

Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis:

Sonderauswertung für Swisttal

Auftraggeber: Gemeinde Swisttal

Ansprechpartner: Petra Heising, Lukas Weiden

Projektnummer:
2017067

Datum:
26. Mai 2017

Büro:
Bonn

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
2.	Swisttal	1
2.1	Ist-Entwicklung: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Einwohner	1
2.2	Modellrechnung bis 2030: Bauvolumen, Einwohnerentwicklung, Altersstruktur.....	15
3.	Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Auszug)	23

1. Vorbemerkungen

Im November 2016 hat empirica eine „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis“ erstellt.¹ Darin werden Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage für alle Altersgruppen in den Teilräumen des Kreises berechnet und daraus die Neubaunachfrage bis 2030 differenziert für das Westliche, Zentrale, Östliche und Ländliche Kreisgebiet abgeleitet. Das Ergebnis wird in Bandbreiten angegeben, damit Kommunen sich bestmöglich auf mögliche Zukunftspfade einstellen und ihre Ziele und Flächen entsprechend priorisieren können. Im Ergebnis 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 Wohnungen gebaut werden, um in allen Teilräumen den Wohnraumbedarf auch für die eigene Bevölkerung bis 2030 decken zu können.

Die Gemeinde Swisttal, eine der drei Kommunen des Westlichen Kreisgebiets, hat eine Sonderauswertung beauftragt, in der die Besonderheiten Swisttals dargestellt werden und die Neubaunachfrage des Westlichen Kreisgebiets modellhaft auf Swisttal heruntergebrochen wird.

2. Swisttal

Die folgenden Abbildungen zeigen die Analyseergebnisse für den Rhein-Sieg-Kreis gesamt (dunkelgrau) und das Westliche Kreisgebiet als Teil davon (orange).² Zusätzlich werden hier die Ergebnisse für die Gemeinde Swisttal als Teil des Westlichen Kreisgebiets separat dargestellt (schwarz).

2.1 Ist-Entwicklung: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Einwohner

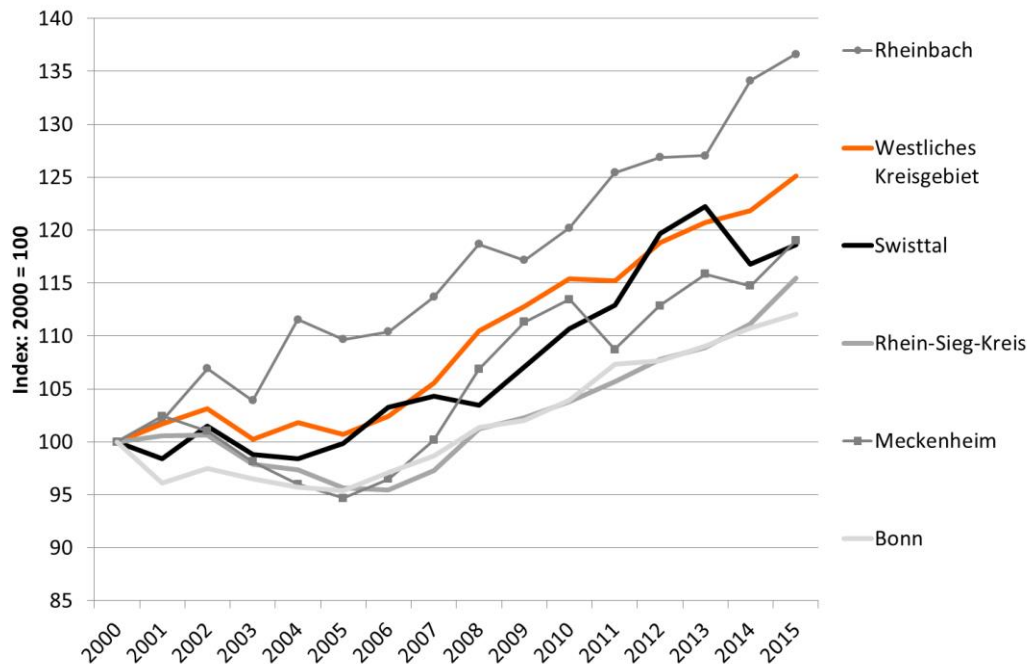
Arbeitsplatzentwicklung (Abbildung 1): Der Rhein-Sieg-Kreis ist Umlandkreis von Bonn, aber dennoch kein reiner Wohnstandort. Vielmehr wächst er wirtschaftlich auch aus einer eigenen Dynamik heraus. Räumlich differenziert wächst die Wirtschaft im Westlichen Kreisgebiet überdurchschnittlich.

Auch in Swisttal findet ein überdurchschnittliches Arbeitsplatzwachstum statt (seit 2005 im Durchschnitt um +1,7 % p.a.). Die Gemeinde ist dennoch kein klassischer Arbeitsort: Hier leben rd. 6.200 sozialversicherungspflichtige (SVP) Beschäftigte, aber es gibt nur 2.300 (SVP-) Arbeitsplätze. Swisttal ist also eine Auspendlergemeinde (rd. 1.500 Einpendler vs. 5.500 Auspendler, d.h. ein Auspendlersaldo von rd. 4.000 Beschäftigten).

¹ Quelle: empirica, *Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis*, Bonn, 4. November 2016. Das Gutachten kann über die Webseite des Rhein-Sieg-Kreises abgerufen werden: www.rhein-sieg-kreis.de/imperia/md/content/cms100/wirtschaft2/wirtschaftsfoerderung/themenspecials/regionale_wohnraumbedarfsanalyse_fur_den_rhein-sieg-kreis.pdf

² Alle Auswertungsergebnisse für den Rhein-Sieg-Kreis gesamt sowie für das Westliche Kreisgebiet stammen aus der *Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis*, a.a.O.

Abbildung 1: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort; Swisttal im Vergleich, 2000-2015



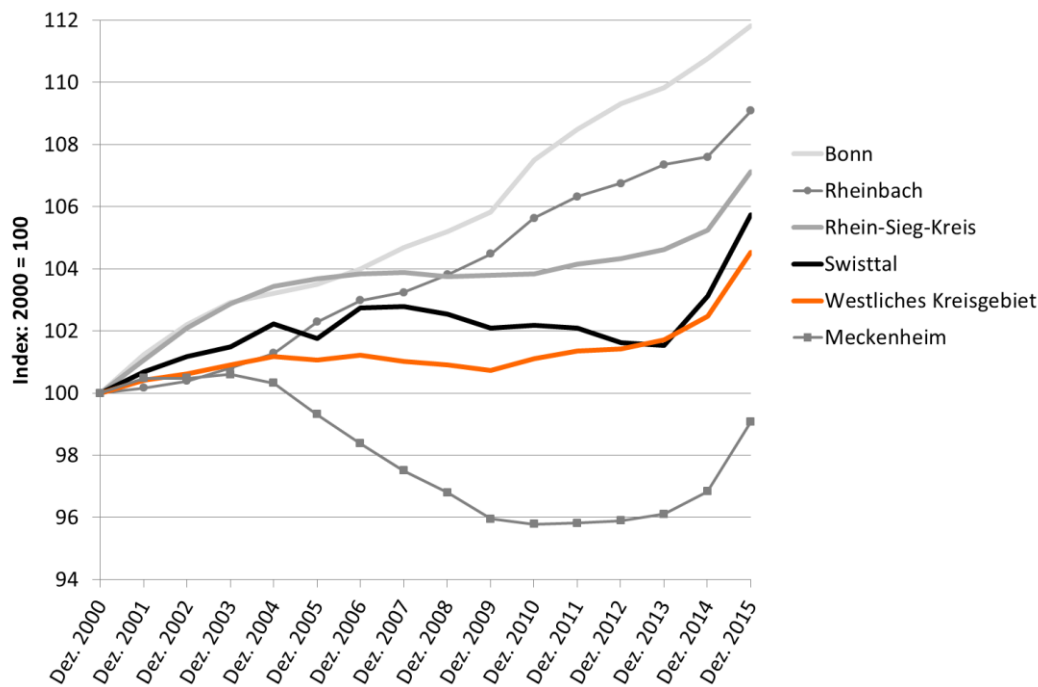
Quelle: BA, eigene Darstellung

empirica

Einwohnerentwicklung (Abbildung 2): Swisttal liegt auch in einer bevölkerungsmäßig wachsenden Region: Bonn wächst gemessen an Einwohnern seit 2000 kontinuierlich, der Rhein-Sieg-Kreis auch, allerdings mit einer Phase der Stagnation zwischen 2005 und 2010. Das Westliche Kreisgebiet des Rhein-Sieg-Kreises darin wächst allerdings erst seit 2010.

Heute leben im Westlichen Kreisgebiet 74.830 der 626.744 Einwohner des Rhein-Sieg-Kreises (12 %). 26 % bzw. 19.133 der Einwohner des Westlichen Kreisgebiets wohnen in Swisttal (vgl. Einwohnerzahl 2015 in Abbildung 18). Die drei Gemeinden des Westlichen Kreisgebiets (Rheinbach, Meckenheim, Swisttal) entwickeln sich dabei in den vergangenen Jahren phasenweise recht unterschiedlich: Während Rheinbach seit 2000 permanent wächst und Meckenheim umgekehrt in den Jahren 2003 bis 2013 kontinuierlich Einwohner verliert, schwankt die Entwicklung in Swisttal: In den Jahren zwischen 2000 und 2006 wächst Swisttal deutlich, teilweise sogar stärker als Rheinbach. In den Jahren 2007 bis 2013 verliert Swisttal allerdings wieder Einwohner, so dass in der Summe über alle drei Gemeinden die Einwohnerzahl im Westlichen Kreisgebiet bis 2013 insgesamt etwa konstant bleibt. Eine Trendwende bringt das Jahr 2013 für Swisttal – und auch für Meckenheim: Seitdem wächst die Einwohnerzahl in allen drei Gemeinden des Westlichen Kreisgebiets, davon am stärksten in Swisttal (2013-2015: Rhein-Sieg-Kreis und Bonn +1,2 % p.a., Westliches Kreisgebiet +1,4 % p.a., Swisttal +2,0 % p.a.).

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung; Swisttal im Vergleich (Index: 2000=100)

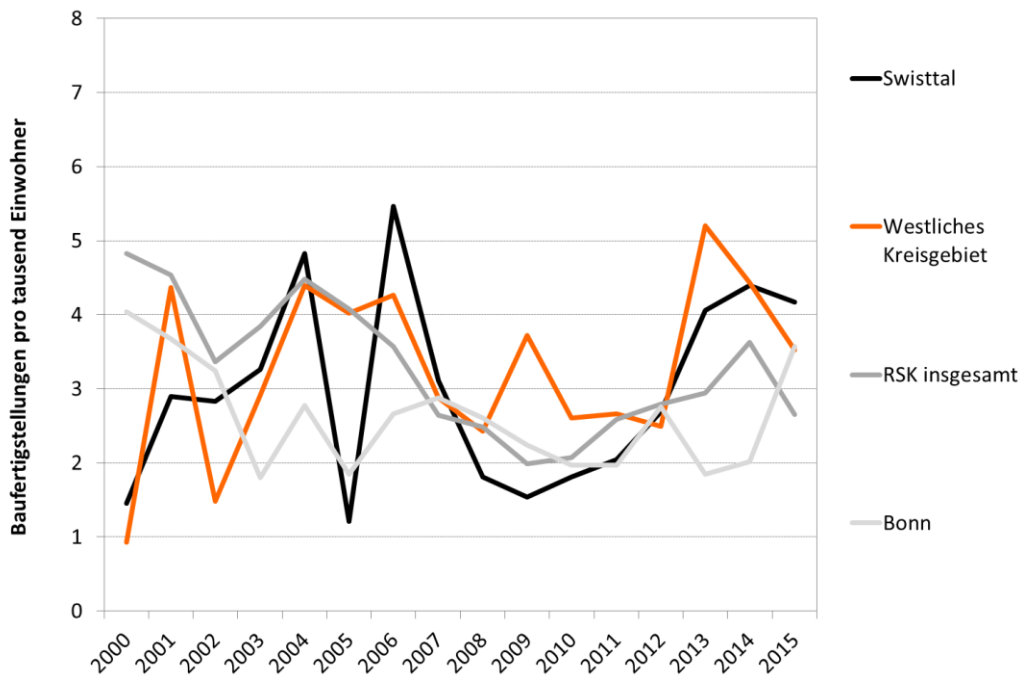


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Bauintensität: Der starke Einwohnerzuwachs seit 2013 in Swisttal läuft parallel zu – und offenbar in Folge von – einer verstärkten Neubautätigkeit in Swisttal (Abbildung 3): Die Bauintensität steigt seit 2012 in Swisttal besonders stark_ von durchschnittlich nur 1,5 Wohneinheiten (WE) pro 1.000 Einwohner im Jahr 2009 auf 4,5 WE pro 1.000 Einwohner im Jahr 2014. Im Jahr 2015 liegt die Bauintensität hier sogar höher als im übrigen Westlichen Kreisgebiet. Dabei ist die Bautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) in allen Teilen des Rhein-Sieg-Kreises in allen Jahren relativ gering (Abbildung 4). Deutliche Unterschiede gibt es aber beim Bau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH): Seit 2008 ist die Bauintensität von Einfamilienhäusern im Westlichen Kreisgebiet deutlich höher als im übrigen Rhein-Sieg-Kreis und seit 2011 in Swisttal noch einmal deutlich höher als im übrigen Westlichen Kreisgebiet (Abbildung 5).

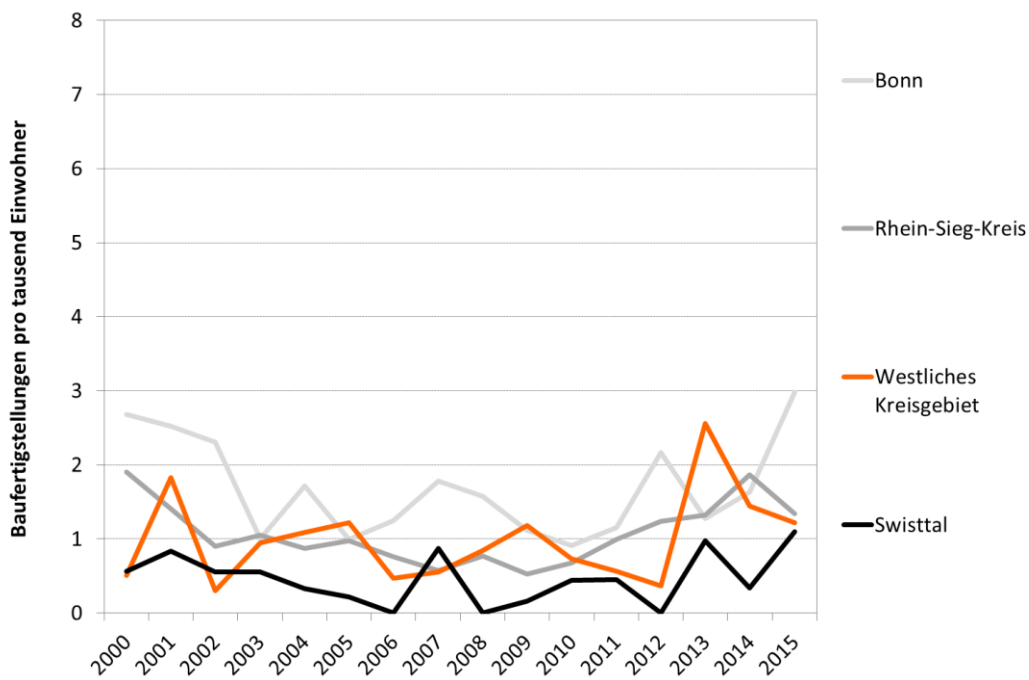
Abbildung 3: Bauintensität von Wohneinheiten; Swisttal im Vergleich, 2000-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

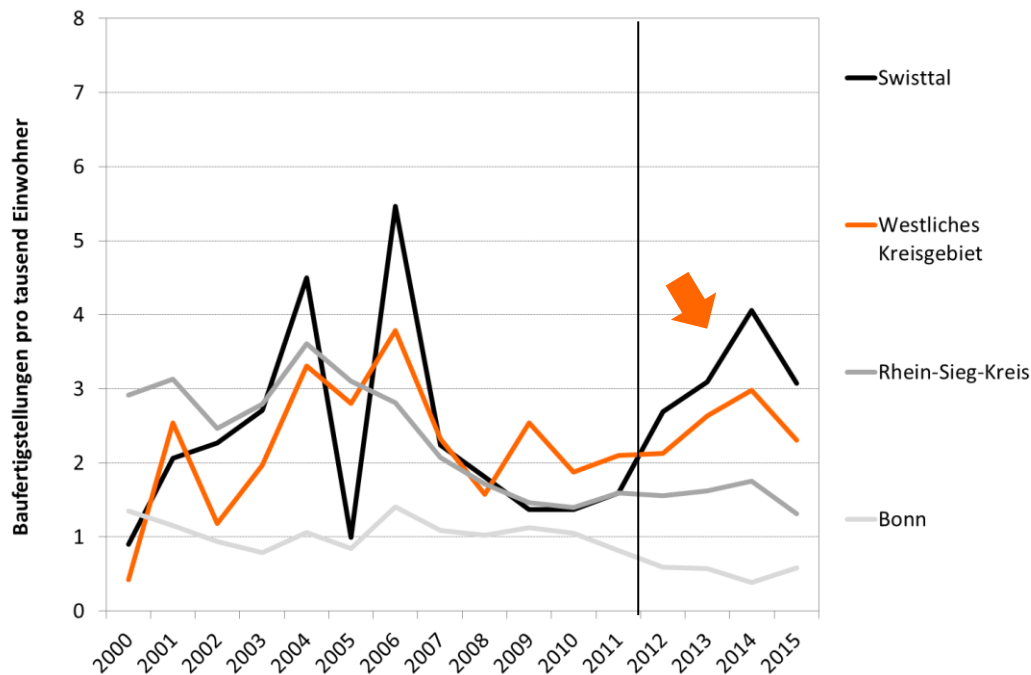
Abbildung 4: Bauintensität von Wohneinheiten in MFH, 2000-2015: überall relativ niedrig



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 5: Bauintensität von Wohneinheiten in EZFH, 2000-2015: in Swisttal seit 2012 besonders hoch (Pfeil)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

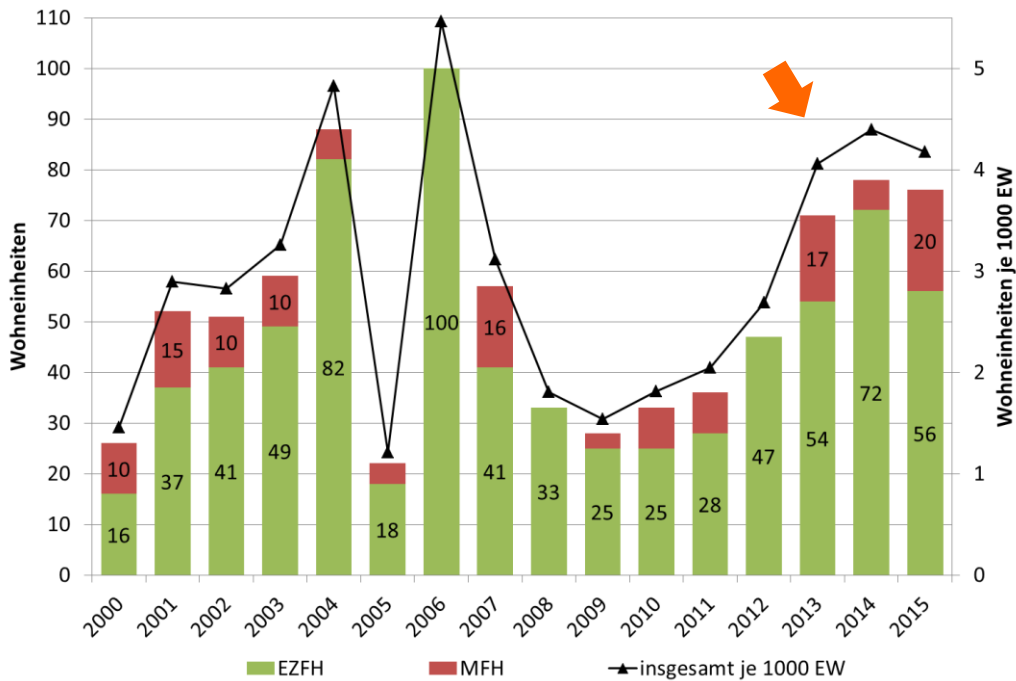
Zuwanderung nur in Phasen hoher Bautätigkeit: Der Natürliche Saldo (Geburten minus Sterbefälle) ist in Swisttal weitgehend ausgeglichen, wobei seit 2010 die Sterbefälle leicht überwiegen (vgl. graue Säulen in Abbildung 7).

Hauptsächlich wird die Einwohnerentwicklung durch Wanderungen bestimmt. Da es kaum Leerstand gibt³, kann Zuwanderung nur stattfinden, wenn ausreichend viele Wohnungen neu gebaut werden. Den engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Neubauvolumen und Zuwanderung in Swisttal zeigen die Abbildung 6 und Abbildung 7: Nachdem in den Jahren 2013, 2014 und 2015 deutlich mehr gebaut wurde als in den Jahren zuvor (Abbildung 6), können ab 2014 wieder deutlich mehr Personen zuwandern (Abbildung 7). Umgekehrt gilt der Zusammenhang auch: In den Jahren 2005 sowie 2008 und 2009, als besonders wenig gebaut wurde, sind sogar mehr Personen abgewandert als zugewandert. Hintergrund ist, dass der wenige Neubau offensichtlich nicht ausreichte, um allein den eigenen Kindern, die aus dem Elternhaus ausziehen wollen, ausreichend viele Wohnungen anzubieten. Wohnungssuchende Swisttaler mussten Swisttal daher verlassen. Seitdem sich aber die Neubaulzahlen wieder verdoppelt haben, reicht das Wohnungsangebot offensichtlich aus, um zusätzlich sogar noch Zuwanderern Wohnungen anbieten zu können.⁴

³ Leerstandsquote gemäß Zensus 2011: Swisttal 2,5 % (zum Vergleich: Westliches Kreisgebiet 2,5 %, Rhein-Sieg-Kreis 2,8 %, NRW 3,7 %).

⁴ Anmerkung: In dieser Saldenbetrachtung ist es unerheblich, um *welche* Personen es geht. Es ist davon auszugehen, dass ausziehende Swisttaler Kinder so oder so nach Köln ziehen. Aber bei wenig Neubau können nicht genug Personen (ehemalige Swisttaler oder andere) von außen zuziehen, um den (normalen) Einwohnerverlust durch Abwanderung von jungen Erwachsenen zu kompensieren.

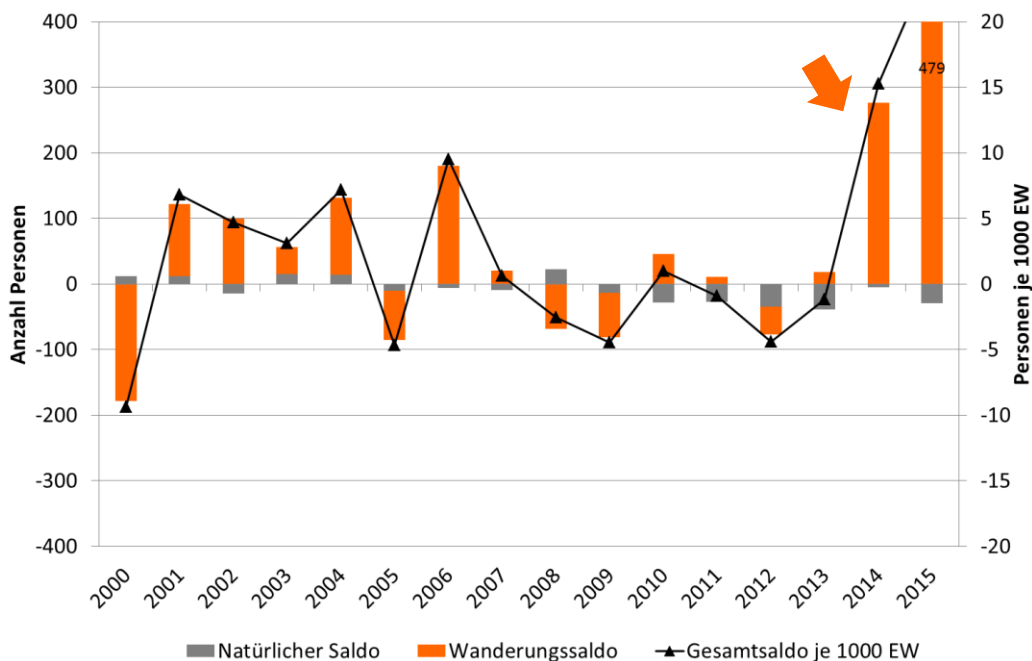
Abbildung 6: Baufertigstellungen in absoluten Zahlen, 2001-2015: in Swisttal seit 2012 wieder verstärkt (Pfeil)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 7: Bevölkerungssalden, 2001-2015: in Swisttal parallel zur Neubautätigkeit*



*Die Wanderungssalden in 2015 wurden zudem durch die Flüchtlingszuweisungen bestimmt, die unabhängig vom Neubauvolumen verlief.

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

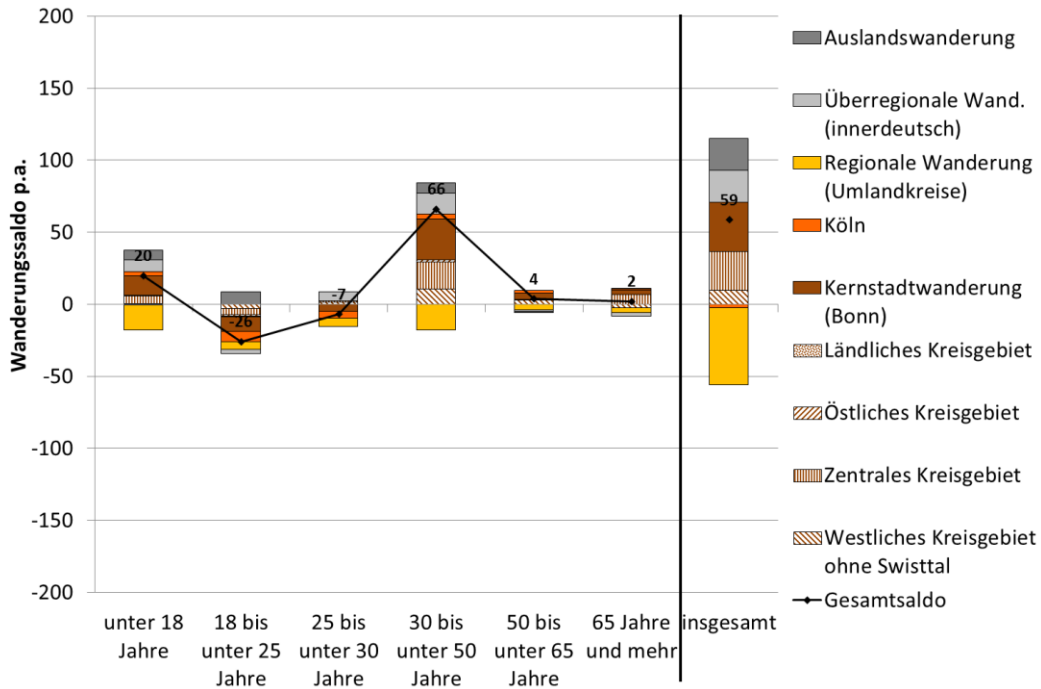
empirica

Zuwanderung in unterschiedlichen Phasen: Zum Verständnis der Zusammenhänge ist es hilfreich, sich die Wanderungssalden *näher* anzusehen, nämlich unterschieden nach Altersgruppen und nach Herkunfts- und Zielgebieten (Abbildung 8f.):

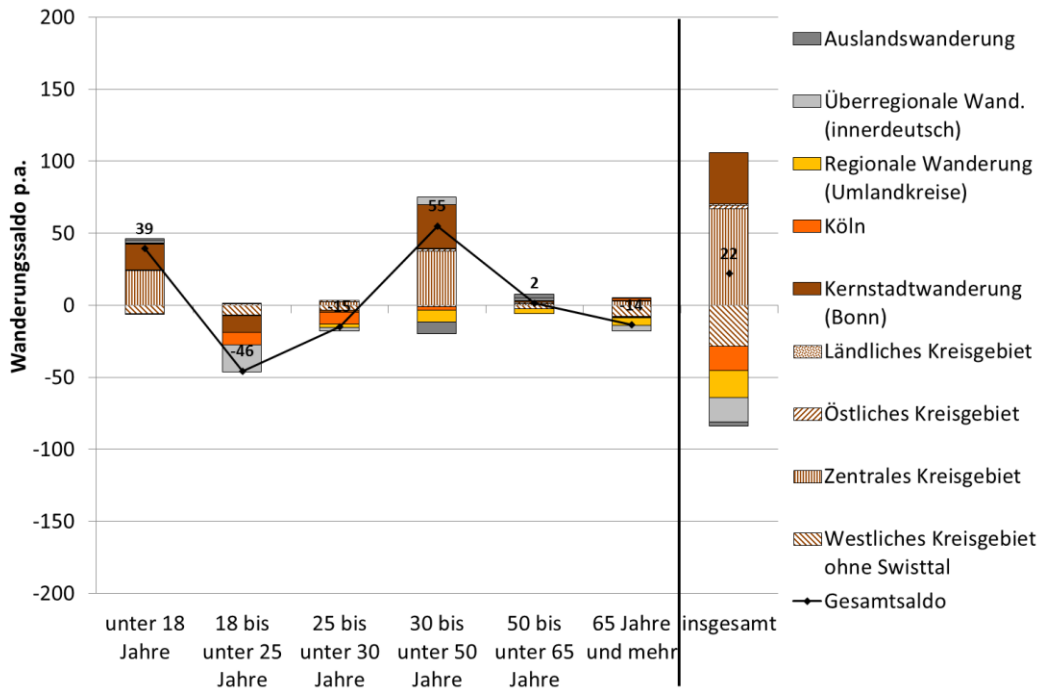
- **1. Phase (2001-2005):** Wie Abbildung 7 zeigt, war der Wanderungssaldo für Swisttal in der ersten Phase relativ hoch. Im Schnitt zogen im Saldo jährlich +59 Personen nach Swisttal. Abbildung 8 zeigt, dass sich zwischen 2001 und 2010 die Zusammensetzung der Zuwanderungen geändert hat: In den Jahren 2001 bis 2005 hat Swisttal vor allem von der Zuwanderung aus Bonn und dem Zentralen Kreisgebiet sowie auch aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland profitiert (zusammen ca. +115 Personen p.a., vgl. rechte Säule). Gleichzeitig sind viele Personen von Swisttal in die Nachbarkreise abgewandert (ca. -50 Personen pro Jahr, vor allem in den Kreis Euskirchen). Die stärksten Wanderungen fanden dabei im Saldo bei den 30- bis 50-Jährigen und den Kinder statt, also bei Familien). Die Wanderungsmuster folgen dabei kaskadenartig dem Preisgefälle (Abbildung 13f.): Von Bonn, dem Zentralen Kreisgebiet und den anderen Gemeinden des Westlichen Kreisgebiets nach Swisttal und von Swisttal weiter nach Westen in den Kreis Euskirchen.
- **2. Phase (2006 bis 2010):** In der zweiten Phase liegt der Wanderungssaldo nur noch bei im Schnitt +22 Personen pro Jahr (Abbildung 8 unten). In diesen wirtschaftsschwachen Jahren gewinnt Swisttal keine Einwohner mehr durch überregionale Wanderungen (aus Deutschland und dem Ausland), aber immer noch – sogar verstärkt – aus dem Zentralen Kreisgebiet. Junge Menschen ziehen verstärkt nach Köln und in andere deutsche Regionen fort. Auffällig ist nun erstmals eine *Abwanderung* in andere Gemeinden des Westlichen Kreisgebiets, auch gerade von älteren Haushalten (möglicherweise in seniorengerechte Wohnungen, die sie in Swisttal nicht finden konnten). Diese verstärkte Abwanderung führt zu dem in diesen Jahren deutlich niedrigeren Wanderungsplus (+22 p.a. gegenüber +59 p.a. in der ersten Phase).

Abbildung 8: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft u. Alter in vier Phasen, Swisttal, 2001-2014 – Teil 1

1. Phase: 2001 - 2005 p.a.



2. Phase: 2006-2010 p.a.



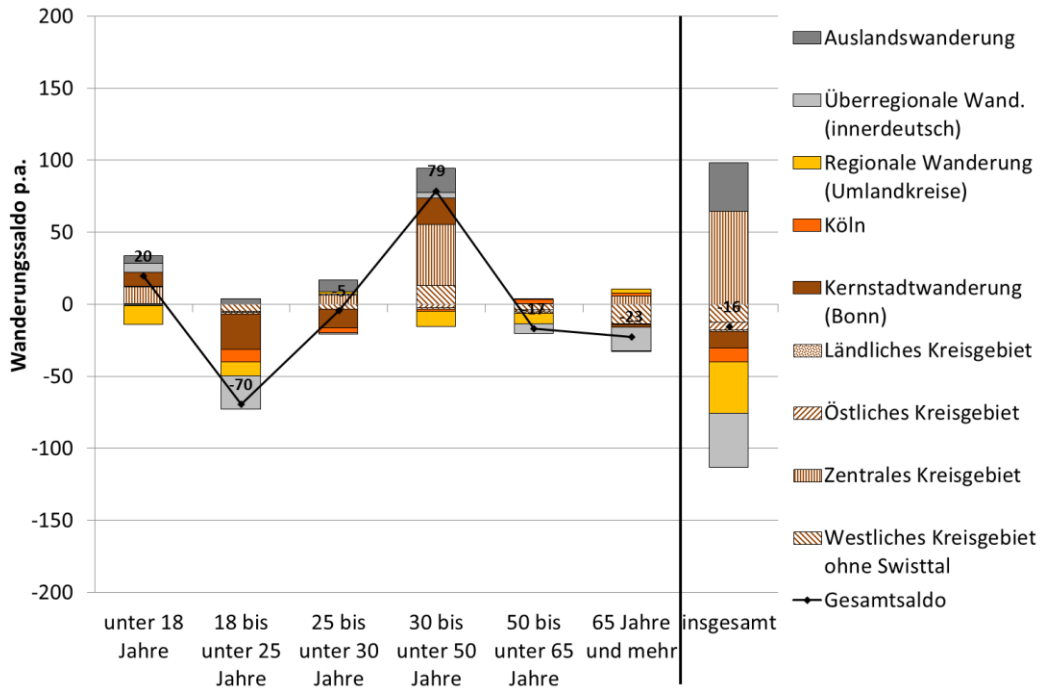
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

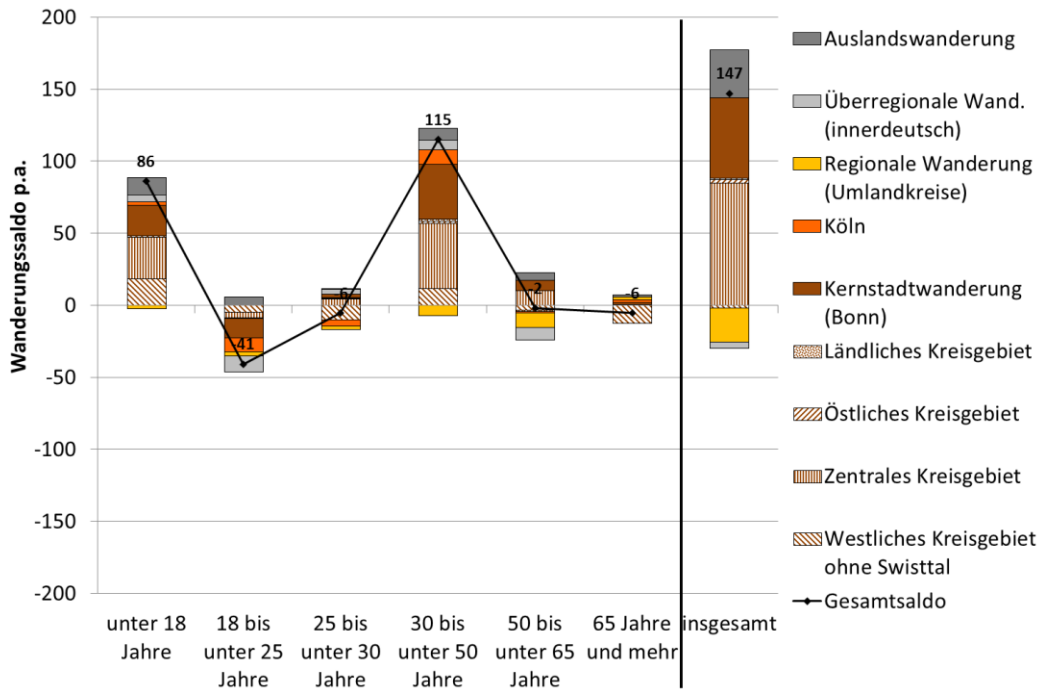
- **3. Phase (2011 bis 2012):** In den Jahren 2011/2012 wurde in Swisttal immer noch recht wenig gebaut (Abbildung 6). In der Folge wandern in diesen Jahren mehr Personen aus Swisttal ab als zuwandern (Saldo im Schnitt: -16 Personen p.a., vgl. Abbildung 9 oben). Zwar wandern weiterhin immer noch rd. +100 Personen p.a. aus dem Zentralen Kreisgebiet und dem Ausland zu (vor allem Personen im Alter von 30 bis 50 Jahren). Gleichzeitig zieht erstmals der relativ starke Jahrgang der Babyboomer-Kinder von zu Hause aus (vgl. Altersstruktur in Abbildung 10): Viele bleiben nicht in Swisttal, sondern ziehen fort, vor allem nach Bonn und ins übrige Deutschland. Interessant: Durch die verstärkte Abwanderung der jungen Erwachsenen nach Bonn bei gleichzeitig geringer Brutto-Zuwanderung (mangels Neubau) verliert Swisttal erstmals auch gegenüber Bonn mehr Einwohner als von dort zuziehen (vgl. negativer Saldo mit Bonn in rechter Säule in Abbildung 9 oben).
- **4. Phase (2013 bis 2014):** In den Jahren 2013/2014 dreht sich das Bild wiederum: Die Bautätigkeit verdoppelt sich gegenüber 2011/2012. Statt im Saldo +20 Kinder pro Jahr (3. Phase) ziehen nun +86 Kinder (!) pro Jahr hinzu (Abbildung 9 unten). Gleichzeitig ziehen im Saldo besonders viele 30- bis 50-Jährige zu (+115 p.a. gegenüber nur +66, +55 und +79 p.a. in den Phasen davor). Anders als in den Jahren zuvor verliert Swisttal im Saldo keine Einwohner mehr nach Bonn, Köln und das übrige Westliche Kreisgebiet, sondern im Gegenteil: Trotz der weiterhin existierenden Abwanderung junger Erwachsener nach Bonn, ziehen in der Summe rd. +50 Personen pro Jahr mehr von Bonn nach Swisttal als umgekehrt. Eine Besonderheit ist auch, dass erstmals auch aus Köln 30- bis 50-Jährige im Saldo nach Swisttal zuziehen. Dies könnte auf den verstärkten Neubau auch von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen sein (Abbildung 6), der angesichts des enger werdenden Wohnungsmarkts in Köln inzwischen offensichtlich auch für Kölner attraktiv ist.

Abbildung 9: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft u. Alter in drei Phasen, Swisttal, 2001-2014 - Teil 2

3. Phase: 2011 -2012 p.a.



4. Phase: 2013 -2014 p.a.



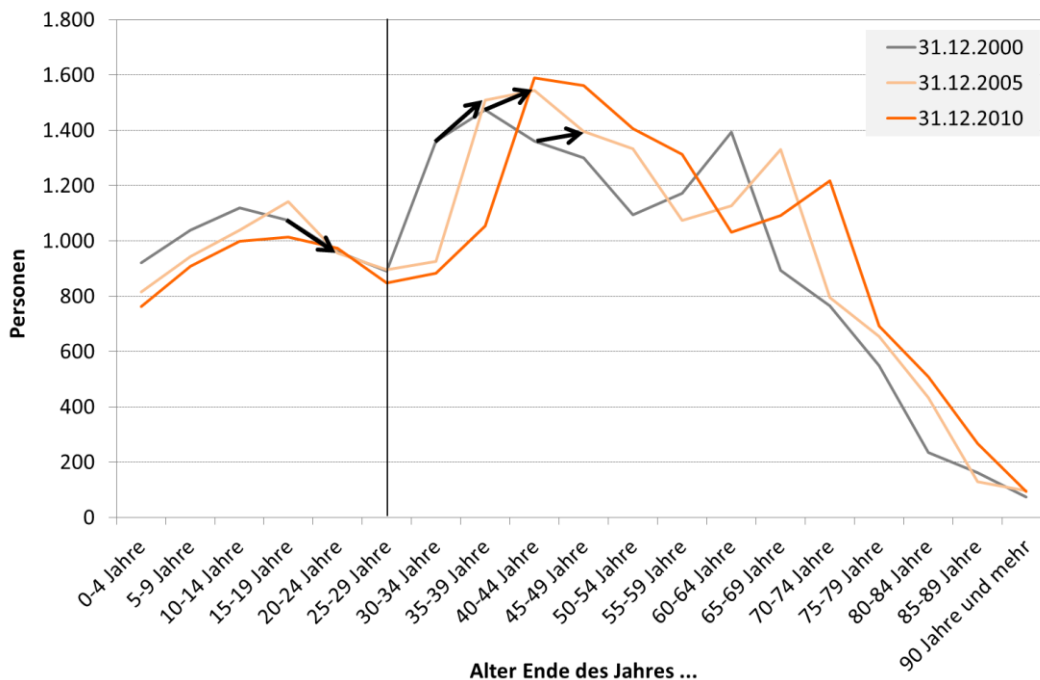
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Zuzug bestimmt Altersstruktur: Umziehende Haushalte sind jung (meist jünger als 40 Jahre). Die Abwanderung junger Erwachsener aus Swisttal (Abbildung 10) ist nicht überraschend, da es sich um eine ländliche Gemeinde mit nur wenigen Arbeits- und Ausbildungsplätzen usw. handelt, in der es anders als etwa in Rheinbach auch keine Hochschule vor Ort gibt. Wie die Wanderungsanalyse zeigt, gewinnt Swisttal jedoch durch Zuwanderung bei den 30- bis 45jährigen in der Familiengründungsphase (vgl. steigende Pfeile in Abbildung 10). Das Ausmaß der bisherigen Zuwanderung (hier: von 30- bis 45jährigen, also jungen Familien) wirkt sich natürlich auf die heutige Altersstruktur von Swisttal aus.⁵

Die heutige Altersstruktur in Swisttal zeigt im Vergleich zum Westlichen Kreisgebiet insgesamt drei Besonderheiten (vgl. Abbildung 11, orange und schwarze Linie im Vergleich): In Swisttal leben mehr ca. 45 und 50-Jährige und mehr Kinder, deutlich weniger 25-30-Jährige und weniger 65 bis 80-Jährige). In Zeiten, in denen die stärkste Altersgruppe, die sog. Babyboomer-Generation, über 50 Jahre alt ist, nivellieren Zuzüge die Altersstruktur (Abbildung 12).

Abbildung 10: Veränderung der Altersstruktur; Swisttal, 2005 bis 2010

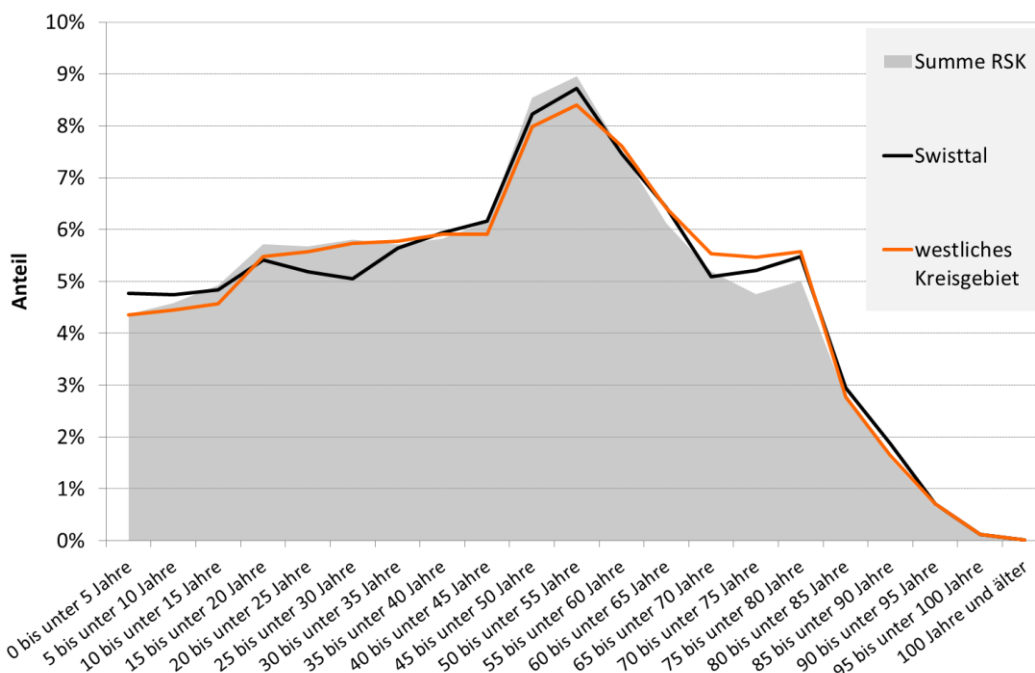


Quelle: IT.NRW (Bevölkerungsfortschreibung Basis VZ 1987), eigene Darstellung

empirica

⁵ Entsprechend wird die zukünftige Zuwanderung die Altersstruktur in 2030 beeinflussen (Abbildung 19).

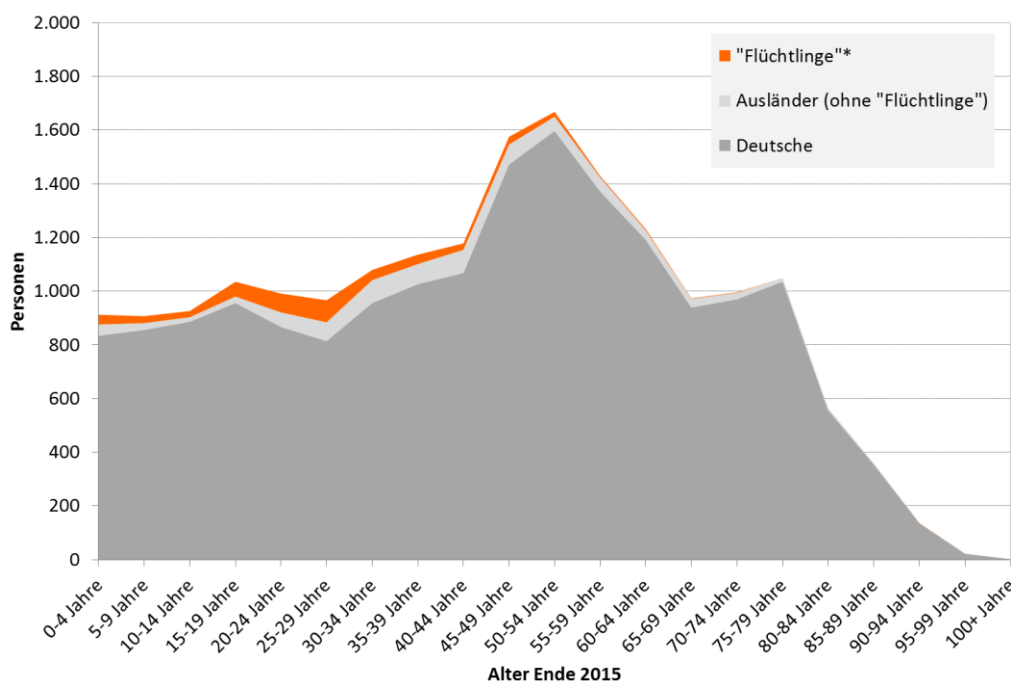
Abbildung 11: Heutige Altersstruktur; Swisttal im Vergleich, 31.12.2015



Quelle: Melderegister (Civitec)

empirica

Abbildung 12: Altersstruktur nach Nationalitäten; Swisttal, 31.12.2015



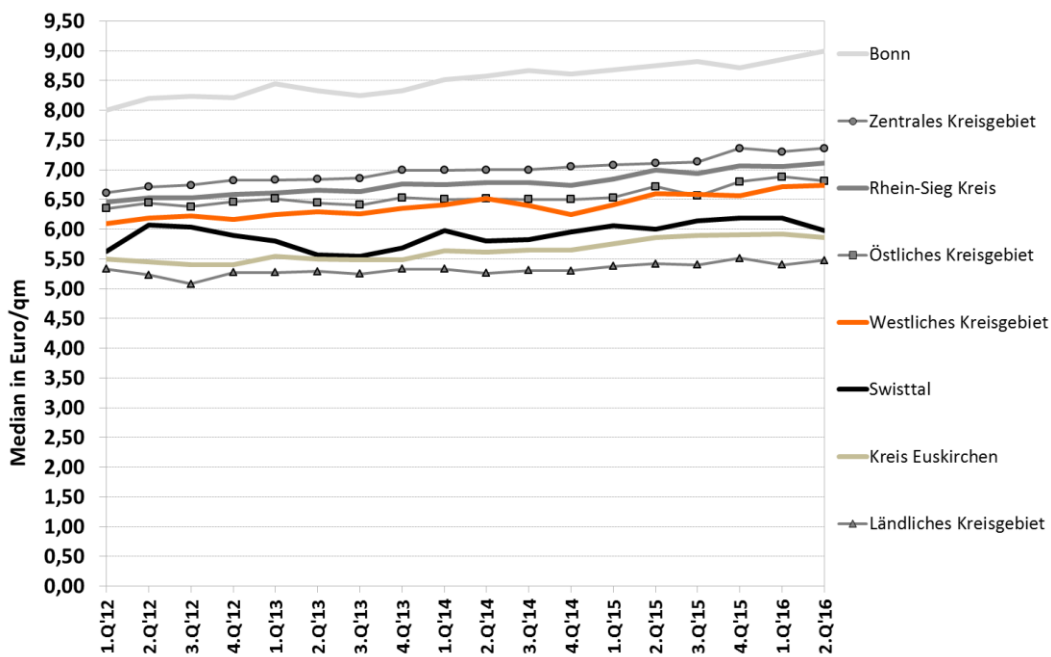
* Unter „Flüchtlinge“ werden hier alle Ausländer zusammengefasst mit folgenden Nationalitäten: aus Syrien, Irak, Iran und Afghanistan (zusammen 1,2 % der Gesamtbevölkerung), Afrika (0,6 %), Balkan-Staaten (0,6 %) sowie Sonstige (ungeklärt, staatenlos und ohne Angabe, zusammen 0,02 %); „Ausländer (ohne Flüchtlinge)“ stammen entsprechend aus der übrigen Welt (insbesondere aus Europa ohne Deutschland und der Türkei), davon aus den Staaten der EU ohne Deutschland 2,6 % der Gesamtbevölkerung und aus der Türkei 0,3 %.

Quelle: Melderegister (Civitec)

empirica

Steigende Kaufpreise und stagnierende Mieten (Abbildung 13 und Abbildung 14): Mietwohnungen sind in Swisttal günstiger als im Rhein-Sieg-Kreis und dem übrigen Westlichen Kreisgebiet, aber sogar noch etwas teurer als im Kreis Euskirchen (Abbildung 13). Sie liegen aber noch deutlich höher als im Ländlichen Kreisgebiet. Anders sieht das räumliche Gefälle bei EZFH aus: Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser kosten in Swisttal genauso viel wie im Durchschnitt des Westlichen Kreisgebiets und damit sogar noch etwas mehr als im Östlichen Kreisgebiet und im Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises. Sie steigen auch in gleichem Maße an, obwohl es sich bei Swisttal wie bei den Gemeinden im Ländlichen Kreisgebiet und den meisten Gemeinden im Kreis Euskirchen um eine ländliche, Einfamilienhaus geprägte Gemeinde handelt. Im Ländlichen Kreisgebiet und im Kreis Euskirchen allerdings sind die Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser deutlich niedriger und im Ländlichen Kreisgebiet sogar rückläufig. Dies zeigt: Die Attraktivität gebrauchter Mietwohnungen ist in Swisttal relativ niedrig. Die Attraktivität gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser aber ist in Swisttal und im übrigen Westlichen Kreisgebiet fast so hoch wie im Zentralen Kreisgebiet.

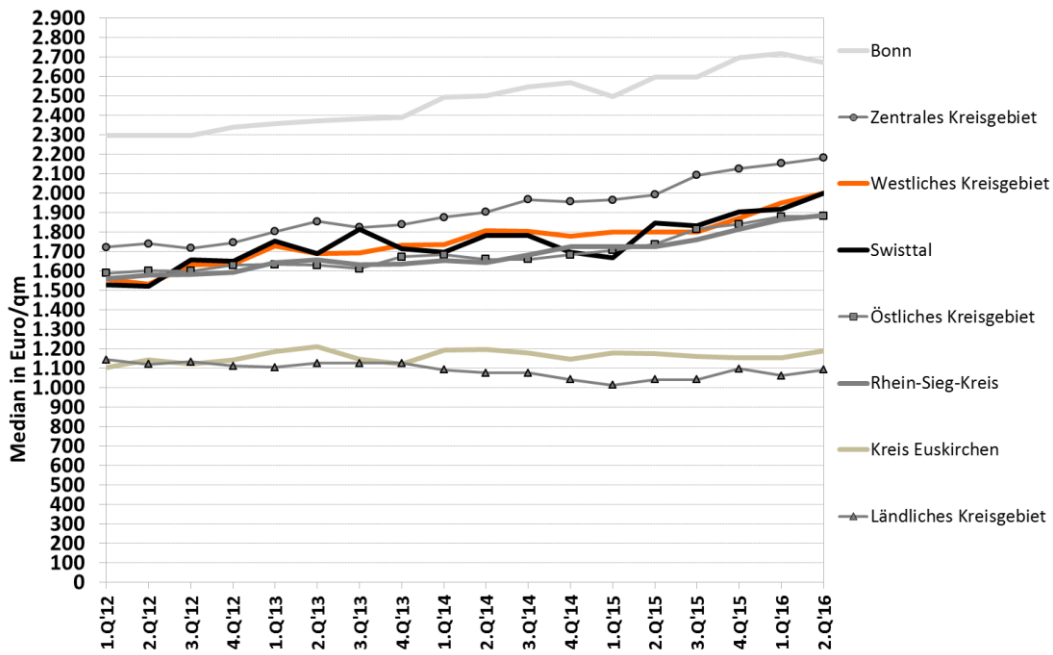
**Abbildung 13: Mieten für gebrauchte Wohnungen*;
Swisttal im Vergleich, 2012-2016**



*Mittlere Mieten für öffentlich inserierte, mind. drei Jahre alte Mietwohnungen (Median in Euro/qm je Quartal).

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

**Abbildung 14: Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser*;
Swisttal im Vergleich, 2012-2016**



*Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte, mindestens drei Jahre alte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/qm je Quartal). Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

2.2 Modellrechnung bis 2030: Bauvolumen, Einwohnerentwicklung, Altersstruktur

Baufertigstellungen im Rhein-Sieg-Kreis (Abbildung 15, die drei linken Säulen): Im Rhein-Sieg-Kreis wurden in der 1. Phase (2001-2005) rd. 2.500 Wohnungen pro Jahr gebaut, davon die meisten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH), in der 2. Phase (2006-2010) nur noch rd. 1.500 Wohnungen pro Jahr und in der 3. Phase (hier: 2011-2015) mit rd. 1.700 WE p.a. wieder etwas mehr, aber inzwischen zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern (MFH). Das Westliche Kreisgebiet hatte daran seinen Anteil (vgl. quergestrichelten Teil der Säule), wobei hier der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern immer den größten Teil ausmachte.

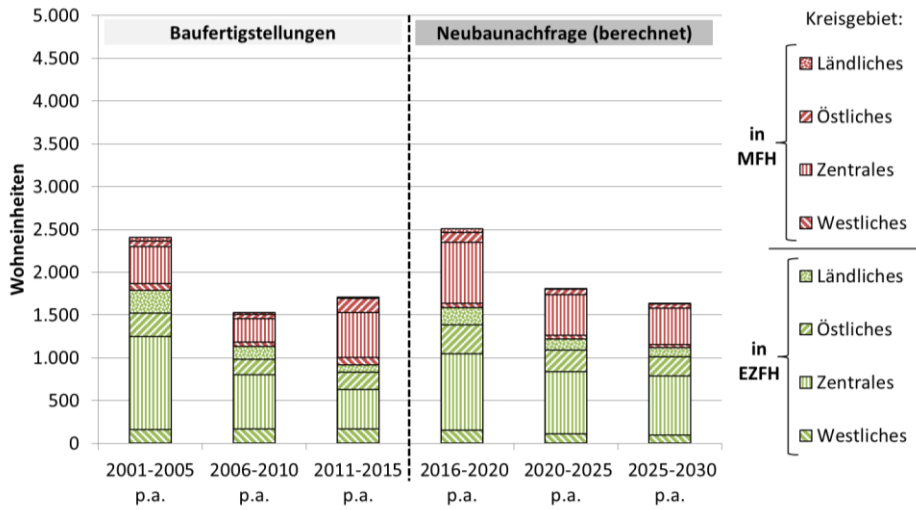
Neubaubedarf im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030 (Abbildung 15, die drei rechten Säulen): Im *Trendszenario* wird erwartet, dass sich die bisherigen Wanderungsmuster fortsetzen und dass sich zusätzlich der Überschwappeneffekt aus Bonn und Köln verstärkt. Dadurch wächst die Einwohnerzahl dauerhaft weiter (Abbildung 22). Im Ergebnis ist die Neubaunachfrage vorübergehend erhöht (2016-2020) und bleibt danach auf dem Niveau der letzten Jahre. Hintergrund ist, dass ab dann zunehmend Wohnungen von älteren Haushalten auf den Markt kommen.⁶ Im *Maximalszenario* ist der Neubaubedarf bis 2030 jährlich höher als die bisherige Bauleistung. Im *Minimalszenario* muss aus demografischen Gründen nach 2020 praktisch gar nicht mehr gebaut werden, weil die Wohnungsnachfrage mit den freiwerdenden Wohnungen gedeckt werden kann.⁷

Neubauvolumen in Swisttal bis 2030: Ein Teil dieses Neubaubedarfs liegt im Westlichen Kreisgebiet (schraffierte Flächen). Damit ist auch die Wohnungsnachfrage in Swisttal abhängig von der Entwicklung der Gesamtregion. Welches Szenario eintritt, kann Swisttal nicht beeinflussen. Es kann sich aber auf mögliche Entwicklungen vorbereiten und entscheiden, welcher Teil der zukünftigen Neubaunachfrage, die sich auf das Westliche Kreisgebiet richtet, im Gemeindegebiet von Swisttal bedient werden soll (Zieldiskussion).

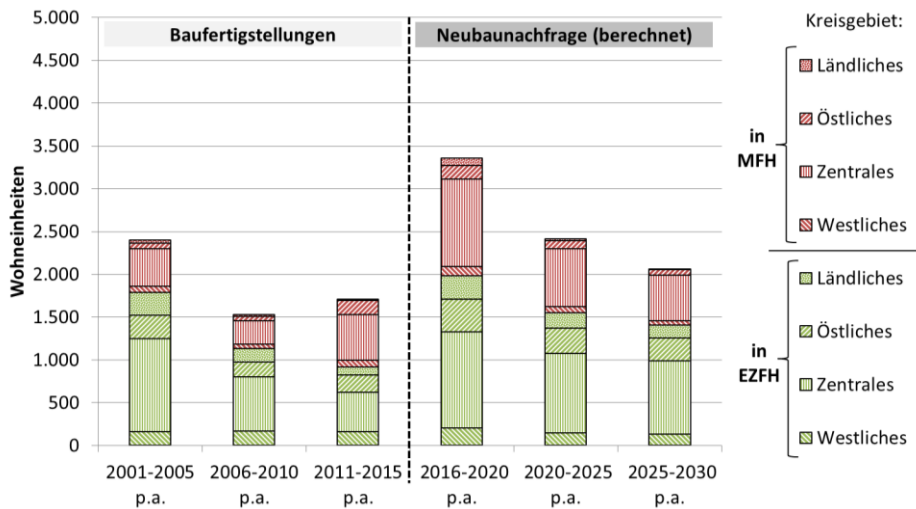
⁶ Die Modellrechnung geht davon aus, dass diese wieder bezogen werden und nur die darüber hinausgehende (demografisch bedingte) Wohnungsnachfrage durch Neubau gedeckt werden muss. Falls freiwerdende Häuser und Wohnungen allerdings *nicht* wieder bezogen werden, fällt der Neubaubedarf höher aus als hier dargestellt (bei gleichzeitig wachsenden Leerständen im Wohnungsbestand).

⁷ Vgl. Fußnote 6.

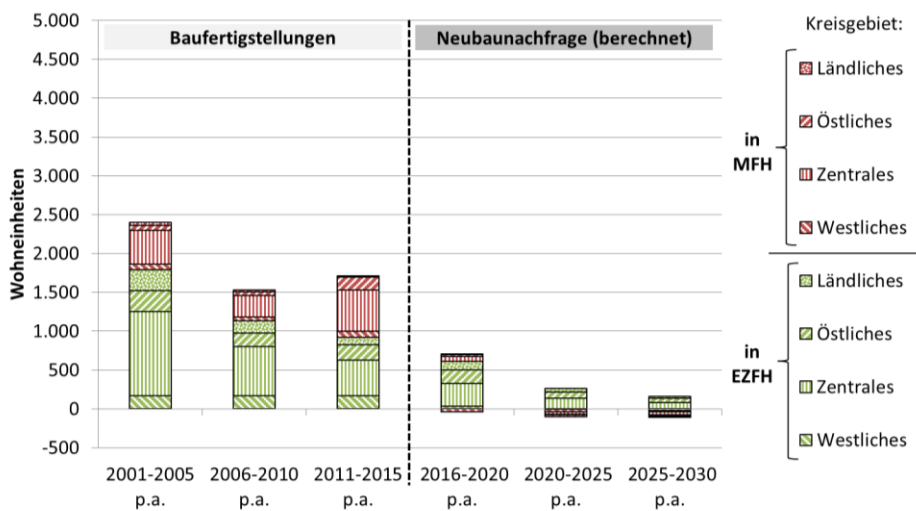
Abbildung 15: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis*, „Trend („Mehr Überschwapp“)



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

Modellannahme (Abbildung 16): Das Modell unterstellt, dass der Neubau im Westlichen Kreisgebiet die Nachfrage deckt und der Anteil von Swisttal daran so hoch bleibt wie im Schnitt der Jahre 2013 bis 2015: Der Anteil Swisttals an der Wohnungsbauleistung des Westlichen Kreisgebiets betrug im Schnitt dieser drei Jahren **33 %** für Wohnungen in EZFH bzw. **12 %** für Wohnungen in MFH (vgl. Abbildung 16, jeweils letzte Zeile).

Unterstellte Bauleistung: Dies entspricht im *Trendszenario* einer unterstellten jährlichen Bauleistung Swisttals bis 2020 von 58 WE (davon 51 WE in EZFH) und ab 2021 von rd. 40 WE pro Jahr (davon rd. 35 WE in EZFH) (Abbildung 16 sowie Abbildung 17 oben). Im *Maximalszenario* wird noch eine deutlich höhere Bauleistung für Swisttal unterstellt, nämlich bis 2020 von 81 WE (davon 68 WE in EZFH) und ab 2021 von rd. 50 WE pro Jahr (hauptsächlich in EZFH) (Abbildung 16 sowie Abbildung 17 unten). Im *Minimalszenario* hingegen muss im Westlichen Kreisgebiet aus demografischen Gründen kaum noch gebaut werden, also auch nicht mehr in Swisttal, sondern lediglich bis 2020 p.a. noch 12 WE in EZFH (Abbildung 16 sowie Abbildung 17 Mitte).

Baulandbedarf⁸: Im *Trendszenario* werden für dieses Bauvolumen in Swisttal jährlich 2,1-1,3 ha Bauland (inkl. Innenentwicklung) benötigt; in der gesamten Bandbreite je nach Szenario bis 2020 jährlich 0,5 bis 2,9 ha, danach je nach Szenario nur noch 0 bis rd. 2 ha jährlich (Abbildung 20). Hintergrund für den relativ starken Rückgang des Neubaubedarfs ab 2020 im Westlichen Kreisgebiet- und damit auch in Swisttal – ist eine Besonderheit des Westlichen Kreisgebiets: Es gibt hier, vor allem in Meckenheim, viele Häuser, die von ehemaligen Bundesbeamten bewohnt werden. Die Bewohner sind heute 65- bis 80-Jahre alt. Wenn sie in den nächsten Jahren sterben oder in Altenheime umziehen, kommen viele dieser 1980er Jahre-Einfamilienhäuser im Westlichen Kreisgebiet auf den Markt. Diese stehen Wohnungssuchenden, die z.B. von Köln aus ein Haus suchen, ebenso zum Kauf zur Verfügung wie möglicherweise zeitgleich gebaut Neubauhäuser in Swisttal. Eine Kernfrage für Swisttal wird also sein, ob diese Häuser – ggf. nach Sanierung – für Zuwandernde attraktiver sind als Neubauhäuser in Swisttal. Dabei spielen natürlich auch Lage, Verkehrsanbindung, Preis, Ausgestaltung und weitere Faktoren eine Rolle, die jungen Familien beim Hauskauf wichtig sind. Swisttal ist ggf. gut beraten, bewusst ein alternatives Angebot zu schaffen, das es so im Westlichen Kreisgebiet in Zukunft (noch) nicht gibt. Die künftige Einwohnerzahl und Altersstruktur in Swisttal hängt es also auch davon ab, ob das künftige Einfamilienhausangebot in Swisttal besser oder schlechter ist als das Einfamilienhausangebot im übrigen Westlichen Kreisgebiet – inklusive der freiwerdenden Einfamilienhäuser von Beamten.

Einfluss auf die Demografie: Die Modellrechnung zeigt eine Möglichkeit der Einflussnahme. Die zukünftige Einwohnerentwicklung Swisttals hängt von seiner Bauleistung ab (Abbildung 18): Bei einer Bauleistung anteilig am Westlichen Kreisgebiet

⁸ Hier: Baulandbedarf für die unterstellte Bauleistung inklusive Innenentwicklung (ohne Flexibilitätsreserven). Die Abschätzung des Baulandbedarfs erfolgt hier überschlägig mit folgender Annahme: 25 WE/ha (EZFH), 90 WE/ha (MFH). Bei höheren Baudichten wird entsprechend weniger, bei niedrigeren entsprechend mehr Bauland benötigt.

wie im Schnitt der Jahre 2013 bis 2015 kann die Einwohnerzahl Swisttals bis 2020 noch etwas steigen und dann etwa konstant bleiben (vgl. *Trendszenario*). Dabei konzentriert sich der erforderliche Neubau auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Neubau von WE in MFH (Geschosswohnungen) spielt in Swisttal kaum eine Rolle.

Um die Einwohnerzahl über 2020 und 2025 hinaus wachsen zu lassen, ist in Swisttal ein Neubauvolumen wie im *Maximalszenario* unterstellt erforderlich. Wenn hingegen kein Neubau mehr betrieben wird, wird die Einwohnerzahl Swisttals sinken wie im *Minimalszenario*.

Abbildung 16: Modellrechnung (Annahme): Anteil an Baufertigstellungen in Swisttal konstant wie 2013-2015

	EZFH-Baufertigstellungen p.a.	Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)								
		2016-2020			2021-2025			2026-2030		
		2013-2015	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend
Westliches Kreisgebiet	181	36	156	208	-7	109	153	-19	97	136
Swisttal	61	12	51	68	-2	36	50	-6	32	45
Swisttal (Anteil)	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%

	MFH-Baufertigstellungen p.a.	Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)								
		2016-2020			2021-2025			2026-2030		
		2013-2015	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend
Westliches Kreisgebiet	119	-34	57	109	-30	37	67	-21	36	49
Swisttal	14	-4	7	13	-4	4	8	-3	4	6
Swisttal (Anteil)	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen und Darstellung

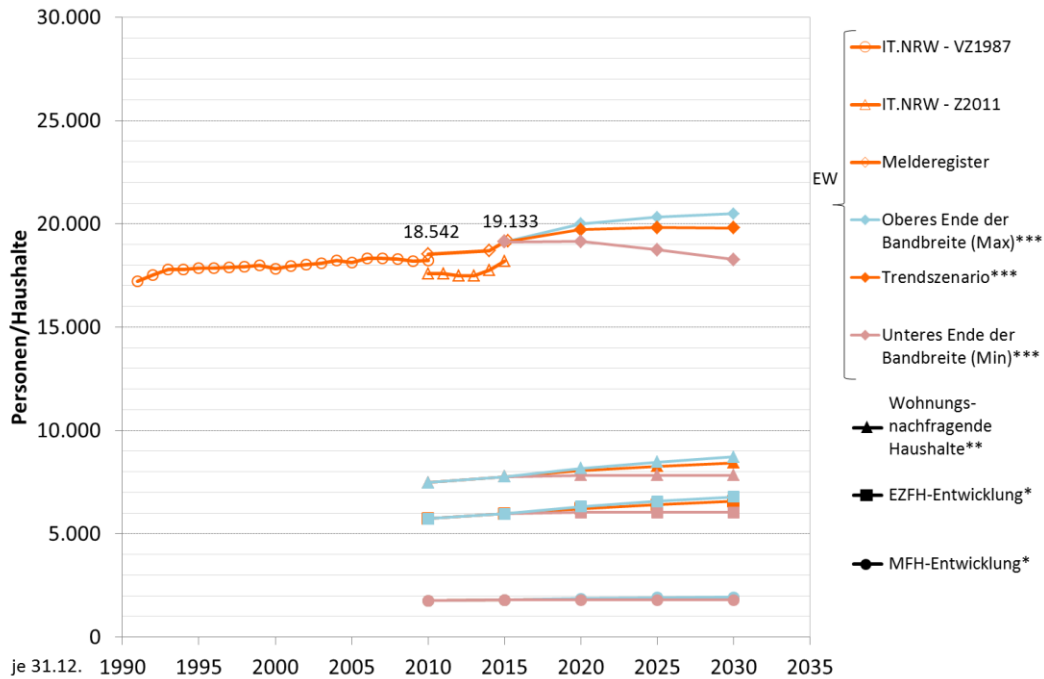
empirica

Abbildung 17: Baufertigstellungen und zukünftiger Neubau in Swisttal*,



* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung
 Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen und Darstellung

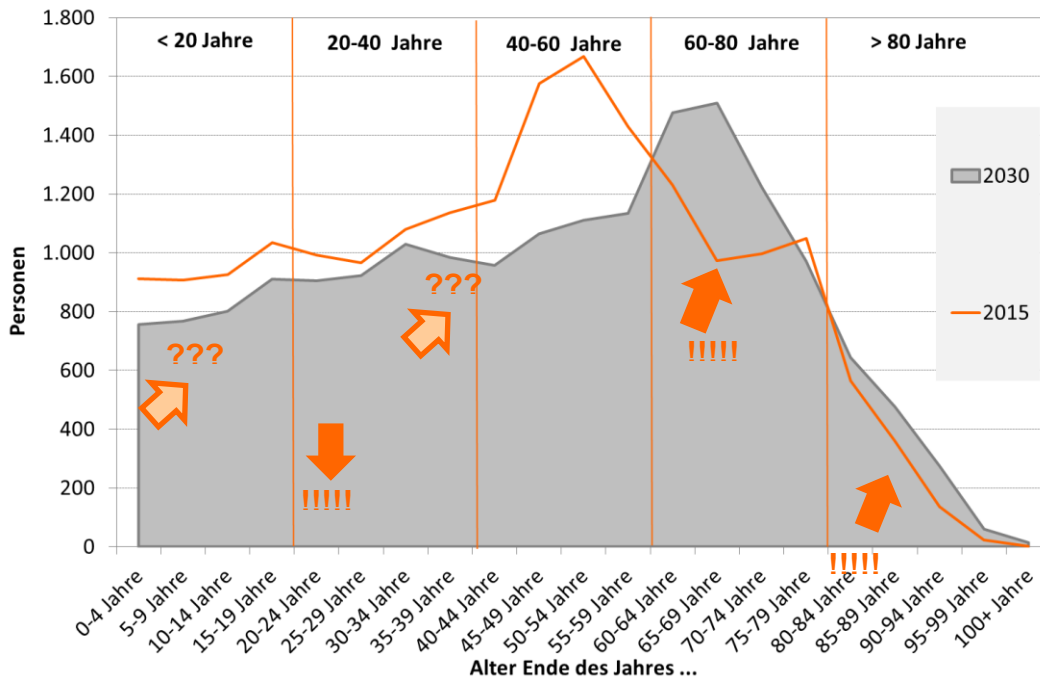
Abbildung 18: Modellrechnung (Ergebnis): Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage in Swisttal bis 2030



* Wenn Anteil Swisttals an Baufertigstellungen des Westlichen Kreisgebiets konstant wie 2013 bis 2015 (WE in EZFH: 33 %, WE in MFH: 12 %);
 ** Wenn Leerstand unverändert. *** Wenn Haushaltsgröße konstant abzüglich Sterbeüberschuss.
 Quelle: IT.NRW, Civitec, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Abbildung 19: Zukünftige Altersstruktur ohne Wanderungen Swisttal; 2015 und 2030



Quelle: IT.NRW, Civitec, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Abbildung 20: Ergebnisse im Überblick: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage in Swisttal bis 2030

Jahr	Unteres Ende der Bandbreite	Trendszenario (Mehr Überschwapp)	Oberes Ende der Bandbreite
Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitz)			
2010		18.542	
2015		19.133	
2020	19.136	19.709	20.000
2025	18.737	19.813	20.325
2030	18.267	19.795	20.484
EZFH-Entwicklung* (Wohneinheiten)			
2010		5.721	
2015		5.966	
2020	6.026	6.223	6.308
2025	6.026	6.404	6.560
2030	6.026	6.564	6.784
MFH-Entwicklung* (Wohneinheiten)			
2010		1.754	
2015		1.798	
2020	1.798	1.832	1.864
2025	1.798	1.854	1.904
2030	1.798	1.876	1.933
Jährlicher Neubauvolumen von EZFH (Wohneinheiten)*			
2001-2005		45	
2006-2010		45	
2011-2015		51	
2016-2020	12	51	68
2021-2025	-2	36	50
2026-2030	-6	32	45
Jährlicher Neubauvolumen von MFH (Wohneinheiten)*			
2001-2005		9	
2006-2010		5	
2011-2015		10	
2016-2020	-4	7	13
2021-2025	-4	4	8
2026-2030	-3	4	6
Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)			
2016-2020	0,5	2,1	2,9
2021-2025	0,0	1,5	2,1
2026-2030	0,0	1,3	1,9

* Annahme: Neubaubedarf im Westlichen Kreisgebiet wird gedeckt, Anteil Swisttals daran wie 2013 bis 2015 (WE in EZFH: 33 %, WE in MFH: 12 %);

**Annahme zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (EZFH), 90 WE/ha (MFH)
NRW, Civitec, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Zukünftige Altersstruktur: Die zu erwartenden natürliche Entwicklung in Swisttal ist gut absehbar. Da das Ausmaß der zukünftigen Wanderungen noch ungewiss ist, zeigt Abbildung 19 die zukünftige Altersstruktur hier zunächst nur aufgrund der *natürlichen* Entwicklung, wenn also *keine Wanderungen* stattfinden würden.

- **Sicher ist**, dass die Bevölkerung Swisttals weiter altert: Im Jahr 2030 wird es hier mehr 60- bis 80-Jährige und mehr über 80-Jährige geben.
- **Sicher ist**, dass Zuwanderungen kaum noch in die Altersgruppen der über 50-Jährigen stattfindet (vgl. Abbildung 8ff., genaugenommen auch schon nicht mehr bei den über 45-Jährigen), so dass die Zahl der aktiven Altersgruppe der 40-60-Jährigen um ein Drittel schrumpft.
- **Sicher ist**, dass ohne Zuwanderung die Altersgruppe der potenziellen Eltern (20- bis 40-Jährige) kleiner wird, so dass ohne Zuwanderung nur auch weniger Kinder in Swisttal geboren werden (können).
- **Sicher ist auch**, dass junge Menschen mit etwa 20 bis 25 Jahren von zu Hause ausziehen und dann häufig in eine Großstadt ziehen, von Swisttal u.a. nach Bonn. Daher wird die Zahl der 20- bis 30-Jährigen im Jahr 2030 noch niedriger liegen als hier dargestellt.
- **Sicher ist auch**, dass sich die Wohnungsnachfrage junger Familien auch auf das Westliche Kreisgebiet richtet. Sie werden sich dort nieder lassen, wo sie ein entsprechendes Wohnungsangebot finden.
- **Nicht sicher ist**, wie viele Familien zukünftig in Swisttal eine Wohnung finden können.
- **Nicht sicher ist zudem, welches alternative Wohnungsangebot** sie in den übrigen Gemeinden des Westlichen Kreisgebiets vorfinden werden (gebrauchte Beamtenhäuser, Seniorenwohnungen, Neubau-Einfamilienhäuser usw.) – und welche Qualität dieses hat: Wohnungssuchende werden in die Gemeinde ziehen, in denen sie das für sich (bei gegebenem Einkommen) attraktivste Wohnungsangebot finden.

Fazit: Ob die Wohnungsnachfrage von jungen Familien befriedigt wird, und wenn ja, zu welchem Anteil in Swisttal, kann die Gemeinde Swisttal über ein entsprechendes Bauland- und Neubauangebot beeinflussen. Ein starker Wohnungsneubau führt, wie die Wandlungsmuster der Vergangenheit zeigen, zum Zuzug von jungen Familien (30- bis 50-Jährigen und ihren Kindern). Dabei kann es sich auch um Swisttaler Kinder handeln, die nach dem Studium/Berufsausbildung zur Familiengründung zurück in ihre Heimatgemeinde ziehen wollen. Die Pendelentfernungen von Swisttal aus zu den nächsten Arbeitsstandorten (vor allem Bonn und Köln) sind kurz genug, um Swisttal auch langfristig als Wohnstandort wählen zu können. Wenn durch Wohnungsneubau ein ausreichender Zuzug ermöglicht wird, können die Zunahme der älteren Bevölkerung und der Rückgang der Einwohnerzahl durch Sterbeüberschuss in Swisttal durch den Zuzug junger Familien kompensiert werden.

3. Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Auszug)⁹

Die Studie „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis“ 2016 macht die **jüngsten Wohnungsmarktentwicklungen** der Region transparent. 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 innerhalb der aufgezeigten Bandbreite einordnen zu können.

Die Logik der Zusammenhänge gilt aber für alle Szenarien:

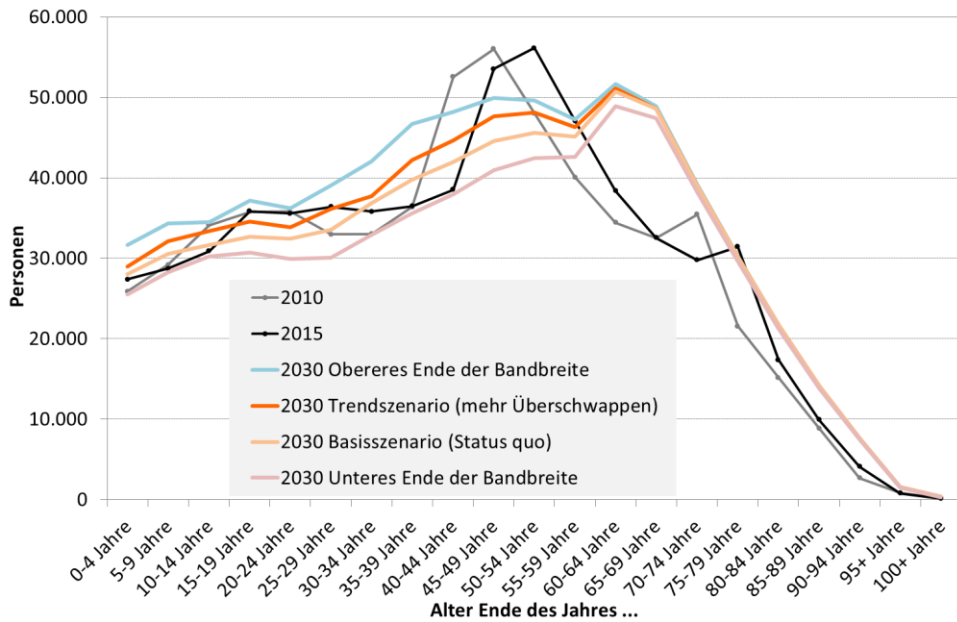
- Der Rhein-Sieg-Kreis ist attraktiv und zieht viele Menschen an. Hinzu kommen wachsende Überschwappeffekte aus Bonn und Köln. Zuziehende Menschen sind meist jünger als 40 Jahre. Ihr Zuzug trägt damit zur Ausgewogenheit der Altersstruktur des Rhein-Sieg-Kreises bei (Abbildung 21).
- Das Ausmaß der zukünftigen Wanderungen ist unsicher. Die Modellrechnungen zeigen eine mögliche Bandbreite (Abbildung 22). 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 fünf Jahren, hier muss die Bauleistung vorübergehend um +50 % erhöht werden (Abbildung 15). 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 21). 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 Serviceangeboten in Wohnortnähe könnten eine solche Alternative sein. Die Kaufkraft 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.

⁹ Vgl. KURZFASSUNG: *empirica*, Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis, Bonn, November 2016; download unter: www.rhein-sieg-kreis.de/cms100/wirtschaft/veroeffentlichungen/

- 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. hier bleiben können. Sozialwohnungen können gegen Verdrängungseffekte an teuren Standorten helfen.
- 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.
- Das Land NRW empfiehlt dazu die Bildung „Lokaler Bündnisse für Wohnen“.¹⁰

¹⁰ Vgl. MBWSV NRW, „Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln“; download unter: www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf.

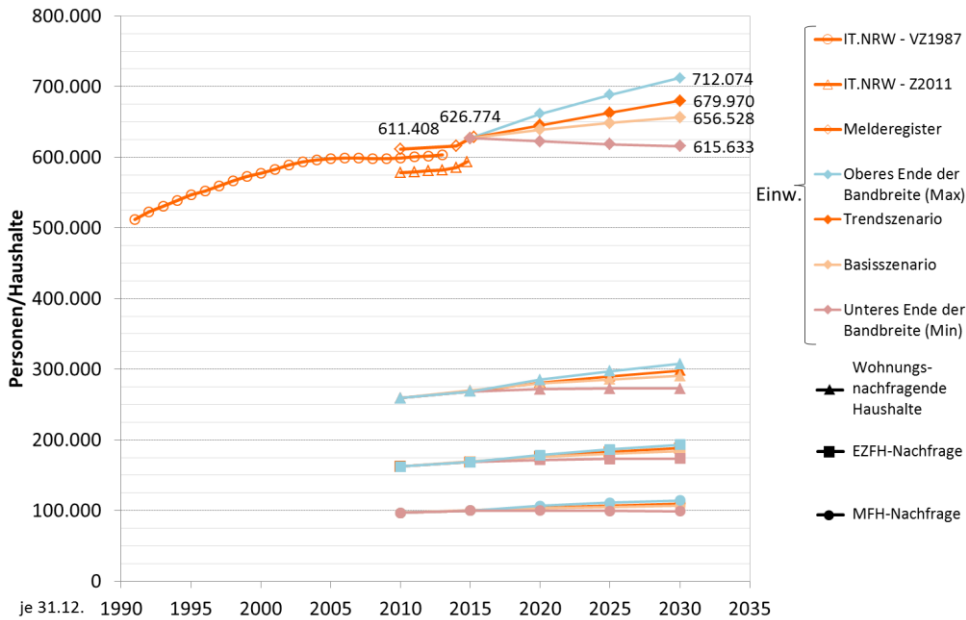
Abbildung 21: Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis 2030 (alle Szenarien)*



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

empirica

Abbildung 22: 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