



empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017

Neubaunachfrage im Teilraum Nord

Thomas Abraham

Radevormwald, 7. März 2018

Inhalt

- I Der Oberbergische Kreis heute
 - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt

- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
 - Einwohner, Wohnungsmarkt

- III Neubaunachfrage bis 2030
 - Annahmen, Ergebnisse

- IV Empfehlungen

Aufgabenverständnis

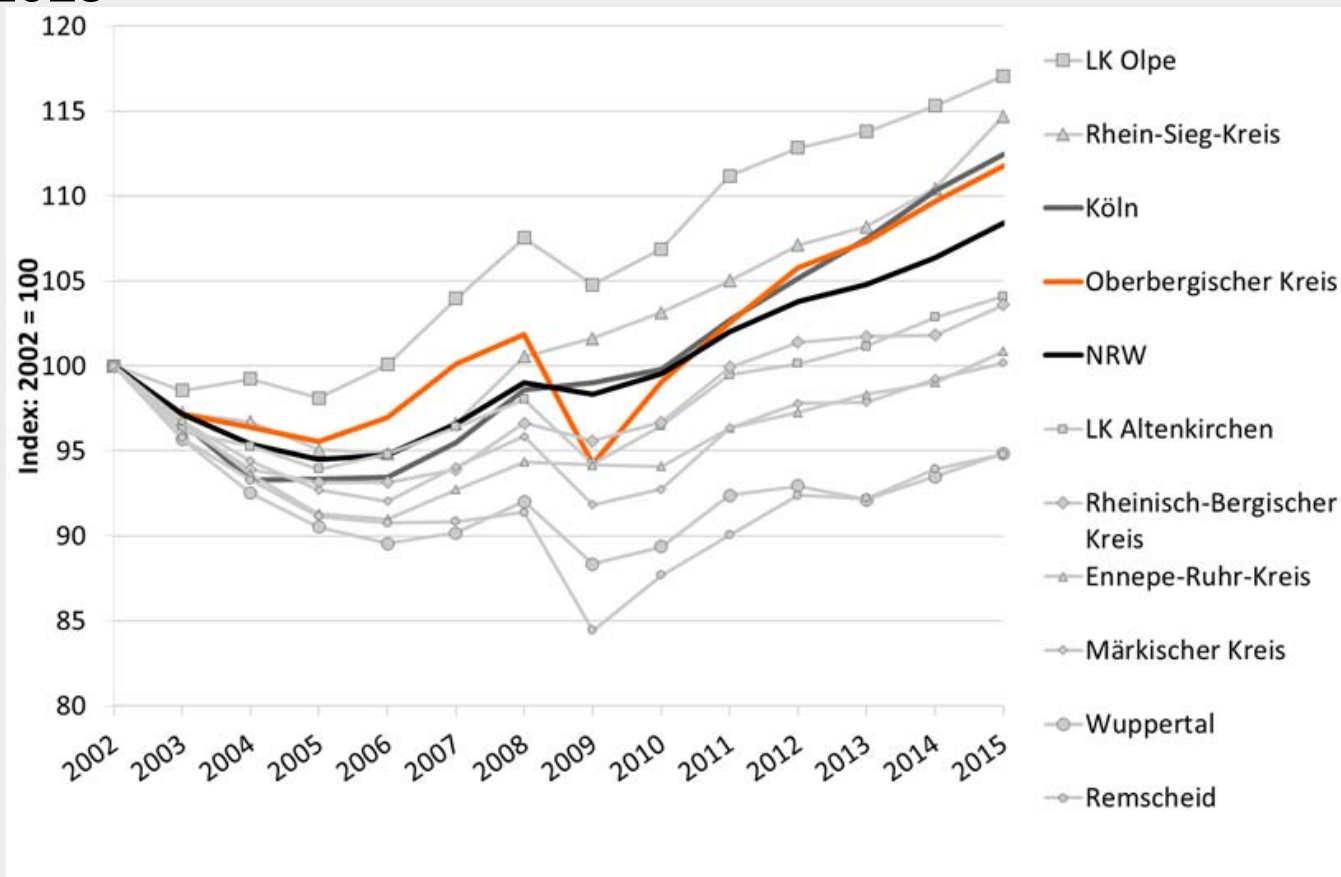
- **Wohnungs- und Baulandangebot grundsätzlich gut planbar**
 - Wohnungen sind schon da - Baulandpotenziale weitgehend bekannt
 - Kommunen, Kreise, Bezirksregierung, Regionalplanung: Planung des Angebotes
- **Aber Wohnungsnachfrage schwer abschätzbar**
 - Wanderungen sind immer unsicher, besonders seit der Flüchtlingskrise 2015
 - Zunehmende Konkurrenz um Fachkräfte – wie viele wollen im OBK wohnen?
 - Leben 30-Jährige eher paarweise (1 Wohnung) oder einzeln (2 Wohnungen?)
 - Ist nur Wohnen im Eigentum gefragt oder auch zur Miete?
 - Wollen 40-Jährige Neubauhäuser kaufen - oder ziehen sie auch in gebrauchte?
 - Bleiben 70-Jährige in ihren Häusern oder ziehen sie in Seniorenwohnungen?
 - Unter welchen Umständen sind 50- bis 60-Jährige bereit, nach dem Auszug der Kinder aus ihrem Haus auszuziehen? Wohin würden sie ziehen?
 - Viele Fragen, aber empirische Daten zur Nachfrageseite fehlen häufig.
- **Vorliegende Studie möchte diese Lücke schließen***

*empirica, Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017, Bonn, 18. Oktober 2017:
http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/aktuelles/amt_61/empirica_regionale_wohnraumbedarfsanalyse_fur_den_obk_2017.pdf

- | Der Oberbergische Kreis heute
 - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt

Arbeitsplatzentwicklung* – OBK und Nachbarkreise

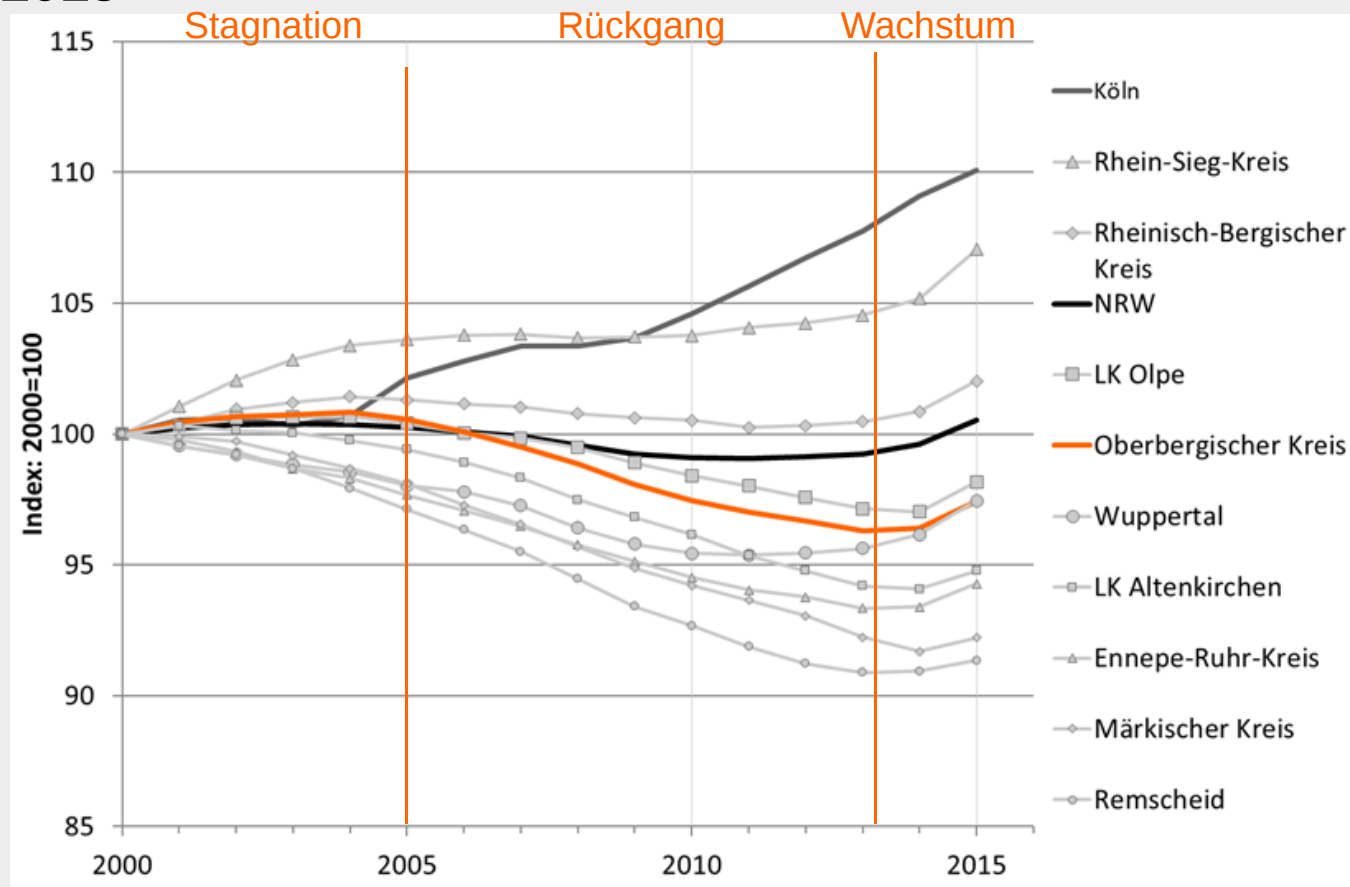
2002 bis 2015



**→ Seit 2010 überdurchschnittliches Arbeitsplatzwachstum im OBK
=> gleichauf mit Köln**

Einwohnerentwicklung – OBK und Nachbarkreise

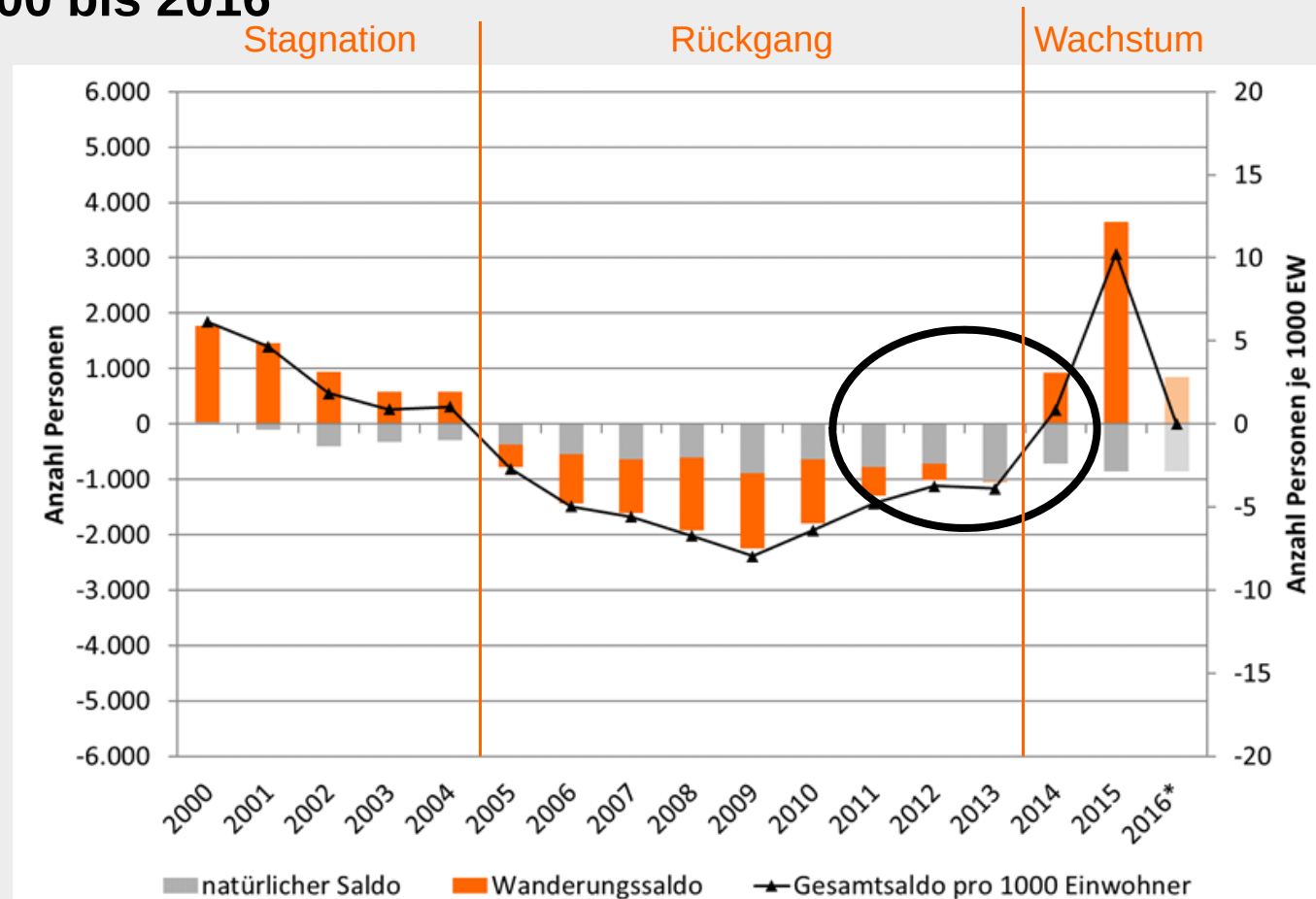
2000 bis 2015



**→ 10 Jahre lang Schrumpfung – seit 2014 erstmals wieder Wachstum
=> warum?**

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

OBK, 2000 bis 2016

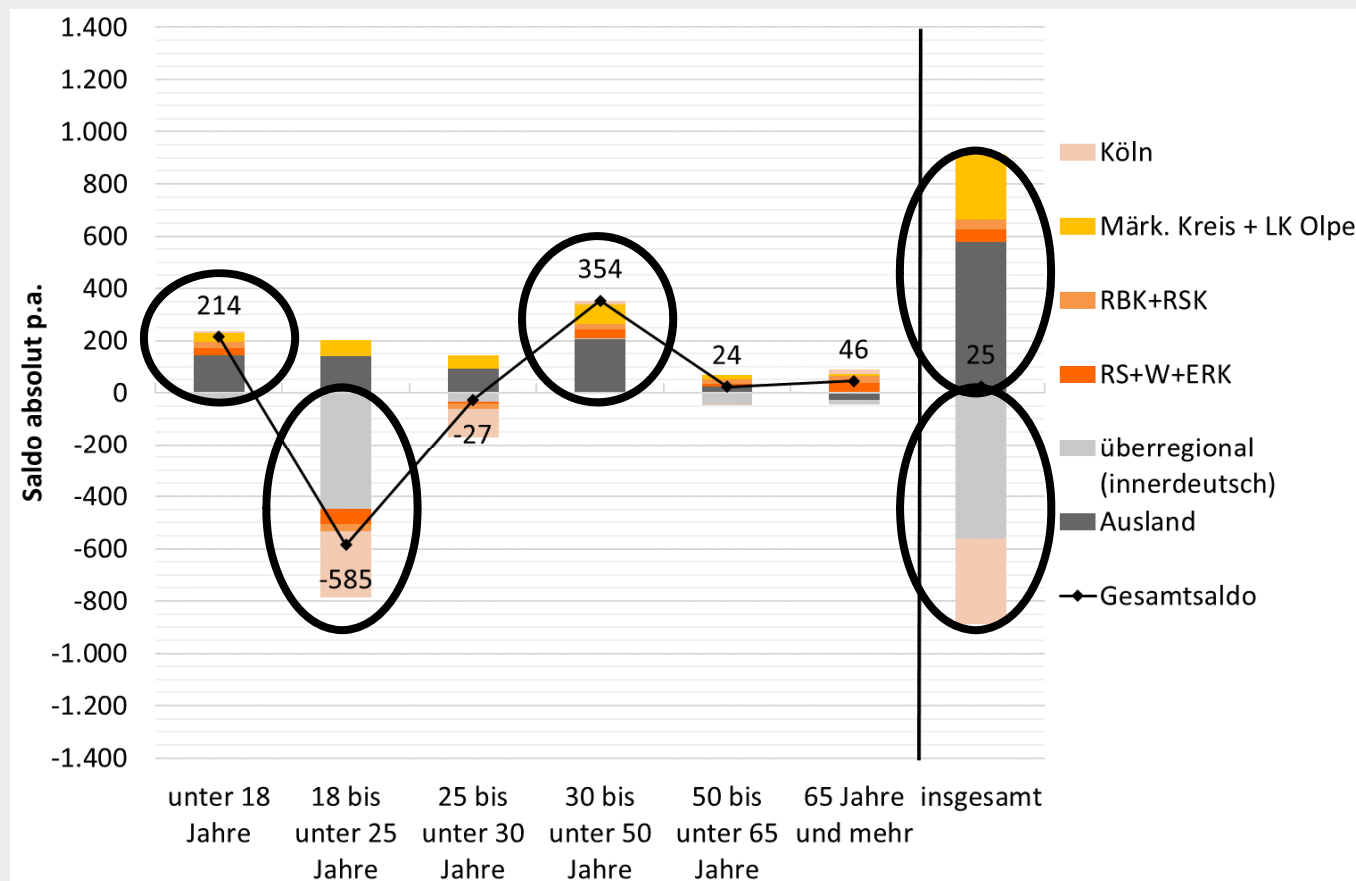


**→ Sterbeüberschuss wächst, Wachstum nur bei Zuwanderung
=> was ist seit 2011 passiert?**

* Wanderungssaldo geschätzt. - Quelle: IT.NRW/Melderegister (Civitec), eigene Darstellung (Abb. 8 im Bericht).

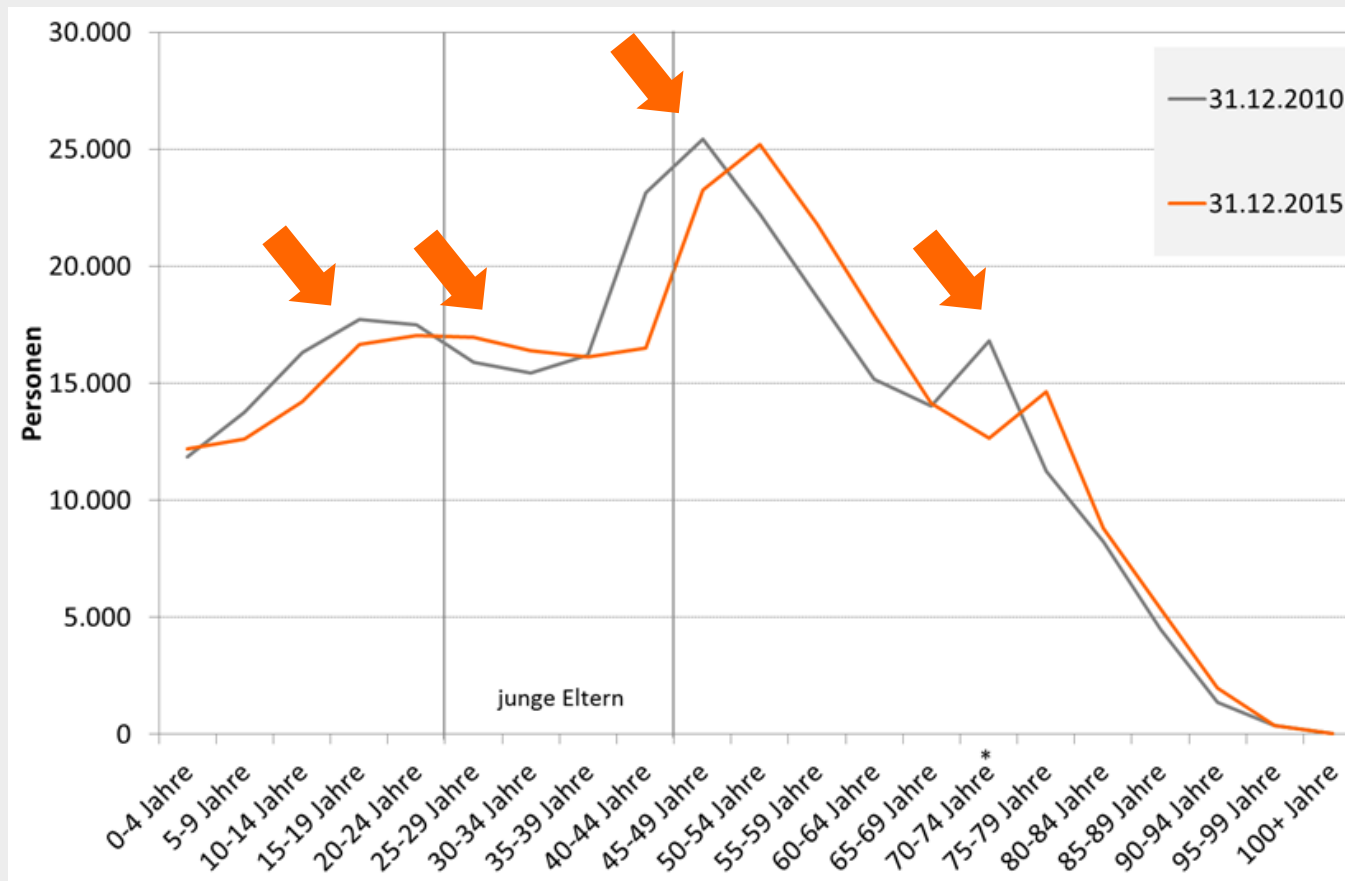
Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter

Oberbergischer Kreis, 2011 bis 2014, Jahresdurchschnitt



→ Abwanderung junger Menschen (nach Köln und anderen Städten)
=> aber Zuwanderung von Familien (aus östl. Nachbarkreisen und Ausland)

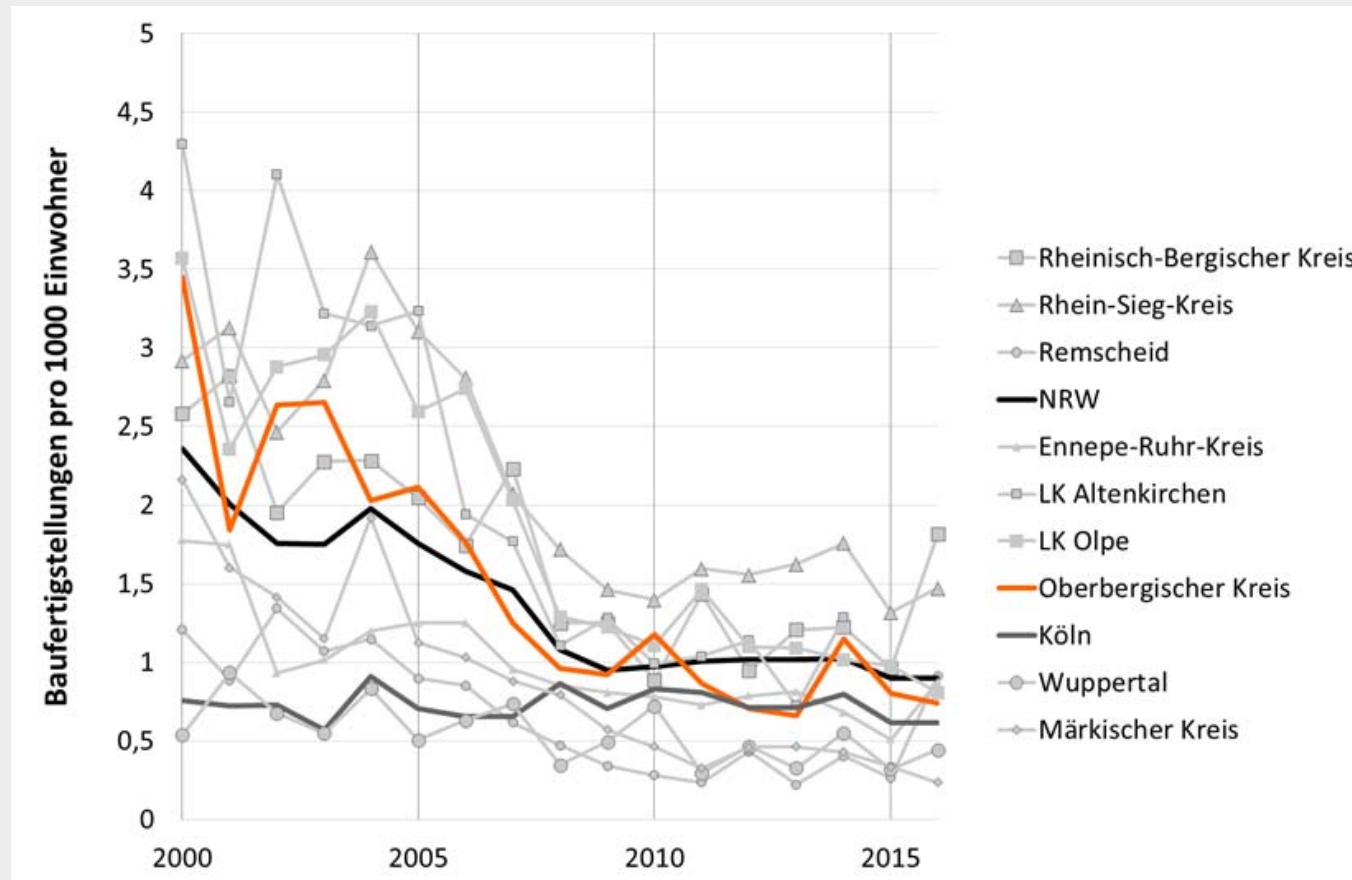
Altersstruktur im Oberbergischen Kreis 2010 und 2015



**→ Kriegsjahrgänge und Babyboomer (1960er) altern
=> Zuwanderung füllt „die Delle“ bei den 25- bis 30-Jährigen**

Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern*

Oberbergischer Kreis und Nachbarkreise, 2000 bis 2016



**➔ Neubau von Einfamilienhäusern im OBK seit 2000 rückläufig
=> zwischenzeitlich schwächer als in Köln!**

* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner.
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Abb. 25 im Bericht).

- I Der Oberbergische Kreis heute
 - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt

- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
 - Einwohner, Wohnungsmarkt

Teilräume im Oberbergischen Kreis

Verkehrsachsen in Ost-West-Richtung

Einwohner am 31.12.2016

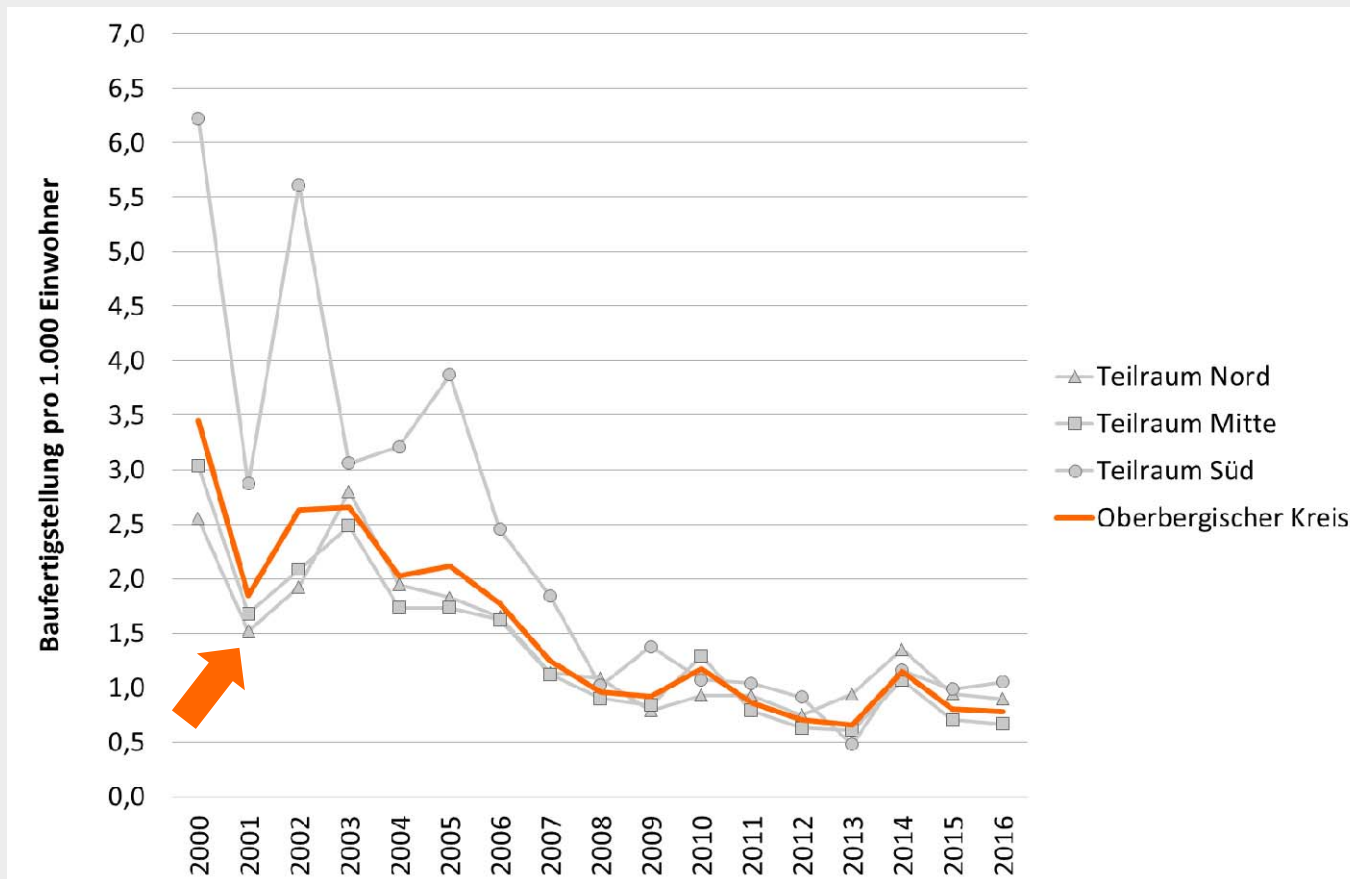
Teilraum Nord	61.600	22%
Teilraum Mitte	174.300	61%
Teilraum Süd	49.100	17%
Oberbergischer Kreis	285.000	100%



➔ Einteilung in die drei Teilräume Nord, Mitte und Süd

Quelle: Civitec; eigene Darstellung (Abb. 35 und Abb. 54 im Bericht).

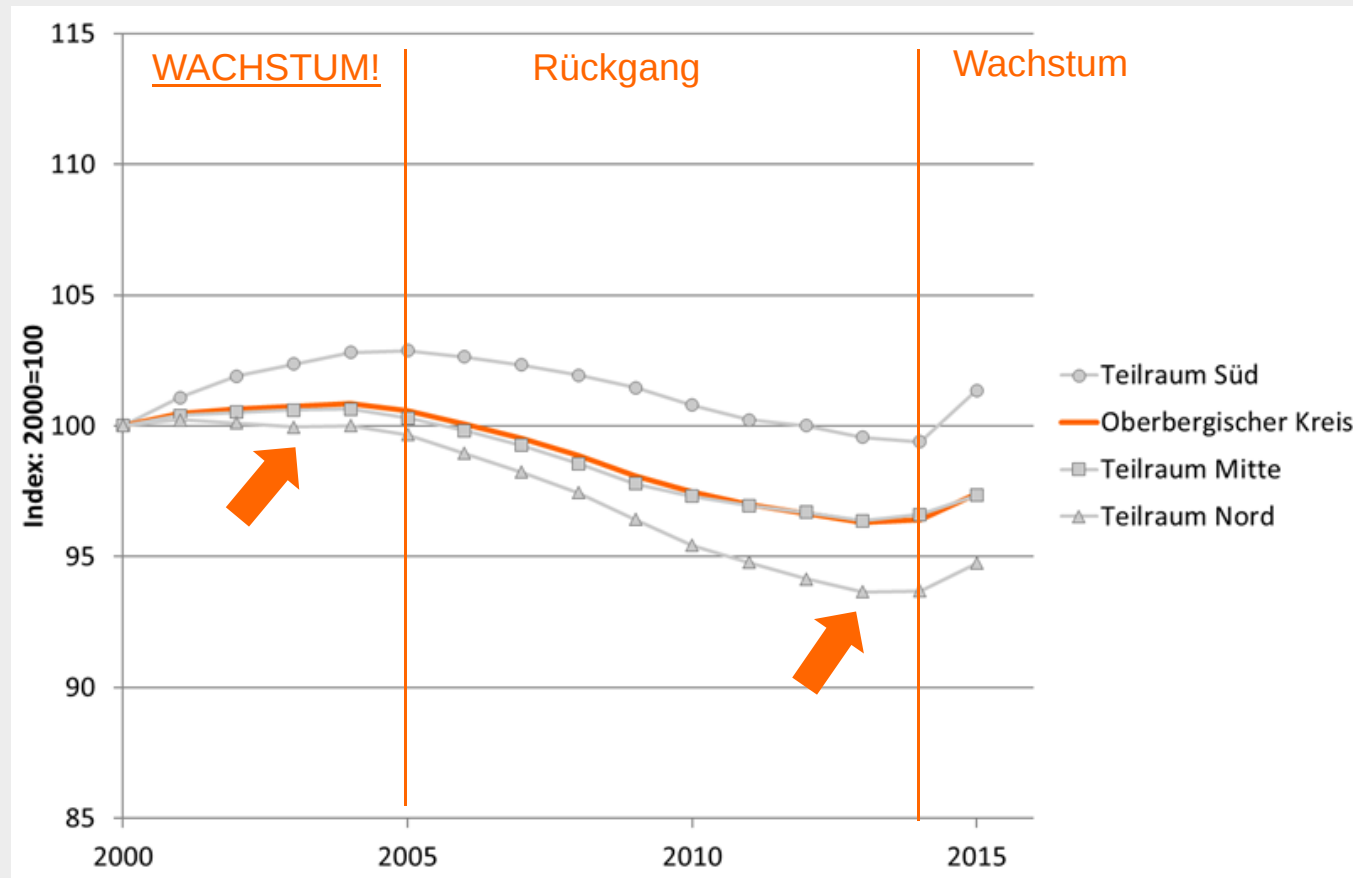
Bauintensität von WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, Teilräume des Oberbergischen Kreises, 2000-2016



➔ **Durchschnittliche Bautätigkeit in Teilraum Nord**
=> in Teilraum Süd bis 2007 deutlich mehr

Einwohnerentwicklung in den Teilräumen

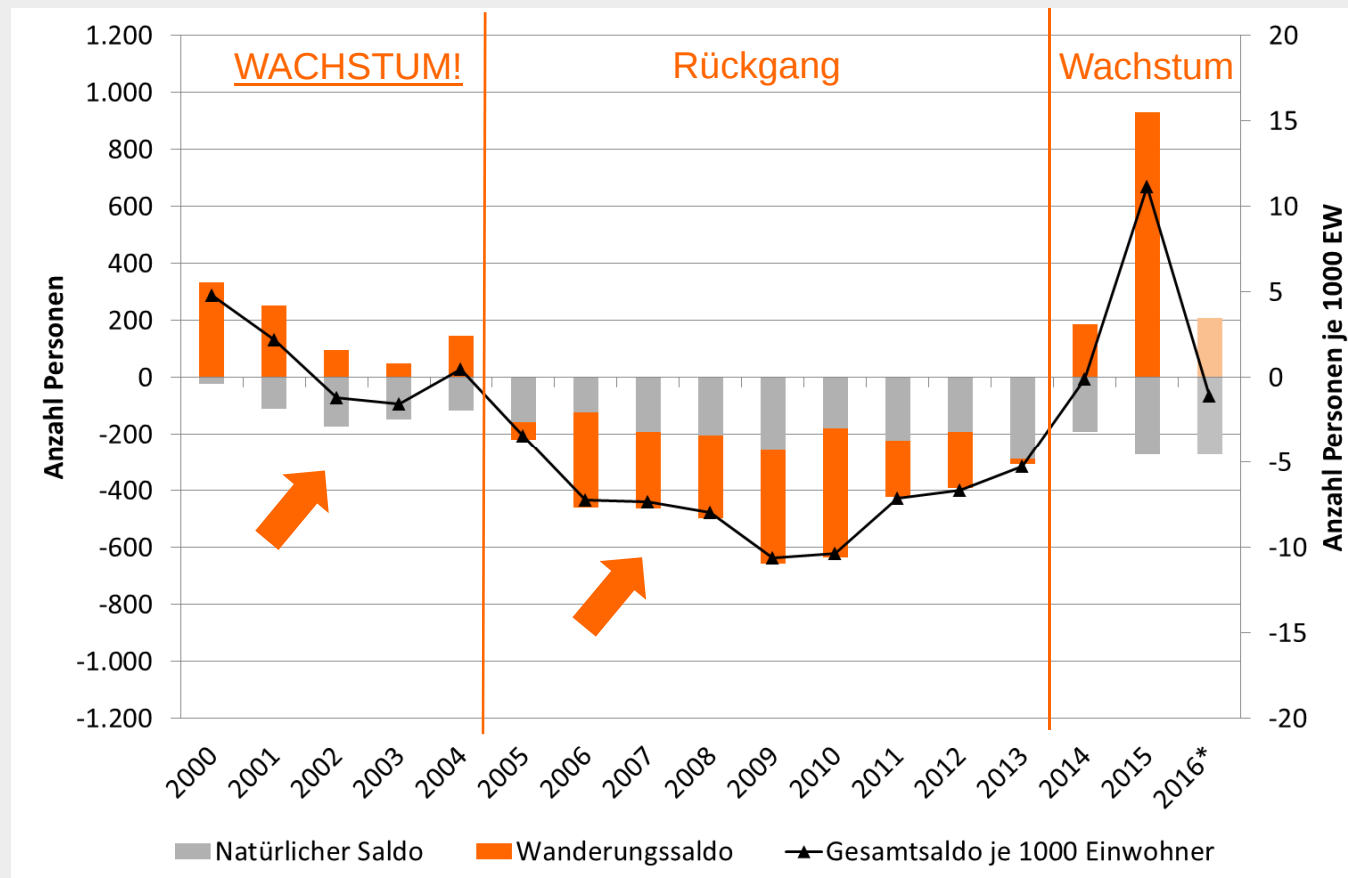
Oberbergischer Kreis, 2000 = 100



→ In Teilraum Nord bis 2005 kein Wachstum –
und bis 2014 besonders starke Schrumpfung – warum?

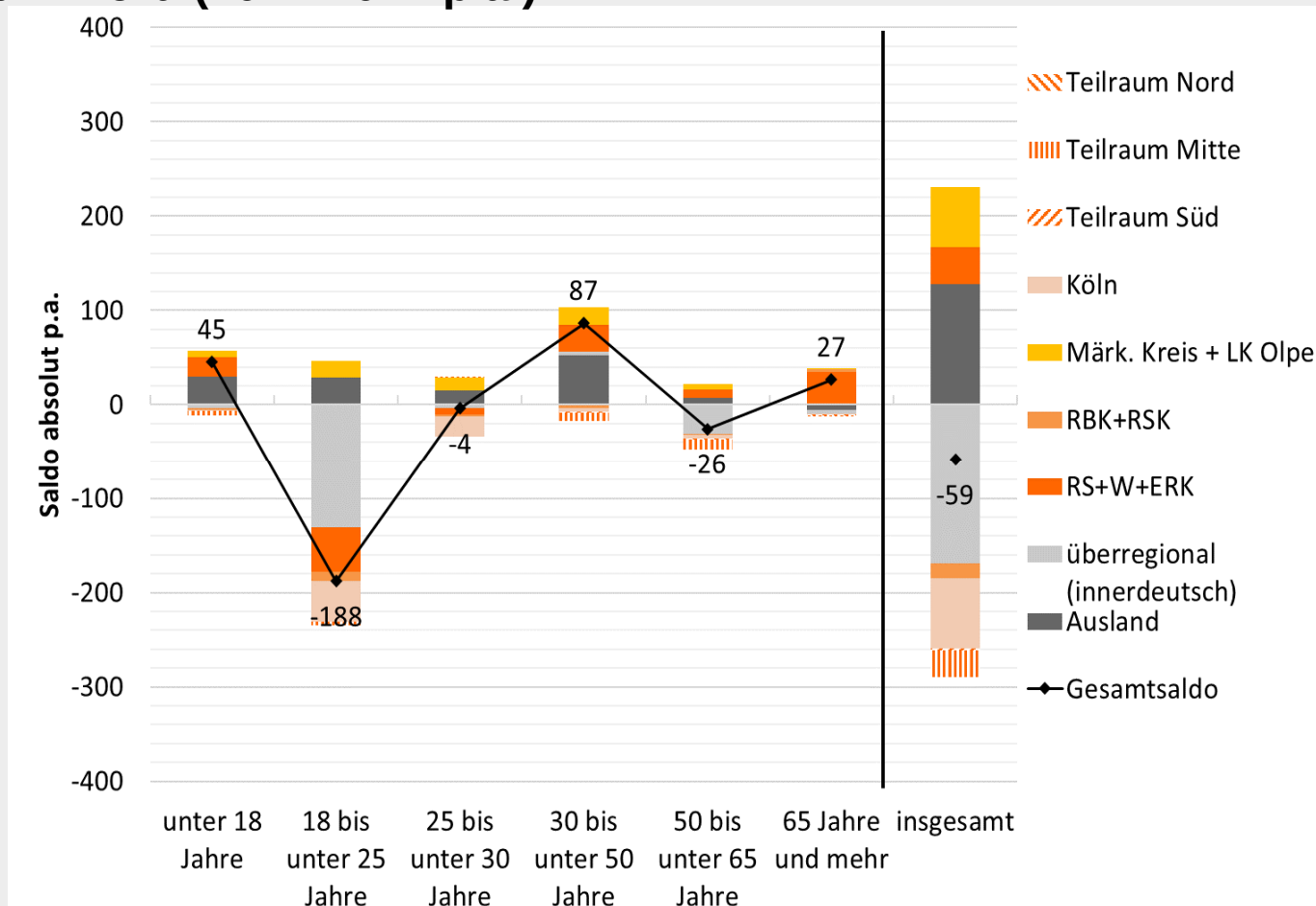
Bevölkerungssalden: Wanderungssalden (orange)

Teilraum Nord, 2000-2016



→ Grund: Hoher Sterbeüberschuss und Abwanderung.

Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter, Teilraum Nord (2011-2014 p.a.)

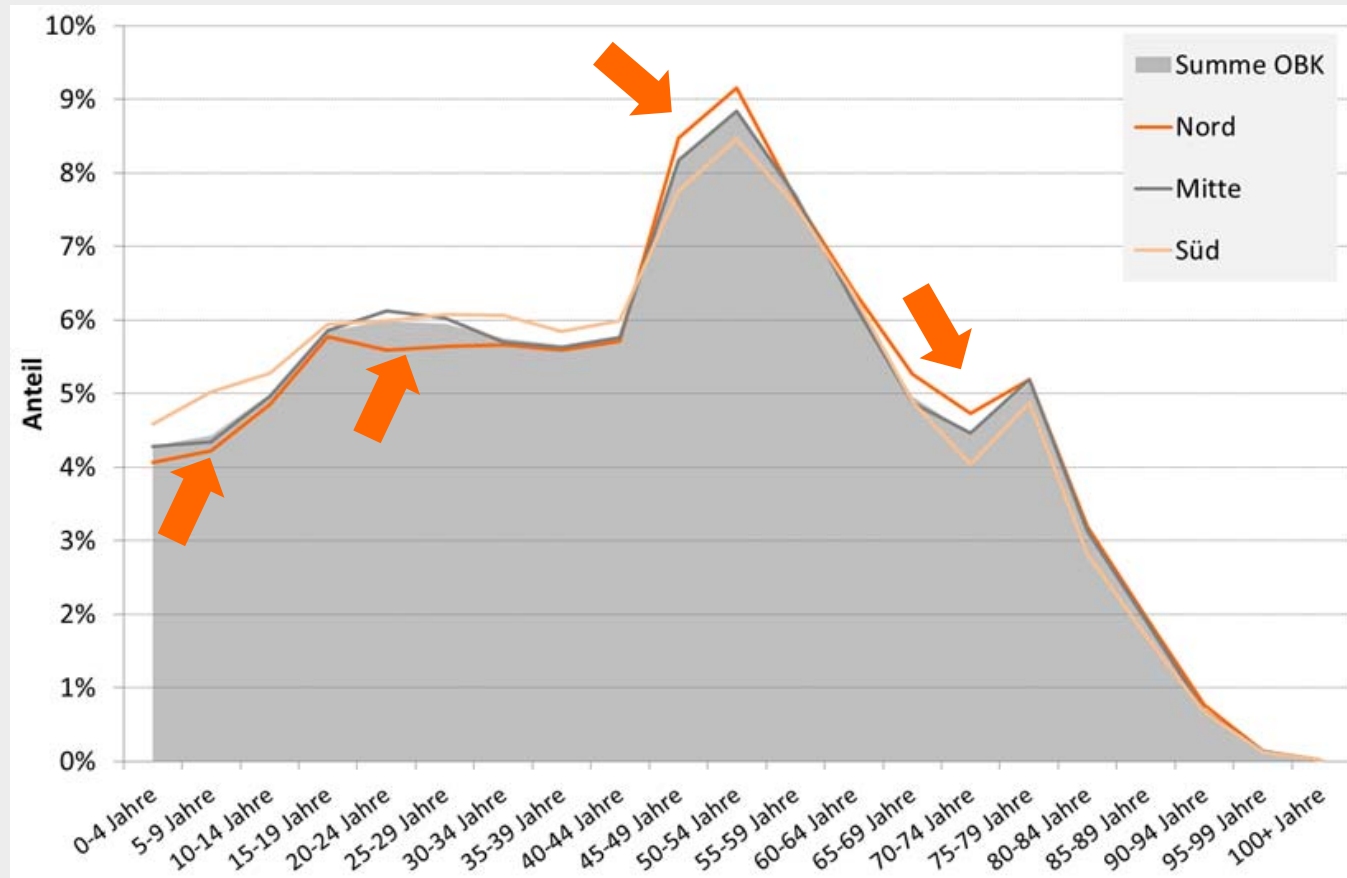


**→ Junge Menschen wandern ab;
gleichzeitig kaum noch Zuzug von Familien**

Quelle: IT.NRW (VZ 1987/Zensus), eigene Darstellung (Abb. 66 im Bericht)

Altersstruktur in den Teilräumen

Oberbergischer Kreis, 31.12.2015



➔ In Teilraum Nord heute viele Babyboomer, viele Senioren;
aber kaum junge Menschen und kaum Kinder!

- I Der Oberbergische Kreis heute
 - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt

- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
 - Einwohner, Wohnungsmarkt

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

Annahmen: Szenarien bilden Bandbreite

■ Grundannahmen:

- Lebenserwartung steigt weiter, altersspezifische Wanderungsmuster bleiben.
- Hälfte der Flüchtlinge aus 2015 bleibt, Familien ziehen zusammen.

■ Trendszenario

- Wanderungssaldo bis 2030 wie in amtlicher Einwohnerprognose (IT.NRW, 2014)
- zzgl. Flüchtlinge von 2015 ohne Balkanstaaten (kein weiterer Flüchtlingszustrom)
- => starke Bruttozuwanderung noch in den nächsten Jahren, dann nachlassend

■ Expansionsszenario (oberes Ende der Bandbreite)

- Wirtschaftliche Expansion, Zuzug von Arbeitskräften in den OBK
- => gleichbleibend hohe Bruttozuwanderung bis 2030

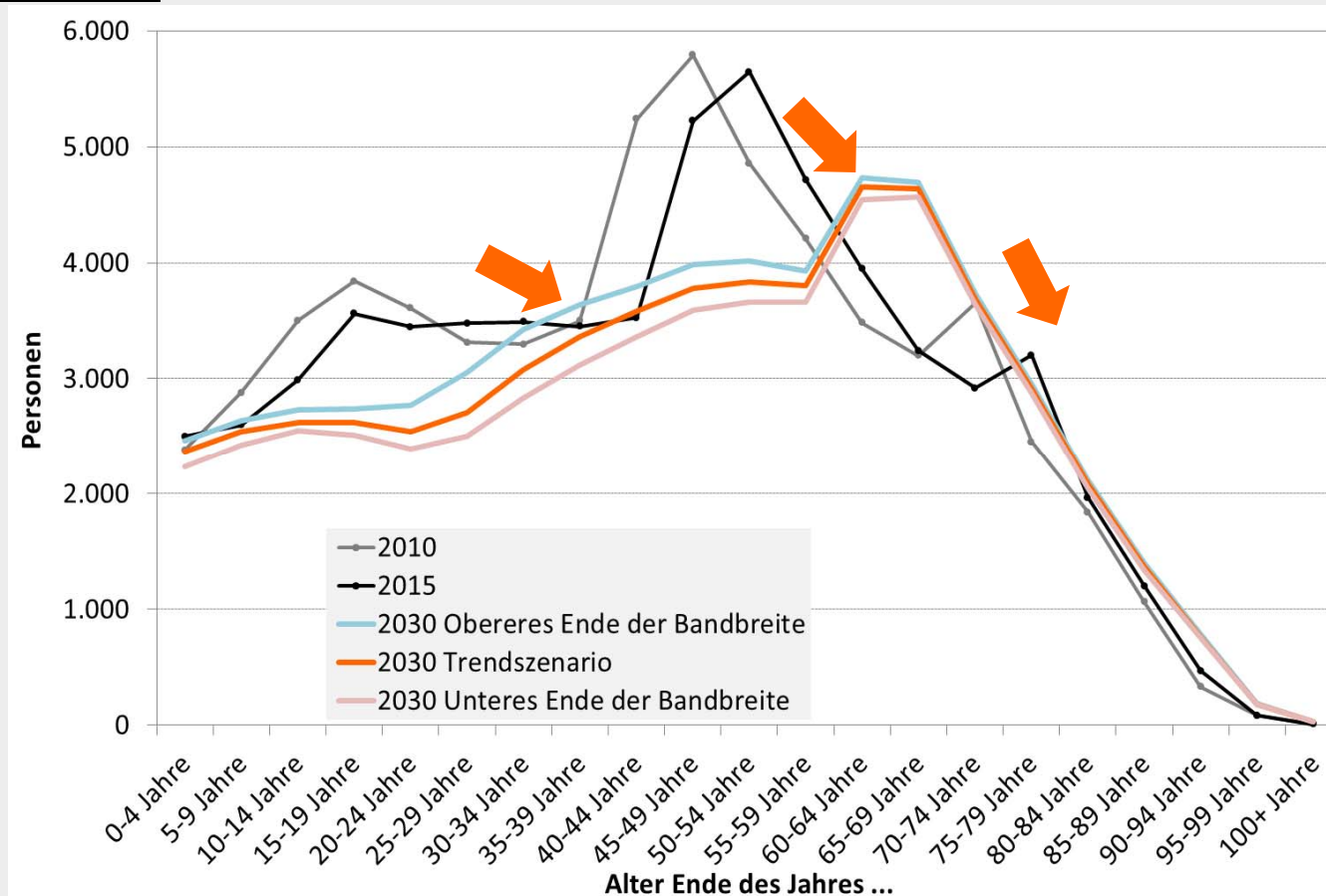
■ Schrumpfungsszenario (unteres Ende der Bandbreite)

- Kaum neue Arbeitsplätze für Zuziehende im OBK vorhanden
- => nachlassender Bruttozuwanderung (noch niedriger als 2011-2014)

→ Berechnung je Teilraum und Altersgruppe einzeln!
Summe = Oberbergischer Kreis

Demografischer Wandel (alle Szenarien)

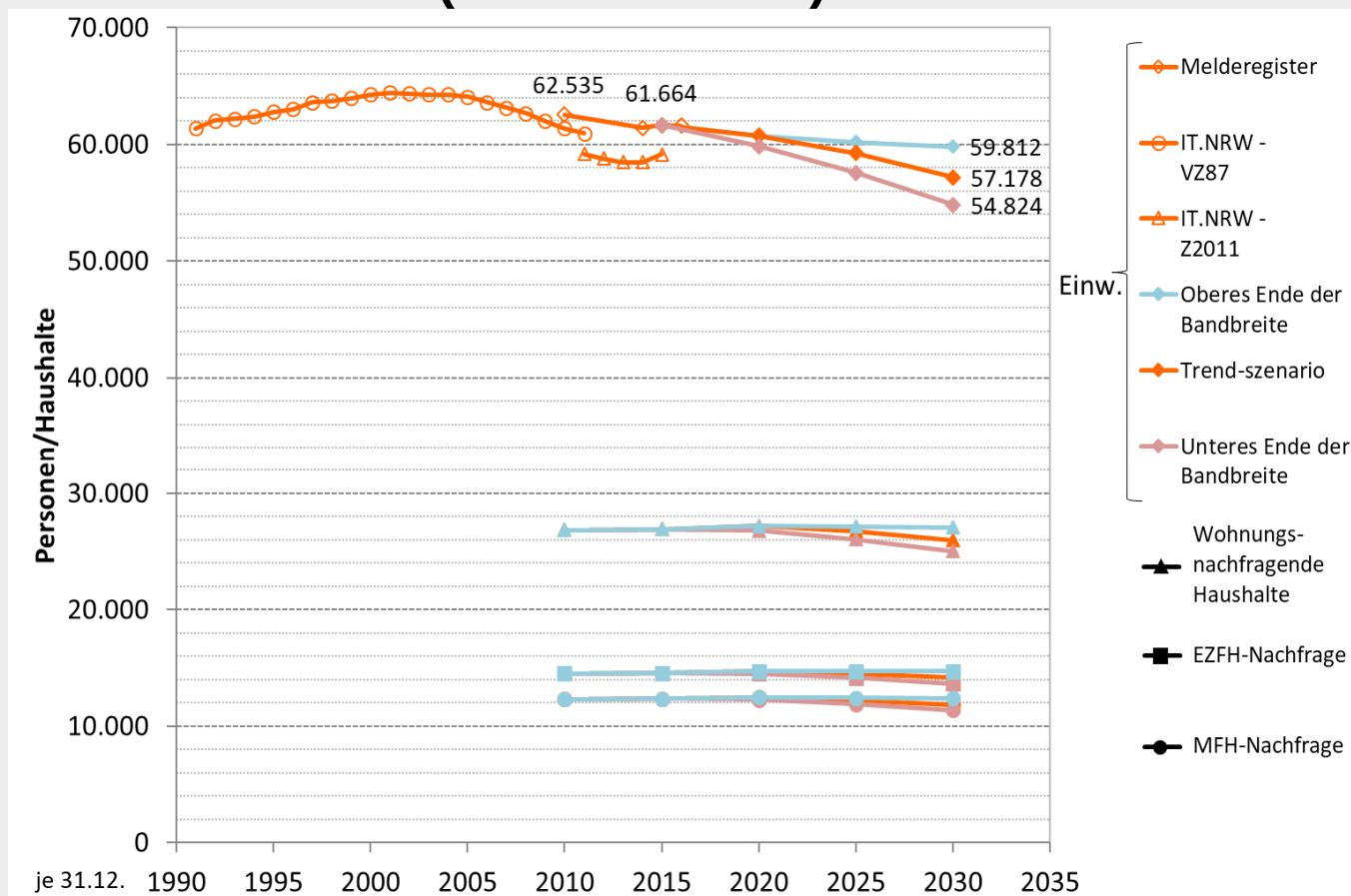
Teilraum Nord, Altersstruktur 2010 bis 2030



**→ Babyboomer werden junge Senioren, Kriegsjahrgänge versterben,
=> Je nach Zuwanderung mehr oder weniger Kinder...**

- 2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen.
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung (Abb. 90 im Bericht).

Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage Teilraum Nord bis 2030* (alle Szenarien)



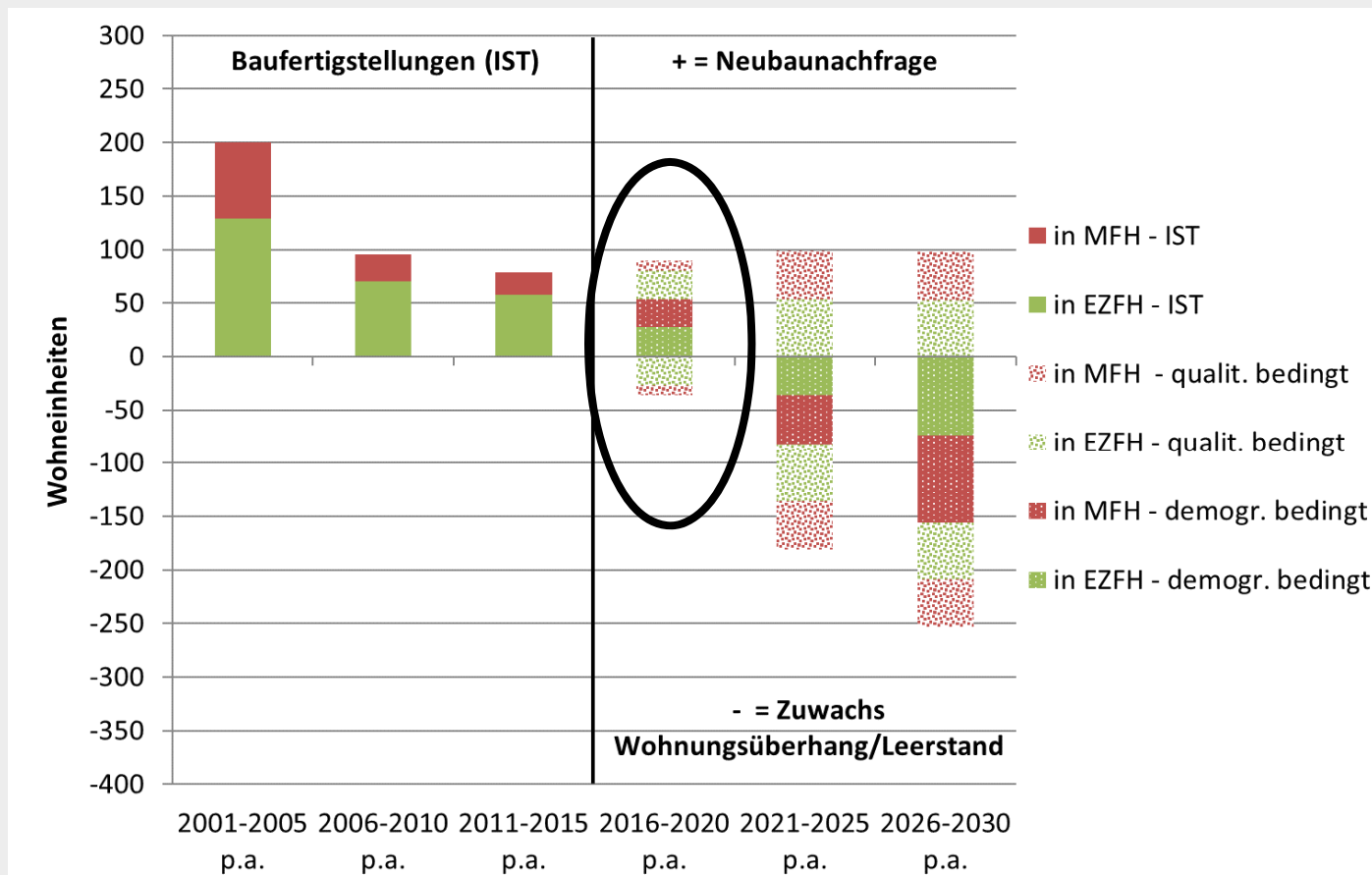
**→ TR Nord: Sterbeüberschuss bleibt – mehr oder weniger hoch;
=> EW-Rückgang sicher: -11% bis -3% bis 2030 (je nach Zuwanderung)**

* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung (Basisjahr 2015).

Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung (Abb. 91 im Bericht).

Bisherige Bauleistung und Neubaubedarf bis 2030*

Teilraum Nord, Trendszenario



**→ TR Nord: Neubaunachfrage bleibt – aber nur noch qualitätsbedingt;
=> gleichzeitig wachsen die Wohnungsüberhänge (Leerstand)**

* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung.

Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung (Abb. 93 im Bericht)

- I Der Oberbergische Kreis heute
 - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt

- II Die Teilräume innerhalb des Kreises
 - Einwohner, Wohnungsmarkt

- III Neubaunachfrage bis 2030
 - Annahmen, Ergebnisse

- IV Empfehlungen

Was ist bis 2030 im Oberbergischen Kreis zu erwarten?

- **Positiv ist: Wirtschaftsentwicklung – aus sich selbst heraus stark**
 - Junge Menschen finden Arbeit: Sie müssen nicht fortziehen, weitere ziehen zu.
 - Arbeitsplätze werden mobiler: Digitalisierung lindert ungünstige Erreichbarkeit
- **Positiv auch: Es gibt wieder Zuwanderung – selbst aus Köln.**
- **Negativ ist: Altersstruktur – es fehlen junge Menschen**
 - Stärkster Jahrgang werden 2030 die 70-Jährigen sein!
 - Selbst anhaltende hohe Zuwanderung wird daran nichts mehr ändern können.
 - Dennoch lindert Zuwanderung die Folgen – denn Zuwanderer sind jung.
- **Negativ ist auch: Bautätigkeit ist rückläufig.**
 - Baufertigstellungen sind in 10 Jahren auf ein Drittel (!) zurückgefallen.
 - Neubaupreise steigen schneller als Gebrauchtpreise: Neubau fehlt!
- **Eine Chance liegt hier: Preisgefälle von Köln aus**
 - Kaufpreise für EZFH: Köln 3.000 €/qm, RBK 2.000 €/qm, OBK 1.000 €/qm.
 - Nachfrager im OBK sind aber wählerisch und preissensibel:
 - Periphere Lagen und einfache Qualitäten sind schlechter zu vermarkten.

Trends auf dem Wohnungsmarkt in den Teilräumen

■ Teilraum Nord

- städtischer geprägt als die übrigen Teilräume, Wohnungsbestand älter
- Kaufpreise für gebrauchte EZFH hier am höchsten, Mieten aber nicht
- Grund: Angebot an EZHF besonders knapp (Überschwappnachfrage)
- => Leerstandsrisiko steigt (für ältere Wohnungen in peripheren Lagen)
- => aber Nachfrage nach Neubauwohnungen und -häusern bleibt hoch
- => attraktives Angebot kann Familienzuzug motivieren

■ Teilraum Mitte

- Bautätigkeit in den 2000er Jahren (als Teilraum Süd deutlich aktiver war) nur unterdurchschnittlich, seit 2011 wieder im Schnitt des Oberbergischen Kreises
- seit Mitte 2016 besonders stark steigende Mieten für gebrauchte Mietwohnungen
- Grund: günstige Arbeitsplatzentwicklung und wachsende Zahl von Studierenden

■ Teilraum Süd

- am ländlichsten geprägt, günstige Hauspreise
- jüngster Wohnungsbestand, jüngste Bevölkerung (hohe Bautätigkeit der 2000er Jahren!)
- Teilraum mit dem geringsten Leerstandsrisiko
- einziger Teilraum mit noch wachsender, demografisch bedingter Neubaunachfrage

Empfehlungen

- **Wirtschafts-, Infrastruktur- und Wohnungspolitik gemeinsam denken**
 - ohne Wohnungs- und Infrastrukturausbau weniger Wirtschaftswachstum möglich
 - Mobilität und Digitalisierung verbessern (Bündnis Oberbergische Bahn, Breitbandausbau)
 - Arbeitsplätze und Bauland gemeinsam anbieten
- **Bauland schaffen für 4.900 bis 5.500 Neubauwohnungen**
 - davon in TR Süd und TR Nord etwa je 1.400 WE bis 2030, in TR Mitte etwa 2.800 WE
 - Eigenheime (für Familien) und Geschoss-/Mietwohnungen (für Ältere und Junge)
 - zusammen rd. 130 bis 150 ha - die Hälfte davon sehr kurzfristig (bis 2020)!
 - Sonst weichen Wohnungssuchende auf andere Landkreise aus.
- **Wohnungsmarkt gut beobachten - auch innerhalb der Teilräume**
 - 2.000 bis 10.000 Wohnungen werden bis 2030 im OBK überflüssig (Leerstand)
 - Davon bis zu 3.000 in TR Nord, bis zu 6.600 in TR Mitte, nur bis zu 700 in TR Süd
 - Nachnutzung der freiwerdenden Beständen beobachten – Hemmnisse abbauen.
 - Jede wiederbezogene Wohnung reduziert den Neubaubedarf und Wohnungsleerstand.
- **Mit Wohnungsbau Auswirkung des demografischen Wandel mildern**
 - Wohnungsbau schnell und in ausreichender Menge an den richtigen Standorten.
 - Synergien nutzen: Strategien unter den Kommunen eines Teilraums abstimmen.



empirica
Berlin | Bonn | Leipzig

Wir unterstützen Sie gerne!

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

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

empirica ag
Forschung und Beratung
Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh
**Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de