regionale Unterschiede sind zwischen den Wohnlagen entlang der Kölner Stadtgrenze und den ländlicheren Regionen des Rhein-Erft-Kreises festzustellen.

Miete Preisentwicklung Bestand und Neubau im Rhein-Erft-Kreis



Grafik: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Mietpreisentwicklung Landkreisauswertung | Datenstand 01.04.2018



Hüttig & Rompf



Genau Ihr Baufinanzierer

www.huettig-rompf.de

Jeder Immobilienkauf ist anders.

Bei Hüttig & Rompf beraten wir Sie deshalb ganz individuell und persönlich. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Eine Finanzierung zu besten Konditionen, die genau zu Ihnen passt.

Hüttig & Rompf AG | Subbelrather Str. 15a | D-50823 Köln
T. +49(0)221 - 179 37 - 0 | F. +49(0)221 - 179 37 - 37
E. koeln@huettig-rompf.de

Herausgeber

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln
Rheinweg 24 | 53113 Bonn
Elisabethstraße 11 | 40217 Düsseldorf

0221 921642-0
www.kampmeyer.com

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht 2018
ist auch online auf
www.kampmeyer.com/marktbericht-rhein-erft-kreis
zu bestellen.

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11
50676 Köln

Daten

Institut innovatives Bauen
Dr. Hettenbach GmbH
Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen

Kreishaus Rhein-Erft-Kreis
Willy-Brandt-Platz 1
50124 Bergheim

Immobilien Scout GmbH
Andreasstraße 10
10243 Berlin

Landesbetrieb Information und Technik
Nordrhein-Westfalen
Mauerstraße 51
40476 Düsseldorf

Bildnachweis

Ralf Vetterle



Mit der Verwendung von FSC®-zertifiziertem Papier haben wir uns bewusst für ein Papier aus verantwortungsvoller Waldwirtschaft entschieden. Der Druck ist klimaneutral durch Kompensation der CO₂-Emissionen mit dem Erwerb eines Klimaschutzzertifikates. Wir unterstützen gezielt das Klimaschutzprojekt: Waldschutz in Brasilien Pará.

ClimatePartner[®]
klimaneutral

Druck | ID 11135-1710-1006

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht 2018 einschließlich aller Inhalte wie des Textes, der Fotos und grafischen Gestaltungen ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Reproduktion (auch auszugsweise) in jeder Form (Druck, Kopie oder anderes Verfahren) sowie die Speicherung, Verarbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung mithilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, vollständig oder auszugsweise, ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der KAMPMEYER Immobilien GmbH nicht gestattet.

IMPRESSUM



www.kampmeyer.com/marktbericht

Neubau. KAMPMEYER ist mehrfach ausgezeichnete Leistungsführer in der Vermarktung von Wohnimmobilien. Von der Standortanalyse über die Begleitung der Projektentwicklung bis zum Vertrieb bieten wir innovative und ergebnisorientierte Konzepte und nutzen die gesamte Bandbreite der in der Immobilienwelt einsetzbaren Möglichkeiten.



Ihr Ansprechpartner

Roland Kampmeyer

rk@kampmeyer.com | 0221 921642-200