

# **Handlungskonzept Wohnen Bornheim**

## **Ergebnispräsentation**

**Bornheim, 27. November 2019**  
**Thomas Abraham, Petra Heising**

# Inhalt

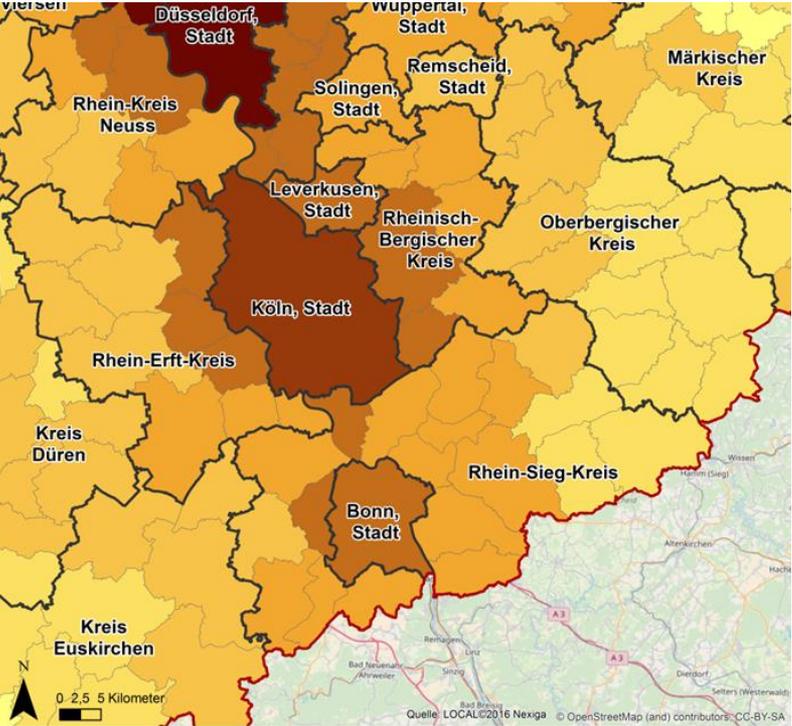
- 1. Bornheim heute: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Demografie**
- 2. Bornheim morgen: Modellrechnungen bis 2030**
- 3. Impulse für den Bornheimer Wohnungsmarkt von morgen**

# Inhalt

- 1. Bornheim heute: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Demografie**

# Referenzen: Regionale Wohnraumbedarfsanalysen

für vier Kölner Umlandkreise (RSK, RBK, OBK, REK)



**Kaufpreis in Euro je qm**  
400 - 1.000    1.501 - 2.000    2.501 - 3.000    3.501 - 3.874    Landesgrenze  
1.001 - 1.500    2.001 - 2.500    3.001 - 3.500    Kreisgrenze

www.empirica-institut.de

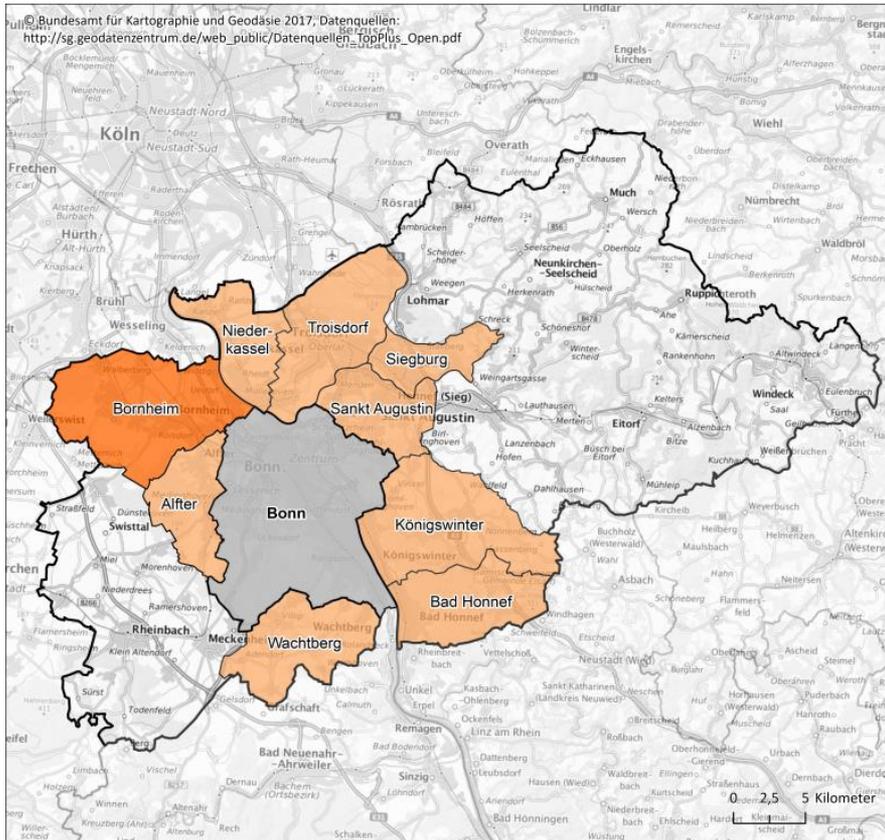
4

Öffentlich inserierte Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2017, Median je Kommune (€/qm);  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

➤ Großraum Köln/Bonn aus Sicht von Wohnungssuchenden

empirica

# Die Lage von Bornheim



Übersichtskarte  
Untersuchungsgebiet

➤ **Bornheim:**  
Teil des Zentralen  
Kreisgebiets des  
Rhein-Sieg-Kreises

Gemeinde-/Kreisgrenzen

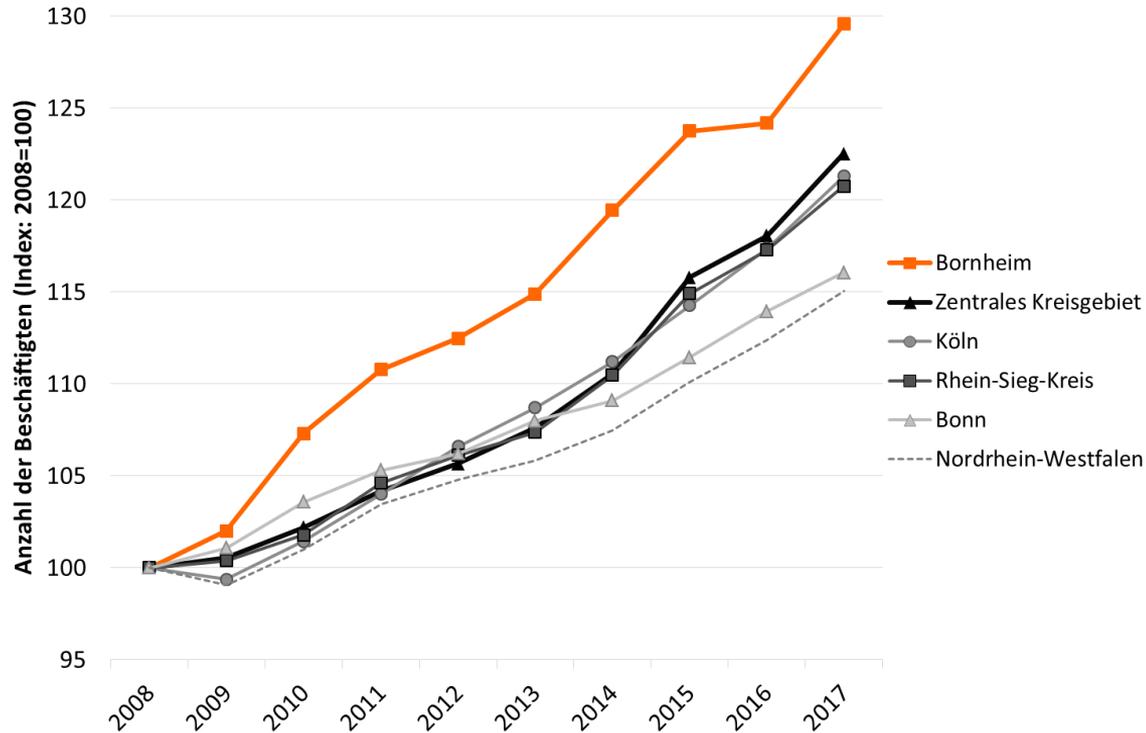
- Bonn
- Bornheim
- Zentrales Kreisgebiet\*
- Rhein-Sieg-Kreis

\*ohne Bornheim  
© GeoBasis-DE / BKG 2018

empirica

# Wirtschaft: Arbeitsplatzentwicklung\*

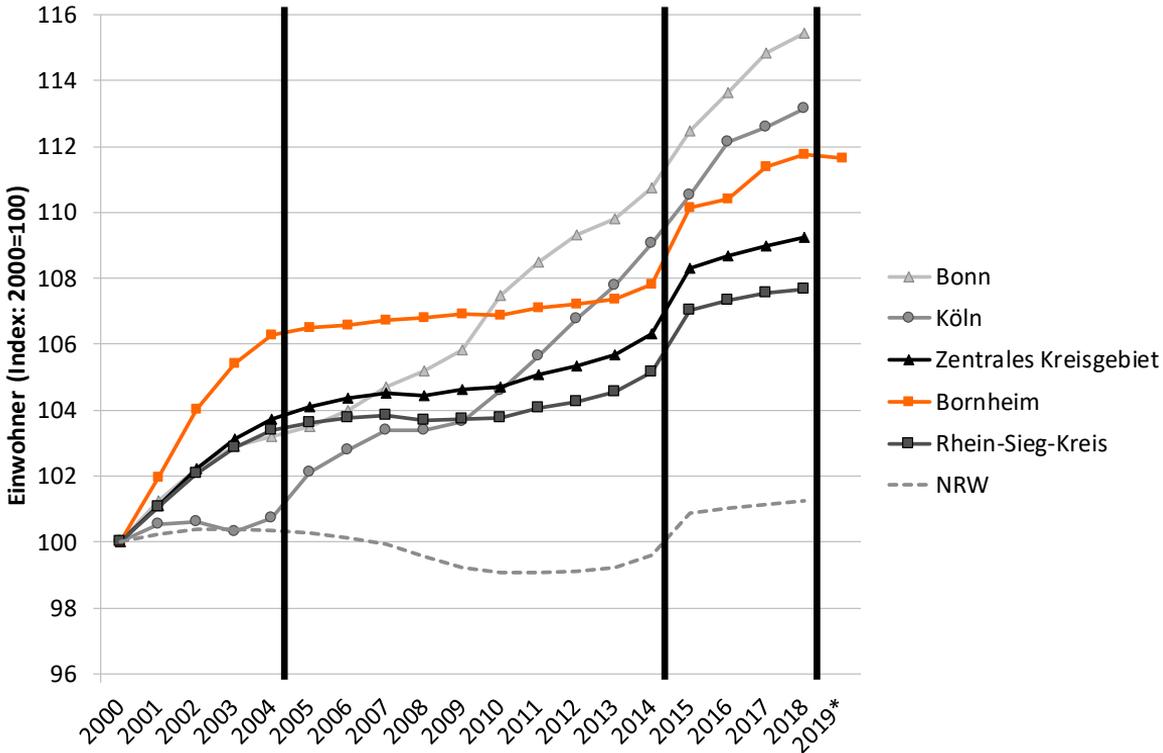
## Bornheim im Vergleich, 2008-2017



➤ **Bornheim: Überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum: 30% in 10 Jahren!**

# Demografie: Einwohnerentwicklung

## Bornheim im Vergleich, 2008-2017\*

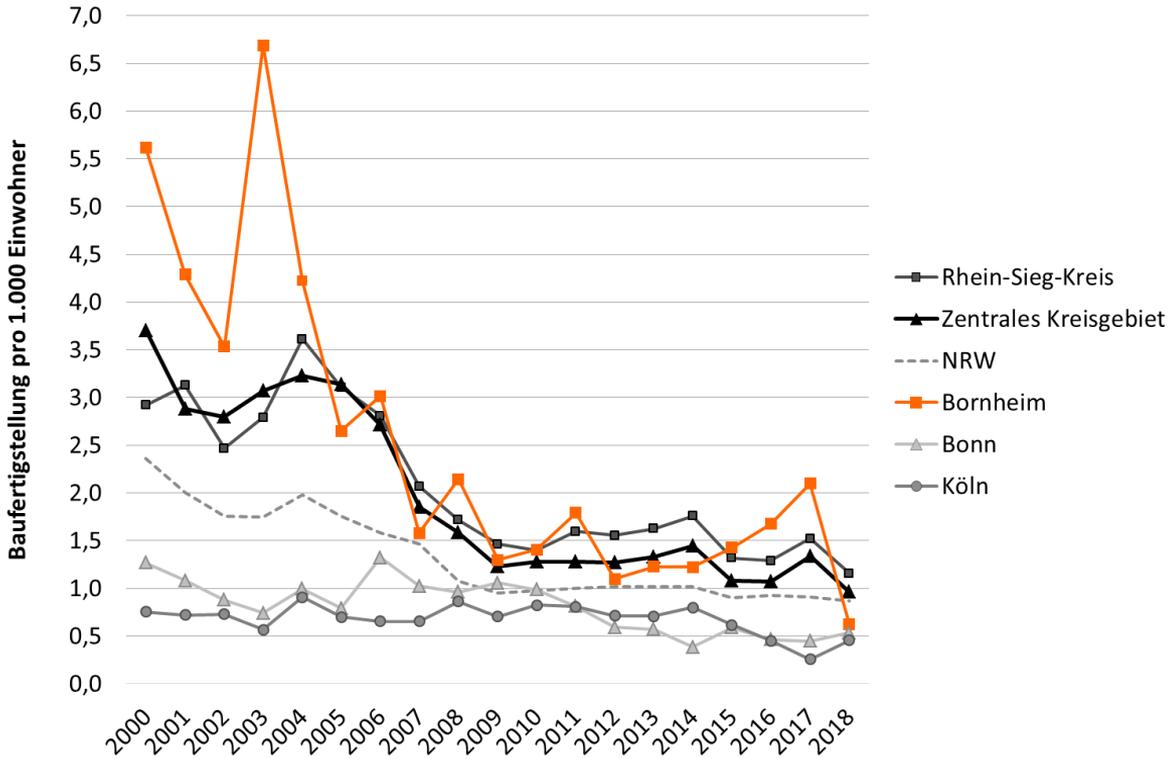


- **Bornheim: Auch überdurchschnittliches Einwohnerwachstum**
- **...aber nur bis 2004!**
- **dann Stagnation**
- **Wachstum in 2015**
- **1. Hj. 2019: erstmals sogar Rückgang!**

7 | \* 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

# Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)

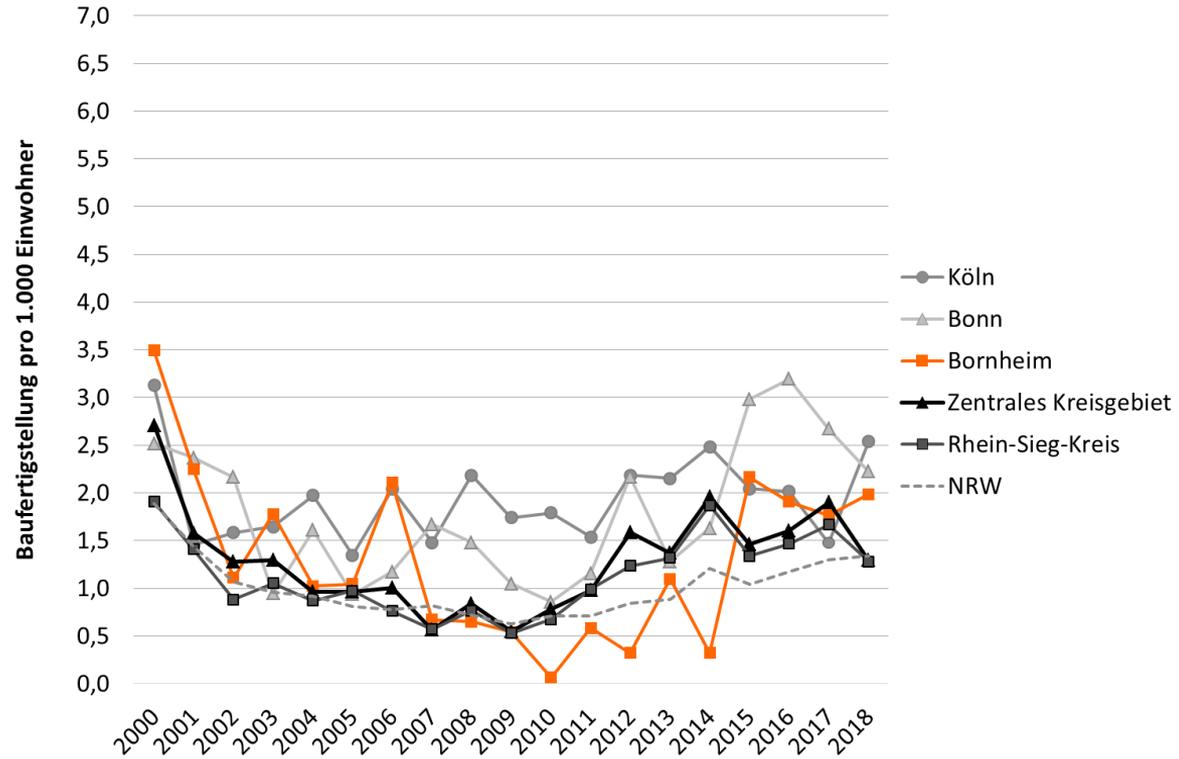
## Bornheim im Vergleich, 2000-2018



- **Bornheim: Überdurchschnittliche Bautätigkeit**
- **bis 2004 jährlich: +300 WE in EZFH**
- **2018: nur noch +30!**

# Bauintensität von Mehrfamilienhäusern (MFH)

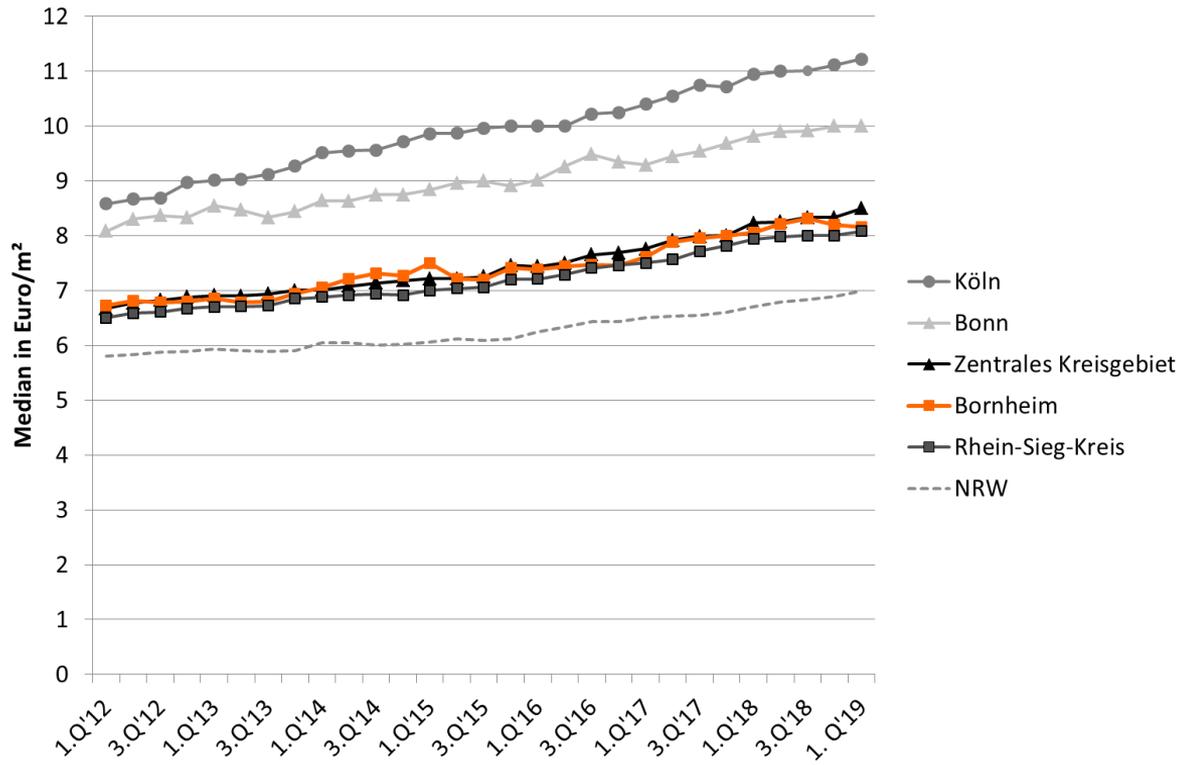
## Bornheim im Vergleich, 2000-2018



- **Bornheim:**
- **2010-2014 zudem auch kaum Geschosswohnungsbau**
- **seit 2015 wieder mehr**

# Entwicklung des Mietniveaus\*

## Bornheim im Vergleich, 2012-2019



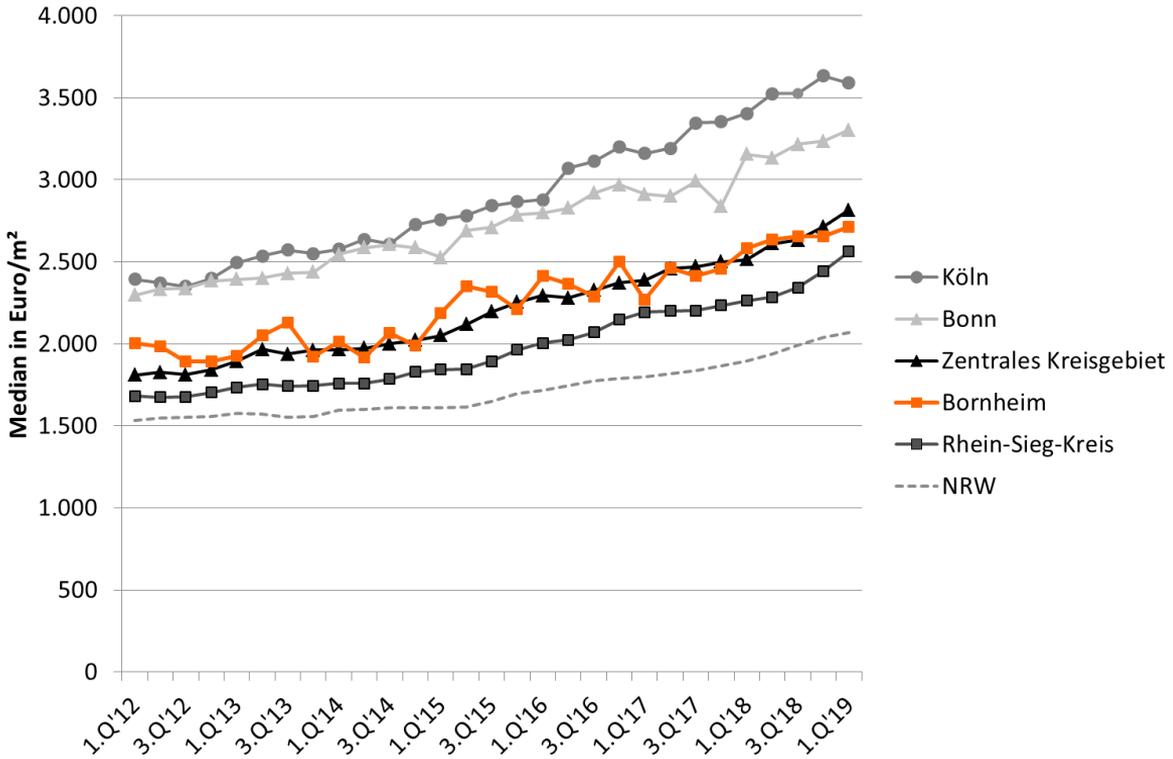
➤ **Bornheim: steigende Mieten**

➤ **Nachfrage steigt schneller als das Angebot!**

10 | \* Nettokaltmieten öffentlich inserierter Mietwohnungen (Median in Euro/m²)  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); eigene Darstellung, vgl. Abb. 11, S.10 im Bericht vom 6.11.2019

# Entwicklung der Hauspreise\*

## Bornheim im Vergleich, 2012-2019



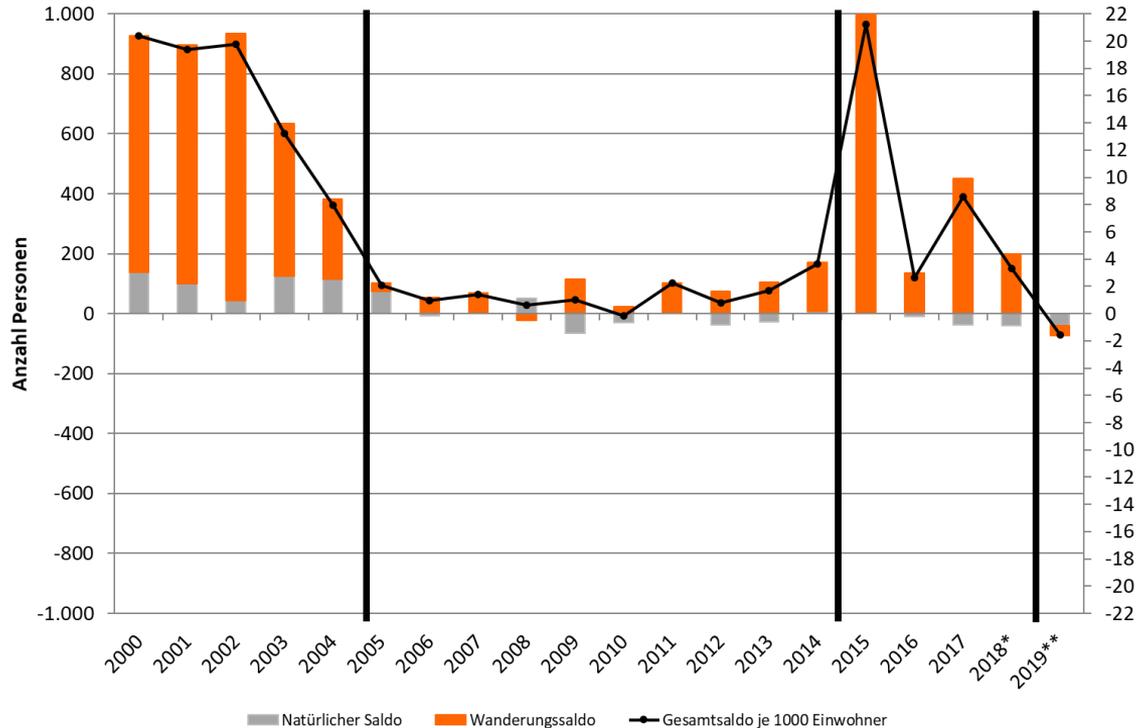
➤ **Bornheim:  
Steigende Hauspreise**

➤ **Auch Eigenheim-  
nachfrage steigt  
schneller als das  
Angebot.**

11 | \* Kaufpreise öffentlich inserierter Ein- und Zweifamilienhäuser (Median in Euro/m<sup>2</sup>)  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); eigene Darstellung, vgl. Abb. 13, S.11 im Bericht vom 6.11.2019

# Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

## Bornheim, 2000-2019



- **Bornheim:**  
**Nachlassender Zuzug**
- **Wanderungssaldo**  
**2000-2004: +700 p.a.**
- **Wanderungssaldo in**  
**den Referenzjahren**  
**2010-2014: +100 p.a.**
- **Flüchtlingszuzug**  
**2015**
- **2019: -50**

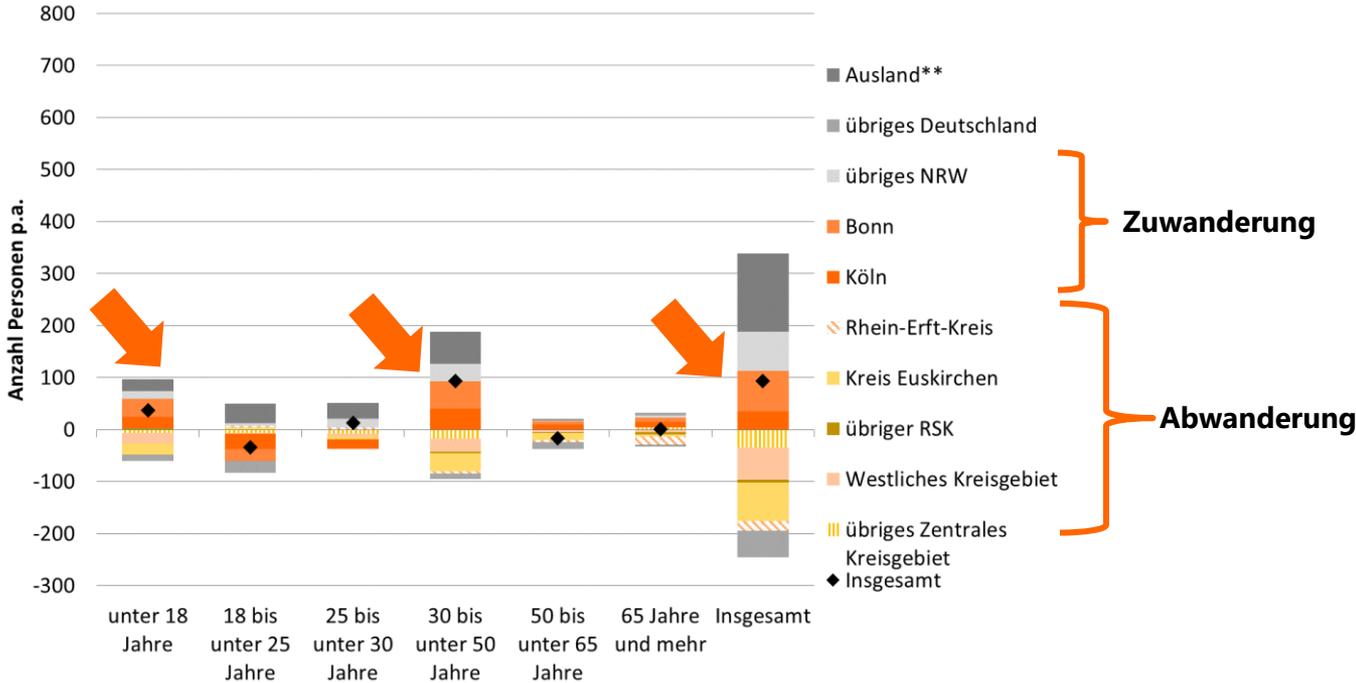
\* 2018 und 2019: Veränderung gemäß MR, nat. Saldo von 2017 übernommen,

\*\* 2019: 1. Halbjahrs gemäß MR, hochgerechnet auf ein Jahr

Quelle: © IT.NRW (2000-2010 auf Basis der Volkszählung 1987; 2011-2017 auf Basis des Zensus 2011, Stand jeweils 31.12.), 2018/2019 geschätzt auf Basis des Melderegisters (MR) der Stadt Bornheim, vgl. Abb. 20, S.16 im Bericht vom 6.11.2019

# Wanderung nach Ziel und Alter

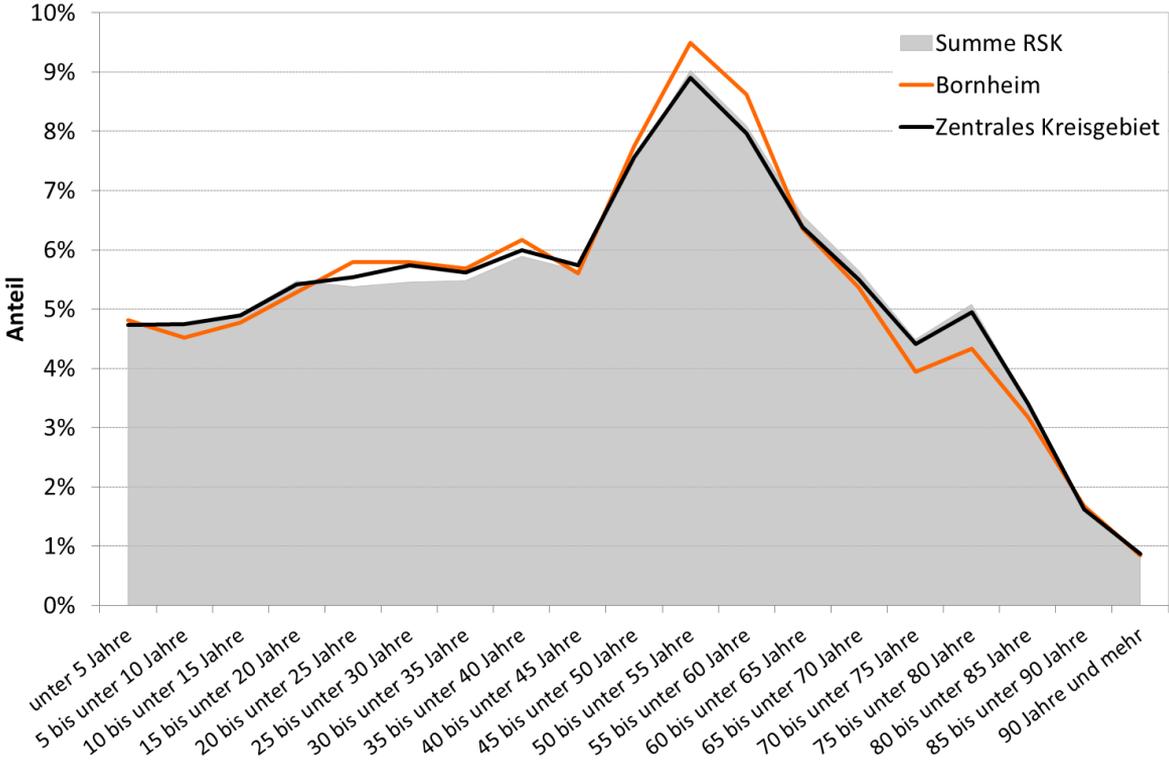
Bornheim, 2010-2014



- **Bornheim:**
- **Familien-Zuwanderung aus Bonn und Köln**
- **Familien-Abwanderung in Nachbarkreise**
- **„Kaskadenwanderung“**

# Heutige Altersstruktur

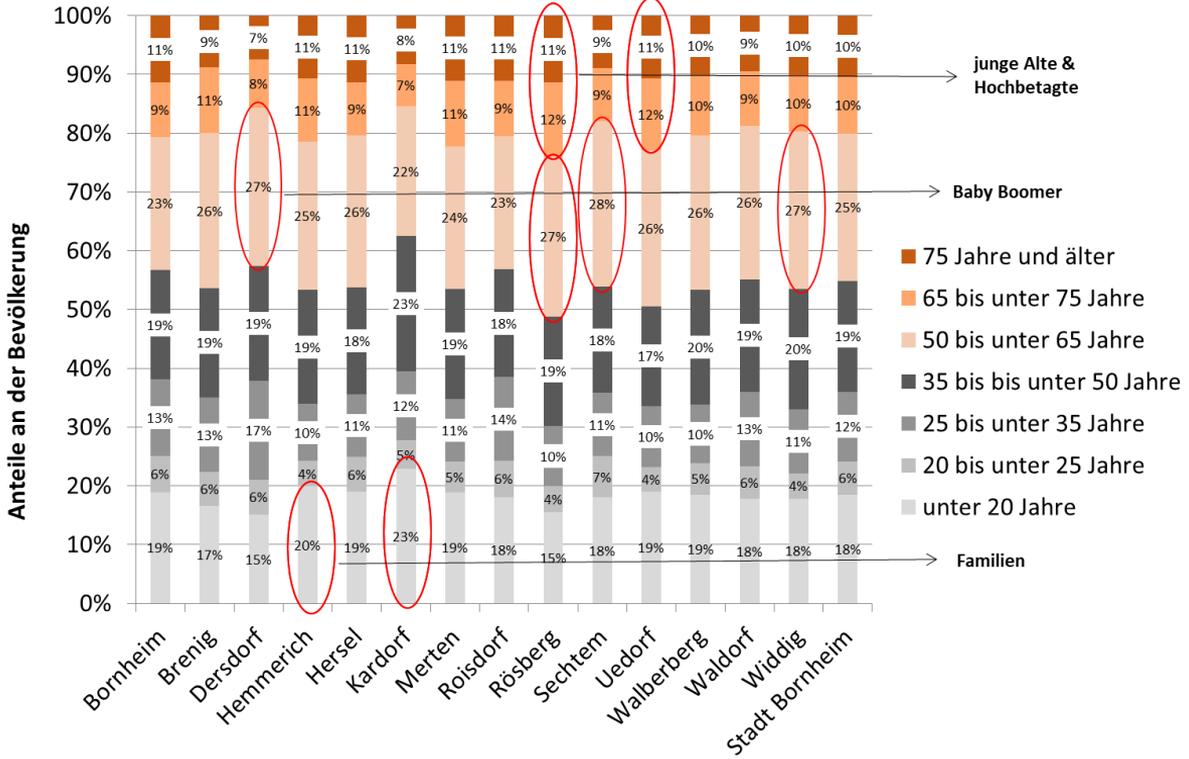
## Bornheim im Vergleich, Stand 31.12.2017



- **Bornheim:**
- **Jüngere Altersstruktur als im RSK – aber besonders viele Babyboomer**
- **Da starker Neubau genau in den Jahren, als die Babyboomer im Eigenheimerwerbalter waren!**

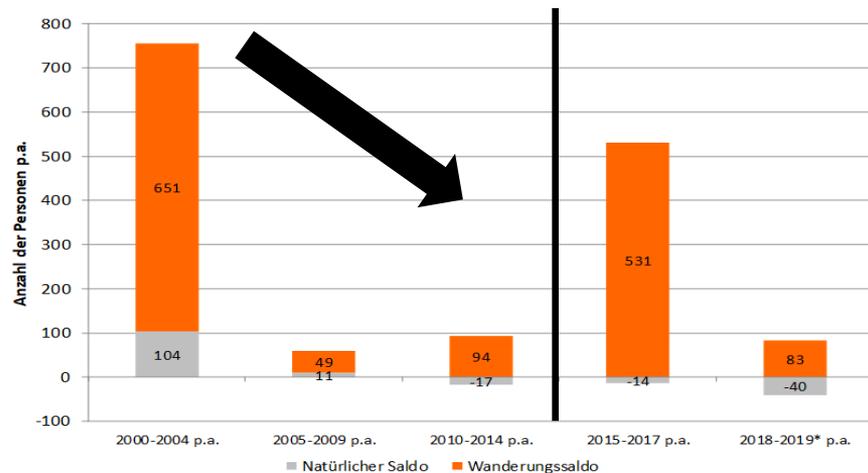
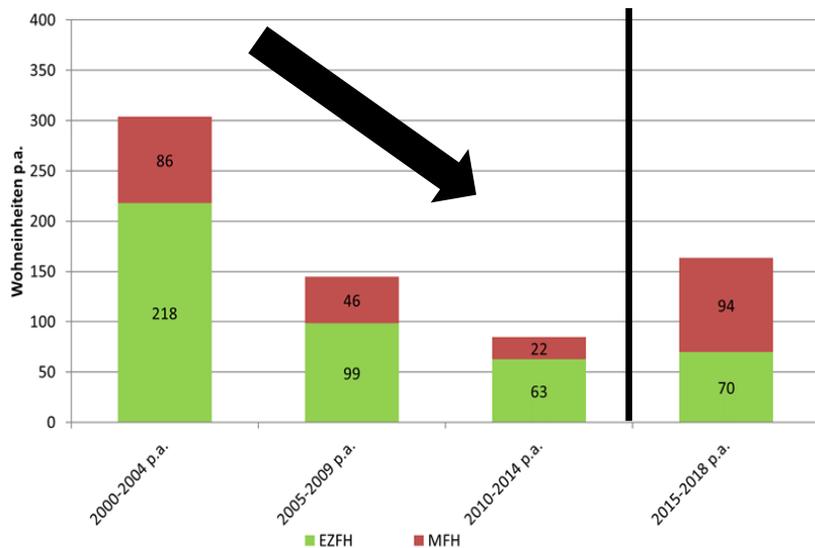
# Altersstruktur der Bewohner in Bornheimer Stadtteilen

## Bornheim, 2019



- **Stadtteile:**
- **viele Senioren in Rösberg + Uedorf**
- **viele Babyboomer in Sechtem + Dersdorf + Widdig + Rösberg**
- **viele Kinder in Kardorf + Hemmerich**
- **Altersstruktur je nach Zuzugsjahren**

# Baufertigstellungen und Zuwanderung Bornheim, 2000 – 2018/2019



**Fazit: Zuwanderung parallel zur Bautätigkeit**

# Inhalt

1. Bornheim heute: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Demografie
- 2. Bornheim morgen: Modellrechnungen bis 2030**

# Annahmen zur Bauleistung Bornheims bis 2030

## ■ Modell 1:

- **Hoher Bauanteil** Bornheims an der Bauleistung des Zentralen Kreisgebiets (wie 2000-2004: 20% bei EZFH und 15% bei MFH)
- **Trendszenario:** Fortsetzung der aktuellen Wanderungsmuster plus mehr Überschwappen aus Köln und Bonn

## ■ Modell 3:

- **Hoher Bauanteil** Bornheims an der Bauleistung des Zentralen Kreisgebiets (wie 2000-2004: 20% bei EZFH und 15% bei MFH)
- **Maximalszenario:** mehr Zuwanderung

## ■ Modell 2:

- **Niedriger Bauanteil** Bornheims an der Bauleistung des Zentralen Kreisgebiets (wie 2010-2014: 13% bei EZFH und 5% bei MFH)
- **Trendszenario:** Fortsetzung der aktuellen Wanderungsmuster plus mehr Überschwappen aus Köln und Bonn

## ■ Modell 4:

- **Niedriger Bauanteil** Bornheims an der Bauleistung des Zentralen Kreisgebiets (wie 2010-2014: 13% bei EZFH und 5% bei MFH)
- **Minimalszenario:** weniger Zuwanderung

➤ Die Bauleistung Bornheims lässt sich bis 2030 noch variieren – vieles ist möglich.

# Wohnbauflächen und erwartete Realisierbarkeit

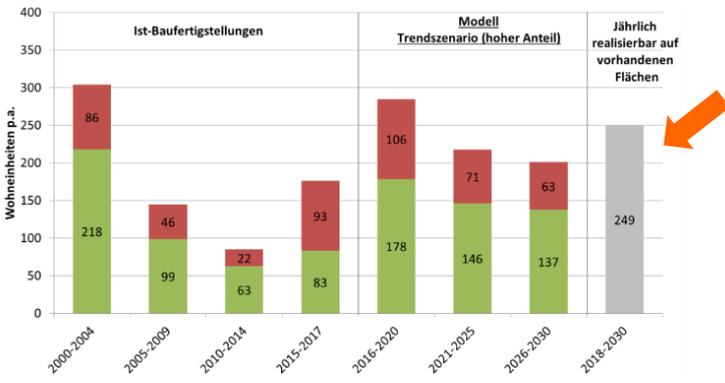
## Bornheim, Dezember 2017

Wohnbauflächenpotenziale	Größe (ha)	Wohneinheiten (WE)			Geplante Dichte (WE/ha)
	insgesamt t (ha)	insgesamt (WE)	davon realisierbar bis 2030 (Schätzung in %)	realisierbar bis 2030 (WE)	
<b>BORNHEIM</b>					
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.	
<b>Summe 2018 - 2030</b>	<b>167 ha</b>	<b>4.928 WE</b>	<b>66%</b>	<b>3.240 WE</b>	
<b>Summe pro Jahr</b>				<b>249 WE</b>	

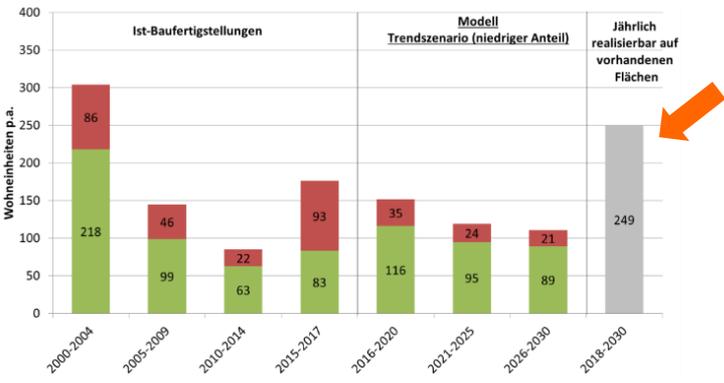
➤ Auf den Flächenpotenzialen Bornheims bis 2030 pro Jahr +250 WE realisierbar.

# Bornheim: Bauleistung und Flächenpotenziale bis 2030 (1)

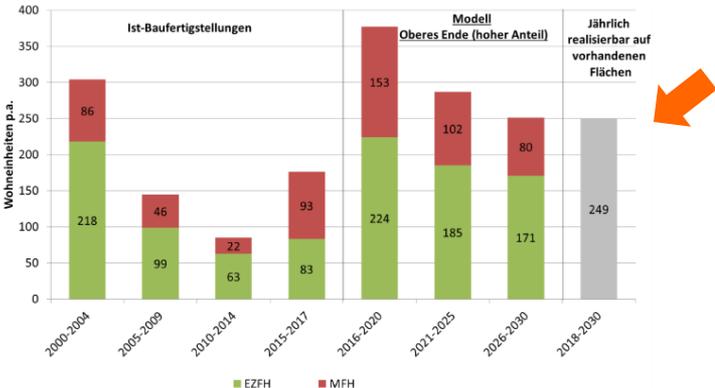
■ **Modell 1:**



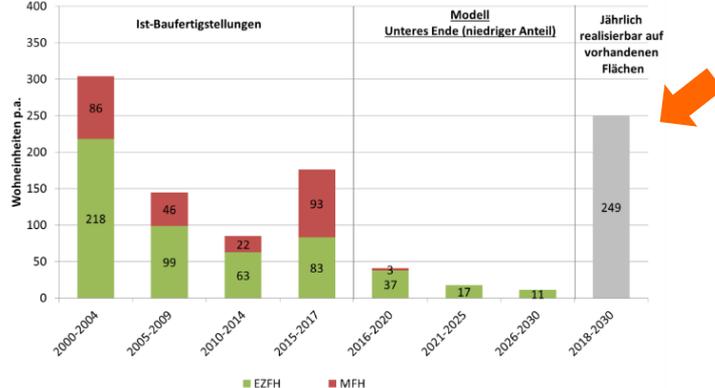
■ **Modell 2:**



■ **Modell 3:**



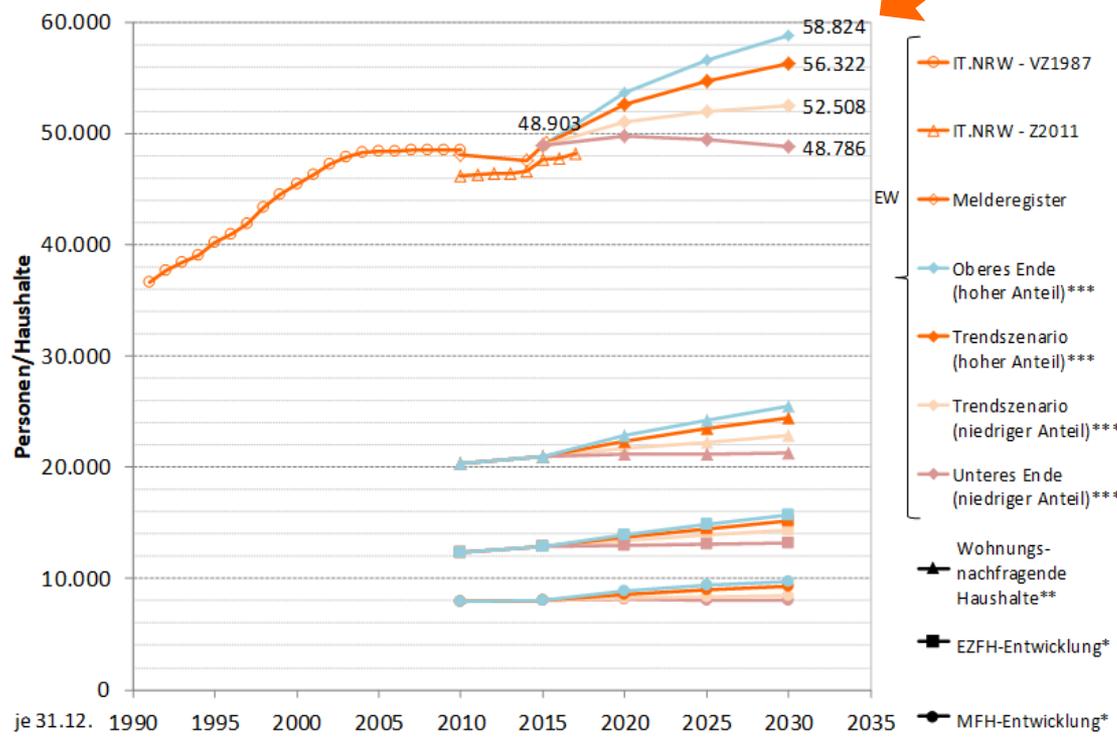
■ **Modell 4:**



➤ Flächenpotenziale reichen für Trend- und Minimal-szenario

➤ nicht für Maximal-szenario (Modell 3)

# Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 Bornheim



- **Bornheim:**
- **Einwohnerentwicklung bis 2030**
- **Leichte Schrumpfung bis Wachstum möglich**
- **Auswirkung auf Altersstruktur beachten!**

\* Wenn Haushaltsgröße konstant abzüglich Sterbeüberschuss.

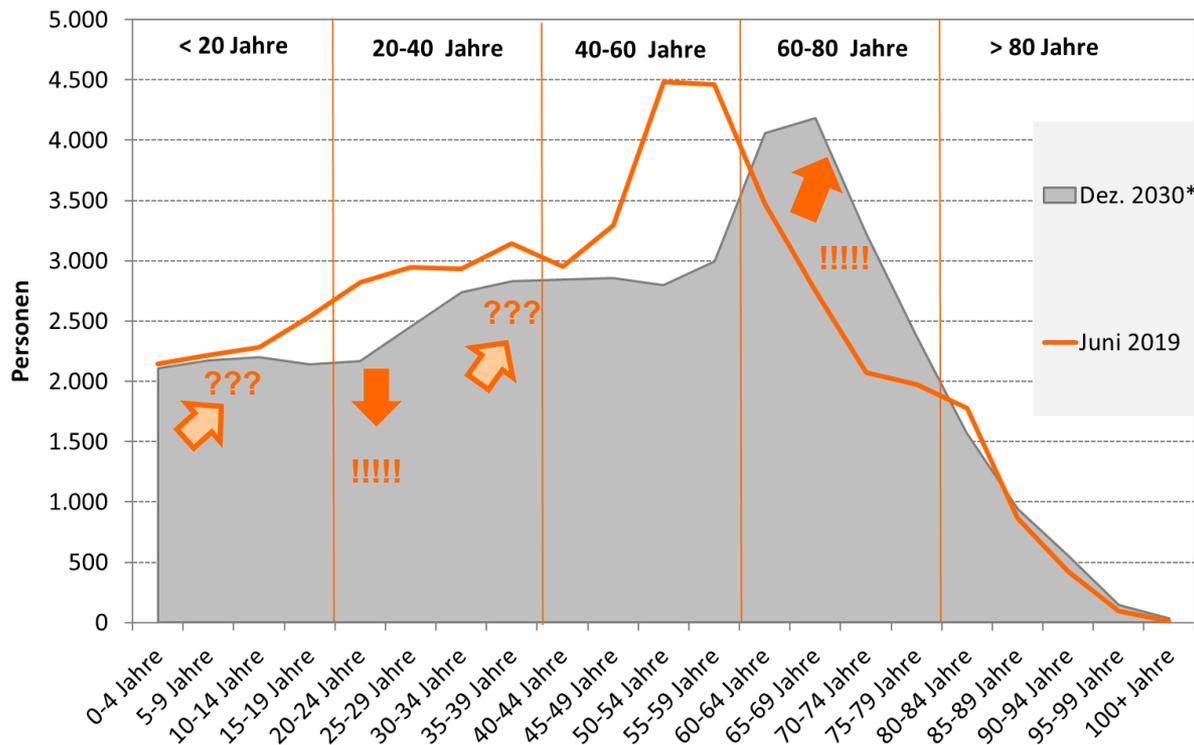
\*\* Hier: bewohnte Wohnungen gemäß Bautätigkeit und Leerstandsentwicklung.

\*\*\* 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, vgl. Abb. 36, S.34 im Bericht vom 6.11.2019

# Zukünftige Altersstruktur „ohne Wanderungen“

## Bornheim, 2019 und 2030\*



- **Bornheim:**
- **Die zukünftigen Senioren sind heute schon da!**
- **.... aber junge Menschen kommen nur bei Wachstum – und Neubau**

# Inhalt

1. Bornheim heute: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Demografie
2. Bornheim morgen: Modellrechnungen bis 2030
- 3. Impulse für den Bornheimer Wohnungsmarkt von morgen**

# Wohnstandort Bornheim: Stärken – Schwächen – Chancen - Risiken

## 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
- ...

# Wohnstandort Bornheim: Stärken – Schwächen – Chancen - Risiken

## 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
- ...

# Wohnstandort Bornheim: Stärken – Schwächen – Chancen - Risiken

## Risiken

- knappes Wohnungsneubauangebot → steigende Immobilienpreise
- Verschärfter Preisanstieg → Haushalte mit geringen Einkommen betroffen
- Es gelingt nicht die Wohnbauflächen zu entwickeln
- Geringer Wohnungsneubau → forcierte Überalterung
- Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen wird nicht bedient
- Es werden keine innovative Neubauquartiere entwickelt → Abkopplung von Trends in der Region und bundesweit
- ...

# Wohnstandort Bornheim: Stärken – Schwächen – Chancen - Risiken

## Chancen

- 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
- Bornheim verfügt im Vergleich mit den übrigen Kommunen in der Region über relativ viele Wohnbaupotenziale
- Investoren sind bereit geförderten Wohnraum zu schaffen
- Nutzung potenziell freiwerdender Eigenheime für junge Familien
- ...

# Aktuelle größere Neubauentwicklungen in der Region und Deutschland

## Köln Clouth Quartier

- 1.200 WE, 30 % öffentlich gefördert, 500 Arbeitsplätze
- Kitas, Bildungsangebote
- Kleinteiliges Quartier mit Teilquartieren und einem zentralen Platz (Luftschiffplatz)
- Breiter Nachfragegruppen-Mix, u.a. Baugruppen (100 WE)
- Innovative & gemeinschaftliche Bausteine: Car-sharing, bike-sharing, Gästezimmer, Veedelswerkstatt, Gemeinschafts-/Begegnungsflächen, Aktivitäten zur Einbindung der umliegenden Bewohner/Besucher



# Aktuelle größere Neubauentwicklungen in der Region und Deutschland

Köln Rondorf-Nordwest (Planung)

- 1.300 WE mit 30 % öffentlich gefördertem Neubau
- Wohnungsmix aus Ein- Mehrfamilienhäusern
- Große Grünflächen, Kitas, Schule
- „Dorfplatz“ als Mittelpunkt mit Nahversorgungsangeboten

# Aktuelle größere Neubauentwicklungen in der Region und Deutschland

## Dahoam im Inntal (Bayern)

- Leitbild „Leben auf dem Dorf und Leben mit Herz“
- 520 WE - Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Breiter Nachfragegruppen-Mix (gesteuert)
- Infrastruktur für Kinder (Kinderhaus mit 150 Plätzen) und Ältere (Betreutes Wohnen, Pflege)
- „Dorfplatz“ als Mittelpunkt
- Gemeinschaftliche Aspekte (Nachbarschaftsbörse, Cafe, Initiativen)



# Aktuelle größere Neubauentwicklungen in der Region und Deutschland

## Ackermannbogen (München)

- 2.250 WE, 550 Arbeitsplätze
- Nachfragegruppen-Mix, relativ viele Familien mit Kindern
- Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern (Qualitäten für Familien in Mehrfamilienhäusern)
- Soziale Infrastruktur und Versorgung (Kitas, Betreutes Wohnen, Ärztehaus, Supermarkt)
- Umfangreiche Grün- und Freiflächen (wichtig für Familien sind hausnahe Grün-/Aufenthaltsflächen & Spiel-/Freizeitangebote für kleine und größere Kinder)
- Gemeinschaftliche Aspekte (Nachbarschaftstreff, Gemeinschaftsräume, Quartiersverein)



# Wohnungspolitische Ziele für Bornheim (I)

## 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)

# Wohnungspolitische Ziele für Bornheim (II)

## 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

# Wohnungspolitische Ziele für Bornheim (III)

## 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)

# Vorschläge

- Empfehlung: Großes, sozial gemischtes innovatives Neubauquartier
  - Breiter Nachfragegruppen-Mix
  - Unterschiedliche Segmente des Wohnungsangebotes
  - Integrierende Elemente (Grünflächen, Versorgung, Mobilität, Hard- und Software für Gemeinschaft)
- Empfehlung: Quartierspflegekern
  - Ermöglicht Älteren länger im Quartier wohnen zu bleiben
- Empfehlung: Modellprojekt „Generationswechsel im EFH-Bestand“
  - Perspektiven der Bewohner in ausgewählten Bestandsquartieren
- Empfehlung: Geförderter Neubau
  - Darstellung der Bandbreite förderfähiger Wohnformen / -typologien
- ...

# Wir unterstützen Sie gerne...

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

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

Büro Leipzig  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
Fax: 0341 96008-30  
leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)