Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 2
Einladung Ausschüsse 2
Vorlagendokumente 4
TOP Ö 2 Bericht der Verwaltung 4
Vorlage FB III/3429/2018 4
TOP Ö 3 Vorstellung der regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017 6
Vorlage FB III/3425/2018 6
2017_Empirica_Regionale_Wohnraumbedarfsanalyse_OBK FB III/3425/2018 8
TOP Ö 4 Radweganbindung Gewerbegebiet West II 152
Vorlage FB III/3436/2018 152
2018-04-11_Lageplan_Radweganbindung-West-II FB III/3436/2018 154
2018-04-11_Regelquerschnitt_Radweganbindung-West-II FB III/3436/2018 155
TOP Ö 5 Ökokonto der Schloss-Stadt Hückeswagen 156
Vorlage FB III/3433/2018 156

Schloss-Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister

Einladung

Ich lade Sie zu einer **Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt** am Dienstag, dem 08.05.2018, um 17:00 Uhr ein.
Die Sitzung findet im Multifunktionalen Sitzungssaal (MuFuSiSa), Bahnhofsplatz 8 statt.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

1	Fragestunde für Einwohner	
2	Bericht der Verwaltung	**FB III/3429/2018**
3	Vorstellung der regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017	**FB III/3425/2018**
4	Radweganbindung Gewerbegebiet West II	**FB III/3436/2018**
5	Ökokonto der Schloss-Stadt Hückeswagen	**FB III/3433/2018**
6	Mitteilungen und Anfragen	

Nichtöffentliche Sitzung

1	Bericht der Verwaltung	**FB III/3430/2018**
2	Mitteilungen und Anfragen	

Mit freundlichen Grüßen

Gesehen:

_____ _____

Hans-Jürgen Grasemann Bürgermeister o.V.i.A.

Mitgliederliste

des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Sitzung am 08.05.2018
um 17:00 Uhr im Multifunktionalen Sitzungssaal (MuFuSiSa), Bahnhofsplatz 8.

Vorsitzender	
Grasemann, Hans-Jürgen	SPD
Mitglieder	
Boldt, Winfried	SPD
Endresz, Willi	CDU
Fink, Horst	SPD
Hager, Wilfried	CDU
Päper, Cornelia	CDU
Sabelek, Egbert	B 90/Grüne
Schütte, Christian	CDU
Thiel, Brigitte	FaB
Thiel, Jürgen	UWG
Welp, Gerhard	FDP
von der Verwaltung	
Heymann, Stefanie	
Panek, Kerstin	
Persian, Dietmar Bürgermeister	
Schröder, Andreas	

TOP Ö 2

Schloss-Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Ordnung und Bauen
Sachbearbeiter/in: Stefanie Heymann

Vorlage

Datum: 04.04.2018
Vorlage FB III/3429/2018

TOP	Betreff **Bericht der Verwaltung**
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt nimmt Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts-förderung und Umwelt	08.05.2018	öffentlich

Sachverhalt:

Bericht der Verwaltung zur Sitzung vom 23.01.2018

zu TOP 3 **Radwegeanbindung West II**
Vorlage: FB III/3368/2017

heute ordentlicher Tagesordnungspunkt

Bericht der Verwaltung zur Sitzung vom 10.04.2018

zu TOP 2 und 4 **Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet West III" Vorlage: FB III/3428/2018**
Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet West III" Vorlage: FB III/3426/2018

Die Offenlage erfolgt vom 27.04.2018 bis 01.06.2018, die Behördenbeteiligung wurde eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beteiligte Fachbereiche:

FB	**III**		
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A. Stefanie Heymann

TOP Ö 3

Schloss-Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Ordnung und Bauen
Sachbearbeiter/in: Andreas Schröder

Vorlage

Datum: 26.02.2018
Vorlage FB III/3425/2018

TOP	**Betreff** **Vorstellung der regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017**
Beschlussentwurf: Der Ausschuss nimmt Kenntnis.	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts-förderung und Umwelt	08.05.2018	öffentlich

Sachverhalt:

Im Auftrag der Kreissparkasse Köln, der Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt, der Sparkasse der Homburgischen Gemeinden in Wiehl und der Sparkasse Radevormwald-Hückeswagen wurde im vergangenen Jahr die Studie „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017“ durch das Gutachterbüro Empirica erarbeitet, die nun veröffentlicht wurde.

Mit Hilfe der Studie wurden einerseits die Entwicklungen des Wohnungsmarktes seit 2005 dargelegt und andererseits Prognoseszenarien bis 2030 erstellt. Darauf aufbauend werden in der Studie Empfehlungen für die Zukunft ausgesprochen, wie auf die entsprechenden Entwicklungen reagiert werden kann.

Das Gutachterbüro Empirica stellt die Studie mit Blick auf Hückeswagen in der Ausschusssitzung vor.

Die Studie steht im Ratsinformationssystem zum Download zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen:
-

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A. Andreas Schröder

TOP Ö 3

empirica
Forschung und Beratung

Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis

2017

Auftraggeber:

Kreissparkasse Köln
Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Sparkasse der Homburgischen Gemeinden in Wiehl
Sparkasse Radevormwald-Hückeswagen

Ansprechpartner:

Petra Heising, Thomas Abraham, Jana Süße, Lukas Weiden,
unter Mitarbeit von Sarah Heising

Projektnummer:	Datum:	Büro:
2017004	18. Oktober 2017	Bonn

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

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung ... 1

2. Der Oberbergische Kreis heute ... 2

2.1 Regionale Einordnung ... 2

2.2 Wirtschaftliche Entwicklung ... 4

2.2.1 Expandierende Wirtschaft und gesunde Wirtschaftsstruktur ... 4

2.2.2 Kein typischer Wohnstandort für Pendler ... 6

2.2.3 FAZIT und TREND ... 7

2.3 Demographische Entwicklung ... 8

2.3.1 Nach langer Schrumpfungsphase wieder Wachstum ... 8

2.3.2 Wanderungen im Einfluss der Wirtschaftsentwicklung ... 10

2.3.3 Zuzug von Ausländern kompensiert Geburtendefizit ... 11

2.3.4 Schwankende Zuwanderung von Familien ... 15

2.3.5 Zuwanderung dämpft die Folgen des demografischen Wandels ... 17

2.3.6 FAZIT und TREND ... 19

2.4 Wohnungsmarkt ... 20

2.4.1 Wohnungsbestand: Zwei Drittel in Ein- und Zweifamilienhäusern ... 20

2.4.2 Von selbstgenutzten Eigenheimen geprägt ... 23

2.4.3 Sozialwohnungsbestand noch relativ hoch, aber rückläufig ... 25

2.4.4 Bautätigkeit kommt zum Erliegen ... 27

2.4.5 Preisgefälle aus Köln führt zur selektiver Nachfrage ... 29

2.4.6 FAZIT und TREND ... 36

3. Entwicklung in den Teilräumen ... 38

3.1 Teilräume als „Wohnungssuchräume“ ... 38

3.2 Wirtschaftswachstum in allen Teilräumen ... 40

3.2.1 Expandierende Wirtschaft – Teilraum Süd holt auf ... 40

3.2.2 Überwiegend Produzierendes Gewerbe in Teilraum Nord ... 40

3.2.3 Wachsender Pendlersaldo in den Teilraum Mitte ... 41

3.3 Räumlich differenzierter Wohnungsmarkt ... 43

3.3.1 Jüngster Wohnungsbestand im Teilraum Süd ... 43

3.3.2 Stärkste Reduzierung des Sozialwohnungsbestands in Teilraum Nord ... 46

3.3.3 Nord-Süd-Gefälle nur bei den Kaufpreisen ... 48

3.3.4 Wieder verstärkte Bautätigkeit im Teilraum Süd ... 51

3.4 Räumlich differenzierte Einwohnerentwicklung ... 53

3.4.1 Dauerhaft positivere Einwohnerentwicklung im Teilraum Süd ... 53

3.4.2 Ausländerzuzug verhindert Schrumpfung ... 56

3.4.3 Zuwanderung nach Alter auch wohnungsbauabhängig ... 59
3.4.4 Wanderungsgewinne vor allem durch Familien ... 62
3.4.5 Zuzugsjahre bestimmen heutige Altersstruktur ... 66
3.5 FAZIT und TRENDS in den Teilräumen des Oberbergischen Kreises ... 67
3.5.1 Oberbergischer Kreis: Schrumpfung seit 2013 gestoppt ... 67
3.5.2 Teilraum Mitte: Prosperierende Wirtschaft und jüngst steigende Mieten ... 67
3.5.3 Teilraum Nord: Industriell geprägt, jüngst mehr Einfamilienhausbau ... 68
3.5.4 Teilraum Süd: Noch immer vom Bauboom der 2000er Jahre profitierend ... 69

4. Neubaunachfrage im Oberbergischen Kreis bis 2030 ... 70

4.1 Ein Blick in die Zukunft – Möglichkeiten und Grenzen ... 70
4.2 Modellrechnungen für den Oberbergischen Kreis ... 71
4.2.1 Annahmen für jeden Teilraum ... 71
4.2.2 Szenarien: Trendfortschreibung? Expansion? Schrumpfung? ... 73
4.2.3 Auswirkungen auf die Bevölkerungssalden ... 74
4.2.4 Methodik der Berechnungen ... 77
4.3 Ergebnisse: Auswirkungen auf die Neubaunachfrage ... 79
4.3.1 Teilraum Nord ... 79
4.3.2 Teilraum Mitte ... 82
4.3.3 Teilraum Süd ... 85
4.4 FAZIT: Bandbreite der Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis bis 2030 ... 88

5. Nachgefrage Wohnqualitäten ... 93

5.1 Zukünftig wichtige Zielgruppen im Oberbergischen Kreis ... 93
5.1.1 Mengenmäßige Veränderung der Bedeutung einzelner Zielgruppen ... 93
5.1.2 Wohnungsnachfrage von Familien ... 96
5.1.3 Ältere Haushalte (ab ca. 60 Jahren) ... 98
5.1.4 Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren bis mittleren Alter ... 102
5.1.5 Flüchtlinge ... 103
5.1.6 Einkommensschwache Haushalte ... 104
5.2 Zielgruppen in den Teilräumen des Oberbergischen Kreises ... 104
5.3 FAZIT und TRENDS: Forcierter Generationenwechsel durch barrierefreien Mehrfamilienhausbau ... 107

6. Zusammenfassung und Empfehlungen ... 108

6.1 Risiken und Chancen für den Oberbergischen Kreis ... 108
6.2 Verbesserung der Rahmenbedingungen ... 113
6.2.1 Stärkung der Wirtschaft im Oberbergischen Kreis ... 113
6.2.2 Verbesserung der Erreichbarkeit – physisch und digital ... 113
6.3 Orientierung an der Nachfrage – die Zeit drängt ... 114
6.3.1 Einfluss der Bautätigkeit auf die Demografie erkennen ... 114

6.3.2 Bauland rechtzeitig bereitstellen ... 114
6.4 Was und für wen? - Zielgruppen im Oberbergischen Kreis ... 115
6.4.1 Kreisweit Angebote für Familien aus dem Oberbergischen Kreis ... 115
6.4.2 Baugrundstücke für Familien aus den Ballungsräumen ... 115
6.4.3 Mietwohnungen im mittleren Preissegment - für junge Arbeitskräfte und Familien ... 116
6.4.4 Neubau altersgerechter Wohnungen – zum „Babyboomer-Locken“ ... 117
6.5 Wie? - Wege der Umsetzung ... 117
6.5.1 Abgestimmte integrierte Strategien entwickeln ... 117
6.5.2 Wohnungsmarkt weiter beobachten – und flexibel steuern ... 119

ANHANG ... 121

1. Ergebnisse (Grafiken) ... 121

1.1 Teilraum Nord ... 121
1.1.1 Alle Szenarien ... 121
1.1.2 Trendszenario ... 122
1.1.3 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung ... 123
1.1.4 Oberes Ende der Bandbreite: Gleichbleibend hohe Zuwanderung ... 124
1.2 Teilraum Mitte ... 125
1.2.1 Alle Szenarien ... 125
1.2.2 Trendszenario ... 126
1.2.3 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung ... 127
1.2.4 Oberes Ende der Bandbreite: Gleichbleibend hohe Zuwanderung ... 128
1.3 Teilraum Süd ... 129
1.3.1 Alle Szenarien ... 129
1.3.2 Trendszenario ... 130
1.3.3 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung ... 131
1.3.4 Oberes Ende der Bandbreite: Gleichbleibend hohe Zuwanderung ... 132

2. Ergebnisse (Tabellen) ... 133

2.1 Teilraum Nord ... 133
2.2 Teilraum Mitte ... 135
2.3 Teilraum Süd ... 137
2.4 Oberbergischer Kreis ... 139

1. Einleitung

Wohnraumbedarfsanalysen haben einen regionalen Fokus. Denn in jeder Region sind andere Schwerpunkte wichtig. Ausgangslage, Entwicklungsperspektiven und Hemmnisse am Wohnungsmarkt sind jeweils andere. Der Oberbergische Kreis liegt von größeren Ballungsräumen entfernt. Er ist nicht ein Umlandkreis um eine prosperierende Großstadt, in den die Wohnungsnachfrage von außen „hineinschwappt", wie etwa der benachbarte Rhein-Sieg-Kreis.[1] Vielmehr halten sich Auspendler und Einpendler die Waage (Abbildung 5) und Wohnungsnachfrage entsteht hauptsächlich durch die ansässige, im Oberbergischen Kreis arbeitende Bevölkerung (Kap. 2). Dabei werden drei Teilräume betrachtet, die sich hinsichtlich Lage, Wirtschaft und Bautätigkeit unterscheiden (Kap. 3).

Der Neubaubedarf bis 2030 entsteht hier vor allem aus der zusätzlichen Wohnungsnachfrage der eigenen Bevölkerung: Gebaut werden muss nur, wenn der heutige Wohnungsbestand langfristig nicht ausreicht. Entscheidend ist dabei nicht nur, ausreichende Mengen bereitzustellen, sondern auch, die nachgefragten Qualitäten anbieten zu können. Es müssen also nicht nur *ausreichend viele* Wohnungen vorhanden sein, sondern diese müssen auch *ausreichend gut* sein. Wenn frei werdende Wohnungen oder Häuser hingegen nicht den finanzierbaren Ansprüchen der Nachfrager entsprechen, werden diese Nachfrager Neubauobjekte bevorzugen. Dann kommt zur mengenmäßig erforderlichen (demografisch bedingten) Neubaunachfrage eine qualitätsbedingte Neubaunachfrage hinzu. Qualitätsbedingter Neubau aber, der demografisch bedingt gar nicht erforderlich wäre, führt zu qualitätsbedingten Leerständen. Der Fokus der Untersuchung im Oberbergischen Kreis liegt daher nicht nur auf dem Neubaubedarf, sondern auch auf Zahl und Qualität der frei werdenden Wohnungsbestände. Modellrechnungen dazu zeigen die Wirkungszusammenhänge auf. Sie stellen keine Prognose der zukünftigen Entwicklung dar, sondern wollen mittels der Darstellung von drei Szenarien lediglich helfen, sich bestmöglich auf mögliche Entwicklungspfade vorzubereiten (Kap. 4). Neubau- und Bestandsangebote müssen sich bei ihrer Vermarktung an den Bedürfnissen verschiedener Zielgruppen orientieren (Kap. 5). Entsprechend richten sich die Empfehlungen zum einen auf die Frage, wo was für wen *gebaut* werden sollte, sowie auch darauf, welche Wohnungsmarktaspekte darüber hinaus in Zukunft eng *beobachtet* werden sollten (Kap. 6).

Die Wohnungsbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis ist auch inhaltlich so aufgebaut: Sie beschreibt zunächst die bisherige Entwicklung (Wirtschaft, Demografie, Wohnungsmarkt) im Kreis gesamt (Kap. 2) und dann auch die Besonderheiten der drei Teilräume (Kap. 3). Für jeden Teilraum wird die Neubaunachfrage bis 2030 quantitativ abgeschätzt (Kap. 4) und weitere qualitative Aspekte zielgruppenspezifisch beschrieben (Kap. 5). Daraus werden für jeden Teilraum spezifische Handlungsempfehlungen abgeleitet (Kap. 6).

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

2. Der Oberbergische Kreis heute

2.1 Regionale Einordnung

Der Oberbergische Kreis liegt im Einzugsbereich der Rheinschiene (Bonn, Köln, Düsseldorf), des Bergischen Städtedreiecks (Wuppertal, Remscheid, Solingen) und des Ruhrgebiets (Duisburg, Essen, Dortmund). Westlich wird der Oberbergische Kreis vom Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Rhein-Sieg-Kreis begrenzt (Abbildung 1). Im Norden liegt der Ennepe-Ruhr-Kreis. Im Osten und Süden grenzen Kreise an, die noch ländlicher geprägt sind als der Oberbergische Kreis (Märkischer Kreis, Landkreis Olpe, Landkreis Altenkirchen). Es gibt daher kaum Austauschbeziehungen zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Kreises, denn die Fahrtzeiten von Süd nach Nord sind lang. In der vorliegenden Analyse werden daher drei Teilräume des Oberbergischen Kreises getrennt voneinander betrachtet:

- **Teilraum Nord (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth):** Radevormwald und Hückeswagen bilden das direkte Umland für das Bergische Städtedreieck und das Ruhrgebiet (Fahrtzeiten kaum mehr als eine halbe Stunde). Wipperfürth ist eher zur Rheinschiene orientiert und über die B 506 gut an das rechtsrheinische Köln und an Leverkusen angebunden (Fahrtzeit ca. eine halbe Stunde).

- **Teilraum Mitte (Engelskirchen, Lindlar, Wiehl, Gummersbach, Bergneustadt, Marienheide, Reichshof):** Durch den Teilraum läuft die A 4, die einzige Autobahn im Kreisgebiet. Dies sichert die Anbindung an die Rheinschiene insbesondere für Lindlar, Engelskirchen, Wiehl und Gummersbach (mit Fahrtzeiten nach Köln von nicht mehr als einer dreiviertel Stunde). Eingeschränkt gilt dies für Marienheide, Bergneustadt und Reichshof, zu deren Einzugsgebiet v.a. Kommunen im Oberbergischen Kreis zählen und die auch zum östlich anschließenden Sauerland hin orientiert sind.

- **Teilraum Süd (Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach):** Der Süden des Kreisgebietes profitiert nur in Teilen von der A4 (z.B. der nördliche Teil von Nümbrecht), ist aber über zwei Bundesstraßen im südlichen Teil (B256 und B478) in Teilen zum Rhein-Sieg-Kreis und nach Bonn hin orientiert.

Die Besonderheiten der einzelnen Teilräume werden in Kap. 3 erläutert. Im Folgenden geht es aber zunächst um einen Vergleich des Oberbergischen Kreises mit seinen Nachbarkreisen und -städten.

Abbildung 1: Der Oberbergische Kreis und seine Nachbarkreise

2.2 Wirtschaftliche Entwicklung

2.2.1 Expandierende Wirtschaft und gesunde Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaft im Oberbergischen Kreis ist mittelständisch geprägt. Wichtige Branchen sind etwa der Automotive-Bereich, der Maschinenbau und die Metall- und Kunststoffverarbeitung. Viele Unternehmen liegen im Korridor der A 4, aber auch in den übrigen Kommunen des Oberbergischen Kreises sind mittelständische Unternehmen angesiedelt.[2] Im Oberbergischen Kreis gibt es rd. 98.400 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (Stand Juni 2015). Seit 2009 entwickelt sich der Oberbergische Kreis wirtschaftlich deutlich besser als der Durchschnitt NRWs (Abbildung 2). Er war aber von der Rezession 2009 auch besonders stark betroffen.[3] Während 2009 die Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP-)Beschäftigten mit Arbeitsort NRW nur um -1 % zurückgegangen ist, ist die Zahl der SVP-Beschäftigten mit Arbeitsort Oberbergischer Kreis im gleichen Jahr um -8 % zurückgegangen. Der Oberbergische Kreis hat damit innerhalb eines Jahres fast 10 % seiner (SVP-)Arbeitsplätze verloren. Ähnlich stark wirkte sich die Rezession in den östlichen und südlichen Nachbarkreisen Olpe, Altenkirchen, Märkischer Kreis sowie die nördlichen Nachbarn Remscheid und Wuppertal aus. Praktisch gar nicht von der Rezession betroffen waren hingegen die Landkreise Richtung Rheinschiene (Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis) und Ruhrgebiet (Ennepe-Ruhr-Kreis) sowie die Stadt Köln.

Hintergrund für die unterschiedliche Krisenanfälligkeit dürfte die Wirtschaftsstruktur sein: Am stärksten von der Krise betroffen waren Kreise und Städte mit einem hohen Anteil von Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe (Abbildung 3). Im Oberbergischen Kreis mit einem Anteil von 42 % wurden u.a. in der Stahl verarbeitenden Industrie Arbeitsplätze abgebaut. In Köln, im Rhein-Sieg-Kreis, im Rheinisch-Bergischen Kreis sowie in Wuppertal arbeitet hingegen bereits die Hälfte aller (SVP-)Beschäftigten im Dienstleistungssektor (ohne Handel, Gastgewerbe und Verkehr). Hier gingen kaum Arbeitsplätze während der Krise verloren.

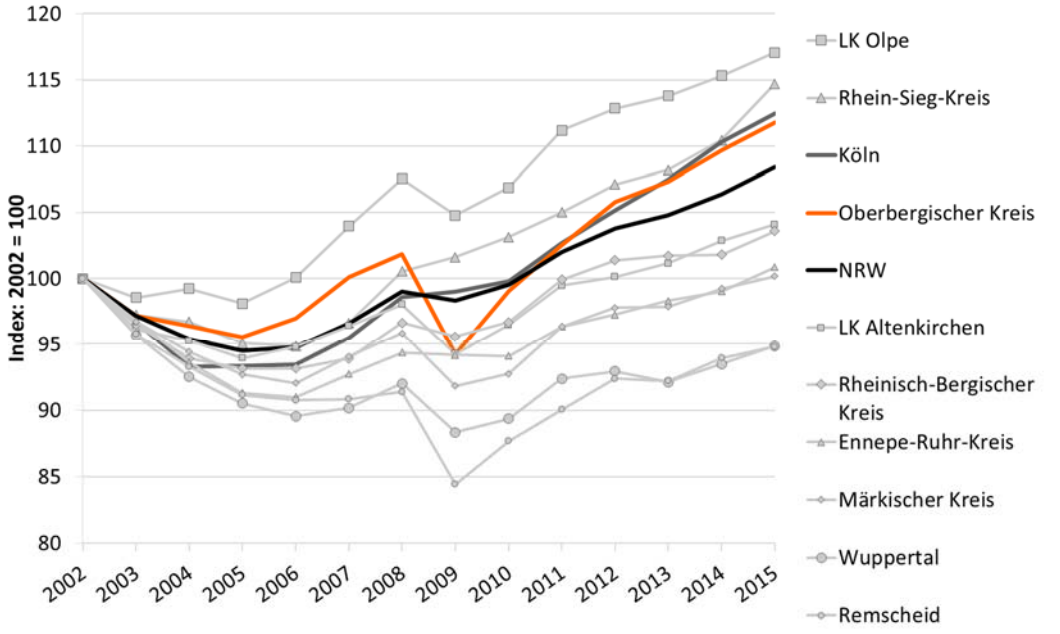
Obwohl im Zuge des Strukturwandels deutschlandweit das Produzierende Gewerbe schrumpft, ist der Nachbarkreis des Oberbergischen Kreises mit dem höchsten Anteil Beschäftigter im Produzierenden Gewerbe (LK Olpe) seit 2002 am stärksten wirtschaftlich gewachsen. Auch im Oberbergischen Kreis schrumpft das Produzierende Gewerbe nicht, sondern wächst noch weiter. Grund dafür ist, dass sich in der groben Darstellung von nur vier Wirtschaftsbereichen der Trend einer fortschreitenden Tertiärisierung *innerhalb* des Produzierenden Gewerbes nicht widerspiegelt: In vielen der mittelständischen Unternehmen im Oberbergischen Kreis wird geforscht und entwickelt, auch um international wettbewerbsfähig zu bleiben. Zusätzlich wächst der

[2] Zu den großen Unternehmen mit teilweise bis zu mehr als 1.000 Beschäftigten zählen z.B. *Montaplast* in Morsbach, der Laborzulieferer *Sarstedt* in Nümbrecht, die *Metalsa Automotive GmbH* in Bergneustadt, *DPW Bergische Achsen* in Wiehl, *Abus Kransysteme* in Gummersbach, *Kind & Co. Edelstahlwerk* in Wiehl, *A. S. Création Tapeten* in Gummersbach, *August Rüggeberg/PFERD* in Marienheide, *Voss Automotive* in Wipperfürth und *STUBS Dienstleistungen* in Wiehl.

[3] Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 13. Januar 2010: „Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit –5,0 % war der Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit.“.

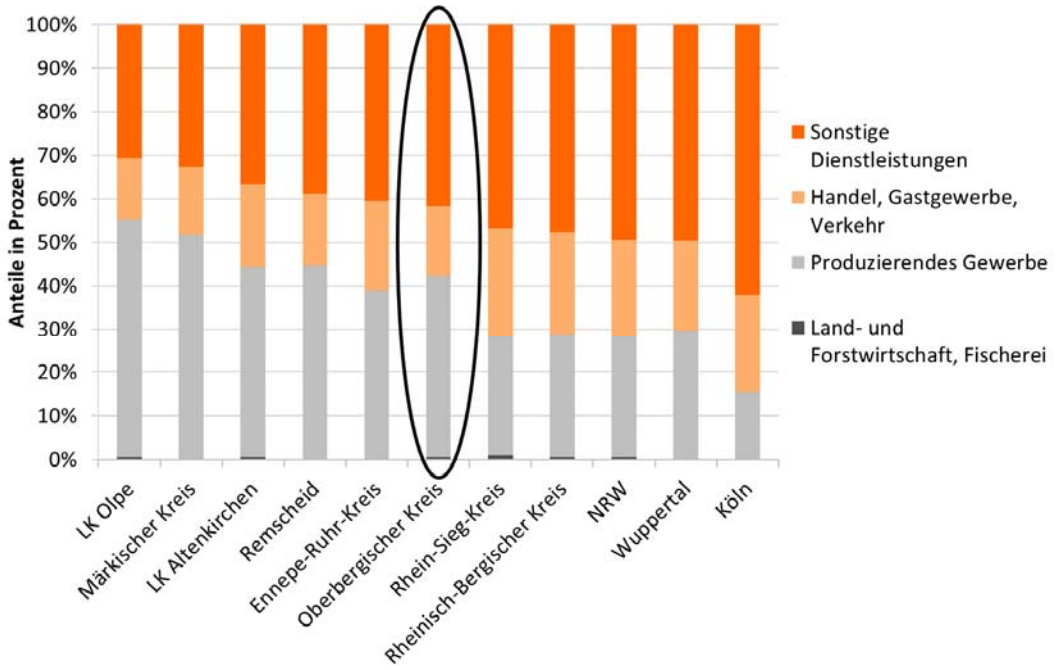
Dienstleistungssektor seit Jahren noch stärker, so dass 2016 erstmals die Zahl der Beschäftigten im Sektor „Sonstige Dienstleistungen“ die Zahl der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe „überholt“ hat (Abbildung 4).

Abbildung 2: SVP-Beschäftigte am Arbeitsort (AO), Oberbergischer Kreis (OBK) im Vergleich, 2002-2015 (2002=100; revidierte Daten)



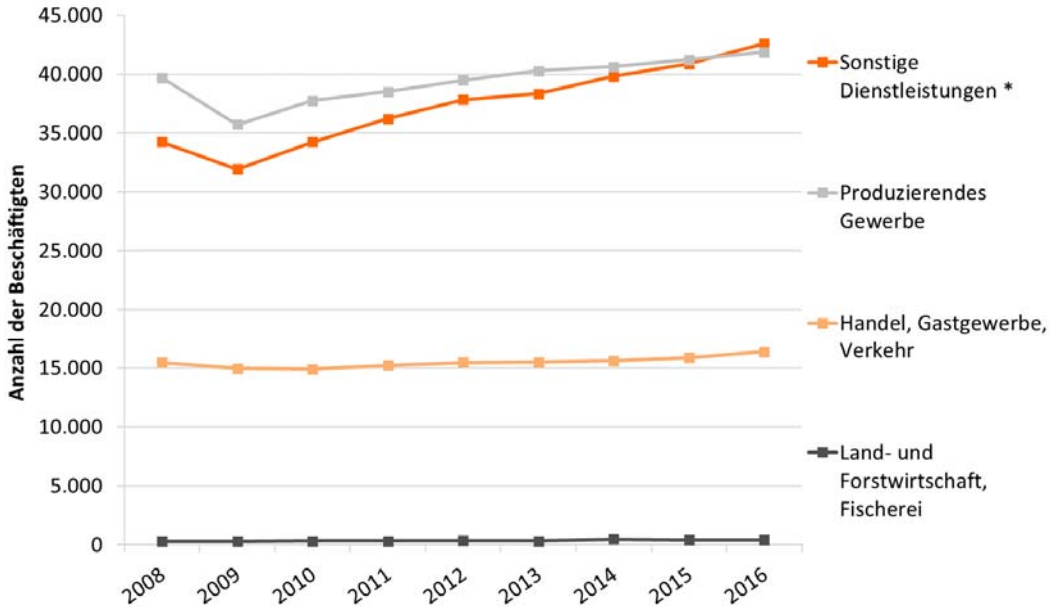
SVP-Beschäftigte = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung **empirica**

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



Quelle: IT.NRW; LK Altenkirchen: Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 4: Entwicklung der SVP-Beschäftigten (AO) nach Wirtschaftsbereichen, OBK, 2008 bis 2016



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

2.2.2 Kein typischer Wohnstandort für Pendler

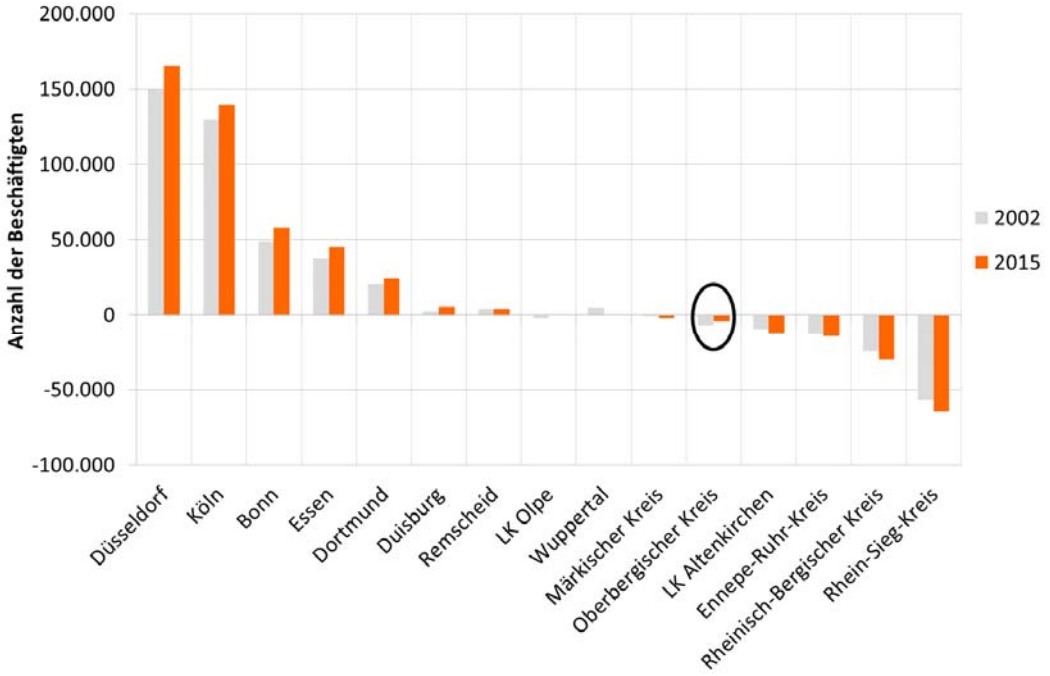
Arbeitskräfte pendeln über Gemeinde- und Kreisgrenzen, weil sie nicht immer da wohnen können (oder wollen), wo sie arbeiten. Die maximale tägliche Pendeldistanz wird von der Fahrdauer bestimmt: Um am selben Tag hin- und herzukommen, hat man nicht beliebig viel Zeit. Diese Aussage ist trivial, spielt für den Oberbergischen Kreis aber eine entscheidende Rolle: Er kann nur Wohnstandort für Arbeitsplätze sein, die – physisch oder digital – erreichbar sind.

Im Oberbergischen Kreis arbeiten genauso viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wie hier wohnen: Der Pendlersaldo ist ausgeglichen (Abbildung 5). Im Gegensatz zu den Nachbarkreisen Rheinisch-Bergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis ist der Oberbergische Kreis damit kein typischer Wohnstandort für benachbarte Städte, sondern „lebt“ aus sich selbst heraus. Die nördlich, westlich und südlich gelegenen Nachbarkreise Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Ennepe-Ruhr-Kreis grenzen unmittelbar an die Großstädte Köln und Bonn oder das Ruhrgebiet (vgl. Abbildung 1). Ihr Pendlersaldo ist negativ.

Seit 2002 sind die Pendlerverflechtungen gewachsen: Im Saldo pendeln immer mehr Beschäftigte aus dem Oberbergischen Kreis in die Großstädte (nach Düsseldorf, Köln, Bonn, Essen, Dortmund und Duisburg), während gleichzeitig der Auspendlersaldo aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Rhein-Sieg-Kreis wächst. Am (fast) ausgeglichenen Pendlersaldo des Oberbergischen Kreises hat das im gleichen Zeitraum wenig geändert. Zwischen 2002 und 2015 ist im Oberbergischen Kreis sowohl die Zahl

der Einpendler als auch die Zahl der Auspendler gestiegen, die Zahl der Einpendler dabei allerdings fast doppelt so stark. Dadurch ist der (leicht negative) Pendlersaldo noch weniger negativ geworden – auf rd. -4.300 im Jahr 2015 (Abbildung 5).

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



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

2.2.3 FAZIT und TREND

Fazit: Der Oberbergische Kreis ist wirtschaftlich gut positioniert. Die Zahl der Arbeitslätze steigt seit Jahren (Abbildung 2). Dabei wächst die Zahl der zukunftsträchtigen Dienstleistungsarbeitsplätze schneller als die des Produzierenden Gewerbes (Abbildung 4). Aber auch im Produzierenden Bereich gibt es viele wissensintensive Arbeitsplätze u.a. bei zahlreichen Weltmarktführern („hidden champions“) im Oberbergischen Kreis.

Trend: Wirtschaftsbedingt ist in absehbarer Zeit keine Abwanderungswelle im Oberbergischen Kreis zu erwarten. Darauf lässt die heutige Wirtschaftsstruktur schließen: Regionen mit heute schon vielen Beschäftigten im Dienstleistungssektor (einschl. der Forschung und Entwicklung in den Produzierenden Unternehmen) werden wirtschaftlich eher expandieren als Regionen mit heute noch vielen Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe. Umgekehrt werden Regionen mit (heute noch) vielen Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe in den nächsten Jahren eher Arbeitsplätze verlieren. Insofern lässt bereits die heutige Wirtschaftsstruktur Rückschlüsse auf die zukünftige Arbeitsplatzentwicklung zu. Die Neuansiedlung neuer Arbeitsplätze – vorzugsweise in expandierenden Branchen – kann die Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung darüber hinaus noch zusätzlich positiv beeinflussen.

Hinzu kommt, dass Arbeitsplätze immer mobiler werden: Im digitalen Zeitalter spielt es kaum noch eine Rolle, ob ein Kollege im Nebenzimmer, zu Hause, im Zug oder im

Ausland sitzt. Unternehmen können auch an entfernten Standorten expandieren. Es ist möglicherweise immer seltener erforderlich, täglich ins Büro zu fahren. Diese technologischen Möglichkeiten bieten ländlichen Regionen in der Reichweite von großen Städten, zu denen der Oberbergische Kreis zählt, eine Chance. Hemmender Faktor ist im Oberbergischen Kreis also weniger fehlendes Wohnbauland als die – im Vergleich zu weiter westlich liegenden Gemeinden – weniger gute Infrastruktur (Straßen/Schienen und Datennetze). Eine verbesserte Erreichbarkeit (physisch und/oder digital) ist die Vorrausetzung für weiteres Wirtschaftswachstum über den derzeit absehbaren Trend hinaus. Hier zeigt z.B. der Breitbandatlas NRW, dass es zwischen den Kommunen im Oberbergischen Kreis noch deutliche Unterschiede in der digitalen Breitbandversorgung gibt.[4]

Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf: Die Bandbreite der zukünftigen Wohnungsnachfrage hängt zudem von der noch nicht genau absehbaren Wirtschaftsentwicklung ab. Die Unsicherheiten werden durch *Szenarien* abgebildet (vgl. Kap. 4): Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage bei *Fortsetzung der bisherigen Zu- und Abwanderungen* zeigt das **Trendszenario**. Denkbar ist auch, dass die produktionsorientierte Beschäftigung im Oberbergischen Kreis in Zukunft schrumpft, ohne durch zusätzliche dienstleistungsorientierte Beschäftigung kompensiert zu werden. Dann verliert der Kreis dauerhaft Arbeitsplätze. In der Folge werden junge Erwerbstätige verstärkt in andere Regionen abwandern und keine Wohnungen im Oberbergischen Kreis nachfragen (**Schrumpfungsszenario**). Falls es hingegen gelingt, Arbeitsplätze des recht mobilen Dienstleistungssektors verstärkt in den Oberbergischen Kreis zu holen oder dort zu halten (Unternehmensteile, Heimarbeitsplätze), dann können (noch mehr) junge Erwerbstätige dauerhaft im Oberbergischen Kreis bleiben und hier auch mehr Wohnungen nachfragen (**Expansionsszenario**).

2.3 Demographische Entwicklung

2.3.1 Nach langer Schrumpfungsphase wieder Wachstum

Im Oberbergischer Kreis wohnen laut aktueller Meldedaten 284.953 Personen (Civitec, 31.12.2016, Haupt- und Nebenwohnsitze). Während der Oberbergische Kreis zwischen 1985 und 2005 kontinuierlich gewachsen ist, ist in der anschließenden Phase bis 2013 ein jährlicher Einwohnerverlust festzustellen (Abbildung 6). Seitdem – also nicht erst seit der Flüchtlingskrise 2015 – steigt die Einwohnerzahl wieder. Im Jahr 2016 ist diese exakt konstant geblieben. Das Bevölkerungswachstum zwischen 2000 und 2005 betrug rd. +1.700 Personen (+1 %). Während der Schrumpfungsjahre zwischen 2005 und 2013 sank die Einwohnerzahl um rd. -12.400 Personen (-4 %) und ist seitdem wieder um rd. +3.200 Personen (+1 %) gestiegen.

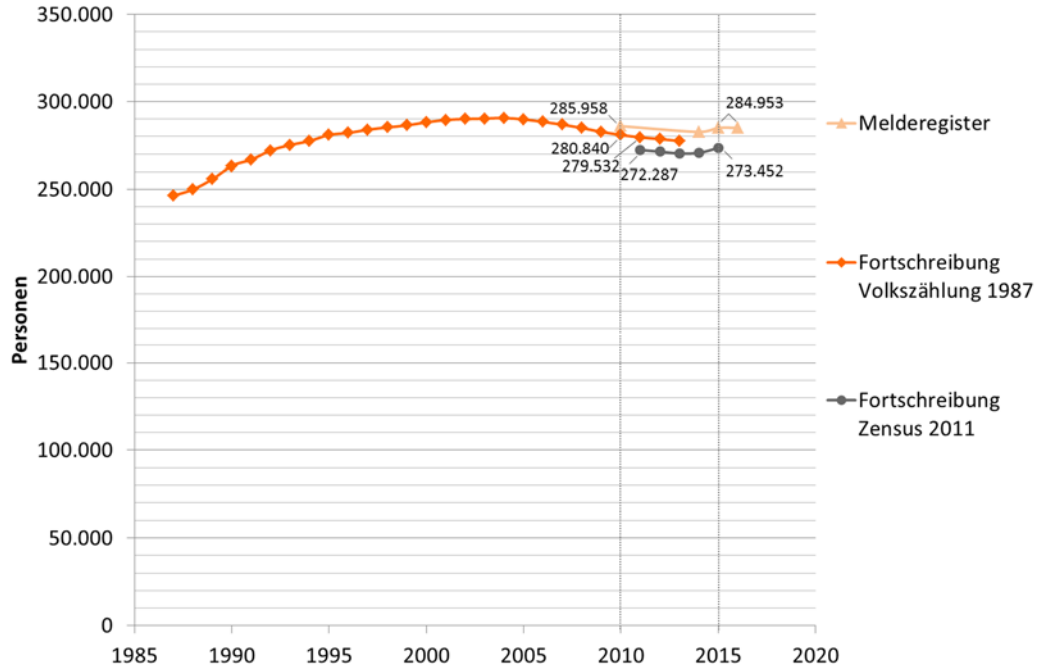
Hinweis: Zur Einwohnerentwicklung gibt es drei verschiedene Datengrundlagen, die diese Entwicklung gleichermaßen darstellen, auch wenn sie sich vom Niveau leicht

[4] Vgl. www.breitband.nrw.de/kommunale-karten/oberbergischer-kreis.html (Stand Aug 2017).

unterscheiden: 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 Oberbergischen Kreises, das aufgrund der Berücksichtigung von Einwohnern mit Zweitwohnsitz 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 parallel. Das heißt, es herrscht Einigkeit darüber, dass die Einwohnerzahl im Oberbergischen Kreis bis 2005 stieg, zwischen 2005 und 2013 abfiel und seit 2014 wieder leicht steigt (Abbildung 6).

Damit fällt der Einwohnerrückgang in den Jahren 2005 bis 2015 deutlich stärker aus als im Durchschnitt NRWs (Abbildung 7): Während der Oberbergische Kreis in den 15 Jahren von 2000 bis 2015 etwa -3 % seiner Einwohner verlor, ist NRW insgesamt stabil geblieben. Köln hat im gleichen Zeitraum sogar +10 % Einwohner hinzugewonnen[5], die räumlich dazwischen liegenden Nachbarkreise Rhein-Sieg-Kreis und Rheinisch-Bergischer Kreis wuchsen gleichzeitig um +7 % bzw. +2 %. Die nördlich und südlich angrenzenden Nachbarkreise und –städte haben im gleichen Zeitraum allerdings in gleichem Maße (Wuppertal, Kreis Olpe) oder sogar stärker (LK Altenkirchen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis, Remscheid) als der Oberbergische Kreis Einwohner verloren.

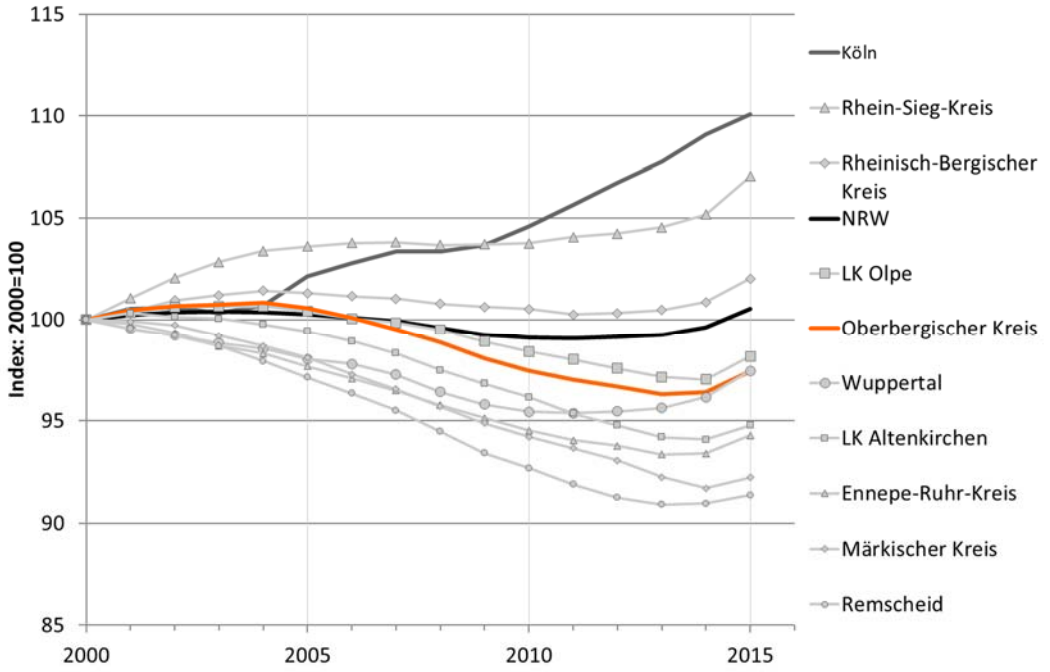
Abbildung 6: Einwohnerentwicklung im OBK, 1985-2016



Quelle: IT.NRW (Volkszählung: 31.12.1987 bis 31.12.2013, Zensus: 31.12.2011 bis 31.12.2015), Civitec (Melderegister: 31.12.2010 bis 31.12.2016) **empirica**

[5] Teilweise ist das Wachstum der Einwohner mit Erstwohnsitz Köln auch auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zum 1.1.2005 zurückzuführen.

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



* jeweils 31.12. Seit 2011: Basis „Zensus 2011". Bis 2011: Basis „VZ 87" (nur LK Altenkirchen, Köln und NRW eigene Rückrechnung auf Basis „Zensus 2011")
Quelle: IT.NRW, eigene Rückrechnung, eigene Darstellung **empirica**

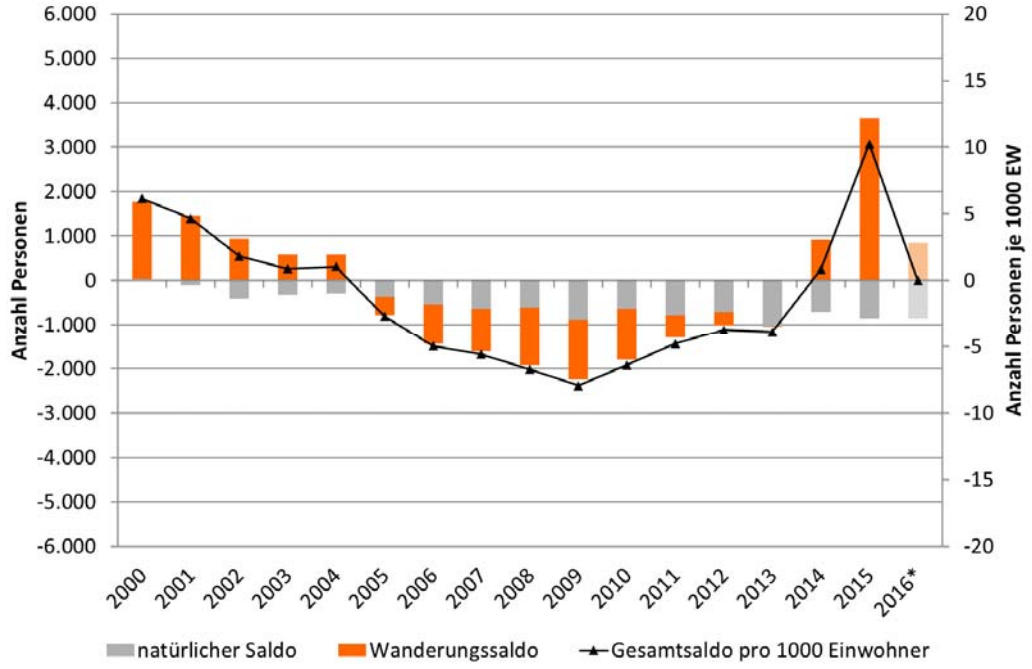
2.3.2 Wanderungen im Einfluss der Wirtschaftsentwicklung

Ein Teil des Bevölkerungsrückgangs ist auf das Geburtendefizit zurückzuführen: Seit 2002 sterben im Oberbergischen Kreis jedes Jahr mehr Menschen als geboren werden (Abbildung 8).

Die Schwankungen zwischen Schrumpfung und Wachstum haben aber einen anderen Grund: Sie kommen aufgrund sich ändernder Wanderungsmuster zustande: In den Jahren 2000 bis 2004 zogen mehr Menschen in den Oberbergischen Kreis als fort. In den Schrumpfungsjahren 2005 bis 2012 war es umgekehrt (wobei seit 2010 die Abwanderung der Deutschen nachlässt und die Nettozuwanderung von Ausländern positiv wurde). Im Jahr 2013 war der Wanderungssaldo erstmals wieder ausgeglichen, reichte aber noch nicht aus, um den natürlichen Saldo (Geburtendefizit) zu kompensieren. Erst in den Jahren 2014, 2015 und 2016 ist der Wanderungssaldo des Oberbergischen Kreis wieder so positiv, dass er das Geburtendefizit ausgleicht. Seitdem ziehen wieder mehr Menschen in den Oberbergischen Kreis als fort.

2015 war mit dem starken Flüchtlingszustrom ein Ausnahmejahr: Der Wanderungssaldo von 2016 entspricht aber wieder dem von 2014.

Abbildung 8: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, OBK, 2000-2016[6]



* 2016: Gesamtsaldo gemäß Melderegister (Civitec); Wanderungssaldo und Natürlicher Saldo geschätzt.
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Darstellung; empirica

2.3.3 Zuzug von Ausländern kompensiert Geburtendefizit

Durch die Wanderungen und das Geburtendefizit verändern sich auch die Nationalitäten, aus denen sich die Bevölkerung im Oberbergischen Kreis zusammensetzt.[7] Ein Vergleich der Einwohnerzahlen zum **31.12.2010 und 31.12.2014** (graue Balken in Abbildung 9) zeigt, dass die Zahl der Deutschen im Oberbergischen Kreis jährlich im Schnitt um -1.670 Personen kleiner wird. Gewachsen ist in diesem Zeitraum hingegen die Zahl der Ausländer (insgesamt +850 p.a.), am stärksten die der Rumänen (+170 p.a.) und Polen (+160 p.a.).

Im Jahr **2015** (orange Balken) ist die Einwohnerzahl aller ausländischen Nationalitäten deutlich stärker gewachsen, um insgesamt +4.280 p.a., darunter vor allem Syrer (+1.300 p.a.), Iraker (+420 p.a.), Afghanen (+350 p.a.), Albaner (+330 p.a.), Kosovaren (+130 p.a.), aber auch weiterhin Rumänen (+340 p.a.) und Polen (+200 p.a.).

Im Jahr **2016** (hellorange Balken) ist die Zahl der Ausländer auch noch gestiegen, aber deutlich weniger, nämlich nur noch um +1.300 p.a. Am stärksten gewachsen ist 2016 die Zahl der Rumänen (+430 p.a.), gefolgt von Syrern (+200 p.a.) und Afghanen (+190

[6] Hinweis: Die Einwohnerveränderung im Oberbergischen Kreis im Jahr 2015 ist lt. Melderegisters (Civitec) nicht so groß, wie hier - gemäß IT.NRW – ausgewiesen (gemäß Melderegister etwa +2.300, gemäß IT.NRW etwa +2.800). Die Abweichung kommt größtenteils durch die unterschiedlichen Angaben für die Kommune Radevormwald zustande (gemäß Melderegister ist die Einwohnerzahl hier in 2015 um rd. -190 zurückgegangen, während sie lt. IT.NRW im gleichen Jahr um rd. +270 gestiegen ist).

[7] Die folgenden Angaben beziehen sich auf die Daten des Melderegisters, das auch die Nationalitäten zu einem aktuelleren Datenstand ausweist (Stand 31.12.2016). Sie stammen von civitec, dem Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung, dem der Oberbergische Kreis angehört.

p.a.), aber auch von Griechen (+140 p.a.) und Polen (+120 p.a.). Die Zahl der Albaner (-180 p.a.) und Serben (-100 p.a.) ist 2016 im Oberbergischen Kreis sogar zurückgegangen. Die Zahl der Deutschen sinkt jährlich weiter, vor allem durch das Geburtendefizit (vgl. dazu auch Abbildung 8). Insgesamt gleicht 2016 die Zunahme der Einwohner anderer Nationalitäten die Abnahme der Deutschen gerade aus, so dass sich die Einwohnerzahl im Oberbergischen Kreis im Jahr 2016 nicht verändert hat.

Zusammengefasst nach Ländergruppen[8] zeigen sich die Veränderungen der Wanderungsmuster im Zeitablauf noch einmal deutlicher (Abbildung 10):

- In den Jahren **2011-2014** ist die Zahl der Einwohner um -820 Personen p.a. gesunken (Abbildung 10). Die zusätzlichen Bürger anderer Nationalitäten (+850 Personen p.a.) stammten vor allem aus den neuen EU-Ländern (Ostererweiterung, +440 p.a.), konnten die Abnahme der Deutschen (-1.700 Personen p.a.) aber nicht kompensieren.

- Im **Flüchtlingsjahr 2015** ist die Zahl der Einwohner anderer Nationalitäten stark gestiegen, nämlich um +4.280 p.a., davon allein +1.300 aus Syrien, +850 aus der Ländergruppe Irak/Iran/Afghanistan, +630 aus den Balkanstaaten und +260 aus Afrika, also allesamt Herkunftsländer von Flüchtlingen (Abbildung 10).[9] Zusätzlich ist auch die Zahl der Bürger aus neuen EU-Ländern (Ostererweiterung, +730) und der übrigen Welt (+450) stärker gestiegen als im Durchschnitt der vier Jahre zuvor. Die Zahl der Deutschen ist gleichzeitig um rd. -1.990 Personen gesunken.

- Für das Jahr **2016** zeichnet sich eine „Normalisierung" ab: Die Zahl der Deutschen ist weniger stark gesunken (offenbar durch mehr Zuwanderung in den Oberbergischen Kreis) und die Zahl der Ausländer ist weniger stark gestiegen (+1.250), wobei die der Einwohner aus Balkan-Staaten sogar absolut zurückgegangen ist (Abbildung 10).

Knapp die Hälfte der Ausländer im Oberbergischen Kreis sind Türken (21 %) oder stammen aus den alten EU-Ländern (22 %). Ihre Zahl hat sich zwischen 2010 und 2016 praktisch nicht verändert. Seit 2010 deutlich gestiegen ist die Zahl der Bürger aus den Ländern der EU-Osterweiterung und im Jahr 2015 auch aus den Flüchtlingsländern (Stand 31.12.2106: 20 % bzw. 24 %).[10] Der relativ starke Zuwachs von Ausländern sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass Ausländer im Oberbergischen Kreis dennoch nur einen kleinen Teil der Gesamtbevölkerung ausmachen (Abbildung 11): Zum Stand 31.12.2016 sind immerhin noch über 90 % aller Einwohner Deutsche. Der Anteil der Ausländer lag Ende 2010 bei 6,1 % und ist durch die Zuwanderungen der letzten Jahre lediglich auf 9,2 % angestiegen (Ende 2016).

---

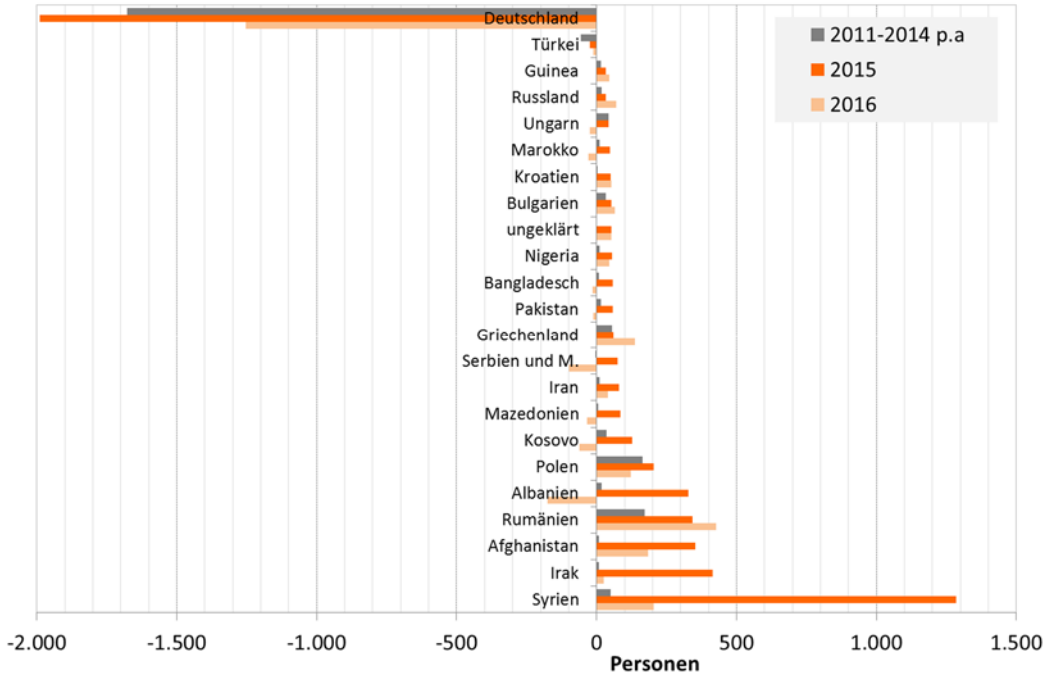
8 Länder der EU-Osterweiterung (EU+13): Polen, Rumänien, Kroatien, Bulgarien, Ungarn, Litauen, Lettland, Slowakei, Tschechien, Slowenien, Estland, Zypern, Malta. **Alte EU-Länder** (EU 15 ohne Deutschland): Griechenland, Italien, Spanien, Portugal, Niederlande, Österreich, Belgien, Frankreich, Großbritannien,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

9 Genauer: „Aus Syrien" müsste heißen: „von Syrern".

10 Als Flüchtlingsländer gelten hier Syrien, Irak/Iran/Afghanistan, die Balkan-Staaten und Afrika.

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.[11] Weder das Herkunftsland noch die Staatsangehörigkeit (Nationalität) sagen etwas über die Ethnie (Kurde, Araber, Türke) oder den Integrationsgrad (Deutschkenntnisse) aus.

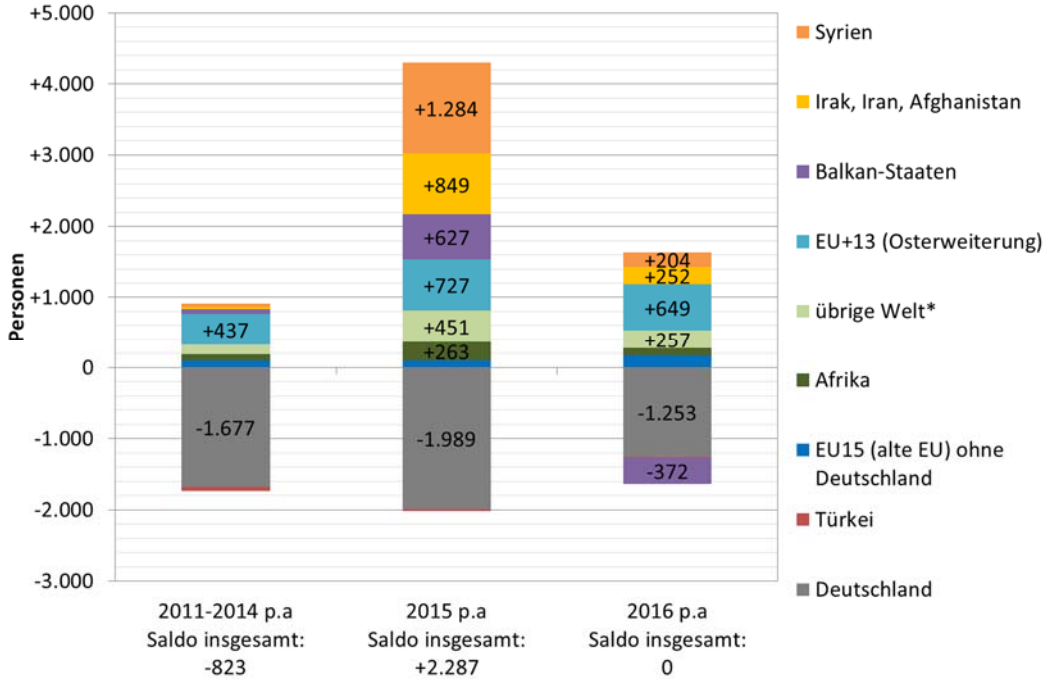
Abbildung 9: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten*, OBK, 2011-2016 p.a.**



* alle Nationalitäten ab +/- 40 p.a. ** durchschnittliche jährliche Veränderung
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. empirica

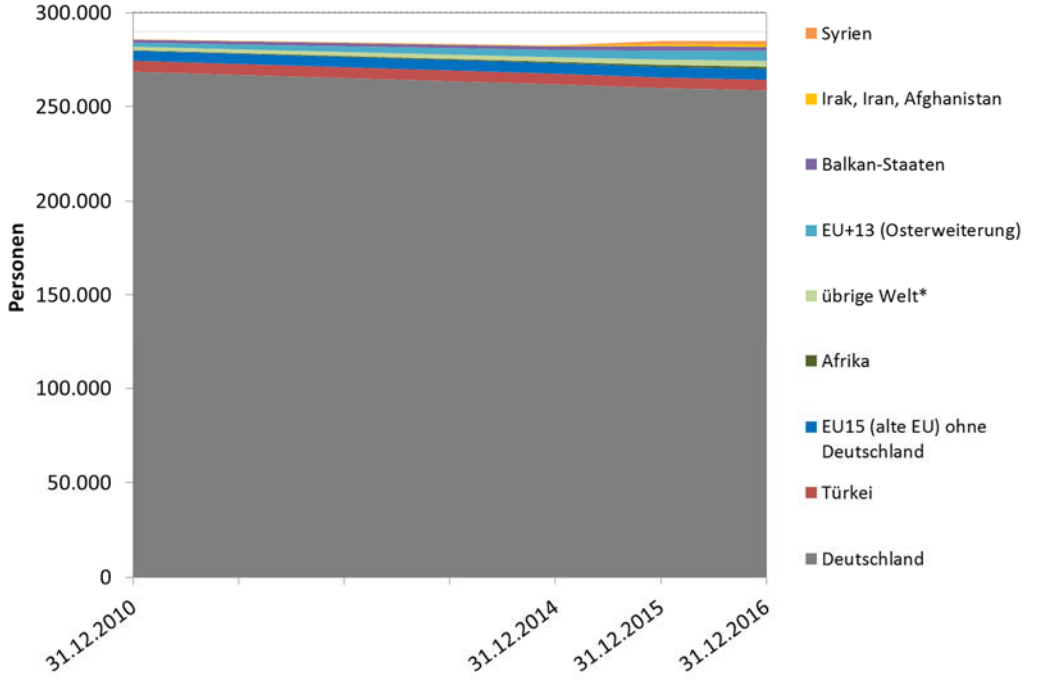
[11] Beispiel: Ein Russlanddeutscher zählt vom ersten Tag an als Deutscher, auch wenn er in eine für ihn fremde Kultur kommt. Ein Türke, der seit vielen Jahren gut integriert in Deutschland lebt, zählt aber dennoch als Ausländer; es sei denn, er hat inzwischen die deutsche Staatsangehörigkeit erhalten,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

Abbildung 10: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitätengruppen, OBK, 2010-2016 p.a.**



* inklusive staatenlos, ungeklärt, ohne Angabe. ** durchschnittliche jährliche Veränderung
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

Abbildung 11: Einwohner nach Nationalitäten, OBK, 2010-2016



* inklusive staatenlos, ungeklärt, ohne Angabe.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

2.3.4 Schwankende Zuwanderung von Familien

Eine Betrachtung der Zuwanderungen nach Alter und Herkunft verdeutlicht die für den Wohnungsmarkt relevanten Zielgruppen.

In den Wachstumsjahren **2001 bis 2005** hat der Oberbergische Kreis jährlich ca. +630 Einwohner durch Zuwanderung gewonnen (Abbildung 12, rechte Säule), und zwar zur Hälfte durch die Zuwanderung von Kindern (ca. +300 p.a., vgl. linke Säule) und der Elterngeneration (30- bis 50-Jährige). Die meisten Familienzuwanderer stammten aus den nördlich und östlich gelegenen Nachbarkreisen sowie aus anderen Regionen Deutschlands. Die Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen wanderte im Saldo ab (pro Jahr um ca. -170). Zieldestination waren vor allem Köln und andere Regionen Deutschlands. Umgekehrt wanderten ähnlich viele über 60-Jährige in den Oberbergischen Kreis zu (rd. +160 p.a.).

In den Schrumpfungsjahren **2006 bis 2010** hat sich der Wanderungssaldo umgedreht: Statt einer jährlichen Zuwanderung von +600 Personen p.a. wie noch im Fünfjahreszeitraum zuvor, hat der Oberbergische Kreis nun jedes Jahr doppelt so viele Personen durch Abwanderung verloren (rd. -1.140 Personen p.a.). Der größte Teil der Nettoabwanderung hatte als Ziel Köln und andere Regionen Deutschlands, nicht aber die Nachbarkreise (Abbildung 12 Mitte). Aus den östlichen Nachbarkreisen, Märkischer Kreis und Kreis Olpe, sind sogar noch Personen zugewandert. Interessanterweise sind nicht nur *mehr junge* Menschen (zur Ausbildung und Arbeitssuche) aus dem Oberbergischen Kreis abgewandert, sondern auch Familien mit ihren Kindern (offenbar arbeitsmarktorientiert). Die ohnehin schon hohe Ausbildungswanderung der 18- bis 25-Jährigen ist mehr als dreimal so hoch wie noch in den Vorjahren: Über -350 p.a. wandern überregional ab, und weitere -200 p.a. nach Köln. Bei den 30- bis 65-Jährigen hat auch die Abwanderung ins Ausland zugenommen. Die einzige Altersklasse, die in den Jahren 2006 bis 2010 einen positiven Wanderungssaldo aufweist, ist die der über 65-Jährigen (+13 p.a.). Hier hat die regionale Zuwanderung nicht so stark abgenommen wie bei den anderen Altersklassen.

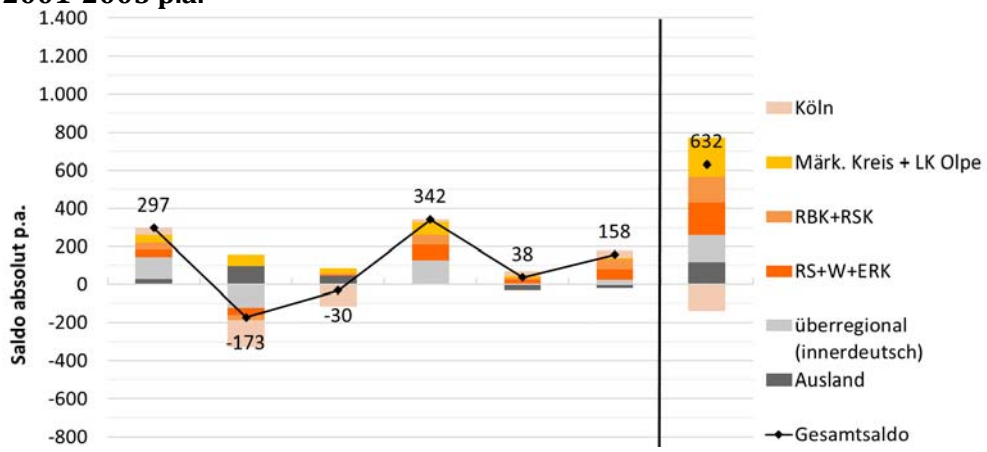
Im Zeitraum **2011 bis 2014** hat sich die Situation wieder umgekehrt: Seit 2014 ist der Wanderungssaldo wieder positiv (vgl. Abbildung 8 oben), so dass im Schnitt über den Zeitraum 2011 bis 2014 der Wanderungssaldo etwa ausgeglichen ist (+25 p.a.) (Abbildung 12 unten). Die immer noch starke Nettoabwanderung junger Menschen nach Köln und in andere Regionen Deutschlands (arbeitsmarkt- und ausbildungsorientiert) wird nun durch Zuwanderung aus den östlichen Nachbarkreisen und durch eine starke Zuwanderung aus dem Ausland ausgeglichen (vor allem aus Osteuropa, vgl. Abbildung 10 oben). Familien wandern inzwischen wieder zu, vor allem aus dem Ausland und den östlichen Nachbarkreisen (vgl. Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50-Jährigen). Der Wanderungssaldo dieser zwei Altersgruppen liegt inzwischen wieder bei jeweils zwischen +200 p.a. und +360 p.a.

Das neue Wanderungsmuster für den Oberbergischen Kreis im Jahr **2014** (d.h. nach Überwindung der Wirtschaftskrise 2009, aber noch *vor* der Flüchtlingskrise 2015) zeigt Abbildung 13: Der Wanderungssaldo ist wieder deutlich positiv (rd. +930). Der Oberbergische Kreis verliert im Saldo kaum noch Personen an Köln und an übrige

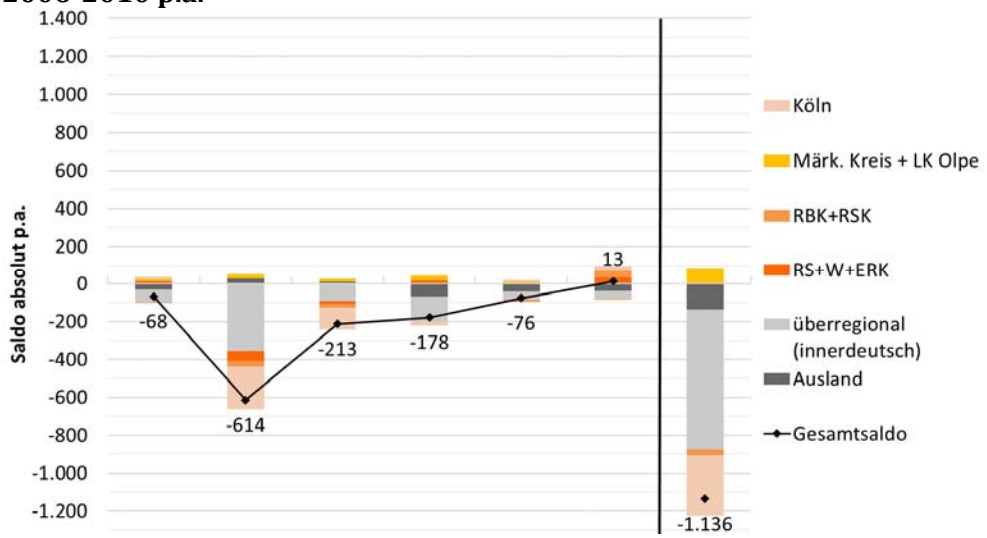
Regionen Deutschlands. Auffällig ist, dass inzwischen sogar wieder *Familien* von überall zuziehen – und dies selbst aus Köln und den übrigen Regionen Deutschlands! Dadurch wird die typische (arbeits- und ausbildungsbedingte) Abwanderung junger Erwachsener wieder mehr als kompensiert.

Abbildung 12: OBK: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft* und Alter

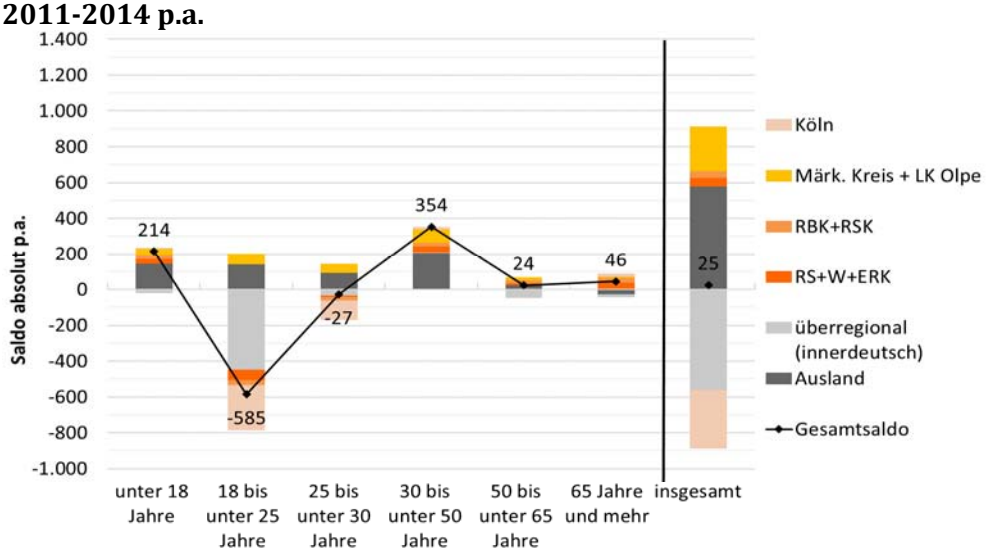
2001-2005 p.a.



2006-2010 p.a.

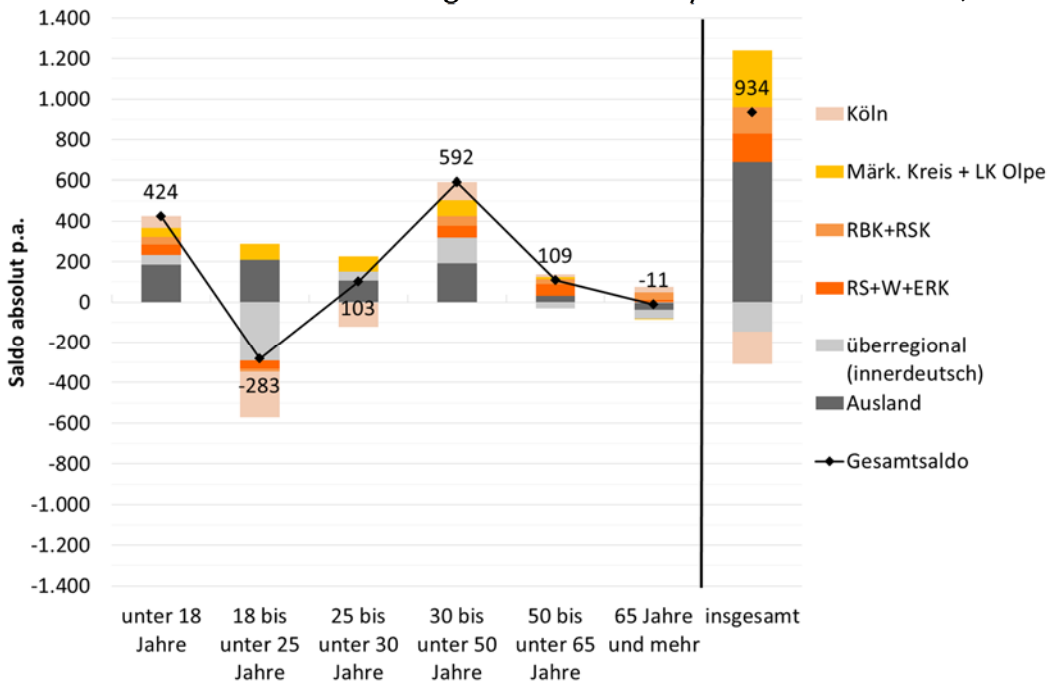


2011-2014 p.a.



*RBK: Rheinisch-Bergischen Kreis; RSK: Rhein-Sieg-Kreis, RS: Remscheid, W: Wuppertal, ERK: Ennepe-Ruhr-Kreis,
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 13: *nachrichtlich*:
OBK: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2014



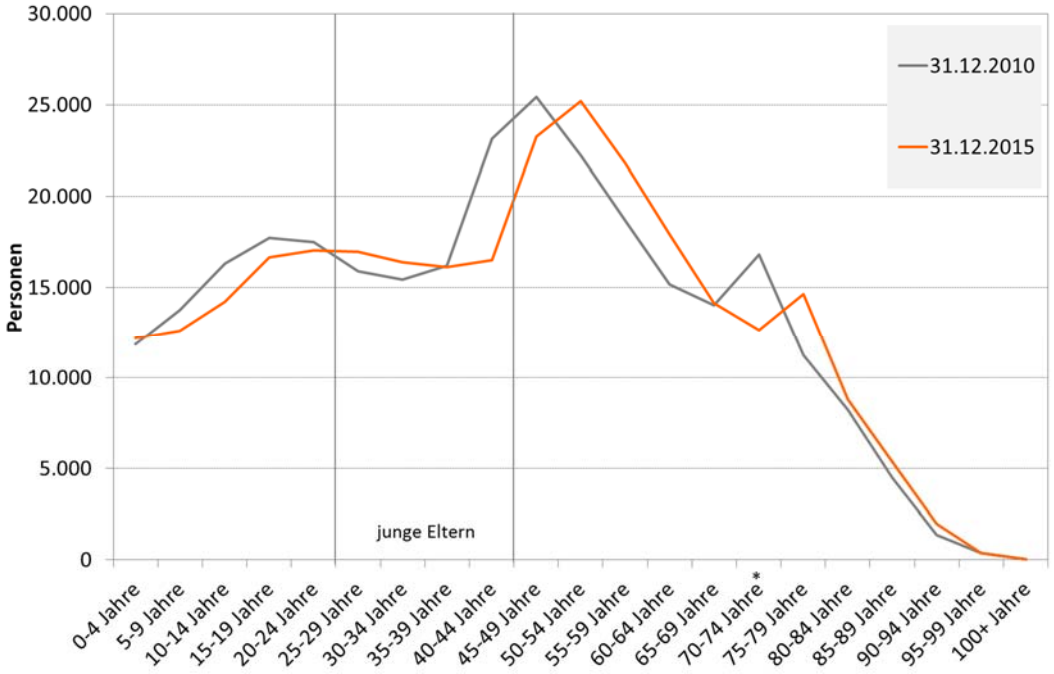
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.3.5 Zuwanderung dämpft die Folgen des demografischen Wandels

Die Alterung der Bevölkerung als Teil des demographischen Wandels ist auch im Oberbergischen Kreis zu beobachten (Abbildung 14): Die Zahl der älteren Einwohner (>70 Jahre) hat in den letzten 5 Jahren zugenommen (+3 %) und die Zahl der jüngeren Einwohner (<15 Jahre) hat deutlich abgenommen (-7 %). Weiterhin sind die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre („Babyboomer“) die stärkste Altersgruppe. Diese Generation ist allerdings inzwischen über 50 Jahre alt und hat ihren Wohnstandort und -standard inzwischen für sich optimiert. Sie erzeugen derzeit kaum noch Bewegung auf dem Wohnungsmarkt.

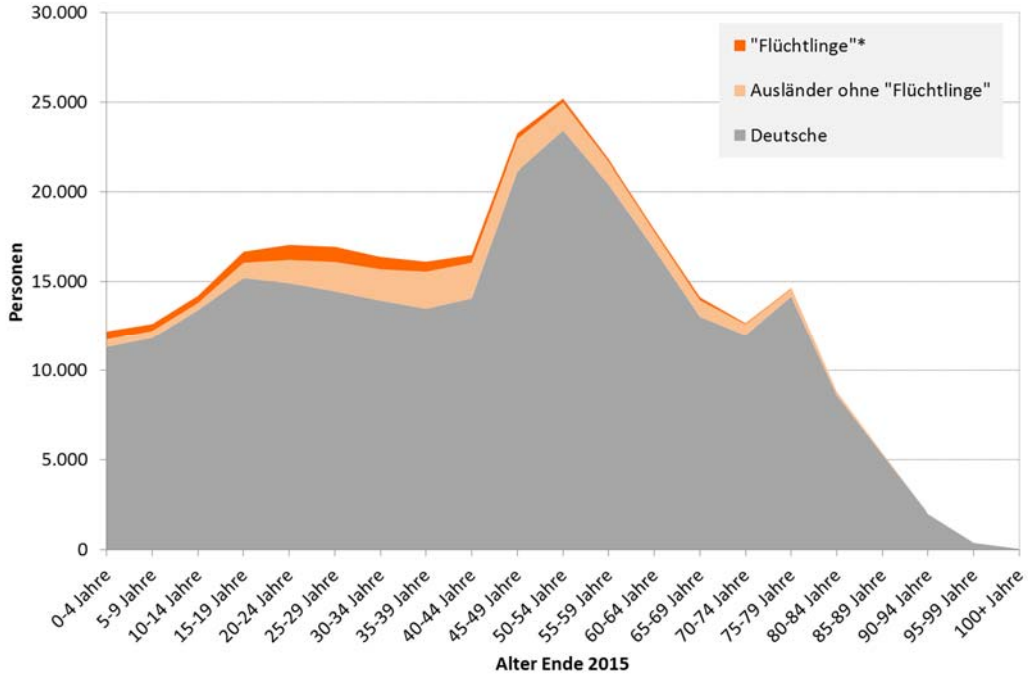
Dabei verändert sich die Altersstruktur nicht nur durch die natürliche Entwicklung (Geburten, Sterbefälle, Alterung), sondern auch durch Wanderungen. Ohne Wanderungen würde sich im Zeitablauf die Altersstruktur einfach „nach rechts“ schieben (Abbildung 14). Dies ist aber nicht der Fall: Während Ende 2010 die Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen im Oberbergischer Kreis noch recht dünn besetzt war, ist diese „Delle“ im Jahr 2015 (der inzwischen nun 30- bis 39-Jährigen) fast nivelliert. Grund war u.a. die Zuwanderung junger Familien in diese Altersgruppe (vgl. dazu auch Abbildung 12 unten). Ausgleichend wirkte 2015 auch der Zustrom der Flüchtlinge, die selbst jung sind und Kinder mitgebracht haben. Dadurch hat sich die Zahl der unter 40-Jährigen im Oberbergischen Kreis und die ungleichmäßige Altersstruktur der Deutschen etwas ausgeglichen (Abbildung 15).

Abbildung 14: Altersstruktur im OBK, Vergleich zwischen 2010 und 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 15: Altersstruktur nach Deutschen und Ausländern, OBK; 31.12.2015



* Unter „Flüchtlinge“ werden hier alle Ausländer zusammengefasst mit folgenden Nationalitäten: aus Syrien, Irak, Iran und Afghanistan (zusammen 0,9 % der Gesamtbevölkerung), Afrika (0,4 %) sowie Balkan-Staaten (0,9 %) „Ausländer (ohne Flüchtlinge)“ stammen entsprechend aus der übrigen Welt (insbesondere aus Europa ohne Deutschland und der Türkei (vgl. Abbildung 11, Seite 14), davon aus den Staaten der EU ohne Deutschland 2,0 % der Gesamtbevölkerung und aus der Türkei 2,0 %.).
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

2.3.6 FAZIT und TREND

Fazit: Die Einwohnerentwicklung im Oberbergischen Kreis befand sich vor 15 Jahren noch in einer leichten Wachstumsphase (Abbildung 7: 2000-2004: +0,8 %), war dann aber, wie in den meisten Nachbarkreisen, viele Jahre von Schrumpfung geprägt (2005-2012 um -3,9 %).[12] Erstmals seit 2014 steigen die Einwohnerzahlen wieder – in ganz NRW wie auch in den meisten Nachbarkreisen – noch deutlich verstärkt durch die hohe Zuwanderung im Flüchtlingsjahr 2015. Die Schrumpfung ist auf ein wachsendes Geburtendefizit zurückzuführen, aber auch durch eine Nettoabwanderung aus dem Oberbergischen Kreis in den Jahren 2005 bis 2012 (Abbildung 8). In den Jahren 2006 bis 2010 gab es lediglich noch Zuwanderungen aus dem Märkischen Kreis und dem Kreis Olpe, während in der 5-Jahres-Phase vorher noch aus *allen* Nachbarkreisen und dem übrigen Deutschland und dem Ausland Personen netto in den Oberbergischen Kreis zuwanderten. Während der wirtschaftlichen Krisenzeiten (Abbildung 2) war der „Arbeitskräfte-Sog" in den Oberbergischen Kreis deutlich geringer.

Im anschließenden Zeitraum 2011 bis 2014 kommt es erstmals wieder zu Zuwanderungen (aus den Nachbarkreisen und dem Ausland), die die Abwanderung der jungen Menschen nach Köln und in übrige Regionen Deutschlands kompensieren (Abbildung 12). Die zusätzlichen Einwohner, die zwischen 2011 und 2014 aus dem Ausland hinzukamen, stammen vor allem aus osteuropäischen Ländern, vor allem aus Rumänen und Polen. 2015 stieg zusätzlich die Zahl der Einwohner aus Kriegsländern (Syrien, Irak, Afghanistan) und aus den Balkanstaaten (Albanien, Kosovo, Mazedonien, Serbien-Montenegro). Letztere haben in 2016 den Oberbergischen Kreis aber teilweise schon wieder verlassen (Abbildung 9 und Abbildung 10). Auch wenn durch die Ausländerzuwanderung der Anteil der Deutschen ständig sinkt, machen Ausländer im Oberbergischen Kreis insgesamt nur einen geringen Teil (10 %, Stand Dez. 2016) der Bevölkerung aus (Abbildung 11). Im Jahr 2014 – also noch *vor* dem Flüchtlingsjahr – gewinnt der Oberbergische Kreis junge Familien von überall her (vgl. Altersgruppe der 30- bis 50-Jährgen und der Kinder). Selbst aus Köln wandern inzwischen Familien zu und kompensieren so erstmals einen Großteil der Abwanderung junger Menschen in die Domstadt (Abbildung 13)! Da junge Menschen aus ihrem Elternhaus ausziehen, ohne dass Wohnungen frei werden, zuziehende Familien aber Wohnungen benötigen, erhöht sich durch diese Wanderungsmuster im Oberbergischen Kreis die Wohnungsnachfrage – und dies selbst dann, wenn die Einwohnerzahl konstant bliebe.

Einen großen Einfluss auf die zukünftige Wohnungsnachfrage hat wie überall in Deutschland auch hier die sehr ungleichmäßige Altersstruktur, die im Zeitablauf zu immer anderen Altersgruppengewichtungen führt (demografischer Wandel): Im Oberbergischen Kreis leben Ende 2015 mit 25.200 etwa *doppelt* so viel 50- bis 54-Jährige wie 0- bis 4-Jährige (12.200, vgl. Abbildung 14)! Die Generation dazwischen (30- bis 34-Jährige) ist mittelstark besetzt (16.400). Ohne die Zuwanderung von Flüchtlingen und anderen Ausländern, wären die mittleren Jahrgänge heute noch weniger vertreten (Abbildung 15).

[12] Von den Nachbarkreisen im Kölner Raum haben während dieser Zeit neben Köln nur der Rhein-Sieg-Kreis und der Rheinisch-Bergische Kreis noch Einwohner hinzugewonnen.

Derzeitiger Trend: Das Geburtendefizit ist leicht wachsend, die Nettoabwanderung aber seit 2009 rückläufig (Wirtschaftsaufschwung seit Krise in 2009, s.o.). 2015 war ein Ausnahmejahr, aber auch 2014 und 2016 gab es – erstmals seit 2004 wieder – eine leichte Nettozuwanderung in den Kreis (Abbildung 8). Diese stabilere Entwicklung könnte sich in Zukunft fortsetzen. Daher werden im Trendszenario die Wanderungsmuster der Jahre 2011 bis 2014 jedes Teilraums altersspezifisch beibehalten (vgl. dazu Annahmen in Kap. 4.2).

Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf: Das wachsende Geburtendefizit bzw. der wachsende Sterbeüberschuss wirken sich (noch) nicht auf die Wohnungsnachfrage aus: Wohnungen werden auch für Haushalte ohne Kinder gebraucht. Durch Sterbefälle werden nur dann Wohnungen frei, wenn es keine weiteren Haushaltsmitglieder gibt. Zuwanderung aber führt *unmittelbar* zu einer Zunahme der Wohnungsnachfrage. Der Teil der zusätzlichen Nachfrage, der sich nicht über leer stehende oder frei werdende Wohnungen decken lässt, erhöht sofort die demografisch bedingte Neubaunachfrage. Wenn die zusätzlich durch Abwanderung oder Sterbefälle frei werdenden Wohnungen nicht genutzt werden, weil sie Wohnungssuchenden im Vergleich zu Neubauobjekten unattraktiv erscheinen, dann kommt es darüber hinaus auch noch zu einer qualitätsbedingten Neubaunachfrage (vgl. dazu Ergebnisse in Kap. 4.3).

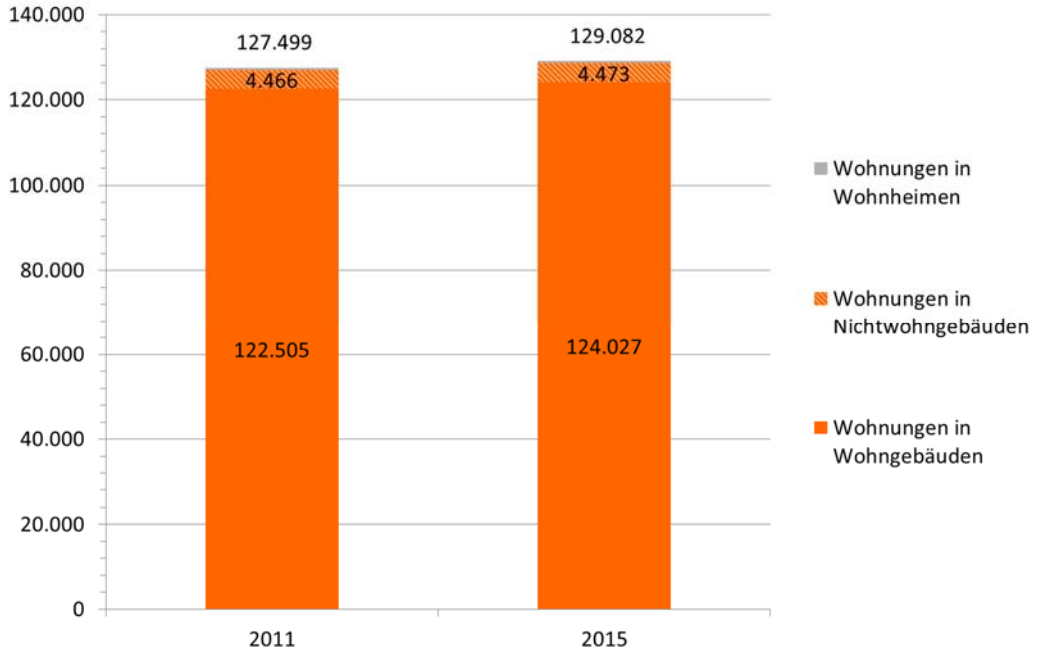
2.4 Wohnungsmarkt

2.4.1 Wohnungsbestand: Zwei Drittel in Ein- und Zweifamilienhäusern

Im Oberbergischen Kreis gibt es 2015 rd. 124.000 Wohnungen in Wohngebäuden (Abbildung 16), davon rd. 81.500 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 42.500 in Mehrfamilienhäusern (MFH). Zusätzlich gibt es rd. 4.500 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und rd. 600 Wohnungen in Wohnheimen. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohnungen in Wohngebäuden („EZFH-Anteil“) liegt im Oberbergischen Kreis mit 66 % deutlich über dem Durchschnitt NRWs von 43 % (Abbildung 18). Nur die Nachbarkreise Altenkirchen und Olpe haben einen noch höheren EZFH-Anteil (77 % bzw. 71 %). Die Anteile im Rheinisch-Bergischen Kreis, Märkischen Kreis und Ennepe-Ruhr-Kreis liegen deutlich darunter (56 %, 46 % bzw. 35 %). Erwartungsgemäß liegt der EZFH-Anteil der kreisfreien Städte Wuppertal und Remscheid besonders niedrig (21 % bzw. 31 %).

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes im Oberbergischen Kreis wurde in den 50er bis 70er Jahren gebaut (Baualtersklasse 1949-1978: rd. 44 %). Im Vergleich zu benachbarten Städten Wuppertal und Remscheid und auch zu Köln hat der Oberbergische Kreis zwar noch einen relativ jungen Wohnungsbestand (Abbildung 17): 25 % der Wohnungen wurden erst nach 1990 gebaut. Der Wohnungsbestand in den benachbarten Kreisen Olpe und Rhein-Sieg-Kreis ist allerdings noch jünger, denn hier wurde in den letzten Jahren deutlich mehr gebaut (vgl. Abbildung 25, Seite 28), so dass der Anteil der jüngeren Baualtersklassen höher liegt (bei knapp 30 %).

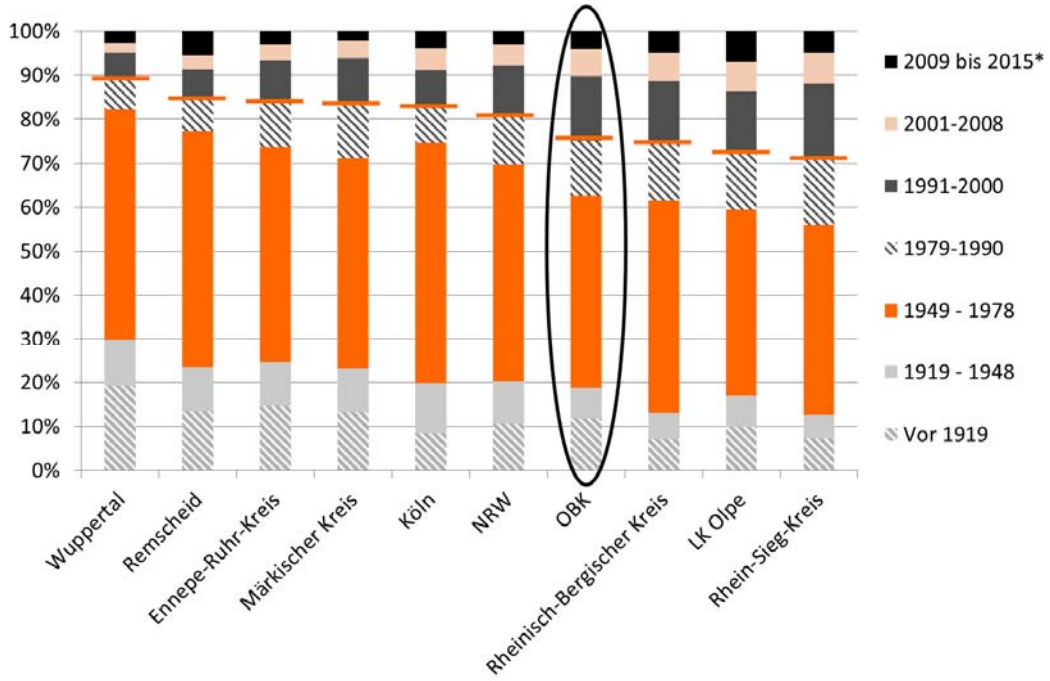
Abbildung 16: Wohnungsbestand im OBK, 2011 und 2015*



*ohne Wohnheime
Quelle: IT.NRW (GWZ, Fortschreibung Zensus 2011), Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011

empirica

Abbildung 17: Wohnungsbestand* nach Baualtersklassen, OBK im Vergleich, 2015**

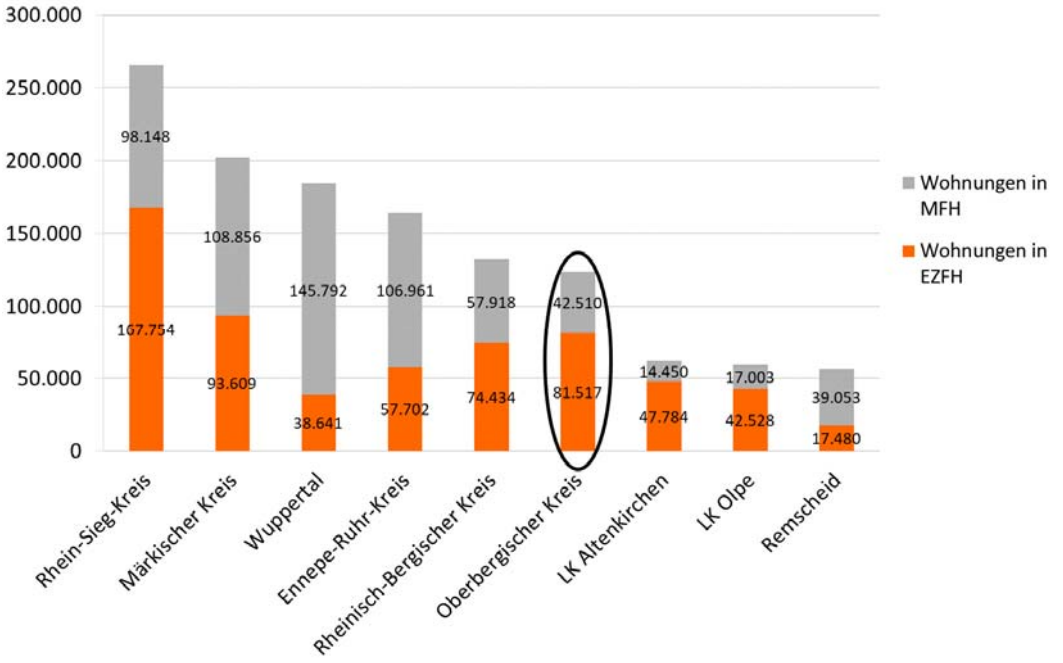


* inkl. WE in Nicht-Wohngebäuden und Wohnheimen
**Baualtersklassen gemäß Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, 2009-2015 hier: Baufertigstellungen dieser Jahre, Anteile damit berechnet.
Quelle: IT.NRW (Zensus 2011, 2009-2015: Baufertigstellungsstatistik), eigene Berechnungen und Darstellung

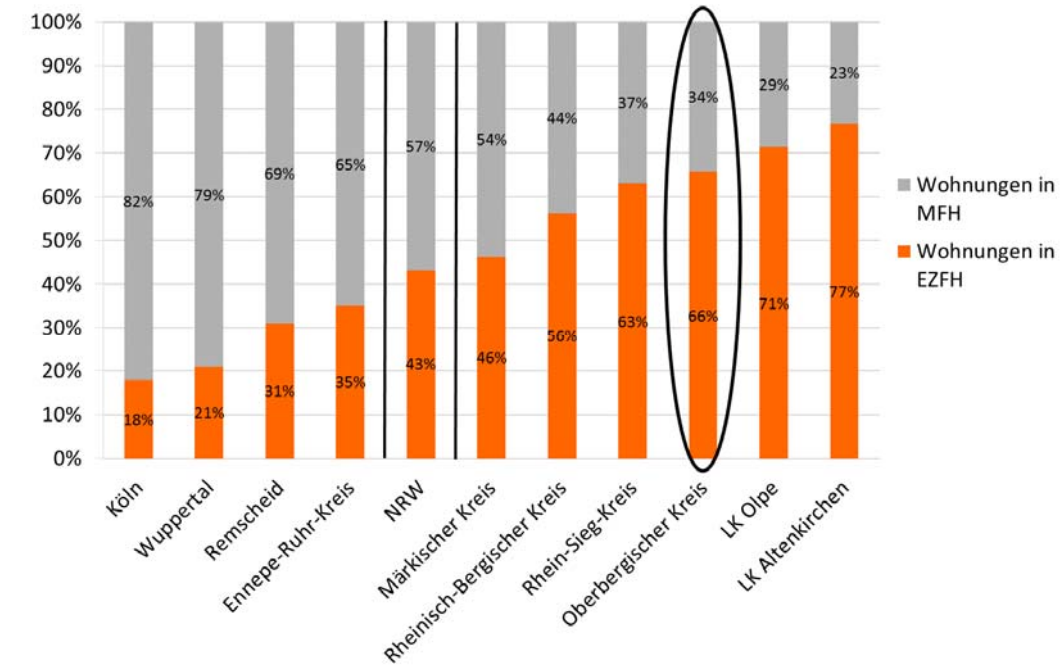
empirica

Abbildung 18: Wohnungsbestand in Wohngebäuden* nach Gebäudegröße, OBK im Vergleich, Dez. 2015

absolut



relativ

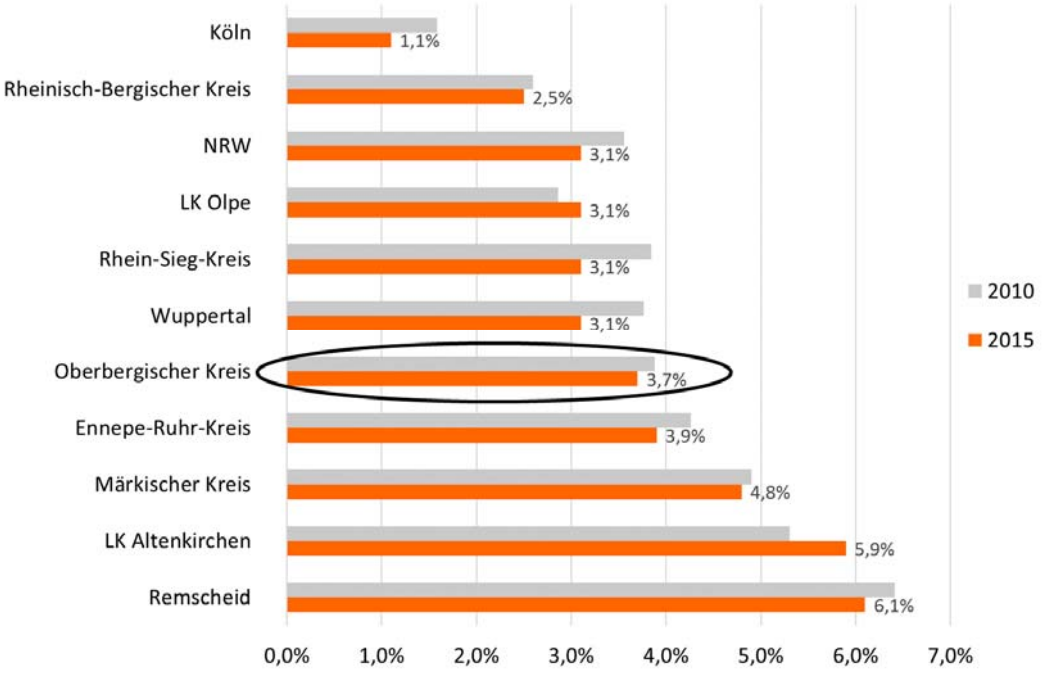


*ohne Wohnheime
Quelle: IT.NRW (GWZ, Fortschreibung Zensus 2011), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (für Daten LK Altenkirchen), Dez. 2015 **empirica**

2.4.2 Von selbstgenutzten Eigenheimen geprägt

Zum Stand 2011 (Zensus) sind im Oberbergischen Kreis gut die Hälfte (55 %) aller Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt (Abbildung 20 unten, ausgefüllte Felder: 48 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, 7 % Eigentumswohnung,). Nur gut 40 % der Wohnungen sind vermietet (gestrichelte Felder: immerhin 15 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, nur 25 % in klassischen Mehrfamilienhäusern). Die übrigen 5 % sind leerstehend (4,5 %); nur wenige werden als Ferien- und Freizeitwohnungen (0,4 %) genutzt. Der *marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen* im Jahr 2015 liegt im Oberbergischen Kreis mit 3,7 % etwas über dem NRW-Durchschnitt, ist aber immer noch moderat (Abbildung 19). Im regionalen Vergleich fällt vor allem Köln durch eine besonders niedrige Leerstandsquote auf (1,1 %). Einen deutlichen höheren Wohnungsleerstand gibt es im Märkischen Kreis (4,8 %), im LK Altenkirchen (5,9 %) und in Remscheid (6,1 %).[13] Im Oberbergischen Kreis wie auch in den meisten Nachbarkreisen und –städten sowie in NRW gesamt ist der Leerstand seit 2010 rückläufig.

Abbildung 19: Marktaktive Leerstandsquote von Geschosswohnungen, OBK im Vergleich, 2010 und 2015



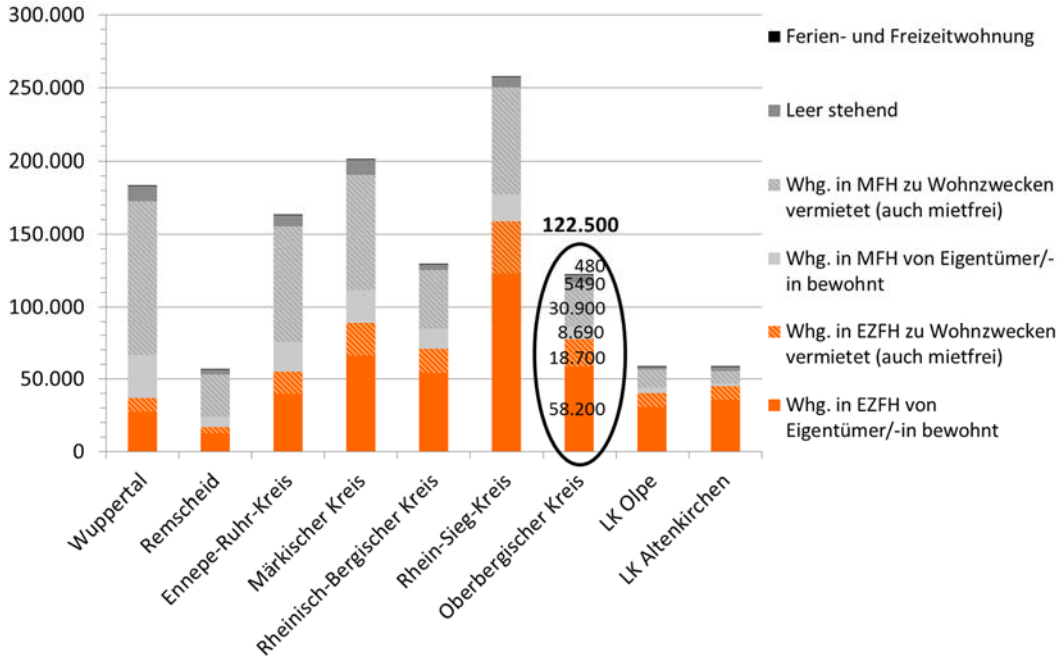
Quelle: CBRE - empirica – Leerstandsindex

empirica

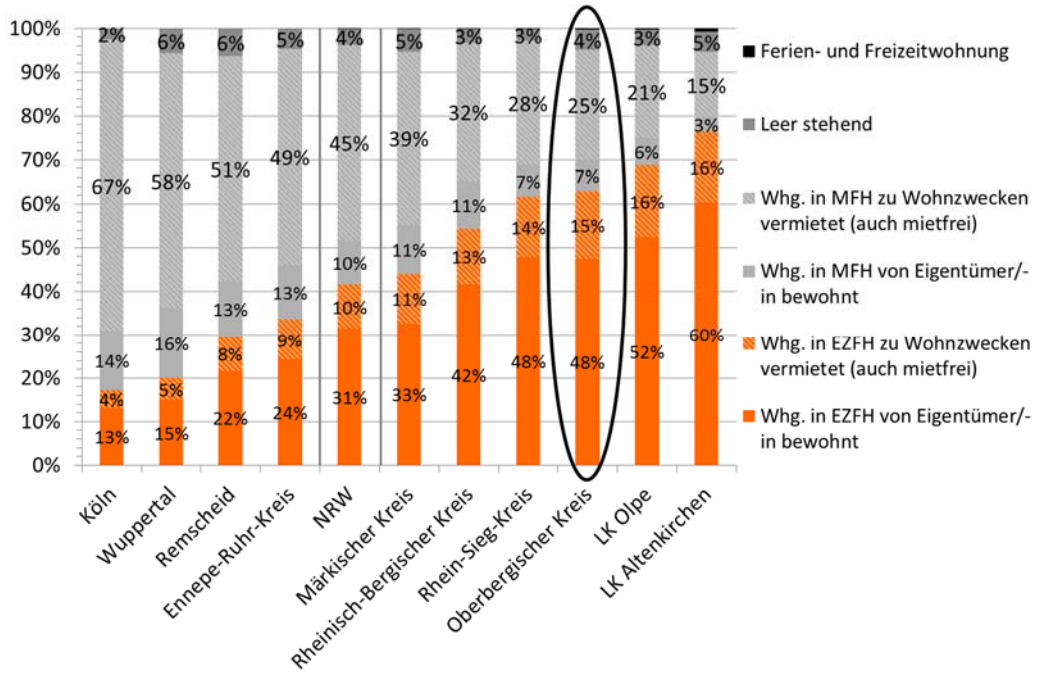
13 Als Flexibilitätsreserve gilt üblicherweise eine Leerstandsquote von etwa 2 %.

Abbildung 20: Struktur des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung und Gebäudegröße, OBK im Vergleich, 2011

absolut



relativ



*ohne Wohnheime

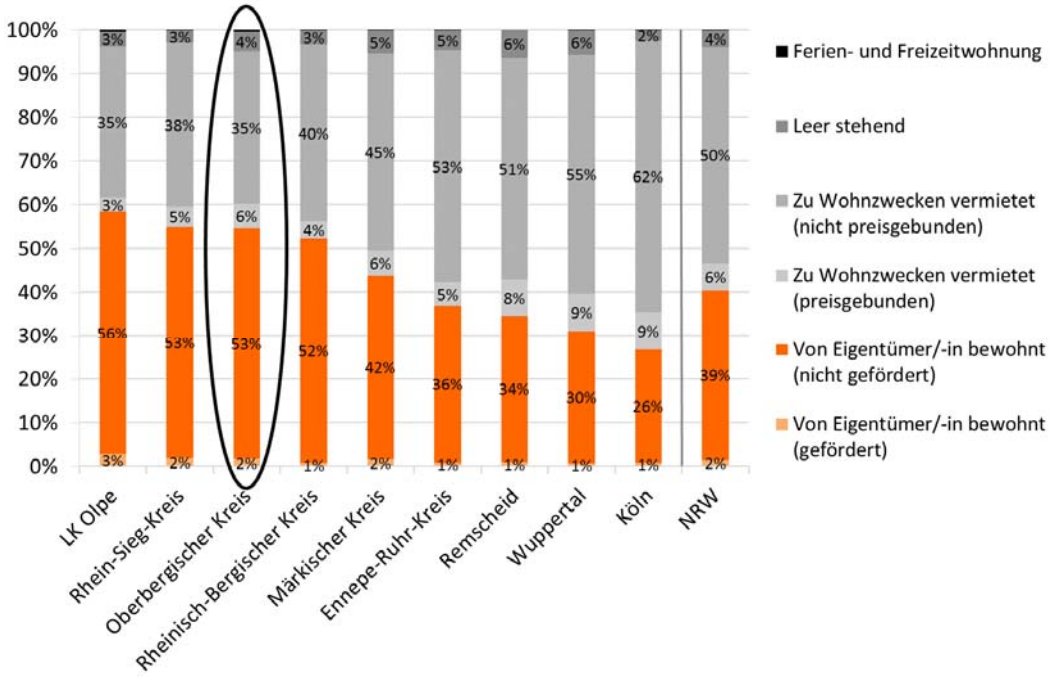
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011 **empirica**

2.4.3 Sozialwohnungsbestand noch relativ hoch, aber rückläufig

Von den rd. 49.600 Mietwohnungen im Oberbergischen Kreis im Jahr 2011 (vgl. Abbildung 20: 18.700 in EZFH, 30.900 in MFH) waren rd. 6.800 *geförderte, preisgebundene Mietwohnungen („Sozialwohnungen")*. Das sind 14 % aller Mietwohnungen bzw. 6 % des gesamten Wohnungsbestands von 122.500 (Abbildung 21). Zusätzlich sind weitere rd. 2.100 WE der selbstgenutzten, d.h. vom Eigentümer bewohnten, Wohnungen öffentlich gefördert. Insgesamt sind damit 8.900 Wohnungen (gut 7 %) des gesamten Wohnungsbestands im Oberbergischen Kreis öffentlich gefördert. Dieser Anteil ist zwar etwas niedriger als in den umliegenden kreisfreien Städten Köln, Wuppertal und Remscheid (9 % bis 10 %), entspricht aber dem der ländlichen Nachbarkreise (5 % bis 7 %).

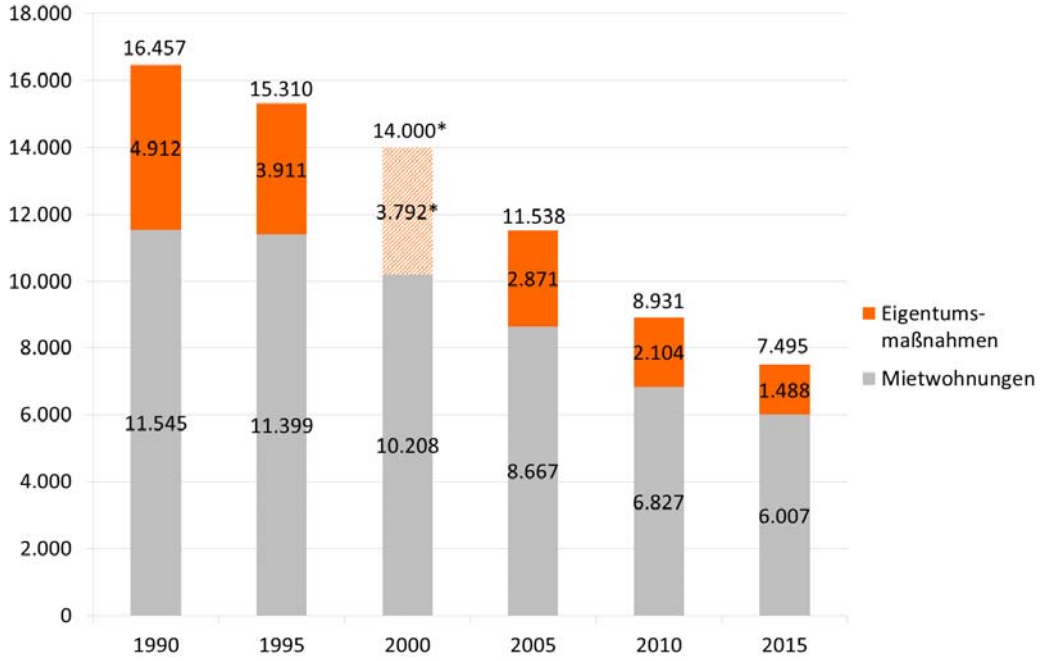
Der Bestand an geförderten, preisgebundenen Wohnungen (vermieteten und selbstgenutzten) ist allerdings auch im Oberbergischen Kreis rückläufig: Vor 20 Jahren (1995) gab es im Oberbergischen Kreis noch doppelt so viele geförderte Wohnungen. Ende 2015 sind es nur noch rd. 7.500 Wohnungen (Abbildung 22). Bezogen auf den gesamten Geschosswohnungsbestand im Oberbergischen Kreis, der sich zwischen 2007 und 2015 von 40.200 auf 42.500 Wohnungen erhöht hat, ist der *Mietbindungsanteil* im Oberbergischen Kreis damit im gleichen Zeitraum von 20 % auf 14 % gesunken (Abbildung 23).

Abbildung 21: Wohnungsbestand in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung, Anteile, OBK im Vergleich, 2011



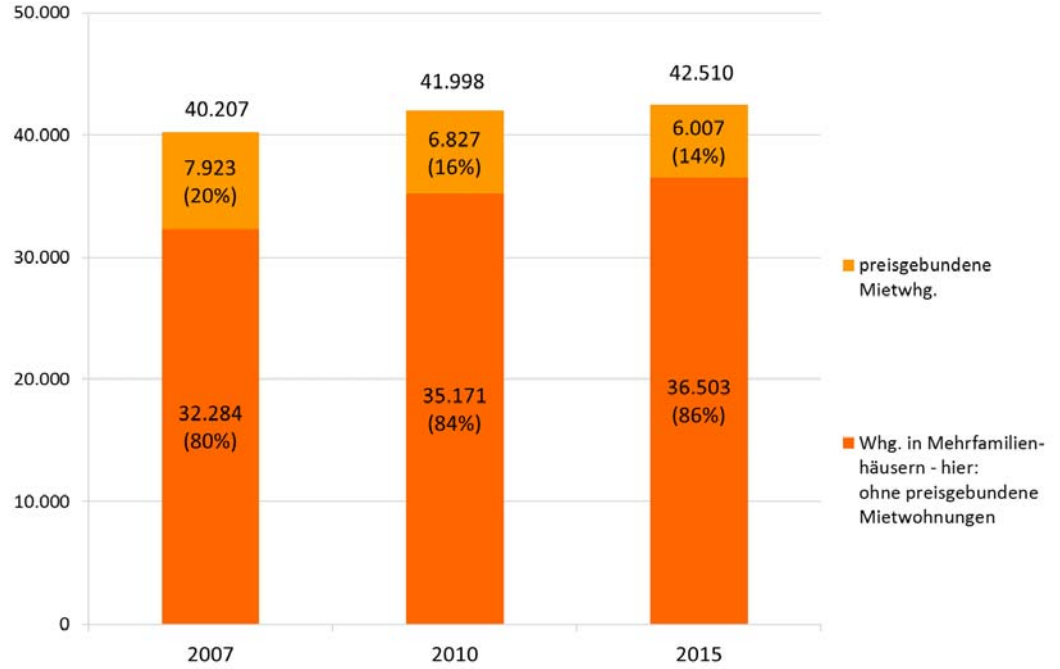
*ohne Wohnheime, 100 % = 122.500 Wohnungen (vgl. Abbildung 20).
Quelle: Wohnungsnutzung (Mai 2011): Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011; Förderung (31.12.2010): NRW.BANK; eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

Abbildung 22: Preisgebundener Wohnungsbestand im OBK, 1990 bis 2015



* Geschätzte Werte, da für das Jahr 2000 nur Daten zu Mietwohnungen vorliegen.
Quelle: NRW.BANK; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Abbildung 23: Entwicklung des Geschosswohnungs- und preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Wohngebäuden*, OBK, 2007-2015



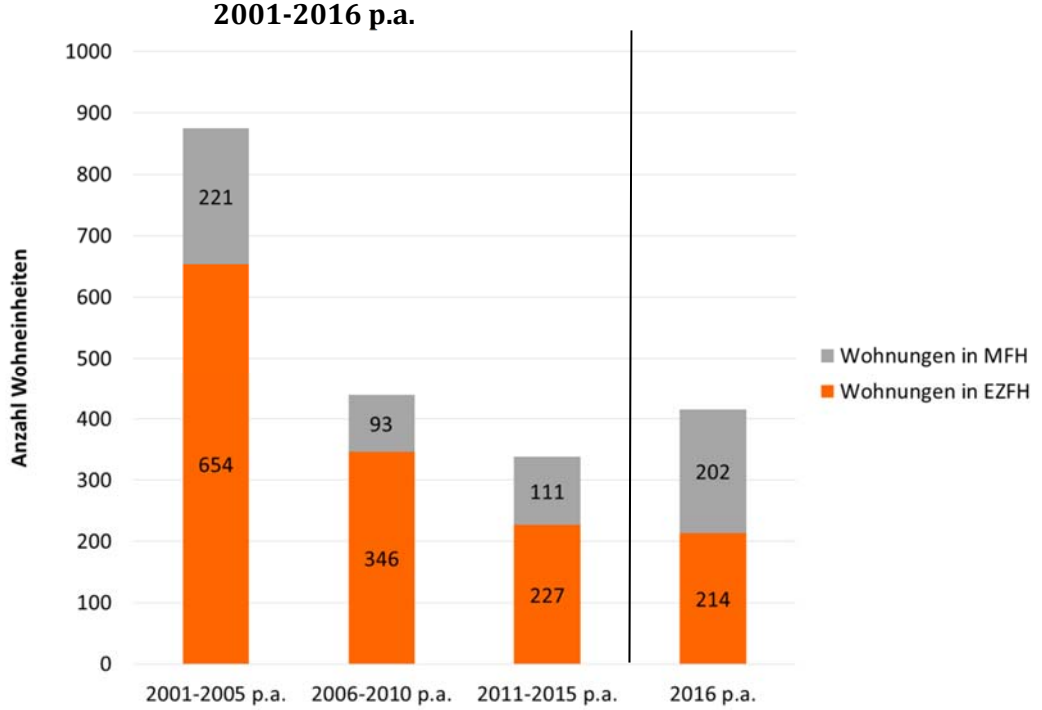
*ohne Wohnheime.
Quelle: IT.NRW, NRW.BANK; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

2.4.4 Bautätigkeit kommt zum Erliegen

Im Oberbergischen Kreis wird deutlich weniger gebaut als vor 15 Jahren: Während im Zeitraum 2001 bis 2005 im Schnitt noch etwa 870 Wohnungen p.a. fertiggestellt wurden, waren es im Zeitraum 2011 bis 2015 nur noch rd. 340 Wohnungen p.a. (Abbildung 24). Dabei haben sich die Fertigstellungszahlen von Geschosswohnungen (Wohnungen in MFH) halbiert und der Bau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich sogar auf ein Drittel reduziert. Erst zuletzt, im Jahr 2016, wurde im Oberbergischen Kreis wieder etwas mehr gebaut, und zwar ausschließlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, während der Neubau von Wohnungen in Ein– und Zweifamilienhäusern weiter zurückging. Inzwischen besteht der Neubau im ländlich geprägten Oberbergischen Kreis bereits zur Hälfte aus Geschosswohnungen und nur noch zur Hälfte aus Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

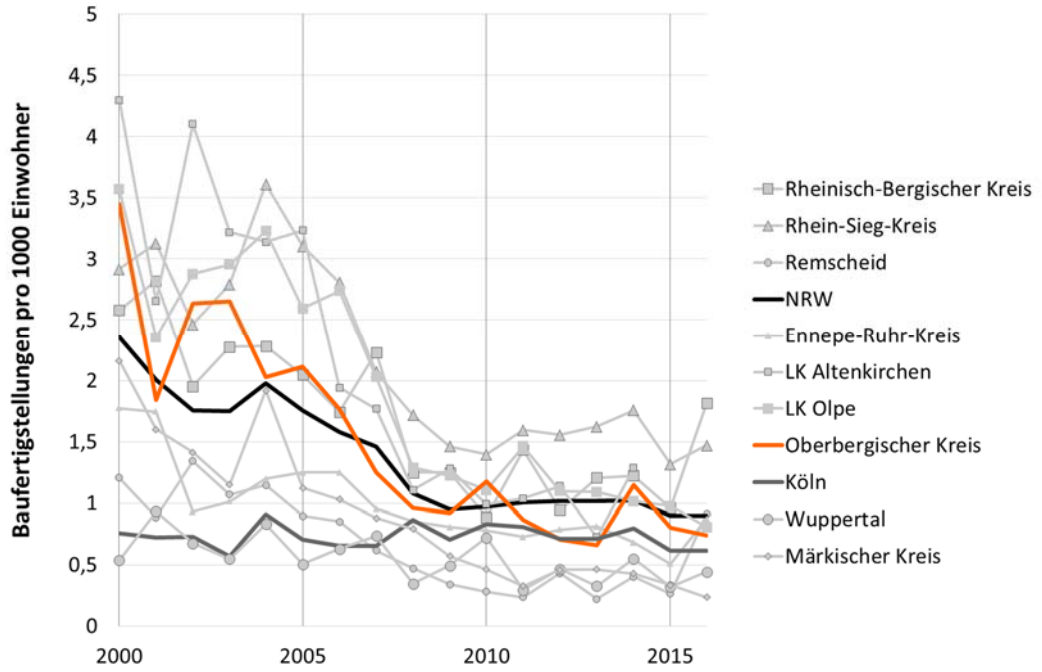
Ein Rückgang der Bautätigkeit ist auch in den Nachbarkreisen zu beobachten: Die Bauintensität von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH je 1.000 Einwohner) hat sich zwischen 2000 und 2015 fast überall halbiert oder sogar gedrittelt (Abbildung 25). Allerdings driftet die Bauintensität der Nachbarkreise in 2016 auseinander: Einzelne Nachbarkreisen (Rheinisch-Bergischer Kreis, Remscheid, Ennepe-Ruhr-Kreis) verstärkten den Neubau von Einfamilienhäusern 2016 wieder. Auch die Bauintensität von Geschosswohnungen ist in den meisten Nachbarkreisen seit 2000 stark gesunken (Abbildung 26). Nur in Köln hat sich in diesem Zeitraum die Bauintensität sogar noch erhöht. Eine zumindest seit 2010 wieder verstärkte Bauintensität von Geschosswohnungen zeigt sich im Rhein-Sieg-Kreis, im Rheinisch-Bergischen Kreis sowie im Durchschnitt NRWs und zuletzt, im Jahr 2016, auch in Remscheid, im Ennepe-Ruhr-Kreis, im Kreis Olpe und geringfügig auch im Oberbergischen Kreis.

Abbildung 24: Baufertigstellungen von Wohnungen in MFH und EZFH, OBK, 2001-2016 p.a.



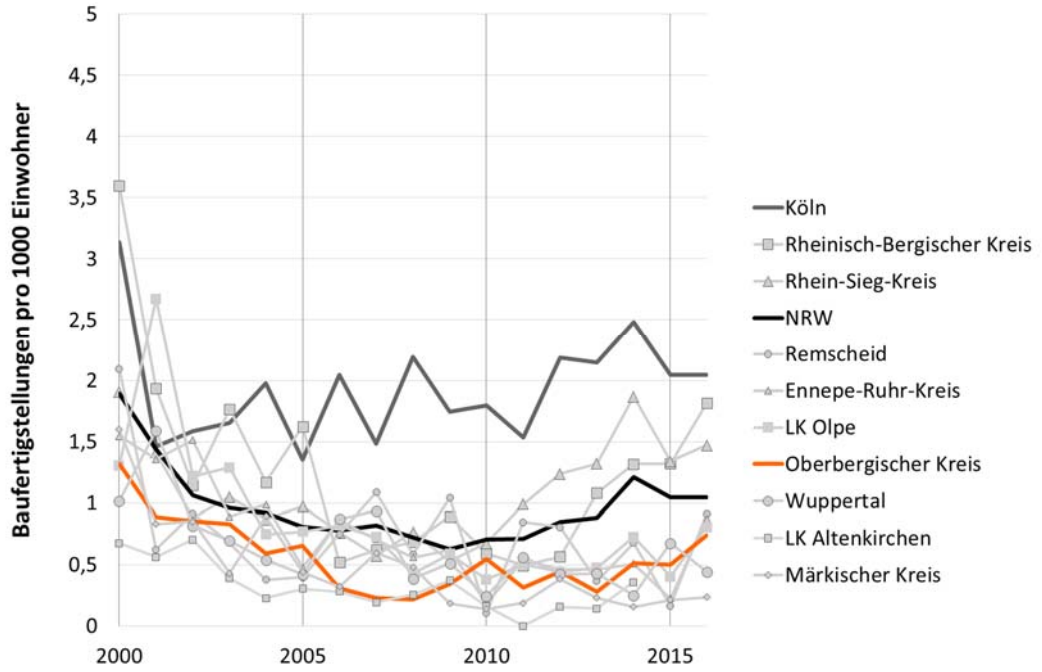
Quelle: IT.NRW; eigene Darstellung empirica

Abbildung 25: Bauintensität von Wohnungen in EFZH* - OBK im Vergleich zu den Nachbarkreisen und Köln, 2000-2016



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

Abbildung 26: Bauintensität von Wohnungen in MFH* - OBK im Vergleich zu den Nachbarkreisen und Köln, 2000-2016



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

Ein Vergleich der Bautätigkeit mit der Einwohnerentwicklung (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8, Seite 10 f.) zeigt, dass die Phase des Neubaurückgangs bereits *vor* der

Phase des Einwohnerrückgang begann und dass auch die nachfolgende Phase der Neubauausweitung bereits *vor* der Phase des Einwohnerwachstums stattfand (rückläufige Bautätigkeit seit 2000, rückläufige Einwohnerentwicklung seit 2005; verstärkter Neubau seit 2008, rückläufige Wanderungsverluste seit 2010 und seit 2014 sogar wieder Einwohnerwachstum.) Offenbar *reagiert* der Wohnungsbau nicht auf die Einwohnerentwicklung, sondern *beeinflusst* diese.

Ohne Wohnungsneubau können die Einwohnerzahlen nicht steigen. Dies gilt umso mehr, als bei sinkenden Haushaltsgrößen im vorhandenen Wohnungsbestand nur noch weniger Menschen leben können. (Wenn Kinder ausziehen, brauche sie eigene Wohnungen.) Das heißt, schon nur um die Einwohnerzahl konstant halten zu können, muss – für die ausziehenden Kinder - gebaut werden.

2.4.5 Preisgefälle aus Köln führt zur selektiver Nachfrage

Die Frage, ob der Rückgang der Bautätigkeit nachfragebedingt oder angebotsbedingt ist, lässt sich anhand der Kaufpreisentwicklung erkennen: Wenn der nachlassende Neubau aufgrund mangelnder Nachfrage zustande kommt, zeigt sich das in konstanten oder sinkenden Preisen. De facto aber sind im Oberbergischen Kreis die Mieten zuletzt in gleichem Maße gestiegen wie im Rheinisch-Bergischen Kreis und wie (für gebrauchte Mietwohnungen) in Köln (Abbildung 27). Dies lässt auf eine wachsende Knappheit von **Mietwohnungen** schließen: Es werden nicht genug Mietwohnungen gebaut. Die Mietsteigerungen betreffen alle Segmente (unteres, mittleres, oberes Segment), aber die Mietsteigerungen für Neubaumietwohnungen sind höher als für gebrauchte Wohnungen (Abbildung 28). Am stärksten sind die Mieten von großen Wohnungen (um 110 qm) gestiegen (Abbildung 29). Die Nachfrage nach Neubauwohnungen und nach großen Wohnungen scheint also stärker zu steigen als deren Angebot.

Die Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** unterscheidet sich je nach Qualität. Während bei gebrauchten Objekten Nachfrage und Angebot ausgeglichen und die Preise stabil sind, sind die Angebotspreise im *Neubau* zwischen 2012 und 2014 noch gestiegen. Auch seit 2016 steigen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Oberbergischen Kreis wieder, aber im Vergleich zu den scheinbar ungebremst steigenden Preisen in Köln ist die Entwicklung hier eher verhalten. Nach den Analysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte[14] sind die tatsächlichen Kaufpreise nach Vertragsabschluss für neue Eigentumswohnungen im Oberbergischen Kreis aber tatsächlich gestiegen, was auf eine sinkende Verhandlungsspanne hindeutet. Die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen wächst vor allem in zentralen Lagen – dort sind die Anteile der zwecks Kapitalanlage zur Vermietung erworbenen Wohnungen hoch (Abbildung 30). Befragte Marktakteure im Oberbergischen Kreis berichten bereits von ersten Angebotsengpässen bei gut ausgestatteten Neubauten in zentralen Lagen.

Im Vergleich zum Rheinisch-Bergischen Kreis sind die Angebotspreise für **gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser** im Oberbergischen Kreis nur geringfügig,

[14] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, Grundstücksmarktbericht 2017.

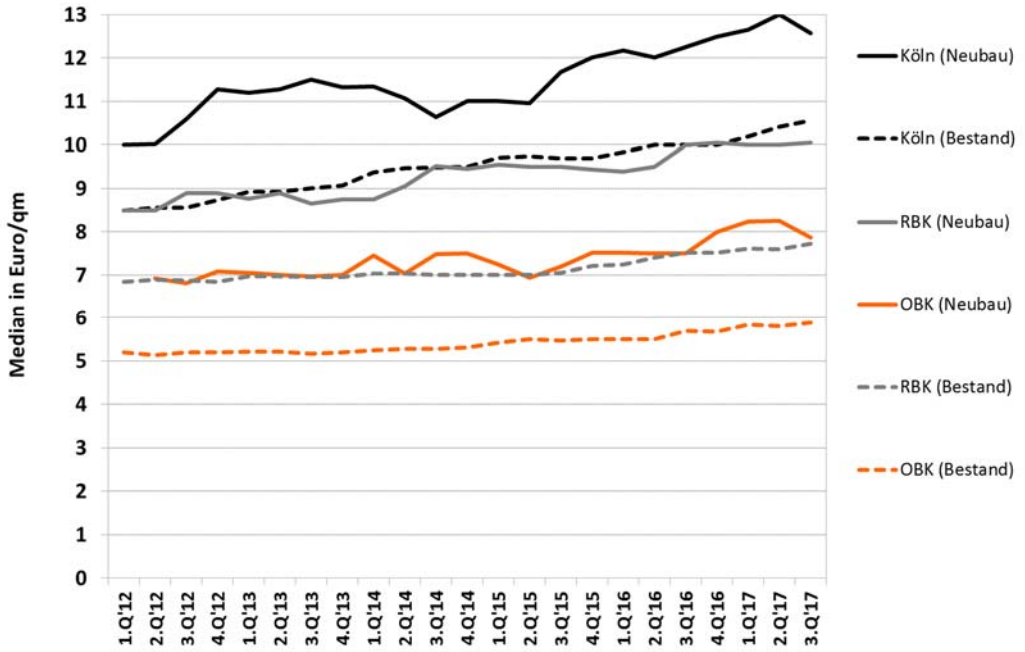
die für neue Ein- und Zweifamilienhäuser aber gleichermaßen gestiegen (Abbildung 31). Nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis wurde ein gebrauchtes, freistehendes Einfamilienhaus 2016 lt. Vertragsabschluss für durchschnittlich rd. 170.000 Euro verkauft – und damit um 16 % teurer als noch 2012.[15] Dabei sind gleichzeitig auch die Durchschnittsgrößen der Häuser leicht gestiegen (von 140 qm auf 146 qm). Der Anstieg der Angebotspreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2017 je Quadratmeter Wohnfläche (vgl. Abbildung 31) lässt weiter steigende Verkaufspreise für gebrauchte Objekte in 2017 erwarten. Stärker als bei gebrauchten Objekten machen sich Angebotsengpässe im Einfamilienhaussegment im Oberbergischen Kreis bei Neubauten bemerkbar. Denn ihre Preise sind noch stärker gestiegen. Der Grund: Die Nachfrage nach gebrauchten Einfamilienhäusern kommt vor allem aus dem Oberbergischen Kreis selbst – mit entsprechend der Kaufkraft begrenzten Zahlungsbereitschaften. Bei Neubauten und Baugrundstücken ist der Anteil an zahlungskräftigeren Käufern aus den teureren Ballungsgebieten der Rheinschiene, des Bergischen Städtedreiecks und des Ruhrgebiets in den letzten Jahren gestiegen. Für diese Haushalte ist ein Neubauobjekt im Oberbergischen Kreis in Relation zu den o.g. Städten deutlich günstiger.

Grund für diese schwache bzw. selektive Nachfrage ist das starke **Miet- und Kaufpreisgefälle** ausgehend von Köln nach Osten (Abbildung 32 und Abbildung 33). Das Mietniveau im Oberbergischen Kreis ist deutlich niedriger.[16] Und auch gebrauchte Eigentumswohnungen kosten nur 1.200 Euro/qm (Rheinisch-Bergischer Kreis: 2.000 Euro/qm, Köln: 3.000 Euro/qm, Abbildung 30). Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser liegen mit 1.300 Euro/qm kaum höher (Rheinisch-Bergischer Kreis: 2.400 Euro/qm, Köln: 3.300 Euro/qm, Abbildung 31). Der Oberbergischen Kreis liegt somit im „zweiten Ring“ um Köln: Er ist durchweg günstiger als der Rheinisch-Bergischen Kreis („erster Ring“). Die Gemeinden (bzw. Teilräume) innerhalb des Oberbergischen Kreises unterscheiden sich preislich hingegen kaum.

[15] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, Grundstücksmarktbericht 2017.

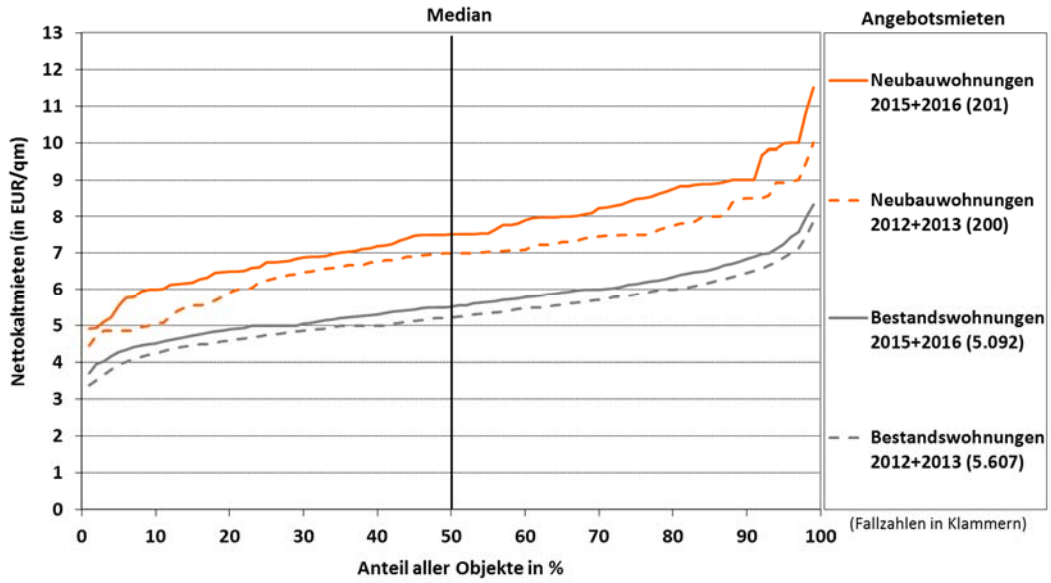
[16] Zum Vergleich: gebrauchte Mietwohnungen 1. Quartal 2017 in Köln: 10,20 Euro/qm, im Rheinisch-Bergischen Kreis: 7,60 Euro/qm, im Oberbergischen Kreis: 5,80 Euro/qm (Abbildung 27).

Abbildung 27: Mietenentwicklung für Geschosswohnungen im OBK, RBK und Köln, seit 2012



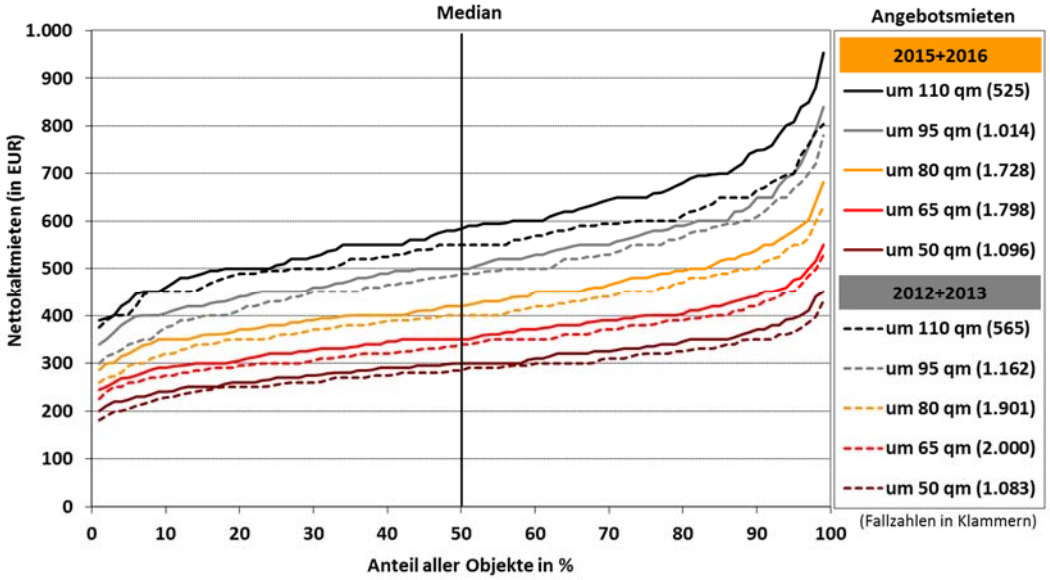
* Mittlere Mieten für öffentlich inserierte Mietwohnungen (Median in Euro/qm je Quartal), Neubau: in max. 3 Jahre alten Gebäuden, Bestand: in mind. 3 Jahre alten Gebäuden. Mindestfallzahl: 30.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 28: Mietspektrum für Geschosswohnungen* im OBK, Zeitvergleich 2012/2013 und 2015/2016



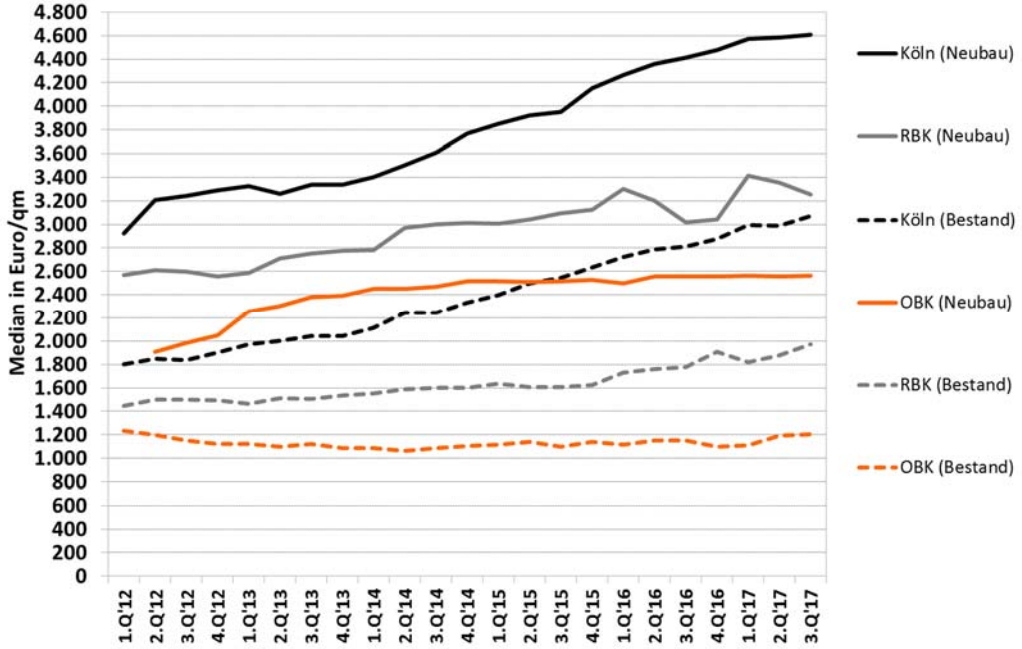
* Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/qm, Kalenderjahre 2012/2013 bzw. 2015/2016.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 29: Mietspanne von Geschosswohnungen* im OBK, Zeitvergleich 2012/2013 und 2015/2016, hier: nach Wohnungsgrößen**



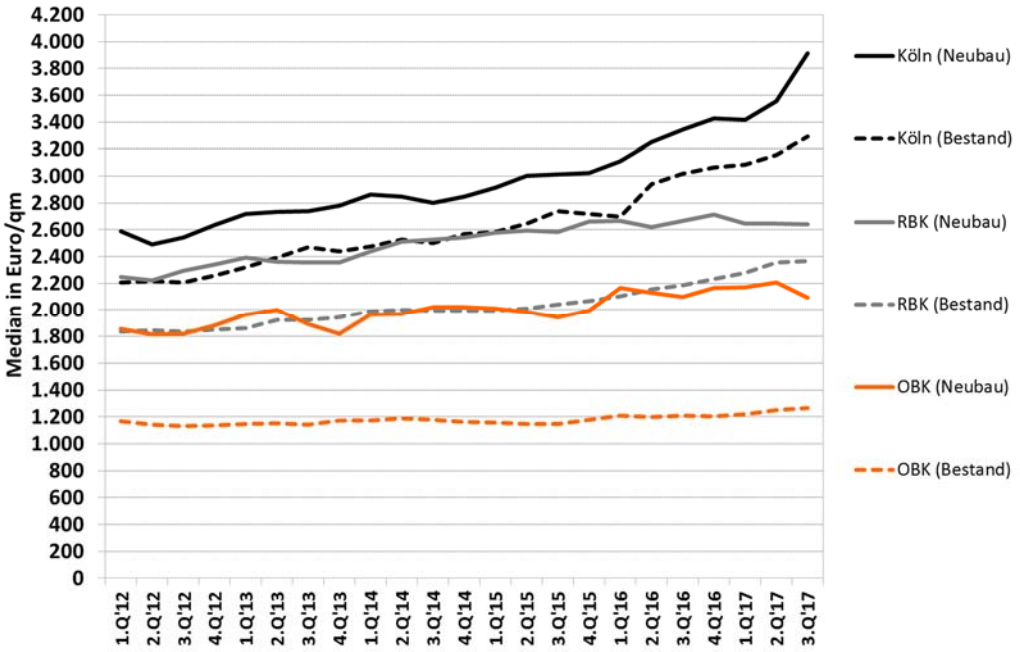
* Spanne der verlangten Mieten für öffentlich inserierte Geschosswohnungen in Euro/Wohnung, Kalenderjahre 2012/2013 bzw. 2015/2016. ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10qm
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 30: Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen* im OBK, RBK 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. Mindestfallzahl: 30.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

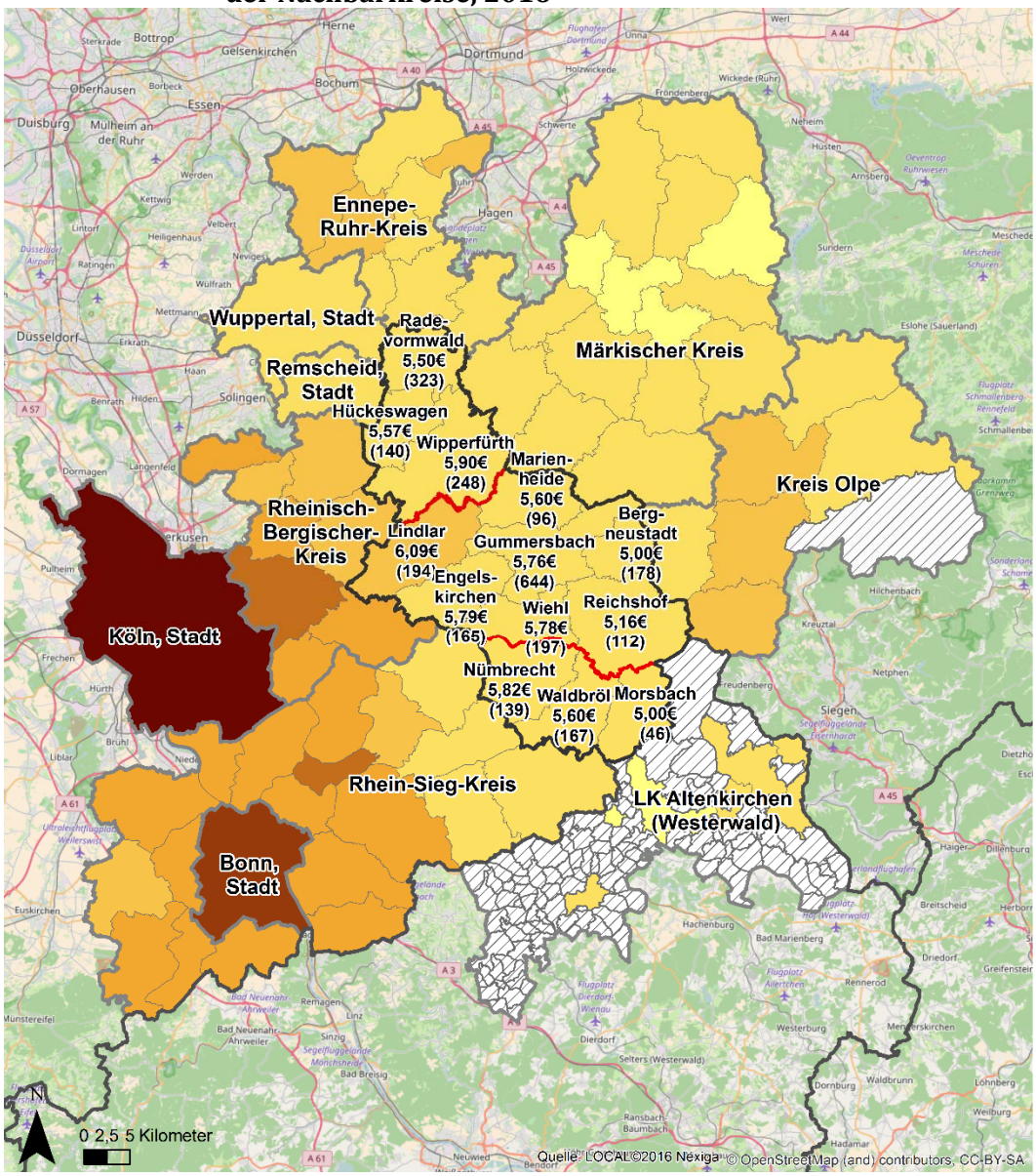
Abbildung 31: Kaufpreisentwicklung für Ein-und Zweifamilienhäuser (EZFH)* im OBK, RBK und Köln, seit 2012



* 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

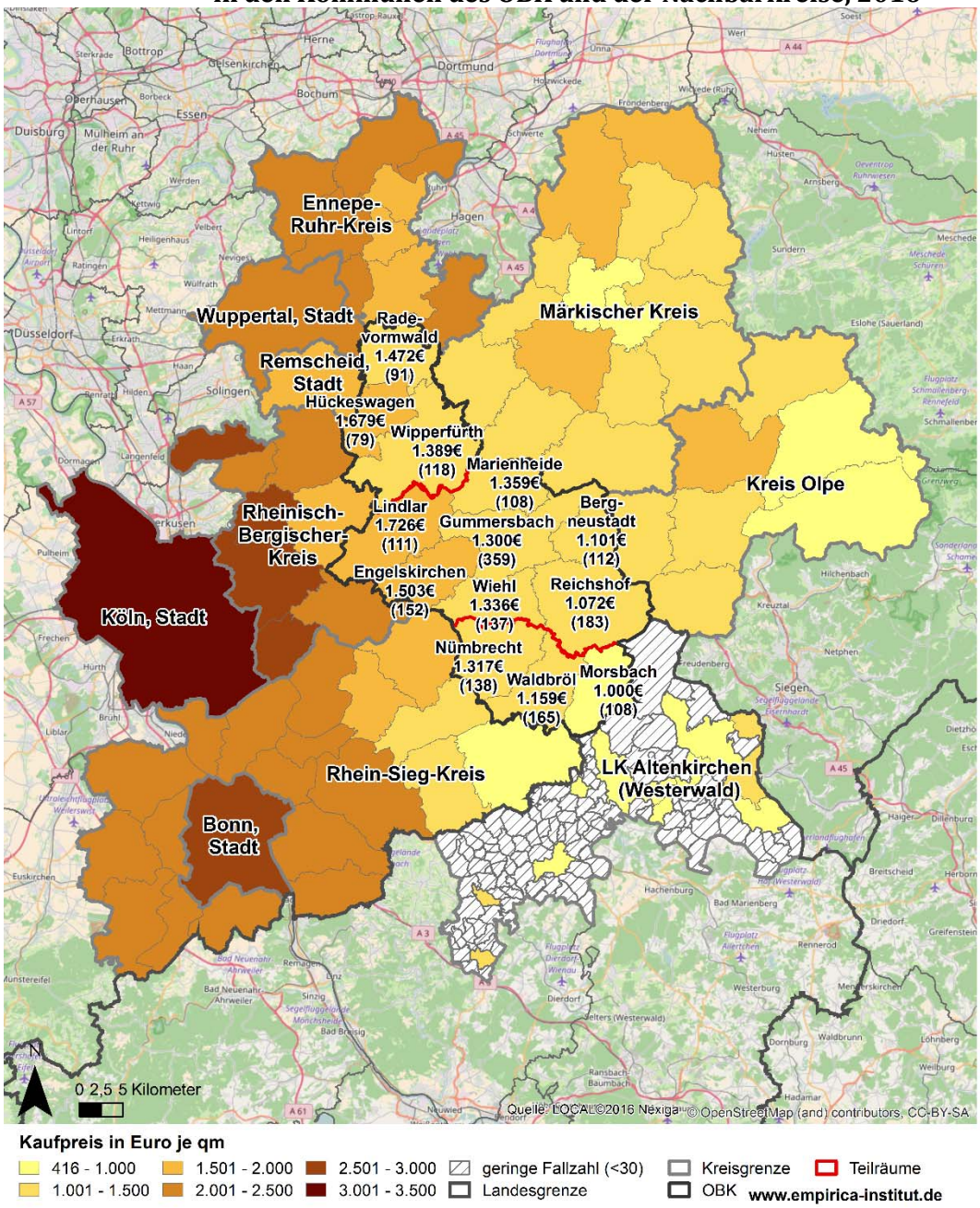
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 32: Mittlere Wohnungsmieten* in den Kommunen des OBK und der Nachbarkreise, 2016



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

Abbildung 33: Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)* in den Kommunen des OBK und der Nachbarkreise, 2016



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

2.4.6 FAZIT und TREND

Fazit: Der Oberbergische Kreis ist in stärkerem Maße durch Einfamilienhäuser geprägt als der Rheinisch-Bergische Kreis und der Rhein-Sieg-Kreis (Abbildung 18): Zwei Drittel aller Wohnungen befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, die Hälfte aller Wohnungen wird von ihren Eigentümern bewohnt. Von den (wenigen) Mietwohnungen in Wohngebäuden waren im Oberbergischen Kreis 2011 noch relativ viele öffentlich gefördert, nämlich 14 % aller Mietwohnungen bzw. 6 % des gesamten Wohnungsbestands (Abbildung 21). Durch den Zuwachs an Geschosswohnungen bei gleichzeitig rückläufiger Preisbindung nimmt ihr Anteil allerdings ab (Abbildung 23). Es gibt im Oberbergischen Kreis einen leichten Wohnungsleerstand, aber mit sinkender Tendenz (Abbildung 19). Gleichzeitig ist der Wohnungsbestand relativ jung: Ein Viertel aller Wohnungen wurde nach 1991 gebaut (Abbildung 17), darunter auch qualitätsbedingter Neubau.

Bezogen auf die Einwohnerzahl werden im benachbarten Rhein-Sieg-Kreis und Rheinisch-Bergischen Kreis aber deutlich mehr Wohnungen pro Jahr gebaut (Abbildung 25 und Abbildung 26). Das Preis- und Mietgefälle von Köln aus nach Osten, d.h. über den Rheinisch-Bergischen Kreis abfallend bis zum Oberbergischen Kreis ist groß (Abbildung 32 und Abbildung 33): Die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in Köln bei über 3.000 Euro/qm, im Rheinisch-Bergischen Kreis bei über 2.000 Euro/qm und im Oberbergischen Kreis bei über 1.000 Euro/qm. Ein gleiches Gefälle zeigt sich bei den Mieten: Das Mietniveau öffentlich inserierter Mietwohnungen liegt in Köln bei über 10 Euro/qm, im Rheinisch-Bergischen Kreis bei 6-8 Euro/qm und im Oberbergischen Kreis bei 5-6 Euro/qm.

Überschwappeffekte aus der Rheinschiene, den Bergischen Großstädten und dem Ruhrgebiet gibt es nur in Bezug auf *neue* Ein- und Zweifamilienhäuser und Baugrundstücken. Bei gebrauchten Einfamilienhäusern haben zwar auch im Oberbergischen Kreis die Preise leicht angezogen (Abbildung 31), aber nicht durch Überschwappeffekte aus anderen Wohnungsmärkten, sondern aufgrund einer wachsenden Nachfrage der eigenen Bevölkerung. Wohnungsmarktexperten vor Ort berichten, dass der Verkauf gebrauchter Einfamilienhäuser im Oberbergischen Kreis grundsätzlich gut funktioniert, weil die Nachfrage vorhanden ist. Allerdings sind die Nachfrager wählerisch und preissensibel: Je peripherer die Lage eines Objektes und je schlechter die Qualität und Ausstattung, desto länger dauert der Verkauf bzw. desto höher sind die Preisabschläge. Gebrauchte Einfamilienhäuser in guter Qualität (baulich und standortbezogen) finden zügig Käufer.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen im Oberbergischen Kreis sind seit Jahren stabil; hier gibt es offenbar keine wachsenden Knappheiten (Abbildung 30). Neu gebaute Eigentumswohnungen im Oberbergischen Kreis haben dagegen preislich ähnlich stark angezogen wie im Rheinisch-Bergischen Kreis. Lt. Expertenaussagen werden Neubauten vor allem von 40- bis 60-Jährigen und 60- bis 70-Jährigen nachgefragt. Angebotsengpässe gibt es vor allem in zentralen Lagen (vgl. dazu auch Kap. 5). Die Mieten steigen seit zwei Jahren moderat, liegen aber immer noch deutlich unter denen im Rheinisch-Bergischen Kreis und in Köln (Abbildung 27).

Die Mieten für größere Wohnungen sind im Oberbergischen Kreis geringfügig stärker gestiegen als für kleine (Abbildung 29) und die für neue Mietwohnungen stärker als für gebrauchte (Abbildung 28). Die Wohnungsmarktakteure vor Ort berichten von Angebotsengpässen bei neuen Mietwohnungen in zentralen Lagen, die von älteren Haushalten ebenso nachgefragt werden wie neue Eigentumswohnungen in diesen Lagen. Es fehlt aber lt. Expertenaussagen auch an kleineren Mietwohnungen, die von Arbeitskräften nachgefragt werden, die in den Oberbergischen Kreis ziehen sowie auch kleinere preiswerte Wohnungen für berufstätige jüngere Personen (auch Azubis), die von zu Hause ausziehen.

Die Bautätigkeit ist rückläufig (Abbildung 24). Zwar entstehen rd. zwei Drittel aller Neubauwohnungen im Oberbergischen Kreis in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dennoch ist dies offenbar zu wenig – denn die Neubaupreise steigen schneller als die Gebrauchtpreise. Grund ist auch die Preisentwicklung in Köln und den benachbarten Kreisen: Einfamilienhäuser in Köln werden immer knapper: Seit 2016 sind gebrauchte Einfamilienhäuser in Köln inzwischen sogar teurer als Neubauhäuser im Rheinisch-Bergischen Kreis – und um Faktor 2,5 teurer als gebrauchte Häuser im Oberbergischen Kreis (Abbildung 31)!

Trend: Steigende Preise und Mieten sind Knappheitsindikatoren. Die steigenden Preise für *Neubau*-Einfamilienhäuser und die stärker steigenden Mieten zum einen für *neue* und zum anderen für *größere* Mietwohnungen (Abbildung 28, Abbildung 29 und Abbildung 31) deuten darauf hin, dass im Oberbergischen Kreis die Nachfrage nach neuen Häusern (für Familien) sowie nach neueren und größeren Wohnungen (für junge Senioren) stärker steigt als das entsprechende Angebot. Die noch höheren und stärker steigenden Hauspreise in Köln zeigen die zunehmenden Knappheiten dort und auch bereits im Rheinisch-Bergischen Kreis. Diese könnten in Zukunft zu einem weiteren Überschwappen bis hin in den Oberbergischen Kreis führen. Erste Anzeichen dafür, dass Familien inzwischen, anders als in der Wachstumsphase 2000 bis 2005, direkt von Köln bis in den Oberbergischen Kreis ziehen, gibt es bereits (Abbildung 12). Inwiefern sich dies bei weiter steigenden Preisen zu einem Trend entwickelt, bleibt abzuwarten.

Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf: Wenn der Zuwanderungsdruck aus Köln und dem inzwischen auch schon relativ teuren Rheinisch-Bergischen Kreis anhält, steigt die demografisch bedingten Neubaunachfrage weiter (**Expansionsszenario**). Allerdings ist bei geringerem Nachfragedruck damit zu rechnen, dass statt demografisch bedingten Neubaus qualitätsbedingter Neubau stattfindet (im **Schrumpfungsszenario** früher, im **Trendszenario** später, vgl. Kap. 4.3). Wenn neue Häuser im Oberbergischen Kreis attraktiver sind als gebrauchte, werden nicht alle freiwerdenden Häuser wieder bezogen. *Ohne* Wohnungsneubau aber *könnte* die Einwohnerzahl im Oberbergischen Kreis gar nicht weiter steigen, zumal infolge des Trends zu Haushaltsverkleinerungen im vorhandenen Wohnungsbestand weniger Menschen leben als früher. Für die Zukunft bedeutet das: Wenn der Oberbergischen Kreis weitere Einwohner hinzugewinnen möchte, dann ist Wohnungsneubau dafür eine *notwendige*, möglicherweise aber noch keine *hinreichende* Bedingung: Es sollten auch andere Hemmnisse (Erreichbarkeit, Wirtschaftswachstum usw.) abgebaut werden.

3. Entwicklung in den Teilräumen

3.1 Teilräume als „Wohnungssuchräume“

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

Angesichts dieses Dilemmas werden im Folgenden Teilräume gebildet, die kleiner sind als der gesamte Landkreis, aber größer als eine Gemeinde. Topografie und Verkehrsanbindung teilen den Kreis in Ost-West-Ausrichtung. Daher wird der Oberbergische Kreis in einen **Teilraum Nord** (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth), einen **Teilraum Mitte** (Gummersbach, Lindlar, Engelskirchen, Marienheide, Bergneustadt, Reichshof, Wiehl) sowie einen **Teilraum Süd** (Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach) unterteilt (Abbildung 34 und Abbildung 35).

Es hat sich gezeigt, dass die Wanderungsbeziehungen zwischen den Gemeinden eines Teilraums besonders intensiv sind.[17]

Die vorliegende Studie hat das Ziel, Informationen und Zusammenhänge darzustellen, mit denen das Wohnraum- und Baulandangebot teilraumspezifisch optimiert werden kann. Daher werden Wohnraumbedarf und Neubaunachfrage *für jeden Teilraum einzeln* abgeschätzt. Die zukünftige Neubaunachfrage in jedem Teilraum setzt sich aus einer demografisch bedingten und einer qualitätsbedingten Neubaunachfrage zusammen (vgl. dazu Kap. 4.3).

Zur Vorbereitung werden im Folgenden die oben dargestellten Demografie- und Wohnungsmarktkennziffern für den gesamten Oberbergischen Kreis *differenziert für die drei Teilräume* dargestellt. Die dabei ermittelten altersspezifischen Wanderungs- und Wohnungsnachfragemuster jedes Teilraums werden anschließend *für jeden Teilraum einzeln* bis 2030 fortgeschrieben (Kap. 4) und um qualitative und zielgruppenspezifische Aspekte ergänzt (Kap. 5).

[17] Vgl. dazu auch *empirica*, Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis, Bonn, August 2008. Vgl. www.obk.de/imperia/md/content/cms200/demographie/wohnungsmarktanalyse_endbericht_.pdf

Abbildung 34: Teilräume des Oberbergischen Kreises (Tabelle)

Teilräume des Oberbergischen Kreises	
Teilraum Nord:	Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth
Teilraum Mitte:	Gummersbach, Lindlar, Engelskirchen, Marienheide, Bergneustadt, Reichshof, Wiehl
Teilraum Süd:	Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach

Quelle: eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 35: Teilräume im OBK (Karte)

Quelle: eigene Darstellung **empirica**

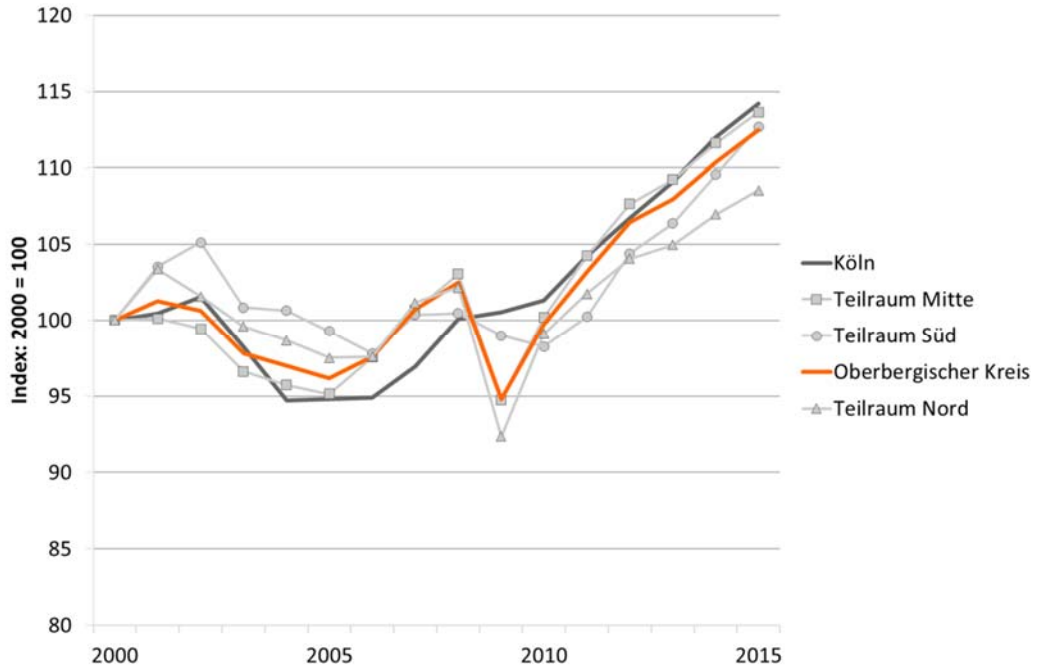
3.2 Wirtschaftswachstum in allen Teilräumen

3.2.1 Expandierende Wirtschaft – Teilraum Süd holt auf

Wie oben gesehen war der Oberbergische Kreis von der Wirtschaftskrise im Jahr 2009 besonders stark betroffen, ist danach aber wieder stark gewachsen (vgl. Abbildung 2): Innerhalb eines Jahres gingen hier über 6.700 Arbeitsplätze (-8 %) verloren, davon allein rd. 4.800 im Teilraum Mitte (-10 %) und rd. 1.800 im Teilraum Nord (-10 %). Im Teilraum Süd hatte die Krise keinen größeren Einfluss auf die Arbeitsplatzzahlen.

Nach der Rezession sind die Arbeitsplatzzahlen im Oberbergischen Kreis wieder ähnlich stark gestiegen wie in Köln, zumindest in den Teilräumen Mitte und Süd (Abbildung 36). Die Wirtschaft in Teilraum Nord expandiert zwar auch wieder, aber nicht ganz so dynamisch.

Abbildung 36: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in den Teilräumen des OBK in %, 2000-2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung empirica

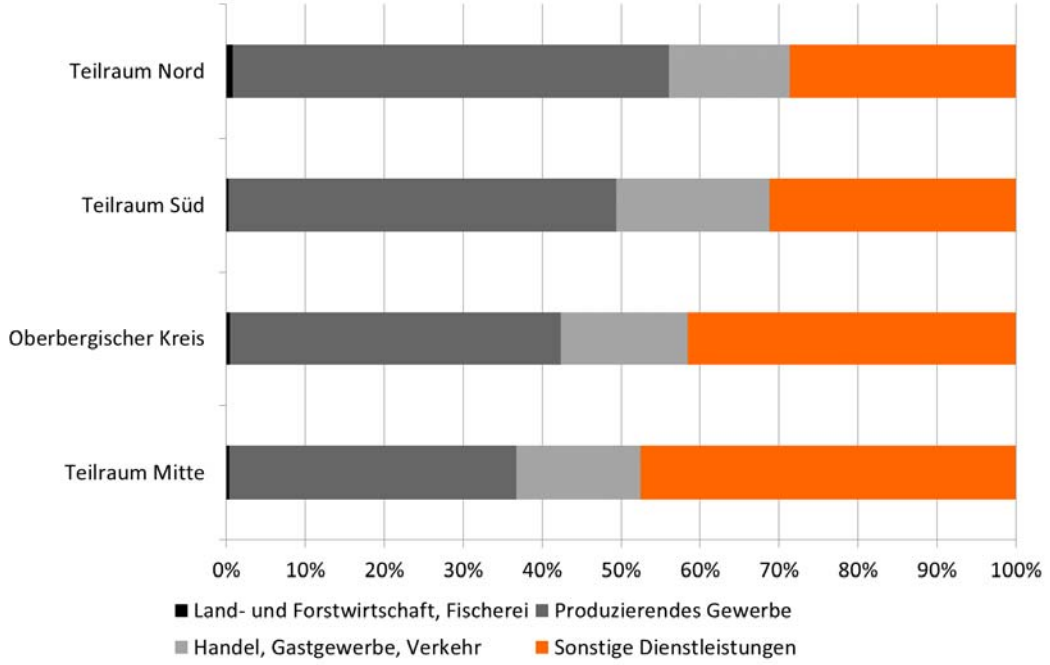
3.2.2 Überwiegend Produzierendes Gewerbe in Teilraum Nord

Der Grund für die unterschiedliche Krisenanfälligkeit der Teilräume ist ihre Wirtschaftsstruktur: Die Teilräume Nord und Süd haben beide in etwa die Hälfte ihrer Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe, wohingegen in Teilraum Mitte der Dienstleistungssektor dominiert (Abbildung 37). Zählt man Handel, Gastgewerbe und Verkehr dazu, sind sogar fast zwei Drittel aller Beschäftigten in Teilraum Mitte in Dienstleistungsbetrieben beschäftigt.

Im Teilraum Nord, in dem mehr als 50 % der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe liegen, war der Einfluss der Rezession am größten. Teilraum Süd hat zwar

ebenfalls einen hohen Anteil an Arbeitsplätzen im Produzierenden Gewerbe, aber in Bereichen, die offensichtlich weniger rezessionsanfällig sind. So dominieren in Teilraum Nord Unternehmen im Maschinenbau, der Elektro- und Kunststoffindustrie, sowie in der Kabel-, Armaturen- und Metallverarbeitung. In Teilraum Süd sind Unternehmen für Labor- und Medizintechnik, für Heizsysteme, für Industrie sowie die Kunststoffindustrie und Automobilzulieferer ansässig.

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



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

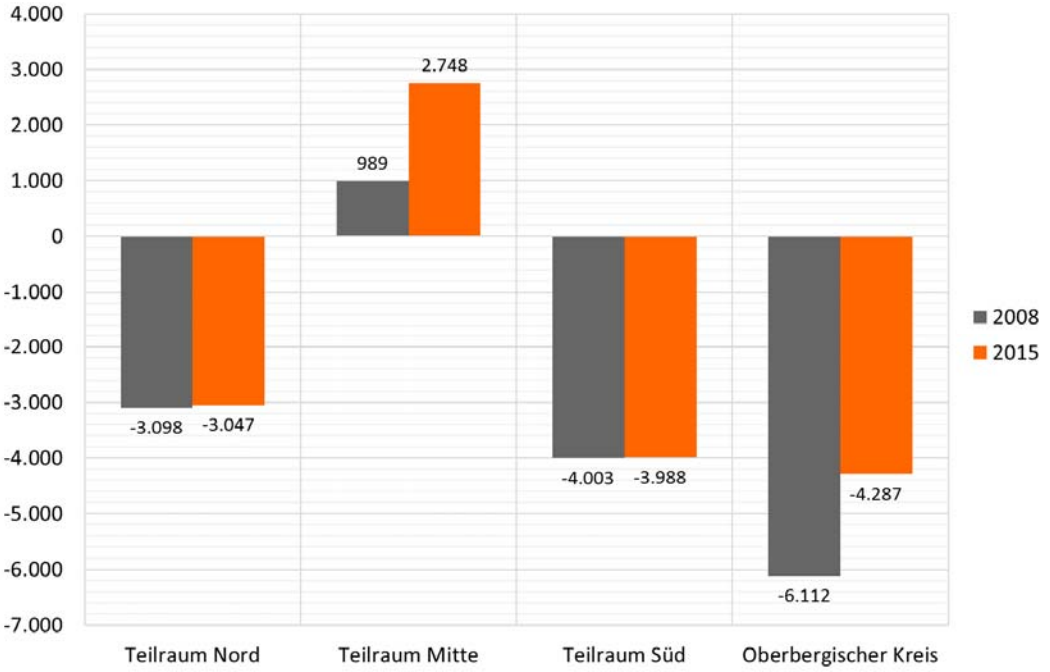
3.2.3 Wachsender Pendlersaldo in den Teilraum Mitte

Trotz der zuletzt sogar überdurchschnittlichen Wirtschaftsentwicklung im Oberbergischen Kreis (Abbildung 2) wohnen hier also immer noch mehr Beschäftigte als arbeiten: Denn es pendeln immer noch mehr (SVP-) Beschäftige aus dem Oberbergischen Kreis heraus als herein (vgl. rechte Säule in Abbildung 38).

Interessant ist das umgekehrte Vorzeichen für den Teilraum Mitte: In den Teilraum Mitte pendeln hingegen mehr Personen ein als aus. Der Pendlersaldo ist seit 2008 sogar noch deutlich gestiegen: Von rd. 990 auf 2.750. Da sich die Pendlersalden der Teilräume Nord und Süd im gleichen Zeitraum nicht verändert haben, können die zusätzlichen Nettoeinpendler nur von außerhalb des Oberbergischen Kreis stammen. (Dies erklärt auch den sich verringernden Auspendlersaldo aus dem Oberbergischen Kreis gesamt.) Pendlersalden ändern sich, weil sich entweder die Arbeits- oder die Wohnstandorte ändern. Ein Zuwachs an Einpendlern in den Teilraum Mitte kann also bedeuten, dass mehr Beschäftigte im Teilraum Mitte arbeiten (aber immer noch außerhalb wohnen) oder dass weniger Beschäftigte im Teilraum Mitte wohnen (aber immer noch dort arbeiten). Eine genauere Prüfung zeigt, dass vor allem die Zahl der

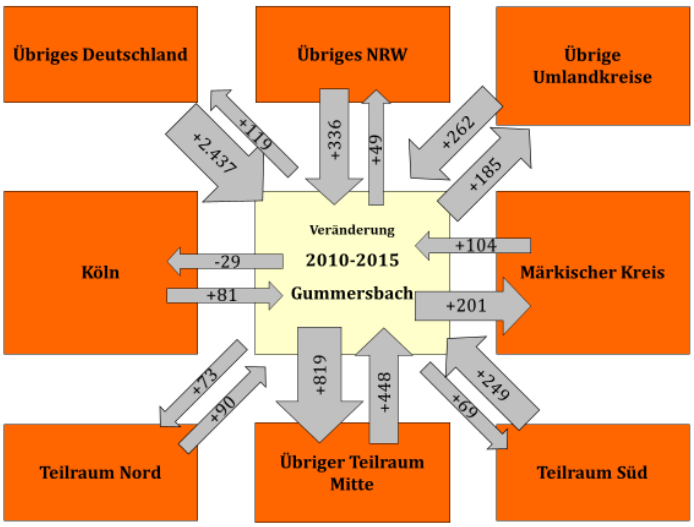
(Brutto-)Einpendler gestiegen ist.[18] Die Analyse der Pendlerströme zeigt, dass zwischen 2010 und 2015 tatsächlich deutlich mehr Pendler nach Gummersbach (Teilraum Mitte) einpendeln als noch wenige Jahre zuvor (Abbildung 39).

Abbildung 38: Entwicklung des Pendlersaldos in den Teilräumen des OBK, 2008 und 2015 *



* jeweils 30.6. - Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung empirica

Abbildung 39: Bruttopendlerströme von und nach Gummersbach (in Teilraum Mitte), Veränderung zwischen 2010 und 2015*



Quelle: IT NRW, eigene Darstellung empirica

[18] Grund dafür ist die gestiegene Zahl an (SVP-)Arbeitsplätzen am Arbeitsort Gummersbach (2008: 24.000, 2015: 28.000), die allein für Gummersbach zu 2.600 zusätzlichen Einpendlern geführt hat. Die erhöhte Zahl von Tagespendlern (inkl. Beamten, Selbständigen usw.) stammt aus sämtlichen Umlandkreisen bis hin zu weitere entfernten Orten (Essen, Bochum, Siegen-Wittgenstein).

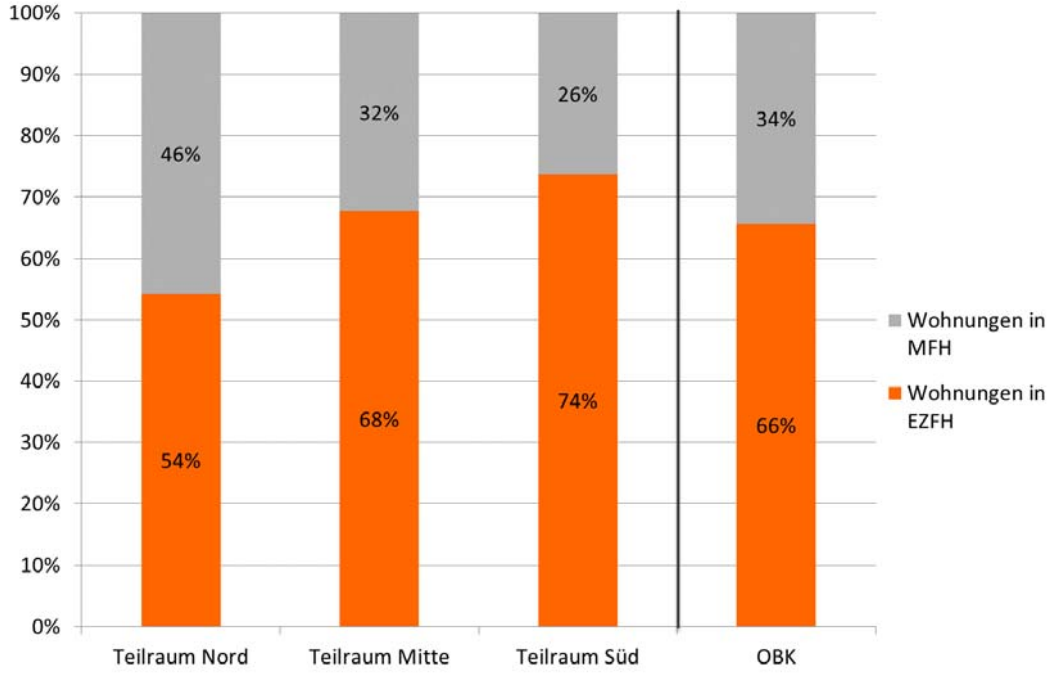
3.3 Räumlich differenzierter Wohnungsmarkt

3.3.1 Jüngster Wohnungsbestand im Teilraum Süd

Im Oberbergischen Kreis gibt es 2015 rd. 124.000 „Wohnungen in Wohngebäuden", davon rd. 81.500 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 42.500 in Mehrfamilienhäusern (MFH) (vgl. Kap. 2.4.1). Im Kreisdurchschnitt liegen 66 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 40). Besonders hoch ist der Anteil der Wohnungen in EZFH im Teilraum Süd (74 %), besonders niedrig im Teilraum Nord (54 %). Teilraum Nord hat den ältesten Wohnungsbestand (Abbildung 41). Im Teilraum Süd hingegen, hat die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre zu einer Verjüngung des Wohnungsbestands beigetragen.

Fast der gesamte Wohnungsbestand ist im Eigentum von Privatpersonen (93 %). Im Oberbergischen Kreis spielen private und kommunale Wohnungsunternehmen damit eine geringere Rolle als im Durchschnitt NRWs (Abbildung 42). Die Wohnungsunternehmen konzentrieren sich auf den Teilraum Nord und den Teilraum Mitte. Gut die Hälfte des Wohnungsbestands wird vom Eigentümer selbst genutzt (55 %, nämlich 48 % in Ein- und Zweifamilienhäuser und 7 % in Eigentumswohnungen, Abbildung 44). Der Mietwohnungsanteil ist im Teilraum Nord mit 44 % am größten, im Teilraum Süd mit 24 % am niedrigsten (Abbildung 44). Die Leerstandsquote ist in Teilraum Mitte geringfügig höher als in den anderen Teilräumen (5 % gegenüber 4 %), wovon allerdings nicht alle Gemeinden gleichermaßen betroffen sind (Abbildung 43).[19]

Abbildung 40: Wohnungsbestand in Wohngebäuden* nach Gebäudegröße, Teilräume des OBK, 31.12.2015

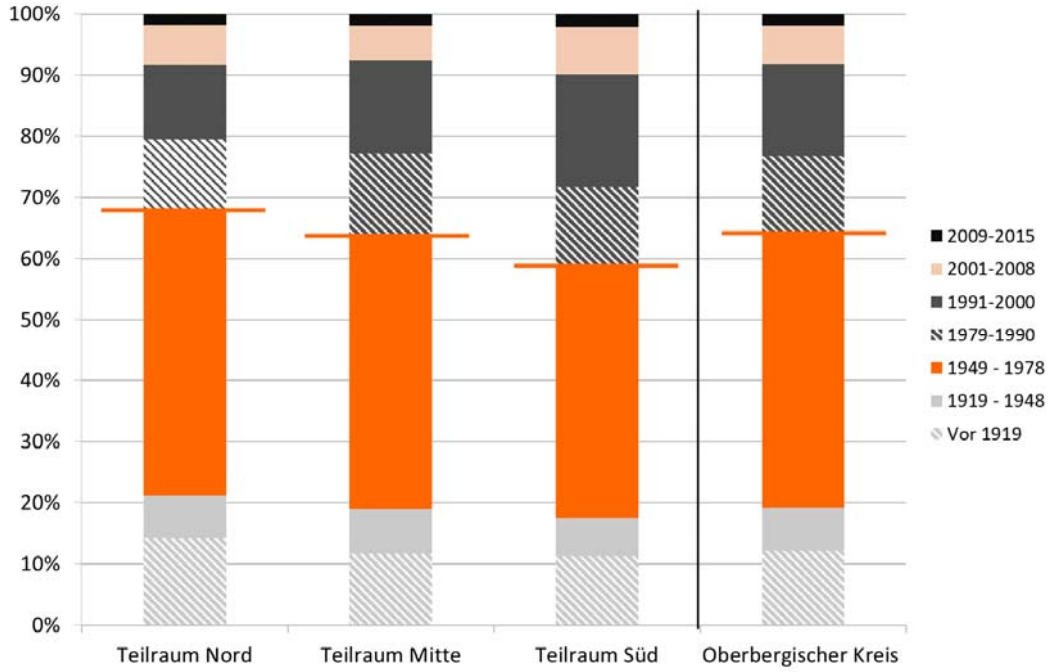


* ohne Wohnheime

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

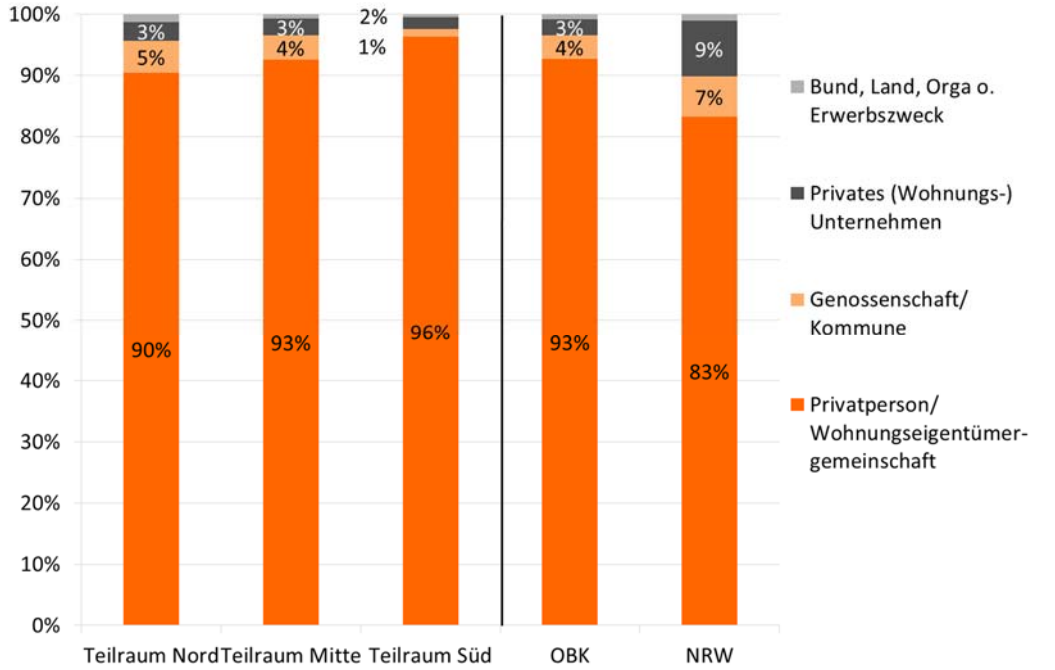
Quelle: IT.NRW (GWZ 2011, Fortschreibung), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 41: Wohnungsbestand* nach Baualtersklassen Teilräume des OBK, 2015**



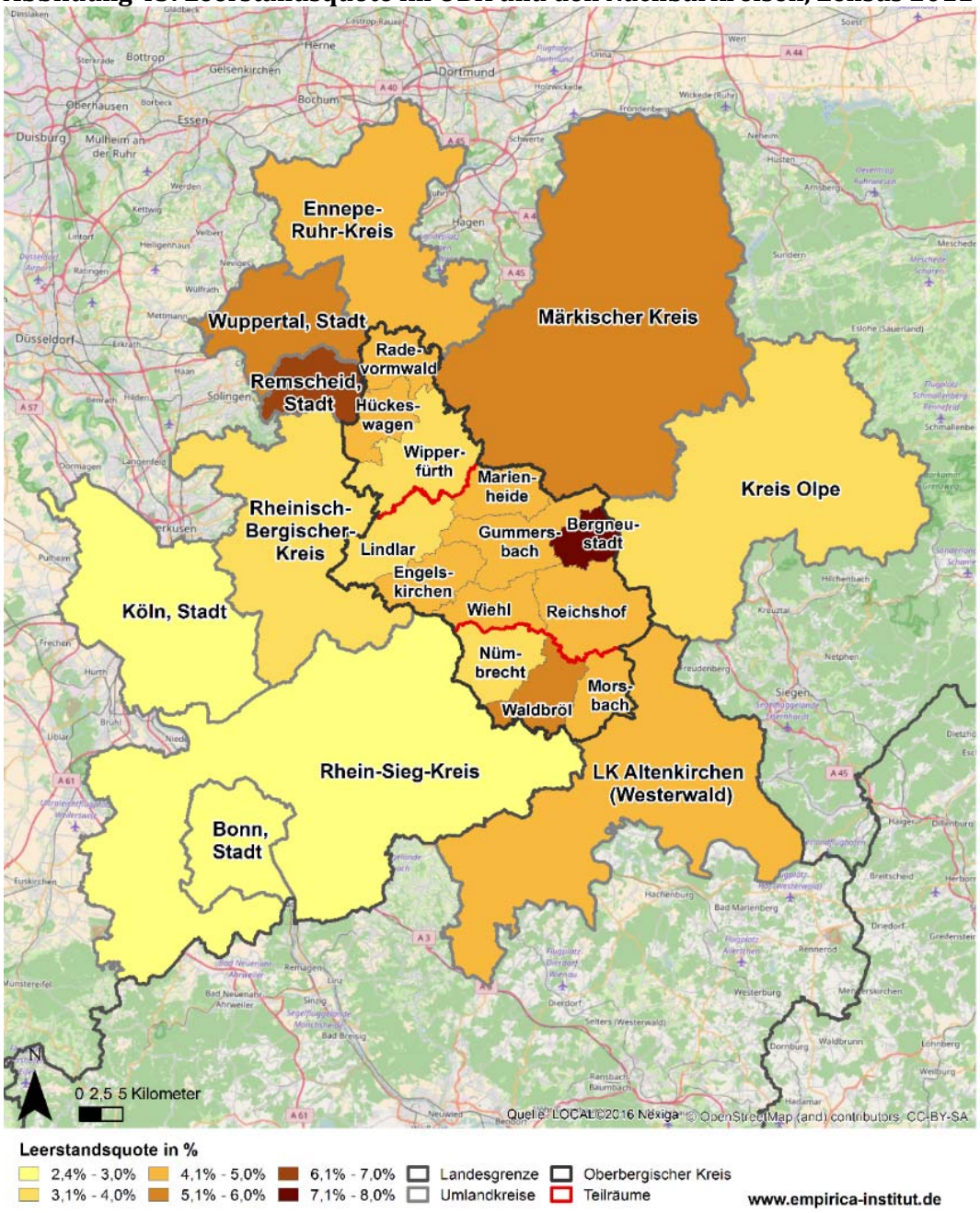
* inkl. WE in Nicht-Wohngebäuden und Wohnheimen
** Baualtersklassen gemäß Zensus 2011, 2009-2015 hier: Baufertigstellungen dieser Jahre, Anteile damit geschätzt.
Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011; IT.NRW (2009-2015 Baufertigstellungsstatistik); eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

Abbildung 42: Wohnungsbestand* nach Eigentumsform des Gebäudes, Teilräume des OBK, 2011



* inkl. WE in Nicht-Wohngebäuden und Wohnheimen
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011; eigene Darstellung **empirica**

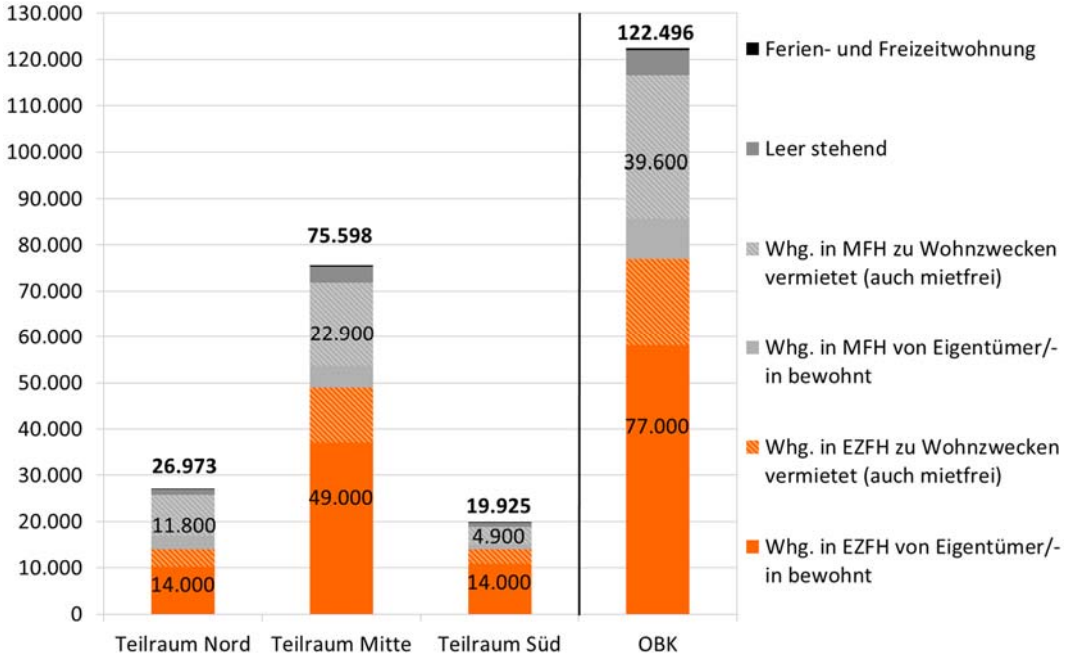
Abbildung 43: Leerstandsquote im OBK und den Nachbarkreisen, Zensus 2011



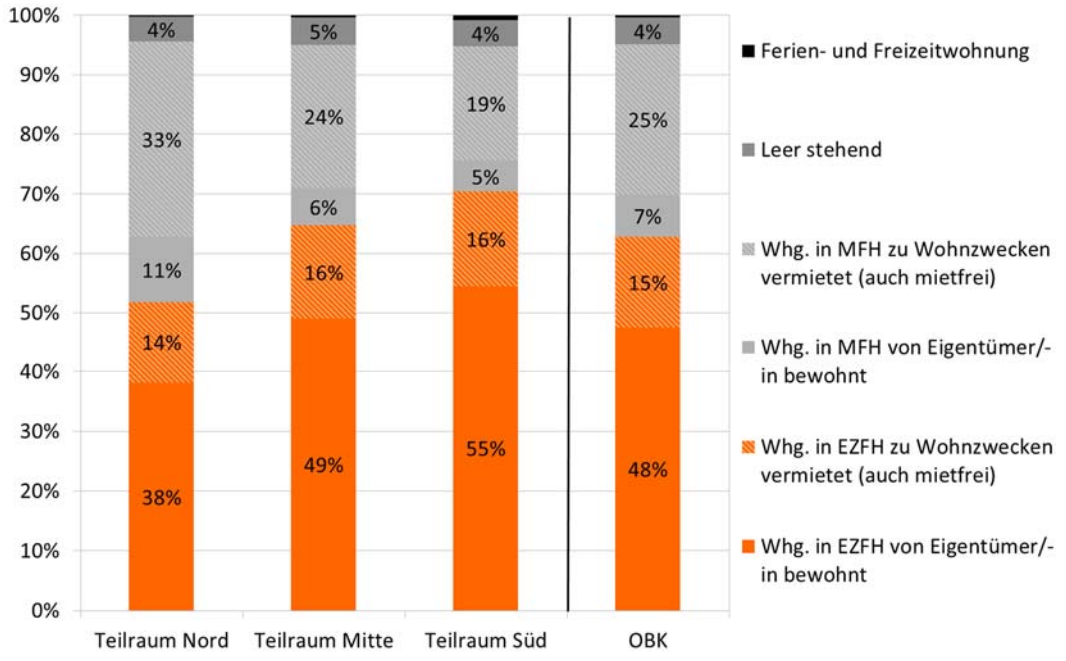
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011; eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 44: Struktur des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung und Gebäudegröße, OBK, 2011

absolut



relativ



* ohne Wohnheime
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011; eigene Darstellung **empirica**

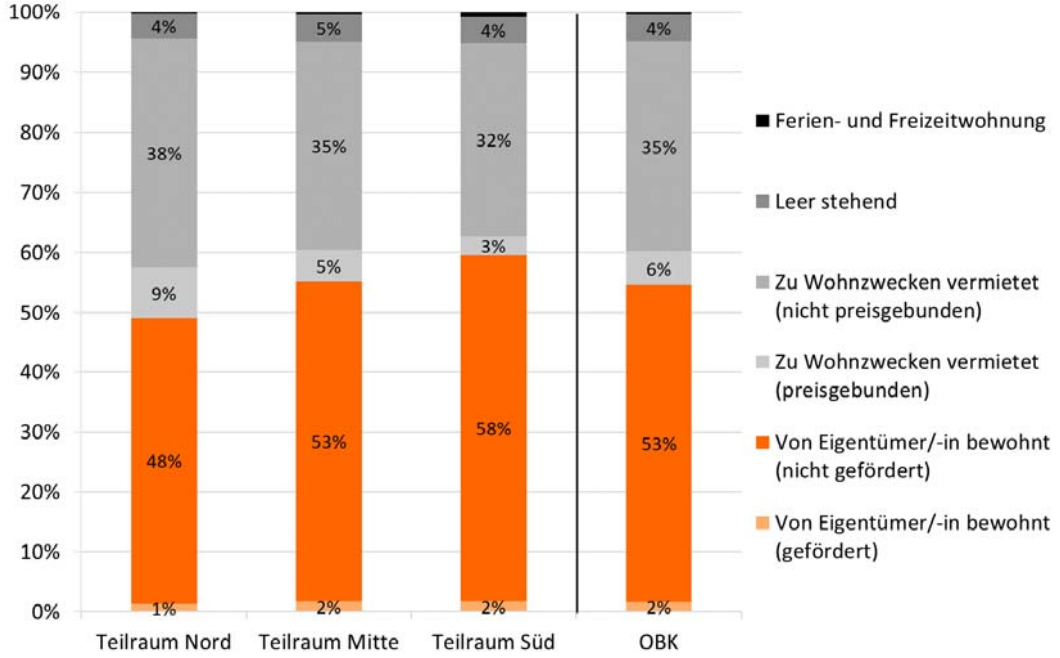
3.3.2 Stärkste Reduzierung des Sozialwohnungsbestands in Teilraum Nord

Ein Teil des Wohnungsbestands im Oberbergischen Kreis wurde öffentlich gefördert. Öffentlich geförderte Mietwohnungen („Sozialwohnungen“) sind preisgebunden. Den höchsten Anteil an preisgebundenen Mietwohnungen hat Teilraum Nord (knapp 9 % aller Wohnungen), den niedrigsten Anteil mit 3 % Teilraum Süd (Abbildung 45), der

allerdings auch insgesamt weniger Geschosswohnungen hat. Bezogen auf den Geschosswohnungsbestand ist der Mietbindungsanteil im Jahr 2015 in den Teilräumen Nord und Mitte mit je 15 % gleich hoch, im Teilraum Süd ist er mit 10 % deutlich geringer. Der Mietbindungsanteil ist in allen drei Teilräumen deutlich zurückgegangen (Abbildung 46). Das Verhältnis hat sich ebenfalls verändert: Im Jahr 2007 hatte der Teilraum Nord mit 23 % noch einen deutlich höheren Mietbindungsanteil im Geschosswohnungsbestand als der Teilraum Mitte (2007: 19 %, Abbildung 47).

Der Sozialwohnungsbestand ist in den Teilräumen Nord und Mitte bereits seit 1990 rückläufig, im Teilraum Süd – mit deutlich weniger Sozialwohnungen - geht diese Zahl erst seit dem Jahr 2000 zurück (Abbildung 46). Ohne weiteren Neubau wird sich der gebundene Wohnungsbestand bis 2030 nach einer Modellrechnung der NRW.BANK weiter verringern, insbesondere in Teilraum Nord (Abbildung 47).[20]

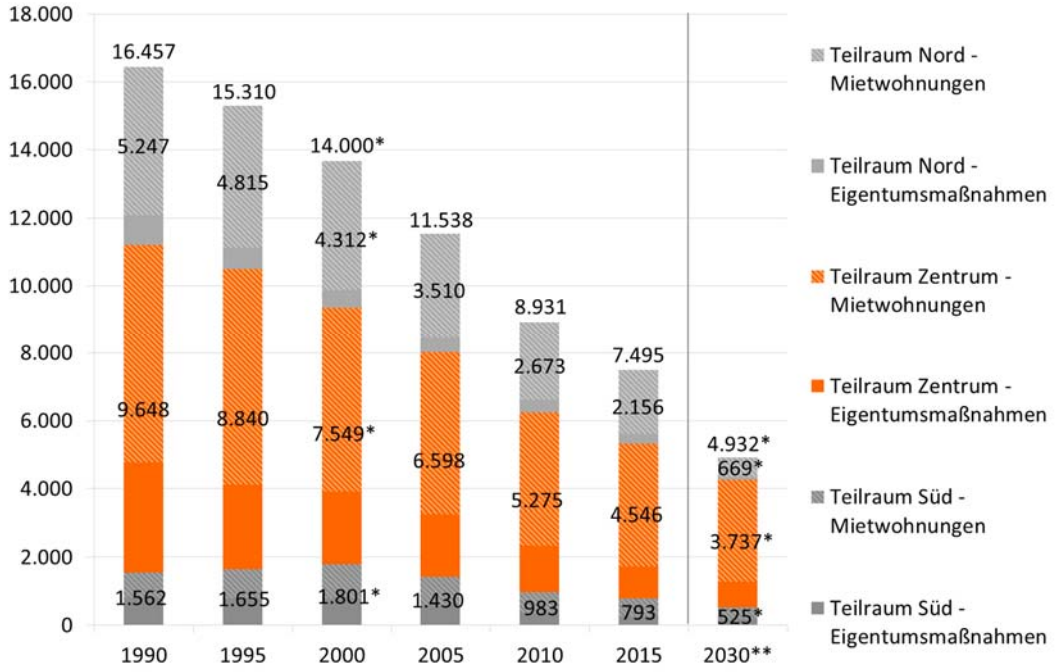
Abbildung 45: Wohnungsbestand in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung, OBK, 2011



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

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

Abbildung 46: Preisgebundener Wohnungsbestand in Wohngebäuden, OBK, 1990 bis 2030



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

Abbildung 47: Entwicklung des Geschosswohnungs- und preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Wohngebäuden – Ist-Entwicklung und Modellrechnung der NRW-Bank, OBK, 2007 bis 2030

	MFH Wohnungsbestand			preisgebundener Mietwohnungsbestand				Mietbindungsanteil**			
	2007	2010	2015	2007	2010	2015	2030*	2007	2010	2015	2030***
Teilraum Nord	12.868	12.387	12.507	2.942	2.303	1.873	571	23%	19%	15%	5%
Teilraum Mitte	22.796	24.376	24.693	4.268	3.909	3.600	2.975	19%	16%	15%	12%
Teilraum Süd	4.543	5.235	5.310	713	615	534	348	16%	12%	10%	7%
OBK	40.207	41.998	42.510	7.923	6.827	6.007	3.894	20%	16%	14%	9%

* 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**

3.3.3 Nord-Süd-Gefälle nur bei den Kaufpreisen

Ein Kaufpreis- und Mietenvergleich zeigt, in welchen Teilmärkten das Angebot im Verhältnis zur Nachfrage besonders knapp ist. Wie bereits in Kap. 2.4.5 gesehen steigen die Preise und Mieten im Oberbergischer Kreis nur auf einigen Teilmärkten.

Interessant ist im Oberbergischen Kreis, dass es bei den Kaufpreisen größere regionale Unterschiede gibt als bei den Mieten: Die **Mieten für gebrauchte Geschosswohnungen** liegen seit Jahren in allen Teilräumen auf ähnlichem Niveau (auch der aktu-

elle Mietspiegel des Oberbergischen Kreises zeigt ein relativ homogenes Preisniveau)[21] und steigen überall gleichmäßig (Abbildung 49). Allerdings zeigt sich 2017 ein Unterschied: Im Teilraum Süd steigen die Mieten nicht weiter, so dass sie hier im 3. Quartal 2017 geringfügig niedriger liegen als in den anderen Teilräumen (5,50 Euro/qm gegenüber 6,00 Euro/qm).[22] **Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser** hingegen kosten im Teilraum Nord schon seit Jahren mehr als im Teilraum Mitte und dort noch mehr als im Teilraum Süd, wobei die Unterschiede in letzter Zeit etwas geringer werden (Abbildung 50).[23] Im 3. Quartal 2017 kosten gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in Teilraum Nord aber immer noch 1.510 Euro/qm, in Teilraum Mitte -240 Euro/qm weniger und in Teilraum Süd weitere -110 Euro/qm weniger (Abbildung 48).

In Expertengesprächen wird auf zweierlei Preisgefälle hingewiesen: Zum einen gibt es innerhalb des Oberbergischen Kreises ein Nord-Süd-Gefälle (der Norden ist am teuersten aufgrund der Nähe zu Wuppertal, Remscheid und Solingen) und zum anderen ein West-Ost-Gefälle (Engelskirchen und Lindlar sind aufgrund der Nähe zu Köln am teuersten; Bergneustadt, Reichshof und Morsbach hingegen aufgrund ihrer Lage am Ostrand des Oberbergischen Kreises und ihrer Größe im Vergleich günstig). Die befragten Marktakteure berichten davon, dass die Eigenheimnachfrage (v.a. Neubau/Baugrundstücke) aus den teureren Städten und Regionen (Köln, Leverkusen, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Wuppertal, Remscheid, Solingen, Ruhrgebiet) bis in die nördlichen und westlichen Randgemeinden des Oberbergischen Kreises schwappt, die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen aber nicht. Anders ausgedrückt: Mit attraktiven (Neubau-)Hauspreisen und entsprechenden Mengen können möglicherweise weitere wohnungsmarktorientierte Zuzüge generiert werden. Der Bau von Miet- und Eigentumswohnungsbau richtet sich dagegen auf Nachfrager, die bereits im Oberbergischen Kreis wohnen bzw. auf Haushalte, die arbeitsplatzbedingt in den Oberbergischen Kreis ziehen.

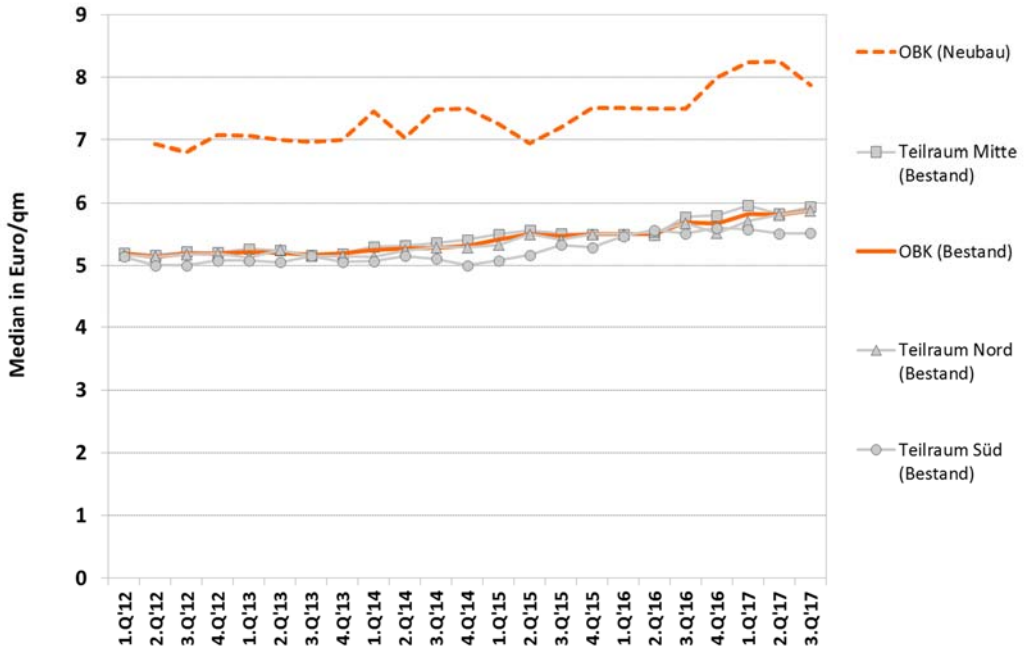
Abbildung 48: Mittlere Kaufpreise und Mieten im OBK, 3. Quartal 2017

	Median (Euro/qm) im 3. Quartal 2017					
	Kaufpreis EZFH		Kaufpreis ETW		Miete Geschosswohnung	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Teilraum Nord	k.A.	1.510	k.A.	1.220	k.A.	5,90
Teilraum Mitte	2.180	1.270	2.760	1.170	8,80	5,90
Teilraum Süd	1.530	1.160	k.A.	1.150	k.A.	5,50
OBK	2.090	1.270	2.560	1.200	7,90	5,90

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

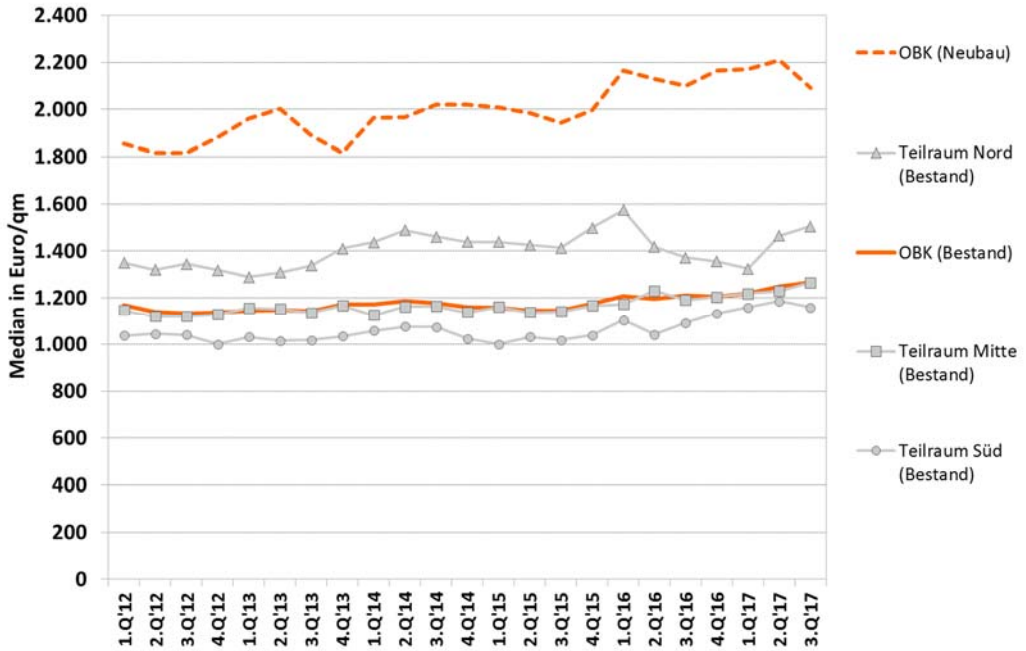
[21] Quelle: Mietspiegel 2017, Oberbergischer Kreis, vgl. www.rio.obk.de/omix/omix.php (Stand August 2017).
[22] Hintergrund für den gebremsten Mietenanstieg im Teilraum Süd könnte der verstärkte Neubau von Geschosswohnungen dort sein, durch den die Nachfrage hier besser bedient wird (vgl. Abbildung 52, Seite 53).
[23] Das Steigen der Hauspreise im Teilraum Süd könnte schon ein erstes Anzeichen für die wachsende demografisch bedingte Neubaunachfrage in Teilraum Süd sein, die sich in den Szenarien abzeichnet (vgl. Kap. 4).

Abbildung 49: Mieten für Mietwohnungen* im OBK, 2012 bis 2017



*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). Mindestfallzahl: 30 (wird in den Teilräumen Nord und Süd für Neubau nicht erreicht).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

Abbildung 50: Kaufpreise für Ein-und Zweifamilienhäuser (EZFH)* im OBK, 2012 bis 2017

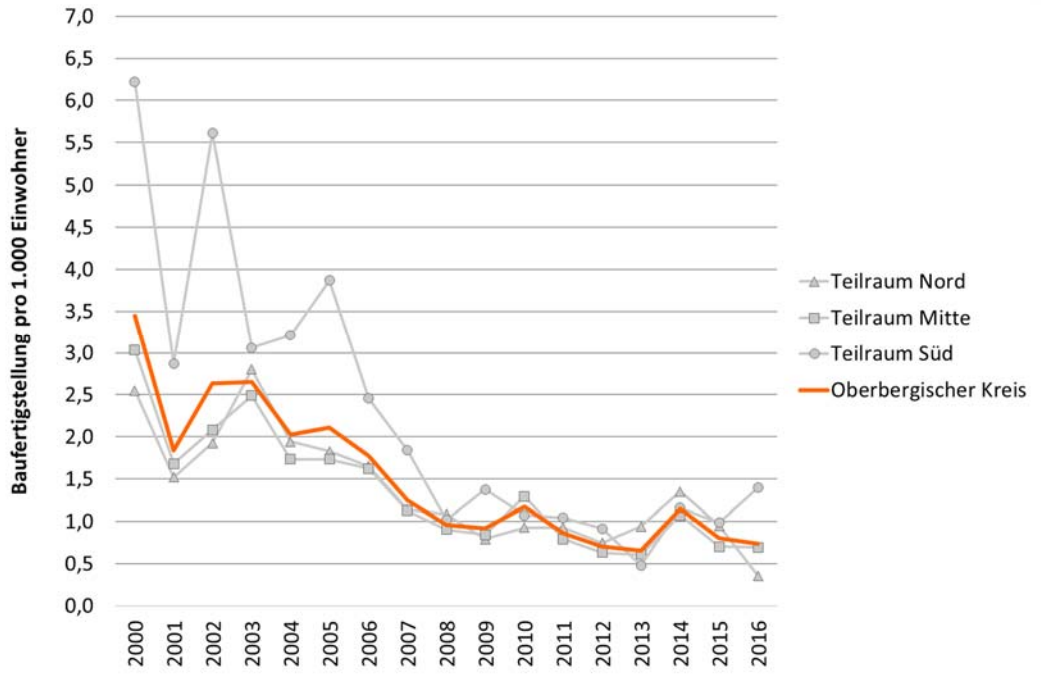


* Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/qm je Quartal), Neubau: in max. 3 Jahre alten Gebäuden, Bestand: in mind. 3 Jahre alten Gebäuden). Mindestfallzahl: 30 (wird in den Teilräumen Nord und Süd für Neubau nicht erreicht).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

3.3.4 Wieder verstärkte Bautätigkeit im Teilraum Süd

Noch im Jahr 2000 war die Bauintensität im Teilraum Süd doppelt so hoch wie im Teilraum Mitte (Abbildung 51). Insbesondere die Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern ist seitdem drastisch zurückgegangen. Inzwischen wird im Oberbergischen Kreis nicht nur in Mehrfamilienhäusern, sondern auch in Einfamilienhäusern jeweils nur noch weniger als 1 Wohnung je 1.000 EW gebaut (Abbildung 52). Im Teilraum Süd steigt 2016 die Bauintensität allerdings wieder (auf jetzt 1,5 WE/1.000 EW), während sie im Teilraum Nord besonders stark sinkt (auf jetzt 0,5 WE/1.000 EW). Der deutliche Rückgang der Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern im Oberbergischen Kreis seit 2005 hat dazu geführt, dass im Zeitraum 2011 bis 2015 nicht mehr nur ein Viertel, sondern ein Drittel aller gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen (Abbildung 53). In 2016 verstärkt sich das Verhältnis noch: Der Einfamilienhausbau bleibt auf niedrigem Niveau stabil, während sich der Geschosswohnungsbau gegenüber dem Zeitraum 2011-2015 fast verdoppelt, im Teilraum Süd sogar mehr als verdreifacht.[24] Damit werden im Teilraum Süd 2016 erstmals mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt. Ob es sich dabei um eine dauerhafte Intensivierung handelt, bleibt abzuwarten.[25]

Abbildung 51: Bauintensität von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, Teilräume des OBK, 2000-2016

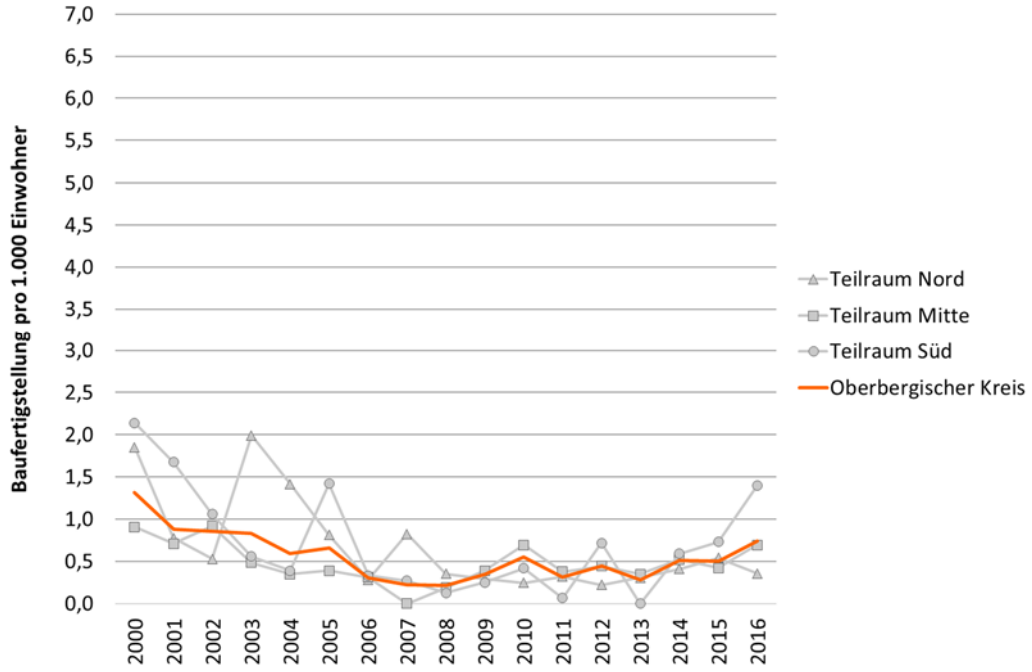


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung empirica

[24] Nach der Aussage von Experten wurden u.a. in Nümbrecht Eigentumswohnungen für Kapitalanleger gebaut, die größtenteils von älteren Menschen bezogen wurden.

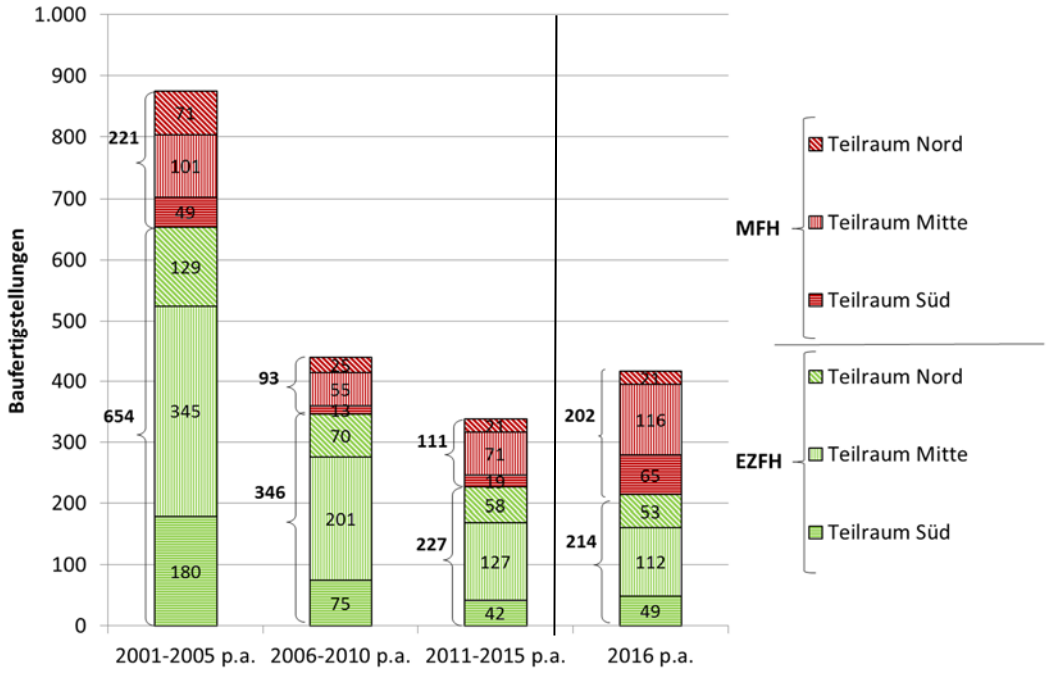
[25] Die Ausweitung der Bautätigkeit in 2016 entspricht zumindest der berechneten Nachfragesteigerung im Zeitraum 2016 bis 2020 (vgl. Trendszenario in Abbildung 79, Seite 93), vor allem im Teilraum Süd (vgl. Trendszenario in Abbildung 109, Seite 133).

Abbildung 52: Bauintensität von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, Teilräume des OBK, 2000-2016



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

Abbildung 53: Zeitvergleich der Baufertigstellungen in den Teilräumen des OBK (grün = WE in EZFH, rot = WE in MFH



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

3.4 Räumlich differenzierte Einwohnerentwicklung

3.4.1 Dauerhaft positivere Einwohnerentwicklung im Teilraum Süd

Im Oberbergischer Kreis wohnen zum 31.12.2016 lt. Melderegister 285.000 Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz (Abbildung 54). Rd. 174.300 (61 % der Einwohner) leben im Teilraum Mitte. Im Teilraum Nord sind 61.600 Einwohner (22 %) gemeldet, im Teilraum Süd 49.100 Einwohner (17 %). Gegenüber 2010 ist die Einwohnerzahl im Oberbergischer Kreis um -0,4 % gesunken, allerdings in den Teilräumen unterschiedlich: Im Teilraum Nord war der Rückgang am stärksten (-1,5 %), im Teilraum Mitte fast Null (-0,2 %). Im Teilraum Süd hingegen ist die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum sogar leicht gestiegen (+0,4 %).

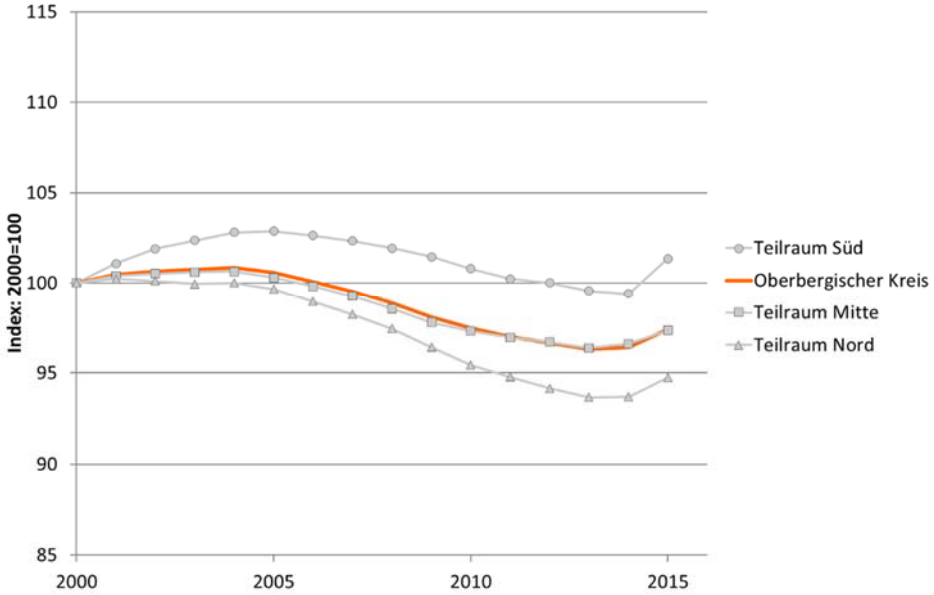
Mit der Bevölkerungsfortschreibung des Statischen Landesamts (IT. NRW) lässt sich auch die längerfristige Entwicklung abbilden: Insgesamt ist die Einwohnerzahl im Oberbergischen Kreis zwischen 2000 und 2004 durch Zuwanderung gewachsen, dann zwischen 2005 und 2012 durch Abwanderung geschrumpft (vgl. Kap. 2.3.1). Seit 2010 ist der Abwärtstrend gestoppt. Im Jahr 2014 kann die Zuwanderung sogar erstmals wieder den Sterbeüberschuss kompensieren (vgl. Abbildung 8, Seite 11). Unterschieden nach den einzelnen Teilräumen, zeigt sich eine ähnliche Entwicklung auch für den **Teilraum Mitte**, in dem ein Großteil der Einwohner wohnt (Abbildung 57). Die beiden anderen Teilräume weichen allerdings davon ab: **Teilraum Süd** ist seit 2000 am stärksten gewachsen, vor allem im Zeitraum 2000 bis 2005 und dann noch einmal überproportional in 2015 (Abbildung 55). Damit ist Teilraum Süd der einzige Teilraum, der 2015 mehr Einwohner hat als noch im Jahr 2000. Außerdem ist der Sterbeüberschuss hier am geringsten (Abbildung 59). **Teilraum Nord** hingegen hat in allen Jahren anteilig den höchsten Sterbeüberschuss (jährlich bis zu -5 Personen je 1000 EW, vgl. Abbildung 56) und auch trotz seiner geringen Einwohnerzahl absolut den höchsten Abwanderungssaldo seit 2000 (Abbildung 59). Im langjährigen Vergleich zeigen sich die Unterschiede: Teilraum Nord und Mitte haben vor allem durch das Geburtendefizit Einwohner verloren, aber auch durch Abwanderung. Im Teilraum Süd hingegen haben die hohen Baufertigstellungszahlen der 2000er Jahre (vgl. Abbildung 51) eine hohe Zuwanderung in den Teilraum Süd induziert, die das (auch dadurch geringere) Geburtendefizit gerade kompensiert haben (Abbildung 59).

Abbildung 54: Einwohnerentwicklung gemäß Melderegister in den Teilräumen des OBK, 2010 - 2016

	Einwohner zum...		Anteil 2016	Veränderung 2010-2016	
	31.12.2010	31.12.2016	am OBK	Einwohner	in %
Teilraum Nord	62.535	61.601	22%	-934	-1,5%
Teilraum Mitte	174.586	174.302	61%	-284	-0,2%
Teilraum Süd	48.837	49.050	17%	+213	+0,4%
Oberbergischer Kreis	285.958	284.953	100%	-1.005	-0,4%

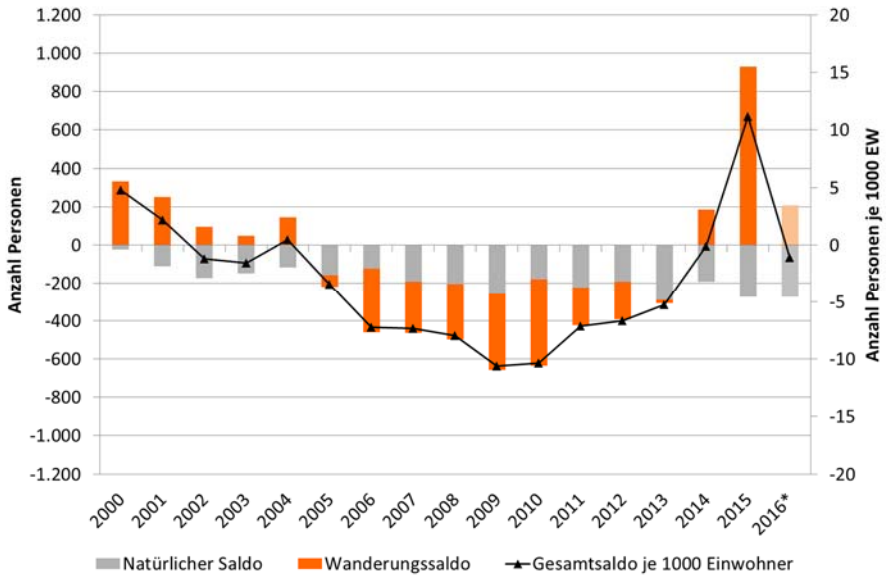
Quelle: Civitec, eigene Darstellung empirica

Abbildung 55: Einwohnerentwicklung gemäß Bevölkerungsfortschreibung in den Teilräumen des OBK, 2000 - 2015* (Index: 2000=100)



* bis 2010 auf Basis der VZ 1987, ab 2011 auf Basis Zensus 2011
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

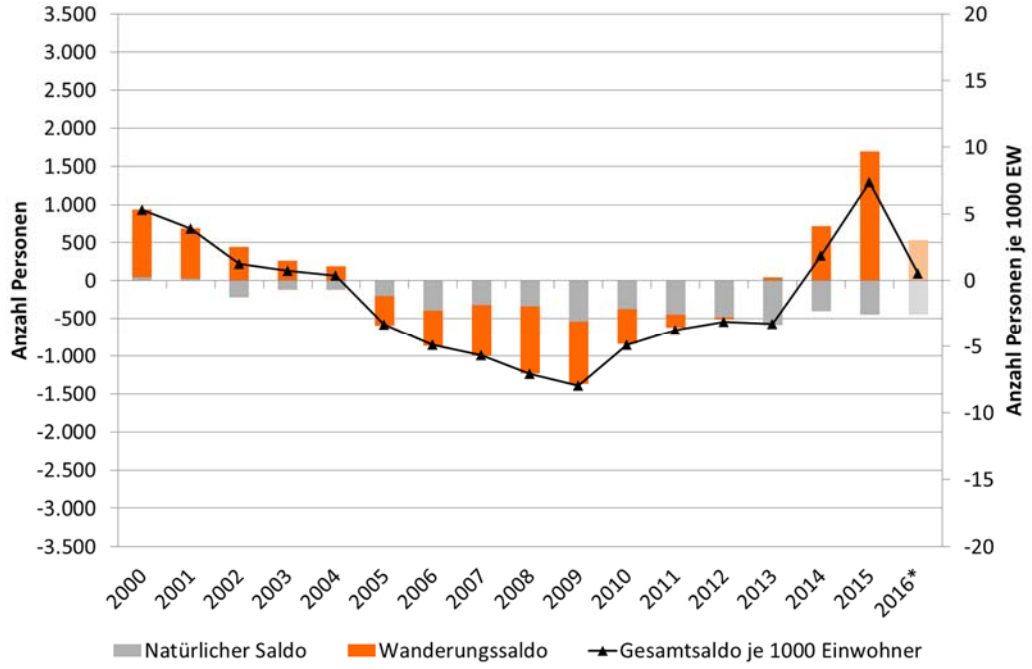
Abbildung 56: <u>Teilraum Nord</u>: Bevölkerungssalden in den Teilräumen des OBK, 2000 - 2016[26]



* 2016: Gesamtsaldo gemäß Melderegister (Civitec); Wanderungssaldo und natürlicher Saldo geschätzt.
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Darstellung; **empirica**

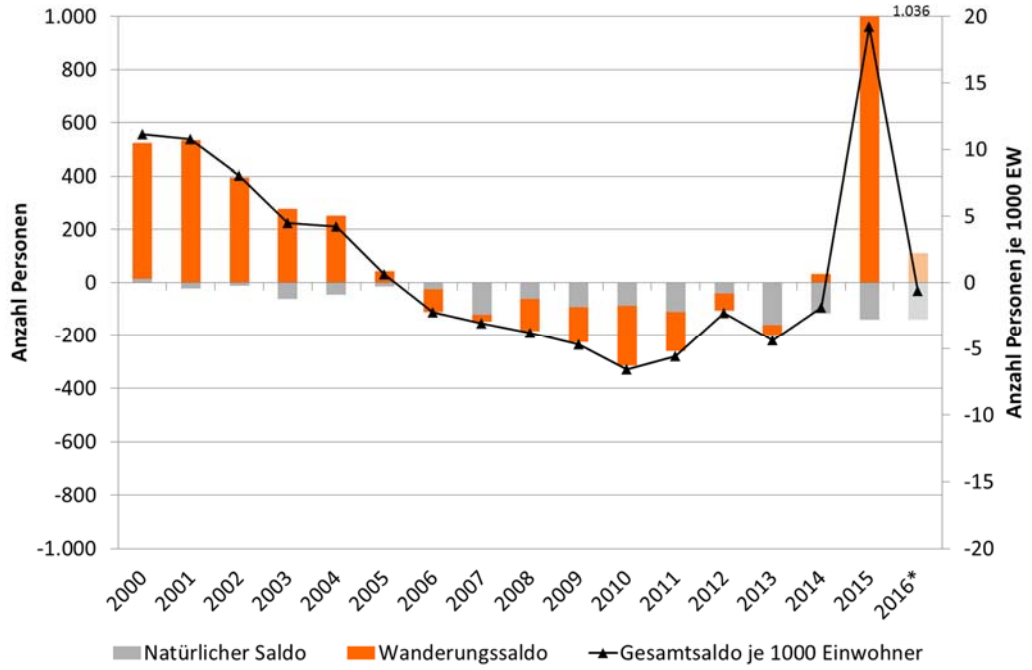
[26] Hinweis: Die Einwohnerveränderung im Jahr 2015 im Teilraum Nord ist lt. Melderegisters (Civitec) nicht so groß, wie hier gemäß IT.NRW ausgewiesen (gemäß Melderegister etwa +250, gemäß IT.NRW etwa +660). Die Abweichung kommt durch die unterschiedlichen Angaben für die Kommune Radevormwald zustande (gemäß Melderegister ist die Einwohnerzahl hier in 2015 um rd. -190 zurückgegangen, während sie lt. IT.NRW im gleichen Jahr um rd. +270 gestiegen ist.). Vgl. auch Fußnoten 6.

Abbildung 57: Teilraum Mitte: Bevölkerungssalden in den Teilräumen des OBK, 2000 - 2016



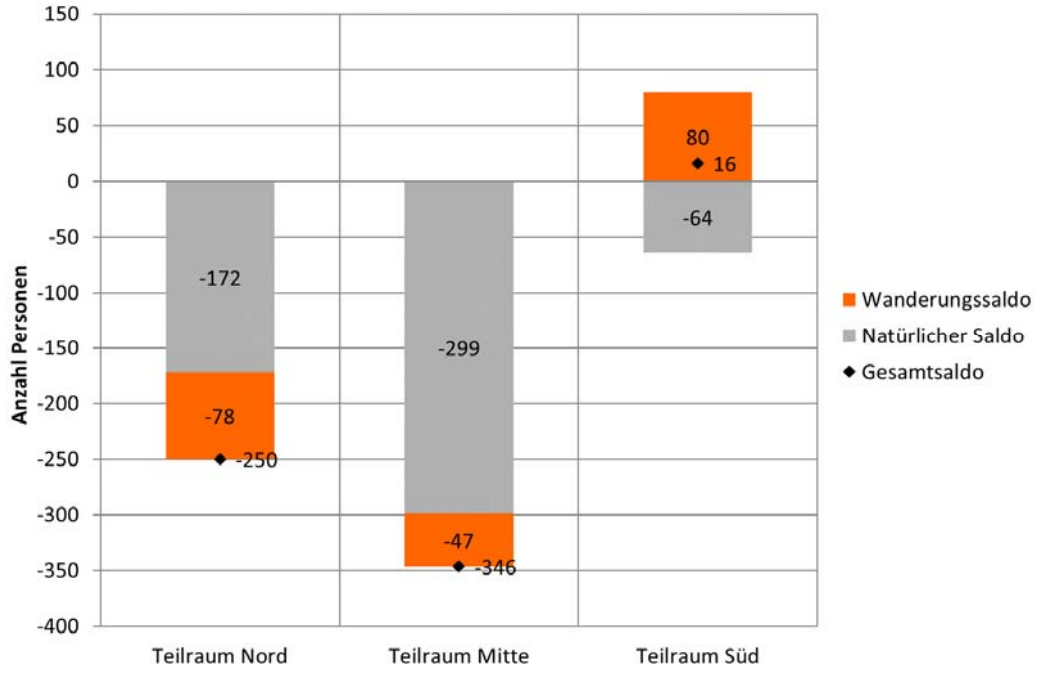
* 2016: Gesamtsaldo gemäß Melderegister (Civitec); Wanderungssaldo und natürlicher Saldo geschätzt.
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Darstellung; empirica

Abbildung 58: Teilraum Süd: Bevölkerungssalden in den Teilräumen des OBK, 2000 - 2016



* 2016: Gesamtsaldo gemäß Melderegister (Civitec); Wanderungssaldo und natürlicher Saldo geschätzt.
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Darstellung; empirica

Abbildung 59: Durchschnittlicher jährliche Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen des OBK, 2000 bis 2014 p.a.



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung empirica

3.4.2 Ausländerzuzug verhindert Schrumpfung

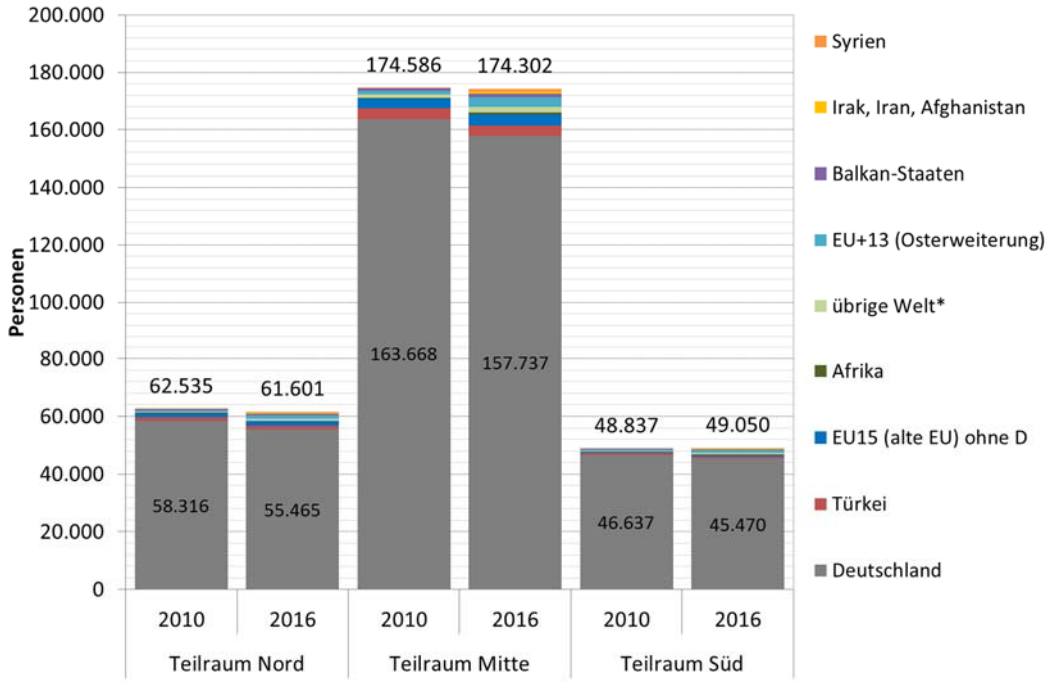
Das Melderegister (Civitec) hat noch aktueller Zahlen: Sie zeigen auch schon die Entwicklung bis Ende 2016.[27] Teilraum Mitte ist mit gut 174.000 Einwohnern mit Abstand der einwohnerstärkste Teilraum im Oberbergischen Kreis. Die anderen beiden Teilräume sind deutlich kleiner: Teilraum Nord hat knapp 62.000 Einwohner, Teilraum Süd 49.000 (Stand 31.12.2016). Obwohl die Flüchtlingszuwanderung des Jahres 2015 lange Zeit die öffentliche Diskussion beherrschte, sind ihre demografischen Auswirkungen doch eher gering (Abbildung 60): Zwischen Ende 2010 und Ende 2016 hat sich die Einwohnerzahl insgesamt kaum verändert (TR Nord: -1,5 %, TR Mitte: -0,2 %, TR Süd: +0,4 %). Lediglich der Ausländeranteil ist in diesen sechs Jahren gestiegen (TR Nord: von 7 % auf 10 %, TR Mitte: von 6 % auf 10 %, TR Süd: von 5 % auf 7 %).

Grund dafür ist aber nicht nur der Zuwachs an Einwohnern mit ausländischen Nationalitäten, sondern vor allem auch der Rückgang der Deutschen (Abbildung 61). Anders ausgedrückt: Erst durch den Zuzug von Ausländern konnte der Rückgang der Deutschen (vor allem der Sterbeüberschuss, vgl. Abbildung 8) kompensiert werden: Im **Teilraum Mitte** konnte die Einwohnerzahl dadurch konstant gehalten, im **Teilraum Süd** sogar erhöht werden. Nur in **Teilraum Nord** reichte der Zuwachs an Ausländern nicht aus um den Rückgang von Deutschen zu kompensieren (vgl. auch Abbildung 62). Aber der Eindruck stimmt: In allen Teilräumen hat die Zahl der Ausländ-

[27] Die absoluten Zahlen sind nicht vergleichbar, da das Melderegister auch Einwohner mit Nebenwohnsitz ausweist. Die *Veränderungen* sind davon aber nicht betroffen; sie sind in beiden Datengrundlagen gleich.

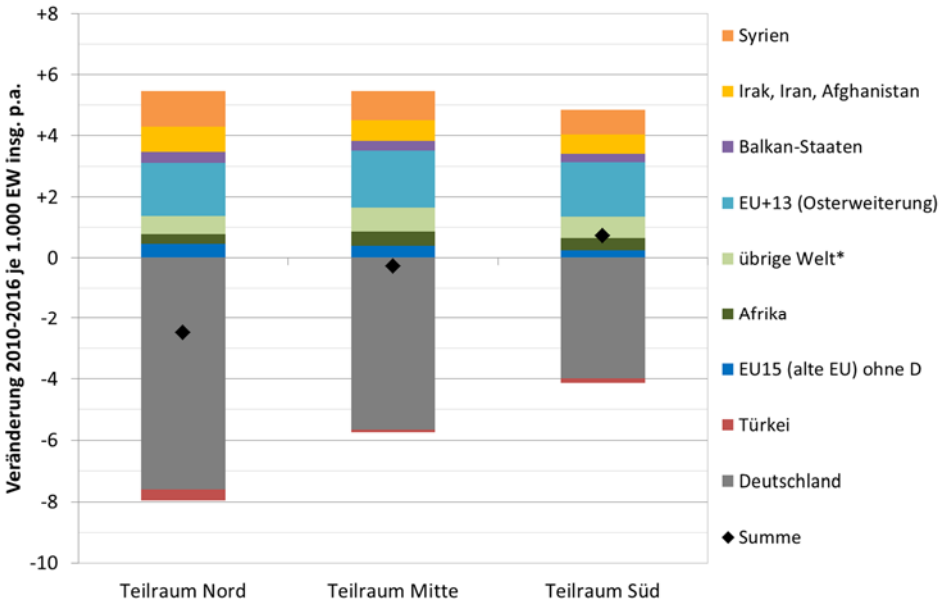
der im Flüchtlingsjahr 2015 am stärksten zugenommen. In allen Teilräumen ist zudem 2016 die Einwohnerzahl bestimmter Nationalitäten, nämlich aus Balkan-Staaten, sogar wieder rückläufig (Abbildung 62 bis Abbildung 64).

Abbildung 60: Einwohnerzahl nach Nationalitäten in den drei Teilräumen, 2010 und 2016



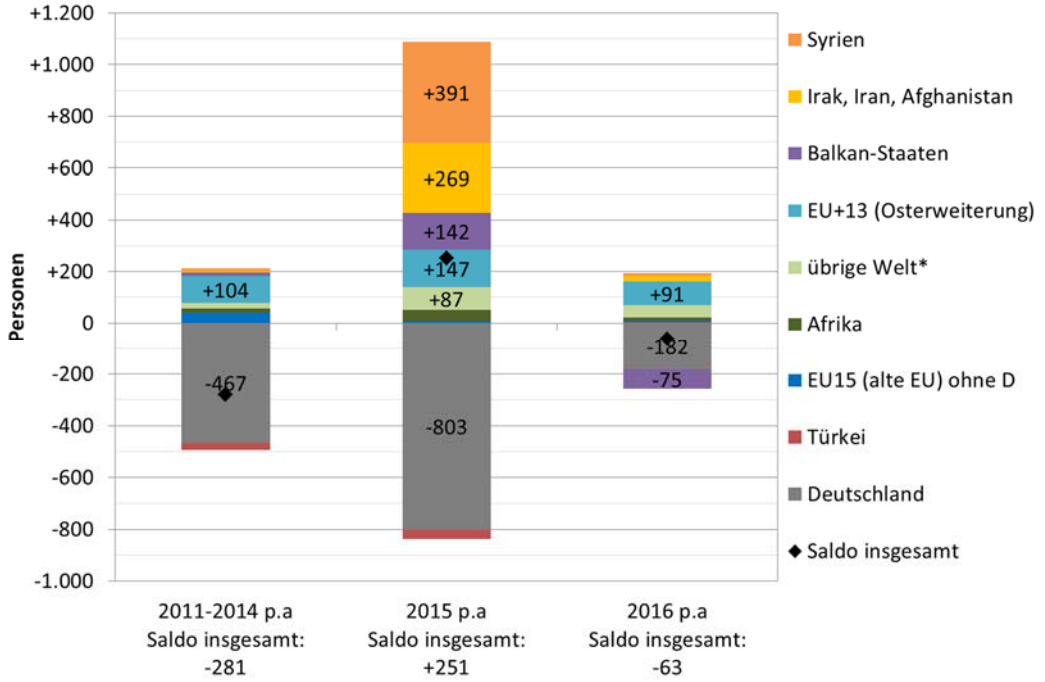
31.12.2010 und 31.12.2016.
* inklusive staatenlos, ungeklärt, ohne Angabe.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. empirica

Abbildung 61: Einwohnerzahl nach Nationalitäten in den Teilräumen: durchschnittliche jährliche Veränderungen 2010 - 2016



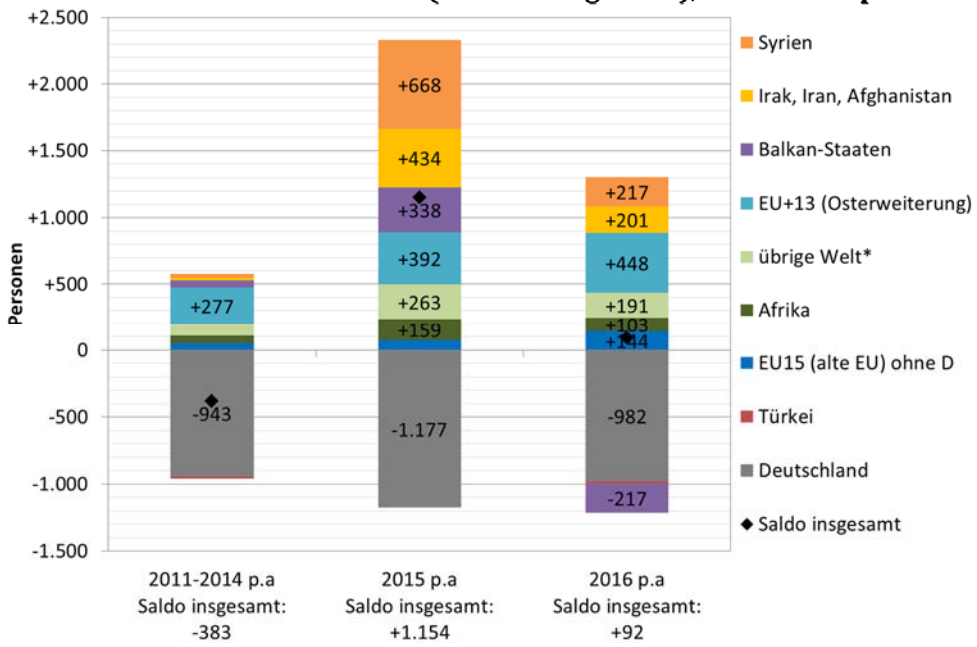
Veränderung zwischen dem 31.12.2010 und 31.12.2016.- * inklusive staatenlos, ungeklärt, ohne Angabe.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. empirica

Abbildung 62: Teilraum Nord: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten (zusammengefasst), 2010-2016 p.a.[28]



Veränderung zwischen dem 31.12.2010 und 31.12.2016. - * inklusive staatenlos, ungeklärt, ohne Angabe.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **Empirica**

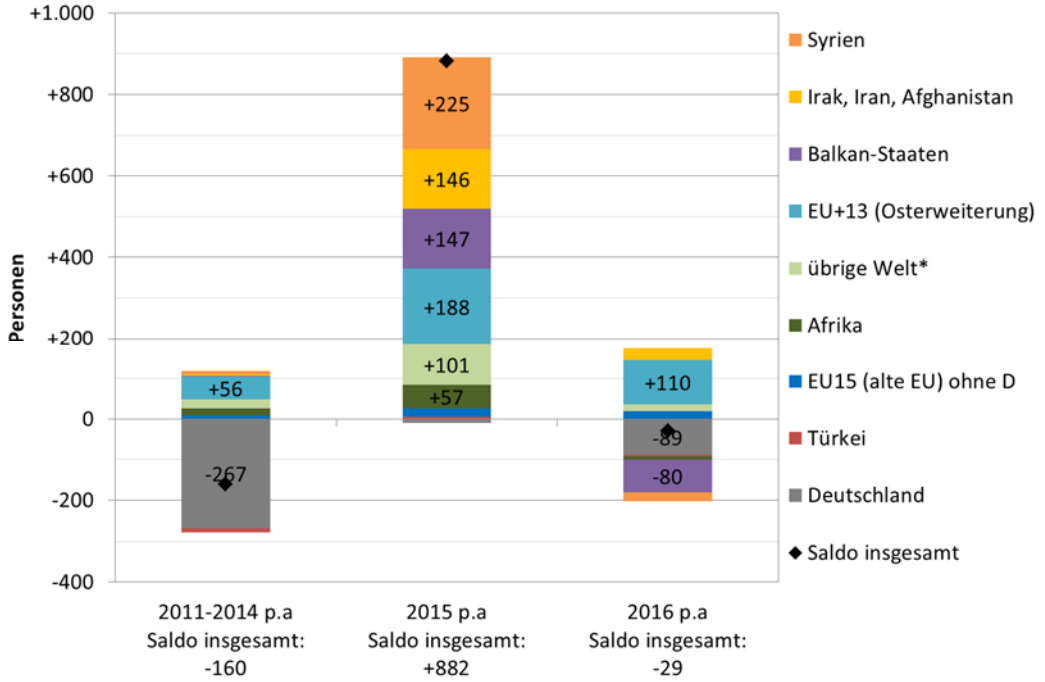
Abbildung 63: Teilraum Mitte: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten (zusammengefasst), 2010-2016 p.a.



Veränderung zwischen dem 31.12.2010 und 31.12.2016.
* inklusive staatenlos, ungeklärt, ohne Angabe.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

[28] Im Teilraum Nord gibt es unterschiedliche statistische Angaben: Gemäß Melderegister (hier dargestellt) ist die Einwohnerzahl im Teilraum Nord in 2015 um rd. +250 gestiegen, während sie lt. IT.NRW im gleichen Jahr um rd. +660 gestiegen ist. Vgl. Fußnote 6 und 26.

Abbildung 64: Teilraum Süd: Veränderung der Einwohnerzahl nach Nationalitäten (zusammengefasst), 2010-2016 p.a.



Veränderung zwischen dem 31.12.2010 und 31.12.2016.
* inklusive staatenlos, ungeklärt, ohne Angabe.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Darstellung. **empirica**

3.4.3 Zuwanderung nach Alter auch wohnungsbauabhängig

Der Wanderungsüberschuss des **Zeitraums 2001 bis 2005**, von dem alle Teilräume profitierten, stammt in jedem Teilraum aus anderen Herkunftsregionen (Abbildung 65 oben): Die Nettozuwanderung von jährlich +97 Personen in den **Teilraum Nord** stammt fast ausschließlich aus den Nachbarkreisen (vor allem aus Remscheid). Die Nettozuwanderung von jährlich +234 in den **Teilraum Mitte**, stammt aber auch von weiter her (aus anderen Regionen Deutschlands und aus dem Ausland). Gleichzeitig verliert der Teilraum Mitte Einwohner an den Teilraum Süd (in dem in diesem Zeitraum besonders viel gebaut wird, vgl. Abbildung 51, Seite 51). Und tatsächlich besteht die Nettozuwanderung von jährlich +301 Personen in den **Teilraum Süd** fast ausschließlich aus den Zuwanderungen aus dem Teilraum Mitte (Abbildung 65 oben).[29] – Die Teilräume Nord und Mitte verlieren zudem im Saldo Einwohner nach Köln, der Teilraum Süd nicht.

In den Jahren **2006 bis 2010** verlieren alle Teilräume Einwohner durch Abwanderung (Abbildung 65 Mitte): Aus allen Teilräumen zieht es Einwohner nach Köln und in andere Regionen Deutschlands und auch ins Ausland. Offensichtlich suchen viele Beschäftigte in Rezensionszeiten Arbeitsplätze außerhalb des Oberbergischen Kreises. Es kommt zu keiner nennenswerten Zuwanderung mehr, die diese Abwanderungen kompensieren könnte: Aus dem Märkischen Kreis und dem Rheinisch-Bergischen

[29] Von den Gemeinden des Oberbergischen Kreises weisen im Zeitraum 2001 bis 2005 Nümbrecht, Wipperfürth, Waldbröl und Reichshof die höchsten Wanderungssalden auf, Bergneustadt und Radevormwald die niedrigsten.

Kreis kommen jeweils über 100 Menschen pro Jahr weniger in den Oberbergischen Kreis als in den Vorjahren. Zwischen den Teilräumen sind es nun nur noch ca. 65 p.a., die von Teilraum Mitte nach Teilraum Süd wandern, und damit auch deutlich weniger als zuvor.[30] Insgesamt sorgen überregionale Abwanderungen und Abwanderungen nach Köln und ins Ausland für einen negativen Wanderungssaldo des Oberbergischen Kreises von mehr als -1.100 Personen p.a.

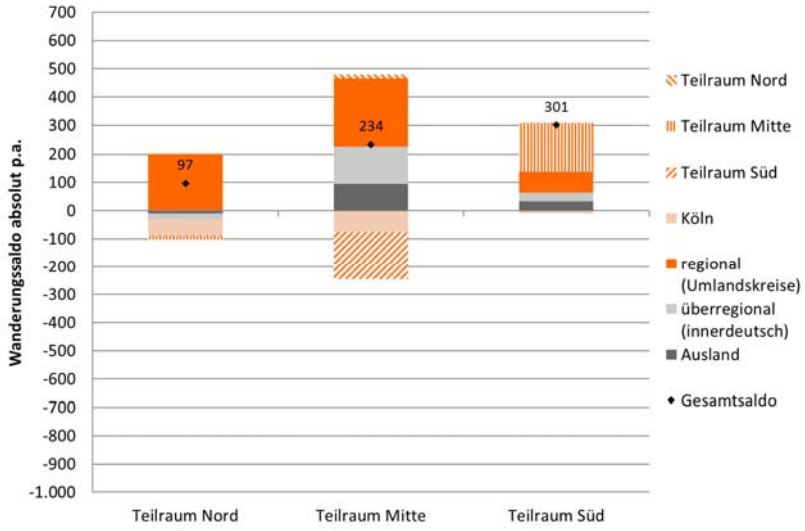
Die Jahre **2011 bis 2014** – als die Wirtschaft wieder anzieht (vgl. Abbildung 2) – zeigen ein ganz anderes Bild (Abbildung 65 unten): Während die Abwanderung nach Köln in den Jahren 2011 bis 2014 im Vergleich zu den Vorjahren 2006 bis 2010 in fast konstant geblieben ist und die überregionalen Abwanderungen etwas abgenommen haben, gibt es erstmals wieder nennenswerte Zuwanderungen aus den Nachbarkreisen (vor allem aus dem Märkischen Kreis), und zwar vermehrt in die Teilräume Mitte und Nord (rd. 180 bzw. 90 p.a., davon rd. 200 alleine aus dem Märkischen Kreis). Dominiert werden die Jahre 2011 bis 2014 jedoch von der enormen Zuwanderung aus dem Ausland (also auch schon *vor* dem Flüchtlingsjahr 2015), die ebenfalls allen Teilräumen zugutekommt.[31] Im der Summe hat in den Jahren 2011 und 2014 aber nur der Teilraum Mitte Einwohner durch Wanderungen hinzugewonnen (+139 p.a.), währen der der Teilraum Süd und der Teilraum Nord die Abwanderungen nach Köln und in andere Regionen Deutschlands noch nicht ganz kompensieren können und daher insgesamt Einwohner durch Abwanderungen verlieren (beide knapp -60 p.a.). Wanderungen zwischen den Teilräumen spielen keine Rolle mehr.[32] Ein Grund dürfte sein, dass in diesen Jahren in keinem Teilraum mehr viel gebaut wird (Abbildung 51 und Abbildung 52).

[30] Von den Gemeinden des Oberbergischen Kreises weisen Zeitraum 2006 bis 2010 ausschließlich Marienheide und Nümbrecht positive Wanderungssalden auf, wenn auch geringe. Die niedrigsten Wanderungssalden haben Gummersbach, Radevormwald und Hückeswagen.

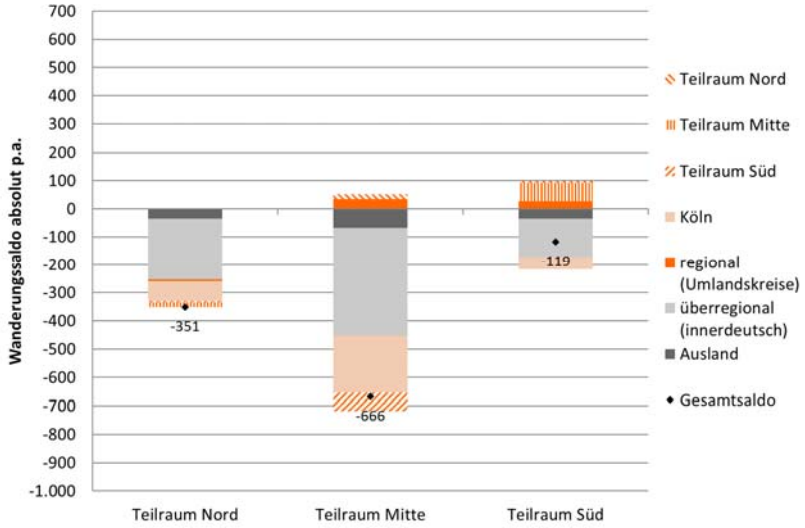
[31] Fast die Hälfte der etwa 400 Zuwanderer, die aus dem Ausland in den Teilraum Mitte kommen, ziehen nach Gummersbach.

[32] Von den Gemeinden des Oberbergischen Kreises weisen im Zeitraum 2011 bis 2014 Wiehl, Engelskirchen und Nümbrecht die höchsten Wanderungssalden; Wipperfürth, Waldbröl und Morsbach die niedrigsten. Innerhalb des Teilraums Mitte ziehen die Menschen vermehrt von Gummersbach nach Bergneustadt und Wiehl.

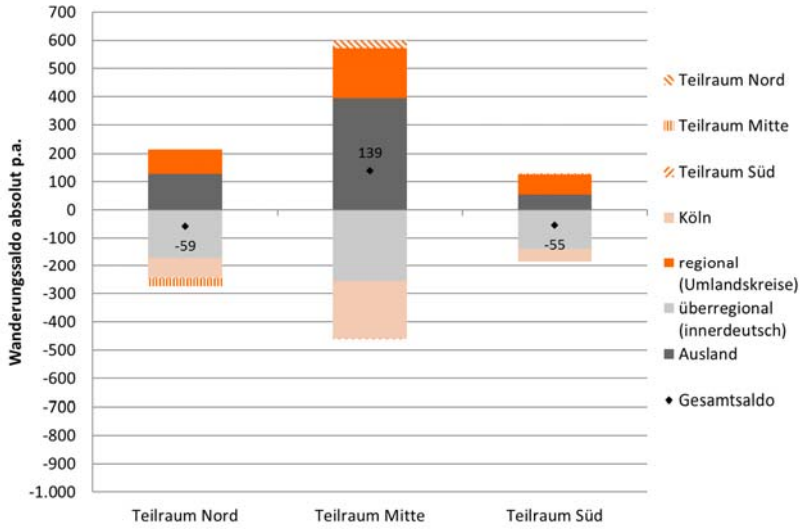
Abbildung 65: Wanderungssalden der Teilräume des OBK im Zeitablauf 2001 - 2005 p.a.



2006- 2010 p.a.



2011 -2014 p.a.



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

3.4.4 Wanderungsgewinne vor allem durch Familien

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen für den Zeitraum 2011 bis 2014, welche Altersgruppen sich hinter den Wanderungssalden verbergen. Zudem sind die Nachbarkreise und –städte noch einmal unterschieden in nördliche (Remscheid, Wuppertal, Ennepe-Ruhr-Kreis), östliche (Märkischer Kreis, Kreis Olpe) und süd-westliche (Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischen Kreis) Nachbarn.

Im Zeitraum 2011-2014 sind in allen drei Teilräumen 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 Oberbergischen Kreis. Die Gruppe der **jungen Erwachsenen** (18 bis unter 25 Jahre, Studierende und Auszubildende) zieht im Saldo aus allen drei Teilräumen (offenbar studien- und ausbildungsbedingt) fort. Ziel sind vor allem andere Regionen Deutschlands, aber auch Köln und von Teilraum Nord aus auch die nördlichen Nachbarkreise (Remscheid, Wuppertal und der Ennepe-Ruhr-Kreis). Hier unterscheidet sich der Oberbergische Kreis im bundesweiten Kontext nicht von ähnlichen Siedlungstypen, die so genannte „Schwarmverluste“ haben. Die Altersgruppe der **25- bis 30-Jährigen (Berufsstarter)** ändert sich durch Wanderungen kaum, weil sich hier Zu- und Abwanderungen etwa die Waage halten. Hier unterscheidet sich der Oberbergische Kreis aber von anderen ähnlichen Regionen in Deutschland – dem Oberbergischen Kreis gelingt es durch eine positive Arbeitsplatzentwicklung diese Gruppe auch im Kreis zu halten bzw. Abwanderungsverluste im Saldo zu verhindern. **Über 50-Jährige** spielen für die Wanderungssalden meist keine Rolle mehr.

- Im **Teilraum Nord** stammen die stärksten Wanderungs*gewinne* aus dem Ausland, gefolgt von Zuwanderungen aus den östlichen und nördlichen Nachbarkreisen (rechte Säule in Abbildung 66). Zuwanderungen aus dem Ausland und den östlichen Nachbarkreisen finden in allen Altersgruppen bis 50 Jahre statt, Zuwanderungen aus den nördlichen Nachbarkreisen hingegen nur durch 30- bis 50-Jährige und (deren) Kinder (Familiensuburbanisierung u.a. aus Wuppertal und Remscheid) sowie durch über-65-Jährige. Die stärksten Wanderungs*verluste* für den Teilraum Nord entstehen durch den Fortzug von den 18- bis 25-Jährigen, die (studien- und ausbildungsbedingt) in andere Regionen Deutschlands, nach Köln oder eben die nördlichen Nachbarkreise ziehen (z.B. auch nach Wuppertal).

- Die Zuwanderung in den **Teilraum Mitte** stammt vor allem aus dem Ausland, gefolgt von Zuwanderungen aus den östlichen Nachbarkreisen Märkischer Kreis und Kreis Olpe (Abbildung 67). Die Zuwanderungen finden in allen Altersgruppen unter 50 Jahren statt. Teilraum Mitte verliert vor allem 18- bis 25-Jährige an andere Regionen Deutschlands und 18- bis 30-Jährige an Köln – und das, obwohl die Zahl der Studierenden an der Technischen Hochschule in Gummersbach in den letzten Jahren stark gestiegen ist.

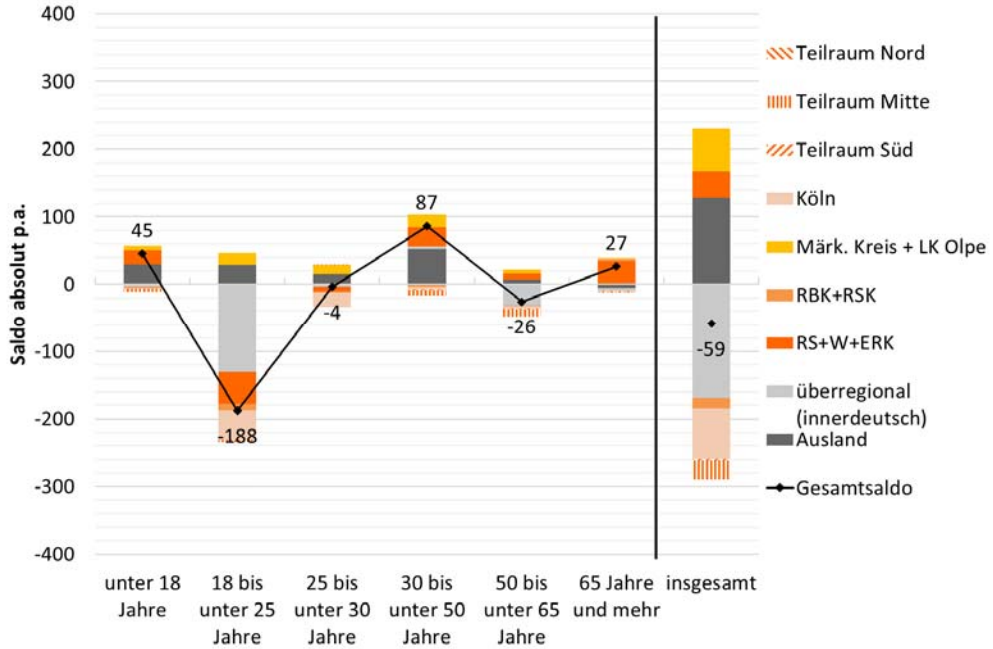
- **In den Teilraum Süd** ziehen im Saldo keine jungen Familien mehr aus den Nachbarkreisen und aus dem Ausland zu. Anders als der Teilraum Mitte wer-

den damit im Teilraum Süd die Abwanderungen der unter 30-Jährigen Erwachsenen – wie auch im Teilraum Nord - nicht mehr ausgeglichen (Abbildung 68). Während der Teilraum Nord aber zumindest noch Familien und Senioren durch Zuwanderung hinzugewinnt, gewinnt der Teilraum Süd in keiner Altersgruppe mehr Einwohner durch Zuwanderung hinzu, sondern verliert junge Menschen. Den Unterscheid zwischen der Phase 2001 bis 2005, als im Teilraum Süd noch viel gebaut wurde (vgl. Abbildung 51, Seite 51) zeigt Abbildung 69: Solange im Teilraum Süd noch deutlich mehr gebaut wurde als im Teilraum Mitte, zogen noch viele Familien (30- bis 50-Jährige und ihre Kinder) von Teilraum Mitte nach Teilraum Süd. Dieser Zuzugsstrom ist inzwischen seit dem Rückgang der Bautätigkeit im Teilraum Süd versiegt.

In den Expertengesprächen wird dieser Eindruck bestätigt: Inzwischen sind die (wenigen) Familienzuwanderungen in die Teilräume Mitte und Süd vor allem arbeitsmarkt- und weniger wohnungsmarktorientiert. Auch wenn vermehrt Familien aus Köln Grundstücke kaufen, ist das mengenmäßig kein großer Effekt (und zudem auf Engelskirchen, Lindlar, Wiehl und Gummersbach konzentriert). Dafür sind die Entfernungen aus Köln zu groß (Die Fahrtzeit bis Gummersbach beträgt knapp eine Stunde, bis Lindlar, Engelskirchen und Wiehl sind es 45 bis 50 Minuten). Im Teilraum Nord (nur Radevormwald und Hückeswagen, nicht Wipperfürth) mag den Expertenaussagen zufolge die Familienzuwanderung eher wohnungsmarktorientiert sein: Denn hier sind die Wege kürzer (z.B. Radevormwald nach Remscheid 20 Minuten, nach Wuppertal 30 min) und das Kaufpreisgefälle auf kurzer Distanz höher.

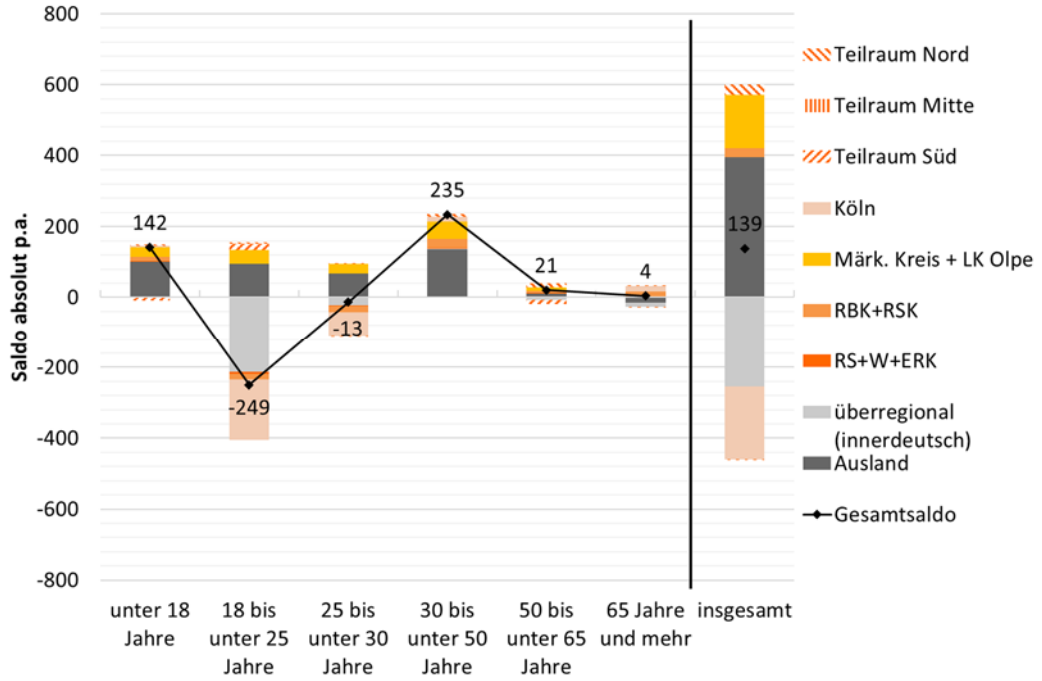
Die alters- und teilraumspezifischen Wanderungsmuster des Zeitraums 2011 bis 2014 dienen als Grundlage für die Modellrechnungen bis 2030 (vgl. Kap. 4.2.1.).

Abbildung 66: Teilraum Nord: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2011-2014 p.a.



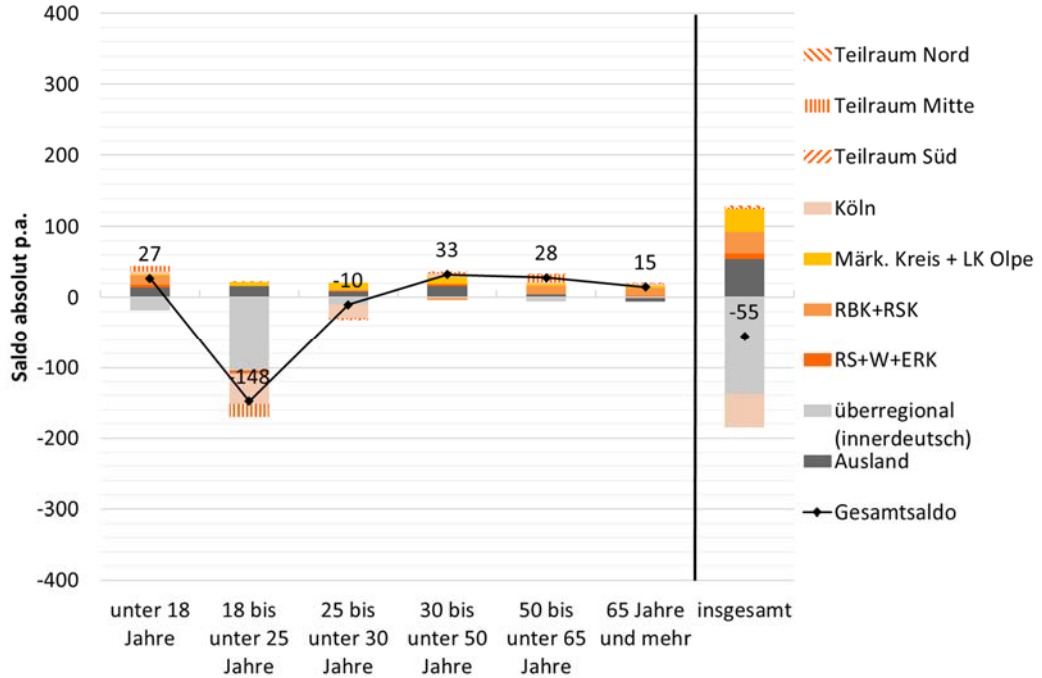
*RBK: Rheinisch-Bergischen Kreis; RSK: Rhein-Sieg-Kreis, RS: Remscheid, W: Wuppertal, ERK: Ennepe-Ruhr-Kreis
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 67: Teilraum Mitte: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2011-2014 p.a.



*RBK: Rheinisch-Bergischen Kreis; RSK: Rhein-Sieg-Kreis, RS: Remscheid, W: Wuppertal, ERK: Ennepe-Ruhr-Kreis
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

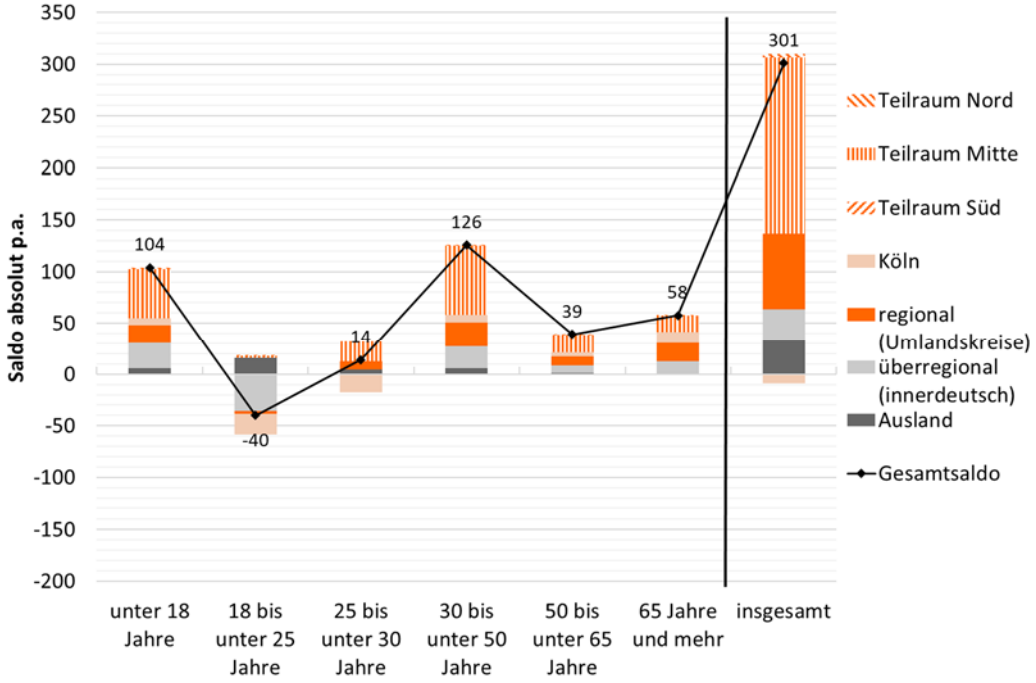
Abbildung 68: Teilraum Süd: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2011-2014 p.a.



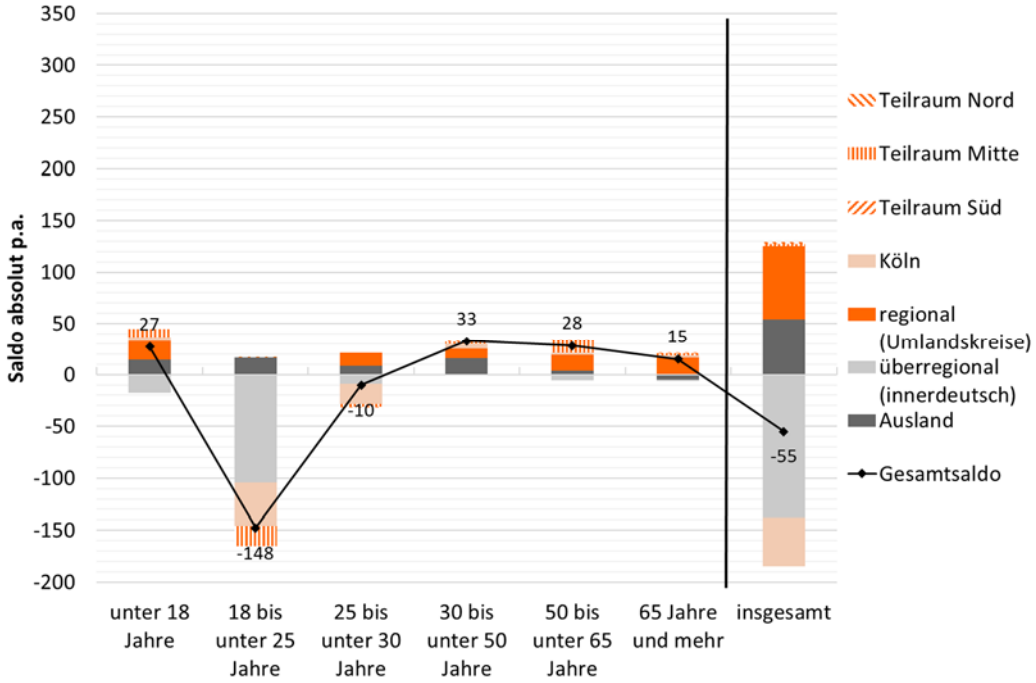
*RBK: Rheinisch-Bergischen Kreis; RSK: Rhein-Sieg-Kreis, RS: Remscheid, W: Wuppertal, ERK: Ennepe-Ruhr-Kreis
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 69: Zum Vergleich: Teilraum Süd - Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, 2001 - 2014

2001-2005 p.a.



2011-2014 p.a.

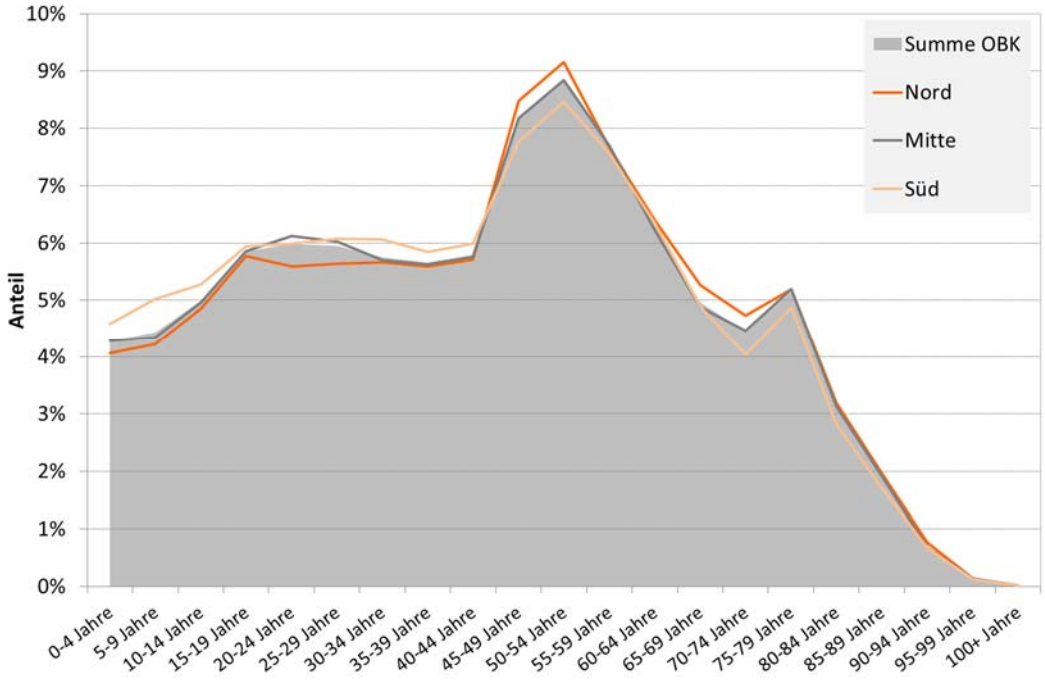


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

3.4.5 Zuzugsjahre bestimmen heutige Altersstruktur

Wie in Kap. 3.3.4 gesehen, wurde in Teilraum Süd in den Jahren 2000 bis 2005 deutlich mehr gebaut als in den beiden anderen Teilräumen. In diesen Jahren konnte der Teilraum Süd verstärkt Zuzüge aus dem Teilraum Mitte und den Nachbarkreisen generieren (vgl. Abbildung 65 oben). Die Zuwandernden waren vor allem junge Familien (vgl. Abbildung 12 oben: 30- bis 50-Jährige und deren Kinder). Es ist also nicht verwunderlich, wenn heute, 15 Jahre später, immer noch besonders viele Kinder und Jugendliche hier leben: Die Zugezogenen haben nicht nur Kinder mitgebracht, sie haben vor allem nach dem Zuzug noch Kinder geboren. In anderen Teilräumen leben nicht so viele (potenzielle) Eltern, daher konnte hier auch nicht so viele Kinder geboren werden. Insbesondere Teilraum Nord hat viele 70-Jährige und wenig 20-Jährige (Abbildung 70).

Abbildung 70: Altersstruktur in den Teilräumen, OBK (Stand 31.12.2015)



Quelle: Melderegister (Civitec) empirica

3.5 FAZIT und TRENDS in den Teilräumen des Oberbergischen Kreises

3.5.1 Oberbergischer Kreis: Schrumpfung seit 2013 gestoppt

Die wesentlichen Aussagen zum **Oberbergischen Kreis**, die sich aus den Analysen in Kap. 2 ergeben, seien hier noch einmal in Erinnerung gerufen:

- **Wirtschaft**: Der Oberbergische Kreis steht wirtschaftlich gut dar: Die Zahl der Arbeitsplätze steigt seit Jahren (Abbildung 2). Dabei wächst die Zahl der zukunftsträchtigen Dienstleistungsarbeitsplätze noch schneller als die des Produzierenden Gewerbes (Abbildung 4).

- **Demographie**: Die Einwohnerentwicklung im Oberbergischen Kreis befand sich vor 15 Jahren noch in einer leichten Wachstumsphase (Abbildung 7: 2000-2004: +1 %), war dann aber wie in den meisten Nachbarkreise viele Jahre von Schrumpfung geprägt (2005-2013 um -7 %).[33] Erstmals seit 2014 steigen die Einwohnerzahlen wieder – in ganz NRW wie auch in den meisten Nachbarkreisen – noch deutlich verstärkt durch die hohe Zuwanderung im Flüchtlingsjahr 2015 - wie vielerorts ist auch die Altersstruktur im Oberbergische Kreis uneinheitlich (Abbildung 14)*:* Im Oberbergischen Kreis leben mit rd. 25.200 etwa *doppelt* so viel 50- bis 54-Jährige wie 0- bis 4-Jährige. Die Generation dazwischen (30- bis 34-Jährige) ist auch nur mittelstark besetzt (rd. 16.400). Ohne die Zuwanderung von Flüchtlingen und anderen Ausländern wären die mittleren Jahrgänge heute noch schwächer besetzt (Abbildung 15).

- **Wohnungsmarkt**: Die Bautätigkeit ist rückläufig (Abbildung 24). Immer noch entstehen rd. zwei Drittel aller Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dennoch ist dies offenbar zu wenig – denn Neubaupreise steigen schneller als Gebrauchtpreise.

3.5.2 Teilraum Mitte: Prosperierende Wirtschaft und jüngst steigende Mieten

Die gleichen Aussagen gelten für den **Teilraum Mitte.** Denn zum Teilraum Mitte zählen sieben der 13 Kommunen des Oberbergischen Kreis und auch flächenmäßig macht er etwa die Hälfte des Kreises aus (vgl. Kap. 3.1). Insofern prägt seine Entwicklung die Entwicklung im Oberbergischen Kreis insgesamt und umgekehrt. Abweichungen davon zeigen sich nur hier**:**

- **Wirtschaft**: Im Teilraum Mitte ist der wirtschaftliche Strukturwandel am weitesten fortgeschritten – der Anteil an Dienstleistungsbeschäftigten ist hier am höchsten (Abbildung 37). Seit der Wirtschaftskrise 2009 wächst er überdurchschnittlich stark, wird dabei inzwischen allerdings zunehmend vom noch stärker wachsenden Teilraum Süd eingeholt (Abbildung 36). Auffällig ist die wachsende Zahl an Einpendlern in den Teilraum Mitte (Abbildung 38), die

[33] Von den Nachbarkreisen im Kölner Raum haben während dieser Zeit neben Köln nur der Rhein-Sieg-Kreis und der Rheinisch-Bergischer Kreis noch Einwohner hinzugewonnen.

zudem aus anderen Landkreisen einpendeln (denn die Pendlersalden der übrigen Teilräume haben sich im gleichen Zeitraum nicht verändert). Offenbar ist die Zahl der Arbeitsplätze hier stärker gestiegen als die der Wohnungen.

- **Wohnungsmarkt**: Die Bautätigkeit in den 2000er Jahren von Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser war im Teilraum Mitte, als der Teilraum Süd deutlich aktiver war, nur unterdurchschnittlich. Seit 2011 liegt die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in Mitte aber wieder im Schnitt des Oberbergischen Kreises (Abbildung 51 und Abbildung 52). Seit Mitte 2016 stiegen die Mieten für gebrauchte Mietwohnungen im Teilraum Mitte etwas stärker als im übrigen Oberbergischen Kreis (Abbildung 49). Hier machen sich die günstige Arbeitsplatzentwicklung und eine wachsende Zahl von Studierenden (in Gummersbach) bemerkbar.

- **Demografie**: Teilraum Mitte bietet vermehrt Ausbildungs- und Arbeitsplätze für junge Menschen: In den Gewerbegebieten im Korridor der A4 gibt es zahlreiche prosperierende Unternehmen und die Hochschule in Gummersbach ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Daher wandern einige von ihnen sogar aus den östlichen Nachbarkreisen zu – und nur wenige ab (vgl. Abbildung 67). Dies zeigt sich auch an der heutigen Altersstruktur (Abbildung 70).

3.5.3 Teilraum Nord: Industriell geprägt, jüngst mehr Einfamilienhausbau

Zum **Teilraum Nord** zählen die drei Gemeinden Radevormwald, Hückeswagen und Wipperfürth.

- **Wirtschaft**: In der Wirtschaftskrise 2009 hat der Teilraum Nord besonders viele Arbeitsplätze verloren und wächst seitdem wirtschaftlich langsamer als die übrigen Teilräume (Abbildung 36). Grund ist sein hoher Anteil an Arbeitsplätzen im eher langsam wachsenden Produzierenden Gewerbe (Abbildung 37).

- **Wohnungsmarkt**: Der Teilraum Nord ist insgesamt städtischer geprägt als die übrigen Teilräume. Dies resultiert aus der wirtschaftlichen Historie, da dieser Bereich – im Unterschied zum übrigen Oberbergischen Kreis - zu den am frühesten in Deutschland industrialisierten Regionen zählt. Der Ein- und Zweifamilienhaus-Anteil liegt hier mit 54 % am niedrigsten (Abbildung 40). Der Wohnungsbestand ist überdurchschnittlich alt (68 % mit Baujahr vor 1979, Abbildung 41). Von den vielen Mietwohnungen im Teilraum Nord sind besonders viele preisgebunden (18 %, Abbildung 45).

- Interessant: In den 2000er Jahren war die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern im Teilraum Nord noch unterdurchschnittlich und die von Mehrfamilienhäusern überdurchschnittlich. Seit 2012 hat sich das geändert: Inzwischen ist die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern im Teilraum Nord sogar leicht überdurchschnittlich (Abbildung 51 und Abbildung 52). Eine weitere Auffälligkeit: Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind hier am höchsten (Abbildung 50), während die Mieten für

gebrauchte Wohnungen hier auf gleichem Niveau sind wie in den anderen Teilräumen (Abbildung 49). Dies lässt darauf schließen, dass Grund für die hohen Hauspreise nicht etwa eine besonders attraktive Lage ist – denn die würde auch für Mietwohnungen gelten – sondern, dass hier das Angebot an Einfamilienhäuser besonders knapp ist. Wenn sich der jüngste Trend des verstärkten Baus von Einfamilienhäusern im Teilraum Nord fortsetzt, könnte dies in Zukunft die Preissteigerungen in diesem Segment reduzieren.

- **Demografie**: Der Teilraum Nord hat im Zeitraum 2005 bis 2012 auch relativ mehr Einwohner verloren als die übrigen Teilräume im Oberbergischen Kreis (Abbildung 55). Denn die Zahl der Deutschen ist hier stärker gesunken als in den anderen Teilräumen (Abbildung 61). In Teilraum Nord leben zudem heute schon weniger junge Erwachsene (Abbildung 70). Hintergrund ist eine recht starke Abwanderung in die benachbarten nördlichen Großstädte (Abbildung 66), die offenbar bessere Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten bieten als der Teilraum Nord: Der Teilraum Nord verliert pro Jahr auch absolut jedes Jahr mehr junge Menschen durch Abwanderung als der (deutlich größere) Teilraum Mitte (vgl. Abbildung 67).

3.5.4 Teilraum Süd: Noch immer vom Bauboom der 2000er Jahre profitierend

Zum Teilraum Süd zählen die drei Kommunen Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach.

- **Wirtschaft**: Obwohl sich die Wirtschaftsstruktur im Teilraum Süd nur wenig von der im Teilraum Nord unterscheidet (Abbildung 37), expandiert die Wirtschaft hier besonders stark: Allein zwischen 2010 und 2015 ist die Zahl der Arbeitsplätze im Teilraum Süd um 15 % gestiegen (Abbildung 36). Unternehmen aus dem Gesundheitsbereich (z.B. Nümbrecht: Laborzulieferer Sarstedt, Kliniken) und Automobilzulieferer (z.B. Morsbach: Montaplast) haben ihren Anteil daran.

- **Wohnungsmarkt**: Der Teilraum Süd ist am ländlichsten geprägt: er hat mit 74 % den größten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäuser (Abbildung 40) und zudem auch die meisten Privateigentümer (Abbildung 42). Von den wenigen Mietwohnungen ist zudem nur ein besonders kleiner Anteil preisgebunden (Abbildung 45: ca. 9 %). Gleichzeit hat der Teilraum Süd den jüngsten Wohnungsbestand im Kreis (Abbildung 41), nicht zuletzt durch die starke Bautätigkeit der letzten Jahre: Die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäuser war hier in den 2000er Jahren extrem hoch! Selbst der Bau von Geschosswohnungen war hier in dieser Zeit überdurchschnittlich (Abbildung 51 und Abbildung 52). Seit 2010 ist die Bautätigkeit aber in beiden Segmenten nur noch durchschnittlich.

- **Demografie**: In Teilraum Süd wurde in 2000 bis 2005 also deutlich mehr gebaut als in den beiden anderen Teilräumen (Abbildung 51), was in diesen Jahren einen starken Zuzug auslöste (Abbildung 58): Der Teilraum Süd hat dadurch vor allem in den 2000er Jahren besonders Einwohner hinzugewonnen, überwiegend junge Familien (Abbildung 69).

4. Neubaunachfrage im Oberbergischen Kreis bis 2030

4.1 Ein Blick in die Zukunft – Möglichkeiten und Grenzen

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

Als Grundlage für die nachfolgenden Modellrechnungen dient die jüngste *Bevölkerungsprognose des IT.NRW für den Oberbergischer Kreis* mit Basisjahr 2014. Im mittleren Szenario, dem **Trendszenario,** wird die Bruttozuwanderung in den Oberbergischen Kreis so festgesetzt, dass der Wanderungssaldo in den Jahren 2016 bis 2030 dem der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW[34] entspricht (d.h. Nettozuwanderung 2016 bis 2030 in den Oberbergischen Kreis insgesamt +4.000 Personen). Die IT.NRW-Bevölkerungsvorausberechnung mit Basisjahr 2014 konnte allerdings noch nicht den Flüchtlingszustrom des Jahres 2015 berücksichtigen. Daher wird dieser im Trendszenario noch einmalig hinzugerechnet.[35] Für die Folgejahre wird zudem berücksichtigt, dass die in 2015 gekommenen Flüchtlinge auch selbst Kinder bekommen und umziehen können.

Ausgehend von dem Rahmen, den die IT.NRW-Prognose sowie die Flüchtlinge des Jahres 2015 vorgeben, werden die empirischen teilraumspezifischen, altersspezifischen **Wanderungsmuster** nach Ziel und Herkunft der Jahre 2011-2014 im Oberbergischen Kreis bis 2030 **beibehalten**. (Beispiel: Wenn 2014 10 % der 20- bis 24-Jährigen des Teilraums Mitte nach Köln abgewandert sind, dann wird in allen Modellrechnungen unterstellt, dass auch in den nächsten Jahren immer genau 10 % der *dann* 20- bis 24-Jährigen im Teilraum Mitte nach Köln abwandern.). Dadurch bleibt die Prognose zwar immer noch unsicher, aber es wird zumindest ein Verhalten unterstellt, dass es in diesem Teilraum und dieser Altersgruppe tatsächlich schon gegeben hat. Es handelt sich also um *keine Vorhersage*, sondern um *Modellrechnungen*, die besagen: „*Falls* weiterhin immer genau 10 % der 20- bis 24-Jährigen des Teilraums Mitte nach Köln abwandern, *dann* wird die Bevölkerung 2030 so aussehen…..“. Gleiches wird für die Geburten- und Sterbeziffern sowie die Wanderungen zwischen den Teilräumen unterstellt. Datengrundlage für diese teilraumspezifischen, altersspezifischen Annahmen sind die Daten des IT.NRW, die Sonderauswertung der Wanderungsbeziehungen sowie die kleinräumigen und nationalitätenspezifischen Einwohnerdaten des Melderegisters (u. a. mit Alter, Wohnort und Nationalität, vgl. Kap. 3). Zum Einfluss der Flüchtlinge werden Annahmen getroffen, die sich aus den Ergebnissen der empirica-

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

[35] Im Trendszenario wird also implizit unterstellt, dass ab 2016 keine weiteren Flüchtlinge mehr kommen – bzw. dass die gleiche Anzahl Flüchtlinge, die nach Dezember 2015 in den Oberbergischen Kreis gekommen sind oder noch kommen, bis 2030 wieder fortziehen (freiwillig oder durch Abschiebung).

Flüchtlingsbefragung 2016 ableiten lassen.[36] Durch diese detaillierte Modellierung der Auswertungen sind trotz der verbleibenden Unsicherheiten inhaltlich und räumlich differenziertere Aussagen zur Bevölkerungs- und Neubaunachfrageentwicklung im Oberbergischen Kreis zu treffen als mit pauschal gesetzten Durchschnittswerten.

Der mögliche Entwicklungskorridor wird über verschiedene Szenarien abgebildet. So geht das **Expansionsszenario** davon aus, dass zwischen 2016 und 2030 deutlich mehr Personen in den Oberbergischen Kreis ziehen als von IT.NRW unterstellt (z.B. arbeitsmarktorientierte Zuwanderungen oder weitere Flüchtlinge). Umgekehrt könnten auch deutlich weniger Zuwanderer in den Oberbergischen Kreis kommen: Das **Schrumpfungsszenario** rechnet den Einfluss auf die Demografie und die Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis unter der Annahme aus, dass weniger zuwandern bzw. mehr abwandern, etwa weil sich die Wirtschaft ungünstig entwickelt oder ansässige Flüchtlinge den Oberbergischen Kreis wieder verlassen (müssen).

4.2 Modellrechnungen für den Oberbergischen Kreis

Zur besseren Lesbarkeit folgen die wichtigsten Annahmen in Stichworten.

4.2.1 Annahmen für jeden Teilraum

Natürliche Entwicklung in den Teilräumen

- Alle fünf Jahre sind alle fünf Jahre älter („Babyboomer wachsen heraus“).
- Steigende Lebenserwartung (Sterbewahrscheinlichkeit der über 50-Jährigen sinkt jeweils um 2 % in den drei Fünfjahresprognosezeiträumen)
- Ansonsten Fortschreibung der bisherigen altersspezifischen Geburts- und Sterbequoten des Oberbergischen Kreises (wie 2011 bis 2015);
- Anwendung auf die jeweilige Altersstruktur in den Jahren 2015, 2020 und 2025 eines jeden Teilraums

Bruttoabwanderung aus den Teilräumen:

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

[36] Dabei handelt es sich um eine der ersten qualitativen Flüchtlingsbefragungen über ihre Familienzusammensetzungen und Wohnwünsche. Vgl. dazu empirica, Regionale Wohnungsmarktanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis, Bonn 2016 (der Link zur Studie befindet sich in Fußnote 1).

Bruttozuwanderung in den Oberbergischen Kreis (aus Köln, Nachbarkreisen, überregional und aus dem Ausland):

- Gesamtzahl gesetzt: **Trendszenario**: +120.000 in der Summe bis 2030 (entsprechend dem Wanderungssaldo bis 2030 der amtlichen Berechnung), Variation der Höhe und der zeitlichen Verteilung in den anderen Szenarien (vgl. Kap. 4.2.2)
- Verteilung der Zuwanderenden *auf Altersgruppen* wie 2011 bis 2014 (z.B. 10 % der brutto Zuwanderenden in den Oberbergischen Kreis sind 30- bis 34-Jährige)
- Verteilung der Altersgruppen *auf Teilräume* wie 2010 bis 2014 (z.B. 60 % der in den Oberbergischen Kreis brutto Zuziehenden 30- bis 34-Jährigen ziehen in den Teilraum Mitte)

Annahmen über die Wohnungsnachfrage von Flüchtlingen

Die Erkenntnisse aus den Befragungen zur Familienzusammensetzung und zukünftigen Wohnungsnachfrage verschiedener Nationalitäten von Flüchtlingen, die sich aus der empirica-Flüchtlingsbefragung 2016 ableiten lassen, werden auch für die Flüchtlinge im Oberbergischen Kreis angenommen: Auch im Oberbergischen Kreis ist zu erwarten, dass es in den kommenden Jahren im Zuge der Anerkennung oder Ablehnung von Asylsuchende noch zu einer größeren Umzugswelle kommt. In den Modellrechnungen wird daher unterstellt, dass die Umzugswelle der 2015 ungeordnet angekommenen Flüchtlinge bis 2020 abgeschlossen ist und insbesondere 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.

Die konkreten Annahmen zur Entwicklung der Nationalitäten sind: Die Zahl der *Syrer, Iraner, Iraker* und *Afghanen*, die im Jahr 2015 in den Oberbergischen Kreis gezogen sind, wird sich bis 2020 durch Zu- und Abwanderungen in der Summe nicht mehr verändern (Fortzug einiger Haushalte und der Familiennachzug in bleibende Haushalte gleichen sich aus). Verbleibende Haushalte haben im Schnitt 4 Personen. Auch die Zahl der Menschen aus *afrikanischen Ländern*, die im Jahr 2015 in den Oberbergischen Kreis gezogen sind, wird sich bis 2020 durch Zu- und Abwanderungen in der Summe nicht mehr verändern (Zu- und Fortzüge gleichen sich aus). Die verbleibenden Haushalte werden im Schnitt 3 Personen haben. Zudem werden die in 2015 gekommenen Flüchtlinge aus *Balkenstaaten* Deutschland bis 2020 wieder verlassen

(Abschiebung). Dabei wird angenommen, dass jeder in 2020 noch ansässige Flüchtlingshaushalt genau eine Wohnung nachfragt.[37] Das heißt, er erhöht die Wohnungsnachfrage gegenüber 2014 genau um 1.

4.2.2 Szenarien: Trendfortschreibung? Expansion? Schrumpfung?

Im **Trendszenario** wird die Bruttozuwanderung bis 2030 so festgesetzt, dass der Wanderungssaldo 2016 bis 2030 dem Wanderungssaldo der IT-NRW-Prognose bis 2030 (Basisjahr 2014, ohne Flüchtlinge) entspricht. Die unterstellte Bruttozuwanderung bis 2030 beträgt damit im Trendszenario in der Summe +120.000. Diese verteilt sich wie folgt auf die Jahre: In der ersten Prognosephase (2016 bis 2020) ist sie noch am höchsten und entspricht pro Jahr der Bruttozuwanderung des Zeitraums 2011-2014 (hochgerechnet: +44.000). Dann lässt sie allmählich nach (2021 bis 2025: +40.000, 2026-2030: +36.000). Das Trendszenario berücksichtigt dabei zudem die seit 2015 gekommenen Flüchtlinge (+3.100, ohne Balkanstaaten: + 2.500). Es 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 implizit unterstellt, dass nach 2015 keine neuen Flüchtlingshaushalte mehr in den Oberbergischer Kreis kommen (sondern nur noch Familienangehörige bereits hier wohnender Familien).[39]

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.

- Das **Expansionsszenario** (oberes Ende der Bandbreite) unterstellt eine *dauerhaft* hohe Bruttozuwanderung in den Oberbergischen Kreis (2016-2020: +44.000, 2021-2025: +44.000, 2026-2030: +44.000). Hintergrund ist eine Fortsetzung der wirtschaftlichen Expansion, d.h. der Zuzug von Arbeitskräften.

---

[37] 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 Oberbergischer Kreis lebt, im Mittel genau eine Wohnung nachfragt.

[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.

[39] Zu den in 2016 gekommenen Flüchtlingen wird angenommen, dass sie den Oberbergischen Kreis wieder verlassen bzw. dass sie bereits Teil der ohnehin unterstellten Bruttozuwanderung sind.

- Das **Schrumpfungsszenario** (unteres Ende der Bandbreite) ist weniger optimistisch: Unterstellt wird eine Bruttozuwanderung in den Oberbergischen Kreis, die dauerhaft niedriger ist als 2011 bis 2014 und weiter nachlässt (2016 bis 2020: +40.000, 2021-2025: +36.000, 2026-2030: +32.000). Es modelliert die Möglichkeit, dass eine erneute Rezession den Oberbergischen Kreis besonders trifft (ähnlich wie 2009) und so kaum neue Arbeitsplätze für Zuziehende vorhanden sind.

4.2.3 Auswirkungen auf die Bevölkerungssalden

Die oben beschriebenen Annahmen führen dazu, dass jungen Menschen weiterhin abwandern, ältere Menschen weiterhin sterben und die Geburtenzahlen von der Zahl der potenziellen Eltern abhängt. Wie viele etwa 30- bis 40-Jährige in Zukunft in den Teilräumen des Oberbergischen Kreises leben hängt auch von ihrer zukünftigen Zuwanderung ab, die allerdings noch ungewiss ist. Darin unterscheiden sich gerade die Szenarien: Im **Trendszenario** setzt sich die Bruttozuwanderung der Jahre 2011 bis 2014 erst noch fort und nimmt dann bis 2030 allmählich ab: Im Ergebnis wird der Wanderungssaldo allmählich negativ (orange Säulen in Abbildung 71), ab 2021 bereits in Teilraum Nord, ab 2026 auch in Teilraum Mitte. Gleichzeitig wird das wachsende Geburtendefizit in allen Teilräumen immer weniger durch Zuwanderung kompensiert (graue Säulen in Abbildung 71). Der Gesamtsaldo (schwarzer Punkt) wird immer negativer – d.h. die Einwohnerzahl nimmt immer schneller ab. (Zur Entwicklung der Einwohnerzahl und der daraus resultierender Wohnungsnachfrage in den Teilräumen: vgl. Abbildung 74 bis Abbildung 76).

Die Entwicklung könnte aber auch positiver oder negativer verlaufen (Bandbreite um dieses Trendszenario herum). Das **Schrumpfungsszenario** stellt dar, wie sich Einwohnerzahl und Wohnungsnachfrage verändern, wenn die Bruttozuwanderung deutlich niedriger ausfällt und nicht erst nach 2020, sondern ab sofort nachlässt (**unteres Ende der Bandbreite**). Im Ergebnis reicht schon ab 2016 die Bruttozuwanderung in die Teilräume Mitte und Nord nicht mehr aus, um die Zahl der abwandernden jungen Menschen in die Großstädte zu kompensieren. Der Einwohnerrückgang beschleunigt sich, wenn es zusätzlich zum Geburtendefizit auch noch zur Nettoabwanderung kommt (Abbildung 72).

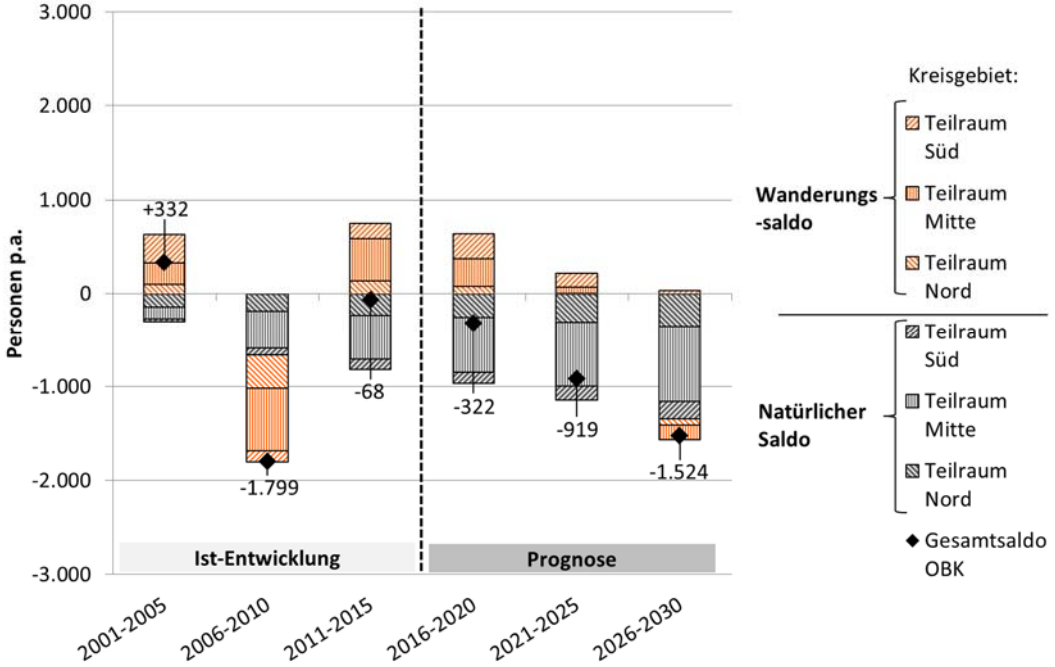
Sollte es umgekehrt aber dazu kommen, dass die Bruttozuwanderung dauerhaft so hoch bleibt wie in den Jahren 2011 bis 2014, dann zeigt das **Expansionsszenario** die Auswirkungen auf Einwohnerzahl und Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis (**oberes Ende der Bandbreite**): Möglicherweise kommt es zu einer *dauerhaften Zuwanderung* in alle drei Teilräume des Oberbergischen Kreises (Abbildung 73).[40] Aber selbst diese hält das wachsende Geburtendefizit bis 2030 nicht mehr auf. Vielmehr

[40] Eine gleichbleibend hohe Bruttozuwanderung führt zu wachsenden Wanderungssalden, weil das Modell implizit berücksichtigt, dass die Zahl der abwanderungsfreudigen jungen Menschen bis 2030 ebenfalls zurückgeht. Anders ausgedrückt: Durch die Alterung der Gesellschaft ziehen in Zukunft weniger Menschen fort.

reicht eine dauerhaft hohe Zuwanderung bis 2030 gerade aus, um die Einwohnerzahl konstant zu halten (Gesamtsaldo in 2030 gerade Null).

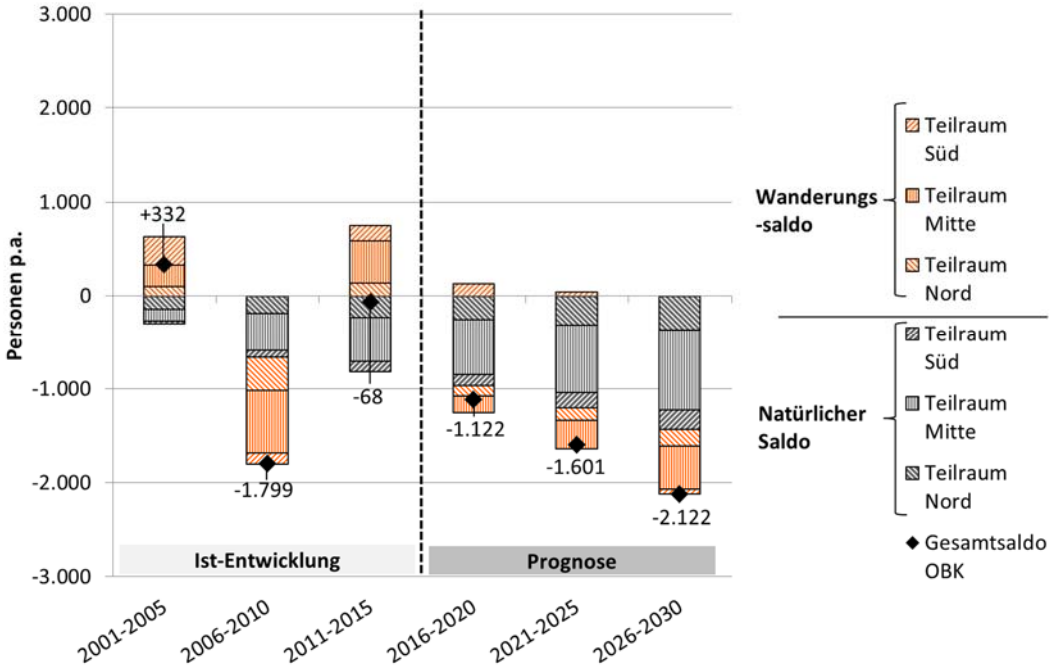
Hinweis: Der Name „Expansionsszenario" bezieht sich auf das Ausmaß der Zuwanderung bzw. die dafür erforderliche Wirtschaftsentwicklung: Nur bei weiter wachsenden Arbeitsplatzzahlen kann auch ohne neue Flüchtlingsströme genug Zuwanderung induziert werden, um die Einwohnerzahl im Oberbergischen Kreis konstant zu halten. Da die Zahl der jungen Menschen deutschlandweit abnimmt, wird die Konkurrenz um Zuziehende in Zukunft immer stärker. Dauerhaft hohe Zuwanderungszahlen sind also immer schwieriger zu erreichen. Ganz unwahrscheinlich ist es aber nicht – auch angesichts der noch ungelösten weltweiten Flüchtlingsfragen. Theoretisch sind beliebig hohe Zuwanderungszahlen denkbar. Auch beim Expansionsszenario handelt es sich daher nur um Modellrechnungen eines fiktiven „oberen Endes der Bandbreite". Sie zeigen vor allem eins: Das absehbare Geburtendefizit kann nur über hohe Zuwanderungszahlen kompensiert werden.

Abbildung 71: Bevölkerungssalden im OBK* bis 2030: „Trendszenario"



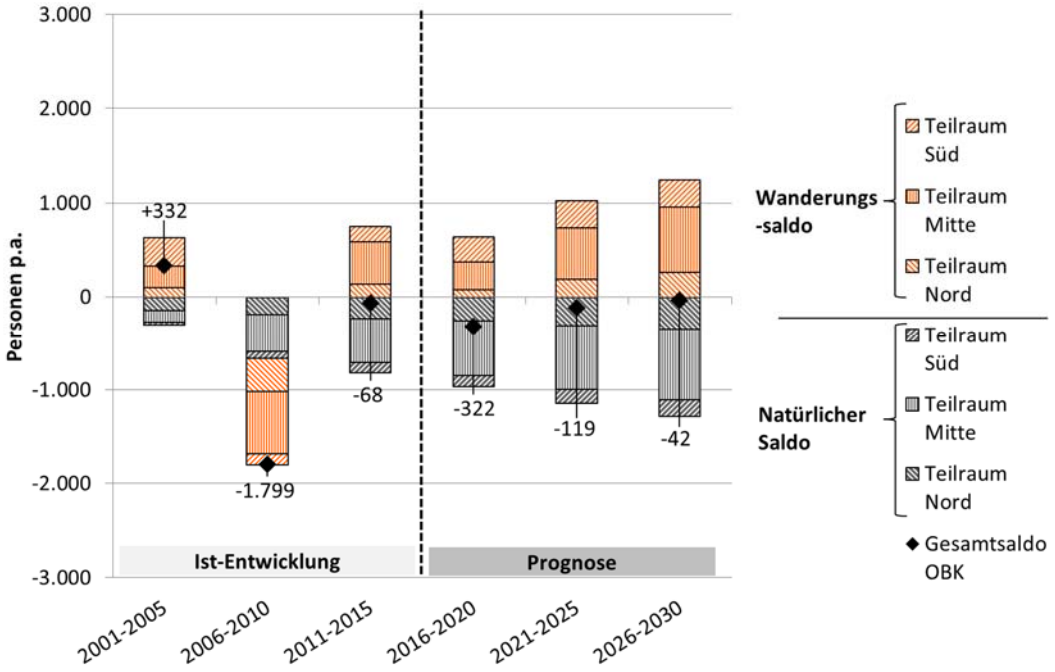
* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung.
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung empirica

Abbildung 72: Bevölkerungssalden im OBK* bis 2030, „Unteres Ende der Bandbreite“



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

Abbildung 73: Bevölkerungssalden im OBK* bis 2030, „Oberes Ende der Bandbreite“



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

4.2.4 Methodik der Berechnungen

Entscheidend für die (demografisch bedingte) Wohnungsnachfrage sind aber nicht die Einwohner, sondern die Haushalte, genauer die **wohnungsnachfragenden Haushalte**.[41] Wie sich diese in EZFH-Nachfrager und MFH-Nachfrager aufteilen, wird über die Zahl der bewohnten Wohnungen abgeschätzt (Quelle: Zensus 2011). Bei steigender Einwohnerzahl steigt auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte – in Verbindung mit dem Trend zur weiteren Haushaltsverkleinerung noch stärker (Abbildung 74). Der jährliche Zuwachs an EZFH- bzw. MFH-Nachfragern (vgl. untere Linien in Abbildung 74) ergibt genau die jährliche demografische Neubaunachfrage (dunkel gemusterte positive Säulen in Abbildung 93). Dies ist der *mengenmäßig* erforderliche Neubau, der dafür sorgt, dass jedem wohnungsnachfragenden Haushalt eine Wohnung zusteht (**demografisch bedingte Neubaunachfrage**). Der demografisch bedingte Neubau ist nur erforderlich, wenn und solange die Zahl der Haushalte über den Wohnungsbestand hinaus wächst.

Bei stagnierenden oder sogar sinkenden Haushaltszahlen ist demografisch bedingt kein Neubau erforderlich; bei sinkenden Hauszahlen stehen sogar zunehmend Wohnungen leer (demografisch bedingte Wohnungsüberhänge, vgl. dunkel gemusterte *negative* Säulen in Abbildung 93). Dies bedeutet allerdings nicht, dass in stagnierenden oder schrumpfenden Phasen *nicht mehr* gebaut würde: Die Erfahrung zeigt vielmehr, dass unabhängig von der Marktsituation ein gewisses Neubauvolumen *immer* stattfindet. Denn es gibt immer Haushalte, die Neubauobjekte bevorzugen und auch finanzieren können. Einige sind nicht bereit, in frei werdende *gebrauchte* Häuser oder Wohnungen zu ziehen, selbst wenn viele davon auf den Markt kommen. Ihre Neubaunachfrage ist rein qualitätsbedingt (*hell* gemusterte positive Säulen in Abbildung 93).[42] Das Ausmaß der **qualitätsbedingten Neubaunachfrage** hängt auch vom Qualitätszustand der freiwerdenden Bestandswohnungen ab: Je älter und unattraktiver die auf den Markt kommenden Bestandswohnungen sind, desto höher der Anteil der Nachfrager, die Neubau *qualitätsbedingt* nachfragen, d.h. obwohl es eigentlich ausreichend viele Wohnungen am Markt gibt. [43]

Das Fatale an dieser Situation ist: In schrumpfenden Phasen kommt es nicht nur zu **demografisch bedingtem Leerstand** (weil es irgendwann weniger Haushalte als Wohnungen gibt), sondern *gleichzeitig noch* zu **qualitätsbedingten Leerstand**, weil diejenigen, die auf jeden Fall in ein Neubauobjekt ziehen wollen, diese *zusätzlich* bauen (hell gemusterte *negative* Säulen in Abbildung 93). Damit wirken zweierlei Effekte auf die Wohnungsüberhänge und lassen sie umso stärker wachsen. Im Ergebnis ist das Neubauvolumen in schrumpfenden Phasen gar nicht so viel niedriger als in moderaten Wachstumsphasen – aber die Zunahme der Wohnungsüberhänge bzw. Wohnungsleerstände sehr wohl!Die Zahl der nicht mehr nachgefragten Wohnungen

---

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

42 Dies gilt im Oberbergischen Kreis insbesondere für zuziehende Haushalte: Baugrundstücke im Oberbergischen Kreis sind für sie attraktiv - gebrauchte Immobilien aber nicht.

43 Dieser Zusammenhang lässt sich auch empirisch über eine Regressionsanalyse nachweisen (vgl. Exkurs).

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

Exkurs: Abschätzung der qualitätsbedingten Neubaunachfrage

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

empirica hat dazu die mathematischen Abhängigkeiten zwischen dem Bauvolumen, das über das Haushaltswachstum hinausgeht (“qualitätsbedingter Neubau“), und diversen Wohnungsmarktindikatoren für verschiedene Regionen und Zeiträume systematisch untersucht. Über eine Regressionsanalyse lassen sich mathematisch nachweisbar Zusammenhängen finden.[44] Im Ergebnis zeigt sich, dass es in der Vergangenheit einen Zusammenhang zwischen bestimmten Wohnungsmarktindikatoren und dem Ausmaß des qualitätsbedingten Neubaus gab, nämlich der Einwohnerentwicklung (schrumpfende, stagnierende, wachsende Region), dem Geschosswohnungsanteil (ländliche vs. städtische Region), dem Anteil bestimmter Baualtersklassen am Wohnungsbestand, dem Bestandsmietenniveau (Qualität des bestehenden Wohnungsbestands) und dem Neubaumietenniveau (Attraktivität von Neubauobjekten). Schreibt man diese Indikatoren und die ermittelte Einflussstärke in die Zukunft fort, lässt sich die zukünftige qualitätsbedingte Neubaunachfrage abschätzen. Die Abschätzung erfolgt in fünf-Jahres-Schritten, so dass auch der *zukünftige* Neubau berücksichtigt wird. Denn in Regionen, in denen noch länger viel gebaut wird, ist der Wohnungsbestand in Zukunft jünger, so dass die qualitätsbedingte Neubaunachfrage dann auch im Modell geringer ausfällt.

Diese Einflussfaktoren werden auch in den vorliegenden Modellrechnungen für den Oberbergischen Kreis verwendet. Die Ergebnisse zur qualitätsbedingten Neubaunachfrage dürfen aber nicht überinterpretiert werden. Es handelt sich nur um grobe Schätzungen. Höhe und zeitliche Verteilung bis 2030 könnten auch anders ausfallen. Wichtig ist aber, sie *überhaupt* mitzudenken.

Der Neubaubedarf und die Zunahme der Wohnungsüberhänge im Oberbergischen Kreis insgesamt ergibt sich aus der **Summe der Teilräume**. Der folgende Text fasst die Ergebnisse für die Teilräume zusammen. Eine Übersicht über die Ergebnisse der Modellrechnungen für jeden Teilraum ist im Anhang dargestellt (grafisch und tabellarisch).

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

Wichtig ist dabei, dass sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage aus verschiedenen Teilräumen nicht aufaddieren lassen: So könnten z.B. frei werdende Wohnungen im Teilraum Nord nicht die Wohnungsnachfrage im Teilraum Süd befriedigen. Vielmehr kann es in einem Teilraum zu Wohnungsüberhängen kommen, während gleichzeitig in einem anderen Wohnungen fehlen. Durch die Einzelbetrachtung der Teilräume werden diese Unterschiede deutlich.

4.3 Ergebnisse: Auswirkungen auf die Neubaunachfrage

4.3.1 Teilraum Nord

Im Teilraum Nord leben Ende 2015 lt. Melderegister 61.664 Personen. Das entspricht rd. 26.900 wohnungsnachfragenden Haushalten, von denen rd. 14.600 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 12.300 in Mehrfamilienhäusern (MFH) wohnen (vgl. Ergebnisse im Anhang: Kap. 1.1 sowie Abbildung 114f.).

- **Bevölkerungsentwicklung**: Der aktuell noch leicht positive Wanderungssaldo wird im Trendszenario bis 2030 leicht negativ sein, während der Sterbeüberschuss im Teilraum Nord gleichzeitig weiter zunimmt (Abbildung 71). Das Geburtendefizit kann daher nicht kompensiert werden, so dass Teilraum Nord in der Zukunft Einwohner verliert (Einwohnerzahl sinkt je nach Szenario von 61.700 auf 54.800 bis 59.800).

- **Altersstruktur:** Die Altersstruktur in Teilraum Nord ist schon heute besonders ungleichmäßig: Es gibt relativ wenig 20-Jährige, aber noch mehr 50- und mehr 70-Jährige (Abbildung 70). Von den wenigen 20-Jährigen werden noch einige zur Ausbildung und Beruf in Großstädte abwandern. In *allen* Szenarien schrumpft der jüngere Teil der Bevölkerung (der unter 60-Jährigen). Dieser Rückgang ist also sicher. Gleichzeitig steigt aber in allen Szenarien auch die Zahl der 60- bis 75-Jährigen und bleibt die Zahl der Hochbetagten unverändert (Abbildung 90). Die Unterschiede zwischen den Szenarien äußern sich also nur in der Zahl der potenziellen Eltern (25- bis 50-Jährigen) – und damit auch in der Zahl der Kinder im Jahr 2030.

- **Wohnungsnachfrage**: Im Trendszenario werden im Jahr 2030 im Teilraum Nord rd. 57.200 Personen leben, die rd. 26.000 Wohnungen nachfragen, davon rd. 14.200 in EZFH und rd. 11.800 in MFH (Abbildung 74). Das sind weniger als heute. Vorübergehend – bis 2020 – steigt die Wohnungsnachfrage noch leicht an (bis 2020 auf 27.200, so dass demografisch bedingt bis dahin gegenüber 2015 jährlich jeweils noch etwa 30 Wohnungen in EZFH und in MFH fehlen (vgl. Abbildung 114). Anmerkung: Die derzeit noch relativ hohen Hauspreise (vgl. Kap. 3.5.3) deuten bereits darauf hin. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass dies möglicherweise nur eine vorübergehende Knappheit aufzeigt.) Ab 2020/2025 aber gibt es auf jeden Fall genug Wohnungen im Teilraum Nord – selbst im Expansionsszenario. Der Unterschied zwischen den Szenarien liegt nur im Zeitpunkt, *wann* es zur Wende kommt: Bei nachlassender Zuwanderung ab sofort (Schrumpfungsszenario), im Trendszenario ab

2020 und im Expansionsszenario ein paar Jahre später. Hintergrund ist, dass im Teilraum Nord relativ viele Häuser von 70-Jährigen in den nächsten Jahren frei werden. Wenn dort wieder junge Haushalte einziehen, bräuchten keine weiteren Wohnungen gebaut werden.

- **Demografisch bedingte Neubaunachfrage**: Um die demografisch bedingte Nachfrage, die es nur noch bis 2020 gibt, befriedigen zu können, müssen im **Trendszenario bis 2020** jährlich rd. 30 WE in EZFH und 30 WE in MFH gebaut werden (vgl. *ausgefüllte positive* Säulen in Abbildung 93 im Anhang). **Nach 2020** aber geht die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte im Teilraum Nord so stark zurück, dass es dort mehr Wohnungen als Haushalte gibt: Jedes Jahr fallen demografisch bedingt jährlich 80 WE leer (davon die Hälfte in EZFH), ab 2025 sogar 160 WE (vgl. *ausgefüllte negative* Säulen in Abbildung 93). In der Summe zwischen 2015 und 2030 entspricht dies **demografische bedingt zusätzlichen Wohnungsüberhängen** von 1.190 WE (davon 550 in EZFH). Diese Wohnungsüberhänge stehen, wenn sie nicht abgerissen werden, dauerhaft leer, weil es nicht mehr genug Nachfrager gibt (**demografisch bedingter Leerstand**). Je nach Szenario könnte es aber auch mehr (1.900 WE) oder auch deutlich weniger (110 WE) sein.

- **Qualitätsbedingte Neubaunachfrage:** Es passiert aber noch etwas anderes: Auch *nach* 2020 wird es noch Nachfrager geben, die Neubauobjekte finanzieren können und dies auch tun. Dieser (nur qualitätsbedingte) Neubau kommt noch hinzu (im Trendszenario ca. +100 WE p.a., vgl. *gepunktete positive* Säulen in Abbildung 93). Da damit die Wohnungsüberhänge weiter steigen, fallen im Trendszenario jährlich in gleicher Höhe ca. -100 WE *zusätzlich* leer (vgl. *gepunktete negative* Säulen in Abbildung 93). Diese Wohnungsüberhänge stehen, wenn sie nicht abgerissen werden, dauerhaft leer, weil sie nicht den Ansprüchen der neuen Nachfrager entsprechen (**qualitätsbedingter Leerstand**). In der Summe zwischen 2015 und 2030 entspricht dies **qualitätsbedingt zusätzlichen Wohnungsüberhängen** von 1.160 WE (davon 670 in EZFH). Je nach Szenario könnte es aber auch etwas mehr (1.170 WE) oder auch deutlich weniger (530 WE) sein.

- **Summe der Neubaunachfrage bis 2030:** In der Summe werden – trotz des einsetzenden Einwohnerrückgangs im Trendszenario bis 2030 insgesamt 1.430 WE zusätzlich nachgefragt (davon 800 WE in EZFH, vgl. Tabelle im Anhang Abbildung 115). - Je nach Szenario könnte es aber auch weniger sein (1.170 WE im Schrumpfungsszenario, davon 670 WE in EZFH).[45] (Hinweis: Das Ausmaß der qualitätsbedingten Neubaunachfrage und das genaue Jahr ihres Eintretens lässt sich schlecht vorhersagen; sie sollte aber dennoch mitgedacht werden).

[45] Im Expansionsszenario sind es noch weniger, weil gemäß der Modellannahmen bei Einwohnerstagnation die qualitätsbedingte Neubaunachfrage geringer ist. Inhaltlich Hintergrund ist, dass noch länger demografisch bedingt gebaut wird und daher der Wohnungsbestand insgesamt jünger ist.

- **Baulandbedarf (brutto):** Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies in der Summe (d.h. demografisch und qualitätsbedingt) überschlägig einem **jährlichen Bruttobaulandbedarf** im Teilraum Nord von 2,6 ha bis 2030, der sich zuletzt ausschließlich durch qualitätsbedingten Neubau begründet (vgl. Ergebnistabellen im Anhang, Abbildung 114). In der Summe bis 2030 werden damit im Teilraum Nord bis zu 7 ha Bauland demografisch bedingt benötigt (und das sehr kurzfristig nur bis 2020!) und darüber hinaus in schwerer abzuschätzenden Größen um bis zu 32 ha zusätzliches Bauland aufgrund der qualitätsbedingten Nachfrage (auf zentrale Lagen beschränkt).[46]

- **Zunahme der Wohnungsüberhänge bis 2030:** Damit nimmt das Wohnungsüberangebot (Wohnungsüberhänge) im Teilraum Nord in der Summe bis 2030 im Trendszenario) um +2.350 Wohnungen zu (zur Hälfte in EZFH, vgl. Ergebnistabellen im Anhang Abbildung 115,). Wenn diese Wohnungen nicht zusammengelegt, saniert oder abgerissen werden, stehen sie dauerhaft leer. Dies würde (ohne Abrisse o.ä.) die Leerstandsquote bezogen auf den Wohnungsbestand 2030 in Teilraum Nord um weitere +8 %-Punkte gegenüber heute erhöhen. – Je nach Szenario könnte es aber auch mehr (3.070 WE) oder weniger (630 WE) sein. Dies würde einer Erhöhung der Leerstandsquote in Teilraum Nord um weitere +2 %- bis +11 %-Punkte gegenüber heute bedeuten.

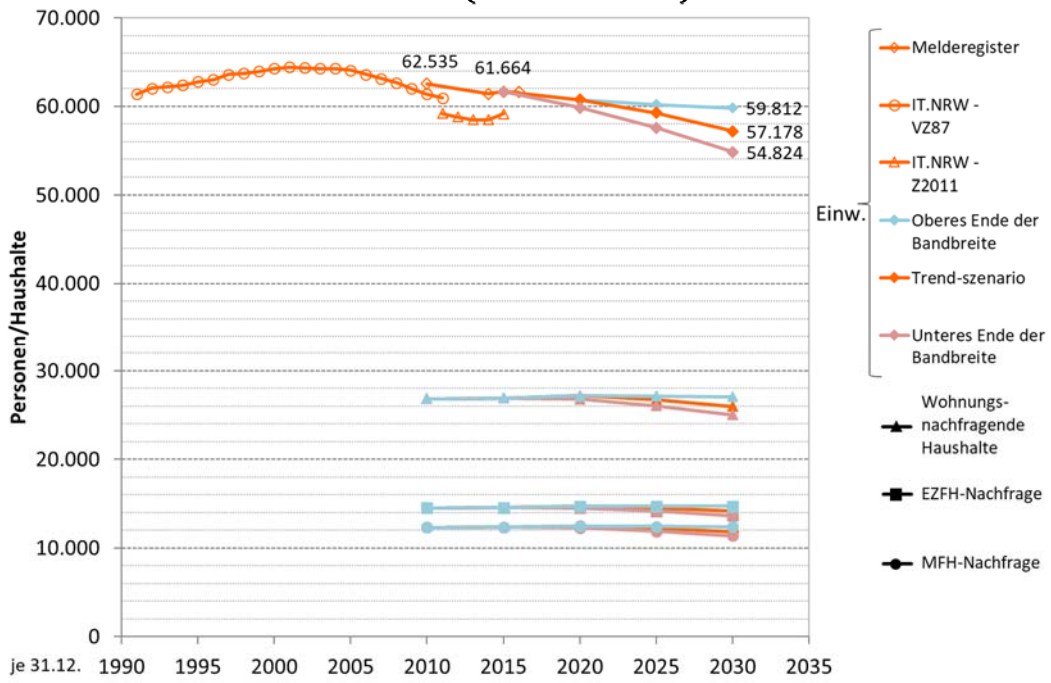
Abbildung 114f. im Anhang zeigt alle Ergebnisse als tabellarische Übersicht. Die grafischen Darstellungen sind ebenfalls im Anhang enthalten.

Fazit: Die Einwohnerzahl im **Teilraum Nord** ist in jedem Fall rückläufig, weil selbst bei *dauerhaft* hoher Bruttozuwanderung das wachsende Geburtendefizit nicht mehr kompensiert werden kann. Zeitverzögert geht damit auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte zurück, so dass es irgendwann ausreichend viele Wohnungen im Teilraum Nord gibt (je nach Szenario früher oder später). Dennoch wird unabhängig von der Zuwanderung **jährlich gleich viel Neubau** nachgefragt. Das Ausmaß der Zuwanderung, das durch die Szenarien variiert wird, entscheidet aber darüber, wie stark die Wohnungsüberhänge in den nächsten Jahren wachsen: Je nach Szenario steigt die Leerstandsquote im Teilraum Nord zwischen 2015 und 2030 nur leicht (um weitere +2 %-Punkte) oder aber enorm (um weitere +11 %-Punkte gegenüber heute) an.

(Zur Plausibilisierung sei daran erinnert, dass auch bereits im Zeitraum 2006-2010 im Teilraum Nord noch gebaut wurde, obwohl die Einwohnerzahl in dieser Zeit rückläufig war. Auch in diesem Zeitraum sind bereits Leerstände entstanden.)

[46] Interessanterweise wird im Trendszenario mehr Bauland benötigt als im Expansionsszenario. Hintergrund ist, dass modellimmanent davon ausgegangen wird, dass im Expansionsszenario mehr freiwerdende Wohnungen wieder bezogen werden, so das weniger qualitätsbedingter Neubau erforderlich ist (vgl. dazu auch Fußnote 45).

Abbildung 74: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Teilraum Nord (alle Szenarien*)



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

4.3.2 Teilraum Mitte

Im Teilraum Mitte leben Ende 2015 lt. Melderegister 174.210 Personen (Abbildung 75). Dies entspricht rd. 75.800 wohnungsnachfragenden Haushalten, von denen derzeit 51.000 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und 24.900 in Mehrfamilienhäusern (MFH) wohnen (vgl. Ergebnisse im Anhang: Kap. 1.2 sowie Abbildung 116f.).

- **Bevölkerungsentwicklung**: Der Wanderungssaldo im Teilraum Mitte kann den Sterbeüberschuss derzeit noch kompensieren. Allerdings hat der Sterbeüberschuss schon in den vergangenen 15 Jahren stark zugenommen und wird sich im Trendszenario bis 2030 nochmal beinahe verdoppeln. Dazu kommt, dass der Wanderungssaldo stark abnehmen wird und sich bis 2030 sogar bis ins Negative vermindert (Abbildung 71). Das Geburtendefizit kann daher langfristig nicht kompensiert werden, so dass auch Teilraum Mitte in der Zukunft im Trendszenario Einwohner verliert. Je nach Szenario können es auch mehr oder weniger sein (2015: 174.200 EW, 2030 Trendszenario: 164.900 EW, Schrumpfungsszenario: 158.600 EW, Expansionsszenario: 171.700 EW, vgl. Abbildung 75).

- **Altersstruktur:** Im Teilraum Mitte gibt es anteilig nicht ganz so viel 50-Jährige (Babyboomer) wie in Teilraum Nord, aber dafür – wohl auch aufgrund des Hochschulstandorts - deutlich mehr 20-Jährige (Abbildung 70). Allerdings wird auch hier die Generation der potenziellen Eltern deutlich schrumpfen: Derzeit leben hier 15.000 50- bis 54-Jährige, aber nur 10.000 30- bis 34-Jährige (Abbildung 98). In allen Szenarien geht die junge Bevölkerung (der unter

60-Jährigen) gegenüber 2015 bis 2030 zurück. Dieser Rückgang ist also sicher. In allen Szenarien steigt zudem die Zahl der 60- bis 75-Jährigen und bleibt die Zahl der Hochbetagten unverändert. Die Unterschiede zwischen den Szenarien äußern sich also nur in der Zahl der potenziellen Eltern (25- bis 50-Jährigen) – und damit auch in der Zahl der Kinder im Jahr 2030.

- **Wohnungsnachfrage**: Im Jahr 2030 werden im Teilraum Mitte rd. 164.900 Personen leben, die rd. 74.500 Wohnungen nachfragen, davon rd. 50.400 in EZFH und rd. 24.100 in MFH (Abbildung 75). Das sind ähnlich viele Wohnungen wie heute. Allerdings steigt die Nachfrage bis 2020 erst einmal an, so dass im Trendszenario *vorübergehend* doch noch 190 WE p.a. mehr gebraucht werden (davon 120 WE p.a. in EZFH, vgl. Abbildung 101). Danach sinkt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wieder (Trendszenario). Möglicherweise sinkt sie aber auch ab sofort (Schrumpfungsszenario) oder steigt noch länger und auch über 2030 hinaus (Expansionsszenario).

- **Demografisch bedingte Neubaunachfrage**: Um die wachsende Nachfrage befriedigen zu können, müssen im Trendszenario **bis 2020** jährlich rd. 120 WE in EZFH und rd. 70 WE in MFH gebaut werden (vgl. ausgefüllte positive Säulen in Abbildung 101). **Nach 2020** aber sinkt die Nachfrage sowohl nach EZFH als auch nach MFH so stark, dass es dort mehr Wohnungen als Haushalte gibt: Jährlich fallen rd. -130 WE leer (davon die meisten in MFH), ab 2026 sogar jährlich rd. -340 WE (davon die meisten in EZFH, vgl. ausgefüllte negative Säulen in Abbildung 101). Diese Wohnungsüberhänge stehen, wenn sie nicht abgerissen werden, dauerhaft leer, weil es nicht mehr genug Nachfrager gibt (**demografisch bedingter Leerstand**).

- **Qualitätsbedingte Neubaunachfrage:** Der Haushaltsrückgang ist so stark, dass ab 2020 und ab 2025 verstärkt nur noch qualitätsbedingt gebaut wird (vgl. gepunktete positive Säulen in Abbildung 101). Auch nach 2020 wird es Nachfrager geben, die Neubauobjekte finanzieren können und dies auch tun. Dieser (nur qualitätsbedingte) Neubau kommt noch hinzu (ca. +70 WE p.a. bis 2025, ca. +230 WE p.a. ab 2026). Da damit die Wohnungsüberhänge weiter steigen, fallen bis 2025 jährlich ca. -70 WE zusätzlich leer, ab 2026 pro Jahr sogar -230 WE (**qualitätsbedingter Leerstand**).

- **Summe Neubaunachfrage bis 2030:** In der Summe werden bis 2030 im Trendszenario 2.810 neue Wohnungen nachgefragt (davon 1.430 in EZFH). Es können aber je nach Szenario auch etwas weniger sein (2.740 WE, davon 1.340 in EZFH oder 2.490 WE, davon 1450 in EZFH) – wobei hier im Falle des Expansionsszenarios *weniger* gebaut werden muss, weil mehr Häuser des (dann jüngeren) Wohnungsbestands wieder genutzt werden. (Hinweis: Ausmaß und Zeitpunkt der qualitätsbedingten Neubaunachfrage sind hier nur vage abgeschätzt; sie sollte aber dennoch mitgedacht werden).

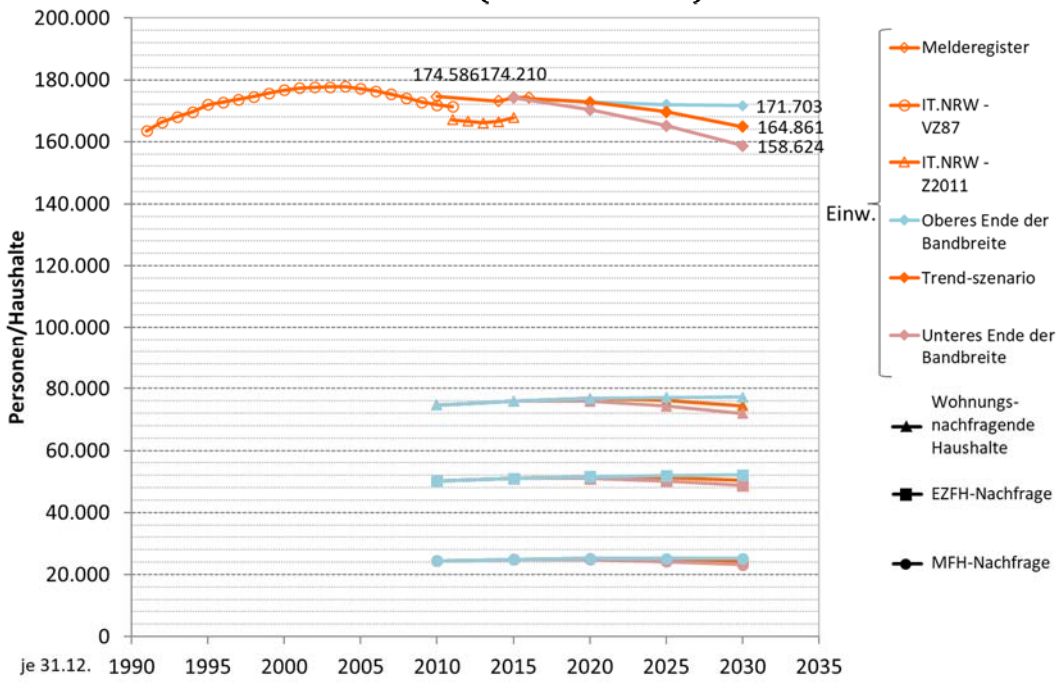
- **Baulandbedarf (brutto):** Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies in der Summe (d.h. demografisch und qualitätsbedingt) überschlägig im Trendszenario einem **jährlichen**

Bruttobaulandbedarf im Teilraum Mitte von 7,2 ha bis 2020 (vor allem demographisch bedingt) und 5,9 ha ab 2026 (ausschließlich qualitätsbedingt). In der Summe bis 2030 werden in jedem Szenario – d.h. unabhängig von der zukünftigen Zuwanderung - im Teilraum Mitte noch 69 bis 73 ha Bauland benötigt (vgl. Ergebnistabellen im Anhang, Abbildung 116f.)

- **Zunahme der Wohnungsüberhänge bis 2030:** Damit nehmen die Wohnungsüberhänge im Teilraum Mitte je nach Zuwanderung (Szenario) enorm zu (Schrumpfungsszenario: ab 2021, vgl. Abbildung 103), Trendszenario: ab 2026, vgl. Abbildung 101) oder aber spielen gar keine Rolle (Expansionsszenario, vgl. Abbildung 105). Sie wachsen im Trendszenario in der Summe bis 2030 um +4.180 Wohnungen an (etwa zur Hälfte in EZFH, vgl. Abbildung 117). Je nach Szenario könnten es aber auch mehr (+6.650 WE) oder weniger (+1.090 WE) sein. Dies würde einer Erhöhung der Leerstandsquote in Teilraum Mitte um weitere +8 %-Punkte gegenüber heute oder zumindest um +1 %-Punkt gegenüber heute bedeuten.

Fazit: Im Trendszenario wird die Bauleistung im **Teilraum Mitte** bis 2020 ähnlich hoch bleiben wie bisher (Abbildung 101). In den fünf darauffolgenden Jahren geht allerdings die demographisch bedingte Neubaunachfrage deutlich zurück, während die qualitätsbedingte gleichbleibt, so dass die Bauleistung in Teilraum Mitte in diesen fünf Jahren sehr gering ist. Ab 2026 wird wieder das derzeitige Niveau erreicht (diesmal allerdings nur qualitätsbedingt). Ob und ab wann die Wohnungsüberhänge (Leerstände) deutlich steigen, hängt von der zukünftigen Zuwanderung (Szenario) ab. Insgesamt werden bis 2030 in allen Szenarien noch rd. 70 ha Bauland benötigt, bei Schrumpfung erst wenig, dann mehr (Abbildung 103), bei Expansion erst viel, dann wenig (Abbildung 105). Hintergrund ist, dass sich die Motivation für Neubau in beiden Szenarien deutlich unterscheidet (demografisch versus qualitätsbedingt).

Abbildung 75: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Teilraum Mitte (alle Szenarien*)



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

4.3.3 Teilraum Süd

Im Teilraum Süd leben Ende 2015 lt. Melderegister. 49.079 Personen (Abbildung 76). Dies entspricht rd. 20.100 wohnungsnachfragenden Haushalten, von denen derzeit 14.800 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und 5.300 in Mehrfamilienhäusern (MFH) wohnen (vgl. Ergebnisse im Anhang: Kap. 1.3 sowie Abbildung 118f.).

- **Altersstruktur:** Aufgrund der starken Bauleistung der 2000er Jahre (vgl. Abbildung 51) hat der Teilraum Süd einen deutlichen höheren Anteil an junger Bevölkerung als die übrigen Teilräume im Oberbergischen Kreis (Abbildung 70).

- **Bevölkerungsentwicklung**: Der Teilraum Süd hat daher auch langfristig das niedrigste Geburtendefizit (Abbildung 71). Je nach Szenario wird der Wanderungssaldo konstant hoch bleiben (Expansionsszenario) oder ab sofort negativ, weil der Fortzug junger Menschen zu Ausbildungsorten nicht mehr durch ausreichende Zuwanderung kompensiert wird (Schrumpfungsszenario). Im Trendszenario sind noch für einige Jahre Zuwanderungen zu erwarten; dann überwiegen auch hier die Abwanderungen. Teilraum Süd ist daher der einzige Teilraum, der möglicherweise noch länger demografisch wächst (Abbildung 76).

- **Wohnungsnachfrage:** Im Jahr 2030 werden im Trendszenario im Teilraum Süd rd. 49.100 Personen leben, die rd. 21.100 Wohnungen nachfragen, davon rd. 15.700 in EZFH und rd. 5.500 in MFH (Abbildung 76). Möglicherweise sind

es aber auch etwas weniger (20.400, davon 15.200 in EZFH) oder mehr (21.900, davon 16.200 in EZFH, vgl. Abbildung 118).

- **Demografisch bedingte Neubaunachfrage**: Im Gegensatz zu den anderen beiden Teilräumen nimmt die Neubaunachfrage im Teilraum Süd in den nächsten fünf Jahren noch deutlich zu – und dies in allen Szenarien demografisch bedingt (vgl. Abbildung 109 bis Abbildung 113). Hintergrund ist, dass hier recht viele Familien wohnen, die im Bauboom der 2000er Jahre zugezogen sind. Deren inzwischen jugendliche Kinder werden in den nächsten Jahren ausziehen und eigene Wohnungen nachfragen. In dem Maß wie gleichzeitig Häuser der heute 70-Jährigen frei werden, müssen in den nachfolgenden Jahren zwar immer weniger Wohnungen demografisch bedingt neugebaut werden, aber selbst im Schrumpfungsszenario geht die demografisch bedingte Neubaunachfrage noch über das Jahr 2021 hinaus. Im Expansionsszenario werden selbst bis 2030 noch jährlich mehr Wohnungen in EZFH nachgefragt als in den letzten Jahren jährlich gebaut wurden (Abbildung 113). Demografisch bedingten Leerstand gibt es möglicherweise gar nicht (Expansionsszenario) oder erst später (im Trendszenario erst ab 2026 und nur in MFH; im Schrumpfungsszenario ab 2021 nur in MFH, ab 2026 auch in EZFH).

- **Qualitätsbedingte Neubaunachfrage:** Aufgrund des hohen demografisch bedingten Neubaus ist kaum qualitätsbedingter Neubau erforderlich. Dieser spielt nur im Schrumpfungsszenario und hier auch erst ab 2026 eine Rolle (Abbildung 111).

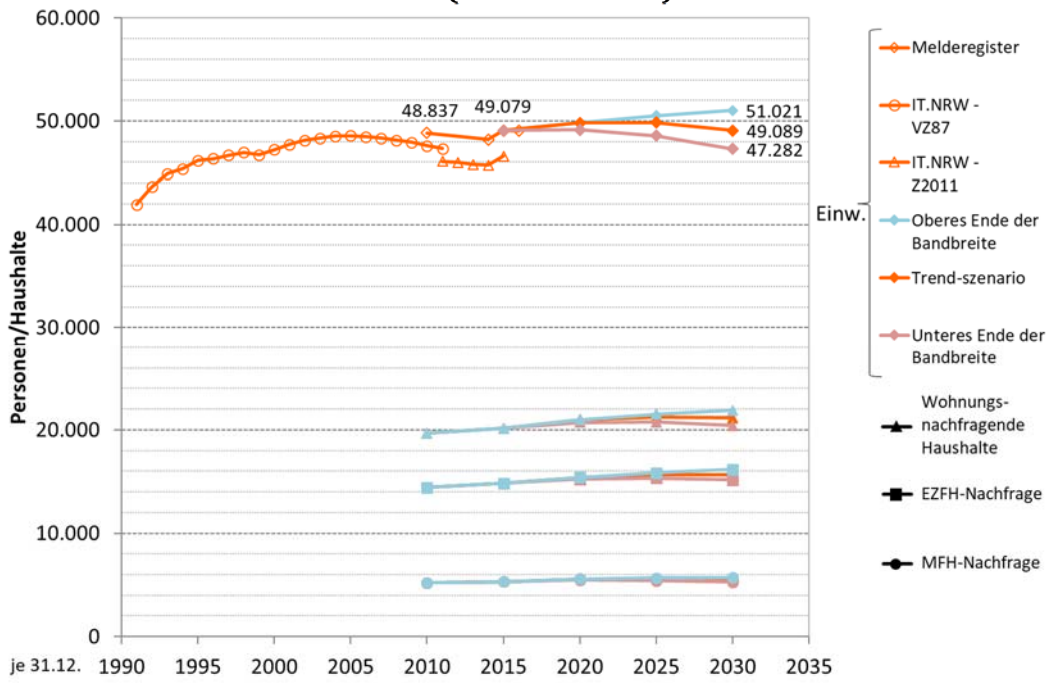
- **Summe Neubaunachfrage bis 2030**: Im Teilraum Süd werden bis 2030 im Trendszenario insgesamt 1.250 neue WE nachgefragt (davon 860 in EZFH). Es könnten aber auch weniger (1.000 WE, davon 640 in EZFH) oder mehr sein (1.760 WE, davon 1.360 in EZFH).

- Dafür werden in der Summe bis 2030 im Trendszenario rd. 40 ha **Bauland** benötigt, im Schrumpfungsszenario etwas weniger (30 ha), im Expansionsszenario deutlich mehr (rd. 60 ha, vgl. Abbildung 118).

- Einen **Zuwachs bei den Wohnungsüberhängen** gibt es nur im Schrumpfungsszenario (+740 WE) und geringfügig im Trendszenario (+260 WE), nicht aber im Expansionsszenario (+0 WE).

Fazit: Der **Teilraum Süd** ist der Teilraum, der noch am ehesten mit Einwohnerzuwächsen rechnen kann, vor allem deshalb, weil hier – als Folge der hohen Bautätigkeit Anfang der 2000er Jahre - noch relativ viele Kinder und damit bald auch potenzielle Eltern leben (Abbildung 70, Seite 66).

Abbildung 76: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Teilraum Süd (alle Szenarien*)



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

4.4 FAZIT: Bandbreite der Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis bis 2030

Aufsummiert über alle Teilräume ergibt sich für den Oberbergischen Kreis insgesamt folgendes Bild (vgl. Abbildung 77 ff. sowie Ergebnisübersicht im Anhang):

- **Stärkster Jahrgang werden 2030 selbst im Expansionsszenario die 70-Jährigen sein** (Abbildung 77)!
- **Selbst bei dauerhaft hoher Zuwanderung (Expansionsszenario) wird die Einwohnerzahl sinken** (Abbildung 78, obere Linien).
- **Die Neubaunachfrage liegt in allen Szenarien bei jährlich 200 bis 400 Wohnungen pro Jahr** (positive Felder in Abbildung 79). Dies entspricht der Bauleistung der letzten Jahre. Im Trend- und Expansionsszenario ist die Neubaunachfrage **kurzfristig (bis 2020) noch deutlich höher**, nämlich bei 400 bis 600 Wohnungen pro Jahr. Hintergrund ist: Es gibt derzeit viele Jugendliche, die in den nächsten Jahren erstmals eigene Wohnungen nachfragen, aber erst ab 2020 werden in größerer Menge Wohnungen der heute etwa 70-Jährigen frei (Abbildung 77).
- Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird noch im Prognosezeitraum die Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis „umkippen“: **Im Schrumpfungsszenario und im Trendszenario kommt es bereits ab 2020 zu demografisch bedingten Wohnungsüberhängen** (vgl. ausgefüllte negative Felder in Abbildung 79). Hintergrund ist: Selbst bei anhaltender Zuwanderung wächst der Sterbeüberschuss, und die Wohnungen, die ältere Haushalte frei machen, reichen ab 2020 aus, um die jungen Haushalte zu versorgen.
- Zusätzlich führt die wachsende qualitätsbedingte Neubaunachfrage zu einer Zunahme der *qualitätsbedingten* Wohnungsüberhänge in gleicher Höhe (vgl. gepunktete Felder in Abbildung 79, jeweils positiv und negativ zu gleichen Teilen).[47] **Im Schrumpfungsszenario und im Trendszenario werden ab 2026 rd. 1000 Wohnungen pro Jahr (!) leer fallen** (vgl. negative Felder in Abbildung 79).
- Die Wohnungsnachfrage in Teilraum Nord kann nicht durch Angebote im Teilraum Süd gedeckt werden – und umgekehrt. Deshalb sind die **Auswirkungen auf die Teilräume unterschiedlich**. Auch Ausmaß und Zeitpunkt der Schrumpfung und des Zuwachses der Wohnungsüberhänge sind in den Teilräumen unterschiedlich (zuerst und am stärksten in Teilraum Nord, dann in Teilraum Mitte, dann in Teilraum Süd – vgl. Kap. 4.3).

[47] Hinweis: Ausmaß und zeitliche Verteilung der qualitätsbedingten Neubaunachfrage lassen sich schwer abschätzen. Sie muss aber „mitgedacht“ werden.

- Bis 2030 werden im Oberbergischen Kreis zur Deckung des Neubaubedarfs **130 bis 150 ha Bruttobauland** benötigt, **davon das meiste kurzfristig bis 2020** (Abbildung 80).[48]

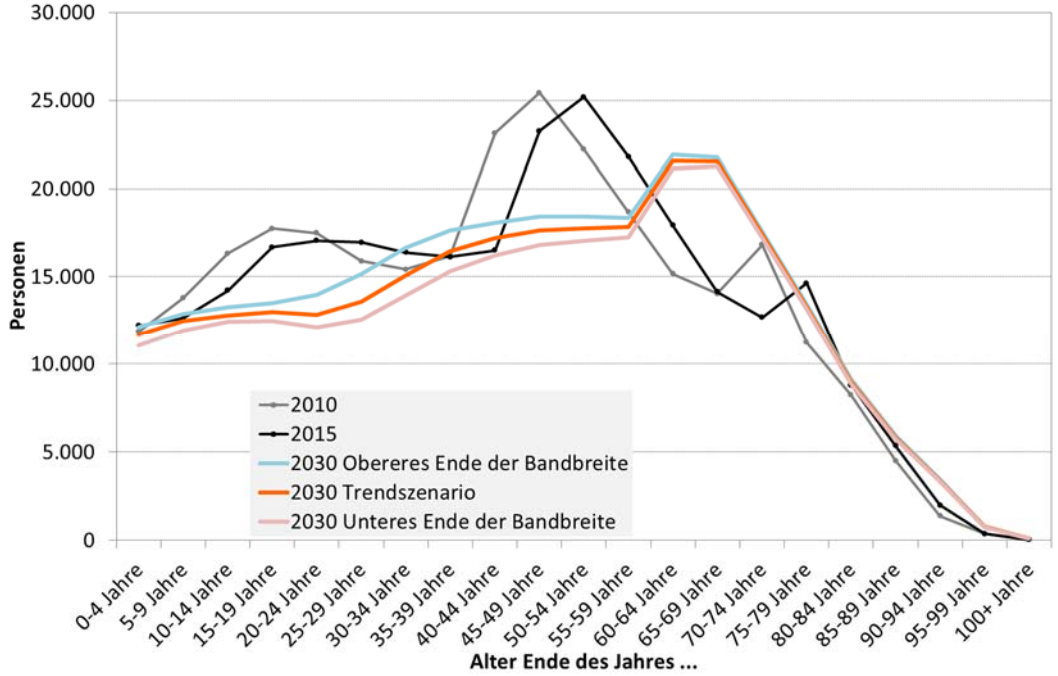
Fazit: Neubau sollte möglichst schnell realisiert werden. Denn nur noch in den nächsten fünf bis zehn Jahren ist die Neubaunachfrage demografisch bedingt hoch. Danach kommen vermehrt Häuser der heute etwa 70-Jährigen auf den Markt, die je nach Szenario gar nicht mehr alle gebraucht werden und/oder in Teilen für junge Haushalte nicht attraktiv genug sind (demografisch vs. qualitätsbedingter Leerstand). Ab 2020 bleibt die Neubaunachfrage auf dem niedrigen heutigen Niveau bestehen – aber die Leerstände steigen möglicherweise deutlich an (nur bei dauerhaft hoher Zuwanderung nicht, vgl. Expansionsszenario). In Phasen der Schrumpfung sind daher vor allem diese frei werdenden Bestände genau zu beobachten. (In welchen Gemeinden bzw. an welchen Standorten fällt die Wiedervermarktung leichter, an welchen schwerer? Wo hätten dauerhafte Leerstände besonders große negative Ausstrahlungskraft?) Vermieden werden könnten qualitätsbedingte Leerstände - und damit auch qualitätsbedingter Neubau! - durch Bestandsmaßnahmen, die freiwerdende Bestände soweit aufwerten, dass sie attraktiv wie Neubauobjekte sind.

Anmerkung: In den Modellrechnungen werden konstante altersspezifische EZFH-Quoten für die Haushalte unterstellt. Die Rechnungen gehen also davon aus, dass Seniorenhaushalte auch in Zukunft zu gleichen Anteilen in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen, wie das heutige Seniorenaushalte tun. Es zeichnet sich aber ab, dass sich dies in Zukunft ändern könnte: Das Angebot an Wohnungen für ältere Haushalte (sowohl in „normalen“ barrierefreien Neubauwohnungen als auch in Angeboten des Betreuten Wohnens) nimmt stetig zu. Gleichzeitig sind immer mehr (wenn auch insgesamt noch wenig) Haushalte bereit, frühzeitig „freiwillig“, d.h. noch vor Erreichen der Pflegebedürftigkeit, aus ihrem Einfamilienhaus in eine Geschosswohnung zu ziehen. Wenn es zukünftig gelingt, durch entsprechend attraktive Geschosswohnungsangebote auch schon junge Senioren zum **Auszug aus ihrem Einfamilienhaus** zu bewegen, dann würden deren Häuser **früher für junge Familien frei**. In der Folge müssten weniger Einfamilienhäuser, aber dafür mehr Geschosswohnungen gebaut werden als hier unterstellt. Beispiel: Wenn dies bis 2030 z. B. für 10 % der Babyboomer-Haushalte gelänge, würde insgesamt **90 ha weniger Bauland** benötigt.[49]

[48] Anmerkung: Die Berechnung des Flächenbedarfs 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. 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.

[49] Überschlagsrechnung: In 2030 leben im Oberbergischer Kreis ca. 73.800 Personen im Alter von 60- bis 80-Jährige (Abbildung 77) in ca. 44.500 Haushalten, davon 31.300 in EZFH. Wenn von diesen 10 % in Geschosswohnungen umziehen, dann werden 3.100 WE in EZFH für junge Familien frei, so dass statt dieser 3.100 WE in EZFH (124 ha) nur 3.100 WE in MFH (34 ha) gebaut werden müssten. Man würde 90 ha weniger Bauland bis 2030 benötigen (pro Jahr also 6 ha weniger).

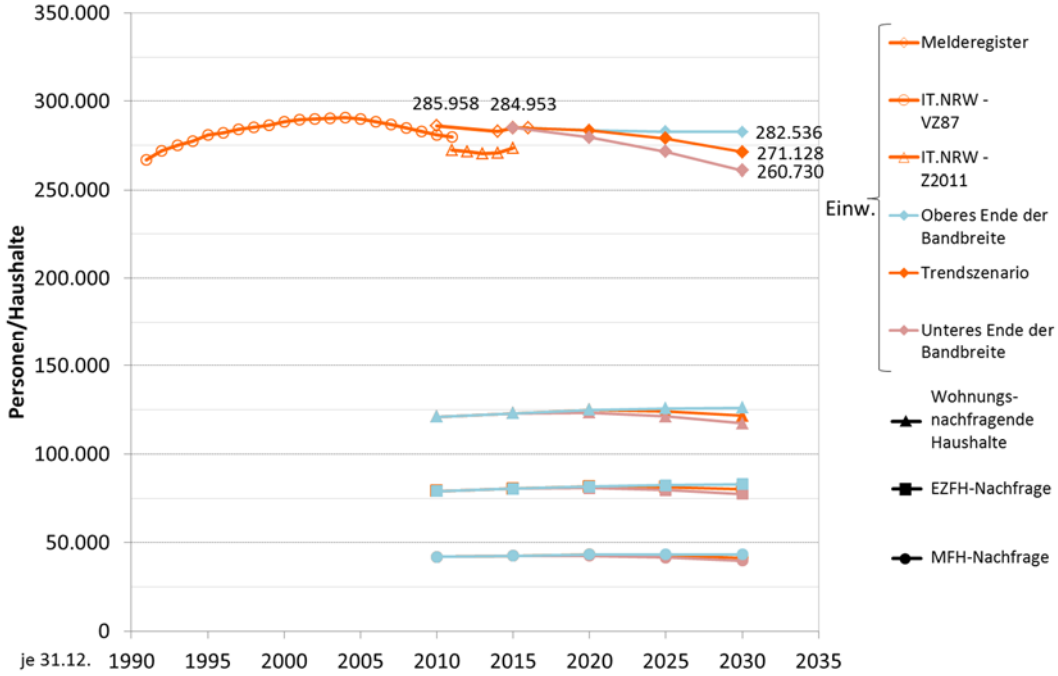
Abbildung 77: Altersstruktur im OBK, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030*



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

empirica

Abbildung 78: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im OBK (alle Szenarien*)

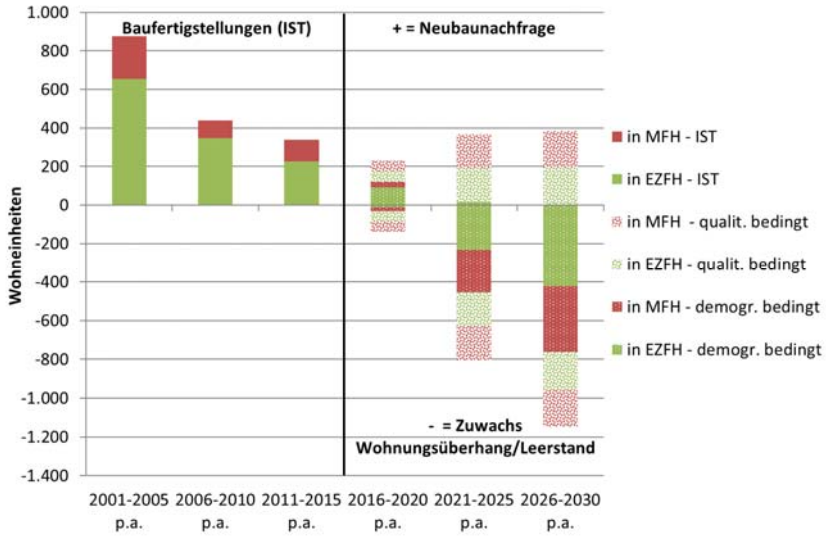


* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung (Basisjahr 2015).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

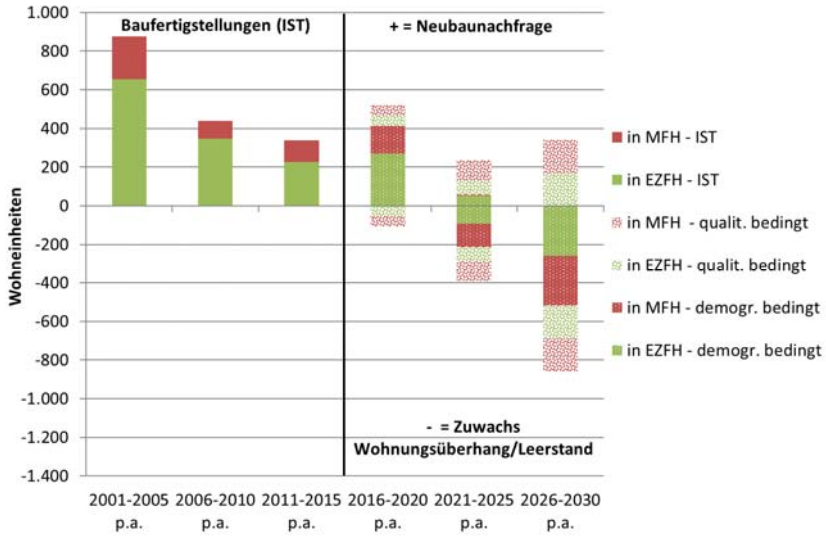
empirica

Abbildung 79: Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs im OBK bis 2030* (Summe der Teilräume)

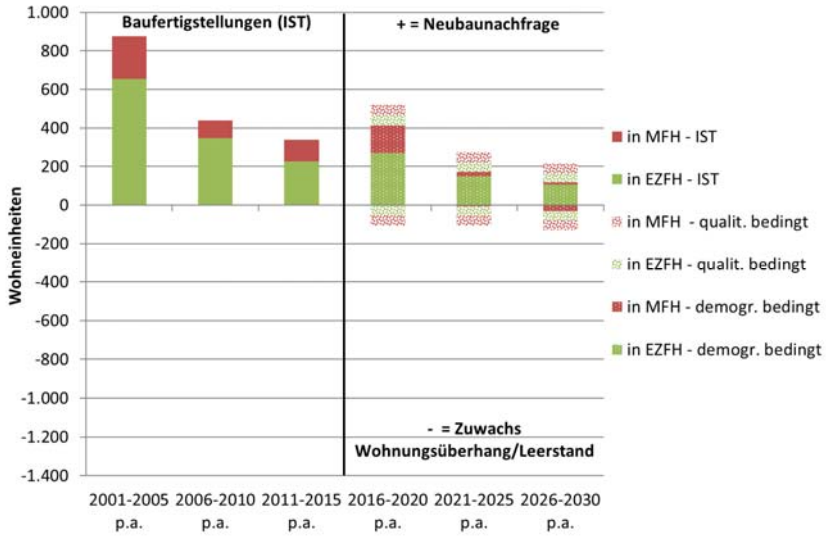
Unteres Ende der Bandbreite



Trendszenario



Oberes Ende der Bandbreite



*2001 bis 2015: Baufertigstellungen (Ist-Entwicklung), 2016 bis 2030: Neubaunachfrage (Modellrechnung)
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung empirica

Abbildung 80: Kurzübersicht zu Neubaubedarf und Wohnungsüberhängen bis 2030: Summe OBK

	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Gesamter Neubaubedarf von EZFH bis 2030						
Summe 2016-2030	549	2.105	**1.608**	**1.481**	2.624	730
Insgesamt	2.653		**3.089**		3.355	
Gesamter Neubaubedarf von MFH bis 2030						
Summe 2016-2030	147	2.108	**738**	**1.663**	898	803
Insgesamt	2.255		**2.401**		1.700	
Gesamter Neubaubedarf (Summe EZFH und MFH) bis 2030						
Summe 2016-2030	696	4.212	**2.346**	**3.144**	3.522	1.533
Insgesamt	4.908		**5.491**		5.055	
Gesamter Baulandbedarf (brutto, in ha) bis 2030						
Summe 2016-2030	131		**150**		153	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von EZFH bis 2030						
Summe 2016-2030	3.325	2.105	**1.757**	**1.481**	13	730
Insgesamt	5.429		**3.238**		744	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von MFH bis 2030						
Summe 2016-2030	2.918	2.108	**1.895**	**1.663**	177	803
Insgesamt	5.026		**3.559**		980	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (Summe EZFH und MFH) bis 2030						
Summe 2016-2030	6.243	4.212	3.652	3.144	190	1.533
Insgesamt	10.455		**6.797**		1.723	

Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

5. Nachgefrage Wohnqualitäten

5.1 Zukünftig wichtige Zielgruppen im Oberbergischen Kreis

5.1.1 Mengenmäßige Veränderung der Bedeutung einzelner Zielgruppen

Um den zukünftigen Wohnraumbedarf im Oberbergischer Kreis zu beschreiben, sind nicht nur die erforderlichen Mengen, sondern auch die erforderlichen Qualitäten abzuschätzen. Diese hängen von der Nachfrage der unterschiedlichen Zielgruppen ab. Familien fragen andere Wohnungen nach als junge Einpersonenhaushalte. Wohnungen, die die Anforderungen der Zielgruppen nicht erfüllt, sind auf lange Sicht nicht vermarktbar und leisten daher keinen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Ziel muss es sein, heute nur Qualitäten zu bauen, die auch *langfristig* benötigt werden, und das auch jeweils in den *Mengen*, in denen sie nachgefragt werden. Was langfristig benötigt wird, hängt damit insbesondere von den mengenmäßigen Veränderungen der einzelnen Zielgruppen ab.

Wie sich die **Zielgruppen** im Oberbergischen Kreis bis 2030 mengenmäßig verändern, zeigen grafisch und tabellarisch Abbildung 77 und Abbildung 81. Auffällig ist, dass der größte Auslöser für die starken Verschiebungen zwischen den Altersgruppen gar nicht die (im Ausmaß unsichere) Zuwanderung ist, sondern die (sicher absehbare) **Alterung** der Gesellschaft. Diese begründet sich in der sehr ungleichmäßigen Altersstruktur: Wenn alle Altersgruppen gleichmäßig besetzt wären, gäbe es keinen demografischen Wandel. So aber verschiebt sich der „Babyboomer-Berg““ der 1960 Geburtsjahrgänge immer weiter – und die Stärke jeder Zielgruppe am Wohnungsmarkt ändert sich von Jahr zu Jahr.

Die Szenarien zeigen auf, wie sich die Altersstruktur der Bevölkerung verändern wird. Abbildung 77 zeigt zwei wesentliche Entwicklungen: Der „Babyboomer-Berg“ altert (wandert nach rechts – in allen Szenarien!) und die Zahl der *jungen* Haushalte sinkt (je nach Szenario unterschiedlich, d. h. sie hängt vom Ausmaß der zukünftigen Zuwanderung ab).[50] Abbildung 81 zeigt diese Veränderungen in Zahlen.

Mit dem Älterwerden ändern sich die Wohnbedürfnisse:

- Aktive Nachfrager am Wohnungsmarkt sind vor allem junge Erwachsene, die erstmals von zu Hause ausziehen (**20- bis 30-Jährige**), i.d.R. zunächst in Geschosswohnungen (WE in MFH). Ihre Zahl nimmt im Oberbergischen Kreis in den nächsten 15 Jahren ab (Abbildung 81).

- Eine zweite wohnungsmarktaktive Lebensphase schließt dann an, wenn viele im Alter zwischen **30 und 40 Jahren** als Familie in ein Ein- oder Zweifamilienhaus ziehen wollen (WE in EZFH). Wie sich deren Zahl im Oberbergischen Kreis bis 2030 verändert, ist derzeit noch unsicher (Abbildung 81).

[50] Zur Altersstruktur in den einzelnen Teilräumen vgl. Kap. 4.3.

- Die Erfahrung zeigt, dass **ab einem Alter von etwa 40 Jahren** die Umzugshäufigkeit sinkt und damit die aktive Teilnahme am Wohnungsmarkt nachlässt.[51] 40- bis 60-Jährige ziehen, erstens, in geringerem Maße arbeitsplatzbedingt um und haben, zweitens, ihre Wohnwünsche weitgehend realisiert: 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 wieder ändern, wenn **das 60. Lebensjahr überschritten** wird. Der berufliche Ruhestand schafft neue Möglichkeiten des Ortswechsels, die Kinder sind aus dem Haus, Wohnung und Garten sind für zwei Personen inzwischen unnötig groß und die ersten körperlichen Einschränkungen machen sich bei Gartenarbeit und Treppensteigen bemerkbar. All diese Veränderungen können Ausschlag dafür sein, über einen Umzug nachzudenken.

Die Ergebnisse konkret:

- Erstens werden die Babyboomer zu Senioren: Durch das Herauswachsen des „Babyboomer-Bergs“ wird sich die Zahl der **40- bis 60-Jährigen** verringern (in Abbildung 81 rot dargestellt) und die Zahl der **60- bis 80-Jährigen** und **Über 80-Jährigen** vergrößern. Dies führt möglicherweise vorübergehend noch einmal zu *mehr Bewegung* am Wohnungsmarkt.

- Der absolut stärkste Zuwachs wird daher in den nächsten 15 Jahren die Gruppe der 60-bis 80-Jährigen betreffen. Allein im Teilraum Mitte steigt ihre Zahl im Trendszenario um +8.800 Personen (+24 %), was überschlägig mehr als +4.400 Haushalten entspricht, die zusätzlich in diese Altersgruppe hineinwachsen. In den übrigen Teilräumen wächst diese Altersgruppe um weitere +5.600 Personen bzw. mehr als +2.800 Haushalte. Besonders stark ist der Zuwachs im Teilraum Süd (+31 %).

- Außerdem wächst die Zahl der über 80-Jährigen: Im Trendszenario um +2.500 Personen. Dabei dürfte es sich weitgehend um 1-Personen-Haushalte handeln, so dass auch die Zahl der Wohnungsnachfrager dieses Alters +2.500 Haushalte beträgt. Insgesamt nimmt die Zahl der jüngeren und älteren Senioren (ab 60 Jahre) im Oberbergischen Kreis bis 2030 je nach Szenario um 15.500 bis 18.200 Personen zu. Deren Wohnbedürfnisse werden also immer mehr in den Fokus rücken müssen.

[51] Umzugsgründe können dann noch Arbeitsplatzwechsel sein, wie die höheren Abwanderungszahlen von Familien während des Wirtschaftsabschwungs auch für den Oberbergischen Kreis zeigt (vgl. Kap. 2.3.2).

Abbildung 81: Zukünftige Veränderung der Bedeutung einzelner Zielgruppen
OBK, 2015-2030

	Veränderung 0- bis unter 20-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	-1.900	**-1.500**	-1.100	-17%	**-13%**	-9%
Teilraum Mitte	-4.700	**-3.400**	-2.400	-14%	**-10%**	-7%
Teilraum Süd	-1.200	**-900**	-600	-12%	**-8%**	-5%
OBK	-7.800	**-5.800**	-4.000	-14%	**-10%**	-7%

	Veränderung 20- bis unter 30-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	-2.000	**-1.700**	-1.100	-29%	**-24%**	-16%
Teilraum Mitte	-5.900	**-4.900**	-3.200	-28%	**-23%**	-15%
Teilraum Süd	-1.300	**-1.100**	-600	-23%	**-18%**	-10%
OBK	-9.300	**-7.600**	-4.900	-27%	**-22%**	-14%

	Veränderung 30- bis unter 40-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	-1.000	**-500**	+100	-14%	**-7%**	2%
Teilraum Mitte	-2.100	**-700**	+1.000	-10%	**-3%**	5%
Teilraum Süd	-200	**+200**	+600	-4%	**3%**	11%
OBK	-3.300	**-1.000**	+1.800	-10%	**-3%**	5%

	Veränderung 40- bis unter 60-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	-4.800	**-4.100**	-3.400	-25%	**-21%**	-18%
Teilraum Mitte	-12.200	**-10.400**	-8.700	-23%	**-20%**	-16%
Teilraum Süd	-2.400	**-1.900**	-1.400	-16%	**-13%**	-10%
OBK	-19.400	**-16.400**	-13.500	-22%	**-19%**	-16%

	Veränderung 60- bis unter 80-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	+2.300	**+2.600**	+2.800	17%	**19%**	21%
Teilraum Mitte	+8.200	**+8.800**	+9.300	23%	**24%**	26%
Teilraum Süd	+2.800	**+3.000**	+3.200	28%	**31%**	32%
OBK	+13.400	**+14.400**	+15.300	22%	**24%**	26%

	Veränderung über 80-Jährige 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	+600	**+700**	+800	16%	**19%**	21%
Teilraum Mitte	+1.100	**+1.200**	+1.400	10%	**12%**	14%
Teilraum Süd	+500	**+600**	+700	21%	**23%**	25%
OBK	+2.200	**+2.500**	+2.900	13%	**15%**	17%

	Veränderung insgesamt 2015-2030					
	Personen			in %		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Teilraum Nord	-6.800	**-4.500**	-1.900	-11%	**-7%**	-3%
Teilraum Mitte	-15.600	**-9.300**	-2.500	-9%	**-5%**	-1%
Teilraum Süd	-1.800	**0**	+1.900	-4%	**0%**	4%
OBK	-24.200	**-13.800**	-2.400	-9%	**-5%**	-1%

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

Wenn man das zukünftige Wohnungsangebot im Oberbergischer 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 zwar Sicherheit, über deren Bedürfnisse aber Unsicherheit herrscht). Quer dazu laufen die teils noch unbekannten Bedürfnisse der **Flüchtlinge** (junge Einzelpersonen und Familien) und die Bedürfnisse bzw. Finanzierungsmöglichkeiten der **Niedrigeinkommensbezieher** (die in allen Altersgruppen vorkommen). Die Wohnbedürfnisse dieser Zielgruppen werden im Folgenden beschrieben.

5.1.2 Wohnungsnachfrage von Familien

Die aktuell steigenden Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser und eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für individuellen Einfamilienhausbau belegen die Nachfrageüberhänge auf dem Wohnungsmarkt im Oberbergischen Kreis bei Familien. Marktakteure berichten davon, dass in den letzten zwei bis drei Jahren deutlich mehr Baugrundstücke hätten verkauft werden können. Während gebrauchte Objekte fast ausschließlich an Familien aus dem Oberbergischen Kreis verkauft werden, ist die Nachfrage nach Baugrundstücken von außerhalb gestiegen. Im **Teilraum Nord** (v.a. Radevormwald und Hückeswagen) hat die Nachfrage aus dem Bereich des Bergischen Städtedreiecks (Wuppertal, Remscheid, Solingen) und aus dem Ruhrgebiet zugenommen. Im **Teilraum Mitte** ist die Nachfrage aus der Rheinschiene gestiegen (Köln, Leverkusen, Bonn sowie Rhein-Sieg-Kreis und Rheinisch-Bergischer Kreis), wobei sich diese Nachfrage vor allem auf Lindlar, Engelskirchen, Wiehl und Gummersbach konzentrierte. Hiervon berichten die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragten Marktakteure. Auch eine Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis über die Herkunft der Käufer weist darauf hin. Insgesamt bleiben die Anteile aber auf einem geringen Niveau und sind nicht zu vergleichen mit den Anteilen der näher an Köln und an Bonn liegenden Kreise (Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis).

Familien, die Neubauten im Oberbergischer Kreis nachfragen, fokussieren sich größtenteils auf das freistehende Einfamilienhaus. Dies berichten Marktakteure im Oberbergischen Kreis. Dort lassen sich hausnahe Freiflächen für kleine Kinder und großzügigen Abstellmöglichkeiten am besten realisieren. Eine gewisse Kompromissbereitschaft besteht gegenüber der Doppelhaushälfte, die aber oftmals nicht sehr viel günstiger ist als ein freistehendes Haus. Reihenhäuser oder das aus dem Großstadtkontext kommende Stadthaus werden sehr selten nachgefragt und haben den Charakter einer Marktnische im Oberbergischen Kreis. Solche verdichteten Bauweisen werden ausschließlich in Innenstädten der größeren Kommunen akzeptiert. Ein Beispiel ist das Steinmüller-Gelände in der Gummersbacher Innenstadt – und auch dort sind die absoluten Zahlen, die realisiert wurden, gering.

Für Familien, insbesondere mit kleineren Kindern, entstehen Vorteile, wenn sie in räumlicher Nähe zu anderen Familien leben. Daher sind Einfamilienhausneubaugebiete sehr 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. Diese Präferenzen ergeben sich aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität (Zeitarmut, Organisationsaufwand u. Ä.).

Nachfolgend sind die wichtigsten Anforderungen von Familien an den Standort und an die Immobilie dargestellt.

Abbildung 82: 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 Entfernung 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

- 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**

Für Familien im Oberbergischen Kreis, die Neubauten nachfragen und über eine entsprechende Zahlungsbereitschaft verfügen, ist die Akzeptanz gegenüber Mehrfamilienhäusern begrenzt und allenfalls auf die größeren Kommunen gerichtet. Eigentumswohnungen werden selten nachgefragt, Mietwohnungen im Neubau können bei entsprechender Größe (wenigstens 90 m²) eine Alternative sein. Auch wenn die Nachfrage nach familiengeeigneten Mehrfamilienhäusern im Neubau im Oberbergischen Kreis vermutlich auch in der Zukunft gering bleiben wird, kann es zentrale Standorte geben, an denen auch Familien angesprochen werden. Wichtig ist hier, bestimmte Qualitäten eines Einfamilienhauses herzustellen. Nachfolgende Abbildung sollen eine Anregung geben für die Gestaltung solcher Angebote.

Abbildung 83: 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

5.1.3 Ältere Haushalte (ab ca. 60 Jahren)

Im Trendszenario wird die Zahl älterer Menschen ab 60 Jahren im Oberbergischen Kreis bis 2030 um ca. 17.000 Personen zunehmen – wobei insbesondere die Zahl der 60- bis 80-Jährigen wachsen wird. Im Zuge einer steigenden Lebenserwartung ist davon auszugehen, dass die 60- bis 80-Jährigen im Oberbergischen Kreis zukünftig in stärkerem Maße als heute zur Gruppe der „jungen Alten“ zählen werden. Vermutlich wird sich der Trend fortsetzen, dass diese Gruppe (genauer gesagt die 60- bis 70-Jährigen) ihr Einfamilienhaus verkauft und in eine Eigentums- oder Mietwohnung in zentraler Lage zieht. Marktakteure im Oberbergischen Kreis berichten schon heute von Nachfrageüberhängen in diesem Segment.

Entscheidend ist die Nähe zur Grundversorgung, d.h. mindestens fußläufig erreichbare Einkaufsangebote und eine Busanbindung. Ältere fragen dabei nicht ausschließlich Standorte in den Innenstädten der Hauptorte nach (z.B. Gummersbach, Wipperfürth oder Radevormwald), sondern auch Lagen in den größeren Ortschaften (d.h. es kommen auch Standorte wie Bielstein oder Oberwiehl in Wiehl in Frage). Gleichzeitig gilt: Da Ältere am bisherigen Wohnort gut vernetzt und sozial eingebunden sind, legen sie in höherem Maße als andere Zielgruppen Wert darauf, dass der neue Standort möglichst nahe am alten Wohnort liegt. Das bislang gewohnte Leben im Einfamilienhaus bedeutet auch eine gewünschte Überschaubarkeit im neuen Mehrfamilienhaus – akzeptiert werden üblicherweise Objekte mit nicht mehr als 6-8 Wohnungen je Hauseingang. Die nachgefragten Wohnflächen liegen im Bereich von 70 bis 100m².

Markakteure aus dem Oberbergischen Kreis berichten davon, dass viele ältere Haushalte ihr gebrauchtes Einfamilienhaus verkaufen und einen zentralen Standort suchen. Der Verkauf der gebrauchten Objekte funktioniert gut an zentralen und gut erreichbaren Standorten (etwa im Korridor der A 4) und läuft schleppender an peripheren Standorten (ohne Grundversorgung). Von Marktakteuren geschätzte 60 % der lt. Gutachterausschuss 1.000 bis 1.200 pro Jahr im Oberbergischen Kreis verkauften gebrauchten Einfamilienhäuser werden von älteren Haushalten ab 60 Jahren veräußert, d.h. pro Jahr 600 bis 700 Objekte %.[52]

Ein Teil der älteren Verkäufer zieht in die zumeist an zentralen Standorten errichteten Mehrfamilienhäuser im Oberbergischen Kreis (z.B. auf das Steinmüller-Gelände in Gummersbach, an den Cityrand in Radevormwald oder in die Wiehler Innenstadt). Nach Erhebungen des Gutachterausschusses machen Haushalte ab 60 Jahren im Kreisdurchschnitt ca. 40 % der Klientel von neu gebauten Eigentumswohnungen im Oberbergischen Kreis aus. Es gibt aber auch Projekte, in denen der Anteil deutlich höher liegt. Im Neubau-Mietsegment berichten Marktakteure, die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragt wurden, von ca. einem Drittel älterer Haushalte. Folgende Differenzierung lässt sich beobachten: Während ältere Zweipersonenhaushalte, die Neubau bevorzugen, Eigentumswohnungen zum Kauf wählen, fragen ältere Einpersonenhaushalte (zumeist die übrig gebliebenen Frauen) eher Mietwohnungen nach.

In nachfolgender Darstellung sind die Anforderungen älterer Haushalte an Standort und Immobilie zusammengefasst.

[52] Geschätzte Anzahl basierend auf Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis in den jährlichen Grundstücksmarktberichten.

Abbildung 84: 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**

Mit zunehmendem Alter steigt der Unterstützungsbedarf für ältere Menschen. Auch wenn die Gruppe der 60- bis 70 –Jährigen derzeit und sicherlich in höherem Maß in der Zukunft noch selbstständig wohnen möchte und kann, wählen Ältere dennoch oftmals Wohnangebote an der Schnittstelle zur Betreuung. Hierbei handelt es sich um Betreutes Wohnen, bei dem üblicherweise ein Grundpaket an Betreuungsleistungen obligatorisch ist und weitere Dienstleistungen bei Bedarf hinzugebucht werden können. Oftmals befinden sich Anlagen des Betreuten Wohnens im Verbund mit Pflegeheimen (aus Akzeptanzgründen aber häufig baulich getrennt), so dass auch ein späterer Übergang zu einer intensiveren Betreuung besser möglich ist. Die Angebote des Betreuten Wohnens im Oberbergischen Kreis sind zumeist gut ausgelastet und es gibt Wartelisten. Im Hinblick auf die Anforderungen an den Standort gelten beim Betreuten Wohnen die gleichen Kriterien wie für das „normale“ Wohnen für Ältere.

Angesichts der zunehmenden Zahl Hochbetagter (ab 80 Jahren) im Oberbergischen Kreis (im Trendszenario bis 2030 um rund 2.500 Personen) wird der Bedarf nach un-

terstützenden Dienstleistungen und Pflege steigen. Aus Kostengründen und angesichts der bundespolitischen Prämisse „ambulante Versorgung vor stationärer Pflege“ wird diese wachsende Nachfrage im Oberbergischer Kreis nicht in vollem Umfang durch einen Ausbau von stationären Lösungen bedient werden können. Entscheidender ist es, 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). Nach Auskunft von Marktakteuren im Oberbergischen Kreis findet dies derzeit verstärkt statt, gerade auch vor dem Hintergrund einer in den letzten Jahren gesunkenen Bereitschaft älterer Haushalte ihr Einfamilienhaus zu verkaufen (mangels Anlagealternativen bzw. einem nicht ausreichenden altersgerechten Neubauangebot).

Abbildung 85: Beispiele für Wohnangebote im Neubau für Ältere

Barrierefreies Umfeld (Radolfzell)

Kostengünstige Barrierefreiheit (Wien)

Geschützte EG-Bereiche (Berlin Stralau)

Geschützte EG-Bereiche (Berlin-Tiergarten)

Private Freiflächen im Geschosswohnungsbau (Radolfzell)

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

© empirica

5.1.4 Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren bis mittleren Alter

Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 20 und 50 Jahren machen den größten Anteil der Nachfrager nach Wohnraum im Oberbergischen Kreis aus. Diese Gruppe ist aufgrund unterschiedlicher Lebensphasen und Einkommensniveaus im Hinblick auf ihre Wohnwünsche sehr heterogen. Bedeutsam für Neubauangebote im Oberbergischen Kreis sind vor allem einkommensstärkere Haushalte ohne Kinder und die Gruppe der Studierenden, wobei letztere sich ausschließlich auf Gummersbach als Wohnstandort konzentrieren.

Einkommensstärkere Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne Kinder

Besonders Paare ohne Kinder haben aufgrund ihres doppelten Einkommens oftmals eine überdurchschnittliche Wohnkaufkraft. Es gibt aber auch viele Einpersonenhaushalte mit erhöhter Kaufkraft. Demzufolge sind die Anforderungen an die Objektqualitäten hinsichtlich der Ausstattung hoch. Diese Zielgruppe optimiert ihre Wohnfläche und/oder ihren Wohnstandort und ist in der Lage bzw. bereit, höhere Mieten/Kaufpreise in einem Neubau zu finanzieren. Diese Zielgruppe hat aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraft die größte Wahlfreiheit im Hinblick auf Standorte und Immobilien. Eine gute Wohnlage spielt daher für diese Zielgruppe eine wichtige Rolle. Im Oberbergischen Kreis machen bei Neubauwohnungen zur Miete die unter 40-Jährigen die Mehrheit der Nachfrager aus. Bei neu gebauten Eigentumswohnungen werden zwischen 40 % und 50 % der Wohnungen an 40 bis über 50-Jährige verkauft, auch als Kapitalanlage bzw. mit der Option, zu einem späteren Zeitpunkt im Alter selbst dort einzuziehen. Akteure des oberbergischen Wohnungsmarktes berichten von einem knappen Angebot an neuen Wohnungen für diese Zielgruppen. Die Nachfrager nach Neubauwohnungen aus dieser Zielgruppe kommen mehrheitlich aus dem Oberbergischen Kreis. Es gibt aber auch Haushalte, die von außerhalb in den Oberbergischen Kreis ziehen, da sie ihren neuen Arbeitsplatz in der Region haben. Unternehmen aus dem Oberbergischen Kreis berichten auch davon, dass gerade gut ausgebildete Fachkräfte, die neu zuziehen, Schwierigkeiten haben, eine attraktive Neubauwohnung zur Miete zu finden. Entscheidend für diese Zielgruppe ist neben der Hochwertigkeit der Immobilie ein Standort, von dem aus der Arbeitsplatz gut erreichbar ist.

Studierende am Standort Gummersbach

Im Frühjahr 2017 waren rd. 5.500 Studierende an der Technischen Hochschule in Gummersbach eingeschrieben. In den letzten zehn Jahren hat sich die Studierendenzahl in Gummersbach verdoppelt. Der Wohnraum ist trotz verschiedener Neubauten in den letzten Jahren immer noch knapp (das Kölner Studierendenwerk hat 2015 ein Wohnheim mit 59 Plätzen eröffnet, ein privater Investor hat 2016 eine Apartmentanlage mit 37 Wohnungen fertig gestellt). Das tägliche Pendeln mit dem ÖPNV von Köln ist angesichts einer Fahrtzeit von mehr als einer Stunde nach Gummersbach keine echte Alternative. Entscheidend für Studierende bei der Wohnungssuche ist ein möglichst zentraler Standort bzw. eine Lage, von der die Hochschule gut zu erreichen ist, d.h. es kommen vor allem Standorte im zentralen Gummersbach in Frage. Auch wenn der größte Teil der Studierenden über eine begrenzte Zahlungsbereitschaft verfügt (die Wohnheimmieten liegen auf einem Niveau von deutlich unter 300 € monatlicher

Warmmiete), kann ein kleiner Anteil der Studierenden auch höhere Mieten für attraktive Neubauangebote zahlen. So beträgt die Miete in der 2016 eröffneten privaten Apartmentanlage mindestens 10 €/m². Bundesweite Befragungen zu Wohnwünschen von Studierenden zeigen regelmäßig, dass Studierende in stärkerem Maße als bislang in einer eigenen Mietwohnung oder in einer Wohngemeinschaft wohnen möchten. Das klassische Studentenwohnheim findet häufig geringe Zustimmung und wird vor allem aus finanziellen Gründen als Wohnform gewählt.

5.1.5 Flüchtlinge

Auch wenn Wohnungsmarktakteure im Oberbergischen Kreis davon berichten, dass zunehmend anerkannte Flüchtlinge Wohnraum suchen, bleibt die Nachfrage mengenmäßig begrenzt. Flüchtlinge sollten zudem keine eigenständige Zielgruppe für den Wohnungsmarkt im Oberbergischen Kreis sein. Zum einen ist die Gruppe der Flüchtlinge heterogen, da sie sowohl junge alleinreisende Männer als auch Familien umfasst. Zum anderen ist davon auszugehen, dass sich nach Anerkennung die Bedingungen ändern. Ein zugewiesener junger Flüchtling, der alleine im Oberbergischer Kreis angekommen ist, befindet sich nach Anerkennung und Familiennachzug in einer anderen Lebenssituation mit dementsprechend anderen Anforderungen an das Wohnen. Junge alleinreisende Flüchtlinge suchen z. B. kostengünstige zentral gelegenen Mietwohnungen und Kontakt zu Gleichaltrigen. Sie unterscheiden sich daher hinsichtlich ihrer Wohnwünsche nicht sehr von deutschen jungen Erwachsenen. Flüchtlingsfamilien haben im Grunde genommen kaum andere Wohnpräferenzen als die eingangs dargestellten Anforderungen von Familien. Sie fragen vor allem Standorte mit einer Grundversorgung nach, da sie als einkommensschwache Haushalte auf die Anbindung an den ÖPNV angewiesen sind.

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.[53]

Anerkannte Flüchtlinge im Oberbergischen Kreis werden in mittlerer Frist vom Wohnungsmarkt mengenmäßig leicht absorbiert werden. Auf ein Jahr gerechnet, war der Flüchtlingszustrom zwar sehr groß, aber das „Hineinsickern“ in den „normalen“ Wohnungsmarkt wird über einen längeren Zeitraum stattfinden.

[53] 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.

5.1.6 Einkommensschwache Haushalte

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

Wohnungsmarktakteure aus dem Oberbergischen Kreis berichten davon, dass beim Angebot an bezahlbarem Wohnen zur Miete kreisweit Engpässe bestehen. Mengenmäßig fokussiert die Nachfrage am stärksten auf die Kommunen Gummersbach, Wiehl, Engelskirchen, Lindlar im **Teilraum Mitte**. Aber auch an Standorten wie Waldbröl und Radevormwald wird preiswerter Wohnraum nachgefragt und es bestehen aus Sicht der Marktakteure zu wenige adäquate Angebote. Es fragen sowohl Familien (vermehrt auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) als auch jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (Fokus auf kleinere bis mittelgroße Wohnungen) nach. Einkommensschwächere Haushalte wünschen in stärkerem Maße als zahlungskräftigere Nachfrager gut an den ÖPNV angebundene Standorte, da sie häufig nicht über ein Auto verfügen.

5.2 Zielgruppen in den Teilräumen des Oberbergischen Kreises

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

Abbildung 86: Zielgruppen des Wohnungsmarktes in den Teilräumen im Oberbergischen Kreis

Zielgruppe	**TR Nord** (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth)	**TR Mitte** (Gummersbach, Wiehl, Lindlar, Engelskirchen, Marienheide, Reichshof, Bergneustadt)	**TR Süd** (Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach)
Familien	▪ Familien mit durchschnittlicher / erhöhter Kaufkraft: Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser & gebrauchte Einfamilienhäuser in gutem Zustand ▪ Familien mit geringer Kaufkraft: große, preisgünstige Mietobjekte		
	▪ Einzugsgebiet o Radevormwald / Hückeswagen: TR Nord & bei Baugrundstücken auch aus Wuppertal / Remscheid / Solingen / Ruhrgebiet o Wipperfürth: TR Mitte und bei Baugrundstücken auch aus der Rheinschiene	▪ Einzugsgebiet o Gummersbach, Wiehl, Engelskirchen, Lindlar: TR Mitte/Süd & bei Baugrundstücken (selten bei gebrauchten Objekten) auch aus der Rheinschiene o Marienheide, Reichshof, Bergneustadt: TR Mitte / Süd & tlw. Nachfrage aus dem westlichen Kreisen (Märkischer Kreis, Olpe)	▪ Einzugsgebiet o TR Süd und Mitte o Nümbrecht: A4-nahe Lagen im nördlichen Stadtgebiet ggf. Nachfrage aus der Rheinschiene o Waldbröl, Morsbach: tlw. Nachfrage aus Bonn / Rhein-Sieg-Kreis und westliche Nachbarn (LK Olpe)
Ein-und Zweipersonenhaushalte im jüngeren bis mittleren Alter	▪ Haushalte mit durchschnittlicher / erhöhter Kaufkraft: Miet- und Eigentumswohnungen im Neubau & höherwertige gebrauchte Wohnungen (Miete, Kauf) an guten / sehr guten Standorten wenigstens mit Grundversorgung ▪ Haushalte mit geringer Kaufkraft (u.a. Auszubildende, Starterhaushalte): kleine und mittelgroße preisgünstige Mietwohnungen mit Busanbindung ▪ Generell: jüngere Haushalte unter 40 eher Miete, Haushalte im mittleren Alter (40 bis oberhalb 50): häufiger auch Eigentumswohnungen		
	▪ Einzugsgebiet o Radevormwald / Hückeswagen: TR Nord (ohne Wipperfürth) o Wipperfürth: Wipperfürth & TR Mitte	▪ Einzugsgebiet o TR Mitte (Schwerpunkt) und TR Süd	▪ Einzugsgebiet o TR Süd (Schwerpunkt) und Mitte o Nümbrecht: tlw. auch von außerhalb bei Haushalten ab 50+ (Kurfunktion)

<table>
<tr><td rowspan="2">Ältere Haushalte</td><td colspan="3">▪ Haushalte mit durchschnittlicher / erhöhter Kaufkraft: Miet- und Eigentumswohnungen im Neubau & höherwertige gebrauchte Wohnungen (Miete, Kauf) & auch Nachfrage nach Betreutem Wohnen an guten / sehr guten Standorten wenigstens mit Grundversorgung (auch zentrale Lagen in größeren Ortsteile)
▪ Haushalte mit geringer Kaufkraft: kleine und mittelgroße preisgünstige Mietwohnungen mit Grundversorgung
▪ Generell: Zweipersonenhaushalte, die aus dem Einfamilienhaus kommen häufig Eigentumswohnungen; Einpersonenhaushalte i.d.R. Mietwohnungen</td></tr>
<tr><td>▪ Einzugsgebiet
o Radevormwald / Hückeswagen: TR Nord (ohne Wipperfürth)
o Wipperfürth: Wipperfürth & TR Mitte</td><td>▪ Einzugsgebiet
o TR Mitte (Schwerpunkt) und TR Süd</td><td>▪ Einzugsgebiet
o TR Süd (Schwerpunkt) und Mitte
o Nümbrecht: tlw. auch von außerhalb (Kurfunktion)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Studierende</td><td colspan="3">▪ Kleine Apartments (bis 30m²) im günstigen / durchschnittlichen Mietsegment
▪ WG-geeignete mittelgroße / größere Mietwohnungen
▪ Zentrale Standorte mit Erreichbarkeit der Hochschule</td></tr>
<tr><td>▪ Keine Nachfrage von Studierenden</td><td>▪ Nachfrage nur am Standort Gummersbach</td><td>▪ Keine Nachfrage von Studierenden</td></tr>
</table>

Quelle: Eigene Darstellung **empirica**

5.3 FAZIT und TRENDS: Forcierter Generationenwechsel durch barrierefreien Mehrfamilienhausbau

Im Oberbergischen Kreis insgesamt, wie auch in den Teilräumen, wird es bis 2030 veränderte Nachfragestrukturen und –mengen geben. Folgende Trends lassen sich beobachten:

- Viel Dynamik dürfte es bei altersgerechten Immobilien für die Gruppe der 60- bis 80-Jährigen geben. Diese suchen in vermutlich höherem Maß als heute nach der Familienphase nach einem neuen, an die neue Lebensphase angepassten Wohnungsangebot. Nachgefragt sind barrierefreie bzw. -arme Wohnungen im gleichen Wohnort mit kurzen Wegen zum Versorgen (in den Kernorten der Kommunen und in größeren Ortsteilen). Mengenmäßig wird davon der Teilraum Mitte am stärksten betroffen sein. Aber auch in Einfamilienhausneubaugebieten wird sich die Nachfrage nach barrierearmen Objekten in allerdings geringerem Umfang niederschlagen. Motiv ist hier häufig die Nähe zu den Kindern, die im neuen Einfamilienhaus wohnen.

- Die hochmobile Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren bis mittleren Alter wird mengenmäßig auch zukünftig die Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis bestimmen. Diese Haushalte suchen Angebote (Schwerpunkt gebrauchte und neue Mietwohnungen) in der Nähe ihres Arbeitsplatzes. Die Nachfrage wird sich auf Lagen konzentrieren, die verkehrlich gut angebunden sind. Die Anbindung an den ÖPNV spielt dabei eine größere Rolle für die jüngeren Haushalte. Im Vergleich mit den westlich benachbarten Kreisen, v.a. dem Rhein-Sieg-Kreis wird hier aber auch die Erreichbarkeit mit dem Auto eine größere Rolle spielen. Viele der Ein- und Zweipersonenhaushalte werden über relativ wenig Kaufkraft verfügen und preisgünstige kleine und mittelgroße Mietwohnungen nachfragen.

- Familien werden weiterhin eine wichtige Nachfragegruppe im Oberbergischen Kreis sein. Zahlungskräftigere Familien, die arbeitsplatz- oder auch wohnungsmarktbedingt aus den nahen Ballungsgebieten zuziehen, werden ihre Suche in hohem Maße auf Neubauten bzw. Baugrundstücke ausrichten. (Preissensible) Familien aus dem Oberbergischen Kreis hingegen werden in stärkerem Maße auch gebrauchte Einfamilienhäuser nachfragen. Je ländlicher die Lage ist, desto stärker wird die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern sein. Es wird aber auch einkommensschwächere Familien geben, die in erster Linie preiswerte große Wohnungen zur Miete nachfragen (u.a. auch Flüchtlingsfamilien).

6. Zusammenfassung und Empfehlungen

6.1 Risiken und Chancen für den Oberbergischen Kreis

Der Wohnraumbedarf bis 2030 ist im Oberbergische Kreis noch nicht gedeckt. Vorübergehend werden noch Wohnungen für die eigene Bevölkerung (ausziehende Kinder) und Zuziehende (Arbeitskräfte und Baulandsuchende) benötigt. Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist allerdings nicht hoch, so dass die Qualitäten des Wohnungsangebots sehr sensibel auf die Ansprüche der einzelnen Nachfragegruppen ausgerichtet werden muss. Langfristig ist mit wachsenden Wohnungsleerständen zu rechnen, von denen aber nicht alle Kommunen im Kreis gleichermaßen betroffen sein werden.

- **Positiv ist:** Die Wirtschaftsentwicklung im Oberbergischen Kreis ist gut (Abbildung 2). Die Kindergeneration hat daher gute Chance, Arbeitsstellen im Oberbergischen Kreis zu finden und dauerhaft hier wohnen zu bleiben. Auch wenn es einige junge Leute weiterhin in Großstädte zieht (wie hier auch unterstellt), ist wirtschaftsbedingt in absehbarer Zeit keine Abwanderungswelle aus dem Oberbergischen Kreis zu erwarten. Hinzu kommt, dass Arbeitsplätze immer mobiler werden. Diese technologischen Möglichkeiten bieten für ländliche Regionen in der Reichweite großer Städte, wie dem Oberbergischen Kreis, eine Chance.

- **Positiv ist auch:** Die Wanderungen entwickeln sich seit 2014 positiv. Es gibt inzwischen wieder eine leichte Nettozuwanderung in den Kreis (Abbildung 8). Es ziehen im Saldo sogar neuerdings Familien aus Köln zu (Abbildung 13). Diese stabilere Entwicklung könnte sich in Zukunft fortsetzen.

- **Negativ ist:** Die Altersstruktur ist ungünstig, es fehlen junge Menschen. Im Oberbergischen Kreis leben etwa *doppelt* so viel 50- bis 54-Jährige wie 0- bis 4-Jährige (Abbildung 77)! Dieser ungleiche Altersaufbau wird sich in Zukunft natürlich fortsetzen: **Stärkster Jahrgang werden im Jahr 2030 die 70-Jährigen sein!** Selbst eine anhaltend hohe Zuwanderung (Expansionsszenario) wird daran nichts mehr ändern können. Da Zuziehende tendenziell jung sind, könnte eine dauerhaft hohe Zuwanderung aber die mit dem demografischen Wandel verbundenen Verwerfungen (am Wohnungsmarkt, in der Infrastruktur, am Arbeitsmarkt) deutlich abschwächen.

- **Negativ ist auch:** Die Bautätigkeit ist rückläufig (Abbildung 24). Innerhalb von 10 Jahren sind die Fertigstellungszahlen auf ein Drittel (!) zurückgegangen. Zwar entstehen rd. zwei Drittel aller Neubauwohnungen im Oberbergischen Kreis in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dennoch ist dies offenbar zu wenig – denn die Neubaupreise steigen schneller als die Gebrauchtpreise. Bezogen auf die Einwohnerzahl werden im benachbarten Rhein-Sieg-Kreis sowie im Rheinisch-Bergischen Kreis deutlich mehr Wohnungen pro Jahr gebaut (Abbildung 25 und Abbildung 26).

- **Eine Chance liegt hier:** Das Preis- und Mietgefälle von Köln aus nach Osten, über den Rheinisch-Bergischen Kreis bis zum Oberbergischen Kreis ist groß.

Die mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in Köln bei gut 3.000 Euro/qm, im Rheinisch-Bergischen Kreis bei gut 2.000 Euro/qm und im Oberbergischen Kreis bei gut 1.000 Euro/qm (Abbildung 33). Wohnungsmarktexperten vor Ort berichten, dass der Verkauf gebrauchter Einfamilienhäuser im Oberbergischen Kreis grundsätzlich gut funktioniert, weil die Nachfrage vorhanden ist. Gebrauchte Einfamilienhäuser in guter Qualität (baulich und standortbezogen) finden zügig Käufer. Allerdings sind die Nachfrager wählerisch und preissensibel. Je peripherer die Lage eines Objektes und je schlechter die Qualität und Ausstattung, desto schwieriger ist die Vermarktung.

Der demografische Wandel führt dazu, dass in Zukunft im vorhandenen Wohnungsbestand weniger Menschen leben als heute (Kinder ziehen aus, Ehepartner sterben). Ohne Wohnungsneubau *können* die Einwohnerzahlen im Oberbergischen Kreis nicht weiter steigen. Im Gegenteil: Selbst für eine stabile Bevölkerungsentwicklung ist Neubau erforderlich. Aufsummiert über alle Teilräume ergibt sich für den Oberbergischen Kreis insgesamt folgendes Bild (Abbildung 78):

- **Wohnungsnachfrage**: Noch im Prognosezeitraum wird die demografisch bedingte Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis „umkippen“. Selbst bei weiter anhaltender Zuwanderung wird das Geburtendefizit weiter wachsen. Mengenmäßig werden die Wohnungen, die ältere Haushalte bis 2030 frei machen ausreichen, um die jungen Haushalte zu versorgen.

- **Szenarien:** Bei vielen demografischen Größen (Geburten, Sterbefälle) kann man auf empirische Erfahrungswerte zurückgreifen. Die Unsicherheiten der Zukunft betreffen vor allem die Unwägbarkeiten der zukünftigen Wanderungen in den Oberbergischen Kreis (Szenarien). Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage bei *Fortsetzung der bisherigen Zu- und Abwanderungen* zeigt das **Trendszenario**. Denkbar ist aber auch, dass die produktionsorientierte Beschäftigung im Oberbergischen Kreis in Zukunft schrumpft, ohne durch zusätzliche dienstleistungsorientierte Beschäftigung kompensiert zu werden. Dann verliert der Kreis dauerhaft Arbeitsplätze. In der Folge werden junge Erwerbstätige verstärkt in andere Regionen abwandern und keine Wohnungen im Oberbergischen Kreis nachfragen (**Schrumpfungsszenario**). Falls es hingegen gelingt, Arbeitsplätze des recht mobilen Dienstleistungssektors verstärkt in den Oberbergischen Kreis zu holen oder hier zu halten (Unternehmensteile, Heimarbeitsplätze), dann können (noch mehr) junge Erwerbstätige dauerhaft im Oberbergischen Kreis bleiben und hier auch mehr Wohnungen nachfragen (**Expansionsszenario**).

- **Neubaubedarf:** Es mag zunächst erstaunen, dass der Neubaubedarf dennoch in allen Szenarien ähnlich hoch ist. **Bis 2030 werden 4.900 bis 5.500 Neubauwohnungen nachgefragt,** davon gut die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern. Grund für diese geringe Spannbreite ist, dass zwar Zuwanderung unmittelbar demografisch bedingt zu einer Neubaunachfrage führt, dass aber auch ohne Zuwanderung noch gebaut wird. Denn wenn die durch Abwande-

rung oder Sterbefälle frei werdenden Wohnungen nicht wiedergenutzt werden, weil sie Wohnungssuchenden unattraktiv erscheinen, kommt es stattdessen zu einer *qualitätsbedingten* Neubaunachfrage (Kap. 4.3). Im Trend- und Expansionsszenario ist der Neubaubedarf noch überwiegend demografisch bedingt und entsteht daher größtenteils **im kurzen Zeitfenster bis 2020**!

- **Leerstandsentwicklung:** Das Ausmaß der zukünftigen Zuwanderung beeinflusst aber die zukünftige Leerstandsentwicklung. Im Trendszenario werden bis 2030 im Oberbergischen Kreis **+6.800 Wohnungen überflüssig**, im Expansionsszenario +1.700, im Schrumpfungsszenario aber sogar +10.500 Wohnungen. Damit kann die Wohnungsleerstandsquote in einigen Teilräumen rein rechnerisch um bis zu +10 %-Punkte gegenüber heute steigen. Der Fokus der zukünftigen Wohnungsmarktbeobachtung muss sich daher auf diese zusätzlichen Wohnungsüberhänge richten. Denn nicht alle Segmente und Standorte werden gleichermaßen und in den gleichen Jahren betroffen sein.

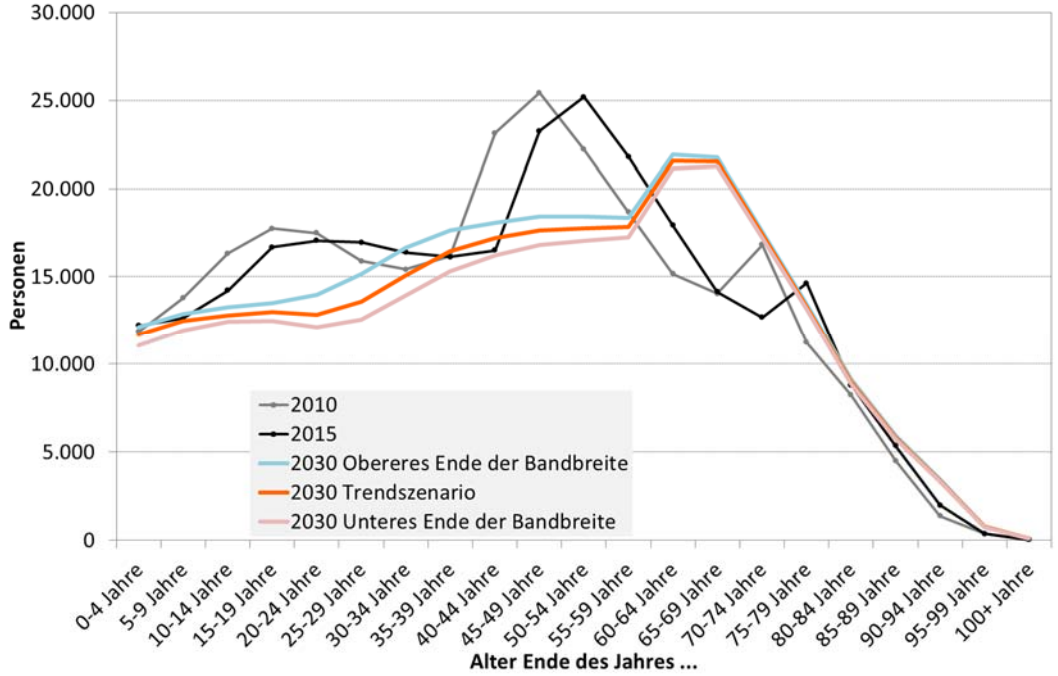
- **Besonderheiten der Teilräume:**

  - In Teilraum Mitte sind die Unterschiede zwischen den Szenarien, d.h. die Auswirkungen der Unsicherheiten, am größten, denn höhere Zuwanderungszahlen wirken sich hier am stärksten aus. Hier ist es besonders wichtig, die Wanderungszahlen und den Wohnungsmarkt (Preises/Leerstände) in Zukunft gut zu beobachten, um zu wissen, auf welchem Entwicklungspfad man sich befindet.

  - In Teilraum Nord ist bei der Einwohnerentwicklung bestenfalls Stagnation zu erwarten. Im ungünstigsten Fall aber sinken nicht nur die Einwohnerzahlen weiter, sondern ab 2020 sogar die Haushaltszahlen. Dies führt zu dramatischen Leerstandszahlen, weil viele Wohnungen schon demografisch bedingt nicht mehr benötigt werden, zusätzlich aber auch noch Wohnungen qualitätsbedingt leer fallen.

  - Teilraum Süd ist der einzige Teilraum mit echten Wachstumschancen. Denn hier ist das Geburtendefizit noch nicht so hoch, so dass Zuwanderungen auch tatsächlich zu Bevölkerungswachstum führen. Bis 2020 ist die Neubaunachfrage auf jeden Fall sehr hoch, weil viele Kinder noch zu Hause wohnen, ohne dass für sie bereits Bestandswohnungen in ausreichendem Maße frei werden. Bei günstiger Entwicklung (Expansionsszenario) muss der Neubau bis 2020 sogar verdreifacht werden. Nach 2020 kann die Neubaunachfrage aber je nach Ausmaß der zukünftigen Zuwanderungen schnell nachlassen. Daher kommt es hier besonders darauf an, das kurze Zeitfenster bis 2020 für Wohnungsbau zu nutzen.

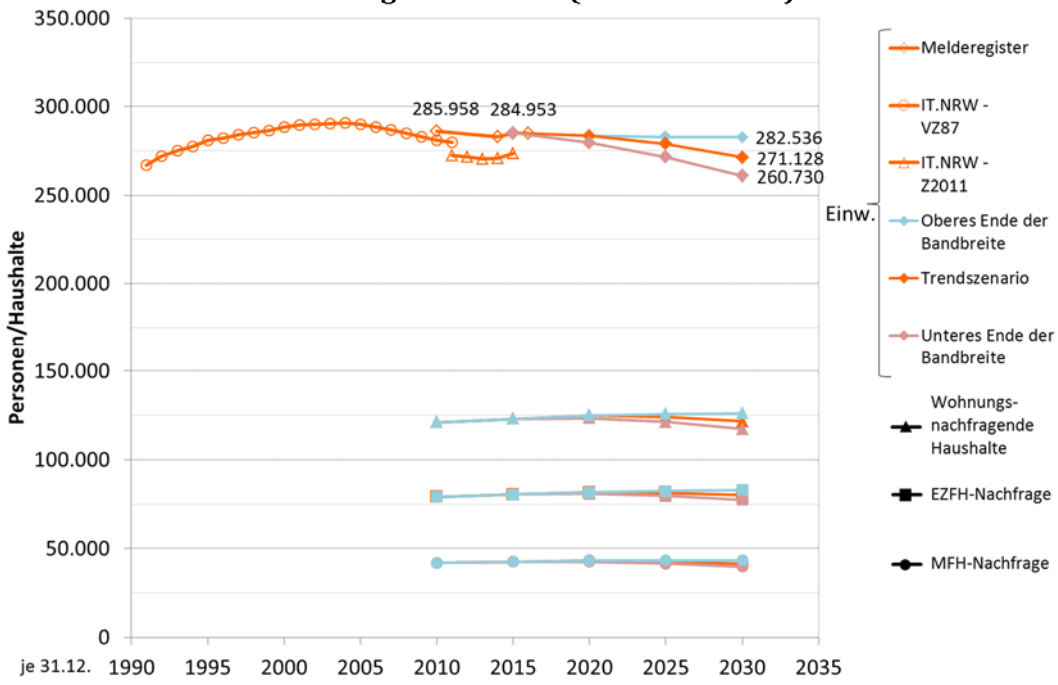
Abbildung 87: Altersstruktur im Oberbergischen Kreis, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030*



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

empirica

Abbildung 88: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Oberbergischen Kreis (alle Szenarien*)

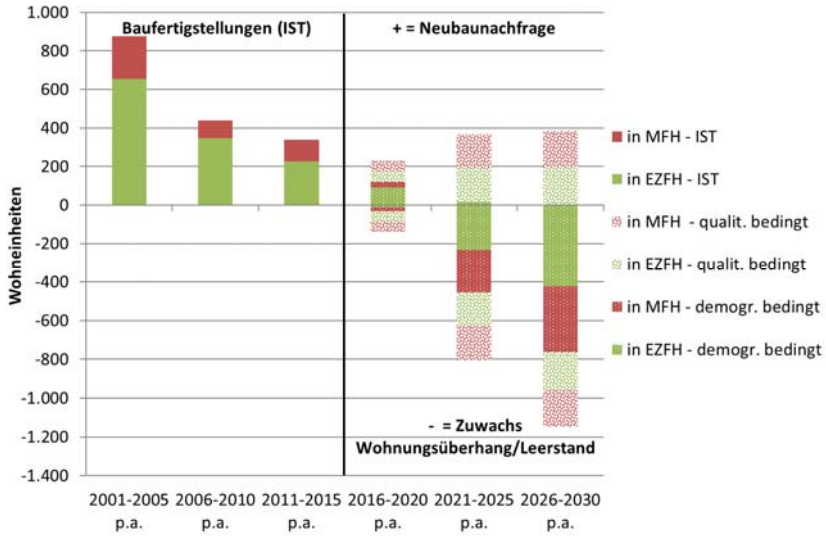


* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung (Basisjahr 2015).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

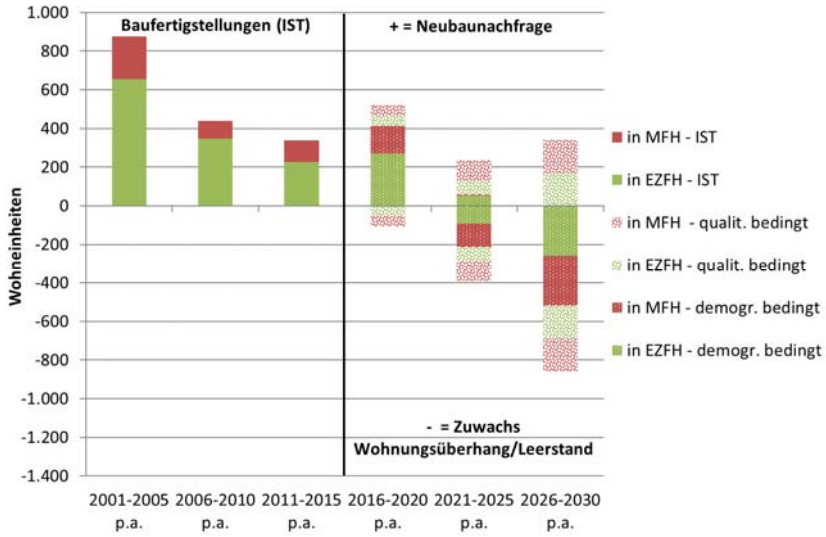
empirica

Abbildung 89: Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs im OBK bis 2030* (Summe der Teilräume)

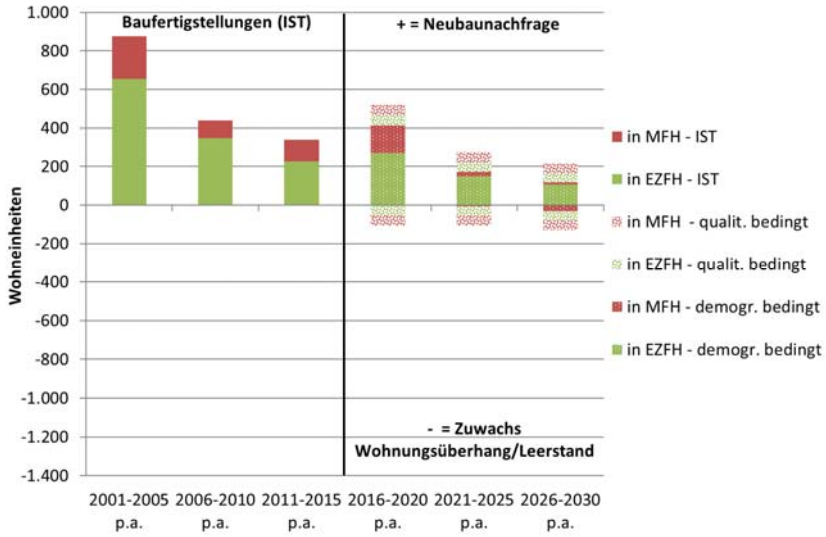
Unteres Ende der Bandbreite



Trendszenario



Oberes Ende der Bandbreite



*2001 bis 2015: Baufertigstellungen (Ist-Entwicklung), 2016 bis 2030: Neubaunachfrage (Modellrechnung)
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung empirica

Fazit: Das Zeitfenster hoher Neubaunachfrage ist im Oberbergischen Kreis klein: Der Zeitraum 2016 bis 2020 ist jetzt - Ende 2017 – schon zur Hälfte vorbei (vgl. Abbildung 79, Seite 91). Bauland muss aber auch *zum richtigen Zeitpunkt* bereit stehen. Sonst weichen Wohnungssuchende auf andere Landkreise aus. Gemäß der Modellrechnungen werden bereits ab 2025 die Wohnungsüberhänge im Oberbergischen Kreis zunehmen. Wachsende Leerstände sind die Folge. Die Kommunen eines Teilraums geraten damit in eine neue Konkurrenzsituation: Denn die schlechtesten Bestände fallen zuerst leer, tendenziell also in den peripheren Gemeinden eines jeden Teilraums. Die Neubaunachfrage, auch die qualitätsbedingte, hingegen richtet sich auf Baugrundstücke in jeweils zentralen, attraktiven Lagen - also möglicherweise auf ganz andere Gemeinden. Der „Wettbewerb" der Kommunen geht also nicht nur darum, wer die attraktivsten Baugrundstücke hat, sondern auch darum, wer die am wenigsten unattraktiven Bestandsimmobilien auf dem Markt hat (denn dort werden sie am ehesten noch nicht dauerhaft leer stehen).

Dabei lassen sich qualitätsbedingte Wohnungsleerstände vermeiden - wenn es nämlich gelingt, die unzureichenden Qualitäten der freiwerdenden Wohnungen durch Aufwertungsmaßnahmen wieder so attraktiv zu machen, dass sie Neubauobjekten vorgezogen werden. Dies mag in zentralen Lagen leichter gelingen. Aber jede Wohnung zählt: Jede nach Aufwertung wiederbezogenen Wohnung reduziert den Neubaubedarf und den Wohnungsleerstand um genau eine Wohnung.

6.2 Verbesserung der Rahmenbedingungen

6.2.1 Stärkung der Wirtschaft im Oberbergischen Kreis

Die Wirtschaft im Oberbergischen Kreis ist stark und hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen hat nicht nur Bewohner im Oberbergischen Kreis gehalten, sondern auch für Zuwanderung gesorgt. Eine auf Wachstum und qualitative Entwicklung ausgerichtete **Wirtschaftsförderung** ist auch für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Oberbergischen Kreis die beste Voraussetzung.

6.2.2 Verbesserung der Erreichbarkeit – physisch und digital

Enger noch als in anderen Landkreisen spielte eine Verbesserung der **Erreichbarkeit** für den Oberbergischen Kreis für die Zukunftsentwicklung eine entscheidende Rolle: Nur wenn Unternehmen Produkte, Mitarbeiter und KnowHow physisch und digital mit dem Rest der Wert vernetzen können, haben sie gute Zukunftschancen. Bestehende Ansätze zur Verkehrsinfrastruktur (Bündnis Oberbergische Bahn) sowie zum Breitband-/Glasfaserkabelausbau weisen in die richtige Richtung und sollten dort, wo es möglich ist, weiter ausgebaut werden

6.3 Orientierung an der Nachfrage – die Zeit drängt

6.3.1 Einfluss der Bautätigkeit auf die Demografie erkennen

In der aktuellen Diskussion um Siedlungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme kommt die Analyse der Nachfrageseite manchmal zu kurz. Über **Menge, Art, Ort und Zeitpunkt der Wohnungsnachfrage** wird kaum gesprochen; mögliche Wohnalternativen der Zielgruppen kaum ins Blickfeld genommen. Die Betonung liegt stattdessen häufig auf der Angebotsseite, d.h. Wohnungsbestand und Potenzialflächen, die sich leichter erfassen, beschreiben, bewerten und fortschreiben lassen. Ein funktionierender Wohnungsmarkt ist aber auf einen Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage angewiesen, und dies nicht nur in quantitativer, sondern auch in qualitativer Hinsicht. Nur wenn bekannt ist, wer wann wo wie wohnen will, können auch dementsprechende Angebote entwickelt werden.

Ein verfehltes Wohnungsangebot hat langfristige Auswirkungen: Wenn es den Anforderungen nicht der Nachfrage (in zeitlicher, qualitativer, quantitativer und preislicher Sicht) entspricht, lassen sich Wohnungssuchende andernorts nieder. Da Wohnungssuchende jung sind, hat ein knappes - oder unpassendes - Wohnungsangebot negative Auswirkungen auf die Altersstruktur. Das aber kann sich angesichts der ohnehin zu erwartenden negativen Auswirkungen des demografischen Wandels zum gegenwärtigen Zeitpunkte keine Kommune leisten.

Wichtig ist daher, den Zusammenhang zwischen Wohnbautätigkeit (wann wo was für wen) und demografischer Entwicklung (Abwanderung, Zuwanderung, zukünftige Geburten) zu kennen und ihn sich auch in der politischen Diskussion und in den Planungsämtern immer wieder vor Augen zu führen. Hilfreich kann eine Zieldiskussion sein, in der man sich zunächst über die gewünschte Einwohnerzahl und Altersstruktur der nächsten Jahre austauscht. Die Modellrechnungen zeigen die mögliche Bandbreite. Nur wenn die Zusammenhänge zwischen Neubau und Einwohnerentwicklung bekannt sind, kann Wohnungsneubau als Instrument genutzt werden, die negativen Folgen des demografischen Wandels durch gezielte Bauland– und Wohnungspolitik abzumildern.

6.3.2 Bauland rechtzeitig bereitstellen

Eine hohe Neubaunachfrage im Oberbergischen Kreis ist nur noch in kurzer bis mittlerer Frist zu erwarten. In absehbarer Zeit wird es ausreichend viele Wohnungen im Kreis geben. Bauland muss also *kurzfristig* bereitstehen, nämlich in dem **Zeitfenster**, in dem noch viele Nachfrager Bauland suchen. Junge, gut ausgebildete Fachkräfte, die ihre neue Stelle in einem der zahlreichen prosperierenden Unternehmen im Oberbergischen Kreis antreten, wollen eine attraktive Mietwohnung und können darauf nicht Jahre warten. Familien warten mit ihrem Wunsch nach einem Eigenheim nicht fünf oder zehn Jahre; eher ziehen sie in einen andere Gegend. Junge Senioren ziehen möglicherweise mit 60 Jahren um, nicht aber mit 80 Jahren.

Mit dem neuen Regionalplan in NRW ist 2018 zu rechnen. Kommunen im Oberbergischen Kreis müssen aber *sofort* aktiv werden, um Bauland nachfragegerecht entwickeln und anbieten zu können. Daher sollten die Kommunen im Oberbergischen Kreis die sich aus der Diskussion mit der Bezirksregierung ergebenden Chancen aktiv nutzen. Ziel sollte es sein, möglichst schnell „ausreichend viel" Bauland bereitzustellen - an nachgefragten Standorten, in gewünschten Größen und zu finanzierbaren Preisen.

6.4 Was und für wen? - Zielgruppen im Oberbergischen Kreis

6.4.1 Kreisweit Angebote für Familien aus dem Oberbergischen Kreis

Auch in Zukunft werden Baugrundstücke und neue Einfamilienhäuser mehrheitlich von Haushalten nachgefragt werden, die bereits im Oberbergischen Kreis leben. Für diese Haushalte sind auch (preisgünstigere) Gebrauchtimmobilien interessant. Gebrauchte Objekte werden im Zuge des demografischen Wandels in den nächsten Jahren verstärkt auf den Markt kommen (vor allem Einfamilienhäuser der 1970er Jahre). Ob der Generationswechsel in den gewachsenen Einfamilienhausgebieten in dem Maße wie in der Vergangenheit gelingt, muss genau beobachtet werden. Der Neubau von Einfamilienhäusern sollte in den Quartieren, in denen ohnehin das Risiko einer Konzentration von nicht mehr vermarktbaren alten Einfamilienhäusern besteht, begrenzt werden. Ganz vermeiden lassen wird sich diese Entwicklung aber nicht. Betroffene Kommunen im Oberbergischen Kreis sollten stärker als bislang Ansatzpunkte finden, wie **freiwerdende Bestände** auch für junge Haushalte attraktiv gemacht werden können. Jeder Ansatz der Aufwertung, Verdichtung, Zusammenlegung von Wohnungen usw. ist zu unterstützen – und nicht durch unnötige Auflage zu erschweren.

6.4.2 Baugrundstücke für Familien aus den Ballungsräumen

Die Nachfrage von Familien aus den umliegenden Ballungsräumen, die Baugrund im Oberbergischen Kreis suchen, ist in den letzten Jahren angestiegen. Diese Überschwappeffekte gibt es, weil die Immobilienpreise in den Ballungsräumen stark steigen. Das deutliche Preisgefälle zwischen den Ballungsräumen und dem Oberbergischen Kreis wird auch zukünftig bestehen bleiben. Darin liegt für den Oberbergischen Kreis eine Chance: Mit größeren **Baugrundstücken** an (relativ) zentralen, aber ruhigen, naturnahen und kostengünstigen Standorten könnten Familien aus den Ballungsräumen zum Umzug in den Oberbergischen Kreis animiert werden.

Von dieser externen Nachfrage können aber nicht alle Kommunen im Oberbergischen Kreis gleichermaßen profitieren. In jedem Teilraum sind nur bestimmte Kommunen für diese Zielgruppe attraktiv:

- Im Teilraum Nord profitieren Rademvormwald und Hückeswagen von der Familienzuwanderung aus Remscheid, Wuppertal, Solingen und dem Ruhrgebiet. Wipperfürth ist im Hinblick auf das externe Nachfragepotenzial begrenzt

und im Unterschied zu den beiden anderen Kommunen des Teilraums Nord auf Köln und Leverkusen orientiert.

- Im Teilraum Mitte sind Engelskirchen, Lindlar, Wiehl und Gummersbach attraktiv für wohnungsmarktorientierte Zuwanderer (zumeist Familien) aus der Rheinschiene (v.a. Köln).
- Darüber hinaus gibt es Lagen in den Kommunen, die als potenzielle Standorte für externe Nachfrager (Familien) in Frage kommen. Entscheidend ist die Nähe zur A 4 (z.B. in Nümbrecht und Reichshof).

6.4.3 Mietwohnungen im mittleren Preissegment - für junge Arbeitskräfte und Familien

Bei den arbeitsplatzbedingten Zuzügen in den Oberbergischen Kreis sind zwei Zielgruppen zu unterscheiden.

- Den größten Anteil werden **jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte** ausmachen, die ihren ersten Job haben oder Berufswechsler sind. Diese Haushalte fragen fast ausschließlich Mietwohnungen nach. Die nachgefragten Lagen unterscheiden sich je nach Arbeitsplatz. Angesichts der breiten Verteilung von Unternehmen bzw. Arbeitsplätzen im Oberbergischen Kreis (jede Kommune hat attraktive Arbeitgeber) sollten Mietangebote in allen Kommunen im Oberbergischen Kreis geschaffen werden. Preislich sollten diese mehrheitlich im mittleren Segment verortet sein, es gibt aber auch für sehr gute Standorte eine zahlungskräftigere Mietklientel, das Mieten oberhalb von 10 €/m² zahlen kann. Dies muss mit entsprechend hochwertigen Standorten einhergehen (z.B. Innenstädte von Gummersbach, Wiehl oder Wipperfürth).
- Auch **Familien** werden arbeitsplatzbedingt in den Oberbergischen Kreis ziehen - oder nach arbeitsplatzbedingter Zuwanderung zu Familien werden. Für diese Familien sollten ausreichende Neubauangebote im Segment von Einfamilienhäusern angeboten werden – häufiger als individuell bebaubare Grundstücke, in geringerem Umfang als Bauträger-Reihenhaus (Ausnahmen an zentralen Standorten in den Kernorten, aber auch dort nur in überschaubaren Mengen). Im Schwerpunkt wird sich die Nachfrage auf das Eigentumssegment konzentrieren. Es sollten aber auch Mietangebote vorhanden sein – entweder große Mietwohnungen oder auch vereinzelte Einfamilienhäuser zur Miete.

Langfristig werden im Oberbergischen Kreis die **Wohnungsüberhänge** zunehmen. In einem solchen Kontext ist die Neubauförderung von Mietwohnungen nicht zu empfehlen. Einige wenige einkommensschwache Haushalte würden in Kurzfristperspektive zwar von gefördertem Neubau profitieren, mit Blick auf den gesamten Wohnungsmarkt führt die Förderung von (weiterem) Neubau jedoch zu einer Zunahme der Wohnungsüberhänge. Wohnraumförderung sollte sich daher auf das Bestandssegment konzentrieren: Hier bietet die Wohnraumförderung des Landes NRW im Rahmen der Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL

BestandsInvest) Unterstützung. Sofern Sozialbindungen verlängert oder neu vereinbart werden, wird die Modernisierung der Objekte (Miete und Eigentum) gefördert. So besteht die Chance, zukünftig freiwerdende Wohnungen und Häuser (u.a. der 1970er Jahre) für junge Leute attraktiv zu machen. Hierdurch kann ein Teil der errechneten qualitätsbedingten Leerstände vermieden und gleichzeitig Abbau des geförderten Wohnungsbestands gebremst werden.

6.4.4 Neubau altersgerechter Wohnungen – zum „Babyboomer-Locken“

Der demografische Wandel findet schon heute statt. Kräftige Nachfrageüberhänge im Oberbergischen Kreis bei altersgerechten Neubauten sind die Folge. Nachgefragt sind die Innenstädte der großen Kommunen (z.B. Gummersbach), aber auch grundversorgte kleinere Ortschaften. Idealerweise liegen Neubauten in der Nähe der bisherigen Wohnorte der Älteren. Sie sind aber auch bereit, in den nächsten Ortsteil oder in eine benachbarte Kommune zu ziehen. Daher sollten verstärkt **neue altersgerechte Wohnungen** in kleineren Mehrfamilienhäusern in Innenstädten und grundversorgten Lagen des Oberbergischen Kreis realisiert werden.

Die Zahl älterer Haushalte im Oberbergischen Kreis wird weiter steigen, weil die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre („Babyboomer“) 60 Jahre und älter werden. Durch mehr modernen altersgerechten Wohnungsneubau an zentralen, wohnortnahen Standorten mit Dienstleistungsangebot können sie ggf. frühzeitig zum Auszug aus ihren gebrauchten Einfamilienhäusern motiviert werden. Denn die großen Familienwohnungen werden nach dem Auszug der Kinder nur noch selten benötigt. In die gebrauchten Objekte könnten stattdessen neue junge Familien einziehen, die ansonsten teuren Neubau auf zusätzliche Flächen realisieren müssten. Wichtig für die Akzeptanz der gebrauchten Objekte sind nicht zu hoch angesetzte Preise, da häufig noch modernisiert werden muss (Dämmung, Heizungssystem, Bäder) und akzeptierte Lagen (z.B. zentrale Lagen mit Grundversorgung).

Die Regionale 2025 könnte weitere Ansätze zur Wohnraumversorgung von Jung und Alt liefern. So könnten z.B. Projekte entwickelt werden, die es älteren Haushalten ermöglichen, länger in ihren Dörfern wohnen zu bleiben, oder die alte Ortskerne auch für (zuziehende) Familien attraktiv machen, so dass deren Zuzug die Überalterung mildert. Auch die Verbesserung von Dienstleistungen an jedem Ort und innerhalb von Wohngebäuden könnte dabei im Fokus stehen.

6.5 Wie? - Wege der Umsetzung

6.5.1 Abgestimmte integrierte Strategien entwickeln

Die vorliegende Studie versucht, den Kommunen im Oberbergischen Kreis Informationen über Altersstruktur, Wohnbedürfnisse und Wanderungsmuster der Wohnungssuchenden zu liefern, die als Grundlage für die zukünftigen Bauland- und Wohnungspolitik im Oberbergischen Kreis dienen können. Dies kann nur modellhaft geschehen,

aber es zeigt schon, worauf es in den nächsten Jahren bei der Baulandland- und Bestandsentwicklung im Oberbergischen Kreis ankommt und worauf das Hauptaugenmerk zu richten ist.

Die Ergebnisse der vorliegenden Modellrechnungen beschreiben die Neubaunachfrage eines Teilraums. Jede Kommune muss und wird sich innerhalb ihres Teilraums positionieren. Dazu sind auch kommunale Zieldiskussionen hilfreich: Welchen Teil der Teilraumnachfrage möchte sie auf ihrem Gemeindegebiet befriedigen? Wie hoch war der Anteil der Kommune an der Bautätigkeit des Teilraums bisher? Welche Altersstruktur hat die eigene Gemeinde im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Teilraums? Welche Einwohner- und Altersentwicklung strebt die eigene Kommune an? Durch welche bauland- und wohnungspolitischen Maßnahmen könnte das erreicht werden? Welche Hemmnisse und Zielkonflikte gibt es? Wie will man damit umgehen? Gerade in einem Landkreis mit so selektiver Nachfrage wie im Oberbergischen Kreis ist es ratsam, die Ergebnisse auch kleinräumig zu analysieren. Baugrundstücke können schon einen Ort weiter weniger attraktiv sein. In diesem Zusammenhang sind im Anschluss **kommunale Gutachten** denkbar, die die Ergebnisse eines Teilraums auf die einzelne Kommune herunterrechnen. Dies kann die erforderliche politische Ziel- und Maßnahmendiskussion vor Ort versachlichen und auch die Öffentlichkeit von den als zielführend erachteten Maßnahmen überzeugen. Ergänzend oder alternativ könnten **Teilraumkonferenzen** angedacht werden, in denen die Kommunen eines Teilraums miteinander ins Gespräch kommen – und sowohl die Bewertung der Ist-Situation als auch die gewünschten Ziele und Maßnahmen aufeinander abstimmen.

Eine Verständigung über die kommunalen und kreisweiten wohnungsmarktpolitischen **Ziele** kann angesichts der zukünftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes im Oberbergischer Kreis nur von Vorteil sein. Das Baulandangebot lässt sich mengenmäßig und räumlich steuern - und darüber in Grenzen auch 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, um variabel auf die tatsächliche Marktentwicklung reagieren zu können. Das Risiko eines Überangebotes wird dadurch verringert. Idealerweise erfolgt diese Priorisierung nicht nur innerhalb der eigenen kommunalen Grenzen, sondern im gesamten Teilraum. Dazu sind interkommunale Abstimmungen erforderlich.

Hilfe kann dazu auch der Leitfaden „Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln“ geben, den empirica im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in NRW erarbeitet hat.[54] 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. Erst auf dieser Basis können die wichtigsten Handlungsfelder identifiziert sowie **zielführende Maßnahmen** entwickelt und umgesetzt werden. Abgestimmte Handlungskonzepte sind häufig auch Voraussetzung für Wohnraumförderungen des Landes NRW.

Wie die Analyse gezeigt hat, hängt die Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis stark von dem im Kreis wohnenden Haushalten hab bzw. von Haushalten, die arbeitsplatzbedingt in den Kreis ziehen. Daher sollte im Oberbergischen Kreis eine wohnungsmarktpolitische Strategie in stärkerem Maße als andernorts mit dem Thema **Wirtschaftsförderung** verknüpft werden. Viele Unternehmen im Oberbergischen Kreis betonen, dass es an Wohnraumangeboten für ihre Arbeitskräfte fehle. Dies umfasst sowohl das Miet- als auch das Eigentumssegment. Gleichzeitig kann eine Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung auch helfen, die Investitionsrisiken am Wohnungsmarkt zu minimieren.

Ein weiteres Thema in integrierter Perspektive ist die generelle Attraktivität des Oberbergischen Kreises für junge Menschen. Im Unterschied zu vielen anderen Regionen verliert der Oberbergischen Kreis im Ergebnis keine Jüngeren zwischen 25 und 30 Jahren. Das ist die Gruppe der Berufsstarter, für die es ausreichend Arbeitsplätze gibt. Zukünftig wird sich aber der Wettbewerb um diese jungen **Fachkräfte** bundesweit verstärken. Hier stellt sich die Herausforderung für den Oberbergischen Kreis, den Wohn- und Lebensstandort Oberbergischen Kreis so attraktiv wie möglich zu gestalten. Ein Instrument hierfür kann der Wohnungsmarkt sein. Es geht aber auch um die Attraktivität der Kommunen im Oberbergischen Kreis.

6.5.2 Wohnungsmarkt weiter beobachten – und flexibel steuern

Angesichts der unsicheren Zukunftspfade ist **Wohnungsmarktbeobachtung** unerlässlich. Sie verdeutlicht unmittelbar, auf welchem Entwicklungspfad sich die Wohnungsmärkte im Oberbergischer 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 Wohnungsnachfrager im Oberbergischen Kreis sind lage- und preissensibel. Schon wenige Minuten längere Entfernungen zu Bus und Bahn oder zur Autobahnauffahrt bedeuten Qualitätsunterschiede. Die Betrachtung von drei Teilräumen kann daher nur eine Annäherung sein. Auch **innerhalb der Teilräume** sind die Kommunen

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

aufgerufen, genauer hinzuschauen: An welchen Standorten laufen welche Grundstücke besonders gut? An welchen Standorten findet ein erfolgreicher Generationswechsel im Bestand statt? An welchen Standorten kommt es zu ersten Leerständen? An welchen Standorten lassen sich hochwertige, an welchen preisgünstige Geschosswohnungen vermarkten?

Konkret sollte im Oberbergischer 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. Dies kann z.B. über **kleinräumige Umzugsanalysen** ermittelt werden.[55] In jedem Teilraum ist das Augenmerk zudem darauf zu lenken, was mit frei werdenden Einfamilienhäusern passiert und welche Voraussetzungen für einen erfolgreichen Generationswechsel gegeben sein müssen. Dabei ist auch genau zu beobachten, bei welchen Objekten an welchen Standorten die Wiedervermarktung schwierig ist. Denn das Risiko dauerhaft hoher Leerstände wird in Zukunft steigen. Qualitätsbedingte Leerstände lassen sich vermeiden, wenn die freiwerdenden Bestände durch Investitionen wieder attraktiv gemacht werden. Die Aufwertungsmaßnahmen sind aber behutsam vorzunehmen: Nur wenn sie wirklich daran ansetzen, was Neubauobjekte für Nachfrager attraktiver macht, werden Aufwertungsmaßnahmen den gewünschten Erfolg zeigen.

In gewachsenen Einfamilienhausgebieten können bei Objekten und Standorten, die für junge Familien besonders attraktiv scheinen, **Haushaltsbefragungen** dazu beitragen, den Anteil der umzugsbereiten Älteren abzuschätzen und auch hinsichtlich ihrer genauen Wohnansprüche eine Planungsgrundlage für das wachsende Segment des barrierefreien Neubaus zu erhalten. Die Gruppe der „jungen Alten“ wird bis 2030 deutlich größer. Daher sind ihre Wohnbedürfnisse und Finanzierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren besonders im Blick zu halten und durch kreative neue Angebote auszutesten. Denn ihre Umzugsbereitschaft ist zeitlich begrenzt.

[55] Auf Basis von Meldedaten können beispielsweise Umzugsbewegungen von Kindern, Senioren und jungen Erwachsenen auf Wohnquartiersebene ausgewertet und kartografisch dargestellt werden. Ein Parallelvergleich der Mieten- und Preisniveaus in den Ziel- und Herkunftsquartieren zeigt, ob die Umzüge eher in höherwertige oder günstigere Quartiere erfolgen. Dies wiederum lässt Rückschlüsse auf die Wohnkaufkraft zu, an der sich ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot ausrichten sollte.

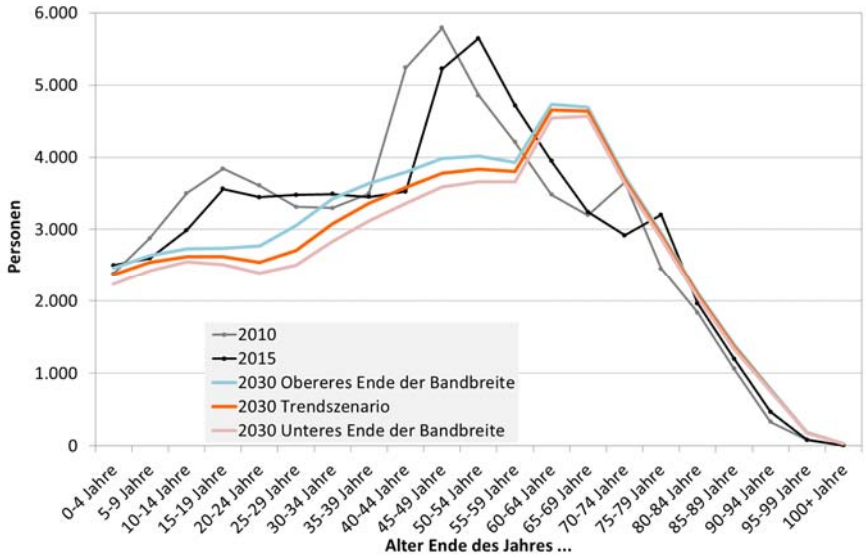
ANHANG

1. Ergebnisse (Grafiken)

1.1 Teilraum Nord

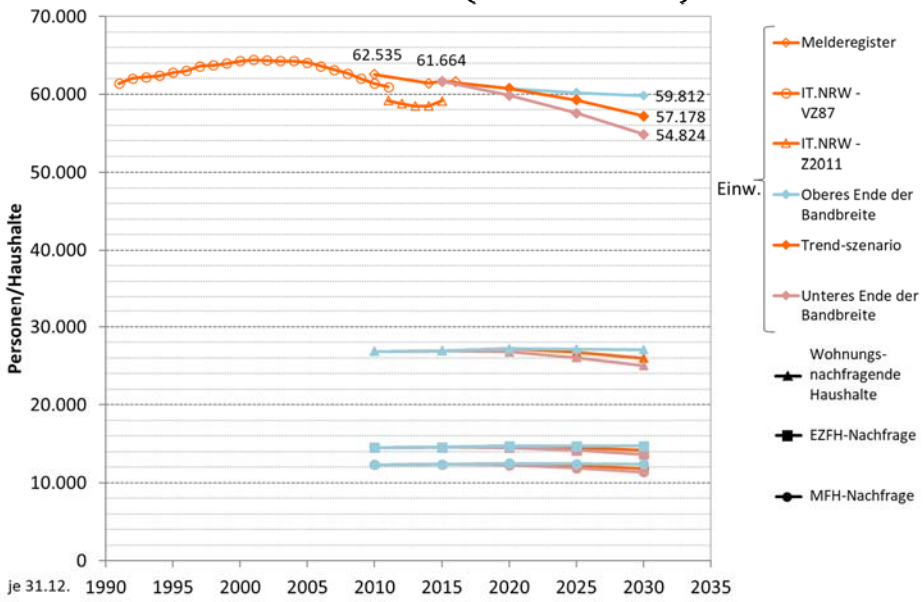
1.1.1 Alle Szenarien

Abbildung 90: Altersstruktur im Teilraum Nord *, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030



* 2010 bis 2015: Ist-Entwicklung, bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

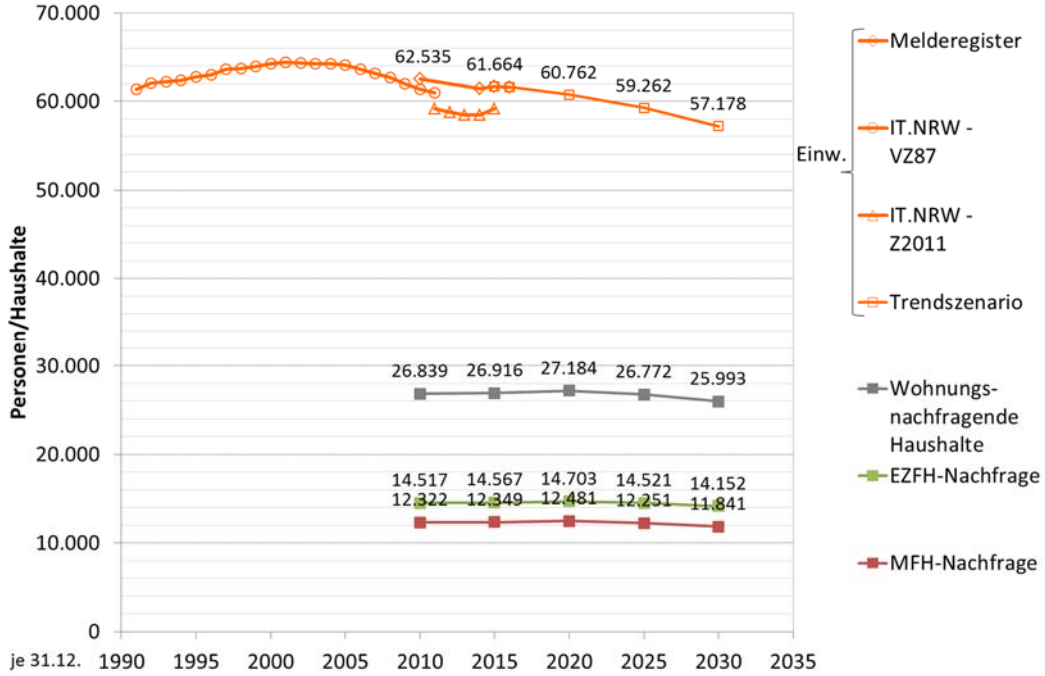
Abbildung 91: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Teilraum Nord (alle Szenarien*)



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

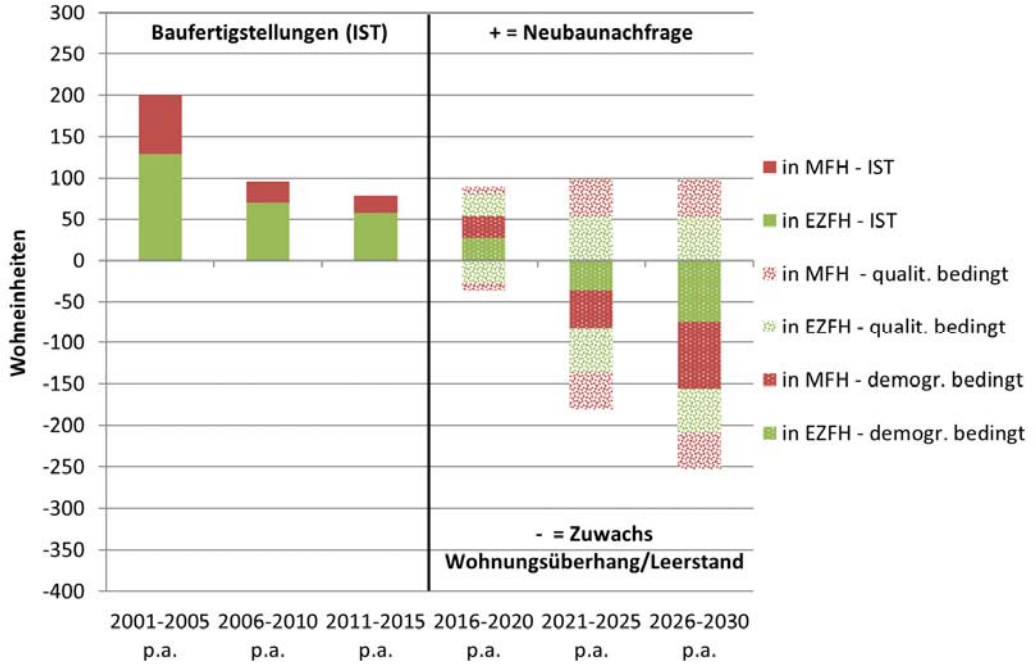
1.1.2 Trendszenario

Abbildung 92: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030* im Teilraum Nord – Trendzenario



* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2020 bis 2030: Modellrechnung (Basisjahr 2015).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung empirica

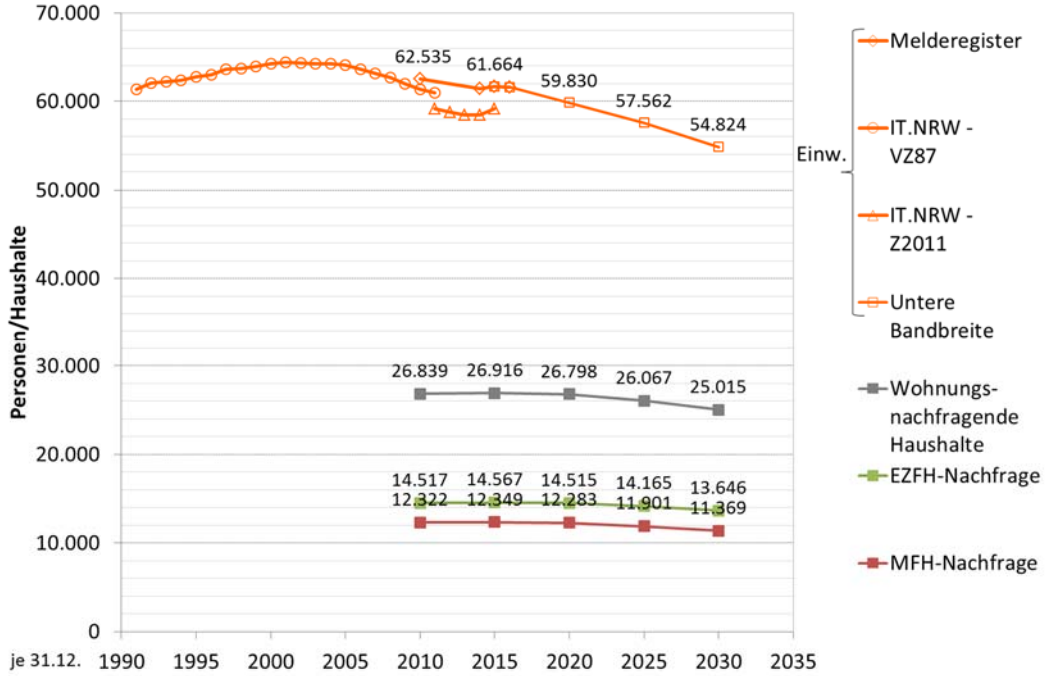
Abbildung 93: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2030* im Teilraum Nord – Trendzenario



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung empirica

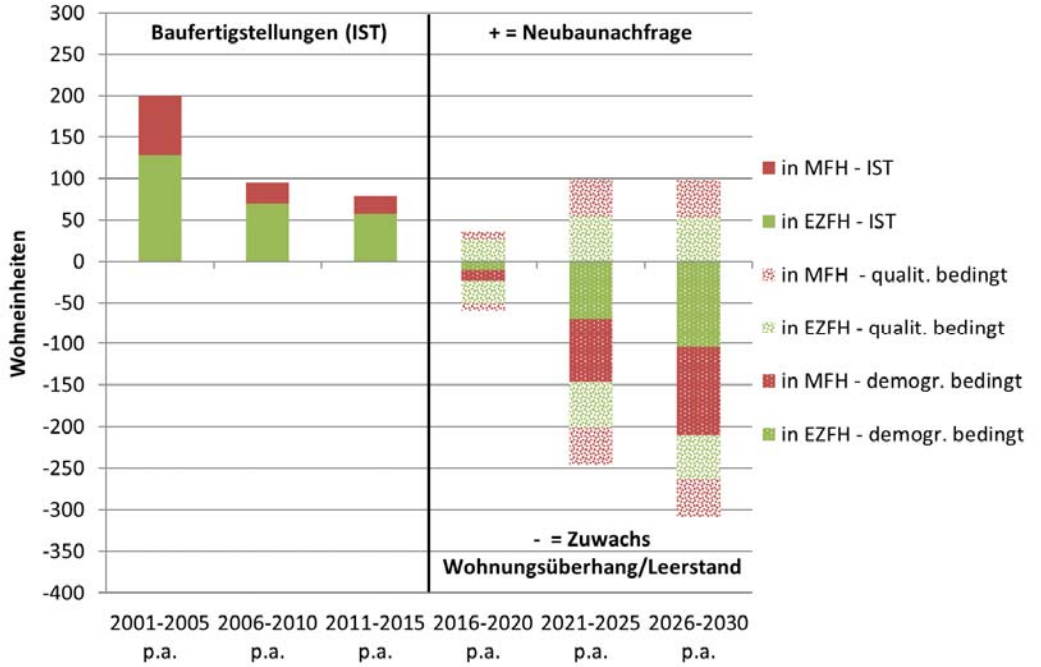
1.1.3 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung

Abbildung 94: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030* im Teilraum Nord – Unteres Ende der Bandbreite



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

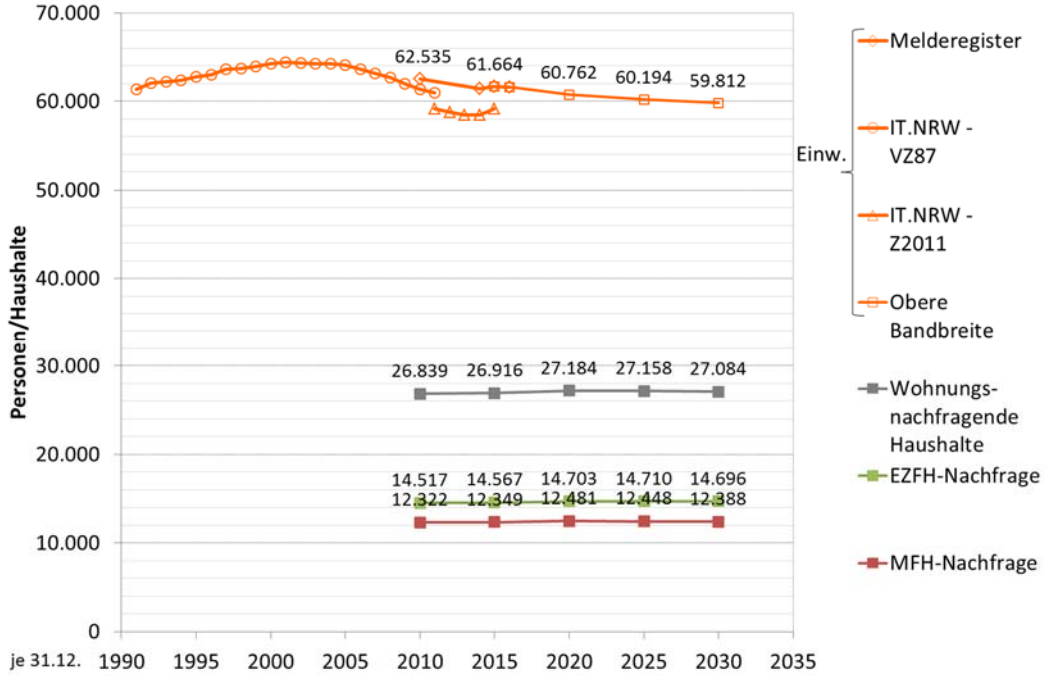
Abbildung 95: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2030* im Teilraum Nord – Unteres Ende der Bandbreite



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

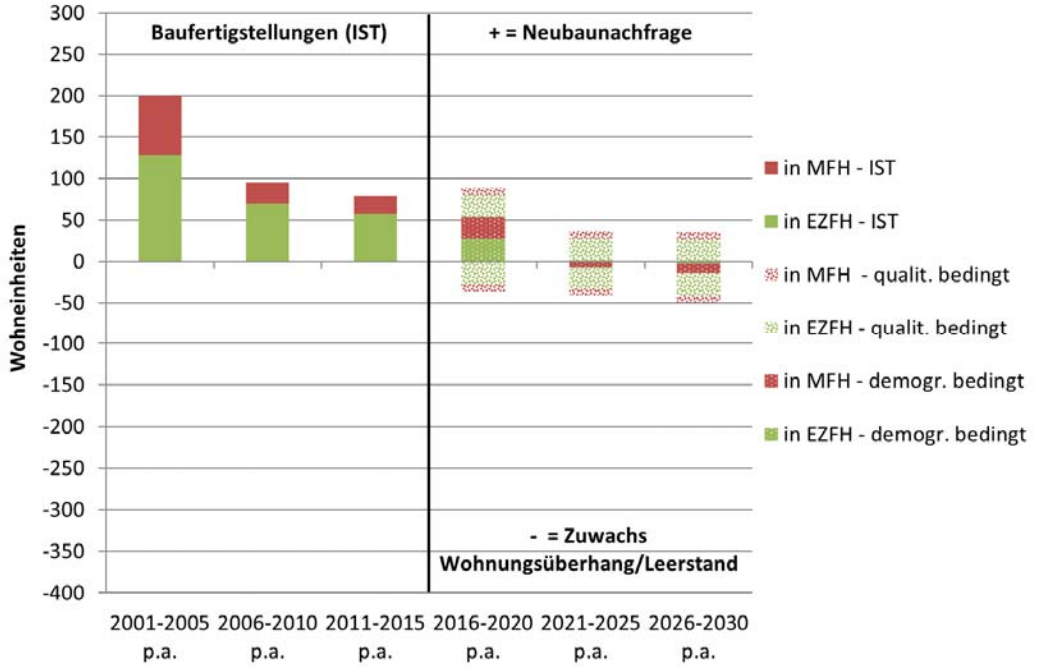
1.1.4 Oberes Ende der Bandbreite: Gleichbleibend hohe Zuwanderung

Abbildung 96: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030* im Teilraum Nord – Oberes Ende der Bandbreite



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

Abbildung 97: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2030* im Teilraum Nord – Oberes Ende der Bandbreite

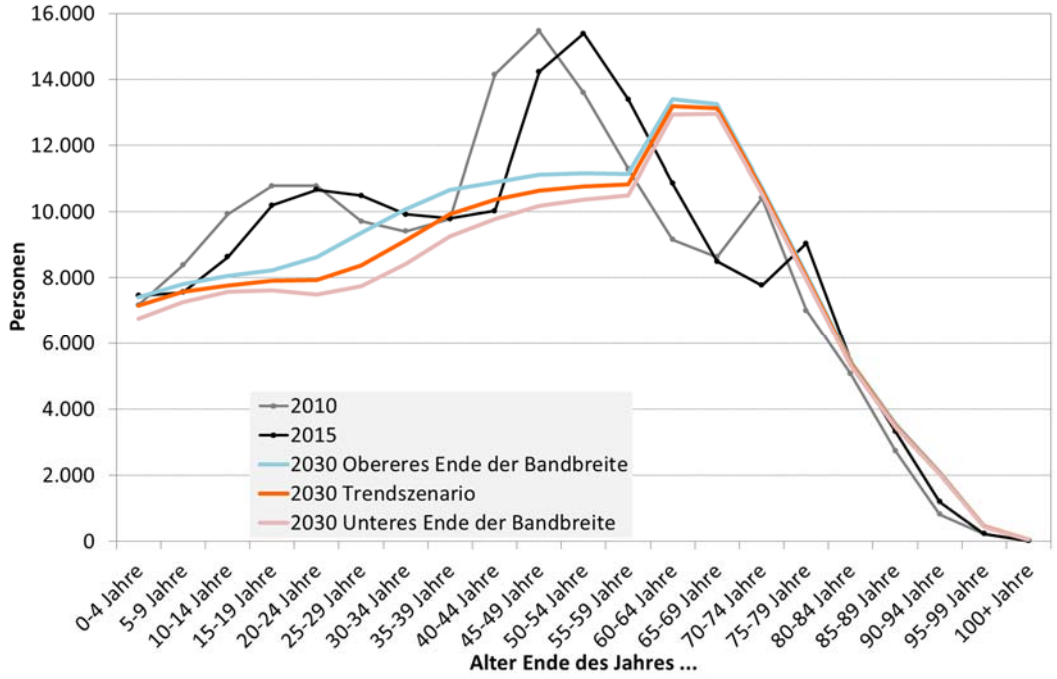


* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

1.2 Teilraum Mitte

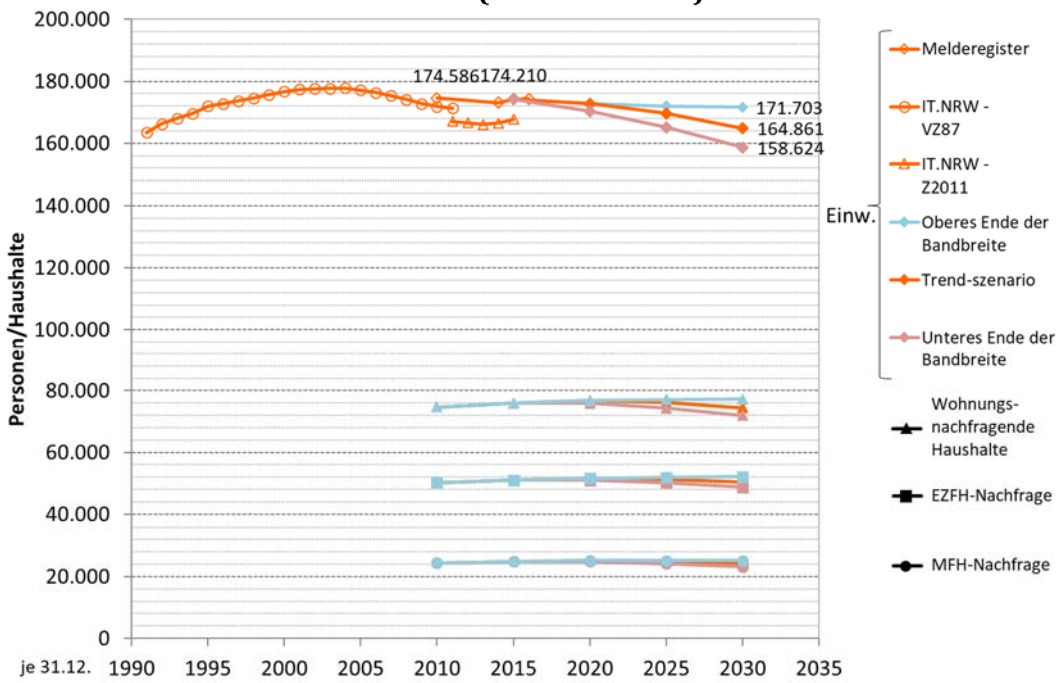
1.2.1 Alle Szenarien

Abbildung 98: Altersstruktur im Teilraum Mitte *, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030



* 2010 bis 2015: Ist-Entwicklung, bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

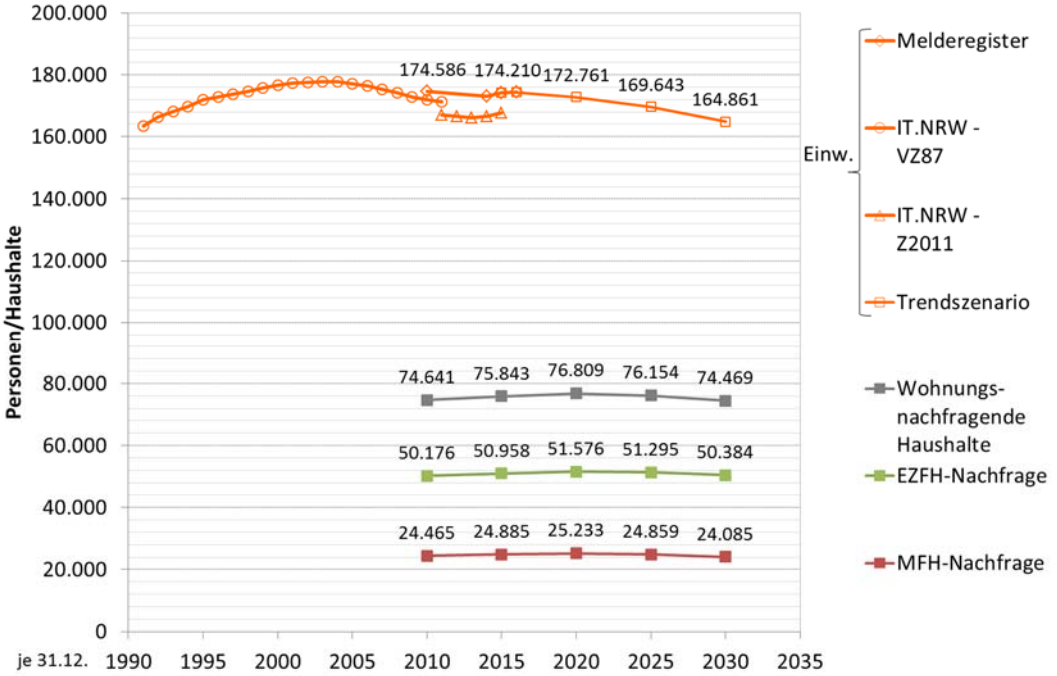
Abbildung 99: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Teilraum Mitte (alle Szenarien*)



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

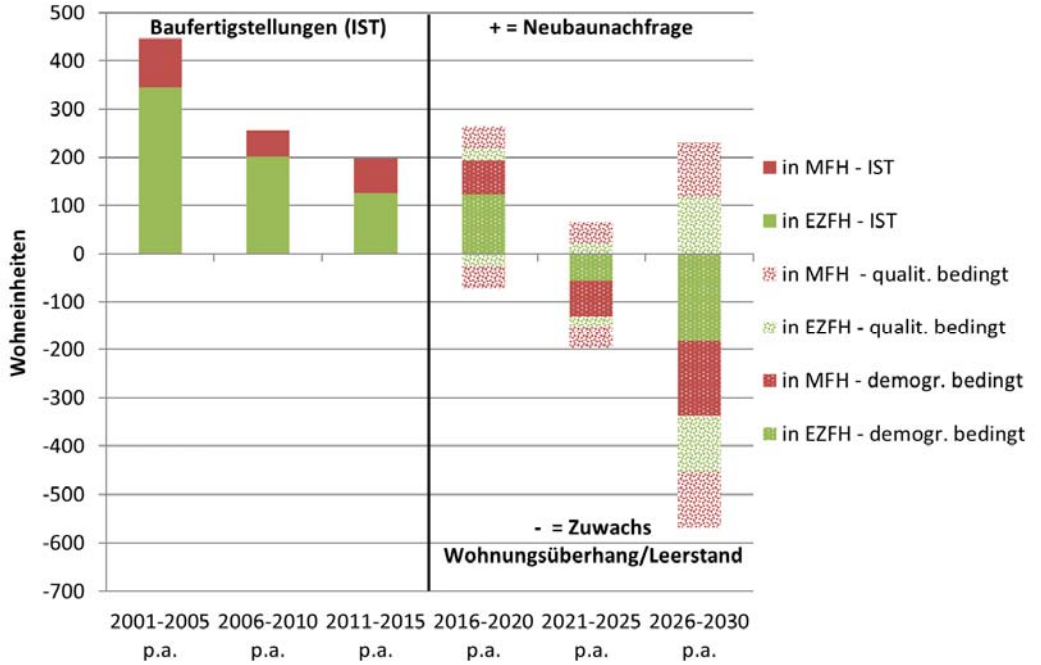
1.2.2 Trendszenario

Abbildung 100: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030 im Teilraum Mitte – Trendszenario



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

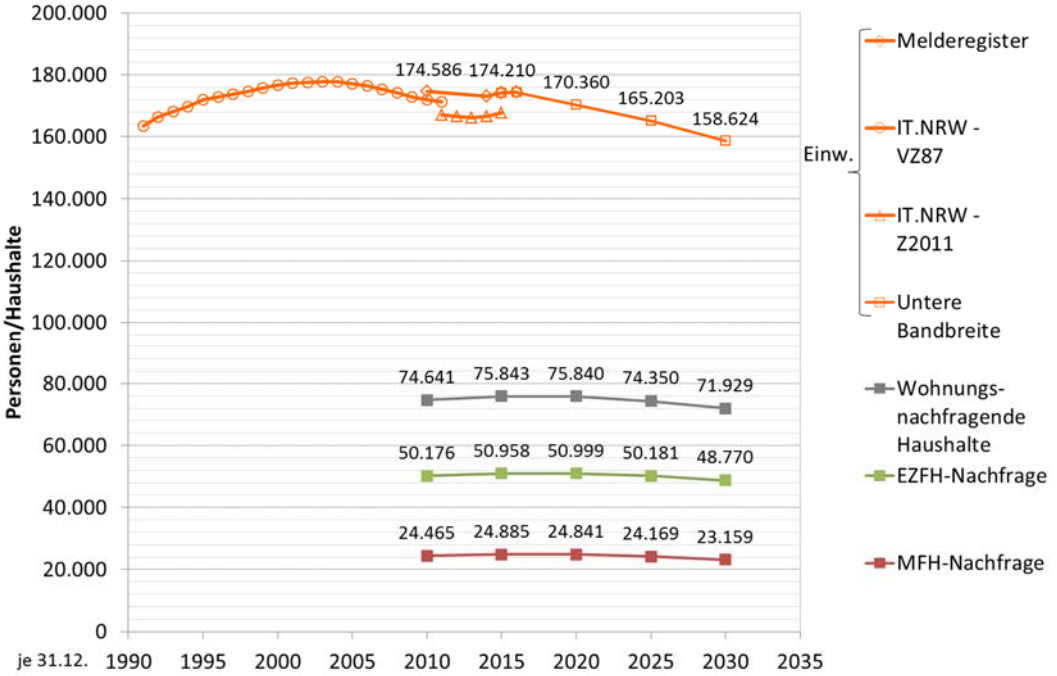
Abbildung 101: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2030* Teilraum Mitte – Trendszenario



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

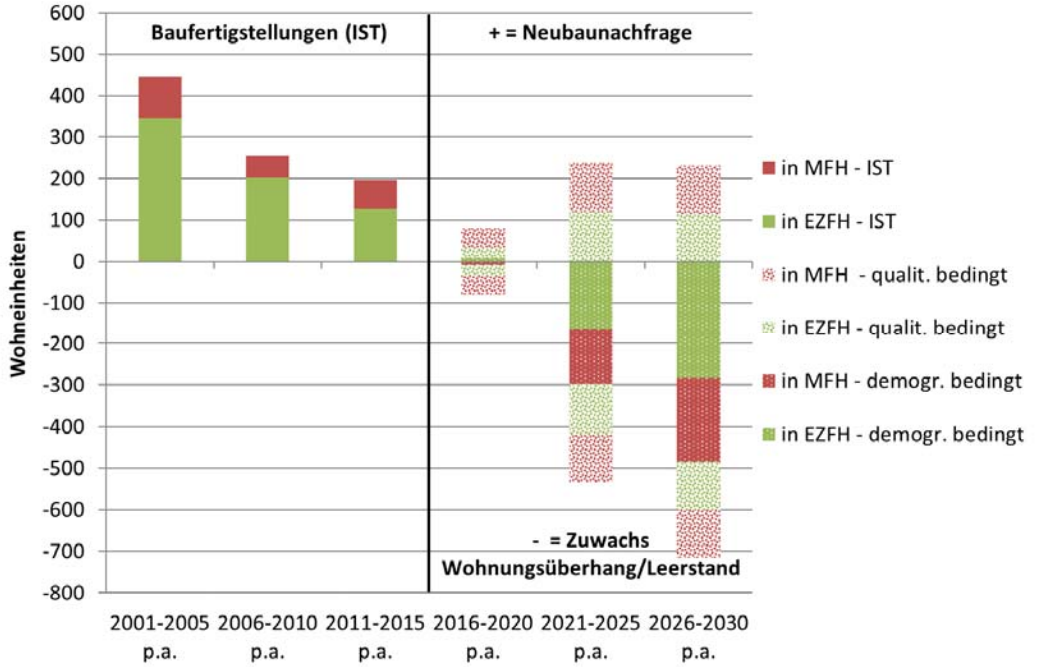
1.2.3 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung

Abbildung 102: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030* im Teilraum Mitte – Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2020 bis 2030: Modellrechnung (Basisjahr 2015).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

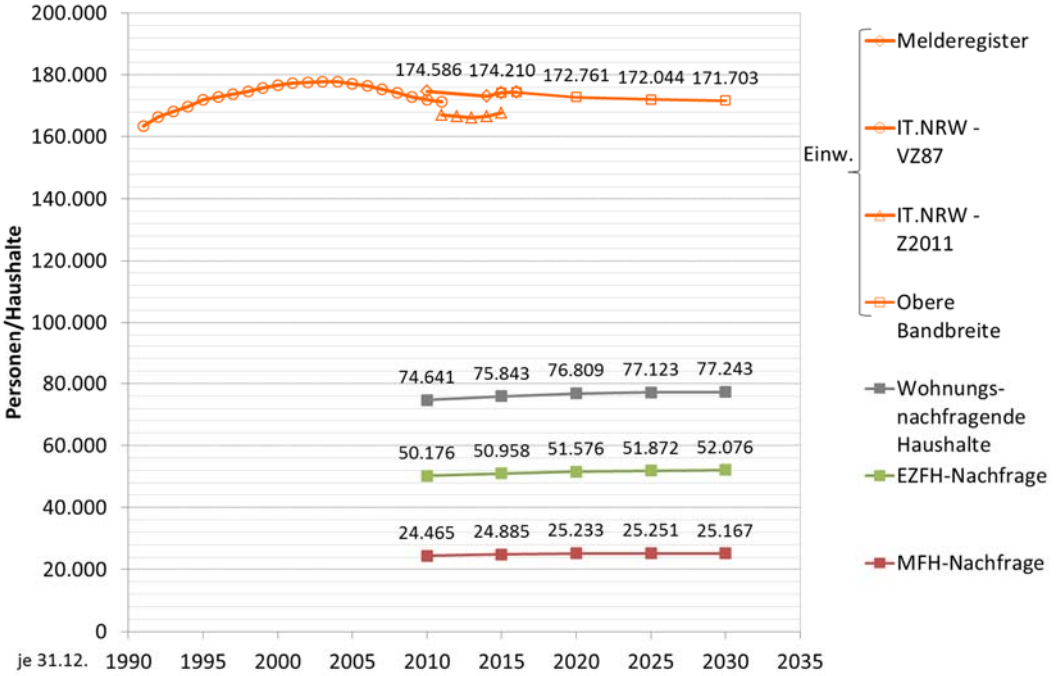
Abbildung 103: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2030* im Teilraum Mitte – Unteres Ende der Bandbreite



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

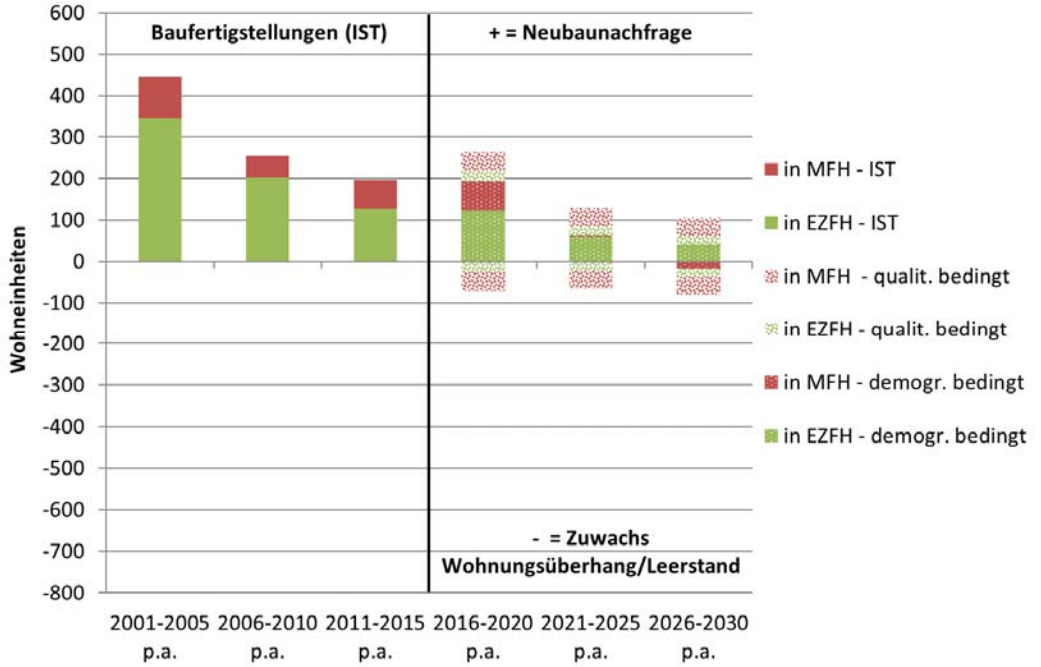
1.2.4 Oberes Ende der Bandbreite: Gleichbleibend hohe Zuwanderung

Abbildung 104: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030* im Teilraum Mitte – Oberes Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2020 bis 2030: Modellrechnung (Basisjahr 2015).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 105: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2030* imTeilraum Mitte – Oberes Ende der Bandbreite

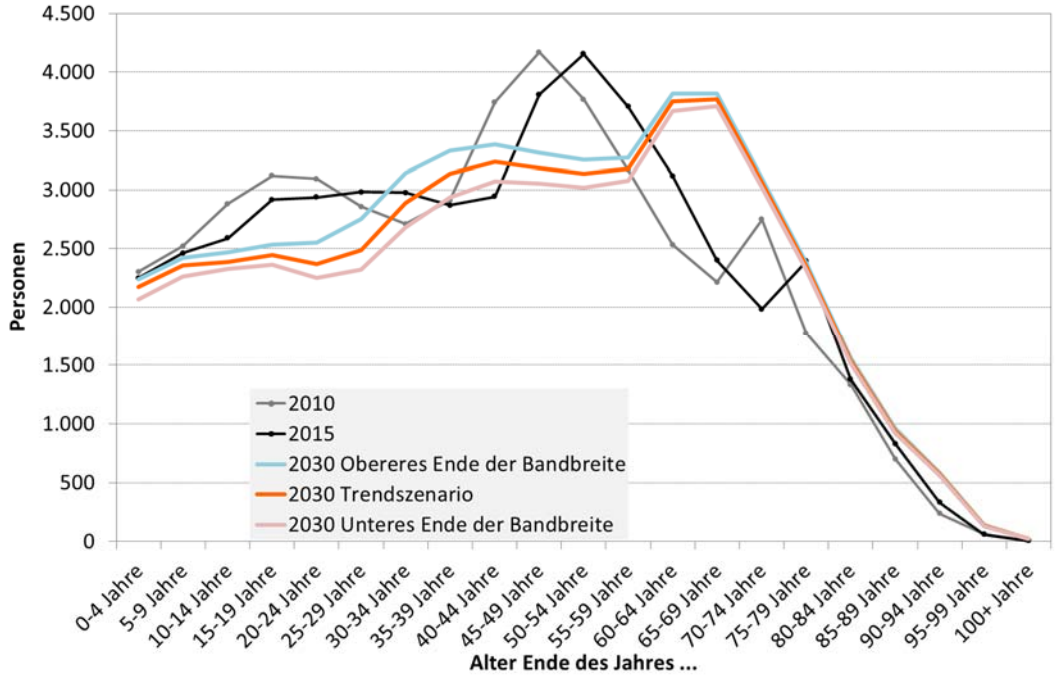


* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

1.3 Teilraum Süd

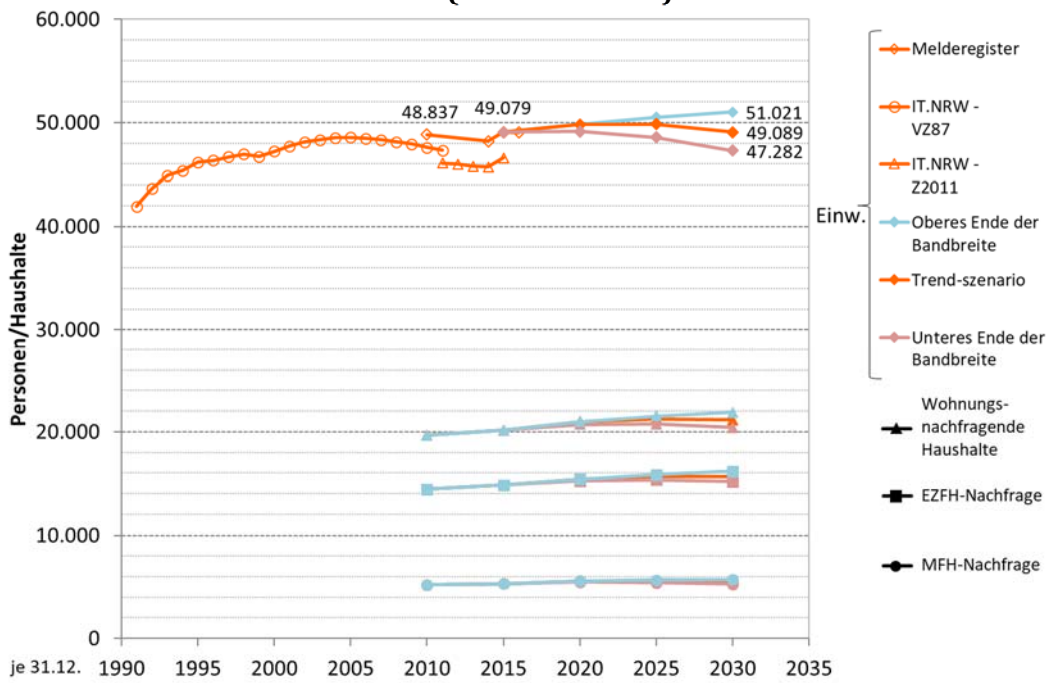
1.3.1 Alle Szenarien

Abbildung 106: Altersstruktur im Teilraum Süd *, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030



* 2010 bis 2015: Ist-Entwicklung, bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

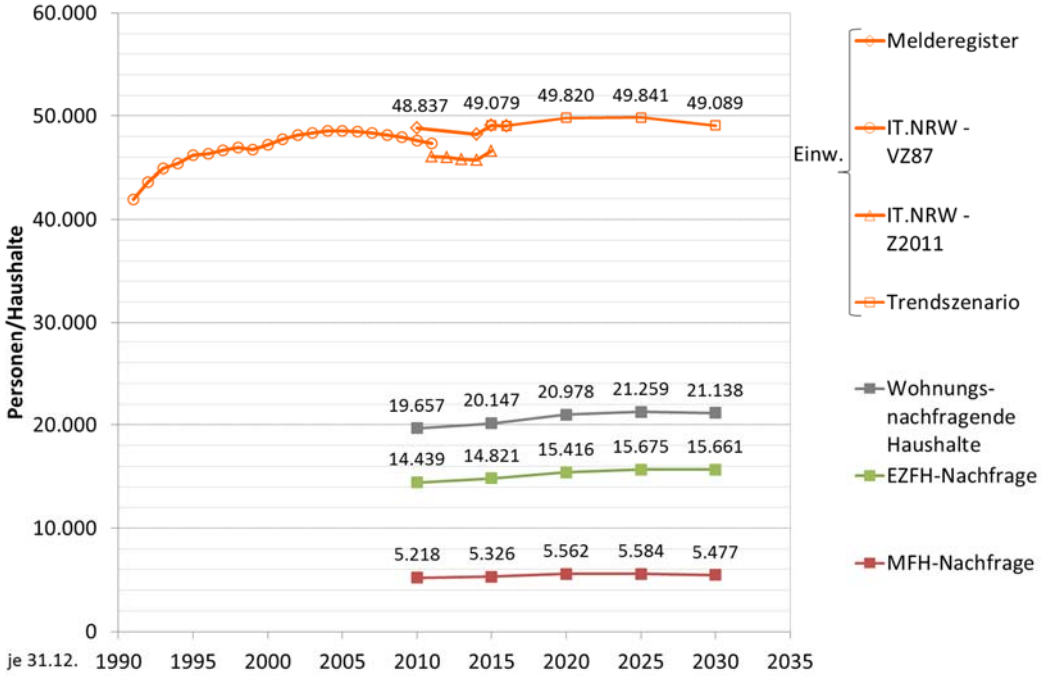
Abbildung 107: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Teilraum Süd (alle Szenarien*)



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

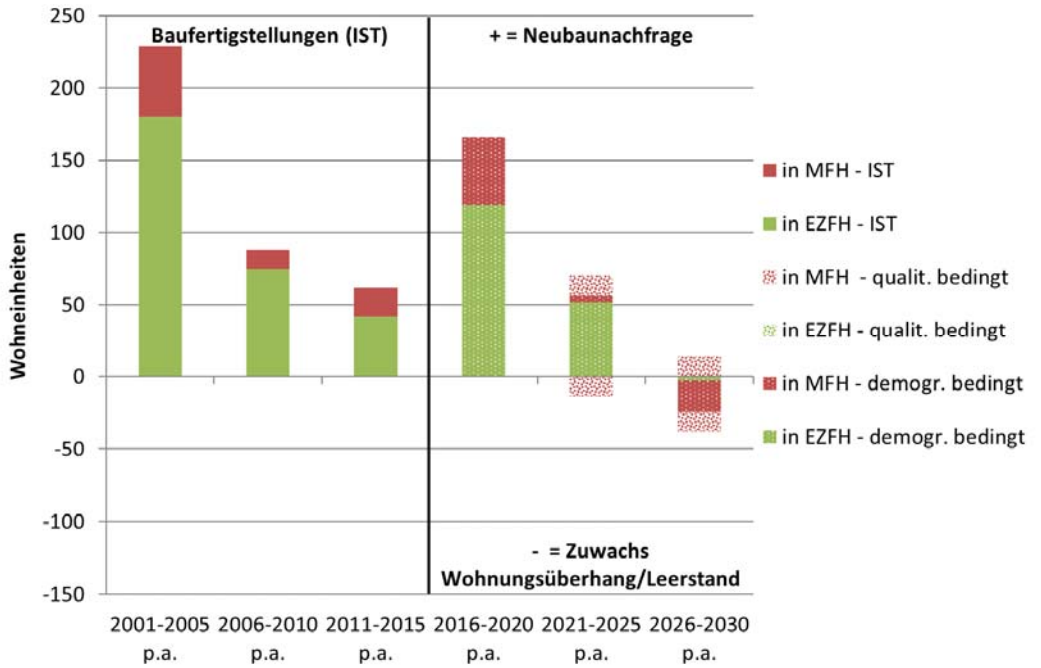
1.3.2 Trendszenario

Abbildung 108: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030 im Teilraum Süd – Trendszenario



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

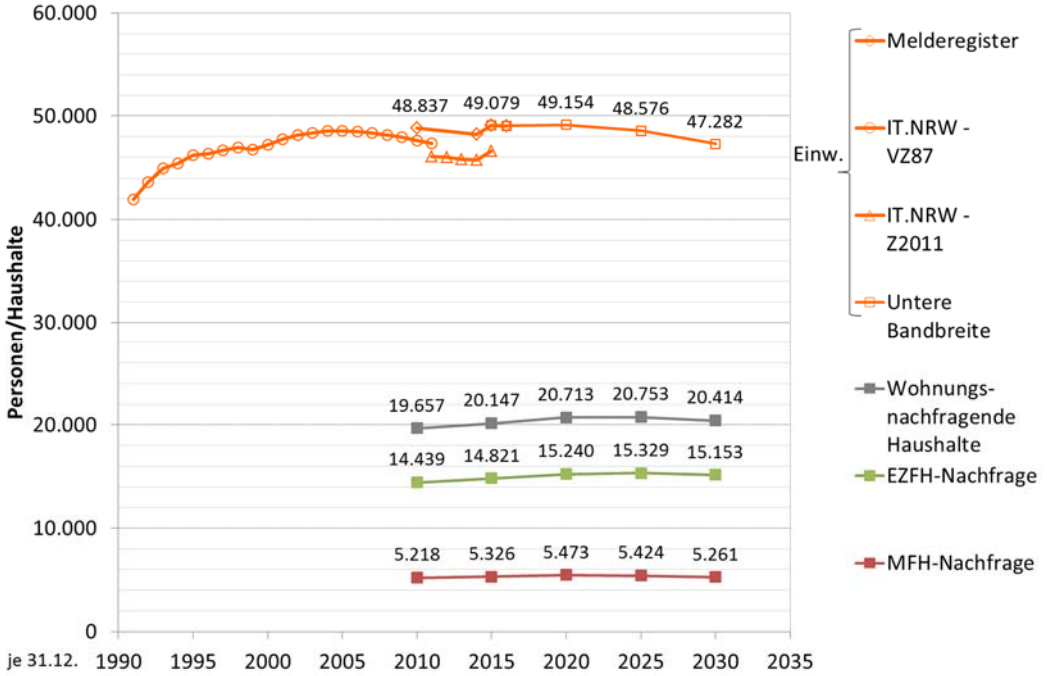
Abbildung 109: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2030* im Teilraum Süd – Trendszenario



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

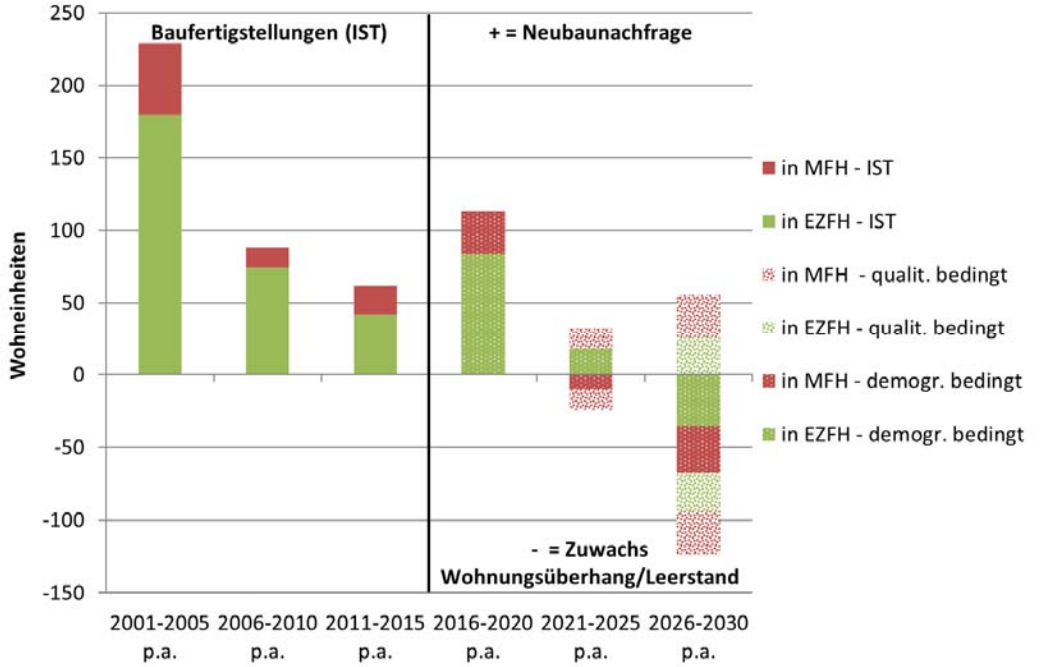
1.3.3 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung

Abbildung 110: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030* im Teilraum Süd – Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2020 bis 2030: Modellrechnung (Basisjahr 2015).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

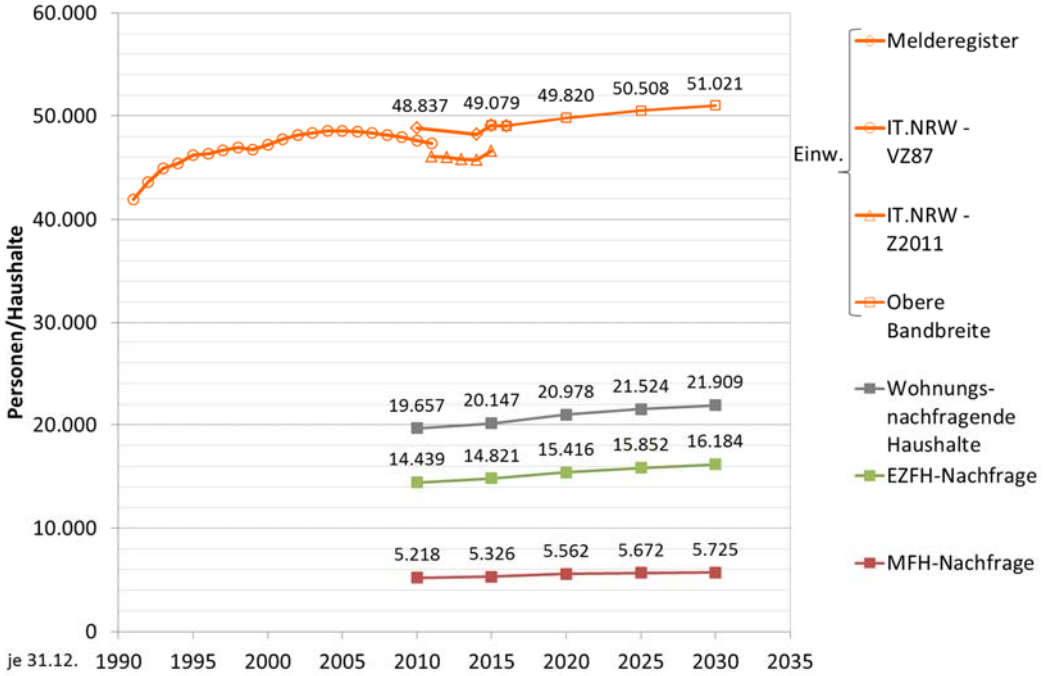
Abbildung 111: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2030* imTeilraum Süd – Unteres Ende der Bandbreite



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

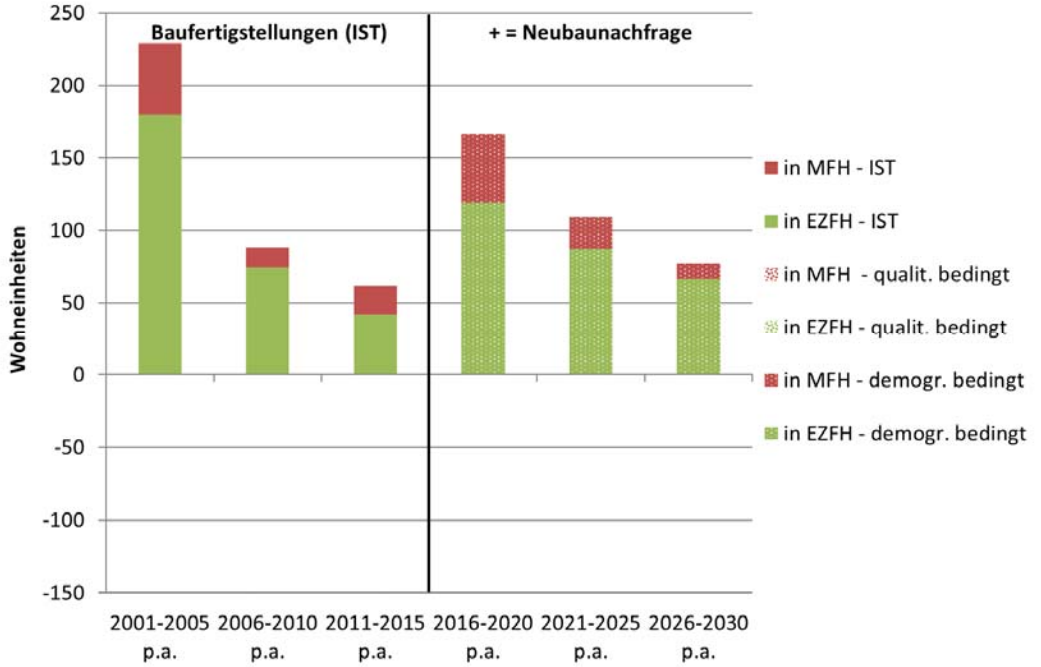
1.3.4 Oberes Ende der Bandbreite: Gleichbleibend hohe Zuwanderung

Abbildung 112: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030* im Teilraum Süd – Oberes Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2016: Ist-Entwicklung, 2020 bis 2030: Modellrechnung (Basisjahr 2015).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 113: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und Leerstandszuwachs bis 2030* imTeilraum Süd – Oberes Ende der Bandbreite



* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2. Ergebnisse (Tabellen)

2.1 Teilraum Nord

Abbildung 114: Detailierte tabellarische Übersicht: Teilraum Nord

Jahr	IST-Entwicklung	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
		demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitze)							
2010	**62.535**						
2015	**61.664**						
2020		59.830		**60.762**		60.762	
2025		57.562		**59.262**		60.194	
2030		54.824		**57.178**		59.812	
Wohnungsnachfragende Haushalte							
2010	**26.839**						
2015	**26.916**						
2020		26.798		**27.184**		27.184	
2025		26.067		**26.772**		27.158	
2030		25.015		**25.993**		27.084	
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2010	**14.517**						
2015	**14.567**						
2020		14.515		**14.703**		14.703	
2025		14.165		**14.521**		14.710	
2030		13.646		**14.152**		14.696	
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2010	**12.322**						
2015	**12.349**						
2020		12.283		**12.481**		12.481	
2025		11.901		**12.251**		12.448	
2030		11.369		**11.841**		12.388	
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**129**						
2006-2010	**70**						
2011-2015	**58**						
2016-2020		-10	27	**27**	**27**	27	27
2021-2025		-70	54	**-36**	**54**	1	26
2026-2030		-104	53	**-74**	**53**	-3	26
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**71**						
2006-2010	**25**						
2011-2015	**21**						
2015-2020		-13	9	**26**	**9**	26	9
2020-2025		-76	45	**-46**	**45**	-6	9
2026-2030		-107	45	**-82**	**45**	-12	9
Jährlicher Neubaubedarf (Wohneinheiten) - Summe EZFH und MFH*							
2001-2005	**200**						
2006-2010	**95**						
2011-2015	**79**						
2016-2020		0	36	**54**	**36**	54	36
2021-2025		0	99	**0**	**99**	1	35
2026-2030		0	98	**0**	**98**	0	35
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)							
2015-2020		0,0	1,2	**1,4**	**1,2**	1,4	1,2
2020-2025		0,0	2,7	**0,0**	**2,6**	0,1	1,1
2026-2030		0,0	2,6	**0,0**	**2,6**	0,0	1,1
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha) - insgesamt (Summe demografisch bededingt und qualitätsbededingt)							
2016-2020		1,2		**2,6**		2,6	
2021-2025		2,7		**2,6**		1,2	
2026-2030		2,6		**2,6**		1,1	

* Zwischen den Segmenten werden Leerstand und Neubau nicht saldiert. Daher nur Summe positiver Werte.
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**

Abbildung 115: Kurzübersicht zu Neubaubedarf und Wohnungsüberhängen bis 2030: Teilraum Nord

	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Gesamter Neubaubedarf von EZFH bis 2030						
Summe 2016-2030	0	673	**136**	**668**	143	396
Insgesamt	673		**804**		539	
Gesamter Neubaubedarf von MFH bis 2030						
Summe 2016-2030	0	496	**132**	**493**	132	132
Insgesamt	496		**625**		263	
Gesamter Neubaubedarf (Summe EZFH und MFH) bis 2030						
Summe 2016-2030	0	1.169	268	1.161	275	528
Insgesamt	1.169		**1.429**		803	
Gesamter Baulandbedarf (brutto, in ha) bis 2030						
Summe 2016-2030	32		**39**		24	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von EZFH bis 2030						
Summe 2016-2030	920	673	**551**	**668**	13	396
Insgesamt	1.593		**1.219**		410	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von MFH bis 2030						
Summe 2016-2030	980	496	**640**	**493**	92	132
Insgesamt	1.476		**1.133**		224	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (Summe EZFH und MFH) bis 2030						
Summe 2016-2030	1.901	1.169	1.191	1.161	106	528
Insgesamt	3.069		**2.352**		634	

Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.2 Teilraum Mitte

Abbildung 116: Detailierte tabellarische Übersicht: Teilraum Mitte

Jahr	IST-Entwicklung	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
		demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitze)							
2010	**174.586**						
2015	**174.210**						
2020		170.360		**172.761**		172.761	
2025		165.203		**169.643**		172.044	
2030		158.624		**164.861**		171.703	
Wohnungsnachfragende Haushalte							
2010	**74.641**						
2015	**75.843**						
2020		75.840		**76.809**		76.809	
2025		74.350		**76.154**		77.123	
2030		71.929		**74.469**		77.243	
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2010	**50.176**						
2015	**50.958**						
2020		50.999		**51.576**		51.576	
2025		50.181		**51.295**		51.872	
2030		48.770		**50.384**		52.076	
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2010	**24.465**						
2015	**24.885**						
2020		24.841		**25.233**		25.233	
2025		24.169		**24.859**		25.251	
2030		23.159		**24.085**		25.167	
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**345**						
2006-2010	**201**						
2011-2015	**127**						
2016-2020		8	25	**124**	**25**	124	25
2021-2025		-164	119	**-56**	**22**	59	22
2026-2030		-282	116	**-182**	**116**	41	20
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**101**						
2006-2010	**55**						
2011-2015	**71**						
2016-2020		-9	46	**70**	**46**	70	46
2021-2025		-134	117	**-75**	**44**	4	44
2026-2030		-202	116	**-155**	**116**	-17	44
Jährlicher Neubaubedarf (Wohneinheiten) - Summe EZFH und MFH*							
2001-2005	**446**						
2006-2010	**256**						
2011-2015	**197**						
2016-2020		8	71	**193**	**71**	193	71
2021-2025		0	236	**0**	**66**	63	66
2026-2030		0	231	**0**	**232**	41	64
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)							
2016-2020		0,3	1,5	**5,7**	**1,5**	5,7	1,5
2021-2025		0,0	6,1	**0,0**	**1,4**	2,4	1,4
2026-2030		0,0	5,9	**0,0**	**5,9**	1,6	1,3
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha) - insgesamt (Summe demografisch bededingt und qualitätsbededingt)							
2016-2020		1,8		**7,2**		7,2	
2021-2025		6,1		**1,4**		3,8	
2026-2030		5,9		**5,9**		2,9	

* Zwischen den Segmenten werden Leerstand und Neubau nicht saldiert. Daher nur Summe positiver Werte.
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**

Abbildung 117: Kurzübersicht zu Neubaubedarf und Wohnungsüberhängen bis 2030: Teilraum Mitte

	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Gesamter Neubaubedarf von EZFH bis 2030						
Summe 2016-2030	41	1.301	**618**	**813**	1.118	334
Insgesamt	1.342		**1.431**		1.452	
Gesamter Neubaubedarf von MFH bis 2030						
Summe 2016-2030	0	1.393	**349**	**1.031**	367	671
Insgesamt	1.393		**1.380**		1.038	
Gesamter Neubaubedarf (Summe EZFH und MFH) bis 2030						
Summe 2016-2030	41	2.695	966	1.844	1.485	1.005
Insgesamt	2.735		**2.810**		2.490	
Gesamter Baulandbedarf (brutto, in ha) bis 2030						
Summe 2016-2030	69		**73**		70	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von EZFH bis 2030						
Summe 2016-2030	2.229	1.301	**1.192**	**813**	0	334
Insgesamt	3.530		**2.005**		334	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von MFH bis 2030						
Summe 2016-2030	1.726	1.393	**1.149**	**1.031**	84	671
Insgesamt	3.119		**2.180**		755	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (Summe EZFH und MFH) bis 2030						
Summe 2016-2030	3.954	2.695	2.340	1.844	84	1.005
Insgesamt	6.649		**4.184**		1.090	

Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.3 Teilraum Süd

Abbildung 118: Detailierte tabellarische Übersicht: Teilsraum Süd

Jahr	IST-Entwicklung	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
		demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitze)							
2010	**48.837**						
2015	**49.079**						
2020		49.154		**49.820**		49.820	
2025		48.576		**49.841**		50.508	
2030		47.282		**49.089**		51.021	
Wohnungsnachfragende Haushalte							
2010	**19.657**						
2015	**20.147**						
2020		20.713		**20.978**		20.978	
2025		20.753		**21.259**		21.524	
2030		20.414		**21.138**		21.909	
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2010	**14.439**						
2015	**14.821**						
2020		15.240		**15.416**		15.416	
2025		15.329		**15.675**		15.852	
2030		15.153		**15.661**		16.184	
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2010	**5.218**						
2015	**5.326**						
2020		5.473		**5.562**		5.562	
2025		5.424		**5.584**		5.672	
2030		5.261		**5.477**		5.725	
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**180**						
2006-2010	**75**						
2011-2015	**42**						
2016-2020		84	0	**119**	**0**	119	0
2021-2025		18	0	**52**	**0**	87	0
2026-2030		-35	26	**-3**	**0**	67	0
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**49**						
2006-2010	**13**						
2011-2015	**19**						
2016-2020		29	0	**47**	**0**	47	0
2021-2025		-10	14	**4**	**14**	22	0
2026-2030		-33	30	**-21**	**14**	11	0
Jährlicher Neubaubedarf (Wohneinheiten) - Summe EZFH und MFH*							
2001-2005	**229**						
2006-2010	**88**						
2011-2015	**62**						
2016-2020		113	0	**166**	**0**	166	0
2021-2025		18	14	**56**	**14**	109	0
2026-2030		0	56	**0**	**14**	77	0
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)							
2016-2020		3,7	0,0	**5,3**	**0,0**	5,3	0,0
2021-2025		0,7	0,2	**2,1**	**0,2**	3,7	0,0
2026-2030		0,0	1,4	**0,0**	**0,2**	2,8	0,0
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha) - insgesamt (Summe demografisch bededingt und qualitätsbededingt)							
2016-2020		3,7		**5,3**		5,3	
2021-2025		0,9		**2,3**		3,7	
2026-2030		1,4		**0,2**		2,8	

* Zwischen den Segmenten werden Leerstand und Neubau nicht saldiert. Daher nur Summe positiver Werte.
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**

Abbildung 119: Kurzübersicht zu Neubaubedarf und Wohnungsüberhängen bis 2030: Teilraum Süd

	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Gesamter Neubaubedarf von EZFH bis 2030						
Summe 2016-2030	508	131	**855**	**0**	1.363	0
Insgesamt	639		**855**		1.363	
Gesamter Neubaubedarf von MFH bis 2030						
Summe 2016-2030	147	218	**258**	**139**	399	0
Insgesamt	365		**397**		399	
Gesamter Neubaubedarf (Summe EZFH und MFH) bis 2030						
Summe 2016-2030	655	349	1.112	139	1.763	0
Insgesamt	1.004		**1.251**		1.763	
Gesamter Baulandbedarf (brutto, in ha) bis 2030						
Summe 2016-2030	30		**39**		59	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von EZFH bis 2030						
Summe 2016-2030	175	131	**14**	**0**	0	0
Insgesamt	306		**14**		0	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von MFH bis 2030						
Summe 2016-2030	212	218	**107**	**139**	0	0
Insgesamt	431		**246**		0	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (Summe EZFH und MFH) bis 2030						
Summe 2016-2030	388	349	121	139	0	0
Insgesamt	737		**260**		0	

Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

2.4 Oberbergischer Kreis

Abbildung 120: Detailierte tabellarische Übersicht: Summe OBK

Jahr	IST-Entwicklung	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
		demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitze)							
2010	**285.958**						
2015	**284.953**						
2020		279.343		**283.343**		283.343	
2025		271.340		**278.746**		282.746	
2030		260.730		**271.128**		282.536	
Wohnungsnachfragende Haushalte							
2010	**121.137**						
2015	**122.905**						
2020		123.351		**124.970**		124.970	
2025		121.169		**124.186**		125.805	
2030		117.358		**121.599**		126.237	
EZFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2010	**79.132**						
2015	**80.346**						
2020		80.753		**81.695**		81.695	
2025		79.675		**81.492**		82.433	
2030		77.570		**80.197**		82.957	
MFH-Nachfrage (Wohneinheiten)							
2010	**42.005**						
2015	**42.559**						
2020		42.598		**43.275**		43.275	
2025		41.494		**42.694**		43.372	
2030		39.789		**41.402**		43.280	
Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**654**						
2006-2010	**346**						
2011-2015	**227**						
2016-2020		92	52	**270**	**52**	270	52
2021-2025		18	173	**52**	**75**	148	48
2026-2030		0	195	**0**	**169**	107	46
Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)							
2001-2005	**221**						
2006-2010	**93**						
2011-2015	**111**						
2016-2020		29	55	**143**	**55**	143	55
2021-2025		0	176	**4**	**103**	26	53
2026-2030		0	190	**0**	**174**	11	53
Jährlicher Neubaubedarf (Wohneinheiten) - Summe EZFH und MFH*							
2001-2005	**875**						
2006-2010	**440**						
2011-2015	**338**						
2016-2020		121	107	**413**	**107**	413	107
2021-2025		18	350	**56**	**179**	173	101
2026-2030		0	385	**0**	**343**	118	99
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)							
2016-2020		4,0	2,7	**12,4**	**2,7**	12,4	2,7
2021-2025		0,7	8,9	**2,1**	**4,2**	6,2	2,5
2026-2030		0,0	9,9	**0,0**	**8,7**	4,4	2,4
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha) - insgesamt (Summe demografisch bededingt und qualitätsbededingt)							
2016-2020		6,7		**15,1**		15,1	
2021-2025		9,6		**6,3**		8,7	
2026-2030		9,9		**8,7**		6,8	

* Zwischen den Segmenten werden Leerstand und Neubau nicht saldiert. Daher nur Summe positiver Werte.
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**

Abbildung 121: Kurzübersicht zu Neubaubedarf und Wohnungsüberhängen bis 2030: Summe OBK

	Unteres Ende		Trendszenario		Oberes Ende	
	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.	demogr. bed.	qualitäts-bed.
Gesamter Neubaubedarf von EZFH bis 2030						
Summe 2016-2030	549	2.105	**1.608**	**1.481**	2.624	730
Insgesamt	2.653		**3.089**		3.355	
Gesamter Neubaubedarf von MFH bis 2030						
Summe 2016-2030	147	2.108	**738**	**1.663**	898	803
Insgesamt	2.255		**2.401**		1.700	
Gesamter Neubaubedarf (Summe EZFH und MFH) bis 2030						
Summe 2016-2030	696	4.212	**2.346**	**3.144**	3.522	1.533
Insgesamt	4.908		**5.491**		5.055	
Gesamter Baulandbedarf (brutto, in ha) bis 2030						
Summe 2016-2030	131		**150**		153	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von EZFH bis 2030						
Summe 2016-2030	3.325	2.105	**1.757**	**1.481**	13	730
Insgesamt	5.429		**3.238**		744	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge von MFH bis 2030						
Summe 2016-2030	2.918	2.108	**1.895**	**1.663**	177	803
Insgesamt	5.026		**3.559**		980	
Zusätzliche Wohnungsüberhänge (Summe EZFH und MFH) bis 2030						
Summe 2016-2030	6.243	4.212	3.652	3.144	190	1.533
Insgesamt	10.455		**6.797**		1.723	

Annahmen zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (bei EZFH) bzw. 90 WE/ha (bei MFH).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

TOP Ö 4

Schloss-Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Ordnung und Bauen
Sachbearbeiter/in: Waldemar Kneib

Vorlage

Datum: 20.04.2018
Vorlage FB III/3436/2018

TOP	Betreff **Radweganbindung Gewerbegebiet West II**
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsentwicklung, Wirtschaftsförderung und Umwelt beauftragt die Verwaltung, Fördermittel zur Umsetzung der Baumaßnahme zu beantragen. Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung der Anlage sowie der Ausbaubreite wird auf den beigefügten Lageplan und Regelquerschnitt verwiesen.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	08.05.2018	öffentlich

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt hat mit seinem Beschluss vom 23.01.2018 die Verwaltung beauftragt, einen Förderantrag zum Ausbau des vorhandenen Trampelpfades vom Gewerbegebiet West II zum interkommunalen Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse vorzubereiten. Hierzu war es im Vorfeld notwendig, einen Entwurf sowie eine darauf aufbauende Kostenberechnung zu erstellen.

Der Entwurf sowie der Regelquerschnitt liegen der Vorlage als Anlage bei und werden in der Sitzung von der Verwaltung vorgestellt. Es ist vorgesehen, den vorhandenen Trampelpfad auf einer Länge von ca. 110 Metern auszubauen. Die reinen Baukosten wurden auf 60.000 € geschätzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Mittel für den Eigenanteil der Stadt wurden im Haushaltsplan auf dem Investitionsobjekt 5.000476 „Radweganbindung Gewerbegebiet West II“ eingeplant.

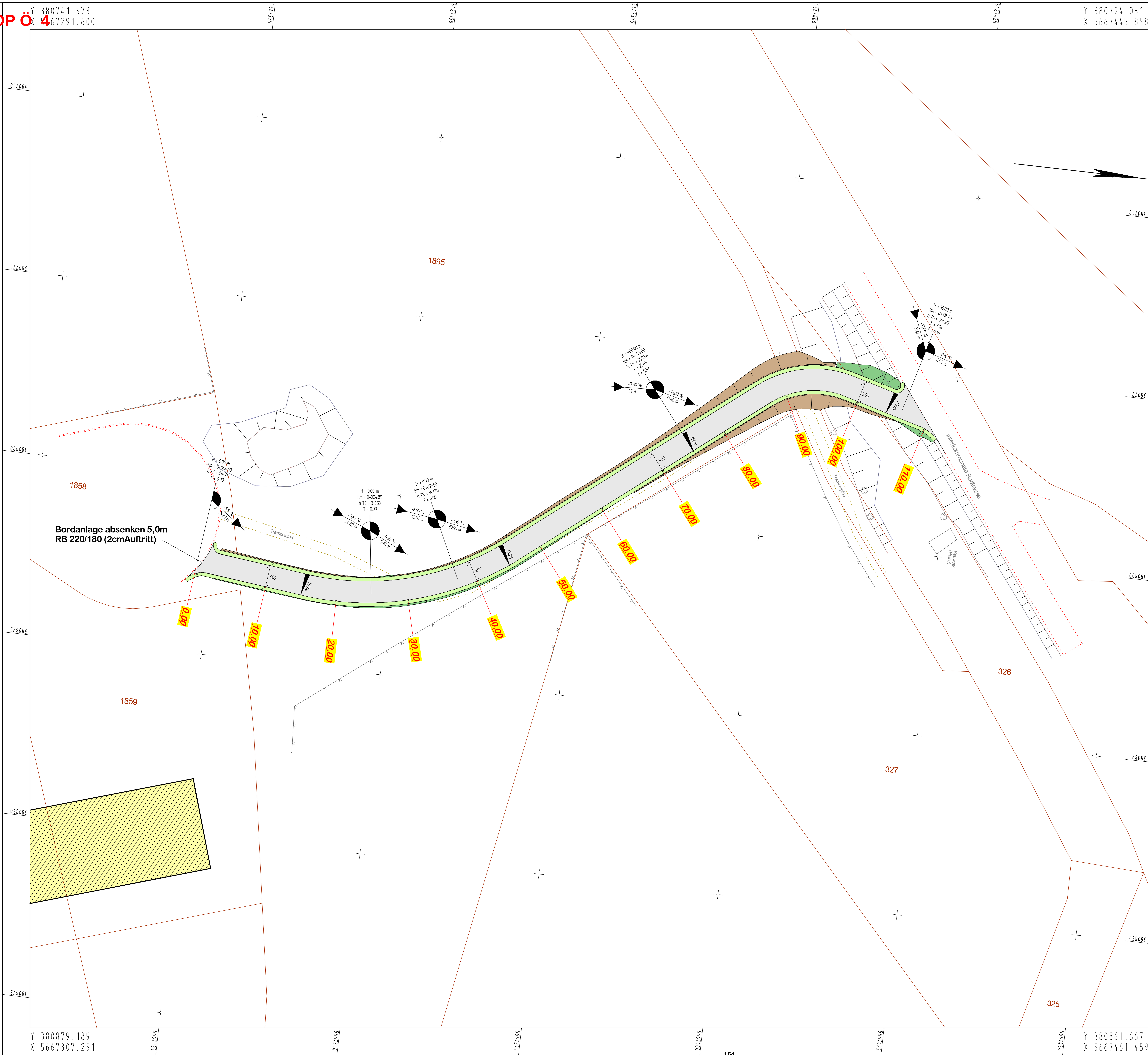
Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

_____ _____

Bürgermeister o.V.i.A. Andreas Schröder

Anlagen:
Lageplan
Regelquerschnitt



INGENIEURBÜRO BOHLE

Dipl.-Ing. Holger Bohle
Im Eisernen Berg 6
51674 Wiehl
Telefon 0 22 62 – 208 309
Fax 0 22 62 – 713 99 31
Mobil 0 151 – 6 77 11 4 33
E-Mail info@ib-bohle.de
Web www.ib-bohle.de

Schloßstadt Hückeswagen

Hückeswagen Leben & Lieben

Straße	von NK / Abschnitt	nach NK / Abschnitt	Abschnitt
Georg-Schaeffler-Str.			

Nächster Ort : Hückeswagen

Projekt-Nr.

Unterlage | Blatt Nr.

Bau-km

Radwegeverbindung Gewerbegebiet West II zur interkommunaler Radtrasse

Letzte Änderung: 11.04.2018

Lageplan

Maßstab 1 : 250

ges. Bau-km

	Datum	Zeichen
Grundplan erstellt		
bearbeitet	April 2018	Bohle
gezeichnet	April 2018	Bohle
geprüft		

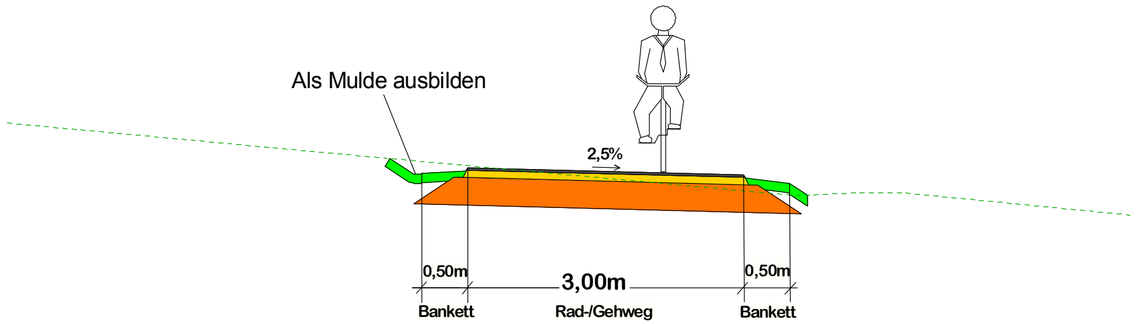
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

F:\Büro\Hückeswagen\Anbindung Alleenradweg\Planung\

PLOTM 6HZH12 Blatt: 01 M 1:250 04.04.2018 13:55

TOP Ö 4

Regelquerschnitt bei 0+050.00



3,0 cm	AC 8	DL
8,0 cm	AC 22 TL	
20,0 cm	Frostschutzschicht	
31,0 cm	Gesamtaufbau	

INGENIEURBÜRO BOHLE

Dipl.-Ing. Holger Bohle
Im Eisernen Berg 6
51674 Wiehl

Telefon 0 22 62 – 208 309
Fax 0 22 62 – 713 99 31
Mobil 0 151 – 6 77 11 4 33

E-Mail info@ib-bohle.de
Web www.ib-bohle.de

Schloßstadt Hückeswagen

Hückeswagen LEBEN & LIEBEN

Straße	von NK / Abschnitt	nach NK / Abschnitt	Abschnitt
Georg-Schaeffler-Str.			

Nächster Ort : Hückeswagen

Radwegeverbindung Gewerbegebiet West II zur interkommunaler Radtrasse

ges. Bau-km

Projekt-Nr.

Unterlage | Blatt Nr.

Bau-km

Letzte Änderung:

Regelquerschnitt

Maßstab 1 : 50

	Datum	Zeichen
Grundplan erstellt		
bearbeitet	April 2018	Bohle
gezeichnet	April 2018	Bohle
geprüft		

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

TOP Ö 5

Schloss-Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Ordnung und Bauen
Sachbearbeiter/in: Kerstin Panek

Vorlage

Datum: 17.04.2018
Vorlage FB III/3433/2018

TOP	**Betreff** **Ökokonto der Schloss-Stadt Hückeswagen**
Beschlussentwurf: Der Ausschuss nimmt Kenntnis.	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschafts-förderung und Umwelt	08.05.2018	öffentlich

Sachverhalt:

Die Bauleitplanung ist in der Regel mit einem Eingriff in die Natur verbunden. Diesen gilt es gemäß § 1a des Baugesetzbuches und §§ 13, 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen, sofern er nicht vermieden werden kann.

Ein unterstützendes Instrument stellt dafür das Ökokonto dar. Ein Ökokonto zu führen heißt, Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf ein Konto „einzuzahlen“. Im Falle eines Eingriffs können diese eingezahlten Maßnahmen abgebucht und als Ausgleich verrechnet werden.

Die Schloss-Stadt Hückeswagen hat im Jahr 2004 mit der Kreisverwaltung und dem Regionalforstamt Wipperfürth eine Verwaltungsvereinbarung zur Einrichtung und Führung eines kommunalen Kompensationspools und Ökokontos mit dem Ziel der Regelung des Ausgleichs bei Eingriffen in Natur und Landschaft geschlossen. Dafür wurde 2003 im Vorfeld durch das Büro Grüner Winkel ein Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet.

Auf Bitten der Partei B90/Die Grünen wird in der Ausschusssitzung das Thema Ökokonto aufgegriffen. Dabei werden die Grundlagen näher erläutert und die Handhabung in der Praxis durch die Verwaltung vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beteiligte Fachbereiche:

FB	III		
Kenntnis genommen			

_____ _____

Bürgermeister o.V.i.A. Kerstin Panek