Handlungskonzept Wohnen Bornheim

Endbericht – Entwurf

empirica

Auftraggeber

Stadt Bornheim

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax 0322 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Petra Heising, Jana Süße

Projektnummer

2018144

Bonn, 6.11.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Hintergrund des Handlungskonzepts Wohnen ... 1
2. Bornheim heute: Wirtschaft, Wohnungsmarkt und Demografie ... 3
   2.1 Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit von Bornheim in der Region ... 3
   2.2 Boomende Wirtschaft mit hohem Beschäftigtenanteil in Handel und Verkehr ... 4
   2.3 Junger dynamischer Wohnungsmarkt mit wieder langsam steigender Bautätigkeit ... 6
      2.3.1 Junger Wohnungsbestand mit relativ vielen Ein-/Zweifamilienhäusern und einem hohen Anteil an Privateigentümern ... 6
      2.3.2 Hohe Wohnbauleistung Anfang der 2000er Jahre – Bautätigkeit zieht seit 2015 wieder an ... 7
      2.3.3 Steigende Mieten und Kaufpreise ... 10
      2.3.4 Geförderter Mietwohnungsbestand ... 12
   2.4 Einwohnerzahl von Bornheim steigt seit 2005 in geringem Maß ... 14
      2.4.1 Einwohnerwachstum nur in Zuzugsjahren ... 14
      2.4.2 Junge Bevölkerung: Zuzugsjahre bestimmen heutige Altersstruktur ... 16
      2.4.3 Veränderte Wanderungsmuster im Zeitablauf ... 18
      2.4.4 Unterschiedliche Altersstrukturen in den Bornheimer Stadtteilen ... 20
      2.4.5 Flüchtlinge: Mehr Flüchtlinge in Wohnungen – Containerbelegung geht zurück ... 21
   2.5 Zwischenfazit: Wohnungsbau generiert Zuwanderung ... 23
3. Bornheim morgen: Modellrechnungen bis 2030 ... 25
   3.1 Modellrechnungen für Bornheim bis 2030 ... 25
   3.2 Zum Umgang mit Unsicherheit ... 26
   3.3 Prognose und Modellrechnungen zur zukünftigen Entwicklung Bornheims ... 26
      3.3.1 Bornheim als Teil des dynamischen Rhein-Sieg-Kreises ... 26
      3.3.2 Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis und im Zentralen Kreisgebiet ... 27
   3.4 Modellrechnungen für Bornheim bis 2030 ... 27
      3.4.1 Varianten der Bautätigkeit (Modellrechnung 1 und 2) ... 28
      3.4.2 Quantitativer Abgleich mit den Baulandpotenzialen ... 33
   3.5 Einfluss von Neubauleistung auf die Demografie in Bornheim ... 33
   3.6 Zwischenfazit: Wohnbaupotenziale können Bornheimer Wachstum auf 56.000 Einwohner ermöglichen ... 37
4. Qualitativer Blick auf Wohnpräferenzen von Nachfragern in Bornheim und Potenziale auf der Angebotsseite ... 38
   4.1 Vorbemerkung ... 38
   4.2 Ausgewählte Nachfragegruppen ... 38

4.2.1 Jüngere Haushalte ohne Kinder (unter 30 Jahren) 38
4.2.2 Erwachsene ohne Kinder (30 bis 60 Jahre) 40
4.2.3 Ältere Haushalte (ab 60 Jahren) 41
4.2.4 Familien mit Kindern 44
4.2.5 Haushalte mit geringen Einkommen 45
4.3 Beispiele für Neubauprojekte 46
4.3.1 Neubauprojekte der letzten Jahre in Bornheim 46
4.3.1.1 Einfamilienhausgebiete 47
4.3.1.2 Mehrfamilienhäuser (Eigentum / Miete) 48
4.3.2 Größere integrierte Quartiersentwicklungen in der Region 51
4.3.2.1 Köln-Rondorf-Nordwest 51
4.3.2.2 Bonn-west.side 52
4.3.2.3 Köln „Clouth Quartier“ 52
4.3.3 Bundesweit größere innovative Quartiersentwicklungen 55
4.3.3.1 „Dahoam im Inntal“ Brannenburg (Bayern) 55
4.3.3.2 Ackermannbogen, München 57
4.3.3.3 Emsauenpark Lingen/Ems 60
4.3.3.4 Quartier am Papierbach, Landsberg am Lech 61
4.4 Zwischenfazit: Wohnstandort Bornheim - Potenziale für integrierte innovative Neubauquartiere 62
5. Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken, , wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen 65
5.1 Der Bornheimer Wohnungsmarkt in der SWOT-Perspektive 65
5.2 Vorschlag: Wohnungspolitische Ziele der Stadt Bornheim 66
5.3 Vorschlag Mögliche Empfehlungen 67
ANHANG 69
6. Ergänzende Abbildungen 69
7. Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Auszug) 71
7.1 Oberes Ende der Bandbreite: Wachstumseffekte überlagern sich 76
7.2 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung 77

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage von Bornheim 3

Abbildung 2: Entwicklung der SVP-Beschäftigten, Bornheim im Vergleich, 2008-2017 4

Abbildung 3: Pendlersaldo der SVP-Beschäftigten, Bornheim im Vergleich, 2008, 2012 und 2017 5

Abbildung 4: SVP-Beschäftigung nach Wirtschaftsbereichen, Bornheim im Vergleich, 2017 5

Abbildung 5: Strukturen des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung, Bornheim im Vergleich, 2011 6

Abbildung 6: Wohnungsbestand* nach Baualtersklassen, Bornheim im Vergleich, 2017** 7

Abbildung 7: Bisherige Bauleistung in Bornheim, 2000-2017 8

Abbildung 8: Bauintensität von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH), Bornheim im Vergleich, 2000-2018 8

Abbildung 9: Bauintensität von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH), Bornheim im Vergleich, 2000-2018 9

Abbildung 10: Baufertigstellungen: Anteile Bornheims an der Bauleistung im Zentralen Kreisgebiet (100 %), gleitendes Mittel 2000-2017 9

Abbildung 11: Median-Angebotsmieten, Bornheim im Vergleich, 2012-2019 10

Abbildung 12: Spanne der Angebotsmieten von Geschosswohnungen in Bornheim nach Wohnungsgrößen*, 2012 und 2018 11

Abbildung 13: Median-Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Bornheim im Vergleich, 2012-2019 11

Abbildung 14: Median-Angebotspreise für Eigentumswohnungen, Bornheim im Vergleich, 2012-2018* 12

Abbildung 15: Anzahl geförderter Mietwohnungen in Bornheim, 2019 13

Abbildung 16: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern, 2017 13

Abbildung 17: Modellrechnung der NRW.Bank zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand in Bornheim von 2017 bis 2035 14

Abbildung 18: Einwohnerentwicklung; Bornheim 1990-2019 15

Abbildung 19: Einwohnerentwicklung; Bornheim im Vergleich (Index: 2000=100) 15

Abbildung 20:	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Bornheim, 2000-2019	16
Abbildung 21:	Heutige Altersstruktur; Bornheim im Vergleich (Stand 31.12.2017)	17
Abbildung 22:	Veränderung der Altersstruktur, Bornheim, 1992-2019	17
Abbildung 23:	Wanderungen nach Ziel und Alter, Bornheim, 2000-2004	18
Abbildung 24:	Wanderungen nach Ziel und Alter, Bornheim,2005-2009	19
Abbildung 25:	Wanderungen nach Ziel und Alter, Bornheim,2010-2014	19
Abbildung 26:	Wanderungen nach Ziel und Alter, Bornheim, 2015-2017	20
Abbildung 27:	Altersstruktur der Bewohner in den Bornheimer Stadtteilen, 2019	21
Abbildung 28:	Flüchtlingsanteile an den Einwohnern in den Bornheimer Stadtteilen (ohne Flüchtlinge in Containern), 2019	22
Abbildung 29:	Baufertigstellungen, Bornheim, 2000-2017	24
Abbildung 30:	Bevölkerungssalden, Bornheim, 2001-2017	24
Abbildung 31:	Modellrechnungen zur Bautätigkeit in Bornheim bis 2030 – hoher Anteil wie 2000-2004	29
Abbildung 32:	Modellrechnungen zur Bautätigkeit in Bornheim bis 2030 – niedriger Anteil wie 2010-2014	29
Abbildung 33:	Unterstellte Bauleistung in Bornheim bis 2030 (Modellrechnungen) im Trendszenario	30
Abbildung 34:	Unterstellte Bauleistung in Bornheim bis 2030 (Modellrechnungen) - Bandbreiten	32
Abbildung 35:	Wohnbauflächenpotenziale und erwartete Realisierbarkeit, Stadt Bornheim, Dezember 2017	33
Abbildung 36:	Modellrechnung (Ergebnis): Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage in Bornheim bis 2030	34
Abbildung 37:	Zukünftige Altersstruktur „ohne Wanderungen“, Bornheim 2015 und 2019 (Ist) und 2030 (Modellrechnung)	35
Abbildung 38:	Bauleitpläne, Stadt Bornheim, Stand Oktober 2019	36
Abbildung 39:	Beispiel: Boardinghouse Bornheim	41
Abbildung 40: Seniorenein	richtungen in Bornheim (Beispiele)	43
Abbildung 41:	Angebote für Senioren in Bornheim	43
Abbildung 42:	Preisspanne der Angebotsmieten (freifinanzierte gebrauchte Wohnungen) in Bornheim, 2012 und 2018	46

Abbildung 43:	Einfamilienhaus-Neubauprojekte in Bornheim	48
Abbildung 44:	Mehrfamilienhaus-Neubauprojekte in Bornheim	50
Abbildung 45:	Modell des geplanten Quartiers in Köln-Rondorf-Nordwest	52
Abbildung 46:	Lage des Clouth Quartiers in Köln	53
Abbildung 47:	Mischung im Clouth Quartier	54
Abbildung 48: Clouth Quartier, Köln		55
Abbildung 49:	Dahoam im Inntal, Brannenburg	57
Abbildung 50:	Ackermannbogen, München	59
Abbildung 51:	Lage des Emsauenparks, Lingen/Ems	60
Abbildung 52:	Strukturen des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung, Bornheim im Vergleich, 2011	69
Abbildung 53:	Baufertigstellungen in Bornheim, 2000-2017	70
Abbildung 54:	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Zentrales Kreisgebiet, 2000-2017	70
Abbildung 55:	Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis 2030 (alle Szenarien)*	72
Abbildung 56:	Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Rhein-Sieg-Kreis (alle Szenarien*)	72
Abbildung 57:	Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*	73
Abbildung 58:	Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030 im Zentralen Kreisgebiet – Trendszenario	75
Abbildung 59:	Baufertigstellungen und Neubaunachfrage bis 2030 im Zentralen Kreisgebiet – Trendszenario	75
Abbildung 60:	Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Oberes Ende der Bandbreite	76
Abbildung 61:	Baufertigstellungen und Neubaunachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Oberes Ende der Bandbreite 2030	76
Abbildung 62:	Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite	77
Abbildung 63:	Baufertigstellungen und Neubaunachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite	77

1. Ziel und Hintergrund des Handlungskonzepts Wohnen

Mit dem vorliegenden Handlungskonzept „Wohnen in Bornheim 2030“ soll der Wohnungsmarkt in Bornheim für die Zukunft vorbereitet werden. In Bornheim gab es in der Vergangenheit diverse wohnungspolitischen Einzelfallentscheidungen zu bestimmten Themen (z.B. soziale Quotierung, Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft). Ein ganzheitliches strategisches Konzept fehlte aber bisher. Das hier nun vorliegende Konzept möchte anhand einer fundierten quantitativen und qualitativen Analyse der Ausgangssituation, dem Aufzeigen möglicher quantitativer Entwicklungspfade sowie der Darstellung von guten Beispielen aus anderen Kommunen innovative Wege aufzeigen, wie Stadtentwicklung und soziale Wohnraumversorgung Hand in Hand gehen können.

Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen strukturiert

- In Kapitel 2 wird der Bornheimer Wohnungsmarkt quantitativ analysiert.
- In Kapitel 3 wird anhand von Modellrechnungen aufgezeigt, wie sich Wohnungsnachfrage und -angebot in Bornheim zukünftig mengenmäßig darstellen können.
- In Kapitel 4 werden die Wohnsituation und die Präferenzen ausgewählter Nachfragegruppen am Bornheimer Wohnungsmarkt aufgezeigt sowie Beispiele für gute Quartiersentwicklungen in der Region und bundesweit dargestellt. Es ist klar, dass diese Beispiele nicht eins-zu-eins auf Bornheim übertragbar sind, aber jedes Beispiel hat gute Elemente, die bei der künftigen Entwicklung von Neubaugebieten in Bornheim berücksichtigt werden können.
- In Kapitel 5 werden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken abgeleitet sowie ein Vorschlag für die Formulierung von wohnungspolitischen Zielen der Stadt Bornheim einerseits und mögliche im Weiteren zu vertiefende Empfehlungen unterbreitet.

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Handlungskonzepts Wohnen wurden unterschiedliche Methoden angewendet:

- Die quantitative Analyse der Ausgangssituation des Bornheimer Wohnungsmarktes basiert auf statistischen Auswertungen amtlicher (u.a. Daten der Stadt Bornheim) und nicht-amtlicher Daten.
- Die Abschätzung der Bandbreite der zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Stadt Bornheim ist Ergebnis von Modellrechnungen, die einerseits auf Erkenntnissen der Studie „*Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis,*[1] andererseits auf Angaben der Stadt Bornheim zu ihren Wohnbaupotenzialen beruhen.
- Ferner sind die Erkenntnisse der 2016 vorgelegten Studie „*Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis*[2] und die im Anschluss daran durchgeführten Teilraumkonferenzen zum Ausmaß und der räumlichen Steue-

[1] empirica (2016): Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (abrufbar unter https://www.rhein-sieg-kreis.de/regionale_wohnraumbedarfsanalyse_rsk.pdf)

[2] Abrufbar unter https://www.rhein-sieg-kreis.de/regionale_wohnraumbedarfsanalyse_rsk.pdf

rung der zukünftigen Siedlungs- und Einwohnerentwicklung in das Handlungskonzept Bornheim eingeflossen.

- Mit sechs Akteuren am Bornheimer Wohnungsmarkt wurden Expertengespräche zur Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktsituation und den zukünftigen Herausforderungen geführt.
- Im Bornheimer Stadtgebiet und in der Wohnungsmarktregion Köln-Bonn wurden Standorte begangen, an denen in den letzten fünf Jahren neuer Wohnraum fertig gestellt wurde. Neben der gutachterlichen Einschätzung zur nachfragegerechten Qualität wurden an den Standorten auch Gespräche mit Bewohnern geführt, um Wohnpräferenzen und Angebotslücken darzustellen.
- Für gute Beispiele von innovativen Wohnbauprojekten wurde bundesweit recherchiert.
- Für den Vorschlag der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Bornheim wurden Unterlagen der Stadt gesichtet und ausgewertet (z.B. Beschluss zum öffentlichen Wohnungsbau)

2. Bornheim heute: Wirtschaft, Wohnungsmarkt und Demografie

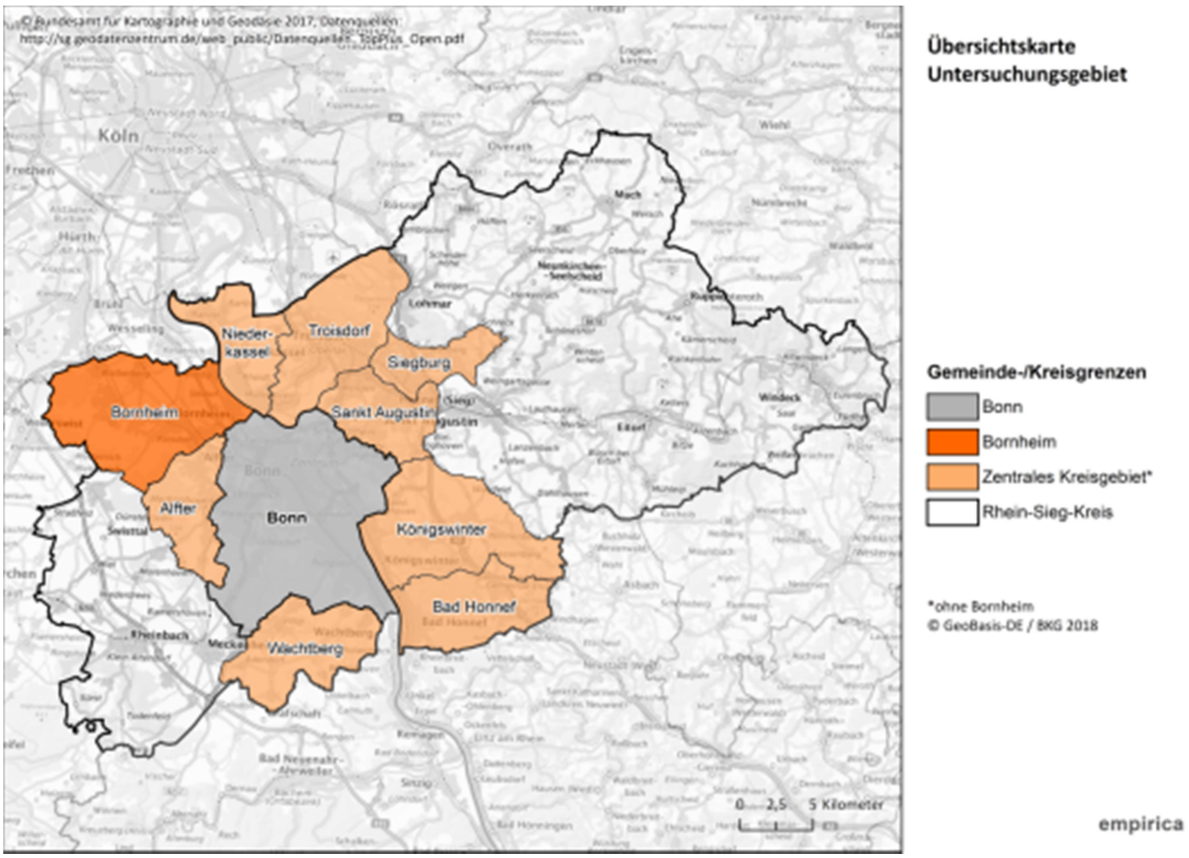
2.1 Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit von Bornheim in der Region

Die Stadt Bornheim liegt im westlichen Rhein-Sieg-Kreis und grenzt an die Stadt Bonn an (vgl. Abbildung 1). Die Distanz vom Bornheimer Zentrum zur Bonner Innenstadt beträgt rd. 10 km. Die Kölner City liegt ca. 20 km entfernt.

Bornheim ist verkehrlich sehr gut an die beiden Oberzentren der Region angebunden. Zum einen mit dem Auto über die BAB 555. Zum anderen mit den Stadtbahn-Linien 16, 18 und 68 (10 Haltestellen im Stadtgebiet) sowie über die Regionalbahnhöfe Sechtem und Roisdorf mit den Regionalbahnlinien 26 und 48.

In der Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis[3] wurde die Stadt Bornheim dem Teilraum „Zentrales Kreisgebiet zugeordnet (vgl. Abbildung 1). Dieses umfasst neben Bornheim auch die linksrheinischen Kommunen Alfter und Wachtberg sowie die rechtsrheinischen Kommunen Niederkassel, Troisdorf, Sankt Augustin, Königswinter, Bad Honnef und die Kreisstadt Siegburg.

Abbildung 1: Lage von Bornheim



Quelle: eigene Darstellung

empirica

[3] Empirica (2016): Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (abrufbar unter https://www.rhein-sieg-kreis.de/regionale_wohnraumbedarfsanalyse_rsk.pdf)

2.2 Boomende Wirtschaft mit hohem Beschäftigtenanteil in Handel und Verkehr

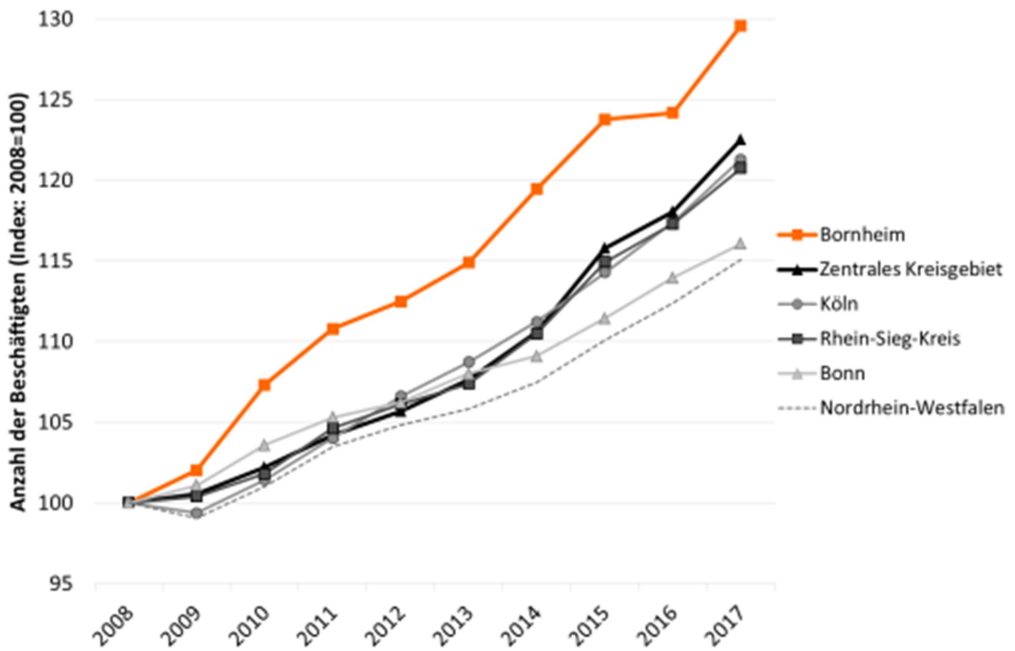
Arbeitsplatzentwicklung

Die Wirtschaft im Rhein-Sieg-Kreis und im Zentralen Kreisgebiet expandiert: Innerhalb der letzten neun Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichten Arbeitsplätze (SVP-Arbeitsplätze) um über +20 % gewachsen, in Bornheim sogar um +30 % (Abbildung 2). Im Vergleich hierzu ist die Zahl der SVP-Arbeitsplätze im Durchschnitt Nordrhein-Westfalens nur um +15 % gestiegen. Auch die Zunahme in Bonn ist mit +16 % nur landesdurchschnittlich.

Die überdurchschnittliche Zunahme der SVP-Arbeitsplätze in Bornheim hat zu einem leichten Rückgang des negativen Pendlersaldos in den letzten Jahren geführt. Dieser lag 2017 bei -10.426 Personen (Abbildung 3). Mit anderen Worten: Bornheim ist nicht einfach nur Wohnstandort für Bonn und Köln, sondern hat eine eigene wirtschaftliche Dynamik, die selbst Einpendler anzieht.

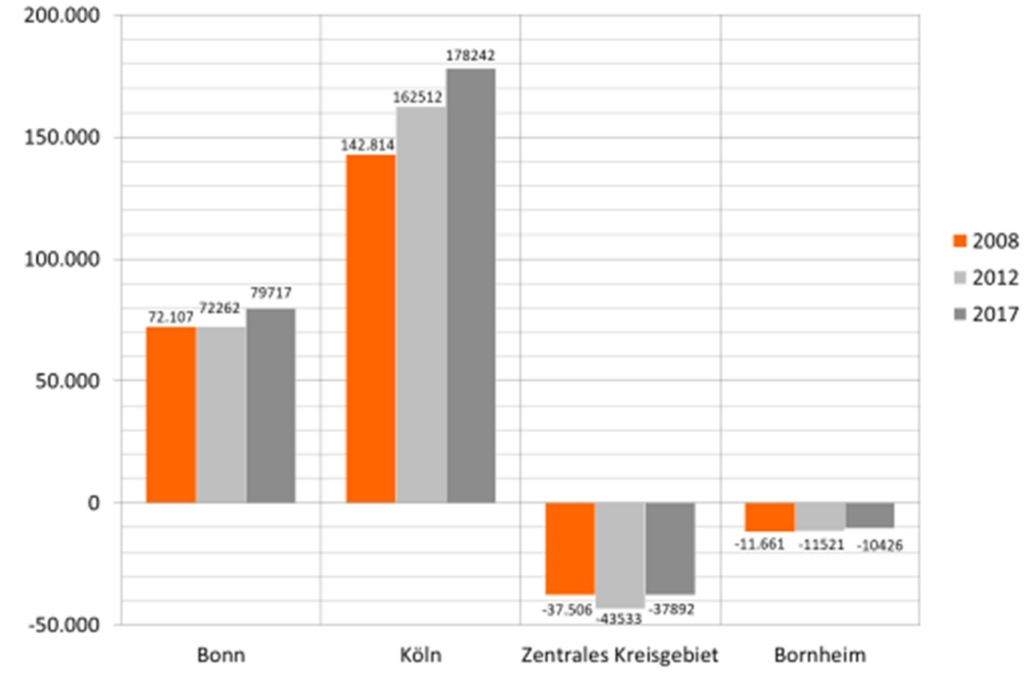
Im Vergleich zum übrigen Rhein-Sieg-Kreis ist das Produzierende Gewerbe in Bornheim in geringem Maße vertreten (28 % zu 40 %). Der Schwerpunkt in Bornheim liegt im Bereich Handel/Gastgewerbe/Verkehr (35 % zu 25 %). So haben sich einige Unternehmen aus der Logistikbranche in Bornheim angesiedelt (Abbildung 4).

Abbildung 2: Entwicklung der SVP-Beschäftigten, Bornheim im Vergleich, 2008-2017



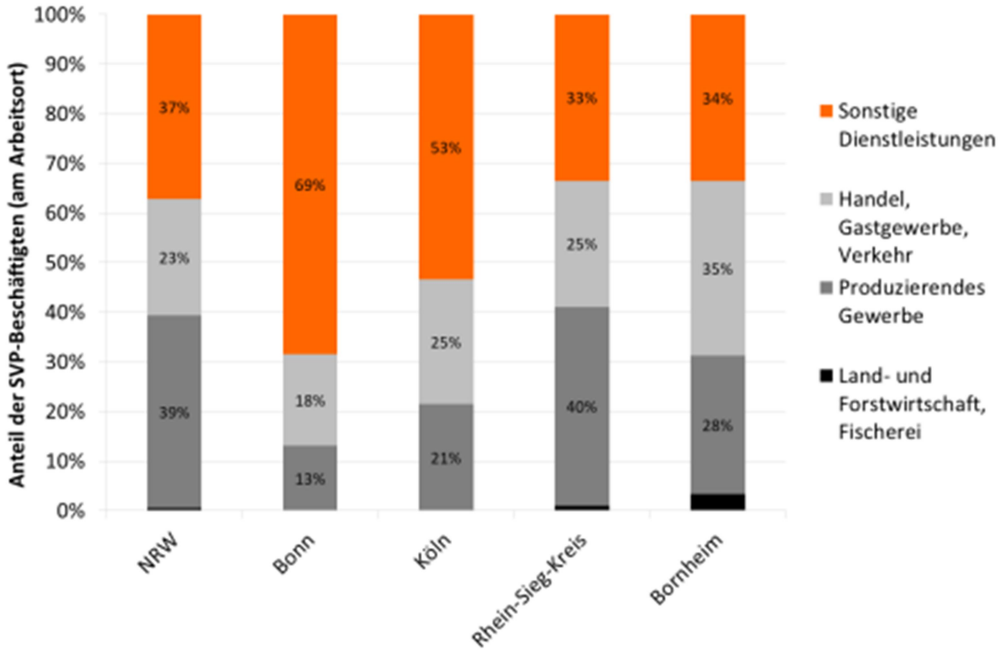
Quelle: © IT.NRW (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), Stand jeweils 31.12. **empirica**

Abbildung 3: Pendlersaldo der SVP-Beschäftigten, Bornheim im Vergleich, 2008, 2012 und 2017



Quelle: © IT.NRW (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), Stand jeweils 30.06. **empirica**

Abbildung 4: SVP-Beschäftigung nach Wirtschaftsbereichen, Bornheim im Vergleich, 2017



Quelle: © IT.NRW (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), Stand jeweils 31.12. **empirica**

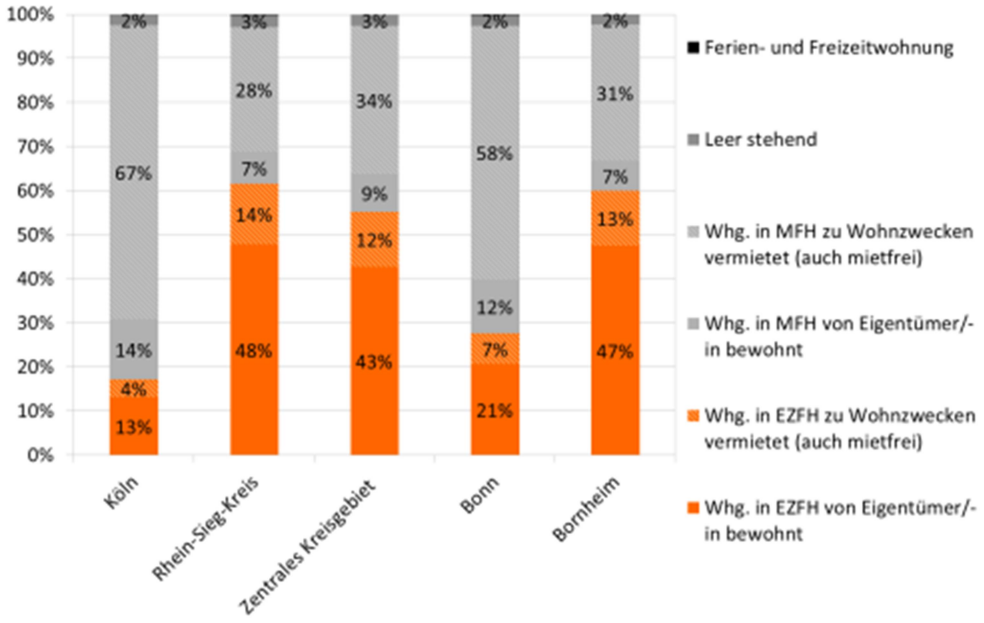
2.3 Junger dynamischer Wohnungsmarkt mit wieder langsam steigender Bautätigkeit

2.3.1 Junger Wohnungsbestand mit relativ vielen Ein-/Zweifamilienhäusern und einem hohen Anteil an Privateigentümern

In Bornheim gibt es nach Angaben von IT.NRW rd. 21.000 Wohnungen im Wohnbau. 60 % davon sind in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH), 40 % in Mehrfamilienhäusern (MFH). Nach Angaben des Zensus 2011 werden über die Hälfte aller Wohnungen vom Eigentümer bewohnt, nämlich 18 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (als Eigentumswohnungen) und 78 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser (als selbstgenutzte Eigenheime) (Abbildung 5). Ferienwohnungen und Wohnungsleerstände spielen keine Rolle. Die Gebäudestruktur in Bornheim entspricht dabei eher dem Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises (Ein- und Zweifamilienhausquote: 62 %), als dem des Zentralen Kreisgebiets (Ein- und Zweifamilienhausquote: 55 %). Bornheim ist also trotz seiner zentralen Lage zwischen Bonn und Köln noch relativ ländlich strukturiert. In Köln und Bonn hingegen sind sogar nur 17 % bzw. 28 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

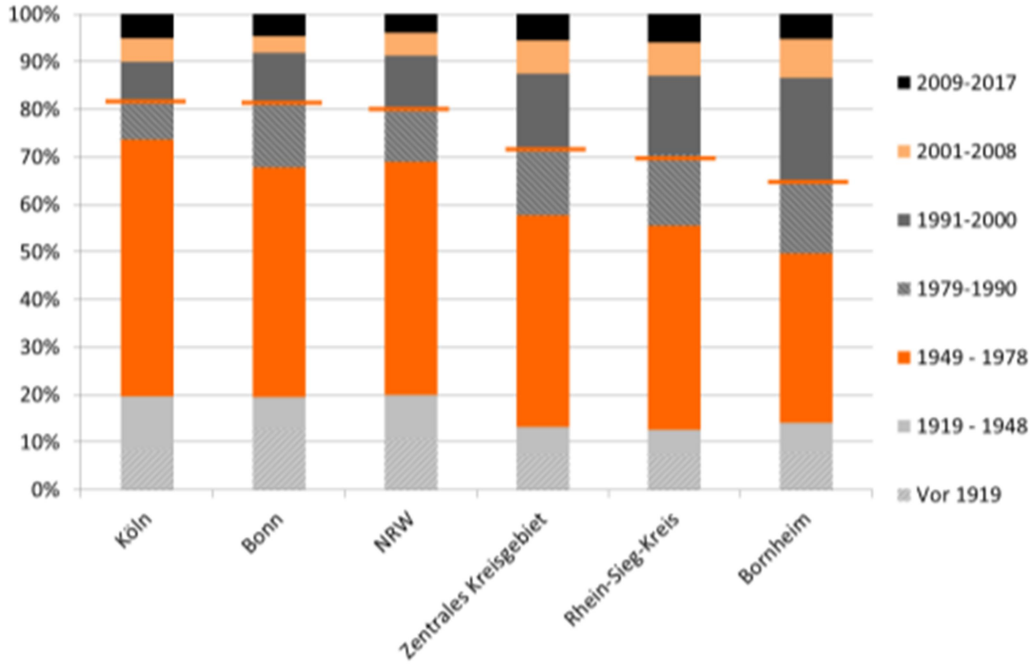
Bornheim hat einen relativ jungen Wohnungsbestand (Abbildung 6): Etwa ein Drittel aller Wohnungen ist erst nach 1990 entstanden. Der Wohnungsbestand im Durchschnitt des Zentralen Kreisgebiets und des Rhein-Sieg-Kreises ist etwas älter (insbesondere anteilig mehr Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren). In Bonn und Köln sowie auch im Durchschnitt NRWs insgesamt ist der Wohnungsbestand noch älter: Insbesondere wurde hier weniger Neubau nach 1990 errichtet.

Abbildung 5: Strukturen des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung, Bornheim im Vergleich, 2011



*ohne Wohnheime
Quelle: © IT.NRW (Zensus 2011), eigene Rückrechnung **empirica**

Abbildung 6: Wohnungsbestand* nach Baualtersklassen, Bornheim im Vergleich, 2017**



* ohne Wohnheime; ** Baualtersklassen gemäß Zensus 2011, 2009-2017 aus Baufertigstellungen abgeleitet, Anteile damit berechnet

Quelle: Zensus 2011; Baufertigstellungen 2009-2017: © IT.NRW; eigene Berechnung **empirica**

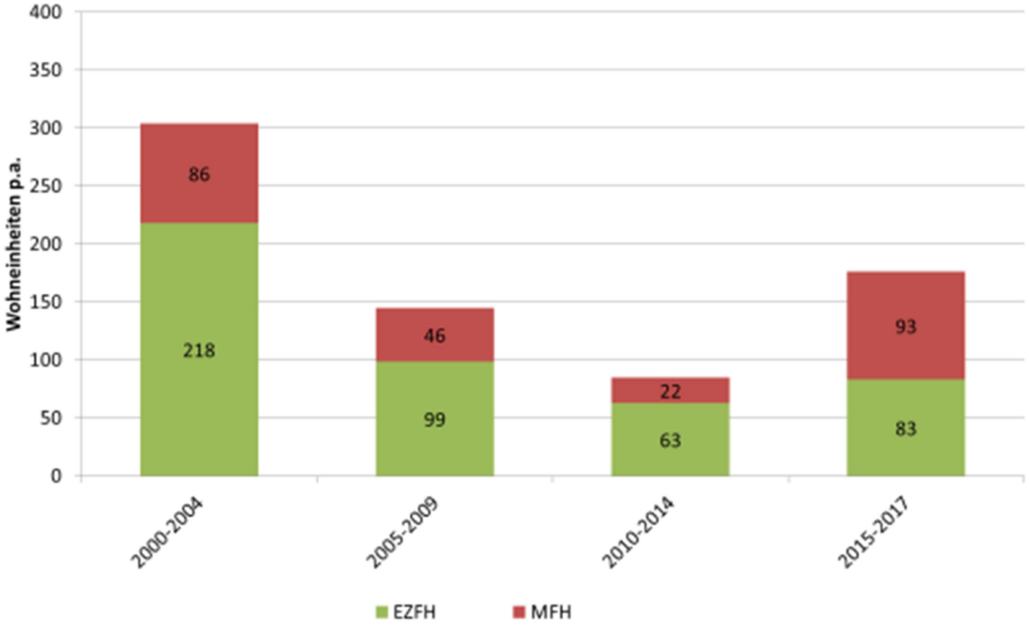
Der Wohnungsbestand in der Stadt Bornheim befindet sich lt. Zensus 2011 fast ausschließlich im Eigentum von Privatpersonen (rd. 81 %) und von Wohnungseigentümergemeinschaften (rd. 18 %). Dies trifft nicht nur auf Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern zu, sondern gilt auch für Mietwohnungen. Lediglich 1,6 % ist im Eigentum institutioneller Eigentümer (v.a. private Unternehmen). Das ist weniger als im Schnitt des Rhein-Sieg-Kreises (6,2 %). Genossenschaften gibt es in Bornheim nicht. Die Stadt Bornheim hat ihren vormaligen Bestand von rd. 100 Wohnungen bereits vor einigen Jahren aus wirtschaftlichen Gründen veräußert.

2.3.2 Hohe Wohnbauleistung Anfang der 2000er Jahre – Bautätigkeit zieht seit 2015 wieder an

In Bornheim wurde Anfang der 2000er Jahre viel gebaut: 2000 bis 2004 wurden jährlich 300 Wohnungen fertig gestellt, davon fast ein Drittel in EZFH (Abbildung 7 und Abbildung 53 im Anhang). 2010 bis 2014 waren es nur noch 85 Wohnungen p.a. (drei Viertel davon in EZFH). Seit 2015 wurden aber wieder mehr Wohnungen gebaut.

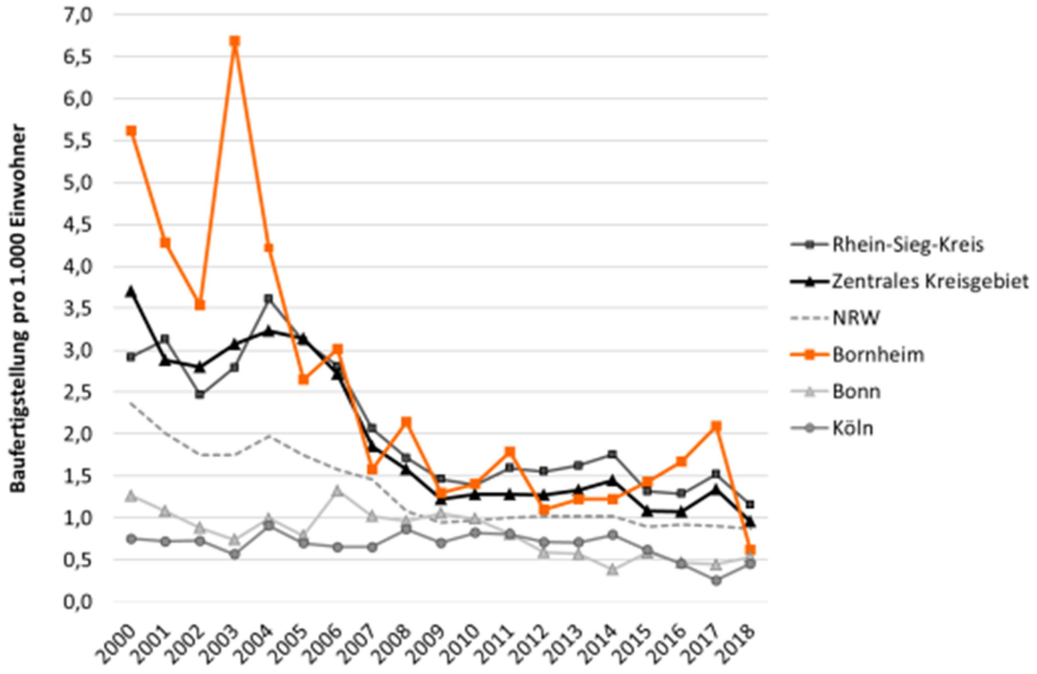
Die auf den Ein-/Zweifamilienhausbau zurückzuführende hohe Bautätigkeit in Bornheim Anfang der 2000er Jahre war auch im regionalen Vergleich sehr hoch. In Bornheim wurden 2000 – 2004 gemessen an der Einwohnerzahl zwei Drittel mehr Wohnungen in EZFH gebaut als im Rhein-Sieg-Kreis (Abbildung 8). Zwischen 2005 und 2014 war die EZFH-Bauintensität in Bornheim nur noch durchschnittlich, von 2010 bis 2014 bei Mehrfamilienhäusern sogar unterdurchschnittlich (Abbildung 9). Seit 2015 ist die Bauintensität in Bornheim wieder höher als im Rhein-Sieg-Kreis, die dort stagniert.

Abbildung 7: Bisherige Bauleistung in Bornheim, 2000-2017



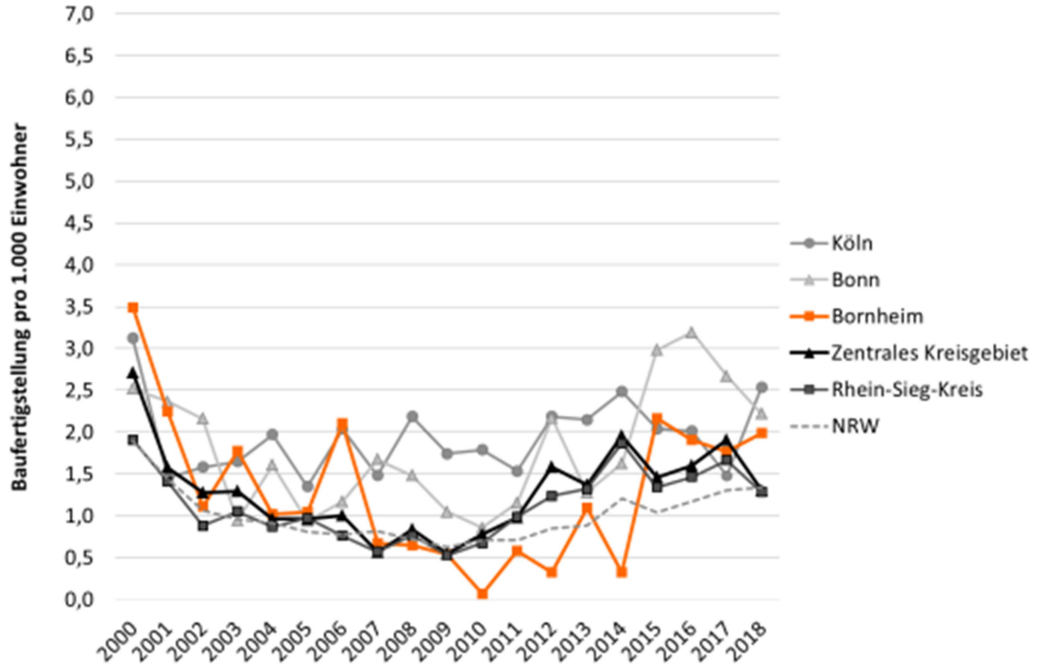
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 8: Bauintensität von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH), Bornheim im Vergleich, 2000-2018



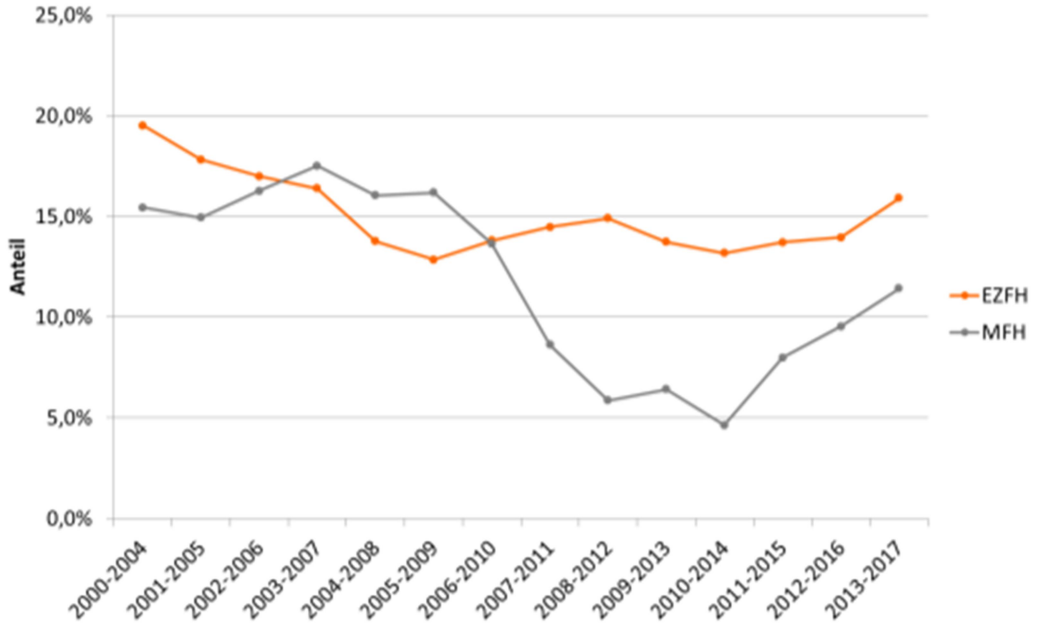
Quelle: © IT.NRW (2005-2010 auf Basis der Volkszählung 1987; 2011–2018 auf Basis des Zensus 2011), eigene Rückrechnung **empirica**

Abbildung 9: Bauintensität von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH), Bornheim im Vergleich, 2000-2018



Quelle: © IT.NRW (2005-2010 auf Basis der Volkszählung 1987; 2011–2018 auf Basis des Zensus 2011), eigene Rückrechnung **empirica**

Abbildung 10: Baufertigstellungen: Anteile Bornheims an der Bauleistung im Zentralen Kreisgebiet (100 %), gleitendes Mittel 2000-2017



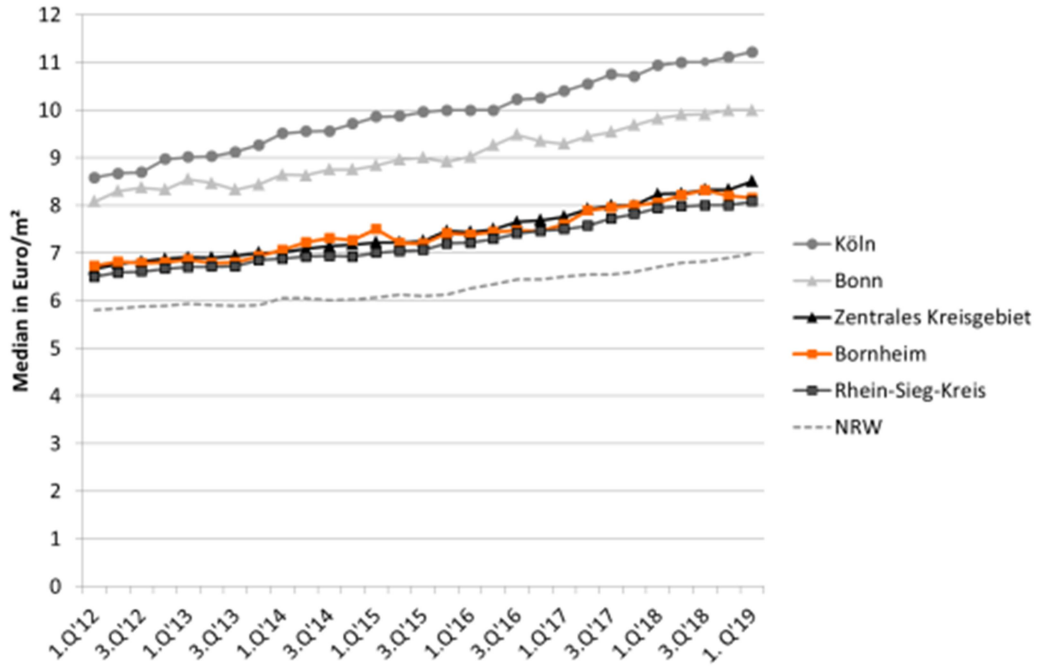
Lesehilfe: Dargestellt ist jeweils das gleitende Mittel der vergangenen fünf Jahre. Der Wert für 2004 entspricht dem Mittel der Jahre 2000 bis 2004 usw.

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

2.3.3 Steigende Mieten und Kaufpreise

Die Wohnungsmieten steigen in der gesamten Region seit Jahren stetig (Abbildung 11): Sie sind im Rhein-Sieg-Kreis seit Anfang 2012 (7 Jahre) um 24 % (bis Anfang 2019) und in Bornheim in ähnlichem Maß um 21 % gestiegen. Die Median-Mieten in Bornheim (8,15 Euro / m²) sowie im Zentralen Kreisgebiet (8,50 Euro / m²) liegen etwas höher als im Rhein-Sieg-Kreis (8,08 Euro / m²). Die höchsten Mieten in der Region werden derzeit (1. Quartal 2019) bei Neuvermietungen in Köln verlangt (im Mittel 11,22 Euro / m²), gefolgt von Bonn (10 Euro / m²).

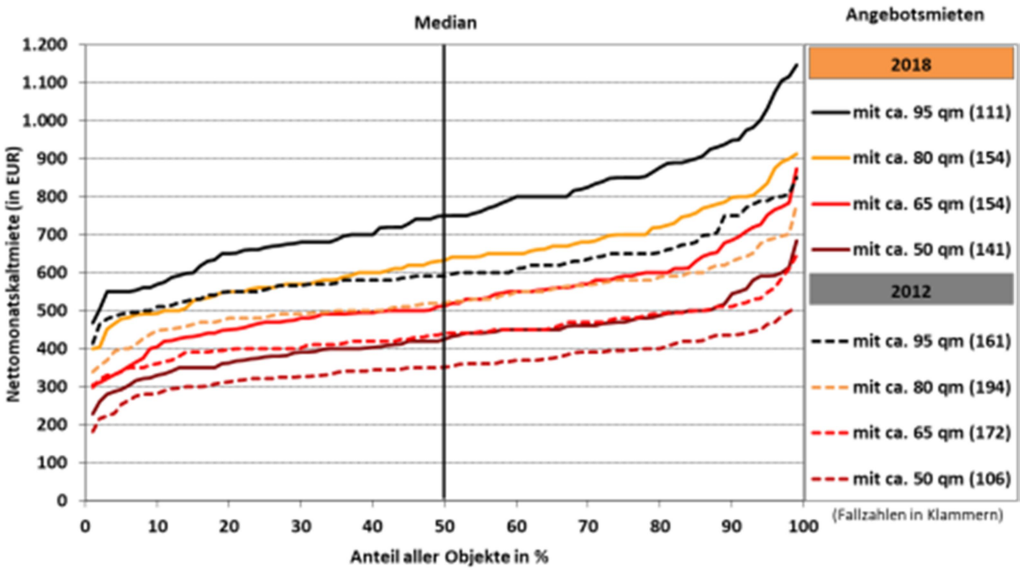
Abbildung 11: Median-Angebotsmieten, Bornheim im Vergleich, 2012-2019



. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); eigene Darstellung **empirica**

Der Mietenanstieg betrifft in Bornheim alle Wohnungsgrößen und alle Wohnungsmarktsegmente (Abbildung 12): Die Mietspektrenkurven 2012 (gestrichelte Linien) liegen für alle Wohnungsgrößenklassen noch weit unterhalb der Kurven von 2018 (durchgezogene Linien). Besonders groß war der Mietenanstieg in Bornheim bei größeren Wohnungen (mit etwa 95 m² Wohnfläche) und jeweils im oberen Segment jeder Wohnungsgrößenklasse. Die Nachfrage nach großen und nach hochwertigen Mietwohnungen ist in Bornheim offenbar stärker gewachsen als das Angebot. Für den Mietpreis, für den Mieter noch 2012 eine Wohnung für 65 m² anmieten konnten, wurden 2018 nur noch Wohnungen in der Wohnungsgrößenklasse um 50 m² angeboten. Eine ähnliche Verschiebung lässt sich in den anderen Wohnungsgrößenklassen beobachten.

Abbildung 12: Spanne der Angebotsmieten von Geschosswohnungen in Bornheim nach Wohnungsgrößen*, 2012 und 2018

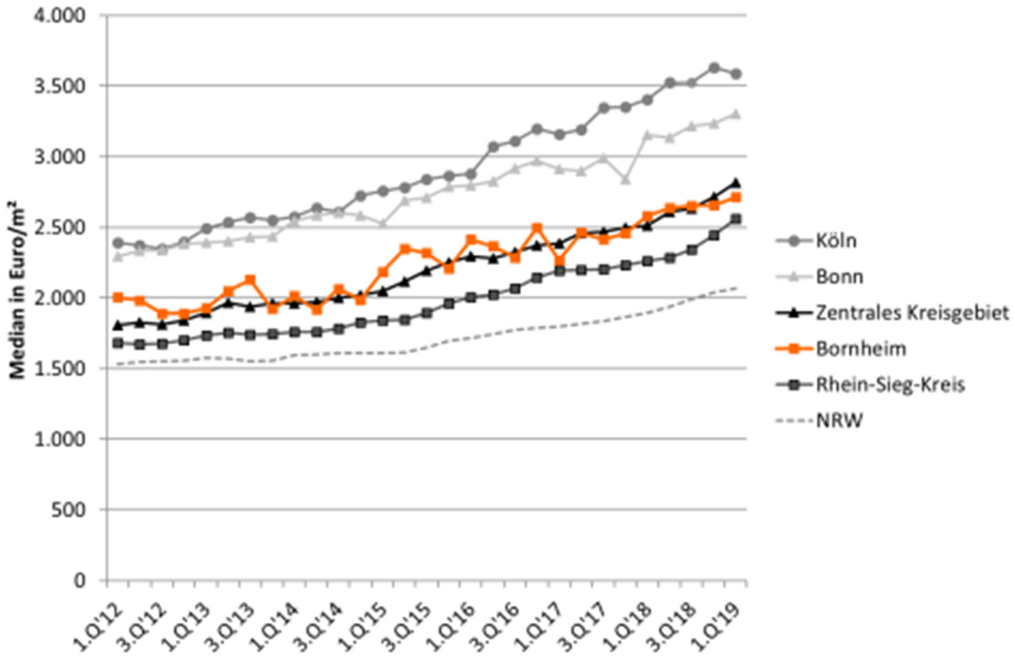


*

Wohnungsgrößenklasse: +/- 10qm
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); eigene Darstellung **empirica**

Auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der Region gestiegen (Abbildung 13): Zwischen Anfang 2012 und dem 1. Quartal 2019 ist der Median-Angebotspreis im Rhein-Sieg-Kreis um 52 % auf 2.563 Euro / m² gestiegen. Weniger stark war der Preiszuwachs in der Stadt Bornheim. Dennoch ist der Median-Preis für Ein- und Zweifamilienhäuser auch in Bornheim kräftig gestiegen (+ 35 %) und liegt aktuell bei 2.714 Euro / m².

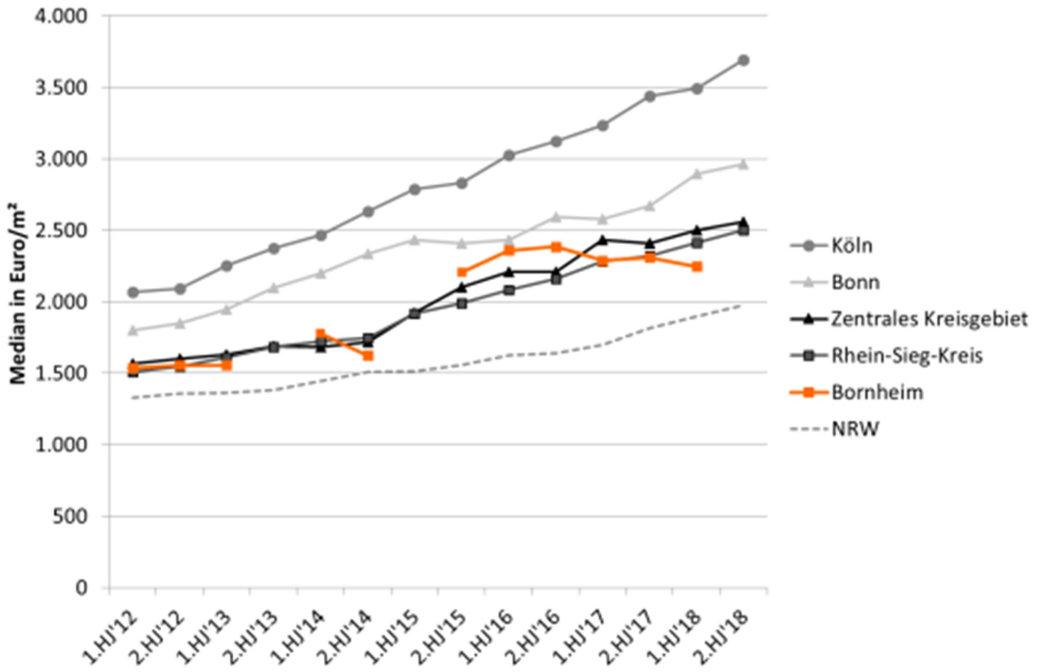
Abbildung 13: Median-Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Bornheim im Vergleich, 2012-2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); eigene Darstellung **empirica**

Der Markt für Eigentumswohnungen in Bornheim ist kleiner als der für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Mietwohnungen. Die auswertbaren Fallzahlen sind niedrig (Abbildung 14) und die Preisangaben daher nur bedingt aussagekräftig. Im ersten Halbjahr 2018 lag der Median-Preis in Bornheim bei 2.246 Euro / m². Die Preisentwicklung in Bornheim folgte dem Wachstumstrend in der Region. Deutlich teurer als in der Stadt Bornheim sind Eigentumswohnungen in Bonn und Köln.

Abbildung 14: Median-Angebotspreise für Eigentumswohnungen, Bornheim im Vergleich, 2012-2018*



*lückenhafte Darstellungsweisen von Bornheim aufgrund von geringen Fallzahlen (Fallzahl <50)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); eigene Darstellung **empirica**

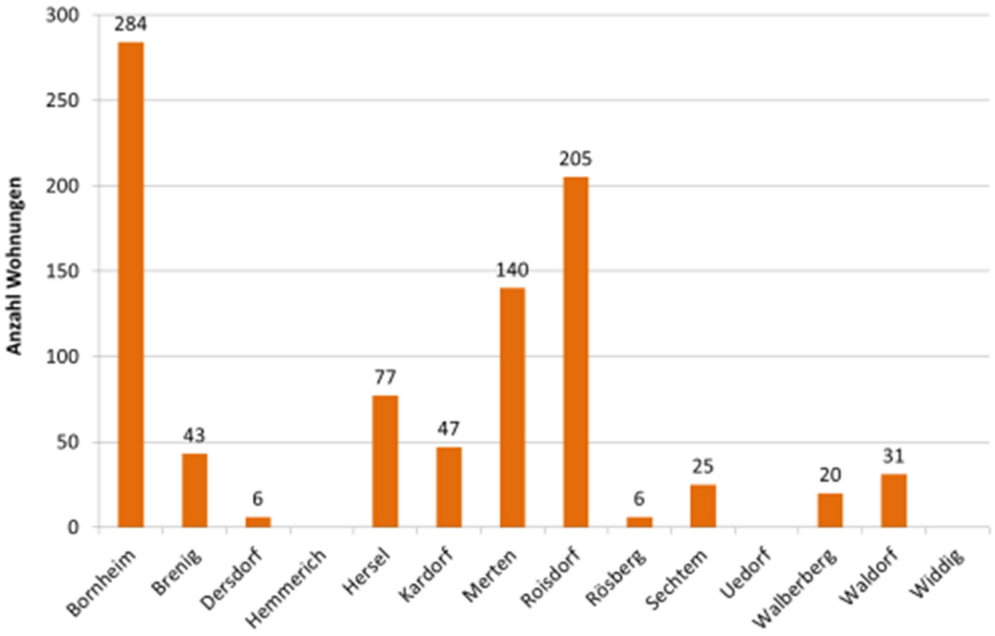
2.3.4 Geförderter Mietwohnungsbestand

Mietpreisgebundene geförderte Wohnungen werden an Personen vermietet, die innerhalb der vom Land NRW definierten Einkommensgrenzen liegen. Bornheim ist in das Mietniveau 4 eingestuft, d.h., es gilt eine Mietobergrenze (nettokalt) von 6,20 Euro / m² (Einkommensgruppe A).[4] Nach städtischen Angaben gibt es in der Stadt Bornheim derzeit 884 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen. 71 % davon befinden sich in den drei Stadtteilen Bornheim, Roisdorf und Merten (vgl. Abbildung 15). Gemessen am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern gab es nach Angaben der NRW.Bank im Jahr 2017 in Bornheim (vgl. Abbildung 16, Kategorie 10 – 12,5 %) anteilig mehr geförderte Wohnungen als im Schnitt von NRW (9,4 %). Laut Modellrechnungen der NRW.Bank wird der Bestand an geförderten Wohnungen in Bornheim im Zeitraum von 2017 bis 2030 um 42 % und bis 2035 insgesamt um 46 % zurückgehen, d.h., langfristig wird fast jede zweite geförderte Wohnung in Bornheim aus der Bindung fallen. Damit liegt Born-

[4] www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Mietwohnraumfoerderung-Neubau/15346/nrwbankproduktdetail.html

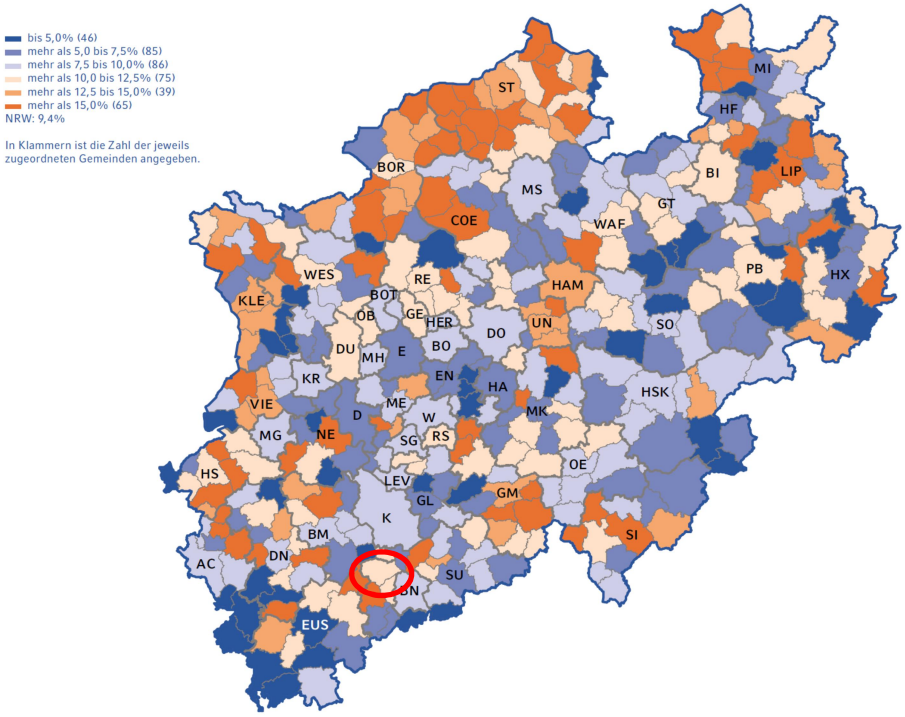
heim auf dem zu erwartenden Niveau im gesamten Zentralen Kreisgebiet. Im Rhein-Sieg-Kreis und in NRW insgesamt laufen bis 2030/2035 anteilig weniger Wohnungen aus der Bindung (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 15: Anzahl geförderter Mietwohnungen in Bornheim, 2019



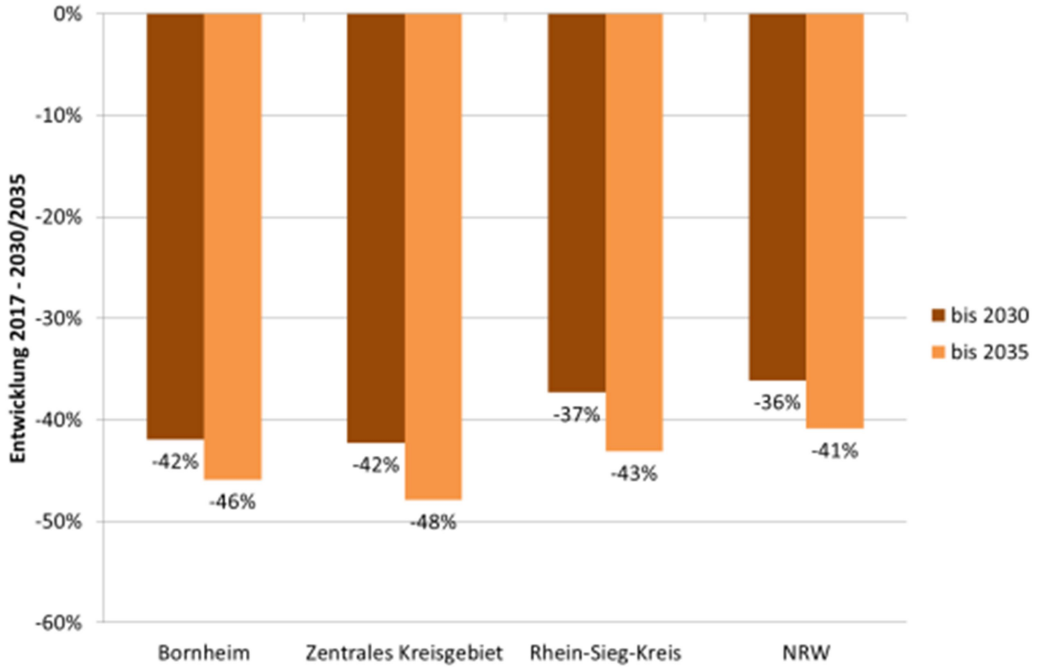
Quelle: Stadt Bornheim; eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 16: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern, 2017



Quelle: NRW.Bank **empirica**

Abbildung 17: Modellrechnung der NRW.Bank zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand in Bornheim von 2017 bis 2035



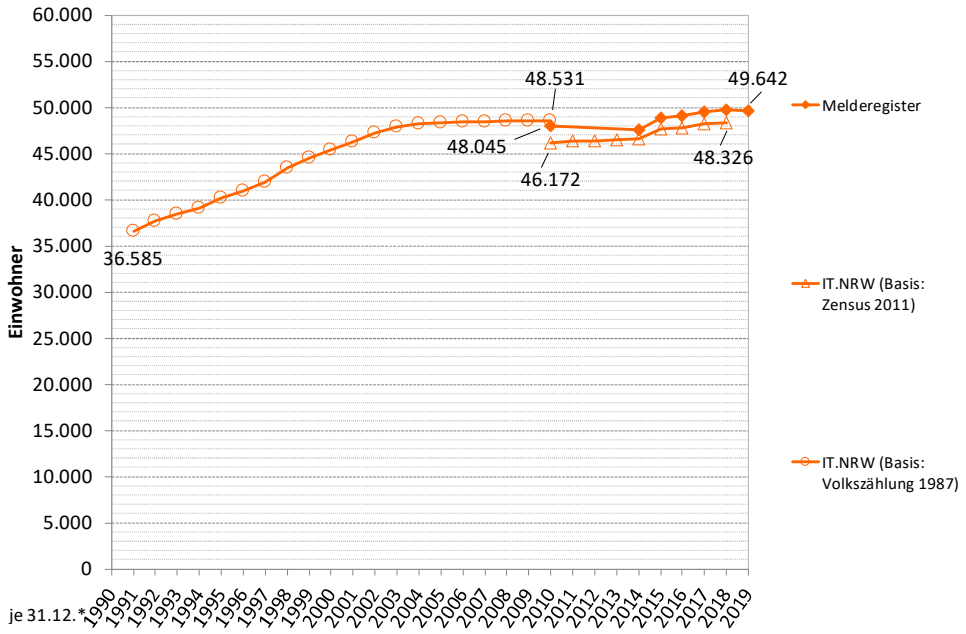
Quelle: NRW.Bank; eigene Darstellung **empirica**

2.4 Einwohnerzahl von Bornheim steigt seit 2005 in geringem Maß

2.4.1 Einwohnerwachstum nur in Zuzugsjahren

Die Einwohnerzahl Bornheims ist nur bis Anfang der 2000er Jahre stark gewachsen (Abbildung 18): von 36.600 im Jahr 1991 auf rd. 48.000 im Jahr 2003, also um rd. 31 % in 12 Jahren. Seitdem konnte Bornheim nur noch in geringem Maße zusätzliche Bewohner gewinnen. Lediglich durch die Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015 gab es nochmal einen nennenswerten Einwohnerzuwachs (Abbildung 19). Nach den aktuellen Melderegisterdaten der Stadt Bornheim stagnierte die Einwohnerzahl zwischen Ende 2017 und Mitte 2019 sogar. Auch im Rhein-Sieg-Kreis insgesamt sowie in NRW war die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2005 und 2015 sehr verhalten. Anders war die Entwicklung in Bonn und Köln: In beiden Städten stiegen die Einwohnerzahlen kontinuierlich an – auch in den letzten drei Jahren.

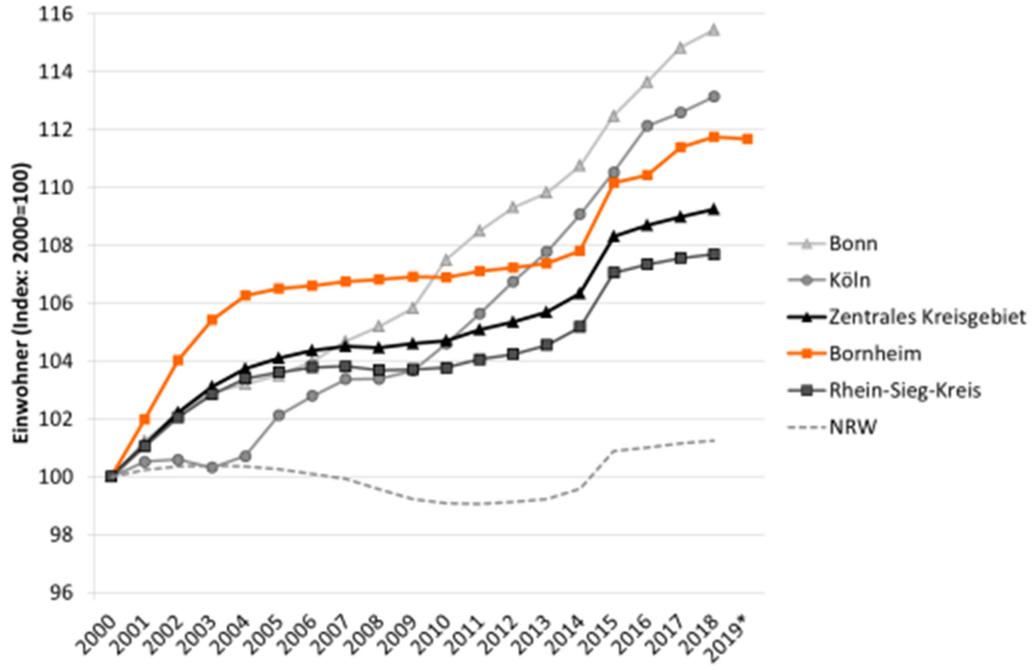
Abbildung 18: Einwohnerentwicklung; Bornheim 1990-2019



* Stand 30.6.2019

Quelle: © IT.NRW (2005-2010 auf Basis der Volkszählung 1987; 2011–2018 auf Basis des Zensus 2011, Stand jeweils 31.12.), Melderegister (Civitec bzw. Stadt Bornheim); eigene Darstellung

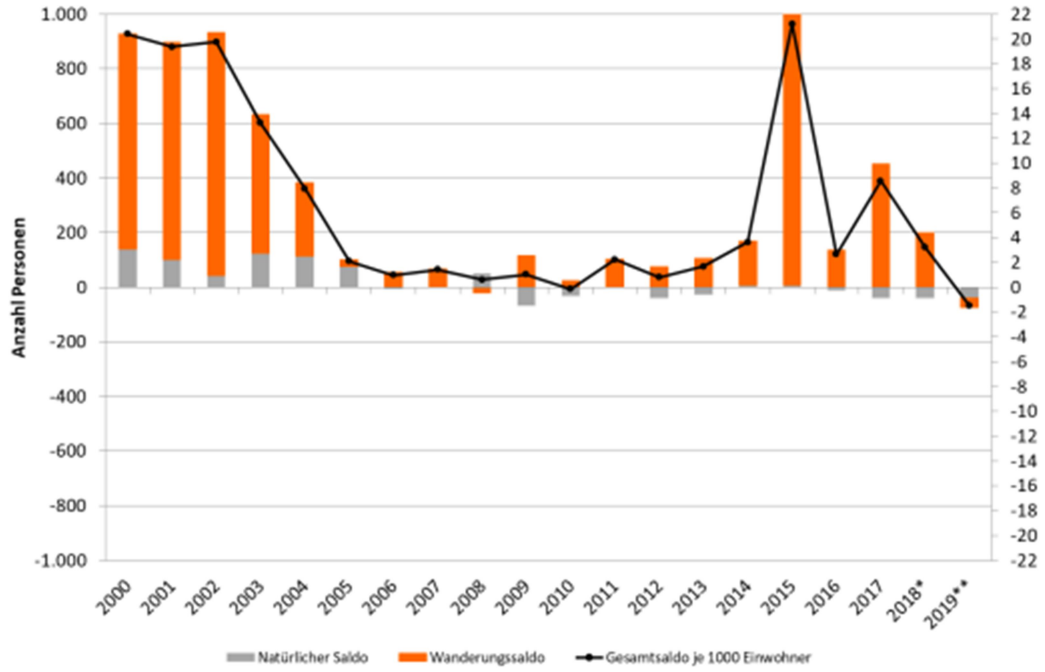
Abbildung 19: Einwohnerentwicklung; Bornheim im Vergleich (Index: 2000=100)



* Stand 30.6.2019, geschätzt (gemäß Veränderung zum 31.12.2018 lt. Melderegister)
Quelle: © IT.NRW (2005-2010 auf Basis der Volkszählung 1987; 2011–2018 auf Basis des Zensus 2011, Stand jeweils 31.12.), eigene Rückrechnung, eigene Darstellung. **empirica**

Die Bevölkerungsentwicklung von Bornheim ist maßgeblich durch Wanderungen bestimmt. Bornheim (wie auch das Zentrale Kreisgebiet) gewinnt mit wenigen Ausnahmen zwischen 2000 und 2017 jedes Jahr neue Einwohner durch Wanderungsüberschüsse (Abbildung 20 und Abbildung 54 im Anhang). Sind diese zu gering, dann können sie nicht die Sterbefallüberschüsse kompensieren, und die Einwohnerzahl stagniert, wie es zwischen 2005 und 2014 der Fall war.

Abbildung 20: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Bornheim, 2000-2019



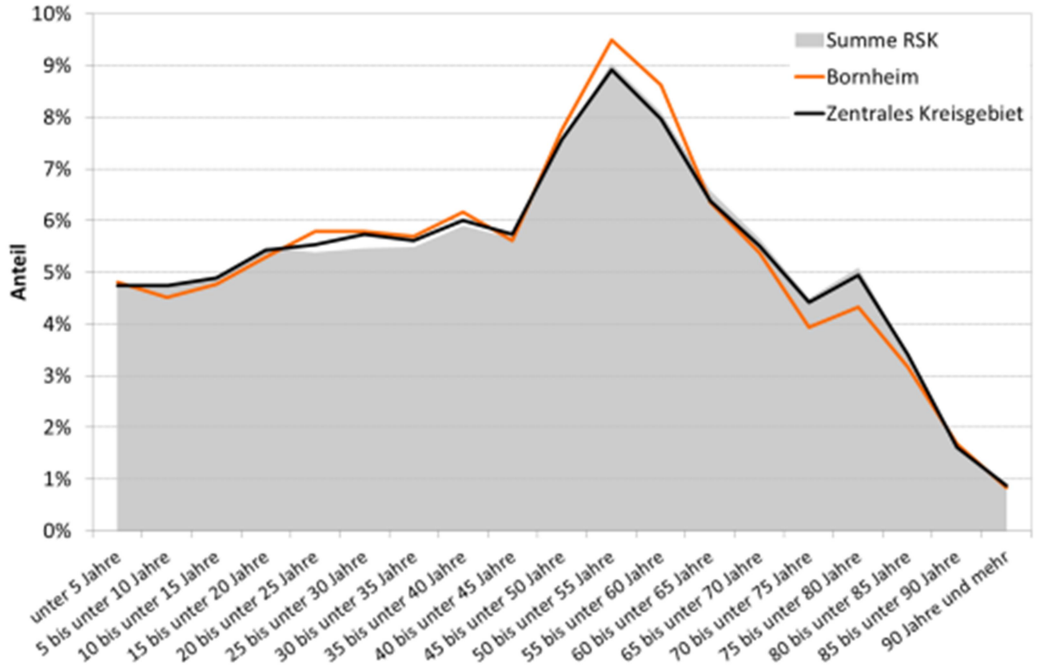
*für 2018 natürliches Saldo von 2017 gesetzt ** für 2019 natürliches Saldo von 2017 gesetzt
Quelle: © IT.NRW (2000-2010 auf Basis der Volkszählung 1987;
2011–2017 auf Basis des Zensus 2011, Stand jeweils 31.12.), eigene Rückrechnung **empirica**

2.4.2 Junge Bevölkerung: Zuzugsjahre bestimmen heutige Altersstruktur

Die stärkste Altersgruppe in Bornheim ist 2017 mit rd. 9,5 % die sog. Babyboomer-Generation, die 2017 zwischen 50 und 55 Jahren alt ist (Abbildung 21). Das gilt auch für die Vergleichsräume Zentrales Kreisgebiet und Rhein-Sieg-Kreis, wobei der Anteil hier etwas geringer ist. Entsprechend ist auch der Anteil der Babyboomer-Kinder, der heute 20-25-Jährigen, höher als im Zentralen Kriegsgebiet und im Rhein-Sieg-Kreis. Eine Besonderheit der Gemeinde ist der im Vergleich niedrigere Anteil der Älteren zwischen 65 und 80 Jahren. Im Vergleich weist Bornheim also eine jüngere Bevölkerung als der Rhein-Sieg-Kreis auf.

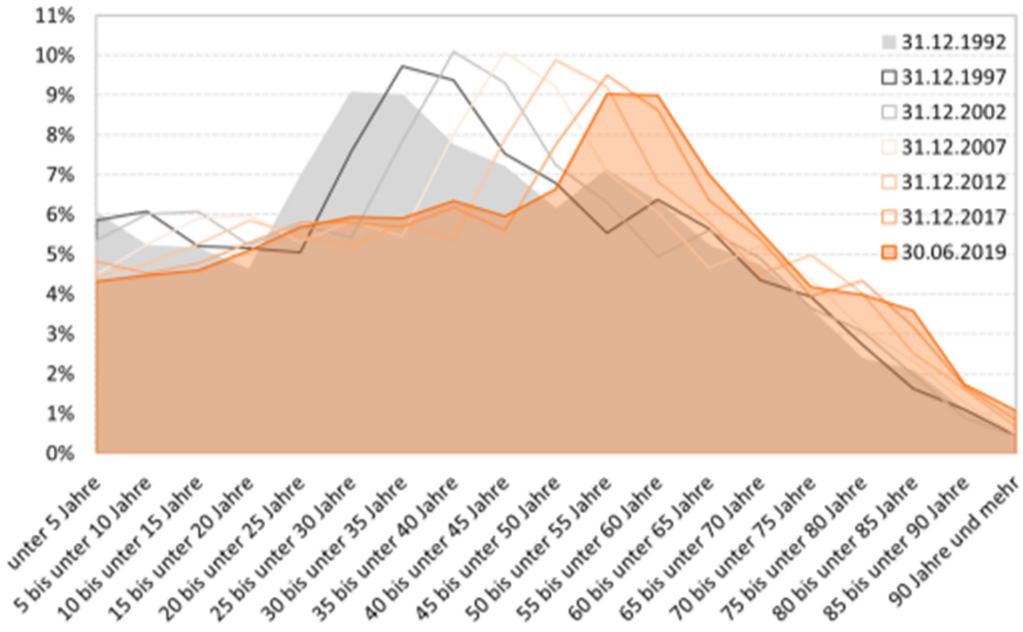
Die Bornheimer Altersstruktur hat sich im Zeitablauf verändert (vgl. Abbildung 22). Bornheim ist älter geworden, d.h. die Zahl der Älteren ist gestiegen, in dem die vormals Jüngeren in Bornheim gealtert sind, während insbesondere zwischen 2005 und 2014 nicht mehr so viele junge Familien zuzogen, wie noch Anfang der 2000er Jahre.

Abbildung 21: Heutige Altersstruktur; Bornheim im Vergleich (Stand 31.12.2017)



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

Abbildung 22: Veränderung der Altersstruktur, Bornheim, 1992-2019

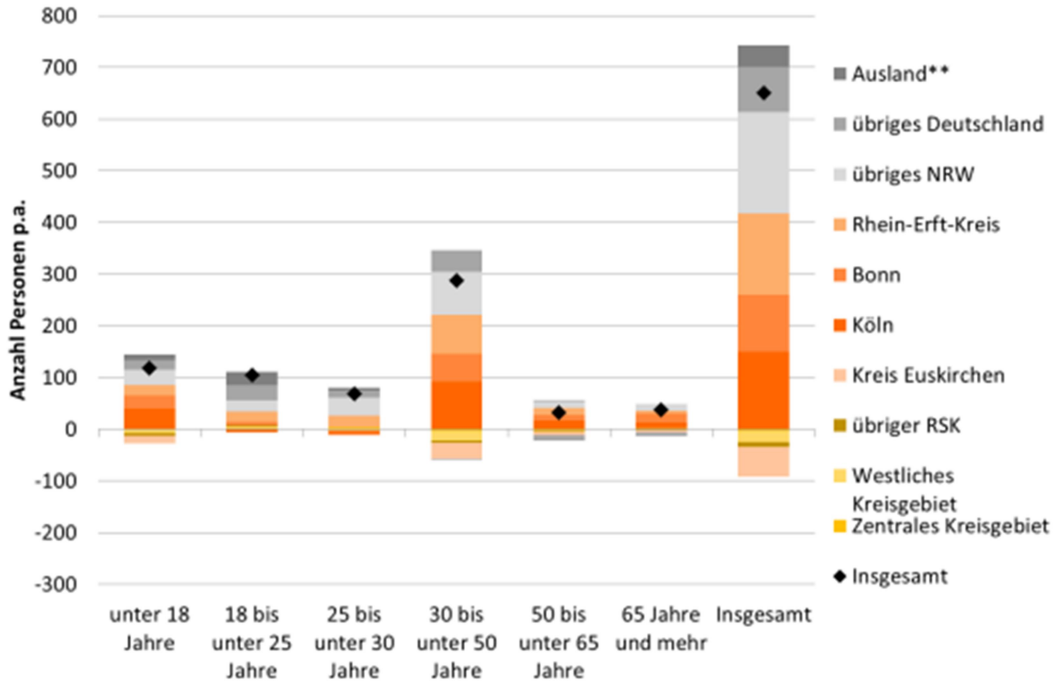


Quelle: IT.NRW (2019 aus Melderegister), eigene Darstellung **empirica**

2.4.3 Veränderte Wanderungsmuster im Zeitablauf

Der Zeitraum von 2000 bis 2017 war in der Stadt Bornheim durch unterschiedliche Trends der Wanderungen geprägt. Anfang der 2000er Jahre (2000 – 2004) ist die Einwohnerzahl von Bornheim deutlich gestiegen. Ursache hierfür waren hohe Wanderungsüberschüsse im Umfang von rd. 650 Personen pro Jahr. nsbesondere bei den Familienrelevanten Altersgruppen der unter 18-Jährigen und ihrer Eltern, d.h. den 30 bis unter 50-Jährigen konnte Bornheim gewinnen (vgl. Abbildung 23). Diese Familien kamen größtenteils aus der Region, d.h. aus Bonn, Köln und dem Rhein-Erft-Kreis. Aber auch die Zuwanderung aus dem übrigen NRW spielte mengenmäßig eine wichtige Rolle. Bornheim hatte in dieser Phase Wanderungsüberschüsse bei allen Altersgruppen. Allerding verlor Bornheim Familien durch Wanderungen an das zentrale Kreisgebiet, an das westliche Kreisgebiet (Swisttal, Rheinbach und Meckenheim), an den übrigen Rhein-Sieg-Kreis sowie an den Kreis Euskirchen.

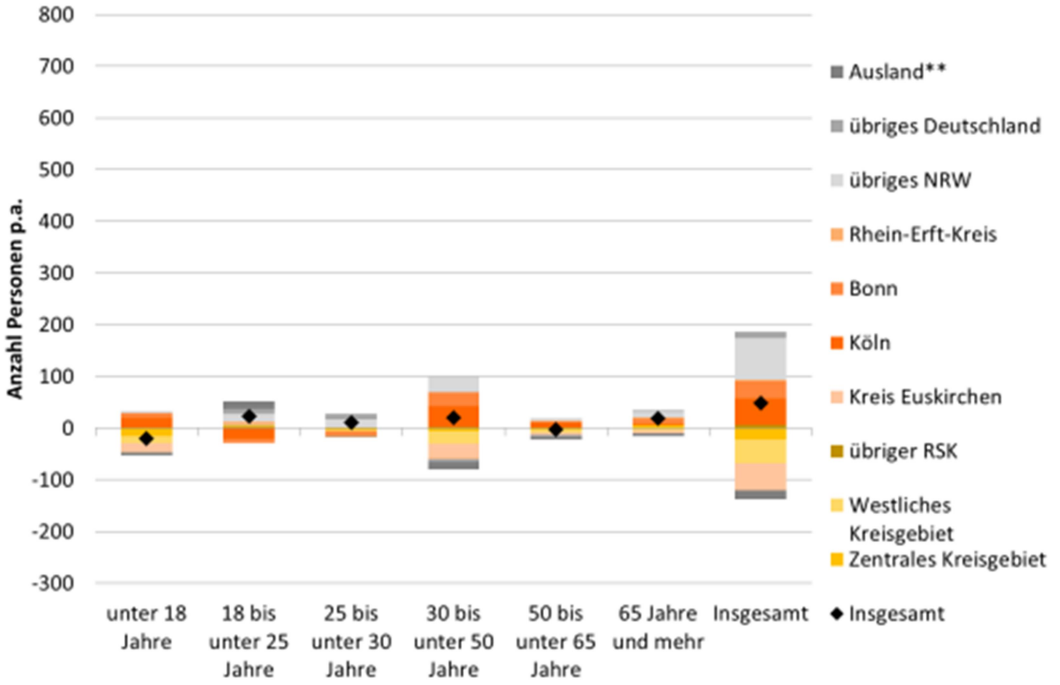
Abbildung 23: Wanderungen nach Ziel und Alter, Bornheim, 2000-2004



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

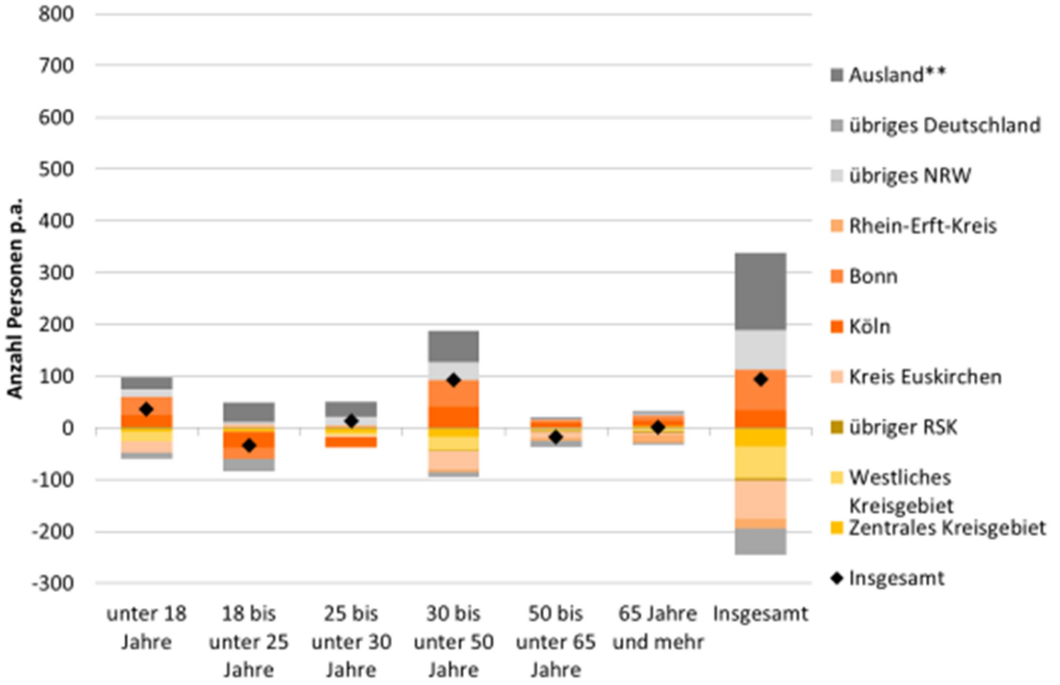
Die beiden darauf folgenden Phasen von 2005 bis 2009 und von 2010 bis 2014 (vgl. Abbildung 24 und Abbildung 25) waren gekennzeichnet durch eine kaum noch steigende Einwohnerzahl, basierend auf deutlich geringeren Wanderungsüberschüssen als in den Vorjahren. 2005 bis 2009 lag der Wanderungsüberschuss bei nur noch rd. 50 Personen pro Jahr (d.h. weniger als ein Zehntel gegenüber 2000 – 2004) bzw. 100 Personen pro Jahr (2010 – 2014). Am stärksten sanken die Wanderungsüberschüsse bei den familienrelevanten Altersgruppen, insbesondere aus Bonn, Köln und dem Rhein-Erft-Kreis. Gleichzeitig wanderten Familien vermehrt aus Bornheim in den Rhein-Sieg-Kreis und den Kreis Euskirchen. 2010 bis 2014 machte sich die Zuwanderung aus dem Ausland nach Bornheim stärker bemerkbar. Vor allem die Arbeitsmigration aus Ost- und Südosteuropa spielte eine Rolle. Die Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland verhinderten 2010 bis 2014, dass der Wanderungssaldo von Bornheim negativ ausfiel.

Abbildung 24: Wanderungen nach Ziel und Alter, Bornheim,2005-2009



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

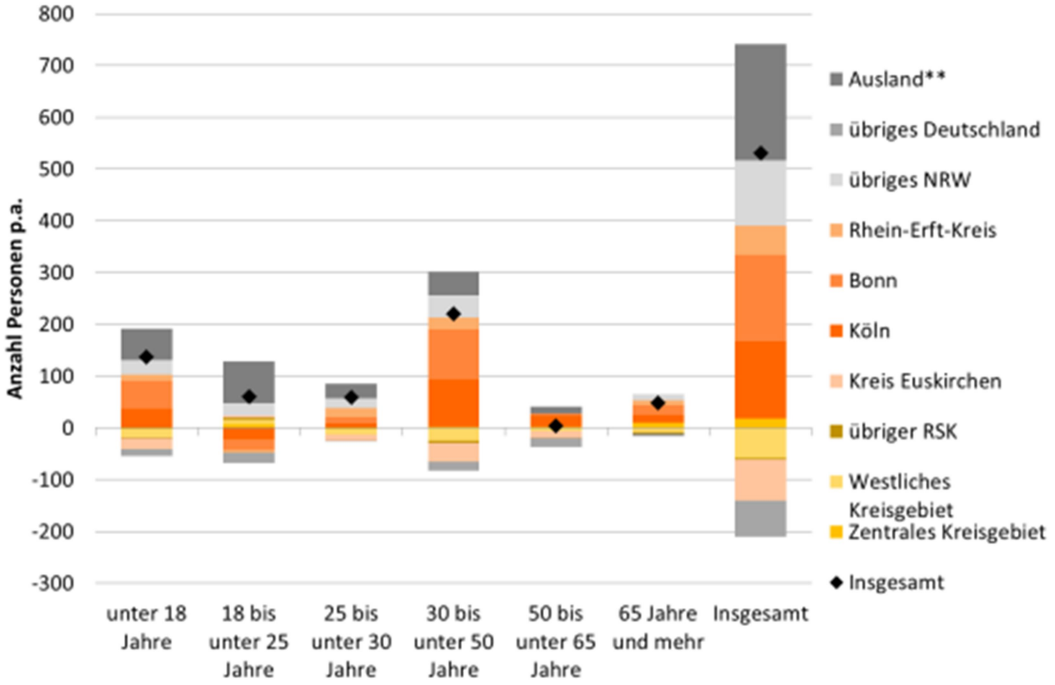
Abbildung 25: Wanderungen nach Ziel und Alter, Bornheim,2010-2014



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

Die jüngste Phase (2015 – 2017) ist dadurch gekennzeichnet, dass der Wanderungssaldo wieder deutlich höher ausfiel als in den Vorjahren (vgl. Abbildung 26). Mit rd. 500 Personen pro Jahr erreichte der Saldo aber nicht den Wert von Anfang der 2000er Jahre. Diese Phase ist einerseits durch relativ hohe Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland geprägt. Die Flüchtlingszuwanderung 2015, aber auch eine fortgesetzte Arbeitsmigration aus Ost- und Südosteuropa sind die Ursachen. Andererseits waren die Wanderungsüberschüsse mit Bonn, Köln und dem Rhein-Erft-Kreis bei den familienrelevanten Altersgruppen wieder deutlich höher als in den zehn Jahren zuvor. Es setzten sich auch die Trends fort, dass Bornheim durch Wanderung Familien an den übrigen Rhein-Sieg-Kreis und den Kreis Euskirchen verliert, Jüngere zwischen 18 und unter 25 Jahren in Richtung Bonn und Köln abwandern (u.a. zum Studium) und das es Wanderungsgewinne bei Älteren ab 65 Jahren mit Bonn, Köln und dem Rhein-Erft-Kreis gibt. Neu sind Wanderungsgewinne aus Bonn, Köln und dem Rhein-Erft-Kreis bei den 25 bis unter 30-Jährigen.

Abbildung 26: Wanderungen nach Ziel und Alter, Bornheim, 2015-2017



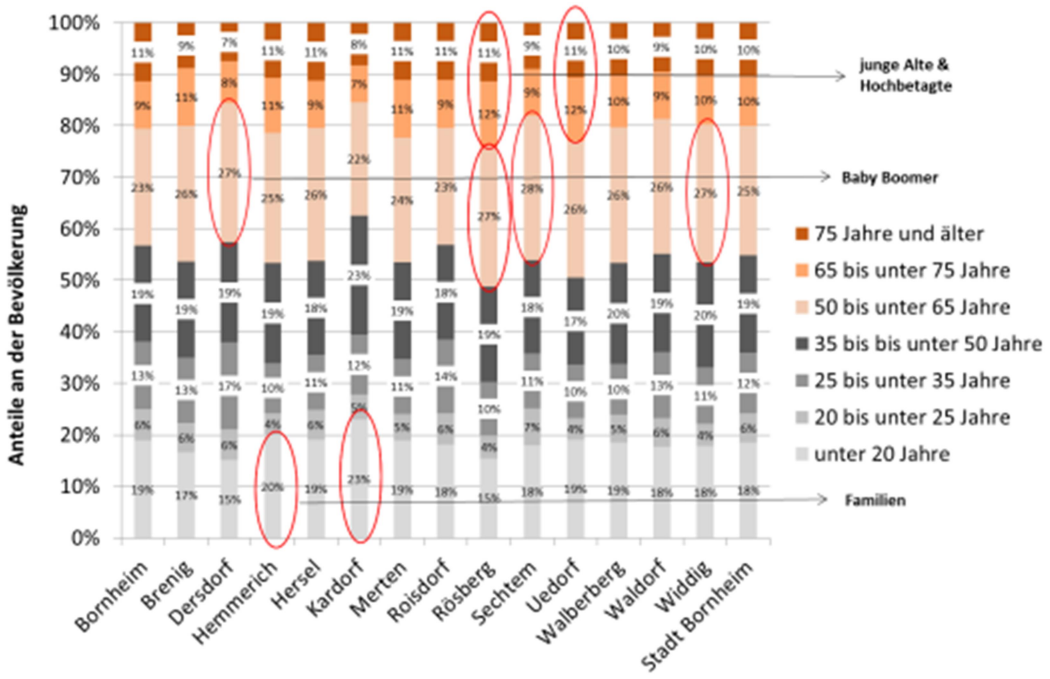
Quelle: © IT.NRW, eigene Darstellung **empirica**

2.4.4 Unterschiedliche Altersstrukturen in den Bornheimer Stadtteilen

Die Wanderungen der vergangenen Dekaden haben dazu geführt, dass sich unterschiedliche Altersstrukturen der Bevölkerung in den Bornheimer Stadtteilen heraus gebildet haben (vgl. Abbildung 27). So leben in Kardorf überdurchschnittlich viele Familien, dort ist der Anteil von Bewohnern unter 20 Jahre mit 23 % höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. In Kardorf wurde in den letzten Jahren ein großes Einfamilienhausneubaugebiet realisiert (vgl. 4.3.1). Ebenso weist Hemmerich einen überdurchschnittlichen Familienanteil auf. In den Stadtteilen Dersdorf, Rösberg, Sechtem und Widdig leben dagegen überdurchschnittlich viele Baby Boomer, d.h. 50 bis unter 56-Jährige. Das sind die Stadtteile, in denen relativ viele Einfamilienhäuser in den 1980er und 1990er Jahren gebaut wurden. Die heutigen Baby Boomer zogen dort als junge Familien hin. In Rösberg

und Uedorf ist der Anteil an jungen Alten (65 bis unter 75 Jahre) und Hochbetagten (ab 75 Jahren) höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Abbildung 27: Altersstruktur der Bewohner in den Bornheimer Stadtteilen, 2019



Quelle: Stadt Bornheim, eigene Darstellung **empirica**

2.4.5 Flüchtlinge: Mehr Flüchtlinge in Wohnungen – Containerbelegung geht zurück

In Bornheim leben nach städtischen Angaben zurzeit 809 Flüchtlinge. Davon haben

- 324 Personen eine Aufenthaltserlaubnis,
- 133 Personen subsidiären Schutz
- 164 Personen eine Duldung
- 188 Personen befinden sich noch im Verfahren.

Von den Flüchtlingen leben

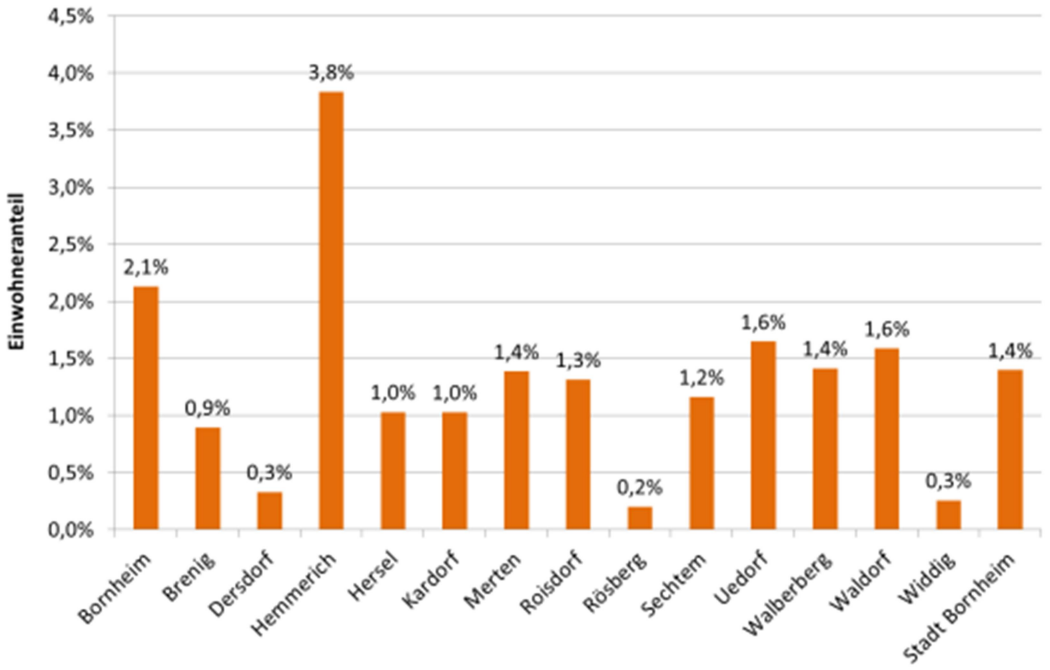
- 598 Personen in privaten Mietverhältnissen (169) Wohnungen, d.h. im Schnitt 3,5 Personen pro Wohnung)
- 23 Personen in städtisch angemieteten Wohnungen (4 Wohnungen, d.h. im Schnitt 5,7 Personen pro Wohnung)
- 78 Personen in Wohnungen, die sich im städtischen Eigentum befinden (11 Wohnungen, d.h. 7,1 Personen pro Wohnung)
- 110 Personen sind in vier Containeranlagen untergebracht.

Die Containeranlagen verfügen über eine maximale Kapazität von 275 Plätzen. Diese werden zurzeit nicht ausgeschöpft (Auslastung 40 %).

Im Vergleich zum Vorjahr (Stand August 2018) leben heute anteilig mehr Flüchtlinge in privaten Mietverhältnissen bzw. in städt. Wohnungen (2019: 84 %; 2018: 77 %) und anteilig weniger in Containeranlagen (16 % gegenüber 23 %).[5] Die derzeitige Auslastungsquote der Kapazitäten in Containern ist nahezu unverändert (2018: 41 %), was bei weniger Flüchtlingen in Containern auf den Abbau der Container-Kapazitäten zurück zu führen ist.

Lässt man Flüchtlinge, die in Containern untergebracht sind, außen vor, und betrachtet nur die in Wohnungen (zumeist privat) untergebrachten Flüchtlinge, dann gibt es im Bornheimer Stadtgebiet eine relativ gleichmäßige Verteilung der Flüchtlinge (vgl. Abbildung 28). In den meisten Stadtteilen machen Flüchtlinge nicht mehr als rd. 2 % der jeweiligen Einwohnerzahl aus. Eine Ausnahme ist Hemmerich. Dort ist zu vermuten, dass der überdurchschnittliche Anteil von 3,8 % darauf zurückzuführen ist, dass viele der vormals in der Hemmericher Containeranlage untergebrachten Flüchtlinge privaten Wohnraum im gleichen Stadtteil gefunden haben. Zudem ist Hemmerich mit gerade einmal rd. 1.560 Einwohnern einer der kleinsten Bornheimer Stadtteile.

Abbildung 28: Flüchtlingsanteile an den Einwohnern in den Bornheimer Stadtteilen (ohne Flüchtlinge in Containern), 2019



Quelle: Stadt Bornheim, eigene Darstellung **empirica**

[5] Stadt Bornheim, Beschlussvorlage 523/2018-5 v. 30.8.2018

Im Ergebnis stellt sich die Unterbringung von Flüchtlingen in der Stadt Bornheim derzeit und absehbar als nicht mehr so bedeutend wie noch 2015/2016 dar. In den letzten Jahren haben mehr und mehr Flüchtlinge privaten Wohnraum in Bornheim gefunden. Hierzu beigetragen hat auch das große Engagement aller relevanten Akteure in der Stadt Bornheim. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der in der Stadt Bornheim in Containern untergebrachten Flüchtlinge zurückgegangen und die Zahl der in Wohnungen lebenden Flüchtlinge gestiegen. Dennoch sind derzeit noch geschätzte 30 – 40 Flüchtlinge in Containern untergebracht, die aber gemäß ihres Aufenthaltstitels berechtigt sind, privat auf dem Bornheimer Wohnungsmarkt Wohnraum zu finden. Hier macht sich jedoch der insbesondere im preiswerten Segment angespannte Bornheimer Wohnungsmarkt dahingehend bemerkbar, dass diese wohnungssuchenden Flüchtlinge keine Wohnungen finden. Nimmt man eine durchschnittliche Belegung wie bei den in privaten und städtischen Wohnungen in Bornheim lebenden Flüchtlingen (s.o.: im Schnitt 3,8 Personen pro Wohnung), dann besteht aktuell ein Bedarf von rd. 10 Wohnungen für Flüchtlinge.

2.5 Zwischenfazit: Wohnungsbau generiert Zuwanderung

Bisherige Entwicklung

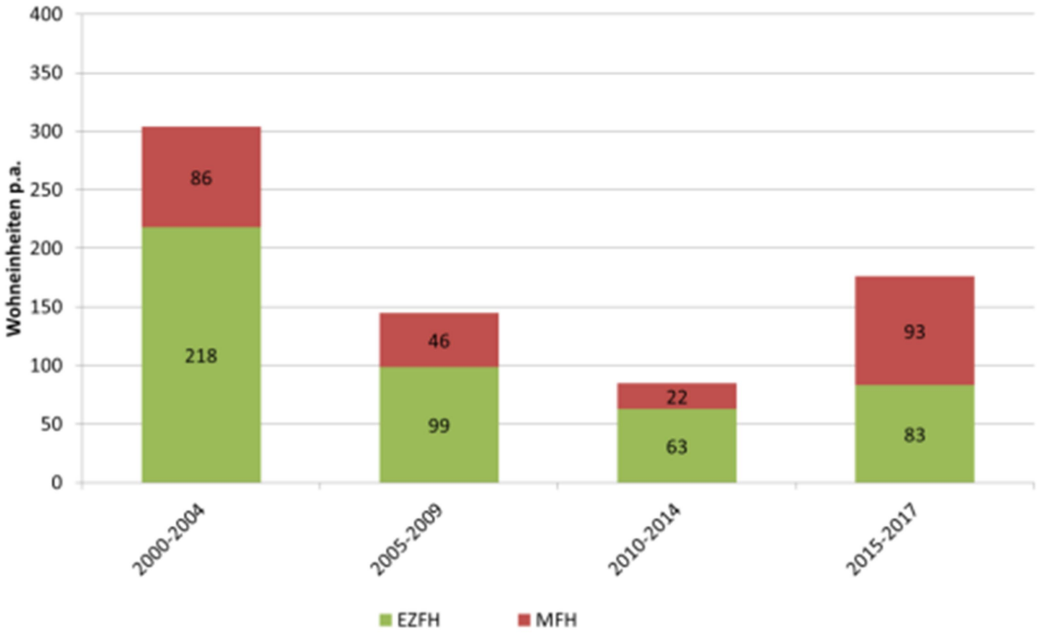
Mittelt man der Übersicht halber die Baufertigstellungen und die Wanderungssalden in Bornheim jeweils über fünf Jahre, zeigt sich ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Zuwanderung und dem Neubau insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern: In Jahren mit hoher Bauleistung ist auch jeweils die Zuwanderung am stärksten (vgl. Abbildung 29 und Abbildung 30).

Anfang der 2000er Jahre wurde in Bornheim noch viel gebaut, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Ergebnis war der Wanderungsüberschuss in den Jahren von 2000 bis 2004 sehr hoch. In der nachfolgenden Dekade sank die Bautätigkeit in Bornheim um mehr als die Hälfte. 2010 bis 2014 wurde nur ein Drittel der Bauleistung der Jahre 2000 bis 2004 erreicht. Die Folge: Die Wanderungsgewinne sanken in diesen zehn Jahren erheblich. In der jüngsten Phase 2015 bis 2017 wurden in Bornheim wieder mehr Wohnungen gebaut – mit der Folge, dass auch die Wanderungsüberschüsse wieder stiegen (wobei das Jahr 2015 durch die Flüchtlingszuwanderung beeinflusst ist).

Zukunftsaussichten

Im Trend der nächsten Jahre ist hinsichtlich der Wanderungsmuster am ehesten mit einer Fortsetzung der Jahre 2011 bis 2014 zu rechnen. Die zukünftige globale Migration ist ungewiss und aus kommunaler Sicht ohnehin nicht beeinflussbar. Beinflussbar ist aber bis 2030 der Zuzug von (in Deutschland bereits ansässigen) jungen Familien: Die Babyboomer-Kinder werden bis 2030 ihre Ausbildung und ihr Studium abschließen und Familien gründen. Die offene Frage ist, wo diese Babyboomer-Kinder dann, wenn sie im entsprechenden Alter sind (also etwa 2025), Wohnungen finden, die ihren Anforderungen als junge Familie entsprechen. Unsicher ist auch, wie viele von ihnen Neubaueinfamilienhäuser suchen und wie viele auch in gebrauchte Häuser ziehen würden. Hier ist der Wohnstandort Bornheim eine Option.

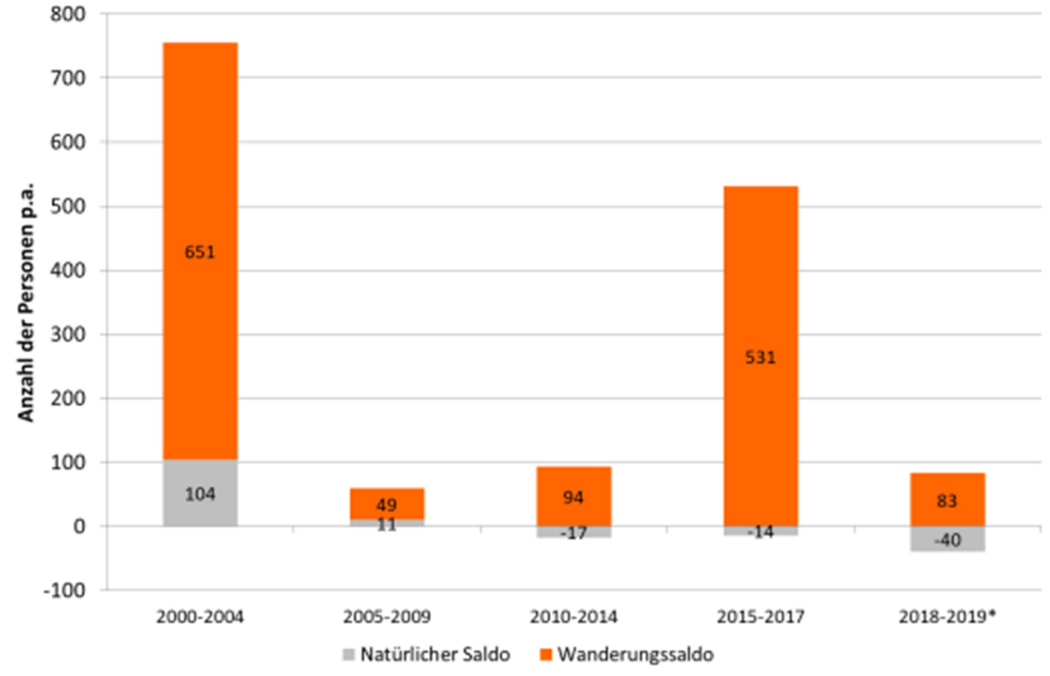
Abbildung 29: Baufertigstellungen, Bornheim, 2000-2017



EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen)

Quelle: © IT.NRW **empirica**

Abbildung 30: Bevölkerungssalden, Bornheim, 2001-2017



*2018-2019: Natürlicher Saldo durch Vorjahreswerte von 2017 geschätzt

Quelle: © IT.NRW; Melderegister der Kommune Bornheim **empirica**

3. Bornheim morgen: Modellrechnungen bis 2030

3.1 Modellrechnungen für Bornheim bis 2030

Zum analytischen Teil des Handlungskonzeptes zählt neben der Darstellung der bisherigen Entwicklungen in Bornheim der „Blick in die Zukunft“: Nur wenn die zukünftigen Rahmenbedingungen in gewisser Bandbreite bekannt sind (etwa die zukünftige Altersstruktur der Bevölkerung), können Ziele für die Stadtentwicklung formuliert und heute schon zielführende Entscheidungen getroffen werden (z.B. Angebot für bestimmte Zielgruppen zu erhöhen). Die Erkenntnisse der bisherigen Entwicklung bilden die Grundlage (vgl. Kapitel 2). Aus ihnen lassen sich quantitative Trends und Zusammenhänge ableiten, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in der Zukunft gelten werden (z.B. die hohe Mobilität junger Menschen und die zu erwartenden Geburten- und Sterbeziffern).

In der **Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis** ist die Stadt Bornheim dem Teilraum „Zentrales Kreisgebiet“ zugeordnet. In der Studie für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis hat empirica bereits Szenarien für die Zukunftsentwicklung des Zentralen Kreisgebiets im Rhein-Sieg-Kreis erstellt, in der auch die letzte amtliche Einwohnerprognose des IT-NRW berücksichtigt wurde.[6] Die aus den Szenarien resultierende Wohnflächennachfrage für das Zentrale Kreisgebiet ist von den Bürgermeistern und Mitarbeitern der beteiligten Kommunen in einer Konferenz des Zentralen Kreisgebietes bereits diskutiert und dem vorhandenen, absehbaren Flächenangebot im Zentralen Kreisgebiet gegenübergestellt worden. Die bisherigen Analysen bezogen sich dabei immer bewusst das **gesamte Zentrale Kreisgebiet**. Denn wie sich *innerhalb* dieses Kreisgebiets jede Kommune entwickelt (entwickeln will und entwickeln wird), ist nicht im Rahmen einer Prognose vorhersehbar, sondern kann noch gesteuert werden. So hat Bornheim im Vergleich zu anderen Kommunen noch relativ große Flächenpotenziale. Die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten sind hier also größer als in andere Kommunen.

Um ein Verständnis für die mögliche Bandbreite der Wohnungsnachfrage zu bekommen, die - bei entsprechendem Angebot - auf die Stadt Bornheim entfällt, werden im Folgenden die im Rahmen der o.g. Studie für den Rhein-Sieg-Kreis bereits vorliegenden Analyseergebnisse für das Zentrale Kreisgebiet in Modellrechnungen **auf die Stadt Bornheim „heruntergebrochen“.** Dies hat mehrere Vorteile: Es ist keine neue Prognose für Bornheim erforderlich, sondern die vorhandenen Zukunftsszenarien werden so weiterentwickelt, dass sich mögliche Entwicklungspfade für die Stadt Bornheim ableiten lassen. Zweitens hat es den inhaltlichen Vorteil, dass die Aussagen zu Bornheim nicht im „luftleeren Raum“ getroffen werden, sondern dass die dargestellten Größenordnungen auf die möglichen Entwicklungen der anderen Kommunen im Zentralen Kreisgebiet, Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis **abgestimmt** sind. Sie sind damit empirisch begründet und daher realitätsnaher als freie Annahmesetzungen. Zudem zeigen die Modellrechnungen exemplarisch Handlungsoptionen für die Stadt Bornheim auf und ihre Auswirkungen auf die Demografie.

[6] Vgl. empirica, Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis, Bonn, 4. November 2016, dort Seite 92.

3.2 Zum Umgang mit Unsicherheit

Bandbreite

Es ist nicht vorhersehbar, wie viele Personen in den nächsten Jahren nach Bornheim zuziehen wollen – sei es aus Bonn, Köln, den Nachbarkommunen, anderen Orten Deutschlands oder dem Ausland. Daher lässt sich die Wohnungsnachfrage in Bornheim nicht punktgenau „vorhersagen“. Die Stadt kann sich aber auf verschiedene Szenarien vorbereiten – und sich natürlich auch eigene Ziele setzen, die die zukünftige Entwicklung mit beeinflussen sollen. In einer Kommune, die für die ganze *Bandbreite* der möglichen Wohnungsnachfrage gewappnet ist, können Politik und Verwaltung auf die Wohnungsmarktentwicklung der nächsten Jahre schneller reagieren. Eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung bleibt unerlässlich. Wichtig bei jeder Zukunftsbetrachtung ist es, sich nicht nur auf *eine* Zahl vorzubereiten. Es kann auch (leicht) anders kommen.

Drei Szenarien

Um die Unsicherheit insbesondere in Bezug auf die zukünftige Zuwanderung und die sich daraus ergebende Wohnungsnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis abzubilden, werden in der *Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis* drei Szenarien gebildet, die sich im Ausmaß der Bruttozuwanderung unterscheiden. Die übrigen Variablen, wie das altersspezifische Verhalten hinsichtlich Geburtenzahl, Sterbewahrscheinlichkeit, Wanderungsmuster (Ziel/Herkunft) Haushaltsbildungsverhalten und Einfamilienhausnachfrage, bleiben *je Altersgruppe* unverändert (Stützzeitraum 2011-2014). Diese stützen sich damit auf empirischen Werten, die sich im Zeitablauf zwar auch ändern könnten, die aber – anders als Wanderungen – erfahrungsgemäß keine „Sprünge“ machen. Daher werden sie bis zum Prognosejahr 2030 beibehalten.

Vier Kreisgebiete

Im Ergebnis der *Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis* zeigt sich, dass der Rhein-Sieg-Kreis als Wohn- und als Arbeitsort attraktiv ist. Die Überschwappeffekte aus Bonn und Köln werden noch zunehmen, aber selbst ohne Zuwanderung müssen noch Wohnungen gebaut werden, um den Wohnraumbedarf auch für die eigene Bevölkerung bis 2030 decken zu können. Da Wohnungssuchende nicht nur innerhalb von Stadtgrenzen, sondern auch in größeren Radien, nach Wohnungen suchen, wird der Rhein-Sieg-Kreis in der Studie in vier Kreisgebiete unterteilt, für die die altersspezifischen Wanderungen nach Ziel- und Herkunft jeweils getrennt berechnet und fortgeschrieben werden. Die Ergebnisse für jedes Kreisgebiet werden jeweils in Bandbreiten angegeben. So sollen sich die Kommunen eines Kreisgebiets bestmöglich auf mögliche Zukunftspfade einstellen und ihre Ziele und Flächen entsprechend priorisieren können.

3.3 Prognose und Modellrechnungen zur zukünftigen Entwicklung Bornheims

3.3.1 Bornheim als Teil des dynamischen Rhein-Sieg-Kreises

Die Stadt Bornheim ist Teil des Zentralen Kreisgebiets. Zukünftige Wohnungsnachfrager, die im Zentralen Kreisgebiet nach Wohnraum suchen, werden auch nach Bornheim schauen. Ob sie diesen dann dort finden, lässt sich beeinflussen. Die folgenden Modellrechnungen zeigen die Bandbreite des Neubaubedarfs für das Zentrale Kreisgebiet auf und berechnen, wieviel davon auf die Stadt Bornheim entfallen würde, *falls* die Stadt einen bestimmten Anteil der Neubaunachfrage auf ihren Flächen decken will – in Variationsrechnungen einerseits mit einem hohen Anteil wie Anfang der 2000er Jahre (Modell 1), andererseits mit einem niedrigeren Anteil wie Anfang der 2010er Jahre (Modell 2). Es handelt sich lediglich um Modellrechnungen, die aber aufzeigen, wie sich die Bautätigkeit der nächsten Jahre in Bornheim auf die Einwohnerzahl und Altersstruktur im Jahr 2030 auswirken können.

3.3.2 Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis und im Zentralen Kreisgebiet

Die bisherigen Baufertigstellungen und die Entwicklung des Neubaubedarfs bis 2030 für den Rhein-Sieg-Kreis und das Zentrale Kreisgebiet gemäß der *Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis* sind im Anhang dargestellt. Die Ergebnisse für das Zentrale Kreisgebiet werden auf Bornheim „heruntergebrochen". Das bedeutet: Je mehr in Bornheim gebaut wird, umso höher der Einwohnerzuwachs des Zentralen Kreisgebiets, der auf Bornheim entfällt.

Baufertigstellungen im Rhein-Sieg-Kreis

Im Rhein-Sieg-Kreis wurde nach der Jahrtausendwende viel gebaut (rd. 2.500 Wohnungen pro Jahr). Die meisten Wohnungen entstanden in Ein- und Zweifamilienhäusern. In der nächsten Fünfjahresphase ging die Bautätigkeit zurück (rd. 1.500 Wohnungen pro Jahr) und zog danach wieder an (rd. 1.700 WE p.a.). Inzwischen entsteht die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) (vgl. Seite 73, Abbildung 57, die drei linken Säulen). Das Zentrale Kreisgebiet hatte daran den größten Anteil, sowohl beim Bau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern (vgl. längsgestreifter Teil der Säule und Abbildung 59, die drei linken Säulen).

Neubaubedarf im Zentralen Kreisgebiet

Im Trendszenario wird angenommen, dass sich die bisherigen Wanderungsmuster fortsetzen und dass sich zusätzlich der Überschwappeffekt aus Bonn und Köln verstärkt. Dadurch wächst die Einwohnerzahl auch im Zentralen Kreisgebiet dauerhaft weiter an (Abbildung 58). Im Trendszenario ist die Neubaunachfrage dadurch vorübergehend besonders hoch (2016-2020) und bleibt im Zentralen Kreisgebiet danach auf einem etwas höheren Niveau als in den letzten Jahren (Abbildung 59, drei rechte Säulen).

Im oberen Ende der Bandbreite (Maximalszenario) wird unterstellt, dass es darüber hinaus zu weiteren exogen verursachten Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis kommt (z. B. durch einen starken Zuzug aus dem Ausland auch noch über das Jahr 2015 hinaus). Damit wächst auch im Zentralen Kreisgebiet die Einwohnerzahl noch stärker (Abbildung 60). Im Maximalszenario ist der Neubaubedarf im Zentralen Kreisgebiet dauerhaft so hoch wie nach der Jahrtausendwende, in den kommenden Jahren bis 2020 vorübergehend sogar noch deutlich höher (Abbildung 61).

Beim unteren Ende der Bandbreite (Minimalszenario) wird davon ausgegangen, dass der Überschwappeffekt nicht so groß ausfallen wird wie im Trendszenario und dass sich die überregionale Zuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis in Zukunft abschwächt. Damit wächst die Einwohnerzahl im Zentralen Kreisgebiet nicht mehr weiter, sondern sinkt bis 2030 leicht (Abbildung 62). Im Zentralen Kreisgebiet muss im Minimalszenario aus demografischen Gründen nach 2020 kaum noch gebaut werden, vor allem keine Mehrfamilienhäuser mehr. Hintergrund ist, dass ab 2020 die Wohnungsnachfrage größtenteils mit freiwerdenden Wohnungen gedeckt werden kann, die von älteren Haushalten auf den Markt kommen: Wenn diese – wie hier unterstellt - von jungen Haushalten wiederbezogen werden, muss weniger neu gebaut werden. Dadurch sinkt im Zentralen Kreisgebiet ab 2020 der Neubaubedarf auch für Ein- und Zweifamilienhäuser (Abbildung 63).

3.4 Modellrechnungen für Bornheim bis 2030

Die zukünftige Bauland- und Wohnungspolitik in Bornheim wird nicht nur die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung, sondern auch die zukünftige Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Bornheim beeinflussen. Eine „Prognose" ist nicht möglich, weil noch nicht klar ist, welche Politik die Stadt verfolgen wird. Die folgenden Modellrechnungen sollen aber dazu dienen, ein Gefühl für die möglichen Größenordnungen zu bekommen.

3.4.1 Varianten der Bautätigkeit (Modellrechnung 1 und 2)

Verteilung des Neubaus

Schätzungsweise werden im Zentralen Kreisgebiet bis 2030 je nach Szenario und Zeitspanne bis zu +890 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bis zu +710 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgefragt werden (vgl. **Abbildung 31**, erste Zeile). Noch ist nicht klar, wie viel dieses Neubaus im Stadtgebiet von Bornheim erfolgt.

Modellhaft werden hierzu zwei Varianten angenommen: Im „Modell 1" baut Bornheim viel (d.h. einen hohen Anteil des Neubauvolumens des Zentralen Kreisgebiets). Im „Modell 2" und baut Bornheim wenig (d.h. einen kleinen Anteil des Neubauvolumens des Zentralen Kreisgebiets). In Verbindung mit der berechneten Neubaunachfrage für das Zentrale Kreisgebiet im Trendszenario ergibt sich daraus:

- **Modell 1: Trendszenario und „Bornheim baut hohen Anteil"**
    - **Annahme**: Der Anteil Bornheims an der Bauleistung des Zentralen Kreisgebiets ist hoch, und zwar so hoch wie im Mittel der Jahre 2000 bis 2004 (vgl. **Abbildung 10**, Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.**). Genauer: In Bornheim werden 20 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut, die bis 2030 im Zentralen Kreisgebiet nachgefragt werden (**Abbildung 31** oben links). Zudem werden 15 % der Geschosswohnungen im Zentralen Kreisgebiet in Bornheim gebaut (**Abbildung 31** unten links). Einen solch hohen Anteil erreichte Bornheim ebenfalls im Mittel der Jahre 2000 bis 2004 (vgl. **Abbildung 10** unten).
    - **Ergebnis**: Im Trendszenario werden bis zum Jahr 2030 in Bornheim jährlich rd. +180 bis +140 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und zudem jährlich rd. +110 bis +60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut (vgl. **Abbildung 31**, Trendszenario). Dies ist ein höheres Bauvolumen als in den letzten Jahren (**Abbildung 33** oben). Die aus heutiger Sicht bis 2030 realisierbaren Flächenpotenziale könnten für dieses Modell gerade ausreichen (vgl. rechte graue Säule in (**Abbildung 33**).
- **Modell 2: Trendszenario und „Bornheim baut niedrigen Anteil"**
    - **Annahme**: Es könnte aber auch sein, dass in Bornheim nur noch relativ wenig Neubau realisiert wird. In Modell 2 wird daher angenommen, der Anteil Bornheims an der Bauleistung im Zentralen Kreisgebiet ist relativ niedrig, nämlich so niedrig wie er im Mittel der Jahre 2010 bis 2014 war (vgl. **Abbildung 10**). Genauer: Vom der Neubaunachfrage des Zentralen Kreisgebiets werden in Bornheim nur noch 13 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und nur noch 5 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut (Abbildung 32).
    - **Ergebnis**: Im Trendszenario werden bis zum Jahr 2030 in Bornheim jährlich nur noch rd. +120 bis +90 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und zudem jährlich nur noch rd. +30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Dies entspricht etwa dem Bauvolumen der letzten 15 Jahre, allerdings mit einem höheren Einfamilienhausanteil (**Abbildung 33** unten).

Abbildung 31: Modellrechnungen zur Bautätigkeit in Bornheim bis 2030 – hoher Anteil wie 2000-2004

EZFH

	EZFH-Baufertig-stellungen p.a.	Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)								
		2016-2020			2021-2025			2026-2030		
	2000-2004	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Zentrales Kreisgebiet	1.117	288	892	1.120	135	730	925	85	687	854
Bornheim	218	58	178	224	27	146	185	17	137	171
Bornheim (Anteil)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%

MFH

	MFH-Baufertig-stellungen p.a.	Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)								
		2016-2020			2021-2025			2026-2030		
	2000-2004	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Zentrales Kreisgebiet	554	63	710	1.019	-29	477	678	-37	422	534
Bornheim	86	9	106	153	-4	71	102	-6	63	80
Bornheim (Anteil)	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 32: Modellrechnungen zur Bautätigkeit in Bornheim bis 2030 – niedriger Anteil wie 2010-2014

EZFH

	EZFH-Baufertig-stellungen p.a.	Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)								
		2016-2020			2021-2025			2026-2030		
	2010-2014	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Zentrales Kreisgebiet	475	288	892	1.120	135	730	925	85	687	854
Bornheim	63	37	116	146	17	95	120	11	89	111
Bornheim (Anteil)	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%

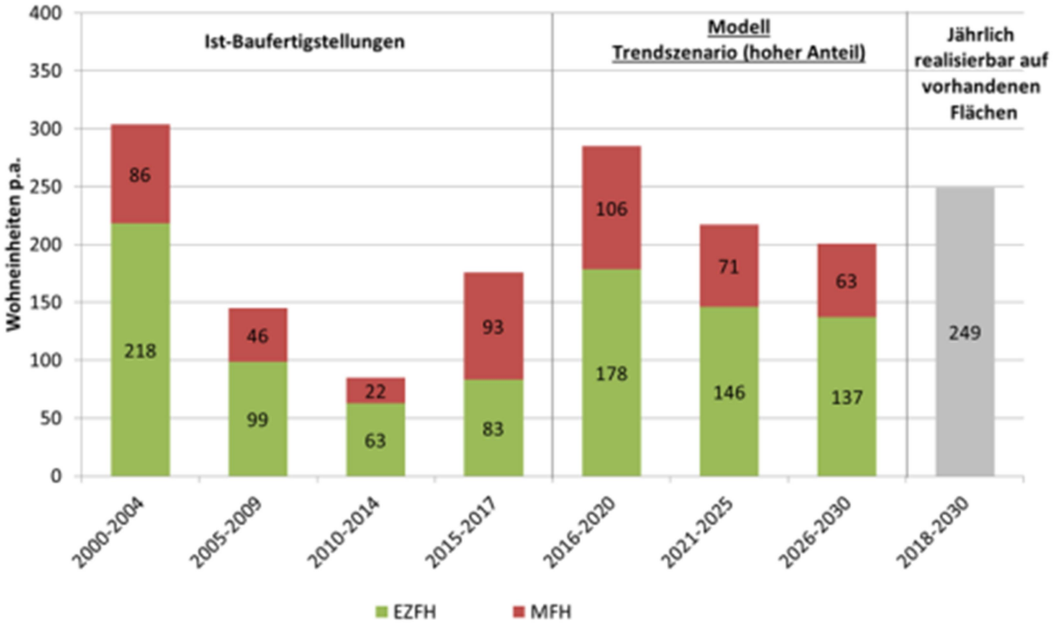
MFH

	MFH-Baufertig-stellungen p.a.	Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)								
		2016-2020			2021-2025			2026-2030		
	2010-2014	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
Zentrales Kreisgebiet	478	63	710	1.019	-29	477	678	-37	422	534
Bornheim	22	3	35	51	-1	24	34	-2	21	27
Bornheim (Anteil)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

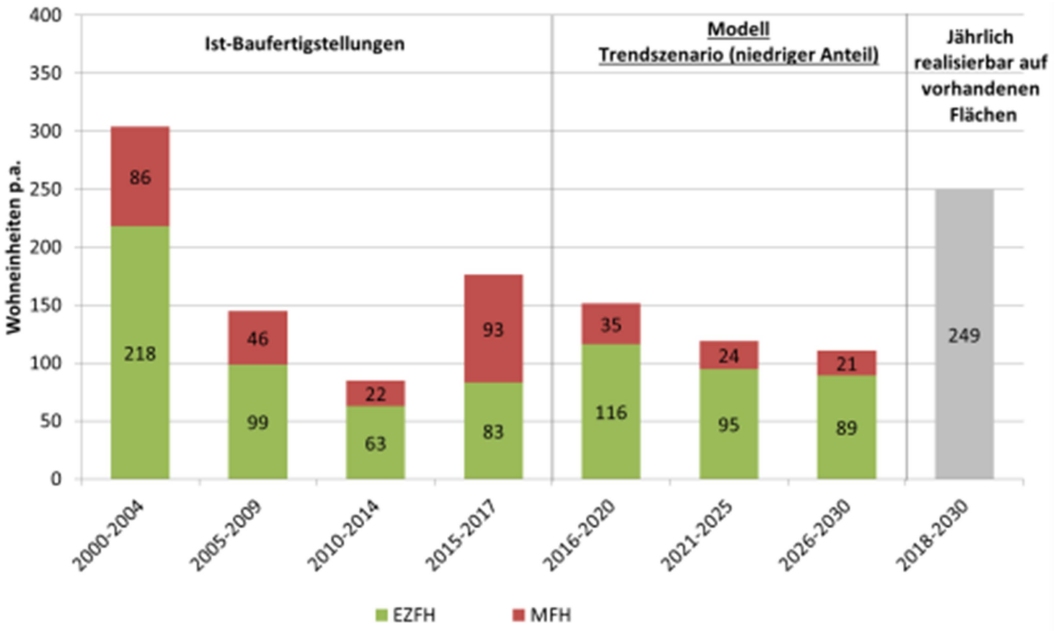
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 33: Unterstellte Bauleistung in Bornheim bis 2030 (Modellrechnungen) im Trendszenario

Modell 1: Trendszenario und „Bornheim baut hohen Anteil“



Modell 2: Trendszenario und „Bornheim baut niedrigen Anteil“



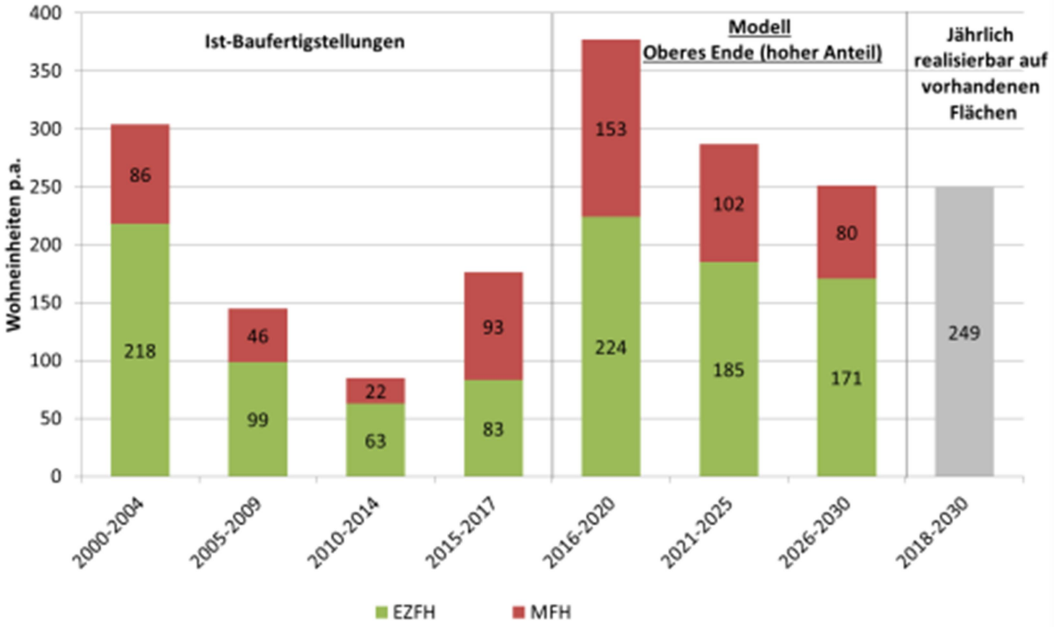
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

In Kombination mit den anderen Szenarien der *Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis*, nämlich dem „Oberen Ende der Bandbreite“ und dem „Unteren Ende der Bandbreite“ ergeben sich zwei weitere (extreme) Modelle 3 und 4:

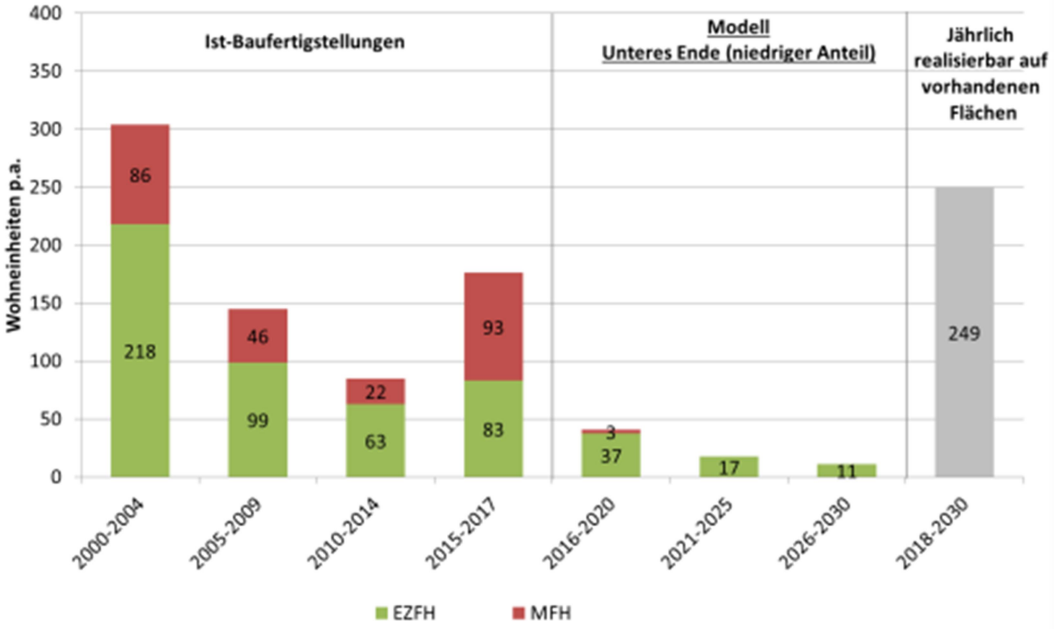
- **Modell 3: „Oberes Ende der Bandbreite“ und „Bornheim baut hohen Anteil“**
    - Als oberes Extrem gilt eine Verteilung des maximalen Neubaubedarfs mit einem hohen Bauanteil Bornheims (vgl. rechte Spalten in Abbildung 31).
    - **Ergebnis**: Im Maximalszenario werden bis zum Jahr 2030 in Bornheim jährlich +220 bis +170 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und zudem jährlich rd. +150 bis +80 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Dies entspricht einem deutlich höheren Bauvolumen als im Schnitt der letzten 20 Jahre (Abbildung 34 oben). Es würden zudem mehr Flächen benötigt als nach heutiger Abschätzung bis 2030 realisierbar sind (vgl. rechte graue Säule in Abbildung 34).
- **Modell 4: „Unteres Ende der Bandbreite“ und „Bornheim baut niedrigen Anteil"**
    - Als unteres Extrem gilt eine Verteilung des minimalen Neubaubedarfs mit einem niedrigen Bauanteil Bornheims (vgl. linke Spalten in Abbildung 32).
    - **Ergebnis**: Im Minimalszenario werden bis zum Jahr 2030 in Bornheim nur noch jährlich +40 bis +10 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und praktisch gar keine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Dies entspricht einer Bautätigkeit, die fast zum Erliegen kommt und lediglich den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern beträfe (Abbildung 34 unten).

Abbildung 34: Unterstellte Bauleistung in Bornheim bis 2030 (Modellrechnungen) - Bandbreiten

Modell 3: Oberes Ende der Bandbreite und „Bornheim baut hohen Anteil“



Modell 4: Unteres Ende der Bandbreite und „Bornheim baut niedrigen Anteil"



Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

3.4.2 Quantitativer Abgleich mit den Baulandpotenzialen

Zur Analyse des Wohnungsmarkts zählt neben der Nachfrageseite auch die Angebotsseite. In Vorbereitung der Teilraumkonferenzen zum Zentralen Kreisgebiet im Rhein-Sieg-Kreis, die im Dezember 2017 stattfanden, wurden in diesem Zusammenhang die vorhandenen **Flächenreserven** der betroffenen Kommunen quantitativ erfasst: Abgefragt wurden in diesem Zusammenhang das auf ihnen geplante Neubaupotenzial (Anzahl Wohneinheiten) sowie die erwartete **Realisierungswahrscheinlichkeit bis 2030**.

Für Bornheim ergab sich dabei nach Angaben der Stadt Bornheim ein Wohnungsbaupotenzial von knapp 5.000 Wohneinheiten, von denen man in einer groben Schätzung erwartete, dass bis 2030 gut 3.200 Wohneinheiten (66 %) realisiert sein könnten (Abbildung 35). Verteilt auf die 13 Jahre (2018 bis 2030) entspricht dies im Schnitt einer Bauleistung von 249 Wohneinheiten/Jahr. Dieser Wert ist in den Abbildungen zu den Modellrechnungen jeweils in der rechten Säule dargestellt (vgl. Abbildung 33 ff.).

Im Ergebnis zeigt sich: Das im Jahr 2017 als bis 2030 realisierbar eingeschätzte Wohnungsbaupotenzial in der Stadt Bornheim würde für die Bauleistungen der Modell 1, 2 und 4 ausreichen. Lediglich für Modell 3 (Maximalmodell) würde es nicht reichen.

Abbildung 35: Wohnbauflächenpotenziale und erwartete Realisierbarkeit, Stadt Bornheim, Dezember 2017

Wohnbauflächenpotenziale	Größe (ha)	Wohneinheiten (WE)			
BORNHEIM	insgesamt (ha)	insgesamt (WE)	davon realisierbar bis 2030 (Schätzung in %)	realisierbar bis 2030 (WE)	Geplante Dichte (WE/ha)
Flächen mit Baurecht (Baugebiete)*	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
Flächen mit Baurecht (Baulücken, § 34)	k.A.	753 WE	12%	90 WE	
Weitere Innenentwicklungspotenziale (z.B. absehbare Gewerbebrachen)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
FNP-Potenziale	126 ha	3.150 WE	100%	3.150 WE	25 WE/ha
ASB-Potenziale (aktueller Regionalplan)**	38 ha	950 WE	k.A.	k.A.	
ASB-Potenziale (neuer Regionalplan)***	3 ha	75 WE	k.A.	k.A.	
Summe 2018 - 2030	**167 ha**	**4.928 WE**	**66%**	**3.240 WE**	
Summe pro Jahr				**249 WE**	

Quelle: Stadt Bornheim, Abfrage im Rahmen der Teilraumkonferenzen „Zentrales Kreisgebiet“ im Rhein-Sieg-Kreis, Dezember 2017, eigene Annahmen (gelb), eigenen Berechnungen **empirica**

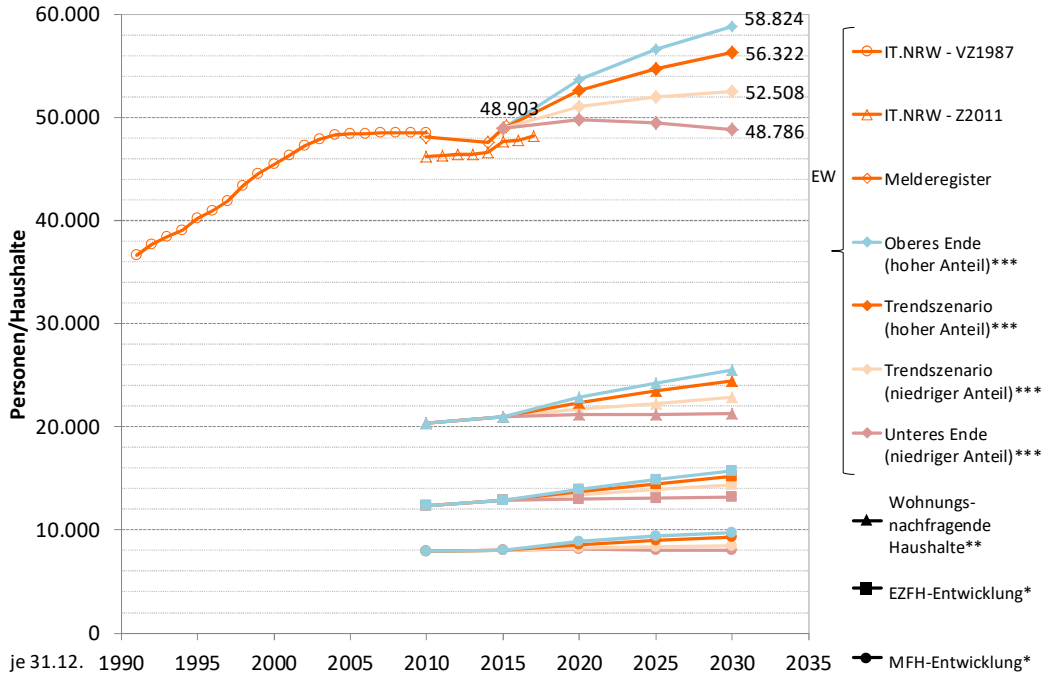
3.5 Einfluss von Neubauleistung auf die Demografie in Bornheim

Der hohe Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis und insbesondere auf das Zentrale Kreisgebiet, zu dem Bornheim zählt, führt dazu, dass jede neue Wohnung auch sofort bezogen wird. Von der in den Szenarien unterstellten Zuwanderung in das Zentrale Kreisgebiet kann Bornheim je nach Bautätigkeit mehr oder weniger an sich binden. Dies zeigt sich in einer enormen Bandbreite der zukünftigen Einwohnerzahl Bornheims (Abbildung 36): Bei geringer bis praktisch gegen Null gehender Bauleistung kann die Bevölkerungszahl (nach vorübergehenden Anstieg bis 2020) letztlich bis 2030 gerade nur stabil gehalten werden (rosafarbene Linie).[7] Bei besonders hohem Zu-

[7] Lt. Melderegister der Stadt Bornheim ist die Einwohnerzahl Bornheims zwischen Dezember 2016 (von 49.076) und Juni 2019 (auf 49.642 Einwohner) im Schnitt um + 0,5 % pro Jahr gestiegen.

zugsdruck und gleichzeitig hoher Bauleistung Bornheims wäre theoretisch auch ein Einwohnerzuwachs von heute 48.900 auf dann 58.800 in 2030 denkbar (also um 20 %, das sind im Schnitt +1,2 % pro Jahr). Dazu wären aber noch mehr Flächen erforderlich (vgl. Modell 3 in Abbildung 34). Realistischer erscheinen daher die beiden mittleren Varianten: Demnach könnte die Einwohnerzahl Bornheims bis 2030 auf 52.500 oder 56.300 steigen (also um +7 % bis +15 %, das sind im Schnitt +0,5 bis 0,9 % pro Jahr).

Abbildung 36: Modellrechnung (Ergebnis): Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage in Bornheim bis 2030



Wenn Haushaltsgröße konstant abzüglich Sterbeüberschuss. ** Hier: bewohnte Wohnungen gemäß Bautätigkeit und Leerstandsentwicklung. *** Oberes Ende = Modell 3; Trendszenario = Modelle 1 und 2, Unteres Ende = Modell 4 (Details vgl. Kap. 3.4.1).
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

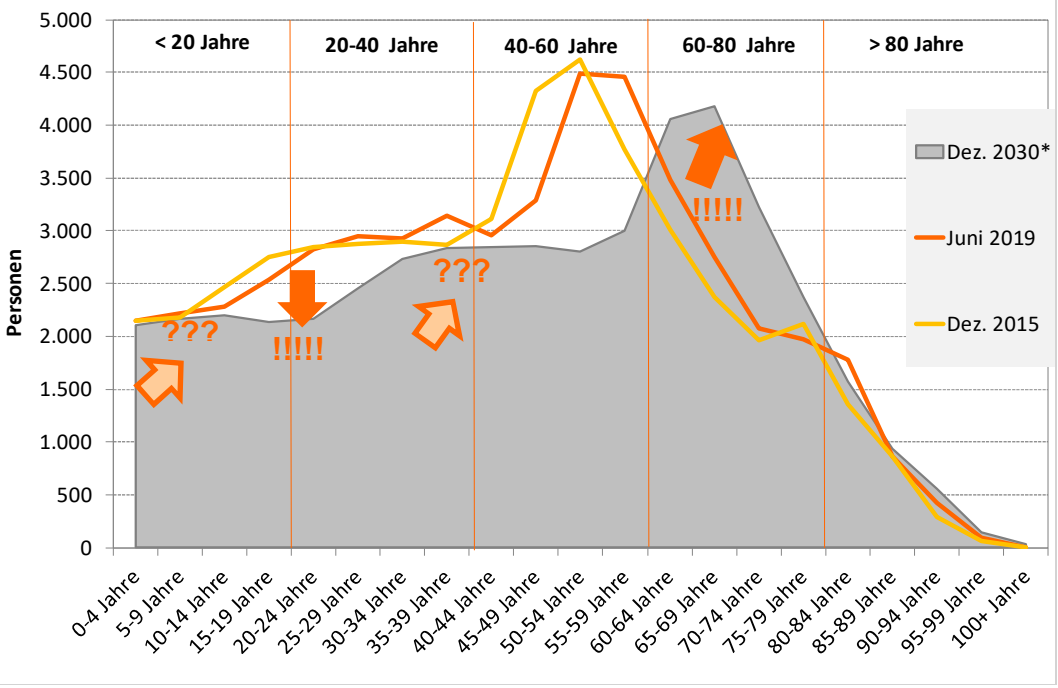
Da die potenziellen zusätzlichen Einwohner auf jeden Fall relativ jung sind, beeinflusst das Neubauvolumen nicht nur die Einwohnerzahl, sondern auch die Altersstruktur. Ohne Zu- und Abwanderungen wird die Bevölkerung Bornheims einfach nur älter (Abbildung 37): Der „Babyboomer-Berg“ schiebt sich bis 2030 weiter nach rechts und ihre Kinder (heute 20 bis 25 Jahre alt) müssen fortziehen, wenn sie ihre eigene Familie gründen. Je mehr Wohnungen und Häuser in Bornheim bis 2030 entstehen, desto weniger Fortzug und mehr Zuzug kann die Stadt induzieren und desto mehr junge Familien und mehr Kinder werden 2030 in Bornheim leben.

Einfluss auf Altersstruktur

Dabei bedeutete selbst eine stabile Einwohnerzahl nicht, dass bis 2030 alles so bliebe, wie es heute ist. Vielmehr wird die Bevölkerung – und auch der Wohnungsbestand – weiter altern. Denn es fehlt die Kompensation durch Zuzug oder Neubau. Auch ohne weitere Wanderungen „verschiebt“ sich die Altersstruktur jedes Jahr ein Jahr nach rechts (vgl. Abbildung 37). Dieses Bild ganz ohne Wanderungen ist natürlich unrealis-

tisch.[8] Es zeigt aber eines: Die Alterung der Bevölkerung und die Abwanderung der jungen Erwachsenen sind sicher, nur das Ausmaß der zukünftigen Zuwanderung ist unsicher. Sicher ist auch, dass Zuwanderer immer jung sind. Denn ab einem Alter von etwa 40 Jahren nimmt die Mobilität deutlich ab. Zuwanderer verjüngen die vorhandene Bevölkerung sogar doppelt: Sie selbst sind jung (unter 40 Jahre alt) und zudem haben und bekommen sie noch Kinder.

Abbildung 37: Zukünftige Altersstruktur „ohne Wanderungen“, Bornheim 2015 und 2019 (Ist) und 2030 (Modellrechnung)



* Falls es keine Wanderungen (über die Stadtgrenzen) gäbe.

Quelle: 2015: IT.NRW, 2019: Melderegister (Civitec/Stadt Bornheim); eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 38 zeigt, auf welche Ortsteile sich die aktuellen Bauleitplanungen beziehen (Stand Oktober 2019). Die Ortsteile, in denen bis 2030 noch gebaut wird, werden vom Zuzug junger Familien besonders profitieren - mit entsprechenden Auswirkungen auf Einwohnerzuwachs und Altersstruktur.

[8] So werden zum Beispiel auch ohne Neubau und ohne Zuzug junge Menschen weiterhin zur Ausbildung und zum Studium in größere (Universitäts-)Städte fortziehen. Ihre Generation wird also während dieser Zeit nicht so stark in *#Bornheim* vertreten sein, wie hier dargestellt (vgl. in Abbildung 37 die nach unten zeigenden Pfeile bei den etwa 20-Jährigen.)

Abbildung 38: Bauleitpläne, Stadt Bornheim, Stand Oktober 2019

Quelle: https://www.o-sp.de/bornheim/karte.php , Download 14.10.2019 **empirica**

3.6 Zwischenfazit: Wohnbaupotenziale können Bornheimer Wachstum auf 56.000 Einwohner ermöglichen

Trotz der Unsicherheiten über die zukünftigen Rahmenbedingungen (Wirtschaftsentwicklung, globale Zuwanderung) lassen sich aus den Erfahrungswerten der Vergangenheit Gesetzmäßigkeiten ableiten, die auch in Zukunft noch gelten dürften. So zeigen die dargestellten Modellrechnungen für *Bornheim* die Abhängigkeiten zwischen Bautätigkeit, Zuzug und Demografie.

Die Einwohnerentwicklung Bornheims hängt vom zukünftigen Bauvolumen ab: Bei hoher Bauleistung wächst die Einwohnerzahl Bornheims bis 2030 weiter (um bis zu 20 %). Wenn hingegen kaum noch gebaut wird, schrumpft Bornheim ab 2020 (vgl. Abbildung 36). Abbildung 37 zeigt die zukünftige Altersstruktur aufgrund der natürlichen Entwicklung, wenn also keine Wanderungen stattfinden würden. Bekannt ist aber auch, dass Wanderungen stattfinden, und zwar hauptsächlich von jungen Menschen. Die zukünftigen Senioren leben heute schon weitgehend in Bornheim. Ihre Zahl lässt sich ziemlich genau abschätzen. Wie die Wanderungsmuster der Vergangenheit zeigen, führt ein starker Wohnungsneubau vor allem zum Zuzug von 30- bis 50-Jährigen und ihren Kindern (vgl. Abbildung 23 ff.). Wenn es dazu kommt, wird die – mit Sicherheit eintretende - Zunahme der Senioren in Bornheim durch den Zuzug junger Familien kompensiert werden können. Mit anderen Worten:

- Sicher ist, dass die Bevölkerung Bornheims weiter altert: Im Jahr 2030 wird es wesentlich mehr 60- bis 80-Jährige geben als heute.
- Sicher ist auch, dass junge Menschen mit etwa 20 bis 25 Jahren von zu Hause ausziehen - häufig auch in eine andere Stadt. Daher wird die Zahl der 20- bis 30-Jährigen im Jahr 2030 niedriger liegen als hier dargestellt.
- Sicher ist auch, dass sich junge Familien dort niederlassen, wo sie ein entsprechendes Wohnungsangebot finden.
- Nicht sicher ist, wie viele Familien zukünftig in Bornheim eine Wohnung finden können.

Fazit: Je mehr gebaut wird, desto stärker ist der Zuzug (bzw. desto schwächer der Fortzug von Bornheims „eigenen“ Kinder). Zuziehende verjüngen die Altersstruktur doppelt: Sie sind zum einen selbst jünger als der Altersdurchschnitt (vgl. Abbildung 37, Seite 35) und *zusätzlich* haben und bekommen sie noch Kinder. Ob und in welchem Maße die Wohnungsnachfrage von jungen Familien befriedigt wird, kann die Stadt Bornheim über ein entsprechendes Bauflächenangebot quantitativ und qualitativ beeinflussen.

Derzeit gibt es ein großes Wohnbaupotenzial in Bornheim, von dem der Großteil von der Stadt Bornheim auch als „bis 2030 realisierbar“ eingestuft wird. Kritisch zu hinterfragen sind die vorgesehenen Mengen (könnte es noch weitere Flächen geben?), die vorgesehenen Qualitäten (sind die Wohnungen und Häuser auch bei nachlassendem Marktdruck noch attraktiv – auch städtebaulich?), die angestrebten Dichten (lässt sich ihre Akzeptanz durch Nutzer und Anwohner erhöhen?), die Realisierungsdauern (lässt sich noch etwas beschleunigen?) und die Realisierungswahrscheinlichkeiten (kann man Anwohnerklagen und andere Hemmnisse abbauen?) – alles mit dem einen Ziel: Das Wohnungsangebot und die Demografie der Stadt Bornheim langfristig attraktiv zu halten.

4. Qualitativer Blick auf Wohnpräferenzen von Nachfragern in Bornheim und Potenziale auf der Angebotsseite

4.1 Vorbemerkung

Entscheidend für die weitere strategische Entwicklung des Wohnstandortes Bornheim ist die Kenntnis über die Präferenzen von Wohnungsnachfragern vor Ort. Basierend auf

- Expertengesprächen mit Akteuren am Bornheimer Wohnungsmarkt,
- Vor-Ort-Begehungen einschließlich zugehender Bewohnergespräche in Neubauquartieren in Bornheim und der Region sowie
- guten Beispielen größerer innovativer Neubauquartiere bundesweit

werden nachfolgend der Ist-Zustand und Potenziale für eine zukünftige Neubauquartiersentwicklung in Bornheim aufgezeigt.

4.2 Ausgewählte Nachfragegruppen

Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt unterscheiden sich in ihren Anforderungen an Standort und Immobilie. In der Forschung werden unterschiedliche Ansätze zur Ableitung von Nachfragegruppen verfolgt. Die relevantesten Kategorien sind Lebensphasen, Lebensstile und Wohnkonzepte. In Praxis und Forschung gelten Einkommensverhältnisse, die Haushaltszusammensetzung sowie die Altersstruktur als relevanteste Kriterien einer Zielgruppendefinition.

Die nachfolgenden Zielgruppen basieren auf Haushaltstypen entlang der Lebensphase. Relevante Indikatoren sind dabei Haushaltsgröße und Alter. Lebensphasenmodelle befassen sich mit klassischen Umzugsauslösern im Lebensverlauf wie z. B. Auszug aus dem Elternhaus, Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit, Zusammenzug oder Trennung vom Partner, Geburt eines Kindes etc.

4.2.1 Jüngere Haushalte ohne Kinder (unter 30 Jahren)

Jüngere Haushalte ohne Kinder (unter 30 Jahren) lassen sich unterscheiden in:

- Starterhaushalte (18- bis unter 25-Jährige)
- Berufseinsteiger (25- bis 30-Jährige)

Die Gruppe der 18 bis 25 Jährigen (**Starterhaushalte**) ist eine mobile Altersklasse. Sie ziehen für eine Ausbildung oder zum Studium in andere Städte bzw. aus dem Elternhaus aus und gründen erstmals einen eigenen Haushalt. Der Wanderungssaldo für Bornheim war zwischen 2015 und 2017 in dieser Altersklasse positiv, allerdings vor allem bedingt durch einen Zuzug aus dem Ausland. Nach Bonn und Köln hingegen zeigen sich deutliche Wanderungsverluste. Im Vergleich zum übrigen zentralen Kreisgebiet wohnen in Bornheim aber heute schon mehr Menschen insbesondere zwischen 20 und 25 Jahren (vgl. Abbildung 21). Der Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen an der Bevölkerung in Bornheim beträgt etwa 8 %.

Die Gruppe der 25 bis 30-Jährigen (**Berufseinsteiger**) ist in hohem Maße besetzt durch Berufseinsteiger, deren Umzüge vorrangig arbeitsmarktbezogen beeinflusst sind. Der Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe ist positiv und das auch durch eine im Saldo Zuwanderung aus Köln, Bonn und dem Rhein-Erft-Kreis. Der Anteil der 25- bis 30-Jährigen an der Bevölkerung in Bornheim beträgt etwa 6 %.

Nachfragepräferenzen von Starterhaushalten und Berufseinsteigern

Entsprechend ihres Alters und der noch jungen Erwerbsbiografie ist der Anteil der Haushalte mit einem geringen Einkommen bei Starterhaushalten und Berufseinsteigern vergleichsweise hoch. Sie wohnen daher vorrangig zur Miete in kleinen Wohnungen, (Single-)Appartements oder Wohngemeinschaften.

Die Wohnwünsche von jüngeren Haushalten hängen häufiger als bei anderen Nachfragegruppen vom knappen Budget ab. Bundesweite empirica Untersuchungen zeigen, dass das wichtigste Kriterium eine günstige bzw. gemessen am Einkommen oder bei Studierenden am verfügbaren Budget erschwingliche Miete ist (dabei ist die gesamte Monatsmiete entscheidend). Bevorzugt werden zentrale Standorte mit kurzen Wegen zum Arbeitsplatz bzw. zur Hochschule mit der Möglichkeit, nach der Arbeit oder nach der Hochschule nochmal auszugehen.

Durch die gute Schienenanbindung sind sowohl Bonn als auch Köln für Studierende und Auszubildende die in Bornheim wohnen gut erreichbar. Im Einzugsgebiet von Bornheim liegen zudem die Alanus Hochschule in Alfter und die Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Brühl. Aufgrund des knappen Angebots an bezahlbarem Wohnraum in Köln und Bonn kommt Bornheim nach Einschätzung von Wohnungsmarktakteuren aus der Region (zumindest temporär) als alternativer Wohnstandort für Studierende/Auszubildende in erster Linie aus Bonn, aber in zunehmendem Maße auch aus Köln in Frage.

Wohnungsangebot für jüngere Haushalte in Bornheim

Jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte in Bornheim wohnen zumeist zur Miete in kleinen (eine Person) und mittelgroßen Wohnungen (zwei Personen). Aufgrund der Bornheimer Siedlungsstruktur mit anteilig vielen Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es in Bornheim allerdings relativ wenige Mietwohnungen. Die Median-Angebotsmieten für freifinanzierte gebrauchte Wohnungen in Bornheim lagen in 2018/2019 bei 9,14 €/m² (Wohnfläche unter 50 m²) bzw. bei 8,11 €/m² (Wohnfläche 50 – 70 m²). Seit 2012 sind die Medianangebotsmieten um 20 % (Wohnfläche unter 50 m²) bzw. 17 % (Wohnfläche 50 – 70 m²) gestiegen.

In Bornheim wird auch Wohnraum für jüngere Haushalte in Wohngemeinschaften angeboten. Aufgrund der durch das Einfamilienhaus geprägten Bornheimer Siedlungsstruktur wohnen viele Wohngemeinschaften in Bornheim im Einfamilienhaus. Viele der auf dem Portal „WG gesucht“ angebotenen Zimmer befinden sich in Einfamilienhäusern (in herkömmlichen Doppelhaushälften, aber auch in historischen Fachwerkhäusern oder in Hofgemeinschaften). Ein WG-Zimmer in Bornheim wurde in 2018/2019 im Median für 300 € monatlich angeboten (nettokalt). Die teuersten Zimmer lagen bei knapp 400 €. Zum Vergleich: in der Stadt Bonn lag die Medianmiete bei 350 €, wobei die teuersten Zimmer bei 500 € lagen. Zwischen 2012 und 2018/2019 ist die Medianmiete für ein WG-Zimmer in Bornheim um rd. 43 % und damit stärker als in der Stadt Bonn gestiegen.

Vor dem Hintergrund, das viele ältere Haushalte in Bornheim in ihren Eigenheimen auf tlw. sehr großen Wohnflächen wohnen, aber trotzdem in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben wollen, haben CDU, FDP und UWG in Bornheim das Modell „Wohnen für Hilfe – Wohnpatenschaften“ angestoßen. Ziel ist, dass junge Menschen statt der Kaltmiete zu zahlen, Hilfe leisten, z. B. Einkaufsdienste oder Hilfe im Haushalt. Die Nebenkosten sollen selbst getragen werden. [9] Solche Projekte gibt es vielen Hochschulstädten in Deutschland.

4.2.2 Erwachsene ohne Kinder (30 bis 60 Jahre)

Die Gruppe der **Erwachsenen ohne Kinder** (ca. 30 bis unter 60 Jahre) ist sehr heterogen. Neben den beruflich etablierten Haushalten, gibt es auch die Haushalte in prekären Arbeitsverhältnissen, Haushalte vor der Familiengründung und Haushalte in postfamiliärer Phase. Ab Mitte 40 verringern sich die lebensphasenbezogenen Umzugsbewegungen deutlich.

Nachfragepräferenzen von Erwachsenen ohne Kinder

Die Gruppe der **Erwachsenen ohne Kinder** (ca. 30 bis unter 60 Jahre) ist hinsichtlich ihrer Wohnpräferenzen sehr heterogen. Insbesondere mittelalte Paarhaushalte ohne Kinder sind aufgrund der meist doppelten Einkommen häufig einkommensstark und haben die größte Wahlfreiheit im Hinblick auf Standorte und Immobilien. Die Zahlungsbereitschaft ist hoch. Die mittelalten 1- und 2-Personenhaushalte sind weniger kompromissbereit als jüngere Haushalte. Sie bevorzugen einen Wohnstandort mit vielseitiger Infrastruktur im Umfeld. Im Vergleich mit jüngeren Haushalten suchen Haushalte im mittleren Alter auch eher ruhigere Wohnstandorte.

Wohnungsangebot

Aufgrund der heterogenen Zusammensetzung der Gruppe der Erwachsenen ohne Kinder suchen unterschiedliche Wohnformen. Diese reichen von günstigen Mietwohnungen über hochwertige Eigentumswohnungen bis hin zu Einfamilienhäusern. Im Neubausegment wurden in den letzten Jahren viele kleinere Mehrfamilienhäuser gebaut (vgl. Kapitel 4.3.1).

Auch Wohnen auf Zeit spielt vor allem für Berufstätige, die z. B. nur temporär in der Region arbeiten, eine wichtige Rolle. In Bornheim gibt es dafür z. B. das Boardinghouse Bornheim. Die Kosten beginnen bei 20 Euro/Nacht bzw. 600 Euro/Monat. Extra Leistungen wie Parkplatz, TV, WLAN, Zimmerreinigung sind gegen Aufpreis dazu buchbar.

[9] Stadt Bornheim, Beschlussvorlage 644/2018-5

Abbildung 39: Beispiel: Boardinghouse Bornheim

©empirica

4.2.3 Ältere Haushalte (ab 60 Jahren)

Die Nachfragegruppe der Älteren ab ca. 60 Jahren setzt sich ebenfalls sehr heterogen zusammen, z.B. aus hilfs- und pflegebedürftigen und nicht hilfs- und pflegebedürftigen Menschen. Während die „jüngeren Älteren“ unter 70 Jahren häufig noch ein selbstbestimmtes Leben führen, steigt die Hilfs- und Pflegebedürftigkeit ab 70 Jahren in der Regel an.

Ende 2017 lebten rd. 12.400 Personen ab 60 Jahren in der Bornheim d.h. 26 % der Bevölkerung. Nach der Erhebung im Rahmen des Zensus waren im Jahr 2011 rd. 28 % aller Haushalte in Bornheim ältere Haushalte.[10]

Nachfragepräferenzen von Älteren

Ältere leben heute in Bornheim im Schwerpunkt als kleiner Haushalt im Ein- und Zweifamilienhaus, der überwiegende Teil als selbstnutzender Haushalt. Die meisten älteren Haushalte möchten so lange wie möglich in ihrer derzeitigen Wohnung bzw. im Haus wohnen bleiben. Bundesweite empirica Befragungen von älteren Haushalten zeigen, dass zwei Drittel der über 50-Jährigen im Alter nicht mehr umziehen möchten. Ältere, die noch einmal umziehen, legen großen Wert darauf, dass sie auch für den Fall, dass sie zum späteren Zeitpunkt hilfs- /pflegebedürftig sind, in der gewählten Immobilien wohnen bleiben können. Gefragt sind daher Standorte, die auch hausnahe Pflegeangebote bieten.

Sofern sich ältere Haushalte zum Umzug entschließen, fragen sie in Bornheim vor allem Neubaueigentumswohnungen als Selbstnutzer nach. Aufgrund fehlender Barrierearmut

[10] Seniorenhaushalte nach dem Zensus 2011 sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsvorstand 65 Jahre alt ist, d.h. in diesen Haushalten können auch jüngere Personen leben.

kommen gebrauchte Eigentumswohnungen nur selten in Frage. Ältere Haushalte suchen in der Regel zentrale Lagen mit kurzen Wegen zum Einkaufen und Versorgen (v.a. Ärzte). Auch Ortsteilzentren werden nachgefragt, sofern diese über eine Grundausstattung verfügen. Sowohl das Gebäude als auch die Wohnungen müssen barrierefrei gestaltet sein (barrierefreier Zugang zum Gebäude, Aufzug, schwellenfreie Wege in der Wohnung, altersgerechte Bäder). Die befragten Wohnungsmarktakteure berichten von Neubauprojekten, in denen ältere Haushalte bis zu 50 % der Käufer ausmachen.

Aber: Auch wenn diese Zielgruppe finanzstark ist, so darf der Preis für die Neubauwohnung dennoch nicht über dem liegen, was man für den Verkauf seines Hauses bekommen hat. Denn im Alter möchte (oder kann) man keinen Kredit mehr aufnehmen.

Wohnungsangebot für Ältere in Bornheim

Auch wenn ältere Haushalte größtenteils dort wohnen bleiben möchten (d.h. angesichts der Siedlungsstruktur in Bornheim häufig im Einfamilienhaus), wo sie derzeit wohnen, wird die Umzugsbereitschaft vom Angebot an altersgerechten Wohnungen beeinflusst. Nach Aussage der Experten gibt es in der Stadt Bornheim zu wenige altersgerechte Wohnangebote, auch wenn in der Stadt in den vergangenen Jahren mehrere kleinere Neubau-Mehrfamilienhäuser auf den Markt gekommen sind, die auch von Älteren bezogen wurden (vgl. Kapitel 4.3.1). Wenn ältere Haushalte nichts Passendes finden, dann ziehen sie entweder nicht um, oder sie wandern in benachbarte Kommunen ab.

Für einen Teil der umzugsbereiten älteren Haushalte kommt Betreutes Wohnen in Frage. Betreutes Wohnen ist eigenständiges Wohnen für Ältere, bei dem einige Grundleistungen obligatorisch sind und wahlweise weitere Leistungen hinzugebucht werden können. In Bornheim finden Ältere folgende Angebote des betreuten Wohnen (vgl. Abbildung 41):

- Service Wohnen Paulinen-Hof (Merten): 30 Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 45 und 75 m², monatliche Gesamtkosten zwischen ca. 850 und 1350 Euro (davon 128 € Grundservicepauschale, Stand 10/2010), angrenzend befindet sich das Seniorenzentrum Elisabeth mit 80 Plätzen
- Seniorenhaus St. Angela und Servicewohnen für Senioren St. Ursula mit Rheinblick (Hersel): 11 Servicewohnungen im Haupthaus „Seniorenhaus St. Angela“, im Seniorenhaus gibt es auch die Möglichkeit zur vollstationären Pflege, Kurzzeitpflege und Senioren-Hausgemeinschaften. Ergänzend eröffnete im Juni 2016 ein angrenzender Neubau („St. Ursula“) mit 18 Apartments für Service-Wohnen zwischen 32,5 und 62 m²
- Wohnstift Beethoven (Bornheim): Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 35 und 100 m² mit Balkon, monatlicher Pensionspreis inklusive Basisleistungen ab ca. 1.800 Euro für eine Person, darin enthalten sind u. a. Nebenkosten, TV-Anschluss, 24h-Rezeptionsdienst, täglich 3-Gänge-Wahl-Menü, wöchentliche Grundreinigung, Nutzung „Vitalisraum“ (Schwimmbad, Sauna, Fitnessgeräte usw.)

Angebote für Senioren (Pflegeheim, betreutes Wohnen, Tagespflege, Wohngemeinschaften) kumulieren sich in Bornheim vor allem in den Ortsteilen Hersel und Roisdorf (vgl. Abbildung 41). Im übrigen Stadtgebiet gibt es nur vereinzelte Angebote.

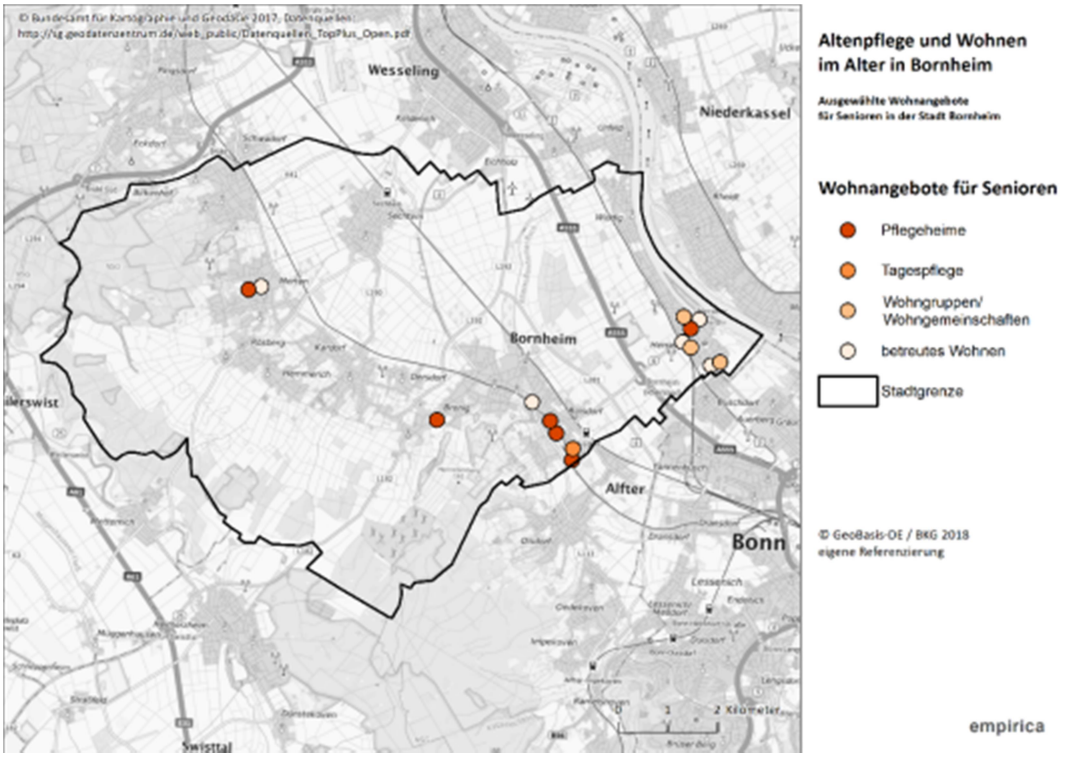
Abbildung 40: Senioreneinrichtungen in Bornheim (Beispiele)

Wohnstift Beethoven (Bornheim)

Seniorenhaus St. Angela (Hersel)

©empirica

Abbildung 41: Angebote für Senioren in Bornheim



Quelle: GeoBasis-DE/BKG 2018, eigene Darstellung

empirica

4.2.4 Familien mit Kindern

Familien bilden eine der wichtigsten Umzugsgruppen auf dem Bornheimer Wohnungsmarkt und haben einen vergleichsweise großen Umzugsradius. Insgesamt ist diese Nachfragegruppe in ihrer Zusammensetzung und hinsichtlich ihrer soziökonomischen Strukturen und damit ihrer Nachfrage am Wohnungsmarkt sehr heterogen. Die Stadt Bornheim gewinnt zwischen 2015 bis 2017 Familien mit Kindern aus Köln, Bonn, dem Rhein-Erft-Kreis sowie überregional aus NRW und dem Ausland. Im Jahr 2011 lebten laut Zensus in Bornheim gut 7.600 Familien (39 % aller Haushalte), darunter rd. 6.000 Paare mit Kind(ern) und 1.600 Alleinerziehende in der Stadt Bornheim.

Nachfragepräferenzen von Familien mit Kindern

In der Regel bevorzugen „klassische Familien“ das Einfamilienhaus mit hausnahen Freiflächen für kleine Kinder und großzügigen Abstellmöglichkeiten. Jüngere Familien mit geringeren Einkommen akzeptieren häufiger auch Reihen- und Doppelhäuser. Gebrauchte Einfamilienhäuser werden dann nachgefragt, wenn sie sich in einem guten Zustand befinden. Die Wohnpräferenzen sind vorwiegend an das Kind und weniger an die Eltern gekoppelt. Viele Familien verfügen zwar über ein mittleres Einkommen. Dennoch zählen gerade Familien mit mehr als zwei Kindern oder Alleinerziehende Haushalte häufig zu den Haushalten mit Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt. Familien mit unterdurchschnittlicher Kaufkraft fragen daher vor allem große Mietwohnungen und preiswerte Einfamilienhäuser nach.

Eine in Großstadtregionen größer werdende Zielgruppe ist die „urbane Familie“. Urbane Familien finden sich in der Region vor allem in Köln und Bonn. Für sie sind Wohnstandorte in Bornheim i.d.R. Kompromisslösungen. Angesichts der Angebotsknappheit bzw. den sehr hohen Preisen für große Wohnungen und Einfamilienhäuser in den präferierten zentralen Kölner/Bonner Lagen (mit Kaufpreisen kaum unter 500.000 € oder Nettokaltmieten unter 1.500 €/Monat) bleiben diese Familien entweder in ihren Wohnungen zur Miete oder weichen auf das nahe Umland aus. Im Zuge der Familiensuburbanisierung kommt Bornheim auch für Familien aus der Region Köln-Bonn als Wohnstandort in Frage. Eine Auswertung für ein Neubaugebiet in Kardorf zeigt z. B., dass hier nur rd. 1/3 der Käufer aus Bornheim selbst kommt, der Rest v.a. aus den Großstädten Bonn und Köln sowie aus dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Rhein-Erft-Kreis.

Die Akzeptanz von Neubau Doppelhaushälften und Reihenhäuser durch urbane Familien aus Bonn und Köln ist in Bornheim in erster Linie preisgetrieben. Auch in Gesprächen mit Familien in Neubaugebieten in Bornheim gaben diese als einen der Hauptgründe für die Standortwahl das gute Preis-Leistungs-Verhältnis an. Wichtig sind zudem passende Wohnungsgrößen, ein familiengerechtes Wohnumfeld und ein guter ÖPNV-Anschluss. Auch die Versorgung mit Kitaplätzen spielt aufgrund der Knappheit in der Region zunehmend eine Rolle. Gerade urbane Familien vermissen an ihrem neuen Wohnstandort aber auch das typische urbane Umfeld mit gastronomischen („Café oder eine Eisdiele“) und kulturellen Angeboten für ein „urbaneres“ Lebensgefühl. Auch gemeinschaftliche Angebote, z.B. ein Nachbarschaftstreff im neuen Quartier, werden teilweise vermisst.

Eigentumswohnungen werden von Familien in Bornheim selten nachgefragt. Dies hat unterschiedliche Gründe. So gaben befragte Familien in Bornheimer Neubaugebieten in Gesprächen an, dass eine Eigentumswohnung zwar generell in Frage gekommen wäre, man sich dann aber aufgrund des geringen Preisunterschiedes eher für das (Doppel-

/Reihen-)Haus mit Garten entschieden hat. Es wurde auch angeführt, dass ein Balkon einer Geschosswohnung kein Ersatz für einen eigenen, wenn auch kleinen Garten in einem Reihenhaus sei. Es gibt auch Familien, die nicht zu den in Wohnungseigentümergemeinschaften erforderlichen Kompromissen im Hinblick auf die Kosten bereit sind. Auch von befragten Experten wird die Bereitschaft, das Familien in Bornheim in Mehrfamilienhäuser ziehen, als gering eingeschätzt („Man zieht nicht von Köln nach Bornheim, um im Geschoss zu wohnen“).

Wohnungsangebot für Familien mit Kindern in Bornheim

Die Einfamilienhausbautätigkeit der letzten Jahre in Bornheim konzentrierte sich vor allem auf die Entwicklung von zwei größeren Neubaustandorten „Bornheimer Mühle“ (Bornheim) und „Blumengarten“ (Kardorf). Hinzu kommen kleinere Entwicklungen (z. B. 18 Einfamilienhäuser in Dersdorf) und einzelne Bebauungen in Baulücken bzw. teilweise auch Abriss und Neubau von Bestandsimmobilien. Mehrheitlich wurden Doppel- und Reihenhäuser gebaut (vgl. Kap. 4.3.1).

Neben Neubauimmobilien kommen auch Gebrauchtimmobilien auf den Markt. Laut Aussage befragter Marktakteure funktioniert der Generationswechsel und gebrauchte Einfamilienhäuser sind stark nachgefragt, insbesondere, wenn sie sich in gutem Zustand befinden.

4.2.5 Haushalte mit geringen Einkommen

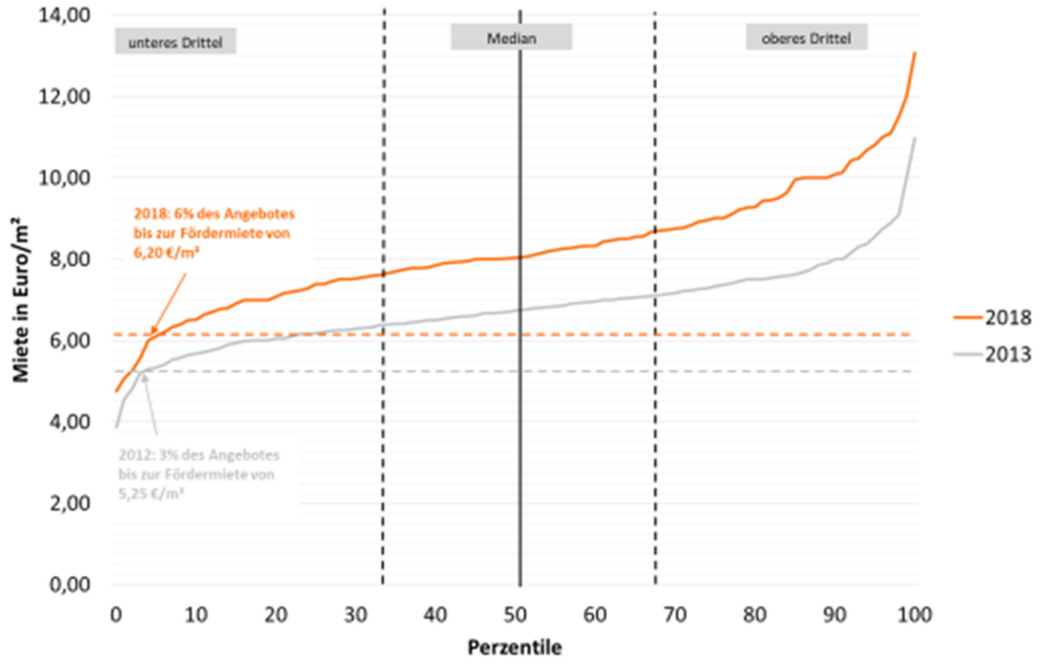
In jeder der vorgenannten Nachfragegruppen gibt es einkommensschwächere Haushalte, die Wohnungen im Bornheim nachfragen. Sie unterscheiden sich von anderen Haushalten dadurch, dass sie Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben. Aufgrund ihrer unterdurchschnittlichen Einkommenssituation sind sie zur Wohnungsraumversorgung auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Im Fokus stehen Haushalte mit Transferleistungsbezügen, d.h. Bezieher von Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie Bezieher von Wohngeld. Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten. In Bornheim leben zudem ca. 800 Geflüchtete, welche häufig ebenfalls Transferleistungen beziehen oder ein geringes Einkommen aufweisen.

Wohnungsangebot für Haushalte mit geringen Einkommen

Mietpreisgebundene Wohnungen sind wichtig für die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Aktuell gibt es in Bornheim noch 881 preisgebundene Mietwohnungen (vgl. Kapitel 2.3.4). Für diese Wohnungen besteht eine Miet- oder Belegungsbindung und zum Einzug in eine solche Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Bezogen auf alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt der Anteil der Sozialwohnungen 2017 in der Stadt Bornheim bei 10,6 % und damit über dem Schnitt des Landes (9,4 %) (vgl. Abbildung 16). Nach der Modellrechnung der NRW.Bank wird die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in Bornheim in den kommenden Jahren sinken (vgl. Abbildung 17).

Geförderte Wohnungen decken nur einen kleinen Anteil der Nachfrage im Preiswerten Segment ab. Gewichtiger ist der freifinanzierte Mietwohnungsmarkt in Bornheim. Legt man die maximale Fördermiete für mietpreisgebundenen Wohnraum nach Landeswohnraumförderung als Maßstab an (Mietstufe 4 in Bornheim: 6,20 € / m² nettokalt bei Einkommensgruppe A), dann waren 2018 in Bornheim nur etwa 5 % der im vergangenen Jahr angebotenen freifinanzierten gebrauchten Mietwohnungen in Bornheim günstiger als die Fördermiete (vgl. Abbildung 42). Zum Vergleich: in stark angespannten Wohnungsmärkten wie Düsseldorf und Köln liegt die Verfügbarkeit ebenfalls auf einem sehr niedrigen Niveau von weniger als 5 %. Der Vergleich mit dem Jahr 2012 zeigt zudem, dass die Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen (Maßstab die damals gültige Fördermietgrenze von 5,25 € / m²) in Bornheim in den letzten Jahren nahezu unverändert gering geblieben ist.

Abbildung 42: Preisspanne der Angebotsmieten (freifinanzierte gebrauchte Wohnungen) in Bornheim, 2012 und 2018



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung **empirica**

4.3 Beispiele für Neubauprojekte

4.3.1 Neubauprojekte der letzten Jahre in Bornheim

Zwischen 2010 und 2014 wurden in Bornheim pro Jahr ca. 85 Wohnungen, überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern, fertig gestellt. Zwischen 2015 und 2017 stieg die Bautätigkeit deutlich auf ca. 175 WE pro Jahr an.

4.3.1.1 Einfamilienhausgebiete

- Im Stadtteil Bornheim wurde im Jahr **2016** das Baugebiet **„Bornheimer Mühle“** fertiggestellt. In dem Baugebiet entstanden **42 Doppel- und Reihenhäuser** mit Wohnflächen von ca. 135 m², fünf Zimmern und ohne Keller durch den Bauträger Langen Massivhaus GmbH sowie zwei Mehrfamilienhäuser durch einen privaten Investor aus Bornheim. Außerdem wurde ein Spielplatz am Rande des Baugebietes gebaut. Die Preisspanne für die Reihen- und Doppelhäuser lag bei 250.000 bis 320.000 Euro, die Wohnungen wurden z. B. für 3.200 Euro/m² verkauft. Die Nachfrage nach Häusern im Baugebiet war sehr hoch, so dass die Vermarktung schneller als erwartet abgeschlossen war. Nachfrager waren überwiegend junge Familien aus Bornheim und der Region Köln-Bonn bis hin zur Voreifel. Das Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bornheimer Stadtzentrum und weiteren Einkaufsmöglichkeiten (u.a. zwei Supermärkte, ein Drogeriemarkt).

- Im Stadtteil Kardorf wurde auf einer 4 ha großen Fläche **ab 2016** das Baugebiet **„Blumengarten“** mit **82 Doppelhaushälften** sowie zwei Mehrfamilienhäusern mit zusammen **16 Wohnungen** fertiggestellt. Das Gebiet wurde von der Montana Wohnungsbau GmbH realisiert. Die Eigenheime wurden zu Preisen von 290.000 bis 400.000 Euro verkauft. Die Verkaufspreise für die Wohnungen lagen im Bereich von 2.200 - 3.000 Euro/m². Im Baugebiet ist auch ein Spielplatz integriert. Zudem sind zwei Supermärkte sowie die Stadtbahnlinie 18 fußläufig erreichbar.

- Im Jahr **2016** wurden von Langen Massivhaus GmbH außerdem **12 Doppelhaushälften** in **Kardorf an der Altenberger Gasse** mit 123 bis 137 m² Wohnfläche realisiert und für ca. 290.000 bis 300.000 Euro verkauft.

- Im Jahr **2017** wurden in **Rösberg am Rüttersweg/Metternicher** Straße **6 Reihenhäuser** mit jeweils rd. 165 m² Wohnfläche auf dem Gelände einer abgebrochenen Hofanlage gebaut und für 320.000 bis 350.000 Euro verkauft.

- **2017** entstanden in Rösberg (Rüttersweg / Metternicher Straße) **6 Reihenhäuser (165 ² Wohnfläche)** auf dem Gelände einer abgebrochenen Hofanlage zu Verkaufspreisen von 320.000 – 350.000 Euro.

- In **Dersdorf** entwickelt die Kölner Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft Gebig zwischen Bannweg, Max-Ernst-Weg, Waldorfer Weg und Dürerstraße im Rahmen einer Nachverdichtung im Innenraum der bestehenden Bebauung ein Baugebiet mit **18 Einfamilienhäusern,** die individuell bebaut werden. Die Bauarbeiten auf den meisten Baugrundstücken haben begonnen und die ersten Häuser sind voraussichtlich 2019/2020 fertig.

Abbildung 43: Einfamilienhaus-Neubauprojekte in Bornheim

Baugebiet „Bornheimer Mühle“ (Bornheim)

Baugebiet „Blumengarten“ (Kardorf)

Altenberger Gasse (Kardorf)

Baugebiet Dersdorf

©empirica

4.3.1.2 Mehrfamilienhäuser (Eigentum / Miete)

Der Bau von Mehrfamilienhäusern hat in Bornheim hinsichtlich der Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren an Dynamik gewonnen. „Typisch“ für Bornheim sind dabei kleinere Projekte mit selten mehr als 15 WE. Häufig sind es fünf bis acht Wohneinheiten je Gebäude. Die genaue Aufteilung zwischen Miet- und Eigentumssegment ist nicht bekannt, Ein Teil der verkauften Eigentumswohnungen wird von privaten Kapitalanlegern zur Miete angeboten. Ausgewählte Beispiele für Neubauprojekte im Mehrfamilienhausbau sind z. B.:

- **2016/2017** entstanden in **Hersel** durch die AREECON Entwicklungsgesellschaft mbH in der Bayerstr. 41 & 43 zwei Mehrfamilienhäuser mit **20 Eigentumswohnungen**. Die Wohnungen wurden z.B. für 4.100 Euro/m² verkauft.
- **2016** entstand in **Roisdorf** in der Friedrichstraße 26 ein Mehrfamilienhaus mit **5 Wohnungen**, die z. B. für 9,20 bis 9,80 Euro/m² Mietpreis angeboten wurden.
- **2016** entstand in **Waldorf** an der Dahlienstraße 17 ein Wohnhaus mit ca. **12 Wohnungen** die z. B. für 9,00 Euro/m² angeboten wurden.
- Ebenfalls in der **Dahlienstraße** direkt gegenüber der Stadtbahnhaltestelle entstand **2017** ein Wohnhaus mit ca. **15 Mietwohnungen** die z. B. für 8,60 bis 9,70 Euro/m² angeboten wurden.
- **2017** wurde in **Waldorf** (Sandstraße 17) ein Mehrfamilienhauses im Bauhausstil mit **8 schwellenarmen Eigentumswohnungen/Appartements** mit 70 bis 150 m² und einem einseitig angebauten Haus (EFH) mit eigenem Eingang, Garten und Tiefgaragenzugang gebaut. Die Verkaufspreise lagen auf einem Niveau von 2.300 – 3.000 Euro/m².
- **2017** entstanden in **Bornheim** an der Königsstraße 111 **10 Eigentumswohnungen** durch die GTS Engineering GmbH, die z. B. für 3.400 Euro/m² verkauft wurden. Wohnungen werden auch zur Miete für 8,80 - 10,00 Euro/m² angeboten. Das Objekt liegt mitten im Zentrums Bornheim an der Hauptstraße.
- **2018** wurden **in Roisdorf** am Fuhrweg 26 **10 Eigentumswohnungen** durch die AREECON Entwicklungsgesellschaft mbH gebaut. Die Kaufpreise lagen bei 3.200 – 3.500 Euro/m². Es wurden auch Wohnungen zur Miete für 10,40 Euro/m² angeboten. Fast angrenzend wurde ein weiteres Mehrfamilienhaus in der Koblenzer Straße 57 errichtet.
- **2018** wurden in **Brenig** am Hüling 4 durch den Abriss eines alten Einfamilienhauses **fünf Wohnungen** in einem Mehrfamilienhaus gebaut. Die Wohnungsgrößen liegen bei 69 bis 143 m². Die Wohnungen wurden für 2.950 bis 3.700 Euro/m² angeboten.
- **2018** wurden in **Bornheim** (Seifenfeldchen 5) **5 Wohnungen** fertiggestellt, die z. B. für 10,00 Euro/m² vermietet wurden.

Projekte in Planung/Bau:

- Derzeit wird in **Bornheim** an der Königstraße/Sechtemer Weg das Projekt „Königstrio“ durch die Kreissparkasse Köln realisiert. Es entstehen **16 Eigentumswohnungen**. Die Wohnungen werden im Durchschnitt für etwa 3.500 Euro/m² verkauft. Das Projekt stößt in der Vermarktung auf eine hohe Akzeptanz. Die Nachfrage sind überwiegend Selbstnutzer mittleren oder höheren Alterst aus Bornheim. Die Wohnungen sind voraussichtlich **Ende 2020** bezugsfertig.
- An der Dürer Straße in **Dersdorf** entsteht derzeit ein Objekt mit **6 Eigentumswohnungen**. Die Wohnungen verfügen über drei Zimmer und ca. 80 m² und sind **Anfang 2020** bezugsfertig.
- In **Hersel** entsteht durch die Kreissparkasse Köln das Projekt „Rhein Karat“ an der Rheinstraße 222 in erster Rheinlage. Es entstehen **11 Eigentumswohnungen** mit Wohnungsgrößen ab 80 m² bis zu 187 m² Penthäusern, im Durchschnitt haben die Wohnungen 120-140 m². Da es kaum Neubauten am Rhein gibt, ist das

Projekt für die ganze Region „besonders“, was sich auch im Preis widerspiegelt Durch die Exklusivität und die großen Wohnungsgrößen richtet sich das Projekt eher an ein kaufkräftiges Klientel. Die Verkaufspreise liegen bei 3.800 bis 5.200 Euro/m², im Durschnitt bei 4.600 Euro/m². Die Interessenten kommen etwa zur Hälfte aus Bornheim und zur anderen Hälfte aus der gesamten Region und z. T. auch überregional.

Abbildung 44: Mehrfamilienhaus-Neubauprojekte in Bornheim

Sandstraße 17 (Waldorf)

Dahlienstraße 17 (Waldorf)

Friedrichstraße 45 (Roisdorf)

Baugebiet Blumengarten (Kardorf)

Dürer Straße 30 (Kardorf)

Fuhrweg 26 (Roisdorf)

Königstraße 111 (Bornheim)

Koblenzer Straße 57 (Roisdorf)

©empirica

4.3.2 Größere integrierte Quartiersentwicklungen in der Region

Die Stadt Bornheim liegt in der Wohnungsmarktregion Köln-Bonn und ist mit der Region in vielfältiger Weise verflochten. Bewohner aus Bornheim pendeln täglich zu ihren Arbeitsplätzen in Bonn und Köln. Gleichzeitig kommen täglich viele Bewohner der Region nach Bornheim zum Arbeiten. Haushalte aus Bonn und Köln ziehen nach Bornheim, weil sie in den Großstädten nicht ihre präferierte Immobilie gefunden haben, weil sie näher an ihren Arbeitsplatz ziehen wollen oder weil sie eine hohe Lebensqualität in einer von der Einwohnerzahl überschaubaren Kommune suchen. Im Ergebnis wachsen die Wohnungsmärkte der einzelnen Kommunen mehr und mehr zu einem regionalen Wohnungsmarkt zusammen. Aus diesem Grund sollte der Blick in der vorliegenden Untersuchung auch über die Bornheimer Stadtgrenze gerichtet werden. Anhand von ausgewählten Beispielen von größeren Neubauprojekten wird der aktuelle Trend in der Region aufgezeigt, dass neue Quartiersentwicklungen in zunehmendem Maß integriert gedacht und realisiert werden. Integriert bedeutet: es entstehen neue Stadtviertel für eine Vielfalt von Nachfragegruppen. Dabei werden nicht nur Wohnangebote entwickelt, sondern auch weitere Nutzungen realisiert.

4.3.2.1 Köln-Rondorf-Nordwest

Im Kölner Süden entwickeln die Unternehmensgruppe AMAND und Aurelis (Joint Venture Amelis Projektentwicklungs GmbH & Co. KG) ein neues Stadtquartier in **Rondorf** für 3.000 Einwohner. Auf dem bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gelände entstehen insgesamt ca. **1.300 Wohneinheiten**, davon 30 % gefördert. Es ist ein Wohnungsmix auf Einfamilienhäusern sowie freifinanzierte und geförderte Geschosswohnungen vorgesehen. Im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung wird der Wohnungsbau durch großzügige Grünflächen, soziale Infrastruktureinrichtungen (Kitas, Grundschulen und eine weiterführende Schule) sowie einen „Dorfplatz“ mit Nahversorgungsangeboten ergänzt. Im Zuge der Quartiersentwicklung ist außerdem die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur vorgesehen. Die Planungsverfahren sollen bis 2020/2021 abgeschlossen sein und im Anschluss soll die Erschließung und Vermarktung in Bauabschnitten starten. Bei der Entwicklungskonzeption wurden im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Erwartungen der Dorfgemeinschaft Rondorf an das Projekt mit aufgenommen.

Abbildung 45: Modell des geplanten Quartiers in Köln-Rondorf-Nordwest

Quelle: Amelis Projektentwicklungs GmbH & Co. KG

4.3.2.2 Bonn-west.side

In Bonn-Endenich entsteht derzeit das neue Stadtquartier „west.side“ durch die Instone Real Estate Developement GmbH. Auf dem 60.000 m² großen, ehemals stark industriell geprägten Areal der ehemaligen Arkema Fabrik, entsteht ein Quartier mit ca. 520 Wohnungen und 42.000 m² Gewerbeflächen. Die Gewerbegrundstücke wurden an Corpus Sireo Real Estate veräußert.

Im Stadtqaurtier west.side entstehen ca. 270 Mietwohnungen, die größtenteils freifinanziert sind, und ca. 250 Eigentumswohnungen. Ergänzend ist eine viergruppige Kindertagesstätte im Quartier geplant. Bereits vor dem Baubeginn wurde der Verkauf sämtlicher Mietwohnungen gesichert. Käufer ist die Bayerische Versorgungskammer. Die Mietwohnungen sind vor allem vier- bis fünfgeschossige Häuser mit Ein-Zimmer-Appartments bis zu Familienwohnungen mit fünf Zimmern zwischen 130 bis 160 m².

Instone Real Estate Developement hat die Projektgesellschaft im Jahr 2016 erworben und im Jahr 2017 mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Baubeginn für die ersten Baufelder war im Juni 2018. In diesen Bauabschnitten werden nun vorrangig die Mietwohnungen erstellt, welche voraussichtlich 2021 bezugsfertig sind. Das Gesamtprojekt soll bis 2024 fertiggestellt werden.

4.3.2.3 Köln „Clouth Quartier“

Im Kölner Stadtteil Nippes entsteht auf dem Gelände des historischen Industrieareals der Gummiwarenfabrik Clouth ein neues, integriertes und sozial gemischtes Stadtviertel. Das 14,5 ha große Areal wird seit 2014 entwickelt und voraussichtlich bis zum Jahr 2021 fertiggestellt sein. Insgesamt entstehen ca. 1.200 Wohneinheiten (30 % davon gefördert)

und 500 Arbeitsplätze. Im Quartier werden Unternehmen der Kreativwirtschaft und Künstler sowie gemeinnützige Einrichtungen wie Kindergärten, Jugend-, Film- und Medienzentrum, Spielewerkstatt und weitere Bildungseinrichtungen angesiedelt.

Der Standort liegt in ca. 3,5 Kilometern Entfernung zum Kölner Hauptbahnhof. Das Clouth Quartier ist sehr gut angebunden: A1, A3 und A4 sind in kürzester Zeit erreichbar ebenso wie die Straßenbahn. Der Stadtteil soll keine „Insel“ sein, sondern mit dem Umfeld vernetzt werden. Es gibt eine vielfältige Nahversorgungsstruktur an der Neusser Straße, die von einer wachsenden Zahl traditioneller, lokaler und junger Läden, Manufakturen und Cafés in den Seitenstraßen ergänzt wird. Im Quartier selbst gibt es aktuell bis auf einen Bäcker mit Cafébetrieb keine Nahversorgungsstruktur. In der direkten Nachbarschaft gibt es außerdem zahlreiche Bildungs-, Sport- und Freizeitangebote sowie zwei Kindertagesstätten im engeren Umkreis. Durch das Quartier rücken die Stadtteile Nippes und Riehl zusammen; Riehl bietet mit dem Zoo und der Flora und der Lage am Rhein attraktive Ziele in nächster Nähe.

Abbildung 46: Lage des Clouth Quartiers in Köln

Quelle: openstreetmap **empirica**

Grundzüge der Planung und Grundstücksvergabe

Im Vorfeld wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit der Zielsetzung, aus dem ehemals industriell genutzten Standort ein neues, wertvolles Stück Stadt zu machen, durchgeführt. Die Projektentwicklung und Erschließung erfolgt durch das Unternehmen „moderne Stadt“. Der städtebauliche Entwurf und die Rahmenplanungen erfolgte durch das Büro scheuvens + wachten. Die Grundstücksvergabe erfolgt über ein mehrphasiges Vergabeverfahren, indem ein unabhängiger Beirat über Bewerbungen berät und Grundstücke zuweist. Auf dem Clouth-Areal entstehen zwar größtenteils neue Gebäude. Es werden aber auch einige markante und tlw. denkmalgeschützte Gebäude erhalten und baulich angepasst.

Wohnbebauung

Im Clouth Quartier werden größtenteils Geschosswohnungen als Eigentumswohnungen, und Mietwohnungen sowie einige wenige Reihenhäuser realisiert. Der Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen liegt bei rd. 30 %. Es entstehen auch preisgedämpfte Mietwohnungen. Investoren sind neben der städtischen GAG auch Genossenschaften und weitere institutionelle Wohnungsunternehmen. Eine Besonderheit ist der zentral gelegene Bereich, in dem zehn Baugruppen rd. 100 Wohnungen errichtet haben. Geschaffen wurde dort eine attraktive kleinteilige und abwechslungsreiche Bebauung mit vielen innovativen Elementen (u.a. verschiedene sharing Angebote wie car und bike sharing, Gästezimmer, Veedelswerkstatt, energetische Konzepte). Hierzu zählen auch die Impulse für gemeinschaftliches Wohnen: Geschaffen wurden Gemeinschafts- und Begegnungsflächen im Innen- und Außenbereich. Die Baugemeinschaften haben zudem gemeinschaftliche und kulturelle Initiativen für die Öffentlichkeit angestoßen.[11]

Abbildung 47: Mischung im Clouth Quartier

türkis: moderne Stadt Miet- und Eigentumswohnungen; gelb: öffentlich geförderter Wohnungsbau; orange: Baugruppen; rot: freifinanzierte Mietwohnungen (preisgedämpft); lila: Projektentwicklung für Wohnen, Arbeiten und Mischnutzungen

Quelle: moderne Stadt

[11] Zu den positiven Effekten der Baugemeinschaftsaktivitäten siehe auch https://wunschnachbarn.files.wordpress.com/2019/09/mehrwert-fc3bcrs-clouth-quartier.pdf

Abbildung 48: Clouth Quartier, Köln

©empirica

4.3.3 Bundesweit größere innovative Quartiersentwicklungen

4.3.3.1 „Dahoam im Inntal“ Brannenburg (Bayern)

Die Gemeinde Brannenburg (5.700 Einwohner) liegt im Landkreis Rosenheim ca. 70 km südlich von München und 20 km südlich von Rosenheim.

Im Jahr 2011 hat der Projektentwickler Inn Zeit Bau GmbH das ca. 15 ha ehemalige Kasernengelände etwa einen Kilometer südlich des Zentrums von Brannenburg erworben und 2014 mit der Bebauung begonnen. Die Fertigstellung des Quartiers „Dahoam im Inntal“ ist für 2022 geplant. Es entsteht ein gemischtes Wohnquartier mit ca. 520 Wohnungen für 800 Einwohner.

Von den insgesamt knapp 520 Wohneinheiten entstehen 56 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (Verkauf von Baugrundstücken). 460 WE entstehen in drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, davon 32 geförderte Wohnungen. Die Häuser entstehen nach KfW70-Energiestandard. Es entstehen 1- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen zwischen 27 und

181 m². Es ist geplant, dass etwa ein Viertel der Wohnungen in Merhfamilienhäusern im Eigentum des Bauträgers verbleiben.

Positionierung als Mehrgenerationenquartier

Das Quartier wird als Mehrgenerationenviertel nach dem Leitbild „Leben auf dem Dorf und Leben mit Herz“ entwickelt. Es gibt verschiedene Impulse zur Förderung des gemeinschaftlichen Lebens und zur Integration von Neu- und Altbürgern. Die Entwicklung erfolgt komplett aus einer Hand durch die Inn Zeit Bau GmbH, welche im Anschluss auch die Vermietung der Mietwohnungen übernimmt. Die klare Positionierung als Mehrgenerationenquartier ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Quartiersentwicklung. Diese Strategie wird durch entsprechende Konzept-Bausteine und durch gezieltes Steuern der Bewohnerstruktur vom Projektentwickler konsequent verfolgt:

- Im Quartier entsteht neben dem Wohnungsbau auch eine Infrastruktur für Familien und Ältere (Kinderhaus mit 150 Plätzen, Betreutes Wohnen, Pflegeheim mit 121 Plätzen)
- Mietwohnungen bleiben im Eigentum des Projektentwicklers, wodurch dieser die Altersstruktur bei der Belegung steuern kann.
- Bei Eigentumswohnungen ist das Ziel ein Altersdurchschnitt von 50 Jahren. Bei Abweichungen wird mittels gezieltem Marketing gegengesteuert. Es erfolgt kein Verkauf an Kapitalanleger, da die Altersstruktur der dann einziehenden Mieter nicht gesteuert werden kann. Wenn ein Selbstnutzer seine Wohnung wieder verkaufen will hat der Projektentwickler ein Vorkaufsrecht.
- Der gemeinschaftliche Aspekt hat für das Quartier eine besondere Bedeutung. Um die Gemeinschaftlichkeit zu fördern gibt es u.a. eine Nachbarschaftsbörse mit vielen Angeboten, es gibt ein richtiges Zentrum am zentralen Platz, dort ist auch das Vermietungsbüro des Projektentwicklers untergebracht, für alle offenes Cafe im Pflegezentrum, Grillplätze etc.

Vermarktung

Die Baugrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau wurden für 420 Euro/m² verkauft. Die Preise für Eigentumswohnungen lagen bei 3.000 bis 5.000 Euro/m². Über den Projektentwickler wird ein Rabattsystem finanziert, welche eine Reduzierung von bis zu 15 % des Kaufpreises ermöglicht. Bislang wurden so 750.000 Euro Rabatte finanziert. Die meisten Käufer kommen aus der Region (Radius von 80 km), Zugezogene aus der Stadt München spielen kaum eine Rolle. Die Altersstruktur der Käufer ist entsprechend des Anspruchs, eine soziales Mischung zu erreichen, reicht von Jüngeren ab 20 Jahren bis zu Älteren um die 80 Jahre.

Akzeptanz bei Politik und Bürgern

Um lange Genehmigungszeiten vorzubeugen und die Akzeptanz des Projektes zu erhöhen, erfolgt eine enge Kommunikation mit der Kommune, z. B. durch eine regelmäßige Präsenz in Ratssitzungen und politischen Gremien. Außerdem erfolgten bei der Entwicklung des Projektes Zugeständnisse des Projektentwicklers hinsichtlich potentieller Konflikte durch Lärm einer benachbarten Sportanlage. Der Entwickler übernimmt daher die in dem relevanten Bereich liegenden Wohnungen als Mietwohnungen in den Eigenbestand.

Zur Erhöhung der Akzeptanz der „städtischen Bauweise“ mit teils höheren Dichten, wurden Gestaltungselemente der historischen Bestandsarchitektur bewahrt (z.B. detailgetreuer Wiederaufbau des Uhrturmgebäude und des markanten Wachturms) und eine qualitätsvolle und durchdachte Gestaltung der Wohngebäude umgesetzt (z.B. Farbkonzept, sichtgeschützte Balkone). Um Vorbehalten der Bestandsbevölkerung gegenüber Neubürgern zu begegnen, wurden z.B. gemeinsame Feste für Neu- und Altbürger organisiert.

Abbildung 49: Dahoam im Inntal, Brannenburg

©empirica

4.3.3.2 Ackermannbogen, München

Das Stadtquartier „Am Ackermannbogen“ liegt zentrumsnah auf dem Gebiet einer ehemaligen Bundeswehrkaserne zwischen den Stadtteilen Schwabing und Olympiapark. Das neue Stadtquartier wurde ab den 2000er Jahren unter der Gesamtprojektleitung der Landeshauptstadt München entwickelt und umfasst etwa 2.250 Wohnungen und 550 Arbeitsplätze.

Quartiere im Ackermannbogen

Im Stadtquartier gibt es einen breiten Wohungsmix von Doppel- und Reihenhäusern, freifinanzierten und geförderten Geschosswohnungen. Die Bewohnerstruktur reicht von Singles bis zu Großfamilien, ist aber deutlich von Familien mit Kindern geprägt. Im Ackermannbogen wurden vier Quartiere entwickelt:

- Quartier Nord-Ost: Das Quartier wurde als Siedlungsmodell im Rahmen des Wohnabu-Förderprogramms „Offensive Zukunft Bayern“ entwickelt. Das Quartier besteht auf ca. 650 Wohnungen, einer Kindertagesstädte und einer integrierten Kooperationseinrichtung für Kinder.
- Quartier Nord-West: Im Quartier Nord-West entstanden knapp 400 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte und eine integrierte Krippe. Im Quartier wurde das Modellprojekt „Solare Nahwärme“ umgesetzt. Dafür werden Solarenergie und Fernwärme verbunden und darüber etwa 300 Wohneinheiten versorgt.
- Quartier Süd-Ost: Im Quartier Süd-Ost entstanden ca. 650 Wohneinheiten und zusätzlich höherwertige Gewerbeeinheiten sowie ein Ärztehaus und eine Kindertagesstätte.
- Quartier Süd-West/Urbane Mitte: Hier entstanden 550 Wohnungen. Ergänzend wurden in der zentralen Mitte des Gesamtgebietes ein Supermarkt, eine Gasttätte und ein Nachbarschaftstreff integriert. Auch in diesem Quartier gibt es eine Kindertagesstätte. Außerdem finden sich in diesem Quartier Sonderwohnformen: Es gibt ein betreutes Wohnprojekt für ältere Menschen sowie ein Studentenwohnheim.

Jedes Quartier hat damit eigene Kinderbetreuungseinrichtungen. Allerdings wurde im Ackermannbogen keine eigene Grundschule integriert. Es wurde aber ein barrierefreier Fuß- und Radweg zur nächstgelegenen Schule ausgebaut.

Umfangreiche Grün- und Freiflächen erhöhen die Qualität des Stadtquartiers. So wurden erhaltenswerte Baumbestände in das Quartierskonzept integriert und eine Reihe von Grünflächen ausgewiesen, die an die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse angepasst sind.

Erfolgsfaktoren

Das Stadtquartier Ackermannbogen weist eine relativ hohe Dichte mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen auf. Nichtsdestotrotz wurden durch die Architektur und die Freiraumgestaltung private Räume, z.B. in Form von abgegrenzten Gärten und Dachterrassen, geschaffen. Vor allem für Familien ist das Gebiet äußerst attraktiv, da es hausnahe Grün- und Aufenthaltsflächen sowie Spiel- und Freizeitangebote für kleine und größere Kinder gibt.

Eine besondere Rolle im Quartier spielt der gemeinnützige und ehrenamtliche Quartiersverein „Ackermannbogen e.V.“. Der Quartiersverein bietet ein Forum für Gemeinsinn und bürgerschaftliches Engagement in den Themenschwerpunkten Nachbarschaft, Umwelt und Kultur. Dadurch soll die Gemeinschaft im Quartier gestärkt werden. Über die Jahre wurden z. B. eine Nachbarschaftsbörse, ein Kulturbüro, der Gemeinschafsgarten „StadtAcker“ und Projektgruppen (z.B. „Älter werden am Ackermannbogen“, „Hallensport“, „StadtNatur“) etabliert. Im Quartier gibt es zudem verschiedene multifunktio-

nale Räume, die (teils kostenfrei) z.B. für Angebote, Nachbarschaftstreffen oder private Feiern genutzt werden können.

Im Rahmen der Quartiersarbeit betreibt der Ackermannbogen e.V. drei Nachbarschaftstreffs. Die Stadt München bezuschusst die Aktivitäten des Vereins mit einem gedeckelten Betrag für Sach- und Personalkosten.

Abbildung 50: Ackermannbogen, München

©empirica

4.3.3.3 Emsauenpark Lingen/Ems

Die in Niedersachsen liegende Stadt Lingen / Ems ist mit rd. 57.000 Einwohnern ebenso wie Bornheim eine mittelgroße Stadt. Lingen ist in den letzten Jahren ebenso gewachsen wie die Stadt Bornheim. In Lingen wurde der Emsauenpark realisiert. Dabei handelt es sich um eine ehemalige militärisch genutzte Fläche. Die Eckdaten:

- Der Standort liegt nicht unmittelbar an der Lingener Innenstadt, sondern der Fußweg dorthin ist schon etwas länger.
- Die Fläche beträgt insgesamt 32 ha
- Auf einer Fläche von ca. 16 ha wurden ca. 500 Wohnungen realisiert (Dichte von ca. 30 WE / ha bezogen auf die 16 ha; bezogen auf die gesamte Fläche beträgt die Dichte nur 16 WE / ha). Es wurden zu 70 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und zu 30 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen.
- Auf ca. 1 ha Fläche wurde zur Versorgung der neuen Bewohner ein Supermarkt (1.000 m² Verkaufsfläche), eine Bäckerei (60 Plätze), ein Restaurant und ein Fitness Club realisiert.
- Ein Bestandsgebäude wurde saniert und wird von Vereine aus Lingen genutzt (Haus der Vereine).
- Auf rd. 15 ha wurde ein großer Park neu angelegt mit Spielflächen für Kinder, einem Fitness Parcours für Senioren und Rundwegen für Inliner und Läufer. Eine Wasserfläche ist ebenfalls Teil des Parks. Diese verbindet den angrenzenden Wohnbereich mit dem Park und ermöglicht das Wohnen am Wasser.
- Die Vermarktung des Wohnraums begann in 2012. Mittlerweile sind fast alle Wohnungen gebaut und bezogen worden.

Abbildung 51: Lage des Emsauenparks, Lingen/Ems

Quelle: http://opendatacommons.org/licenses/odbl/1.0/. Any rights in individual contents of the database are licensed under the Database Contents License: http://opendatacommons.org/licenses/dbcl/1.0/ Quelle (rechts): Stadt Lingen Ems Emsauenpark Reuschberge Stadtnahes Wohnen in grüner Umgebung. Bauen und Leben im Emsauenpark. Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Lingen-(Ems) GmbH

4.3.3.4 Quartier am Papierbach, Landsberg am Lech

Die Stadt Landsberg am Lech liegt in Bayern und ist mit rd. 29.000 Einwohnern kleiner als die Stadt Bornheim. Die Zahl der Bewohner in Landberg am Lech ist in den letzten Jahren gestiegen.

Auf einem vormalig industriell genutzten Standort realisiert ein privater Projektentwickler auf rd. 6 ha das Quartier am Papierbach. Das Areal liegt zwischen dem Lech im Osten und einer Hauptstraße im Westen.

Baubeginn war im Oktober 2018. Es ist geplant, das Quartier bezugsfertig bis 2025 zu haben.

Gemessen an der Größe von Landsberg am Lech ist das geplante Volumen mit rd. 700 Wohnungen anspruchsvoll. Im Quartier sollen einmal rd. 1.500 Personen in freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen und in geförderten Mietwohnungen wohnen. Dies sind ca. 5 % des Wohnungsbestands in Landsberg am Lech. Ungewöhnlich für eine Kommune dieser Größenordnung ist die ausschließliche Konzeption von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Eine solche Verdichtung ist allerdings aufgrund der zentralen Lage in der Stadt marktgängig und auch von der Kommune gewünscht.

Damit das Quartier am Papierbach ein nachhaltig erfolgreiches und akzeptiertes Wohnquartier wird, sind neben dem Wohnen weitere Nutzungen vorgesehen. Im Quartier soll eine Mischung aus Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Hotel, Kita und Kultur entstehen. Eine Besonderheit ist die Planung eines neuen Kulturzentrums im Quartier. Dort sollen Räumlichkeiten für unterschiedliche kulturelle und kreative Initiativen und Engagements angeboten werden.

Figure 1: ‘Quartier am Papierbach’, Landsberg am Lech

Source: (on left) http://opendatacommons.org/licenses/odbl/1.0/. Any rights in individual contents of the database are licensed under the Database Contents License: http://opendatacommons.org/licenses/dbcl/1.0/; (on right) Stadt Landsberg: HF 2 Bauen + Wohnen, Bürgerdialog 2035, presentation mayoress Weber of 18th March 2018)

4.4 Zwischenfazit: Wohnstandort Bornheim - Potenziale für integrierte innovative Neubauquartiere

Vielfältige Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt Bornheim

Der Wohnstandort Bornheim wird von vielen unterschiedlichen Nachfragegruppen nachgefragt.

Familien suchen familiengerechte Wohnformen, üblicherweise in der Typologie des Einfamilienhauses (alle Formen vom freistehenden Haus über die Doppelhaushälfte bis hin zum Reihenhaus), insbesondere wenn die Wohnkaufkraft den Erwerb eines Eigenheims zulässt. Familien, die sich kein Eigenheim in Bornheim leisten können, fragen auch Geschosswohnungen zur Miete oder zum Kauf nach. Neubauwohnungen im Mehrfamilienhaus sind hierbei aber selten eine Option, sofern diese freifinanziert sind. Der Preis für eine große familiengeeignete Neubauwohnung in Bornheim ist bei Preisen von 3.000 Euro / m² und mehr fast so teuer wie für ein neues Reihenhaus, so dass der Anreiz für Familien, z.B. eine Eigentumswohnung zu kaufen, gering ist. Auch große freifinanzierte Neubau-Mietwohnungen kommen – sofern diese überhaupt angeboten werden - für Familien selten in Frage, da bei Nettokaltmieten von bis zu 10,00 Euro / m² die monatliche Belastung i.d.R. oberhalb von 1.000 Euro liegt. Am Wohnstandort Bornheim fragen Familien aus der ganzen Region nach. Bei größeren und gut angebundenen Einfamilienhausneubauprojekten in Bornheim kommt der überwiegende Anteil nachfragender Familien aus Bonn und Köln (bis zu 70 %). Trotz einer hohen Wohnzufriedenheit am neuen Wohnort vermissen die aus Großstädten kommenden Familien mitunter ein stärker urbanes Ambiente und dementsprechende Versorgungsangebote (Gastronomie, Kultur) am neuen Standort in Bornheim.

Ältere Haushalte sind eine stark wachsende Nachfragegruppe auch am Bornheimer Wohnungsmarkt. Allerdings fragen nur die Älteren Wohnraum nach, die sich im Alter nochmal entscheiden, ihre Wohnsituation zu verbessern und ihr oftmals nicht altersgerechtes Eigenheim (zu große Wohnfläche, aufwändig zu pflegendes Grundstück, zu weite Wege zum Einkaufen und Versorgen) gegen eine barrierefreie Neubauwohnung „einzutauschen“. Die meisten der in Bornheim verkauften Eigentumswohnungen in Neubauprojekten werden von älteren Haushalten als Selbstnutzer gekauft. Dabei spielt auch eine Rolle, dass sich insbesondere gutsituierte Ältere die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Neubau-Kaufpreise in Bornheim leisten können. Gesucht werden vor allem Standorte mit kurzen Wegen zum Einkaufen und Versorgen, d.h. insbesondere zentrale Lagen im Hauptort sowie in den größeren Stadtteilen. Kurze Wege zu den Haltstellen der Stadtbahnlinien spielen bei der Entscheidung für einen neuen Wohnstandort ebenfalls eine Rolle. Wohnungssuchende ältere Haushalte fragen aber nicht nur Eigentumswohnungen nach, auch Neubauwohnungen zur Miete werden von dieser Nachfragegruppe in Bornheim nachgefragt. Hinsichtlich Lage (zentral) und Ausstattung (barrierefrei) gelten dabei die gleichen Suchkriterien wie bei Eigentumswohnungen. Auch wenn in der jüngsten Zeit die Zahl der neu gebauten Geschosswohnungen in Bornheim gestiegen ist, finden wohnungssuchende ältere Haushalte in Bornheim mitunter nichts Passendes in Bornheim und ziehen dann auch in zentrale Lagen in der Region, d.h. sowohl in die Großstädte Bonn und Köln als auch in benachbarte Kommunen.

Auch die Gruppe der Baby Boomer im Alter von ca. 50 bis 60 Jahren tritt in Bornheim vermehrt als Nachfrager nach Wohnraum im Neubau auf. In einzelnen Neubauprojekten sind sie eine ebenso wichtige Käufergruppe wie die Älteren ab 60 Jahren. Viele der Baby

Boomer Haushalte in Bornheim haben in den 1980er und 1990er Jahren ihr Eigenheim in Bornheim gebaut oder gekauft. Mittlerweile sind die Kinder der Baby Boomer häufig aus dem Haus ausgezogen. Damit geht oftmals der Wunsch nach einer Veränderung der Wohnsituation einher. Die Präferenzen umzugsbereiter Baby Boomer Haushalte unterscheiden sich nicht von denen der o.g. älteren Haushalte. Gesucht werden altersgerechte Immobilien und Standorte (Barrierefreiheit und zentrale Lage). Im Unterschied zu den älteren Haushalten erwerben Baby Boomer Haushalte jedoch häufiger Neubauwohnungen als Kapitalanlage. Die Perspektive ist dabei allerdings oftmals nicht die eines klassischen Kapitalanlegers, sondern darauf gerichtet, „in einigen Jahren im Alter“ selbst dort einzuziehen. Bis dahin bevorzugt man am derzeitigen Wohnstandort wohnen zu bleiben. Ob und in welchem Maße diese „verkappten“ Kapitalanleger dann auch später tatsächlich in ihre Wohnung einziehen, ist nicht bekannt.

Bornheim ist nicht nur ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Ältere und Baby Boomer. Auch jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte bis ca. 30 Jahren fragen in Bornheim Wohnraum nach. Das sind Haushalte in Ausbildung (u.a. im Studium) sowie Berufsstarter. Die Wohnkaufkraft jüngerer Haushalte ist i.d.R. gering. Daher fragt diese Gruppe seltener Neubau nach, sondern tritt stärker im Bestand als Nachfrager auf. Studierende wohnen in Bornheim auch in Wohngemeinschaften. Insgesamt ist die Nachfrage von Studierenden in Bornheim allerdings mengenmäßig begrenzt. Maßgeblich für die Wahl von Studierenden für Bornheim als Wohnort dürfte der Preisunterschied zu Bonn oder auch zu Köln sein. Allerdings sind auch die Mieten für Wohngemeinschaften in Bornheim in den letzten Jahren gestiegen. Für Studierende, die das Wohnen in der Großstadt in kurzer Distanz zur Hochschule entscheidend ist, kommt Bornheim trotz der schnellen Bahnanbindung (von Sechtem und Roisdorf) an Bonn nicht in Frage. Zudem scheint der Preisunterschied nicht groß genug zu sein: Ein WG-Zimmer liegt in Bonn bei 350 Euro im Monat, in Bornheim sind es mittlerweile auch 300 Euro. Für Berufsstarter kann Bornheim als Wohnstandort eher in Frage kommen, sofern der Arbeitsplatz gut erreichbar ist. Hier spielt das Arbeitsplatzwachstum der letzten Jahre in Bornheim eine Rolle.

Ein- und Zweipersonenhaushalte im Alter von 30 bis ca. 50 Jahren machen einen großen Anteil der in Bornheim wohnenden Haushalte aus. Sie fragen in erster Linie Wohnraum zur Miete nach, treten aber auch als Käufer von Eigentumswohnungen auf. Ihre Anteile in Neubauprojekten im Geschoss sind i.d.R. geringer als die der Baby Boomer und der älteren Haushalte. Nachgefragt werden Standorte, von denen aus der Arbeitsplatz gut zu erreichen ist. Jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte dieser Altersgruppe sind auch aufgrund einer geringeren Wohnkaufkraft kompromissbereiter hinsichtlich des Standortes. Mit zunehmendem Alter steigt nicht nur die Wohnkaufkraft, sondern auch die Ansprüche an einen ruhiger gelegenen Standort.

Als zentraler und verkehrlich gut angebundener Standort in der Region und aufgrund des Arbeitsplatzwachstums in den letzten Jahren wird auch temporärer Wohnraum zur Miete in Bornheim nachgefragt. I.d.R. sind das berufstätige Einpersonen-Haushalte, die zumeist in der Woche (Montag bis Freitag) eine Wohnung suchen, die aber am Wochenende an ihren Heimatort fahren. Für diese multilokalen Haushalte gibt es u.a. Boardinghausangebote in Bornheim, es werden aber auch kleine Mietwohnungen nachgefragt.

Bornheimer Neubauangebot erst in geringem Maße ausdifferenziert – den Blick auf gute Beispiele in der Region und bundesweit richten

Die in den letzten Jahren in Bornheim realisierten Neubauprojekte bedienen zwar isoliert betrachtet jedes für sich die Nachfrage von einzelnen Nachfragergruppen. Bislang wurde jedoch noch kein größeres Vorhaben in Bornheim realisiert, das die o.g. Nachfragegruppen in einer sozialen Mischung bedient. Der Neubau jüngeren Datums in Bornheim fokussierte auf das klassische Einfamilienhausgebiet (in Form von Doppelhaushälften und Reihenhäuern) und auf die Realisierung einzelner Vorhaben als Baulückenbebauung bzw. bei Mehrfamilienhäusern auch als Ergebnis von Abriss einer alten Immobilie und eines Neubaus. Tlw. wurden bestimmte Nachfragergruppen in Bornheim noch nicht mit entsprechenden Angeboten adressiert. Dies gilt etwa für Baugruppen.

Insbesondere im Vergleich mit größeren integrierten Neubauprojekten in Bonn und Köln wie auch bundesweit wird deutlich, dass in Bornheim in den letzten Jahren die Perspektive der sozialen Mischung bzw. der Mischung unterschiedlicher Nachfragegruppen bei der Entwicklung von Neubauquartieren wenig Aufmerksamkeit geschenkt wurde. In den Kommunen der Umlandkreise von Bonn und Köln zeichnet sich diesbezüglich ein Perspektivenwandel ab. Ein Grund hierfür ist der wachsende Fokus auf ein möglichst flächensparendes Bauen, weniger aus umweltpolitischen Gesichtspunkten als vielmehr aufgrund von Engpässen beim verfügbaren Wohnbauland.

In solchen integrierten größeren Neubauvierteln werden nicht nur unterschiedliche Nachfragergruppen mit entsprechenden Wohnangeboten bedient, sondern es entstehen darüber hinaus auch weitere Nutzungen, die von sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas) über Versorgungsangeboten (Einkaufen, Gastronomie, Ärzte) bis hin zu Dienstleistungsflächen reichen. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Vor-Ort-Gespräche mit Bewohnern von Neubauprojekten in Bornheim (hier: Familien) zeigen, dass es tlw. ein latentes Bedürfnis nach „urbanen“ Funktionen auch in Neubaugebieten gibt (v.a. Einkaufen und Gastronomie).

Ein weiterer bedeutender Aspekt moderner und innovativer integrierter Neubauquartiere ist das Thema Gemeinschaft. Im Clouth Quartier in Köln, im Ackermannbogen in München und im Projekt „Dahoam im Inntal“ sind gemeinschaftliche Aspekte wichtige Bausteine der jeweiligen Gebietsentwicklungen. Gemeinschaft in einem Neubauviertel entsteht zwar im Zeitablauf in gewisser Weise auch von selbst. Die o.g. Projekte zeigen jedoch, dass zum einen mit geeigneten Instrumenten gemeinschaftliche Prozesse in Neubauquartieren auch beschleunigt und umfassender ablaufen können. Zum anderen kann die Sichtbarkeit gemeinschaftlicher Ansätze einem Quartier nicht nur Identität geben, sondern auch die Akzeptanz eines neuen Wohnviertels nachhaltig sichern.

Mehr und mehr kleinere und mittelgroße Kommunen in Deutschland planen und realisieren gemischt genutzte Projekte, in denen nicht nur Wohnraum realisiert wird, sondern auch Flächen für Dienstleistungen, kulturelle Angebote und Einzelhandel und Gastronomie entwickelt werden. Überraschend sind die relativ hohen Anteile an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, da Neubauten in solchen kleinen Städten jahrzehntelang durch Einfamilienhausbebauung wesentlich geprägt waren. Treiber dieser Entwicklung sind einerseits knappe Wohnbauflächen, andererseits der Anspruch, angesichts einer sich ausdifferenzierenden und anspruchsvolleren Wohnungsnachfrage

5. Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken, , wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen

5.1 Der Bornheimer Wohnungsmarkt in der SWOT-Perspektive

Aus der Analyse des Bornheimer Wohnungsmarktes, den Modellrechnungen zur möglichen zukünftigen Wohnungsnachfrage, den absehbaren Wohnbaupotenzialen sowie den in Bornheim, in der Region und bundesweit erkennbaren qualitativen Trends ergeben sich folgende Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken (SWOT) des Bornheimer Wohnungsmarktes:

Stärken

- Zentrale Lage in der dynamischen Wohnungsmarktregion Köln-Bonn
- Sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Auto
- Wachsender Arbeitsplatzstandort
- Von vielen Nachfragegruppen nachgefragter Wohnstandort
- Wohnungsbau zieht seit 2015 wieder an
- Landschaftlich attraktiver Wohnstandort zwischen Rhein und Vorgebirge
- …

Schwächen

- Kaufpreise und Mieten für Wohnraum sind in den letzten Jahren gestiegen
- Angebotsknappheit auf dem Einfamilienhausmarkt
- Zu geringes altersgerechtes modernes Wohnungsangebot für umzugsbereite ältere Haushalte
- Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen
- Der Bornheimer Neubau-Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren nur auf wenige Nachfragegruppen fokussiert
- …

Chancen

- Bornheim verfügt im Vergleich mit den übrigen Kommunen in der Region über relativ viele Wohnbaupotenziale
- Nutzung der qualitativen Potenziale der Nachfrage aus dem urbanen Raum für die Entwicklung attraktiver sozial gemischter Neubaustandorte
- Realisierung innovativer Konzepte zur Profilierung als moderner Wohnstandort in einer urbanen Region
- Investoren sind bereit geförderten Wohnraum zu schaffen
- Nutzung potenziell freiwerdender Eigenheime für junge Familien

- …

Risiken

- Ein weiterhin relativ knappes Wohnungsneubauangebot lässt die Immobilienpreise zukünftig deutlich steigen
- Von einem weiteren in breiter Front erfolgenden Anstieg der Immobilienpreise sind in Bornheim ansässige Haushalte mit geringen Einkommen besonders betroffen
- Der Stadt Bornheim gelingt es nicht, die vorwiegend im privaten Eigentum befindlichen großen Wohnbauflächen zu entwickeln
- Durch geringen Wohnungsneubau altert Bornheim überproportional und schneller als andere Kommunen in der Region
- Die Stadt Bornheim nutzt nicht die qualitativen Potenziale der Entwicklung innovativer Neubauquartiere
- Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen insbesondere in Quartieren mit überdurchschnittlich vielen Baby Boomern und Älteren wird nicht bedient
- Qualitativ koppelt sich Bornheim von den innovativen Trends in der Region ab
- …

5.2 Vorschlag: Wohnungspolitische Ziele der Stadt Bornheim

Mengengerüst

- Potenziale nutzen, um auf rd. 56.000 Einwohner zu wachsen
- Bau von 200 bis 250 Wohneinheiten pro Jahr – zwei Drittel davon als familiengerechte Wohnformen
- Ca. 20 % des neu entstehenden Wohnraums werden als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert

Positionierung als Wohnstandort in der Region

- Urban-ländlicher Wohnstandort (Wohnen im Grünen / auf dem Land, maßvolle Verdichtung an geeigneten Standorten / gewisser Anteil von Mehrfamilienhäusern)
- Wohnstandort mit modernen und innovativen Wohnformen und –quartieren (sozial gemischte Quartiere, innovative energetische und Mobilitätskonzepte)

Baulandmanagement

- Wohnungsbau wird bei Baurechtschaffung auf nicht-städt. Grundstücken im Rahmen eines Angebots- und Verhandlungsverfahrens realisiert (wie im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus bereits beschlossen)
- Wohnungsbau auf städt. Grundstücken soll im Rahmen von Konzeptvergaben realisiert werden (wie im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus bereits beschlossen)

- Konsequente Zwischenerwerbspolitik

Nachfragegruppen

- Schaffung von familiengerechtem Wohnraum (Ein-/Zweifamilienhäuser, familiengerechte Wohnformen im Mehrfamilienhaus, Familien als Baugruppen, Nutzung der Potenziale aus dem Generationswechsel)
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum (barrierefrei, kurze Wege zum Versorgen, Gemeinschaftliches Wohnprojekt/Senioren-Wohngemeinschaft)
- Älteren Haushalte können so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren Wohnungen wohnen bleiben (altersgerechte Quartiere / Quartierspflegekern, Altersgerechte Wohnraumanpassung)
- Wohnraumangebote für jüngere Haushalte
- Wohnraum sichern für Haushalte mit geringen Einkommen (Sickereffekte durch Neubau generell, geförderter Wohnungsbau mit den Leitlinien zum geförderten Wohnungsbau)

…

5.3 Vorschlag Mögliche Empfehlungen

Im Weiteren zu vertiefen

- **Empfehlung: Großes, sozial gemischtes Neubauquartier**
    - Nachfragegruppen
        - Familien
        - Ältere Haushalte
        - 1 & 2 Personenhaushalte im mittleren Alter
        - Berufstätige junge 1 & 2 Personenhaushalte
        - Studierende
    - Segmente
        - Individuell bebaubare Grundstücke
        - Bauträger-EFH (DHH, RH)
        - Mietwohnungen freifinanziert
        - Mietwohnungen gefördert (RH, DHH, MFH)
        - Eigentumswohnungen
        - Betreutes Wohnen
        - Baugruppen
        - Sonderwohnformen (Boardinghaus, gemeinschaftliche Wohnformen, Pflege)
    - Weitere Elemente
        - Große Grünfläche / Park (vgl. Emsauenpark in Lingen)
        - Nahversorgung (ggf. in der Nachbarschaft, Supermarkt, kleiner Kiosk im Gebiet)

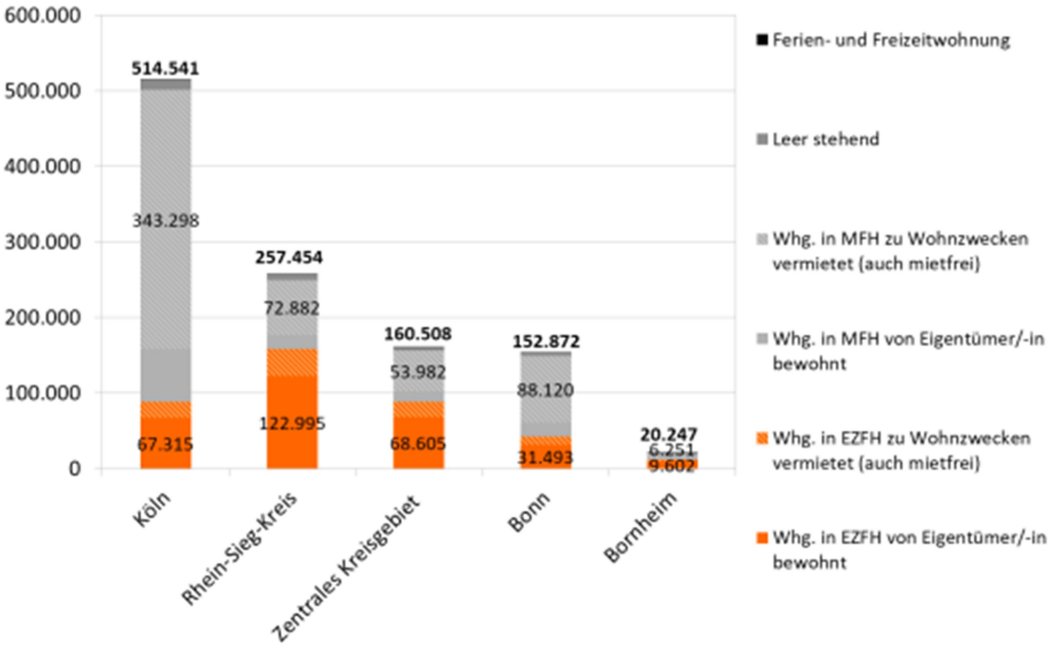
- Cafe / Nachbarschaftscafe (in zentral gelegenem Gebäude, ggf. im EG einer stationären Pflegeeinrichtung)
- Gemeinschaftsräume (s. z.B. Ackermannbogen)
- Kinderhaus (Bsp. Brannenburg:, Betreuung 6:30-22:00 h, Tagesbetreuung 1-10 J, 48 Krippenplätze, 50Kita-Plätze, 25 Hortplätze für Schulkinder in Nachmittagsbetreuung, 2.500 m² Außengelände, gefördert 2016-2018 durch Bundesprogramm Kita-Plus)
- Spiel- und Bewegungsflächen (Spielplätze, ggf. Mehr-Generationen-Spielplatz, Fitness-/Bewegungsparcours)
- Mobilitätsstation mit car-sharing Lastenfahrräder
- Packstation
- Urban gardening
- Nachbarschaftsbörse (vgl. https://ackermannbogen-ev.de/, dahoam im Inntal)
- Wohnverträgliches Gewerbe (kleinteilige Büros, Ärzte)
- Gute Abstufungen zwischen privat-halböffentlich-öffentlich
- Quartiere / Mikronachbarschaften bilden

- **Empfehlung: Quartierspflegekern**
  - In Bestands- oder/und Neubauquartier zu integrieren
  - Verschiedene Bausteine (z.B. Betreutes Wohnen, Gästewohnungen, Pflegewohnungen, Nachbarschaftscafe, Büro ambulanter Pflegedienst)
  - Versorgung eines Radius von rd. 1.000 m
  - Eher in verdichteten Quartieren
  - Frage des Bestandshalters (in Bornheim gibt es keine großen Bestandshalter)
- **Empfehlung: Modellprojekt „Generationswechsel im EFH-Bestand“**
  - Zielgruppen: ältere Haushalte, Baby Boomer, Familien
  - Anhand eines beispielhaften Quartiers (siehe auch Kapitel 2.4.4 zu den unterschiedlichen Altersstrukturen in den Stadtteilen, z.B. Baby Boomer in Sechtem)
  - Quartierstreffen mit Bewohnern und Interessenten
  - Aufzeigen gute Beispiele
- **Empfehlung: Geförderter Neubau**
  - Darstellung der Leitlinien der Stadt Bornheim
  - Aufzeigen der Bandbreite förderfähiger Wohnformen / Typologien

ANHANG

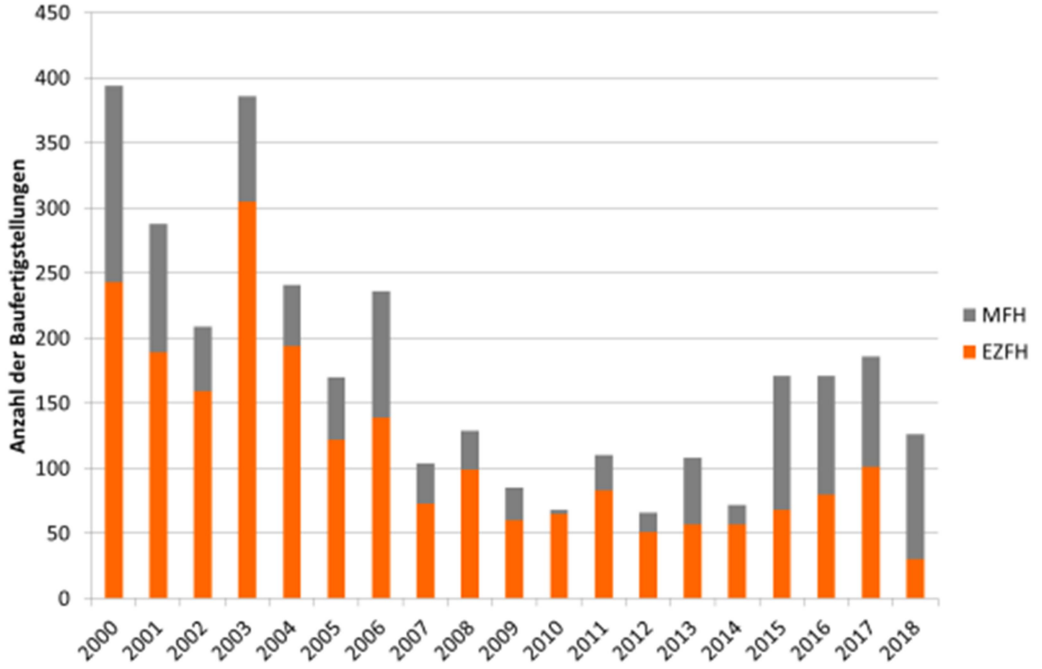
6. Ergänzende Abbildungen

Abbildung 52: Strukturen des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden* nach Art der Wohnungsnutzung, Bornheim im Vergleich, 2011



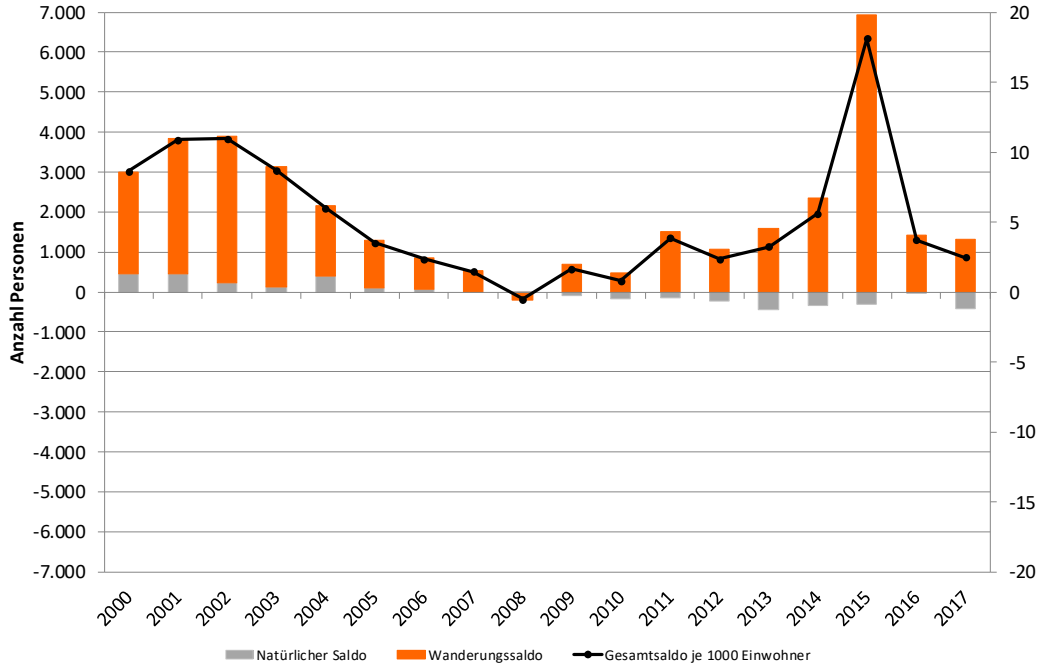
*ohne Wohnheime
Quelle: © IT.NRW (Zensus 2011), eigene Rückrechnung **empirica**

Abbildung 53: Baufertigstellungen in Bornheim, 2000-2017



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

Abbildung 54: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Zentrales Kreisgebiet, 2000-2017



Quelle: © IT.NRW (2000-2010 auf Basis der Volkszählung 1987;
2011–2017 auf Basis des Zensus 2011, Stand jeweils 31.12.), eigene Rückrechnung **empirica**

7. Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Auszug)

Die Studie *Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis 2016* macht die jüngsten Wohnungsmarktentwicklungen der Region transparent.[12] In Modellrechnungen wird ein realistischer Entwicklungspfad bis 2030 berechnet (Trend) und Bandbreiten der zukünftigen Wohnungsnachfrage in den einzelnen Teilräumen angegeben. Die nächsten Jahre werden zeigen, auf welchem Entwicklungspfad man sich befindet.

Die Modellrechnungen lenken das Augenmerk auf die wichtigsten Indikatoren und zeigen Stellschrauben der politischen Beeinflussung auf. Eine ständige Beobachtung der Marktentwicklung ist unumgänglich, um die tatsächliche Entwicklung inner-halb der aufgezeigten Bandbreite einordnen zu können.

Die Logik der Zusammenhänge gilt aber für alle Szenarien:

- Der Rhein-Sieg-Kreis ist attraktiv und zieht viele Menschen an. Hinzu kommen wachsende Überschwappeffekte aus Bonn und Köln. Zuziehende Menschen sind meist jünger als 40 Jahre. Ihr Zuzug trägt damit zur Ausgewogenheit der Altersstruktur des Rhein-Sieg-Kreises bei (Abbildung 55).
- Das Ausmaß der zukünftigen Wanderungen ist unsicher. Die Modellrechnungen zeigen eine mögliche Bandbreite (Abbildung 56). Aber selbst bei rückläufiger Einwohnerzahl (unteres Ende der Bandbreite) reicht der heutige Wohnungsbestand nicht aus, um die zu erwartende Wohnungsnachfrage zu bedienen. Im Trendszenario werden zusätzlich +20.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und +10.000 Geschosswohnungen bis 2030 benötigt.
- Der stärkste Neubaubedarf besteht in den nächsten Jahren, hier muss die Bauleistung vorübergehend um +50 % erhöht werden (Abbildung 57). Ohne Neubau nimmt die Wohnungsknappheit im Rhein-Sieg-Kreis zu, so dass die Mieten und Kaufpreise weiter steigen werden.

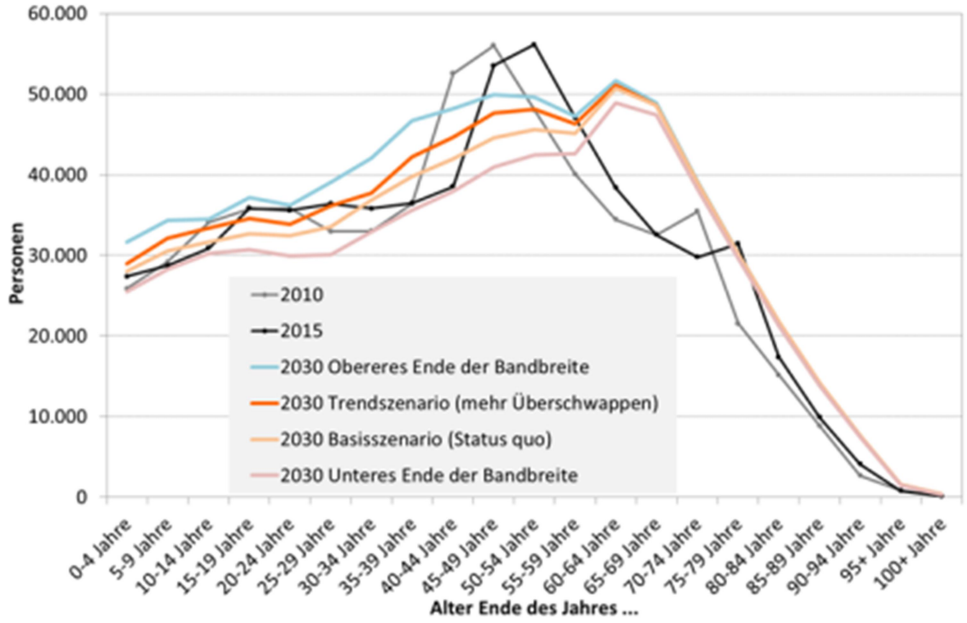
Sicher ist, dass die Vertreter der stärksten Altersgruppe im Rhein-Sieg-Kreis (Babyboomer) bis 2030 zu jungen Senioren werden (Abbildung 55).

- Sie entscheiden in den nächsten Jahren, ob sie bis ins hohe Alter in ihren Familienwohnungen bleiben oder ob es attraktivere Alternativen für sie gibt.
- Hochwertige, mittelgroße, barrierefreie Eigentumswohnungen mit Service-Angeboten in Wohnortnähe könnten eine solche Alternative sein. Die Kauf-kraft dafür ist vorhanden. Ihr Umzug würde den Einzug junger Familien in die ansonsten untergenutzten Familienwohnungen ermöglichen. Das führt sowohl in den Bestandsquartieren als auch in den Neubauprojekten zu einer gleichmäßigeren Altersmischung. Nicht zuletzt wäre es flächensparend: Der Neubau einer 80 m²-Wohnung schafft Wohnraum für Familien auf 150 m².
- Letztlich reduziert jede Art von Neubau den Druck auf den Wohnungsmarkt. Dies ist die Voraussetzung, dass junge Menschen in den Rhein-Sieg-Kreis ziehen bzw. hierbleiben können. Sozialwohnungen können gegen Verdrängungseffekte an teuren Standorten helfen.

[12] Abrufbar unter https://www.rhein-sieg-kreis.de/regionale_wohnraumbedarfsanalyse_rsk.pdf

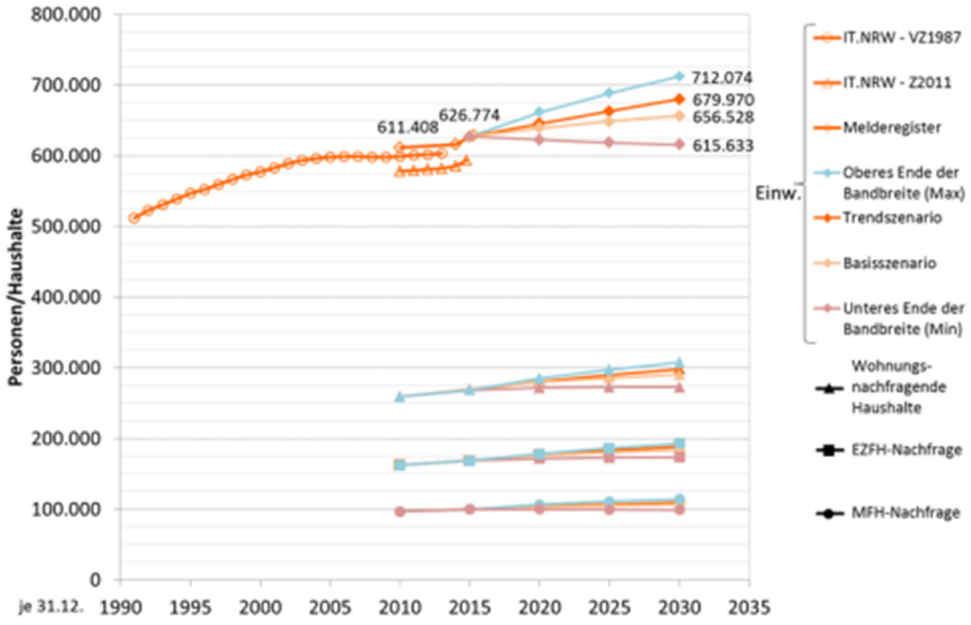
- In welchem Umfang Kommunen – einzeln oder gemeinsam – tatsächlich mehr Wohnungsbau anstreben, ist eine politische Frage. Sie sollte mit allen Vor- und Nachteilen offen diskutiert werden. Gemeinsam getroffene Entscheidungen lassen sich leichter umsetzen.

Abbildung 55: Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis 2030 (alle Szenarien)*



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

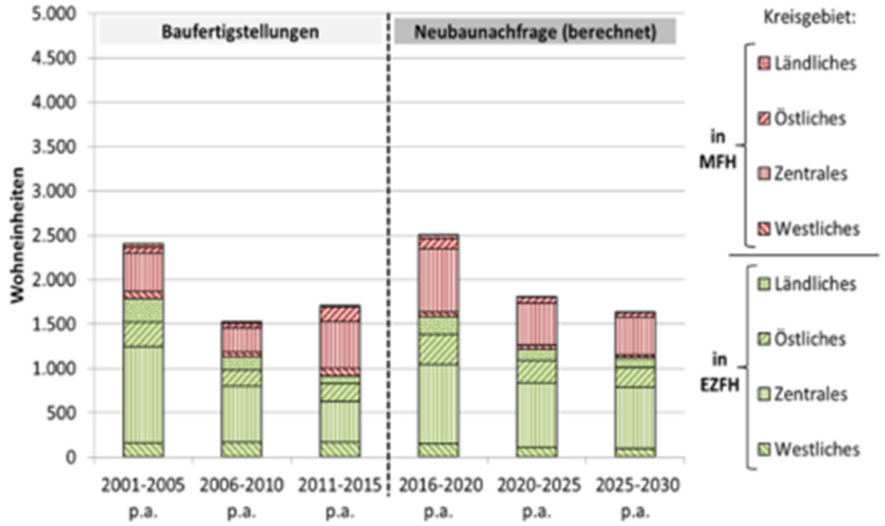
Abbildung 56: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Rhein-Sieg-Kreis (alle Szenarien*)



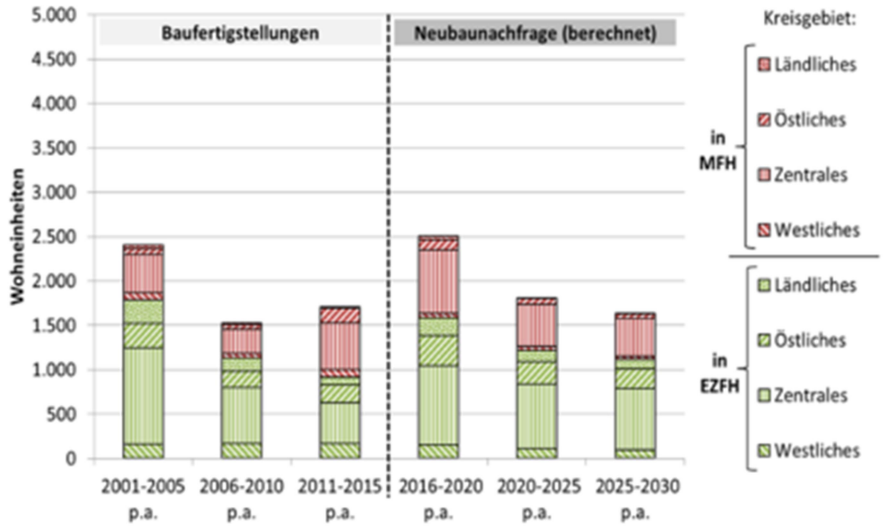
* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 57: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*

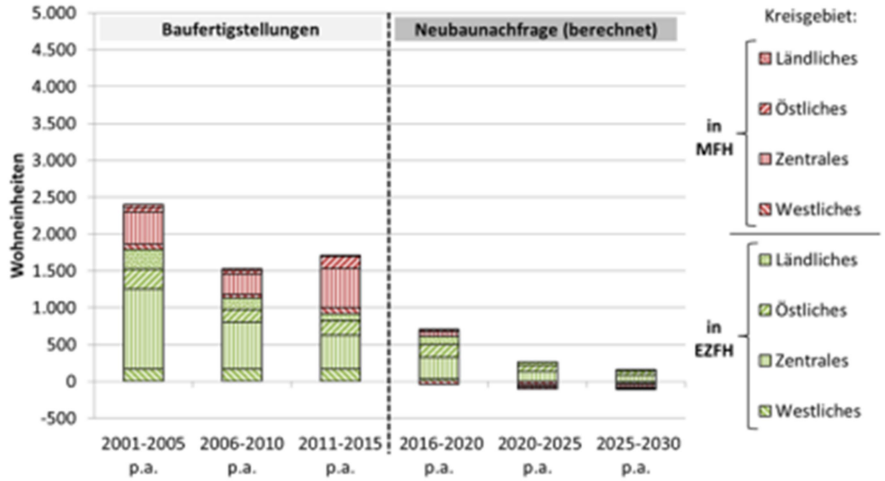
Trend („Mehr Überschwapp“)



Oberes Ende der Bandbreite



Unteres Ende der Bandbreite



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung

Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Zentrales Kreisgebiet - Trendszenario

Im Zentralen Kreisgebiet leben Ende 2015 lt. Melderegister 384.330 Personen (Abbildung 58). Dies entspricht rund 167.200 Haushalten, die eine Wohnung nachfragen. Von diesen wohnen derzeit rd. 93.900 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 73.300 in Mehrfamilienhäusern (MFH).

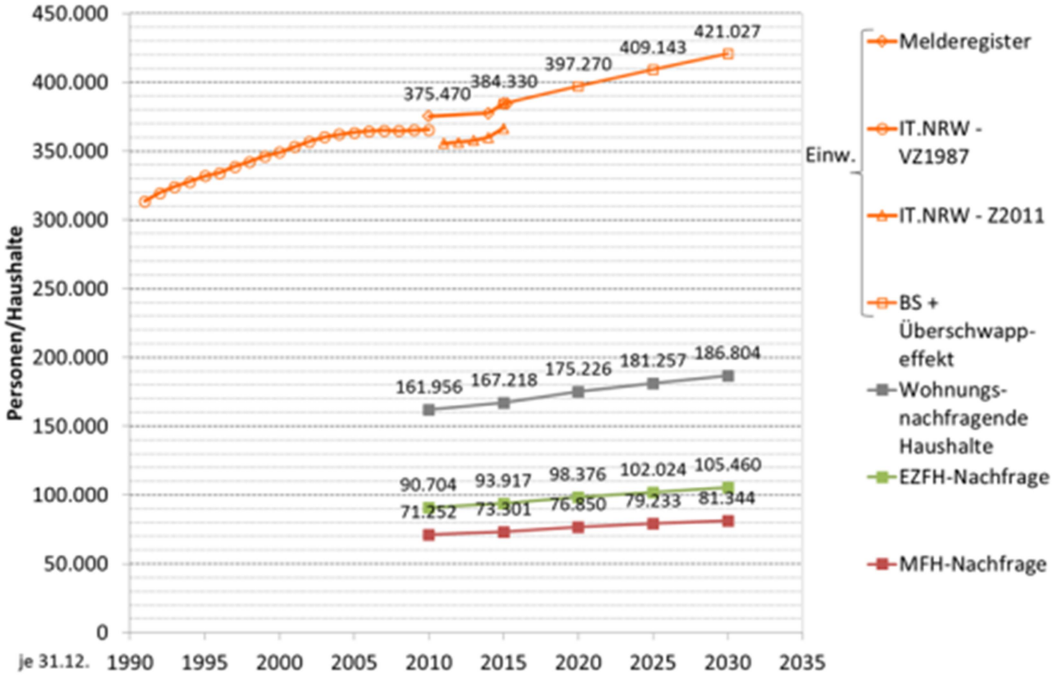
Das Trendszenario unterstellt ein verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln in den Rhein-Sieg-Kreis. Dieser verstärkte Zuzug schwappt in erster Linie in die Gemeinden des ersten Rings um Bonn und damit in das Zentrale als auch in das Westliche Kreisgebiet.

- Dadurch wird die Nettozuwanderung ins Zentrale Kreisgebiet bis 2030 fast verdoppelt. Durch die Zuwanderung wächst die Zahl der unter 50-Jährigen, was der Überalterung entgegenwirkt.
- Im Jahr 2030 werden damit im Zentralen Kreisgebiet 421.000 Personen leben, die 186.800 Wohnungen nachfragen, davon 105.500 in EFZH und 81.300 in MFH (Abbildung 58). Um diese Nachfrage befrieden zu können, müssten bis 2020 jährlich 890 WE in EFZH und 710 WE in MFH und danach bis 2030 jährlich 690 WE in EFZH und 420 WE in MFH gebaut werden (Abbildung 59).
- Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies überschlägig einem jährlichen Bruttobaulandbedarf von 44 ha bis 2020, der bis 2030 auf 32 ha pro Jahr abnimmt.

In Abhängigkeit, davon, ob die tatsächliche Zuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis niedriger oder höher ausfällt, ist eine Entwicklung in folgender Bandbreite denkbar (vgl. Abbildung 62 ff.):

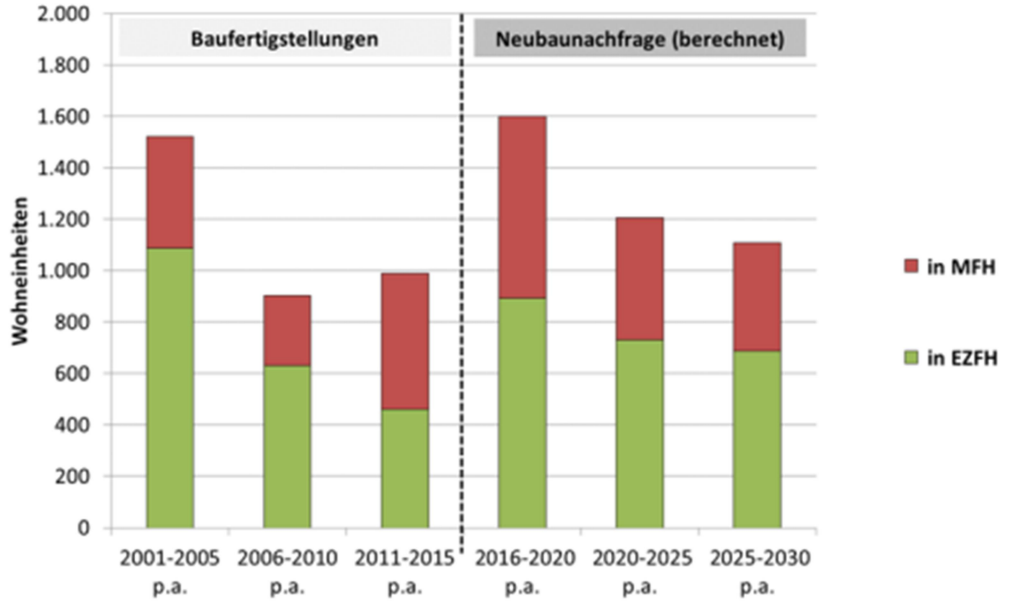
- Einwohnerzahl 2030: 378.200 bis 441.000 (zum Vergleich 2015: 384.300)
- Jährlicher Neubaubedarf 2016-2020:
    - 290 bis 1.120 WE in EZFH (Zum Vergleich 2011-2015: 460 WE)
    - 60 bis 1.020 WE in MFH (Zum Vergleich 2011-2015: 530 WE)
    - entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 12,2 bis 56,1 ha p.a.
- Jährlicher Neubaubedarf 2026-2030:
    - 90 bis 850 WE in EZFH
    - 0 bis 530 WE in MFH
    - entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 3,4 bis 40,1 ha p.a.

Abbildung 58: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030 im Zentralen Kreisgebiet – Trendszenario



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

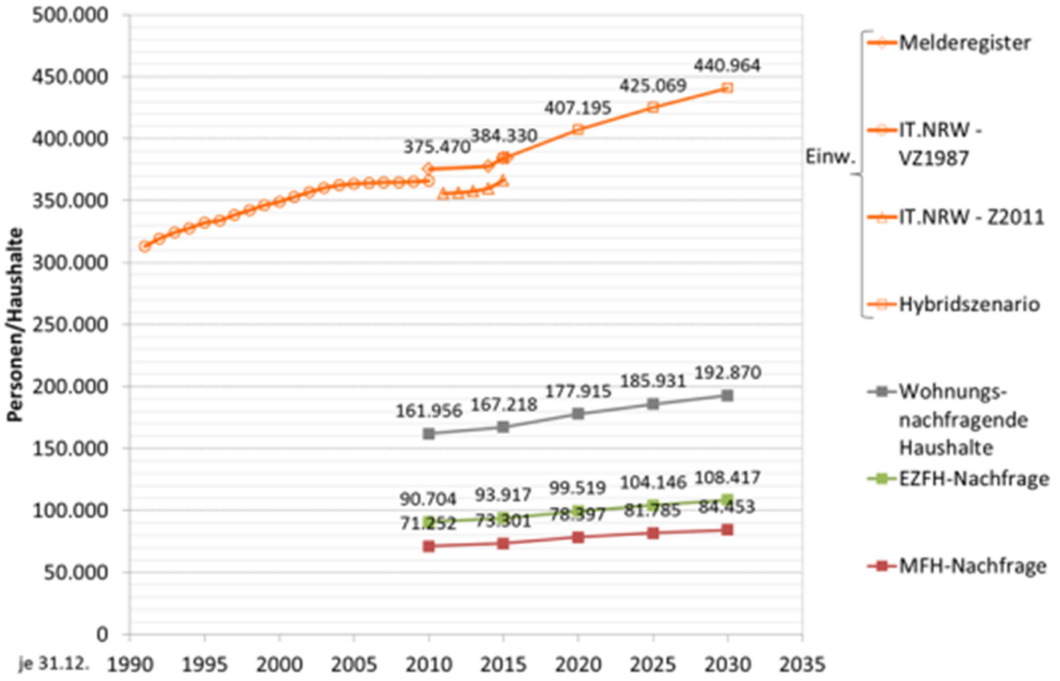
Abbildung 59: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage bis 2030 im Zentralen Kreisgebiet – Trendszenario



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

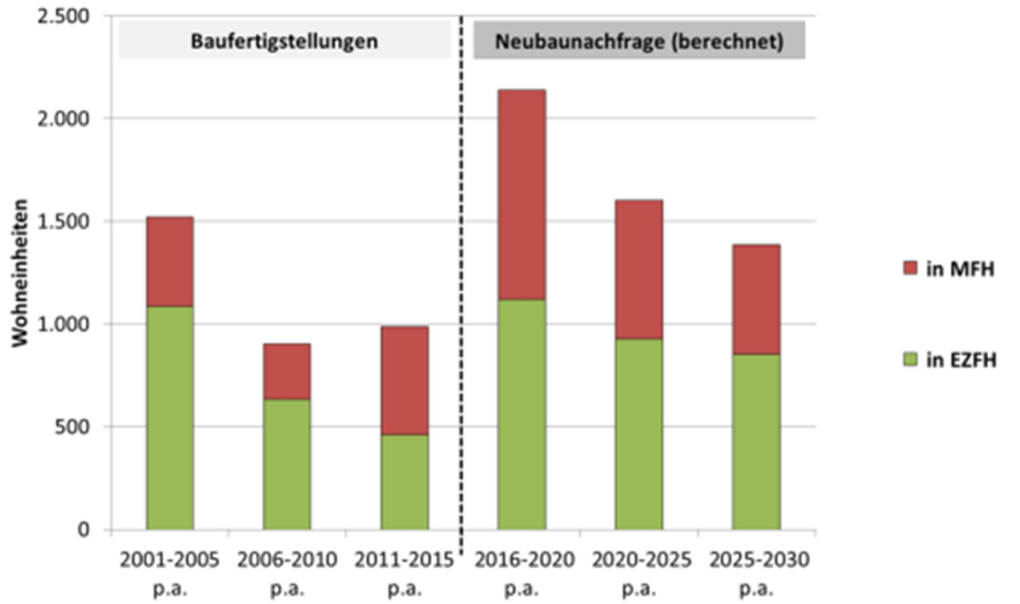
7.1 Oberes Ende der Bandbreite: Wachstumseffekte überlagern sich

Abbildung 60: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Oberes Ende der Bandbreite



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

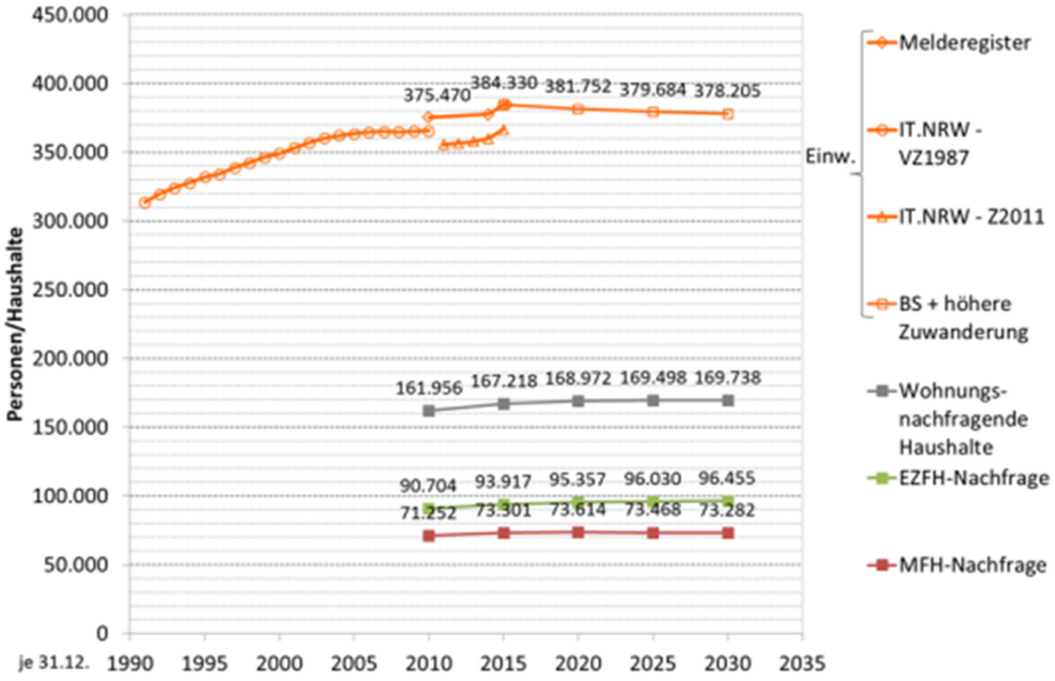
Abbildung 61: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Oberes Ende der Bandbreite 2030



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

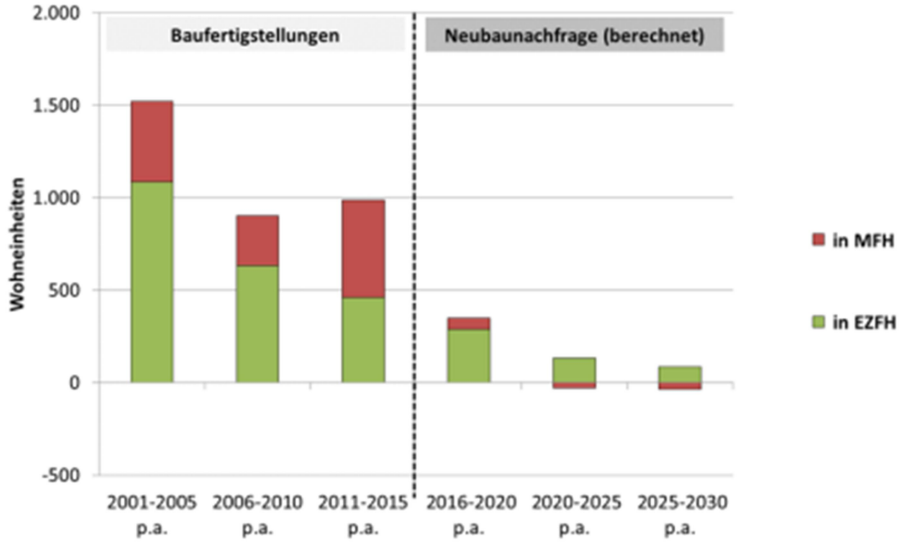
7.2 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung

Abbildung 62: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite



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

Abbildung 63: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage im Zentralen Kreisgebiet – Unteres Ende der Bandbreite



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