



# RHEIN-ERFT- KREIS 2021



www.kampmeyer.com

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

### Köln

Waidmarkt 11  
50676 Köln  
Tel.: (0221) 92 1642-0

### Bonn

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

### Düsseldorf

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



IMMOBILIEN  
MARKETING  
AWARD 2020



# Inhalt



5

**Orientierung in bewegten Zeiten**



8

**Dynamische Wohnlagen**



31

**Gastbeitrag: Reallabor für eine lebenswerte Zukunft**



37

**Immobilien Bestand und Neubau**



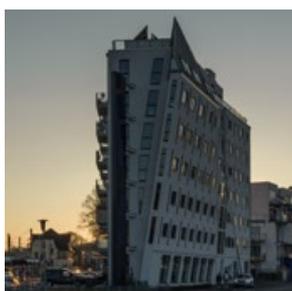
58

**Prognosen und Renditen**



66

**Perspektiven der Nachfrage**



76

**Perspektiven des Angebots**



# Marktbericht Rhein-Erft-Kreis 2021

## Orientierung in bewegten Zeiten

Der Marktbericht Rhein-Erft-Kreis 2021 schafft Orientierung in bewegten Zeiten. Auf Basis umfassender Marktdaten, Lageinformationen und eigener Marktbeobachtungen beschreibt er die aktuelle Situation und ihre Dynamik. Mit ihm leistet das Team KAMPMEYER einen Beitrag zu höherer Transparenz der Wohnungsmärkte im Rhein-Erft-Kreis. Bevor wir näher auf die Komplexität der Teilmärkte und auf die zukünftigen Entwicklungen im Kreis eingehen, möchte ich gerne einen kurzen Blick auf bundesweite Zusammenhänge werfen: Innenminister Horst Seehofer sieht die Wirkung der Wohnraumoffensive beim digitalen Bilanzkongress optimistisch: „Die Bauwirtschaft war trotz Pandemie der Motor der deutschen Wirtschaft schlechthin. Wir haben 1,2 Millionen neue Wohnungen geschaffen,

hinzu kommen 770.000 erteilte Baugenehmigungen.“ Trotzdem ist die Anspannung der Wohnungsmärkte in den Großstädten und Metropolregionen wegen der weiterhin hohen Nachfrage noch gestiegen. Diese Märkte zeigen sich nach wie vor äußerst dynamisch. Ihr Megatrend steigender Preise setzt sich ungebrochen fort. Trotz der immer wiederkehrenden Angst vor Preisblasen und trotz omnipräsenter Coronasorgen, die auch die Entwicklung der Wohnungspreise betreffen, hat der Preisanstieg in deutschen Ballungsräumen besonders in der jüngeren Vergangenheit eher zu- als abgenommen. Wohnraum ist nicht substituierbar und wird auch in Krisenzeiten nachgefragt. Über den Nachfrageüberhang hinaus erweist sich auch das niedrige Zinsniveau als Preistreiber.

Die im Rhein-Erft-Kreis stark steigende Nachfrage beruht auf den Preisunterschieden zwischen Großstadt und Landkreis und auf dem durch den Kohleausstieg beschleunigten Strukturwandel. Sie führt zu weiter abnehmenden Vermarktungszeiten und zu weiter steigenden Kaufpreisen und Mieten. In der Praxis ist die Wirkung der Mietpreisbremse dort kaum noch wahrnehmbar. Weil die Einkommensentwicklung mit diesem Tempo nicht mithält, erhöht sich die Mietbelastungsquote für viele Haushalte im Rhein-Erft-Kreis erheblich. Der Trend, dass einkommensschwächere Haushalte in Ballungsräumen wie in der Metropolestadt Köln in günstigeren Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche leben, wird sich fortsetzen. Die beispielsweise mit Kurzarbeit verbundenen Einkommenseinbußen, zu denen die Corona-Verordnungen führen, werden ihn voraussichtlich noch verstärken. Die Maßnahmen wirken sich in einigen Lebens- und Arbeitsbereichen aus, die auch für die regionalen Wohnungsmärkte relevant sind oder sein werden. Mit steigender Digitalisierung führen sie zum Aufschwung des Homeoffice, der sich in der Wohnungsnachfrage bereits bemerkbar macht

und durch die Veränderung von Wohnpräferenzen eine zunehmende Reurbanisierung bewirkt. Als verdichteter, ländlicher Raum bietet der Rhein-Erft-Kreis derzeit noch größere Wohnungen und geringere Wohnkosten als seine großen Nachbarstädte und gleichzeitig wachsende, urbane Infrastrukturen. Diese Faktoren stellen insbesondere für Familien, Homeoffice-Arbeitnehmer und Berufspendler entscheidende Vorteile dar.

Die besonderen, kleinräumigen Lageunterschiede der Städte des Kreises machen die Vielfalt der polyzentrischen Wohnungsmärkte aus. Die Karte der dynamischen Wohnlagen bringt die wesentlichen Lagefaktoren auf den Punkt und stellt eine Vergleichbarkeit der vielfältigen Wohnlagen her. In den Preiskarten werden die Mieten und Kaufpreise für Häuser, Eigentums- und Mietwohnungen getrennt nach Neubau und Bestand ausgewiesen. Dadurch ermöglichen sie eine objektspezifische Einordnung der Marktpreise. Mit Hilfe der Karten lässt sich das unterschiedliche Preisgefüge in den zehn Städten des Rhein-Erft-Kreises und seine Dynamik nachvollziehen.

Ihnen liegen auch in diesem Jahr die Daten unseres langjährigen Partners Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach zugrunde. Bei Landrat Frank Rock möchte ich mich ganz besonders bedanken. Sein Gastbeitrag rundet den Bericht thematisch mit dem Blick auf die Herausforderungen des Landkreises als „Reallabor für eine lebenswerte Zukunft“ hervorragend ab.

Mein Team und ich sind auch in diesem Jahr sehr auf Ihre Meinung und Ihre Anregungen gespannt. Außerdem beantworten wir gerne Ihre Fragen zum Wohnen in der Region oder zur professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie ganz persönlich und individuell. Sprechen Sie uns einfach an.

Mit besten Grüßen



Roland Kampmeyer





# DYNAMISCHE WOHNLAGEN

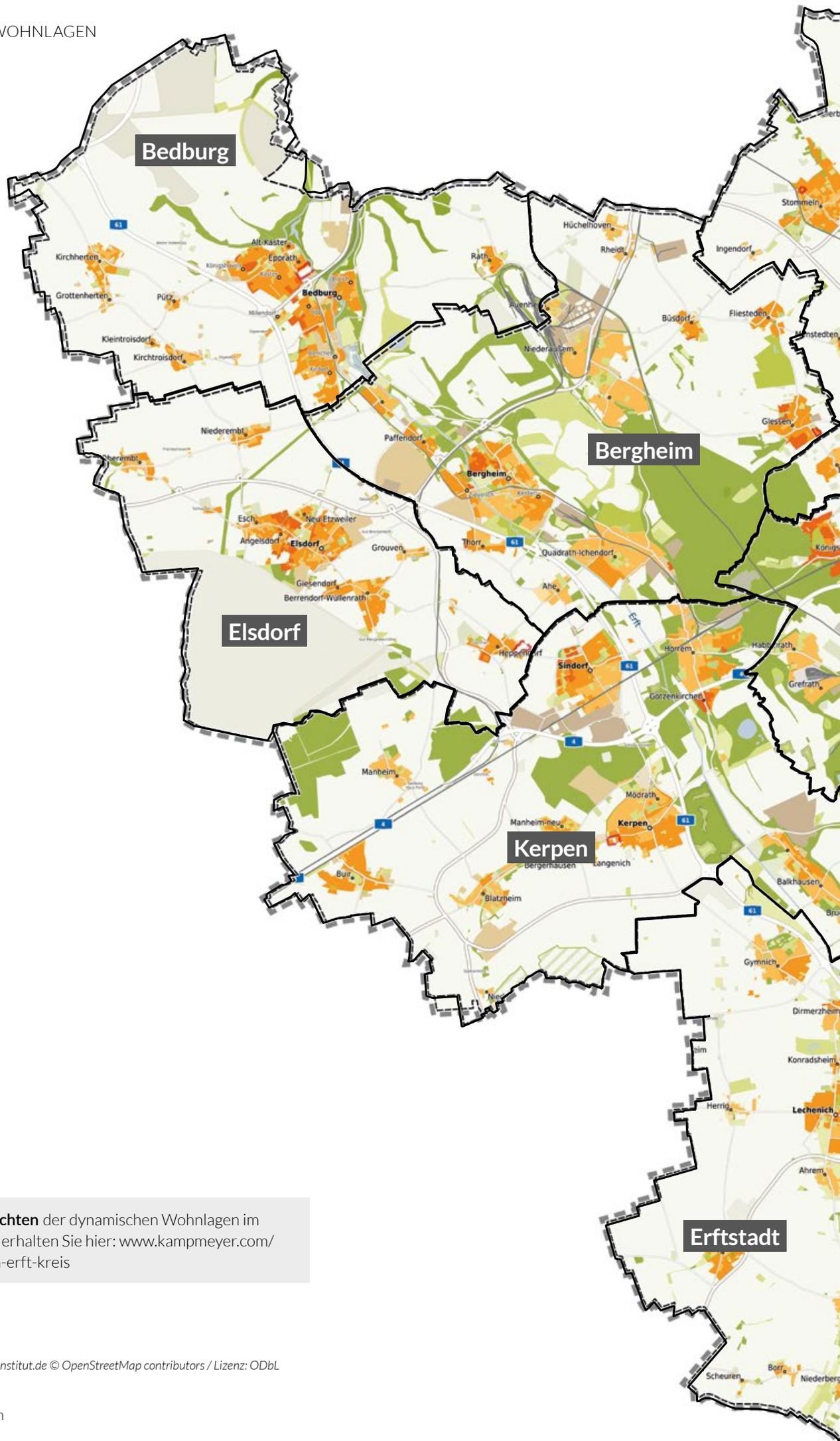
# Dynamische Wohnlagen

## Rhein-Erft-Kreis 2021

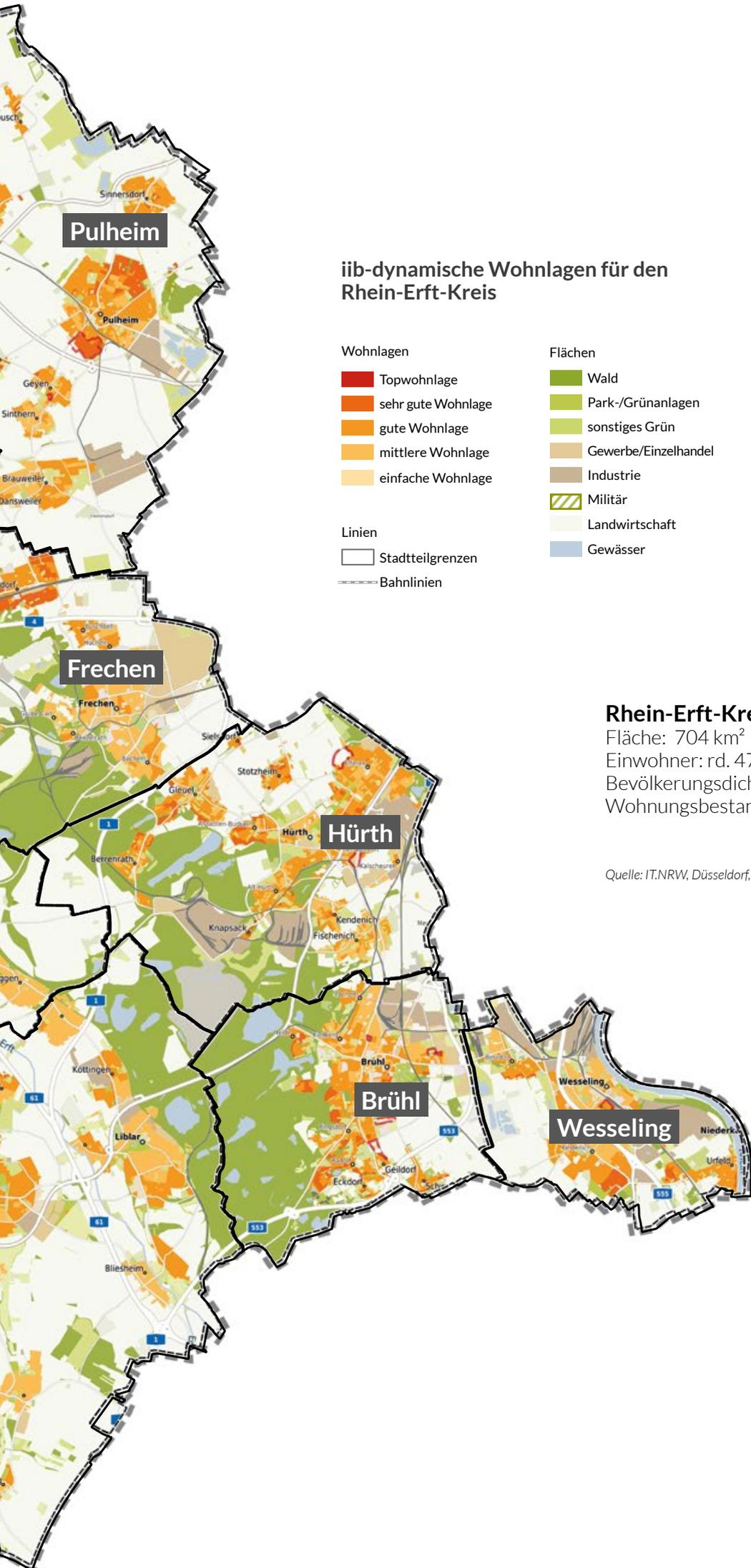
Im Herzen des Ballungsraums Köln-Bonn prosperiert der wirtschafts- und wachstumsstarke Rhein-Erft-Kreis. Auf insgesamt rund 705 Quadratkilometern bietet die hochverdichtete ländliche Region echte Vielfalt. Sie reicht naturräumlich von der Zülpicher und Jülicher Börde im Westen über die Ville bis in die linksrheinischen Mittelterrassen im Osten. Der Rhein-Erft-Kreis wird von Süd nach Nord umringt von den städtischen Kreisen Rhein-Sieg-Kreis, Euskirchen, Düren und Rhein-Kreis Neuss und grenzt im Osten an die Millionenstadt Köln. Rund 470.500 Einwohner leben hier in großstädtischem Flair oder beschaulichem Gehöft, zwischen Braunkohletagebau und Naturschutzgebiet, in historischer Kulisse oder modernster Architektur. Diese Vielfalt drückt sich in teilweise ganz unterschiedlichen Lagequalitäten aus.

Wohnlagen werden je nach Anlass an verschiedenen 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 einzuordnen. 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 weiter, individuell sehr unterschiedlich beurteilt werden. „Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes ... 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 2021 die Multifaktorenanalyse angewendet. Über die in Mietspiegeln üblichen Lagekriterien und über ökonomische und demografische Informationen wie Bautätigkeit, Transaktionen, Umzüge und Kaufkraft hinaus werden auch Kaufpreise und Mieten analysiert. Die Berücksichtigung des im direkten Umfeld vorherrschenden Preisniveaus ermöglicht eine stärkere Marktnähe der Einordnung von Wohnlagen. Die dynamische Wohnlagenkarte visualisiert die Wohnlagenhierarchie anhand der verfügbaren, aussagekräftigen Wohnwertmerkmale. Sie werden, wenn möglich, ultralokal und in Echtzeit ausgewertet.



**Detaillierte Ansichten** der dynamischen Wohnlagen im Rhein-Erft-Kreis erhalten Sie hier: [www.kampmeyer.com/wohnlagen-rhein-erft-kreis](http://www.kampmeyer.com/wohnlagen-rhein-erft-kreis)



### Rhein-Erft-Kreis 2021

Fläche: 704 km<sup>2</sup>

Einwohner: rd. 470.500 ↑

Bevölkerungsdichte: rd. 670 Einwohner je km<sup>2</sup> ↑

Wohnungsbestand: rd. 218.000 ↑

Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2021. | Datenstand: 30.09.2020.

## DIE STADT PULHEIM

Im Nordosten des Rhein-Erft-Kreises bietet die Stadt Pulheim attraktive Wohnlagen vor den Toren Kölns. Mit seinen rund 54.600 Einwohnern ist die Mittelstadt eine der einwohnerstärkeren des Kreises. Die Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Infrastruktur sowie die prädestinierte Lage zwischen Köln und Düsseldorf ziehen viele Zuziehende an. Die Kölner Domplatte ist vom Pulheimer Zentrum nur 25 Autominuten entfernt und auch der Blick auf den Kölner Dom lässt sich von hier aus genießen. Mit der unmittelbaren Autobahnanbindung an die A1 und A57 sowie der Anbindung an den Schienenverkehr zwischen Mönchengladbach und Koblenz bietet sich Pulheim sowohl als Arbeits- als auch als Wohnort an. Der Wohnungsbestand ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Rund jede dritte Wohnung befindet sich in einem der Mehrfamilienhäuser, die der Stadt partiell ein modernes und urbanes Antlitz verleihen.

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. Dort dehnen sich überwiegend gute Wohnlagen aus, die zu einem geringen Anteil von mittleren Wohnlagen unterbrochen werden. In den letzten Jahren haben sich zwei Gebiete mit sehr guter Lagequalität entwickelt: das nördlich an das Zentrum anschließende Einfamilienhausgebiet zwischen Orrer Straße und Worringer Straße sowie das neue Quartier Pulheim-Süd am Pulheimer Bach.

Im Stadtbezirk Stommeln – Stommelerbusch – Ingendorf herrscht ein Gemenge aus mittleren und guten Wohnlagen vor, in dem sich vereinzelt sehr gute Lagen behaupten. Der kleine Weiler Ingendorf weist ausschließlich mittlere Wohnlagen auf. Stommelerbusch und Stommeln sind durch ein weitgehend gutes Niveau geprägt. Der Nachbarbezirk Sinnersdorf, in dessen Kern bis heute ländliche Strukturen erhalten geblieben sind, bietet überwiegend gute Lagen. In den zentralen Bereichen des Ortsteils befinden sich auch kleinräumige Cluster auf mittlerem oder sehr gutem Niveau.

Als Bindeglied zwischen Pulheim Mitte und der Stadt Frechen profitiert der Bezirk Brauweiler – Dansweiler – Freimersdorf von den Infrastrukturen beider Zentren. Im Bereich der Ortskerne von Brauweiler und Dansweiler überwiegen gute Lagen, die von einem Korridor mittlerer Wohnlagen zwischen den Ortskernen voneinander getrennt werden. Der einzigartige, historische Erhaltungszustand des Ortsteils Freimersdorf lässt keine sinnvolle Lagezuordnung zu und wird daher nicht abgebildet.

## DIE STADT FRECHEN

Im zentralen Kreisgebiet und in verkehrstechnisch günstiger Lage schließt sich die Stadt Frechen an das Pulheimer Stadtgebiet an. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet Europark die Stadt von den Kölner Stadtteilen Weiden und Junkersdorf ab. In südlicher Richtung befindet sich die Stadt Hürth und im Westen bildet der Villerücken eine naturräumliche Grenze zu den Städten Bergheim und Kerpen. Über 52.000 Einwohner sind in Frechen zu Hause. Ursprünglich war die Stadt wirtschaftlich geprägt durch seine Bodenschätze Braunkohle, Quarzsand und Ton, doch der Strukturwandel schreitet voran. Heute findet sich hier ein bunter Branchenmix, der unter anderem von der exponierten am Verkehrsknotenpunkt Kreuz Köln-West und der Nähe zur Wirtschaftsmetropole Köln profitiert. Durch großflächige Renaturierungsmaßnahmen bietet Frechen heute weitläufige Grünflächen und ein reichhaltiges Repertoire an Freizeitmöglichkeiten, das um Angebote der kulturellen Szene bereichert wird. Die Struktur des Zentrums hebt sich vom übrigen Stadtgebiet ab. Fast die Hälfte der Bevölkerung lebt im urbanen Kern der Stadt, der angesichts der ausgeprägten Mehrfamilienhausbebauung eine höhere städtebauliche Dichte aufweist. Das Umland hingegen besteht vorwiegend aus klassischen Einfamilienhaussiedlungen mit dörflichem Charakter.

Wie der Wirtschaftsstandort so zeichnet sich auch der Wohnstandort Frechen durch seine gute Verkehrsanbindung aus, die nicht nur durch die Bundesautobahn, sondern auch durch den ÖPNV zwischen

Frechen, Köln und dem Umland gewährleistet wird. Königsdorf ist der nördlichste und einer von insgesamt neun Ortsteilen. Er 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 überwiegt ein gutes Niveau.

In Frechens Stadtkern dehnen sich weitestgehend mittlere Wohnlagen aus. Die Haupteinkaufsstraßen sind entlang der Stadtbahnlinie zu finden. Dort haben sich vorwiegend rings um den Stadtsaal gute Lagen entwickelt. Zwischen Buschbeller Wald und Freibad sowie entlang der Uesdorfer Straße wird ebenfalls vereinzelt ein gutes Niveau erreicht. In dem großflächigen Gebiet, das von der Frechener Innenstadt und den Stadtteilen Bachem, Benzelrath und Grube Carl gebildet wird, überwiegen insgesamt mittlere Wohnlagen, zwischen denen sich einige Viertel mit guten Lagen befinden. Das fast flächendeckend mittlere Niveau in den Ortsteilen Grefrath und Habbelrath im Westen des Stadtgebiets resultiert aus der Nachbarschaft zum Instandhaltungswerk der RWE Power und ihrer dezentralen Lage.

## DIE STADT HÜRTH

In verkehrsgünstiger Lage südlich der Bundesautobahn A1 liegt die Stadt Hürth. Zwischen großflächigen Industriegebieten, malerischen Seenlandschaften und weitläufigen Grünflächen leben rund 59.700 Einwohner. Vom Zentrum sind es nur neun Kilometer bis nach Köln. Der Stadtkern entfaltet sich entlang der Luxemburger Straße, welche das gesamte Stadtgebiet durchquert und in den Kölner Bezirk Lindenthal führt. Darüber hinaus wird die Verkehrsverbindung zwischen Hürth, Köln und dem südlich angrenzenden Brühl durch den öffentlichen Personennahverkehr gestützt.

Die zwölf Hürther Stadtteile lassen sich neun Stadtbezirken zuordnen. Die beiden kleinen Ortsteile Stotzheim und Sielsdorf im Norden des Stadtgebiets wurden zu einem Bezirk zusammengefasst. Umge-

ben von Feld und Flur haben sich in den beschaulichen Ortsteilen neben vorwiegend guten Wohnlagen kleinräumige Cluster sehr guter Lagequalität etabliert.

Im Nordwesten Hürths, außerhalb des Kölner Grüngürtels, liegt der Ortsteil Efferen. Er geht beinahe nahtlos in den Stadtteil Köln-Klettenberg über. Daher ist Efferen insbesondere bei jungen Erwachsenen und Studenten beliebt, die beispielsweise im Studentendorf Efferen adäquaten Wohnraum finden. Im gesamten Ortsteil dehnen sich gute Wohnlagen aus, die vereinzelt von mittleren Lagen unterbrochen werden und in Richtung Hermülheim zum Teil von sehr guter Lagequalität abgelöst werden. Das derzeit im Bau befindliche Neubaugebiet Efferen-West ist aktuell noch nicht in der Karte abgebildet.

Die beiden Ortsteile Hermülheim und Kalscheuren bilden einen westlich von Efferen gelegenen Bezirk. In Hermülheim befindet sich das Stadtzentrum Hürth-Mitte mit dem Hürth-Park, dem größten Einkaufszentrum der Stadt. In dem Ortsteil sind mittlere, vorwiegend aber gute und kleinräumig sehr gute Wohnlagen vertreten. Mit dem Bahnhof Hürth-Kalscheuren ist der gleichnamige Ortsteil an den öffentlichen Personennahverkehr auf der Achse Köln-Bonn angebunden und bietet im hiesigen Industrie- und Gewerbegebiet eine hohe Arbeitsplatzdichte. Diese Wohnwertmerkmale führen zu einem von guten Wohnlagen dominierten Gefüge.

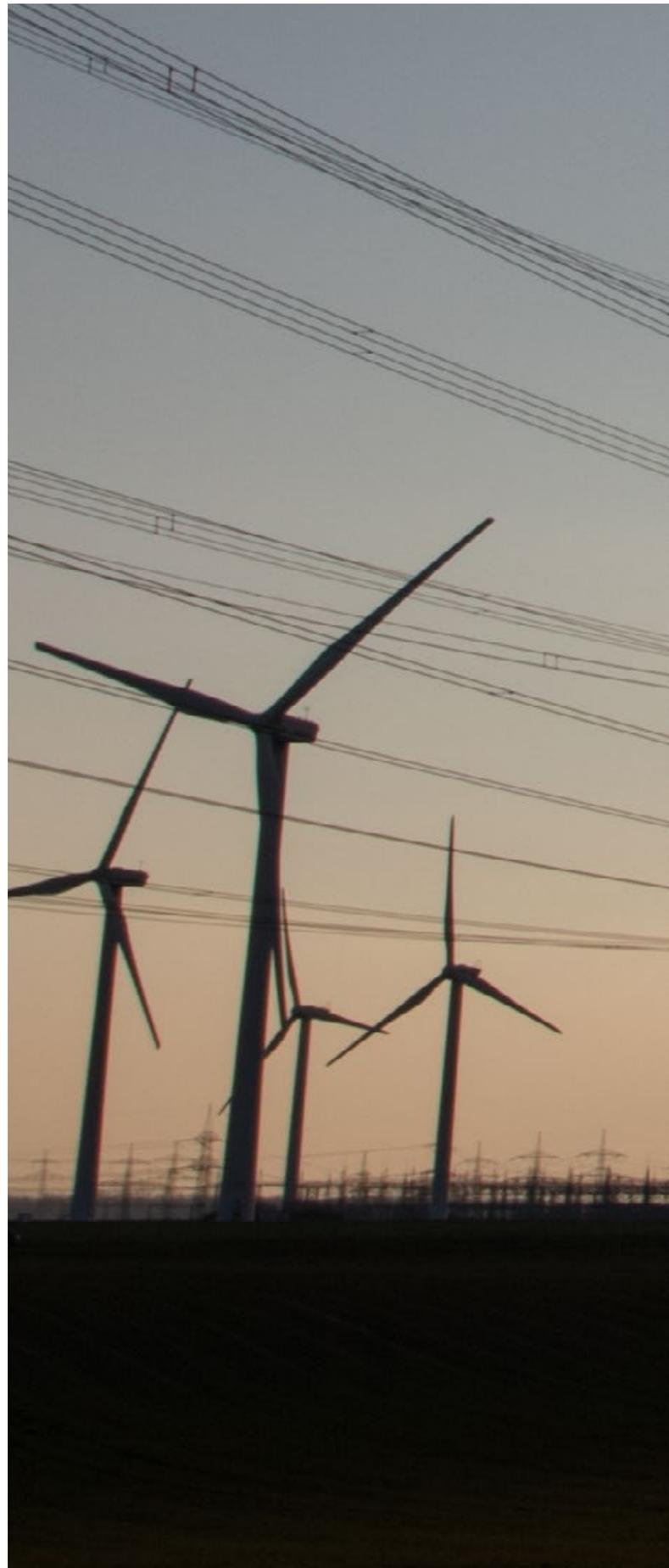
Der ehemalige Güter- und Rangierbahnhof Hermülheim westlich des Hürth-Parks wurde mit dem Bau einer Ortsumgehung durchschnitten und stillgelegt. Dort soll ein neues Stadtviertel mit etwa 300 Wohnungen und 50 Stadthäusern entstehen. Der Bauleitplan des Geländes befindet sich aktuell noch im laufenden Planverfahren. Das neue Quartier ist exemplarisch für die Entwicklungschancen des Rhein-Erft-Kreises. Von dem Projekt werden Impulse auf das gesamte Stadtgebiet sowie auf die angrenzenden Ortsteile Fischenich und Kendenich ausgehen. Dort 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 können.

Der Stadtteil Alt-Hürth bildet mit dem kleinsten Ortsteil Knapsack einen gemeinsamen Bezirk. 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 Lagen mit geringer Ausdehnung auf mittlerem bis gutem Niveau und erreichen in Knapsack ein sehr gutes Niveau. Der Ortsteil Alstädten-Burbach ist ebenfalls geprägt durch gute bis sehr gute Lagequalitäten, die sich in Richtung des Otto-Maigler-Sees verdichten.

Nordwestlich des Sees befindet sich Berrenrath. Der Ortsteil wurde bedingt durch den Braunkohleabbau umgesiedelt, um Platz für die Ausbreitung des Tagebaus zu schaffen. Östlich und westlich der Haupterschließungsstraße befinden sich sowohl mittlere als auch gute Wohnlagen.

Weiter nördlich liegt Gleuel, ein ehemaliges Burg-, Mühlen- und Kirchdorf. An das überwiegend mittlere und gute Niveau im zentralen Bereich des Ortsteils grenzt im Westen ein Gefüge guter und sehr guter Lagequalität. Die für den Ortsteil prägenden Bergmannssiedlungen im Südwesten Gleuels gelten heute, nach dem Ende des Braunkohlebergbaus in Hürth, als gute und teilweise auch sehr gute Wohnlagen. Die hier bereits in den 1920er-Jahren errichteten Wohngebäude der Siedlungen wurden von den Eigentümern ausgebaut und modernisiert. Vereinzelt sind noch original erhaltene Häuser vorhanden, die unter Schutz gestellt werden sollen.





## DIE STADT BRÜHL

Im Süden Hürths bietet die Stadt Brühl rund 43.700 Menschen ein Zuhause. Mit zwei Weltkulturerbestätten, dem Freizeitpark Phantasialand und zahlreichen Ville-Seen verfügt die Stadt über abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Daher ist Brühl ein beliebtes Ausflugs- und Reiseziel. Nordöstlich an das Stadtgebiet grenzt der Stadtteil Köln-Meschenich und im Osten die Nachbarstadt Wesseling an. Im Süden befinden sich der Rhein-Sieg-Kreis und der Kreis Euskirchen. Westlich schließt sich hinter der Ville-Seenplatte die Stadt Erftstadt an. Die Bundesautobahn 553 gewährleistet den verkehrstechnischen Anschluss an die A1 und A4. Der Brühler Bahnhof liegt auf der viel befahrenen Zugstrecke zwischen Köln und Bonn und bietet als Haltepunkt des Regionalexpresses auch eine überregionale ÖPNV-Anbindung.

Die Schlossstadt ist gegliedert in die Kernstadt und sechs historisch gewachsene Ortsteile. Die Kernstadt, an deren Nord-Süd-Achse die Trasse der Stadtbahnlinie zwischen Köln und Bonn 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.

Zwischen der linken Rhein-Bahnstrecke und der Stadtgrenze zu Wesseling gelegen, wird Brühl-Ost von der Rheinstraße in zwei Gebiete unterteilt. Die überwiegend mittleren Wohnlagen im nördlichen Teil werden durch die Hauptverkehrsstraße von der südlichen Bebauung getrennt und gehen dort fließend in gute Lagen über. Im Umfeld des großen Inselweiher befindet sich auch ein kleinräumiges Cluster auf sehr gutem Niveau. Brühl-Süd, das Gebiet rund um den Schlosspark, ist von einem dichten Gefüge guter und sehr guter Lagequalität geprägt, deren westliche Ausdehnung von der Bahntrasse gestoppt wird. Zwischen der Trasse der Stadtbahnlinie und der im Westen parallel verlaufenden Römerstraße breiten sich die mittleren Wohnlagen von Brühl-Mitte aus, die in südlicher Richtung teilweise ein gutes Niveau erreichen. Brühl-West beginnt

westlich der Römerstraße und erstreckt sich über die Roddergrube bis zu den Freiflächen am Franziskussee. Ausgehend von einem Gefüge mittlerer und guter Wohnlagen an der Römerstraße steigt die Lagequalität nach Westen an und erreicht in der Roddergrube und am Waldrand mehrheitlich ein sehr gutes Niveau. Ein ausschlagender Faktor für das höhere Lageniveau ist die Nähe zum 50 Kilometer langen Höhenzug der Ville, der von Norden nach Süden durch das Zentrum des Naturparks Rheinland verläuft. Der Ortsteil Brühl-Nord schafft die Verbindung zwischen dem Stadtkern und Vochem. Dort verdichten sich die guten Wohnlagen der innerstädtischen Quartiere. In zwei Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum und an der Grenze zu Hürth-Fischenich liegt Vochem. Entlang der Trasse der Stadtbahnlinie befindet sich die Lagequalität primär auf mittlerem Niveau. Angrenzend an die Ländereien des Weilerhofs konzentrieren sich gute Wohnlagen. Der westlichste Brühler Ortsteil Heide liegt am Osthang der Ville und wird vom Heider Bergsee, dem Bleibtreusee und dem Gruhlsee umrahmt. Die weitestgehend guten Lagen profitieren von dieser malerischen Umgebung. In der östlichen Barbarastraße säumt eine Reihe sehr guter Wohnlagen den Ortsteil, ferner befindet sich die Bebauung östlich der Maria-Montessori-Schule auf sehr gutem Niveau.

Pingsdorf liegt südlich der Otto-Wels-Straße, die den Ortsteil von Brühl-Mitte abgrenzt. Die Pingsdorfer Wohnlagen bilden eine weitgehend gute Struktur, die im Ortszentrum von Quartieren mittlerer Lagequalität 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, der zusammen mit Eckdorf und Geildorf eine Ortsgemeinschaft bildet. Die überwiegend guten Lagen Badorfs werden vom Landschaftsschutzgebiet „Am Schnorrenberg“ und dem Gallbergweiher eingefasst. In direkter Nähe zum Gelände des Freizeitparks Phantasialand fügen sich sehr gute Wohnlagen an. Im Süden führt die Bundesautobahn Richtung Westen nach Eckdorf. Dort setzt sich das Gefüge aus guter und sehr guter

Lagequalität zusammen. Durch die Bundesautobahn getrennt von der Wohnbebauung Eckdorfs befindet sich weiter östlich der Ortsteil Schwadorf. Weder der regionale Braunkohlebergbau noch die Industrialisierung Brühls sind in den Ortsteil an der südöstlichen Stadtgrenze vorgedrungen, dadurch ist sein geschlossener, dörflicher Charakter bestens erhalten geblieben. Die Schwadorfer Wohnlagen befinden sich auf überwiegend gutem und an der Grenze zum Rhein-Sieg-Kreis stellenweise auf sehr gutem Niveau.

## **DIE STADT WESSELING**

Im Südosten des Rhein-Erft-Kreises befindet sich Wesseling. Es ist die einzige Stadt des Kreises am Rheinufer. Wirtschaftlich profitiert die Stadt vom direkten Zugang zu dieser Verkehrs- und Transportachse auf dem Wasser. Daher haben sich hier in unmittelbarer Nähe zum Rhein Großbetriebe der chemischen Industrie niedergelassen. Dadurch hat Wesseling verglichen mit den übrigen Städten des Kreises den größten prozentualen Anteil an Gewerbeflächen. Gemessen an der Bevölkerung ist Wesseling mit rund 36.800 Einwohnern eine der kleineren Städte. Neben den industriellen Anlagen bieten zahlreiche Grünflächen und das Rheinufer den Bewohnern Raum zur Erholung. Der Wohnungsbestand ist in besonderem Maße geprägt durch Mehrfamilienhäuser. Mit 58 Prozent ist der Anteil der Geschosswohnungen der höchste im Kreis. Wesseling grenzt südlich an Köln-Meschenich,

-Immendorf und -Godorf. Westlich der Stadt befindet sich Brühl, im Süden die Stadt Bornheim und auf der gegenüberliegenden Rheinseite Niederkassel. Die Bundesautobahn 555 und die Rheinuferbahn, die als Strecke der Stadtbahnlinie zwischen Köln und Bonn genutzt wird, durchschneiden das Stadtgebiet von Nord nach Süd und grenzen die Rheinlagen von der westlichen Bebauung ab. Zwischen der Bundesautobahn und dem Rheinufer befinden sich der südliche Teil der Rheinland Raffinerie der Firma Shell sowie weitere Betriebe der chemischen Industrie. Das Industriegebiet geht im Westen in den Stadtteil

Berzdorf über. Im nördlichen Abschnitt Berzdorfs dehnen sich mittlere Wohnlagen aus, die jenseits der Brühler Straße ein gutes Niveau erreichen und in eine Randbebauung mit sehr guten Lagequalitäten münden.

Zwischen Rheinufer und Bundesautobahn breiten sich die vorwiegend mittleren Wohnlagen von Wesseling-Mitte aus. Vereinzelt sind im zentralen Bereich des Stadtteils Mehrfamilienhäuser mit einfacher Lagequalität vertreten. Entlang der städtischen Grünflächen gibt es auch gute Lagen, zu denen beispielsweise das neu geschaffene Rheintal Quartier gehört. Die Bundesautobahn trennt den Stadtteil Mitte von den primär guten, teilweise auch mittleren Wohnlagen Keldenichs ab. Das Neubaugebiet Eichholz mit seiner Einfamilienhausbebauung hebt sich in besonderer Weise von der übrigen Bebauung ab und stellt ein ausgedehntes Gefüge sehr guter Lagequalität dar. Sehr gute Wohnlagen finden sich darüber hinaus im südlichsten Stadtteil Wesselings. Die Urfelder Waldsiedlung an der Urfelder Straße sowie die Rheinlagen erreichen teils ein sehr gutes Niveau. Das Gefüge Urfelds wird jedoch weitgehend von guten Wohnlagen dominiert.



## DIE STADT ERFTSTADT

Die Stadt Erftstadt ist ein Zusammenschluss aus vierzehn Orten und liegt an der südöstlichen Grenze des Rhein-Erft-Kreises zum Kreis Düren und Kreis Euskirchen. Namensgebend für die Stadt ist der Fluss Erft, der das Stadtgebiet von Nord nach Süd durchschneidet und zwischen den beiden größten Stadtteilen Liblar und Lechenich verläuft. Erftstadt ist die südlichste Stadt des Kreises und liegt westlich des Höhenzugs Ville. Die Stadt grenzt an eines der ehemaligen Braunkohleabbaugebiete des rheinischen Reviers, das heute nach erfolgreicher Rekultivierung attraktive Wald- und Seenlandschaften bietet, die den über 50.100 Einwohnern einen hohen Freizeitwert gewährleisten. Durch die Anbindung an die Bundesautobahnen A1, A61 und A553 sowie die ergänzende Erschließung durch die Bundesstraße 265 ist Erftstadt in ein engmaschiges Verkehrsnetzwerk eingebettet.

Liblar ist der einwohnerstärkste Stadtteil. Im historischen Kern von Liblar erstrecken sich entlang der Carl-Schurz-Straße mittlere Wohnlagen, wohingegen der Liblarer Süden zusammenhängende gute Lagen aufweist. Der Stadtteil Frauenthal schließt im Westen direkt an die Wohnbebauung Liblars an und bildet mit dem östlich angrenzenden Stadtteil Blessem einen Bezirk. In diesem Stadtbezirk stehen mittlere und gute Wohnlagen im gleichen Verhältnis. Das gute Niveau Blessems fällt in westlicher Richtung ab und erreicht am Ufer der Erft eine durchgehend mittlere Lagequalität.

Im Süden von Liblar am Autobahnkreuz Bliesheim befindet sich der gleichnamige Stadtteil, der östlich der Bundesautobahn das Ufer der Erft umschließt. Der dörfliche Charakter des ursprünglichen Teils im Bliesheimer Westen ist weitgehend erhalten geblieben. Dort befinden sich die mittleren Wohnlagen des Stadtteils. Im Neubaugebiet auf der rechten Seite der Erft haben sich flächendeckend gute Lagequalitäten entwickelt.

Köttingen, der nördliche Nachbarort von Liblar, ist für die dort ansässigen May-Werke bekannt. Das Gewerbegebiet wird von guten Wohnlagen flankiert, wohingegen sich im Südosten des Stadtteils ein Cluster mittlerer Lagequalität gebildet hat. Weiter nördlich befindet sich Kierdorf an der Grenze zum Stadtgebiet Kerpens. In diesem Stadtteil überwiegen mittlere Wohnlagen. Im benachbarten Gymnich, welches überregional für sein Wasserschloss bekannt ist, existieren um den Schlosspark größtenteils mittlere Lagen. Die jüngeren Wohngebiete Im Griesfeld, Maarweg und Ardennenstraße im Südwesten des Stadtteils erreichen ein gutes Niveau. Südlich von Gymnich befindet sich Dirmerzheim, wo gute bis sehr gute Wohnlagen im Norden klar von den mittleren Lagen im Süden getrennt sind. In Dirmerzheim rund um die Hüttenstraße beziehungsweise am Rittergut Tillmannshof und entlang des Zeusgrabens befinden sich weiterhin die einzigen sehr guten Erftstädter Lagen außerhalb des Ortsteils Lechenich.

Im Lechenicher Nachbarortsteil Konradsheim, der mit Lechenich einen gemeinsamen Bezirk bildet, befinden sich fast ausschließlich gute Wohnlagen. Der zweitgrößte Ortsteil der Stadt ist Lechenich, dieser weist stellenweise auch Cluster mittlerer Lagequalität auf. Der verkehrsberuhigte Lechenicher Marktplatz mit dem denkmalgeschützten Rathaus bildet den Kern des Ortes, der von Stadtbächen und Wassergräben durchzogen ist. Der Marktplatz erfüllt nach wie vor zweimal die Woche seine ursprüngliche Funktion. Die Restaurierung und der Umbau teilweise historischer Altbauten führten im Zusammenspiel mit Neubauten, die auf den Gebäudebestand abgestimmt sind, zu einer hohen Wohnqualität. Die Ortsumgehungsstraße hat eine Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr erwirkt. 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 entlang der Landstraße 162 befinden, haben mittleres Niveau. Im westlich von ihnen gelegenen Ortsteil Erp überwiegen gute Wohnlagen. Ganz im Süden liegen die kleinsten Erftstädter Ortsteile. Im Stadtbezirk Borr, Scheuren und in Niederberg werden mittlere von guten Wohnlagen unterbrochen, wobei sich die guten Niederberger Lagen auf den nördlichen Ortsteil „Am Kirchengrund“ konzentrieren.

## DIE STADT KERPEN

Mit ihren rund 66.100 Einwohnern ist Kerpen die größte Stadt im Rhein-Erft-Kreis. Seit 2012 führt die Stadt den Zusatz Kolpingstadt, benannt nach dem Sozialreformer und wohl einem der berühmtesten Söhne der Stadt Adolf Kolping. Im Herzen des Rhein-Erft-Kreises hält Kerpen ein ausgewogenes Natur- und Kulturangebot bereit. Historische Baudenkmäler wie die spätbarocke Anlage Schloss Türnich gehören zum Stadtbild. Die Schlossanlage befindet sich an einem renaturierten Braunkohletagebau, der die Stadt ebenso prägt wie der umstrittene Hambacher Forst. Im Stadtgebiet kreuzen sich die Bundesautobahnen A61 und A4. Zudem gewährleistet die Schienenverbindung zwischen Aachen und Köln die ÖPNV-Anbindung an die beiden Großstädte. Die östlichen Nachbarstädte sind Frechen und Hürth. Im Süden liegt Erftstadt, im Westen der Kreis Düren und im Norden Elsdorf und Bergheim.

Kerpen ist in insgesamt zwölf Ortsteile gegliedert. Im Süden der Stadt, an der Grenze zu Erftstadt bilden die Stadtteile Türnich, Balkhausen und Brüggen eine zusammenhängende Achse mit dörflichem Charakter. Im südlichsten Teil Brüggen sowie auch in Balkhausen sind fast ausschließlich mittlere Wohnlagen vertreten. Rund um den Türnicher Marktplatz im Herzen des Ortsteils ist die Lagequalität gut und fällt nach Norden hin ab.

Weiter nördlich liegt der Stadtteil Horrem am rechten Ufer der Erft zwischen Aachener Straße im Norden und der Bundesautobahn im Süden. In Horrem befinden sich wenige gute zwischen überwiegend mittleren Wohnlagen. Sie profitieren von der guten Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn und den Dreiecksbahnhof. Das südöstliche Wohngebiet Hemmersbacher Heide ist um den Horremer Friedhof gewachsen und weist gute Wohnlagen auf, die sich in westlicher Richtung bis zur Hauptstraße fortsetzen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn befindet sich der historische Ortsteil Götzenkirchen mit vorwiegend sehr guter Lagequalität. Teile der jüngeren Besiedlung im Gebiet Am Wahlenpfad östlich der Hauptstraße befinden sich auf gutem Niveau. Im Osten von Horrem geht die

Bebauung des Ortsteils nahtlos in den Umsiedlungs-ort Neu-Bottenbroich über. Die Umsiedlung des Dorfs war die erste, die 1949 als Erschließungsmaßnahme des Tagebaus durchgeführt wurde. Der neue Ortsteil ist weitgehend geprägt durch gute Wohnlagen. Am Ortsrand im Bereich des Tennisplatzes sind partiell auch sehr gute Lagen im Grünen zu finden. Sindorf ist der größte Kerpener Ortsteil und liegt im nördlichen Stadtgebiet in direkter Nachbarschaft zu Horrem. Im Süden von Sindorf grenzt das Gewerbegebiet Europarc direkt nördlich der Bundesautobahn an. An der östlichen Stadtgrenze führt die Bundesautobahn zum Autobahnkreuz Kerpen. Die Schnellfahrstrecke Köln-Aachen trennt den Europarc von den zentralen Sindorfer Wohnlagen. Sindorf hat mit einem neuen S-Bahn-Haltepunkt auch das Nebenzentrum Neue Mitte erhalten. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil mit dem Modemark über ein wichtiges Einkaufszentrum. Mit dem Kabelnetzbetreiber Unitymedia, dem IT-Systemdienstleister Computacenter, der Autozubehörfirma Visteon und der Firma Boll & Kirch Filterbau sind große Arbeitgeber mit überregionaler Bedeutung am Standort Sindorf ansässig. Die meisten entlang der Bahnstrecke gelegenen Wohnquartiere befinden sich auf mittlerem Niveau. Gute Wohnlagen konzentrieren sich im Norden des Ortsteils im Wohngebiet „Am Keuschenend“, die in den Neubaugebieten nördlich der Heppendorfer Straße und westlich des Vogelrutherfelds in sehr gute Lagen übergehen.

Zwischen Sindorf und dem südlich benachbarten Kerpen befindet sich das Naturschutzgebiet Bürgerwald Dickbusch und Lörsfelder 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 voneinander getrennt. Die Erftstraße verbindet Sindorf mit Kerpen und führt zwischen dem Naturschutzgebiet und dem englischen Landschaftspark des Schlosses Lörsfeld zum Fachmarktzentrum Erft Karree am nördlichen Ortseingang des Ortsteils, das im polyzentrischen Stadtgefüge die Position eines Hauptzentrums einnimmt. Am Übergang zum Erft Karree

werden die mittleren Lagen Mödraths von guten Wohnlagen gesäumt. Die Hauptverkehrsachse von Ost nach West bilden die Stiftstraße und die Kölner Straße, die an der St.-Martinus-Kirche aufeinandertreffen. In den Einfamilienhausgebieten südlich dieser Hauptverkehrsader sind die Wohnlagen überwiegend gut. Der Stiftstraße nach Westen folgend schließt sich der Ortsteil Langenich mit überwiegend mittleren Wohnlagen an Kerpen an, die sich Richtung Süden zu guten Lagen verdichten. Manheim-Neu, ein junger Ortsteil, der durch die Umsiedlung von Manheim entstanden ist, weist im Innenbereich ein gutes Niveau auf, das von mittleren Wohnlagen umschlossen wird. Die hohe Lagequalität beruht auch auf der vorherrschenden Einfamilienhausbebauung und auf der mit der Umsiedlung verbundenen Bevölkerungsentwicklung.

In Bergerhausen und Blatzheim erreichen die flächendeckend mittleren Wohnlagen vereinzelt auch ein gutes Niveau. Die noch junge Einfamilienhausbebauung in der Blatzheimer Ferdinand-Müller-Straße bildet ein Cluster sehr guter Lagequalität.

Der Ortsteil Buir im Westen des Kerpener Stadtgebiets grenzt an die Bundesautobahn und die Bahntrasse, die beide unmittelbar nördlich am Ort vorbeiführen. Im Norden der Ortslage erstreckt sich der Bürgewald, der größtenteils dem Tagebau Hambach gewichen ist. Das Ortsbild ist von Bürger- und Gründerzeithäusern geprägt. Die Nahversorgung wird durch einige Geschäfte im Ortskern gewährleistet. Eine Ausnahme zum dort vorherrschenden guten Wohnlagenniveau bildet eine Reihe mittlerer Lagequalität entlang der Bahntrasse.

## DIE STADT ELSDORF

Elsdorf ist mit seinen rund 21.800 Einwohnern die bevölkerungsärmste Stadt im Rhein-Erft-Kreis und gehört mit den Städten Bedburg und Bergheim zum ländlich geprägten Nordwesten des Kreises. In Elsdorf sind die naturräumlichen Folgen des Braunkohleabbaus sehr deutlich zu sehen. Die Stadt steht bildlich gesprochen mit dem Rücken zur Grube. Der Tagebau Hambach fördert jährlich 250 bis 300 Millionen Kubikmeter Abraum und frisst sich förmlich durch weite Landstücke. Mit einer genehmigten Fläche von 8.500 Hektar ist er das größte Abbaufeld Deutschlands. Der Freizeitweg zwischen dem Tagebau Hambach und der Stadt Bergheim lässt einen Blick in die mögliche Zukunft nach dem letztendlichen Braunkohleausstieg der Stadt zu. Die ehemalige Fernbandtrasse zwischen den Städten wurde in einen Radweg umgewandelt, der durch weitläufige Feld- und Wiesenflächen des Stadtgebiets führt und einen hohen Freizeitwert bietet. Ein noch viel höheres Entwicklungspotenzial bietet die großflächige Tagebaugrube. „Perspektivisch wird Elsdorf an Deutschlands größtem künstlichen See liegen“, heißt es in der aktuellen Projektskizze der Zukunftsterrassen Elsdorf. Dem Konzept nach soll die Grube befüllt und Elsdorf als Stadt am See etabliert werden.

Die Stadt ist in 13 Ortsteile gegliedert. Im nördlichen Stadtgebiet befinden sich Oberembt und Niederembt. Dort herrscht ein Gemenge aus mittleren und guten Wohnlagen vor. Weiter südlich liegt das kleine 200-Seelen-Dorf Tollhausen mit seinem überwiegend guten Niveau, das um kleinräumige mittlere Lagequalität am Ortsrand ergänzt wird.

Die Ortsteile Neu-Etzweiler, Esch, Angelsdorf und Elsdorf bilden ein zusammenhängendes Gefüge heterogener Wohnlagen im Zentrum des Stadtgebiets. Im nordwestlichen Bereich befindet sich der Ortsteil Esch, in dem vorwiegend gute Wohnlagen von einem Korridor mittlerer Lagen entlang der Hauptverkehrsstraße unterbrochen werden. Weiter östlich im Gebiet zwischen Kanalstraße und Bussardweg wird ein sehr gutes Niveau erreicht. Das dort anschließende Neu-Etzweiler ist ein junger Ortsteil, der nach einer Tagebauerweiterung umgesiedelt wurde

und flächendeckend ein gutes Niveau aufweist, das im Bereich des Heidewegs noch weiter steigt. Zwischen den guten Wohnlagen Eschs und Neu-Etzweilers befindet sich Angelsdorf Nord-Ost mit Lagen auf ebenfalls gutem Niveau, an die sich in Richtung der Tagebaugrube eine weitgehend mittlere Lagequalität anschließt. Die Bebauung geht in den historischen Ortsteil Elsdorf über, in dem sich überwiegend gute Wohnlagen ausbreiten. Im zentralen Bereich um die Gesamtschule und in den südwestlichen Ortsrandlagen wird zum Teil ein sehr gutes Niveau erreicht. Auch in Richtung des Gewerbegebiets Oststraße sind partiell sehr gute Lagen entstanden. Ansonsten wird das vornehmlich gute Niveau nur kleinräumig durch mittlere Wohnlagen unterbrochen. Nördlich von Berrendorf-Wüllenrath und östlich von Elsdorf, an der Stadtgrenze zu Bergheim befindet sich der Ortsteil Grouven mit überwiegend mittleren Wohnlagen, die am östlichen Ortsrand auch ein höheres Niveau erreichen.

Heppendorf ist der südlichste Elsdorfer Ortsteil im Städtedreieck Elsdorf, Bergheim, Kerpen. Er grenzt im Nordwesten an Widdendorf und im Osten an Sindorf an. Im Süden, gegenüber der Bundesautobahn, liegt Geilrath und im Westen von Heppendorf verläuft die Bundesstraße. Die flächendeckend guten Wohnlagen Heppendorfs werden von kleinen Clustern sehr guter Lagequalität unterbrochen. Weiter nordwestlich liegt der Ortsteil Widdendorf. Die Wohnlagen des Ortsteils, der aus mehreren Einzelhöfen besteht, befinden sich auf mittlerem bis gutem Niveau.



## DIE STADT BERGHEIM

Im Norden des Rhein-Erft-Kreises, umringt von Bedburg, Elsdorf, Kerpen, Frechen und Pulheim, liegt die Stadt Bergheim. Mit über 62.000 Einwohnern ist Bergheim die zweitgrößte Stadt des Kreises. Auf der Nord-Süd-Achse verbindet die Bundesautobahn 61 und auf der Ost-West-Achse die Bundesstraße 447 die Stadt mit der Region. Darüber hinaus hat sie Anschluss an die Regionalbahnverbindung zwischen Bedburg und Köln. Aus der nördlichen Nachbarstadt Bedburg kommend durchfließt die Erft das Stadtzentrum, das in östlicher Richtung durch den Villerücken begrenzt wird. Neben weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet die Stadt mehrere, zum Teil künstlich errichtete Anhöhen. Die rekultivierten Abraumhalden werden heute vorrangig zu Freizeit Zwecken genutzt und tragen zum Erholungswert des Wohnorts bei. Der Bergbau ist heute besonders in den Stadtteilen Niederaußem und Oberaßem präsent. Das in Teilen bereits stillgelegte Braunkohlekraftwerk in Niederaußem prägt unter anderem die Wohnlagen in den angrenzenden Ortsteilen. Die für die Stadt typischen Bergarbeiter-siedlungen wurden mittlerweile weitestgehend aufgelöst. Heute besteht der Wohnungsbestand in Bergheim zu fast 70 Prozent aus Einfamilienhäusern, die sich im Stadtgebiet auf 15 Ortsteile mit meist dörflichem Charakter verteilen.

Der nördlichste Ortsteil ist Rheidt-Hüchelhoven, in dem in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße flächendeckend mittlere Wohnlagen vertreten sind. Südlich des Doppeldorfes befinden sich Auenheim, Niederaußem und Oberaßem. Auenheim, der kleinste Ortsteil, ist von den Industrieanlagen des Energieerzeugers RWE Power umgeben, Niederaußem ist durch das dortige Kraftwerk überregional bekannt. Die Tagebaue in Niederaußem wurden ausgekohlt und rekultiviert. Heute dienen die entstandenen Freiflächen zu Naherholungszwecken. In den drei Ortsteilen Auenheim, Niederaußem und Oberaßem werden die Wohnlagen durch die Emissionen des angrenzenden Kraftwerks belastet und haben flächendeckend mittleres Niveau.

Das Dorf Glessen ist der östlichste Stadtteil Bergheims. Im historisch gewachsenen Ortskern dehnen sich weitgehend gute Wohnlagen aus, die vereinzelt von mittleren Lagen unterbrochen werden und am Ortsrand ein sehr gutes Niveau erreichen. In Glessen-Südost, einem Baugebiet der Sechzigerjahre, befindet sich ein ausgedehntes Cluster sehr guter Wohnlagen.

Nördlich von Glessen liegen die beschaulichen Ortsteile Büsdorf und Fliesteden mit gut erhaltenem historischem Ortsbild der Jahrhundertwende und weitgehend guter Lagequalität. Das Neubaugebiet Am Ingendorfer Weg auf dem ehemaligen Sportplatzgelände in Fliesteden und die Einfamilienhäuser südlich des Kappellenwegs in Büsdorf heben sich mit Wohnlagen auf sehr gutem Niveau von der umliegenden Bebauung ab. 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 zwei mittelalterliche Burganlagen erhalten geblieben.

Glesch, Paffendorf, Zieverich und Thorr, vier der insgesamt acht Bergheimer Ortsteile, die südlich der Ausläufer des Villerückens liegen, bilden eine Ortsteilachse, die den Durchgangsstraßen und der Erftbahn folgt. In Glesch trennt die Durchgangsstraße die mittleren von den guten Wohnlagen im Südwesten des Ortsteils. Paffendorf hat ein durchgehend gutes Niveau, das sich in Zieverich fortsetzt und weiter südlich von einem Gebiet mittlerer Lagequalität abgelöst wird. Im Ortsteil Thorr südlich der Bundesautobahn befinden sich entlang der Schnellstraße mittlere Wohnlagen, die von guten Lagen umsäumt werden. Das vor wenigen Jahren entstandene Wohngebiet Weststraße erreicht eine sehr gute Lagequalität.

Durch das zusammenhängende Bergheimer Zentrum, das von den Ortsteilen Mitte und Kenten gebildet wird, führt die Erftbahn mit dem Bahnhof Bergheim. Innerhalb des Zentrums bietet die Stadt

alle Schultypen und mehrere Kindergärten. In unmittelbarer Nähe der zur Fußgängerzone umgebauten Altstadt bieten sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Kulturangebot.

Sehr gute Wohnlagen befinden sich beiderseits der Kennedystraße und im Bäumeviertel im Nordwesten der Stadt, das im Westen vom Erftflutkanal und im Süden von einem Seitenarm der Erft begrenzt wird. Im nordöstlich angrenzenden Viertel herrscht ein Gemenge aus mittleren und guten Wohnlagen vor. An die überwiegend mittleren Lagen südlich der Bahnlinie schließen sich die Kentener Wohngebiete mit höherer Lagequalität an.

Im Süden der Stadt befinden sich Quadrath-Ichendorf und Ahe. Zwischen den beiden Ortsteilen liegen die Erft und die Bundesautobahn. Ahe ist ein beschaulicher Wohnort mit vorwiegend frei stehenden Einfamilienhäusern. Die 1986 errichteten fünfstöckigen Mehrfamilienhäuser des Wohnparks im Westen des Ortsteils brechen aus diesem Muster aus. Die einfache Lagequalität des Wohnparks steht im Kontrast zu den ansonsten durchgehend mittleren Wohnlagen des Ortsteils.

Quadrath-Ichendorf ist der mit Abstand einwohnerstärkste Bergheimer Ortsteil. An die überwiegend mittleren Wohnlagen grenzt im Süden ein großflächiges Gebiet guter Lagequalität. Das dortige Einfamilienhausgebiet der Siebzigerjahre profitiert von der Lage zwischen den Flüssen Erft und kleine Erft. Weiter südlich entsteht ein neues Einfamilienhausgebiet, dieses kann aktuell aber noch keiner Wohnlage zugeordnet werden. Das neu bebaute Gebiet Nordöstliche Fischbachstraße am Stadtrand profitiert von der Lage in direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden Einkaufsmärkten und erreicht ein sehr gutes Niveau.

## DIE STADT BEDBURG

Im nordwestlichen Kriegsgebiet leben 23.800 Einwohner in der zweitkleinsten Stadt Bedburg. Köln und Düsseldorf sind jeweils nur rund 30 Kilometer entfernt. Mit der Anbindung an die Bundesautobahn 61 sowie mit der Regionalbahn zwischen Düsseldorf und Köln wird Bedburg mit der Region und den benachbarten Großstädten verkehrstechnisch verbunden. Große Teile des Stadtgebiets werden landwirtschaftlich genutzt oder von der Braunkohleindustrie in Beschlag genommen. Auch in Bedburg sind Ortsteile der Ausweitung von Abbauflächen zum Opfer gefallen. Mit dem Kasterer See und Peringsmaar wurden auf rekultivierten Flächen Naherholungsgebiete geschaffen, die heute den Freizeitwert der Stadt ausmachen. Auch das zentrumsnahe Naturschutzgebiet „Klärteiche“ bietet Raum zur Erholung am Stadtrand. Die Klärteiche gehörten zur ehemaligen Zuckerfabrik, auf deren Gelände ein neues Quartier entstehen wird. Das neue Stadtquartier soll die Verbindung zwischen dem historischen Teil Bedburgs und der südlichen Erweiterung schaffen und ein gewisses Maß an Urbanität herstellen. Aktuell ist die Stadt eher ländlich geprägt und verfügt im Bestand über den höchsten Einfamilienhausanteil im Kreis.

Im Norden des Bedburger Stadtgebiets grenzt der Rhein-Kreis Neuss an. Östlich der Stadt 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 gleichnamigen Ortsteils zwischen dem Schloss und der Kirche St. Lambertus. Das Schloss Bedburg gilt als einer der größten und baukünstlerisch bedeutendsten Adelssitze im Rheinland. Die Anlage ist von einer Parkanlage umgeben und zur Hauptstraße hin durch ein Torhaus abgeschirmt.

Die Bebauung des zentralen Stadtteils Bedburg ist mit den umliegenden Ortsteilen eng verwachsen. Im Norden schließen sich die Stadtteile Königshoven, Epprath, Alt-Kaster und Kaster an, im Süden Blerichen und Kierdorf und im Osten Broich.

Die Ortsteile Königshoven, Epprath, Alt-Kaster und Kaster sind auf die Nahversorgungsfunktion des Zentrums jenseits der Landstraße angewiesen. In diesen Teilen überwiegen gute Wohnlagen. In den beiden größeren Stadtteilen Königshoven und Kaster haben sich darüber hinaus auch sehr gute Lagen entwickelt. Von diesem Wohnlagengefüge werden auch die aktuellen Neubauprojekte profitieren. Allein die in der Umsetzung befindlichen Neubauprojekte Sonnenfeld und Ressourcenschutzsiedlung umfassen ein Neubauvolumen von rund 300 Wohneinheiten. Damit ist die Neubautätigkeit im Ortsteil Kaster, wie auch in der Stadt Bedburg insgesamt, hoch.

Südlich von Kaster schließt sich der Ortsteil Lipp an, dessen Bebauung direkt in den Stadtteil Bedburg übergeht. In Lipp befinden sich wenige sehr gute zwischen überwiegend guten Wohnlagen. Am westlichen Ortsrand wird eine sehr gute Lagequalität erreicht. Weiter westlich in der Burgsiedlung Millendorf konzentrieren sich hauptsächlich mittlere Wohnlagen. Auf der anderen Seite der Regionalbahnstrecke, östlich von Lipp, sind die Lagen des Stadtteils Bedburg überwiegend auf gutem Niveau. Im angrenzenden Ortsteil Broich setzen sich Wohnlagen derselben Lagequalität fort und bilden mit Bedburg eine zusammenhängende Fläche auf gutem Niveau. Südlich von Broich liegt das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, auf dem ein neues Stadtquartier für 3.000 Bewohner entstehen wird. Umringt wird das zukünftige Quartier von den Grünflächen des Bedburger Schlossparks, dem Naturschutzgebiet „Klärteiche“, einem Gewerbegebiet und kleinräumigen guten Wohnlagen. Dieses Niveau setzt sich westlich der Bahnstrecke und im südlichen Kirdorf fort. Partiiell heben sich in Blerichen Mehrfamilienhausgebiete mittlerer Lagequalität ab. Westlich des zentralen Stadtteils Bedburg bilden Kirchherten, Grottenherten, Kleintroidorf und Kirchtroisdorf ein Band ländlicher Ortsteile an der Grenze zum Kreis Düren. In Kirchherten und Kleintroidorf überwiegen gute Wohnlagen, während die Lagen in den anderen Teilen weitgehend auf mittlerem Niveau liegen. Zwischen diesen vier Ortsteilen

und Bedburg befindet sich das Wegedorf Pütz. Dort sind die mittleren Wohnlagen in Richtung Pützer Bach und die guten Lagen zum Stadtteil Bedburg hin ausgerichtet.

Eine singuläre Raumsituation innerhalb des Bedburger Stadtgebiets nimmt der östliche Ortsteil Rath ein. 2011 wurde mit der Kreisstraße, die durch den rekultivierten Tagebau Fortuna-Garsdorf verläuft, eine direkte Verbindung ins Zentrum geschaffen. Von der neuen Anbindung profitiert das überwiegend gute Niveau, das vereinzelt von mittleren und einer sehr guten Wohnlage unterbrochen wird.





**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

## 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](http://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 Zugang zur Statistik
- Vermarktungsfortschritt in Echtzeit verfolgbar

**Alle Inklusivleistungen und weitere Informationen für Ihren Immobilienverkauf:**

**[kampmeyer.com/verkaufen](http://kampmeyer.com/verkaufen)**

IMMOBILIE	GRÖSSE	HONORAR
Apartment	bis 55 m <sup>2</sup> Wohnfläche	5.900 €*
Eigentumswohnung	bis 85 m <sup>2</sup> Wohnfläche	8.900 €*
Eigentumswohnung	ab 85 m <sup>2</sup> Wohnfläche	9.900 €*
Einfamilienhaus		12.900 €*
Mehrfamilienhaus		Individuell

\* Das Verkaufshonorar ist ein Festpreis für den Verkäufer, unabhängig von der Höhe des Kaufpreises, fällig und zahlbar erst mit Erhalt der Kaufpreiszahlung des Käufers. Alle Preise verstehen sich jeweils inkl. der gesetzlich gültigen MwSt. KAMPMEYER Immobilien ist bei diesem Angebot auch für den Käufer tätig und schließt einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Käufer in gleicher Höhe ab.



# Rhein-Erft-Kreis

## Reallabor für eine lebenswerte Zukunft

von Landrat Frank Rock

Das Kohleausstiegsgesetz ist beschlossen, Fördermittel sind auf den Weg gebracht und die ersten Kraftwerksblöcke wurden bereits abgeschaltet. Kein Zweifel:

Wir befinden uns nicht mehr vor, sondern mitten in einem Prozess, der unsere Region und unser Leben in den kommenden Jahrzehnten auf vielfältige Weise verändern wird. Im Epizentrum dieses Wandels liegt der Rhein-Erft-Kreis. Von jeher ein Raum, der eng verwoben ist mit der chemischen Industrie und der Braunkohleverstromung, der aber auch für seine landschaftliche Schönheit, seine Wasserburgen und Schlösser bekannt ist. Viele Generationen haben in der Industrie gut bezahlte Arbeitsplätze gefunden. Dies sorgte für Wertschöpfung und war für das Rheinische Revier identitätsstiftend.

Es ist verständlich, dass die bevorstehenden, notwendigen Veränderungen – auch auf dem Arbeitsmarkt – zwangsläufig zu Ängsten und Verunsicherungen bei den betroffenen Menschen führen. Es ist mir als Landrat daher ein besonderes Anliegen, die Bürgerinnen und Bürger noch intensiver in den laufenden Dialogprozess einzubinden und auf den Weg in eine nachhaltige Zukunft mitzunehmen. Nur so können Vertrauen und Zuversicht in die von den Akteuren vorzunehmenden, wichtigen Weichenstellungen entstehen. Hierfür werde ich mich auch als stellvertretender Vorsitzender der Gesellschafterversammlung Rheinisches Revier einsetzen.

In diesem Zusammenhang ist es besonders wichtig, sich bewusst zu machen, dass uns der Braunkohleausstieg nicht nur vor große Herausforderungen stellt, sondern

auch die Jahrhundertchance bietet, den Raum neu zu ordnen, nachhaltige Wertschöpfungsketten zu entwickeln, neue Arbeitsplätze zu schaffen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Neueste Gutachten prognostizieren allein im Bereich der zukünftigen (erneuerbaren) Energiewirtschaft fünfstelligen Zuwachsraten an Beschäftigung. Darüber hinaus gibt es bereits heute viele gute Ideen, Projekte und Konzepte, die uns erkennen lassen, wie innovativ und lebenswert die zukünftig „größte Landschaftsbaustelle in Europa“ nach ihrer Fertigstellung einmal aussehen könnte. Auch die Rekultivierung ist eine Chance.

Allein aus dem Rhein-Erft-Kreis wurden bisher 21 Skizzen von Projekten und Vorhaben (einige in Kooperationen) in zwei Förderaufrufen bei der Zukunftsagentur Rheinisches Revier (ZRR) eingereicht. Die ZRR ist der strategische Partner von Bundes- und Landesregierung und nimmt die Koordinierungsaufgabe in der Region wahr. In einem dreistufigen Verfahren werden diesen Projekten sogenannte Sterne verliehen. Sie zeigen an, welchen Qualifikierungsgrad die eingereichten Skizzen in den Förderprogrammen Sofortprogramm PLUS, im Starterpaket Kernrevier und ab dem Frühjahr in den Aufrufverfahren des Regelprogramms haben. Die zu verteilenden Finanzhilfen belaufen sich allein aus der sogenannten Landeskomponente auf 14,8 Mrd. Euro bis 2038. Mit der Vergabe des dritten Sternes wird für das Projekt dann ein erfolgreicher Förderzugang identifiziert. Es handelt sich um ein „Zukunftsprojekt des Strukturwandels im Rheinischen Revier“.

Die Landesregierung gibt vor, dass die Vorhaben sowohl einen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Rheinischen Reviers als auch zu einer nachhaltigen Perspektive leisten müssen. Es wurde ein Wirtschafts- und Strukturprogramm (WSP 1.0) erarbeitet, das als Grundlage für die bestmögliche Verausgabung der Fördermittel dient. Darin verankert sind Ziele zu folgenden vier Zukunftsfeldern: Energie und Industrie, Ressourcen und Agrobusiness, Innovation und Bildung sowie Raum und Infrastruktur.

Mit seiner ambitionierten Vision für die Zukunft ist das WSP 1.0 gleichzeitig auch ein Kompass für eine zielgerichtete klimaneutrale Entwicklung. Zurzeit wird das Strategiepapier in einem groß angelegten Beteiligungsprozess fortgeschrieben.

Alle 21 eingereichten Projekte aus dem Rhein-Erft-Kreis haben den ersten Stern erhalten. 14 davon befinden sich mit zwei Sternen bereits auf der Zielgeraden und ein Zukunftsprojekt wurde Ende letzten Jahres mit dem dritten Stern qualifiziert und ist damit bewilligungsreif.

Die Vorhaben hätten es alle verdient, hier vorgestellt zu werden. Dies würde jedoch den Rahmen dieses Gastbeitrags sprengen. Daher sind hier stellvertretend drei Projekte genannt (die komplette Übersicht der Projekte ist auf der Internetseite der Zukunftsagentur Rheinisches Revier zu finden):

### TH Köln – Campus Rhein-Erft (Erftstadt-Liblar)

Ein wesentlicher Faktor für das Gelingen des Transformationsprozesses wird der Ausbau und die Schaffung neuer Bildungsstrukturen sein. Wissen ist ein entscheidender Standortfaktor für die Region. Die „Menschen von heute“ müssen die „Arbeit von morgen“ erledigen (können). Die Lernstätte wird die dringend benötigten Fachkräfte hervorbringen, daher genießt das Vorhaben bei allen Projektpartnern höchste Priorität. Mit dem Campus Rhein-Erft in Erftstadt-Liblar wird ein Leuchtturmprojekt für das Zukunftsfeld Innovation und Bildung entstehen, das weit über den Kreis hinaus seine Strahlkraft entfaltet.

Der neue Campus soll ausgelegt werden für rund 2.000 Studierende mit Studien- und Forschungsschwerpunkten in den Profildbereichen Nachhaltige Raumentwicklung, Infrastruktursysteme und Geoinformatik und folgende generelle Ziele erreichen:

- Erweiterung der Hochschullandschaft in NRW durch ein neues, zukunftsorientiertes Bildungsangebot im Rheinischen Revier.
- Anwendungsorientierte und kooperative Lehre, Forschung und Weiterbildung für technologische und gesellschaftliche Innovationen sowie Transformationsmanagement, insbesondere in den Zukunftsfeldern Energiewende, Klimaschutz und -anpassung, Verkehrswende, Wasser-, Freiraum- und Landschaftsplanung im Kontext nachhaltiger Raumentwicklung und Digitalisierung.
- Realisierung als Campus neuen Typs im Rahmen der Internationalen Bau- und Technologieausstellung mit Next-Practice-Charakter.
- Fach- und Innovationsimpulse für weitere (inter-)nationale Transformationen von Kohle- und Industrieregionen

★ ★ (Sofortprogramm PLUS)

Ca. 200 Arbeitsplätze

## Aufbau eines Hubs für Digitale Geschäftsmodelle mit dem Starterbaustein Reallabor Blockchain

Die digitale Transformation der Unternehmen gehört zu einem weiteren wesentlichen Baustein auf dem Weg des Wandels unserer Region. Ziel des Vorhabens ist der Aufbau eines Hubs (Knotenpunkt) für Digitale Geschäftsmodelle mit dem Starterbaustein Blockchain Reallabor. Der Begriff Blockchain beschreibt eine Technologie für verteilte Datensysteme, deren Grundgedanke die dezentrale Unterstützung und Verwaltung von Kooperationsprozessen und den damit verbundenen Transaktionen in einem Netzwerk ist. Mit diesem Konzept ist nicht nur eine neue Technologie, sondern auch ein neuer Ansatz zum Aufbau von Kooperationsnetzwerken und Organisationsformen sowohl für Unternehmen als auch für Behörden und die Verwaltung verknüpft. Die fortschreitende Entwicklung dieser Technologie wird daher bestehende Technologien ergänzen und zu neuen Geschäftsmodellen und Unternehmensformen führen.

Der Hub hat das Ziel, das Rheinische Revier als Modellregion zu einem Anziehungspunkt für disruptive Lösungen und Arbeitgeber im Bereich der Blockchain-Technologie und der damit verbundenen Transformation existierender Unternehmen zu unterstützen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Ansiedlung von Start-ups. Bei der Anwendung sollen u. a. die Bereiche Energie, Finanzen, Supply Chain (Lieferketten), Produktion und Daseinsvorsorge adressiert werden. In enger Kooperation mit der Industrie sollen technische Lösungen erarbeitet und zur Anwendung gebracht werden. Mittelfristig soll dieser Technologiefokus auf weitere digitale Technologien (z. B. 5G, KI, Mobile und Edge Computing) erweitert werden.

★ ★ ★ (Sofortprogramm PLUS)  
Ca. 200 Arbeitsplätze

## AI Village – Innovationszentrum für KI und Robotik (Stadt Hürth)

In Hürth sollen zukünftig neue Maßstäbe im Bereich der Künstlichen Intelligenz (KI) gesetzt werden. Hierzu ist es gelungen, hochkarätige Projektpartner aus Industrie und Wissenschaft unter dem Dach des geplanten „AI Village“ zusammenzubringen.

Die AI Village in Hürth wird ein einzigartiger Campus für die Forschung, die Entwicklung und die praxisnahe Demonstration von Anwendungen der KI und Robotik.

Ziel ist die Ansiedlung von Forschungseinrichtungen, Start-ups und KI-Laboren etablierter Unternehmen. Diese entwickeln Anwendungen und Infrastrukturen in enger Kooperation und können diese dann auf „Erlebnisflächen“ testen und demonstrieren. Über ein KI-Ausbildungszentrum, die Organisation von Meetups und großen Events werden nationale und internationale Institutionen eingebunden und die AI Village als ein KI-Zentrum mit Ausstrahlkraft nach ganz Europa etabliert.

Die AI Village entsteht auf einem 120.000 qm großen Areal mit bestehender und ausbaufähiger Infrastruktur (den ehemaligen MMC Studios in Hürth-Kalscheuren). Dort existieren bereits Büros, Produktions- und Eventhallen. Über eine direkte Anbindung an den Bahnverkehr (15 min zum Kölner HBF, 20 min nach Bonn) lassen sich die Wirtschaftsmetropolen im Rheinland perfekt anbinden.

Künstliche Intelligenz ist eine zentrale Technologie für zukünftige Innovationen und damit wirtschaftliches Wachstum. Anwendungen auf Basis von KI-Technologien werden in allen Bereichen der Wirtschaft und des Privatlebens eine zentrale Rolle zur Steigerung der Produktivität sowie zur Entwicklung neuer Produkte und Geschäftsmodelle einnehmen. Die Bedeutung der KI ist in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft erkannt und spiegelt sich unter anderem in der umfassenden KI-Strategie der Bundesregierung wider.

★ ★ (Sofortprogramm PLUS)  
Bis zu 5.000 Arbeitsplätze

Allen bisher eingereichten Projekten und Vorhaben kann eine hohe Innovationskraft bescheinigt werden. Sie sind in der Lage, den notwendigen Impuls für die Aufbruchstimmung in unserer Region zu setzen. Sie machen Lust auf die Gestaltung unserer Zukunft im Rhein-Erft-Kreis.

Die vom angestrebten Wandel in Gang gesetzte Dynamik ist nicht mehr aufzuhalten. Selbst in Zeiten der Pandemie wurde der Prozess von den vielen, vielen Akteuren weiter vorangetrieben. Um die Kreiskommunen auf diesem Weg noch intensiver zu begleiten und zu unterstützen, wurde zum 1. März 2021 ein eigenes Dezernat für Regionale Entwicklung beim Kreis eingerichtet.

Seine Innovationskraft und seine Fähigkeit zur Veränderung konnte der Rhein-Erft-Kreis in seiner Geschichte immer wieder unter Beweis stellen. Hierin ist die Kraft und Zuversicht begründet, dass der Kreis bestens für die Herausforderungen der Zukunft gerüstet ist. Als Landrat habe ich großes Vertrauen darin, gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern und im Schulterschluss mit unseren Nachbarn das angestrebte Ziel, Modellregion für ein gutes Leben, gute Arbeit und Nachhaltigkeit zu werden, gemeinsam zu erreichen.



Frank Rock  
Landrat des Rhein-Erft-Kreises



Landrat Frank Rock (51)



KAMPMEYER Expert ist das Beratungsunternehmen für Projektentwickler, Bauträger, Investoren und Grundstückseigentümer. Mit unseren innovativen Analysen von Standorten, Wohnungsmärkten und Zielgruppen bieten wir maximalen Immobiliennutzen.

Die wegweisende Analyse verbindet 25 Jahre Immobilienwissen aus der operativen Marktbearbeitung in der Metropolregion Rheinland mit Daten aus allen relevanten Informationsquellen.



**Ihr Ansprechpartner**

Roland Kampmeyer  
dialog@kampmeyer.expert  
0221 921642-200

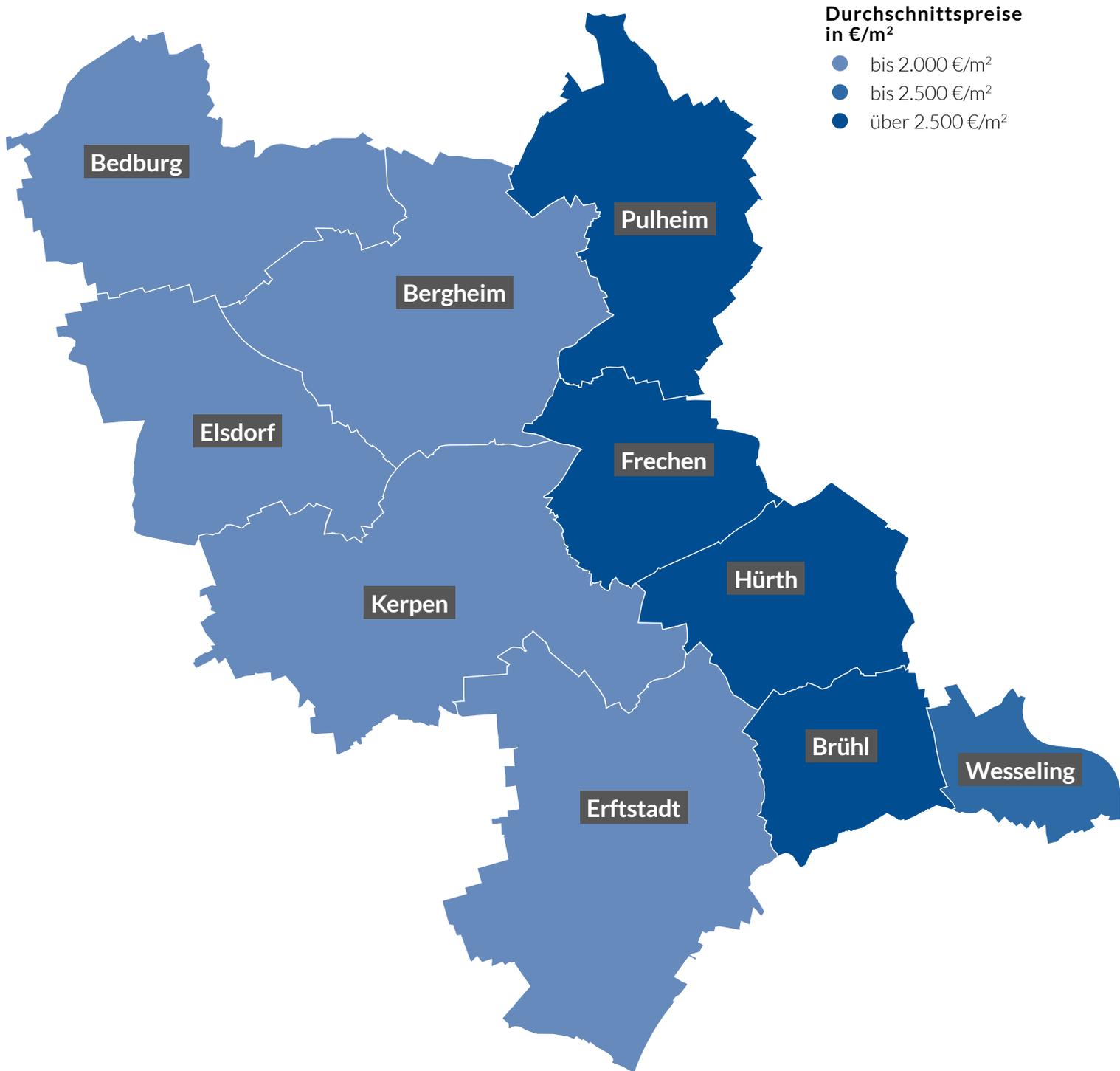
# PROJEKTANALYSE





# IMMOBILIEN BESTAND UND NEUBAU

# Eigentumswohnungen Bestand

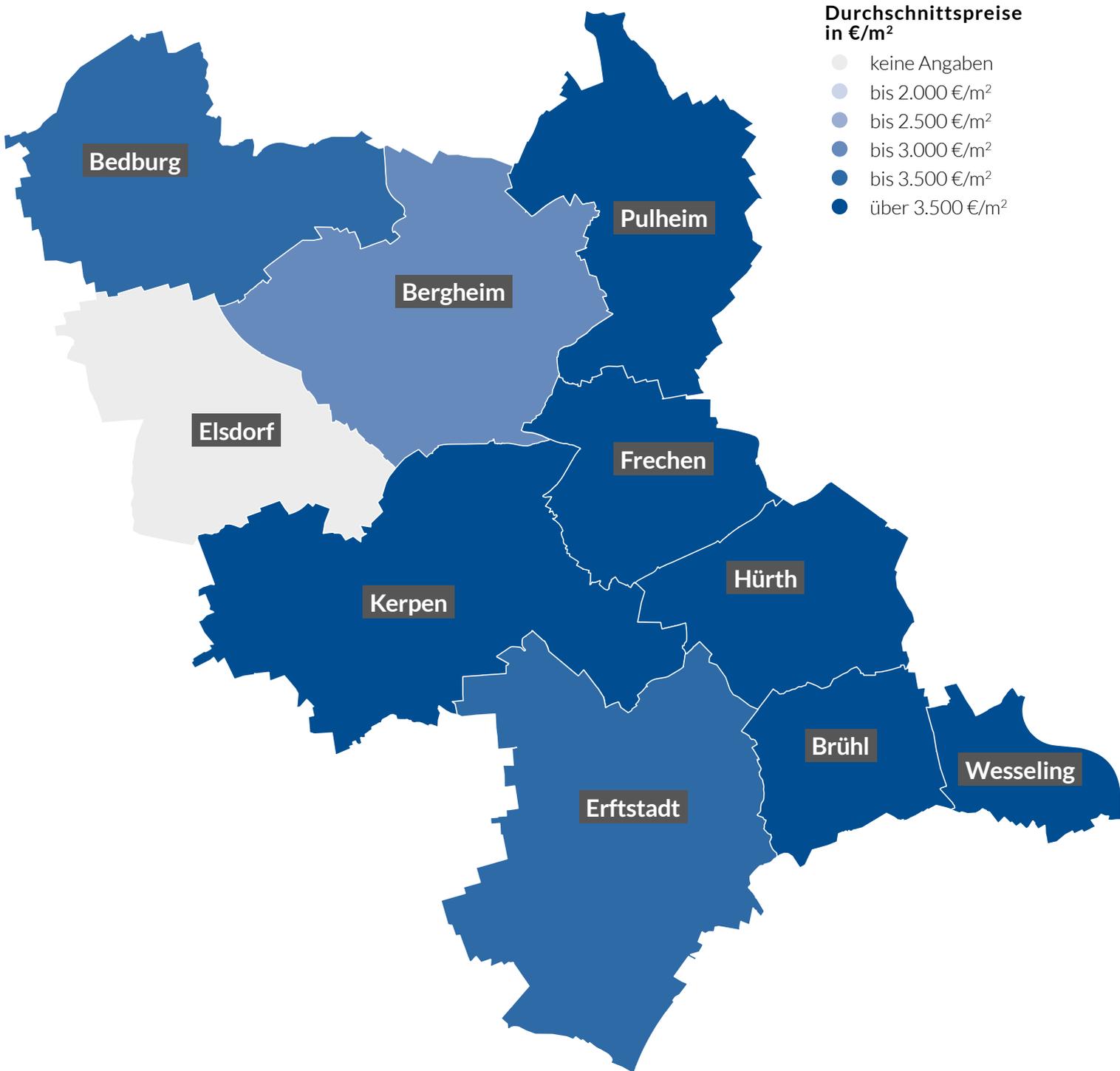


Karte: Landkreisauswertung Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadt	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Bedburg	1.700 €	● ↑	6,3 %
Bergheim (Erft)	1.650 €	● →	0,0 %
Brühl (Rheinland)	2.700 €	● ↑	6,7 %
Elsdorf (Rheinland)	1.600 €	● →	0,0 %
Erftstadt	2.000 €	● ↗	4,7 %
Frechen	2.900 €	● ↗	2,8 %
Hürth	3.000 €	● ↗	3,4 %
Kerpen (Rheinland)	1.800 €	● ↘	-3,7 %
Pulheim	2.600 €	● →	2,0 %
Wesseling	2.200 €	● ↑	7,3 %

Tabelle: KAMPMEYER | Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

# Eigentumswohnungen Neubau



Karte: Landkreisauswertung Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadt	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Bedburg	3.100 €	● →	3,3 %
Bergheim (Erft)	2.800 €	● ↗	3,7 %
Brühl (Rheinland)	3.600 €	● ↑	10,8 %
Elsdorf (Rheinland)	NV	●	
Erftstadt	3.500 €	● ↑	9,4 %
Frechen	4.200 €	● ↑	12,0 %
Hürth	4.500 €	● ↑	16,9 %
Kerpen (Rheinland)	3.600 €	● ↑	5,9 %
Pulheim	4.600 €	● ↑	19,5 %
Wesseling	3.700 €	● ↗	4,2 %

Tabelle: KAMPMEYER | Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

## Eigentumswohnungen Bestand

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Rhein-Erft-Kreis beträgt 2.372 Euro.

Die Spanne der Kaufpreise von 1.400 Euro liegt zwischen 1.600 Euro in Elsdorf und 3.000 Euro in Hürth. Das Gefüge der Bestandswohnungspreise bildet das Ost-West-Gefälle der Wohnungsmärkte besonders deutlich ab. Außer Wesseling, wo der Bestandspreis durchschnittlich 2.2000 Euro beträgt, überschreiten die Durchschnittspreise der an Köln angrenzenden Städte die 2.500-Euro-Marke. Der Pulheimer Durchschnitt von 2.600 Euro liegt nur 100 Euro unter dem Brühler von 2.700 Euro, genau wie der Frechener Preis von durchschnittlich 2.900 Euro nur 100 Euro vom höchsten Durchschnittspreis der zehn Städte entfernt ist, der mit 3.000 Euro in Hürth zu verzeichnen ist. Erftstadt hebt sich mit einem Durchschnittspreis von 2.000 Euro von den anderen Städten im Westen des Kreises ab. Unter 2.000 Euro bleiben die Durchschnittspreise nur in den vier nordwestlichen Städten Elsdorf von 1.600 Euro, Bergheim von 1.650 Euro, Bedburg von 1.700 Euro und Kerpen von 1.800 Euro.

Die Spanne zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Kaufpreis ist größer geworden. Während die Durchschnittspreise in Wesseling und Brühl mit 7 Prozent am stärksten gestiegen sind, ist der Kerpener um 4 Prozent gefallen. Nachdem die Bestandspreise in den letzten Jahren stark zugelegt hatten, so dass zum Beispiel das Niveau in Kerpen im vorherigen Jahr um bis zu 27 Prozent gestiegen war, hat die Preisdynamik im Jahr 2020 nachgegeben. Die zentralen östlichen Städte Frechen und Hürth behaupten ihre Spitzenposition mit einem Anstieg von 3 Prozent. Im unteren Preissegment von durchschnittlich weniger als 1.700 Euro in den nördlichen Städten Elsdorf und Bergheim sind die Preise unverändert.

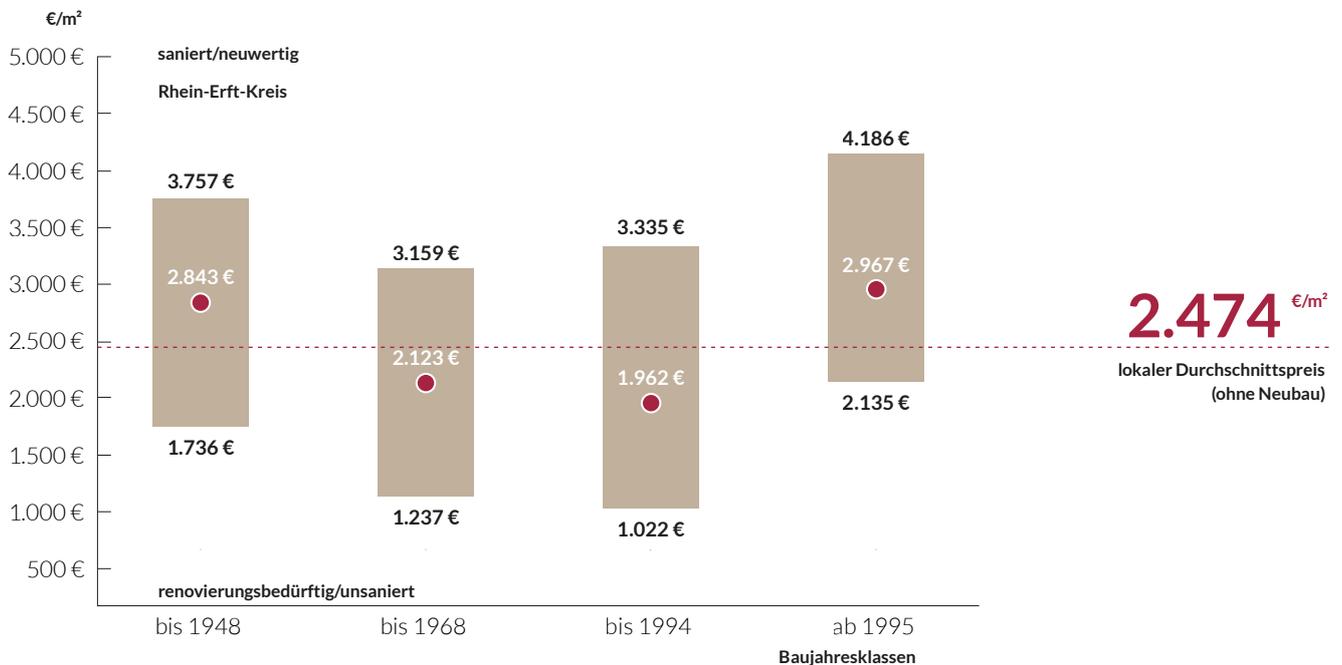
## Eigentumswohnungen Neubau

Der fehlende Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in Elsdorf ist ein Indiz für eine relativ geringe Neubauproduktion in den vergangenen Jahren. Für die Stadt im Nordwesten des Kreises ist keine belastbare Aussage über einen aktuellen Durchschnittspreis möglich. Die Einordnung eines marktüblichen Elsdorfer Neubaupreises macht eine projektspezifische Einzelfallbetrachtung erforderlich, die die Grenzen eines Marktberichts sprengen würden. Auf den Rhein-Erft-Kreis bezogen liegt der durchschnittliche Neubaupreis mit 3.883 Euro rund 1.500 Euro über dem durchschnittlichen Bestandspreis. Die Spanne der Neubaupreise beträgt 1.800 Euro und reicht von durchschnittlich 2.800 Euro in Bedburg bis 4.600 Euro in Pulheim. Wie in Pulheim überschreiten auch die Durchschnittspreise in Frechen von 4.200 Euro und in Hürth von 4.500 Euro die 4.000-Euro-Marke deutlich. Die folgenden Plätze der Preisskala nehmen der Wesseling Durchschnitt von 3.700 Euro und der Brühler von 3.600 Euro ein. Kerpen ist die einzige der westlichen Städte, deren Durchschnittspreis sich mit 3.600 Euro ebenfalls in der höchsten Preisklasse über 3.500 Euro befindet. Mit durchschnittlich 3.500 Euro erreicht der Preis für Neubauwohnungen in Erftstadt genau die Obergrenze der zweithöchsten Preisklasse bis 3.500 Euro. In Bedburg liegt der Neubaupreis von 3.100 Euro im unteren Bereich dieser Klasse. In Bergheim fällt der Preis von 2.800 Euro als einziger in die Klasse bis 3.000 Euro. Obwohl die Entwicklung der Neubaupreise wegen des geringen Marktvolumens stark von projektspezifischen Besonderheiten einzelner Quartiere beeinflusst wird, ist eine eindeutige Entwicklung zu erkennen. In Bedburg und Bergheim ist der Anstieg der Neubaupreise mit unter 4 Prozent am niedrigsten ausgefallen. In Hürth und Pulheim ist das Niveau mit 16,9 beziehungsweise 19,5 Prozent am stärksten gestiegen. Dass die preislichen Unterschiede zwischen den Städten von 1.150 Euro auf 1.800 Euro gestiegen sind, kann verschiedene Ursachen haben. Insgesamt ist im Neubau eine Tendenz zu gehobener Ausstattung und Ausführung erkennbar. Dass diese Entwicklung je nach Neubauquartier mehr oder weniger stark ins Gewicht fällt, führt zu erheblichen Preisunterschieden.

## Aufwärtstrends

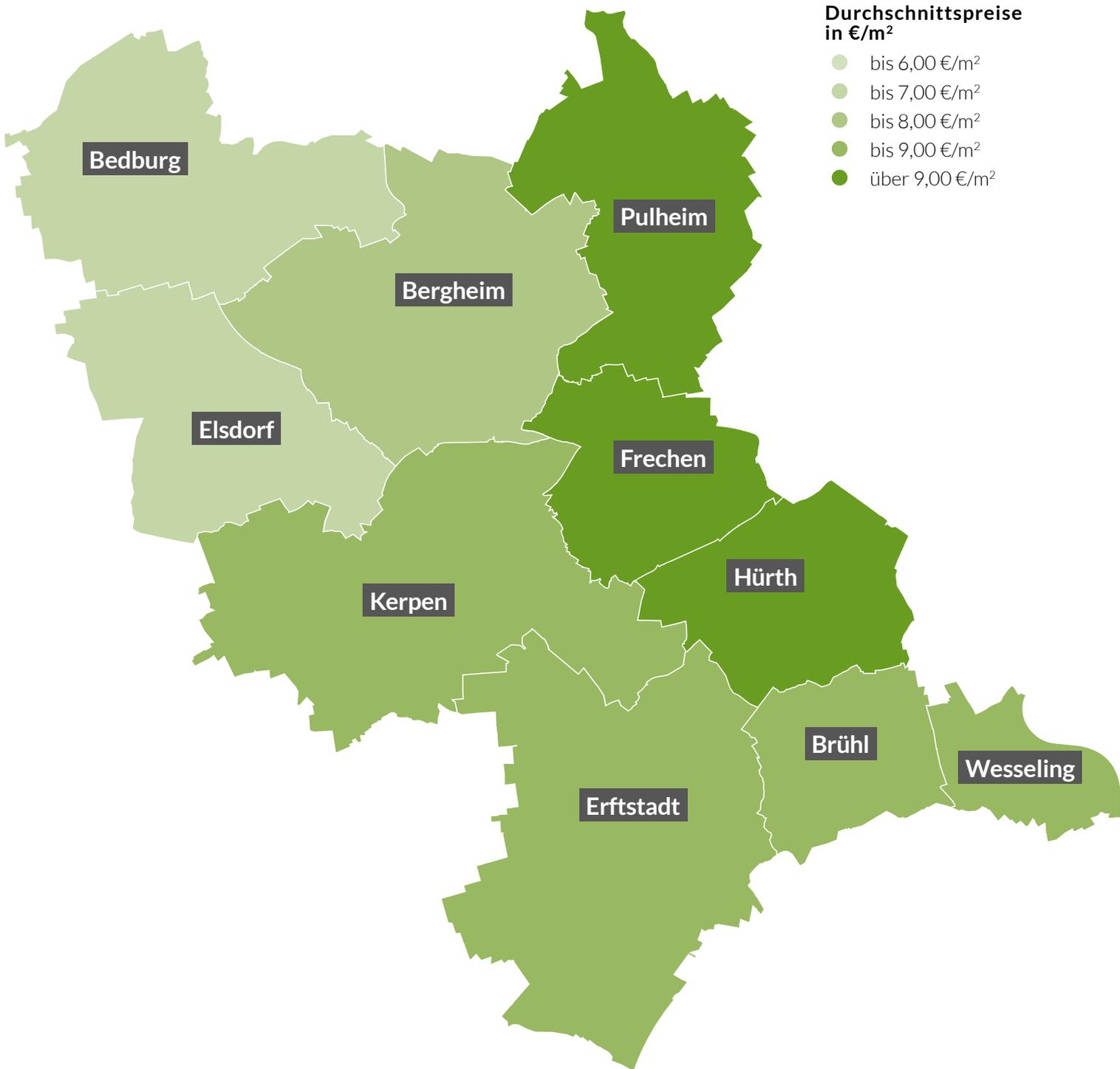
Höhe und Entwicklung der Kaufpreise sind aussagekräftige Indikatoren für die Knappheit des Wohnungseigentums im Kreis. Je höher die Anspannung der Kölner Wohnungsmärkte wird, desto stärker weicht die Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf benachbarte Wohnlagen des Rhein-Erft-Kreises aus. Auch wenn die Preise im vergangenen Jahr weniger deutlich gestiegen sind als zuvor, sollten alle ökonomisch und ökologisch vertretbaren Möglichkeiten genutzt werden, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Wohnimmobilien, die jetzt gebaut werden, werden sich in den nächsten 30 Jahren mit Sicherheit als attraktive Anlageform erweisen.

## Eigentumswohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Kaufpreise nach Baujahresklassen, Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

# Mietwohnungen Bestand

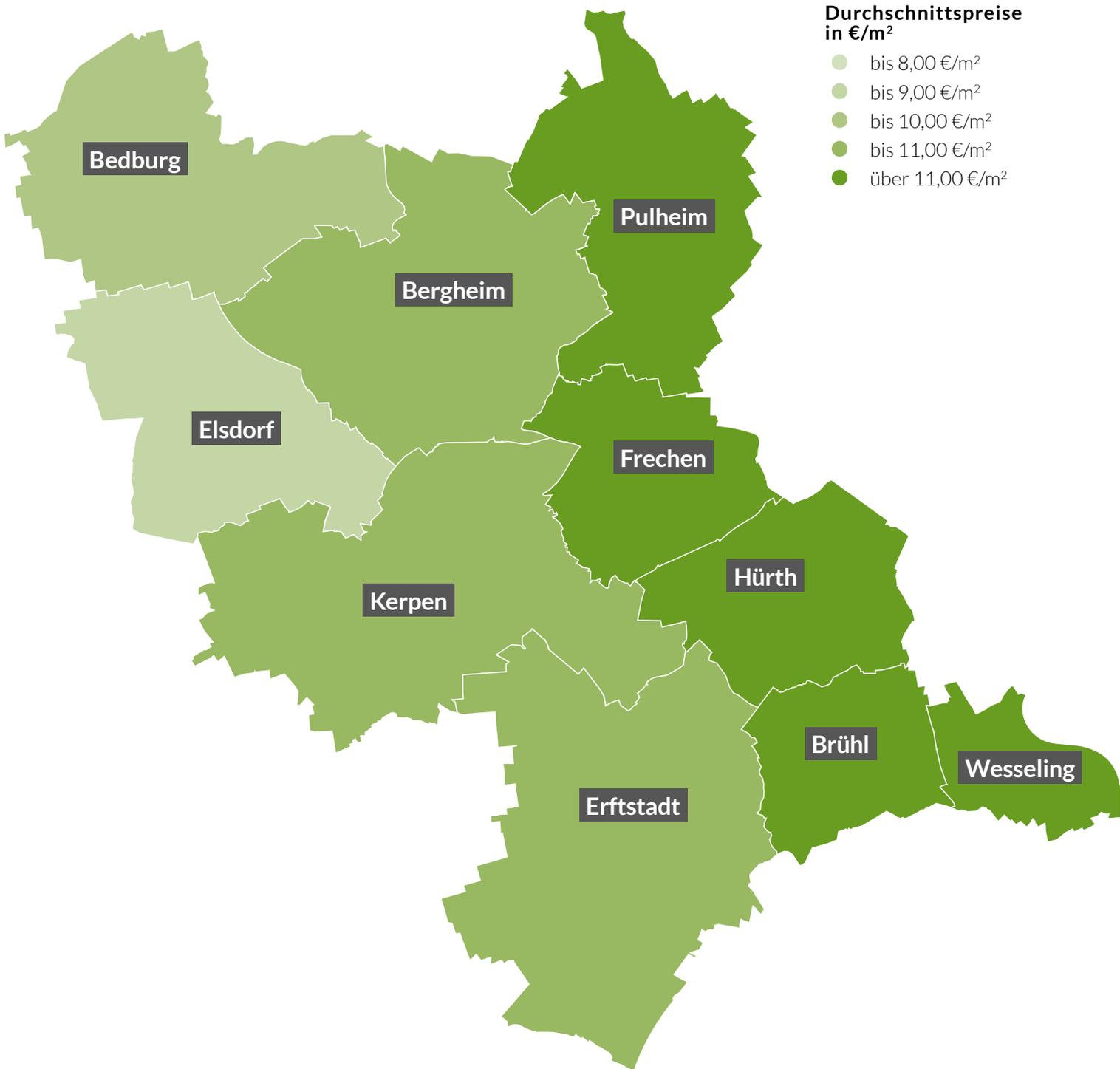


Karte: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.11.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadt	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Bedburg	6,95 €	● ↑	5,3 %
Bergheim (Erft)	7,30 €	● →	0,0 %
Brühl (Rheinland)	8,90 €	● ↗	3,5 %
Elsdorf (Rheinland)	6,75 €	● →	-0,7 %
Erftstadt	8,05 €	● ↗	3,2 %
Frechen	9,25 €	● ↗	2,8 %
Hürth	9,60 €	● →	0,0 %
Kerpen (Rheinland)	8,15 €	● ↗	4,5 %
Pulheim	9,65 €	● ↗	4,9 %
Wesseling	8,60 €	● ↑	6,2 %

Tabelle: KAMPMEYER | Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

# Mietwohnungen Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.11.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadt	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Bedburg	9,80 €	● ↑	6,5 %
Bergheim (Erft)	10,05 €	● ↑	5,8 %
Brühl (Rheinland)	11,05 €	● →	0,5 %
Elsdorf (Rheinland)	8,10 €	● ↗	3,8 %
Erftstadt	10,60 €	● ↑	6,0 %
Frechen	11,95 €	● ↑	8,6 %
Hürth	12,30 €	● ↑	7,9 %
Kerpen (Rheinland)	10,30 €	● ↑	8,4 %
Pulheim	11,60 €	● →	0,9 %
Wesseling	11,15 €	● →	1,4 %

Tabelle: KAMPMEYER | Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut



## Mietwohnungen Bestand

Im Jahr 2020 beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete im Rhein-Erft-Kreis 8,48 Euro. Ihre Spanne von 2,90 Euro reicht von 6,75 Euro in Elsdorf bis 9,65 Euro in Pulheim. In den fünf an Köln angrenzenden Städten sind die Mieten höher als in den westlichen Kommunen. In den drei nordöstlichen Städten wird die 9-Euro-Marke mit 9,65 Euro in Pulheim, mit 9,25 Euro in Frechen und mit 9,60 Euro in Hürth überschritten. In Brühl wird sie mit 8,90 Euro nicht ganz erreicht, und die niedrigste Durchschnittsmiete dieser fünf Städte ist mit 8,60 Euro ganz im Südosten für Wesseling zu verzeichnen. In Pulheim befinden sich die durchschnittlichen Bestandsmieten auf dem Niveau des angrenzenden Kölner Stadtbezirks Chorweiler. Die Bestandsmieten aller Städte im östlichen Kreisgebiet unterschreiten den Durchschnittspreis von 8,48 Euro. Im Westen sind Kerpen und Erftstadt mit 8,15 Euro beziehungsweise 8,05 Euro die einzigen Städte, deren durchschnittliche Bestandsmiete die 8-Euro-Marke überschreitet. Die Bergheimer Miete liegt mit 7,30 Euro deutlich darunter. Die Durchschnittsmieten in Bedburg von 6,95 Euro und 6,75 Euro in Elsdorf befinden sich in der niedrigsten im Rhein-Erft-Kreis vertretenen Klasse bis 7,00 Euro.

Die Durchschnittsmieten steigen mit unterschiedlicher Dynamik, die sich weitgehend unabhängig von der Miethöhe und der geografischen Lage der Städte im Kreis entwickelt. Der einzige auffällige preisliche und räumliche Zusammenhang besteht darin, dass die niedrigsten Mieten in den nordwestlichen Städten Elsdorf und Bergheim nahezu unverändert bleiben. Das gilt allerdings auch für Hürth im Osten mit der zweithöchsten Durchschnittsmiete des Kreises. Die Mieten aller anderen Städte steigen zwischen 2,8 Prozent in Frechen und 6,2 Prozent in Wesseling mehr oder weniger deutlich.



## Mietwohnungen Neubau

Im Neubau beträgt die Durchschnittsmiete 10,75 Euro und die Differenz zu den durchschnittlichen Bestandsmieten 2,28 Euro. Die Spanne zwischen den Neubaumieten von 4,20 Euro reicht von 8,10 Euro in Elsdorf bis 12,30 Euro in Hürth. Auch bei den Neubaumieten wird das Ost-West-Gefälle im Rhein-Erft-Kreis deutlich. Weil es im Gegensatz zu den Bestandspreisen für Eigentumswohnungen von den Besonderheiten einzelner Wohnquartiere beeinflusst wird, sind im Laufe der Zeit wesentliche Veränderungen des Gefüges der Neubaumieten möglich. Die durchschnittlichen Neubaumieten der nordwestlichen Städte Elsdorf von 8,10 Euro und Bedburg von 9,80 Euro befinden sich in den beiden niedrigsten Preisklassen. Mit 10,05 Euro in Bergheim, 10,30 Euro in Kerpen und 10,60 Euro in Erftstadt befinden sich die Durchschnittsmieten der drei anderen westlichen Städte in der Klasse bis 11 Euro. Die Neubaumieten der Städte an der Grenze zum Kölner Stadtgebiet befinden sich in der höchsten Preisklasse über 11 Euro.

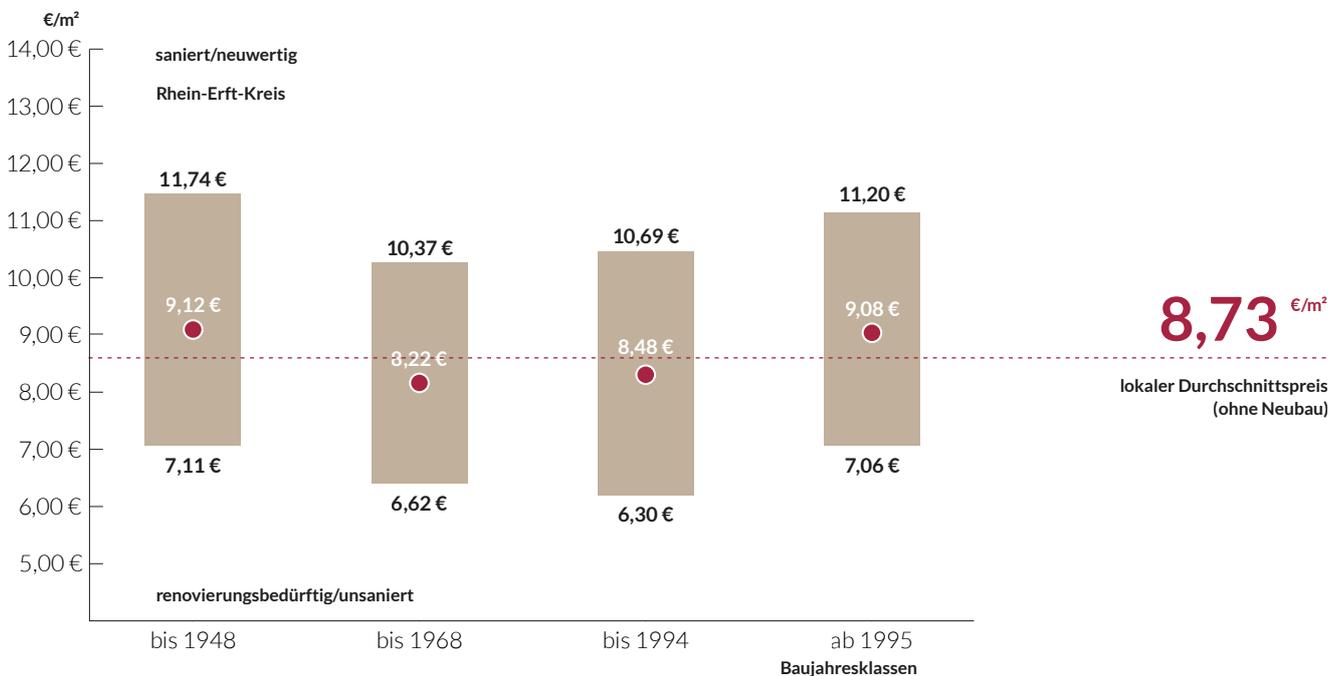
Die Entwicklung der Neubaumieten ist wie die der Bestandsmieten uneinheitlich auf die Städte verteilt. In Brühl, Wesseling und Pulheim haben sie sich mit einem Anstieg zwischen 0,5 und 1,4 seitwärts entwickelt. Der Anstieg der durchschnittlichen Neubaumieten in den nordwestlichen Städten Elsdorf, Bedburg, Bergheim und in Erftstadt, im Südwesten des Kreises, war mit 3,9 Prozent bis 6,5 Prozent deutlich höher. Die Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen in Hürth, Frechen und Kerpen sind mit rund 8 Prozent am stärksten gestiegen.

## Ost-West-Gefälle

Die steigende Wohnungsknappheit in der Nachbarstadt Köln schlägt sich zunehmend in den Marktstrukturen des Rhein-Erft-Kreises nieder. Das Gefälle zwischen den Städten auf der westlichen Städteachse des Rhein-Erft-Kreises und den Städten an der Grenze zum Kölner Stadtgebiet ist in so gut wie allen Marktsegmenten festzustellen. Es ist auch bei den Bestandsmieten deutlich zu erkennen und unterliegt in diesem Segment wegen des relativ großen Marktvolumens den geringsten Veränderungen. In den Städten an der Grenze zum Kölner Stadtgebiet Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl und Wesseling ist das Mietpreisniveau auch im Neubau höher als im Westen des Kreises. Dort

fällt die Spanne der Bestandsmieten mit rund einem Euro geringer aus als auf der westlichen Städteachse, wo sie 1,40 Euro beträgt. Die Spanne der Neubaumieten ist im Westen mit 2,50 Euro sogar doppelt so groß wie an der Grenze zur Metropolstadt. Diese höhere Preisdichte spricht für vergleichbare Knappheitsverhältnisse in den östlichen Städten. Die höhere Nachfrage nach Wohnraum in den angrenzenden Städten wird von den günstigeren Verkehrsanbindungen an die Großstadt gestützt. Auch deshalb ist dort ein weiterer Anstieg der Kaufpreise und Mieten zu erwarten.

## Mietwohnungen: saniert/unsaniert



Grafik: Kaufpreise nach Baujahresklassen, Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

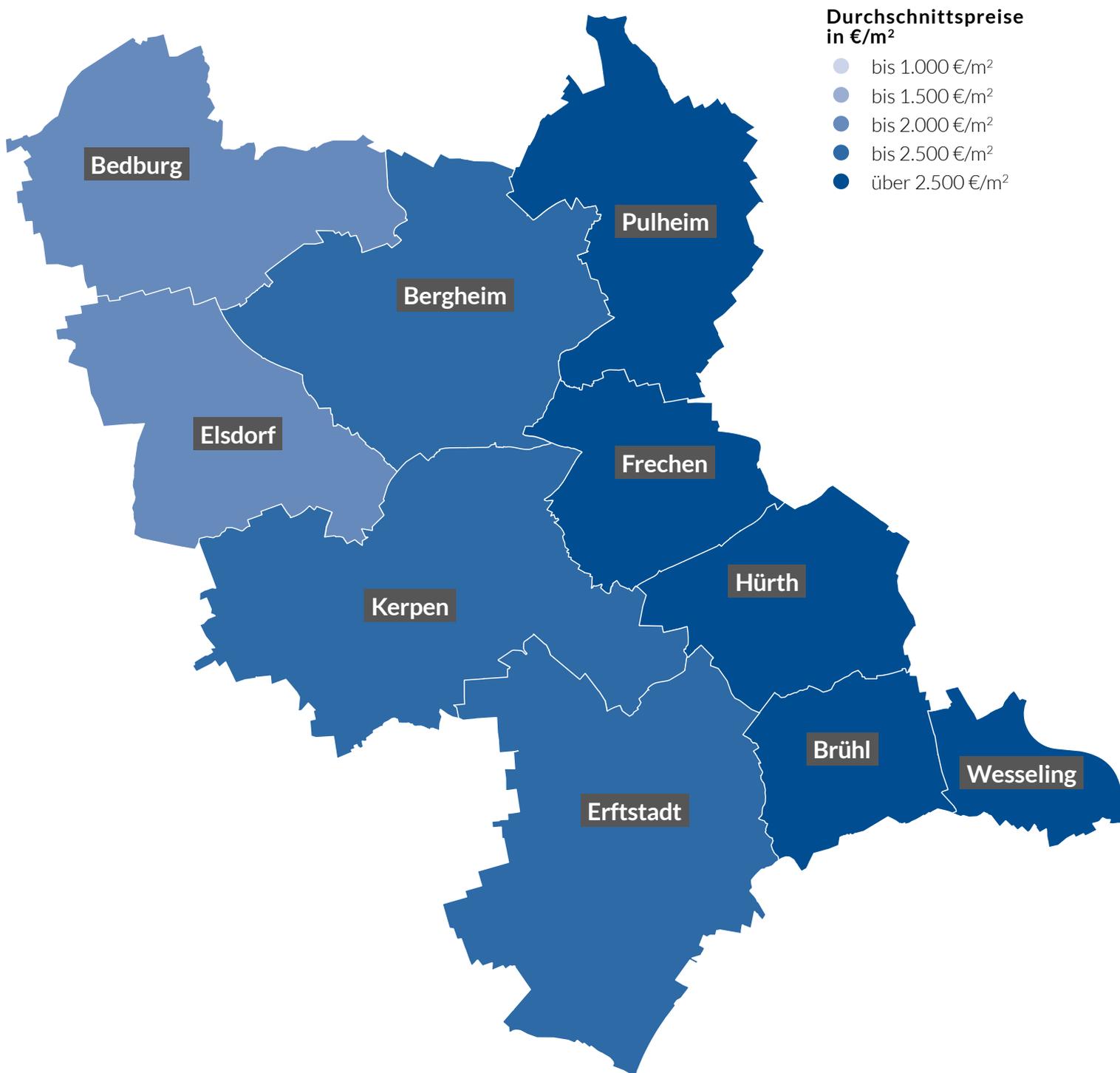


Jetzt Beratungstermin vereinbaren  
**0221 921642-0**

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 vorbeizureden. 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**

# Häuser Bestand

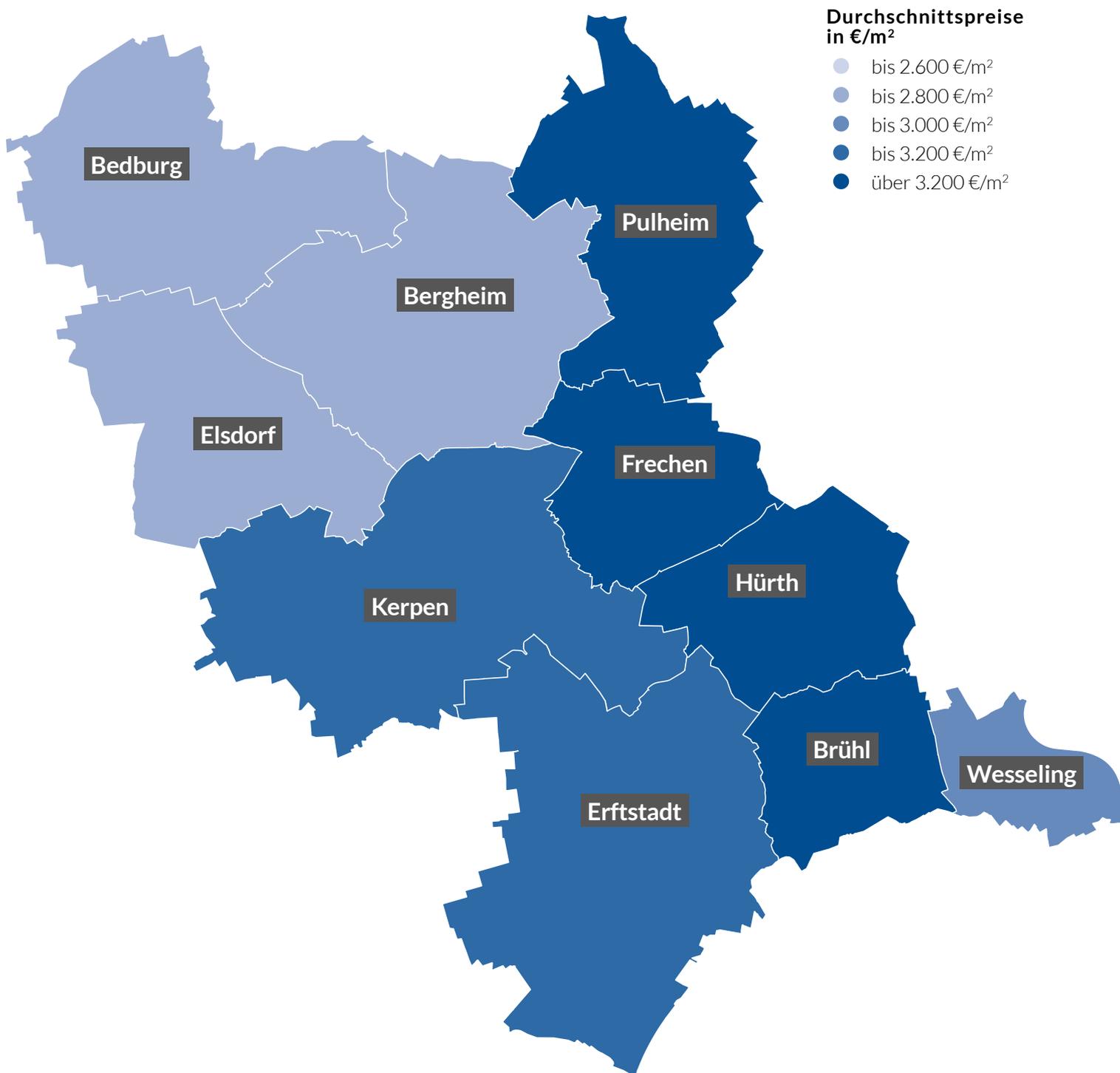


Karte: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.11.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadt	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Bedburg	1.900 €	● ↑	18,8 %
Bergheim (Erft)	2.200 €	● ↗	14,0 %
Brühl (Rheinland)	2.800 €	● ↓	-3,1 %
Elsdorf (Rheinland)	1.900 €	● ↑	22,6 %
Erftstadt	2.300 €	● ↑	19,2 %
Frechen	3.050 €	● ↑	11,3 %
Hürth	3.100 €	● ↗	15,2 %
Kerpen (Rheinland)	2.400 €	● ↗	16,5 %
Pulheim	3.300 €	● ↗	16,6 %
Wesseling	2.850 €	● ↑	21,8 %

Tabelle: KAMPMEYER | Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

# Häuser Neubau



Karte: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.11.2019 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadt	iib-Richtwert	Veränderung 2019 zu 2020	
Bedburg	2.650 €	● ↘	-4,3 %
Bergheim (Erft)	2.800 €	● ↓	-5,7 %
Brühl (Rheinland)	4.100 €	● ↑	10,8 %
Elsdorf (Rheinland)	2.650 €	● →	-1,1 %
Erftstadt	3.150 €	● ↑	6,1 %
Frechen	3.990 €	● ↑	10,8 %
Hürth	4.000 €	● ↑	12,0 %
Kerpen (Rheinland)	3.050 €	● ↘	-2,9 %
Pulheim	3.850 €	● ↑	8,1 %
Wesseling	3.000 €	● ↓	-8,8 %

Tabelle: KAMPMEYER | Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

## Häuser Bestand

Der durchschnittliche Preis für Bestandshäuser im Rhein-Erft-Kreis beträgt 2.779 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Er ist rund 410 Euro höher als der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen. Die Preisspanne beträgt in beiden Segmenten 1.400 Euro. Während sie bei Bestandswohnungen von 1.600 Euro bis 3.000 Euro reicht, liegt sie bei Bestandshäusern zwischen 1.900 Euro in Bedburg und Elsdorf und 3.300 Euro in Pulheim.

Ähnlich wie im Wohnungssegment besteht auch bei den Bestandshäusern ein Ost-West-Gefälle. Die durchschnittlichen Kaufpreise der Städte an der Grenze zum Kölner Stadtgebiet rangieren zwischen 2.800 Euro in Brühl und 3.300 Euro in Pulheim. In den östlichen Städten beträgt die Spanne der Durchschnittspreise also 500 Euro. Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Wesseling übertrifft den in Brühl mit 2.850 Euro um 50 Euro und die Differenz zwischen dem durchschnittlichen Preis für Häuser in Hürth ist mit 3.100 Euro ebenfalls nur 50 Euro höher als der Durchschnittspreis in Frechen. Zwischen den Preisen in den westlichen Städten Bergheim von 2.200 Euro, Erftstadt von 2.300 Euro und Kerpen von 2.400 Euro liegt eine Differenz von jeweils 100 Euro. Damit bleiben sie deutlich unter dem Niveau im Osten des Landkreises, wo der niedrigste Durchschnittspreis 2.800 Euro beträgt. Die Preise für Bestandshäuser in Bedburg und Elsdorf befinden sich trotz ihres Anstiegs von etwa 20 Prozent mit jeweils durchschnittlich 1.900 Euro als einzige in der niedrigsten im Rhein-Erft-Kreis vertretenen Preisklasse bis 2.000 Euro. In den drei Städten Frechen, Hürth und Pulheim wurde die 3.000-Euro-Marke durch Preissteigerungen von 11 bis 17 Prozent überschritten. Zum Durchschnittspreis des angrenzenden Kölner Stadtbezirks Lindenthal von deutlich über 5.000 Euro besteht allerdings eine kaum einholbare Differenz. Angesichts des insgesamt hohen Anstiegs der Preise für Bestandshäuser in den meisten Städten des Rhein-Erft-Kreises erscheint der Preisrückgang um 3 Prozent in Brühl überraschend. Die außerordentliche Knappheit an Bestandshäusern ging in Brühl allerdings mit einem derart geringen Transaktionsvolumen einher, dass der Durchschnittspreis von einigen Ausreißern stark gesenkt wurde. Tatsächlich

können die Preise für Einfamilienhäuser in Brühl nach aktueller Marktlage sogar das aktuelle Topniveau im Rhein-Erft-Kreis überschreiten.

## Häuser Neubau

Mit durchschnittlich 3.395 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Neubaupreis für Einfamilienhäuser im Rhein-Erft-Kreis durchschnittlich rund 620 Euro höher als der Bestandspreis von 2.779 Euro. Die Spanne der Neubaupreise reicht von 2.650 Euro in Bedburg und Elsdorf bis 4.100 Euro in Brühl. Sie ist mit 1.450 Euro 350 Euro geringer als die Spanne zwischen den durchschnittlichen Neubaupreisen für Eigentumswohnungen.

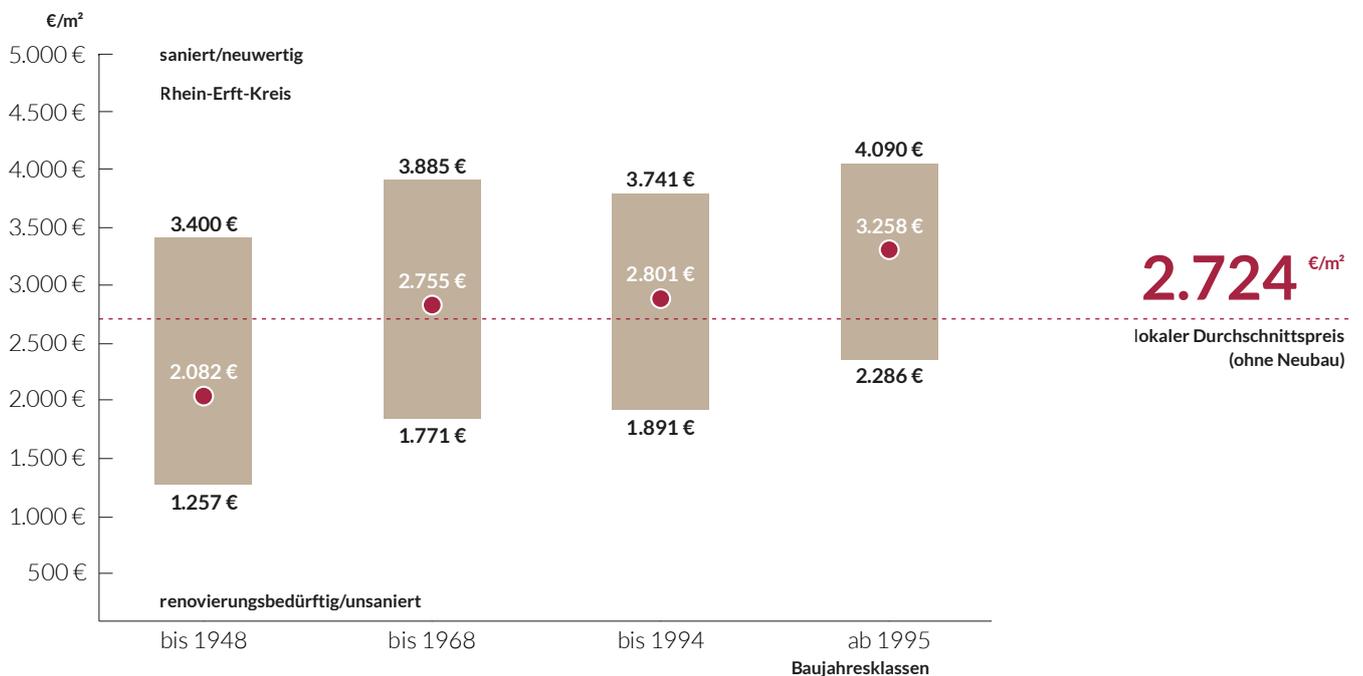
Der Preis für Neubauhäuser in der Stadt Brühl ist mit 4.100 Euro der einzige Durchschnittspreis, der die 4.000-Euro-Marke überschreitet. In Hürth wird diese Marke durch einen Preisanstieg von 430 Euro, dem höchsten Anstieg in allen Städten des Landkreises, genau erreicht. In Frechen bleibt der durchschnittliche Neubaupreis mit 3.990 Euro denkbar knapp und in Pulheim mit 3.850 Euro nur 150 Euro darunter. In den südwestlichen Städten Erftstadt und Kerpen sowie in Wesseling folgen die Durchschnittspreise von 3.150 Euro, 3.050 Euro und 3.000 Euro mit erheblichem Abstand.

In Bergheim, Bedburg und Kerpen waren in den Neubauquartieren des Jahres 2020 niedrigere Preise für Einfamilienhäuser zu verzeichnen als in den Quartieren, die im Vorjahr vermarktet wurden. Deshalb sind die Durchschnittspreise dort trotz steigender Baupreise zwischen 2,9 und 5,7 Prozent gesunken. Während sich der gleiche Effekt mit einem Minus von 8,8 Prozent auch in Wesseling deutlich bemerkbar gemacht hat, bewegte sich der Durchschnittspreis in Elsdorf mit minus 1,1 Prozent eher seitwärts. In den anderen fünf Städten ist ein Anstieg des Niveaus zwischen 6,1 Prozent in Erftstadt und 12 Prozent in Hürth zu beobachten.

## Im urbanen Aufwind

Nachdem Einfamilienhäuser in Großstädten wie Köln, Bonn und Düsseldorf, wenn sie überhaupt noch am Markt zu finden sind, ein extrem hohes Niveau erreicht haben, weicht die Nachfrage auf die angrenzenden Kreise aus. Dort trifft sie im Bestand auf ein überschaubares Angebot und geht im Neubau in einigen Städten teilweise sogar ins Leere. Der dadurch hervorgerufene Nachfragedruck führt zum anhaltend steigenden Preisniveau, das sowohl im Neubau als auch im Bestand ausschließlich im Einzelfall aufgrund angebotsspezifischer Besonderheiten nachzugeben scheint.

## Häuser: saniert/unsaniert



Grafik: Kaufpreise nach Baujahresklassen, Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

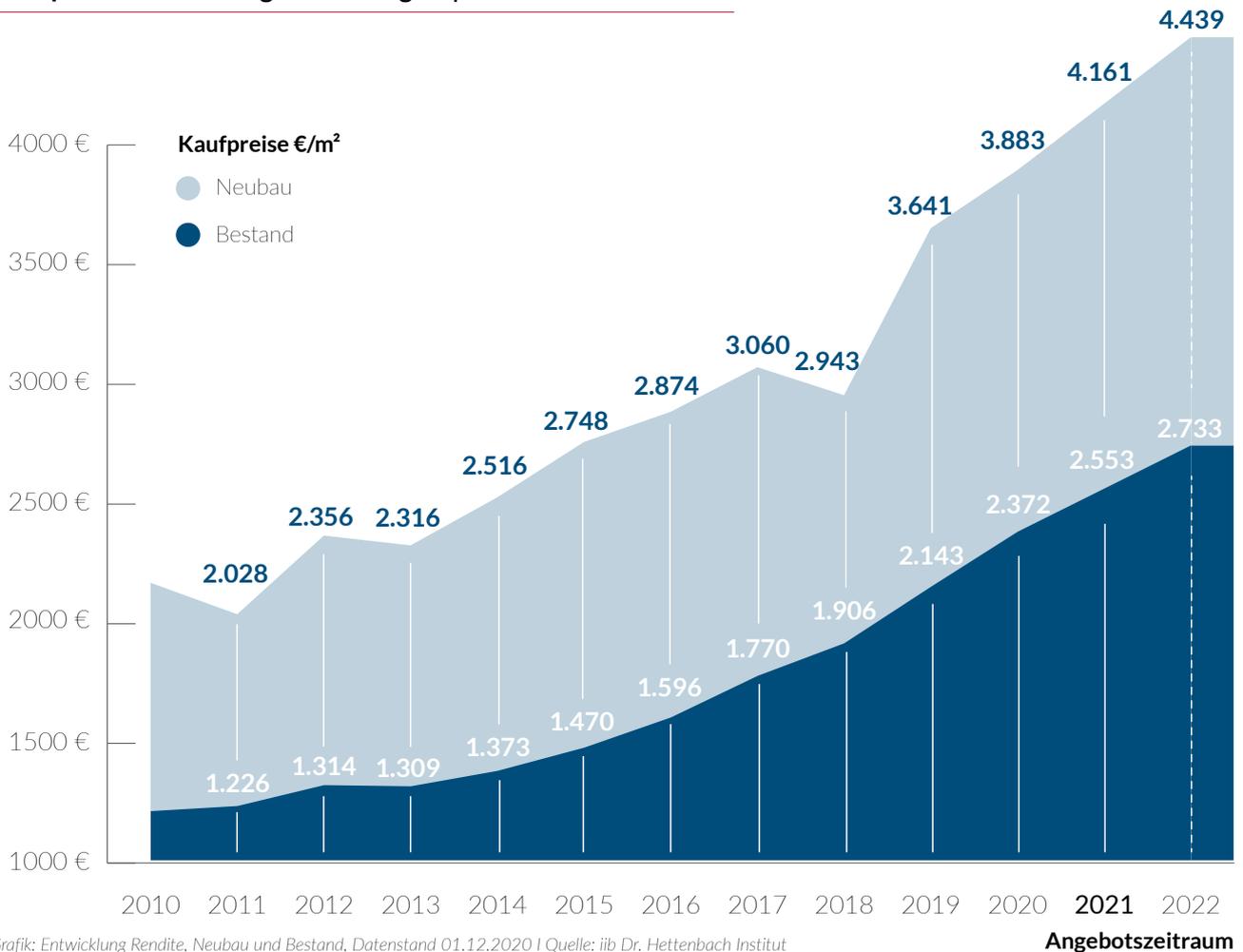


# PROGNOSEN UND RENDITEN



Durch Zuwanderungen und die hohe Kaufkraft bleibt der Aufwärtstrend der Preise für Wohnimmobilien im Rhein-Erft-Kreis erhalten. Günstige Finanzierungsmöglichkeiten stützen den Anstieg der Nachfrage nach Wohnungseigentum seit vielen Jahren und obwohl im Jahr 2019 mehr Wohnungen gebaut und fertiggestellt wurden als in den acht vorherigen Jahren, bleibt der Nachfrageüberhang bestehen. Die insgesamt steigende Tendenz unterscheidet sich in ihrer Dynamik für Miet-, Eigentumswohnungen und Häuser im Neubau oder im Bestand erheblich. Deshalb führen differenzierte Beobachtungen der Marktsegmente und die Einordnung kurzfristiger Entwicklungen zu unterschiedlichen Ergebnissen, deren Ursachen ebenso unterschiedlich sind.

## Kaufpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



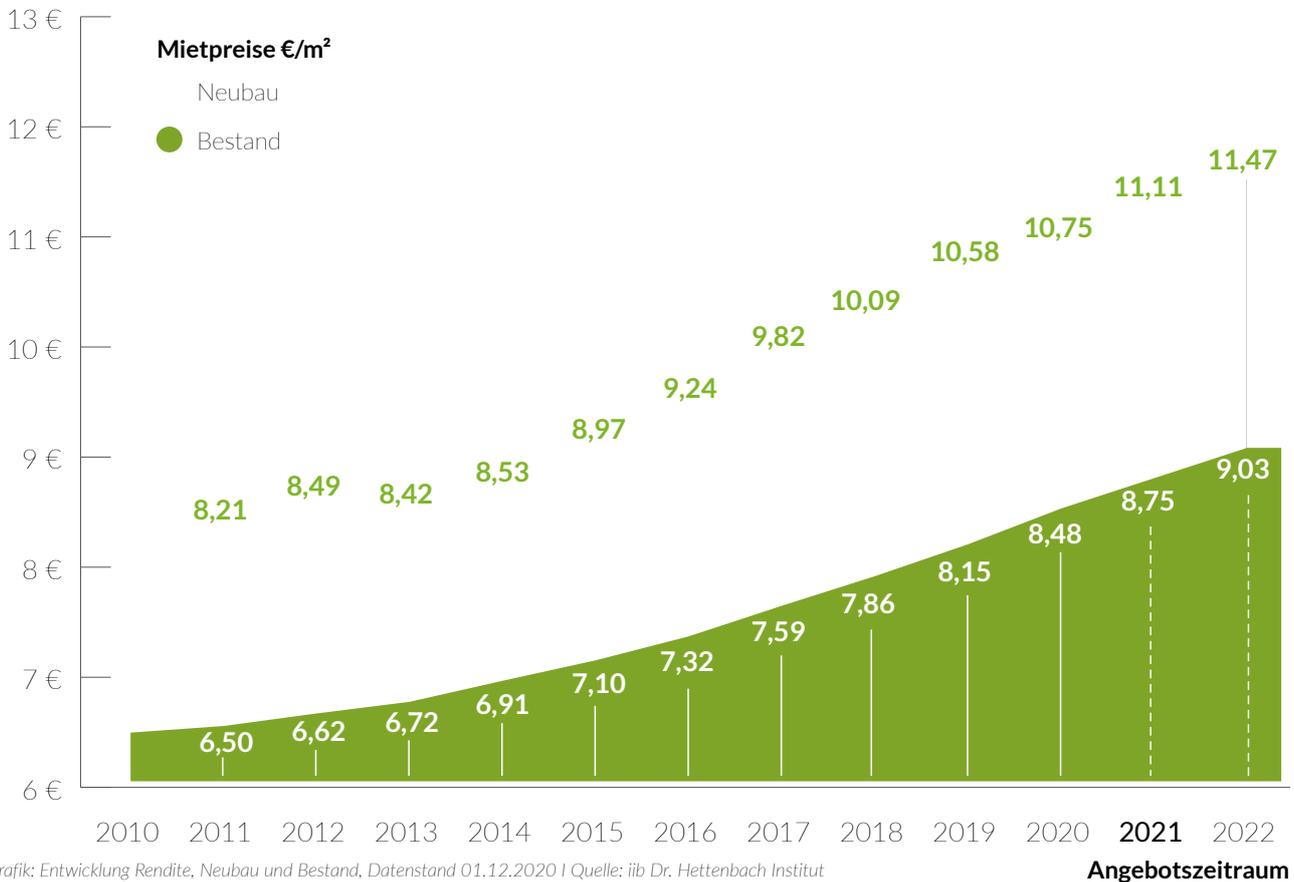
Grafik: Entwicklung Rendite, Neubau und Bestand, Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

### Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Der seit 2015 recht stabile Anstieg der Preise für Bestandswohnungen von durchschnittlich rund 10 Prozent im Jahr hat sich im Jahr 2020 mit einer Steigerung von 11 Prozent bestätigt. Zwischen 2011 und 2020 sind die durchschnittlichen Kaufpreise um rund 1.150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche oder gut 93 Prozent gestiegen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Preissteigerung von rund 7 Prozent im Jahr. Kurzfristig ist von einem weiteren Anstieg der Bestandspreise auszugehen. Er wird voraussichtlich rund 8 Prozent im kommenden Jahr und rund 7 Prozent im übernächsten Jahr ungefähr auf dem Niveau des Durchschnitts der vergangenen 10 Jahre liegen. Demnach würde der Bestandspreis in diesem Jahr über 2.550 Euro und im Jahr 2022 über 2.730 Euro erreichen. Kurzfristig ist also ein immer noch deutlicher, wenn auch abnehmender Preisanstieg zu erwarten.

Die Entwicklung der Preise für Neubauwohnungen im Rhein-Erft-Kreis unterliegt stärkeren Schwankungen als die stetig steigenden Preise für Bestandswohnungen. Der Grund dafür liegt in der geringeren Anzahl an Neubauprojekten. Durch sie haben einzelne Neubaquartiere starke Auswirkungen auf den Durchschnittspreis. Insgesamt steigen die Neubaupreise in den vergangenen zehn Jahren deutlich. Seit 2011 sind sie um rund 1.860 Euro oder knapp 92 Prozent gestiegen. Das entspricht einem durchschnittlichen Anstieg von knapp 7 Prozent im Jahr. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen wird die 4.000-Euro-Marke im Jahr 2021 mit voraussichtlich rund 4.160 Euro deutlich überschreiten. Im Jahr 2022 wird er voraussichtlich rund 4.440 Euro erreichen. Die Prognose für die beiden kommenden Jahre beinhaltet keine projektspezifisch bedingten Schwankungen, sondern orientiert sich am langfristigen Trend der Neubaupreise.

## Mietpreisentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau

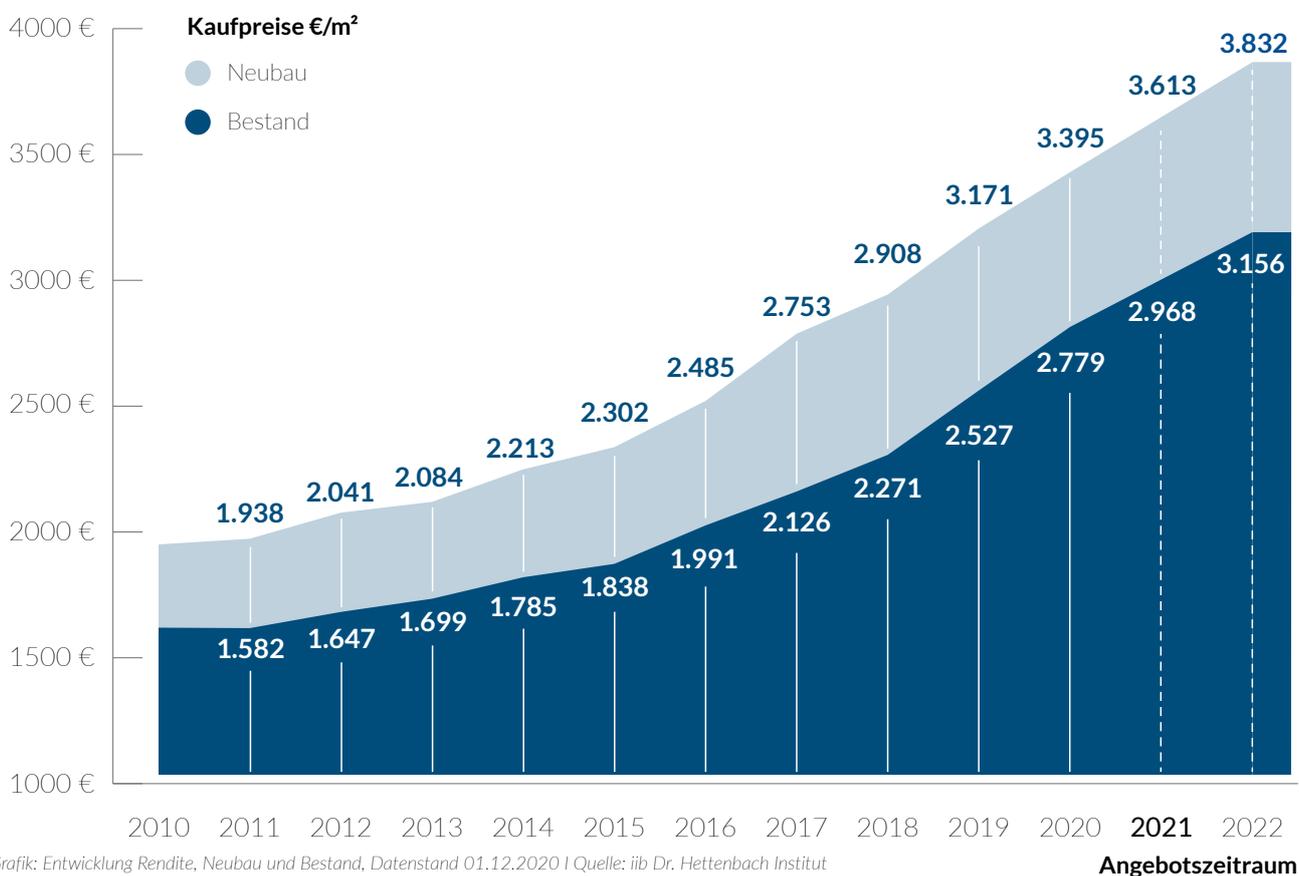


### Preisentwicklung Mietwohnungen

Im Jahr 2020 beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete rund 8,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 4 Prozent. Mit ihm ist der größte Anstieg der Bestandsmieten in den vergangenen zehn Jahren zu verzeichnen. Seit 2011 sind die Bestandsmieten im Rhein-Erft-Kreis um 1,98 Euro oder rund 30 Prozent gestiegen. Der Anstieg ist im Zeitraum der vergangenen zehn Jahre größer geworden. Von 2010 bis 2013 lag die jährliche Preissteigerung bei durchschnittlich etwa 1,4 Prozent. 2014 und 2015 waren es jeweils über zweieinhalb Prozent und seit 2016 über 3 Prozent im Jahr. Auch für 2021 und 2022 ist von einem Anstieg der Bestandsmieten von über 3 Prozent jährlich auszugehen. Für 2022 ist eine Durchschnittsmiete von knapp über 9 Euro zu erwarten.

Die Neubaumieten haben in den vergangenen zehn Jahren um 31 Prozent zugelegt. Daraus ergibt sich ein jährlicher Anstieg von etwa 3 Prozent. Im Jahr 2020 ist die durchschnittliche Neubaumiete nur 17 Cent oder 1,7 Prozent gestiegen. Im vorhergehenden Jahr war noch ein Preisanstieg von rund 50 Cent oder 4,8 Prozent zu verzeichnen. Die starken Schwankungen der Neubaumieten sind wie die der Kaufpreise für Neubauwohnungen im Wesentlichen auf projektspezifische Besonderheiten zurückzuführen. Dem langfristigen Trend folgend, werden die Neubaumieten im Jahr 2021 um 3,3 Prozent und im Jahr 2022 um 3,2 Prozent steigen. Sie werden die 11-Euro-Marke mit 11,11 Euro in diesem und 11,47 Euro im nächsten Jahr überschreiten.

## Kaufpreisentwicklung: Häuser | Bestand und Neubau



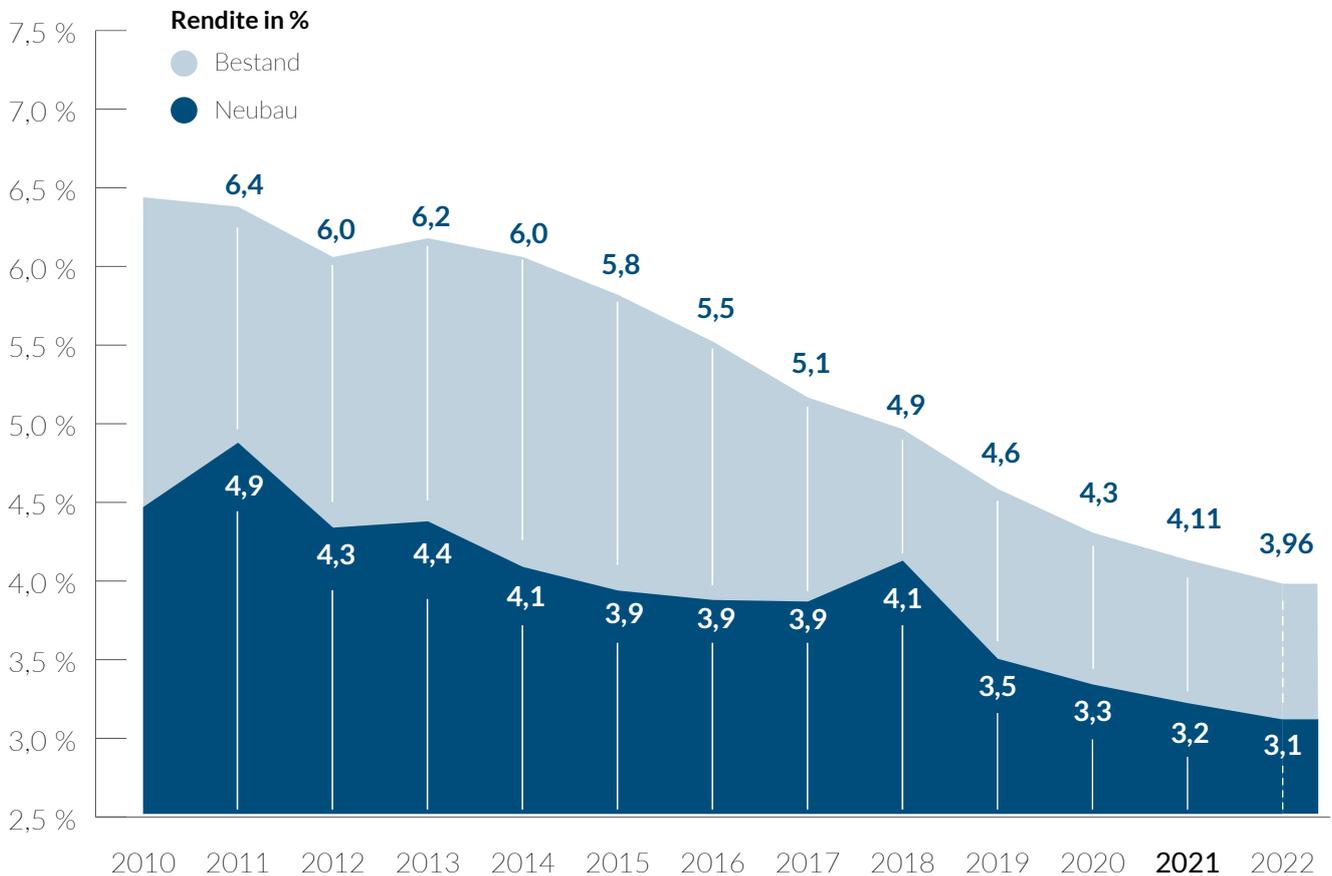
### Preisentwicklung Häuser

Der durchschnittliche Kaufpreis für Bestands Häuser ist in den vergangenen zehn Jahren um etwa 75 Prozent gestiegen. Der positive Trend hat sich in den beiden vergangenen Jahren verstärkt und zu einem Preis von knapp 2.780 Euro im Jahr 2020 geführt. Dieser Anstieg entspricht 10 Prozent und im Jahr 2019 war mit 11 Prozent der höchste Anstieg der vergangenen zehn Jahre zu verzeichnen. Eine über den Zehnjahrestrend hinausgehende Dynamik wird wegen der steigenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern auch in Zukunft zu erwarten sein. Deshalb ist damit zu rechnen, dass die Bestandspreise die 3.000-Euro-Marke im Jahr 2022 mit 3.150 Euro überschreiten. Auf eine höhere Marktdynamik weist insbesondere die geringe Vermarktungsdauer hin. In einigen Städten des Land Kreises werden online teilweise weniger als zehn Einfamilienhäuser angeboten.

Der Anstieg der Durchschnittspreise für Neubauhäuser von etwa 75 Prozent innerhalb der vergangenen zehn Jahre entspricht dem der Bestands Häuser. Er beträgt auch im Neubau gut 6 Prozent pro Jahr. Im Jahr 2020 ist der Anstieg mit 7 Prozent allerdings deutlich geringer ausgefallen als im Bestand. Der Anstieg von 224 Euro hat zu einem durchschnittlichen Neubaupreis von 3.395 Euro geführt. Im Jahr davor fiel er mit 9 Prozent noch deutlich höher ausgefallen. Da die Knappheit der Einfamilienhäuser im Rhein-Erft-Kreis weiterhin bestehen bleiben wird, ist für die nächsten beiden Jahre eine Fortsetzung des Langzeittrends zu erwarten. Demnach ist für das Jahr 2022 ein Durchschnittspreis von rund 3.830 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu erwarten. Sollten sich die angespannten Marktverhältnisse durch eine erhöhte Nachfrage weiter verschärfen, wären auch Preise um 4.000 Euro möglich.



## Renditeentwicklung: Wohnungen | Bestand und Neubau



Grafik: Entwicklung Rendite, Neubau und Bestand, Datenstand 01.12.2020 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

### Renditeentwicklung

Der bundesweit in Metropolregionen beobachtbare Trend fallender Renditen ist auch im Rhein-Erft-Kreis zu beobachten. Die Kaufpreise für Wohneigentum steigen schneller als die Mieten. Durch diese Entkoppelung von Mieten und Kaufpreisen sinkt die Renditeerwartung für Immobilienkäufer. Im Wohnungsbestand und im Neubau erreicht die Rendite mit 4,3 Prozent beziehungsweise 3,3 Prozent ein neues Minimum. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre sind die Kaufpreise von Bestandswohnungen im Rhein-Erft-Kreis durchschnittlich um 7 Prozent pro Jahr gestiegen. Der durchschnittliche Anstieg der Bestandsmieten beträgt hingegen nur 2,7 Prozent. Die Bestandsrendite ist deshalb von 2011 bis 2020 um etwa 2 Prozentpunkte von 6,4 auf 4,3 Prozent gefallen. Auch im Neubau steigen die Kaufpreise mit jährlich 7 Prozent stärker als die Mieten,

die um 3 Prozent pro Jahr zugelegt haben. Folglich hat die Neubaurendite über die vergangenen zehn Jahre anderthalb Prozentpunkte eingebüßt. Im Rhein-Erft-Kreis sinkt die Bestandsrendite also deutlicher als die Neubaurendite. Von den Prognosen für Kauf- und Mietpreise ausgehend, wird sich diese Entwicklung fortsetzen. Die Bestandsrendite wird von 2020 bis 2022 um weitere 0,3 Prozentpunkte auf 4 Prozent und die Neubaurendite um etwa 0,2 Prozentpunkte auf 3,1 Prozent sinken. Zur Entkopplung der Wohnungskäufe von der Rendite tragen das dauerhaft niedrige Zinsniveau, die hohe Wahrscheinlichkeit zukünftiger Veräußerungsgewinne und die hohe Priorität der Wohnortpräferenzen von Eigennutzern bei.

# Genau Ihr Baufinanzierer

## - bei Ihnen in Köln.

[www.huettig-rompf.de/koeln](http://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](mailto:koeln@huettig-rompf.de)

[www.huettig-rompf.de](http://www.huettig-rompf.de)



# PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE



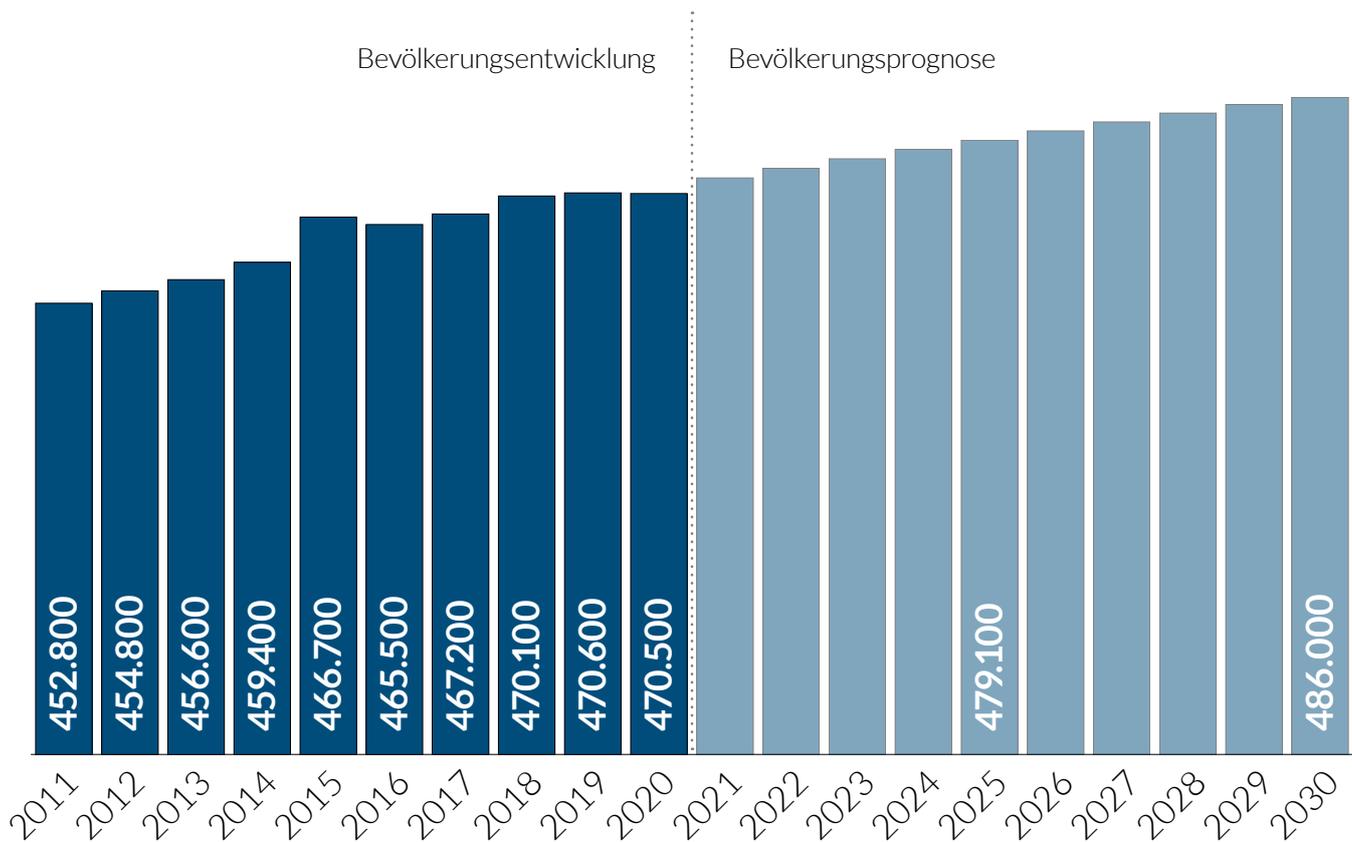
Die Wohnraumnachfrage wird von der Bedeutung des Rhein-Erft-Kreises als Wirtschaftsstandort verstärkt, der im Rahmen des Strukturwandels völlig neue Impulse erhält. Beim Blick in die Vergangenheit der für die Nachfrage relevanten Faktoren ist deshalb zu bedenken, dass sich die Perspektive der Nachfrage stark verändert hat und weiter verändern wird. All diese Veränderungen stehen in enger Wechselbeziehung mit den demografischen und ökonomischen Entwicklungen der Nachbarstädte und der Metropolregion Rheinland. Das hohe Preisniveau und die besonders hohe Knappheit an größeren Wohnungen und Einfamilienhäusern in den benachbarten Städten beeinflussen die Wohnraumnachfrage im Rhein-Erft-Kreis. Schon mit den Einwohnern der fünf Metropolstädte Köln, Bonn, Aachen, Mönchengladbach und Düsseldorf sind über zweieinhalb Millionen Menschen räumlich mit dem Kreis verbunden.

Weil das für Familien bedeutende Angebot an Einfamilienhäusern in Großstädten besonders knapp ist, ziehen sie verstärkt aus den Städten in die angrenzenden Kreise. Diese Wanderung ist im Rhein-Erft-Kreis schon seit längerer Zeit zu beobachten. In den Stadtkernen findet eine Verdichtung der Wohnlagen statt, die je nach infrastrukturellem Entwicklungsstand unterschiedlich ausgeprägt ist und teilweise über die Stadtgrenzen hinausgeht. Durch den Strukturwandel, der sich auch jetzt schon in dörflichen und ländlichen Räumen bemerkbar macht, hat sich die Perspektive der Nachfrage im Rhein-Erft-Kreis über die segmentspezifische Nachfrage von Familien und die Nachfrage nach verdichteten Wohnlagen hinaus flächendeckend verändert. Zum besonderen Nachfragedruck in den fünf Städten Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl und Wesseling im östlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises führen die engen räumlichen und infrastrukturellen Verflechtungen mit der Millionenstadt Köln. Als Konsequenz dieser Entwicklungen ist in allen Wohnlagen und Segmenten bereits jetzt erheblicher Nachfragedruck zu spüren, der in den nächsten Jahren vermutlich noch wachsen wird.

## Komplexe Strukturen

Die Bevölkerung des Rhein-Erft-Kreises hat von 452.800 Einwohnern im Jahr 2011 um ungefähr 17.700 auf 470.500 Einwohner im Jahr 2020 oder jährlich um rund 2.000 Einwohner zugenommen. Da in jedem Haushalt durchschnittlich etwas mehr als zwei Personen leben, entspräche dieser Zuwachs weniger als 1.000 neuen Wohnungen im Jahr. Tatsächlich wurden in diesem Zeitraum im Durchschnitt jährlich über 1.000 Wohnungen fertiggestellt. Demnach würden sich die Wohnungsmärkte in einem Gleichgewicht befinden, das für eher ausgewogene Verhältnisse und eher gemäßigte

Entwicklungen spräche. In den vergangenen Jahren hat sich allerdings eine Nachfrage entwickelt, die zunehmend zur Verkürzung der Vermarktungsdauer und zu steigenden Preisen führt. Mittlerweile ist sogar eine Art Ausverkaufssituation an den Immobilienmärkten des Rhein-Erft-Kreises zu beobachten, die sich nicht ausschließlich durch die Bevölkerungsentwicklung erklären lässt.



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2021. | Datenstand: 30.09.2020. | Werte auf 100 gerundet.

Zwischen 2011 und 2020 war das Bevölkerungswachstum im Rhein-Erft-Kreis völlig unterschiedlich auf die zehn Städte verteilt. In Hürth ist mit einem Wachstum von rund 7 Prozent ein Anstieg zu verzeichnen, der selbst über den Kölner Verhältnissen liegt. In Brühl, wo der Nachfragedruck vergleichbar, wenn nicht sogar höher ist als in Hürth, ist das Bevölkerungswachstum mit Abstand am geringsten.

Bevölkerung	2011	2020	absolut	relativ	pro Jahr
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>	<b>452.790</b>	<b>470.520</b>	<b>+ 17.730</b>	<b>+ 4 %</b>	<b>+ 0,43 %</b>
Hürth	55.580	59.720	+ 4.140	+ 7 %	+ 0,80 %
Bergheim	58.750	61.940	+ 3.190	+ 5 %	+ 0,59 %
Wesseling	35.080	36.790	+ 1.710	+ 5 %	+ 0,53 %
Elsdorf	20.820	21.760	+ 940	+ 5 %	+ 0,49 %
Kerpen	63.570	66.130	+ 2.560	+ 4 %	+ 0,44 %
Bedburg	22.990	23.820	+ 830	+ 4 %	+ 0,40 %
Frechen	50.140	51.940	+ 1.800	+ 4 %	+ 0,39 %
Pulheim	53.210	54.620	+ 1.410	+ 3 %	+ 0,29 %
Erfstadt	49.170	50.080	+ 910	+ 2 %	+ 0,20 %
Brühl	43.480	43.720	+ 240	+ 1 %	+ 0,06 %

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2021. | Datenstand: 30.09.2020 | Werte auf 100 gerundet.

Die Wohnlagen der fünf an Köln angrenzenden Städte, die eine entlang der Kölner Stadtgrenze verlaufende, östliche Achse bilden, werden tendenziell stärker nachgefragt als die fünf westlichen, weiter vom Kölner Stadtgebiet entfernten Städte. Das höhere Bevölkerungswachstum von Städten wie Bergheim und Elsdorf im Nordwesten des Rhein-Erft-Kreises kann also nicht mit einer größeren Nachfrage begründet werden. Der Grund könnte im intensiveren Wohnungsbau oder in der

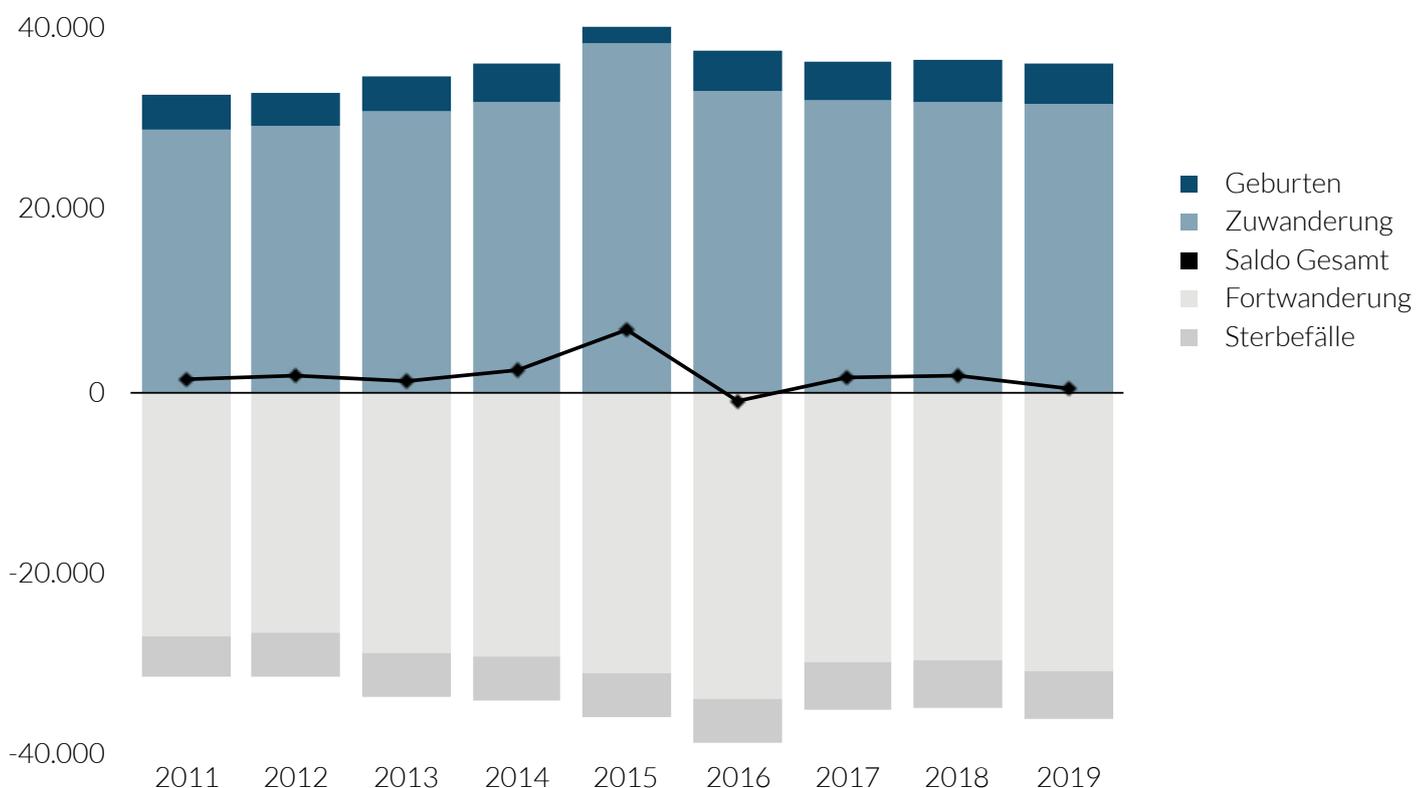
Schaffung dichter und zentraler Infrastrukturen in diesen Städten liegen. Hürth, wo viel gebaut wurde, wächst am deutlichsten. In Brühl, wo relativ wenig neuer Wohnraum entstanden ist, befindet sich das Wachstum mit durchschnittlich unter 30 Personen im Jahr auf dem niedrigsten Niveau. Zur Entlastung der regionalen Wohnungsmärkte gilt die einfache Botschaft, dass wie in allen Ballungsräumen mehr Wohnungen gebaut werden sollten.

## Wachstumsfaktoren

Das Diagramm „Bevölkerungsbewegung 2011 bis 2019“ zeigt, dass die Gründe für das Bevölkerungswachstum im Rhein-Erft-Kreis in den Wanderungsgewinnen liegen. Seit 2011 ist der natürliche Saldo stets negativ gewesen. Durchschnittlich sind 4.200 Geburten und 4.900 Todesfälle im Jahr zu verzeichnen. Diese natürliche Bevölkerungsentwicklung entspricht dem landesweiten Durchschnitt. Der Wanderungsüberschuss ist hingegen überdurchschnittlich hoch. Zwischen 2011 und 2019 haben rund 287.000 Zuzüge und rund 263.000 Fortzüge zu einem Wanderungsüberschuss von 24.000 oder jährlich 2.700 Einwohnern geführt.

Die engste Wanderungsverflechtung besteht mit der Stadt Köln. Laut Wanderungsstatistik des Statistischen Landesamtes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) aus dem Jahr 2017 machen über 20 Prozent der Zuwanderung Zuzüge aus Köln und rund 15 Prozent der Abwanderung Fortzüge nach Köln aus. Enge Wanderungsverflechtungen bestehen auch mit den angrenzenden Kreisen Euskirchen, Düren, Rhein-Kreis Neuss und mit der kreisfreien Stadt Bonn, auf die insgesamt rund ein Fünftel des Wanderungsvolumens entfallen.

## Bevölkerungsbewegung 2011 bis 2019



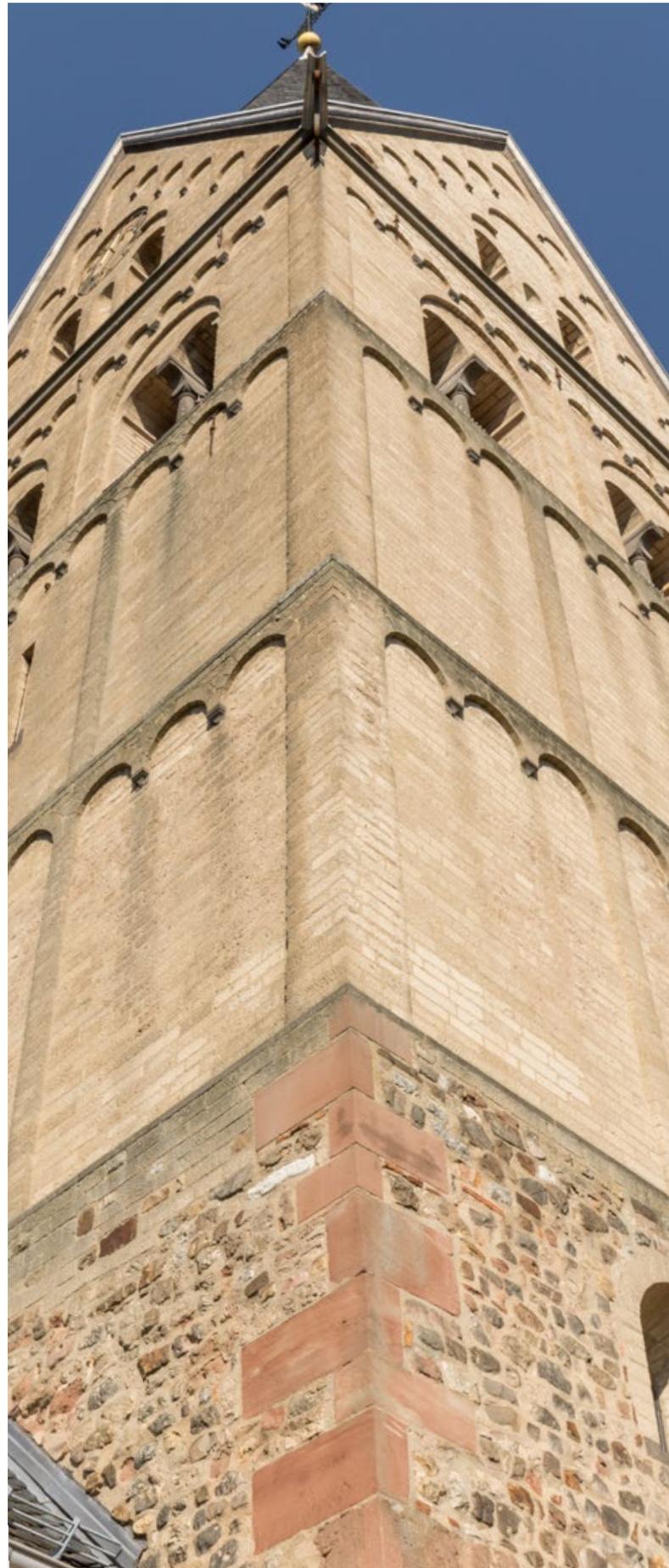
Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2021. | Datenstand: 31.12.2019.

Ein über die Wanderungsgewinne hinausgehender Grund für den in jüngerer Vergangenheit zu beobachtenden Anstieg der Nachfrage liegt im Mehrbedarf durch Umsiedlungen, die mit der Erweiterung der Tagebauflächen einhergegangen sind. Da keine Umsiedlungen mehr erforderlich sind, entfällt dieser Grund für die zukünftige Entwicklung der Nachfrage.

Eine weitere Ursache ist in der Nachfrage zu sehen, die eher im Verhältnis mit dem Bevölkerungswachstum in der Region und ihren Großstädten zu verstehen ist als mit dem Wachstum der Bevölkerung des Rhein-Erft-Kreises selbst. Der außerhalb der Kreisgrenzen entstehende Druck ist ungleichmäßig auf den Rhein-Erft-Kreis verteilt und insbesondere in der ersten Reihe zur Kölner Stadtgrenze wahrnehmbar.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien als Investitionsgut entwickelt sich ebenfalls weitgehend unabhängig von den demografischen Entwicklungen. Sie geht aufgrund fehlender Anlagealternativen und des niedrigen Zinsniveaus längst über Mehrfamilienhäuser und Apartments als klassische Kapitalanlagen hinaus. Sie hat sich bereits auf größere Wohnungen ausgedehnt, wird im Einfamilienhaussegment aber voraussichtlich nicht ausschlaggebend werden.

Zusätzlich zum steigenden Umfang ist für die Nachfrage auch ein qualitativer Wandel zu verzeichnen. Die Konzentration auf zentrale und zentrumsnahe Lagen und die durch viele Faktoren verstärkte Bildung kleinerer Haushalte wirken sich auch im Rhein-Erft-Kreis aus. Da die Trends zum zentrumsnahen Wohnen und zur Verkleinerung der Haushalte anhalten, wird sich die veränderte Nachfragestruktur auch weiterhin und voraussichtlich sogar noch stärker auf die Wohnungsmärkte des Kreises auswirken.

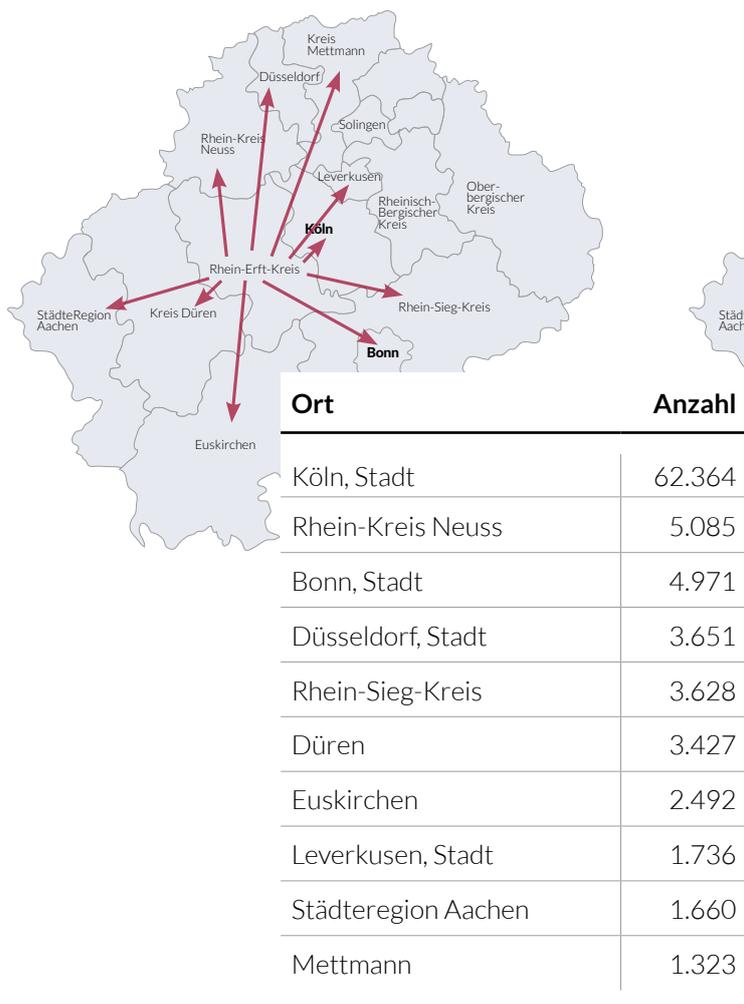


## Arbeit und Wirtschaft

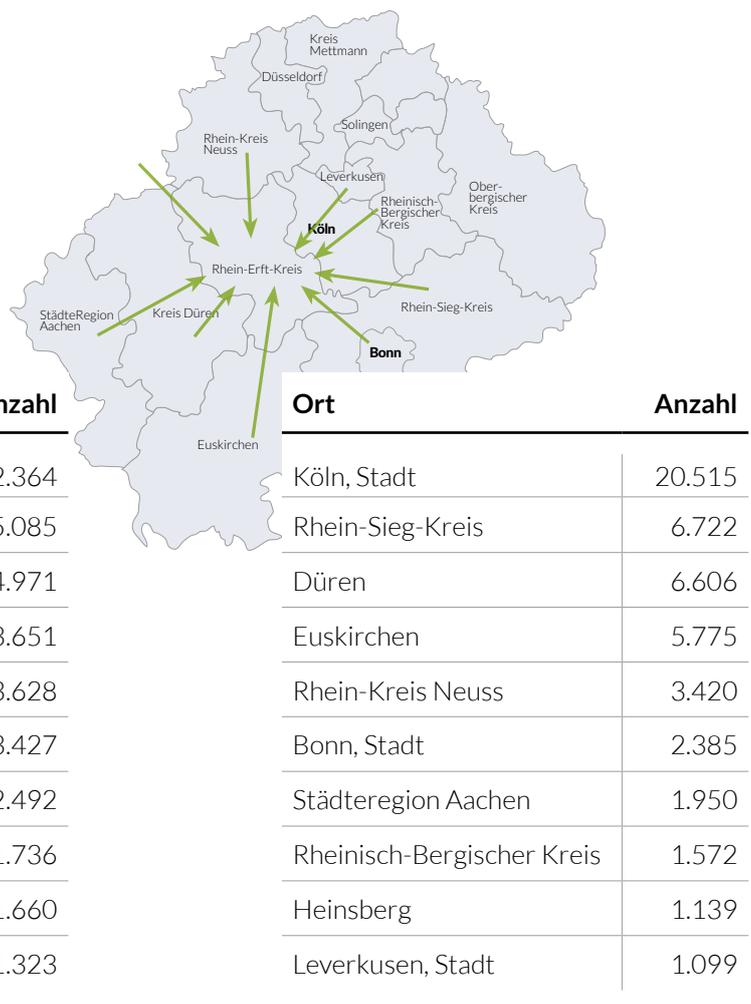
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist nach Angaben des IT.NRW zwischen 2011 bis 2019 von 125.962 um 21.405 auf 147.367 Personen oder um 17 Prozent gestiegen. Mit durchschnittlich rund 2.738 Beschäftigten oder rund 2,1 Prozent pro Jahr ist ihre Anzahl schneller gewachsen als die Bevölkerung des Kreises.

Aus dem Pendleratlas der Bundesagentur für Arbeit geht hervor, dass sich im Juni 2020 der Arbeitsort von 145.477 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Rhein-Erft-Kreis befindet. 67.134 oder 46,1 Prozent von ihnen sind Einpendler. Im Rhein-Erft-Kreis wohnen zu diesem Zeitpunkt insgesamt 184.466 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. 106.123 oder 57,5 Prozent von ihnen sind Auspendler. Insgesamt sind im Juni 2020 also 173.257 Berufspendler zu verzeichnen, die im Rhein-Erft-Kreis wohnen oder arbeiten. Im Saldo ergibt sich ein Plus von 38.989 Auspendlern.

### Auspendler von Rhein-Erft-Kreis



### Einpendler nach Rhein-Erft-Kreis

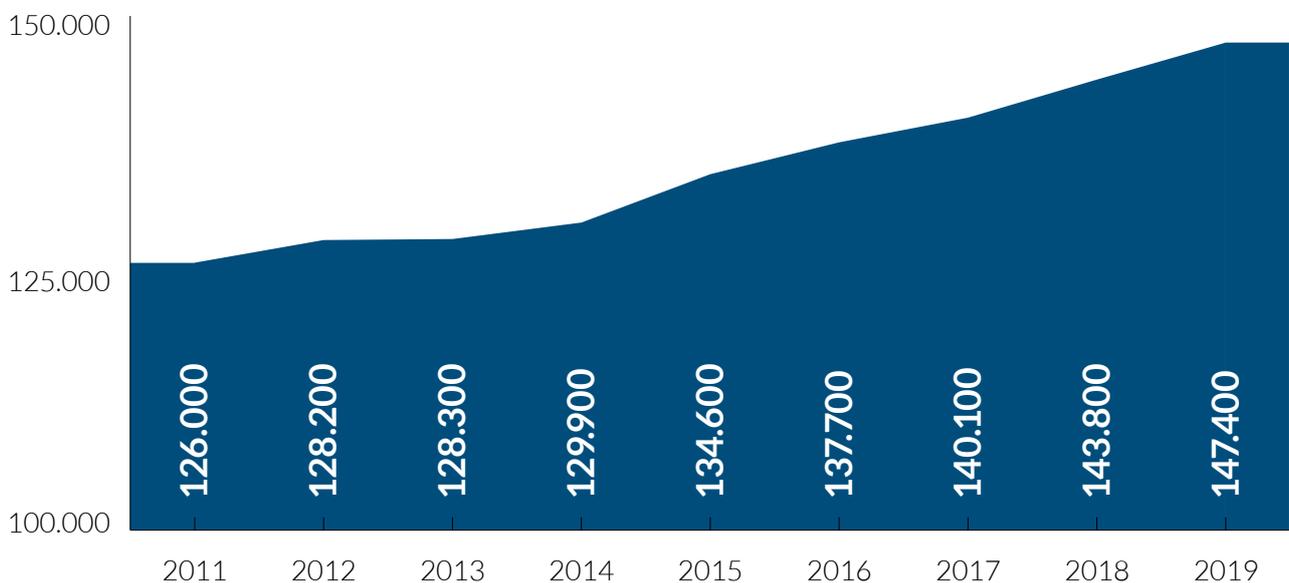


Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Mit 62.364 Beschäftigten pendeln über 58 Prozent der Auspendler zur Arbeit nach Köln. Das sind fast 43 Prozent aller Beschäftigten. In den Rhein-Kreis Neuss, nach Bonn oder Düsseldorf sind jeweils weniger als ein Zehntel dieses Auspendlervolumens zu verzeichnen. Die räumliche Verteilung der Einpendler ist gleichmäßiger strukturiert. Aus Köln pendeln 20.515 oder rund 31 Prozent der Einpendler in den Rhein-Erft-Kreis. Die Pendlerbewegungen aus dem Rhein-Sieg-Kreis, aus Düren und Euskirchen machen mit 19.301 Einpendlern rund 28 Prozent aus. Mit 27.516 Einpendlern entfallen 41 Prozent auf den Rhein-Kreis Neuss, Bonn, die Städte-region Aachen, den Rheinisch-Bergischen-Kreis, auf Heinsberg und sonstige Regionen.

Die Bevölkerungs- und die Beschäftigungszahl der boomenden Wirtschaftsregion Rhein-Erft-Kreis steigt. Der Ausstieg aus der Kohleverstromung stellt sie vor die vielfältigen Herausforderungen eines Strukturwandels. Zu ihnen gehört auch die Qualifikation der im verarbeitenden Gewerbe Beschäftigten für Dienstleistungs- und wissensintensive Zukunftsbranchen. Zur Ausbildung und Umschulung von Fachkräften aus der Region bedarf es einer tiefgreifenden Umstrukturierung der Bildungslandschaft des Kreises.

## Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 2011 bis 2019



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021. | Datenstand: 31.12.2019. | Werte auf 100 gerundet.

Im gezielten Einsatz der „wiederhergestellten Flächen für eine Gewerbe- und Neuansiedlung, aber auch für Freizeit, Erholung und Tourismus“ sieht die Wirtschaftsförderung Rhein-Erft eine Jahrhundertchance. Zu den neuen Perspektiven, die der Wohnungsmarktregion mit

dieser Chance eröffnet werden, gehört auch die Stärkung der wohnungsmarktbezogenen Entlastungsfunktion der westlichen Städte des Kreises für die Millionenstadt Köln.





### Prognose

Im Zeitraum von 2020 bis 2025 erwartet das IT.NRW einen Anstieg der Bevölkerung von 471.475 um 7.662 auf 479.119 Einwohner. Das entspricht etwa 1.500 Einwohnern pro Jahr. In den folgenden fünf Jahren bis 2030 ist laut IT.NRW mit einem geringfügig nachlassenden Wachstum von 6.914 oder 1.400 pro Jahr auf 486.000 Einwohner zu rechnen. Die Marke von einer halben Million Einwohner wird den Landesstatistikern zufolge auch bis 2040 mit 494.028 Einwohnern nicht erreicht. Ob die Prognosen angesichts der Unwägbarkeiten, die die Zukunft und der Strukturwandel mit sich bringen, eintreten oder übertroffen werden, bleibt abzuwarten. Sicher ist jedoch, dass alle Zeichen auf Wachstum stehen.



# PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS

## Perspektiven des Angebots

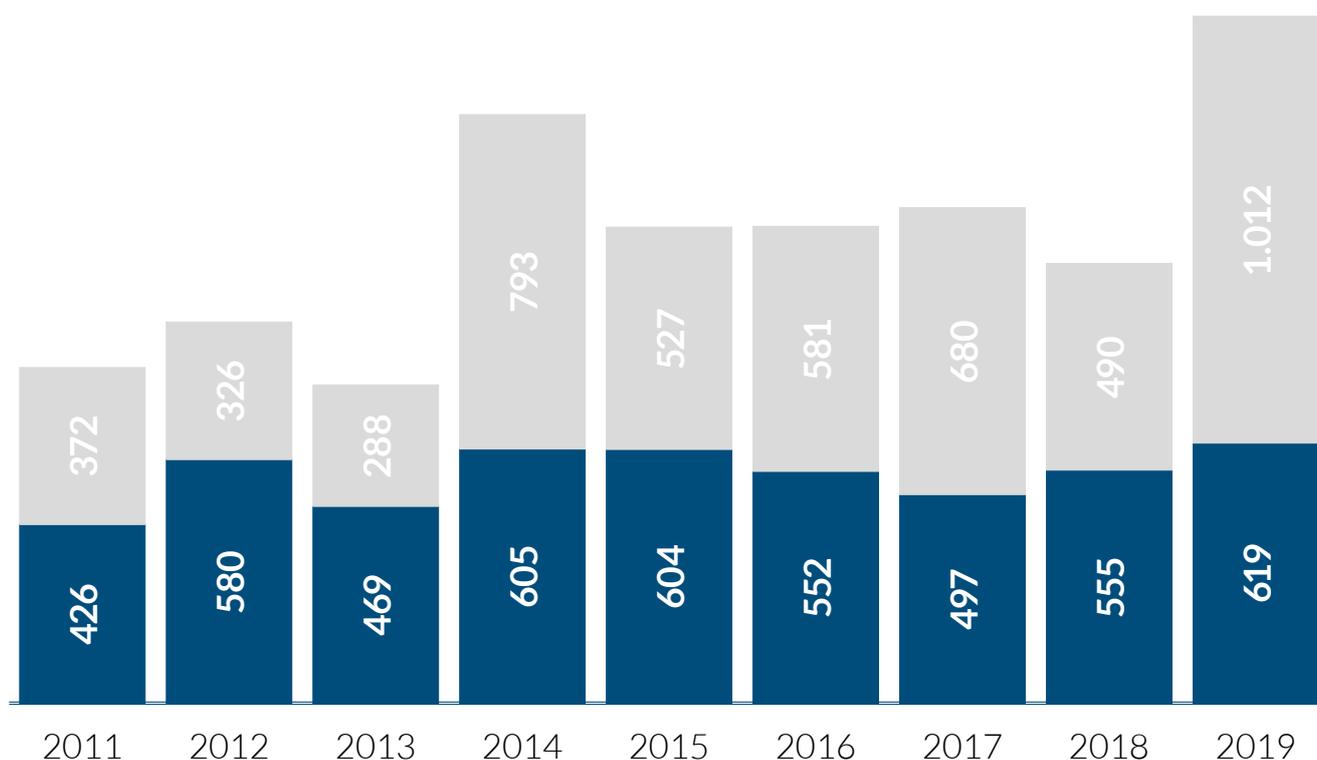
Die hohe Vermarktungsgeschwindigkeit und die dynamische Entwicklung der Kaufpreise sprechen eine eindeutige Sprache. Aus der Perspektive des Angebots besteht kein Zweifel am erheblichen Bedarf an Wohnraum im Rhein-Erft-Kreis. Mit 118.530 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die rund 55 Prozent des Wohnungsbestands ausmachen, entspricht die Bebauung der in städtisch geprägten Landkreisen Deutschlands üblichen Struktur. Wegen des vergleichsweise hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein Umzug in den Rhein-Erft-Kreis für Familien, die in den angrenzenden Großstädten zu Hause sind, eine im wahrsten Sinne des Wortes naheliegende Option.

## Wohnungsbau

Von 2011 bis 2019 wurden im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 9.976 oder jährlich 1.108 neue Wohnungen gebaut. In diesem Zeitraum überwiegt der Geschosswohnungsbau mit einem Anteil von 51 Prozent am gesamten Fertigstellungsvolumen. Sein Anteil hat sich 2014 mit 57 Prozent deutlich erhöht. 2019 erreichte der Geschosswohnungsbau mit über 1.000 fertiggestellten Wohnungen und einem Anteil von 62 Prozent den bis dahin bestehenden Höchststand. Diese Trendwende des Neubauangebots kann als eins der ersten Zeichen des regionalen Transformationsprozesses verstanden werden. Zentralisierung und die Verdichtung des städtischen Raums verstärken den Geschosswohnungsbau und die Konzentration urbaner Infrastrukturen.

## Baufertigstellungen 2011 bis 2019

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2021. | Datenstand: 31.12.2019.



## Knappeitsverhältnisse

Die Bauintensität, die sich im Verhältnis der Fertigstellungen zur Einwohnerzahl ausdrückt, ist seit 2011 gestiegen. Im Jahr 2011 wurden noch 1,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt, 2019 waren es bereits 3,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Trotzdem hat sich die Spannung an den Wohnungsmärkten erhöht. Ein wesentlicher Aspekt der höheren Bauintensität steht im Zusammenhang mit dem Trend zur Haushaltsverkleinerung. Die Bauaktivität trägt deshalb kaum zu einer wünschenswerten Entspannung der Märkte bei. Eine nicht nur für den Rhein-Erft-Kreis spezifische, wohnungsmarktrelevante Wechselwirkung besteht darin, dass eine Ausweitung des Neubaus auch eine Erhöhung der Nachfrage bewirkt.

Der entspannende Effekt höherer Bauaktivität wird zum Teil durch die Erhöhung der qualitativen Nachfrage relativiert. Echtzeitanalysen der Wohnungsmärkte sind deshalb von entscheidender Bedeutung.

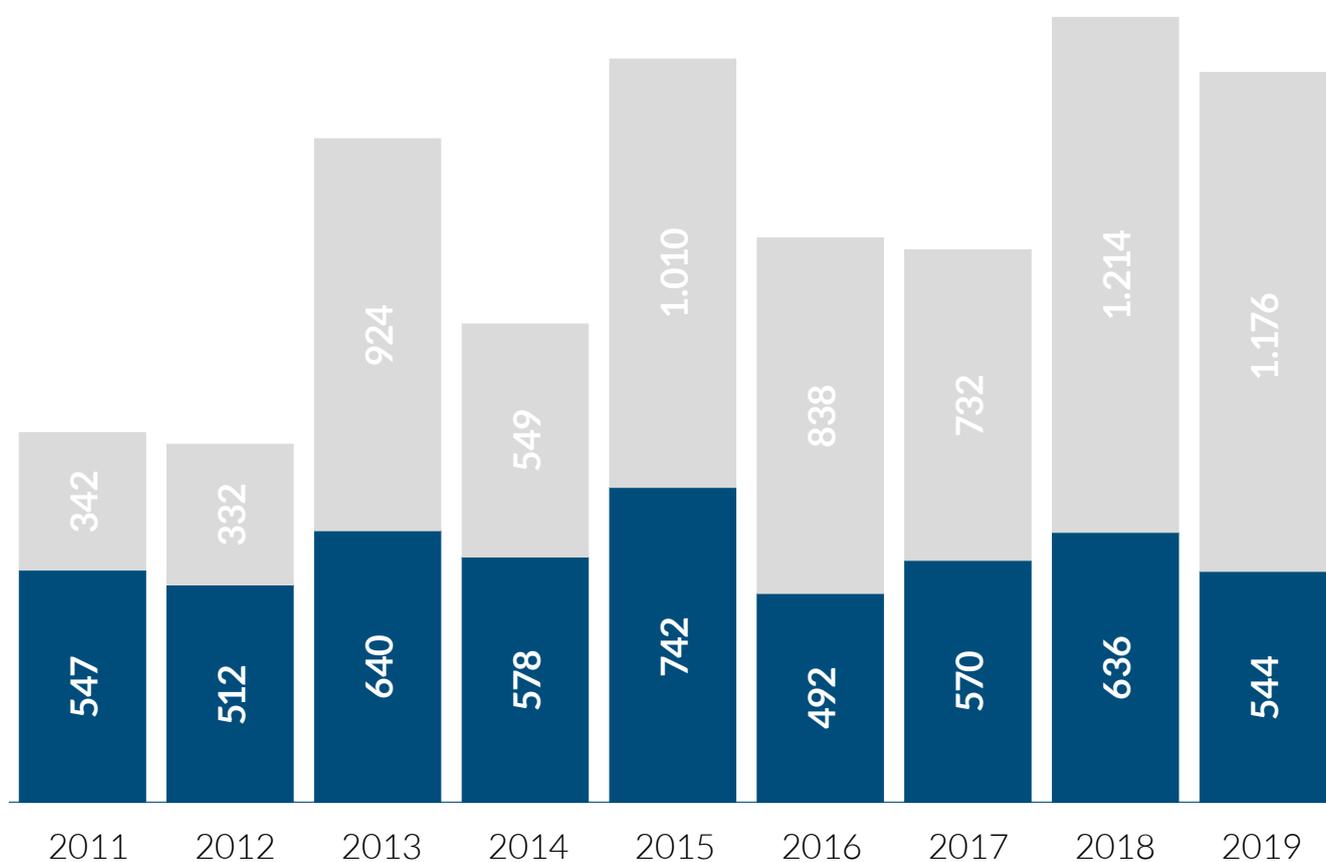
## Baugenehmigungen

Wie die Baugenehmigungen der vergangenen Jahre belegen, setzt sich der Trend zur effizienteren Flächennutzung durch verstärkten Geschosswohnungsbau fort. Im Jahr 2019 wurden Baugenehmigungen für 1.176 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern erteilt, während nur 544 Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt wurden. Eine einzigartige Chance des Wandels besteht darin, dass der Rhein-Erft-Kreis sich neu entwickelt, indem er sowohl überregional in die Fläche gedacht als auch ultralokal verdichtet in die Höhe gebaut wird.

Neubauprojekt **Brühler Freiheit**  
BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Niederlassung Köln

## Baugenehmigungen 2011 bis 2019

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2021. | Datenstand: 31.12.2019.

## Zukunft des Wohnens

Die Vielfalt der demografischen Entwicklungen im Rhein-Erft-Kreis stellt hohe Ansprüche an den Wohnungsbau. Einerseits sind Einfamilienhäuser ein wichtiges Segment des familienorientierten Wohnens, andererseits spricht die abnehmende Haushaltsgröße für ein breiteres Angebot an Apartments und kleinen Wohnungen. Effiziente Flächennutzung und ökologische Mobilität verlangen einerseits nach verdichteten Stadträumen, andererseits machen die dörflichen Strukturen gewachsener Orte und die landwirtschaftliche Schönheit den Charakter und die besondere Wohnqualität des Rhein-Erft-Kreises aus. Über die neuen Impulse der Wirtschaftsentwicklung hinaus eröffnet sich im Schmelztiegel des Strukturwandels eine neue Perspektive für zeitgemäße und bedürfnisorientierte Wohnformen in der gesamten Region Köln-Bonn.

### Paradebeispiel Bedburg

Neubauquartiere, von denen neue Impulse für die Wohnmarktregion und eine Veränderung der Wohnqualität im Rhein-Erft-Kreis ausgehen, werden das Wohnen über die Grenzen des Kreises hinaus verändern. Das Schlüsselquartier Ehemalige Zuckerfabrik, das von Domus Immobilien in Bedburg entwickelt wird, steht für die veränderte Perspektive des Angebots. Die beschauliche Stadt zwischen Düsseldorf, Köln, Mönchengladbach und Aachen hat rund 25.000 Einwohner. Durch einen zusätzlichen, eigenständigen Stadtteil, der das gesamte Repertoire an infrastrukturellen Angeboten umfasst, entsteht eine neue Mikro-Stadt in Bedburg. Zum Wohnflächenangebot gehören Reihenhäuser, Doppelhäuser, Stadthäuser, Seniorenwohnungen und ein aufwendig gestaltetes, zehngeschossiges Turmgebäude, das Wahrzeichen des neuen Stadtquartiers, in dem sich außer den Etagenwohnungen auch Gastronomie- und Büroflächen befinden werden. Es sind ein Pflegeheim, ein Ärztehaus, eine Grundschule, ein Kindergarten und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten vorgesehen. Die Angebote eines Wellness-Bereichs, eines Veranstaltungssaals und eines Fitnessstudios des geplanten 4-Sterne-Hotels mit über 100 Zimmern wird durch ein Kino mit mehreren Sälen und einige Gastronomiebetriebe im Quartier ergänzt. Von der Ehemaligen Zuckerfabrik, dem mit

einer Gesamtfläche von mehreren Tausend Quadratmetern und Wohnraum für rund 3.000 Einwohner größten Stadtentwicklungsprojekt des Kreises, geht ein einzigartiger Wachstumsimpuls aus, der für den gesamten Kreis wegweisend ist. Mit einem höheren und noch vielfältigeren Wohnraumangebot wird die Bevölkerung des Kreises über alle Schichten und Altersgruppen hinweg steigen. Ein weiterer An Schub des Transformationsprozesses wird vom Campus Rhein-Erft in Erftstadt ausgehen, der besonders die jüngeren Altersgruppen anspricht.

### Prognose

Bereits seit 2013 werden jährlich über eintausend neue Wohneinheiten bewilligt. Im Jahr 2018 wurden mit insgesamt 1.850 Wohneinheiten die meisten Baugenehmigungen der vergangenen Dekade erteilt. Mit insgesamt 1.720 Wohneinheiten bleibt die Anzahl der bewilligten Wohnungen auch im Jahr 2019 hoch. Deshalb ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren auch die Anzahl der Baufertigstellungen hoch bleiben wird. Im Auftrag des Landes hat das Forschungsinstitut GEWOS im Jahr 2020 den Wohnungsbedarf in Nordrhein-Westfalen berechnet. Diesen Berechnungen liegen verschiedene Entwicklungsszenarien zugrunde, die außer demografischen Entwicklungen auch den qualitativen Wohnungsbedarf berücksichtigen. Je nach Szenario beziffert das Institut den jährlichen Neubaubedarf für den Zeitraum von 2018 bis 2040 im Rhein-Erft-Kreis auf 1.180 bis 1.870 Wohnungen pro Jahr. Der 2019 erreichte Höchstwert an Baufertigstellungen entspricht dem laut GEWOS erforderlichen Umfang. Für die Zukunft ist eine noch höhere Wohnungsbauaktivität erforderlich und mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zu erwarten.

Neubauprojekt „Ehemalige Zuckerfabrik“ in Bedburg  
© Domus Immobilien AG



Neubauprojekt „Ehemalige Zuckerfabrik“ in Bedburg  
© Domus Immobilien AG



Neubauprojekt „Ehemalige Zuckerfabrik“ in Bedburg  
© Domus Immobilien AG



### **Herausgeber**

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

0221 921642-0 | [www.kampmeyer.com](http://www.kampmeyer.com)

Die KAMPMEYER Immobilienmarktberichte können auch online bestellt werden:  
[www.kampmeyer.com/marktbericht](http://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-Richtwert**

Der iib-Immobilien-Richtwert ist eine Schätzung des durchschnittlich zu erzielenden Marktpreises, 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 2021 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.



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.



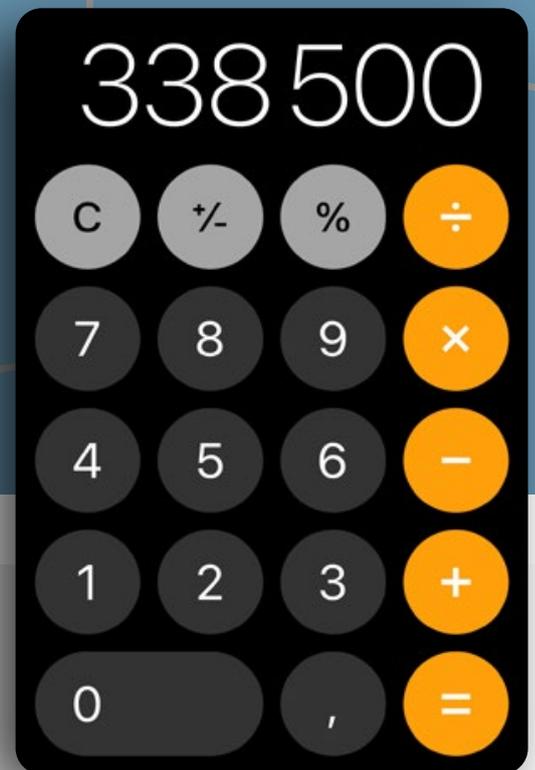
[www.kampmeyer.expert/marktbericht](http://www.kampmeyer.expert/marktbericht)



# MARKTBERICHTE

# IMMOBILIEN- BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos.  
Zuverlässig.  
Schnell.



»Wissen, was Ihre Immobilie Wert ist, geht ganz einfach in wenigen Klicks. Rund um die Uhr.«

**Sebastian Jesuiter, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**