

Unser Preisreport 2019

# Rhein-Erft-Kreis

Der Immobilienmarkt westlich von Köln.

Wenn's um Immobilien geht





Bildquelle: Sparkassenbilderweit

## Unternehmensvorstellung KSK-Immobilien

**Die KSK-Immobilien ist der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln und mit rund 900 Objekten, die sich ständig im Angebot befinden, sowie 48 Immobilienbüros und ca. 165 Mitarbeitern der größte Makler im Rheinland.**

Die KSK-Immobilien vermittelt nicht nur Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser und Grundstücke, sondern auch Gewerbeobjekte, Exklusivimmobilien, Mikrowohnapartments sowie Kapitalanlageimmobilien. Für notleidende Immobilien bietet die KSK-Immobilien die Entwicklung

von Revitalisierungsmaßnahmen und entsprechenden Vermarktungsstrategien an.

Dieser Preisreport beruht auf den Analysen der hauseigenen Researchabteilung, die die permanente Beobachtung des regionalen und überregionalen Wohnungsmarktes übernimmt. So kann die KSK-Immobilien sowohl selber frühzeitig auf Trends reagieren als auch ihren Kunden – Selbstnutzern wie Kapitalanlegern – zahlreiche Beratungsdienstleistungen rund um das Thema Immobilien anbieten.

# Unser Preisreport über den Rhein-Erft-Kreis

**Der Rhein-Erft-Kreis wird von vielen als größtes Braunkohlerevier Deutschlands gesehen. Über Jahrhunderte hat der Kohleabbau den Kreis geprägt.**

An vielen Orten sind heute dank verschiedener Rekultivierungsprogramme attraktive Naherholungsgebiete entstanden. Auch kulturell hat der Rhein-Erft-Kreis einiges zu bieten. Das Schloss Loersfeld in Kerpen z. B. befindet sich in einem zehnhektar großen englischen Landschaftspark. Und auch die Schlösser in Brühl, Bergheim und Erftstadt zählen zu den schönsten Schlossanlagen Deutschlands.

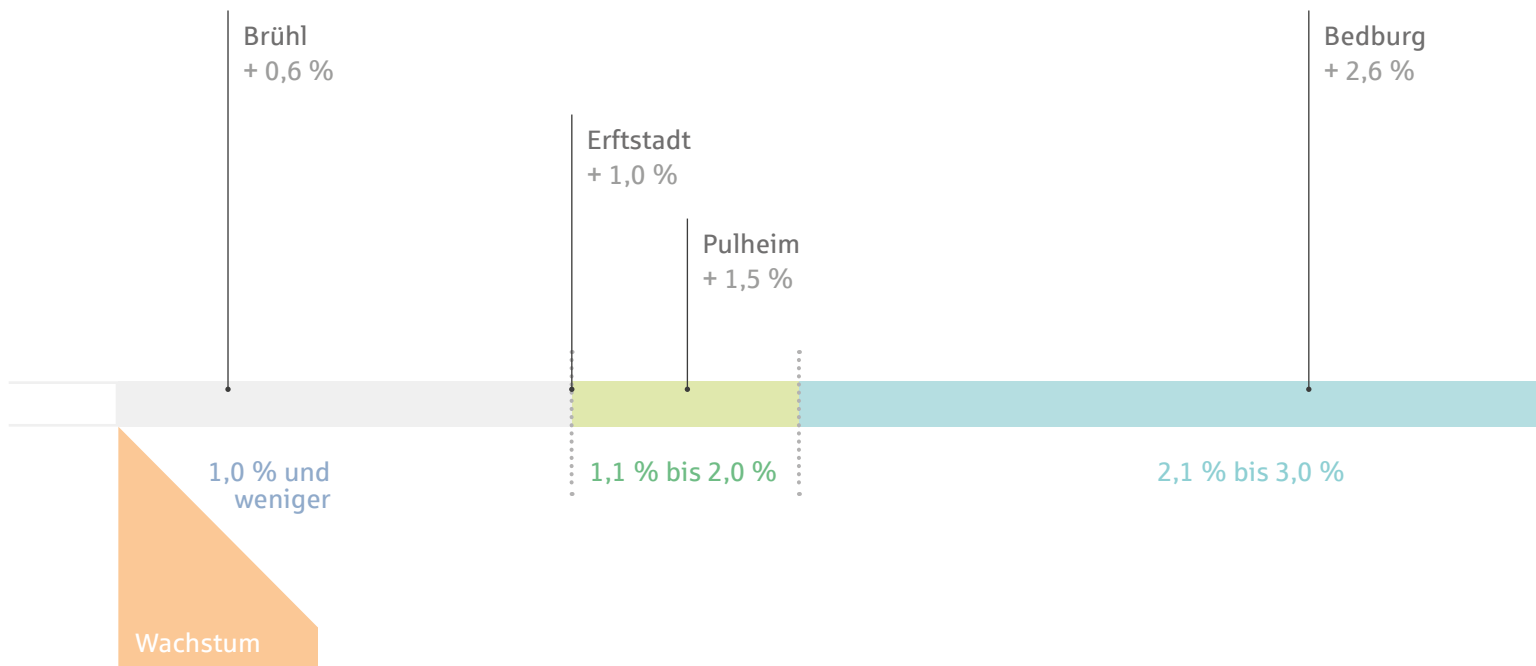
Als Immobilien- und Wohnstandort profitiert der Rhein-Erft-Kreis von der direkten Nähe zur Nachbarstadt Köln, was sich auch in der Beliebtheit der Wohnlagen wieder spiegelt. Als größter Makler für Wohnimmobilien im Rheinland ist die KSK-Immobilien im gesamten Rhein-Erft-Kreis in mehreren Immobilienbüros und eigenen Ladenlokalen vertreten. An 13 Standorten – verteilt auf die gesamte Region – stehen insgesamt 14 Immobilienberater allen Interessenten rund um das Thema Immobilien mit professionellen Dienstleistungen und einer persönlichen Beratung als Ansprechpartner zur Verfügung.



Bildquelle: istockphoto \_StefiaNikolic



Bildquelle: istockphoto \_LauraFacchini

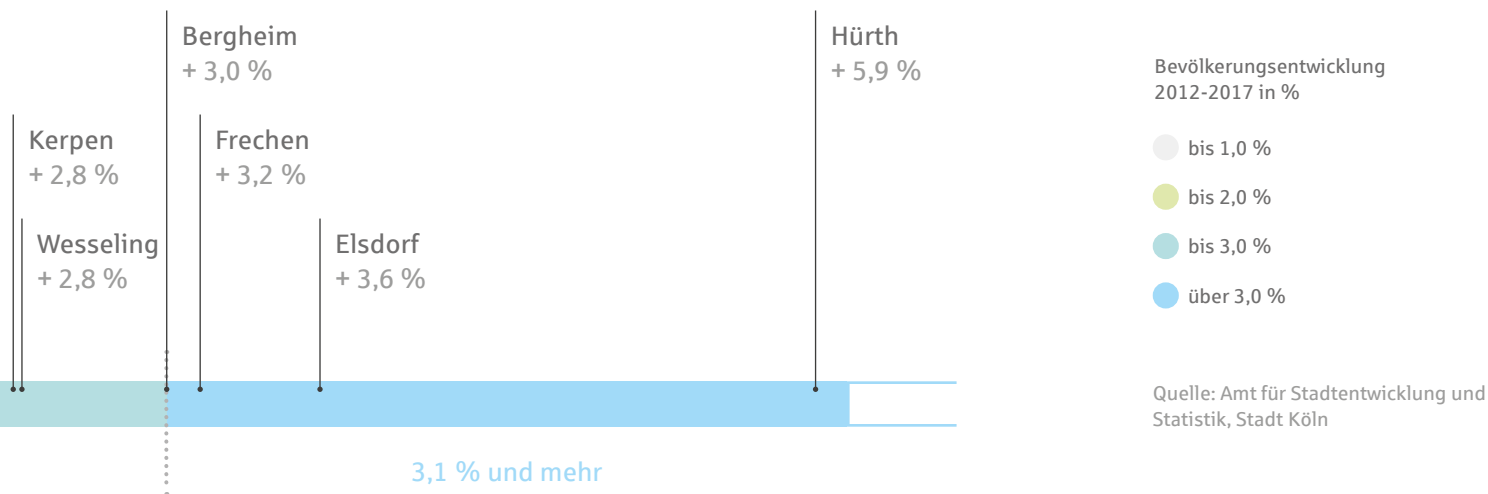


## Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Erft-Kreis

**Wie die Grafik zeigt, ist der Rhein-Erft-Kreis nach wie vor ein beliebtes Zuzugsgebiet mit einer ausnahmslos positiven Bevölkerungsentwicklung in allen Städten des Kreises.**

Eine Ausnahme bilden Brühl und Erfstadt, in denen die Einwohnerzahl mit einem geringen Wachstum von nur 0,6 bzw. 1,0 Prozent im Vergleich zum Jahr 2012 annähernd gleich geblieben ist. Seine Beliebtheit verdankt der Rhein-Erft-Kreis nicht zuletzt der Nähe zu und der guten Verkehrsanbindung nach Köln. Mit fast 6,0 Prozent Bevöl-

kerungswachstum sticht Hürth in der Statistik deutlich hervor. Ausschlaggebend ist hier ebenso die Lage und unmittelbare Nähe zur Nachbarstadt Köln. Hürth ist vom Kölner Stadtzentrum kaum weiter entfernt als z. B. die Kölner Stadtteile Sürth im Süden und Weiden im westlichen Kölner Stadtgebiet. Auch in anderen Teilen des Kreises wächst die Bevölkerung überdurchschnittlich stark – 3,6 Prozent in Elsdorf und 3,2 Prozent in Frechen. Insbesondere in Hürth und Frechen rechnen die Research-Experten der KSK-Immobilien bis zum Jahr 2030 weiter mit hohen Wachstumsraten von über 10,0 Prozent.

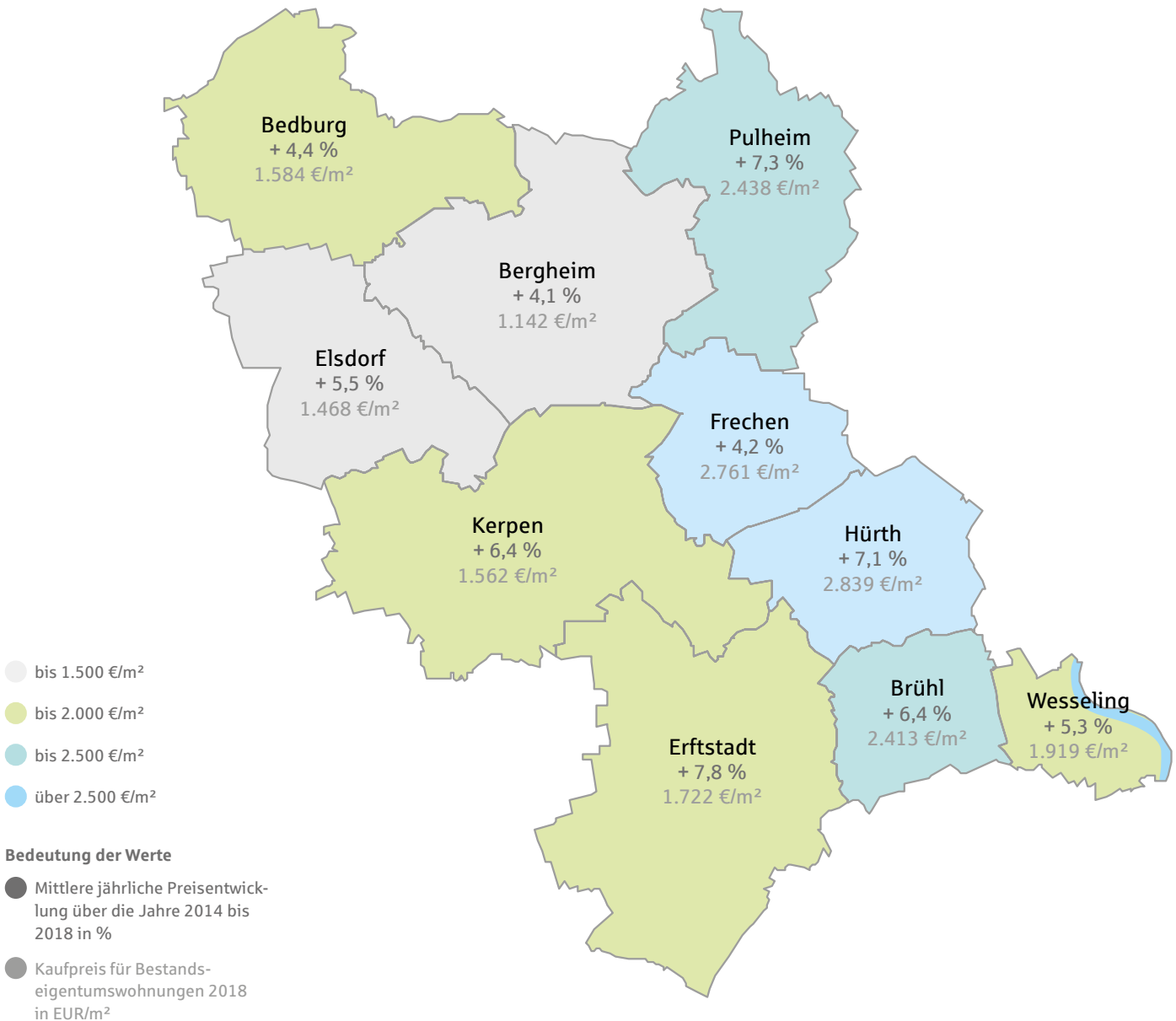


## Wanderungsbewegungen

**Im westlichen Bereich des Rhein-Erft-Kreis steigt die Nachfrage nach Immobilien, weil viele Menschen in Köln keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden. Dementsprechend ziehen viele ehemalige Kölner in den Rhein-Erft-Kreis.** Davon profitiert er und weist daher mit einem Überschuss von 2.509 Zuwanderern im Jahr 2017 das höchste Wanderungssaldo im gesamten Geschäftsgebiet der KSK-Immobilien auf. Der größte Anteil der Zugezogenen kommt dabei aus Köln. Über 6.800 Kölner sind im Jahr 2017 in den Rhein-Erft-Kreis gezogen, ca. 4.200 Menschen sind aus dem Kreis in die Millionen-

metropole gewandert. Das Wachstum des Speckgürtels zeigt auch der direkte Vergleich mit dem deutlich niedrigeren Wanderungssaldo der Stadt Köln von nur 1.570 Personen. Die Wanderungsbewegungen lassen sich darauf zurückführen, dass die Immobilienpreise in Köln kontinuierlich steigen und zudem der Wohnraum dort immer knapper wird. Vor allem junge Familien, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten, zieht es daher verstärkt ins Kölner Umland.

# Bestandswohnungen Kauf



**Die nebenstehende Grafik zeigt, dass Hürth, Frechen, Pulheim und Brühl mit Preisen von teilweise weit über 2.400 Euro/m<sup>2</sup> die höchsten Preisniveaus bei Eigentumswohnungen im Rhein-Erft-Kreis aufweisen und deutlich über dem kreisweiten Durchschnittspreis von 2.026 Euro/m<sup>2</sup> liegen.**

Ableiten lassen sich diese Preise im Speckgürtel von der Nähe zu Köln und sogenannten Überschwappeffekten. Das Kölner Preisniveau beeinflusst die Märkte in den angrenzenden Städten und Gemeinden. Städte wie Bergheim, Elsdorf, Bedburg oder Kerpen im erweiterten

Speckgürtel scheinen insgesamt weniger von der Lage zu Köln zu profitieren, was die unterdurchschnittlichen Preise von rund 1.500 Euro/m<sup>2</sup> belegen. Ein verändertes Bild zeigt sich hingegen bei den jährlichen Preisentwicklungen im Rhein-Erft-Kreis über die Jahre 2014 bis 2018. Mit Preissteigerungen zwischen 5,5 und 6,4 Prozent weisen beispielsweise Elsdorf und Kerpen höhere Preissteigerungen auf, als die durchschnittliche Steigerung von 5,2 Prozent im gesamten Landkreis. Die vermeintlich schwächeren Regionen holen also schnell auf.

Mehr zum Thema finden Sie in  
unserem aktuellen  
**Marktbericht!**

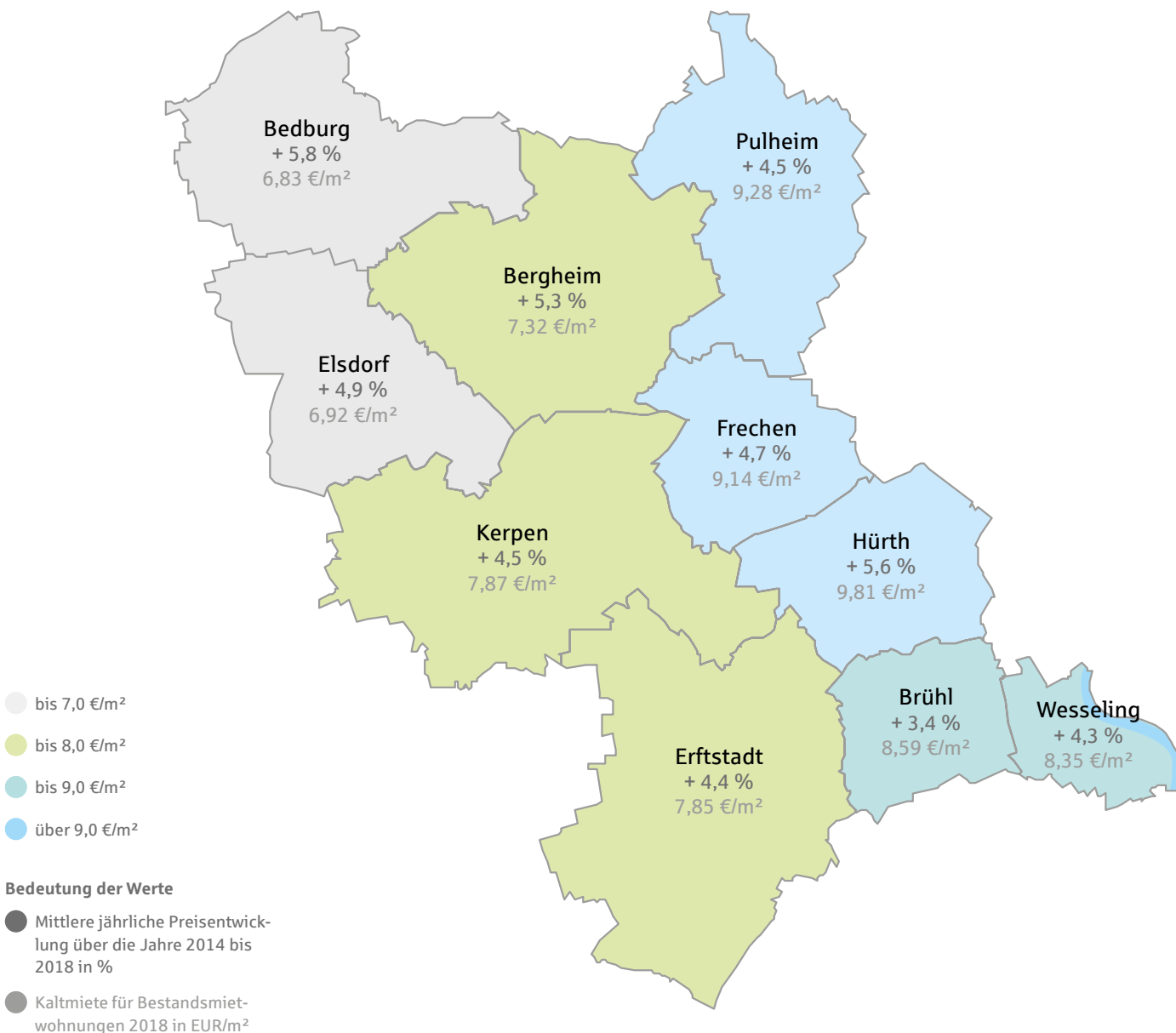
## Naturnah und urban

**Was viele Menschen am Rhein-Erft-Kreis schätzen, ist die ausgewogene Mischung aus attraktiver Wohnbebauung und Naturnähe.** Die meisten Wohnlagen im Rhein-Erft-Kreis verfügen über nahegelegene Nahversorgungsmöglichkeiten und ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz, gleichzeitig ist man fast überall auch schnell in der Natur. So ist es wenig verwunderlich, dass die Preise für Eigentumswohnungen im gesamten Kreis stetig steigen – der Rhein-Erft-Kreis ist eben lebenswert.

Sie möchten mehr erfahren zur Preisentwicklung bei Bestandswohnungen? Unsere Immobilienberater vor Ort sind gerne für Sie da.



# Bestandswohnungen Miete





**Das Preisgefüge im Bereich der Mietwohnungen ist vergleichbar mit dem der Eigentumswohnungen. Die Zahlungsbereitschaft der Miethaushalte steigt mit der Nähe zum Kölner Stadtzentrum.**

Pulheim, Frechen und Hürth weisen mit über 9,00 Euro/m<sup>2</sup> die höchsten Mieten auf. Hürth ist mit 9,81 Euro/m<sup>2</sup> Spitzenreiter, dicht gefolgt von Pulheim und Frechen mit rund 9,28 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 9,14 Euro/m<sup>2</sup>. Durch die Nähe zur Universität Köln zählen in Hürth vor allem Studenten zu den Nachfragern. Ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen ist ein Überschwappeffekt der Kölner Preise in Elsdorf, Bedburg oder Bergheim nur begrenzt erkennbar. Mit Mieten von rund 7,00 Euro/m<sup>2</sup> liegen die Preise deutlich unter dem Durchschnitt von 8,54 Euro/m<sup>2</sup> im niedrigen Preissegment. Mit Preissteigerungen von 4,9 bis 5,8 Pro-

zent fallen diese im Vergleich zum restlichen Kreis jedoch überdurchschnittlich hoch aus, was darauf hindeutet, dass es aufgrund der angespannten Angebots- und Nachfragesituation immer mehr Menschen auf der Suche nach günstigem Wohnraum in die Randgebiete zieht.

Aus Kapitalanlegersicht bieten die aufstrebenden Städte, beispielsweise Brühl und Frechen, noch viel Potenzial. Aktuell lassen sich hier Kaltmieten von knapp 9,00 Euro/m<sup>2</sup> erzielen. Preissteigerungen von 4,7 Prozent in Frechen und 3,4 Prozent in Brühl zeigen, dass die bereits überdurchschnittlichen Mieten noch steigerungsfähig sind. Dass beide Städte dennoch nicht das Preisniveau von Hürth und Pulheim erreichen, liegt an den enormen Preissteigerungen von über 7,0 Prozent in den Jahren 2014 bis 2018.

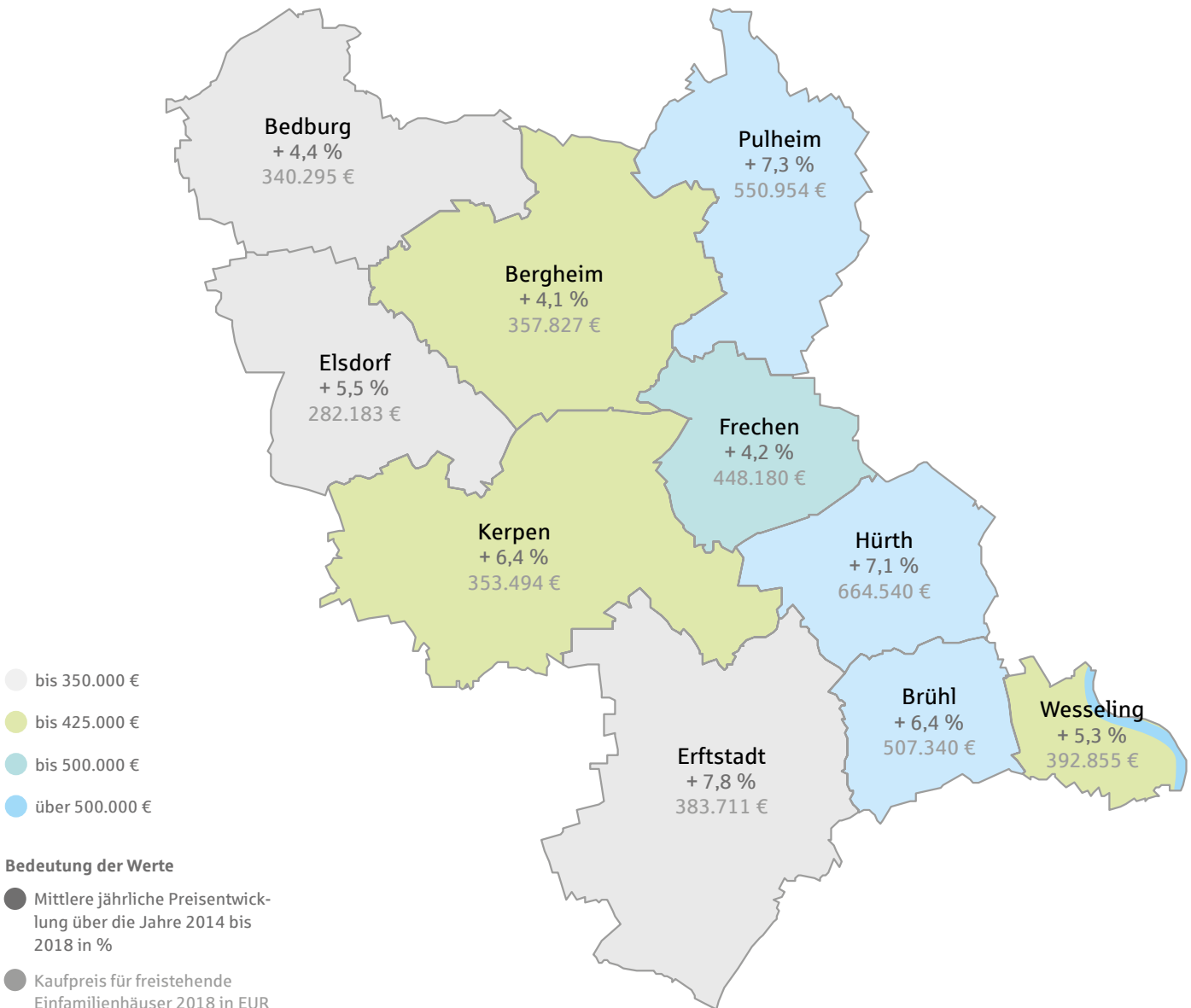
## Familiäres Wohnen

**Vor allem für junge Familien, die für die Familiengründung aus Köln wegziehen, bietet der Rhein-Erft-Kreis ideale Wohnbedingungen, die somit eine große Nachfragegruppe im Bereich der Mietwohnungen bilden.**

Urbanaffine Haushalte können hier dem Trubel der Großstadt entgehen, sind dank guter Verkehrsanbindung aber auch schnell in der Stadt. Zudem legen die jungen Eltern Wert auf eine ausgebauten Infrastruktur vor Ort mit Schulen, Kindergärten, Sportvereinen, Ärzten, Supermärkten und allem, was für das alltägliche Leben von Bedeutung ist. Sie möchten Kapitalanleger werden und sich beraten lassen, wo sich der Kauf einer Kapitalanlageimmobilie am meisten lohnt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



# Bestandseinfamilienhäuser, freistehend



**Durch die Angebotsknappheit sind die Preise für Einfamilienhäuser im Rhein-Erft-Kreis in den letzten Jahren deutlich angestiegen.**

Im Durchschnitt müssen Käufer im Rhein-Erft-Kreis rund 417.000 Euro für ein Einfamilienhaus bezahlen. Auch in diesem Bereich lässt sich ein großer Unterschied zwischen dem ersten Speckgürtel und weiter entfernt liegenden Städten beobachten. Weit über dem Durchschnitt liegen erneut Hürth, Pulheim, Frechen und Brühl, wobei Einfamilienhäuser in Hürth mit über 664.000 Euro die höchsten Preise erzielen. Ein wesentlicher Kaufaspekt

ist auch hier die geringe Entfernung zu Köln. Für den Gegenwert eines Einfamilienhauses in Hürth können im westlichen Kreisgebiet, zum Beispiel in Elsdorf, gleich zwei Eigenheime gekauft werden. Hier liegen die Preise für ein Eigenheim im Durchschnitt bei etwa 282.000 Euro. Auch im benachbarten Bedburg kosten Einfamilienhäuser weniger als 350.000 Euro. In Sachen Preisdynamik ist zu konstatieren, dass Erftstadt mit fast 8,0 Prozent Preissteigerungsrate Spitzenreiter ist. Es folgen Pulheim mit 7,3 Prozent und Hürth mit 7,1 Prozent. Alle anderen Städte bilden ein recht breites Mittelfeld von ca. 4,1 bis 6,4 Prozent.

## Neues Immobilienportal

**Kennen Sie schon das neue Immobilienportal ErstRaum.de? Das regionale Immobilienportal für Köln/Bonn wurde Anfang 2019 gegründet.**

Dort werden zahlreiche Immobilien aus dem Rhein-Erft-Kreis 14 Tage exklusiv angeboten, bevor sie auf anderen Immobilienportalen inseriert werden. Das Portal bietet Ihnen jedoch nicht nur die Möglichkeit, neueste Immobilien frühzeitig zu entdecken, sondern auch ein umfassendes Serviceangebot für Mieter, Vermieter und Verkäufer. Von der passenden Finanzierung über einen Wertfinder und Energieausweise bis hin zum Bonitätscheck der Schufa finden Sie alles auf ErstRaum.de.

**NEU**

**ERST RAUM.de**

Das neue Immobilienportal für die Region Köln/Bonn

- Viele Immobilien bei uns zuerst
- Privat und gewerblich

ErstRaum.de  
Das regionale Immobilienportal für Köln/Bonn

# Neubauimmobilien zum Kauf

**Im Bereich Neubaueigentumswohnungen sind in den guten Wohnlagen von Frechen, Hürth und Pulheim mittlerweile Preise von rund 3.700 Euro/m<sup>2</sup> gängig. Spitzenreiter ist Frechen mit 3.763 Euro/m<sup>2</sup>.**

Deutlich günstigere Eigentumswohnungen für unter 3.000 Euro/m<sup>2</sup> gibt es in Kerpen und Bergheim im zweiten Speckgürtel von Köln. Auch die Quadratmeterpreise in Brühl und Erftstadt liegen unter dem Durchschnitt von 3.840 Euro/m<sup>2</sup>. In Wesseling entsteht im Rahmen des Neubauprojektes „We in Eichholz“ ein Ensemble aus drei Gebäuden mit insgesamt 60 Eigentumswohnungen. Mit Kaufpreisen von 3.375 bis 3.581 Euro/m<sup>2</sup> liegen diese leicht über dem Durchschnitt für Neubaueigentumswohnungen in Wesseling von rund 3.300 Euro/m<sup>2</sup>, was auf den energieeffizienten KfW-55-Standard sowie die komfortable Ausstattung mit Aufzug, Tiefgarage und Fußbodenheizung sowie dreifach verglasten Fenstern zurückzuführen ist. Ein weiteres Neubauprojekt in Wesseling entsteht auf der Pützstraße im Stadtteil Keldenich. Hier

wird ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Eigentumswohnungen erbaut. Die Kaufpreise liegen zwischen 3.724 und 3.830 Euro/m<sup>2</sup>. Hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen und eine private Wohnatmosphäre bietet ebenso das Neubauprojekt „Les Maisons Kruggenberg“ in Erftstadt-Bliesheim. Hier verbindet ein architektonisch ansprechendes Gebäudeensemble zwei Mehrfamilienhäuser mit je 14 individuellen Wohneinheiten. Pro Quadratmeter liegt der Preis bei 3.274 bis 3.584 Euro/m<sup>2</sup> und somit noch unter dem kreisweiten Durchschnitt.

Wer sich im Rhein-Erft-Kreis den Traum vom neuen Eigenheim erfüllen möchte, bezahlt dafür im Schnitt 378.198 Euro, im beliebten Pulheim mit knapp 504.000 Euro schon deutlich mehr, und auch in Wesseling kostet der Neubau ca. 455.500 Euro. Ähnlich wie bei den bereits bestehenden Einfamilienhäusern sind neu gebaute Eigenheime in Elsdorf, Bergheim sowie Kerpen am günstigsten und etwa für 287.000 bis 374.000 Euro erhältlich.





Bildquelle: Virtuellformat

## Neubauwohnungen zur Miete

**Neubauwohnungen im Rhein-Erft-Kreis kann man im Schnitt für 10,50 Euro/m<sup>2</sup> mieten – das entspricht einer Steigerung von etwa 0,20 Euro/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr.**

In Toplagen wie Pulheim oder Hürth sowie in Brühl und Frechen liegen die Mieten mit 10,92 Euro/m<sup>2</sup> bis 12,11 Euro/m<sup>2</sup> deutlich über den Durchschnitt. Alle anderen Gemeinden sind deutlich günstiger. Die günstigsten

Neubauwohnungen zur Miete gibt es in Bedburg, hier kostet der Quadratmeter 8,80 Euro. Etwas teurer, aber auch noch weit unter 10,00 Euro liegen die Neubaumieten in Bergheim und Wesseling mit 9,16 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 9,46 Euro/m<sup>2</sup>.

## Wussten Sie schon...?

... dass der Rhein-Erft-Kreis eine der burgen- und schlösserreichsten Regionen Deutschlands ist? Mehr als fünfzig Burgen, Schlösser und Herrenhäuser sind über den ganzen Kreis verteilt. Darunter befinden sich sowohl Anlagen, die zum Teil noch echte Geheimtipps sind, zum Beispiel die Wasserburg Geretzhoven in Bergheim Hüchelhoven oder die Burg Kendenich, das wohl bedeutendste Baudenkmal der Stadt Hürth, als auch echte „Berühmtheiten“ unter den Schlössern, beispielsweise das Schloss Augustsburg in Brühl. Die Lieblingsresidenz des Kölner Kurfürsten und Erzbischofs Clemens August von Wittelsbach ist ein UNESCO-Welterbe und zählt als Meisterwerk des Rokoko zu den ersten bedeutenden

Schöpfungen dieser Stilrichtung in Deutschland. Überregionale Berühmtheit erlangte auch das Schloss Gymnich in Erftstadt, nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass dort ab 1998 die Kelly Family für einige Jahre wohnte. Burgen und Schlösser findet man zwar nur vereinzelt in unserem Angebotsportfolio, aber so vielseitig wie die Schlösser und Burgen der Region sind, so vielseitig ist auch unser Immobilienangebot. Sie suchen nach einer passenden Immobilie im Rhein-Erft-Kreis? Wir beraten Sie gern! Und wer weiß – bei der großen Schlösser- und Burgendichte in der Region ist es sicherlich auch von Ihrem neuen Zuhause nicht weit bis zum nächstgelegenen Schloss!





[www.ksk-immobilienmakler.de](http://www.ksk-immobilienmakler.de)

# Der Wertfinder. Online prüfen, wie viel Ihre Immobilie wert ist.

**Kostenlos. Unverbindlich. Schnell.**



QR-Code scannen oder direkt auf  
[www.immobilien-wertfinder.de](http://www.immobilien-wertfinder.de)  
gehen und das Ergebnis sofort als PDF  
erhalten.

Alle in diesem Preisreport zusammengetragenen Informationen wurden mit höchster Sorgfalt recherchiert. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit der Information und für Auswirkungen jeglicher Art wird ausgeschlossen.

Dieser Preisreport ist ein klimaneutrales Druckprodukt und wurde auf Papier aus verantwortungsvollen Quellen gedruckt.





Bildquelle: Sparkassenbilderwelt

## Ihr kompetenter Partner rund um Immobilien.

Die KSK-Immobilien ist der Experte für Immobilien  
im Rhein-Erft-Kreis.

Als Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln bringt die KSK-Immobilien seit über 20 Jahren Angebot und Nachfrage nach Immobilien im Rhein-Erft-Kreis zusammen. Im Angebot befinden sich nicht nur Bestands- und Neubauimmobilien, sondern auch Gewerbeeinheiten, Investmentimmobilien und Exklusivimmobilien.

**KSK-Immobilien GmbH**  
Richmodishaus am Neumarkt  
Richmodstraße 2  
50667 Köln  
[info@ksk-immobilien.de](mailto:info@ksk-immobilien.de)  
[www.ksk-immobilienmakler.de](http://www.ksk-immobilienmakler.de)



Für weitere Informationen  
sowie den Marktbericht 2019:

**0221 179494-0**



**KSK-Immobilien**  
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln