empirica
Forschung und Beratung

Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rheinisch-Bergischen Kreis 2017

Auftraggeber:

Kreissparkasse Köln

Stadtsparkasse Wermelskirchen

Ansprechpartner: Petra Heising, Thomas Abraham, Lukas Weiden
unter Mitarbeit von Jana Süße und Marco Schmandt

Projektnummer:	Datum:	Büro:
2017043	8. März 2018	Bonn

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

berlin@empirica-institut.de www.empirica-institut.de bonn@empirica-institut.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung ... 1

2. Der Rheinisch-Bergische Kreis heute ... 2

2.1 Verbindungsstück zwischen Bergischem Land und Rheinschiene ... 2

2.2 Wirtschaftliche Entwicklung ... 4

2.2.1 Trotz günstiger Wirtschaftsstruktur nur mäßiges Wirtschaftswachstum ... 4

2.2.2 Wohnstandort für Pendler nach Köln ... 6

2.3 Demografische Entwicklung ... 7

2.3.1 Stagnierende Bevölkerungszahl – trotz des Kölner Wachstums ... 7

2.3.2 Zuwanderung von Familien und Abwanderung junger Menschen ... 9

2.3.3 Starker Ausländerzuwachs in 2015 – auch von Osteuropäern ... 12

2.3.4 Ungleiche Altersstruktur als Ursache des demografischen Wandels ... 16

2.4 Wohnungsmarkt ... 18

2.4.1 Relativ junger Wohnungsbestand ... 18

2.4.2 Von selbstgenutzten Eigenheimen geprägt ... 21

2.4.3 Geförderte Wohnungen auch im Eigentum ... 23

2.4.4 Bauintensität erst seit kurzem wieder erhöht ... 25

2.4.5 Preis- und Mietniveau zwischen Köln und östlichem Nachbarn ... 27

3. Entwicklung in den Teilräumen ... 32

3.1 Teilräume als „Wohnungssuchräume“ ... 32

3.2 Räumlich differenzierte Wirtschaftsstruktur ... 34

3.2.1 Wirtschaftswachstum jetzt wieder in allen Teilräumen ... 34

3.2.2 Selbst Teilraum Zentrum verstärkt Wohnstandort für Köln ... 35

3.3 Räumlich differenzierte Einwohnerentwicklung ... 36

3.3.1 Sterbeüberschuss dominiert Einwohnerentwicklung im Teilraum Nord ... 36

3.3.2 Zusammenspiel von Geburtensaldo und Zuwanderung ... 37

3.3.3 Gleiche Nationalitätenstruktur in den Teilräumen ... 45

3.3.4 Alter der Wandernden beeinflusst heutige Altersstruktur ... 48

3.4 Räumlich differenzierter Wohnungsmarkt ... 50

3.4.1 Jüngerer Wohnungsbestand im Teilraum Süd ... 50

3.4.2 Abschmelzender Sozialwohnungsbestand in allen Teilräumen ... 55

3.4.3 Kaufpreise und Mieten ... 56

3.4.4 Bautätigkeit 2016 vor allem im Teilraum Zentrum ... 61

4. Neubaunachfrage im Rheinisch-Bergischen Kreis bis 2031 ... 63

4.1 Ein Blick in die Zukunft – Möglichkeiten und Grenzen ... 63

4.2 Modellrechnungen für den Rheinisch-Bergischen Kreis ... 64

4.2.1 Annahmen für jeden Teilraum ... 64
4.2.2 Szenarien: Trendfortschreibung? Expansion oder Schrumpfung? ... 65
4.2.3 Methodik der Berechnungen ... 69
4.3 Ergebnisse: Auswirkungen auf die Neubaunachfrage ... 71
4.3.1 Teilraum Nord ... 71
4.3.2 Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach) ... 77
4.3.3 Teilraum Süd ... 82

5. Nachgefrage Wohnqualitäten ... 86
5.1 Zukünftig wichtige Zielgruppen im Rheinisch-Bergischer Kreis ... 86
5.2 Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen ... 89
5.3 Zielgruppen in den Teilräumen des Rheinisch-Bergischen Kreises ... 95

6. Fazit und Empfehlungen ... 97
6.1 Zusammenfassung der Ergebnisse ... 97
6.1.1 Bisherige Entwicklung ... 97
6.1.2 Besonderheiten der Teilräume ... 100
6.1.3 Zukünftige Entwicklung: Wohnungsbedarf und Neubaunachfrage bis 2031 im Rheinisch-Bergischen Kreis (Summe der Teilräume) ... 102
6.2 Empfehlungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Rheinisch-Bergischen Kreis ... 107
6.2.1 Alle Potenziale für Wohnungsbau nutzen ... 108
6.2.2 Mehr Wohnraum durch bessere Grundstücksausnutzung ... 109
6.2.3 Optimierung von Genehmigungsprozessen und Beschleunigung ... 110
6.2.4 Wohnraum für ältere Haushalte schaffen ... 110
6.2.5 Familiengerechte Wohnungsangebote ... 113
6.2.6 Sicherung preiswerter Wohnangebote ... 115
6.2.7 Verzahnung von Wohnungs- mit Stadtentwicklung ... 116
6.2.8 Profilierung der Zentren in den Kommunen ... 117
6.2.9 Verstetigung der Wohnungsmarktbeobachtung ... 117
6.2.10 Steuerung: Abgestimmte Strategien und Zielformulierung ... 118

ANHANG ... 119

1. Ergebnisse (Grafiken) ... 119
1.1 Teilraum Nord ... 119
1.1.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage ... 119
1.1.2 Baufertigstellungen und Neubaunachfrage ... 121
1.2 Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach) ... 122
1.2.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage ... 122
1.2.2 Baufertigstellungen und Neubaunachfrage ... 124
1.3 Teilraum Süd ... 125

1.3.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage 125
1.3.2 Baufertigstellungen und Neubaunachfrage 127

2. Ergebnisse (Tabellen) 128

2.1 Teilraum Nord 128
2.2 Teilraum Zentrum 130
2.3 Teilraum Süd 132
2.4 Rheinisch-Bergischer Kreis 134

1. Einleitung

Der Rheinisch-Bergische Kreis ist seit Jahrzehnten Wohnstandort für Erwerbstätige aus Köln. Schon in den 1970er Jahren zogen Familien von Köln in den Kreis und die Kreisstadt Bergisch Gladbach. In den letzten Jahren kann der Rheinisch-Bergische Kreis aber vom Wirtschaftswachstum der Stadt Köln und ihren Einwohnerzuwächsen nicht mehr in gleichem Maße profitieren: Die Einwohnerzahl stagniert seit Jahren. Wie kommt das? Als unmittelbares Umland von Köln ist der Rheinisch-Bergische Kreis räumlich eher mit dem Rhein-Sieg-Kreis (direktes Umland von Bonn)[1] und dem Rhein-Erft-Kreis (direktes Umland von Köln) vergleichbar als mit dem – ebenfalls eher stagnierenden – Oberbergischen Kreis[2]. Die Bauintensität ist aber viel geringer. Reicht das Wohnungsangebot dennoch mengenmäßig und qualitativ bis 2030 aus?

Ziel der vorliegenden Wohnraumbedarfsanalyse für den Rheinisch-Bergischen-Kreis ist es, trotz demografischer Unsicherheiten Entwicklungskorridore aufzuzeigen, an denen die kommunale Bauland- und Wohnungspolitik bis 2030 ausgerichtet werden kann. Insbesondere beantwortet das Gutachten dabei folgende Fragen:

- Wie haben sich Demografie und Wohnungsmarkt im Vergleich zu den Nachbarkreisen und im Kreis bisher entwickelt (vgl. Kap. 2 und Kap. 3):
  - Inwiefern haben sich Einwohnerzahlen und Bevölkerungszusammensetzung verändert? Woher stammen die Zuzüge?
  - Welche Struktur hat der heutige Wohnungsbestand? Wie viel Neubau gab es? Wie haben sich Mieten und Kaufpreise entwickelt? Gibt es lokale Unterschiede? Welche Rolle spielt die Nähe zu Köln?
- Welche Zukunftstrends sind absehbar (vgl. Kap. 3.4 und Kap. 5):
  - In welcher Bandbreite werden sich Einwohnerzahlen und Altersstruktur im Rheinisch-Bergischen Kreis weiterentwickeln? Welche Nachfragegruppen werden dabei in Erscheinung treten? Welche Objekt- und Standortpräferenzen sind damit verbunden?
  - Reicht der heutige Wohnungsbestand mengenmäßig und qualitativ bis 2030 aus? Wie viel Neubau wird in den Teilräumen benötigt, um den Wohnungsnachfrage zu decken? Wieviel Wohnbauland wird dafür erforderlich sein – dies auch im Hinblick auf den zukünftigen Regionalplan?
- Welche kommunalpolitischen Strategien lassen sich daraus ableiten? Welches sind die empfohlenen Schwerpunkte jeweils (Kap. 6).?

---

[1] Vgl. dazu empirica, Regionale Wohnungsmarktanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis, Bonn 2016: www.rhein-sieg-kreis.de/imperia/md/content/cms100/wirtschaft2/wirtschaftsfoerderung/themenspecials/regionale_wohnraumbedarfsanalyse_fur_den_rhein-sieg-kreis.pdf

[2] Vgl. dazu empirica, Regionale Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis, Bonn 2017: http://www.oberbergischer-kreis.de/imperia/md/content/cms200/aktuelles/amt_61/empirica_regionale_wohnraumbedarfsanalyse_fur_den_obk_2017.pdf

2. Der Rheinisch-Bergische Kreis heute

2.1 Verbindungsstück zwischen Bergischem Land und Rheinschiene

Der Rheinisch-Bergische Kreis liegt im Winkel zwischen der Rheinschiene (Bonn, Köln, Düsseldorf) im Westen und dem Bergischen Städtedreieck (Wuppertal, Remscheid, Solingen) im Norden. Im Osten grenzt er an den Oberbergischen Kreis und im Süden an den Rhein-Sieg-Kreis. Die überregionalen Verkehrswege (Autobahnen, Schienen sind auf Köln hin orientiert und verlaufen vor allem in Ost-West-Richtung. Die Kreisstadt Bergisch Gladbach liegt im Zentrum des Kreises und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Köln. Zwischen den nördlichen und südlichen Gemeinden des Kreises gibt es kaum Austauschbeziehungen. Daher wird der Rheinisch-Bergische Kreis im Folgenden in drei Teilräumen betrachtet:

- **Teilraum Nord (Leichlingen, Burscheid, Wermelskirchen, Kürten, Odenthal):** Durch den Teilraum läuft die A1, die das Bergische Städtedreieck (Wuppertal, Remscheid, Solingen) mit der Rheinschiene (Leverkusen, Köln) verbindet. Westlich am Teilraum Nord vorbei verlaufen die A3 sowie eine Schienenanbindung in Nord-Süd-Richtung. Kürten ist zudem durch die B506 an das rechtsrheinische Köln und Leverkusen angebunden.

- **Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach):** Bergisch Gladbach ist das Zentrum des Rheinisch-Bergischen Kreises und liegt an der Stadtgrenze zu Köln. Die Verkehrswege (Autobahn, zwei Schienenanbindungen, zwei Bundesstraßen) sind nach Köln hin orientiert.

- **Teilraum Süd (Rösrath, Overath):** Durch den Süden des Kreisgebietes führen zwei Autobahnen (A3 und A4), die beide auf Köln hin ausgerichtet sind.

Die Besonderheiten der einzelnen Teilräume werden in Kap. 3 erläutert.

Abbildung 1: Der Rheinisch-Bergische Kreis und seine Nachbarkreise

2.2 Wirtschaftliche Entwicklung

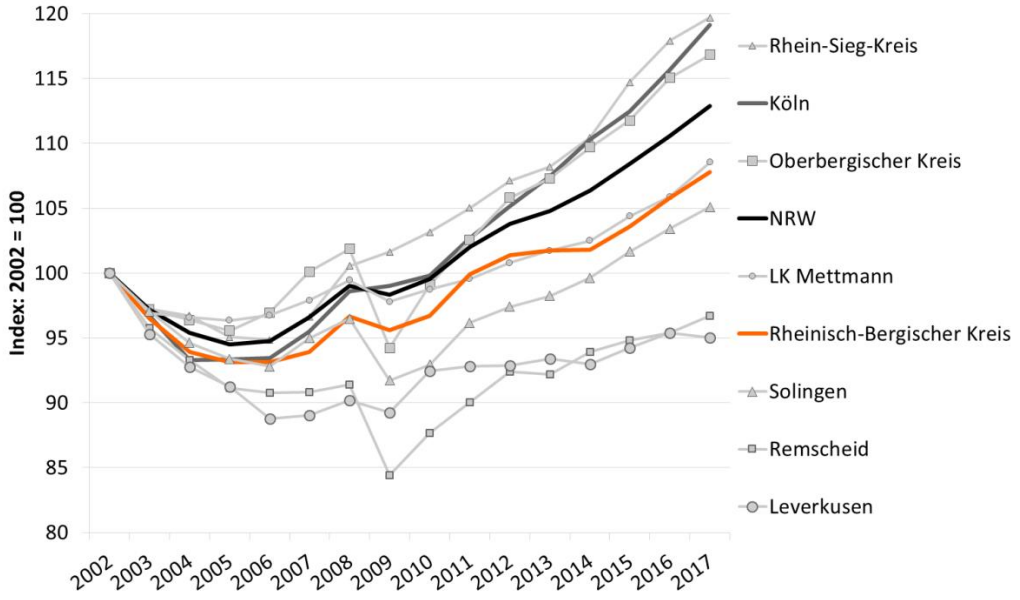
2.2.1 Trotz günstiger Wirtschaftsstruktur nur mäßiges Wirtschaftswachstum

Die Zahl der Arbeitsplätze im Rheinisch-Bergischen Kreis wächst seit 2005 stetig, allerdings weniger dynamisch als bei den angrenzenden Nachbarn Rhein-Sieg-Kreis, Oberbergischer Kreis und Köln und sogar zeitweise weniger dynamisch als im Landesdurchschnitt (Abbildung 2). Im Vergleich zum östlichen Nachbarkreis Oberbergischer Kreis und den nördlichen Nachbarn Remscheid und Solingen war der Rheinisch-Bergische Kreis allerdings auch weniger von der Rezession im Jahr 2009 betroffen. Hintergrund für die unterschiedliche Krisenanfälligkeit dürfte die Wirtschaftsstruktur sein: Den stärksten Einfluss hatte die Krise 2009 auf Kreise und Städte mit einem hohen Anteil von Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe (Remscheid, Solingen, Oberbergischer Kreis). Die Wirtschaftsstruktur im Rheinisch-Bergischen Kreis ist vergleichsweise gut: Fast 50 % aller Beschäftigten arbeiten im Bereich „Sonstige Dienstleistungen". Einen so hohen Dienstleistungsanteil erreichen sonst nur die benachbarten kreisfreien Städte, nicht aber die benachbarten Landkreise (Abbildung 3). Der sonstige Dienstleistungssektor (ohne Handel, Gastgewerbe, Verkehr) expandiert im Rheinisch-Bergischen Kreis seit Jahren, wohingegen die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe seit 2012 leicht rückläufig ist (Abbildung 4).

Die Wirtschaft im Rheinisch-Bergischen Kreis ist mittelständisch geprägt. Wichtige Branchen sind etwa der Automotive-Bereich, die Gesundheitswirtschaft, erneuerbare Energien/Umwelttechnologien sowie die Werkstoffindustrie.[3] Aus Erreichbarkeitsgründen liegen viele Unternehmen im Korridor der A1 und A4. Derzeit gibt es im Rheinisch-Bergischen Kreis rd. 72.900 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (Stand März 2017).

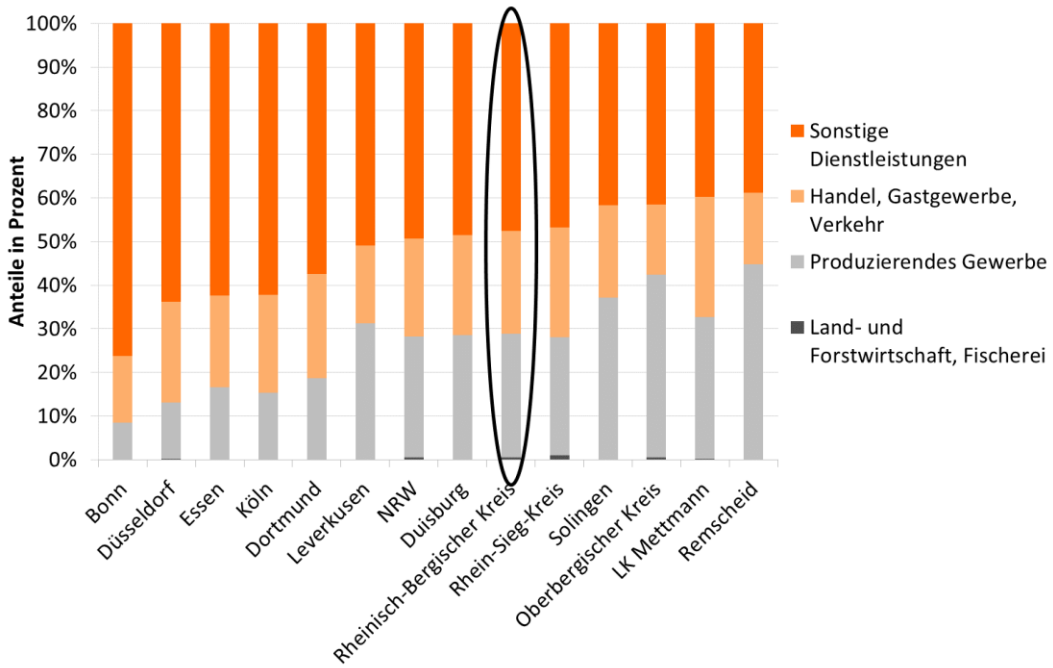
[3] Zu den großen Unternehmen im Rheinisch-Bergischen Kreis mit teilweise bis zu mehr als 1.000 Beschäftigten zählen z.B. die Automobilzulieferer *Johnson Controls* und *Federal Mogul* in Burscheid und die *Krüger Gruppe* in Bergisch Gladbach (Lebensmittelhersteller). Weitere große Arbeitgeber im Rheinisch-Bergischen Kreis sind z.B. die Biotechnologie-Firma *Miltenyi* (Bergisch Gladbach), die *OBI Group Holding* sowie der Werkzeughersteller *Emil Lux GmbH & Co. KG* (beide in Wermelskirchen) und das *Marienkrankenhaus* sowie die *Papierfabrik Zanders (beide* Bergisch Gladbach).

Abbildung 2: Arbeitsplatzentwicklung; Rheinisch-Bergischer Kreis (RBK) im Vergleich, 2002-2017*



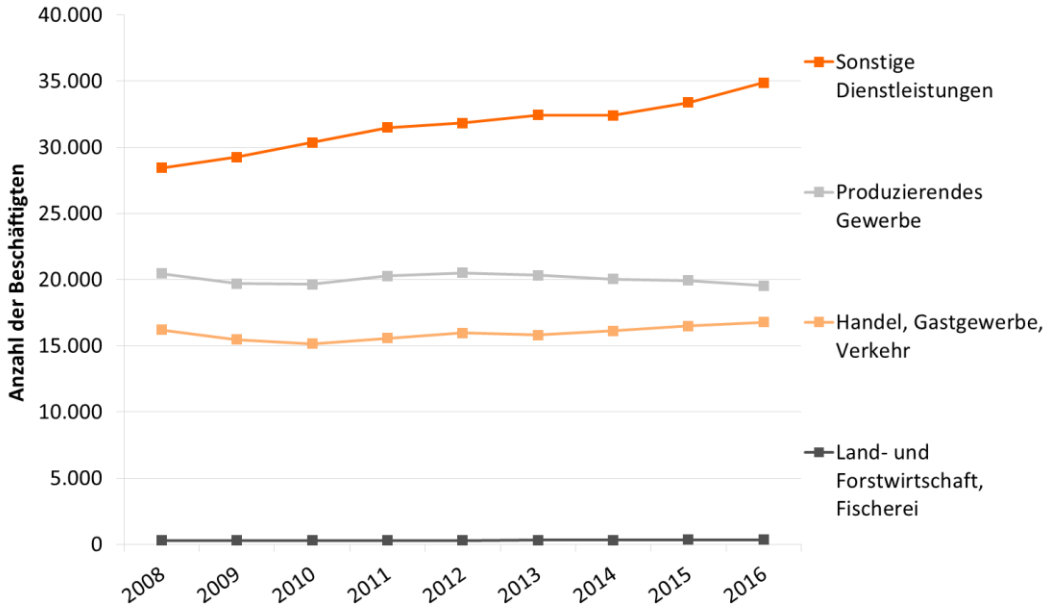
*Stichtag jeweils 30.06, außer 2017: 31.03.2017. Datenstand vor der Revision der Beschäftigungsstatistik 2017.
SVP-Beschäftigte: = Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigte
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 3: Wirtschaftsstruktur im Vergleich: Anteil SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen, RBK im Vergleich, 2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 4: Entwicklung der SVP-Beschäftigten (Arbeitsort) nach Wirtschaftsbereichen, RBK, 2008 – 2016

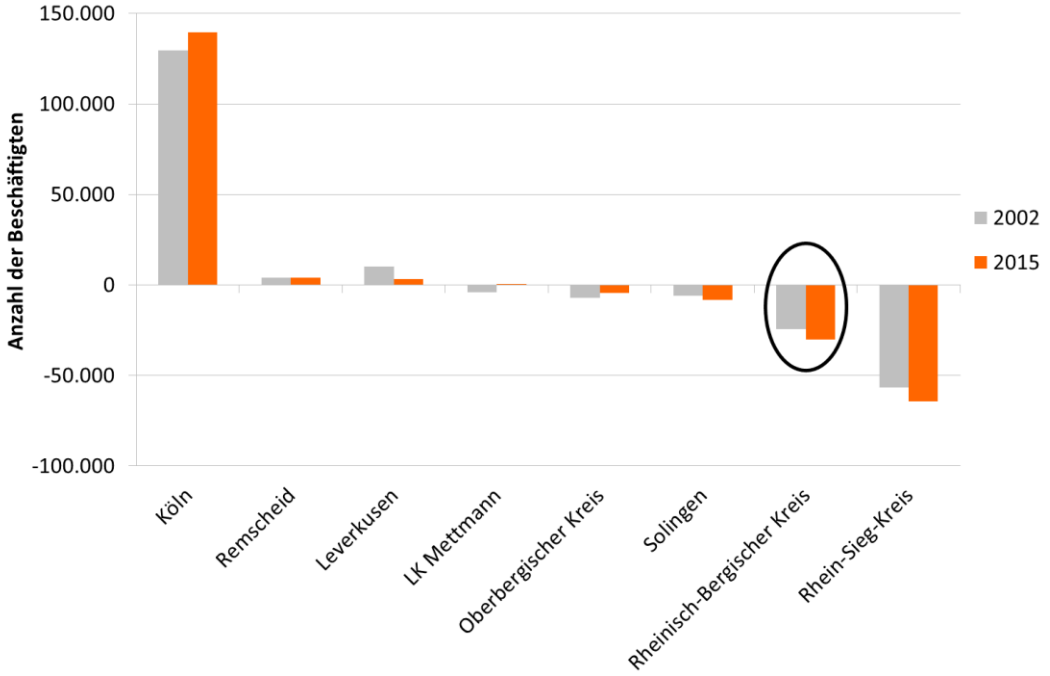


Hinweis: „Sonstige Dienstleistungen" = Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister, Grundstücks-/ Wohnungswesen, wissenschaftliche/ technische Dienstleistungen, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen sowie Kunst, Unterhaltung und Erholung.
Quelle: IT.NRW (bis 2012), Bundesagentur für Arbeit (ab 2013 revidierte Daten), eigene Darstellung **empirica**

2.2.2 Wohnstandort für Pendler nach Köln

Im Rheinisch-Bergischen Kreis wohnen mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als hier arbeiten: Der Pendlersaldo ist negativ (Abbildung 5). Die Wirtschaft expandiert seit 2002 in Köln wesentlich stärker als im Rheinisch-Bergischen Kreis (Abbildung 2), aber nicht alle zusätzlich Beschäftigten in Köln können auch in Köln wohnen. Dies erklärt den wachsenden Auspendlersaldo aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis. Der Rheinisch-Bergische Kreis ist damit ein typischer Wohnstandort für Köln (wie es der Rhein-Sieg-Kreis für Bonn ist). Dies unterscheidet den Rheinisch-Bergischen Kreis von seinen Nachbarkreisen und Nachbarstädten im Norden und Osten, bei denen sich Einpendler und Auspendler die Waage halten (Pendlersaldo von Null, vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Pendlersaldo der SVP-Beschäftigten, RBK im Vergleich, 2002 und 2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung **empirica**

2.3 Demografische Entwicklung

2.3.1 Stagnierende Bevölkerungszahl – trotz des Kölner Wachstums

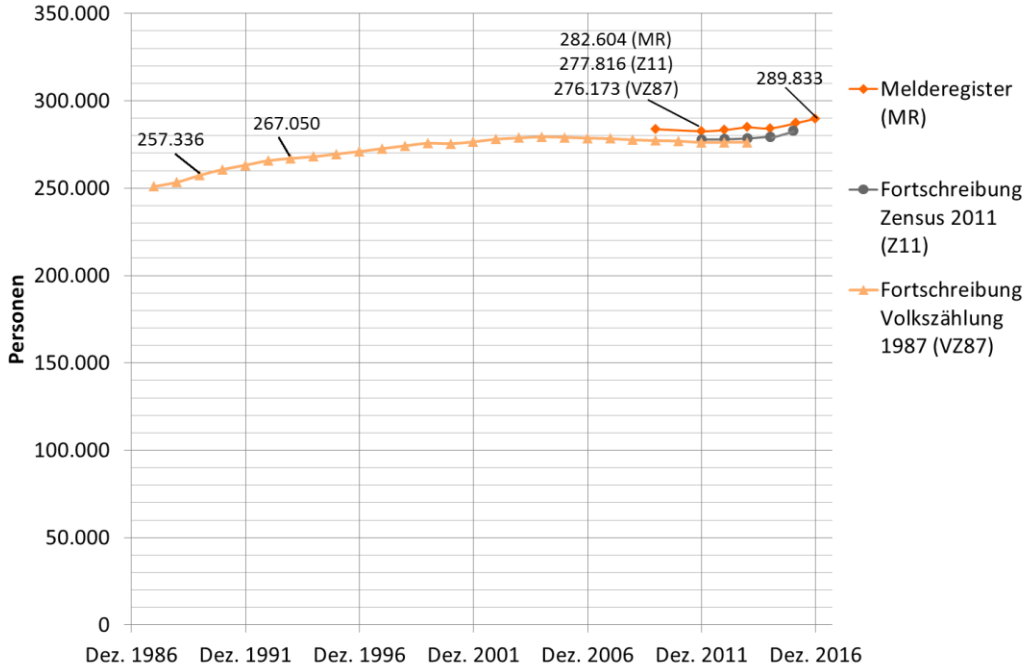
Anmerkung: Zur Einwohnerentwicklung im Rheinisch-Bergischen Kreis gibt es verschiedene Datengrundlagen: Die amtliche Statistik von IT.NRW, die (1.) auf einer Fortschreibung der Volkszählung 1987 beruhte und (2.) nach Durchführung des Zensus' im Jahr 2011 aber einmalig (hier: nach oben) korrigiert wurde, sowie (3.) das Melderegister des Rheinisch-Bergischen Kreises, das etwas höhere Einwohnerzahlen ausweist (inkl. Nebenwohnsitze, teilweise Sprünge durch Registerbereinigungen). Die *absolute* Einwohnerzahl fällt je nach Datengrundlage zwar leicht anders aus, aber für die zukünftige Wohnungsnachfrageentwicklung ist auch nur die *relative* Entwicklung entscheidend: Alle drei Kurven verlaufen parallel. Das heißt, es herrscht Einigkeit darüber, dass die Einwohnerzahl im Rheinisch-Bergischen Kreis bis 2004 stetig stieg (**Phase 1**), zwischen 2005 und 2011 leicht fiel (**Phase 2**), in 2012 konstant blieb (**Phase 3**) und in jüngster Zeit wieder leicht wächst (**Phase 4**, vgl. Abbildung 6).

Aktuell wohnen im Rheinisch-Bergischen Kreis rd. 290.000 Personen (Melderegister, Stand 31.12.2016). **Phase 1:** Am stärksten gewachsen ist der Rheinisch-Bergische Kreis in den Jahren 1987 bis 2003, als die Einwohnerzahl von rd. 251.000 auf rd. 279.00, d.h. um +28.000 (+11 %) stieg, davon allein in den vier Jahren 1990 bis 1993 nach der Deutschen Wende um +10.000 Einwohner (Abbildung 6). **Phasen 2 und 3:** Seitdem aber hat sich die Einwohnerzahl im Rheinisch-Bergischen Kreis kaum noch verändert. **Phase 4:** Selbst die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015/2016 konnte die Einwohnerzahl nur leicht erhöhen (lt. Melderegister nur um +6.000 bzw. +2 %).

Damit ist die Einwohnerzahl im Rheinisch-Bergischen Kreis auch von Ende 2000 bis Ende 2015 nur um +2 % gewachsen (Abbildung 7).

Im Vergleich zu den Nachbarkreisen und –städten fällt das deutlich stärkere Einwohnerwachstum in Köln (seit 2000: +11 %) und im Rhein-Sieg-Kreis (+7 %) auf (Abbildung 7). Der Rheinisch-Bergische Kreis konnte ähnlich wie Leverkusen (+2 % bzw. +3 %) im gleichen Zeitraum nur relativ wenig Einwohner hinzugewinnen. Allerdings ist der Rheinisch-Bergische Kreis immer noch stärker gewachsen als seine östlichen und nördlichen Nachbarn, die im gleichen Zeitraum sogar Einwohner verloren haben (Oberbergischen Kreis: -3 %; Remscheid: -8 %).

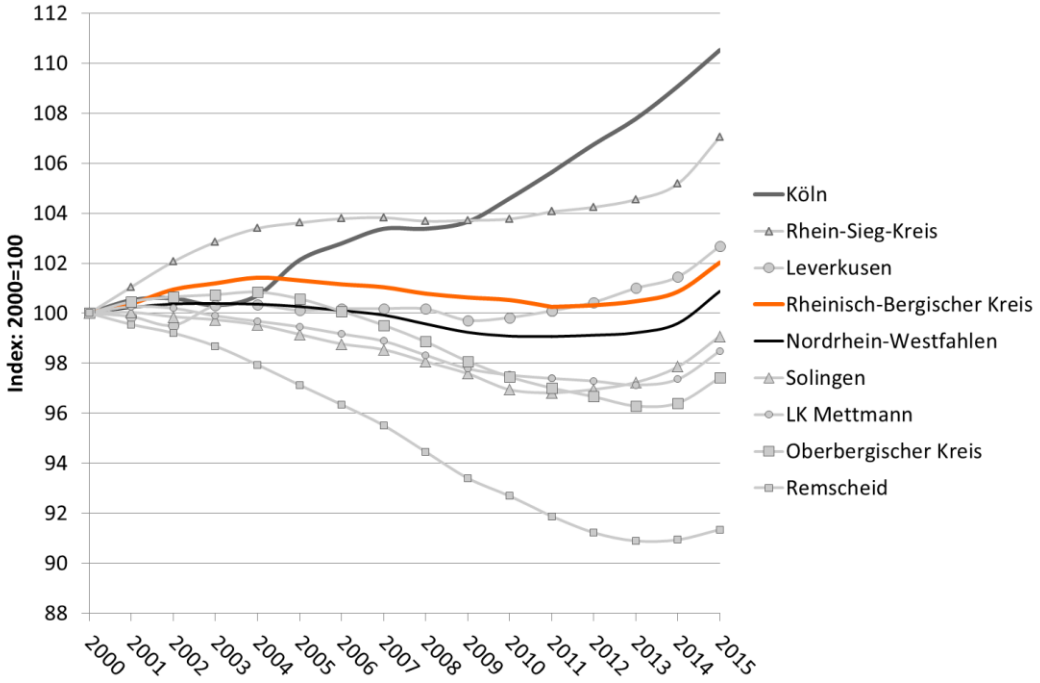
Abbildung 6: Einwohnerentwicklung, RBK, 1987 – 2015 (absolut)



Quelle: IT.NRW (1987-2011: Basis Volkszählung 1987; 2011-2015: Basis Zensus 2011), CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 7: Einwohnerentwicklung, RBK im Vergleich, 2000 - 2015 (Index: 2000 = 100)



jeweils 31.12
Quelle: IT.NRW (2000-2011: Basis Volkszählung 1987; 2011-2015: Basis Zensus 2011), eigene Rückrechnung, eigene Darstellung
empirica

2.3.2 Zuwanderung von Familien und Abwanderung junger Menschen

Die Einwohnerzahl verändert sich aufgrund der natürlichen Entwicklung (Geburten minus Sterbefälle) und durch Wanderungen. Die Wachstumsphase im Rheinisch-Bergischen Kreis nach der Jahrtausendwende (2001 bis 2004) ist durch Zuwanderung entstanden (Abbildung 8). Die nachfolgende Schrumpfungsphase (2005 bis 2011) hat zwei Ursachen: Die Nettozuwanderung bleibt plötzlich aus und gleichzeitig wächst der Sterbeüberschuss. In den Jahren 2012 und 2013 wandern zwar wieder mehr Menschen in den Kreis zu als ab, aber der Sterbeüberschuss ist inzwischen so groß, dass diese Zuwanderung ihn gerade nur ausgleichen kann. Daher stagniert die Einwohnerzahl in diesen beiden Jahren. Seit 2014 wächst die Nettozuwanderung wieder, so dass der Rheinisch-Bergische Kreis erstmals seit 2004 wieder Einwohner hinzugewinnt. Die Hintergründe für diese Schwankungen zeigt eine Analyse der Wanderungen nach Herkunft/Ziel und Alter (Abbildung 9):

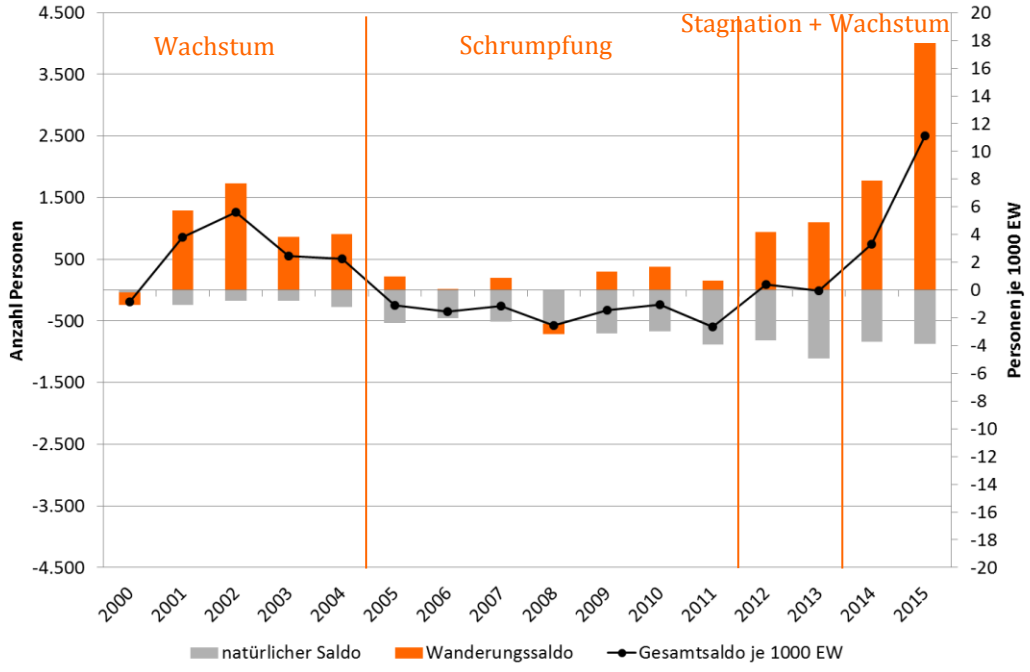
- **Wachstumsphase (Phase 1):** Die Zuwanderer der Wachstumsphase nach der Jahrtausendwende sind vor allem 30- bis 50-Jährige und Kinder, und sie stammen vor allem aus Köln (Abbildung 9 oben). Es handelt sich also um einen klassischen Zuzug von Familien aus der Kernstadt (Köln) ins Umland.

- **Schrumpfungsphase (Phase 2):** In der anschließenden Schrumpfungsphase, in der erstmals Zuwanderung fehlt um den Sterbeüberschuss auszugleichen, ziehen zwar immer noch Familien aus Köln zu, aber die Nettoabwanderung junger Menschen (18 bis 24 Jahre) verdoppelt sich (Abbildung 9 Mitte). Die jungen Menschen aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis wandern vor allem

nach Köln, aber auch in andere Regionen Deutschlands. Es handelt sich um den im Rheinisch-Bergischen Kreis relativ stark besetzten Jahrgang junger Menschen, der damals in der intensiven Neubauphase (1996-2000, vgl. Abbildung 27) im Alter von etwa 10 Jahren mit Eltern in die vielen Neubauhäuser im Rheinisch-Bergischen Kreis zugezogen ist (vgl. auch Altersstruktur 2009, Abbildung 15). Im Zeitraum 2006-2010, also 10 Jahre später, sind sie etwa 20 Jahre alt und ziehen in großer Zahl zum Studium oder Ausbildung in die Städte. Mit anderen Worten: Ihre Abwanderung ist nicht wohnungsmarktorientiert, sondern altersbedingt. Zurück bleiben aber ihre Eltern (etwa 50-55 Jahre alt) in den inzwischen zu groß gewordenen Familienwohnungen. Mit anderen Worten: Die Zahl der Einwohner sinkt zwar; die Zahl der Haushalte steigt aber und damit bleibt die Wohnungsnachfrage dennoch hoch. Im gleichen Wohnungsbestand wohnen nun weniger Menschen als früher.

- **Stagnations- und Wachstumsphase (Phase 3 und 4):** Danach wächst die Zuwanderung netto wieder, und zwar deshalb, weil im Saldo mehr Personen aus dem Ausland kommen.[4] Die Zuwanderung aus dem Ausland betrifft vor allem die jungen und mittleren Altersjahre (Abbildung 9 unten). Gleichzeitig verstärkt sich die Abwanderung junger Menschen, aber die Zuwanderung von Familien in den Rheinisch-Bergischen Kreis wird im Saldo stärker.

Abbildung 8: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, RBK, 2000 - 2015

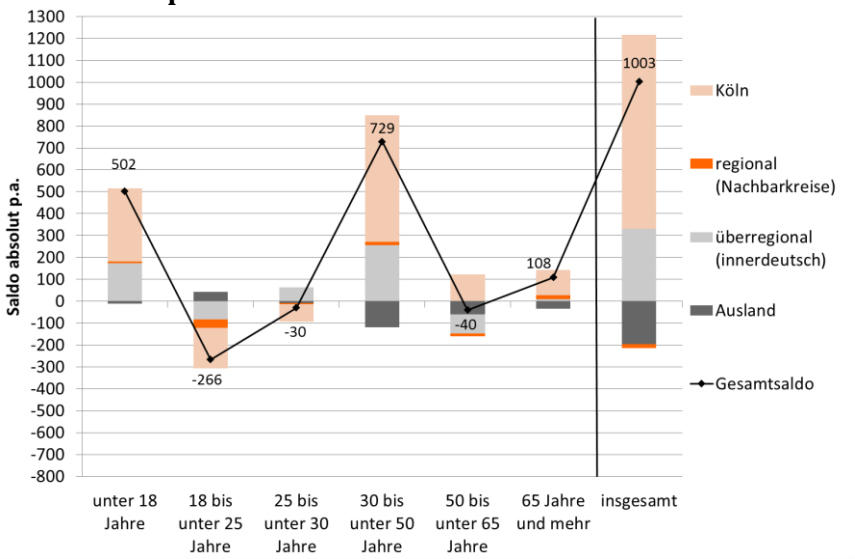


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

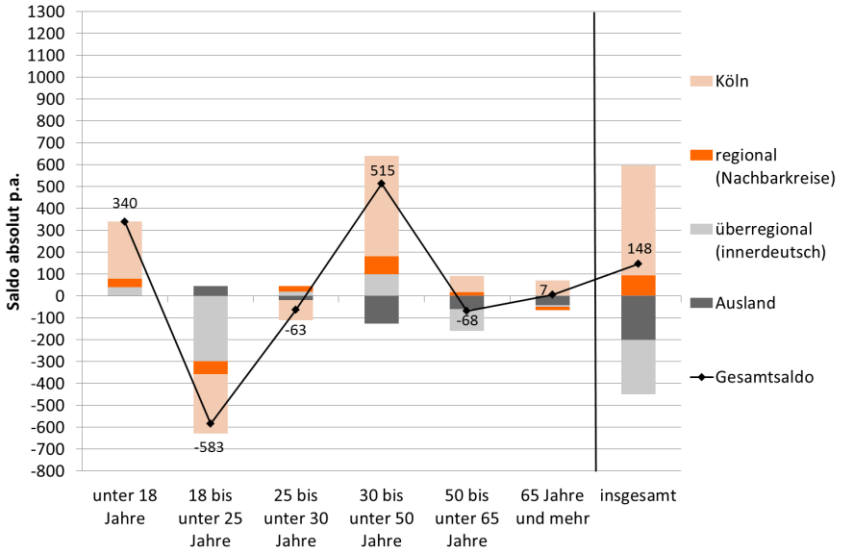
[4] Vergleichszahl: 2006 bis 2010 sind im Schnitt jedes Jahr -200 Personen weniger aus dem Ausland zugezogen als ins Ausland abgewandert; 2011-2014 hingegen hat sich des Vorzeichen umgekehrt (+300 Personen).

Abbildung 9: RBK: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter

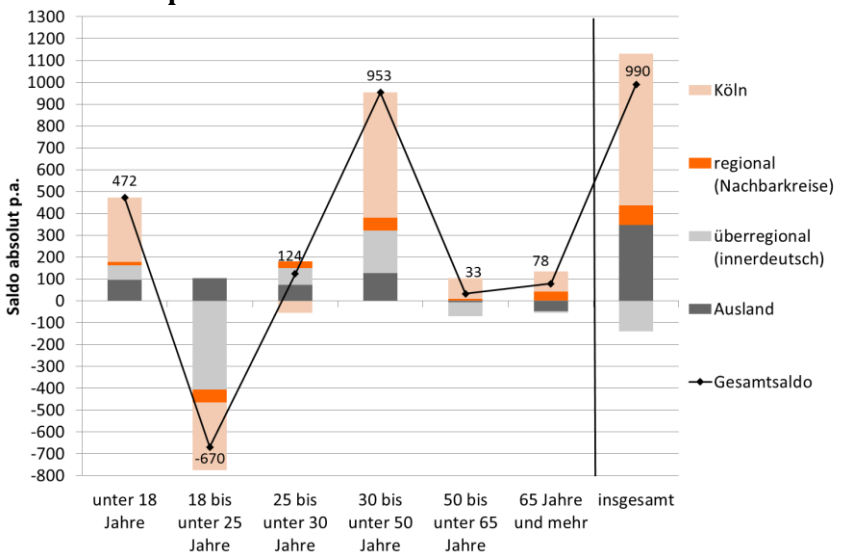
2001 - 2005 p.a.



2006 - 2010 p.a.



2011 - 2014 p.a.



Nachbarkreise: Remscheid, Leverkusen, Solingen, Kreis Mettmann, Rhein-Sieg-Kreis, Oberbergischer Kreis
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

2.3.3 Starker Ausländerzuwachs in 2015 – auch von Osteuropäern

Die starke Zuwanderung aus dem Ausland führt zu wachsenden Ausländerzahlen: Gemäß Ausländerbehörde ist die Zahl der Ausländer im Rheinisch-Bergischen Kreis zwischen November 2013 und Mai 2017, also innerhalb von nur dreieinhalb Jahren, von rd. 22.800 auf 28.900, also um +6.100 Personen (+27 %) gewachsen (Abbildung 10).[5] Die Ausländerbehörde kann dabei auch Angaben zu den Nationalitäten der Ausländer in den einzelnen Jahren machen (Abbildung 11): Vor allem die Zahl der Ausländer aus Flüchtlingsländern (Irak/Iran/Afghanistan/Syrien und Balkanstaaten) sowie auch aus osteuropäischen Ländern ist in diesen Jahren gestiegen. Der stärkste Zuwachs liegt im Jahr 2015, dem „Flüchtlingsjahr". Im Jahr 2016 ist die Zahl der Ausländer aus Balkanstaaten im Rheinisch-Bergischen Kreis wieder rückläufig und auch der Zuzug anderer Nationalitäten schwächt sich ab. Nur die Zahl der Menschen aus der Ländergruppe Irak/Iran/Afghanistan ist 2016 im Rheinisch-Bergischen Kreis noch gewachsen.[6]

Aufsummiert über die Einzeljahre zeigt sich der Gesamtsaldo der ausländischen Bevölkerung (Abbildung 12): 2014 ist die Zahl der Ausländer um knapp +1.000 gestiegen (vor allem aus Balkanstaaten und Osteuropa). 2015 hat sich der Saldo mehr als verdreifacht (+3.500, vor allem durch Menschen aus den Flüchtlingsländern und den Balkanstaaten). 2016 betrug der Ausländerzuwachs nur noch rund +1.500 Personen. Trotz dieser großen Veränderungen in den letzten Jahren ist der Ausländeranteil im Rheinisch-Bergischen Kreis aber immer noch gering (Abbildung 13). Derzeit sind von 289.833 Einwohnern 27.087 Ausländer (Stand 31.12.2016 gemäß Melderegister). Damit ist der Ausländeranteil im Rheinisch-Bergischen Kreis zwischen dem 31.12.2014 und dem 31.12.2016 von 7,8 % auf 9,3 % gestiegen.

Hinweis: Der Begriff „Ausländer" wird in der Statistik für Menschen verwendet, die keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen. Der „Zuzug von Ausländern" bedeutet nicht unbedingt „Zuwanderung aus dem Ausland", sondern umfasst z. B. auch den Zuzug eines Türken, der schon seit Jahren in Deutschland lebt.[7] Wichtig: Der Begriff „Ausländer" sagt weder etwas über den Migrationshintergrund noch über den Grad der Integration (z. B. seine Deutschkenntnisse) aus. Weder das Herkunftsland noch die Staatsangehörigkeit (Nationalität) sagen etwas über die Ethnie (Kurde, Araber, Türke) oder den Integrationsgrad (Deutschkenntnisse) aus.

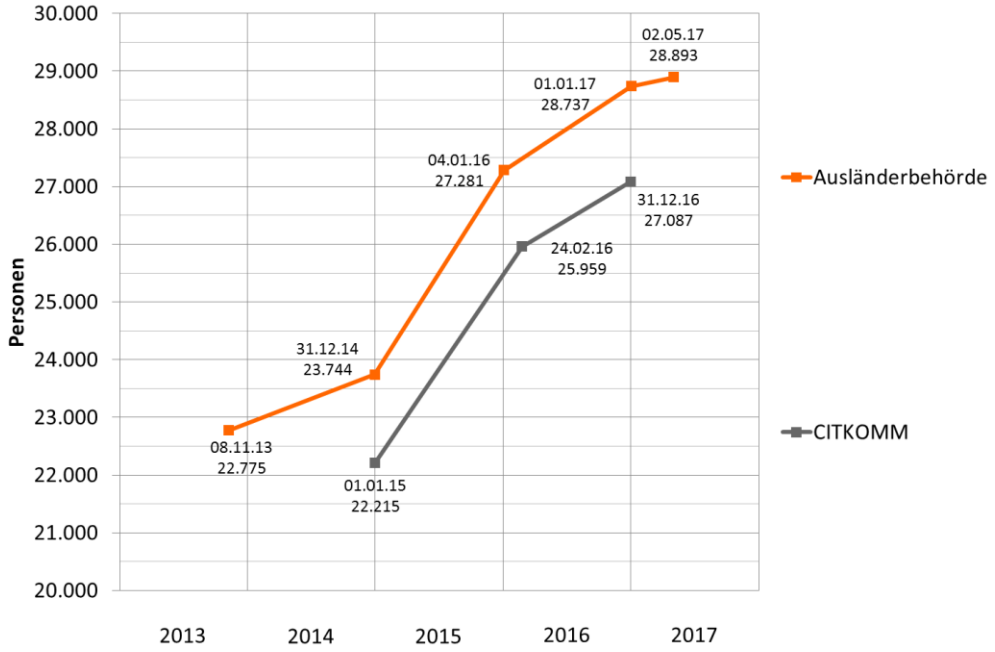
---

5 Auch zur Zahl der Ausländer im Rheinisch-Bergischen Kreis gibt es mehrere Datenquellen: Die Ausländerbehörde weist etwas höhere Ausländerzahlen auf als das Melderegister; die Entwicklung verläuft aber in beiden Fällen parallel (Abbildung 10).

6 Hintergrund könnte sein, dass Flüchtlinge nach ihrer Anerkennung nicht mehr auf die zugewiesene Gemeinde beschränkt sind, sondern sich z.B. Familien wieder an einem gemeinsamen Ort zusammenfinden können.

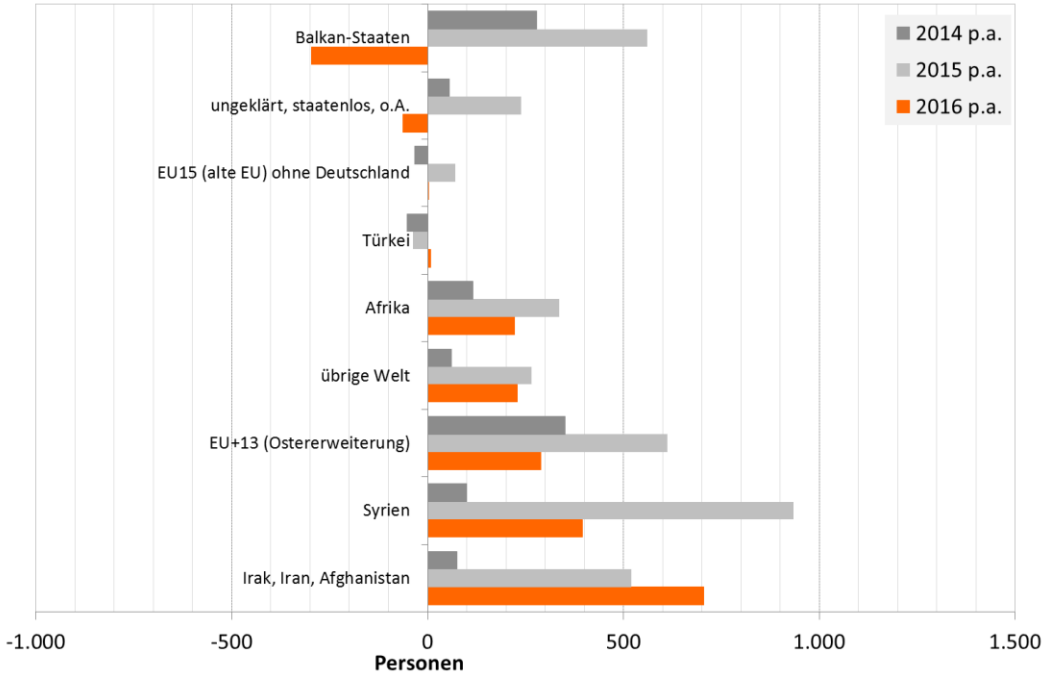
7 Beispiel: Ein Russlanddeutscher zählt vom ersten Tag an als Deutscher, auch wenn er in eine für ihn fremde Kultur kommt. Ein Türke, der seit vielen Jahren gut integriert in Deutschland lebt, zählt aber dennoch als Ausländer; es sei denn, er hat inzwischen die deutsche Staatsangehörigkeit erhalten, dann ist er „Deutscher".

Abbildung 10: Ausländerzahl, RBK, 2013 – 2017



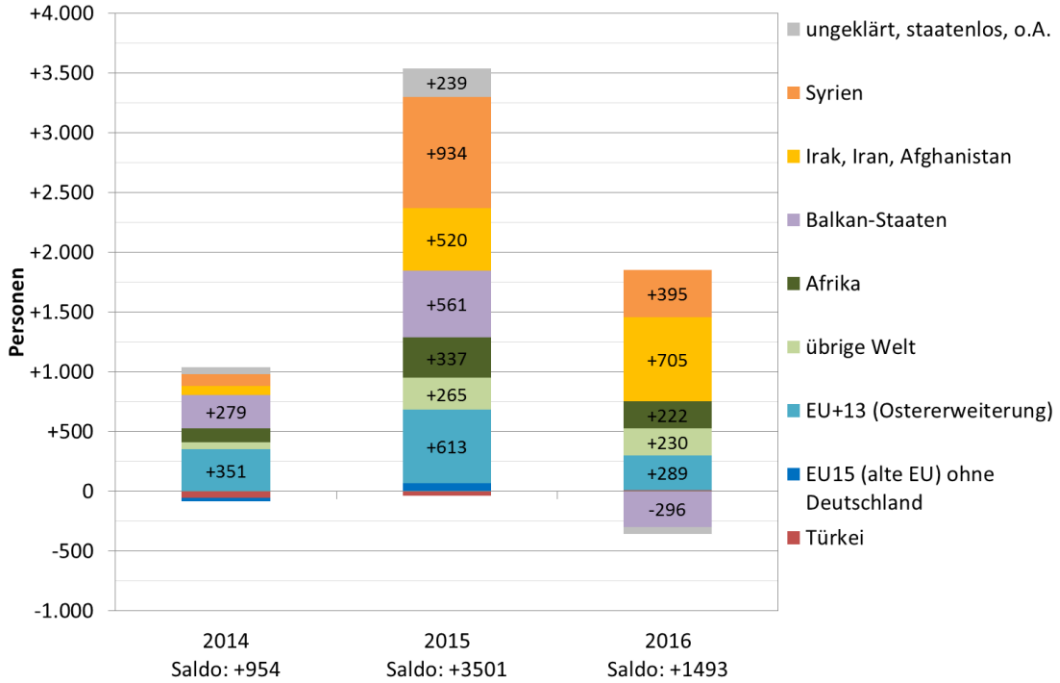
Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), Ausländerbehörde RBK, eigene Berechnungen, eigene Darstellung empirica

Abbildung 11: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten (zusammengefasst)*, RBK, 2014 - 2016 p.a.**



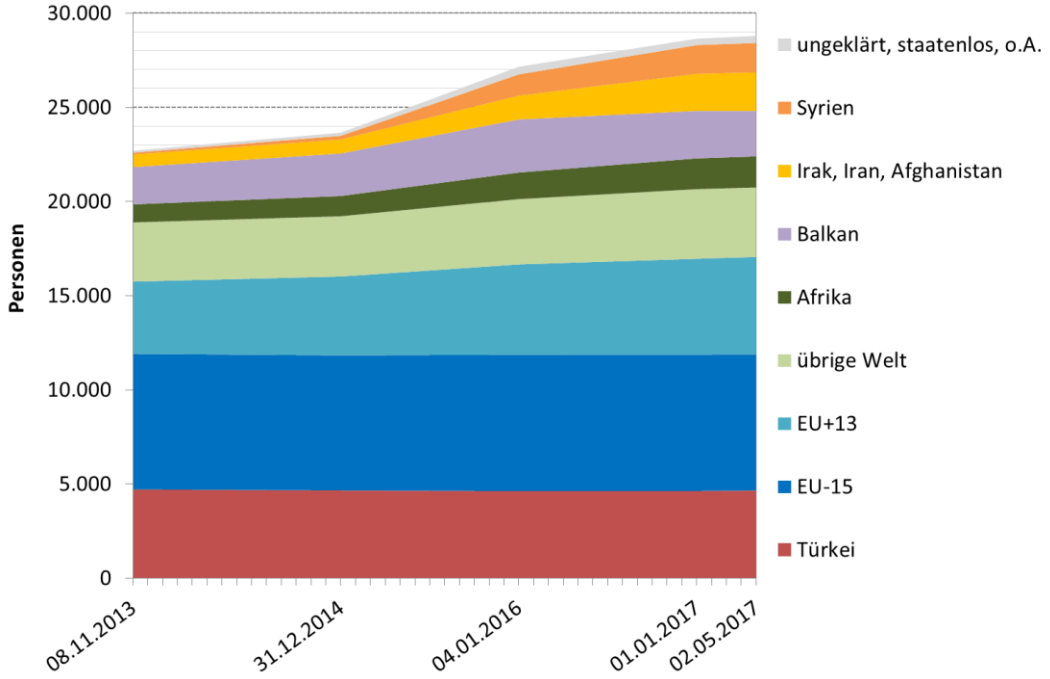
* Länder der EU-Osterweiterung (EU+13): Polen, Rumänien, Kroatien, Bulgarien, Ungarn, Litauen, Lettland, Slowakei, Tschechien, Slowenien, Estland, Zypern, Malta. Alte EU-Länder (EU 15 ohne Deutschland): Griechenland, Italien, Spanien, Portugal, Niederlande, Österreich, Belgien, Frankreich, Großbritannien, Schweden, Dänemark, Finnland, Luxemburg, Irland. Balkanstaaten (5): Kosovo, Serbien und Montenegro, Albanien, Mazedonien, Bosnien-Herzegowina.
** Veränderung von 08.11.2013 bis 31.12.2014, 31.12.2014 bis 04.01.2016 und 04.01.2016 bis 01.01.2017.
Quelle: Ausländerbehörde RBK, eigene Darstellung empirica

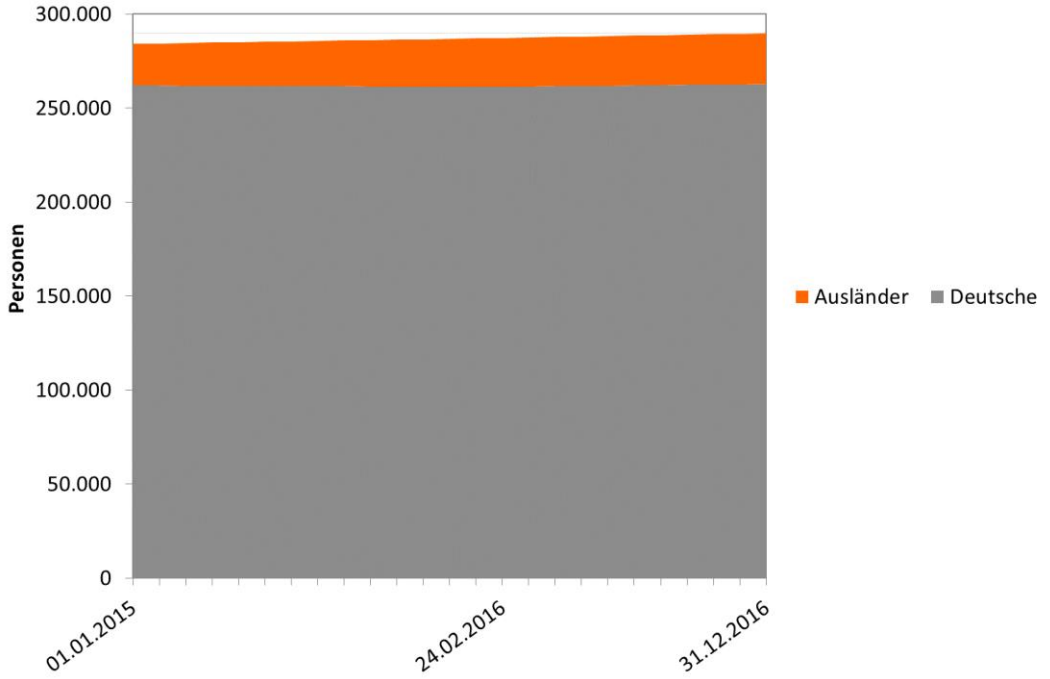
Abbildung 12: Veränderung der Ausländerzahlen nach Nationalitäten – (zusammengefasst)* pro Jahr, RBK, 2014 – 2016**



* Länder der EU-Osterweiterung (EU+13): Polen, Rumänien, Kroatien, Bulgarien, Ungarn, Litauen, Lettland, Slowakei, Tschechien, Slowenien, Estland, Zypern, Malta. Alte EU-Länder (EU 15 ohne Deutschland): Griechenland, Italien, Spanien, Portugal, Niederlande, Österreich, Belgien, Frankreich, Großbritannien, Schweden, Dänemark, Finnland, Luxemburg, Irland. Balkanstaaten (5): Kosovo, Serbien und Montenegro, Albanien, Mazedonien, Bosnien-Herzegowina.
** 2014: Veränderung von 08.11.2013 bis 31.12.2014, 2015: 31.12.2014 bis 04.01.2016 und 2016: 04.01.2016 bis 01.01.2017.
Quelle: Ausländerbehörde RBK, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 13: Einwohner nach Nationalitäten* (oben: nur Ausländer), RBK, 2013 - 2017





* Länder der EU-Osterweiterung (EU+13): Polen, Rumänien, Kroatien, Bulgarien, Ungarn, Litauen, Lettland, Slowakei, Tschechien, Slowenien, Estland, Zypern, Malta. Alte EU-Länder (EU 15 ohne Deutschland): Griechenland, Italien, Spanien, Portugal, Niederlande, Österreich, Belgien, Frankreich, Großbritannien, Schweden, Dänemark, Finnland, Luxemburg, Irland. Balkanstaaten (5): Kosovo, Serbien und Montenegro, Albanien, Mazedonien, Bosnien-Herzegowina.
Quelle: Ausländerbehörde RBK (oben), CITKOMM (Melderegister RBK)(unten), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

2.3.4 Ungleiche Altersstruktur als Ursache des demografischen Wandels

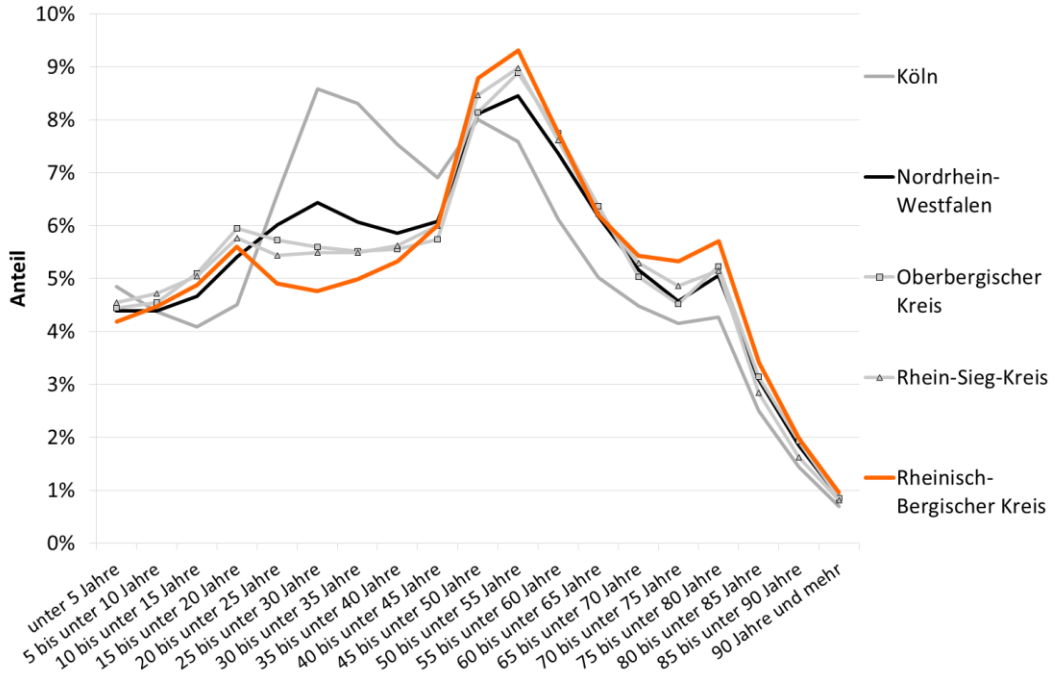
Wie grundsätzlich in Deutschland bilden die Geburtsjahrgänge der 1960er Jahre („Babyboomer“) auch im Rheinisch-Bergischen Kreis die stärkste Altersgruppe. Im Rheinisch-Bergischen Kreis macht diese Altersgruppe im Vergleich zum NRW-Durchschnitt und auch den Nachbarkreisen einen besonders hohen Anteil aus (vgl. „Berg“ bei den 45- bis unter 55-Jährigen in Abbildung 14). Zudem leben im Rheinisch-Bergischen Kreis überproportional viele 70-Jährige und Ältere. Gleichzeitig ist hier der Anteil der 20- bis unter 40-Jährigen auffallend niedrig im Vergleich zu den Nachbarkreisen Rhein-Sieg Kreis und Oberbergischer Kreis und auch zum Landesdurchschnitt, während in Köln diese jungen Erwachsenenjahrgänge mittlerweile sogar stärker sind als die Babyboomer-Generation (Abbildung 14).

Im Rheinisch-Bergischen Kreis sind 27.400 Menschen 50 bis 54 Jahre alt, während z.B. nur 12.200 Personen 0 bis 4 Jahre alt sind (Ende 2016). Die Kindergeneration ist also weniger als halb so groß. Die Alterung der Bevölkerung als Teil des demografischen Wandels ist auch im Rheinisch-Bergischen Kreis zu beobachten (Abbildung 15): Die Zahl der älteren Einwohner (>70 Jahre) hat bereits in den letzten sieben Jahren (seit 2009) stark zugenommen (rd. +15 %), und die Zahl der jüngeren Einwohner (<15 Jahre) hat abgenommen (rd. -5,5 %). Die für die Eigenheimnachfrage wichtige und agile Nachfragegruppe der 30- bis 40-Jährigen hat sich hingegen kaum verändert: Sie ist heute noch fast genauso groß wie vor sieben Jahren (rd. -1 %). Die stärkste Altersgruppe der geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) als stärkste Altersgruppe hat ihren Wohnstandort und -standard längst optimiert. Sie sind am Wohnungsmarkt heute kaum präsent. In 20 Jahren aber (2036) ist dieser stärkste Jahrgang im Rheinisch-Bergischen Kreis über 70 Jahre alt (!) – möglicherweise mit Auswirkungen auf ihre Ansprüche an ihre Wohnung (Umbau? Umzug?) und unterstützende Dienstleistungen.[8]

Die Altersstruktur verändert sich dabei nicht nur durch die natürliche Entwicklung (Geburten, Sterbefälle, Alterung), sondern auch durch Wanderungen. Ohne Wanderungen würde sich die Altersstruktur im Zeitablauf einfach „nach rechts“ schieben (Abbildung 15). Dies ist aber nicht der Fall: Während Ende 2009 die Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen im Rheinisch-Bergischen Kreis noch recht dünn besetzt war, ist diese „Delle“ im Jahr 2016 fast nivelliert. Grund war u.a. die Zuwanderung junger Familien in diese Altersgruppe (vgl. dazu auch Abbildung 9). Ausgleichend wirkte auch der Zuzug von Ausländern, die zum Zeitpunkt des Zuzugs jung sind und Kinder mitbringen bzw. weitere bekommen. Dadurch hat sich die Zahl der unter 40-Jährigen im Rheinisch-Bergischen Kreis und die ungleichmäßige Altersstruktur der Deutschen etwas ausgeglichen (Abbildung 16).

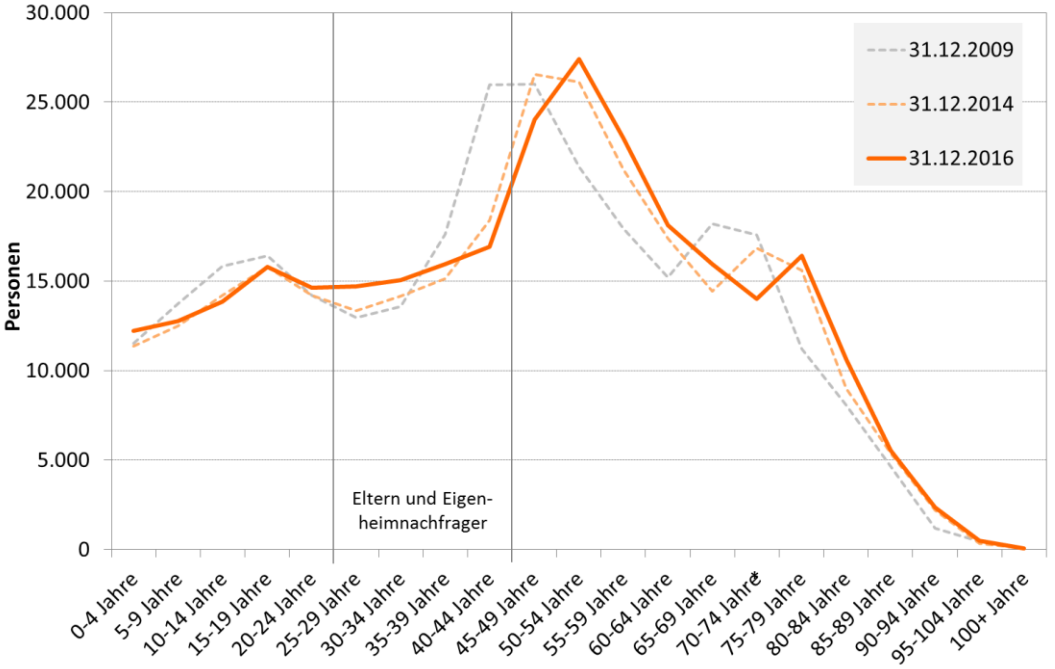
[8] Vgl. dazu auch Ergebnisse der Modellrechnungen bis 2031 (Kap. 0, insbesondere Abbildung 86, Seite 106) und die Auswirkungen für die zukünftigen Zielgruppen (Kap. 5.1).

Abbildung 14: Altersstruktur im Vergleich, RBK, 31.12.2015



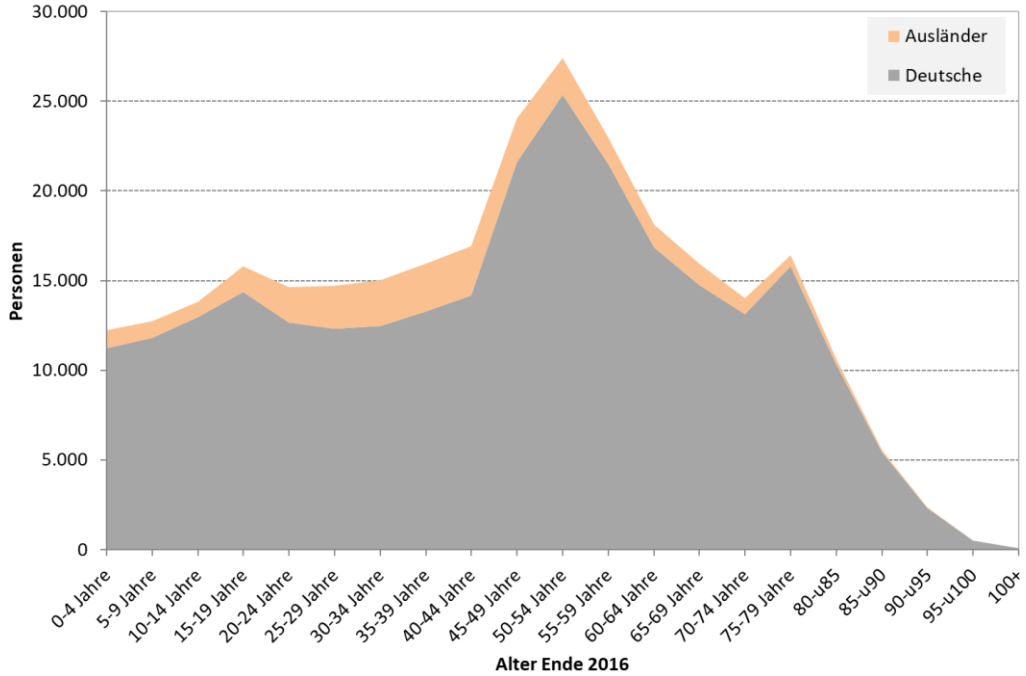
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 15: Altersstruktur im RBK, Veränderung seit 2009



* Die 70- bis 74-Jährigen in 2016 sind die Geburtsjahrgänge 1941 bis 1946 („Delle“ durch ausgebliebene Geburten während des Krieges).
Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 16: Altersstruktur nach Deutschen und Ausländern, RBK, 31.12.2016



Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Darstellung **empirica**

2.4 Wohnungsmarkt

2.4.1 Relativ junger Wohnungsbestand

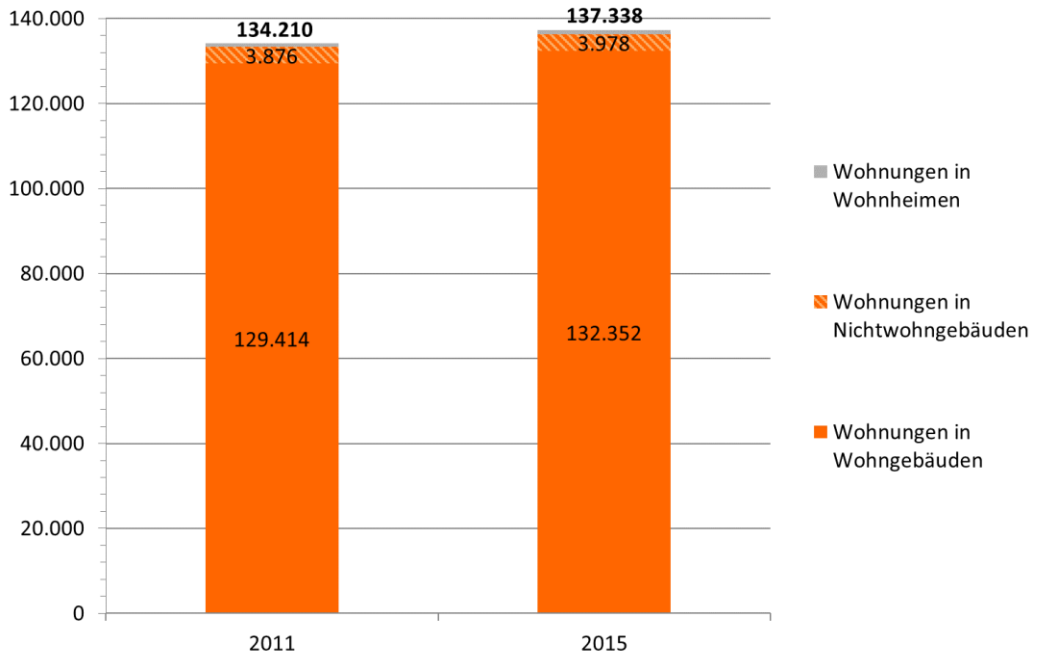
Im Rheinisch-Bergischen Kreis gibt es 2015 rd. 137.000 Wohnungen (Abbildung 17). Rd. 132.000 Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden, davon rd. 74.000 Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 58.000 in Mehrfamilienhäusern (MFH) (Abbildung 19). Die übrigen Wohnungen befinden sich in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden.

Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden („EZFH-Anteil") liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis damit bei 56 % (Abbildung 19 unten). Höher ist der EZFH-Anteil nur noch in den Nachbarkreisen Rhein-Sieg-Kreis (63 %) und Oberbergischer Kreis (66 %). Der EZFH-Anteil im Kreis Mettmann hingegen liegt deutlich darunter (37 %). Erwartungsgemäß ist der EZFH-Anteil in kreisfreien Städten wie Solingen (35 %), Leverkusen (32 %), Remscheid (31 %) und Köln (18 %) besonders niedrig.

Die Hälfte aller Wohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis wurde in den 50er bis 70er Jahren gebaut (Baualtersklasse 1949-1978: 49 %). Etwa ein Viertel aller Wohnungen wurde nach 1990 fertiggestellt. Der Wohnungsbestand ist damit jünger als im Durchschnitt von NRW (nur ein Fünftel nach 1990). Auch im Vergleich zu den Nachbarstädten Remscheid, Solingen, Remscheid und Köln und den Nachbarlandkreisen Kreis Mettmann und Oberbergischer Kreis ist der Wohnungsbestand im Rheinisch-Bergischen Kreis relativ jung (Abbildung 18). Nur im benachbarten Rhein-Sieg-Kreis

ist der Wohnungsbestand jünger, denn hier wurde in den letzten Jahren deutlich mehr gebaut (vgl. Abbildung 25 und Abbildung 26, Seite 26f.), so dass der Anteil der jüngeren Baualtersklassen ab 1990 hier höher liegt (bei knapp 30 % gegenüber 25 % im Rheinisch-Bergischen Kreis).

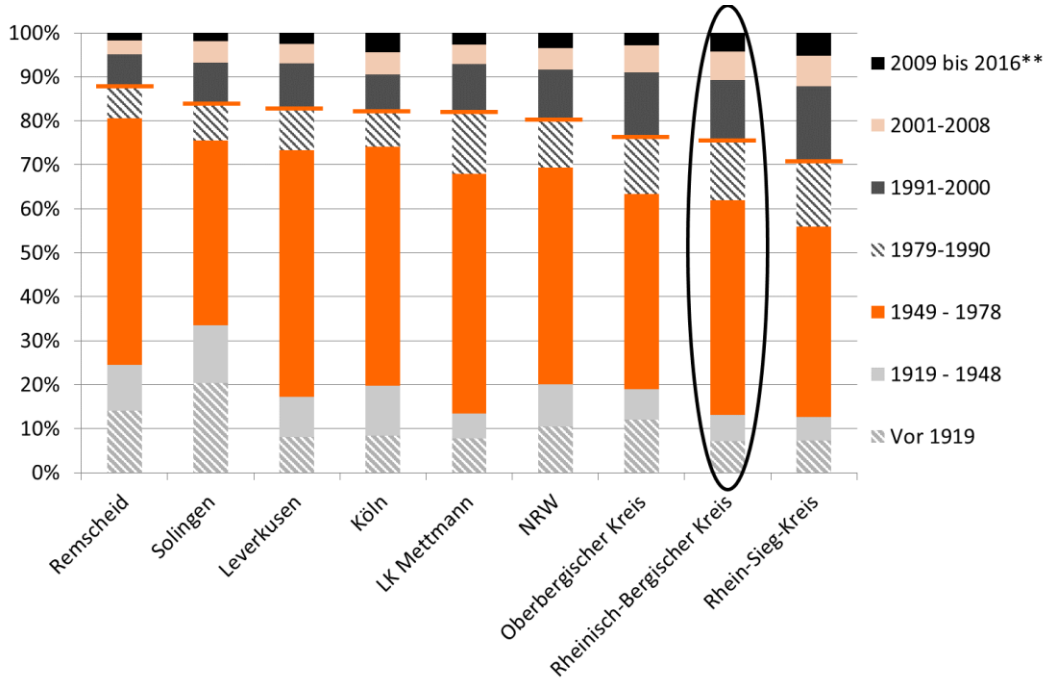
Abbildung 17: Wohnungsbestand im RBK, 2011 und 2015*



Quelle: IT.NRW (GWZ, Zensus 2011), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 18: Wohnungsbestand* nach Baualtersklassen, RBK im Vergleich, 2016*

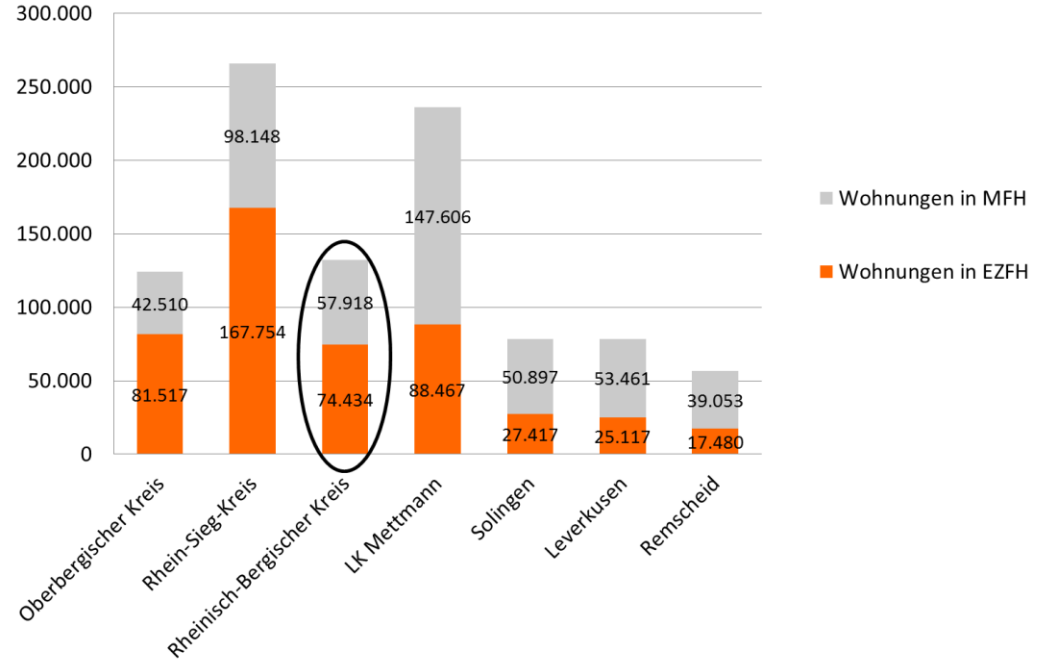


* inklusive Nichtwohngebäuden und Wohnheimen
** Baualtersklassen lt. Zensus 2011; 2009-2016 hier gemäß Baufertigstellungen dieser Jahre, Anteile berechnet.
Quelle: Zensus 2011, IT.NRW (Baufertigstellungsstatistik 2009-2016), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

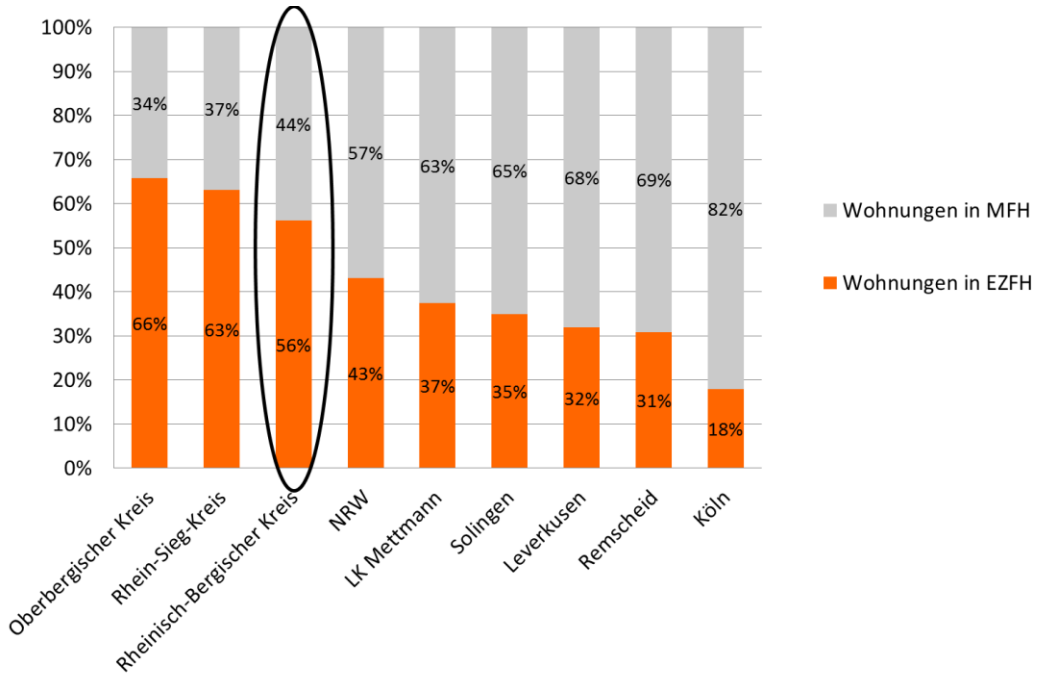
empirica

Abbildung 19: Wohnungsbestand in Wohngebäuden* nach Gebäudegröße, RBK im Vergleich, 31.12.2015

Absolut



Relativ



* ohne Wohnungen in Wohnheimen
Quelle: IT.NRW (GWZ, Zensus 2011), eigene Darstellung

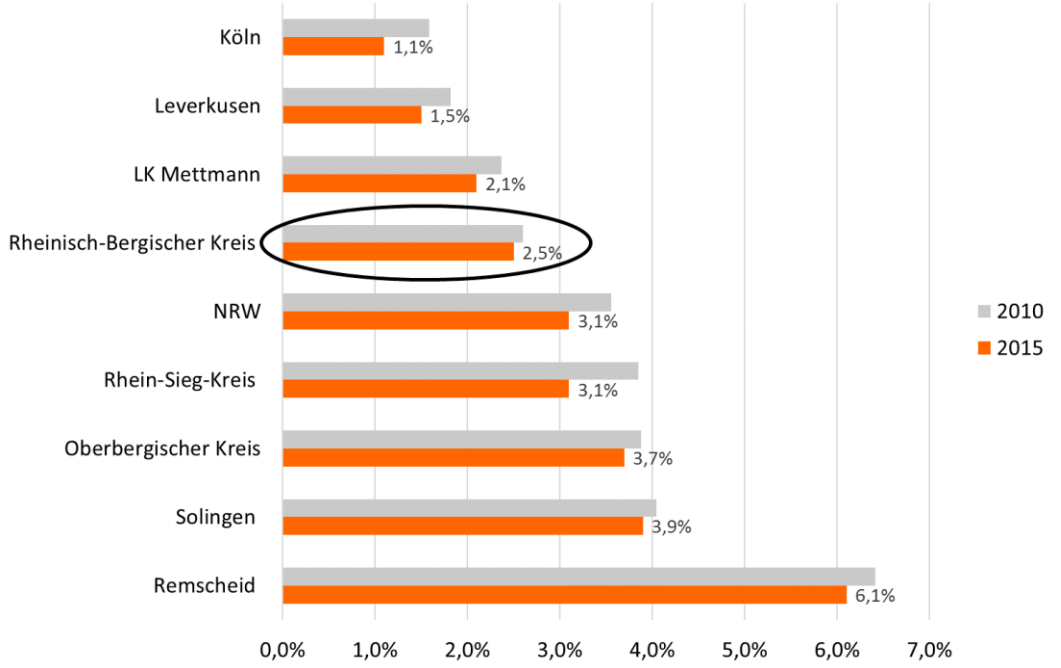
empirica

2.4.2 Von selbstgenutzten Eigenheimen geprägt

Zum Stand 2011 (Zensus) werden im Rheinisch-Bergischen Kreis über die Hälfte aller Wohnungen von ihren Eigentümern (Selbstnutzern) bewohnt (vgl. Abbildung 21 unten, nicht schraffierte Felder: 42 % in Ein- und Zweifamilienhäusern; 11 % in Eigentumswohnungen). 45 % der Wohnungen sind vermietet (schraffierte Felder: immerhin 13 % als Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, z.B. Einliegerwohnungen, nur 32 % als klassische Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern). Die übrigen Wohnungen in Wohngebäuden sind leerstehend (3 %); nur wenige werden als Ferien- und Freizeitwohnungen genutzt (0,1 %).

2015 liegt die *marktaktive* Leerstandsquote von Geschosswohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis mit 2,5 % relativ niedrig und ist gegenüber 2010 sogar noch leicht gesunken (Abbildung 20). Im Landesdurchschnitt NRW und auch in den meisten Nachbarkreisen und -städten ist die Leerstandsquote höher. Noch niedriger ist die Leerstandsquote nur im Kreis Mettmann (2,1 %) sowie in Leverkusen (1,5 %) und Köln (1,1 %). Deutlich mehr Wohnungen stehen im Oberbergischen Kreis (3,7 %), in Solingen (3,9 %) und in Remscheid (6,1 %) leer.

Abbildung 20: Marktaktive Leerstandsquote von Geschosswohnungen, RBK im Vergleich, 2010 und 2015

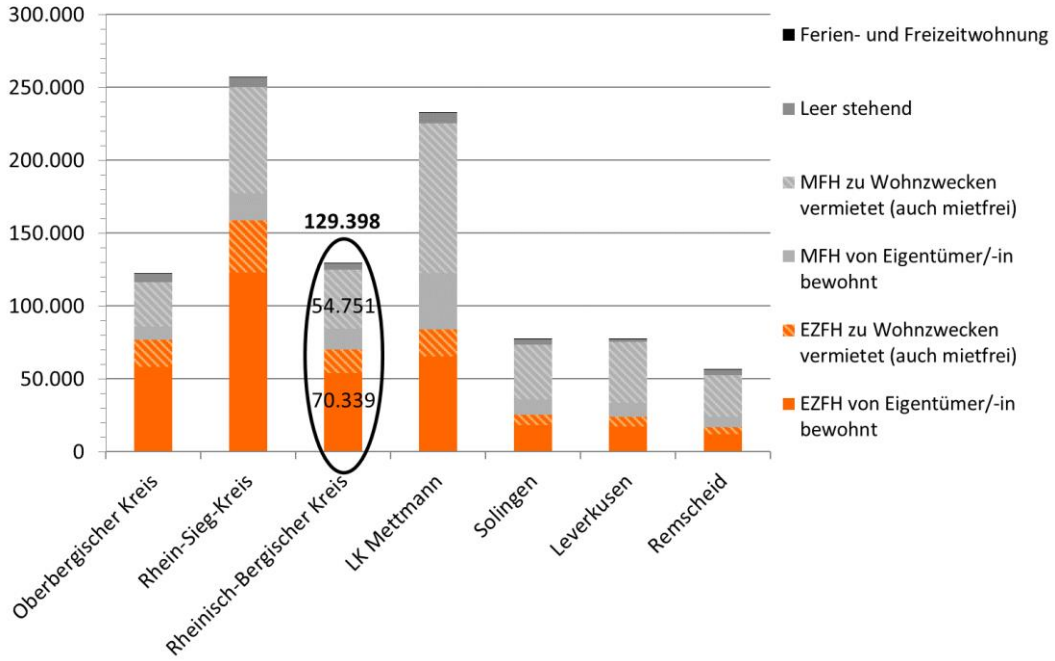


Quelle: CBRE - empirica - Leerstandsindex

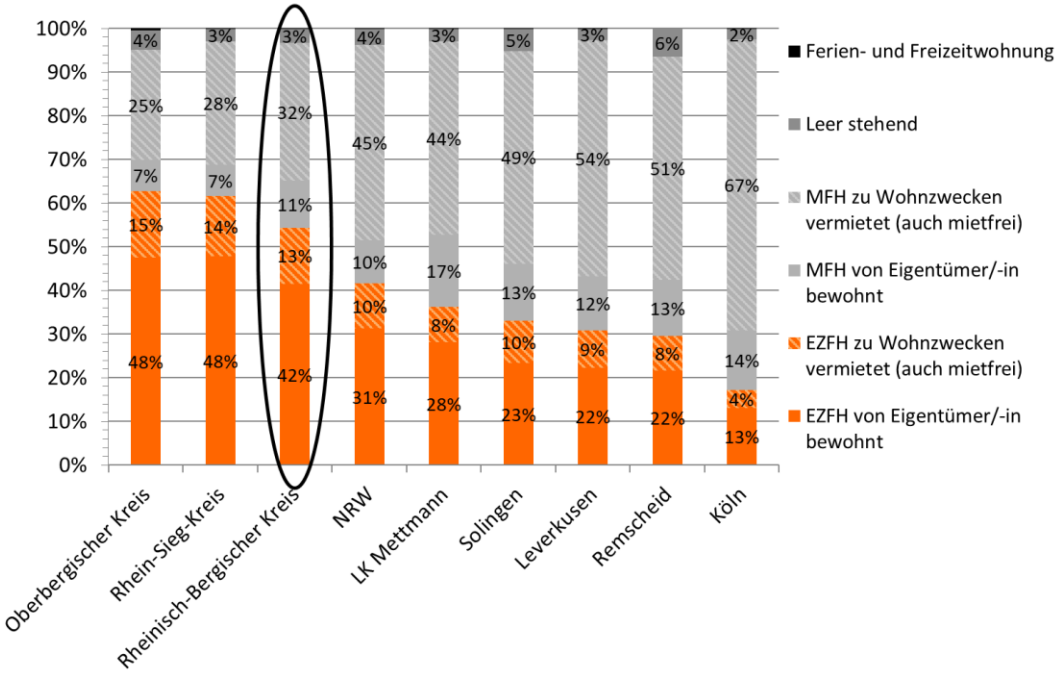
empirica

Abbildung 21: Wohnungsbestand in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung und Gebäudegröße, RBK im Vergleich, 2011

absolut



relativ



*ohne Wohnungen in Wohnheimen
Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

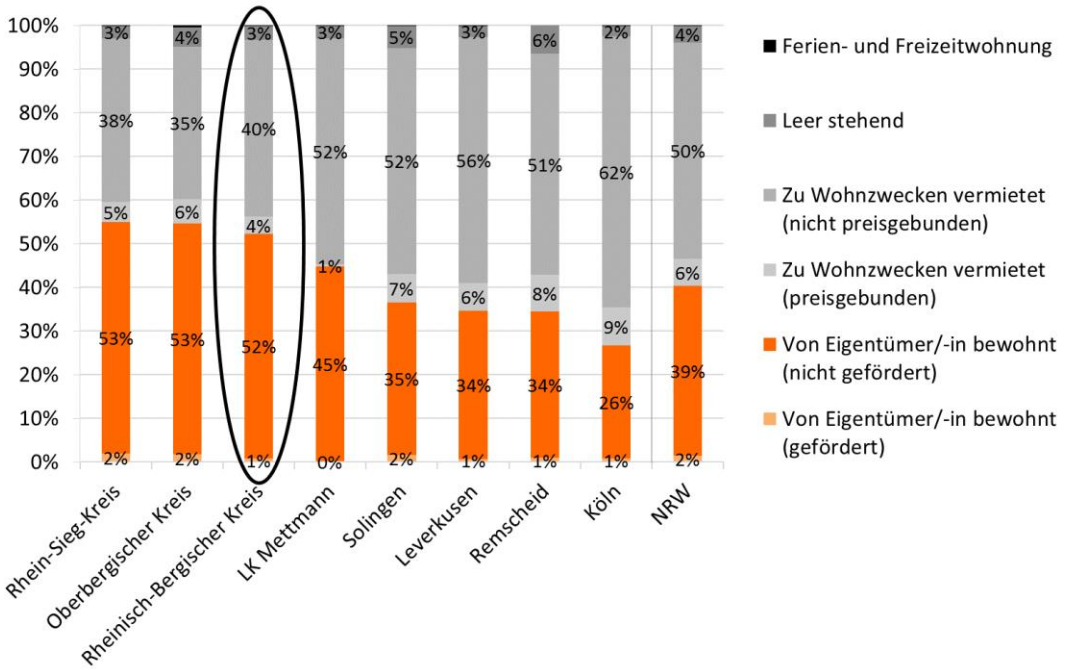
empirica

2.4.3 Geförderte Wohnungen auch im Eigentum

Rd. 5.000 Wohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis sind 2011 *geförderte, preisgebundene Mietwohnungen (*Abbildung 22*).* Das sind 2011 somit 9 % aller rd. 54.800 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. 4 % aller rd. 129.000 Wohnungen in Wohngebäuden im Kreis (Abbildung 21). Zusätzlich sind auch rd. 1.100 WE der selbstgenutzten, d.h. der vom Eigentümer bewohnten, Wohnungen öffentlich gefördert. Insgesamt sind damit 6.100 Wohnungen (gut 5 % des gesamten Wohnungsbestands) im Rheinisch-Bergischen Kreis öffentlich gefördert *(*Abbildung 22*).* Dieser Anteil ist etwas niedriger als in den umliegenden kreisfreien Städten Solingen, Leverkusen, Remscheid und Köln (7 % bis 10 %). Auch die ländlichen Nachbarkreise Rhein-Sieg Kreis und Oberbergischer Kreis haben einen etwas höheren Anteil (7 % bis 8 %). Lediglich der Kreis Mettmann liegt mit nur 1 % weit darunter.

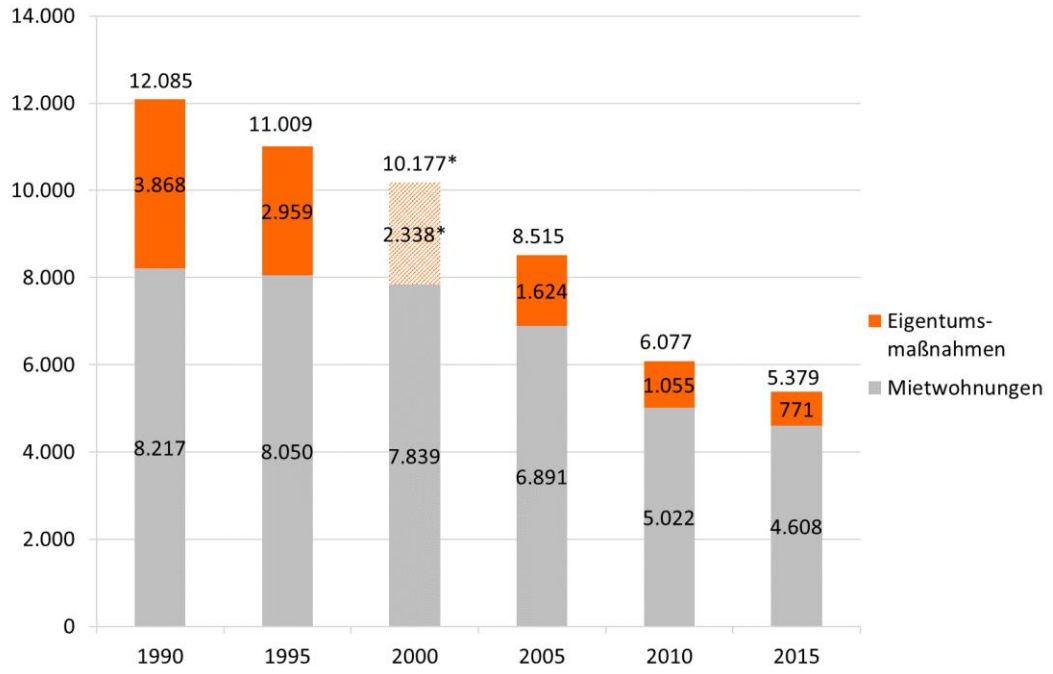
Der Bestand an geförderten, preisgebundenen Wohnungen (vermieteten und selbstgenutzten) ist aber auch im Rheinisch-Bergischen Kreis rückläufig (Abbildung 23): Vor 20 Jahren (1995) gab es im Rheinisch-Bergischen Kreis noch mehr als doppelt so viele geförderte, preisgebundene Wohnungen; Ende 2015 sind es nur noch 5.400 Wohnungen. Der Anteil preisgebundener Mietwohnungen („Sozialwohnungen") bezogen auf den gesamten Geschosswohnungsbestand ist im Rheinisch-Bergischen Kreis damit im gleichen Zeitraum von 11 % auf 8 % gesunken, wobei gleichzeitig der gesamte Geschosswohnungsbestand zwischen 2007 und 2015 von 54.600 auf 58.000 Wohnungen gestiegen ist (Abbildung 24). Der Mietbindungsanteil sinkt also aus zwei Gründen: Die Zahl der gebundenen Wohnungen wird kleiner, weil Wohnungen nach einer bestimmten Zeit aus der Bindung fallen. Gleichzeitig steigt durch Neubau die Zahl der Geschosswohnungen insgesamt.

Abbildung 22: Wohnungsbestand in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung, RBK im Vergleich, 2011



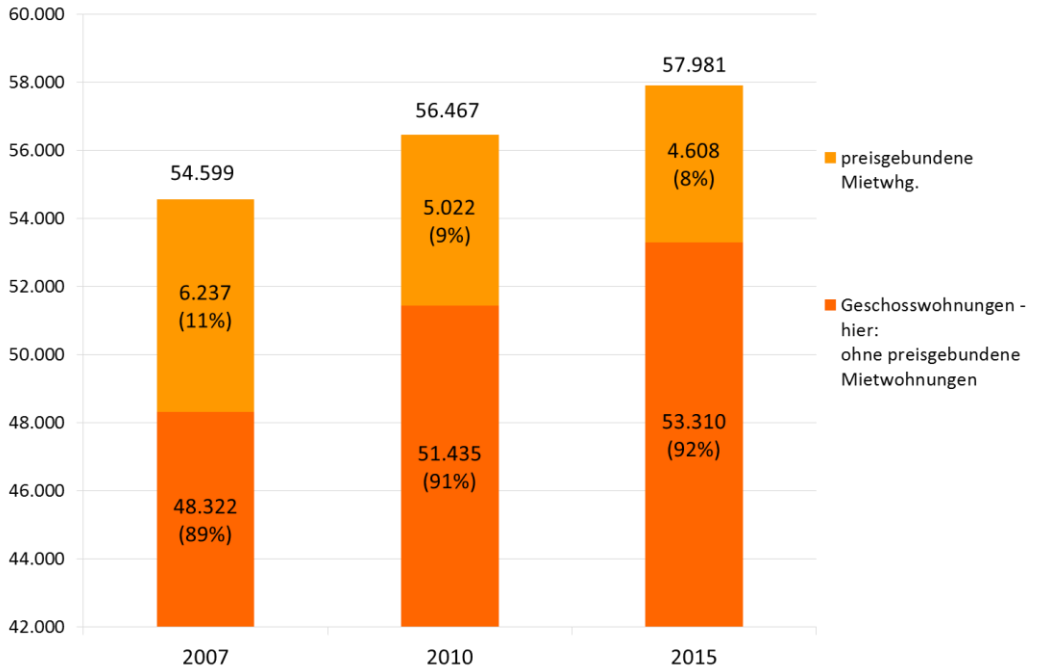
* ohne Wohnheime
Quelle: Wohnungsnutzung (Mai 2011): Zensus 2011; Förderung (31.12.2010): NRW.BANK; eigene Berechnungen, eigene Darstellung
empirica

Abbildung 23: Preisgebundener Wohnungsbestand in Wohngebäuden* (Miete und Eigentum), im RBK, 1990 – 2015**



* ohne Wohnheime; Daten für Eigentumsmaßnahmen sind geschätzte Werte (für das Jahr 2000 und in der Modellrechnung vom Jahr 2030 liegen nur Daten zu Mietwohnungen vor).
** Bestand, wenn kein weiterer Neubau bis 2030 (Modellrechnung der NRW.BANK)
Quelle: NRW.BANK; eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 24: Entwicklung des Geschosswohnungs- und preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Wohngebäuden*, RBK, 2007-2015



*ohne Wohnheime.
Quelle: IT.NRW, NRW.BANK; eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

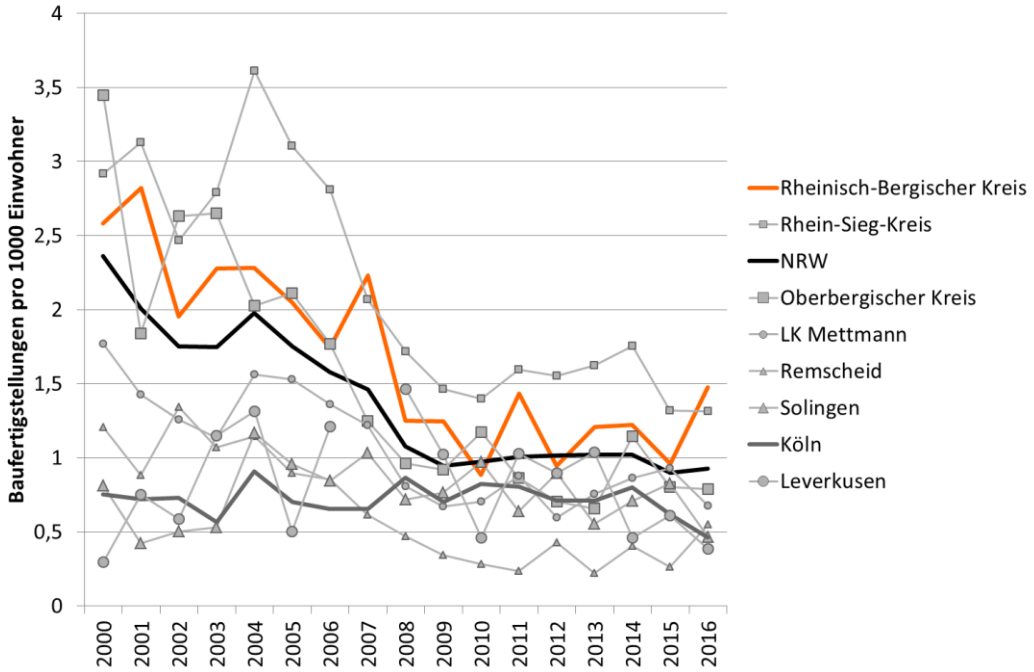
2.4.4 Bauintensität erst seit kurzem wieder erhöht

In NRW - und so auch im Rheinisch-Bergischen Kreis und seinen Nachbarkreisen – werden seit 2000 immer weniger Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut: Die Bauintensität von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich zwischen 2000 und 2015 fast überall halbiert und teilweise sogar gedrittelt. Im Rheinisch-Bergischen Kreis zeigt die Kurve zumindest für 2016 wieder nach oben (Abbildung 25). Bei Geschosswohnungen ist die Bauintensität ebenfalls seit 2000 fast überall rückläufig, allerdings nur bis 2010 (Abbildung 26). Seitdem steigt die Bauintensität von Geschosswohnungen in NRW und den meisten Nachbarkreisen des Rheinisch-Bergischen Kreis wieder an, seit 2013 auch im Rheinisch-Bergischen Kreis, besonders stark im Jahr 2016. Auffallend hoch ist die Neubautätigkeit in der Stadt Köln, in der seit 2004 ein unverändert starkes Bauvolumen bei Geschosswohnungen erreicht wird.

In der langen Zeitreihe und aufaddiert über jeweils fünf Jahre zeigt sich, dass auch im Rheinisch-Bergischen Kreis deutlich weniger gebaut wird als noch vor 10 oder gar 20 Jahren: Während in den 1990er Jahren im Kreis noch rd. 1.300 Wohnungen p.a. entstehen (und im Zeitraum 2001-2005 immerhin noch 1.000 Wohnungen p.a.), sind es im Zeitraum 2006 bis 2015 mit 600 Wohnungen p.a. nur noch halb so viel (Abbildung 27). Im Zeitraum 2011-2015 hat sich gegenüber 2001-2005 auch der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fast halbiert (von 600 auf 300 Wohnungen). Die Fertigstellungszahlen von Geschosswohnungen („Wohnungen in MFH“) sind zwar im Zeitraum 2011 bis 2015 im Vergleich zu 2006 bis 2010 wieder angestiegen, liegen aber immer noch deutlich unter dem Niveau von 2001 bis 2005. Erst zuletzt, im Jahr 2016, wird im Rheinisch-Bergischen Kreis wieder deutlich mehr gebaut (920 Wohnungen p.a.). Der Zuwachs betrifft fast ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (von rd. 270 p.a. zwischen 2011 und 2015 auf 500 Wohnungen in 2016), während der Bau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nur leicht zunimmt (von 320 p.a. zwischen 2011 und 2015 auf 400 Wohnungen in 2016). Im Jahr 2016 sind im Rheinisch-Bergischen Kreis erstmals mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.

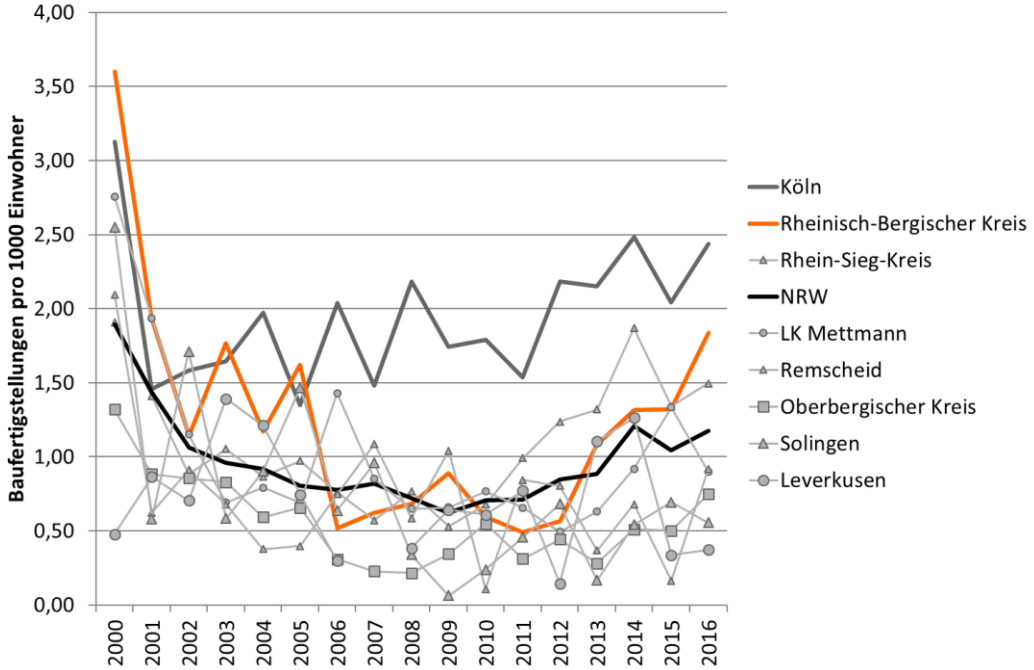
Ein Vergleich der Bautätigkeit mit der Einwohnerentwicklung (vgl. Abbildung 8, Seite 10) zeigt, dass (1.) in der Wachstumsphase am Anfang der 2000er Jahre (2001-2004) die Bauintensität besonders hoch war, dass (2.) in der langen Schrumpfungsphase ohne Zuwanderung (2005-2011) kaum noch gebaut wurde und dass (3.) erst seit 2012 und der wachsenden Nettozuwanderung wieder mehr gebaut wird. Offenbar *reagiert* hier der Wohnungsbau lediglich auf die Einwohnerentwicklung, wird aber nicht *proaktiv* als Steuerungsinstrument zur – zeitversetzten – Beeinflussung der Wanderungen und Einwohnerzahlen eingesetzt wie in den Nachbarkreisen.

Abbildung 25: Bauintensität von Wohnungen in EZFH*, RBK im Vergleich, 2000 - 2016



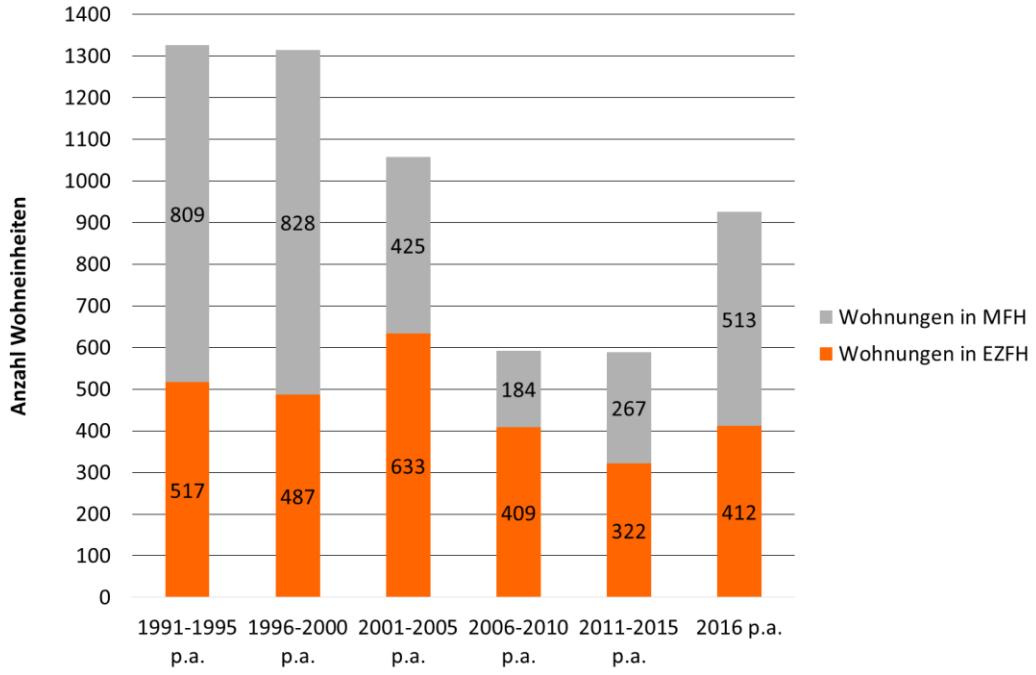
* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 26: Bauintensität von Wohnungen in MFH*, RBK im Vergleich, 2000 - 2016



* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 27: Baufertigstellungen von Wohnungen in MFH und EZFH, RBK, 1991 - 2016 p.a.



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung empirica

2.4.5 Preis- und Mietniveau zwischen Köln und östlichem Nachbarn

Der Rheinisch-Bergische Kreis liegt zwischen der Stadt Köln und dem Oberbergischen Kreis, was sich auch im Preisniveau widerspiegelt. Es gibt ein deutliches Kaufpreis- und Mietgefälle von Köln aus nach Osten.[9] In Köln kosten gebrauchte **Ein- und Zweifamilienhäuser** aktuell 3.300 Euro/qm, im Rheinisch-Bergischen Kreis 2.400 Euro/qm und im Oberbergischen Kreis 1.300 Euro/qm (3. Quartal 2017, Abbildung 28).[10] Seit Anfang 2012 – also innerhalb von nur gut 5 Jahren – sind die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in Köln von 2.600 Euro auf 3.300 Euro gestiegen, d.h. im Schnitt um +4,4 % pro Jahr. Die Preissteigerung im Rheinisch-Bergischen Kreis war mit +4,9 % pro Jahr noch etwas höher. Im Oberbergischen Kreis hingegen haben sich die Preise kaum verändert (im Schnitt nur um +0,7 % pro Jahr).

Gebrauchte **Eigentumswohnungen** sind in Köln im gleichen Zeitraum noch schneller teurer geworden (Abbildung 29): Die Kaufpreise stiegen in Köln von 1.800 Euro/qm auf 3.100 Euro/qm (+10,2 % p.a.) und im Rheinisch-Bergischen Kreis immerhin noch von 1.400 Euro/qm auf 2.000 Euro/qm (+6,7 % p.a.). Im Oberbergischen Kreis liegen sie unverändert bei 1.200 Euro/qm.

Die **Mieten** für Geschosswohnungen im Bestand entwickeln sich in der Region nicht ganz so dynamisch wie die Kaufpreise (Abbildung 30): Sie stiegen von Anfang 2012

9 Vgl. dazu auch Abbildung 64 und Abbildung 65, Seite 55f.

10 Die Preise und Mieten für Bestandsimmobilien zeigen die Knappheiten am Wohnungsmarkt deutlicher. Neubaupreise und -mieten hingegen werden auch von den Grundstückspreisen und Baukosten beeinflusst.

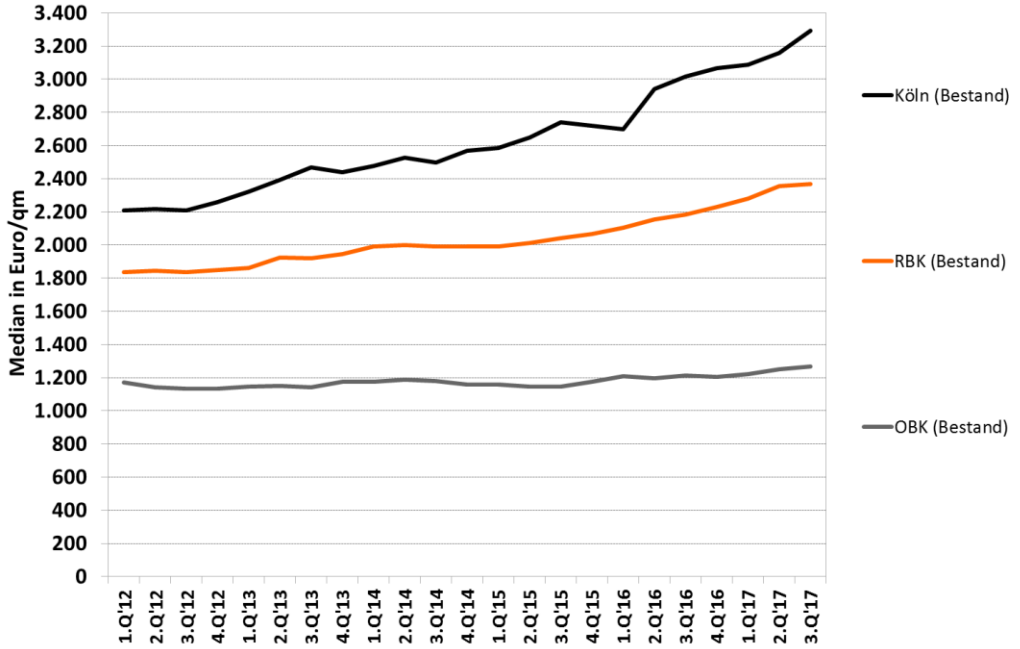
bis September 2017 in Köln von 8,50 auf 10,50 Euro/qm (rd. +4,2 % p.a.), im Rheinisch-Bergischen Kreis von 6,80 auf 7,70 Euro/qm (rd. +2,7 % p.a.) und im Oberbergischen Kreis von 5,20 auf 5,90 Euro/qm (rd. +2,5 % p.a.). Im Rheinisch-Bergischen Kreis sind vor allem Neubauwohnungen und Wohnungen im oberen Segment der Bestandswohnungen teurer geworden (Abbildung 31). Die Preissteigerung im oberen Segment ist in allen Wohnungsgrößenklassen zu erkennen (Abbildung 33). Besonders stark sind aber die Mieten für *große* Wohnungen gestiegen: Die Medianmiete stieg für ca. 110 qm große Wohnungen von 700 auf 850 Euro (rd. +5,0 % p.a.). Zum Vergleich: Die Medianmiete für ca. 50 qm große Wohnungen erhöhte sich im gleichen Zeitraum lediglich von 360 auf 390 Euro (rd. +2,0 % p.a.). Offenbar steigt die Nachfrage nach **neuen, hochwertigen und großen Mietwohnungen** stärker als das Angebot.

Geförderte Mietwohnungen sind mietpreisgebunden. Für sie gelten **Mietobergrenzen**. Sie hängen zum einen vom Einkommen der Mieter ab (Einkommensgruppen A und B). Zum anderen gibt es räumliche Unterschiede: Den Gemeinden in NRW werden vier Mietniveaus zugeordnet.[11] Im Rheinisch-Bergischen Kreis sind fast alle Kommunen dem Mietniveau M4 zugeordnet (Abbildung 32). Lediglich Wermelskirchen wird dem Mietniveau M3 zugerechnet. Für geförderte Mietwohnungen gilt in den meisten Gemeinden also eine Mietobergrenze von 5,75 Euro/qm (Einkommensgruppe A) bzw. 6,65 Euro/qm (Einkommensgruppe B).[12]

[11] Für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster gelten gesonderte Mietobergrenzen.

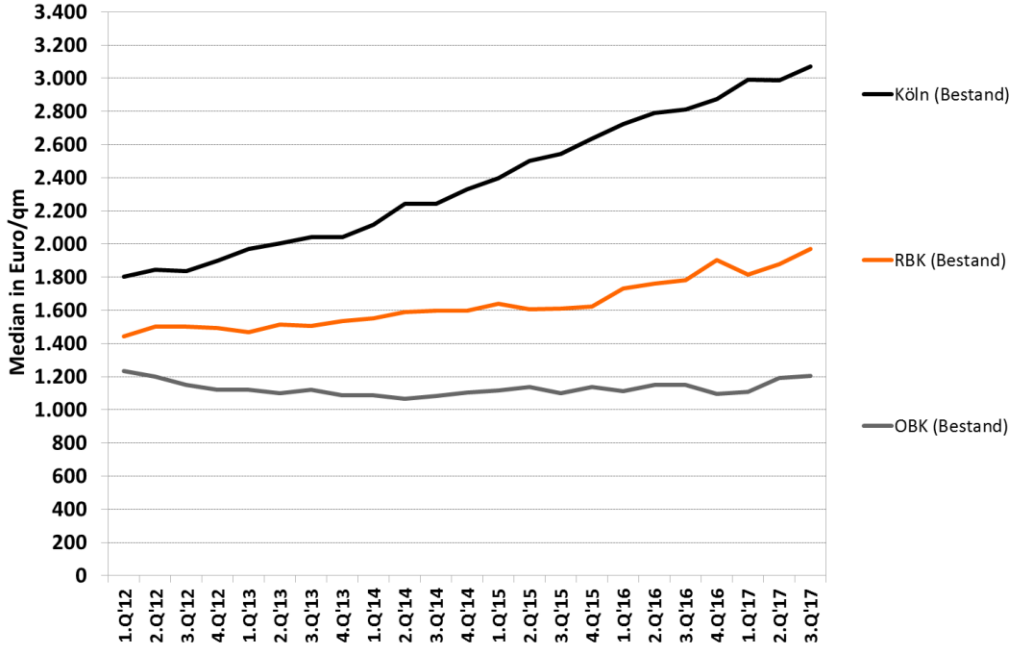
[12] Hier dargestellt sind die anfänglichen Mietobergrenzen. Mietsteigerungen sind möglich in Höhe von +1,5 % bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit.

Abbildung 28: Kaufpreisentwicklung von Ein-und Zweifamilienhäusern im Bestand* seit 2012, RBK im Vergleich zu Köln und dem Oberbergischen Kreis (OBK)



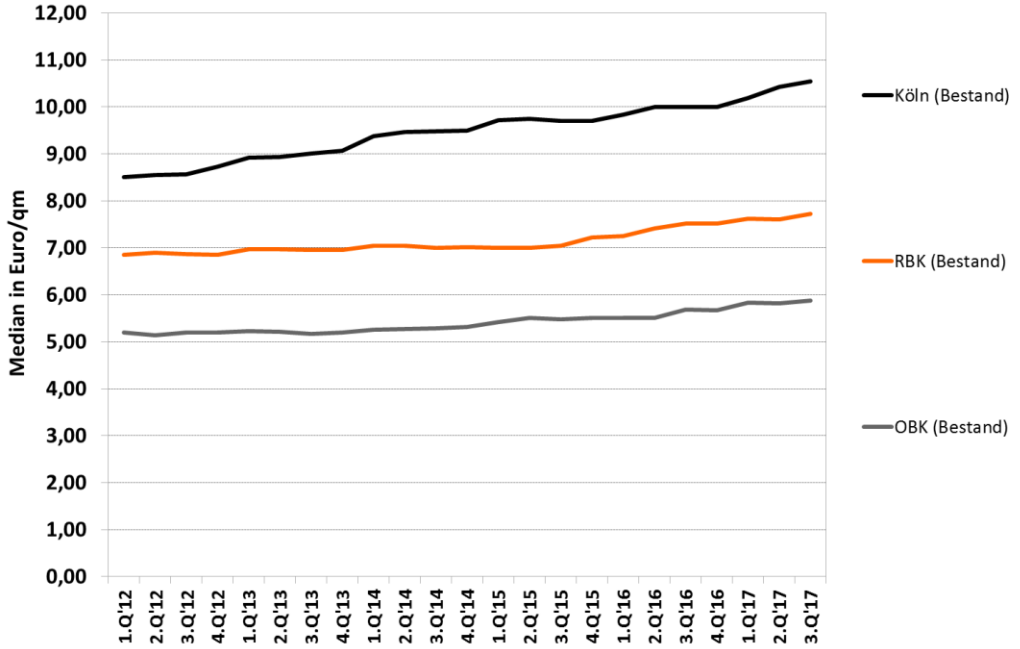
* Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/qm je Quartal), Bestand = in mind. 3 Jahre alten Gebäuden
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 29: Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen im Bestand* seit 2012, RBK im Vergleich zu Köln und dem Oberbergischen Kreis (OBK)



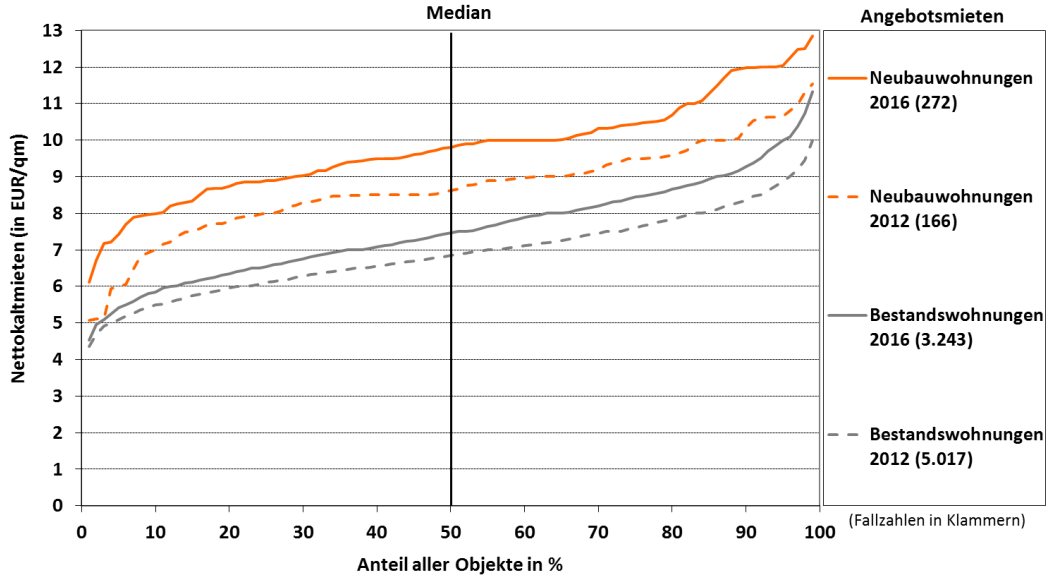
* Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte Wohnungen zum Kauf (Median in Euro/qm je Quartal), Bestand = in mind. 3 Jahre alten Gebäuden
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 30: Mietenentwicklung von Geschosswohnungen im Bestand* seit 2012, RBK im Vergleich zu Köln und dem Oberbergischem Kreis (OBK)



* Mittlere Mieten für öffentlich inserierte Mietwohnungen (Median in Euro/qm je Quartal), Bestand = in mind. 3 Jahre alten Gebäuden.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 31: Mietspektrum für Geschosswohnungen* im RBK, Zeitvergleich 2012 und 2016



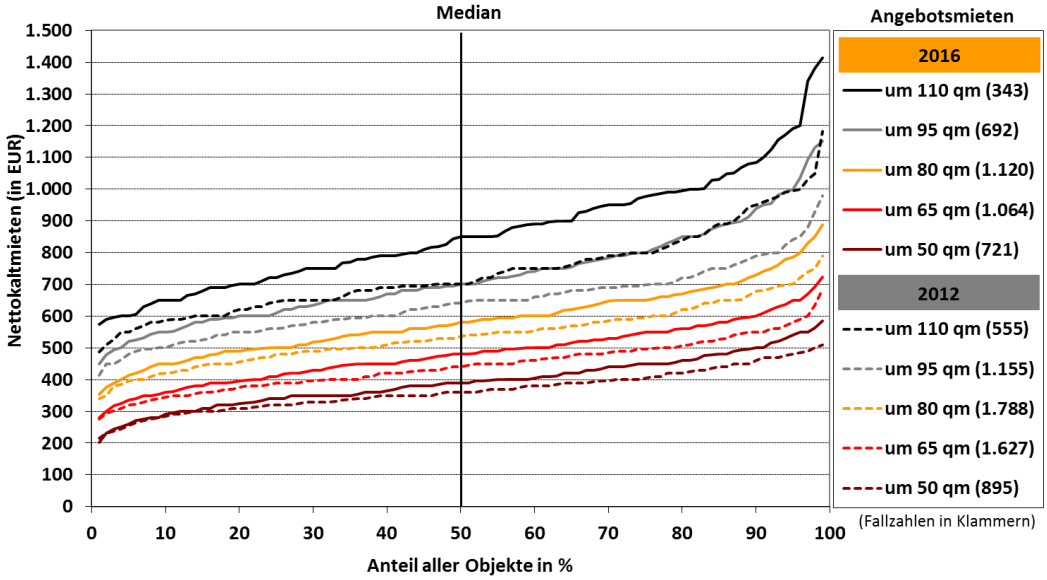
*Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/qm, Kalenderjahr 2012+2016, Neubau: in max. 3 Jahre alten Gebäuden, Bestand: in mind. 3 Jahre alten Gebäuden. alle Baujahre.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 32: Mietobergrenzen für Sozialwohnungen (Euro/qm) und Zuordnung der Kommunen im RBK zu den Mietniveaus, 2015

Mietniveau	Einkommens-gruppe A	Einkommens-gruppe B
M 1	4,25 €	5,35 €
M 2	4,65 €	5,75 €
M 3 - Wermelskirchen	5,25 €	6,10 €
M 4 - alle weiteren Kommunen des RBK	5,75 €	6,65 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	6,25 €	7,15 €

Quelle: MBWSV (Wohnraumförderungsbestimmungen 2016), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 33: Mietspanne von Geschosswohnungen* im RBK, Zeitvergleich 2012 und 2016, hier: nach Wohnungsgrößen**



*Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/Wohnung, Jahre 2012+2016, alle Baujahre. ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10qm
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

3. Entwicklung in den Teilräumen

3.1 Teilräume als „Wohnungssuchräume“

Der für Wohnungssuchende relevante Wohnungsmarkt geht über Gemeindegrenzen hinaus, umfasst aber auch nicht immer genau einen Landkreis. Verwaltungsgrenzen haben für Wohnungs*nachfrager* praktisch keine Bedeutung. Sie sind aber für das Wohnungs*angebot* entscheidend: Das Planungsrecht sieht vor, dass Größe, Lage und zeitliche Verfügbarkeit von Bauland innerhalb bestimmter Verwaltungsgrenzen festgelegt werden. Darin liegt ein Dilemma: Kommunale Planungshoheit hat andere räumliche Maßstäbe als die Nachfrage, die sie bedienen sollen.

Angesichts dieses Dilemmas wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung in Abstimmung mit dem Rheinisch-Bergischen-Kreis Teilräume gebildet, die kleiner sind als der gesamte Landkreis. Topografie und Verkehrsanbindung teilen den Kreis in Ost-West-Ausrichtung. Daher wird der Rheinisch-Bergische Kreis in einen Teilraum Nord (Leichlingen, Burscheid, Wermelskirchen, Kürten, Odenthal), einen Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach) sowie einen Teilraum Süd (Rösrath, Overath) unterteilt (Abbildung 34 und 35). Auch wenn klar ist, dass die Teilräume in sich tlw. sehr heterogen sind (dies gilt insbesondere im Teilraum Nord), wird im Folgenden nicht auf die kommunalen Besonderheiten eingegangen.

Abbildung 34: Teilräume im Rheinisch-Bergischen Kreis (Tabelle)*

Teilräume des Rheinisch-Bergischen Kreises		Einwohnerzahl	Anteil an RBK (in %)
Teilraum Nord:	Leichlingen, Burscheid, Wermelskirchen, Kürten, Odenthal	120.000	41
Teilraum Zentrum:	Bergisch Gladbach	113.000	39
Teilraum Süd:	Rösrath, Overath	57.000	20
Rheinisch-Bergischer Kreis (Gesamt)		290.000	100

*Einwohnerzahl zum 31.12.2016, gemäß CITKOMM (Melderegister RBK), vgl. Abbildung 39 **empirica**

Die vorliegende Studie hat das Ziel, Informationen und Zusammenhänge darzustellen, mit denen das Wohnraum- und Baulandangebot teilraumspezifisch optimiert werden kann. Daher werden Wohnraumbedarf und Neubaunachfrage *für jeden Teilraum einzeln* abgeschätzt. Die zukünftige Neubaunachfrage in jedem Teilraum setzt sich aus einer demografisch bedingten und einer qualitätsbedingten Neubaunachfrage zusammen (vgl. dazu Kap. 4).

Zur Vorbereitung werden im Folgenden die oben dargestellten Demografie- und Wohnungsmarktkennziffern für den gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis auch noch einmal *differenziert für die drei Teilräume* dargestellt (Kap. 3). Die dabei ermittelten altersspezifischen Wanderungs- und Wohnungsnachfragemuster jedes Teilraums werden anschließend *für jeden Teilraum einzeln* bis 2031 fortgeschrieben (Kap. 3.4) und um qualitative und zielgruppenspezifische Aspekte ergänzt (Kap. 5).

Abbildung 35: Teilräume im Rheinisch-Bergischen Kreis (Karte)

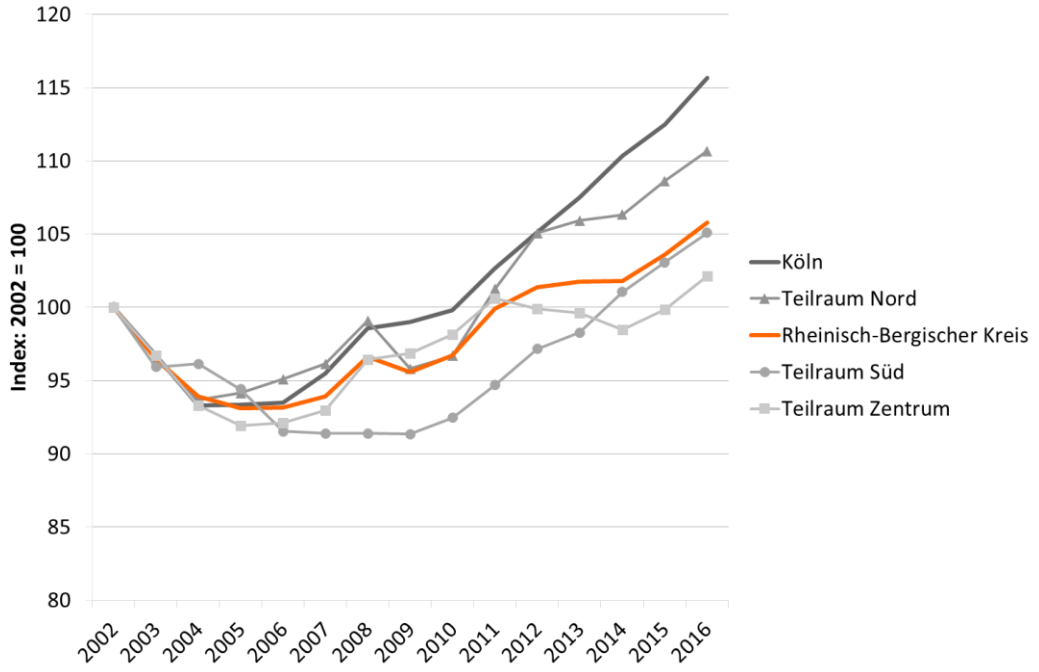
empirica

3.2 Räumlich differenzierte Wirtschaftsstruktur

3.2.1 Wirtschaftswachstum jetzt wieder in allen Teilräumen

Die wirtschaftliche Entwicklung verläuft im Rheinisch-Bergischen Kreis nicht in allen Teilräumen gleichmäßig (Abbildung 36): Im Teilraum Nord wächst die Zahl der Arbeitsplätze in allen Kommunen des Teilraums fast so stark wie in Köln (um +10 % seit 2002); allerdings gingen hier während der Wirtschaftskrise 2009 relativ mehr Arbeitsplätze verloren als in Köln. Hintergrund könnte der deutlich höhere Anteil an Beschäftigen im Produzierenden Gewerbe (u.a. in der Autoindustrie) im Teilraum Nord sein (Abbildung 37). Der Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach) expandiert zunächst ähnlich stark, verliert aber 2011 Arbeitsplätze und wächst erst seit 2015 wieder. Im Teilraum Süd hat das Wirtschaftswachstum erst 2010 begonnen, verläuft aber seitdem genauso positiv wie im Teilraum Nord und in Köln (parallele Entwicklung seit 2010). Seit 2014 expandiert die Wirtschaft in allen Teilräumen gleichermaßen. Im expandierenden Sektor „Sonstige Dienstleistungen" (vgl. Abbildung 4, Seite 6) arbeiten in allen Teilräumen mehr als 40 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten; Vorreiter ist Bergisch Gladbach (Teilraum Zentrum) mit einem Anteil von 55 %. Auf absehbare Zeit ist mit weiterem Arbeitsplatzwachstum im Rheinisch-Bergischen Kreis zu rechnen.

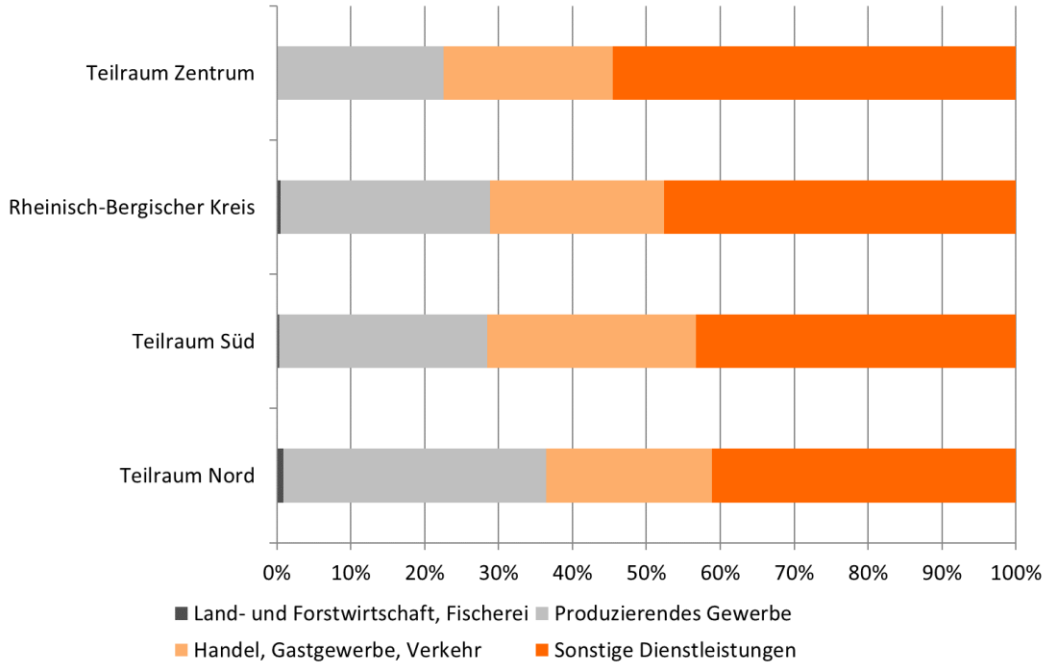
Abbildung 36: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in den Teilräumen des RBK in %, 2000 - 2016



Datenstand jeweils 30.06.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

Abbildung 37: Wirtschaftsstruktur im Vergleich: Anteil SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in den Teilräumen des RBK, 2015

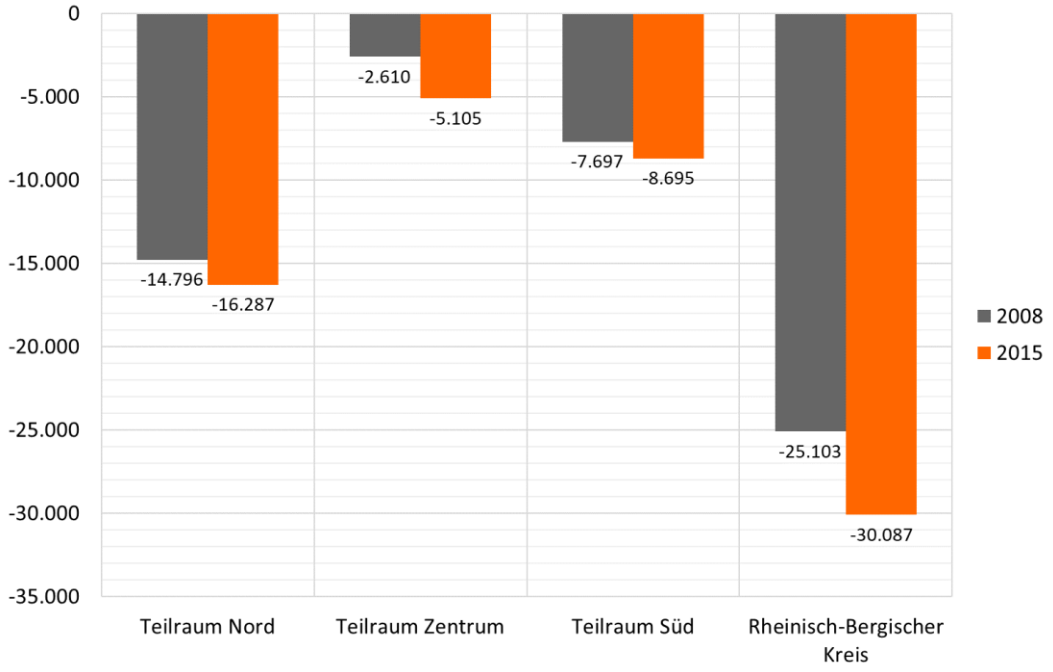


Quelle: IT.NRW (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung **empirica**

3.2.2 Selbst Teilraum Zentrum verstärkt Wohnstandort für Köln

Trotz dieses Arbeitsplatzwachstums ist der Rheinisch-Bergische Kreis kein typischer Einpendlerkreis. Vielmehr pendeln im Saldo über 30.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum Arbeiten aus dem Kreis heraus (Abbildung 38). Selbst in der Stadt Bergisch Gladbach (Teilraum Zentrum) wohnen mehr Beschäftigte als hier arbeiten! Und die Tendenz steigt: In allen Teilräumen wächst der Auspendlersaldo noch. Allein in den sieben Jahren zwischen 2008 und 2015 hat er sich in Bergisch Gladbach verdoppelt und steigt insbesondere auch gegenüber Köln. Insgesamt ist der Auspendlersaldo aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis zwischen 2008 und 2015 um 5.000 Personen gestiegen, und zwar um 1.500 aus dem Teilraum Nord, um 2.500 aus dem Teilraum Zentrum und um 1.000 aus dem Teilraum Süd. Der Rheinisch-Bergische Kreis ist also weiterhin wichtiger Wohnstandort, vor allem für in Köln Beschäftigte (während parallel dazu die Einpendlerzahlen nach Köln steigen, vgl. Abbildung 5).

Abbildung 38: Entwicklung des Pendlersaldos der SVP-Beschäftigten in den Teilräumen des RBK, 2008 und 2015



jeweils 30.6.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

3.3 Räumlich differenzierte Einwohnerentwicklung

3.3.1 Sterbeüberschuss dominiert Einwohnerentwicklung im Teilraum Nord

Zum Stand Dezember 2016 wohnen im Rheinisch-Bergischen Kreis lt. Melderegister 290.000 Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz (Abbildung 39). Die meisten Einwohner leben im Teilraum Nord (120.000 bzw. 41 % der Einwohner), gefolgt vom Teilraum Zentrum (113.000 Personen bzw. 39 %). Die wenigsten Einwohner hat der Teilraum Süd (57.000 bzw. 20 %); der Teilraum Süd ist aber in den letzten Jahren am stärksten gewachsen (Abbildung 40).

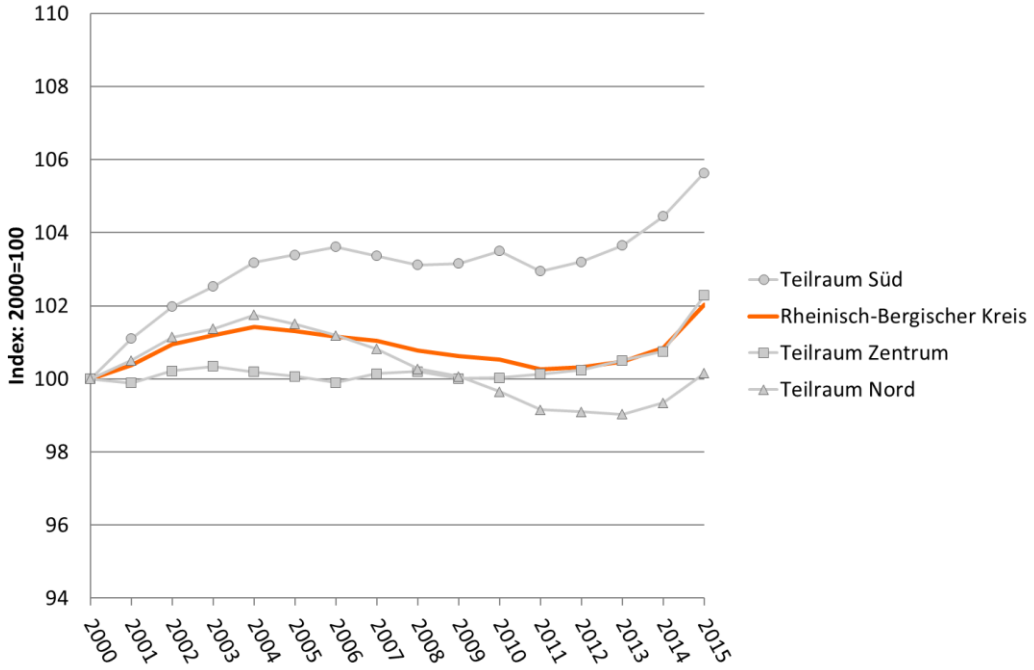
Die Wachstumsdynamik verlief in den Teilräumen allerdings sehr unterschiedlich: In der **Wachstumsphase bis 2004** (vgl. Kap. 2.3.1) ist auch der Teilraum Nord noch mitgewachsen. In der **anschließenden Schrumpfungsphase** verlor Teilraum Nord dann allerdings kontinuierlich Einwohner, während die Einwohnerzahlen im Teilraum Zentrum (auf dem Niveau von 2000) und die Einwohnerzahlen im Teilraum Süd (auf dem erhöhten Niveau von 2005) stabil blieben (Abbildung 40). Der Bevölkerungsrückgang des Kreises in dieser Schrumpfungsphase ist also allein auf den Einwohnerrückgang im Teilraum Nord zurückzuführen. In der Summe verlor der Kreis damit in dieser Zeit Einwohner. **In den letzten Jahren** wachsen alle Teilräume wieder, und zwar Teilraum Zentrum seit 2011, Teilraum Süd seit 2012 und Teilraum Nord seit 2014.

Abbildung 39: Einwohnerentwicklung gemäß Meldedaten in den Teilräumen des RBK zwischen 2009 und 2016

	Einwohner zum...		Anteil 2016	Veränderung 2009-2016	
	01.01.2010	31.12.2016	am OBK	Einwohner	in %
Teilraum Nord	118.523	120.225	41%	+1.702	+1,4%
Teilraum Zentrum	109.941	112.702	39%	+2.761	+2,5%
Teilraum Süd	55.290	56.906	20%	+1.616	+2,9%
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.754	289.833	100%	+6.079	+2,1%

Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 40: Einwohnerentwicklung gemäß Bevölkerungsfortschreibung in den Teilräumen des RBK, 2000 - 2015 (Index: 2000=100) *



jeweils 31.12
Quelle: IT.NRW (2000-2011: Basis Volkszählung 1987; 2011-2015: Basis Zensus 2011), eigene Rückrechnung, eigene Darstellung **empirica**

3.3.2 Zusammenspiel von Geburtensaldo und Zuwanderung

Die Hintergründe für diese Bevölkerungsschwankungen zeigen sich, wenn man die jährlichen Einwohnerzahlveränderungen nach Natürlichem Saldo (Geburten minus Sterbefälle) und Wanderungssaldo unterteilt (Abbildung 41). **Hinweis**: Abbildung 41 zeigt die jährlichen Wanderungssalden (orange Säulen). Abbildung 42 zeigt die gleichen Wanderungssalden (jährliche Durchschnittswerte) differenziert nach **Ziel und Herkunft der Wandernden**. Die Säulen aus Abbildung 42 entsprechen dabei den rechten Säulen in Abbildung 43 bis Abbildung 45, die hier dann zusätzlich nach dem **Alter der Wandernden** aufgeteilt werden.

In der **Wachstumsphase bis 2004** sind mehr Menschen in die Teilräume Nord und Süd zugezogen als fortgezogen (positiver Wanderungssaldo/orange Säulen).[13] Nettozuzüge in den Teilraum Zentrum gab es hingegen kaum. Die Zuwanderer **in den Teilraum Nord** sind zu dieser Zeit vor allem Familien mit ihren Kindern (Abbildung 42 oben) aus den Nachbarkreisen und dem Teilraum Zentrum, die Zuwanderungen **in den Teilraum Süd** vor allem aus Köln und dem Teilraum Zentrum (Abbildung 42 oben). Auch **nach Bergisch Gladbach** (Teilraum Zentrum) ziehen viele Familien aus Köln, aber gleichzeitig wandern viele Personen in die Teilräume Nord und Süd sowie in die Nachbarkreise ab. Im Ergebnis zeigt sich ein typischer Kaskadeneffekt: Die Zuwanderung erfolgt von Köln aus vorrangig nach Bergisch Gladbach und von Bergisch Gladbach ins angrenzende Umland, vgl. Abbildung 44 oben). Daher profitiert Bergisch Gladbach (netto) kaum von Wanderungsgewinnen.

Auffallend ist, dass in der **anschließenden Schrumpfungsphase** (2006 bis 2010) das Sterbedefizit (negativer Natürlicher Saldo/graue Säulen) in den Teilräumen Nord und Zentrum kontinuierlich wächst, im **Teilraum Süd** aber kaum vorhanden ist.[14] Daher ist Teilraum Süd der einzige Teilraum, bei dem der Sterbeüberschuss noch nicht für einen Bevölkerungsrückgang sorgt. Im **Teilraum Zentrum** kann eine leichte Zuwanderung (von Familien aus Köln, vgl. Abbildung 42 Mitte und Abbildung 43 Mitte) das Sterbedefizit aber ausgleichen, während **Teilraum Nord** in dieser Zeit zwar auch Familienzuwanderer aus den Nachbarkreisen hinzugewinnt, aber gleichzeitig viele junge Menschen in andere Regionen Deutschlands und an Köln verliert (Abbildung 43 Mitte). Daher ist Teilraum Nord der einzige Teilraum, der in dieser Phase auch absolut Einwohner verliert. Ursache dafür ist ein wachsender Sterbeüberschuss, der nicht länger durch Nettozuwanderung kompensiert wird (vgl. auch Abbildung 46).

Schon vor der Flüchtlingskrise (2011-2014) nehmen die Nettozuwanderungen in den **Teilraum Zentrum** und den **Teilraum Süd** wieder zu, vor allem von Familien aus Köln, aber auch aus dem Ausland (Abbildung 42 unten sowie Abbildung 44 bzw. Abbildung 45 unten), wobei Teilraum Süd auch weiterhin Familien an die Nachbarkreise verliert. Es kommt also auch hier zur Kaskadenwanderung von Köln in den Teilraum Süd und von dort weiter in den Rhein-Sieg-Kreis und den Oberbergischen Kreis. Im Ergebnis wächst die Bevölkerung im Teilraum Zentrum und Süd wieder – trotz des wachsenden Sterbeüberschusses im Teilraum Zentrum. **Teilraum Nord** gewinnt zwar auch 2011-2014 wieder Einwohner durch Zuwanderung, interessanterweise durch Familien aus den Nachbarkreisen (vor allem aus Leverkusen und dem Kreis Mettmann), aber auch aus Köln und dem Teilraum Zentrum (Abbildung 43 unten), kann erst aber durch die verstärkte Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2014/2015 den Sterbeüberschuss ausgleichen und wächst daher erst seit 2014 wieder.

---

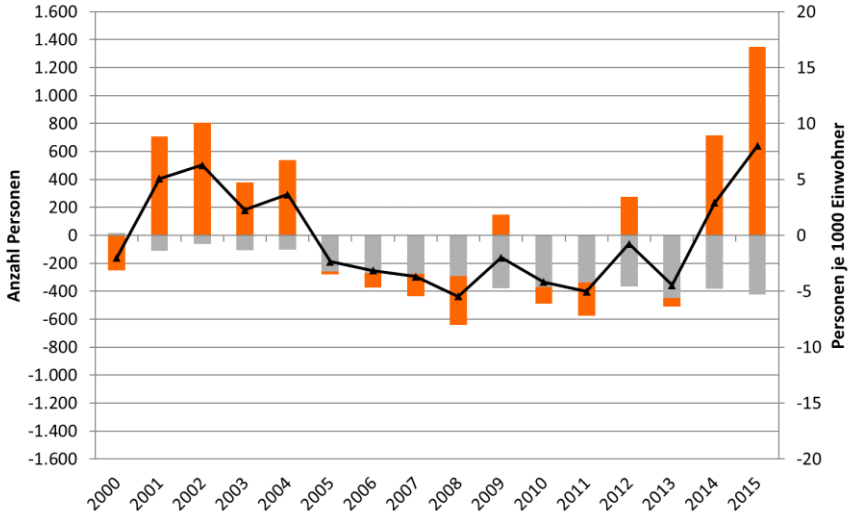
13 Insbesondere in den Jahren 2001 und 2003 wurde hier viel gebaut (vgl. Abbildung 66f.).

14 Grund dafür ist die Altersstruktur dort (Abbildung 50): Im Teilraum Zentrum leben viele Senioren, im Teilraum Nord viele Babyboomer. Relativ viele potenzielle Eltern (30- bis 40-Jährige) und relativ viele Kinder leben hingegen im Teilraum Süd. Dies wiederum liegt daran, dass im Teilraum Süd über lange Zeit hinweg überdurchschnittlich viele Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden (vgl. Abbildung 66).

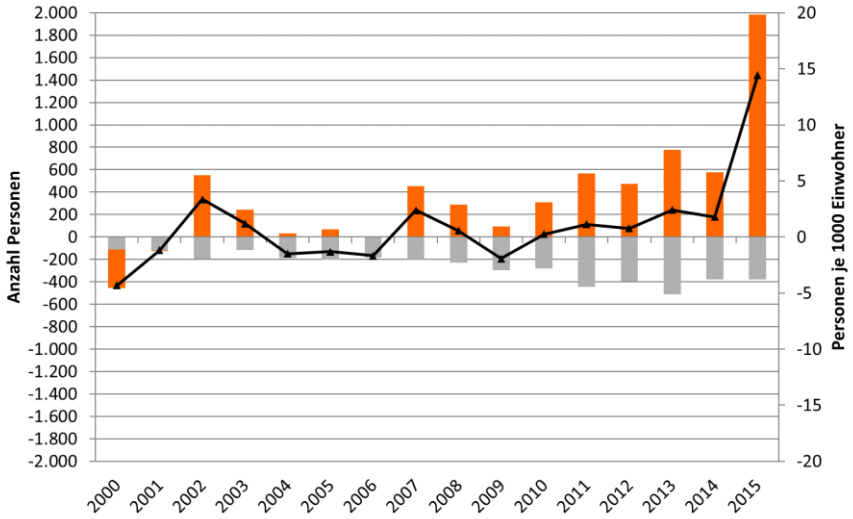
Fazit: Aufaddiert über 15 Jahre zeigen sich die unterschiedlichen Auswirkungen des Sterbeüberschusses (Abbildung 46): Obwohl die Zuwanderung im Teilraum Zentrum in absoluten Zahlen am höchsten ist, wächst dieser nur moderat (+115 Personen p.a.), weil ein Großteil der Zuwanderer nur gerade den Sterbeüberschuss kompensieren. In die Teilräume Nord und Süd wandern im gleichen Zeitraum nur halb so viele Menschen zu. Im Teilraum Nord reicht dieser Wanderungsüberschuss aber nicht aus, um den Sterbeüberschuss in gleicher Höhe wie Teilraum Zentrum auszugleichen. Daher verliert Teilraum Nord Einwohner (-35 Personen p.a.). Der gleiche Wanderungssaldo führt im Teilraum Süd hingegen zu einem Einwohnerwachstum in derselben Höhe (+211 Personen p.a.). Denn hier gleichen die Geburten die Sterbefälle noch fast aus, so dass Zuwanderung auch Wachstum bedeutet.

Abbildung 41: Bevölkerungssalden in den Teilräumen des RBK, 2000 - 2015

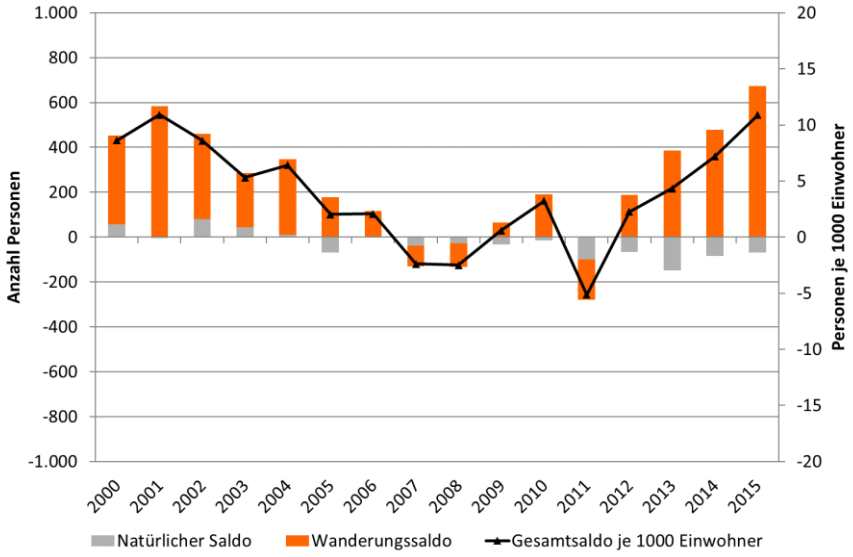
Teilraum Nord:



Teilraum Zentrum:



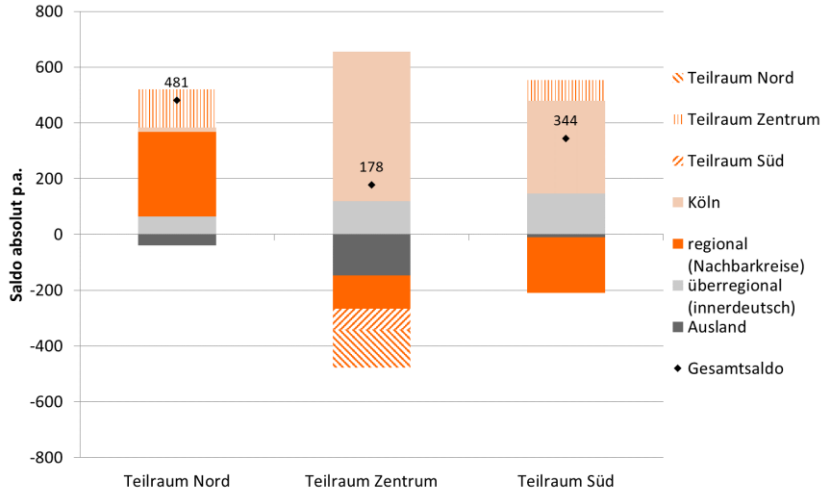
Teilraum Süd:



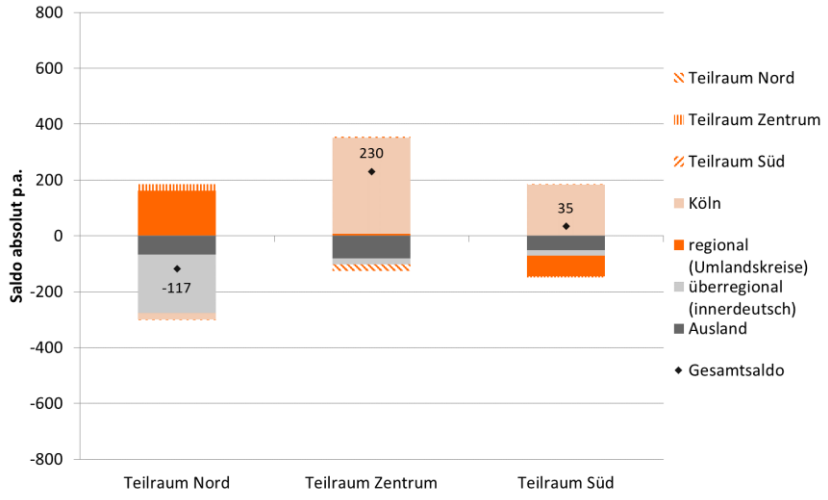
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 42: Wanderungssalden nach Herkunft/Ziel in den Teilräumen des RBK

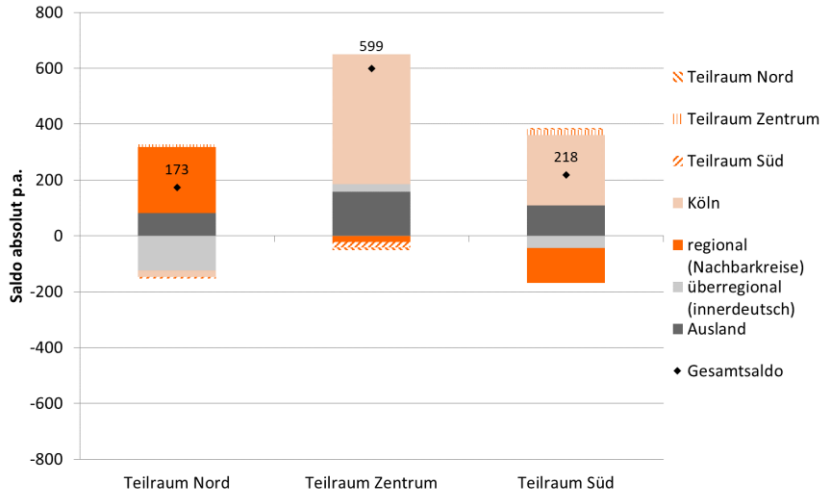
2001 - 2005 p.a.



2006 - 2010 p.a.



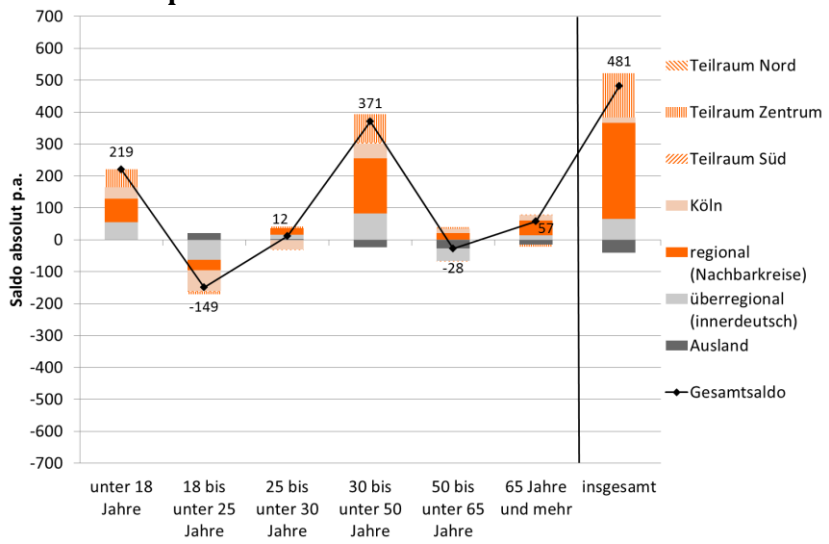
2011 - 2014 p.a.



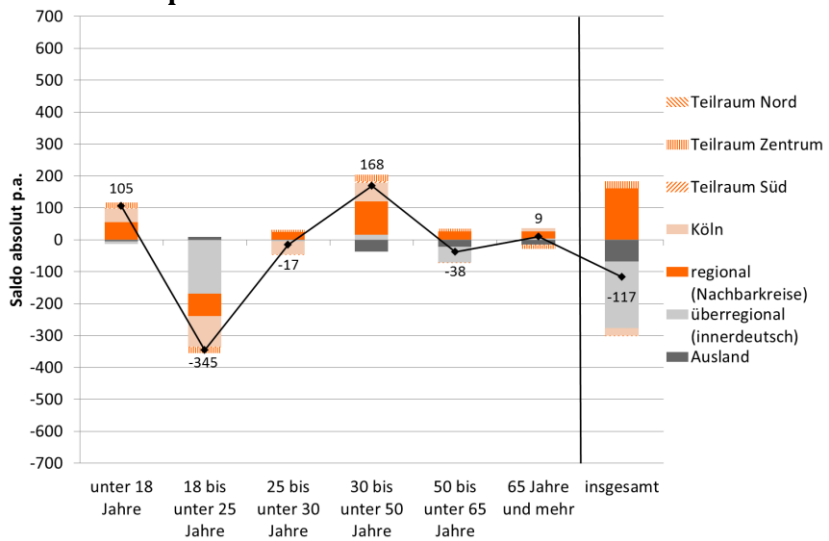
Nachbarkreise: Remscheid, Leverkusen, Solingen, Kreis Mettmann, Rhein-Sieg-Kreis, Oberbergischen Kreis
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 43: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter in den Teilräumen des RBK: Teilraum Nord

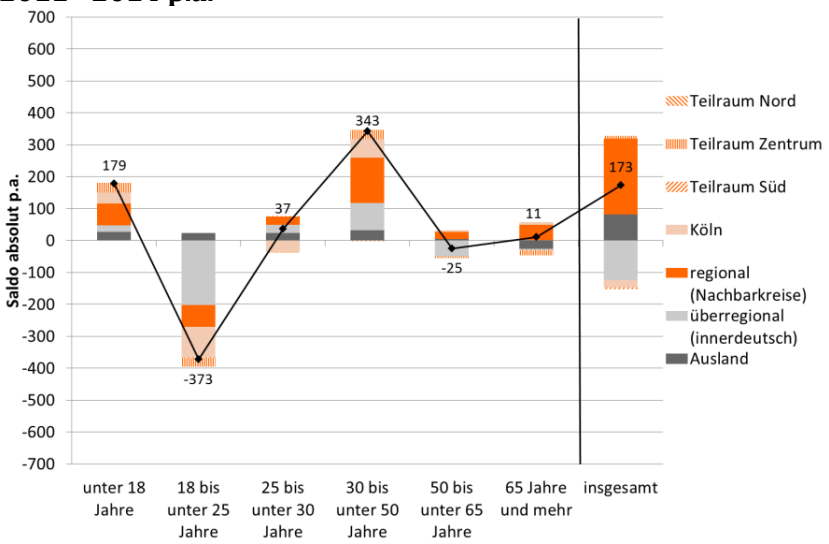
2001 - 2005 p.a.



2006 - 2010 p.a.



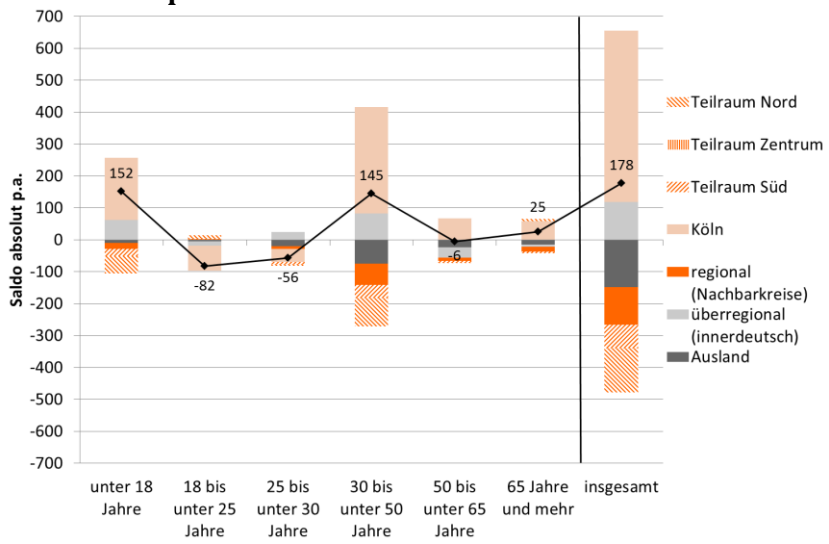
2011 - 2014 p.a.



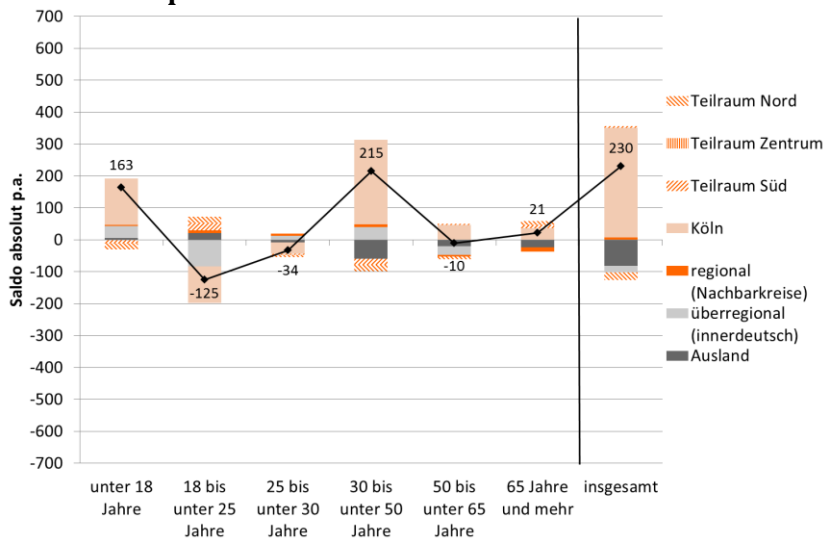
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 44: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter in den Teilräumen des RBK: Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach)

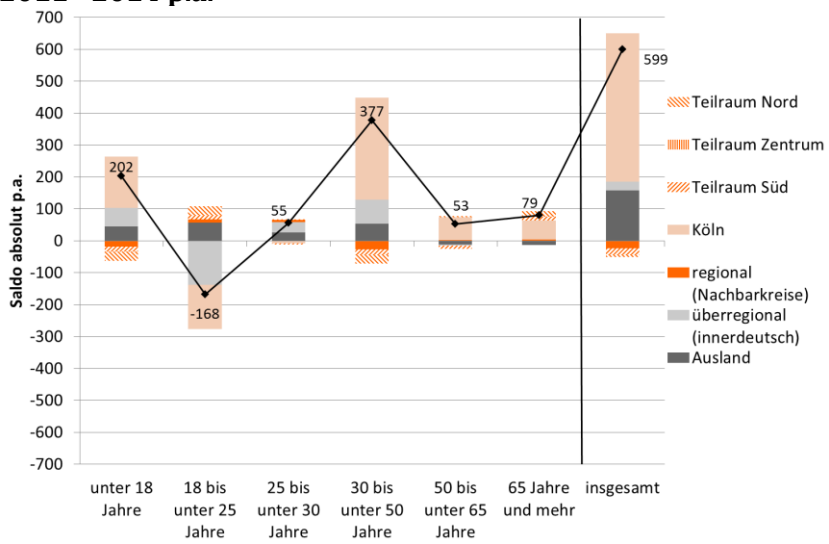
2001 - 2005 p.a.



2006 - 2010 p.a.



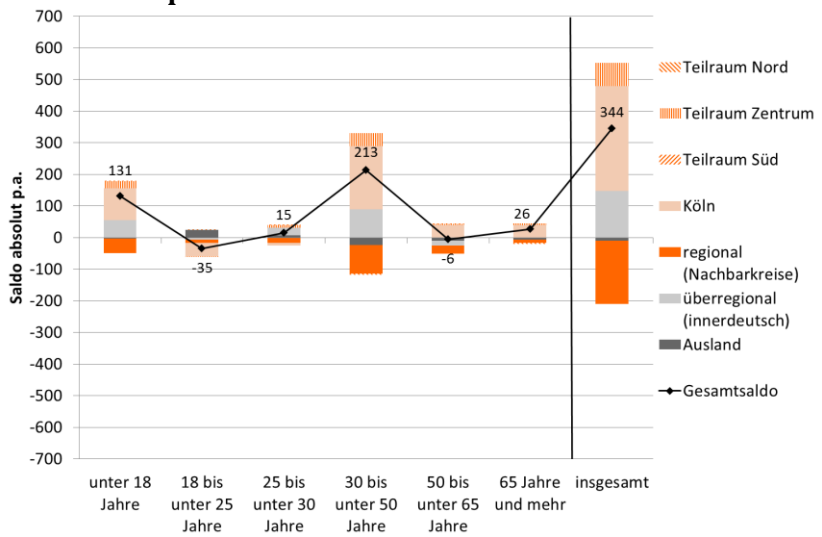
2011 - 2014 p.a.



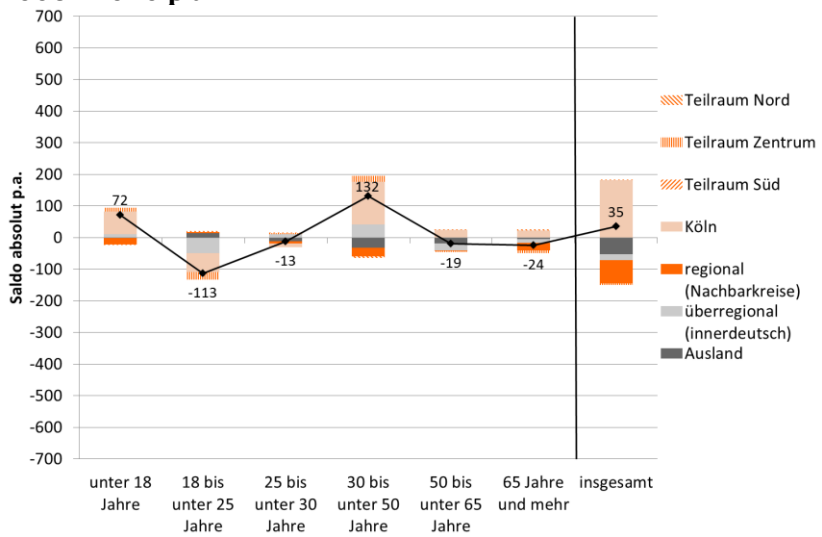
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 45: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter in den Teilräumen des RBK: Teilraum Süd

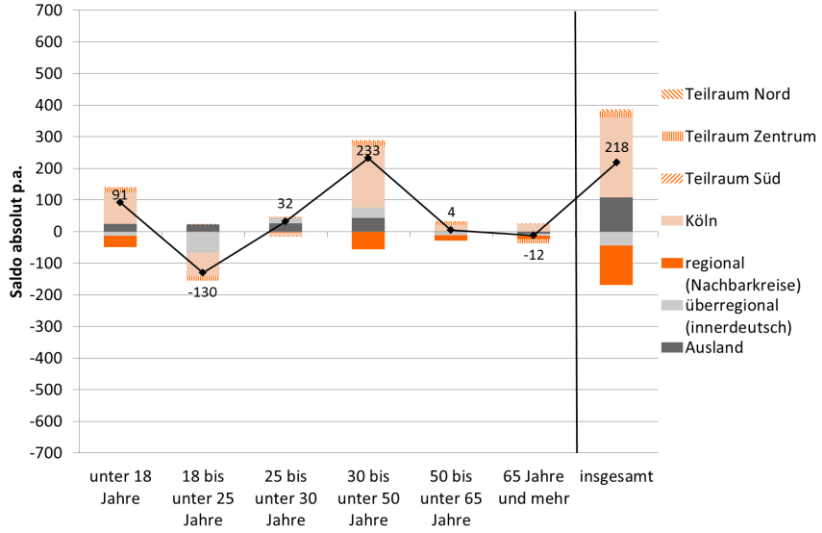
2001 - 2005 p.a.



2006 - 2010 p.a.

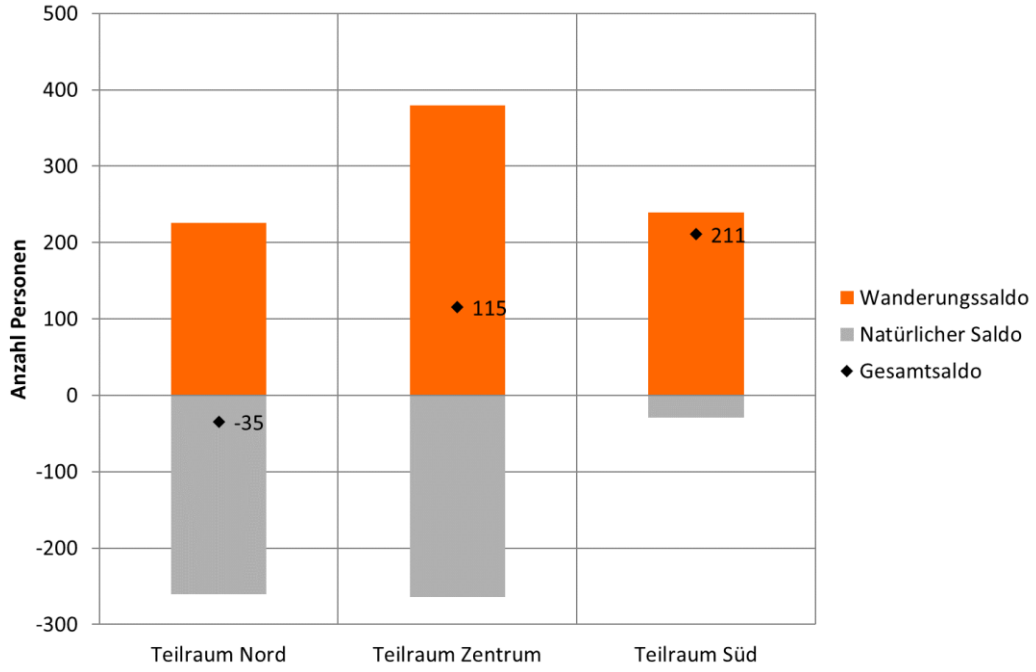


2011 - 2014 p.a.



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 46: Ergebnis: Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen des RBK, 2000 - 2015 p.a.



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

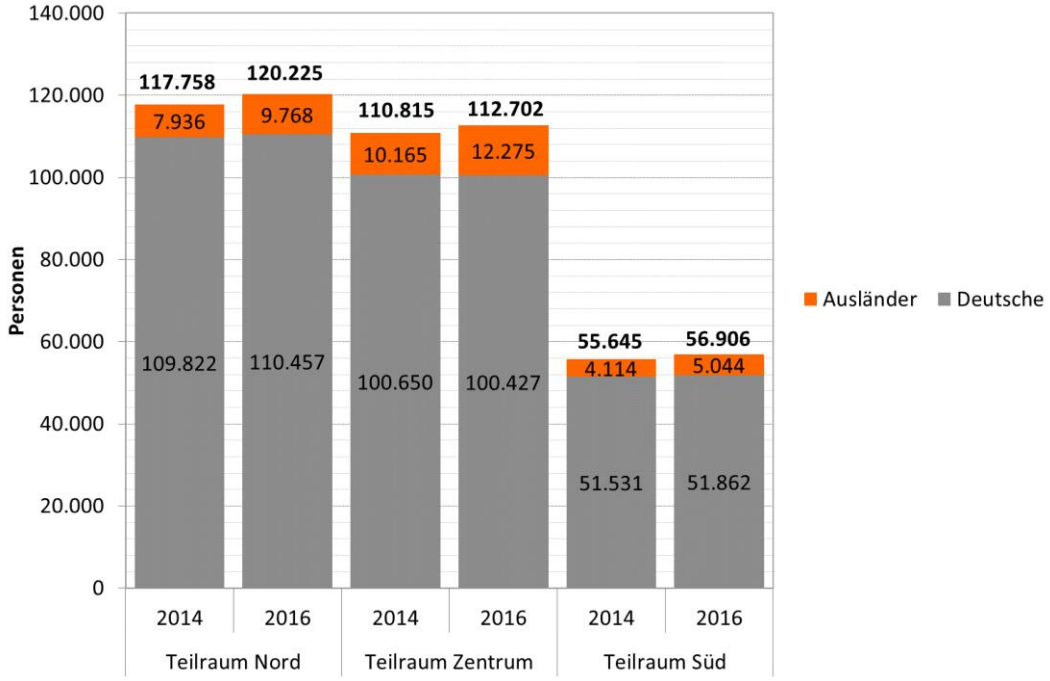
empirica

3.3.3 Gleiche Nationalitätenstruktur in den Teilräumen

Alle Teilräume des Rheinisch-Bergischen Kreises gewinnen bereits seit 2011 wieder Einwohner durch die Zuwanderung aus dem Ausland (Abbildung 42). Die (Flüchtlings-)Zuwanderung der Jahre 2015 und 2016 hat die Zahl der Ausländer in allen Teilräumen weiter erhöht (Abbildung 47).[15] Der Ausländeranteil in Bergisch Gladbach liegt weiterhin etwas höher als in den Teilräumen Nord und Süd: Der Ausländeranteil stieg in den beiden Jahren in Bergisch Gladbach von 9 % auf 11 % und in den Teilräumen Nord und Süd von jeweils 7 % auf 8 % bzw. 9 %. Die zusätzlichen Einwohner verteilen sich in allen Teilräumen auf die gleichen Nationalitäten (Abbildung 48): Knapp die Hälfte der 2015 und 2016 hinzugekommenen Einwohner stammt aus den Flüchtlingsländern des Nahen Ostens (Syrien, Irak, Iran, Afghanistan). Immerhin ein Viertel der Zugezogenen stammt aus EU-Ländern (Osteuropa). Die Betrachtung der Einzeljahre zeigt, dass es auch 2014 schon Zuzüge aus Osteuropa und den Balkanstaaten in alle Teilräumen gab (Abbildung 49). 2015 war in allen Teilräumen das Jahr mit der stärksten Zuwanderung. 2016 hat sich die Zahl der Einwohner aus Balkanstaaten in den Teilräumen Nord und Zentrum bereits wieder reduziert.

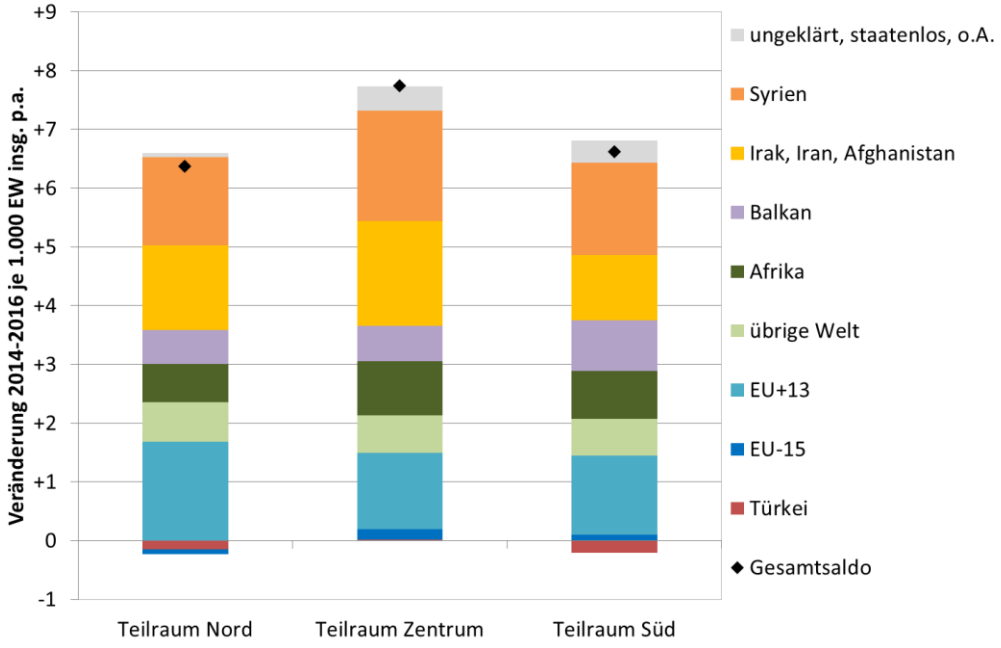
[15] Hinweis: Der Begriff „Ausländer“ sagt nichts über den Grad der Integration (z. B. seine Deutschkenntnisse) aus. auch Darüber hinaus können auch „Deutsche“ einen Migrationshintergrund haben. Vgl. hierzu auch Kap. 2.3.3.

Abbildung 47: Einwohnerzahl nach Deutschen und Ausländern* in den Teilräumen des RBK, 2014 und 2016**



* Der Begriff „Ausländer" wird in der Statistik für Menschen verwendet, die keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.
** Stichtage: 01.01.2015 und 31.12.2016
Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Darstellung **empirica**

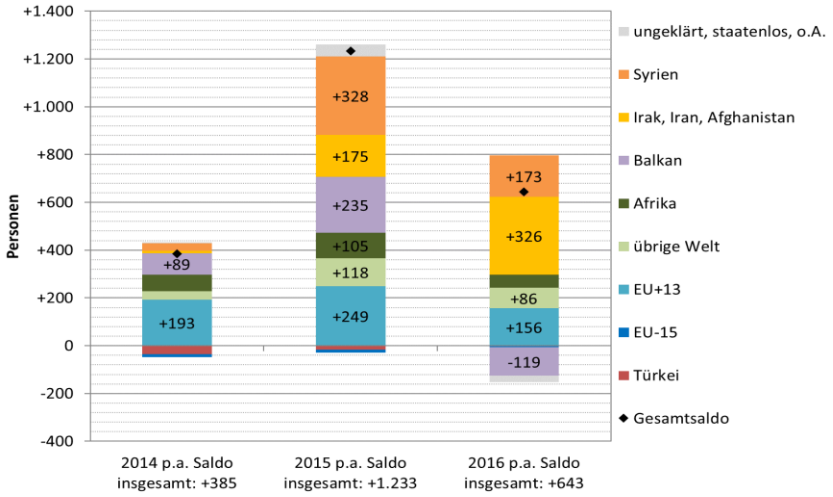
Abbildung 48: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten in den Teilräumen des RBK, Durchschn. Veränderung 2014–2016*



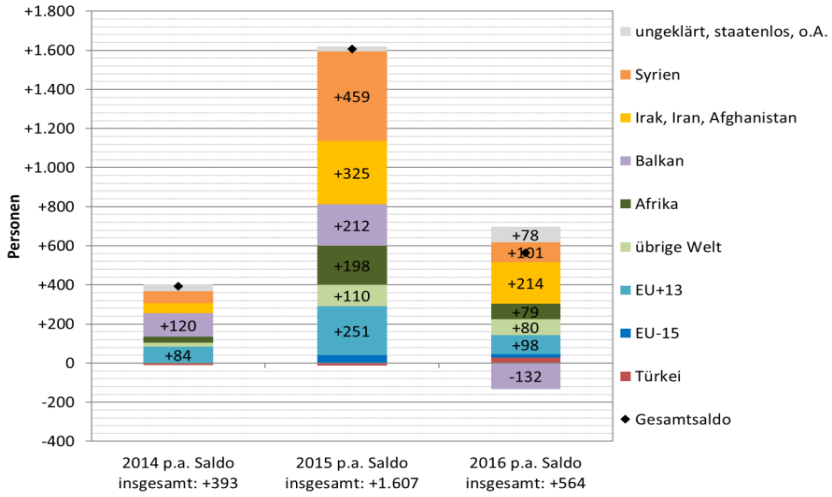
* Stichtage: 08.11.2013 und 01.01.2017. (EU-15: Alte EU-Länder, EU+13: Länder der EU-Osterweiterung)
Quelle: Ausländerbehörde RBK, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 49: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten in den Teilräumen des RBK, jährliche Veränderung 2014 bis 2016*

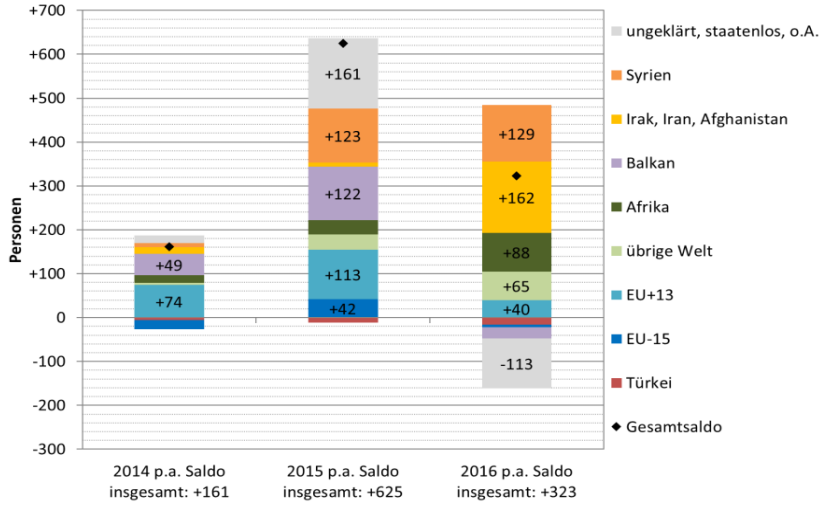
Teilraum Nord:



Teilraum Zentrum:



Teilraum Süd:



* Veränderung von 08.11.2013 bis 31.12.2014, 31.12.2014 bis 04.01.2016 und 04.01.2016 bis 01.01.2017
(EU-15: Alte EU-Länder, EU+13: Länder der EU-Osterweiterung)
Quelle: Ausländerbehörde RBK, eigene Darstellung **empirica**

3.3.4 Alter der Wandernden beeinflusst heutige Altersstruktur

Zuwanderer sind tendenziell jung, d.h. selten älter als 40 Jahre alt (vgl. Abbildung 43). In Jahren mit vielen Zuzügen verjüngt sich die Bevölkerung daher schneller als in anderen Jahren.

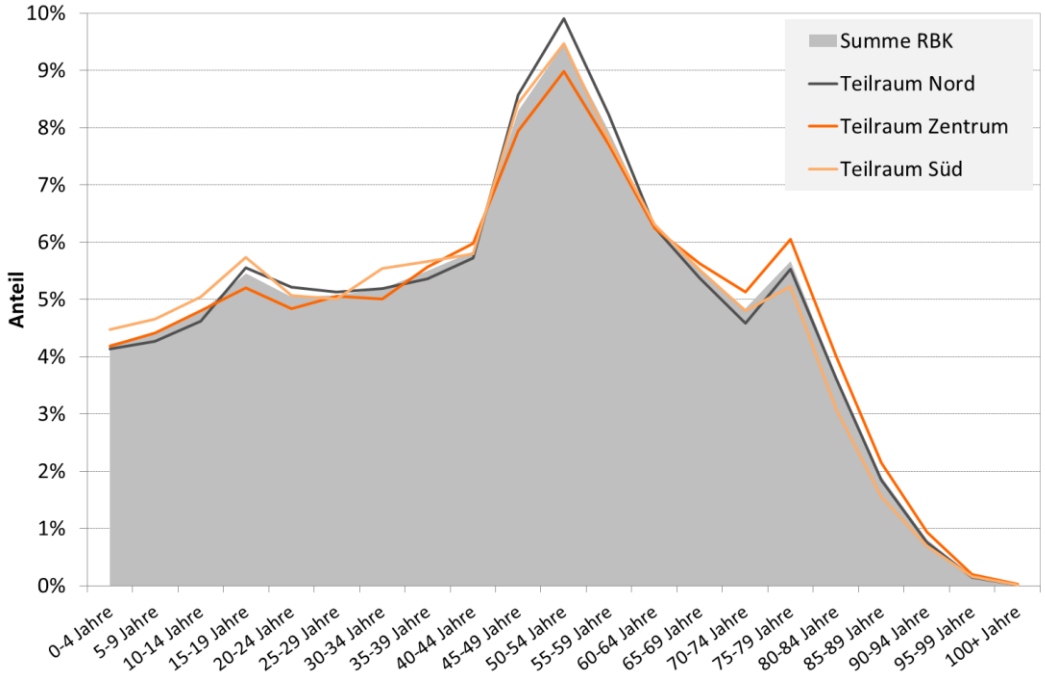
Dies lässt sich auch in den Teilräumen des Rheinisch-Bergischen Kreises beobachten. Die Teilräume sind in unterschiedlichen Jahren gewachsen (Abbildung 51): Vor 1970 haben vor allem die Teilräume Nord und Zentrum viele Einwohner hinzugewonnen. Bis Mitte der 1980er Jahre stagnierte hier die Einwohnerzahl dann aber, während sie im Teilraum Süd leicht weiterstieg. Bis etwa 2005 wuchs nur noch Teilraum Süd (leicht) und Teilraum Nord (stark), während im Teilraum Zentrum die Einwohnerzahl konstant blieb. Seit 2005 schrumpft Teilraum Nord.

Die gesamte Zuwanderung der jungen Menschen der letzten 50 Jahre spiegelt sich in der heutigen Altersstruktur wider (Abbildung 50): Die vielen Zuwanderer der 1960er und 1970er Jahre in die Teilräume Nord und Zentrum sind heute, 50 Jahre später, etwa 80 Jahre alt. Daher haben die Teilräume Nord und Zentrum besonders viele Einwohner dieser Altersgruppe. Die vielen Zuwanderer der 1990er Jahre in den Teilraum Nord sind heute, 20 Jahre später, etwa 50 Jahre alt. Daher wohnen im Teilraum Nord heute besonders viele Babyboomer.[16] Der unverminderte Zuzug in Teilraum Süd auch in den 2000er Jahren, also von Menschen, die vor 10 Jahren etwa 30 Jahre alt waren, führt dazu, dass Teilraum Süd auch heute noch derjenige Teilraum ist, in dem die meisten jungen Familien und Kinder leben.

Fazit: Bergisch Gladbach war bereits in den 1960er Jahren Wohnstandort von Köln. Durch die frühe Suburbanisierung in den Rheinisch-Bergischen Kreis hinein leben hier heute vergleichsweise viele Babyboomer und über 70-Jährige (vgl. dazu auch Abbildung 14, Seite 17). Dabei ist **Anteil der Babyboomer** im Teilraum Nord besonders hoch und im Teilraum Zentrum besonders niedrig, der Anteil der **70-Jährigen und Älteren** im Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach) besonders hoch und im Teilraum Süd leben überdurchschnittlich viele **Kinder und Jugendliche**. Zudem wohnen hier (relativ) mehr 30- bis unter 40-Jährige als in den anderen Teilräumen. Entsprechend niedrig ist im Teilraum Süd das Geburtendefizit (vgl. Abbildung 46).

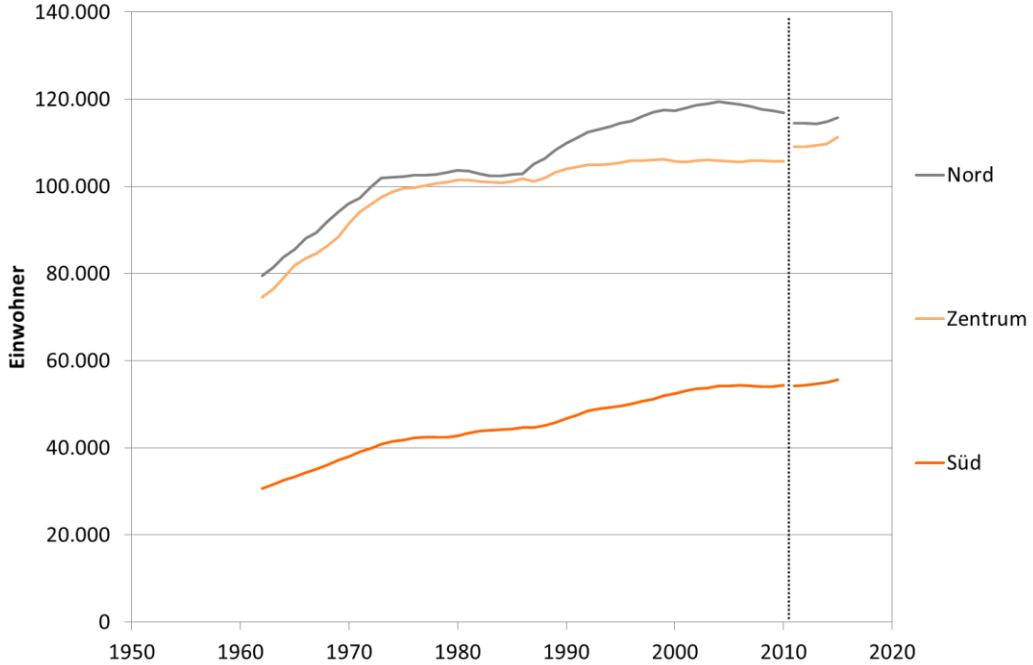
[16] In den 1990er Jahren wurden vor allem im Teilraum Nord Einfamilienhäuser gebaut (vgl. Abbildung 68, Seite 63). Die Kinder der heute 80Jährigen (die Babyboomer) fanden damals, als sie Häuser suchten, vor allem dort, was sie suchten.

Abbildung 50: Altersstruktur in den Teilräumen des RBK (Stand 31.12.2016)



Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), **empirica**

Abbildung 51: Einwohnerentwicklung gemäß Bevölkerungsfortschreibung in den Teilräumen des RBK, 1962 - 2015



jeweils 31.12. Bruch in der Zeitreihe zwischen 2010 und 2011 aufgrund des Zensus 2011.
Quelle: IT.NRW, eigene Rückrechnung, eigene Darstellung **empirica**

3.4 Räumlich differenzierter Wohnungsmarkt

3.4.1 Jüngerer Wohnungsbestand im Teilraum Süd

Die rd. 137.000 Wohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis im Jahr 2015 (Abbildung 17) verteilen sich etwa zu zwei Fünftel auf den Teilraum Nord, zu Zwei Fünftel auf den Teilraum Zentrum und nur zu einem Fünftel auf den Teilraum Süd (Abbildung 52). Im Kreisdurchschnitt liegen 56 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH, Abbildung 53). Der EZFH-Anteil ist in den ländlich geprägten Teilräumen Nord (61 %) und Teilraum Süd (65 %) erwartungsgemäß höher als im städtischen Teilraum Zentrum (47 %). Aber selbst in der Kreisstadt Bergisch Gladbach (Teilraum Zentrum) befindet sich noch fast die Hälfte aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Teilraum Zentrum hat gleichzeitig auch den ältesten Wohnungsbestand: Fast 65 % aller Wohnungen wurden vor 1979 gebaut (Abbildung 54). Der Wohnungsbestand im Teilraum Süd ist deutlich jünger, hier entstanden v.a. in den 1990er und 2000er Jahren mehr neue Wohnungen, was zu einer Verjüngung des Wohnungsbestandes beigetragen hat.

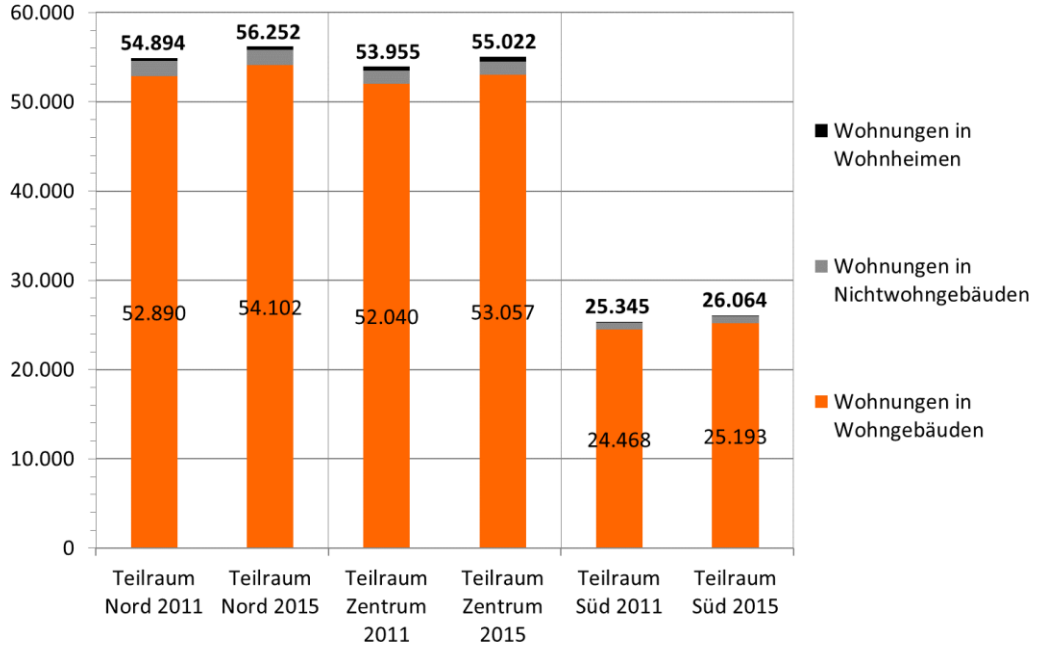
Über 90 % des Wohnungsbestandes im Rheinisch-Bergischen Kreis ist im Eigentum von Privatpersonen (RBK: 92 %, NRW: 83 %). Private und kommunale Wohnungsunternehmen spielen im Rheinisch-Bergischen Kreis eine geringere Rolle als im Durchschnitt NRWs (Abbildung 55). Die Unterschiede zwischen den Teilräumen sind marginal.

Gut die Hälfte des Wohnungsbestandes wird vom Eigentümer selbst genutzt (53 %, nämlich 42 % in Ein- und Zweifamilienhäuser und 11 % in Eigentumswohnungen, vgl. Abbildung 57 unten). Der Mietwohnungsanteil (*grau schraffiert*) ist im Teilraum Zentrum mit 37 % am größten, im Teilraum Süd mit 26 % am niedrigsten. Auch der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen (*grau ausgefüllt*) ist im Teilraum Zentrum höher als in den anderen Teilräumen (15 % aller Wohnungen - gegenüber 9 % bzw. 7 % im Teilraum Nord bzw. Süd). Im Teilraum Süd machen selbstgenutzte Einfamilienhäuser (*orange ausgefüllt*) die Hälfte aller Wohnungen aus (49 %), im Teilraum Zentrum weniger (34 %).

Die Leerstandsquote ist im Teilraum Zentrum und dem östlichen Teilraum Süd mit unter 3 % gering und liegt damit auf dem gleichen Niveau mit Köln, Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis.[17] Im Teilraum Nord liegt die Leerstandsquote zwischen 3 und 5 % und ist damit etwas höher, insbesondere in den östlichen Gemeinden des Teilraumes (Abbildung 56).

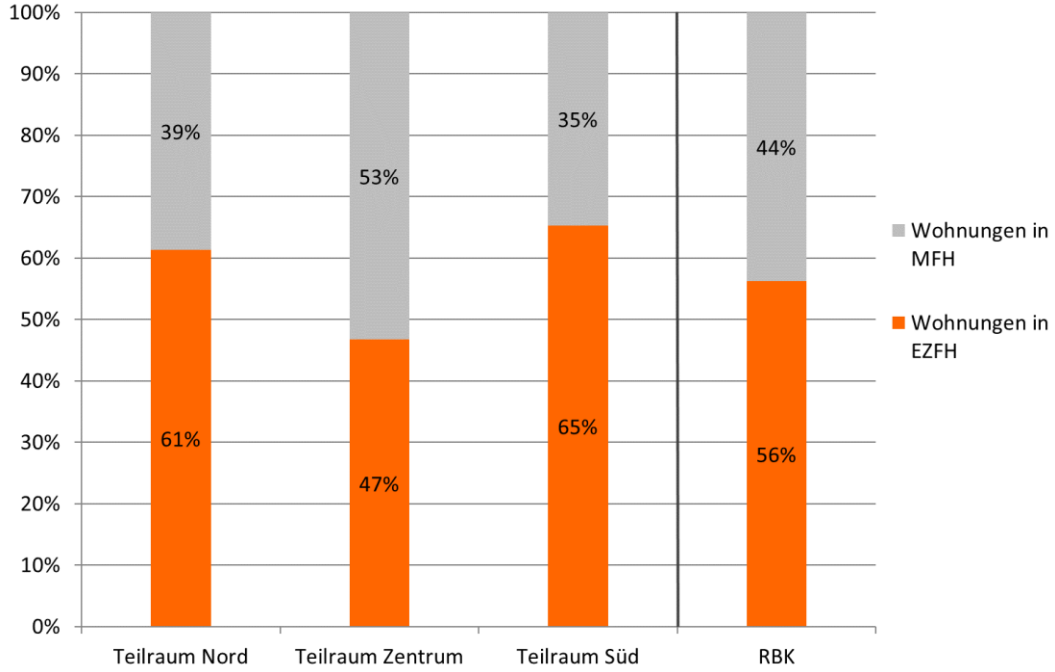
[17] Als Flexibilitätsreserve gilt üblicherweise eine Leerstandsquote von etwa 2 %.

Abbildung 52: Wohnungsbestand in den Teilräumen des RBK, 2011 und 2015



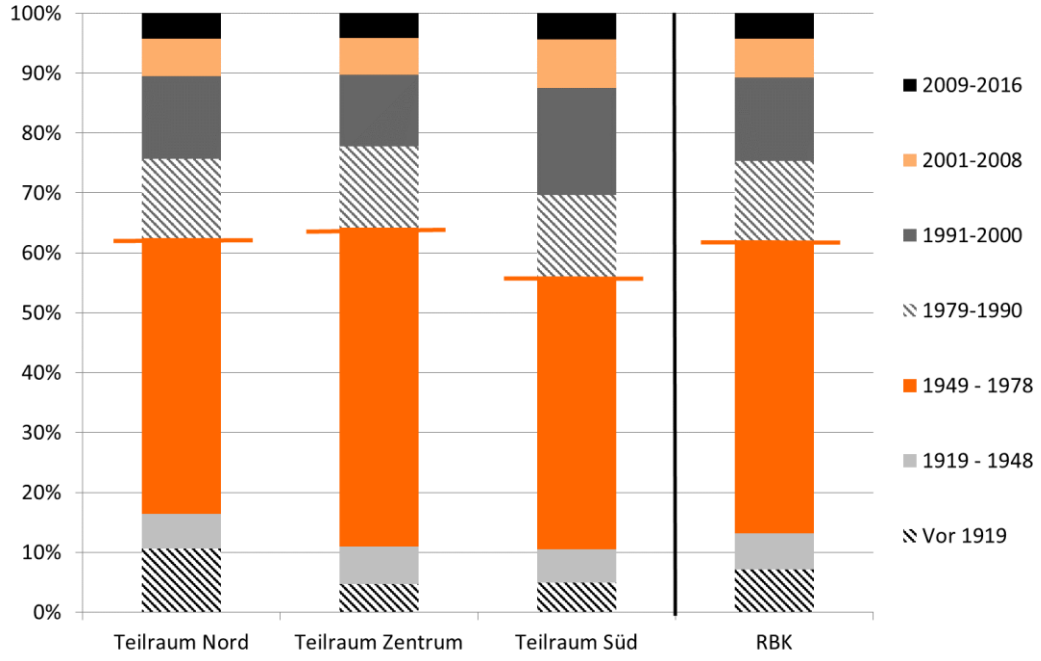
Quelle: IT.NRW (GWZ, Zensus 2011), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 53: Wohnungsbestand in Wohngebäuden* nach Gebäudegröße, in den Teilräumen des RBK, 31.12.2015**



* ohne Wohnheime, ** Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)
Quelle: IT.NRW (GWZ, Zensus 2011), eigene Darstellung **empirica**

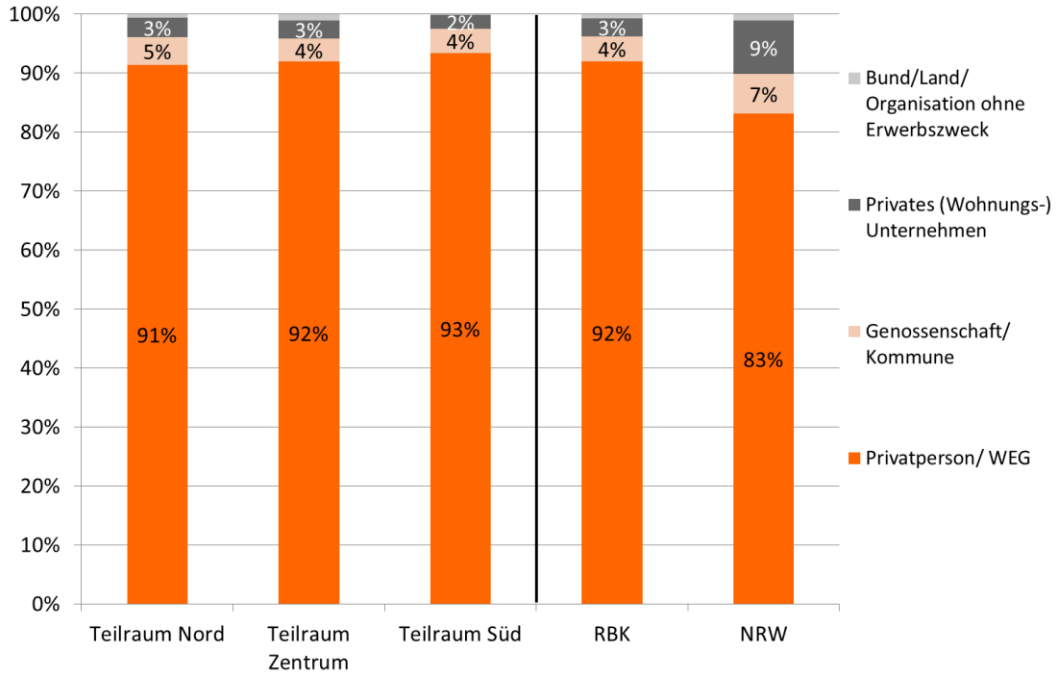
Abbildung 54: Wohnungsbestand* nach Baualtersklassen in den Teilräumen des RBK, 2016**



* inkl. WE in Nicht-Wohngebäuden und Wohnheimen
** Baualtersklassen gemäß Zensus 2011, 2009-2016 hier: Baufertigstellungen dieser Jahre, Anteile damit geschätzt.
Quelle: Zensus 2011, IT.NRW (Baufertigstellungsstatistik 2009-2016), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

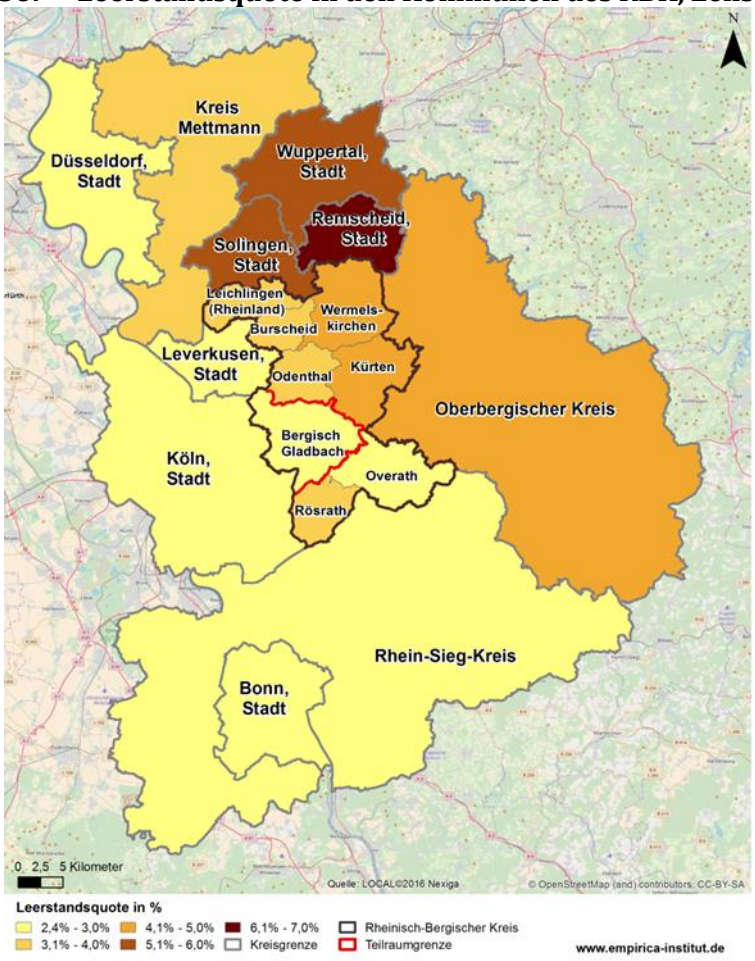
Abbildung 55: Wohnungsbestand nach Eigentumsform des Gebäudes in den Teilräumen des RBK, 2011



Quelle: Zensus 2011; eigene Darstellung

empirica

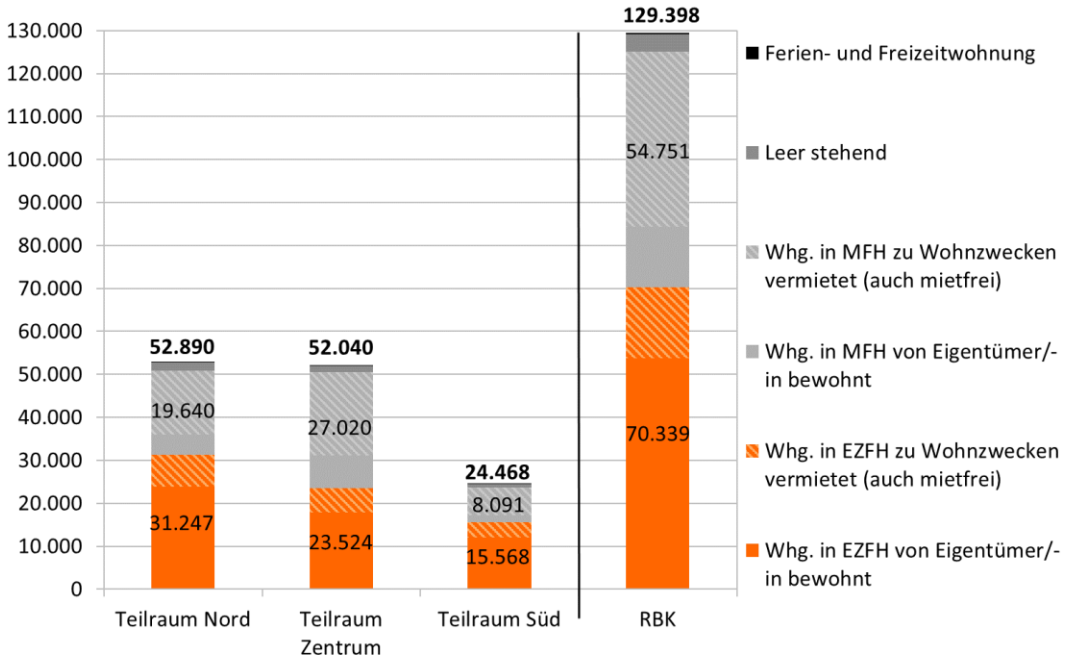
Abbildung 56: Leerstandsquote in den Kommunen des RBK, Zensus 2011



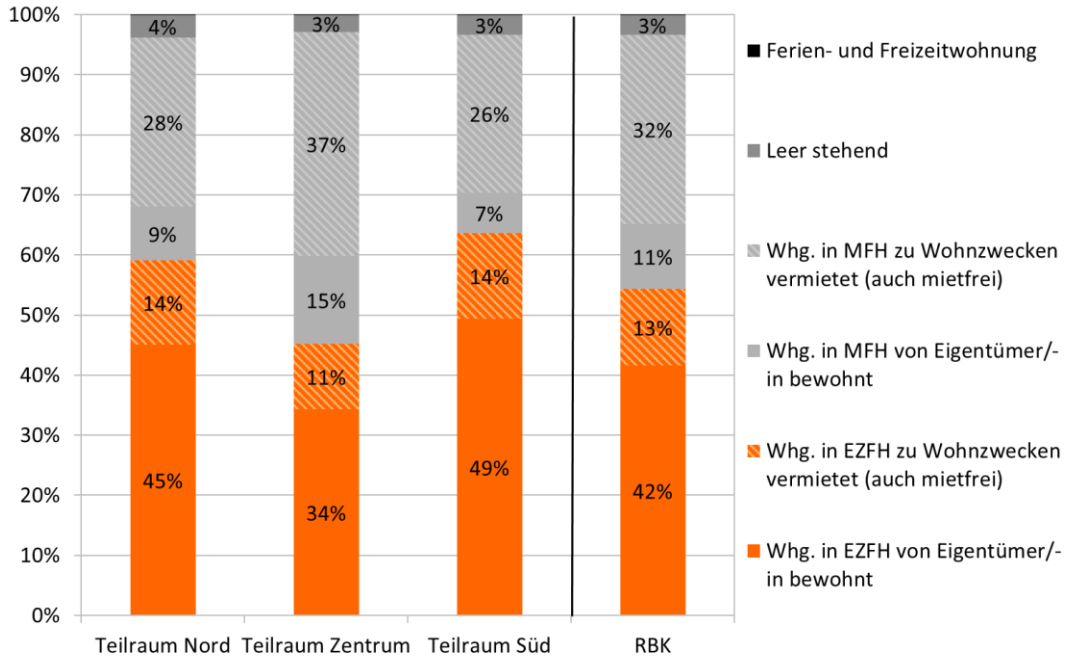
Quelle: Zensus 2011; eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 57: Struktur des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung, in den Teilräumen des RBK, 2011

absolut



relativ



*ohne Wohnheime
Quelle: Zensus 2011; eigene Darstellung

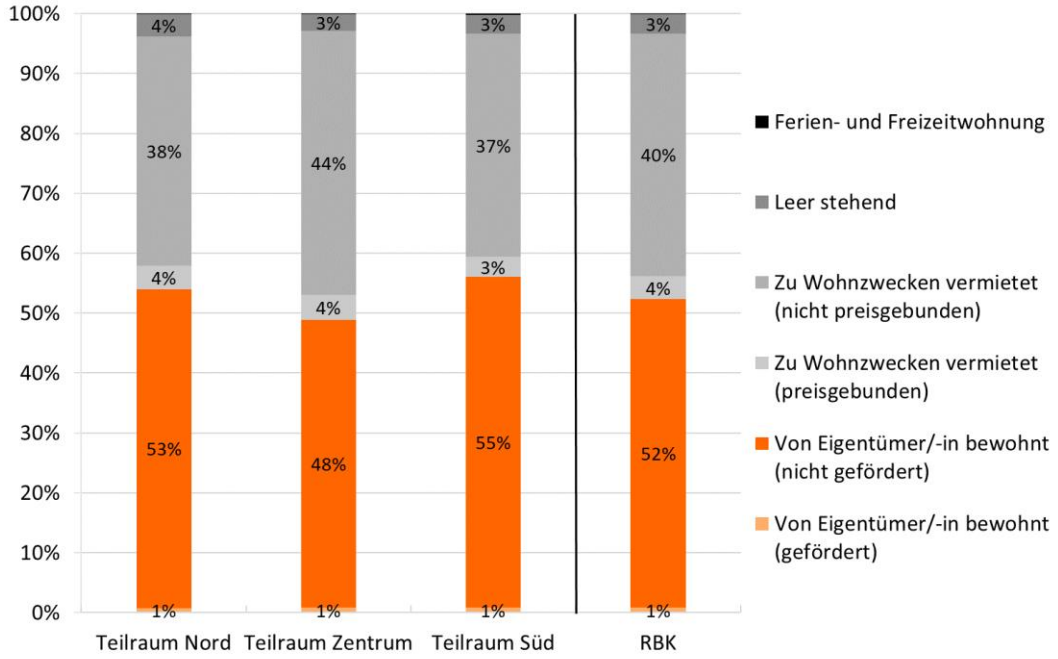
empirica

3.4.2 Abschmelzender Sozialwohnungsbestand in allen Teilräumen

Ein Teil des Wohnungsbestands im Rheinisch-Bergischen Kreis ist öffentlich gefördert. Öffentlich geförderte Mietwohnungen („Sozialwohnungen") sind preisgebunden. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnung (Miete und Eigentum) am gesamten Wohnungsbestand ist über alle drei Teilräume hinweg ähnlich (4-5 % aller Wohnungen, Abbildung 58). Die Zahl der geförderten Wohnungen ist in allen drei Teilräumen rückläufig (Abbildung 59).

Der Anteil preisgebundener Mietwohnungen („Sozialwohnungen") bezogen auf den gesamten Geschosswohnungsbestand („Mietbindungsanteil") ist im Jahr 2015 in den Teilräumen Nord und Süd mit je 9 % gleich hoch, im Teilraum Zentrum ist er mit 7 % etwas geringer (Abbildung 60, vorletzte Spalte). Im Jahr 2007 hatten Teilraum Nord und Süd mit 13 % bzw. 14 % noch einen deutlich höheren Mietbindungsanteil als der Teilraum Zentrum (2007: 9 %, Abbildung 60). Der Sozialwohnungsbestand ist in den Teilräumen Nord und Zentrum bereits seit 1990 stark rückläufig. Im Teilraum Süd geht diese Zahl erst seit dem Jahr 2000 stärker zurück (Abbildung 59). Ohne weiteren Neubau wird sich der gebundene Wohnungsbestand bis 2030 nach einer Modellrechnung der NRW.BANK in allen drei Teilräumen weiter verringern (Abbildung 60, letzte Spalte).[18]

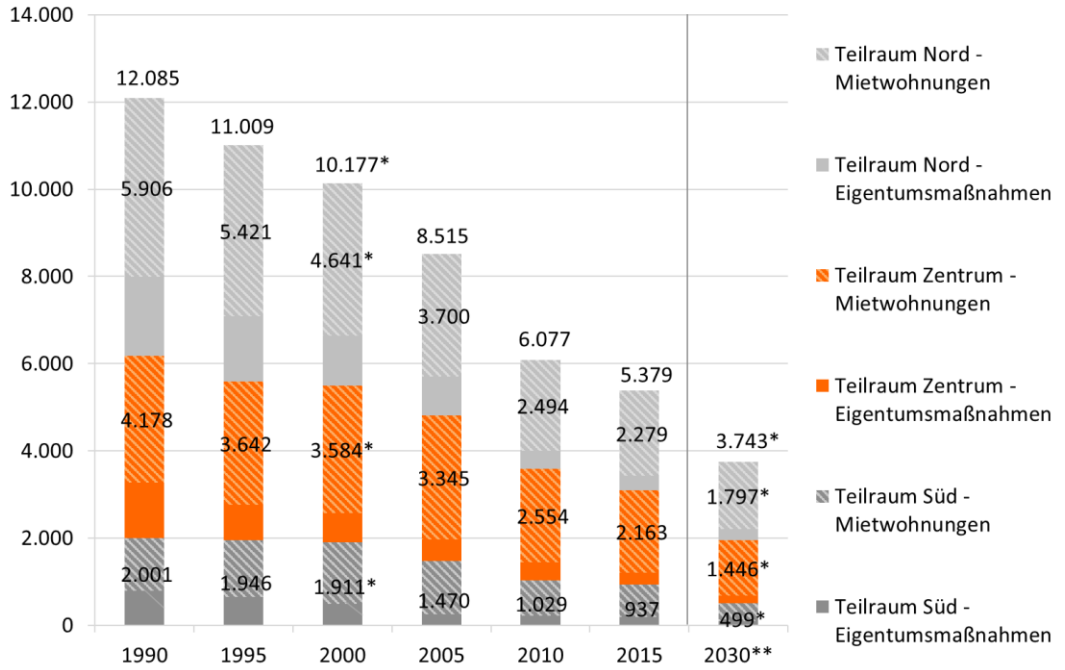
Abbildung 58: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung, in den Teilräumen des RBK, 2011



Quelle: Wohnungsnutzung (Mai 2011): Zensus 2011; Förderung (31.12.2010): NRW.BANK; eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

[18] Quelle: NRW.BANK: Preisgebundener Wohnungsbestand 2015, Düsseldorf, November 2016

Abbildung 59: Preisgebundener Wohnungsbestand in Wohngebäuden* (Miete und Eigentum), in den Teilräumen des RBK, 1990 - 2030**



* ohne Wohnheime; Daten für Eigentumsmaßnahmen sind geschätzte Werte (für das Jahr 2000 und in der Modellrechnung vom Jahr 2030 liegen nur Daten zu Mietwohnungen vor).
** Bestand, wenn kein weiterer Neubau bis 2030 (Modellrechnung der NRW.BANK)
Quelle: NRW.BANK; eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 60: Entwicklung des Geschosswohnungs- und preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Wohngebäuden – Ist-Entwicklung und Modellrechnung der NRW-Bank, in den Teilräumen des RBK, 2007 - 2030

	Geschosswohnungsbestand			preisgebundener Mietwohnungsbestand				Mietbindungsanteil**			
	2007	2010	2015	2007	2010	2015	2030*	2007	2010	2015	2030***
Teilraum Nord	20.398	20.459	20.912	2.692	2.073	1.955	1.544	13%	10%	9%	7%
Teilraum Zentru	26.814	27.641	28.273	2.501	2.134	1.898	1.269	9%	8%	7%	4%
Teilraum Süd	7.347	8.357	8.733	1.044	815	755	400	14%	10%	9%	5%
RBK	54.559	56.457	57.918	6.237	5.022	4.608	3.213	11%	9%	8%	6%

* Bestand, wenn kein weiterer Neubau bis 2030 (Modellrechnung der NRW.BANK).
** Mietbindungsanteil: Preisgebundene Mitwohnungen je Geschosswohnung (Wohnungen in MFH).
*** Theoretischer Mietbindungsanteil, wenn kein weiterer Geschosswohnungsneubau.
Quelle: IT.NRW, NRW.BANK; eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.4.3 Kaufpreise und Mieten

Ein- und Zweifamilienhäuser kosten in den Teilräumen des Rheinisch-Bergischen Kreises unterschiedlich viel. Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach) mit Abstand am teuersten (Abbildung 61): Sie kosten im Mittel 2.800 Euro/qm gegenüber 2.200 Euro/qm in den Teilräumen Süd und Nord. 2012 war der Unterschied noch kleiner (Abbildung 62). Daraus lässt sich schließen, dass die Knappheit von Ein- und Zweifamilienhäusern in im Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach) in den letzten Jahren besonders zugenommen hat. Der Abstand zwischen Teilraum Süd und Teilraum Nord war schon einmal größer (vgl. 2.

Quartal 2016), hat sich im letzten Jahr aber verringert, weil die Kaufpreise im Teilraum Süd nicht weiter gestiegen sind. Auch innerhalb der Teilräume gibt es noch Preisunterschiede (Abbildung 64): In den westlich unmittelbar an der Rheinschiene liegenden Kommunen (Leichlingen, Odenthal im Teilraum Nord sowie Rösrath im Teilraum Süd) liegen die Kaufpreise noch etwas höher als in den östlichen Gemeinden jeden Teilraums. Selbst innerhalb von Bergisch Gladbach sind Ortsteile unterschiedlich attraktiv und daher auch unterschiedlich teuer (Bensberg und Refrath sind die teuersten Lagen in Bergisch-Gladbach)

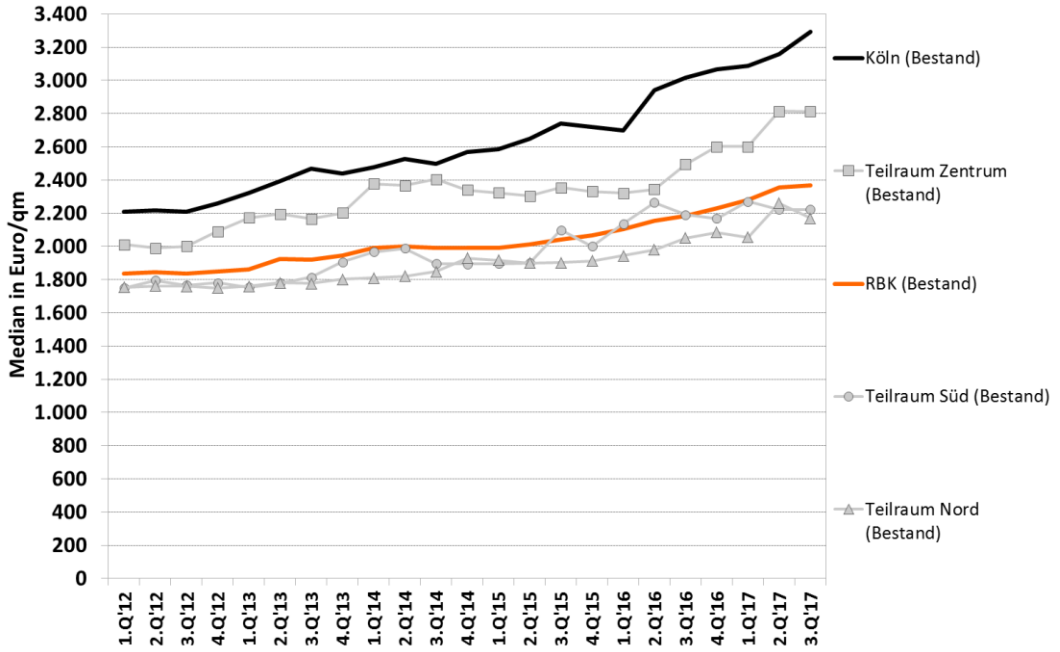
Die Mieten für gebrauchte **Mietwohnungen** sind hingegen in allen Teilräumen kontinuierlich gestiegen (Abbildung 63): Seit 2012 im Teilraum Zentrum von 7,30 Euro/qm auf 8,40 Euro/qm (+2,7 % p.a.), im Teilraum Süd von 6,50 Euro/qm auf 7,80 Euro/qm (+3,3 % p.a.) und im Teilraum Nord von 6,40 Euro/qm auf 6,90 Euro/qm (+1,5 % p.a.). Der Mietunterschied zwischen Teilraum Zentrum und Teilraum Nord hat sich dabei vergrößert (vgl. dazu auch Abbildung 65). Im Teilraum Süd sind die Mieten etwas schneller gestiegen als in den anderen beiden Teilräumen: 2012 lagen sie noch eher auf dem Niveau von Teilraum Nord, 2017 liegen sie bereits näher am Teilraum Zentrum. Offensichtlich steigt im Teilraum Süd die Nachfrage nach Mietwohnungen besonders stark und insbesondere stärker als das Angebot.

Abbildung 61: Mittlere Kaufpreise und Mieten für Bestandsimmobilien* in den Teilräumen des RBK, 3. Quartal 2017

	Median (Euro/qm) im 3. Quartal 2017		
	Kaufpreis EZFH	Kaufpreis ETW	Miete Geschosswohnung
	Bestand	Bestand	Bestand
Teilraum Nord	2.170	1.700	6,90
Teilraum Zentrum	2.810	2.190	8,40
Teilraum Süd	2.220	1.870	7,80
RBK	2.370	1.970	7,70

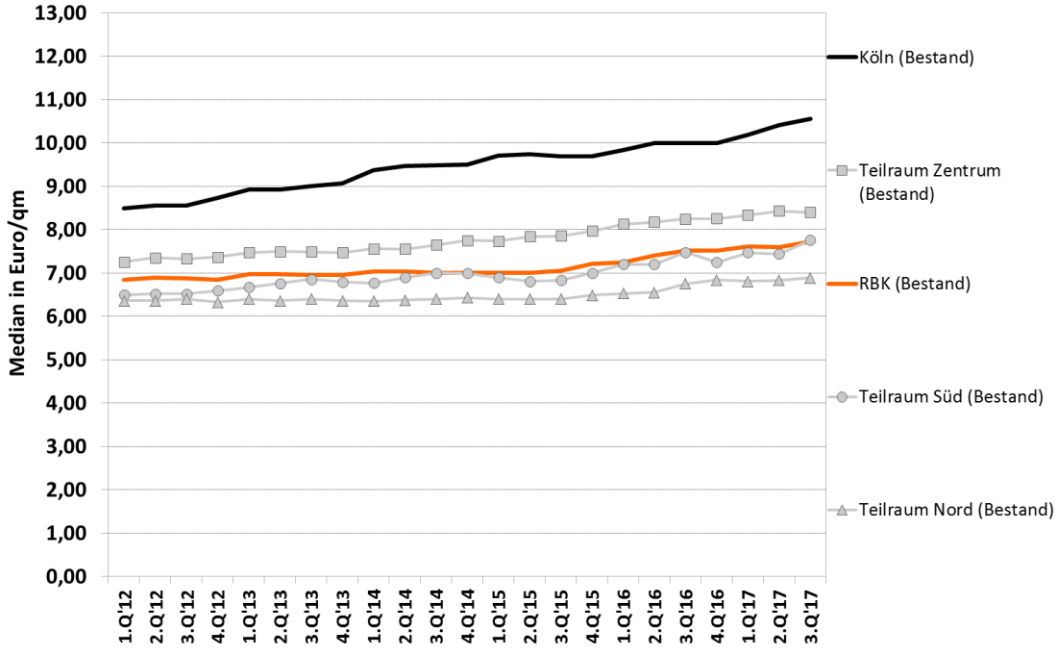
* Bestand = in mind. 3 Jahre alten Gebäuden; Werte auf 10 Euro (Kaufpreise) bzw. 10 Cent (Mieten) gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) empirica

Abbildung 62: Kaufpreisentwicklung von Ein-und Zweifamilienhäusern im Bestand* seit 2012 in den Teilräumen des RBK



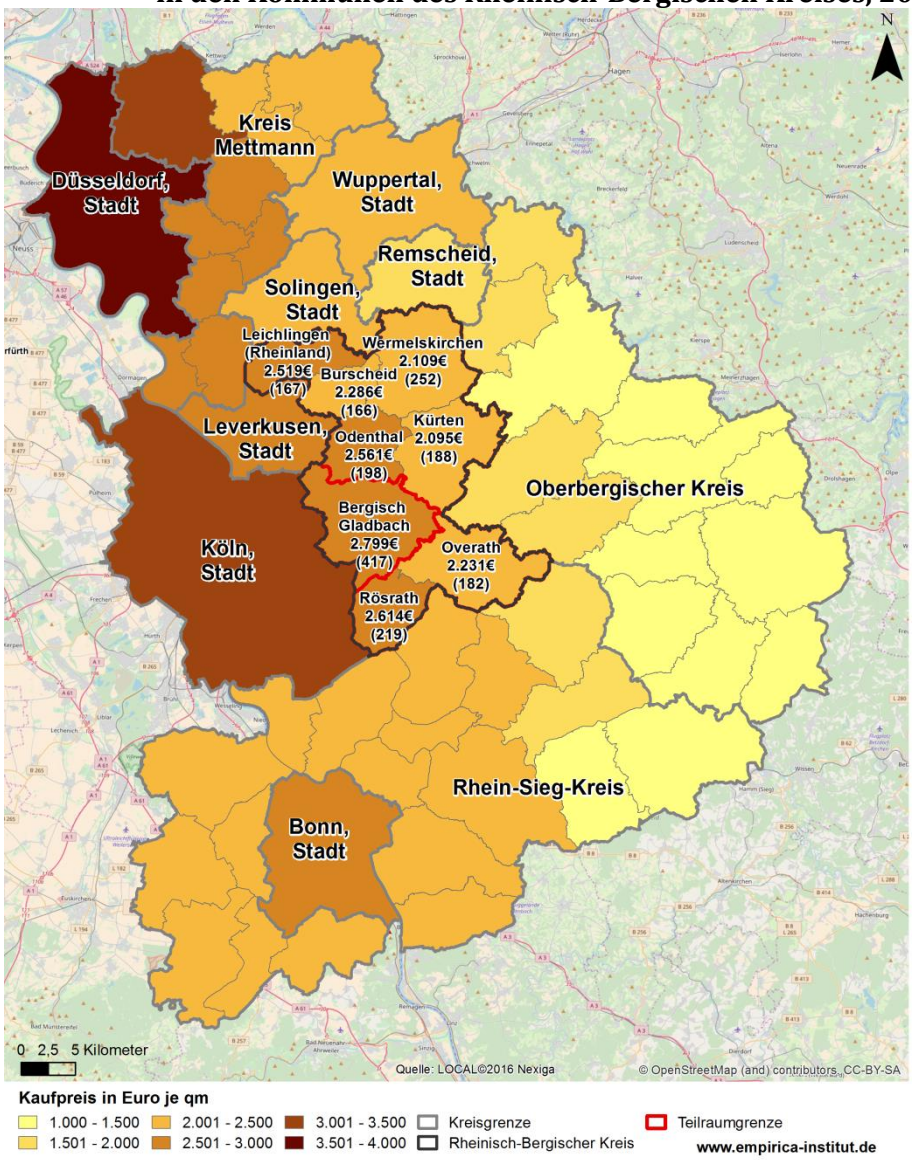
* Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/qm je Quartal), Bestand = in mind. 3 Jahre alten Gebäuden.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 63: Mietenentwicklung von Geschosswohnungen im Bestand* seit 2012 in den Teilräumen des RBK



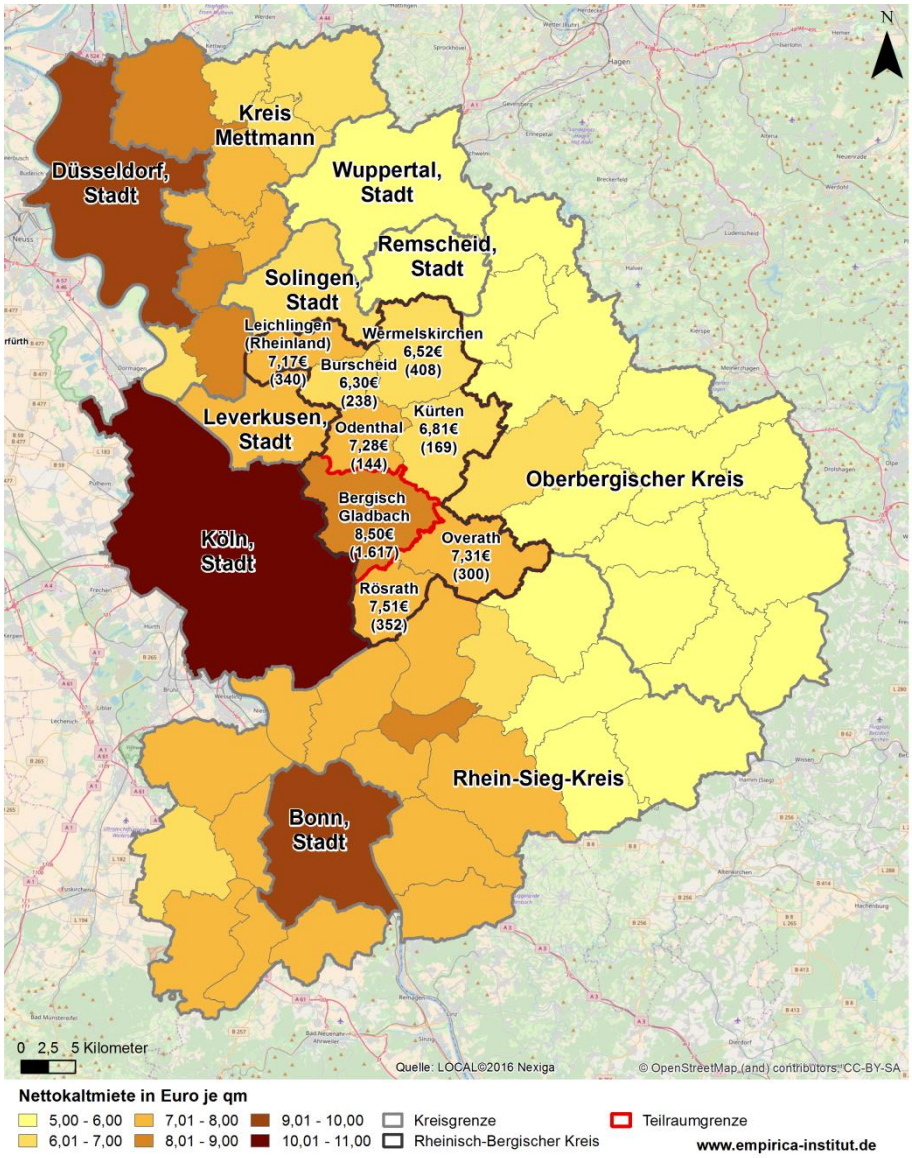
*Mittlere Mieten für öffentlich inserierte, Mietwohnungen (Median in Euro/qm je Quartal), Bestand = in mind. 3 Jahre alten Gebäuden.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 64: Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)* in den Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises, 2016



*Verlangte Kaufpreise für öffentlich inserierte Ein- und Zweifamilienhäuser, Neubau und Bestand, Auswertungszeitraum: Kalenderjahr 2016, Median je Gemeinde, Fallzahl in Klammern;
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 65: Mittlere Wohnungsmieten* in den Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises, 2016



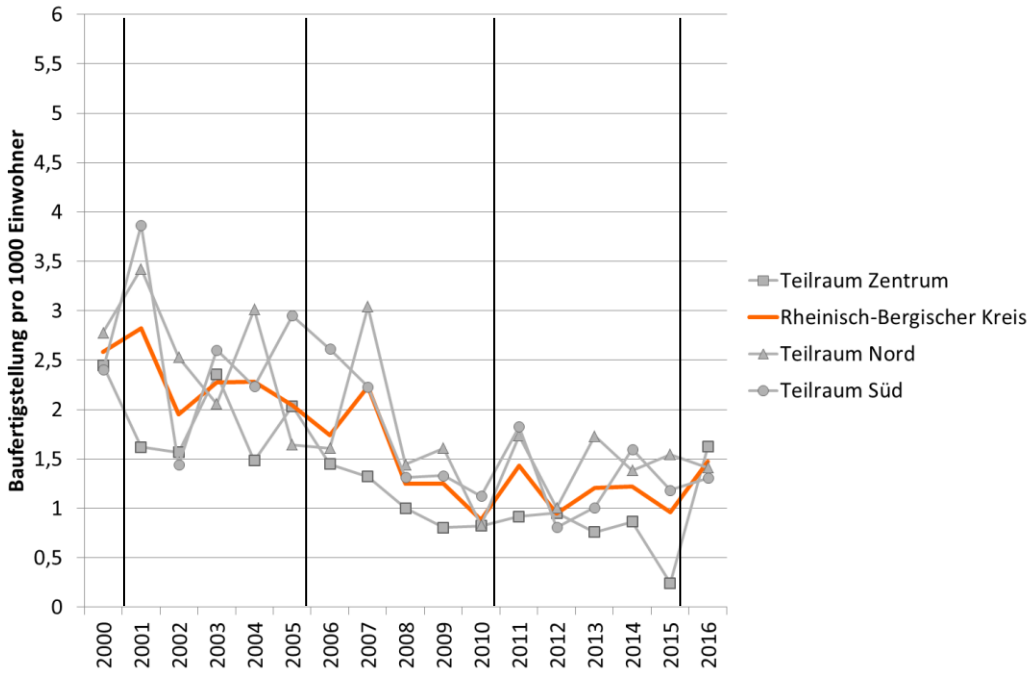
* Verlangte Mieten für öffentlich inserierte Mietwohnungen, Neubau und Bestand, Auswertungszeitraum: Kalenderjahr 2016, Median je Gemeinde, Fallzahl in Klammern.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

3.4.4 Bautätigkeit 2016 vor allem im Teilraum Zentrum

Wie bereits in Kap. 2.4.4 gesehen, ist die Bautätigkeit im Rheinisch-Bergischen Kreis seit 2000 rückläufig: Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern stagniert seit 2008 auf niedrigem Niveau, der Bau von Geschosswohnungen stagnierte 2006 bis 2012 und zieht zumindest seit 2013 wieder an. Beim Einfamilienhausbau sind die Unterschiede zwischen den Teilräumen gering, wobei im Teilraum Zentrum meist unterdurchschnittlich und im Teilraum Süd meist überdurchschnittlich intensiv gebaut wurde; 2016 liegen aber alle auf gleichem Niveau (Abbildung 66).

Beim Geschosswohnungsbau stehen die Vorzeichen anders (Abbildung 67): Hier wird im Teilraum Zentrum durchgehend relativ mehr gebaut als in den anderen Teilräumen. Der Aufwärtstrend im Jahr 2016 ist fast ausschließlich auf die Zunahme der Bautätigkeit im Teilraum Zentrum zurückzuführen (Abbildung 68). Im Teilraum Nord haben 2016 zumindest die Baufertigstellungen von Geschosswohnungen wieder zugenommen. Die Baufertigstellungen im Teilraum Süd hingegen sind 2016 ähnlich wie im Schnitt der Jahr 2011 bis 2015 (Abbildung 68).

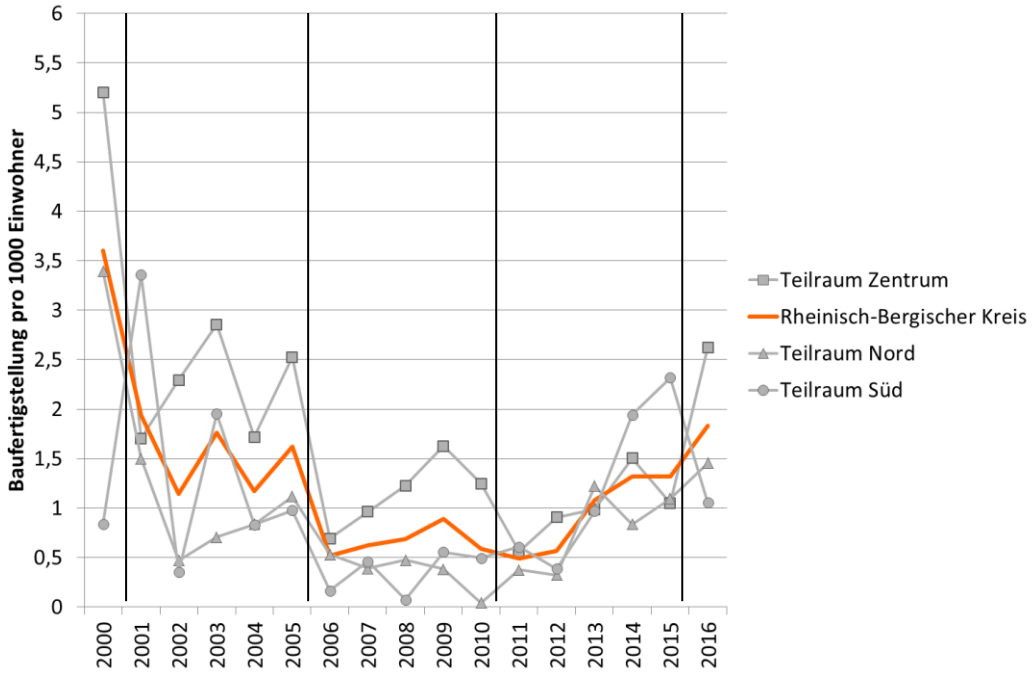
Abbildung 66: Bauintensität von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern*, in den Teilräumen des RBK, 2000 - 2016



* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

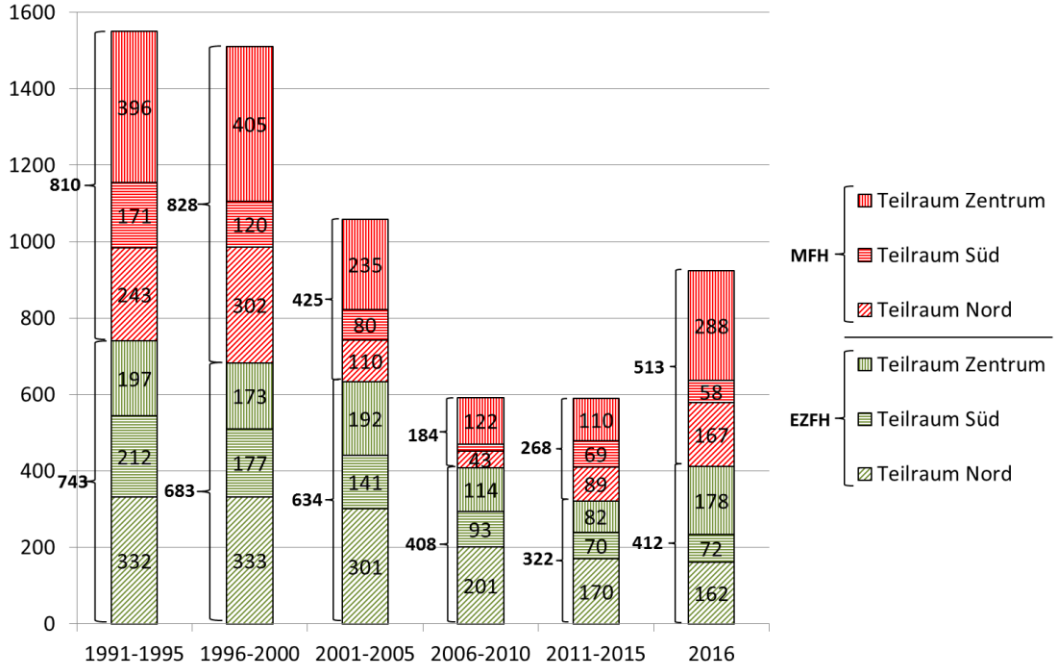
Abbildung 67: Bauintensität von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern*, in den Teilräumen des RBK, 2000 - 2016



* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 68: Zeitvergleich der Baufertigstellungen in den Teilräumen des RBK (grün = WE in EZFH, rot = WE in MFH) 1991 - 2016 p. a.



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

4. Neubaunachfrage im Rheinisch-Bergischen Kreis bis 2031

4.1 Ein Blick in die Zukunft – Möglichkeiten und Grenzen

Modellrechnungen sind nur so realistisch wie die Annahmen, die ihnen zugrunde liegen. Insofern ist eine kritische Würdigung der Annahmen Grundvoraussetzung dafür, Prognoseergebnisse richtig einordnen zu können. Auch in den nachfolgenden Modellrechnungen handelt es sich lediglich um „Wenn-Dann-Aussagen“: Nur wenn die Annahmen tatsächlich eintreten, wird es zu diesem Ergebnis kommen.

Als Grundlage für die nachfolgenden Modellrechnungen dienen die jüngste *Bevölkerungsprognose des IT.NRW für den Rheinisch-Bergischer Kreis* mit Basisjahr 2014 und der Bevölkerungsstand gemäß dem Melderegister zum Stichtag 31.12.2016. Im mittleren Szenario, dem **Trendszenario,** wird die Bruttozuwanderung in den Rheinisch-Bergischen Kreis so festgesetzt, dass der Wanderungssaldo in den Jahren 2017 bis 2031 dem der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW[19] entspricht (d.h. Nettozuwanderung 2017 bis 2031 in den Rheinisch-Bergischen Kreis insgesamt +20.800 Personen). Die IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung mit Basisjahr 2014 konnte allerdings noch nicht den Flüchtlingszustrom der Jahre 2015 und 2016 berücksichtigen. Die hier vorliegende Modellrechnung setzt zu einem deutlich aktuelleren Stichtag, dem 31.12.2016, an und berücksichtigt somit die Flüchtlingszuwanderungen der Jahre 2015 und 2016.[20]

Ausgehend von dem Rahmen, den die IT.NRW-Prognose sowie die Flüchtlinge, die bis Ende 2016 gekommen sind, für den Rheinisch-Bergischen Kreis vorgeben, werden die empirischen teilraumspezifischen, altersspezifischen **Wanderungsmuster** nach Ziel und Herkunft der Jahre 2011-2014 im Rheinisch-Bergischen Kreis bis 2031 **beibehalten**. (Beispiel: Wenn 2014 10 % der 20- bis 24-Jährigen des Teilraums Nord nach Köln abgewandert sind, dann wird in allen Modellrechnungen unterstellt, dass auch in den nächsten Jahren immer genau 10 % der *dann* 20- bis 24-Jährigen im Teilraum Nord nach Köln abwandern.) Dadurch bleibt die Prognose zwar immer noch unsicher, aber es wird zumindest ein Verhalten unterstellt, dass es in diesem Teilraum und dieser Altersgruppe tatsächlich schon gegeben hat. Es handelt sich also um *keine Vorhersage*, sondern um *Modellrechnungen*, die besagen: „*Falls* weiterhin immer genau 10 % der 20- bis 24-Jährigen des Teilraums Nord nach Köln abwandern, *dann* wird die Bevölkerung 2031 so aussehen…“. Gleiches wird für die Geburten- und Sterbeziffern sowie die Wanderungen zwischen den Teilräumen unterstellt. Datengrundlage für diese teilraumspezifischen, altersspezifischen Annahmen sind die Daten des IT.NRW, die Sonderauswertung der Wanderungsbeziehungen sowie die kleinräumigen und nationalitätenspezifischen Einwohnerdaten des Melderegisters (u. a. mit Alter, Wohnort und Nationalität, vgl. Kap. 3). Durch diese detaillierte Modellierung der Auswertun-

[19] IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen), Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060 (Basisjahr 2014).

[20] Im Trendszenario wird also implizit unterstellt, dass ab 2017 keine weiteren Flüchtlinge mehr kommen – bzw. dass die gleiche Anzahl Flüchtlinge, die nach Dezember 2016 in den Rheinisch-Bergischen Kreis gekommen sind, bis 2031 wieder fortziehen (freiwillig oder durch Abschiebung).

gen können zur Bevölkerungs- und Neubaunachfrageentwicklung im Rheinisch-Bergischen Kreis trotz der verbleibenden Unsicherheiten inhaltlich und räumlich differenziertere Aussagen getroffen werden als mit pauschal gesetzten Durchschnittswerten.

Der mögliche Entwicklungskorridor wird über verschiedene Szenarien abgebildet. So geht das **Expansionsszenario** (oberes Ende der Bandbreite) davon aus, dass zwischen 2017 und 2031 deutlich mehr Personen in den Rheinisch-Bergischen Kreis ziehen als von IT.NRW unterstellt (verstärkter Überschwappeffekt aus Köln sowie weitere arbeitsmarkt- und/oder asylorientierte Zuwanderungen). Umgekehrt könnten aber auch deutlich weniger Zuwanderer in den Rheinisch-Bergischen Kreis kommen als von IT.NRW unterstellt: Das **Schrumpfungsszenario** (unteres Ende der Bandbreite) rechnet den Einfluss auf die Wohnungsnachfrage im Rheinisch-Bergischen Kreis unter der Annahme aus, dass weniger zuwandern bzw. mehr abwandern, etwa weil sich die Wirtschaft ungünstig entwickelt oder ansässige Flüchtlinge den Rheinisch-Bergischen Kreis wieder verlassen (müssen).

4.2 Modellrechnungen für den Rheinisch-Bergischen Kreis

Zur besseren Lesbarkeit folgen die wichtigsten Annahmen in Stichworten.

4.2.1 Annahmen für jeden Teilraum

Natürliche Entwicklung in den Teilräumen

- Alle fünf Jahre sind alle fünf Jahre älter („Babyboomer wachsen heraus“).
- Steigende Lebenserwartung (Sterbewahrscheinlichkeit der über 50-Jährigen sinkt jeweils um 2 % in den drei Fünfjahresprognosezeiträumen)
- Ansonsten Fortschreibung der bisherigen altersspezifischen Geburts- und Sterbequoten des Rheinisch-Bergischen Kreises (wie 2011 bis 2015);
- Anwendung auf die jeweilige Altersstruktur in den Jahren 2016, 2021 und 2026 eines jeden Teilraums

Bruttoabwanderung aus den Teilräumen:

- Konstante altersspezifische Abwanderungsrate (wie 2011 bis 2014) aus jedem Teilraum nach Köln, in die Nachbarkreise, in andere Regionen Deutschlands, ins Ausland und in die anderen beiden Teilräume.
- (Die Bruttozuwanderung aus anderen Teilräumen ergibt sich aus der Bruttoabwanderung der anderen Teilräume.)

Bruttozuwanderung in den Rheinisch-Bergischen Kreis (aus Köln, Nachbarkreisen, überregional und aus dem Ausland):

- Die Gesamtzahl der Bruttozuwanderung wird in verschiedenen **Szenarien** unterschiedlich gesetzt (Details hierzu und Auswirkungen auf die Bevölkerungssalden im folgenden Kapitel).

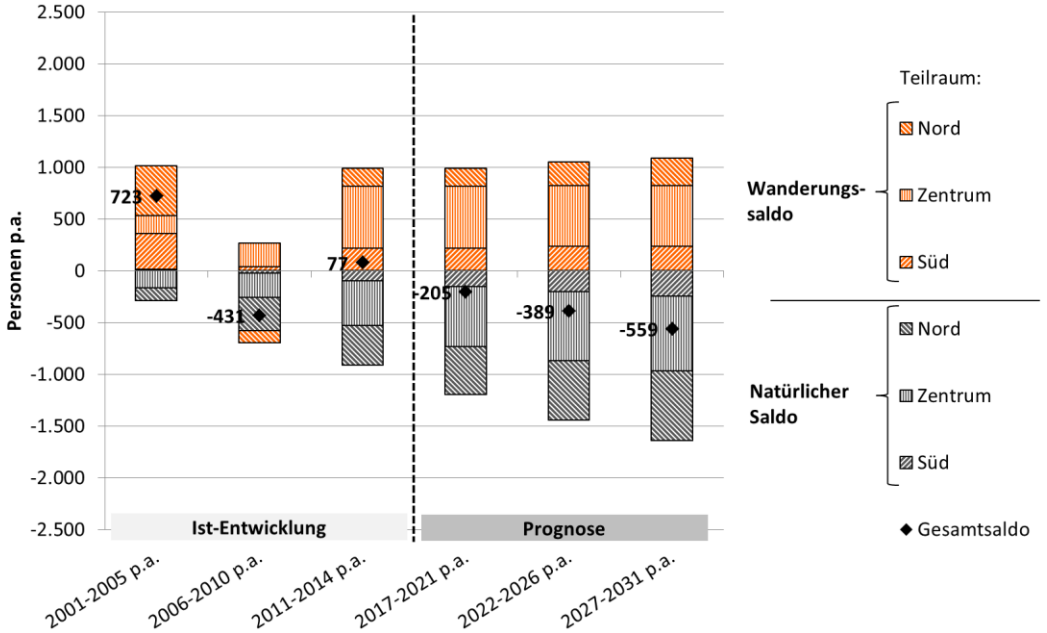
- Die Verteilung der Bruttozuwanderung in *die Teilräume* des Rheinisch-Bergischen Kreises und *auf die Altersgruppen* erfolgt proportional zur tatsächlichen Verteilung im Zeitraum 2011 bis 2014. Mit anderen Worten: Wenn bisher die Zahl der 30- bis 34-Jährigen um x % p.a. durch Bruttozuwanderung gestiegen ist, wird dies auch in Zukunft so sein.

4.2.2 Szenarien: Trendfortschreibung? Expansion oder Schrumpfung?

In den Modellrechnungen wird angenommen, dass die bisherigen altersspezifischen Wanderungsmuster beibehalten werden, dass also junge Menschen weiterhin abwandern, ältere Menschen weiterhin sterben und die Geburtenzahlen von der Zahl der Mütter im gebärfähigen Alter abhängen. Die Szenarien unterscheiden sich lediglich in den Annahmen an die Höhe der *Bruttozuwanderung* in den Rheinisch-Bergischen Kreis:

Das **Basisszenario** ist eher didaktischer Natur. Es zeigt, wie sich die Einwohnerzahl entwickeln würde, wenn die Netto-Zuwanderung im Saldo etwa so bliebe wie im Schnitt der Jahre 2011 bis 2014 (Abbildung 69). In der ersten Prognosephase (2017 bis 2021) beträgt die unterstellte Bruttozuwanderung in den Rheinisch-Bergischen Kreis noch rd. +62.500; bis zur dritten Prognosephase (2027 bis 2031) nimmt sie auf rd. +60.500 ab.[21]

Abbildung 69: Bevölkerungssalden im RBK* bis 2031: „Basisszenario“



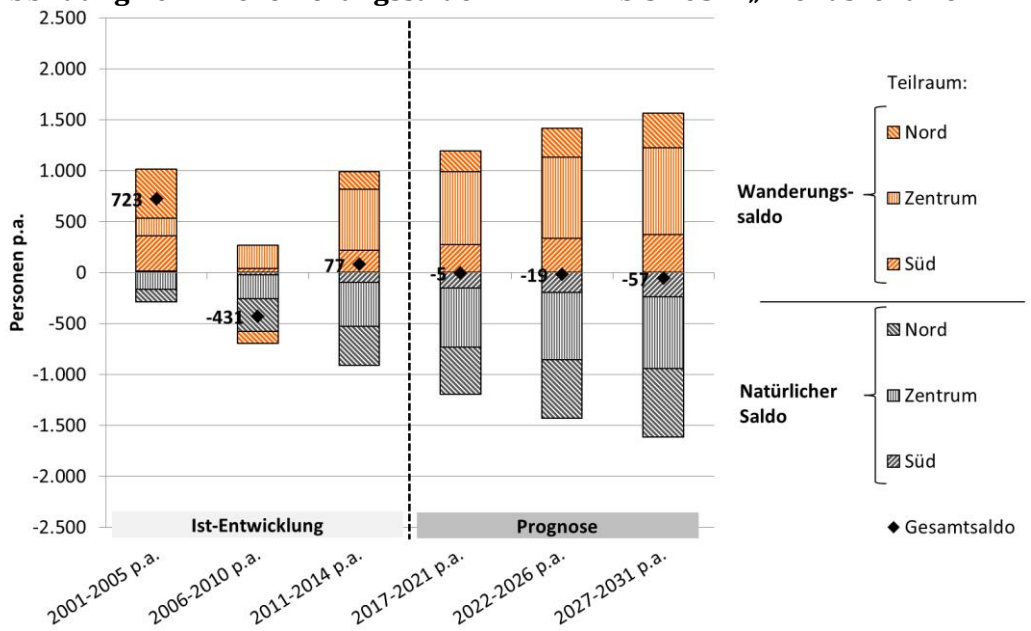
* 2001 bis 2014: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

[21] Im Basisszenario wird die Bruttozuwanderung also so gesetzt, dass der jährliche Wanderungssaldo ungefähr konstant bleibt (so wie im Status quo in den Jahren vor der verstärkten Flüchtlingszuwanderung). Dabei wird auch berücksichtigt, dass die Bruttozuwanderung im Zeitverlauf leicht abnimmt, da auch die Bruttoabwanderung bedingt durch die ältere Einwohnerstruktur abnehmen wird.

In der Summe bis 2031 beträgt die unterstellte Bruttozuwanderung in den Rheinisch-Bergischen Kreis im (didaktischen) Basisszenario damit rd. +184.000. Die orangen Säulen in Abbildung 69 zeigen, wie sich die Bruttowanderungen auf den Wanderungssaldo im Rheinisch-Bergischen Kreis auswirken: Der Wanderungssaldo im Rheinisch-Bergischen Kreis bleibt wie gewünscht konstant (bei rd. +1.000 p.a.). Dennoch wächst das Geburtendefizit (graue Säulen in Abbildung 69), so dass die Zahl der Einwohner in der Summe abnimmt (vgl. schwarze Markierung des Gesamtsaldos in Abbildung 69).

Im Trendszenario wird die Bruttozuwanderung in den Kreis bis 2031 gerade so erhöht, dass der Wanderungssaldo 2017 bis 2031 **dem Wanderungssaldo der IT-NRW-Prognose** bis 2031 (Basisjahr 2014, ohne Flüchtlinge) **entspricht**. Die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 wird in der Ausgangsbevölkerung berücksichtigt. Im „Trendszenario" setzen sich absehbare Entwicklungen weiter fort: So ist absehbar, dass sich der Überschwappeffekt Köln in den Rheinisch-Bergischen Kreis noch verstärken wird. Denn die Großstadt Köln wächst weiterhin stark (vgl. Kap. 2.3.1). Gleichzeitig stehen immer weniger Neubauflächen zur Verfügung und Wohnen wird immer teurer (vgl. Kap. 2.4.5). In Zukunft „schwappt" also noch mehr der Wohnungsnachfrage über die Stadtgrenzen Kölns hinaus (vgl. Kap. 3.3.2). Dabei wird unterstellt, dass, wie in der Vergangenheit, vor allem die Teilräume Zentrum und Süd von dieser „Überschwapp"-Zuwanderung profitieren.

Abbildung 70: Bevölkerungssalden im RBK* bis 2031: „Trendszenario"



* 2001 bis 2014: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

In der Summe bis 2031 beträgt die unterstellte Bruttozuwanderung in den Rheinisch-Bergischen Kreis damit im Trendszenario +190.000.[22] Die konstant hohe Bruttozuwanderung führt im Trendszenario dennoch zu einem zunehmenden Wanderungssaldo, weil gleichzeitig altersstrukturbedingt die Zahl der abwanderungsfreudigen jungen Menschen sinkt. Die verbleibende Nettozuwanderung reicht gerade aus, um das zunehmende Geburtendefizit im Rheinisch-Bergischen Kreis zu kompensieren, so dass der Gesamtsaldo fast ausgeglichen ist (vgl. Gesamtsaldo in Abbildung 70).[23]

Punktgenaue Prognosen werden niemals exakt eintreten. Zielführender ist es daher, **Bandbreiten** darzustellen, um etwas stärkere und etwas schwächere Entwicklungen „mitzudenken". Angesichts der Unsicherheiten, mit denen man bei Zukunftsbetrachtungen konfrontiert wird, ist es durchaus pragmatisch und effizient, sich auf *mehrere* Entwicklungspfade vorzubereiten. Gleichzeitig zeigt die Breite des skizzierten Pfades auf, wie groß die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung ist. Die Darstellung einer Bandbreite schützt vor Scheingenauigkeit. Die Entwicklung der nächsten Jahre wird zeigen, welcher Pfad tatsächlich eintritt. Die Wohnungspolitik kann zeitnah angepasst werden. Voraussetzung ist allerdings eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung der nächsten Jahre. Sie lenkt das Augenmerk auf die Dinge, die heute noch nicht absehbar sind. Die folgenden Modellrechnungen umfassen daher auch Szenarien, die positiver und negativer sind als das Trendszenario.

- Das **Expansionsszenario** („oberes Ende der Bandbreite") unterstellt im Vergleich zum Trendszenario eine *dauerhaft* hohe und sogar noch *leicht zunehmende* Bruttozuwanderung in den Rheinisch-Bergischen Kreis (2017-2021: +66.500, 2022-2026: +67.500, 2027-2031: +68.500). Hintergrund ist zusätzlich zum Überschwappeffekt eine Fortsetzung der wirtschaftlichen Expansion, d.h. der Zuzug von Arbeitskräften. Diese erhöhte Zuwanderung führt dann dazu, dass das wachsende Geburtendefizit bis 2031 nicht nur ausgeglichen wird (wie im Trendszenario), sondern sogar überkompensiert wird (Abbildung 71).[24]

- Das **Schrumpfungsszenario** („unteres Ende der Bandbreite") berechnet die Wohnungsnachfrage für den Fall, dass die Bruttozuwanderung in den Rheinisch-Bergischen Kreis dauerhaft niedriger ist als 2011 bis 2014 und weiter nachlässt (2017 bis 2021: +61.500, 2022-2026: +59.000, 2027-2031: +55.000). Es modelliert damit die Möglichkeit, dass eine erneute Rezession den Rheinisch-Bergischen Kreis besonders trifft und so kaum neue Arbeitsplätze für Zuziehende vorhanden sind. Im Ergebnis reduziert sich im Schrumpfungsszenario die Nettozuwanderung so sehr, dass schon ab 2017 das Geburtendefizit nicht mehr kompensiert werden kann. Die Folge ist eine

---

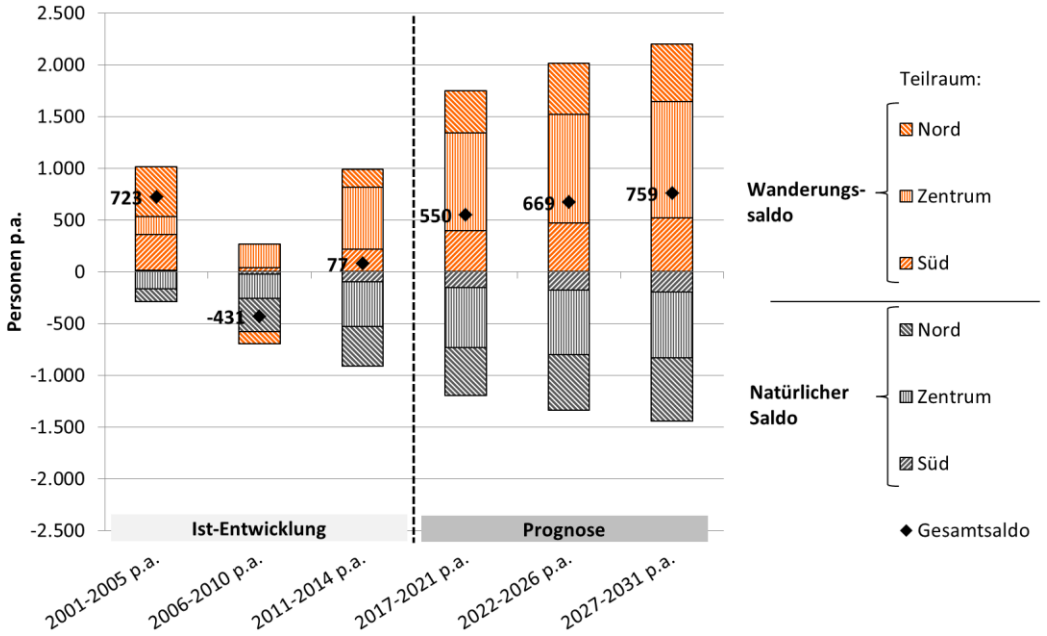
[22] Diese verteilt sich wie folgt auf die Jahre: In den ersten beiden Prognosephasen (2017 bis 20201 und 2022 bis 2026) ist sie ungefähr so hoch wie die Bruttozuwanderung des Zeitraums 2011-2014 (hochgerechnet: +63.500). Dann lässt sie etwas nach (2027-2031: +63.000). Im Gegensatz zum Basisszenario wird also eine etwa *gleichbleibende* Bruttozuwanderung bis 2031 unterstellt.

[23] Dies gilt für die Summe aller Teilräume im Rheinisch-Bergischen Kreis. Im Teilraum Nord ist dies jedoch nicht der Fall. Hier ist die Nettozuwanderung geringer als das Geburtendefizit. Die Teilräume Zentrum und Süd hingegen wachsen. Zur Entwicklung der Einwohnerzahl und der daraus resultierender Wohnungsnachfrage in den Teilräumen: vgl. Kap. 0.

[24] Auf Ebene der Teilräume gilt dies nur für die Teilräume Zentrum und Süd. Details vgl. Kap. 0.

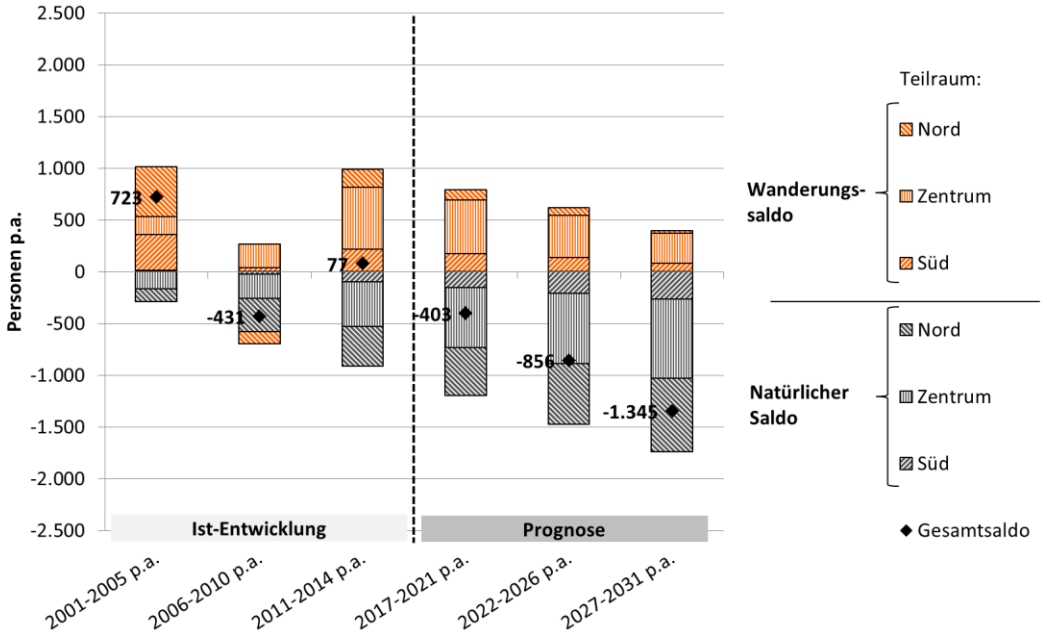
jährlich weiter schrumpfende Bevölkerung im Rheinisch-Bergischen Kreis (Abbildung 72).

Abbildung 71: Bevölkerungssalden im RBK* bis 2031, „Oberes Ende der Bandbreite“



* 2001 bis 2014: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 72: Bevölkerungssalden im RBK* bis 2031, „Unteres Ende der Bandbreite“



* 2001 bis 2014: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

4.2.3 Methodik der Berechnungen

Entscheidend für die (demografisch bedingte) Wohnungsnachfrage sind aber nicht Einwohner, sondern Haushalte, genauer die **wohnungsnachfragenden Haushalte**.[25] Wie sich diese in EZFH-Nachfrager und MFH-Nachfrager aufteilen, wird über die Zahl der bewohnten Wohnungen abgeschätzt (Quelle: Zensus 2011). Bei steigender Einwohnerzahl steigt auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte; bei gleichzeitig schrumpfenden Haushaltsgrößen sogar noch stärker. Auch bei leicht sinkenden Einwohnerzahlen kann die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte noch steigen (vgl. z.B. Expansionsszenario im Teilraum Nord, Abbildung 73). Der jährliche Zuwachs an wohnungsnachfragenden Haushalten (vgl. untere Linien in Abbildung 73) entspricht genau der Neubaunachfrage (dunkel gemusterte positive Säulen in Abbildung 75). Dies ist der *mengenmäßig* erforderliche Neubau, der dafür sorgt, dass jedem wohnungsnachfragenden Haushalt eine Wohnung zusteht (**demografisch bedingte Neubaunachfrage**). Der demografisch bedingte Neubau ist nur erforderlich, wenn und solange die Zahl der Haushalte über den Wohnungsbestand hinaus wächst.

Bei stagnierenden oder sogar sinkenden Haushaltszahlen ist demografisch bedingt kein Neubau erforderlich; bei sinkenden Haushaltszahlen stehen sogar zunehmend Wohnungen leer (demografisch bedingte Wohnungsüberhänge, vgl. dunkel gemusterte *negative* Säulen in Abbildung 75). Dies bedeutet allerdings nicht, dass in stagnierenden oder schrumpfenden Phasen *nicht mehr* gebaut würde: Die Erfahrung zeigt vielmehr, dass unabhängig von der Marktsituation ein gewisses Neubauvolumen *immer* stattfindet. Denn es gibt immer Haushalte, die Neubauobjekte bevorzugen und auch finanzieren können. Einige sind nicht bereit, in frei werdende *gebrauchte* Häuser oder Wohnungen zu ziehen, selbst wenn viele davon auf den Markt kommen. Ihre Neubaunachfrage ist rein qualitätsbedingt (*hell* gemusterte positive Säulen in Abbildung 75). Das Ausmaß der **qualitätsbedingten Neubaunachfrage** hängt auch vom Qualitätszustand der freiwerdenden Bestandswohnungen ab: Je älter und unattraktiver die auf den Markt kommenden Bestandswohnungen sind, desto höher der Anteil der Nachfrager, die Neubau *qualitätsbedingt* nachfragen, d.h. obwohl es eigentlich ausreichend viele Wohnungen am Markt gibt.[26]

Das Fatale an dieser Situation ist: In schrumpfenden Phasen kommt es nicht nur zu **demografisch bedingtem Leerstand** (weil es irgendwann weniger Haushalte als Wohnungen gibt), sondern *gleichzeitig noch* zu **qualitätsbedingten Leerstand**, weil diejenigen, die auf jeden Fall in ein Neubauobjekt ziehen wollen, diese *zusätzlich* bauen (hell gemusterte *negative* Säulen in Abbildung 75). Damit wirken zweierlei Effekte auf die Wohnungsüberhänge und lassen sie umso stärker wachsen. Im Ergebnis ist das Neubauvolumen in schrumpfenden Phasen gar nicht so viel niedriger als in moderaten Wachstumsphasen – aber die Zunahme der Wohnungsüberhänge bzw. Wohnungsleerstände sehr wohl! Die Zahl der nicht mehr nachgefragten Wohnungen

---

[25] Durch die Existenz von Wohngemeinschaften (mehrere Haushalte bewohnen eine Wohnung) und Nebenwohnsitzen (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) unterscheidet sich die Zahl der Haushalte von der der wohnungsnachfragenden Haushalte.

[26] Dieser Zusammenhang lässt sich auch empirisch über eine Regressionsanalyse nachweisen (vgl. Exkurs).

kann durch Zusammenlegung, Sanierung oder Abriss reduziert werden. Ansonsten stehen sie dauerhaft leer.

Exkurs: Abschätzung der qualitätsbedingten Neubaunachfrage

Die Erfahrung zeigt, dass auch in stagnierenden und schrumpfenden Regionen gebaut wird. Das Wohnungsbauvolumen, das über das Haushaltswachstum hinausgeht (demografisch bedingt also „nicht nötig wäre") wird als qualitätsbedingter Neubau bezeichnet. Das Ausmaß dieses qualitätsbedingten Neubaus ist von Region zu Region und von Jahr zu Jahr unterschiedlich. Um dennoch die qualitätsbedingte Neubaunachfrage einer Region auch *für die Zukunft* abschätzen zu können, ist zunächst ein Verständnis darüber erforderlich, welche Faktoren mit dem Ausmaß der qualitätsbedingten Neubaunachfrage in Zusammenhang stehen.

empirica hat dazu die mathematischen Abhängigkeiten zwischen dem Bauvolumen, das über das Haushaltswachstum hinausgeht ("qualitätsbedingter Neubau"), und diversen Wohnungsmarktindikatoren für verschiedene Regionen und Zeiträume systematisch untersucht. Über eine Regressionsanalyse lassen sich mathematisch nachweisbar Zusammenhängen finden.[27] Im Ergebnis zeigt sich, dass es in der Vergangenheit einen Zusammenhang zwischen bestimmten Wohnungsmarktindikatoren und dem Ausmaß des qualitätsbedingten Neubaus gab, nämlich der Einwohnerentwicklung (schrumpfende, stagnierende, wachsende Region), dem Geschosswohnungsanteil (ländliche vs. städtische Region), dem Anteil bestimmter Baualtersklassen am Wohnungsbestand, dem Bestandsmietenniveau (Qualität des bestehenden Wohnungsbestands) und dem Neubaumietenniveau (Attraktivität von Neubauobjekten). Schreibt man diese Indikatoren und die ermittelte Einflussstärke in die Zukunft fort, lässt sich die zukünftige qualitätsbedingte Neubaunachfrage abschätzen. Die Abschätzung erfolgt in fünf-Jahres-Schritten, so dass auch der *zukünftige* Neubau berücksichtigt wird. Denn in Regionen, in denen noch länger viel gebaut wird, ist der Wohnungsbestand in Zukunft jünger, so dass die qualitätsbedingte Neubaunachfrage dann auch im Modell geringer ausfällt.

Diese Einflussfaktoren werden auch in den vorliegenden Modellrechnungen für den Rheinisch-Bergischen Kreis verwendet. Die Ergebnisse zur qualitätsbedingten Neubaunachfrage dürfen aber nicht überinterpretiert werden. Es handelt sich nur um grobe Schätzungen. Höhe und zeitliche Verteilung bis 2031 könnten auch anders ausfallen. Wichtig ist aber, sie *überhaupt* mitzudenken.

[27] Vgl. dazu auch *empirica*, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn, Dezember 2010.
Vgl. www.vm.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Empirica_Gutachten_NRW_2011_Hauptteil.pdf

4.3 Ergebnisse: Auswirkungen auf die Neubaunachfrage

Der gesamte Neubaubedarf im gesamten **Rheinisch-Bergischen Kreis** ergibt sich aus der **Summe der Teilräume** (vgl. Kap. 6.1.3). Zu beachten ist dabei, dass sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage aus verschiedenen Teilräumen nicht aufaddieren lassen: So könnten z.B. frei werdende Wohnungen im Teilraum Nord nicht die Wohnungsnachfrage im Teilraum Süd befriedigen. Vielmehr kann es in einem Teilraum zu Wohnungsüberhängen kommen, während gleichzeitig in einem anderen Wohnungen fehlen. Durch die Einzelbetrachtung der Teilräume werden diese Unterschiede deutlich.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen für jeden Teilraum sind im Anhang grafisch und tabellarisch im Überblick dargestellt (Abbildung 94 ff).

4.3.1 Teilraum Nord

Im Teilraum Nord lebten Ende 2016 lt. Melderegister 120.225 Personen. Das entspricht rd. 54.900 wohnungsnachfragenden Haushalten, von denen rd. 33.100 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 21.800 in Mehrfamilienhäusern (MFH) wohnen (vgl. Ergebnisse im Anhang: Kap. 1.1 und Kap. 2.1).

- **Bevölkerungsentwicklung**: Der Teilraum Nord schrumpft trotz eines positiven Wanderungssaldos im Trendszenario bis 2031 (Abbildung 73). Zwar nehmen auch hier Zuwanderung und Wanderungssaldo leicht zu, dies reicht jedoch nicht aus um den zunehmenden Sterbeüberschuss auszugleichen (vgl. im Anhang: Abbildung 96 Mitte, Seite 120). Daher verliert Teilraum Nord in der Zukunft Einwohner (Einwohnerzahl 2031 im Trendszenario: 115.900). Da im unteren Szenario die Zuwanderung geringer und abnehmend ist und der Wanderungssaldo abnimmt (Abbildung 96 unten), sinkt im unteren Szenario die Einwohnerzahl noch deutlicher auf 112.500. Im Expansionsszenario mit höherer Zuwanderung kann das Geburtendefizit hingegen fast ausgeglichen werden, so dass die Einwohnerzahl im Teilraum Nord stabil bleibt (119.500 in 2031). Um die Einwohnerzahl konstant zu halten braucht der Teilraum Nord (im Saldo) also jährlich eine höhere Zuwanderung als in den Jahren 2001 bis 2005, in denen der Teilraum Nord noch gewachsen ist (Abbildung 96 oben).

- **Altersstruktur:** Bereits heute leben im Teilraum Nord besonders viele Babyboomer (Abbildung 50). Auch 2031 werden sie, die dann 60- bis unter 75-Jährigen, im Teilraum Nord die am stärksten vertretene Altersgruppe sein (Abbildung 94). Von den weniger werdenden etwa 20-Jährigen werden noch einige zur Ausbildung und Beruf in Großstädte abwandern. In *allen* Szenarien schrumpft der jüngere Teil der Bevölkerung (der 15- bis unter 30-Jährigen). Unterschiede zwischen den Szenarien zeigen sich vor allem in der Zahl der potenziellen Eltern (30- bis unter 50-Jährigen) – und damit auch in der Zahl der Kinder im Jahr 2031.

- **Entwicklung der Wohnungsnachfrage:** Im Trendszenario werden im Jahr 2031 im Teilraum Nord rd. 115.900 Personen leben, die rd. 54.400 Wohnungen nachfragen, davon rd. 33.100 in EZFH und rd. 21.300 in MFH (Abbildung 73). Das ist etwas weniger als heute. Vorübergehend – bis 2021 – steigt die Wohnungsnachfrage im Trendszenario noch leicht an (bis 2021 auf 55.400, Abbildung 106). Im Expansionsszenario wächst die Wohnungsnachfrage noch bis zum Jahr 2026 (auf 55.900 wohnungsnachfragende Haushalte), aber auch hier sinkt sie in den Jahren danach.

- **Demografisch bedingte Neubaunachfrage:** Im Trendszenario fehlen bis zum Jahr 2021 **demografisch bedingt** jährlich jeweils noch etwa 50 Wohnungen in EZFH und 30 Wohnungen in MFH (vgl. *ausgefüllte positive* Säulen in Abbildung 75 Mitte und Abbildung 106). Ab 2021 gibt es im Trendszenario demografisch genug Wohnungen im Teilraum Nord. Wenn die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte zurückgeht, entspricht dies einer **negativen demografisch bedingten Neubaunachfrage**, was einer **Zunahme der Wohnungsleerstände** entspricht (vgl. *ausgefüllte negative* Säulen Abbildung 75 Mitte).

    - Im Expansionsszenario ist die demografisch bedingte Nachfrage etwas höher als im Trendszenario (jeweils 80 WE in EZFH und MFH). Auch hier gibt es ab 2021 keine demografisch bedingte MFH-Neubaunachfrage mehr. Bis 2031 werden jedoch noch (wenige) Wohneinheiten in EZFH demografisch bedingt benötigt: Jährlich rund 30 Wohneinheiten in den Jahren 2022 bis 2026 und 20 Wohneinheiten 2026-2031 (Abbildung 75 oben).

    - Im Schrumpfungsszenario ist die demografisch bedingte Neubaunachfrage in den Jahren 2017-2021 entsprechend der demografischen Entwicklung noch geringer als das Trendszenario und die demografisch bedingte Zunahme der Leerstände in den Folgejahren stärker (Abbildung 75 unten).

- Die **demografisch bedingten zusätzlichen Wohnungsüberhänge** betragen in der Summe zwischen 2016 und 2031 im Trendszenario 950 WE (davon 240 in EZFH). Diese Wohnungsüberhänge stehen, wenn sie nicht abgerissen werden, dauerhaft leer, weil es nicht mehr genug Nachfrager gibt (**demografisch bedingter Leerstand**). Je nach Szenario könnte es aber auch mehr (2.100 WE) oder auch deutlich weniger (240 WE) sein (Abbildung 107).

- **Qualitätsbedingte Neubaunachfrage:** Es passiert aber noch etwas Anderes: Auch *nach* 2021, wenn die Wohnungsnachfrage bereits sinkt, wird es noch Nachfrager geben, die Neubauobjekte finanzieren können und dies auch tun. Dieser (nur qualitätsbedingte) Neubau kommt noch hinzu (im Trendszenario ca. +60 WE p.a., vgl. *gepunktete positive* Säulen in Abbildung 75 Mitte). Damit steigen die Wohnungsüberhänge weiter: Im Trendszenario fallen im Ergebnis dadurch jährlich ca. -60 WE *zusätzlich* leer (vgl. *gepunktete negative* Säulen in Abbildung 75 Mitte). Zum demografisch bedingten Leerstand (siehe oben)

kommt also auch noch ***qualitätsbedingter Leerstand.*** In der Summe zwischen 2016 und 2031 entspricht dies im Trendszenario **qualitätsbedingt zusätzlichen Wohnungsüberhängen** in Höhe von 960 WE (davon 490 in EZFH). Je nach Szenario könnte es aber auch etwas mehr (1.580 WE) oder auch etwas weniger (940 WE) sein(Abbildung 107).

- **Summe der Neubaunachfrage bis 2031:** In der Summe werden – trotz des einsetzenden Einwohnerrückgangs - im Trendszenario bis 2031 insgesamt 1.400 WE zusätzlich nachgefragt (davon rd. 800 WE in EZFH, vgl. Abbildung 74). In den beiden anderen Szenarien – sowohl im unteren als auch im oberen Szenario – ist die Neubaunachfrage höher.[28] Im unteren Szenario sind es 1.800 WE (davon 1.000 in EZFH) und im oberen Szenario 2.000 WE (davon 1.200 in EZFH).

- **Baulandbedarf (brutto):** Unterstellt man für WE in EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für WE in MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies in der Summe (d.h. demografisch und qualitätsbedingt) je nach Szenario einem jährlichen **Bruttobaulandbedarf** im Teilraum Nord zwischen 1,6 und 5,9 ha (vgl. Ergebnistabellen im Anhang, Abbildung 106). Je nach Szenario werden dann **in der Summe bis 2031** im Teilraum Nord 40 bis 60 ha Bauland benötigt (Abbildung 74).

  Hinweis: Der Baulandbedarf hängt sehr von der realisierten Dichte ab. Die obige Überschlagsrechnung entspricht im Schnitt etwa den 40 WE/ha, die auch von der Bezirksregierung angesetzt werden. Möglich wären aber auch höhere oder niedrigere Dichten (etwa durch einen anderen Mix an Geschosswohnungen und freistehenden Häusern). Wenn man überschlägig die Dichte in einer Bandbreite von 20 WE/ha bis 60 WE/ha variiert, werden im Teilraum Nord **in der Summe bis 2031** für die gleichen Anzahl Neubauwohnungen (1.400 WE im Trendszenario) nicht 40 ha Bauland, sondern **25 bis 70 ha Brutto-Bauland** benötigt (Abbildung 74). Im Expansionsszenario könnte der Brutto-Baulandbedarf **bis zu 100 ha** betragen.

- **Zunahme der Wohnungsüberhänge bis 2031:** Damit nimmt das Wohnungsüberangebot (Wohnungsüberhänge) im Teilraum Nord in der Summe bis 2031 im Trendszenario) um rd. +1.900 Wohnungen zu (davon 700 in EZFH, vgl. Abbildung 74). Wenn diese Wohnungen nicht zusammengelegt, saniert oder abgerissen werden, stehen sie dauerhaft leer. Dies würde (ohne Abrisse o.ä.) die Leerstandsquote bezogen auf den Wohnungsbestand 2031 im Teilraum Nord um weitere +3 %-Punkte gegenüber heute erhöhen. – Je nach Szenario könnte es aber auch mehr (3.700 WE) oder weniger (1.200 WE) sein.

---

[28] Auch im unteren Szenario ist die Neubaunachfrage höher als im Trendszenario. Hintergrund ist, dass gemäß der Modellannahmen die qualitätsbedingte Neubaunachfrage mit stärkerem Einwohnerrückgang zunimmt. Diese Ergebnisse dürfen aber nicht überinterpretiert werden. Besser sollte man sich einen geglätteten Verlauf vorstellen. Das Modell zeigt vor allem Folgendes: Die demografisch bedingte Neubaunachfrage wird langfristig negativ (irgendwann gibt es „zu viele" Wohnungen). Dennoch werden *langfristig* rund 100 bis 200 Neubau-WE pro Jahr *qualitätsbedingt* nachgefragt. Das genaue Ausmaß ist unsicher. Dennoch ist es wichtig, auch diese qualitätsbedingte Neubaunachfrage bei den Baulandplanungen zu berücksichtigen.

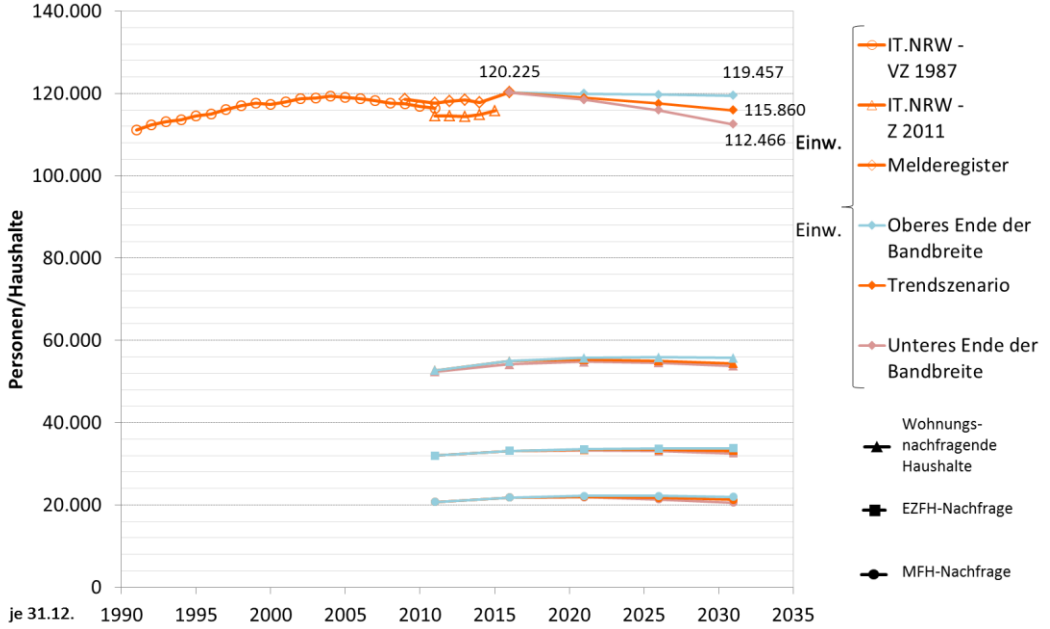
Dies würde einer Erhöhung der Leerstandsquote im Teilraum Nord um weitere +2 %- bis +6 %-Punkte gegenüber heute bedeuten.

Abbildung 106f. im Anhang zeigt detailliert alle Ergebnisse als tabellarische Übersicht. Alle grafischen Darstellungen sind ebenfalls im Anhang enthalten.

Fazit: Die Einwohnerzahl im **Teilraum Nord** ist in jedem Fall rückläufig, weil selbst bei *dauerhaft* hoher Bruttozuwanderung das wachsende Geburtendefizit nicht mehr kompensiert werden kann. Zeitverzögert geht damit auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte zurück, so dass es irgendwann ausreichend viele Wohnungen im Teilraum Nord gibt (je nach Szenario früher oder später). Dennoch wird unabhängig von der Zuwanderung weiterhin **jährlich Neubau** nachgefragt. Das Ausmaß der Zuwanderung, das durch die Szenarien variiert wird, entscheidet aber darüber, wie stark die Wohnungsüberhänge in den nächsten Jahren wachsen: Je nach Szenario steigt die Leerstandsquote im Teilraum Nord zwischen 2016 und 2031 nur leicht (um weitere +2 %-Punkte) oder aber deutlich (um weitere +6 %-Punkte gegenüber heute) an.

(Zur Plausibilisierung sei daran erinnert, dass auch bereits im Zeitraum 2005-2011 im Teilraum Nord noch gebaut wurde, obwohl die Einwohnerzahl in dieser Zeit rückläufig war. Auch in diesem Zeitraum sind bereits Leerstände entstanden.)

Abbildung 73: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2031 im Teilraum Nord (alle Szenarien*)



* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung (Basisjahr 2016).
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

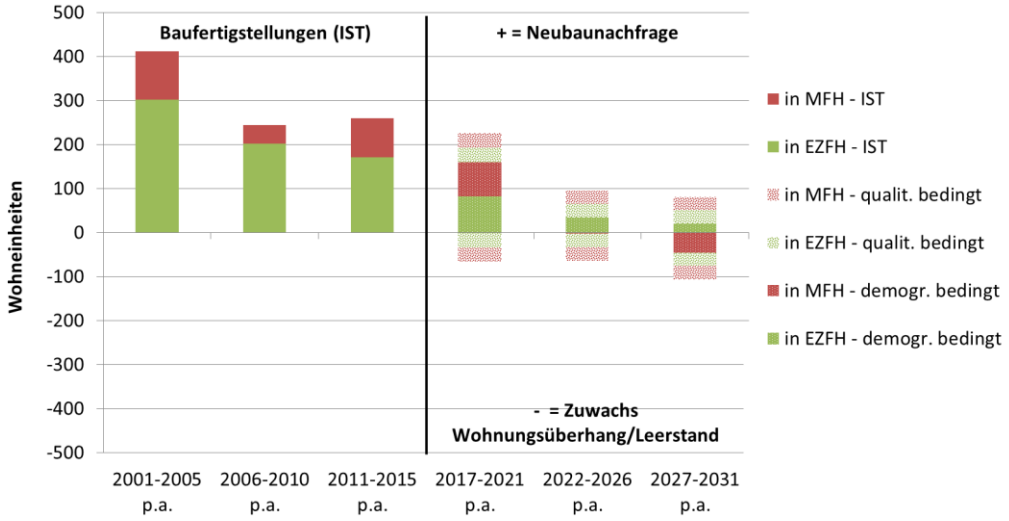
Abbildung 74: Neubaubedarf, Wohnungsüberhänge und Baulandbedarf, 2017 bis 2031: Teilraum Nord

	Unteres Ende	Trendszenario	Oberes Ende
Neubaubedarf (WE) 2017 bis 2031			
in EZFH	1.000	**800**	1.200
in MFH	800	**600**	800
Insgesamt	1.800	**1.400**	2.000
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (WE) 2017 bis 2031			
in EZFH	1.600	**700**	500
in MFH	2.000	**1.200**	700
Insgesamt	3.700	**1.900**	1.200
Baulandbedarf* (brutto, in ha) 2017 bis 2031			
Insgesamt	50	**40**	60
Bandbreite des Baulandbedarfs (brutto, in ha) 2017 bis 2031**			
Insgesamt	30 - 90	**25 - 70**	35 - 100

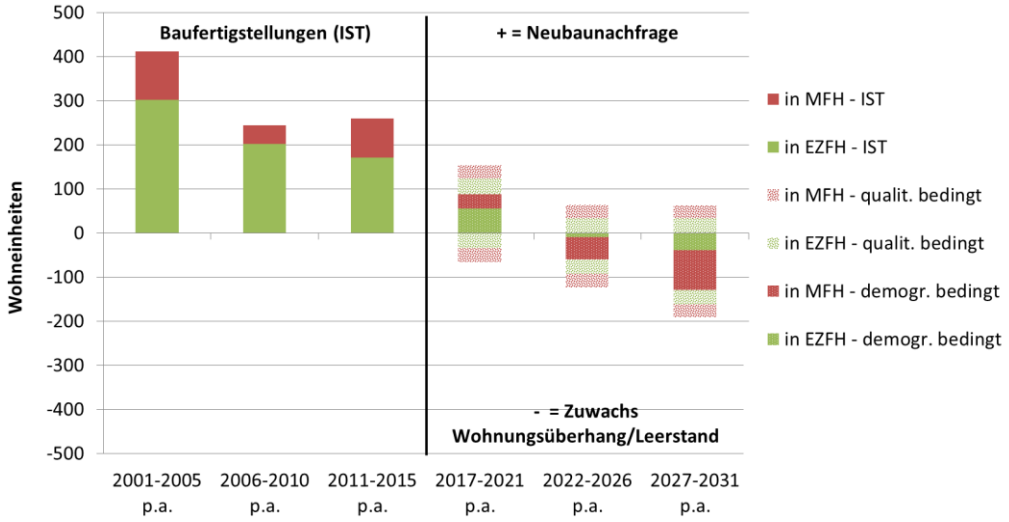
*Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt etwa 40 WE/ha. *** Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha. Ergebnisdetails in Abbildung 106f.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 75: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2031* im Teilraum Nord

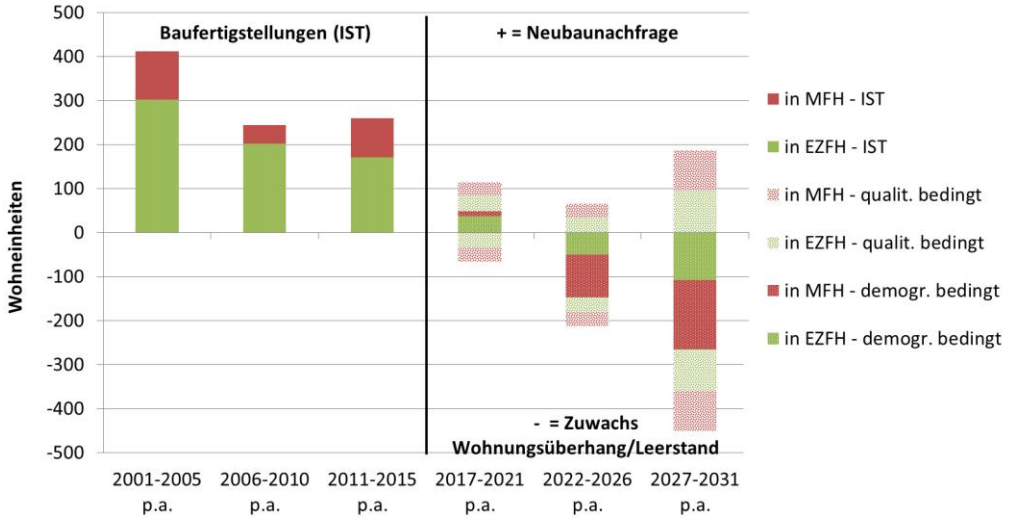
Oberes Ende der Bandbreite



Trendszenario



Unteres Ende der Bandbreite



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

4.3.2 Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach)

Im Teilraum Zentrum leben Ende 2016 lt. Melderegister 112.702 Personen (Abbildung 76). Dies entspricht rd. 54.200 wohnungsnachfragenden Haushalten, von denen derzeit 24.900 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und 29.300 in Mehrfamilienhäusern (MFH) wohnen (vgl. Ergebnisse im Anhang: Kap. 1.2 und Kap. 2.2).

- **Bevölkerungsentwicklung**: Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bergisch Gladbach ist stärker von der Zuwanderung aus Köln abhängig als der Teilraum Nord (vgl. Kap. 3.3.2). Da im Trendszenario ein verstärktes Überschwappen aus der Stadt Köln in den Rheinisch-Bergischen Kreis angenommen wird, profitiert Bergisch Gladbach wie bereits in der Vergangenheit von einer zunehmenden (Netto)-Zuwanderung (Abbildung 100 Mitte). Im Trendszenario reicht dies aus, um das zunehmende Geburtendefizit zu überkompensieren. Die Einwohnerzahl in Bergisch Gladbach nimmt also leicht zu auf rund 114.800 Einwohner im Jahr 2031 (Abbildung 76).
    - Im Expansionsszenario ist die Zuwanderung nach Bergisch Gladbach arbeitsmarktbedingt und/oder aufgrund verstärkten Überschwappens aus Köln höher als im Trendszenario (Abbildung 100 oben). Entsprechend ist das Bevölkerungswachstum höher als im Trendszenario und die Einwohnerzahl steigt auf 119.141 an.
    - Im Schrumpfungsszenario reicht die Zuwanderung hingen bereits in den Jahren 2017-2021 knapp nicht mehr aus um das Geburtendefizit auszugleichen und in den Folgejahren nimmt der Wanderungssaldo weiter ab, während der natürliche Saldo immer negativer wird (Abbildung 100 unten). Dies hat zur Folge, dass die Einwohnerzahl Bergisch Gladbachs bis 2031 auf 108.600 sinkt (Abbildung 76).
- **Altersstruktur:** Im Teilraum Zentrum gibt es anteilig nicht ganz so viele ca. 50-Jährige (Babyboomer) wie im Teilraum Nord, aber dafür deutlich mehr 70-Jährige und Ältere (Abbildung 50). Im Trend- und Expansionsszenario verjüngt sich die Altersstruktur Bergisch Gladbachs (Abbildung 98): Die Zahl der Älteren nimmt dabei durch das Altern der Babyboomer zwar deutlich zu und die Zahl der 45- bis unter 60-Jährigen deutlich ab, gleichzeitig sind die Altersklassen der 30- bis unter 45-Jährigen in 2031 durch den Zuzug deutlich stärker besetzt als heute. Insbesondere in diesen Altersklassen unterscheiden sich dabei die Szenarien. Die Zahl der 10- bis unter 25-Jährigen nimmt derweil in allen Szenarien im Vergleich zu heute ab.
- **Entwicklung der Wohnungsnachfrage:** Im Jahr 2031 werden im Teilraum Zentrum rd. 114.800 Personen leben (Trendszenario), die rd. 56.400 Wohnungen nachfragen, davon rd. 25.900 in EZFH und rd. 30.500 in MFH (Abbildung 76 und Abbildung 108). Bis 2031 nimmt damit im Trendszenario sowohl die Nachfrage nach WE in EZFH als auch nach WE in MFH zu und es gibt eine demografisch bedingte Neubaunachfrage in Bergisch Gladbach. Im Expansionsszenario steigt die Wohnungsnachfrage, wegen der höheren Zuwanderung stärker an als im Trendszenario (Abbildung 76). Im Jahr 2031 werden

demnach 58.100 Wohnungen (davon 26.600 EZFH) nachgefragt. Im Schrumpfungsszenario nimmt die Wohnungsnachfrage hingegen ab dem Jahr 2021 langsam ab (auf insgesamt 53.800, davon 24.900 in EZFH im Jahr 2031).

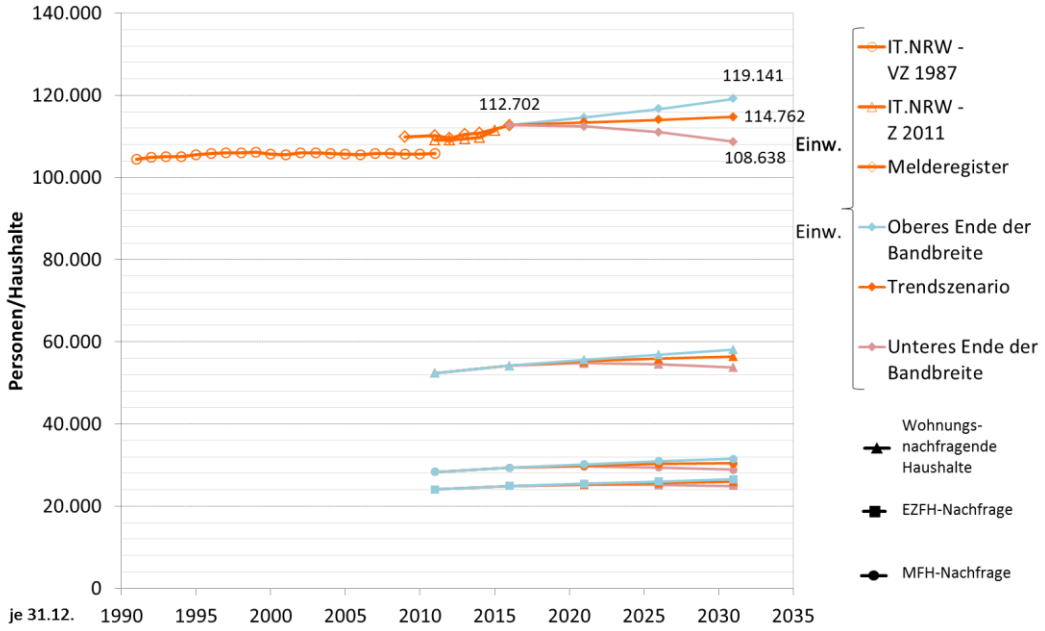
- **Demografisch bedingte Neubaunachfrage:** Im Trendszenario ist die demografisch bedingte Neubaunachfrage in den Jahren 2017 bis 2021 für EZFH (90 WE p.a.) und für MFH (120 WE p.a.) ungefähr so hoch wie die in den Jahren 2011 bis 2015 tatsächlich erfolgte Bauleistung in der Stadt (Abbildung 78 Mitte). In den Folgejahren wird die demografisch bedingte Neubaunachfrage in Bergisch Gladbach im Trendszenario sukzessive abnehmen und sich in der Summe etwa halbieren (auf insgesamt 100 WE p.a., davon 60 in EZFH).
    - Da im Expansionsszenario die Wohnungsnachfrage stärker als im Trendszenario steigt, ist hier die demografisch bedingte Neubaunachfrage entsprechend höher: Für EZFH beträgt sie bis 2031 ungefähr konstant ca. 120 Wohnungen jährlich (dies entspricht etwa dem EZFH-Neubauniveau der Jahre 2006 bis 2010). Die MFH-Neubaunachfrage ist mit ca. 180 WE in den Jahren 2017 bis 2021 noch höher, nimmt aber auf rd. 120 WE in den Jahren 2026 bis 2031 ab (Abbildung 78 oben). Im Trend- und Expansionsszenario entstehen somit **keine demografisch bedingten Leerstände**.
    - Anders ist dies im Schrumpfungsszenario: Hier wächst die Wohnungsnachfrage nur noch vorübergehend (bis 2021), so dass demografisch bedingt bis dahin gegenüber 2016 jährlich jeweils noch etwa 60 Wohnungen in EZFH und in MFH fehlen (Abbildung 78 unten). In den Folgejahren entstehen dann Wohnungsleerstände, zunächst in MFH (2022-2026: 40 WE p.a.), ab 2027 dann auch in EZFH 40 WE p.a. (MFH: 120 WE).
- **Summe Neubaunachfrage bis 2031:** In der Summe werden bis 2031 im Trendszenario 2.200 neue Wohnungen nachgefragt (davon 1.100 in EZFH, vgl. Abbildung 77). Es können aber je nach Szenario auch deutlich mehr (3.900 WE, davon 1.700 in EZFH im Expansionsszenario) oder weniger sein (600 WE, davon 300 in EZFH im Schrumpfungsszenario).
- **Baulandbedarf (brutto):** Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies überschlägig im Trendszenario einem jährlichen **Bruttobaulandbedarf** in Bergisch Gladbach von 5 ha bis 2021 und 3 ha ab 2027. In der **Summe bis 2031** werden dann in jedem Szenario – d.h. unabhängig von der zukünftigen Zuwanderung – in Bergisch Gladbach noch 10 bis 90 ha Bauland benötigt (vgl. Abbildung 77).
- **Hinweis:** Der Baulandbedarf hängt sehr von der realisierten Dichte ab. Die obige Überschlagsrechnung entspricht im Schnitt etwa den 40 WE/ha, die auch von der Bezirksregierung angesetzt werden. Möglich wären aber auch höhere oder niedrigere Dichten (etwa durch einen anderen Mix an Geschosswohnungen und freistehenden Häusern). Wenn man überschlägig die Dichte in einer Bandbreite von 20 WE/ha bis 60 WE/ha variiert, werden im Teilraum

Zentrum **in der Summe bis 2031** für die gleichen Anzahl Neubauwohnungen (2.200 WE im Trendszenario) nicht 60 ha Bauland, sondern **35 bis 110 ha Brutto-Bauland** benötigt (Abbildung 77). Im Expansionsszenario könnte der Brutto-Baulandbedarf **bis fast 200 ha** betragen.

- **Zunahme der Wohnungsüberhänge bis 2031:** Von einer Zunahme des Wohnungsüberhangs ist in Bergisch Gladbach nur im Schrumpfungsszenario auszugehen (ab 2022). In der Summe bis 2031 entstehen in diesem Szenario demografisch bedingte Leerstände in rd. 1.000 WE (vgl. Abbildung 77). Dies würde einer Erhöhung der Leerstandsquote in 2031 um +2 %-Punkte gegenüber heute bedeuten.

Fazit: Im Trendszenario wird die Bauleistung in Bergisch Gladbach bis 2021 zunächst ähnlich hoch bleiben wie bisher (Abbildung 78 Mitte). In den darauf folgenden Jahren halbiert sich allerdings die demografisch bedingte Neubaunachfrage. Hintergrund ist, dass in Bergisch Gladbach in Zukunft relativ viele Häuser von heute etwa 70-Jährigen in den nächsten Jahren frei werden. Wenn dort wieder junge Haushalte einziehen, bräuchten keine weiteren Wohnungen gebaut werden. Ob und ab wann die Wohnungsüberhänge (Leerstände) steigen, hängt von der zukünftigen Zuwanderung (Szenario) ab. Im Schrumpfungsszenario wird nur noch bis 2021 neues Bauland benötigt (10 ha). Im Trendszenario sind es hingegen bis 2031 noch rd. 60 ha (davon 25 ha allein in den Jahren 2017-2021). Im Expansionsszenario bleibt der jährliche Baulandbedarf fast konstant (5,8 bis 6,6 ha p.a.) und in der Summe bis 2031 werden rd. 90 ha benötigt (vgl. Abbildung 77 und zu Details Abbildung 108f.).

Abbildung 76: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2031 im Teilraum Zentrum (alle Szenarien*)



* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung (Basisjahr 2016).
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

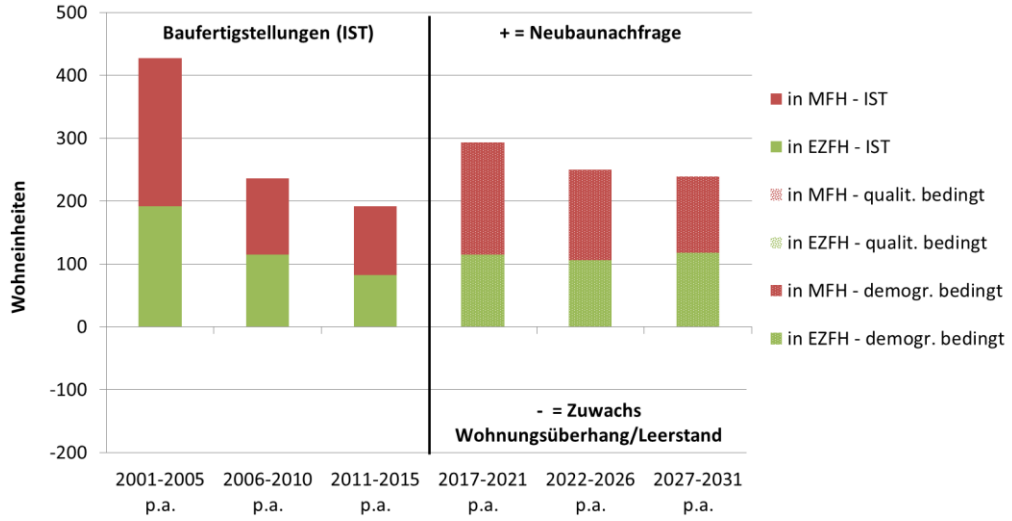
Abbildung 77: Neubaubedarf und Wohnungsüberhänge, 2017 bis 2031: Teilraum Zentrum

	Unteres Ende	Trendszenario	Oberes Ende
Neubaubedarf (WE) 2017 bis 2031			
in EZFH	300	**1.100**	1.700
in MFH	300	**1.100**	2.200
Insgesamt	600	**2.200**	3.900
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (WE) 2017 bis 2031			
in EZFH	300	**0**	0
in MFH	800	**0**	0
Insgesamt	1.000	**0**	0
Baulandbedarf* (brutto, in ha) 2017 bis 2031			
Insgesamt	10	**60**	90
Bandbreite des Baulandbedarfs (brutto, in ha) 2017 bis 2031**			
Insgesamt	10 - 30	**35 - 110**	65 - 195

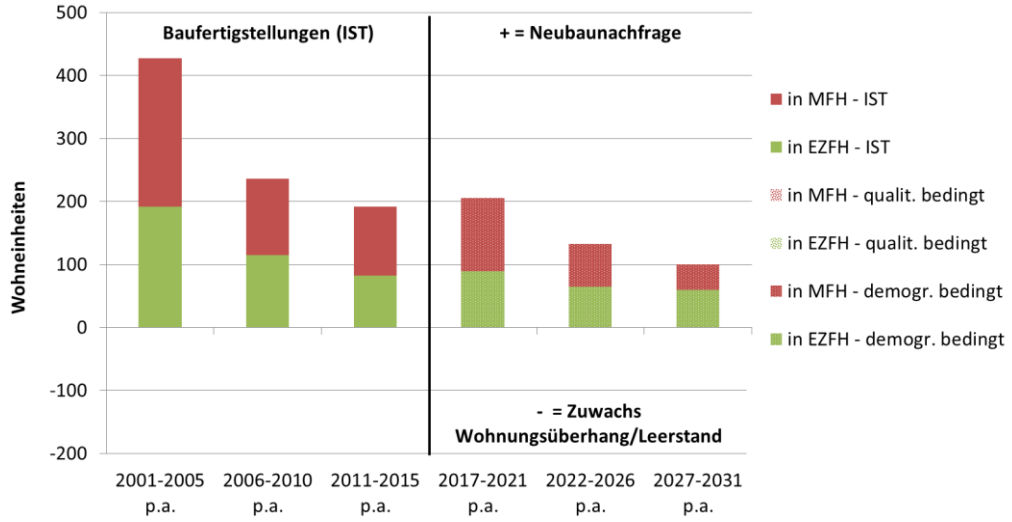
*Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt etwa 40 WE/ha. *** Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha. Ergebnisdetails in Abbildung 108f.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 78: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2031* Teilraum Zentrum

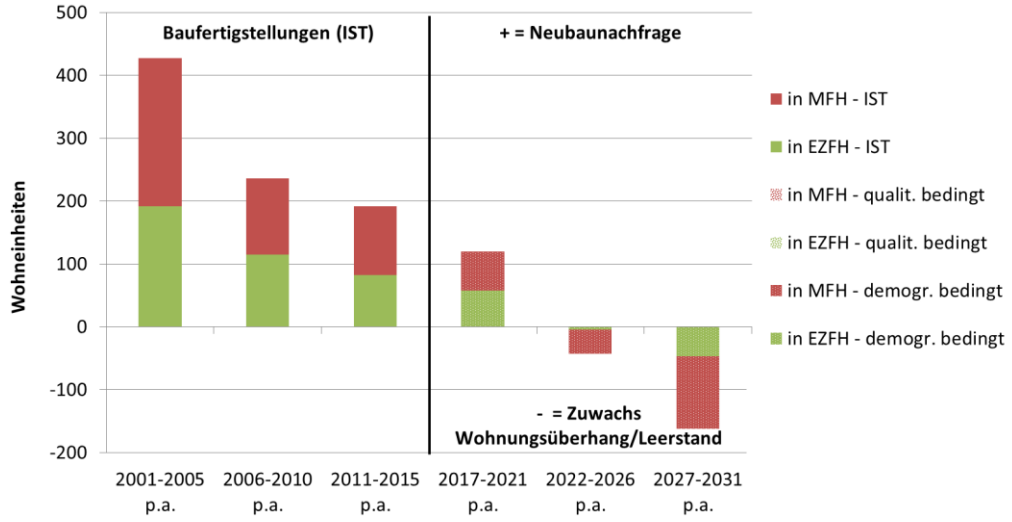
Oberes Ende der Bandbreite



Trendszenario



Unteres Ende der Bandbreite



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

4.3.3 Teilraum Süd

Im Teilraum Süd leben Ende 2016 lt. Melderegister 56.906 Personen (Abbildung 79). Dies entspricht rd. 25.800 wohnungsnachfragenden Haushalten, von denen derzeit 16.700 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und 9.100 in Mehrfamilienhäusern (MFH) wohnen (vgl. Ergebnisse im Anhang: Kap. 1.3 und Kap. 2.3).

- **Altersstruktur:** Aufgrund der Familienzuwanderung der vergangenen Jahre (vgl. Abbildung 45) hat der Teilraum Süd einen viel höheren Anteil an junger Bevölkerung als die beiden anderen Teilräume (Abbildung 50). Die Altersstruktur könnte sich im Teilraum Süd weiter verjüngen, wenn sich die Zuwanderung von Familien in Zukunft fortsetzt (Abbildung 102).

- **Bevölkerungsentwicklung**: Wie die Analyse der vergangenen Entwicklungen gezeigt hat, war das deutliche Wachstum des Teilraums Süd in der Vergangenheit durch die Zuwanderung aus der Stadt Köln geprägt (Kap. 3.3.2). Im Trendszenario nimmt die Zuwanderung in den Teilraum weiter zu und erreicht wieder das Niveau der Jahre 2001 bis 2005 (weiteres „Überschwappen"). Da gleichzeitig das Geburtendefizit weiterhin vergleichsweise gering ist (Abbildung 104 Mitte), wächst der Teilraum Süd (im Trendszenario 58.800 Einwohner in 2031, vgl. Abbildung 79).

    - Eine noch höhere Zuwanderung unterstellt das Expansionsszenario. In der Summe mit dem Geburtendefizit ist das Wachstum wieder so hoch wie in den Jahren 2001 bis 2005 (Abbildung 104 oben). Im Expansionsszenario wohnen dann im Jahr 2031 61.100 Menschen im Teilraum Süd.

    - Wenn die Zuwanderung jedoch abnimmt, wie im Schrumpfungsszenario angenommen, reicht die Zuwanderung nach 2021 nicht mehr aus, um das Geburtendefizit auszugleichen (Abbildung 104 unten). Die Einwohnerzahl im Teilraum Süd nimmt dann auf 55.700 ab.

- **Entwicklung der Wohnungsnachfrage:** Im Jahr 2031 werden im Trendszenario im Teilraum Süd rd. 58.800 Personen leben, die rd. 27.600 Wohnungen nachfragen, davon rd. 18.000 in EZFH und rd. 9.600 in MFH. Möglicherweise sind es aber auch etwas weniger (26.300, davon 17.300 in EZFH) oder mehr (28.500, davon 18.400 in EZFH, vgl. Abbildung 110). Ähnlich wie in Bergisch Gladbach nimmt die Wohnungsnachfrage im Teilraum Süd im Trend- und Expansionsszenario noch recht stark bis zum Jahr 2031 zu (vgl. Abbildung 79). Ein Grund ist, dass hier viele Familien wohnen, die im Bauboom der 2000er Jahre zugezogen sind. Deren inzwischen jugendliche Kinder werden in den nächsten Jahren ausziehen und eigene Wohnungen nachfragen.

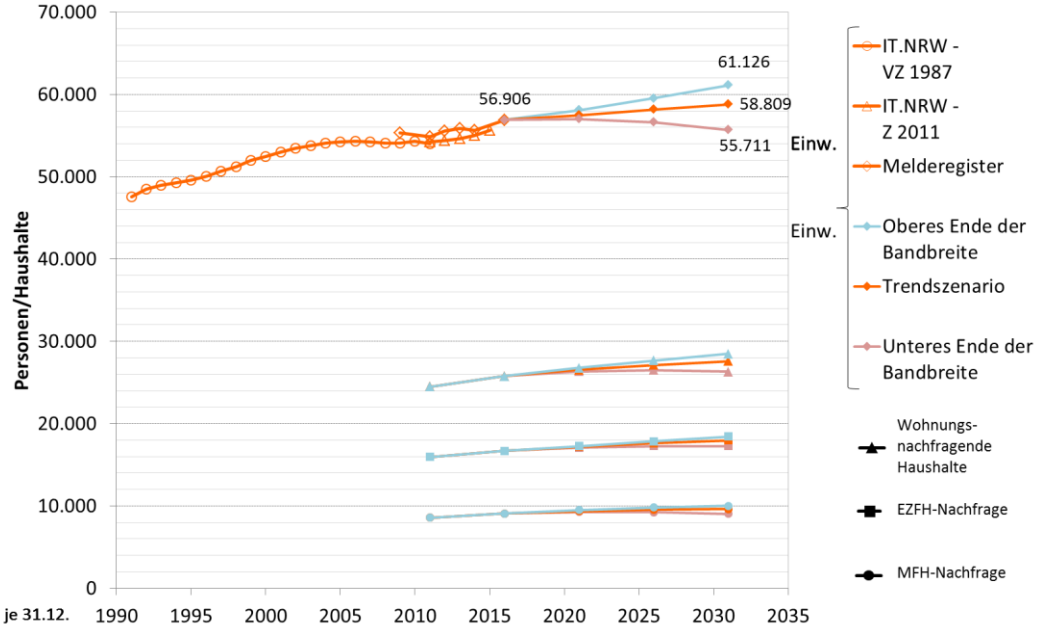
- **Demografisch bedingte Neubaunachfrage:** Im Trendszenario beträgt die demografisch bedingte Neubaunachfrage in den Jahren 2017-2021 jährlich 150 Wohneinheiten (davon 100 in EZFH) und nimmt dann kontinuierlich ab auf 90 Wohneinheiten (davon 70 in EZFH) in den Jahren 2027-2031 (Abbildung 81 Mitte).

  - Das Wachstum im Expansionsszenario ist nur durch eine höhere Bauleistung als bisher zu erreichen (200 bis 160 Wohnungen p.a., vgl. Abbildung 81 oben).
  - Demografisch bedingten Leerstand gibt es möglicherweise gar nicht oder im Schrumpfungsszenario erst später in Mehrfamilienhäusern (ab 2021 rd. 10 WE p.a., ab 2026 40 WE p.a., vgl. Abbildung 81 unten).

- **Summe Neubaunachfrage bis 2031**: Im Teilraum Süd werden bis 2031 im Trendszenario insgesamt 1.800 neue WE nachgefragt (davon 1.300 in EZFH). Es könnten aber auch weniger (800 WE, davon 600 in EZFH) oder mehr sein (2.700 WE, davon 1.700 in EZFH).
- **Baulandbedarf (brutto):** Der Baulandbedarf, um die Neubaunachfrage im Teilraum Süd realisieren zu können, beträgt **in der Summe bis 2031** im Trendszenario rd. 60 ha, wenn man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha unterstellt (Abbildung 80). Im Schrumpfungsszenario ist es deutlich weniger (20 ha) und im Expansionsszenario etwas mehr (rd. 80 ha). Der jährliche Bedarf liegt bei bis zu 5,5 ha pro Jahr (vgl. Ergebnistabellen im Anhang, Abbildung 110).
- **Hinweis:** Der Baulandbedarf hängt sehr von der realisierten Dichte ab. Die obige Überschlagsrechnung entspricht im Schnitt etwa den 40 WE/ha, die auch von der Bezirksregierung angesetzt werden. Möglich wären aber auch höhere oder niedrigere Dichten (etwa durch einen anderen Mix an Geschosswohnungen und freistehenden Häusern). Wenn man überschlägig die Dichte in einer Bandbreite von 20 WE/ha bis 60 WE/ha variiert, werden im Teilraum Süd **in der Summe bis 2031** für die gleichen Anzahl Neubauwohnungen (1.800 WE im Trendszenario) nicht 60 ha Bauland, sondern **30 bis 90 ha Brutto-Bauland** benötigt (Abbildung 80). Im Expansionsszenario könnte der Brutto-Baulandbedarf **bis zu 135 ha** betragen.
- Einen **Zuwachs bei den Wohnungsüberhängen** gibt es nur im Schrumpfungsszenario (rd. +200 WE), nicht aber im Trend- und Expansionsszenario.

Fazit: Der **Teilraum Süd** ist der Teilraum, der noch am ehesten mit Einwohnerzuwächsen rechnen kann, vor allem deshalb, weil hier – als Folge der hohen Bautätigkeit Anfang der 2000er Jahre - noch relativ viele Kinder und damit bald auch potenzielle Eltern leben (Abbildung 50, Seite 49).

Abbildung 79: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2031 im Teilraum Süd (alle Szenarien*)



* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung (Basisjahr 2016).
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

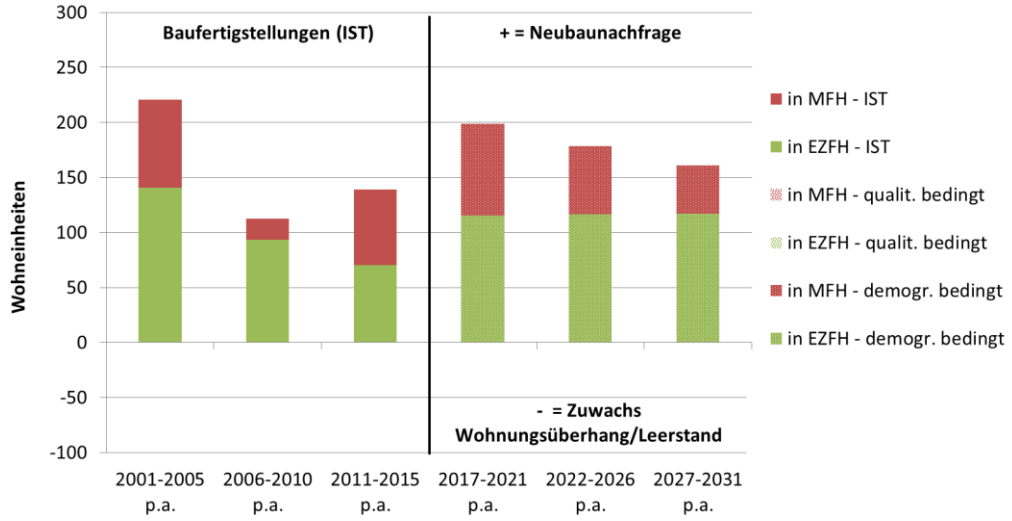
Abbildung 80: Neubaubedarf und Wohnungsüberhänge, 2017 bis 2031: Teilraum Süd

	Unteres Ende	Trendszenario	Oberes Ende
Neubaubedarf (WE) 2017 bis 2031			
in EZFH	600	**1.300**	1.700
in MFH	200	**500**	900
Insgesamt	800	**1.800**	2.700
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (WE) 2017 bis 2031			
in EZFH	0	**0**	0
in MFH	200	**0**	0
Insgesamt	200	**0**	0
Baulandbedarf* (brutto, in ha) 2017 bis 2031			
Insgesamt	20	**60**	80
Bandbreite des Baulandbedarfs (brutto, in ha) 2017 bis 2031**			
Insgesamt	15 - 40	**30 - 90**	45 - 135

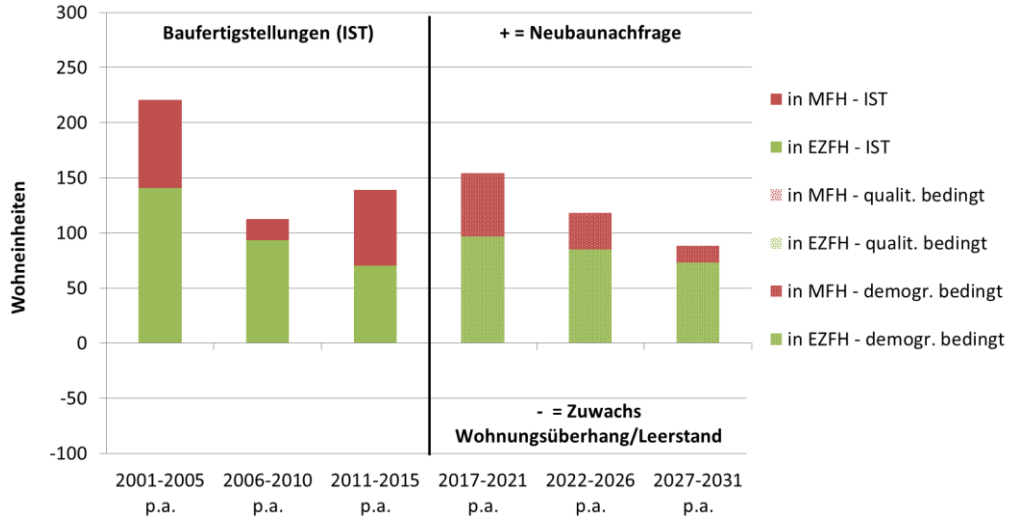
*Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt etwa 40 WE/ha. *** Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha. Ergebnisdetails in Abbildung 110f.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 81: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2031* im Teilraum Süd

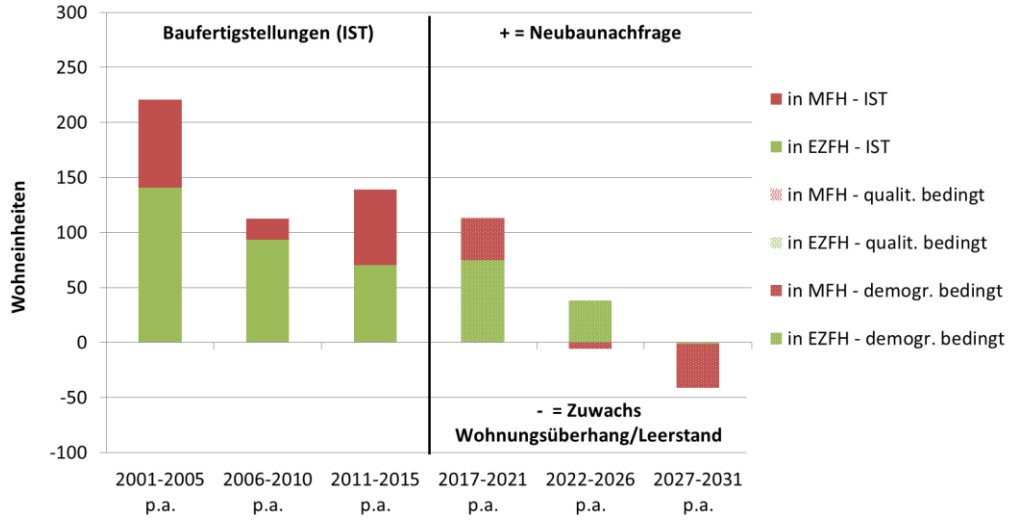
Oberes Ende der Bandbreite



Trendszenario



Unteres Ende der Bandbreite



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

5. Nachgefrage Wohnqualitäten

5.1 Zukünftig wichtige Zielgruppen im Rheinisch-Bergischer Kreis

Der zukünftige Wohnraumbedarf im Rheinisch-Bergischen Kreis lässt sich nicht nur anhand der erforderlichen Mengen beschreiben. Wichtig sind auch Aussagen darüber, welche Qualitäten (Lage, Größe Ausstattung) am Wohnungsmarkt in Zukunft nachgefragt werden. Diese wiederum hängen von der jeweiligen Zielgruppen ab: Familien fragen anderen Wohnraum nach als junge Einpersonenhaushalte. Wohnraum, der die Anforderungen der Zielgruppen nicht erfüllt, ist auf lange Sicht nicht zu vermarkten und leistet daher keinen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Ziel muss es sein, auch heute schon Qualitäten zu bauen, die langfristig benötigt werden - und das jeweils in den *Mengen*, in denen sie nachgefragt werden.

Wie sich die **Zielgruppen** im Rheinisch-Bergischen Kreis bis 2031 mengenmäßig verändern, zeigt tabellarisch Abbildung 82.[29] Auffällig ist, dass die größte Verschiebung zwischen den Altersgruppen gar nicht durch die (im Ausmaß unsichere) Zuwanderung entsteht, die man derzeit vor allem im Blick hat. Viel größer sind die Veränderungen durch die (sicher absehbare) **Alterung** der Gesellschaft! Sie begründet sich in der schon heute sehr ungleichmäßigen Altersstruktur. Wenn alle Altersgruppen gleichmäßig besetzt wären, gäbe es keinen demografischen Wandel. Stattdessen aber verschiebt sich mit Sicherheit der „Babyboomer-Berg"" der 1960er Geburtsjahrgänge immer weiter nach rechts – und die Stärke jeder Zielgruppe am Wohnungsmarkt ändert sich von Jahr zu Jahr.

Die Szenarien zeigen auf, wie sich die Altersstruktur der Bevölkerung je nach Ausmaß der zukünftigen Zuwanderung verändern wird. Die grafische Darstellung (Abbildung 86, Seite 104) zeigt die zwei wesentlichen Entwicklungen: Der „Babyboomer-Berg" altert (wandert nach rechts – in allen Szenarien!) und die Zahl der *jungen* Haushalte sinkt – allerdings je nach Szenario unterschiedlich. Abbildung 82 zeigt diese Veränderungen in Zahlen.

[29] Vgl. dazu auch Abbildung 86 (Seite 112) bzw. zu den Teilräumen entsprechend im Anhang Kap. 1.

Abbildung 82: Veränderung der Bedeutung einzelner Zielgruppen Rheinisch-Bergischer Kreis, 2016-2031

	Veränderung 0- bis unter 20-Jährige 2016-2031					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	-2.300	**-1.600**	-700	-10%	**-7%**	-3%
Teilraum Zentrum	-2.000	**-800**	+300	-9%	**-4%**	1%
Teilraum Süd	-1.200	**-500**	0	-10%	**-5%**	0%
RBK	-5.400	**-2.900**	-400	-10%	**-5%**	-1%

	Veränderung 20- bis unter 30-Jährige 2016-2031					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	-4.100	**-3.400**	-2.900	-33%	**-28%**	-23%
Teilraum Zentrum	-2.100	**-1.100**	-400	-19%	**-10%**	-3%
Teilraum Süd	-1.300	**-800**	-500	-23%	**-15%**	-8%
RBK	-7.500	**-5.400**	-3.700	-26%	**-19%**	-13%

	Veränderung 30- bis unter 40-Jährige 2016-2031					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	-700	**+500**	+2.000	-6%	**4%**	15%
Teilraum Zentrum	-600	**+1.400**	+3.100	-5%	**11%**	26%
Teilraum Süd	-100	**+900**	+1.900	-2%	**15%**	29%
RBK	-1.500	**+2.800**	+6.900	-5%	**9%**	22%

	Veränderung 40- bis unter 60-Jährige 2016-2031					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	-10.200	**-9.600**	-8.800	-26%	**-25%**	-23%
Teilraum Zentrum	-6.600	**-5.100**	-4.200	-19%	**-15%**	-12%
Teilraum Süd	-3.200	**-2.400**	-1.900	-18%	**-13%**	-11%
RBK	-20.000	**-17.000**	-14.900	-22%	**-19%**	-16%

	Veränderung 60- bis unter 80-Jährige 2016-2031					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	+7.700	**+7.800**	+7.800	30%	**30%**	30%
Teilraum Zentrum	+5.500	**+5.800**	+5.800	21%	**22%**	22%
Teilraum Süd	+3.400	**+3.500**	+3.500	27%	**28%**	28%
RBK	+16.600	**+17.100**	+17.100	26%	**27%**	27%

	Veränderung über 80-Jährige 2016-2031					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	+1.800	**+1.900**	+1.900	24%	**24%**	24%
Teilraum Zentrum	+1.700	**+1.800**	+1.800	21%	**22%**	22%
Teilraum Süd	+1.200	**+1.300**	+1.300	39%	**40%**	40%
RBK	+4.800	**+4.900**	+4.900	25%	**26%**	26%

	Veränderung insgesamt 2016-2031					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	-7.800	**-4.400**	-800	-6%	**-4%**	-1%
Teilraum Zentrum	-4.100	**+2.100**	+6.400	-4%	**2%**	6%
Teilraum Süd	-1.200	**+1.900**	+4.200	-2%	**3%**	7%
RBK	-13.000	**-400**	+9.900	-4%	**0%**	3%

Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Mit dem Älterwerden ändern sich die Wohnbedürfnisse:

- Aktive Nachfrager am Wohnungsmarkt sind vor allem junge Erwachsene, die erstmals aus dem Elternhaus ausziehen (**20- bis 30-Jährige**), i.d.R. zunächst in Geschosswohnungen (WE in MFH).

- Eine zweite wohnungsmarktaktive Lebensphase schließt dann an, wenn viele im Alter zwischen **30 und 40 Jahren** als Familie in ein Ein- oder Zweifamilienhaus ziehen wollen (WE in EZFH).

- Die Erfahrung zeigt, dass **ab einem Alter von etwa 40 Jahren** die Umzugshäufigkeit sinkt und damit die aktive Teilnahme am Wohnungsmarkt nachlässt. Denn erstens ziehen 40- bis 60-Jährige seltener arbeitsplatzbedingt um. Zweitens haben sie ihre Wohnwünsche bereits weitgehend realisiert: Viele wohnen in Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder großen Familienmietwohnungen. Einen Anlass zum Umzug gibt es in dieser Lebensphase kaum.

- Das kann sich wieder ändern, wenn **das 60. Lebensjahr überschritten** wird. Der berufliche Ruhestand schafft neue Möglichkeiten des Ortswechsels, die Kinder sind aus dem Haus, Wohnung und Garten sind für zwei Personen inzwischen unnötig groß und die ersten körperlichen Einschränkungen machen sich bei Gartenarbeit und Treppensteigen bemerkbar. All diese Veränderungen können Ausschlag dafür sein, über einen Umzug nachzudenken.

Die Modellrechnungen zeigen im Ergebnisse für die einzelnen Altersgruppen im Rheinisch-Bergischen Kreis bis 2031 folgende Entwicklung (Abbildung 82: grün: Zahl steigt, rot: Zahl sinkt):

- Die Zahl der 20- bis unter 30-Jährigen nimmt im Rheinisch-Bergischen Kreis in allen Teilräumen und Szenarien in den nächsten 15 Jahren ab.

- Die Entwicklung der Zahl der 30- bis unter 40-Jährigen ist unsicher, weil vor allem diese Altersgruppe vom Ausmaß der zukünftigen Zuwanderung beeinflusst wird. Im Trendszenario nimmt Zahl der Einwohner dieser Altersgruppe in allen Teilräumen zu. Die Zahl der 30- bis unter 40-Jährigen wächst in den Teilräumen Zentrum und Süd am stärksten, da diese mehr vom „Überschwappen“ aus Köln profitieren als der Teilraum Nord. Im Expansionsszenario ist das Wachstum stärker. Im Schrumpfungsszenario hingegen schrumpft selbst diese Altersgruppe.

- Die Babyboomer werden zu Senioren: Durch das Herauswachsen des „Babyboomer-Bergs“ wird sich die Zahl der **40- bis 60-Jährigen** verringern (in Abbildung 82 rot dargestellt) und die Zahl der **60- bis 80-Jährigen** und **Über 80-Jährigen** vergrößern. Dies führt möglicherweise vorübergehend noch einmal zu *mehr Bewegung* am Wohnungsmarkt.

- Der absolut stärkste Zuwachs wird in den nächsten 15 Jahren die Gruppe der 60-bis 80-Jährigen im Rheinisch-Bergischen Kreis betreffen. Im Teilraum Nord steigt ihre Zahl im Trendszenario um +7.800 Personen, was überschlägig mehr als +3.900 Haushalten entspricht. Mit +30 % ist das Wachstum hier

am stärksten, da im Teilraum Nord (relativ) viele Babyboomer leben. Im Teilraum Zentrum ist das relative Wachstum in der Altersgruppe der 60-bis 80-Jährigen mit +22 % etwas geringer. Hintergrund ist, dass diese Altersgruppe bereits heute in Bergisch-Gladbach stärker besetzt ist als in den anderen Teilräumen: Im Trendszenario steigt hier die Zahl der jüngeren Senioren um +5.800 Personen in rd. 2.900 Haushalten. Auch im Teilraum Süd leben in 15 Jahren mehr 60-bis 80-Jährige als heute (+3.500 Personen).

- Auch die Zahl der Hochbetagten (über 80-Jährigen) nimmt zu: Im Trendszenario sind es im gesamten Kreis +4.900 Personen. Dabei dürfte es sich weitgehend um 1-Personen-Haushalte handeln, so dass auch die Zahl der Wohnungsnachfrager dieses Alters +4.900 Haushalte beträgt. Mit anderen Worten: im Jahr 2031 werden im Rheinisch-Bergischen Kreis etwas +5.000 Wohnungen mehr als heute von Hochbetagten bewohnt werden (!) – mit entsprechenden Anforderungen an die Versorgung und Pflege der Bewohner.

Fazit: Wenn man das zukünftige Wohnungsangebot im Rheinisch-Bergischen Kreis auch *qualitativ* an der Nachfrage der Bevölkerung ausrichten will, so sind die Bedürfnisse (und auch die Kaufkraft) der hier skizzierten wichtigsten Zielgruppen zu berücksichtigen: Die Babyboomer, die (mit Sicherheit) zu **jungen Senioren** werden, die **jungen Familien** (über deren Zahl noch Unsicherheit herrscht) und die **Hochbetagten** (über deren Zahl Sicherheit und deren Bedürfnisse Unsicherheit herrscht). Quer dazu laufen die teils noch unbekannten Bedürfnisse der **Flüchtlinge** (junge Einzelpersonen und Familien) und die Bedürfnisse bzw. Finanzierungsmöglichkeiten der **Niedrigeinkommensbezieher** (die in allen Altersgruppen vorkommen). Die Wohnbedürfnisse dieser Zielgruppen werden im Folgenden beschrieben.

5.2 Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen

Ältere Haushalte

Knapp zwei Drittel der älteren Haushalte im Rheinisch-Bergischen Kreis leben im selbstgenutzten Eigentum, insbesondere im Einfamilienhaus. Ein Drittel wohnt zur Miete zumeist in einem Mehrfamilienhaus.[30] Im Trendszenario wird die Zahl der älteren Bewohner (ab 60 Jahren) im Rheinisch-Bergischen Kreis von 2016 bis 2031 um 22.000 Personen zunehmen – der größte Teil davon werden „junge Alte“ sein (60- bis 80 Jahre). Im Ergebnis werden in 15 Jahren rd. 10.000 zusätzliche ältere Haushalte im Rheinisch-Bergischen Kreis wohnen.

Diese Gruppe verfügt im Vergleich der unterschiedlichen Altersgruppen über eine höhere Zahlungsbereitschaft für Immobilien und tauscht öfter das Eigenheim gegen eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Dies ist schon heute ein Trend im Rheinisch-Bergischen Kreis. Davon berichten auch die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragten Wohnungsmarktakteure. Danach beträgt der Anteil an Käufern ab 60

[30] Nach dem Zensus 2011 lebten 2011 rd. 125.000 ältere Haushalte im Rheinisch-Bergischen Kreis (Haushalte, in denen mindestens ein Bewohner 65 Jahre und älter ist).

Jahren von Eigentumswohnungen im Kreis in den einzelnen Neubauprojekten wenigstens 50 % und vielerorts 70-80 %. Die meisten dieser Käufer haben ihr Eigenheim verkauft und einen zentraleren Standort mit kurzen Wegen zum Versorgen und einem ÖPNV-Anschluss gewählt. Eine Sondergruppe sind die „verkappten" Kapitalanleger. Sie sind zwischen 50 und 60 Jahren, wollen in einigen Jahren selbst in die Wohnung einziehen und vermieten diese bis dahin. Ältere Haushalte legen Wert darauf, dass die Gebäude bzw. Hauseingänge nicht zu groß (idealerweise nicht mehr als 10 Wohnungen) und barrierefrei bzw. barrierearm sind (barrierefreier Zugang zum Gebäude, Aufzug, bodengleiche Dusche im Bad).

Im Mietsegment liegen die Anteile älterer Haushalte auf einem geringerem Niveau als bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen, können aber je nach Lage und Ausstattung auch 50 % und höher ausfallen. Es gibt auch Mehrfamilienhäuser, die als Kapitalanlage errichtet wurden und die aufgrund eines nicht vorhandenen Aufzugs kaum ältere Haushalte angesprochen haben (bis auf die Wohnungen im Erdgeschoss).

Befragte Wohnungsmarktakteure im Rheinisch-Bergischen Kreis berichten davon, dass die Nachfrage älterer Haushalte größer ist als das verfügbare Neubauangebot. Es hätten mehr Wohnungen verkauft und vermietet werden können – wenn mehr Baugrundstücke zur Verfügung gestanden hätten. Die Nachfrage älterer Haushalte kommt fast ausschließlich aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis selbst. Haushalte, die aus Köln zuziehen, sind die Ausnahme.

Ein großer Teil der in den letzten beiden Jahren im Rheinisch-Bergischen Kreis gebauten Mehrfamilienhäuser ist im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und nicht auf klassischen Neubauflächen entstanden. Die genutzten Grundstücke waren vorher entweder mit einem Einfamilienhaus bebaut, dass abgerissen wurde oder anderweitig genutzt (gewerblich, Sportplätze). Darüber hinaus wurden Baulücken bebaut.

Ältere Haushalte werden im Rheinisch Bergischen Kreis auch im Rahmen von integrierten, gemischt genutzten Neubauquartieren angesprochen. Dort sind sie eine Zielgruppe unter anderen - hinzukommen Familien, junge und mittelalte Ein-und Zweipersonenhaushalte. Solche in der Nähe der jeweiligen Zentren liegenden Projekte gibt es in Leichlingen (Wupperbogen), Overath (Auenbogen) und Rösrath (Leibnizpark). Entscheidend ist sicherlich die zentrale Lage, geschätzt wird aber auch die Mischung unterschiedlicher Bewohner und Nutzungen bzw. ein insgesamt abwechslungsreiches Quartier.

Die gebrauchten Einfamilienhäuser der ausgezogenen älteren Haushalte werden entweder von jungen Familien wiederbezogen (meistens werden die Objekte modernisiert) oder an teuren Standorten, wie z.B. Refrath und Bensberg in Bergisch-Gladbach, von Bauträgern erworben, abgerissen und neu mit einem Mehrfamilienhaus (in das wiederum i.d.R. viele ältere Haushalte einziehen) bebaut. An teuren Standorten ist die Zahlungsbereitschaft junger Familien für eine gebrauchte Immobilie beschränkt.

Abbildung 83: Neubau-Mehrfamilienhäuser im Rheinisch-Bergischen Kreis

Refrath (Bergisch-Gladbach)

Bensberg (Bergisch-Gladbach)

Refrath (Bergisch-Gladbach)

Refrath (Bergisch-Gladbach)

Wupperbogen (Leichlingen)

Auenbogen (Overath)

Leibnizpark (Rösrath)

Wermelskirchen (Innenstadt)

Quelle: eigene Fotos **empirica**

Nicht alle älteren Haushalte im Rheinisch-Bergischen Kreis leben in Eigenheimen und verfügen über eine überdurchschnittliche Kaufkraft. Etwa ein Drittel der älteren Haushalte im Kreisgebiet wohnt zur Miete – meistens vermutlich in einem Mehrfamilienhaus. Häufig sind das weniger einkommensstarke Haushalte, so dass diesen oftmals die Zahlungsfähigkeit für eine Neubau-Mietwohnung fehlt, auch wenn sie ihre Wohnsituation verbessern möchten.

Familien

Der Rheinisch-Bergische Kreis ist aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Köln ein nachgefragter Wohnstandort von Familien. Auch wenn der Rheinisch-Bergische Kreis im Vergleich der Landkreise im Geschäftsgebiet der Kreissparkasse der teuerste Wohnstandort ist, reicht das Preisgefälle zu Köln aus, dass viele Familien, die kein adäquates Angebot in Köln finden, in den Rheinisch-Bergischen Kreis ziehen. Da davon auszugehen ist, dass die Stadt Köln in den kommenden 15 Jahren auch weiterhin wachsen wird und diese Nachfrage nicht vollständig auf dem Kölner Stadtgebiet bedient werden kann, werden Familien aus Köln weiterhin Wohnraum im Rheinisch-Bergischen Kreis nachfragen.

Aufgrund der topografischen Situation im Rheinisch-Bergischen Kreis ist Bauland knapp und es gab in den letzten Jahren keine großen Neubaugebiete mit Einfamilienhäusern im Kreisgebiet. Kleinteiligkeit herrscht vor. Selten werden Projekte mit mehr als 40-50 Grundstücken realisiert. Hier unterscheidet sich der Rheinisch-Bergische Kreis vom Rhein-Sieg-Kreis und vom Rhein-Erft-Kreis – dort gibt es Neubaugebiete mit hunderten von Baugrundstücken für Familien.

Befragte Marktakteure im Rheinisch-Bergischen Kreis berichten davon, dass in den Kommunen, die an das Kölner Stadtgebiet angrenzen, wenigstens 50 % der Käufer neu gebauter Einfamilienhäuser aus Köln kommen. Die übrigen 50 % verteilen sich auf die jeweilige Kommune und den übrigen Rheinisch-Bergischen Kreis. Aber auch im Gebrauchtsegment kommt ein großer Teil der Nachfrage nach Einfamilienhäusern aus Köln (im Unterschied zum weiter von Köln entfernten Oberbergischen Kreis, in dem gebrauchte Eigenheime fast ausschließlich von Familien aus dem Oberbergischen Kreis erworben werden).

Im Neubausegment fragen Familien alle Formen von Einfamilienhäusern im Kreisgebiet nach, d.h. nicht nur freistehende Objekte, sondern auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Dies ist den tlw. hohen Baulandpreisen im Rheinisch-Bergischen Kreis geschuldet. Häufig sind die zumeist kleinen Baugebiete im Kreis dann auch relativ dicht bebaut bzw. weisen geringe Grundstücksgrößen auf. Daher werden im Rheinisch-Bergischen Kreis auch anteilig mehr Bauträger-Objekte im Einfamilienhausbereich entwickelt und verkauft als es z.B. im Oberbergischen Kreis der Fall ist.

Analog zur Nachfrage älterer Haushalte war in den letzten Jahren auch die Nachfrage von Familien nach adäquaten Neubauangeboten größer als das verfügbare Angebot. Dies berichten die befragten Wohnungsmarktakteure. Es gibt aber auch Hinweise, dass es einen unterschiedlichen Nachfragedruck im Kreisgebiet gibt, d.h. auch im Neubau-Einfamilienhaussegment wird nicht alles gleichermaßen akzeptiert.

Abbildung 84: Neubau-Einfamilienhausbeispiele im Rheinisch-Bergischen Kreis

Wupperbogen (Leichlingen)

Auenbogen (Overath) Auenbogen (Overath)

Bensberg (Bergisch-Gladbach) Bensberg (Bergisch-Gladbach)

Quelle: eigene Fotos **empirica**

Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren bis mittleren Alter

Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 20 und 50 Jahren machen den größten Anteil der Nachfrager nach Wohnraum im Rheinisch-Bergischen Kreis aus. Diese Gruppe ist aufgrund unterschiedlicher Lebensphasen und Einkommensniveaus im Hinblick auf ihre Wohnwünsche sehr heterogen. Während junge Haushalte vor allem Wert auf einen gut an den Arbeitsplatz angebundenen Standort legen, ist dies für Haushalte im mittleren Alter in geringerem Maß von Bedeutung. Besonders Paare

ohne Kinder haben aufgrund ihres doppelten Einkommens oftmals eine überdurchschnittliche Wohnkaufkraft. Es gibt aber auch viele Einpersonenhaushalte mit erhöhter Kaufkraft.

Demzufolge sind die Anforderungen an die Objektqualitäten hinsichtlich der Ausstattung hoch. Diese Zielgruppe optimiert ihre Wohnfläche und/oder ihren Wohnstandort und ist in der Lage bzw. bereit, höhere Mieten/Kaufpreise in einem Neubau zu finanzieren. Diese Zielgruppe hat aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraft die größte Wahlfreiheit im Hinblick auf Standorte und Immobilien. Eine gute Wohnlage spielt daher für diese Zielgruppe eine wichtige Rolle.

Im Rheinisch-Bergischen Kreis machen bei Neubauwohnungen zur Miete die 25 bis 40-Jährigen die Mehrheit der Nachfrager aus – insbesondere wenn es keinen Aufzug im Gebäude gibt. Bei neu gebauten Eigentumswohnungen werden i.d.R. weniger als 30- 40 % an jüngere und mittelalte Haushalte verkauft.

Die meisten Nachfrager nach Neubauwohnungen aus dieser Zielgruppe kommen aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis. An Standorten, die an Kommunen außerhalb des Rheinisch-Bergischen Kreises angrenzen, fragen auch Haushalte aus den Nachbarkommunen nach. Insbesondere in der Stadt Bergisch-Gladbach gibt es eine nennenswerte Nachfrage jüngerer und mittelalter Haushalte aus der Stadt Köln. Das sind häufiger Haushalte, die umziehen, um näher an ihrem Arbeitsplatz im Rheinisch-Bergischen Kreis zu sein.

Flüchtlinge

Befragte Wohnungsmarktakteure im Rheinisch-Bergischen Kreis berichten davon, dass zunehmend anerkannte Flüchtlinge preiswerten Wohnraum suchen. Allerdings ist dies kein Mengeneffekt. Flüchtlinge sollten zudem keine eigenständige Zielgruppe für den Wohnungsmarkt im Rheinisch-Bergischen Kreis sein. Zum einen ist die Gruppe der Flüchtlinge heterogen, da sie sowohl junge alleinreisende Männer als auch Familien umfasst. Zum anderen ist davon auszugehen, dass sich nach Anerkennung die Bedingungen ändern. Ein zugewiesener junger Flüchtling, der alleine im Rheinisch-Bergischen Kreis angekommen ist, befindet sich nach Anerkennung und Familiennachzug in einer anderen Lebenssituation mit dementsprechend anderen Anforderungen an das Wohnen. Junge alleinreisende Flüchtlinge suchen z. B. kostengünstige zentral gelegenen Mietwohnungen und Kontakt zu Gleichaltrigen. Sie unterscheiden sich daher hinsichtlich ihrer Wohnwünsche nicht sehr von deutschen jungen Erwachsenen. Flüchtlingsfamilien haben im Grunde genommen kaum andere Wohnpräferenzen als die eingangs dargestellten Anforderungen von Familien. Sie fragen vor allem Standorte mit einer Grundversorgung nach, da sie als einkommensschwache Haushalte auf die Anbindung an den ÖPNV angewiesen sind. Anerkannte Flüchtlinge im Rheinisch-Bergischen Kreis werden in mittlerer Frist vom Wohnungsmarkt mengenmäßig leicht absorbiert werden. Auf ein Jahr gerechnet, war der Flüchtlingszustrom zwar sehr groß, aber das „Hineinsickern“ in den „normalen“ Wohnungsmarkt wird über einen längeren Zeitraum stattfinden.

Einkommensschwache Haushalte

Haushalte mit geringem Einkommen gibt es in allen Alters- und Zielgruppen. Zu ihnen zählen nicht nur Auszubildende und Berufsanfänger, sondern auch Familien und Ältere. Sie unterscheiden sich von anderen Haushalten lediglich dadurch, dass sie für die Finanzierung kaum oder gar nicht selbst aufkommen können und z. B. Kosten der Unterkunft beziehen. Die finanziellen Einschränkungen führen dazu, dass sie zu größeren Kompromissen bereit sind.

Wohnungsmarktakteure aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis berichten davon, dass beim Angebot an bezahlbarem Wohnen zur Miete Engpässe bestehen. Mengenmäßig fokussiert die Nachfrage am stärksten auf die die Kreisstadt Bergisch-Gladbach. Aber auch in den anderen Kommunen wird preiswerter Wohnraum nachgefragt, auch wenn der Markt dort nicht so angespannt ist wie in der Kreisstadt. Es fragen sowohl Familien (vermehrt auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) als auch jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (Fokus auf kleinere bis mittelgroße Wohnungen) nach. Einkommensschwächere Haushalte wünschen in stärkerem Maße als zahlungskräftigere Nachfrager gut an den ÖPNV angebundene Standorte, da sie häufig nicht über ein Auto verfügen.

5.3 Zielgruppen in den Teilräumen des Rheinisch-Bergischen Kreises

Die drei Teilräume im Rheinisch-Bergischen Kreis haben im Hinblick auf die Nachfragegruppen tlw. unterschiedliche Potenziale. Nachfolgende Übersicht stellt die Eckpunkte der Nachfrage in teilräumlicher Perspektive dar und dient als Anhaltspunkt dafür, was für welche Zielgruppen in welchen Teilräumen realisiert werden kann.

Abbildung 85: Zielgruppen des Wohnungsmarktes in den Teilräumen im Rheinisch-Bergischen Kreis

Zielgruppe	**TR Nord** (Leichlingen, Burscheid, Wermelskirchen, Odenthal, Kürten)	**TR Mitte** (Bergisch-Gladbach)	**TR Süd** (Rösrath, Overath)
Familien	▪ Familien mit durchschnittlicher / erhöhter Kaufkraft: ○ Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, ○ Neubauten (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) ○ gebrauchte Einfamilienhäuser in gutem Zustand ▪ Familien mit geringer Kaufkraft: ○ große, preisgünstige Mietobjekte		
	▪ Einzugsgebiet (Schwerpunkte) ○ Leichlingen: LK Mettmann, Leverkusen, Düsseldorf, Rheinisch-Bergischer Kreis, Köln ○ Burscheid / Wermelskirchen: Bergisches Städtedreieck, Leverkusen, südl. Ruhrgebiet ○ Odenthal / Kürten: Bergisch-Gladbach, Köln, Leverkusen, Rheinisch-Bergischer Kreis	▪ Einzugsgebiet (Schwerpunkte) ○ Bergisch-Gladbach: Köln, Rheinisch-Bergischer Kreis	▪ Einzugsgebiet (Schwerpunkte) ○ Rösrath/Overath: Bergisch-Gladbach, Rheinisch-Bergischer Kreis, Köln

Zielgruppe	**TR Nord** (Leichlingen, Burscheid, Wermelskirchen, Odenthal, Kürten)	**TR Mitte** (Bergisch-Gladbach)	**TR Süd** (Rösrath, Overath)
Ein-und Zweipersonenhaushalte im jüngeren bis mittleren Alter	▪ Haushalte mit durchschnittlicher / erhöhter Kaufkraft: ○ Miet- und Eigentumswohnungen im Neubau ○ höherwertige gebrauchte Wohnungen (Miete, Kauf) an guten / sehr guten Standorten wenigstens mit Grundversorgung ▪ Haushalte mit geringer Kaufkraft (u.a. Auszubildende, Starterhaushalte): ○ kleine und mittelgroße preisgünstige Mietwohnungen mit Busanbindung ▪ Generell: ○ jüngere Haushalte unter 40 eher Miete, ○ Haushalte im mittleren Alter (40 bis oberhalb 50): auch Eigentumswohnungen		
	▪ Einzugsgebiet (Schwerpunkte) ○ Rheinisch-Bergischer Kreis	▪ Einzugsgebiet (Schwerpunkte) ○ Rheinisch-Bergischer Kreis, Köln	▪ Einzugsgebiet (Schwerpunkte) ○ Rheinisch-Bergischer Kreis
Ältere Haushalte	▪ Haushalte mit durchschnittlicher / erhöhter Kaufkraft: ○ Miet- und Eigentumswohnungen im Neubau ○ höherwertige gebrauchte Wohnungen (Miete, Kauf) ○ auch Nachfrage nach Betreutem Wohnen an guten / sehr guten Standorten wenigstens mit Grundversorgung (auch zentrale Lagen in größeren Ortsteile) ▪ Haushalte mit geringer Kaufkraft: ○ kleine und mittelgroße preisgünstige Mietwohnungen mit Grundversorgung ▪ Generell: ○ Zweipersonenhaushalte, die aus dem Einfamilienhaus kommen i.d.R. Eigentumswohnungen; ○ Einpersonenhaushalte i.d.R. Mietwohnungen		
	▪ Einzugsgebiet (Schwerpunkte) ○ Rheinisch-Bergischer Kreis	▪ Einzugsgebiet (Schwerpunkte) ○ Rheinisch-Bergischer Kreis	▪ Einzugsgebiet (Schwerpunkte) ○ Rheinisch-Bergischer Kreis

Quelle: Eigene Darstellung **empirica**

6. Fazit und Empfehlungen

6.1 Zusammenfassung der Ergebnisse

6.1.1 Bisherige Entwicklung

Wirtschaftsentwicklung:

- **Fazit:** Der Rheinisch-Bergische Kreis steht wirtschaftlich relativ gut da: Die Zahl der Arbeitsplätze steigt seit Jahren, der Zuwachs liegt allerdings unter dem einiger Nachbarkreise und zeitweise auch unter dem Landesdurchschnitt (Abbildung 2). Besonders positiv entwickeln sich die Anzahl und der Anteil zukunftsträchtiger Dienstleistungsarbeitsplätze (Abbildung 3 und Abbildung 4). Die Arbeitsplatzzahlen in Köln steigen schneller und die Zahl der Auspendler aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis wächst (Abbildung 5).

- **Trend:** Wirtschaftsbedingt ist in absehbarer Zeit keine verstärkte Abwanderung im Rheinisch-Bergischen Kreis zu erwarten. Darauf lässt die heutige Wirtschaftsstruktur schließen: Regionen mit heute schon vielen Beschäftigten im Dienstleistungssektor werden wirtschaftlich eher expandieren als Regionen mit heute noch vielen Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe. Umgekehrt könnten Regionen mit (heute noch) vielen Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe in den nächsten Jahren noch Arbeitsplätze verlieren. Insofern lässt schon die heutige Wirtschaftsstruktur Rückschlüsse auf die zukünftige Arbeitsplatzentwicklung zu. Die Neuansiedlung neuer Arbeitsplätze – vorzugsweise in expandierenden Branchen – kann die Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung noch zusätzlich positiv beeinflussen.

- Hinzu kommt, dass Arbeitsplätze immer mobiler werden: Im digitalen Zeitalter spielt es kaum noch eine Rolle, ob ein Kollege im Nebenzimmer, zu Hause, im Zug oder im Ausland sitzt. Unternehmen können auch an entfernten Standorten expandieren. Mit der Zunahme von Heimarbeitsplätzen ist es möglicherweise nicht mehr erforderlich, täglich ins Büro zu fahren. Statt einer guten physischen Erreichbarkeit wird eine gute digitale Erreichbarkeit eine immer größere Rolle spielen.

- Der Rheinisch-Bergische Kreis zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Vernetzung und insbesondere eine gute Anbindung an Köln und Leverkusen aus. Zudem ist der Breitbandausbau schon weit fortgeschritten[31]. Damit bleibt der Rheinisch-Bergische Kreis vermutlich noch lange als Wohnstandort attraktiv.

[31] Vgl. https://www.breitband.nrw.de/kommunale-karten/rheinisch-bergischer-kreis.html (Stand: Dezember 2017).

Demografie:

- **Fazit**: Die Einwohnerzahl im Rheinisch-Bergischen Kreis stieg bis 2004 (**Phase 1**), fiel zwischen 2005 und 2011 leicht ab (**Phase 2**), blieb 2012 konstant (**Phase 3**) und erhöht sich seit 2013 – also nicht erst seit dem Flüchtlingszustrom 2015 - wieder leicht (**Phase 4**, vgl. Abbildung 6). Zwischenzeitlich schrumpfte der Kreis, weil Zuwanderung fehlte, um den Sterbeüberschuss auszugleichen: 2006 bis 2010 zogen weniger Familien zu (Abbildung 9 Mitte). Gleichzeitig verdoppelte sich die Nettoabwanderung junger Menschen (18 bis 24 Jahre). Das Wachstum vor 2005 und das erneute leichte Wachstum seit 2013 entstand durch die Zuwanderung von Familien - vor allem aus Köln und dem Ausland (Abbildung 9).

- Seit 2013 wächst die Einwohnerzahl wieder. Hintergrund ist eine verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland, vor allem aus Osteuropa und den Balkenstaaten (Abbildung 12) und seit 2015 auch aus den nahöstlichen Krisengebieten (Syrien, Irak, Afghanistan, Iran). Während 2016 Menschen aus den Balkan-Staaten den Rheinisch-Bergischen Kreis wieder im Saldo verlassen, wandern weiterhin Menschen zu, die aus den nahöstlichen Flüchtlingsländern stammen (und vielleicht bisher in anderen Orten Deutschlands wohnten). Trotz der Nettozuwanderung von Ausländern ist der Ausländeranteil mit gut rd. 9 % nach wie vor gering. Zwischen 2001 und 2010 wanderten im Schnitt sogar jedes Jahr 200 Personen mehr ins Ausland ab als aus dem Ausland zuzogen (Abbildung 9 oben und Mitte).

- **Trend**: Das Geburtendefizit wird jedes Jahr größer (Abbildung 8). Dieser Trend wird sich fortsetzen, weil es schon an potenziellen Müttern fehlt (Abbildung 14). Bevölkerungswachstum ist also nur durch Zuzug möglich. Trotz der starken Abwanderung junger Menschen nach Köln gewinnt der Rheinisch-Bergische Kreis immer noch Einwohner durch den Zuzug junger Familien hinzu. Diese Trends werden auf absehbare Zeit vermutlich bestehen bleiben. Allerdings sind auch immer mehr Zuzüge erforderlich, um den wachsenden Sterbeüberschuss (Geburtendefizit) zu kompensieren.

- **Auswirkung auf den Wohnraumbedarf:** Einen großen Einfluss auf die zukünftige Wohnungsnachfrage hat die ungleichmäßige Altersstruktur im Rheinisch-Bergischen Kreis. Denn Wanderungsmuster sind altersspezifisch: Junge Familien ziehen in suburbane Regionen wie den Rheinisch-Bergischen Kreis. Gleichzeitig ziehen junge Menschen (18 bis unter 25 Jahre) zur Ausbildung oder zum Studium aus ihrem Elternhaus im Rheinisch-Bergischen Kreis in größere Städte fort, insbesondere nach Köln (Abbildung 9). Durch die Abwanderung junger Menschen sinkt die Einwohnerzahl, allerdings ohne dass Wohnungen frei werden - die Elterngeneration wohnt weiterhin in den ehemaligen Familienwohnungen. Zuziehende Familien aus Köln benötigen daher *zusätzliche* Wohnungen – selbst wenn die Einwohnerzahl in der Summe konstant bliebe.

- Ein Teil der zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch Zuziehende lässt sich möglicherweise über leerstehende bzw. freiwerdende Wohnungen decken. Die übrige zusätzliche Nachfrage erhöht die demografisch bedingte *Neubaunachfrage*. Falls einige durch Abwanderung oder Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen nicht wiedergenutzt werden, weil sie Wohnungssuchenden im Vergleich zu Neubauobjekten unattraktiv erscheinen, kommt es zusätzlich noch zu einer *qualitätsbedingten* Neubaunachfrage (vgl. dazu Ergebnisse in Kap. 4.3).

Wohnungsmarktentwicklung:

Fazit: Die meisten Wohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern (56 %; vgl. Abbildung 19) und werden von ihren Eigentümern selbst genutzt (53 %, Abbildung 21). Dennoch ist immerhin ein Viertel aller Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet. Der Wohnungsbestand ist relativ jung (25 % mit Baujahr nach 1990; vgl. Abbildung 18). Der Mietbindungsanteil ist auch im Rheinisch-Bergischen Kreis rückläufig.[32] Weiterhin sind aber 8 % aller Geschosswohnungen im Rheinisch-Bergischen Kreis preisgebundene Mietwohnungen (Abbildung 24).

- Die Zahl der Baufertigstellungen entwickelt sich im Rheinisch-Bergischen Kreis parallel zur demografischen Entwicklung: In den gesamten 1990er Jahren ebenso wie in der letzten Wachstumsphase der frühen 2000er Jahre wurde noch relativ viel gebaut (Abbildung 27). In der Schrumpfungsphase ab 2005 ging die Bauintensität deutlich zurück. Erst seit 2016 wird wieder mehr gebaut, vor allem Mehrfamilienhäuser (Abbildung 25 und Abbildung 26). Im Rheinisch-Bergischen Kreis reagiert der Wohnungsbau also auf die Nachfragesituation und wird nicht – wie in einigen Nachbarkreisen – proaktiv als Steuerelement der Wanderungen und Demografie eingesetzt.

- Geografisch und auch vom Miet- und Preisniveau her liegt der Rheinisch-Bergische Kreis zwischen Köln und dem Oberbergischen Kreis (Abbildung 28ff.): In Köln kosten gebrauchte **Ein- und Zweifamilienhäuser** 3.300 Euro/qm, im Rheinisch-Bergischen Kreis 2.400 Euro/qm und im Oberbergischen Kreis 1.300 Euro/qm (3. Quartal 2017, Abbildung 28). Bei Eigentumswohnungen zeigt sich ein ähnliches Gefälle (Köln: 3.100 Euro/qm, Rheinisch-Bergischer Kreis: 2.000 Euro/qm, Oberbergischer Kreis: 1.200 Euro/qm). Auch die Mieten sinken nach Osten hin ab (Köln: 10,50 Euro/qm, Rheinisch-Bergischer Kreis: 7,70 Euro/qm, Oberbergischer Kreis: 5,90 Euro/qm). Die Immobilienpreise im Rheinisch-Bergischen Kreis steigen fast so stark wie in Köln: In den letzten gut fünf Jahren sind die Kaufpreise für Ein –und Zweifamilienhäuser um knapp +5 % p.a. und für Eigentumswohnungen sogar um knapp +7 % p.a. gestiegen. Die Mietpreise entwickelten sich weniger dynamisch. Aber auch sie stiegen noch um knapp +3 % p.a., am stärksten bei großen Wohnungen (+5,0 % p.a., vgl. Abbildung 30).

[32] Mietbindungsanteil: Anteil preisgebundener Mietwohnungen an allen Geschosswohnungen.

- **Trend:** Steigende Preise und Mieten sind Knappheitsindikatoren. Die starken Preissteigerungen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie für große Mietwohnungen zeigen auf, dass die Nachfrage in diesen Bereichen stärker steigt als das Angebot. Hintergrund sind die wachsenden Zuzüge, insbesondere von Familien aus Köln. Dieser Trend wird sich in Zukunft noch verstärken. Denn sinkende Mieten und Kaufpreise sind in Köln auf absehbare Zeit nicht zu erwarten, so dass der Zuzugsdruck aus Köln heraus hoch bleibt. Ohne einen entsprechenden Neubau, der diese Nachfrage bedient, werden die Preise und Mieten im Rheinisch-Bergischen Kreis weiter steigen.

6.1.2 Besonderheiten der Teilräume

Der **Teilraum Nord** (Leichlingen, Burscheid, Wermelskirchen, Kürten, Odenthal) ist weiter von Köln entfernt als die übrigen Teilräume und wird weniger stark durch die Kölner Entwicklung beeinflusst als die übrigen Teilräume (Abbildung 1). Trotz tlw. unterschiedlicher Trends in den Kommunen des Teilraums Nord gibt es folgende Entwicklungen, die den Teilraum Nord kennzeichnen:

- Die **Demografie** im Teilraum Nord wird durch den Sterbeüberschuss dominiert (Abbildung 41). Der Sterbeüberschuss kann nicht mehr durch Zuwanderung ausgeglichen werden. Die Bevölkerung schrumpfte von 2005 bis 2013. Die Zahl junger Menschen, die in andere Regionen Deutschlands abgewandert ist, stieg auch im Teilraum Nord (Abbildung 43). Anders als in den Teilräumen Zentrum und Süd wird dieser Fortzug aber nicht durch die Zuwanderung von Familien aus Köln kompensiert (wobei dies stärker für Wermelskirchen und Burscheid gilt als für die übrigen Kommunen). Erst seit 2014 wächst die Einwohnerzahl im Teilraum Nord wieder (Abbildung 41). Grund dafür ist der Zuzug von Ausländern (Abbildung 49).

- Der **Wohnungsmarkt** im Teilraum Nord unterscheidet sich von den anderen Teilräumen: Die Immobilienpreise und Mieten liegen hier niedriger als in den beiden anderen Teilräumen (Miete: 6,90 Euro/qm, Kauf: 2.200 Euro/qm, Abbildung 61).[33] Der Leerstand ist höher – wobei Wermelskirchen und Kürten die höchsten Leerstandsraten im Kreisgebiet haben (Abbildung 56). Es wurde auch relativ wenig gebaut: Die Bauintensität von Geschosswohnungen war zwischen 2009 und 2015 besonders niedrig und auch bei Ein –und Zweifamilienhäusern nur durchschnittlich (Abbildung 67).

- Die **Wirtschaft** im Teilraum Nord ist noch stark vom Produzierenden Gewerbe geprägt, in dem ein Drittel aller Beschäftigten arbeiten (Abbildung 37). Dennoch entwickelte sich der Teilraum Nord seit 2010 wirtschaftlich positiver als die anderen Teilräume (Abbildung 36). Dies gilt für alle Kommunen im Teilraum Nord.

---

33 Eine Ausnahme ist die Gemeinde Odenthal, die nach der Stadt Meerbusch bei Düsseldorf die zweithöchste Kaufkraft aller nordrhein-westfälischen Kommunen hat und die Immobilien dort entsprechend teuer sind.

Der **Teilraum Zentrum**, bestehend aus der Kreisstadt Bergisch Gladbach, ist wesentlich stärker auf Köln hin ausgerichtet. Die Stadt profitiert von der direkten Verkehrsanbindung an die (rechtsrheinischen Stadtteile der) Metropole Köln. Insbesondere die südlichen Stadtteile Refrath und Bensberg sind mit der A4 und der Stadtbahnlinie 1 sehr gut an Köln angebunden. Zudem verkehrt vom Bergisch-Gladbacher Zentrum die S-Bahn in 20 min zum Kölner Hauptbahnhof.

- Die **Einwohnerentwicklung** in Bergisch Gladbach profitiert von der Nähe zu Köln: Anders als in den Teilraum Nord ziehen vor allem Familien aus Köln zu (Abbildung 44). In den frühen 2000er Jahren, als in den Teilräume Nord und Süd besonders viel gebaut wurde (Abbildung 66), zogen gleichzeitig auch Familien in diese Teilräume fort. Seit 2006 ist diese Abwanderung aber gestoppt. Die Zuziehenden stammen fast ausschließlich aus Köln, neben Familien zunehmend auch jüngere und ältere Senioren (Abbildung 44).

- Der **Wohnungsmarkt** in Bergisch Gladbach ist urbaner geprägt als die der anderen Teilräume. Der Einfamilienhausanteil am Wohnungsbestand ist kleiner (Abbildung 53). Zudem gibt es anteilig mehr Mietwohnungen und besonders viele Eigentumswohnungen (Abbildung 58). Das Preisniveau ist beim Kauf und auch bei der Miete höher als in den beiden anderen Teilräumen (Miete: 8,40 Euro/qm, Kauf: 2.800 Euro/qm, Abbildung 61). Der jüngste Anstieg der Wohnungsbautätigkeit im Rheinisch-Bergischen Kreis in 2016 ist fast ausschließlich auf die erhöhte Bautätigkeit (v.a. Geschosswohnungen) im Teilraum Zentrum zurückzuführen (Abbildung 68).

- Die **Wirtschaft** in Bergisch Gladbach wird vom Tertiären Sektor bestimmt: Über die Hälfte aller Beschäftigten arbeiten im Bereich „Sonstige Dienstleistungen“, ein weiteres Viertel im Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“(Abbildung 37). Im Gegensatz zu den beiden anderen Teilräumen sind hier seit 2010 aber kaum noch Arbeitsplätze hinzugekommen (Abbildung 36). Dafür wächst die Bedeutung Bergisch Gladbachs als Wohnstandort für Köln: Der Auspendlersaldo hat sich zwischen 2008 und 2015 auf 5000 verdoppelt (Abbildung 38).

Im **Teilraum Süd** (Rösrath, Overath) leben besonders viele Familien und Kinder.

- Die **Wirtschaft** im Teilraum Süd schrumpfte und stagnierte noch bis 2009, während sie in den anderen beiden Teilräumen expandierte (Abbildung 36). Seit 2010 aber entstehen hier jährlich neue Arbeitsplätze, so dass der Teilraum den Rückstand inzwischen aufholen konnte und inzwischen wirtschaftlich schneller wächst als die Kreisstadt Bergisch Gladbach.

- Jedes Jahr wächst die **Einwohnerzahl** im Teilraum Süd durch Zuwanderung (Abbildung 41): Während im Teilraum Nord Baufertigstellungen und Zuzug nur Anfang der 2000er Jahren besonders hoch waren und Teilraum Zentrum erst seit 2010 von Nettozuzügen profitiert, gewann Teilraum Süd in beiden Zeiträumen Einwohner durch Zuwanderung hinzu. Bei den Zuziehenden handelte es sich vorwiegend um junge Eltern mit ihren Kindern (Abbildung 45). Dies hat die Altersstruktur des Teilraums Süd positiv beeinflusst: Heute leben

hier anteilig die meisten Kinder und unter 40-Jährigen (Abbildung 50). Durch die große Zahl potenzieller Eltern ist Teilraum Süd auch der einzige Teilraum mit ausgeglichenem Geburtensaldo (Abbildung 46). Die zuziehenden vor allem aus Köln (Abbildung 42). Gleichzeitig wandern einige Familien in die Nachbarkreise ab (Abbildung 45).

- Teilraum Süd hat den jüngsten **Wohnungsbestand:** 30 % aller Wohnungen wurden erst nach 1990 gebaut (Abbildung 54). Hier wurde Mitte der 2000er Jahre und seit 2014 besonders viel gebaut (Abbildung 66f.). Teilraum Süd ist besonders ländlich geprägt mit hohem Einfamilienhausanteil (Abbildung 53). Der Leerstand ist niedrig (Abbildung 56). Die Kaufpreise liegen etwas unter denen im Teilraum Zentrum, aber höher als im Teilraum Nord (Miete: 7,80 Euro/qm, Kauf: 2.220 Euro/qm, Abbildung 61).

6.1.3 Zukünftige Entwicklung: Wohnungsbedarf und Neubaunachfrage bis 2031 im Rheinisch-Bergischen Kreis (Summe der Teilräume)

Der Neubaubedarf im gesamten **Rheinisch-Bergischen Kreis** ergibt sich in der **Zusammenschau der Teilräume** (vgl. Kap. 4.3). Dabei ist aber zu beachten, dass sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage aus verschiedenen Teilräumen nicht aufaddieren lassen: So könnten z.B. frei werdende Wohnungen im Teilraum Nord nicht die Wohnungsnachfrage im Teilraum Süd befriedigen. Vielmehr kann es in einem Teilraum zu Wohnungsüberhängen kommen, während gleichzeitig in einem anderen Teilraum Wohnungen fehlen. Durch die Einzelbetrachtung der Teilräume werden diese Unterschiede deutlich.

In der Zusammenschau über alle Teilräume ergibt sich für den Rheinisch-Bergischen Kreis insgesamt folgendes Bild (vgl. Abbildung 86 ff. sowie Ergebnisübersicht im Anhang):

In der Summe der drei Teilräume leben Ende 2016 lt. Melderegister im Rheinisch-Bergischen Kreis 289.800 Personen (Abbildung 87). Dies entspricht rd. 134.900 wohnungsnachfragenden Haushalten, von denen derzeit 74.700 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und 60.200 in Mehrfamilienhäusern (MFH) wohnen (vgl. Abbildung 86 und Ergebnistabelle im Anhang: Kap. 2.4).

- **Altersstruktur:** Auch in Zukunft werden die Babyboomer die am stärksten besetzte Altersgruppe im Rheinisch-Bergischen Kreis bleiben. Damit wird im Jahr 2031 die stärkste Altersgruppe die der 65- bis 69-Jährigen sein (vgl. Abbildung 86)! Je nach Szenario unterscheidet sich jedoch die Zahl der unter 50-Jährigen im Jahr 2031. Alle drei Szenarien haben gemein, dass im Jahr 2031 weniger 15- bis unter 30-Jährige im Rheinisch-Bergischen Kreis leben als heute. Sowohl im Expansions- als auch im Trendszenario ist jedoch die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen höher als heute.

- **Bevölkerungsentwicklung**: Im Trendszenario bleibt die Zahl der Einwohner in der Summe der Teilräume bis 2031 ungefähr konstant (289.400). Je nach Szenario steigt sie auf 299.700 an (Expansionsszenario) oder sie sinkt auf

276.800. Die Entwicklungen innerhalb des Kreises sind dabei teilweise unterschiedlich: Im Teilraum Nord stagniert die Einwohnerzahl auch im oberen Szenario (vgl. Kap. 4.3.1), während sie im Teilraum Süd im unteren Szenario nur leicht sinkt (vgl. 4.3.3).

- **Entwicklung der Wohnungsnachfrage:** Die 289.400 Einwohner im Trendszenario fragen im Jahr 2031 138.400 Wohnungen in den drei Teilräumen im Rheinisch-Bergischen Kreis nach (Abbildung 112). Davon sind es 77.100 Wohnungen in EZFH und 61.300 in MFH. Die Wohnungsnachfrage nimmt im Expansionsszenario entsprechend der Einwohnerentwicklung stärker zu (142.300 Wohnungen insgesamt, davon 78.800 in EZFH). Im Schrumpfungsszenario wächst sie nur bis 2021 und nimmt dann bis 2031 auf 133.200 Wohnungen ab (davon 74.700 in EZFH).

- **Demografisch bedingte Neubaunachfrage:** Im Trendszenario liegt die jährliche, demografisch bedingte Neubaunachfrage bereits in der ersten Prognosephase unterhalb des Neubauvolumens der Jahre 2011 bis 2015 (Abbildung 89 Mitte). In den Jahren 2017-2021 beträgt sie jährlich 450 Wohneinheiten (davon 240 in EZFH). In den Folgejahren nimmt die erforderliche Bauleistung ab, sodass in den Jahren 2027-2031 insgesamt dann nur noch 190 neue Wohnungen jährlich benötigt werden. Um die demografische Nachfrage im Expansionsszenario zu befriedigen wird eine deutlich höhere Bauleistung benötigt (Abbildung 89 oben). Im Zeitraum 2017-2021 sind dies jährlich 650 Wohnungen (davon 310 WE in EZFH) und in den Jahren 2027-2031 immer noch 420 Wohnungen (davon 260 in EZFH). Im Schrumpfungsszenario besteht hingegen nur noch in der ersten Prognoseperiode eine demografische Neubaunachfrage nach Wohnungen in MFH. Danach fallen Geschosswohnungen leer (Abbildung 89 unten).

- **Qualitativbedingte Neubaunachfrage:** Nur im Teilraum Nord gibt es qualitativ bedingte Neubaunachfrage (Details hierzu vgl. Kap. 4.3.1).

- **Summe Neubaunachfrage bis 2031**: In der Summe werden im Rheinisch-Bergischen Kreis bis 2031 im Trendszenario insgesamt 5.400 neue Wohnungen nachgefragt (Abbildung 88). Dies sind 3.100 Wohnungen in EZFH und 2.300 Wohnungen in MFH.

    - Im Expansionsszenario sind es deutlich mehr (8.600 WE, davon 4.600 in EZFH).

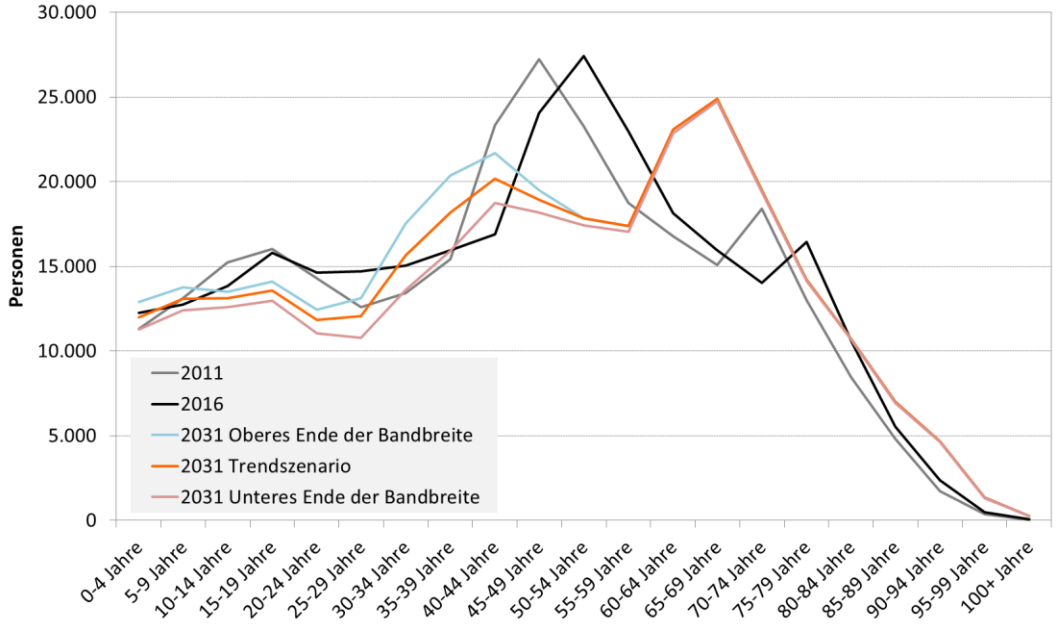
    - Aber auch im Schrumpfungsszenario werden noch 3.200 neue Wohnungen (davon 1.800 in EZFH) nachgefragt.

- **Zu weiteren Wohnungsüberhängen kommt** es vor allem im Teilraum Nord. In der Summe der Teilräume wachsen die Wohnungsüberhänge im Rheinisch-Bergischen um 1.900 Wohneinheiten (Trendszenario). In der Bandbereite können insgesamt 1.200 Wohnungen (Expansionsszenario) bis 4.900 Wohnungen (Schrumpfungsszenario) leer fallen (vgl. Abbildung 88). Wenn diese

nicht durch Sanierung, Zusammenlegung oder Abriss vom Markt genommen werden, stehen sie dauerhaft leer.

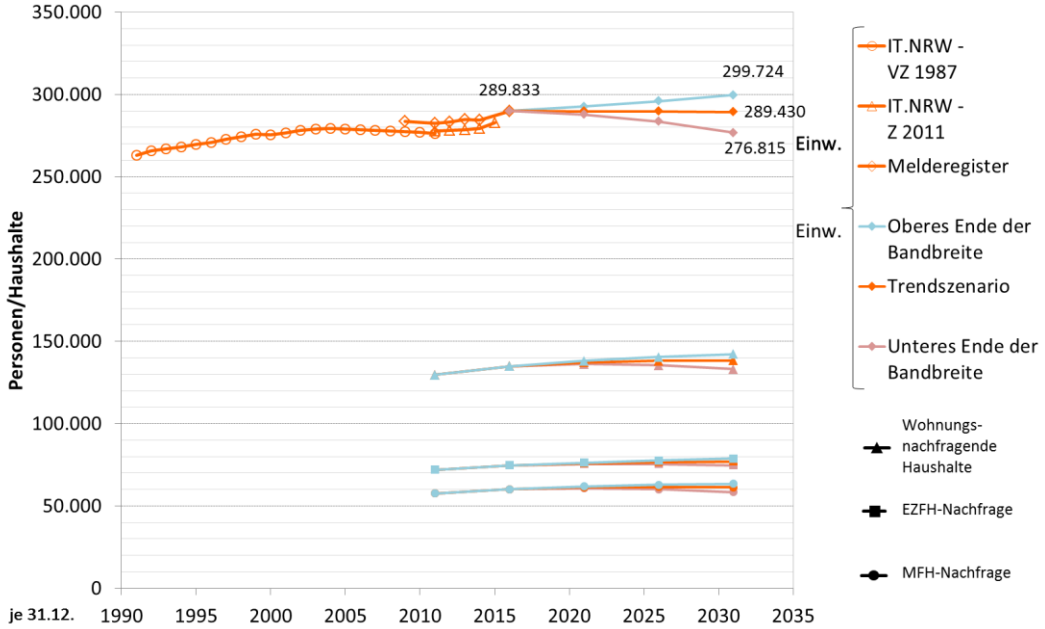
- **Baulandbedarf** (brutto): Wenn man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha unterstellt (im Schnitt sind das ca. 40 WE/ha), bedeutet dies überschlägig einen Baulandbedarf bis 2031 von rd. 150 ha (Trendszenario). Dieser konzentriert sich hauptsächlich auf die Teilräume Zentrum und Süd. Im Expansionsszenario wird mit 230 ha deutlich mehr Bauland benötigt, im Schrumpfungsszenario sind es immer noch 90 ha. Setzt man eine geringere Dichte an, dann wird mehr Bauland benötigt. Bei einer höheren Dichte ist entsprechend weniger Bauland erforderlich. An dieser Stelle kann lediglich der Einfluss der realisierten Dichten auf den Flächenverbrauch aufgezeigt werden. Der Zielkonflikt zur Festlegung der „richtigen" Dichte liegt in den städtebaulichen und nachfrageorientierten Anforderungen (die eher für eine geringe Dichte sprechen) sowie in den umweltpolitischen und nachhaltigkeitsorientierten Anforderungen (die eher für höhere Dichten sprechen). Diesen Zielkonflikt gilt es vor Ort für jedes Baugebiet neu zu lösen.

Abbildung 86: Altersstruktur im RBK, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2031*



* 2011 und 2016: Ist-Entwicklung, 2031: Modellrechnungen.
Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 87: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2031 im RBK (alle Szenarien*)



* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung (Basisjahr 2016).
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

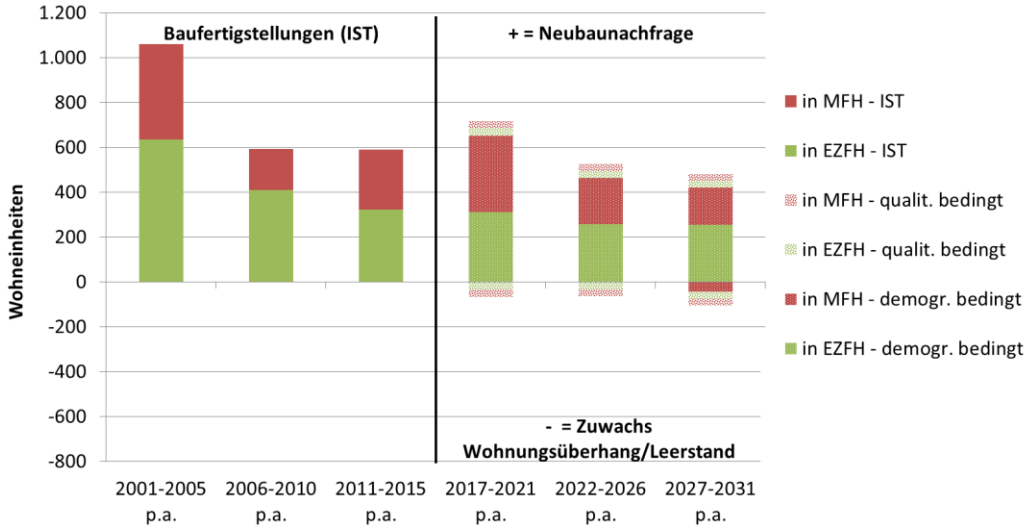
Abbildung 88: Neubaubedarf und Wohnungsüberhänge, 2017 bis 2031: Summe der Teilräume im RBK

	Unteres Ende	Trendszenario	Oberes Ende
Neubaubedarf (WE) 2017 bis 2031			
in EZFH	1.800	**3.100**	4.600
in MFH	1.300	**2.300**	4.000
Insgesamt	3.200	**5.400**	8.600
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (WE) 2017 bis 2031			
in EZFH	1.900	**700**	500
in MFH	3.000	**1.200**	700
Insgesamt	4.900	**1.900**	1.200
Baulandbedarf 2017 bis 2031 (brutto, in ha)			
Insgesamt	90	**150**	230

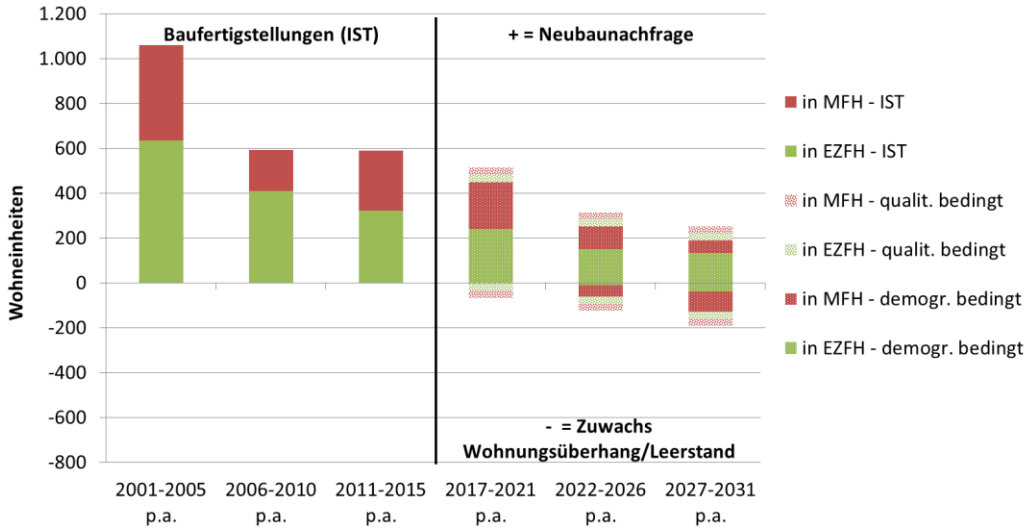
Ergebnisdetails in Abbildung 112f. Abweichungen zur Summe der Einzeltabellen für die Teilräume sind rundungsbedingt.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 89: Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs im RBK bis 2031* (Summe der Teilräume)

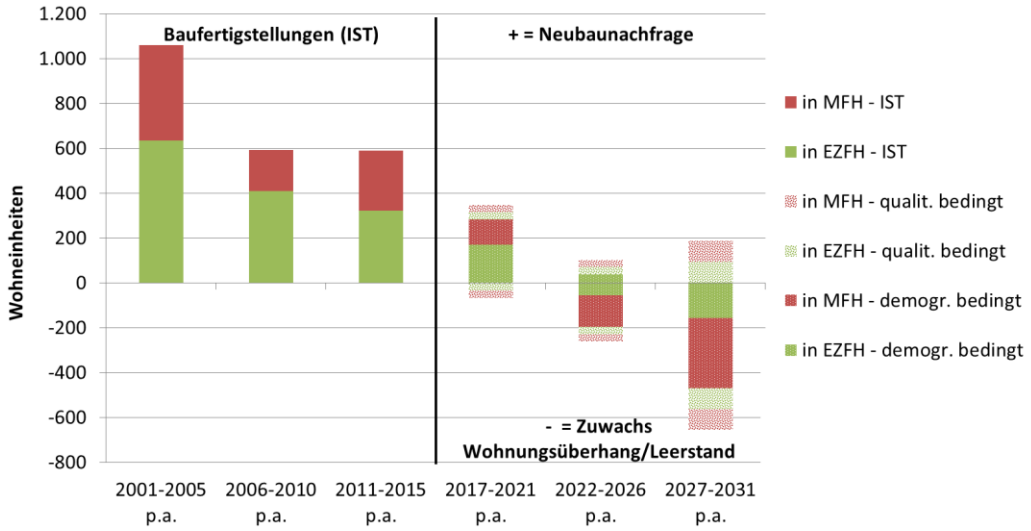
Oberes Ende der Bandbreite



Trendszenario



Unteres Ende der Bandbreite



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.

Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Anmerkung: In den Modellrechnungen werden konstante altersspezifische EZFH-Quoten für die Haushalte unterstellt. Die Rechnungen gehen also davon aus, dass Seniorenhaushalte auch in Zukunft zu gleichen Anteilen in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen, wie das heutige Seniorenaushalte tun. Es zeichnet sich aber ab, dass sich dies in Zukunft ändern könnte: Das Angebot an Wohnungen für ältere Haushalte (sowohl in „normalen" barrierefreien Neubauwohnungen als auch in Angeboten des Betreuten Wohnens) nimmt stetig zu. Gleichzeitig sind immer mehr (wenn auch insgesamt noch wenig) Haushalte bereit, frühzeitig „freiwillig", d.h. noch vor Erreichen der Pflegebedürftigkeit, aus ihrem Einfamilienhaus in eine Geschosswohnung zu ziehen.

Wenn es zukünftig gelingt, durch entsprechend attraktive Geschosswohnungsangebote auch schon junge Senioren zum **Auszug aus ihrem Einfamilienhaus** zu bewegen, dann würden deren Häuser **früher für junge Familien frei**. In der Folge müssten weniger Einfamilienhäuser, aber dafür mehr Geschosswohnungen gebaut werden als hier unterstellt. Dies hätte enorme Baulandeinsparungen zur Folge. (Beispiel: Wenn es zum Beispiel gelänge, bis 2031 10 % der Babyboomer-Haushalte im Rheinisch-Bergischen Kreis *frühzeitig* zum Umzug aus ihren (inzwischen zu groß gewordenen) Einfamilienhäusern in (moderne, großzügige, barrierearme) Geschosswohnungen zu bewegen, würden insgesamt **90 ha weniger Bauland** benötigt.[34]) Voraussetzung ist natürlich, dass es entsprechende attraktive Wohnungsangebote für sie gibt, mit denen sie sich „locken" lassen.

6.2 Empfehlungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Rheinisch-Bergischen Kreis

Die nachfolgenden Empfehlungen sind als erste mögliche Handlungsansätze auf der Ebene des gesamten Rheinisch-Bergischen-Kreises zu verstehen. Die Handlungsbedarfe ergeben sich aus der Analyse und der zukünftigen Entwicklung im Kreisgebiet in den dargestellten Bandbreiten. In erster Linie besteht angesichts des auch in den nächsten Jahren hohen Nachfragedrucks Handlungsbedarf in einem mengenmäßig ausreichenden Wohnungsbau – damit sich die Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt des Rheinisch-Bergischen Kreises nicht noch weiter beschleunigt. In zweiter Linie ist dann die Frage zu beantworten, für welche Zielgruppen Wohnraumangebote entwickelt werden sollen. Hierbei stehen Familien im Fokus (da der Rheinisch-Bergische Kreis bevorzugter Wohnort von Familien ist und diese den Alterungsprozess im Zuge des demografischen Wandels bremsen). Da die Zahl der älteren Haushalte weiter zunehmen wird, müssen verstärkt altersgerechte Immobilien entwickelt werden. Zugleich ergeben sich durch die Preissteigerungen der letzten Jahre besondere Herausforderungen für Haushalte mit geringen Einkommen.

[34] Überschlagsrechnung: In 2031 leben im Rheinisch-Bergischen Kreis ca. 81.000 Personen im Alter von 60- bis 80-Jährige (Abbildung 86) in ca. 50.000 Haushalten, davon 30.500 in EZFH. Wenn von diesen 10 % in Geschosswohnungen umziehen, dann werden 3.100 WE in EZFH für junge Familien frei, so dass statt dieser 3.100 WE in EZFH (124 ha) nur 3.100 WE in MFH (34 ha) gebaut werden müssten. Man würde 90 ha weniger Bauland bis 2031 benötigen (pro Jahr also 6 ha weniger).

Die hier dargestellten Handlungsansätze, die sich vor allem an die Kommunen im Rheinisch-Bergischen Kreis richten, ersetzen keine kommunalen wohnungsmarktpolitischen Konzepte. Diese sollten in den nächsten Schritten entwickelt werden. Dabei ist auch abzustimmen, in wie weit der Rheinisch-Bergische Kreis die Kommunen unterstützen kann.

6.2.1 Alle Potenziale für Wohnungsbau nutzen

In den letzten zwei Jahren wurde in den Kommunen im Rheinisch-Bergischen Kreis wieder mehr gebaut als in den Jahren zuvor. Dennoch entsteht im Kreisgebiet vergleichsweise wenig neuer Wohnraum – die Bauintensität im Rheinisch-Bergischen Kreis ist geringer als im Rhein-Sieg-Kreis. Dies ist nicht Ausdruck einer geringen Nachfrage, sondern Ergebnis einer geringen Bereitstellung von Wohnbauland. Die Folge: steigende Mieten und Kaufpreise – an einem ohnehin schon teuren Standort. Wohnimmobilien im Rheinisch Bergischen Kreis sind im Vergleich der Landkreise im Geschäftsgebiet der Kreissparkasse Köln am teuersten.

Wenn weitere Preissteigerungen vermieden werden sollen, sollte das Angebot an die zukünftig wachsende Nachfrage angepasst werden. Dies kann nur durch den Neubau von Wohnungen geschehen - der vorhandene Bestand deckt die zukünftig wachsende Nachfrage nicht. Nach Maßgabe des Baugesetzbuchs sollten neue Wohnungen in erster Linie auf **Flächen im Innenbereich** entstehen. Angesichts des knappen Wohnraumangebotes sollten zunächst sämtliche vorhandene Wohnbauflächen genutzt werden:

- **Baulücken:** Die bei den Kommunen vorhandenen Baulückenkataster sind ein erster wichtiger Anknüpfungspunkt. Dort, wo sie veraltet sind, ist eine Aktualisierung zu empfehlen. Kommunen, die bislang ohne ein solches Kataster gearbeitet haben, könnten ein Baulückenkataster erarbeiten. Ein Austausch zwischen den Kommunen würde helfen, von den gegenseitigen Erfahrungen zu profitieren. Hilfreich wäre ein einheitliches Erfassungsraster (z.B. auch eine Festlegung, welche Flächentypen als Baulücken erfasst werden).

- **Abriss und Neubau**: Viele der in den letzten beiden Jahren gebauten Mehrfamilienhäuser im Rheinisch-Bergischen Kreis sind auf Grundstücken entstanden, auf denen zuvor Einfamilienhäuser standen. Besonders häufig fand dies an teuren Standorten statt, an denen es an freien Bauflächen mangelt. Diesen Prozess gilt es fortzusetzen. Ob und inwieweit das von den Kommunen und dem Kreis strategisch vorbereitend begleitet und räumlich gesteuert werden kann, ist zu diskutieren.

- **Gewerbliche Brachen**: Vorhandene oder zukünftig absehbare Brachen sollten im Hinblick auf ihre jeweilige Eignung für Wohnungsbau geprüft werden. Entscheidend sind die Lage und die planungsrechtliche Festlegung. (Möglicherweise ist eine planungsrechtliche Neudefinition für eine Wohnnutzung erforderlich). Eine enge Zusammenarbeit von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung ist zu empfehlen.

Neben den Innenentwicklungspotenzialen gibt es in allen Kommunen im Rheinisch-Bergischen Kreis mit hoher Wahrscheinlichkeit Flächenpotenziale, die bereits über Baurecht verfügen. Dies können bereits mit B-Plänen belegte Flächen sein, umfassen aber auch bislang noch nicht genutzte Areale der Flächennutzungspläne. **Flächen mit bestehendem Baurecht einschließlich von FNP-Flächen** sollten so schnell wie möglich für konkrete Wohnbebauungen entwickelt werden. Während dies bei bestehenden B-Plänen einfacher ist, erfordert eine Entwicklung von Potenzialen aus den Flächennutzungsplänen einen aufwändigen Abstimmung- und Verhandlungsprozess. Die Erfahrung auch aus anderen Kommunen zeigt, dass oftmals keine oder nur eine geringe Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer besteht. Das sollte aber kein Hinderungsgrund für Kommunen (ggf. mit Unterstützung des Kreises) sein, diese Möglichkeit anzugehen.

Angesicht der erfahrungsgemäß mengenmäßig begrenzten Innenentwicklungspotenziale und der langwierigen Entwicklungsprozesse von FNP-Potenzialen wird nur darüber hinaus gehendes **zusätzliches Bauland** die zukünftige Wohnungsnachfrage bedienen können. . Jede Kommune sollte hier proaktiv vorgehen. Wie die Analysen zeigen, können Kommunen mit hohen Baufertigstellungszahlen mehr junge Familien an sich binden. Der Zuzug von jungen Menschen führt dauerhaft zu einer günstigeren Altersstruktur (vgl. dazu Kap 3.4.3). Baulandausweisungen mildern die Folgen des demografischen Wandels. Dieser Nutzen ist mit den möglicherweise negativen Effekten einer zusätzlichen Baulandausweisung abzuwägen. Daher sollte der Rheinisch-Bergische Kreis gemeinsam mit den kreisangehörigen Kommunen Diskussionen führen, um zusätzliche Neubauflächen zu finden. Dieser Prozess findet derzeit ohnehin im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans statt.

6.2.2 Mehr Wohnraum durch bessere Grundstücksausnutzung

Viele der im Rheinisch-Bergischen Kreis entstandenen Mehrfamilienhäuser haben lediglich zweieinhalb Geschosse (zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) – auch an relativ zentralen Standorten. Damit werden die vorhandenen Potenziale nicht ausgeschöpft. Mit einem zusätzlichen Geschoss ist auf gleicher Grundstücksfläche mehr Wohnraum möglich. Zudem könnten dabei Aufzüge nachgerüstet werden, die sämtliche Wohnungen barriereärmer machen.

Zukünftig sollte daher bei allen Genehmigungsprozessen eine intensivere Diskussion darüber geführt werden, ob eine bessere Ausnutzung eines Grundstücks möglich ist. Dies gilt sowohl für Bebauungen in Baulücken als auch für neue Quartiere. Den Einfluss der Bebauungsdichte auf den Baulandbedarf zeigen die in Kapitel 4.3 dargestellten Modellrechnungen. Der Zielkonflikt zur Festlegung der „richtigen“ Dichte liegt in den städtebaulichen und nachfrageorientierten Anforderungen (die eher für eine geringe Dichte sprechen) sowie in den umweltpolitischen und nachhaltigkeitsorientierten Anforderungen (die eher für höhere Dichten sprechen). Diesen Zielkonflikt gilt es vor Ort für jedes Baugebiet neu zu lösen.

6.2.3 Optimierung von Genehmigungsprozessen und Beschleunigung

Angesichts der langen Planungs- und Umsetzungsphasen bei der Wohnbaulandentwicklung sollten die Verfahren beschleunigt werden. Wohnungssuchende warten nicht fünf Jahre auf ein Grundstück, sondern ziehen stattdessen an andere Orte. Zu beachten ist also das enge Zeitfenster, um den aktuellen Druck und den der kommenden Jahre aufzufangen: Alle Modellrechnungen in der vorliegenden Untersuchung ergeben, dass die Neubaunachfrage bis 2021 am höchsten ist und dann in allen Teilräumen abfällt. Spätestens, wenn die Babyboomer-Kinder ihren Familienstandort gewählt haben (etwa ab 2030), lässt sich räumlich nicht mehr so viel steuern wie es derzeit noch möglich ist.

Den aus gutachterlicher Perspektive zu unterstützenden Wünschen nach beschleunigten Baugenehmigungsprozessen seitens der Projektentwickler und Bauträger stehen häufig Kapazitätsengpässe in den kommunalen Bauverwaltungen gegenüber. Der Trend zu längeren Genehmigungsprozessen ist bundesweit zu beobachten. Dies sollte im Rheinisch-Bergischen Kreis daher als wichtiger Engpass der Wohnungsmarktentwicklung begriffen und angegangen werden. Einige Kommunen in Deutschland arbeiten gezielt an der Abschaffung dieses Engpasses: Sie analysieren im ersten Schritt ihre Prozesse, um sie dann im nächsten Schritt schlanker zu gestalten. Als Auftakt empfiehlt sich im Rheinisch-Bergischen Kreis dazu eine gemeinsame Diskussion zwischen dem Kreis und den kreisangehörigen Kommunen. Mögliche Synergiepotenziale sollten gefunden und dann genutzt werden.

6.2.4 Wohnraum für ältere Haushalte schaffen

Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum wird im Rheinisch-Bergischen Kreis noch schneller zunehmen als in anderen Kreisen. Denn schon heute leben hier überdurchschnittlich viele Senioren (vgl. Kap. 2.3.4). Daher müssen die kreisangehörigen Kommunen (und dort wo möglich mit Unterstützung des Kreises) sich stärker als bislang darum kümmern, dass altersgerechter Wohnraum geschaffen wird. Dieser sollte möglichst nah an den bisherigen Wohnstandorten der heutigen und zukünftigen Senioren liegen. Ein erster Schritt dahin ist die Analyse, in welchen Quartieren in welchen Jahren besonders viele Senioren leben werden.

Eine Möglichkeit ist der Neubau. Es ist davon auszugehen, dass die Bauanfragen von Projektentwicklern für die Schaffung barrierefreien bzw. –armen Wohnraums in den Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises in den nächsten Jahren noch zunehmen wird. Daher sollten die Kommunen (wie auch die Projektentwickler) die Standort- und Wohnungspräferenzen älterer Haushalte kennen und in der Konzeption berücksichtigen (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 90: Standort- und Objektpräferenzen älterer Haushalte

Standort / Wohnumfeld
▪ Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung ▪ Gleichzeitige Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u. a. Durchgrünung, belebte Bereiche

Standort / Wohnumfeld
▪ ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung ▪ Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen ▪ Integration in Wohnquartiere im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft ▪ Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft ▪ Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit ▪ Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit durch Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege in das Quartier (z. B. durch Betreutes Wohnen, Kooperationen mit Pflegedienstanbietern, Pflegekerne im Quartier)
Wohnraum
▪ Barrierearme oder –freie Gebäude mit Aufzug auf die volle Etage ▪ Barrierefreie bzw. –arme Erschließung der Gebäude ▪ Abstellmöglichkeiten (inklusive verschließbare) im hausnahen Bereich (z. B. für Fahrrad, Rollator) ▪ Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich ▪ Im Erdgeschoss geschützte Lage, z. B. durch Sichtschutz oder erhöhte EG-Zonen (Sicherheitsaspekt) ▪ Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür ▪ Wohnungen mit mindestens 1,5, besser zwei Zimmern (1-Personen Haushalt) bzw. drei Zimmern oder mehr für Paare ▪ Großzügige private Freiflächen (Balkon/ Terrassen/ Mietergarten) ▪ Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung ▪ Abstellmöglichkeit in der Wohnung ▪ Bodengleiche Dusche im Bad ▪ Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche

Quelle: Eigene Darstellung **empirica**

Solche von Älteren gewählte zumeist kleinere, neu errichtete Eigentums- und Mietobjekte (mit bis zu 10 Parteien im Haus) sind schon heute im Rheinisch-Bergischen Kreis sowohl in den Zentren der Gemeinden als auch in der Nähe der bisherigen Wohnorte der Älteren zu finden (z. B. in Ortsteilzentren). Allerdings ist die Nachfrage schon heute höher als das Angebot – und der Bedarf wird weiter steigen: Bereits 2031 wird die stärkste Altersgruppe die der 65- bis 69-Jährigen sein (vgl. Abbildung 86 in Kap.6.1.3). Hier sollte sich der Kreis noch stärker auf deren Bedürfnisse einstellen.

Abbildung 91: Beispiele für erfolgreiche Wohnangebote im Neubau für Ältere

Barrierefreies Umfeld (Radolfzell)

Kostengünstige Barrierefreiheit (Wien)

Geschützte EG-Bereiche (Berlin Stralau)

Geschützte EG-Bereiche (Berlin-Tiergarten, Rauchstraße)

Private Freiflächen im Geschosswohnungsbau (Radolfzell)

Wohnen im Geschoss für Ältere (St. Leonhards Garten Braunschweig)

© empirica

Für Ältere ist es von zentraler Bedeutung, dass sie ein selbständiges Leben führen können, auch für den Fall, wenn die Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit zunehmen sollte. Angesichts der zunehmenden Zahl Hochbetagter ab 80 Jahren wird die Nachfrage nach unterstützenden Dienstleistungen und Pflege steigen. Dies kann auch im Rheinisch-Bergischen Kreis nicht in vollem Umfang durch einen Ausbau von stationären, teuren Lösungen geleistet werden. Entscheidender wird es sein, kostengünstigere, ambulante Dienstleistungen und Pflegeangebote auszubauen, die das Wohnen bleiben im Quartier bzw. in der bewohnten Immobilie ermöglicht. Parallel müssen die Möglichkeiten weiter genutzt werden, die bestehende Wohnung und das Eigenheim

altersgerecht umzubauen (z. B. Rampen zum Hauseingang, altersgerechter Umbau von Bädern).

6.2.5 Familiengerechte Wohnungsangebote

Die Modellrechnungen zeigen die „strategische" Bedeutung von Familien für die Kommunalentwicklung: Der Zuzug – und auch ein verhinderte Fortzug - von Familien führt dauerhaft zu einer jüngeren Altersstruktur und bremst damit die Folgen des demografischen Wandels. Im Rheinisch-Bergischen Kreis sollte daher die Zielgruppe „Familien" noch stärker in den Fokus der Kommunalpolitik rücken.

Bei der Planung von familiengerechten Wohnangeboten sind die nachfolgend dargestellten Präferenzen von Familien zu berücksichtigen. Für Familien, insbesondere mit kleineren Kindern, entstehen Vorteile, wenn sie in räumlicher Nähe zu anderen Familien leben. Dies macht die Attraktivität von Einfamilienhausneubaugebieten aus. Familien sind zeitarm und auf Einrichtungen (Kinderbetreuung, Schulen, Versorgung, Freizeit etc.), Kontakte und gegenseitige Unterstützung im Nahumfeld angewiesen. Erfüllen Nachbarschaften diese Kriterien, so stellt dies ein zentrales Akzeptanzkriterium für die Wohnstandortwahl dar. Durch eine gezielte Verknüpfung von adäquaten Wohnangeboten (inkl. Wohnungsgrößen, Bautypologien) und im Idealfall der Möglichkeit, soziale Netze zu bilden bzw. zu unterstützen, kann daher ein wesentlicher Standortvorteil erreicht werden. Familien haben – unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit – ähnliche Wünsche an Wohnung oder Haus und das Wohnumfeld. Letztlich gilt dies auch für Flüchtlingsfamilien.

Abbildung 92: Standort- und Objektpräferenzen von Familien

Standort / Wohnumfeld
▪ Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen ▪ Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung ▪ Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume ▪ Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf" und guten pädagogischen Konzepten ▪ Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen ▪ Verkehrssichere, verkehrsarme Wegeverbindungen ▪ Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte ▪ Sport-/Bewegungsflächen ▪ ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends ▪ Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern ▪ Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort

Standort / Wohnumfeld
Gebäude und Wohnung
▪ Im Geschosswohnungsbau „einfamilienhausähnliche“ Qualitäten (wie folgt) ▪ Mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer; jedoch Priorität einer hohen Zimmeranzahl gegenüber der Wohnfläche ▪ Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z. B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse) ▪ Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z. B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärmdämmende Wände und Decken ▪ Abstellmöglichkeiten (inklusive verschließbare) im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z. B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder) ▪ Privatheit am Haus, z. B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen ▪ Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten hausnahen Raum ▪ Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

Quelle: Eigene Darstellung **empirica**

Je nach Zahlungsfähigkeit oder Verfügbarkeit stoßen aber auch Wohnformen im Geschosswohnungsbau auf Akzeptanz, die zumindest bestimmte Qualitäten eines Einfamilienhauses bieten. Auch wenn Projektentwickler im Rheinisch-Bergischen Kreis von einer geringen Akzeptanz von neuen Mehrfamilienhäusern durch Familien berichten, sollte diese Möglichkeit abgewogen werden. Es ist nicht von einem Mengeneffekte auszugehen, ermöglicht es aber städtisch orientierten Familien urbane Standorte auch im Rheinisch-Bergischen Kreis zu bewohnen.

Abbildung 93: Beispiele für erfolgreiche familienfreundliche Bautypologien im Geschosswohnungsbau

Einfamilienhausähnliche Qualitäten im Geschoss (München Ackermannbogen)

Hausnahe Abstellmöglichkeiten (München, Ackermannbogen)

Quartiersplatz für verschiedene Altersgruppen (Lindachquartier, Reutlingen)

Private Freiflächen im Geschosswohnungsbau (München Ackermannbogen)

© empirica

6.2.6 Sicherung preiswerter Wohnangebote

Den größten Effekt auf die Sicherung preiswerten Wohnraums im Rheinisch-Bergischen Kreis hat die Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit (siehe auch Kap. 6.2.1). Haushalte, die in neu gebauten Wohnraum ziehen, machen andernorts eine Wohnung frei, die üblicherweise günstiger ist. Diese Umzugsketten setzen sich über mehrere Wohnungen fort mit dem Ergebnis, dass hierdurch auch preiswerter Wohnraum gesichert wird. Der Nachfragedruck im preiswerten Segment ist nicht gleichverteilt über das Kreisgebiet. Am stärksten ist der Druck im zentralen Kreisgebiet, d.h. in der Kreisstadt Bergisch-Gladbach. Der Markt für preiswertes Wohnen im nördlichen Kreisgebiet (insbesondere in Wermelskirchen, Burscheid und Kürten) wird von befragten Marktakteuren hingegen als weniger angespannt bewertet.

Die Nachfrage von Haushalten mit geringen Einkommen teilt sich auf unterschiedliche Zielgruppen auf, z.B.:

- **Ein- und Zweipersonenhaushalte:** Diese Gruppe ist mengenmäßig die größte unter den Haushalten mit geringen Einkommen (jüngere und im mittleren Alter).
- **Familien:** Hierzu zählen auch Alleinerziehende, die zumeist über geringe Einkommen verfügen. Diese Gruppe fragt vor allem großen Mietwohnraum nach.
- **Ältere Haushalte**: Weniger kaufkräftige ältere Haushalte, die i.d.R. ebenfalls Nachfrager von preisgünstigem Mietwohnraum sind.
- **Studierende**: Ein Teil der in Bergisch-Gladbach und im rechtsrheinischen Köln eingeschriebenen Studierenden fragt auch preisgünstige Mietwohnungen in Bergisch-Gladbach nach. Indikator sind gestiegene Mieten in Wohngemeinschaften in Bergisch-Gladbach.
- **Flüchtlinge**: Die im Rheinisch-Bergischen Kreis anerkannten Flüchtlinge werden zumindest für drei Jahre dort wohnen und fragen entweder als kleiner Haushalt oder als Familie preisgünstigen Wohnraum zur Miete nach.

Der Bau von Sozialwohnungen statt freifinanziertem Wohnungsbau reduziert nicht die Wohnungsknappheit im Rheinisch-Bergischen Kreis. Jeder Neubau einer Woh-

nung mildert den Nachfragedruck – unabhängig, ob die Wohnung privat oder öffentlich finanziert wird. Bei Sozialwohnungen sind lediglich die Miethöhe und die Mieterauswahl eine andere als bei freifinanzierten Wohnungen. Der mengen- und damit preissenkende Effekt auf den Gesamtmarkt ist sehr gering. Im Gegenteil: Wenn sich Investoren mit dem übrigen Neubau refinanzieren müssen, wird der übrige, freifinanzierte Teil ihrer Investitionen umso teurer angeboten. Sozialwohnungen können aber sinnvoll sein, um Haushalte mit niedrigen Einkommen nicht aus den teuren Standorten des Rheinisch-Bergischen Kreises zu verdrängen. In erster Linie betrifft dies die Kreisstadt Bergisch-Gladbach.

Sozialwohnungen schaffen eine gewisse Verteilungsgerechtigkeit zwischen *Mietern mit geringem Einkommen* (die preisgebundenen Mieten unterhalb der Marktmiete zahlen) und *Mietern mit höheren Einkommen* (die dafür mehr als die Marktmiete zahlen). *Innerhalb* der Gruppe der sozialwohnungsberechtigten Haushalte ist die Verteilung allerdings wenig gesteuert: Schätzungen gehen davon aus, dass über die Hälfte aller Haushalte in NRW Anspruch auf eine Sozialwohnung haben. Der Anteil preisgebundener Mietwohnungen bezogen auf den gesamten Geschosswohnungsbestand liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis aber nur bei 8 % (vgl. Kap. 2.4.3). Sobald eine neue Sozialwohnung gebaut wird, gibt es daher sehr viele Haushalte, die Anspruch hätten dort einzuziehen. Der Auswahlprozess gleicht einer „Förderlotterie“, bei dem nur sehr wenige Haushalte mit geringen Einkommen zum Zuge kommen. Außerdem werden viele Haushalte im Laufe ihres Lebens zu Fehlbelegern.[35] Hier kann über ein sinnvolles, auf Härtefälle konzentriertes Vergabeverfahren nachgedacht werden.

Sozialwohnungen können auch im Bestand geschaffen werden: In Nordrhein-Westfalen wird der Neubau von Mietwohnungen auch dann gefördert, wenn die Benennungsrechte dafür im Bestand eingeräumt werden (mittelbare Bindung). Dadurch wird die Standortwahl neuer Sozialwohnungen deutlich flexibler. Diese Möglichkeit sollte in den Kommunen im Rheinisch-Bergischen Kreis geprüft werden.

6.2.7 Verzahnung von Wohnungs- mit Stadtentwicklung

In einigen Kommunen im Rheinisch-Bergischen Kreis wurden in den letzten Jahren integrierte, aus unterschiedlichen Nutzungen (unterschiedliche Zielgruppen des Wohnungsmarktes, weitere Nutzungen) bestehende Neubauquartiere in zentraler Lage entwickelt. Dies hat nicht nur zur Wohnungsmarktentwicklung beigetragen und die Nachfrage unterschiedlicher Zielgruppen bedient, sondern war auch Teil der gesamtstädtischen Entwicklung. Solche Gebiete benötigen zwar etwas mehr Zeit in der Konzeption und Entwicklung. Sie erlauben aber für eine Kommune einen Qualitätssprung im Erscheinungsbild und in der Außenwahrnehmung. Zudem sind solche Quartiere langfristig auch risikoärmer, da eine Diversifizierung von Nutzungen statt-

[35] Ein Einkommensnachweis wird nur beim Einzug verlangt. Seit Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe gilt die Mietpreisbindung auch dann, wenn das Einkommen des Mieters die vorgegebenen Grenzen übersteigen oder wenn der Haushalt (z. B. durch Auszug der Kinder oder Scheidung) die dann niedrigeren Einkommensgrenzen überschreitet.

findet. Das reduziert erfahrungsgemäß auch das Risiko einer zukünftigen Fehlentwicklung. Zudem ist es für die Bewohner und Nutzer eines solchen Quartiers auch attraktiv, sich in einem abwechslungsreichen Umfeld zu bewegen.

Die Kommunen im Rheinisch-Bergischen Kreis sollten die Chance nutzen, die sich durch eine Entwicklung von integrierten nutzungsgemischten Quartiere ergibt. Sie sollten auch gezielt nach geeigneten Arealen suchen (siehe auch Kapitel 6.2.1). Zudem ist eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit Projektentwicklern und Bauträgern erforderlich. Diese Akteure sollten lokal verankert sein, da hierdurch das erforderliche hohe Engagement zu erwarten ist. In fast allen Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises gibt es solche Akteure, die von den Kommunen im Zuge der Entwicklung von bebaubaren Flächen möglichst frühzeitig angesprochen werden sollten. Der Kreis könnte dies unterstützen, indem er in einem ersten Schritt einen Erfahrungsaustausch zu diesem Thema unter den kreisangehörigen Kommunen initiiert. Hier könnten die Kommunen, in denen solche Projekte bereits realisiert wurden, über ihre Erfahrungen berichten.

6.2.8 Profilierung der Zentren in den Kommunen

Viele Zentren der Kommunen im Rheinisch-Bergischen Kreis bieten Chancen für eine Profilierung. Es gibt in den Zentren Bereiche mit wachsenden oder absehbar drohenden Leerständen, Sanierungsstaus oder zumindest „in die Jahre gekommenen“ Erscheinungsbildern. Dies führt nicht nur zu Verlusten von zentralen Funktionen, sondern im ungünstigsten Fall auch zu einer negativen Außenwahrnehmung der Kommune insgesamt.

Die Kommunen im Rheinisch Bergischen Kreis sollten über eine Profilierung der Innenstädte die Chance nutzen, sich auch besser als Wohnstandort darzustellen. Dies gilt insbesondere im Kontext von zukünftig noch stärker nachgefragten Wohnorten mit kurzen Wege ins Zentrum. So können neue Bewohner von außerhalb angezogen werden und auch Abwanderungsrisiken der bestehenden Bevölkerung reduziert werden. Dabei sollte das Engagement der privaten Immobilieneigentümer genutzt werden.

6.2.9 Verstetigung der Wohnungsmarktbeobachtung

Der Analyseteil dieses Gutachten zeigt nur die bisherige Entwicklung. Eine kontinuierliche Aktualisierung der wichtigsten Wohnungsmarktindikatoren ist unverzichtbar, wenn man langfristige Strategien entwickeln und regelmäßig evaluieren möchte. So besteht die Möglichkeit zu prüfen, ob die gewählten Strategien zum gewünschten Erfolge führen oder ob nachgesteuert werden muss. (Beispiel: Wie hat sich Einwohnerstruktur in den Gemeinden mit hohem Neubauzahlen verändert? Von wo nach wo ziehen zukünftige junge Familien – und warum?) Wichtige Grundlage einer Wohnungsmarktstrategie ist daher eine Wohnungsmarktbeobachtung.

Die Statistik sollte dort, wo es sinnvoll ist, verbessert werden. Dazu zählt auch eine Verbesserung der Einwohnerstatistik. Anders als in den Nachbarkreisen hat der Rheinisch-Bergischen Kreis keine abgestimmte Einwohnerstatistik. Die vorhandenen Datenquellen lassen sich nur unzureichend in Deckung bringen. Nicht für jeden Zeitpunkt sind an die jeweilige Fragestellung angepasste Auswertungen möglich. (Vgl. dazu Kap. 2.3.1). Es liegt in der Natur der Sache, dass detaillierte, schnell abrufbare und nach verschiedenen Fragestellungen hin auswertbare Einwohnerdaten die Voraussetzung für weiteren Analysen zur Wohnungsnachfrage im Rheinisch-Bergischen Kreis sind. Wichtige Wohnungsmarktindikatoren neben der Einwohnerentwicklung sind u.a. die Zu- und Abwanderungszahlen nach Ziel- und Herkunftsgebiet, die Entwicklung der Neubauzahlen sowie die Miet- und Kaufpreisentwicklungen in den einzelnen Teilräumen des Rheinisch-Bergischen Kreises.

6.2.10 Steuerung: Abgestimmte Strategien und Zielformulierung

Der Rheinisch-Bergische Kreis hat große Chancen, langfristig weiter zu wachsen und neue Bewohner hinzuzugewinnen. Die Bandbreite der möglichen Entwicklung wird in der vorliegenden Untersuchung aufgezeigt. Im nächsten Schritt ist eine Verständigung über die kommunalen und kreisweiten wohnungsmarktpolitischen Ziele anzustreben. Dabei ist auch zu diskutieren, ob der sich abzeichnende weitere Zuwanderungsdruck vor allem aus Köln möglichst weitreichend genutzt oder aber gebremst werden soll. Damit einher geht auch die Frage nach der räumlichen Verteilung des Zuwanderungsdrucks. Möglicherweise verfolgen die drei Teilräume angesichts der unterschiedlichen Ausgangslagen jeweils andere Ziele. Idealerweise stimmen sich die Kommunen eines Teilraums darüber ab. Hier ist das derzeit in Erarbeitung befindliche interkommunale integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Burscheid-Wermelskirchen ein gutes Beispiel. Im Rahmen solcher gemeinsamer Abstimmungen und ggf. Konzepte kann dann auch die „Nachfragekonkurrenz“ zwischen den Kommunen Thema sein: Wohnungsnachfrager optimieren ihren Wohnstandort über kommunale Grenzen hinweg. Wenn sie in der Wunschgemeinde nicht fündig werden, ziehen sie in die angrenzende Gemeinde. Vor diesem Hintergrund bieten interkommunale Abstimmungen (z.B. über Zeitpunkt, Lage und Ausgestaltung neuer Baugebiete) die große Chance für eine wohlfahrtsoptimierte Gesamtentwicklung des Rheinisch-Bergischen Kreises, von der letztlich dann jede Gemeinde profitiert. Auch die entsprechenden Instrumente der Bauland- und Wohnungspolitik sind unter den Kommunen abzustimmen. Dabei hilft ein gemeinsames Verständnis über die Potenziale, die sich noch in jeder Kommune mobilisieren lassen (siehe auch Kap. 6.2.1). Hilfe kann dazu der Leitfaden „Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln“ geben, den empirica im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in NRW erarbeitet hat.

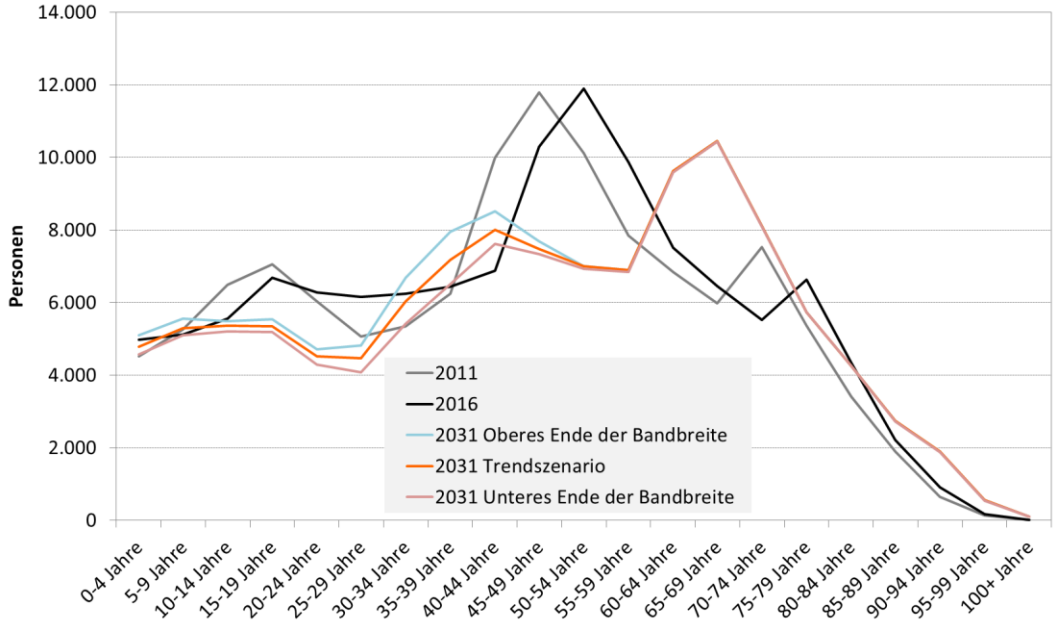
ANHANG

1. Ergebnisse (Grafiken)

1.1 Teilraum Nord

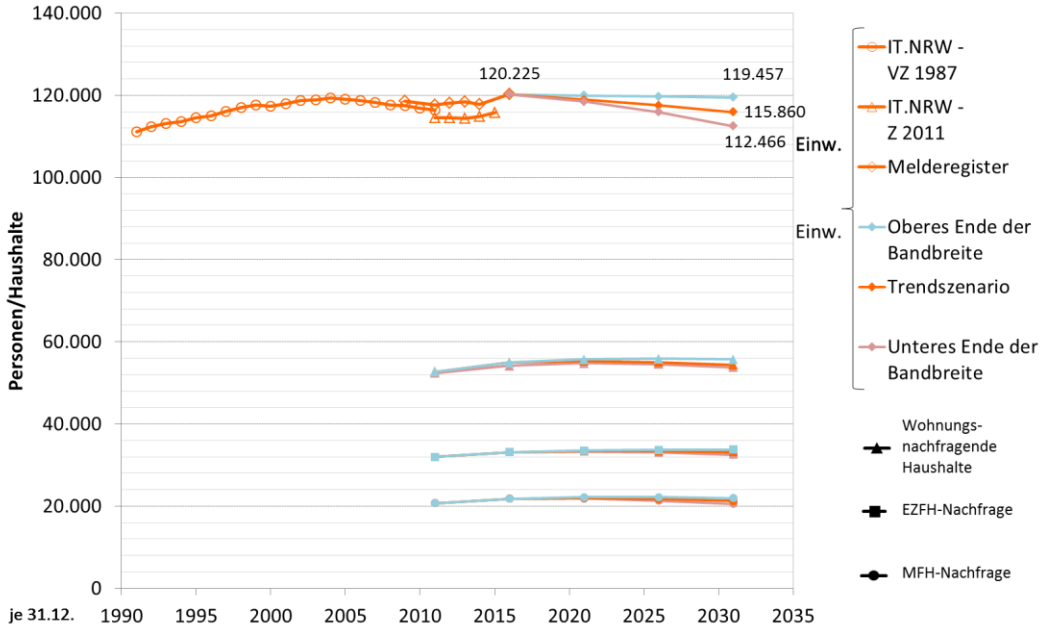
1.1.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage

Abbildung 94: Altersstruktur im Teilraum Nord, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2031*



* 2011 und 2016: Ist-Entwicklung, 2031: Modellrechnungen.
Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

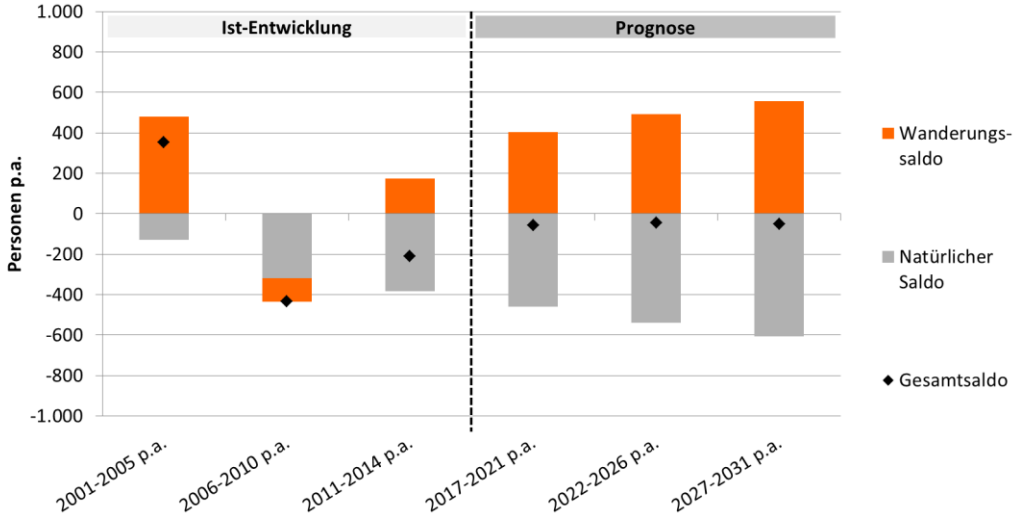
Abbildung 95: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2031* im Teilraum Nord (alle Szenarien)



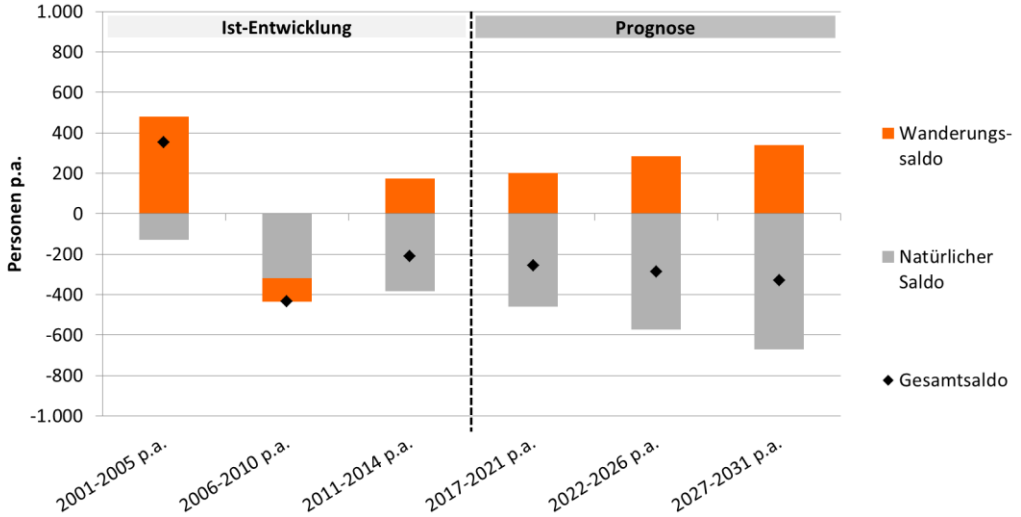
* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung (Basisjahr 2016).
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 96: Wanderungssalden bis 2031* im Teilraum Nord

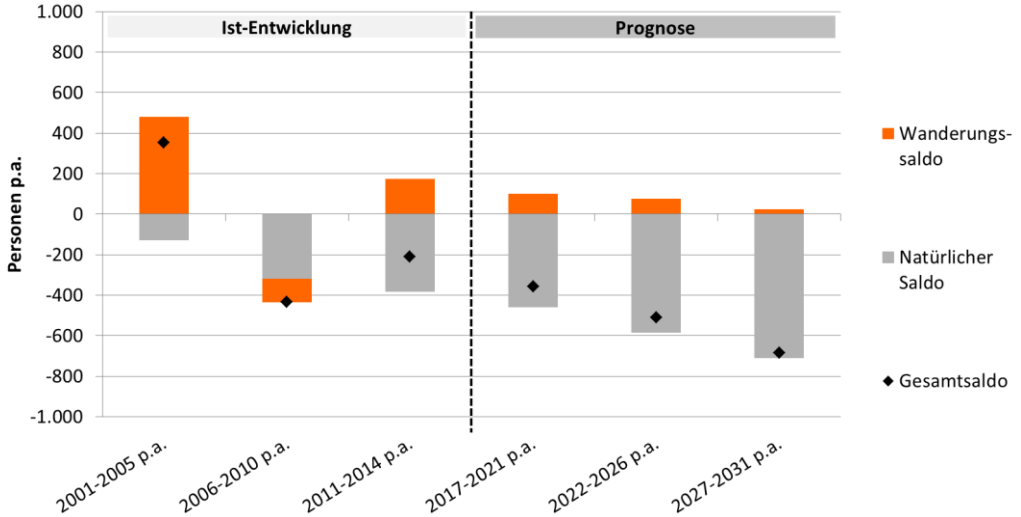
Oberes Ende der Bandbreite



Trendszenario



Unteres Ende der Bandbreite



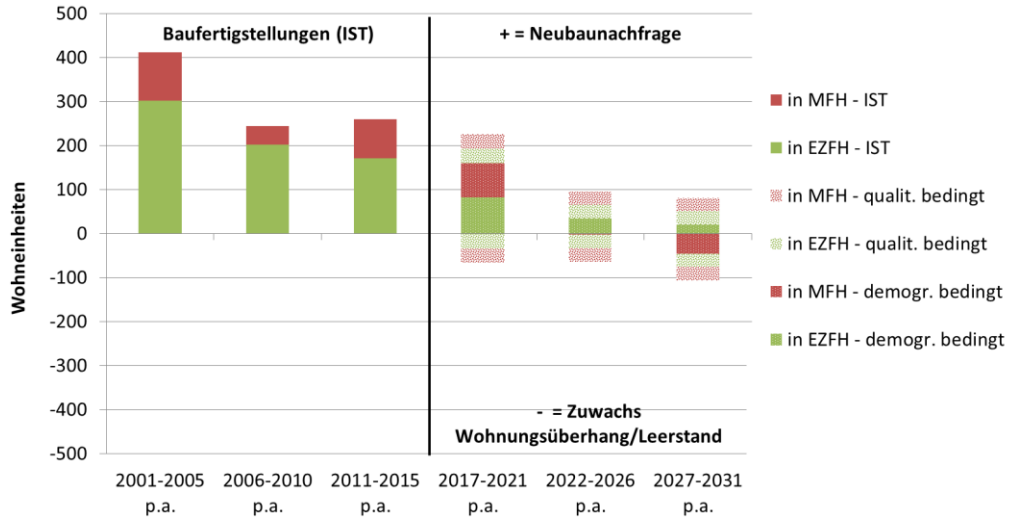
* 2001 bis 2014: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.

Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

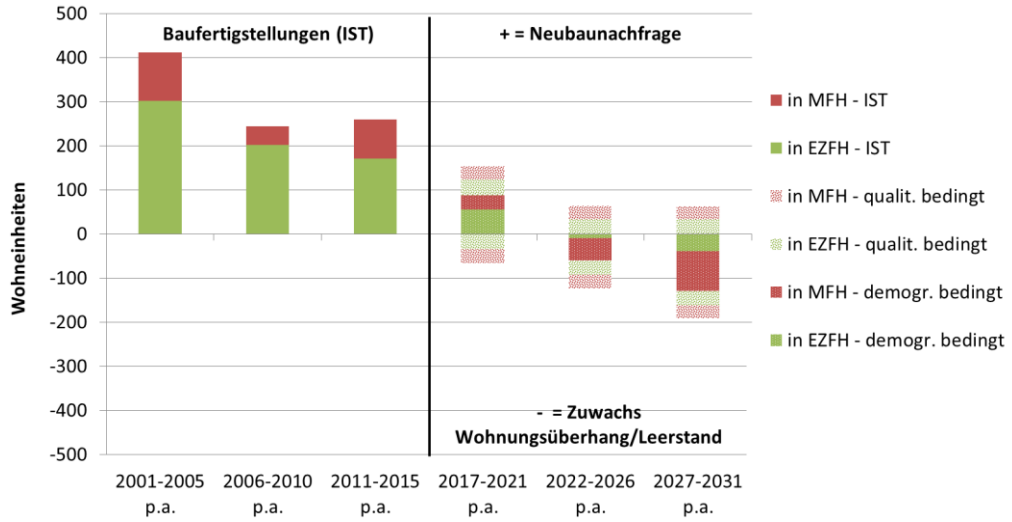
1.1.2 Baufertigstellungen und Neubaunachfrage

Abbildung 97: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2031* im Teilraum Nord

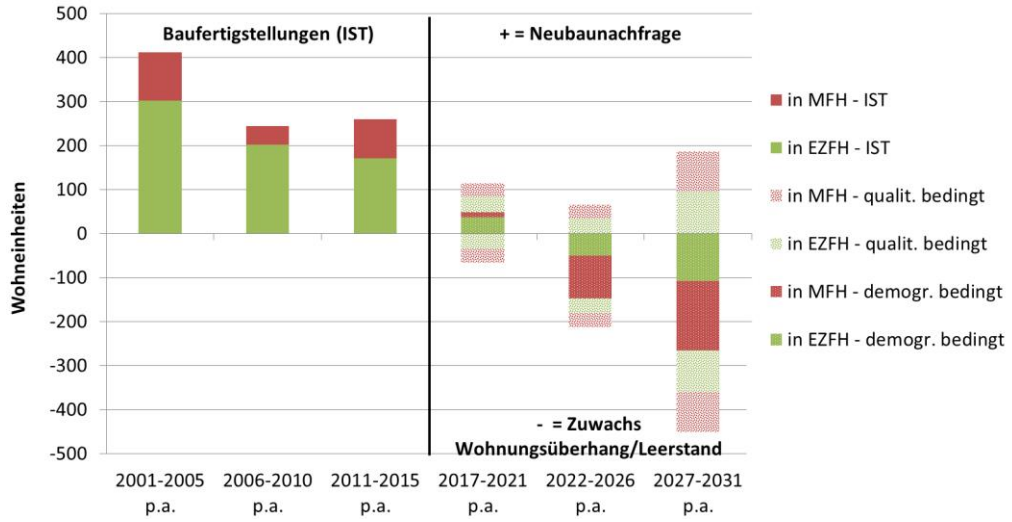
Oberes Ende der Bandbreite



Trendszenario



Unteres Ende der Bandbreite

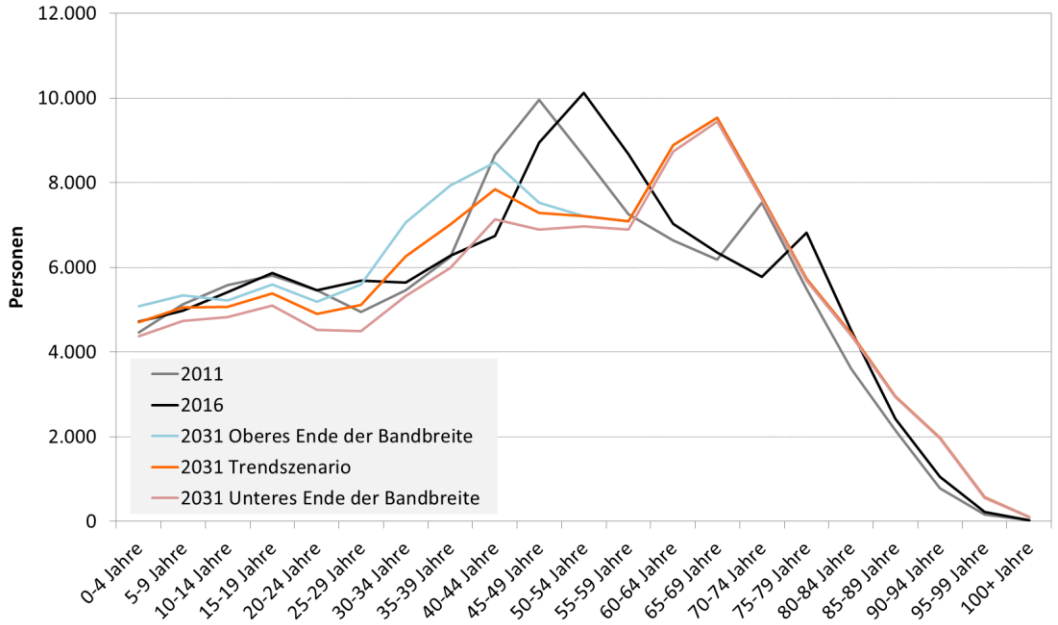


* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

1.2 Teilraum Zentrum (Bergisch Gladbach)

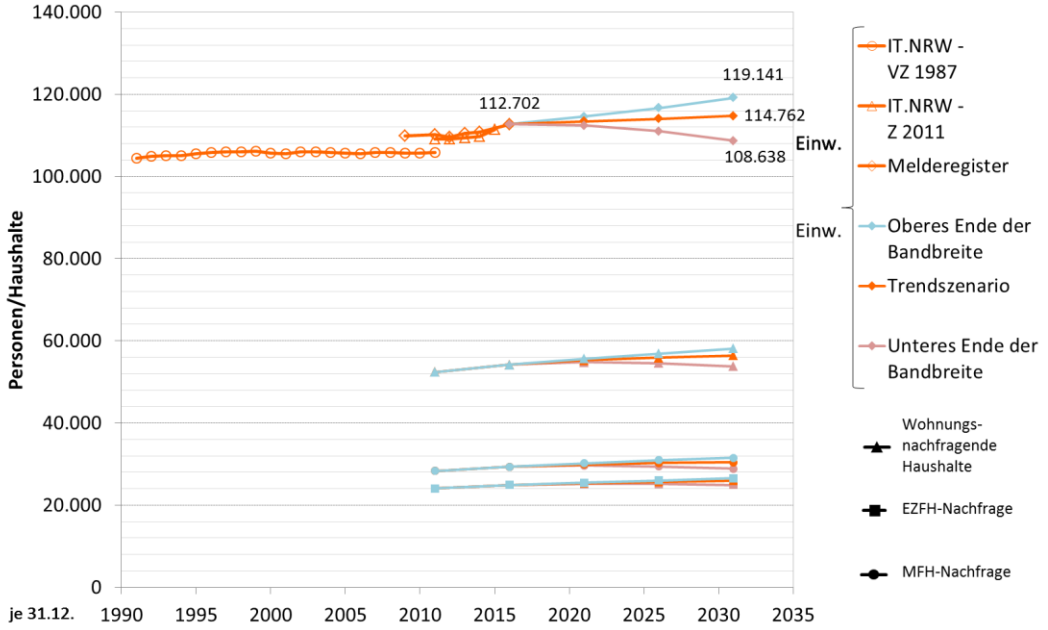
1.2.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage

Abbildung 98: Altersstruktur im Teilraum Zentrum, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2031*



* 2011 und 2016: Ist-Entwicklung, 2031: Modellrechnungen.
Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

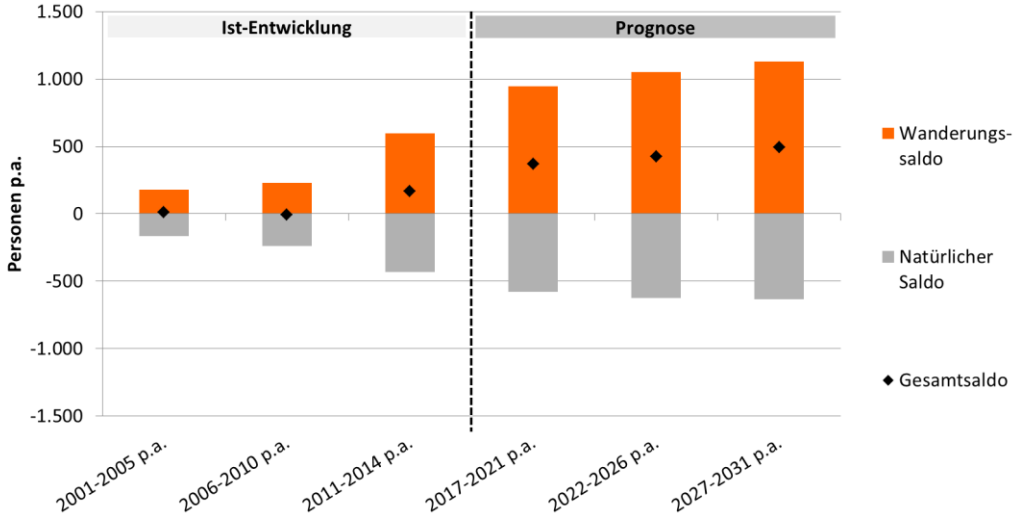
Abbildung 99: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2031* im Teilraum Zentrum (alle Szenarien)



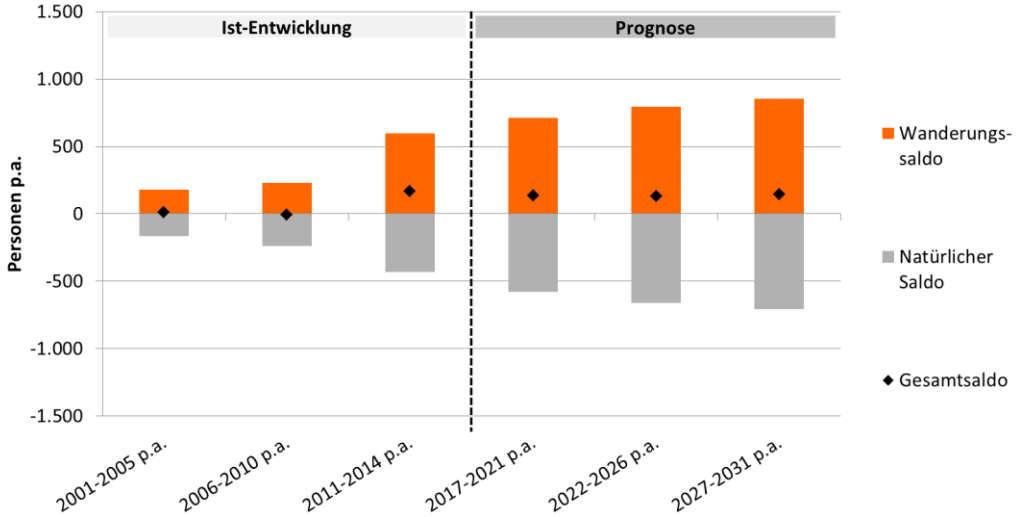
* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung (Basisjahr 2016).
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 100: Wanderungssalden bis 2031* im Teilraum Zentrum

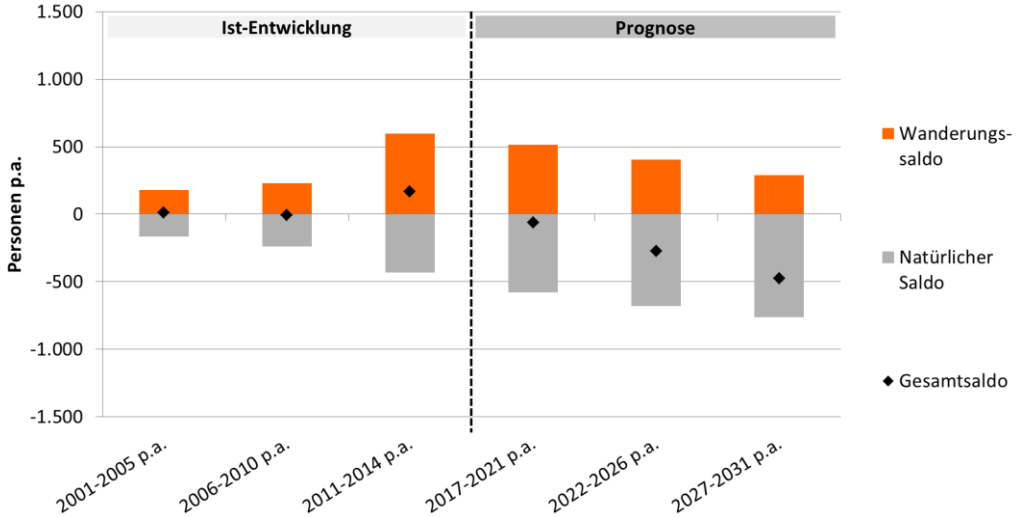
Oberes Ende der Bandbreite



Trendszenario



Unteres Ende der Bandbreite



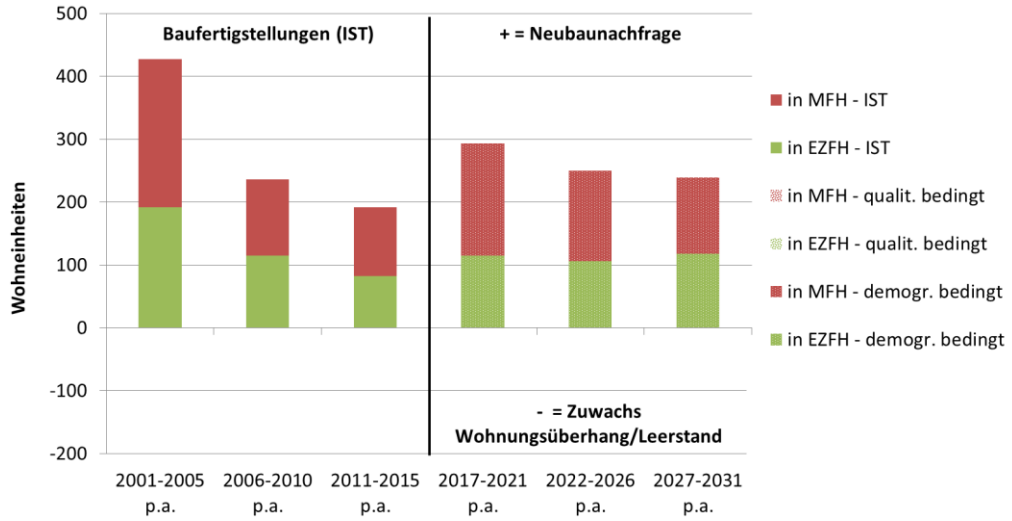
* 2001 bis 2014: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.

Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

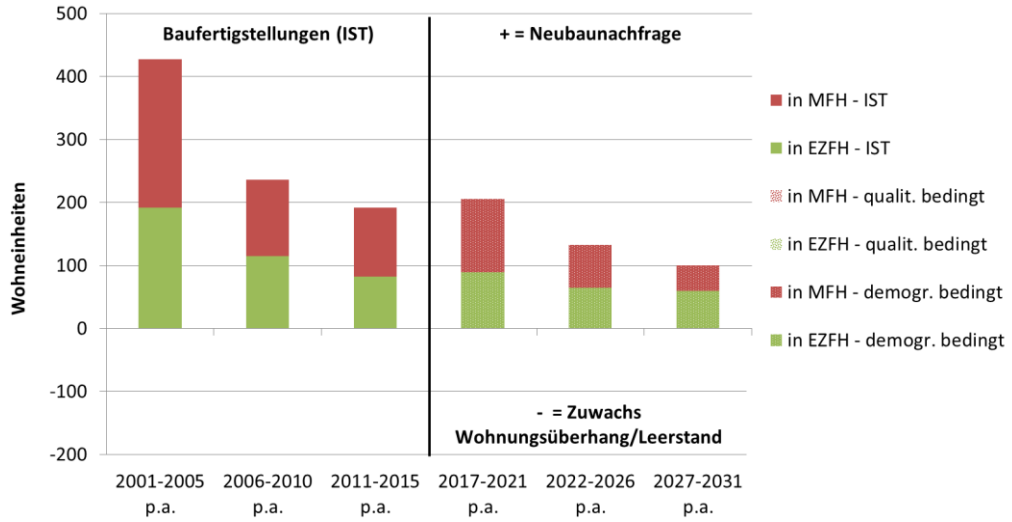
1.2.2 Baufertigstellungen und Neubaunachfrage

Abbildung 101: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2031* Teilraum Zentrum

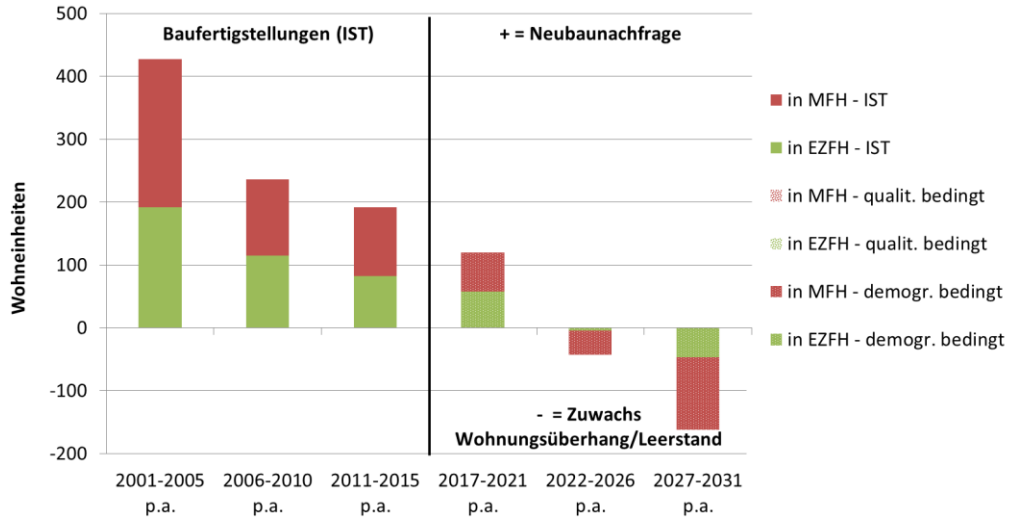
Oberes Ende der Bandbreite



Trendszenario



Unteres Ende der Bandbreite

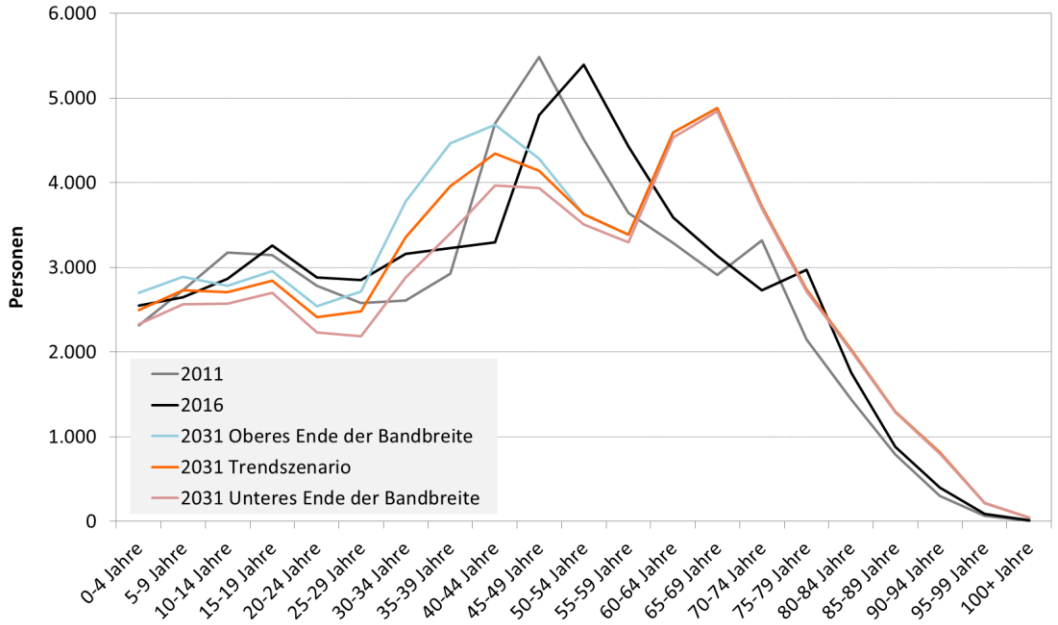


* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

1.3 Teilraum Süd

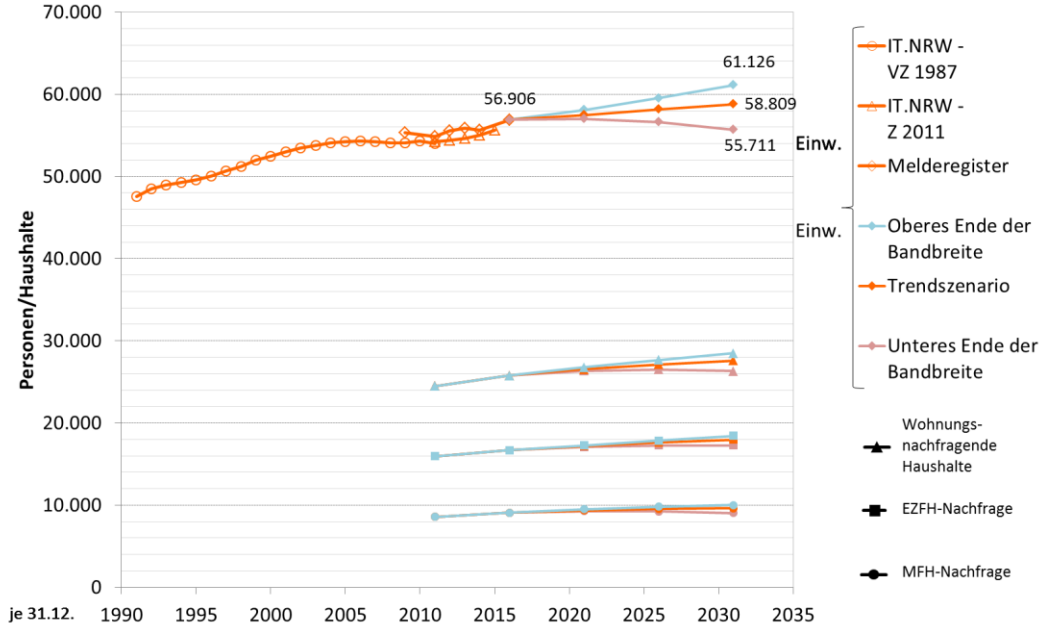
1.3.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage

Abbildung 102: Altersstruktur im Teilraum Süd, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2031*



* 2011 und 2016: Ist-Entwicklung, 2031: Modellrechnungen.
Quelle: CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

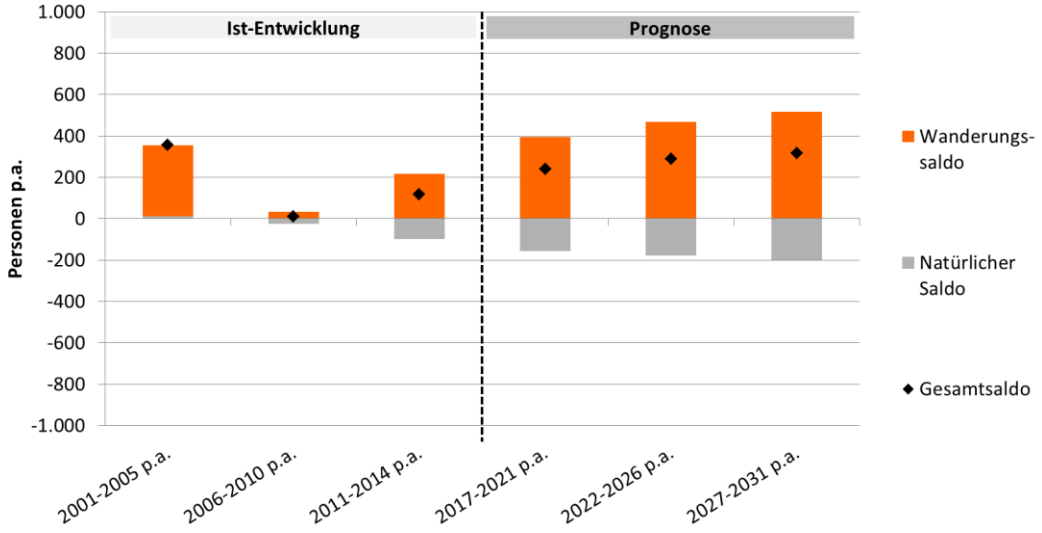
Abbildung 103: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2031* im Teilraum Süd (alle Szenarien)



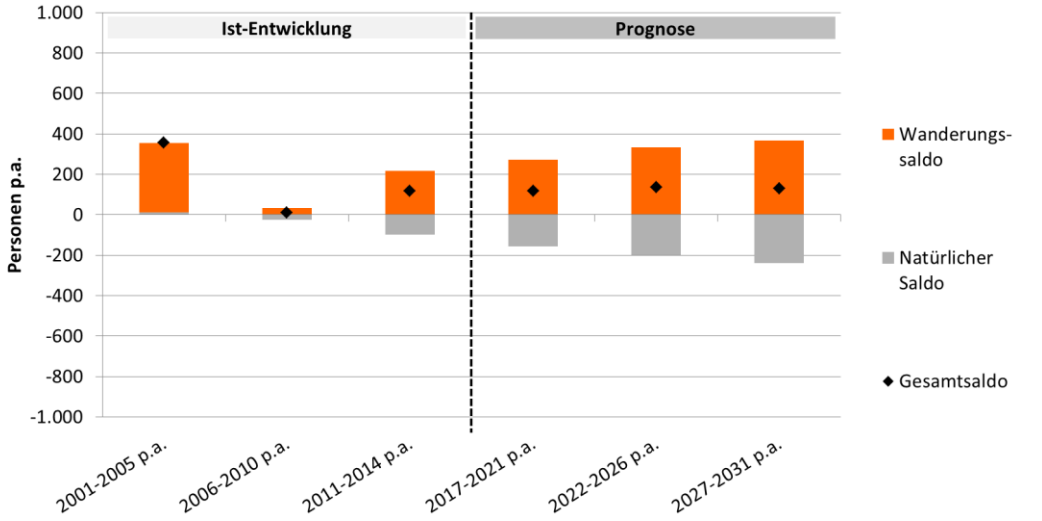
* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung (Basisjahr 2016).
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 104: Wanderungssalden bis 2031* im Teilraum Süd

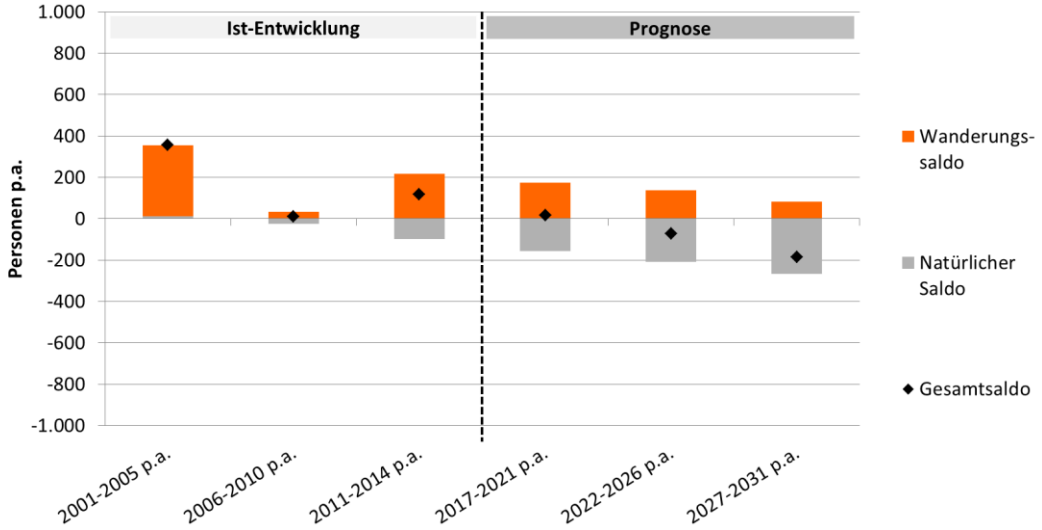
Oberes Ende der Bandbreite



Trendszenario



Unteres Ende der Bandbreite



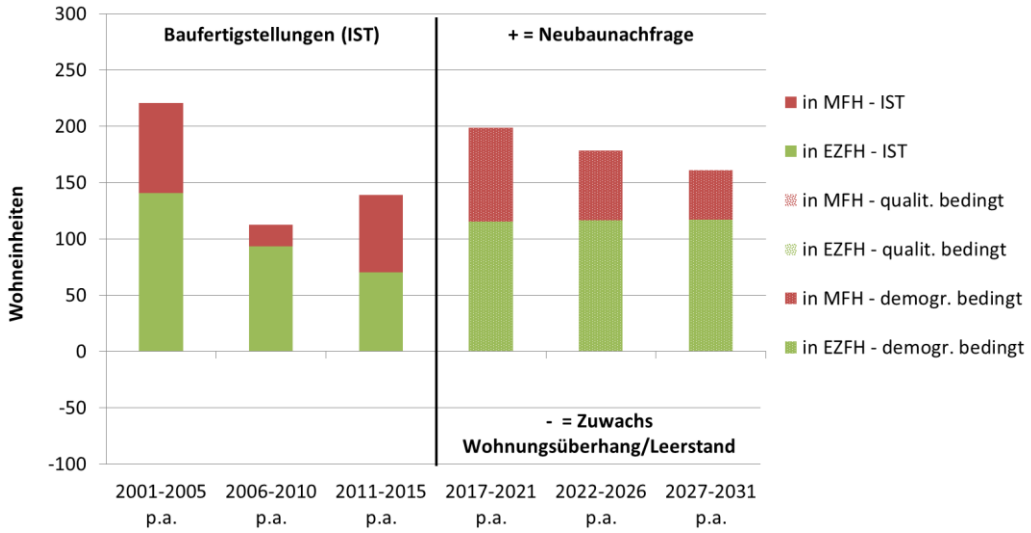
* 2001 bis 2014: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.

Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

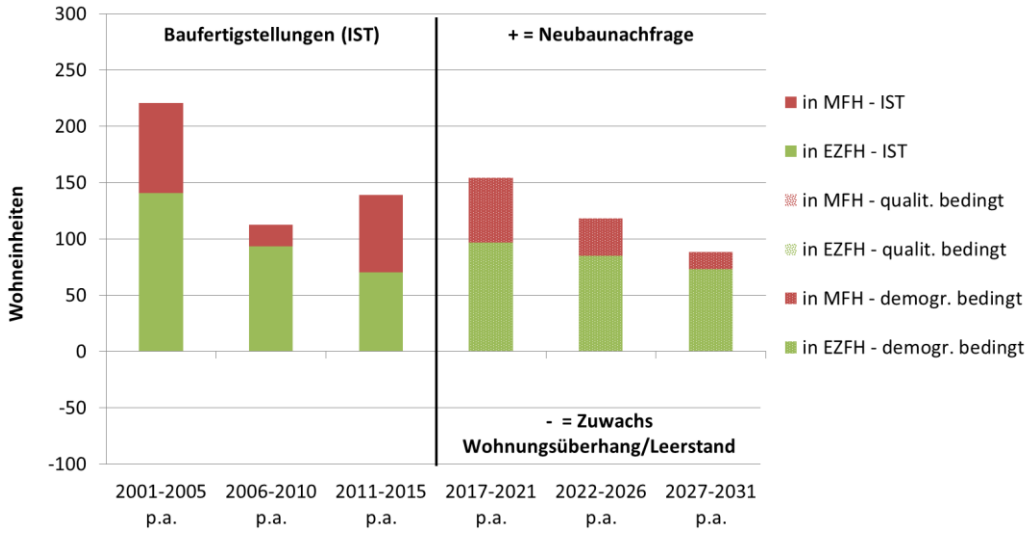
1.3.2 Baufertigstellungen und Neubaunachfrage

Abbildung 105: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2031* im Teilraum Süd

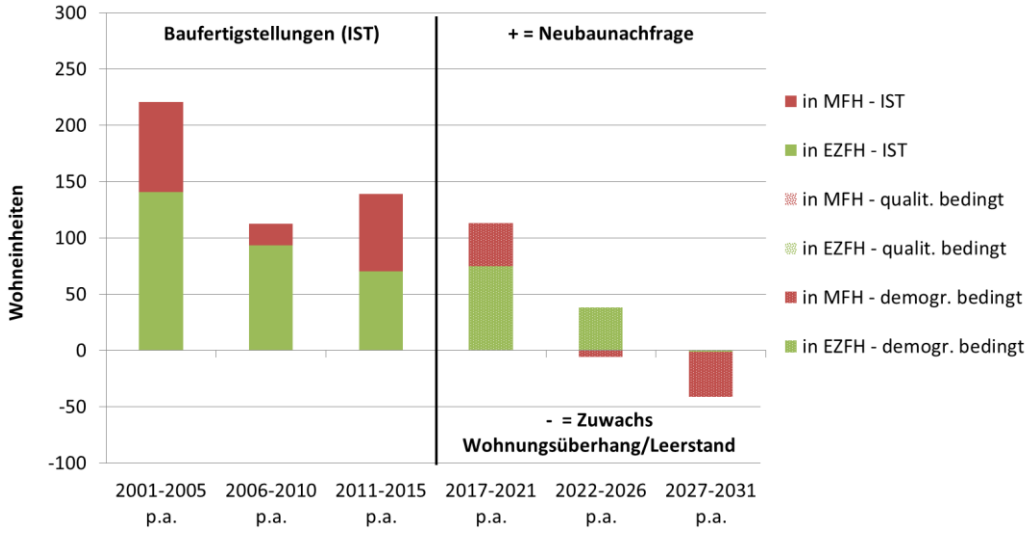
Oberes Ende der Bandbreite



Trendszenario



Unteres Ende der Bandbreite



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2. Ergebnisse (Tabellen)

2.1 Teilraum Nord

Abbildung 106: Detailierte tabellarische Übersicht: Teilraum Nord

Jahr	IST-Entwicklung	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
		demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitze)							
2011	**117.601**						
2016	**120.225**						
2021		118.439		**118.946**		119.945	
2026		115.893		**117.513**		119.716	
2031		112.466		**115.860**		119.457	
Wohnungsnachfragende Haushalte							
2011	**52.728**						
2016	**54.915**						
2021		55.157		**55.354**		55.711	
2026		54.416		**55.050**		55.864	
2031		53.088		**54.402**		55.735	
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2011	**31.976**						
2016	**33.117**						
2021		33.304		**33.390**		33.526	
2026		33.049		**33.340**		33.694	
2031		32.504		**33.145**		33.794	
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2011	**20.752**						
2016	**21.798**						
2021		21.853		**21.964**		22.185	
2026		21.368		**21.710**		22.170	
2031		20.585		**21.257**		21.941	
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**301**						
2006-2010	**201**						
2011-2015	**170**						
2017-2021		37	34	**54**	**34**	82	34
2022-2026		-51	33	**-10**	**33**	34	31
2027-2031		-109	94	**-39**	**32**	20	31
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**110**						
2006-2010	**43**						
2011-2015	**89**						
2017-2021		11	32	**33**	**32**	77	32
2022-2026		-97	31	**-51**	**31**	-3	30
2027-2031		-157	92	**-91**	**30**	-46	30
Jährlicher Neubaubedarf (Wohneinheiten) - Summe EZFH und MFH*							
2001-2005	**411**						
2006-2010	**244**						
2011-2015	**259**						
2017-2021		48	66	**88**	**66**	159	66
2022-2026		0	64	**0**	**63**	34	62
2027-2031		0	186	**0**	**62**	20	61
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)							
2017-2021		1,6	1,7	**2,5**	**1,7**	4,1	1,7
2022-2026		0,0	1,7	**0,0**	**1,6**	1,3	1,6
2027-2031		0,0	4,8	**0,0**	**1,6**	0,8	1,6
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha) - insgesamt (Summe demografisch bedingt und qualitätsbedingt)							
2017-2021		3,3		**4,3**		5,9	
2022-2026		1,7		**1,6**		2,9	
2027-2031		4,8		**1,6**		2,4	
Dichtevariationen*: Bandbreite des jährlichen Baulandbedarfs - Bandbreite (brutto, in ha) - insgesamt**							
2017-2021		2 - 6		3 - 8		4 - 11	
2022-2026		1 - 3		1 - 3		2 - 5	
2027-2031		3 - 9		1 - 3		1 - 4	

* Zwischen den Segmenten werden Leerstand und Neubau nicht saldiert. Daher nur Summe positiver Werte.
Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt 40 WE/ha. * Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha.
Bis 2016: Ist-Entwicklung; 2017 bis 2031: Modellrechnung; jeweils zum 31.12.
In rot: Überangebot (=wachsende Wohnungsüberhänge/Leerstände)
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 107: Kurzübersicht zu Neubaubedarf und Wohnungsüberhängen bis 2031: Teilraum Nord

	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Gesamter Neubaubedarf von EZFH bis 2031						
Summe 2017-2031	187	809	**272**	**494**	677	483
Insgesamt	995		**767**		1.159	
Gesamter Neubaubedarf von MFH bis 2031						
Summe 2017-2031	56	773	**167**	**463**	387	458
Insgesamt	829		**630**		845	
Gesamter Neubaubedarf (Summe EZFH und MFH) bis 2031						
Summe 2017-2031	242	1.582	**439**	**958**	1.064	940
Insgesamt	1.824		**1.397**		2.004	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von EZFH bis 2031						
Summe 2017-2031	800	809	**244**	**494**	0	483
Insgesamt	1.609		**739**		483	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von MFH bis 2031						
Summe 2017-2031	1.268	773	**707**	**463**	244	458
Insgesamt	2.042		**1.171**		701	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (Summe EZFH und MFH) bis 2031						
Summe 2017-2031	2.069	1.582	951	958	244	940
Insgesamt	3.651		**1.909**		1.184	
Gesamter Baulandbedarf (brutto, in ha) bis 2031						
Summe 2017-2031	49		38		56	
Dichtevariationen: Bandreite des gesamten Baulandbedarfs (brutto, in ha) bis 2031****						
Summe 2017-2031	30 - 91		**23 - 70**		33 - 100	

* Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt 40 WE/ha.
** Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.2 Teilraum Zentrum

Abbildung 108: Detailierte tabellarische Übersicht: Teilraum Zentrum

Jahr	IST-Entwicklung	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
		demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitze)							
2011	**110.153**						
2016	**112.702**						
2021		112.384		**113.375**		114.540	
2026		111.006		**114.040**		116.669	
2031		108.638		**114.762**		119.141	
Wohnungsnachfragende Haushalte							
2011	**52.369**						
2016	**54.203**						
2021		54.800		**55.231**		55.666	
2026		54.583		**55.895**		56.914	
2031		53.770		**56.396**		58.110	
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2011	**24.066**						
2016	**24.878**						
2021		25.163		**25.324**		25.451	
2026		25.142		**25.643**		25.979	
2031		24.908		**25.942**		26.569	
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2011	**28.303**						
2016	**29.325**						
2021		29.637		**29.907**		30.215	
2026		29.441		**30.252**		30.935	
2031		28.863		**30.454**		31.541	
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**192**						
2006-2010	**114**						
2011-2015	**82**						
2017-2021		57	0	**89**	**0**	115	0
2022-2026		-4	0	**64**	**0**	106	0
2027-2031		-47	0	**60**	**0**	118	0
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**235**						
2006-2010	**122**						
2011-2015	**110**						
2017-2021		62	0	**116**	**0**	178	0
2022-2026		-39	0	**69**	**0**	144	0
2027-2031		-116	0	**40**	**0**	121	0
Jährlicher Neubaubedarf (Wohneinheiten) - Summe EZFH und MFH*							
2001-2005	**427**						
2006-2010	**236**						
2011-2015	**192**						
2017-2021		119	0	**206**	**0**	293	0
2022-2026		0	0	**133**	**0**	250	0
2027-2031		0	0	**100**	**0**	239	0
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)							
2017-2021		3,0	0,0	**4,9**	**0,0**	6,6	0,0
2022-2026		0,0	0,0	**3,3**	**0,0**	5,8	0,0
2027-2031		0,0	0,0	**2,8**	**0,0**	6,1	0,0
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha) - insgesamt (Summe demografisch bedingt und qualitätsbedingt)							
2017-2021		3,0		**4,9**		6,6	
2022-2026		0,0		3,3		5,8	
2027-2031		0,0		2,8		6,1	
Dichtevariationen*: Bandbreite des jährlichen Baulandbedarfs - Bandbreite (brutto, in ha) - insgesamt**							
2017-2021		2 - 6		3 - 10		5 - 15	
2022-2026		0		2 - 7		4 - 12	
2027-2031		0		2 - 5		4 - 12	

* Zwischen den Segmenten werden Leerstand und Neubau nicht saldiert. Daher nur Summe positiver Werte.
Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt 40 WE/ha. * Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha.
Bis 2016: Ist-Entwicklung; 2017 bis 2031: Modellrechnung; jeweils zum 31.12.
In rot: Überangebot (=wachsende Wohnungsüberhänge/Leerstände)
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung empirica

Abbildung 109: Kurzübersicht zu Neubaubedarf und Wohnungsüberhängen bis 2031: Teilraum Zentrum

	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Gesamter Neubaubedarf von EZFH bis 2031						
Summe 2017-2031	286	0	**1.064**	**0**	1.691	0
Insgesamt	286		**1.064**		1.691	
Gesamter Neubaubedarf von MFH bis 2031						
Summe 2017-2031	312	0	**1.129**	**0**	2.216	0
Insgesamt	312		**1.129**		2.216	
Gesamter Neubaubedarf (Summe EZFH und MFH) bis 2031						
Summe 2017-2031	597	0	**2.193**	**0**	3.907	0
Insgesamt	597		**2.193**		3.907	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von EZFH bis 2031						
Summe 2017-2031	256	0	**0**	**0**	0	0
Insgesamt	256		**0**		0	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von MFH bis 2031						
Summe 2017-2031	774	0	**0**	**0**	0	0
Insgesamt	774		**0**		0	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (Summe EZFH und MFH) bis 2031						
Summe 2017-2031	1.030	0	0	0	0	0
Insgesamt	1.030		**0**		0	
Gesamter Baulandbedarf (brutto, in ha) bis 2031						
Summe 2017-2031	15		**55**		92	
Dichtevariationen: Bandreite des gesamten Baulandbedarfs (brutto, in ha) bis 2031****						
Summe 2017-2031	10 - 30		**37 - 110**		65 - 195	

* Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt 40 WE/ha.
** Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.3 Teilraum Süd

Abbildung 110: Detailierte tabellarische Übersicht: Teilsraum Süd

Jahr	IST-Entwicklung	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
		demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitze)							
2011	**54.850**						
2016	**56.906**						
2021		56.995		**57.489**		58.100	
2026		56.641		**58.163**		59.546	
2031		55.711		**58.809**		61.126	
Wohnungsnachfragende Haushalte							
2011	**24.499**						
2016	**25.783**						
2021		26.348		**26.553**		26.776	
2026		26.510		**27.143**		27.668	
2031		26.304		**27.584**		28.472	
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2011	**15.939**						
2016	**16.704**						
2021		17.078		**17.186**		17.279	
2026		17.269		**17.611**		17.860	
2031		17.262		**17.978**		18.444	
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2011	**8.560**						
2016	**9.080**						
2021		9.270		**9.367**		9.497	
2026		9.241		**9.531**		9.809	
2031		9.042		**9.606**		10.028	
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**141**						
2006-2010	**93**						
2011-2015	**70**						
2017-2021		75	0	**96**	**0**	115	0
2022-2026		38	0	**85**	**0**	116	0
2027-2031		-1	0	**73**	**0**	117	0
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**80**						
2006-2010	**19**						
2011-2015	**69**						
2017-2021		38	0	**58**	**0**	83	0
2022-2026		-6	0	**33**	**0**	62	0
2027-2031		-40	0	**15**	**0**	44	0
Jährlicher Neubaubedarf (Wohneinheiten) - Summe EZFH und MFH*							
2001-2005	**221**						
2006-2010	**112**						
2011-2015	**139**						
2017-2021		113	0	**154**	**0**	198	0
2022-2026		38	0	**118**	**0**	178	0
2027-2031		0	0	**88**	**0**	161	0
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)							
2017-2021		3,4	0,0	**4,5**	**0,0**	5,5	0,0
2022-2026		1,5	0,0	**3,8**	**0,0**	5,3	0,0
2027-2031		0,0	0,0	**3,1**	**0,0**	5,2	0,0
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha) - insgesamt (Summe demografisch bedingt und qualitätsbedingt)							
2017-2021		3,4		**4,5**		5,5	
2022-2026		1,5		3,8		5,3	
2027-2031		0,0		3,1		5,2	
Dichtevariationen*: Bandbreite des jährlichen Baulandbedarfs - Bandbreite (brutto, in ha) - insgesamt**							
2017-2021		2 - 6		3 - 8		3 - 10	
2022-2026		1 - 2		2 - 6		3 - 9	
2027-2031		0		1 - 4		3 - 8	

* Zwischen den Segmenten werden Leerstand und Neubau nicht saldiert. Daher nur Summe positiver Werte.
Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt 40 WE/ha. * Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha.
Bis 2016: Ist-Entwicklung; 2017 bis 2031: Modellrechnung; jeweils zum 31.12.
In rot: Überangebot (=wachsende Wohnungsüberhänge/Leerstände)
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 111: Kurzübersicht zu Neubaubedarf und Wohnungsüberhängen bis 2031: Teilraum Süd

	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Gesamter Neubaubedarf von EZFH bis 2031						
Summe 2017-2031	565	0	**1.274**	**0**	1.740	0
Insgesamt	565		**1.274**		1.740	
Gesamter Neubaubedarf von MFH bis 2031						
Summe 2017-2031	190	0	**526**	**0**	948	0
Insgesamt	190		**526**		948	
Gesamter Neubaubedarf (Summe EZFH und MFH) bis 2031						
Summe 2017-2031	755	0	**1.800**	**0**	2.688	0
Insgesamt	755		**1.800**		2.688	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von EZFH bis 2031						
Summe 2017-2031	7	0	**0**	**0**	0	0
Insgesamt	7		**0**		0	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von MFH bis 2031						
Summe 2017-2031	228	0	**0**	**0**	0	0
Insgesamt	228		**0**		0	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (Summe EZFH und MFH) bis 2031						
Summe 2017-2031	235	0	0	0	0	0
Insgesamt	235		**0**		0	
Gesamter Baulandbedarf (brutto, in ha) bis 2031						
Summe 2017-2031	25		**57**		80	
Dichtevariationen: Bandreite des gesamten Baulandbedarfs (brutto, in ha) bis 2031****						
Summe 2017-2031	13 - 38		**30 - 90**		45 - 134	

* Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt 40 WE/ha.
** Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.4 Rheinisch-Bergischer Kreis

Abbildung 112: Detailierte tabellarische Übersicht: Summe RBK

Jahr	IST-Entwicklung	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
		demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitze)							
2011	**282.604**						
2016	**289.833**						
2021		287.819		**289.810**		292.584	
2026		283.540		**289.716**		295.931	
2031		276.815		**289.430**		299.724	
Wohnungsnachfragende Haushalte							
2011	**129.596**						
2016	**134.901**						
2021		136.305		**137.138**		138.152	
2026		135.509		**138.087**		140.446	
2031		133.163		**138.382**		142.317	
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2011	**71.981**						
2016	**74.698**						
2021		75.545		**75.899**		76.256	
2026		75.459		**76.595**		77.532	
2031		74.673		**77.065**		78.807	
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2011	**57.615**						
2016	**60.202**						
2021		60.760		**61.239**		61.897	
2026		60.050		**61.493**		62.914	
2031		58.489		**61.317**		63.510	
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**633**						
2006-2010	**409**						
2011-2015	**322**						
2017-2021		169	34	**240**	**34**	311	34
2022-2026		38	33	**149**	**33**	255	31
2027-2031		0	94	**133**	**32**	255	31
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**425**						
2006-2010	**184**						
2011-2015	**267**						
2017-2021		112	32	**207**	**32**	339	32
2022-2026		0	31	**102**	**31**	206	30
2027-2031		0	92	**55**	**30**	165	30
Jährlicher Neubaubedarf (Wohneinheiten) - Summe EZFH und MFH*							
2001-2005	**1.058**						
2006-2010	**593**						
2011-2015	**589**						
2017-2021		281	66	**447**	**66**	650	66
2022-2026		38	64	**251**	**63**	462	62
2027-2031		0	186	**188**	**62**	420	61
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)							
2017-2021		8,0	1,7	**11,9**	**1,7**	16,2	1,7
2022-2026		1,5	1,7	**7,1**	**1,6**	12,5	1,6
2027-2031		0,0	4,8	**5,9**	**1,6**	12,0	1,6
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha) - insgesamt (Summe demografisch bedingt und qualitätsbedingt)**							
2017-2021		9,7		**13,6**		17,9	
2022-2026		3,2		**8,7**		14,1	
2027-2031		4,8		**7,5**		13,6	
Dichtevariationen*: Bandbreite des jährlichen Baulandbedarfs - Bandbreite (brutto, in ha) - insgesamt**							
2017-2021		6 - 17		**9 - 26**		12 - 36	
2022-2026		2 - 5		**5 - 16**		9 - 26	
2027-2031		3 - 9		**4 - 13**		8 - 24	

* Zwischen den Segmenten werden Leerstand und Neubau nicht saldiert. Daher nur Summe positiver Werte.
Bis 2016: Ist-Entwicklung; 2017 bis 2031: Modellrechnung; jeweils zum 31.12.
In rot: Überangebot (=wachsende Wohnungsüberhänge/Leerstände)
**Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt 40 WE/ha.
*** Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 113: Kurzübersicht zu Neubaubedarf und Wohnungsüberhängen bis 2031: Summe RBK

	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Gesamter Neubaubedarf von EZFH bis 2031						
Summe 2017-2031	1.037	809	**2.611**	**494**	4.108	483
Insgesamt	1.846		**3.105**		4.591	
Gesamter Neubaubedarf von MFH bis 2031						
Summe 2017-2031	558	773	**1.822**	**463**	3.551	458
Insgesamt	1.331		**2.285**		4.009	
Gesamter Neubaubedarf (Summe EZFH und MFH) bis 2031						
Summe 2017-2031	1.595	1.582	**4.432**	**958**	7.659	940
Insgesamt	3.177		**5.390**		8.599	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von EZFH bis 2031						
Summe 2017-2031	1.062	809	**244**	**494**	0	483
Insgesamt	1.871		**739**		483	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von MFH bis 2031						
Summe 2017-2031	2.271	773	**707**	**463**	244	458
Insgesamt	3.044		**1.171**		701	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (Summe EZFH und MFH) bis 2031						
Summe 2017-2031	3.333	1.582	**951**	**958**	244	940
Insgesamt	4.915		**1.909**		1.184	
Gesamter Baulandbedarf (brutto, in ha) bis 2031*						
Summe 2017-2031	89		**150**		228	
Dichtevariationen: Bandreite des gesamten Baulandbedarfs (brutto, in ha) bis 2031****						
Summe 2017-2031	53 - 159		**90 - 270**		143 - 430	

* Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH). Dies entspricht hier im Schnitt 40 WE/ha.
** Annahmen zum Baulandbedarf hier überschlägig als Bandbreite einer durchschnittlichen Dichte zwischen 20 WE/ha und 60 WE/ha.
Quelle: IT.NRW, CITKOMM (Melderegister RBK), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**