

Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das Westliche Kreisgebiet

Analyseergebnisse für Meckenheim

Auftraggeber: Stadt Meckenheim

Ansprechpartner: Petra Heising, Lukas Weiden

Projektnummer:
20160158

Datum:
10. Februar 2017

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen.....	1
2.	Meckenheim.....	2
2.1	Ist-Entwicklung: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Einwohner	2
2.2	Modellrechnung bis 2030: Bauvolumen, Einwohnerentwicklung, Altersstruktur.....	11
3.	Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Auszug)	17

1. Vorbemerkungen

Im November 2016 hat empirica eine „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis“ erstellt.¹ Darin werden Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage für alle Altersgruppen in den Teilräumen des Kreises berechnet und daraus die Neubaunachfrage bis 2030 differenziert für das Westliche, Zentrale, Östliche und Ländliche Kreisgebiet abgeleitet. Das Ergebnis wird in Bandbreiten angegeben, damit Kommunen sich bestmöglich auf mögliche Zukunftspfade einstellen und ihre Ziele und Flächen entsprechend priorisieren können. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Rhein-Sieg-Kreis als Wohn- und als Arbeitsort attraktiv ist. Die Überschwappeffekte aus Bonn und Köln werden noch zunehmen, aber selbst ohne Zuwanderung müssen Wohnungen gebaut werden, um in allen Teilräumen den Wohnraumbedarf auch für die eigene Bevölkerung bis 2030 decken zu können.

Die Stadt Meckenheim als Teil des Westlichen Kreisgebiets hat eine Sonderauswertung beauftragt, in der die Besonderheiten Meckenheims dargestellt und die Neubaunachfrage des Westlichen Kreisgebiets modellhaft auf Meckenheim heruntergebrochen wird. Am 26. Januar 2017 hat empirica die Ergebnisse dieser Sonderauswertung für Meckenheim im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt. Sie werden im Folgenden dargestellt.

¹ Das Gutachten kann über die Webseite des Rhein-Sieg-Kreises abgerufen werden.: www.rhein-sieg-kreis.de/imperia/md/content/cms100/wirtschaft2/wirtschaftsfoerderung/themenspecials/regionale_wohnraumbedarfsanalyse_fur_den_rhein-sieg-kreis.pdf

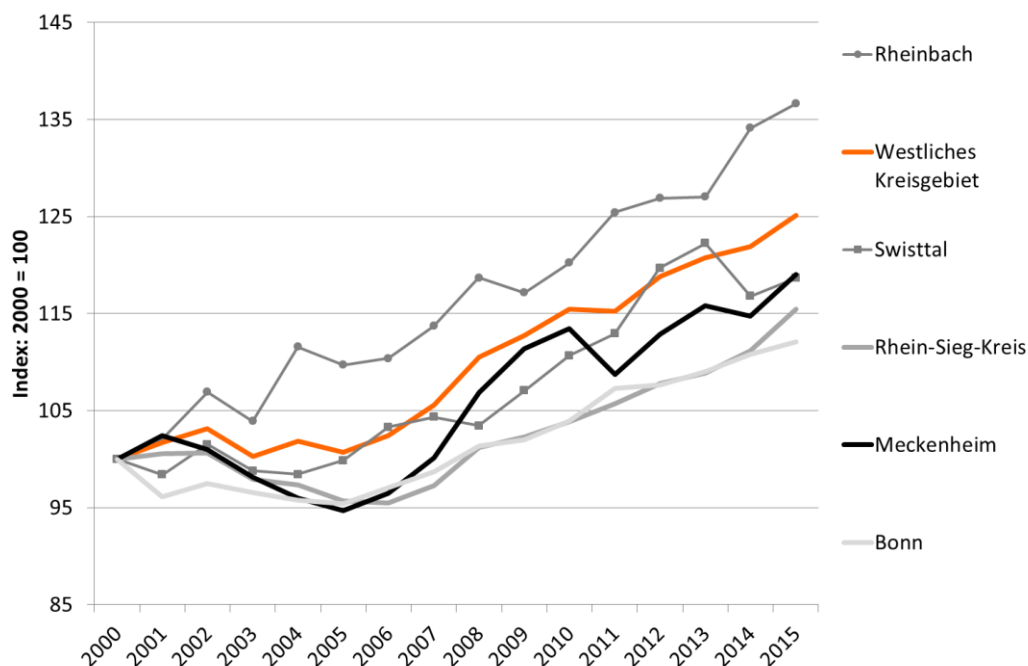
2. Meckenheim

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis (dunkelgrau), das Westliche Kreisgebiet² (orange) und – hier neu – für die Stadt Meckenheim (schwarz) darin.

2.1 Ist-Entwicklung: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Einwohner

Arbeitsplatzentwicklung (Abbildung 1): Der Rhein-Sieg-Kreis ist Umlandkreis von Bonn, aber dennoch kein reiner Wohnstandort. Vielmehr wächst er wirtschaftlich auch aus einer eigenen Dynamik heraus. Räumlich differenziert wächst die Wirtschaft im Westlichen Kreisgebiet überdurchschnittlich. Dieses überdurchschnittliche Arbeitsplatzwachstum findet auch in Meckenheim statt, dies aber erst seit 2007: Seit 2007 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Meckenheim um +19% gestiegen.

Abbildung 1: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort; Meckenheim im Vergleich, 2000-2015



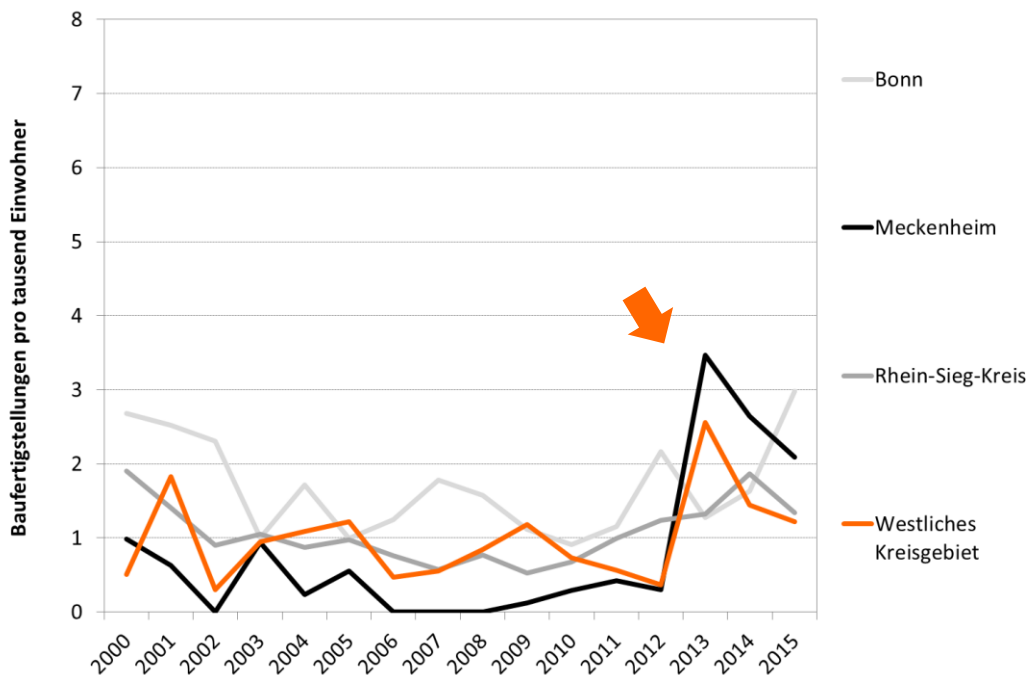
Quelle: BA, eigene Darstellung

empirica

² Zum Westlichen Kreisgebiet zählen neben Meckenheim auch die Kommunen Rheinbach und Swisttal.

Bauintensität seit 2013 wieder hoch (Abbildung 2 und Abbildung 3): Die Bauleistung von Häusern und Wohnungen war bis 2012 in Meckenheim ausgesprochen niedrig. Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) wurden praktisch gar nicht gebaut. Doch seit 2013 wird in Meckenheim überdurchschnittlich viel gebaut: Sowohl der Bau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) als auch in Mehrfamilienhäusern hat deutlich angezogen.

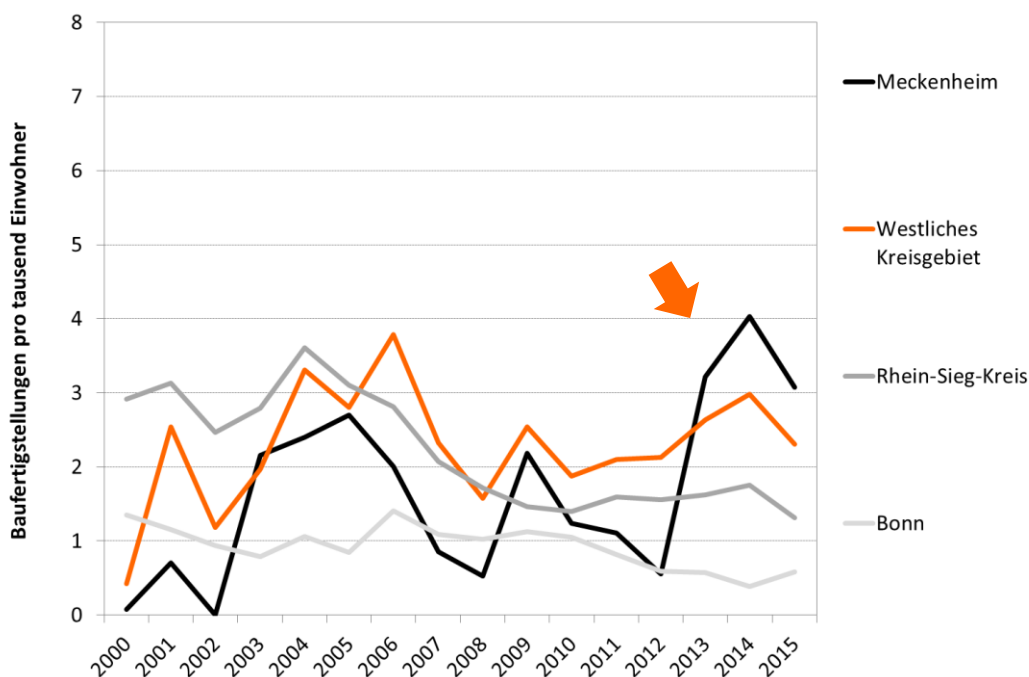
Abbildung 2: Bauintensität von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern - Meckenheim im Vergleich, 2000-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 3: Bauintensität von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern - Meckenheim im Vergleich, 2000-2015

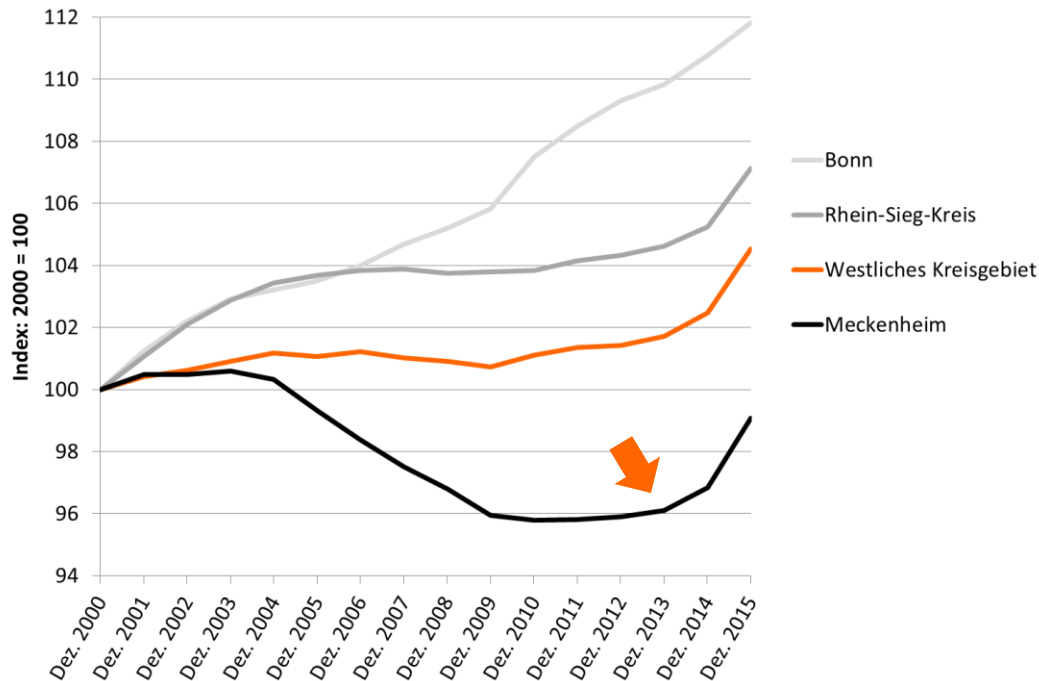


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Einwohnerentwicklung (Abbildung 4): Meckenheim liegt in einer wachsenden Region: Die Einwohnerzahl von Bonn ist seit 2000 ständig gewachsen, der Rhein-Sieg-Kreis in zwei Phasen (bis 2005 und ab 2010) und das Westliche Kreisgebiet seit 2010. Entgegen dieser Entwicklung hat Meckenheim zwischen 2005 und 2010 sogar Einwohner verloren. Erst seit 2013 wächst Meckenheim wieder.

Abbildung 4: Einwohnerentwicklung; Meckenheim im Vergleich (Index: 2000=100)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Zuwanderung nur bei hoher Bautätigkeit möglich (Abbildung 6 und Abbildung 5): Der Natürliche Saldo (Geburten/Sterbefälle) ist in Meckenheim weitgehend ausgeglichen. Die geringe Bauleistung beeinflusst aber das Wanderungsverhalten: Bis 2010 sind trotz des Neubaus von Einfamilienhäusern mehr Personen fortgezogen als zugezogen (Wanderungssaldo negativ). Erst seit der Phase stärkerer Bautätigkeit (seit 2011) gewinnt Meckenheim wieder Einwohner durch Zuwanderung.

Abbildung 5: Wanderungssaldo in drei Phasen; Meckenheim, 2001-2014

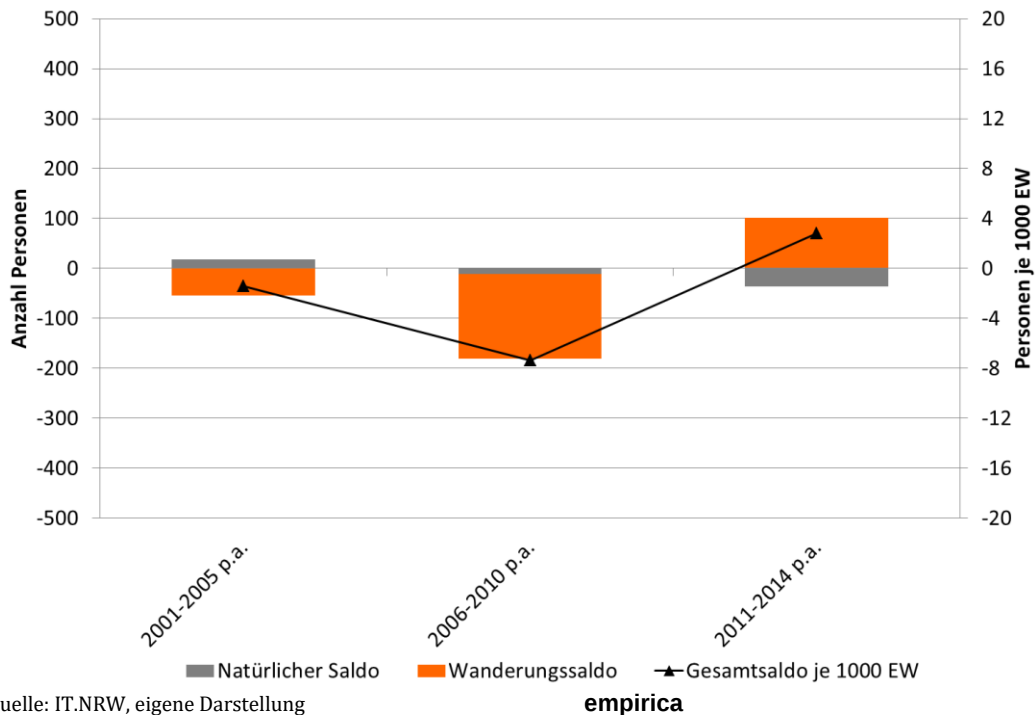
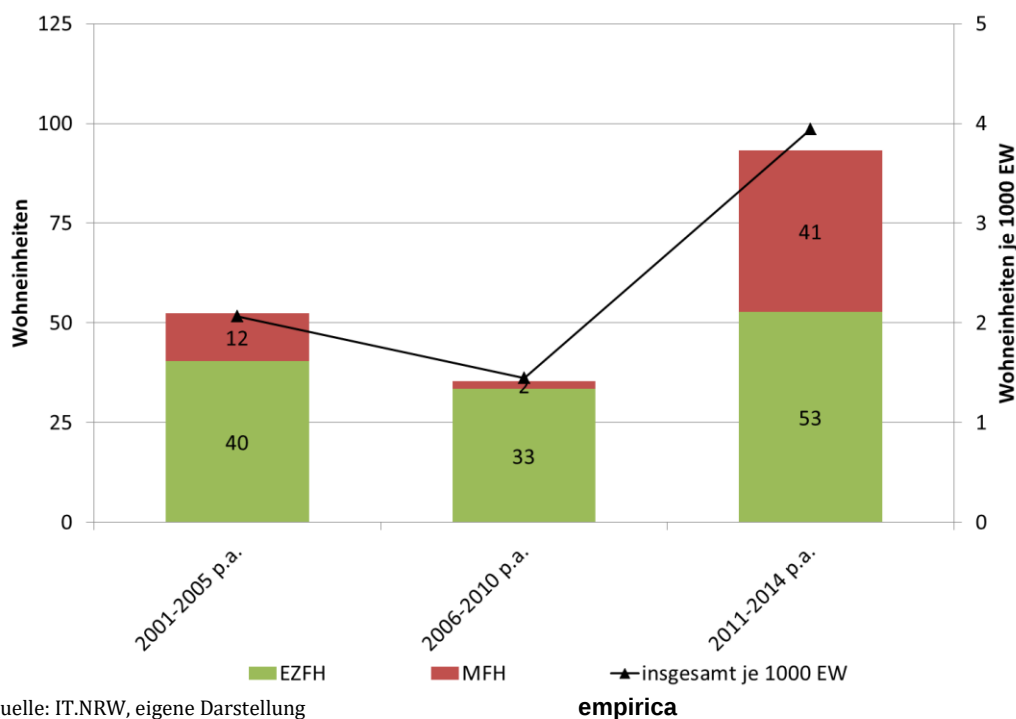


Abbildung 6: Baufertigstellungen in drei Phasen; Meckenheim, 2001-2014

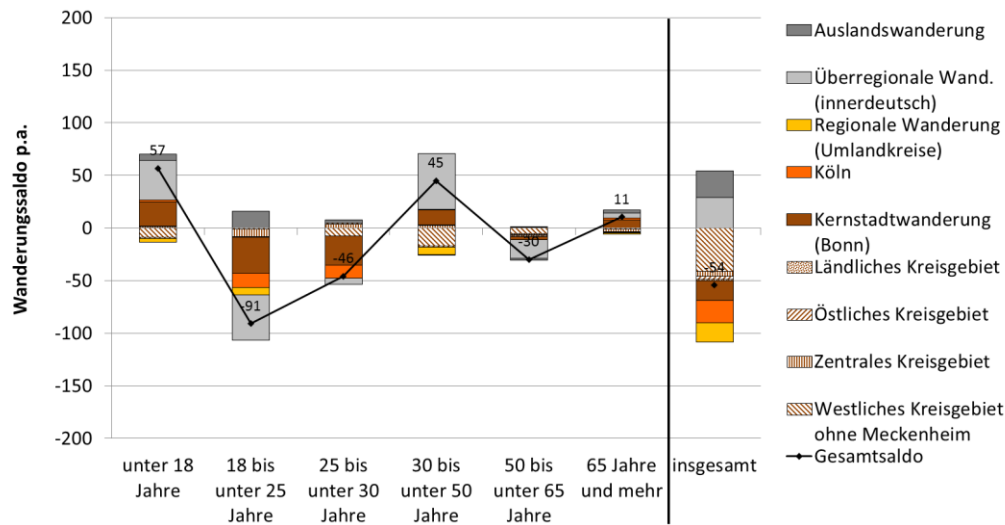


Wanderungsmuster: Familienzuzug nur in Phasen des Einfamilienhausbaus (Abbildung 7): Die Einwohnerverluste sind durch Abwanderung entstanden. Dabei haben sich die Wanderungsmuster in den drei Fünfjahresperioden seit 2000 stark verändert:

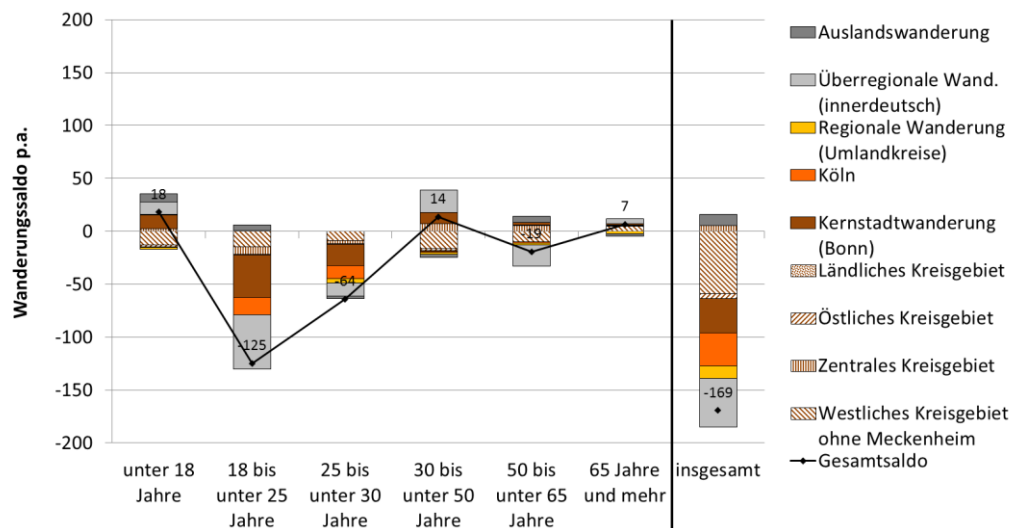
- **1. Phase (2001-2005):** Es zogen zwar viele Personen nach Meckenheim zu, diese stammten aber vor allem aus anderen Regionen Deutschlands und dem Ausland (vgl. rechte Säule). Im Saldo zogen aber mehr Menschen aus Meckenheim fort als zu (negativer Wanderungssaldo), weil viele (vor allem 30- bis 50-jährige mit ihren Kindern) von Meckenheim ins übrige Westliche Kreisgebiet zogen. Sie konnten offenbar ihre Wohnwünsche nicht in Meckenheim verwirklichen.
- **2. Phase (2006-2010):** Es kam zu noch stärkeren Einwohnerverlusten, insbesondere durch Abwanderung in das Westliche Kreisgebiet und selbst in die Städte Bonn und Köln. Der (typische) Fortzug junger Menschen in die Großstadt konnte nicht durch den (sonst typischen) Zuzug junger Familien aus der Großstadt kompensiert werden. Trotz Eigenheimbaus zogen kaum noch zusätzliche Familien nach Meckenheim. Offensichtlich wurden die 35 neuen Wohnungen pro Jahr schon von Meckenheimern selbst nachgefragt.
- **3. Phase (2011-2014):** Seit 2011 gewinnt Meckenheim wieder Einwohner durch Nettozuzug (im Schnitt +100 Personen pro Jahr). Die Zuzüge kommen nicht nur aus dem Ausland, sondern (endlich) auch wieder aus Bonn und dem zentralen Kreisgebiet (vgl. rechte Säule). Zuziehende sind vom allem 30- bis 50-jährige mit ihren Kindern, also die klassische Familienzuwanderung. Gleichzeitig hat sich in dieser Phase die durchschnittliche jährliche Bauleistung in Meckenheim mehr als verdoppelt (94 WE pro Jahr). Es ziehen zwar weiterhin junge Menschen nach Bonn, aber zuziehende Familien gleichen diese Einwohnerverluste inzwischen wieder aus. Meckenheim wächst wieder.

Abbildung 7: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft u. Alter in drei Phasen, Meckenheim, 2001-2014

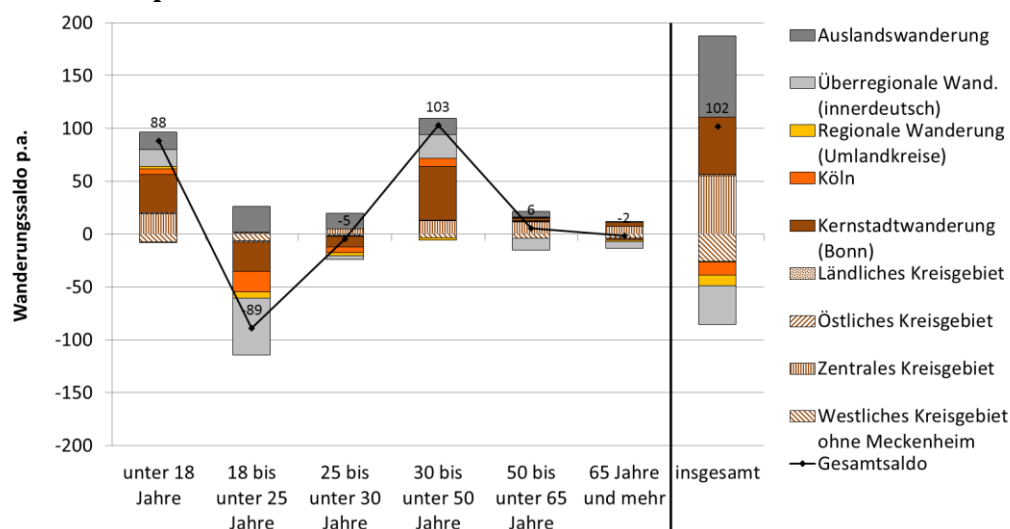
2001 - 2005 p.a.



2006 - 2010 p.a.



2011 - 2014 p.a.



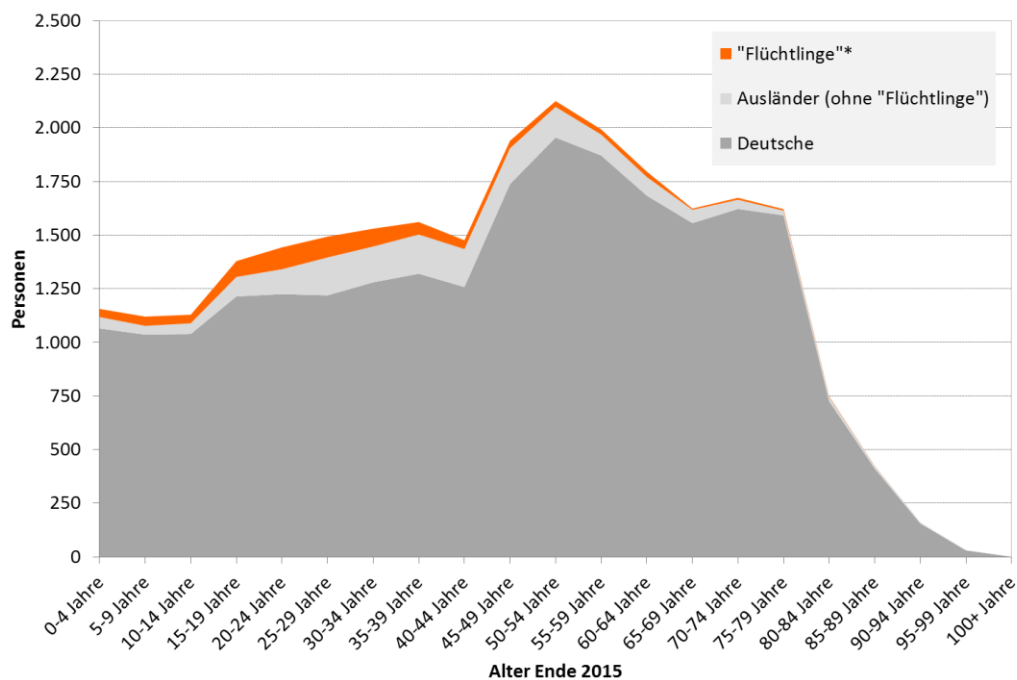
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Zuzugsjahre bestimmen heutige Altersstruktur (Abbildung 8 und Abbildung 9): Umziehende Haushalte sind jung (meist jünger als 40 Jahre). In Zeiten, in denen die stärkste Altersgruppe, die sog. Babyboomer-Generation, über 50 Jahre alt ist, nivellieren Zuzüge die Altersstruktur. Dies gilt auch für Meckenheim (Abbildung 8). Dennoch gibt es in Meckenheim eine Besonderheit: Im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und zum Westlichen Kreisgebiet leben in Meckenheim überdurchschnittlich viele 65- bis 80-Jährige. Hintergrund ist Meckenheims ehemalige Rolle als Wohnstandort für Bundesbedienstete: Zwischen 1970 und 1985 zogen viele Bundesbedienstete nach ihrer Familiengründungsphase, also im Alter von rund 35 Jahren, in ein Einfamilienhaus nach Meckenheim. Sie leben dort noch heute und prägen die Altersstruktur Meckenheims (Abbildung 9).

Neubaujahre bestimmen Alter des Wohnungsbestandes (Abbildung 10): Entsprechend alt ist auch der Wohnungsbestand. Ein Drittel aller Wohnungen in Meckenheim stammt aus den 1980er Jahren. Danach wurde kaum noch gebaut (Abbildung 3 und Abbildung 2), so dass Meckenheim kaum Neubauwohnungen hat: Nur knapp 8% aller Wohnungen wurden nach 2000 erbaut.

Abbildung 8: Altersstruktur nach Nationalitäten; Meckenheim, 31.12.2015

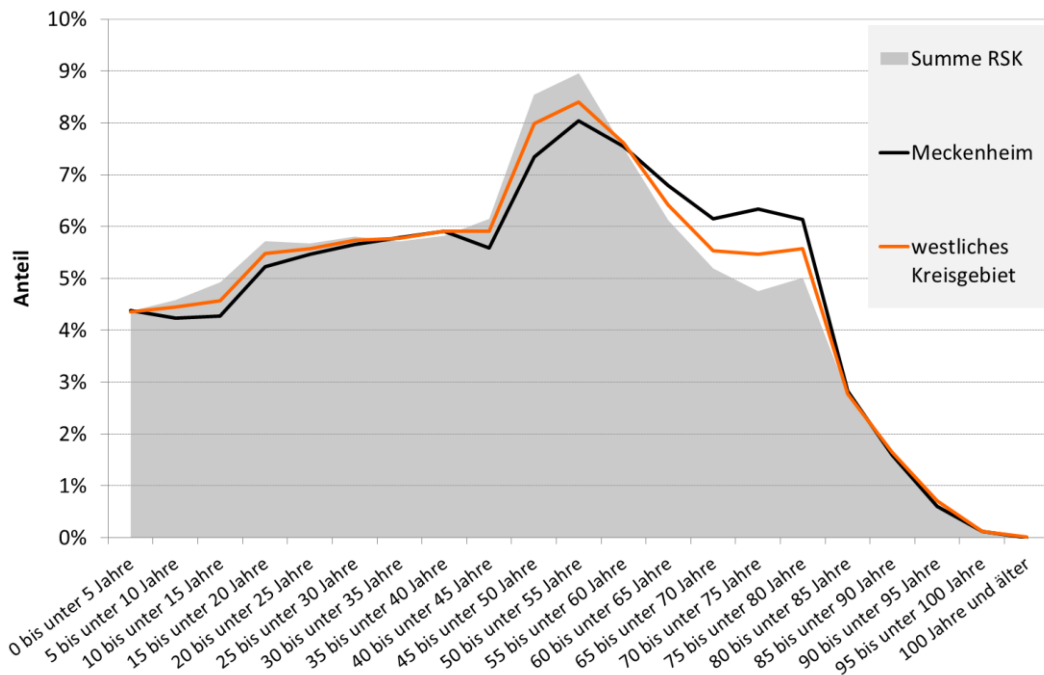


* Unter „Flüchtlinge“ werden hier alle Ausländer zusammengefasst mit folgenden Nationalitäten: aus Syrien, Irak, Iran und Afghanistan (zusammen 1,1 % der Gesamtbevölkerung), Afrika (0,5 %), Balkan-Staaten (0,9 %) sowie Sonstige (ungeklärt, staatenlos und ohne Angabe, zusammen 0,2 %); „Ausländer (ohne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

Quelle: Melderegister (Civitec)

empirica

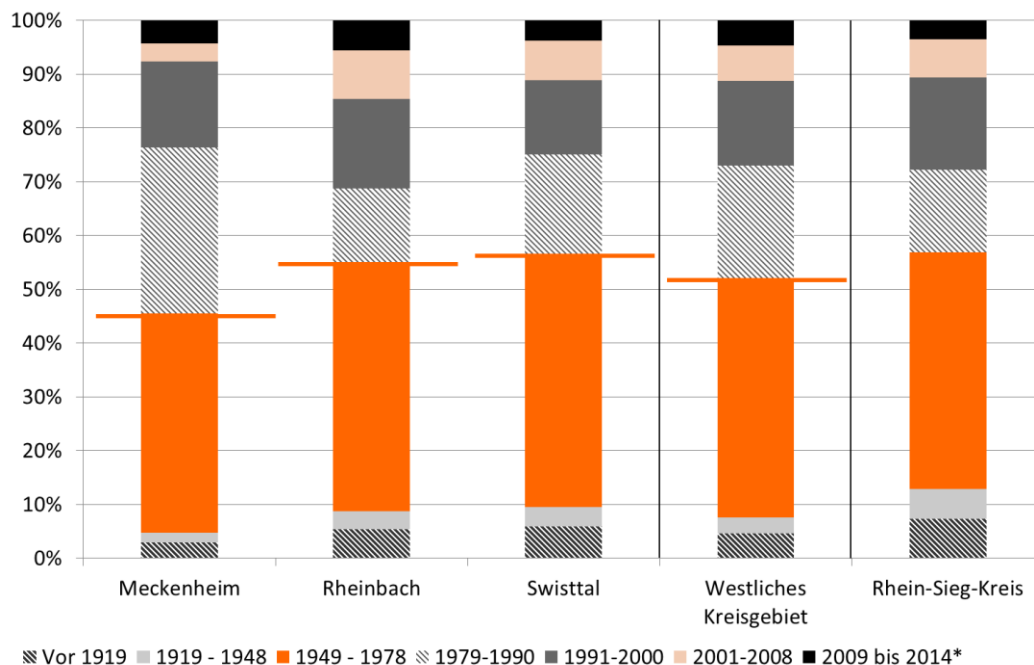
Abbildung 9: Heutige Altersstruktur; Meckenheim im Vergleich, 31.12.2015



Quelle: Melderegister (Civitec)

empirica

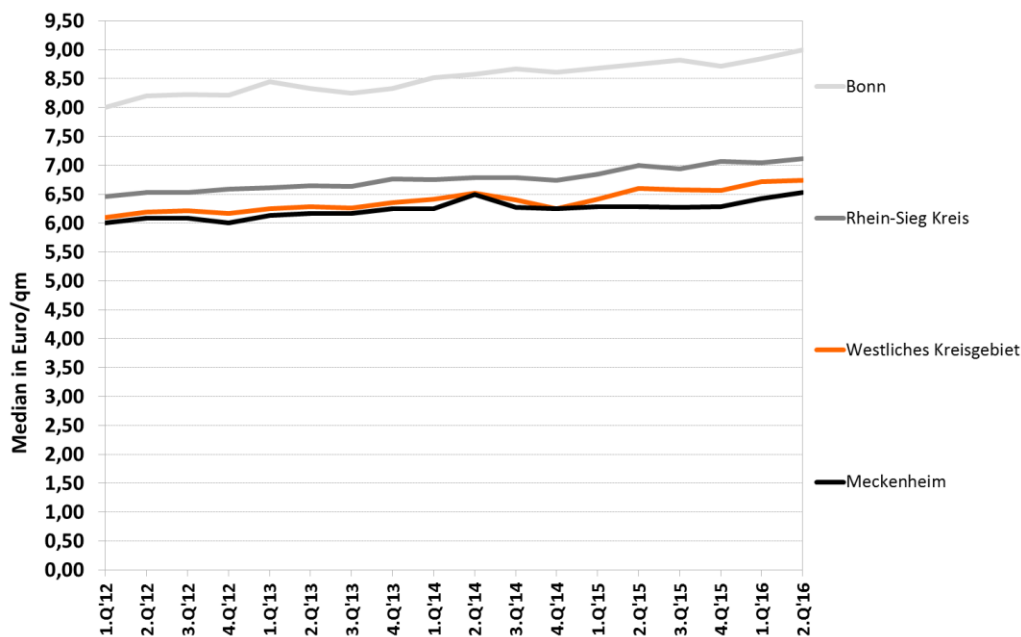
Abbildung 10: Anteil Wohnungen nach Baualtersklassen Meckenheim im Vergleich, 2011/2014*



* 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

Trotz Neubau steigende Preise (Abbildung 11 und Abbildung 12): Die Mietentwicklung in Meckenheim ist unauffällig: Die Mieten stiegen in den letzten Jahren in gleichem Maße wie im Rhein-Sieg-Kreis und im Westlichen Kreisgebiet. Die Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser sind auch in Meckenheim deutlich stärker gestiegen als die Wohnungsmieten. Dies zeigt, dass auch in Meckenheim die Nachfrage nach Einfamilienhäusern nach wie vor schneller wächst als das Angebot.

**Abbildung 11: Mieten für gebrauchte Wohnungen*;
Meckenheim im Vergleich, 2012-2016**

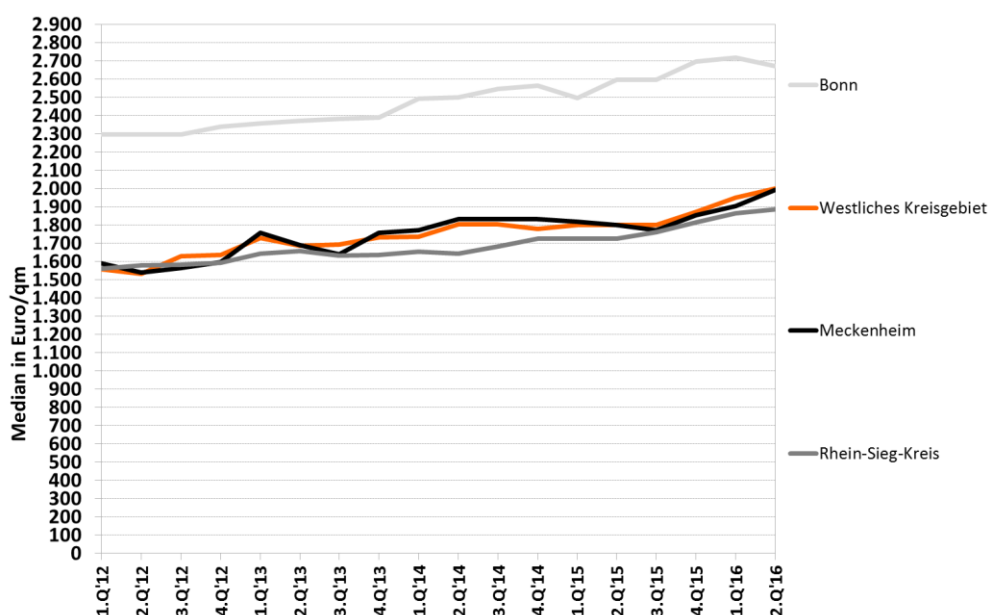


*Mittlere Mieten für öffentlich inserierte, mind. drei Jahre alte Mietwohnungen (Median in Euro/qm je Quartal).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

**Abbildung 12: Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser*;
Meckenheim im Vergleich, 2012-2016**



*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

2.2 Modellrechnung bis 2030: Bauvolumen, Einwohnerentwicklung, Altersstruktur

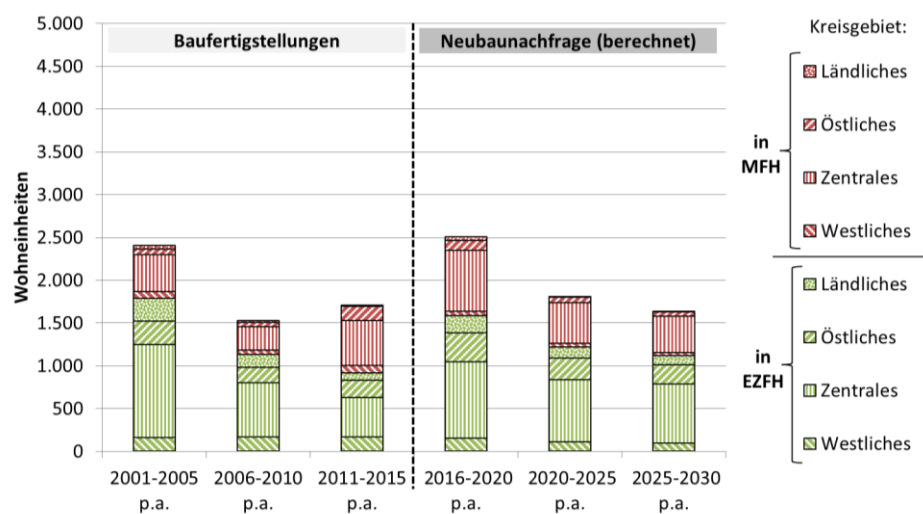
Baufertigstellungen im Rhein-Sieg-Kreis (Abbildung 13, die drei linken Säulen): Im Rhein-Sieg-Kreis wurden in der 1. Phase (2001-2005) rd. 2.500 Wohnungen pro Jahr gebaut, davon die meisten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH), in der 2. Phase (2006-2010) nur noch rd. 1.500 Wohnungen pro Jahr und in der 3. Phase (2011-2015) mit rd. 1.700 WE p.a. wieder etwas mehr, aber inzwischen zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern (MFH). Das Westliche Kreisgebiet hatte daran seinen Anteil (vgl. quergestrichelten Teil der Säule), wobei hier der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern immer den größten Teil ausmachte.

Neubaubedarf im Rhein-Sieg-Kreis (Abbildung 13, die drei rechten Säulen): Im Trendszenario wird erwartet, dass sich die bisherigen Wanderungsmuster fortsetzen und dass sich zusätzlich der Überschwappeneffekt aus Bonn und Köln verstärkt. Dadurch wächst die Einwohnerzahl dauerhaft weiter (Abbildung 20). Im Ergebnis ist die Neubaunachfrage vorübergehend erhöht (2016-2020) und bleibt danach auf dem Niveau der letzten Jahre. Hintergrund ist, dass ab dann zunehmend Wohnungen von älteren Haushalten auf den Markt kommen.³ Im Maximalszenario ist der Neubaubedarf bis 2030 jährlich höher als die bisherige Bauleistung. Im Minimalszenario muss aus demografischen Gründen nach 2020 praktisch gar nicht mehr gebaut werden, weil die Wohnungsnachfrage mit den freiwerdenden Wohnungen gedeckt werden kann.

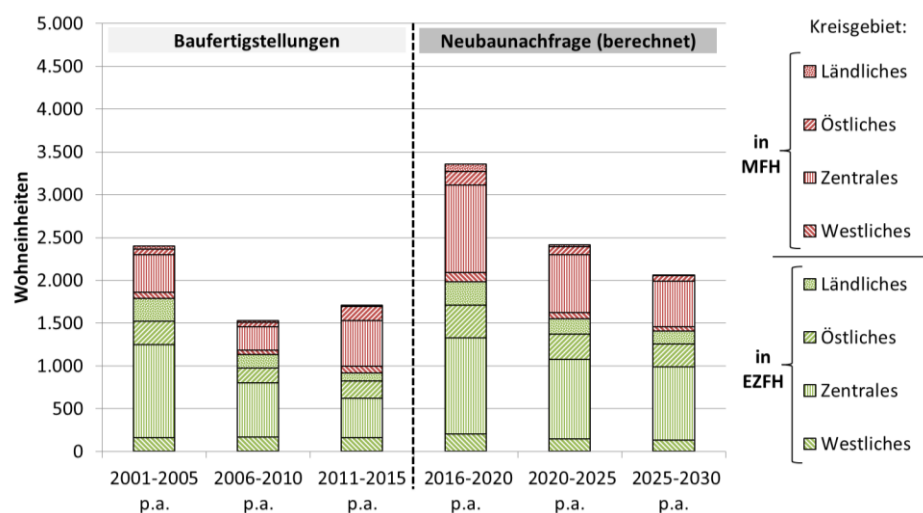
Neubaubedarf in Meckenheim: Ein Teil dieses Neubaubedarfs liegt im Westlichen Kreisgebiet (schraffierte Flächen). Damit ist auch die Wohnungsnachfrage in Meckenheim abhängig von der Entwicklung der Gesamtregion. Welches Szenario eintritt, kann Meckenheim nicht beeinflussen. Es kann sich aber auf mögliche Entwicklungen vorbereiten und entscheiden, welcher Teil der zukünftigen Neubaunachfrage im Meckener Stadtgebiet bedient werden soll.

³ Die Bedarfsrechnung geht davon aus, dass diese wieder bezogen werden und nur der darüber hinausgehende Wohnungsbedarf durch Neubau gedeckt werden muss. Falls freiwerdende Häuser und Wohnungen allerdings nicht wieder bezogen werden, fällt der Neubaubedarf höher aus als hier dargestellt (bei gleichzeitig wachsenden Leerständen im Wohnungsbestand).

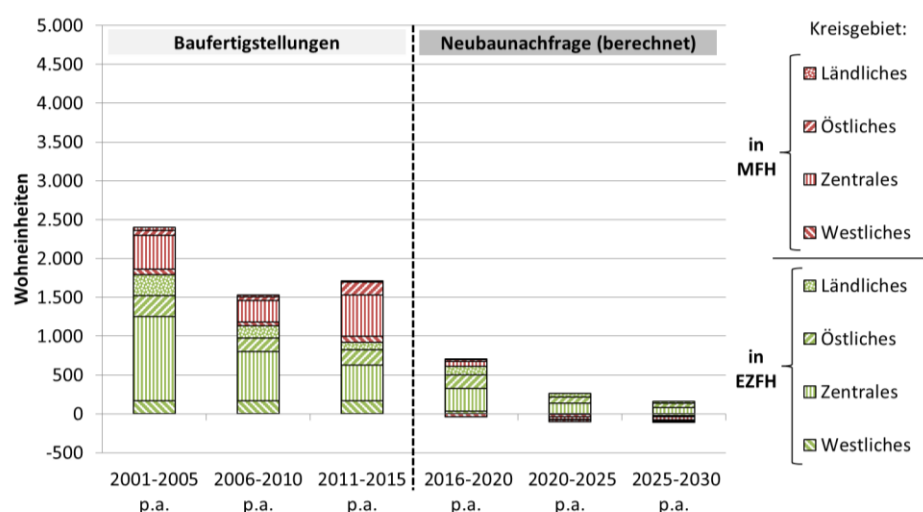
Abbildung 13: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*, „Trend („Mehr Überschvapp“)



Oberes Ende der Bandbreite



Unteres Ende der Bandbreite



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

empirica

Modellannahme (Abbildung 14 und Abbildung 15): Das Modell unterstellt, dass der Neubaubedarf im Westlichen Kreisgebiet gedeckt wird und der Anteil Meckenheim daran so hoch bleibt wie in den Jahren 2014/2015. Der Anteil Meckenheims an der Bauleistung des Westlichen Kreisgebiets betrug 47% bzw. 62% an Wohnungen in EZFH bzw. MFH (Abbildung 14).

Unterstellte Bauleistung: Dies entspricht im Trendszenario einer unterstellten Bauleistung Meckenheims bis 2020 von gut 100 WE und ab 2021 von etwa 70 WE pro Jahr (Abbildung 15). Im Minimalszenario muss hingegen im Rhein-Sieg-Kreis aus demografischen Gründen kaum noch gebaut werden, also auch nicht in Meckenheim. Im Trendszenario werden für dieses Bauvolumen in Meckenheim jährlich 2-3 ha Bauland (inkl. Innenentwicklung) benötigt; in der gesamten Bandbreite je nach Szenario 0 bis 4,7 ha jährlich (Abbildung 18).

Ergebnis (Abbildung 16): Die zukünftige Einwohnerentwicklung Meckenheims hängt von seiner Bauleistung ab: Bei hoher Bauleistung wie hier im Trendszenario unterstellt wächst die Einwohnerzahl Meckenheims weiter. Wenn hingegen wie im Minimalszenario unterstellt kein Neubau mehr stattfindet, schrumpft Meckenheim ab 2020 wieder.

Zukünftige Altersstruktur: Abbildung 17 zeigt die zukünftige Altersstruktur nur aufgrund der natürlichen Entwicklung, wenn also keine Wanderungen stattfinden würden.

- **Sicher ist**, dass die Bevölkerung Meckenheims weiter altert: Im Jahr 2030 wird es hier mehr 60- bis 80-Jährige und mehr über 80-Jährige geben.
- **Sicher ist auch**, dass junge Menschen mit etwa 20 bis 25 Jahren von zu Hause ausziehen und dann häufig in eine Großstadt ziehen, von Meckenheim u.a. nach Bonn. Daher wird die Zahl der 20- bis 30-Jährigen im Jahr 2030 niedriger liegen als hier dargestellt.
- **Sicher ist auch**, dass sich die Wohnungsnachfrage junger Familien auch auf das Westliche Kreisgebiet richtet. Sie werden sich dort nieder lassen, wo sie ein entsprechendes Wohnungsangebot finden.
- **Nicht sicher ist**, wie viele Familien zukünftig in Meckenheim eine Wohnung finden können.

Fazit: Ob die Wohnungsnachfrage von jungen Familien befriedigt wird, und wenn ja, zu welchem Anteil in Meckenheim, kann die Stadt Meckenheim über ein entsprechendes Bauflächenangebot beeinflussen. Wie die Wanderungsmuster der Vergangenheit zeigen, führt ein starker Wohnungsneubau zum Zuzug von 30- bis 50-Jährigen und ihren Kindern. Wenn es dazu kommt, wird die Zunahme der Senioren in Meckenheim durch den Zuzug junger Familien kompensiert werden können.

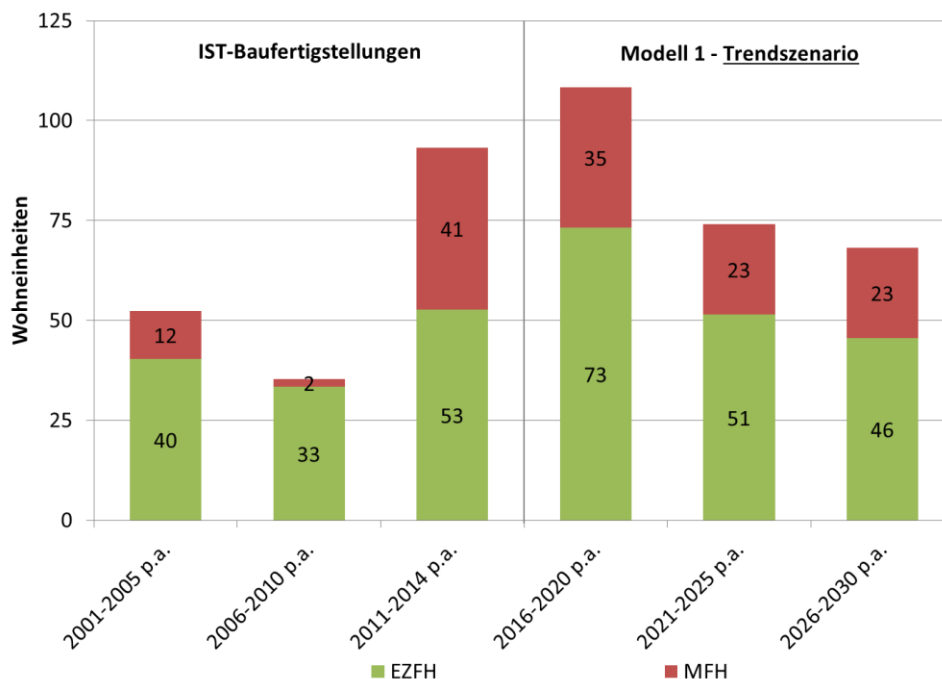
Abbildung 14: Modellrechnung (Annahme): Anteil an Baufertigstellungen in Meckenheim konstant wie 2014/2015

	EZFH-Baufertig- stellungen p.a.	Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)								
		2016-2020			2021-2025			2026-2030		
		2014-2015	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend
Westliches Kreisgebiet	183	36	156	208	0	109	153	0	97	136
Meckenheim	86	17	73	98	0	51	72	0	46	64
Meckenheim (Anteil)	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%

	MFH-Baufertig- stellungen p.a.	Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)								
		2016-2020			2021-2025			2026-2030		
		2014-2015	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend
Westliches Kreisgebiet	92	0	57	109	0	37	67	0	36	49
Meckenheim	57	0	35	68	0	23	41	0	23	31
Meckenheim (Anteil)	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen und Darstellung

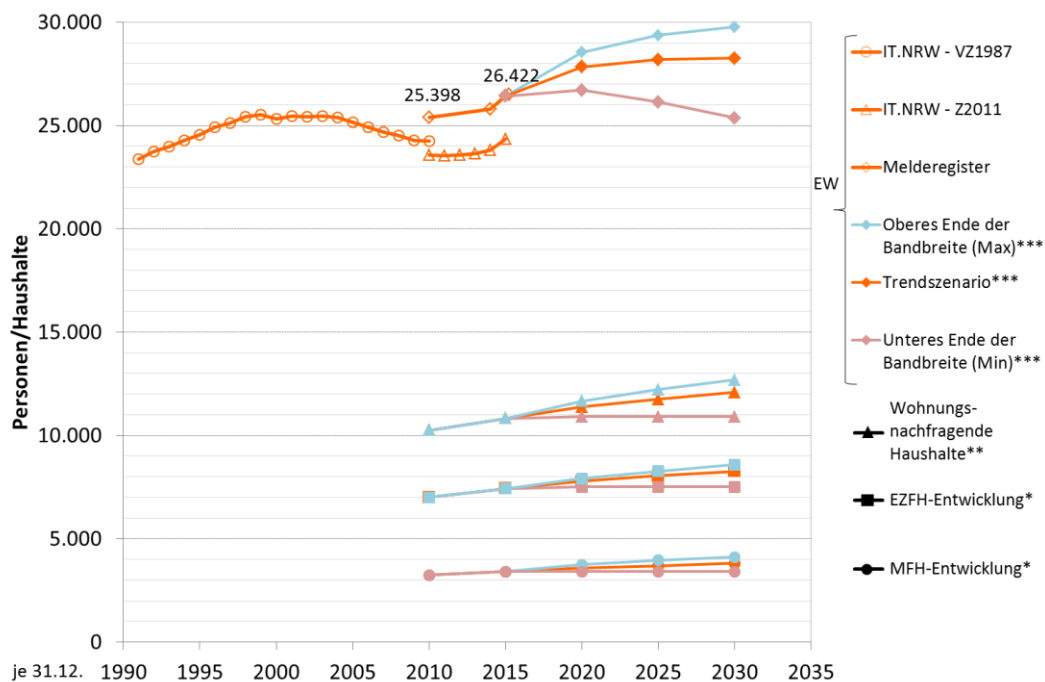
empirica

Abbildung 15: Modellrechnung: unterstellte Bauleistung in Meckenheim bis 2030

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Abbildung 16: Modellrechnung (Ergebnis): Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage in Meckenheim bis 2030



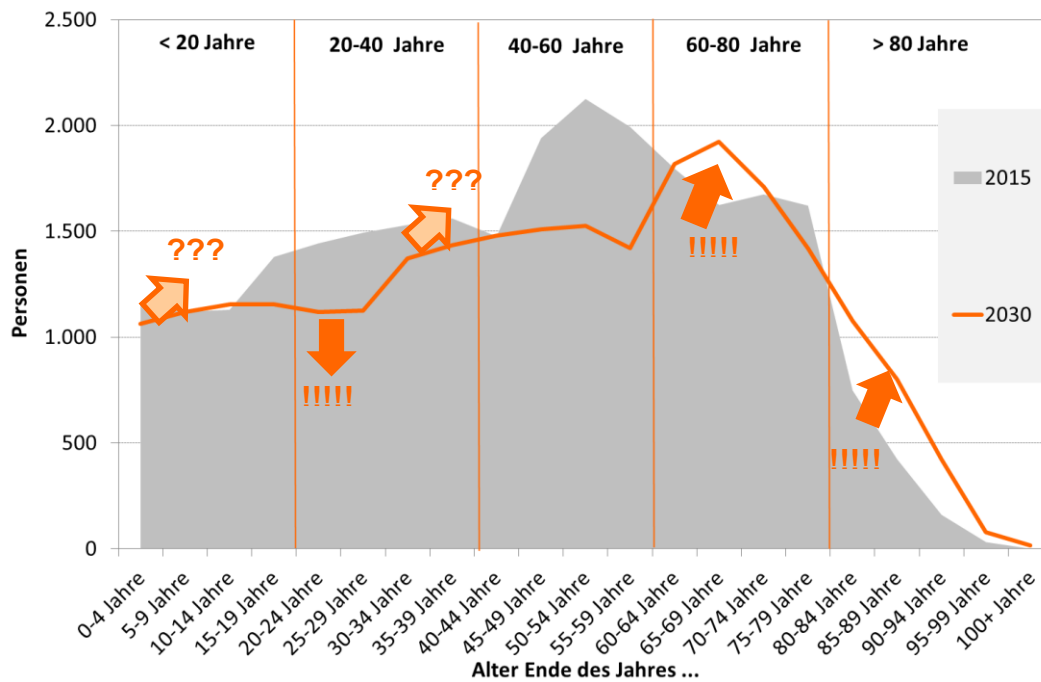
* Wenn Anteil Meckenheims an Baufertigstellungen des Westlichen Kreisgebiets konstant wie 2014/2015 (WE in EZFH: 47%, WE in MFH: 62%);

** Wenn Leerstand unverändert. *** Wenn Haushaltsgröße konstant abzüglich Sterbeüberschuss.

Quelle: IT.NRW, Civitec, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Abbildung 17: Zukünftige Altersstruktur ohne Wanderungen Meckenheim; 2015 und 2030:



Quelle: IT.NRW, Civitec, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Abbildung 18: Ergebnisse im Überblick: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage in Meckenheim bis 2030

Jahr	Unteres Ende der Bandbreite	Trendszenario (Mehr Überschwapp)	Oberes Ende der Bandbreite
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitz)			
2010	25.398		
2015	26.422		
2020	26.429	27.507	28.059
2025	25.639	27.625	28.550
2030	24.657	27.496	28.665
EZFH-Entwicklung* (Wohneinheiten)			
2010	7.005		
2015	7.417		
2020	7.479	7.682	7.770
2025	7.467	7.868	8.030
2030	7.434	8.033	8.260
MFH-Entwicklung* (Wohneinheiten)			
2010	3.240		
2015	3.410		
2020	3.322	3.554	3.689
2025	3.247	3.647	3.859
2030	3.194	3.740	3.984
Jährlicher Neubauvolumen von EZFH (Wohneinheiten)*			
2001-2005	40		
2006-2010	33		
2011-2015	57		
2016-2020	17	73	98
2021-2025	-3	51	72
2026-2030	-9	46	64
Jährlicher Neubauvolumen von MFH (Wohneinheiten)*			
2001-2005	12		
2006-2010	2		
2011-2015	43		
2016-2020	-21	35	68
2021-2025	-18	23	41
2026-2030	-13	23	31
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)			
2016-2020	0,7	3,3	4,7
2021-2025	0,0	2,3	3,3
2026-2030	0,0	2,1	2,9

* Annahme: Neubaubedarf im Westlichen Kreisgebiet wird gedeckt, Anteil Meckenheims daran wie 2014/2015 (WE in EZFH: 47%, WE in MFH: 62%);

**Annahme zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (EZFH), 90 WE/ha (MFH)

NRW, Civitec, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

3. Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Auszug)⁴

Die Studie „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis“ 2016 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.

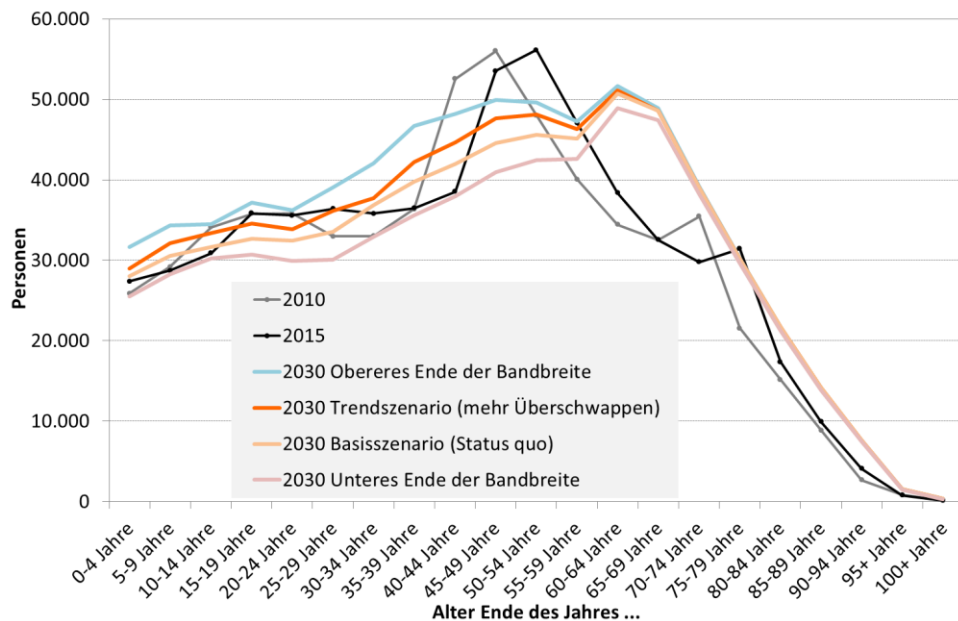
Die Logik der Zusammenhänge gilt aber für alle Szenarien:

- 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 19).
- Das Ausmaß der zukünftigen Wanderungen ist unsicher. Die Modellrechnungen zeigen eine mögliche Bandbreite (Abbildung 20). 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 13). 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 19). 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.

⁴ Vgl. KURZFASSUNG: *empirica*, Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis, Bonn, November 2016; download unter: www.rhein-sieg-kreis.de/cms100/wirtschaft/veroeffentlichungen/

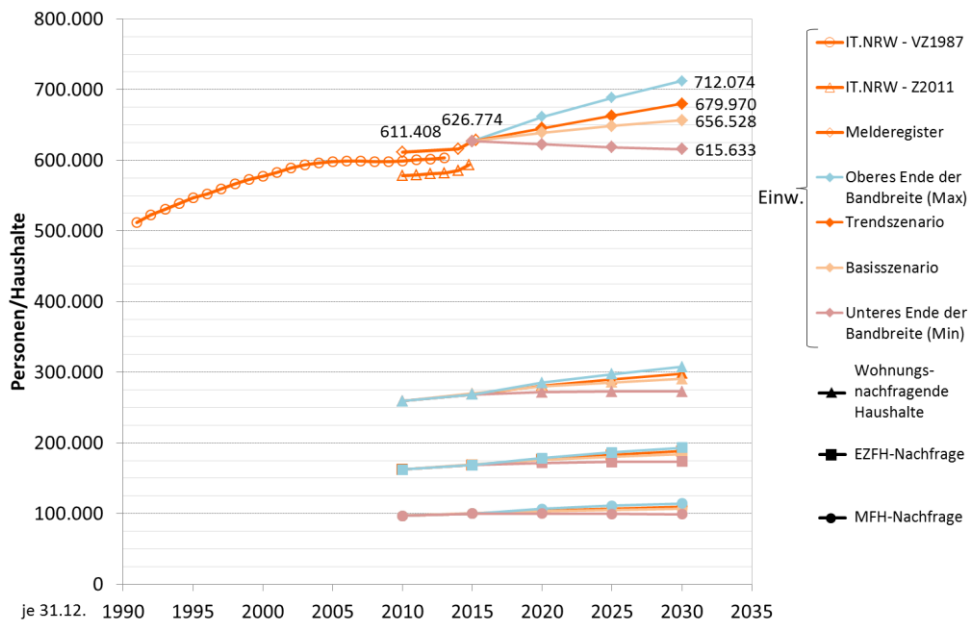
- Letztlich reduziert *jede* Art von Neubau den Druck auf den Wohnungsmarkt. Dies ist die Voraussetzung, dass junge Menschen in den Rhein-Sieg-Kreis ziehen bzw. hier bleiben können. Sozialwohnungen können gegen Verdrängungseffekte an teuren Standorten helfen.
- In welchem Umfang Kommunen – einzeln oder 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“.⁵

⁵ Vgl. MBWSV NRW, „Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln“; download unter: www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf.

Abbildung 19: Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis 2030 (alle Szenarien)*


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

empirica

Abbildung 20: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Rhein-Sieg-Kreis (alle Szenarien*)


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

empirica