empirica
Forschung und Beratung

Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis

Auftraggeber: **Kreissparkasse Köln**

Koordination: **Dr. Hermann Tengler, Wirtschaftsförderung des Rhein-Sieg-Kreises**

Ansprechpartner: Petra Heising, Thomas Abraham, Lukas Weiden
unter Mitarbeit von I. Fryczewski, A. Rachowka und P. Schwede

Projektnummer: 2015144

Datum: 4. November 2016

Büro: 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

KURZFASSUNG 1

LANGFASSUNG 5

1. Der Rhein-Sieg-Kreis heute 5

1.1 Positive Wirtschaftsentwicklung 5

1.2 Dynamische Einwohnerentwicklung 10

1.3 Angespannter Wohnungsmarkt mit verstärktem Geschosswohnungsbau 21

2. Entwicklung in den Teilräumen 35

2.1 Teilräume mit unterschiedlichen Hauspreisen und Wohnungsmieten 35

2.2 Räumlich differenzierte Wirtschaftsstruktur 38

2.3 Einwohnerzuwachs: 2015 durch Flüchtlinge noch beschleunigt 40

2.4 Räumlich differenzierter Wohnungsmarkt 55

2.5 FAZIT und TRENDS in den Teilräumen 70

2.6 Exkurs: Flüchtlingsbefragung 79

3. Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030 91

3.1 Die Annahmen im Überblick 91

3.2 Ergebnisse: Neubaunachfrage im Trendszenario und als Bandbreite 96

3.3 FAZIT: Bandbreite des Wohnraum- und Flächenbedarfs bis 2030 108

4. Nachgefrage Wohnqualitäten 110

4.1 Zukünftig wichtige Zielgruppen im Rhein-Sieg-Kreis 110

4.2 Eignung der Teilräume für bestimmte Zielgruppen 123

4.3 FAZIT und TRENDS: Verstärkte Nachfrage nach hochwertigen Geschosswohnungen 126

5. Zusammenfassung und Empfehlungen 128

5.1 Zusammenfassung der Ergebnisse 128

5.2 Empfehlungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Rhein-Sieg-Kreis 133

ANHANG 141

1. Vermarktungserfolge aktueller Neubauprojekte (Steckbriefe) 141

1.1 Westliches Kreisgebiet: Meckenheimer Sonnenseite, Meckenheim 141

1.2 Zentrales Kreisgebiet 142

1.3 Östliches Kreisgebiet 147

1.4 Ländliches Kreisgebiet: Eltersbach, Much 149

2. Ergebnisse (Grafiken) 150

2.1 Auswirkungen auf die Bevölkerungssalden 150

2.2 Auswirkungen auf die Altersstruktur 153

2.3 Auswirkungen auf die Neubaunachfrage 156

3. Ergebnisse (Tabellen) 169

KURZFASSUNG

Die Studie „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis“ macht die **jüngsten Wohnungsmarktentwicklungen** der Region transparent. In Modellrechnungen wird ein realistischer Entwicklungspfad bis 2030 berechnet (Trend) und **Bandbreiten** der zukünftigen Wohnungsnachfrage in den einzelnen Teilräumen angegeben. Die nächsten Jahre werden zeigen, auf welchem Entwicklungspfad man sich befindet.

Die Modellrechnungen lenken das Augenmerk auf die wichtigsten Indikatoren und zeigen Stellschrauben der politischen Beeinflussung auf. Eine ständige Beobachtung der **Marktentwicklung** ist unumgänglich, um die tatsächliche Entwicklung innerhalb der aufgezeigten Bandbreite einordnen zu können.

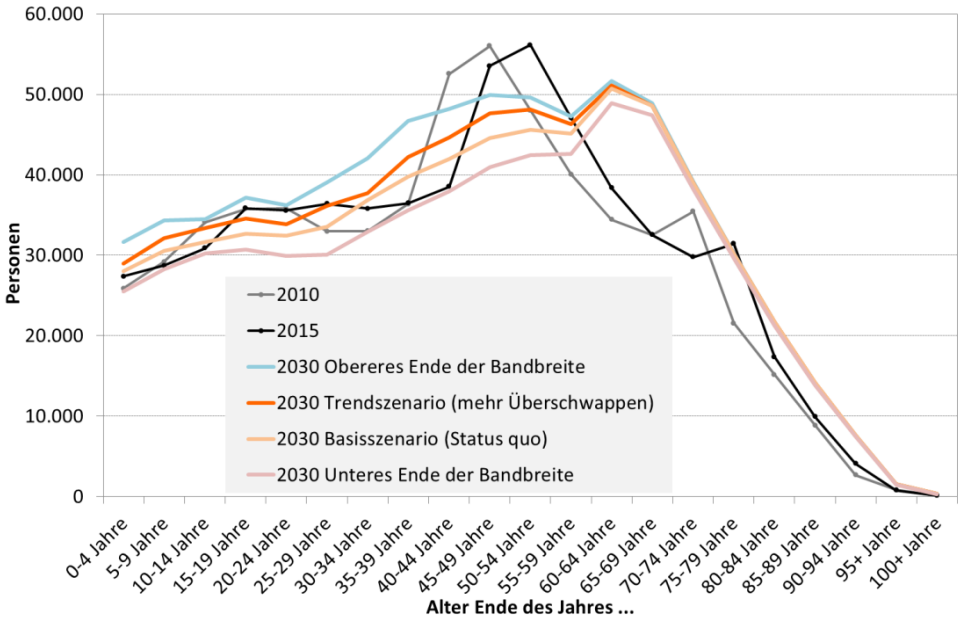
Die Logik der Zusammenhänge gilt aber für alle Szenarien:

- Der Rhein-Sieg-Kreis ist attraktiv und zieht viele Menschen an. Hinzu kommen wachsende Überschwappeffekte aus Bonn und Köln. Zuziehende Menschen sind meist jünger als 40 Jahre. Ihr Zuzug trägt damit zur Ausgewogenheit der Altersstruktur des Rhein-Sieg-Kreises bei (Abbildung 1).
- Das Ausmaß der zukünftigen Wanderungen ist unsicher. Die Modellrechnungen zeigen eine mögliche Bandbreite (Abbildung 2). Aber selbst bei rückläufiger Einwohnerzahl (unteres Ende der Bandbreite) reicht der heutige Wohnungsbestand nicht aus, um die zu erwartende Wohnungsnachfrage zu bedienen. Im Trendszenario werden zusätzlich +20.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und +10.000 Geschosswohnungen bis 2030 benötigt.
- Der stärkste Neubaubedarf besteht in den nächsten fünf Jahren, hier muss die Bauleistung vorübergehend um +50 % erhöht werden (Abbildung 3). Ohne Neubau nimmt die Wohnungsknappheit im Rhein-Sieg-Kreis zu, so dass die Mieten und Kaufpreise weiter steigen werden.
- Sicher ist, dass die Vertreter der stärksten Altersgruppe im Rhein-Sieg-Kreis (Babyboomer) bis 2030 zu jungen Senioren werden (Abbildung 1). Sie entscheiden in den nächsten Jahren, ob sie bis ins hohe Alter in ihren Familienwohnungen bleiben oder ob es attraktivere Alternativen für sie gibt.
- Hochwertige, mittelgroße, barrierefreie Eigentumswohnungen mit Serviceangeboten in Wohnortnähe könnten eine solche Alternative sein. Die Kaufkraft dafür ist vorhanden. Ihr Umzug würde den Einzug junger Familien in die ansonsten untergenutzten Familienwohnungen ermöglichen. Das führt sowohl in den Bestandsquartieren als auch in den Neubauprojekten zu einer gleichmäßigeren Altersmischung. Nicht zuletzt wäre es flächensparend: Der Neubau einer 80 m²-Wohnung schafft Wohnraum für Familien auf 150 m².
- Letztlich reduziert *jede* Art von Neubau den Druck auf den Wohnungsmarkt. Dies ist die Voraussetzung, dass junge Menschen in den Rhein-Sieg-Kreis ziehen bzw. hier bleiben können. Sozialwohnungen können gegen Verdrängungseffekte an teuren Standorten helfen.

- In welchem Umfang Kommunen – einzeln oder gemeinsam – tatsächlich mehr Wohnungsbau anstreben, ist eine politische Frage. Sie sollte mit allen Vor- und Nachteilen offen diskutiert werden. Gemeinsam getroffene Entscheidungen lassen sich leichter umsetzen.
- Das Land NRW empfiehlt dazu die Bildung „Lokaler Bündnisse für Wohnen".[1]

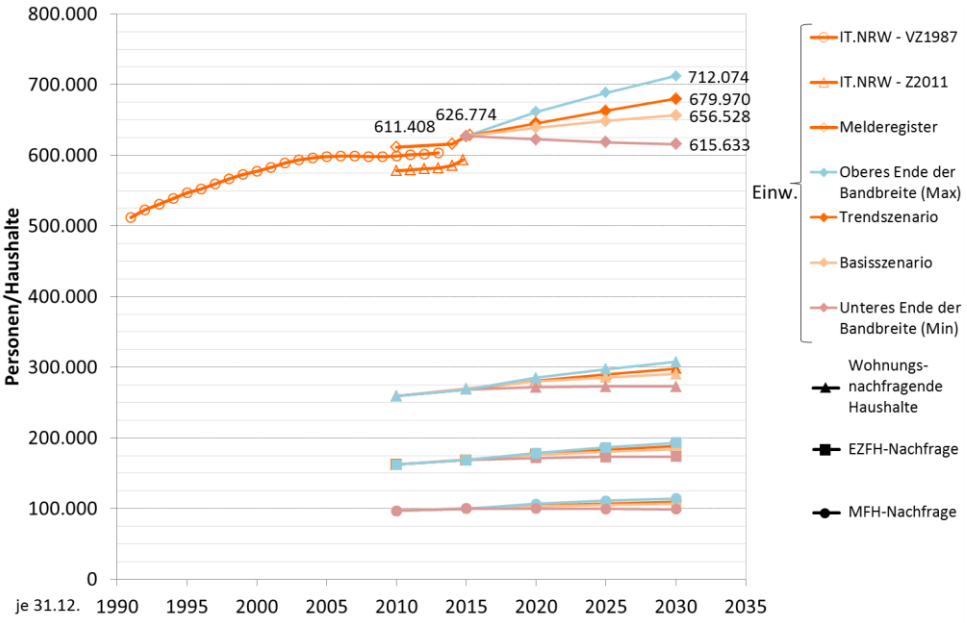
[1] Vgl. MBWSV NRW, „Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln"; download unter: www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf.

Abbildung 1: Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis 2030 (alle Szenarien)*



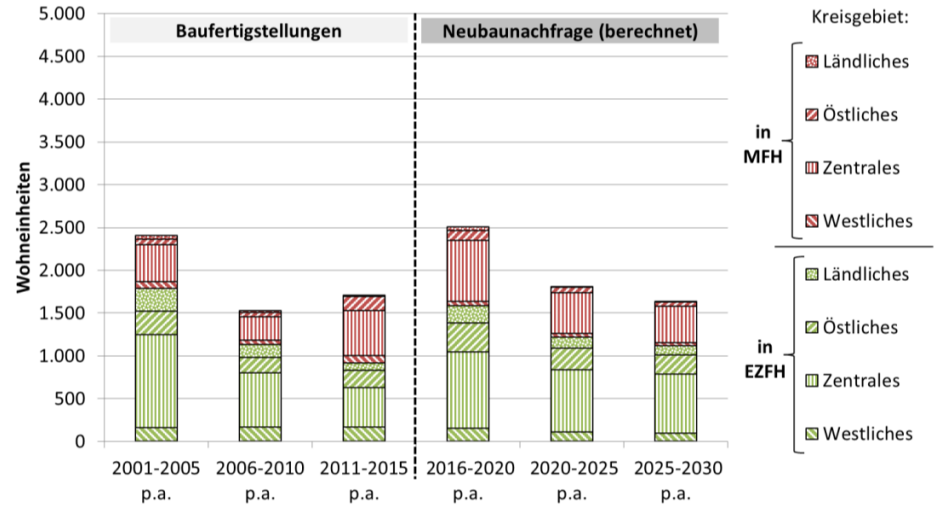
* 2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen.
Quelle: vgl. Abbildung 110 (S. 110); Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Rhein-Sieg-Kreis (alle Szenarien*)

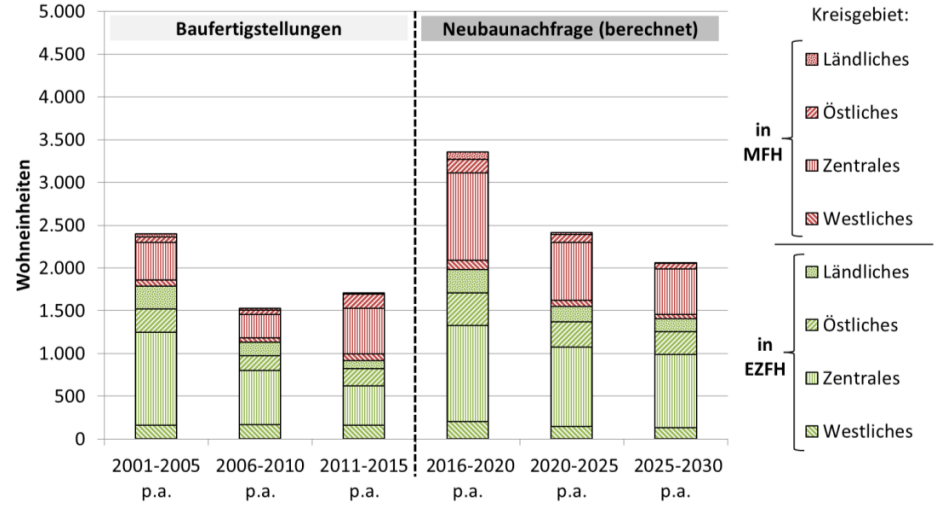


* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung Quelle: vgl. Abbildung 108 (S. 108); IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

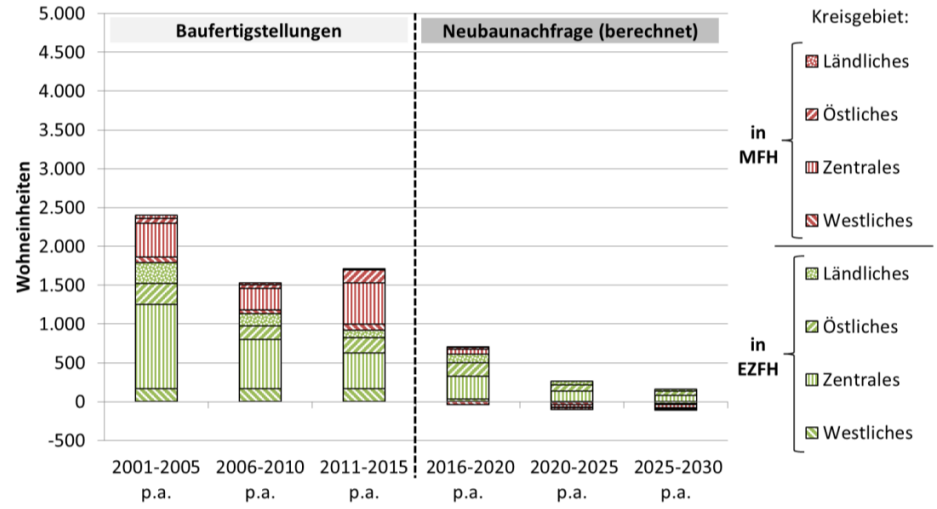
Abbildung 3: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*, „Trend (Mehr Überschwapp)“



Oberes Ende der Bandbreite



Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung

Quelle: Vgl. Abbildung 105 (S. 106), Abbildung 151(S. 166) und Abbildung 153 (S. 167); IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

LANGFASSUNG

1. Der Rhein-Sieg-Kreis heute

1.1 Positive Wirtschaftsentwicklung

1.1.1 Überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum

Seit zehn Jahren wächst die Wirtschaft im Rhein-Sieg-Kreis (Arbeitsplätze) fast doppelt so stark wie im Durchschnitt NRWs (Abbildung 4): Zwischen 2000 und 2014 nahm die Beschäftigtenzahl um fast 12 % zu – und damit genauso stark wie in Köln (zum Vergleich: Landesdurchschnitt NRW: nur +6 %). Abgesehen vom Kreis Euskirchen und Bonn war die Entwicklung in allen Nachbarkreisen des Rhein-Sieg-Kreises weniger dynamisch.[2]

1.1.2 Wachstumsbranchen im Aufwind

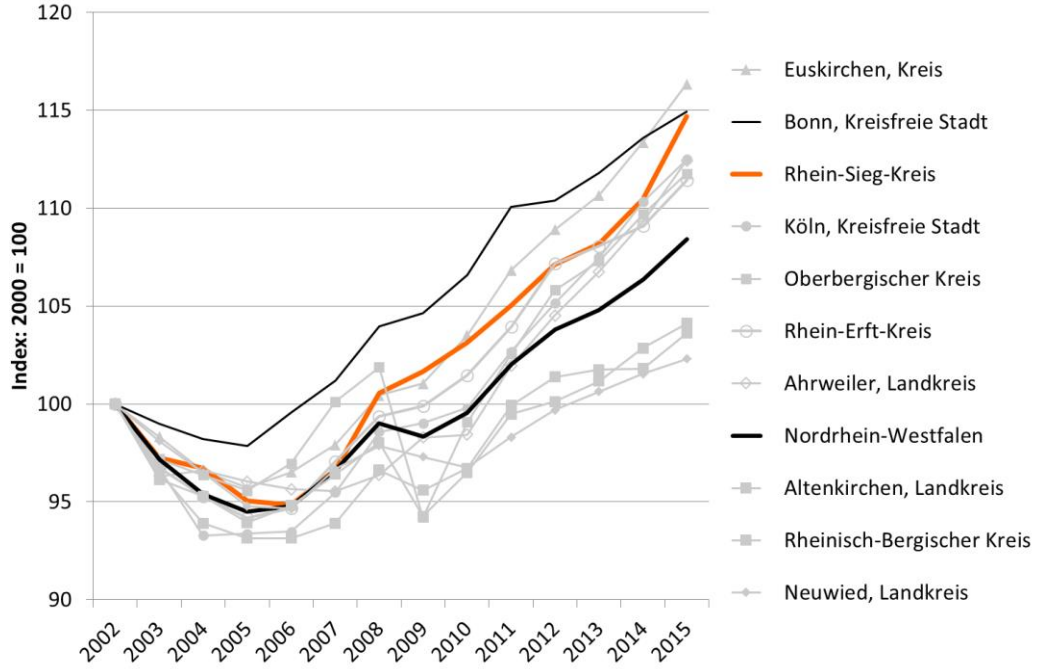
Die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe ging zwar zurück, dafür aber wuchs die Beschäftigung in den „Sonstigen Dienstleistungen" umso mehr (-12 % versus +35 %, Abbildung 5 und Abbildung 6). Wichtigste Wirtschaftszweige im Rhein-Sieg-Kreis (auf Ebene der Zweisteller) sind im Bereich *Produzierendes Gewerbe* der Maschinenbau (28), im Bereich *Handel/Gastgewerbe/Verkehr* Einzelhandel (47), Großhandel (46) und Ausbaugewerbe (43) sowie im Bereich *Sonstige Dienstleistungen* Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherung (84), Gesundheitswesen (86), Heime (87), Sozialwesen (88) sowie Erziehung/Unterricht (85). Letztere Wirtschaftszweige sind zudem in den letzten acht Jahren auch noch besonders stark gewachsen.

Im Rhein-Sieg-Kreis arbeiten im Vergleich zu den angrenzenden Kreisen relativ wenige Beschäftigte im – tendenziell schrumpfenden – Produzierenden Gewerbe (30 %). 50 % aller SVP-Arbeitsplätze liegen hingegen schon im – tendenziell wachsenden – Dienstleistungsbereich (Abbildung 7). Damit sind die wachsenden Branchen (Abbildung 5) im Rhein-Sieg-Kreis besonders stark vertreten, was für die Zukunft eine Fortsetzung dieser wirtschaftlichen Expansion erwarten lässt. Einen besonders hohen Dienstleistungsanteil haben die Städte Bonn und Köln gefolgt vom Rhein-Sieg-Kreis (gleichauf mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Kreis Euskirchen). Die übrigen Nachbarkreise des Rhein-Sieg-Kreises haben eine ungünstigere Wirtschaftsstruktur.

---

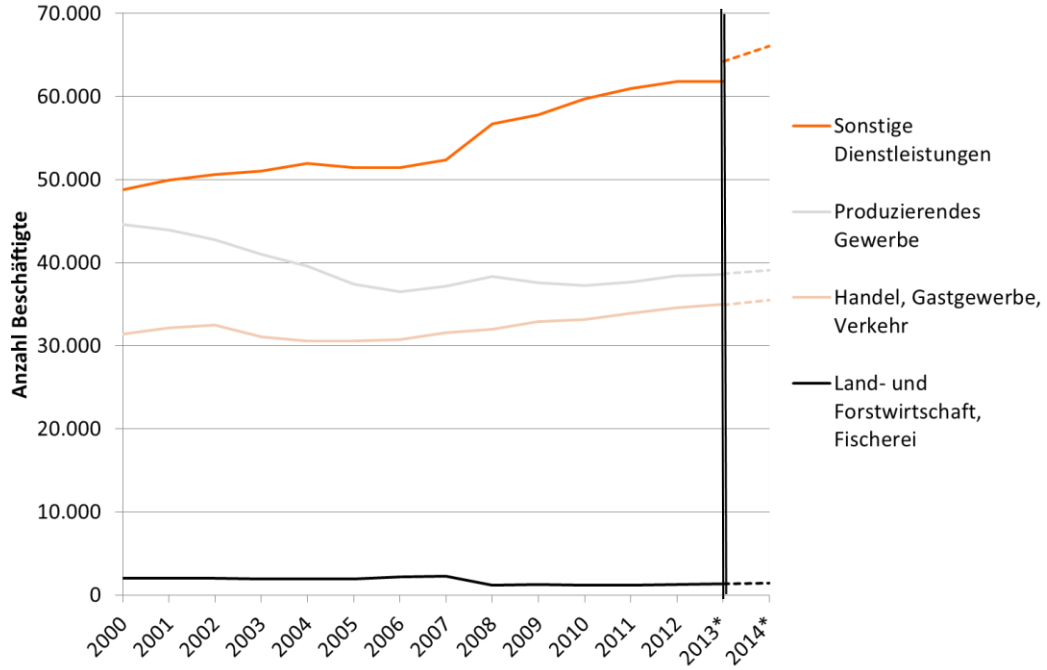
2 Der Kreis Euskirchen hat sich vor allem durch die positive Wirtschaftsentwicklung der Gemeinde Weilerswist so gut entwickelt, in der die Zahl der Sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten zwischen 2005 und 2014 um +59 % gewachsen ist.

Abbildung 4: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort (AO) – (2002 = 100; revidierte Daten)



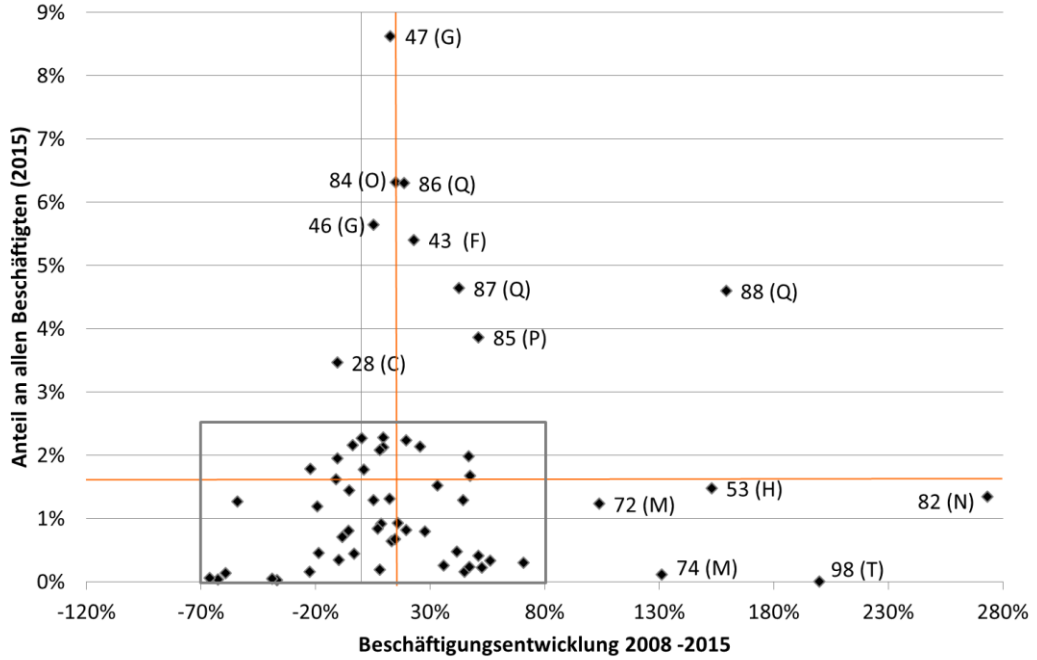
SVP-Beschäftigte: = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 5: Entwicklung der SVP-Beschäftigten (AO) im Rhein-Sieg-Kreis nach Wirtschaftsbereichen (2013 und 2014 revidierte Daten, bis 2013 unrevidierte Daten)*



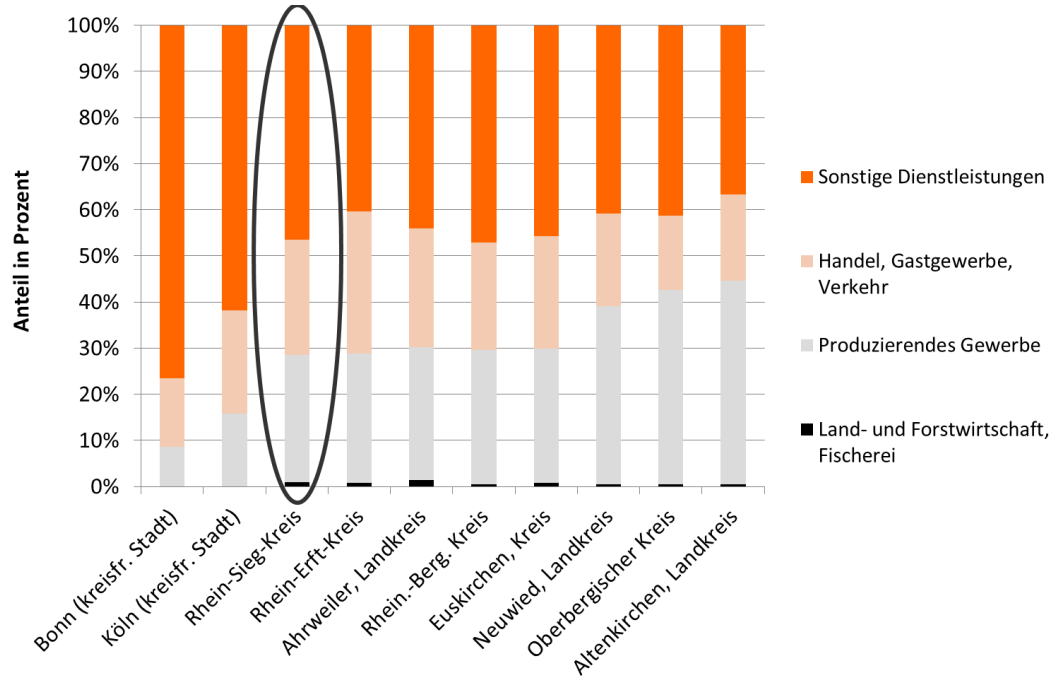
*2013 und 2014 auf Basis der Revidierung 2014
Hinweis: „Sonstige Dienstleistungen" = Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister, Grundstücks-/ Wohnungswesen, wissenschaftliche/ technische Dienstleistungen, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen sowie Kunst, Unterhaltung und Erholung.
Quelle: IT.NRW (bis 2013), Bundesagentur für Arbeit (2013, 2014), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 6: Entwicklung und Anteil der SVP-Beschäftigten (AO) im Rhein-Sieg-Kreis nach Wirtschaftszweigen



Quelle: IT.NRW (unrevidierte Daten), eigene Darstellung. **empirica**

Abbildung 7: Wirtschaftsstruktur im Vergleich: Anteil SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2014 (revidierte Daten)

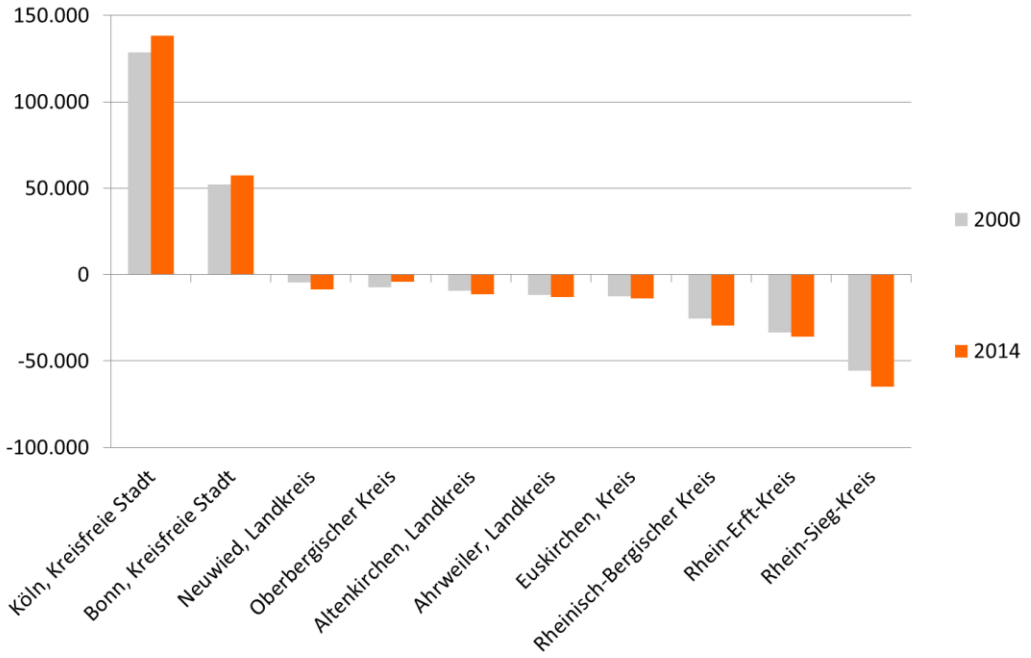


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

1.1.3 Wachsende Bedeutung als Pendlerstandort

Der Rhein-Sieg-Kreis hat den größten negativen Pendlersaldo im Vergleich zu allen Umlandkreisen (Abbildung 8 und Abbildung 9): Die Zahl der Nettoauspendler aus dem Rhein-Sieg-Kreis ist zwischen 2000 und 2014 sogar noch gestiegen, die Zahl der Nettoeinpendler nach Köln und nach Bonn auch. Das heißt, immer mehr Arbeitskräfte der Großstädte wohnen außerhalb und müssen täglich einpendeln. Die meisten (sozialversicherungspflichtigen) Auspendler aus dem Rhein-Sieg-Kreis arbeiten in Bonn (rd. 46.000) und in Köln (rd. 33.000), rd. 14.000 zudem noch in den übrigen Nachbarkreisen. Rechnet man Beamte, Selbständige, in der Landwirtschaft Tätige und geringfügig Beschäftigte noch mit ein, so sind es insgesamt 214.000 Tagesauspendler aus dem Rhein-Sieg-Kreis, von denen 61.000 täglich nach Bonn und 43.000 nach Köln pendeln.[3]

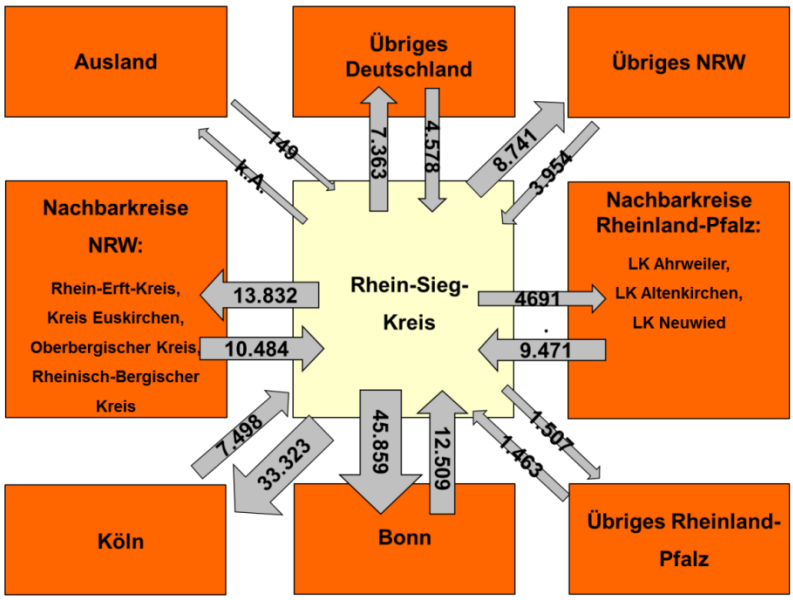
Abbildung 8: Vergleich Pendlersaldo der SVP-Beschäftigten auf Kreisebene (2000 und 2014)



Quelle: IT.NRW/Bundesanstalt für Arbeit, eigene Darstellung empirica

[3] Quelle: IT.NRW/ Bundesanstalt für Arbeit, Stand Juni 2014. Herkunft: P:\P2015\2015144_Wohnungsbedarfe Rhein-Sieg-Kreis\2-Daten\c_Sis\Erwerbstätigkeit\ Pendler-BA_Tagesauspendler_PH_ Tageseinpendler_Quelle

Abbildung 9: Pendlerverflechtungen der SVP-Beschäftigten, Rhein-Sieg-Kreis (2014)



Quelle: IT.NRW/Bundesanstalt für Arbeit, eigene Darstellung **empirica**

1.1.4 FAZIT und TREND: Wirtschaft boomt weiter

Bei einer Fortsetzung der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung ist zu erwarten, dass die Arbeitskräftenachfrage im Rhein-Sieg-Kreis in den nächsten Jahren weiterhin stärker wächst als in den meisten Umlandkreisen. In der Konkurrenz um den Zuzug junger Arbeitskräfte hat der Rhein-Sieg-Kreis gute Entwicklungschancen. Auch die Städte Köln und Bonn mit ihrem hohen Dienstleistungsanteil sind wirtschaftlich wachsende Städte (Abbildung 4 und Abbildung 7), die in Zukunft zusätzliche Arbeitskräfte nachfragen werden. Da der Wohnungsmarkt der beiden Städte die zusätzlichen Arbeitskräfte vermutlich nicht alle wird aufnehmen können, werden diese in Zukunft ebenfalls verstärkt im Rhein-Sieg-Kreis wohnen (müssen). Mit anderen Worten: Wenn den zusätzlichen Arbeitskräften mit Arbeitsstellen in Bonn, Köln und dem Rhein-Sieg-Kreis ausreichender und nachfragegerechter Wohnraum angeboten werden kann, steht einem Zuzug junger, produktiver Arbeitskräfte und Steuerzahler in die Region nichts mehr im Wege.

Fazit: Die Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis wird weiter steigen, und zwar nicht nur, weil die Wirtschaft vor Ort mehr Arbeitskräfte anzieht, sondern auch aufgrund der wachsenden Überschwappeffekte aus den prosperierenden Städten Bonn und Köln.

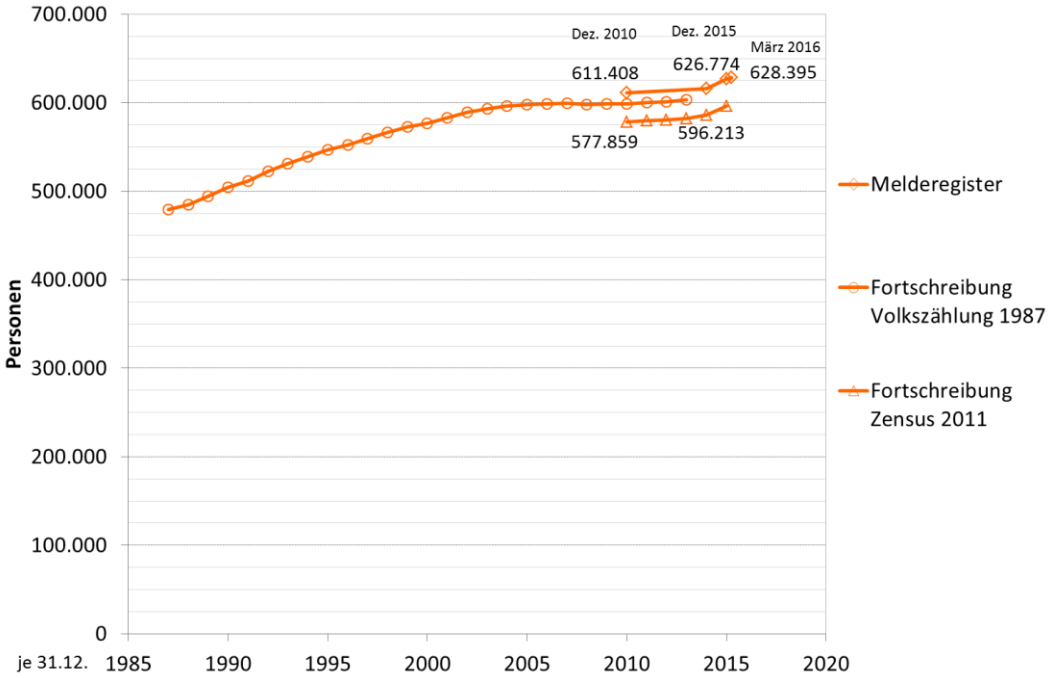
1.2 Dynamische Einwohnerentwicklung

1.2.1 Jahrzehntelanges Bevölkerungswachstum setzt sich fort

Im Rhein-Sieg-Kreis wohnen laut aktueller Meldedaten 628.395 Personen (Civitec, 31.3.2016). Damit setzt sich im Jahr 2015 ein jahrzehntelanges Bevölkerungswachstums fort (Abbildung 10 und Abbildung 11). Es gibt drei Datengrundlagen, die dies gleichermaßen aufzeigen: Die amtliche Statistik von IT.NRW, die (1) viele Jahre auf einer Fortschreibung der Volkszählung 1987 beruhte und (2) nach Durchführung des Zensus' im Jahr 2011 einmalig (hier: nach unten) korrigiert wurde sowie (3) das Melderegister des Rhein-Sieg-Kreises, das etwas höhere Einwohnerzahlen ausweist. Die *absolute* Einwohnerzahl fällt zwar jeweils etwas anders aus, aber für die zukünftige Wohnungsnachfrageentwicklung ist nur die *relative* Entwicklung entscheidend. Alle drei Kurven verlaufen hier parallel. Das heißt, es herrscht Einigkeit darüber, dass die Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis seit Jahren wächst.

Bis in die ersten Jahre des neuen Jahrtausends hinein ist die Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis kontinuierlich gewachsen. Es folgte eine Stagnationsphase und seit 2010 nimmt die Bevölkerung wieder stärker zu. Insgesamt ist die Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis zwischen 2000 und 2014 um +5 % gewachsen (+30.000 Einwohnern). Der Rhein-Sieg-Kreis ist damit stärker gewachsen als alle Nachbarkreise (Abbildung 11). Nur die Städte Köln und Bonn haben prozentual noch mehr Einwohner hinzugewonnen (Köln +9 % bzw. Bonn +11 %). Die Landkreise Ahrweiler, Neuwied, Oberbergischer Kreis und Altenkirchen haben 2014 sogar weniger Einwohner als noch im Jahr 2000 (LK Altenkirchen: -6 %). Der Rhein-Sieg-Kreis hat zum 31.12.2015 gemäß Bevölkerungsfortschreibung (IT.NRW) rund 600.000 Einwohner und damit knapp doppelt so viele Einwohner wie die Stadt Bonn (320.000). Damit leben in der Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis etwas weniger Personen als in der Stadt Köln (1.060.000 Einwohner).

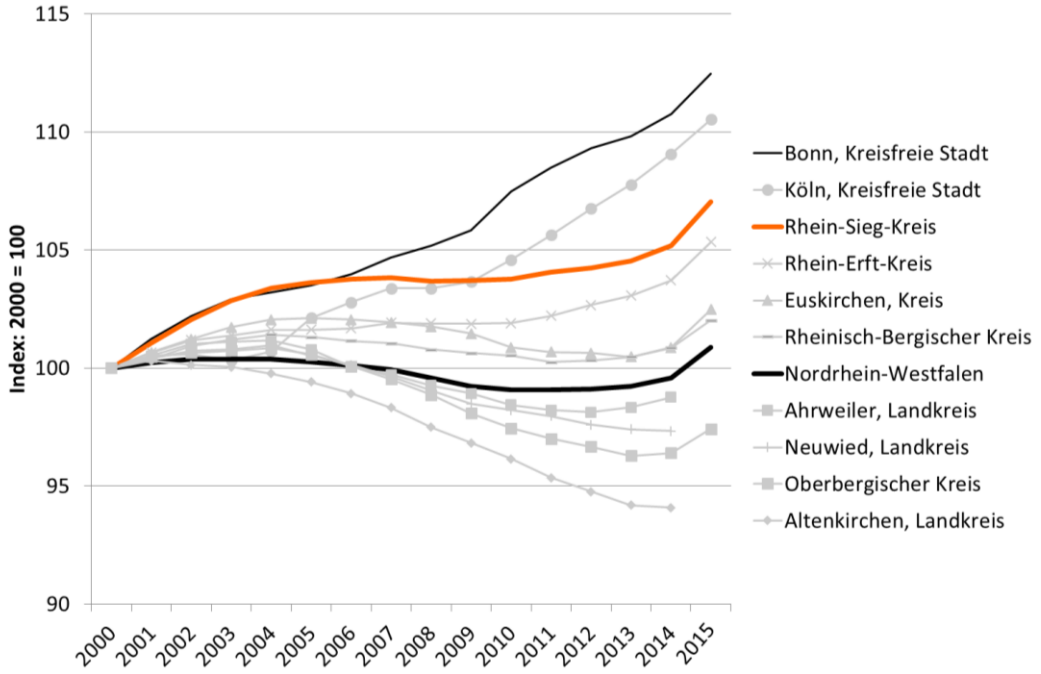
Abbildung 10: Einwohnerentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis, 1985 bis 2016



Quelle: IT.NRW (Volkszählung: Dez. 1987 bis Dez. 2013, Zensus: Dez. 2010 bis Dez. 2015), Civitec (Melderegister: Dez. 2010 bis März 2016)

empirica

Abbildung 11: Einwohnerentwicklung auf Kreisebene im Vergleich (Index: 2000 = 100)



jeweils 31.12., * Stand 31.12.2015.

Quelle: IT.NRW, eigene Rückrechnung auf Basis der Zensusdaten, eigene Darstellung

empirica

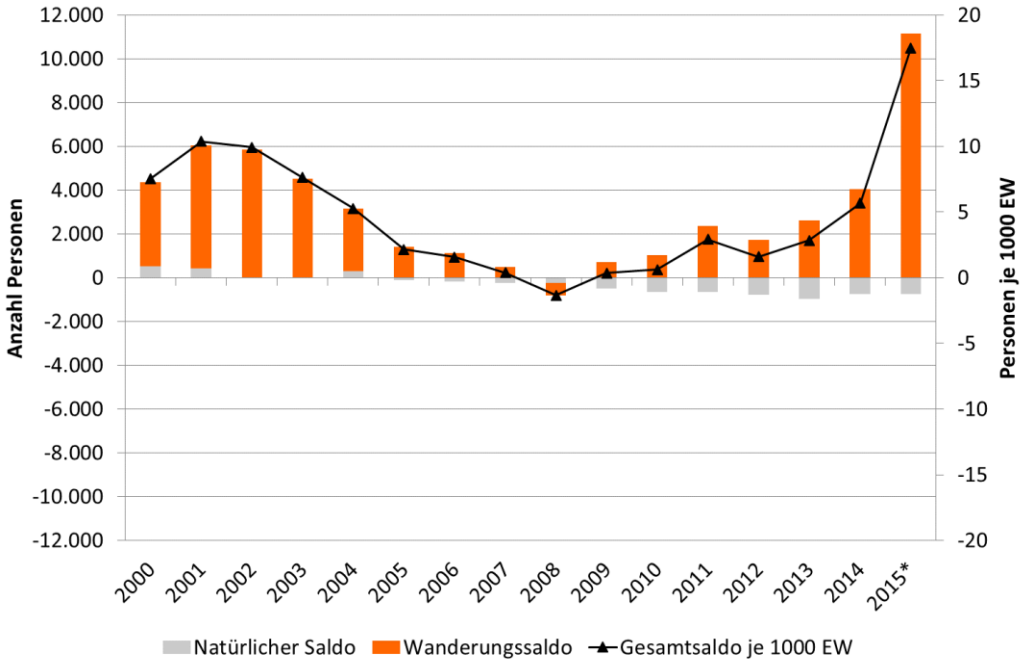
1.2.2 Wanderungssaldo gleicht Geburtendefizit aus

Der Rhein-Sieg-Kreis gewinnt jedes Jahr neue Einwohner durch Wanderungsüberschüsse (Abbildung 12 und Abbildung 13): Seit 2006 gibt es zwar einen leichten Sterbeüberschuss, dieser wird aber durch die seit 2009 wieder wachsenden Zuwanderungszahlen mehr als kompensiert. Während die starke Nettozuwanderung der Jahre 2000-2007 überwiegend durch die Zuwanderung von Deutschen entstand, begründet sich die Zuwanderung seit 2011 überwiegend auf den Zuzug von Ausländern (Abbildung 13).

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. Wichtig: Der Begriff „Ausländer" sagt weder etwas über den Migrationshintergrund noch über den Grad der Integration (z. B. seine Deutschkenntnisse) aus. (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".) Weder das Herkunftsland noch die Staatsangehörigkeit (Nationalität) sagen etwas über die Ethnie (Kurde, Araber, Türke) oder den Integrationsgrad (Deutschkenntnisse) aus.

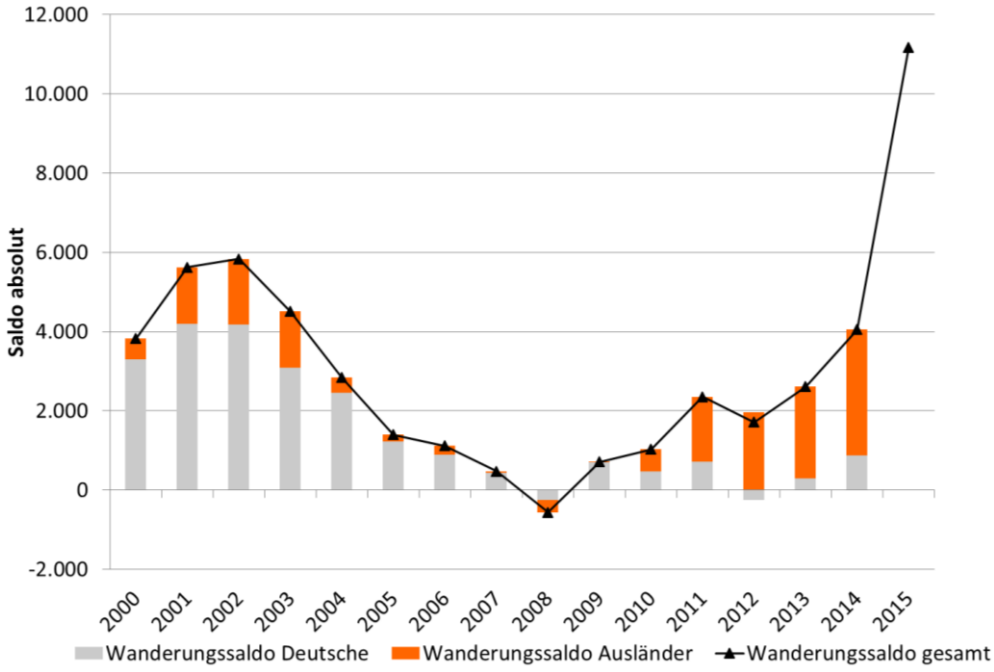
In der weiteren Analyse unterscheiden wir daher „Ausländer, die vor 2014 nach Deutschland gekommen sind" (und seitdem schon Zeit hatten, sich in den deutschen Arbeits- und Wohnungsmarkt zu integrieren), und „Ausländer, die 2015/2016 nach Deutschland gekommen sind" (also in den vom Flüchtlingszuzug geprägten Jahren). Dies ist zu beachten, um den Begriff „Ausländer" nicht intuitiv mit einer „nicht integrierten Personen" gleichzusetzen.

Abbildung 12: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Rhein-Sieg-Kreis



2015*: Gesamtsaldo exakt; Wanderungssaldo und natürlicher Saldo geschätzt.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung; empirica

Abbildung 13: Wanderungssaldo nach Deutschen und Ausländern, Rhein-Sieg-Kreis



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung. empirica

1.2.3 Stärkste Zuwanderung aus Osteuropa und den Flüchtlingsländern

Die nachfolgenden Abbildungen beziehen sich auf die Daten des Melderegisters, da diese aktueller und präziser vorliegen.[4] In den vier Jahren zwischen 31.12.2010 und 31.12.2014 (Abbildung 14, graue Säulen) ist die Zahl der Deutschen im Rhein-Sieg-Kreis im Schnitt um -1.200 Personen p.a. zurückgegangen (Sterbeüberschuss und Abwanderung). Gewachsen ist in diesem Zeitraum hingegen die Zahl der Ausländer (insgesamt +2.360 p.a.), am stärksten die der Polen (+510 p.a.), Rumänen (+290 p.a.), Syrer (+140 p.a.), Kosovaren und Bulgaren (je +110 p.a.). In den 15 Monaten 1.1.2015 bis 31.3.2016 (Abbildung 14, orange Säulen) ist die Zahl der Deutschen pro Jahr (d. h. anteilig in 12 Monaten) nicht mehr so stark gesunken (-190 p.a.).[5] Deutlich zugenommen hat die Einwohnerzahl aller ausländischen Nationalitäten, um insgesamt +10.050 p.a., darunter vor allem Syrer (+2.650 p.a.), Iraker (+850 p.a.), Afghanen (+640 p.a.), Iraner (+220 p.a.), Albaner (+520 p.a.) und Kosovaren (+230 p.a.), aber auch weiterhin Rumänen (+700 p.a.) und Polen (+470 p.a.).

Zusammengefasst nach Ländergruppen[6] zeigen sich deutlich Veränderungen der Wanderungsmuster zwischen dem Zeitraum 2010-2014, dem Jahr 2015 und dem 1. Quartal 2016 (Abbildung 15):

- In den Jahren 2011-2014 ist die Zahl der Einwohner um +1.170 Personen p.a. gewachsen, wobei die Abnahme der Deutschen (-1.200 Personen) durch die Zunahme der Bürger anderer Nationalitäten (+2.360) mehr als kompensiert wird, vor allem aus den neuen EU-Ländern (Osterweiterung, +1.110), aber auch aus alten EU-Ländern (EU15 ohne D, +300).

- Im Flüchtlingsjahr 2015 ist die Einwohnerzahl deutlich stärker gewachsen, nämlich um +10.710 Einwohner p.a., davon allein 3.050 aus Syrien, 1.740 aus der Ländergruppe Irak/Iran/Afghanistan, 1.380 aus den Balkanstaaten und +740 aus Afrika, also allesamt Herkunftsländer von Flüchtlingen.[7] Zusätzlich ist aber auch weiterhin die Zahl der Bürger aus neuen EU-Ländern (Osterweiterung, +1.880), alten EU-Ländern (EU 15 ohne D, +370) stärker

---

4 Sie weichen leicht von den amtlichen Daten der vorangegangenen Kapitel ab. Zum Vergleich: Veränderung der Einwohnerzahl zwischen 31.12.2010 und 31.12.2014 gemäß amtlicher Statistik nach Zensusfortschreibung von 577.859 auf 585.781, also um +4.421 Personen, gemäß Melderegister von 611.408 auf 616.069, also um +4.661. Damit ist gemäß Melderegister die Einwohnzahl in diesem Zeitraum um +60 Personen p.a. mehr gestiegen, was bezogen auf die Einwohnerzahl von rd. 600.000 etwa 0,01 % Differenz p.a. ausmacht.

5 Da der natürliche Saldo nicht so stark schwankt, kann der Grund nur eine stärkere Zuwanderung oder schwächere Abwanderung von Deutschen sein. Tatsächlich betrug gemäß Wanderungsstatistik der IT.NRW die Zahl der deutschen Fortziehenden im Jahr 2015 knapp 900 weniger als im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2014 p.a.. Möglicherweise handelt es sich auch nur um statistische Bereinigung bzw. Ummeldungen: Durch die Einführung der Zweiwohnsitzsteuer in Bonn zum 1.1.2011 haben sich möglicherweise einmalig mehr Personen aus dem Rhein-Sieg-Kreis (z. B. Studenten) mit Zweitwohnsitz Bonn nun ihren Erstwohnsitz in Bonn angemeldet, so dass sie nicht mehr als Einwohner des Kreises gezählt werden. Ein weiterer Grund könnten Registerbereinigungen im Rahmen der Kommunal- und Europawahl 2014 sein, welche den stärkeren Rückgang der Zahl der Deutschen in den Jahren 2011 bis 2014 erklären könnten.

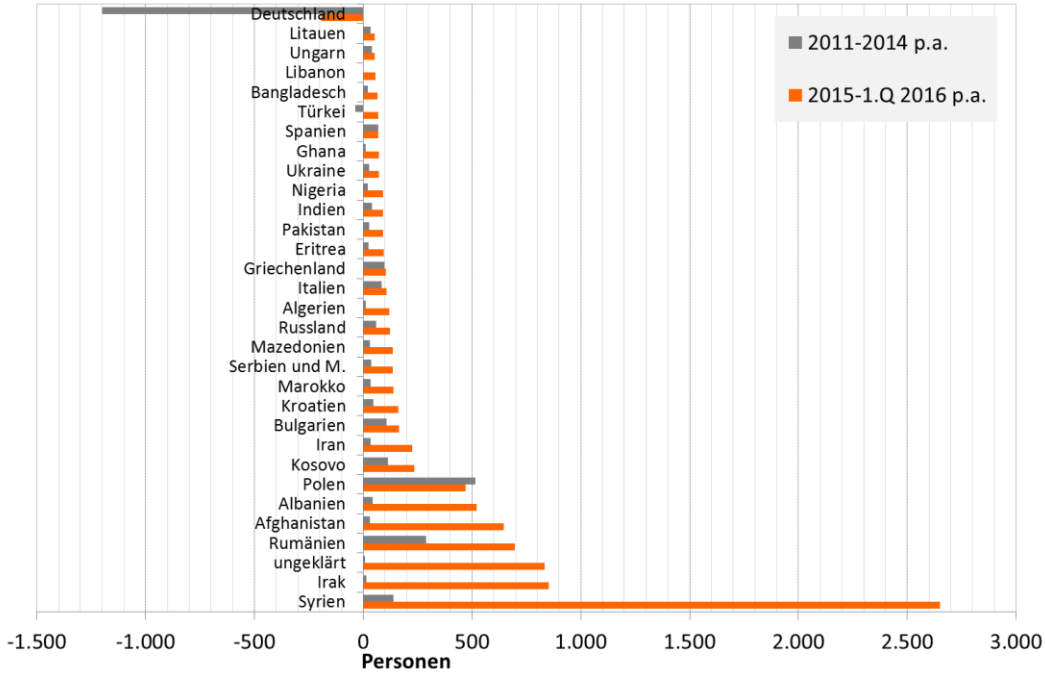
6 **Länder der EU-Osterweiterung** (EU+13): Polen, Rumänien, Kroatien, Bulgarien, Ungarn, Litauen, Lettland, Slowakei, Tschechien, Slowenien, Estland, Zypern, Malta. **Alte EU-Länder** (EU 15 ohne Deutschland): Griechenland, Italien, Spanien, Portugal, Niederlande, Österreich, Belgien, Frankreich, Großbritannien,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

7 Genauer: „Aus Syrien“ müsste es heißen: „von Syrern“.

gestiegen als im Durchschnitt der vier Jahren zuvor. Und auch die Zahl der Deutschen ist deutlich weniger gesunken (-380; vermutlich positiveres Wanderungssaldo bei gleichbleibendem Sterbeüberschuss p.a.).

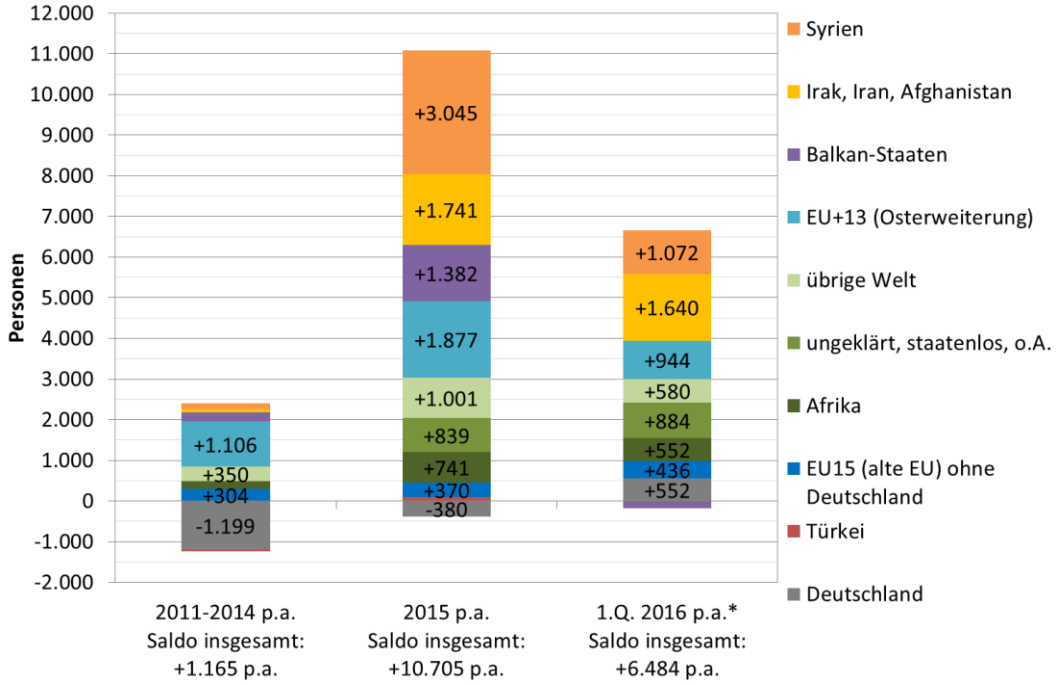
- Für das Jahr 2016 zeichnet sich eine „Normalisierung" ab: Im 1. Quartal 2016 ist die Zahl der Ausländer nur noch halb so stark gestiegen; die Zahl der Bürger von Balkan-Staaten ist sogar leicht rückläufig. Besonders auffällig, ist, dass die Zahl der Deutschen hier nun sogar gestiegen ist (obwohl weiterhin ein Sterbeüberschuss angenommen werden darf). D. h. erstmals sind wieder Deutsche netto in den Rhein-Sieg-Kreis zugewandert.

Abbildung 14: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten*, Rhein-Sieg-Kreis, 2011-2016 p.a.



* alle Nationalitäten ab +/- 50 p.a. Veränderung 31.12.2010 bis 31.12.2014 bzw. 31.12.2014 bis 31.03.2016.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

Abbildung 15: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten (zusammengefasst), Rhein-Sieg-Kreis, 2010-2016

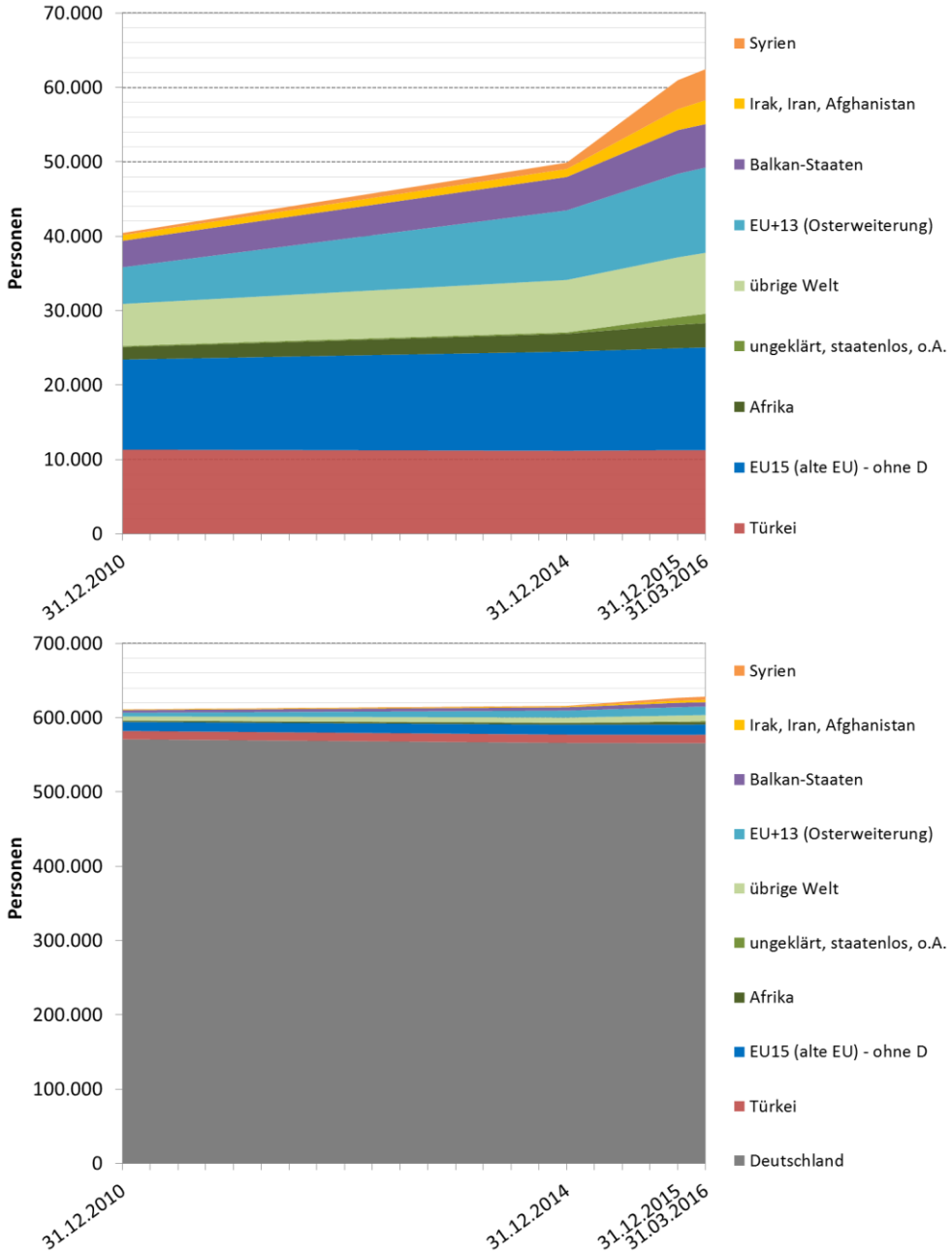


* 31.12.2015 bis 31.03.2016, hochgerechnet auf 12 Monate.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

1.2.4 Ausländeranteil insgesamt immer noch gering

Die Hälfte der Ausländer im Rhein-Sieg-Kreis stammt gemäß ihrer Nationalität aus der Türkei und den alten EU-Ländern. Ihre Zahl hat sich zwischen 2010 und 2016 praktisch nicht verändert (Abbildung 16 oben). Seit 2014 deutlich gestiegen ist die Zahl der Bürger aus den Ländern der EU-Osterweiterung und seit 2015 auch aus den Flüchtlingsländern. Der relativ starke Zuwachs von Ausländern sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass Ausländer im Rhein-Sieg-Kreis dennoch nur noch einen kleinen Teil der Gesamtbevölkerung ausmachen (Abbildung 16 unten): Ende März 2016 sind immerhin noch über 90 % aller Einwohner Deutsche. Der Anteil der Ausländer lag 2010 bei 6,6 % und ist durch die Zuwanderungen der letzten Jahre lediglich auf 9,9 % angestiegen (März 2016).

Abbildung 16: Einwohner nach Nationalitäten (oben: nur Ausländer)*, Rhein-Sieg-Kreis, 2010-2016**



* alle Nationalitäten ab +/- 50 p.a., jeweils 31.12 (2010,2014 und 2015) sowie 31.3.2016
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

1.2.5 Alterung führt zu weniger Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt

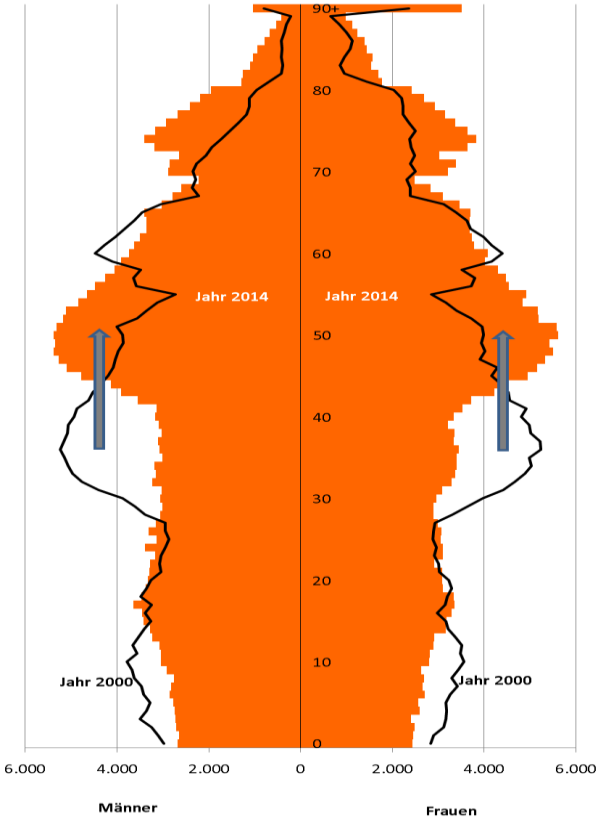
Die Alterung der Bevölkerung als Teil des demographischen Wandels ist auch im Rhein-Sieg-Kreis zu beobachten (Abbildung 17): Die Zahl der älteren Einwohner (>70) hat in den letzten 14 Jahren zugenommen und die Zahl der jüngeren Einwohner (<15) abgenommen. Weiterhin sind die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre („Babyboomer“) die stärkste Altersgruppe. Diese Generation ist mittlerweile etwa 50 Jahre alt und hat ihren Wohnstandort und -standard inzwischen für sich optimiert. Sie erzeugen derzeit kaum noch Bewegung auf dem Wohnungsmarkt. Die

für die Eigenheimnachfrage wichtige und insgesamt agilere Nachfragegruppe der 30- bis 40-Jährigen ist inzwischen nur noch halb so stark besetzt.

Dabei verändert sich die Altersstruktur nicht nur durch die natürliche Entwicklung (Geburten, Sterbefälle, Alterung), sondern auch durch Wanderungen. Ohne Wanderungen würde sich im Zeitablauf die Altersstruktur einfach nach oben (Abbildung 17) bzw. nach rechts (Abbildung 18) verschieben. Dies ist aber nicht der Fall: Während Ende 2010 die Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen im Rhein-Sieg-Kreis noch recht dünn besetzt war, ist diese „Delle" im Jahr 2015 inzwischen nivelliert. Grund war u. a. die Zuwanderung junger Familien. Inzwischen ist die Babyboomer-Generation nicht mehr im gebärfähigen Alter. Daher ist gegenüber 2010 die Zahl der Geburten deutlich gesunken. Es fehlen junge Eltern. Ausgleichend wirkte 2015 der Zustrom der Flüchtlinge, die selbst jung sind und viele Kinder mitgebracht haben. Dadurch konnte der Geburtenrückgang gegenüber 2010 wieder ausgeglichen werden.

Insgesamt hat der Flüchtlingszustrom 2015 nivellierend auf die Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis gewirkt (Abbildung 18): Die Flüchtlinge zählen gerade zu den Altersgruppen, die derzeit im Rhein-Sieg-Kreis wenig vertreten sind. Dies wird auch in Abbildung 19 deutlich: Zum Jahresende 2015 besetzen Ausländer inklusive Flüchtlinge vor allem die Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen, von denen es nur wenige Deutsche gibt. Sie füllen damit die „Lücke" zwischen den starken Babyboomer-Jahrgängen (inzwischen 50-55 Jahre) und deren Kindern (15-19 Jahre).

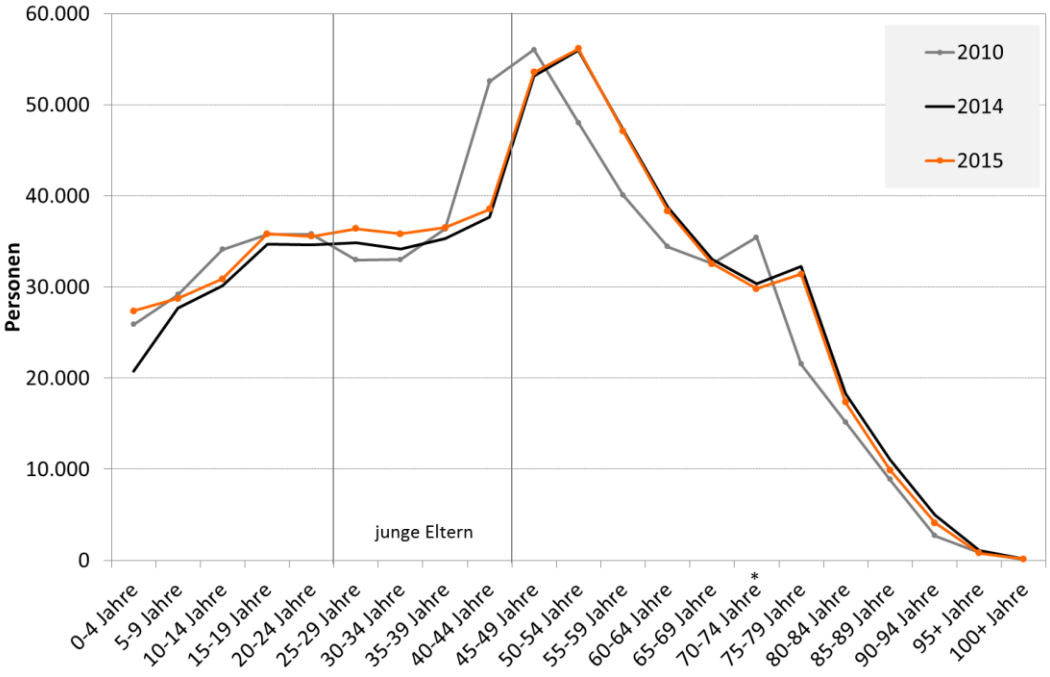
Abbildung 17 Altersstruktur des Rhein-Sieg-Kreises 2000 und 2014



Schwarze Linie: 2000; orange Fläche: 2014;
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

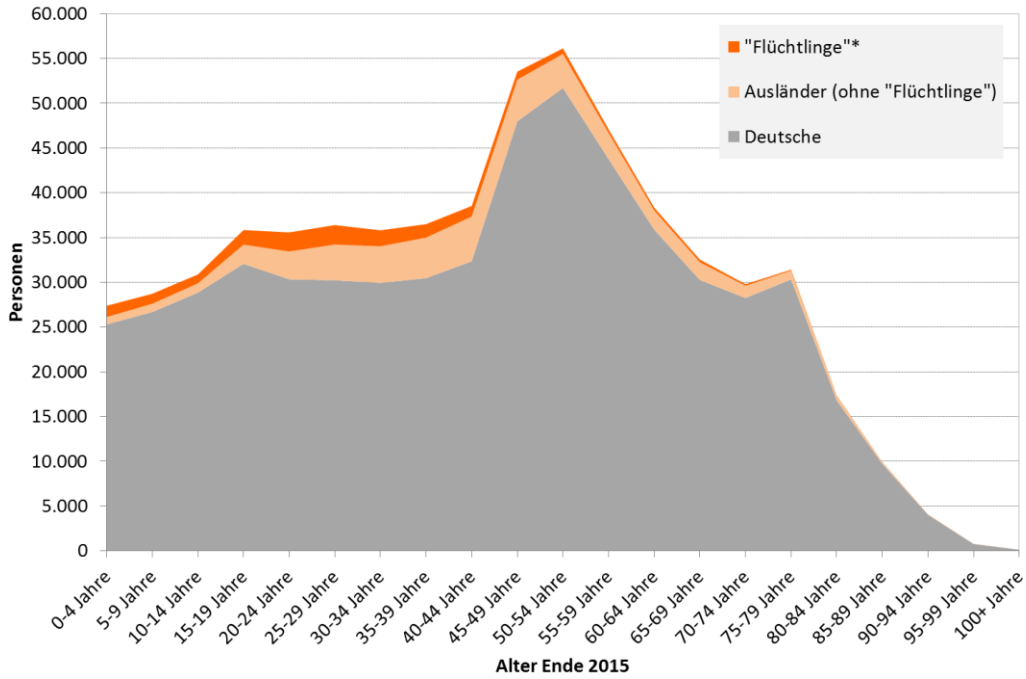
empirica

Abbildung 18: Veränderung der Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis zwischen 31.12.2010 und 31.12.2015



* Die 70- bis 74-Jährigen in 2015 sind die Geburtsjahrgänge 1940 bis 1945 („Delle" durch ausgebliebene Geburten während des Krieges).
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

Abbildung 19: Altersstruktur nach Deutschen und Ausländern, Rhein-Sieg-Kreis; 31.12.2015

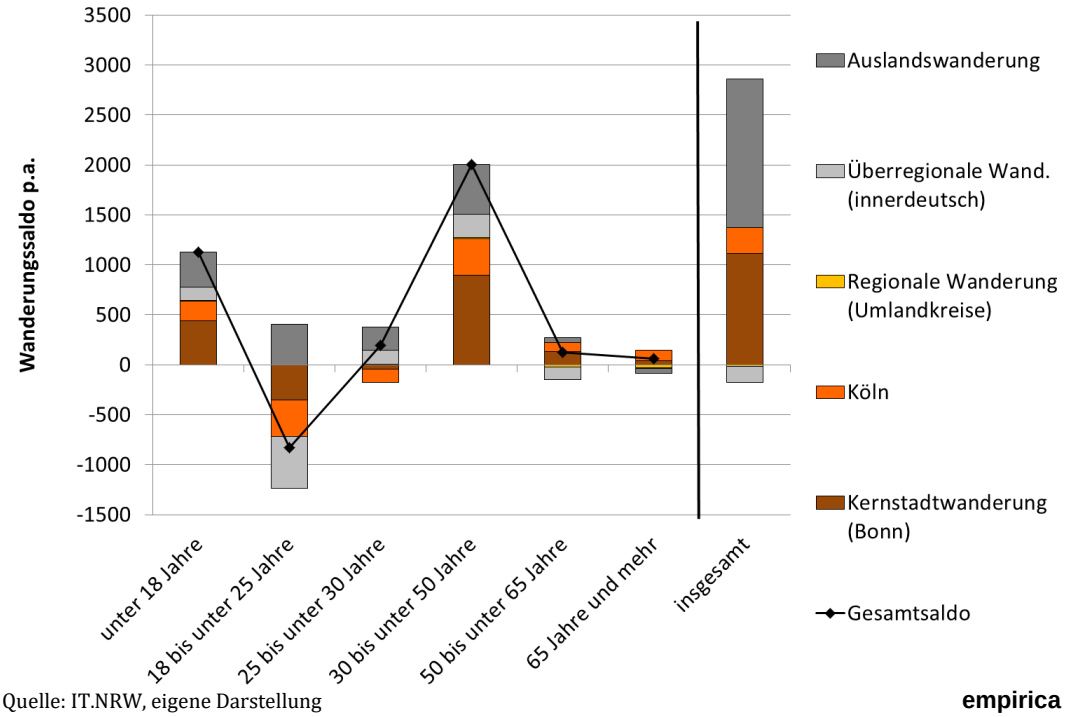


* Unter „Flüchtlinge" werden hier alle Ausländer zusammengefasst mit folgenden Nationalitäten: aus Syrien, Irak, Iran und Afghanistan (zusammen 1,1 % der Gesamtbevölkerung), Afrika (0,5 %), Balkan-Staaten (0,9 %) sowie Sonstige (ungeklärt, staatenlos und ohne Angabe, zusammen 0,2 %); „Ausländer (ohne Flüchtlinge)" stammen entsprechend aus der übrigen Welt (insbesondere aus Europa ohne Deutschland und der Türkei (vgl. Abbildung 16, Seite 17), davon aus den Staaten der EU ohne Deutschland 4,0 % der Gesamtbevölkerung und aus der Türkei 1,8 %.).
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

1.2.6 Zuwanderung von Familien aus Bonn

Aber auch schon vor dem Flüchtlingsjahr 2015 haben Wanderungen die Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis verändert: Zwischen 2011-2014 ist vor allem die Gruppe der Kinder durch die Zuwanderung gewachsen (um +1.130 p.a.). Die Hälfte davon stammte aus Bonn, nur knapp ein Drittel aus dem Ausland (Abbildung 20). Die Altersgruppe ihrer Eltern (30 bis unter 50 Jahre) ist sogar noch stärker durch Zuwanderung gewachsen (ebenfalls zur Hälfte aus Bonn und zu etwa einem Drittel aus dem Ausland). Die Gruppe der 18- bis 24-Jährigen ist hingegen im Saldo abgewandert (Ausbildungswanderung, vor allem ins weitere Deutschland und nach Bonn). Die übrigen Altersgruppen weisen deutlich geringere Wanderungssalden auf: Bei den 25- bis 29-Jährigen[8] sowie 50- bis 64-Jährigen überwiegt leicht die Zuwanderung; der Wanderungssaldo der mindestens 65-Jährigen ist ausgeglichen.

Abbildung 20 Rhein-Sieg-Kreis: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2011-2014 p.a.



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung empirica

8 Die Altersgruppe der 25- bis 29-Jährigen ist erfahrungsgemäß besonders mobil: Sie enthält vermutlich sowohl Jüngere, die aus dem Rhein-Sieg-Kreis fortziehen, als auch Ältere, die zuziehen. In der Summe gleichen sich Zu- und Abwanderungen hier fast aus.

1.2.7 FAZIT und TREND: Zuzug aus Bonn und dem Ausland hält an

Durch starke Zuzüge wächst der Rhein-Sieg-Kreis weiter. Seit 2011 ist der Zuzug von Ausländern stärker als der Zuzug von Deutschen (vor allem aus osteuropäischen Ländern). Im Flüchtlingsjahr 2015 hat sich der Zuzug von Ausländern vorübergehend mehr als verfünffacht, ist im 1. Quartal 2016 aber wieder abgeflaut. Dennoch liegt der Ausländeranteil immer noch bei unter 10 % (Stand (März 2016). Die Zahl der Türken und Bürger aus alten EU-Ländern hat sich in den letzten Jahren kaum verändert: Sie treten wie die große Zahl der Deutschen bereits seit Jahren als Wohnungsmarktnachfrager im Rhein-Sieg-Kreis auf. Über sie liegen schon Erfahrungswerte vor (z. B. über ihr Wanderungsverhalten und ihre Wohnpräferenzen), auf die sich die Wohnungsnachfrageprognose stützen kann. Spannend aber wird die Abschätzung der Wohnungsnachfrage durch völlig neue Nachfragegruppen wie die Zugewanderten aus Flüchtlingsländlern: Über ihre weitere zahlenmäßige Entwicklung sowie über ihre Wohnpräferenzen und langfristigen Wohnfinanzierungsmöglichkeiten gibt es noch keine Erfahrungswerte.

Fazit: Die zukünftige zusätzliche Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis wird durch zwei Nachfragegruppen bestimmt, die zuziehenden Familien aus Bonn und Köln sowie die zuziehenden jungen Menschen aus dem Ausland. Eine besondere Zuwanderungsgruppe aus dem Ausland stellen die Flüchtlinge dar, die bereits im Jahr 2015 gekommen sind, aber bisher noch in Sammelunterkünften leben.

1.3 Angespannter Wohnungsmarkt mit verstärktem Geschosswohnungsbau

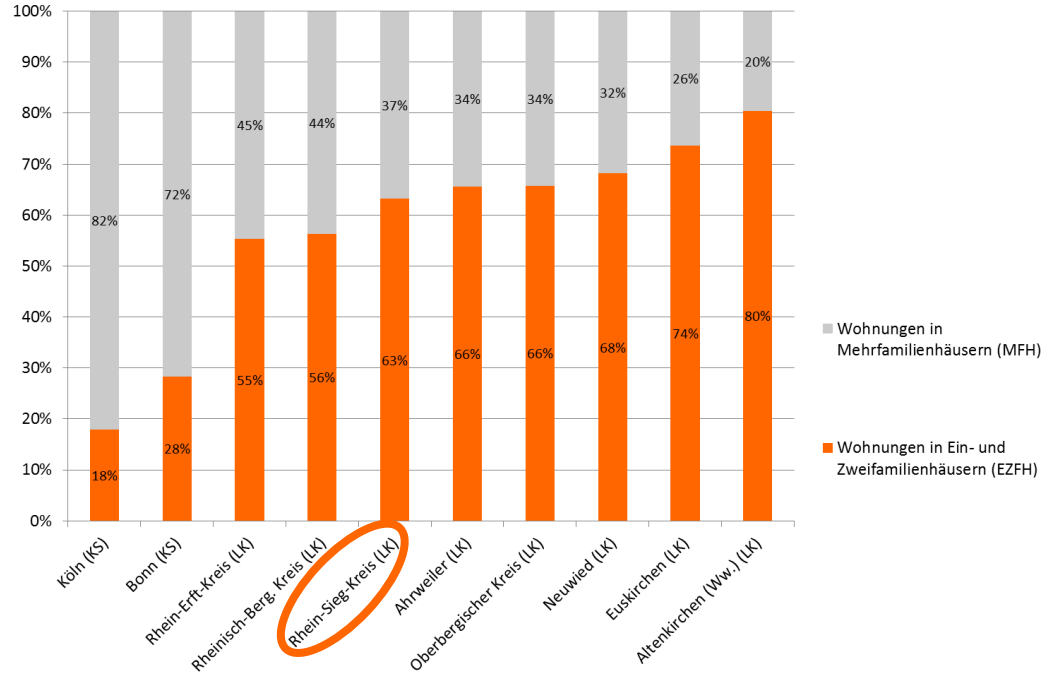
1.3.1 Eigenheim geprägter Wohnungsbestand

Im Rhein-Sieg-Kreis gibt es lt. Fortschreibung des Bestandes auf Basis des Zensus 2011 Ende 2014 rd. 264.000 Wohnungen in Wohngebäuden, davon die meisten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH-Anteil: 63 %, vgl. Abbildung 21).[9] Die Landkreise Altenkirchen und Euskirchen haben einen deutlich höheren EZFH-Anteil (80 % bzw. 74 %), der Rheinisch-Bergische Kreis und der Rhein-Erft-Kreis einen niedrigeren (56 % bzw. 55 %). Erwartungsgemäß liegt der EZFH-Anteil der Städte Bonn und Köln besonders niedrig (28 % bzw. 18 %). Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes im Rhein-Sieg-Kreis wurde in den 50er bis 70er Jahren gebaut (Baualtersklasse 1949-1978: 44 %). Im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen hat der Rhein-Sieg-Kreis aber dennoch einen relativ jungen Wohnungsbestand (Abbildung 22): Die Anteile der Baualtersklassen bis 1978 sind jeweils niedriger als im Landesdurchschnitt, die Anteile der jüngeren Baualtersklassen höher.

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde auch die Wohnungsnutzung erhoben: Gut die Hälfte aller Wohnungen (54 %) im Rhein-Sieg-Kreis werden von ihren Eigentümern genutzt, 43 % der Wohnungen sind vermietet, die übrigen 3 % stehen leer (2,8 %) oder werden als Ferien- und Freizeitwohnungen genutzt (Abbildung 23).

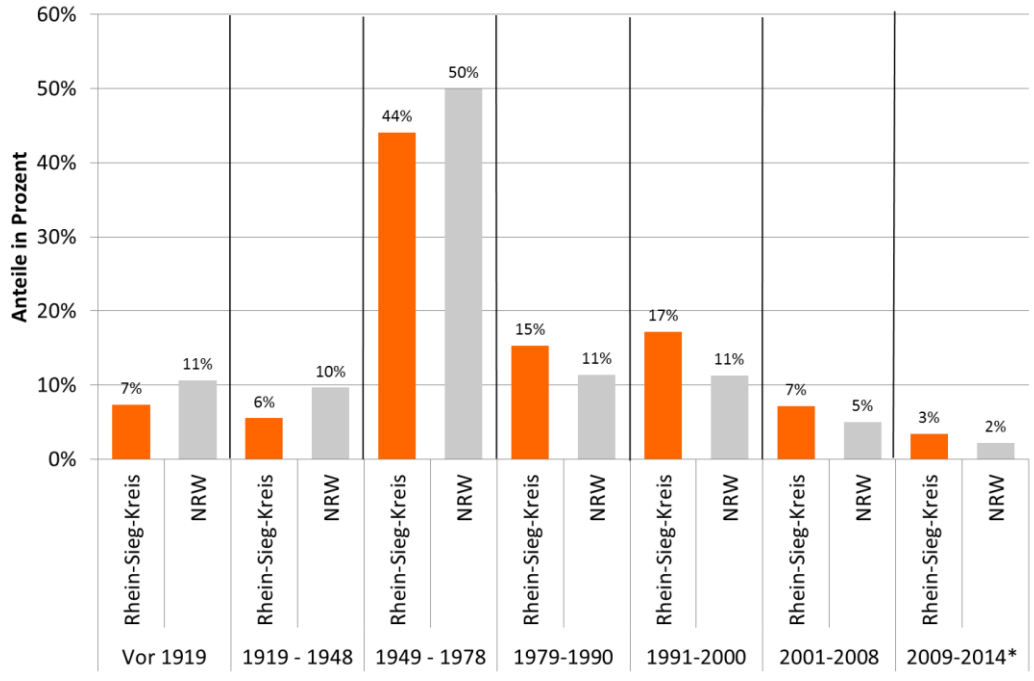
9 WE in EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser, WE in MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen).

Abbildung 21: Wohnungsbestand nach Gebäudegröße, 31.12.2014



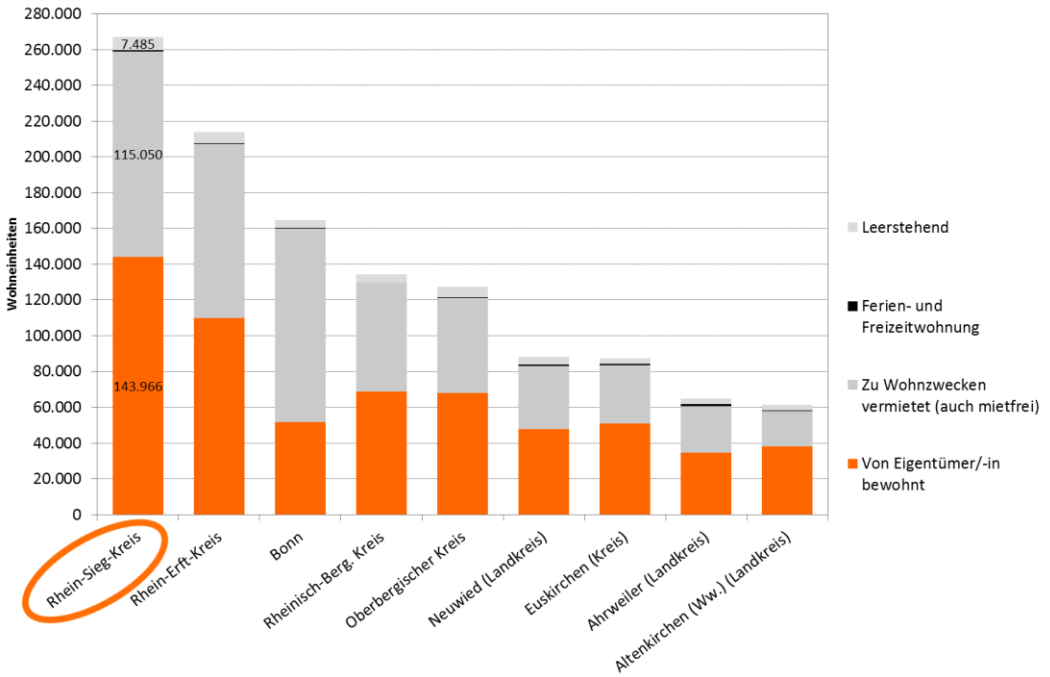
Quelle: GWZ, Fortschreibung Zensus 2011, ohne Wohnungen in Wohnheimen. empirica

Abbildung 22: Baualtersklassen im Rhein-Sieg-Kreis, 2014-*



* Baualtersklassen gemäß Zensus 2011, 2009-2014 hier: Baufertigstellungen dieser Jahre, Anteile damit berechnet.
Quelle: IT.NRW (Zensus 2011, 2009-2014: Baufertigstellungsstatistik), eigene Berechnungen. empirica

Abbildung 23: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung, 2011



Quelle: IT.NRW (Zensus 2011) **empirica**

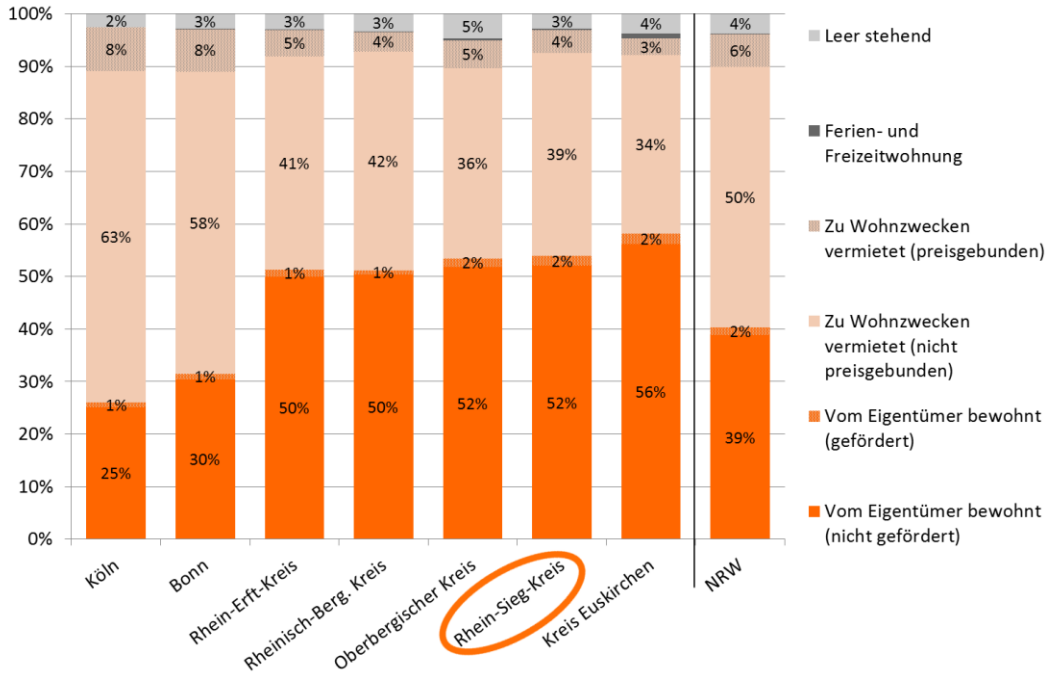
1.3.2 Abschmelzender Sozialwohnungsbestand

10 % des Mietwohnungsbestandes (das sind 4 % des gesamten Wohnungsbestands) im Rhein-Sieg-Kreis sind *geförderte, preisgebundene Mietwohnungen („Sozialwohnungen")*. Zusätzlich sind 4 % der selbstgenutzten, d. h. vom Eigentümer bewohnten, Wohnungen öffentlich gefördert (2 % des gesamten Wohnungsbestands). Insgesamt sind damit 6 % des gesamten Wohnungsbestands im Rhein-Sieg-Kreis öffentlich gefördert. Dieser Anteil ist etwas niedriger als in den kreisfreien Städten Köln und Bonn (jeweils 9 %) und dem Landesdurchschnitt NRW (8 %), entspricht aber dem der Nachbarkreisen (5 % bis 7 %, vgl. Abbildung 24).

Der Bestand an geförderten, preisgebundenen Wohnungen (vermieteten und selbstgenutzten) ist im Rhein-Sieg-Kreis rückläufig: Um die Jahrtausendwende gab es noch über 20.000 geförderte Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis. Ende 2014 sind es knapp noch 15.000 Wohnungen (Abbildung 25).

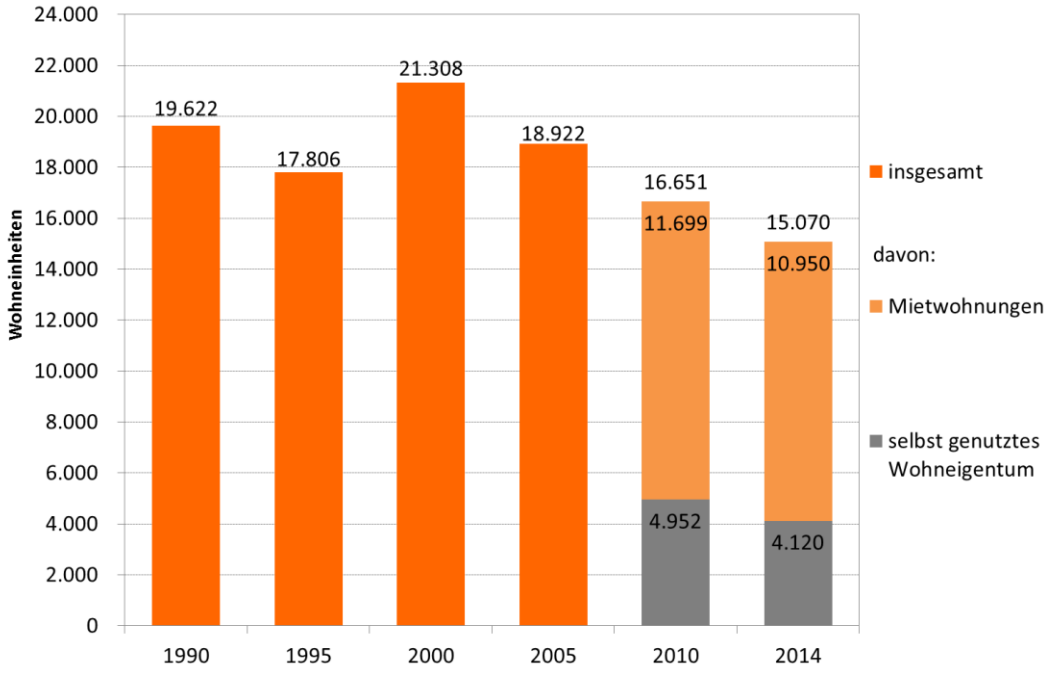
Auch die Zahl der preisgebundenen *Mietwohnungen* darunter ist in den letzten Jahren gesunken (von rd. 13.200 im Jahr 2007 auf rd. 11.000 im Jahr 2014). Bezogen auf den gesamten Geschosswohnungsbestand, der im Rhein-Sieg-Kreis gleichzeitig deutlich expandiert ist (von 88.600 auf 97.300 Wohnungen) ist der *Mietbindungsanteil* im Rhein-Sieg-Kreis damit im gleichen Zeitraum von 15 % auf 11 % gesunken (Abbildung 26).

Abbildung 24: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung, Rhein-Sieg-Kreis im Vergleich, 2011



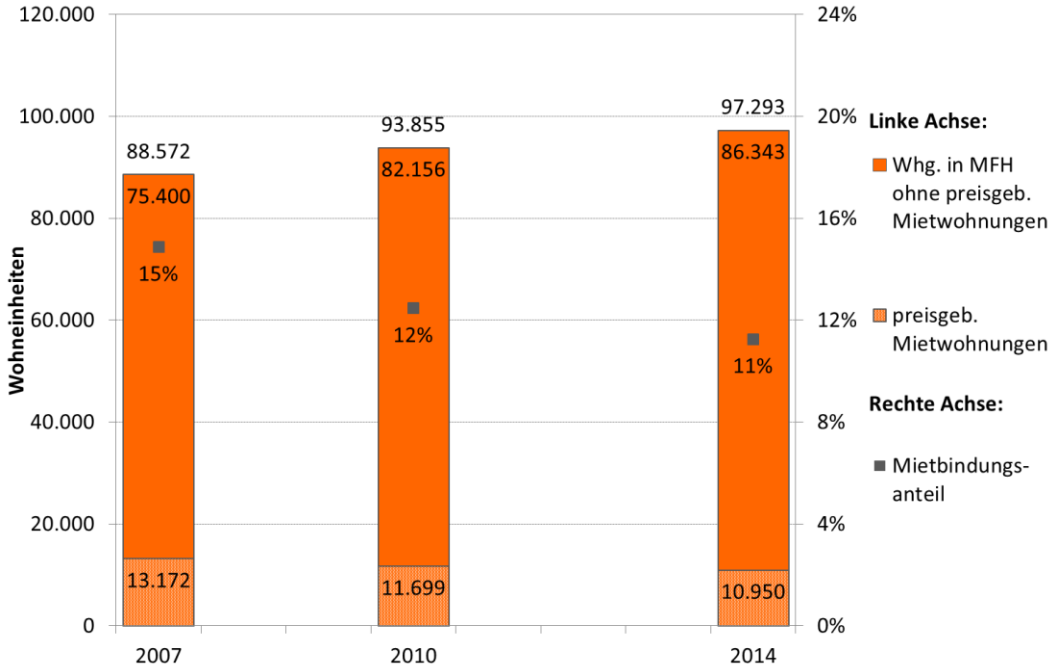
Quelle: Wohnungsnutzung (Mai 2011): Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011; Förderung (31.12.2010): NRW.BANK; eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

Abbildung 25: Preisgebundener Wohnungsbestand* im Rhein-Sieg-Kreis, 1990 bis 2014



* Vermietete und selbstgenutzte Wohnungen.
Quelle: NRW.BANK; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Abbildung 26: Entwicklung des Geschosswohnungs- und preisgebundenen Mietwohnungsbestands, Rhein-Sieg-Kreis, 2007-2014

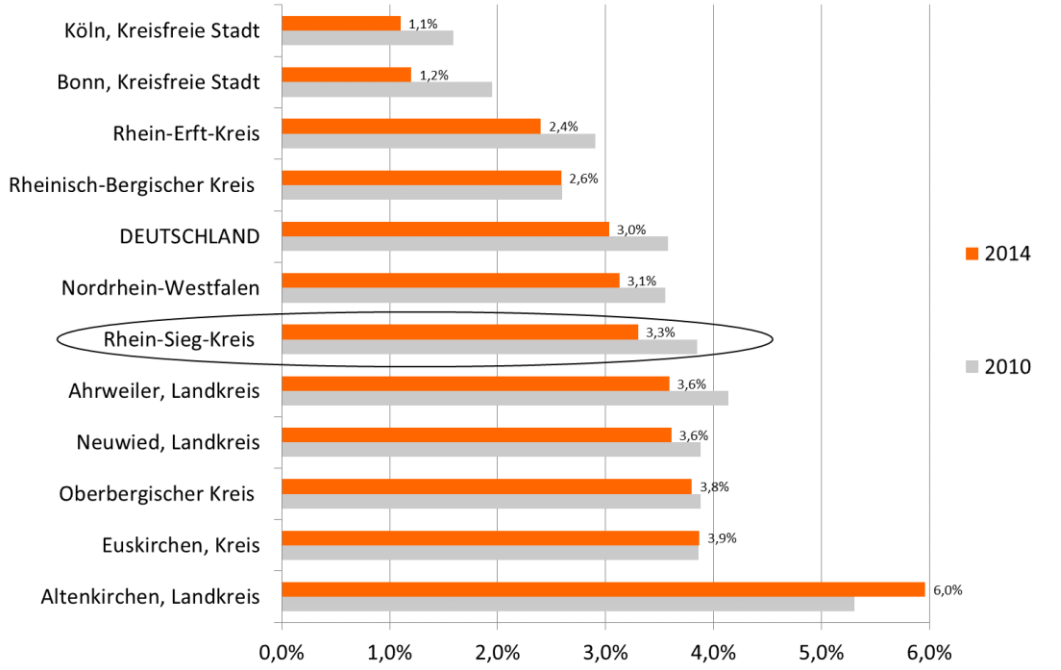


Quelle: IT.NRW, NRW.BANK; eigene Berechnung und Darstellung empirica

1.3.3 Kaum Wohnungsleerstände

Der *marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen* im Jahr 2014 liegt im Rhein-Sieg-Kreis bei 3,3 %, was etwa dem NRW-Durchschnitt entspricht (Abbildung 27). Im regionalen Vergleich fallen die beiden Zentren Köln und Bonn durch eine besonders niedrige marktaktive Leerstandsquote auf (1,1 % bzw. 1,7 %). Die meisten Nachbarkreise haben Leerstandsquoten zwischen 2,4 % (Rhein-Erft-Kreis) und 3,9 % (Kreis Euskirchen). Auffällig ist nur der Landkreis Altenkirchen mit einer besonders hohen Leerstandsquote bei Geschosswohnungen von 6,0 %. Der Landkreis Altenkirchen ist auch der einzige Kreis, in dem der Leerstand seit 2010 zugenommen hat. Im Rhein-Sieg-Kreis und allen anderen Nachbarkreisen und –städten ist der Leerstand seit 2010 rückläufig.

Abbildung 27: Marktaktive Leerstandsquote von Geschosswohnungen



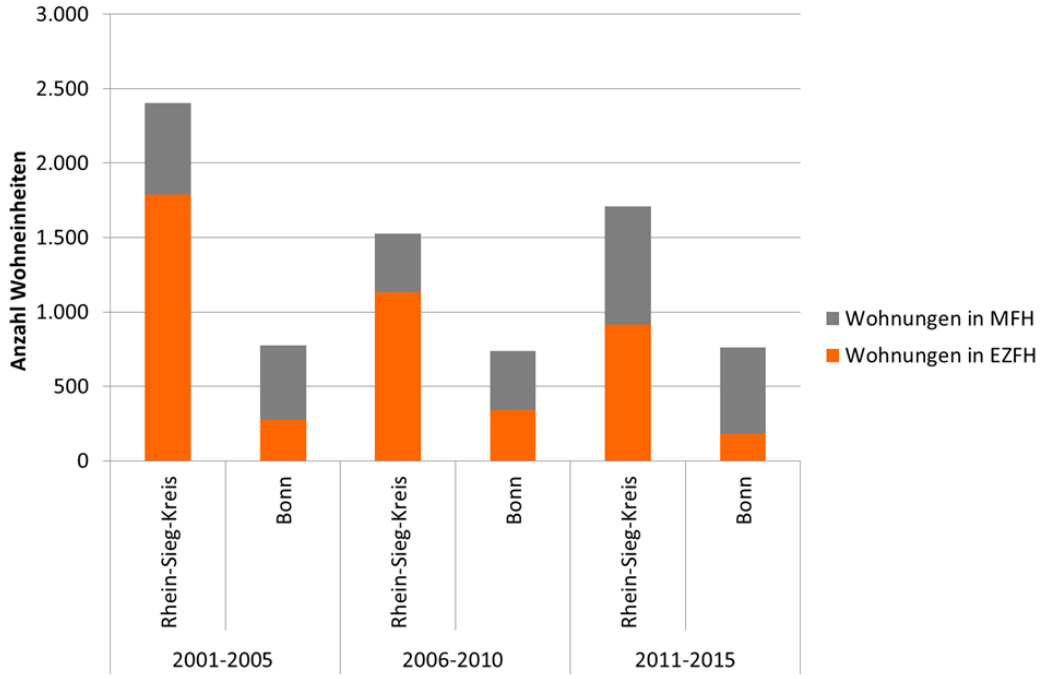
Quelle: Techem-/CBRE - empirica - Leerstandsindex empirica

1.3.4 Nachlassende Bautätigkeit trotz verstärkten Geschosswohnungsbaus

Im **Rhein-Sieg-Kreis** wird weniger gebaut als früher: Während im Zeitraum 2001-2005 im Schnitt noch etwa 2.400 Wohnungen p.a. fertiggestellt wurden, waren es im Zeitraum 2006-2010 nur 1.500 p.a. und 2011-2015 nur 1.700 p.a. (Abbildung 28). Grund dafür ist allein der Rückgang beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen) ist gleichzeitig sogar gestiegen: von 610 p.a. (2001-2005) auf 790 p.a. (2011-2015). Damit stieg der Geschosswohnungsanteil unter den Baufertigstellungen von 26 % auf 46 %. Die Bautätigkeit in der Stadt Bonn hingegen hat sich im gleichen Zeitraum kaum verändert: Insgesamt wurden 770 (2001-2005) bzw. 670 Wohnungen p.a. (2011-2015) gebaut, darunter 500 (2001-2005) bzw. 480 Geschosswohnungen p.a. (2011-2015).

Der Rückgang der Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch in den Nachbarkreisen zu beobachten: Die Bauintensität (Baufertigstellungen von Wohnungen in EFZH je 1.000 Einwohner) hat sich zwischen 2000 und 2015 fast überall halbiert (Abbildung 29). Insgesamt hat sich damit die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten Jahren des konjunkturellen Aufschwungs von der wieder verstärkten Zuwanderung und steigenden Einwohnerzahlen abgekoppelt und reagiert nur zögerlich auf diese Entwicklung. Die Bauintensität von Geschosswohnungen hingegen ist seit 2008 in allen Landkreisen wieder gestiegen und hat inzwischen fast wieder das Niveau von 2000 erreicht (Abbildung 30). Zwar war auch in diesem Segment ein leichter Rückgang nach der Jahrtausendwende festzustellen, jedoch hat sich die Bauintensität zwischen 2009 und 2014 etwa verdreifacht.

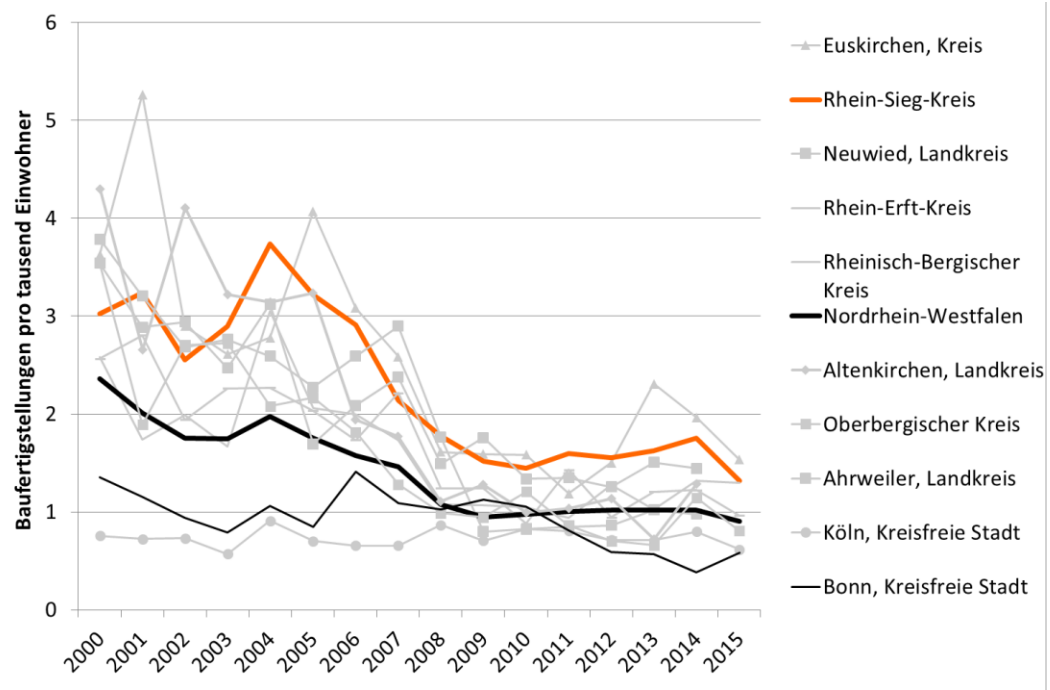
Abbildung 28: Baufertigstellungen von Wohnungen in MFH und EZFH, Rhein-Sieg-Kreis und Bonn, 2001-2015 p.a.



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

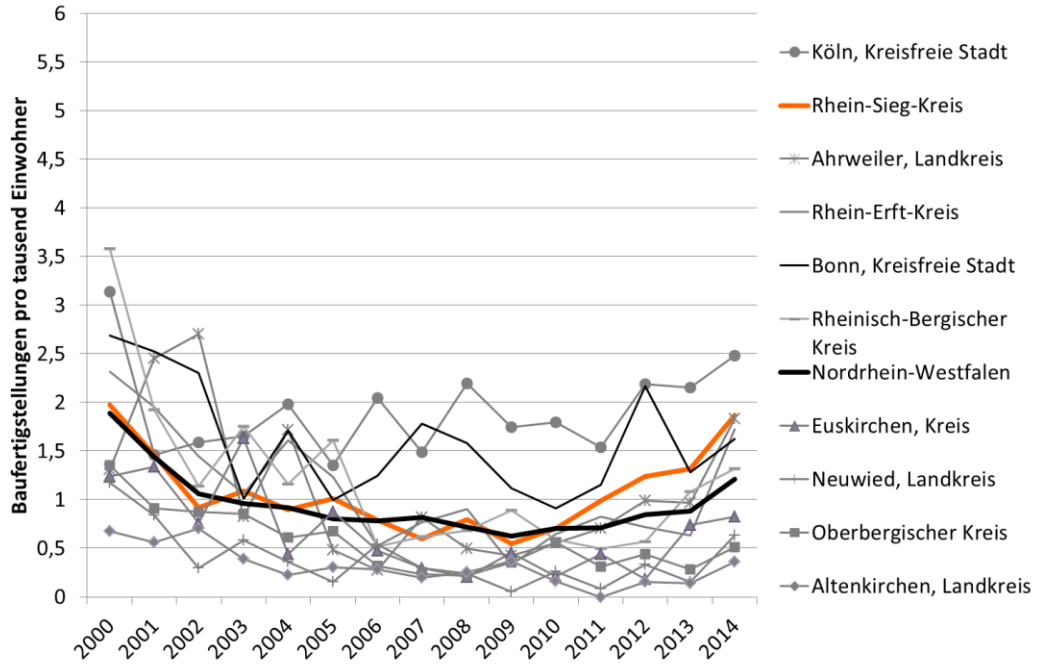
Abbildung 29: Bauintensität von EFZH* - Rhein-Sieg-Kreis im Vergleich zu den Nachbarkreisen und –städten, 2000-2015



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

empirica

Abbildung 30: Bauintensität in MFH* - Rhein-Sieg-Kreis im Vergleich zu den Nachbarkreisen und –städten, 2000-2014



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

Ein Vergleich der Bautätigkeit mit der Einwohnerentwicklung (Abbildung 11) zeigt, dass der Wohnungsbau auf Wachstumsphasen unterschiedlich reagiert hat: Während das Bevölkerungswachstum der Jahre 2000-2004 mit einer Phase des intensiven *Einfamilienhausbaus* einherging, ist das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre (2010-2014) mit einem verstärkten *Geschosswohnungsbau* verbunden. Der verstärkte Geschosswohnungsbau zeigt sich vor allem im Rhein-Sieg-Kreis, im Landkreis Ahrweiler und im Rhein-Erft-Kreis, nicht aber im Oberbergischen Kreis, den Landkreisen Altenkirchen und Neuwied oder dem Durchschnitt NRWs. Verbunden damit ist die ***Frage***, ob der verstärkte Geschosswohnungsbau angebotsbedingt ist (es gibt inzwischen mehr Bauland für Geschosswohnungen) oder nachfragebedingt (Wohnungsnachfrager bevorzugen inzwischen Wohnungen gegenüber Häusern).

1.3.5 Steigende Preise und Mieten

Die Frage, ob der Rückgang der Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) nachfragebedingt oder angebotsbedingt ist, lässt sich anhand der Kaufpreisentwicklung erkennen: Wenn der nachlassende Neubau aufgrund mangelnder Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zustande gekommen wäre, hätte sich das in konstanten oder sinkenden Preisen gezeigt. De facto aber sind im Rhein-Sieg-Kreis allein zwischen Anfang 2012 und Mitte 2016 (gut vier Jahre) die *Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser* um +21 % (von 1.560 Euro/qm auf 1.890 Euro/qm) und *Kaufpreise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser* sogar um +24 % (von 1.940 Euro/qm auf 2.400 Euro/qm) gestiegen (Abbildung 31). In Bonn und

Köln sind Ein- und Zweifamilienhäuser noch einmal deutlich teurer als im Rhein-Sieg-Kreis. Sie haben sich in gleichem Maße verteuert (parallel zum Rhein-Sieg-Kreis). Dies deutet darauf hin, dass die **Nachfrage** nach Ein- und Zweifamilienhäusern in der gesamten Region Bonn/Köln/Rhein-Sieg in den letzten Jahren deutlich **stärker gestiegen** ist **als das Angebot**. Die Bautätigkeit reichte offenbar nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen.

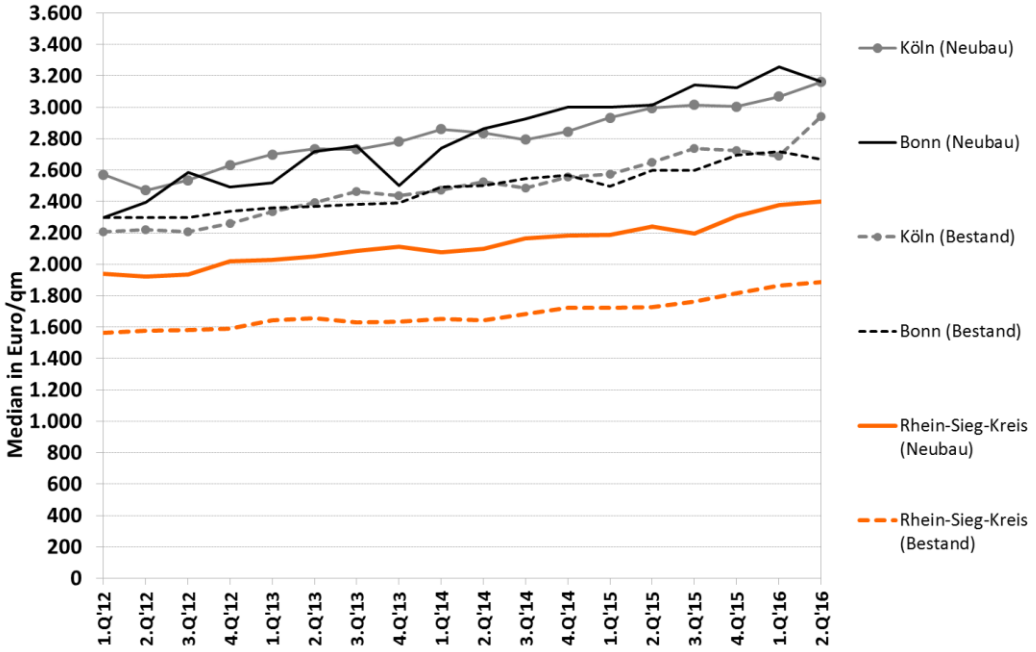
Auch die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Bonn und insbesondere in Köln scheint den Nachfragedruck auf den Rhein-Sieg-Kreis zu erhöhen: Die *Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen* (ETW) sind im Rhein-Sieg-Kreis in den letzten vier Jahren mit +23 % ähnlich stark gestiegen (von 2.380 Euro/qm auf 2.920 Euro/qm Abbildung 32). Damit kosten neue Eigentumswohnungen im RSK inzwischen so viel wie noch Anfang 2012 in Köln und Bonn. In Köln sind die Kaufpreise für neue ETW derweil jedoch deutlich um +50 % auf nun 4.360 Euro/qm angestiegen, während der Anstieg in Bonn auf 3.450 Euro/qm etwas moderater ausfiel (+21%). Ähnliches gilt für die *Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen*: Im Rhein-Sieg-Kreis stiegen die Preise für gebrauchte ETW innerhalb von vier Jahren um +30 % (von 1.370 Euro/qm auf 1780 Euro/qm). In Köln und Bonn betrug der Anstieg im gleichen Zeitraum – ausgehend vom heutigen Niveau im Rhein-Sieg-Kreis – sogar +55 % bzw. +39%.

Die *Mieten für Geschosswohnungsbau* sind zwar auch gestiegen, aber nicht so stark: Gebrauchte Mietwohnungen wurden im gleichen Zeitraum um +10 % (von 6,46 Euro/qm auf 7,11 Euro/qm) und Neubauwohnungen um +14 % (von 8,06 Euro/qm auf 9,19 Euro/qm) teurer (Abbildung 33). Die Mieten in Bonn sind deutlich niedriger als in Köln. Dadurch ist der Abstand zwischen dem Rhein-Sieg-Kreis und Bonn bei den Wohnungsmieten nicht so hoch wie bei den Hauspreisen. Neubaumietwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis kosten sogar genauso viel wie gebrauchte Mietwohnungen in Bonn. Die Tatsache, dass die Preise und Mieten für ohnehin schon teure Neubauwohnungen besonders stark gestiegen sind, deutet darauf hin, dass die Nachfrager im Rhein-Sieg-Kreis eine recht hohe Wohnkaufkraft haben. Sie sind bereit für die hohe Qualität der (wenigen) Neubauwohnungen entsprechend mehr zu zahlen.

Die größten Mietsteigerungen betreffen Neubauwohnungen (alle Segmente) sowie das obere Segment der Gebrauchtwohnungen (Abbildung 34). Öffentlich inserierte gebrauchte Mietwohnungen, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden können („WBS erforderlich“), sind deutlich günstiger: Sie kosten je nach Baualter zwischen 4 und 7 Euro/qm und sind im Median mit 5 Euro/qm deutlich günstiger als Wohnungen am freien Markt (7 Euro/qm, vgl. Abbildung 35). Durch die Mietbindung betreffen die Mietsteigerungen der letzten Jahre vor allem Mietwohnungen des freifinanzierten Mietwohnungsmarkts.

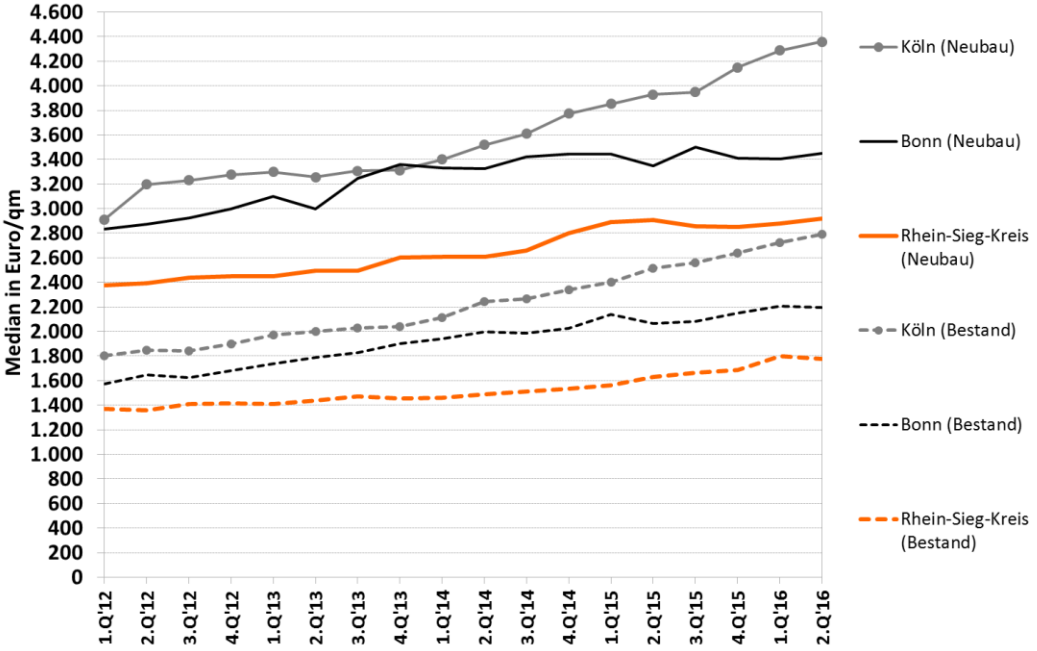
Zudem sind die Mieten für große Mietwohnungen stärker gestiegen als die Mieten von kleinen (Abbildung 36). All dies deutet darauf hin, dass sowohl das **Einkommen** als auch die **Wohnansprüche** im Rhein-Sieg-Kreis **hoch** sind.

Abbildung 31: Kaufpreisentwicklung für Ein-und Zweifamilienhäuser (EZFH)* im Rhein-Sieg-Kreis, Bonn und Köln, seit 2012



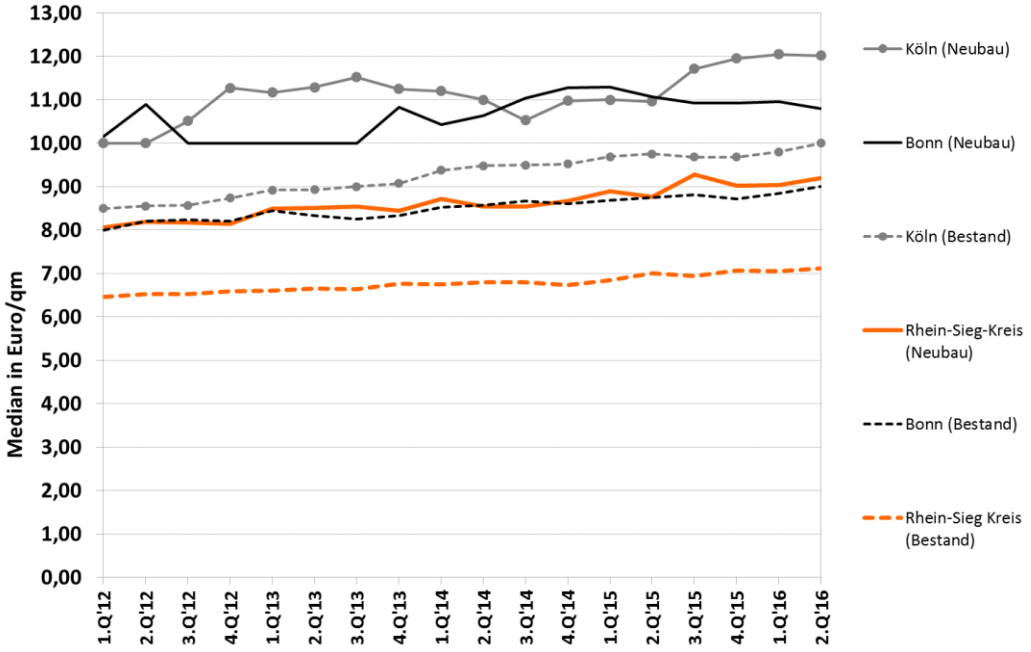
* Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/qm je Quartal), Neubau: in max. 3 Jahre alten Gebäuden, Bestand: in mind. 3 Jahre alten Gebäuden
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 32: Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen* im Rhein-Sieg-Kreis, Bonn und Köln, seit 2012



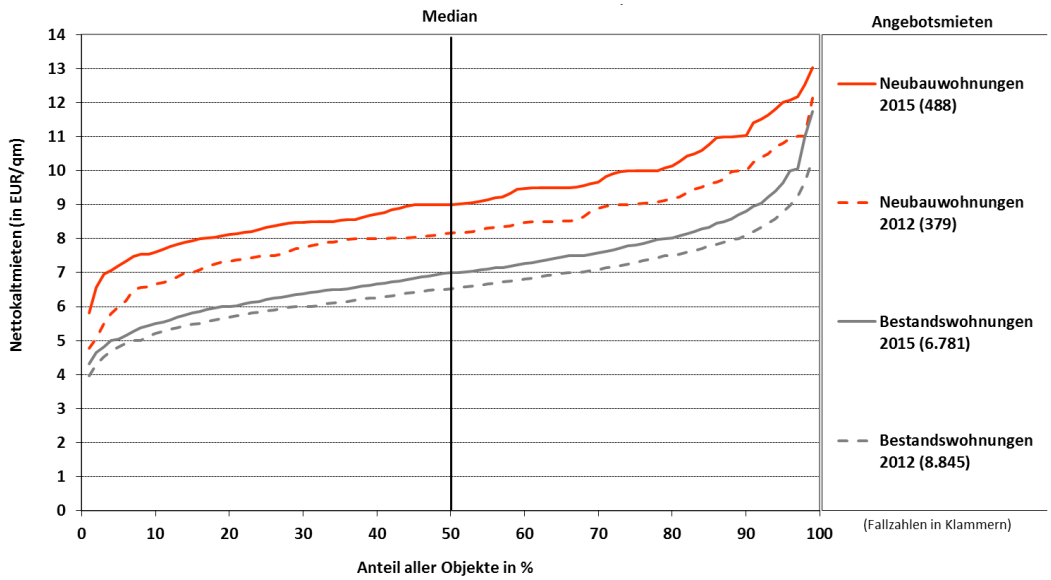
* Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte Wohnungen zum Kauf (Median in Euro/qm je Quartal), Neubau: in max. 3 Jahre alten Gebäuden, Bestand: in mind. 3 Jahre alten Gebäuden
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 33: Mietenentwicklung für Geschosswohnungen im Rhein-Sieg-Kreis, Bonn und Köln, seit 2012



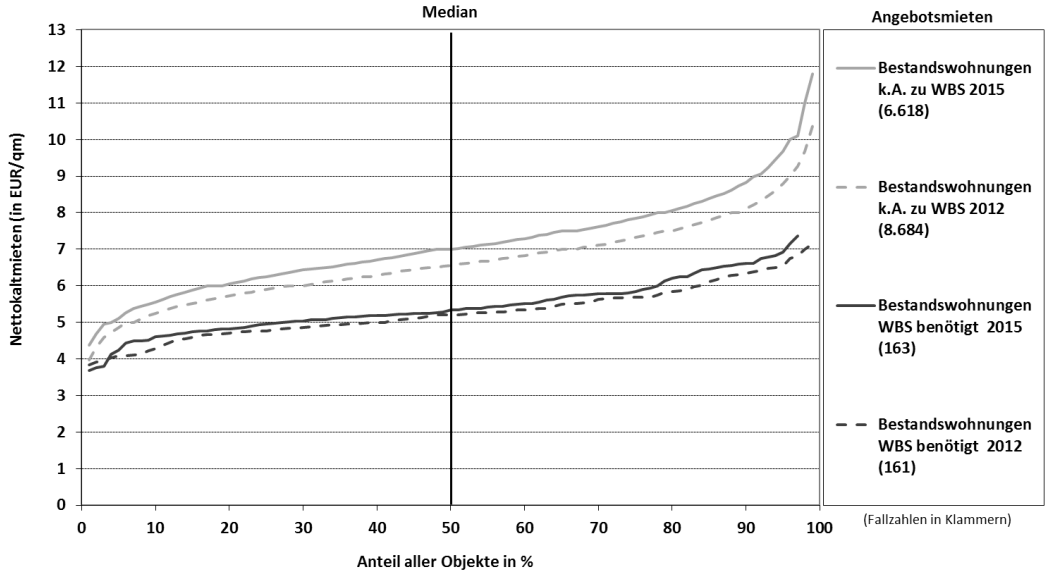
* Mittlere Mieten für öffentlich inserierte Mietwohnungen (Median in Euro/qm je Quartal), Neubau: in max. 3 Jahre alten Gebäuden, Bestand: in mind. 3 Jahre alten Gebäuden.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 34: Mietspektrum für Geschosswohnungen* im Rhein-Sieg-Kreis, Zeitvergleich 2012 und 2015



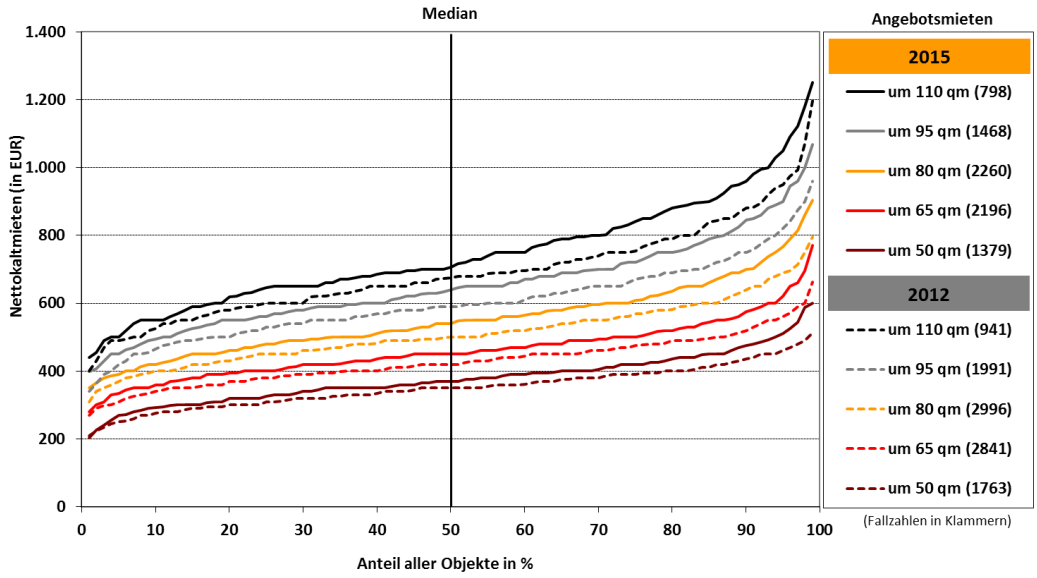
*Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/qm, Kalenderjahr 2012+2015.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 35: Mietspanne von Bestandswohnungen * für Haushalte mit und ohne Wohnberechtigungsschein, Rhein-Sieg-Kreis, Zeitvergleich 2012 und 2015**



*Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/qm, Jahre 2012+2015.
** Wohnungsangebote differenziert nach Angabe „WBS benötigt" und ohne Angabe dazu (k.A.)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 36: Mietspanne von Geschosswohnungen* im Rhein-Sieg-Kreis, Zeitvergleich 2012 und 2015, hier: <u>nach Wohnungsgrößen</u>**



*Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/Wohnung, Jahre 2012+2015.
** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10qm
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

1.3.6 Höhe der Sozialmieten im Vergleich

Geförderte Mietwohnungen sind mietpreisgebunden. Für sie gelten Mietobergrenzen.[10] Diese hängen zum einen vom Einkommen der Mieter ab (Einkommensgruppen A und B). Zum anderen gibt es räumliche Unterschiede: Die Gemeinden in NRW werden vier Mietniveaus zugeordnet.[11] Im Rhein-Sieg-Kreis sind fast alle Kommunen dem Mietniveau M4 zugeordnet (Abbildung 37). Lediglich für Eitorf, Much, Ruppichteroth und Windeck werden dem Mietniveau M2 zugerechnet. (Diese vier Gemeinden entsprechen genau dem Ländlichen Kreisgebiet, vgl. Kap. 2.1). 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). Im Ländlichen Kreisgebiet gelten niedrigere Mietobergrenzen von 4,65 Euro/qm bzw. 5,75 Euro/qm. Die meisten der geförderten Mietwohnungen (92 %) im Rhein-Sieg-Kreis werden von Haushalten der Einkommensgruppe A genutzt.

Abbildung 37: Mietobergrenzen für Sozialwohnungen (Euro/qm) und Zuordnung der Kommunen im RSK zu den Mietniveaus, 2015

Mietniveau	Einkommens-gruppe A	Einkommens-gruppe B
M 1	4,25 €	5,35 €
M 2 - Eitorf, Much, Ruppichteroth, Windeck	4,65 €	5,75 €
M 3	5,25 €	6,10 €
M 4 - alle weiteren Kommunen im RSK	5,75 €	6,65 €
Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster	6,25 €	7,15 €

Quelle: MBWSV (Wohnraumförderungsbestimmungen 2016), eigene Darstellung empirica

[10] Dies sind die anfänglichen Mietobergrenzen. Es sind Mietsteigerungen in Höhe von 1,5 % bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit möglich.

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

1.3.7 FAZIT und TREND: Wenn das Angebot nicht Schritt hält, wird Wohnen noch teurer

Angesichts der weiteren Wachstumsaussichten im Rhein-Sieg-Kreis (Kap. 1.1 und 1.1.4) ist mit einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Dabei konnte der Einfamilienhausbau schon in den letzten Jahren nicht die Nachfrage decken, so dass die Hauspreise stark stiegen. Auch der verstärkte Geschosswohnungsbau der letzten Jahre konnte dies nur teilweise kompensieren.

Wenn die Bautätigkeit weiterhin nicht mit der expandierenden Nachfrage Schritt halten kann, ist mit **weiteren Preis- und Mietensteigerungen** zu rechnen. Leidtragende sind bei steigenden Einfamilienhauspreisen vor allem junge Familien, die erstmalig Wohneigentum bilden wollen, während die – meist älteren – Immobilienbesitzer von Wertsteigerungen ihrer Immobilie profitieren. Bei nicht ausreichendem Geschosswohnungsneubau werden zudem auch die Mieten weiter steigen, was die Mietbelastung insbesondere für Niedrigeinkommensbezieher erhöht. Über die Kosten der Unterkunft, die Hilfebedürftigen zu erstatten sind, erhöhen steigende Mieten auch die monatlichen Kosten für Jobcentren und Sozialämter.

Die Mieten von Sozialwohnungen liegen zwar deutlich niedriger, aber einmal bezogenen Sozialwohnungen werden selten wieder frei[12], und zudem laufen viele Bindungen in den nächsten Jahren aus. Von den niedrigen Sozialmieten profitieren damit nur die wenigen Anspruchsberechtigte, die eine der wenigen neugebauten Sozialwohnungen beziehen können.[13] Ein Investor, der Sozialwohnungen baut, refinanziert sich meist über entsprechend höhere Mieten und Preise für die übrigen Wohnungen des Grundstücks. Damit helfen Sozialwohnungen zwar einem kleinen Teil der Bevölkerung, aber erhöhen dafür die Preise für andere. Selbst von den Anspruchsberechtigten profitiert nur ein sehr kleiner Teil.[14] Die *allgemeinen* Marktmieten sinken durch den Bau von Sozialwohnungen nicht.

Das mangelnde Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern führt heute schon zu einer verstärkten Nachfrage nach *großen* Geschosswohnungen. Neben zusätzlichen Quantitäten werden von einkommensstarken Haushalten auch hohe Qualitäten nachgefragt. Die Kaufkraft dafür und das Interesse daran sind vorhanden.

Fazit: Eine weitere Steigerung der Kaufpreise und Mieten ist zu erwarten, wenn das Wohnungsangebot im Rhein-Sieg-Kreis nicht mit der weiter wachsenden Nachfrage Schritt hält. In den nächsten Jahren wird sich jede Art von Wohnungen, Einfamilienhäuser, Einfamilienhaus ähnliche Geschosswohnungen und Mietwohnungen, vermarkten lassen. Die Neubaunachfrage ist kurzfristig hoch. Wie sich die hier dargestellten Entwicklungstrends in den unterschiedlichen Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises unterscheiden, zeigt das folgende Kapitel.

---

12 Im Jahr 2014 wurden nur 791 gebrauchte Sozialwohnungen neu bezogen (Quelle: Rhein-Sieg-Kreis, „Wiederbelegungen ohne Erstbezug 2014".

13 In den letzten Jahren wurden einige neue Sozialwohnungen bewilligt. 2011 bis 2015 waren es im Schnitt rd. 130 WE p.a. (vgl. Abbildung 76).

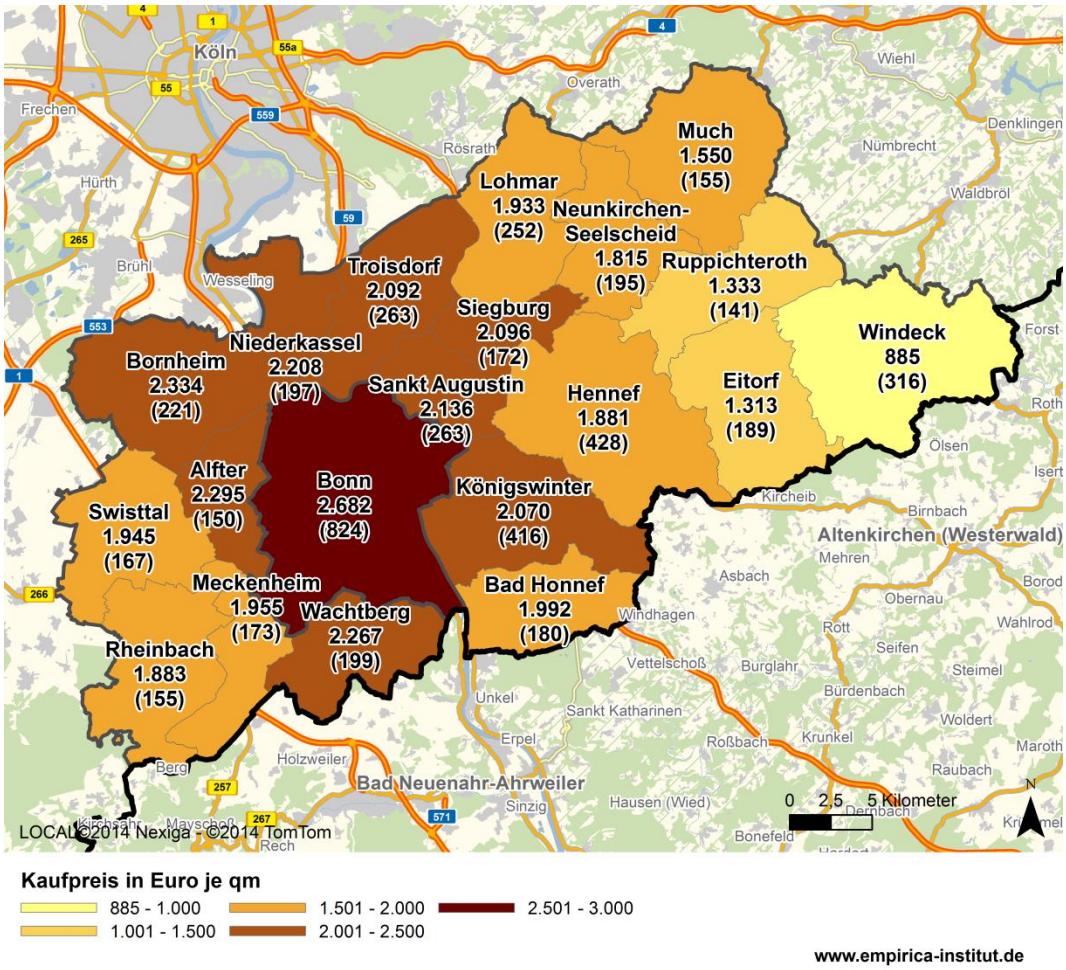
14 Lt. Schätzungen haben 57 % der Haushalte in NRW einen Anspruch auf eine Sozialwohnung (vgl. Kap. 2.3.5).

2. Entwicklung in den Teilräumen

2.1 Teilräume mit unterschiedlichen Hauspreisen und Wohnungsmieten

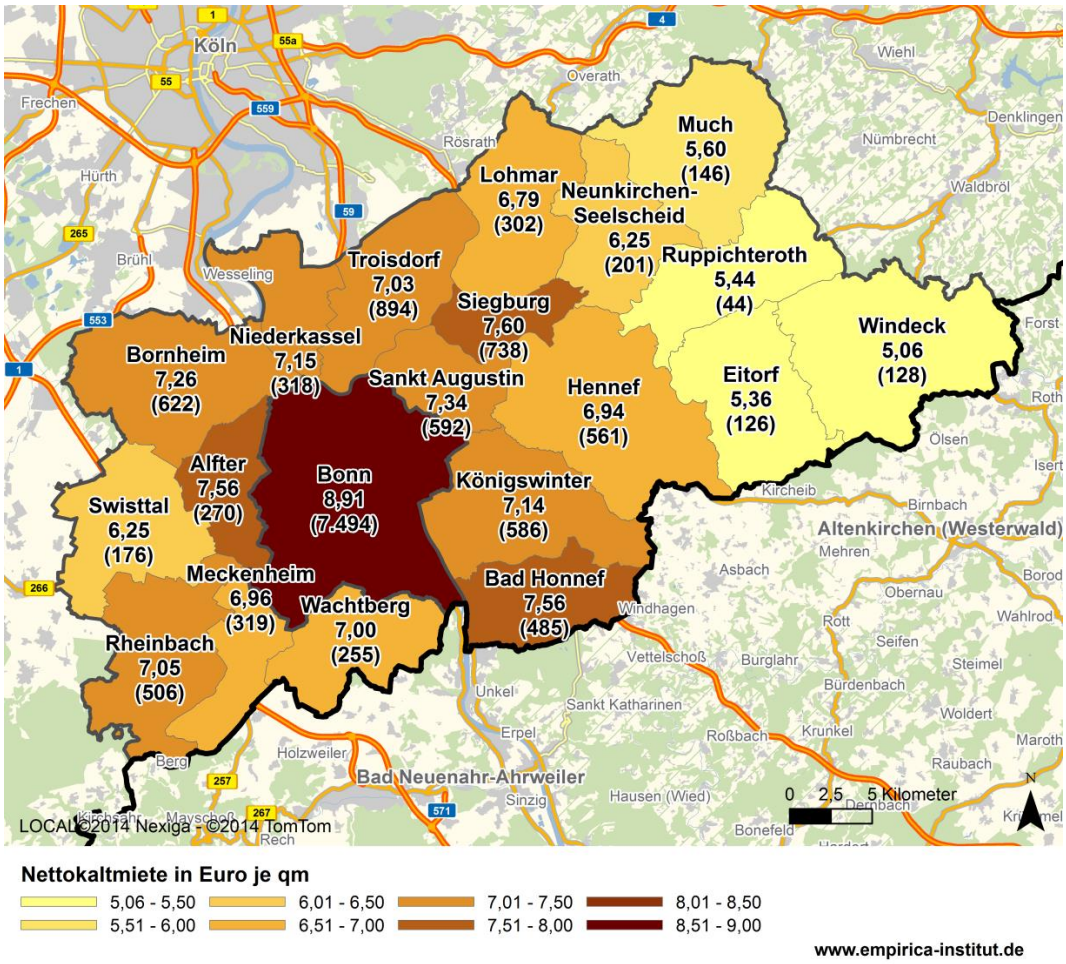
Preise und Mieten sind Marktindikatoren, die im räumlichen Vergleich auch die unterschiedliche Knappheit und unterschiedlich bewertete Attraktivität von Wohnstandorten verdeutlichen. In der Region Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis erkennt man ein deutliches Preis- und Mietengebirge, das vom Gipfel Bonn ausgehend in alle Richtungen abfällt (Abbildung 39 und Abbildung 38). Mit zunehmender Entfernung von Bonn sinken Preise und Mieten. Am niedrigsten sind sie am weit entfernten Östlichen Rand des Kreisgebiets.

Abbildung 38: Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)* in Bonn und den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, 2015



*Verlangte Kaufpreise für öffentlich inserierte Ein- und Zweifamilienhäuser, Auswertungszeitraum: Kalenderjahr 2015, Median je Gemeinde, Fallzahl in Klammern;
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 39: Mittlere Wohnungsmieten* in Bonn und den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises ,2015



* Verlangte Mieten für öffentlich inserierte Mietwohnungen, Auswertungszeitraum: Kalenderjahr 2015, Median je Gemeinde, Fallzahl in Klammern. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Wenn man nun Kommunen mit ähnlichen Hauspreisen und ähnlichen Geschosswohnungsmieten zusammenfasst, ergeben sich im Rhein-Sieg-Kreis folgende vier Teilräume (Abbildung 40 und Abbildung 41): Das Zentrale Kreisgebiet entlang der Rheinschiene, daran angrenzend jeweils das Westliche bzw. Östliche Kreisgebiet sowie das Ländliche Kreisgebiet im äußersten Osten.

Im Folgenden werden die Entwicklungen in den einzelnen Teilräumen miteinander verglichen (Kap. 1.3.5). Die teilräumlichen Analysen dienen zur Ableitung von Annahmen über die zukünftige Entwicklung in den einzelnen Teilräumen (Kap. 2.6.5). Die zukünftige Wohnraumnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis wird für jeden Teilraum separat geschätzt und die Ergebnisse erst zum Schluss für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis aufaddiert. Diese räumlich differenzierte Betrachtung geschieht vor dem Hintergrund, dass auch die Wohnungsnachfrage räumlich differenziert betrachtet werden muss. So helfen z. B. leer stehende Wohnungen in Windeck nicht, den Wohnungsbedarf in Rheinbach zu decken, leer stehende Wohnungen in Meckenheim hingegen schon.

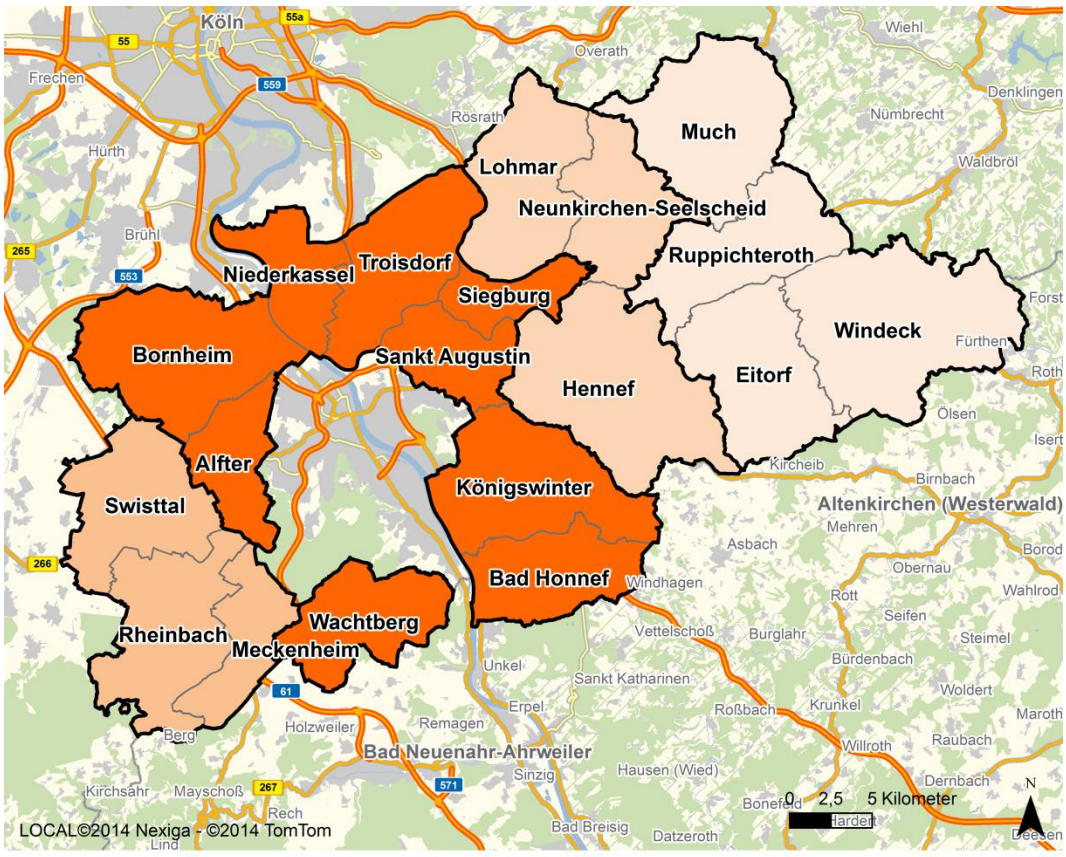
Tabellen zu den Entwicklungen in den einzelnen Gemeinden sind im Anhang aufgeführt.

Abbildung 40: Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis (Tabelle)

Teilräume des Rhein-Sieg-Kreises		Mittlere Kaufpreise* Median (Euro/qm)	Mittlere Mieten* Median (Euro/qm)
Westliches Kreisgebiet:	Swisttal, Rheinbach, Meckenheim	**1.500 bis 2.000 Euro/qm**	**6 bis 7 Euro/qm**
Zentrales Kreisgebiet:	Alfter, Bornheim, Niederkassel, Troisdorf, Siegburg, Sankt Augustin, Königswinter, Bad Honnef, Wachtberg	**> 2.000 Euro/qm**	**> 7 Euro/qm**
Östliches Kreisgebiet:	Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Hennef	**1.500 bis 2.000 Euro/qm**	**6 bis 7 Euro/qm**
Ländliches Kreisgebiet:	Much, Ruppichteroth, Eitorf, Windeck	**< 1.500 Euro/qm**	**< 6 Euro/qm**

* Mittlere inserierte Kaufpreise für Ein-und Zweifamilienhäuser bzw. Mieten für Geschosswohnungen, 2015.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 41: Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis (Karte)



Teilräume

Zentrales Kreisgebiet
Westliches Kreisgebiet
Östliches Kreisgebiet
Ländliches Kreisgebiet

www.empirica-institut.de

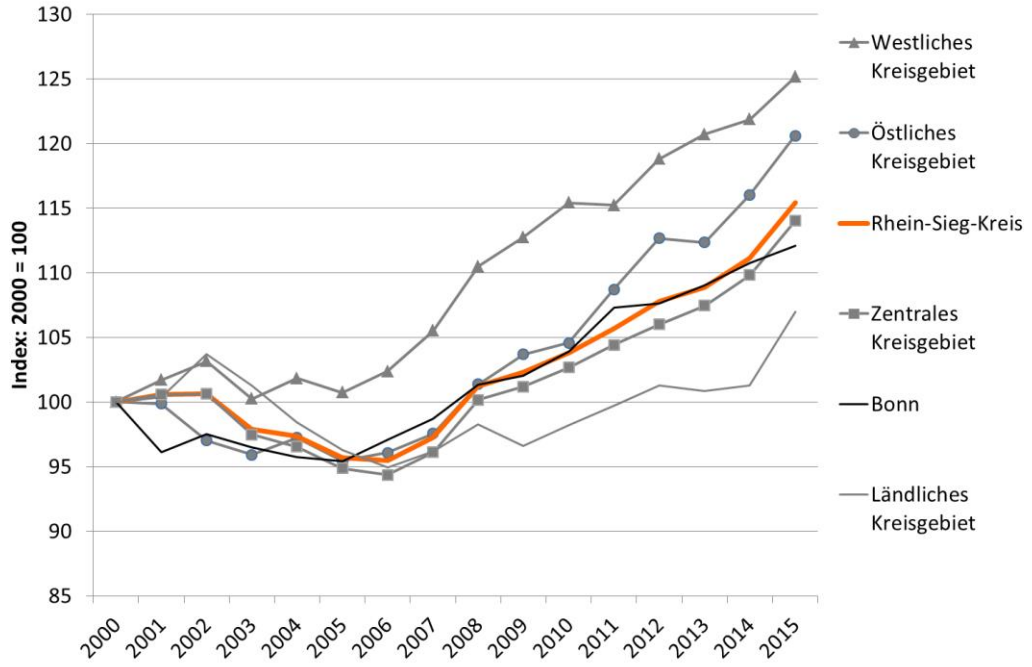
empirica

2.2 Räumlich differenzierte Wirtschaftsstruktur

2.2.1 Arbeitsplatzwachstum schwappt bis in den zweiten Ring

Bezogen auf die Einwohnerzahl hat die Kernstadt Bonn in der Region am meisten Arbeitsplätze: Die SVP-Beschäftigtenquote je 1.000 Einwohner liegt in Bonn fast doppelt so hoch wie im Rhein-Sieg-Kreis. Innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises ist sie erwartungsgemäß im Zentralen Kreisgebiet am höchsten und im Ländlichen Kreisgebiet am niedrigsten. Das Wachstum der Arbeitsplätze war in den letzten Jahren allerdings im Rhein-Sieg-Kreis höher als in Bonn: Nach einer Phase des leichten Beschäftigungsrückgangs am Anfang des Jahrzehnts steigen in allen Teilräumen die Arbeitsplatzzahlen seit 2005/2006 wieder kontinuierlich (Abbildung 42). Das stärkste Arbeitsplatzwachstum findet dabei nicht im Zentralen Kreisgebiet statt, sondern schwappt von dort bereits in den zweiten Ring über, ins Westliche und Östliche Kreisgebiet – mit einem Zuwachs von rd. 25 % in nur 10 Jahren.[15]

Abbildung 42: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in den Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises in % (2000-2015)



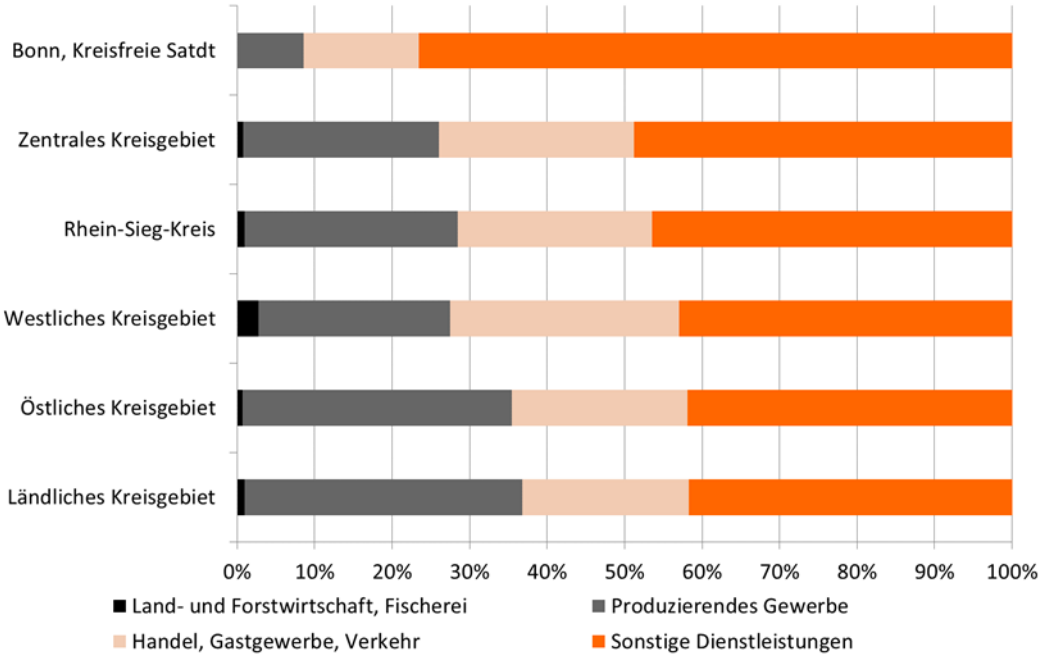
Quelle: BA, eigene Darstellung empirica

[15] Zur Entwicklung in den einzelnen Gemeinden, vgl. Anhang.

2.2.2 Räumliche Arbeitsteilung

Auch bei der Wirtschaftsstruktur der Teilräume zeigen sich Unterschiede (Abbildung 43): Das Ländliche und das Östliche Kreisgebiet haben eine auffällig hohe Beschäftigung im *Produzierenden Gewerbe*. Das Westliche Kreisgebiet verfügt über eine überdurchschnittliche SVP-Beschäftigung im *Handel, Gastgewerbe und Verkehr* sowie in Land-und Forstwirtschaft und Fischerei.[16] Einen besonders hohen Anteil der *sonstigen Dienstleistungen* weist hingegen das Zentrale Kreisgebiet auf. Im Ergebnis zeigt sich eine gewisse räumliche Arbeitsteilung bzw. wirtschaftliche Spezialisierung innerhalb des Kreises.

Abbildung 43: Wirtschaftsstruktur im Vergleich: Anteil SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2014 in Teilräumen



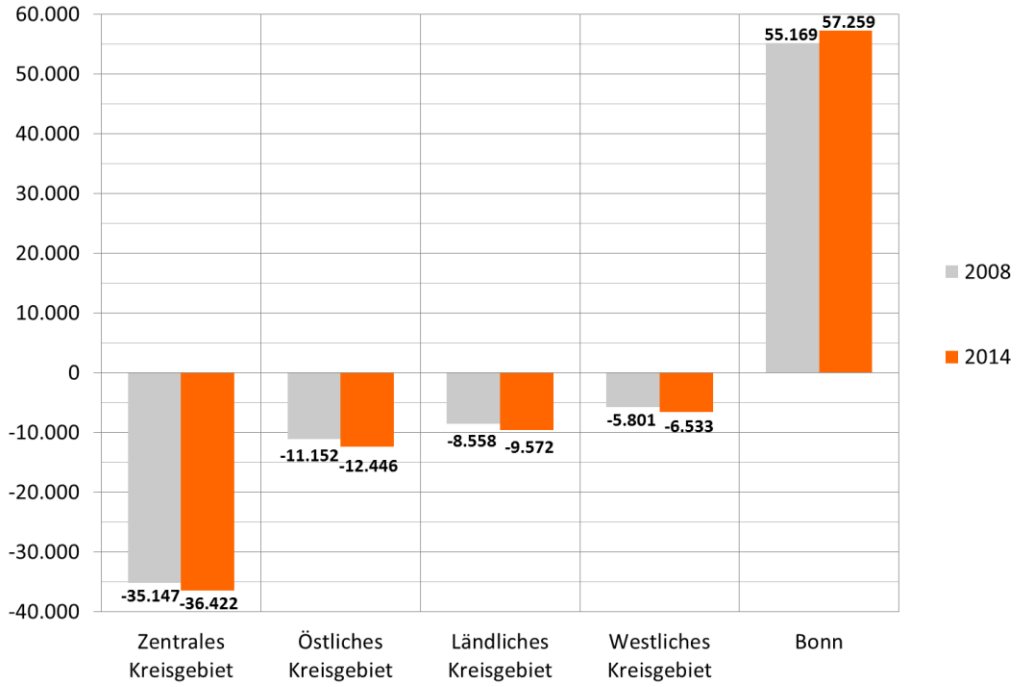
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

2.2.3 Gleichzeitig wachsende Bedeutung als Wohnstandort (Auspendler)

Der Rhein-Sieg-Kreis hat insgesamt einen negativen Pendlersaldo, das heißt, täglich fahren mehr Personen über die Kreisgrenzen hinaus zum Arbeiten als umgekehrt zum Arbeiten in den Rhein-Sieg-Kreis kommen (Nettoauspendler). Besonders hoch ist der negative Pendlersaldo im Zentralen Kreisgebiet (Abbildung 44). Zwischen 2008 und 2014 hat der Auspendlerüberschuss in allen Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises noch zugenommen.

16 Zu beachten ist, dass Selbständige, auch solche in der Landwirtschaft, in der SVP-Beschäftigten-Statistik nicht erfasst werden.

Abbildung 44: Entwicklung des Pendlersaldos im Rhein-Sieg-Kreis und Bonn (2008 und 2014)



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

2.3 Einwohnerzuwachs: 2015 durch Flüchtlinge noch beschleunigt

2.3.1 Zuwanderung stoppt Schrumpfung im ländlichen Kreisgebiet

Im Rhein-Sieg-Kreis wohnen zum 31.12.2015 lt. Melderegister 626.774 Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz (Abbildung 45). Rund 380.000 (61 % der Einwohner) leben im Zentralen Kreisgebiet. Im Östlichen Kreisgebiet sind ca. 100.000 Einwohner (16 %) gemeldet und im Westlichen und Ländlichen Kreisgebiet jeweils etwa 70.000 Einwohner (12 % bzw. 11 %). Die Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis ist lt. Melderegister zwischen 2010 und 2015 um +3 % angestiegen. Im Westlichen Kreisgebiet waren es in den vergangenen fünf Jahren sogar +4 %.

Mit der Bevölkerungsfortschreibung des Statischen Landesamts (IT. NRW) lässt sich auch die längerfristige Entwicklung abbilden: Die Einwohnerentwicklung des Rhein-Sieg-Kreises der letzten 15 Jahre gliedert sich in drei Phasen (Abbildung 11, Seite 11), nämlich ein Bevölkerungswachstum zum Anfang des Jahrtausends (2001-2005), eine Stagnation der Einwohnerentwicklung (2006-2010) und wieder steigende Bevölkerungszuwächse seit 2011, die den Sterbeüberschuss deutlich kompensieren (Abbildung 12, Seite 13).

Diese Phasen lassen sich in unterschiedlicher Intensität auch in den vier Teilräumen erkennen (Abbildung 46). Das Östliche und Zentrale Kreisgebiet haben seit 2000 relativ am meisten Einwohner hinzugewonnen. Das Westliche Kreisgebiet hingegen konnte von der ersten Wachstumsphase noch nicht profitieren, sondern wächst erst

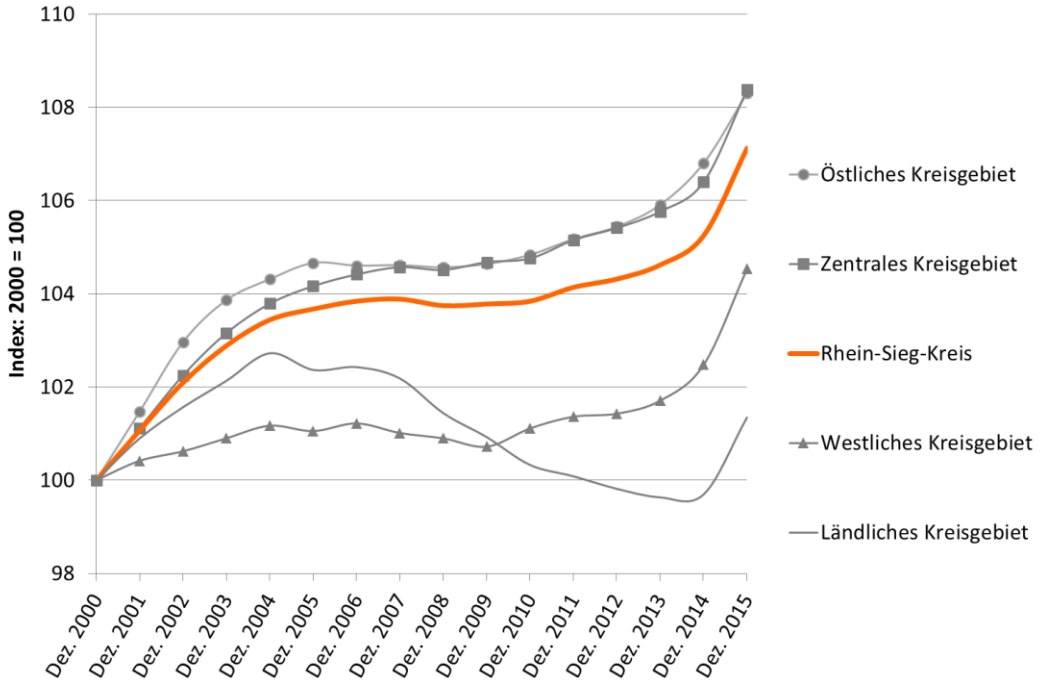
jetzt in der zweiten Wachstumsphase und holt, nicht zuletzt im Flüchtlingsjahr 2015, deutlich auf. Die Einwohnerentwicklung im Ländlichen Kreisgebiet hingegen hat sich seit 2005 deutlich von den übrigen Teilräumen abgekoppelt: Statt der Stagnationsphase 2006-2010 erlebte es eine Schrumpfungsphase, die bis 2014 anhielt. Erst der Zuzug im Flüchtlingsjahr 2015 führte erstmals wieder zu Einwohnergewinnen im Ländlichen Kreisgebiet. Im Westlichen, Zentralen und Östlichen Kreisgebiet gab es in der ersten Wachstumsphase 2001-2005 einen leichten Geburtenüberschuss, der inzwischen in einen leichten Sterbeüberschuss übergangen ist, während es im Ländlichen Kreisgebiet schon über den gesamten Zeitraum einen deutlichen Sterbeüberschuss gibt (Abbildung 47 bis Abbildung 50). Die Zuwanderung in das Ländliche Kreisgebiet seit 2000 konnte diesen Sterbeüberschuss gerade kompensieren (Abbildung 51). Die übrigen Teilräume sind durch Zuwanderung gewachsen. Die schwankende Einwohnerentwicklung ist also vor allem auf die sich ändernden Zu- und Abwanderungszahlen zurückzuführen.

Abbildung 45: Einwohnerentwicklung gemäß Melderegister in den Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises zwischen 2010 und 2015

	Einwohner zum...		Anteil 2015	Veränderung 2010-2015	
	31.12.2010	31.12.2015	am RSK	Einwohner	in %
Westliches Kreisgebiet	72.179	74.830	12%	+2.651	+4%
Zentrales Kreisgebiet	375.470	384.330	61%	+8.860	+2%
Östliches Kreisgebiet	97.760	101.053	16%	+3.293	+3%
Ländliches Kreisgebiet	65.998	66.561	11%	+563	+1%
Rhein-Sieg-Kreis	611.407	626.774	100%	+15.367	+3%

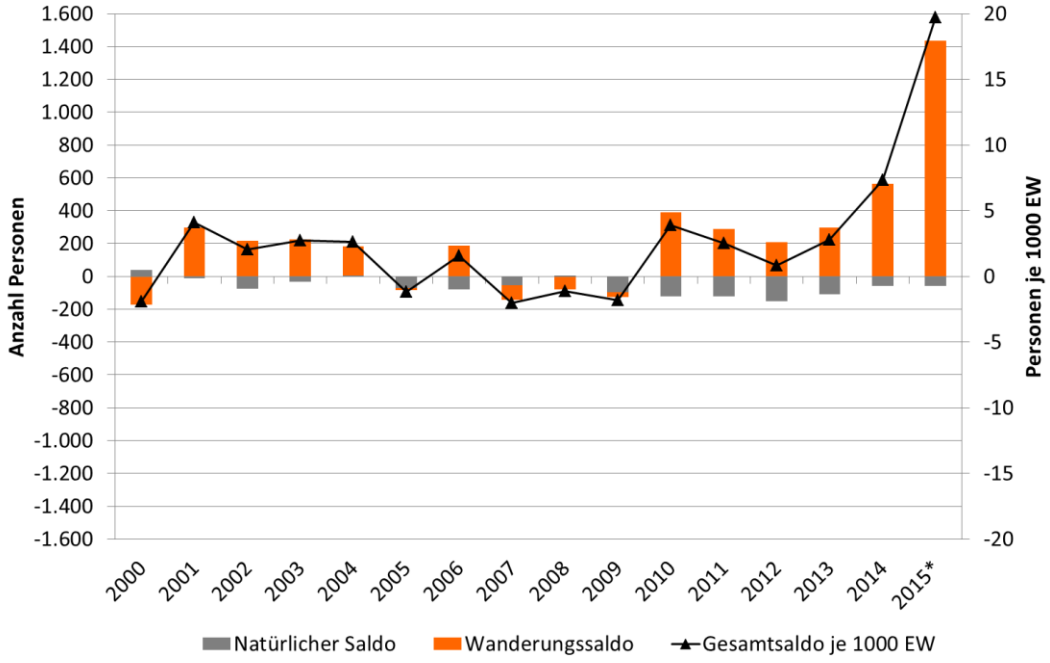
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 46: Einwohnerentwicklung gemäß Bevölkerungsfortschreibung in den Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises zwischen 2000 und 2015 (Index: 2000=100)



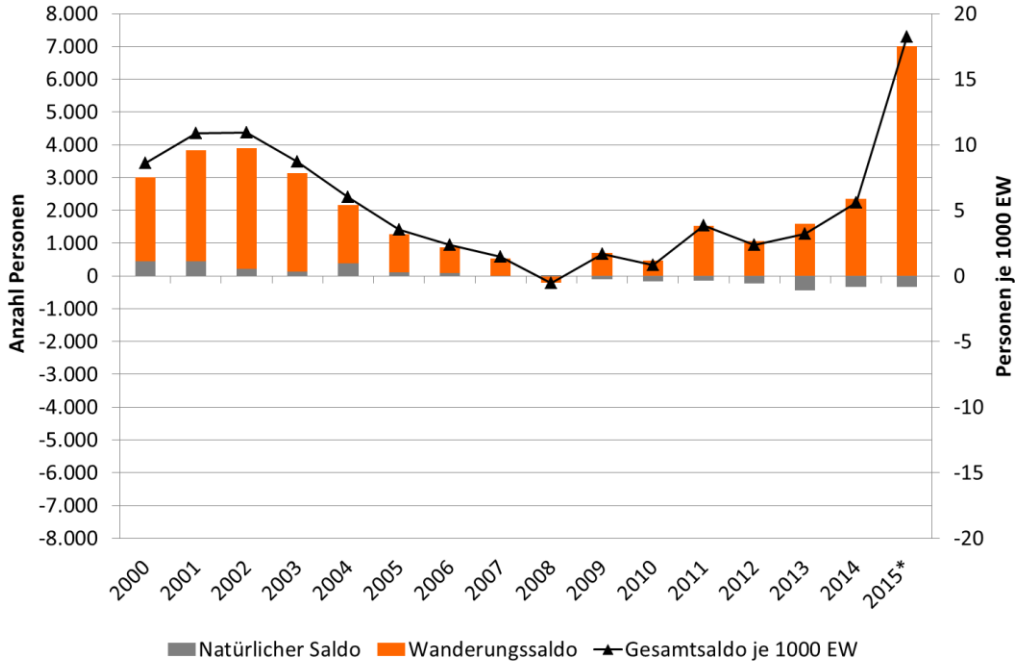
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 47: Westliches Kreisgebiet: Bevölkerungssalden in den Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises zwischen 2000 und 2015



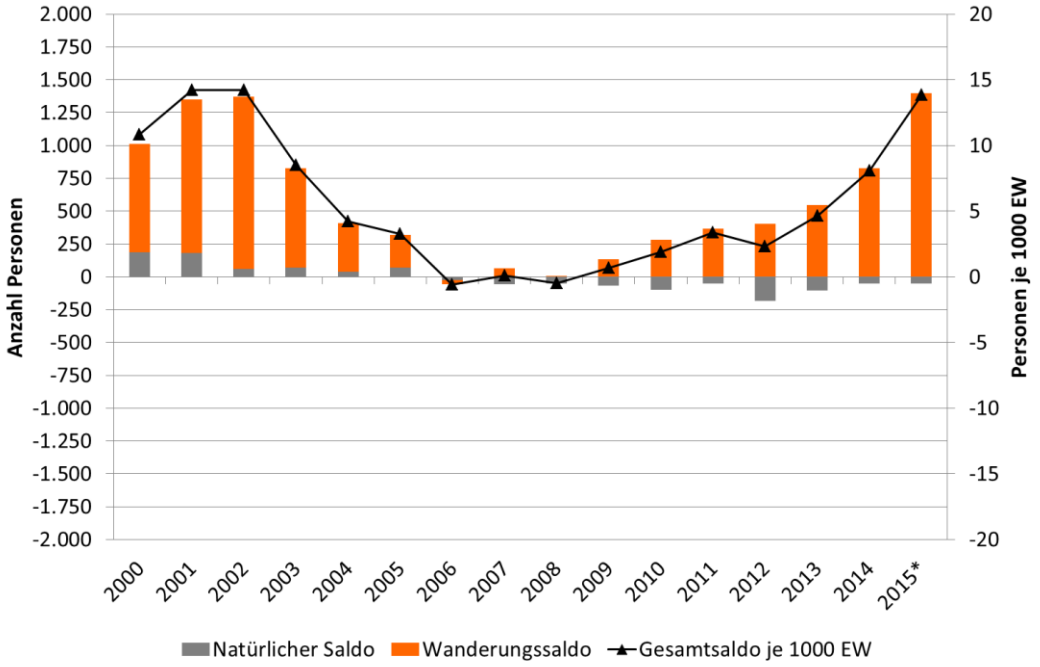
* 2015: Gesamtsaldo exakt, Aufteilung zwischen natürlichem Saldo und Wanderungssaldo geschätzt.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 48: Zentrales Kreisgebiet: Bevölkerungssalden in den Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises zwischen 2000 und 2014



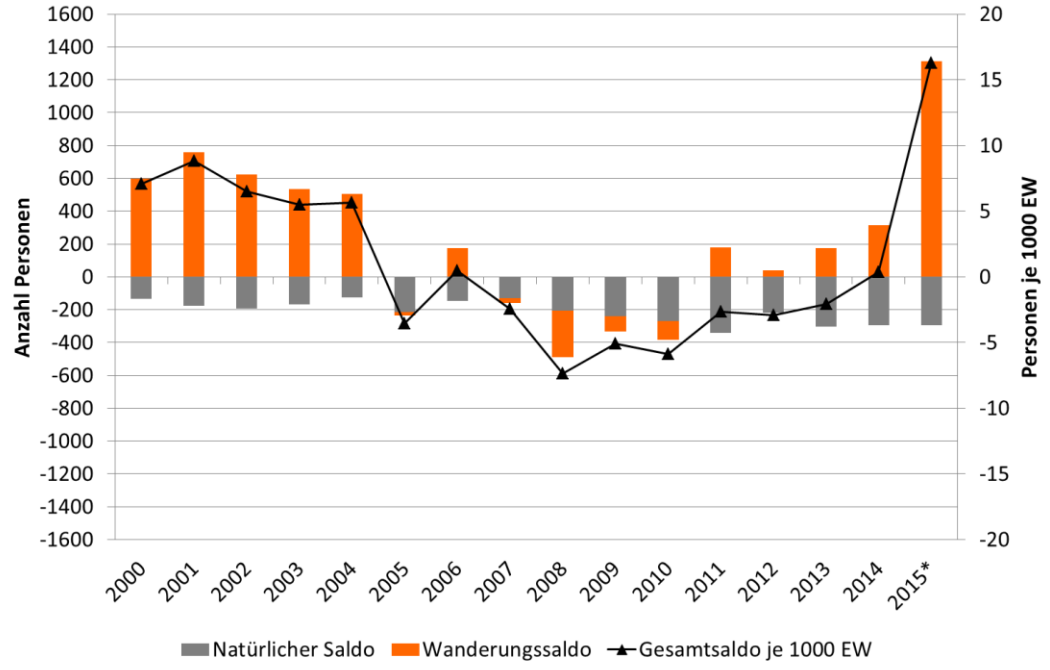
* 2015: Gesamtsaldo exakt, Aufteilung zwischen natürlichem Saldo und Wanderungssaldo geschätzt.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 49: Östliches Kreisgebiet: Bevölkerungssalden in den Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises zwischen 2000 und 2014



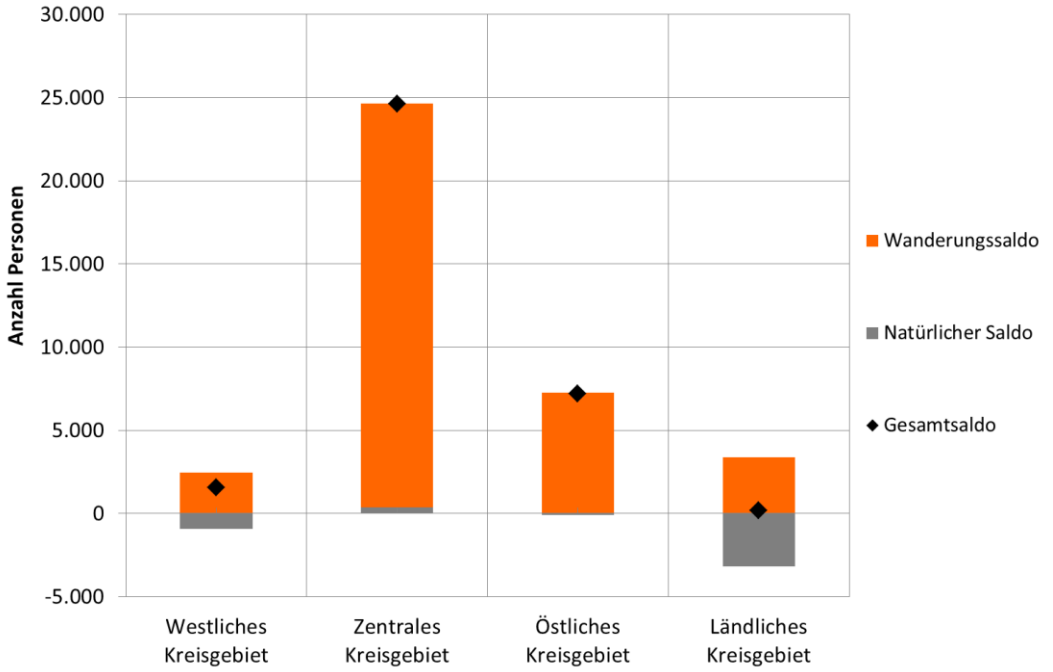
* 2015: Gesamtsaldo exakt, Aufteilung zwischen natürlichem Saldo und Wanderungssaldo geschätzt
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 50: Ländliches Kreisgebiet: Bevölkerungssalden in den Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises zwischen 2000 und 2014



* 2015: Gesamtsaldo exakt, Aufteilung zwischen natürlichem Saldo und Wanderungssaldo geschätzt
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 51: Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises (Summe der Jahre 2000-2014)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung empirica

2.3.2 Kaskadenwanderungen von Bonn ins Zentrale Kreisgebiet und weiter

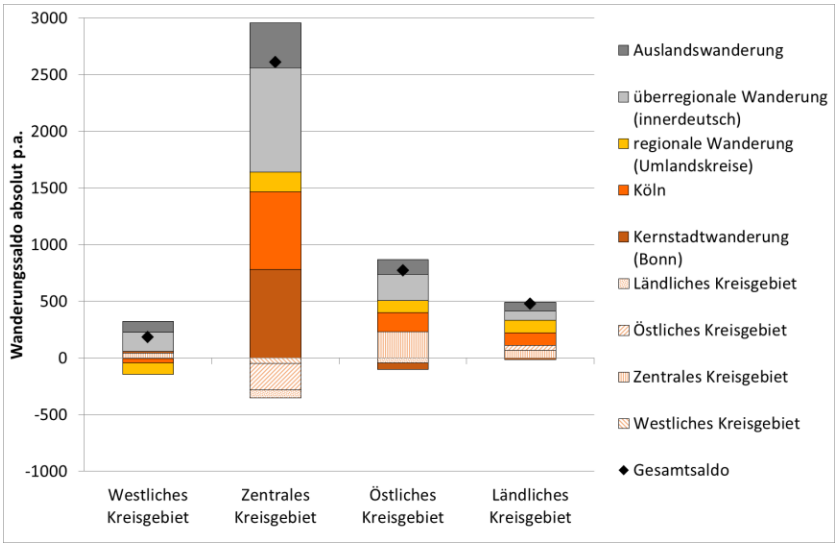
Keine Zuwanderung mehr aus anderen Teilen Deutschlands

Im Zeitraum 2001 bis 2005 speist sich der Wanderungsüberschuss in allen vier Teilräumen besonders durch die überregionale Zuwanderung *aus anderen Regionen Deutschlands* (Abbildung 52 oben). Zwischen 2006 und 2010 hingegen spielt die überregionale Zuwanderung kaum eine Rolle. In der aktuellen Wachstumsphase – Zeitraum 2011-2014 – stammt die Zuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis nicht mehr aus anderen Teilen Deutschlands, sondern ergibt sich fast ausschließlich durch Zuwanderung *aus dem Ausland* (Abbildung 52 unten). Möglicherweise macht sich hier schon die Verknappung deutscher Erwerbspersonen bemerkbar: Da die Beschäftigungsmöglichkeiten in vielen Regionen Deutschlands für junge Arbeitskräfte günstig sind, müssen diese nicht mehr in Wachstumsregionen ziehen, um einen Arbeitsplatz zu finden. Für das Ländliche Kreisgebiet ist das Ausland inzwischen sogar die einzige Zuwanderungsquelle.

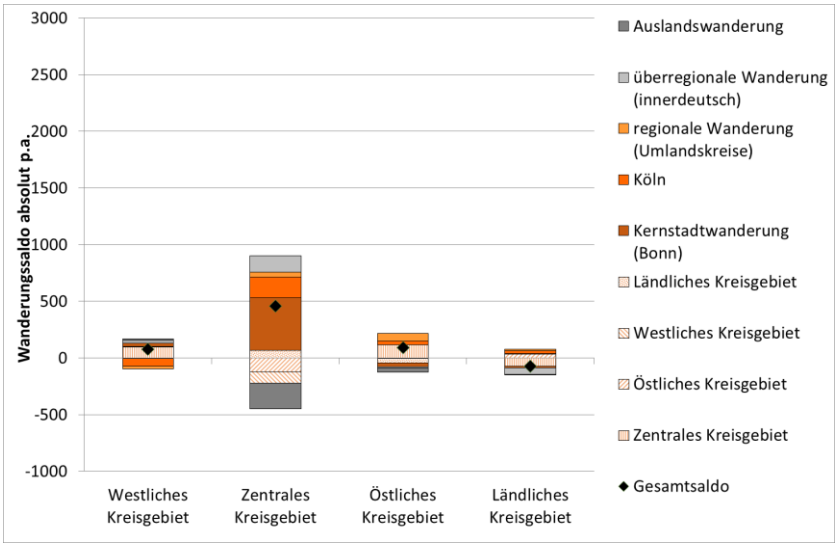
Das Zentrale und das Östliche Kreisgebiet gewinnen auch Einwohner durch den Zuzug aus Köln. Im zentralen Kreisgebiet spielt zudem auch die Netto-Zuwanderung aus der Kernstadt Bonn eine große Rolle. Insgesamt zeigt sich eine Kaskadenwanderung von den Kernstädten ins unmittelbare Umland und von dort stufenweise weiter in die äußeren Teilräume.

Abbildung 52: Wanderungssalden in den Teilräumen, zeitliche Entwicklung

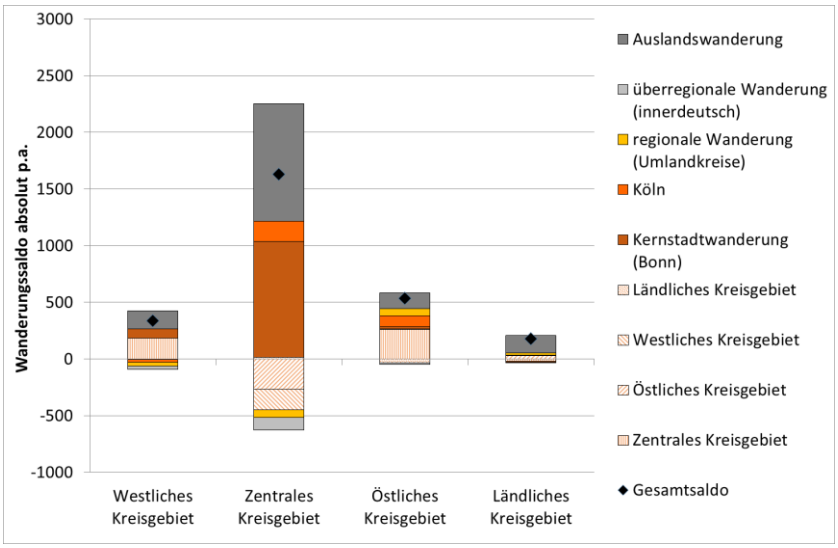
2001 - 2005 p.a.



2006- 2010 p.a.



2011 -2014 p.a.



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

Wanderungsgewinne vor allem durch Familien

Im Zeitraum 2011-2014 sind in alle vier Teilräume aus den Altersgruppen der unter-18-Jährigen und der 30- bis -50-Jährigen mehr Personen zu- als abgewandert. Damit ziehen vor allem *Familien mit Kindern* in den Rhein-Sieg-Kreis zu (Abbildung 53 bis Abbildung 56).

Die Gruppe der jungen Erwachsenen (18 bis unter 25 Jahre) zieht im Saldo aus allen vier Teilräumen (meist studien- und ausbildungsplatzbedingt) fort. Ziel ist vor allem Bonn, Köln und andere Regionen Deutschlands. Die Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen ändert sich durch Wanderungen kaum, weil sich hier Zu- und Abwanderungen etwa die Waage halten. Die Wanderungssalden der mindestens 50-Jährigen ist in allen Teilräumen weitgehend ausgeglichen bis leicht positiv. Lediglich im Zentralen Kreisgebiet überwiegt leicht die Abwanderung der über 65-Jährigen.

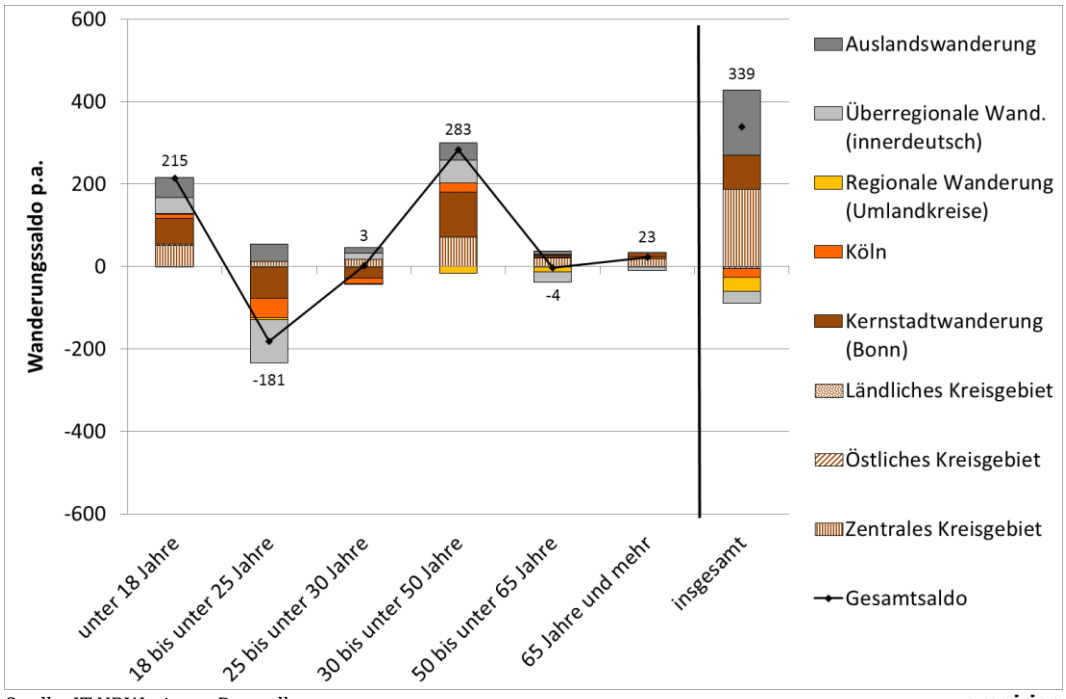
- Im **Westlichen Kreisgebiet** stammen die stärksten Wanderungsgewinne (rechte Säule) aus dem Zentralen Kreisgebiet, gefolgt von Zuwanderungen aus dem Ausland und aus der Kernstadt Bonn (Abbildung 53). Zuwanderungen aus dem Ausland finden in allen Altersgruppen statt (0-50 Jahre), Zuwanderungen aus dem Zentralen Kreisgebiet und aus Bonn hingegen nur durch 30- bis 50-Jährige und (deren) Kinder. Die klassische Suburbanisierung erfolgt also auch in Kaskaden vom ersten Ring (Zentrales Kreisgebiet) in den zweiten Ring (Westliches Kreisgebiet).

- Die Zuwanderung in das **Zentrale Kreisgebiet** stammt vor allem aus Bonn und dem Ausland, gefolgt von Zuwanderungen aus Köln. Das Zentrale Kreisgebiet verliert aber im Zuge der Kaskadenwanderung Einwohner an das Westliche und Östliche Kreisgebiet (Abbildung 54).

- Zuzüge in das **Östliche Kreisgebiet** stammen ähnlich wie im Westlichen Kreisgebiet vor allem aus dem Zentralen Kreisgebiet und dem Ausland (Abbildung 55). Auffällig ist, dass Bonn für die Zuwanderung in das **Östliche Kreisgebiet** kaum eine Rolle spielt. Deutlich mehr Personen ziehen aus Köln zu, möglicherweise auch durch die günstige Schienenanbindung.

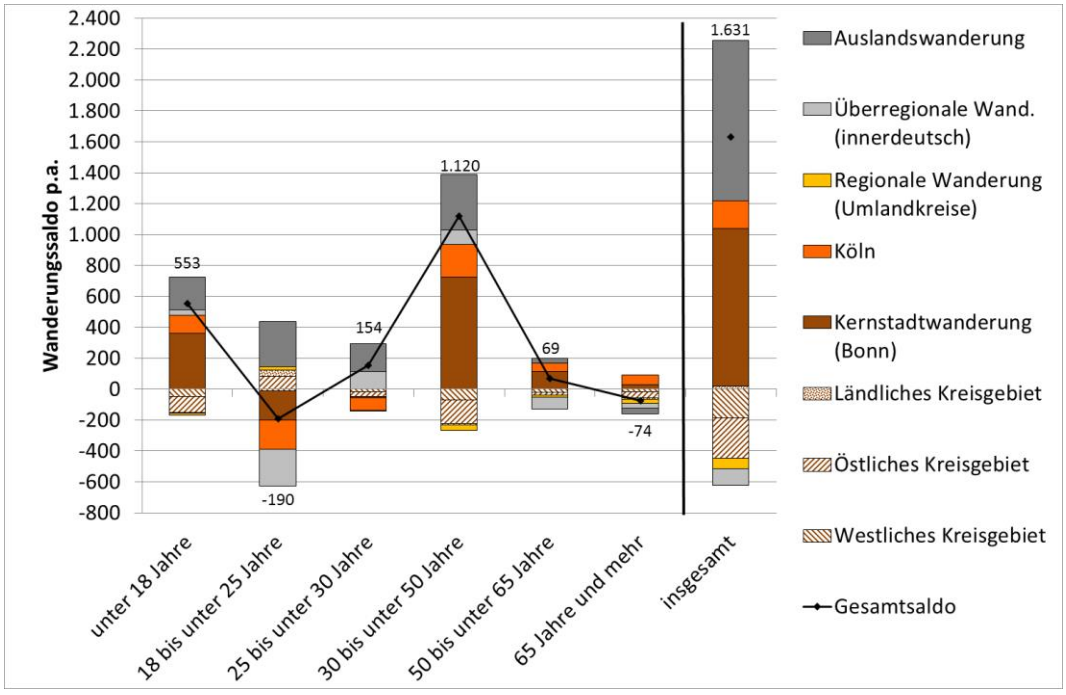
- Zwar ziehen auch 30- bis 50-Jährige und deren Kinder aus Köln in das **Ländliche Kreisgebiet (**Abbildung 56**)**. Gleichzeitig verlassen aber genauso viele junge Erwachsene (18- bis 25-Jährige) das Ländliche Kreisgebiet und ziehen nach Köln, Bonn und andere Regionen Deutschlands. Im Saldo gewinnt das Ländliche Kreisgebiet allein durch die Zuwanderung aus dem Ausland. Diese finden in allen Altersgruppen statt (0 bis 50 Jahre).

Abbildung 53: Westliches Kreisgebiet: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2011-2014 p.a.



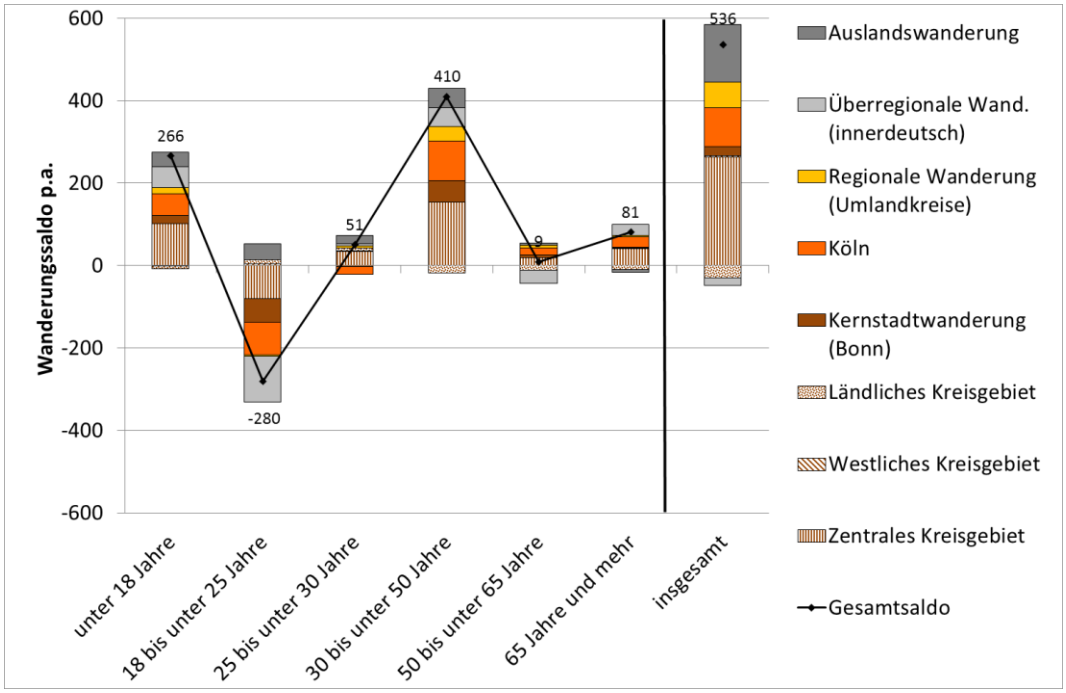
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 54: Zentrales Kreisgebiet: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2011-2014 p.a.



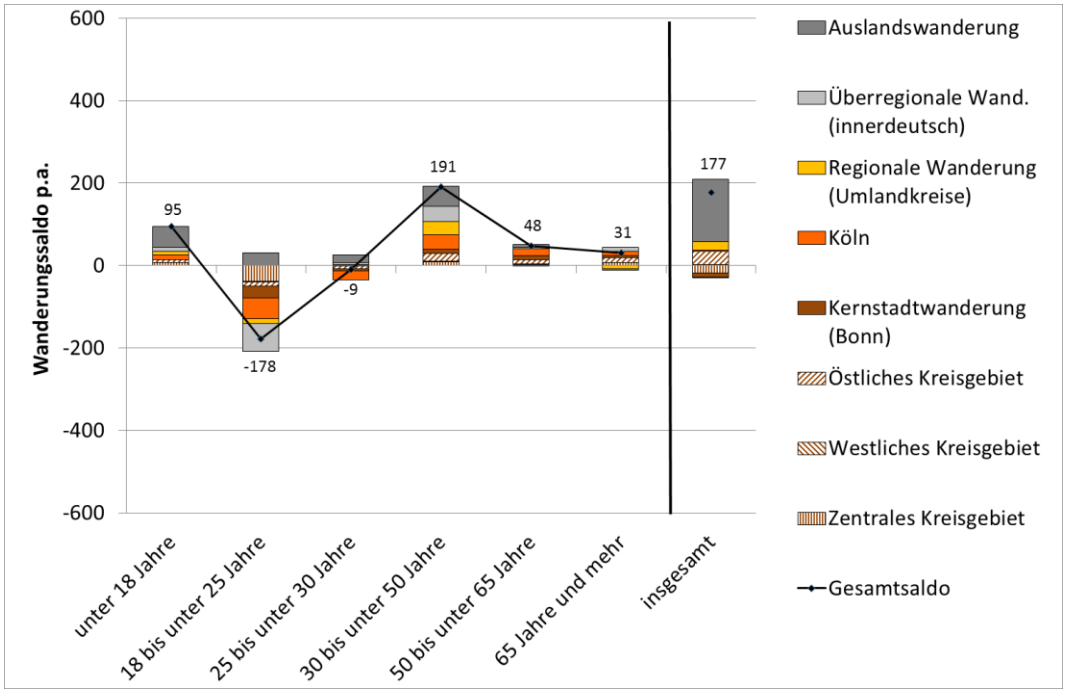
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 55: Östliches Kreisgebiet: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2011-2014 p.a.



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

Abbildung 56: Ländliches Kreisgebiet: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2011-2014 p.a.



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

2.3.3 Nationalitäten der Zuwandernden ändern sich

Das Zentrale Kreisgebiet hat die meisten Einwohner und gleichzeitig mit 11,3 % auch den größten Ausländeranteil (Abbildung 57). Im Östlichen Kreisgebiet liegt der Ausländeranteil mit 7,0 % am niedrigsten. Das Westliche und Östliche Kreisgebiet sind die einzigen Teilräume, in denen die Einwohnerzahlen *aller* untersuchten Nationalitäten zwischen 2010 und 2016 zugenommen haben (Abbildung 58). Das Zentrale und Ländliche Kreisgebiet hingegen verlieren vor allem deutsche Einwohner, das Ländliche Kreisgebiet zu einem geringen Anteil auch türkische Einwohner. In allen Teilräumen sind die Bevölkerungsgruppen mit dem größten Zuwachs osteuropäische EU-Länder (nach der Osterweiterung), gefolgt von Syrien und Irak/Iran/Afghanistan und den Balkan-Staaten. Nur im Östlichen Kreisgebiet stellen Bürger *deutscher* Staatsangehörigkeit die Gruppe mit der größten Netto-Zuwanderung dar. Hier zeigt sich der Überschwappeffekt aus dem Zentralen Kreisgebiet ins nächste Umland. Dieses reicht jedoch nicht bis zum Ländlichen Kreisgebiet.

Während in allen Teilräumen **2010 bis 2014** noch die Bürger aus osteuropäischen EU-Staaten die Gruppe mit der größten Netto-Zuwanderung darstellten, sind es **2015** aufgrund der Flüchtlingswelle Syrer sowie Bürger aus der Ländergruppe Irak/Iran/Afghanistan (Abbildung 59 bis Abbildung 62). Die Zuwanderung des **ersten Quartals 2016** unterscheiden sich in den Teilräumen hingegen nach den Herkunftsländern:

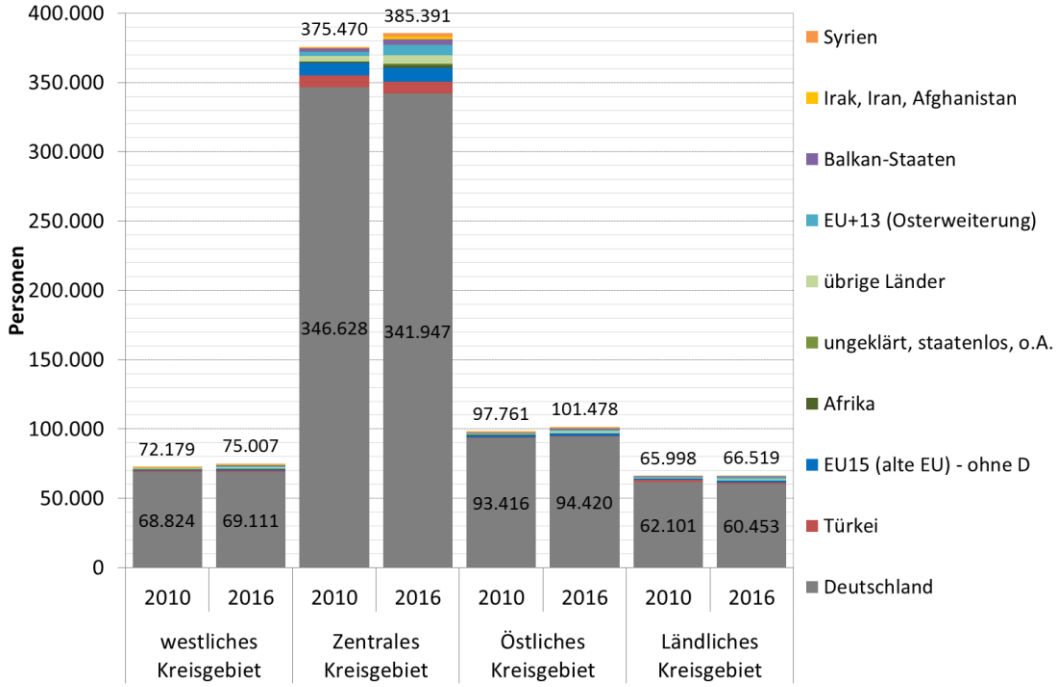
- Im **Westlichen Kreisgebiet** wanderten im ersten Quartal 2016 vor allem Bürger aus osteuropäischen Ländern zu.
- Im **Zentralen Kreisgebiet** stellten Bürger aus der Ländergruppe Irak/Iran/Afghanistan und Syrer die am stärksten wachsende Gruppe und es gab einen sehr großen Anteil ungeklärter Nationalitäten.[17]
- Im **Östlichen Kreisgebiet** nahm besonders die deutsche Bevölkerung gefolgt von Irakern/Iranern/Afghanen stark zu, und dies anders als in den anderen Teilräumen am stärksten im ersten Quartal 2016.[18]
- Im **Ländlichen Kreisgebiet** hingegen weisen nur die Bürger aus der Ländergruppe Irak/Iran/Afghanistan sowie der EU-15-Staaten (alte EU) einen Zuwachs auf. Die Zahl der Deutschen hingegen nimmt jährlich um etwa 200 ab, vor allem bedingt durch den Sterbeüberschuss (vgl. dazu Abbildung 50). Die größte Zuwanderung erfolgte in den Teilräumen im Jahr 2015. Im 1. Quartal 2016 ist der Gesamtsaldo aber bereits wieder negativ, unter anderem durch den Wegzug von Personen aus den Balkanstaaten und Osteuropa.

---

17 In den Jahren 2011-2014 ist im Zentralen Kreisgebiet (genauer: nur in Bad Honnef, Königswinter und Sankt Augustin) die Zahl der Deutschen pro Jahr stark zurückgegangen, im Jahr 2015 abgeschwächt ebenfalls.

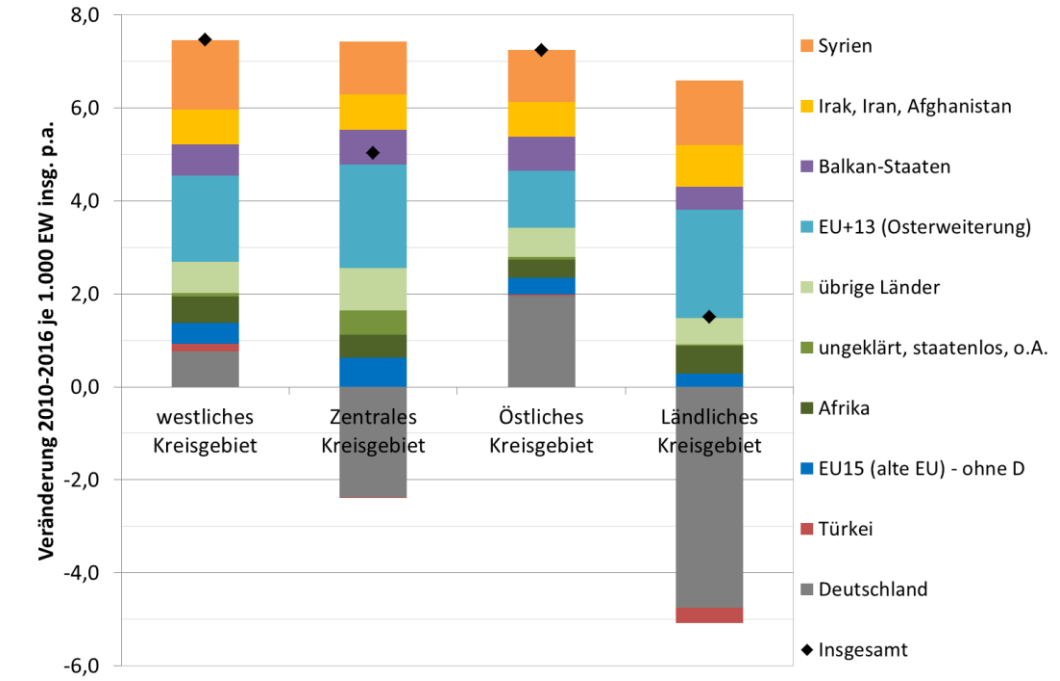
18 Der starke Anstieg im ersten Quartal 2016 betrifft nur die Kommunen Lohmar und Hennef. Möglicherweise handelt es sich auch nur um eine statische Überzeichnung durch die Hochrechnung eine Quartals aufs Jahr.

Abbildung 57: Einwohnerzahl nach Nationalitäten in den vier Teilräumen, 2010 und 2016



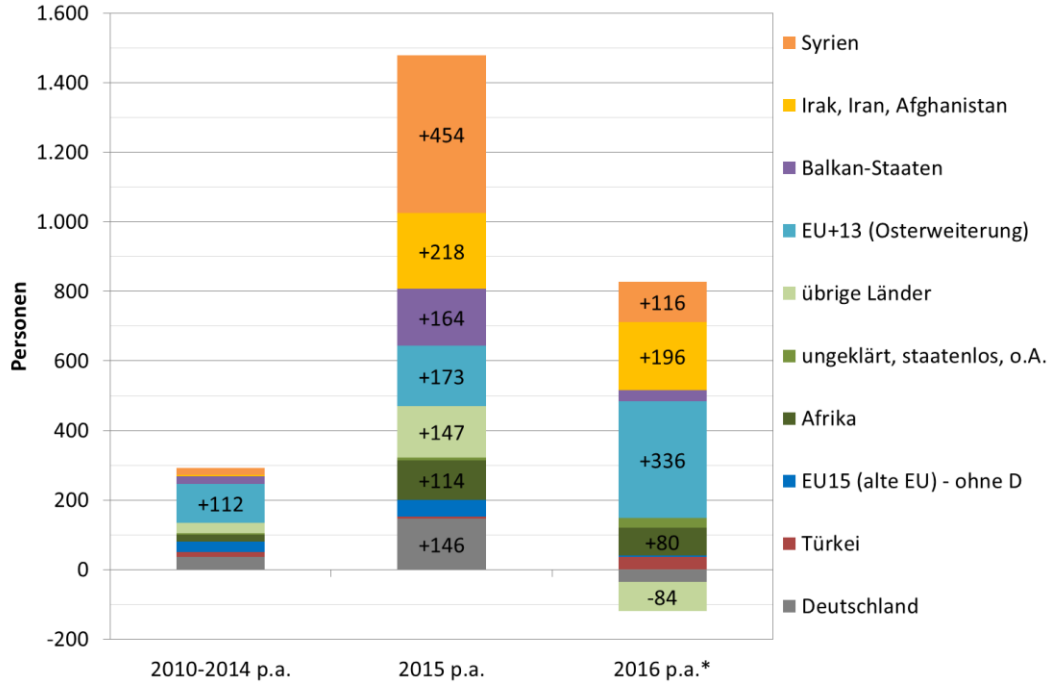
31.12.2010 und 31.03.2016
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

Abbildung 58: Einwohnerzahl nach Nationalitäten in den vier Teilräumen, Veränderungen zwischen 2010 und 2016



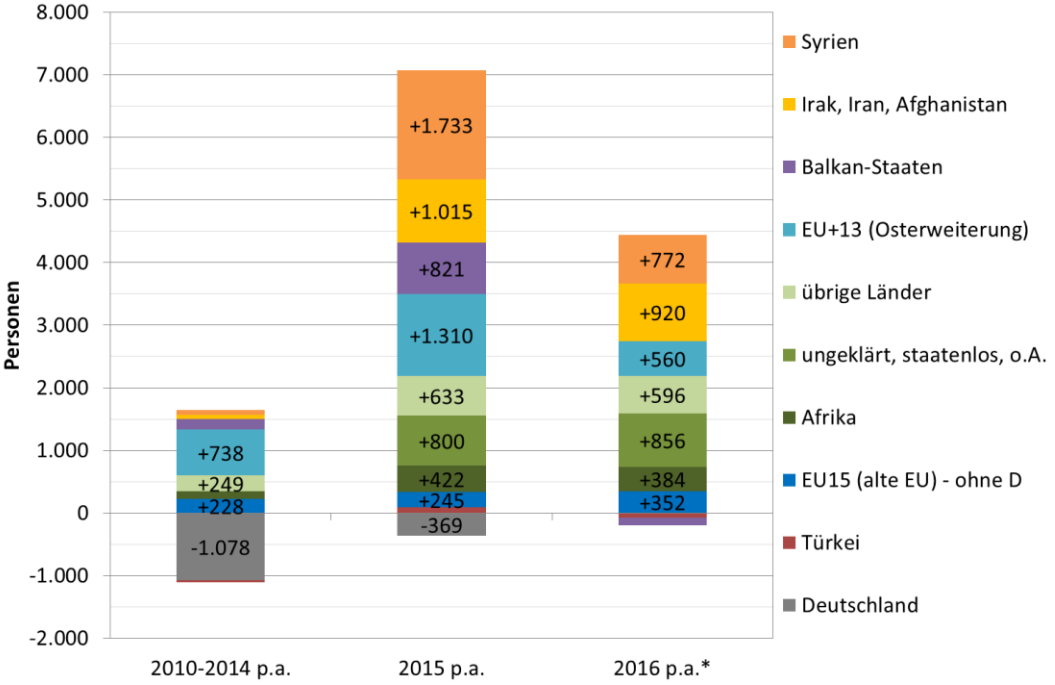
31.12.2010 und 31.03.2016
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

Abbildung 59: Westliches Kreisgebiet: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten (zusammengefasst), 2010-2016 p.a.



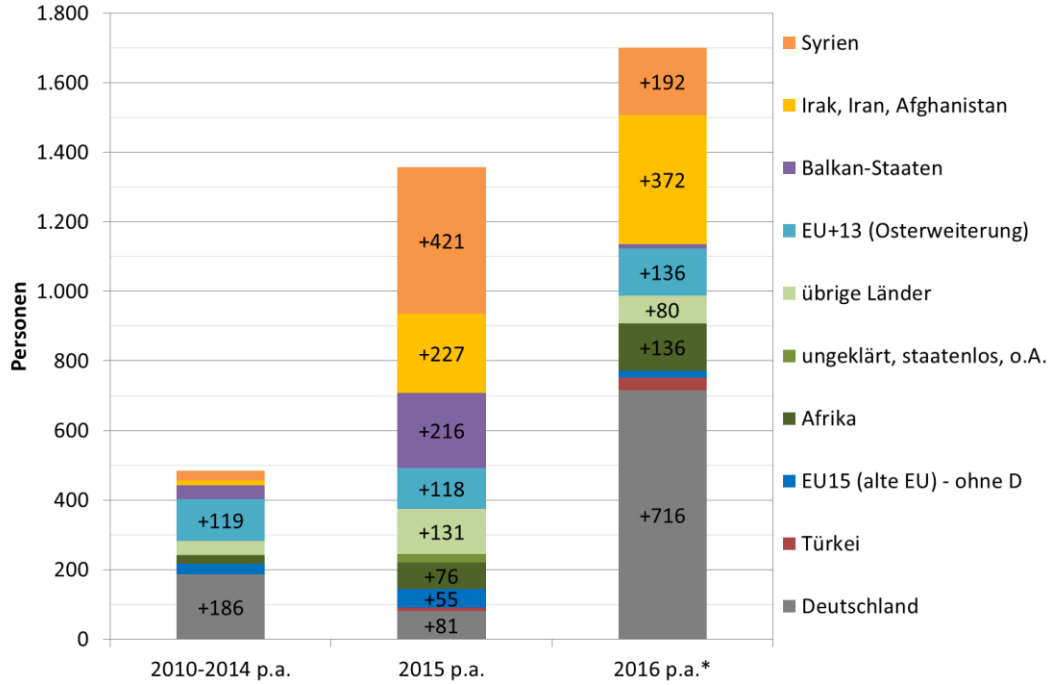
* 1. Quartal 2016 x 4
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

Abbildung 60: Zentrales Kreisgebiet: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten (zusammengefasst), 2010-2016 p.a.



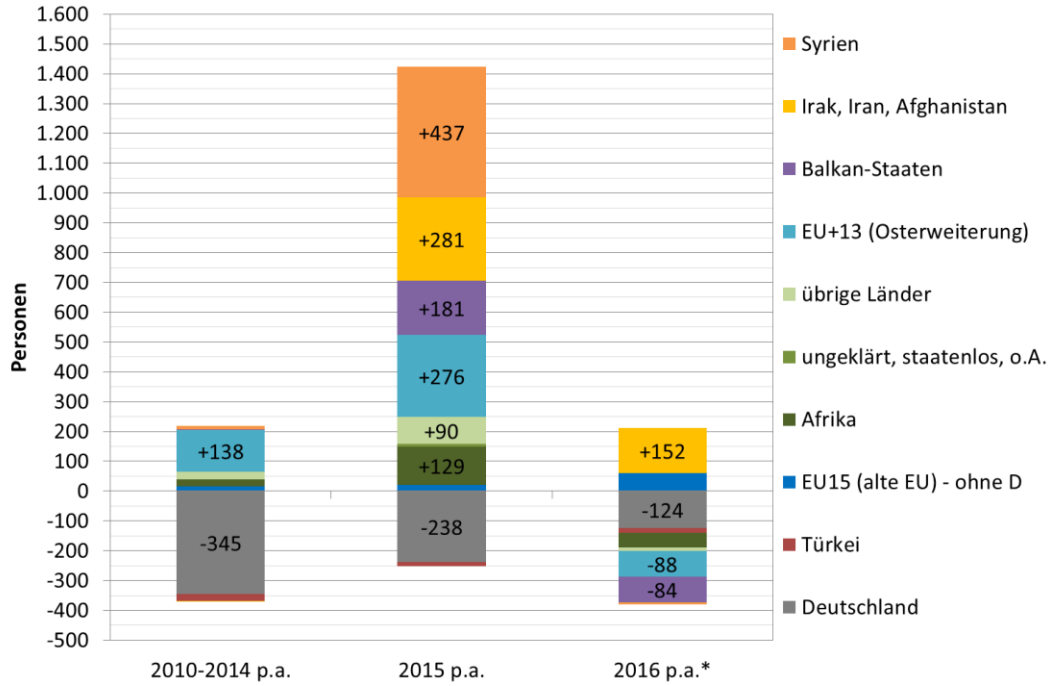
* 1. Quartal 2016 x 4
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

Abbildung 61: Östliches Kreisgebiet: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten (zusammengefasst), 2010-2016 p.a.



* 1. Quartal 2016 x 4
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

Abbildung 62: Ländliches Kreisgebiet: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten (zusammengefasst), 2010-2016 p.a.



* 1. Quartal 2016 x 4
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

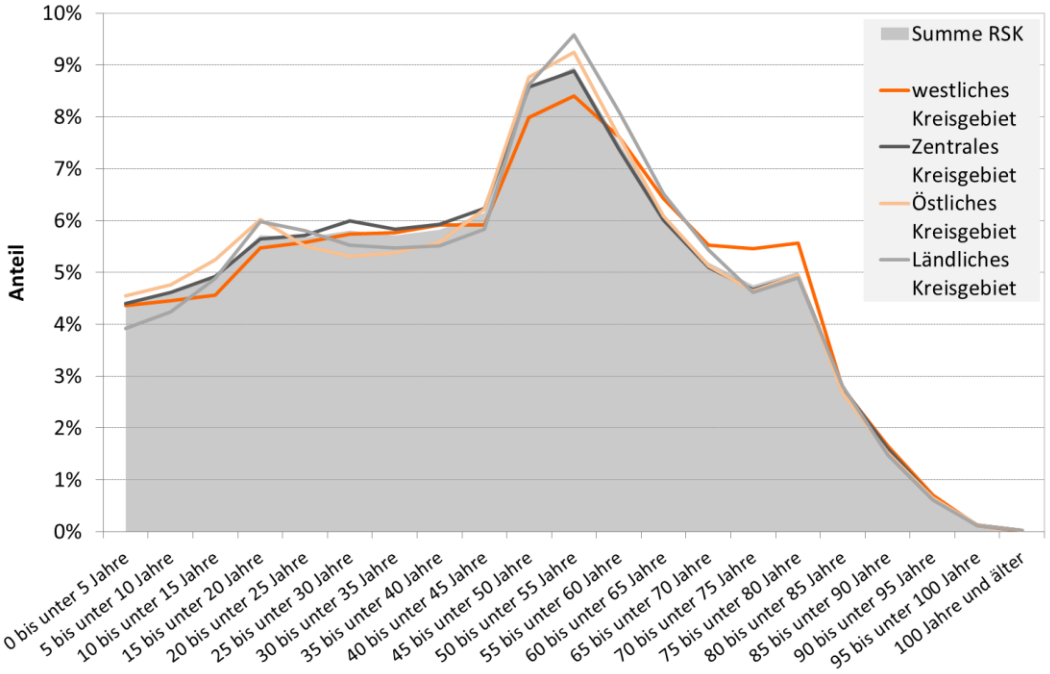
2.3.4 Zuzugsjahre bestimmen heutige Altersstruktur

Insgesamt ist die Altersstruktur der Bevölkerung im Rhein-Sieg-Kreis durch Zuwanderungen in den letzten Jahren gleichmäßiger geworden (vgl. Abbildung 17, Seite 18, sowie Abbildung 18, Seite 19).

Anteilig am meisten 60- bis 70-Jährige leben im Westlichen Kreisgebiet (Abbildung 63). Im Östlichen und Ländlichen Kreisgebiet leben relativ wenig 20- bis 30-Jährige, denn diese ziehen verstärkt zur Ausbildung, zum Studium oder wegen ihrer ersten Arbeitsstelle von dort fort. Den geringsten Kinderanteil hat das Ländliche Kreisgebiet, denn anders als in den andere Teilräumen gibt es hier keinen Suburbanisierungseffekt, d. h. keinen Zuzug von Familien, denen Bonn, Köln und teilweise auch das Zentrale Kreisgebiet zu teuer ist.

Auffällig ist der hohe Anteil an 65- bis 80-Jährigen im Westlichen Kreisgebiet. Diese haben vermutlich im typischen Alter von etwa 35 Jahren Eigenheime nachgefragt und diese damals im Westlichen Kreisgebiet gebaut. Denn das war genau vor 30 bis 45 Jahren, also in den Jahren 1970 bis 1985, als der Regierungssitz in Bonn ausgebaut wurde und viele junge Beamte anzog. Spätere Jahrgänge sind nicht mehr ins Westliche Kreisgebiet gezogen.[19] Da überwiegend junge Menschen wandern, haben diese Wanderungen auch nachhaltige Folgen für die Altersstruktur vor Ort.

Abbildung 63: Altersstruktur in den Teilräumen (Stand 31.12.2015)



Quelle: Melderegister (Civitec) empirica

[19] Von Überschwappeffekte aus der Kernstadt Bonn profitierten in späteren Jahren nur die übrigen drei Teilräume. Erst seit 2011 ziehen wieder mehr Personen von Bonn aus auch ins Westliche Kreisgebiet (vgl. Abbildung 52, Seite 45).

2.3.5 Haushalte mit Wohnberechtigung für Sozialwohnungen

Die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen liegen relativ hoch, so dass viele Haushalte anspruchsberechtigt sind (nach Schätzungen über 50 % aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen). Das wären im Rhein-Sieg-Kreis mehr als 100.000 berechtigte Haushalte. Es gibt aber nur 10.950 Sozialwohnungen (Abbildung 26). Damit kommen also maximal 10 % der Anspruchsberechtigten überhaupt zum Zuge.[20]

Einen Wohnberechtigungsschein beantragen offensichtlich nur Haushalte, die tatsächlich umziehen wollen und sich Chancen auf eine Sozialwohnung ausrechnen. Die sog. Statistik der „Wohnungssuchenden Haushalte" (Quelle: NRW.BANK) zählt die ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine. Sie unterschätzt damit die Zahl der tatsächlich Sozialwohnungssuchenden. Denn wohnungssuchende Berechtigte, die erst gar keinen WBS beantragen, werden nicht als „wohnungssuchend" registriert. Die Zahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine liegt im Rhein-Sieg-Kreis seit dem Jahr 2000 ungefähr konstant bei pro Jahr etwa 3.200 (Abbildung 64). Etwa drei Viertel davon werden im Zentralen Kreisgebiet beantragt (ca. 2.400 pro Jahr). Das übrige Viertel verteilt sich ungefähr zur Hälfte auf das Östliche Kreisgebiet (ca. 360), gefolgt vom Westlichen (ca. 270) und Ländlichen Kreisgebiet (ca. 180).

De facto könnten aber noch viel mehr Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragen: Da es für schätzungsweise 160.000 sozialwohnungsberechtigte Haushalte nur gut 10.000 Sozialwohnungen gibt, wohnen alle übrigen 150.000 Berechtigten noch nicht in einer Sozialwohnung, könnten aber einen WBS beantragen. Um alle sozialwohnungsberechtigte Haushalte mit Sozialwohnungen zu versorgen, müssten für diese mindestens 150.000 zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden. Es gibt im gesamten Rhein-Sieg-Kreis aber nur knapp 115.000 Mietwohnungen (Abbildung 23). Selbst wenn diese alle mietpreisgebunden wären, hätten man noch nicht alle potenziellen sozialwohnungsberechtigte Haushalte mit Sozialwohnungen versorgt.

Abbildung 64: Ausgegebene Wohnberechtigungsscheine, Rhein-Sieg-Kreis, 1990-2014

	1990	1995	2000	2005	2010	2014	Mittel 2000-2014	
							Anzahl	Anteil
Westliches Kreisgebiet	334	562	348	157	303	283	273	8%
Zentrales Kreisgebiet	2.492	2.806	2.302	2.674	2.417	2.219	2.403	75%
Östliches Kreisgebiet	406	657	423	257	333	416	357	11%
Ländliches Kreisgebiet	139	273	187	152	197	176	178	6%
Rhein-Sieg-Kreis	**3.371**	**4.298**	**3.260**	**3.240**	**3.250**	**3.094**	**3.211**	**100%**

Quelle: NRW.BANK (vgl. Statistik „Wohnungssuchende Haushalte"). **empirica**

[20] Es dürften de facto weniger sein, weil einige Sozialwohnungen möglicherweise fehlbelegt sind. (Seit 2006 ist die Fehlbelegungsabgabe in NRW schrittweise ausgelaufen.)

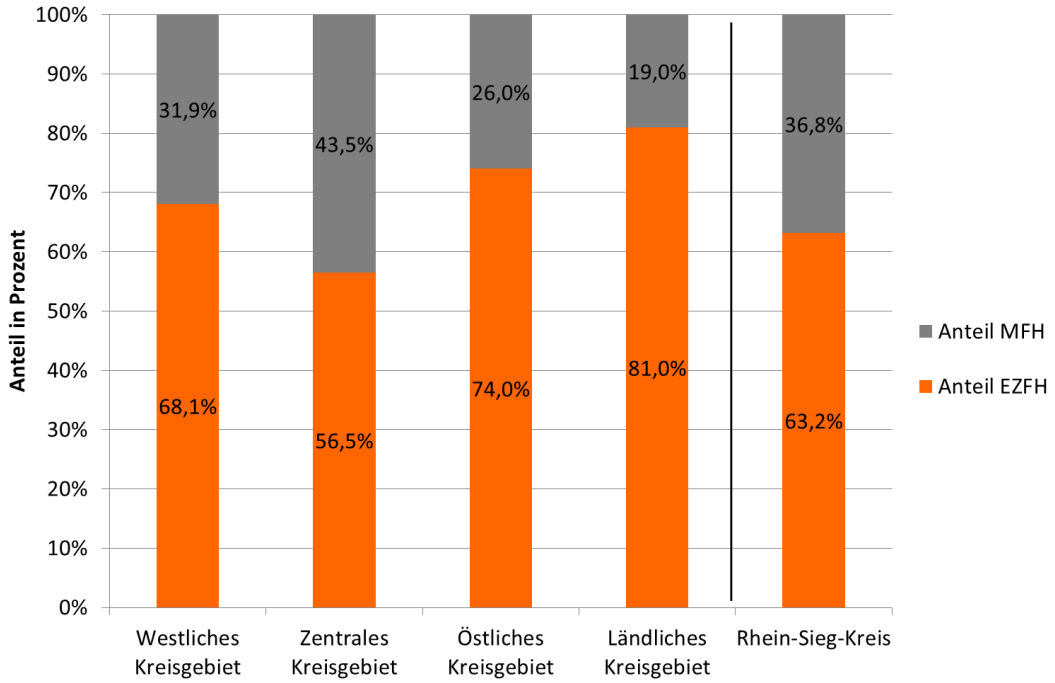
2.4 Räumlich differenzierter Wohnungsmarkt

2.4.1 Jüngerer Wohnungsbestand im Östlichen und Westlichen Kreisgebiet

Die meisten Wohneinheiten im Rhein-Sieg-Kreis liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern (63 %). Nur ein gutes Drittel aller Wohnungen sind Geschosswohnungen (Abbildung 65). Dabei ist der der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser erwartungsgemäß im Ländlichen Kreisgebiet am höchsten (81 %) und im Zentralen Kreisgebiet am niedrigsten (57 %). Aber selbst das Zentrale Kreisgebiet ist noch von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Das Ländliche Kreisgebiet hat zusammen mit dem Zentralen Kreisgebiet den ältesten Wohnungsbestand (Abbildung 66). Im Östlichen und Westlichen Kreisgebiet hingegen hat die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre zu einer Verjüngung des Wohnungsbestands beigetragen (vgl. dazu auch Abbildung 73 und Abbildung 74).

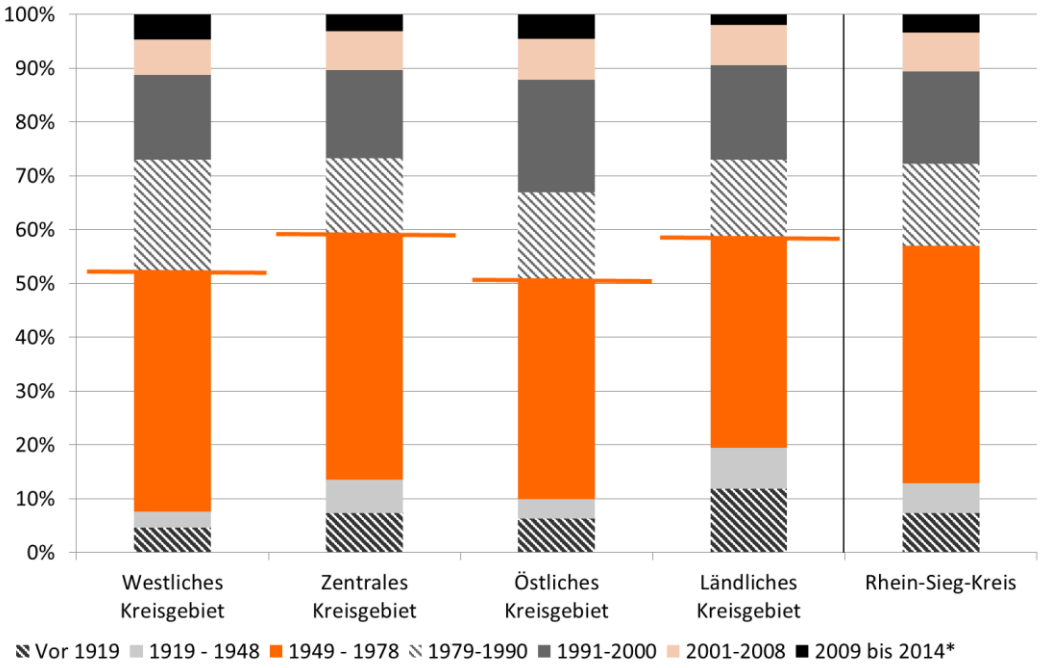
Abbildung 65: Wohnungsbestand nach Gebäudegröße*, Teilräume des Rhein-Sieg-Kreises, 31.12.2014



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

empirica

Abbildung 66: Anteil Wohnungen nach Baualtersklassen Teilräume des Rhein-Sieg-Kreises, 2011/2014*



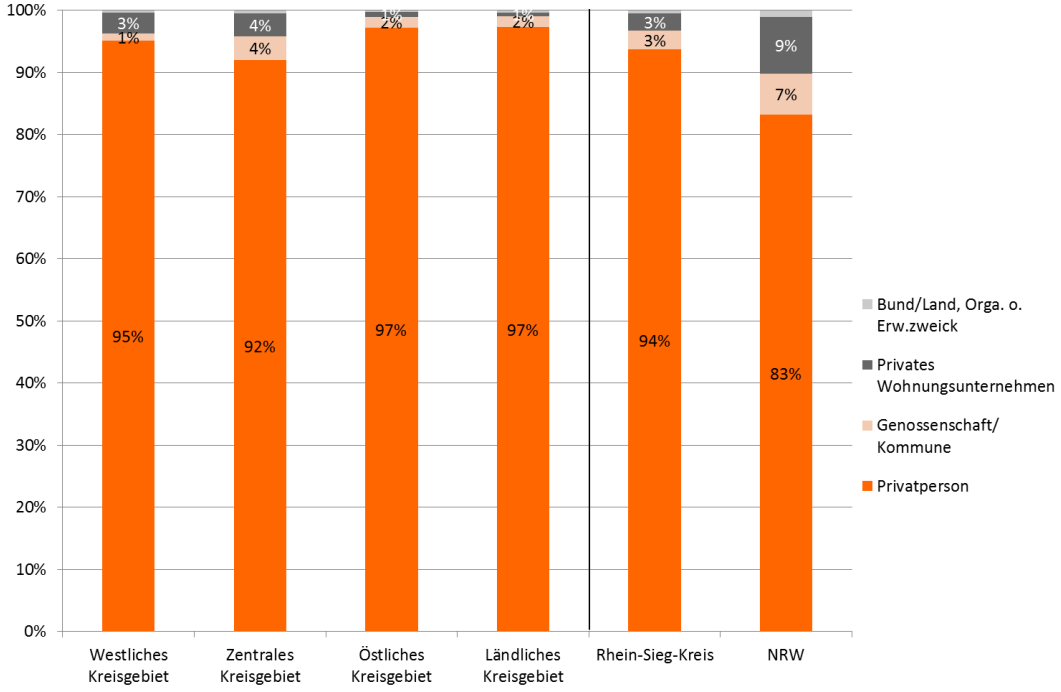
* Baualtersklassen gemäß Zensus 2011, 2009-2014 hier: Baufertigstellungen dieser Jahre, Anteile damit berechnet.
Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, IT.NRW, eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

2.4.2 Höchster Mietwohnungsanteil im Zentralen Kreisgebiet

Fast der gesamte Wohnungsbestand ist im Eigentum von Privatpersonen (94 %). Im Rhein-Sieg-Kreis spielen private und kommunale Wohnungsunternehmen damit eine geringere Rolle als im Durchschnitt NRWs (Abbildung 67). Diese konzentrieren sich zudem auf das Zentrale und Westliche Kreisgebiet.

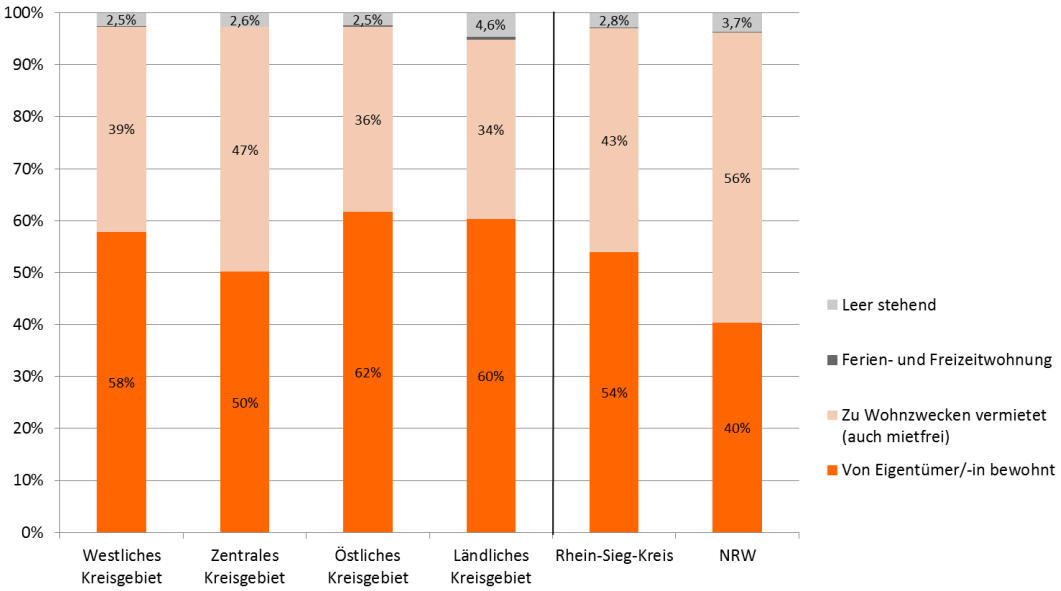
Gut die Hälfte des Wohnungsbestands wird vom Eigentümer selbst genutzt (54 % gegenüber 40 % im Durchschnitt NRWs). Der Mietwohnungsanteil ist im Zentralen Kreisgebiet am größten (Abbildung 68). Die höchste Leerstandsquote hat das Ländliche Kreisgebiet (5 % gegenüber 4 % in NRW). Abbildung 69 zeigt ein deutliches Leerstandsgefälle von Bonn aus nach Osten.

Abbildung 67: Anteil der Wohnungen im Besitz der Kommunen oder von Genossenschaften in den Teilräumen (Zensus 2011)



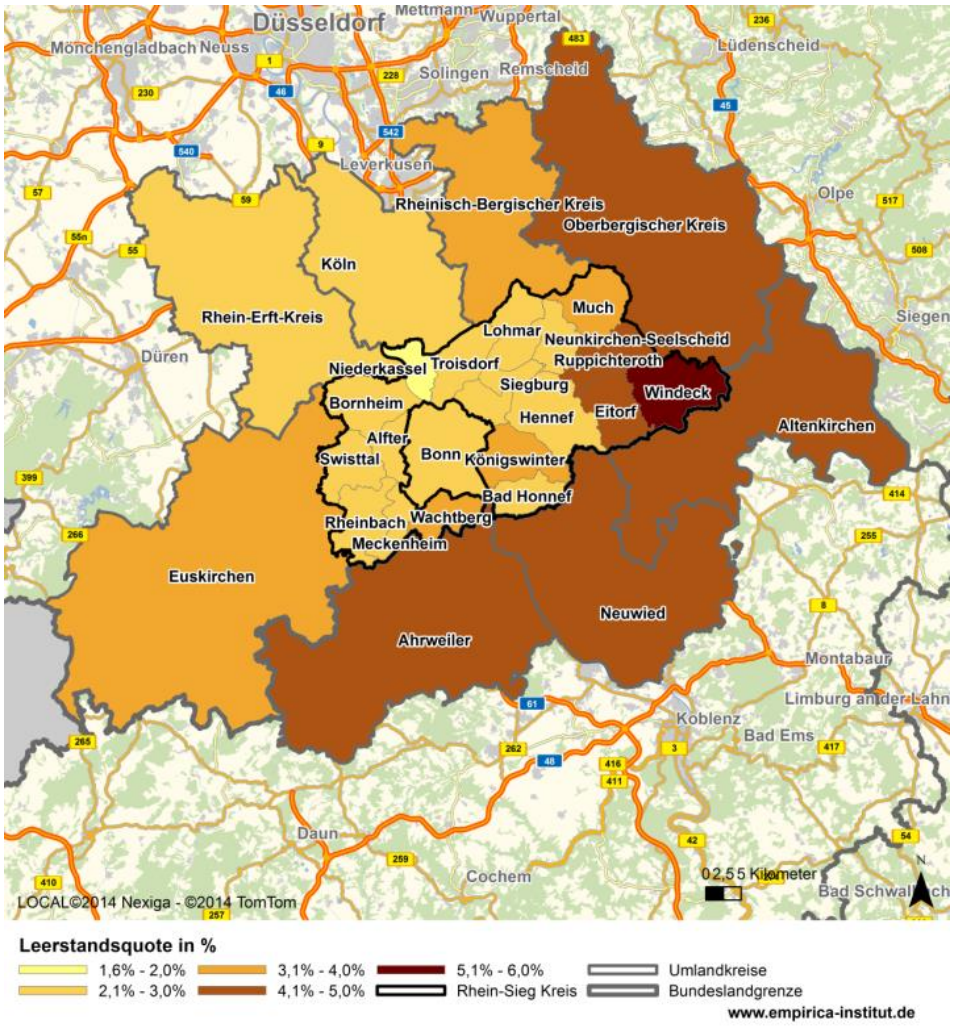
Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, it.nrw, eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

Abbildung 68: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung, Rhein-Sieg-Kreis, 2011



Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

Abbildung 69: Leerstandsquote im Rhein-Sieg Kreis und den Nachbarkreisen, Zensus 2011



Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, it.nrw, eigene Berechnungen und Darstellung empirica

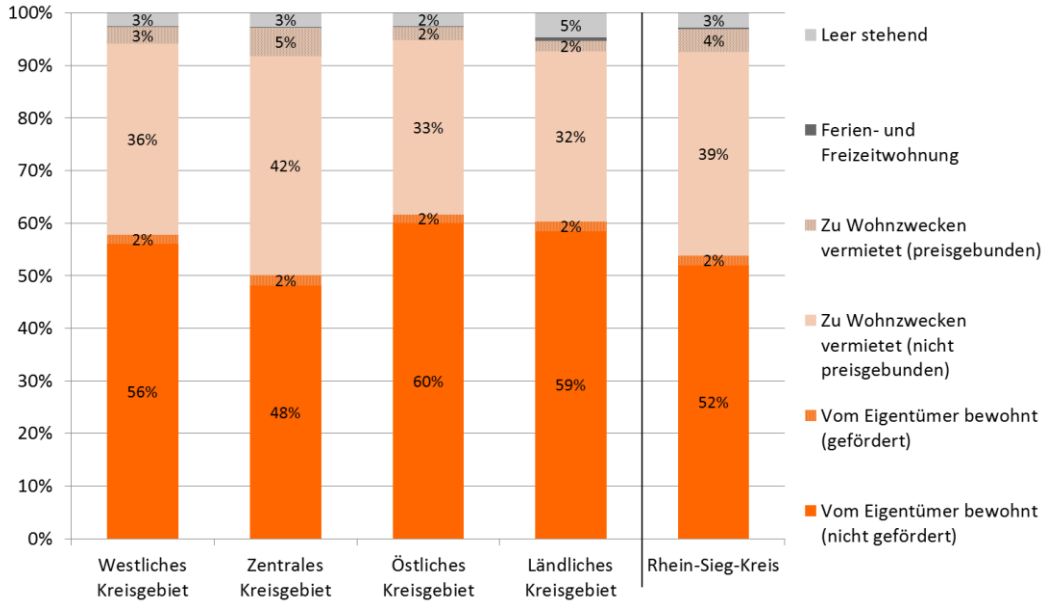
2.4.3 Sozialwohnungsbestand in den Teilräumen

Den höchsten Anteil an preisgebundenen Mietwohnungen hat das Zentrale Kreisgebiet (knapp 6 % aller Wohnungen), den niedrigsten Anteil mit 2 % das Ländliche Kreisgebiet (Abbildung 70), das allerdings auch kaum Geschosswohnungen hat. Bezogen auf den Geschosswohnungsbestand ist der Mietbindungsanteil im Zentralen Kreisgebiet am höchsten (12 % in 2014) und im Östlichen Kreisgebiet am niedrigsten (9 % in 2014). An diesem Verhältnis hat sich trotz des allgemeinen Rückgangs in den letzten Jahren nichts verändert (Abbildung 72).

Insgesamt ist seit 2000 der Sozialwohnungsbestand in allen Teilräumen rückläufig (Abbildung 71 bzw. Abbildung 72). Ohne weiteren Neubau wird sich der gebundene Wohnungsbestand bis 2030 nach einer Modellrechnung der NRW.BANK weiter verringern (Abbildung 72).[21]

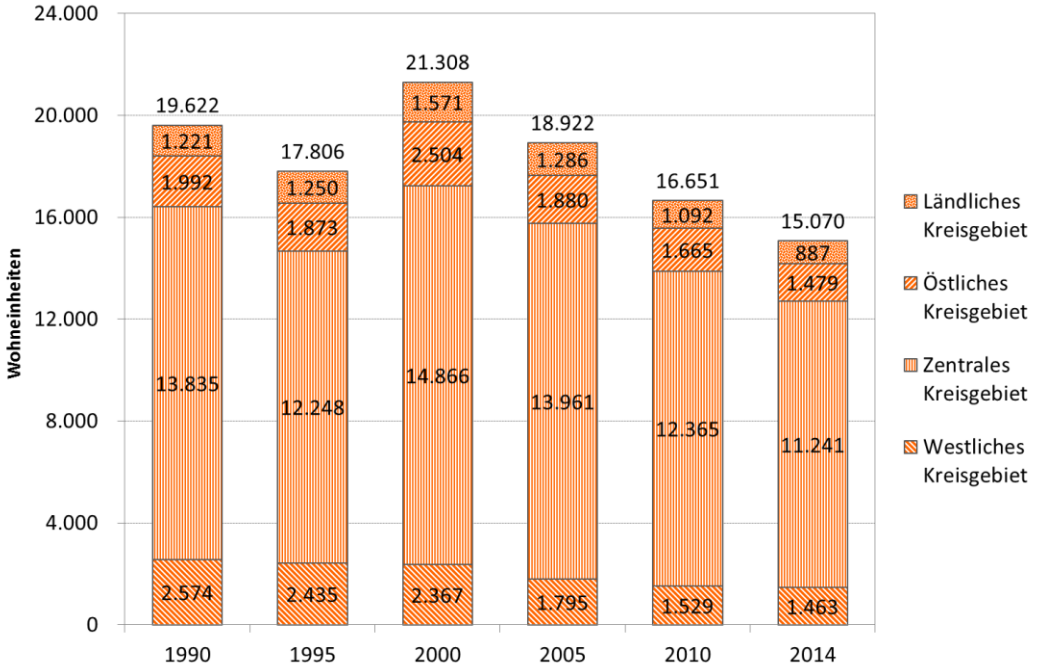
21 Quelle: NRW.BANK

Abbildung 70: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung, Rhein-Sieg-Kreis, 2011



Quelle: Wohnungsnutzung (Mai 2011): Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011; Förderung (31.12.2010): NRW.BANK; eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

Abbildung 71: Preisgebundener Wohnungsbestand* im Rhein-Sieg-Kreis, 1990 bis 2014



* Hier: Vermietete und selbstgenutzte Wohnungen.
Quelle: NRW.BANK; eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

Die aktuelle Modellrechnung der NRW-Bank sieht eine deutliche Abnahme des preisgebundenen Mietwohnungsbestands im Rhein-Sieg-Kreis bis 2025/2030.[22] Demzufolge würde der Bestand, wenn keine weiteren neuen Wohnungen hinzukommen von knapp 11.000 Wohneinheiten in 2014 auf rd. 7.700 Wohneinheiten im Jahr 2030 abschmelzen. Bis 2030 entspräche dies einem Rückgang um 30 %. Insbesondere das Zentrale Kreisgebiet (-2.700 Wohneinheiten bzw. -32 %) und der Östliche Landkreis (-300 bzw. -31 %) wären von diesem Rückgang betroffen (Abbildung 72). Wenn es gar keinen Neubau mehr gäbe (weder von Sozialwohnungen noch Geschosswohnungen überhaupt) würde der Mietbindungsanteil im Rhein-Sieg-Kreis zwischen 2014 und 2030 von 11 % auf 8 % absinken. Wenn neue Geschosswohnungen gebaut werden, darunter aber keine Sozialwohnungen, sinkt der Anteil weiter.

Abbildung 72: Geschosswohnungen und preisgebundene Mietwohnungen – Ist-Entwicklung und Modellrechnung der NRW-Bank, Rhein-Sieg-Kreis, 2007-2030

	MFH-Wohnungsbestand			Preisgebunder Mietwohnungsbestand				Mietbindungsanteil**			
	2007	2010	2014	2007	2010	2014	2030*	2007	2010	2014	2030***
Westliches Kreisgebiet	8.782	9.255	9.646	1.130	984	1.012	830	13%	11%	10%	9%
Zentrales Kreisgebiet	66.794	69.238	71.528	10.327	9.115	8.458	5.749	15%	13%	12%	8%
Östliches Kreisgebiet	8.572	10.152	10.845	1.074	1.005	971	673	13%	10%	9%	6%
Ländliches Kreisgebiet	4.424	5.210	5.274	641	595	509	426	14%	11%	10%	8%
Rhein-Sieg-Kreis	88.572	93.855	97.293	13.172	11.699	10.950	7.678	15%	12%	11%	8%

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

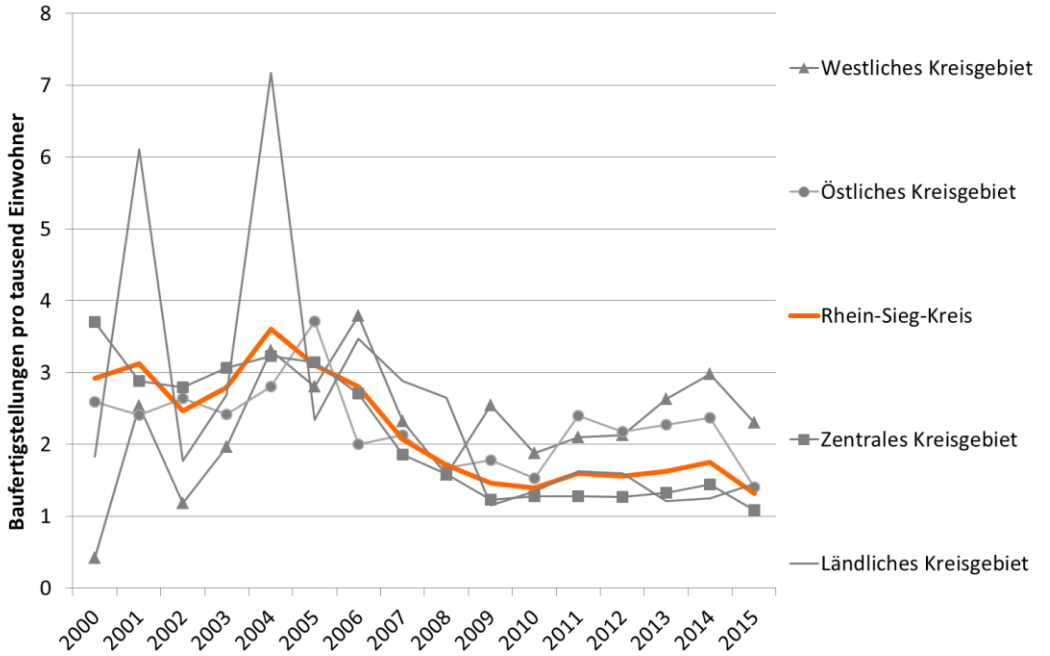
2.4.4 Einfamilienhausbau vor allem im Östlichen und Westlichen Kreisgebiet

Der deutliche Rückgang der Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern im Rhein-Sieg-Kreis hat dazu geführt, dass inzwischen nicht mehr nur ein Viertel, sondern sogar die Hälfte aller gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen (Abbildung 75). Vor allem im Zentralen und im Ländlichen Kreisgebiet werden deutlich weniger Einfamilienhäuser gebaut als noch in den Jahren 2001-2005. Die Gründe sind unterschiedlich: Während im Zentralen Kreisgebiet die Flächenknappheit zu einer verdichteten Bauweise führt und Neubau daher verstärkt im Geschosswohnungsbau stattfindet (Abbildung 74), wird im Ländlichen Kreisgebiet aufgrund der geringeren Nachfrage überhaupt weniger gebaut. Im Westlichen und Östlichen

[22] Basis der Berechnungen der NRW.BANK ist der preisgebundene Mietwohnungsbestand zum 31.12.2014 und die Bewilligungen bis August 2015.

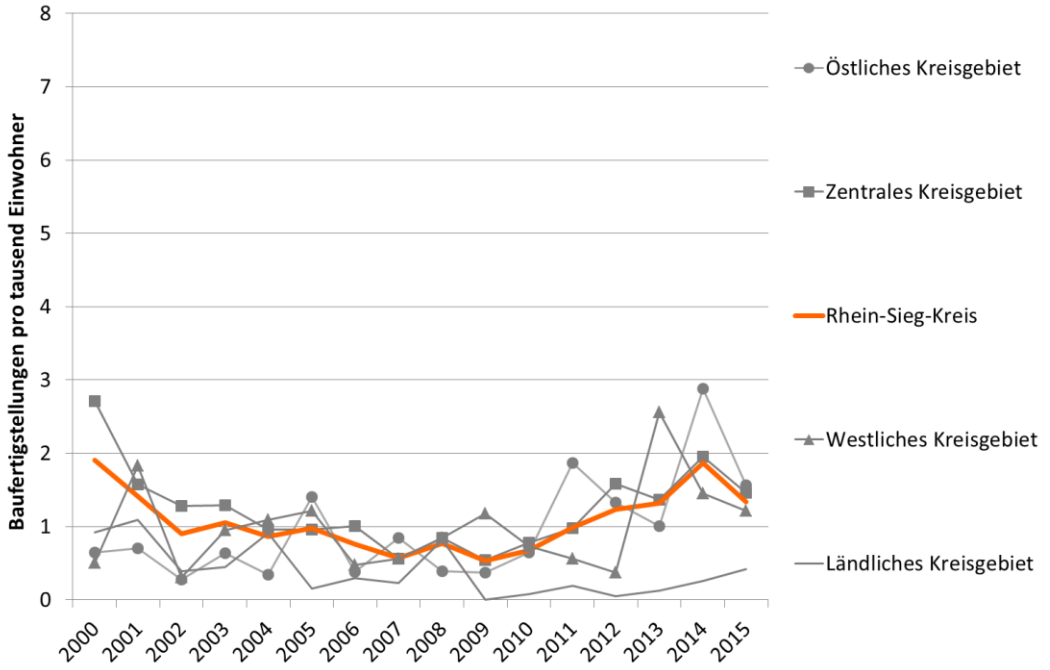
Kreisgebiet ist die Bautätigkeit von Eigenheimen weiterhin relativ hoch, aber zuletzt in 2015 auch rückläufig. Geschosswohnungen werden hingegen auch im Zentralen Kreisgebiet wieder verstärkt gebaut (Abbildung 74). Nur im Ländlichen Kreisgebiet werden hingegen praktisch gar keine Geschosswohnungen mehr gebaut.

Abbildung 73: Bauintensität von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, Teilräume des Rhein-Sieg-Kreises, 2000-2015



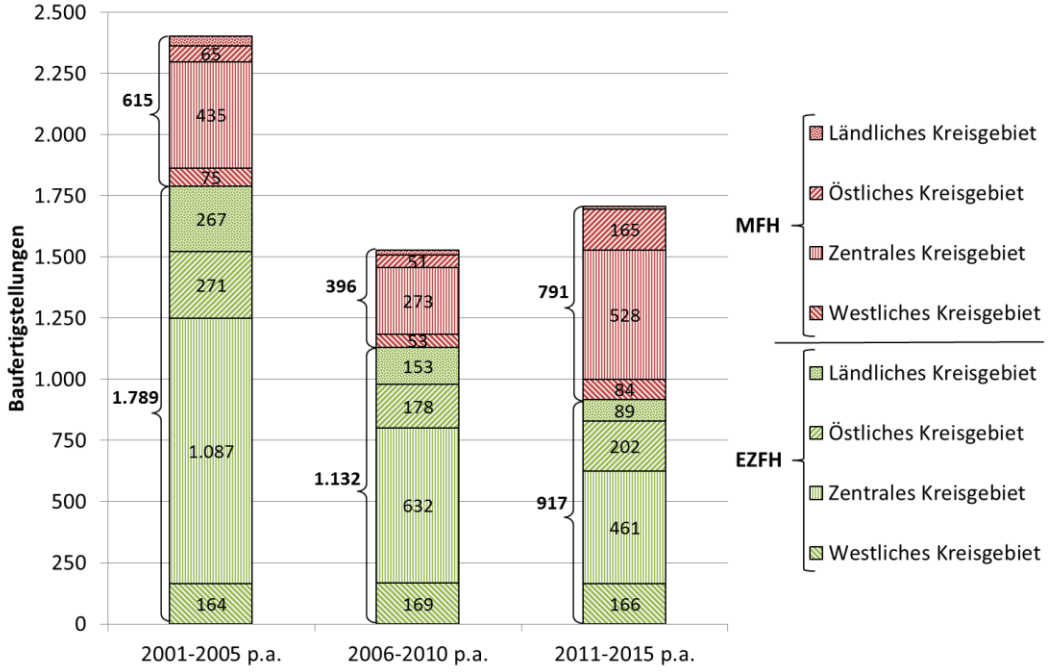
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 74: Bauintensität von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, Teilräume des Rhein-Sieg-Kreises, 2000-2014



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

Abbildung 75: Zeitvergleich der Baufertigstellungen in den Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreis



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.4.5 Neubau von Sozialwohnungen

In den Jahren 2011 bis 2015 wurden im Schnitt pro Jahr 133 Wohneinheiten des sozialen Mietwohnungsbaus im Rhein-Sieg-Kreis neu bewilligt. Diesen liegen bereits konkrete Projektanträge vor, so dass man in den nächsten Jahren vom Bau dieser Sozialwohnungen ausgehen kann. Insgesamt sind im Zeitraum 2011-2015 im Schnitt knapp 800 Geschosswohnungen pro Jahr im Rhein-Sieg-Kreis fertigstellt worden (Abbildung 75). Abstrahiert von der zeitlichen Verschiebung zwischen Bewilligung und Baufertigstellung entspricht der Anteil von Sozialwohnungen am Geschosswohnungsneubau ungefähr 17 %. Die meisten bewilligten Wohneinheiten in den Jahren 2011-2015 liegen im Zentralen (78 %) und Östlichen Kreisgebiet (12 %). In den letzten Jahren ist jedoch wieder ein zunehmender Trend erkennbar: Im Jahr 2015 wurden 167 Wohneinheiten bewilligt und im Jahr 2016 waren es allein bis August bereits 194 Wohneinheiten (100 hiervon alleine im Östlichen Kreisgebiet).

Zusätzlich zu den neu gebauten Sozialwohnungen (jährlich rd. 130) können auch wieder frei werdende Sozialwohnungen von Berechtigten bezogen werden.[23] Im Jahr 2014 gab es z. B. 844 Erst- und Wiederbelegungen für 3.094 registrierte wohnungssuchende Haushalte.[24]

[23] Im Jahr 2014 wurden 791 gebrauchte Sozialwohnungen neu bezogen, was bei einem Bestand von 10.950 Sozialwohnungen 7% ausmacht (Quelle: Rhein-Sieg-Kreis, „Wiederbelegungen ohne Erstbezug 2014“.)

[24] Quelle: NRW.Bank-Bericht 2014, S. 61.

Abbildung 76: Neu bewilligte Mietwohneinheiten im Bereich des sozialen Wohnungsbaus im Rhein-Sieg-Kreis, 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015*	2011-2015		2016**
						Summe	p.a.	
Westliches Kreisgebiet	11	11	7	7	18	54	11	32
Zentrales Kreisgebiet	136	127	17	103	135	518	104	52
Östliches Kreisgebiet	0	46	22	0	12	80	16	100
Ländliches Kreisgebiet	0	0	0	10	2	12	2	10
Rhein-Sieg-Kreis	**147**	**184**	**46**	**120**	**167**	**664**	**133**	**194**

* Davon 27 gemäß Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü).
**Nachrichtlich: Lt. Angabe des Rhein-Sieg-Kreises liegen darüber hinaus mehr als 20 weitere Förderanträge vor, die bis zum Bewilligungsende 30.11.2016 bewilligt werden sollen (Stand August 2016).
Quelle: Rhein-Sieg-Kreis **empirica**

2.4.6 Kaufpreise und Mieten: Ländliches Kreisgebiet am günstigsten

Ein Kaufpreis- und Mietenvergleich zeigt, in welchen Teilmärkten das Angebot im Verhältnis zur Nachfrage besonders knapp ist. Wie bereits in Kap. 1.3.5 gesehen steigen die Preise und Mieten im Rhein-Sieg-Kreis auf allen Teilmärkten. Die Wohnungsknappheit nimmt offensichtlich zu.

Die größten Engpässe bestehen demnach im Zentralen Kreisgebiet, besonders bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 77). Im Zentralen Kreisgebiet sind seit Anfang 2012 die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittel um +7 % pro Jahr (!) gestiegen (Abbildung 81): von 2.000 auf 2.600 Euro/qm für neue und von 1.700 auf 2.200 Euro/qm für gebrauchte Häuser (Abbildung 78). Die geringsten EZFH-Preissteigerungen haben im Ländlichen Kreisgebiet stattgefunden. Für gebrauchte Einfamilienhäuser sind die Kaufpreise hier sogar gesunken. Im Ländlichen Kreisgebiet wird es offensichtlich immer schwieriger, Abnehmer für gebrauchte Einfamilienhäuser zu finden, während gleichzeitig im übrigen Kreisgebiet die Nachfrage danach steigt.

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren gestiegen (Abbildung 79). Die Unterschiede zwischen den Teilräumen sind hier geringer. Auffallend ist, dass Neubaugeschosswohnungen im Östlichen Kreisgebiet und Bestandswohnungen im Westlichen Kreisgebiet günstiger sind. Im Ländlichen Kreisgebiet werden keine neuen, allenfalls gebrauchte Eigentumswohnungen öffentlich inseriert. Diese wurden allerdings im letzten Jahr deutlich teurer angeboten als in den Jahren zuvor.

Die Mietunterschiede bei Geschosswohnungen sind räumlich nicht so differenziert: Überall sind die Mieten gestiegen, wobei das Mietniveau im Zentralen Kreisgebiet am höchsten ist (Abbildung 82 und Abbildung 83): Seit Anfang 2012 sind die mittleren Mieten im Zentralen Kreisgebiet von 8,00 auf 9,00 Euro/qm (+3 % p.a.) für Neubauwohnungen und von 6,50 auf 7,00 Euro/qm (+2 % p.a.) für Bestandswohnungen gestiegen. Auffällig ist die starke Mietensteigerung für Neubaugeschosswohnungen im Westlichen Kreisgebiet (bei relativ geringer Fallzahl): Sie sind von 7,50 auf 9,50 Euro/qm (+6 % p.a.). Im Ländlichen Kreisgebiet gibt es praktisch keine Neubau-

mietwohnungen und die Mieten für Bestandswohnungen liegen seit Anfang 2012 unverändert bei etwa 5,50 Euro/qm.

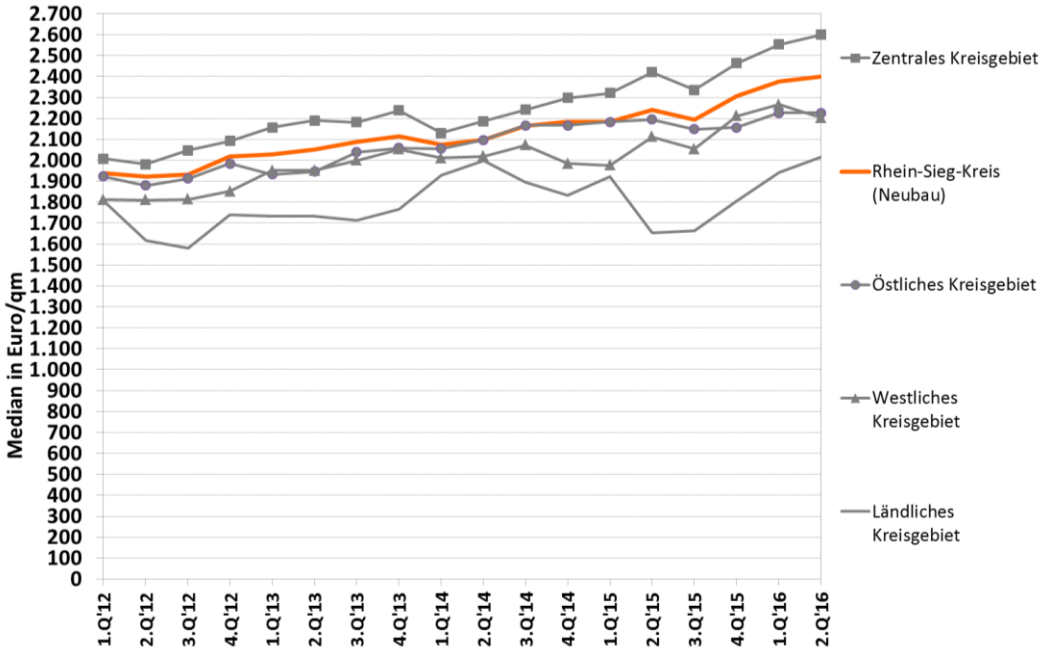
Bei einem Vergleich der Mietstruktur 2012 und 2015 in den einzelnen Teilräumen wird deutlich, dass sich im Westlichen und Zentralen Kreisgebiet die Mieten in unteren, mittleren und oberen Segment gleichmäßig erhöht haben, was auf allgemeine wachsende Engpässe hindeutet (Zentrales Kreisgebiet, vgl. Abbildung 85). Im Östlichen Kreisgebiet betreffen die Mietsteigerungen zwar auch alle Segmente, fallen aber deutlich geringer aus. Im Ländlichen Kreisgebiet haben sich die Mieten der Bestandswohnungen nur im oberen Segment erhöht (Abbildung 84). Offensichtlich ist hier die Nachfrage besonders differenziert und konzentriert sich auf hochwertige Bestandswohnungen.

Mieten für preisgebundene Wohnungen liegen erwartungsgemäß deutlich niedriger. Ihre Höhe wird in den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW festgelegt (Abbildung 37). Sie dürfen nur an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden, also nur an Haushalten unterhalb eines bestimmten Einkommens. Dafür erhält der Investor Wohnraumfördermittel vom Land NRW. Für neugebaute Sozialwohnungen darf derzeit in den Gemeinden Eitorf, Much, Ruppichteroth und Windeck maximal 4,65 Euro/qm und in den weiteren Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis maximal 5,75 Euro/qm verlangt werden.[25] Diese maximalen Miethöhen für preisgebundene Mietwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis sind zum Vergleich zu dem Mietspektrum anmietbarer öffentlich inserierter Wohnungen als waagerechte Linie in den Abbildung 85 bis Abbildung 87 mit eingezeichnet: Praktisch alle öffentlich inserierten Neubauwohnungen kosten mehr, die günstigsten im Zentralen Kreisgebiet gerade einmal gleich viel.[26] Aber auch für 85 % der öffentlich inserierten Gebrauchtwohnungen wird eine höhere Miete verlangt als für neugebaute Sozialwohnungen; im Zentralen Kreisgebiet sind es sogar 95 % (Abbildung 85).

25 Übersichtshalber wird hier nur auf die Mietobergrenzen für die Einkommensgruppe A Bezug genommen. Die Einkommensgruppe B macht gerade einmal 8 % aus (vgl. Kap. 1.3.6).

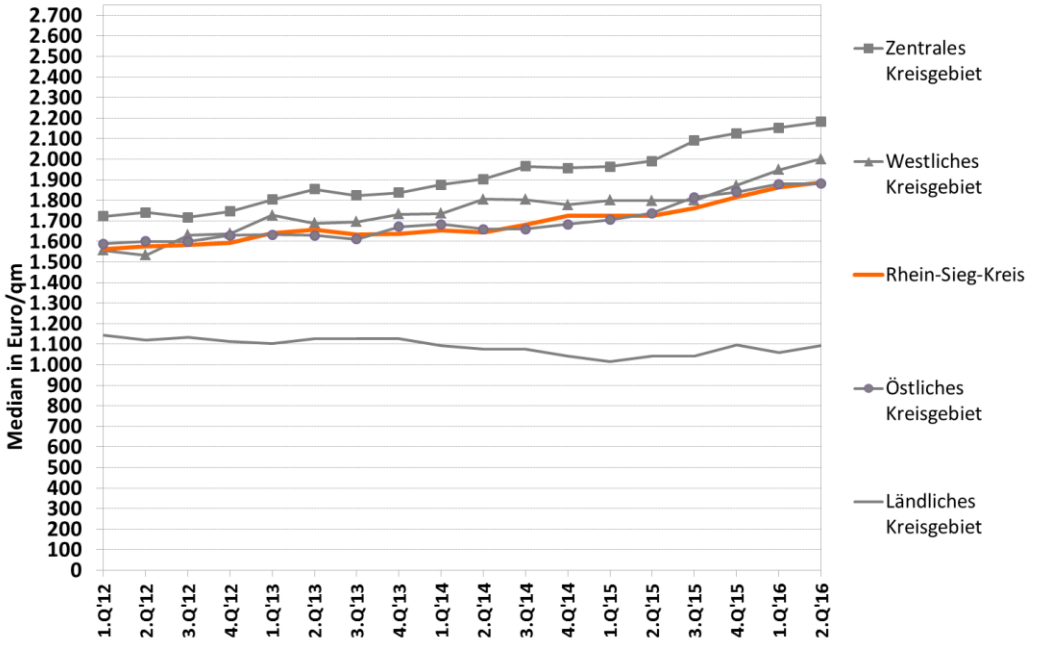
26 Darunter möglicherweise auch solche, für die ein Wohnberechtigungsschein verlangt wird.

Abbildung 77: Kaufpreise für neue Ein-und Zweifamilienhäuser (EZFH)* im Rhein-Sieg-Kreis, 2012 bis 2016



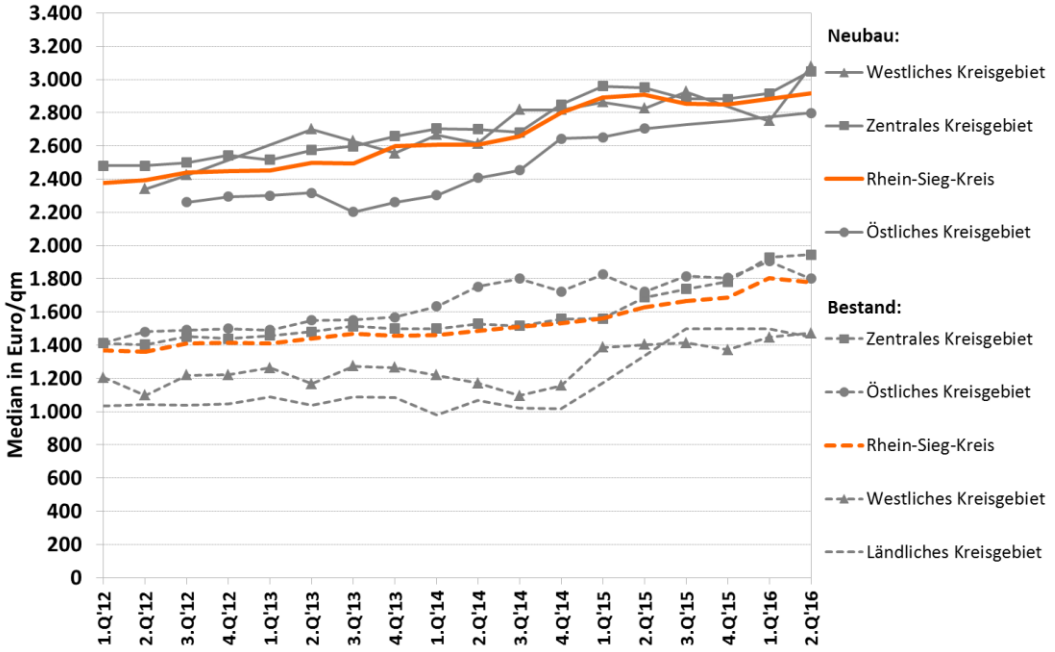
*Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte, maximal drei Jahre alte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/qm je Quartal).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 78: Kaufpreise für gebrauchte Ein-und Zweifamilienhäuser (EZFH)* im Rhein-Sieg-Kreis, 2012 bis 2016



*Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte, mindestens drei Jahre alte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/qm je Quartal).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 79: Kaufpreise für Eigentumswohnungen* im Rhein-Sieg-Kreis, 2012 bis 2016



*Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte Geschosswohnungen (Median in Euro/qm je Quartal), Neubau: maximal drei Jahre alt; Mindestfallzahl: 30 (im Ländlichen, Östlichen und Westlichen Kreisgebiet nur teilw. erreicht).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) empirica

Abbildung 80: Mittlere Kaufpreise und Mieten im Rhein-Sieg-Kreis, 2. Quartal 2016

	Median (Euro/qm) im 2. Quartal 2016					
	Kaufpreis EZFH		Kaufpreis ETW		Miete Geschosswohnung	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Westliches Kreisgebiet	2.200	2.000	3.080	1.470	9,50	6,70
Zentrales Kreisgebiet	2.600	2.180	3.050	1.940	9,50	7,40
Östliches Kreisgebiet	2.230	1.880	2.800	1.800	8,40	6,80
Ländliches Kreisgebiet	2.010	1.090	2.100	1.450	k.A.	5,50
Rhein-Sieg-Kreis	2.400	1.890	2.920	1.780	9,20	7,10

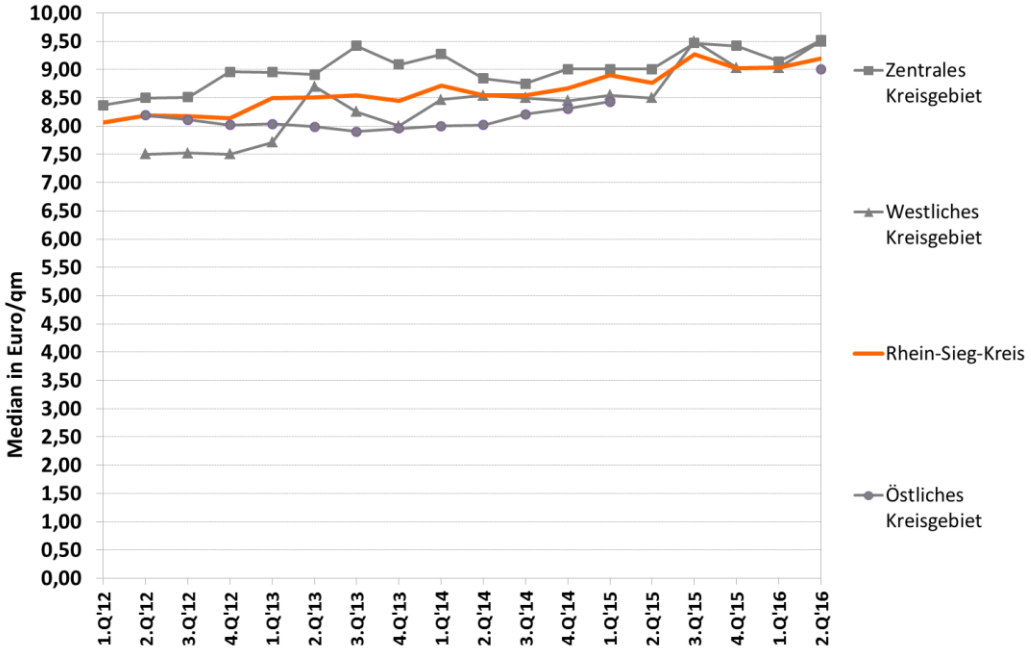
k.A. - weniger als 30 Fälle. Werte auf 10 Euro (Kaufpreise) bzw. 10 Cent (Mieten) gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) empirica

Abbildung 81: Übersicht Kauf- und Mietpreisentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis, 2. Quartal 2012 bis 2. Quartal 2016

	Jährliche Veränderung des Medians (Euro/qm) 2. Quartal 2012 bis 2. Quartal 2016					
	Kaufpreis EZFH		Kaufpreis ETW		Miete Geschosswohnung	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Westliches Kreisgebiet	+5%	+7%	+7%	+8%	+6%	+2%
Zentrales Kreisgebiet	+7%	+6%	+5%	+8%	+3%	+2%
Östliches Kreisgebiet	+4%	+4%	k.A.	+5%	+1%	+1%
Ländliches Kreisgebiet	+6%	-1%	k.A.	+9%	k.A.	+1%
Rhein-Sieg-Kreis	+6%	+5%	+5%	+7%	+3%	+2%

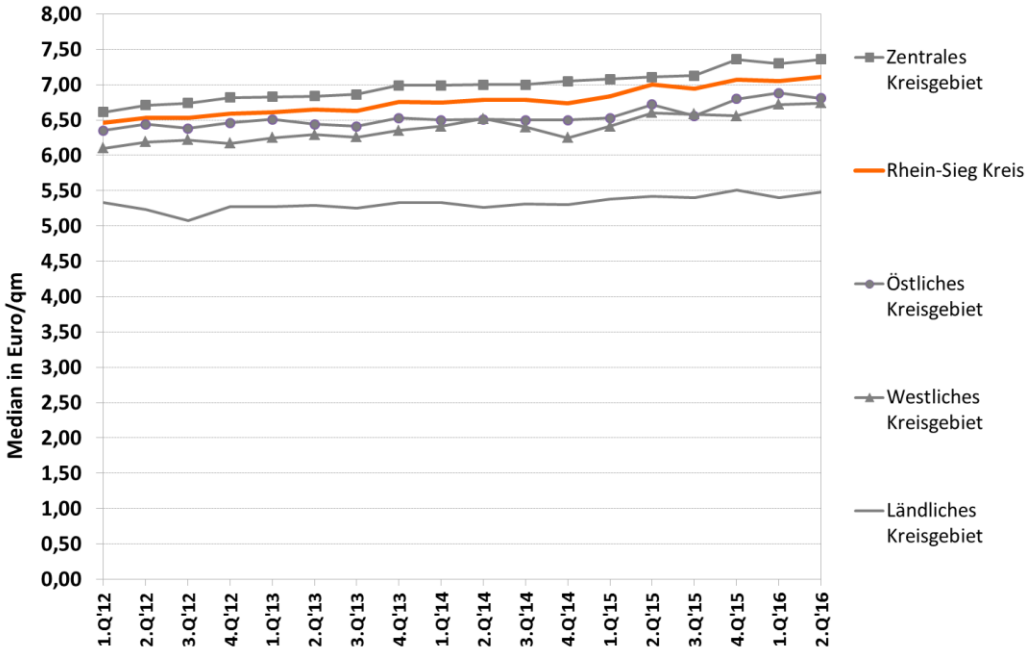
k.A. - weniger als 30 Fälle.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) empirica

Abbildung 82: Mieten für Neubauwohnungen* im Rhein-Sieg-Kreis, 2012 bis 2016



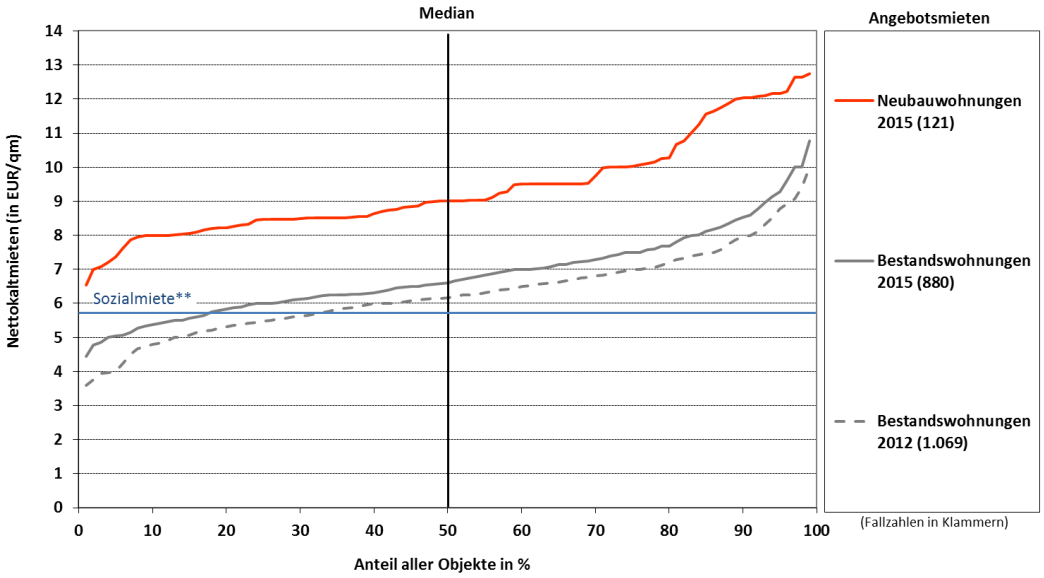
*Mittlere Mieten für öffentlich inserierte, maximal drei Jahre alte Mietwohnungen (Median in Euro/qm je Quartal). Mindestfallzahl: 30 (wird im Ländlichen Kreisgebiet nicht, im Östlichen und Westlichen Kreisgebiet teilw. erreicht).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 83: Mieten für Bestandswohnungen* im Rhein-Sieg-Kreis, 2012 bis 2016



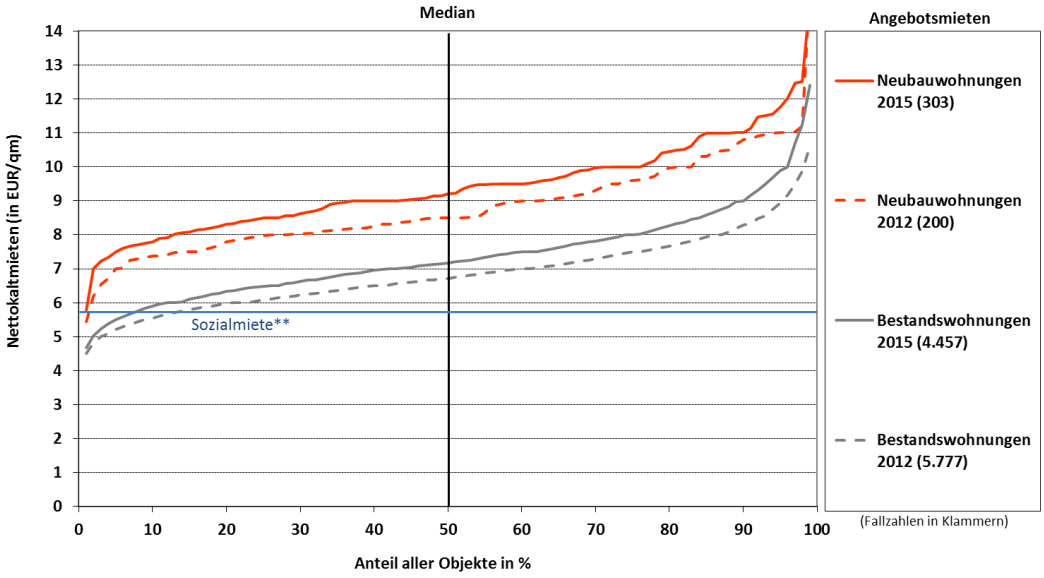
*Mittlere Mieten für öffentlich inserierte, mind. drei Jahre alte Mietwohnungen (Median in Euro/qm je Quartal).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 84: Mietspanne von Geschosswohnungen* im Rhein-Sieg-Kreis, Zeitvergleich 2012 und 2015; hier: Westlichen Kreisgebiet



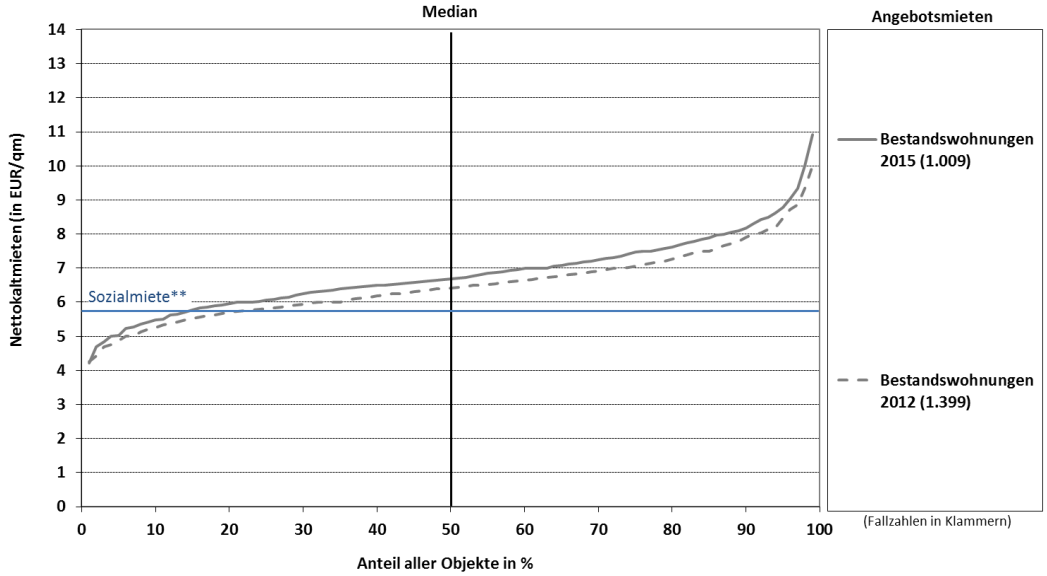
* Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/qm, Kalenderjahr 2012+2015. (Für Neubauwohnungen 2012 wird Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht.)
** Neubau-Sozialmiete für EK-Gruppe A: 5,75 Euro/qm.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 85: Mietspanne von Geschosswohnungen* im Rhein-Sieg-Kreis, Zeitvergleich 2012 und 2015; hier: Zentrales Kreisgebiet



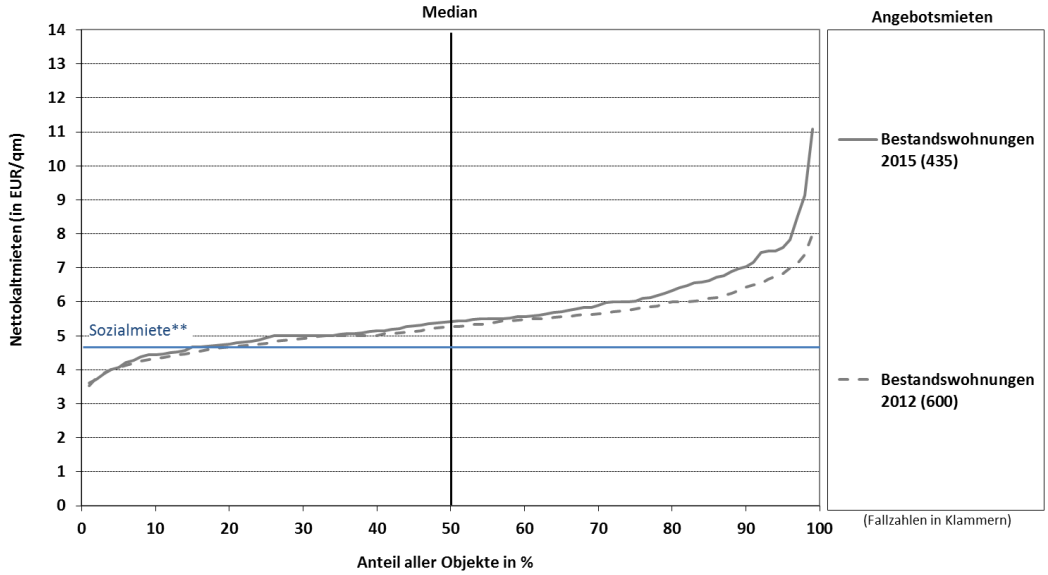
* Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/qm, Kalenderjahr 2012+2015.
** Neubau-Sozialmiete für EK-Gruppe A: 5,75 Euro/qm.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 86: Mietspanne von Geschosswohnungen* im Rhein-Sieg-Kreis, Zeitvergleich 2012 und 2015; hier: Östliches Kreisgebiet



* Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/qm, Kalenderjahr 2012+2015. (Für Neubauwohnungen wird Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht.)
** Neubau-Sozialmiete für EK-Gruppe A: 5,75 Euro/qm.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 87: Mietspanne von Geschosswohnungen* im Rhein-Sieg-Kreis, Zeitvergleich 2012 und 2015; hier: Ländliches Kreisgebiet



* Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/qm, Kalenderjahr 2012+2015. (Für Neubauwohnungen wird Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht.)
** Neubau-Sozialmiete für EK-Gruppe A: 4,65 Euro/qm.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

2.5 FAZIT und TRENDS in den Teilräumen

2.5.1 Westliches Kreisgebiet: Ehemaliger Wohnstandort für Bundesbeamte

Zum Westlichen Kreisgebiet zählen die drei Kommunen Meckenheim, Rheinbach und Swisttal. Es liegt – wie auch das Östliche Kreisgebiet – im zweiten Ring um Bonn. Denn die Gemeinden grenzen (bis auf ein kurzes Grenzstück von Meckenheim) nicht unmittelbar an Bonn. Das Miet- und Kaufpreisniveau des Westlichen Kreisgebiets entspricht dem des Östlichen Kreisgebiets (Abbildung 38 bis Abbildung 41), während das Zentrale Kreisgebiet im ersten Ring deutlich teurer und das Ländliche Kreisgebiet ganz im Osten deutlich kostengünstiger ist.

Wirtschaft, Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Das Westliche Kreisgebiet zeigte sich wirtschaftlich in der Rezession (2002-2005) sehr robust: Der Arbeitsplatzabbau war geringer als in den anderen Teilen des Rhein-Sieg-Kreises. Allerdings verliert die Wirtschaftsentwicklung hier seit 2011 im Vergleich zum Östlichen Kreisgebiet etwas an Dynamik (Abbildung 42). Geprägt u. a. durch große Obst- und Baumschulplantagen, hat es einen relativ hohen Anteil an SVP-Beschäftigten in der Land- und Fortwirtschaft (Abbildung 43).[27] Vor allem aber sind im Westlichen Kreisgebiet überdurchschnittlich viele Arbeitskräfte im Sektor *Handel, Gastgewerbe und Verkehr* beschäftigt. Da es sich dabei um einen insgesamt wachsenden Sektor handelt, ist mit weiteren Beschäftigungszuwächsen zu rechnen (Abbildung 5).

Im Westlichen Kreisgebiet wohnen 74.800 Menschen (12 % der 626.800 Einwohner des Rhein-Sieg-Kreises).[28] Wie auch in den anderen Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises wohnen hier mehr Beschäftigte als hier arbeiten (Netto-Auspendler-Standort, u. a. nach Bonn und Köln, vgl. Abbildung 44). Interessant ist, dass der Einwohnerzuwachs im Jahrzehnt nach der Wende (2000-2005) des Rhein-Sieg-Kreises damals nicht hier im Westlichen Kreisgebiet stattfand. Erst seit 2010 und verstärkt seit 2013 gewinnt auch das Westliche Kreisgebiet Einwohner netto hinzu und wächst inzwischen sogar schneller als die übrigen Kreisgebiete (Abbildung 46).

Die Zuwanderung der Jahre 2001-2005 stammte überwiegend aus anderen Regionen Deutschlands und aus dem Ausland, die neue starke Zuwanderung der Jahre 2011-2014 überwiegend aus dem Zentralen Kreisgebiet. Damit profitiert erstmals auch der westliche Teil des Zweiten Rings um Bonn von den Überschwappeffekten aus der Kernstadt ins Umland, von denen zuvor (bis 2011) nur das Zentrale Kreisgebiet profitiert hat (Abbildung 52). Der Zuzug aus Bonn und aus dem Zentralen Kreisgebiet besteht daher erwartungsgemäß vor allem aus Familien (30- bis 50-Jährige und deren Kinder, vgl. Abbildung 53).

---

27 Zu beachten ist, dass Selbständige, auch solche in der Landwirtschaft, in der SVP-Beschäftigten-Statistik nicht erfasst werden.

28 Quelle: Melderegister, Stand 31.12.2015.

Der Ausländeranteil ist relativ gering (7,9 % in 2016, Rhein-Sieg-Kreis gesamt: 9,9 %, siehe auch Abbildung 57). 2011 bis 2014 und auch wieder im 1. Quartal 2016 fand der größte Einwohnerzuwachs durch Einwohner aus osteuropäischen Ländern statt. Im Flüchtlingsjahr 2015 wuchs vorübergehend auch die Gruppe der Syrer und der Menschen aus Irak, Iran und Afghanistan deutlich an (Abbildung 58 und Abbildung 59).

Die Altersstruktur im Westlichen Kreisgebiet ist geprägt von seinem Charakter als historischer Wohnstandort für Beamter der Bonner Republik: Diese bauten hier in den 70ern und auch noch in den 80er Jahren ihre Einfamilienhäuser. Die damaligen Bauherren sind heute 70 bis 80 Jahre alt. Viele haben am Regierungsumzug nach Berlin nicht mehr teilgenommen, sondern wohnen heute noch im Westlichen Kreisgebiet des Rhein-Sieg-Kreises (Abbildung 63).

Wohnungsangebot, Baufertigstellungen, Kaufpreis- und Mietenentwicklung

Entsprechend hoch ist auch heute noch der Wohnungsbestand, der aus den Jahren 1979 bis 1990 stammt (Abbildung 66). Anders als im übrigen Rhein-Sieg-Kreis werden aber weiterhin relativ viele Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut (Abbildung 73). Die Kaufpreise liegen mit 2.200 Euro/qm für neue und 2.000 Euro/qm für gebrauchte EZFH niedriger als im Zentralen Kreisgebiet (neue EZHF: -400 Euro/qm niedriger, gebrauchte EZFH: -200 Euro/qm niedriger).

Auch der Geschosswohnungsbau hat hier seit 2011 wieder leicht an Dynamik gewonnen, wenn auch nicht ganz so stark wie im Zentralen und Östlichen Kreisgebiet (Abbildung 75). Auch gebrauchte Mietwohnungen sind hier mit gut 6,50 Euro/qm bei Neuanmietungen um ca. 1 Euro/qm monatlich günstiger als im Zentralen Kreisgebiet. Die Miete für Neubauwohnungen ist allerdings mit 9,50 Euro/qm vergleichbar mit dem Zentralen Kreisgebiet.

Insgesamt ist das Kaufpreis- und Mietenniveau im Westlichen Kreisgebiet damit vergleichbar mit dem im Östlichen Kreisgebiet. Dabei lagen die Kaufpreise für *neue* Ein- und Zweifamilienhäuser immer etwas unterhalb, inzwischen auf ähnlichem Niveau wie die im Östlichen Kreisgebiet, die Kaufpreise für *gebrauchte* Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen immer etwas oberhalb derer im Östlichen Kreisgebiet. Bei den Mieten für Geschosswohnungen ist es umgekehrt: Die Neubaumieten im Westlichen Kreisgebiet lagen immer leicht über denen im Östlichen Kreisgebiet, die Mieten für gebrauchte Geschosswohnungen immer leicht darunter (Abbildung 77 bis Abbildung 83).

Der Aufwärtstrend bei Kaufpreisen und Mieten verläuft im Westlichen Kreisgebiet parallel zur Entwicklung im gesamten Rhein-Sieg-Kreis. Das lässt darauf schließen, dass auch hier das Angebot nicht mit der steigenden Nachfrage Schritt halten kann. Besonders stark ist der Preisanstieg auch hier bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 81). Die Preissteigerungen für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind mit +7 % im Westlichen Kreisgebiet am höchsten. Zwischen 2011-2015 wurden im Westlichen Kreisgebiet im Schnitt jährlich 11 neue Sozialwohnungen gebaut (Abbildung 76).

2.5.2 Zentrales Kreisgebiet: Geschosswohnungsbau inzwischen dominant

Das Zentrale Kreisgebiet umfasst die unmittelbar an die Kernstadt Bonn angrenzenden Gemeinden Alfter, Bornheim, Niederkassel, Troisdorf, Sankt Augustin, Königswinter, Bad Honnef und Wachtberg sowie die Kreisstadt Siegburg (Abbildung 41). Es ist gekennzeichnet durch relativ hohe Kaufpreise und Mieten (Abbildung 40), die allerdings immer noch deutlich unter denen in Bonn liegen Abbildung 38 und Abbildung 39). Es bildet den sog. Ersten Ring um Bonn, in den die Bonner Wohnungsnachfrage unmittelbar überschwappt. Hierzu zählt aber auch die Kreisstadt Siegburg, die eine eigenständige Rolle als Arbeitsplatz- und attraktivem Wohnstandort spielt.

Das Zentrale Kreisgebiet ist damit relativ groß: Es macht etwa die Hälfte der Kreisfläche aus und hier wohnen 384.300 Menschen (61 % der 626.800 Einwohner des Rhein-Sieg-Kreises)[29]. Dennoch ist es in Bezug auf die zukünftige Wohnungsnachfrage als Einheit zu sehen, denn Wohnungssuchende, die in Bonn keine passenden und bezahlbaren Wohnungen finden, aber dennoch nah an Bonn wohnen wollen, suchen in diesem gesamten Umkreis nach Alternativen. Insofern sind die Nachfrage und auch die zu entwickelnden Strategien ähnlich.

Wirtschaft, Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Trotz der hohen wirtschaftlichen Zentralität des Zentralen Kreisgebiets ist das Wirtschaftswachstum hier nicht außergewöhnlich hoch: Der Beschäftigungszuwachs im Westlichen und Östlichen Kreisgebiet verläuft rasanter (Abbildung 42). Die Gewerbeflächennachfrage schwappt inzwischen auch in den Zweiten Ring über, so dass sich neue, expandierende Unternehmen eher dort als im Zentralen Kreisgebiet niederlassen. Nicht zuletzt durch die Funktionen der Kreisstadt, die sich ebenfalls im Zentralen Kreisgebiet befindet, ist der Anteil an Beschäftigen im Dienstleistungssektor hier überdurchschnittlich hoch (Abbildung 43).

Das Zentrale Kreisgebiet ist aber nicht nur Wohnstandort für die vor Ort Beschäftigten, sondern in hohem Maße auch für die, die außerhalb des Zentralen Kreisgebiets arbeiten: Täglich pendeln über 30.000 Beschäftigte mehr aus dem Zentralen Kreisgebiet raus als hinein (Abbildung 44).

Die Einwohnerzahl wuchs in den Jahren 2003 bis 2006 besonders dynamisch. Seitdem wächst das Zentrale Kreisgebiet ähnlich stark wie der Rhein-Sieg-Kreis insgesamt, wobei seit 2013 der stärkste Einwohnerzuwachs nicht mehr hier, sondern im Westlichen Kreisgebiet erfolgt (Abbildung 46). Anders als im Ländlichen und Westlichen Kreisgebiet ist die Zahl der Geburten hier noch hoch genug, um die Sterbefälle zu kompensieren (kein Sterbeüberschuss, vgl. Abbildung 51).

Das Zentrale Kreisgebiet hat immer schon Einwohner an den Zweiten Ring (Östliches und Westliches Kreisgebiet) verloren: 2001-2005 aber fast ausschließlich in das Östliches Kreisgebiet, erst seit 2011-2014 auch in das Westliches Kreisgebiet.

[29] Quelle: Melderegister, Stand 31.12.2015.

Der Zuzug stammte 2001-2005 noch hauptsächlich aus anderen Regionen Deutschlands sowie aus Bonn, Köln und dem Ausland. Inzwischen (2011-2014) ist Nettozuwanderung aus anderen Regionen völlig gestoppt: Die Zuzüge in das Zentrale Kreisgebiet stammen inzwischen größtenteils aus Bonn und – auch bereits *vor* der Flüchtlingskrise 2015 – aus dem Ausland (Abbildung 52). Die Zuwanderung aus dem Ausland findet in allen jungen und mittleren Altersgruppen statt, die Zuwanderung aus Bonn nur durch Familien (30- bis 50-Jährige und ihre Kinder, vgl. Abbildung 54). Die Zuwanderung aus Köln spielt – netto – keine Rolle mehr: Die Zahl der Familienangehörigen, die aus Köln zuziehen, ist ähnlich hoch, wie die Zahl der jungen Erwachsenen, die nach Köln fortziehen. Junge Erwachsene (18- bis 25-Jährige) ziehen nach Bonn, Köln und in andere Regionen Deutschlands.

Der Ausländeranteil liegt mit 11,3 % relativ hoch (2016 Rhein-Sieg-Kreis gesamt: 9,9 %, siehe auch Abbildung 57). Dies ist nicht nur auf den Zuzug von Menschen ausländischer Nationalitäten (vor allem aus Osteuropa) zurückzuführen, sondern auch auf den Fortzug von Menschen mit deutscher Nationalität (Abbildung 58). Dieser Fortzug hat sich allerdings verlangsamt (Abbildung 60). Im Flüchtlingsjahr 2015 ist vor allem die Zahl der Einwohner aus Syrien und aus osteuropäischen Ländern gestiegen.

Wohnungsangebot, Baufertigstellungen, Kaufpreis- und Mietenentwicklung

Der Geschosswohnungsanteil (Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) ist im Zentralen Kreisgebiet mit 44 % erwartungsgemäß deutlich niedriger als im benachbarten Bonn (72 %, vgl. Abbildung 21), aber dennoch bereits höher als in den übrigen Kreisgebieten (19 % bis 32 %,vgl. Abbildung 65). Auch der Mietwohnungsanteil ist hier mit 47 % am höchsten (andere Kreisgebiete: 34 % bis 39 %, vgl. Abbildung 68). Bezogen auf den Geschosswohnungsbestand ist auch der Anteil der Sozialwohnungen hier im Zentralen Kreisgebiet am höchsten (Mietbindungsanteil: 12 %). Gleichzeitig ist der Anteil des Wohnungsbestands, der aus den 1990er und jüngeren Jahren stammt, hier kleiner als in den übrigen Teilräumen (insbesondere als im Östlichen und Westlichen Kreisgebiet, vgl. Abbildung 66).

Dies hängt mit der rückläufigen Bautätigkeit zusammen: Im Zentralen Kreisgebiet werden seit 2006 nur noch unterdurchschnittlich viele Ein- und Zweifamilienhäuser und durchschnittlich viele Geschosswohnungen gebaut. Die Bauintensität im Östlichen und Westlichen Kreisgebiet ist deutlich höher (Abbildung 73 und Abbildung 74). Entsprechend steigen im Zentralen Kreisgebiet insbesondere die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) schneller als im Durchschnitt des Kreises überproportional. Ausgehend von einem ohnehin schon überdurchschnittlich hohen Niveau liegen sie inzwischen für neue EZFH inzwischen bei 2.600 Euro/qm (andere Kreisgebiete: 2.000 bis 2.200 Euro/qm) und für gebrauchte EFZH bei 2.200 Euro/qm (andere Kreisgebiete: 1.100 bis 2.000 Euro/qm, vgl. Abbildung 77 und Abbildung 78). Bei den Mieten ist der Abstand und auch die Dynamik der Entwicklung nicht ganz so groß: Die Mieten für neue Geschosswohnungen liegen im Zentralen Kreisgebiet im Mittel inzwischen bei 9,50 Euro/qm neu und knapp 7,50 Euro/qm gebraucht), in den übrigen Kreisgebieten bei neuen Mietwohnungen auf ähnlichem Niveau (ohne Ländliches Kreisgebiet) bzw. bei 5,50 Euro/qm bis 6,75 Euro/qm, vgl.

Abbildung 82 und Abbildung 83). Die Mietsteigerungen betreffen dabei nicht nur einzelne Segmente, sondern alle Mietwohnungen vom einfachen bis hochwertigen Segment gleichermaßen (Abbildung 85).

Der Anteil an Wohnungen im Eigentum von Wohnungsunternehmen (Private und kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften) ist im Zentralen Kreisgebiet mit 8 % am höchsten (zum Vergleich: Östliches und Ländliches Kreisgebiet: 3 %, vgl. Abbildung 67). Im Zentralen Kreisgebiet wurden 2011-2015 im Schnitt jährlich 104 neue Sozialwohnungen gebaut (Abbildung 76).

2.5.3 Östliches Kreisgebiet: Jüngster Wohnungsbestands des Rhein-Sieg-Kreises

Zum Östlichen Kreisgebiet zählen hier die drei Kommunen Hennef, Lohmar und Neunkirchen-Seelscheid. Während das Zentrale Kreisgebiet den Ersten Ring um Bonn bildet, bilden das Östliche wie auch das Westliche Kreisgebiet den daran anschließenden Zweiten Ring um Bonn (Abbildung 41). Das Miet- und Kaufpreisniveau des Östlichen Kreisgebiets entspricht dem des Westlichen Kreisgebiets, während das Zentrale Kreisgebiet im ersten Ring deutlich teurer und das Ländliche Kreisgebiet ganz im Osten deutlich kostengünstiger ist (Abbildung 40).

Wirtschaft, Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Die Zahl der Arbeitsplätz im Östlichen Kreisgebiet wächst seit 2010 schneller als in den übrigen Kreisgebieten und insbesondere auch schneller als in der Kernstadt Bonn (Abbildung 42). Dabei hat das Östliche Kreisgebiet im Vergleich zum Westlichen Kreisgebiet noch einen relativ hohen Anteil an Beschäftigtem im (eher stagnierenden) Produzierenden Gewerbe und gleichzeitig weniger Beschäftigte im (eher wachsenden) Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr (Abbildung 43).

Im Östlichen Kreisgebiet wohnen 101.100 Menschen (16 % der 626.800 Einwohner des Rhein-Sieg-Kreises).[30] Wie auch in den anderen Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises wohnen hier zahlreiche Beschäftigte, die in anderen Kreisen und kreisfreien Städten arbeiten (Netto-Auspendler-Standort, u. a. nach Bonn und Köln, vgl. Abbildung 44).

Das Östliche Kreisgebiet hat bereits in den Jahren 2000 bis 2005 und dann wieder nach 2013 überproportional viele Einwohner hinzugewonnen (Abbildung 49). Das Westliche Kreisgebiet hingegen gewinnt erst seit 2010 und verstärkt seit 2013 Einwohner hinzu (Abbildung 47). In den letzten Jahren wächst das Östliche Kreisgebiet nicht mehr schneller als das Westliche (Abbildung 46). Es hatte aber im Gegensatz zum Westlichen Kreisgebiet im Schnitt der letzten 15 Jahre keinen Sterbeüberschuss (Abbildung 51).

Die Zuwanderung der Jahre 2001-2005 in das Östliche Kreisgebiet stammte damals aus dem Zentralen Kreisgebiet, aus Köln und anderen deutschen Regionen

30 Quelle: Melderegister, Stand 31.12.2015.

(Abbildung 52). Von der neuen starken Zuwanderung der Jahre 2011-2014 profitiert erstmals auch der westliche Teil des Zweiten Rings um Bonn. Es handelt sich vor allem um Überschwappeffekte aus Bonn ins Umland, von denen in den Jahren zuvor (bis 2011) nur das Zentrale Kreisgebiet profitiert hat. Das Östliche Kreisgebiet profitiert anders als das Westliche Kreisgebiet – wohl aufgrund der besseren Schienenanbindung – zudem noch von der Zuwanderung aus Köln. Dieser Zuzug aus Köln, Bonn und dem Zentralen Kreisgebiet ins Östliche Kreisgebiet besteht erwartungsgemäß vor allem aus Familien (30- bis 50-Jährige und deren Kinder, vgl. Abbildung 55). Junge Erwachsene hingegen ziehen in die andere Richtung: Sie wandern sowohl aus dem Westlichen als auch aus dem Östlichen Kreisgebiet nach Köln, nach Bonn und in andere deutsche Regionen ab (Abbildung 53 und Abbildung 55). Interessanterweise ziehen junge Erwachsene aus dem Östlichen Kreis auch ins Zentrale Kreisgebiet, aber nicht aus dem Westlichen Kreisgebiet.

Der Ausländeranteil ist relativ gering (7,0 % im Östlichen Kreisgebiet in 2016, Rhein-Sieg-Kreis gesamt: 9,9 %, siehe auch Abbildung 57). Anders als im Westlichen Kreisgebiet fand der größte Einwohnerzuwachs zwischen 2011 und 2014 nicht durch Einwohner aus osteuropäischen Ländern statt sondern durch die Zunahme von Deutschen. Im Flüchtlingsjahr 2015 wuchs auch hier – wie im Westlichen Kreisgebiet – die Gruppe der Syrer und der Menschen aus Irak, Iran und Afghanistan deutlich an, zusätzlich aber auch noch durch den Zuzug aus Balkanstaaten (Abbildung 61).

Im östlichen Kreisgebiet leben relativ viele Babyboomer (heute 45 bis 55 Jahre alt). Wie auch im Ländlichen Kreisgebiet wohnen hier zwar relativ wenige potenzielle Mütter (20 bis 40 Jahre alt), aber die Suburbanisier aus Bonn und Köln bringen dafür so viele Kinder mit, dass der Kinderanteil hier - anders als im Ländlichen Kreisgebiet - besonders hoch ist (Abbildung 63).

Wohnungsangebot, Baufertigstellungen, Kaufpreis- und Mietenentwicklung

Das Östliche Kreisgebiet hat den jüngsten Wohnungsbestand: Fast 35 % aller Wohnungen wurden erst in den 1990er Jahren oder später gebaut (Abbildung 66). In den anderen Kreisgebieten sind es nur etwa 25 %. 97 % aller Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen. Wohnungsunternehmen und Genossenschaften spielen praktisch keine Rolle (Abbildung 67). Gleichzeitig ist das Kreisgebiet mit dem höchsten Anteil von selbstgenutzten Wohnungen: 62 % aller Wohnungen werden von ihrem Eigentümer bewohnt (übrige Kreisgebiete: 50 % bis 60 %, vgl. Abbildung 68). Es gibt praktisch keinen Wohnungsleerstand. Der Mietbindungsanteil (Anteil Sozialwohnungen an allen Geschosswohnungen) ist hier mit 9 % niedriger als in den anderen Kreisgebieten (Abbildung 72).

Während im Zentralen und Ländlichen Kreisgebiet immer weniger Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden und im Westlichen Kreisgebiet die Zahl seit Jahren stagniert, wurden im Östlichen Kreisgebiet zwischen 2011 und 2015 wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut als im Fünfjahreszeitraum davor (Abbildung 75). Anders als im übrigen Rhein-Sieg-Kreis sind die Neubaupreise für Ein- und Zweifamilienhäuser hier in 2015 nicht mehr weiter gestiegen. Die Kaufpreise für

gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser liegen hier im Durchschnitt des Kreises und damit deutlich unter den Preisen im Zentralen Kreisgebiet (Abbildung 78).

Auch im Östlichen Kreisgebiet wurde als Reaktion auf die überschwappende Nachfrage aus Bonn und Köln der Geschosswohnungsbau deutlich verstärkt: Zwischen 2011 und 2015 sind im Östlichen Kreisgebiet bereits knapp die Hälfte aller neugebauten Wohnungen Geschosswohnungen (zum Vergleich: Im Zeitraum 2000-2005 waren es nur ein Fünftel, vgl. Abbildung 75). Die Mieten für neue und gebrauchte Geschosswohnungen liegen im Östlichen Kreisgebiet ähnlich hoch wie im Westlichen Kreisgebiet und damit unter denen im Zentralen Kreisgebiet, aber deutlich über den Mieten im Ländlichen Kreisgebiet (Abbildung 83).

Die Kaufpreise liegen mit 2.200 Euro/qm für neue und 1.900 Euro/qm für gebrauchte EZFH ähnlich hoch wie im Westlichen, und damit niedriger als im Zentralen Kreisgebiet (neue EZHF: -400 Euro/qm niedriger, gebrauchte EZFH: -300 Euro/qm niedriger). Auch gebrauchte Mietwohnungen sind hier mit 6,75 Euro/qm bei Neuanmietungen um etwa 1 Euro/qm monatlich günstiger als im Zentralen Kreisgebiet. Die Mieten für Neubauwohnungen liegen mit 9,00 Euro/qm etwas niedriger als im Westlichen und Zentralen Kreisgebiet (Abbildung 77 ff.).

Der Aufwärtstrend bei Kaufpreisen (nicht so sehr bei Mieten) verläuft im Östlichen Kreisgebiet parallel zur Entwicklung im gesamten Rhein-Sieg-Kreis. Das lässt darauf schließen, dass auch hier das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mit der steigenden Nachfrage Schritt halten kann (das Angebot an Mietwohnungen schon eher). Zwischen 2011-2015 wurden im Östlichen Kreisgebiet im Schnitt jährlich 16 neue Sozialwohnungen gebaut (Abbildung 76).

2.5.4 Ländliches Kreisgebiet: Geprägt von älterem, günstigem Einfamilienhausbestand

Zum Ländlichen Kreisgebiet zählen hier die vier Kommunen Much, Ruppichteroth, Eitorf und Windeck (Abbildung 41). Es liegt relativ weit von Bonn und Köln entfernt. Während alle anderen Kreisgebiete an das enge Autobahnnetz um Köln und Bonn direkt angeschlossen sind (A61 und A565 im Westlichen Kreisgebiet, A 555, A59 und A3 im Zentralen Kreisgebiet, A3 und A560 im Östlichen Kreisgebiet), gibt es im Ländlichen Kreisgebiet keinen Autobahnanschluss. Die Gemeinden Eitorf und Windeck verfügen aber über eine Schienenanbindung nach Köln und - über den Umsteigepunkt Siegburg – auch nach Bonn.

Ein Überschwappen der Wohnungsnachfrage von Bonn oder Köln findet nicht bis ins Ländliche Kreisgebiet statt: Einen Nettozuzug von dort gibt es nicht mehr (Abbildung 52). Entsprechend niedrig sind die Mieten und Kaufpreise (Abbildung 40). Auch die Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung ist von der übrigen positiven Entwicklung im Kreis abgekoppelt: Über ein Drittel der SVP-Beschäftigten arbeiten im Produzierenden Gewerbe, während es hingegen im Zentralen Kreisgebiet nur etwa ein Viertel ist. Der wachsende Dienstleistungssektor ist entsprechend unterpräsentiert (Abbildung 43). Die Arbeitsplatzzahlen wachsen daher nicht so stark wie

im übrigen Rhein-Sieg-Kreis. Dennoch kommen auch hier jährlich noch neue Arbeitsplätze hinzu (Abbildung 42).

Wirtschaft, Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Im Ländlichen Kreisgebiet wohnen 66.600 Menschen (11 % der 626.800 Einwohner des Rhein-Sieg-Kreises).[31] Anders als im übrigen Rhein-Sieg-Kreis ist die Einwohnerzahl nicht in zwei Phasen (2000-2005 und 2011-2014) gewachsen und hat dazwischen lediglich stagniert, sondern ist seit 2003 kontinuierlich rückläufig. Eine Ausnahme bildete lediglich das Flüchtlingsjahr 2015, in dem die Einwohnerzahl noch einmal kräftig anstieg (Abbildung 46). Der starke Bevölkerungsrückgang der Jahre davor ist aber nicht so sehr auf Abwanderung oder fehlende Zuwanderung zurückzuführen, sondern vielmehr durch einen deutlichen Sterbeüberschuss (Abbildung 50). Grund dafür ist die unterdurchschnittlich besetzte Altersgruppe der potenziellen Mütter (wenig 20- bis 40-Jährige, vgl. Abbildung 63), die in der Folge zu weniger Geburten und natürlich auch weniger Kindern führt.

Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2014 gab es noch eine relativ hohe Nettozuwanderung in das Ländliche Kreisgebiet, aber diese konnte gerade den Sterbeüberschuss kompensieren, sorgte aber nicht für ein Einwohnerwachstum (Abbildung 51). Während sich die Zuwanderung der Jahre 2001-2005 noch zu etwa gleichen Teilen aus Köln, dem Zentralen Kreisgebiet, den Umlandkreisen, anderen Regionen Deutschlands und aus dem Ausland stammte, stammt die Nettozuwanderung der Jahre 2011-2014 ausschließlich aus dem Ausland (Abbildung 52). Die Nettozuwanderung aus dem Ausland findet in alle jungen und mittleren Altersgruppen statt. Die Wanderungen der übrigen Altersgruppen haben im Saldo unterschiedliche Richtungen: Junge Erwachsene (18- bis 25-Jährige) – und damit auch potenzielle Mütter – wandern in andere Regionen Deutschlands, nach Köln, nach Bonn und in das Zentrale Kreisgebiet, während in etwa gleichem Umfang 30- bis 50-Jährige aus dem Ausland, anderen deutschen Regionen, den Umlandkreisen und aus Köln in das Ländliche Kreisgebiet zuwandern (Abbildung 56). Allerdings wandern im Saldo kaum Kinder in das Ländliche Kreisgebiet zu. Es handelt sich also nicht um die typischen Suburbanisierer, denen die Kosten für ein Eigenheim in anderen Kreisgebieten zu hoch sind. Stattdessen ist es denkbar, dass es sich um familiär unabhängige Erwachsene handelt, die die hier entstehenden neuen Arbeitsplätze besetzen.

Dafür spricht auch, dass Deutsche im Saldo das Ländliche Kreisgebiet verlassen, während die Zuwanderer im Saldo aus anderen Ländern stammen: Besonders stark gewachsen ist zwischen von 2011 bis 2014 die Zahl der Osteuropäer, in 2015 zudem auch die Zahl der Menschen aus Flüchtlingsländern (vor allem Syrer, Menschen aus der Gruppe Afghanistan, Irak und Iran sowie aus den Balkanstaaten und aus Afrika). Im ersten Quartal 2016 ist die Zahl der Osteuropäer und der Menschen aus Balkanstaaten im Ländlichen Kreisgebiet schon wieder zurückgegangen: Zugenommen hat in diesem letzten Quartal nur noch die Zahl der Menschen aus Irak/Iran/Afghanistan und aus alten EU-Ländern (Abbildung 62).

---

31 Quelle: Melderegister, Stand 31.12.2015.

2016 liegt der Ausländeranteil im Ländlichen Kreisgebiet mit 9,1 % dennoch immer noch leicht unter dem Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises (vgl. auch Abbildung 57).

Wohnungsangebot, Baufertigstellungen, Kaufpreis- und Mietenentwicklung

Im Ländlichen Kreisgebiet ist der Einfamilienhausanteil besonders hoch: Nur 19 % aller Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern (andere Kreisgebiete: 26 % bis 44 %, vgl. Abbildung 65). Gleichzeitig ist der Anteil an Altbauten hier besonders hoch: Über 10 % aller Wohnungen wurden schon vor 1919 gebaut (andere Kreisgebiete: etwa 5 %, vgl. Abbildung 66). Es gibt kaum Wohnungsgesellschaften. Praktisch alle Wohnungen gehören Privatpersonen (Abbildung 67). Besonders auffällig ist die hohe Leerstandsquote: Während in den übrigen Kreisgebieten mit einer Leerstandsquote von 2,5 % praktisch keinen Leerstand herrscht und auch die durchschnittliche Leerstandsquote in Nordrhein-Westfalen nur 3,7 % beträgt, liegt sie im ländlichen Kreisgebiet bei 4,6 % (Abbildung 68). Mit zunehmender Entfernung von Bonn nach Osten nimmt der Leerstand zu (Abbildung 69).

Baufertigstellungen erfolgen praktisch nur im Einfamilienhaussegment, liegen hier aber auf durchschnittlichem Niveau (Abbildung 73 und Abbildung 74).

Das Ländliche Kreisgebiet ist das einzige Gebiet im Rhein-Sieg-Kreis ohne dauerhafte Kaufpreis- und Mietsteigerung. Seit Jahren liegen die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittel bei etwa 1.100 Euro/qm (in den übrigen Kreisgebieten in 2016: bei 1.900 bis 2.200 Euro/qm, vgl. Abbildung 78) und die Mieten für Bestandswohnungen im Mittel bei etwa 5,00 bis 5,50 Euro/qm (in den übrigen Kreisgebieten in 2016: bei 6,75 bis 7,50 Euro/qm, vgl. Abbildung 83) . Die Kaufpreise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser liegen relativ niedrig: Sie schwanken zwischen 1.600 und 2.000 Euro/qm (in den übrigen Kreisgebieten in 2016: bei 2.200 bis 2.600 Euro/qm, vgl. Abbildung 77). Mieten und Kaufpreise sind hier niedriger als in allen anderen Kreisgebieten. Nur hier im Ländlichen Kreisgebiet scheinen sich Angebot und Nachfrage die Waage zu halten.

Auch wenn sich die mittleren Mieten nicht verändert, zeigt sich eine gewisse Mietensteigerung im oberen Segment der Mietwohnungen (Abbildung 84): Offensichtlich ist hier die Nachfrage nach hochwertigen Mietwohnungen schneller gestiegen als das Angebot bzw. das Angebot ist erstmals so ausdifferenziert, dass es auch hochwertigere Mietwohnungen gibt (z. B. barrierefreie Seniorenwohnungen). Im Ländlichen Kreisgebiet wurden zwischen 2011-2015 im Schnitt jährlich 2 neue Sozialwohnungen gebaut (Abbildung 76).

2.6 Exkurs: Flüchtlingsbefragung

2.6.1 Vorbemerkung

Im Juni 2016 hat empirica eine persönliche Befragung von 120 Flüchtlingshaushalten im Rhein-Sieg-Kreis durchgeführt. Die Ergebnisse sind nicht repräsentativ, zeigen aber in ihrer Beispielhaftigkeit die große Bandbreite der individuellen Lebensumstände. Denn den „typischen Flüchtling" gibt es nicht: Abhängig von Nationalität, Alter, Geschlecht, Familiengröße, Stand der Familienzusammenführung, Aufenthaltsstatus, Bleibeperspektive, aktuellem Wohnort und Arbeitsmarktperspektive wird jeder Flüchtling die Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis auf andere Weise beeinflussen.

Das Besondere an Flüchtlingshaushalten ist u. a., dass ihre Haushaltsgröße noch variabel ist: Viele Familien sind auseinandergerissen, etwa weil Frau und Kinder noch im Heimatland sind, die Eltern noch nachkommen wollen oder ein Bruder zwar schon in Deutschland ist, aber erst nach seiner Anerkennung zuziehen kann. Zudem wissen viele noch nicht, ob sie dauerhaft bleiben (dürfen). Weil Asylbewerbern der Unterkunftsort zugewiesen wird, besagt ihr derzeitiger Wohnort nicht, dass sie hier auch bleiben wollen. Erst nach ihrer Anerkennung als Flüchtling (ggf. auch noch später, falls das Wohnortszuweisungsgesetz greift), dürfen sie ihren Wohnort frei wählen. Einige wollen dann zu ihren Verwandten in andere deutsche Regionen ziehen. Andere erwarten, dass Teile ihrer Familie zu ihnen in den Rhein-Sieg-Kreis ziehen werden.

Eine Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage ist daher zurzeit mit besonders großen Unsicherheiten behaftet. Die Flüchtlingsbefragung soll helfen, ein Verständnis für die Lebenssituation der Flüchtlinge zu entwickeln und auf dieser Basis plausible Annahmen über ihre zukünftige Wohnungsnachfrage zu treffen. Die nachfolgenden Szenarien (Kap. 3) zeigen, wie groß der Einfluss der Flüchtlinge auf die zukünftige Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis ist. Damit wird der Blick auf die wichtigsten Einflussfaktoren gestärkt. Ziel der Szenarien ist es, Vorstellungen von möglichen Entwicklungspfaden zu entwickeln, um so auf alle aus heutiger Sicht plausiblen Entwicklungspfade vorbereitet zu sein.

2.6.2 Befragte Haushalte (Fallzahlen)

Es wurden 120 Flüchtlingshaushalte an ihren derzeitigen Wohnorten befragt. Die Befragung fand in einer Gemeinde eines jeden Teilraums statt, nämlich in Rheinbach (n=20), Siegburg (n=29), Hennef (n=27) und Ruppichteroth (n=44). Einschließlich der jeweiligen mit am Ort wohnen Familienangehörigen wurden damit 288 Personen erfasst. Rechnet man auch die Familienangehörigen mit ein, die (noch) nicht im Rhein-Sieg-Kreis wohnen, liegen damit sogar Aussagen zu insgesamt 382 Personen vor (Abbildung 88, „2016: befragte Haushalte").

Abbildung 88: Fallzahlen der empirica-Flüchtlingsbefragung, Juni 2016

	Summe	davon mit Nationalität				
		Syrien	PIIA*	Balkan	Afrika	übrige Welt
2016: befragte Haushalte	120	47	41	14	14	4
damit erfasste Personen am Befragungsort (inkl. Haushaltsmitglieder, die am Befragungsort leben)	288	82	104	58	32	12
erfasste Personen insgesamt (inkl. Haushaltsmitglieder, die außerhalb des RSK leben, d.h. in EU+Heimatländern)	382	145	120	60	45	12
2017: bei Freizügigkeit (nach Anerkennung)						
… Haushalte, die auf jeden Fall wegziehen wollen	27	13	12	0	1	1
… Haushalte, die ggf. im RSK bleiben wollen (falls sie hier Arbeit finden)	93	34	29	14	13	3
damit Zahl der Personen, die im RSK bleiben wollen	240	59	83	58	29	11
Personen im RSK inkl. Nachzug aus Deutschland	282	97	87	60	27	11
2020: inkl. gewünschtem Familiennachzug						
… Haushalte, die ggf. dauerhaft im RSK bleiben	79	34	29	**	13	3
Personen, die 2020 bei erfolgreichem Familien-nachzug (aus Heimat oder Deutschland) im RSK leben werden	296	132	115	**	38	11

* PIIA = Pakistan, Iran, Irak, Afghanistan. ** Eigentlich 58 Personen, wegen möglicher Abschiebung auf Null gesetzt.
Nicht berücksichtigt: Weitere Flüchtlinge, die in Zukunft in den Rhein-Sieg-Kreis zuziehen.
Quelle: empirica-Flüchtlingsbefragung 2016 **empirica**

Abbildung 89: Länderanteile und Haushaltsgrößen, empirica-Flüchtlingsbefragung, Juni 2016

	Summe	davon mit Nationalität				
		Syrien	PIIA*	Balkan	Afrika	übrige Welt
2016: befragte Haushalte	100%	39%	34%	12%	12%	3%
Haushaltsgröße am Befragungsort	2,4	1,7	2,5	4,1	2,3	3,0
Haushaltsgröße insgesamt (inkl. weiterer Familienangehöriger außerhalb des RSK)	3,2	3,1	2,9	4,3	3,2	3,0
2017: bei Freizügigkeit (nach Anerkennung)						
… Anteil der Haushalte, die ggf. im RSK bleiben wollen (falls sie hier Arbeit finden)	78%	72%	71%	100%	93%	75%
… Nationalität der Haushalte, die im RSK bleiben wollen (falls sie hier Arbeit finden)	100%	37%	31%	15%	14%	3%
demnach Haushaltsgröße am Befragungsort in 2017 (inkl. Nachzug aus Deutschland)	3,0	2,9	3,0	4,3	2,1	3,7
2020: inkl. gewünschtem Familiennachzug						
Haushaltsgröße nach erfolgreichem Familiennachzug	3,7	3,9	4,0	**	2,9	3,7
… Nationalität der Personen, die nach erfolgreichem Familiennachzug dauerhaft im RSK bleiben**	100%	45%	39%	**	13%	4%

* PIIA = Pakistan, Iran, Irak, Afghanistan. ** Nach Abschiebung auf Null gesetzt.
Nicht berücksichtigt: Weitere Flüchtlinge, die in Zukunft in den Rhein-Sieg-Kreis zuziehen.
Quelle: empirica-Flüchtlingsbefragung 2016 **empirica**

In der Befragung wurde auch nach dem *zukünftigen Wunschwohnort* bei Freizügigkeit, d. h. nach ihrer Anerkennung, gefragt (Abbildung 88, „2017: bei Freizügigkeit"). Viele geben an, nach Anerkennung auf jeden Fall aus dem Rhein-Sieg-Kreis fortziehen zu wollen. Haushalten, die im Rhein-Sieg-Kreis bleiben wollen, wurden zudem nach ihrem *gewünschtem Familiennachzug* befragt. Interessant ist, dass viele Flüchtlinge, die im Rhein-Sieg-Kreis bleiben wollen, mit dem Nachzug von Familienangehörigen rechnen, die sich bereits in Deutschland befinden. Sobald diese anerkannt sind, wollen diese ebenfalls in den Rhein-Sieg-Kreis zuziehen. In vielen Fällen sind die Familien in Deutschland auseinandergerissen. Viele Befragte haben neben der Kernfamilie auch noch Geschwister oder Onkel/Tanten irgendwo in Deutschland wohnen, von denen sie getrennt wurden. Sobald diese (nach ihrer Anerkennung) ihren Wohnort frei wählen können, wünschen sie zusammenziehen, teils im Rhein-Sieg-Kreis, teils außerhalb des Rhein-Sieg-Kreises. Hinzu kommen die Familienangehörigen, die sich noch in den Heimatländern befinden (Abbildung 88, „2020: inkl. gewünschten Familiennachzug"). Ob und wann diese aber tatsächlich einreisen dürfen, ist derzeit noch fraglich.[32] Für die Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis spielt der Familiennachzug aber so oder so nur eine nachrangige Rolle. Denn die Zahl der Haushalte (Wohnungsnachfrager) ändert sich dadurch nicht.

Die *Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge* steigt in Zukunft also vor allem durch die Flüchtlinge, die nach ihrer Anerkennung aus den Sammelunterkünften ausziehen und dauerhaft im Rhein-Sieg-Kreis bleiben. Der anschließende Familiennachzug (aus Deutschland oder den Heimatländern) verändert allenfalls die gewünschte Größe der nachgefragten Wohnungen (größere Wohnungen oder mehr Häuser) oder die Belegungsdichte.

Fallzahlen der Befragung: Nur 78 % der befragten Haushalte wollen dauerhaft im Rhein-Sieg-Kreis bleiben (Abbildung 89). Nach eigenen Aussagen wollen von den 120 befragten Haushalten (mit 288 hier wohnenden Familienmitgliedern) 27 Haushalte aus dem Rhein-Sieg-Kreis fortziehen (-48 Personen). Zu den verbleibenden 93 Haushalten (240 Personen) werden aber gleichzeitig Familienangehörige aus andern Teilen Deutschlands zuziehen (+42 Personen). Nach Freizügigkeit („2017") wohnen damit noch 93 Haushalte mit zusammen 282 Personen im Rhein-Sieg-Kreis, also ähnlich viele Flüchtlinge wie heute (Abbildung 88). Diese verteilen sich nach dieser Umzugswelle allerdings auf weniger Haushalte, weil sich Familien zusammengefunden haben: Die durchschnittliche Haushaltsgröße steigt von heute 2,4 Personen auf 3,0 Personen in 2017 (Abbildung 89). Wenn zusätzlich in den nächsten Jahren der Familienzuzug aus den Heimatländern erfolgreich ist, werden weitere +72 Personen zuziehen. Unterstellt man allerdings, dass gleichzeitig alle Personen aus Balkanstaaten abgeschoben werden (-58 Personen), so ändert sich die Zahl der Flüchtlinge kaum: Statt der heute 288 Familienangehörigen im Rhein-Sieg-Kreis werden es dauerhaft 296, also nur +8 mehr sein (Abbildung 88). Allerdings wächst die durchschnittliche Haushaltsgröße: von heute im Schnitt 2,4 auf 3,7 Personen je

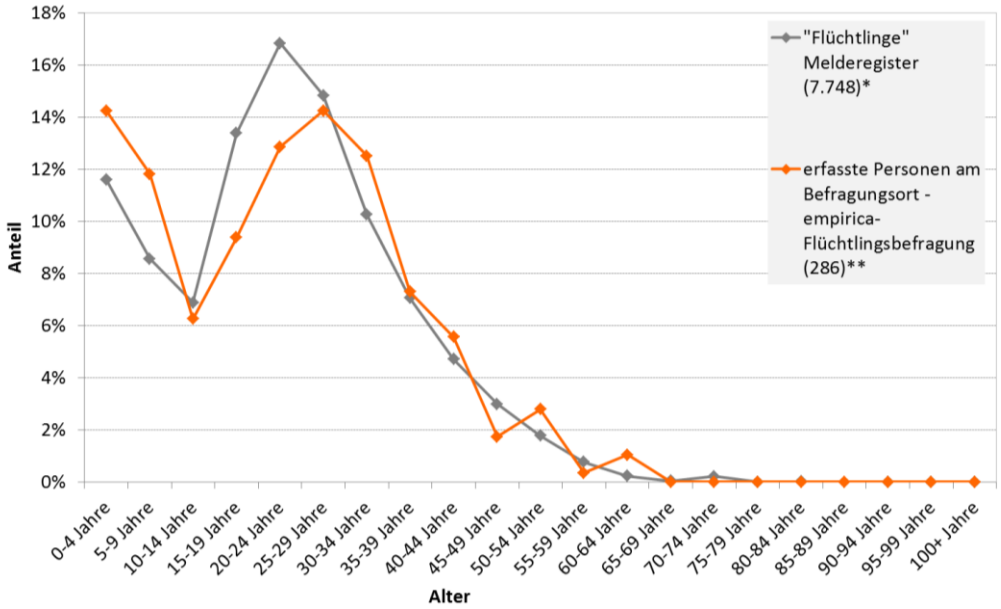
[32] Derzeit scheitern Familienangehörige schon allein daran, bei den offensichtlich überlasteten Deutschen Botschaften vor Ort überhaupt einen Termin zur Visumbeantragung zu bekommen. Es ist mit Wartezeiten von über 12 Monaten zu rechnen.

Haushalt (Abbildung 89), weil sich diese 296 Personen auf nur noch 79 Haushalte verteilen.

2.6.3 Heutige Lebenssituation

Die Altersstruktur der (zufällig, aber nicht repräsentativ) befragten Haushalte und ihrer vor Ort ansässigen Familienmitglieder entspricht ziemlich genau der Altersstruktur der Flüchtlinge im Rhein-Sieg-Kreis insgesamt (Abbildung 90). Damit zeigt die Befragung trotz ihrer geringen Fallzahl (288 erfasste Personen bzw. 3 % der rd. 9.000 Flüchtlingen im Rhein-Sieg-Kreis) eine erstaunliche Aussagekraft. In der Befragung sind lediglich Familien überdurchschnittlich vertreten, so dass der Anteil der 30-34-Jährigen und der Anteil der 0- bis 10-Jährigen hier etwas überpräsentiert ist, während die 20- bis 29-Jährigen etwas unterpräsentiert sind.

Abbildung 90: Altersstruktur der Flüchtlinge im Rhein-Sieg-Kreis



* lt. Melderegister zwischen dem 31.12.2014 und 31.12.2015 neu hinzugekommene Einwohner mit Nationalitäten folgender Länder: Syrien, Irak, Iran, Afghanistan, Afrika, Balkan-Staaten sowie ungeklärt, staatenlos und ohne Angabe. ** vgl. 2. Zeile in Abbildung 88, zu 2 Personen liegen keine Angaben zum Alter/Geburtsjahr vor.
Quelle: empirica-Befragung 2016, Melderegister (Civitec) **empirica**

- **Altersstruktur:** Die Befragung spiegelt die tatsächlichen Begebenheiten gut wider: Die meisten Flüchtlinge sind unter 10 Jahren und zwischen 20 und 30 Jahre alt, während Ältere kaum eine Rolle spielen. Das Durchschnittsalter der am Befragungsort ansässigen 288 Familienmitglieder liegt bei 22,0 Jahren. (Zum Vergleich: Durchschnittsalter der Bevölkerung im Rhein-Sieg-Kreis am 31.12.2014: 44,0 Jahre.)

- **Herkunftsländer**: Knapp 40 % der befragten Haushalte stammen aus Syrien, etwa ein Drittel (34 %) aus der Ländergruppe Pakistan, Iran, Irak, Afghanistan (PIIA-Staaten) und jeweils 12 % aus den Balkanstaaten und afrikanischen Staaten (Abbildung 89). Flüchtlinge aus anderen Teilen der Welt spielen praktisch keine Rolle (3 %).

- **Aufenthaltsstatus**: Erst ein Viertel der befragten Haushalte weiß, ob sie bleiben dürfen (Abbildung 91): 13 % der Befragten sind bereits anerkannt (vor allem Syrer), 9 % sind geduldet (vor allem Bürger aus Balkanstaaten), 1 % ist ausreisepflichtig (vor allem Bürger aus Afrika). Über die Hälfte der Befragten (53 %) wurde von der Ausländerbehörde erfasst, 14 % noch nicht mal das (nur Easy-Registrierung). Damit warten immer noch drei Viertel der befragten Haushalte (76 %) auf einen Interviewtermin beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF).

- **Derzeitige Wohnsituation**: Obwohl erst 13 % der befragten Haushalte anerkannt sind, leben immerhin 28 % der befragten Haushalte bereits in einer eigenen Wohnung (Abbildung 92). Das heißt, für mindestens 15 % der befragten Haushalte wird vom Sozialamt (das für nicht anerkannte Flüchtlinge zuständig ist) bereits eine eigene abgeschlossene Wohnung finanziert.

- **Haushaltsgrößen:** Die Haushaltsgrößen am Befragungsort sind bei den Haushalten aus den *Balkanländern* am größten (Abbildung 89): Im Schnitt besteht jeder dieser Haushalte aus 4,1 Personen und wird sich auch durch den gewünschten Zuzug weiterer Familienangehöriger kaum verändern (4,3 Personen). Offensichtlich sind viele Flüchtlinge aus den Balkanstaaten schon als komplette Familie ins Land gekommen (Abbildung 93). In den befragten *syrischen* Haushalten hingegen leben im Schnitt nur 1,7 Personen hier vor Ort. Rechnet man alle Familienmitglieder hinzu, die (noch) außerhalb des Rhein-Sieg-Kreises wohnen, so verdoppelt sich ihre Haushaltsgröße fast (3,1 Personen).[33] Mit anderen Worten: Jeder syrische Haushalt hat im Schnitt noch 1,4 Familienmitglieder, mit denen er noch nicht wieder zusammenwohnt. Die befragten Haushalte aus der Ländergruppe Pakistan, Iran, Irak, Afghanistan (PIIA) und aus Afrika sind im Schnitt mit mehr Familienangehörigen geflüchtet (2,5 bzw. 2,3 Personen je Haushalt wohnen bereits am Befragungsort).

- **Familiensituation:** Zwar ist deutlich mehr als die Hälfte (58 %) der befragten 120 Flüchtlinge verheiratet, jedoch leben nur 38 % als Familie[34] in Deutschland (Abbildung 93). Weitere 8 % sind in Deutschland (zunächst) alleinerziehend. D. h. viele junge Menschen sind zunächst alleine nach Deutschland gereist in der Hoffnung, ihre Familie nachholen zu können. Dementsprechend hat für sie die Familienzusammenführung bei ihren Zukunftsplänen oberste Priorität. Unter den allein reisenden Personen sind auch viele junge Frauen. Allein von den in der Befragung erfassten, bereits

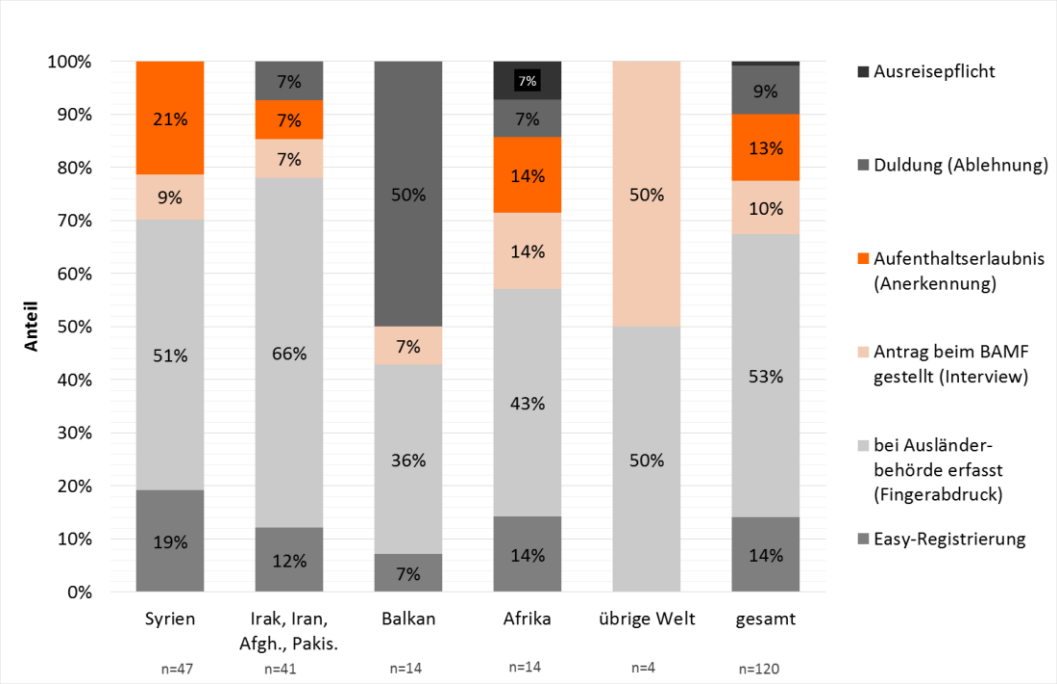
---

33 In den Gesprächen wird deutlich, dass syrische Familien häufig sogar noch größer sind (vier und mehr Kinder). Im Rhein-Sieg-Kreis leben aber derzeit vor allem sehr junge Flüchtlinge, die ihre Familienbildung noch nicht abgeschlossen haben (vgl. Abbildung 90). Für die Prognose bedeutet das: Falls sie ihr syrisches Familienbildungsverhalten in Deutschland beibehalten, wird ihre Geburtenrate höher sein als die von deutschen Haushalten. Bis 2030 wird sich dies aber allenfalls auf die Haushaltsgröße, aber noch nicht auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Denn diese Kinder werden bis dahin noch mit ihre Eltern zusammenwohnen.

34 Paare ohne Kinder wurden nicht angetroffen. Ältere Paare sind im Heimatland geblieben, jüngere Paare bekommen sehr früh Kinder.

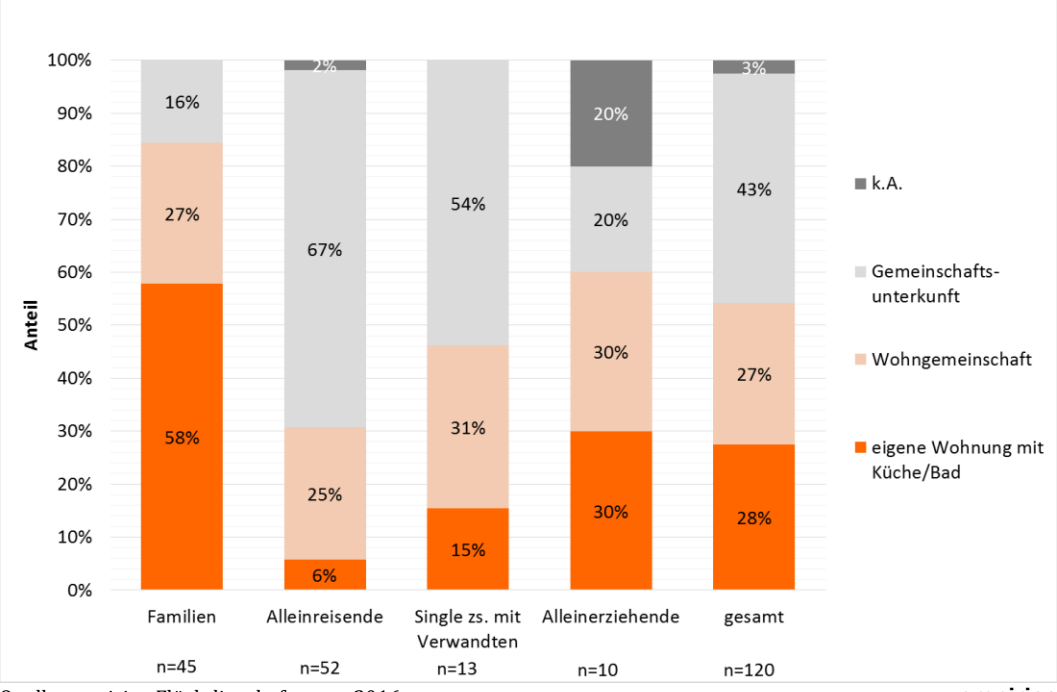
im Rhein-Sieg-Kreis ansässigen Frauen waren mindestens 11 zum Zeitpunkt der Befragung schwanger.

Abbildung 91: Aufenthaltsstatus der befragten Flüchtlinge; empirica-Flüchtlingsbefragung, Juni 2016



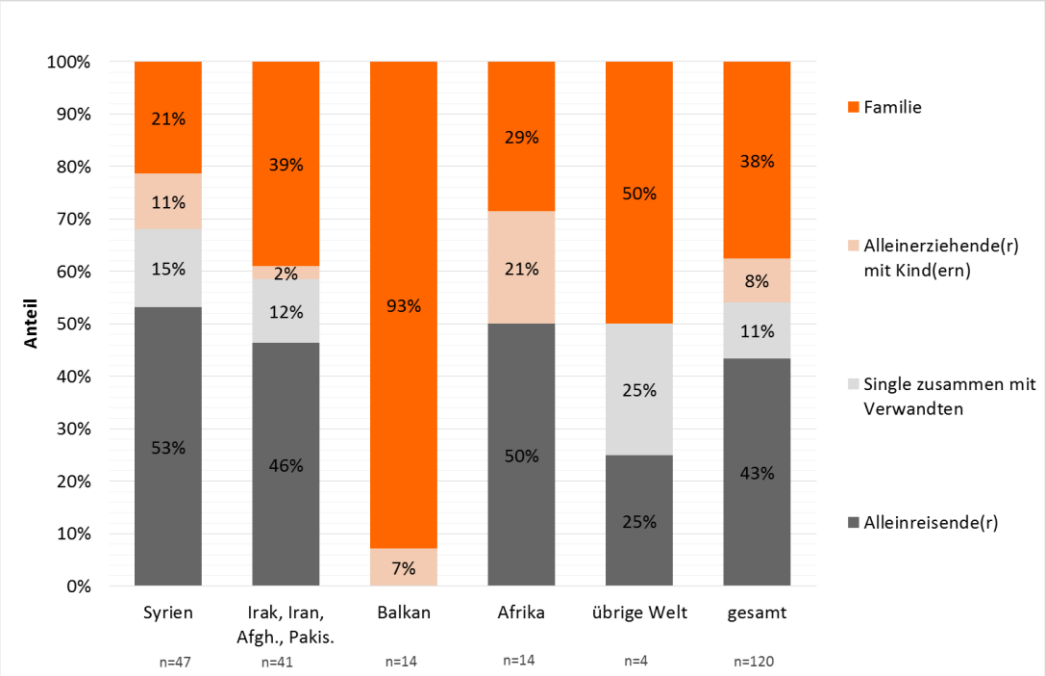
Quelle: empirica-Flüchtlingsbefragung 2016 **empirica**

Abbildung 92: Wohnform nach Familienzusammensetzung; empirica-Flüchtlingsbefragung, Juni 2016



Quelle: empirica-Flüchtlingsbefragung 2016 **empirica**

Abbildung 93: Familienzusammensetzung vor Ort*
empirica-Flüchtlingsbefragung, Juni 2016



* ohne Familienangehörige außerhalb des Rhein-Sieg-Kreises
Quelle: empirica-Flüchtlingsbefragung 2016 **empirica**

2.6.4 Zukünftige Wohnungsnachfrage

Durch die bisherige Praxis der Zuweisung von Teilfamilien auf die Kommunen, auch von solchen ohne Bleibeperspektive, ist die Flüchtlingsverteilung in Deutschland derzeit sehr vielschichtig und kleinteilig. Sobald über die Zukunft der Flüchtlinge entschieden ist (Anerkennung oder Abschiebung), ist mit einer Umzugswelle zu rechnen, in der sich Familien neu sortieren: Einige werden Deutschland verlassen müssen, andere werden als Familien – auch als Großfamilien in mehreren Wohnungen – an einen gemeinsamen Wohnort zusammenziehen wollen.

- **Bleibewunsch:** Die befragten Haushalte aus den *Balkanstaaten* und aus *Afrika* wollen fast alle dauerhaft im Rhein-Sieg-Kreis wohnen bleiben (100 % bzw. 93 %). Bei den *syrischen* Haushalte und den Haushalten aus der *Ländergruppe* Pakistan, Iran, Irak, Afghanistan (PIIA) ist das anders (Abbildung 89): Von ihnen möchte über ein Viertel *nicht* dauerhaft im Rhein-Sieg-Kreis wohnen (nur 72 % bzw. 71 % wollen bleiben). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass Teile ihrer (Groß-)Familie unabhängig voneinander nach Deutschland geflohen sind und unterschiedlichen Kommunen zugewiesen wurden. Sobald sie freizügig sind, wünschen sie, in der Nähe ihrer Verwandten zu ziehen.

- **Wohnortwünsche:** Fast alle befragten Flüchtlingshaushalte planen für immer in Deutschland zu bleiben. Gut die Hälfte der befragten Haushalte ist sicher, dass sie dauerhaft am derzeitigen Wohnort bzw. an einem anderen Ort im Rhein-Sieg-Kreis wohnen wollen (44 % bzw. 13 %, Abbildung 94 und Abbildung 95), da sie hier Kontakte geknüpft haben und sich auskennen. Dies

gilt insbesondere für die städtischeren Gemeinden Siegburg, Hennef und Rheinbach. Im ländlichen Ruppichteroth hingegen möchte die Mehrzahl der Befragten wegziehen, sobald sie anerkannt sind. Hauptgrund ist die unzureichende öffentliche Verkehrsanbindung (kein Bahnhof, Busse fahren in den Randzeiten nicht oder sehr selten). So lässt sich jedenfalls das Befragungsergebnis interpretieren, dass Flüchtlinge in Siegburg und Hennef – und abgeschwächt auch in Rheinbach – ihre Familien in den Rhein-Sieg-Kreis holen wollen, während solche in Ruppichteroth eher in eine andere Kommune des Rhein-Sieg-Kreises oder zu Familienangehörigen außerhalb des Kreises ziehen wollen (Abbildung 95). Hinzukommen die von vielen Flüchtlingen subjektiv empfundenen schlechteren Arbeitsperspektiven, weshalb sie Mittel- oder Großstädte bevorzugen. Teilweise möchten sie nur zentraler im Rhein-Sieg-Kreis wohnen (z. B. von Ruppichteroth nach Siegburg), teilweise erwägen sie in eine ganz andere Region zu ziehen. - Grundsätzlich sind allein reisende junge Männer eher umzugsbereit als Familien. Erstere möchten vor allem dorthin ziehen, wo es Arbeitsplätze und Universitäten gibt oder wo andere Verwandte wohnen. Familien hingegen möchten häufig bleiben, da ihre Kinder Kitas oder Schulen besuchen und sie darüber und über ehrenamtliche Flüchtlingsnetzwerke oft bereits gut in die Gesellschaft eingebunden sind. Diese sozialen Netzwerke sind meist der Hauptgrund im derzeitigen Wohnort zu bleiben. In Siegburg und Hennef wurde zudem auch die Stadt öfters positiv erwähnt. In Rheinbach hingegen spricht aus Sicht der Flüchtlinge nichts gegen die Gemeinde, aber sie wurde auch nicht positiv als Bleibegrund angeführt.

- **Attraktivität des heutigen Wohnorts für die Restfamilie:** Auffallend ist, dass viele Befragte insbesondere in Siegburg berichten, dass Verwandte, die derzeit in anderen Gemeinden in Deutschland wohnen, planen nach Siegburg umzuziehen (in Ruppichteroth hingegen wurde dies nicht erwähnt). Hinzu kommt der Familiennachzug aus der Heimat – sowohl offiziell durch Familienzusammenführung als auch inoffizielle Versuche. Diese zukünftigen oder teilweise bereits sich unterwegs befindenden Flüchtlinge möchten dorthin ziehen, wo bereits Familienangehörige leben. Hinzu kommen die in Deutschland demnächst geborenen Kinder (mindestens 11 erfasste Frauen sind derzeit schwanger).

- **Familiennachzug:** Bei den *syrischen* Befragten, die im Rhein-Sieg-Kreis bleiben wollen, handelt es sich häufig um von ihren Familien getrennt lebende Einzelpersonen (derzeitige Haushaltsgröße 1,7; vgl. Abbildung 89). Wenn die 72 % der befragten syrischen Haushalte, die hier bleiben wollen, ihre Familienangehörigen nachziehen lassen können, steigt ihre Haushaltsgröße auf 3,9 Personen. Die Befragten aus der Ländergruppe Pakistan, Iran, Irak, Afghanistan (PIIA), die im Rhein-Sieg-Kreis bleiben wollen, leben heute schon in größeren Haushalten (2,9 Personen) und werden nach erfolgreichen Familiennachzug ähnlich große Haushalte haben (4,0 Personen). Die befragten Haushalte aus Afrika sind kleiner und seltener als Teilfamilie geflüchtet: Die Haushaltsgröße der Befragten aus Afrika, die dauerhaft im

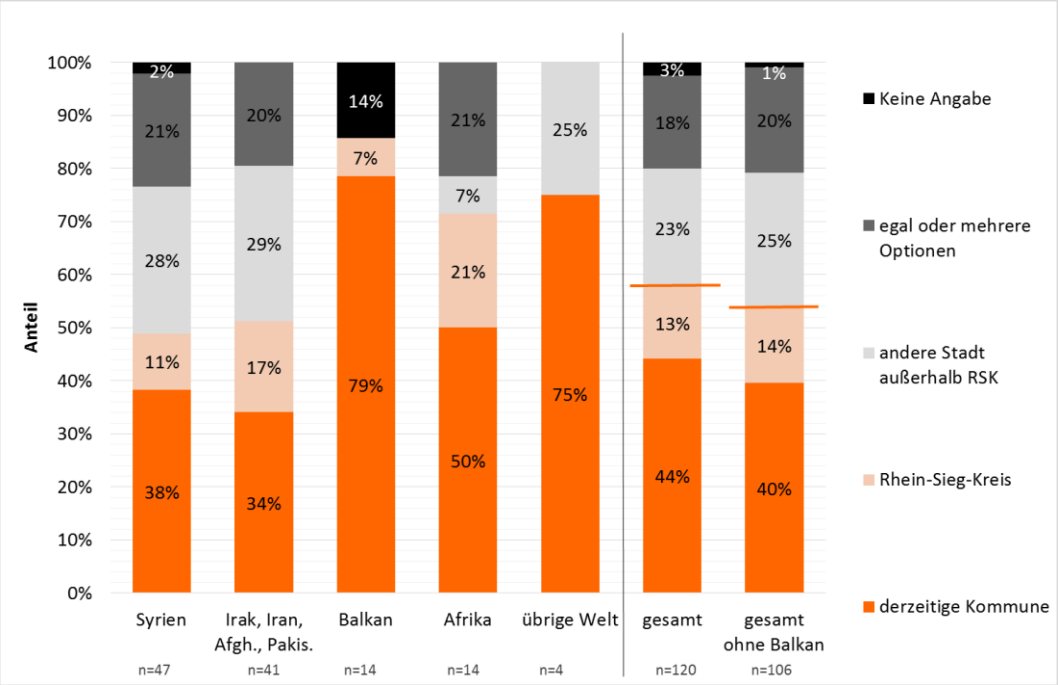
Rhein-Sieg-Kreis bleiben wollen, würde durch Familiennachzug von 2,1 auf 2,9 Personen steigen.

- **Wohnungsnachfrage in 2020:** Die heute im Rhein-Sieg-Kreis lebenden Flüchtlingshaushalte, die ggf. dauerhaft bleiben, wohnen größtenteils noch in Gemeinschaftsunterkünften und Wohngemeinschaften (Abbildung 92). Ein Teil von ihnen ist bereits in Wohnungen untergebracht. In den Prognoserechnungen wird die Zunahme der Wohnungsnachfrage zwischen Ende 2014 und Ende 2020 berechnet. Dafür ist entscheidend, wie viele Flüchtlingshaushalte, die Ende 2014 noch keine eigene Wohnung bewohnten, in 2020 im Rhein-Sieg-Kreis leben und bis dahin zusätzlich eine Wohnung brauchen.

- **Art der gesuchten Wohnung:** Von den Haushalten, die dauerhaft bleiben wollen und dazu Angaben gemacht haben, fragen die meisten (41 %) 2-Zimmer-Wohnungen nach. Alleinreisende und Singles, die mit anderen Verwandten geflohen sind, sind häufig auch mit einer 1-Zimmer-Wohnung zufrieden (26 % bzw. 50 %). Familien hingegen wünschen i. d. R. eine 3- (59 %) oder 4-Zimmer-Wohnung (16 %). Falls es nicht ausreichend separate Wohnungen geben sollte, ist jeder fünfte Befragte (i. d. R. handelt es sich um allein reisende junge Männer) bereit in eine Wohngemeinschaft (WG) zu ziehen. Weitere Ansprüche an die zukünftige Wohnung hat kaum ein befragter Flüchtling. Die Ausstattung, das Umfeld und die genaue Lage (innerstädtisch oder Stadtrand) sind für sie nicht wesentlich. Nur eine gute ÖPNV-Anbindung wird häufiger gewünscht.

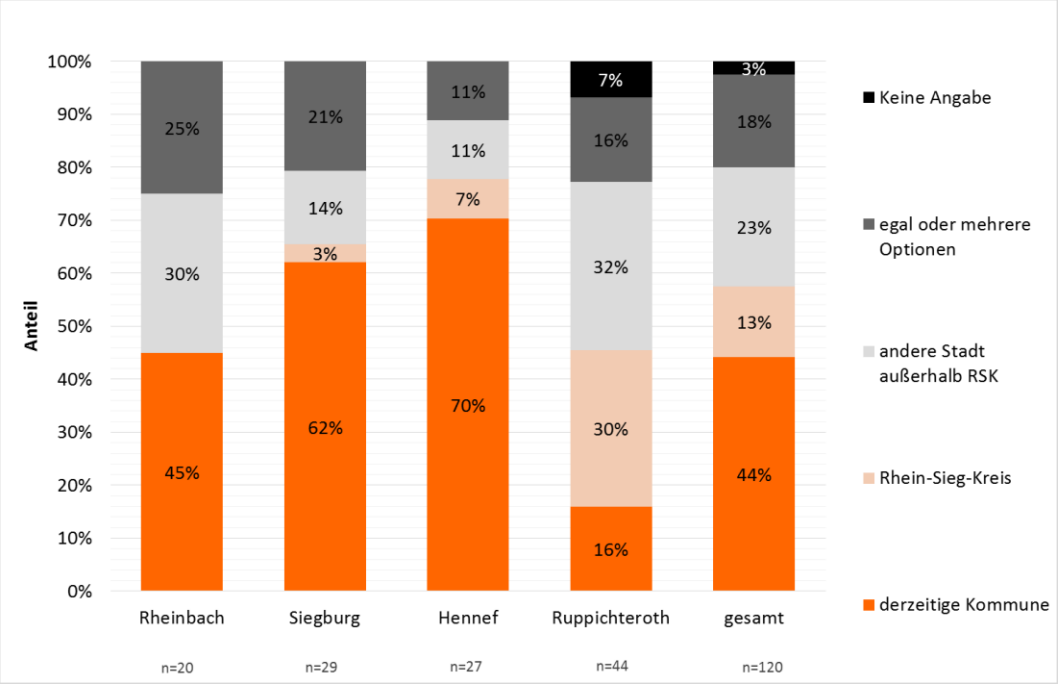
Hinweis: Die Ergebnisse der Befragung dürfen nicht verallgemeinert oder hochgerechnet werden. Es handelt sich nur um eine Sammlung von Aussagen von zufällig Befragten. Sie bilden aber echte Familiensituationen ab, die in ihrer Vielfältigkeit aussagekräftig und damit besser als reine *Vermutungen* sind. Ob wirklich alle Flüchtlinge aus Balkanstaaten abgeschoben werden und ob der Familiennachzug aus den Heimatländern wie hier unterstellt wirklich gelingt, ist ungewiss. Die zukünftige Entwicklung ist z.T. auch staatlich gesteuert: Zukünftige politische Entscheidungen beeinflussen das Ausmaß der weiteren Flüchtlingszuweisungen in die Kommunen, der Abschiebungen, der Visabearbeitungen zum Familiennachzug und ggf. auch der Wohnortzuweisungen nach Anerkennung. Diese Unsicherheiten werden in den **Szenarien** beispielhaft über einen Trend und zwei Extremwerte abgebildet: Im *Basisszenario* sowie im *Trendszenario* kommen zu den Flüchtlingshaushalten, die in 2015 gekommen sind, keine weiteren mehr hinzu. Im *Maximum-Szenario wird ein dauerhafter weiterer Flüchtlingsstrom"* unterstellt, weil jährlich zusätzlich weitere Flüchtlingshaushalte dem Rhein-Sieg-Kreis zugewiesen werden, wenn auch in nachlassendem Umfang. Im *Minimumszenario* wird umgekehrt sogar ein verstärkter Wiederfortzug unterstellt (z. B. durch Abschiebung von Flüchtlingen oder Fortzug andere Einwohner des Rhein-Sieg-Kreises).

Abbildung 94: Wohnortwünsche nach Nationalitäten, empirica-Flüchtlingsbefragung, Juni 2016



Quelle: empirica-Flüchtlingsbefragung 2016 **empirica**

Abbildung 95: Wohnortwünsche nach derzeitigem Wohnort, empirica-Flüchtlingsbefragung, Juni 2016



Quelle: empirica-Flüchtlingsbefragung 2016 **empirica**

2.6.5 FAZIT: Annahmen über die Wohnungsnachfrage der Flüchtlinge

In den kommenden Jahren, wenn mehr und mehr Asylsuchende aus Syrien, Pakistan, Iran, Irak, Afghanistan anerkannt sind, ist mit einer größeren Umzugswelle zu rechnen. In den nachfolgenden Szenarien wird unterstellt, dass die Umzugswelle der – in 2015 ungeordnet angekommenen – Flüchtlinge bis 2020 abgeschlossen ist und die Fortzugs- und Familiennachzugswünsche umgesetzt sind. An welchen Orten die Familien sich dauerhaft wieder zusammenfinden werden, hängt dabei von den Bedingungen vor Ort ab: Wohnorte, an denen sie Wohnung, Arbeit und Betreuung finden, ohne sich gleichzeitig (mangels Auto) abgeschnitten zu fühlen, erscheinen nach den Aussagen der Befragten derzeit attraktiver als andere. Zudem wird in den Szenarien unterstellt, dass alle Flüchtlinge aus Balkanstaaten den Rhein-Sieg-Kreis bis 2020 wieder verlassen haben. Die Folgerungen aus der Flüchtlingsbefragung für die Annahmen im Basisszenario sind:

- Syrer
  - Zahl der in 2015 gekommenen Flüchtlinge wird sich bis 2020 (trotz Fortzug einiger Haushalte) durch Familiennachzug noch verdoppeln.
  - Verbleibende Haushalte haben im Schnitt 4 Personen.
- PIIA
  - Zahl der in 2015 gekommenen Flüchtlinge wird durch Fort- und Zuzüge bis 2020 etwa gleich bleiben.
  - Verbleibende Haushalte haben im Schnitt 4 Personen.
- Balkanstaaten
  - Die in 2015 gekommenen Flüchtlinge werden bis 2020 Deutschland wieder verlassen (Abschiebung).
- Afrika und übrige Welt
  - Zahl der in 2015 gekommenen Flüchtlinge wird durch Fort- und Zuzüge bis 2020 etwa gleich bleiben.
  - Verbleibende Haushalte haben im Schnitt 3 Personen.
- Jeder in 2020 noch ansässige Flüchtlingshaushalt fragt genau eine Wohnung nach.[35] Das heißt, er erhöht die Wohnungsnachfrage gegenüber 2014 um 1.

Im **Basisszenario** wird unterstellt, dass nach 2015 keine neuen Flüchtlingshaushalte mehr in den Rhein-Sieg-Kreis kommen, sondern nur noch Familienangehörige bereits hier wohnender Familien). Im **Maximalszenario** wird darüber hinaus ein weiterer Flüchtlingsstrom unterstellt. Dabei wird angenommen, dass jedes Jahr weitere Flüchtlinge aus den Staaten Syrien, PIIA und Afrika kommen, dies allerdings mit nachlassender Intensität: Im Zeitraum 2016-2020 kommen jährlich noch halb so viele wie 2015, im Zeitraum 2021-2025 jährlich nur noch halb so viele wie im Zeitraum davor und auch im Zeitraum 2026-2030 jährlich nur noch halb so viele wie im Zeitraum davor. Zudem wird angenommen, dass keine weiteren Bürger aus den

[35] Der Wunsch nach Familiennachzug umfasst auch Angehörige einer Großfamilie, die in eine *eigene* Wohnung ziehen wollen (z. B. Brüder mit ihren Familien). Dies würde die Wohnungsnachfrage um mehr als 1 erhöhen. Allerdings wird es umgekehrt auch Wohngemeinschaften unter Flüchtlingen geben, so dass die Wohnungsnachfrage teilweise auch kleiner 1 sein wird. Daher wird unterstellt, dass jeder Flüchtlingshaushalt, der 2020 noch im Rhein-Sieg-Kreis ist, im Mittel genau eine Wohnung nachfragt.

Balkanstaaten kommen, da nach aktueller Praxis nur noch Flüchtlinge mit Bleibeperspektive auf die Kommunen verteilt werden. Implizit wird dabei unterstellt, dass sich die Zuweisungen der übrigen Nationen und Altersgruppen wie bisher auf die einzelnen Gemeinden bzw. Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis verteilen.

3. Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030

Als Grundlage für die nachfolgenden Modellrechnungen dient die jüngste Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des IT.NRW für den Rhein-Sieg-Kreis mit Basisjahr 2014. Sie berücksichtigt allerdings noch nicht den Flüchtlingszustrom in 2015.[36] Daher wird die Flüchtlingszuwanderung 2015 noch einmalig hinzugerechnet („**Basisszenario**"). Zum Einfluss der Flüchtlinge gibt es inzwischen erste bundes- und landesweite Modellrechnungen.[37] Die hier vorliegenden Modellrechnungen zum Rhein-Sieg-Kreis basieren auf besonders aktuellen, kleinräumigen und spezifischen Einwohnerdaten des Melderegisters (u. a. mit Alter, Wohnort und Nationalität). Damit sind inhaltlich und räumlich differenziertere Aussagen zur Bevölkerungs- und Neubaunachfrageentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis möglich. Nachfolgende Modellrechnungen enthalten zudem die Ergebnisse einer der ersten qualitativen Flüchtlingsbefragungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage von Flüchtlingen. Die sind damit deutlich differenzierter als bisherige Abschätzungen mit pauschal gesetzten Durchschnittswerten. Dennoch bleiben die Ergebnisse natürlich mit Unsicherheiten behaften. Die Darstellung verschiedener Szenarien soll die große Bandbreite verdeutlichen, in der die zukünftige Entwicklung ablaufen kann. Die Auswirkungen bestimmter Effekte auf die einzelnen Teilräume werden unterschiedlich sein, so dass sich für jeden Teilraum eine unterschiedlich große Bandbreite der zukünftigen Neubaunachfrage ergibt.

3.1 Die Annahmen im Überblick

Jede Modellrechnung ist nur so realistisch wie die Annahmen, die ihr zugrunde liegen. Bei den nachfolgenden Ergebnisse handelt es um „Wenn-Dann-Aussagen": Nur wenn die Annahmen tatsächlich eintreten, wird es zu diesem Ergebnis kommen. Insofern ist eine kritische Würdigung der Annahmen Grundvoraussetzung dafür, Prognoseergebnisse richtige einordnen zu können. Zur besseren Lesbarkeit werden die wichtigsten Annahmen im Folgenden in Stichworten formuliert.

3.1.1 Grundannahmen

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)

---

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

37 Zum Beispiel *NRW-Bank in Zusammenarbeit mit dem Bauministerium,* Zusätzliche Nachfrage an Wohnungsneubau und Wohnbauland infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen; *NRW-Bank,* Prognosen und Modellrechnungen zu Wohnungsnachfrage und –bedarf; Aktuelle Ergebnissee, methodische Ansätze und der Faktor Flüchtlingszuzug, *BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030:* Ergebnisse für NRW und vorläufige Szenarienberechnungen „Flüchtlinge", jeweils Dezember 2015.

- Ansonsten Fortschreibung der bisherigen altersspezifischen Geburts- und Sterbequoten des Rhein-Sieg-Kreises (wie 2011 bis 2014);
- Anwendung auf die jeweils errechnete Altersstruktur in den Jahren 2015, 2020 und 2025 eines jeden Teilraums

Bruttoabwanderung aus den Teilräumen:

- Jeweils konstante altersspezifische Abwanderungsrate (wie 2011 bis 2014) nach Bonn, nach Köln, in die Umlandkreise, in andere Regionen Deutschlands, ins Ausland und in die anderen drei Teilräume.
  (Beispiel: Wenn aus dem Zentralen Kreisgebiet zwischen 2011 und 2014 im Schnitt 5 % aller 18-25-jährigen nach Köln fortgezogen sind, dann werden das 2016-2020 auch 5 % der heutigen 18-25-jährigen tun.)

Bruttozuwanderung in die Teilräume (aus Bonn, Köln, Umlandkreisen, überregional, aus dem Ausland und aus den anderen drei Teilräumen):

- Gesamtzahl so gesetzt, dass im hypothetischen „Basisszenario ohne Flüchtlinge“ der Einwohnerzuwachs dem der IT.NRW-Einwohnerprognose (Basisjahr 2014) entspricht. (Dies bedeutet konkret: alle fünf Jahre eine Bruttozuwanderung von +137.000 in den Rhein-Sieg-Kreis).
- Zuordnung der zusätzlich Zuwandernden auf Nationalitäten gemäß Bevölkerungsanteil zum 31.12.2010.
- Altersstruktur und Verteilung auf die Teilräume wie Bruttozuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis zwischen 2011 bis 2014.

3.1.2 Annahmen an die Einzeleffekte: Trendszenario und Bandbreite

Die nachfolgenden Modellrechnungen basieren auf Einzeleffekten, die einzeln oder kombiniert eintreten können (Szenarien). Zur Plausibilisierung der Ergebnisse – und sozusagen aus didaktischen Gründen – wird auch dargestellt, was passiert wäre, wenn in 2015 *keine* Flüchtlinge gekommen wären, sondern sich stattdessen einfach die Entwicklung bis 2014 fortgesetzt hätte. Auch dann wäre der Rhein-Sieg-Kreis weiter gewachsen. Daher wird im **Basisszenario** eine *reine Fortschreibung* der bisherigen Entwicklung (einmal ohne und einmal mit dem Flüchtlingszustrom von 2015) berechnet. Wahrscheinlicher aber ist das **Trendszenario** (sich weiter verstärkendes **Überschwappen** aus Bonn und Köln), das um ein oberes und ein unteres Ende einer **Bandbreite** ergänzt wird.

- Das **Basisszenario** unterstellt eine Fortschreibung der bisherigen Entwicklung, wobei der Flüchtlingszustrom in 2015 zunächst ausgeblendet wird („Basisszenario ohne Flüchtlinge“), dann aber einmalig wieder hinzugerechnet wird („Basisszenario“).

    - **„Basisszenario ohne Flüchtlinge**“ (hypothetisch): Die Flüchtlingszuwanderung in 2015 war ökonomisch gesprochen ein exogener Schock, d. h. die Entwicklung kam unbeeinflussbar von außen. Eine hypothetische Entwicklung ohne diesen Schock wird durch ein

„Wenn - keine - Flüchtlinge - gekommen - wären"- Szenario dargestellt. Dies zeigt, wie sich die Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis bei einer fortgesetzten Trendentwicklung der Jahre 2011 bis 2014 entwickelt hätte, selbst wenn keine Flüchtlinge gekommen wären. Dieses „Basisszenario ohne Flüchtlinge" ist in seinen Annahmen zur Einwohnerentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis auf die IT.NRW-Prognose (Basisjahr 2014) kalibriert. Es handelt sich aber um ein hypothetisches Szenario, weil die 2015 gekommenen Flüchtlinge ignoriert werden.

- Das „**Basisszenario" setzt den Status Quo fort:** Es berücksichtigt die in 2015 gekommenen Flüchtlinge, lässt diese altern und Familien gründen, und unterstellt für sie im Jahr 2020 die gleiche altersspezifische Wohnungsnachfrage wie bei der übrigen Bevölkerung.[38] Dabei wird unterstellt, dass die Umzugswelle der in 2015 gekommenen Flüchtlinge noch nicht abgeschlossen ist: Das Basisszenario geht davon aus, dass bis 2020 (1) alle Flüchtlinge aus Balkanstaaten abgeschoben werden, (2) einige Flüchtlinge freiwillig fortziehen (auch in andere Regionen Deutschlands) und (3) einige der Flüchtlinge, die im Rhein-Sieg-Kreis bleiben, noch Familienangehörige aus anderen Teilen Deutschlands oder dem Heimatland nachholen. Dazu werden basierend auf den Ergebnissen der Flüchtlingsbefragung länderspezifisch unterschiedliche Annahmen gesetzt (vgl. Kap. 2.6.5). Wichtig: Im Basisszenario wird unterstellt, dass *keine neuen Flüchtlingshaushalte* in den Rhein-Sieg-Kreis ziehen.

- Das **„Trendszenario"** berücksichtigt aber auch *bereits absehbare neue Trends*: Es ist absehbar, dass sich die Überschwappeffekte aus Bonn und Köln in den Rhein-Sieg-Kreis und vom Zentralen Kreisgebiet ins Westliche und Östliche Kreisgebiet noch weiter verstärken werden. Denn beide Großstädte wachsen weiter, haben immer weniger Flächen zur Verfügung und werden immer teurer. Die Wohnungsnachfrage „schwappt" geradezu über die Stadtgrenzen hinaus. Gleichzeitig wächst der Rhein-Sieg-Kreis auch aus sich selbst heraus, so dass die Wohnungsnachfrage nicht nur wie im Status Quo weiter wächst (vgl. Basisszenario), sondern in den nächsten Jahren überproportional steigen wird: Es zeichnet sich bereits ab, dass sich in den nächsten Jahren im Rhein-Sieg-Kreis mehrere Wachstumstrends überschneiden werden (Trendszenario). Damit ist das Trendszenario aus heutiger Sicht das wahrscheinlichste Szenario und stellt gewissermaßen einen „mittleren Pfad" der wahrscheinlichen Entwicklung dar. Die konkreten Annahmen zur Darstellung des *zunehmenden Überschwappeffekts aus Köln und Bonn* sind:

[38] Nicht berücksichtigt ist zunächst, dass sie möglicherweise über längere Zeit nur über ein geringeres Wohnbudget verfügen als der Durchschnitt der übrigen Bevölkerung und dass sie aufgrund ihrer höheren Kinderzahl tendenziell größere Wohnungen bzw. häufiger Häuser nachfragen als üblich.

- Die Zuwanderung aus Köln und Bonn der 30- bis 50-Jährigen und deren Kindern nimmt zu. Analog zur bisherigen Entwicklung profitiert davon der erste Ring (Zentrales Kreisgebiet) und abgeschwächt auch der zweite Ring (Westliches und Östliches Kreisgebiet), nicht aber das Ländliche Kreisgebiet.[39]

- Die Abwanderung der 18- bis 25-Jährigen nach Köln und Bonn nimmt ab. Hintergrund: Durch die steigenden Wohnkosten lohnt es sich eher bei den Eltern im Rhein-Sieg-Kreis wohnen zu bleiben oder eine eigene Wohnung im Rhein-Sieg-Kreis zu beziehen und dann zu pendeln.[40] Das Ländliche Kreisgebiet ist davon nicht betroffen, da von hier die Pendlerentfernungen nach Bonn und Köln zu hoch sind.

- Der Überschwappeffekt verstärkt sich noch bis 2030 (1,5facher Wert im Zeitraum 2020-2025 und 2facher Wert im Zeitraum 2025-2030).

- Punktgenaue Prognosen werden niemals exakt eintreten. Zielführender ist es daher, **Bandbreiten** darzustellen, um etwas stärkere und etwas schwächere Entwicklungen gleich „mitzudenken". Angesichts aller Unsicherheiten, mit denen man bei Zukunftsbetrachtungen konfrontiert wird, ist es durchaus pragmatisch und effizient, sich auf mehrere mögliche Entwicklungspfade vorzubereiten. Gleichzeitig zeigt die *Breite* des skizzierten Pfades auf, *wie groß* die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung ist, und schützt damit vor Scheingenauigkeit. Im Laufe der nächsten Jahre wird sich zeigen, auf welchem Pfad man sich tatsächlich befindet, so dass die Wohnungspolitik zeitnah angepasst werden kann. Eine enge Wohnungsmarktbeobachtung für die nächsten Jahre drängt sich geradezu auf und lenkt das Augenmerk auf die Dinge, die heute noch nicht absehbar sind.

  - Die **obere Ende der Bandbreite (Maximalszenario)** der Entwicklung unterstellt, dass es darüber hinaus zu weiteren exogenen Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis kommt, z. B. durch die Zuweisung von Flüchtlingen auch noch über das Jahr 2015 hinaus. Dieses Bevölkerungswachstum kommt dann *zusätzlich* zum Basisszenario (das die Flüchtlinge in 2015 berücksichtigt) *und* zum Trendszenario (das die wachsenden Überschwappeffekte miteinrechnet) auf den Rhein-Sieg-Kreis zu. Für den Effekt „*noch mehr Zuwanderung*" wird konkret folgendes unterstellt: Angenommen wird ein anhaltender, aber abnehmender Flüchtlingszustrom in den Rhein-Sieg-Kreis: In den Jahren 2016-2020 kommen aus den „Flüchtlingsländern" (ohne Balkan) noch einmal halb so viele Flüchtlinge p.a. wie in 2015, 2021-

[39] Dazu: Bruttozuwanderung der 30- bis 50-Jährigen aus Köln und Bonn jährlich je Teilraum um halben Saldo aus 2011-2014 erhöht (Vgl. Abbildung 53 ff. , Seite 47 ff.: Westliches Kreisgebiet: +65 p.a., Zentrales Kreisgebiet: +470 p.a., Östliches Kreisgebiet: +75 p.a.). Zusätzlich wird unterstellt, dass jeweils zwei Personen ein Kind mitbringen.

[40] Dazu: Nachlassende Abwanderung der 18- bis 25-Jährigen nach Bonn und Köln, modelliert als zusätzliche Bruttozuwanderung, und zwar jährlich je Teilraum um halben Saldo aus 2011-2014 erhöht (Vgl. Abbildung 53 ff., Seite 47 ff.: Westliches Kreisgebiet: +60 p.a., Zentrales Kreisgebiet: +190 p.a., Östliches Kreisgebiet: +70 p.a.).

2025 zusätzlich noch einmal ein Viertel und 2026-2030 zusätzlich noch einmal ein Achtel so viele Flüchtlinge p.a. wie in 2015 (vgl. Abbildung 59 ff., Seite 51 ff.).[41]

- Das **untere Ende der Bandbreite (Minimalszenario)** unterstellt das Gegenteil: Es ist auch möglich, dass es doch nicht zu dem verstärkten Überschwappen kommt und dass sich die überregionale Zuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis in Zukunft abschwächt. Ob dies dadurch geschieht, dass junge Menschen in Zukunft andere deutsche Regionen als bisher bevorzugen und erst gar nicht mehr kommen, oder dadurch, dass verstärkte Flüchtlinge abgeschoben werden oder auch freiwillig den Rhein-Sieg-Kreis verlassen, ist für die Wohnungsnachfrageprognose zunächst unerheblich. Im Minimalszenario wird angenommen, dass es doch nicht zu verstärkten Überschwappeffekten kommt (wie im Trendszenario unterstellt) und dass zusätzlich die überregionale Bruttozuwanderung (aus Deutschland und dem Ausland) alle fünf Jahre nur noch +120.000 beträgt (statt der im Basisszenario gesetzten +137.000).

3.1.3 Entwicklung im Rhein-Sieg-Kreis – auch ohne besondere Ereignisse

Zum Verständnis der „normalen" Entwicklung zeigt das „**Basisszenario ohne Flüchtlinge"**, wie sich die Wohnungsnachfrage bei einer Fortsetzung der bisherigen Entwicklung bis 2014 im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030 verändern hätte. Die Entwicklung zeigt, dass die Nettozuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis in den Jahren 2011 bis 2015 nach den Rezensionsjahren wieder auf die Hälfte des Saldos der starken Zuzugsjahre davor 2001-2005 angestiegen ist. Bei altersspezifisch konstantem Verhalten (z. B. an die Abwanderung junger Menschen) und gleichbleibender Bruttozuwanderung wird der Wanderungssaldo in den Rhein-Sieg-Kreis in den nächsten 15 Jahren leicht zunehmen (Abbildung 119 im Anhang). Grund dafür ist die Alterung der Bevölkerung, die auch dazu führt, dass es immer weniger junge Menschen gibt, die zur Ausbildung und zum Studium fortziehen könnten (abnehmende Mobilität einer alternden Gesellschaft). Gleichzeitig nimmt – ebenfalls aufgrund der Alterung – der Sterbeüberschuss zu, so dass trotz des wachsenden Wanderungssaldos der Gesamtzuwachs (Gesamtsaldo) jährlich schwächer wird. Bei einer Fortsetzung dieser Entwicklung würde der RSK - trotz der unterstellten gleichbleibend hohen Bruttozuwanderung in den Kreis - ab 2040 dennoch nicht mehr wachsen und danach sogar schrumpfen. Spätestens wenn die Babyboome-Generation stirbt (was zwischen 2040 und 2060 der Fall sein wird, Abbildung 124), würde die Einwohnerzahl auch im Rhein-Sieg-Kreis deutlich zurückgehen. Bis 2030 aber würde der Rhein-Sieg-Kreis dennoch weiter wachsen und die Neubaunachfrage bliebe positiv (Abbildung 146 f.)

---

41 Dazu: Weitere Zuwanderungen aus Syrien, Irak, Iran, Afghanistan, Afrika und Sonstige (Altersstruktur wie 2015), und zwar ins Westliche Kreisgebiet 2016-2020 490 p.a., 2021-2025 200 p.a., 2026-2030 100 p.a., ins Zentrale Kreisgebiet +2.300, +1000, +500; ins Östliche Kreisgebiet +460, +190, +90 und ins Ländliche Kreisgebiet +520, +210, +110.

3.2 Ergebnisse: Neubaunachfrage im Trendszenario und als Bandbreite

3.2.1 Methodik der Berechnungen

Entscheidend für die Wohnungsnachfrage sind aber nicht die Einwohner, sondern die Haushalte, genauer die wohnungsnachfragenden Haushalte.[42] Wie sich diese in EZFH-Nachfrager und MFH-Nachfrager aufteilen, wird über die Zahl der bewohnten Wohnungen abgeschätzt (Quelle: Zensus 2011). Mit steigender Einwohnerzahl steigt natürlich auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (vgl. parallele Linien in Abbildung 96). Der jährliche Zuwachs an EZFH- bzw. MFH-Nachfragern ergibt genau die jährliche Neubaunachfrage (Anstieg der unteren Linien in Abbildung 96 entspricht Säulenhöhe in Abbildung 97). Zum Vergleich sind die *tatsächlichen* Neubauleistungen der letzten Jahre *mit* abgebildet (Abbildung 97).

Dargestellt ist hier grundsätzlich immer nur der *mengenmäßig* erforderliche Neubau, so dass jedem wohnungsnachfragenden Haushalt eine Wohnung zusteht (demografisch bedingte Neubaunachfrage). Darüber hinaus kann es zu einer weiteren, qualitätsbedingten Neubaunachfrage kommen, wenn freiwerdende Bestände anders als hier unterstellt nicht wiederbezogen werden, sondern Nachfrager Neubauobjekte vorziehen.

3.2.2 Westliches Kreisgebiet

Im Westlichen Kreisgebiet leben Ende 2015 lt. Melderegister **74.830 Personen** (Abbildung 96). Dies entspricht rund 30.900 Haushalten, die eine Wohnung nachfragen. Von diesen wohnen derzeit rd. 21.000 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 9.900 in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Das **Trendszenario** unterstellt ein verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln in den Rhein-Sieg-Kreis. Dieser verstärkte Zuzug schwappt auch in die Gemeinden des zweiten Rings um Bonn und damit auch in das Westliche Kreisgebiet.

- Dadurch kann der Sterbeüberschuss mehr als kompensiert werden, so dass das Westliche Kreisgebiet bis 2030 Einwohner netto hinzugewinnt (Abbildung 121 im Anhang). Da hauptsächlich junge Menschen zuwandern, nimmt damit auch die Zahl der Kinder zu (Abbildung 126 im Anhang).

- Im Jahr 2030 werden damit im Westlichen Kreisgebiet 79.800 Personen leben, die 33.400 Wohnungen nachfragen, davon 22.900 in EFZH und 10.500 in MFH (Abbildung 96). Um diese Nachfrage befrieden zu können, müssten bis 2020 **jährlich 160 WE in EFZH** und **50 WE in MFH** und danach bis 2030 jährlich 100 WE in EFZH und 40 WE in MFH gebaut werden (Abbildung 97).

---

42 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 Haushalten.

- Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies überschlägig einem **jährlichen Bruttobaulandbedarf** von 7 ha bis 2020, der bis 2030 auf 4 ha pro Jahr abnimmt.

In Abhängigkeit, davon, ob die tatsächliche Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis niedriger oder höher ausfällt, ist eine Entwicklung in folgender Bandbreite denkbar (vgl. im Anhang Abbildung 122 f. und Abbildung 130 ff.):

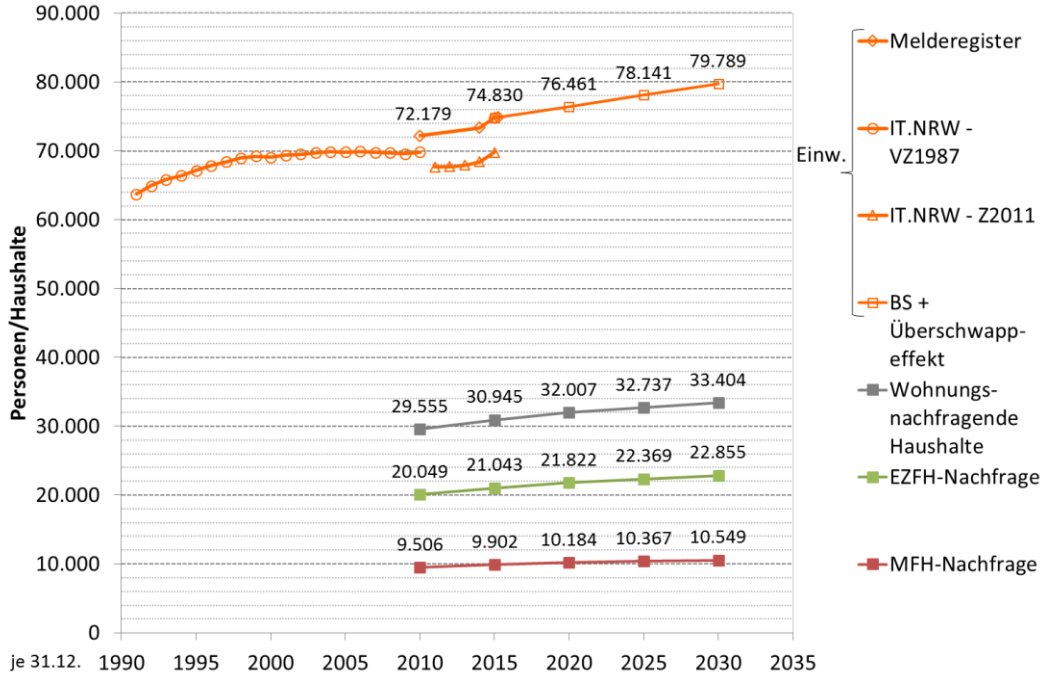
- Einwohnerzahl 2030: 72.100 bis 83.900 (zum Vergleich 2015: 74.800)

- Jährlicher Neubaubedarf 2016-2020:
  - 40 bis 210 WE in EZFH (Zum Vergleich 2011-2015: 166 WE)
  - 0 bis 110 WE in MFH (Zum Vergleich 2011-2015: 84 WE)
  - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 1,5 bis 9,5 ha p.a.
- Jährlicher Neubaubedarf 2026-2030
  - 0 bis 140 WE in EZFH
  - 0 bis 50 WE in MFH
  - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von bis zu 6,0 ha p.a.

Hinweis: Eine Besonderheit im Westlichen Kreisgebiet ist die heute schon hohe Zahl an 80-Jährigen (Abbildung 63). In der Modellrechnung wird wie oben erläutert bereits unterstellt, dass deren Wohnungen und Häuser in den nächsten Jahren frei und von neuen Nachfragern *wieder bezogen* werden. Sollte dieser Generationswechsel in den alten Beständen nicht gelingen, weil die neuen Nachfrager Neubauwohnungen bevorzugen, wird es zu einer qualitätsbedingtem Neubaunachfrage kommen, für die trotz der wachsenden Leerstände in den Beständen *zusätzliches* Bauland nachgefragt wird. Im Minimalszenario ist ab 2021 die Zahl der Haushalte kleiner als der Wohnungsbestand, so dass demografisch bedingt kein Neubau mehr erforderlich wäre (Baulandbedarf von 0,0 ha). Stattdessen kommt es sogar verstärkt zu Wohnungsüberhängen (Zuwachs von 40 WE pro Jahr, die demografisch bedingt leer stehen werden).

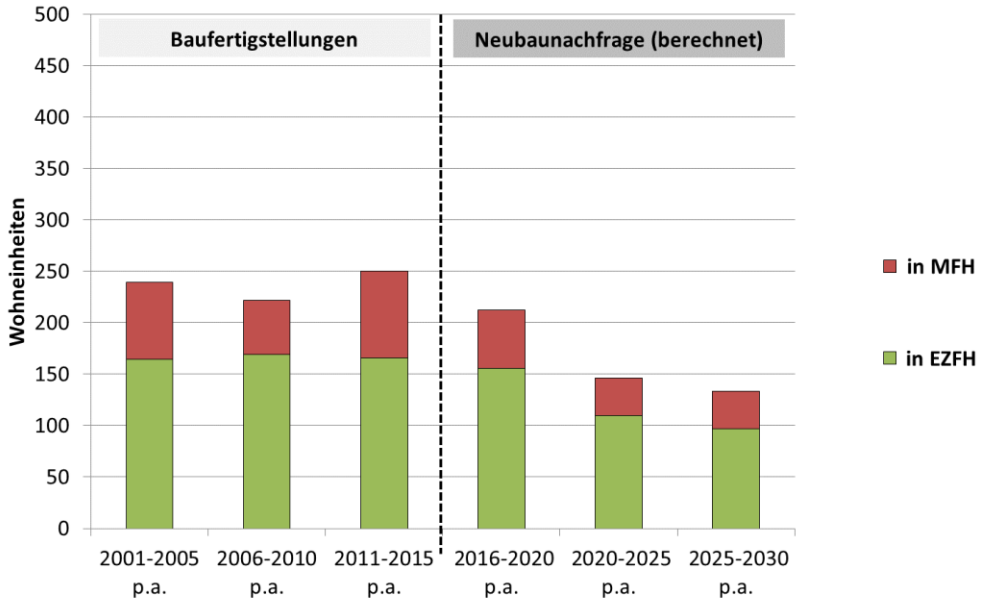
Abbildung 156 im Anhang zeigt alle Ergebnisse als tabellarische Übersicht.

Abbildung 96: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030 im Westlichen Kreisgebiet – Trendzenario



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 97: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage bis 2030 im Westlichen Kreisgebiet – Trendzenario



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.2.3 Zentrales Kreisgebiet

Im Zentralen Kreisgebiet leben Ende 2015 lt. Melderegister **384.330 Personen** (Abbildung 98). Dies entspricht rund 167.200 Haushalten, die eine Wohnung nachfragen. Von diesen wohnen derzeit rd. 93.900 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 73.300 in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Das **Trendszenario** unterstellt ein verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln in den Rhein-Sieg-Kreis. Dieser verstärkte Zuzug schwappt in erster Linie in die Gemeinden des ersten Rings um Bonn und damit in das Zentrale auch in das Westliche Kreisgebiet.

- Dadurch wird die Nettozuwanderung ins Zentrale Kreisgebiet bis 2030 fast verdoppelt (Abbildung 121 gegenüber Abbildung 120 im Anhang). Durch die Zuwanderung wächst die Zahl der unter 50-Jährigen, was der Überalterung entgegenwirkt (Abbildung 127 im Anhang).

- Im Jahr 2030 werden damit im Zentralen Kreisgebiet 421.000 Personen leben, die 186.800 Wohnungen nachfragen, davon 105.500 in EFZH und 81.300 in MFH (Abbildung 98). Um diese Nachfrage befrieden zu können, müssten bis 2020 **jährlich 890 WE in EFZH** und **710 WE in MFH** und danach bis 2030 jährlich 690 WE in EFZH und 420 WE in MFH gebaut werden (Abbildung 99).

- Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies überschlägig einem **jährlichen Bruttobaulandbedarf** von 44 ha bis 2020, der bis 2030 auf 32 ha pro Jahr abnimmt.

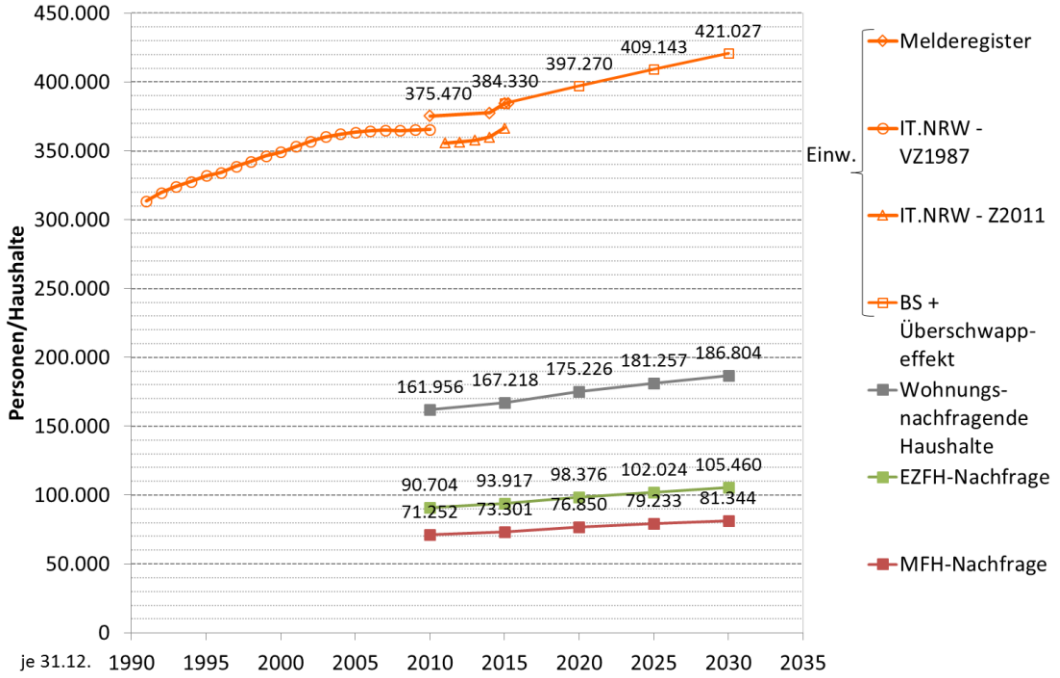
In Abhängigkeit, davon, ob die tatsächliche Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis niedriger oder höher ausfällt, ist eine Entwicklung in folgender Bandbreite denkbar (vgl. im Anhang Abbildung 122 f. und Abbildung 134ff.):

- Einwohnerzahl 2030: 378.200 bis 441.000 (zum Vergleich 2015: 384.300)

- Jährlicher Neubaubedarf 2016-2020:
  - 290 bis 1.120 WE in EZFH (Zum Vergleich 2011-2015: 460 WE)
  - 60 bis 1.020 WE in MFH (Zum Vergleich 2011-2015: 530 WE)
  - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 12,2 bis 56,1 ha p.a.
- Jährlicher Neubaubedarf 2026-2030
  - 90 bis 850 WE in EZFH
  - 0 bis 530 WE in MFH
  - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 3,4 bis 40,1 ha p.a.

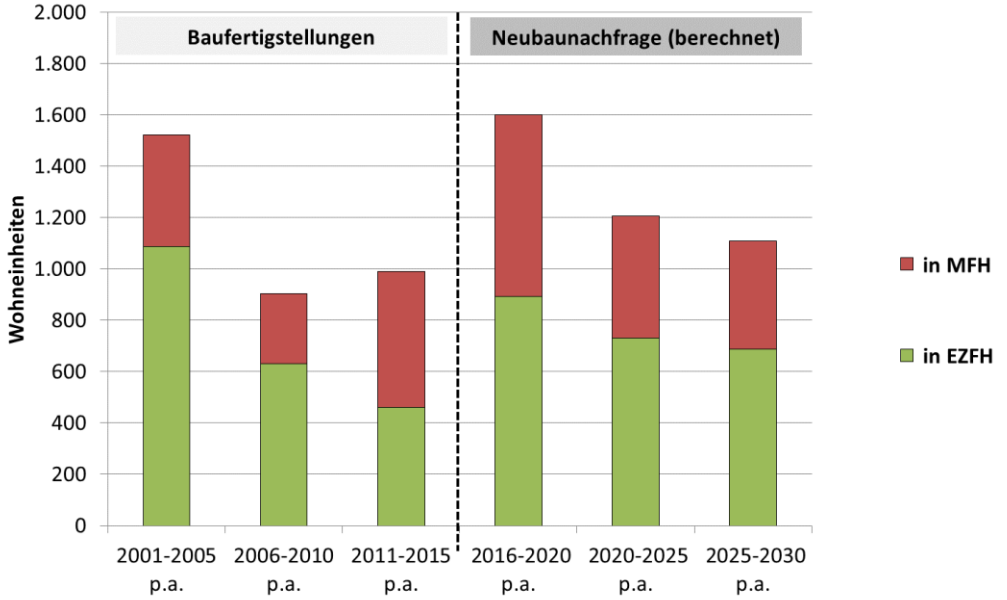
Abbildung 157 im Anhang zeigt alle Ergebnisse als tabellarische Übersicht.

Abbildung 98: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030 im Zentralen Kreisgebiet – Trendszenario



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 99: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage bis 2030 im Zentralen Kreisgebiet – Trendszenario



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.2.4 Östliches Kreisgebiet

Im Östlichen Kreisgebiet leben Ende 2015 lt. Melderegister **101.100 Personen** (Abbildung 100). Dies entspricht rund 42.600 Haushalten, die eine Wohnung nachfragen. Von diesen wohnen derzeit rd. 31.500 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 11.000 in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Das **Trendszenario** unterstellt ein verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln in den Rhein-Sieg-Kreis. Dieser verstärkte Zuzug schwappt auch in die Gemeinden des zweiten Rings um Bonn und damit auch in das Östliche Kreisgebiet.

- Dadurch ist die Nettozuwanderung um ein Vielfaches größer als der Sterbeüberschuss, so dass das Östliche Kreisgebiet bis 2030 deutlich wächst (Abbildung 121 im Anhang). Durch die Zuwanderung steigt die Zahl der 30- bis 40-Jährigen mit ihren Familien (Abbildung 128 im Anhang).

- Im Jahr 2030 werden damit im Östlichen Kreisgebiet 109.600 Personen leben, die 47.800 Wohnungen nachfragen, davon 35.600 in EFZH und 12.200 in MFH (Abbildung 100). Um diese Nachfrage befrieden zu können, müssten bis 2020 **jährlich 330 WE in EFZH** und **120 WE in MFH** und danach bis 2030 jährlich 230 WE in EFZH und 50 WE in MFH gebaut werden (Abbildung 101).

- Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies überschlägig einem **jährlichen Bruttobaulandbedarf** von 15 ha bis 2020, der bis 2030 auf 10 ha pro Jahr abnimmt.

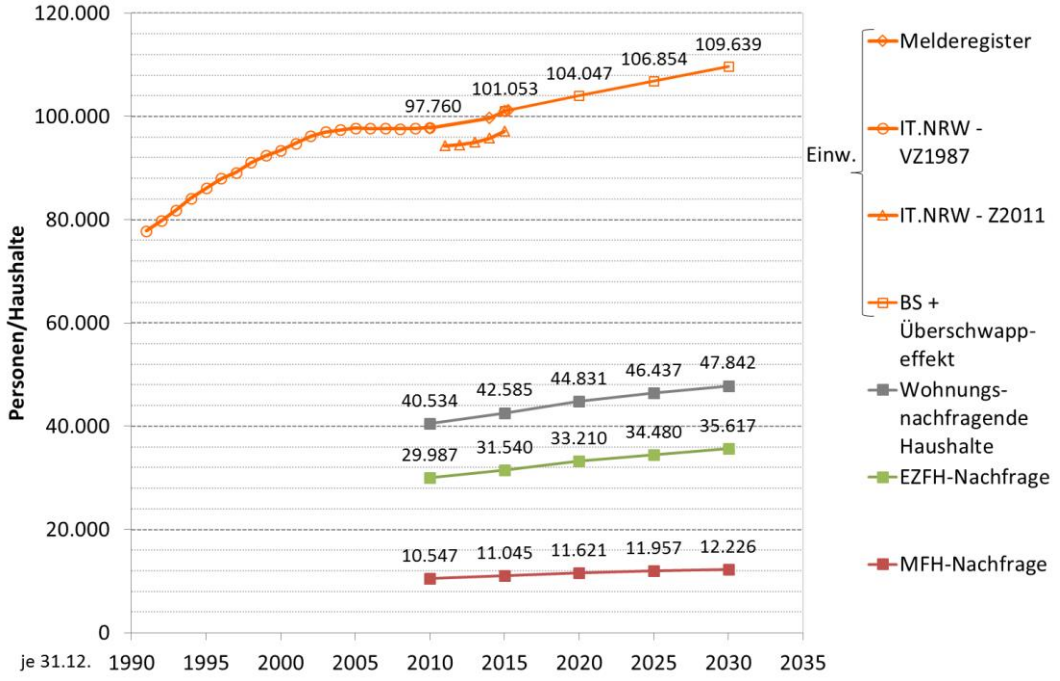
In Abhängigkeit, davon, ob die tatsächliche Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis niedriger oder höher ausfällt, ist eine Entwicklung in folgender Bandbreite denkbar (vgl. im Anhang Abbildung 122f. und Abbildung 138ff.):

- Einwohnerzahl 2030: 100.200 bis 113.400 (zum Vergleich 2015: 101.100)

- Jährlicher Neubaubedarf 2016-2020:
  - 180 bis 390 WE in EZFH (Zum Vergleich 2011-2015: 200 WE)
  - 20 bis 160 WE in MFH (Zum Vergleich 2011-2015: 170 WE)
  - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 7,4 bis 17,2 ha p.a.
- Jährlicher Neubaubedarf 2026-2030
  - 50 bis 270 WE in EZFH
  - 0 bis 60 WE in MFH
  - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 2,0 bis 11,4 ha p.a.

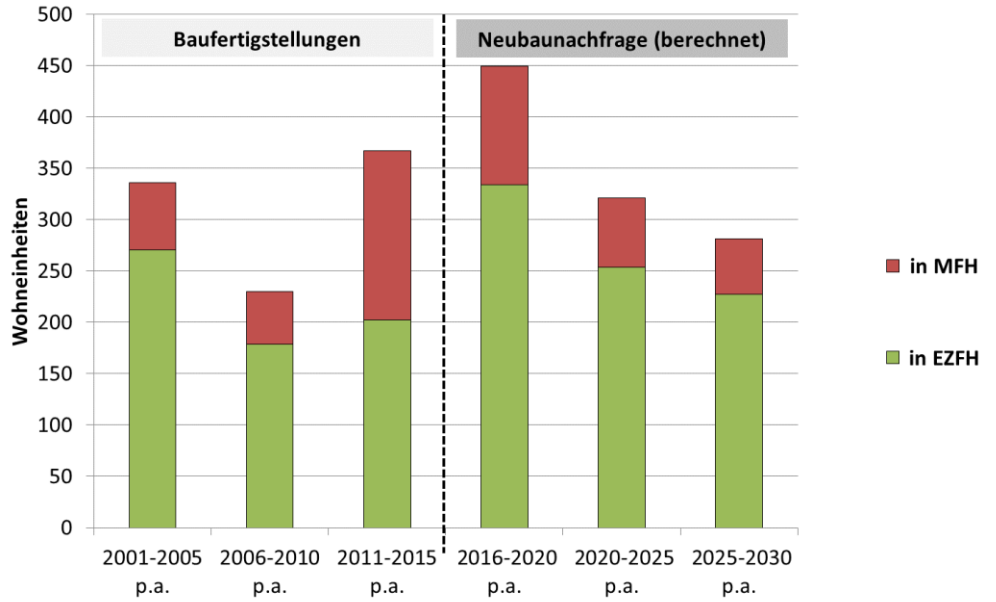
Abbildung 158 im Anhang zeigt alle Ergebnisse als tabellarische Übersicht.

Abbildung 100: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030 im Östlichen Kreisgebiet – Trendszenario



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 101: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage bis 2030 im Östlichen Kreisgebiet – Trendszenario



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.2.5 Ländliches Kreisgebiet

Im Ländlichen Kreisgebiet leben Ende 2015 lt. Melderegister **66.600 Personen** (Abbildung 102). Dies entspricht rund 27.700 Haushalten, die eine Wohnung nachfragen. Von diesen wohnen derzeit rd. 22.200 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 5.500 in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Das **Trendszenario** unterstellt ein verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln in den Rhein-Sieg-Kreis, was aber kaum Auswirkungen auf Ländliche Kreisgebiet hat. Da sich aber auch die übrige Zuwanderung insbesondere aus dem Ausland wie auch im Basisszenario unterstellt kontinuierlich fortsetzt, wächst das Ländliche Kreisgebiet trotz des Sterbeüberschusses leicht weiter.

- Die Altersstruktur verschiebt sich hier in den nächsten merklich, da die Zuwanderung junger Familien fehlt, von denen die übrigen Kreisgebiete profitieren. Gegenüber heute wird vor allem die Zahl der Jugendlichen abnehmen (durch Abwanderung). Weil zudem die Babyboomer-Generation, die im Ländlichen Kreisgebiet besonders stark vertreten ist, altert, wird außerdem die Zahl der etwa 50-Jährigen deutlich abnehmen und die der etwa 65-Jährigen deutlich zunehmen (Abbildung 129 im Anhang).

- Im Jahr 2030 werden damit im Ländlichen Kreisgebiet 69.500 Personen leben, die 30.100 Wohnungen nachfragen, davon 24.400 in EFZH und 5.700 in MFH (Abbildung 102). Um diese Nachfrage befrieden zu können, müssten bis 2020 **jährlich 200 WE in EFZH** und **40 WE in MFH** und danach bis 2030 jährlich 110 WE in EFZH und 0 WE in MFH gebaut werden (Abbildung 103).

- Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies überschlägig einem **jährlichen Bruttobaulandbedarf** von 9 ha bis 2020, der bis 2030 auf 4 ha pro Jahr abnimmt.

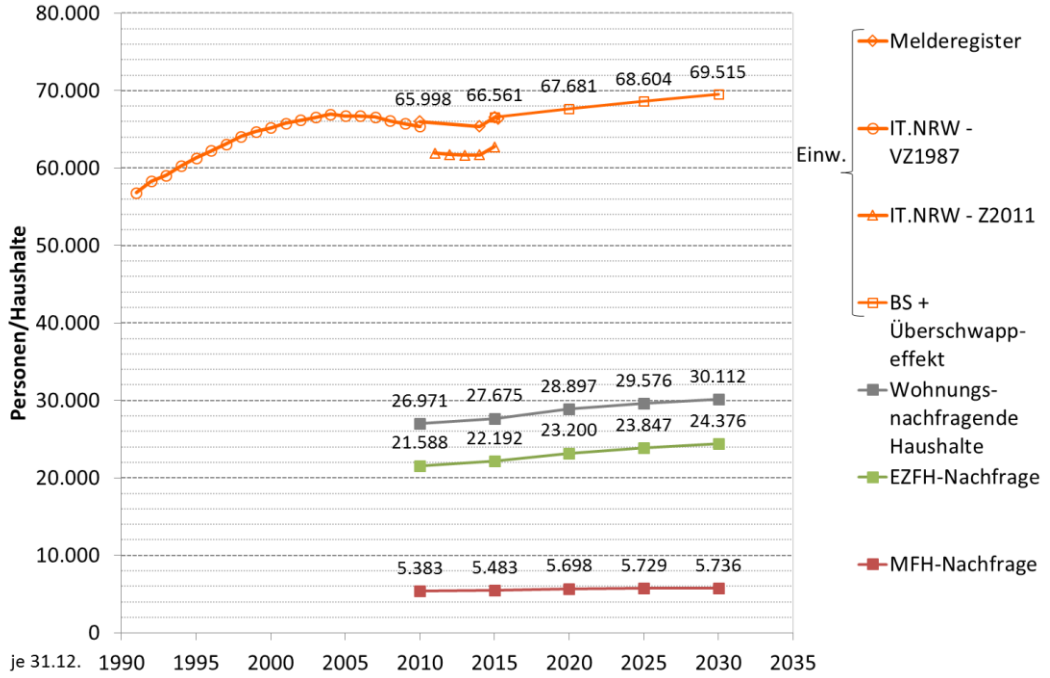
In Abhängigkeit, davon, ob die tatsächliche Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis niedriger oder höher ausfällt, ist eine Entwicklung in folgender Bandbreite denkbar (vgl. im Anhang Abbildung 122 f. und Abbildung 142ff.):

- Einwohnerzahl 2030: 65.200 bis 73.800 (zum Vergleich 2015: 66.600)

- Jährlicher Neubaubedarf 2016-2020:
  - 110 bis 270 WE in EZFH (Zum Vergleich 2011-2015: 90 WE)
  - 0 bis 90 WE in MFH (Zum Vergleich 2011-2015: 10 WE)
  - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 4,3 bis 11,8 ha p.a.
- Jährlicher Neubaubedarf 2026-2030
  - 30 bis 150 WE in EZFH
  - 0 bis 10 WE in MFH
  - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 1,0 bis 6,2 ha p.a.

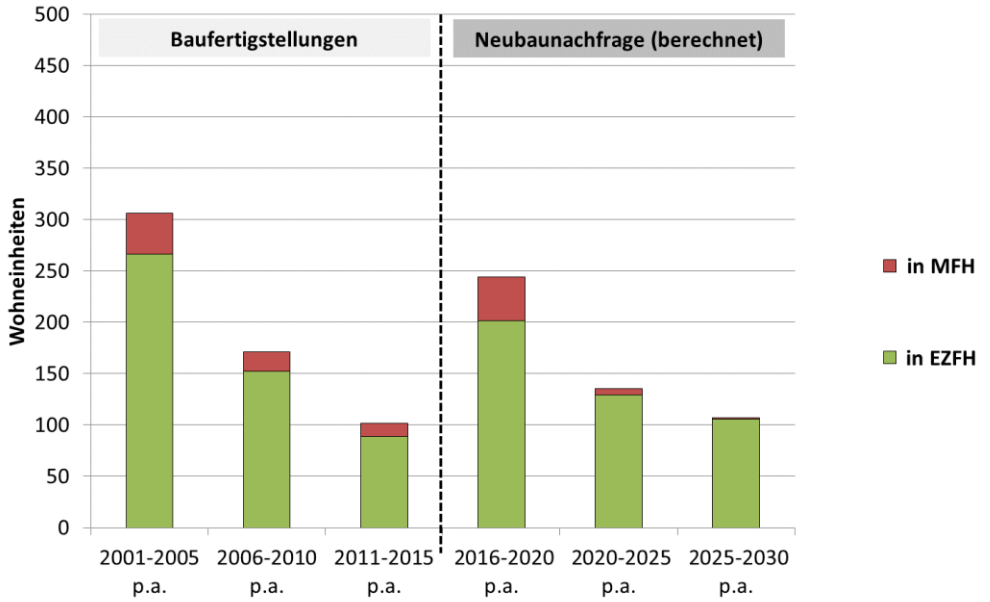
Abbildung 159 im Anhang zeigt alle Ergebnisse als tabellarische Übersicht.

Abbildung 102: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 203 im Ländlichen Kreisgebiet – Trendszenario



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 103: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage bis 2030 im Ländlichen Kreisgebiet – Trendszenario



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.2.6 Rhein-Sieg-Kreis gesamt (Summe der Teilräume)

Die Ergebnisse für den Rhein-Sieg-Kreis ergeben sich aus der Summe der vier Teilräume. Im gesamten Rhein-Sieg-Kreis leben Ende 2015 lt. Melderegister **626.800 Personen** (Abbildung 104). Dies entspricht rund 268.400 Haushalten, die eine Wohnung nachfragen. Von diesen wohnen derzeit rd. 168.700 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 99.700 in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Das **Trendszenario** unterstellt ein verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln in den Rhein-Sieg-Kreis.

- Daher setzt sich der starke Einwohnerzuwachs weiter fort. Bei verstärktem Überschwappen wird das wachsende Geburtendefizit gerade kompensiert, so dass der jährliche Einwohnerzuwachs bis 2030 unverändert hoch bleibt (Abbildung 121 im Anhang).[43] Im Jahr 2030 werden damit im Rhein-Sieg-Kreis 680.000 Personen leben, die 298.200 Wohnungen nachfragen, davon 188.300 in EFZH und 109.900 in MFH (Abbildung 104).

- Um diese Nachfrage befrieden zu können, müssten bis 2020 **jährlich 1.580 WE in EFZH** und **920 WE in MFH** und danach bis 2030 jährlich 1.120 WE in EFZH und 510 WE in MFH gebaut werden (Abbildung 105).

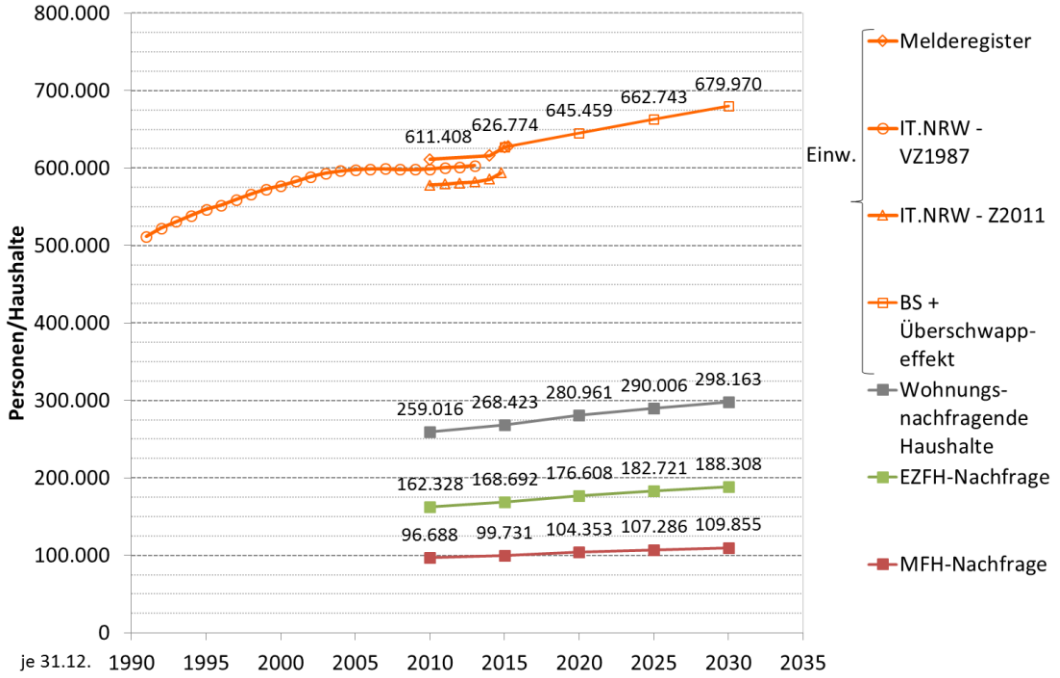
- Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies überschlägig einem **jährlichen Bruttobaulandbedarf** von 74 ha bis 2020, der bis 2030 auf 50 ha pro Jahr abnimmt.

- Am stärksten ist Neubaunachfrage in den nächsten fünf Jahren. Hintergrund ist zum einen die Erstversorgung der in 2015 gekommen Flüchtlinge, die bisher noch keine eigene Wohnung haben. Zum anderen schwächt sich in den nachfolgenden Jahren ohnehin der Neubaudruck ab, weil durch die Alterung der Babyboomer-Generation deren Wohnungen in den kommenden Jahren auf den Markt kommen.

- **Wichtig:** In den Szenarien wird unterstellt, dass *alle freiwerdenden* Wohnungen und Häuser auch *wieder bezogen* werden. Die oben dargestellten Zahlen spiegeln also nur die *demografisch bedingte* Neubaunachfrage wider. Wenn eine Wiedernutzung aber nicht gelingt, z. B. weil die freiwerdenden Wohnungen nicht mehr den heutigen Standards genügen, entsteht zusätzlich eine *qualitätsbedingte* Neubaunachfrage, während gleichzeitig die freiwerdenden Wohnungen dauerhaft leer stehen. Vermieden werden könnte dies durch Bestandsmaßnahmen, die freiwerdende Bestände wieder auf Neubaustandard bringen.

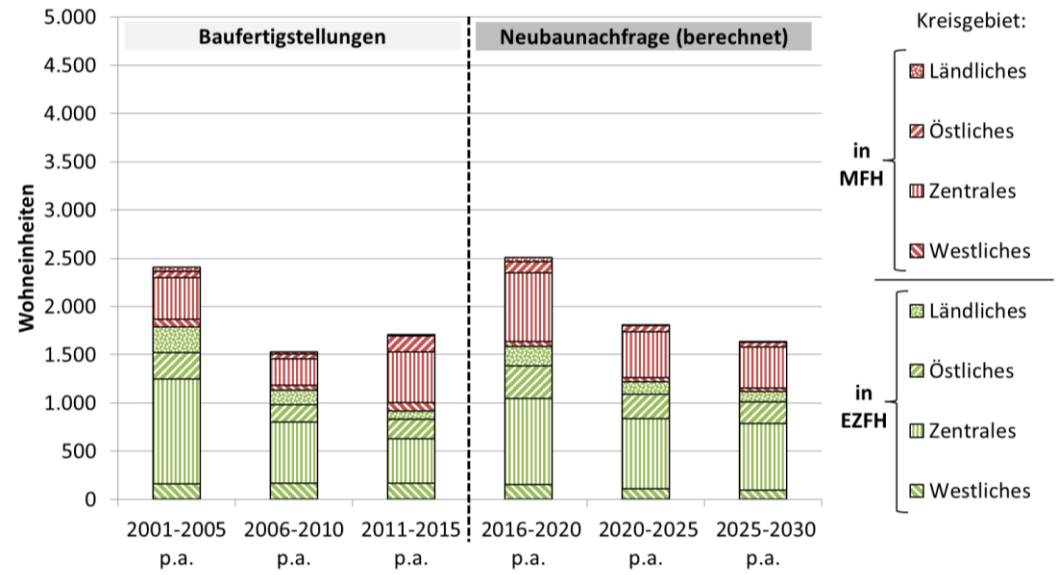
[43] Ohne dieses verstärkte Überschwappen würde trotz gleichbleibender Nettozuwanderung in den Kreis das wachsende Geburtendefizit dazu führen, dass sich der Einwohnerzuwachs allmählich abschwächt (Abbildung 120 im Anhang).

Abbildung 104: Einwohner und Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis*, „Trend (Mehr Überschwapp)“



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 105: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*, „Trend (Mehr Überschwapp)“



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.2.7 Modellrechnung zum Neubaubedarf von Sozialwohnungen

In den Jahren bis 2030 ist im Rhein-Sieg-Kreis eine anhaltende Geschosswohnungsneubaunachfrage zu erwarten. Gemäß einer Modellrechnung der NRW.BANK würde ohne weiteren Neubau von Sozialwohnungen der preisgebundene Mietwohnungsbestand im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030 auf 7.700 Wohneinheiten abschmelzen (Abbildung 106 bzw. Kap. 2.4.3). Alleine um den Bestand von 2014 zu halten, müssten jährlich rund 200 Sozialwohnungen neu gebaut werden. Wenn man sich als Ziel setzt, bis 2030 wieder den gleichen Mietbindungsanteil von Geschosswohnungen wie im Jahr 2007 zu erreichen (15 %, vgl. Abbildung 72, Seite 60) oder zumindest ein ähnlich hoher wie 2014 (11 %, hier angestrebt: 10 %), wäre im Trendszenario ein preisgebundener Mietwohnungsbestand von rund 16.500 Wohnungen bzw. von rund 11.000 erforderlich (Abbildung 106). Um diesen Sozialwohnungsbestand trotz der auslaufenden Bindungen bis 2030 zu erreichen, müssen bis dahin im Trendszenario jährlich 590 (bei angestrebtem Mietbindungsanteil von 15 %) oder jährlich 220 Sozialwohnungen (bei angestrebtem Mietbindungsanteil von 10 %) im Rhein-Sieg-Kreis neu geschaffen werden, davon der größte Teil im Zentralen Kreisgebiet.[44]

Abbildung 106: Preisgebundener Mietwohnungsbestand – Ist und Soll bei angestrebtem Mietbindungsanteil von 10 % oder 15 % , Rhein-Sieg-Kreis, 2030

	2030						
	Bestand ohne weiteren Neubau*	Erforderlicher preisgebundener Mietwohnungsbestand** bei gewünschtem Mietbindungsanteil von …					
		10%			15%		
		Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	830	900	**1.100**	1.100	1.400	**1.600**	1.700
Zentrales Kreisgebiet	5.749	7.300	**8.100**	8.400	11.000	**12.200**	12.700
Östliches Kreisgebiet	673	1.100	**1.200**	1.300	1.700	**1.800**	1.900
Ländliches Kreisgebiet	426	500	**600**	600	800	**900**	900
Rhein-Sieg-Kreis	7.678	9.900	**11.000**	11.400	14.900	**16.500**	17.100

* gemäß Modellrechnung der NRW.BANK. ** auf 100 gerundet.
Quelle: IT.NRW, NRW.BANK; eigene Berechnungen und Darstellung empirica

Abbildung 107: Erforderliche neue Sozialwohnungen, um bis 2030 den angestrebten Mietwohnungsanteil zu erreichen, Rhein-Sieg-Kreis, 2007-2030

	zu bauende geförderte Wohnungen p.a. bei gewünschtem Mietbindungsanteil von … in 2030 zu erreichen					
	10%			15%		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	10	**10**	20	40	**50**	50
Zentrales Kreisgebiet	110	**160**	180	350	**430**	460
Östliches Kreisgebiet	30	**40**	40	70	**80**	80
Ländliches Kreisgebiet	10	**10**	10	20	**30**	30
Rhein-Sieg-Kreis	150	**220**	250	480	**590**	630

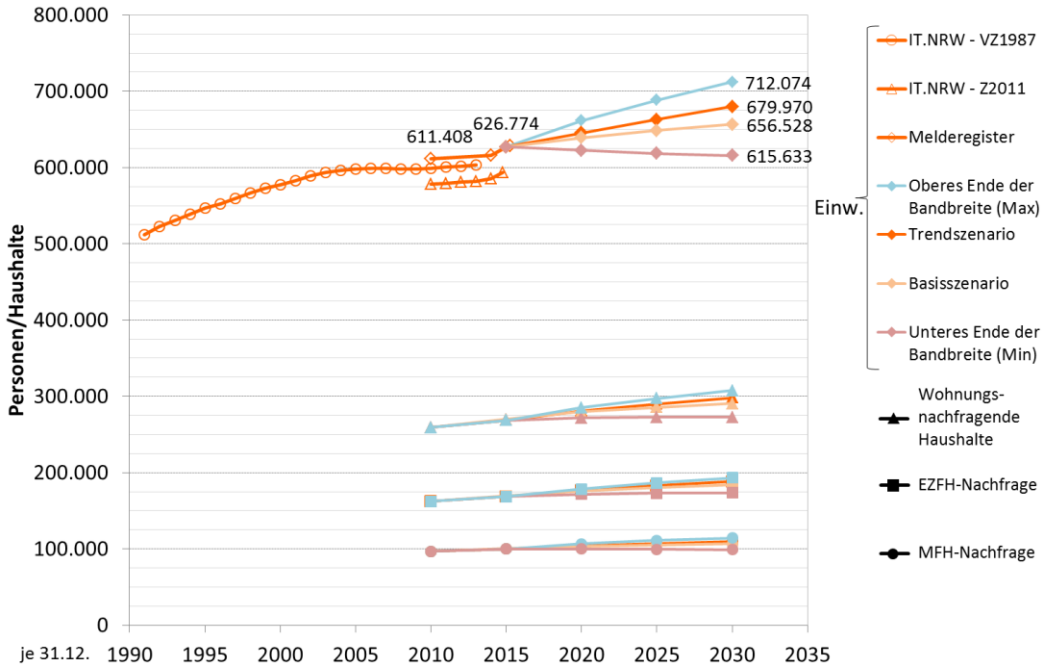
Quelle: IT.NRW, NRW.BANK; eigene Berechnungen und Darstellung empirica

[44] Sozialwohnungen können nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand geschaffen werden (vgl. Fußnote 50,) Seite 123.

3.3 FAZIT: Bandbreite des Wohnraum- und Flächenbedarfs bis 2030

Die folgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse im Überblick.

Abbildung 108: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Rhein-Sieg-Kreis (alle Szenarien*)



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 109: Ergebnisübersicht zu den Neubau- und Flächenbedarfen im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030

	Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)											
	2016-2020			2021-2025			2026-2030			Mittel 2016-2030**		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	40	**160**	210	-10	**110**	150	-20	**100**	140	0	**120**	170
Zentrales Kreisgebiet	290	**890**	1.120	130	**730**	930	80	**690**	850	170	**770**	970
Östliches Kreisgebiet	180	**330**	390	90	**250**	300	50	**230**	270	100	**270**	320
Ländliches Kreisgebiet	110	**200**	270	40	**130**	180	30	**110**	150	60	**150**	200
Rhein-Sieg-Kreis*	610	**1.580**	1.980	260	**1.220**	1.560	160	**1.120**	1.410	340	**1.310**	1.650
	Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)											
	2016-2020			2021-2025			2026-2030			Mittel 2016-2030**		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	-30	**60**	110	-30	**40**	70	-20	**40**	50	-30	**40**	80
Zentrales Kreisgebiet	60	**710**	1.020	-30	**480**	680	-40	**420**	530	0	**540**	740
Östliches Kreisgebiet	20	**120**	160	-10	**70**	90	-10	**50**	60	0	**80**	110
Ländliches Kreisgebiet	0	**40**	90	-20	**10**	30	-20	**0**	10	-10	**20**	40
Rhein-Sieg-Kreis*	90	**920**	1.380	0	**590**	860	0	**510**	650	30	**670**	970
	Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)											
	2016-2020			2021-2025			2026-2030			Mittel 2016-2030**		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	1	**7**	10	0	**5**	7	0	**4**	6	0	**5**	7
Zentrales Kreisgebiet	12	**44**	56	5	**34**	45	3	**32**	40	7	**37**	47
Östliches Kreisgebiet	7	**15**	17	3	**11**	13	2	**10**	11	4	**12**	14
Ländliches Kreisgebiet	4	**9**	12	2	**5**	8	1	**4**	6	2	**6**	9
Rhein-Sieg-Kreis*	25	**74**	95	10	**55**	72	6	**50**	64	14	**60**	77

* Summe positiver Werte - rote/negative Werte = Zunahme des (demografisch bedingten) Leerstands
Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH).
** Mit Schwerpunkt des Neubaubedarfs im Zeitraum 2016-2020.
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Hinweis: Die Berechnung des Flächenbedarf erfolgt hier nur überschlägig, nämlich unter der Annahme, dass für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha erforderlich sind (Abbildung 109). Es wird also unterstellt, dass sämtlicher Neubaubedarf auf neuen Bauflächen stattfindet. Wenn ein Teil des Neubaus aber stattdessen in Baulücken stattfindet und/oder bei abweichenden Dichten wird der Flächenbedarf anders ausfallen.

Zudem werden in den Modellrechnungen 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. Wenn man aber schafft, durch entsprechend attraktive Geschosswohnungsangebote Senioren in Zukunft verstärkt zum **Auszug aus ihrem Einfamilienhaus** zu bewegen, dann würden deren Häuser für junge Familien frei, so dass weniger Einfamilienhäuser und dafür mehr Geschosswohnungen gebaut werden müssten als hier unterstellt. Wenn dies bis 2030 z. B. für 10 % der Babyboomer-Haushalte gelänge, würde insgesamt 200 ha weniger Bauland benötigt.[45]

[45] Überschlagsrechnung: In 2030 leben im Rhein-Sieg-Kreis ca. 170.000 Personen im Alter von 60- bis 80-Jährige (Abbildung 116) in ca. 100.000 Haushalten, davon 70.000 in EZFH. Wenn von diesen 10 % in Geschosswohnungen umziehen, dann werden 7.000 WE in EZFH für junge Familien frei, so dass statt dieser 7.000 WE in EZFH (280 ha) nur 7.000 WE in MFH (80 ha) gebaut werden müssten. Man würde 200 ha weniger Bauland bis 2030 benötigen (pro Jahr also 13 ha weniger).

4. Nachgefrage Wohnqualitäten

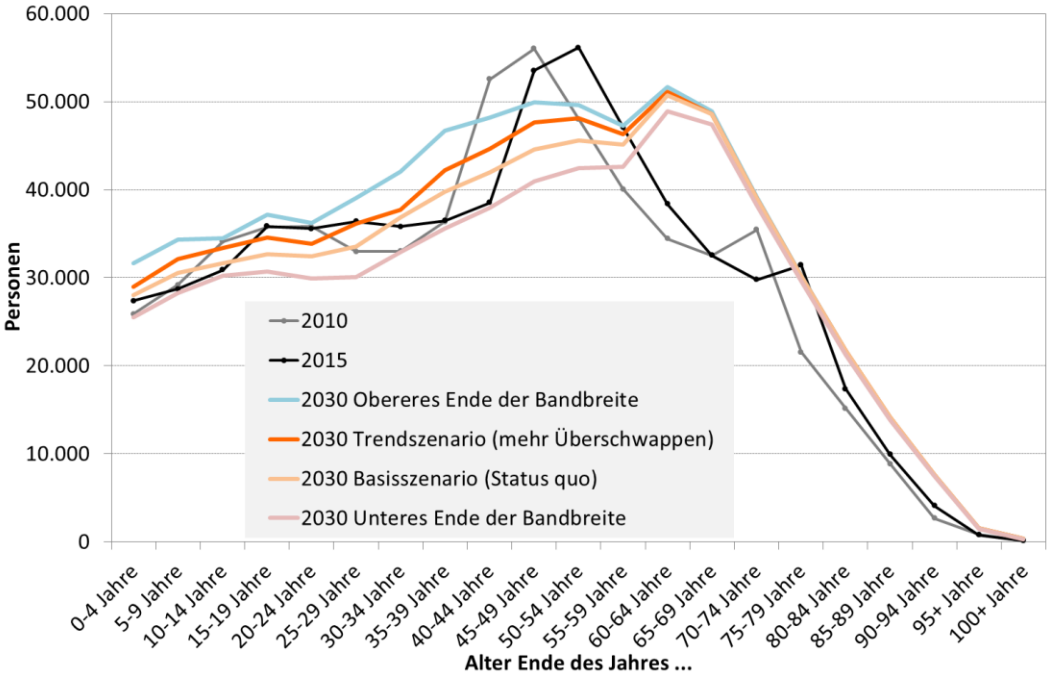
4.1 Zukünftig wichtige Zielgruppen im Rhein-Sieg-Kreis

4.1.1 Mengenmäßig Veränderung der Bedeutung einzelner Zielgruppen

Um den zukünftigen Wohnraumbedarf im Rhein-Sieg-Kreis zu beschreiben, sind nicht nur die erforderlichen Mengen, sondern auch die erforderlichen Qualitäten abzuschätzen. Dies hängt von der Wohnraumnachfrage der unterschiedlichen Zielgruppen ab. Familien fragen anderen Wohnraum nach als junge Einpersonenhaushalte. Wohnraum, der die Anforderungen der Zielgruppen nicht erfüllt, ist auf lange Sicht nicht vermarktbar und leistet daher keinen Beitrag zur Wohnraumversorgung. In der aktuell sehr angespannten Situation im Rhein-Sieg-Kreis wird teilweise nicht in vollem Maße auf eine optimale nachfragegerechte Gestaltung geachtet, da nahezu alles, was auf den Markt kommt, auch Abnehmer findet. Dies ist der großen Knappheit geschuldet. Sobald jedoch der Druck auf den Markt nachlässt, werden wenig attraktive Wohnungsangebot möglicherweise leer stehen – während daneben gleichzeitig neue Wohnungen gebaut werden. Das kann niemand wollen.

Ziel muss es daher sein, auch heute schon Qualitäten zu bauen, die langfristig benötigt werden, und das auch jeweils in den *Mengen*, in denen sie nachgefragt werden. Was langfristig benötigt wird, hängt damit u. a. auch von den mengenmäßigen Veränderungen der Zielgruppen ab.

Abbildung 110: Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030*



* 2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen empirica

Abbildung 111: Veränderung der Bedeutung einzelner Zielgruppen Rhein-Sieg-Kreis, 2015-2030

	Veränderung 0- bis unter 20-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	-400	**+1.300**	+2.300	-3%	**9%**	16%
Zentrales Kreisgebiet	-4.600	**+5.100**	+10.500	-6%	**7%**	14%
Östliches Kreisgebiet	-1.900	**+100**	+1.200	-9%	**1%**	6%
Ländliches Kreisgebiet	-1.200	**-400**	+800	-9%	**-3%**	6%
Rhein-Sieg-Kreis	-8.000	**+6.200**	+14.800	-7%	**5%**	12%
	Veränderung 20- bis unter 30-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	-1.900	**-500**	+100	-22%	**-6%**	1%
Zentrales Kreisgebiet	-6.800	**-400**	+2.900	-15%	**-1%**	6%
Östliches Kreisgebiet	-1.800	**-200**	+400	-17%	**-2%**	4%
Ländliches Kreisgebiet	-1.500	**-800**	-200	-20%	**-11%**	-2%
Rhein-Sieg-Kreis	-12.000	**-1.900**	+3.300	-17%	**-3%**	5%
	Veränderung 30- bis unter 40-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	-900	**+400**	+1.600	-11%	**5%**	19%
Zentrales Kreisgebiet	-2.300	**+5.200**	+10.500	-5%	**12%**	23%
Östliches Kreisgebiet	-200	**+1.500**	+2.600	-2%	**14%**	24%
Ländliches Kreisgebiet	-400	**+400**	+1.600	-6%	**6%**	22%
Rhein-Sieg-Kreis	-3.800	**+7.600**	+16.400	-5%	**11%**	23%
	Veränderung 40- bis unter 60-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	-3.500	**-1.000**	0	-16%	**-5%**	0%
Zentrales Kreisgebiet	-17.700	**-2.100**	+3.200	-15%	**-2%**	3%
Östliches Kreisgebiet	-5.600	**-2.400**	-1.600	-17%	**-8%**	-5%
Ländliches Kreisgebiet	-4.400	**-3.000**	-1.800	-21%	**-14%**	-8%
Rhein-Sieg-Kreis	-31.300	**-8.500**	-200	-16%	**-4%**	0%
	Veränderung 60- bis unter 80-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	+2.200	**+2.800**	+3.000	13%	**16%**	17%
Zentrales Kreisgebiet	+19.000	**+22.100**	+22.700	24%	**28%**	29%
Östliches Kreisgebiet	+6.200	**+6.900**	+7.000	30%	**33%**	33%
Ländliches Kreisgebiet	+4.400	**+5.000**	+5.100	31%	**35%**	36%
Rhein-Sieg-Kreis	+31.900	**+36.800**	+37.800	24%	**28%**	29%
	Veränderung über 80-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	+1.800	**+2.000**	+2.000	47%	**50%**	50%
Zentrales Kreisgebiet	+6.100	**+6.700**	+6.800	31%	**34%**	34%
Östliches Kreisgebiet	+2.500	**+2.600**	+2.700	49%	**52%**	52%
Ländliches Kreisgebiet	+1.600	**+1.700**	+1.700	48%	**51%**	52%
Rhein-Sieg-Kreis	+12.000	**+13.100**	+13.100	37%	**41%**	41%
	Veränderung insgesamt 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Westliches Kreisgebiet	-2.700	**+5.000**	+9.000	-4%	**7%**	12%
Zentrales Kreisgebiet	-6.100	**+36.700**	+56.600	-2%	**10%**	15%
Östliches Kreisgebiet	-900	**+8.600**	+12.400	-1%	**8%**	12%
Ländliches Kreisgebiet	-1.400	**+3.000**	+7.300	-2%	**4%**	11%
Rhein-Sieg-Kreis	-11.100	**+53.200**	+85.300	-2%	**8%**	14%

Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen **empirica**

Die Szenarien zeigen auf, wie sich die Altersstruktur der Bevölkerung verändern wird. Abbildung 110 zeigt zwei wesentliche Entwicklungen: Der „Babyboomer-Berg" altert (wandert nach rechts) und die Zahl der *jungen* Haushalte ist je nach Szenario unterschiedlich, d. h. sie hängt vom Ausmaß der zukünftigen Zuwanderung ab.[46] Abbildung 111 zeigt diese Veränderungen in Zahlen. Mit dem Älterwerden ändern sich die Wohnbedürfnisse.

Zwei Entwicklungen fallen ins Auge:

- Erstens werden die Babyboomer zu Senioren: Durch das Herauswachsen des „Babyboomer-Bergs" wird sich die Zahl der **40- bis 60-Jährigen** verringern und die Zahl der **60- bis 80-Jährigen** vergrößern. Dies führt möglicherweise vorübergehend noch einmal zu *mehr Bewegung* am Wohnungsmarkt: Denn 40- bis 60-Jährige treten typischerweise am Wohnungsmarkt kaum in Erscheinung, weil sie erstens nicht mehr häufig arbeitsplatzbedingt umziehen und weil sie zweitens ihre Wohnwünsche ab dem Alter von 40 Jahren weitgehend realisiert haben: Viele wohnen in Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder großen Familienmietwohnungen und ziehen ihre Kinder groß. Einen Anlass zum Umzug gibt es in dieser Lebensphase kaum. Das kann sich 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, erneut über einen Umzug nachzudenken.

    - Der absolut stärkste Zuwachs wird in den nächsten 15 Jahren die Gruppe der 60-bis 80-Jährigen betreffen. Allein im *Zentralen Kreisgebiet* steigt ihre Zahl im Trendszenario um +22.100 Personen, was überschlägig mehr als +11.000 (!) Haushalten entspricht, die zusätzlich in diese Altersgruppe hineinwachsen. In den übrigen Kreisgebieten wächst diese Altersgruppe um weitere +14.700 Personen bzw. mehr als +7.000 Haushalte.

    - Anteilig betrachtet ist der Zuwachs im *Östlichen* und *Ländlichen Kreisgebiet* am höchsten (+33 %). Im *Westlichen Kreisgebiet* ist der Zuwachs geringer (+16 %). Denn hier leben heute schon viele Ältere (u. a. ehemalige Bundesbeamte), die möglicherweise heute schon nach Alternativen für ihr Eigenheim suchen. Zudem ist der Babyboomer-Berg hier heute schon gar nicht so ausgeprägt (vgl. im Anhang, Abbildung 126 im Vergleich zu den nachfolgenden Abbildungen). Denn als diese in den 1990er Jahren im Eigenheim nachfragenden Alter waren, war ihr Ziel das Zentrale und Östliche, aber noch nicht das Westliche Kreisgebiet, wie die Wanderungsanalysen zeigen.

46 Zur Altersstruktur in den einzelnen Teilräumen vgl. im Anhang, Kap. 2.2.

- Zweitens wird deutlich, dass die Unterschiede zwischen den Szenarien hauptsächlich die Gruppe der **20- bis 40-Jährigen** betreffen. Dies ist plausibel: Denn während die Wohnungsnachfrage der Babyboomer unabhängig von exogenen Einflüssen ist und damit recht sicher vorhergesagt werden kann, ändert sich durch mehr oder weniger Zuwanderung in die Region hauptsächlich die Zahl der Jüngeren (Abbildung 110). Die größten Unsicherheiten über den zukünftigen Wohnungsbedarf im Rhein-Sieg-Kreis entstehen durch die unkalkulierbaren überregionalen Wanderungen: Wenn junge Menschen in Zukunft von Arbeitgebern umgarnt werden und z. B. verstärkt nach Hamburg oder Leipzig ziehen sollten, gehen sie dem Rhein-Sieg-Kreis verloren. Wenn Flüchtlinge verstärkt abgeschoben werden und/oder nach ihrer Anerkennung (Freizügigkeit) zu Verwandten in andere Regionen Deutschlands ziehen, ohne dass neue hinzukommen, verliert der Rhein-Sieg-Kreis ebenfalls junge Einwohner. Wenn der Überschwappeffekt doch nicht so stark ausfällt wie hier unterstellt, führt auch das dazu, dass *weniger* junge Menschen im Rhein-Sieg-Kreis wohnen werden als im Trendszenario unterstellt (Minimumszenario). Umgekehrt könnten die Flüchtlingsströme auch wieder ansteigen oder der Rhein-Sieg-Kreis bzw. seine Arbeitsplätze für junge Leute aus ganz Deutschland attraktiv werden. Dann werden noch viel *mehr* junge Menschen im Rhein-Sieg-Kreis leben als im Trendszenario unterstellt (Maximumszenario). Keine der skizzierten Entwicklungen ist völlig unrealistisch. Aber sie betrifft vor allem die Zahl der *jungen* Menschen im Kreis. Dies bedeutet, dass insbesondere das Wohnungsangebot für junge Menschen *flexibel* zu halten ist.

    - Je nach Wanderungsentwicklung wird die Gruppe der 20- bis 40-Jährigen um -15.800 sinken oder um +19.700 steigen (Abbildung 111). Dies sind in der Bandbreite 18.000 junge Haushalte mehr oder weniger im Kreis, die Wohnungen brauchen.

    - Die Zahl der Studenten und Berufsanfänger könnte konstant bleiben oder möglicherweise sogar zurückgehen. Der Neubau von günstigen Einfachstwohnungen scheint daher für sie nicht erforderlich (zur Zielgruppe der Niedrigeinkommensbezieher vgl. Kap. 4.1.5).

    - Insbesondere die Zahl der potenziellen neuen Eigenheimnachfrager (30- bis 40-Jährigen) ist schwer abzuschätzen: Sie sinkt je nach Wanderungsentwicklung (Szenario) um -5 % bis wächst um +23 %. Im Trendszenario ist von einem Zuwachs von +11 % auszugehen. Aber Vorsicht: Auf den erforderlichen *Neubau* von Einfamilienhäusern lässt sich daraus aber noch nicht schließen. Denn dieser hängt vor allem davon ab, ob und in welchem Umfang ältere Haushalte ihre Einfamilienhäuser freiziehen. Jeder Auszug aus einem älteren Einfamilienhaus kann durch Wiederbezug den Neubaubedarf reduzieren.

- Die Zahl der Kinder (**unter 20-Jährigen**) variiert mit der Zahl ihrer Eltern (Familien): Mit dem Zuzug junger Haushalte steigt auch die Zahl der potenziellen Eltern.

- Ohne Zuzug wird sich das Geburtendefizit im Rhein-Sieg-Kreis weiter vergrößern und die Zahl der Kinder gegenüber heute abnehmen (Minimumszenario: -7 %). Bei starkem Zuzug kommen auch viele potenzielle Eltern. Dann wird die Zahl der Kinder gegenüber heute zunehmen (Maximumszenario: +12 %). Bei den absehbar wachsenden Überschwappeffekten auf Bonn und Köln dürfte der Zuzug von Kindern aber zu einem Zuwachs der Gesamtzahl führen (Trendszenario: +5 %). Dies hat unmittelbar Auswirkungen auf die kinderspezifische Infrastruktur (Kindergärten, Schulen).

- Für den Wohnungsmarkt spielt die Zahl der Kinder aber nur indirekt eine Rolle: Solange sie in der gleichen Wohnung wie ihre Eltern wohnen, benötigen sie keine eigene Wohnung. Dass 30- bis 40-Jährige aus diesem Grund tendenziell größere Wohnungen und Einfamilienhäuser nachfragen, ist in den Modellrechnungen aufgrund von Erfahrungswerten bereits berücksichtigt. Verschiebungen können sich aber ergeben, wenn sich das Haushaltsbildungsverhalten ändert: Wenn 30-bis 40-Jährige in Zukunft weniger Kinder haben oder aber – z. B. aufgrund des gestiegenen Anteils an Flüchtlingsfamilien – auch deutlich mehr, dann muss die *Art und Größe,* nicht aber die *Zahl* der benötigten Wohnungen angepasst werden. Der Einfluss der Kinderzahlen auf die Wohnungsnachfrage im Prognosezeitraum ist gering.

- Relativ gesehen wird die Gruppe der Hochbetagten (**über 80-Jährige**) am stärksten wachsen:

  - Die Zahl der Hochbetagten nimmt im Trendszenario um +41 % zu. Während im *Zentralen Kreisgebiet* auch heute schon viele Hochbetagte wohnen und der Zuwachs hier daher geringer ausfällt (+34 %), wird ihre Zahl in den übrigen Kreisgebieten sogar um +50 % (!) zunehmen. Die Wohnansprüche der Hochbetagten ändern sich nicht nur physisch (Barrierefreiheit usw.), sondern vor allem auch im sozialen und pflegerischen Bereich. Sie werden in den nächsten Jahren mehr öffentlich oder privat finanzierte *Dienstleistungen* nachfragen. Zur Deckung des zukünftigen Wohnraumbedarfs im Rhein-Sieg-Kreis ist auch diese stark wachsende Altersgruppe im Blick zu halten.

Fazit: Wenn man das zukünftige Wohnungsangebot im Rhein-Sieg-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.

4.1.2 Präferenzen und Anforderungen von Älteren

Im Trendszenario wird die Zahl der älteren Bewohner ab 60 Jahren im Kreis bis 2030 um ca. +50.000 Personen zunehmen. Der mengenmäßige Hauptzuwachs konzentriert sich auf die 60- bis 80-Jährigen, die zu großen Teilen sicherlich zu den „fitten" Älteren zählen werden. Diese „jungen Alten" sind häufiger als andere Zielgruppen finanzstark, verkaufen schon heute öfter ihr Eigenheim und erwerben dafür eine Geschosswohnung. Die Ansprüche sind entsprechend hoch. Der Umzug ist eine bewusste Entscheidung. Die neue Wohnung sollte hochwertig und repräsentativ sein, kleiner als die bisherige Wohnung, aber mit Dienstleistungen in der Nähe – und möglichst am gleichen Wohnort, in dem die Betroffenen seit Jahren gut vernetzt sind.

Abbildung 112: Standort- und Objektpräferenzen von Älteren

Standort / Wohnumfeld
▪ Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung ▪ Gleichzeitige Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u. a. Durchgrünung, belebte Bereiche ▪ 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 6 bis 10 Parteien im Haus) sind schon heute im Rhein-Sieg-Kreis sowohl in den Zentren der Gemeinden zu finden als auch in der Nähe der bisherigen Wohnorte der Älteren (z. B. in Ortsteilzentren). Ein gutes Beispiel ist eine barrierefreie Eigentumswohnungsanlage, die im zentral gelegenen Einfamilienhausneubaugebiet „Meckenheimer Sonnenseite“ (siehe Steckbrief im Anhang) realisiert wurde. Dort können Ältere selbständig eine Eigentumswohnung bewohnen, zu Fuß ins Meckenheimer Zentrum gehen und im Fall einer eintretenden Pflegebedürftigkeit das im Erdgeschoss des Projektes untergebrachte Pflegeangebot nutzen.

Abbildung 113: 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. Die in der nachstehenden Abbildung dargestellten Wohnpräferenzen älterer Haushalte treffen vor allem auf die Zielgruppe der Älteren zwischen 60 und 80 Jahren zu. Aber auch angesichts der zunehmenden Zahl Hochbetagter ab 80 Jahren (im Trendszenario bis 2030 um rund +13.000 Personen) wird der Bedarf nach unterstützenden Dienstleistungen und Pflege steigen. Dies kann auch im Rhein-Sieg-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 auch die Möglichkeiten weiter genutzt werden, die bestehende Wohnung und das Eigenheim altersgerecht umzubauen (z. B. Rampen zum Hauseingang, altersgerechter Umbau von Bädern).

4.1.3 Präferenzen und Anforderungen von Familien

Familien werden auch zukünftig eine wichtige Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis sein. Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit werden auch weiterhin viele Familien aus Bonn und auch aus Köln in den Rhein-Sieg-Kreis ziehen, weil sie auch dort qualitativ ansprechende und i. d. R. auch sehr viel günstigere Angebote finden als in den beiden Großstädten. Im Überschwapp-Szenario sind die ermittelten Zahlen sehr hoch. Die bevorzugte Wohnform von Familien, die Neubauten im Rhein-Sieg-Kreis nachfragen, ist das Einfamilienhaus. Dort lassen sich hausnahe Freiflächen für kleine Kinder und großzügigen Abstellmöglichkeiten realisieren. Ein Blick in das Einfamilienhausneubaugebiet im Rhein-Sieg-Kreis zeigt, dass dort, wo es finanziell möglich ist, freistehende Objekte gewählt werden (siehe z. B. Steckbrief im Anhang zum Neubaugebiet „Eltersbach“ in Much). Die hohen Preise, die vor allem im Zentralen Kreisgebiet für Baugrundstücke zu zahlen sind, lassen Familien sehr viel häufiger Doppelhaushälften und Reihenhäusern wählen, die zumeist als Bauträgerobjekte realisiert werden.

Für Familien, insbesondere mit kleineren Kindern, entstehen Vorteile, wenn sie in räumlicher Nähe zu anderen Familien leben. Daher sind auch Einfamilienhausneubaugebiete so beliebt. 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. Diese Präferenzen ergeben sich aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität (Zeitarmut, Organisationsaufwand u. Ä.). Dies hat auch z. B. dem Neubaugebiet „Siegbogen“ in Hennef (siehe Steckbrief im Anhang) wesentlich mit zum Erfolg verholfen. Angesichts des im Gebiet liegenden S-Bahnhofs, einer guten

Straßenanbindung und kurzen Wegen zu Kitas und Schulen lässt sich der Alltag für Familien dort gut organisieren.

Abbildung 114: 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
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. Hier gilt es, zukünftig stärker als bislang Familien-

relevante Potenziale im Mehrfamilienhausbau für die Zentren der größeren Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis zu nutzen. Bundesweit gibt es gute Beispiele. Nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über zentrale Qualitätsanforderungen von Familien.

Abbildung 115: 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

4.1.4 Anforderungen an die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen

Im Rhein-Sieg-Kreis lebende Flüchtlinge sind keine echte langfristig ausgerichtete Zielgruppe für den Wohnungsmarkt. Zum einen ist diese Gruppe schon heute nicht homogen, 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 Rhein-Sieg-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 im vorherigen Kapitel (vgl. Kap. 4.1.5) dargestellten Anforderungen von Familien.

Insofern muss man den Begriff „Flüchtling“ relativieren: Er beschreibt ein Phänomen, das 2015 sehr präsent war, kann aber langfristig zur Stigmatisierung führen („Wie lange ist ein Flüchtling ein Flüchtling?“). Es ist zielführender, so wie auch die Jobcenter hier keine Unterscheidung mehr vornehmen: Sobald ein Flüchtling anerkannt ist, stehen ihm die gleichen Rechte und Pflichten zu auch wie anderen Hartz-IV-Empfängern. „Kosten der Unterkunft“ werden für sie in gleicher Höhe gezahlt wie für andere Haushalte.[47]

Flüchtlinge werden, falls keine weiteren mehr kommen, ein Einmalphänomen bleiben. Dann werden sie vom Wohnungsmarkt mittelfristig leicht absorbiert werden: Ihre Zahl (rd. 8.000 im Jahr 2015) ist deutlich geringer als der Einwohnerzuwachs, mit dem bis 2030 allein durch Überschwappeffekte zu rechnen ist (im Trendszenario: +23.400 Personen). Auf ein Jahr gerechnet, war der Flüchtlingszustrom zwar immens, aber die Überschwappeffekte zeigen sich jedes Jahr aufs Neue - weitere Zuwanderungen in die Region noch gar nicht mit eingerechnet.

„Probleme mit Flüchtlingen“ sind also eher ein Kopfproblem: Widerstände von Nachbarn fußen selten auf konkrete Anlässe. Da Vorbehalte gegen Flüchtlinge aber Wohnungsbauprojekte verhindern können, sei dennoch ein Wort dazu gesagt:

- Im Rhein-Sieg-Kreis leben inzwischen schätzungsweise rd. 8.000 Flüchtlinge schon länger als ein Jahr. Die Kriminalitätsrate ist dadurch nicht gestiegen. Aggressionen unter Flüchtlingen wenden sich nicht gegen Deutsche – eher umgekehrt.

- Wer aus Angst, Unkenntnis oder Argwohn Abstand zu ihnen hält, sie auch nicht in der Nähe wohnen wissen will, trägt selbst dazu bei, dass die Ängste vor ihrer Nicht-Integration möglicherweise berechtigt werden. Im Gespräch mit Flüchtlingen wird deutlich, dass dies größtenteils junge, formbare Menschen sind, die nichts sehnlicher wünschen, als schnell Fuß in der deutschen Gesellschaft zu fassen (Schule, Arbeitsplatz, eigene Wohnung). Viele waren im Heimatland erwerbstätig oder haben studiert. Sie stammen zum Teil aus wohlhabenden Verhältnissen und zeigen Fotos ihrer großen Autos und Häuser im Heimatland. So müssen hier aber nun unter widrigsten Umständen wieder bei Null beginnen. Unterstützung, Erklärung und Hilfestellungen nehmen sie dankbar an. Dennoch ist ihre Integration nicht einfach. (Zitat eines befragten Flüchtlings: „Ich lerne seit einem Jahr Deutsch und würde es gerne anwenden. Aber ich finde keinen Deutschen, der mit mir spricht.“)

- Eine Unterkunft nur für Flüchtlinge kann dieses Problem nicht lösen. Eine dezentrale Unterbringung über verschiedene Stadtteile und Gebäude hat sich in einigen Kommunen bewährt. Die Vorteile liegen auf der Hand: Der einzelne Flüchtling wird mehr als Person und weniger als Masse wahrgenommen. Daher wirkt er nicht mehr so bedrohlich. Ehrenamtliche Helfer aus

[47] Allerdings wäre es zur Wohnungsmarktbeobachtung und zur Entwicklung gezielter Qualifizierungsmaßnahmen für Flüchtlinge hilfreich, wenn zumindest die *Statistik* über sie genauer wäre. Anerkannte Flüchtlinge werden derzeit noch nicht einmal als solche erfasst.

der Nachbarschaft können sich um die wenigen Neuen intensiver kümmern. Der Flüchtling selbst lebt nicht mehr nur unter Landsleuten, die in der Heimatsprache reden, sondern unter Deutschen, die mit ihm Deutsch sprechen und das Leben in Deutschland erklären und vorleben können. Durchmischung scheint eine gute Voraussetzung von Integration zu sein.

4.1.5 Anforderungen an die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen

Haushalte mit niedrigem Einkommen gibt es in allen Alters und Zielgruppen. Zu ihnen zählen nicht nur Studenten und Berufsanfänger, sondern auch Familien und Ältere sowie (arbeitslose) Flüchtlinge. Auch ihre Wohnbedürfnisse sind im Rhein-Sieg-Kreis zu berücksichtigen. Sie unterscheiden sich von anderen Haushalten 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 (notgedrungen) zu größeren Kompromissen bereit sind.

Die geringsten Wohnkosten fallen im Ländlichen Kreisgebiet an, weil hier die Kaufpreise und Mieten deutlich niedriger sind. Um zu verhindern, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen zunehmend dorthin – oder sogar ganz aus dem teuren Rhein-Sieg-Kreis heraus – gedrängt werden, benötigen sie auch in den übrigen Teilräumen des Kreises ein für sie finanzierbares Wohnungsangebot.

- **Mengen schaffen:** Die größte Entlastung für Niedrigeinkommensbezieher wird durch niedrigere Mieten erreicht. Da hohe Mieten durch Knappheiten zustande kommen, nützt jede *Angebotsausweitung* diesem Ziel. Das Wohnungsangebot wird in erster Linie durch Neubau erreicht, für den aber Bauland bereitstehen muss. Bei der Baulandbereitstellung und der Realisierung von Wohnprojekten haben Kommunen zunehmend Probleme. Denn es gibt mehr oder wenig deutlich formulierte **Zielkonflikte**: Gesellschaftlich gewünscht sind nicht nur niedrige Mieten, sondern auch der Schutz von Freiflächen, der freie Blick des Nachbarn, keine Verkehrszunahme usw. Diese Ziele verhindern zusätzlichen Wohnungsbau und wirken damit niedrigeren Mieten entgegen. Hinzu kommen die vielen Auflagen beim Wohnungsneubau, mit denen weitere Ziele verfolgt werden, die aber zusätzlich die Baukosten erhöhen. Stellplätze, Bäume und Klimaschutz sind nicht kostenlos zu haben. Auch sie treiben die Miete in die Höhe. Nicht zuletzt spielen die Wohnnebenkosten eine Rolle: Wenn Kommunen wie zuletzt auch im Rhein-Sieg-Kreis zur Finanzierung von Haushaltsdefiziten die Grundsteuer erhöhen, erhöhen sie damit auch die Wohnkosten. Erforderlich ist daher eine ergebnisoffene **Zieldiskussion**, in der alle berechtigten Einzelziele vorgebracht, gewichtet und priorisiert werden können. Solange sinkende Mieten nicht oberste Priorität haben, sollte man nicht über hohe Mieten klagen.

- **Die Schere geht auseinander:** Dabei ist zu bedenken, dass die Kosten für Freiflächen, Stellplätze und Klimaschutz nicht alle Haushalte zu gleichen Teilen belasten: Unter steigenden Mieten und Kaufpreisen leiden nicht die Immobilieneigentümer, deren Immobilien dadurch sogar an Wert gewinnen,

sondern vielmehr die Mieter und die potenziellen Erstkäufer. Besonders betroffen sind Niedrigeinkommensbezieher. Denn sie haben ohnehin schon die höchste Mietbelastung und können sich bei steigenden Kaufpreisen erst recht kein Wohneigentum mehr leisten. Ältere Haushalte, die schon versorgt sind und bereits Wohneigentum erworben haben, werden von den jüngsten Entwicklungen am Wohnungsmarkt nicht mehr tangiert (oder allenfalls durch die verbaute Aussicht). Sie sind aber häufig die Entscheidungsträger in der Politik. Die Folgen der Wohnungsknappheit spalten die Gesellschaft: Junge gegen Alt und Eigentümer gegen Mieter.

- **Einfachen Standard muss man nicht bauen:** Einfachen Standard gibt es schon im Bestand. Der Wohnungsbestand altert jedes Jahr weiter. Natürlich sind Investitionen nötig, um den Bestand dauerhaft bewohnbar zu halten. Luxussanierungen sind aber nicht immer zielführend: Maßnahmen, die den Wohnwert erhöhen, müssen sich an der Wohnkaufkraft ausrichten. Haushalte mit niedrigem Einkommen, denen die derzeitige Miete schon hoch vorkommt, werden sich über weitere Qualitätsverbesserungen nicht unbedingt freuen, wenn diese über ihre Bedürfnisse und Finanzkraft hinausgehen. Bestände bewusst einfach zu lassen, hilft den Bedürftigen.

- **Staatliche Förderung:** Dort, wo die Beeinflussung der Marktpreise noch nicht ausreicht, um den Wohnbedarf bestimmter Haushalte zu decken, können häufig staatliche Förderungen in Anspruch genommen werden: Über Wohngeld (Bund), die Kosten der Unterkunft (Kommunen) und den Sozialen Wohnungsbau (Land) werden Härtefälle gemildert und Obdachlosigkeit im Normalfall verhindert.[48] Zu beachten ist, dass die Kosten für die Öffentliche Hand ebenfalls mit den steigenden Mieten steigen: Wohngeld, Kosten der Unterkunft und die Förderhöhe für Sozialwohnungen (die für den Investor den Abstand zwischen Marktmiete und Sozialmiete kompensieren muss) steigen mit den wachsenden Knappheiten am Wohnungsmarkt.

- **Sozialwohnungen:** Haushalte, die eine Sozialwohnung erhalten, profitieren von der günstigen Fördermiete (derzeit 5,75 Euro/qm im Rhein-Sieg-Kreis, 4,65 im Ländlichen Kreisgebiet). Allerdings gibt es deutlich mehr Sozialwohnungsberechtigte als Sozialwohnungen.[49] Daher können selbst bei einer Ausweitung der Neubauzahlen immer nur wenige Haushalte von ihnen profitieren. Sozialwohnungen können allerdings nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand entstehen (mittelbare Bindung): Der Neubau von bindungs-

48 Beim Wohngeld handelt es sich um einen Mietzuschuss für Haushalte mit geringem Einkommen. Für Haushalte ganz ohne eigenes Einkommen werden die Wohnkosten komplett übernommen (bis zur Mietobergrenze).

49 Schätzungen gehen von über 50 % aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen aus, die aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten (vgl. Kap. 2.3.5).

freien Mietwohnungen wird auch gefördert, wenn man dafür Benennungsrechte im Bestand einräumt.[50]

- **Arbeitslosigkeit reduzieren:** Es mag in diesem Zusammenhang trivial erscheinen. Aber auch die Unterstützung dabei, wieder eigenes Einkommen erwirtschaften zu können, hilft der Wohnraumversorgung der Bedürftigen. Kommunale Anstrengungen zur Integration in den Arbeitsmarkt tragen dazu bei, die Zahl der Niedrigeinkommensbezieher und Transferleistungsempfänger zu reduzieren, so dass sie ihre eigenen Wohnkosten (wieder) selbst finanzieren und ihren Wohnstandard verbessern können.

4.2 Eignung der Teilräume für bestimmte Zielgruppen

Die vier Teilräume haben im Hinblick auf die Nachfragegruppen tlw. unterschiedliche Potenziale. Dies hat die Analyse von Neubauprojekten in der Region gezeigt. Nachfolgend werden die Eckpunkte dargestellt und sollen als Anhaltspunkte dienen, was für welche Zielgruppen in welchen Teilräumen realisiert werden kann.

4.2.1.1 Westliches Kreisgebiet

Das Westliche Kreisgebiet (Meckenheim, Rheinbach, Swisttal) ist durch seine gute Erreichbarkeit der Arbeitsmärkte Bonn und Köln geprägt. Die drei Gemeinden im Westlichen Kreisgebiet sind über die Autobahn 61 an Köln angebunden, Meckenheim und Rheinbach haben eine direkte Schienenverbindung mit kurzen Fahrtzeiten nach Bonn.

Das Gros der Neubaunachfrage im Westlichen Kreisgebiet machen **Familien** aus. Standorte wie die Meckenheimer Sonnenseite (siehe Steckbrief im Anhang) funktionieren sehr gut aufgrund der Lage am Rand der Meckenheimer Innenstadt, der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs und der Möglichkeit individuell freistehende Einfamilienhäuser zu bauen. Solche Qualitäten (die es auch in Rheinbach und Swisttal gibt) sind sicherlich das „Maß der Dinge“ im Rhein-Sieg-Kreis.

Aufgrund der guten verkehrliche Erreichbarkeit im Hinblick auf die Arbeitsmärkte Bonn und Köln ist das Westliche Kreisgebiet in stärkerem Maße als das Östliche Kreisgebiet für **Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren bis mittleren Alter** (die Miet- und Eigentumswohnungen nachfragen) geeignet, deren Fokus auf eine hohe Funktionalität des Wohnstandortes gerichtet ist (und weniger auf eine hohe landschaftliche Attraktivität in direkter Umgebung).

---

50 Vgl. hierzu Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes NRW, 2.1.1 Fördergegenstand: „Gefördert wird die Neuschaffung von Mietwohnraum (..) auch in der Form von a) Gruppenwohnungen, b) Mieteinfamilienhäusern und c) bindungsfreien Wohnungen, gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (**mittelbare Belegung**), …“; sowie auch die Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü), 3.1 Fördergegenstand: „Gefördert wird Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen in der Form von Mietwohnungen (…) . Gefördert werden auch barrierefreie bindungsfreie Wohnungen gegen Einräumung von Besetzungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (**mittelbare Belegung**).“

Studierende stellen für den Standort Rheinbach eine spezielle Zielgruppe im Westlichen Kreisgebiet dar. Das Nachfragepotenzial ist aufgrund der Größe des Hochschulstandortes in Rheinbach (2.300 Studierende) allerdings begrenzt. Studierende aus Bonn werden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit von diesen Wohnangeboten nicht angesprochen fühlen. Ebenso begrenzt ist auch die Zahlungsbereitschaft. Hochpreisige Pauschalmieten, wie sie Studierende in Bonn zahlen, werden hier nicht in dem Maße akzeptiert.

Wie an allen Standorten im Rhein-Sieg-Kreis so fragen auch im Westlichen Kreisgebiet **ältere Haushalte** zentral gelegene Wohnstandorte in oder an den Rändern der Gemeindezentren bzw. in den größeren Ortsteilzentren nach (z. B. im Baugebiet Meckenheimer Sonnenseite). Angebote für diese Zielgruppe können sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment geschaffen werden.

4.2.1.2 Zentrales Kreisgebiet

Das Zentrale Kreisgebiet ist rechts- und linksrheinisch vor allem durch die kurze Distanz zu Bonn sowie die relativ höchste Dichte an Versorgungsangeboten und sozialen Infrastrukturangeboten sowie die relativ höchste Verfügbarkeit von ÖPNV-Angeboten im Kreisgebiet (gerade auch der Schienenpersonennahverkehr) gekennzeichnet. Im Zentralen Kreisgebiet fragen alle Zielgruppen in hohem Maße Wohnraum nach (Familien, Ältere, Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren und mittleren Alter, Studierende).

Auch wenn das freistehende Einfamilienhaus für die meisten **Familien** die bevorzugte Wohnform ist, lässt sich dieser Wohnwunsch aufgrund der Flächenknappheiten und relativ hohen Bodenpreise im Zentralen Kreisgebiet häufig nicht realisieren. Daher werden im Zentralen Kreisgebiet auch verdichtete Einfamilienhaustypologien akzeptiert, die häufig von Bauträgern als Doppelhaushälften und eingeschränkt auch als Reihenhäuser angeboten werden. Die Dichte sollte dann aber kompensiert werden durch kurze Wege zum Einkaufen, die Nähe zu Kitas und Grundschulen und eine attraktive ÖPNV-Anbindung. Einschränkungen der Standortqualität (z. B. im Rahmen von Lärm) sollten mit einer sehr attraktiven Gestaltung von Neubaugebieten ausgeglichen werden (z. B. an einem Standort, der tlw. durch Verkehrslärm tangiert wird, durch einen großen begrünten Platz zum Spielen).

Ältere suchen häufig in den größeren Gemeinden bzw. den größeren Ortschaften zentral gelegene barrierearme Angebote mit kurzen Wegen zum Versorgen. In fast allen Zentren der Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis sind kleine bis mittelgroße Mehrfamilienhäuser im gewachsenen Umfeld in den letzten Jahren realisiert worden. Ältere fragen sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen nach.

Für **Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren und mittleren Alter** ist die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes (häufig Bonn und Köln) das zentrale Kriterium für die Wahl des Wohnortes. In höherem Maße als bei Älteren besteht Kompromissbereitschaft auch einen weniger zentralen Standort zu wählen, sofern die Verkehrsanbindung stimmt. Schwerpunkt der jüngeren Ein- und Zweipersonenhaushalte ist das Mietsegment im Mehrfamilienhaus. Mit zunehmendem Alter steigt die Neigung zur

Eigentumsbildung, i. d. R. im Mehrfamilienhaus, hin und wieder auch im Einfamilienhaus.

Studierende stellen eine spezielle, mengenmäßig aber begrenzte Zielgruppe für Sankt Augustin dar. Studierende aus Bonn werden vermutlich nur in geringem Maße mit speziellen Wohnangeboten angesprochen werden können. Ebenso begrenzt ist auch hier die Zahlungsbereitschaft. Hochpreisige Pauschalmieten werden auch im Zentralen Kreisgebiet nicht in dem Maße akzeptiert.

Wenn von der errechneten Neubaunachfrage im Zentralen Kreisgebiet ein Teil öffentlich gefördert werden soll, um die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte zu verhindern (vgl. Kap. 3.2.7), dann sollten diese Wohnungen in den zentraleren Lagen der Gemeinden des Teilraums liegen (z. B. Sankt Augustin, Siegburg). In Neubaugebieten sollte ihr Anteil – gemessen an den Wohneinheiten – dabei standortabhängig nur einen bestimmten Anteil ausmachen (z. B. 20-30%), da ansonsten das Risiko besteht, dass die freifinanzierten Bereiche eine geringere Akzeptanz erfahren.

4.2.1.3 Östliches Kreisgebiet

Das Östliche Kreisgebiet mit den Gemeinden Hennef, Neunkirchen-Seelscheid und Lohmar ist durch landschaftliche Bezüge mit einer abwechslungsreichen Topographie und akzeptablen Erreichbarkeit der Arbeitsmärkte Köln und Bonn geprägt. Ein Teil des Gebietes ist durch den Fluglärm betroffen. Der südliche Teil der Region, d. h. Hennef, hat Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr (mit Direktverbindung nach Köln). Hennef ist mit 46.000 Einwohnern auch die größte Gemeinde im Östlichen Kreisgebiet und verfügt über ein umfangreicheres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Kita- und Schulangeboten.

Schwerpunktmäßig sind **Familien** für das gesamte Östliche Kreisgebiet die Hauptzielgruppe. Die Attraktivität des Teilraums für Familien belegen z. B. die beiden Baugebiete „Siegbogen“ in Hennef und „Wahlscheid-Nord“ in Lohmar (siehe Steckbriefe im Anhang). Die Kompromissbereitschaft von Familien auf das freistehende Einfamilienhaus zu verzichten und stattdessen dichtere Gebäudetypologien (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) zu akzeptieren, ist im Östlichen Kreisgebiet begrenzt und abhängig von der Lagequalität. Standorte in der direkten Umgebung der Zentren der Gemeinden vertragen Anteile von Doppelhaushälften und Reihenhäusern, weiter entfernt liegende Areale ohne gute Anbindung funktionieren sehr viel besser mit freistehenden Einfamilienhäusern auf größeren Grundstücken.

Zentraler gelegene Standorte im Östlichen Kreisgebiet wie der Siegbogen in Hennef zeigen, dass es an solchen Standorten auch eine mengenmäßig nennenswerte Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen **von jüngeren bis älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten** und auch von **Familien** (v.a. die Familien, für die das Wohnen im Einfamilienhaus zu teuer ist) gibt. Erfüllt ein Standort die Anforderungen **älterer Haushalte** nach kurzen Wegen zum Einkaufen und Versorgen (zumeist Standorte in fußläufiger Erreichbarkeit von Ortszentren), dann fragt auch diese Zielgruppe im Östlichen Kreisgebiet neuen Wohnraum nach.

4.2.1.4 Ländliches Kreisgebiet

Das Ländliche Kreisgebiet (im Osten des Rhein-Sieg-Kreises mit den Gemeinden Much, Ruppichteroth, Eitorf und Windeck) ist durch seine hohe landschaftliche Attraktivität und die Möglichkeit des „im Grünen Wohnen“ gekennzeichnet. Die Wege zum Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sowie zu den Kitas und Grundschulen sind häufig länger. Das ÖPNV-Angebot ist weniger dicht als im Zentralen Kreisgebiet. Die Wege zu den Arbeitsplatzzentren Bonn und Köln sind im Vergleich mit den anderen Teilräumen im Rhein-Sieg-Kreis länger. Die Siegtal-Kommunen sind mit der Schiene sehr gut an Köln angebunden.

Das ländliche Kreisgebiet ist gekennzeichnet durch eine begrenzte Akzeptanz von Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt, wobei **Familien** mit Abstand den Schwerpunkt bilden. Die Familie, die einen Wohnstandort im ländlichen Kreisgebiet sucht, präferiert günstige (deutlich weniger als 200 €/m^2), große Grundstücke, die individuell und mit möglichst geringen Auflagen bebaut werden können. Von den Sichtbeziehungen her attraktive Hanglagen werden aus Baukostengründen eingeschränkt akzeptiert. Ein nennenswerter Anteil der Nachfrage im ländlichen Kreisgebiet stammt aus diesem Teilraum selbst. Nachfrager aus Köln oder Bonn ziehen dann zu, wenn es bereits Bezüge gibt (etwa weil z. B. die Eltern dort wohnen).

Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren und mittleren Alter fragen Miet- und Eigentumswohnungen im ländlichen Kreisgebiet nach, allerdings ist das mengenmäßige Potenzial begrenzt. Es handelt sich entweder um Haushalte, die bewusst ländliche Qualitäten suchen und hierfür auch weite Pendelwege nach Bonn oder Köln in Kauf nehmen, oder um Haushalte, die ihren Arbeitsplatz in der Nähe haben (in einer der Gemeinden des ländlichen oder Östlichen Kreisgebiets).

Ältere im ländlichen Kreisgebiet fragen vor allem in zentralen Lagen (wie z. B. dem Mucher Zentrum) Miet-, aber auch Eigentumswohnungen nach. Es handelt sich um Haushalte, die bislang in Einfamilienhäusern im ländlichen Kreisgebiet (oder in der Nähe im Östlichen Kreisgebiet) wohnten und sich bewusst verkleinern.

4.3 FAZIT und TRENDS: Verstärkte Nachfrage nach hochwertigen Geschosswohnungen

Im Rhein-Sieg-Kreis insgesamt wie auch in den Teilräumen wird es bis 2030 veränderte Nachfragestrukturen und –mengen geben. Dies wird zwar nicht zu fundamentalen Umbrüchen führen, aber es lassen sich dennoch folgende Trends beobachten:

- Viel Dynamik dürfte es bei altersgerechten Immobilien für die Gruppe der 60 bis 80-Jährigen geben. Diese suchen möglicherweise nach der Familienphase nach einem neuen, an die neue Lebensphase angepassten Wohnungsangebot, wie etwa eine höherwertige, barrierearme Wohnung im gleichen Wohnort mit kurzen Wegen zum Versorgen. Davon wird mengenmäßig verstärkt das Zentrale Kreisgebiet betroffen sein, aber auch das Westliche Kreisgebiet. Dort wird die Nachfrage auf zentrale Standorte fokussieren – sowohl die Zentren der Gemeinden als auch größere Ortsteillagen. Aber auch in Einfa-

milienhausneubaugebieten wird sich die Nachfrage nach barrierearmen Objekten niederschlagen – wenngleich in geringeren Mengen. Solche Objekte ermöglichen es Älteren auch, in die Nähe ihrer Kinder, die dort ein Einfamilienhaus gebaut haben, zu ziehen.

- Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren bis mittleren Alter, die Standorte in der Nähe ihrer Arbeitsplätze suchen, werden auch zukünftig den mengenmäßig größten Anteil der Neubaunachfrage im Mehrfamilienhaussegment im Rhein-Sieg-Kreis ausmachen. Die Nachfrage wird sich auf zentralere und vor allem gut an den ÖPNV angebundene Standorte konzentrieren, d. h. innerstädtische Lagen im Zentralen Kreisgebiet und eingeschränkt auch im Westlichen und Östlichen Kreisgebiet.

- Familien werden weiterhin in hohem Maße Neubau nachfragen. Im Zentralen Kreisgebiet aufgrund der Kosten eher Doppelhaushälften, Reihenhäuser und je nach Angebotsqualität auch Geschosswohnungen. Je ländlicher der Standort ist, desto stärker wird die Nachfrage nach freistehenden Objekten sein. Dies gilt auch für randlichere Lagen im Zentralen Kreisgebiet. An ausgewählten Standorten im Westlichen und Östlichen Kreisgebiet werden Gebiete, in denen individuell und freistehend gebaut werden kann, sehr gut akzeptiert werden.

- Preiswerte Wohnangebote sollten im Neubau in Summe nicht den größten Anteil ausmachen, da ansonsten die Akzeptanz des freifinanzierten Angebotes geringer ausfällt. Die Nachfrage einkommensschwächerer Haushalte (dies gilt auch für anerkannte Flüchtlinge) wird sich auf zentrale Lagen fokussieren und sich vor allem im Zentralen Kreisgebiet bzw. in den Zentren der Gemeinden in den übrigen Kreisgebieten niederschlagen. Da Wohnraum im ländlichen Kreisgebiet ohnehin relativ am günstigsten ist, sollte dort auch relativ wenig geförderter Wohnraum entstehen.

5. Zusammenfassung und Empfehlungen

5.1 Zusammenfassung der Ergebnisse

- Der Rhein-Sieg-Kreis wächst. Nichts deutet darauf hin, dass sich etwas in Zukunft daran ändert. Und selbst im unwahrscheinlichen Fall eines Einwohnerrückgangs würde die Wohnungsnachfrage weiterhin hoch bleiben.[51]

- Schon bei einer **Fortsetzung** der bisherigen altersspezifischen Verhaltensmuster würde zwischen 2015 und 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager um **+13.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager um **+5.000** Haushalte ansteigen. Da es praktisch keinen Leerstand gibt, benötigen diese Haushalte zusätzliche Wohnungen (Neubau).[52] Der Flüchtlingszustrom 2015 war zwar in kurzer Zeit überraschend heftig und damit in der Öffentlichkeit sehr präsent. Wenn aber keine weiteren Flüchtlinge mehr hinzukommen, handelt es sich dennoch nur um einen **Einmaleffekt**, der vom Wohnungsmarkt leicht absorbiert werden kann: Durch den Flüchtlingszuzug in 2015 wird in 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager „nur" **um rd. +2.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager „nur" **um rd. +1.000** höher liegen.[53]

- Viel entscheidender für die zukünftige Wohnungsnachfrage ist der zunehmende **Überschwappeffekt** aus Bonn und Köln. Der Überschwappeffekt wird sich höchstwahrscheinlich in den nächsten Jahren verstärken und damit *jedes Jahr aufs Neue* zu Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis führen. Die **Unsicherheiten** über das genaue Ausmaß der Zuwanderung zeigt die Bandbreite der Szenarien (Abbildung 117 und Abbildung 118):

    - **Trendszenario:** Durch den wachsenden Überschwappeffekt wird zwischen 2015 und 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager um weitere **+5.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager um weitere **+4.000** Haushalte ansteigen. **Realistisch ist**, dass damit zwischen 2015 bis 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager **insgesamt um +20.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager **insgesamt um +10.000** Haushalte steigen wird.[54] Überschlägig bedeutet dies im Schnitt eine erforderliche Bauleistung von 1.980 WE p.a. bis 2030 – gegenüber 1.700 WE p.a. in den Jahren 2011-2015 (Abbildung 160).

    - **Oberes Ende der Bandbreite:** Möglich ist auch, dass der Flüchtlingszustrom (oder andere exogene Zuwanderungen) nochmal ähnlich stark wie 2015 wird. Eine Obergrenze ist schwer zu abzuschätzen. Das Maximalszenario geht hier noch nicht einmal von einer ver-

51 Vgl. Abbildung 117. Eine Übersicht aller Ergebnisse zeigen Abbildung 156 ff. im Anhang (Seite 169 ff.).

52 Vgl. Basisszenario ohne Flüchtlinge: Abbildung 146 f. im Anhang (Seite 164).

53 Vgl. Basisszenario mit Flüchtlingen: Abbildung 148 f. im Anhang. (Seite 165).

54 Trendszenario (=Basisszenario mit Flüchtlingen plus verstärktem Überschwappen; s.o.: 13.000 + 2.000 + 5.000 = 20.000 in EZFH und 5.000 + 1.000 + 4.000 = 10.000 in MFH); vgl. Abbildung 104 f. (Seite 106) in Kap. 3.2.

stärkten, sondern nur von einer ähnlich hohen jährlichen Zuwanderung wie 2015 aus, die sich bis 2030 sogar allmählich abschwächt. Eine solche Entwicklung erscheint nicht völlig ausgeschlossen, aber doch eher unrealistisch. Durch diesen Effekt würden zwischen 2015 bis 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager um weitere **+5.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager um weitere **+4.000** Haushalte gegenüber dem Trendszenario steigen.[55] Überschlägig bedeutet dies im Schnitt bis 2030 eine erforderliche Bauleistung von 2.520 WE p.a.

- **Unteres Ende der Bandbreite:** Sicherheitshalber wird auch eine Untergrenze formuliert: Denkbar ist auch, dass es doch nicht zu den verstärkten Überschwappeffekten kommt und dass gleichzeitig die langfristige Zuwanderung der Jahre bis 2014 plötzlich stoppt (bzw. alle Flüchtlinge den Rhein-Sieg-Kreis wieder verlassen oder junge Menschen plötzlich verstärkt nach Berlin, Hamburg und Leipzig abwandern). In einem solchen Minimalszenario würden zwischen 2015 und 2030 die Zahl der EFZH-Nachfrager um **-15.000** und die Zahl der MFH-Nachfrager um -**11.000** Haushalte niedriger sein als im Trendszenario unterstellt, so dass **in der Summe** nur für **+5.000** zusätzliche EZFH-Nachfrager Wohnungen bis 2030 gebaut werden müssten. Ein Neubau von Geschosswohnungen wäre aus demografischen Gründen dann gar nicht erforderlich.[56] Überschlägig bedeutet dies im Schnitt bis 2030 nur noch eine demografisch bedingte Neubaunachfrage von 370 WE p.a., wobei aber ggf. eine qualitätsbedingte Neubaunachfrage hinzukommt.

- Die Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis wird bis 2030 selbst beim unteren Ende der Bandbreite nicht nachlassen, unsicher ist allein, wie stark sie wächst (vgl. Abbildung 117 - wohnungsnachfragende Haushalte). Daher sollte sich jeder Teilraum auf die gesamte Bandbreite der zukünftigen Neubaunachfrage einstellen (Abbildung 118).[57]

- Die zusätzlichen Nachfrager drängen in den Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis. Der größte Neubaubedarf besteht in den **nächsten fünf Jahren**. Ein Überschwappen der Wohnungsnachfrage aus der Kernstadt Bonn ist inzwischen nicht nur im ersten Ring um Bonn (Zentrales Kreisgebiet) zu spüren, sondern auch im zweiten Ring (Östliches und Westliches Kreisgebiet). Wenn das Angebot nicht entsprechend mitwächst, werden Preise und Mieten weiter steigen.

- Von steigenden Preisen profitieren Immobilieneigentümer. Denn der Wert ihrer Immobilie steigt. Die Leidtragenden sind junge Haushalte, die erstmals Wohneigentum erwerben wollen (insbesondere junge Familien) und Mie-

55 Vgl. Maximalszenario: Abbildung 150 im Anhang (Seite 166).

56 Vgl. Minimalszenario: Abbildung 152 im Anhang (Seite 167).

57 Zu den Ergebnissen für die einzelnen Teilräume vgl. Kap. 3.2 sowie im Anhang, Kap. 2.3.

terhaushalte (vor allem Niedrigeinkommensbezieher). Für sie wird es bei steigenden Kauf- und Mietpreisen schwieriger, ihren Wohnbedarf zu decken, ihre Wohnwünsche zu erfüllen sowie ihre Miete bzw. drohende Erhöhungen zu bezahlen. Wohnungsknappheit vergrößert damit die Wohlstandsschere zwischen denen, die Immobilien besitzen, und denen, die sie (noch) nicht besitzen – und damit auch zwischen älteren und jüngeren Haushalten. Außerdem kommt es zu einer verstärkten Verdrängung der Geringverdiener und Familien ins weitere Umland.

- Sozialwohnungen allein schaffen keine zusätzlichen Mengen. Ob ein Grundstück mit Sozialwohnungen oder freifinanzierten Wohnungen bebaut wird, schafft gleich viele Wohnungen und hat damit keinen Einfluss auf das allgemeine Mietniveau. Mit Sozialwohnungen lässt sich aber die Mieterauswahl beeinflussen: In Sozialwohnungen dürfen keine Haushalte mit hohem Einkommen einziehen. Dies kann die soziale Durchmischung gerade an hochpreisigen Standorten fördern.

- Wichtig ist, dass überhaupt gebaut wird. Jede neue Wohnung nimmt Druck aus dem Markt und wirkt tendenziell mietsenkend – unabhängig davon, wer die Wohnung finanziert und wer dort einzieht.[58] Der größte Nachfragedruck innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises herrscht im Zentralen Kreisgebiet.

- Die in den letzten Jahren geschaffenen Neubauqualitäten entsprachen weitgehend den Wohnpräferenzen der Zielgruppen. Allerdings gab es aus Sicht des einzelnen Nachfragers nur relativ wenig Wahlfreiheit, so dass auch qualitativ suboptimale Angebote gewählt wurden. Trotz der angespannten Lage werden sich einzelne Projekte nur schwer vermarkten lassen, wenn das Preis-Leistung-Verhältnis nicht mehr als ausgewogen angesehen wird.

- Sicher ist, dass die Babyboomer-Generation bis 2030 ins Seniorenalter kommt – und in der Zeit möglicherweise noch einmal andere Wohnungen nachfragt als die derzeitig bewohnten Familienwohnungen (Abbildung 116). Ein attraktiver Geschosswohnungsbau könnte einen Teil dieser Haushalte aus ihren Ein- und Zweifamilienhäusern „locken“ und diese für junge Familien freimachen. Dadurch sinkt der Baulandbedarf, denn durch den Neubau einer (kleineren) Geschosswohnung wird ein ganzes Haus frei.[59]

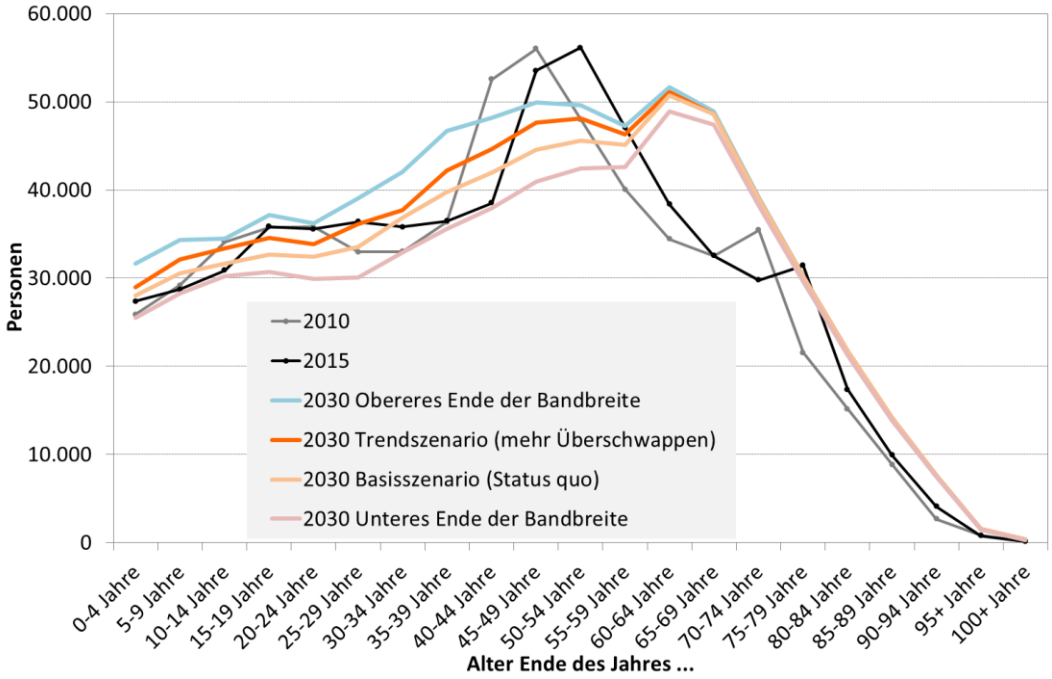
- Einen Überblick über die Ergebnisse aller Szenarien in allen Teilräumen liefern die Ergebnistabellen im Anhang, Kap. 2 und 3 (Grafiken und Tabellen).

---

58 BRAUN, R. UND GRADE, J., „Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW“, hrsg. von der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, Münster 2016. Download: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf

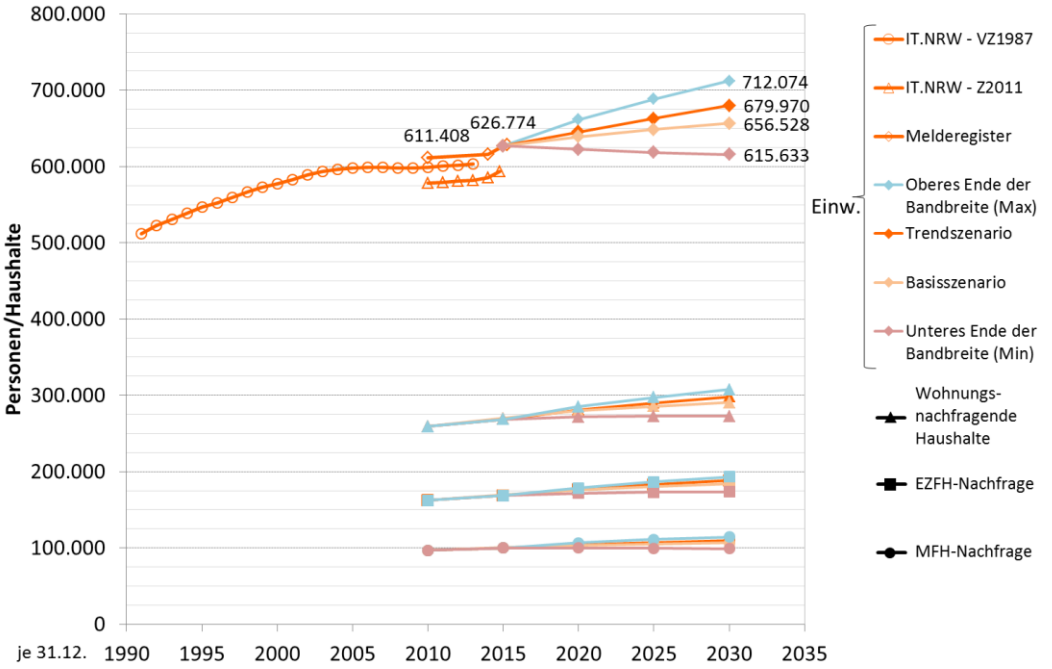
59 Wenn 10 % der zukünftigen Seniorenhaushalte, die derzeit noch Ein- und Zweifamilienhäuser bewohnen, bis 2030 zusätzlich umziehen, sinkt der Flächenbedarf um 200 ha (vgl. Fußnote 45, Seite 109).

Abbildung 116: Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis*, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030



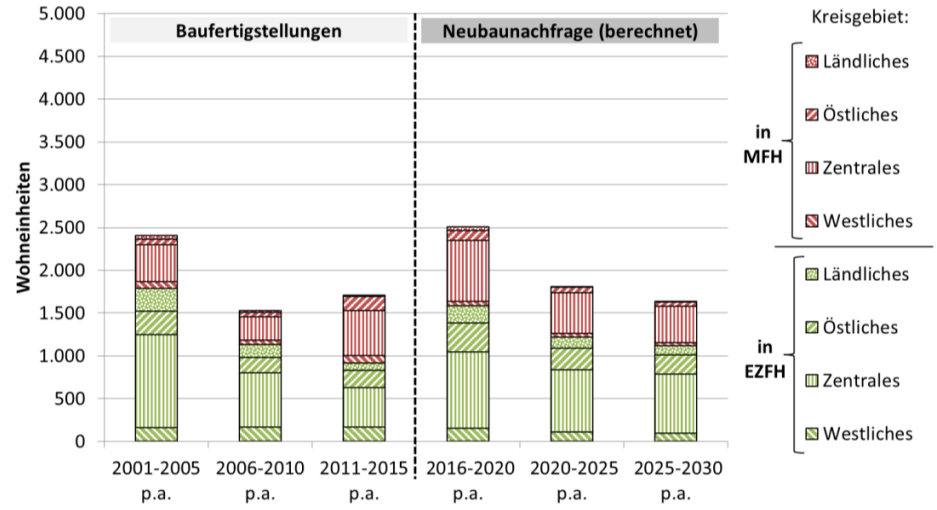
* 2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen.
Quelle: vgl. Abbildung 110 (S. 110); Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 117: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Rhein-Sieg-Kreis (alle Szenarien*)

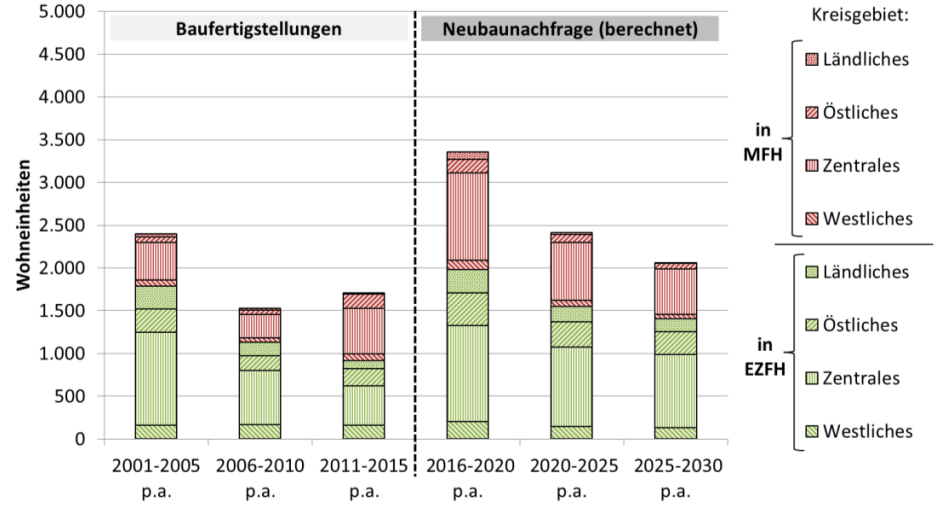


* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: vgl. Abbildung 117 (S. 108); IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung**empirica**

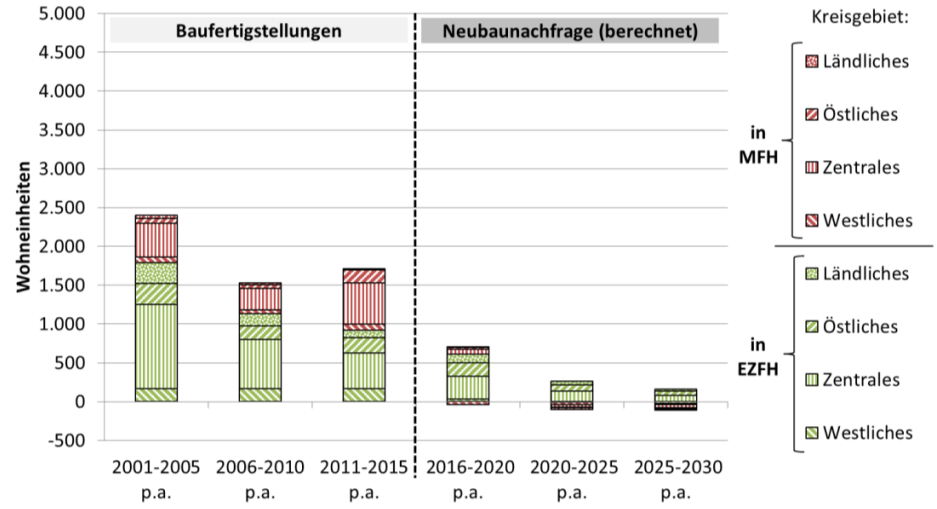
Abbildung 118: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*, „Trend (Mehr Überschwapp)“



Oberes Ende der Bandbreite



Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung

Quelle: vgl. Abbildung 105 (S. 106), Abbildung 151(S. 166) und Abbildung 153 (S. 167); IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

5.2 Empfehlungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Rhein-Sieg-Kreis

5.2.1 Zur Preissenkung ausreichende Mengen schaffen

Steigende Mieten und Kaufpreise sind ein Zeichen dafür, dass das Angebot bisher nicht so schnell gewachsen ist wie die Nachfrage. Kommunen können zwar nicht selber bauen, aber sie können günstige Rahmenbedingungen schaffen und Hemmnisse abbauen. Dies erfordert aber einen Konsens im Rhein-Sieg-Kreis über das Ausmaß des gewünschten Neubaus.

Zur Befriedigung der Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis muss die Bauleistung vorübergehend **um 50 % erhöht** werden (Trendszenario). Danach reicht bis 2030 ein Bauvolumen wie in den Jahren 2011-2014 (Abbildung 105). Insgesamt beträgt die Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis im Trendszenario **+20.000 WE in EZFH** und **+10.000 WE in MFH** bis 2030. Wenn die Zuwanderung aber höher ausfällt, sind sogar +25.000 WE in EZFH und +14.000 WE in MFH bis 2030 erforderlich (Maximalszenario). Nur wenn die Zuwanderung deutlich geringer ausfällt (Minimalszenario), reicht – demografisch bedingt – ein Neubauvolumen von **+5.000 WE in EZFH** bis 2030. Dabei wird unterstellt, dass alle freiwerdenden Wohnungen im Kreis wiederbezogen werden. Bei nachlassendem Nachfragedruck wäre so etwas aber unwahrscheinlich, so dass im Minimalszenario zusätzlich qualitätsbedingt Neubau erforderlich sein wird (in den Zahlen noch nicht berücksichtigt).

Wenn diese enormen Bauleistungen in den nächsten Jahren nicht realisiert werden können, nimmt der Nachfragedruck im Rhein-Sieg-Kreis noch weiter zu. Unter den steigenden Mieten und Kaufpreisen leiden vor allem Mieter, Erstkäufer und Niedrigeinkommensbezieher – während Selbstnutzer und Vermieter vom Wertzuwachs ihrer Immobilien profitieren (Kap. 4.1.5). Wenn Kommunen zur Reduzierung der Wohnkosten beitragen möchten, impliziert dies

- sich über die zu schaffenden Mengen und ihre Verortung zu verständigen
- das entsprechende Bauland bereitstellen zu wollen
- den politischen Umsetzungswillen zu haben, ggf. auch gegen Widerstand (meist einiger weniger, die selbst schon versorgt sind)
- und die Auflagen für Wohnungsneubau möglichst niedrig zu halten.

Hierzu sind abgestimmte Strategien zu entwickeln (vgl. Kap. 5.2.7).

5.2.2 Qualität des Neubaus an Zielgruppen orientieren

Im Sinne einer langfristig hohen Akzeptanz von Neubaustandorten größeren Umfangs sollten diese in hohem Maße den Nachfragerpräferenzen entsprechen. Die folgenden Aspekte fassen einige wichtige übertragbare Qualitätskriterien aus Nachfragersicht zusammen:

- Für die Qualität und den Erfolg wird u. a. ausschlaggebend sein, eine große Bandbreite an Haushalts- und Nachfragetypen zu gewinnen, um so eine differenzierte Nachfrage optimal zu bedienen. Fördernd hierfür ist eine vielfältige Angebotsstruktur mit unterschiedlichen Typen von Wohnraum und unterschiedlichen Bautypologien (Abbildung 113 und Abbildung 115).

- Innerhalb eines Standortes sollten einzelne Mikronachbarschaften entstehen, mit denen sich die Nachfrager identifizieren können. Hierzu zählt auch eine unterschiedliche Gestaltung von Fassaden und Baukörpern. Im Idealfall werden bei unterschiedlichen Gebäuden auch unterschiedliche Architekten eingesetzt. Alle Erfahrungen großer Wohnungsbaustandorte bundesweit zeigen, dass hierin ein wesentliches Qualitätskriterium liegt, welches die Akzeptanz deutlich steigert.

- Gleichzeitig sollte mittels städtebaulicher Gestaltungsmöglichkeiten wie attraktiver Aufenthaltsbereiche, platzartiger Kristallisationspunkte, aufgelockerter Sichtachsen u. Ä. eine möglichst hohe Privatheit im halböffentlichen Raum entstehen. Hierzu dient erfahrungsgemäß auch eine sehr frühzeitige Bepflanzung z. B. mit Bäumen, die den Raum zusätzlich strukturieren und einen gewachsenen Charakter stützen. Das ist insbesondere bei längeren Realisierungszeiträumen wichtig, um einen Baustellencharakter zumindest abschnittsweise möglichst früh zu mindern.

- Auch die Umfeldgestaltung spielt bei der Schaffung von Mikronachbarschaften eine zentrale Rolle. Sie kann städtebauliche Gesamtkonzeptionen unterstützen. Hierfür ist besonders wichtig, dass die Umfeldgestaltung ebenfalls dazu beiträgt, den Mikrobereich räumlich zu gliedern und Privatheit zu erzeugen.

- Bei allen Gebäuden sollte der Aspekt der Privatheit im Mittelpunkt stehen. Hierzu gehören v.a. folgende Aspekte:

    - Attraktive, geschützte, private Freiflächen (nicht oder in geringem Maße einsehbare Gärten bei Einfamilienhäusern, großzügige Balkone/Terrassen bei Mehrfamilienhäusern)

    - Geschützte Erdgeschosszonen (z. B. erhöht, Sichtschutz), wenig einsehbar von den halböffentlichen Wegen

    - Sichtschutz gegenüber Nachbarn (z. B. versetzte Anordnung von Gebäuden)

- Freiflächen sollten für verschiedene Altersgruppen passende Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Selbst auf engem Raum lässt sich durch eine gezielte Gestaltung ein funktionierendes und sich gegenseitig befruchtendes Nebeneinander gestalten. Kleinere Kinder brauchen attraktive Spielräume in der Nähe (u. a. Blickkontakt von der Küche), Jugendliche brauchen Rückzugsräume und Ältere wünschen geschützte Bereiche, von denen sie durch Be-

obachtung am Leben teilnehmen können, ohne selber direkt involviert oder „im Weg“ zu sein.

Die Gruppe der älteren Haushalte im Rhein-Sieg-Kreis wird wichtiger werden. Daher sind

- die Anforderungen an zentrale Standorte, eine möglichst barrierefreie Ausstattung sowie entsprechende Wohnungsgrößen zu berücksichtigen. Dies findet im Segment von „normalen“ Eigentums- und Mietwohnungen schon heute im Rhein-Sieg-Kreis statt (wie etwa im Fall der Klimaschutzsiedlung in der Troisdorfer Innenstadt) – diese werden aber auch von anderen Zielgruppen bewohnt. Solche für mehrere Zielgruppen geeigneten Projekte an zentralen Standorten sollten vermehrt entwickelt werden.

- Projekte für ältere Haushalte mit Einbezug von Dienstleistungsangeboten – Angebote des Betreuten Wohnens (Kauf und Miete) – werden auch zukünftig stark nachgefragt werden. Neben innerstädtischen Standorten können hierfür auch andere Lagen in Frage kommen (Ortsteilzentren, Einfamilienhausneubaugebiete). Jedes dieser Objekte ist einer genauen Prüfung der Nachfragerakzeptanz zu unterziehen, da es sich um eine Betreiberimmobilie handelt.

- An verschiedenen Standorten mag die Realisierung von kleinen, für ältere Haushalte geeigneten ebenerdigen Bungalows eine Option sein. Diese üblicherweise nicht mehr als 100m² Wohnfläche großen Objekte belegen auch nur relativ wenig Grundstücksfläche und lassen sich auch das Doppel- oder Reihenbungalows realisieren.

- Eine wesentliche Motivation älterer Haushalte, nochmal umzuziehen, ist eine gewünschte Nähe zu Familienangehörigen bzw. den eigenen Kindern, die etwa in ein Einfamilienhausneubaugebiet gezogen sind. Hierdurch kann eine gegenseitige Betreuung geleistet werden. Es ist vorstellbar, dass in fast jedem neuen Einfamilienhausgebiet auch einige wenige Grundstücke vorgesehen werden für den Bau von kleinen barrierearmen Mehrfamilienhäusern.

Zentrale Lagen werden für Familien wichtiger werden. Dies betrifft sowohl das Zentrale Kreisgebiet, umfasst aber auch die übrigen Kreisgebiete (bis auf das ländliche Kreisgebiet). Daher wird es zukünftig stärker als bislang notwendig, familiengerechte Qualitäten in Mehrfamilienhäusern im Rhein-Sieg-Kreis zu schaffen. Hierzu liegen bislang wenige Erfahrungen im Rhein-Sieg-Kreis vor. Die Hinweise aus Kapitel 4.1.3 liefern Anhaltspunkte (u. a. Sicherheit im öffentlichen Raum, Spiel- und Kommunikationsmöglichkeiten im Umfeld, ausreichende private Freiflächen und Abstellmöglichkeiten). Zudem ist auf die positiven Erfahrungen aus urbaneren Räumen zurückzugreifen, die über längere Erfahrungen mit familiengerechten Qualitäten im Geschoss verfügen.

5.2.3 Sozialer Wohnungsbau zur Reduzierung von Verdrängungseffekten

Der Bau von Sozialwohnungen anstatt freifinanziertem Wohnungsbau hilft nicht gegen die Wohnungsknappheit im Rhein-Sieg-Kreis. Bei Sozialwohnungen sind lediglich die Miethöhe und die Mieterauswahl anders als bei freifinanzierten Wohnungen. Einen mengen- und damit einen preissenkenden Effekt auf den Gesamtmarkt haben sie nicht. 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 aus den teuren Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises nicht zu verdrängen.

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. Insgesamt sind im Rhein-Sieg-Kreis aber nur 6 % aller Wohnungen geförderte Sozialwohnungen (Abbildung 24). Sobald eine neue Sozialwohnung gebaut wird, gibt es daher sehr viele Haushalte, die Anspruch hätten dort einzuziehen. Der Auswahlprozess gleicht einer „Förderlotterie“, bei der nur ein Bruchteil zum Zuge kommt. Außerdem werden viele Haushalte im Laufe ihres Lebens zu Fehlbelegern.[60] Hier ist über ein sinnvolles, auf Härtefälle konzentriertes Vergabeverfahren nachzudenken. Zum Erhalt des Mietbindungsanteils müssen die meisten Sozialwohnungen im Zentralen Kreisgebiet geschaffen werden (Abbildung 107). 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.

5.2.4 Flüchtlinge und andere Hilfebedürftige dezentral unterbringen

Vorbehalte gegen Flüchtlinge und andere Hilfebedürftige entstehen häufig durch Unkenntnis. Sie können aber Wohnungsbauprojekte verhindern oder zumindest verzögern. Hier sind die Kommunen gefordert, durch Aufklärung ein Klima der Integrationsperspektive zu schaffen. Bei Wohnbauprojekten im Zusammenhang mit Flüchtlingen hat es sich bewährt, die Nachbarschaft frühzeitig (vor der endgültigen Planung) gezielt einzuladen, z. B. durch einen zwanglosen Abendtermin in einer Gaststätte, um auf alle Sorgen und Fragen reagieren zu können.

Ziel bei der Versorgung von Flüchtlingen sollte – wie auch bei anderen sozialen Gruppen – die Hilfe zur Selbsthilfe sein. Die Potenziale der Zugewanderten zur Ei-

60 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.

geninitiative oder sogar als Helfer und Dienstleister (z. B. Gartenhelfer, Haushaltshilfe usw.) werden noch nicht mobilisiert und teilweise durch behördliche Auflagen erschwert. Auch hier setzt Integration an: Arbeitswilligen sollten keine Steine in den Weg gelegt werden, stattdessen sollten sie auch behördlicherseits unterstützt werden. Persönliche Unterstützung z. B. durch soziale Dienste hat sich in den Flüchtlingsunterkünften bestens bewährt. Diese Strukturen können ausgeweitet werden.

Wohnraumversorgung beschränkt sich inzwischen nicht mehr allein auf die Bereitstellung oder Finanzierung von Bauten. Vielmehr wird eine begleitende soziale Betreuung in den Quartieren in Zukunft immer wichtiger. Das gilt nicht nur für Flüchtlinge, sondern genauso auch für andere Haushalte mit besonderen Bedürfnissen.

5.2.5 Besonderheiten der Teilräume beachten

Der Neubaubedarf in den einzelnen Teilräumen des Rhein-Sieg-Kreises ist unterschiedlich stark ausgeprägt. In den nächsten fünf Jahren muss die Bauleistung gegenüber den Jahren 2011 bis 2015 um die Hälfte erhöht werden, um die Nachfrage im Trendszenario befriedigen zu können (Kap. 5.2.1). Der Bedarf verteilt sich aber nicht gleichmäßig über das Gebiet des Rhein-Sieg-Kreises (Kap. 3.2). Die höchste Wohnungsnachfrage besteht im **Zentralen Kreisgebiet**: Im Trendszenario müssen allein hier +12.000 WE in EZFH und +8.000 WE in MFH bis 2030 gebaut werden, wobei vor allem in den nächsten fünf Jahren die Bauleistung gegenüber den vergangenen Jahren noch um +60 % zu steigern ist, um die hohe Nachfrage zu decken (Abbildung 99).

Einen ähnlichen zeitlichen Verlauf hat die Neubaunachfrage im **Östlichen Kreisgebiet**: Auch hier muss die Bauleistungen bis 2020 vorübergehend gesteigert werden. Der Ein- und Zweifamilienhausanteil ist hier aber deutlich höher als im Zentralen Kreisgebiet (Abbildung 101). Die Neubaunachfrage im **Westlichen Kreisgebiet** könnte hingegen möglicherweise sogar geringer ausfallen als bisher. Das gilt vor allem dann, wenn der dort frei werdende Beamtenwohnraum wiedergenutzt werden (Abbildung 97). Falls dies nicht gelingt, fällt die Neubaunachfrage höher aus: Wenn Wohnungssuchende die bestehenden, ungenutzten Wohnungen nicht attraktiv genug finden, fragen sie stattdessen Neubauobjekte nach. Dann kommt es *zusätzlich* zu einer qualitätsbedingten Neubaunachfrage (und gleichzeitig qualitätsbedingten Leerständen). Selbst im **Ländlichen Kreisgebiet** besteht in den nächsten Jahren noch eine Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, weil die neu hinzugezogenen, dauerhaft bleibenden Flüchtlinge (einmalig) mit Wohnraum versorgt werden müssen. Dafür ist vorübergehend eine Verdopplung der (bisher geringen) Bauleistung erforderlich (Abbildung 103).

Die vier Teilräume des Rhein-Sieg-Kreises unterscheiden sich aber nicht nur in Bezug auf die erforderlichen Mengen, sondern zudem im Hinblick auf ihre Standortvoraussetzungen (Kap. 4.2).

- **Westliches Kreisgebiet**: Hier sollte der Generationswechsel, der in den nächsten Jahren in den Einfamilienhausbeständen der 1970er Jahre stattfinden wird, genau beobachtet werden. Wenn es gelingt, dass die freiwerden-

den Häuser wiederbezogen werden (z. B. von jungen Familien), kann zusätzlicher – rein qualitätsbedingter – Wohnungsneubau und gleichzeitig qualitätsbedingter Leerstand vermieden werden.

- **Zentrales Kreisgebiet**: Nachfrage und Kaufkraft sind hier hoch. Neben Neubau von hochwertigen Geschosswohnungen ist hier auch weiterhin der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern gefragt. Damit Haushalte mit niedrigem Einkommen nicht aus diesem hochpreisigen Gebiet verdrängt werden, könnten hier weitere Belegungsrechte von Sozialwohnungen erworben werden, vorzugsweise im Bestand (mittelbare Bindung).

- **Östliches Kreisgebiet**: Die geringeren Bodenpreise erlauben hier größere Grundstücke als im Zentralen Kreisgebiet. Durch die auch hier gute Verkehrsanbindung in Verbindung mit einer landschaftlich reizvollen Lage wird dieses Gebiet weiterhin für Familien sehr attraktiv bleiben.

- **Ländliches Kreisgebiet**: Größere Haushalte, die längere Fahrzeiten in die Ballungszentren akzeptieren, können hier relativ günstig große Grundstücke und Einfamilienhäuser erwerben. Der Nachfragedruck ist allerdings nicht hoch. Nicht alle freiwerdenden Häuser werden einen Nachnutzer finden. Die zugeteilten Flüchtlinge haben die Wohnungsnachfrage zwar vorübergehend erhöht, aber ob sie dauerhaft bleiben, hängt von ihren Alternativen ab. Zur Verbesserungen ihrer Mobilität sind kreative Lösungen gefragt (Autopool, Führerscheinfinanzierung o. Ä.). Wenn sie bleiben, werden Wohnungsbestand und Infrastruktur dauerhaft besser genutzt.

Diese Unterschiede sollten bei der Ausgestaltung des zukünftigen Angebots berücksichtigt werden. Das zukünftige Wohnungsangebot in den einzelnen Teilräumen wird kleinräumig auf Gemeindeebene geplant. Eine Abstimmung über die arbeitsteilige Zielerreichung des Neubauvolumens und über die konkrete Verortung sollten alle Gemeinden eines Teilraums gemeinsam strategisch optimieren (vgl. Kap. 5.2.7). Die großen und komplexer gewordenen wohnungs- und sozialpolitischen Herausforderungen lassen sich in Zukunft nicht mehr im Alleingang lösen.

5.2.6 Wohnungsmarktbeobachtung aufbauen – flexibel bleiben

Das erforderliche Wohnungsbauvolumen hängt von unsicheren Faktoren ab. Die in den Modellrechnungen ermittelte Neubaunachfrage ist wie jede Zukunftsrechnung nur eine Momentaufnahme des derzeitigen Wissens. Planungen müssen also dynamisch bleiben. Das „Denken in Bandbreiten“ hilft, gedanklich und planerisch auf Alternativen vorbereitet zu sein, bevor man weiß, ob sie wirklich eintreten. Die Möglichkeit des Nachsteuerns schafft die nötige Flexibilität, um auf die Herausforderungen der Zukunft zeitnah und durchdacht reagieren zu können.

Wohnungsmarktbeobachtung ist also unerlässlich, um zu erkennen, auf welchem Entwicklungspfad sich die Wohnungsmärkte im Rhein-Sieg-Kreis befinden. Wichtige Wohnungsmarktindikatoren sind die Einwohnerentwicklung, die Zu- und Abwanderungszahlen nach Ziel- und Herkunftsgebiet, die Miet- und Kaufpreisentwicklungen

sowie die Transaktionsmengen insgesamt und in den Teilräumen. Die Statistik sollte dort, wo es sinnvoll ist, verbessert werden. So erfassen Jobcenter derzeit nicht, wie viele Flüchtlinge bei ihnen gemeldet sind. Wenn bei der Registrierung auch Nationalität, Einreisedatum nach Deutschland und ggf. sogar das Niveau der letzten Deutschprüfung erfasst würde, ließen sich viele Hilfsmaßnahmen besser steuern. Kommunen wissen derzeit auch nur, wo die *noch nicht anerkannten* Flüchtlinge wohnen. Sobald die Flüchtlinge anerkannt sind und aus der Gemeinschaftsunterkunft ausziehen, verschwinden sie aus dem kommunalen Blickfeld. Kommunale und ggf. ehrenamtliche Betreuungsdienste können dann nicht mehr systematisch organisiert werden.

Konkret sollte im Rhein-Sieg-Kreis in den nächsten Jahren beobachtet werden, wie viele Menschen aus welchen Gründen in den Kreis zuziehen und welche Wohnungsangebote sie für attraktiv und finanzierbar halten. Im Ländlichen und Westlichen Kreisgebiet ist das Augenmerk zudem darauf zu lenken, was mit frei werdenden Einfamilienhäusern passiert und welche Voraussetzungen für einen erfolgreichen Generationswechsel gegeben sein müssen. Mengenmäßig bedeutsam wird bis 2030 eine neue Gruppe der „jungen Alten“: Ihre Wohnbedürfnisse und Finanzierungsmöglichkeiten sind in den nächsten Jahren besonders im Blick zu halten und durch kreative neue Angebote auszutesten. Denn ihre Umzugsbereitschaft ist zeitlich begrenzt.

5.2.7 Gemeinsame Strategien entwickeln – die nächsten Schritte

Es ist eine politische Entscheidung, ob man dem Wohnungsbau (und damit niedrigeren Mieten und Kaufpreisen) oder aber anderen Zielen (z. B. Freiflächensicherung) Priorität einräumt. Angesichts der Unsicherheiten über die zukünftigen Wanderungen kann das „Denken in Bandbreiten“ helfen, flexibel zu bleiben: Schon heute können Potenzialflächen benannt und priorisiert werden, um entsprechend der zukünftigen Nachfrage reagieren zu können. Abgestimmte kommunale Planungen sind dabei nicht nur hinsichtlich der angestrebten Mengen gefragt, sondern auch im Hinblick auf die kleinräumige und gestalterische Optimierung („wo, was, für wen“).

Eine Verständigung über die kommunalen und kreisweiten wohnungsmarktpolitischen Ziele ist angesichts der zukünftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes im Rhein-Sieg-Kreis unerlässlich. Zunächst sollte Einigkeit darüber erzielt werden, ob man den sich abzeichnenden weiteren Zuwanderungsdruck aus den Städten bremsen oder verstärken oder nur räumlich steuern will. 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 Gemeinde durch Innenentwicklung mobilisieren lassen, und die Verortung der darüber hinaus gehenden Flächenbedarfe.

Hilfe kann dazu auch der neue 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.[61]

[61] www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf

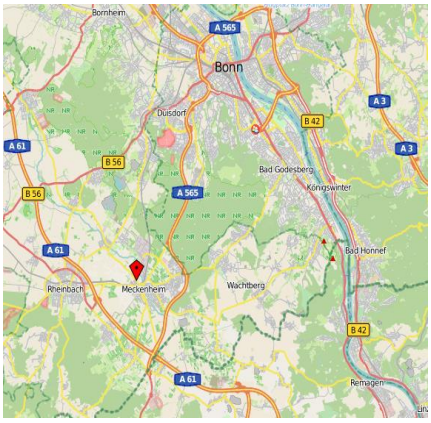
Im Fokus stehen hier die **Abstimmungsprozesse** unter den Akteuren vor Ort und die Bildung „Lokaler Bündnisse“. Ein externer Moderator kann dabei unterstützen. Voraussetzung ist eine ergebnisoffene **Zieldiskussion**, in der alle Einzelziele diskutiert, gewichtet und priorisiert werden können (vgl. Kap. 4.1.5). Erst danach können die wichtigsten Handlungsfelder identifiziert sowie **zielführende Maßnahmen** entwickelt und umgesetzt werden. Abgestimmte Handlungskonzepte sind häufig auch Voraussetzung für Wohnraumförderungen des Landes NRW.

Die Wohnungsnachfrage lässt sich über das Wohnungsangebot steuern – ebenso die Mieten- und Kaufpreisentwicklung. Wenn die Ziele feststehen, ist der nächste Schritt für die Kommunen, einen Konsens über mögliche Potenzialflächen zu erzielen. Angesichts der Unsicherheiten, auf welchem Entwicklungspfad man sich befindet, sollten die Potenzialflächen zeitlich priorisiert werden. Anschließend kann man variabel auf die tatsächliche Marktentwicklung reagieren. Das Risiko eines Überangebotes ist dann kleiner. Idealerweise erfolgt diese Priorisierung nicht nur innerhalb der eigenen kommunalen Grenzen, sondern im gesamten Teilraum. Dazu sind interkommunale Abstimmungen erforderlich.

ANHANG

1. Vermarktungserfolge aktueller Neubauprojekte (Steckbriefe)

1.1 Westliches Kreisgebiet: Meckenheimer Sonnenseite, Meckenheim

<table>
<tr><td colspan="2">Makrolage
 

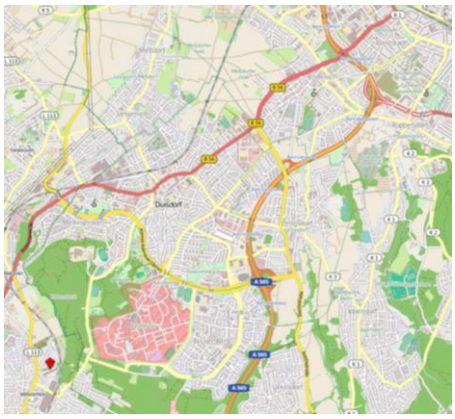
©Opensteet Map and Contributors</td><td>Gebäudetypen

©empirica ag</td></tr>
<tr><td>Standort</td><td colspan="2">▪ Zentral am Rand der Meckenheimer Innenstadt (500 m ins Zentrum)
▪ Bahnhof Meckenheim fußläufig erreichbar (Bonn: 23 min)
▪ Nächste Einkaufsangebote in 500 m Entfernung in der Meckenheimer Innenstadt (Supermärkte)
▪ Kita und Grundschule in fußläufiger Entfernung</td></tr>
<tr><td>Segmente / Anzahl WE</td><td colspan="2">▪ Einfamilienhausgebiet mit ergänzendem Mehrfamilienhausbau
▪ 80 WE in Einfamilienhäusern (48 WE in freistehenden Einfamilienhäusern, 20 WE in Doppelhaushälften, 12 WE in Reihenhäusern
▪ 76 barrierefreie WE in Mehrfamilienhäusern (im Erdgeschoss eingerichtete Tagespflegeeinrichtung und eine Wohngemeinschaft für Senioren)</td></tr>
<tr><td>Investor / Projektentwickler</td><td colspan="2">▪ WGZ Immobilien & Treuhand
▪ INOWO GmbH & Co. KG (Eigentumswohnungen)</td></tr>
<tr><td>Realisierungszeitraum</td><td colspan="2">▪ Bebauungsplan Nr. 118: 6/ 2008
▪ Verkaufszeitraum: Verkaufsstart Herbst 2011, Verkauf letztes Grundstück: Frühjahr 2013
▪ Fertigstellung: ab 2013</td></tr>
<tr><td>Größen</td><td colspan="2">▪ 3,1 ha (NBL)
▪ Grundstücke: 200 bis 590 m²
▪ Eigentumswohnungen: 48 – 100 m²</td></tr>
<tr><td>Preise</td><td colspan="2">▪ Grundstücke: Im Schnitt 210 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)
▪ Eigentumswohnungen: im Schnitt 2.800 €/m² (1. Bauabschnitt)</td></tr>
<tr><td>Akzeptanz / Nachfragergruppen</td><td><u>Vermarktungsstand</u>
▪ Keine Grundstücke mehr verfügbar
▪ Verkaufsquote 4-5 EFH-Grundstücke / Monat
▪ Eigentumswohnungen: 1. BA verkauft (28 WE)

<u>Herkunft d. Bewohner</u>
▪ aus der gesamten Region (auch aus Bonn)</td><td><u>Nachfragergruppen</u>
▪ Familien mit jüngeren und älteren Kindern
▪ Ein-/Zweipersonenhaushalte ohne Kinder im jüngeren und mittleren Alter
▪ Ältere Haushalte ohne Kinder
<u>Erfolgskriterien</u>
▪ Möglichkeit individuell zu bauen
▪ Lage am Meckenheimer Zentrum
▪ Fußläufig erreichbarer Bahnhof mit direkter Anbindung an Bonn
▪ Pflegeangebot im Eigentumswohnungsprojekt</td></tr>
</table>

1.2 Zentrales Kreisgebiet

1.2.1 Am Missionskreuz, Alfter

<table>
<tr>
<td colspan="2">Makrolage
 
©Opensteet Map and Contributors</td>
<td colspan="2">Gebäudetypen

©empirica ag</td>
</tr>
<tr>
<td>Standort</td>
<td colspan="3">▪ Lage im Ortsteil Witterschlick (Zentrum Alfter 6 km entfernt)
▪ Regionalbahn (Alfter-Witterschlick) in 10 min zu Fuß zu erreichen (Bonn: 15 min.)
▪ Fahrtzeit mit dem Auto nach Bonn 20-25 min, nach Köln 40-45 min.
▪ Nahversorgung in 10 min. Fußweg (Ortskern von Witterschlick)
▪ Kita und Grundschule 500 m</td>
</tr>
<tr>
<td>Segmente / Anzahl WE</td>
<td colspan="3">▪ Einfamilienhausgebiet mit ergänzendem Mehrfamilienhausbau
▪ Ca. 45 WE
▪ 12 freistehende Einfamilienhäuser, 14 Doppelhaushälften, 4 Reihenhäuser
▪ 8-Parteienhaus (Miete), 4-Parteienhaus
▪ Gemeinschaftliches Wohnprojekt</td>
</tr>
<tr>
<td>Investor / Projektentwickler</td>
<td colspan="3">▪ Gemeinde Alfter</td>
</tr>
<tr>
<td>Realisierungszeitraum</td>
<td colspan="3">▪ Bebauungsplan Nr. 67 „Gartenstraße“ von 4/2014
▪ Verkaufszeitraum: Verkaufsstart 2014, Verkauf letztes Grundstück: 2015
▪ Fertigstellung: seit 2015</td>
</tr>
<tr>
<td>Areal / Grundstücksgrößen</td>
<td colspan="3">▪ 1,9 ha (brutto)
▪ 200 – 640 m² (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser)</td>
</tr>
<tr>
<td>Kaufpreise</td>
<td colspan="3">▪ Grundstücke: bis ca. 250 € / m² (erschließungsbeitragsfrei)
▪ Reihenhäuser: ab 295.000 €
▪ Miete: 8,5 -9 €/m² bzw. 11,50 – 12,00 €/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Akzeptanz / Nachfragergruppen</td>
<td><u>Vermarktungsstand</u>
▪ alles verkauft
▪ Verkaufsquote: 1-2 Grundstücke / Monat

<u>Herkunft d. Bewohner</u>
▪ v.a. aus Alfter und Bonn</td>
<td colspan="2"><u>Nachfragergruppen</u>
▪ Familien m. Kindern (Einfamilienhäuser)
▪ Ein- und Zweipersonenhaushalte (MFH)
<u>Erfolgskriterien</u>
▪ Nähe zu Bonn
▪ Fußläufige Nähe zum Einkaufen und zur Bahn
▪ Nähe Autobahn
<u>Nachteile</u>
▪ Im unteren Bereich Lärm durch Bahnlinie (Personenverkehr)</td>
</tr>
</table>

1.2.2 Zur Bornheimer Mühle, Bornheim

<table>
<tr><td colspan="2">Lage

©Opensteet Map and Contributors</td><td colspan="2">Gebäudetypen

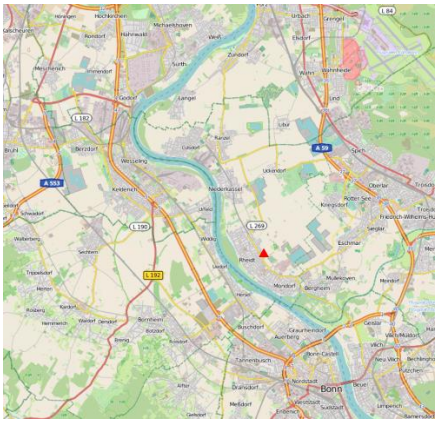
©empirica ag</td></tr>
<tr><td>Standort</td><td colspan="3">▪ Lage am Innenstadtrand
▪ Bahnhaltestelle (Linie 18) fußläufig erreichbar (Bonn: 15 min, Köln: 50 min.)
▪ Fahrtzeit mit dem Auto nach Bonn 20 min, nach Köln 30 min.
▪ Einkaufen: Innenstadt v. Bornheim fußläufig erreichbar
▪ 3 Kitas und Grundschule im Radius von 2 km</td></tr>
<tr><td>Segmente / Anzahl WE</td><td colspan="3">▪ Einfamilienhausgebiet als Bauträgerprojekt
▪ 42 WE
▪ 30 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser</td></tr>
<tr><td>Investor / Projektentwickler</td><td colspan="3">▪ Langen Massivhaus</td></tr>
<tr><td>Realisierungszeitraum</td><td colspan="3">▪ Bebauungsplan Bo 16 von 11/2014
▪ Verkaufszeitraum: Frühjahr 2014 bis Frühjahr 2016
▪ Fertigstellung: Frühjahr 2016</td></tr>
<tr><td>Areal / Grundstücksgrößen</td><td colspan="3">▪ 1,8 ha (brutto)
▪ 200 – 290 m² (Reihenhäuser), 270 – 320 m² (Doppelhaushälften)
▪ 23 WE / ha (brutto)</td></tr>
<tr><td>Wohnflächen</td><td colspan="3">▪ ca. 140 m² (Doppelhaushälften)</td></tr>
<tr><td>Kaufpreise</td><td colspan="3">▪ 300.000 - 350.000 € (Doppelhaushälften, je nach Grundstücksgröße und Ausbaustand Dachgeschoss)</td></tr>
<tr><td>Akzeptanz / Nachfragergruppen</td><td><u>Vermarktungsstand</u>
▪ Keine Objekte mehr verfügbar
▪ Verkaufsquote: 2-3 WE / Monat

<u>Herkunft d. Bewohner</u>
▪ aus Bornheim, Bonn und der Region</td><td colspan="2"><u>Nachfragergruppen</u>
▪ fast ausschließlich Familien mit jüngeren und älteren Kindern

<u>Erfolgskriterien</u>
▪ Zentrale Lage mit kurzen Wegen zum Einkaufen, Versorgen
▪ Direkte ÖPNV-Anbindung (Stadtbahn) an Bonn und Köln

<u>Nachteile</u>
▪ Relativ dichte Bebauung</td></tr>
</table>

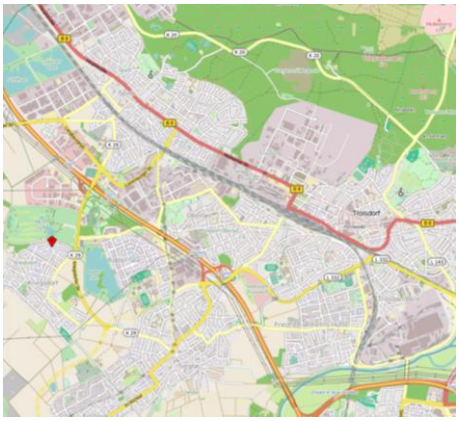
1.2.3 Kabelweg, Niederkassel

<table>
<tr>
<td colspan="2">Makrolage
 
©Opensteet Map and Contributors</td>
<td colspan="2">Gebäudetypen

©empirica ag</td>
</tr>
<tr><td>Standort</td><td colspan="3">▪ Lage im Ortsteil Rheidt (Niederkassel Zentrum 8 km)
▪ Schnellbushaltestelle fußläufig erreichbar (Bonn: 24 min.)
▪ Fahrtzeit mit dem Auto nach Bonn 15-20 min, nach Köln 30 min.
▪ Nächste Einkaufsangebote in 10 min Fußweg erreichbar (2 Supermärkte)
▪ Im Radius von 1 km vier Kitas und Grundschule</td></tr>
<tr><td>Segmente / Anzahl WE</td><td colspan="3">▪ Einfamilienhausgebiet mit 65 tlw. mit Bauträgerbindung bebaubaren Grundstücken
▪ Ca. drei Viertel freistehende Einfamilienhäuser, ein Viertel Doppelhaushälften</td></tr>
<tr><td>Investor / Projektentwickler</td><td colspan="3">▪ Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel mbH (SEG)</td></tr>
<tr><td>Realisierungszeitraum</td><td colspan="3">▪ Bebauungsplan 53 Rh: 6/ 2015
▪ Verkaufszeitraum: Verkaufsstart 2015, Verkauf letztes Grundstück: Herbst 2016
▪ Fertigstellung: ab 2016</td></tr>
<tr><td>Grundstücksgrößen</td><td colspan="3">▪ rd. 4 ha
▪ 400 - 700 m² (Schwerpunkt)</td></tr>
<tr><td>Grundstückspreise</td><td colspan="3">▪ Ca. 250 bis 300 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)</td></tr>
<tr><td>Akzeptanz / Nachfragergruppen</td><td><u>Vermarktungsstand</u>
▪ Keine Grundstücke mehr verfügbar
▪ Verkaufsquote: 3-4 Grundstücke / Monat

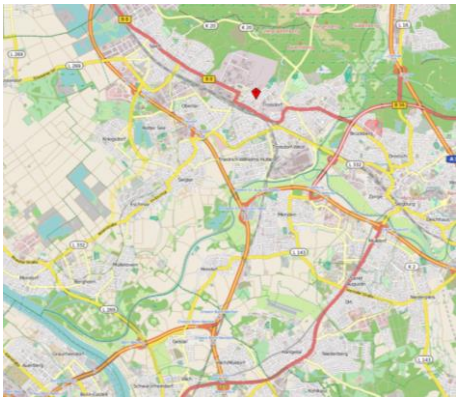
<u>Herkunft d. Bewohner</u>
▪ aus der Region (einschl. Niederkassel)</td><td colspan="2"><u>Nachfragergruppen</u>
▪ Familien mit jüngeren und älteren Kindern
<u>Erfolgskriterien</u>
▪ Sehr gute Erreichbarkeit von Bonn (auch mit dem ÖPNV)
▪ Nähe zum Einkaufen und zu Kitas und Grundschule
<u>Nachteile</u>
▪ Verkehrslärm von der nahen Rheidter Straße</td></tr>
</table>

1.2.4 Im Schonsfeld, Troisdorf

<table>
<tr>
<td colspan="2">Lage
 
©Opensteet Map and Contributors</td>
<td colspan="2">Gebäudetypen

©empirica ag</td>
</tr>
<tr><td>Standort</td><td colspan="3">▪ Lage im Ortsteil Kriegsdorf (Zentrum Troisdorf 4 km)
▪ Fahrtzeit mit dem Auto nach Bonn 20 min, nach Köln 25 min (Flughafen Köln/Bonn: 10 min.)
▪ Bushaltestelle fußläufig (Bonn 40 min)
▪ Nächste Einkaufsmöglichkeiten im Nachbarort Sieglar (2 km)
▪ 2 Kitas im Radius von 1 km, Grundschule und weiterführende Schulen in Sieglar (2 km)</td></tr>
<tr><td>Segmente / Anzahl WE</td><td colspan="3">▪ Einfamilienhausgebiet mit 170 Grundstücken
▪ Ca. 170 WE
▪ Mehrheitliche freistehende Einfamilienhäuser, tlw. Doppelhaushälften</td></tr>
<tr><td>Investor / Projektentwickler</td><td colspan="3">▪ Stadt Troisdorf</td></tr>
<tr><td>Realisierungszeitraum</td><td colspan="3">▪ Bebauungsplan (K 74) von 11/2007
▪ Verkaufsstart d. Grundstücke: Mitte 2008, Verkauf letztes Grundstück: 2012
▪ Fertigstellung ab 2009</td></tr>
<tr><td>Grundstücksgrößen</td><td colspan="3">▪ 380 - 600 m² (Schwerpunkt)</td></tr>
<tr><td>Grundstückspreise</td><td colspan="3">▪ 230 – 280 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)</td></tr>
<tr><td>Akzeptanz / Nachfragergruppen</td><td>Vermarktungsstand
▪ Keine Grundstücke mehr verfügbar
▪ Verkaufsquote: 3-4 Grundstücke / Monat
▪ Gebiet hätte schneller verkauft werden können, Troisdorf wollte das Areal aber in moderater Geschwindigkeit angepasst an die Aufnahmefähigkeit des Ortsteils Kriegsdorf entwickeln
Herkunft d. Bewohner
▪ aus der gesamten Region inkl. Köln
▪ die Stadt hat gezielt Pendler angesprochen</td><td colspan="2">Nachfragergruppen
▪ Familien mit jüngeren und älteren Kindern
▪ Wenige Zweipersonenhaushalte
Erfolgskriterien
▪ Möglichkeit freistehende Einfamilienhäuser zu bauen
▪ Kurzer Wege zur Autobahn
Nachteile
▪ Weitere Wege zum Einkaufen
▪ Rudimentäres ÖPNV-Angebot</td></tr>
</table>

1.2.5 Klimaschutzsiedlung, Troisdorf

<table>
<tr><td colspan="2">Lage
 
©Opensteet Map and Contributors</td><td colspan="2">Gebäudetypen

©empirica ag</td></tr>
<tr><td>Standort</td><td colspan="3">▪ Zentral in der Troisdorfer Innenstadt (Kölner Straße)
▪ Bahnhof Troisdorf 5 min Fußweg (Köln: 25 min, Bonn: 30-40 min inkl. Umstieg)
▪ Fahrtzeit mit dem Auto nach Köln 30-35 min, nach Bonn 20-25 min. (Flughafen Köln/Bonn: 15 min.)
▪ Versorgungsangebote im Bereich der Kölner Straße</td></tr>
<tr><td>Segmente / Anzahl WE</td><td colspan="3">▪ Mehrfamilienhausgebiet mit zwei Wohnquartieren I (nördlich der Kölner Straße) und II (südlich der Kölner Straße)
▪ Wohnquartier I: 64 WE in 15 Gebäuden
▪ Wohnquartier II: 28 WE in 6 Gebäuden</td></tr>
<tr><td>Investor / Projektentwickler</td><td colspan="3">▪ Protec FUTUR 2001 Ingenieurgesellschaft für zukunftsorientiertes Bauen GmbH & Co.KG</td></tr>
<tr><td>Realisierungszeitraum</td><td colspan="3">▪ Bebauungsplan (T 122) von 10/2011
▪ Verkaufsstart d. Wohnungen: 2011
▪ Fertigstellung: Frühjahr 2015 (Wohnquartier I), Winter 2016 (Wohnquartier II)</td></tr>
<tr><td>Wohnflächen</td><td colspan="3">▪ 60 – 120 m² (Wohnquartier I)
▪ 75 – 130 m² (Wohnquartier II)</td></tr>
<tr><td>Kaufpreise</td><td colspan="3">▪ 2.800 – 3.200 €/m²</td></tr>
<tr><td>Akzeptanz / Nachfragergruppen</td><td>Vermarktungsstand
▪ Noch 1 WE verfügbar (Wohnquartier II)
▪ Verkaufsquote: 2-3 WE / Monat

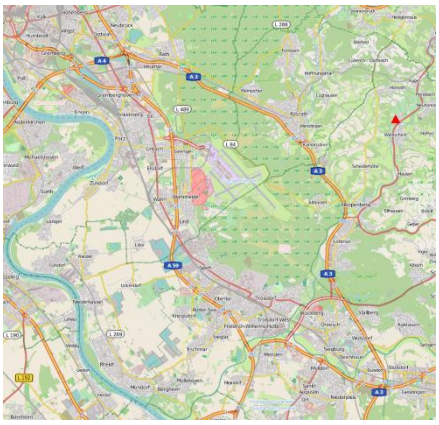
Herkunft d. Bewohner
▪ aus der Region</td><td colspan="2">Nachfragergruppen
▪ Ein- und Zweipersonenhaushalte (jüngere bis ältere)
▪ Wenige Familien

Erfolgskriterien
▪ Zentrale Lage
▪ Barrierefreiheit
▪ Preisgunst gegenüber Bonn und Köln

Nachteile
▪ Image-Einschränkungen bzw. soziales Umfeld</td></tr>
</table>

1.3 Östliches Kreisgebiet

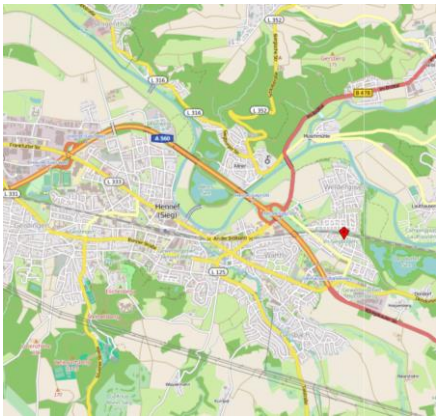
1.3.1 Wahlscheidt-Nord, Lohmar

<table>
<tr><td colspan="2">Makrolage
 
©Opensteet Map and Contributors</td><td colspan="2">Gebäudetypen

©empirica ag</td></tr>
<tr><td>Standort</td><td colspan="3">▪ Periphere Lage im Ortsteil Wahlscheid (Lohmar Zentrum 8 km)
▪ Bahnhof Honrath in 5 min Fahrzeit (Köln: 30 min.)
▪ Fahrtzeit nach Bonn 25 min, nach Köln 30 min.
▪ Nächste Einkaufsangebote in 1 km Entfernung (Supermarkt)
▪ Kita 1 km entfernt, Grundschule 2 km</td></tr>
<tr><td>Segmente / Anzahl WE</td><td colspan="3">▪ Einfamilienhausgebiet mit 92 ohne Bauträgerbindung bebaubaren Grundstücken
▪ 92 WE v.a. in freistehenden Einfamilienhäusern</td></tr>
<tr><td>Investor / Projektentwickler</td><td colspan="3">▪ DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG</td></tr>
<tr><td>Realisierungszeitraum</td><td colspan="3">▪ Bebauungsplan Nr. 250 „Am Schloß Auel“: 7/ 2009
▪ Verkaufszeitraum: Verkaufsstart Ende 2008, Verkauf letztes Grundstück: Herbst 2012
▪ Fertigstellung: ab 2009</td></tr>
<tr><td>Grundstücksgrößen</td><td colspan="3">▪ rd. 7 ha
▪ 500 - 700 m² (Schwerpunkt)</td></tr>
<tr><td>Grundstückspreise</td><td colspan="3">▪ 190 bis 200 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)</td></tr>
<tr><td>Akzeptanz / Nachfragergruppen</td><td><u>Vermarktungsstand</u>
▪ Keine Grundstücke mehr verfügbar
▪ Verkaufsquote: 2 Grundstücke / Monat

<u>Herkunft d. Bewohner</u>
▪ Drei Viertel der Haushalte kommen aus der Region (keiner aus Bonn)
▪ Ein Viertel aus Lohmar</td><td colspan="2"><u>Nachfragergruppen</u>
▪ Familien mit jüngeren und älteren Kindern
▪ Wenige Ältere (Lage am Golfplatz)
<u>Erfolgskriterien</u>
▪ Gute Erreichbarkeit von Bonn und Köln
▪ Erreichbarkeit Bahnhaltestelle
▪ Landschaftlicher Reiz / Wohnen im Grünen
<u>Nachteile</u>
▪ Fluglärm (Einflugschneise)</td></tr>
</table>

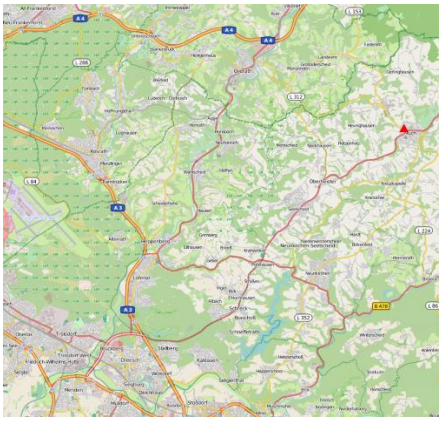
1.3.2 Siegbogen, Hennef

<table>
<tr>
<td>Makrolage
 
©Opensteet Map and Contributors</td>
<td colspan="2">Gebäudetypen

©empirica ag</td>
</tr>
<tr><td>Standort</td><td colspan="2">▪ Östlicher Innenstadtrand (2 km zum Zentrum)
▪ S-Bahnhof „Im Siegbogen“ am Standort (Fahrtzeit nach Köln: 40 min.)
▪ Fahrtzeit mit dem Auto nach Bonn 20 min, nach Köln 30 min.
▪ Nächste Einkaufsangebote in 1 km Entfernung (Supermärkte)
▪ 2 Kitas, Grundschule und Gesamtschule in fußläufiger Entfernung</td></tr>
<tr><td>Segmente / Anzahl WE</td><td colspan="2">▪ Einfamilienhausgebiet mit nennenswertem Mehrfamilienhausbau
▪ 350 WE (207 WE im Siegbogen-Nord, 143 WE im Siegbogen-Süd)
▪ Rd. 230 WE in Einfamilienhäusern
o Siegbogen-Nord: 53 % der WE freistehend, 31 % in Doppelhaushälften, 16 % in Reihenhäusern
o Siegbogen-Süd: 62 % der WE freistehend, 38 % in Doppelhaushälften
▪ Rd. 120 WE in Mehrfamilienhäusern (4 – 11 WE je Gebäude, drei Viertel Eigentumswohnungen)</td></tr>
<tr><td>Investor / Projektentwickler</td><td colspan="2">▪ Stadt Hennef
▪ Diverse Bauträger (Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser)</td></tr>
<tr><td>Realisierungszeitraum</td><td colspan="2">▪ Bebauungsplan Siegbogen-Nord: 3/ 2009; Siegbogen-Süd: 11/2010
▪ Verkaufszeitraum: Verkaufsstart Frühjahr 2009, Verkauf letztes EFH-Grundstück: Sommer 2013
▪ Fertigstellung: ab 2011</td></tr>
<tr><td>Grundstücksgrößen</td><td colspan="2">▪ Siegbogen-Nord: 200 bis 500 m²
▪ Siegbogen-Süd: 250 bis 600 m²</td></tr>
<tr><td>Grundstückspreise</td><td colspan="2">▪ 200 – 205 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)</td></tr>
<tr><td>Akzeptanz / Nachfragergruppen</td><td><u>Vermarktungsstand</u>
▪ Keine Grundstücke mehr verfügbar
▪ Verkaufsquote EFH: 4-5 WE / Monat

<u>Herkunft d. Bewohner</u>
▪ aus der gesamten Region</td><td><u>Nachfragergruppen</u>
▪ Familien mit jüngeren/ älteren Kindern
▪ Jüngere/mittlere Ein-/Zweipersonenhaushalte ohne Kinder
▪ Ältere Haushalte ohne Kinder
<u>Erfolgskriterien</u>
▪ Anbindung an ÖPNV
▪ Kurze Wege zur Autobahn (BAB 560)
▪ Wohnen im Grünen
▪ Kita / Grundschule am Standort
<u>Nachteile</u>
▪ Relativ dichte Bebauung</td></tr>
</table>

1.4 Ländliches Kreisgebiet: Eltersbach, Much

<table>
<tr><td>Makrolage
 
©Opensteet Map and Contributors</td><td colspan="2">Gebäudetypen

©empirica ag</td></tr>
<tr><td>Standort</td><td colspan="2">▪ Zentrumsrand im Kernort Much (1 km zum Zentrum)
▪ Bushaltestelle in kurzer Entfernung (300 m)
▪ Fahrtzeit mit dem Auto nach Bonn 35 min., nach Köln 45 min.
▪ Nächste Einkaufsangebote in 300 m Entfernung (Supermärkte)
▪ 2 Kitas, Grundschule und Gesamtschule im Radius von 1,5 km</td></tr>
<tr><td>Segmente / Anzahl WE</td><td colspan="2">▪ Einfamilienhausgebiet mit 47 Grundstücken
▪ 47 WE in freistehenden Einfamilienhäusern</td></tr>
<tr><td>Investor / Projektentwickler</td><td colspan="2">▪ Pareto GmbH</td></tr>
<tr><td>Realisierungszeitraum</td><td colspan="2">▪ Bebauungsplan Eltersbach Nr. 18: 9/ 2009
▪ Verkaufszeitraum: Verkaufsstart 2010, Verkauf letztes Grundstück: Frühjahr 2015
▪ Fertigstellung: ab 2012</td></tr>
<tr><td>Grundstücksgrößen</td><td colspan="2">▪ 430 bis 1.130 m²</td></tr>
<tr><td>Grundstückspreise</td><td colspan="2">▪ 140 – 145 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)</td></tr>
<tr><td>Akzeptanz / Nachfragergruppen</td><td><u>Vermarktungsstand</u>
▪ Keine Grundstücke mehr verfügbar
▪ Verkaufsquote EFH: ca. 1 Grundstück / Monat

<u>Herkunft d. Bewohner</u>
▪ aus der gesamten Region</td><td><u>Nachfragergruppen</u>
▪ Familien mit jüngeren und älteren Kindern

<u>Erfolgskriterien</u>
▪ Möglichkeit freistehend auch auf großen Grundstücken zu bauen
▪ ebenes Areal
▪ landschaftlicher Reiz der Umgebung
▪ Kita / Grundschule und Versorgung in kurzer Erreichbarkeit

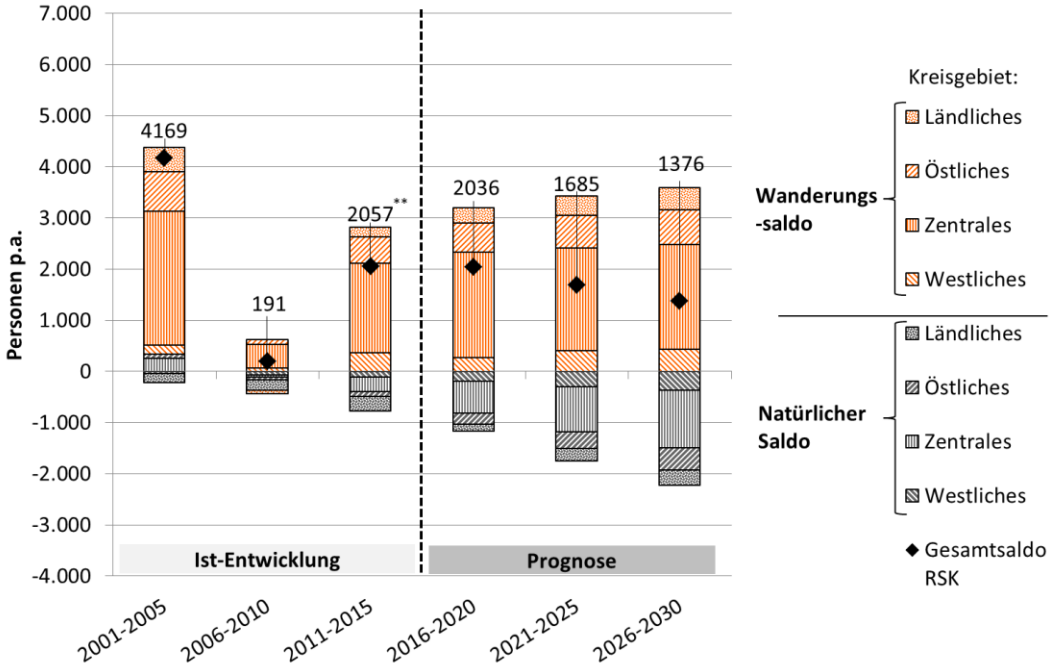
<u>Nachteile</u>
▪ Periphere Lage zu Köln und Bonn</td></tr>
</table>

2. Ergebnisse (Grafiken)

2.1 Auswirkungen auf die Bevölkerungssalden

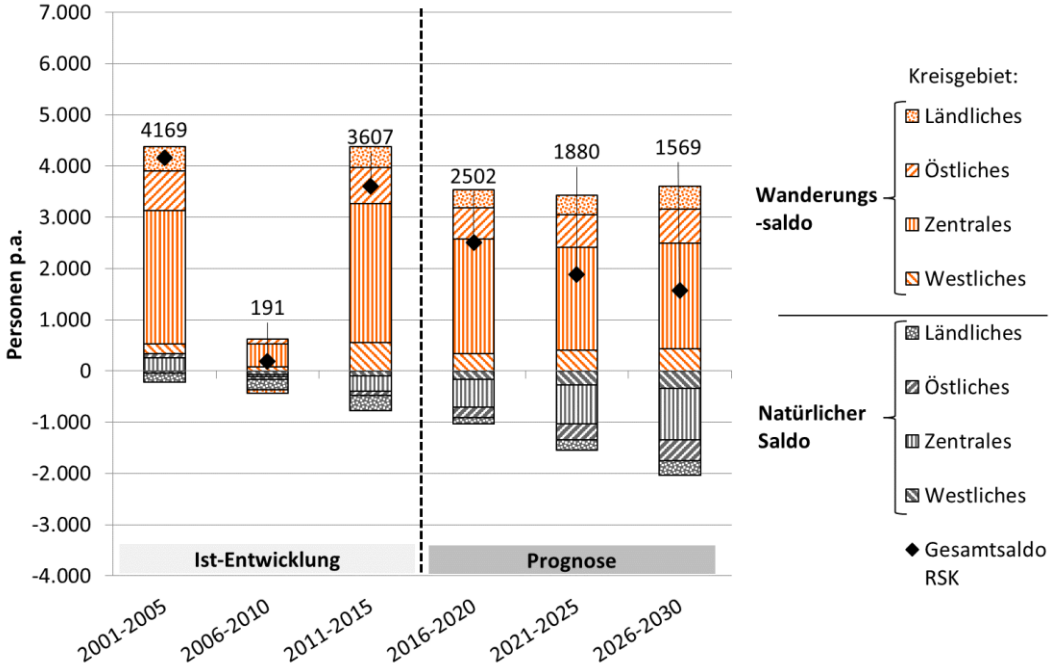
2.1.1 Basisszenario

Abbildung 119: Bevölkerungssalden im Rhein-Sieg-Kreis*, „Basisszenario ohne Flüchtlinge“ (hypothetisch)



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung. (2015: Aufteilung zwischen nat. Saldo und Wanderungssaldo geschätzt.
** Hier: Ohne Flüchtlingswanderungen aus 2015 (geschätzt).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung empirica

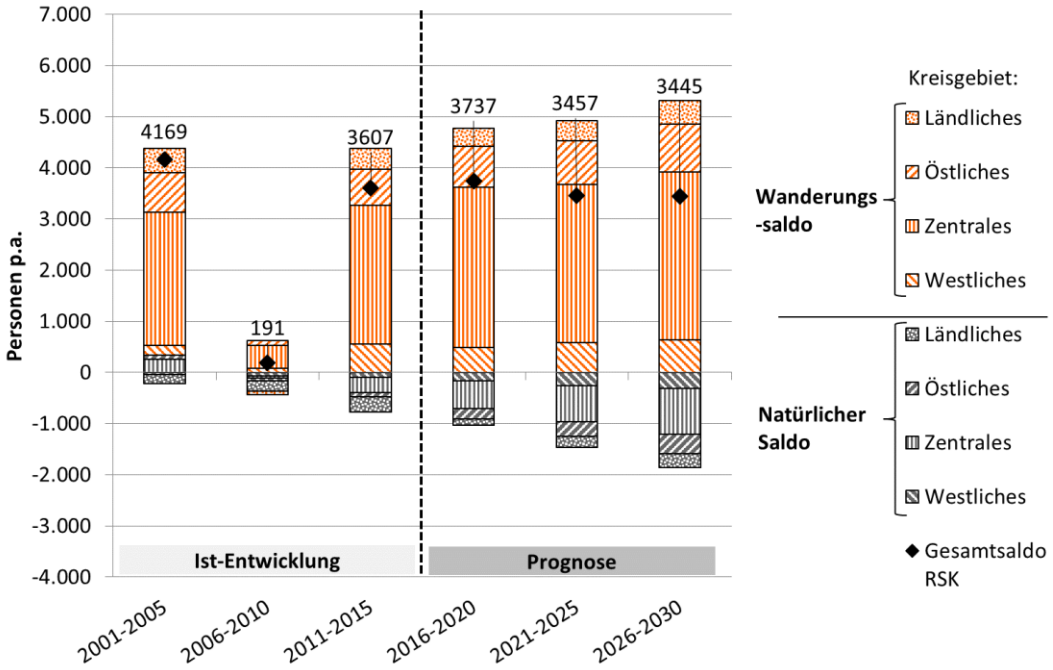
Abbildung 120: Bevölkerungssalden im Rhein-Sieg-Kreis*, „Basisszenario“ (Status Quo)



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung. (2015: Aufteilung zwischen nat. Saldo und Wanderungssaldo geschätzt.)
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.1.2 Trendszenario (Mehr Überschwapp)

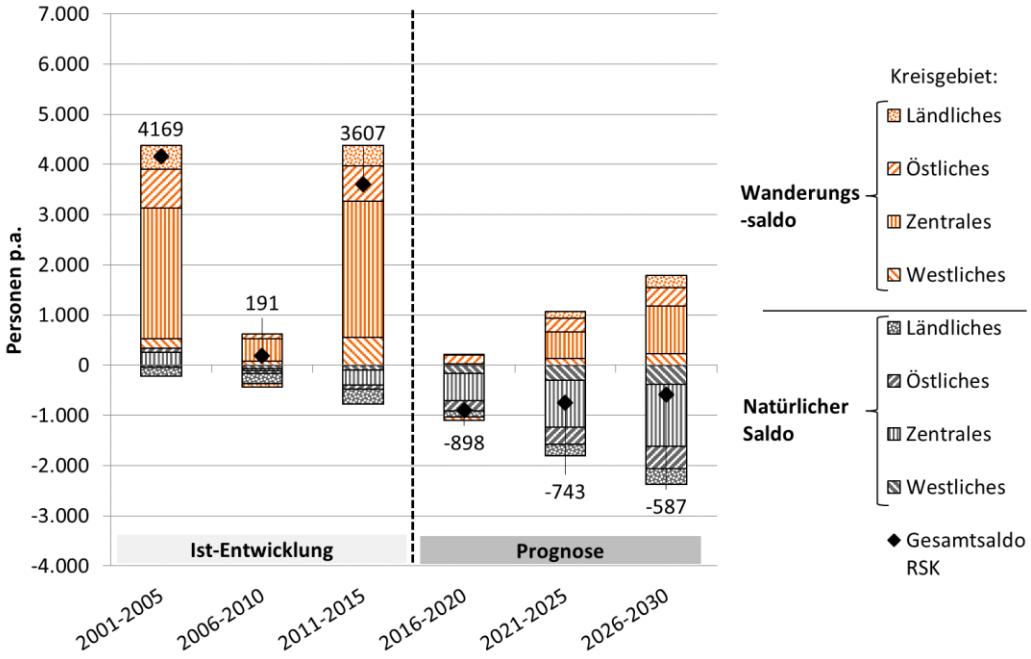
Abbildung 121: Bevölkerungssalden im Rhein-Sieg-Kreis*: „Trendszenario“ (=Immer mehr Überschwappen aus Bonn und Köln)



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung. (2015: Aufteilung zwischen nat. Saldo und Wanderungssaldo geschätzt.)
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

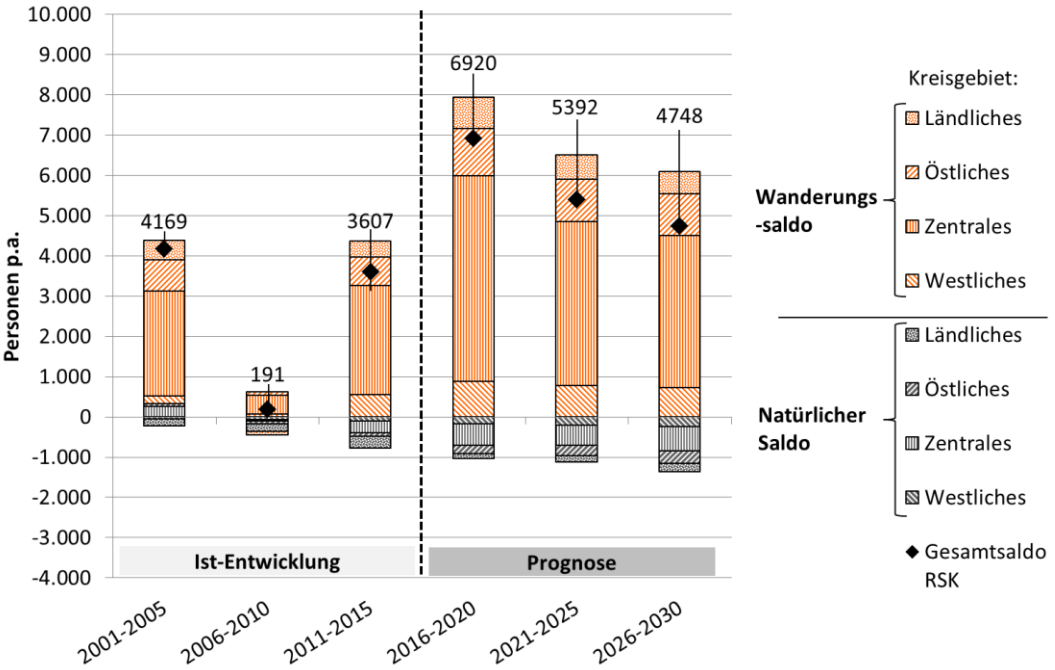
2.1.3 Bandbreite

Abbildung 122: Bevölkerungssalden im Rhein-Sieg-Kreis*, „Unteres Ende der Bandbreite“



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung. (2015: Aufteilung zwischen nat. Saldo und Wanderungssaldo geschätzt.) - ** Anmerkung: Die Bruttozuwanderung wird gleichbleibend niedrig gesetzt. Der Wanderungssaldo steigt dennoch, weil die Bevölkerung altert und so in Zukunft weniger junge Menschen fortziehen.
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

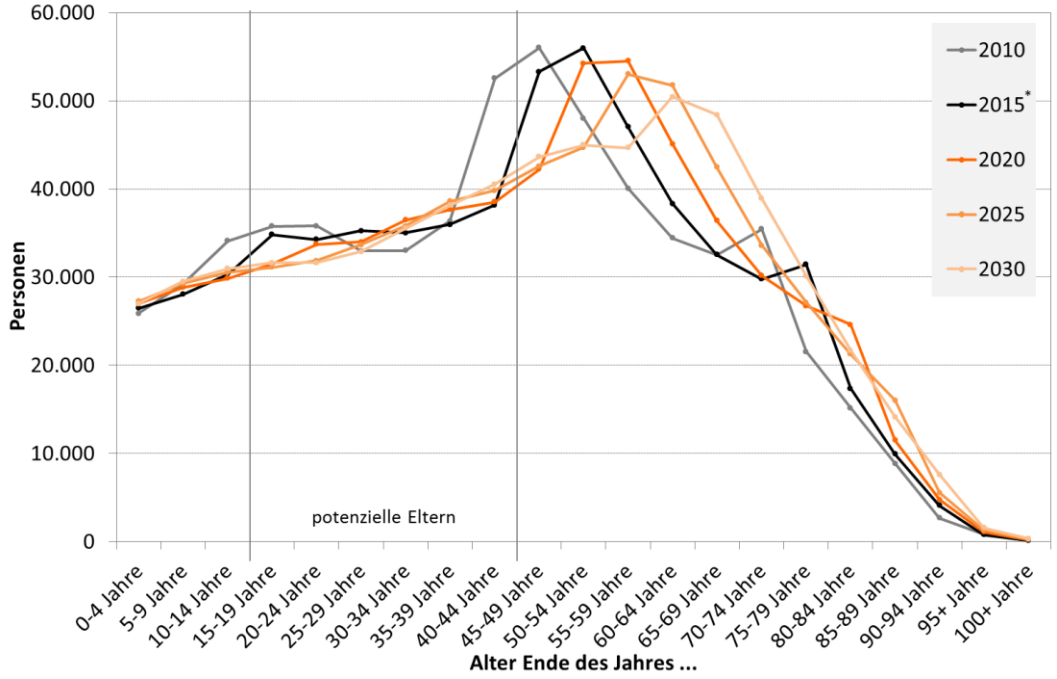
Abbildung 123: Bevölkerungssalden im Rhein-Sieg-Kreis*, „Oberes Ende der Bandbreite“



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung. (2015: Aufteilung zwischen nat. Saldo und Wanderungssaldo geschätzt.)
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

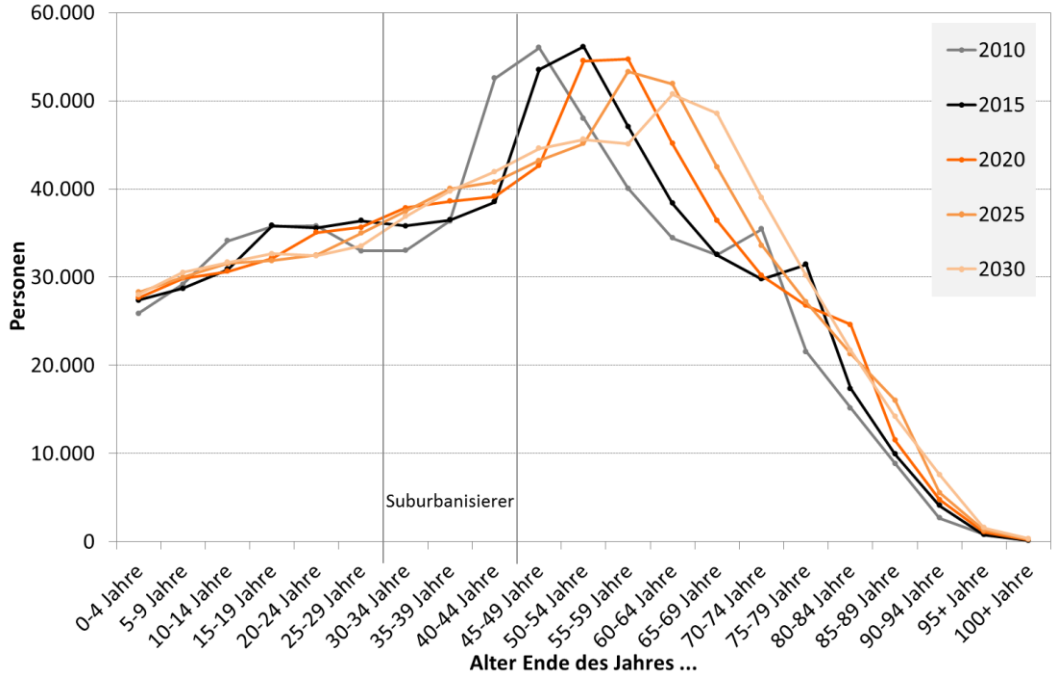
2.2 Auswirkungen auf die Altersstruktur

Abbildung 124: Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis*, „Basisszenario ohne Flüchtlinge“



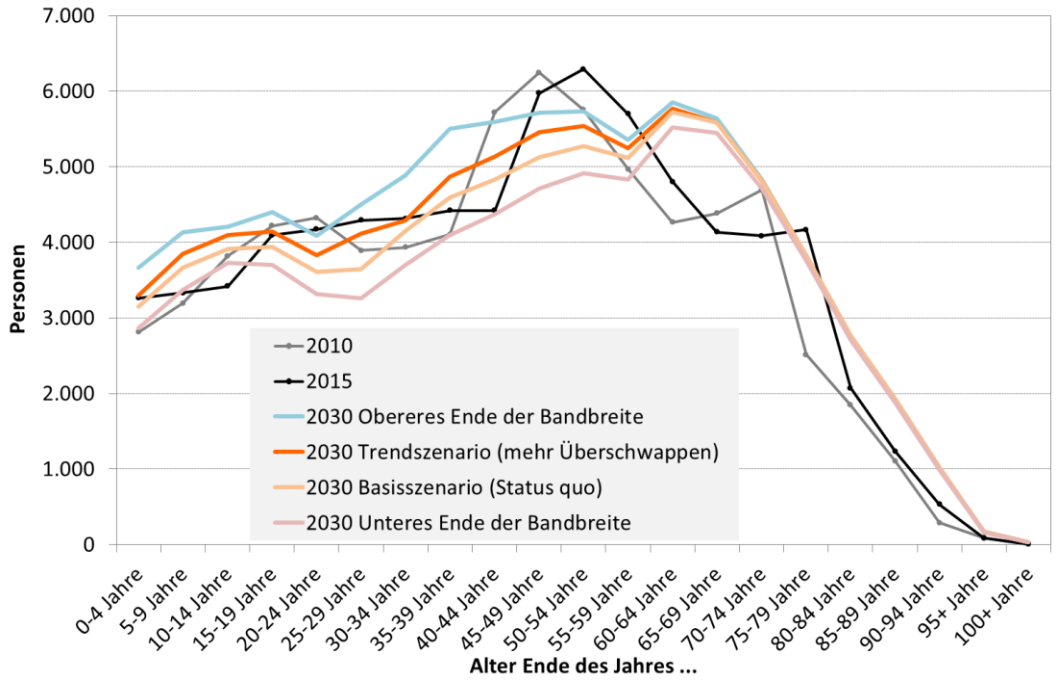
*Hier: Altersstruktur der Bevölkerung ohne Flüchtlinge, die in 2015 gekommen sind.
* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 125: Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis*, „Basisszenario“



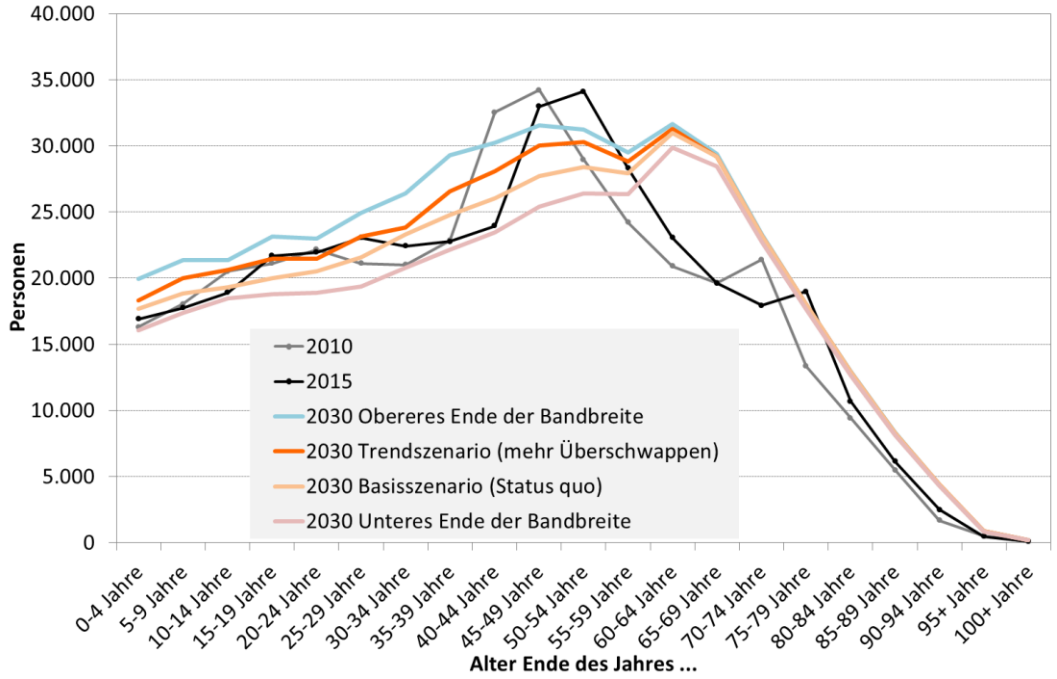
* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 126: Altersstruktur im Westlichen Kreisgebiet *, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030



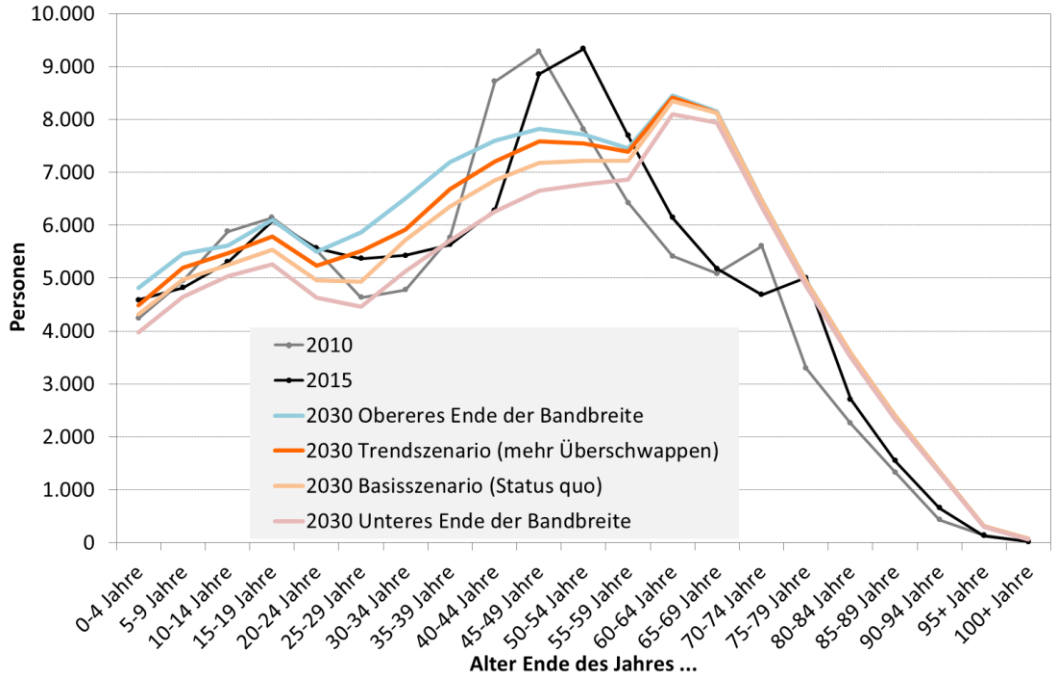
* 2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 127: Altersstruktur im Zentralen Kreisgebiet *, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030



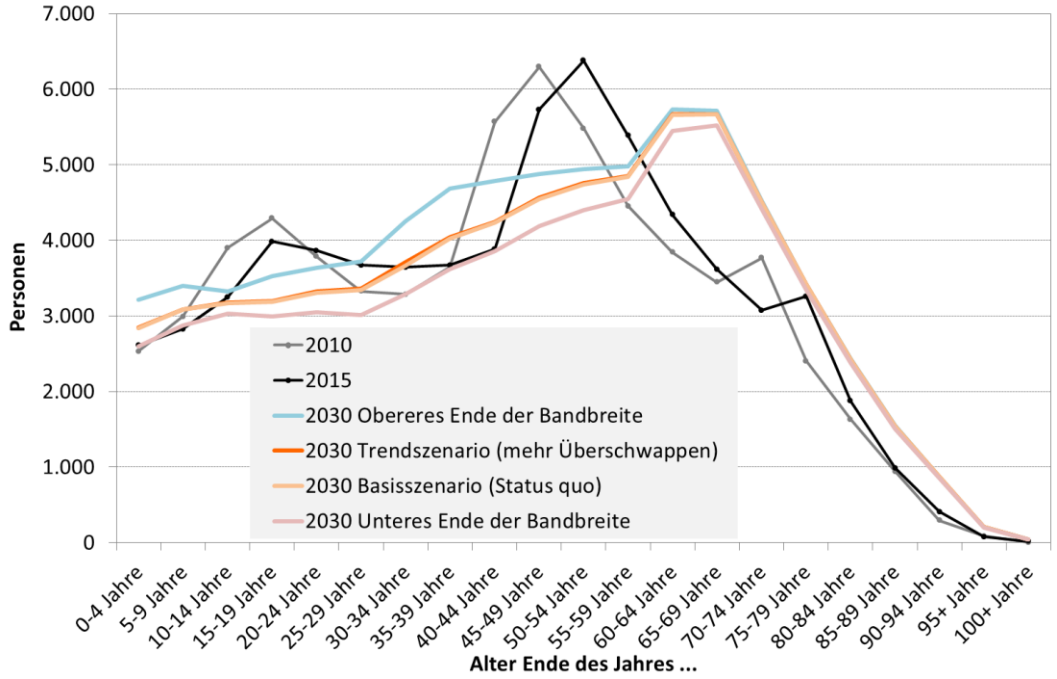
* 2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 128: Altersstruktur im Östlichen Kreisgebiet *, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030



* 2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 129: Altersstruktur im Ländlichen Kreisgebiet *, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030



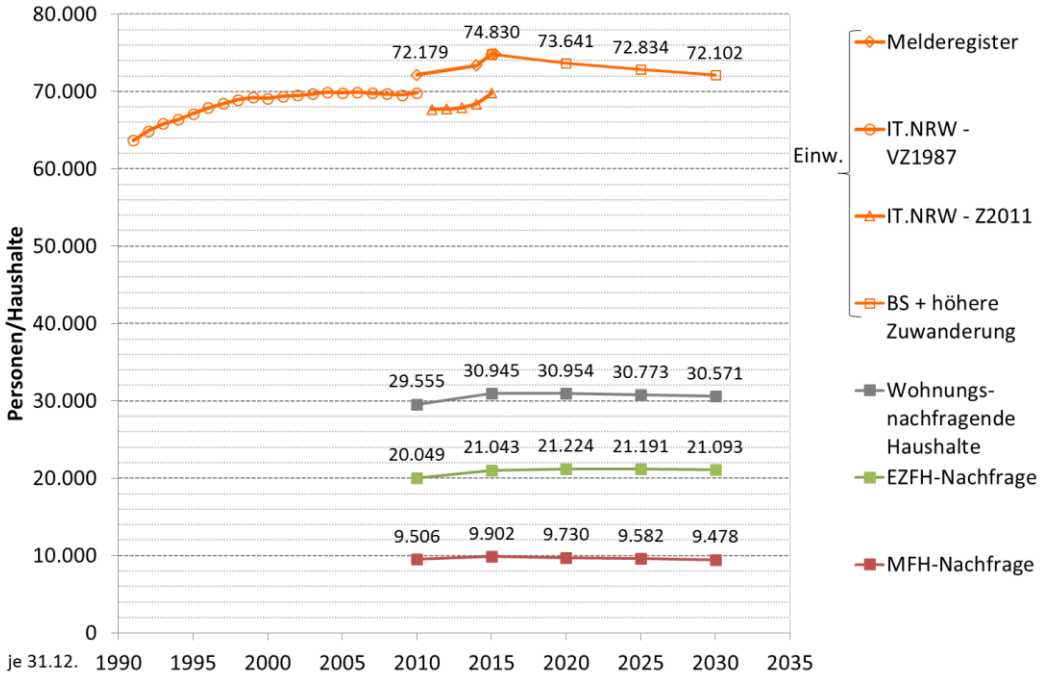
* 2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen **empirica**

2.3 Auswirkungen auf die Neubaunachfrage

2.3.1 Westliches Kreisgebiet

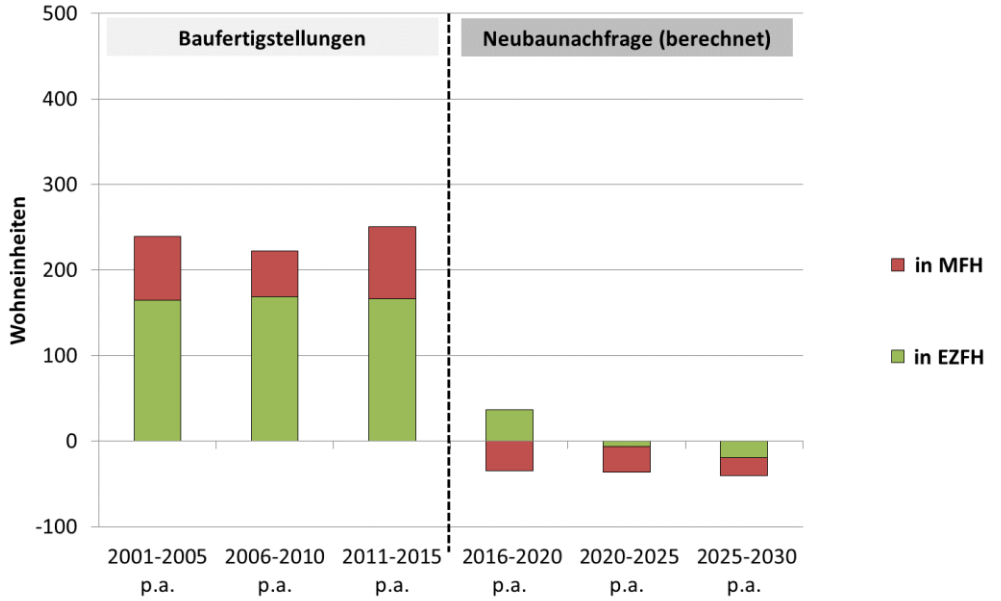
2.3.1.1 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung

Abbildung 130: Entwicklung der Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Westlichen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

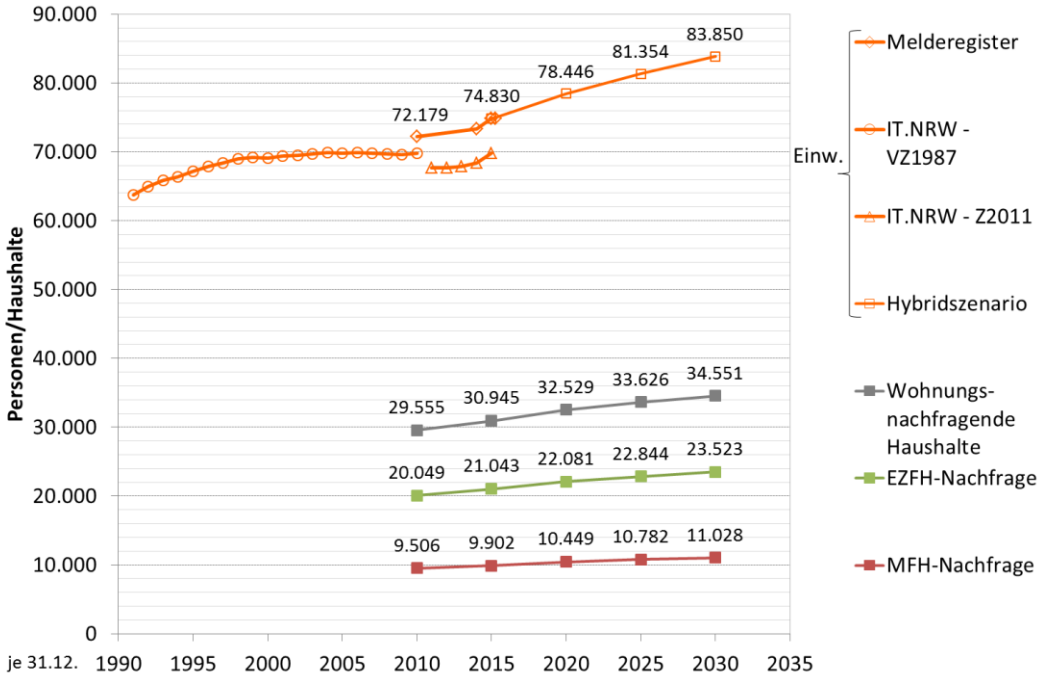
Abbildung 131: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage im Westlichen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

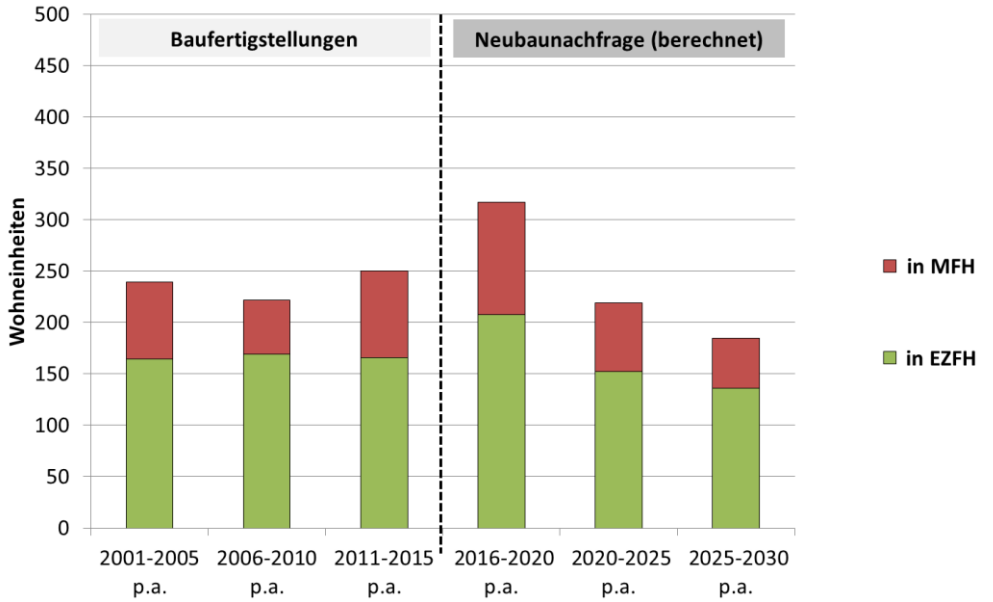
2.3.1.2 Oberes Ende der Bandbreite: Mehr Zuwanderung

Abbildung 132: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Westlichen Kreisgebiet – Oberes Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 133: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage im Westlichen Kreisgebiet – Oberes Ende der Bandbreite

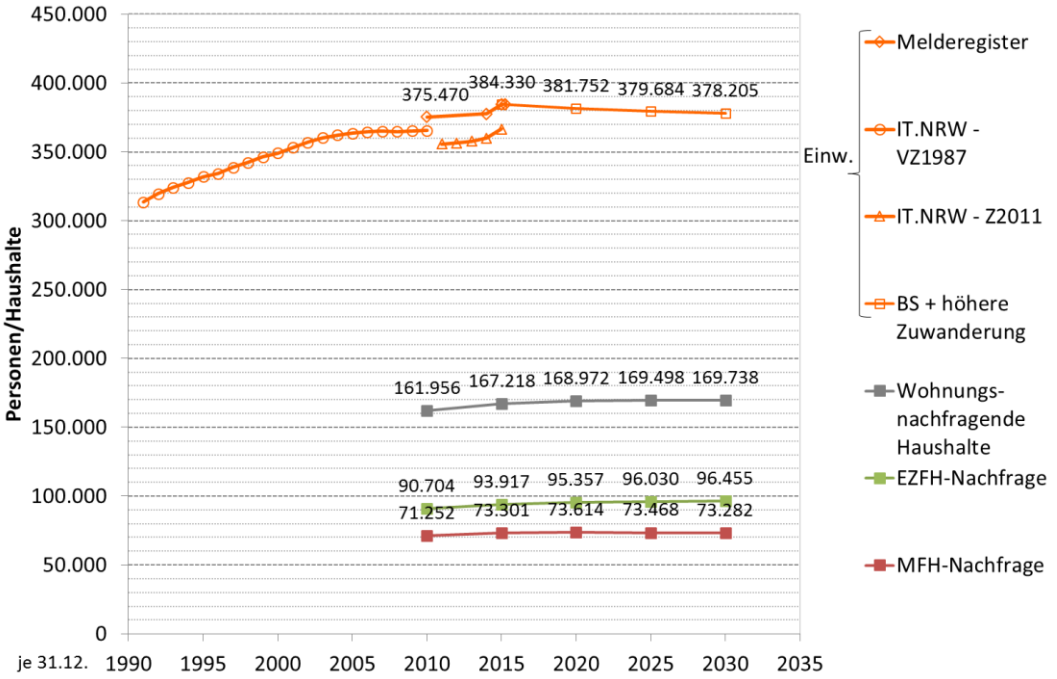


* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.3.2 Zentrales Kreisgebiet

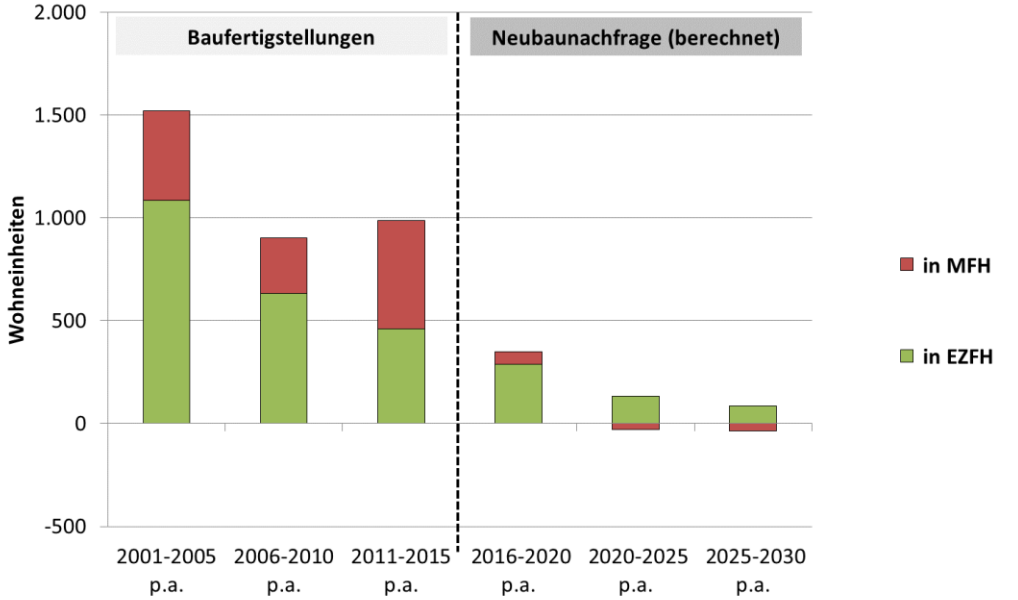
2.3.2.1 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung

Abbildung 134: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

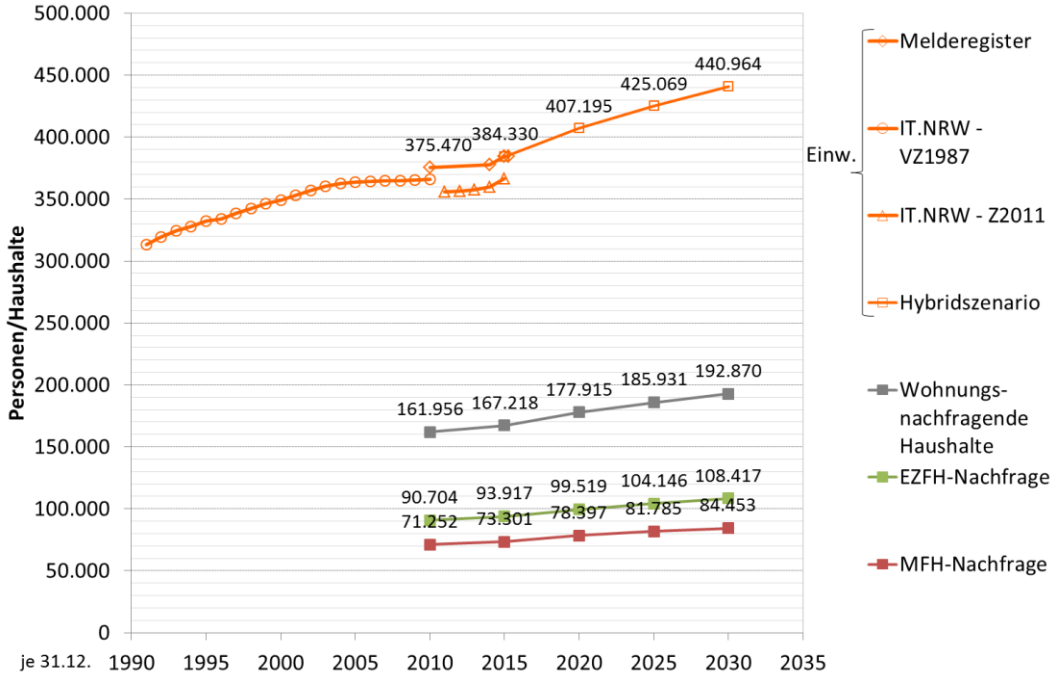
Abbildung 135: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

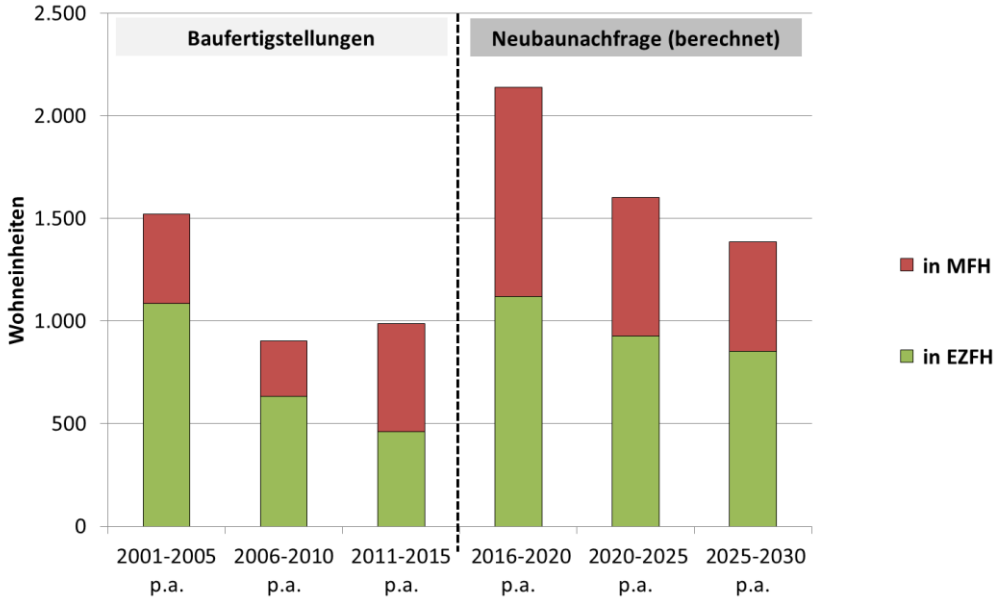
2.3.2.2 Oberes Ende der Bandbreite: Wachstumseffekte überlagern sich

Abbildung 136: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Oberes Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 137: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite 2030

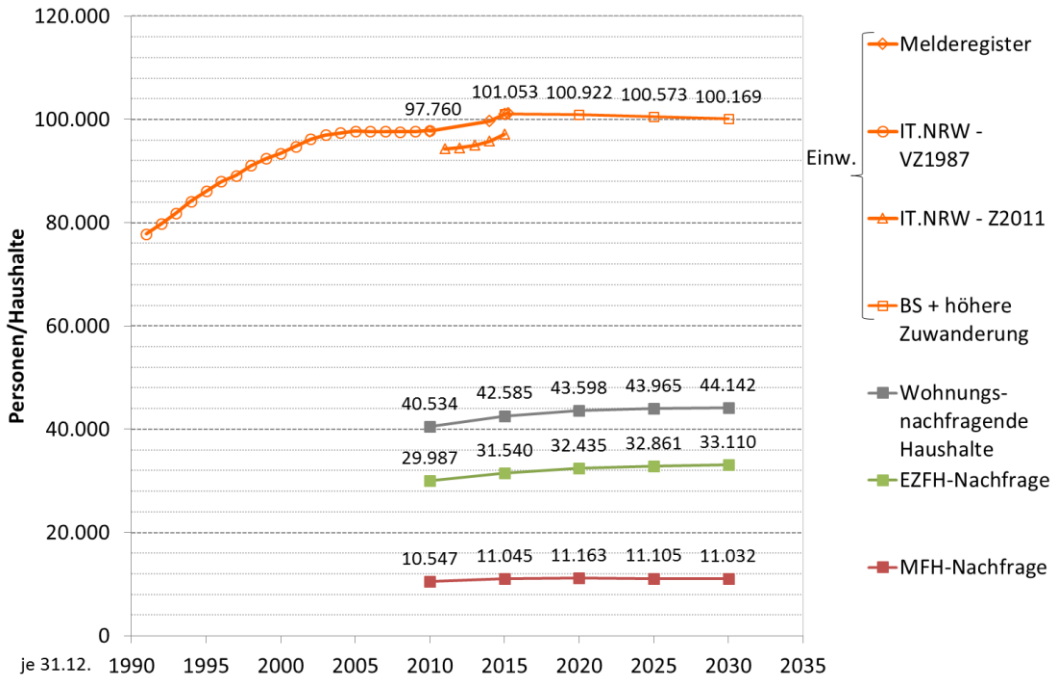


* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.3.3 Östliches Kreisgebiet

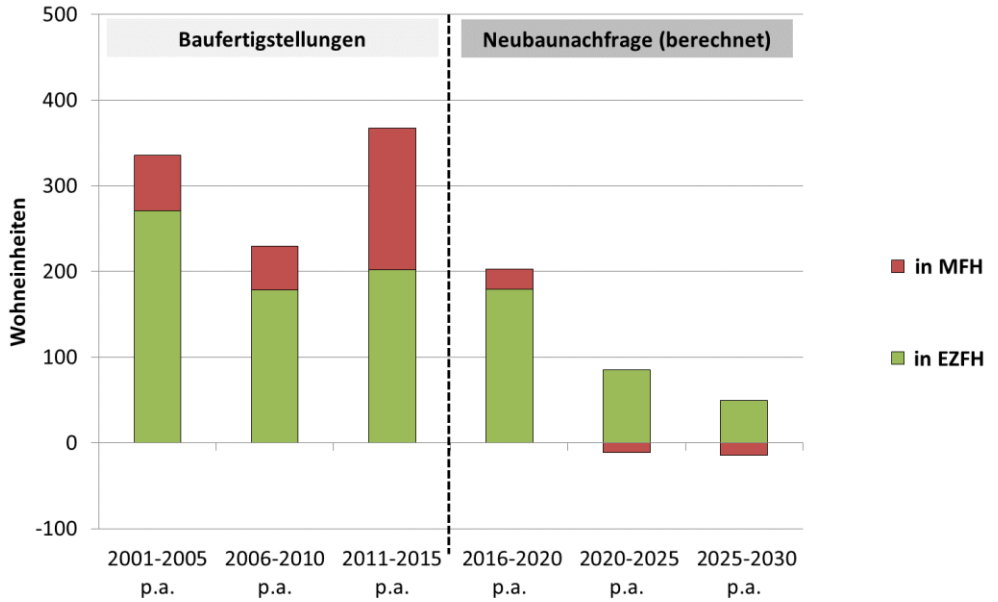
2.3.3.1 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung

Abbildung 138: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Östlichen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

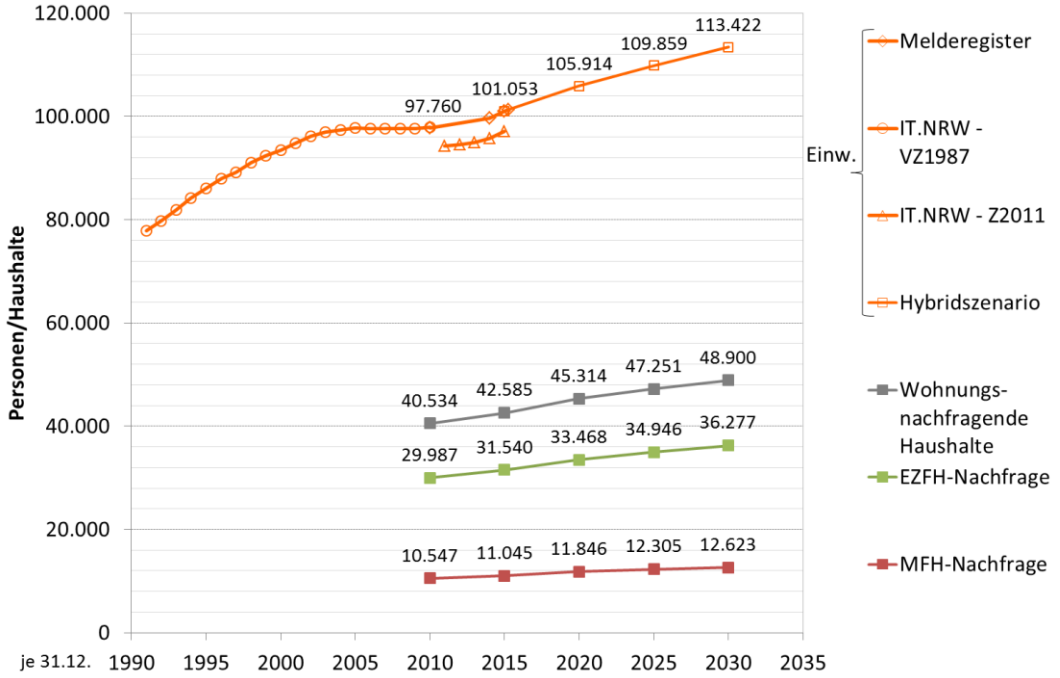
Abbildung 139: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage im Östlichen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

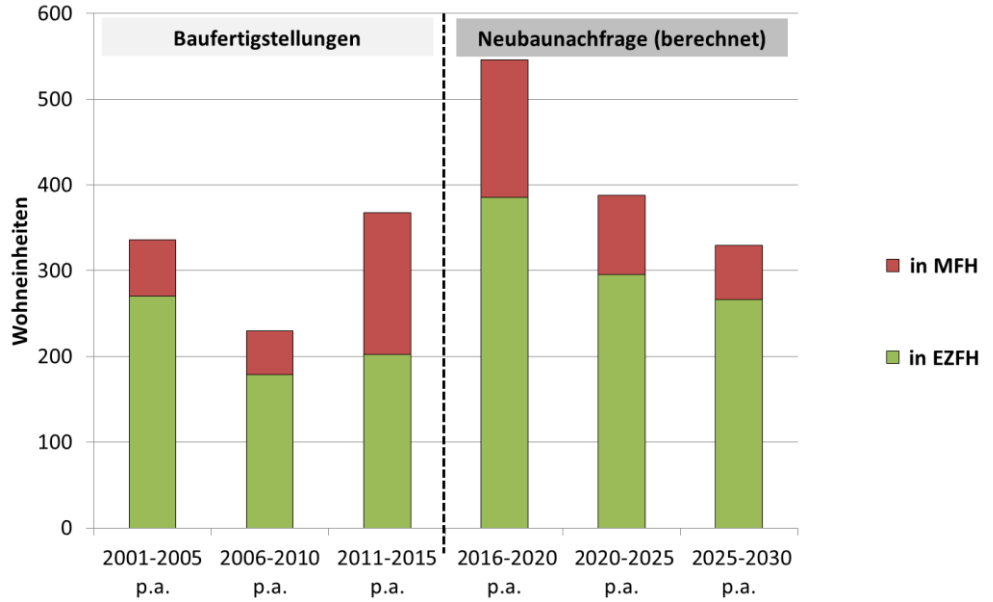
2.3.3.2 Oberes Ende der Bandbreite: Wachstumseffekte überlagern sich

Abbildung 140: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Östlichen Kreisebiet – Oberes Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 141: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage im Östlichen Kreisebiet – Oberes Ende der Bandbreite

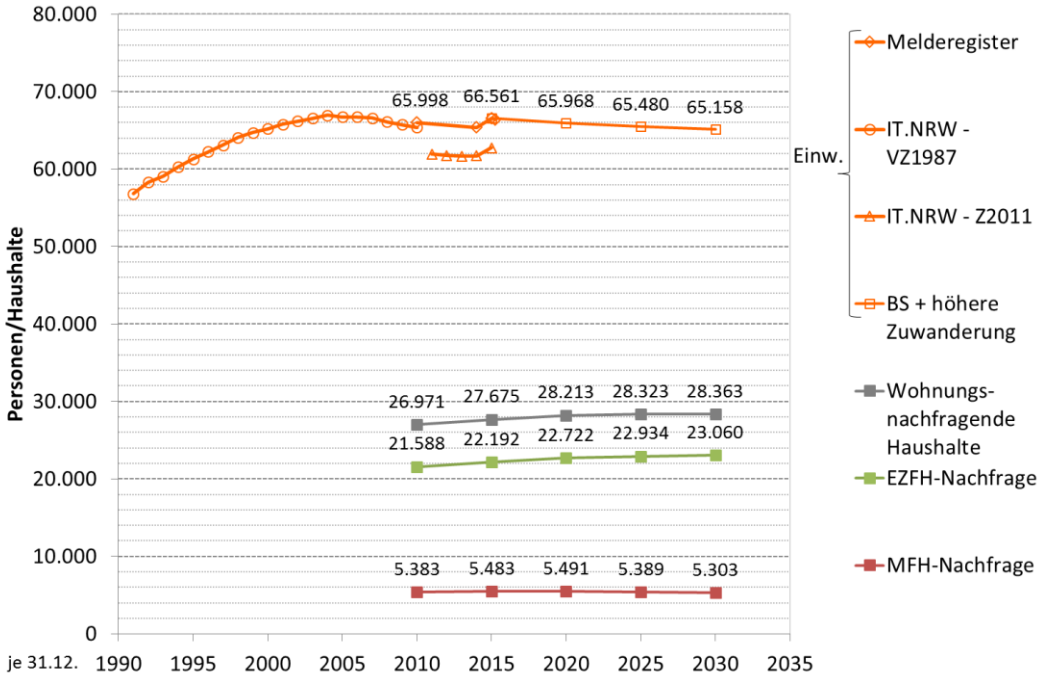


* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.3.4 Ländliches Kreisgebiet

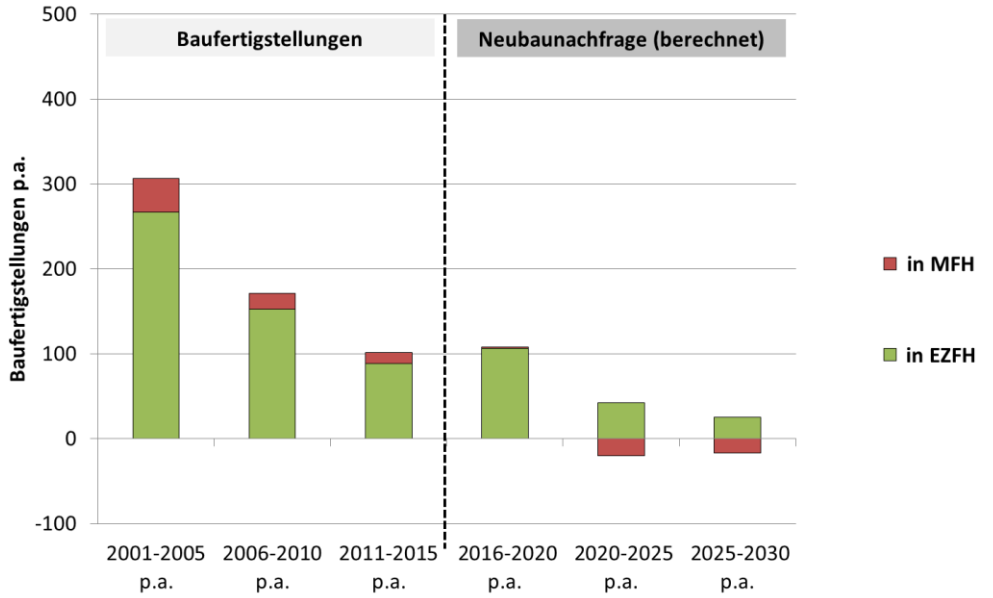
2.3.4.1 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung

Abbildung 142: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Ländlichen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

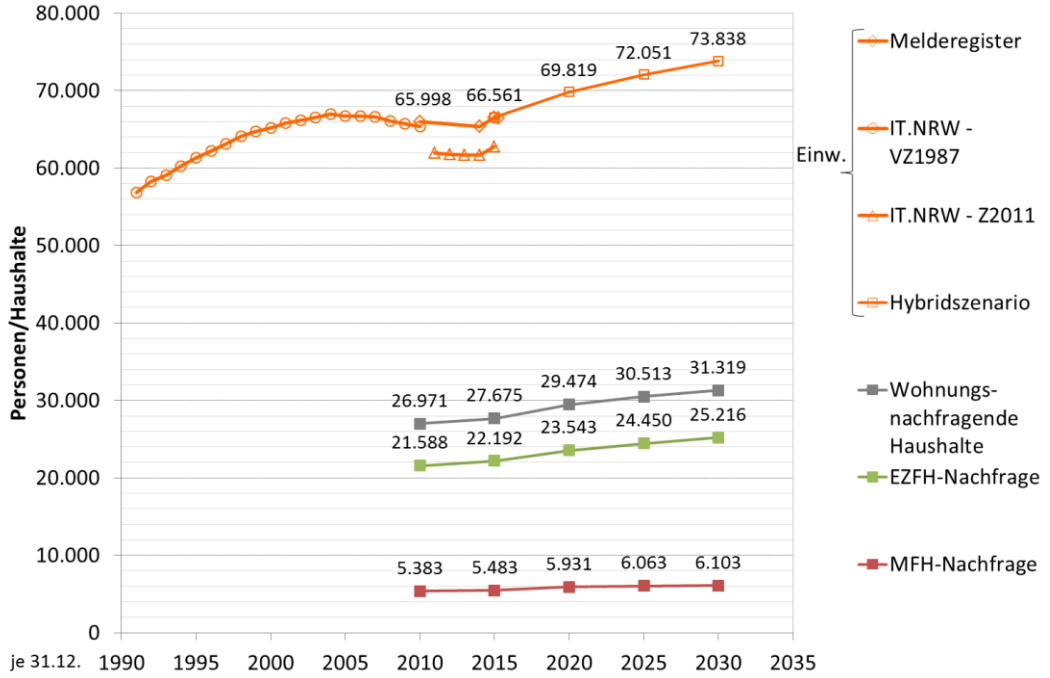
Abbildung 143: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage im Ländlichen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

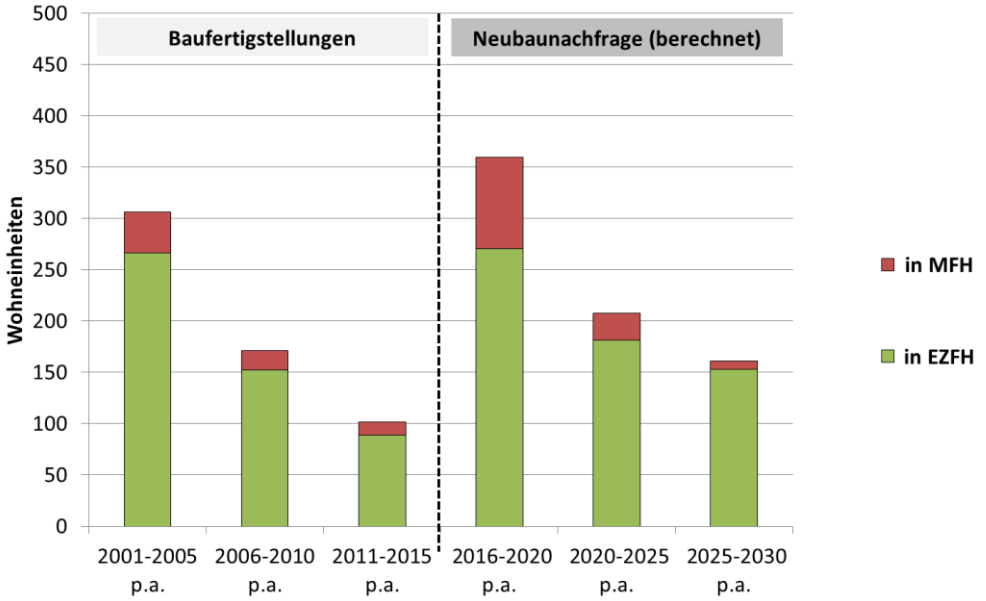
2.3.4.2 Oberes Ende der Bandbreite: Wachstumseffekte überlagern sich

Abbildung 144: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Ländlichen-Kreisgebiet – Oberes Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 145: Baufertigstellungen und Nebaunachfrage im Ländlichen-Kreisgebiet – Oberes Ende der Bandbreite

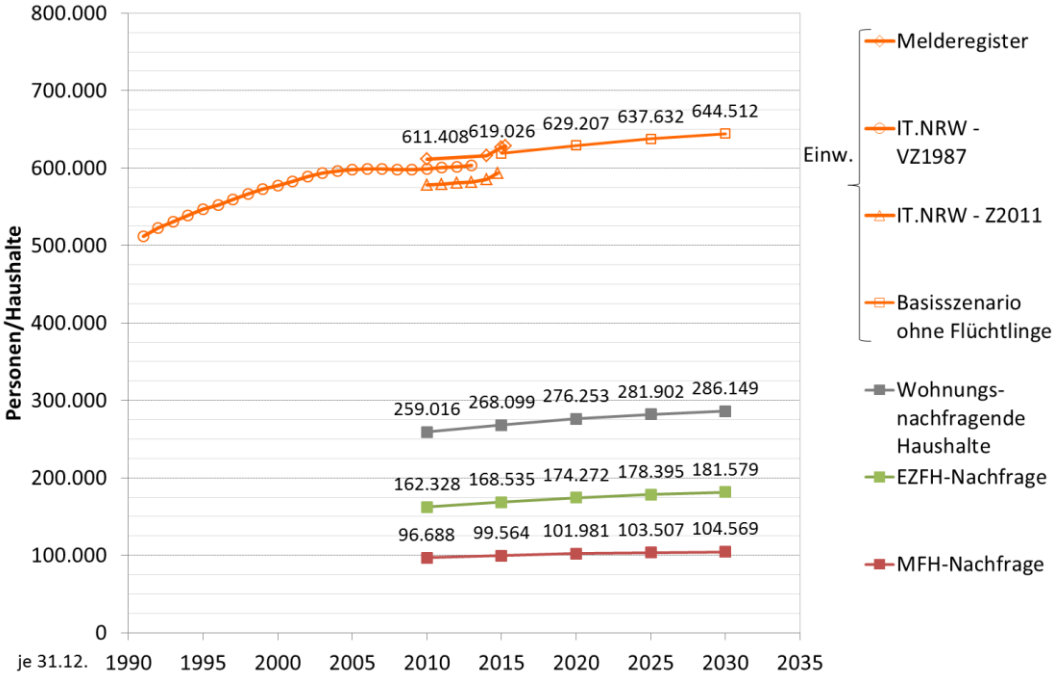


* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.3.5 Rhein-Sieg-Kreis gesamt (Summe der Teilräume)

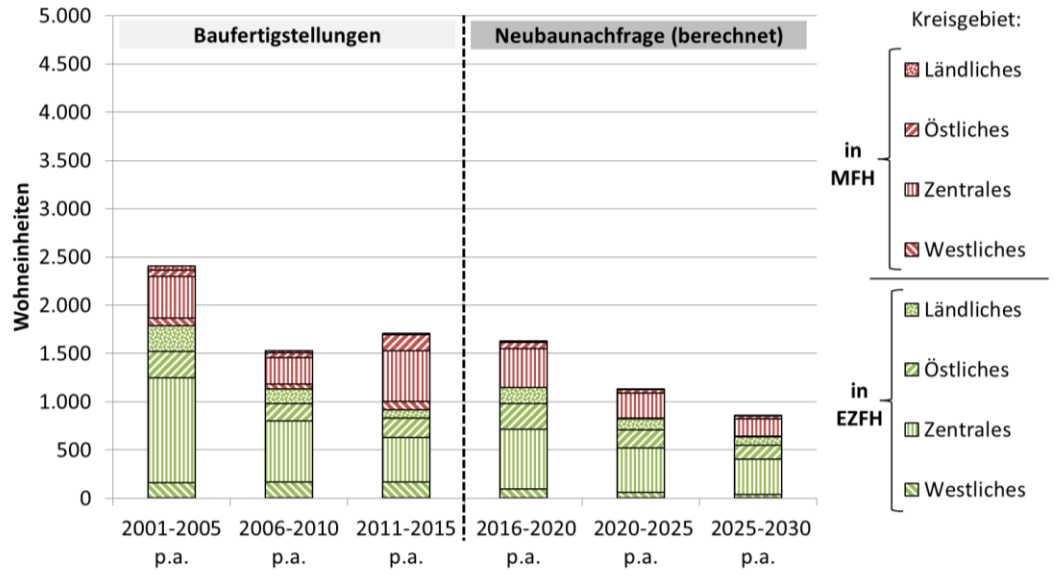
2.3.5.1 Basisszenario (ohne und mit Flüchtlingen)

Abbildung 146: Einwohner und Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis*, Basisszenario ohne Flüchtlinge



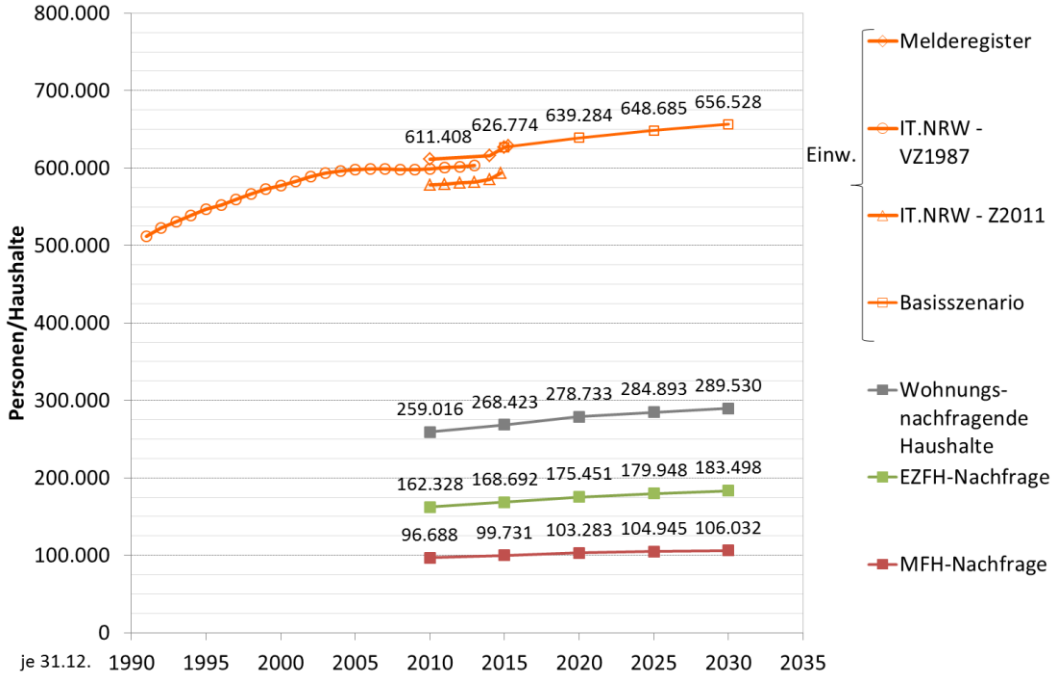
* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung (mit Flüchtlingen, die bis inkl. März 2016 gekommen sind), 2015 bis 2030: Modellrechnung (ohne Flüchtlinge in 2015: 619.026) - Quelle: IT.NRW (VZ 1987, Zensus 2011), Melderegister (Civitec, bis 31.3.2016: 619.026), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 147: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*, „Basisszenario ohne Flüchtlinge“



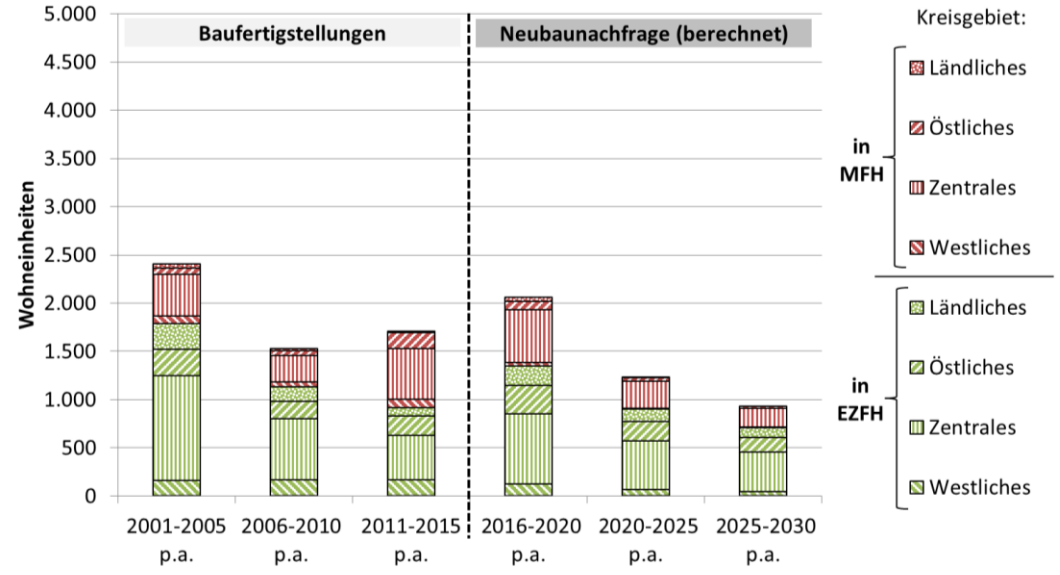
* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 148: Einwohner und Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis*, „Basisszenario"



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

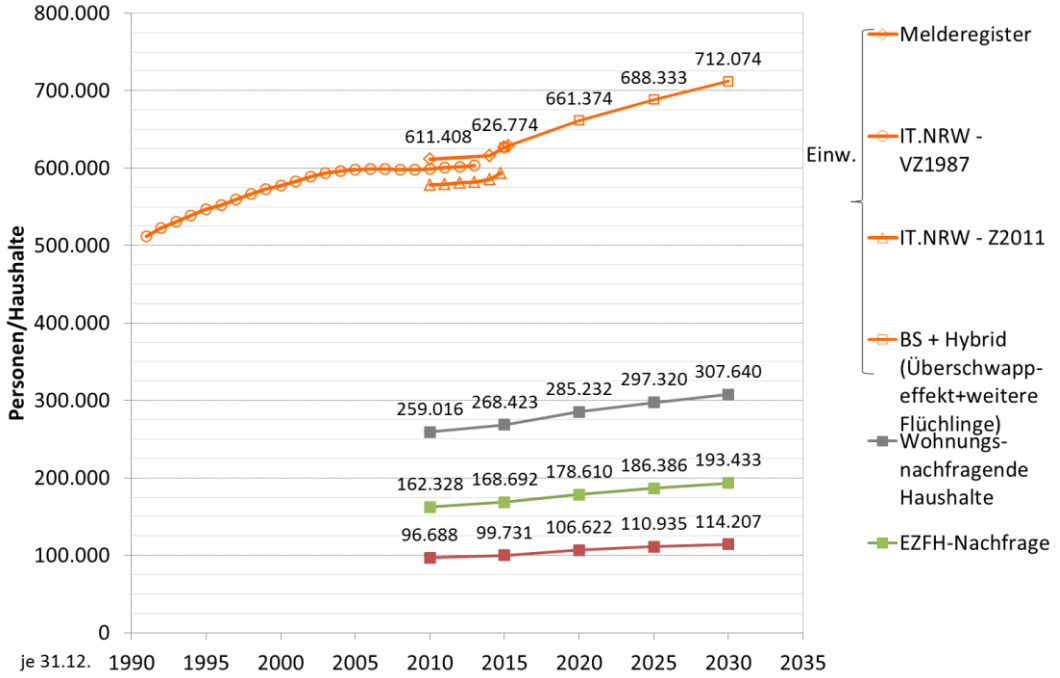
Abbildung 149: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*, „Basisszenario"



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

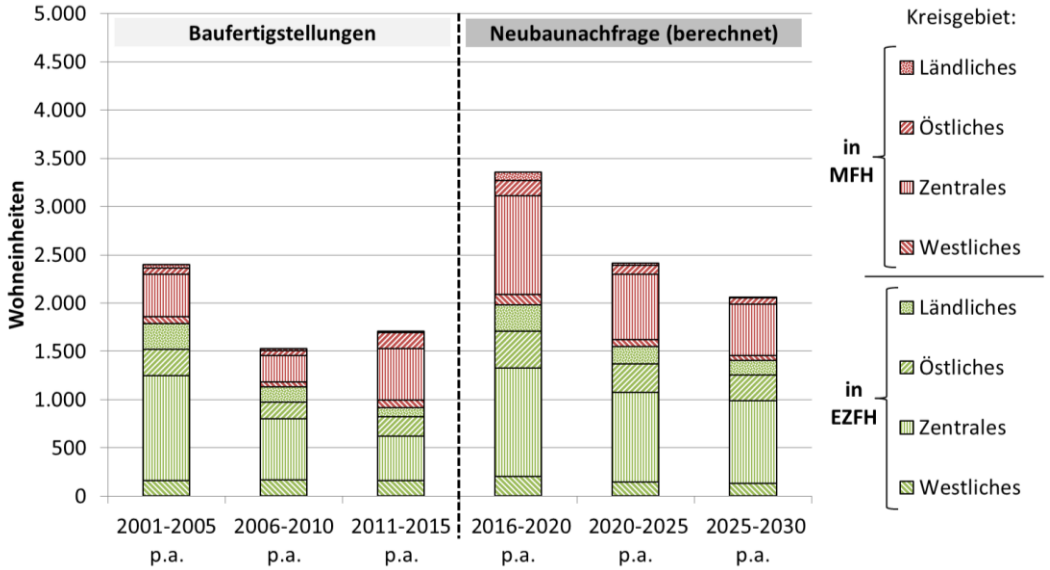
2.3.5.2 Oberes Ende der Bandbreite: Wachstumseffekte überlagern sich

Abbildung 150: Einwohner und Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis*, Oberes Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

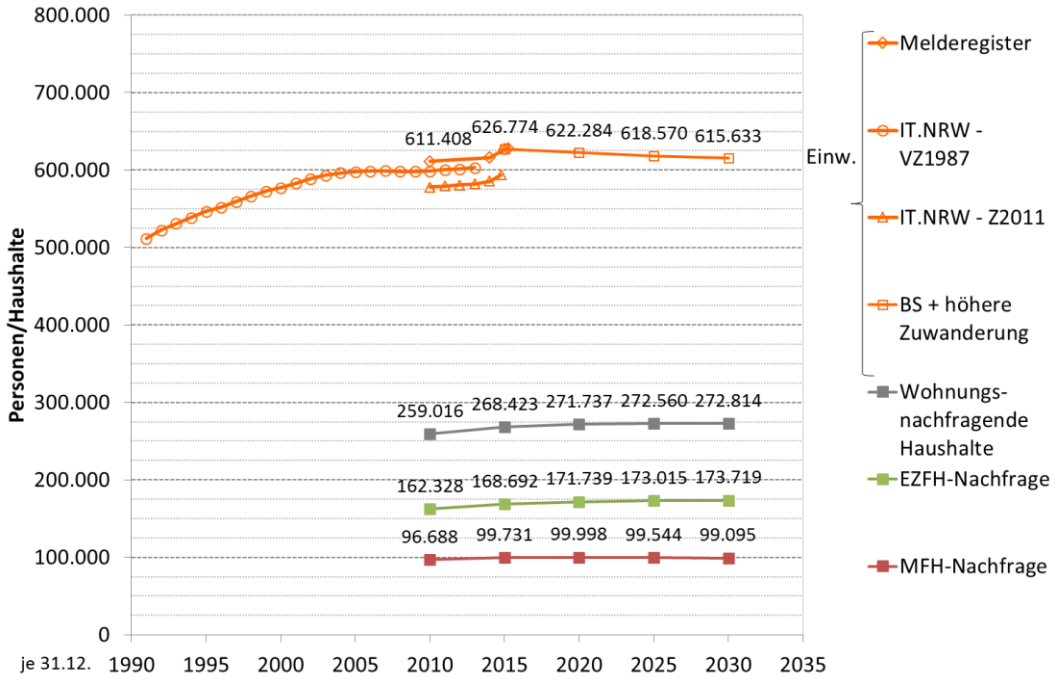
Abbildung 151: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*, Oberes Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

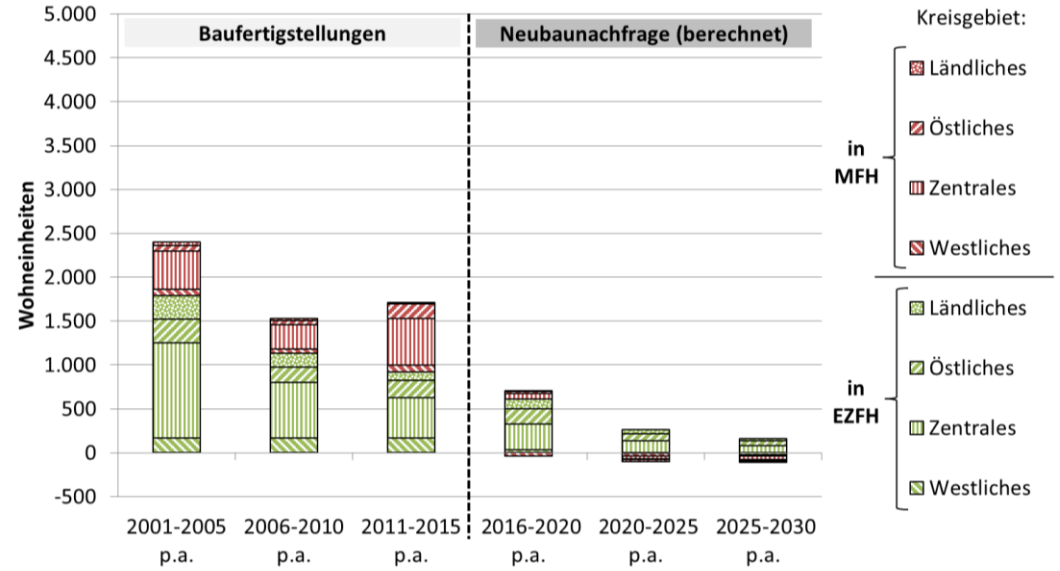
2.3.5.3 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung

Abbildung 152: Einwohner und Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis*, Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

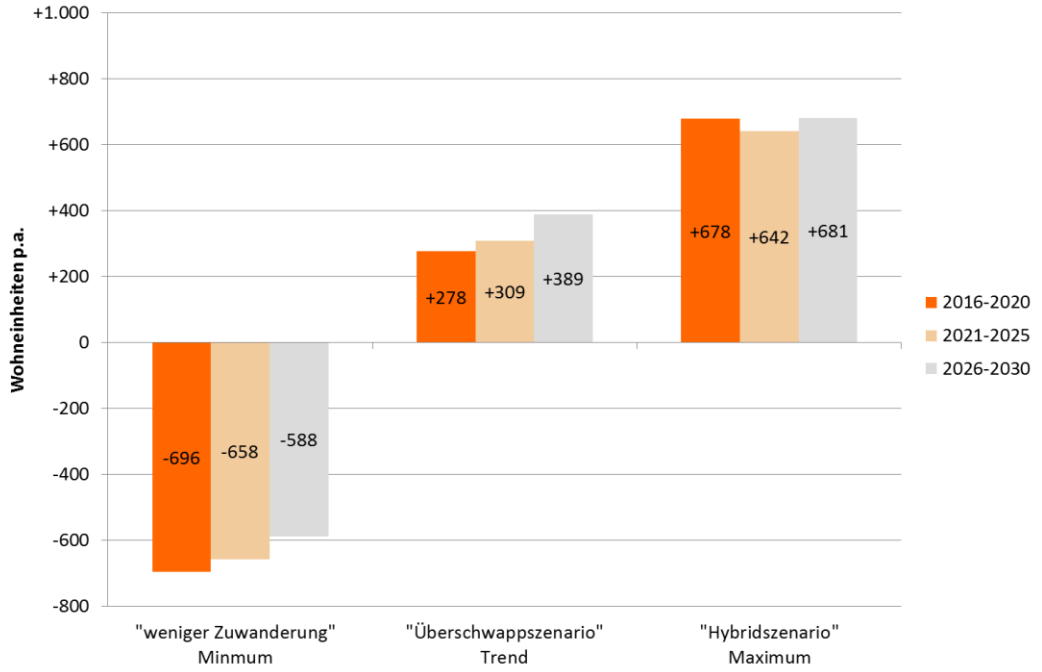
Abbildung 153: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*, Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

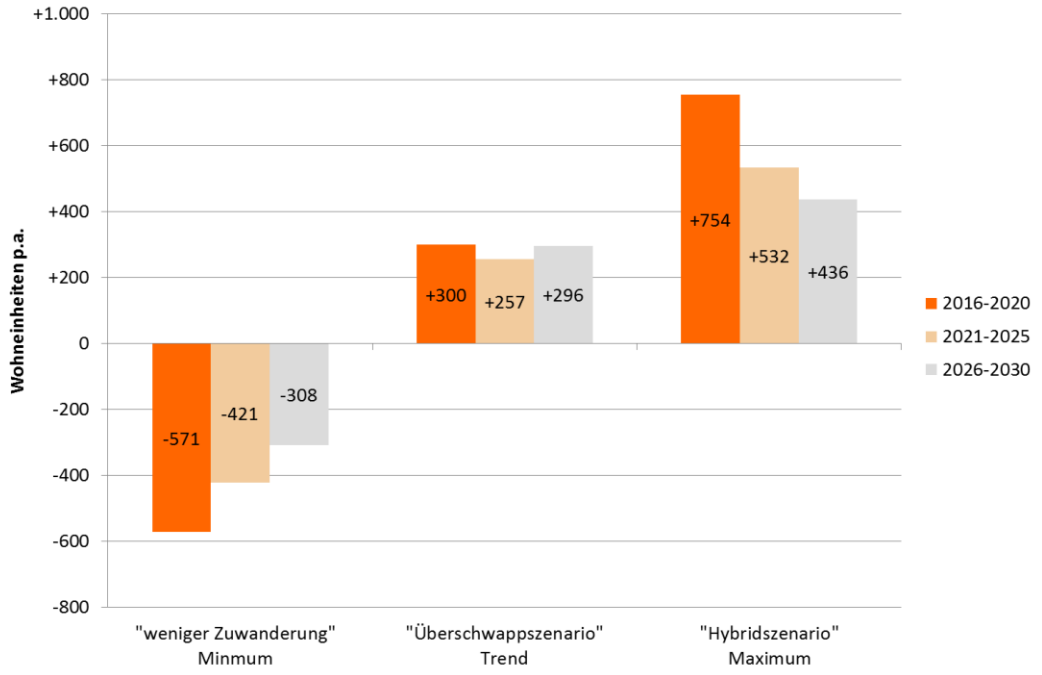
2.3.5.4 Auswirkungen der Einzeleffekte

Abbildung 154: Auswirkung der Einzeleffekte: Zusätzliche Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) im Vergleich zum Basisszenario



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

Abbildung 155: Auswirkung der Einzeleffekte: Zusätzliche Neubaunachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) im Vergleich zum Basisszenario



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

3. Ergebnisse (Tabellen)

3.1.1 Tabellarische Übersicht (Westliches Kreisgebiet)

Abbildung 156: Tabellarische Übersicht: Westliches Kreisgebiet

Jahr	Basis-szenario ohne Flüchlinge	Basis-szenario	Trendszenario (Mehr Überschwapp)	Oberes Ende der Bandbreite	Unteres Ende der Bandbreite
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitz)					
2010			**72.179**		
2015	73.872		**74.830**		
2020	74.341	75.673	**76.461**	78.446	73.641
2025	74.923	76.394	**78.141**	81.354	72.834
2030	75.294	76.906	**79.789**	83.850	72.102
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)					
2010			**20.049**		
2015	21.025		**21.043**		
2020	21.513	21.677	**21.822**	22.081	21.224
2025	21.812	22.028	**22.369**	22.844	21.191
2030	21.999	22.267	**22.855**	23.523	21.093
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)					
2010			**9.506**		
2015	9.884		**9.902**		
2020	9.902	10.062	**10.184**	10.449	9.730
2025	9.941	10.115	**10.367**	10.782	9.582
2030	9.981	10.151	**10.549**	11.028	9.478
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)					
2001-2005			**164**		
2006-2010			**169**		
2011-2015			**166**		
2016-2020	98	127	**156**	208	36
2021-2025	60	70	**109**	153	-7
2026-2030	37	48	**97**	136	-19
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)					
2001-2005			**75**		
2006-2010			**53**		
2011-2015			**84**		
2015-2020	3	32	**57**	109	-34
2020-2025	8	11	**37**	67	-30
2026-2030	8	7	**36**	49	-21
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)					
2015-2020	3,9	5,4	**6,9**	9,5	1,5
2020-2025	2,5	2,9	**4,8**	6,8	0,0
2026-2030	1,6	2,0	**4,3**	6,0	0,0

Bis 2015: Ist-Entwicklung; 2016 bis 2030: 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).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.1.2 Tabellarische Übersicht (Zentrales Kreisgebiet)

Abbildung 157: Tabellarische Übersicht: Zentrales Kreisgebiet

Jahr	Basis-szenario ohne Flüchlinge	Basis-szenario	Trendszenario (Mehr Überschwapp)	Oberes Ende der Bandbreite	Unteres Ende der Bandbreite
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitz)					
2010			**375.470**		
2015	379.539		**384.330**		
2020	386.681	392.795	**397.270**	407.195	381.752
2025	392.302	398.994	**409.143**	425.069	379.684
2030	396.942	404.199	**421.027**	440.964	378.205
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)					
2010			**90.704**		
2015	93.833		**93.917**		
2020	96.909	97.555	**98.376**	99.519	95.357
2025	99.213	100.077	**102.024**	104.146	96.030
2030	101.046	102.110	**105.460**	108.417	96.455
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)					
2010			**71.252**		
2015	73.187		**73.301**		
2020	75.168	76.034	**76.850**	78.397	73.614
2025	76.448	77.434	**79.233**	81.785	73.468
2030	77.358	78.391	**81.344**	84.453	73.282
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)					
2001-2005			**1.087**		
2006-2010			**632**		
2011-2015			**461**		
2016-2020	615	728	**892**	1.120	288
2021-2025	461	504	**730**	925	135
2026-2030	367	407	**687**	854	85
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)					
2001-2005			**435**		
2006-2010			**273**		
2011-2015			**528**		
2016-2020	396	547	**710**	1.019	63
2021-2025	256	280	**477**	678	-29
2026-2030	182	191	**422**	534	-37
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)					
2016-2020	29,0	35,2	**43,6**	56,1	12,2
2021-2025	21,3	23,3	**34,5**	44,5	5,4
2026-2030	16,7	18,4	**32,2**	40,1	3,4

Bis 2015: Ist-Entwicklung; 2016 bis 2030: 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).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.1.3 Tabellarische Übersicht (Östliches Kreisgebiet)

Abbildung 158: Tabellarische Übersicht: Östliches Kreisgebiet

Jahr	Basis-szenario ohne Flüchtlinge	Basis-szenario	Trendszenario (Mehr Überschwapp)	Oberes Ende der Bandbreite	Unteres Ende der Bandbreite
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitz)					
2010			**97.760**		
2015	100.090		**101.053**		
2020	101.889	103.134	**104.047**	105.914	100.922
2025	103.392	104.758	**106.854**	109.859	100.573
2030	104.601	106.092	**109.639**	113.422	100.169
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)					
2010			**29.987**		
2015	31.512		**31.540**		
2020	32.854	33.019	**33.210**	33.468	32.435
2025	33.798	34.013	**34.480**	34.946	32.861
2030	34.525	34.792	**35.617**	36.277	33.110
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)					
2010			**10.547**		
2015	11.025		**11.045**		
2020	11.352	11.489	**11.621**	11.846	11.163
2025	11.531	11.677	**11.957**	12.305	11.105
2030	11.640	11.778	**12.226**	12.623	11.032
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)					
2001-2005			**271**		
2006-2010			**178**		
2011-2015			**202**		
2016-2020	268	296	**334**	386	179
2021-2025	189	199	**254**	296	85
2026-2030	145	156	**227**	266	50
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)					
2001-2005			**65**		
2006-2010			**51**		
2011-2015			**165**		
2016-2020	65	89	**115**	160	24
2021-2025	36	38	**67**	92	-12
2026-2030	22	20	**54**	64	-15
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)					
2016-2020	11,5	12,8	**14,6**	17,2	7,4
2021-2025	7,9	8,4	**10,9**	12,8	3,4
2026-2030	6,1	6,5	**9,7**	11,4	2,0

Bis 2015: Ist-Entwicklung; 2016 bis 2030: 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).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.1.4 Tabellarische Übersicht (Ländliches Kreisgebiet)

Abbildung 159: Tabellarische Übersicht: Ländliches Kreisgebiet

Jahr	Basis-szenario ohne Flüchlinge	Basis-szenario	Trendszenario (Mehr Überschwapp)	Oberes Ende der Bandbreite	Unteres Ende der Bandbreite
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitz)					
2010			**65.998**		
2015	65.525		**66.561**		
2020	66.297	67.681	**67.681**	69.819	65.968
2025	67.014	68.539	**68.604**	72.051	65.480
2030	67.674	69.331	**69.515**	73.838	65.158
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)					
2010			**21.588**		
2015	22.165		**22.192**		
2020	22.996	23.200	**23.200**	23.543	22.722
2025	23.572	23.831	**23.847**	24.450	22.934
2030	24.010	24.329	**24.376**	25.216	23.060
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)					
2010			**5.383**		
2015	5.468		**5.483**		
2020	5.560	5.698	**5.698**	5.931	5.491
2025	5.587	5.719	**5.729**	6.063	5.389
2030	5.590	5.712	**5.736**	6.103	5.303
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)					
2001-2005			**267**		
2006-2010			**153**		
2011-2015			**89**		
2016-2020	166	202	**202**	270	106
2021-2025	115	126	**129**	181	42
2026-2030	87	100	**106**	153	25
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)					
2001-2005			**40**		
2006-2010			**19**		
2011-2015			**13**		
2016-2020	18	43	**43**	90	2
2021-2025	5	4	**6**	26	-20
2026-2030	1	-1	**1**	8	-17
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)					
2016-2020	6,9	8,5	**8,5**	11,8	4,3
2021-2025	4,7	5,1	**5,2**	7,5	1,7
2026-2030	3,5	4,0	**4,3**	6,2	1,0

Bis 2015: Ist-Entwicklung; 2016 bis 2030: 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).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.1.5 Tabellarische Übersicht (Rhein-Sieg-Kreis)

Abbildung 160: Tabellarische Übersicht: Ergebnisse für den Rhein-Sieg-Kreis

Jahr	Basis-szenario ohne Flüchlinge	Basis-szenario	Trendszenario (Mehr Überschwapp)	Oberes Ende der Bandbreite	Unteres Ende der Bandbreite
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitz)					
2010			**611.407**		
2015	619.026		**626.774**		
2020	629.207	639.284	**645.459**	661.374	622.284
2025	637.632	648.685	**662.743**	688.333	618.570
2030	644.512	656.528	**679.970**	712.074	615.633
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)					
2010			**162.328**		
2015	168.535		**168.692**		
2020	174.272	175.451	**176.608**	178.610	171.739
2025	178.395	179.948	**182.721**	186.386	173.015
2030	181.579	183.498	**188.308**	193.433	173.719
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)					
2010			**96.688**		
2015	99.564		**99.731**		
2020	101.981	103.283	**104.353**	106.622	99.998
2025	103.507	104.945	**107.286**	110.935	99.544
2030	104.569	106.032	**109.855**	114.207	99.095
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)					
2001-2005			**1.789**		
2006-2010			**1.132**		
2011-2015			**917**		
2016-2020	1.147	1.352	**1.583**	1.984	609
2021-2025	825	899	**1.223**	1.555	262
2026-2030	637	710	**1.117**	1.409	160
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)					
2001-2005			**615**		
2006-2010			**396**		
2011-2015			**791**		
2016-2020	483	710	**924**	1.378	88
2021-2025	305	332	**587**	862	0
2026-2030	212	219	**514**	654	0
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)					
2016-2020	51,3	62,0	**73,6**	94,7	25,4
2021-2025	36,4	39,7	**55,4**	71,8	10,5
2026-2030	27,8	30,8	**50,4**	63,6	6,4

Bis 2015: Ist-Entwicklung; 2016 bis 2030: Modellrechnung; jeweils zum 31.12.
Neubaubedarf hier: Nur positive Bedarfe aus den Teilräumen addiert.
Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**