


**empirica**

Berlin | Bonn | Leipzig



# Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Erft-Kreis mit Dormagen und Rommerskirchen 2018

## Ergebnisse

Petra Heising, Thomas Abraham  
Köln, 2. Juli 2018

# Aufgabenverständnis

- **Wohnungs- und Baulandangebot im Prinzip gut planbar**
  - Wohnungen sind schon da, die Baulandpotenziale weitgehend bekannt.
  - Mobilisierbarkeit (wieviel baureifes Land wann am Markt) zwar kaum steuerbar,
  - aber Maximalplanung durch Reg.planung, Bez.Reg. und Kommunen bestimmbar.
  
- **Wohnungsnachfrage schwerer abschätzbar**
  - Zukünftige Wanderungen sind unsicher (z.B. aus Köln, aus dem Ausland)
  - Haushaltsbildung ungewiss: Wollen 30-Jährige in Zukunft eher paarweise wohnen (1 Wohnung) oder einzeln (2 Wohnungen)?
  - Wollen 40-Jährige nur Neubauhäuser kaufen oder ziehen sie auch in gebrauchte?
  - Bleiben 70-Jährige in ihren Häusern oder ziehen sie in Seniorenwohnungen?
  - Unter welchen Umständen sind 50-60-Jährige bereit, nach dem Auszug der Kinder aus dem Einfamilienhaus auszuziehen? Wohin würden sie ziehen?
  - Viele Fragen, aber empirische Daten zur Nachfrageseite fehlen häufig.
  
- **Vorliegende Studie möchte diese Lücke schließen.\***

# Inhalt\*

- I Die Region heute
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- II Entwicklung in den Teilräumen
  - Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- III Neubaunachfrage bis 2031
  - Annahmen, Ergebnisse
  
- IV Fazit und Empfehlungen

- I Die Region heute
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt

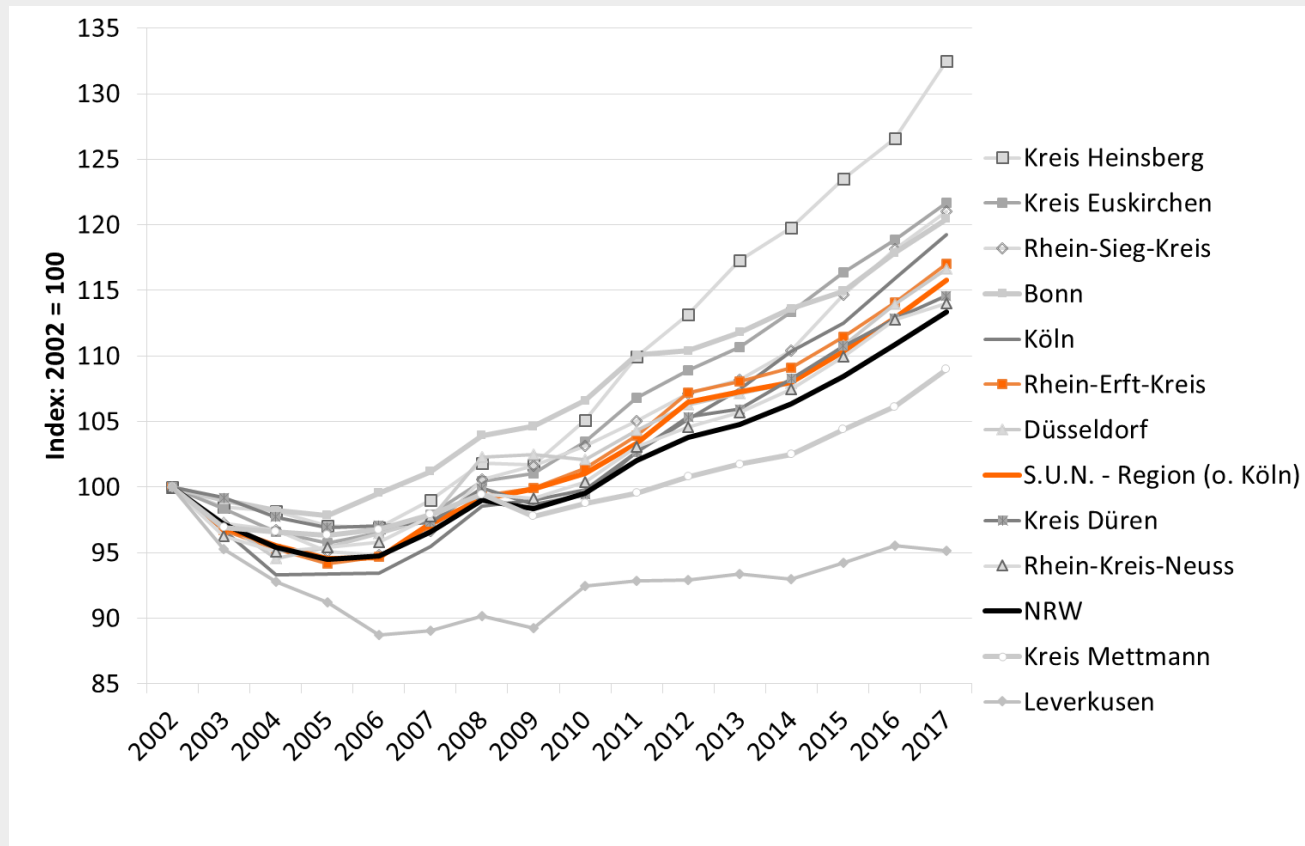
## Die Region:

Rhein-Erft-Kreis  
mit Rommerskirchen  
und Dormagen

(=S.U.N.-Region ohne Köln)

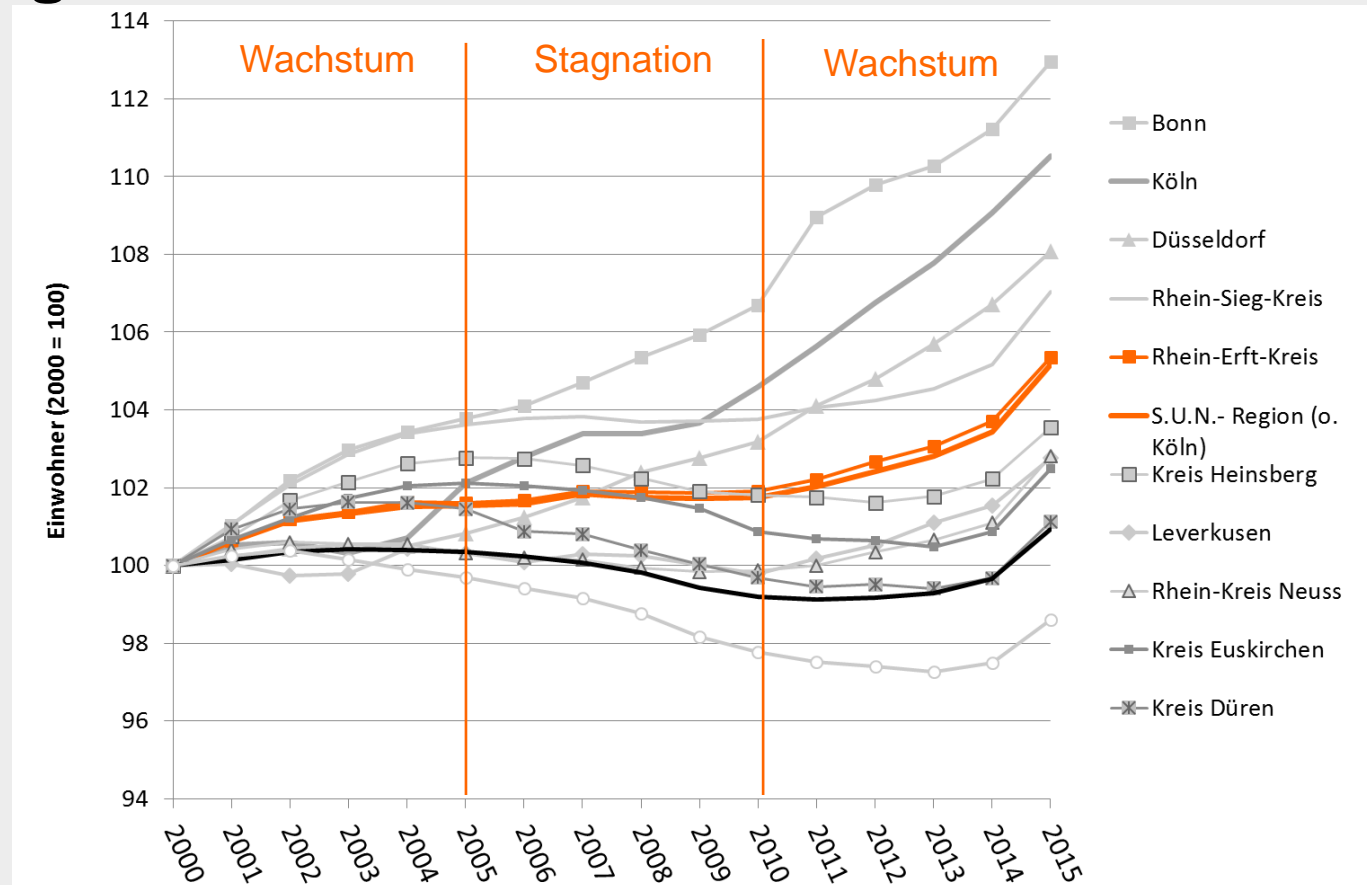


# Arbeitsplatzentwicklung\* – S.U.N.-Region (ohne Köln) im Vergleich 2002 bis 2017



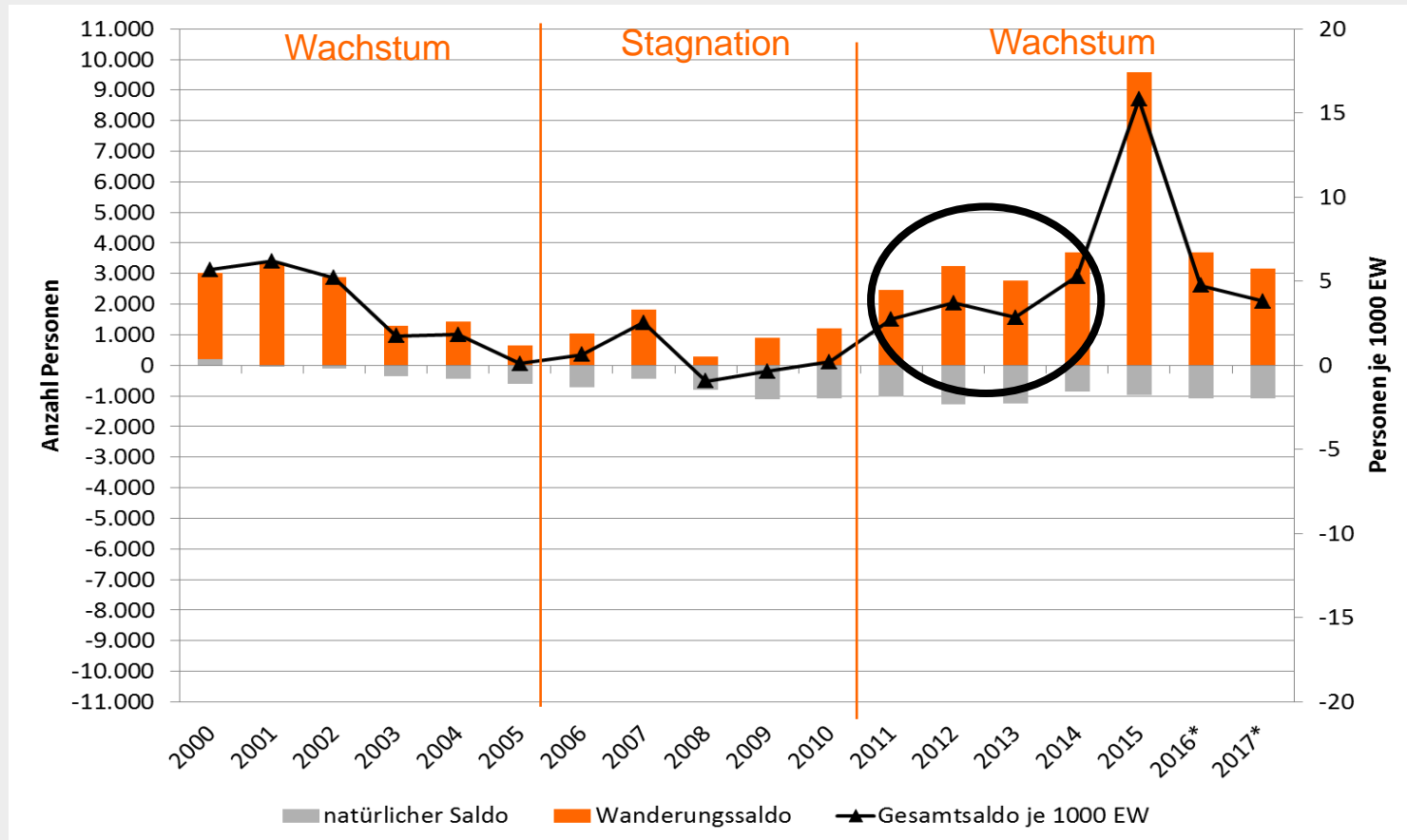
**→ Durchschnittliches Wirtschaftswachstum  
etwas über Landesdurchschnitt, aber schwächer als Köln**

# Einwohnerentwicklung – S.U.N.-Region (ohne Köln) im Vergleich 2000 bis 2015



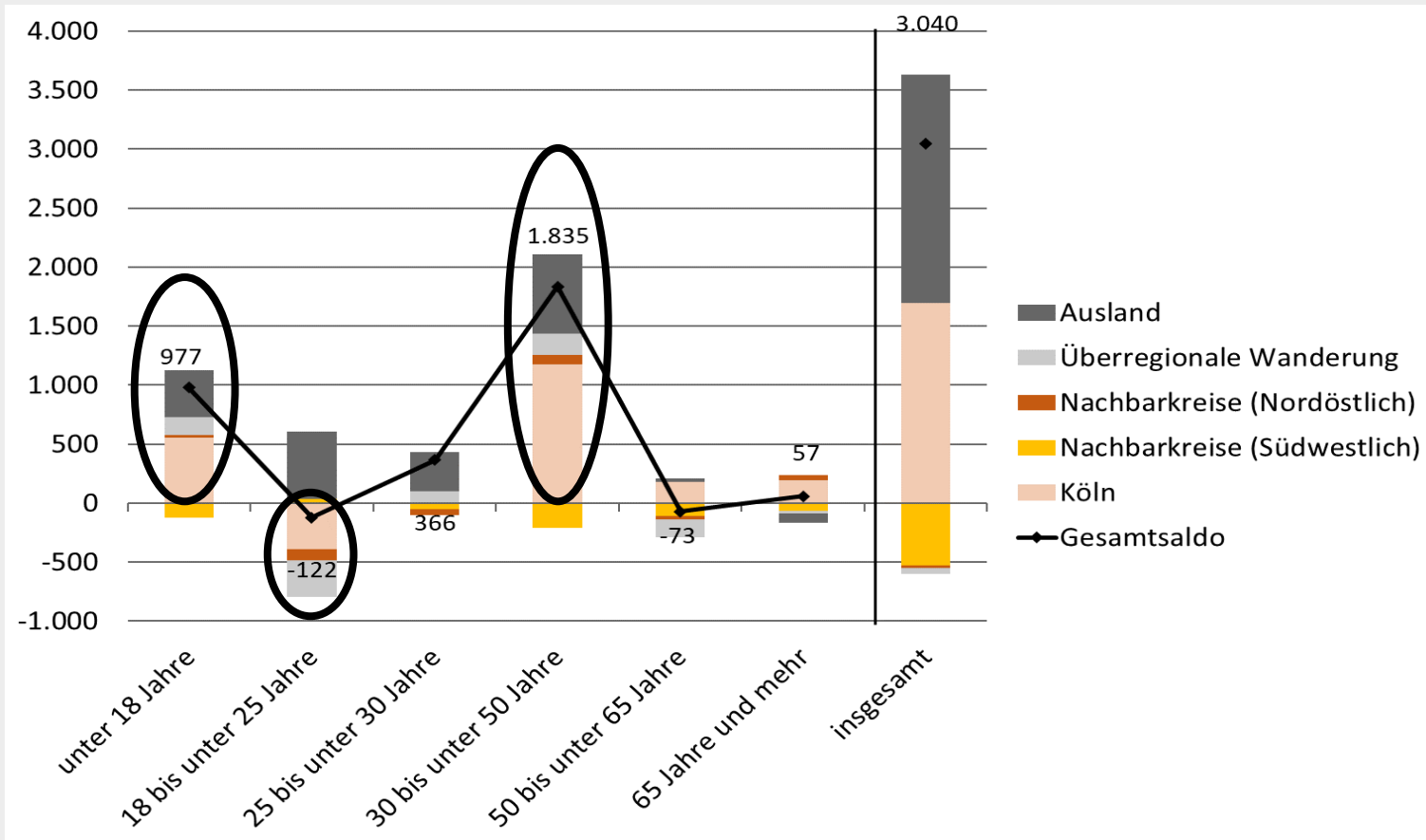
→ Die Städte Bonn, Köln und Düsseldorf wachsen am stärksten, das Umland (S.U.N.-Region ohne Köln) erst seit 2011 wieder – warum?

# Bevölkerungssalden in der S.U.N.-Region (ohne Köln) 2000 bis 2017



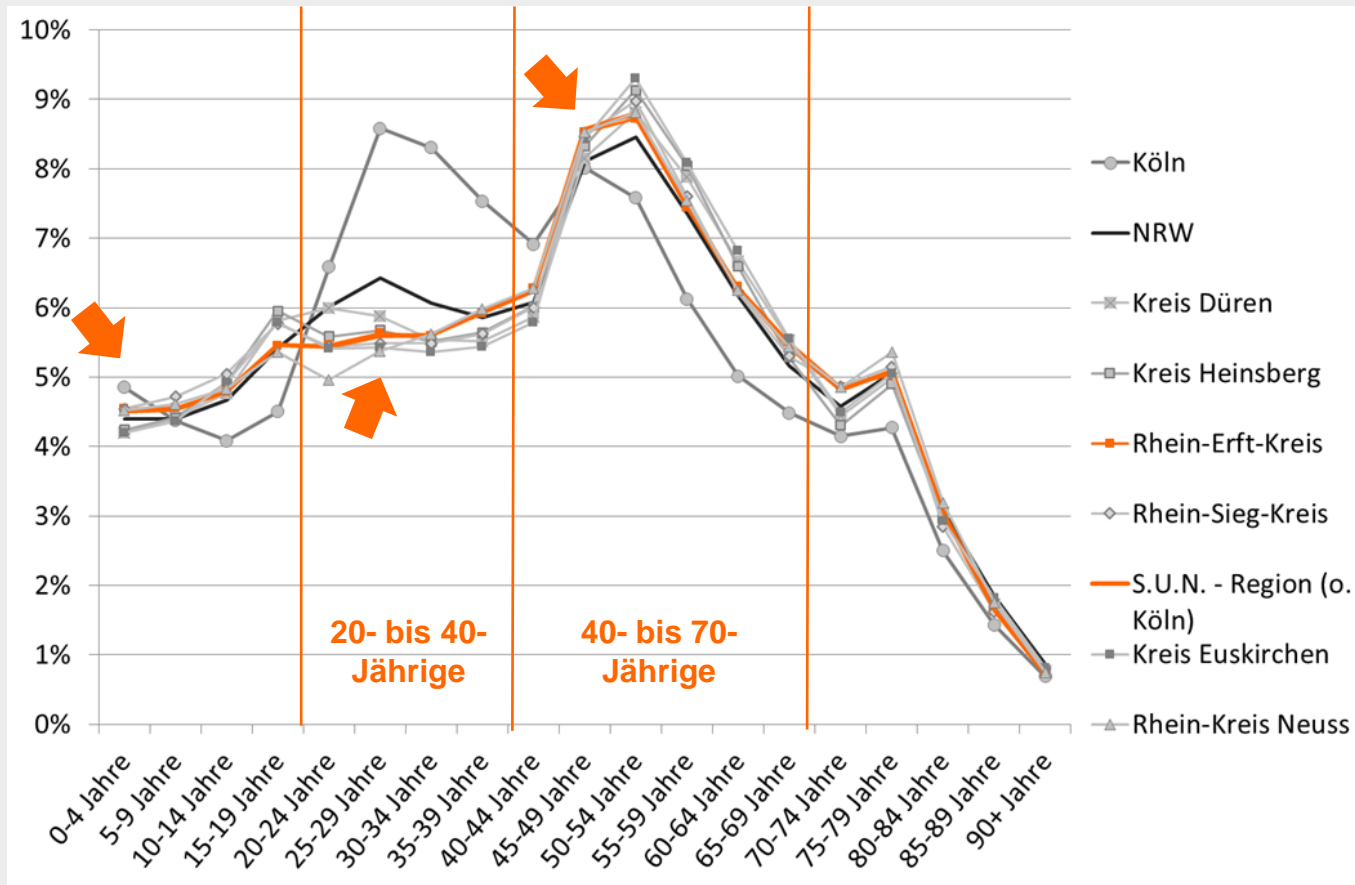
**→ Sterbeüberschuss wächst, daher Wachstum nur bei hoher Zuwanderung.  
=> Wer kommt seit 2011 – und warum?**

# Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, S.U.N.-Region (ohne Köln), 2011 bis 2014, Jahresdurchschnitt



**→ Abwanderung junger Menschen nach Köln,  
=> aber starker Zuzug von etwa 40-Jährigen und ihren Kindern aus Köln (+Ausland)!**

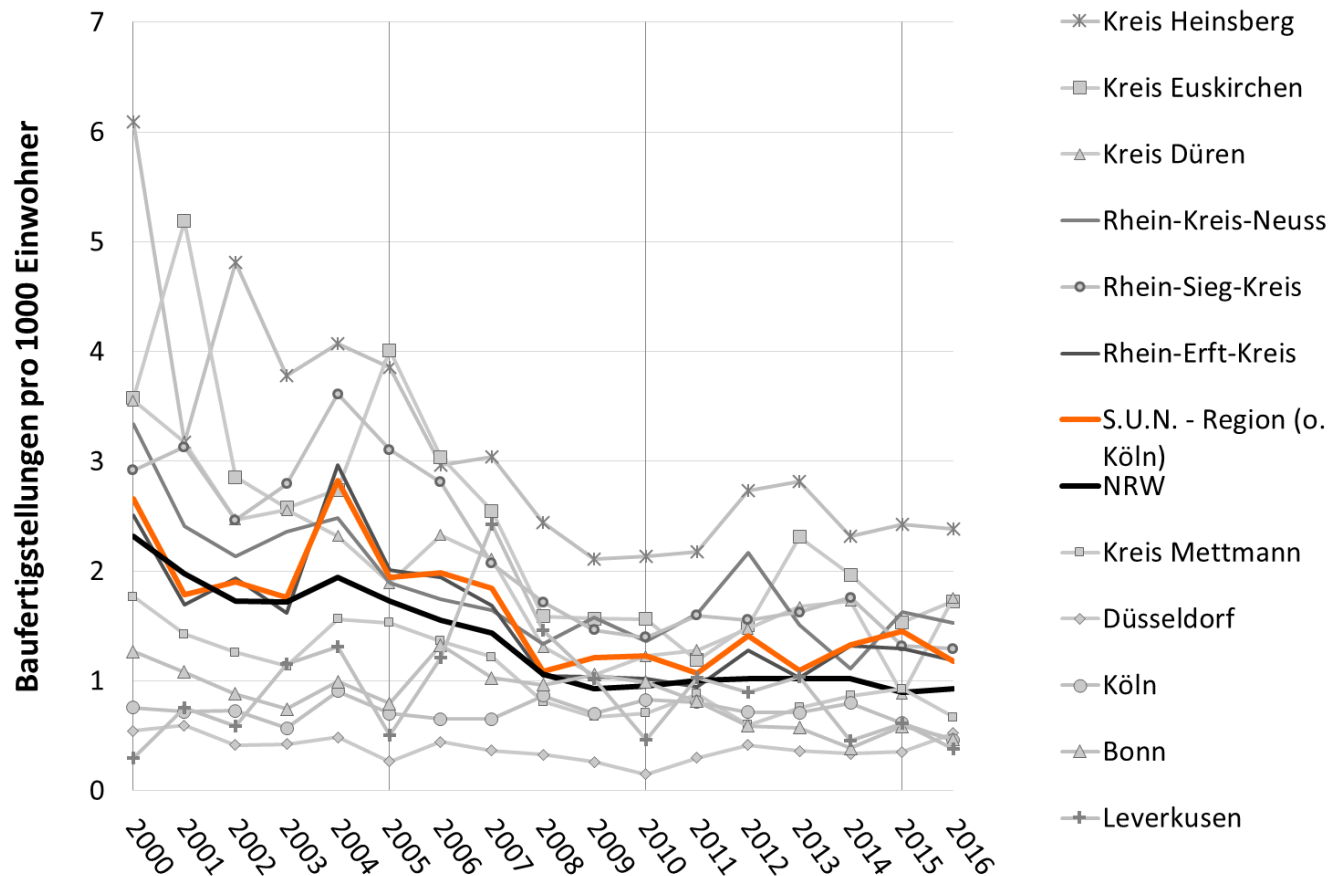
# Altersstruktur: S.U.N.-Region (ohne Köln) im Vergleich 31.12.2015



**→ In Region leben besonders viele 50-Jährige und nur wenig 30-Jährige.  
=> NEU: Köln neben Studentenstadt auch „Stadt der vielen 30- bis 40-Jährigen“**

# Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern\*

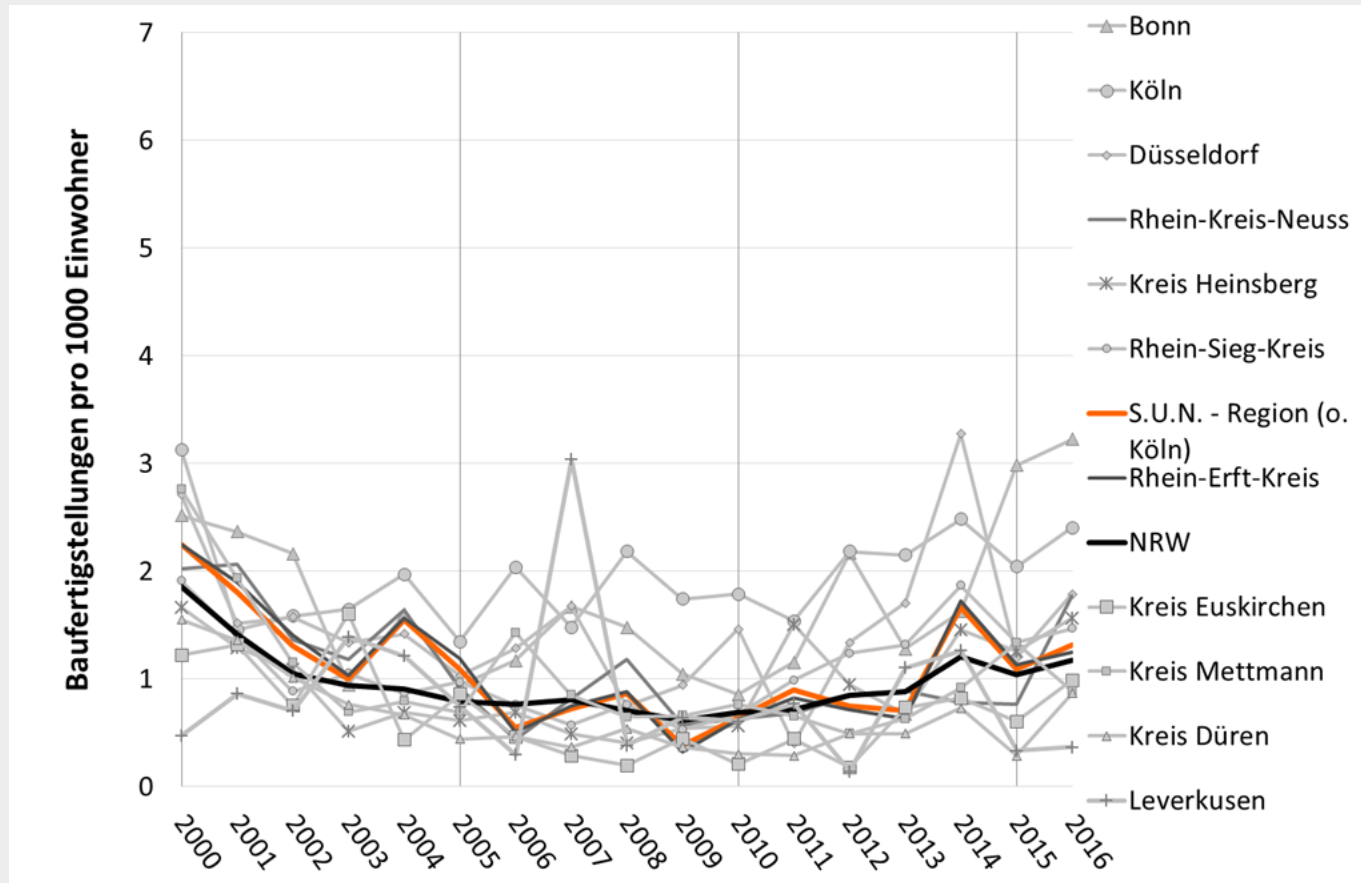
## S.U.N.-Region (ohne Köln) und Nachbarkreise, 2000 bis 2016



➔ **Neubau von Einfamilienhäusern in NRW rückläufig, auch in S.U.N-Region (trotz Zuwanderung!)**

# Bauintensität von Geschosswohnungen\*

## S.U.N.-Region (ohne Köln) und Nachbarkreise, 2000 bis 2016

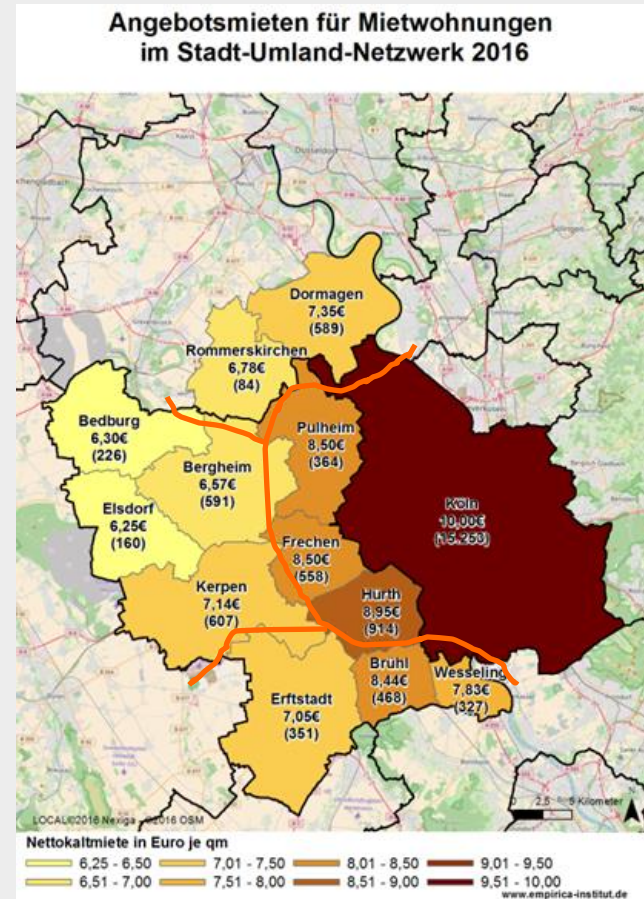
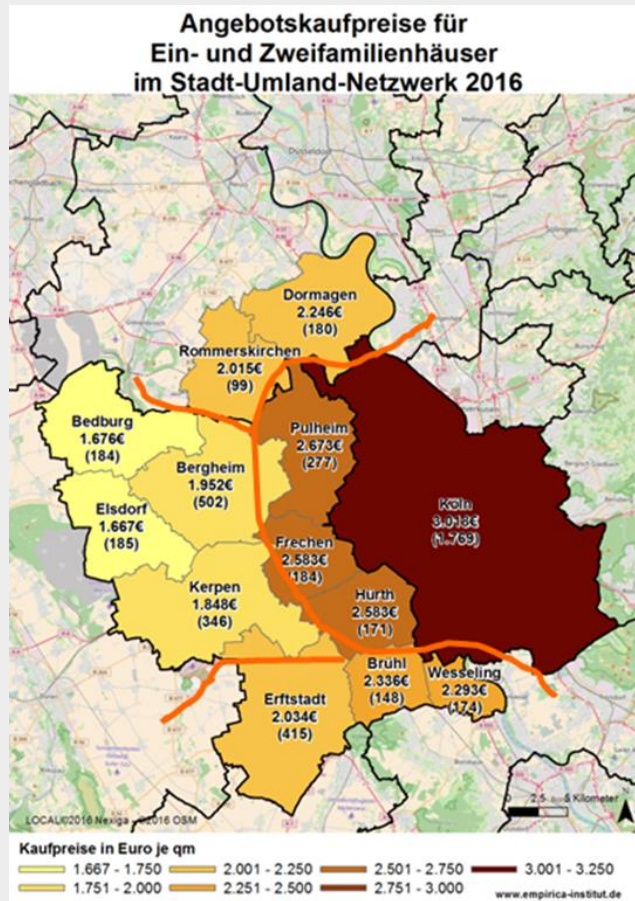


**→ seit 2014 aber wieder mehr Geschosswohnungsbau, auch in der S.U.N.-Region**

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Abb. 27 im Bericht)

\* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner

# Kaufpreis- und Mietgefälle in der S.U.N.-Region, 2016

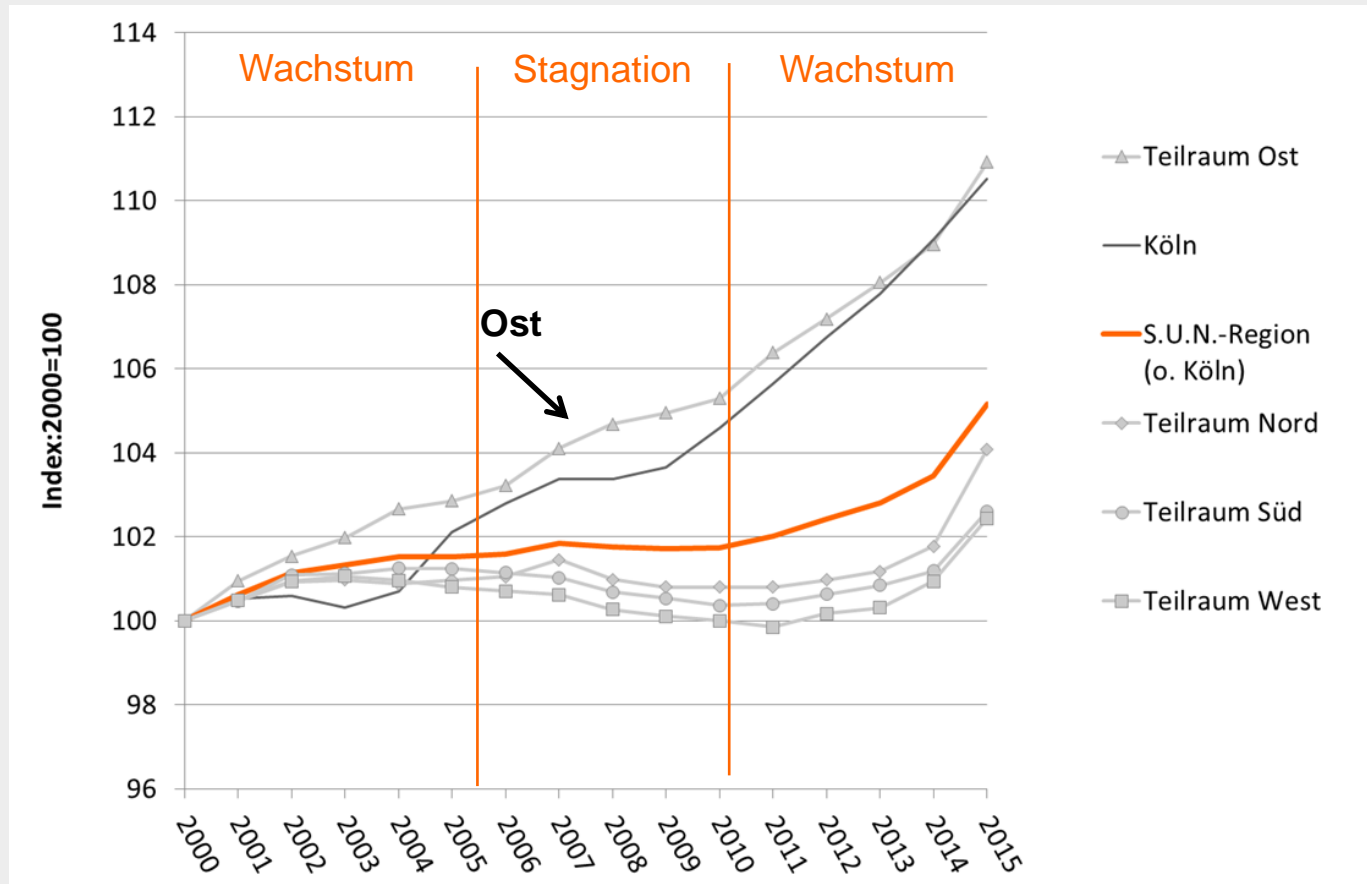


➔ Preis- und Mietengefälle von Köln aus nach Westen;  
Bildung von vier Teilräumen mit ähnlichen Preisniveaus

- I Die S.U.N.-Region (ohne Köln) heute
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- II **Entwicklung in den Teilräumen**
  - Einwohner, Wohnungsmarkt

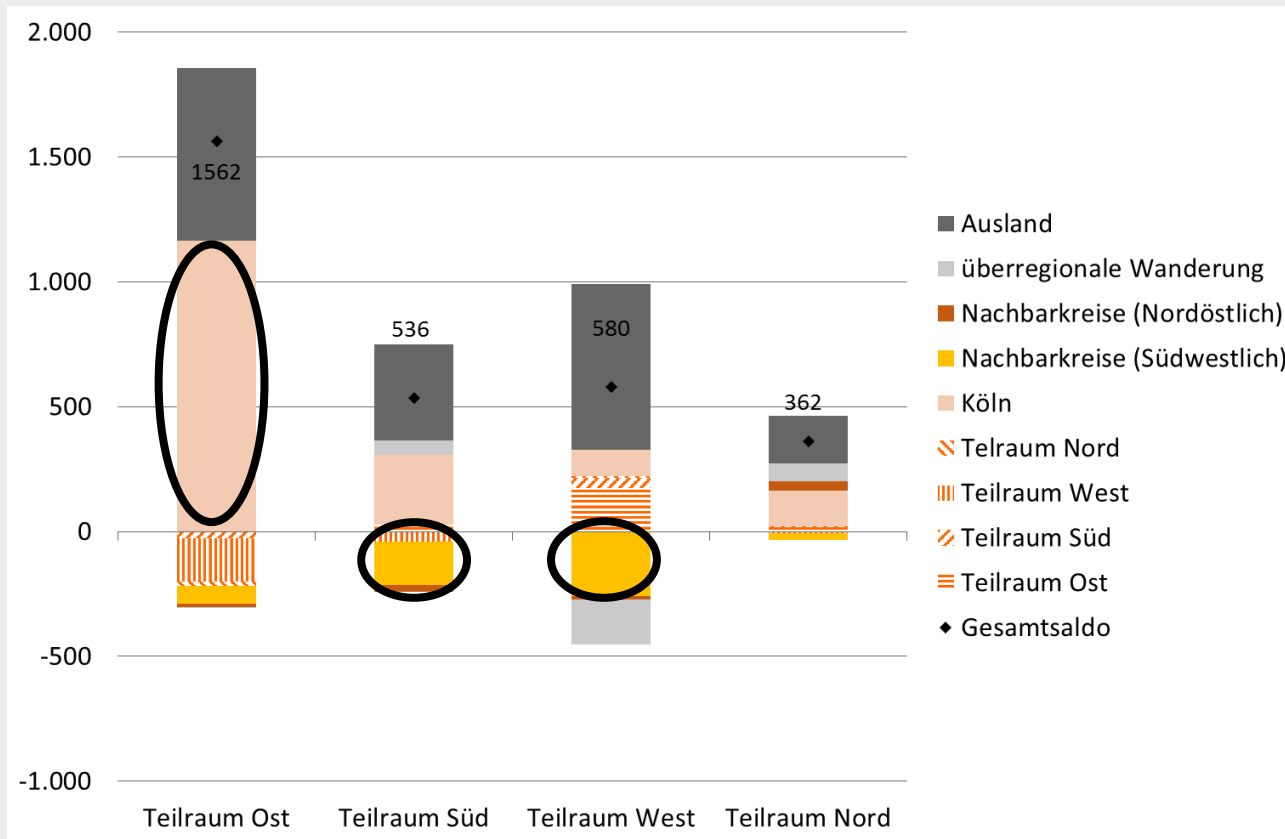
# Einwohnerentwicklung in den Teilräumen

## S.U.N.-Region (ohne Köln), 2000 = 100



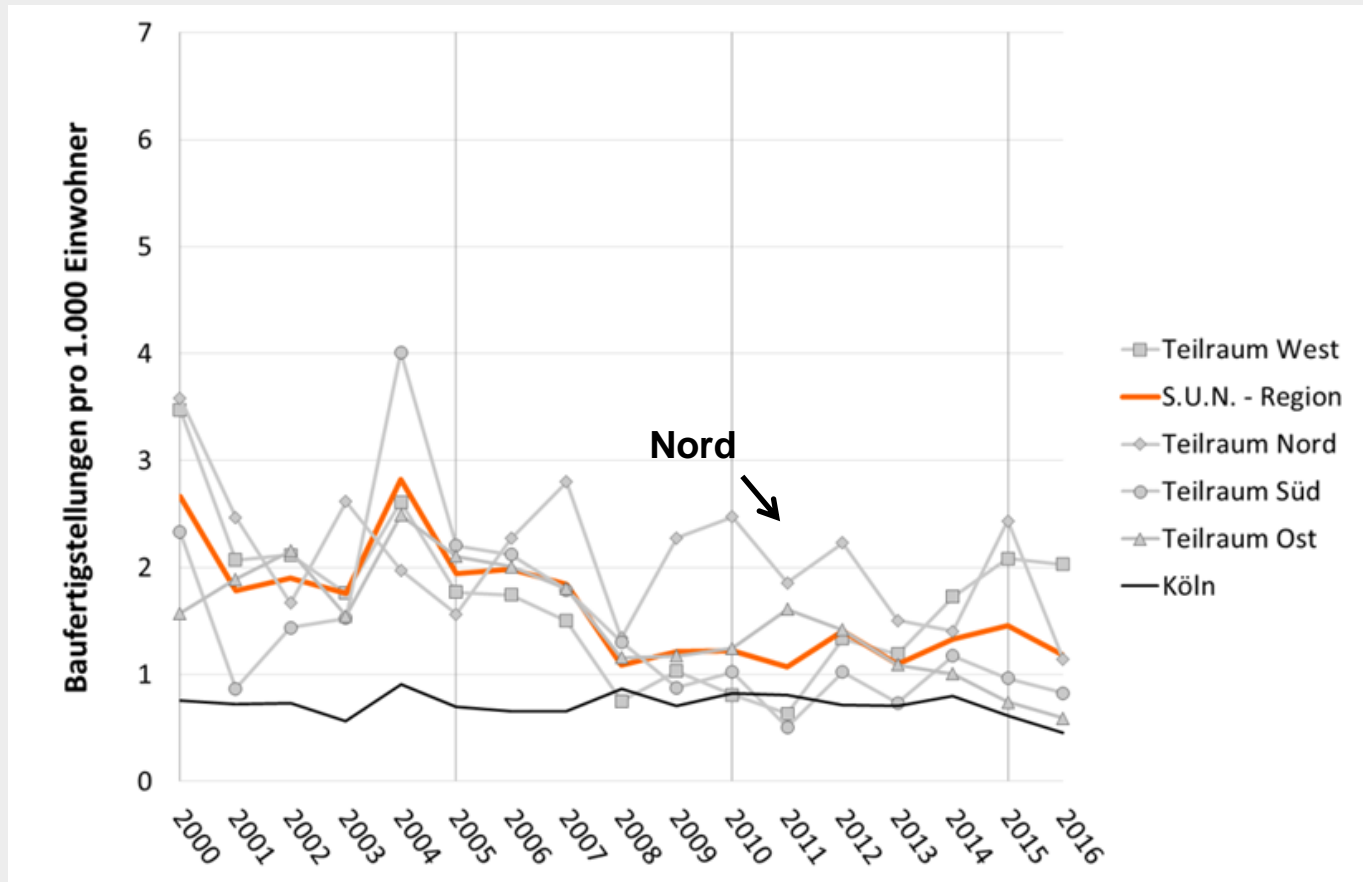
**→ Nur Teilraum Ost wächst seit Jahren – so schnell wie Köln, die übrigen Teilräume schrumpften bis 2011 sogar (Sterbeüberschuss!)**

# Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, in den Teilräumen der S.U.N.-Region (ohne Köln), 2011 bis 2014 p.a.



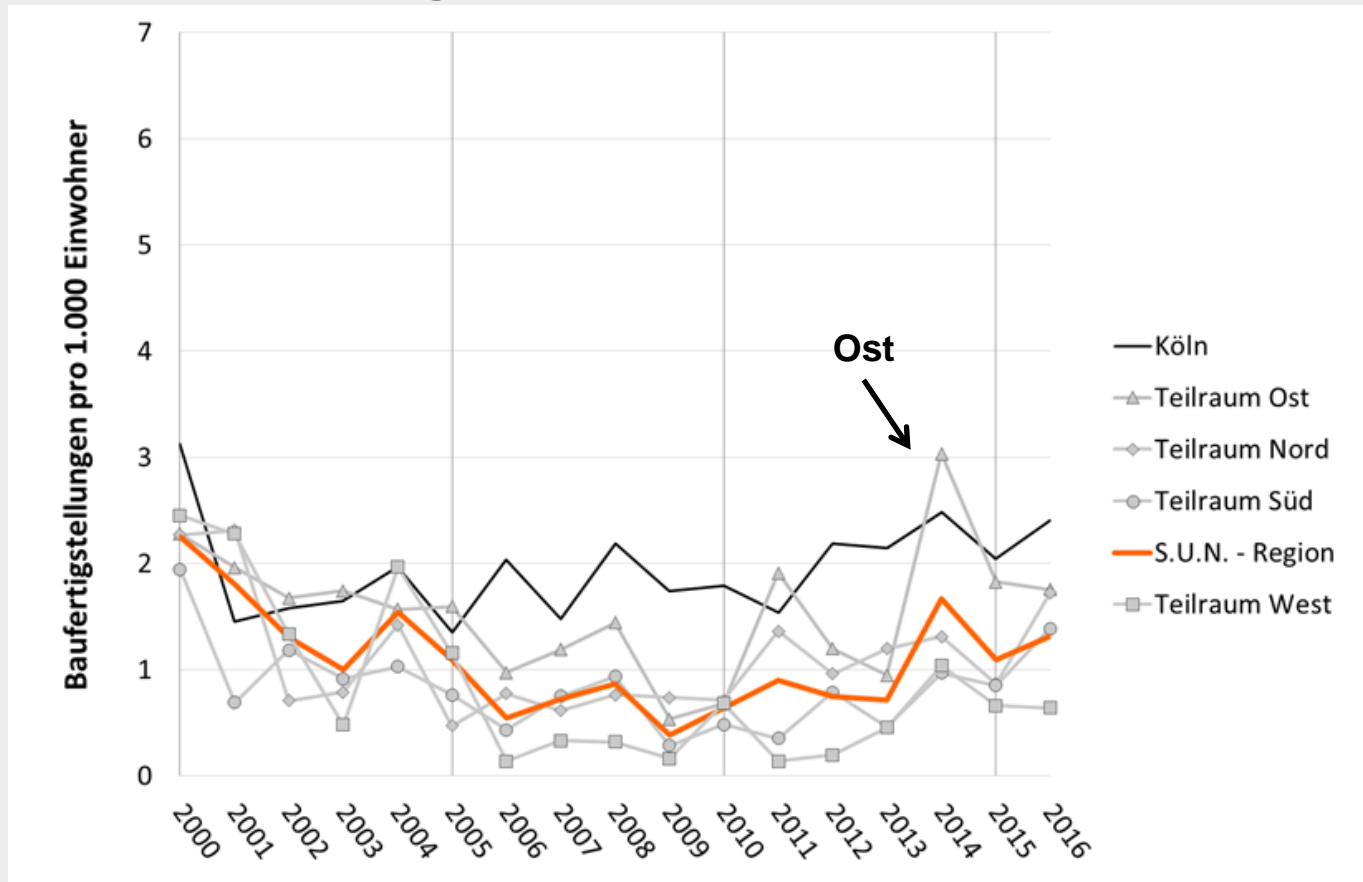
**→ Zuzüge in den TR Ost stammen vor allem aus Köln;  
TR Süd und West verlieren Einwohner an Nachbarkreise, TR Nord nicht – warum?**

# Bauintensität von WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, Teilräume der S.U.N-Region (ohne Köln), 2000-2016



**→ Stärkste Hausbautätigkeit in TR Nord, seit 2014 auch in TR West (hier auch viele neue Genehmigungen)**

# Bauintensität von WE in Mehrfamilienhäusern, Teilräume der S.U.N-Region (ohne Köln), 2000-2016



**→ Stärkste Bautätigkeit von Geschosswohnungen in Köln und TR Ost  
(hier auch viele neue Genehmigungen)**

# Annahmen: Szenarien bilden Bandbreite

## ■ Grundannahmen

- In fünf Jahren sind alle fünf Jahre älter („Alles soll bleiben, wie es ist...“ geht nicht.)
- Wanderungsmuster nach Alter je Teilraum bleiben konstant (wie 2011-2014)

## ■ Trendszenario

- zunehmende Bruttozuwanderung, u.a. durch engen Kölner Wohnungsmarkt
- Verteilung auf Teilräume wie 2011-2014 (nur tendenziell mehr in TR West statt TR Ost)

## ■ Expansionsszenario (Oberes Ende der Bandbreite)

- noch stärkere Bruttozuwanderung (z.B. Fortsetzung der wirtschaftlichen Expansion, d.h. ein weiterer Zuzug von Arbeitskräften in die Region).

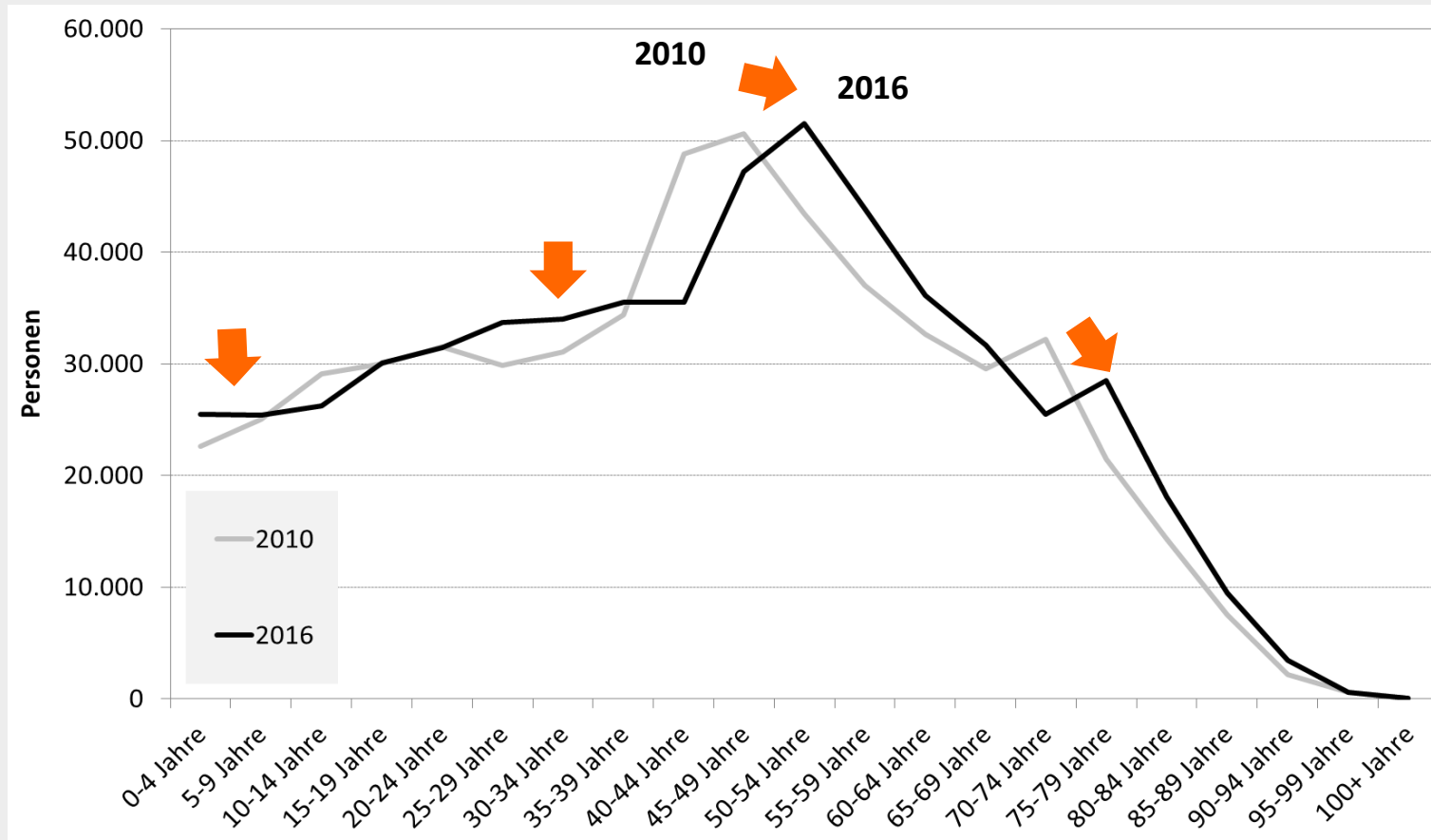
## ■ Stagnationsszenario (Unteres Ende der Bandbreite)

- Nachlassende Bruttozuwanderung (z.B. Rezession, verstärkte Auslandsfortzüge)

**→ Berechnung für jeden Teilraum und jede Altersgruppe einzeln,  
Summe = S.U.N.- Region (ohne Köln).**

# Demografischer Wandel in der S.U.N.-Region (ohne Köln)

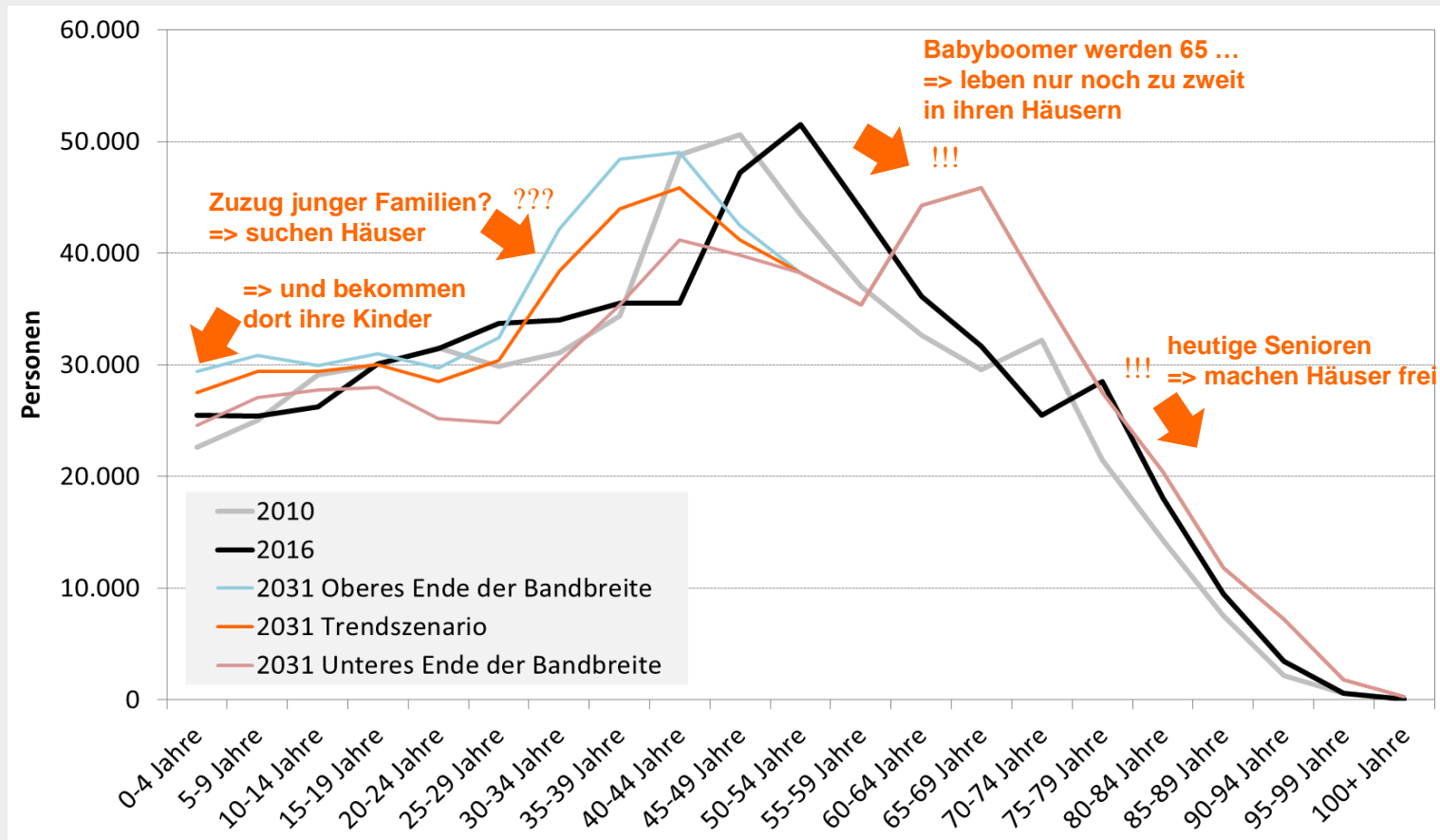
## Altersstruktur, 2010 und 2016



**→ Babyboomer und Vorkriegsjahrgänge wurden älter,  
Zahl der jungen Menschen wuchs durch Zuwanderung => Logik bleibt so!**

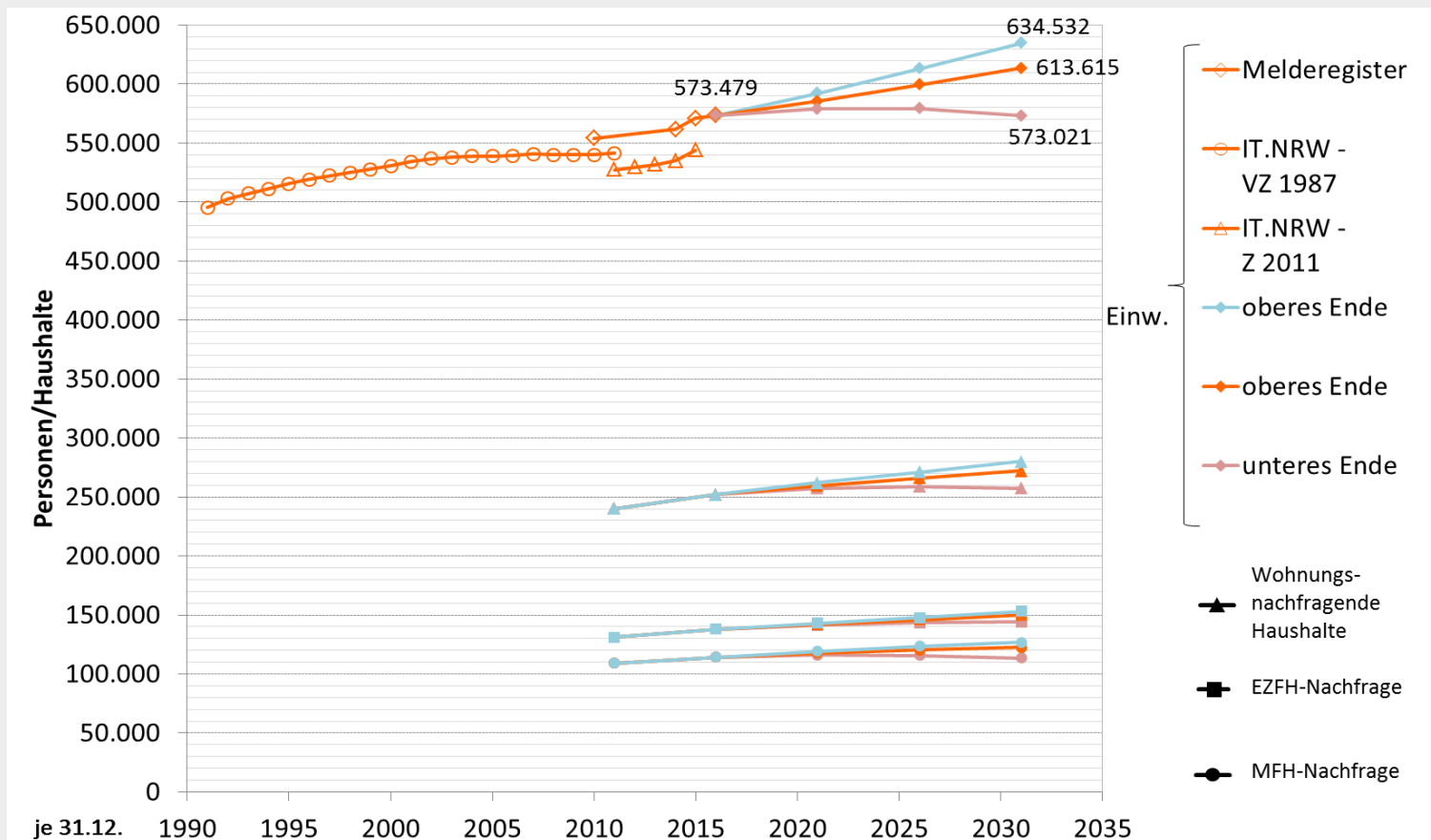
# Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

## Zielgruppen in der S.U.N.-Region (ohne Köln) bis 2031



**→ Babyboomer werden über 65 Jahre, Vorkriegsjahrgänge sterben; jungen Eltern suchen Eigenheime: Werden sie finden, was sie suchen?**

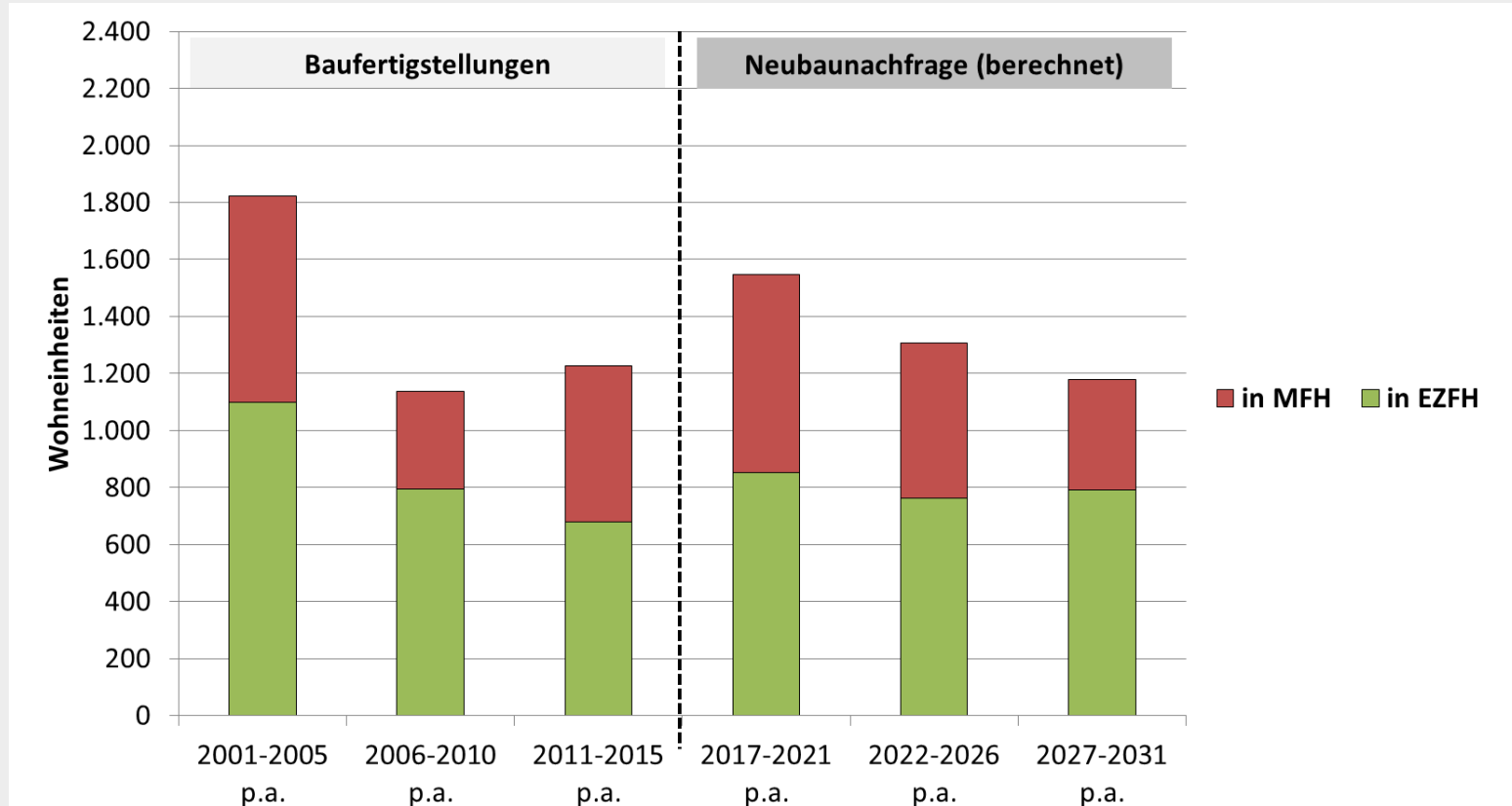
# Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage S.U.N.-Region (ohne Köln) bis 2031



**→ Je nach Zuzug stagniert die Einwohnerzahl oder steigt (0 bis +11 %);  
Neubaunachfrage ist schon ohne Zuwanderung kurzfristig hoch (für eigene Kinder)!**

# Bandbreite der Neubaunachfrage\* bis 2031

S.U.N.-Region (ohne Köln) (**grün: in EZFH**, **rot: in MFH**), Trendszenario



**→ Neubaunachfrage dauerhaft wie bisherige Bauleistung (rd. 1.200 WE p.a.), kurzfristig höher, dann nachlassend (wg. freiwerdender Bestände)**

Quelle: IT.NRW, Melderegister, eigene Berechnung, eigene Darstellung (Abb. 95 Mitte im Bericht)

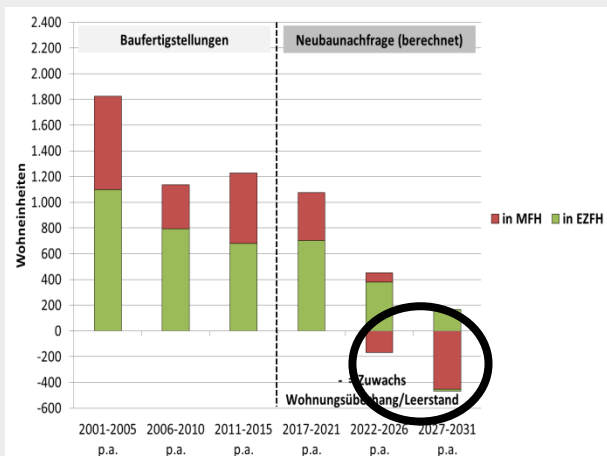
23

\* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2017 bis 2031: Modellrechnung (Hinweis: Demogr. Neubedarf gemäß BezReg: 1.112 WE p.a.)

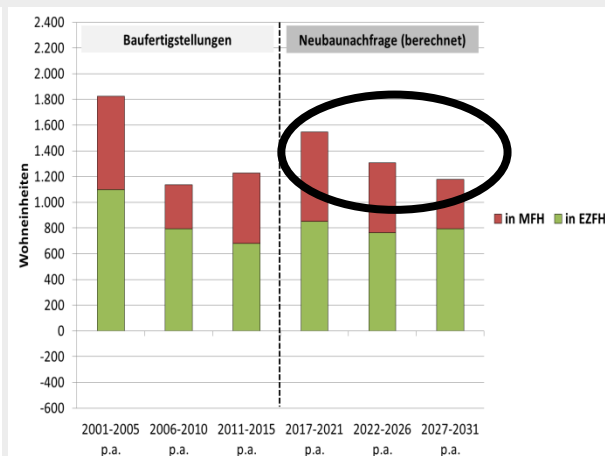
# Bandbreite der Neubaunachfrage\* bis 2031

## S.U.N.-Region (ohne Köln) (grün: in EZFH, rot: in MFH)

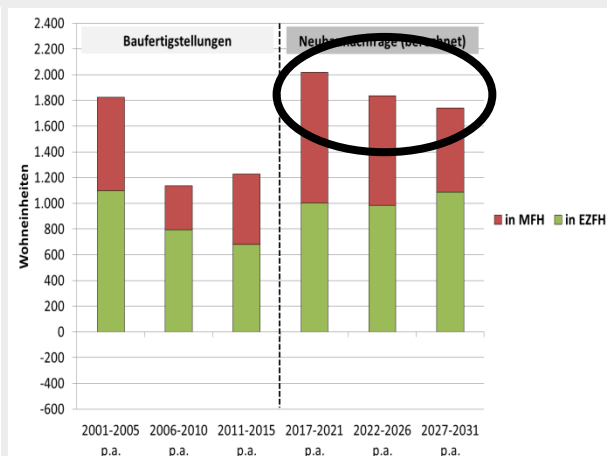
### Untere Ende der Bandbreite



### Trendszenario



### Oberes Ende der Bandbreite



→ **Stagnationsszenario:**  
Neubaunachfrage  
bis 2031: 8.500 WE

→ **Trendszenario:**  
Neubaunachfrage  
bis 2031: 20.200 WE

→ **Expansionszenario:**  
Neubaunachfrage  
bis 2031: 28.000 WE

→ bis 2021 Neubaunachfrage auf jeden Fall hoch (>1.000 WE pro Jahr),  
ab 2021 bei Stagnation Leerstände, bei Expansion Neubaunachfrage weiterhin hoch

- I Die S.U.N.-Region (ohne Köln) heute
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- II Entwicklung in den Teilräumen
  - Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- III Neubaunachfrage bis 2030
  - Annahmen, Ergebnisse
  
- IV **Fazit und Empfehlungen**

## Fazit: Was ist bis 2031 in der Region zu erwarten?

- **Region wird noch weiter wachsen – wirtschaftlich und demografisch:**  
Einwohnerzahl wird mindestens stabil bleiben – oder noch steigen (um bis zu +11 %).
- **Stärkste Altersgruppe werden 2031 die fast 70-Jährigen sein (Babyboomer!)**
- **Besonderheit der Region:** Wenn viele Familien zuziehen (können), kann Gruppe der etwa 40-Jährigen bis 2031 noch höher werden (vgl. Expansionsszenario).
- **Neubaunachfrage bleibt in allen Szenarien hoch: >1.000 WE - pro Jahr!**  
Mindestens bis 2021; im Expansionsszenario sogar dauerhaft > 1.700 WE.
- **Vor allem hohe Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern,**  
in einigen Teilräumen bei Mehrfamilienhäusern ab 2021/2027 Leerstände möglich.
- **Erfolgsfaktoren der Bedarfsdeckung:**
  - Anzahl neu geschaffener Wohnungen (WE) - egal bei welcher Dichte!
- **Je nach Baudichten wird dafür weniger oder mehr Bruttoland (ha) benötigt.**
- **Zielkonflikt: (1.) Wie kann man Bedarf decken – (2.) mit wenig Bauland?**

## Empfehlungen für die S.U.N-Region (ohne Köln)

- **Mengen schaffen – Wohnungen bauen!**
  - Denn gibt mehr Wohnungsnachfrager als Wohnungen im Angebot!
- **Wohnbauland auf allen Ebenen mobilisieren**
  - Preiswerte Wohnungsangebote sind gut, aber reichen alleine nicht aus!
- **Zielkonflikte lösen** (Bedarfsdeckung vs. Flächensparen, Landschafts-/Tier-/Gewässerschutz vs. niedrige Mieten, Dichten je Baugebiet optimieren, Interessenkonflikte transparent machen - welche?)
- **Zielgruppen: Wohnstandorte zielgruppenorientiert entwickeln**
- **Wohnungsangebote für Familien in unterschiedlichen Lagen schaffen**
- **Generationswechsel beschleunigen:** Neubau auch für ältere Haushalte!
- **Wohnungsmarktbeobachtung für gesamte Region einführen**
- **Vorhandenen Ansätze für gemeinsame Steuerung zusammenführen**

**empirica**

Berlin | Bonn | Leipzig

**Wir unterstützen Sie gerne**

**Ihre Ansprechpartner:**

**Petra Heising und Thomas Abraham (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](http://www.empirica-institut.de)**