

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

An aerial photograph of a city grid, showing a dense pattern of streets and buildings. The image is slightly blurred and has a dark, semi-transparent overlay at the top and bottom.

# Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis

**Neubaubedarf bis 2030 -  
Teilraumbetrachtung mit differenzierter Wanderungsanalyse**

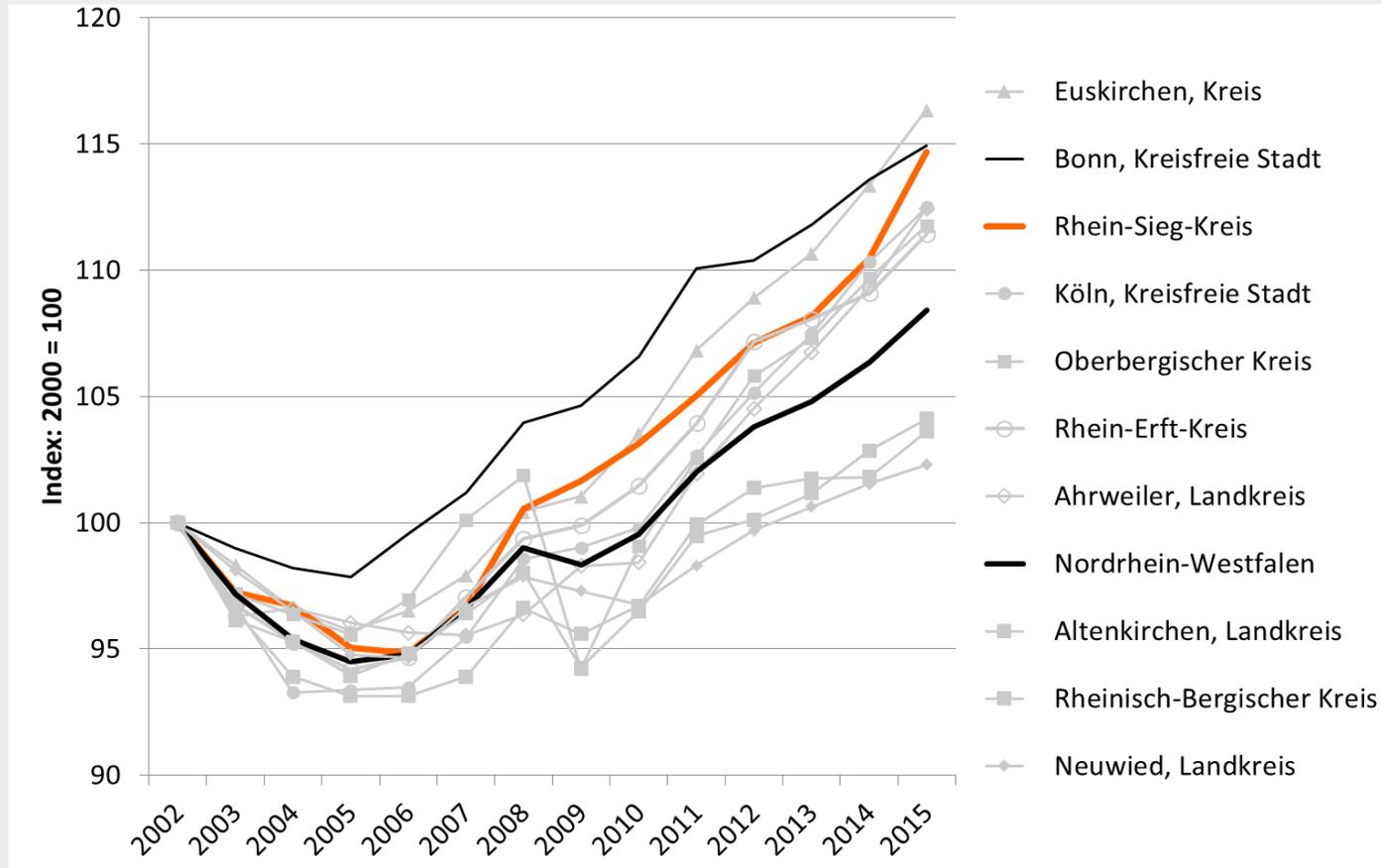
Petra Heising  
Köln, 22. März 2017

# Inhalt

- I Der Rhein-Sieg-Kreis heute
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
  - Wanderungsanalyse, Wohnungsmarkt
  
- III Neubaunachfrage bis 2030 für jeden Teilraum
  - Annahmen, Ergebnisse, Empfehlungen
  
- IV Diskussionsfragen

- I Der Rhein-Sieg-Kreis heute
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt

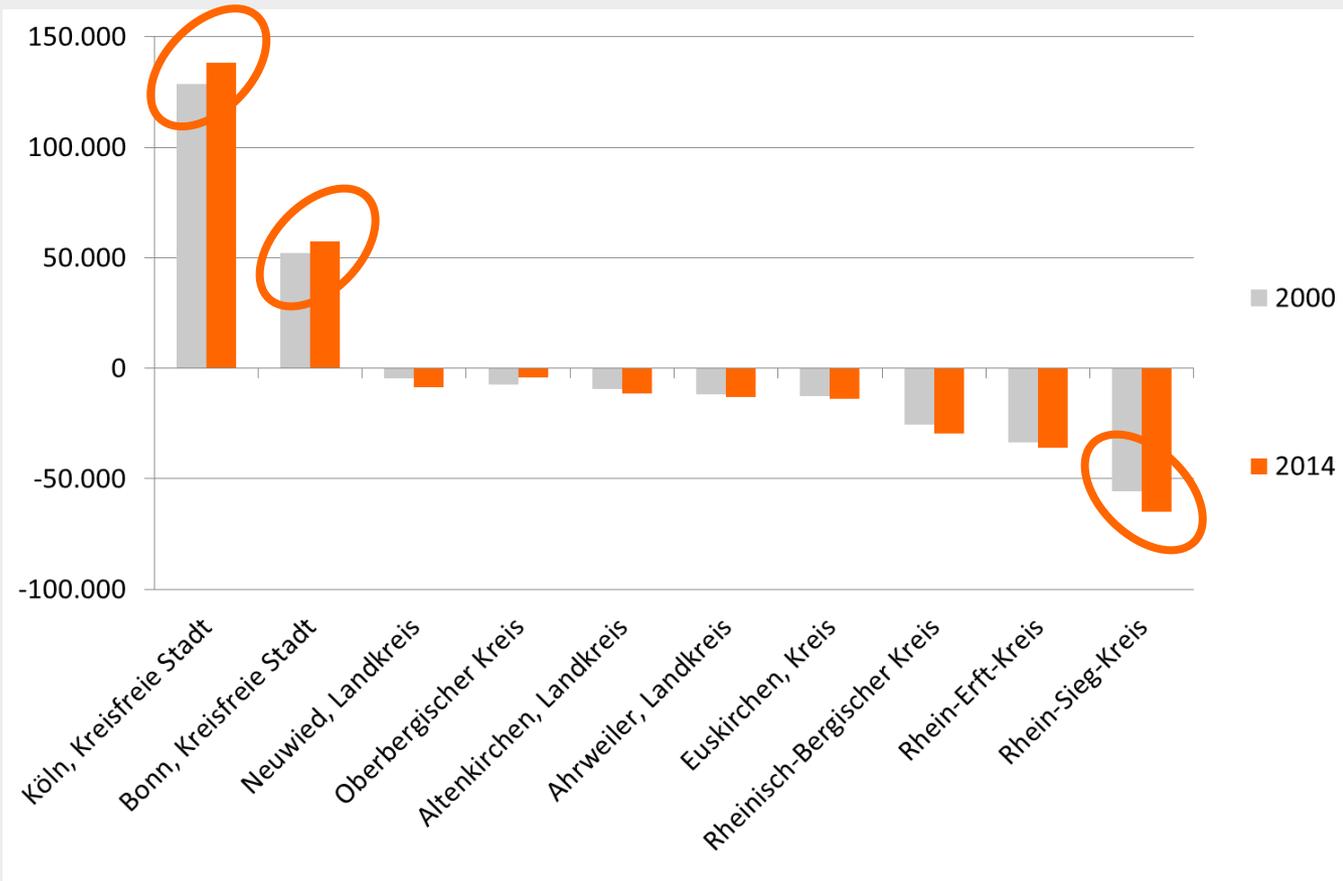
# Arbeitsplatzentwicklung\* – RSK und Nachbarkreise 2002 bis 2015



**→ Überdurchschnittliches Arbeitsplatzwachstum im Rhein-Sieg-Kreis (RSK)  
– seit 2013 sogar stärker als in Bonn –**

# Pendlersaldo – RSK und Nachbarkreise

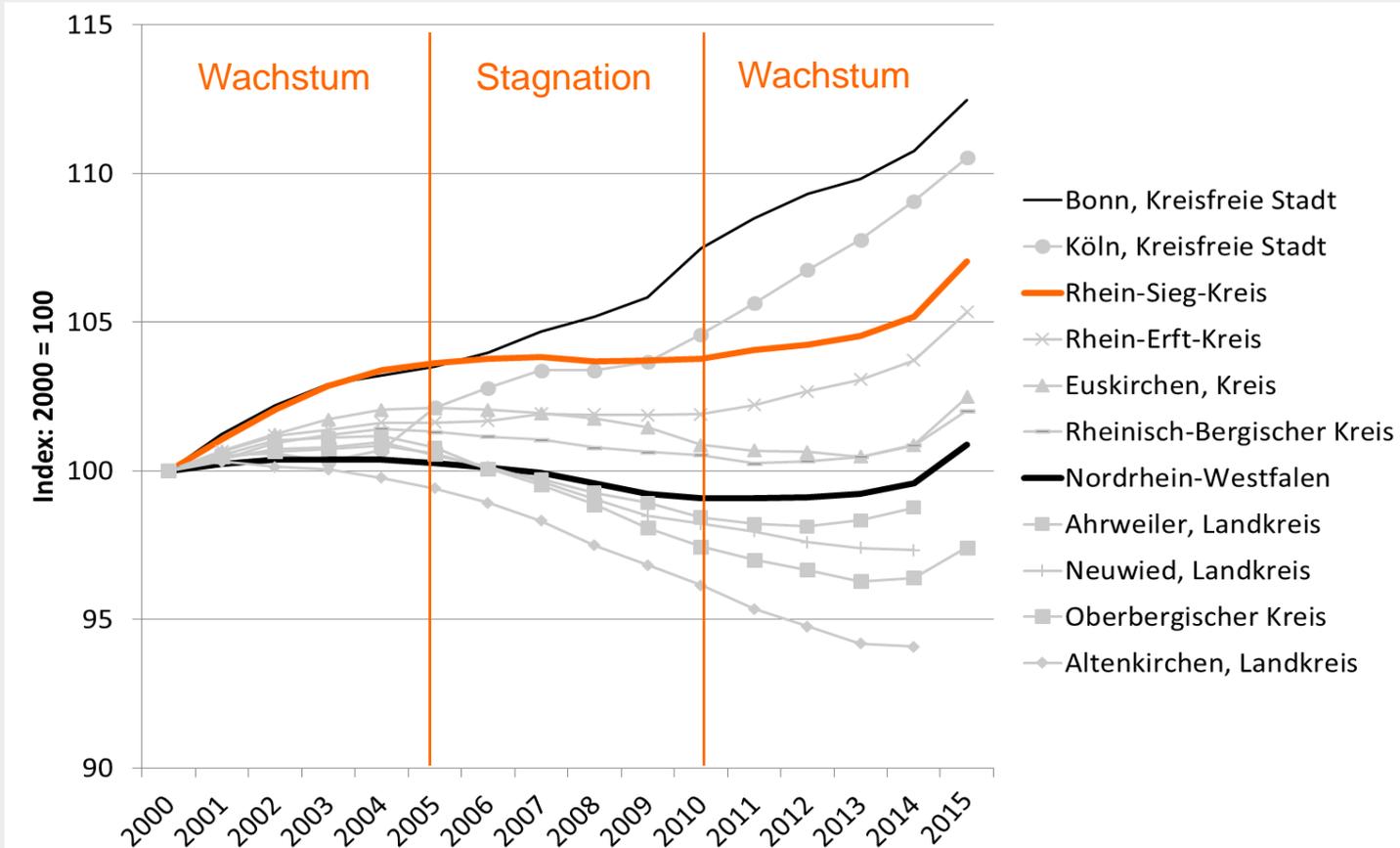
## 2000 und 2014



→ Zusätzlich wachsende Bedeutung als Pendlerstandort:  
=> Überschwappeffekte von Wirtschaft und Wohnen

# Einwohnerentwicklung – RSK und Nachbarkreise

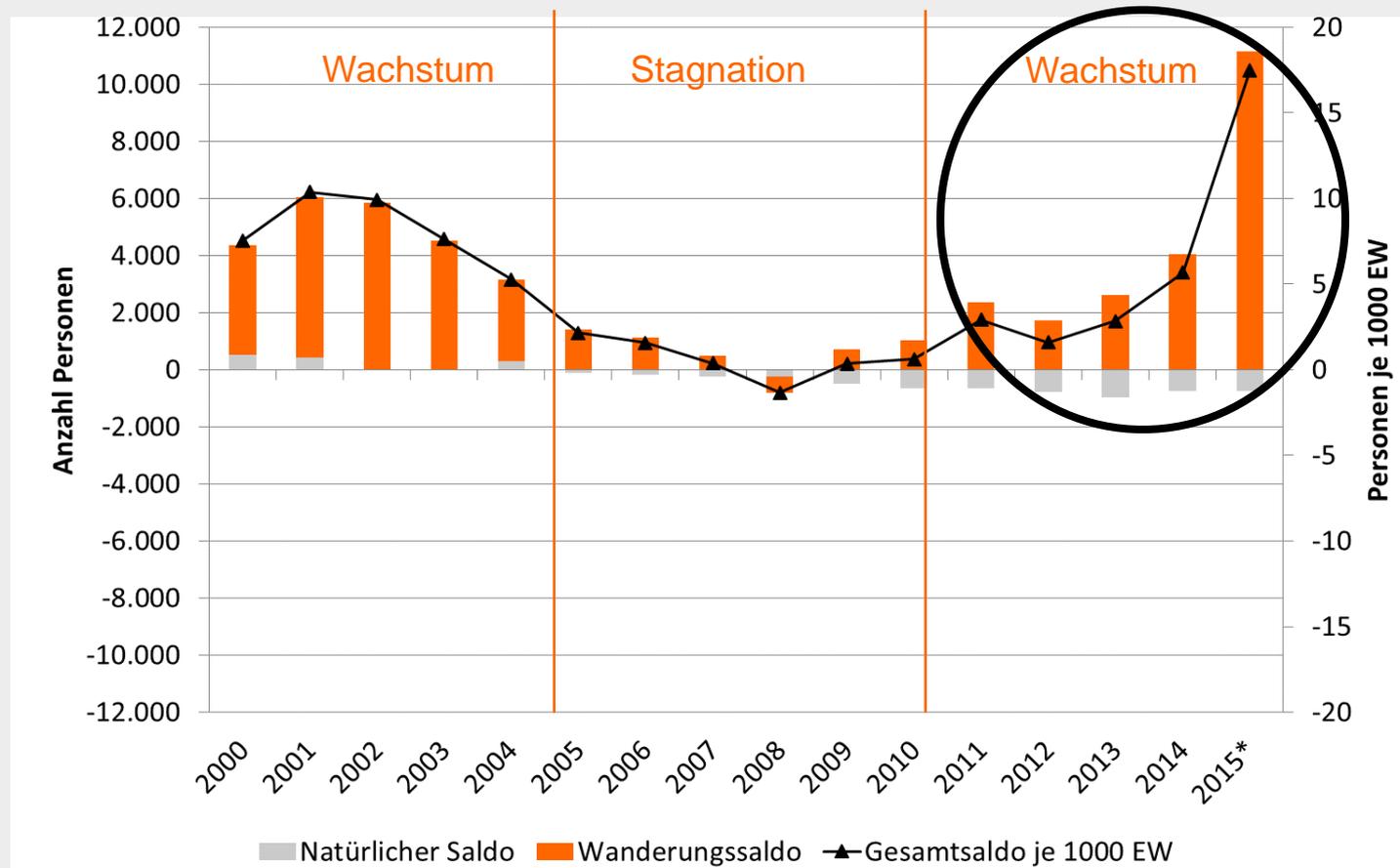
## 2000 bis 2015



**→ seit 2000: dynamischster Landkreis;  
zwei Wachstumsphasen (vor 2005 und nach 2010)**

# Wanderungssaldo im Rhein-Sieg-Kreis

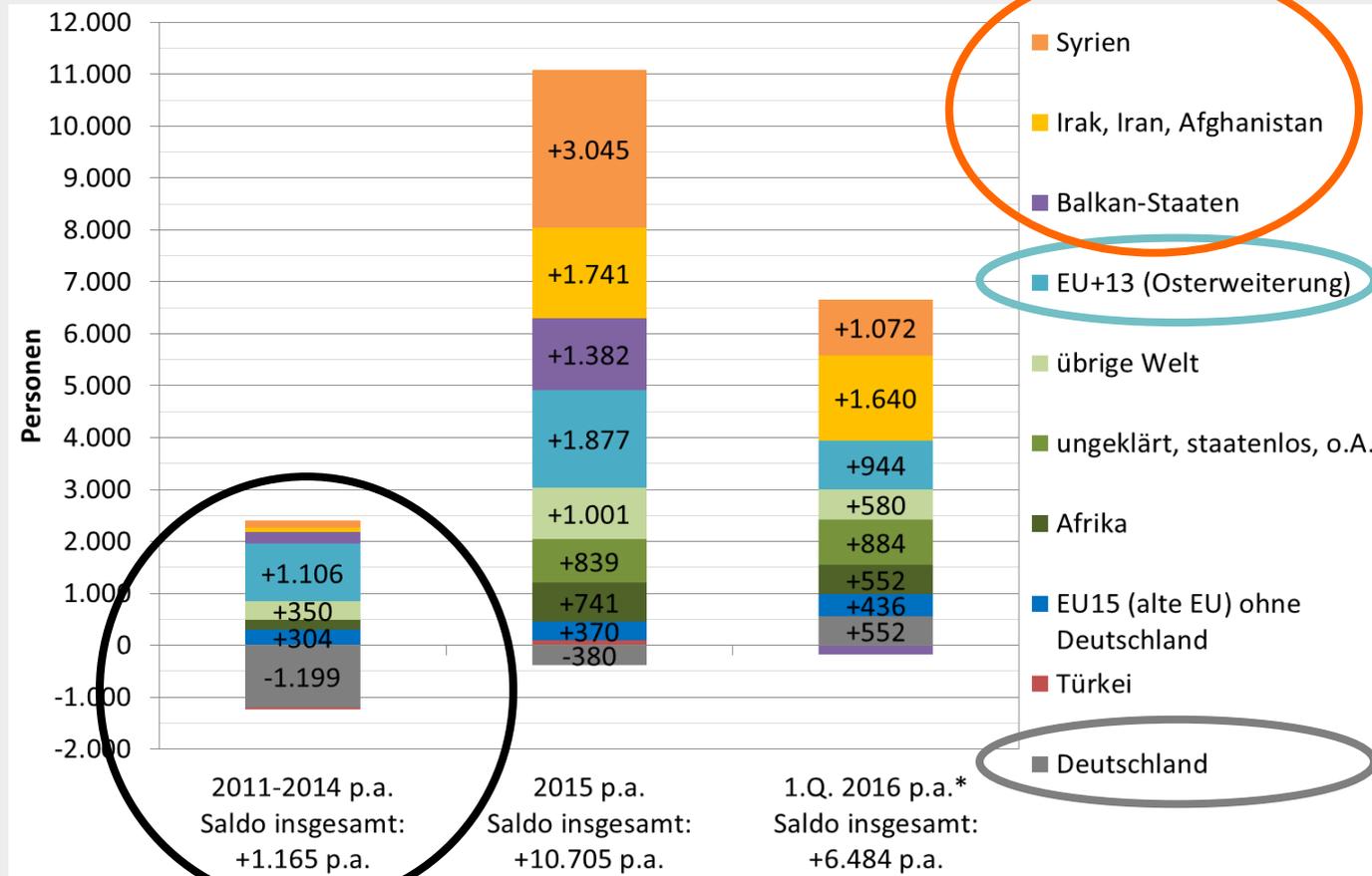
## 2000 bis 2015



**→ Wachstum durch Zuwanderung**

# Einwohnerveränderungen nach Nationalitäten

## Rhein-Sieg-Kreis, seit 2011, Jahresdurchschnitt

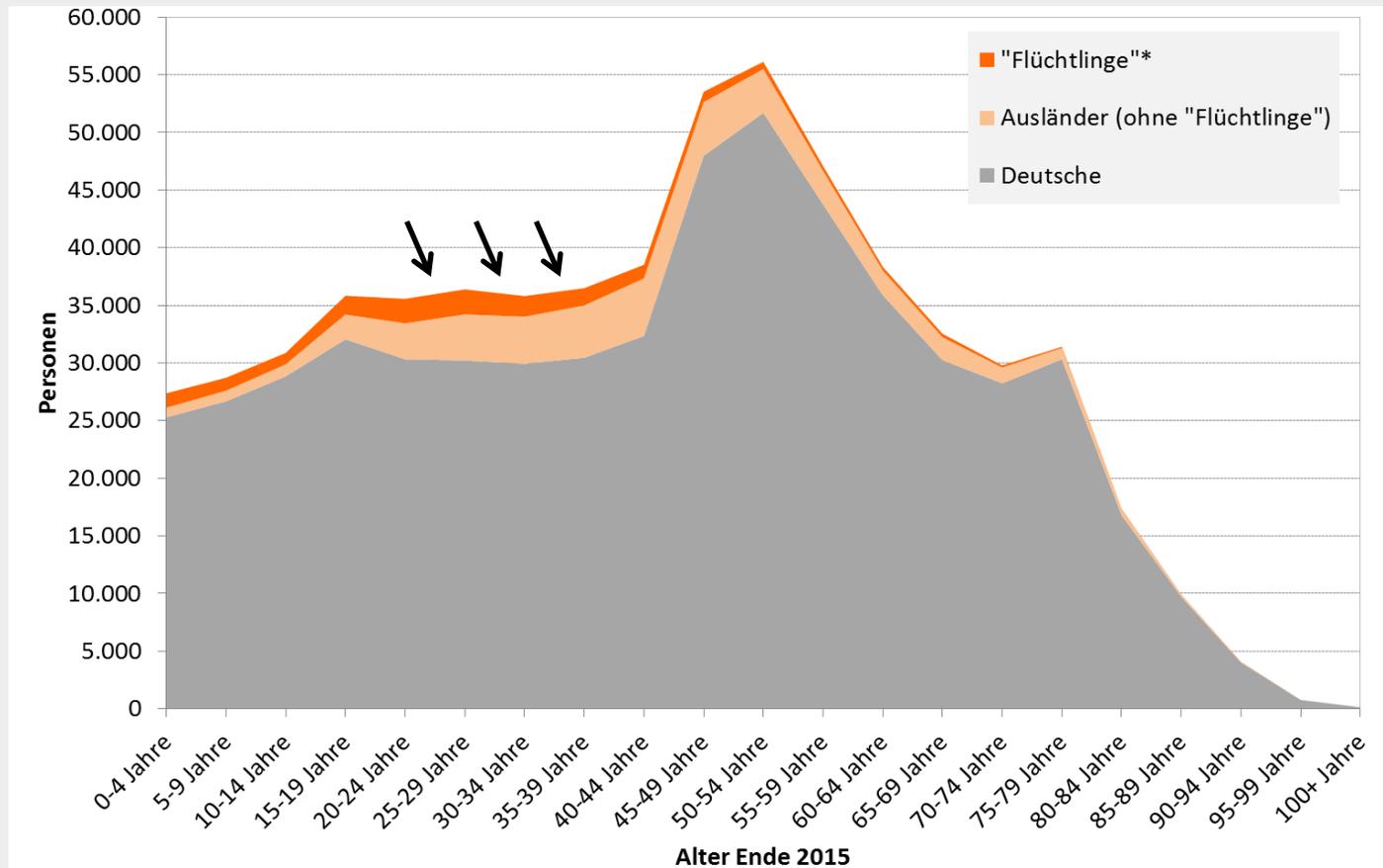


**→ Stärkste Zuwanderung aus Osteuropa und den Flüchtlingsländern**

Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung (Abb.15 im Bericht),  
 \* 31.12.2015 bis 31.03.2016, hochgerechnet auf 12 Monate.

# Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis

31.12.2015

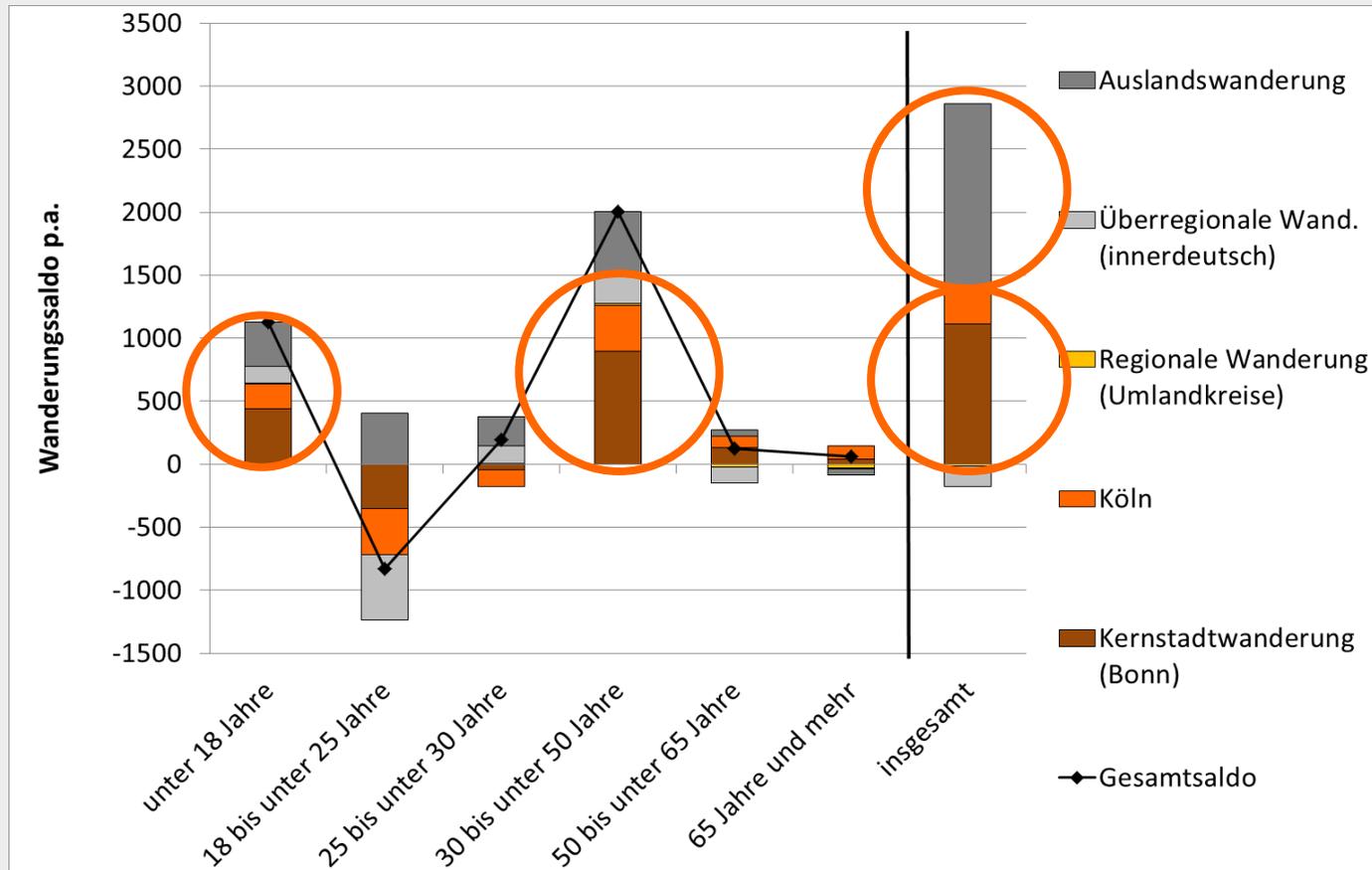


**→ Der Zuzug gleicht die Altersstruktur aus**

Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung, Abb.19 im Bericht; \*Nationalitäten aus Syrien, Irak, Iran,<sup>9</sup> Afghanistan, Afrika, Balkanstaaten und ungeklärte. - Sonstige Ausländer vor allem aus EU und Türkei.

# Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter

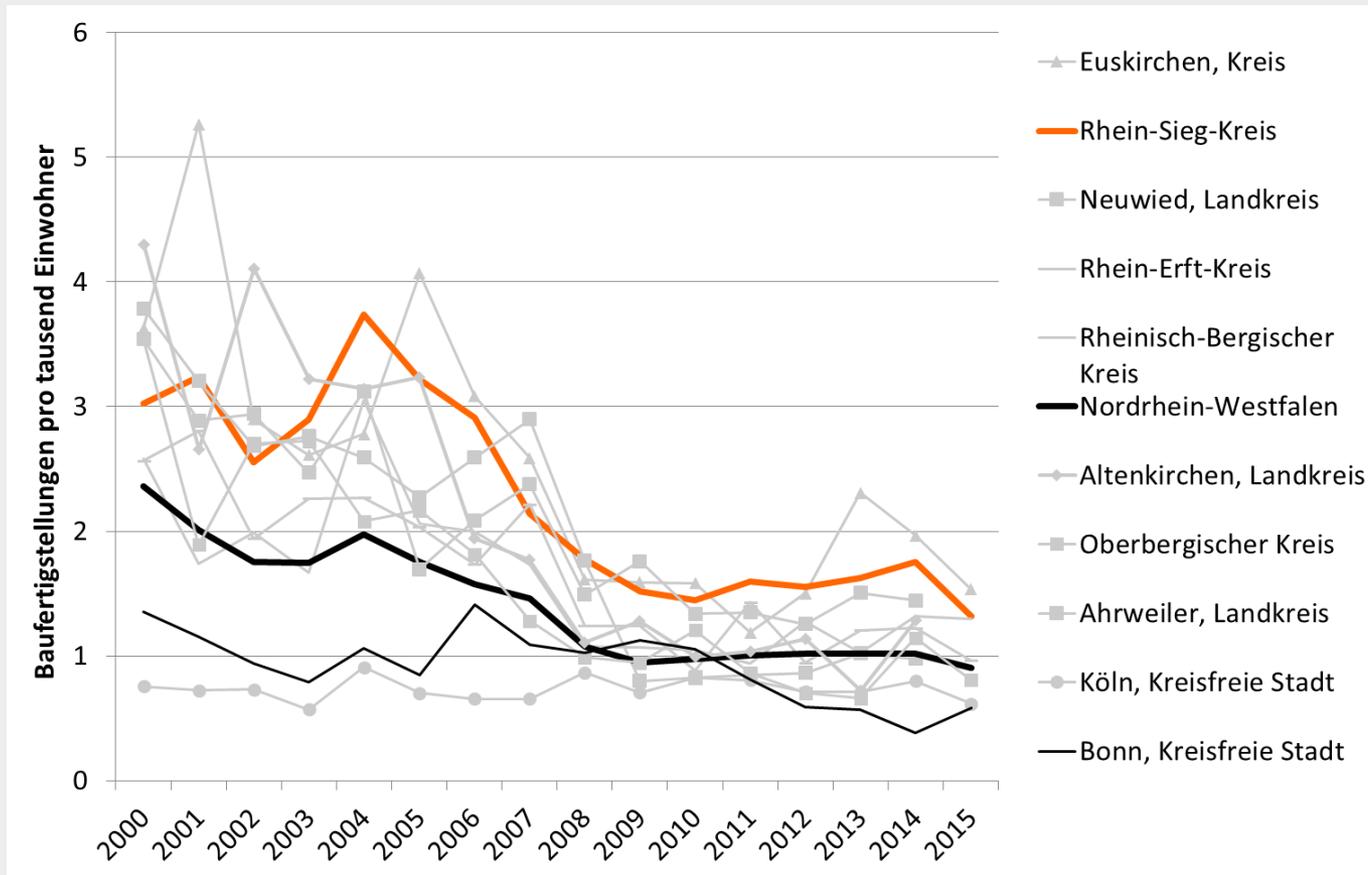
## Rhein-Sieg-Kreis, 2011 bis 2014, Jahresdurchschnitt



**→ Zuzug von jungen Menschen aus dem Ausland  
und von Familien aus Bonn und Köln**

# Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern\*

## Rhein-Sieg-Kreis und Nachbarkreisen, 2000 bis 2015



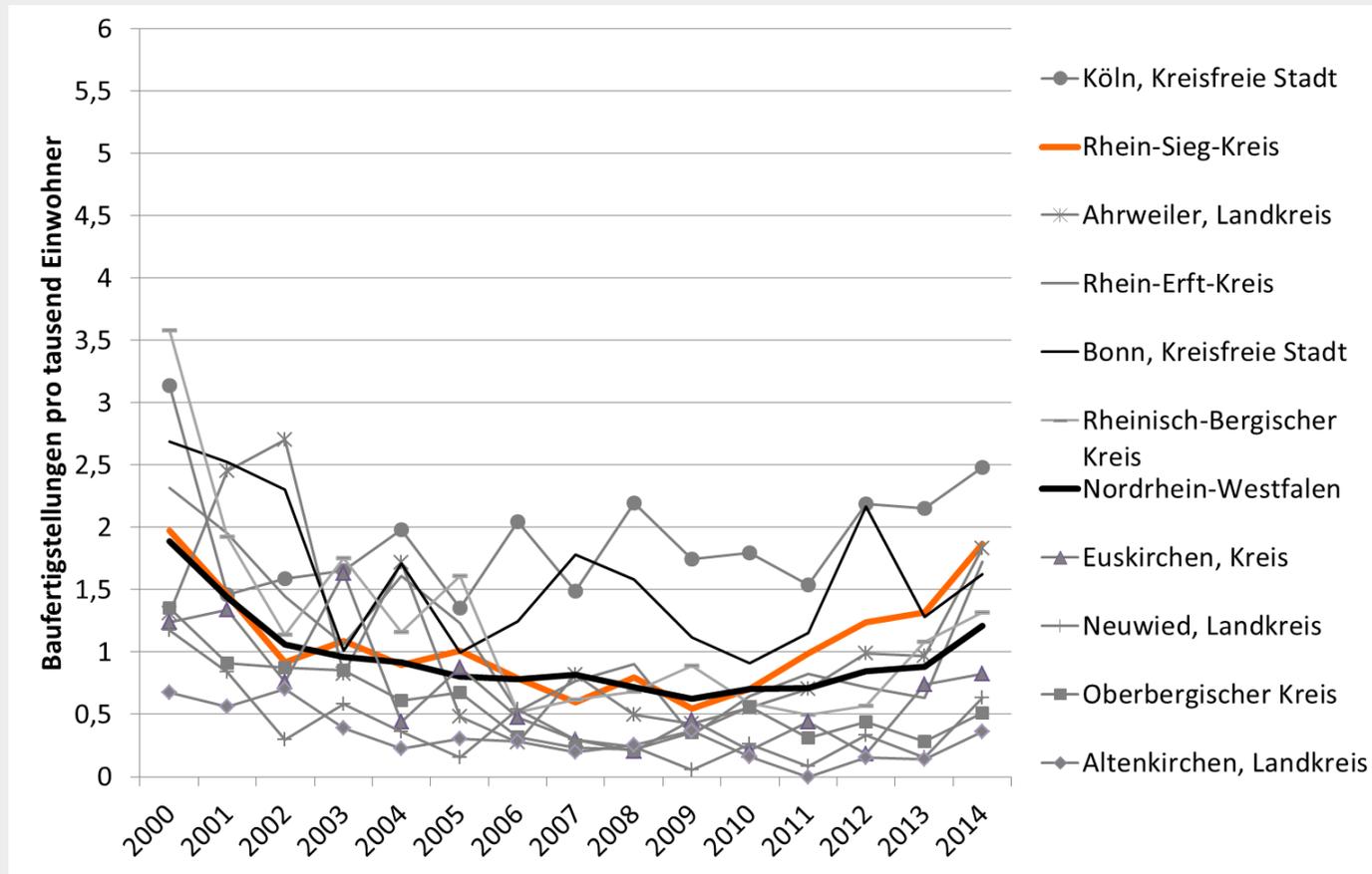
→ **Neubau von Einfamilienhäusern seit 2004 überall rückläufig**

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Abb. 29 im Bericht),

\* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner.

# Bauintensität von Geschosswohnungen\*

## Rhein-Sieg-Kreis und Nachbarkreisen, 2000 bis 2015



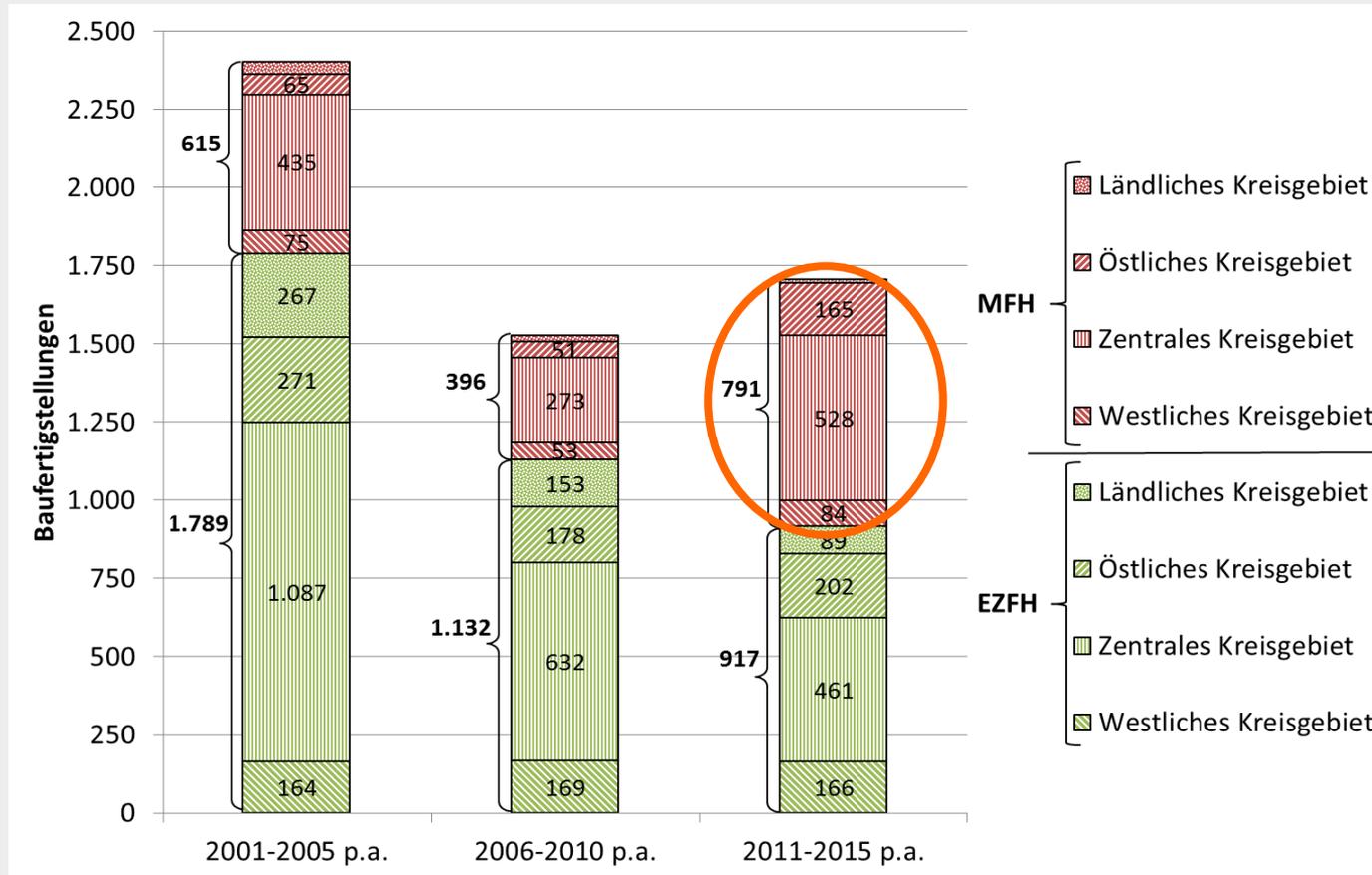
→ Seit 2009 wieder verstärkter Geschosswohnungsbau im RSK, K und BN

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Abb. 30 im Bericht),

\* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner.

# Baufertigstellungen im Rhein-Sieg-Kreis seit 2001

## Wohnungen in **Einfamilienhäuser** und **Geschosswohnungen\***

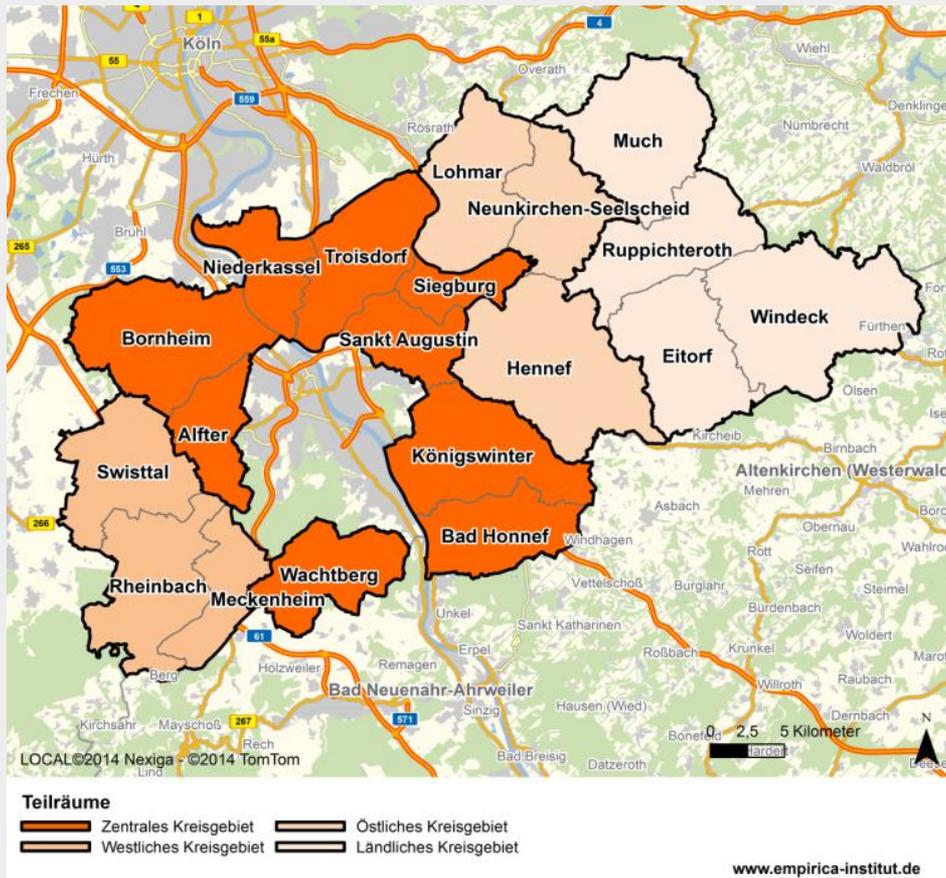


➔ **Geschosswohnungsbau kompensiert nachlassenden Einfamilienhausbau**

- I    **Der Rhein-Sieg-Kreis heute**
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- II   **Die Teilräume innerhalb des Kreises**
  - Wanderungsanalyse, Wohnungsmarkt

# Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis

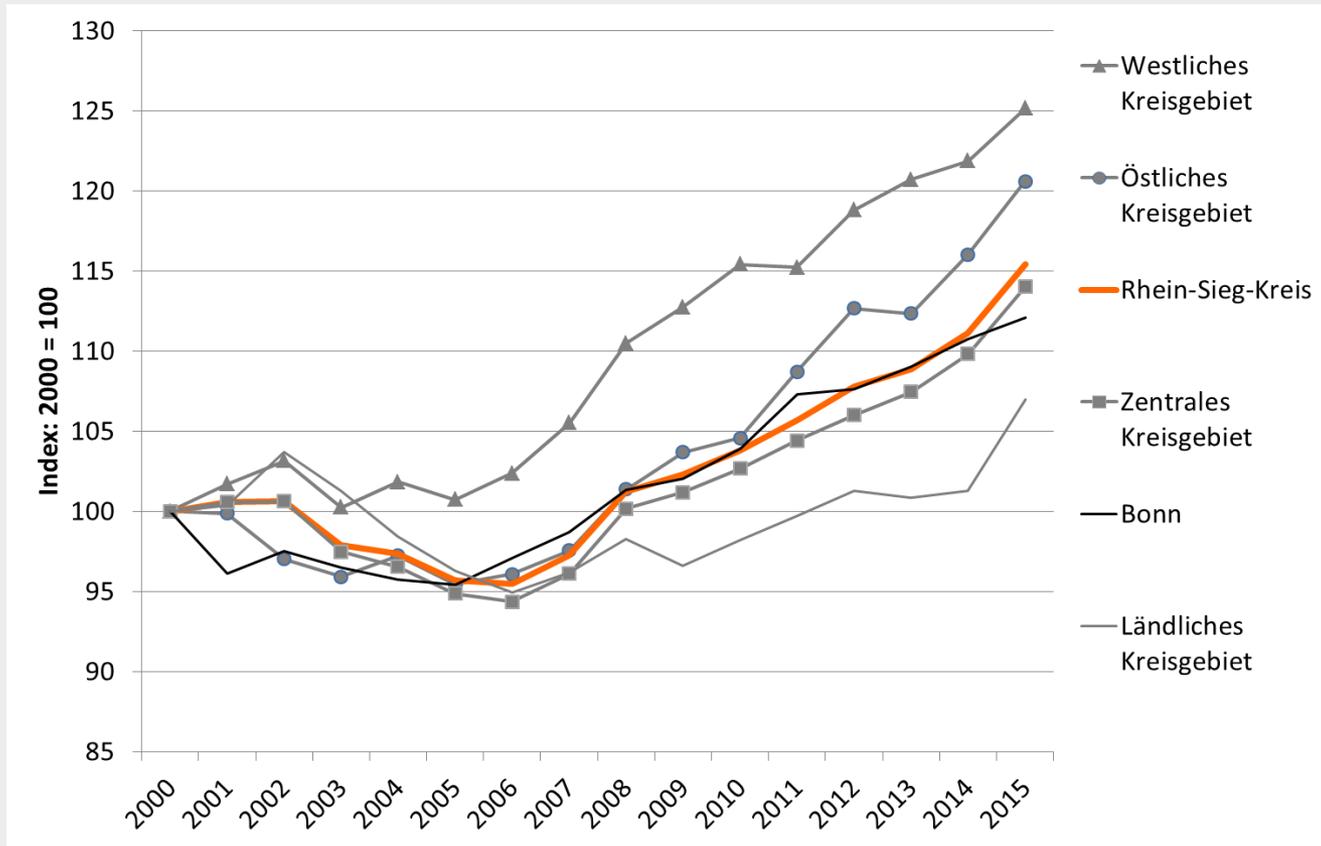
## Kaufpreis- und Mietgefälle von Bonn aus nach Ost und West



Teilräume	Mittlere Kaufpreise* Median (Euro/qm)	Mittlere Mieten* Median (Euro/qm)
Westliches Kreisgebiet:	1.500 bis 2.000 Euro/qm	6 bis 7 Euro/qm
Zentrales Kreisgebiet:	> 2.000 Euro/qm	> 7 Euro/qm
Östliches Kreisgebiet:	1.500 bis 2.000 Euro/qm	6 bis 7 Euro/qm
Ländliches Kreisgebiet:	< 1.500 Euro/qm	< 6 Euro/qm

➔ Einteilung in 4 Teilräume

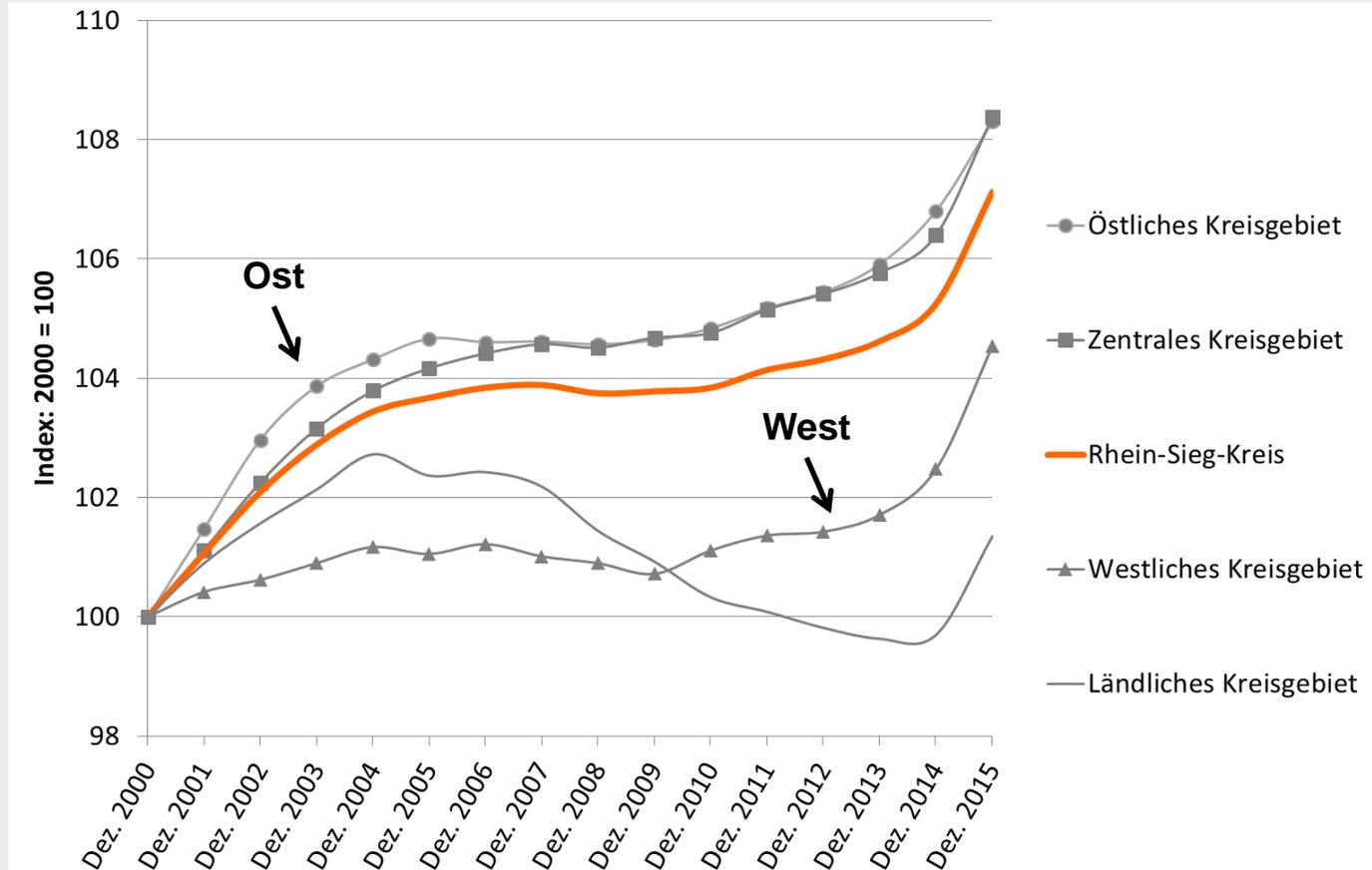
# Arbeitsplatzentwicklung\* in den Teilräumen Rhein-Sieg-Kreis, 2002 = 100



**→ Arbeitsplatzwachstum schwappt bis in den zweiten Ring:  
stärkstes Wachstum in West und Ost**

# Einwohnerentwicklung in den Teilräumen

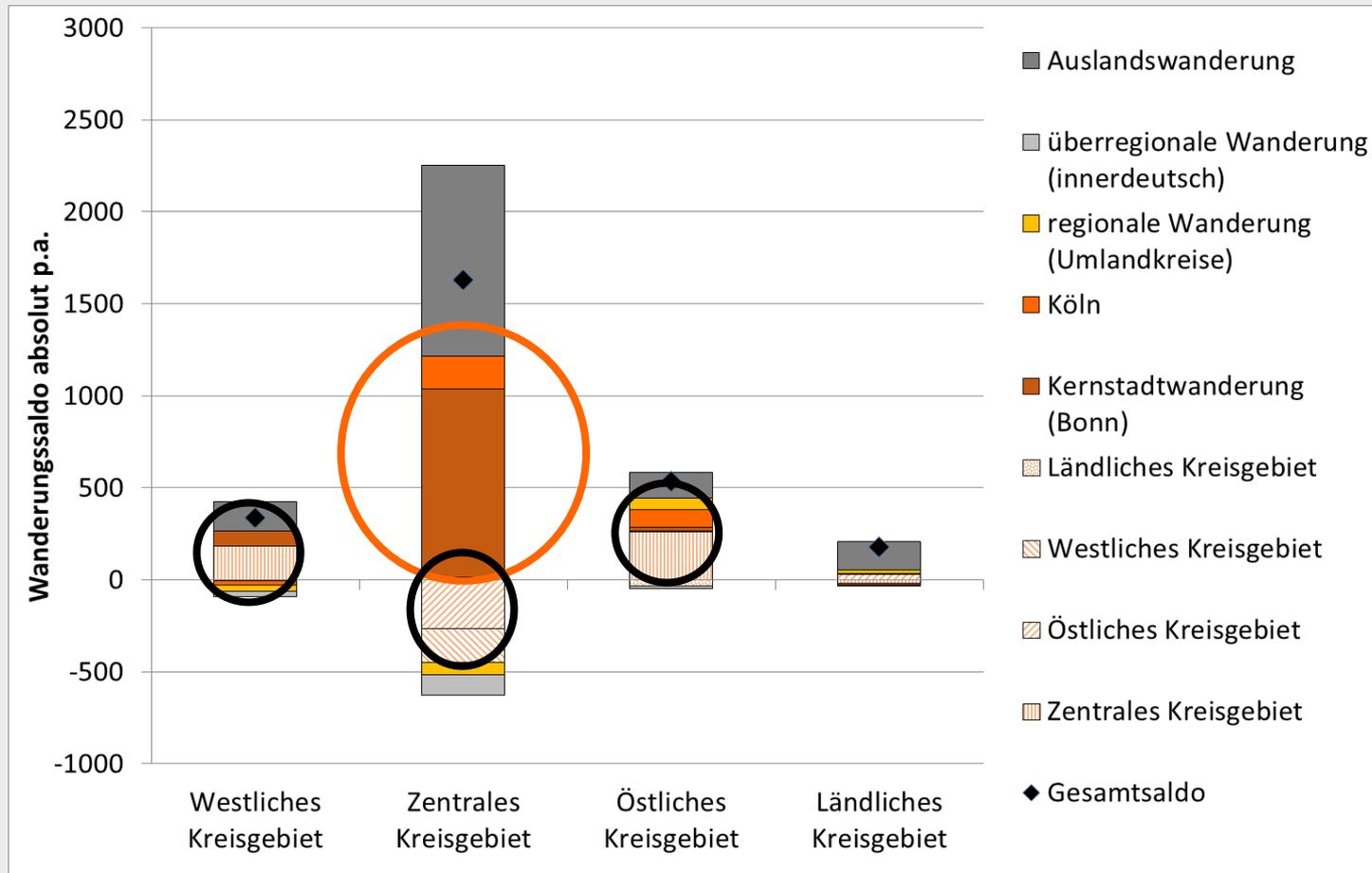
## Rhein-Sieg-Kreis, 2000 = 100



**→ Ost wächst bereits seit 2000, West erst seit 2009 wieder;  
Zuwanderung stoppt Schrumpfung im Ländlichen Kreisgebiet**

# Wanderungssalden in den Teilräumen

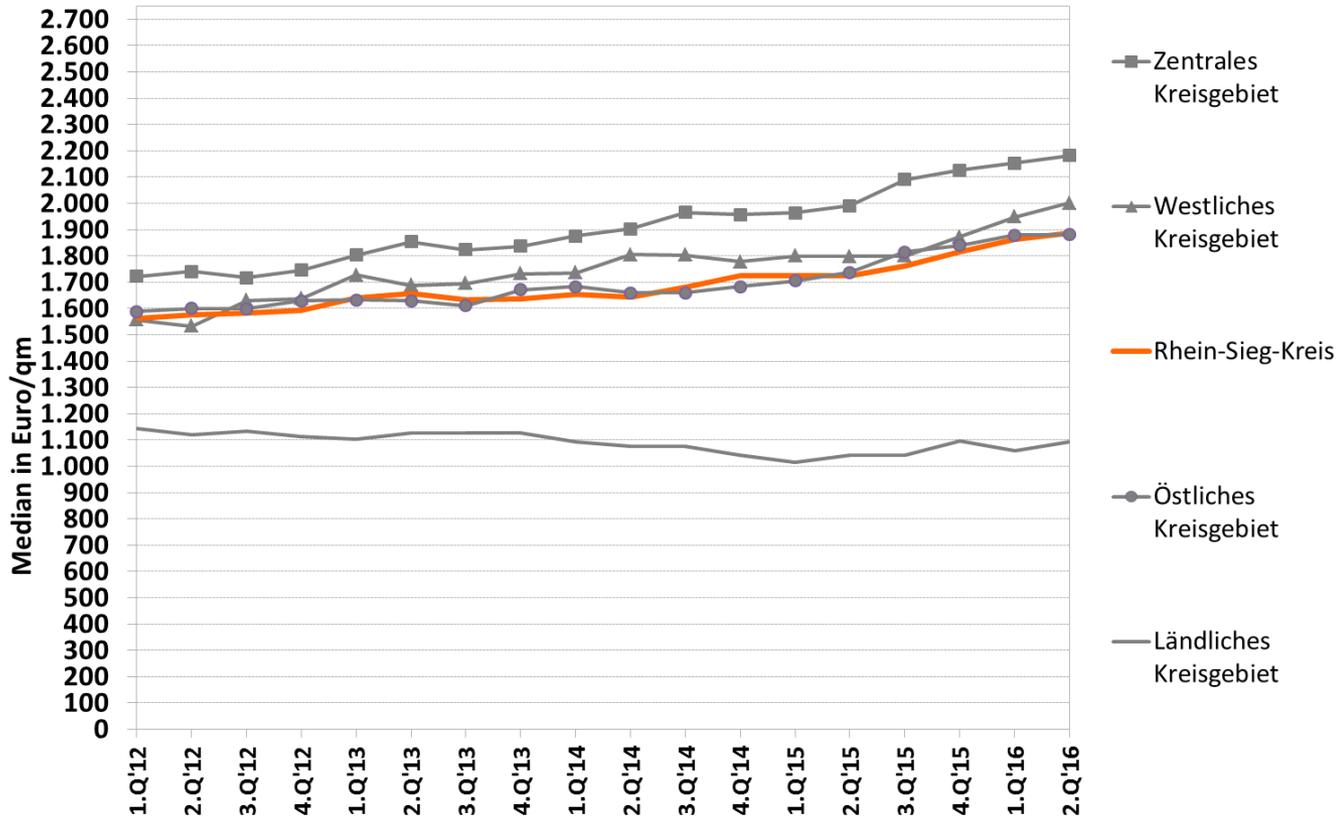
## Rhein-Sieg-Kreis, 2011-2014 p.a.



→ Kaskadenwanderungen von Bonn ins Zentrale Kreisgebiet und weiter

# Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser\*

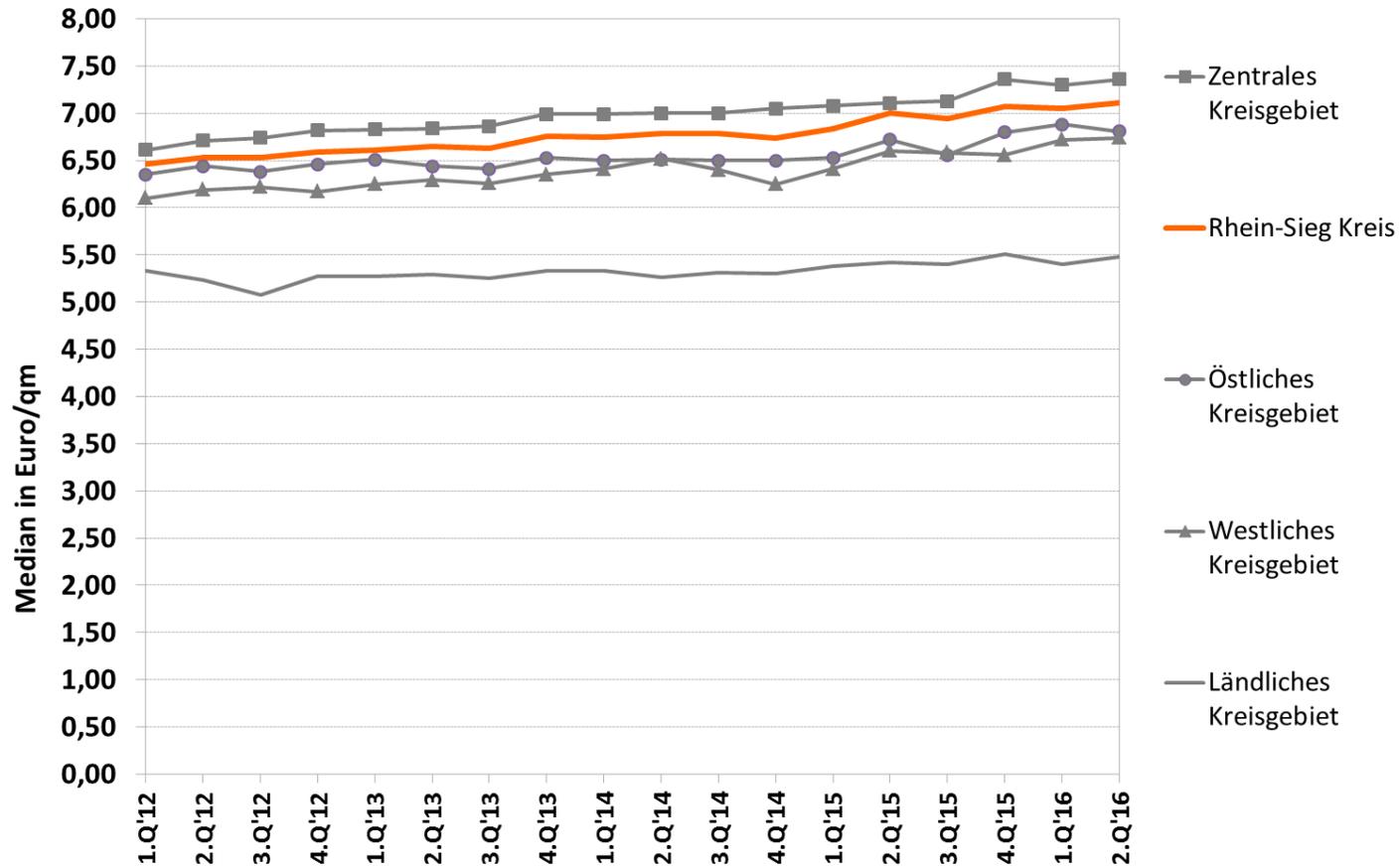
## Rhein-Sieg-Kreis, 2012-2016



**→ Überall steigende Preise – außer im ländlichen Kreisgebiet  
(seit 2012: für neue +24%, für gebrauchte +21%)**

# Mieten für Bestandswohnungen

## Rhein-Sieg-Kreis, 2012-2016



➔ seit 2012: neue Mietwohnungen +14%, gebrauchte Mietwohnungen +10%;  
Mieten steigen weniger stark – Nachfrage nach Eigentum stärkt schneller

- I Der Rhein-Sieg-Kreis heute
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
  - Wanderungsanalyse, Wohnungsmarkt
  
- III **Neubaunachfrage bis 2030 für jeden Teilraum**
  - Annahmen, Ergebnisse, Empfehlungen

# Exkurs: empirica-Flüchtlingsbefragung

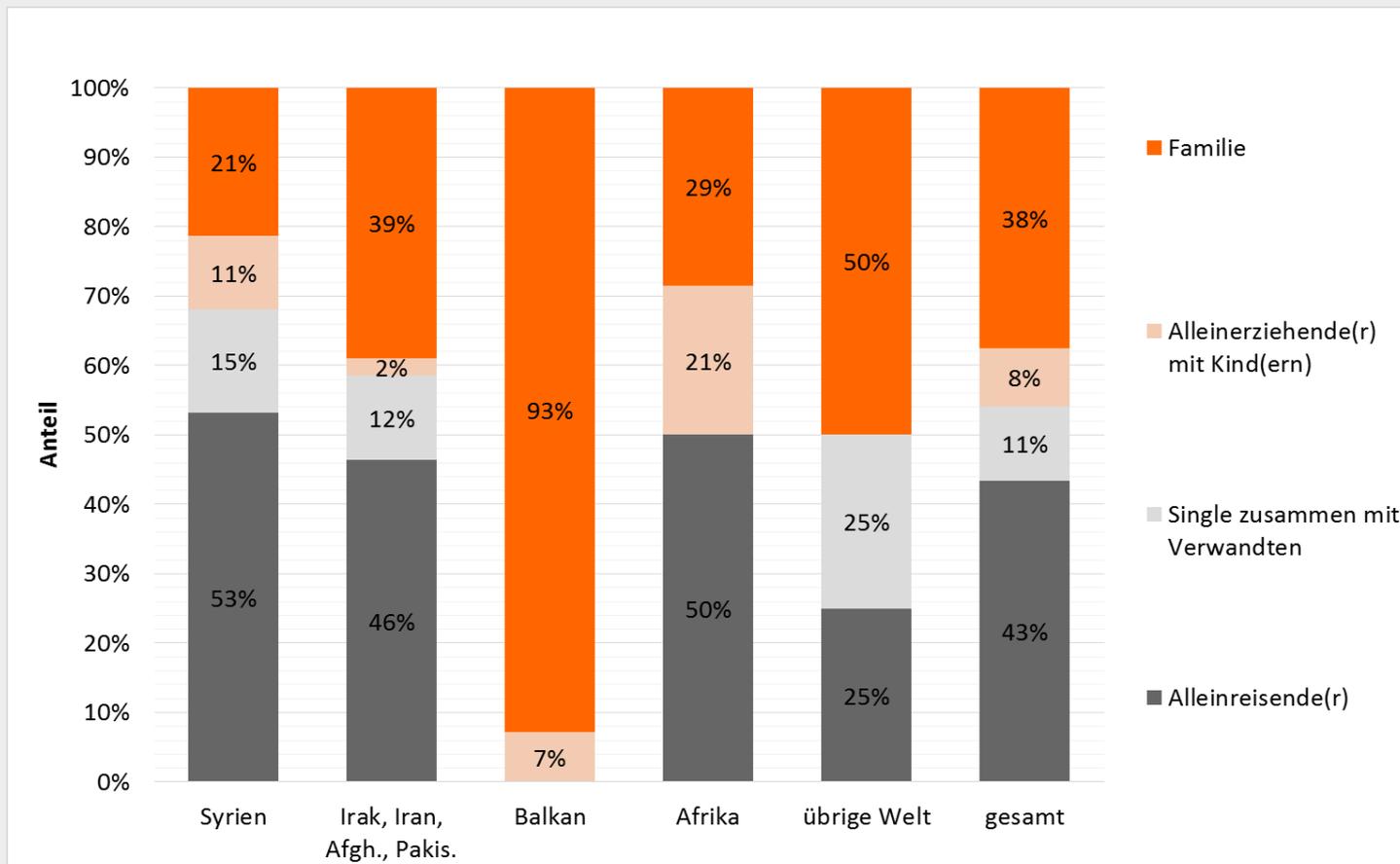
Juni 2016

- Persönliche Interviews im Rhein-Sieg-Kreis: **120 Flüchtlingshaushalte**
- damit erfasste Personen (inkl. Haushaltsmitglieder vor Ort): **288 Personen**
- erfasste Personen insgesamt (inkl. Haushaltsmitglieder, die außerhalb des RSK leben, z.B. in den Heimatländern oder in Deutschland): **382 Personen**

**→ 288 Familienmitglieder leben hier,  
96 weitere Familienmitglieder (noch) woanders**

# Familienzusammensetzung vor Ort\*

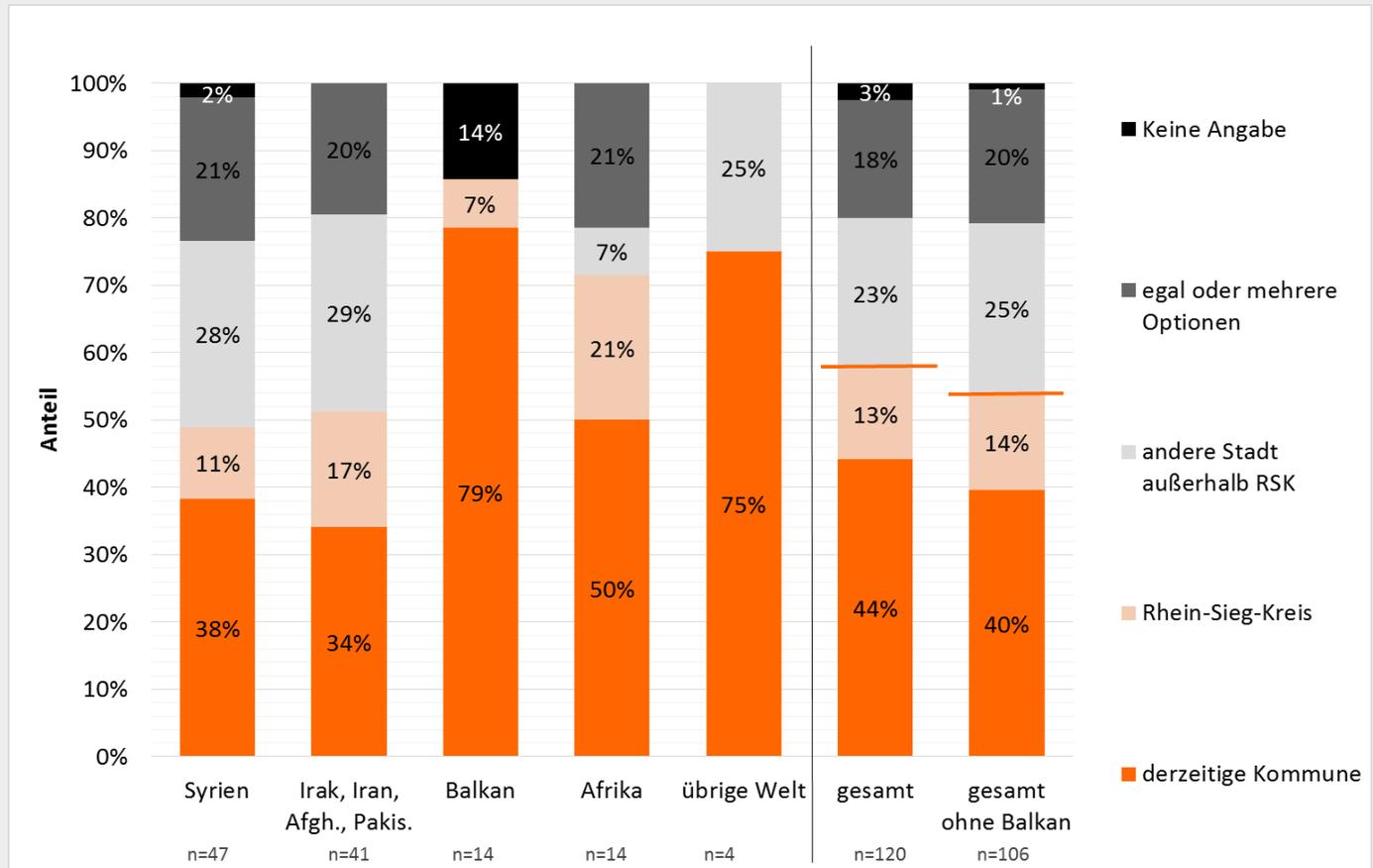
## empirica-Flüchtlingsbefragung, Juni 2016



**→ Syrer kamen häufig allein (teils Familien noch im Heimatland),  
Bürger aus Balkanstaaten kamen mit Familie**

# Wohnortwünsche nach Nationalitäten

## empirica-Flüchtlingsbefragung, Juni 2016



Haushalte,  
die bleiben  
wollen

→ Nur die Hälfte der Flüchtlingshaushalte möchte im RSK bleiben.

# Annahmen: Je Teilraum eigene Fortschreibung

## nach Nationalität und Altersgruppe (Trendfortschreibung+Bandbreite)

### ■ Grundannahmen je Teilraum:

- Lebenserwartung steigt, altersspezifische Wanderungsmuster bleiben.
- Flüchtlinge „sortieren sich“: Die Hälfte bleibt und holt Familienmitglieder nach. (Sie brauchen dann weniger, aber größere Wohnungen als heute.)

### ■ Basisszenario ohne Flüchtlinge

- Angepasst auf letzte amtliche Einwohnerprognose (IT.NRW, Basisjahr 2014).

### ■ Basisszenario mit Flüchtlingen

- zzgl. der Flüchtlinge von 2015

### ■ Trendszenario

- zzgl. verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln setzt sich fort

### ■ Oberes Ende der Bandbreite (Maximalszenario)

- Es kommen weitere Flüchtlinge (oder andere Zuwanderer), aber abgeschwächt.

### ■ Unteres Ende der Bandbreite (Minimalszenario)

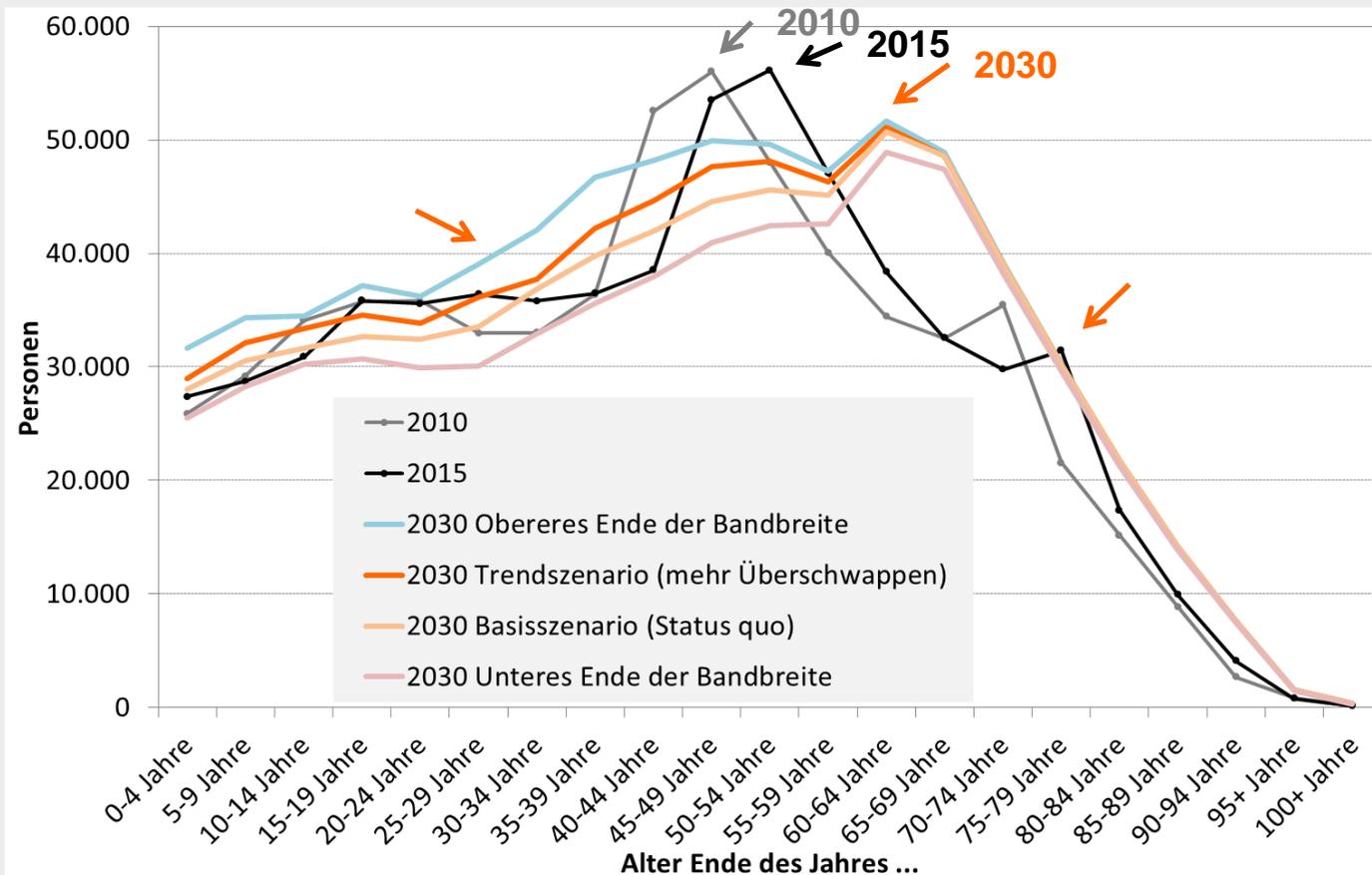
- Flüchtlinge (oder andere) ziehen wieder fort; kein verstärktes Überschwappen.

→ Berechnung je Teilraum, Nationalität und Altersgruppe einzeln!

(Summe = Rhein-Sieg-Kreis)

# Demografischer Wandel im Rhein-Sieg-Kreis

## Altersstruktur 2030\* (alle Szenarien)

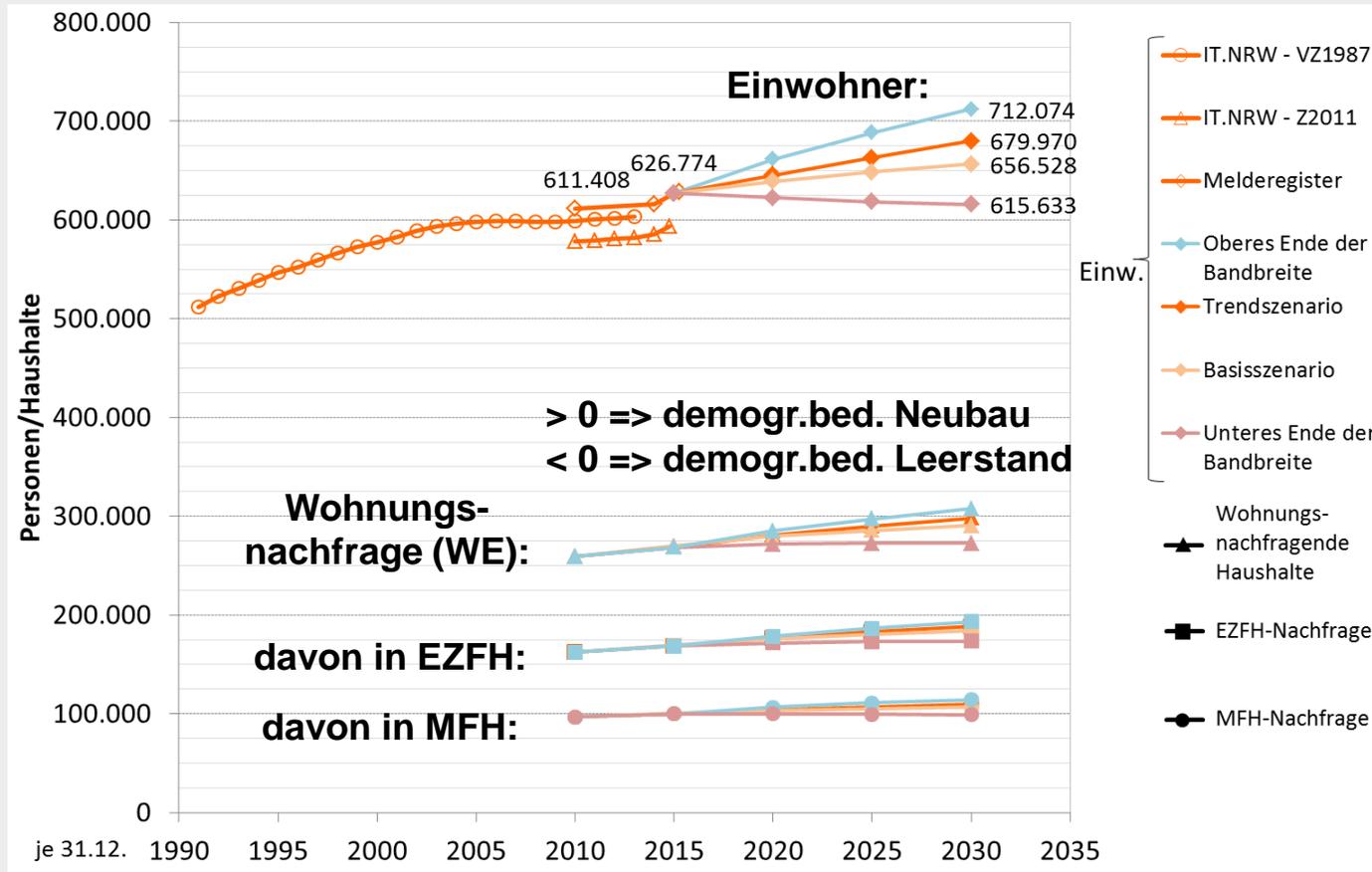


**→ Babyboomer werden junge Senioren, Kriegsjahrgänge versterben, Zahl der jungen Haushalte variiert je nach Zuwanderung**

Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen (Abb. 110 im Bericht),

\* 2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen.

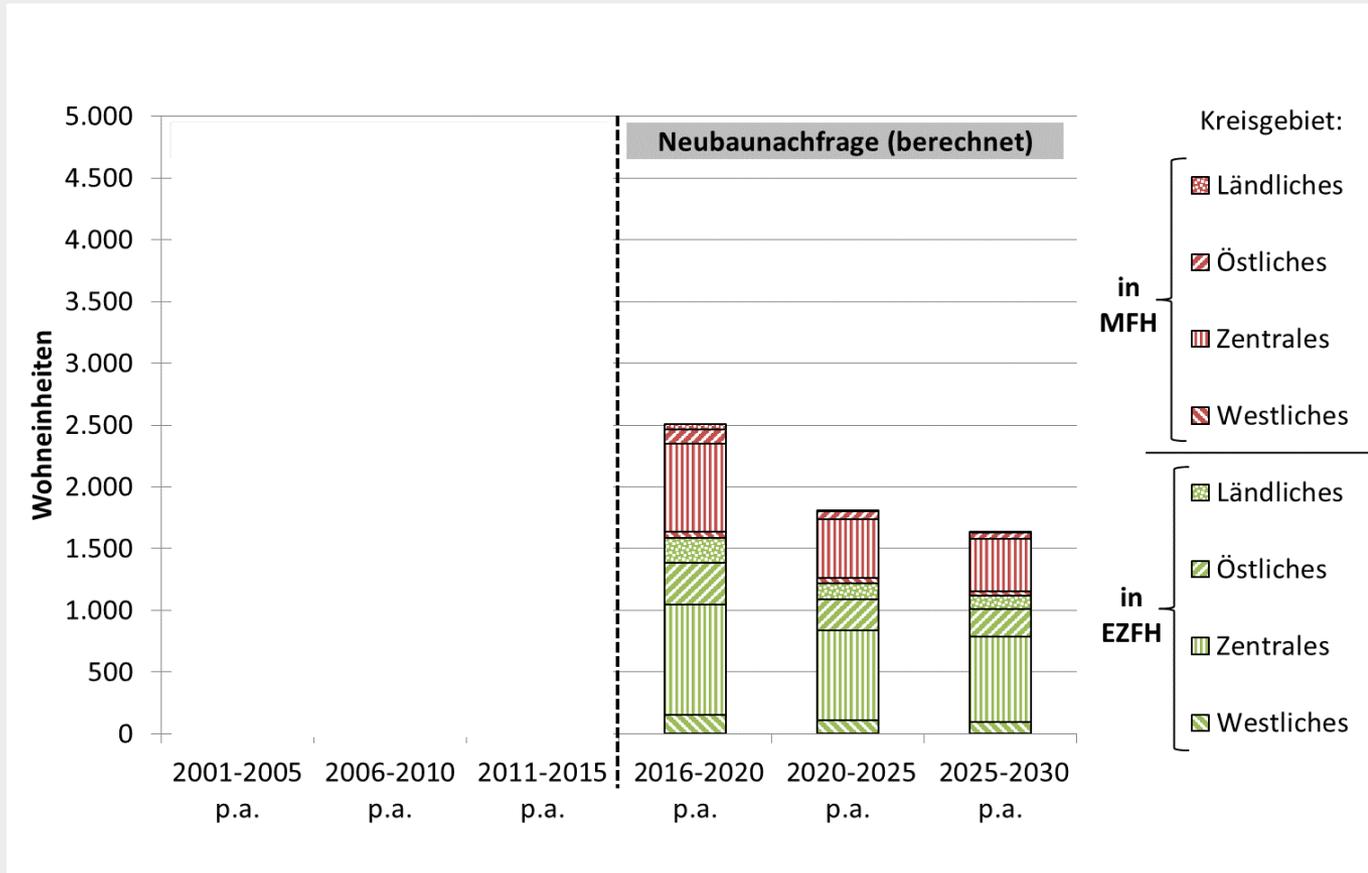
# Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage Rhein-Sieg-Kreis bis 2030\* (alle Szenarien)



**→ Bandbreite der Einwohnerentwicklung: -2% bis +14%,  
Neubaunachfrage (2016-2030): 5.000 bis 40.000, im Trend: 30.000 Wohnungen**

# Bisherige Bauleistung und Neubaubedarf bis 2030

## Rhein-Sieg-Kreis, Trendszenario

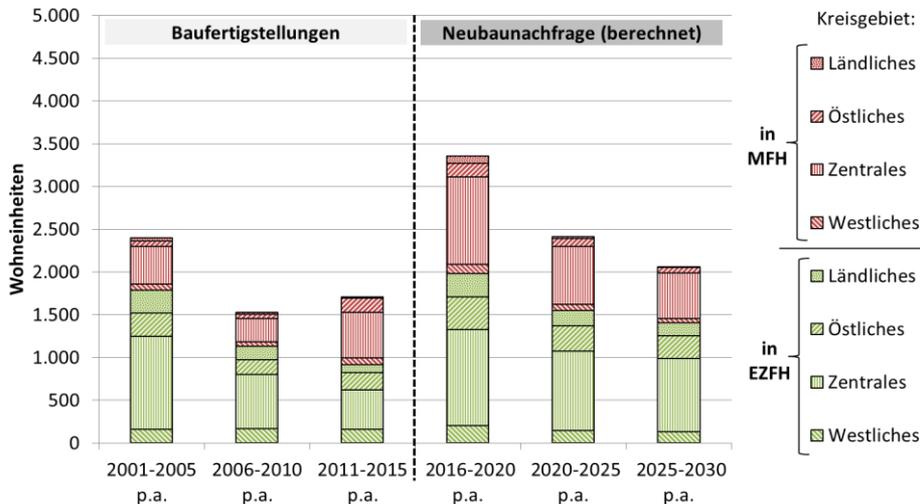


**→ Neubaunachfrage vorübergehend um 50% höher,  
ab 2020 bisherige Bauleistung ausreichend**

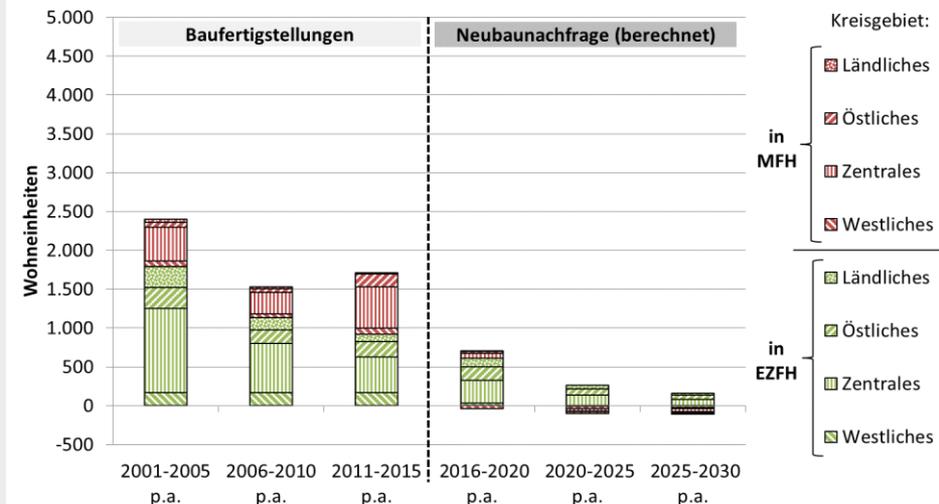
# Neubaubedarfe (Trendszenario – alle TR) RSK

## Bandbreite

### Oberes Ende der Bandbreite

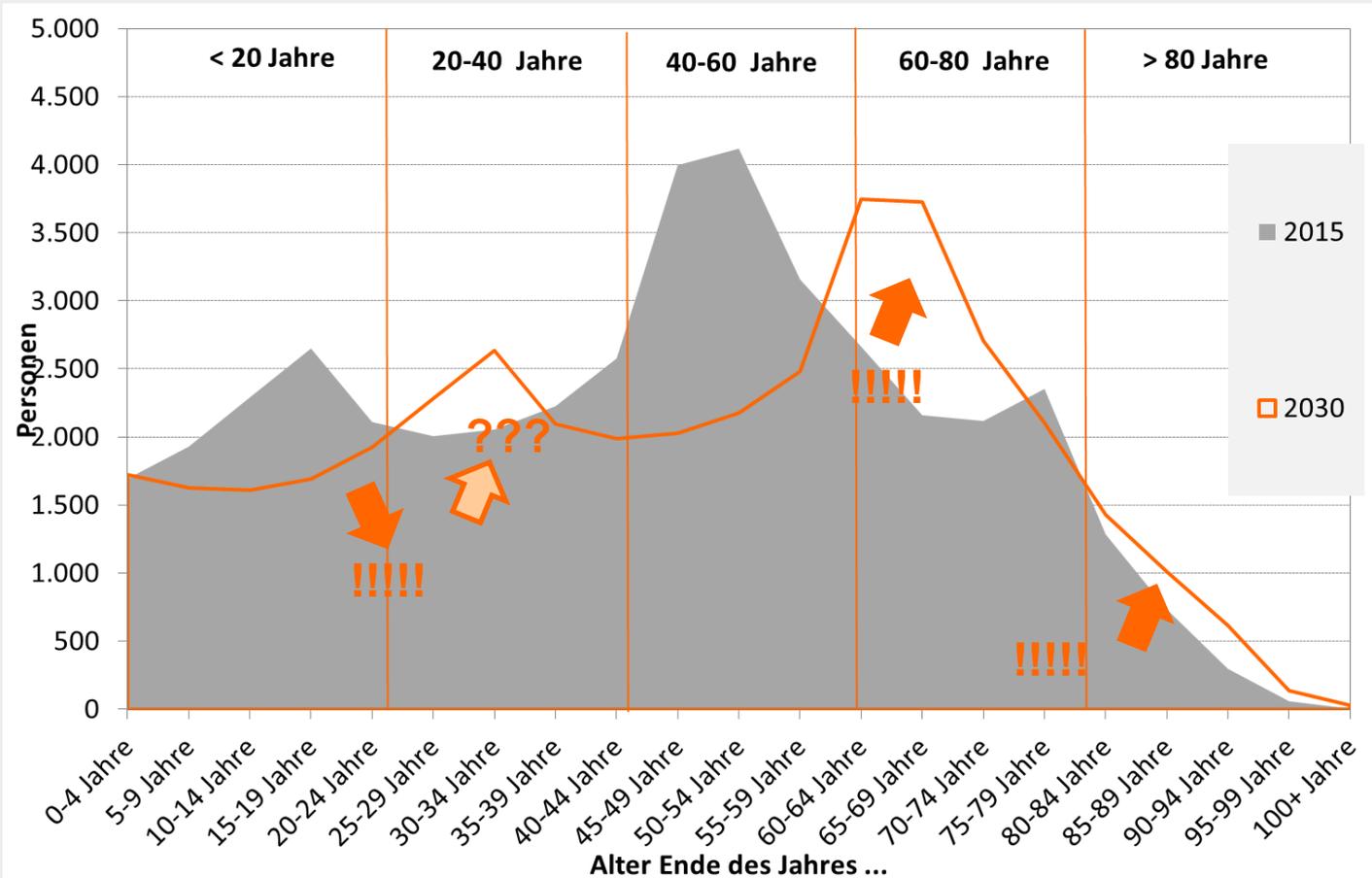


### Unteres Ende der Bandbreite



**→ Bandbreite des Wohnraums- und Flächenbedarfs bis 2030;  
=> selbst bei Bevölkerungsrückgang noch Neubaubedarf!**

# Jede Kommune positioniert sich innerhalb d. Teilraums: Altersstruktur ohne Wanderungen - 2015 und 2030



➔ mehr Senioren + Jugendfortzug sicher; Rückkehr ungewiss;  
=> Bauleistung der nächsten Jahre beeinflusst Altersstruktur in 2030

# Was ist bis 2030 im Rhein-Sieg-Kreis zu erwarten?

- **Der Kreis ist attraktiv - als Arbeitsstandort UND als Wohnstandort.**
  - Junge Menschen finden hier Arbeit und möchten nicht fortziehen.
  - Weitere Familien ziehen aus Bonn und Köln zu – dieser Trend setzt sich fort.
- **Nur das Ausmaß der Zuwanderung ist unsicher.**
- **Sicher ist aber: Wohnungsbau ist auch für die eigenen Kinder nötig!**
  - Selbst ohne Zuwanderung werden Wohnungen benötigt - für die Babyboomer-Kinder, die zu Hause ausziehen, aber den RSK nicht verlassen wollen.
  - Eine erhöhte Neubaunachfrage besteht in den nächsten fünf Jahren (+50%).
  - Danach reicht die bisherige Bauleistung, weil Häuser der 1970er Jahre frei werden – und *falls* diese wiedergenutzt werden (Generationswechsel).
- **Sicher ist auch: Die Babyboomer-Eltern werden zu jungen Senioren.**
  - Möglicherweise ziehen sie nach der Familienphase gerne aus ihren Häusern aus – aber nur, wenn sie vor Ort *attraktivere* Wohnangebote finden (z.B. hochwertige, zentrale, mittelgroße Wohnungen mit Serviceangeboten).
- **Sicher ist auch: Jede Art von Neubau nimmt Druck aus dem Markt.**

## Empfehlungen

- **Zur Preissenkung ausreichende Mengen schaffen**
  - Mietsteigerungen vermeiden durch nachfragegerechte Angebotsmengen
  - In Bandbreiten denken: Auch auf weniger oder mehr einstellen.
- **Qualität des Neubaus an Zielgruppen orientieren:**
  - Für junge Familien und für junge Senioren bauen (nicht speziell für Flüchtlinge)
- **Sozialen Wohnungsbau gezielt einsetzen**
  - Sozialwohnungen reduzieren Verdrängung; Vergabe optimieren (Bedürftigkeit)
- **Besonderheiten der Teilräume beachten**
- **Flächensparen durch „Lockangebote für Babyboomer“:**
  - Wenn 10% der HH bis 2030 umziehen, spart das Neubaufächen von 200 ha.
- **Wohnungsmarkt beobachten – flexibel bleiben**
  - Wie viele kommen? Wer sucht was? Findet was attraktiv? Kann was bezahlen?
- **Gemeinsame Strategien entwickeln – die nächsten Schritte**
  - Abstimmung innerhalb eines jeden Teilraums: Gemeinsame Optimierung von Mengen, Flächen, Standorten und zeitlicher Priorisierung (Bandbreite)

# Erwartungen für jede Kommune bis 2030

## ■ Sicher in 2030:

- mehr 70Jährige (Babyboomer werden alt); weniger 20Jährige, weniger 50Jährige
- ohne Neubau kein Zuzug möglich - Bevölkerung schrumpft und altert
- ohne Wiederbezug freierwerdender Häuser weiterer Neubau nötig (+Leerstand)

## ■ Beeinflussbar bis dahin:

- Hausangebote für junge Familien:
  - Aus freierwerdenden Beständen (Attraktiv genug? Mengenmäßig ausreichend?)
  - Als Neubau (Flächen vorhanden? Mobilisierbar?)
- Neubauwohnungen für Senioren (Alternative zum heutigen Haus?)

## ■ Neubau bis 2030 beeinflusst Wohnungsbestand - und Demografie!

## ■ Nächste Schritte für jede einzelne Kommune (Planungshoheit):

- Wo will die Kommune hin? Neubau für wen? Auf welchen Flächen?
- Hohe/niedrige Bauleistung im Vergleich zu anderen Kommunen des Teilraums?
- In Kooperation mit Nachbarkommunen oder alleine?

→ Zieldiskussion erforderlich

- I Der Rhein-Sieg-Kreis heute
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
  - Wanderungsanalyse, Wohnungsmarkt
  
- III Neubaunachfrage bis 2030 für jeden Teilraum
  - Annahmen, Ergebnisse, Empfehlungen
  
- IV Diskussionsfragen

# Diskussionsfragen: zu Methoden

- **Prognosen = Umgang mit Unsicherheit**
  - Was ist relativ sicher? Was ist unsicher? Was ist überhaupt beeinflussbar?
- **Welche Methoden gibt es? Welche Methoden sind praktikabel?**
  - Je nach Fragestellung: Wobei soll Prognose helfen: Abschreibungsmodelle des Bundes? Wohnraumförderung der Länder? Baulandplanung der Kommunen?
    - Nachfrage ist aber nicht beliebig kleinräumig, sondern abhängig von Suchradius: Wo liegen Konkurrenzstandorte/-stadtteile?
  - Je nach Detaillierungsgrad (+Budget):
    - Wieviel Gebiete, Zeitpunkte, Segmente, Zielgruppen sollen betrachtet werden?
- **Nachvollziehbarkeit von Annahmen und Methodik**
  - Prognosen sind immer Wenn-Dann-Aussagen:
    - „Wenn die Annahmen zutreffen, dann ist das das Ergebnis.“
    - Je realistischer/differenzierter die Annahmen, desto realistischer das Ergebnis.
  - Beschreibung der Annahmen unverzichtbar zur Einordnung der Prognose.
  - Ein guter Bericht schafft Transparenz.
- **Nur die Prognosen glauben, deren Annahmen man kennt und glaubt!**

**empirica**

Berlin | Bonn | Leipzig



**Für Anregungen und Rückfragen:**

**Ansprechpartnerin in Bonn:  
Petra Heising**

**empirica ag**  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
Fax: 030 884795-17  
berlin@empirica-institut.de

**empirica ag**  
Forschung und Beratung  
Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
Fax: 0228 217410  
bonn@empirica-institut.de

**komet-empirica gmbh**  
Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,  
Immobilienforschung GmbH  
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
Fax: 0341 96008-30  
leipzig@empirica-institut.de

**[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)**

# Diskussionsfragen: zu Qualitäten

## ■ Wohnungsnachfrage versus Wohnungsbedarf

- Nachfrage = Wünsche, die man finanzieren kann und will
- Wohnungsnachfrage = Art und Menge der gewünschten Wohnungen zu derzeitigen Preisen bei vorhandener Kaufkraft
- Wohnungsbedarf = Art und Menge der gewünschten Wohnungen unabhängig von Preisen und Kaufkraft; politische Norm („Jedem Haushalt eine Wohnung“)

## ■ Berücksichtigung von Kaufkraft und Qualitätswünschen je Kommune

- Wohnungspreise/-mieten = Indikator zum Verhältnis von Angebot u. Nachfrage
- Unterschiedliche Wohnungsqualitäten als Teilmärkte verstehen:
  - Bei hoher Kaufkraft, hohe Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen
  - Bei geringer Kaufkraft, hohe Nachfrage nach einfachen Wohnungen
- Steigende Mieten drücken wachsende Knappheiten aus => Angebot erhöhen!
  - Mieten sinken erst, wenn es „genug“ Wohnungen gibt ...
  - ... in gewünschter und finanzierbarer Qualität!
  - Auch einfache Wohnungen können teuer sein – wenn es nicht genügend gibt!

# Diskussionsfragen: zu Quantitäten

## ■ Wohnungsbedarf durch Flüchtlinge

- hier: eigene Fortschreibung je Ländergruppe, systemimmanent berücksichtigt
- als „Bedarf“ formuliert (normativ): „für jeden Flüchtlingshaushalt eine Wohnung“

## ■ Segmentbetrachtung

- EZFH/Geschosswohnungsbau über altersspezifische Haushaltsvorstands- und Einfamilienhausquoten (über Zensus 2011 kalibriert)
- Mietwohnungen/Eigentumswohnungen: Unterscheidung nur bei Preisentwicklung, Prognose aber unabhängig vom Eigentümer

## ■ Folgen für Flächenaktivierung und Flächenverbrauch?

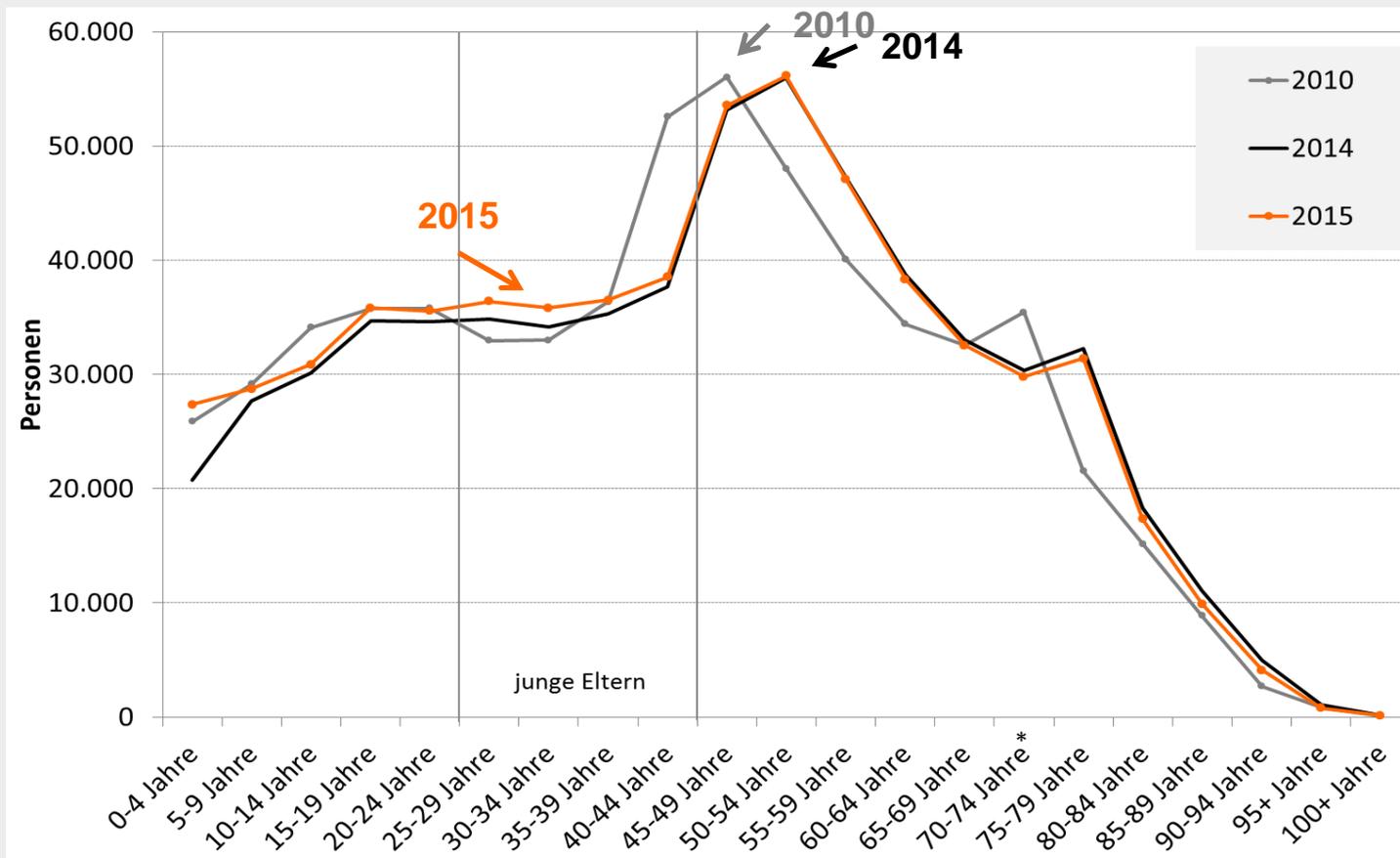
- Unterscheidung: Neubaunachfrage als „WE in EZFH“ und „WE in MFH“
- Überschlagsrechnung: Flächennachfrage bei  $x$  WE je ha

## ■ Berücksichtigung von Wohnungsleerstand

- Wenn demografisch bedingte Wohnungsnachfrage rückläufig (mehr Wohnungen als Haushalte) => Leerstands steigt demografisch bedingt
- Wenn qualitätsbedingte Wohnungsnachfrage wachsend (Neubau demografisch bedingt „nicht nötig“, aber dennoch da) => Leerstand steigt qualitätsbedingt

# Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis

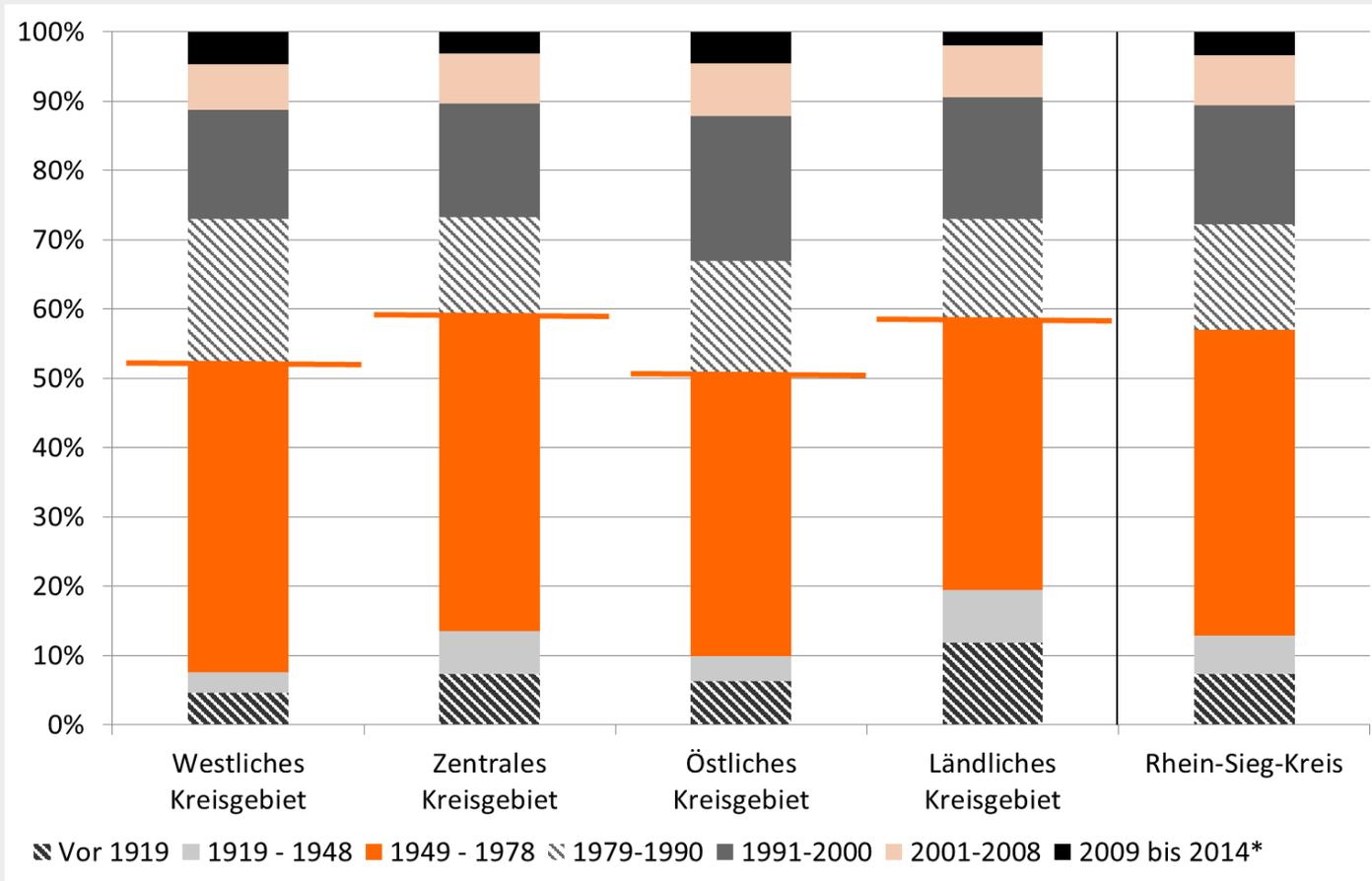
## 2010, 2014 und 2015



➔ **Babyboomer und Kriegsjahrgänge altern -  
Zuwanderung gleicht Altersstruktur aus**

# Anteil Wohnungen nach Baualtersklassen

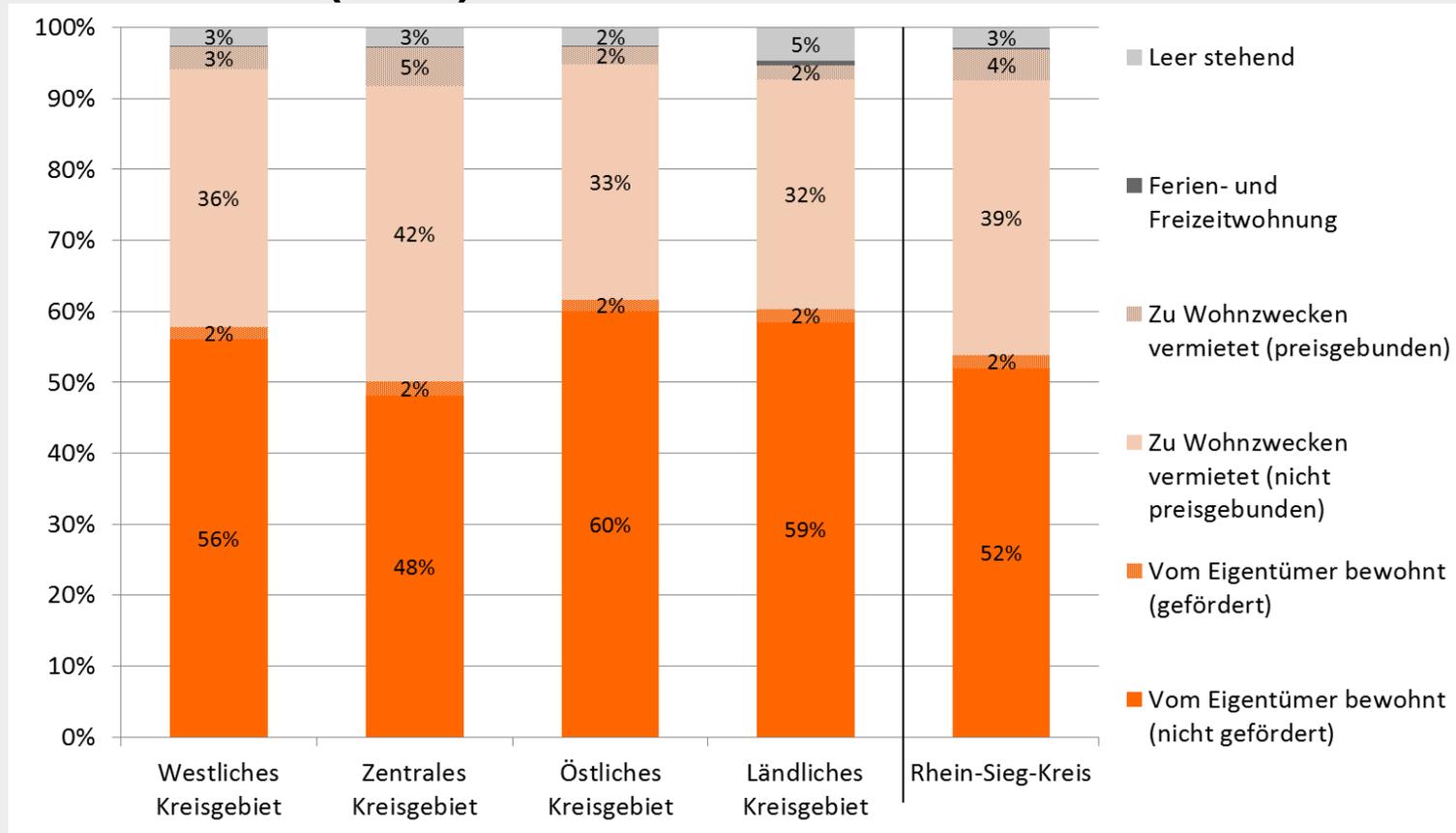
## Teilräume des RSK (2011/2014)



→ Jüngerer Wohnungsbestand im Östl. und Westl. Kreisgebiet

# Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung

## Teilräume des RSK (2011)

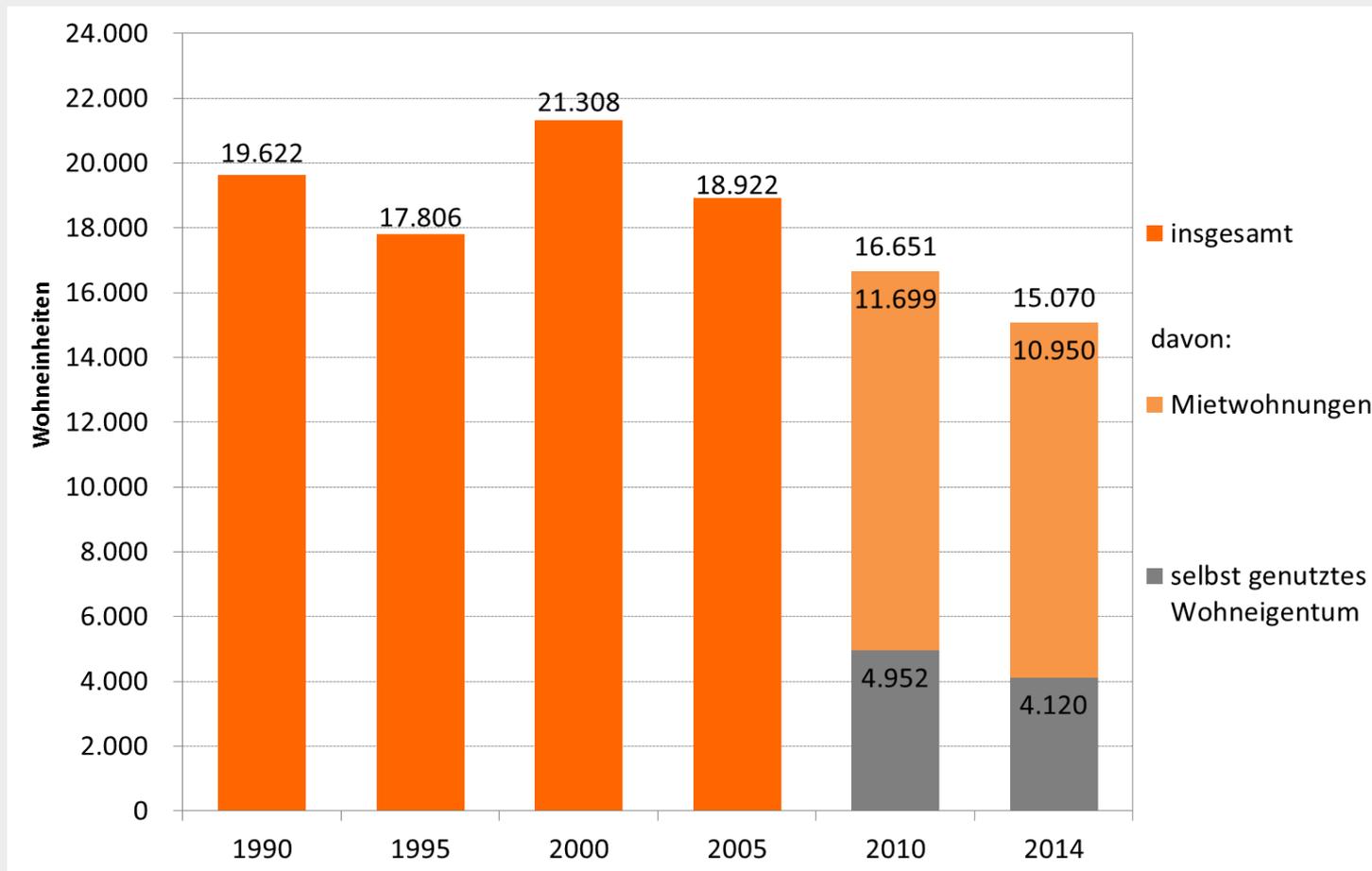


→ **Höchster Mietwohnungsanteil im Zentralen Kerngebiet**

→ **Sozialwohnungsbestand in den Teilräumen**

# Preisgebundener Wohnungsbestand\*

## 1990 bis 2014



**→ Abschmelzender Sozialwohnungsbestand**