

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

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

Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis 2016

Neubaunachfrage in den Teilräumen bis 2030

Petra Heising

Siegburg, 10. November 2016

Inhalt

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

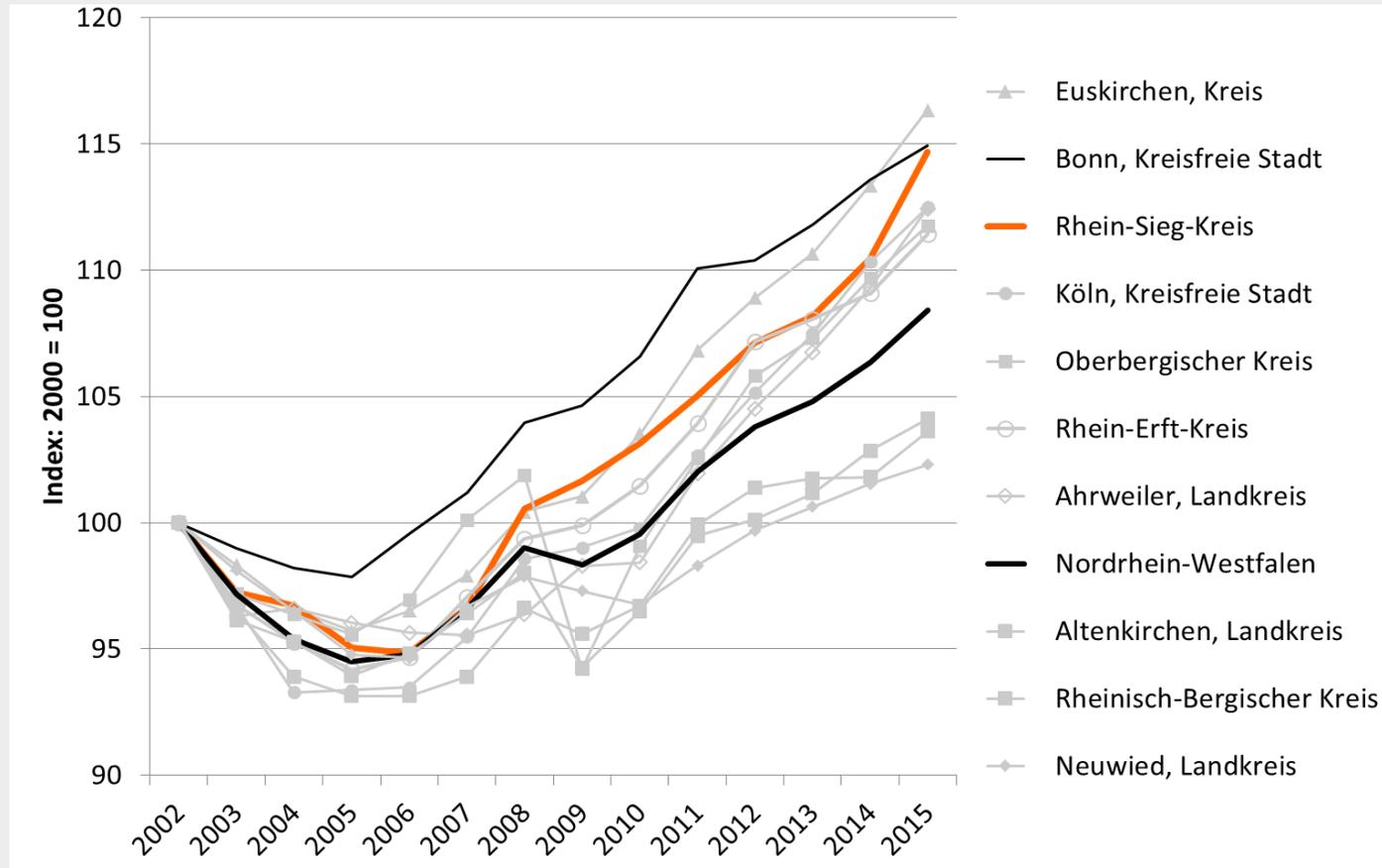
- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
 - Einwohner, Wohnungsmarkt

- III Neubaunachfrage bis 2030
 - Annahmen, Ergebnisse

- IV Empfehlungen

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

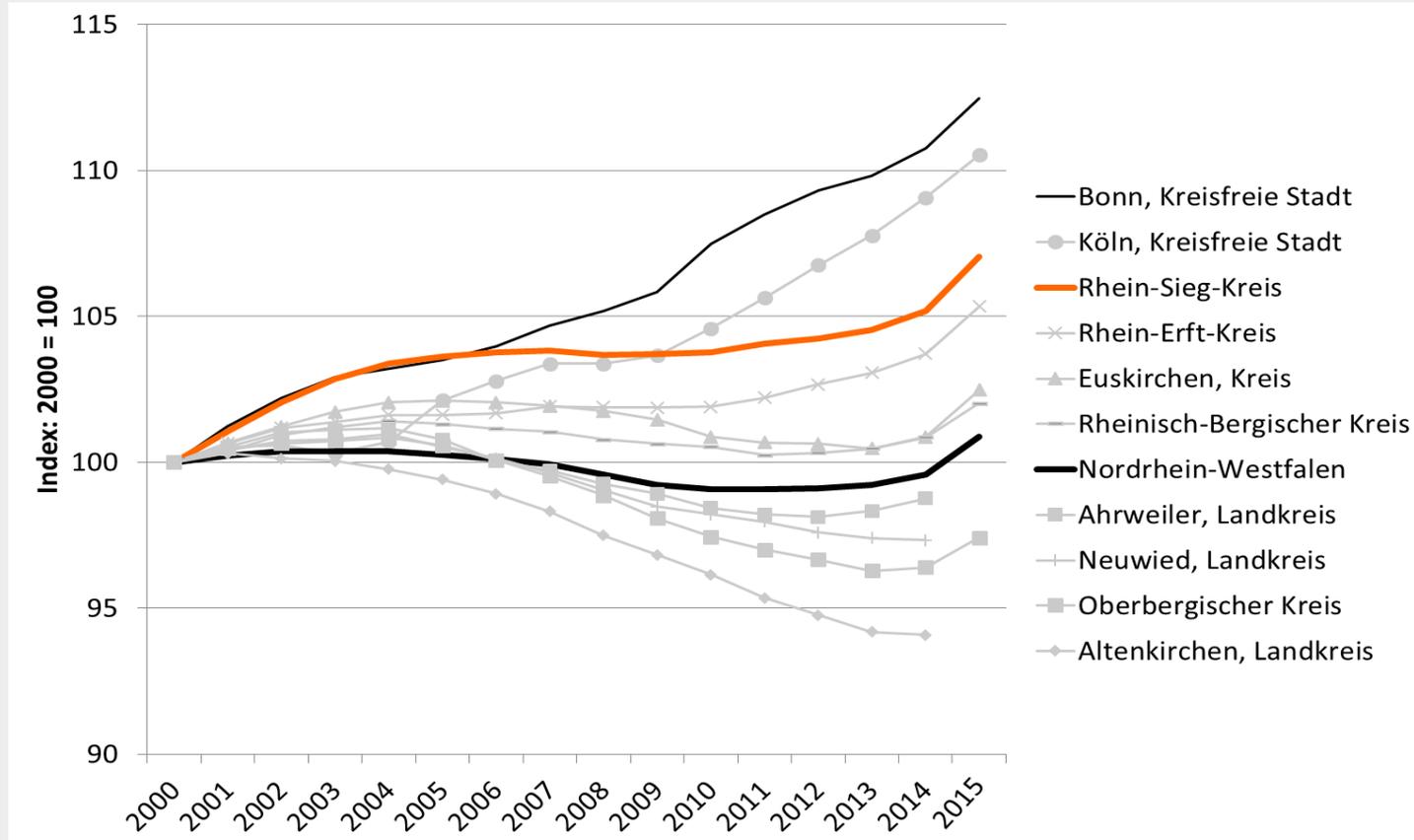
Arbeitsplatzentwicklung* – RSK und Nachbarkreise 2002 bis 2015



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

Einwohnerentwicklung – RSK und Nachbarkreise

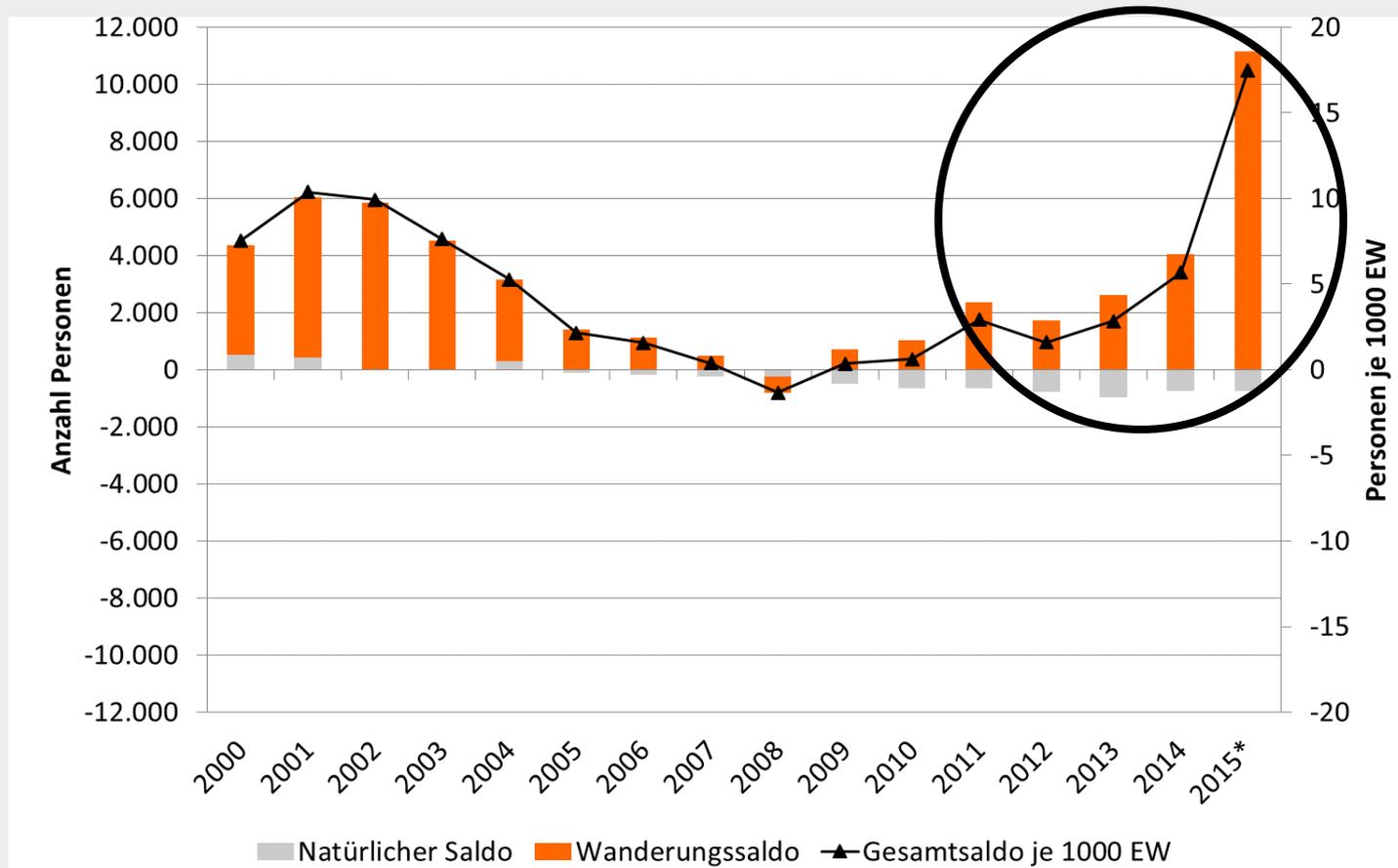
2000 bis 2015



**→ seit 2000: dynamischster Landkreis,
wachsende Bedeutung als Pendlerstandort**

Wanderungssaldo im Rhein-Sieg-Kreis

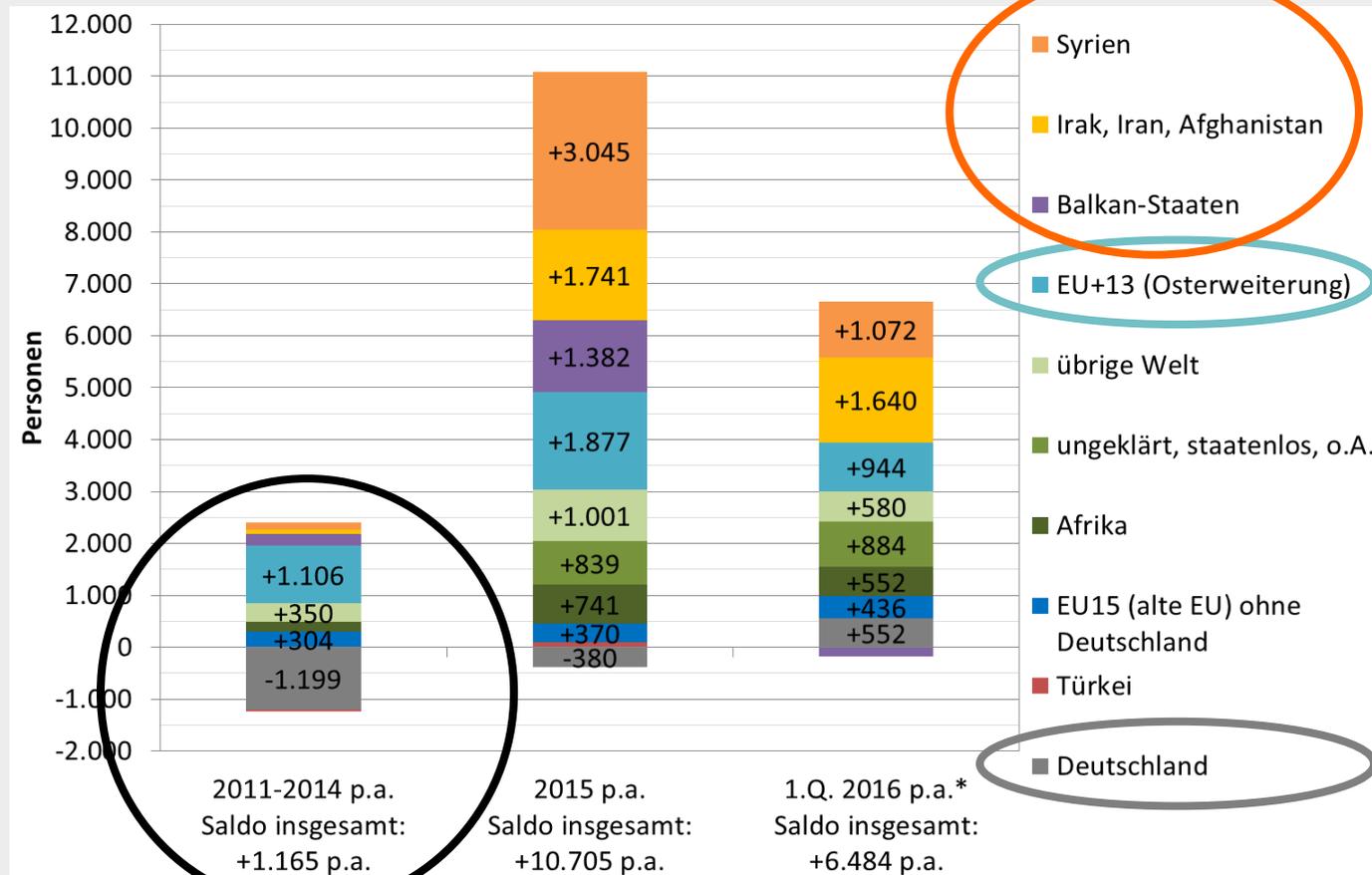
2000 bis 2015



→ Wachstum durch Zuwanderung

Einwohnerveränderungen nach Nationalitäten

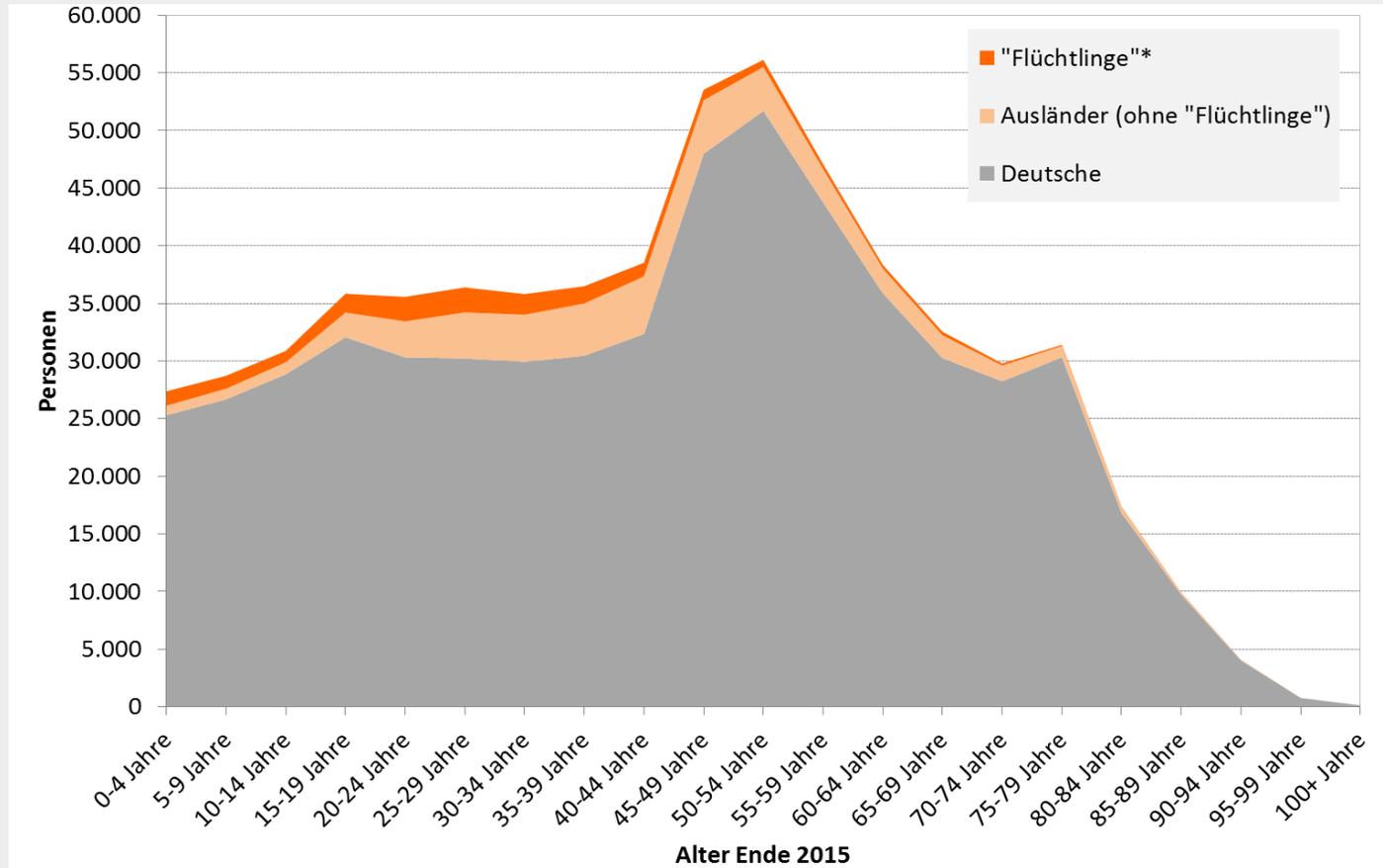
Rhein-Sieg-Kreis, seit 2011, Jahresdurchschnitt



→ Stärkste Zuwanderung aus Osteuropa und den Flüchtlingsländern

Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis

31.12.2015

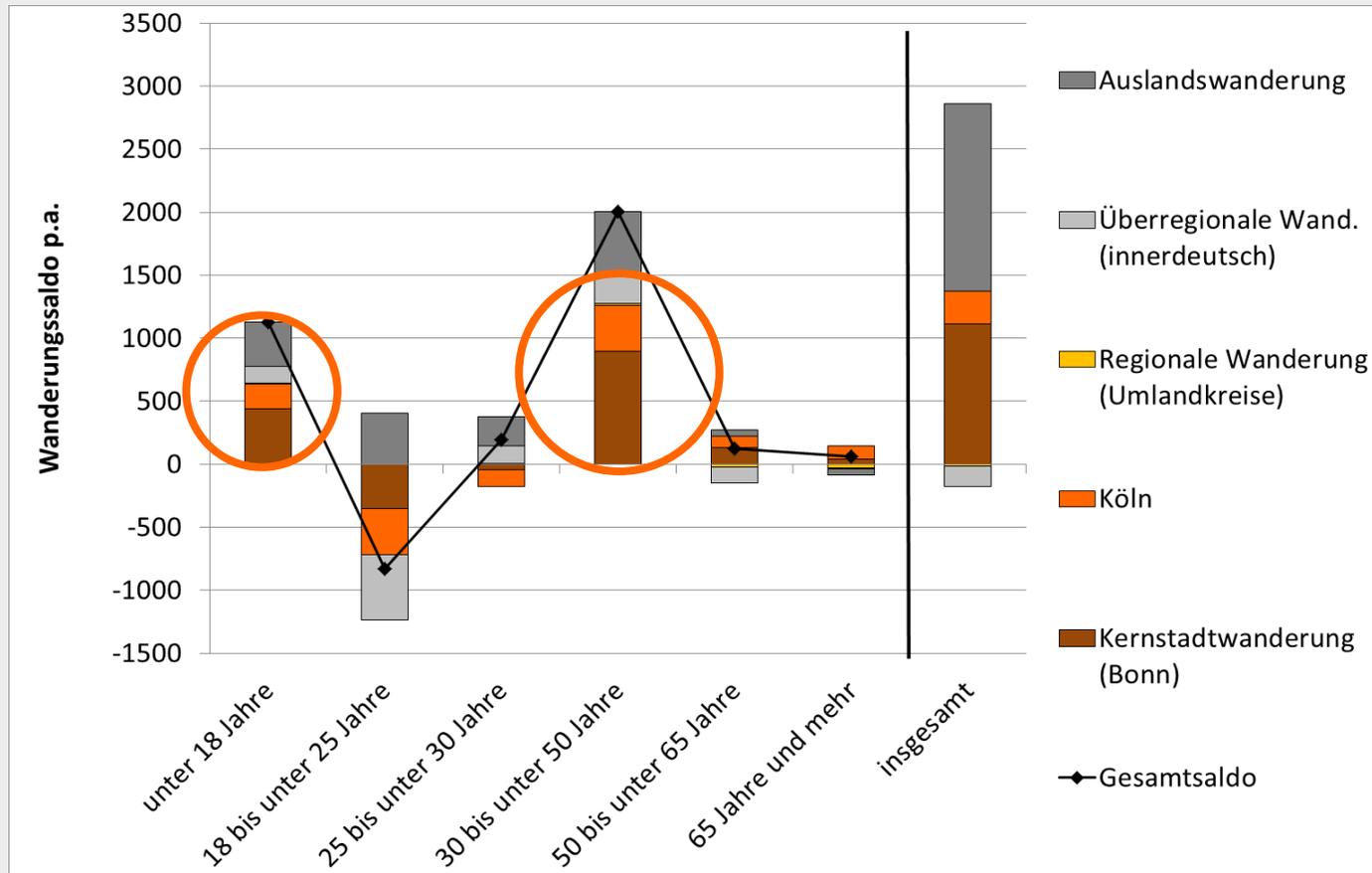


→ Der Zuzug gleicht die Altersstruktur aus

Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung, Abb.19 im Bericht; *Nationalitäten aus Syrien, Irak, Iran,⁸ Afghanistan, Afrika, Balkanstaaten und ungeklärte. - Sonstige Ausländer vor allem aus EU und Türkei.

Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter

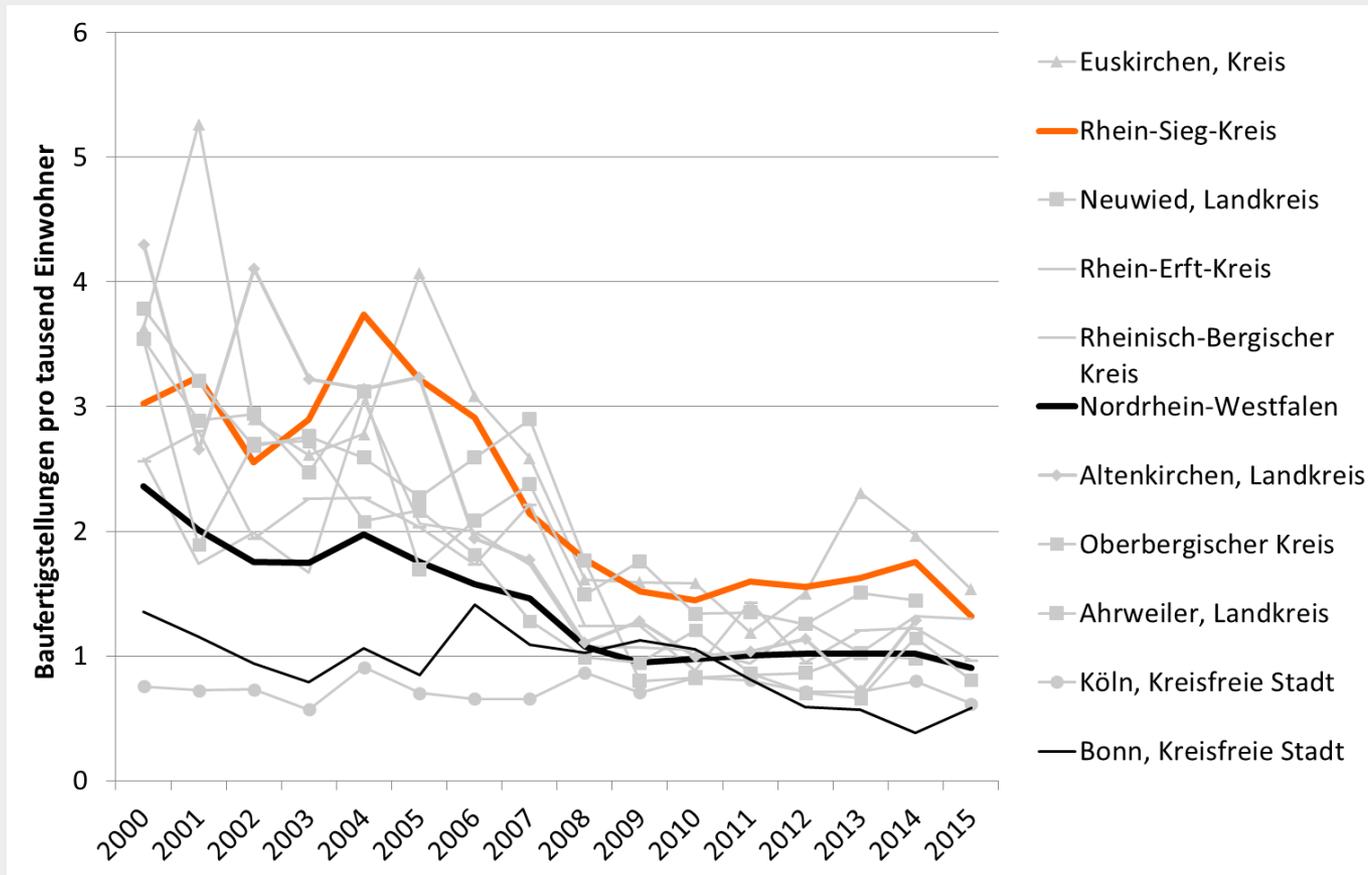
Rhein-Sieg-Kreis, 2011 bis 2014, Jahresdurchschnitt



→ Zuwanderung durch Familien aus Bonn und Köln

Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern*

Rhein-Sieg-Kreis und Nachbarkreisen, 2000 bis 2015



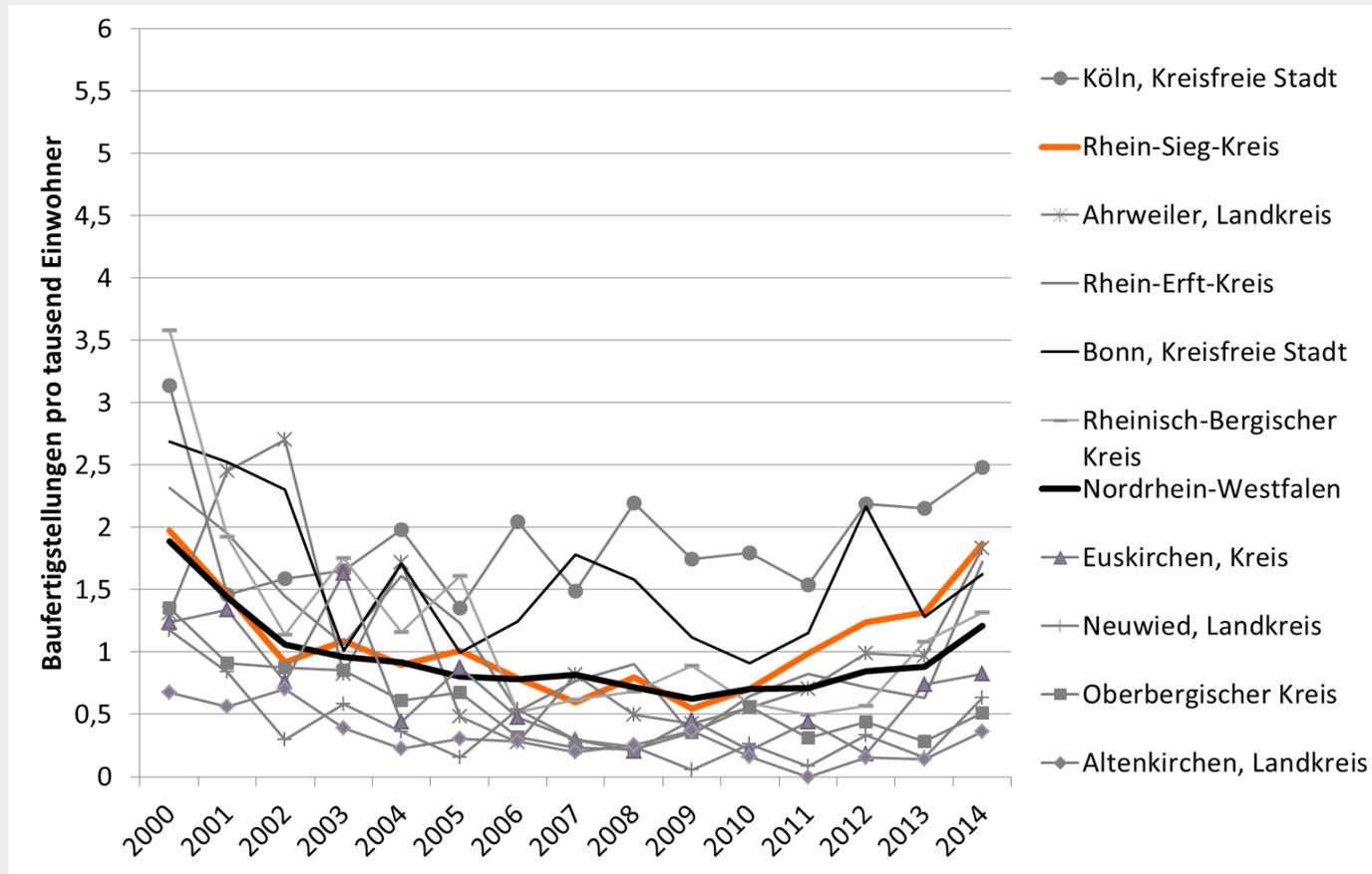
→ Neubau von Einfamilienhäusern seit 2004 überall rückläufig

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

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

Bauintensität von Geschosswohnungen*

Rhein-Sieg-Kreis und Nachbarkreisen, 2000 bis 2015



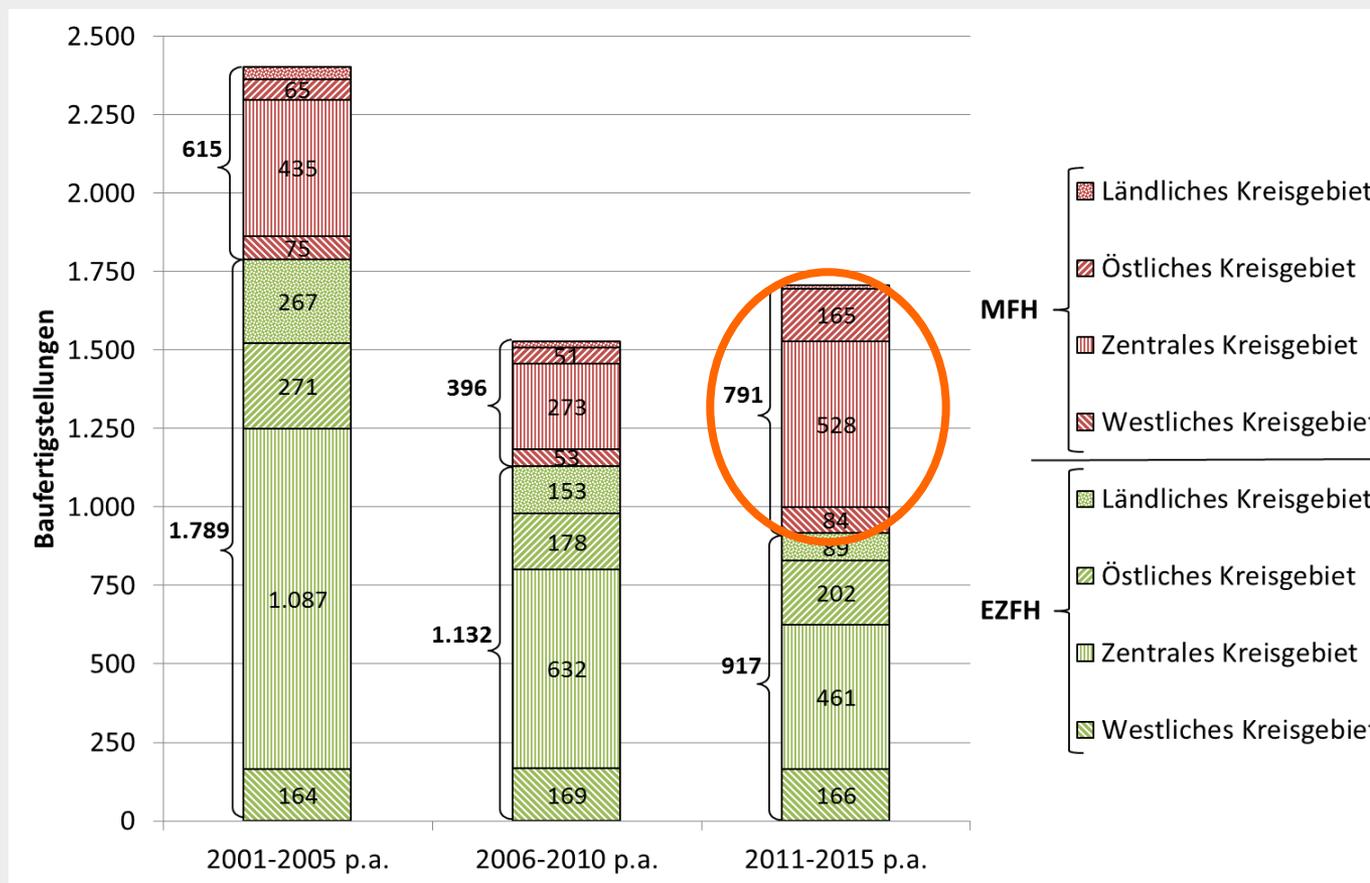
→ Seit 2009 wieder verstärkter Geschosswohnungsbau im RSK, K und BN

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

* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner.

Baufertigstellungen im Rhein-Sieg-Kreis seit 2001

Wohnungen in **Einfamilienhäuser** und **Geschosswohnungen***



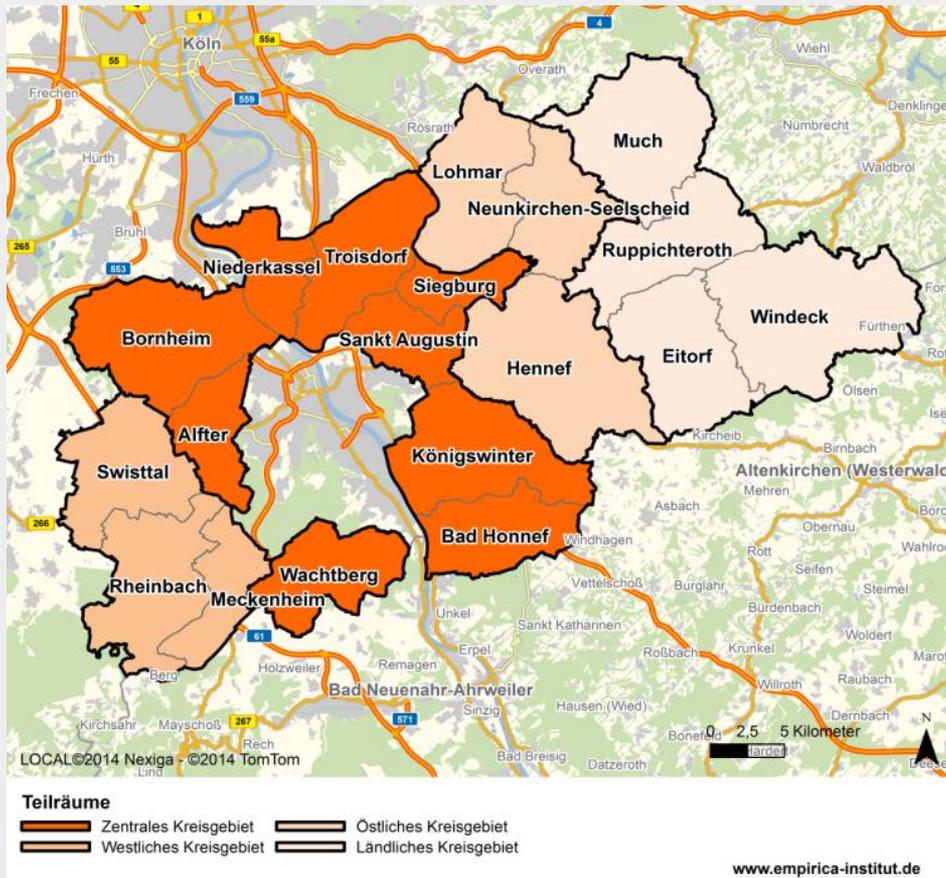
→ **Geschosswohnungsbau kompensiert nachlassenden Einfamilienhausbau**

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

- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
 - Einwohner, Wohnungsmarkt

Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis

Kaufpreis- und Mietgefälle von Bonn aus nach Ost und West

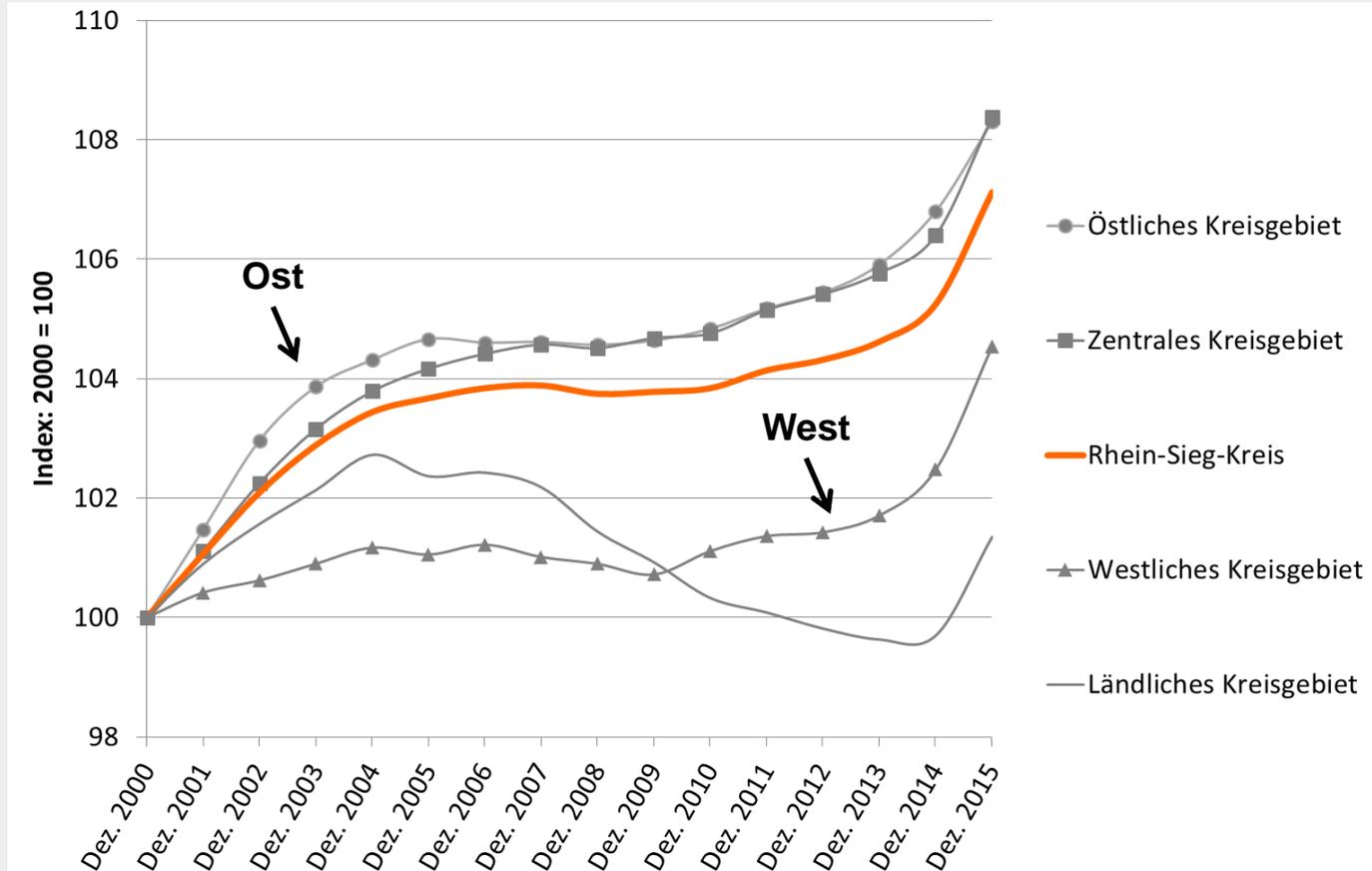


Teilräume	Mittlere Kaufpreise* Median (Euro/qm)	Mittlere Mieten* Median (Euro/qm)
Westliches Kreisgebiet:	1.500 bis 2.000 Euro/qm	6 bis 7 Euro/qm
Zentrales Kreisgebiet:	> 2.000 Euro/qm	> 7 Euro/qm
Östliches Kreisgebiet:	1.500 bis 2.000 Euro/qm	6 bis 7 Euro/qm
Ländliches Kreisgebiet:	< 1.500 Euro/qm	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

→ Einteilung in 4 Teilräume

Einwohnerentwicklung in den Teilräumen

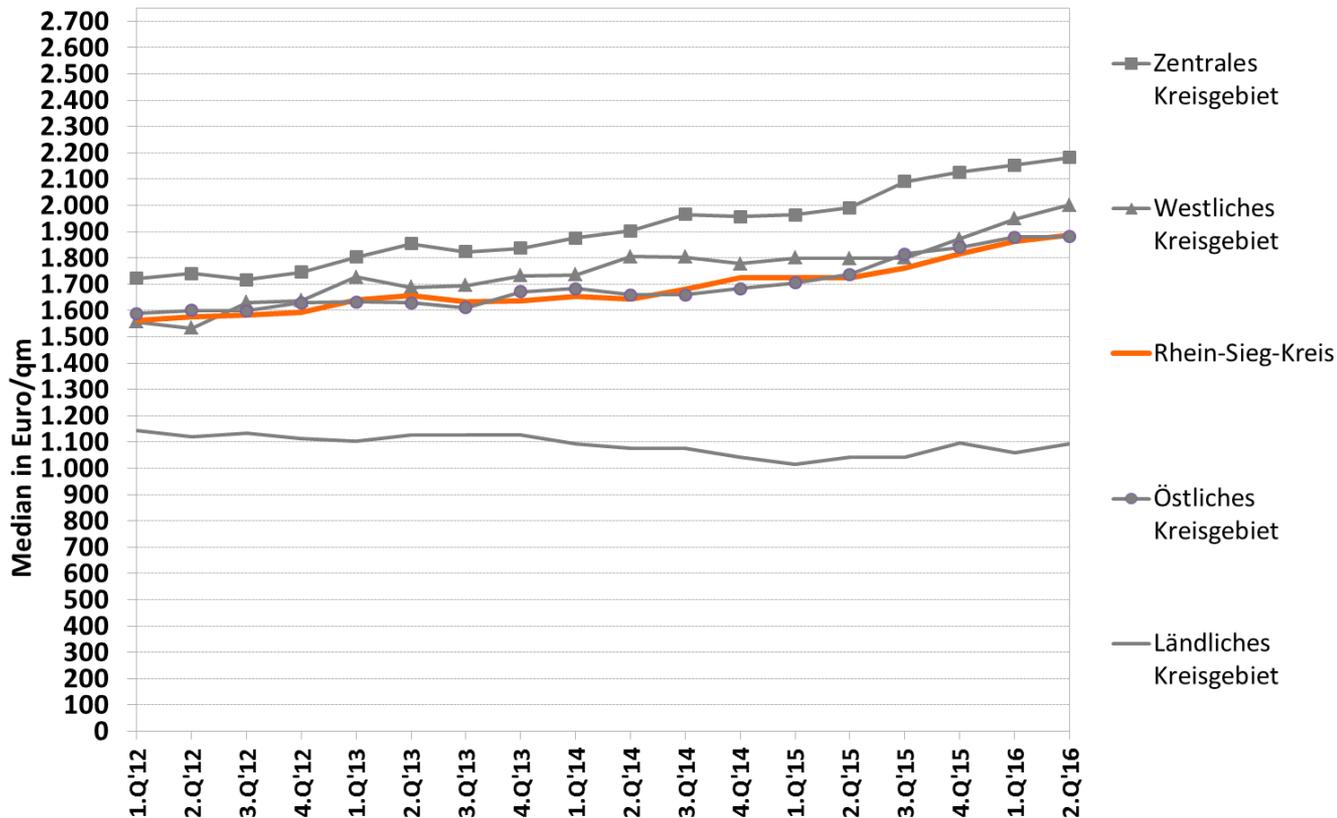
Rhein-Sieg-Kreis, 2000 = 100



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

Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser*

Rhein-Sieg-Kreis, 2012-2016



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

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

- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
 - Einwohner, Wohnungsmarkt

- III **Neubaunachfrage bis 2030**
 - Annahmen, Ergebnisse

Exkurs: empirica-Flüchtlingsbefragung

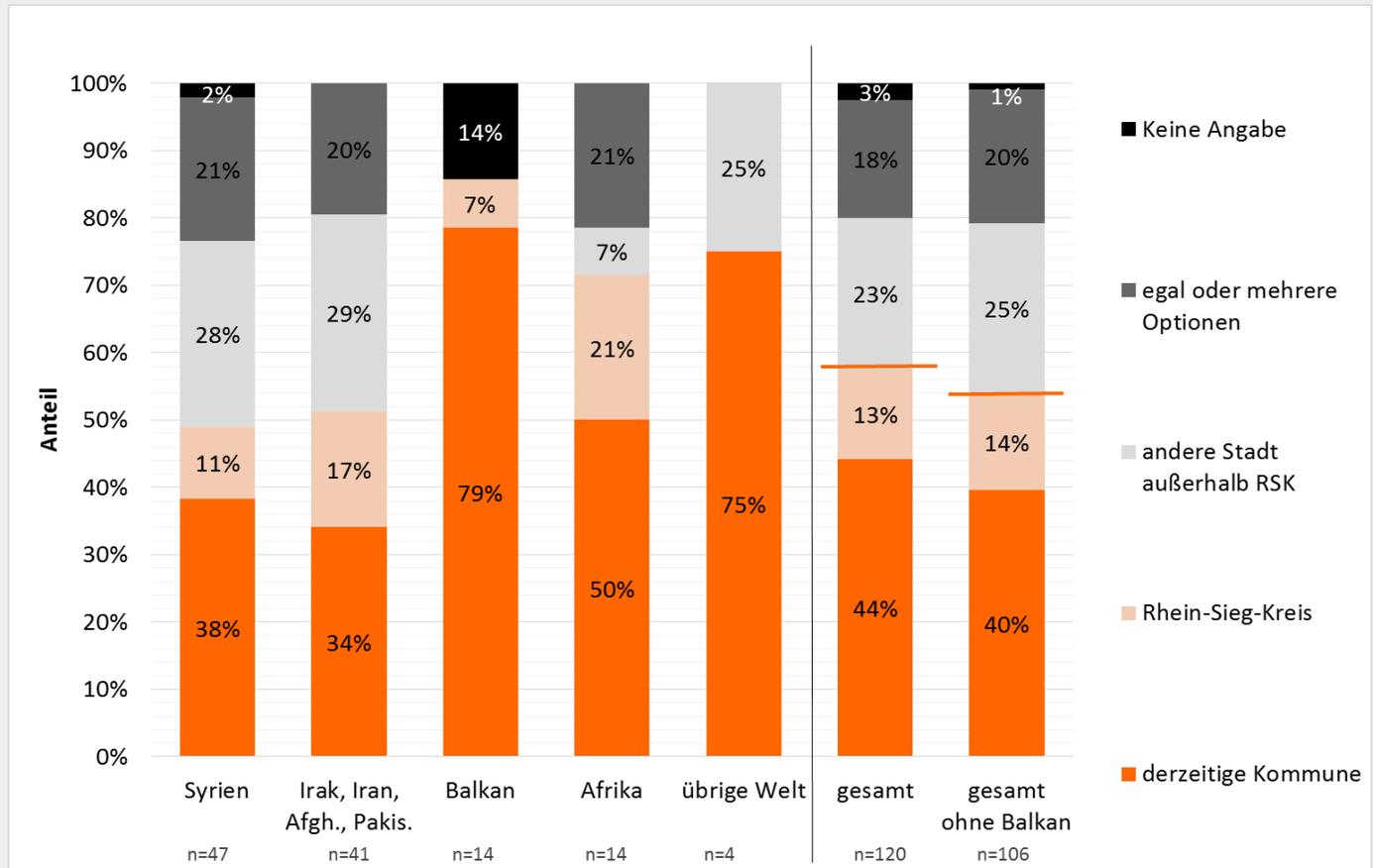
Juni 2016

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

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

Wohnortwünsche nach Nationalitäten

empirica-Flüchtlingsbefragung, Juni 2016



Haushalte,
die bleiben
wollen

➔ Nur die Hälfte der Flüchtlingshaushalte möchte im RSK bleiben.

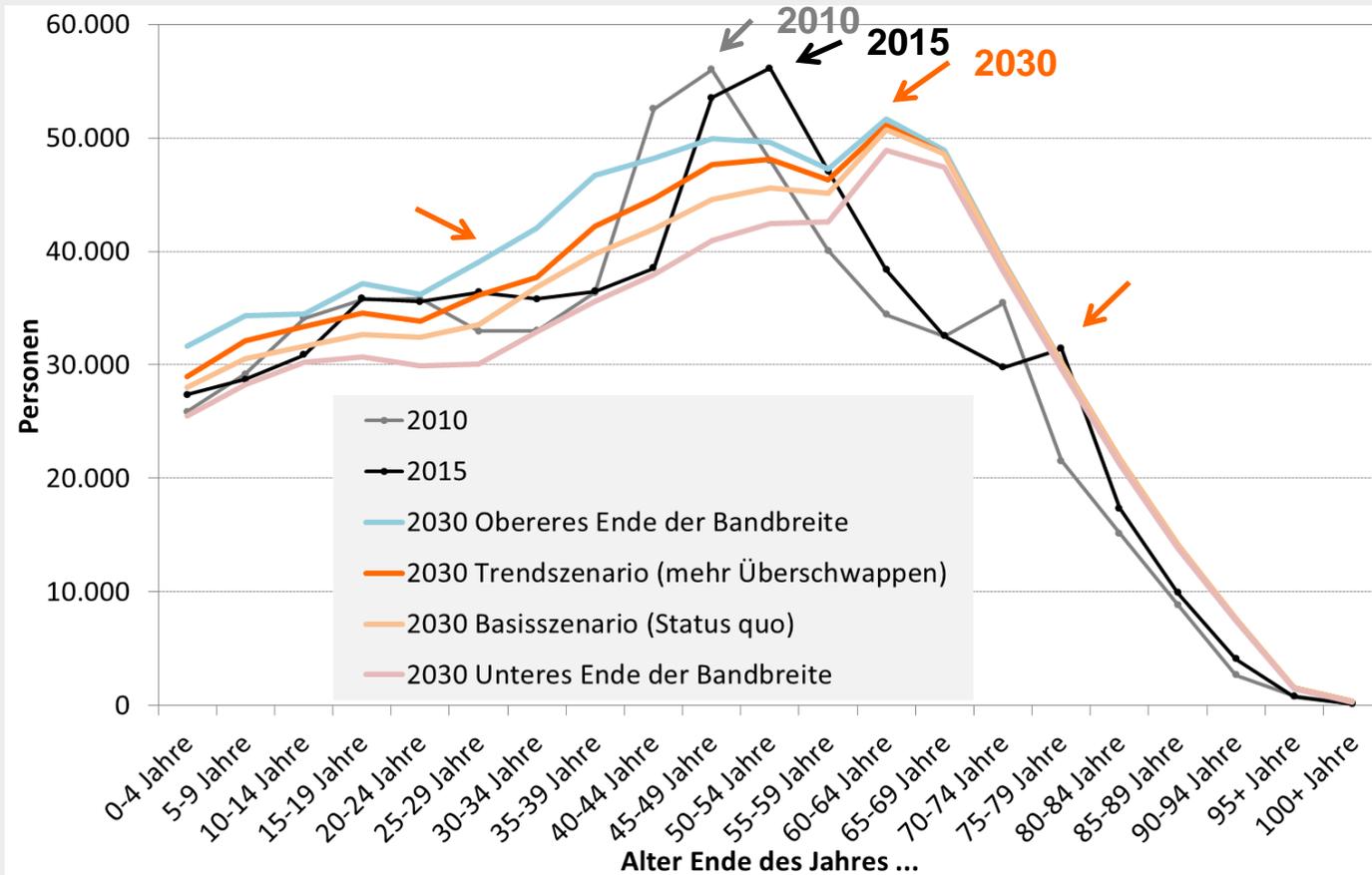
Annahmen: Szenarien bilden Bandbreite

- **Grundannahmen:**
 - Lebenserwartung steigt, altersspezifische Wanderungsmuster bleiben.
 - Flüchtlinge „sortieren sich“: Die Hälfte bleibt und holt Familienmitglieder nach. (Sie brauchen dann weniger, aber größere Wohnungen als heute.)
- **Basisszenario ohne Flüchtlinge**
 - Angepasst auf letzte amtliche Einwohnerprognose (IT.NRW, Basisjahr 2014).
- **Basisszenario mit Flüchtlinge**
 - zzgl. der Flüchtlinge von 2015
- **Trendszenario**
 - zzgl. verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln setzt sich fort
- **Oberes Ende der Bandbreite (Maximalszenario)**
 - Es kommen weitere Flüchtlinge (oder andere Zuwanderer), aber abgeschwächt.
- **Unteres Ende der Bandbreite (Minimalszenario)**
 - Flüchtlinge (oder andere) ziehen wieder fort; kein verstärktes Überschwappen.

→ Berechnung je Teilraum, Nationalität und Altersgruppe einzeln,
Summe = Rhein-Sieg-Kreis

Demografischer Wandel im Rhein-Sieg-Kreis

Altersstruktur 2030* (alle Szenarien)

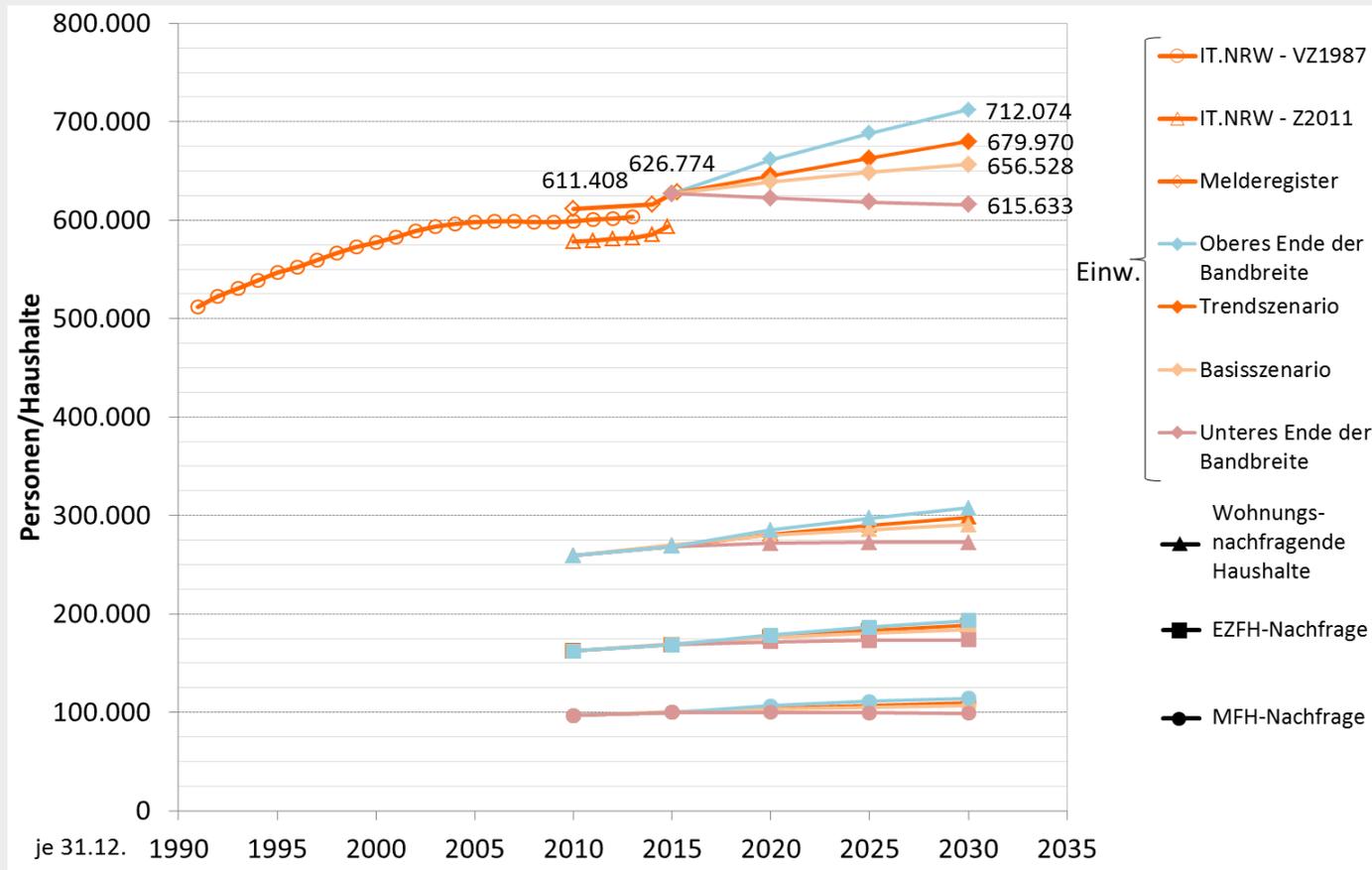


→ Babyboomer werden junge Senioren, Kriegsjahrgänge versterben, Zahl der jungen Haushalte variiert je nach Zuwanderung

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

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

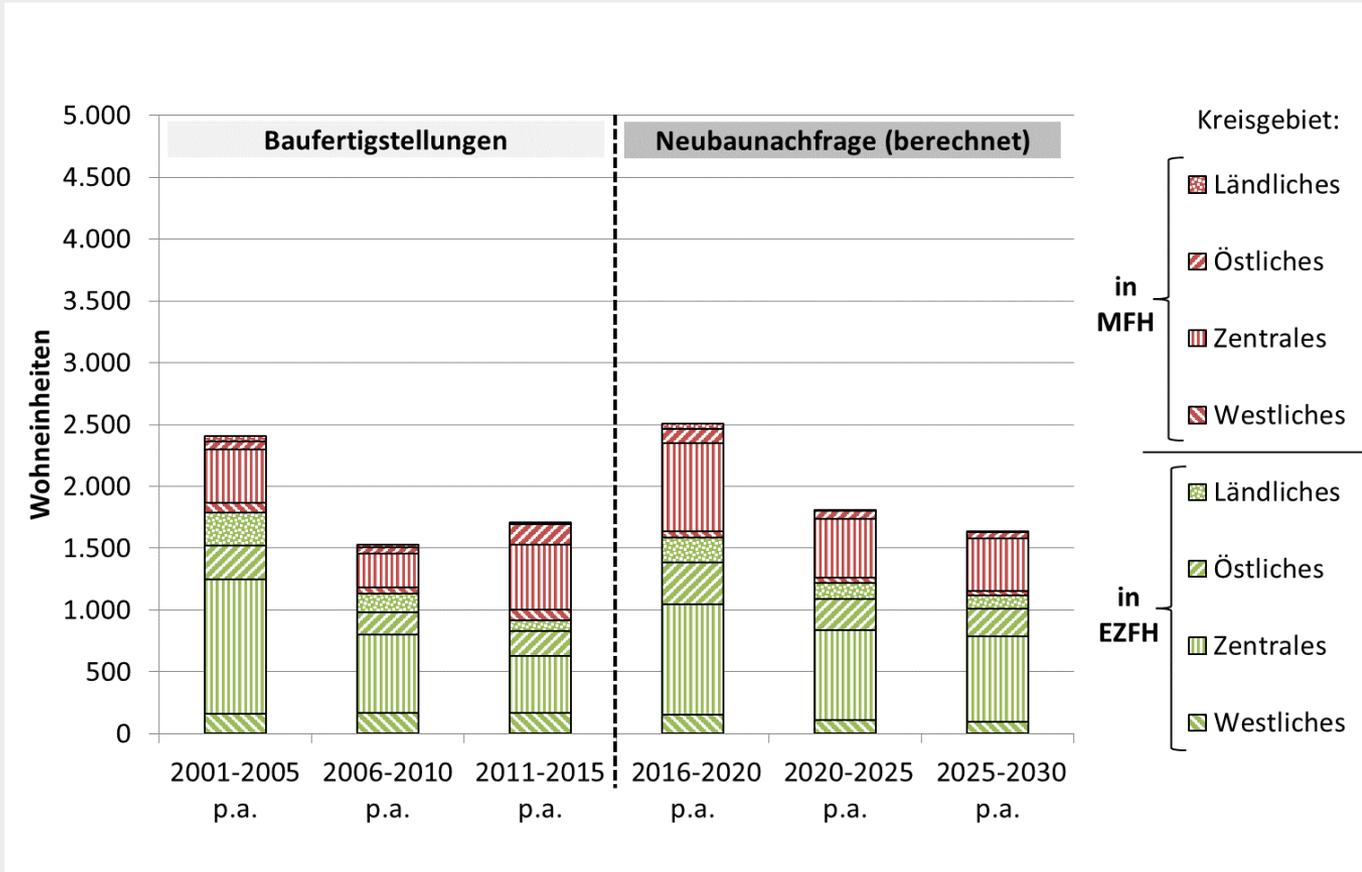
Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage Rhein-Sieg-Kreis bis 2030* (alle Szenarien)



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

Bisherige Bauleistung und Neubaubedarf bis 2030

Rhein-Sieg-Kreis, Trendszenario



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

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

- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
 - Einwohner, Wohnungsmarkt

- III Neubaunachfrage bis 2030
 - Annahmen, Ergebnisse

- IV Empfehlungen

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

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

Empfehlungen

- **Zur Preissenkung ausreichende Mengen schaffen**
 - Mietsteigerungen vermeiden durch nachfragegerechte Angebotsmengen
 - Neubaunachfrage: 20.000 Einfamilienhäuser (oder vergleichbare Wohnungen), u. 10.000 Geschosswohnungen bis 2030, vor allem im Zentralen Kreisgebiet
 - In Bandbreiten denken: Auch auf weniger oder mehr einstellen.
- **Qualität des Neubaus an Zielgruppen orientieren:**
 - Für junge Familien und für junge Senioren bauen (nicht speziell für Flüchtlinge)
- **Sozialen Wohnungsbau gezielt einsetzen**
 - Sozialwohnungen reduzieren Verdrängung; Vergabe optimieren (Bedürftigkeit)
- **Besonderheiten der Teilräume beachten**
- **Wohnungsmarkt beobachten – flexibel bleiben**
 - Wie viele kommen? Wer sucht was? Findet was attraktiv? Kann was bezahlen?
- **Gemeinsame Strategien entwickeln – die nächsten Schritte**
 - Abstimmung innerhalb eines jeden Teilraums: Gemeinsame Optimierung von Mengen, Flächen, Standorten und zeitlicher Priorisierung (Bandbreite)

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

Wir unterstützen Sie gerne!

**Ihre Ansprechpartnerin:
Petra Heising (Bonn)**

empirica ag

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin

Tel.: 030 884795-0

Fax: 030 884795-17

berlin@empirica-institut.de

empirica ag

Forschung und Beratung

Zweigniederlassung

Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn

Tel.: 0228 91489-0

Fax: 0228 217410

bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh

Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,

Immobilienforschung GmbH

Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig

Tel.: 0341 96008-20

Fax: 0341 96008-30

leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de