



Köln

KAMPMEYER Immobilien GmbH
 Waidmarkt 11
 50676 Köln
 Tel.: (0221) 92 164-20

Bonn

KAMPMEYER Immobilien GmbH
 Reuterstraße 22
 53113 Bonn
 Tel.: (0228) 22 72 76-0

Düsseldorf

KAMPMEYER Immobilien GmbH
 Elisabethstraße 11
 40217 Düsseldorf
 Tel.: (0211) 33 99 72-03



www.kampmeyer.com



Inhalt



5

Rhein-Erft-Kreis 2020
 Editorial



9

Zukunft
 im Kreis



13

Dynamische Wohnlagen
 Rhein-Erft-Kreis 2020



39

Gastbeitrag
 von Susanne Kayser-Dobiey
 Wirtschaftsförderung
 Rhein-Erft GmbH



42

Immobilien
 Bestand und Neubau



71

Prognosen
 und Renditen



79

Gastbeitrag
 von Dr. Reimar Molitor
 Agglomerationskonzept
 Region Köln/Bonn e.V.



Marktbericht 2020

Der Immobilienmarktbericht über den Rhein-Erft-Kreis befasst sich mit den unterschiedlichen Marktsegmenten der zehn kreisangehörigen Städte. Um trotz aller marktspezifischen Unterschiede einen Vergleich zu ermöglichen, wird das gesamte Panorama in einem einzigen Bericht abgebildet. Dadurch können Ähnlichkeiten und Unterschiede der marktrelevanten Aspekte des kommunale Grenzen überschreitenden Strukturwandels zusammenhängend beschrieben und zukünftige Entwicklungen im Vorfeld erkannt werden.

Ob und welche Märkte sich rezessiv, stagnierend oder expansiv entwickelt haben, lässt sich rückblickend nicht eindeutig feststellen. Je weiter der Blick zurück in die Vergangenheit geht, desto subtiler wird

das Bild, denn in den vergangenen zehn Jahren haben sich die Märkte teilweise sehr unterschiedlich entwickelt. Ein einheitlicherer Eindruck ergibt sich, wenn der Fokus auf die jüngere Vergangenheit beschränkt wird. In den vergangenen vier bis fünf Jahren hat ein marktübergreifender Aufwärtstrend eingesetzt. Bei allen Unterschieden zwischen ihren strategischen Ausrichtungen sind die Akteure sich darüber einig, dass die Zukunft des Landkreises im Hier und Jetzt geprägt wird. Deshalb ist unser aller Engagement erforderlich, um eine ökonomisch und ökologisch sichere Zukunft des Rhein-Erft-Kreises zu gestalten. Unsere gemeinsamen Anstrengungen entscheiden darüber, ob der Landkreis sich zum Reparaturbetrieb oder zur Kreativwerkstatt des Rheinischen Reviers entwickelt.

Mit der Dynamischen Wohnlagenkarte bietet der Marktbericht Rhein-Erft-Kreis 2019 eine zusammenfassende Übersicht über die vielfältigen Immobilienmärkte des Landkreises im Regierungsbezirk Köln. Indem sie zahlreiche Standortfaktoren konzentriert auf den Punkt bringt, ermöglicht sie die Vergleichbarkeit ganz unterschiedlicher Wohnlagen aller kreisangehörigen Städte. Einzelheiten des Preisgefüges und Unterschiede zwischen den lokalen Marktsegmenten werden in nach Miete, Kauf und Immobilientyp differenzierten Preiskarten dargestellt. Den Karten liegen die Preisanalysen unseres langjährigen Partners Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach zugrunde, die durch eigene Immobilientransaktionen und durch unsere Marktbeobachtung ergänzt werden.

Mein besonderer Dank gilt Susanne Kayser-Dobey und Dr. Reimar Molitor. Ihre Gastbeiträge runden den Bericht thematisch mit dem Blick auf die Herausforderungen des Kreises und der Region ab.

Der Marktbericht ist als fundierte Informationsquelle für Sie gedacht und lädt Sie zum Meinungs austausch und zur Mitwirkung ein. Das KAMPMEYER-Team ist sehr auf Ihre Impulse gespannt. Außerdem beantworten wir Ihre Fragen zum Wohnen in der Region oder zur professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie gerne ganz persönlich und individuell.

Mit besten Grüßen,

Robert Kayser





ZUKUNFT IM KREIS

Der Rhein-Erft-Kreis befindet sich im Zentrum des Regierungsbezirks Köln. Er grenzt im Südosten an den Rhein-Sieg-Kreis, im Süden an den Kreis Euskirchen, im Westen an den Kreis Düren und im Norden an den Rhein-Kreis Neuss an. Im Landkreis leben 470.089 Einwohner auf einer Fläche von 704,71 Quadratkilometer, und in der Metropolestadt Köln, die eine Fläche von 405,2 Quadratkilometer einnimmt, leben 1.085.664 Einwohner. Diese Größenverhältnisse deuten die Unterschiede des Wohnens im Landkreis und in der Millionenstadt an. Seine Verflechtung mit der Metropolestadt Köln führt zur gegenseitigen Belebung zwischen Rhein-Erft-Kreis und Großstadt. Die verbindenden Strukturen haben übergeordnete Bedeutung für die Zukunft beider Siedlungsräume und für die Entwicklung der gesamten Metropolregion Rheinland.

Der Rhein-Erft-Kreis befindet sich mitten in der polyzentrischen Region und ist von so unterschiedlichen Städten wie Köln, Neuss, Bonn, Düsseldorf, Düren, Euskirchen, Aachen, Leverkusen, Mettmann, Bergisch-Gladbach und Heinsberg umgeben. Seine Dynamik steht in engen Wechselbeziehungen mit ihnen und übt deutlichen Einfluss bis in die StädteRegion Aachen und in den Kreis Mettmann im Niederbergischen Land aus.

Gemeinsam mit Düsseldorf und Bonn bildet die Millionenstadt Köln die zentrale Städtachse, die als Lebensader der Metropolregion Rheinland auch für den

Rhein-Erft-Kreis vitale Funktionen erfüllt. Sie verläuft östlich der kreisangehörigen Städte Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl und Wesseling. Der Kreis ist in insgesamt zehn kreisangehörige Städte untergliedert. Die westlichen Städte Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen und Erftstadt stehen im Wettbewerb der Kreisstädte vor ganz eigenen Herausforderungen und haben bei allen Unterschieden gemeinsame Anforderungen zu erfüllen.

Der Landkreis nimmt mit seinen Großtagebauten Garzweiler und Hambach auch im Rheinischen Braunkohlerevier eine zentrale Position ein. In Niederaußen steht eins der größten Braunkohlekraftwerke Europas, und Wesseling ist ein bedeutender Standort der chemischen und petrochemischen Industrie. Tagebaue, Kraftwerks- und Veredelungsstandorte sind prägende Faktoren des Landkreises, dessen Zukunft vom Gelingen des Umbaus der Energiesysteme abhängt. Die Jahrhundertaufgabe des Rhein-Erft-Kreises besteht im Aus für das letzte Kraftwerk bis spätestens 2038, auf das sich die Kohlekommission der Regierung verständigt hat. Darüber hinaus birgt der Hambacher Forst einzigartige Zukunfts- und Konfliktpotenziale, die sich weit über die regionalen Grenzen entfalten. Gemeinsam mit der Landesregierung haben lokale Akteure frühzeitig Zukunftsfelder identifiziert, die sich aus den Stärken der Region ergeben. Durch sie soll die Lösung der Jahrhundertaufgabe zur Nutzung von Jahrhundertchancen führen. Weil die Antworten auf Strukturfragen

außerhalb der kommunalen Grenzen liegen, ist das Rheinische Revier als Ganzes und in seiner ganzen Vielfalt zu verstehen.

So arbeitet die Zukunftsagentur Rheinisches Revier eng mit Partnern aus Wissenschaft, Wirtschaft, Politik und Verbänden innerhalb und außerhalb der Region zusammen. Mit den sieben Revierknoten Industrie, Infrastruktur & Mobilität, Energie, Innovation & Bildung, Agrobusiness & Ressourcen, Energie und Internationale Bau- und Technologieausstellung führt die Zukunftsagentur Expertenkonsortien im regionalen Wirtschafts- und Strukturprogramm zusammen. Durch Leitbilder, Innovationsstrategien, Handlungskonzepte, die Initiierung und die Durchführung von Projekten sollen der Strukturwandel vorangebracht und die Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Reviers gestärkt werden.

Die Komplexität des Strukturwandels beinhaltet große Herausforderungen. Sie überschreitet kommunale Grenzen und interessenspezifische Themenfelder. Die Entwicklung des Rheinischen Reviers zur Modellregion kann ausschließlich in themen- und standortübergreifenden Systemen stattfinden. Wenn die Strukturstärkung vor dem Ausstieg gedacht wird, kann sich die ABCD-Region Aachen, Bonn, Cologne, Düsseldorf vor dem Hintergrund tief greifenden Wandels zum Vorbild entwickeln. Allein durch den geplanten Kohleausstieg bis 2038 fallen in Tagebauen, Kraftwerken und Werkstätten Tausende Arbeits-

plätze weg. Trotzdem oder gerade deswegen verdient die industrielle Wertschöpfung besondere Aufmerksamkeit.

Für hochwertige und zukunftssichere Arbeitsplätze werden erneuerbare Energien, klimaneutrale Mobilität und innovative Digitalisierung über den Dienstleistungs- und Logistiksektor hinaus an Bedeutung gewinnen. Die Tagebaurekultivierung eröffnet neue Perspektiven für das Arbeiten und Wohnen der Zukunft im Rhein-Erft-Kreis. Seine besondere und vielleicht einzige Chance besteht darin, die eigene Zukunft zuzulassen und in unübersichtlichen Zeiten alles für ihr nachhaltiges Gelingen zu tun. Der beste Entwicklungsplan besteht in der Summe unserer Zukunftsträume vom Leben im Rhein-Erft-Kreis, die leichter verwirklicht werden können, wenn sich jeder auf seine Stärken konzentriert und für seinen eigenen Traum vom Rhein-Erft-Kreis einsetzt. Einen wesentlichen Beitrag zu diesem anspruchsvollen Vorhaben könnte der Campus Rhein-Erft mit der Fakultät für Raumentwicklung und Infrastruktursysteme der Technischen Hochschule Köln in Liblar leisten. Anwendungsorientierte, kooperative Wissenschaft für neue Technologien und gesellschaftliche Innovationen in Zukunftsbereichen wie Energie, Verkehr, Wasser und Naturlandschaft können zusammen mit unserem persönlichen Engagement entscheidend dafür sein, was zukünftig aus dem Rhein-Erft-Kreis wird: regionaler Reparaturbetrieb oder globale Kreativwerkstatt?





Dynamische Wohnlagen Rhein-Erft-Kreis 2020

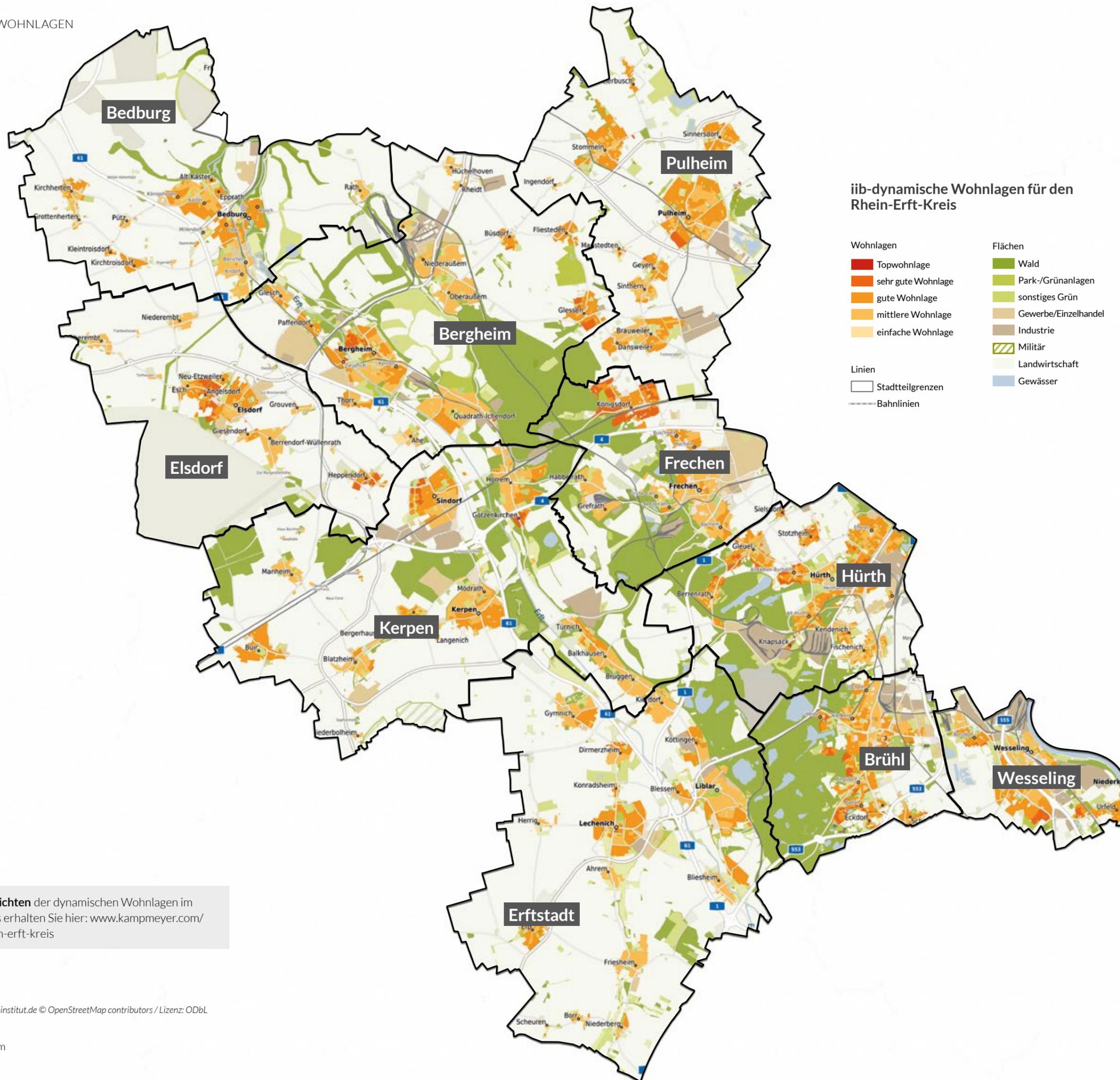
Stadt, Land, Fluss

Wohnlagen werden je nach Anlass an unterschiedlichen Faktoren gemessen. Mietspiegel ziehen zum Beispiel die Nahversorgungssituation, die überwiegende Bebauung, die Verkehrsanbindung, das Verkehrsaufkommen, den Lärmpegel und sonstige Emissionen als Lagekriterien heran, um die Wohnlage zu bestimmen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weist darauf hin, dass die Lage bei der Erstellung von Mietspiegeln „ein komplexes und in seiner Wirkung durchaus umstrittenes Wohnwertmerkmal“ darstellt. Wohnlagen könnten, so informiert das Institut, individuell sehr unterschiedlich beurteilt werden. „Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung. Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hängt sehr stark von den regionalen Besonderheiten ab. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (zum Beispiel einfach, mittel, gut) bewährt.“

Um eine differenzierte, realitätsnahe und marktorientierte Abbildung der Entwicklung des Wohnens im Rhein-Erft-Kreis zu ermöglichen, wird bei der Kartierung der dynamischen Wohnlagen die Multi-Faktorenanalyse angewendet. Über die in Miet-

spiegeln üblichen Lagekriterien und über ökonomische und demografische Informationen wie Bautätigkeit, Transaktionen, Umzüge (Mobilität) und Kaufkraft hinaus werden auch Kaufpreise und Mieten analysiert. Die dynamische Wohnlagenkarte visualisiert die Wohnlagenhierarchie anhand der verfügbaren, aussagekräftigen Wohnwertmerkmale. Sie werden, wenn möglich, ultralokal und in Echtzeit ausgewertet.

Im Rhein-Erft-Kreis wird die Wohnlagendynamik von der Grenzlinie zum Kölner Stadtgebiet, vom Lauf der Erft und von der Entwicklung des Rheinischen Braunkohlereviere bestimmt. Die Rekultivierung der Tagebaue, die fortschreitende Urbanisierung der Kernstädte und die Renaturierung des Flusseinzugsgebiets beschreiben die Wohnlagendynamik im Zusammenspiel zwischen infrastruktureller Erschließung und der Wiederherstellung natürlicher Lebensräume. Die höchste Dynamik geht von den Zentren mit besonders guter Anbindung an die Metropole Köln aus, wo die Wohnlagendynamik über die unmittelbaren Verhältnisse im Wohngebiet hinaus durch die Entwicklung von Forschung, Bildung und Kultur im Rhein-Erft-Kreis bestimmt wird.



Detaillierte Ansichten der dynamischen Wohnlagen im Rhein-Erft-Kreis erhalten Sie hier: www.kampmeyer.com/wohnlagen-rhein-erft-kreis

DIE STADT PULHEIM

Pulheim ist die nördlichste Stadt im Rhein-Erft-Kreis. Die zwölf Pulheimer Ortsteile lassen sich zu fünf Bezirken zusammenfassen.

Das Zentrum der Stadt bildet der an den Kölner Stadtteil Esch/Auweiler angrenzende Bezirk Pulheim – Orr. Die Dynamik des Bezirks wird hauptsächlich von sehr guten Wohnlagen und teilweise guten Wohnlagen bestimmt. Im Süden von Pulheim (Mitte) fügen sich mit dem neuen Quartier zwischen Geyener Straße und Pulheimer Bach sehr gute Wohnlagen an das Lagegefüge an.

Im Stadtbezirk Stommeln – Stommlerbusch – Ingendorf überwiegen gute Wohnlagen, wobei der kleinste Ortsteil Ingendorf ausschließlich mittlere Wohnlagen aufweist.

Wie im Bezirk Stommeln – Stommlerbusch – Ingendorf überwiegen gute Wohnlagen auch in Sinnersdorf, dem Nachbarbezirk im Norden der Stadt, in dessen Kern bis heute ländliche Strukturen erhalten geblieben sind.

Zwischen den mittleren bis guten Wohnlagen des Stadtbezirks Geyen – Sinthern – Manstedten befinden sich in den Ortsteilen Geyen und Manstedten wegen der geringeren Entfernung zum Pulheimer Stadtkern auch kleine Sprengel sehr guter Wohnlagen.

Als Bindeglied zwischen Pulheim (Mitte) und der Stadt Frechen profitiert der Bezirk Brauweiler – Dansweiler – Freimersdorf von den Infrastrukturen beider Kreisstädte. Dort nehmen mittlere und gute Wohnlagen eine ungefähr gleichgroße Fläche ein. Das Siedlungsbild des Ortsteils Freimersdorf fügt sich aus fünf großen Höfen und dem ehemaligen Fronhof der Abtei Brauweiler zusammen. Der einzigartige, historische Erhaltungszustand des Ortsteils Freimersdorf, der auf die eingetragenen Baudenkmäler im Kulturlandschaftsbereich zurückzuführen ist, lässt eine sinnvolle Lagezuordnung so gut wie unmöglich erscheinen.

DIE STADT FRECHEN

Frechen grenzt südlich an die Stadt Pulheim an. An der östlichen Grenze der Stadt befinden sich die Kölner Stadtteile Weiden und Junkersdorf. In südlicher Richtung befindet sich die Stadt Hürth und westlich die Städte Bergheim und Kerpen.

Eine Säule der Frechener Wohnlagendynamik bildet die Verkehrsanbindung, die mit der S-Bahn Köln, der Stadtbahnlinie 7 der Bundesautobahn A4 und dem Kreuz Köln-West maximale Mobilität ermöglicht. Königsdorf, der nördlichste und einer von insgesamt neun Frechener Ortsteilen, profitiert ganz besonders von diesen Lagefaktoren. Er bietet ausgedehnte, sehr gute Wohnlagen. In den zusammenhängenden, zwischen dem Frechener Stadtkern und Königsdorf gelegenen Ortsteilen Buschbell und Hüheln überwiegen gute Wohnlagen.

Der Stadtkern wird durch die Hauptstraße, seiner zentralen Querverbindung, in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt. Ihr zentraler Abschnitt ist als Fußgängerzone ausgestaltet. Durch die Haupteinkaufslage verläuft die Stadtbahnlinie 7. In dem zentralen Versorgungsbereich befindet sich ein Lebensmittelmarkt, der eine infrastrukturelle Magnetfunktion erfüllt. Darüber hinaus umfasst der Bereich öffentliche Einrichtungen und größere Freiflächen, die als Park, Markt und Spielplätze genutzt werden. Mit seinen überwiegend mittleren Wohnlagen befindet sich das Wohnlageniveau deutlich unter dem Niveau der nördlichen Ortsteile.

In dem großflächigen Gebiet, das von der Frechener Innenstadt und den Ortsteilen Bachem, Benzlarth und Grube Carl gebildet wird, überwiegen insgesamt mittlere Wohnlagen, zwischen denen sich einige Viertel mit guten Wohnlagen befinden. Das fast flächendeckende mittlere Niveau der Wohnlagen in den Ortsteilen Grefrath und Habbelarth im Westen des Stadtgebiets resultiert aus der Nachbarschaft zum Instandhaltungswerk der RWE Power und aus der Dezentralität der beiden Ortsteile an der Grenze zur Stadt Kerpen.



DIE STADT HÜRTH

Die Bundesautobahn A1, die zwischen Frechen und Hürth verläuft, grenzt die überwiegend guten Wohnlagen im Hürther Norden relativ scharf vom Süden des Frechener Stadtgebiets ab. Im Norden von Hürth befinden sich außer Frechen auch die Kölner Stadtteile Lindenthal, Sülz und Klettenberg. Östlich der Stadt liegt der Bezirk Rodenkirchen, südlich die Stadt Brühl, im Südwesten die Stadt Kerpen und im Nordwesten grenzt Erftstadt an das Frechener Stadtgebiet an.

Die zwölf Hürther Ortsteile lassen sich neun Stadtbezirken zuordnen. Zum nördlichsten Stadtbezirk wurden die beiden Ortsteile Stotzheim und Sielsdorf im Norden des Stadtgebiets zusammengefasst. Sie sind bis auf den aus Gründen der Umweltverschmutzung fast vollständig umgesiedelten Ortsteil Knapsack die kleinsten Hürther Ortsteile. Weit abseits des Frechener Industriegebiets gelegen, haben sich in den beschaulichen Ortsteilen einige sehr gute, wenn auch kleinräumige Wohnlagen etabliert.

Hinter dem Kölner Grüngürtel, der sich an der Grenze zum Stadtteil Köln-Klettenberg befindet, liegt der Ortsteil Efferen. Mit dem Studentendorf Efferen, das auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei vorzugsweise für Studierende der Universität zu Köln errichtet und ausgebaut wurde, bietet der Ortsteil ein gutes Beispiel für die engen Beziehungen zwischen Efferen und Köln. In Efferen überwiegen gute Wohnlagen, von denen auch das Neubaugebiet Efferen-West profitiert.

Die beiden Ortsteile Hermülheim und Kalscheuren bilden einen westlich von Efferen gelegenen Bezirk der Stadt Hürth. In Hermülheim befindet sich das Stadtzentrum Hürth-Mitte mit dem Hürth-Park, dem größten Einkaufszentrum der Stadt. In Hermülheim sind mittlere bis gute und kleinräumig sehr gute Wohnlagen vertreten. Im Ortsteil Kalscheuren überwiegt die Nutzung als Industrie-, Gewerbe- und Medienstandort. Dort befinden sich überwiegend gute Wohnlagen.

Der ehemalige Güter- und Rangierbahnhof Hermülheim westlich des Hürth-Parks auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 265 an der Grenze zu Kendenich wurde mit dem Bau der Ortsumgehung B 265n durchschnitten und stillgelegt. Dort soll ein neues Stadtviertel mit etwa 300 Wohnungen und 50 Stadthäusern entstehen. Das neue Quartier ist exemplarisch für die großen Chancen, die mit der Zukunft des Rhein-Erft-Kreises verbunden sind. Durch das Projekt werden auch Impulse für Fischenich und Kendenich ausgehen. In den beiden Ortsteilen befinden sich große Höfe und viele kleine ehemalige Bergarbeiter- und Bauernhäuser in mittleren, guten und vereinzelt sehr guten Wohnlagen, die mit der Entwicklung des Bahngeländes von neuen Infrastrukturen profitieren werden.

Der Ortsteil Alt-Hürth bildet mit dem kleinsten Ortsteil Knapsack einen gemeinsamen Bezirk. Der namensgebende Ortsteil Alt-Hürth verfügt über ein ausgeprägtes Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungszentrum. Mit dem Stadtzentrum in Hermülheim verglichen ist das Alt-Hürther Angebot eher am täglichen Bedarf orientiert. Die Wohnlagen des Bezirks befinden sich mit Ausnahme von wenigen sehr guten Wohnlagen mit geringer Ausdehnung auf mittlerem bis gutem Niveau.

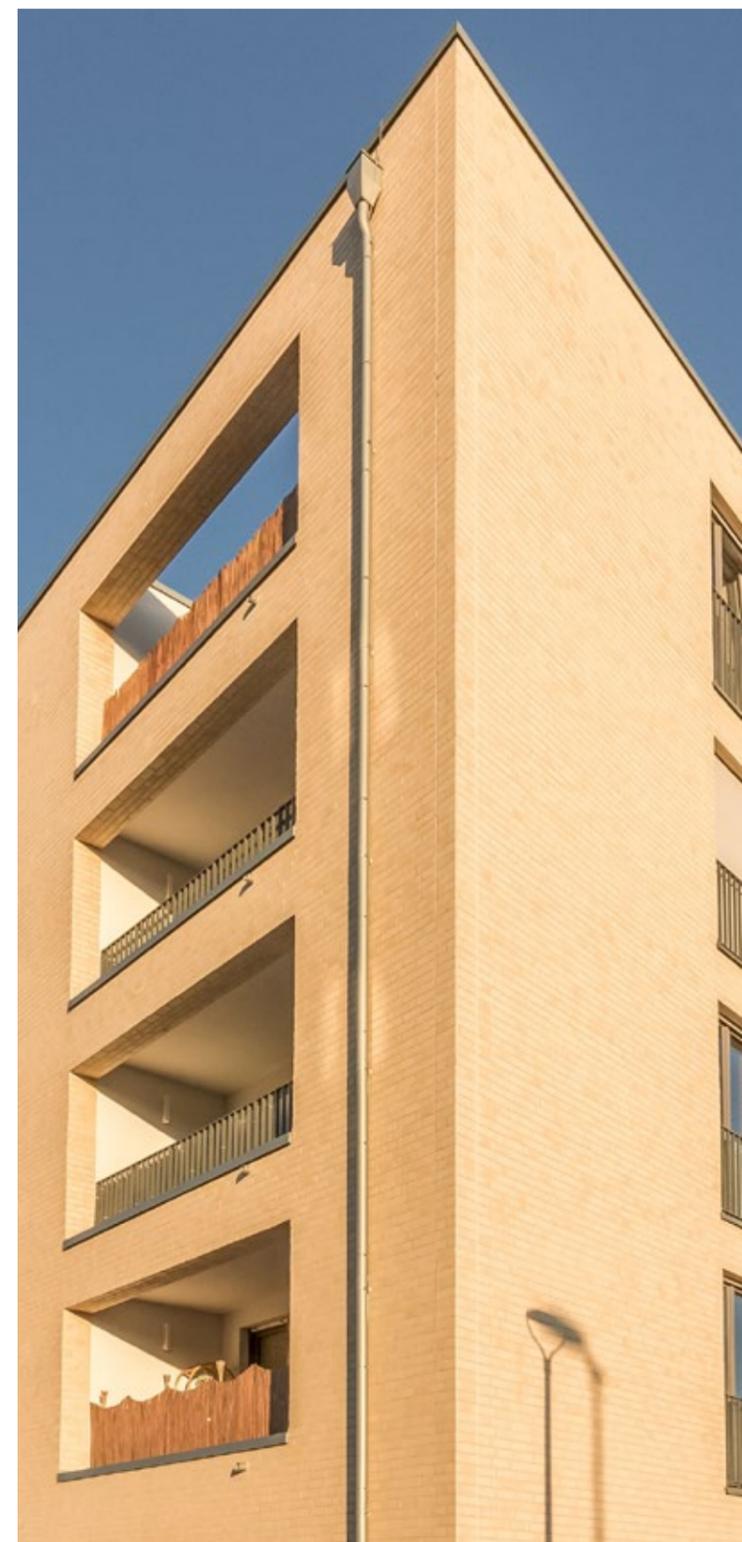
Der Ortsteil Alstädten-Burbach ist aus dem Zusammenschluss von zwei Orten hervorgegangen und bildet eine räumliche Einheit mit guten und sehr guten Wohnlagen, die sich in Richtung des Otto-Maigler-Sees verdichten.

Der Umsiedlungsort Berrenrath befindet sich im Nordwesten des Otto-Maigler-Sees. Der Ort wurde bedingt durch den Braunkohleabbau in Hürth komplett und nach einheitlichem Plan umgesiedelt, um Platz für den fortschreitenden Tagebau zu schaffen. Östlich und westlich der Haupterschließungsstraße befinden sich die von den Vorgärten der in offener Bauweise gestalteten Einfamilienhäuser gesäumten Wohnstraßen. In Berrenrath

überwiegen gute Wohnlagen, die im Norden des Ortsteils auch sehr gutes Niveau erreichen.

Der Ortsteil Gleuel, ein ehemaliges Burg-, Mühlen- und Kirchdorf, der sich nördlich von Berrenrath befindet, ist stark vom Ausbau der Bergmannssiedlungen geprägt. Heute, nach dem Ende des Braunkohlebergbaus in Hürth, wurden die Häuser zum größten Teil an die Mieter verkauft und auf moderne Anforderungen ausgerichtet. Die Siedlung ist beispielhaft für viele ähnlich strukturierte Bergbausiedlungen am Hang oder am Rand des Vorgebirges. Mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen sind gleichmäßig auf das Gebiet des Ortsteils verteilt.

Die insgesamt starke Verbindung zwischen den Hürther Bezirken, dem Stadtzentrum und dem Kölner Stadtgebiet wird durch eine gute Verkehrsanbindung gestützt, die im öffentlichen Nahverkehr mit der Stadtbahn bis nach Brühl führt.



DIE STADT BRÜHL

Brühl ist die südliche Nachbarstadt von Hürth. Nordöstlich von Brühl grenzt der Rodenkirchener Stadtteil Meschenich und im Osten die Nachbarstadt Wesseling an. Im Süden befinden sich der Rhein-Sieg-Kreis und der Kreis Euskirchen. Westlich schließt hinter der Ville-Seenplatte das Stadtgebiet von Erftstadt an.

Die Schlossstadt ist in die Brühler Kernstadt und ihre sechs historisch gewachsene Ortsteile gegliedert. Die Kernstadt, an deren Nord-Süd-Achse die Trasse der Stadtbahnlinie 18 verläuft, ist in die Ortsteile Brühl-Nord, Brühl-Mitte und Brühl-Süd unterteilt. Brühl-West liegt im Süden des Heider Bergsees und Brühl-Ost an der Bundesautobahn 553, in der Nachbarschaft zum Wesselingener Ortsteil Berzdorf.

Die Wohnlagen von Brühl-Ost, östlich der zweigleisigen, linken Rhein-Bahnstrecke, erreichen auf beiden Seiten der Rheinstraße unterschiedliches Niveau. Im Norden überwiegen mittlere Wohnlagen. Südlich der Rheinstraße erreichen die Wohnlagen flächendeckend gutes Niveau. Im Süden der Parkstraße in Richtung des großen Inselweihers befindet sich auch ein kleinräumiges Cluster sehr guter Wohnlagen.

In Brühl-Mitte bildet die Stadtbahnlinie 18 eine wohnlagerelevante Trennlinie. Der östlich gelegene Schlosspark Brühl ist von einem dichten Gefüge guter bis sehr guter Wohnlagen umgeben, deren westliche Ausdehnung von der Bahntrasse gestoppt wird. Zwischen der Bahntrasse und der im Westen parallel verlaufenden Römerstraße befinden sich mittlere Wohnlagen, deren Niveau in Richtung Süden ansteigt.

Das Gebiet zusammenhängender, guter Wohnlagen im Ortsteil Brühl-Süd wird ebenfalls durch die Trasse der Stadtbahnlinie 18 begrenzt. Mit Ausnahme der Wohnlagen entlang der Pingsdorfer Straße, die überwiegend mittleres Niveau erreichen, befinden sich im Westen nahezu flächendeckend gute

Wohnlagen. Östlich der Trasse befinden sich der Südfriedhof, das Grundstück der Europaschule, das Karl-Schiller-Berufskolleg und die Freizeitwiese Brühl-Süd.

Westlich, in Richtung der Ville-Seenplatte steigt der Anteil sehr guter Wohnlagen an. An ihrem Rand und im Süden des Heider Bergsees machen sie einen erheblichen Teil der Wohnlagen aus. Ausschlagender Faktor für das höhere Lageniveau ist die Nähe zum Höhenzug der Ville, der 50 Kilometer von Norden nach Süden durch das Zentrum des Naturparks Rheinland verläuft. Die weniger ausgeprägte Zentralität wirkt sich diesen Lagemerkmale gegenüber nachrangig aus.

Brühl-Nord verbindet mit den Ortsteilen Vochem und Brühl-Mitte die zentralen und die nördlichsten Brühler Wohnlagen. Dort verdichten sich die guten Wohnlagen der innerstädtischen Quartiere in Nord-Süd-Richtung, die sich in Brühl-Mitte nahezu lückenlos ausdehnen und partiell sehr gutes Niveau erreichen.

Die anderen sechs Brühler Ortsteile sind räumlich mehr oder weniger stark mit dem der Brühler Kernstadt verbunden. Nordwestlich von ihr befinden sich Heide, Kierberg und Vochem und südlich liegen Pingsdorf, Badorf und Schwadorf.

Heide, der westlichste Brühler Ortsteil, ist vom Heider Bergsee, dem Bleibtreusee und dem Gruhlsee umgeben. Das Band sehr guter Wohnlagen im Süden des Ortsteils folgt dem bogenförmigen Verlauf der Barbarastraße. Ein weiteres Cluster sehr guter Wohnlagen befindet sich im Nordwesten des Ortsteils in unmittelbarer Umgebung der Maria-Montessori-Schule und des Zisterzienserinnenklosters Mariabenden. Der ehemalige Wirtschaftshof des aus der Barockzeit stammenden Klosters wird heute als Bürostandort genutzt. Der ehemalige Nutzgarten westlich der Klostergebäude wurde mit villenartigen Einfamilienhäusern bebaut, und auf dem Areal der ehemaligen Wirtschaftsgebäude

befindet sich heute ein Wohnquartier mit Eigentumswohnungen.

Kierberg, der nordöstliche Nachbarort von Heide, ist etwas älter und größer als Heide und nur zwei Kilometer von Brühl-Mitte entfernt. Der dörfliche Charakter des Ortsteils wird von prachtvollen Bürgerwillen entlang der Kaiserstraße und ehemaligen Arbeitersiedlungen bestimmt. Die mittleren bis guten Wohnlagen weisen einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf. Die städtische Mehrfamilienhausbebauung konzentriert sich auf das Unterdorf.

Die Vochemer Wohnlagen werden durch den Verlauf von zwei Bahnstrecken beeinflusst. Westlich der Eifelstrecke, der nicht elektrifizierten Eisenbahnhauptstrecke Hürth-Kalscheuren-Ehrang, überwiegen gute Wohnlagen, die sich ausschließlich in direkter Nachbarschaft zur Bahnstrecke teilweise auf mittlerem Niveau befinden. Die Wohnlagen zwischen Eifelstrecke und der Querbahn, der Bahnstrecke Brühl-Vochem-Köln-Godorf Hafen, weisen mittlere Qualität auf. Die Querbahn verbindet den Ortsteil Vochem mit den Wesselingener Raffinerien und dem Godorfer Hafen. Sie wird stark vom Güterverkehr frequentiert und zusätzlich als Zufahrt zum Wesselingener Betriebshof der KVB genutzt.

Pingsdorf liegt am dem Ortsteil Vochem gegenüberliegenden Ende der Stadt und ist der nördlichste der drei Ortsteile im Brühler Süden. Südlich von Pingsdorf befindet sich Badorf mit den kleineren Ortsteilen Eckdorf und Geildorf. Der Bach, der nach dem Ort Pingsdorf benannt ist, fließt durch ein östliches Seitental der Ville, teilweise verrohrt durch den Ortsteil in die Inselweiher des Schlossparks Brühl. Die Pingsdorfer Wohnlagen bilden

eine durchgehend gute Struktur, die im Ortszentrum von Wohnquartieren mit mittleren Wohnlagen durchbrochen wird. An den Rändern wird der Ortsteil von Wohnlagen gesäumt, die teilweise sehr gutes Niveau erreichen. Die Pingsdorfer Bebauung geht nahtlos in die des südlich anschließenden Ortsteils Badorf über.

Badorf bildet mit Eckdorf und Geildorf eine Ortsgemeinschaft zwischen Pingsdorf im Norden und der Bundesautobahn 553 im Süden. Badorf nimmt den Westen des Gebiets rund um den Gallbergweiher ein. Im Norden des Ortsteils überwiegen gute Wohnlagen mit deutlichen Clustern auf sehr gutem Niveau, und im Südwesten grenzen überwiegend sehr gute Wohnlagen und das Parkgelände des Phantasialands an. Im Westen des Ortsteils befindet sich das Waldgebiet der Ville-Seenplatte. Im Süden führt die Bundesautobahn 553 Richtung Westen nach Eckdorf. Dort setzt sich das Gefüge gleichermaßen aus mittleren, guten und sehr guten Wohnlagen zusammen.

Ganz im Osten der Dorfgemeinschaft befindet sich Geildorf mit überwiegend guten Wohnlagen. Südlich des Geildorfer Hofes hebt sich ein Cluster sehr guter Wohnlagen ab. Geildorf und der östlich gelegene Nachbarortsteil Schwadorf werden durch die Bundesautobahn 553 und die Strecke der Vorgebirgsbahn zwischen Köln und Bonn voneinander getrennt. Weil weder der regionale Braunkohlebergbau noch die Industrialisierung Brühls in den Ortsteil an der südöstlichen Brühler Stadtgrenze vorgedrungen sind, ist sein geschlossener, dörflicher Charakter bestens erhalten geblieben. Die Schwadorfer Wohnlagen befinden sich auf überwiegend gutem und an der Grenze zum Rhein-Sieg-Kreis auf sehr gutem Niveau.



DIE STADT WESSELING

Wesseling grenzt südlich an Meschenich, Immen-dorf und Godorf, die südlichsten Stadtteile des linksrheinischen Kölner Stadtgebiets. Westlich von Wesseling befindet sich Brühl. Der Rhein-Sieg-Kreis grenzt im Süden mit der Stadt Bornheim und auf der gegenüberliegenden Rheinseite mit der Stadt Niederkassel an. Die Bundesautobahn A 555 und die Rheinuferbahn, die als Strecke der Stadt-bahnlinie 16 genutzt wird, verlaufen als wohnlage-relevante Trennlinie durch das Wesseling Stadt-gebiet.

Eine Erdölraffinerie und drei Chemiewerke, die innerhalb der Wesseling Stadtgrenzen ansässig sind, verleihen dem Standort einen hohen Stellenwert in der internationalen Petrochemie. Zwischen A 555 und dem Rheinufer befinden sich das Shell Rheinland Raffinerie Werk Süd, das sechs Kilometer vom Werk Nord in Köln-Godorf entfernt ist. Zwischen den beiden Werken befinden sich mittlere bis gute Wohnlagen und Europas größter Produktionsstandort der Basell Polyolefine GmbH mit etwa 2.000 Mitarbeitern. Im Süden des Ortsteils Wesseling-Mitte liegt der Ortsteil Urfeld mit guten Wohnlagen zwischen Rheinuferbahn und Rheinufer und teilweise sehr guten Wohnlagen östlich der Bahnstrecke. Östlich der Autobahn befinden sich die Ortsteile Berzdorf und Keldenich mit überwiegend guten Wohnlagen, die jeweils im Süden beider Ortsteile sehr gutes Niveau erreichen.

DIE STADT ERFTSTADT

Erftstadt grenzt westlich an Hürth und Brühl an. Im Süden befindet sich der Kreis Euskirchen, im Westen der Kreis Düren und im Norden die Stadt Kerpen. Erftstadt ist eine aus dem Zusammenschluss von 14 Ortsteilen entstandene Stadt. Namensgeberin ist die Erft. Sie fließt durch den Ortsteil Bliesheim am östlichen Stadtrand und zwischen den beiden größten Ortsteilen Lechenich und Liblar entlang, bevor sie das Stadtgebiet bei Gymnich in

Richtung Düsseldorf wieder verlässt.

An den Ufern der Erft ist ein breiter Grünstreifen entstanden, der zwischen dem ursprünglichen Bliesheimer Ortsteil und dem Neubaugebiet am Villehang natürlichen Freiraum schafft. Der dörfliche Charakter des ursprünglichen Teils im Bliesheimer Westen ist weitgehend erhalten geblieben. Dort befinden sich die mittleren Wohnlagen des Ortsteils. Im Neubaugebiet auf der rechten Seite der Erft haben sich flächendeckend gute Wohnlagen entwickelt.

Nördlich von Bliesheim befindet sich der Ortsteil Liblar, dessen historischer Kern sich im Norden entlang der Carl-Schurz-Straße erstreckt. Dort überwiegen mittlere Wohnlagen. Auch die Wohnlagen in der Umgebung des Schlossparks Gracht, der Kirche St. Alban, dem Fronhof, dem Marienplatz und dem Viry-Chatillon-Platz, auf dem freitags der Liblarer Wochenmarkt stattfindet, befinden sich auf mittlerem Niveau. Der Liblarer Süden weist zusammenhängende gute Wohnlagen auf.

Im Gewerbegebiet zwischen Liblar und Köttingen, dem nördlichen Nachbarortsteil von Liblar, sind mehrere mittelständische Unternehmen angesiedelt. Das Gewerbegebiet wird südlich und östlich von den guten Wohnlagen flankiert, die in Richtung Liblar mittleres Niveau annehmen.

Im Ortsteil Kierdorf nördlich und im Stadtbezirk Blessem und Frauenthal westlich von Liblar überwiegen mittlere Wohnlagen, die mehr oder weniger stark von guten Wohnlagen durchzogen sind.

Gymnich, der Ortsteil, der überregional für sein Wasserschloss bekannt ist, befindet sich mit den Mellerhöfen, mit denen er einen gemeinsamen Bezirk bildet, im Nordwesten von Erftstadt. Gymnich ist der drittgrößte Erftstädter Ortsteil. Im Südwesten von Gymnich grenzen gute Wohnlagen an die größtenteils mittleren Wohnlagen an.

Südlich von Gymnich befindet sich Dirmerzheim, wo gute bis sehr gute Wohnlagen im Norden relativ klar von mittleren Wohnlagen im Süden getrennt sind. Im Dirmerzheimer Norden befinden sich die einzigen sehr guten Erftstädter Wohnlagen außerhalb des Ortsteils Lechenich.

Im Lechenicher Nachbarortsteil Konradsheim, der mit Lechenich einen gemeinsamen Bezirk bildet, befinden sich fast ausschließlich gute Wohnlagen. In Lechenich sind auch Cluster mittlerer Wohnlagen vertreten. Der verkehrsberuhigte Lechenicher Marktplatz mit dem denkmalgeschützten Rathaus bildet den Kern des Ortes, der von Stadtbächen und Wassergräben durchzogen ist. Durch den Lechenicher Wochenmarkt, der mittwochs und samstags stattfindet, erfüllt er nach wie vor seine ursprüngliche Raumfunktion. Die Restaurierung und der Umbau teilweise historischer Altbauten führen im Zusammenspiel mit auf den Gebäudebestand abgestimmten Neubauten zu einer hohen Wohnqualität. Die Ortsumgehungsstraße hat eine Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr herbeigeführt. Zusätzlich sind die Grünanlagen entlang der Wassergräben und der weitläufige Schlosspark für die Lechenicher Wohnlagen relevant.

Die Wohnlagen der Ortsteile Ahrem und Friesheim, die sich südlich von Lechenich befinden, haben mittleres Niveau. Im westlich von ihnen gelegenen Ortsteil Erp überwiegen gute Wohnlagen. Im Unterschied zu fast allen Orten der Umgebung, an deren Ortsrändern seit den 1960er-Jahren zahlreiche Quartiere mit frei stehenden Einfamilienhäusern entstanden sind, prägen der ländliche Charakter und der große, alte Ortskern die Erper Wohnlagen weiterhin.

Ganz im Süden befinden sich die kleinsten Erftstädter Ortsteile. Im Stadtbezirk Borr und Scheuren und im Ortsteil Niederberg werden mittlere Wohnlagen von guten Wohnlagen unterbrochen, wobei sich die guten Niederberger Wohnlagen auf den Norden des Ortsteils konzentrieren.

DIE STADT KERPEN

Kerpen ist mit 68.141 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Rhein-Erft-Kreises. Die östlichen Nachbarstädte sind Frechen und Hürth. Im Süden liegt Erftstadt, im Westen der Kreis Düren und im Norden die Städte Elsdorf und Bergheim. Kerpen ist in insgesamt zwölf Ortsteile gegliedert. Im Süden des Ortsteils Horrem führt die Bundesautobahn 4 vom Kreuz Köln-West kommend zum Kreuz Kerpen. Sie verläuft teilweise parallel zur Schnellfahrstrecke Köln-Aachen mit dem südlichen Teil der S-Bahn Rhein-Ruhr, der auch als S-Bahn Köln bekannt ist. Die S-Bahnstrecke verbindet den Frechener Ortsteil Königsdorf über die Kerpener Ortsteile Horrem, Sindorf und Buir mit Merzenich und Düren am Nordrand der Eifel. Über den Mobilitätsvorteil hinaus geht weder von der Autobahn noch von der Schnellfahrstrecke Köln-Aachen ein eindeutiger Effekt auf die Kerpener Wohnlagen aus. Der Vorteil der guten Verkehrsanbindung führt dazu, dass sich die Gewerbe- und Wohnbebauung in die Richtung der Verkehrsnetze entwickelt. Die besondere Herausforderung der Kerpener Stadtentwicklung beruht auf der räumlichen Gliederung des Stadtgebiets in die drei großen Zentren der Ortsteile Sindorf, Kerpen und Horrem.

Die zusammenhängende Achse der Ortsteile Türnich, Balkhausen und Brüggen an der Grenze zu Erftstadt wird südlich durch den Erftstädter Ortsteil Kierdorf verlängert. In Türnich und Balkhausen befinden sich die Wohnlagen teilweise auf gutem Niveau. Im südlichsten Ortsteil Brüggen sind ausschließlich mittlere Wohnlagen vertreten.

Weiter nördlich liegt der Ortsteil Horrem am rechten Ufer der Erft zwischen Aachener Straße im Norden und der Bundesautobahn 4 im Süden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn befindet sich der Ortsteil Götzenkirchen. Im Osten geht die Bebauung des Ortsteils nahtlos in den Umsiedlungsort Neu-Bottenbroich über. Die Umsiedlung von Bottenbroich war die erste, die 1949 als Erschließungsmaßnahme des Tagebaus durchgeführt





wurde. Im Norden liegt der zu Bergheim gehörende Ortsteil Quadrath-Ichendorf und im Westen befindet sich hinter einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt der Bundesautobahn 61 der Kerpener Ortsteil Sindorf. In Horrem befinden sich wenige gute zwischen überwiegend mittleren Wohnlagen. Sie profitieren von der guten Verkehrsanbindung an die Autobahn und den Dreiecksbahnhof. Mit dem Neubaugebiet unterhalb der Bahnstrecke wird sich ihre Dynamik voraussichtlich erhöhen. In Götzenkirchen, auf der anderen Seite der Autobahn, überwiegen gute Wohnlagen. Die Wohnlagen von Neu-Bottenbroich befinden sich überwiegend auf gutem Niveau.

Sindorf ist der größte Kerpener Ortsteil. Im Süden von Sindorf grenzt das Gewerbegebiet Europarc direkt nördlich der Autobahn an. An der östlichen Stadtgrenze führt die Bundesautobahn 61 zum Autobahnkreuz Kerpen. Die Schnellfahrstrecke Köln-Aachen trennt den Europarc von den zentralen Sindorfer Wohnlagen. Sindorf hat mit dem neuen S-Bahn-Haltepunkt auch das Nebenzentrum Neue Mitte Sindorf erhalten. Es zählt zu den drei großen Zentren im Kerpener Stadtgebiet. In Sindorf ist mit dem Modemark ein wichtiges Einkaufszentrum entstanden. In diesem Ortsteil befindet sich zudem die technische Zentrale des Kabelnetzbetreibers Unitymedia. Zu den größten Arbeitgebern zählen auch die Deutschlandzentrale des IT-Systemdienstleisters Computacenter mit 4.700 Mitarbeitern, die Europazentrale der Autozubehörfirma Visteon mit etwa 770 Mitarbeitern und die Firma Boll & Kirch Filterbau mit etwa 600 Mitarbeitern. Die meisten, entlang der Bahnstrecke gelegenen Wohnquartiere befinden sich auf mittlerem Niveau. Gute Wohnlagen konzentrieren sich im Norden des Ortsteils, die sich nordwestlich teilweise auch auf sehr gutem Niveau befinden.

Zwischen Sindorf und Kerpen befindet sich das Naturschutzgebiet Bürgewald Dickbusch und Lörselfelder Busch, das sich über zwei Teilgebiete nordwestlich und nördlich der Kernstadt Kerpen erstreckt. Sie werden durch das Gewerbegebiet

Kerpen mit dem Aldi-Logistikzentrum und durch die Boelcke-Kaserne des Taktischen Luftwaffengeschwaders 31 voneinander getrennt.

Die Erftstraße führt zwischen dem Naturschutzgebiet und dem englischen Landschaftspark des Schlosses Lörselfeld zum Fachmarktzentrum Erft Karree am nördlichen Ortseingang des Ortsteils, das im polyzentrischen Stadtgefüge die Position eines Hauptzentrums einnimmt. Das Zentrum befindet sich abseits der Ortsmitte des Ortsteils, in der auch das Kerpener Rathaus steht. Es bildet den neuen Kerpener Stadteingang und wird wie die Kerpener Ortsmitte durch die Sindorfer Straße erschlossen, die durch einen Kreisverkehrsplatz an die Erftstraße angebunden ist.

Eine weitere Hauptverkehrsachse des Ortsteils bilden die Stiftstraße und die Kölner Straße, die an der St.-Martinus-Kirche aufeinandertreffen. Südlich von ihr befinden sich die überwiegend guten Wohnlagen des Ortsteils Kerpen und etwas weiter östlich der Ortsteil Langenich mit überwiegend mittleren Wohnlagen. Der Kerpener Norden und der mit ihm im Westen verbundene Ortsteil Mödrath weisen hauptsächlich mittlere Wohnlagen auf.

Die Kerpener Ortsteile Manheim und Manheim-neu stehen im besonderen Zusammenhang mit dem Hambacher Braunkohletagebau. Die Genehmigung zur Umsiedlung des anfangs rund 1.500 Einwohner zählenden Kerpener Ortsteils Manheim wurde 2011 von der Landesregierung Nordrhein-Westfalens erteilt. Die Umsiedlungsentscheidung ist auf ein Areal am Dickbusch zwischen Berghausen und Langenich gefallen. Der Bebauungsplan sieht überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser vor. Da das Manheimer Gebiet bei einem frühen Kohleausstieg nicht mehr benötigt werden könnte, ist die Lageeinordnung mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden, die sich in der aktuellen Wohnlagenkarte nur teilweise niederschlagen. Der Ortsteil befindet sich zwischen dem Elsdorfer Stadtgebiet und der Bundesautobahn A4. Die Wohnlagen des Ortsteils Manheim, dessen Bevölkerung aufgrund

der Umsiedlung deutlich gesunken ist, befinden sich durchgehend auf mittlerem Niveau. Mannheim ist von den Orten Bergerhausen, Niederbolheim, Dorsfeld, Geilrath und weiteren Gehöften umgeben, die zum Ortsteil Blatzheim gehören. In Dorsfeld befinden sich gute Wohnlagen. Die Wohnlagen der anderen Orte befinden sich auf mittlerem Niveau. Der Ortsteil Mannheim-neu liegt, ähnlich wie Bergerhausen und Langenich, zwischen der Kerpener Kernstadt und dem Ortsteil Blatzheim. Das gute Niveau der Wohnlagen beruht auch auf der vorherrschenden Einfamilienhausbebauung und auf der mit der Umsiedlung verbundenen Bevölkerungsentwicklung.

Der Ortsteil Blatzheim, im äußersten Südwesten des Stadtgebiets, liegt westlich von Buir. Im Blatzheimer Norden befinden sich die Rheinischen Baustoffwerke, die zu den größten Sand- und Kiesproduzenten im Rheinischen Braunkohlerevier zählen. An die überwiegend mittleren Wohnlagen mit guten Ortsrandlagen grenzt im Süden eine kleinräumige gute Wohnlage an. Zu Blatzheim gehört das Straßendorf Bergerhausen, das sich zwischen dem Blatzheimer Ortskern und Mannheim-neu befindet. Das von Feldern umgebene Dorf, in dem sich die Wasserburg Bergerhausen befindet, ist eng mit dem Ortsteil Blatzheim zusammengewachsen. Dort werden die mittleren Wohnlagen im Norden des Ortsteils von den guten Wohnlagen in dessen Süden durch die Dürener Straße voneinander getrennt.

Der Ortsteil Buir im Westen des Kerpener Stadtgebiets grenzt an die Bundesautobahn 4 und die Schnellfahrstrecke Köln–Aachen, die beide unmittelbar nördlich am Ort vorbeiführen. In Buir existiert ein Haltepunkt der S-Bahn Köln. Nördlich der Ortslage erstreckt sich der Bürgewald, der größtenteils dem Tagebau Hambach gewichen ist. Im Norden liegt Mannheim und im Osten befindet sich Blatzheim. Das Ortsbild ist von Bürger- und Gründerzeithäusern geprägt. Die Nahversorgung wird durch einige Geschäfte im Ortskern gewährleistet. Die Wohnlagen befinden sich durchgehend auf gutem Niveau.

DIE STADT ELSDORF

Elsdorf ist eine ländliche Stadt zwischen den Städten Bedburg im Norden, Bergheim im Westen, Kerpen im Süden und der zum Kreis Düren gehörenden Stadt Jülich im Osten. Elsdorf ist in 13 Ortsteile gegliedert. Im Norden des Stadtgebiets befinden sich Oberembt und Niederembt. Zwischen den beiden Ortsteilen liegt der mit 39 Einwohnern kleinste Elsdorfer Ortsteil Frankeshoven. Zwischen Oberembt und Elsdorf befindet sich Tollhausen. Mit geringfügigen Ausnahmen existieren in allen vier Ortsteilen flächendeckend mittlere Wohnlagen.

Die Ortsteile Neu-Etzweiler, Esch, Angeldorf und Elsdorf bilden ein zusammenhängendes Gefüge heterogener Wohnlagen im Zentrum des Stadtgebiets. Die Ohndorfer Straße und ihre gedachte Verlängerung bilden die räumliche Hauptachse, in deren Westen sich die mittleren bis sehr guten Wohnlagen der Ortsteile Esch, Angeldorf und die guten Wohnlagen des Umsiedlungsorts Neu-Etzweiler befinden. Etzweiler ist 2006 dem Braunkohletagebau Hambach gewichen und wurde im Rahmen der Tagebauerweiterung durch RWE Power nach Neu-Etzweiler, nördlich von Elsdorf, umgesiedelt. Im Norden des Ortsteils Elsdorf, der sich östlich der Hauptachse befindet, überwiegen gute und im Süden des Ortsteils mittlere Wohnlagen.

Etwas abseits, nordöstlich des Stadtkerns bilden Berrendorf-Wüllenrath und Giesendorf ein zusammenhängendes Gebiet mittlerer Wohnlagen mit guten Wohnlagen in Teilen des Ortsteils Giesendorf. Nördlich von Berrendorf-Wüllenrath und östlich von Elsdorf, an der Stadtgrenze zu Bergheim befindet sich der Ortsteil Grouven mit mittleren Wohnlagen.

Heppendorf ist der südlichste Elsdorfer Ortsteil im Städtedreieck Elsdorf, Bergheim, Frechen. Er grenzt im Nordwesten an Widdendorf und im Osten an Sindorf an. Im Süden, gegenüber der Bundesautobahn 4, liegt Geilrath und im Westen von Heppendorf verläuft die Bundesstraße 477. Im Norden des



Ortsteils befinden sich gute Wohnlagen. Der Süden hebt sich durch sehr gute Wohnlagen ab.

Widdendorf liegt nordwestlich von Heppendorf. Durch das Dorf führt die Horremer Straße von der Bundesstraße 477 und der Tagebau-Anschlussbahnstrecke Hambachbahn nach Heppendorf. Die Wohnlagen des Ortsteils, der aus mehreren Einzelhöfen besteht, befinden sich auf mittlerem Niveau.

DIE STADT BERGHEIM

Bergheim grenzt im Norden an den Rhein-Kreis-Neuss, im Nordwesten an Pulheim, im Südwesten an Frechen, im Süden an Kerpen, im Südosten an Elsdorf und im Nordosten an Bedburg. Zwischen dem Bergheimer Stadtzentrum und den sieben nördlichen der insgesamt 15 Ortsteile erstrecken sich die Ausläufer des Villerückens.

Der nördlichste Bergheimer Ortsteil ist Rheidt-Hüchelhoven. Südlich des Doppeldorfes befinden sich Auenheim, Niederaußem und Oberaßem. Auenheim, der kleinste Ortsteil der Stadt, ist von den Industrieanlagen des Energieerzeugers RWE Power umgeben. Niederaußem ist durch das Kraftwerk Niederaußem überregional bekannt. 2008 wurde im Zusammenhang mit der Projektierung des Baugebiets Im Euel ein Einkaufszentrum eröffnet. Die Niederaußemer Tagebaue wurden ausgekohlt und rekultiviert. Der letzte Tagebau des Gebiets war im Jahr 2012 komplett renaturiert. An Stelle der Tagebaue wurden Naherholungsgebiete entwickelt. Den Mittelpunkt des Ortsteils Oberaßem bildet der Theodor-Bondü-Platz, an dem die beiden Geschäftsstraßen Büsdorfer Straße und Bergheimer Straße aufeinandertreffen. Direkt hinter Oberaßem beginnt die bepflanzte, rekultivierte Abraumhalde Glessener Höhe, die sich mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen nördlich zwischen Oberaßem und Glessen erstreckt.

Die Stadt Glessen befindet sich im Osten von Bergheim. Sie grenzt westlich an die zu Pulheim gehö-

renden Ortsteile Sinthern und Dansweiler. Der historisch gewachsene Ortskern entlang der Hohe Straße, an der sich auch die Kirche St. Pankratius befindet, konzentriert sich im Kreuzungsbereich von Hohe Straße und Brauweilerstraße. Er gehört zu den Nahversorgungsgebieten des Ortsteils. Am östlichen Ortsrand existieren für Glessen und die Ortsteile im Glessener Einzugsbereich bedeutende Lebensmittelmärkte.

Nördlich von Glessen liegen die beschaulichen Ortsteile Büsdorf und Fliesteden mit gut erhaltenem historischen Ortsbild aus der Jahrhundertwende und guten bis teilweise sehr guten Wohnlagen. Für Wanderer und Fahrradfahrer ist die Windmühlenstraße in Büsdorf, die an der romantisch gelegenen Büsdorfer Mühle vorbei auf die Glessener Höhe, führt eine besondere Attraktion. Mit der Oberburg und der Unterburg sind in Fliesteden noch zwei aus dem Mittelalter stammende Burgen erhalten, die heute als Sitz landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Beide Ortsteile sind auf Infrastrukturen der umliegenden Städte und Ortsteile angewiesen.

Die Wohnlagen der beiden Orte des Doppeldorfes Rheidt-Hüchelhoven befinden sich wie die weiter südlich gelegenen Ortsteile Auenheim, Niederaußem und Oberaßem auf mittlerem Niveau. Im Glessener Zentrum und im Osten des Ortsteils überwiegen gute Wohnlagen. Im Nordwesten und im Süden befinden sie sich auf sehr gutem Niveau. Die Wohnlagen der beschaulichen Ortsteile Büsdorf und Fliesteden sind ebenfalls überwiegend gut und in geringerer räumlicher Ausdehnung trotz fehlender Infrastrukturen sogar sehr gut.

Glesch, Pfaffendorf, Zieverich und Thorr, vier der acht Bergheimer Ortsteile, die südlich der Ausläufer des Villerückens liegen, bilden eine den Durchgangsstraßen und teilweise der Erftbahn folgende Ortsteilachse. In Glesch trennt die Durchgangsstraße die mittleren Wohnlagen im Nordosten von den guten Wohnlagen im Südwesten des Ortsteils. In Pfaffendorf existieren durchgehend gute Wohn-





lagen. An die mittleren bis sehr guten Zievericher Wohnlagen schließt südlich ein großflächiger Einzelhandelsbesatz an. Der Ortsteil Thorr befindet sich südlich der Bundesautobahn 61. Die mittleren Wohnlagen sind zur Autobahn und die guten bis sehr guten Wohnlagen in Richtung Süden zum Elsdorfer Stadtgebiet hin ausgerichtet.

Durch das zusammenhängende Bergheimer Zentrum, das von den Ortsteilen Bergheim-Mitte und Kenten gebildet wird, führt die Erftbahn mit dem Bahnhof Bergheim. Innerhalb des Zentrums bietet Bergheim alle Schultypen und mehrere Kindergärten. In unmittelbarer Nähe der zur Fußgängerzone umgebauten Altstadt mit Stadttor und großen Teilen der alten Stadtmauer bieten der Einzelhandel zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und das Kultur- und Veranstaltungszentrum Medio Rhein-Erft, in dem auch die Bibliothek untergebracht ist, Konzerte, Kabarett, Theater.

Sehr gute Wohnlagen befinden sich im Bäumeviertel im Nordwesten der Stadt, das im Westen vom linken Erftflutkanal und im Süden von einem Seitenarm der Erft begrenzt wird. Beiderseits der Kennedystraße dehnen sich großflächig sehr gute Wohnlagen aus. Im nordöstlich angrenzenden Viertel überwiegen gute Wohnlagen, die teilweise von mittleren Wohnlagen unterbrochen werden. An die überwiegend mittleren Wohnlagen südlich der Bahnlinie schließen die guten, östlichen Kentener Wohnlagen an. Zwischen Chaunyring und Berliner Ring überragen Hochhäuser aus den 70er-Jahren mit Freizeitzentrum, Schwimmbad, Tennisplatz die überwiegend niedrige Bebauung der Stadt.

Im Nordosten der Stadt befinden sich Quadrath-Ichendorf und Ahe. Zwischen den beiden Ortsteilen liegen die Erft und die Bundesautobahn 61. Ahe ist ein überschaubarer Wohnort mit einfachen und mittleren Wohnlagen. Zwischen dem Wohnpark mit Hochhäusern aus den 70er-Jahren, der sich im Westen des Ortes südlich der Straße In der Spitze befindet, und dem ursprünglichen Ortskern besteht keine direkte Verbindung. Am gegen-

überliegenden Ende in der Umgebung der Erfttaue überwiegt eine individuelle Einfamilienhausbebauung.

Quadrath-Ichendorf ist der einwohnerstärkste Bergheimer Ortsteil. Die guten Wohnlagen befinden sich im Nordwesten im Märchenviertel und seiner Umgebung. Westlich von ihnen befinden sich einige von Einfamilienhäusern umgebene Hochhäuser in mittleren Wohnlagen. Verschiedene Freizeitanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Familien mit Kindern bietet der Ortsteil eine gute Bildungslandschaft mit Kindertageseinrichtungen, Grund- und Gesamtschule.

DIE STADT BEDBURG

Im Norden des Bedburger Stadtgebiets grenzt der Rhein-Kreis Neuss an. Östlich von Bedburg befindet sich Bergheim, südlich die Stadt Elsdorf und westlich liegt der Kreis Düren. Das Stadtgebiet ist in 14 Ortsteile gegliedert. Der Bedburger Marktplatz liegt im Zentrum des Ortsteils zwischen Schloss Bedburg und der Kirche St. Lambertus. Das Schloss gilt als einer der größten und baukünstlerisch bedeutendsten Adelsitze im Rheinland. Die Anlage ist von einer Parkanlage umgeben und zur Hauptstraße hin durch ein Torhaus abgeschirmt.

Nach kontroversen Auseinandersetzungen während der zehnjährigen Planungsphase wurde der neue, zeitgemäß gestaltete Bedburger Bahnhof im Jahr 2013 an seinem historischen Standort wiedereröffnet. Der Umbau wurde exakt in der vorgegebenen Zeit umgesetzt und war mit über sieben Millionen Euro eine halbe Million Euro günstiger als geplant.

Ein Beispiel für die Dynamik des Landkreises liefert die Nachfrage auf der Strecke der Erftbahn, die zwischen 2010 und 2017 um 32 Prozent zugelegt hat. An einem durchschnittlichen Werktag wird sie mit steigender Tendenz von 7.300 Fahrgästen ge-

nutzt. Die Kapazität der Strecke soll deshalb jetzt durch einen dichteren Takt und längere Züge erhöht werden. Die Erweiterung ist Teil des Projekts S-Bahn-Ausbau im Knoten Köln, mit der das heutige Netz von sechs auf neun Linien wächst. Die S-Bahnlinie 12 wird zwischen Bedburg, Köln, Troisdorf und Au (Sieg) verkehren. Die Bahnsteige in Bedburg, Glesch, Paffendorf, Zieverich und Bergheim werden modernisiert oder komplett neu gebaut. Die Bedburger Wohnlagen werden über den Ortskern hinaus von der Mobilität profitieren, die durch die Verlängerung der Zweigleisigkeit, den Bau der Abstellanlage und die Erweiterung des Bahnsteigs verbessert wird.

Der im Osten angrenzende Ortsteil Broich bildet mit Bedburg eine zusammenhängende Fläche guter Wohnlagen. Zwischen Bedburg und dem westlich von Bedburg gelegenen Ortsteil Lipp verlaufen die Neusser Straße und die Regionalbahnstrecke Düren-Neuss. Die Wohnlagen östlich der Strecke befinden sich auf mittlerem Niveau. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gleise dehnen sich in Richtung des Ortsteils Lipp gute Wohnlagen aus, die zu einem geringen Anteil von mittleren Wohnlagen unterbrochen und in Millendorf von überwiegend einfachen Wohnlagen abgelöst werden. Millendorf liegt an der Anschlussstelle Bedburg, an der sich die Bundesautobahn 61 und die Landstraße 279 kreuzen. Die guten Wohnlagen des Ortsteils Opendorf sind durch die Autobahnunterführung mit Millendorf verbunden.

Südlich von Lipp liegen die Bedburger Ortsteile Blerichen und Kirdorf. Die überwiegend mittleren Blerichener Wohnlagen werden durch das Areal der Europaschule und das benachbarte Gewerbegebiet vom Bedburger Stadtzentrum getrennt und gehen im Süden fließend in die mittleren Kirdorfer Wohnlagen über.

Die Ortsteile Königshoven, Epprath, Alt-Kaster und Kaster sind auf die Nahversorgungsfunktion des Bedburger Zentrums jenseits der Landstraße 279 angewiesen. Während in Epprath und Alt-Kaster in der Nähe des Kasterer Sees gute Wohnlagen vorherrschen, stehen in den beiden größeren Ortsteilen Königshoven und Kaster mittlere und gute Wohnlagen im gleichen Verhältnis. Zusätzlich zu den mehr oder weniger mit dem Zentrum verbundenen Bedburger Ortsteilen befinden sich einige Satelliten im Bedburger Stadtgebiet. Während im Ortsteil Kirchherten im Westen des Stadtgebiets gute Wohnlagen dominieren, befinden sich in Grottenherten überwiegend mittlere Wohnlagen. Im Nordwesten des isolierten Ortsteils Pütz befinden sich gute und im Südosten des Ortsteils mittlere Wohnlagen. In den beiden südlich von Pütz gelegenen Ortsteilen Kirchtroisdorf und Kleintroisdorf überwiegen gute Wohnlagen.

Eine weitere singuläre Raumsituation innerhalb des Bedburger Stadtgebiets nimmt der Ortsteil Rath ein. Rath liegt ganz im Osten von Bedburg. 2011 wurde mit der Kreisstraße, die durch den rekultivierten Tagebau Fortuna-Garsdorf verläuft, eine direkte Verbindung ins Bedburger Zentrum geschaffen.

Durch den Kohleausstieg werden sich die Gesellschaft und die Landschaft auf allen erdenklichen Ebenen grundlegend verändern. Für den Rhein-Erft-Kreis und seine Wohnlagen ist damit jetzt die einzigartige Chance verbunden, den Entwicklungen ein Stück weit voraus zu sein.





**Zahlbar erst mit
Kaufpreiszahlung**

Planungssicherheit und volle Leistung für Ihren Immobilienverkauf. Unabhängig vom Kaufpreis der Immobilie.

**Jetzt zum Festpreishonorar
Ihren Makler buchen.**

FÜR EIGENTÜMER

Volle Maklerleistung zum Festpreis

S

Verkauf Apartment

Ein und zwei Zimmer
bis 55 m² Wohnfläche

4.500 €*

M

Verkauf Eigentumswohnung

Drei und vier Zimmer
bis 100 m² Wohnfläche

6.500 €*

L

Verkauf Eigentumswohnung

Vier Zimmer und größer
ab 100 m² Wohnfläche

7.500 €*

XL

Verkauf Ein- u. Zweifamilienhaus

Drei und vier Zimmer
bis 100 m² Wohnfläche

9.500 €*

Verkaufsexpertise

- Organisation und Prüfung der Objektunterlagen
- Ermittlung des Verkaufspreises
- Bestimmung der Vermarktungsdauer
- Zielgruppenanalyse und Positionierung

Aufbereitung und Exposé

- Erstellung eines hochwertigen Exposés
- Professionelle Objektbeschreibungen und Vermarktungstexte
- Immobilienfotografie vom Profi
- Erstellung einer virtuellen Besichtigung, 360°-Rundgang mit Matterport-Technologie
- Gestaltete Grundrisse
- Immobilienspezifisches Grafikdesign

Bewerbung vor Ort

- Verkaufsflyer
- Rundschreiben
- Verkaufsschilder

Internetwerbung

- Präsentation auf www.kampmeyer.com
- Gezielte Bewerbung und Sonderplatzierungen auf allen relevanten Immobilienportalen
- Bewerbung über Social-Media-Kanäle

Werbeplatzierung bei KAMPMEYER

- Immobilien-Magazin als Sonderbeilage im Kölner Stadt-Anzeiger und General-Anzeiger Bonn
- Schaufensterwerbung
- Promotion auf regionalen Immobilienmessen

Besichtigung und Vorqualifizierung

- Interessenten-Termine vereinbaren
- Besichtigungen durchführen
- Terminauswertungen
- Käufer-Qualifizierung mit Bonitätsprüfung

Kaufabschluss

- Kaufvertragsverhandlung
- Vertragsgestaltung und -abwicklung
- Begleitung Notartermin
- Übergabe der Immobilie

Transparentes Reporting

- Persönlicher Account mit Zugang zur Statistik
- Vermarktungsfortschritt in Echtzeit verfolgbar

➔ Alle Inklusivleistungen und Leistungen:
www.maklerzumfestpreis.de

* Das Verkaufshonorar ist ein Festpreis für den Verkäufer, fällig und zahlbar erst mit Kaufpreiszahlung nach Beurkundung. Alle Preise verstehen sich jeweils inkl. der gesetzlich gültigen MwSt. von z. Zt. 19%. Kampmeyer Immobilien ist bei diesem Angebot auch für den Käufer tätig. Das Angebot gilt bei Abschluss eines Alleinauftrages für den Verkauf von Bestandsimmobilien in Köln, Bonn, im Rhein-Sieg-Kreis und im Rhein-Erft-Kreis. Sollte die Verkäufer-Provision von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt. im Einzelfall für den Verkäufer günstiger sein, wird Kampmeyer Immobilien diesen günstigeren Provisionssatz berechnen.



GASTBEITRAG

Wandel im Kreis – Wie sieht die Zukunft des Wirtschaftsraumes Rhein-Erft-Kreis aus?

Susanne Kayser-Dobiey

Aktuelle und zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen im Rhein-Erft-Kreis sind stark durch die Energiewende geprägt. Nach wie vor bilden die Bereiche Braunkohleförderung und -verstromung sowie die Chemische Industrie das wirtschaftliche Fundament des Kreises. Diese und andere energieintensive Betriebe der Industrie haben sich hier angesiedelt, da Energie kostengünstig und versorgungssicher zur Verfügung steht. Rund 27 % aller sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Kreisgebiet sind Industriearbeitsplätze. Daneben hat sich in den zurückliegenden Jahren ein starker Logistiksektor und ein breiter Mix an diversifizierten Dienstleistern und Handwerksbetrieben herausgebildet, die den Kreis zu einem wirtschaftlich starken Teil der Region Köln Bonn machen und Teil des seit Jahrzehnten andauernden Strukturwandels in der Region sind.

Um die wirtschaftliche Stärke des Kreises zu erhalten und seine Zukunftsfähigkeit zu stärken, hat der Kreistag die Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH (WFG) bereits vor einigen Jahren beauftragt, eine Standort- und Zukunftsstudie für den Rhein-Erft-Kreis zu erarbeiten. REload2030, so der Titel der im Jahre 2016

durch das beauftragte Unternehmen IW-Consult, einer Tochter des Instituts der Deutschen Wirtschaft in Köln, vorgestellten Studie sollte dabei nicht im theoretischen Raum verbleiben, sondern konkrete Handlungsoptionen zur weiteren Bewältigung des Strukturwandels vorstellen. Seither richtet die WFG die Schwerpunkte ihrer Aktivitäten an den Handlungsfeldern Fachkräftesicherung, Steigerung der Innovationsfähigkeit von Unternehmen, Digitalisierung und Steigerung der Wohnortattraktivität aus und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Zukunftssicherung bestehender Unternehmen.

Bereits heute gehört der Rhein-Erft-Kreis zu den bevölkerungsreichsten Kreisen in Nordrhein-Westfalen. Sämtliche Prognosen bescheinigen dem Kreis auch für die nächsten Jahre ein stetiges Bevölkerungswachstum. Die räumliche Nähe zur Stadt Köln, die ihrerseits ebenfalls in den nächsten Jahren weiter wachsen wird, begünstigen dabei einerseits die wirtschaftliche Entwicklung des Kreises, führen andererseits aber zu zusätzlichem Nachfragedruck nach neuen Wohn-, Gewerbe- und Industriegebietsflächen und somit zu einer Flächenkonkurrenz in einem ohnehin schon hoch ver-

dichteten Raum. Die Stadt Köln wird das zusätzliche Wachstum nicht ausschließlich auf dem eigenen Stadtgebiet realisieren können. Es wird also zu Auslagerungen kommen, sofern man nicht den Abzug von Wirtschaftsbetrieben aus der Region riskieren will.

Der Rhein-Erft-Kreis übernimmt in weiten Bereichen bereits heute eine wesentliche Entlastungsfunktion für das Oberzentrum Köln. Auch zum Kreis gehörende Kommunen, die im sogenannten zweiten Ring um Köln liegen, spüren die erhöhte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und neuen Gewerbegebietsflächen. Es sind daher weitere Anstrengungen erforderlich, um neue Formen der Mobilität zu etablieren und den Öffentlichen Personennahverkehr zu stärken. Die Errichtung neuer Mobilitätsstationen und die Ausweitung des S-Bahn Schienennetzes seien hierbei nur beispielhaft erwähnt.

Durch den Beschluss der Kommission für Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung, der sogenannten „Kohlekommission“ bis zum Jahre 2038 aus der Förderung von Stein- und Braunkohle sowie deren Verstromung auszusteigen, hat der Strukturwandelprozess im Rhein-Erft-Kreis eine neue Dynamik erhalten.

Dabei werden nicht nur tausende direkt betroffene Arbeitsplätze im Rhein-Erft-Kreis als Kerngebiet des Rheinischen Reviers verloren gehen, sondern auch bei vielen Zulieferbetrieben. Wie verfügbar Energie zukünftig sein wird, woher sie kommt und welchen Preis sie zu haben sein wird, ist derzeit unklar. Diese Herausforderungen müssen angenommen und Strategien zur Schaffung neuer wirtschaftlicher Strukturen, und damit neuer Arbeitsplätze entwickelt werden. Durch neu entstehende Geschäftszweige und neue Geschäftsmodelle werden neue Aufträge generiert. Dies gilt insbesondere auch für die Industrie und das Handwerk. Hierbei können Wirtschaftsförderungen unterstützend tätig werden.

Das gesamte Rheinische Revier hat sich mit dem Prozess zum Wirtschafts- und Strukturprogramm unter der Leitung der Zukunftsagentur Rheinisches Revier hierbei auf den Weg begeben. Ein erster Entwurf dieses Programms ist im Dezember verabschiedet und an das Land übergeben worden. Hierbei sind viele zukunftsweisende Ideen in verschiedenen Zukunftsfeldern entwickelt worden, mit dem die Potentiale des Rheinischen Reviers in Bezug auf seine Wirtschaftskraft und das vor Ort vorhandene Fachwissen genutzt

werden können. Daraus werden in Zukunft Förderprogramme und Richtlinien entwickeln, an denen sich sowohl Kommunen als auch Unternehmen im Rheinischen Revier beteiligen können. Voraussetzung hierfür ist aber, dass auf Bundesebene die gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit das in den bisherigen Gesetzesentwürfen zugesagte Geld im Rheinischen Revier für Förderprojekte auch tatsächlich zur Verfügung gestellt wird.

Bereits heute können zahlreiche Standortanfragen von ansiedlungsinteressierten Unternehmen nicht mehr bedient werden, da die Kommunen zum großen Teil nicht mehr über genügend große Freiflächen verfügen.

Daher hat die Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH für den Rhein-Erft-Kreis und die 10 angehörigen Kommunen ein Industrie und Gewerbeflächenkonzept entwickelt, das Suchräume darstellt die in den verschiedenen Kommunen für Gewerbe und Energieflächen zur Verfügung stehen.

Dieses Konzept wird in den neuen Regionalplan einfließen, der sich gerade in der Neuaufstellung befindet. Allerdings wird vor dem Jahre 2026 nicht mit einem

Ergebnis zu rechnen sein. Unter Federführung der Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH wurden daher vier in diesem Konzept bereits enthaltene Industrieflächen herausgenommen. Diese sollen nunmehr im Wege eines Regionalplanänderungsverfahrens noch vor Verabschiedung des neuen Regionalplanes genehmigt werden. Allen Gebieten ist gemein, dass sie interkommunal entwickelt werden sollen.

Wir hoffen sehr, dass es zu einer schnellen Umsetzung in dem Bereich kommt. Innovative Unternehmen und Wirtschaftswachstum benötigen Flächen und bereits ansässige Unternehmen müssen Erweiterungsmöglichkeiten haben. Ebenso benötigen Ansiedlungen in Zukunftstechnologien ausreichend Platz.

Als Wirtschaftsförderer sehen wir in dem Prozess des beschleunigten Strukturwandels eine große Chance für unsere Region. Gemeinsam mit den hier ansässigen Unternehmen und Forschungseinrichtungen werden wir an der Realisierung zukunftsfähiger Projekte arbeiten, um die Zukunft des Wirtschaftsraumes Rhein-Erft zu sichern.

Susanne Kayser-Dobiey

Die 43-jährige Volljuristin Kayser-Dobiey ist seit Januar 2019 Geschäftsführerin der Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH. Nach ihrem Studium und Referendariat in Köln waren der Dachverband der berufsständischen Versorgungswerke und eine Unternehmensberatung berufliche Stationen. Zuletzt war sie als selbständige Rechtsanwältin tätig.



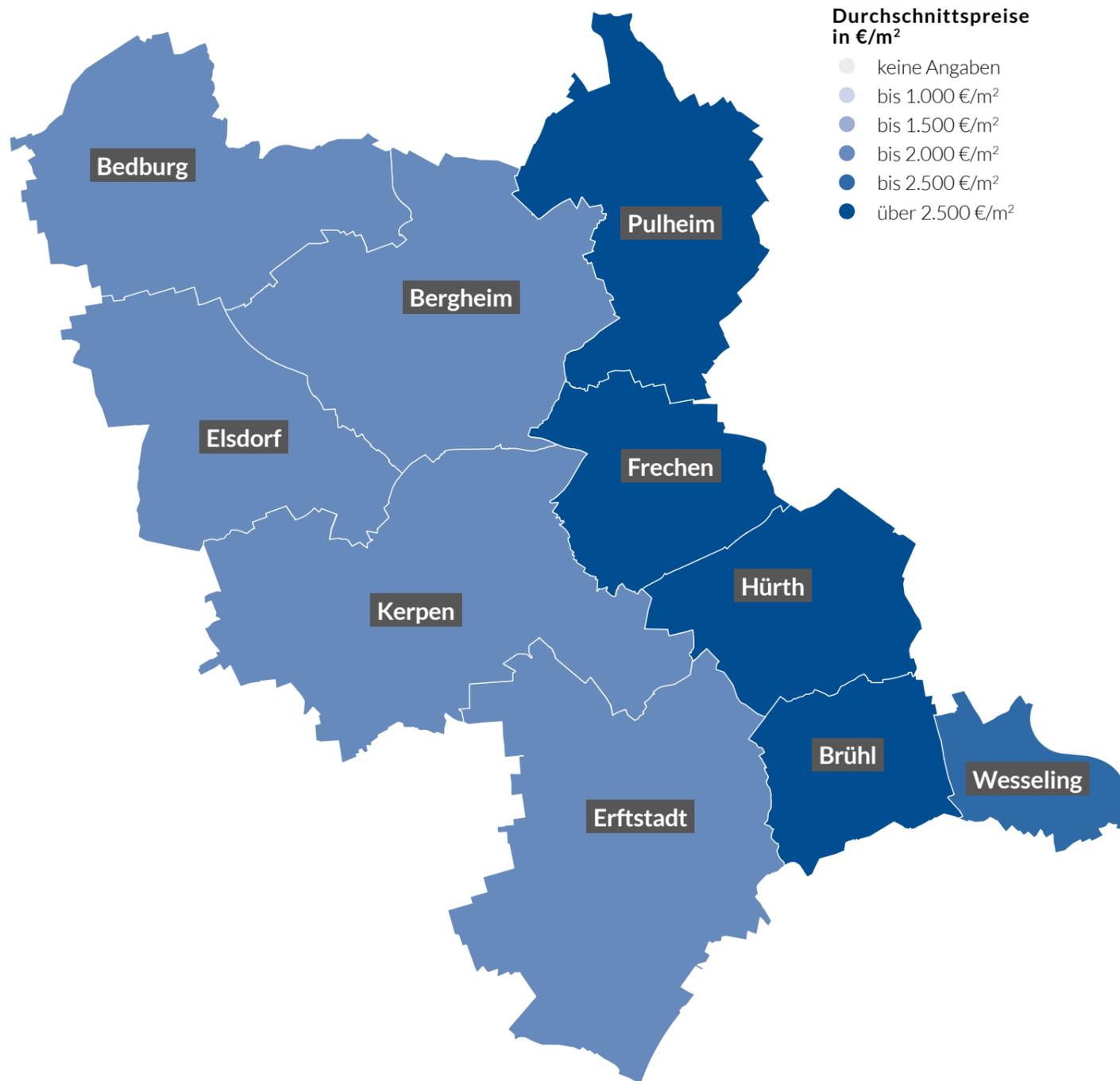
IMMOBILIEN IM RHEIN-ERFT-KREIS

Alle Städte. Alle Märkte. Alle Preise.

Die Preiskarten verschaffen eine Übersicht über die Immobilienmärkte des Rhein-Erft-Kreises. Sie weisen Mieten und Kaufpreise auf Ebene der kreisangehörigen Städte aus und beruhen auf den iib Immobilien-Richtwerten des iib Dr. Hettenbach Instituts, die mit Informationen aus der eigenen Marktbeobachtung angereichert werden. Um maximale Übersicht im regionalen Preisvergleich zu schaffen, ordnen die Preiskarten jedem Marktsegment einer Stadt einen zentralen, lageübergreifenden Marktpreis zu. Die Durchschnittspreise verdeutlichen Marktstrukturen aller zehn kreisangehörigen Städte. Durch die Angabe der prozentualen Veränderung in den zu den Karten gehörenden Preistabellen wird über die aktuelle Situation und den Vergleich hinaus auch die Entwicklung der Märkte ersichtlich.

IMMOBILIEN BESTAND UND NEUBAU

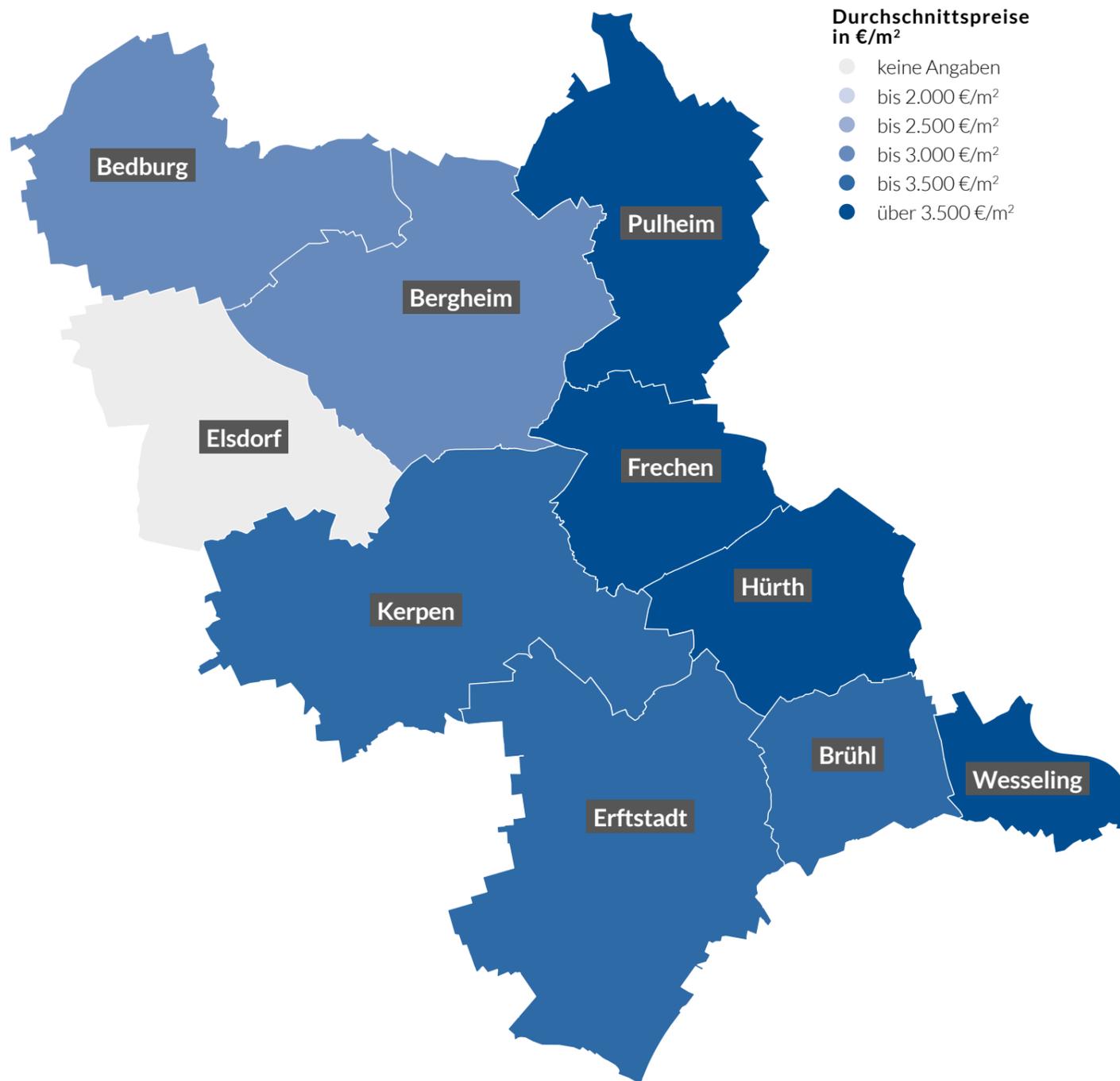
Eigentumswohnungen Bestand



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019
Bedburg	1.600 €	● ↑ 19,7 %
Bergheim (Erft)	1.650 €	● ↑ 20,1 %
Brühl (Rheinland)	2.530 €	● ↑ 11,2 %
Elsdorf (Rheinland)	1.600 €	● ↑ 16,5 %
Erftstadt	1.910 €	● ↑ 15,5 %
Frechen	2.820 €	● ↑ 19,4 %
Hürth	2.900 €	● ↑ 20,8 %
Kerpen (Rheinland)	1.870 €	● ↑ 27,3 %
Pulheim	2.550 €	● ↑ 23,6 %
Wesseling	2.050 €	● ↑ 22,7 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilsauswertung | Datenstand 01.11.2019

Eigentumswohnungen Neubau



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Bedburg	3.000 €	● ↑	7,9 %
Bergheim (Erft)	2.700 €	● →	1,9 %
Brühl (Rheinland)	3.250 €	● ↑	12,1 %
Elsdorf (Rheinland)	N.V.	●	
Erftstadt	3.200 €	● ↑	15,1 %
Frechen	3.750 €	● ↑	9,6 %
Hürth	3.850 €	● ↑	6,1 %
Kerpen (Rheinland)	3.400 €	● ↑	19,3 %
Pulheim	3.850 €	● ↑	14,6 %
Wesseling	3.550 €	● ↑	16,8 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilsauswertung | Datenstand 01.11.2019

Eigentumswohnungen Bestand

Die Durchschnittspreise für Bestandswohnungen der nordwestlichen Städte Bedburg, Elsdorf, Bergheim und Kerpen liegen unter 1.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In Bedburg und Elsdorf betragen sie jeweils 1.600 Euro, und in Bergheim ist der Durchschnittspreis mit 1.650 Euro nur 50 Euro höher. Der Preisanstieg, der in Bedburg 19,7 Prozent, in Elsdorf 16,5 Prozent und in Bergheim 20,1 Prozent beträgt, wird vom Anstieg der Kerpener Preise um 27,3 Prozent auf 1.870 Euro noch übertroffen. Der Erftstädter Durchschnittspreis für Bestandswohnungen ist der einzige, der die 1.900-Euro-Marke überschreitet. Er ist um 15,5 Prozent auf 1.910 Euro gestiegen.

Die Durchschnittspreise der östlichen Städte betragen ausnahmslos über 2.000 Euro. Während der durchschnittliche Bestandspreis mit 2.010 nur knapp darüber liegt, überschreiten die anderen vier Städte an der Grenze zu Köln auch die 2.500-Euro-Marke. Der Wesselingener Preis ist mit 22,7 Prozent etwa doppelt so stark gestiegen wie der Brühler, der durch den Anstieg von 11,2 Prozent einen Durchschnitt von 2.530 Euro erreicht hat. Für Pulheim ist mit einem durchschnittlichen Preis von 2.550 Euro und einem

Plus von 23,6 Prozent der zweithöchste Anstieg aller Städte im Rhein-Erft-Kreis zu verzeichnen. In Frechen und Hürth beträgt der Preisanstieg mit 19,4 beziehungsweise 20,8 Prozent jeweils ungefähr 20 Prozent. In Frechen erreichen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand damit einen Durchschnitt von 2.820 Euro und Hürth mit 2.900 Euro den höchsten Durchschnittspreis für Bestandswohnungen im Rhein-Erft-Kreis.

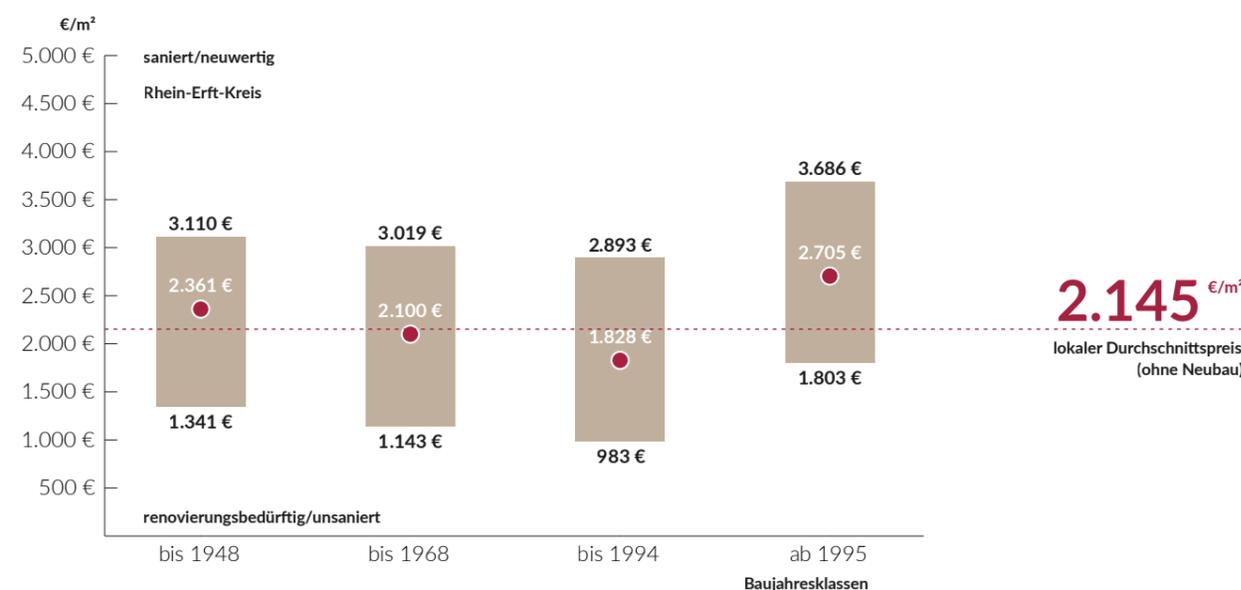
In den Steigerungsraten der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Städten des Rhein-Erft-Kreises, die zwischen 16,5 Prozent in Elsdorf und 27,3 Prozent in Kerpen liegen, kommt der hohe Preisdruck in den Bestandsmärkten des Landkreises zum Ausdruck. Die durchschnittliche Kölner Steigerungsrate für Bestandswohnungen ist mit 6,6 Prozent deutlich geringer. Der Kölner Durchschnittspreis für Bestandswohnungen ist mit 3.477 Euro um etwa 570 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche höher als der Hürther. Dieser Unterschied entspricht ziemlich genau der Differenz zwischen den Durchschnittspreisen von Bestandshäusern in Brühl und Köln.

Eigentumswohnungen Neubau

Der durchschnittliche Neubaupreis für Eigentumswohnungen in Bergheim, der 2.700 Euro beträgt, befindet sich mit einem Abstand von 300 Euro zum Bedburger Preis ganz am Ende der Preisskala. Er ist mit 1,9 Prozent am geringsten gestiegen. Der Anstieg des Bedburger Preises auf durchschnittlich 3.000 Euro entspricht 7,9 Prozent. In Erftstadt ist der durchschnittliche Neubaupreis um 15,1 Prozent auf 3.200 Euro und in Brühl um 12,1 Prozent auf 3.250 Euro gestiegen. Eine der Besonderheiten im Gefüge der Neubaupreise besteht darin, dass das Brühler Preisniveau mit 3.250 Euro geringer ist als das in der Stadt Kerpen, wo der Durchschnittspreis um 19,3 Prozent auf 3.400 Euro gestiegen ist. Eine weitere Besonderheit besteht darin, dass für die Stadt Elsdorf aufgrund mangelnder Bauleistungen keine Neubaupreise für 2019 angegeben werden können. Im Vorjahr lag der Elsdorfer Neubaupreis bei 2.640 Euro. Der Wesselingener Neubaupreis ist um 16,8 Prozent gestiegen und mit 3.550 Euro durchschnittlich um

300 Euro höher als der Brühler. In Frechen ist der Durchschnittspreis um 9,6 Prozent auf 3.750 Euro gestiegen und liegt damit 100 Euro unter dem der Städte Hürth und Pulheim, wo er jeweils 3.850 Euro beträgt. In Hürth ist er um 6,1 Prozent und in Pulheim um 14,6 Prozent gestiegen. Die Uneinheitlichkeit der Entwicklung von Neubaumärkten für Eigentumswohnungen entsteht durch die Heterogenität des Angebots. Der Anstieg der Neubaupreise fällt mit 1,9 Prozent in Bergheim und 19,3 Prozent in Kerpen ausgesprochen unterschiedlich aus. Der zum Teil erhebliche Anstieg der Neubaupreise lässt darauf schließen, dass noch Spielraum für weitere Preissteigerungen existiert. Der Kölner Durchschnittspreis für Neubauwohnungen hat mit einem Anstieg von 4,6 Prozent auf 4.986 Euro die 5.000-Euro-Marke erreicht, von der die Preise in Hürth und Pulheim noch über 1.000 Euro entfernt sind.

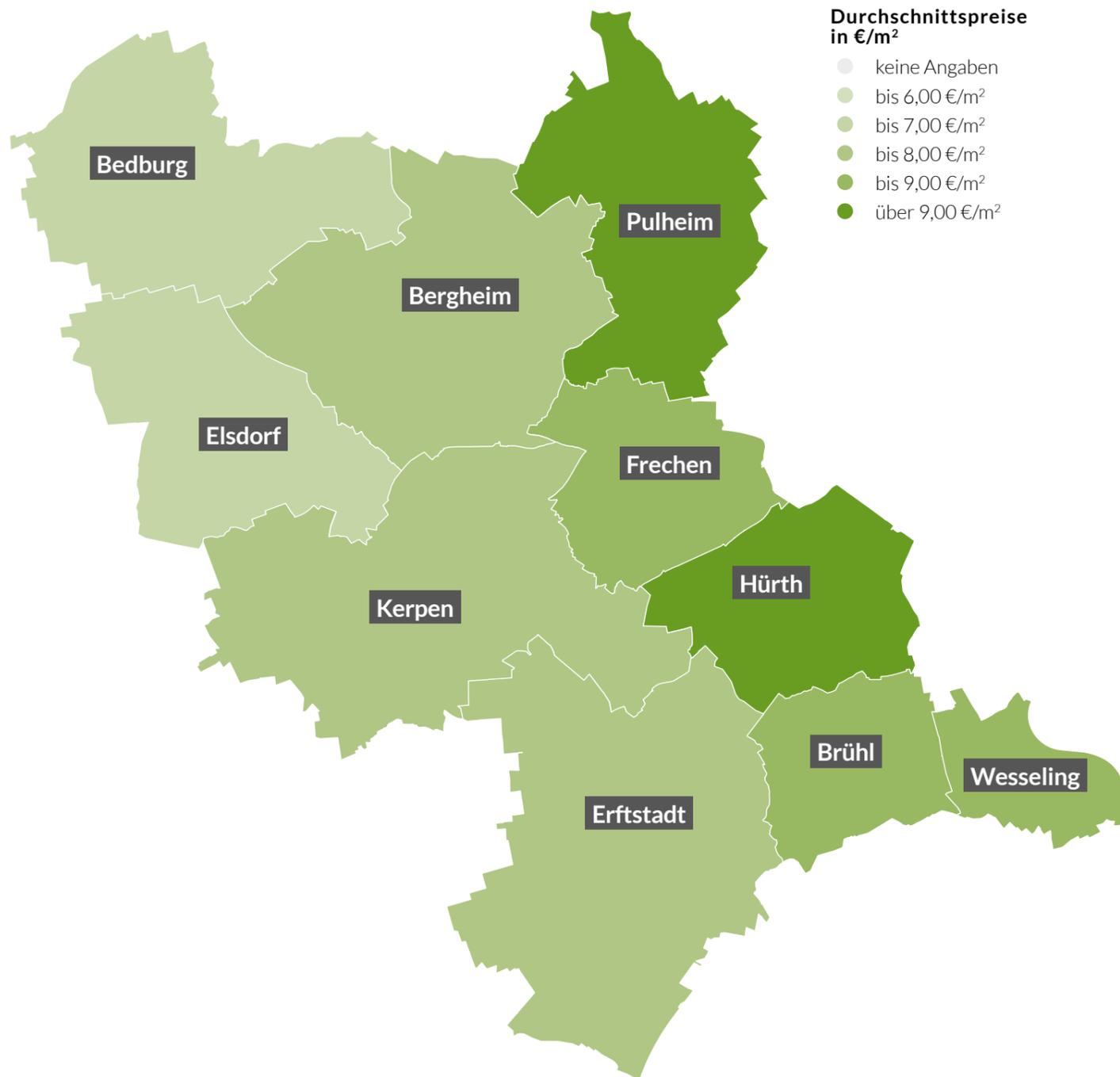
Eigentumswohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Kaufpreisentwicklung Landkreisauswertung, Datenstand 01.11.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



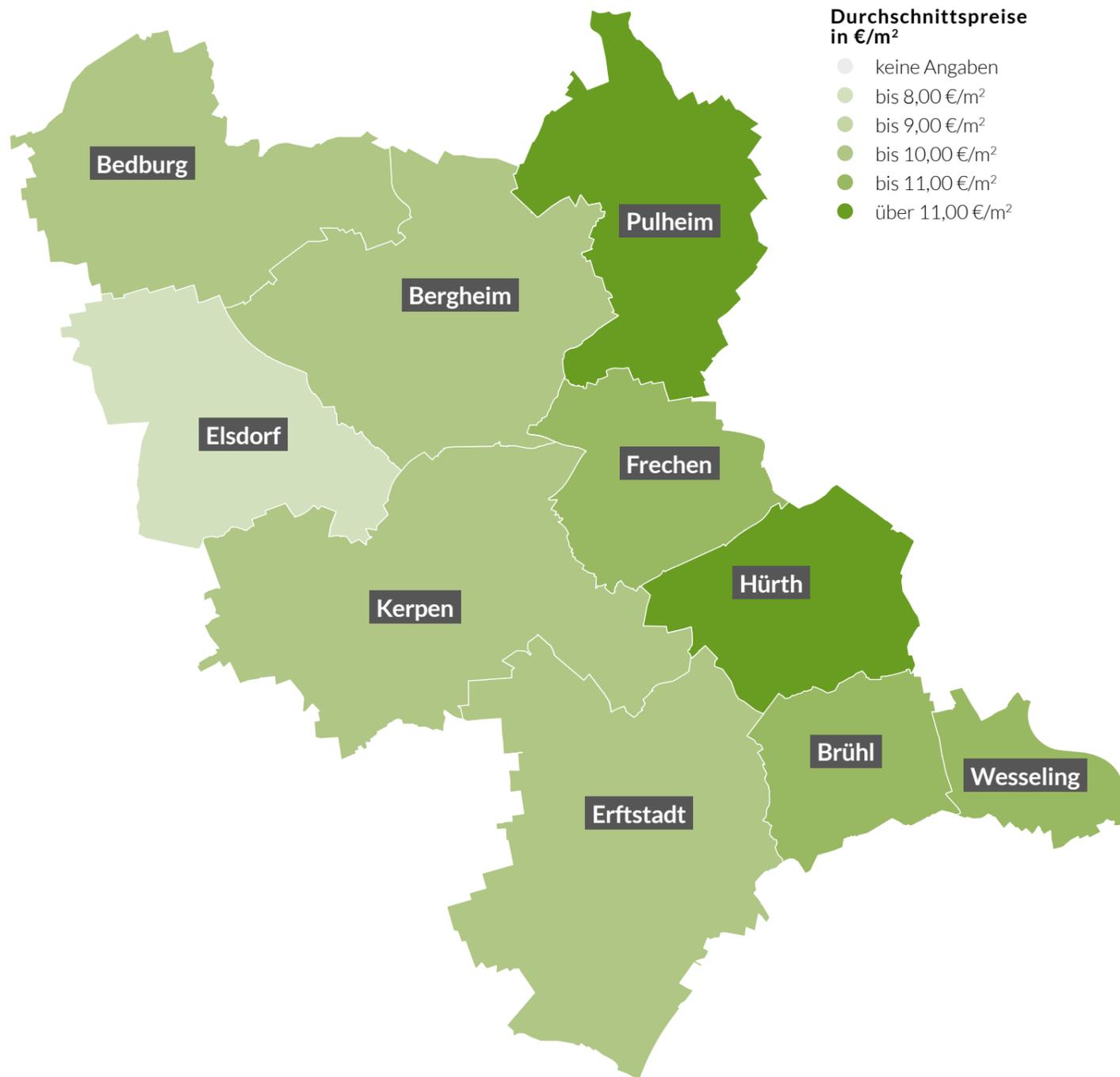
Mietwohnungen Bestand



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Bedburg	6,60 €	● ↗	4,8 %
Bergheim (Erft)	7,30 €	● ↗	9,0 %
Brühl (Rheinland)	8,60 €	● ↗	1,2 %
Elsdorf (Rheinland)	6,80 €	● ↗	6,3 %
Erftstadt	7,80 €	● ↗	7,6 %
Frechen	9,00 €	● ↑	4,7 %
Hürth	9,60 €	● ↗	6,7 %
Kerpen (Rheinland)	7,80 €	● ↗	9,9 %
Pulheim	9,20 €	● ↗	8,2 %
Wesseling	8,10 €	● →	6,6 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilsauswertung | Datenstand 01.11.2019

Mietwohnungen Neubau



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Bedburg	9,20 €	● ↘	-3,2 %
Bergheim (Erft)	9,50 €	● →	1,1 %
Brühl (Rheinland)	11,00 €	● →	0,0 %
Elsdorf (Rheinland)	7,80 €	● →	0,0 %
Erftstadt	10,00 €	● ↑	5,3 %
Frechen	11,00 €	● ↑	8,9 %
Hürth	11,40 €	● ↗	4,6 %
Kerpen (Rheinland)	9,50 €	● ↑	8,0 %
Pulheim	11,50 €	● ↑	5,5 %
Wesseling	11,00 €	● ↗	3,8 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilsauswertung | Datenstand 01.11.2019



Mietwohnungen Bestand

Im Rhein-Erft-Kreis reicht die Spanne der durchschnittlichen Bestandsmieten von 6,60 Euro in Bedburg bis 9,60 Euro in Hürth. Die Differenz beträgt genau drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Obwohl die Durchschnittsmieten in Bedburg um 4,8 Prozent und in Elsdorf um 6,3 Prozent gestiegen sind, bleiben sie mit 6,60 Euro beziehungsweise 6,80 Euro unter der 7-Euro-Marke. Die Bergheimer Durchschnittsmiete hat diese Marke durch den Anstieg von insgesamt 9 Prozent überschritten und beträgt 7,30 Euro. In Erftstadt und Kerpen kommt sie durch den Anstieg von 7,6 beziehungsweise 9,9 Prozent, dem höchsten Anstieg aller Städte im Landkreis, auf 7,80 Euro.

In den östlichen, an Köln angrenzenden Städten lassen die Bestandsmieten auch die 8-Euro-Marke hinter sich. In Wesseling ist sie um 6,6 Prozent auf 8,10 Euro gestiegen. Der geringste Anstieg der Bestandsmiete ist mit 1,2 Prozent in Brühl zu verzeichnen. Dort beträgt sie durchschnittlich 8,60 Euro. In Frechen erreicht die Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen durch einen Anstieg von 4,7 Prozent

genau 9 Euro. Die Pulheimer und die Hürther Bestandsmieten sind um 8,2 beziehungsweise 6,7 Prozent auf über 9 Euro gestiegen. In Pulheim beträgt sie 9,20 Euro und in Hürth erreicht sie mit 9,60 den höchsten Wert des gesamten Landkreises, in dem trotz des Anstiegs von bis zu 9,9 Prozent keine Stadt eine Durchschnittsmiete von 10 Euro erreicht.

Die Kölner Durchschnittsmiete von 11,12 Euro, die mit 2,2 Prozent weniger stark gestiegen ist als in fast allen dem Rhein-Erft-Kreis angehörigen Städten, liegt über 1,50 Euro höher als die durchschnittliche Hürther Bestandsmiete. Wegen der räumlichen Nähe der kreisangehörigen Stadt zum Südwesten des Kölner Stadtgebiets ist dort mit einem weiteren Anstieg der durchschnittlichen Bestandsmiete zu rechnen.

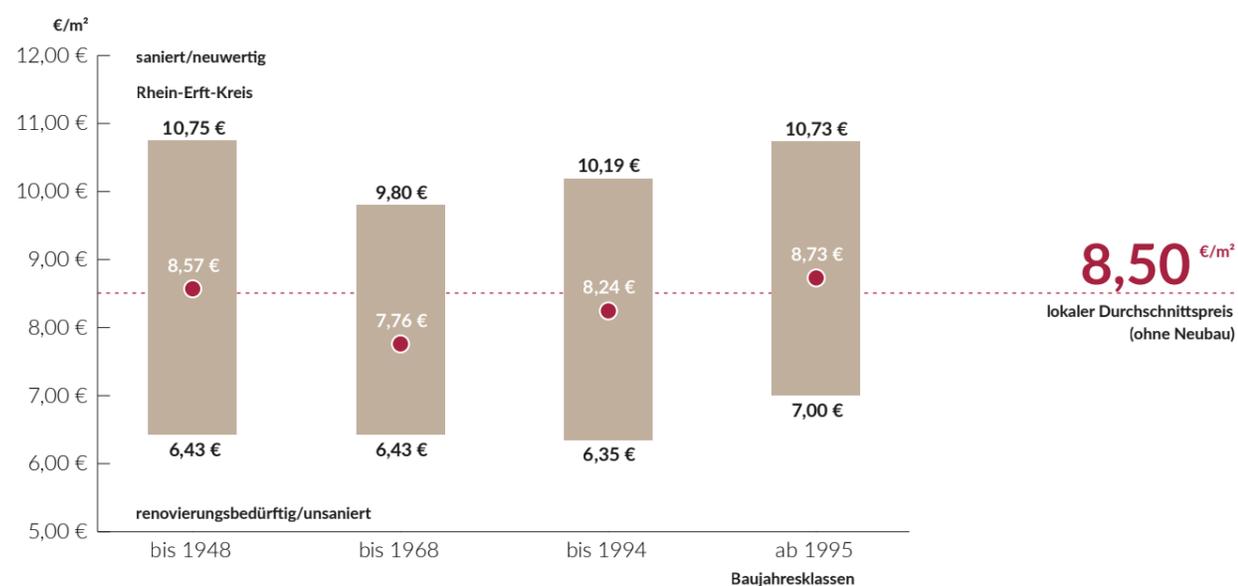
Mietwohnungen Neubau

Die Spanne der durchschnittlichen Mieten für Wohnungen im Neubau im Rhein-Erft-Kreis reicht von 7,80 Euro in Elsdorf bis 11,50 Euro in Pulheim. Der Elsdorfer Preis ist unverändert geblieben und mit 7,80 um 1,40 Euro geringer als in Bedburg, die um 3,2 Prozent von 9,50 auf 9,20 Euro gesunken ist. In Kerpen und Bergheim sind die Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen um 8 beziehungsweise 1,1 Prozent auf jeweils 9,50 Euro gestiegen. Die Neubaumiete in Erftstadt ist um 5,3 Prozent auf 10 Euro, die höchste Neubaumiete der Städte im Osten des Rhein-Erft-Kreises, gestiegen.

Im Westen liegen die durchschnittlichen Mieten um mindestens 1 Euro über den höchsten Mieten im Osten des Landkreises. Der Brühler Durchschnittspreis beträgt unverändert 11 Euro. Frechen und Wesseling erreichen durch einen Anstieg von 8,9 beziehungsweise 3,8 Prozent ebenfalls einen Durchschnitt von 11 Euro. Die 11-Euro-Marke wird in Hürth durch einen Anstieg von 4,6 Prozent auf 11,40 Euro und in Pulheim durch einen Anstieg um 5,5 Prozent auf 11,50 Euro überschritten.

Wegen der heterogenen Situation in den kreisangehörigen Städten ist die Betrachtung auf Ebene des Landkreises zu differenzieren. Bei anhaltendem Wachstum der Region Köln/Bonn ist zu erwarten, dass die Mieten für Neubauwohnungen in den nordwestlichen Städten Elsdorf, Bedburg und Bergheim eine höhere, positive Dynamik entwickeln. In Kerpen und Erftstadt haben die Neubaumieten den Anschluss an die Wachstumsmärkte bereits erreicht. Die Seitwärtsbewegung der durchschnittlichen Brühler Neubaumiete wird sich voraussichtlich dem Aufwärtstrend der anderen Städte im Westen des Kreises anpassen. Die durchschnittliche Kölner Neubaumiete ist um weniger als 1 Prozent auf 13,25 Euro gestiegen. Diese Entwicklungen können zu einer leichten Annäherung der Neubaumieten im Rhein-Erft-Kreis und im Kölner Stadtgebiet führen.

Mietwohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Kaufpreisentwicklung Landkreisauswertung, Datenstand 01.11.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



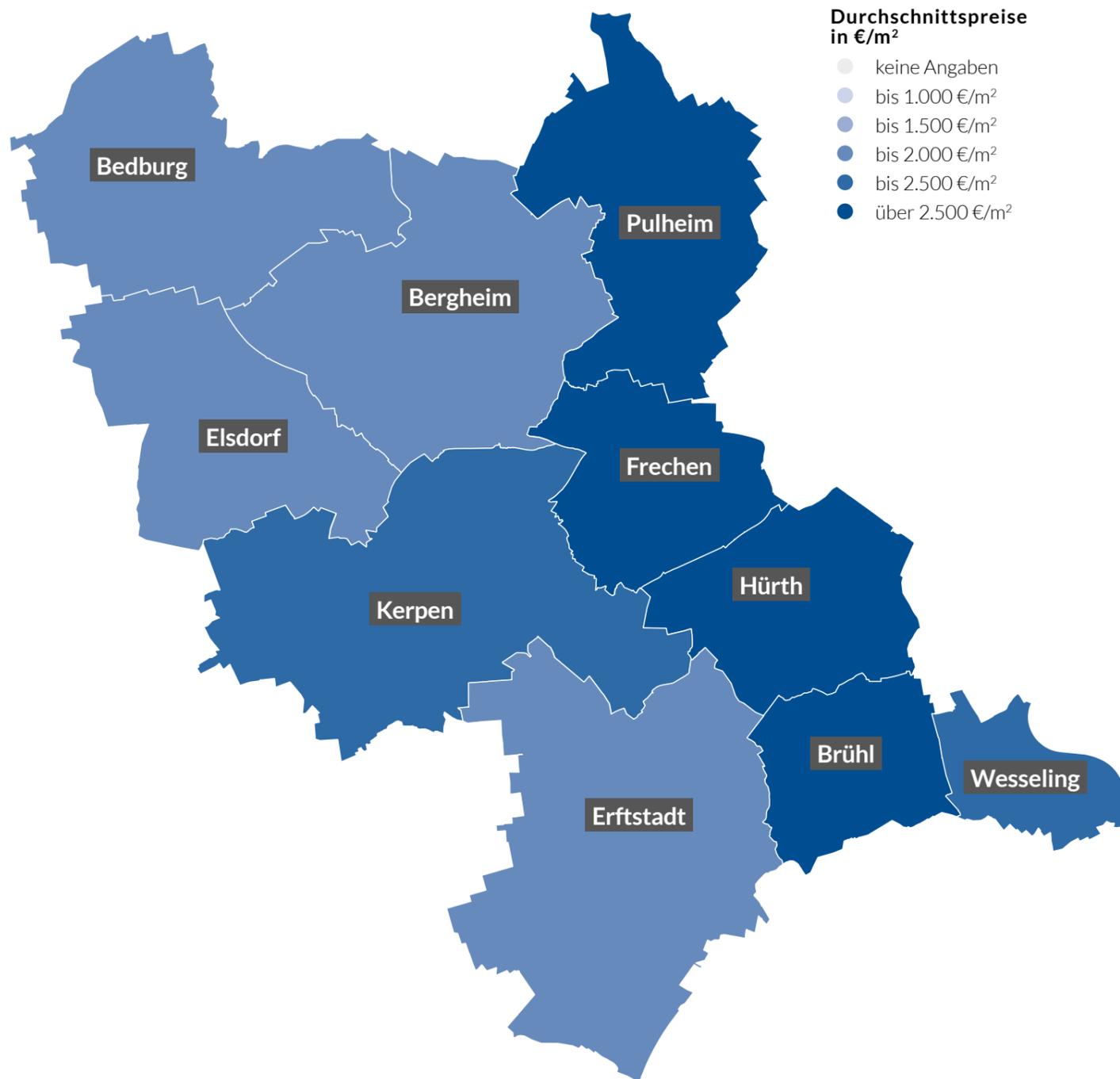
Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 921642-0

Bei der erfolgreichen Vermietung einer Immobilie gilt es einen solventen Mieter zu finden. Als Vermieter wollen Sie Ihr Eigentum an den richtigen Mieter zum marktgerechten Preis vermieten. Weil sich unsere Experten perfekt darum kümmern, wird die Vermietung für Sie einfach, effizient und transparent.

EIN QUALITÄTSMAKLER VERMIETET



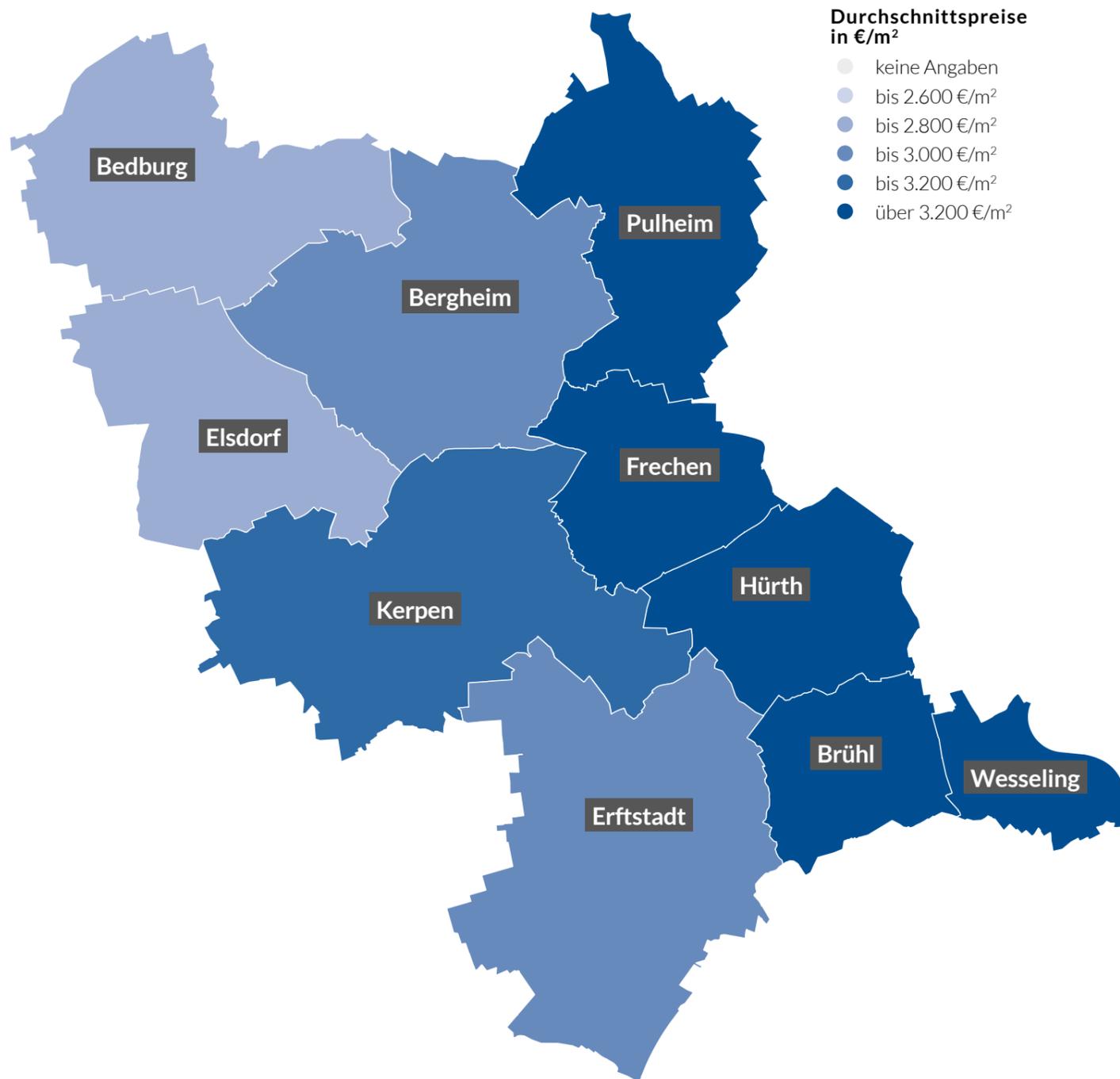
Häuser Bestand



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Bedburg	1.600 €	● ↗	3,7 %
Bergheim (Erft)	1.930 €	● ↑	9,4 %
Brühl (Rheinland)	2.890 €	● ↑	13,7 %
Elsdorf (Rheinland)	1.550 €	● →	0,4 %
Erftstadt	1.930 €	● ↑	8,0 %
Frechen	2.740 €	● ↑	7,8 %
Hürth	2.690 €	● ↑	15,3 %
Kerpen (Rheinland)	2.060 €	● ↑	11,9 %
Pulheim	2.830 €	● ↑	8,1 %
Wesseling	2.340 €	● ↑	12,9 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.11.2019

Häuser Neubau



Stadtbezirke/Stadtteile	iib-Richtwert	Veränderung 2018 zu 2019	
Bedburg	2.770 €	● ↓	-2,8 %
Bergheim (Erft)	2.970 €	● →	-0,7 %
Brühl (Rheinland)	3.700 €	● ↑	10,1 %
Elsdorf (Rheinland)	2.680 €	● ↓	-6,0 %
Erftstadt	2.970 €	● →	-1,3 %
Frechen	3.600 €	● ↑	7,1 %
Hürth	3.570 €	● ↑	8,2 %
Kerpen (Rheinland)	3.140 €	● ↗	3,0 %
Pulheim	3.560 €	● ↗	4,1 %
Wesseling	3.290 €	● ↗	3,5 %

Tabelle: KAMPMEYER | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Auszug Stadtteilauswertung | Datenstand 01.11.2019

HÄUSER BESTAND

Im äußersten Nordwesten des Rhein-Erft-Kreises rangieren die durchschnittlichen Bestandspreise für Einfamilienhäuser mit 1.550 Euro in Elsdorf und 1.600 Euro in Bedburg am unteren Ende der Preisskala. In Elsdorf haben sich die Preise mit 0,4 Prozent kaum verändert. In Bedburg sind sie relativ moderat um 3,7 Prozent gestiegen. In der Nachbarstadt Bergheim und in Erftstadt im Südwesten des Landkreises befinden sich die Bestandspreise mit jeweils 1.930 Euro unter der 2.000-Euro-Marke, die der Kerpener Durchschnittspreis mit 2.060 Euro knapp überschreitet. In Bergheim sind die Bestandspreise mit durchschnittlich 9,4 Prozent noch etwas stärker gestiegen als in Erftstadt, wo der Anstieg im Jahr 2019 genau 8 Prozent beträgt.

Der Bestandspreis der Wesselingener Einfamilienhäuser liegt mit durchschnittlich 2.340 Euro knapp unter der 2.400-Euro-Marke. Die durchschnittliche Preissteigerung von 12,9 Prozent gehört zu den höchsten aller zehn Städte der Region.

In Hürth ist der Durchschnittspreis von 2.690 Euro deutlich höher und der durchschnittliche Frechener Kaufpreis liegt mit 2.740 Euro fast bei 2.800 Euro, die vom Pulheimer Preis mit durchschnittlich 2.830 Euro übertroffen werden. In Brühl existiert mit 2.890 Euro der höchste Durchschnittspreis aller kreisangehörigen Städte.

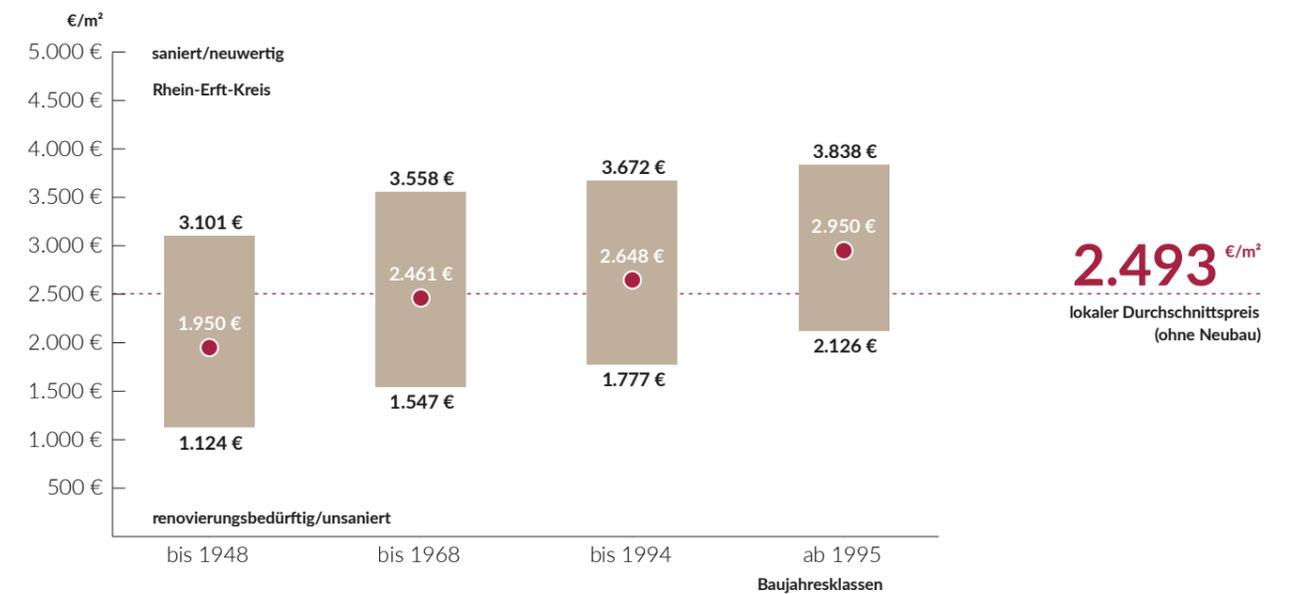
Im Kölner Stadtgebiet liegt der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser etwa 570 Euro über dem Brühler. Der 8,1-prozentige Anstieg des Pulheimer Bestandspreises wird von Anstieg in den Städten Brühl mit 13,7 Prozent und Hürth mit 15,3 Prozent deutlich übertroffen. Dass er in Köln im Jahr 2019 mit durchschnittlich etwa 4,8 Prozent weniger stark gestiegen ist als in acht der zehn kreisangehörigen Städte verdeutlicht die hohe Dynamik der Einfamilienhausmärkte im Rhein-Erft-Kreis.

HÄUSER NEUBAU

Wie im Bestand befinden sich auch die Neubaupreise für Einfamilienhäuser in Elsdorf mit 2.680 Euro und in Bedburg mit 2.770 Euro in der untersten Preisklasse. Während die Bestandspreise für Einfamilienhäuser in allen Städten des Landkreises gestiegen sind, haben die Preise für Neubauhäuser im Westen des Kreises eher nachgegeben. In Elsdorf sind sie um 6 Prozent, in Bedburg um 2,8 Prozent und in Bergheim und Erftstadt um etwa 1 Prozent weniger stark gesunken. Dort betragen sie im Jahr 2019 jeweils 2.970 Euro. Kerpen ist die einzige Stadt im Westen des Kreises, in der der durchschnittliche Neubaupreis für Einfamilienhäuser gestiegen ist. Durch den Anstieg von 3 Prozent beträgt er 3.140 Euro.

Der Wesselingener Neubau für Einfamilienhäuser liegt mit durchschnittlich 3.290 Euro knapp unter 3.300 Euro und ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 Prozent gestiegen. Die Durchschnittspreise der vier anderen Städte im Osten des Rhein-Erft-Kreises haben die 3.500-Euro-Marke überschritten. In Pulheim ist der Neubaupreis um 4,1 Prozent auf 3.560 Euro gestiegen. Die durchschnittlichen Neubaupreise für Einfamilienhäuser in Hürth, Frechen und Brühl übertreffen den Pulheimer Durchschnittspreis aufgrund wesentlich höherer Preissteigerungen mehr oder weniger deutlich. In Hürth ist der Durchschnittspreis um 8,2 Prozent auf 3.570 Euro und in Frechen um 7,1 Prozent auf 3.600 Euro gestiegen. Den höchsten Preis für Einfamilienhäuser im Rhein-Erft-Kreis erreicht Brühl durch einen Anstieg um 10,1 Prozent auf 3.700 Euro. Im Kölner Stadtgebiet liegt der durchschnittliche Neubaupreis für Einfamilienhäuser etwa 640 Euro über dem Brühler Durchschnitt.

Häuser: saniert/unsaniert



Grafik: Kaufpreisentwicklung Landkreisauswertung, Datenstand 01.11.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

PREISE UND MIETEN IM ÜBERBLICK

Ob Eigentum oder Miete, Haus oder Wohnung, Neubau oder Bestand – im Rhein-Erft-Kreis folgt das Preisniveau einem einfachen Grundprinzip: Im Osten, an der Grenze zum Kölner Stadtgebiet, sind die Bestandspreise höher als im Westen, und im Osten besteht ein Süd-Nord-Preisgefälle. Die durchschnittlichen Mieten und Kaufpreise der beiden kreisangehörigen Städte Elsdorf und Bedburg im Nordosten des Rhein-Erft-Kreises liegen in so gut wie allen Marktsegmenten am Ende der Skala und in Bergheim fast alle Durchschnittspreise über denen von Bedburg und Elsdorf. Ausschließlich der durchschnittliche Kaufpreis für Bedburger Neubauwohnungen liegt über dem der Stadt Bergheim.

In Kerpen und Erftstadt sind die durchschnittlichen Mieten und Kaufpreise höher als in den drei anderen westlichen Städten. Sie sind allerdings fast ausnahmslos geringer als die der östlichen Städte Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl und Wesseling. Eine Ausnahme bildet der durchschnittliche Neubaupreis für Eigentumswohnungen in Brühl, der geringer ist als der Kerpener. Das Preisniveau der Stadt Wesseling liegt zwischen dem der anderen östlichen und dem der westlichen Städte. Dazu existiert nur die Ausnahme, dass die Wesseling Neubaumieten höher sind als die Frechener. In allen anderen Marktsegmenten übersteigen die Frechener, Brühler, Pulheimer und Hürther Ergebnisse die Wesseling Preise.

Im Bestand ist in allen Segmenten für fast alle Städte ein deutlicher Aufwärtstrend zu beobachten. Das gilt insbesondere auch für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Neubaumieten und Kaufpreise für Neubauhäuser entwickeln sich wesentlich uneinheitlicher. Die teilweise sogar gegenläufigen Veränderungen zwischen dem Westen und Osten des Rhein-Erft-Kreises beruhen auch auf lokalen und regionalen Unwägbarkeiten.

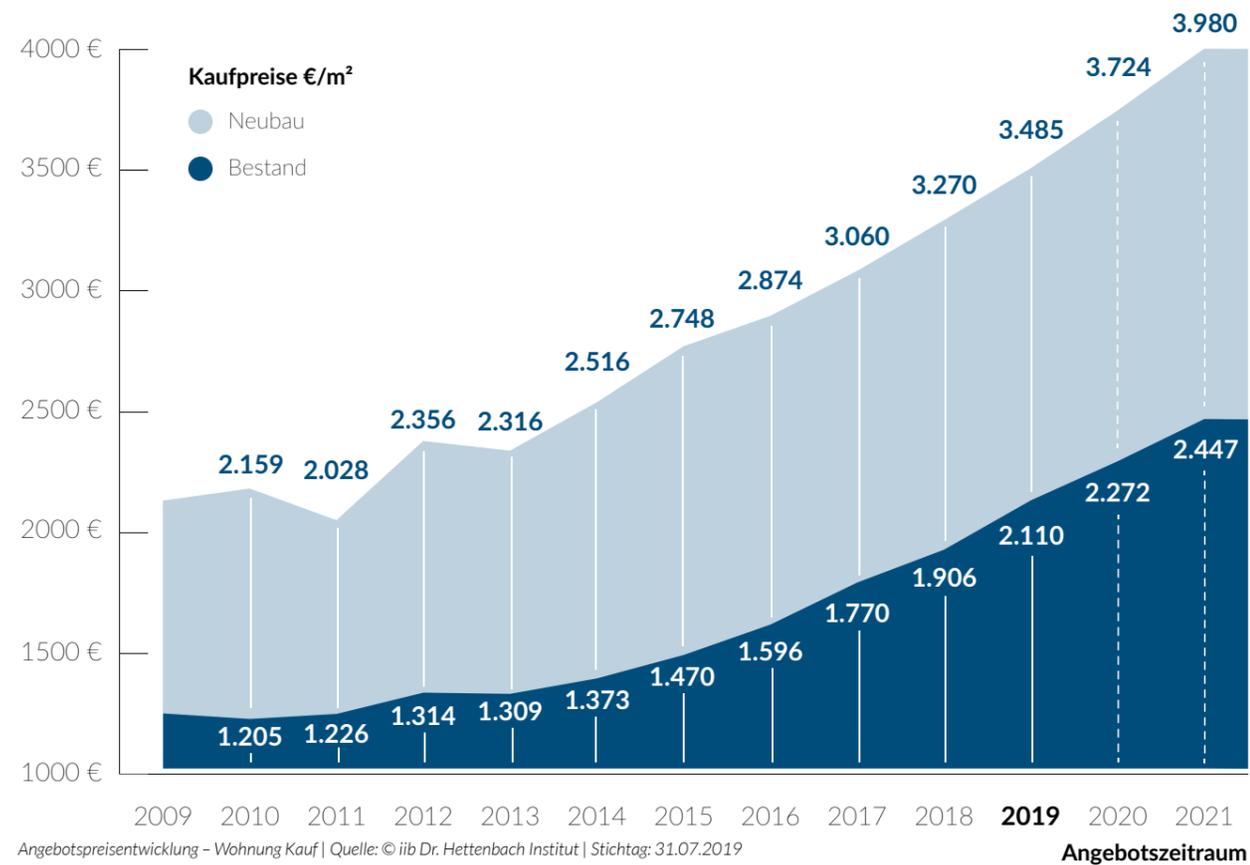




PROGNOSEN UND RENDITEN

Bei allen Schwankungen folgen die Preisentwicklungen im Rhein-Erft-Kreis während der vergangenen zehn Jahre einem steigenden Trend. Insbesondere in den fünf zurückliegenden Jahren haben die Preise von Häusern und Wohnungen im Landkreis angezogen. Die Mieten sind deutlich weniger stark gestiegen. Es lohnt sich, sowohl ökonomisch als auch demografisch über diese Entwicklungen genauer nachzudenken.

Kaufpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau

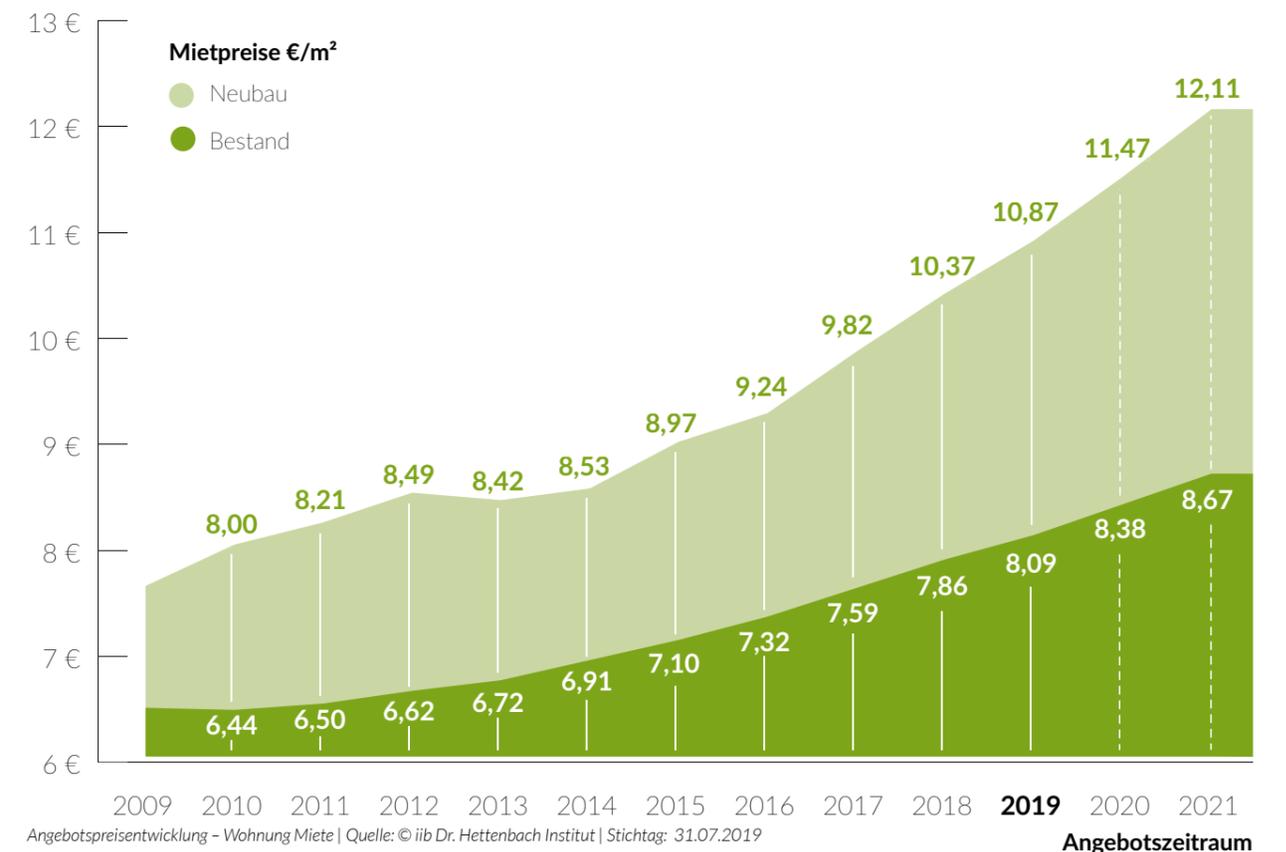


PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN KAUF

Zwischen 2009 und 2014 entwickelte sich der Bestandspreis für Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis schwankend. Er stieg im gesamten Zeitraum von 1.288 auf 1.373 Euro durchschnittlich um 2,3 Prozent pro Jahr. In den vergangenen fünf Jahren ist der Preisanstieg auf durchschnittlich 9 Prozent jährlich angewachsen. Mit 10,7 Prozent ist der durchschnittliche Bestandspreis im Jahr 2019 am stärksten gestiegen. 2019 ist das einzige Jahr mit einer zweistelligen Preissteigerung. Im Jahr 2020 ist ein Kaufpreis von 2.272 Euro und für 2021 ein weiterer Anstieg auf 2.447 Euro zu erwarten. Die fortgeschriebenen Bestandspreise ergeben in den beiden Jahren einen Anstieg von durchschnittlich 7,7 Prozent pro Jahr. Der Kaufpreis für Neubauwohnungen hat zwischen 2009 bis 2013 im Durchschnitt um 2,3 Prozent

zugelegt. Ohne den Anstieg von 16 Prozent im Jahr 2012, den höchsten der vergangenen zehn Jahre, wäre die Entwicklung noch deutlich niedriger ausgefallen. Von 2013 bis 2019 fiel der Anstieg der Neubaupreise mit durchschnittlich 7,1 Prozent wesentlich höher aus. Während sie im Jahr 2014 um 8,7 Prozent, im Jahr 2015 um 9,2 Prozent und im Jahr 2016 um 4,6 Prozent gestiegen sind, hat sich ihr Anstieg in den vergangenen drei Jahren auf durchschnittlich 6,6 Prozent eingependelt. Diese Entwicklung wird sich in den Jahren 2020 und 2021 voraussichtlich leicht erhöht fortsetzen. Die fortgeschriebenen Preise betragen 3.724 Euro für das Jahr 2020 sowie 3.980 Euro für das Jahr 2021 und entsprechen damit einem durchschnittlichen Anstieg von 6,9 Prozent.

Wohnungen: Mietpreisentwicklung | Bestand und Neubau

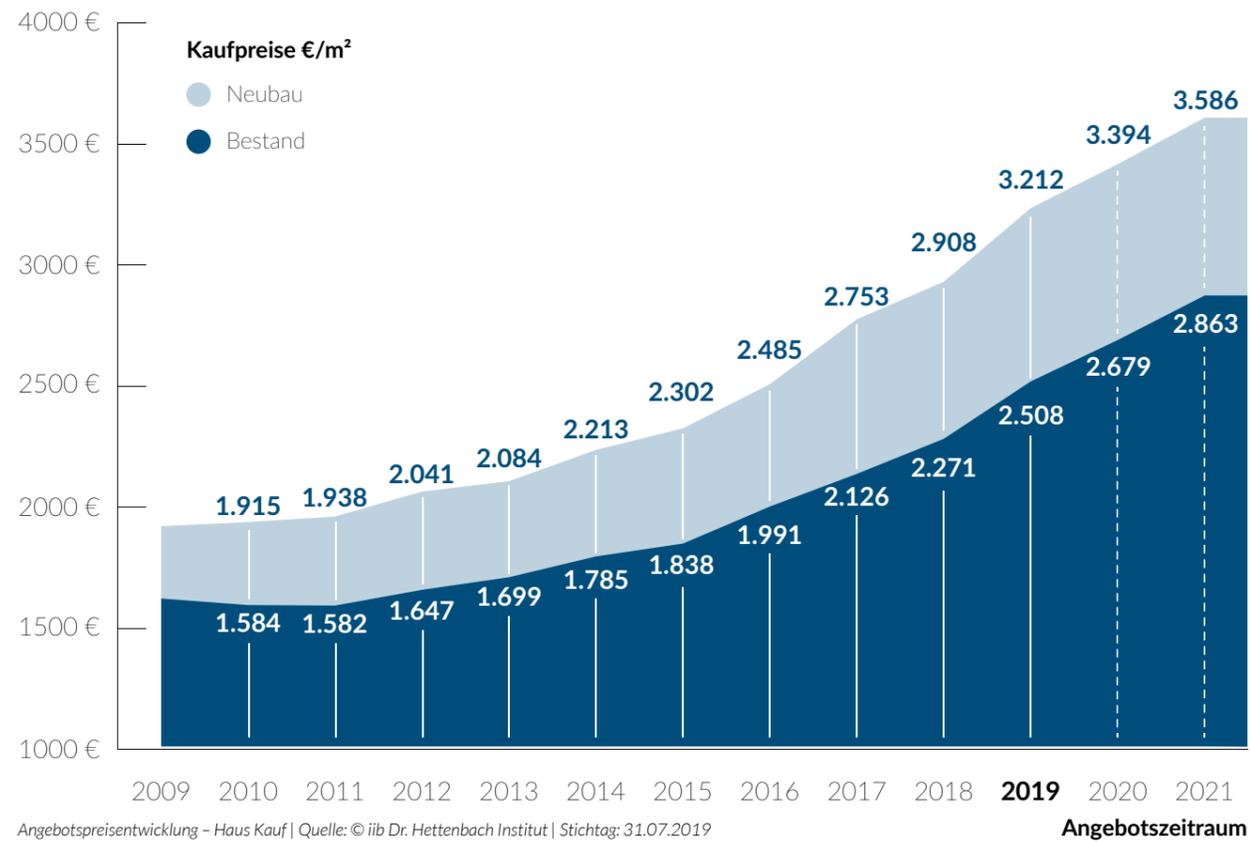


PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN MIETE

Zwischen 2009 und 2013 ist die durchschnittliche Bestandsmiete im Rhein-Erft-Kreis von 6,46 auf 6,72 Euro durchschnittlich um weniger als 1 Prozent pro Jahr gestiegen. In den Jahren danach hat sie zwischen 2,7 und 3,8 Prozent und durchschnittlich um 3,1 Prozent zugelegt. Im Jahr 2019 ist sie um 2,9 Prozent auf 8,09 Euro gestiegen. Die Fortschreibung auf 8,38 Euro im Jahr 2020 und auf 8,67 Euro im Jahr 2021 entspricht einem Anstieg von 3,5 Prozent pro Jahr.

In den Jahren 2009 bis 2014 hat die Neubaumiete von 7,61 auf 8,53 Euro um 2,3 Prozent zugelegt. Seit 2014 ist sie von 8,53 Euro auf 10,87 Euro im Jahr 2019 gestiegen. In diesem Zeitraum ist ihr durchschnittlicher Anstieg mit 5 Prozent pro Jahr gut doppelt so hoch wie in den fünf Jahren zuvor. Die fortgeschriebenen Neubaumieten von 11,47 Euro im Jahr 2020 und 12,11 Euro im Jahr 2021 ergeben einen durchschnittlichen Anstieg von 5,6 Prozent pro Jahr.

Kaufpreisentwicklung: Häuser | Bestand und Neubau



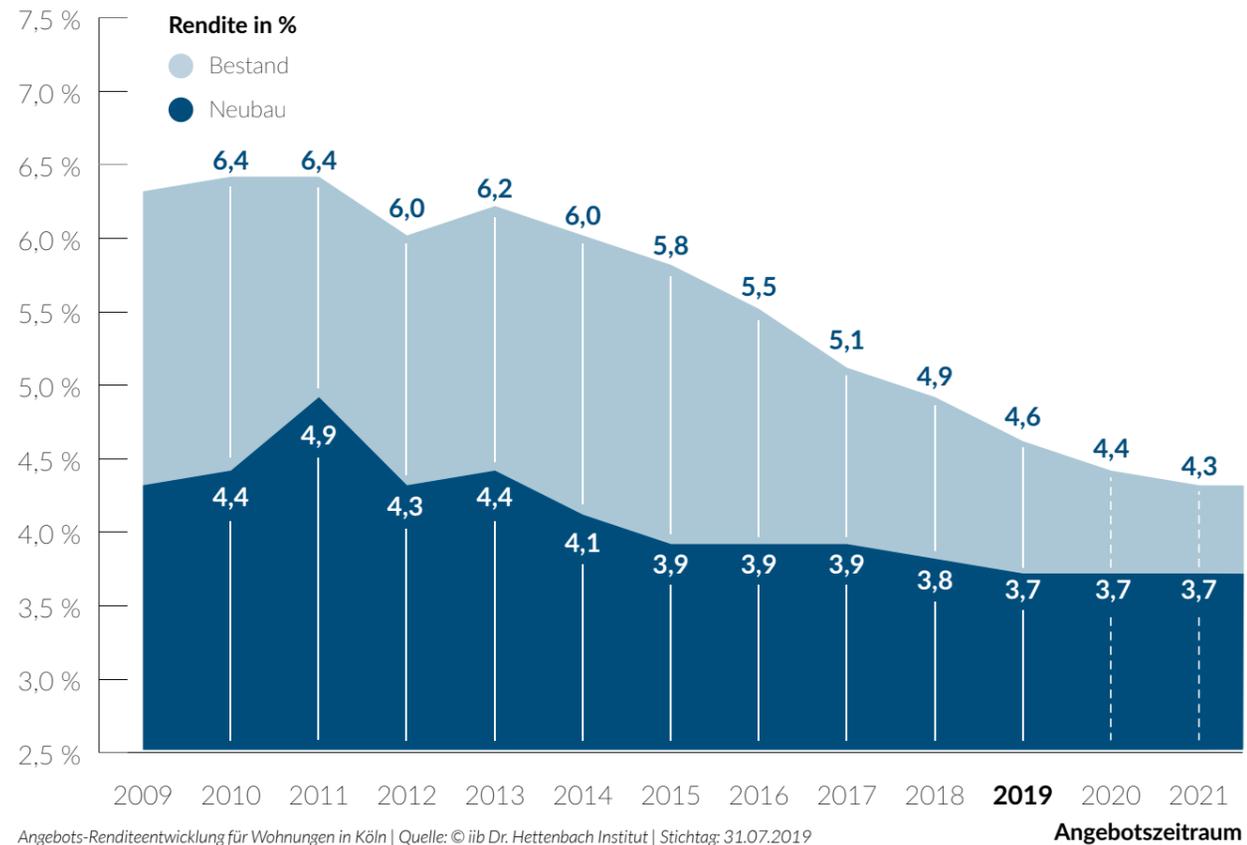
PREISENTWICKLUNG HÄUSER KAUF

Von 2009 bis 2019 ist der durchschnittliche Bestandspreis für Einfamilienhäuser im Rhein-Erft-Kreis von 1.611 auf 2.508 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, also um 4,5 Prozent gestiegen. Während die Preise in den Jahren 2010 und 2011 leicht nachgegeben haben, stiegen sie in den folgenden vier Jahren zwischen 3 Prozent im Jahr 2015 und 5 Prozent im Jahr 2014. Zwischen 2016 und 2019 betrug die durchschnittliche Preissteigerung 5,9 Prozent. Die Fortschreibung des Kaufpreises führt für 2020 und 2021 zu einem Anstieg von jeweils 6,9 Prozent pro Jahr beziehungsweise insgesamt 14,2 Prozent im Verlauf der beiden Jahre. Demnach steigt der Bestandspreis für Häuser im Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2020 auf

2.679 Euro und im Jahr 2021 auf 2.863 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Durchschnittspreis für Neubauhäuser im Rhein-Erft-Kreis ist von 2009 bis 2019 von 1.938 auf 3.212 Euro gestiegen. Mit der Zunahme um 304 Euro, die einem Plus von 10,4 Prozent entspricht, ist im Jahr 2019 der höchste Anstieg der vergangenen zehn Jahre zu verzeichnen. Im Durchschnitt ist der Preis für Neubauhäuser um 5,5 Prozent jährlich gestiegen. In den Jahren 2020 und 2021 steigt er voraussichtlich um 5,7 Prozent pro Jahr. Damit ist für das Jahr 2020 ein Durchschnittspreis von 3.349 Euro und im Jahr 2021 von 3.586 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu erwarten.



Renditeentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau

RENDITEENTWICKLUNG

Die Rendite des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem Verhältnis von Miete und Kaufpreis. Dass der Anstieg der Mieten geringer ist als der Anstieg der Kaufpreise, führt zu sinkenden Renditen.

Während die Bestandsmieten in den vergangenen fünf Jahren um 3,2 Prozent gestiegen sind, beträgt der Anstieg der Kaufpreise für Bestandswohnungen im selben Zeitraum 9 Prozent. Im Jahr 2014 betrug die Bestandsrendite 6 Prozent. Sie ist bis 2019 um 1,4 Prozentpunkte auf 4,6 Prozent zurückgegangen. Durchschnittlich ergibt sich ein Rückgang von 0,3 Prozentpunkten pro Jahr. Im Bestand werden die Mieten auch in den nächsten beiden Jahren weniger stark steigen als die Kaufpreise. Der Unterschied wird allerdings weniger deutlich ausfallen. Mit minus zwei

Prozentpunkten ergibt sich daraus ein etwas geringerer Rückgang.

Die Neubaumiete ist in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich um 5 Prozent und die Kaufpreise für Neubauwohnungen sind durchschnittlich um 6,7 Prozent gestiegen. Im Jahr 2014 betrug die Neubaurendite 4,1 Prozent. Sie ist bis 2019 um 0,3 Prozentpunkte auf 3,7 Prozentpunkte gesunken. Der durchschnittliche Rückgang beträgt etwa einen halben Prozentpunkt pro Jahr. Da in den nächsten beiden Jahren ein ähnlicher Anstieg zu erwarten ist, wird sich das Verhältnis von Mieten und Kaufpreisen für Neubauwohnungen kaum verändern. Deshalb ist auch für 2019 und 2020 eine Neubaurendite von 3,7 Prozent zu erwarten.

Genau Ihr Baufinanzierer

- bei Ihnen in Köln.

www.huettig-rompf.de/koeln


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 | Filiale Köln | Subbelrather Straße 15a | 50823 Köln
 T: 0221-17 93 70 | E: koeln@huettig-rompf.de



Agglomerationskonzept Region Köln/Bonn – Entwicklungsperspektiven für eine Region in Balance

Von Dr. Reimar Molitor

Die Region Köln/Bonn sieht sich aktuell und in den nächsten zwei Jahrzehnten vielfältigen Herausforderungen der räumlichen Entwicklung gegenübergestellt (Demographische Entwicklung, Knappheit an Entwicklungsflächen, Mobilitätsprobleme, Energiewende und Klimawandel, Daseinsvorsorge u.a.). Die daraus hervorgehenden, auf engem Raum zusammenkommenden Nutzungsansprüche stehen in Wechselwirkung und zum Teil in Konkurrenz zueinander. Lösungen zur Bewältigung der Entwicklungsaufgaben sind zunehmend in einem überlokalen, regionalen Maßstab und in Form integrierter Entwicklungskonzepte zu suchen.

Hierüber lassen sich für die Zukunft Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume der Kommunen und Teilräume der Region und damit für die Region als Ganzes sichern. Der LEP NRW und die Regionalpläne von Düsseldorf und Köln werden den Rahmen für die räumliche Entwicklung der Region in den kommenden zwei Jahrzehnten definieren. Für die Region Köln/Bonn mit ihren Kommunen, Kreisen und raumgestaltenden Akteuren besteht die Möglichkeit, sich mit eigenen Konzepten pro-aktiv in die formellen Planungsprozesse einzubringen.

Vor diesem Hintergrund formuliert das Agglomerationskonzept Perspektiven für eine raumverträgliche und integrierte Siedlungs-, Mobilitäts- und Freiraumentwicklung in der Region im Zeithorizont bis 2040. Das Konzept wurde in einem kooperativen Dialog- und Planungsprozess in den vergangenen drei Jahren unter intensiver Beteiligung regionaler Fachakteure, u.a. der Regionalplanungsbehörden Köln und Düsseldorf, sowie mit Unterstützung mehrerer interdisziplinärer Planungsteams und externer Fachexperten entwickelt. Das Strukturkonzept 2040+ zeigt auf, wie eine zwischen den Teilräumen der Region und konkurrierenden Nutzungsansprüchen ausbalancierte räumliche Entwicklung der Region gestaltet werden kann. Hinterlegt ist das Strukturbild mit dezidierten Zielsetzungen und Entwicklungsprinzipien und Teilstrategien zu Themen Siedlungsentwicklung, Wirtschaft, Freiraum/Landschaft, Umweltverbund, Motorisierter Individualverkehr und Wirtschaftsverkehr sowie polyzentrische Entwicklung.

Die Inhalte und Ergebnisse des Gesamtprojektes werden bis Ende 2019 ausführlich aufbereitet, der Region und allen Interessierten zur weiteren Arbeit und Diskussion zur Verfügung gestellt und als strategisches informelles Entwicklungskonzept und pro-aktiver Fachbeitrag der Region in die Regionalplanung

eingetragen. Ab Herbst 2019 startet zugleich die Diskussion des Konzeptes vor Ort in den Teilräumen, Kommunen und Fachinstitutionen der Region.

Das Agglomerationskonzept bildet darüber hinaus die konzeptionelle Grundlage für das Agglomerationsprogramm, welches als räumliche Entwicklungsstrategie mit einem integrierten Ansatz die regionalen Dachkonzepte Agglomerationskonzept und Klimawandelvorsorgestrategie ab Frühjahr 2020 in Form von regionalbedeutsamen Kooperationen und Schlüsselprojekten operationalisiert.

Der Region Köln/Bonn e.V. war stellvertretend für die Region Träger des Prozesses zum Agglomerationskonzept und wird auch die Entwicklung des Agglomerationsprogramms koordinieren.

Das Projekt Agglomerationskonzept wird mit Mitteln der EU und des Landes Nordrhein-Westfalen, vertreten über das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie, im Rahmen des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung 2014-2020 (EFRE 2014-2020) gefördert.

Dr. Reimar Molitor

Dr. Reimar Molitor, geb. 1968, ist Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Region Köln/Bonn e.V. Der Region Köln/Bonn e.V. verfolgt das Ziel, die regionale Zusammenarbeit zu organisieren und gemeinschaftlich eine strategische Ausrichtung der Region Köln/Bonn zu erreichen.

Studiert hat er an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, an der er seinen Abschluss als Diplom-Geograph absolvierte. Die Promotion „Nachhaltige Regionalentwicklung in Europa“ bildete die Grundlage für berufliche Stationen im Regionalmanagement und in der Beratung von europäischen Regionen.

Von 2000 bis 2003 arbeitete er beim Regionalmanagement der Regionale 2006 im Bergischen Städtedreieck Wuppertal, Solingen, Remscheid.

Von 2004 bis 2012 betreute er geschäftsführend das Strukturprogramm Regionale 2010 in der Region Köln/Bonn. Seit 2017 ist er als Geschäftsführer für die REGIONALE 2025 Agentur GmbH im rechtsrheinischen Teil der Region Köln/Bonn, dem sogenannten ‚Bergischen RheinLand‘ tätig.

Reimar Molitor ist in zahlreichen Beiräten, strukturpolitischen Vereinigungen und Ausschüssen im Themenbereich der Stadt- und Regionalentwicklung vertreten, so zum Beispiel im Expertenrat zur Zukunft der Internationalen Bauausstellung (IBA) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.



Herausgeber

KAMPMEYER Immobilien GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln
Reuterstr. 22 | 53113 Bonn
Elisabethstraße 11 | 40217 Düsseldorf

0221 921642-0 | www.kampmeyer.com

Die KAMPMEYER Immobilienmarktberichte können auch online bestellt werden:
www.kampmeyer.com/marktbericht

Datenanalyse

KAMPMEYER Expert GmbH
Waidmarkt 11 | 50676 Köln

Bildnachweis

Ralf Vetterle

Daten

Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Bahnhofanlage 3 | 68723 Schwetzingen

Hüttig & Rompf AG
Hanauer Landstraße 126-128 | 60314 Frankfurt
a. M.

iib-Immobilien-Richtwertx

Der iib-Immobilien-Richtwert ist eine Schätzung des durchschnittlich zu erzielenden Markt-Preises, ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht. Er wird unabhängig, adress- und stichtagsbezogen ermittelt, basierend auf: iib-Wohnlagen, aktuellen Marktdaten und gesetzlich normierten Bewertungsverfahren.

© KAMPMEYER Immobilien GmbH

Der KAMPMEYER Immobilienmarktbericht Rhein-Erft-Kreis 2020 einschließlich aller Inhalte wie Text, Fotos und grafische 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.

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: Energieeffizienz Nordrhein-Westfalen Deutschland



Die Marktberichte von KAMPMEYER Expert analysieren alle im Zusammenhang mit den Wohnungsmärkten in der Metropolregion Rheinland relevanten Einflussfaktoren, um die Einordnung des Marktgeschehens aus verschiedenen Perspektiven zu ermöglichen. Die Metropolregion Rheinland in Zahlen, Daten, Fakten.



MARKTBERICHTE



Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 921642-0

Verstehen ist für uns der Beginn des erfolgreichen Immobilienverkaufs. Hier sehen wir unseren Vorteil als Qualitätsmakler. Denn für uns ist Verstehen nicht nur eine Frage der Höflichkeit, sondern auch der Effizienz. Nichts kostet mehr Energie, als aneinander vorbei zu reden. Was ist meine Immobilie wert? Wie lange dauert der Verkauf? Und was kostet der Makler? Auf jede dieser Fragen haben wir eine Antwort. Die Experten von KAMPMEYER schaffen in jeder Lebenslage ganzheitliche Lösungen im Einklang mit Ihren persönlichen Vorstellungen und Zielen.

EIN QUALITÄTSMAKLER VERSTEHT