



RHEIN-ERFT- KREIS 2022



www.kampmeyer.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

Köln

Waidmarkt 11
50676 Köln
0221 / 92 16 42 - 0

Bonn

Reuterstraße 22
53113 Bonn
0228 / 22 72 76 - 0

Düsseldorf

Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf
0221 / 94 25 12 18



IMMOBILIEN MARKETING AWARD 2020

INHALT



5

**Epochenwechsel und
Zeitwende?**



8

Dynamische Wohnlagen



44

**Preise. Perspektiven.
Renditen.**



108

Neubaupreise



124

**Perspektiven
der Nachfrage**



144

**Perspektiven
des Angebots**



152

Neubauquartiere



MARKTBERICHT

RHEIN-ERFT-KREIS 2022

Epochenwechsel und Zeitwende?

Die deutsche Politik möchte Fortschritt wagen. Ein Fortschritt, der im durch die Corona-Krise beschleunigten „Epochenwechsel“ und in der „Zeitenwende“ erreicht werden muss, die mit unfassbaren Kriegshandlungen in Europa eingesetzt hat. Der Kohleausstieg und die Folgen der Extremwetterereignisse, mit denen der Rhein-Erft-Kreis konfrontiert ist, scheinen vor den globalen Einschnitten in den Hintergrund zu geraten. Umso wichtiger ist es, sowohl die globalen als auch die lokalen Entwicklungen im Auge zu behalten und ihre Wechselwirkungen im Hinblick auf die Zukunft des Rhein-Erft-Kreises zu verstehen. Die Transformation sozioökonomischer, ökologischer und infrastruktureller Strukturen ist in vollem Gang. Die Tragweite und die Geschwindigkeit, mit der sie voranschreitet, sind überraschend. Vor einiger Zeit hat wohl noch kaum jemand die mit ihr verbundenen Chancen und Risiken absehen können, über die heute in all ihren Facetten öffentlich diskutiert wird.

Aus einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts vom 30. März 2022 geht hervor, dass die durch die Pandemie unterbrochenen Lieferketten und die seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine nochmals merklich angestiegenen Preise für Erdgas und Mineralölprodukte zu einer zunehmenden Erhöhung des Verbraucherpreisindex geführt haben. Der vorläufige Verbraucherpreisindex stieg im März 2022 zum Vorjahresmonat um 7,3 Prozent und um 2,5 Prozent zum Vormonat. Die Energiepreise, so ist der Mitteilung weiter zu entnehmen, beeinflussen die hohe Inflationsrate erheblich. Ähnlich hoch sei die Inflationsrate in Deutschland zuletzt im Herbst 1981 infolge steigender Mineralölpreise während des Ersten Golfkriegs gewesen.

Wichtige Zukunftstrends wie Homeoffice-Nutzung, Digitalisierung oder Energiewende haben starke

Impulse erhalten. Es ist bereits vieles in einem Umfang auf den Weg gebracht, möglich oder sogar üblich geworden, das sich vor Jahr und Tag noch niemand hätte vorstellen können. Auch für das Wohnen gehen von den weitreichenden Umbrüchen starke Impulse aus. Homeoffice-, Mobilitäts-, Holzbau- oder Energiekonzepte gewinnen zunehmend an Bedeutung. Weil die neuen Konzepte das Wohnen, Arbeiten, den Konsum genauso wie die Kinder- und Altenbetreuung funktional im Neubau und im Bestand integrieren, werden sich die Wohnwelten des Rhein-Erft-Kreises mit dem Strukturwandel im Rheinischen Revier stark verändern.

Vor dem Hintergrund der multiplen Transformationsprozesse beschreibt der Marktbericht Rhein-Erft-Kreis 2022, wie Nachfrage, Wanderungsverhalten und Preisstrukturen im Rhein-Erft-Kreis durch das Geschehen in der Region und in der Welt verändert werden. Auf Basis umfassender Marktdaten, Lageinformationen und eigener Marktbeobachtungen beschreibt er die aktuelle Situation und ihre Dynamik. Mit Merkmalen wie der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, Umwelteinflüssen, demografischen und ökonomischen Verhältnissen, der städtebaulichen Situation oder des Wohnwerts werden die Wohnlagen des Landkreises teilweise unmittelbar von der Transformation beeinflusst. Das Preisgefüge wird sich durch das Geschehen an den Wohnungsmärkten verzögert verändern.

Dem Marktbericht liegen Daten zugrunde, die vom iib Dr. Hettenbach Institut, einem unabhängigen Analysehaus im Immobilienmarkt, vom Statistischen Bundesamt, vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen und von der Bundesagentur für Arbeit erhoben wurden. Die Informationen werden von uns aufbereitet, durch eigene Beobachtungen

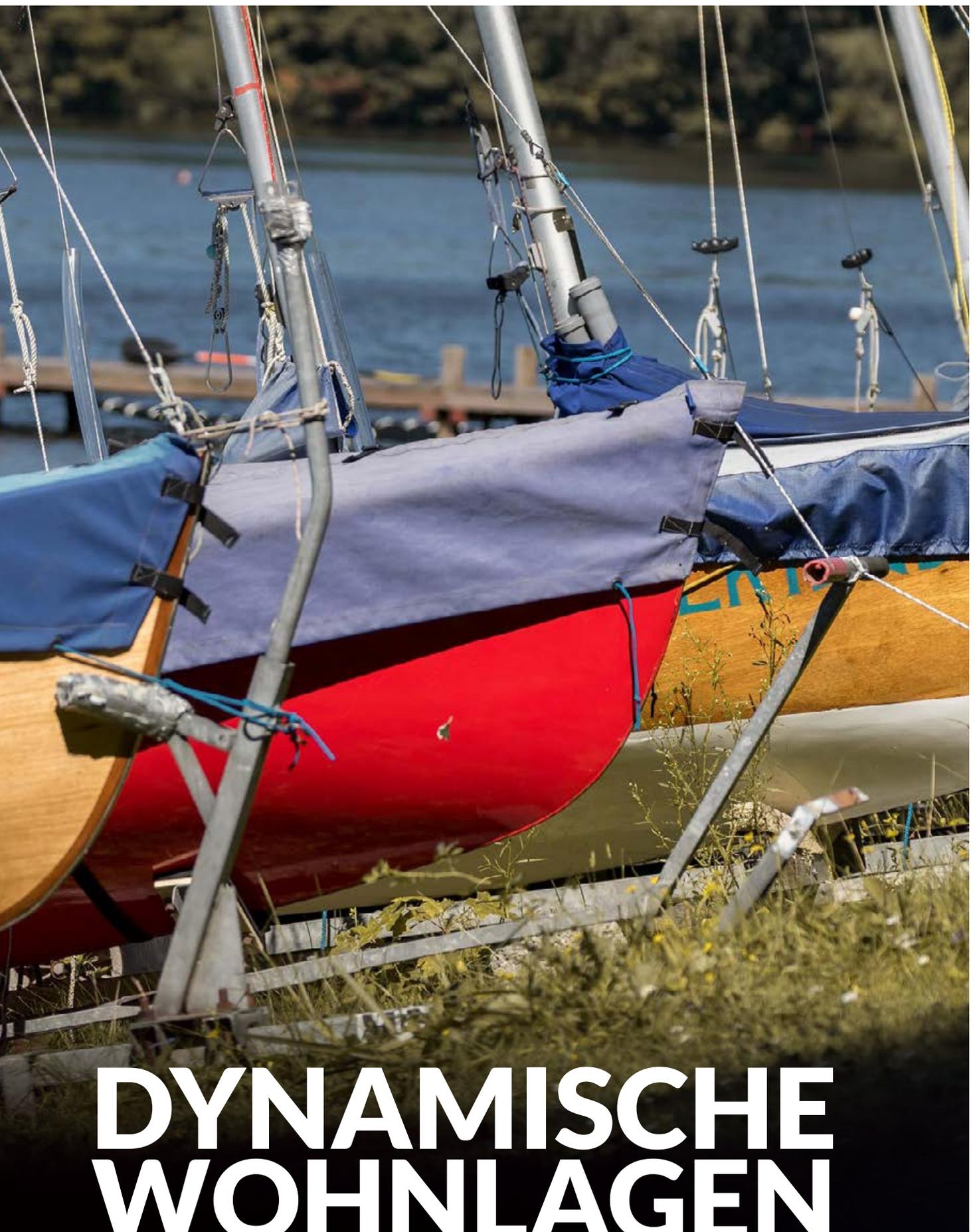
ergänzt und leicht verständlich beschrieben. So bleiben Sie als Leserinnen und Leser anhand fundierter und anschaulich dargestellter Fakten einfach gut über die Immobilienmärkte im Rhein-Erft-Kreis informiert.

Mit besten Grüßen

Roland Kampmeyer







DYNAMISCHE WOHNLAGEN

RHEIN-ERFT-KREIS 2022

Herausforderungen der besonderen Art

Der Rhein-Erft-Kreis bildet einen naturräumlich, wirtschaftlich und mit 704,7 Quadratkilometern auch flächenmäßig bedeutenden Teil der Region Köln/Bonn. Die Wohnlagen der zehn Städte im Kreis, in denen insgesamt rund 470.500 Einwohner leben, weisen eine sehr unterschiedliche Dynamik auf, die vor allem im Zusammenhang mit dem vorhandenen Potenzial zu verstehen sind. Dort, wo die Voraussetzungen für eine dynamische Entwicklung noch fehlen oder wo bereits fast alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind, lassen sich Veränderungen kaum feststellen. Dort, wo sich die Wohnlagendynamik noch in Grenzen hält und alle Voraussetzungen für eine hohe Dynamik erfüllt sind, zeigt sich jetzt eine stark steigende Wohnlagendynamik.

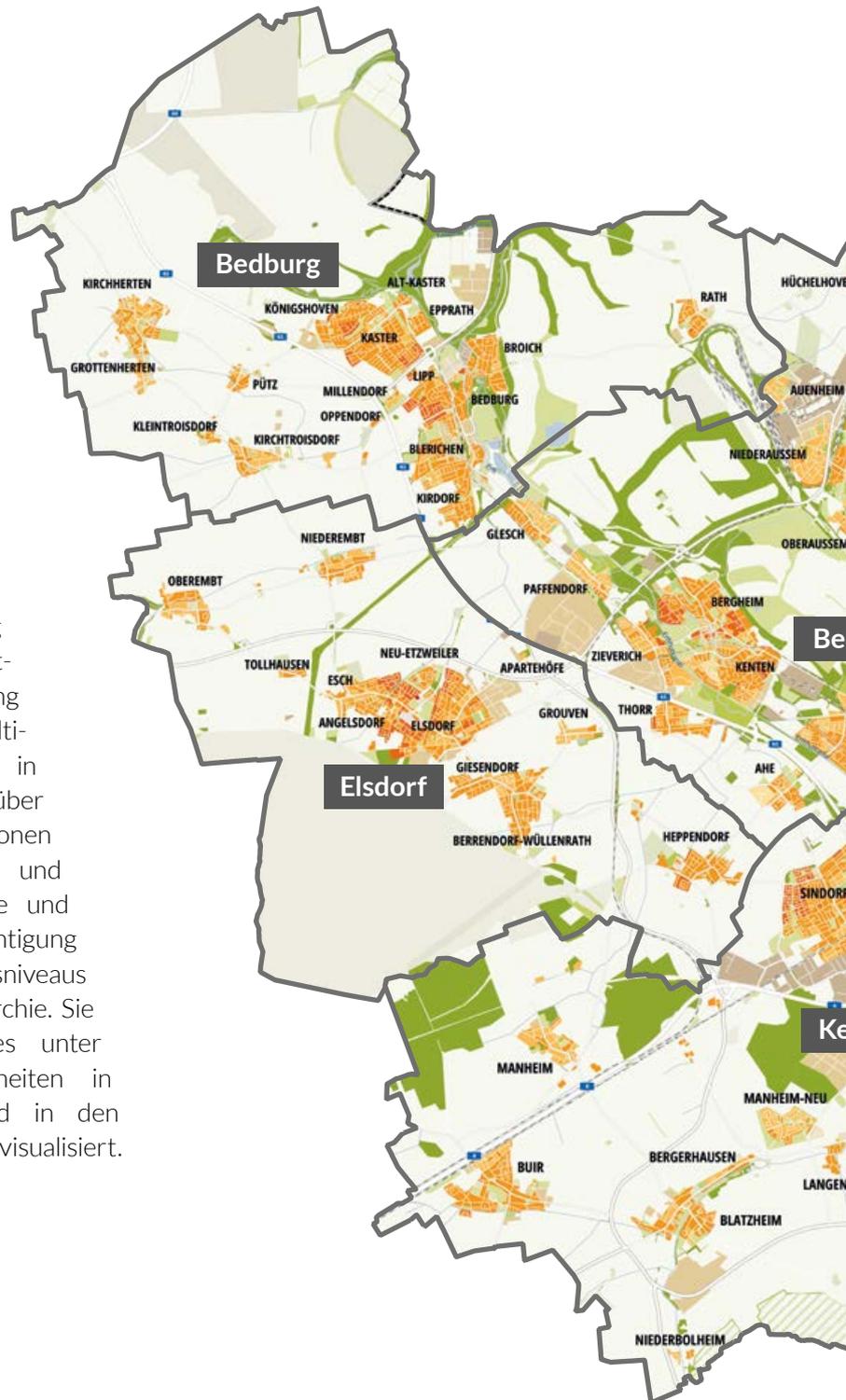
Zu den für die Wohnlagen im Rhein-Erft-Kreis spezifischen Faktoren gehören der Verlauf der Erft, die Renaturierung des Flusseinzugsgebiets, die Entwicklung des Rheinischen Braunkohlereviers und die Rekultivierung der Tagebaue. Die Nähe zu den Metropolstädten wirkt sich in ihrem Umland schon länger auf die Wohnlagen aus. Im Kreis sind die Wechselwirkungen zwischen dem linksrheinischen Köln und den fünf unmittelbar angrenzenden Städten Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl und Wesseling besonders bedeutend. Der Einfluss, den die räumliche Nähe zur Millionenstadt mit sich bringt, ist dort am stärksten. In Bergheim, Kerpen oder Erftstadt und in den westlich an Bergheim angrenzenden Städten Bedburg oder Elsdorf haben sich die Effekte bisher weniger deutlich gezeigt. Dort führen die von den Kernstädten Köln und Bonn ausgehenden Impulse wie die flächendeckende Suburbanisierung des Ballungsraums jetzt, in einem fortgeschrittenen Stadium der Suburbanisierung, zu deutlicheren Ausschlägen.

Wie überall wird die Wohnlagendynamik natürlich auch im Rhein-Erft-Kreis von regionaler Wirtschaft,

Wissenschaft, Forschung, Bildung und Kultur bestimmt. Der durch den Kohleausstieg ausgelöste Strukturwandel bringt in diesem Bereich einige Dinge ins Rollen, von denen auch ein wesentlicher Einfluss auf die Wohnlagendynamik ausgeht. 20 Bürgermeisterinnen und Bürgermeister aus dem Rheinischen Revier befürchten einen wirtschaftlichen Schaden für die Region, wenn die Ampelkoalition den Kohleausstieg vorzieht. Nach Ansicht der Revierkommunen sei ein wirtschaftlicher Absturz zu befürchten. Der Ausstieg könne nur gelingen, wenn danach mindestens so viele Arbeitsplätze und so viel Wertschöpfung in den betroffenen Kernrevieren existiert wie vor dem Ausstieg. In Bezug auf die Wohnlagendynamik erscheint es allerdings fast unmöglich, dass aus dem nachhaltigen Aufstieg, der bereits vor Jahren eingesetzt hat, noch ein Abstieg werden könne.

Im Zusammenspiel mit den unmittelbaren Verhältnissen im Wohngebiet ergeben regionale und globale Zusammenhänge einen bunten Mix unterschiedlicher Lagefaktoren. Wohnlagen unterliegen unzähligen Einflüssen und werden je nach Anlass unter Berücksichtigung ganz unterschiedlicher Merkmale eingeordnet. Mietspiegel ziehen zum Beispiel die Nahversorgungssituation, die überwiegende Bebauung, die Verkehrsanbindung, das Verkehrsaufkommen, den Lärmpegel und sonstige Emissionen als Lagekriterien heran, um die Wohnlage zu bestimmen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weist darauf hin, dass die Lage bei der Erstellung von Mietspiegeln „ein komplexes und in seiner Wirkung durchaus umstrittenes Wohnwertmerkmal“ darstellt. Wohnlagen könnten, so informiert das Institut, individuell sehr unterschiedlich beurteilt werden. „Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die

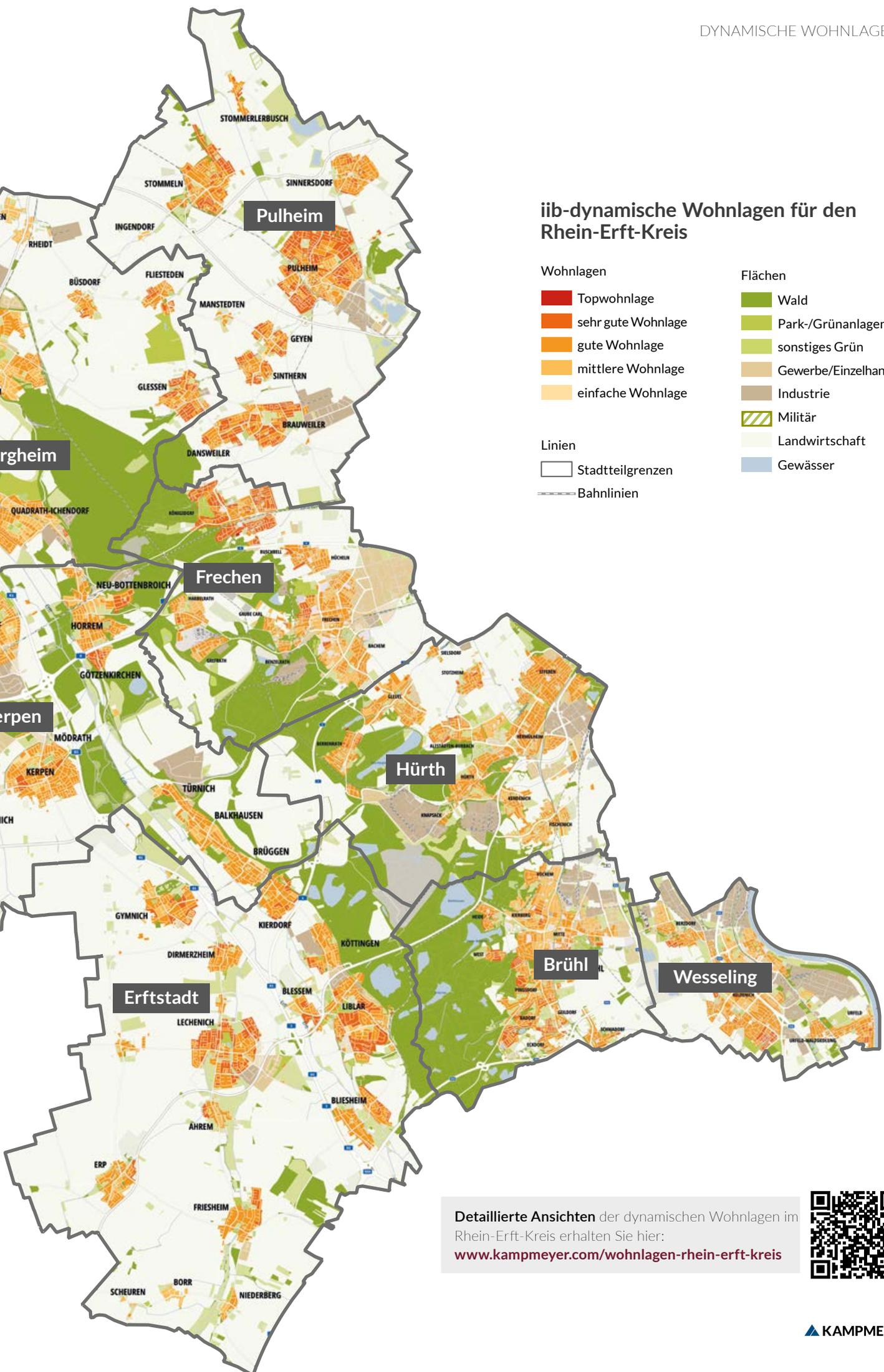
Wohnung liegt, von Bedeutung. Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hängt sehr stark von den regionalen Besonderheiten ab. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (zum Beispiel einfach, mittel, gut) bewährt.“ Um eine differenzierte, realitätsnahe und marktorientierte Abbildung der Entwicklung des Wohnens im Rhein-Erft-Kreis zu ermöglichen, wird bei der Kartierung der dynamischen Wohnlagen die Multi-faktorenanalyse angewendet. Über die in Mietspiegeln üblichen Lagekriterien und über ökonomische und demografische Informationen wie Bautätigkeit, Transaktionen, Umzüge und Kaufkraft hinaus werden auch Kaufpreise und Mieten analysiert. Die besondere Berücksichtigung des im direkten Umfeld üblichen Preisniveaus ermöglicht eine marktnahe Wohnlagenhierarchie. Sie wird für alle zehn Städte des Kreises unter Berücksichtigung struktureller Besonderheiten in Echtzeit und ultralokal ausgewertet und in den dynamischen Wohnlagenkarten übersichtlich visualisiert.



Rhein-Erft-Kreis 2022

Fläche	704 km ²
Einwohner	rd. 471.000 ↑
Bevölkerungsdichte	rd. 670 Einwohner je km ² ↑
Wohnungsbestand	rd. 226.000 ↑

Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 31.12.2022.



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



DIE STADT BEDBURG

Bedburg befindet sich westlich von Bergheim an der Grenze zum Kreis Düren. Im Norden des Bedburger Stadtgebiets grenzt der Rhein-Kreis Neuss an und im Süden von Bedburg befindet sich Elsdorf. Das Bedburger Stadtgebiet ist in 14 Ortsteile gegliedert. Das Zentrum der Stadt bildet der gleichnamige Ortsteil, auf den mit knapp 5.000 Einwohnern rund ein Fünftel der Bevölkerung entfällt.

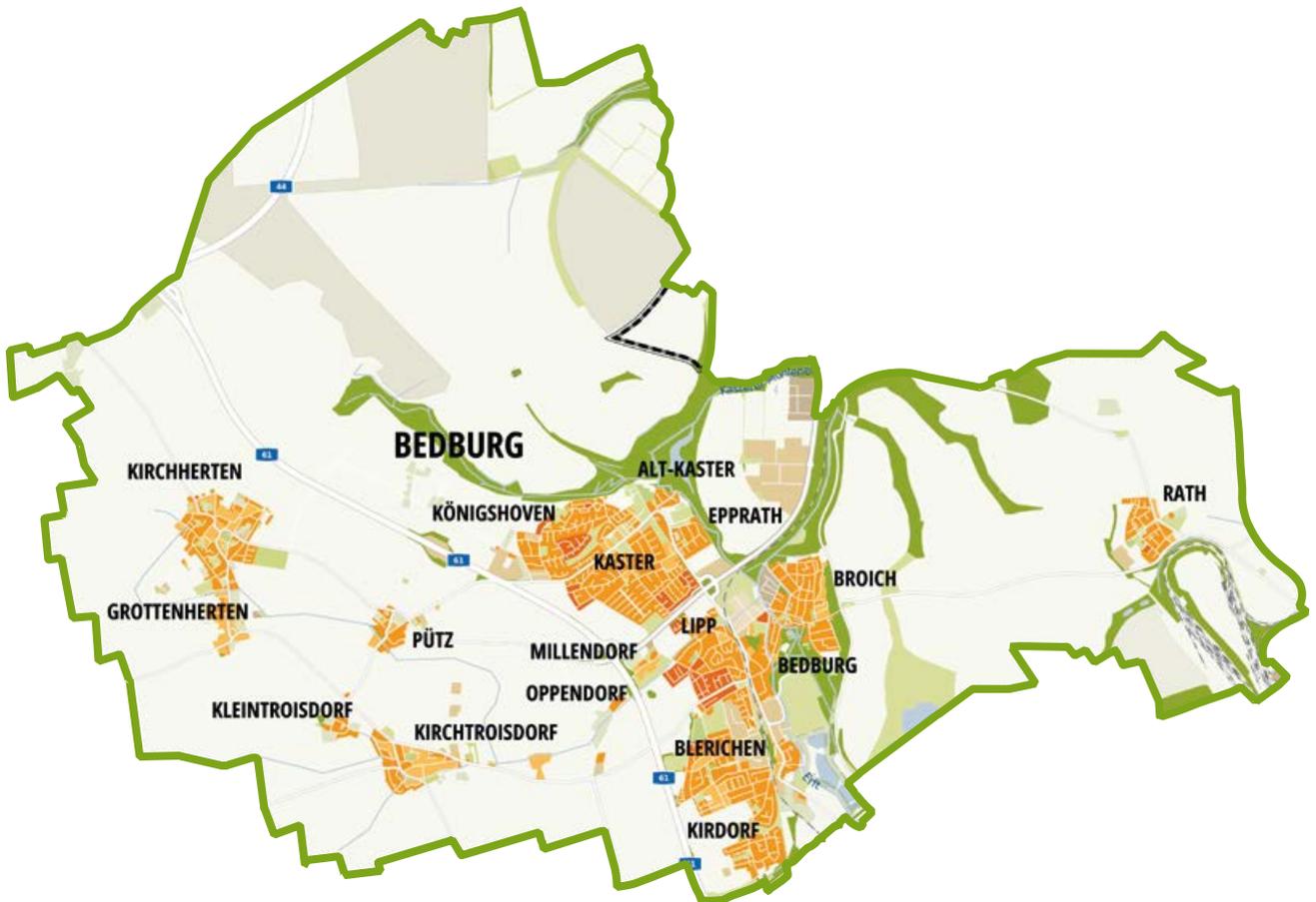
Die zentralen Wohnlagen weisen hauptsächlich gutes Niveau auf. Südlich des Freibads befindet sich ein Cluster sehr guter Wohnlagen. Das Schloss Bedburg im Zentrum der Stadt gilt als einer der größten und baukünstlerisch bedeutendsten Adelssitze im Rheinland. Es ist von einer Parkanlage umgeben und zur Hauptstraße hin durch ein Torhaus abgeschirmt. Nordöstlich des Schlosses bildet der Ortsteil Broich eine mit den zentralen Wohnlagen zusammenhängende Fläche guter Wohnlagen mit kleinräumiger, mittlerer Randlege im Westen. Südlich von Broich liegt das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, auf dem ein neues Stadtquartier für rund 3.000 Bewohner entstehen wird.

Die Bahnstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung. Sie erfüllt die wesentlichen Verbindungsfunktionen zwischen den Bedburger Ortsteilen und führt auch durch die zentralen Bedburger Wohnlagen hindurch. Westlich von ihr auf der dem Schloss gegenüberliegenden Seite befindet sich Lipp mit großflächig sehr guten Wohnlagen im Südwesten und dem Nachbarort Millendorf im Nordwesten. Millendorf liegt westlich von Bedburg, an der Anschlussstelle Bedburg, an der sich die Bundesautobahn 61 und die Landstraße 279 kreuzen. Millendorf weist überwiegend mittlere Wohnlagen auf. Weiter in Richtung Westen, auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn, ist Oppendorf durch eine Autobahnunterführung mit Millendorf verbunden. Im Ortsteil Oppendorf befinden sich flächendeckend gute Wohnlagen.

Nach kontroversen Auseinandersetzungen während der zehnjährigen Planungsphase wurde der neue, zeitgemäß gestaltete Bedburger Bahnhof im Jahr 2013 an seinem historischen Standort wiedereröffnet. Südlich des Ortszentrums und des Bahnhofs Bedburg liegen die Ortsteile Blerichen und Kirdorf. Östlich der Bahnhofstraße befinden sich die guten Blerichener Wohnlagen, westlich von ihr verläuft ein Band mittlerer Wohnlagen. Blerichen wird durch das Areal der Europaschule und das benachbarte Gewerbegebiet vom Bedburger Stadtzentrum getrennt. Im Südwesten schließen die ebenfalls überwiegend guten Kirdorfer Wohnlagen an.

Die Ortsteile Königshoven, Epprath, Alt-Kaster und Kaster im Norden des Stadtgebiets Bedburg sind auf die Nahversorgungsfunktion des Bedburger Zentrums jenseits der Landstraße 279 angewiesen. In Königshoven und Kaster ist die Wohnlagendynamik auf das in Epprath und Alt-Kaster vorherrschende Niveau angestiegen, wo teilweise auch sehr gute Wohnlagen vertreten sind.

Zusätzlich zu den mehr oder weniger mit dem Zentrum verbundenen Bedburger Ortsteilen befinden sich einige Satelliten im Bedburger Stadtgebiet. Während im Ortsteil Kirchherten im Westen des Stadtgebiets gute Wohnlagen dominieren, befinden sich in Grottenherten überwiegend mittlere Wohnlagen. Im isolierten Ortsteil Pütz zwischen Grottenherten und dem Bedburger Zentrum überwiegen wie in den beiden südlich von Pütz gelegenen Ortsteilen Kirchtroisdorf und Kleintroisdorf gute Wohnlagen. Eine weitere singuläre Raumsituation innerhalb des Bedburger Stadtgebiets nimmt der Ortsteil Rath ein. Die im Wesentlichen guten Wohnlagen von Rath liegen ganz im Osten von Bedburg. 2011 wurde mit der Kreisstraße, die durch den rekultivierten Tagebau Fortuna-Garsdorf verläuft, eine direkte Verbindung ins Bedburger Zentrum geschaffen.



Wohnlagen

- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage



DIE STADT BERGHEIM

Bergheim, die Kreisstadt des Rhein-Erft-Kreises, grenzt im Norden an den Rhein-Kreis-Neuss, im Nordosten an Pulheim, im Südosten an Frechen, im Süden an Kerpen, im Südwesten an Elsdorf und im Nordwesten an Bedburg. Bergheim ist in 15 Ortsteile mit insgesamt rund 65.000 Einwohnern gegliedert.

Das Bergheimer Zentrum wird mit seinen insgesamt rund 13.000 Einwohnern von den Ortsteilen Bergheim-Mitte und Kenten gebildet. Es weist überwiegend gute und zunehmend sehr gute Wohnlagen auf. Die Erftbahn, die am Bahnhof Bergheim verkehrt, führt von Bedburg nach Horrem oder von Bedburg über Horrem nach Köln Messe/Deutz. Im Bergheimer Zentrum sind alle Schultypen und mehrere Kindergärten vertreten. In unmittelbarer Nähe der zur Fußgängerzone umgebauten Altstadt mit Stadttor und großen Teilen der alten Stadtmauer finden im Kultur- und Veranstaltungszentrum Medio Rhein-Erft, in dem auch die Bibliothek untergebracht ist, Konzerte, Kabarett und Theater statt. Sehr gute Wohnlagen befinden sich auch im Bäumeviertel im Nordwesten des Zentrums, das im Westen vom linken Erftflutkanal und im Süden von einem Seitenarm der Erft begrenzt wird. Östlich der Erft dehnen sich großflächig sehr gute Wohnlagen aus. Im nordöstlich angrenzenden Viertel überwiegen gute Wohnlagen, die teilweise von mittleren Wohnlagen unterbrochen werden. Entlang der Einkaufsmeile befinden sich größere Cluster sehr guter Wohnlagen, die abschnittsweise von guten Wohnlagen unterbrochen werden. Zwischen Chaunyring und Berliner Ring ragen Hochhäuser aus den 70er-Jahren mit Freizeitzentrum, Schwimmbad, Tennisplatz auf. An die überwiegend mittleren Wohnlagen südlich der Bahnlinie grenzen die Kentener Wohnlagen. Kenten weist überwiegend gute bis sehr gute Wohnlagen auf, die im Nordwesten in eine weitere zusammenhängende Fläche sehr guter Wohnlagen übergehen.

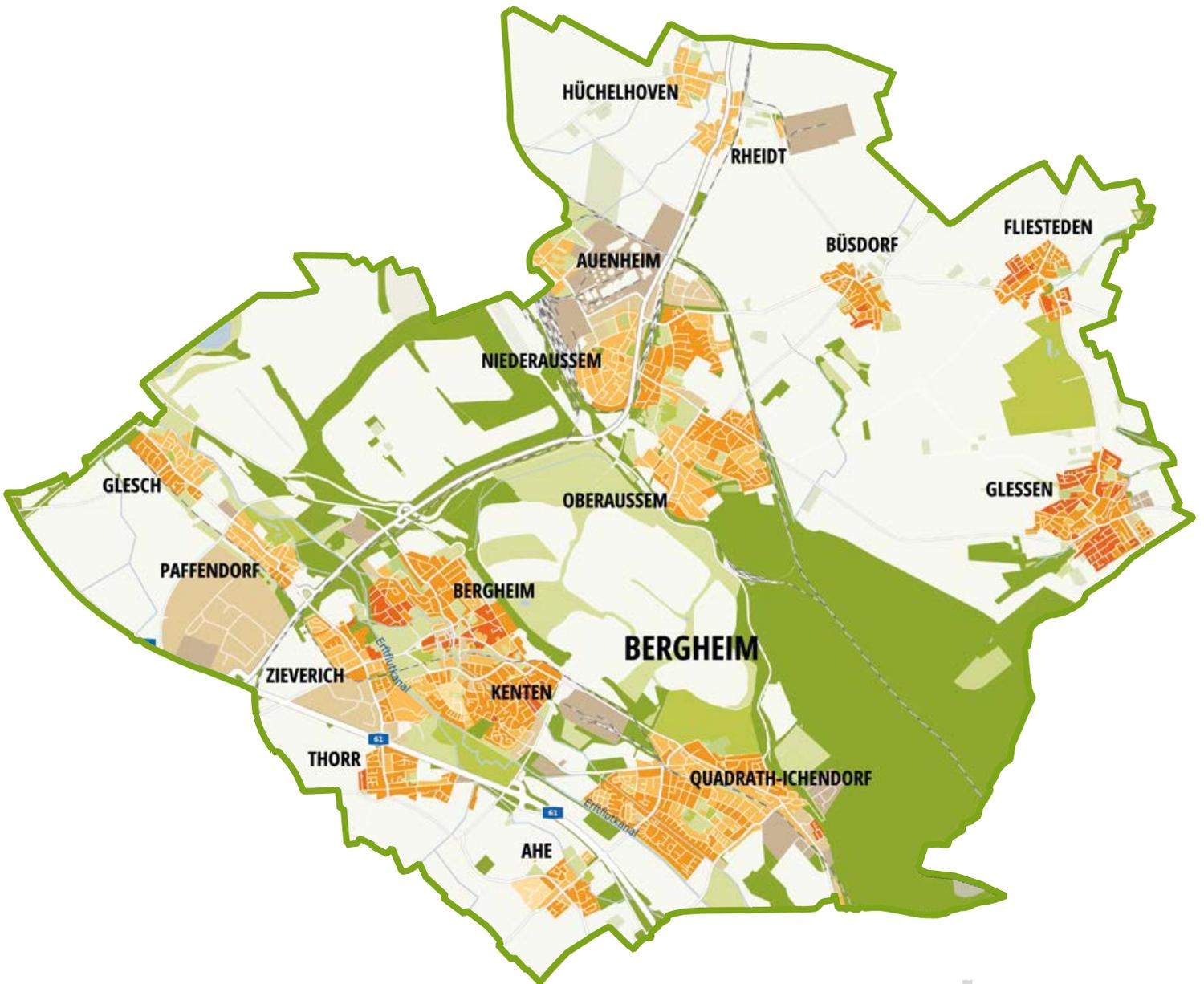
Zwischen dem Bergheimer Stadtzentrum und den sieben nördlichen der insgesamt 15 Ortsteile erstrecken sich die Ausläufer des Villerückens. Der nördlichste Bergheimer Ortsteil ist der Doppelort Rheidt-Hüchelhoven. Die Wohnlagen von Rheidt-Hüchelhoven befinden sich auf mittlerem Niveau. Die geringere Dynamik

beruht auf der Abgeschiedenheit des kleinen Doppelorfes an der Grenze zum Rhein-Kreis Neuss. Südwestlich von Rheidt-Hüchelhoven befindet sich der Ortsteil Auenheim mit ebenfalls mittleren Wohnlagen. Zwischen Auenheim, dem kleinsten Bergheimer Ortsteil, und Niederaußem stehen die Industrieanlagen des Energieerzeugers RWE Power mit dem überregional bekannten, teilweise stillgelegten Kraftwerk Niederaußem.

Im Zuge des bisher geplanten Kohleausstiegs, der jetzt beschleunigt werden soll, ist die schrittweise Stilllegung aller Braun- und Steinkohleanlagen bis 2038 geplant. Der letzte Tagebau auf Niederaußemer Gebiet war schon 2012 komplett renaturiert. Anstelle der Tagebaue wurden Naherholungsgebiete entwickelt. Westlich der Bundesstraße 477 weist Niederaußem hauptsächlich mittlere und östlich dank der gestiegenen Dynamik hauptsächlich gute Wohnlagen auf. Südlich schließen die ebenfalls mittleren bis guten Wohnlagen von Oberaußem an. Die höchste Dichte guter Wohnlagen weist der Nordosten des Ortsteils auf. Im Südwesten, direkt hinter Oberaußem, beginnt die bepflanzte, rekultivierte Abraumhalde Glessener Höhe, die sich mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen zwischen Oberaußem und dem westlich von Oberaußem gelegenen Ortsteil Glessen erstreckt.

Der Ortsteil Glessen befindet sich im Osten des Bergheimer Stadtgebiets. Er grenzt westlich an die zu Pulheim gehörenden Ortsteile Sinthern und Dansweiler. Der historisch gewachsene Ortskern entlang der Hohe Straße, an der sich auch die Kirche St. Pankratius befindet, konzentriert sich im Kreuzungsbereich von Hohe Straße und Brauweilerstraße. Ergänzend zum zentralen Nahversorgungsgebiet sind am östlichen Ortsrand einige Lebensmittelmärkte angesiedelt, die über die Glessener Stadtteilgrenzen hinaus bedeutend sind. Im Glessener Zentrum überwiegen gute Wohnlagen. Auch in der Umgebung des östlichen Nahversorgungs-zentrums sind weniger sehr gute Wohnlagen vertreten als in den anderen Glessener Randlagen.

Nördlich von Glessen liegen die beschaulichen Bergheimer Ortsteile Büsdorf und Fliesteden mit



Wohnlagen

- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage





historischem, gut erhaltenem Ortsbild aus der Jahrhundertwende und guten bis teilweise sehr guten Wohnlagen. Für Wanderer und Fahrradfahrer ist die Windmühlenstraße in Büsdorf, die an der romantisch gelegenen Büsdorfer Mühle vorbei auf die Glessener Höhe führt, eine besondere Attraktion. Mit der Oberburg und der Unterburg sind in Fliesteden noch zwei aus dem Mittelalter stammende Burgen erhalten, die heute als Sitz landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Die beiden beschaulichen Ortsteile weisen trotz ihrer geringen Ausdehnung und ihrer Abhängigkeit von den Infrastrukturen der umliegenden Städte oder Stadtteile gute bis sehr gute Wohnlagen auf.

Glesch, Paffendorf, Zieverich und Thorr, vier der acht Bergheimer Ortsteile, die südlich der Ausläufer des Villerückens liegen, bilden eine Achse, deren Durchgangsstraßen teilweise parallel zur Erftbahn verlaufen. In Glesch trennt die Durchgangsstraße die mittleren Wohnlagen im Nordosten von den guten Wohnlagen im Südwesten des Ortsteils. In Paffendorf existieren fast durchgehend mittlere Wohnlagen. Im äußersten Süden zeichnet sich ein Saum sehr guter Randlagen ab. An die Zievericher Wohnlagen, deren Dynamik eine heterogene Struktur aufweist, schließt südlich ein großflächiger Einzelhandelsbesatz an. Der Ortsteil Thorr befindet sich südlich der Bundesautobahn 61. Thorr entwickelt flächendeckend gute Wohnlagen, die im Westen sogar eine sehr gute Dynamik angenommen haben.

Im Nordosten des Bergheimer Stadtgebiets befinden sich Quadrath-Ichendorf und Ahe. Zwischen den beiden Ortsteilen liegen die Erft und die Bundesautobahn 61. Ahe ist ein überschaubarer Wohnort mit einfachen Wohnlagen, die vom Wohnpark aus den 70er-Jahren geprägt sind. Die weithin sichtbaren Hochhäuser befinden sich im Westen von Ahe. Im Osten, am gegenüberliegenden Ende des Ortsteils in der Umgebung der Erftaue überwiegt eine individuelle Einfamilienhausbebauung. Quadrath-Ichendorf ist mit über 14.000 Einwohnern sogar etwas größer als die fast nahtlos zusammengewachsenen Ortsteile Bergheim und Kenten gemeinsam. Die guten Wohnlagen von Quadrath-Ichendorf befinden sich im Nordwesten im Märchenviertel und seiner Umgebung. Westlich von ihnen befinden sich einige von Einfamilienhäusern umgebene Hochhäuser in mittleren Wohnlagen mit vielfältigen Freizeitangeboten. Familien mit Kindern bietet der Ortsteil eine gute Bildungslandschaft mit Kindertageseinrichtungen, Grund- und Gesamtschule.

DIE STADT BRÜHL

Südlich von Hürth bietet die Stadt Brühl neben dem Freizeitpark Phantasialand und zahlreichen Ville-Seen mit den Schlössern Augustusburg und Falkenlust gleich zwei Weltkulturerbestätten. Nordöstlich von Brühl grenzen der Rodenkirchener Stadtteil Meschenich und im Osten die Stadt Wesseling an. Im Süden befinden sich der Rhein-Sieg-Kreis und der Kreis Euskirchen. Westlich schließt hinter der Ville-Seenplatte das Stadtgebiet von Erftstadt an. Die Schlossstadt ist in die Brühler Kernstadt und sechs historisch gewachsene Stadtteile gegliedert.

Durch die Kernstadt verläuft in Nord-Süd-Achse die Trasse der Stadtbahnlinie 18 zwischen Köln und Bonn. Entlang der Trasse liegen die Ortsteile Brühl-Nord, Brühl-Mitte und Brühl-Süd. In Brühl-Mitte bildet die Bahntrasse eine infrastrukturelle Grenze. Östlich dieser infrastrukturellen Grenze ist der Schlosspark Brühl von einem dichten Gefüge guter bis sehr guter Wohnlagen umgeben. Zwischen der Bahntrasse und der im Westen parallel verlaufenden Römerstraße befinden sich mittlere Wohnlagen, deren Niveau in Richtung Süden ansteigt. Brühl-Süd ist in die zusammenhängenden, guten Wohnlagen im Westen und den überwiegend Infrastrukturflächen im Osten des Stadtteils gegliedert. Die beiden Seiten des Ortsteils werden ebenfalls durch die Trasse der Stadtbahn voneinander getrennt. Mit Ausnahme des Bandes überwiegend mittlerer Wohnlagen, das dem Verlauf der Pingsdorfer Straße folgt, erstrecken sich im Westen nahezu flächendeckend gute Wohnlagen. Östlich der Trasse nehmen der Südfriedhof, das Grundstück der Europaschule, das Karl-Schiller-Berufskolleg und die Freizeitwiese Brühl-Süd den größten Teil der Fläche ein. Westlich in Richtung der Ville-Seenplatte steigt der Anteil sehr guter Wohnlagen an. Am Ortsrand machen sie einen erheblichen Teil der Wohnlagen aus. Das Gebiet des Ortsteils Brühl-Ost ist in einen nördlich der Rheinstraße gelegenen Teil mittlerer und guter Wohnlagen und einen südlich der Rheinstraße gelegenen Teil guter bis sehr guter Wohnlagen gegliedert. Die höhere Dynamik des südlichen Teils ergibt sich auch durch die größere Nähe zum Naturschutzgebiet Brühler Schlosspark. Die Wohnlagen von Brühl-Ost, östlich der linken Rhein-Bahnstrecke, erreichen auf beiden Seiten der

Rheinstraße unterschiedliches Niveau. Im Norden überwiegen mittlere Wohnlagen. Südlich der Rheinstraße erreichen die Wohnlagen flächendeckend gutes Niveau. Im Süden der Parkstraße in Richtung des großen Inselweihers befindet sich ein kleinräumiges Cluster sehr guter Wohnlagen. Brühl-West liegt nordwestlich von Brühl-Süd und südlich des Heider Bergsees. Zwischen den guten bis sehr guten Wohnlagen des Stadtteils und den Zentrumslagen befinden sich Waldflächen, die Astrid-Lindgren-Schule und die Tennisplätze des THC Brühl. Im Süden des Ortsteils, der nahtlos mit der Kernstadt zusammenhängt, existiert ebenfalls ein Cluster sehr guter Wohnlagen. Brühl-Nord verbindet den zentralen Stadtteil Brühl-Mitte mit dem nördlichsten Stadtteil Vochem, nordwestlich mit Kierberg und östlich mit Brühl-Ost, dem Ortsteil in der Nachbarschaft zum Wesselinger Ortsteil Berzdorf an der Bundesautobahn 553. Brühl-Nord weist überwiegend gute Wohnlagen auf.

Die Wohnlagen des Stadtteils Vochem werden durch den Verlauf von zwei Bahnstrecken beeinflusst. Westlich der Eifelstrecke, der nicht elektrifizierten Eisenbahnhauptstrecke Hürth-Kalscheuren-Ehrang, überwiegen gute Wohnlagen, die sich ausschließlich in direkter Nachbarschaft zur Bahnstrecke teilweise auf mittlerem Niveau befinden. Die Wohnlagen zwischen Eifelstrecke und der Querbahn, der Bahnstrecke Brühl-Vochem-Köln-Godorf Hafen, weisen mittlere Qualität auf. Die Querbahn verbindet den Ortsteil Vochem mit den Wesselinger Raffinerien und dem Godorfer Hafen. Sie wird stark vom Güterverkehr frequentiert und zusätzlich als Zufahrt zum Wesselinger Betriebshof der KVB genutzt. In Vochem verdichten sich die guten Wohnlagen in Richtung Süden, die sich in Brühl-Mitte nahezu lückenlos ausdehnen und partiell sehr gutes Niveau erreichen.

Der Stadtteil Heide befindet sich nordwestlich der Brühler Kernstadt. Der westlichste Brühler Ortsteil liegt nördlich von Brühl-West auf der gegenüberliegenden Seite des Heider Bergsees in direkter Nachbarschaft zum Bleibtreusee und zum Gruhlsee. Das Band sehr guter Wohnlagen im Süden des Stadtteils folgt dem bogenförmigen Verlauf der Barbarastraße. Ein



weiteres Cluster sehr guter Wohnlagen befindet sich im Nordwesten des Stadtteils in unmittelbarer Umgebung der Maria-Montessori-Schule und des Zisterzienserinnenklosters Mariabenden. Der ehemalige Wirtschaftshof des aus der Barockzeit stammenden Klosters wird heute als Bürostandort genutzt. Der ehemalige Nutzgarten westlich der Klostergebäude wurde mit villenartigen Einfamilienhäusern bebaut. Auf dem Areal der ehemaligen Wirtschaftsgebäude befindet sich heute ein Wohnquartier mit Eigentumswohnungen. Kierberg, der nordöstliche Nachbarort von Heide, ist etwas älter und größer als Heide und nur zwei Kilometer von Brühl-Mitte entfernt. Der dörfliche Charakter des Stadtteils wird von prachtvollen Bürgervillen entlang der Kaiserstraße und ehemaligen Arbeitersiedlungen bestimmt. Die mittleren bis guten Wohnlagen weisen einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf. Die städtische Mehrfamilienhausbebauung konzentriert sich auf das Unterdorf.

Im Süden des Brühler Stadtgebiets befinden sich Pingsdorf, Badorf und Schwadorf. Im Westen der drei Stadtteile befindet sich das Waldgebiet der Ville-Seenplatte. Pingsdorf liegt am dem Stadtteil Vochem gegenüberliegenden Ende der Stadt und ist der nördlichste der drei Stadtteile. Der Bach, der nach dem Ort Pingsdorf benannt ist, fließt durch ein östliches Seitental der Ville, teilweise verrohrt durch den Ort in die Inselweiher des Schlossparks Brühl. Die Pingsdorfer Wohnlagen bilden eine durchgehend gute Struktur, die im Ortszentrum von Wohnquartieren mit mittleren Wohnlagen durchbrochen wird. An den Rändern wird Pingsdorf von Wohnlagen gesäumt, die teilweise sehr gutes Niveau erreichen. Die Pingsdorfer Bebauung geht nahtlos in die des südlich anschließenden Ortsteils Badorf über.

Südlich von Pingsdorf befindet sich Badorf. Badorf bildet mit Eckdorf und Geildorf eine Ortsgemeinschaft. Badorf nimmt den Westen des Gebiets rund um den Gallbergweiher ein. Im Norden des Stadtteils überwiegen gute Wohnlagen mit deutlichen Clustern auf sehr gutem Niveau, und im Südwesten grenzen überwiegend sehr gute Wohnlagen und das Parkgelände des Phantasialands an. Im Süden führt die Bundesautobahn 553 Richtung Westen nach Eckdorf. Dort setzt sich das Gefüge aus mittleren, guten und sehr guten Wohnlagen zusammen. Ganz im Osten der Dorfgemeinschaft befindet sich Geildorf mit überwiegend guten Wohnlagen. In der Umgebung des Geildorfer Hofes heben sich wieder sehr gute Wohnlagen ab.

Der östlich gelegene Nachbarstadtteil Schwadorf wird durch die Bundesautobahn 553 und die Strecke der Vorgebirgsbahn zwischen Köln und Bonn von Geildorf und Eckdorf getrennt. Die Schwadorfer Wohnlagen befinden sich auf überwiegend gutem und an der Grenze zum Rhein-Sieg-Kreis auf sehr gutem Niveau. Weil weder der regionale Braunkohlebergbau noch die Industrialisierung Brühls in den Stadtteil an der südöstlichen Brühler Stadtgrenze vorgedrungen sind, ist sein geschlossener, dörflicher Charakter erhalten geblieben.



Wohnlagen

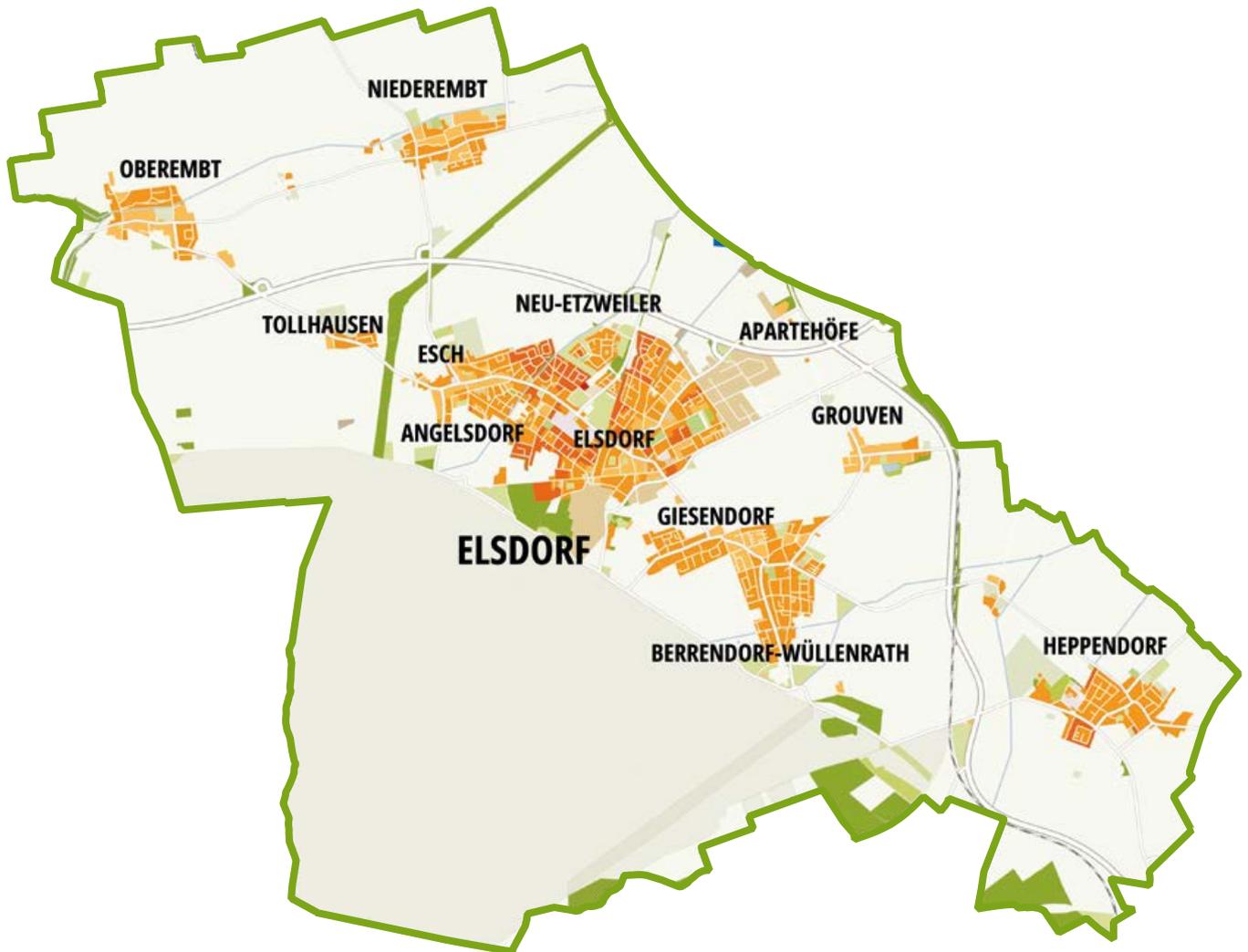
- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage



DIE STADT ELSDORF

Elsdorf ist eine ländliche Stadt zwischen Bedburg im Norden, Bergheim im Westen, Kerpen im Süden und der zum Kreis Düren gehörenden Stadt Jülich im Osten. Die Stadt ist in 13 Ortsteile gegliedert. Zum gleichnamigen Ortsteil im Zentrum des Stadtgebiets, dem mit rund 6.500 Einwohnern größten Ortsteil, gehört das nordöstlich gelegene Desdorf. Das Elsdorfer Zentrum bildet mit den Ortsteilen Neu-Etzweiler, Esch und Angelsdorf ein zusammenhängendes Gebiet am nördlichen Rand des Tagebaus Hambach. Die Kernstadt weist einen erheblichen Anteil sehr guter Wohnlagen auf. Im Jahr 2006 ist Etzweiler dem Braunkohletagebau Hambach gewichen und wurde im Rahmen der Tagebauerweiterung durch RWE Power nach Neu-Etzweiler, in den Norden des Zentrums, umgesiedelt. Dort besteht jetzt eine gute Wohnlagendynamik. Leicht abseits, nordöstlich des Stadtkerns gelegen, bilden Berrendorf-Wüllenrath und Giesendorf ein zusammenhängendes Gebiet überwiegend guter Wohnlagen. Nördlich von Berrendorf-Wüllenrath und östlich von Elsdorf an der Stadtgrenze zu Bergheim befindet sich der Ortsteil Grouven mit überwiegend mittleren und am östlichen Ortsrand guten Wohnlagen. Im Norden des Stadtgebiets befinden sich Oberembt und Niederembt. Zwischen den beiden Ortsteilen liegt der mit rund 40 Einwohnern kleinste Elsdorfer Ortsteil Frankeshoven. Zwischen Oberembt und Elsdorf befindet sich Tollhausen mit hauptsächlich guten Wohnlagen. Mit etwa 240 Einwohnern gehört Tollhausen ebenfalls zu den drei kleinsten Elsdorfer Ortsteilen. Heppendorf ist der südlichste Elsdorfer Ortsteil im Städtedreieck Elsdorf, Bergheim, Frechen. Er befindet sich östlich der Bundesstraße 477. Östlich grenzen die guten und kleinräumig sehr guten Heppendorfer Wohnlagen an den Kerpener Stadtteil Sindorf. Südlich von Heppendorf, auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn 4, befindet sich der zum Kerpener Stadtteil Blatzheim gehörende Ortsteil Geilrath mit guten Wohnlagen. Zwischen Heppendorf und Berrendorf-Wüllenrath liegt Widdendorf. Durch das Dorf mit rund 80 Einwohnern führt die Horremer Straße von der Bundesstraße 477 und der Tagebau-Anschlussbahnstrecke Hambachbahn nach Heppendorf. Die Wohnlagen des Ortsteils, der aus mehreren Einzelhöfen besteht, befinden sich auf gutem Niveau.





Wohnlagen

- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage



DIE STADT ERFSTADT

Erfstadt, die südwestlichste Stadt des Kreises grenzt westlich an Hürth und Brühl. Im Süden befindet sich der Kreis Euskirchen, im Westen der Kreis Düren und im Norden die Stadt Kerpen. Erfstadt ist eine aus dem Zusammenschluss von 14 Ortsteilen entstandene Stadt. Namensgeberin ist die Erft. Sie fließt durch den Ortsteil Bliesheim am östlichen Stadtrand und zwischen den beiden größten Ortsteilen Lechenich und Liblar entlang, bevor sie das Stadtgebiet bei Gymnich in Richtung Düsseldorf wieder verlässt. Zwischen Erfstadt und Brühl erstreckt sich das abwechslungsreiche Seengebiet des Naturparks Rheinland.

Kierdorf liegt im Nordosten von Erfstadt. Der Ort liegt zwischen dem ebenfalls zu Erfstadt gehörenden Ortsteil Köttingen und dem Kerpener Ortsteil Brüggen, der mit den Ortsteilen Balkhausen und Türnich eine zusammenhängende Achse an der Grenze zu Erfstadt bildet. Diese Achse wird südlich durch Kierdorf verlängert, wo überwiegend gute Wohnlagen von sehr guten Lagen gesäumt werden. Der Ortsteil grenzt westlich an die A1, die zwischen Kierdorf und Köttingen verläuft.

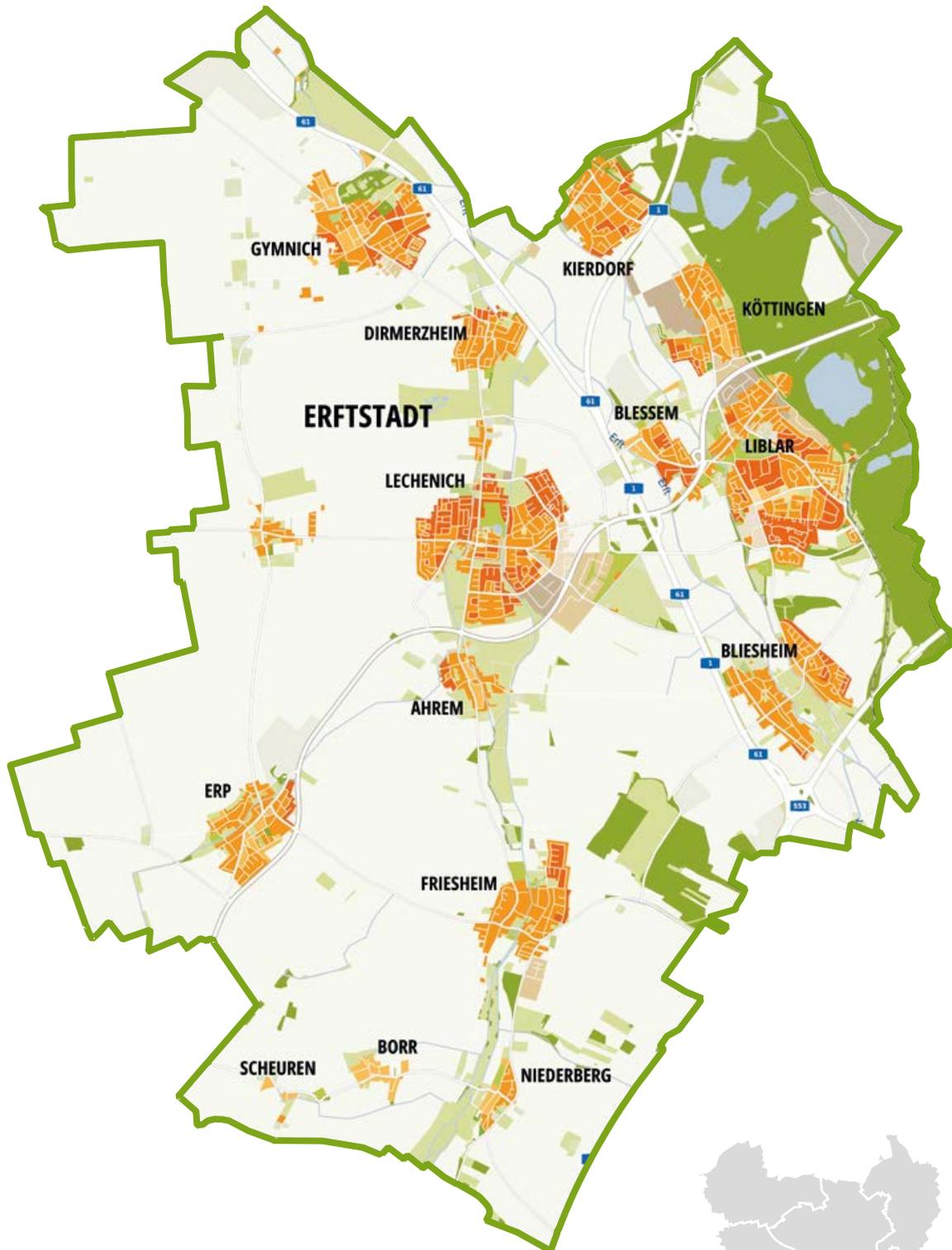
Köttingen im Norden gehört mit Bliesheim im Süden und Liblar in der Mitte zu den drei östlichsten Ortsteilen von Erfstadt. Köttingen erstreckt sich beiderseits der Peter-May-Straße, der Hauptverkehrsader des Ortsteils. In Köttingen sind die May-Werke, ein Unternehmen der Nahrungsmittel- und Verpackungsindustrie, angesiedelt. Die als Werkwohnungen entstandene Wohnbebauung macht einen wesentlichen Teil des Bestands aus. Die Gebäude wurden so an den heutigen Standard angepasst, dass bestehende Merkmale wie schmale Fronten, niedrige Giebelhöhen und unmittelbar auf dem Gehweg beginnende Treppenaufgänge, die an die vergangene Zeit erinnern, erhalten geblieben sind. Einen weiteren Teil der Bebauung machen die 240 Mietwohnungen der Siedlung Hubert-Rüttger-Straße aus, die vom Bauverein Erfstadt errichtet und in den vergangenen Jahren restauriert wurden. Aus der jüngsten Schule des Ortes wurde das Kinder-, Jugend- und Bürgerzentrum von Erfstadt, in dem sich eine private Kindertagesstätte befindet. Im früheren Lehrerhaus und auf der angrenzenden

Einzelhandelsfläche sind Wohnungen entstanden. Die guten Köttinger Wohnlagen werden durch sehr gute Randlagen im Westen flankiert.

Südlich von Köttingen befindet sich der Ortsteil Liblar, einer der beiden größten Ortsteile von Erfstadt. Im Gewerbegebiet zwischen Köttingen und Liblar sind mehrere mittelständische Unternehmen angesiedelt. Südlich des Gewerbegebiets haben sich die Wohnlagen in Richtung Liblar zu einer durchgehenden Fläche guter Dynamik verdichtet. Der historische Liblarer Ortskern erstreckt sich im Norden entlang der Carl-Schurz-Straße. Dort überwiegen mittlere Wohnlagen. In unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum des Ortsteils entwickelt sich eine sehr gute Wohnlagendynamik, die auch auf die zunehmende Suburbanisierung des Landkreises zurückgeführt werden kann. Die Wohnlagendynamiken, die sich in der Umgebung des Schlossparks Gracht, der Kirche St. Alban, dem Fronhof, dem Marienplatz und dem Viry-Chatillon-Platz, auf dem freitags der Liblarer Wochenmarkt stattfindet, befinden, dehnen sich zunehmend zu sehr guten Wohnlagen aus. Auch der Liblarer Süden weist eine gute bis sehr gute Wohnlagendynamik auf.

Weiter südwestlich befindet sich mit Blessem ein kleiner, an der Erft gelegener Ortsteil östlich der A1 mit guten und teilweise sehr guten Wohnlagen, die extrem vom Hochwasser im Juli 2021 beeinträchtigt wurden. Der Starkregen hatte zu massiven Erdrutschen an der Südseite der Kiesgrube geführt. Der Krater wurde durch das Hochwasser immer größer und riss Teile des Wohngebiets mit sich. An über zehn Häusern sind Totalschäden entstanden. Es ist auch Monate nach der Katastrophe ungewiss, wie sie sich auf die Zukunft und die langfristige Wohnlagendynamik des Ortes auswirkt.

Südlich von Liblar liegt der Ortsteil Bliesheim, den das Juli-Hochwasser ebenfalls, wenn auch weniger katastrophal als Blessem, getroffen hat. Der Ort wurde zwar fast vollständig überflutet und teilweise evakuiert, es ist aber anzunehmen, dass die gute Wohnlagendynamik des Stadtteils langfristig erhalten bleibt. An den Ufern der Erft ist durch eine frühere Regulierung des



Wohnlagen

- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage



Flussbettes ein breiter Grünstreifen entstanden, der zwischen dem ursprünglichen Bliesheimer Ortsteil und dem Neubaugebiet am Villehang natürlichen Freiraum schafft. Der dörfliche Charakter des ursprünglichen Teils im Bliesheimer Westen wird erhalten und die gute Dynamik der Wohnlagen wiederhergestellt. Auf der rechten Seite der Erft wird die flächendeckend gute Wohnlagendynamik des Neubaugebiets, die weitgehend unbeeinträchtigt geblieben ist, westlich von einer sehr guten Dynamik begleitet.

Ganz im Nordwesten von Erftstadt liegen Gymnich, der Ortsteil, der überregional für sein Wasserschloss bekannt ist, und Mellerhöfe, mit dem er einen gemeinsamen Bezirk bildet. Gymnich ist der drittgrößte Erftstädter Stadtbezirk. Im Südwesten von Gymnich entwickeln sich unter den größtenteils guten Wohnlagen zunehmend sehr gute Wohnlagen. Südlich von Gymnich befindet sich Dirmerzheim, wo die durchgehend guten Wohnlagen relativ klar von den sehr guten Wohnlagen im Norden getrennt sind.

Im Nachbarortsteil Konradsheim, der mit Lechenich einen gemeinsamen Bezirk bildet, befinden sich ausschließlich gute Wohnlagen. Der verkehrsberuhigte Lechenicher Marktplatz mit dem denkmalgeschützten Rathaus bildet den Kern des Ortes, der von Stadtbächen und Wassergräben durchzogen ist. Durch den Lechenicher Wochenmarkt, der mittwochs und samstags stattfindet, erfüllt er nach wie vor seine ursprüngliche Raumfunktion. Die Restaurierung und der Umbau

teilweise historischer Altbauten führen im Zusammenspiel mit auf den Gebäudebestand abgestimmten Neubauten zu einer hohen Wohnqualität. Die Ortsumgehungsstraße hat eine Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr herbeigeführt. Zusätzlich sind die Grünanlagen entlang der Wassergräben und der weitläufige Schlosspark für die Lechenicher Wohnlagendynamik vorteilhaft.

Die Wohnlagen von Ahrem und des südlicher gelegenen Ortsteils Friesheim, die sich südlich von Lechenich befinden, bewegen sich auf gutem und an den Ortsrändern teilweise sehr gutem Niveau. Auch im westlich von ihnen noch abgelegeneren Ortsteil Erp überwiegen gute Wohnlagen. Im Unterschied zu fast allen Orten der Umgebung, an deren Ortsrändern seit den 1960er-Jahren zahlreiche Quartiere mit frei stehenden Einfamilienhäusern entstanden sind, prägen der ländliche Charakter und der große, alte Ortskern die Erper Wohnlagen weiterhin. Ganz im Süden befinden sich die kleinsten Erftstädter Ortsteile. Im Stadtbezirk Borr, der den gleichnamigen Ortsteil und den Ortsteil Scheuren umfasst, sowie im Ortsteil Niederberg werden mittlere von guten Wohnlagen unterbrochen, wobei sich die guten Niederberger Wohnlagen auf den Norden konzentrieren.



DIE STADT FRECHEN

Wie Pulheim weist auch Frechen als fünftgrößte Stadt über 50.000 Einwohner auf. Die Bevölkerungsdichte ist mit 1.153 Einwohnern pro Quadratkilometer deutlich höher. Das Frechener Stadtgebiet ist in neun Stadtteile gegliedert.

Südlich des Pulheimer Bezirks Brauweiler – Dansweiler – Freimersdorf liegt der Stadtteil Königsdorf nur dreieinhalb Kilometer vom Bahnhof Köln-Weiden West entfernt. Frechen profitiert von der Verkehrsanbindung, die mit der S-Bahn Köln, der Stadtbahnlinie 7, der Bundesautobahn A4 und dem Kreuz Köln-West maximale Mobilität ermöglicht. Die sehr gute Verkehrsanbindung bildet eine tragende Säule der Frechener Wohnlagendynamik. Westlich von Königsdorf, auf dem Gebiet der Städte Bergheim, Frechen und Pulheim, liegt das Naturschutzgebiet Königsdorfer Forst. Es trägt ebenfalls wesentlich zur flächendeckend guten bis sehr guten Qualität der Königsdorfer Wohnlagen bei, an die sich im Süden eine kleinräumige Top-Wohnlage anfügt. Sie profitieren infrastrukturell zusätzlich davon, dass die Kölner Stadtteile Weiden und Junkersdorf nur einige Kilometer östlich von Königsdorf entfernt sind.

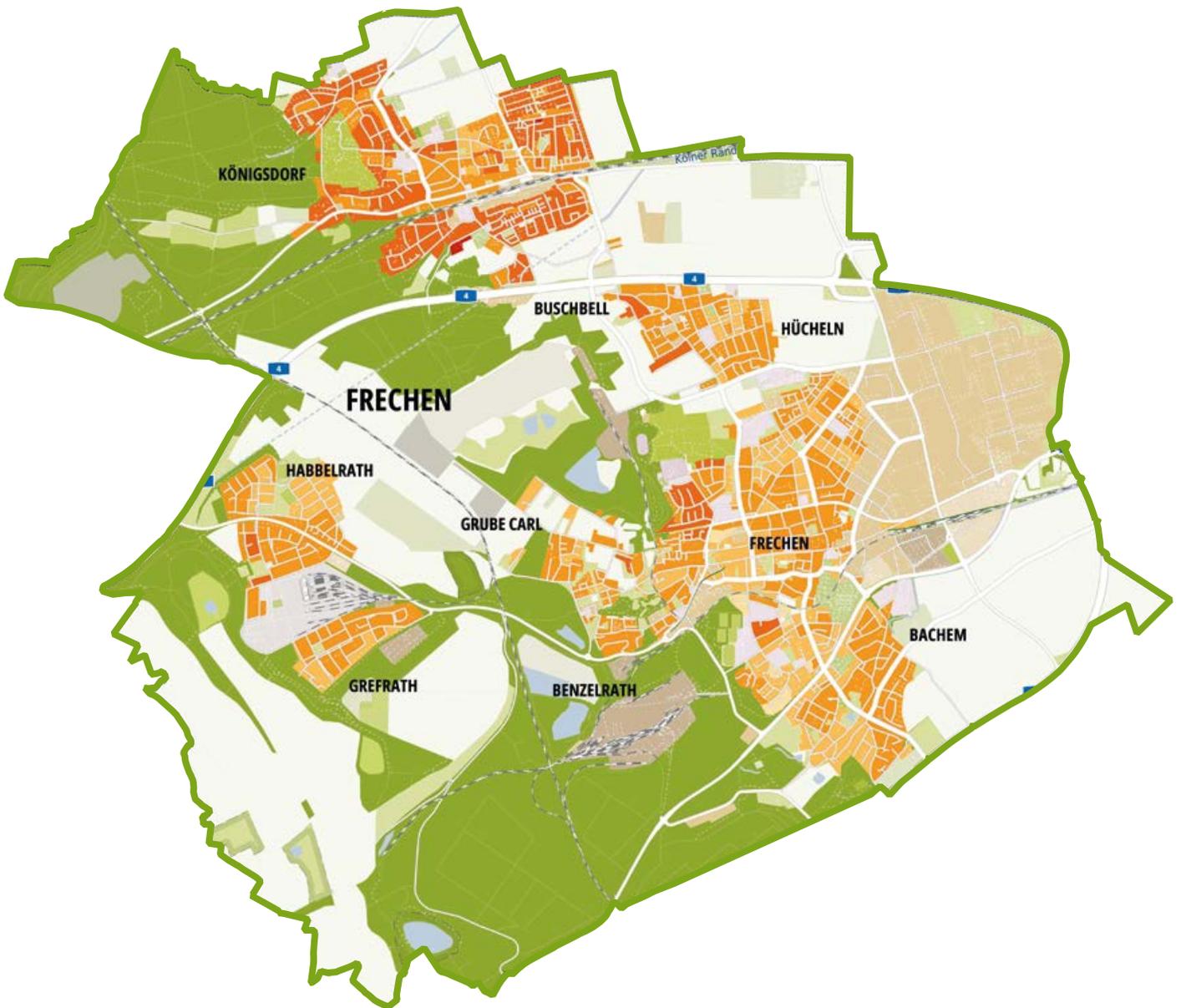
In den nahtlos ineinander übergehenden Wohnlagen der Stadtteile Buschbell und Hüheln zwischen Königsdorf und dem Frechener Stadtkern überwiegen gute Wohnlagen, die im Westen von sehr guten Wohnlagen gesäumt werden. Aus ihrer Nähe zum Frechener Stadtkern und zur Bundesautobahn 4 ergeben sich für die zu einem Doppelstadtteil zusammengewachsenen Wohnlagen infrastrukturelle Vorteile, von denen die Wohnlagendynamik positiv beeinflusst wird.

Südlich der Frechener Innenstadt zwischen Bundesstraße 264 im Norden und der Bundesautobahn 1 im Süden erstreckt sich der Stadtteil Bachem, durch den die Gleueler Straße in Nord-Süd-Richtung verläuft. Im Westen des Stadtgebiets zieht die Wohnlagendynamik an. Fast die Hälfte der westlichen Bachemer Wohnlagen weisen bereits eine gute Wohnlagendynamik auf.

Die flächendeckend guten Wohnlagen Im Osten des Stadtteils erstrecken sich bis zum Gut Neu-Hemmerich. Die Bundesstraße 264 wird auch südöstlich der Gleueler Straße von einem Band mittlerer Wohnlagen gesäumt.

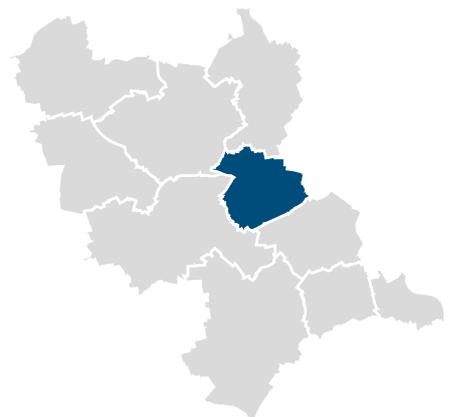
Die westlich an die Innenstadt angrenzenden Stadtteile Benzelrath und Grube Carl bilden ein überwiegend gutes Wohnlagengefüge. Die beiden dezentraleren Stadtteile Grefrath und Habelrath befinden sich an der Grenze zu Kerpen. Durch Habelrath führt die Dürener Straße in Ost-West-Richtung. Nördlich von ihr sind mittlere und gute Wohnlagen gleich häufig vertreten. Südlich der Durchgangsstraße überwiegen gute Wohnlagen, unter denen vereinzelt auch sehr gutes Niveau zu verzeichnen ist. Trotz ihrer Nachbarschaft zum Instandhaltungswerk der RWE Power entwickeln sich die südlichen Habelrath und die nördlichen Grefrath Wohnlagen sehr gut. Grefrath liegt südlich der Dürener Straße. Die überwiegend guten Wohnlagen werden im Süden des Stadtteils von einem Band einfacher Wohnlagen an den Produktionsanlagen der ESK-SIC GmbH entlang bis zur Reitsportanlage Sonnenhof gesäumt.

Die Frechener Innenstadt wird durch die Hauptstraße, die zentrale Querverbindung des Frechener Stadtkerns, in einen nördlichen und einen südlichen Bereich gegliedert. Der mittlere Abschnitt der Hauptstraße ist als Fußgängerzone mit zentralem Versorgungsbereich ausgestaltet. In ihm befindet sich ein Lebensmittelmarkt, der eine infrastrukturelle Magnetfunktion erfüllt. Durch die Haupteinkaufslage der Stadt verläuft die Stadtbahnlinie 7. Das Gebiet umfasst öffentliche Einrichtungen und größere Freiflächen, die als Park-, Markt- und Spielplätze genutzt werden. Mit ihrer mittleren bis guten Dynamik befindet sich das Niveau der zentralen Innenstadtlagen unter dem der nördlichen Stadtteile Königsdorf, Buschbell und Hüheln. Sehr gute Wohnlagen der Frechener Innenstadt konzentrieren sich im Süden des Terrassenfreibads Frechen.



Wohnlagen

- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage



DIE STADT HÜRTH

Der Stadtkern von Hürth, der nach Kerpen und der Kreisstadt Bergheim drittgrößten Stadt des Kreises, entfaltet sich entlang der Luxemburger Straße, die das gesamte Stadtgebiet durchquert und in den Kölner Bezirk Lindenthal führt. Großflächige Industriegebiete und malerische Seenlandschaften bilden einen deutlichen, für das Hürther Stadtbild charakteristischen Kontrast. Zwischen Hürth und Frechen verläuft die Bundesautobahn 1. Sie trennt den Hürther Stadtteil Gleuel im Südosten vom Frechener Stadtgebiet im Nordwesten. Nordöstlich von Hürth befinden sich die Kölner Stadtteile Lindenthal, Sülz und Klettenberg. Östlich der Stadt liegt der Bezirk Rodenkirchen, südlich die Stadt Brühl, im Südwesten die Stadt Kerpen und im Nordwesten grenzt Erftstadt an das Stadtgebiet an. Die zwölf Hürther Stadtteile lassen sich neun Stadtbezirken zuordnen.

Den nördlichsten Stadtbezirk bilden die beiden Stadtteile Sielsdorf und Stotzheim. Der Bezirk ist mit insgesamt rund 2.150 Einwohnern der kleinste der Stadt. Sielsdorf ist ein bevorzugter Wohnort, der behutsam ausgebaut wurde. Als Gänsehof mit Ab-Hof-Verkauf unterstreicht der Hubertushof den ländlichen Charakter des kleinen Ortes. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts hat Sielsdorf durch den Ausbau mit wenigen Einfamilienhäusern etwa 370 Einwohner erreicht. In Stotzheim prägen die dreischiffige, katholische Kirche St. Brictius und der grabenbewehrte Schlebuschhof das Bild. Zwischen dem Hof und der Berrenrather Straße befindet sich das kleine Zentrum des Stadtteils. Während zwischen den guten Wohnlagen von Sielsdorf nur ein kleinräumiger Punkt auf eine sehr gute Dynamik hinweist, befinden sich in Stotzheim einige größere Cluster sehr guter Wohnlagen. Hinter dem Kölner Grüngürtel, der sich an der Grenze zum Stadtteil Köln-Klettenberg befindet, liegt Efferen, der mit über 12.000 Einwohnern zweitgrößte Hürther Stadtteil. Das Studentendorf, das auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei vorzugsweise für Studierende der Universität zu Köln errichtet und ausgebaut wurde, ist ein gutes Beispiel für die engen Beziehungen zwischen Köln und den an die Millionenstadt angrenzenden Städten des Rhein-Erft-Kreises. In Efferen überwiegen gute Wohnlagen, von denen auch das neue

Quartier Efferen-West der GWG Rhein-Erft mit einer sechszügigen Kindertagesstätte profitiert.

Die beiden Stadtteile Hermülheim und Kalscheuren bilden den zentralen, nördlich von Efferen gelegenen Bezirk der Stadt Hürth. In Hermülheim befindet sich das Stadtzentrum Hürth-Mitte mit dem Hürth Park, dem größten Einkaufszentrum der Stadt. In Hermülheim sind überwiegend gute und kleinräumig auch sehr gute Wohnlagen vertreten. Der ehemalige Güter- und Rangierbahnhof Hermülheim westlich des Hürth-Parks auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 265 wurde mit dem Bau der Ortsumgebung Luxemburger Straße/B 265n durchschnitten und stillgelegt. Dort soll ein neues Wohnviertel mit etwa 300 Wohnungen und 50 Stadthäusern entstehen. Das neue Quartier ist exemplarisch für die großen Chancen, die mit der Zukunft des Rhein-Erft-Kreises verbunden sind. In beiden Stadtteilen des zentralen Bezirks befinden sich große Höfe und viele kleine ehemalige Bergarbeiter- und Bauernhäuser in mittleren, überwiegend guten und vereinzelt sehr guten Wohnlagen, die mit der Entwicklung des Bahngeländes von neuen Infrastrukturen profitieren werden. Vom Industrie-, Gewerbe- und Medienstandort Kalscheuren gehen starke Impulse aus. Dort befinden sich überwiegend gute Wohnlagen. Der Ortsteil Alt-Hürth bildet mit dem kleinsten Stadtteil Knapsack einen gemeinsamen Bezirk nordwestlich von Hermülheim. Der namensgebende Ortsteil der Stadt 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 bis auf wenige Ausnahmen auf gutem Niveau. Der Stadtteil Alstädten-Burbach ist aus dem Zusammenschluss von zwei Orten hervorgegangen und bildet eine räumliche Einheit mit guten und sehr guten Wohnlagen, die sich westlich ans Stadtzentrum anfügen und in Richtung des Otto-Maigler-Sees erstrecken.

Der Stadtteil Gleuel, der sich nordwestlich von Alstädten-Burbach und nördlich des Otto-Maigler-Sees befindet, ist stark vom Ausbau der denkmalwürdigen Bergmannssiedlungen geprägt. Mit der gut erhaltenen

Wassermühle und der historischen Kirche St. Dionysius verleiht die Siedlung dem Burgort überörtliche Bedeutung. Gleuel gehört zu den beschaulichen Hürther Stadtteilen, die sich mit ihren kleinräumigen, guten und teilweise sehr guten Wohnlagen erfolgreich etabliert haben. Heute, nach dem Ende des Braunkohlebergbaus in Hürth, wurden die Häuser zum größten Teil an die Mieter verkauft und auf moderne Anforderungen ausgerichtet. Die Siedlung ist beispielhaft für viele ähnlich strukturierte Bergbausiedlungen am Hang oder am Rand des Vorgebirges. Mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen sind gleichmäßig auf das Gebiet des Stadtteils verteilt. Die insgesamt starke Verbindung zwischen den Hürther Bezirken, dem Stadtzentrum und dem Kölner

Stadtgebiet wird durch eine gute Verkehrsanbindung gestützt, die im öffentlichen Nahverkehr mit der Stadtbahn bis nach Brühl führt. Der Umsiedlungsort Berrenrath befindet sich südwestlich des Otto-Maigler-Sees. Der Ort wurde bedingt durch den Braunkohleabbau komplett und nach einheitlichem Plan umgesiedelt, um Platz für den fortschreitenden Tagebau zu schaffen. Östlich und westlich der Haupterschließungsstraße befinden sich die von den Vorgärten der in offener Bauweise gestalteten Einfamilienhäuser gesäumten Wohnstraßen. In Berrenrath überwiegen gute Wohnlagen, die im Norden des Stadtteils auch sehr gutes Niveau erreichen.



Wohnlagen

- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage



DIE STADT KERPEN

Kerpen ist mit rund 66.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Rhein-Erft-Kreises. Die östlichen Nachbarstädte sind Frechen und Hürth. Südlich liegt Erftstadt, westlich der Kreis Düren und nördlich die Städte Elsdorf und Bergheim. Kerpen ist insgesamt zwölf Stadtteile gegliedert.

Im Süden des Stadtteils Horrem führt die Bundesautobahn 4 vom Kreuz Köln-West kommend zum Kreuz Kerpen. Sie verläuft teilweise parallel zur Schnellfahrstrecke Köln–Aachen mit dem südlichen Teil der S-Bahn Rhein–Ruhr, der auch als S-Bahn Köln bekannt ist. Die S-Bahnstrecke verbindet den Frechener Stadtteil Königsdorf über die Kerpener Stadtteile Horrem, Sindorf und Buir mit Merzenich und Düren am Nordrand der Eifel. Der Vorteil der guten Verkehrsanbindung führt dazu, dass sich die Bebauung in Richtung der Verkehrsnetze entwickelt. Eine Besonderheit der Kerpener Raumbezüge besteht in der Gliederung des Stadtgebiets in die drei großen Zentren in den Stadtteilen Sindorf, Kerpen und Horrem.

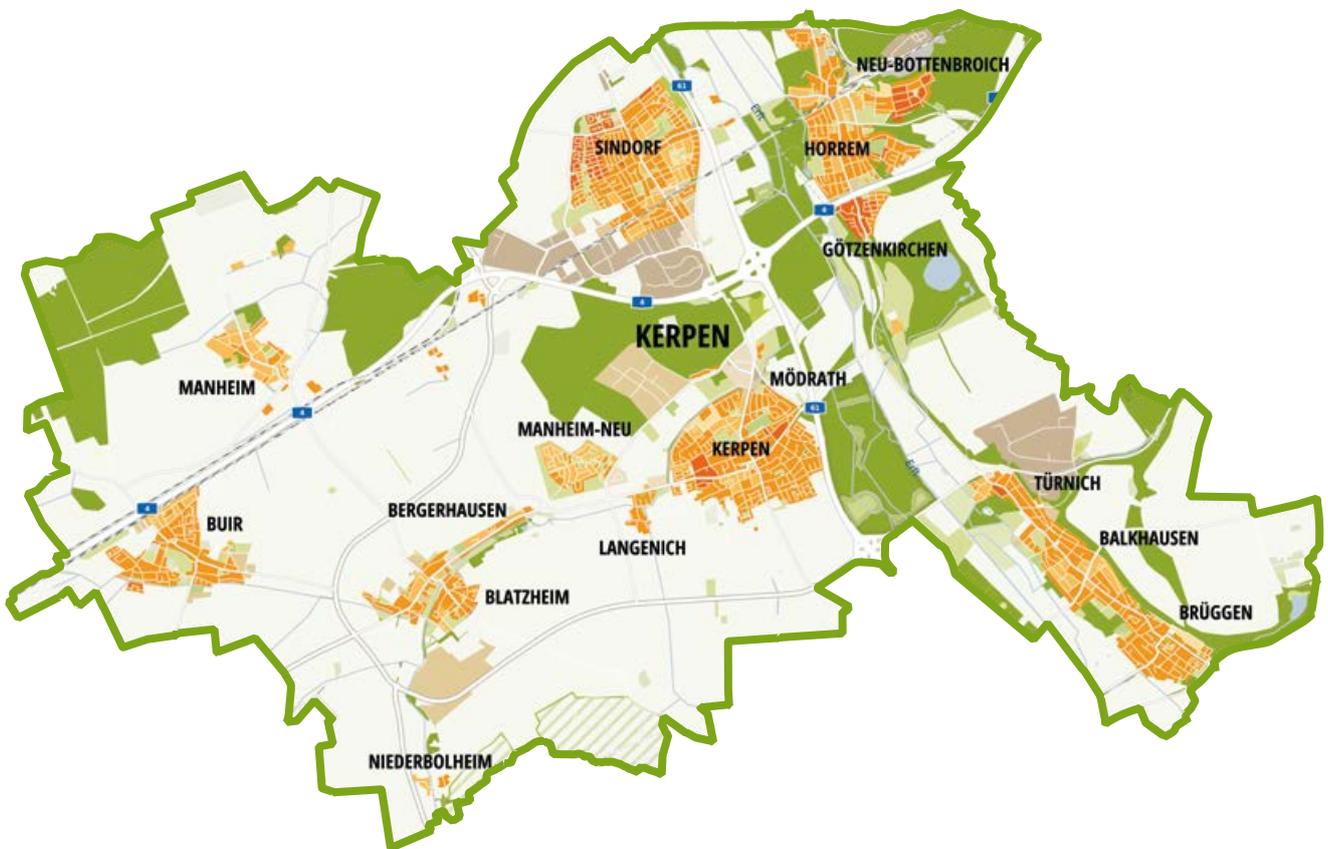
Mit rund 15.000 Einwohnern wohnt fast jeder vierte Kerpener in der Kernstadt, in der das Rathaus steht und zu der auch Langenich im Westen des Stadtteils Kerpen (Kernstadt) gehört. Eine Hauptverkehrsachse des Stadtteils verläuft in Nord-Süd-Richtung über die Sindorfer Straße, die im südlichen Teil in die Hahnenstraße übergeht. Im guten Wohnlagengefüge der westlichen Kernstadt, das im Norden von mittleren Wohnlagen gesäumt wird, befindet sich ein Cluster sehr guter Wohnlagen. Östlich der Nord-Süd-Achse, wo die Kernstadt nahtlos in den Stadtteil Mödrath übergeht, befinden sich flächendeckend gute Wohnlagen. Auch dort sind punktuell, wenn auch etwas kleinräumiger, sehr gute Wohnlagen vertreten. Insgesamt führt die aktuelle Dynamik zu einer großflächigen Ausdehnung mindestens guter Wohnlagen.

Nordwestlich der Kernstadt befindet sich ein Naturschutzgebiet und gleich hinter ihm schließt der Nachbarstadtteil Sindorf an. Bürgewald Dickbusch, der größtenteils dem Tagebau Hambach gewichen ist, und Lörsfelder Busch sind zwei Teile des Naturschutzgebiets nördlich des Kerpener Zentrums. Sie werden

durch das Gewerbegebiet Kerpen mit dem Aldi-Logistikzentrum und durch die Boelcke-Kaserne des Taktischen Luftwaffengeschwaders 31 voneinander getrennt. Die Erftstraße zwischen diesem Naturschutzgebiet und dem englischen Landschaftspark des Schlosses Lörsfeld führt zum Fachmarktzentrum Erft Karree, das am nördlichen Ortseingang die Funktion eines Hauptzentrums erfüllt. Das Erft Karree befindet sich abseits der Ortsmitte. Es bildet den neuen Kerpener Stadteingang und wird wie die Kerpener Ortsmitte durch die Sindorfer Straße erschlossen.

Im Westen, hinter einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt der Bundesautobahn 61, liegt Sindorf. Mit rund 18.000 Einwohnern wohnen dort etwa 3.000 Kerpener mehr als in der Kernstadt. Damit ist Sindorf der einwohnerstärkste Kerpener Stadtteil. Unmittelbar hinter dem Sindorfer Kreisel ist in den vergangenen Jahren der Europapark, die abwechslungsreiche Geschäftswelt der größten Einkaufsmeile zwischen Köln und Düren entstanden. Die Schnellfahrstrecke Köln–Aachen trennt das Einzelhandelszentrum von den zentralen Sindorfer Wohnlagen. Sindorf hat mit dem neuen S-Bahn-Haltepunkt darüber hinaus das Nebenzentrum Neue Mitte Sindorf erhalten. Es zählt zu den drei großen Zentren im Kerpener Stadtgebiet. Die mittlere bis gute Wohnlagendynamik entlang der Bahnstrecke ähnelt der Wohnlagendynamik im Sindorfer Osten. Im Westen des Stadtteils ist sie höher. Dort sind durchgehend sehr gute Wohnlagen vertreten.

Horrem gehört mit rund 13.000 Einwohnern ebenfalls zu den drei größten Kerpener Stadtteilen, die insgesamt etwa 70 Prozent der Bevölkerung auf sich vereinigen. Horrem liegt westlich von Sindorf und nördlich der Kernstadt am rechten Ufer der Erft zwischen Aachener Straße im Norden und der Bundesautobahn 4 im Süden. In Horrem befinden sich überwiegend gute und teilweise mittlere Wohnlagen. Im Osten geht die Bebauung des Ortsteils nahtlos in den Umsiedlungsort Neu-Bottenbroich mit seinen sehr guten Wohnlagen über. Die Umsiedlung von Bottenbroich war die erste, die 1949 als Erschließungsmaßnahme des Tagebaus durchgeführt wurde. Mit Neu-Bottenbroich haben sich seitdem sehr gute Wohnlagen im Westen von



Wohnlagen

- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage





Bottenbroich entwickelt, wie sie auch im südlich gelegenen Götzenkirchen zu verzeichnen sind. In Götzenkirchen zeigt sich eine deutliche Ausprägung sehr guter Wohnlagen, die von guten Wohnlagen im Osten abgelöst werden. Aus dem an Neu-Bottenbroich angrenzenden ehemaligen Tagebau ist das Naturschutzgebiet mit dem durch den Weltjugendtag bekannt gewordenen Marienfeld entstanden. Die Dynamik von Horrem profitiert auch von der guten Verkehrsanbindung an die Autobahn und den Dreiecksbahnhof. Die seit Jahren anhaltende Suburbanisierung hat den Einfluss der günstigen Verkehrsinfrastruktur auf die Dynamik der Horremer Wohnlagen verstärkt.

Die überwiegend guten Wohnlagen auf der Achse der zusammenhängenden Kerpener Stadtteile Türnich, Balkhausen und Brüggen an der Grenze zu Erftstadt werden südlich durch gute bis sehr gute Wohnlagen des Erftstädter Ortsteils Kierdorf verlängert. Die fast flächendeckend guten Türnicher Wohnlagen werden im Norden durch ein Cluster sehr guter Wohnlagen ergänzt und kleinräumig von mittleren Wohnlagen

gesäumt. In Balkhausen ist ein höherer Anteil mittlerer Wohnlagen vertreten. Im südlichsten Ortsteil Brüggen sind fast ausschließlich gute Wohnlagen vertreten, die im Nordosten von einem schmalen Band mittlerer Wohnlagen abgelöst werden.

Die Kerpener Stadtteile Manheim und Manheim-neu stehen in engem Zusammenhang mit dem Hambacher Braunkohletagebau. Die Genehmigung zur Umsiedlung des anfangs rund 1.500 Einwohner zählenden Kerpener Stadtteils Manheim wurde 2011 von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen erteilt. Die Umsiedlungsentscheidung ist auf ein Areal am Dickbusch zwischen Berghausen und Langenich gefallen. Der Bebauungsplan sieht überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser vor. Da das Manheimer Gebiet bei einem frühen Kohleausstieg nicht mehr benötigt werden könnte, ist die Lageeinordnung mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden. Der Stadtteil befindet sich westlich der Kerpener Kernstadt an der Bundesautobahn A4. Die Wohnlagen des Ortsteils Manheim, dessen Bevölkerung aufgrund der Umsiedlung deutlich



gesunken ist, befinden sich durchgehend auf mittlerem Niveau. Mit einem erneuten Wachstum der Bevölkerung wird auch die Manheimer Wohnlagendynamik deutlich steigen. Mannheim ist von den Orten Bergerhausen, Niederbolheim, Dorsfeld, Geilrath und weiteren Gehöften umgeben, die zum Ortsteil Blatzheim gehören. In Dorsfeld und Geilrath befinden sich gute Wohnlagen. Die Wohnlagen der anderen Orte befinden sich auf gutem bis mittlerem Niveau. Mannheim-neu liegt, ähnlich wie Bergerhausen und Langenich, zwischen der Kerpener Kernstadt und dem Stadtteil Blatzheim. Aus der Bevölkerungsentwicklung, die mit der Umsiedlung verbunden ist, und aus der vorherrschenden Einfamilienhausbebauung resultieren mittlere bis gute Wohnlagen des Stadtteils Mannheim-neu.

Der Stadtteil Blatzheim liegt im äußersten Südwesten des Stadtgebiets. Im Blatzheimer Norden befinden sich die Rheinischen Baustoffwerke, die zu den größten Sand- und Kiesproduzenten im Rheinischen Braunkohlerevier zählen. An die überwiegend guten Wohnlagen fügt sich im Südwesten eine kleinräumige, sehr gute

Ortsrandlage an. Zu Blatzheim gehört Bergerhausen mit seinen mittleren und guten Wohnlagen. Das von Feldern umgebene Straßendorf, in dem sich die Wasserburg Bergerhausen befindet, liegt zwischen dem Blatzheimer Ortskern und Mannheim-neu. Es ist eng mit dem Ortsteil Blatzheim zusammengewachsen. Der Stadtteil Buir im Westen des Kerpener Stadtgebiets grenzt an die Bundesautobahn 4 und die Schnellfahrstrecke Köln–Aachen, die beide unmittelbar nördlich am Ort vorbeiführen. In Buir existiert ein Haltepunkt der S-Bahn Köln. Nördlich der Ortslage erstreckt sich der Bürgewald. Im Norden liegt Mannheim und im Osten befindet sich Blatzheim. Das Ortsbild ist von Bürger- und Gründerzeithäusern geprägt. Die Nahversorgung wird durch einige Geschäfte im Ortskern gewährleistet. Die Wohnlagen befinden sich auf überwiegend gutem Niveau mit kleinräumigen sehr guten Clustern und mittleren Wohnlagen in Nähe der A4.

DIE STADT PULHEIM

Pulheim ist die nordwestliche Stadt des Kreises an der Grenze zum Kölner Stadtteil Esch/Auweiler im Osten und zum Rhein-Kreis-Neuss im Norden. Mit weit über 50.000 Einwohnern ist die Mittelstadt, die in zwölf Stadtteile untergliedert ist, eine der vier einwohnerstärkeren Städte des Landkreises. Der Wohnungsbestand ist stark von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Rund jede dritte Wohnung befindet sich in einem der Mehrfamilienhäuser, die der Stadt eine urbane Note verleihen. Die Kombination aus ländlichem Flair, urbaner Infrastruktur und prädestinierter Lage zwischen Köln und Düsseldorf zieht viele Zuziehende an. Die Kölner Innenstadt ist nur 25 Autominuten vom Pulheimer Zentrum entfernt und auch der Blick auf den Kölner Dom lässt sich von Pulheim aus genießen.

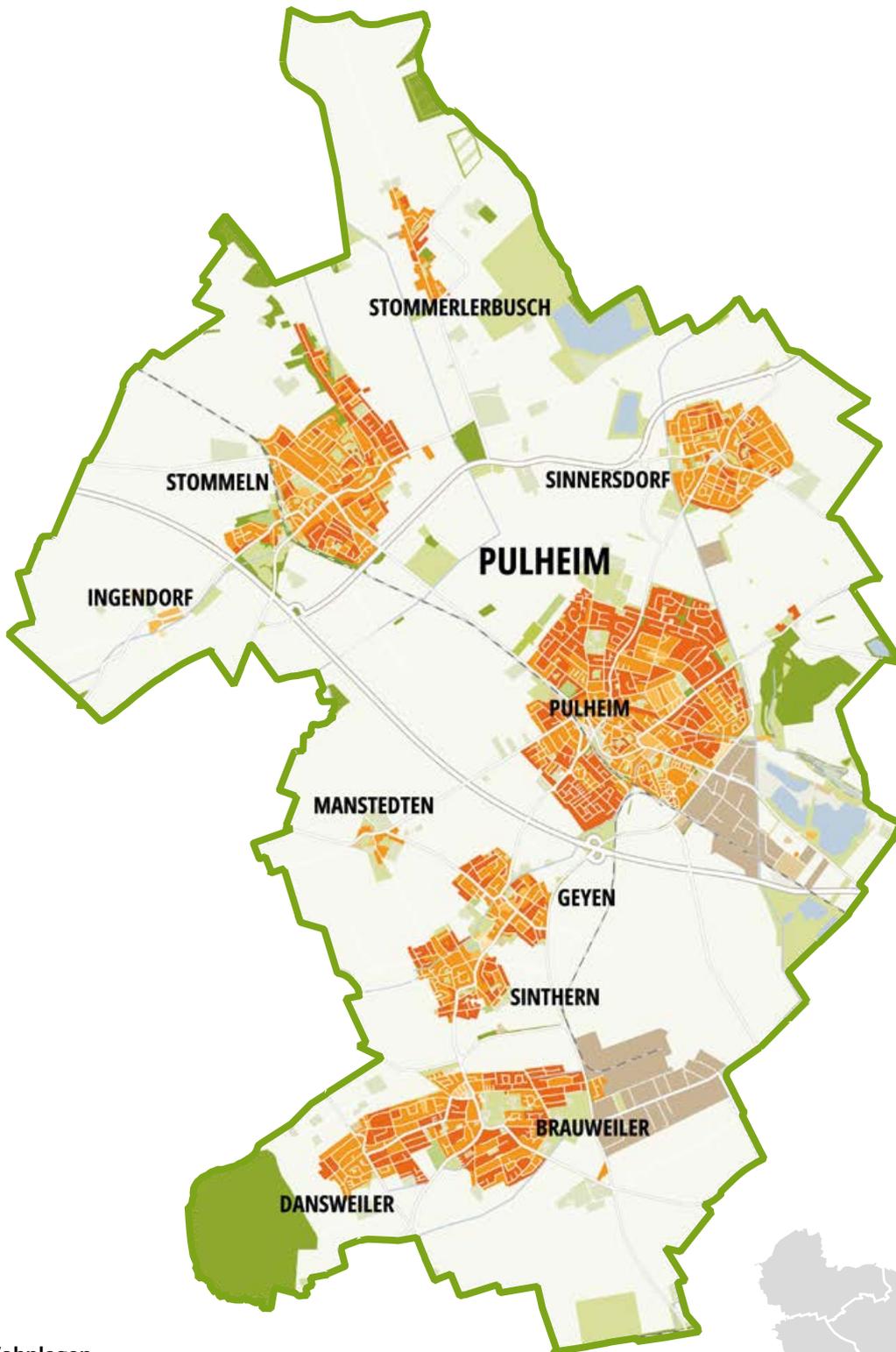
Das Zentrum der Stadt bildet der Bezirk Pulheim – Orr mit den Stadtteilen Pulheim (Mitte) und Orr, der kleinen Hofansiedlung an der Grenze zum Kölner Stadtteil Esch/Auweiler, die über zwei Kilometer vom Pulheimer Rathaus entfernt in nordwestlicher Richtung liegt. Im Ortsteil Orr haben sich flächendeckend sehr gute Wohnlagen gebildet. Der Stadtteil Pulheim (Mitte) weist überwiegend sehr gute Wohnlagen auf, an die fast ausnahmslos gute Wohnlagen angrenzen. Mittleres Lageniveau ist in dem zentralen Stadtteil nur kleinräumig vertreten. Am 30. November 2021 sind in der Stadt insgesamt 55.911 Einwohner gemeldet. Mit 23.471 Einwohnern entfällt auf den Stadtteil Pulheim (Mitte) ein Bevölkerungsanteil von rund 42 Prozent. Zusammen mit den Einwohnern der Stadtteile Stommeln, Brauweiler und Sinnersdorf ergibt sich ein Anteil von über 82 Prozent. Die anderen acht Stadtteile machen also weniger als 20 Prozent der Pulheimer Bevölkerung aus.

Im Stadtbezirk Stommeln – Stommelerbusch – Ingendorf, nordwestlich von Pulheim (Mitte), überwiegen

gute Wohnlagen, wobei der kleinste Stadtteil Ingendorf, in dem am 30. November 2021 nur 83 Einwohner zu verzeichnen sind, ausschließlich mittlere Wohnlagen aufweist. Wie in Stommeln und Stommelerbusch entwickeln sich auch im überwiegend guten Wohnlagengefüge von Sinnersdorf, dem Nachbarbezirk im Norden der Stadt, zunehmend sehr gute Wohnlagen. Im Sinnersdorfer Ortskern sind bis heute ländliche Strukturen erhalten geblieben, die der verstärkten Suburbanisierung ein günstiges Umfeld bieten.

Auch für die Wohnlagen im Stadtbezirk Geyen – Sinterthorn – Manstedten, der südlich an Pulheim (Mitte) angrenzt, ist eine vergleichbare Zunahme sehr guter Wohnlagen festzustellen. Nur in Manstedten, wo rund 140 Einwohner leben, existieren fast ausschließlich gute und im geringfügigen Umfang auch mittlere Wohnlagen.

Als Bindeglied zwischen Pulheim (Mitte), dem Frechen Stadtteil Königsdorf und den Kölner Stadtteilen Lövenich und Weiden profitiert der Pulheimer Bezirk Brauweiler – Dansweiler – Freimersdorf von den zentralen und zentrumsnahen Infrastrukturen der Städte Pulheim, Frechen und Köln. Die Stadtteile Brauweiler und Dansweiler bilden ein zusammenhängendes Wohnlagengefüge mit insgesamt rund 11.200 Einwohnern. Obwohl Brauweiler näher am Gewerbegebiet liegt, der sich um das Umspannwerk herum angesiedelt hat, ist die Dichte sehr guter Wohnlagen dort etwas höher als in Dansweiler. Dies ist teilweise auf das barocke Klostergebäude der ehemaligen Benediktinerabtei Brauweiler zurückzuführen. Das Siedlungsbild des Ortsteils Freimersdorf fügt sich aus fünf großen Höfen und dem ehemaligen Fronhof der Abtei Brauweiler zusammen. Die einzigartigen, historischen Baudenkmäler im Kulturlandschaftsbereich Freimersdorf lassen die Einordnung der unvergleichbaren Wohnlagen sinnlos erscheinen.



Wohnlagen

- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage



DIE STADT WESSELING

Östlich von Brühl liegt Wesseling, die mit rund 705 Quadratkilometern kleinste dem Rhein-Erft-Kreis angehörige Stadt. Wesseling ist die einzige am Rhein gelegene Stadt des Rhein-Erft-Kreises. Nördlich von Wesseling befinden sich mit Meschenich, Immendorf und Godorf die südlichsten Stadtteile des linksrheinischen Kölner Stadtgebiets. Der Rhein-Sieg-Kreis befindet sich mit der Stadt Bornheim im Süden und mit der Stadt Niederkassel auf der gegenüberliegenden Rheinseite im Osten. Die Bundesautobahn 555 und die Rheinuferbahn, die als Strecke der Stadtbahnlinie 16 genutzt wird, verlaufen als infrastrukturelle Grenzlinien durch das Wesseling Stadtgebiet. Eine Erdölraffinerie und drei Chemiewerke, die innerhalb der Wesseling Stadtgrenzen ansässig sind, verleihen dem Standort einen hohen Stellenwert in der internationalen Petrochemie. Zwischen A555 und dem Rheinufer befindet sich das Shell Rheinland Raffinerie Werk Süd, das sechs Kilometer vom Werk Nord in Köln-Godorf entfernt ist. Zwischen den beiden Werken befinden sich mittlere bis gute Wohnlagen und Europas größter Produktionsstandort der Basell Polyolefine GmbH mit etwa 2.000 Mitarbeitern. Im Süden des Ortsteils Wesseling-Mitte liegt der Ortsteil Urfeld mit guten Wohnlagen zwischen Rheinuferbahn und Rheinufer und teilweise sehr guten Wohnlagen östlich der Bahnstrecke. Östlich der Autobahn befinden sich die Ortsteile Berzdorf und Keldenich mit überwiegend guten Wohnlagen, die jeweils im Süden beider Ortsteile sehr gutes Niveau erreichen.



Wohnlagen

- Topwohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage



DIE ZUKUNFT DER WOHNLAGENDYNAMIK

Über die anhaltende Suburbanisierung hinaus sind die Entwicklung neuer Wohnformen, der demografische Wandel, neue Formen von Einzelhandel und Dienstleistung, Umwelt- und Klimaschutz für die Zukunft der suburbanen Wohnlagendynamik entscheidend. Miete, Kauf, Eigentum und Bauvorhaben werden von den Rahmenbedingungen beeinflusst, die in den vielfältigen Wohnlagen des Rhein-Erft-Kreises ähnlich sein oder stark voneinander abweichen können. Alle Entscheidungen hängen von einer differenzierten Einordnung der jeweiligen kleinräumigen Verhältnisse ab. Zusätzlich ist bei der Entscheidung über eine Quartierentwicklung oder für einen bestimmten Wohnort die Dynamik ganzer Stadtgebiete zu berücksichtigen, die auch den Wettbewerb der Städte des Landkreises entscheidet. Deshalb ist die konsequente Orientierung an einer zukunftsweisenden Richtschnur für alle zehn Städte ein entscheidender Erfolgsfaktor.

Selbst ohne die politisch erwünschte Beschleunigung schreitet der Kohleausstieg im Rheinischen Revier besonders schnell voran. Die steigende Attraktivität der Wohnlagen, die mit dem regionalen Strukturwandel einhergeht, ist in direkter Kölner Nachbarschaft schon länger beobachtbar. Die durch den Wohnungsmangel in den Metropolen verstärkte Suburbanisierung wirkt sich seit Jahren erheblich auf die Dynamik der an Köln angrenzenden Städte Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl und Wesseling aus. Weil die Dynamik von den an Köln angrenzenden Wohnlagen bereits ihr vorläufiges Maximum erreicht hat, zeichnen sich die Auswirkungen des Strukturwandels und der Suburbanisierung jetzt stärker in den weiter von Köln entfernten Wohnlagen ab. In den fünf Städten Bergheim, Bedburg, Elsdorf, Kerpen und Erftstadt ist die steigende Wohnlagendynamik deutlich festzustellen, weil dort noch wesentlich höheres Entwicklungspotenzial besteht.

Die Dynamik ist insbesondere dort besonders hoch, wo infrastrukturelle Veränderungen mit höherer Mobilität einhergehen. Ein gutes Beispiel für die Bedeutung der Mobilität für die Wohnlagen des Landkreises bietet die Strecke der sogenannten Erftbahn der Eifelstrecke Köln–Euskirchen–Trier. Weil Teile der

Eifelstrecke durch das Hochwasser erheblich beschädigt oder zerstört wurden, war der Zugbetrieb seit 15. Juli 2021 bis zur Wiederherstellung eingestellt. Im September 2021 konnte die Bahn den Verkehr auf der Teilstrecke von Hürth-Kalscheuren bis Euskirchen wieder aufnehmen. Nachdem in den vorherigen Wochen Probefahrten durchgeführt wurden, findet seit Anfang Februar 2022 der Bahnbetrieb zwischen Trier-Ehrang und Auw an der Kyll wieder statt. Die erheblichen Einschränkungen belegen die Bedeutung des öffentlichen Verkehrs für die Wohn- und Lebensqualität im Rhein-Erft-Kreis.

Für eine schnelle und komfortable Verbindung zwischen Köln und Bedburg ist geplant, die stark nachgefragte Strecke der Erftbahn von Kerpen-Horrem bis Bedburg für einen S-Bahn-Verkehr mit 20-Minuten-Taktung auszubauen. Aufgrund der geplanten höheren Geschwindigkeiten und der Verdichtung des Taktes wird es notwendig, einige zusätzliche zweigleisige Abschnitte zu schaffen. Um dem prognostizierten Wachstum des Aufkommens gerecht zu werden, ist geplant, die Kapazität im Kölner S-Bahn-Netz zu steigern. Dafür muss die Strecke vollständig elektrifiziert werden. Zwischen Zieverich und Paffendorf und vor Bedburg wird sie auf zwei Gleise erweitert. Alle Stationen entlang der Verbindung werden modernisiert und barrierefrei gestaltet. Dadurch wird eine leistungsfähige und umweltfreundliche Verbindung im Rhein-Erft-Kreis ermöglicht und seine Attraktivität für Unternehmen und als Wohnort erhöht.

Die Bedeutung der Mobilität geht auch aus der Zusammenfassung zentraler Erkenntnisse des „Gutachtens zu den Folgen des demografischen Wandels in älteren Wohngebieten Pulheims“ vom Dezember 2021 hervor, die in einer Haushaltsbefragung gewonnen wurden. Trotz der unmittelbaren Autobahnanbindung an die A1, die A57 und der Anbindung an den Schienenverkehr zwischen Mönchengladbach und Koblenz wird der öffentliche Personennahverkehr als verbesserungswürdig empfunden. Im „Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs“ blieben, so heißt es in der Zusammenfassung, noch Wünsche offen. Andererseits wird „eine bessere Anbindung an den öffentlichen

Personennahverkehr (u. a. Taktverdichtung, Anbindung Weiden West)“ hervorgehoben. Obwohl das „Angebot von Nahversorgungs- bzw. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie“ ebenfalls auf der Wunschliste zum Wohnumfeld steht, überwiegen die positiven Veränderungen: Punkte wie „die stattfindende Sanierung und Modernisierung älterer Wohnhäuser“ und „der wahrnehmbare Generationenwechsel“ werden mit den Stichworten „mehr Familien“, „mehr Kinder“, „Mischung von Jung und Alt“ von den Pulheimer Haushalten positiv beschrieben.

Die Innenstädte sollten insgesamt besser auf die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen der Zukunft vorbereitet werden. Deshalb möchte die Stadt Frechen zum Beispiel einen Plan entwickeln, der die gesamte Innenstadt zum Gegenstand hat und städtebauliche Entwicklungsziele als Ganzes formuliert. Da die Innenstädte überwiegend bebaut sind, liegt der Fokus im Bestand. In Frechen besteht die Herausforderung darin, einen Stadtraum, der vor mehr als hundert Jahren entstanden ist und trotz aller oft unkoordinierten Entwicklungen in der Vergangenheit in seinen Grundzügen bis heute existiert, so weiterzuentwickeln, dass er vor dem Hintergrund der wandelnden gesellschaftlichen Anforderungen erfolgreich fortbestehen könne. Die großen Themen will die Stadt in einem Leitbild zusammenfassen, das die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt übersichtlich abbildet. Wie in anderen Städten des Landkreises liegt die Zukunft des Wohnens auch außerhalb der Innenstadtgrenzen. Die Marktdynamik ist hoch und das Angebot äußerst knapp. Zusätzliche Flächen sollten deshalb bewusst und nach sozioökologischen Kriterien entwickelt werden.

Brühl, wo die Wohnungsmärkte besonders angespannt sind, soll nach dem Willen der Politik vor allem seinen Charakter als mittelgroße, überschaubare Stadt behalten. Dazu strebt sie in zukünftigen Wohngebieten eine hochwertige, attraktive Architektur an, die gleichermaßen Ökologie und soziales Leben fördert und verbindet. Zum Erhalt der Lebensqualität und als Beitrag zum Klima- und Umweltschutz soll auch die Versiegelung

von Flächen begrenzt werden. Die Stadt will die ökologische Ausrichtung von Gebäuden und Flächen auch im Bestand intensiv fördern. Der begrenzten Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan soll umso mehr Fläche für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Innenverdichtung gegenübergestellt werden. Es darf umso mehr Fläche beansprucht werden, je mehr auf ökologische und nachhaltige Bauweise gesetzt wird. Grünflächen werden ökologisch aufgewertet und auf Umwandlung von Landschaftsschutzgebieten in Bauland nach Möglichkeit ganz verzichtet. Naturnahe Gärten und das Verbot der Neuanlage von Schottergärten sollen ebenfalls zu umweltgerechteren Bedingungen beitragen wie eine konsequente, möglichst intensive Dach- und Fassadenbegrünung von Wohnen und Gewerbe, die Schaffung von regenwasserdurchlässigen Außenanlagen, die Bepflanzungsvorgaben in Baugebieten, die intensivere Anlage von Stadtgrün zum Beispiel als innerstädtische Ruhe- und Funktionsräume oder die dauerhafte Entsiegelung städtischer Flächen. Ökologie schlägt Wachstum. Dieser Grundsatz wird über Brühl hinaus im gesamten Rhein-Erft-Kreis gelten.





Kampmeyer Immobilien-News

Kostenlos. informativ. Exklusiv.

www.kampmeyer.com/newsletter

**Mit den kostenlosen Immobilien-News von KAMPMEYER
bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand:**

- Relevante Entwicklungen der regionalen Märkte
- Alle Marktberichte aus der Metropolregion
- Besondere Bestands- und Neubauangebote
- Immobilienmessen und Informationsveranstaltungen
- Immobilienmagazine
- Finanzierungsstrategien und die günstigsten Konditionen
- Sonstige Veröffentlichungen, Tippgeber und Immobilienführer

**Mehr als 30.000 Interessierte haben die KAMPMEYER
Immobilien-News bereits abonniert.**

VOLLE MAKLERLEISTUNG ZUM FESTPREIS

KAMPMEYER ist das renommierte Maklerunternehmen für den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Anlageimmobilien in der Metropolregion Rheinland. Seit über zwei Jahrzehnten überzeugen wir durch ein kundenorientiertes Team von Immobilienexperten.

Wir engagieren uns mit fundierter, lokaler Marktkenntnis und hohem individuellen Service.

Über den Einsatz von Medien und Technologie hinaus bedeuten Beratung und Vermarktung für uns als Dienstleister volle Konzentration auf Ihre Anforderungen.

Qualität bei KAMPMEYER ist für Sie als Verkäufer planbar und effektiv.

Das Festpreis-Honorar auf einen Blick:

- Fair und transparent
- Volle Planungssicherheit, alle Leistungen erklärt
- Unabhängig vom erzielten Kaufpreis der Immobilie
- Honorar erst zahlbar nach Erhalt des Kaufpreises

Apartment

bis 55 m² Wohnfläche

6.900 €*


Einfamilienhaus

bis 180 m² Wohnfläche

14.900 €*


Eigentumswohnung

bis 85 m² Wohnfläche

8.900 €*


Einfamilienhaus

ab 180 m² Wohnfläche

individuell


Eigentumswohnung

ab 85 m² Wohnfläche

9.900 €*


Mehrfamilienhaus

individuell


Wir sind Ihre Qualitätsmakler.



Weitere Informationen zum Festpreis und den enthaltenen Leistungen finden Sie auf www.kampmeyer.com/festpreis

„ Wenn wir Ihnen sagen können, was Ihre Immobilie wert ist, können wir Ihnen auch sagen, was wir wert sind.

**Warum?
Weil wir genau wissen, was wir für Sie tun.** “

Chantal Heinen
Team KAMPMEYER



Zahlbar erst mit Kaufpreiszahlung

www.kampmeyer.com/verkaufen

* 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.



PREISE. PERSPEKTIVEN. RENDITEN.



Die Wechselwirkungen zwischen der Wohnlagendynamik und der Preisdynamik zeichnen sich in den zehn kreisangehörigen Städten unterschiedlich ab. Die Wohnlagendynamik von Hürth oder Frechen steht beispielsweise in einem anderen Verhältnis zu den Preisstrukturen und -entwicklungen als in Bergheim, Bedburg oder Elsdorf. Aus diesem Grund wird ersichtlich, warum die einzelne Betrachtung der Städte für eine genaue Darstellung der Zusammenhänge unablässig ist. Die stadtgebietsbezogene Betrachtung führt zu einem tieferen Verständnis der Zusammenhänge im gesamten Landkreis. **Wer sich trotzdem eher für das große Ganze interessiert, springt über die Beschreibung der Preisentwicklungen in den einzelnen Städten hinweg direkt zum abschließenden Absatz „Stadtgebietsübergreifende Wohnlageneffekte“ oder liest ab dem davor platzierten Absatz „Wohnlagen im Preisvergleich“ weiter. Wer sich besonders für bestimmte Städte interessiert, orientiert sich einfach an der alphabetischen Sortierung.** Die Bestandpreise beziehen sich auf Wohnimmobilien, die älter als drei Jahre sind, und sind in die Kategorien Häuser, Wohnungen und Mietwohnungen aufgeteilt. Die farbigen Balken geben die lagespezifische Preisspanne an. Der Punkt in den Balken stellt den Zentral- bzw. Durchschnittswert dar.

BEDBURG



ORTSTEILE

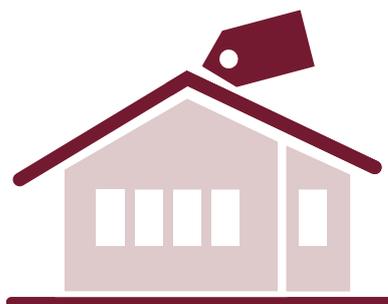
- Alt-Kaster
- Bedburg
- Blerichen
- Broich
- Epprath
- Grottenherten
- Kaster
- Kirchherten
- Kirchtroisdorf
- Kirdorf
- Kleintroisdorf
- Königshoven
- Lipp
- Millendorf
- Oppendorf
- Pütz
- Rath

Kaufpreis | Häuser

Ø 355.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

129.000 - 745.000 €



+7,7 %

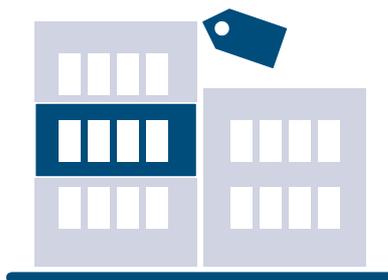
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 1.920 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

980 - 3.390 €/m²



+6,7 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreis | Wohnungen

Ø 7,25 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

4,65 - 10,75 €/m²



+3,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

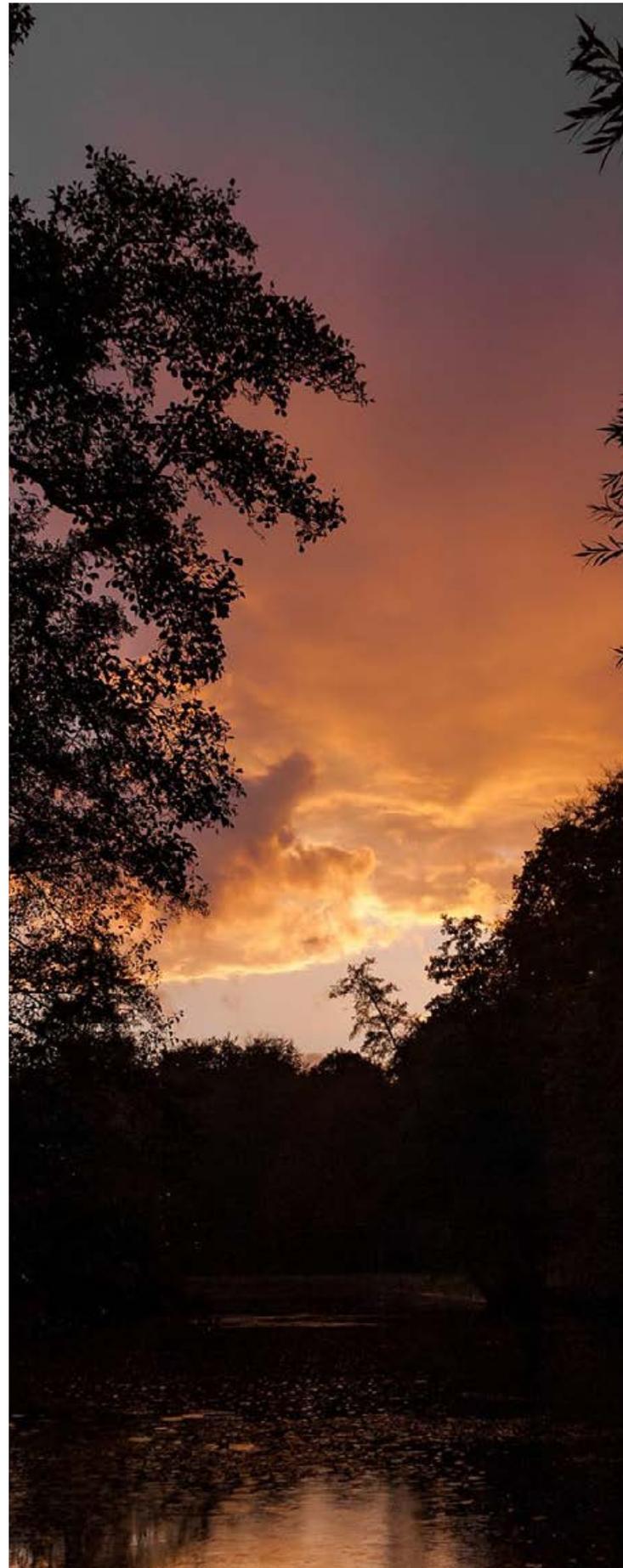
KURZ UND KNAPP

Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Bedburg beträgt 355.000 Euro. Die überwiegend gute Wohnlagendynamik des Jahres 2021 hat in diesem Segment zu einem Anstieg von 7,7 Prozent geführt. Dabei können lediglich die Bestandshäuser in Kerpen einen gleichstarken Anstieg der Kaufpreise verzeichnen. Für Bestandshäuser in den guten Bedburger Wohnlagen liegt der Durchschnittspreis unter 350.000 Euro. Dass er rund 15.000 Euro geringer ist als der wohnlagenübergreifende Durchschnittspreis, weist auf den hohen Einfluss der Kaufpreise in sehr guten Wohnlagen der Stadt hin, wo er durchschnittlich rund 650.000 Euro beträgt.

Der Preis für Bestandswohnungen beträgt in den guten Wohnlagen der Stadt leicht unter 1.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und insgesamt durchschnittlich 1.920 Euro. Der lageübergreifende Durchschnitt ist im Jahr 2021 mit 6,7 Prozent weniger stark gestiegen als in den meisten anderen kreisangehörigen Städten.

Die Bedburger Bestandsmiete von 7,25 Euro wird ausschließlich von der in Elsdorf unterschritten. In den guten Wohnlagen der Stadt beträgt die Spanne der Bestandsmieten 3 Euro. Sie reicht von 6,20 Euro bis 9,20 Euro. Die Durchschnittsmiete der Stadt ist im vergangenen Jahr 3,9 Prozent gestiegen.

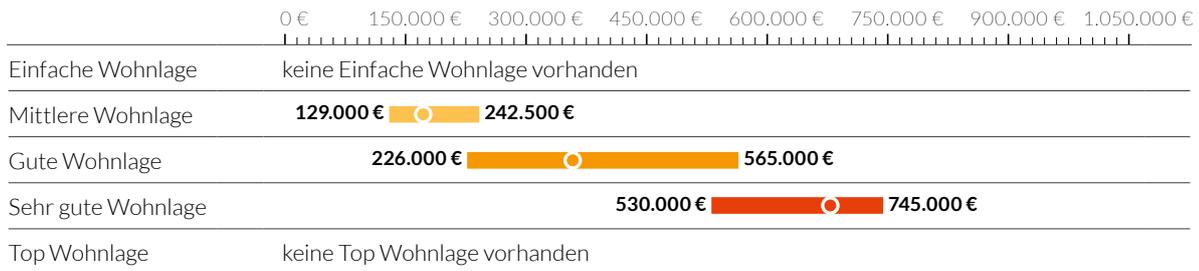
Die durchschnittliche Rendite, die sich aus dem Verhältnis der Durchschnittsmiete von 7,25 Euro zum Durchschnittspreis von 1.920 Euro für Wohnungen ergibt, beträgt 4,5 Prozent. Während die Miete bis 2023 von 7,25 Euro um voraussichtlich 1,7 Prozent auf 7,50 Euro steigt, steigt der Kaufpreis für Wohnungen von 1.920 Euro um voraussichtlich 3,2 Prozent auf 2.045 Euro. Dadurch würde die Rendite von 4,5 Prozent auf 4,4 Prozent sinken.





HÄUSER

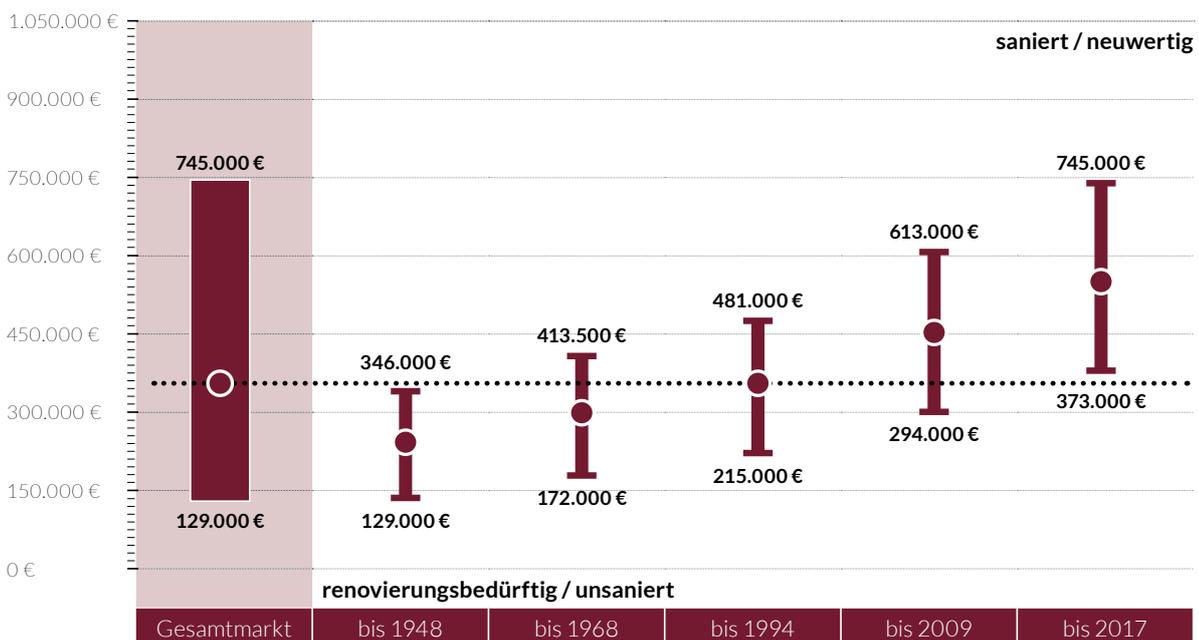
Kaufpreise nach Wohnlagen

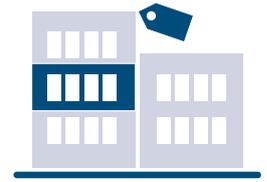


Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²- Preis	Wohnfläche / Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	129.000 - 745.000 €	381.500 €	2.385 €	160 / 650 m²
Doppelhaushälfte	139.000 - 520.000 €	293.000 €	2.270 €	130 / 440 m²
Reihenhaus	129.000 - 495.000 €	282.000 €	1.890 €	150 / 370 m²
Zweifamilienhaus	248.000 - 650.000 €	429.500 €	2.425 €	175 / 640 m²

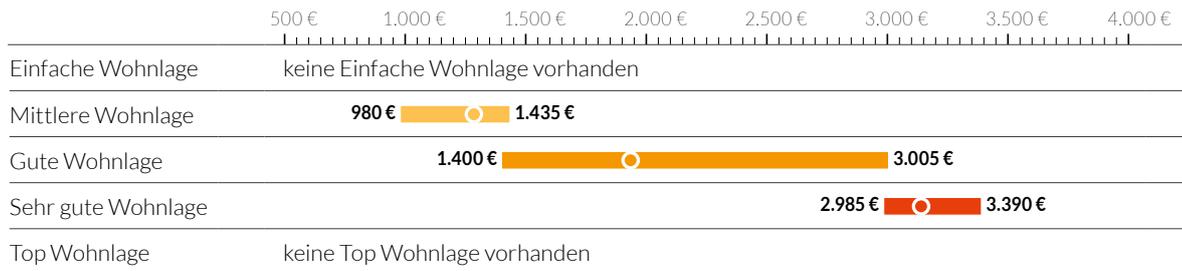
Häuser – Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise nach Wohnlagen

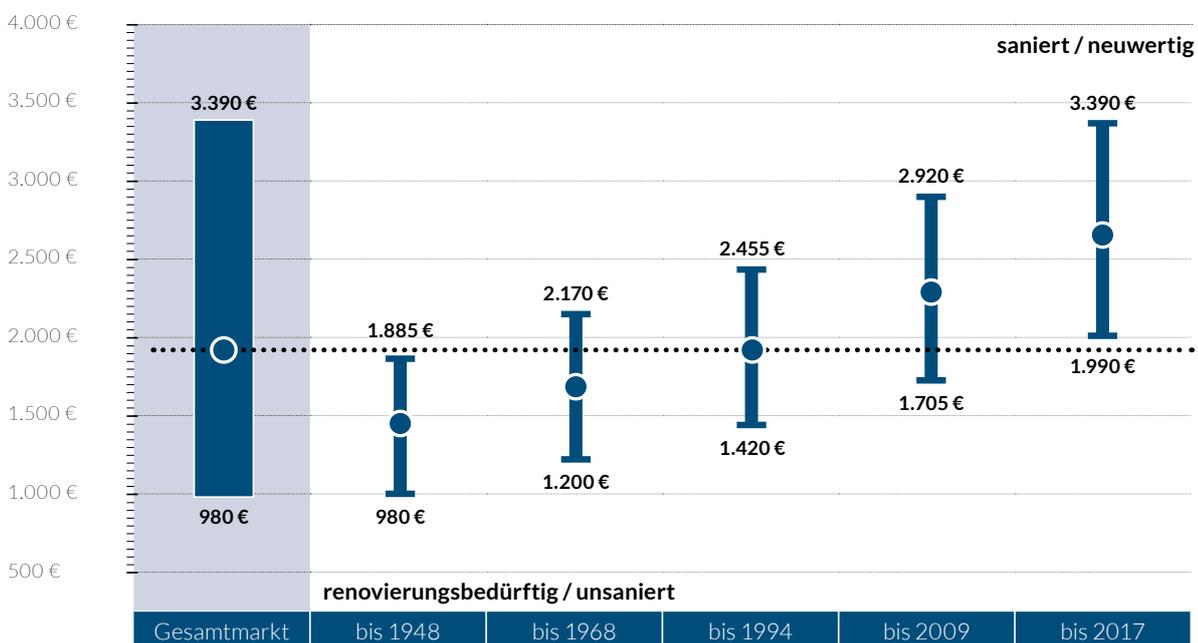


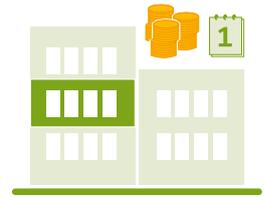
Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	---	---	---	---
40 - 80 m ² Wohnfläche	980 - 3.390 €	119.500 €	1.900 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.155 - 3.240 €	177.000 €	1.945 €	90 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	1.300 - 3.000 €	278.000 €	1.865 €	150 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

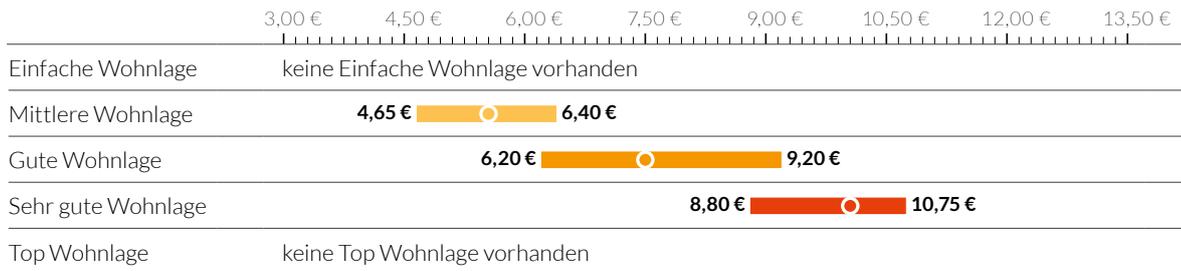
Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





MIETWOHNUNGEN

Mietpreise nach Wohnlagen

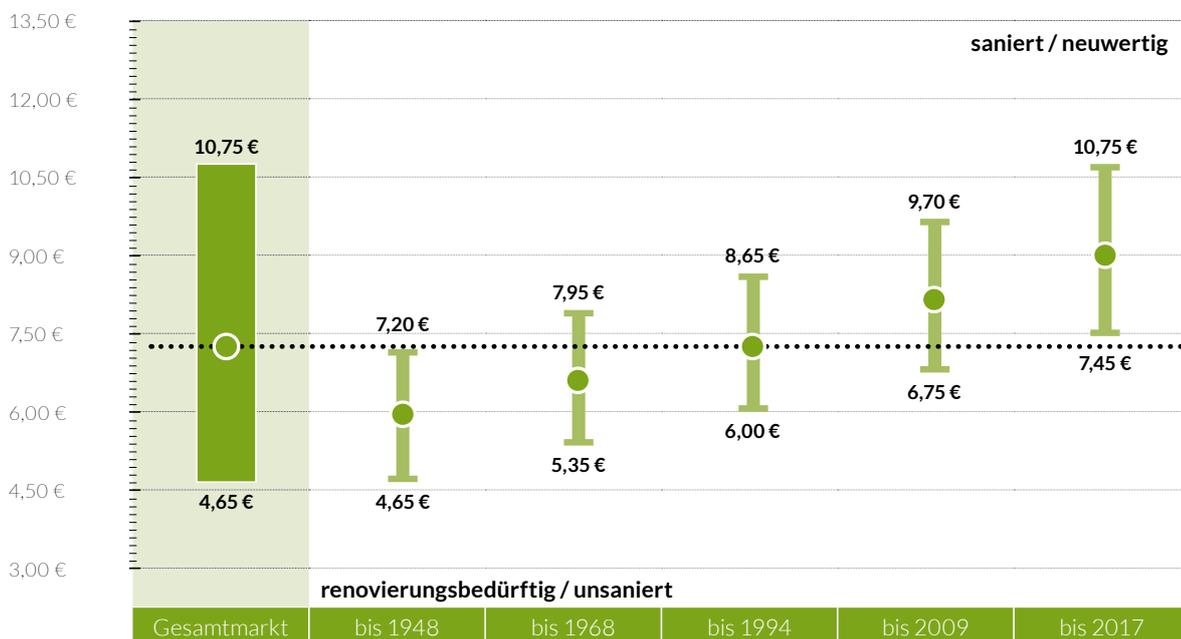


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	8,00 - 10,40 €	315 €	8,95 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	4,65 - 10,40 €	465 €	7,20 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	4,65 - 10,75 €	690 €	7,25 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,00 - 10,30 €	1.000 €	7,45 €	135 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

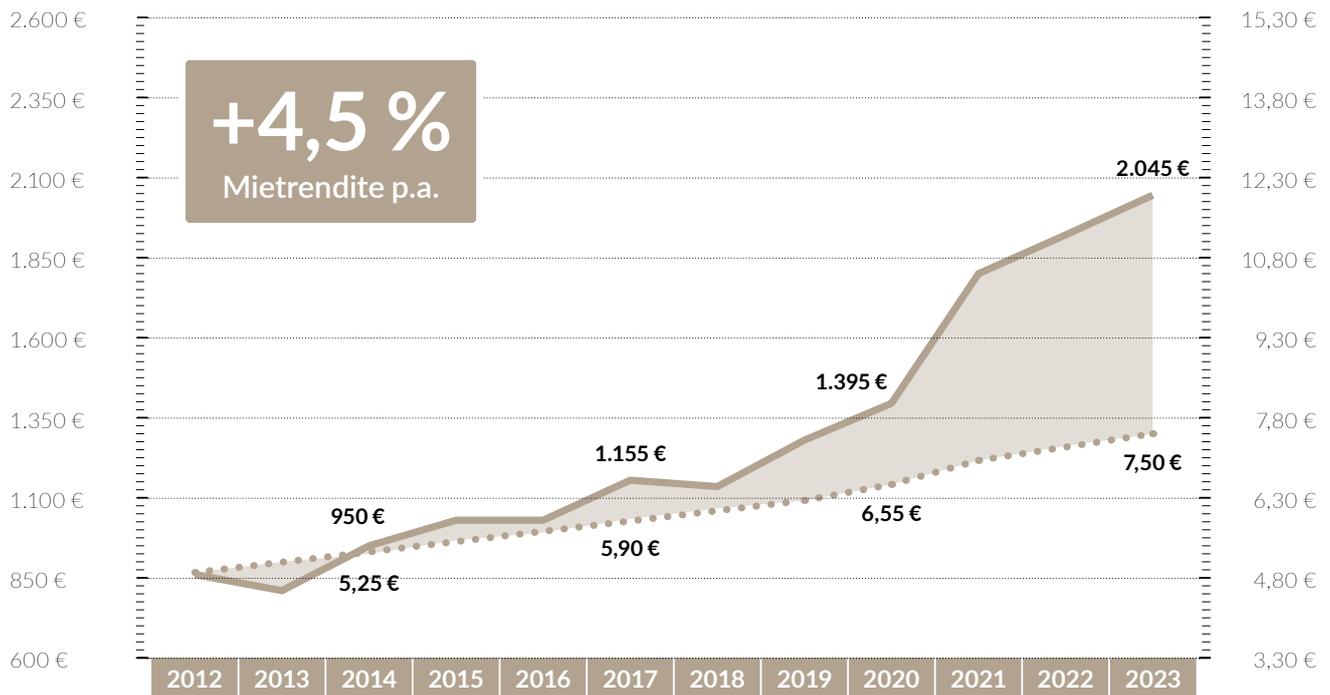
Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





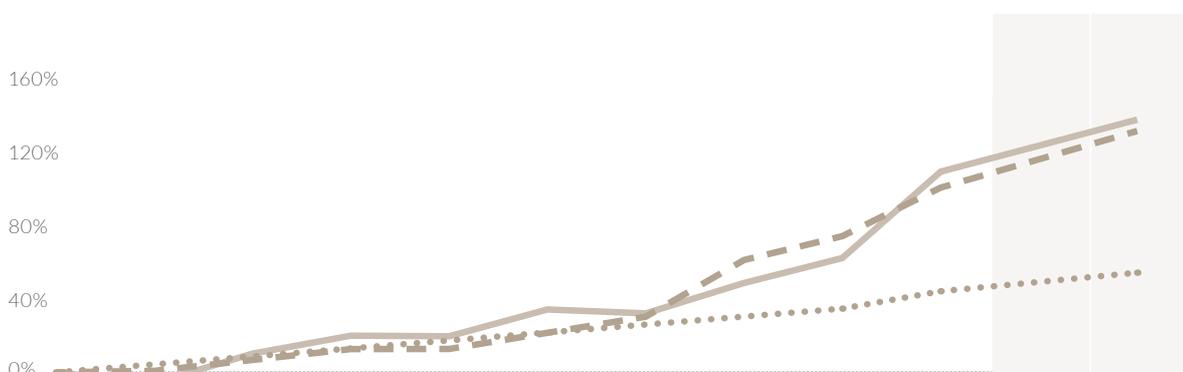
ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

Preisstabilität Wohnungen mit 10-Jahresrückblick und Prognose



Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Prognose

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Legende Preisentwicklungen Haus-Kauf — — — Wohnung-Kauf — — — Wohnung-Miete ······

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012

BERGHEIM



ORTSTEILE

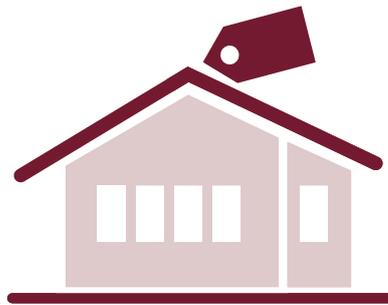
- Ahe
- Auenheim
- Bergheim
- Büsdorf
- Fliesteden
- Glesch
- Glessen
- Hüchelhoven
- Kenten
- Niederaußem
- Oberaußem
- Paffendorf
- Quadrath-Ichendorf
- Rheidt
- Thorr
- Zieverich

Kaufpreis | Häuser

Ø 364.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

135.000 - 800.000 €



+3,6 %

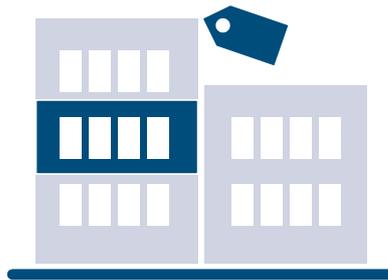
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 1.595 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

580 - 3.440 €/m²



+9,2 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreis | Wohnungen

Ø 7,55 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

4,50 - 11,65 €/m²



+3,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

KURZ UND KNAPP

Mit 364.500 Euro ist der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Bergheim etwas höher als in Bedburg. Der Preis für Häuser im gesamten Bergheimer Stadtgebiet ist etwas höher als der Durchschnittspreis für Häuser in den guten Wohnlagen der Stadt. Das ist auf den Einfluss des Kaufpreises für Häuser in sehr guten Wohnlagen zurückzuführen, der mehr als 630.000 Euro beträgt. Der Preisanstieg von 6,3 Prozent im Jahr 2021 entspricht dem Anstieg des Durchschnittspreises für Häuser in der Nachbarstadt Frechen.

Der Anstieg des Durchschnittspreises für Wohnungen in Bergheim ist mit 9,2 Prozent fast 3 Prozentpunkte höher als der für Häuser. Das ist die größte Differenz zwischen dem Anstieg von Preisen für Häuser und Wohnungen aller zehn kreisangehörigen Städte. Diese Erkenntnis gewinnt vor dem Hintergrund, dass in Bedburg und Elsdorf die Durchschnittspreise für Häuser sogar etwas stärker gestiegen sind als die für Wohnungen, weitere Prägnanz. Bergheimer Wohnungen kosten durchschnittlich 1.595 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In guten Bergheimer Wohnlagen beträgt der durchschnittliche Bestandspreis 1.800 Euro. Der Preis für Wohnungen in den guten Wohnlagen der Stadt reicht dabei von 1.190 Euro bis 2.655 Euro. Der Anstieg des Durchschnittspreises für Wohnungen von 9,2 Prozent wird ausschließlich von dem in Erftstadt übertroffen.

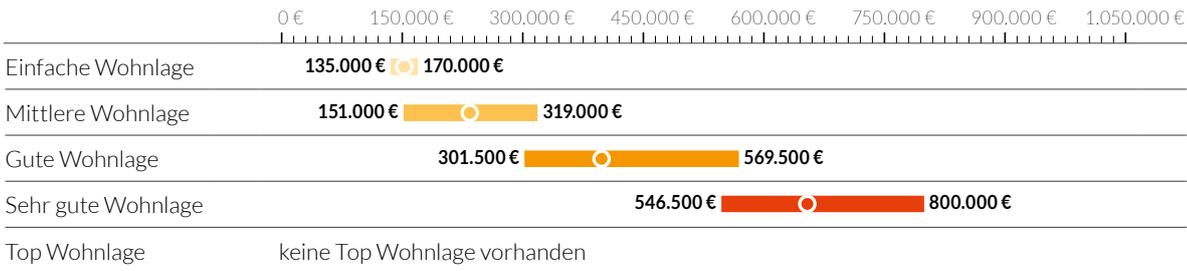
Die Bergheimer Miete ist mit 3,9 Prozent leicht überdurchschnittlich im Vergleich zu den anderen Kreisstädten auf 7,55 Euro gestiegen. Das hat zu einem Rückgang der immer noch höchsten Rendite (vermietete Wohnungen) aller dem Kreis angehörigen Städte von 5,9 Prozent auf 5,7 Prozent geführt. Während die Miete den Prognosen nach bis 2023 nur um jährlich 1,6 Prozent auf 7,80 Euro steigt, wird der Kaufpreis durch einen Anstieg von 4,1 Prozent pro Jahr 1.730 Euro erreichen. Die Rendite wird bis dahin voraussichtlich auf 5,4 Prozent sinken.





HÄUSER

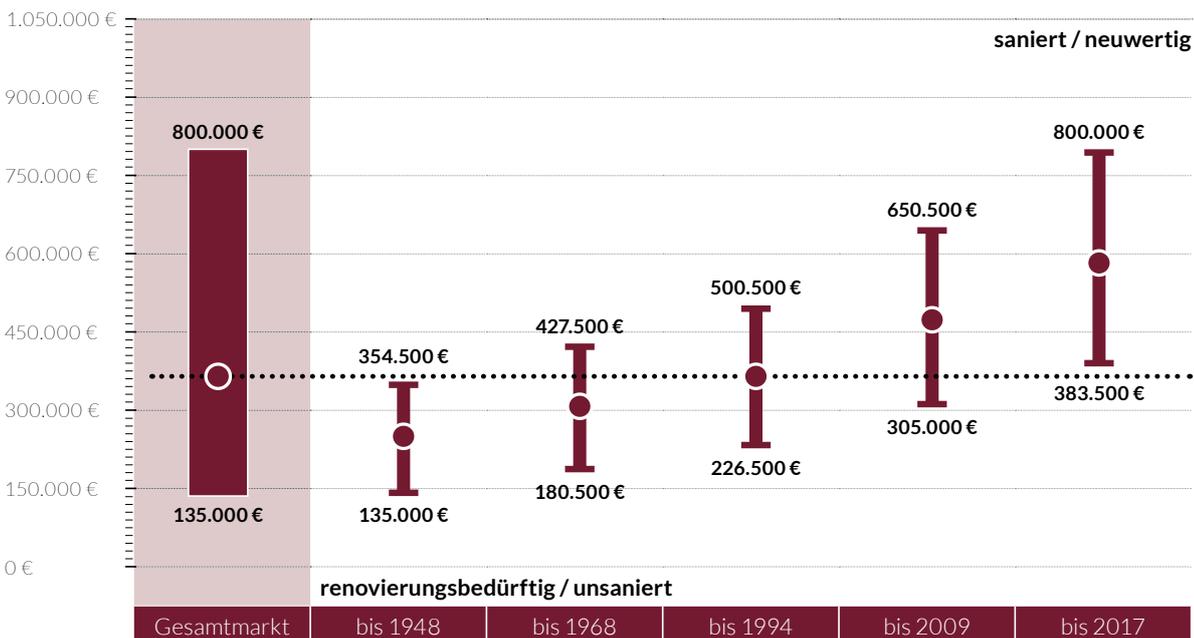
Kaufpreise nach Wohnlagen

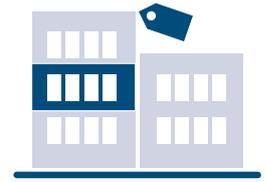


Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche / Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	135.000 - 800.000 €	374.500 €	2.415 €	155 / 525 m ²
Doppelhaushälfte	145.000 - 750.000 €	354.500 €	2.590 €	135 / 425 m ²
Reihenhaus	148.000 - 585.000 €	322.500 €	2.465 €	130 / 315 m ²
Zweifamilienhaus	200.000 - 748.000 €	408.000 €	2.255 €	180 / 540 m ²

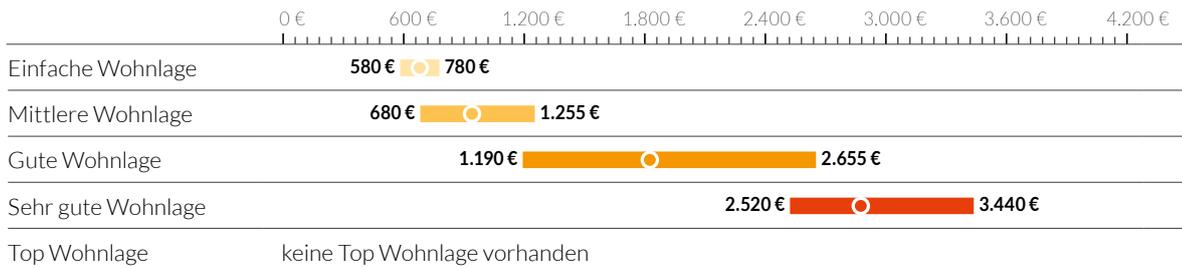
Häuser – Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise nach Wohnlagen

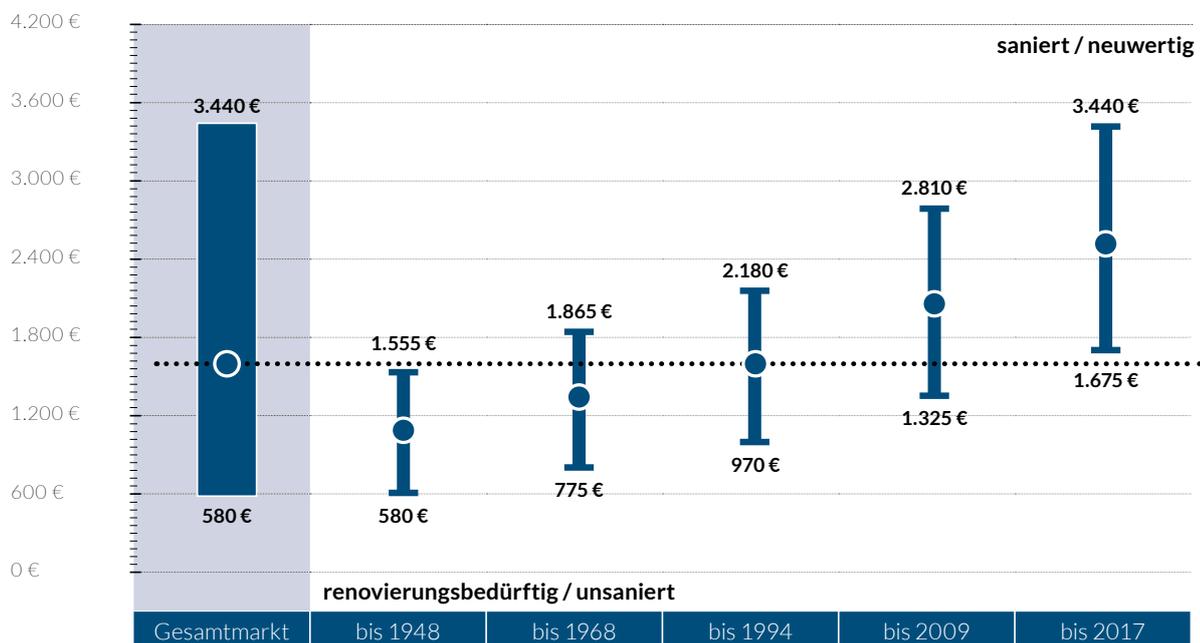


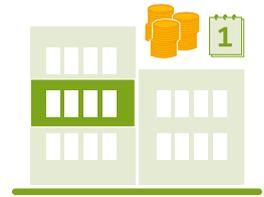
Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	900 - 2.625 €	54.500 €	1.560 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	580 - 3.310 €	104.500 €	1.585 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	600 - 3.440 €	148.000 €	1.590 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	700 - 2.915 €	254.500 €	1.620 €	155 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

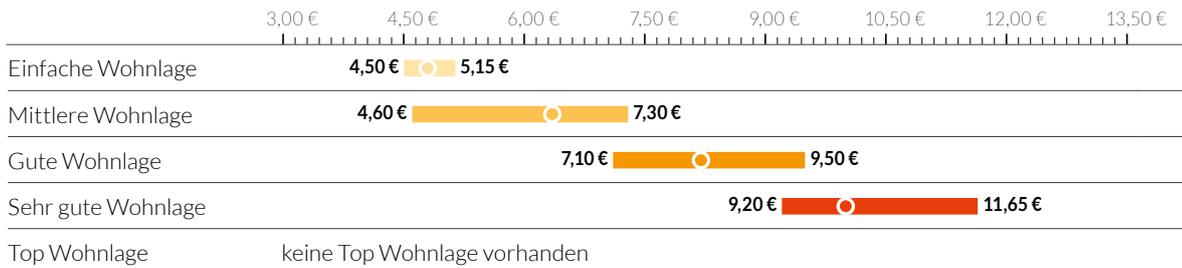
Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





MIETWOHNUNGEN

Mietpreise nach Wohnlagen

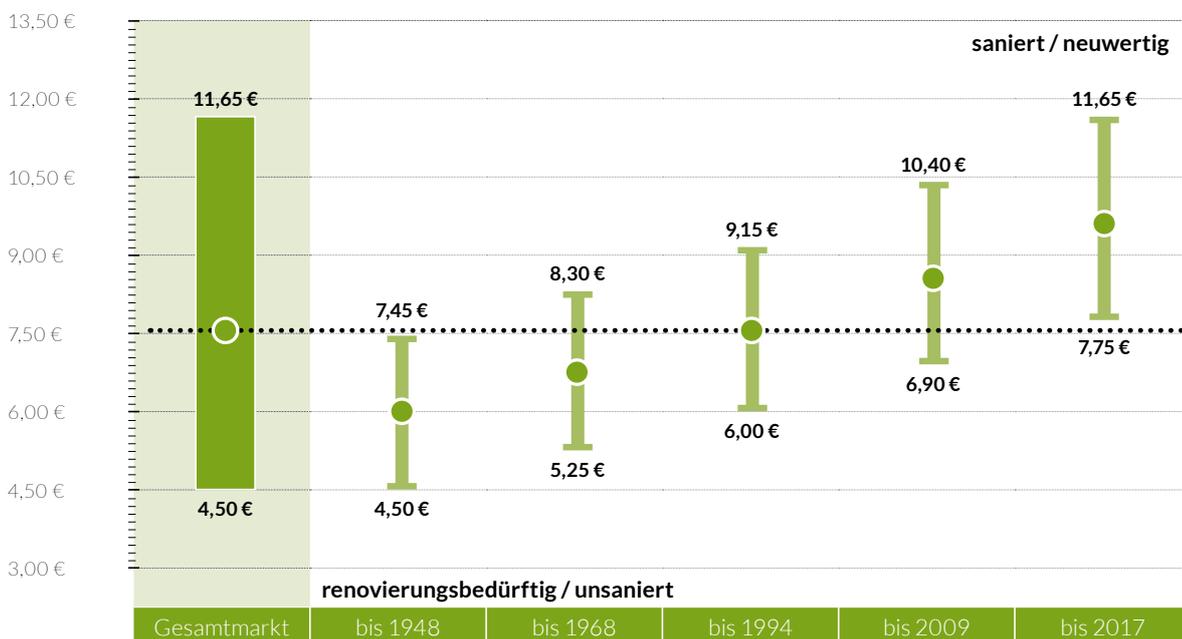


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,35 - 11,45 €	300 €	8,80 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	4,50 - 11,65 €	485 €	7,55 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	4,50 - 11,60 €	705 €	7,50 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	5,30 - 9,65 €	980 €	7,20 €	135 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

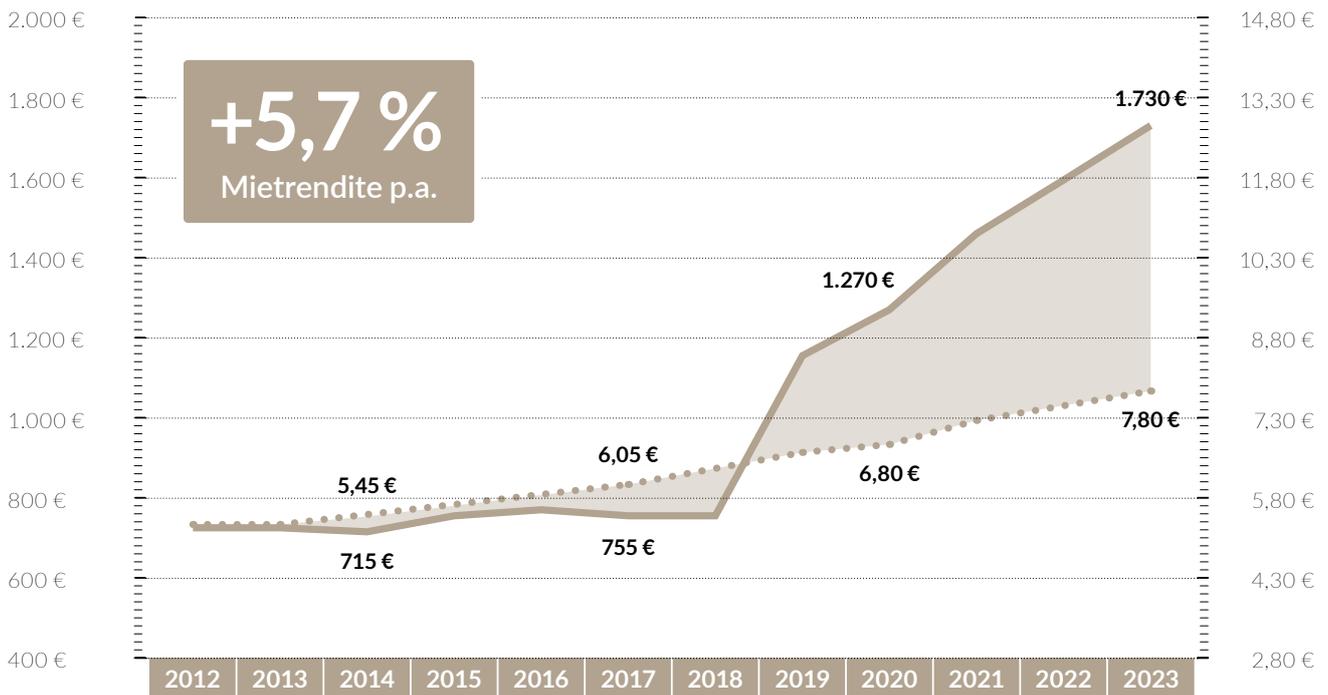
Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





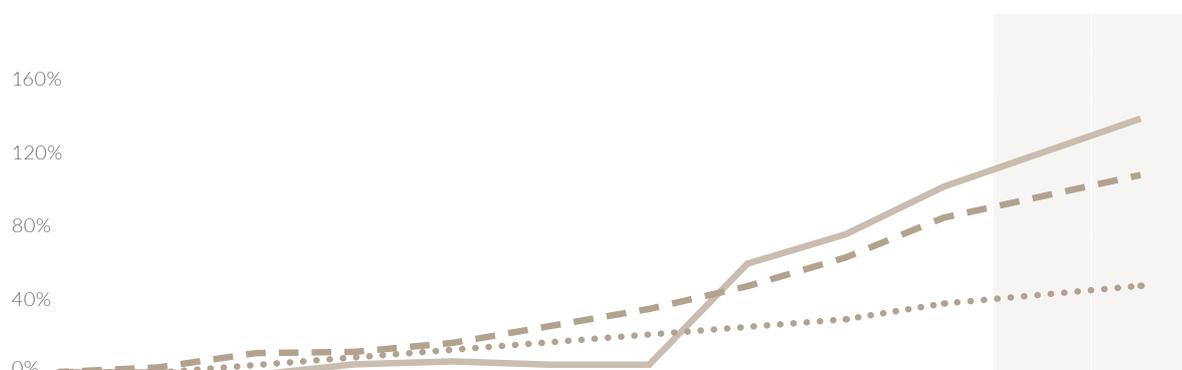
ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

Preisstabilität Wohnungen mit 10-Jahresrückblick und Prognose



Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Prognose

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Legende Preisentwicklungen Haus-Kauf — — — Wohnung-Kauf — — — Wohnung-Miete ······

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012

BRÜHL



ORTSTEILE

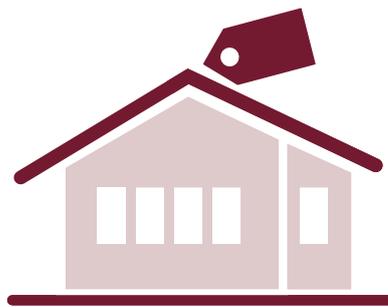
- Badorf
- Eckdorf
- Geildorf
- Heide
- Kierberg
- Brühl-Mitte
- Pingsdorf
- Schwadorf
- Vochem
- Brühl-West

Kaufpreis | Häuser

Ø 450.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

162.500 - 1.080.000 €



+5,7 %

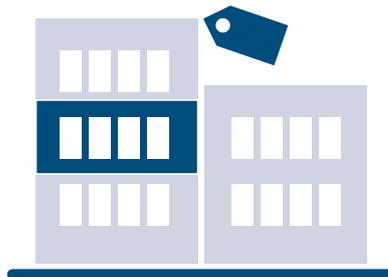
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 2.960 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

1.875 - 4.490 €/m²



+6,9 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreis | Wohnungen

Ø 9,25 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

6,10 - 13,80 €/m²



+2,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

KURZ UND KNAPP

Der Durchschnittspreis für Häuser im Brühler Stadtgebiet ist im Jahr 2021 um 5,7 Prozent auf 450.000 Euro gestiegen. In guten Brühler Wohnlagen ist der Durchschnittspreis mit fast 420.000 Euro rund 30.000 Euro geringer als im lageübergreifenden Durchschnitt. Der Einfluss der Kaufpreise in sehr guten Wohnlagen von durchschnittlich über 620.000 Euro ist in Brühl also noch größer als in Bedburg. Die Preise für Häuser reichen bis maximal 1.080.000 Euro. Die Millionen-Euro-Marke wird auf den Rhein-Erft-Kreis bezogen auch in Pulheim mit 1.100.000 Euro, in sehr guten oder Top-Wohnlagen von Hürth mit maximal 1.150.000 Euro und von Frechen mit maximal 1.290.000 Euro überschritten.

Der Durchschnittspreis für Brühler Wohnungen liegt nach einem Anstieg von 6,9 Prozent mit 2.960 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche noch knapp unter der 3.000-Euro-Marke. Bis 2023 wird er sie durch einen voraussichtlichen Anstieg um jährlich 3,2 Prozent mit 3.150 Euro deutlich überschreiten.

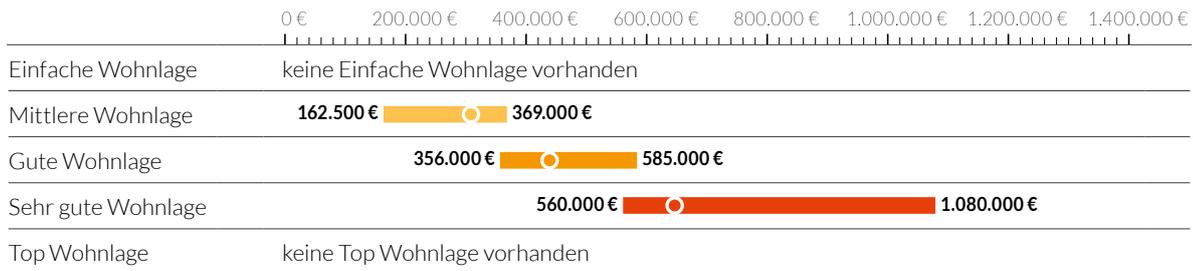
Sofern die aktuelle Miete von 9,20 Euro bis dahin, wie zu erwarten, um jährlich 1,6 Prozent auf 9,50 Euro steigt, fällt die Rendite von rund 3,8 auf rund 3,6 Prozent.





HÄUSER

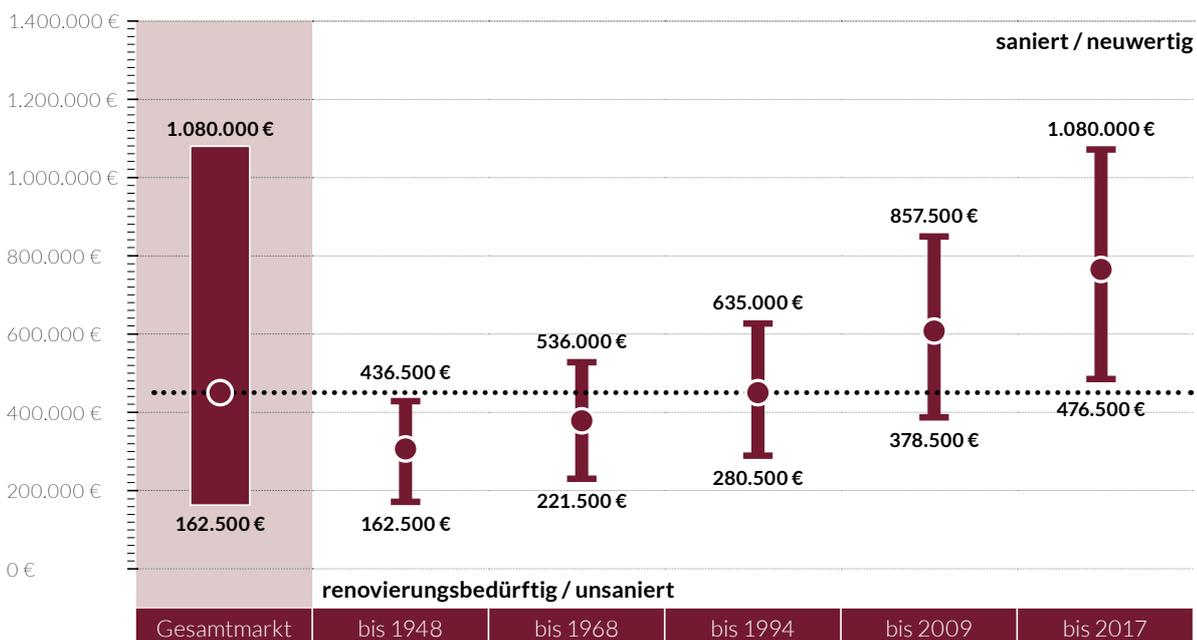
Kaufpreise nach Wohnlagen

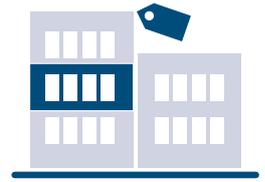


Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche / Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	162.500 - 1.080.000 €	474.500 €	2.910 €	165 / 560 m ²
Doppelhaushälfte	211.500 - 769.000 €	408.500 €	3.005 €	135 / 515 m ²
Reihenhaus	185.000 - 850.000 €	410.500 €	2.975 €	140 / 350 m ²
Zweifamilienhaus	329.000 - 449.000 €	392.000 €	2.990 €	130 / 455 m ²

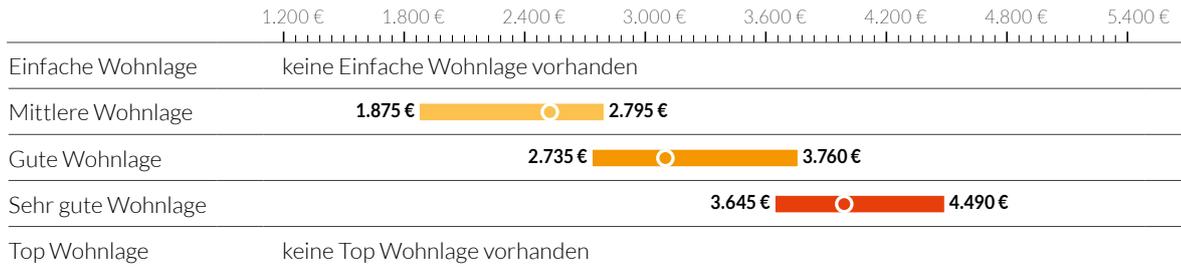
Häuser – Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise nach Wohnlagen

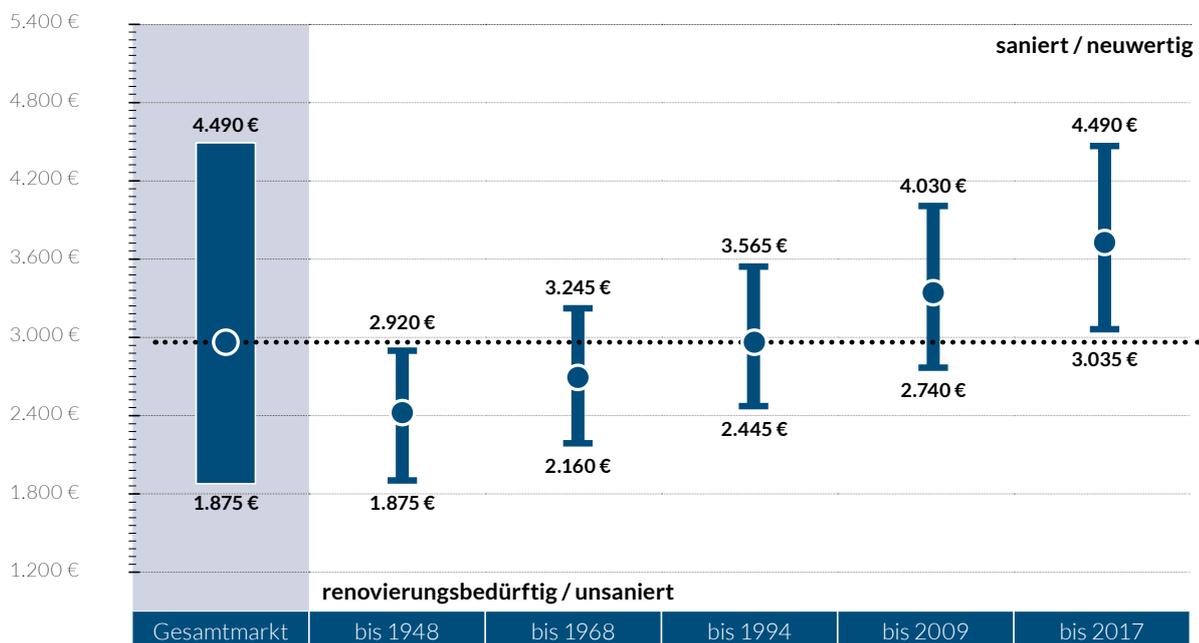


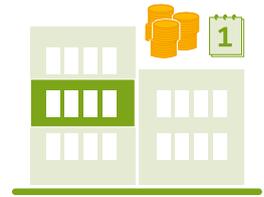
Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.875 - 3.835 €	87.500 €	2.580 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.875 - 4.490 €	188.500 €	2.945 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	2.130 - 4.490 €	285.000 €	3.065 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.150 - 4.065 €	414.000 €	2.935 €	140 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

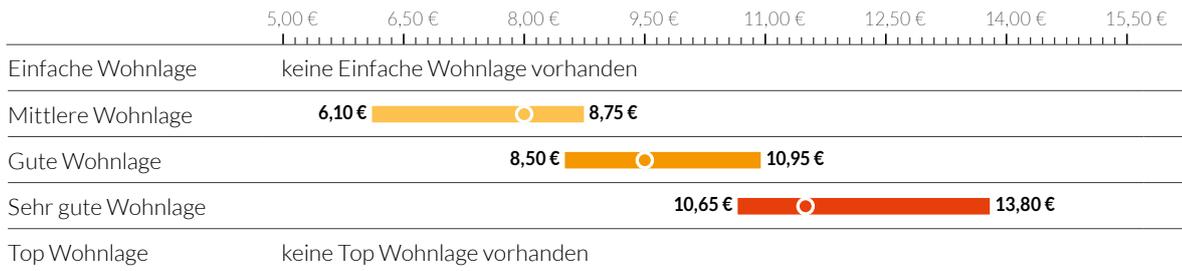
Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





MIETWOHNUNGEN

Mietpreise nach Wohnlagen

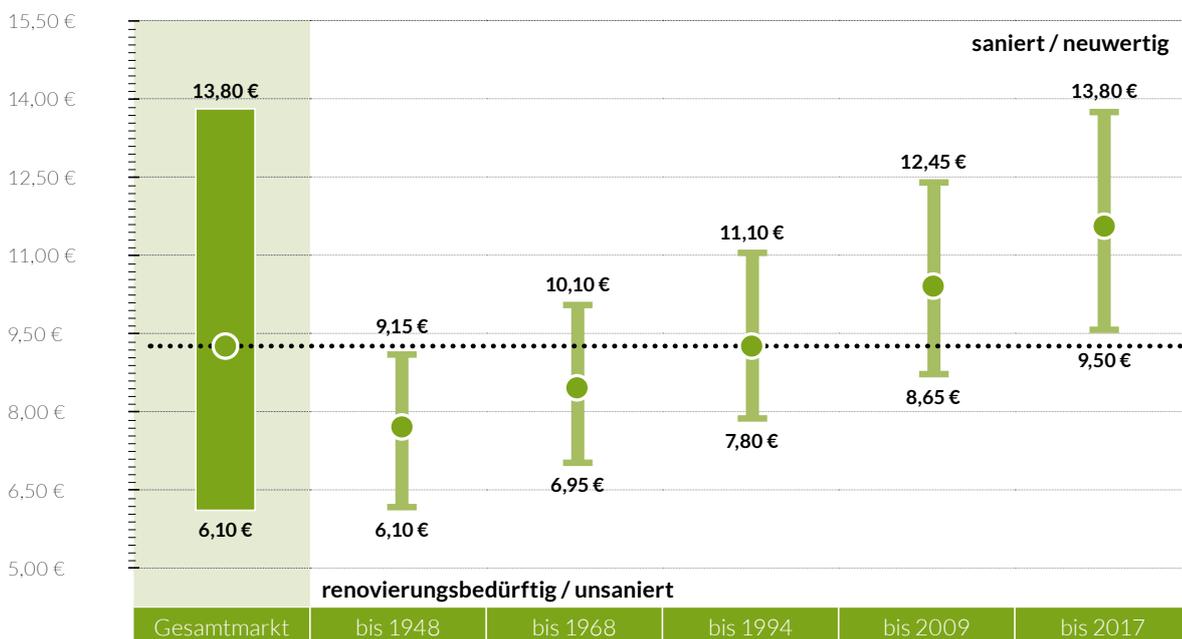


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,40 - 13,25 €	330 €	9,40 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,10 - 13,70 €	565 €	9,25 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,40 - 13,80 €	860 €	9,35 €	90 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,35 - 12,05 €	1.275 €	8,75 €	145 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

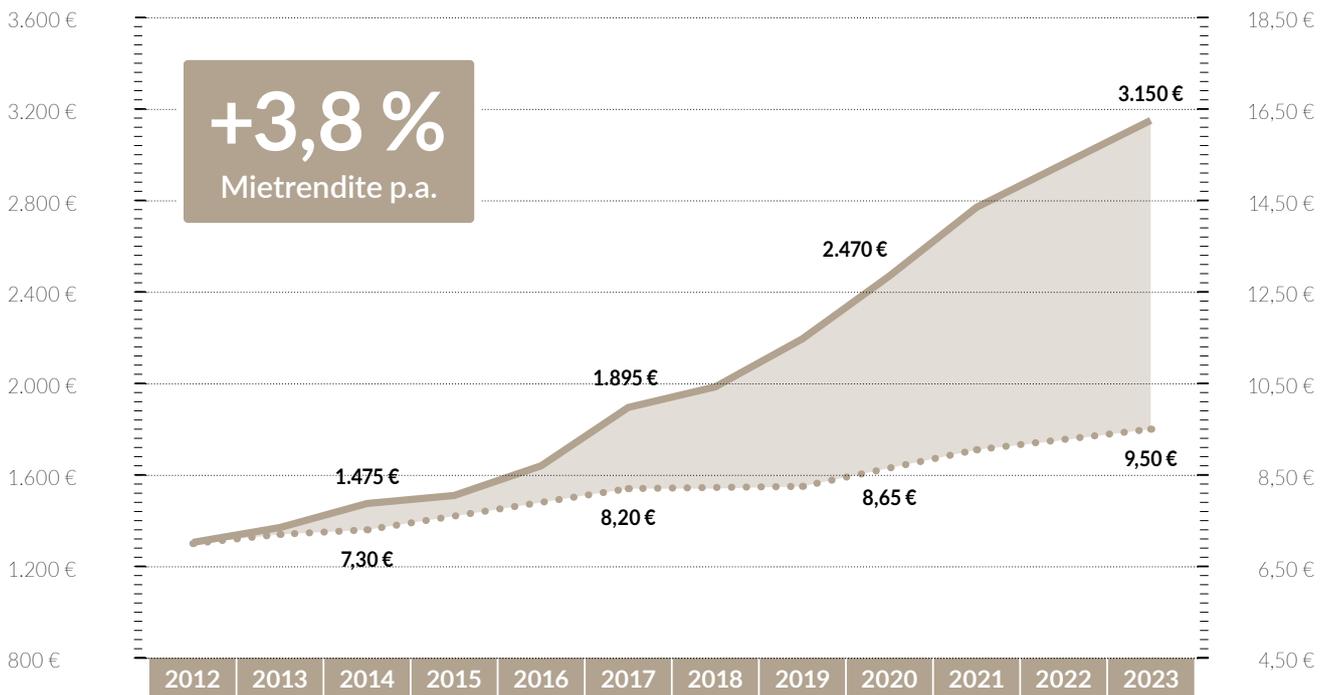
Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





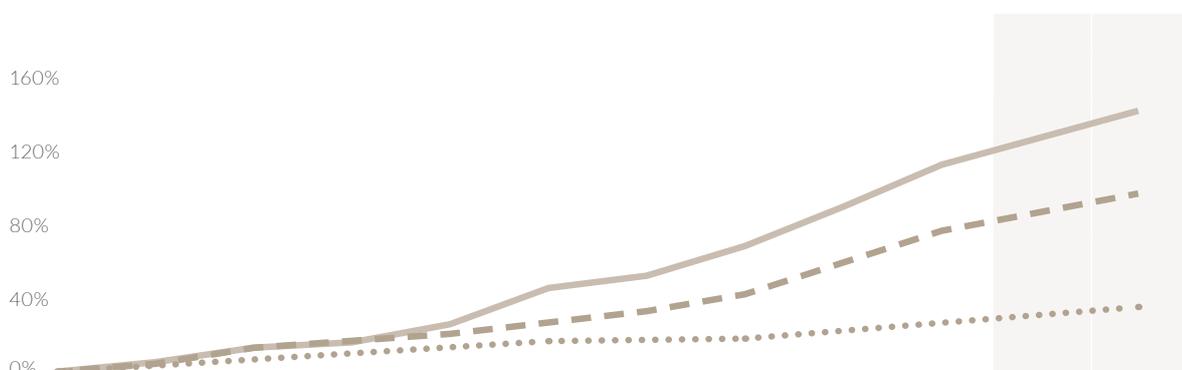
ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

Preisstabilität Wohnungen mit 10-Jahresrückblick und Prognose



Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Prognose

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Legende Preisentwicklungen Haus-Kauf — — — Wohnung-Kauf — — — Wohnung-Miete ······

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012

ELSDORF



ORTSTEILE

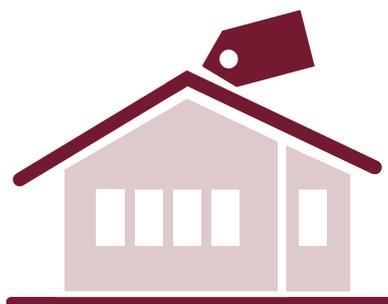
- Angelsdorf
- Apartehöfe
- Berrendorf-Wüllenrath
- Elsdorf
- Esch
- Giesendorf
- Grouven
- Heppendorf
- Neu-Etzweiler
- Niederembt
- Oberembt
- Tollhausen

Kaufpreis | Häuser

Ø 310.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

99.000 - 599.000 €



+7,0 %

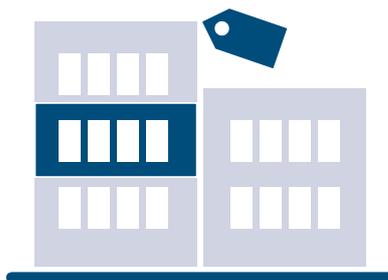
Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 1.730 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

1.170 - 2.740 €/m²



+6,3 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreis | Wohnungen

Ø 6,95 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

5,05 - 9,60 €/m²



+2,8 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

KURZ UND KNAPP

Mit 310.000 Euro ist der durchschnittliche Bestandpreis für Häuser in Elsdorf der geringste der dem Rhein-Erft-Kreis zugehörigen Städte. Der Frechener Durchschnittspreis, der höchste aller zehn Städte, ist über 210.000 Euro höher. Die Elsdorfer Preisobergrenze beträgt 599.000 Euro. Im Jahr 2021 ist der Durchschnittspreis um 7 Prozent gestiegen. Weil Preise für Häuser in der jungen Stadt mit historischen Wurzeln eine hohe Dynamik aufweisen und weil sie mit Frechen und Hürth zusammen zu den einzigen Städten des Landkreises zählt, die Top-Wohnlagen aufweisen, bleibt die Beobachtung der Märkte für Einfamilienhäuser in Elsdorf sehr spannend. Durchschnittlich sind dort zukünftige Wertsteigerungen möglich, die deutlich über der 7-Prozent-Marke liegen. Die Bestandpreise für Häuser in den drei anderen Städten im Westen des Landkreises sind im Jahr 2021 noch deutlicher gestiegen.

Die Dynamik der Preise für Wohnungen im Elsdorfer Stadtgebiet fällt geringer aus als die der Preise für Häuser. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt durch den geringsten Anstieg aller Städte des Landkreises im Jahr 2021 von 6,3 Prozent 1.730 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Nur in Bergheim ist mit 1.595 Euro ein noch geringerer Durchschnittspreis für Wohnungen zu verzeichnen. Den Prognosen nach wird er in Elsdorf im Jahr 2023 durch einen auf jährlich 3 Prozent etwas geringer werdenden Anstieg 1.835 Euro betragen.

Die Miete, die im Jahr 2021 um 2,8 Prozent auf 6,95 Euro gestiegen ist, wird mit voraussichtlich 2,2 Prozent auf 7,10 Euro wachsen und damit noch moderater als der Kaufpreis steigen.

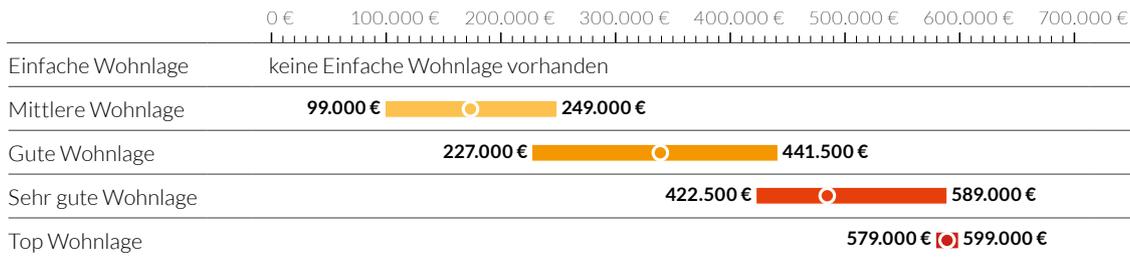
In der Prognose wird die Rendite für vermietete Wohnungen demnach bis Ende des Jahres 2023 von derzeit 4,8 Prozent auf 4,6 Prozent sinken.





HÄUSER

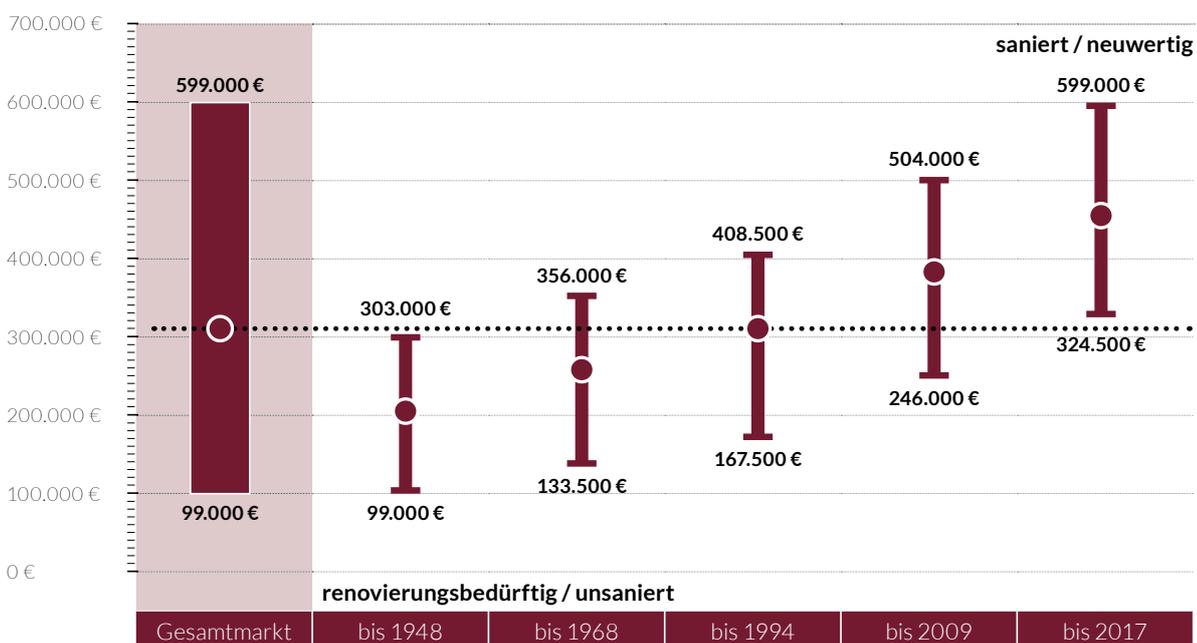
Kaufpreise nach Wohnlagen

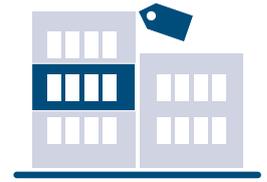


Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche / Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	120.000 - 599.000 €	319.000 €	2.115 €	150 / 645 m ²
Doppelhaushälfte	153.000 - 449.000 €	292.500 €	2.165 €	135 / 425 m ²
Reihenhaus	99.000 - 519.000 €	285.500 €	1.680 €	170 / 470 m ²
Zweifamilienhaus	169.000 - 579.000 €	339.000 €	1.640 €	205 / 660 m ²

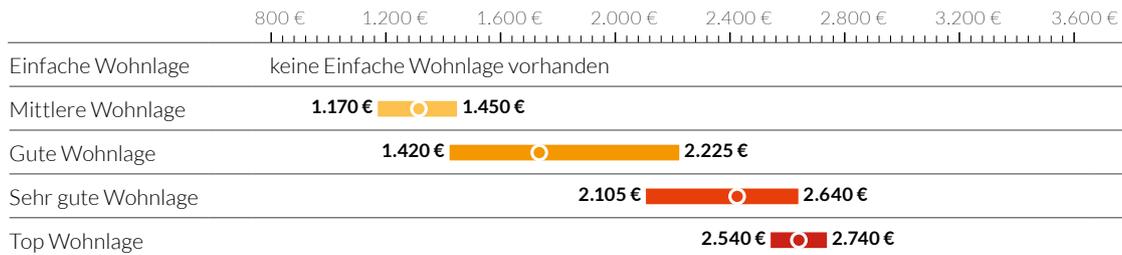
Häuser – Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise nach Wohnlagen

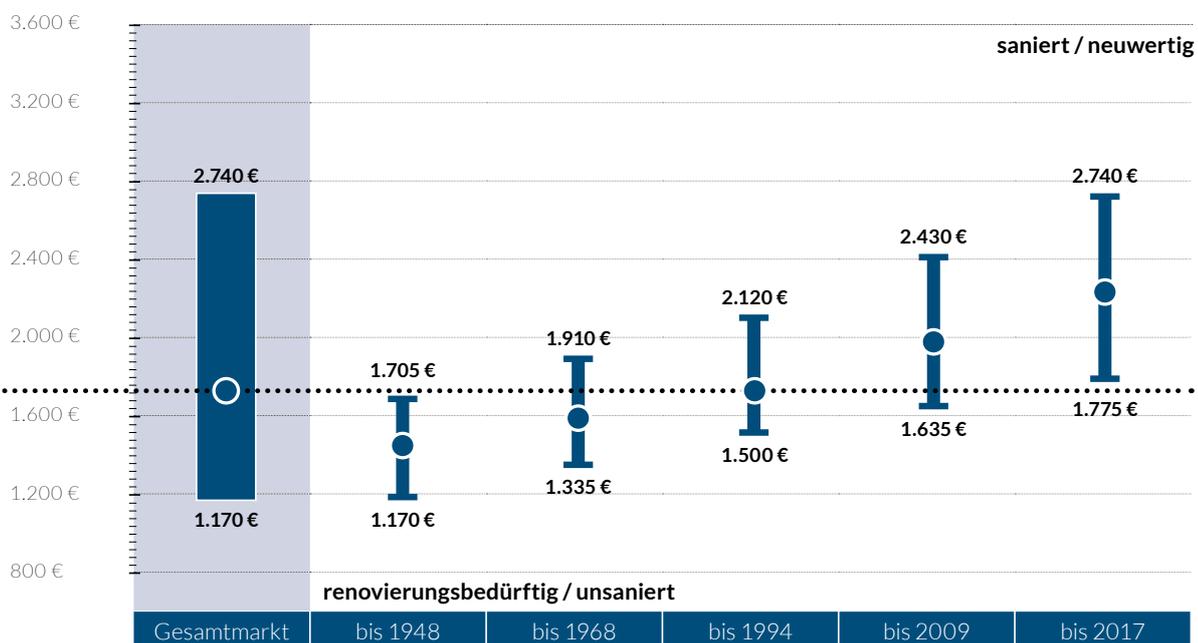


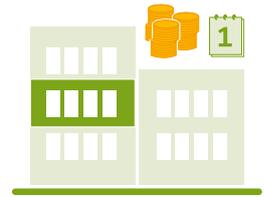
Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	---	---	---	---
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.245 - 2.740 €	112.500 €	1.760 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.170 - 2.600 €	157.000 €	1.690 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	1.280 - 1.975 €	237.500 €	1.585 €	150 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

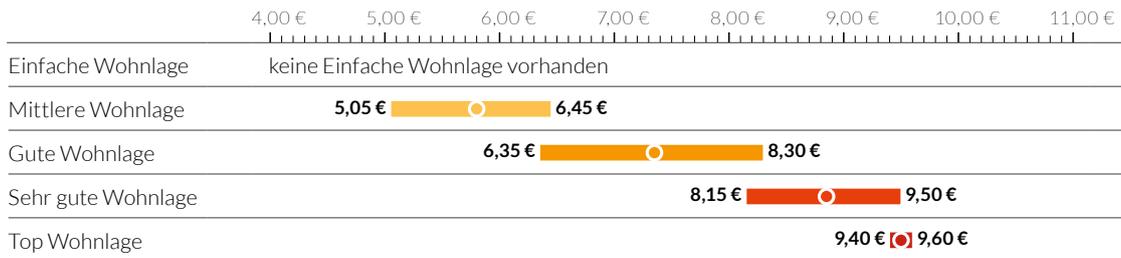
Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





MIETWOHNUNGEN

Mietpreise nach Wohnlagen

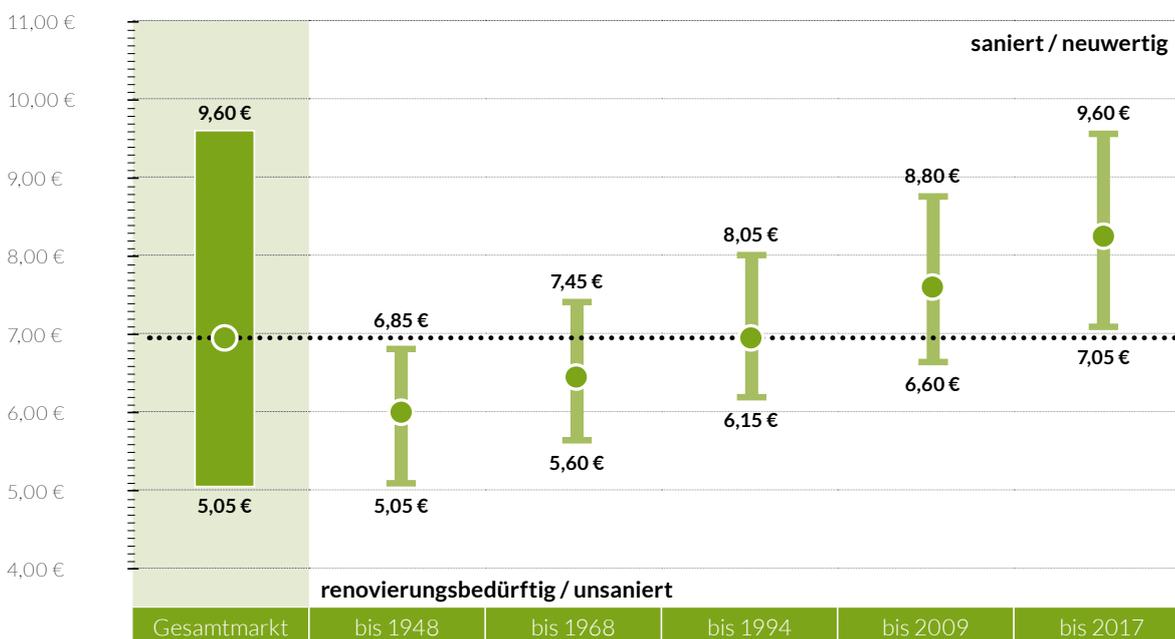


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	5,50 - 9,05 €	265 €	6,95 €	40 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,40 - 9,60 €	465 €	7,15 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	5,20 - 9,25 €	655 €	6,80 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	5,05 - 8,00 €	870 €	6,50 €	135 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

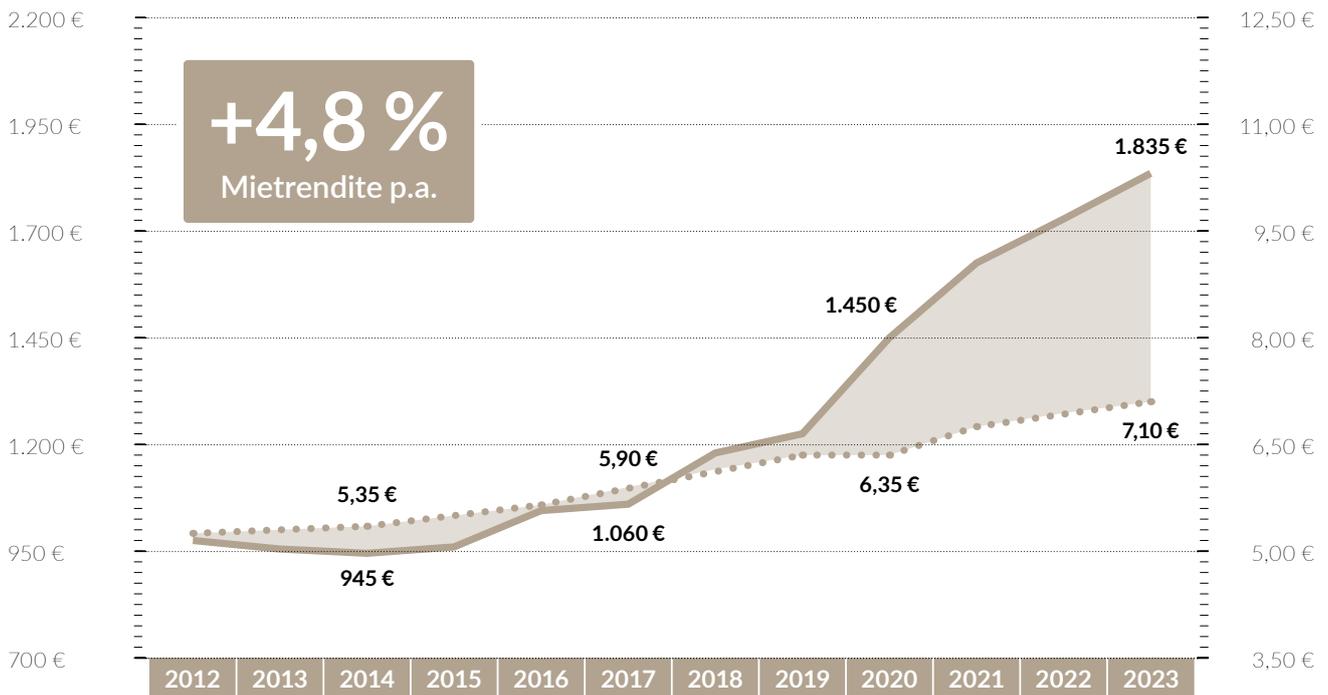
Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





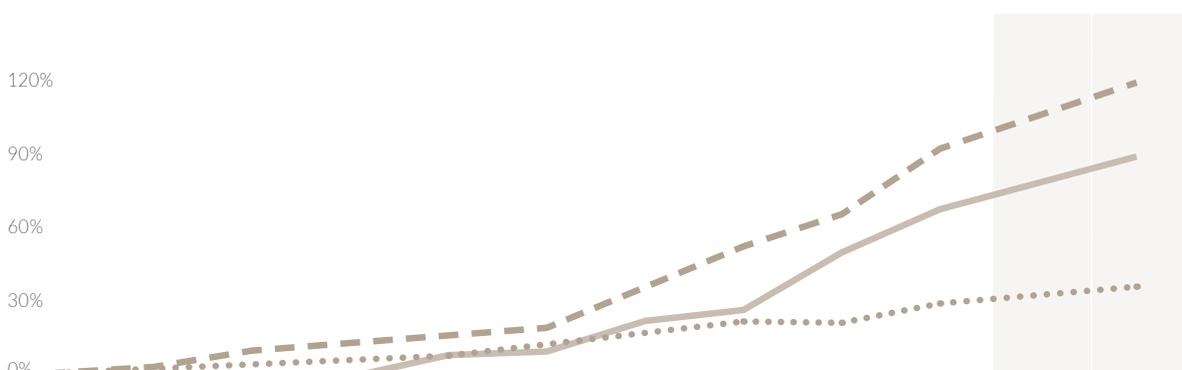
ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

Preisstabilität Wohnungen mit 10-Jahresrückblick und Prognose



Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Prognose

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Legende Preisentwicklungen Haus-Kauf — — — Wohnung-Kauf — — — Wohnung-Miete ······

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012

ERFTSTADT



ORTSTEILE

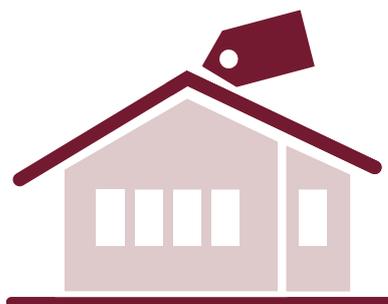
- Ahrem
- Blessem
- Bliesheim
- Borr
- Dirmerzheim
- Erp
- Friesheim
- Gymnich
- Kierdorf
- Köttingen
- Lechenich
- Liblar
- Niederberg
- Scheuren

Kaufpreis | Häuser

Ø 380.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

154.000 - 782.000 €



+7,2 %

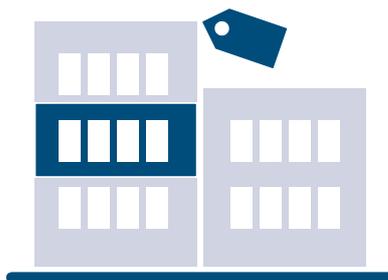
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 2.320 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

1.075 - 4.165 €/m²



+9,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreis | Wohnungen

Ø 8,35 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

5,45 - 12,50 €/m²



+3,7 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

KURZ UND KNAPP

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Erftstadt von 380.000 Euro ist etwas geringer als der für Häuser in der Nachbarstadt Kerpen, wo der höchste Durchschnittspreis aller fünf westlichen Städte des Rhein-Erft-Kreises zu verzeichnen ist. In Erftstadt ist er im Jahr 2021 um 7,2 Prozent gestiegen.

Der Preis für Wohnungen ist in Erftstadt um 9,4 Prozent auf durchschnittlich 2.320 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Das ist der stärkste relative Anstieg im gesamten Rhein-Erft-Kreis. In absoluten Zahlen wird der Anstieg von knapp 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nur von dem in Hürth übertroffen, der fast 212 Euro beträgt.

Die Miete ist im Jahr 2021 mit 3,7 Prozent etwas weniger deutlich auf 8,35 Euro gestiegen. Sie wird bis 2023 voraussichtlich um 1,8 Prozent pro Jahr auf 8,65 Euro steigen. Der Durchschnittspreis für Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis wird bis 2023 voraussichtlich um jährlich 4,2 Prozent auf 2.520 Euro steigen.

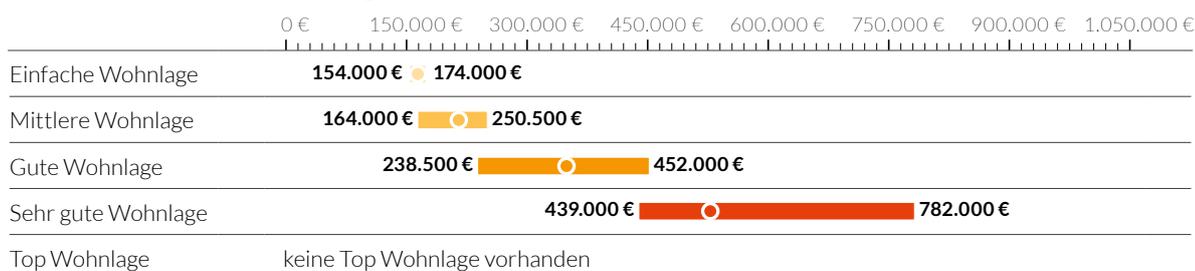
In der Folge fällt die Rendite von 4,3 Prozent im Jahr 2021 auf 4,1 Prozent im Jahr 2023.





HÄUSER

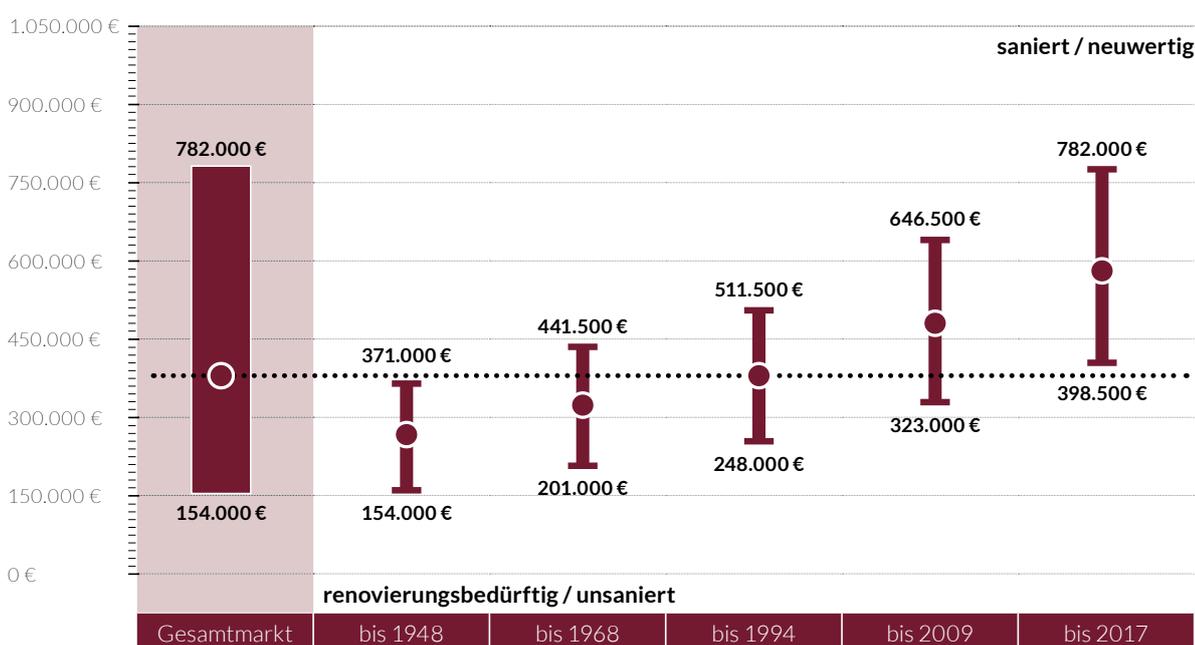
Kaufpreise nach Wohnlagen

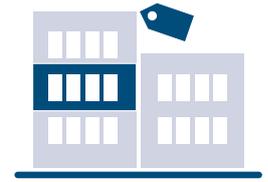


Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche / Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	154.000 - 782.000 €	393.500 €	2.605 €	150 / 640 m ²
Doppelhaushälfte	169.000 - 695.000 €	377.500 €	2.775 €	135 / 450 m ²
Reihenhaus	165.000 - 549.000 €	334.000 €	2.810 €	120 / 310 m ²
Zweifamilienhaus	299.500 - 690.000 €	490.000 €	2.355 €	210 / 580 m ²

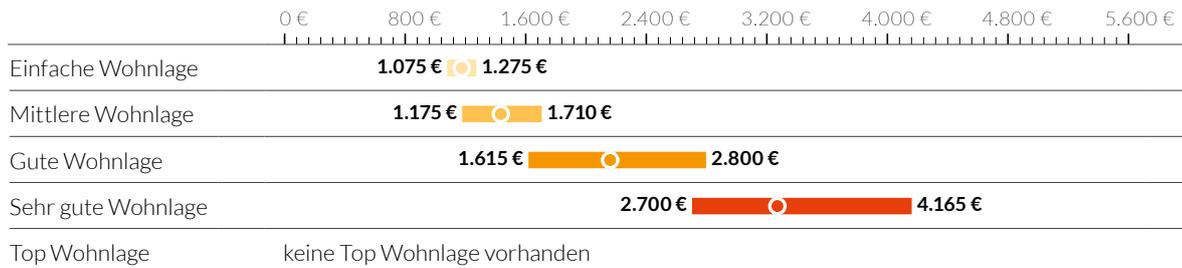
Häuser – Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise nach Wohnlagen

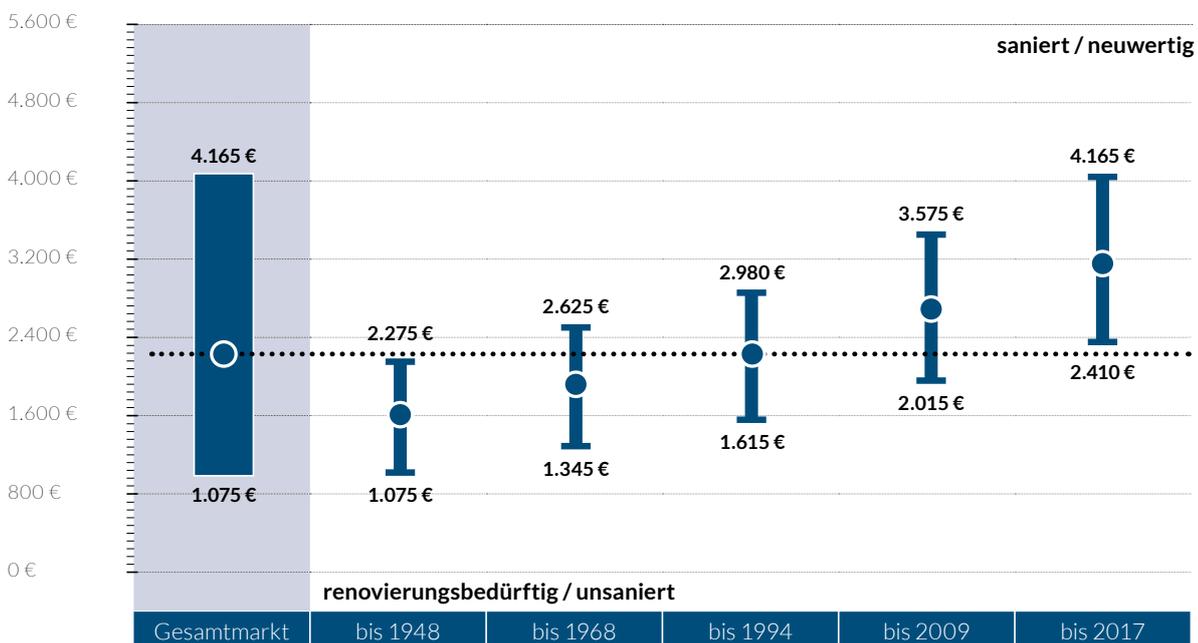


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.200 - 3.945 €	75.500 €	2.295 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.075 - 4.165 €	150.500 €	2.280 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.345 - 4.155 €	232.500 €	2.420 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	1.100 - 4.000 €	355.000 €	2.335 €	150 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

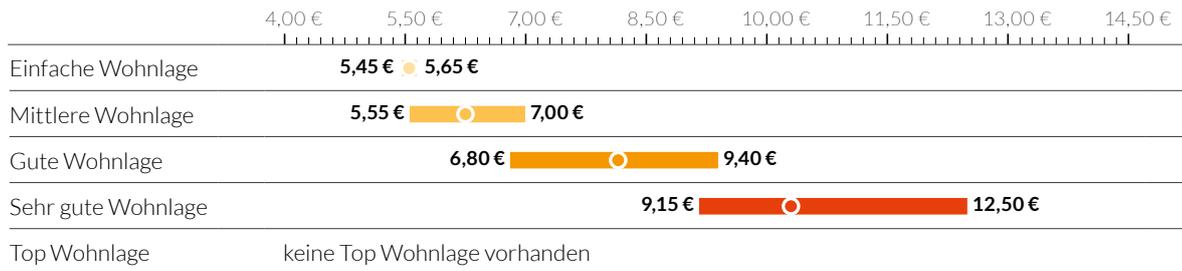
Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





MIETWOHNUNGEN

Mietpreise nach Wohnlagen

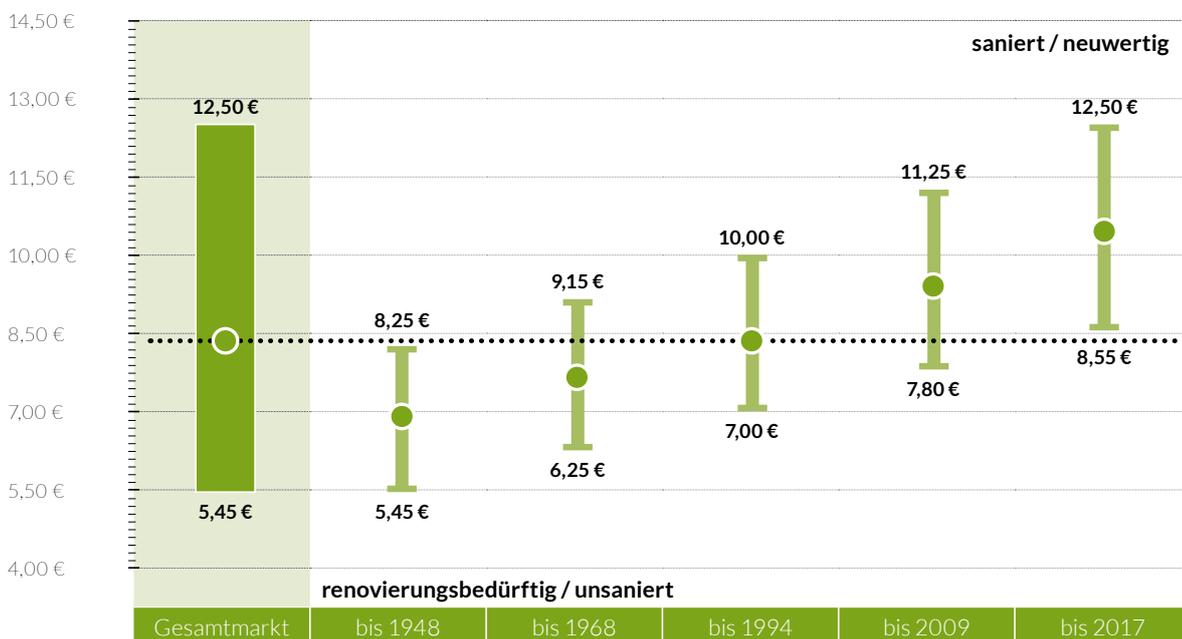


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,75 - 12,50 €	325 €	9,25 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,55 - 12,50 €	540 €	8,45 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	5,45 - 12,40 €	785 €	8,25 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	5,50 - 10,75 €	1.115 €	7,75 €	145 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

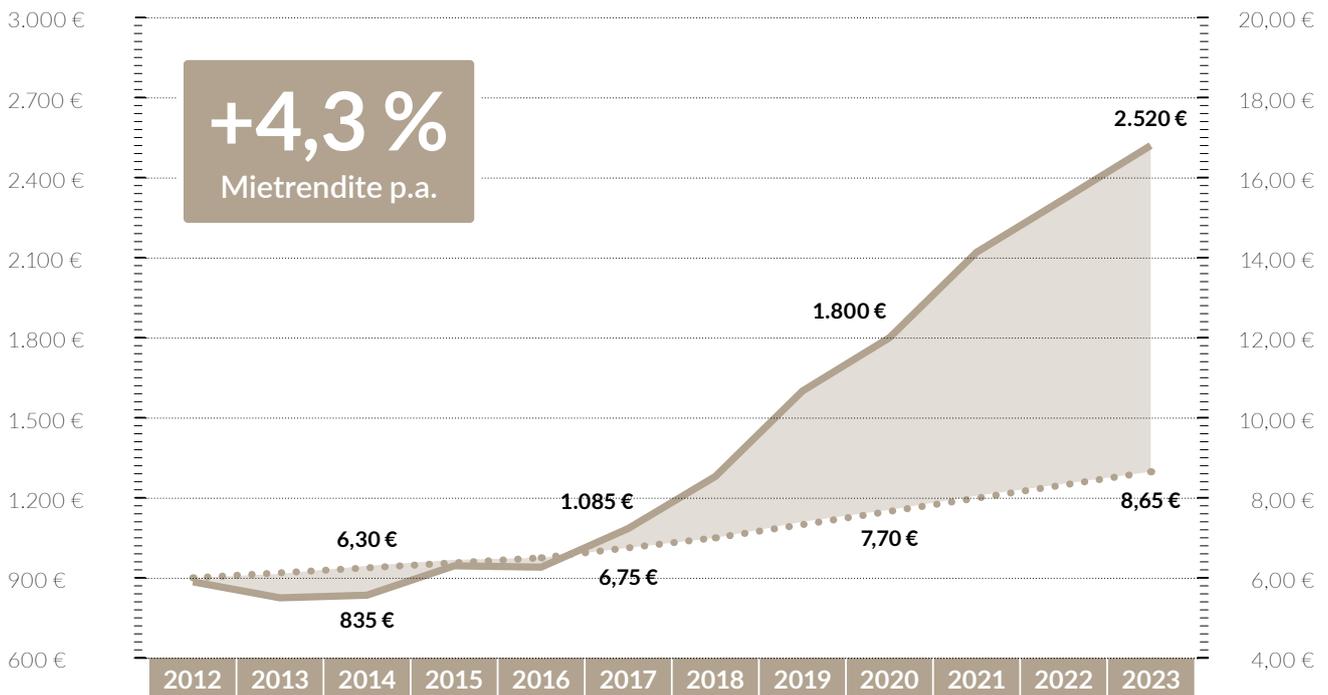
Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





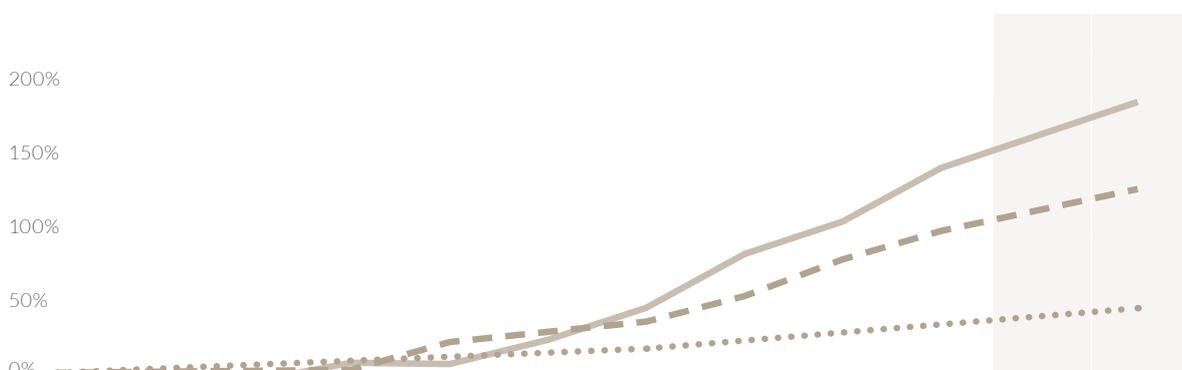
ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

Preisstabilität Wohnungen mit 10-Jahresrückblick und Prognose



Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Prognose

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Legende Preisentwicklungen Haus-Kauf — — — Wohnung-Kauf — — — Wohnung-Miete ······

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012

FRECHEN



ORTSTEILE

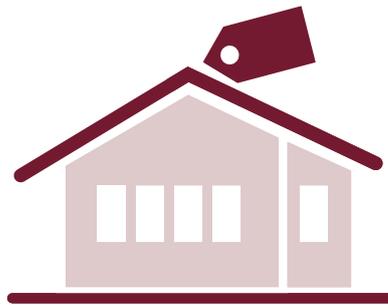
- Bachem
- Benzelrath
- Buschbell
- Frechen
- Grefrath
- Grube Carl
- Habbelrath
- Hüheln
- Königsdorf

Kaufpreis | Häuser

Ø 522.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

205.000 - 1.290.000 €



+6,3 %

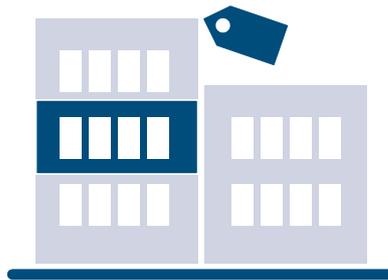
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 3.160 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

1.770 - 5.055 €/m²



+6,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreis | Wohnungen

Ø 9,50 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

5,45 - 14,65 €/m²

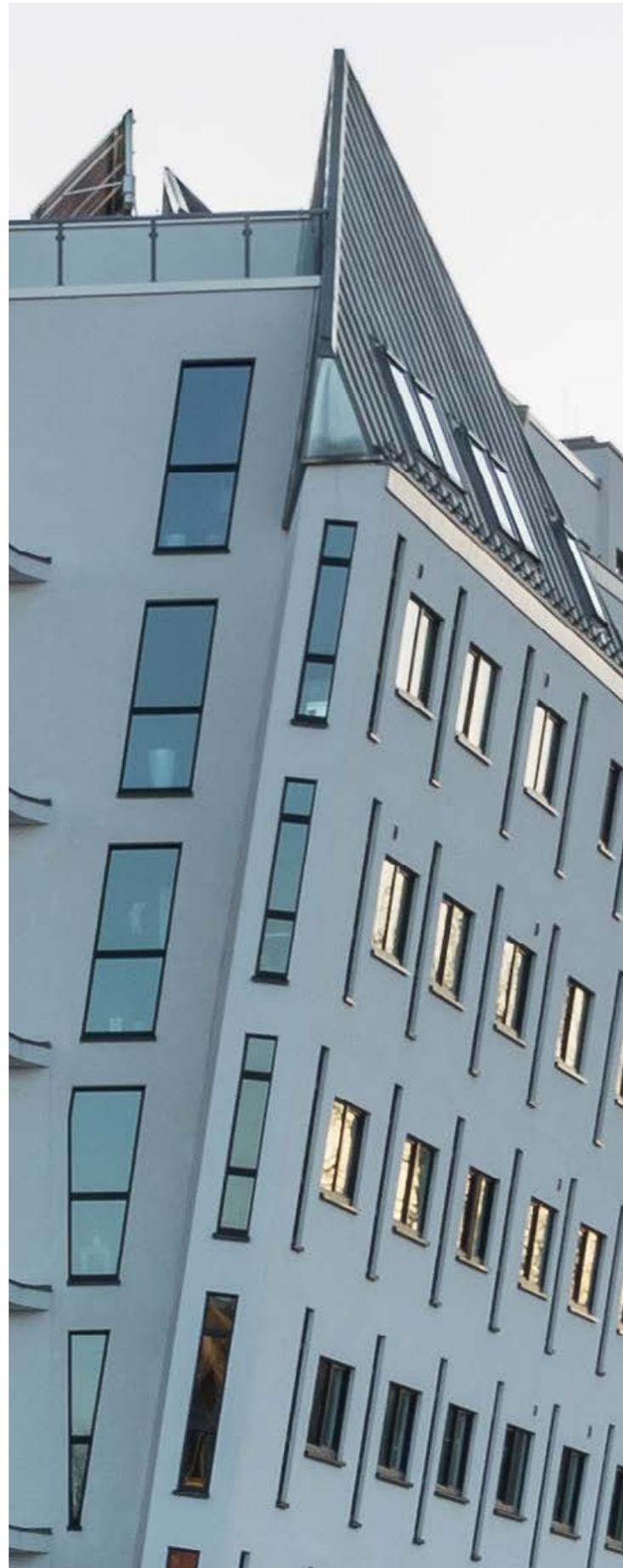


+3,4 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

KURZ UND KNAPP

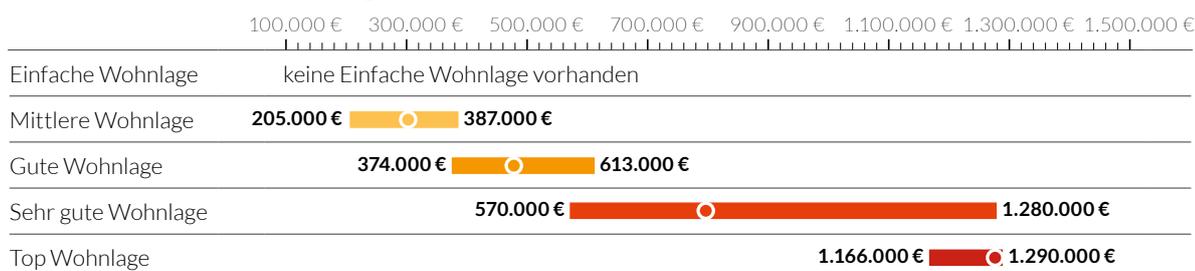
Für Einfamilienhäuser in Frechen ist mit 522.500 Euro der höchste Durchschnittspreis im Rhein-Erft-Kreis zu verzeichnen. Er ist im Jahr 2021 mit 6,3 Prozent genauso stark wie in Bergheim gestiegen. Der Bestandspreis für Frechener Wohnungen ist um 6,4 Prozent auf den nach dem Hürther Bestandspreis zweithöchsten Preis von 3.160 Euro gestiegen. Die Frechener Miete ist im Jahr 2021 um 3,4 Prozent gestiegen. Durch die Differenz des Anstiegs von Kaufpreisen und Mieten von 3 Prozentpunkten ist die Rendite für Mietwohnungen im Jahr 2021 auf 3,6 Prozent gefallen. Im Jahr 2023 wird der Bestandspreis für Wohnungen in Frechen nach einem Anstieg von jährlich rund 3 Prozent voraussichtlich 3.350 Euro betragen. Die Miete wird voraussichtlich um jährlich 1,6 Prozent auf 9,80 Euro steigen. Die Rendite fällt damit bis 2023 geringfügig auf 3,5 Prozent.





HÄUSER

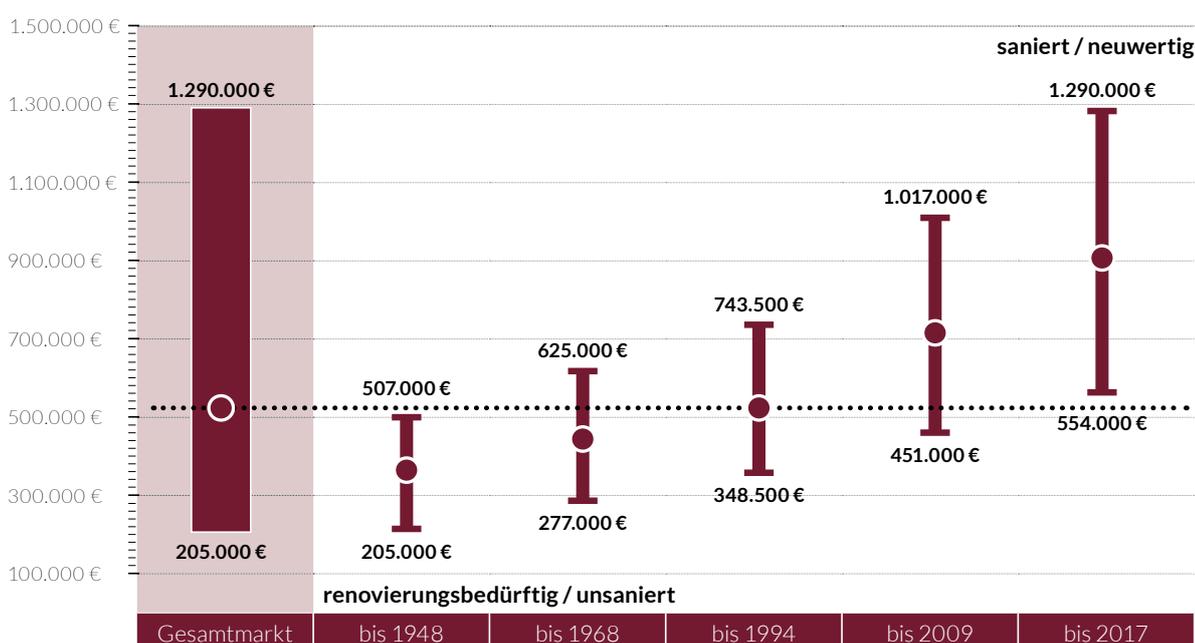
Kaufpreise nach Wohnlagen

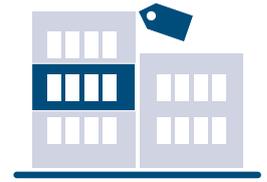


Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche / Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	215.000 - 1.290.000 €	565.000 €	3.405 €	165 / 530 m ²
Doppelhaushälfte	212.500 - 1.100.000 €	510.000 €	3.645 €	140 / 380 m ²
Reihenhaus	205.000 - 1.189.000 €	474.000 €	3.590 €	130 / 275 m ²
Zweifamilienhaus	410.000 - 1.285.000 €	627.000 €	3.710 €	170 / 590 m ²

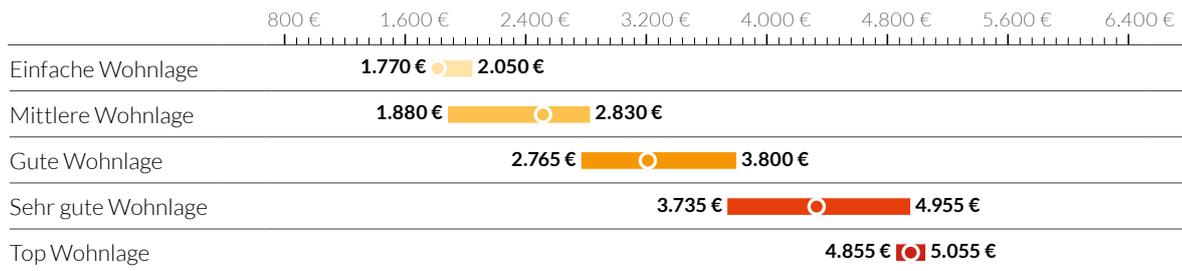
Häuser – Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise nach Wohnlagen

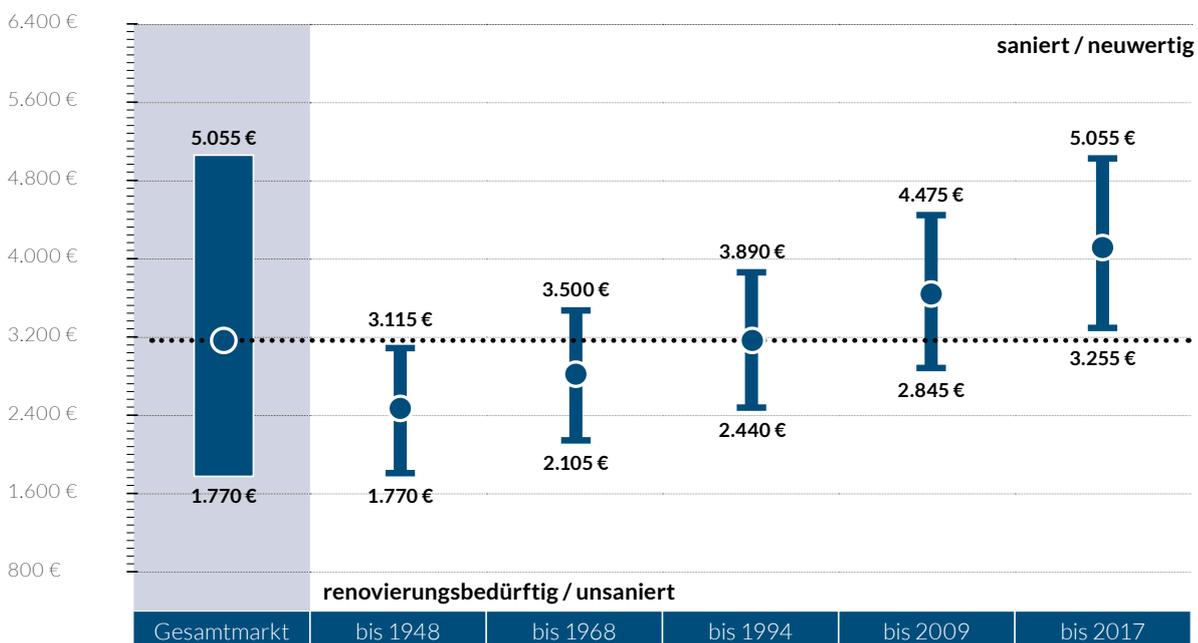


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.875 - 4.820 €	109.500 €	3.045 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.770 - 4.985 €	198.000 €	3.090 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.770 - 4.965 €	301.000 €	3.170 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.095 - 5.055 €	451.000 €	3.320 €	135 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

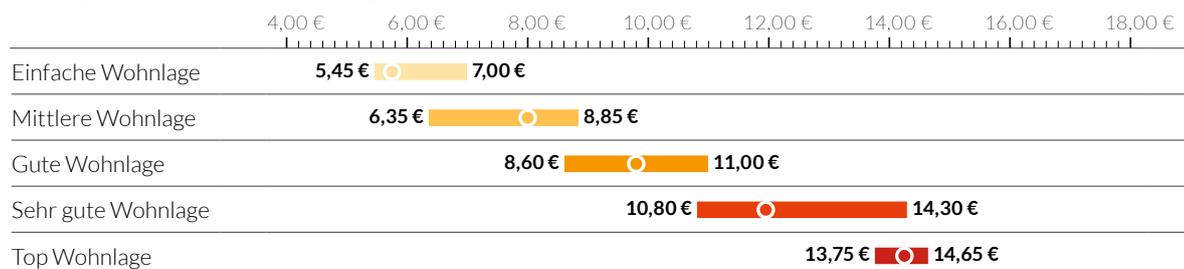
Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





MIETWOHNUNGEN

Mietpreise nach Wohnlagen

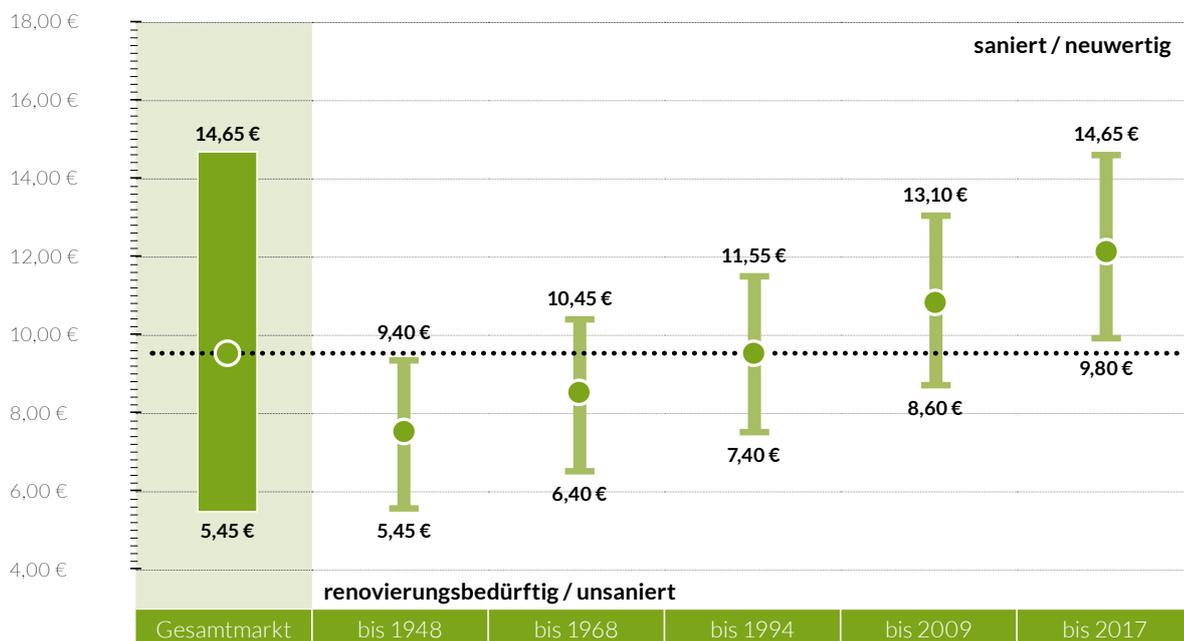


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	5,45 - 14,15 €	320 €	9,65 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,45 - 14,65 €	600 €	9,50 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	5,65 - 14,15 €	880 €	9,50 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	5,70 - 14,00 €	1.290 €	9,35 €	140 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

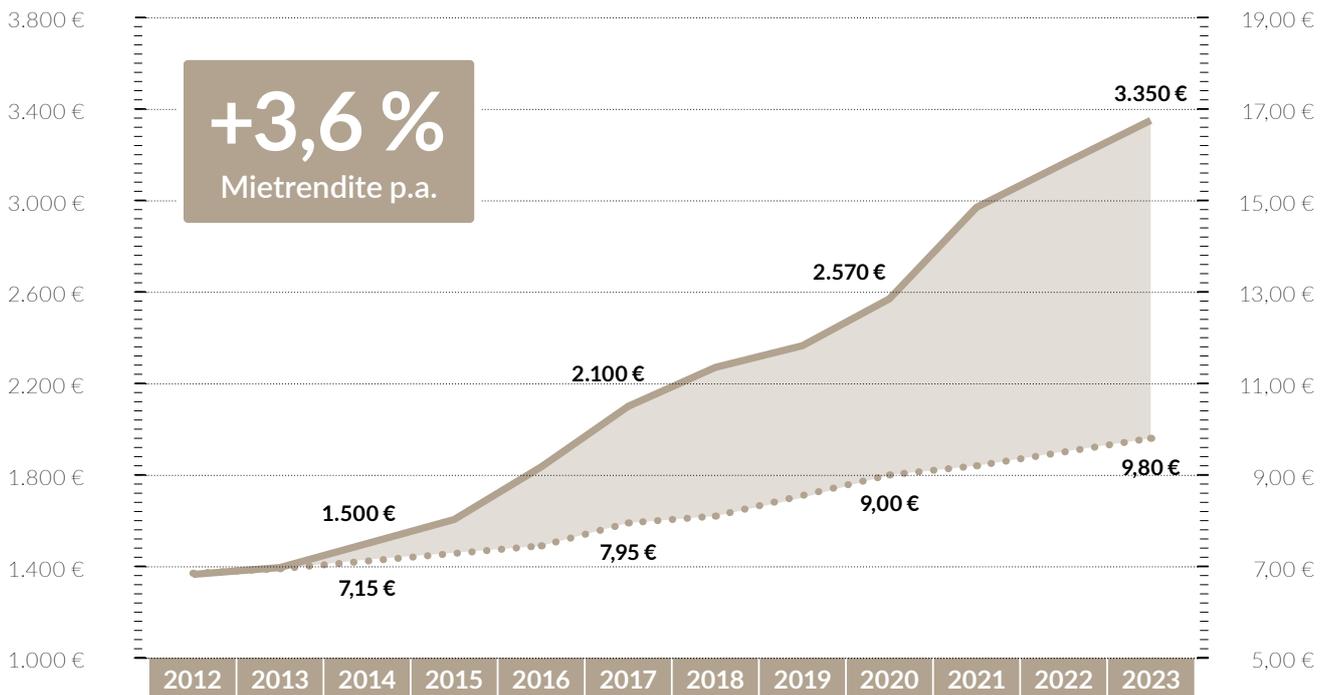
Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





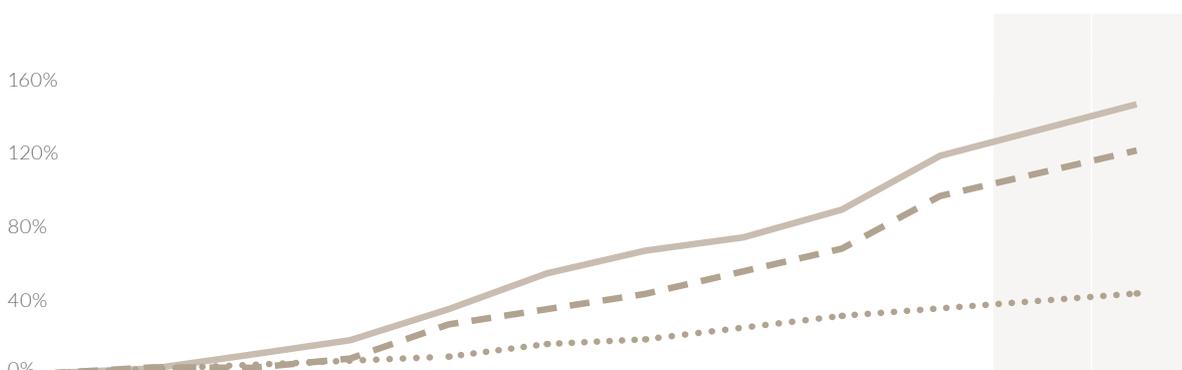
ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

Preisstabilität Wohnungen mit 10-Jahresrückblick und Prognose



Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Prognose

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Legende Preisentwicklungen Haus-Kauf — — — Wohnung-Kauf ————— Wohnung-Miete ······

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012

HÜRTH



ORTSTEILE

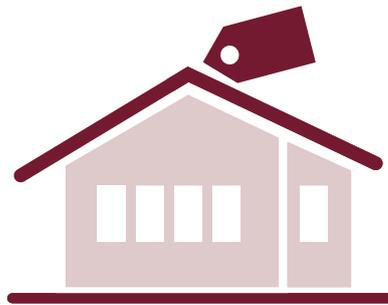
- Altstädten-Burbach
- Berrenrath
- Efferen
- Fischenich
- Gleuel
- Hermülheim
- Hürth
- Kendenich
- Knapsack
- Sielsdorf
- Stotzheim

Kaufpreis | Häuser

Ø 510.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

215.500 - 1.149.000 €



+6,6 %

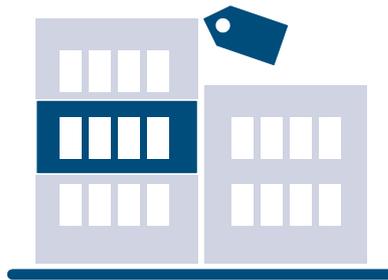
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 3.240 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

1.835 - 5.060 €/m²



+7,0 %

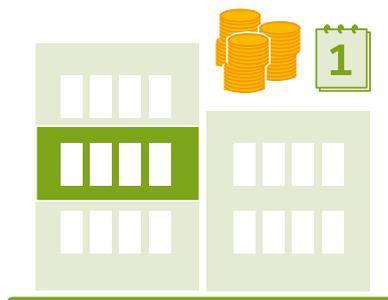
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreis | Wohnungen

Ø 9,95 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

5,85 - 15,50 €/m²



+3,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

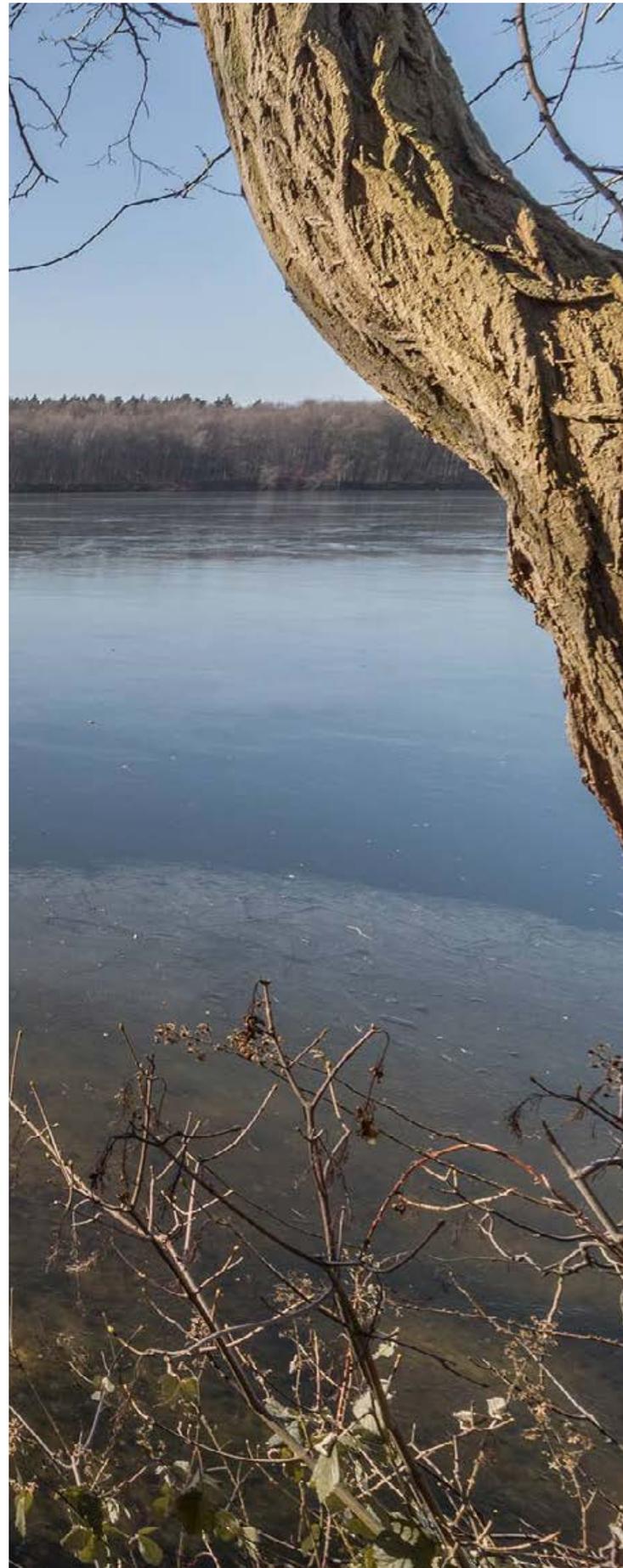
KURZ UND KNAPP

Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Hürth ist mit 510.500 Euro etwas geringer als in Frechen. Mit 6,6 Prozent oder fast 34.000 Euro war der Hürther Anstieg im Jahr 2021 etwas höher als in Frechen, wo der Durchschnittspreis um rund 33.000 Euro gestiegen ist.

Der durchschnittliche Bestandspreis für Wohnungen in Hürth ist mit 3.240 Euro pro Quadratmeter der höchste aller kreisangehörigen Städte. Er ist im Jahr 2021 um 7 Prozent gestiegen.

Die durchschnittliche Bestandsmiete, die um 3,7 Prozent auf 9,95 Euro gestiegen ist, wird ebenfalls von keiner anderen der kreisangehörigen Städte übertroffen und lässt somit auf die ungebrochene Beliebtheit Hürths durch dessen Lagequalität schließen.

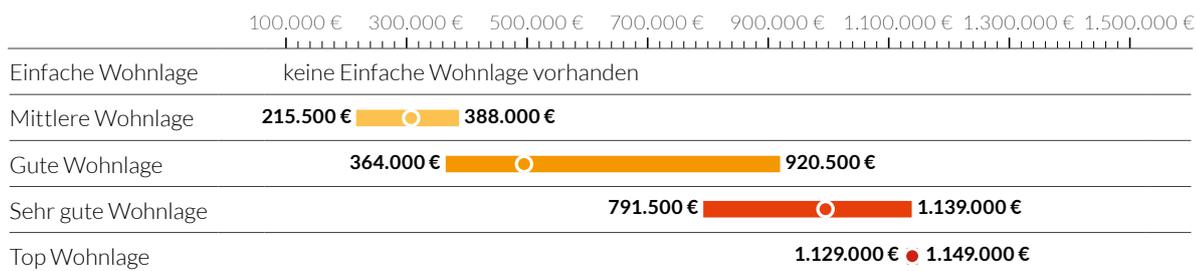
Die Rendite für vermietete Wohnungen beträgt 3,7 Prozent im Jahr 2021. Die Bestandsmiete wird bis 2023 durch einen Anstieg von jährlich 1,7 Prozent mit 10,30 Euro die 10-Euro-Marke sicher überschreiten. Der durchschnittliche Kaufpreis für Hürther Bestandswohnungen wird im Jahr 2023 voraussichtlich 3.455 Euro betragen. Demnach legt der Kaufpreis mit jährlich 3,3 Prozent um 1,6 Prozentpunkte stärker zu als die durchschnittliche Bestandsmiete. Dadurch sinkt die Rendite voraussichtlich von 3,7 auf 3,6 Prozent.





HÄUSER

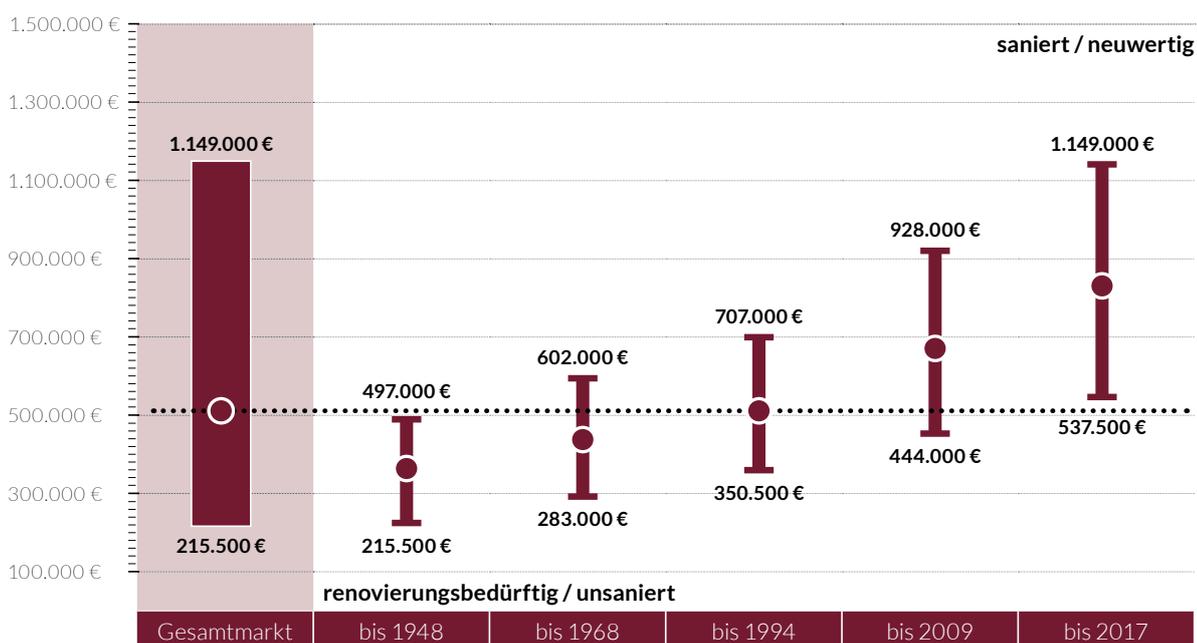
Kaufpreise nach Wohnlagen

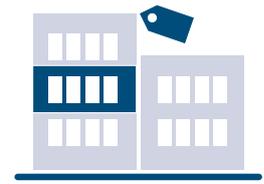


Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche / Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	222.500 - 1.149.000 €	525.000 €	3.390 €	155 / 500 m ²
Doppelhaushälfte	220.000 - 1.090.000 €	490.500 €	3.360 €	145 / 445 m ²
Reihenhaus	215.500 - 745.000 €	466.000 €	3.375 €	140 / 290 m ²
Zweifamilienhaus	371.000 - 700.000 €	498.500 €	3.100 €	160 / 625 m ²

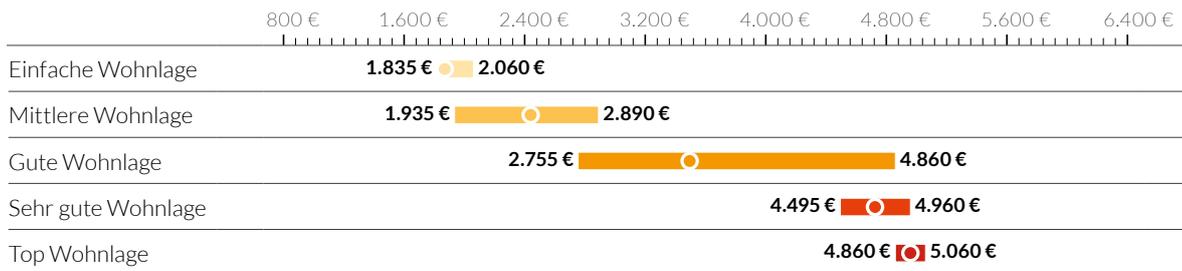
Häuser – Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise nach Wohnlagen

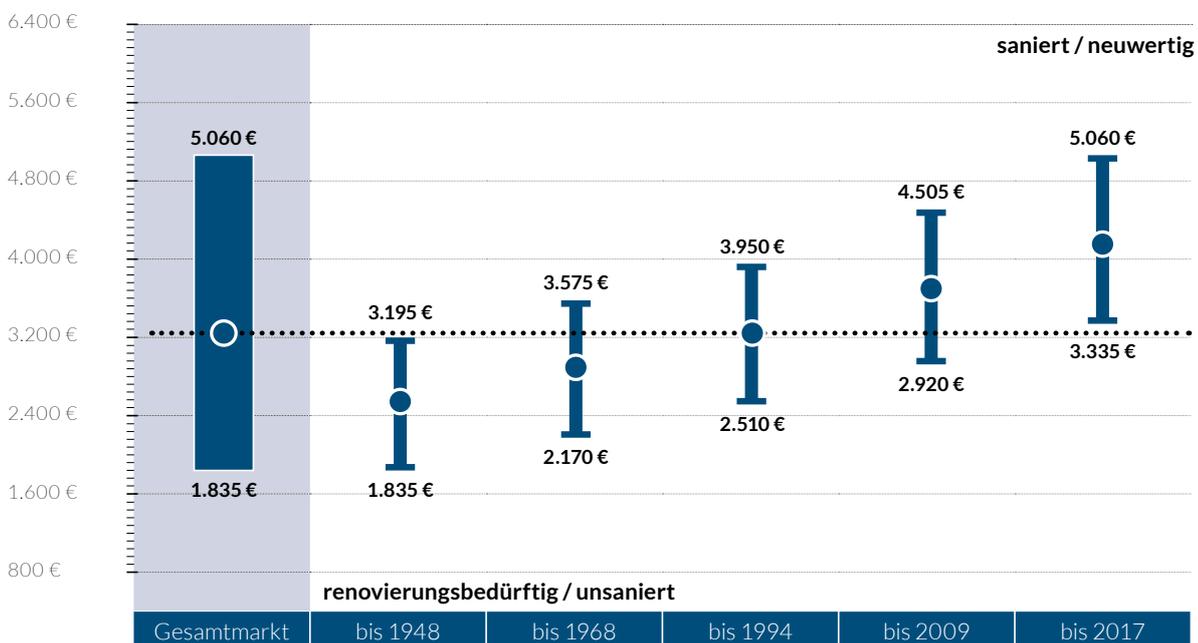


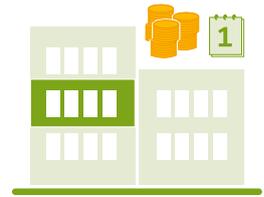
Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.835 - 5.000 €	101.000 €	3.165 €	30 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.835 - 4.985 €	205.000 €	3.200 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.965 - 5.060 €	321.500 €	3.350 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	1.880 - 4.505 €	442.000 €	3.090 €	145 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

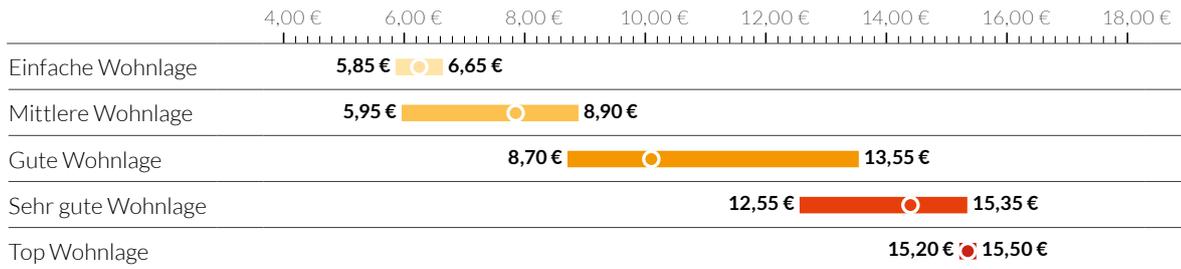
Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





MIETWOHNUNGEN

Mietpreise nach Wohnlagen

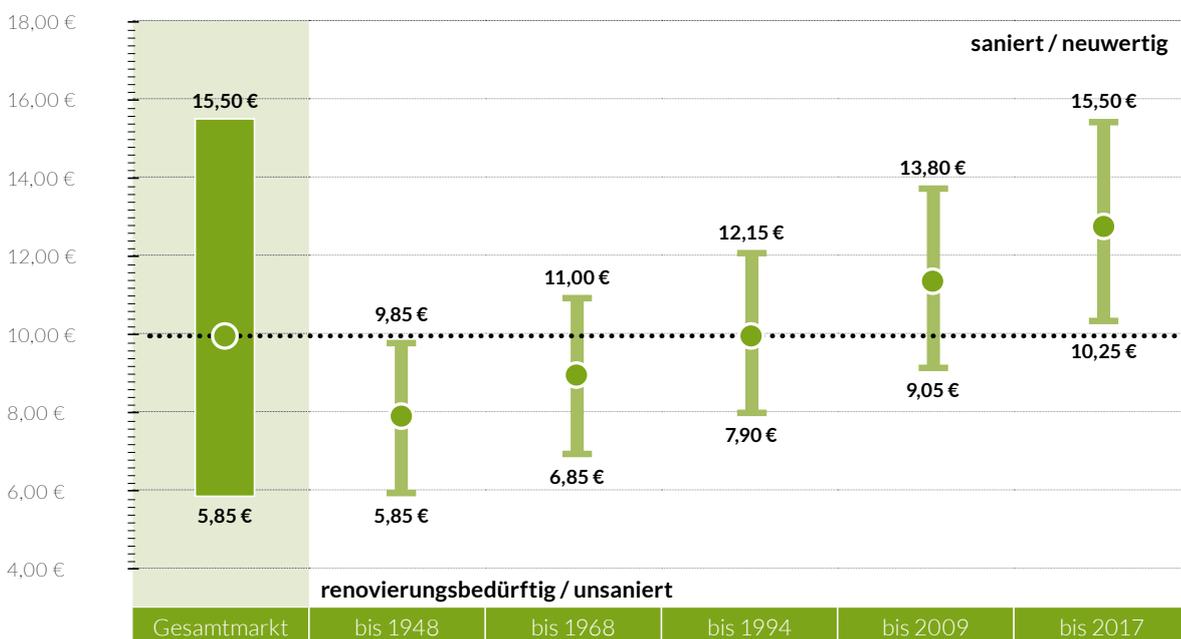


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,55 - 15,40 €	350 €	10,65 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,85 - 15,20 €	620 €	9,90 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,25 - 15,30 €	955 €	10,05 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,65 - 15,50 €	1.400 €	10,05 €	140 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

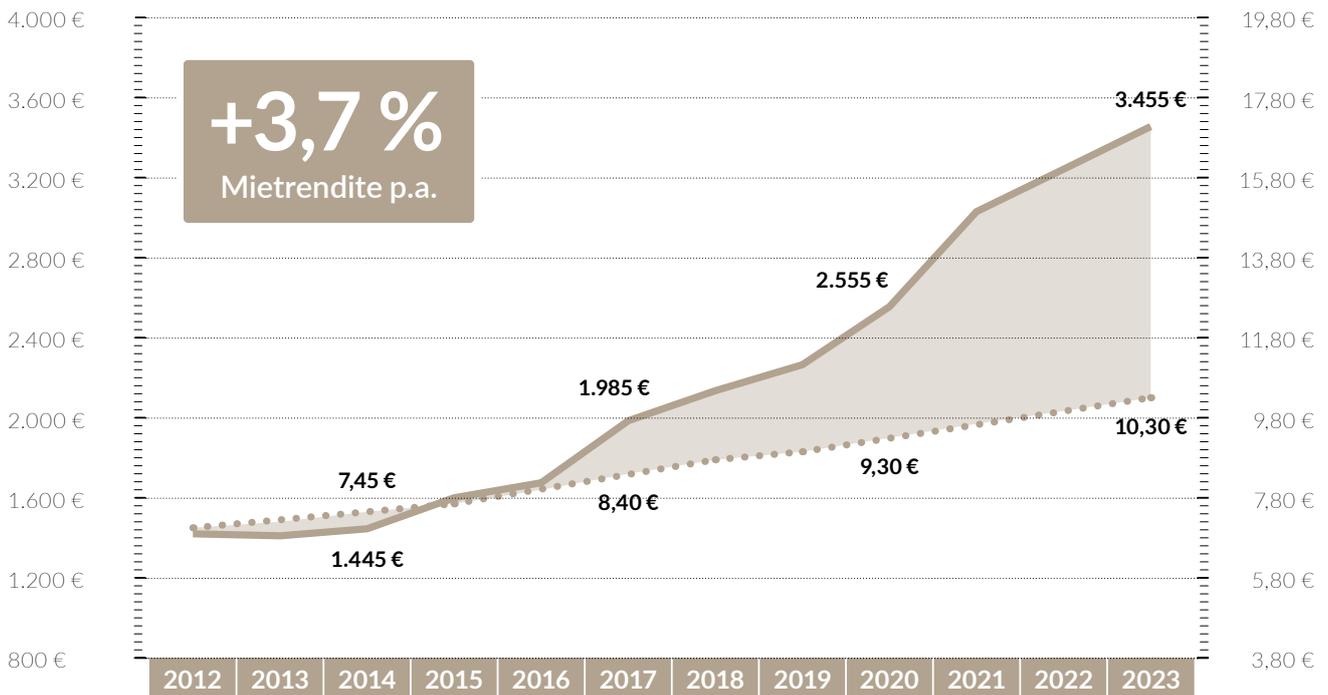
Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



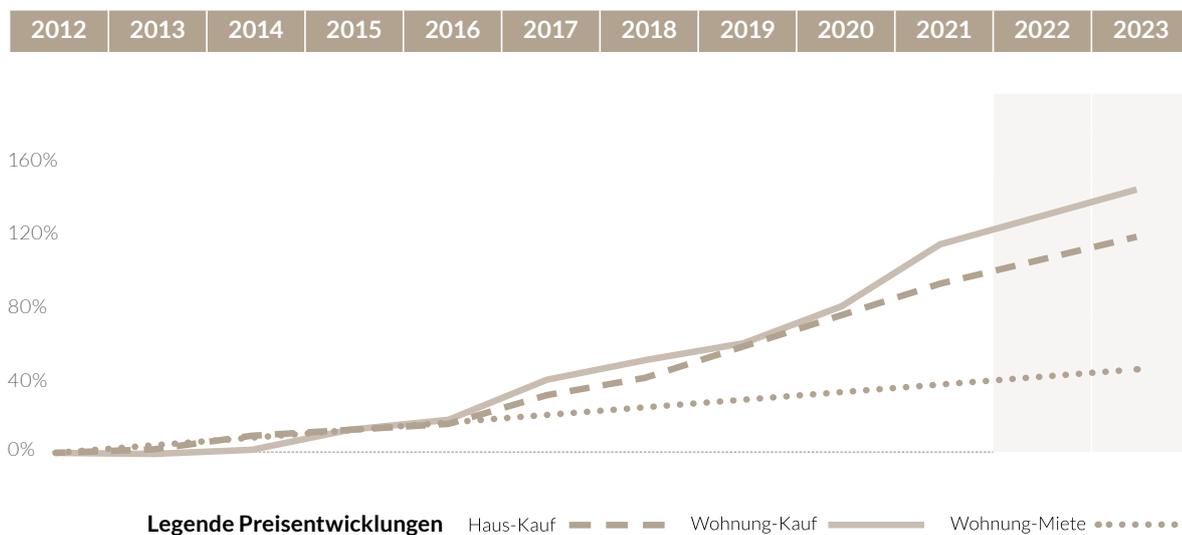


ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

Preisstabilität Wohnungen mit 10-Jahresrückblick und Prognose



Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Prognose



Legende Preisentwicklungen Haus-Kauf — — — Wohnung-Kauf ————— Wohnung-Miete ······

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012

KERPEN



ORTSTEILE

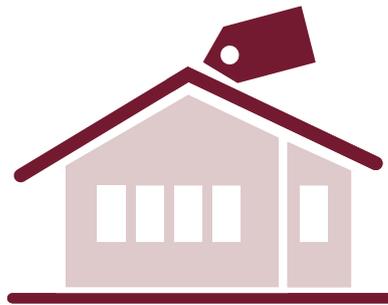
- Balkhausen
- Bergerhausen
- Blatzheim
- Brüggen
- Buir
- Götzenkirchen
- Horrem
- Kerpen,
- Langenich
- Manheim
- Manheim-Neu
- Mödrath
- Neu-Bottenbroich
- Niederbolheim
- Sindorf
- Türnich

Kaufpreis | Häuser

Ø 388.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

150.000 - 839.000 €



+7,7 %

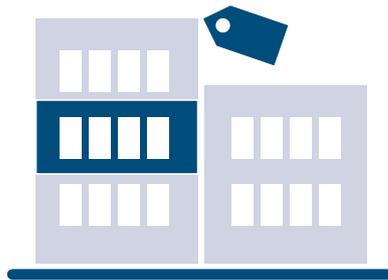
Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 2.045 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

925 - 3.830 €/m²



+8,4 %

Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

Mietpreis | Wohnungen

Ø 8,25 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

5,15 - 12,65 €/m²



+3,3 %

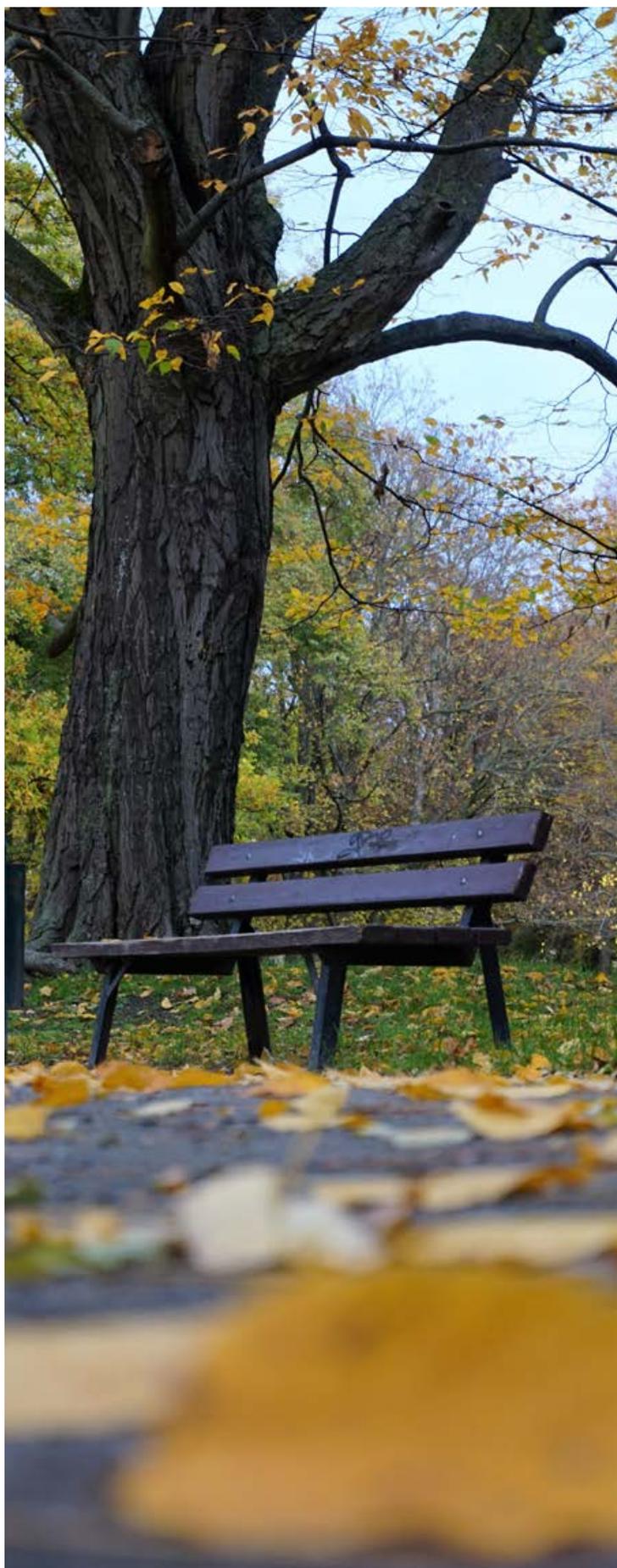
Preisentwicklung in
den letzten 12 Monaten

KURZ UND KNAPP

Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Kerpen beträgt 388.500 Euro. Er ist wie in Bedburg um 7,7 Prozent gestiegen. Die anderen acht Städte weisen einen geringeren Anstieg der Preise für Bestandshäuser auf, durchschnittlich sind im Kreis Anstiege von 6,6 Prozent zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Kerpener Kaufpreis für Bestandswohnungen ist mit 8,4 Prozent noch stärker gestiegen als der für Häuser. Mit 2.045 Euro liegt er im Jahr 2021, anders als bei den Häusern, unter dem Durchschnittspreis in Erftstadt, der 2.320 Euro beträgt. Der starke Anstieg ist somit auch durch das geringere Preisniveau Kerpens im Vergleich zu den anderen Städten zu verstehen.

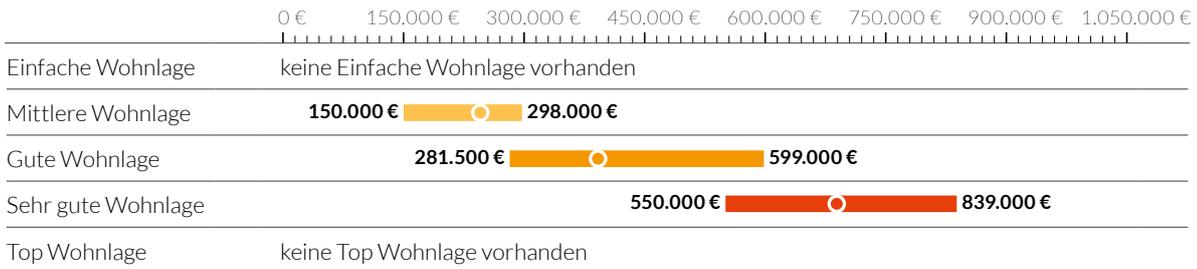
Weil die Miete um 3,3 Prozent auf 8,25 Euro weniger deutlich gestiegen ist, sinkt die Rendite im Jahr 2021 wie in Elsdorf auf 4,8 Prozent. Während die Kerpener Miete bis 2023 von 8,25 Euro um voraussichtlich 1,8 Prozent jährlich auf 8,55 Euro steigt, steigt der Kaufpreis von 2.045 Euro um voraussichtlich 3,8 Prozent auf 2.200 Euro. Dadurch sinkt die Rendite von 4,8 Prozent auf 4,7 Prozent.





HÄUSER

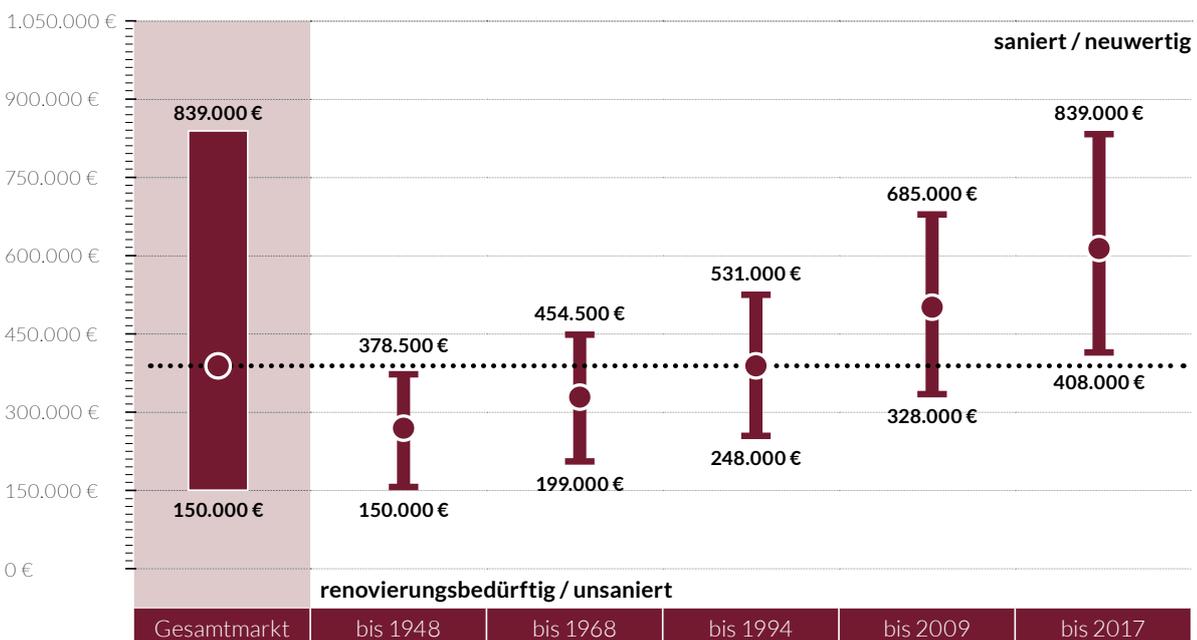
Kaufpreise nach Wohnlagen

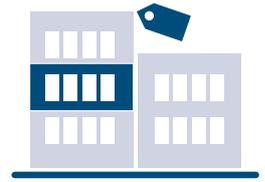


Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²- Preis	Wohnfläche / Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	160.000 - 839.000 €	415.500 €	2.490 €	165 / 575 m²
Doppelhaushälfte	150.000 - 800.000 €	369.500 €	2.800 €	130 / 410 m²
Reihenhaus	159.000 - 669.000 €	350.000 €	2.675 €	130 / 285 m²
Zweifamilienhaus	249.000 - 690.000 €	401.500 €	2.320 €	175 / 535 m²

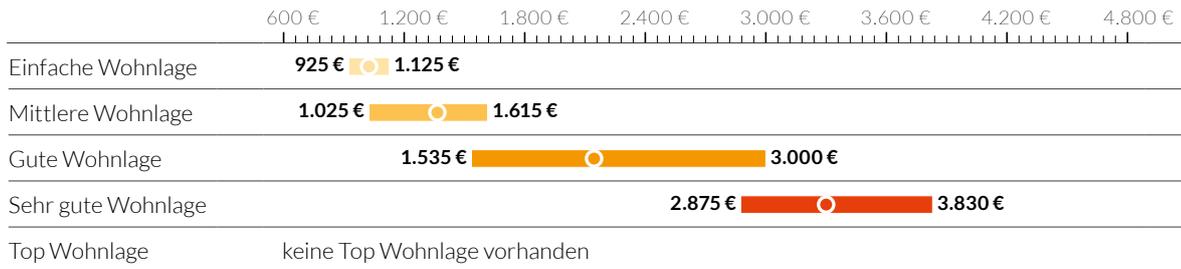
Häuser – Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise nach Wohnlagen

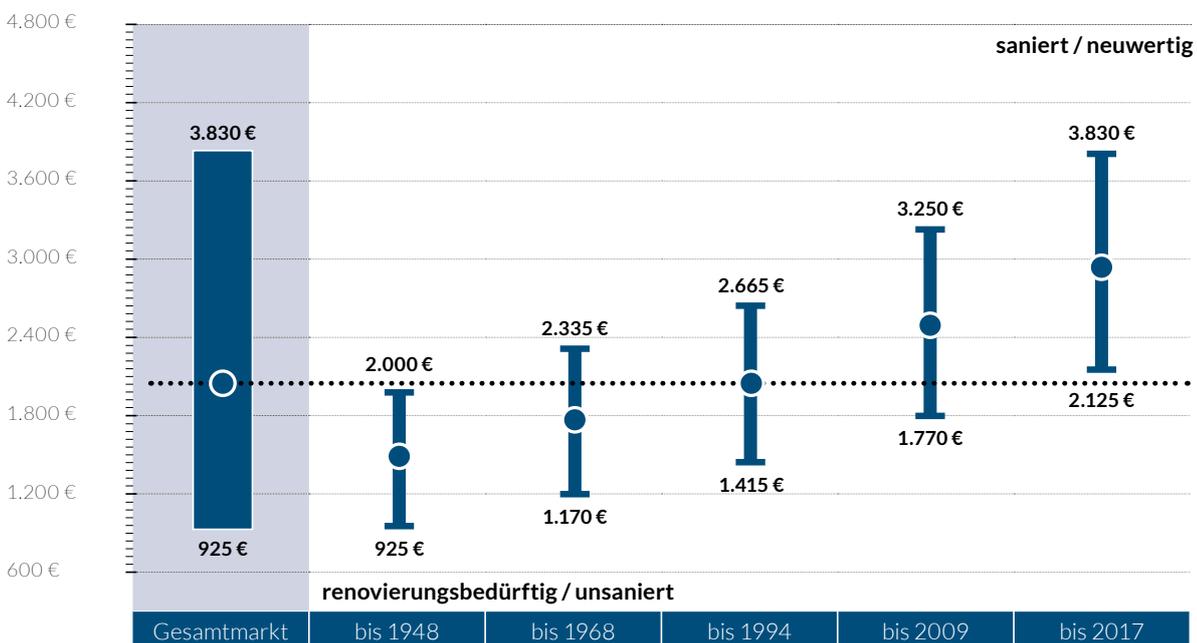


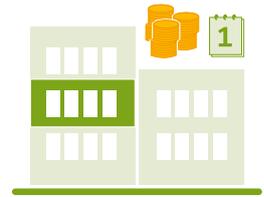
Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.105 - 3.800 €	61.000 €	2.105 €	30 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	980 - 3.830 €	131.000 €	2.045 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	925 - 3.600 €	184.000 €	1.980 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	1.430 - 3.565 €	316.500 €	2.260 €	140 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

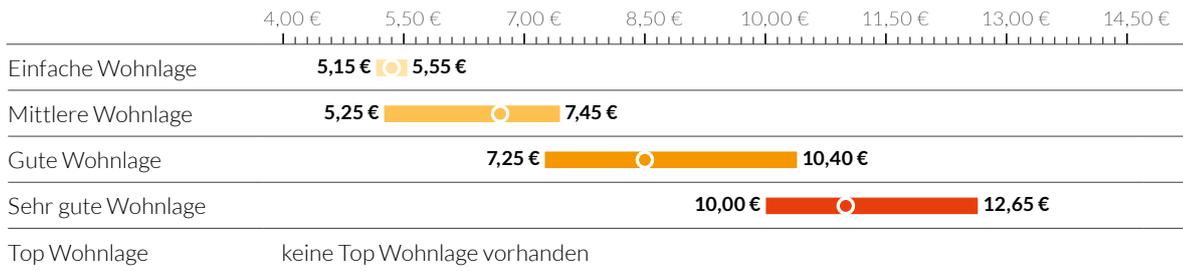
Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





MIETWOHNUNGEN

Mietpreise nach Wohnlagen

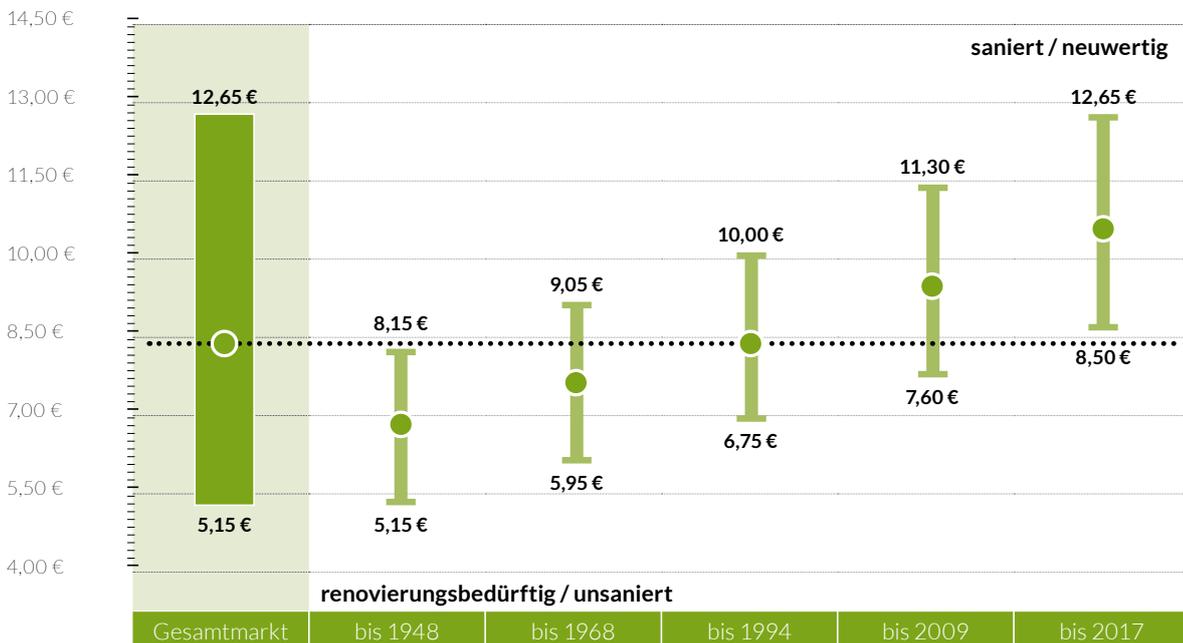


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,65 - 12,00 €	300 €	8,85 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	5,15 - 12,65 €	530 €	8,30 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	5,15 - 12,50 €	765 €	8,20 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	5,50 - 11,55 €	1.160 €	8,00 €	145 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren



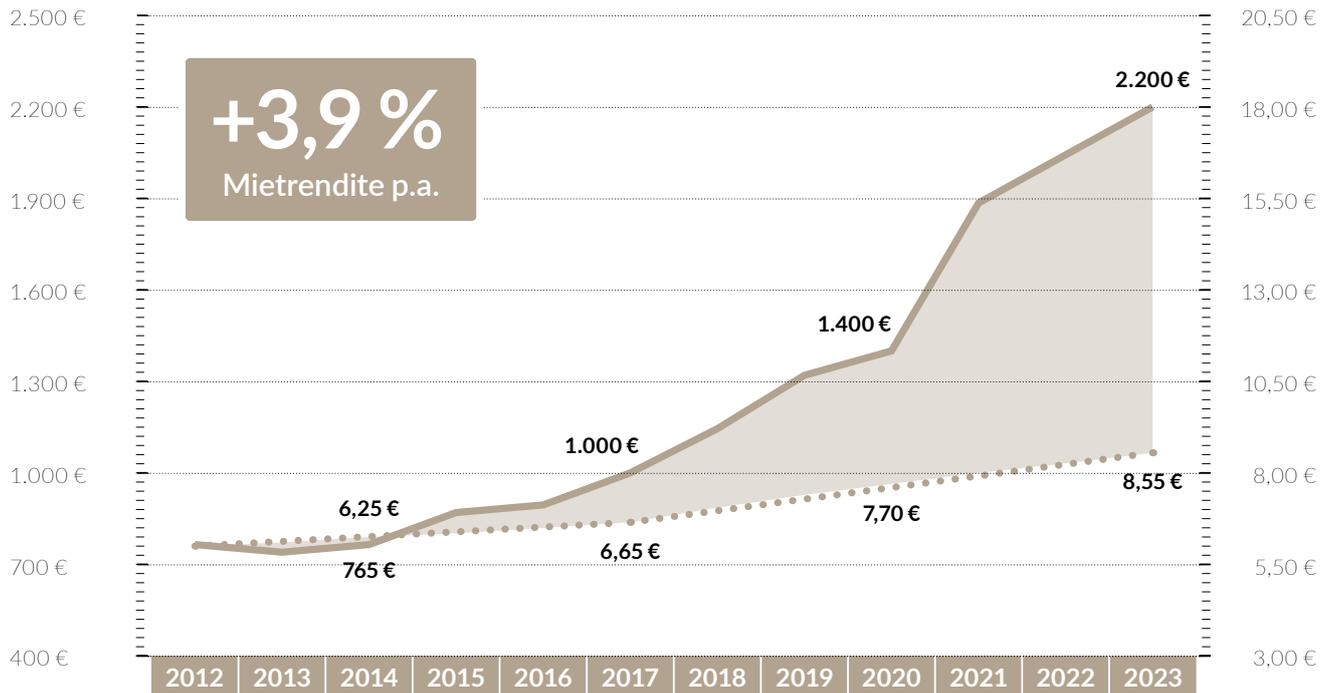
+4,9 %

Mietrendite p.a.

ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

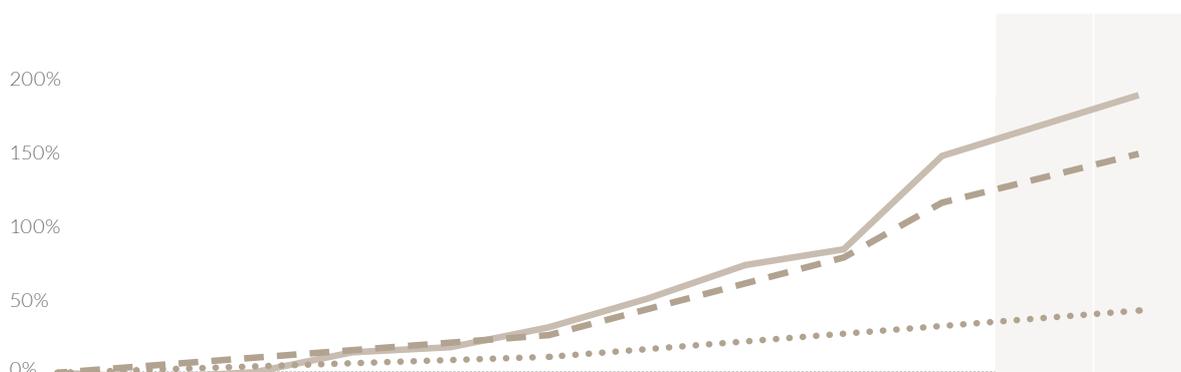


Preisstabilität Wohnungen mit 10-Jahresrückblick und Prognose



Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Prognose

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Legende Preisentwicklungen Haus-Kauf — — — Wohnung-Kauf — — — Wohnung-Miete ······

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012

PULHEIM



ORTSTEILE

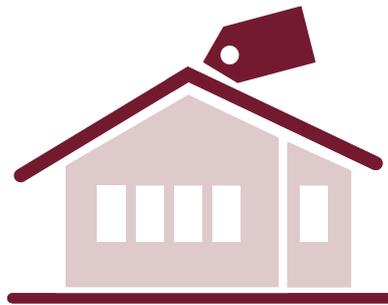
- Brauweiler
- Dansweiler
- Geyen
- Ingendorf
- Manstedten
- Pulheim
- Sinnersdorf
- Sinthern
- Stommeln
- Stommerlerbusch

Kaufpreis | Häuser

Ø 508.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

259.000 - 1.100.000 €



+6,2 %

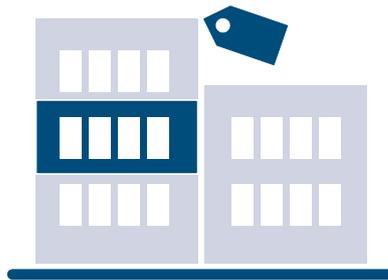
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 2.820 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

1.580 - 4.400 €/m²



+7,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreis | Wohnungen

Ø 9,85 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

6,80 - 14,50 €/m²



+3,7 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

KURZ UND KNAPP

Der Durchschnittspreis für Bestandshäuser in Pulheim liegt mit 508.500 Euro über der 500.000-Euro-Marke. Mit einem Plus von 6,2 Prozent ist für Pulheim der zweitniedrigste Preisanstieg für Bestandshäuser in allen kreisangehörigen Städten zu verzeichnen.

Der Preisanstieg von Pulheimer Bestandswohnungen ist etwas höher als der Preisanstieg von Bestandshäusern. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Jahr 2021 um 7,3 Prozent auf 2.820 Euro und die Pulheimer Miete

um 3,7 Prozent auf 9,85 Euro gestiegen. Dadurch ist die Rendite für Mietwohnungen auf 4,2 Prozent gesunken. Nur in Frechen, Hürth und Brühl beträgt die Rendite weniger als 4 Prozent. Während die Pulheimer Miete bis 2023 von 9,85 Euro um voraussichtlich 1,8 Prozent jährlich auf 10,20 Euro steigt, erhöht sich der Kaufpreis von 2.820 Euro um voraussichtlich 3,3 Prozent auf 3.010 Euro. Dadurch sinkt die Rendite von 4,2 Prozent auf 4,1 Prozent.





HÄUSER

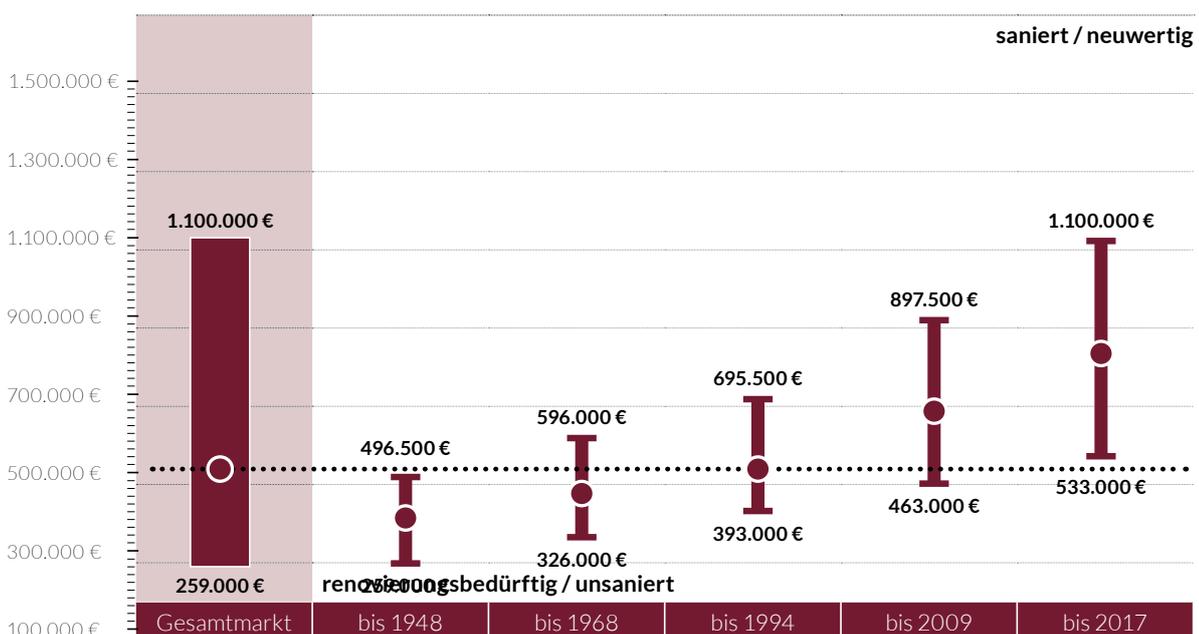
Kaufpreise nach Wohnlagen

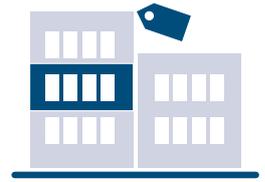


Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m²- Preis	Wohnfläche / Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	265.000 - 1.100.000 €	568.500 €	3.365 €	170 / 580 m²
Doppelhaushälfte	266.000 - 980.000 €	511.000 €	3.600 €	140 / 365 m²
Reihenhaus	259.000 - 830.000 €	430.500 €	3.560 €	120 / 280 m²
Zweifamilienhaus	285.000 - 795.000 €	610.500 €	2.880 €	210 / 685 m²

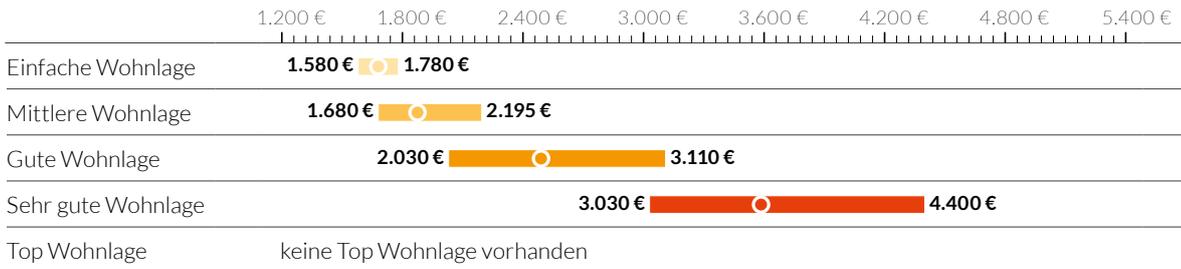
Häuser – Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise nach Wohnlagen

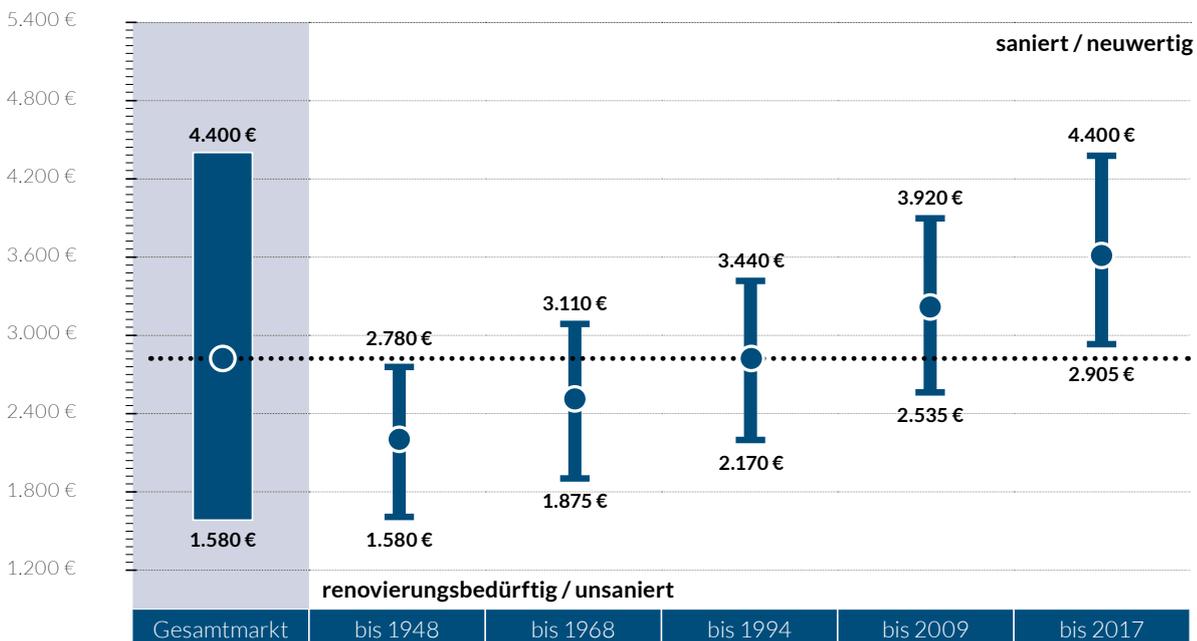


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.805 - 3.530 €	82.000 €	2.640 €	30 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.580 - 4.325 €	178.000 €	2.780 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.695 - 4.400 €	274.500 €	2.855 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	1.905 - 4.090 €	428.500 €	2.820 €	150 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

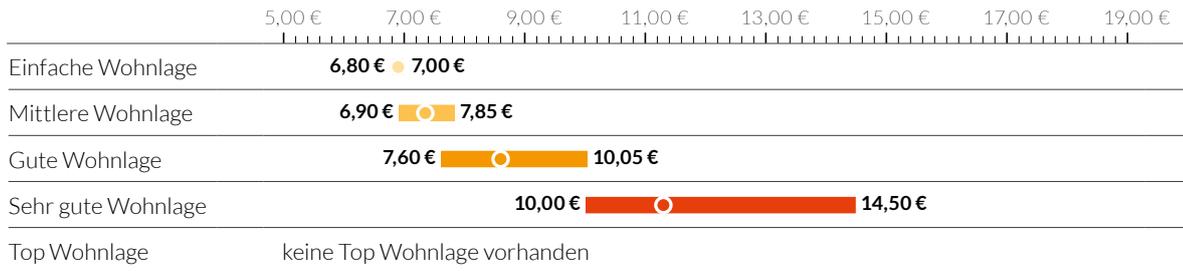
Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





MIETWOHNUNGEN

Mietpreise nach Wohnlagen

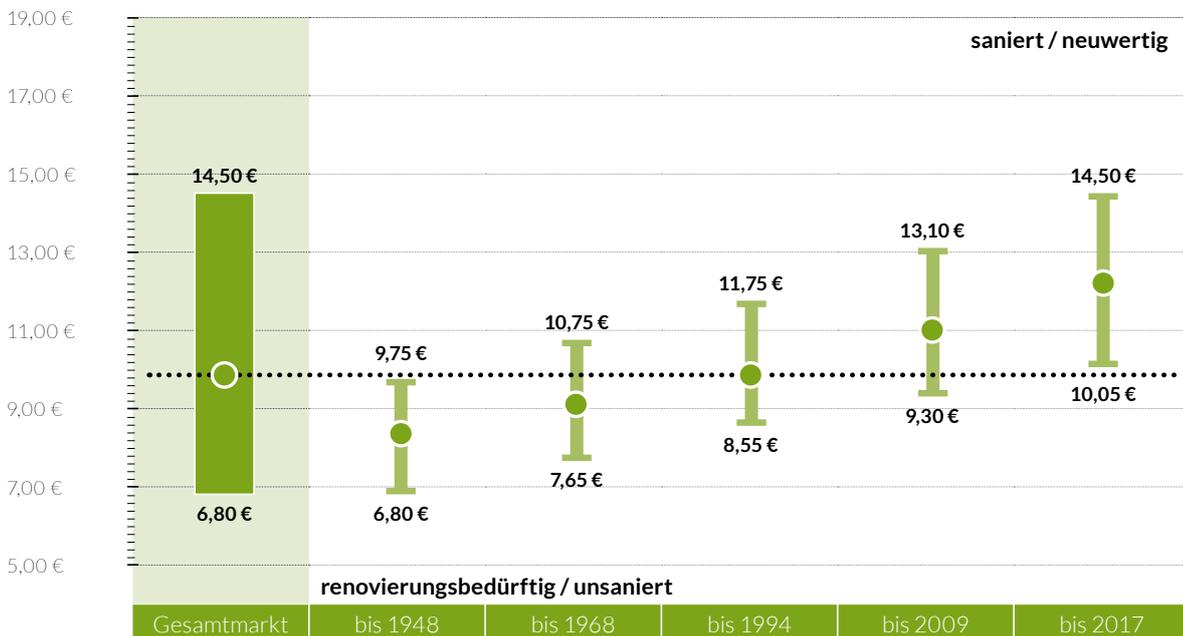


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	7,10 - 14,50 €	355 €	10,45 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,90 - 14,50 €	620 €	9,90 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,80 - 14,30 €	925 €	9,75 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	7,15 - 13,95 €	1.380 €	9,80 €	140 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

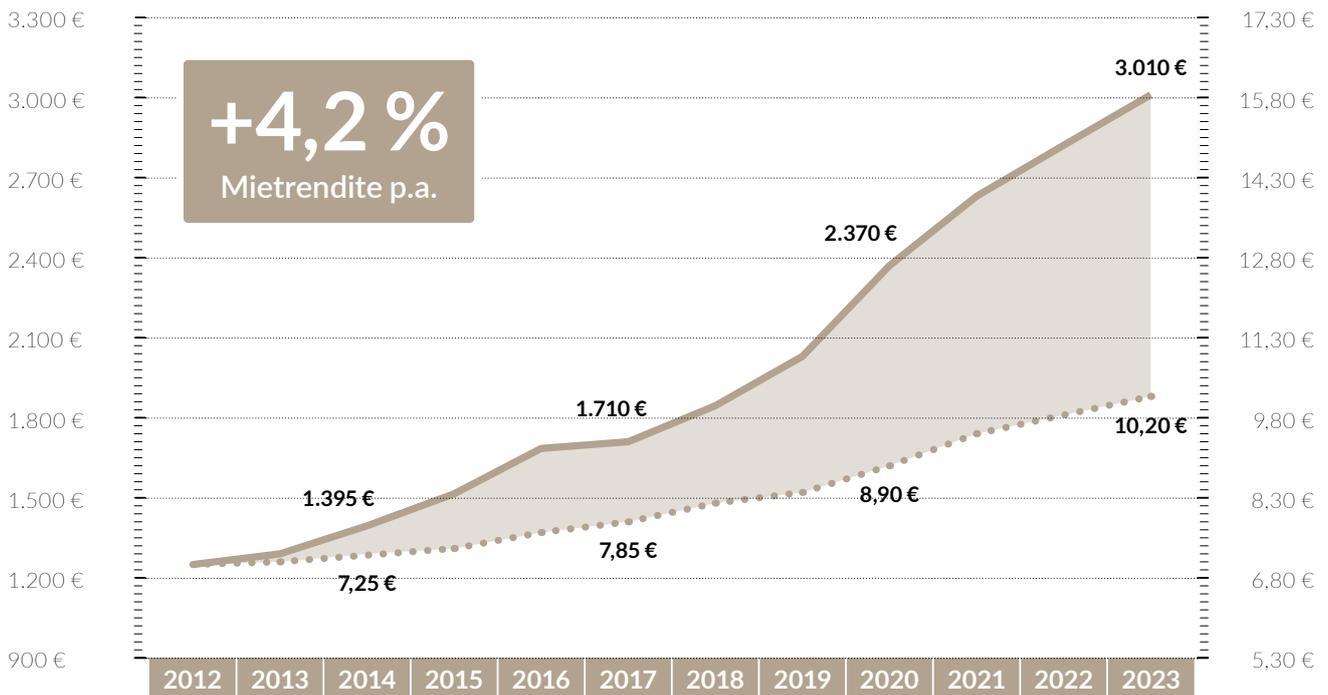
Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





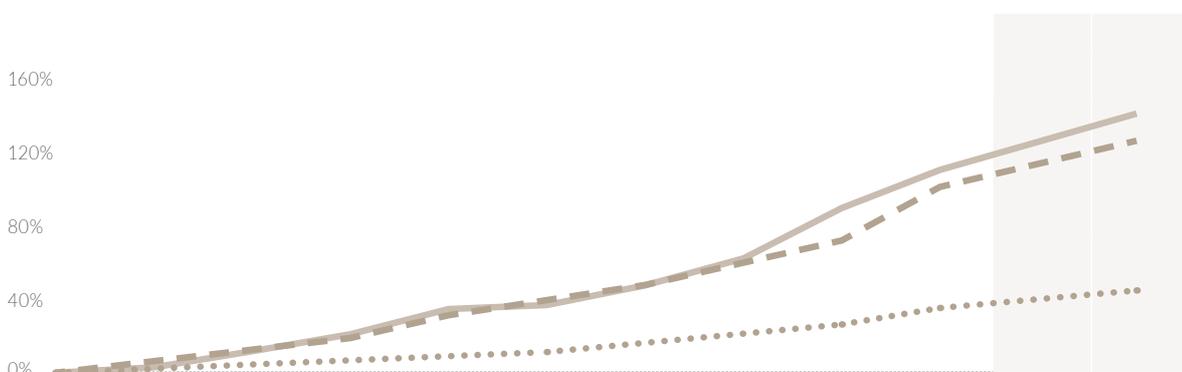
ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

Preisstabilität Wohnungen mit 10-Jahresrückblick und Prognose



Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Prognose

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Legende Preisentwicklungen Haus-Kauf — — — Wohnung-Kauf — — — Wohnung-Miete ······

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012

WESSELING



ORTSTEILE

- Berzdorf
- Keldenich
- Urfeld
- Urfeld-Waldsiedlung

Kaufpreis | Häuser

Ø 406.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

189.000 - 832.500 €



+6,6 %

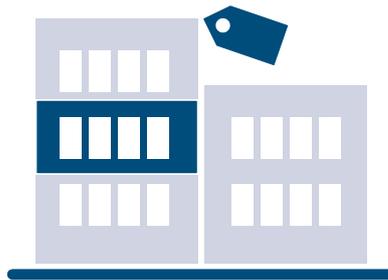
Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Kaufpreis | Wohnungen

Ø 2.345 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

1.310 - 3.910 €/m²



+8,1 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

Mietpreis | Wohnungen

Ø 9,05 €/m²

Preisspanne (Preis pro m²)

6,00 - 14,05 €/m²



+4,3 %

Preisentwicklung in den letzten 12 Monaten

KURZ UND KNAPP

In Wesseling, der südlichsten der fünf an Köln angrenzenden Städte des Rhein-Erft-Kreises, ist die Rendite mit 4,6 Prozent sogar höher als in den beiden westlichen Städten Erftstadt und Bedburg. Weil der Kaufpreis der Bestandswohnungen in Wesseling von 2.345 Euro den Kaufpreis in Erftstadt nur knapp übertrifft und die Wesselingener Miete von 9,05 Euro mit 70 Cent deutlich höher ist als die Erftstädter, liegt die Wesselingener Rendite 0,3 Prozentpunkte über der Erftstädter. Die durchschnittliche Wesselingener Miete ist im Jahr 2021 um 4,3 Prozent und der Kaufpreis für Wohnungen um 8,1 Prozent gestiegen. Infolgedessen ist die Rendite in Wesseling von 4,8 auf 4,6 Prozent gesunken.

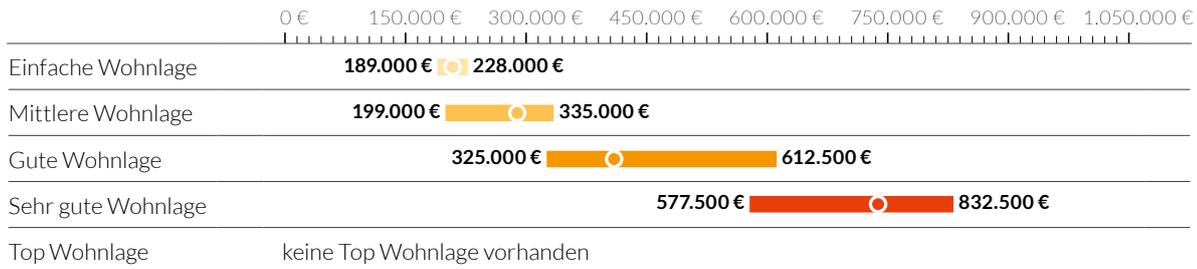
Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung lässt sich prognostizieren, dass die Miete voraussichtlich von 9,05 Euro auf 9,45 Euro steigen wird. Dies kommt einer jährlichen Steigerung von 2,2 Prozent gleich. Gleichermaßen werden die Wesselingener Wohnungskaufpreise von 2.345 Euro aller Voraussicht nach um 3,7 Prozent auf 2.520 Euro steigen. Dadurch sinkt die Rendite weiter von 4,6 Prozent auf 4,5 Prozent. Der Preis von Bestandshäusern in Wesseling ist um 6,6 Prozent auf durchschnittlich 406.500 Euro gestiegen.





HÄUSER

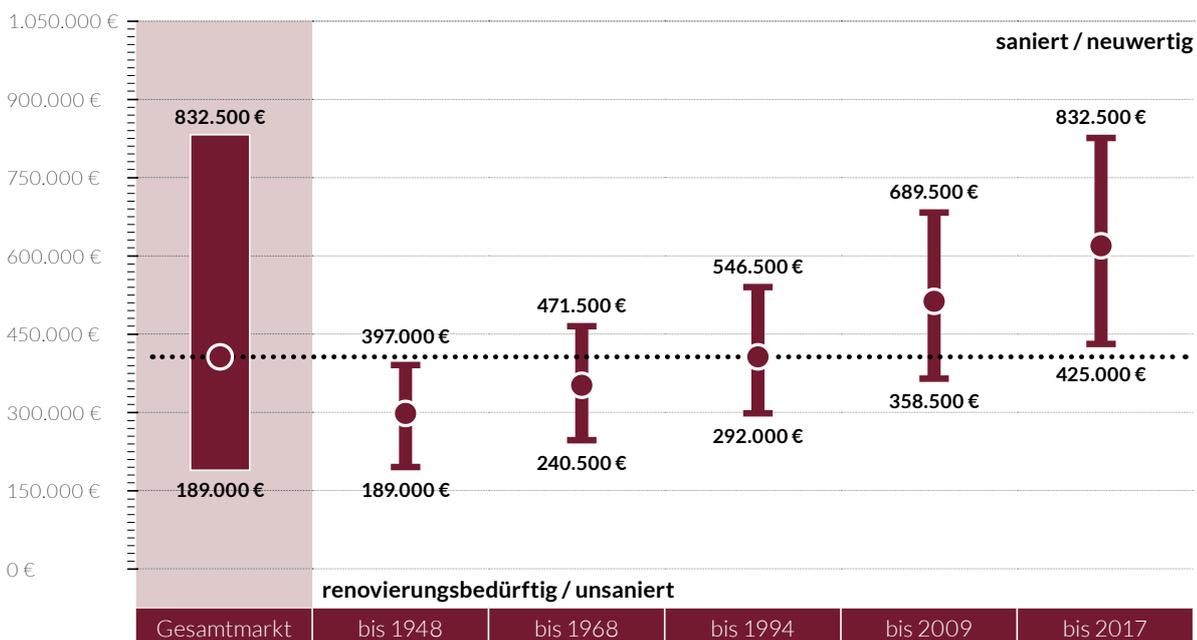
Kaufpreise nach Wohnlagen

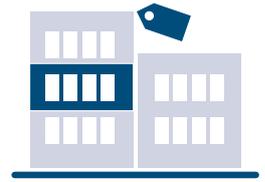


Kaufpreise nach Haustypen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Haustyp	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche / Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	228.000 - 832.500 €	432.500 €	2.885 €	150 / 485 m ²
Doppelhaushälfte	228.000 - 745.000 €	419.500 €	3.085 €	135 / 405 m ²
Reihenhaus	189.000 - 550.000 €	360.500 €	2.930 €	125 / 245 m ²
Zweifamilienhaus	---	---	---	---

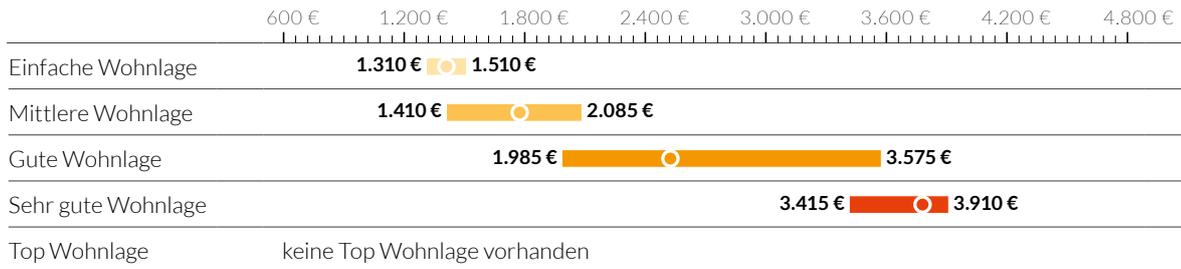
Häuser – Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise nach Wohnlagen

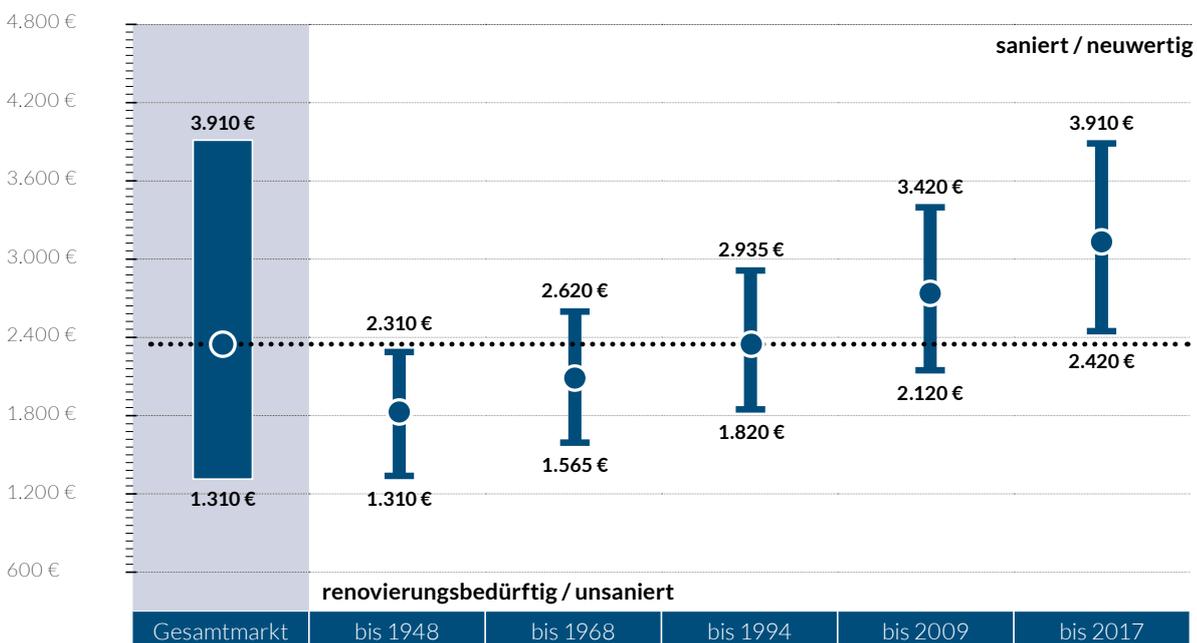


Kaufpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m² - Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	1.505 - 3.000 €	69.500 €	2.045 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	1.395 - 3.910 €	149.000 €	2.330 €	65 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	1.310 - 3.870 €	219.500 €	2.440 €	90 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	2.415 - 3.890 €	423.500 €	2.900 €	145 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

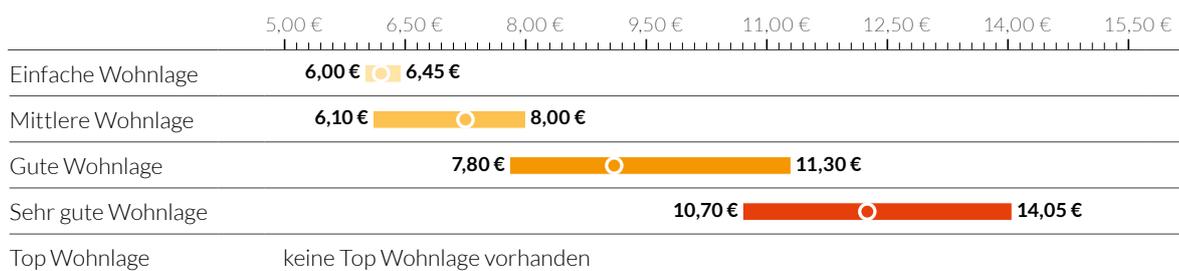
Kaufpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





MIETWOHNUNGEN

Mietpreise nach Wohnlagen

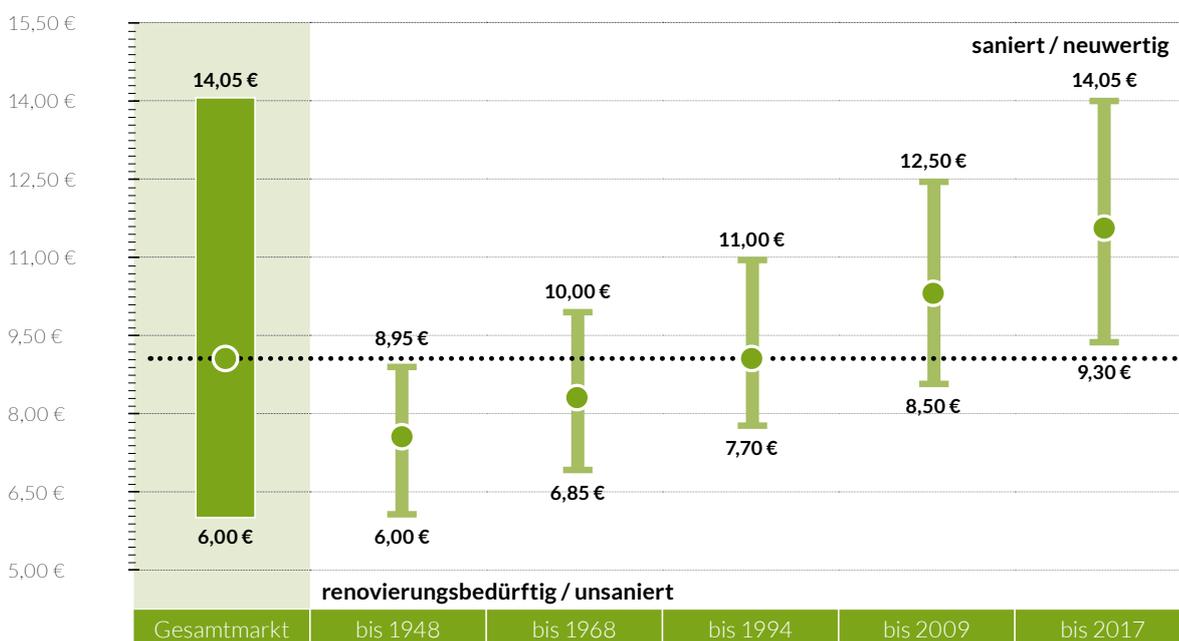


Mietpreise nach Wohnflächen in absoluten Preisen und m²- Preisen

Wohnflächen	Preisspanne	absoluter Preis	m ² - Preis	Wohnfläche
bis 40 m ² Wohnfläche*	6,00 - 13,85 €	315 €	9,30 €	35 m ²
40 - 80 m ² Wohnfläche	6,00 - 14,05 €	555 €	9,00 €	60 m ²
80 - 120 m ² Wohnfläche	6,00 - 14,00 €	850 €	9,10 €	95 m ²
> 120 m ² Wohnfläche	6,80 - 10,30 €	1.195 €	8,50 €	140 m ²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

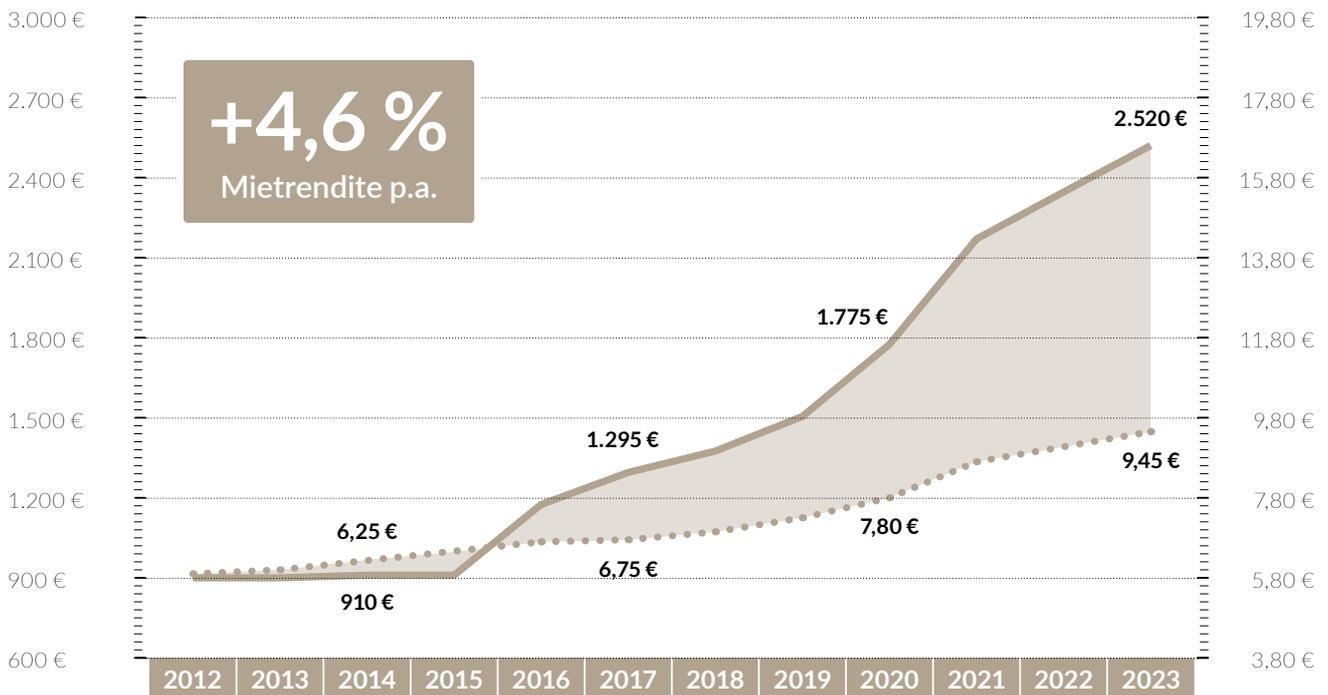
Mietpreise nach Bau- / Sanierungsjahren





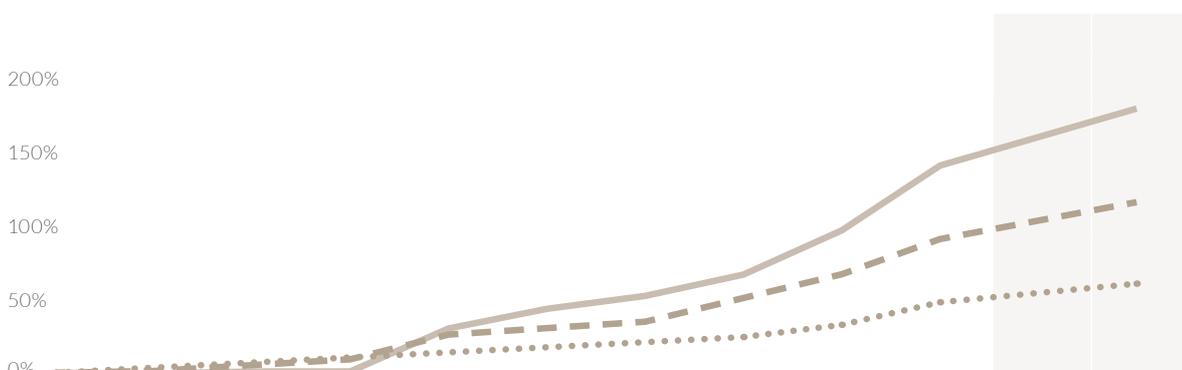
ENTWICKLUNGEN UND PROGNOSEN

Preisstabilität Wohnungen mit 10-Jahresrückblick und Prognose



Preisentwicklungen in % im 10-Jahresrückblick und Prognose

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Legende Preisentwicklungen Haus-Kauf — — — Wohnung-Kauf — — — Wohnung-Miete ······

gezeigt wird die prozentuale Veränderung der Preise/Mieten zum Ursprungsjahr 2012



WOHLNLAGEN IM PREISVERGLEICH

Im Rhein-Erft-Kreis hatte sich die Wohnlagendynamik der östlichen, an Köln angrenzenden Städte vor vielen Jahren zunehmend erhöht. Die Wohnlagendynamik nimmt weiter zu, entfaltet sich aber in gemäßigerem Tempo. Die Dichte ihrer Top-Wohnlagen ist auch heute bei Weitem noch nicht mit der im Kölner Südwesten vergleichbar und wird diese auf absehbare Zeit auch nicht erreichen. Es zeigt sich, dass die Suburbanisierung verstärkt in den westlichen Städten ankommt und dort zu einer wachsenden Wohnlagendynamik führt, die mit der im Osten vergleichbar ist. Insbesondere fällt die Zunahme guter bis sehr guter Wohnlagen in den Kernstädten im Westen des Landkreises auf. Auch die Preise weisen in den westlichen Städten höhere Anstiegsraten auf als in den direkt an Köln angrenzenden Städten. Die an Prozentzahlen gemessene Preis-dynamik ist wegen des geringeren Preisniveaus zu relativieren. Jede Anstiegsrate sollte deshalb über das jeweilige Preisniveau mit dem absoluten Preisanstieg ins Verhältnis gesetzt werden.

RENDITEN IM VERGLEICH

Die Rendite wird üblicherweise für vermietete Wohnungen ermittelt. Dazu wird die sogenannte Nettomiete ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt. Weil der Anstieg der Mieten in allen Städten um ein paar Prozentpunkte hinter dem Anstieg der Kaufpreise zurückbleibt, sinkt die Rendite kontinuierlich um etwa ein bis zwei Zehntelprozentpunkte pro Jahr. Im Jahr 2021 reicht die Spanne der Renditen von 3,6 Prozent in Frechen bis 5,7 Prozent in Bergheim. Neben Frechen liegt die Rendite ebenso in Hürth mit 3,7 Prozent und in Brühl mit 3,8 Prozent unterhalb der 4-Prozent-Marke. In Pulheim beträgt sie 4,2 Prozent und liegt somit über diesen Werten. Wesseling ist die einzige an das Kölner Stadtgebiet angrenzende Stadt des Landkreises, in der die Rendite mehr als 4,5 Prozent beträgt. Zwischen Pulheim und Wesseling ordnen sich Erftstadt mit einer Rendite von 4,3 Prozent und Bedburg mit genau 4,5 Prozent ein. Mit Elsdorf und Kerpen weisen zwei der westlichen Städte eine Rendite von 4,8 Prozent auf. Die mit Abstand höchste Rendite ist mit 5,7 Prozent in Bergheim zu verzeichnen. Das ist auf den geringsten Durchschnittspreis von 1.595 Euro und eine durchschnittliche Miete von 7,55 Euro zurückzuführen. Zum Vergleich: In Frechen führt der fast doppelt so hohe Durchschnittspreis von 3.160 Euro bei einer mit 9,50 Euro rund 2 Euro höheren Durchschnittsmiete zur geringsten Rendite.

Bei Wohnungen, die vom Käufer selbst genutzt werden, spielt die Mietrendite als eingesparte



STADTGEBIETSÜBERGREIFENDE WOHNLAGENEFFEKTE

Wohnungsmiete eine Rolle. Darüber hinaus ist auch die Wertentwicklung des Wohnungseigentums von Bedeutung, obwohl der Wiederverkaufsfall unwahrscheinlicher ist als bei Kapitalanlegern und der Wertzuwachs sich mit höherer Wahrscheinlichkeit erst für Nachkommen auszahlt. In die Entscheidung über Käufe und Verkäufe beider Käufertypen fließen also auch die Preisentwicklungen ein. Der Prognose zur Folge, die sich auf die bisherigen Entwicklungen der preisrelevanten Faktoren stützt, steigen die Preise in den nächsten beiden Jahren zwischen fast 3 Prozent in Elsdorf bis über 4 Prozent in Erftstadt. Durch zusätzliche Einschränkungen wie noch schwergängigere und noch länger unterbrochene Lieferketten werden Wachstums- und Preisprognosen immer häufiger korrigiert. Für viele Käufer und Eigentümer wächst daher die Bedeutung ihrer jeweiligen wirtschaftlichen und sozialen Lage. Eigentümer denken über den Wert ihrer Wohnimmobilie und die Entwicklung der Kosten nach, die sich aus ihrer Instandhaltung, Verwaltung oder Finanzierung ergeben. Bei allen Einflüssen auf die Wert- und Kostenentwicklung von Wohnimmobilien wie beispielsweise durch Inflation und Bauzinsen, deren Wirkung sich in der Summe aufheben kann, ist es gut möglich, dass die zunehmende Suburbanisierung in den nächsten Jahren als Stütze für die Marktdynamik des Rhein-Erft-Kreises fungieren wird. Weil sie voraussichtlich die allgemeine Preissteigerung übersteigen wird, sind weiterhin hohe Wertsteigerungen und fallende Renditen zu erwarten.

Im Jahr 2021 sind die absoluten Preise für Wohnungen und Häuser aufgrund des höheren Preisniveaus im Osten des Rhein-Erft-Kreises in den meisten Fällen stärker gestiegen als im Westen des Landkreises. Deshalb wird der Westen das Preisniveau des Ostens auf absehbare Zeit kaum erreichen. Die Entwicklungen zeigen, dass sich die Suburbanisierung des Rhein-Erft-Kreises flächendeckend im Preisgefüge bemerkbar macht. Für die Wohnlagendynamik sind über den Preis hinaus weitere Merkmale der Wohnlage maßgeblich. In der Summe der Merkmale führen die urbanen Impulse der benachbarten Metropolstädte in den weiter von ihnen entfernten Städten Bergheim, Kerpen, Erftstadt, Bedburg und Elsdorf bereits zu einer Wohnlagendynamik, die teilweise zu größeren Veränderungen führt als in den direkt an Köln angrenzenden Städten Pulheim, Hürth, Frechen, Brühl und Wesseling. Vor dem Hintergrund des voranschreitenden Strukturwandels im Rheinischen Revier wird die westliche Wohnlagendynamik voraussichtlich noch schneller zunehmen.

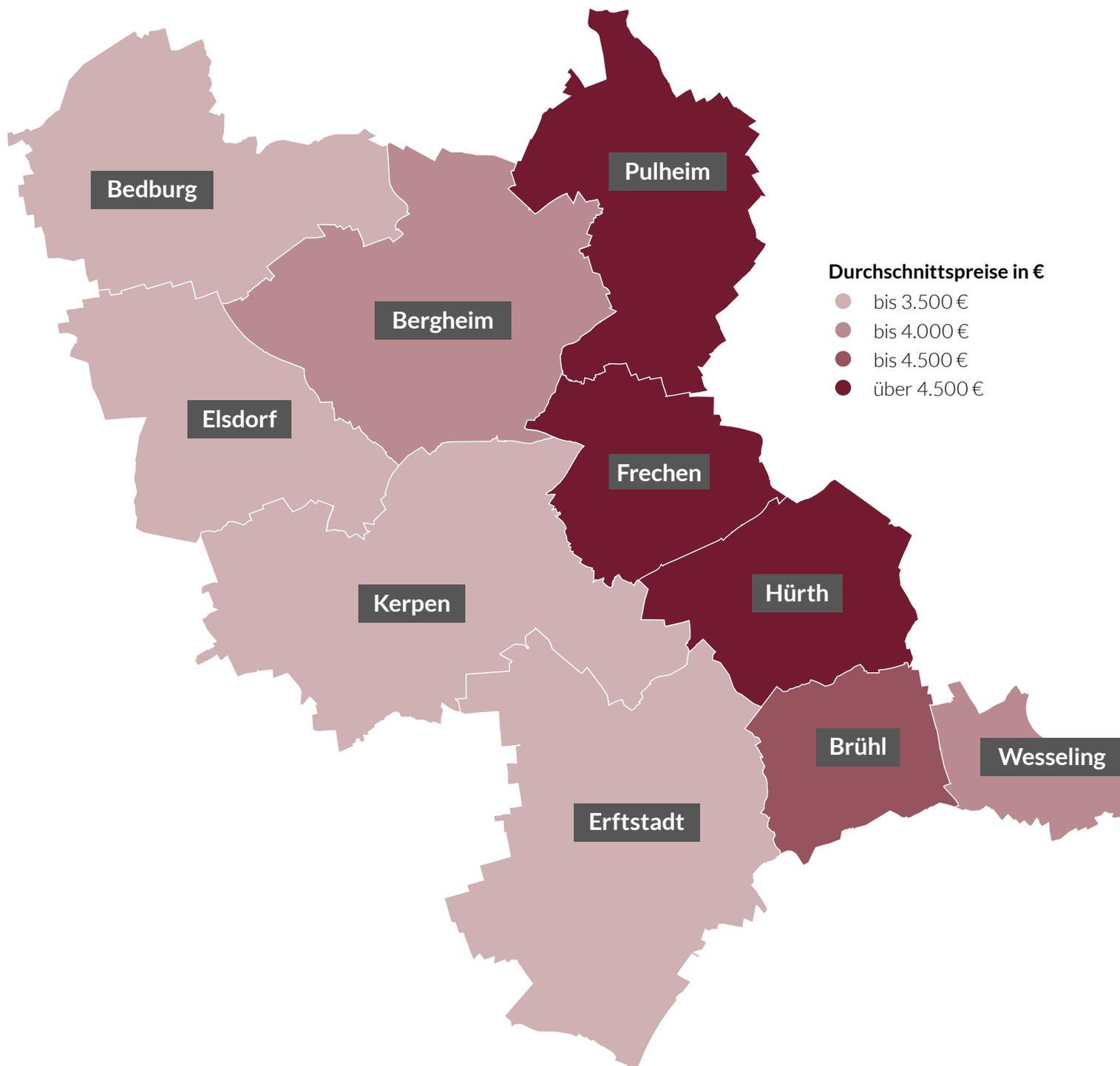


NEUBAUPREISE



Neubaumärkte folgen ihren eigenen Gesetzen. Rückschlüsse von den üblichen Preisen in aktuellen Neubauquartieren, vom bestehenden Wohnwert und von bisherigen Entwicklungen der Wohnlagen auf das allgemeine Niveau der Neubaupreise, die in einer Stadt erzielbar sind, stellen eine besondere Herausforderung dar. Die meisten Neubauquartiere verändern angrenzende Wohnlagen und lokale Marktstrukturen. Sie schaffen in ihrem Umfeld früher oder später neue Preisstrukturen und infrastrukturelle Gegebenheiten. Die durch sie hervorgerufene Verstärkung der Markt- und Wohnlagendynamik wirkt sich auf ihre direkte Umgebung aus und je nach ihrer Bedeutung sogar weit darüber hinaus. Weil verschiedene Neubauquartiere kaum miteinander zu vergleichen sind, können Durchschnittspreise von Projekt zu Projekt, von Quartier zu Quartier völlig unterschiedlich ausfallen. Zusätzlich wird die Prognose von Neubaupreisen derzeit auch noch durch die ungewisse Entwicklung von Energie- und Baukosten erschwert. Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und die erhöhte Nachfrage im In- und Ausland führen im Jahresdurchschnitt 2021 zu einem sehr starken Anstieg der Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl. Für die zuverlässige Bestimmung der zu realisierenden Neubaupreise einzelner Marktsegmente oder Teilmärkte ist die Berücksichtigung all dieser Zusammenhänge in der Preisanalyse unerlässlich.

NEUBAUHÄUSER

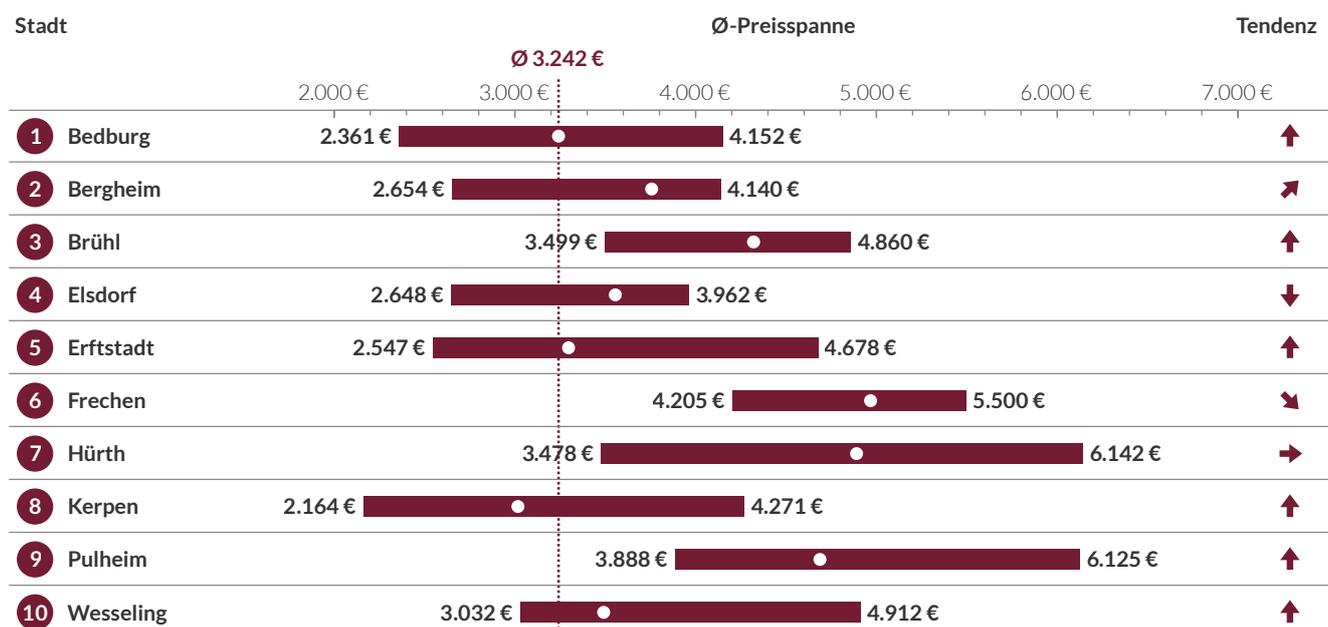


Karte: Landkreisauswertung Datenstand 01.01.2022 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadt	iib-Richtwert		Veränderung in den letzten 12 Monaten
Bedburg	3.196 €	● ↑	17,5%
Bergheim (Erft)	3.580 €	● ↑	22,2%
Brühl (Rheinland)	4.273 €	● ↑	6,3%
Elsdorf (Rheinland)	3.403 €	● ↑	6,6%
Erftstadt	3.423 €	● ↑	11,3%
Frechen	4.807 €	● ↑	5,9%
Hürth	4.931 €	● ↑	13,1%
Kerpen (Rheinland)	3.055 €	● ↑	5,0%
Pulheim	4.798 €	● ↑	21,7%
Wesseling	3.725 €	● ↑	16,0%

Tabelle: KAMPMEYER | Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.1.2022 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Preisspannen Neubauhäuser (Preis in €/m²)



NEUBAUHÄUSER

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauhäuser im Rhein-Erft-Kreis beträgt 3.768 Euro. Im Vergleich zu dem Preis für Neubauwohnungen von 4.539 Euro lässt sich hier eine Differenz von rund 770 Euro pro Quadratmeter feststellen. Die Preisspanne reicht von 3.055 Euro für Neubauhäuser in Kerpen bis 4.931 Euro für Neubauhäuser in Hürth. Somit ist die Spanne der Kaufpreise für Neubauhäuser mit 1.876 Euro rund 250 Euro größer als die Spanne der Kaufpreise von Neubauwohnungen, die 1.625 Euro beträgt.

Für Neubauhäuser in Kerpen ist der geringste Preisanstieg aller zehn kreisangehörigen Städte um 5 Prozent auf 3.055 Euro zu verzeichnen. Die Durchschnittspreise in Bedburg von 3.196 Euro, in Elsdorf von 3.403 Euro und in Erftstadt von 3.423 Euro bleiben ebenfalls unter 3.500 Euro. In vier der zehn kreisangehörigen Städte liegen die Preissteigerungen mit 5 Prozent in Kerpen, mit 5,9 Prozent in Frechen, mit 6,3 Prozent in Brühl und mit 6,6 Prozent in Elsdorf im mittleren einstelligen Bereich. In Erftstadt, Hürth, Wesseling und Bedburg beträgt der Anstieg zwischen 11,3 und 17,5 Prozent.

Am deutlichsten machen sich die Dynamiken in Pulheim und Bergheim bemerkbar, wo die Preise für Neubauhäuser jeweils ein Plus von über 20 Prozent aufweisen. Die einzige Stadt im Westen des Landkreises, deren Preis für Neubauhäuser die 3.500-Euro-Marke überschreitet, ist Bergheim. Dort ist der Preis mit 22,2 Prozent am stärksten auf 3.580 Euro gestiegen. In Wesseling hat der Durchschnittspreis durch einen Anstieg von 16 Prozent den Wert von 3.725 Euro erreicht. In Brühl lässt sich ein Anstieg von 6,3 Prozent auf durchschnittlich 4.273 Euro dokumentieren. Pulheim ist durch einen Anstieg um 21,7 Prozent oder 857 Euro auf 4.798 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche von Platz vier auf Platz drei der Preisliste im Landkreis vorgeückt. Der Preis für Neubauhäuser in Frechen wurde durch die stärkere Preisentwicklung für Neubauhäuser in Hürth von seiner Nachbarstadt überholt: Der Frechener Preis ist um 5,9 Prozent auf 4.807 Euro gestiegen, wohingegen der Anstieg des Hürther Preises um 13,1 Prozent von 4.360 Euro auf 4.931 Euro gestiegen ist.



EIN QUALITÄTSMAKLER **VERSTEHT.**

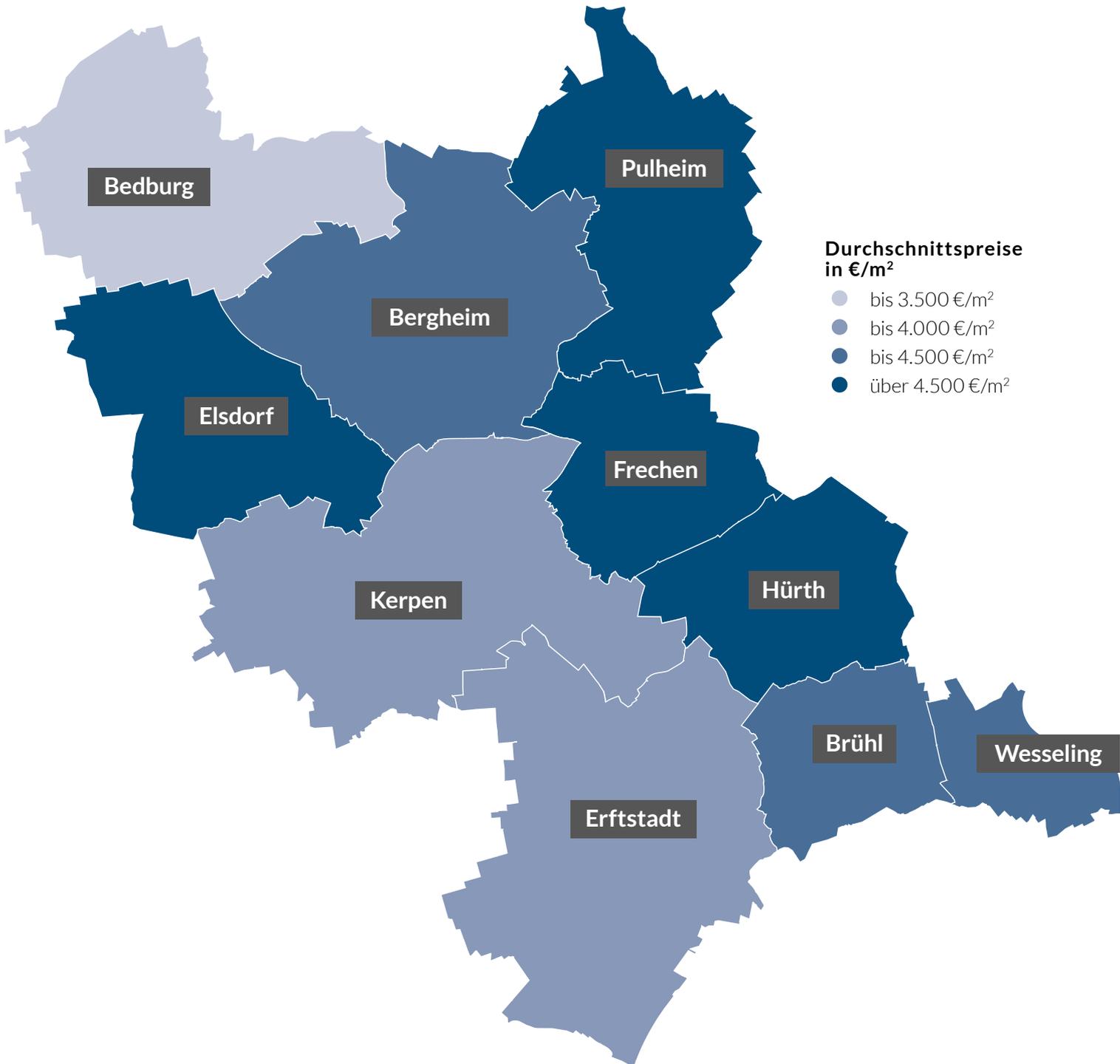
Verstehen ist für uns der Beginn des erfolgreichen Immobilienverkaufs. Hier sehen wir unseren Vorteil als Qualitätsmakler. Denn für uns ist Verstehen nicht nur eine Frage der Höflichkeit, sondern auch der Effizienz. Nichts kostet mehr Energie, als aneinander vorbeizureden. Was ist meine Immobilie wert? Wie lange dauert der Verkauf? 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.



Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0221 / 92 16 42 - 0

NEUBAUWOHNUNGEN

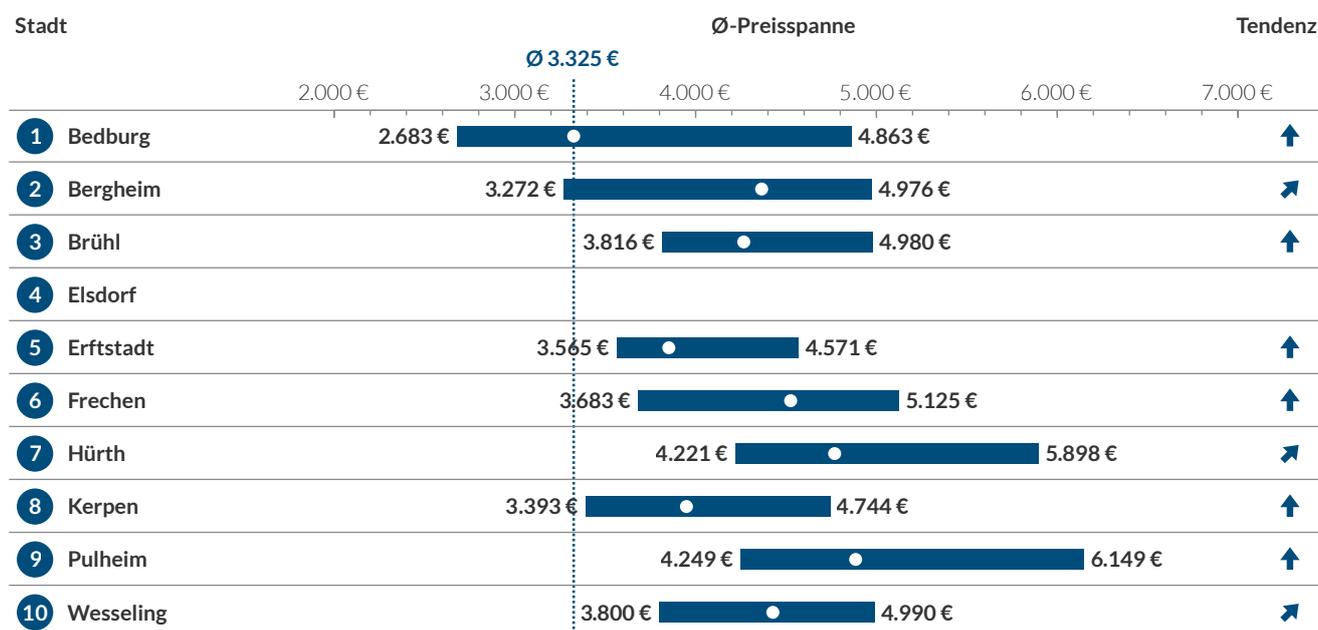


Karte: Landkreisauswertung Datenstand 01.01.2022 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadt	iib-Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021	
Bedburg	3.415 €	● ↑	12,7%
Bergheim (Erft)	4.173 €	● ↑	18,4%
Brühl (Rheinland)	4.316 €	● ↑	5,2%
Elsdorf (Rheinland)	4.723 €	● —	—
Erftstadt	3.958 €	● ↑	9,7%
Frechen	4.529 €	● ↑	6,3%
Hürth	4.874 €	● ↑	11,8%
Kerpen (Rheinland)	3.936 €	● ↑	7,3%
Pulheim	5.040 €	● ↑	12,4%
Wesseling	4.426 €	● ↑	13,5%

Tabelle: KAMPMEYER | Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.1.2022 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Preisspannen Neubauwohnungen (Preis in €/m²)



NEUBAUWOHNUNGEN

Der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauwohnungen im Rhein-Erft-Kreis beträgt 4.539 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Preisspanne reicht von 3.415 Euro in Bedburg bis 5.040 Euro in Pulheim. In den südwestlichen Städten Kerpen und Erftstadt liegen die Kaufpreise mit durchschnittlich 3.936 Euro beziehungsweise 3.958 Euro geringfügig unter 4.000 Euro und damit trotzdem, obwohl deutlich über dem Bedburger Preis, noch am unteren Ende der Rangliste. In Bergheim überschreitet der Kaufpreis im Jahr 2021 durch einen Anstieg um 18,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr die 4.000-Euro-Marke. In absolute Zahlen übersetzt bedeutet dies einen Anstieg von 3.525 Euro auf 4.173 Euro und somit die prozentual und absolut größte Wertsteigerung aller zehn kreisangehörigen Städte. Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in Brühl ist im Jahr 2021 mit 5,2 Prozent auf 4.316 Euro am geringsten gestiegen. Weil der Kaufpreis in Wesseling um 13,5 Prozent zugelegt hat, überschreitet er den Brühler Durchschnittspreis im Jahr 2021 um 110 Euro mit einem Wert von 4.426 Euro. Von den fünf direkt an Köln angrenzenden Städten des Landkreises

sind Wesseling und Brühl die beiden einzigen, deren Durchschnittspreis unter 4.500 Euro liegt. Während der durchschnittliche Frechener Kaufpreis von 4.529 Euro um 10 Euro unter dem Durchschnitt des Landkreises bleibt, liegt er in Hürth mit 4.874 Euro deutlich darüber. Der Pulheimer Durchschnittspreis überschreitet mit 5.040 Euro als einziger sogar die 5.000-Euro-Marke. Die Entwicklung der Kaufpreise für Neubauwohnungen gestaltet sich als uneinheitlich. Die Preisdynamik reicht von 5,2 Prozent in Brühl bis 18,4 Prozent in Bergheim. Im Durchschnitt ist der Neubaupreis für Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis im Vergleich zum Vorjahr um 14,6 Prozent gestiegen. Der Kaufpreis von Neubauwohnungen in der Stadt Elsdorf lässt sich mit 4.723 Euro beziffern und stellt damit nach dem Pulheimer von 5.040 Euro und dem Hürther von 4.874 Euro den dritthöchsten Durchschnittspreis dar. An dieser Stelle kann keine Aussage über die Entwicklung im Jahr 2021 vorgenommen werden, da für das Vorjahr für Elsdorf kein belastbarer Durchschnittspreis angegeben werden kann.

Genau Ihr Baufinanzierer

- bei Ihnen in Köln.

www.huettig-rompf.de/koeln



Jeder Immobilienkauf ist anders.

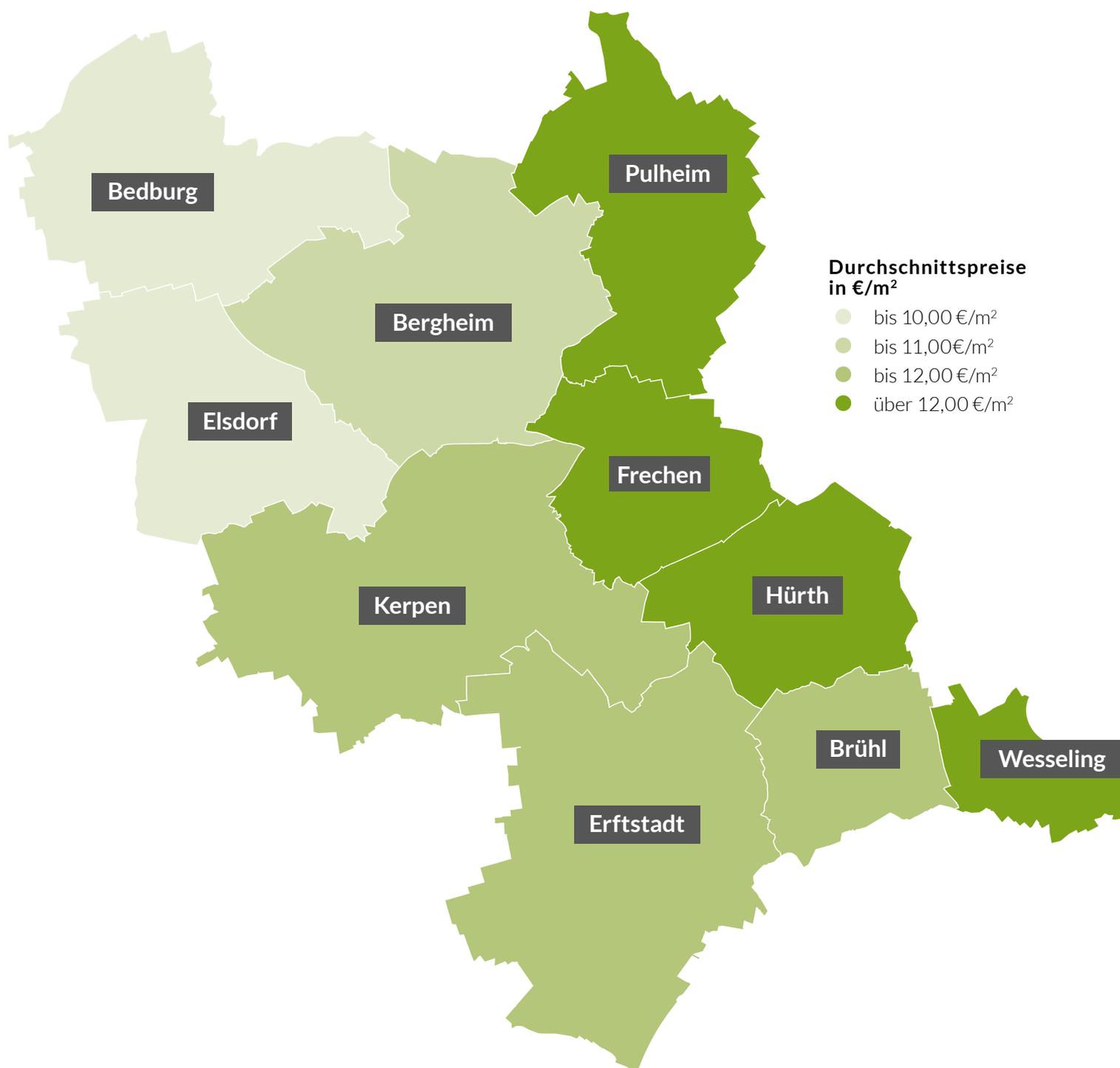
Bei Hüttig & Rompf beraten wir Sie deshalb ganz individuell und persönlich. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Eine Finanzierung zu besten Konditionen, die genau zu Ihnen passt.

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

www.huettig-rompf.de

 **KAMPMEYER**

NEUBAUMIETEN

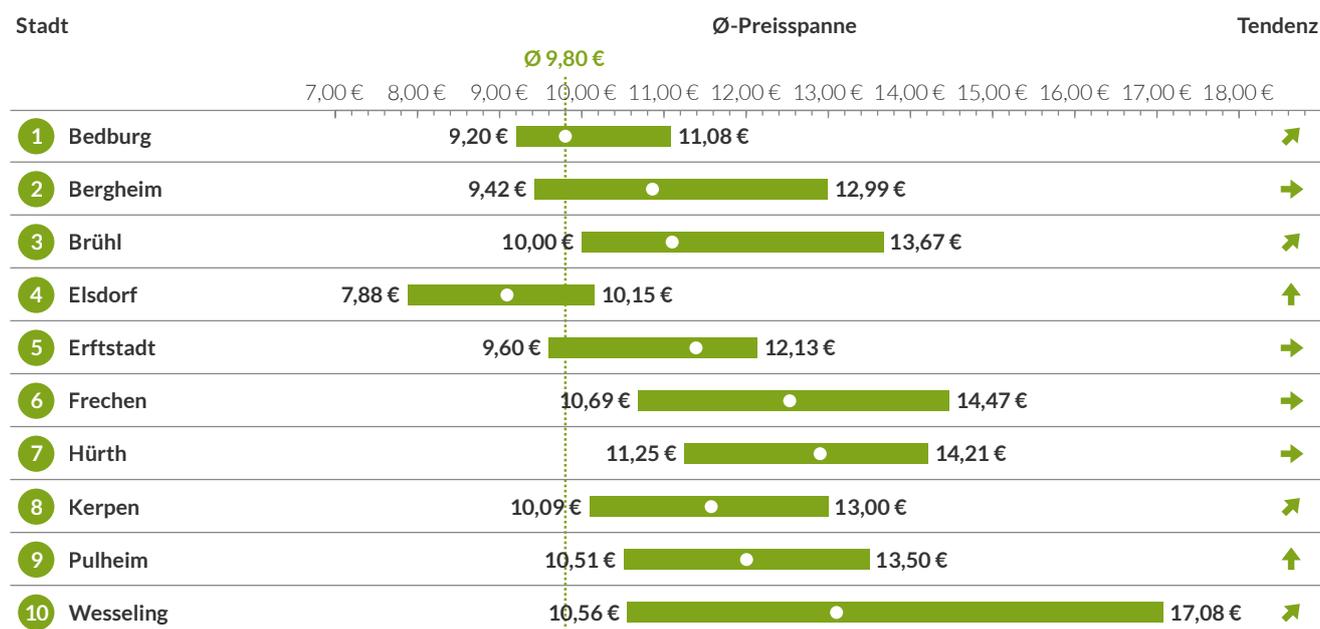


Karte: Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.01.2022 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Stadt	iib-Richtwert	Veränderung 2020 zu 2021	
Bedburg	9,99 €	● →	1,9%
Bergheim (Erft)	10,99 €	● ↑	8,9%
Brühl (Rheinland)	11,35 €	● →	0,3%
Elsdorf (Rheinland)	9,23 €	● →	0,0%
Erftstadt	11,12 €	● ↑	6,6%
Frechen	12,54 €	● ↗	2,7%
Hürth	12,86 €	● ↗	3,8%
Kerpen (Rheinland)	11,70 €	● ↑	10,5%
Pulheim	12,07 €	● →	2,3%
Wesseling	13,49 €	● ↑	17,5%

Tabelle: KAMPMEYER | Auszug Stadtteilauswertung Datenstand 01.1.2022 | Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

Preisspannen Neubaumieten (Preis in €/m²)



NEUBAUMIETEN

Im Rhein-Erft-Kreis beträgt die durchschnittliche Neubaumiete 11,77 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das Preisniveau deckt von 9,23 Euro in Elsdorf bis 13,49 Euro in Wesseling eine große Spanne ab. Dabei liegt neben der Durchschnittsmiete in Elsdorf lediglich die Durchschnittsmiete in Bedburg mit 9,99 Euro noch im einstelligen Bereich. Dabei ist auffällig, dass die beiden Städte eine geringe Dynamik der Mietpreise aufweisen: In Elsdorf hat sich die Höhe der Miete gar nicht verändert und in Bedburg um 1,9 Prozent. Außer Elsdorf und Bedburg gehört Brühl mit einem Anstieg um 0,3 Prozent auf 11,35 Euro zu den drei Städten des Rhein-Erft-Kreises, in denen die durchschnittliche Neubaumiete um weniger als 2 Prozent gestiegen ist. Die Bergheimer Neubaumiete ist mit einem Anstieg von 8,9 Prozent auf 10,99 Euro geklettert. In Erftstadt

ist sie um 6,6 Prozent auf 11,12 Euro gestiegen. Neben den Städten Elsdorf, Bedburg, Bergheim, Erftstadt und Brühl ist die Neubaumiete ebenso in Kerpen mit einem Preis von 11,70 Euro trotz des Anstiegs von 10,5 Prozent unter dem Durchschnittswert von 11,77 Euro geblieben. In Pulheim ist die Neubaumiete um 2,3 Prozent auf durchschnittliche 12,07 Euro gestiegen, in Frechen um 2,7 Prozent auf 12,54 Euro und in Hürth um 3,8 Prozent auf 12,86 Euro. Mit 17,5 Prozent ist der größte Anstieg der Neubaumieten in Wesseling zu verzeichnen. Im Jahr 2021 ist der Durchschnitt dort um rund 2 Euro von 11,48 Euro auf 13,49 Euro gestiegen. Ursächlich dafür ist die vermehrte Bauaktivität in Wesseling, einhergehend mit der Fertigstellung von Bauprojekten im Betrachtungszeitraum 2021.



EIN QUALITÄTSMAKLER **VERMIETET.**

Bei der erfolgreichen Vermietung einer Immobilie gilt es einen solventen Mieter zu finden. Als Vermieter wollen Sie Ihr Eigentum an den richtigen Mieter zum marktgerechten Preis vermieten.

Weil sich unsere Experten um alles kümmern, wird die Vermietung für Sie:
EINFACH. EFFIZIENT. TRANSPARENT.



Jetzt Beratungstermin vereinbaren
0228 / 22 72 76 - 0

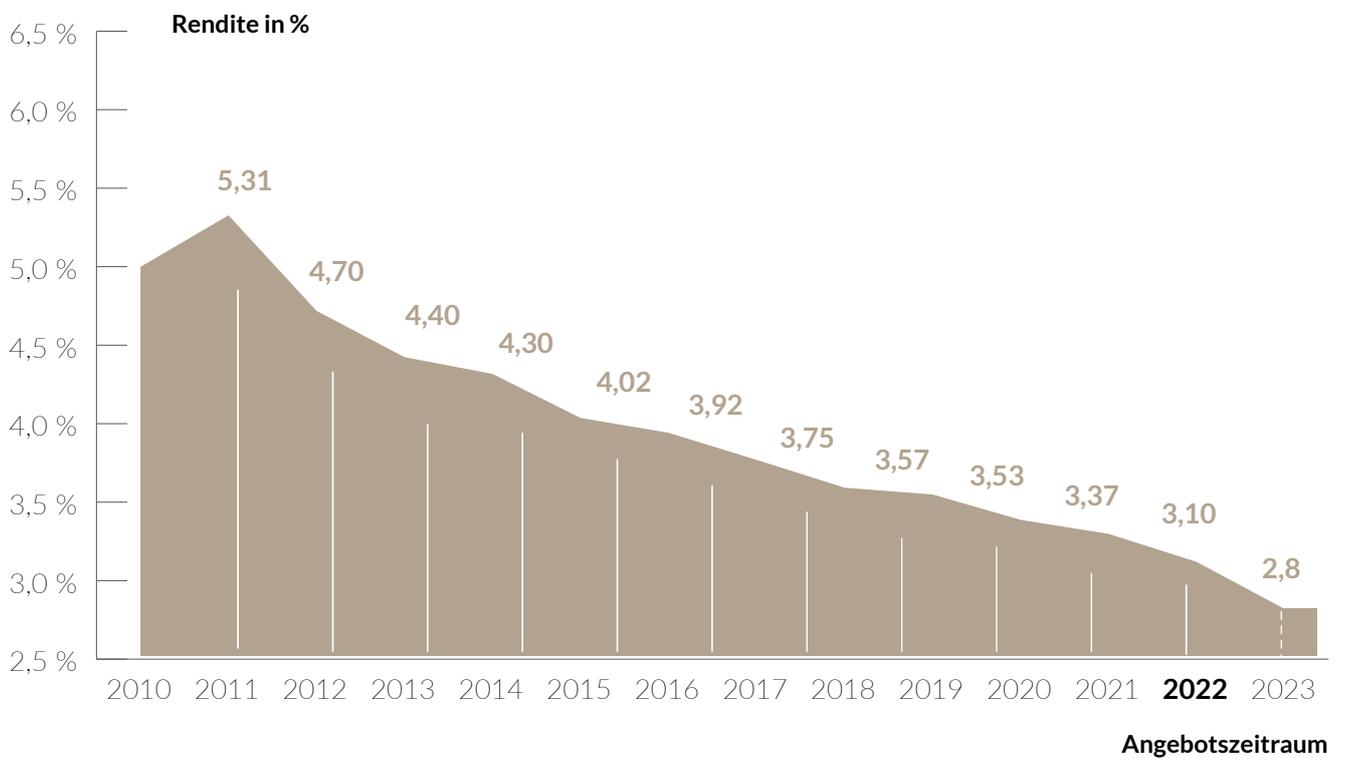
RENDITE

Aus einem Kaufpreis für Neubauwohnungen im Rhein-Erft-Kreis von durchschnittlich 4.539 Euro und einer Durchschnittsmiete von 11,77 Euro ergibt sich eine durchschnittliche Rendite von 3,1 Prozent. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte gesunken. Im oberen Preissegment liegt der Durchschnitt mit 3 Prozent etwas darunter und im unteren Preissegment mit 3,3 Prozent 0,2 Prozentpunkte darüber.

Bezogen auf die Durchschnittspreise reicht die Spanne der Rendite von 2,3 Prozent in Elsdorf bis 3,7 Prozent in Wesseling. Deshalb werden Neubauwohnungen in Wesseling stärker als Kapitalanlage beworben als in anderen Städten des Landkreises. Insbesondere für Kapitalanleger zählen auch der Substanzwert und die dauerhafte Wertsteigerung von Wohnimmobilien zu den Kaufargumenten. In den Städten des Rhein-Erft-Kreises, die direkt an Köln angrenzen, ist die Rendite tendenziell geringer als in den östlichen Städten. Zu dieser Tendenz bilden die geringste Rendite von 2,3 Prozent in Elsdorf und die höchste Rendite von 3,7 Prozent in Wesseling deutliche Ausnahmen. Dort werden die Renditen stark von aktuellen Entwicklungen beeinflusst. In Bedburg ist der Anstieg der Durchschnittsmiete im Jahr 2021 mit 1,9 Prozent besonders gering ausgefallen und in Wesseling mit 17,5 Prozent

besonders hoch. Wie in Wesseling ist die Rendite in Kerpen um einen Zehntelprozentpunkt gestiegen. Die Kerpener Entwicklung ist auf den zweithöchsten Anstieg der Neubaumieten um 10,5 Prozent zurückzuführen. In den anderen acht kreisangehörigen Städten ist die Neubaurendite rückläufig. In Erftstadt, Frechen und Brühl sank sie im Jahr 2021 um einen Zehntelprozentpunkt, in Hürth um 0,2 Prozentpunkte, in Bergheim und Pulheim um 0,3 Prozentpunkte. In Bedburg fällt sie mit 0,4 Prozentpunkten am deutlichsten aus. In Pulheim ist die durchschnittliche Rendite mit 2,9 Prozent mehr als einen halben Prozentpunkt höher als in Elsdorf mit der geringsten Rendite der zehn Kreisstädte. In Brühl, Bergheim und Hürth beträgt die durchschnittliche Neubaurendite 3,2 Prozent. In Frechen beträgt sie 3,3 Prozent und in Erftstadt 3,4 Prozent. In Bedburg beträgt sie trotz des stärksten Rückgangs um 0,4 Prozentpunkte im Jahr 2021 noch 3,5 Prozent. Kerpen liegt mit einer Rendite von durchschnittlich 3,6 Prozent einen Zehntelprozentpunkt hinter Wesseling. Während für die Renditen in den direkt an Köln angrenzenden Städten eine Spanne von 0,8 Prozentpunkten zu verzeichnen ist, beträgt die Spanne in den westlichen Städten wegen der niedrigen Rendite in Elsdorf 1,3 Prozentpunkte.

Renditeentwicklung Neubau







PERSPEKTIVEN DER NACHFRAGE

STABILISIERUNG DES WANDELS

Die Wohnungsknappheit im Rhein-Erft-Kreis befindet sich am Limit. Mieten und Kaufpreise steigen weiter. Die Vermarktungsdauer ist minimal. Der bei Weitem größte Teil der Nachfrage kann nicht bedient werden. Die Immobilienmärkte des Landkreises befinden sich in einer Art Ausverkaufssituation. Obwohl die Bevölkerungsstatistik des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) für die vergangenen Jahre nur ein geringes Wachstum der Bevölkerung im Landkreis und zunehmende Fertigstellungszahlen ausweist sind die Wohnungsmärkte angespannter als je zuvor.

Die Struktur der Nachfrage steht in enger Wechselbeziehung mit den demografischen und ökonomischen Entwicklungen der Nachbarstädte und der Metropolregion Rheinland. Größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit mindestens einem zusätzlichen Raum, der z. B. als Homeoffice genutzt werden soll, und Freiflächen wie Balkone, Terrasse und Garten lassen sich nur für einen kleinen Teil der Nachfrage realisieren. Das hohe Preisniveau und die besonders hohe Knappheit an größeren Wohnungen und Einfamilienhäusern in einer der fünf Metropolstädte Köln, Bonn, Aachen, Mönchengladbach oder Düsseldorf, die über zweieinhalb Millionen Menschen räumlich mit dem Kreis verbinden, verstärken die Wohnraumnachfrage im Rhein-Erft-Kreis. Weil das Angebot an Einfamilienhäusern in allen Großstädten besonders knapp ist, ziehen Familien verstärkt aus den Städten in die angrenzenden Landkreise.

Die enorme Nachfrage ist an hohen Wanderungszahlen messbar. Aus unterschiedlichen Gründen schlägt sie sich allerdings vielerorts kaum in steigenden Bevölkerungszahlen nieder. Zur Fortschreibung der Bevölkerung werden Geburten, Sterbefälle und Wanderungssalden genutzt, die sich aus An- und Abmeldungen vom Wohnsitz ergeben. Während die natürliche Bevölkerungsbewegung in aller Regel zeitnah erfasst wird, kommt es beim Wanderungsverhalten zu einer kurzfristigen Unschärfe, die im Rahmen der nächsten

Volkszählungen beseitigt wird. Durch teilweise auf Corona zurückzuführende Verzögerungen geben statistische Daten das Bild der tatsächlichen Entwicklungen verzerrt wieder. Außerdem kommt das aktuelle Marktgeschehen in den Bevölkerungsbewegungen nur bedingt zum Ausdruck. Die zeitlichen Abstände zwischen Wohnungssuche, Kauf oder Miete, Umzug und Datenerfassung nehmen zu, was insbesondere für den Neubau und die Fertigstellung mit einem Vorlauf von 24 bis 36 Monate gilt. Die Binnenwanderung, also die Umzüge innerhalb eines Ortes, die auch den Nachfragedruck an den Wohnungsmärkten verstärkt, führt zu keiner Veränderung seiner Einwohnerzahl.

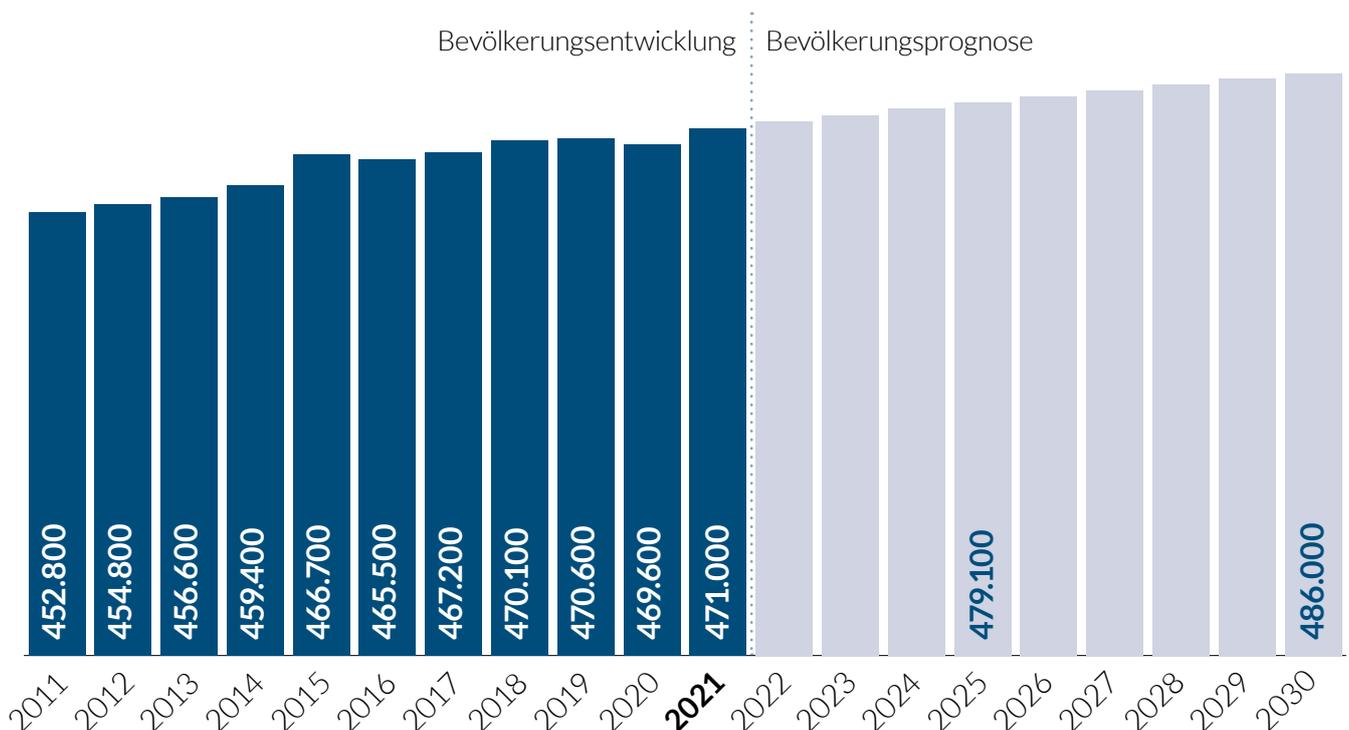
Das Nachfragevolumen wird außer von quantitativen auch von qualitativen Veränderungen bestimmt. Häufig existieren kaum Angebote, die den Suchprofilen entsprechen. Trotz aller Einschränkungen zeichnet sich insbesondere eine zunehmende Verdichtung der Wohnlagen in den Zentren der kreisangehörigen Städte ab, die je nach infrastrukturellem Entwicklungsstand unterschiedlich ausgeprägt ist. 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. Durch den Strukturwandel, der sich jetzt auch in dörflichen und ländlichen Räumen im Westen des Rhein-Erft-Kreises bemerkbar macht, hat sich die Perspektive der Nachfrage über die spezifische Nachfrage von Familien und die Nachfrage nach verdichteten Wohnlagen hinaus flächendeckend verändert. Als Konsequenz dieser Entwicklungen ist in allen Wohnlagen und Segmenten erheblicher Nachfragedruck zu spüren, der in den nächsten Jahren vermutlich noch wachsen wird.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerung des Rhein-Erft-Kreises ist in den vergangenen zehn Jahren von 452.792 Einwohnern im Jahr 2011 um 18.174 auf 470.966 Einwohner im Jahr 2021 gestiegen. Die Entwicklung zeigt sich mit einem Plus von durchschnittlich über 1.800 Einwohnern oder 0,4 Prozent pro Jahr insgesamt positiv. Das Wachstum beruht auf Wanderungsgewinnen, die den negativen Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen, also die negative natürliche Bevölkerungsbewegung, überkompensieren. Wenn die Salden der Jahre unberücksichtigt bleiben, in denen Migration und Pandemie zu einer außergewöhnlichen Bevölkerungsentwicklung geführt haben, ergibt sich ein sehr ähnlicher Durchschnittswert. Im Zehnjahreszeitraum heben sich die Effekte der besonderen Ereignisse weitgehend gegenseitig auf.



Bevölkerungsentwicklung und -prognose Rhein-Erft-Kreis



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022. | Werte auf 100 gerundet.

Die Auswirkungen der Corona-Zeit, die im Rhein-Erft-Kreis zu einem Bevölkerungsrückgang von rund 1.000 Einwohnern beigetragen hat, schlagen sich in den Zahlen der kreisangehörigen Städte unterschiedlich stark nieder. Nachdem im Jahr 2018 in keiner von ihnen Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen waren, ist die Bevölkerung von Bergheim, Frechen, Brühl und Hürth im Folgejahr gesunken. Der stärkste Rückgang ist mit 458 Einwohnern oder 0,8 Prozent für Hürth und mit

271 Einwohnern oder 0,6 Prozent für Brühl zu registrieren. Im Jahr 2020 ist die Bevölkerung in der Hälfte aller Städte des Landkreises mehr oder weniger stark gesunken, in Kerpen um 900 Einwohner oder 1,3 Prozent und in Brühl um 453 Einwohner oder 1 Prozent. Im Jahr 2021 hat sich die Situation weitgehend stabilisiert. Der Rückgang um 66 Einwohner oder 0,1 Prozent in Erftstadt ist hauptsächlich auf das Juli-Hochwasser zurückzuführen.

Bevölkerung	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Rhein-Erft-Kreis	466.657	465.549	467.209	470.089	470.615	469.611	470.966
Pulheim	54.200	53.834	53.900	54.071	54.194	54.636	54.766
Frechen	51.999	52.171	52.212	52.473	52.439	51.947	52.174
Hürth	59.496	59.272	59.762	60.189	59.731	59.525	59.682
Brühl	44.768	44.294	44.144	44.397	44.126	43.673	43.902
Wesseling	35.975	35.768	35.955	36.146	36.347	36.731	37.115
Erftstadt	49.786	49.513	49.647	49.801	50.010	50.060	49.994
Kerpen	65.477	65.568	65.420	66.206	66.702	65.802	65.968
Elsdorf	21.232	21.264	21.539	21.663	21.807	21.745	21.743
Bergheim	60.390	60.228	61.099	61.612	61.601	61.749	61.791
Bedburg	23.334	23.577	23.531	23.531	23.658	23.743	23.831

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022

Im Zeitraum von Dezember 2015 bis Dezember 2019 ist die Bevölkerung des Rhein-Erft-Kreises um jährlich rund 990 Einwohner oder 0,2 Prozent gestiegen. Der migrationsbedingte Bevölkerungsrückgang im Jahr 2016 reduziert die Bevölkerungszahl um rund 1.100 Einwohner. Auch im Jahr 2020 ist die Bevölkerung des Rhein-Erft-Kreises um rund 1.000 Einwohner gesunken. Im Folgejahr 2021 ist sie wieder um 1.355 Einwohner oder 0,3 Prozent gewachsen. Unter

Berücksichtigung der Tatsache, dass das natürliche Bevölkerungswachstum negativ ist, scheinen Suburbanisierung und Strukturwandel durch die besonderen Ereignisse der beiden vergangenen Jahre, wenn überhaupt, nur wenig an Wirkung verloren zu haben. In den nächsten Jahren wird sich der Strukturwandel zum entscheidenden Wachstumsfaktor entwickeln. Von ihm hängt auch ab, wie stark der Rhein-Erft-Kreis durch die Suburbanisierung wächst.

ALTERSSTRUKTUR

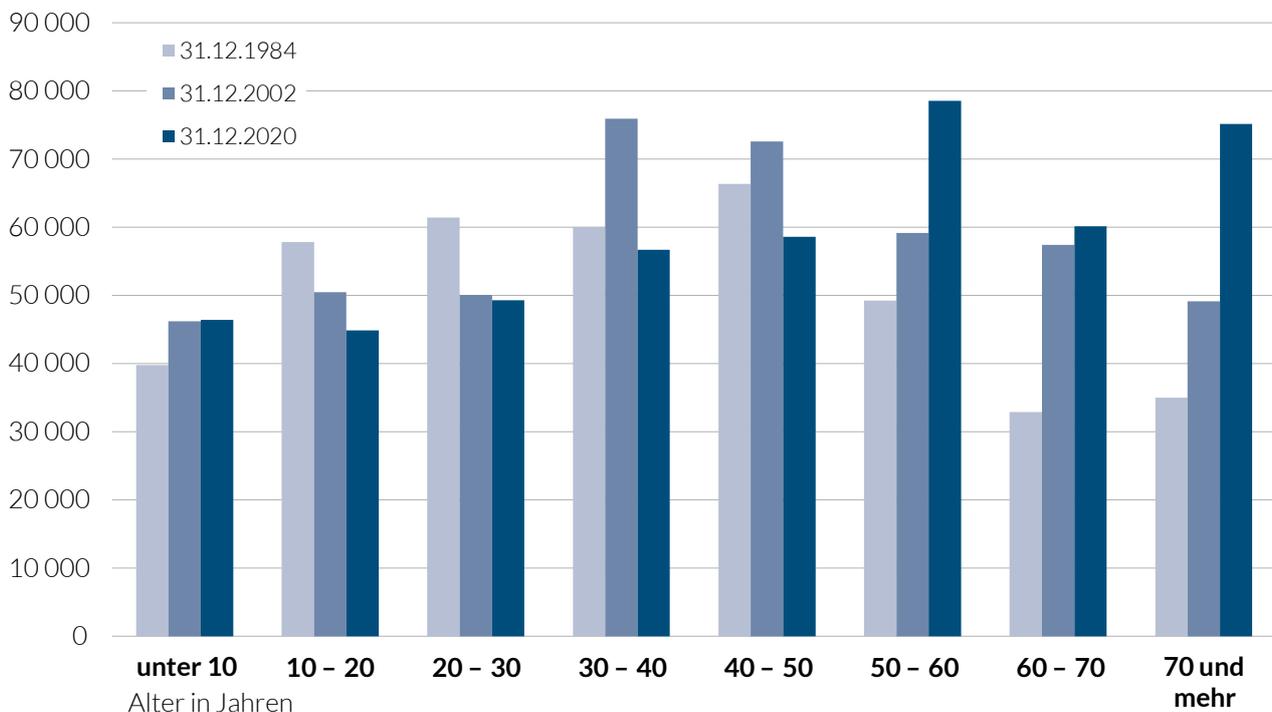
Wie die Tabelle „Bevölkerung am 31.12.2019 nach Altersgruppen Rhein-Erft-Kreis“ und das Diagramm „Bevölkerung 31.12.1983 – 31.12.2019 nach Altersgruppen Rhein-Erft-Kreis“ zeigen, lässt sich die besondere Attraktivität des Rhein-Erft-Kreises für Familien weder anhand von zeitpunktbezogenen Faktoren noch anhand eines längeren Zeitraums unmittelbar belegen. In den familienrelevanten Altersgruppen der unter 10-Jährigen ist seit 2001 ein leichter und bei den 10-bis unter 20-Jährigen ein etwas größerer Rückgang festzustellen. Die ebenfalls familienrelevanten Jahrgänge der 30- bis unter 50-Jährigen sind in diesem Zeitraum am deutlichsten rückläufig. Der höchste Anstieg ist für Personen ab 50 Jahren zu verzeichnen.

Bevölkerung nach Altersgruppen Rhein-Erft-Kreis

Alter von ... Jahren	Bevölkerung	Anteil
Gesamt	470.615	100,0 %
unter 6	28.340	6,0 %
6 bis unter 18	53.227	11,3 %
18 bis unter 25	34.497	7,3 %
25 bis unter 30	25.481	5,4 %
30 bis unter 40	56.623	12,0 %
40 bis unter 50	59.547	12,7 %
50 bis unter 60	79.577	16,9 %
60 bis unter 65	31.880	6,8 %
65 und mehr	101.443	21,6 %

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. |
Datenstand: 31.12.2019

Bevölkerung nach Altersgruppen Rhein-Erft-Kreis – 1983 | 2001 | 2019

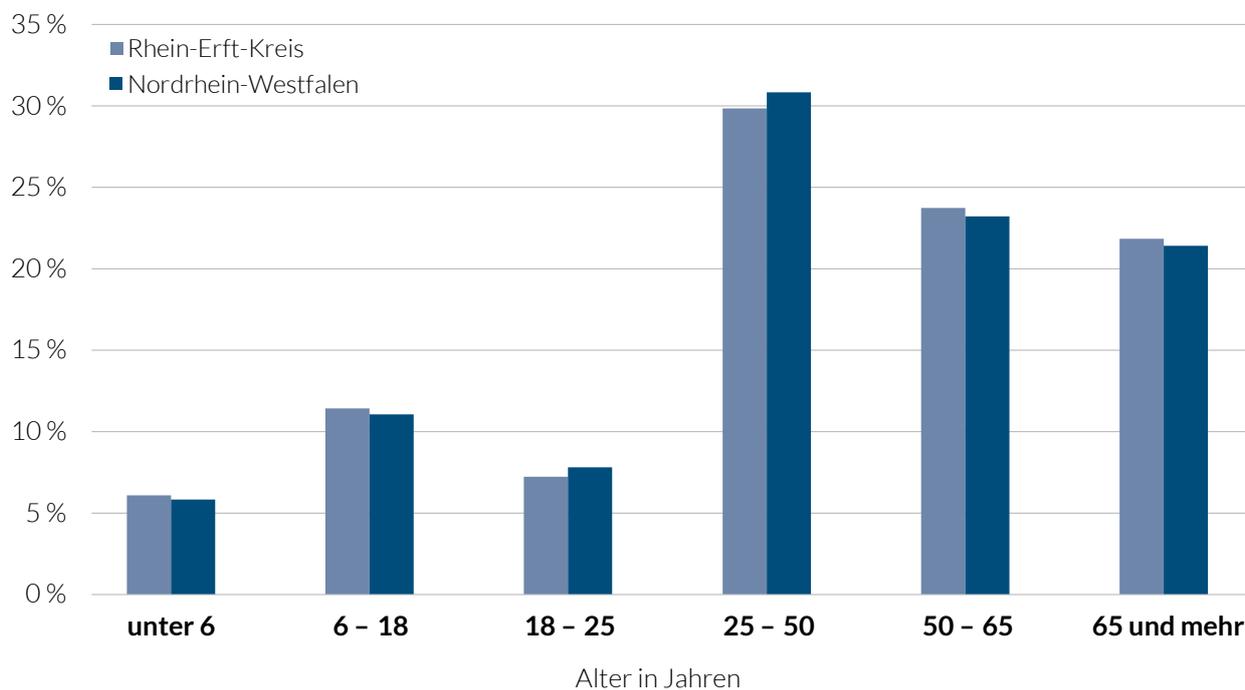


Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

Die Altersverteilung des Rhein-Erft-Kreises weicht im Jahr 2019 leicht von der des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen ab. Personen zwischen 18 und 49 Jahren sind im Rhein-Erft-Kreis schwächer vertreten als in Nordrhein-Westfalen. Der Anteil an Personen im

Alter von über 50 Jahren ist höher als im Bundesland. Die Tatsache, dass auch Kinder und Jugendliche unter 18 stärker vertreten sind, lässt einen Rückschluss darauf zu, dass der Landkreis von Familien bevorzugt wird.

Bevölkerung nach Altersgruppen Rhein-Erft-Kreis – 1983 | 2001 | 2019



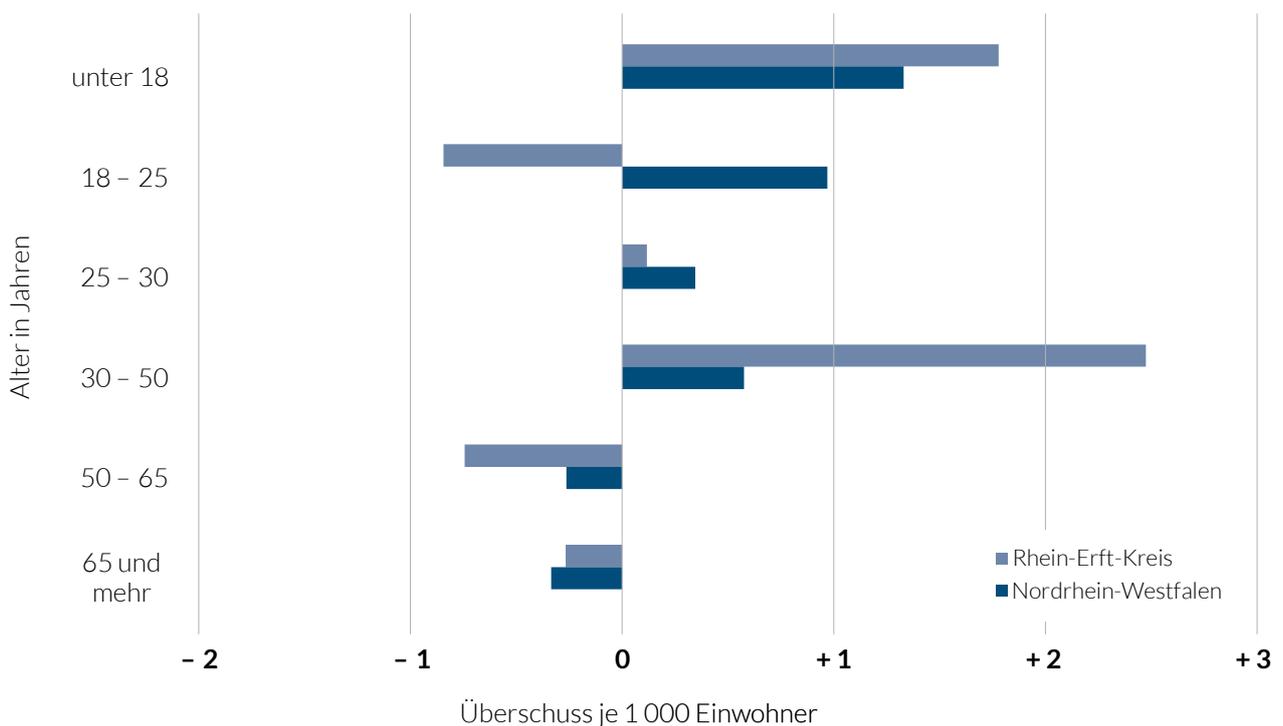
Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

Der verstärkte Zuzug von Familien macht sich erst in jüngerer Vergangenheit bemerkbar. In den Jahren 2016 bis 2020 sind für den Rhein-Erft-Kreis hauptsächlich Wanderungsgewinne der beiden familienrelevanten Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der Personen im Alter von 30 bis unter 50 Jahren zu verzeichnen. Für Personen im Alter

von 25 bis unter 30 Jahren bestehen ebenfalls, wenn auch weniger deutliche Wanderungsgewinne. Für Nordrhein-Westfalen ergibt sich ein abweichendes Bild. Anders als der Rhein-Erft-Kreis ist der Wanderungsgewinn in der Altersgruppe von 18 bis unter 25 Jahren besonders hoch. In der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen ist je 1.000 Einwohner ein etwas höherer Überschuss zu verzeichnen.

Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen

je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

Der durchschnittliche Wanderungsgewinn der Jahre 2015 bis 2019 von 2.688 Einwohnern pro Jahr macht rund 0,6 Prozent der im Jahr 2019 insgesamt 470.615 Einwohner aus. Die Wanderungsgewinne von 1.137 Kindern und Jugendlichen und insgesamt 1.895 Personen im Alter von 18 bis unter 50 Jahren weisen auf einen deutlichen Zuzug von Familien hin. 12 Prozent der Wanderungsverluste basieren auf dem Fortzug von 18- bis unter 25-Jährigen. Das kleine Minus von 42 Umzügen ergibt sich aus dem fast ausgeglichenen

Verhältnis von durchschnittlich 5.889 Zu- und 5.931 Fortzügen pro Jahr. Um diese Altersgruppe stärker an den Landkreis zu binden, werden derzeit zusätzliche Ausbildungsangebote auf den Weg gebracht. Mit 88 Prozent entfällt der überwiegende Teil der Wanderungsverluste auf Personen im Alter von über 50 Jahren. Insbesondere die Präferenzen der Altersjugend für urbanere Wohnlagen dürften für die 216 Fortzüge der 50- bis unter 65-Jährigen pro Jahr eine Rolle spielen.

Wanderungen über die Gemeindegrenzen im Durchschnitt der Jahre 2015–2019

Altersklasse	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Gewinn	Anteil am		Anteil am
					Gewinn	Verlust	
Gesamt	33.333	30.645	2.688	3.032	100 %	-344	100 %
unter 18	5.106	3.969	1.137	1.137	38 %	0	0 %
18 bis 25	5.889	5.931	-42	0	0 %	-42	12 %
25 bis 30	5.461	5.139	322	322	11 %	0	0 %
30 bis 50	11.887	10.314	1.573	1.573	52 %	0	0 %
50 bis 65	3.295	3.511	-216	0	0 %	-216	63 %
65 und mehr	1.695	1.781	-86	0	0 %	-86	25 %

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022

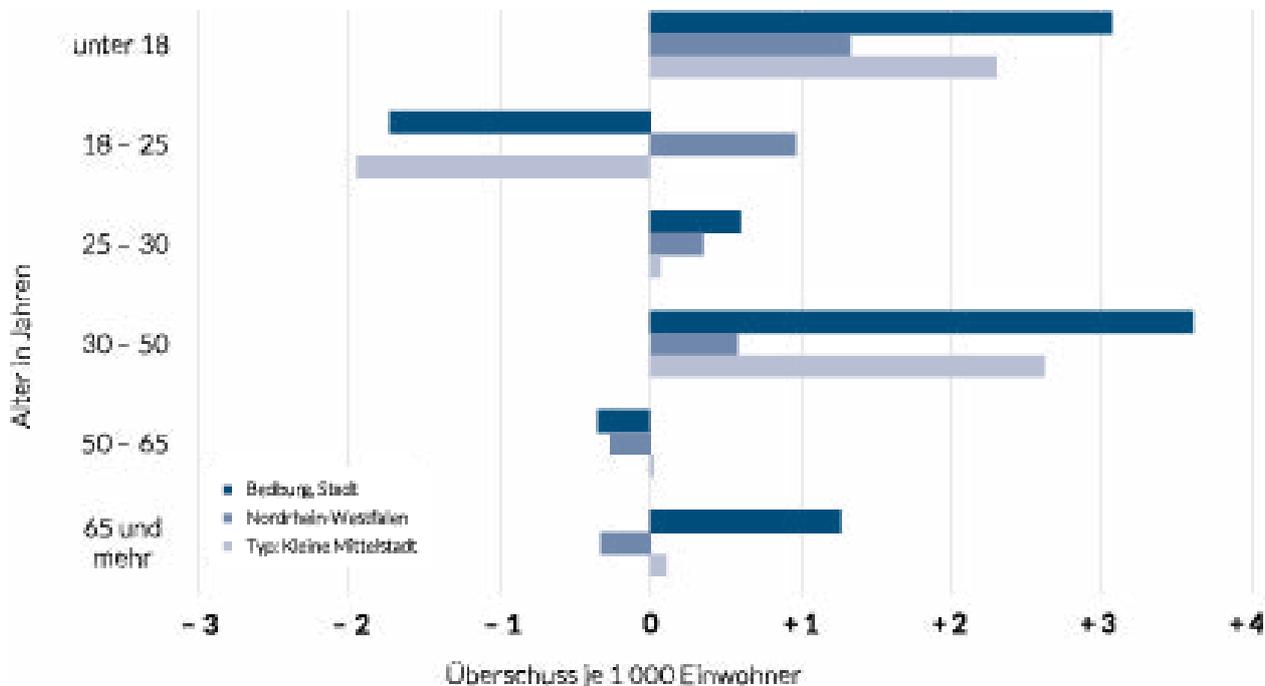
STADTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

Alle zehn Städte des Rhein-Erft-Kreises gewinnen von 2015 bis 2019 Einwohner in den familienrelevanten Altersklassen hinzu. Ein hoher Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen ist mit etwa vier Zuzügen je 1.000 Einwohner besonders in Bergheim, mit etwa dreieinhalb in Pulheim und mit ebenfalls über drei Zuzügen in Elsdorf festzustellen. In Bedburg und Erftstadt kommen im Durchschnitt etwa zweieinhalb Kinder und Jugendliche pro Jahr hinzu. In Frechen, Hürth und Brühl fällt der Wanderungsgewinn mit rund anderthalb Kindern oder Jugendlichen am geringsten aus. In die Einordnung der Attraktivität der Städte für Familien werden auch die Wanderungssalden der 30- bis unter 50-Jährigen einbezogen. In dieser Altersklasse ist der höchste jährliche Wanderungsgewinn von fünfeinhalb Zuzügen je 1.000 Einwohner für Pulheim festzustellen. Pulheim kann deshalb zu den für Familien besonders interessanten Städten gezählt werden. Mit einem jährlichen Plus von etwa dreieinhalb Zuzügen in dieser familienrelevanten Altersklasse liegt das Verhältnis von Zuzügen beider Altersklassen in Bergheim über eins. In Bergheim ziehen je 1.000 Einwohner also mehr Kinder und Jugendliche als Erwachsene im familienrelevanten Alter zu. Das lässt auf einen besonders hohen Wanderungsgewinn an Familien mit mehreren Kindern in Bergheim schließen. In Brühl und in Hürth ist das Verhältnis ebenfalls größer als eins. In beiden Städten fallen die Wanderungsgewinne beider Altersklassen je 1.000 Einwohner eher gering aus. Der Zuwachs an Familien ist also vergleichsweise gering, was auch auf das hohe Preisniveau zurückgeführt werden kann. Zu den wenigen zuziehenden Familien gehören in Brühl und Hürth allerdings mehr Kinder oder Jugendliche als in sieben der acht anderen Städte. Beide Städte sind für Familien mit mehreren Kindern besonders interessant. Bergheim gewinnt bei der Wanderung von Familien sowohl in Bezug auf deren Anzahl je 1.000 Einwohner als auch in Bezug auf die Größe der zugezogenen Familien.

Auf den ganzen Rhein-Erft-Kreis bezogen, zeigt sich der Wanderungssaldo in der Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen ausgewogen. In Pulheim ist der Rückgang mit drei Fortzügen je 1.000 Einwohner am deutlichsten. Erftstadt weist ein Minus von fast zwei und Bedburg ein Minus von rund anderthalb Fortzügen auf. Die einzige Stadt des Rhein-Erft-Kreises mit großen Wanderungsgewinnen bei jungen Erwachsenen ist Hürth, wo jährlich fast fünf 18- bis unter 25-Jährige und 25- bis unter 30-Jährige hinzukommen. Hürth weist mit auf Studenten zugeschnittenen Wohnungsangeboten, durch seine Lage an der Grenze zum Kölner Stadtteil Klettenberg und als drittgrößte Stadt des Landkreises Merkmale auf, die von jungen Leuten besonders geschätzt werden. Bei den 25- bis unter 30-Jährigen ist für alle Städte ein geringer Wanderungsgewinn zu verzeichnen, der in Hürth und Kerpen, der einwohnerstärksten Stadt, mit mehr als einem Zuzug je 1.000 Einwohner am höchsten ausfällt.

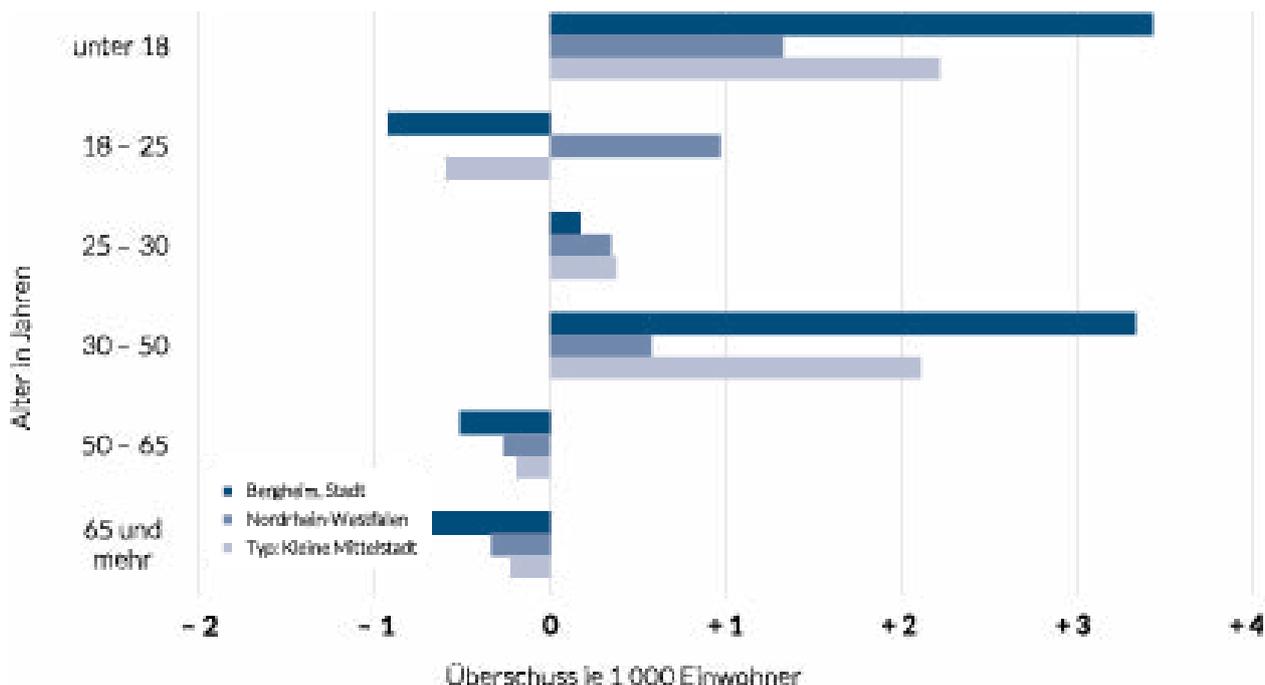
In den beiden höchsten Altersklassen verzeichnen der Rhein-Erft-Kreis und ganz Nordrhein-Westfalen leichte Wanderungsverluste. Nur in Brühl und Elsdorf übertreffen der Zuzug von 50- bis 65-Jährigen deren Fortzug. Bei den über 65-Jährigen gilt das auch in Frechen und Bedburg. Städte wie Brühl, Bedburg und Elsdorf scheinen sich gut als Wohnort der Altersjugend und von Senioren zu eignen.

BEDBURG **Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen** je 1.000 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

BERGHEIM **Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen** je 1.000 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen

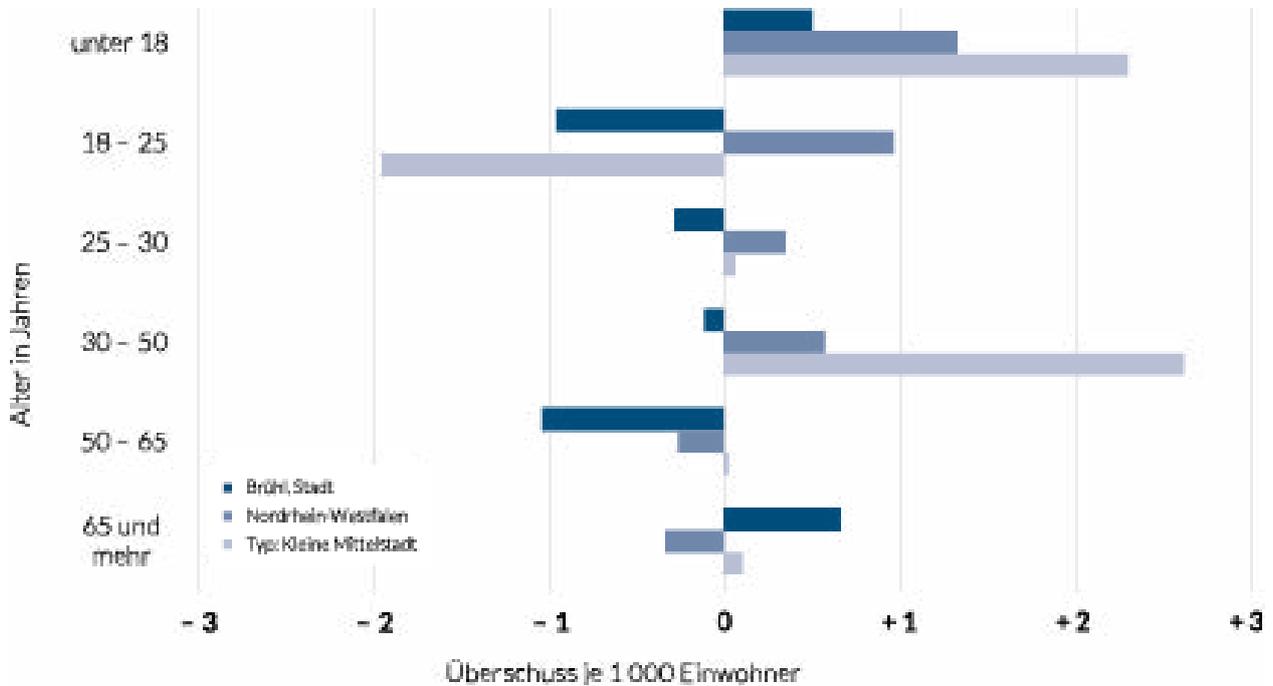


Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

BRÜHL

Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen

je 1.000 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen

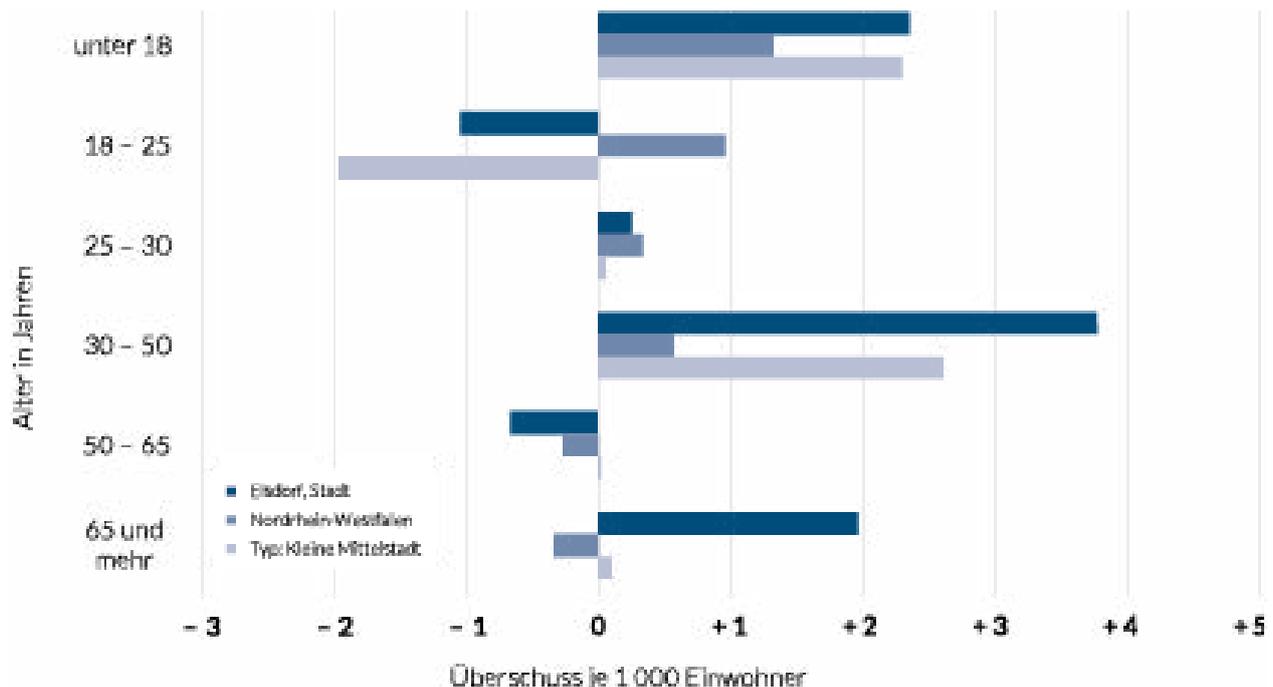


Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

ELSDORF

Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen

je 1.000 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen

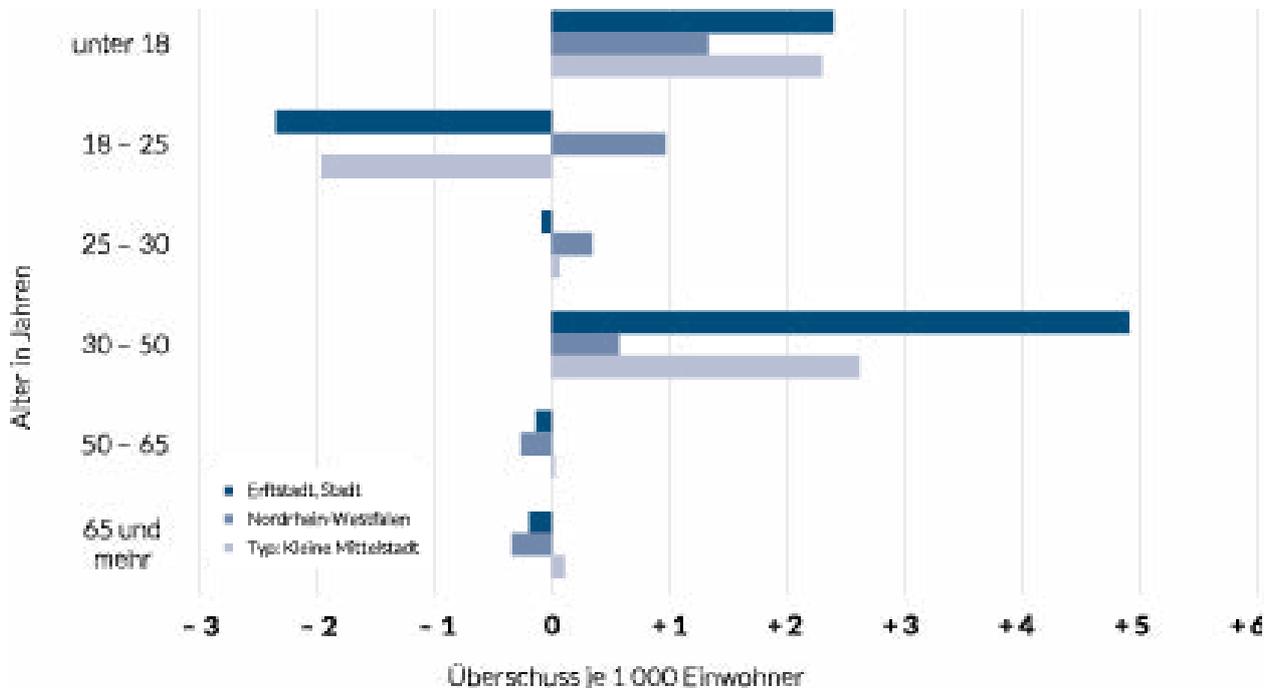


Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

ERFTSTADT

Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen

je 1.000 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen

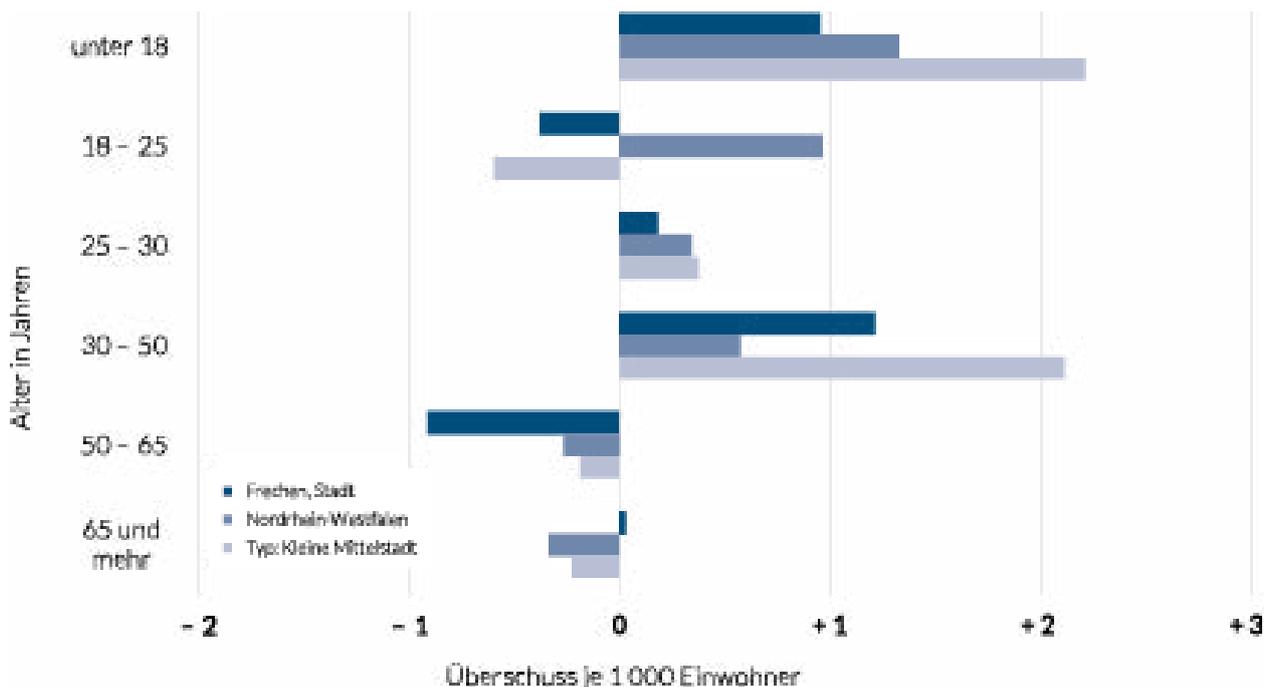


Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

FRECHEN

Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen

je 1.000 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen

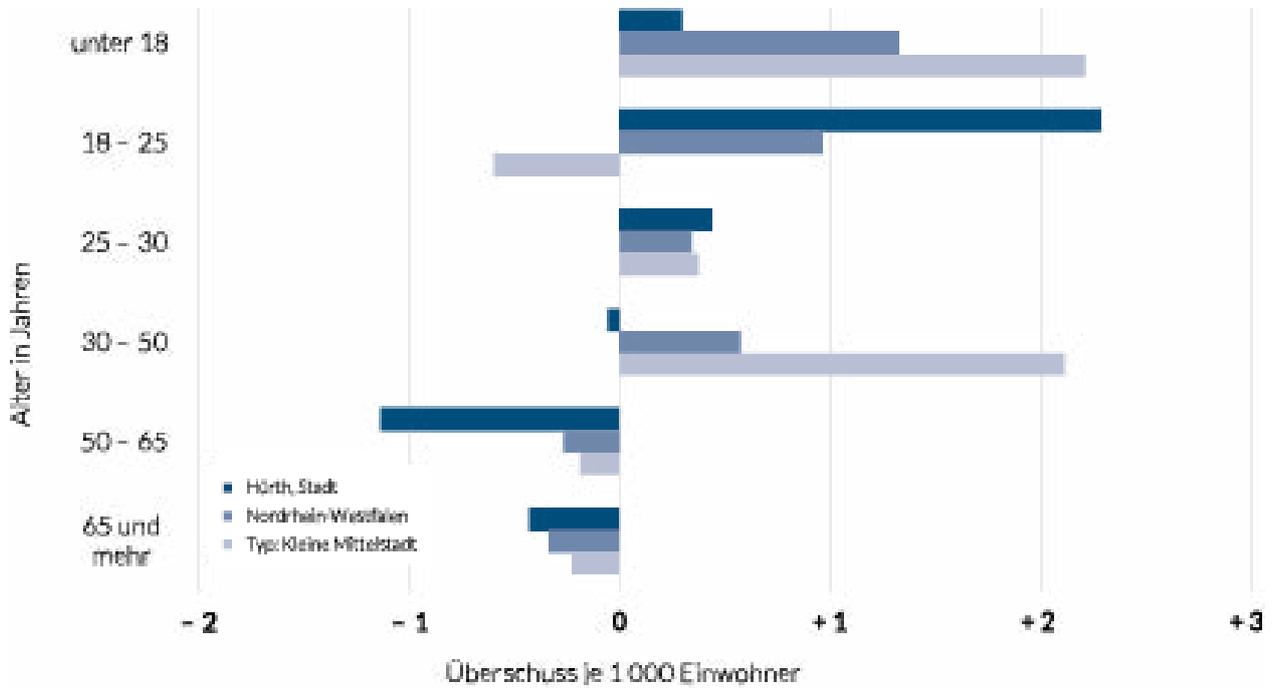


Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

HÜRTH

Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen

je 1.000 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen

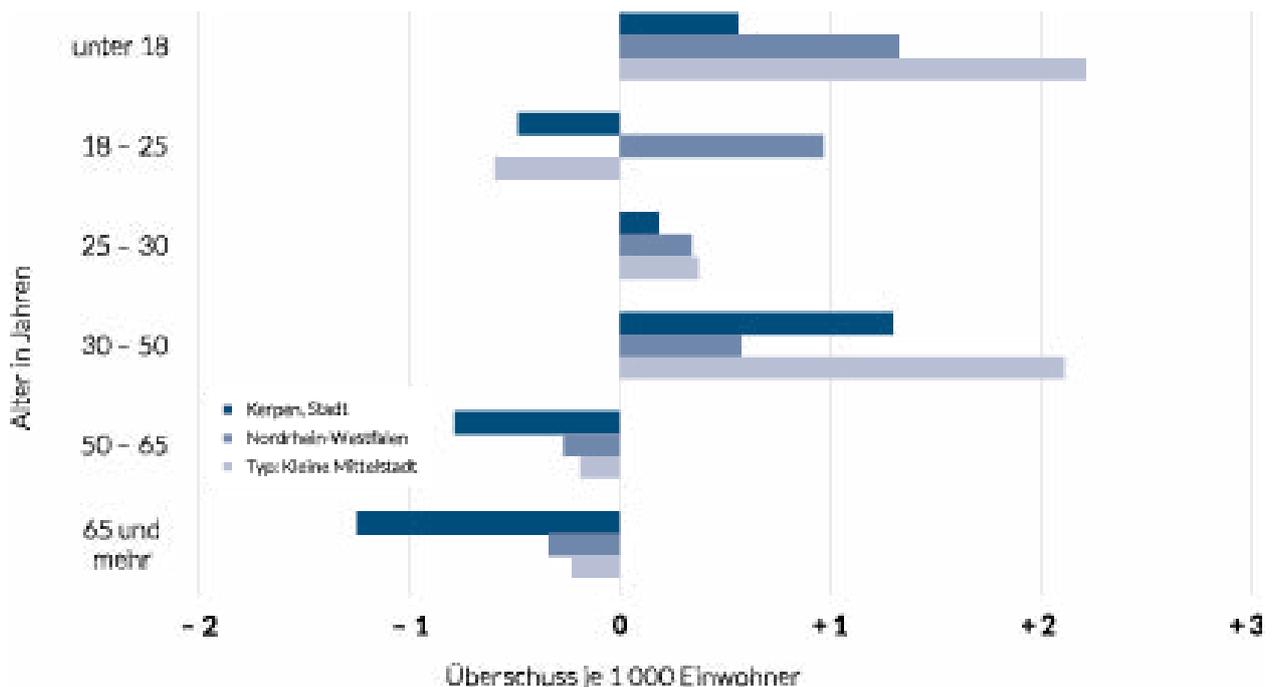


Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

KERPEN

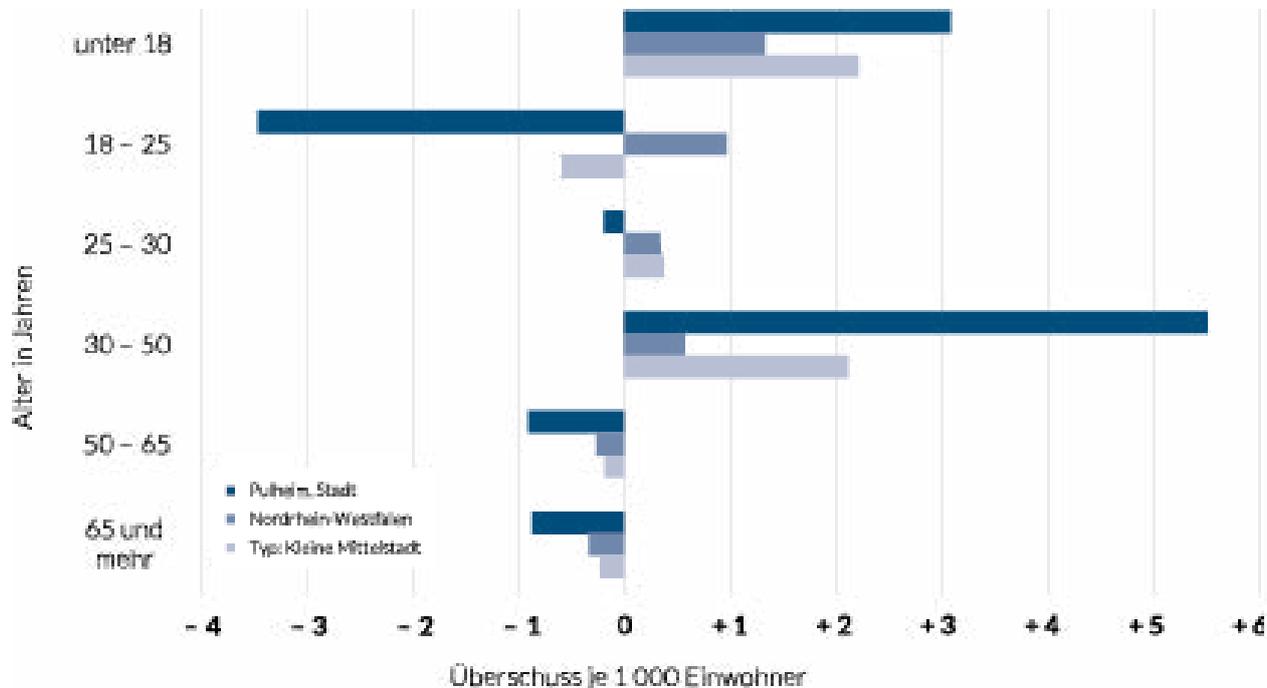
Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen

je 1.000 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen



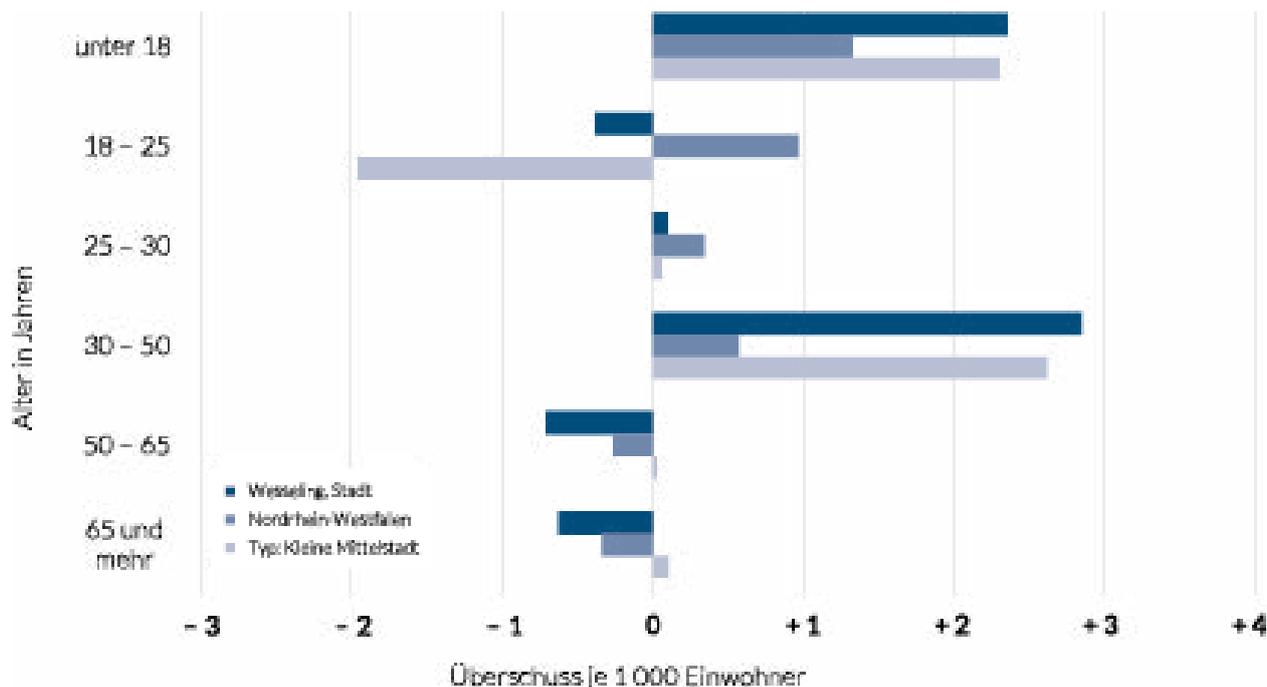
Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

PULHEIM **Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen** je 1.000 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen



Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

WESSELING **Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen** je 1.000 Einwohnern im Durchschnitt der Jahre 2016–2020 nach Altersgruppen



PROGNOSE

Das IT.NRW erwartet bis zum Jahr 2040 in 254 der 373 kreisangehörigen Städte und Gemeinden Bevölkerungsrückgänge. Demnach wird die Einwohnerzahl in 119 Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen in den nächsten 18 Jahren steigen. Für 22 der 53 kreisfreien Städte und Landkreise prognostizieren die Landesstatistiker einen Zuwachs der Bevölkerung. Die höchsten Anstiege werden mit 15,8 Prozent in Köln,

mit 14 Prozent in Düsseldorf und mit 13,9 Prozent in Münster erwartet. Wie in den anderen nordrhein-westfälischen Kreisen wird das Alter der Bevölkerung auch im Rhein-Erft-Kreis voraussichtlich stärker steigen als in kreisfreien Städten. In Düsseldorf, wo sich der geringste Anstieg ergibt, erhöht sich das Durchschnittsalter bis 2040 nur um 0,1 Jahr.

Bevölkerung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040

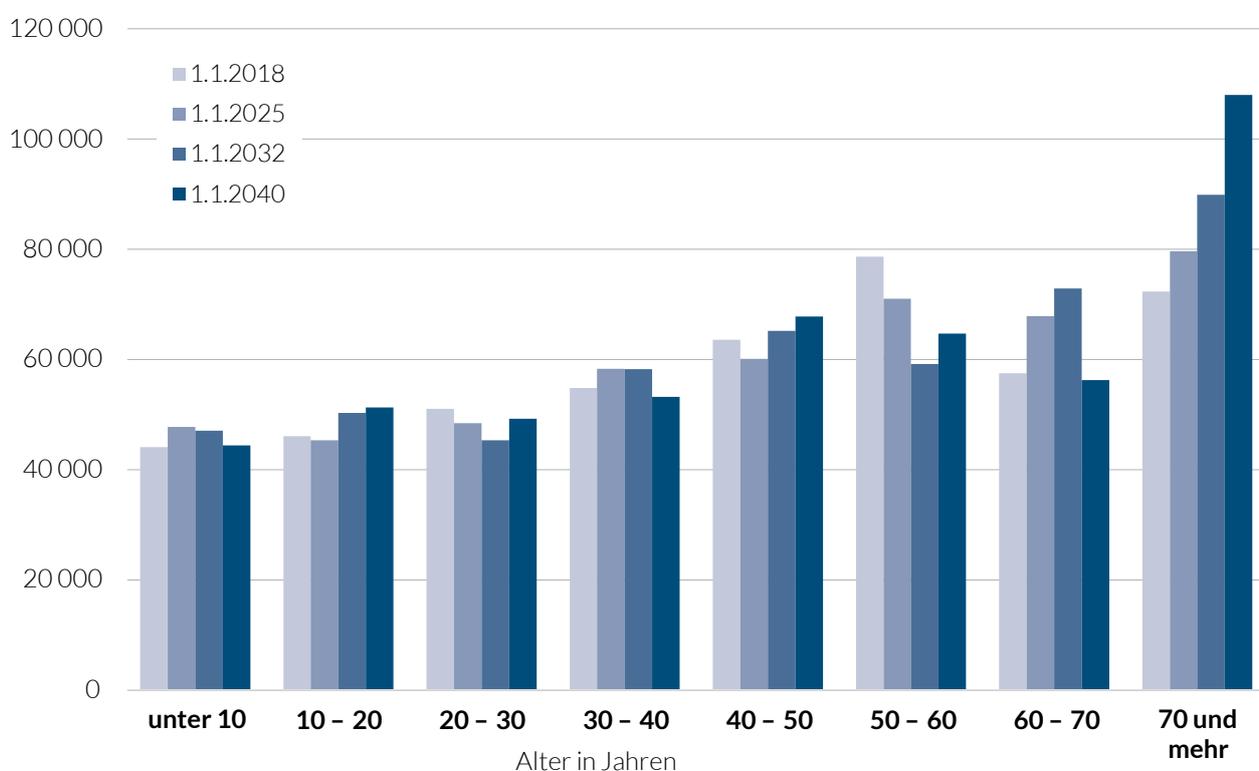
Rhein-Erft-Kreis	insgesamt	davon im Alter von ... bis unter ... Jahren									
		0-3	3-6	6-10	10-15	16-19	19-25	25-40	40-65	65-80	80 plus
2040 zu 2018	+5,7%	-11,0%	-	+10,6%	+14,7%	+7,0%	+4,5%	-5,4%	-6,9%	+29,3%	+56,6%
2018	467.209	13.550	13.208	17.209	26.377	14.548	29.782	80.895	172.302	71.690	27.648
2020	470.026	13.694	14.211	17.311	26.258	13.895	29.828	81.662	171.314	71.000	30.853
2025	477.630	13.420	14.521	19.722	27.196	13.496	27.614	83.382	168.665	74.708	34.906
2030	484.859	13.242	14.295	19.781	30.413	13.723	27.051	82.370	162.441	85.899	35.644
2035	490.278	12.798	13.982	19.567	30.626	15.731	28.186	79.040	156.875	95.077	38.396
2040	494.028	12.055	13.206	19.025	30.252	15.560	31.116	76.493	160.335	92.700	43.286

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022

In Nordrhein-Westfalen steigt die Bevölkerung von 17,91 Millionen im Basisjahr 2018 um 0,9 Prozent auf rund 18,08 Millionen im Jahr 2040. Im Rhein-Erft-Kreis beträgt sie im Jahr 2018 467.209 Einwohner. Auf das Basisjahr bezogen steigt sie bis zum Jahr 2025 um

2,2 Prozent auf 477.630 und bis 2040 um insgesamt 5,7 Prozent auf 494.028 Einwohner. Das Wachstum wird demnach 4,8 Prozentpunkte höher sein als das der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen.

Bevölkerungsvorausberechnung* 01.01.2018 – 01.01.2040 nach Altersgruppen



* Für die Bevölkerungsvorausberechnung in den kreisfreien Städten und Kreisen werden Ergebnisse der Statistiken der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen, der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes sowie der Sterbetafeln genutzt.

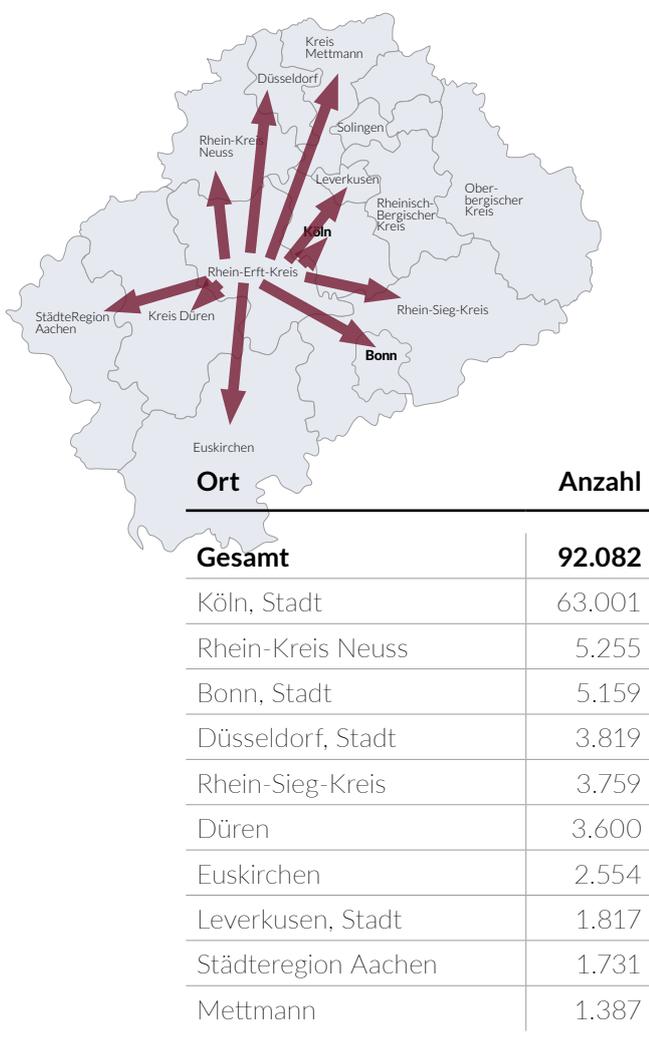
Grafik: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 15.02.2022.

In Bezug auf das Basisjahr 2018 legen die Altersklassen der 6- bis unter 25-Jährigen und der 65- bis unter 80-Jährigen bis zum Jahr 2040 deutlich zu. Den deutlichsten relativen Zuwachs verzeichnen mit einem Plus von 56,6 Prozent allerdings Personen im Alter ab 80 Jahren. In absoluten Zahlen entspricht der Zuwachs einem Plus von 15.638 Einwohnern. Der Anteil an Jugendlichen beziehungsweise jungen Erwachsenen und an Senioren wird sich bis 2040 also erhöhen.

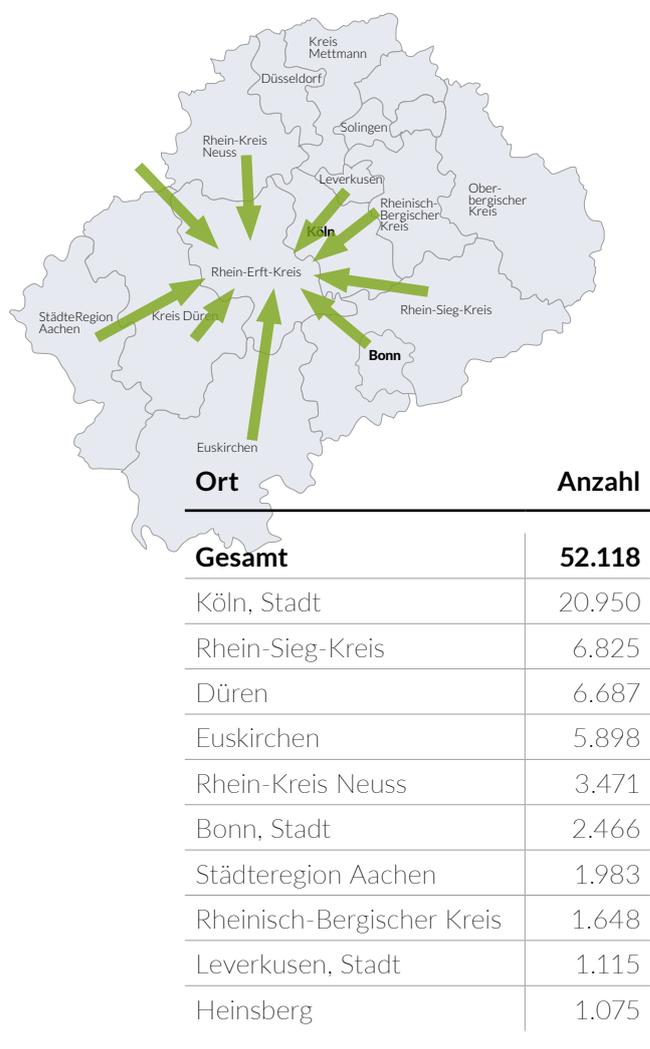
Demnach würde eine der großen Herausforderungen der nächsten 18 Jahre in der Erwerbstätigkeit der Bevölkerung des Rhein-Erft-Kreises liegen. Eine Relativierung dieser Herausforderung ist dann denkbar, wenn noch schneller steigende Immobilienpreise in den Metropolregionen und eine durch die Pandemie verstärkte Suburbanisierung zu über den Erwartungen liegenden Wanderungsgewinnen in der Altersklasse der 25- bis unter 65-Jährigen führen.



Auspendler von Rhein-Erft-Kreis



Einpendler nach Rhein-Erft-Kreis



Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit | Datenstand: Juni 2021.

Aus dem Pendleratlas der Bundesagentur für Arbeit geht hervor, dass sich im Juni 2021 der Arbeitsort von 146.854 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Rhein-Erft-Kreis befindet. Durch die Verwerfungen, die aus der Pandemie und den Corona-Maßnahmen resultieren, hat sich diese Situation deutlich verändert. 68.350 oder 41,9 Prozent der im Rhein-Erft-Kreis Beschäftigten sind Einpendler. Im Rhein-Erft-Kreis wohnen zu diesem Zeitpunkt insgesamt 187.277 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. 108.773 oder 58,1 Prozent von ihnen sind Auspendler. Folglich sind im Juni 2021 insgesamt 177.123 Berufspendler zu verzeichnen, die im Rhein-Erft-Kreis wohnen oder arbeiten. Im Saldo ergibt sich ein Plus von 40.423 Auspendlern.

Mit 63.001 Beschäftigten pendeln über 92 Prozent der Auspendler zur Arbeit nach Köln. Das entspricht in etwa 34 Prozent aller im Kreis wohnhaften 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 20.950 oder rund 31 Prozent der Einpendler in den Rhein-Erft-Kreis. Die Pendlerbewegungen aus dem Rhein-Sieg-Kreis, aus Düren und Euskirchen machen mit 19.410 Einpendlern rund 28 Prozent aus. Mit 10.643 Einpendlern entfallen 16 Prozent auf den Rhein-Kreis Neuss, Bonn, die Städteregion Aachen, den Rheinisch-Bergischen-Kreis und Heinsberg.

ARBEIT UND WIRTSCHAFT

Nach Angaben des IT.NRW ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2011 und 2020 von 125.962 um 21.041 auf 147.003 Personen oder um 17 Prozent gestiegen. Mit durchschnittlich rund 2.104 Beschäftigten oder rund 1,7 Prozent pro Jahr ist ihre Anzahl schneller gewachsen als die Bevölkerung des Kreises.



JAHRHUNDERTCHANCE

Die Bevölkerungs- und die Beschäftigungszahlen der boomenden Wirtschaftsregion Rhein-Erft-Kreis werden voraussichtlich auch nach Corona wieder steigen. Größere Einschränkungen für die wirtschaftliche Entwicklung des Rhein-Erft-Kreises könnten sich aus dem beschleunigten Kohleausstieg ergeben. Politik und Wirtschaft sind über den Landkreis hinaus gefordert, den Nachteilen strukturell entgegenzuwirken. Der Ausstieg aus der Kohleverstromung stellt sie vor die vielfältigen Herausforderungen eines außergewöhnlichen 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 Landkreises. 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 sich der Wohnungsmarktregion mit dieser Chance eröffnen, gehört auch die Stärkung der wohnungsmarktbezogenen Entlastungsfunktion des Kreises für die Millionenstadt Köln. Über die direkt an Köln angrenzenden Städte hinaus gewinnt jetzt auch der Westen des Rhein-Erft-Kreises für die Wohnungsmarktregion an Bedeutung. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien als Investitionsgut entwickelt sich weitgehend unabhängig von wirtschaftlichen oder demografischen Entwicklungen. Sie geht aufgrund fehlender Anlagealternativen und des immer noch 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 lässt nach. Ländliche Atmosphäre und Preisvorteile schlagen Zentralität. Die durch viele Faktoren verstärkte Bildung kleinerer Haushalte wirkt sich auch im Rhein-Erft-Kreis aus.



PERSPEKTIVEN DES ANGEBOTS



HOHE ANFORDERUNGEN NEUER ENTWICKLUNGEN

Überregionale Entwicklungen wie der Klimawandel, die akute Rohstoffverknappung, die mit der Globalisierung wachsenden Unsicherheiten, die fortschreitende Digitalisierung, der demografische Wandel oder die vielerorts zu verzeichnende Suburbanisierung bestimmen das Geschehen an den Wohnungsmärkten vieler deutscher Regionen. Regional kommen oft starkes Bevölkerungswachstum, fortschreitende Angebotsknappheit und stetige Verschlechterung des Stadtklimas in benachbarten Großstädten hinzu. Im Rhein-Erft-Kreis wirkt sich auch der Strukturwandel des Rheinischen Reviers auf die Situation aus. Nicht nur dort werden viele Quartiersentwicklungen auf schon bekannte und völlig neue Herausforderungen des suburbanen Wohnens ausgerichtet.

Für die junge Bevölkerung mit Ausbildungs-, Studien- oder Arbeitsplatz in den Metropolstädten entwickelt sich das Wohnungsangebot in den fünf direkt an Köln angrenzenden Städten schon seit Längerem zu einer echten Option. Für Familien aus den angrenzenden Großstädten hat sich ein Umzug in den gesamten Rhein-Erft-Kreis zu einer im wahrsten Sinne des Wortes naheliegenden Alternative entwickelt. Durch seine direkte Verbindung zu den Metropolstädten Köln, Bonn und Düsseldorf, seine für städtisch geprägte Landkreise typischen Infrastrukturen und seinen hohen Anteil niedriger Bebauung übt der Rhein-Erft-Kreis eine zunehmende Anziehungskraft aus, die in den zehn Städten je nach ihren besonderen Gegebenheiten auf unterschiedliche Bevölkerungsschichten wirkt und zu spezifischen Entwicklungen des Wohnungsangebots führt. Dass die Rahmenbedingungen bei allen lokalen Unterschieden Ähnlichkeiten aufweisen, wird durch einen Überblick über den Wohnungsbestand des Landkreises belegt.

WOHNUNGSBESTAND

Im Jahr 2020 beträgt der Anteil von Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern im Rhein-Erft-Kreis 44 Prozent des Wohnungsbestands. Einen Anteil von 44,7 Prozent machen Wohnungen mit drei bis vier Zimmern aus. Auf Zweizimmerwohnungen entfällt ein Anteil von 8,7 Prozent und Apartments sind nur mit 2,6 Prozent vertreten. Diese Zahlen gehen aus dem Statistischen Bericht des IT.NRW zum „Wohnungsbestand in den

Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 31. Dezember 2020“ hervor. Sie zeigen, dass das Wohnungsangebot im Rhein-Erft-Kreis gut für Familien und Personengruppen geeignet ist, die große Wohnungen brauchen. Für junge Leute, die gut mit kleinen Wohnungen zurechtkommen, steht im Rhein-Erft-Kreis derzeit ein wesentlich geringeres Wohnungsangebot zur Verfügung.

Wohnungsbestand in den Gemeinden NRWs | IT.NRW

1. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31. Dezember 2020*) nach Anzahl der Räume

Rhein-Erft-Kreis	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden							
	insgesamt	davon mit ... Raum/Räumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
Gesamt	225.602	5.820	19.607	45.866	55.037	43.408	29.895	25.969
Bedburg	11.171	145	640	1.944	2.699	2.307	1.802	1.634
Bergheim	29.096	470	2.435	5.781	7.204	5.933	3.950	3.323
Brühl	22.156	756	2.481	5.692	5.180	3.530	2.279	2.238
Elsdorf	9.889	138	591	1.624	2.325	2.100	1.633	1.478
Erftstadt	23.939	326	1.512	3.655	5.254	5.360	3.963	3.869
Frechen	25.811	791	2.568	6.157	6.844	4.220	2.932	2.299
Hürth	29.312	1.283	3.174	7.113	7.691	4.366	3.082	2.603
Kerpen	31.030	873	2.499	5.919	7.929	6.346	4.196	3.268
Pulheim	25.485	393	1.694	3.895	5.845	6.130	4.086	3.442
Wesseling	17.713	645	2.013	4.086	4.066	3.116	1.972	1.815

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 31.12.2020

Weil der Umfang bestehender Wohngebäude im Verhältnis zum Neubauvolumen sehr groß ist, kann Wohnungsbau die Struktur des Bestands nur allmählich verändern. Der Wohnungsbestand wird zwar langsam, aber sicher wachsen. Eine spürbare Entlastung der Wohnungsmärkte wird in den nächsten Jahren vor allem bei vermutlich verstärkter Suburbanisierung allerdings kaum zu erwarten sein.



Die Tabelle „Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen am 31. Dezember 2020 nach Gebäudearten“ beschreibt die Struktur der Wohnbebauung im Rhein-Erft-Kreis. Aus ihr geht hervor, dass Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis, die insgesamt 119.025 Wohnungen umfassen, einen Anteil von 47,9 Prozent des Gesamtbestands ausmachen. In Kerpen, der mit rund 60.000 Einwohnern bevölkerungsreichsten aller zehn Städte, und in der Kreisstadt Bergheim entspricht der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ziemlich genau dem des Landkreises. In Bedburg ist ihr Anteil mit 62 Prozent am höchsten und in Erftstadt liegt er mit 61,7 Prozent nur wenig

darunter. Auch in Pulheim macht er mit knapp 60 Prozent wie in Elsdorf weit über die Hälfte des Wohnungsbestands aus. In Wesseling beträgt er 40,6 Prozent. In Frechen liegt er mit 39,8 Prozent nur geringfügig und in Hürth mit 37,3 Prozent deutlich unter der 40-Prozent-Marke. Den geringsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern aller zehn Städte von rund 36 Prozent weist Brühl auf. In den an Köln angrenzenden Städten ist der Anteil an Häusern mit nur ein oder zwei Wohnungen geringer als in den westlichen Städten. Dazu bildet nur Pulheim im Nordosten des Landkreises mit dem nach Bedburg zweithöchsten Ein- und Zweifamilienhausanteil aller zehn Städte eine Ausnahme.

Wohnungsbestand in den Gemeinden NRW | IT.NRW

2. Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen am 31. Dezember 2020*) nach Gebäudearten

Rhein-Erft-Kreis	Wohngebäude											
	insgesamt			Darunter								
				mit 1 Wohnung			mit 2 Wohnungen			mit 3 und mehr Wohnungen		
	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen	Gebäude (Wohnungen)	Wohnfläche	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen	
Anzahl	100 qm	Anzahl	Anzahl	100 qm	Anzahl	100 qm	Anzahl	Anzahl	100 qm	Anzahl		
Gesamt	121.178	214.986	219.476	91.127	116.615	13.949	25.851	27.898	15.974	71.621	98.665	
Bedburg	7.289	11.377	10.759	5.755	7.286	917	1.775	1.834	614	2.295	3.146	
Bergheim	15.474	27.893	28.211	11.666	14.879	1.816	3.384	3.632	1.968	9.556	12.820	
Brühl	9.890	19.327	21.540	6.536	8.377	1.258	2.268	2.516	2.083	8.498	12.115	
Elsdorf	6.419	10.523	9.705	5.023	6.736	743	1.450	1.486	646	2.256	3.075	
Erftstadt	15.572	24.938	23.341	12.773	16.414	1.636	3.130	3.272	1.155	5.353	7.226	
Frechen	12.100	23.260	25.233	8.606	10.967	1.428	2.481	2.856	2.051	9.721	13.559	
Hürth	13.290	25.847	28.563	8.521	10.866	2.124	3.788	4.248	2.608	10.960	15.221	
Kerpen	16.415	29.382	30.057	12.748	16.081	1.652	3.064	3.304	2.008	10.205	13.951	
Pulheim	16.318	26.390	24.762	13.381	17.200	1.465	2.832	2.930	1.463	6.296	8.352	
Wesseling	8.411	16.049	17.305	6.118	7.808	910	1.679	1.820	1.378	6.481	9.200	

Tabellensatz: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 31.12.2020



ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSSTRUKTUR

Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands im Rhein-Erft-Kreis durch den IT.NRW verdeutlicht die Veränderungen der Wohnungsgrößen im Zeitraum von 2010 bis 2020. Ihrer größeren Aktualität wegen erscheint es sinnvoll, die Entwicklungen der Jahre 2019 und 2020 und die der vorherigen acht Jahre getrennt voneinander zu betrachten. Der Vergleich zwischen den Bestandsveränderungen beider Zeiträume ermöglicht eine übersichtliche Einordnung längerer und ganz aktueller Entwicklungen. Einer ihrer grundlegenden Unterschiede besteht in den Fertigstellungen. In den Jahren 2010 bis 2018 ist der Wohnungsbestand um 0,5 Prozent jährlich gestiegen. In den beiden folgenden Jahren ist das Wachstum mit 0,8 Prozent um 0,3 Prozentpunkte oder rund 38 Prozent höher.

Der Bestand an Wohnungen mit einem Raum hat von 2018 bis 2020 mit einem Plus von 1,0 Prozent am deutlichsten und doppelt so stark wie der Gesamtwohnungsbestand zugelegt, der durchschnittlich um 0,5 Prozent gestiegen ist. Für Wohnungen mit zwei Räumen ist ein Zuwachs von 0,7 Prozent zu verzeichnen. Auch für Wohnungen mit mehr als fünf Räumen ist mit 0,7 Prozent ein überdurchschnittlicher Anstieg zu verzeichnen. Wohnungen mit drei bis fünf Räumen sind mit einem Plus von 0,4 Prozent weniger stark gestiegen als der Gesamtbestand. Die „klassische“ Dreizimmerwohnung legt zwischen 2010 und 2018 also weniger stark zu als kleinere Wohnungen und Wohnungen mit über fünf Räumen, deren Bestand ebenfalls um 0,7 Prozent steigt. Das ist eine Entwicklung, die sich von der, in den benachbarten Großstädten zu beobachten ist, wo Apartments oder Wohnungen mit zwei und drei Zimmern am deutlichsten zugelegt haben.

In den beiden Folgejahren 2019 und 2020 steigt der Bestand im Rhein-Erft-Kreis mit durchschnittlich 0,8 Prozent stärker als zuvor. Der Anstieg des Bestands an Wohnungen mit einem Raum lässt ein wenig nach und entspricht in diesen beiden Jahren mit ebenfalls 0,8 Prozent dem durchschnittlichen Anstieg des Gesamtbestands. Der stärkste Zuwachs ist mit einem Plus von 1,7 Prozent pro Jahr für Zweizimmerwohnungen zu

verzeichnen. Der Bestand an Dreizimmerwohnungen ist in den beiden Jahren mit 1,1 Prozent jährlich am zweitstärksten gestiegen. Der Zuwachs von Wohnungen mit drei oder vier Räumen von 0,5 Prozent fällt in den Jahren 2019 und 2020 unterdurchschnittlich aus. Wohnungen mit mehr als fünf Räumen liegen mit einem Zuwachs von 0,7 Prozent weniger deutlich unter dem durchschnittlichen Anstieg von 0,8 Prozent.

Fortschr. Wohngebäude- u. Wohnungsbestand GWZ2011 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume – Gemeinden – Stichtag

Fortschr. Wohngebäude- u. Wohnungsbestand GWZ2011 Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (Anzahl)

Rhein-Erft-Kreis	Wohnungen nach der Anzahl der Räume								
	Stichtag	insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume
	31.12.2020	225.602	5.820	19.607	45.866	55.037	43.408	29.895	25.969
	31.12.2019	223.948	5.765	19.284	45.419	54.743	43.172	29.731	25.834
	31.12.2018	222.123	5.727	18.948	44.897	54.484	42.926	29.517	25.624
	31.12.2017	221.313	5.812	18.821	44.688	54.372	42.826	29.263	25.531
	31.12.2016	220.236	5.854	18.620	44.439	54.182	42.687	29.069	25.385
	31.12.2015	219.013	5.738	18.502	44.153	54.013	42.524	28.832	25.251
	31.12.2014	217.810	5.612	18.339	43.979	53.821	42.347	28.659	25.053
	31.12.2013	216.159	5.297	18.141	43.708	53.570	42.127	28.434	24.882
	31.12.2012	215.375	5.290	18.076	43.587	53.431	41.993	28.264	24.734
	31.12.2011	214.532	5.282	18.051	43.478	53.289	41.834	28.079	24.519
	31.12.2010	213.762	5.270	17.987	43.314	53.166	41.699	27.939	24.387

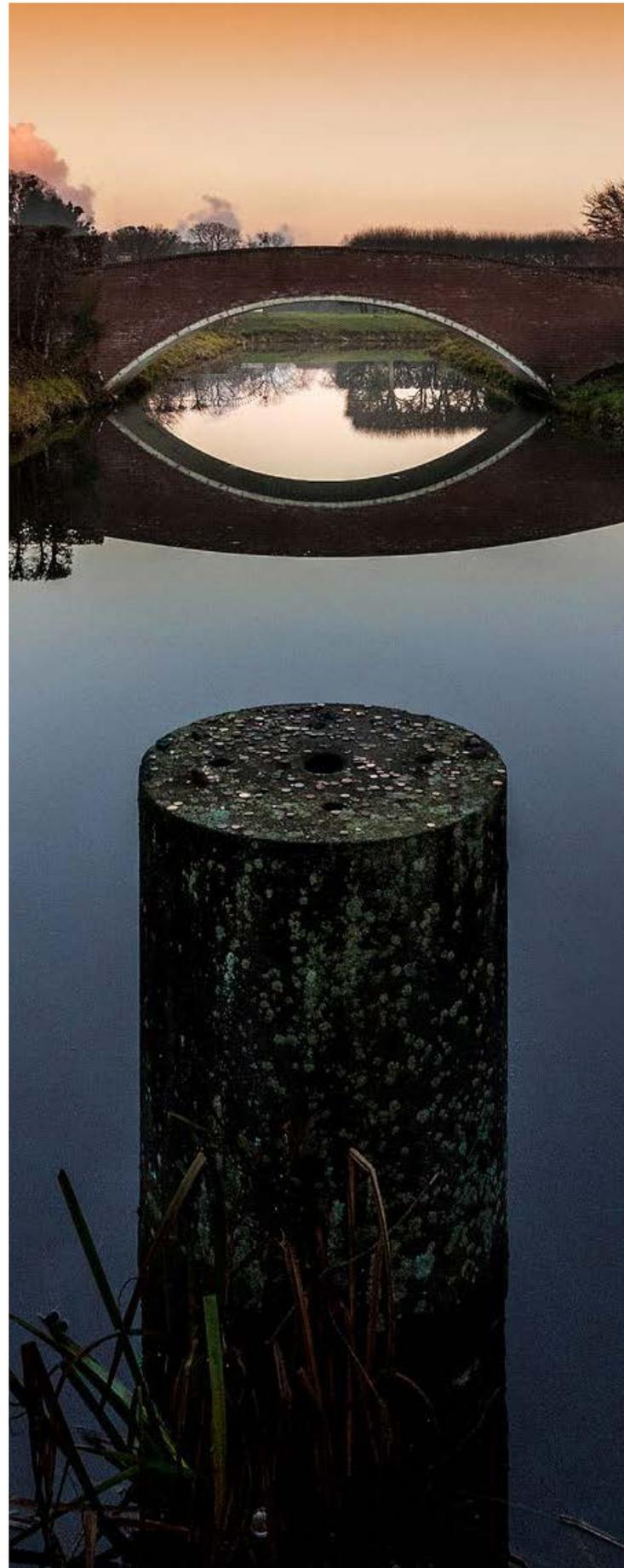
Die Fortschreibung basiert auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09. Mai 2011. | zu "Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau nach Anzahl der Räume": Die Ergebnisse schließen Wohnheime mit ein (Wohnungen mit vollständiger oder teilweiser Wohnheimnutzung). | zu "Räumen": einschließlich Küchen

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH | Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. | Datenstand: 23.02.2022.

Aus den Angebotsdaten ergeben sich Erkenntnisse, die sich zu zehn wichtigen Aspekten zusammenfassen lassen. Aus ihnen lassen sich Herausforderungen für die Politik, die Wirtschaft und den Wohnungsbau ableiten, die eine einzigartige Gelegenheit darstellen, den gesellschaftlichen Wandel positiv zu gestalten.

- 1) Transformation: Am steigenden Volumen und am qualitativen Umbruch des lokalen Wohnungsbaus, der teilweise zu einer deutlichen Zunahme kleinerer Wohnungen führt, wird deutlich, dass der Rhein-Erft-Kreis infrastrukturell auf die mit dem demografischen Wandel verbundene Suburbanisierung, auf das Schwarmverhalten der jüngeren Bevölkerung und den Strukturwandel des Rheinischen Reviers reagiert.
- 2) In der Krise mehr gebaut: Von 2010 bis 2018 ist der Bestand durchschnittlich um 0,5 Prozent gestiegen. In den Jahren 2019 und 2020 ist er um durchschnittlich 0,8 Prozent gestiegen. In diesen beiden Jahren wurden also deutlich mehr Wohnungen gebaut als zuvor.
- 3) Schwächerer Aufwind im mittleren Segment: Der Wohnungsbestand ist in allen Segmenten mehr oder weniger stark gestiegen. Der Zuwachs von Wohnungen mit vier oder fünf Räumen ist am geringsten.
- 4) Apartments jetzt Standardsegment: Der Anstieg des Bestands an Wohnungen mit einem Raum entspricht in den Jahren 2019 und 2020 mit einem Plus von 0,8 Prozent dem des Gesamtbestands.
- 5) Boom für Apartments 2016: Dass der Zuwachs von 2018 bis 2020 um 0,2 Prozentpunkte geringer als zwischen 2010 und 2018 ist, liegt am Boom der Jahre 2014 bis 2016.
- 6) Top-Position für zwei Zimmer: Der Bestand an Wohnungen mit zwei Räumen ist in den Jahren 2019 und 2020 mit einem Plus von durchschnittlich 1,7 Prozent am deutlichsten gestiegen.
- 7) Klassiker legen zu: Wohnungen mit drei Räumen haben in den beiden Jahren mit 1,1 Prozent wie Wohnungen mit zwei Räumen überdurchschnittlich stark zugelegt.
- 8) Zurückhaltung im „mittleren“ Segment: Der Bestand an Wohnungen mit vier oder fünf Räumen hat sich im gesamten Zehnjahreszeitraum mit 0,4 Prozent unterdurchschnittlich entwickelt. Im Zeitraum von 2010 bis 2018 liegt er mit einem durchschnittlichen Plus von 0,3 Prozent unter dem Gesamtzuwachs von 0,5 Prozent. In den Jahren 2019 und 2020 liegt er mit 0,5 Prozent ebenfalls unter dem durchschnittlichen Zuwachs des Gesamtbestands von 0,8 Prozent.
- 9) Gerne groß gebaut: Der Bestand an Wohnungen mit mehr als fünf Räumen ist im gesamten Zehnjahreszeitraum kontinuierlich zwischen 0,5 und 0,8 Prozent und durchschnittlich um 0,7 Prozent gewachsen. Von 2010 bis 2018 war der Zuwachs in jedem Jahr mindestens genauso hoch wie der Zuwachs des Gesamtbestands. Durchschnittlich liegt er bis 2018 0,2 Prozentpunkte darüber. Ausschließlich in den beiden Jahren 2019 und 2020 ist der Zuwachs mit einer Differenz von 0,1 Prozent ein wenig geringer als der des Gesamtbestands.
- 10) Bauen, bauen, bauen: Obwohl mehr gebaut wird und auch wenn die Bauleistung noch weiter steigt, bleibt das Wohnungsangebot der Engpassfaktor für das Wachstum des Rhein-Erft-Kreises. Die Knappheit ist in erster Linie an Marktfaktoren wie der Anzahl der Gesuche, der Vermarktungsdauer, den Kaufpreisen oder den Mieten erkennbar. Sonstige Indikatoren wie Bevölkerungs- und Wirtschaftskennzahlen lassen nur indirekte Rückschlüsse auf die Wohnungsknappheit im Rhein-Erft-Kreis zu.

Der Geschosswohnungsbau hat in jüngerer Vergangenheit und insbesondere seit 2019 gegenüber dem Einfamilienhausbau im Kreis aufgeholt. Der Anteil kleinerer Neubauwohnungen wird zunehmend erhöht. Es wird mehr gebaut und der verstärkte Geschosswohnungsbau wird hauptsächlich durch die Verdichtung städtischer Räume erreicht, die mit einer Zentralisierung durch Konzentration urbaner Infrastrukturen einhergeht. Das kann als richtungsweisend für den regionalen Transformationsprozess gesehen werden. Dieser Trend stößt überall dort auf Ablehnung, wo man sich darum bemüht, gewachsene Siedlungsräume und dörfliche Wohnlagen zu erhalten oder ländlich geprägte und natürliche Räume zu schützen. Soziale und ökologische Schranken, die aufgrund von Bedenken vor unkontrollierten oder ungewünschten Entwicklungen gezogen werden, sollen die Suburbanisierung bremsen. Nur unter Berücksichtigung aller Aspekte, so gegensätzlich sie auch sein mögen, lassen sich die enormen Chancen des Rhein-Erft-Kreises und ihre einzigartigen Vorteile für die Metropolregion sinnvoll und einvernehmlich nutzen. Daraus ergeben sich hohe Ansprüche, die von den Quartiersentwicklungen der Zukunft zu erfüllen sind.





NEUBAU QUARTIERE

QUARTIERE IM KREIS

Bestandsimmobilien machen fast immer und überall den überwiegenden Teil des Wohnraumangebots aus und das gesamte Neubauvolumen ist hauptsächlich von kleineren Bauvorhaben geprägt. Sie führen kontinuierlich zu einer mehr oder weniger starken Veränderung der Perspektive des Angebots. Rein quantitativ machen größere Neubauquartiere nur einen geringen Teil des Neubauvolumens aus. Nichtsdestotrotz können neue Stadt- und Wohnquartiere über die zukünftige Qualität von Wohnstandorten ganzer Städte entscheiden. Von diesen größeren Quartieren gehen in mehrfacher Hinsicht unersetzliche Leuchtturmeffekte

aus. Sie üben auch einen erheblichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere auf das Umzugsverhalten in der gesamten Region aus. Sie beeinflussen andere Bauvorhaben teilweise sogar überregional und wirken sich unmittelbar auf den benachbarten Wohnungsbestand aus. Fünf der größeren Quartiere in den vier Städten Hürth, Wesseling, Bergheim und Bedburg verdeutlichen, wie unterschiedlich sich Wohnungsbau im Rhein-Erft-Kreis darstellen kann. Sie lassen auch Rückschlüsse auf die aktuelle Situation und den Wettbewerb der Städte zu.

Quartier	Stadt	Wohnungen	Baufläche	Info
		inkl. Einfamilienhäuser gerundet	ha gerundet	
Quartier Am Grüngürtel	Hürth	205 plus 88 Pflegeplätze	1,5	Keine Angabe
Neubaugebiet Glessen	Bergheim	230	8,7	Vertriebsstart 2. Quartal 2022
Ehemaliger Rangierbahnhof Hermülheim	Hürth	350	9	Baubeginn 2024
Rheintal Quartier	Wesseling	495	3,6	Vertriebsstart 3. Quartal 2022
Ehemalige Zuckerfabrik	Bedburg	1.200	11,9	Fertigstellung Ende 2024

Tabelle: KAMPMEYER Immobilien GmbH, 2022. | Datenstand: 01.04.2022.

HÜRTH - QUARTIER AM GRÜNGÜRTEL

In Hürth-Efferen wird mit dem Quartier Am Grüngürtel ein Wohnungsangebot geschaffen, das der Nachfragestruktur in Zeiten des demografischen Wandels dadurch Rechnung trägt, dass es sich an der bestehenden Altersverteilung in der Bevölkerung orientiert. Nach der Konzentration großer Teile des Wohnungsangebots im Rhein-Erft-Kreis auf junge Leute, die für den Rhein-Erft-Kreis gewonnen werden sollen, und etwas später auf generationsübergreifendes Wohnen, das Jung und Alt räumlich zusammenbringt, stehen im Quartier Am Grüngürtel Menschen in allgemeintypischen Lebenssituationen im Vordergrund. Mit Singles, Paaren, kleinen Familien, Senioren und Pflegebedürftigen werden heute schon die breiten Schichten der Bevölkerung von morgen nachbarschaftlich miteinander verbunden. Die Angebotsstruktur des Quartiers Am Grüngürtel ist auf diese Zielgruppen ausgerichtet. Der Wohnungsmix setzt sich aus 126 seniorengerechten Wohnungen und 80 Wohnungen für Singles, Paare oder kleine Familien mit Wohnflächen von 24 bis 130 Quadratmeter zusammen. Darüber hinaus stehen 72 stationäre Pflegeplätze und 16 Tagespflegeplätze der Caritas zur Verfügung.

Die Erneuerbare-Energien-Klasse Effizienzhaus 55, Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage und Fernwärme mit mindestens 55 Prozent erneuerbarer Energie garantieren die Umweltfreundlichkeit des Quartiers. Auf der Baufläche von 1,5 Hektar sind auch ein Zentralempfang, ein Generationenspielplatz, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Gastronomie und Büros vorgesehen. Eine Tiefgarage und oberirdische Pkw- und Fahrradstellplätze sorgen für eine gute Parkplatzsituation, Ladesäulen und eine Carsharing-Station für zeitgemäße Mobilität. Die nächste Bushaltestelle ist weniger als 100 Meter entfernt. Bis zum Haltepunkt Efferen der Stadtbahnlinie 18 braucht man zu Fuß rund 15 Minuten. Die nächste Anschlussstelle der Bundesautobahn 4 ist rund zehn Autominuten entfernt. Die Berrenrather Straße verbindet das Quartier in Hürth-Efferen über Sülz, einem der beliebtesten Kölner Stadtteile, mit dem Zentrum der Domstadt. Der Decksteiner Weiher ist in Richtung Süden und die Burg Efferen in Richtung Norden in etwa 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Adresse passt perfekt zur Grundidee des Quartiers. Im Zusammenspiel von Wohnlage und Flächenkonzept wird das soziale Miteinander der Zielgruppen auf besondere Weise gefördert. Das soll auch im Slogan des Quartiers Am Grüngürtel „Wohnen für jedes Alter“ zum Ausdruck kommen.



Bilder | © 2021 CLOUDBERRY Real Estate GmbH



BERGHEIM – NEUBAUGEBIET GLESSEN

In der Kreisstadt Bergheim wird die Erfolgsgeschichte, die vor einigen Jahren mit dem Glessener Feld begann, an der Brauweilerstraße in Richtung Pulheim fortgesetzt. Bis voraussichtlich 2026 entstehen mit dem neuen, etwa 8,7 Hektar großen Quartier 68 Eigenheime in Doppelhäusern, 55 Reihenhäuser, 4 Bungalows und 83 Wohnungen in 4 Mehrfamilienhäusern für Eigentümer und Mieter. Zusätzlich werden 17 Grundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser angeboten. Da es die Größe des vorherigen Quartiers Am Glessener Feld übertrifft, setzt das zusätzliche Neubauangebot einen stärkeren Akzent mit noch größerer Vielfalt. Es reicht von etwa 55 Quadratmeter bis 150 Quadratmeter Wohnfläche in den Einfamilienhäusern und bedient genau den Teil der Nachfrage, der im aktuellen Suburbanisierungsprozess am häufigsten festzustellen ist. Kurze Wege, die auch durch eine Paketstation vereinfacht werden, klimafreundliche Energieversorgung, innovative Mobilitätskonzepte und ansprechend grüne Erholungsräume gehören zu den Standortfaktoren, die das schnörkellose Quartier dem Großstadtleben überzeugend entgegensetzt. Der 1.000 Quadratmeter große Spielplatz wird um 2.900 Quadratmeter

vergrößert. Abgerundet wird das Entwicklungsgebiet mit einer sechsgruppenigen städtischen Kindertagesstätte. Auch der große Grünring um das Gebiet unterstützt die Familienfreundlichkeit des Quartiers. Das Einzelhandelszentrum garantiert eine gute Nahversorgung und der KfW-55-Standard mit Kraft-Wärme-Kopplung im Blockheizkraftwerk eine nachhaltige Energieversorgung. In Abstimmung mit der Stadt Bergheim wurde für das Projekt ein Mobilitätskonzept entwickelt, zu dem neben einem On-Demand-Shuttle-System ebenso eine ausreichende Anzahl Ladestationen zählen. Komplettiert wird das Konzept mit Angeboten für Lastenräder, eCar- und Bikesharing. Mobilität wird so umweltschonend und flexibel wie möglich gestaltet. Qualitätsstandards und Lagemerkmale des neuen Glessener Quartiers zeigen, dass die aktuelle Suburbanisierung weniger als „Stadtflucht“ zu verstehen ist, sondern vielmehr als „Migration aufs Land“. Wie die Metropolstädte bietet auch das Umland immer mehr Vorteile. Die Metropolregion wächst gleichermaßen in Stadt und Land. Deshalb kann von Flucht keine Rede sein.



Plan | Auszug aus Städtebauliches Entwicklungskonzept © Kreisstadt Bergheim 2022

HÜRTH - EHEMALIGER RANGIERBAHNHOF HERMÜLHEIM

Das Hürther Quartier Ehemaliger Rangierbahnhof Hermülheim erstreckt sich zwischen der Kölnstraße im Westen und der Stadtbahntrasse der Linie 18 im Osten. Durch den Haltepunkt Hermülheim im Norden des Quartiers ist es hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Von dort aus ist die Ortsumgehung 265N im Süden rund 850 Meter entfernt. Auch wegen seiner bloßen Größe von rund neun Hektar Baufläche auf dem rund 14 Hektar großen Areal gehört das Quartier zu den neuen Stadtvierteln im Rhein-Erft-Kreis, die ihre Wirkung weit über Stadt- und Landkreisgrenzen hinaus entfalten. Es liegt wenige Kilometer von Köln entfernt am Rand des Hürther Stadtzentrums zwischen Wohngebieten im Norden und Gewerbegebieten mit der Ortsumgehung im Süden. Der Süden des Quartiers bietet sich für die Entwicklung nicht störenden Gewerbes an. Das stillgelegte Bahnhofsgebäude soll erhalten bleiben und ist für einen Gastronomiebetrieb vorgesehen. Im Norden des Quartiers sind Wohnlagen geplant, die von den Gärten des Wohngebiets an der Kölnstraße durch eine

Grünfläche getrennt werden sollen. Der nördliche Teil wird in mehrere Quartiersplätze gegliedert, um die herum Stadthäuser, Eigentums- und Mietwohnungen gruppiert werden. Insgesamt sind 50 Stadthäuser und 300 Wohnungen aller Größenordnungen und in unterschiedlichen Wohnformen geplant. Die Fahrradstraße, die durch das neue Stadtviertel hindurchführt, erleichtert die Entwicklung eines umweltfreundlichen, autoarmen Mobilitätskonzepts. In der Summe seiner Merkmale eignet sich der durchgrünte Ehemalige Rangierbahnhof Hermülheim mit öffentlichen Spielflächen und einer mehrzügigen Kindertagesstätte insbesondere für jüngere Familien mit Kindern. Dass das breite Wohnungsangebot zum Beispiel auch Mikro-Apartments umfasst, belegt seine Eignung für weitere soziale Gruppen wie Singles oder Berufspendler. Die Nutzung der Solarenergie auf den Dächern, die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken und Maßnahmen zum Artenschutz gehören zu den ökologischen Komponenten des neuen, modernen Stadtviertels. Der Baubeginn ist für 2024 geplant.



WESSELING – RHEINTAL QUARTIER

In Wesseling sind auf der 3,6 Hektar großen Baufläche des zentrumsnahen Rheintal Quartiers 25 Mehrfamilienhäuser und 26 Stadthäuser geplant. Das Angebot, das von Apartments über Penthäuser bis zu Einfamilienhäusern reicht, umfasst 470 Wohnungen. Die flexiblen Grundrisse bieten zwischen 21 und 124 Quadratmeter Wohnfläche mit großzügig gestalteten Terrassen und Balkonen. Das Quartier bietet ausgedehnte Grünflächen, einen zentralen Quartiersplatz und ein Urban-Gardening-Konzept. Es ist in die organisch gewachsene Infrastruktur der Stadt Wesseling eingebunden, zu der auch die ausgezeichnete Nahversorgung mit vielen Fachhändlern, Lebensmittelmärkten und Discountern gehört. Zum Freizeitwert tragen das Gartenhallenbad, der Kletterpark, das Naturschutzgebiet „Entenfang“ mit seinen Auenlandschaften, das in wenigen Minuten zu Fuß erreichbare Rheinufer und schließlich, aber nicht zuletzt das historische Bahnhofsgelände bei, das zum Bürgerbahnhof umgestaltet wurde. Das Wesseling Zentrum mit der neugestalteten Fußgängerzone ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Durch das regionale Radwegenetz ist die Kölner Innenstadt bequem mit dem Fahrrad

erreichbar. Fahrradmobilität ist in Wesseling besonders attraktiv, weil die Stadt direkt am Rheinradweg liegt, der Rotterdam mit Basel über acht Etappen miteinander verbindet. Zur hohen Mobilität trägt auch die gute Anbindung an die Bundesautobahn 555 und ans öffentliche Verkehrsnetz durch den Haltepunkt der Stadtbahnlinie 16 bei. Die tragende Säule des Energiekonzepts bildet die Doppelnutzung des eigenen Nahwärme-Blockheizkraftwerks. Lage und Gestaltung des Quartiers passen mit seinem vielfältigen Wohnungsangebot für Berufspendler, Singles und Senioren genauso wie für Paare und Familien mit einem oder mehreren Kindern. Es spricht alle klassischen Zielgruppen an, die von der sehr guten Wohnlage zwischen den Metropolen Köln und Bonn profitieren möchten. Der einzigartige Lagevorteil im Spannungsfeld der konkurrierenden Infrastrukturen beider Städte wird durch den Umfang und die Bandbreite des Quartiers konsequent genutzt. Die daraus resultierende soziale Bereicherung des Wohnstandorts wird ihre positive Wirkung auch auf andere Wesseling Wohnlagen entfalten.

RHEINTAL QUARTIER



Bilder | www.rheintalquartier.de © BR Projektentwicklung GmbH



BEDBURG – EHEMALIGE ZUCKERFABRIK

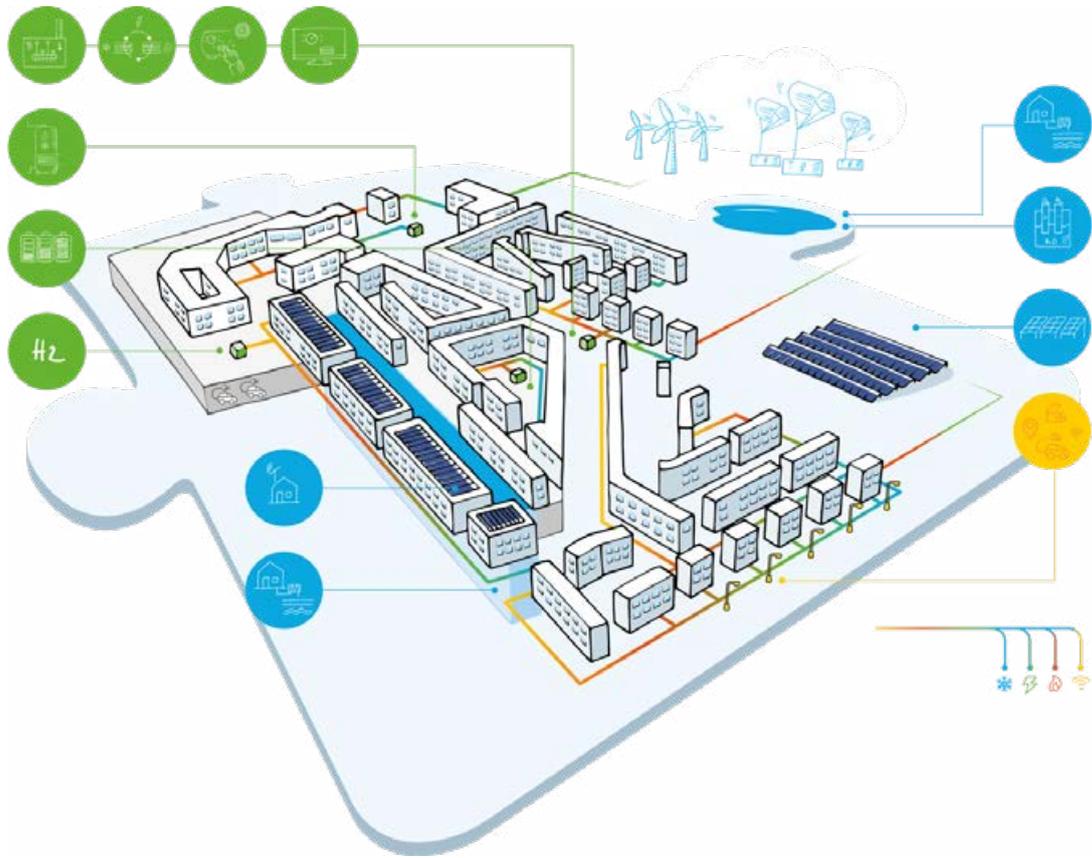
Nach mehrjähriger Planung haben Domus und Sybac Solar im Frühling des vergangenen Jahres mit dem Auszub des Areals der ehemaligen Zuckerfabrik in Bedburg begonnen, dem innovativen Zukunftsprojekt im Herzen des Rheinischen Reviers. Bedburg, die beschauliche Stadt mit rund 25.000 Einwohnenden, liegt zwischen Düsseldorf, Köln, Mönchengladbach und Aachen. Der neue Ortsteil gehört zu den derzeit größten und innovativsten Projektentwicklungen Deutschlands. Mit ihr entstehen vier bis fünf heterogene Quartiere, die energetisch miteinander vernetzt werden. Sie sollen bis Ende des Jahres 2024 fertiggestellt werden. Die über 20 Hektar große Mikro-Stadt mit rund 1.200 Wohnungen für 2.500 bis 3.000 Einwohnende umfasst das gesamte Repertoire infrastruktureller Angebote.

Den Kern der einzigartig gestalteten, autarken Stadterlebnisräume bildet ein zentraler Quartiersplatz. An ihm sind Angebote des täglichen Bedarfs mit vielfältigem Einzelhandel einschließlich Supermarkt, Ärztehaus, Grundschule, Kindergarten und Seniorenheim ausgerichtet. Die neuen Gastronomie-, Wellness-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, zu denen auch ein Veranstaltungssaal gehört, werden durch ein Kino mit mehreren Sälen und ein 4-Sterne-Hotel mit über 100 Zimmern ergänzt. Zum Wohnflächenangebot gehören Reihenhäuser, Doppelhäuser, Stadthäuser, Seniorenwohnungen und ein aufwendig gestaltetes, zehngeschossiges Turmgebäude, das Wahrzeichen des neuen Stadtquartiers. In diesem werden sich neben Etagenwohnungen auch ein Teil der Büro- und Gastronomieflächen befinden. Die Bedburger Bevölkerung wird durch das höhere und vielfältigere Wohnungsangebot der Ehemaligen Zuckerfabrik Bedburg über alle Schichten und Altersgruppen hinweg steigen.

Das angrenzende Naturschutzgebiet und die Erft bilden das natürliche Umfeld, in die sich die Mikro-Stadt durch angrenzende Parks mit bewaldeten Flächen, Spielplätzen und Radwegen organisch einbettet. Als „Wattenmeer“ im Binnenland hat sich das

Naturschutzgebiet Ehemalige Klärteiche Bedburg zum einzigartigen Paradies für seltene Wasser- und Watvögel entwickelt. Die knapp 30 Hektar große Teichlandschaft wurde auch wegen ihrer herausragenden Bedeutung im landesweiten Biotopverbundsystem als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Durch die maximale Nutzung regionaler Umweltenergie und Echtzeit-Energie-Monitoring wird eine zukunftssichere und ökologische Versorgungsstruktur erreicht. Das Herzstück bildet das digitale Quartiersmanagement, das die gesamte Energieversorgung optimiert, indem es Erzeuger und Verbraucher miteinander vernetzt und sämtliche Prozessdaten auswertet. Im Vorfeld wird geprüft, ob das innovative Eisspeicherkonzept direkt an eine Solarthermie-Freiflächenanlage in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Quartier angebunden und wie das Gesamtkonzept durch lokale Windenergie- und Umweltwärmenutzung sowie eine mögliche Wasserstoffintegration abgerundet werden kann. Mit seinem konsequenten Einsatz für die kommunalen Klimaschutzziele der Region stärkt Bedburg das ganze Land Nordrhein-Westfalen als modernen und umweltfreundlichen Energiestandort. Das Mobilitätskonzept für die Ehemalige Zuckerfabrik Bedburg sieht maximale Autofreiheit vor. Es beinhaltet Bushaltestellen und stationäre Modelle für eCar- und Bikesharing. Die großräumige Tiefgaragenanlage der Mikro-Stadt ermöglicht den weitgehenden Verzicht auf oberirdischen motorisierten Individualverkehr und wird mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet. Heute ist Bedburg noch ländlich geprägt und weist den höchsten Einfamilienhausbestand des Landkreises auf. Mit der Ehemaligen Zuckerfabrik Bedburg wird die Stadt eine Urbanität erhalten, die ihr für innovative Quartiere in Deutschland und als Wirtschaftsstandort der neuen Generation eine Vorreiterrolle verleiht. Der historische Bedburger Ortskern wird auf ökologischem und digitalem Topniveau durch den Süden der Stadt mit der urbanen Zukunft verbunden. Die einzigartigen Wachstumsimpulse werden für große Teile des Landkreises und über das Rheinland hinaus wegweisend sein.



STRUKTURWANDEL

Nur wenige deutsche Gebiete haben jemals einen ähnlichen Umbruch erlebt wie den, der gerade im Rhein-Erft-Kreis stattfindet. Darauf lagespezifisch wie in den fünf Quartieren der vier Städte zu reagieren, wird dauerhaft erfolgsentscheidend sein und es wird auf allen Ebenen weiterer Anstrengungen bedürfen, um in Zukunft auf eine besondere Erfolgsgeschichte des Strukturwandels zurückblicken zu können. Ein bedeutender An Schub des Transformationsprozesses wird zum Beispiel vom Campus Rhein-Erft in Erftstadt ausgehen, der besonders die jüngeren Altersgruppen anspricht und den Kreis als Wissenschaftsstandort voranbringt. Der demografische Wandel macht eine Ausrichtung auf die seniorenspezifischen Alltagsanforderungen und Wohnbedürfnisse unentbehrlich. Für den Erfolg des Landkreises in der Wachstumsregion Rheinland müssen darüber hinaus junge Menschen ebenfalls mit einem Zuhause ihrer Wahl auch dauerhafte und attraktive Zukunftsaussichten finden. Darin kann eine besonders erfolgreiche Positionierungsstrategie von Zukunftsquartieren im Rhein-Erft-Kreis liegen.





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 über 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 / 92 16 42 - 200

PROJEKTANALYSE

Herausgeber

KAMPMEYER Immobilien GmbH

Waidmarkt 11 | 50676 Köln
Reuterstr. 22 | 53113 Bonn
Elisabethstraße 11 | 40217 Düsseldorf
0221 / 92 16 42 - 0 | www.kampmeyer.com
Alle aktuellen KAMPMEYER Immobilienmarktberichte finden Sie auch online unter:
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 2022 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.



IMPRESSUM

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.

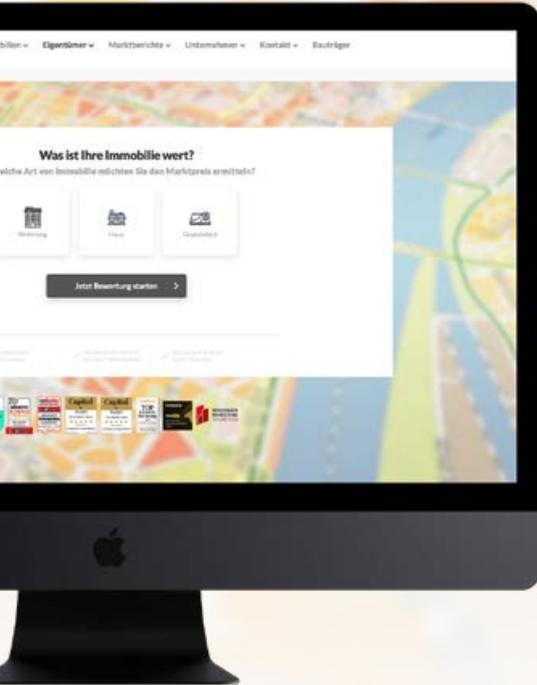
Die Metropolregion Rheinland in Zahlen, Daten, Fakten.



www.kampmeyer.expert/marktberichte

MARKTBERICHTE





IMMOBILIEN- BEWERTUNG ONLINE

Kostenlos. Zuverlässig. Schnell.

Warum ist eine Immobilienbewertung wichtig?

Beim Verkauf Ihrer Immobilie möchten Sie den bestmöglichen Preis erzielen. Deshalb ist eine realistische Wertermittlung wichtig. Dabei können geringe Unterschiede in der Lagequalität und kleine individuelle Besonderheiten große Wirkung auf den Kaufpreis von Haus oder Wohnung haben.



Beschreiben Sie Ihre Immobilie

Geben Sie die Daten Ihrer Immobilie in das Formular ein, um die Analyse zu starten.



Wir analysieren Ihre Immobilie

Anhand Ihrer Angaben vergleichen wir Lage und Eigenschaften mit ähnlichen Objekten.



Direkt in Ihr E-Mail-Postfach

Sie erhalten die Immobilienbewertung kostenfrei in nur wenigen Minuten per E-Mail.

Gut zu wissen:

Der Kaufpreis einer Immobilie wird in erster Linie durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Grundlage unserer Immobilienbewertung sind unabhängige Marktdaten, vermittelte Transaktionen sowie laufende Marktbeobachtungen in Zusammenarbeit mit namhaften Immobilienexperten.

