

**empirica**

Qualitative Marktforschung,  
Stadt- und Strukturforschung  
GmbH

Kaiserstr. 29 • D- 53113 Bonn

Tel.: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

postmaster@empirica-institut.de

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

# **Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis**

*- Kurzfassung -*

**Auftraggeber: Die Oberbergischen Sparkassen:**

**Kreissparkasse Köln**

**Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt**

**Sparkasse der Homburgischen Gemeinden in Wiehl**

**Sparkasse Radevormwald-Hückeswagen**

**Ansprechpartner: Petra Heising, Iris Fryczewski, Katrin Wilbert**

Projektnummer: 2007113

Bonn: August 2008

## **INHALTSVERZEICHNIS**

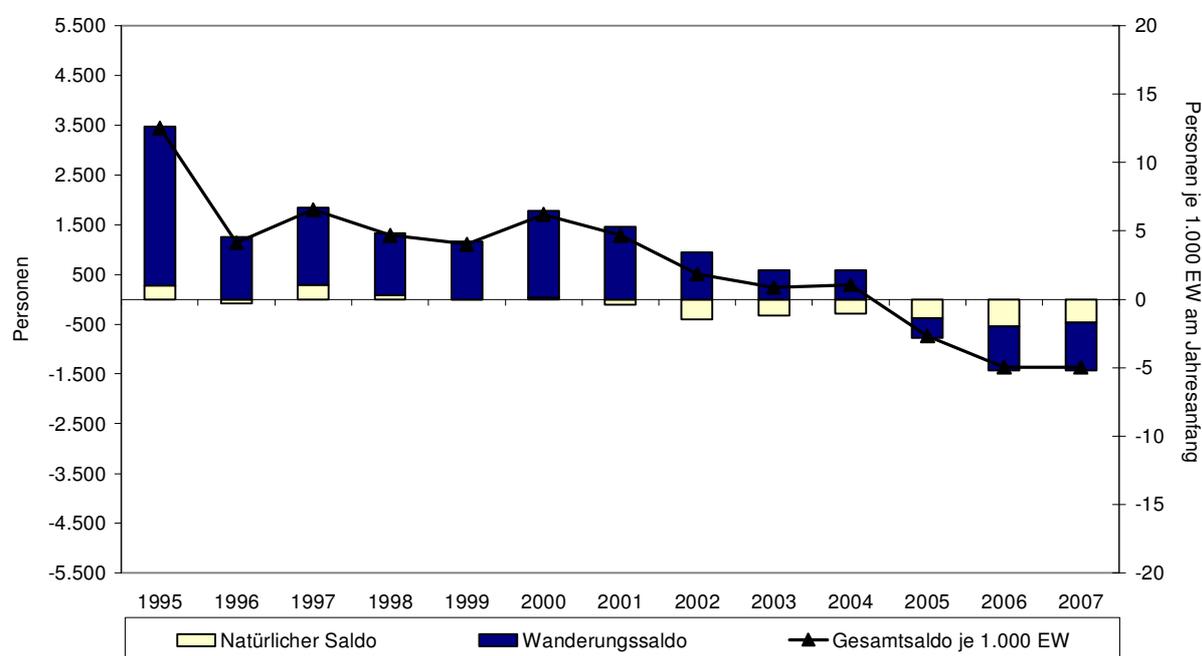
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1 Trotz Wirtschaftswachstum weniger Zuzüge	1
1.2 Wohnungsmarkt und aktuelle Baulandpolitik	2
1.3 Unsicherheit über die Zukunft – ein Bremsschuh der Entwicklung?	5
<b>2. Zukunft gestalten – Visionen entwickeln</b>	<b>7</b>
2.1 Gemeinsame Ziele entwickeln – Attraktivität schaffen	7
2.2 Zukünftige Zuwanderung entscheidend – Chancen nutzen	9
2.3 In Bandbreiten denken - flexibel bleiben	10
<b>3. Die Empfehlungen im Überblick</b>	<b>15</b>
<b>ANHANG</b>	<b>16</b>

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Trotz Wirtschaftswachstum weniger Zuzüge

Der Oberbergische Kreis ist ein ländlich geprägter Kreis im Bergischen Land, der auf eine gesunde eigene Wirtschaftsentwicklung blicken kann: Die Arbeitsplatzentwicklung ist hier während der letzten Aufschwungphase (seit 2005) sogar **dynamischer verlaufen als in der Wachstumsregion Köln** oder im Rhein-Sieg-Kreis. In seiner Rolle als Wohnstandort für Pendler liegt der Kreis im Einflussbereich einer wirtschaftlich eher schwachen Region im Norden (Regionalverband Ruhr mit Wuppertal, Remscheid, Ennepe-Ruhr-Kreis) und einer stärkeren Wachstumsregion im Westen (Rheinschiene mit Köln/Bonn/Rhein-Sieg-Kreis), zu der für weite Teile des Kreises auch gute Verkehrsverbindungen bestehen. Dabei ist gerade das Verhältnis zum Großraum Köln zwiespältig: Wirtschaftlich profitiert der Oberbergische Kreis zwar immer noch von der positiven Entwicklung dort, im Bezug auf den Wohnungsmarkt kann die gute Kölner Entwicklung aber auch zur wachsenden Konkurrenz für Wohnstandorte im Oberbergischen Kreis werden (vgl. Hauptgutachten Kap. 2.1).

**Abbildung 1: Veränderung der Einwohnerzahl des Oberbergischen Kreises, 1995 bis 2007**



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

Aufgrund der günstigen Wirtschaftsentwicklung und der Nähe zum Kölner Raum konnte der Oberbergische Kreis jahrelang von einer steten Zuwanderung profitieren. Dieser jährliche Zuzug von beruflich aktiven, jungen und mobilen Menschen führte zu einem Wachstum und einer Verjüngung

der Bevölkerung, die in den letzten Jahren so aber nicht mehr stattfindet: Die Einwohnerentwicklung im Oberbergischen Kreis hat sich inzwischen von der positiven Wirtschaftsentwicklung abgekoppelt: Nicht nur sterben seit 2002 jedes Jahr mehr Personen als geboren werden, sondern erstmals seit 2005 ist auch der Wanderungssaldo negativ (vgl. Abbildung 1).

Da das Geburtendefizit inzwischen nicht mehr durch Zuwanderung kompensiert wird, schrumpft die Einwohnerzahl des Oberbergischen Kreises – zurzeit um etwa -1.400 Personen pro Jahr. Zwar ziehen immer noch Menschen in den Oberbergischen Kreis (vor allem aus dem Märkischen Kreis), aber seit 2005 reichen diese Zuwanderungen erstmals nicht mehr aus, um die Abwanderungen (vor allem nach Köln und in andere Teile Deutschlands) zu kompensieren. Dabei ist **in den letzten Jahren vor allem der Zuzug von Familien stetig schwächer geworden** (vgl. Hauptgutachten Kap. 2.2). Diese Entwicklung könnte bereits auf den Beginn einer wachsenden Konkurrenz um junge Familien hindeuten: Je mehr Städte wie Köln mit attraktiven neuen Baugebieten jungen Familien Wohnstandorte bieten kann, umso weniger sind Haushalte daran interessiert, bis in den Oberbergischen Kreis hinaus zu ziehen. Ob es sich hierbei aber wirklich um einen langfristigen oder nur einen kurzfristigen, konjunkturell begründeten Effekt handelt, muss in den nächsten Jahren sorgfältig beobachtet werden.

## 1.2 Wohnungsmarkt und aktuelle Baulandpolitik

Bei den Baulandpreisen und den Kaufpreisen für Einfamilienhäuser im Oberbergischen Kreis herrscht ein deutliches Nord-Süd-Gefälle: Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte liegen zwischen den Klassen 140-159 Euro/qm in Hückeswagen und 60-79 Euro/qm in Morsbach (vgl. Hauptgutachten Kap. 3.3). Die aktuellen Kaufpreise für Einfamilienhäuser liegen im Mittel (Median, vgl. 50%-Marke in Abbildung 2) mit rd. 180.000 Euro für gebrauchte und 200.000 Euro für neue Einfamilienhäuser im Vergleich zum übrigen NRW (210.000 bzw. 220.000 Euro) relativ niedrig.<sup>1</sup>

Insgesamt gibt es im Oberbergischen Kreis derzeit 119.000 Wohnungen, die meisten davon (zwei Drittel) liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Charakteristisch für ländlich geprägte Räume, deren Bausubstanz nicht durch den Krieg zerstört wurde, ist ein relativ hohes Alter des Gebäudebestandes: Knapp 40% aller Wohnungen wurden bereits vor 1945 gebaut (vgl. Hauptgutachten Kap. 3.1). Die Leerstandsquote von Geschosswohnungen im Kreis hat sich in den letzten Jahren zwar leicht erhöht, liegt aber jetzt mit 3% immer noch nicht auffallend hoch.<sup>2</sup> Die wenigen sichtbaren Leerstände konzentrieren sich auf ungünstig gelegene 70er-Jahre-Siedlungen. Die Neubauzahlen (Baufertigstellungen) sind aber seit Jahren rückläufig. Der Geschosswohnungsbau ist ohnehin - wie in

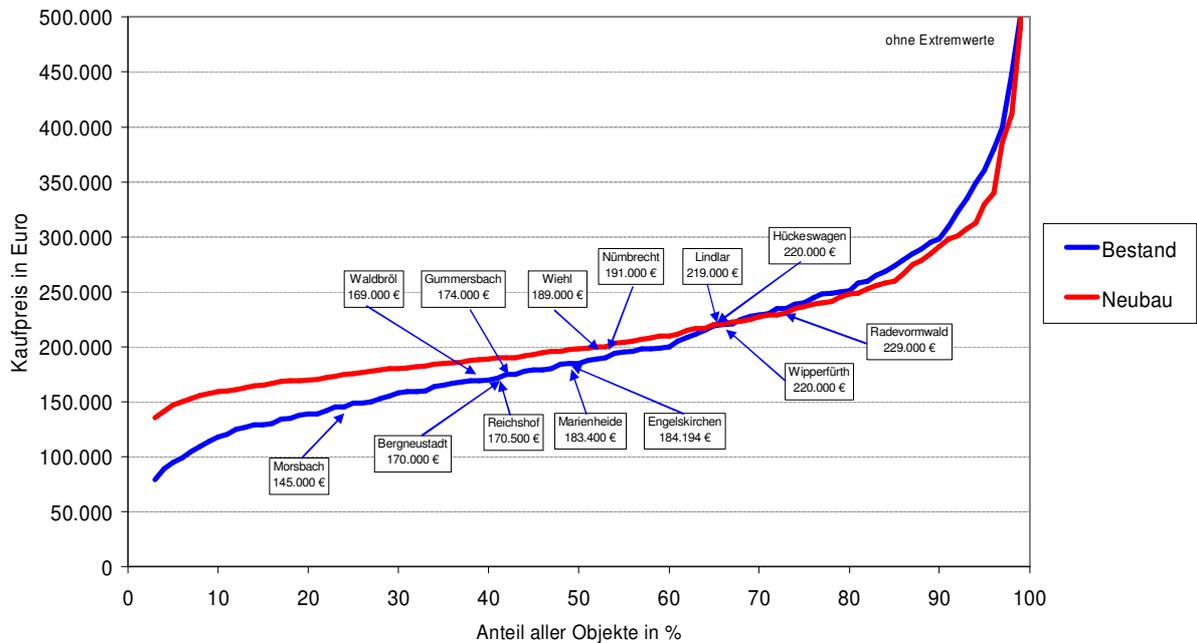
---

<sup>1</sup> Verglichen werden hier jeweils die Angebotspreise aus Immobilieninseraten (Quelle: empirica-Preisdatenbank).

<sup>2</sup> Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex.

vielen ländlichen Regionen - fast zum Erliegen gekommen, aber im Oberbergischen Kreis lässt auch das Bauvolumen von Ein- und Zweifamilienhäusern immer weiter nach und ist inzwischen nur noch halb so hoch wie noch Ende der 90er Jahre (vgl. Hauptgutachten Kap. 3.2).

**Abbildung 2: Preisniveau von Einfamilienhäusern (Neubau und Bestand) im Oberbergischen Kreis sowie Medianpreise (Bestand) der einzelnen Gemeinden im Vergleich, 2007**



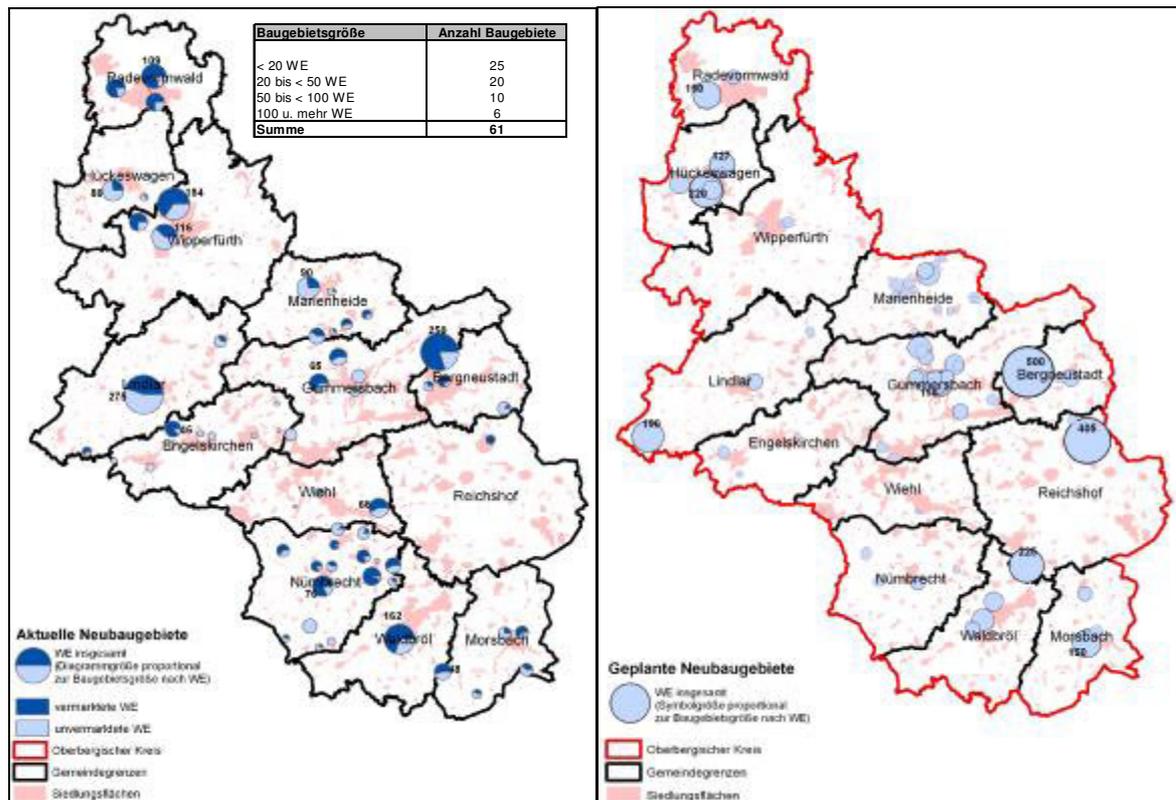
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH).

empirica

Das aktuelle Baulandangebot ist ungleichmäßig über den Kreis verteilt (vgl. Abbildung 3 links): Das mit Abstand größte, aktuell am Markt verfügbare Baulandangebot weisen Nümbrecht, Lindlar und Wipperfürth auf. Hier finden Nachfrager mehrere Baugelände mit einer großen Bandbreite von unterschiedlichen Bauplätzen vor, so dass die Wahrscheinlichkeit, dass sie ihr Wunschobjekt hier realisieren, vergleichsweise groß ist. Gleichzeitig gibt es aber auch Gemeinden mit einem aktuell sehr geringen Baulandangebot (Wiehl, Radevormwald, Waldbröl) oder sogar keinem Angebot (Reichshof).

Auch Lage und Größe der geplanten zukünftigen Baugelände sind in den Gemeinden sehr unterschiedlich (vgl. Abbildung 3 rechts). In der Summe werden im Oberbergischen Kreis in näherer Zukunft Baugelände für rund 3.900 Wohneinheiten auf den Markt kommen, von denen der weitaus größte Teil (rund 2.700 WE) im Teilraum Mitte realisiert wird. Während ein Teil der Gemeinden (v.a. Bergneustadt, Reichshof, Hückeswagen, Radevormwald) wenige sehr große Baugelände plant, verteilen sich in einigen anderen Gemeinden (v.a. Marienheide, Gummersbach) die geplanten Wohneinheiten auf zahlreiche kleine und mittelgroße Baugelände. In Wiehl, Wipperfürth und Engelskirchen hingegen sind nur wenige kleinere Baugelände (mit jeweils weniger als 50 Wohneinheiten pro Gemeinde) in Planung.

**Abbildung 3: Lage und Größe der aktuellen (links) und der geplanten (rechts) Baugebiete im Oberbergischen Kreis, Stand Februar 2008**



Quelle: Angaben der Gemeinden des OBK. Eigene Darstellung.

empirica

Eine Aufsummierung der Wohnbaupotenzialflächen der einzelnen Gemeinden zeigt, dass die **in der Planung vorgesehenen Flächen** zukünftig für ein Baufertigstellungsniveau ausreichen, das **nur noch halb so hoch** sein kann wie das der schon schwachen Jahre 2001 bis 2005 (vgl. Hauptgutachten Kap. 3.5). Eine Stabilisierung oder sogar Ausweitung der Baufertigstellungszahlen ist dabei in Zukunft rein mengenmäßig gar nicht möglich, selbst wenn die Nachfrage wieder steigen würde.

Bislang sind die Neubaugebiete im Oberbergischen Kreis zudem auch **wenig auf bestimmte/neue Zielgruppen ausgerichtet**: Sie unterscheiden sich nicht wesentlich in ihren Qualitäten: Es dominieren freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelt auch Doppelhaushälften. Reihenhäuser werden aufgrund der fehlenden Nachfrage gar nicht angeboten. Als Alternative zur Geschosswohnung entwickelt sich lediglich ein neuer Bautyp: In zwei Baugebieten im Oberbergischen Kreis werden Doppelhaushälften mit jeweils zwei Eigentumswohnungen angeboten, die auch gut vom Markt angenommen wurden. Die Grundstücke im Süden des Kreises sind tendenziell größer als im Norden und insgesamt werden inzwischen wieder größere Grundstücke angeboten als zuvor (vgl. Hauptgutachten Kap. 3.4). Eine systematische Auswertung der zu erwartenden strukturellen, also qualitativen, Nachfrageveränderungen (Verschiebung der Altersgruppen, neue Haushaltstypen, neue Bedürfnisse, neue Wohnformen) fehlt bisher.

### 1.3 Unsicherheit über die Zukunft – ein Bremschuh der Entwicklung?

Angesichts der rückläufigen Einwohnerzahlen scheinen die Zeiten des stabilen Wachstums im Oberbergischen Kreis vorbei zu sein. Die Kommunen machen zunehmend die Erfahrung, dass einige Baugebiete nicht mehr voll laufen, sondern sich nur sehr schleppend vermarkten lassen. Einige Gemeinden sind daher dazu übergegangen, keine weiteren Baugebiete mehr auszuweisen, sondern zunächst einmal abzuwarten, wie sich die Vermarktung der bestehenden weiter entwickeln wird. Gleichzeitig fangen Immobilieneigentümer und Wohnungsunternehmen an, sich über den mittelfristigen Werterhalt und die Vermarktbarkeit ihrer Bestandswohnungen Gedanken zu machen, weil die Sorge zunimmt, dass der derzeit zu beobachtende Nachfrageeinbruch beim Neubau in absehbarer Zeit auch die Bestände betreffen könnte. Zusammen mit der teilweisen diffus geführten Diskussion um den demografischen Wandel wächst die Sorge vor konzentrierten Leerständen, die ganze Wohngebiete zum „Umkippen“ bringen könnten. Alles in allem herrscht in vielen Gemeinden eine **große Unsicherheit über den zukünftigen Entwicklungspfad** und umso mehr auch über angemessene Strategien, um unerwünschten Entwicklungen rechtzeitig zu begegnen.

Die Reaktion der Kommunen, angesichts dieser Unsicherheiten vorsichtshalber lieber kein Wohnbauland mehr auszuweisen, ist verständlich: Die berechtigte Sorge ist, **zu viel Bauland** zu entwickeln, so dass in absehbarer Zeit nicht alles vollständig vermarktet werden kann und sich die Planungs- und Entwicklungskosten als Fehlinvestitionen herausstellen. Zudem wären lückenhaft bebaute Baugebiete und damit unschöne und unwirtschaftliche städtebauliche Entwicklungen die Folge. Diese Risiken aber lassen sich über verschiedene Maßnahmen (z.B. nachfrageorientierte, kleinteilige und stufenweise Entwicklung von Gebieten) reduzieren. Einige Kommunen im Kreis sind zudem dazu übergegangen, Baurecht nur noch auf gemeindeeigenen Grundstücken zu schaffen: So kann die Entwicklung (Planung und Erschließung) nachfrageorientiert erfolgen und eine Refinanzierung der Kosten über den Verkaufspreis stattfinden. Das eigentliche Risiko liegt woanders: Wenn die Kommunen nur unspezifisch und abhängig vom aktuellen Vermarktungserfolg Baulandausweisungen vornehmen und vor dem Hintergrund, dass Baulandplanung und Baulandentwicklung aber eine relativ lange Vorlaufzeit haben, werden durch das Verhalten der Kommunen die üblichen Marktschwankungen noch verstärkt: Bei geringer Nachfrage wird auch für die Zukunft weniger angeboten, so dass bei einem plötzlichen Anziehen der Nachfrage nicht schnell genug ausreichend Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Die Zurückhaltung der Kommunen bei der Baulandausweisung führt so zu einer sich selbst verstärkenden Bremse: Selbst wenn kurzfristig die Nachfrage steigen sollte (was ja eigentlich erwünscht ist), können nicht alle Interessenten in ausreichendem Maße günstiges Bauland im Oberbergischen Kreis finden, sondern werden außerhalb des Kreises nach geeignetem Bauland suchen müssen. Damit wirkt das Verhalten der Kommunen letztlich kontraproduktiv.

Durch die (einseitige) Angst, zu viel Bauland auszuweisen, wird auf der anderen Seite nicht bedacht, welche Risiken umgekehrt bestehen, wenn **zu wenig Bauland** ausgewiesen wird: Nach den Gesetzen des Marktes werden bei Knappheit die Baulandpreise tendenziell steigen, weil nicht für alle Bauwilligen ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Gerade einkommensschwächere Haushalte (z.B. junge Familien) können sich dann ein Grundstück im Oberbergischen Kreis (in der gewünschten Größe) nicht mehr leisten. Sie werden sich im Einzugsbereich ihres Arbeitsplatzes (der bis auf die andere Rheinseite reichen kann) nach Alternativen umsehen müssen. Viel zu leicht wird dadurch der Vorteil des Oberbergischen Kreises, noch über ausreichend Flächen (auch im GEP) zu verfügen und eigentlich in großem Maße günstiges Bauland anbieten zu können, verspielt.

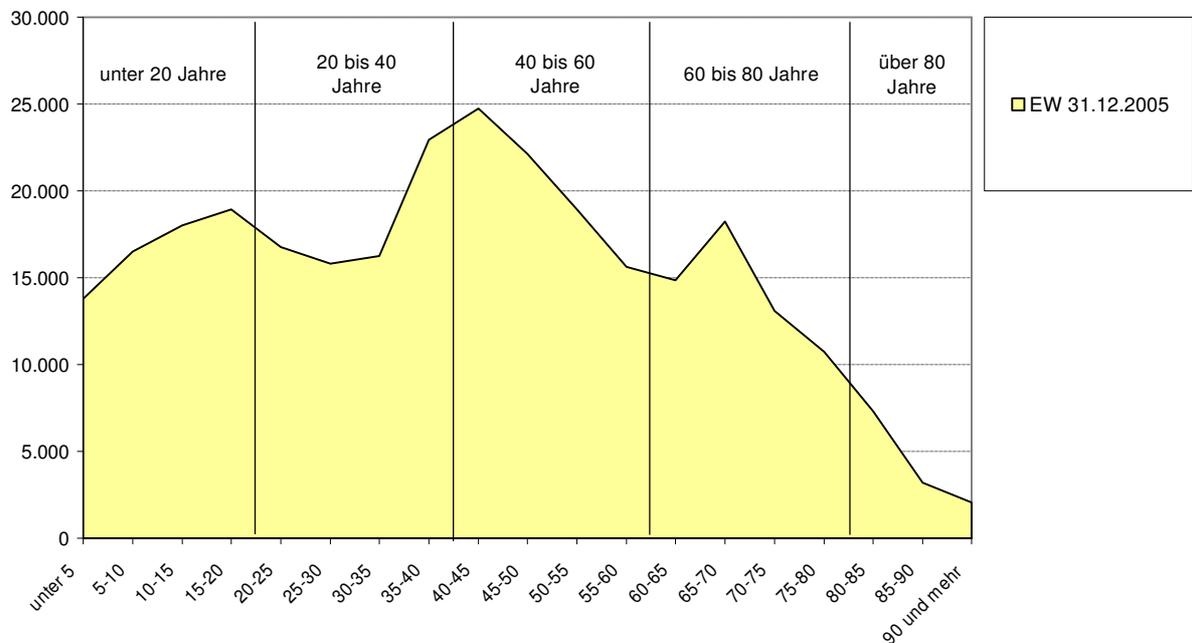
Haushalte aber, die sich einmal für einen Standort für ihr Eigenheim entschieden haben, sind praktisch dort gebunden: Die soziale Vernetzung von Familien (Kindergarten, Schule, Nachbarn) ist sehr hoch und für ihr Alltagsleben auch so wichtig, dass selbst bei erneuten Umzügen auch langfristig praktisch nur Wohnungen in direktem Umfeld zur alten Nachbarschaft in Frage kommen. Umso wichtiger ist es für jede Kommune, sofort Bauland an der Hand zu haben, wenn die Nachfrage – vielleicht auch nur kurzfristig – noch einmal steigt. Denn dort, wo Unsicherheit zu Tatenlosigkeit führt, wird sie selbst zum Bremsfaktor. Andernfalls kommt es zu einer selbst verschuldeten Baulandverknappung, durch die sich die **Entwicklungschancen des Kreises nachhaltig verringern**.

Dabei ist die derzeitige Situation gar nicht so ungünstig, wie sie auf den ersten Augenblick scheint: Zum einen hat die aktuelle Nachfrageschwäche zum Teil auch **konjunkturelle Ursachen**: Der Konjunkturzyklus äußert sich zunächst immer in einer schwankenden Wertschöpfung und Beschäftigung. Mit einiger Zeitverzögerung beeinflusst er dann aber auch die Löhne und Gehälter und führt so – wiederum zeitversetzt – zu neuen Umzugs- und Kaufentscheidungen. Aus diesem Grund laufen die Wohnungsbauzyklen immer etwas zeitversetzt dem Konjunkturzyklus „hinterher“. Da sich der Aufschwung der letzten Jahre jetzt auch am Arbeitsmarkt bemerkbar macht (siehe oben: Arbeitsplatzzuwachs auch im Oberbergischen Kreis), kann - falls die Lohnzuwächse nicht anderweitig verwendet werden (müssen) - konjunkturbedingt in den nächsten Jahren ggf. wieder mit einer gewissen Belebung der Wohnungsnachfrage gerechnet werden. Auch wenn das genaue Ausmaß dieser Nachfragesteigerung noch unklar ist, so muss eine Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktlage immer auch der Stand des Konjunkturzyklus’ mit berücksichtigen, so dass man zum Zeitpunkt des Aufschwungs auf eine dann ggf. wieder wachsende Nachfrage vorbereitet ist.

Auf die längere Frist ist aber auch folgende Überlegung wichtig: Der derzeit zu beobachtende Einwohnerrückgang führt nicht unmittelbar zu einer sinkenden Wohnungsnachfrage! Im Gegenteil: **Die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis wird auf jeden Fall noch steigen**. Der Grund ist, dass in den nächsten Jahren der starke Jahrgang der Babyboomer-Kinder (die heute 15 bis 20 Jahre alt sind, vgl. Abbildung 4) von zu Hause ausziehen und dann auch eigene Wohnungen nachfragen wird. Die Wohnungen ihrer Eltern und Großeltern werden

aber nicht gleichzeitig (und in gleichem Maße) frei. Für diese Kindergeneration werden also – damit sie im Oberbergischen Kreis wohnen bleiben bzw. nach der Ausbildung wieder hierhin zurückziehen kann – auf jeden Fall noch zusätzliche Wohnungen benötigt, selbst wenn gleichzeitig aufgrund des Geburtendefizits die Einwohnerzahl noch fallen sollte.

**Abbildung 4: Altersstruktur im Oberbergischen Kreis am 31.12.2005**



Quelle: LDS NRW (bis 2006). Eigene Setzung (ab 2007). Eigene Darstellung.

**Empirica**

Ein Geburtendefizit wird es im Oberbergischen Kreis auch in Zukunft geben, weil die stärkste Altersgruppe inzwischen nicht mehr die potenziellen Eltern (20- bis 40jährige), sondern die gestandenen 40- bis 60jährigen sind: Ihr Anteil ist allein in den letzten sieben Jahren von 25% auf 30% der Bevölkerung gestiegen. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sogar die über 60jährigen die stärkste Altersgruppe im Kreis ausmachen werden (vgl. Abbildung 4). Umso wichtiger ist weiterer Zuzug junger Menschen/junger Familien in den Kreis, für die dann aber auch ausreichend Wohnraum bereitstehen muss.

## **2. Zukunft gestalten – Visionen entwickeln**

### **2.1 Gemeinsame Ziele entwickeln – Attraktivität schaffen**

Die derzeitig zu beobachtende Wachstumsschwäche muss also nicht zwangsläufig ein dauerhaftes Schicksal sein. Eine genaue Einschätzung der Chancen und eine gemeinsame Diskussion der Möglichkeiten gibt es bisher aber noch nicht. Noch formulieren die Gemeinden des Kreises ihre Ziele hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich: Die Gemeinden im nördlichen Teil

des Kreises haben sich bewusst für ein Bevölkerungswachstum entschieden und begegnen dem Ziel mit einer aktiven Baulandpolitik (z.B. konsequente Zwischenerwerbspolitik). Die südlichen Gemeinden (mit der bisher positivsten Bevölkerungsentwicklung) haben es sich zum Ziel gesetzt, ihre Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. Die Ziele der Gemeinden des mittleren Teilraums im Kreis variieren zwischen einer bewussten Wachstumsstrategie (Trendumkehr) bis zu einem resignierten Akzeptieren des Bevölkerungsverlustes.

Dabei liegen die Risiken einer Schrumpfung auf der Hand: Wenn das Geburtendefizit nicht durch Zuwanderung kompensiert wird, sinkt nicht nur einfach die Einwohnerzahl, sondern es kommt gleichzeitig auch zu einer Überalterung mit den bekannten Folgen. Da ältere Personen tendenziell in kleineren Haushalten leben als jüngere, kommt es zu einer Ausdünnung der Einwohnerdichte und damit zu einer Unterauslastung der Infrastruktur. Auch Kaufkraftverluste und Steuerrückgänge sind die Folge, wenn immer weniger Erwerbstätige im Kreis wohnen. Gleichzeitig kommt es zu einem wachsenden Bedarf nach seniorenorientierter Infrastruktur, die bei sinkenden Steuereinnahmen der Kommunen aber immer schwerer zu finanzieren sind. Vor diesem Hintergrund kann das rationale Ziel der Kommunen nur „Attraktivitätssteigerung“ heißen, um damit die besten Voraussetzungen für Zuzug und Wachstum zu schaffen. Entsprechend sind große und gemeinsame Anstrengungen der Kommunen in diese Richtung erforderlich.

Die Zeit drängt. Es liegt auf der Hand, dass ein staatliches Eingreifen, wenn überhaupt, nur Auswirkungen haben kann, wenn es möglichst bald einsetzt. Personen, die sich in ihrem Eigenheim bereits irgendwo „niedergelassen“ haben, werden dort zu einem Großteil – so zeigt die Erfahrung – auch für die nächsten Jahrzehnte wohnen bleiben. Nur junge Menschen sind bei der Wahl ihres Wohnorts räumlich mobil und bei der Wohnungssuche flexibel. An sie muss sich also das zukünftige Wohnungsangebot im Kreis richten. Und es muss mit der Konkurrenz anderer Standorte – die teilweise näher an den Arbeitsplätzen liegen und sich ebenfalls bemühen, junge Familien an sich zu binden – standhalten. Zögern kostet Zeit. Weil sich die Wohnungssuchenden sonst dauerhaft woanders niederlassen, verschenkt es einmalige Chancen.

Statt also etwas irritiert nur abzuwarten, empfehlen wir den Kommunen des Oberbergischen Kreises, schnell und noch stärker gemeinsam aktiv zu werden. Der Oberbergische Kreis verfügt über ein großes Potenzial, das es auszunutzen gilt: eine gesunde Wirtschaftsstruktur, ein attraktives Landschaftsbild und gute Verkehrsanbindungen (Autobahn, Schiene) - all dies sind gute Voraussetzungen, um die gesteckten Ziele - wenigstens ansatzweise - zu erreichen.

Die vorliegende Studie zeigt auf, wie viel Wohnbauflächen mindestens erforderlich wären, um die Einwohnerzahl im Kreis stabil zu halten (vgl. Wachstumsszenario unten). In einem zweiten Schritt können sich die Kommunen nun darauf verständigen, wer wie viel Bauland in welchen Lagen und in welchen Qualitäten (Grundstücksgrößen, Baugebietsgrößen, Objekttypen, Wohnformen) und in

welcher zeitlichen Reihenfolge anbietet. In dieser Reihenfolge können sich die Kommunen auf die Entwicklung neuer Baugebiete einstellen. Es wäre klar, welche Kommune zuerst „dran wäre“, und welche noch abwarten kann, ob ihr Potenzial tatsächlich benötigt wird oder nicht.

Kommunen, die sich zusammentun und dabei über eine erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit gemeinsam einen neuen Aufbruch verkünden, können auch überregional (d.h. bei potenziellen Zuwanderern) Aufmerksamkeit erregen. Wenn dann diese neue Aufmerksamkeit auch noch dazu genutzt wird, auf das vielseitige und attraktive Wohnungsangebot im Kreis hinzuweisen, wenn zudem potenzielle Interessenten (auch Investoren!) schnell und unbürokratisch informiert und in ihren Plänen unterstützt werden (etwa über eine gemeinsame Internetplattform, in der direkt alle Immobilienangebote und Baugrundstücke in verschiedenen Lagen, Qualitäten und Preisen direkt mit Detailinformationen und Kontaktdaten eingesehen werden können), dann sind die günstigsten Voraussetzungen geschaffen, um das Wachstumspotenzial auch abzuschöpfen.

## **2.2 Zukünftige Zuwanderung entscheidend – Chancen nutzen**

Positive Einflussfaktoren auf die Wohnungsnachfrage, wie etwa der Konjunkturzyklus und die mittelfristig noch steigenden Haushaltszahlen, sind noch recht zuverlässig vorherzusehen. Es ist aber tatsächlich schwieriger als früher, die zukünftige Entwicklung exakt abzuschätzen (vgl. Hauptgutachten Kap. 5.2). Das starke Bevölkerungswachstum, das Westdeutschland jahrelang erlebte, gilt nicht mehr für alle Regionen. Durch den Rückgang der Zuwanderung und den demografischen Wandel in Deutschland, wird es inzwischen immer schwieriger, Wachstum zu erreichen: Denn die Zahl der Familien nimmt überall ab, so dass die **Konkurrenz der Kommunen** um diese jungen Menschen zwangsläufig zunimmt. Gleichzeitig beobachten wir eine **regionale Verschiebung der Arbeitsmärkte**, die zu dauerhaft veränderten Pendlerverflechtungen und Wanderungsbeziehungen führt, weil einige Regionen Arbeitsplätze verlieren, andere welche hinzugewinnen. Welche Kommune innerhalb einer Region dabei gewinnt, welche verliert, hängt davon ab, wo die wohnungssuchenden Familien das für sie (hinsichtlich Lage, Qualität und Preis) attraktivste Wohnungsangebot finden.

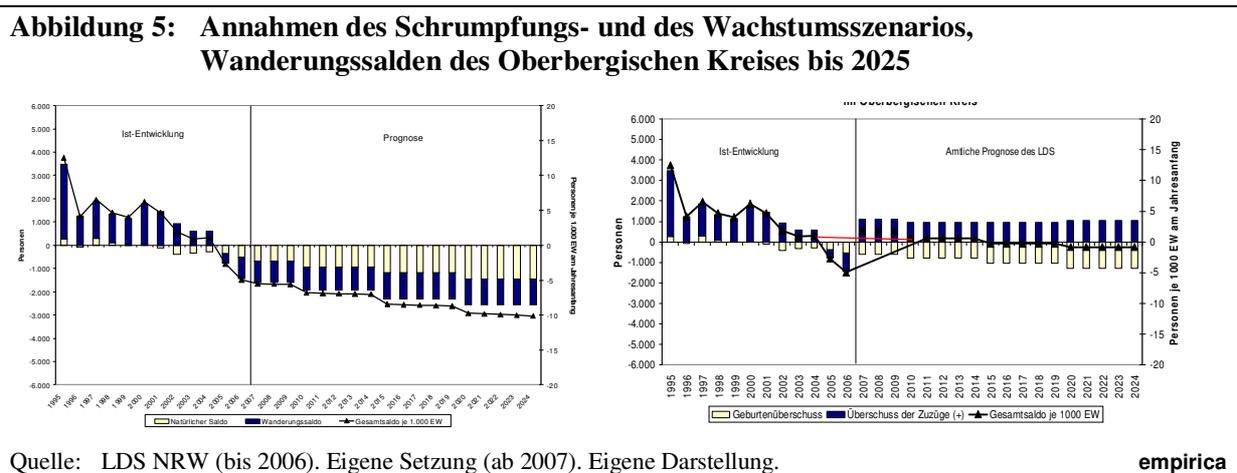
**Auf den Oberbergischen Kreis schlagen diese Unsicherheiten doppelt durch:** Da der Kreis im Einzugsbereich einer Wachstumsregion liegt, stellt sich unweigerlich die Frage, ob der Kreis in Zukunft von der Wachstumsregion eher profitiert oder ob sie sich vielmehr zu einer wachsenden Konkurrenz entwickelt (z.B. bei der Anwerbung junger Familien). Auch die Zunahme des Verkehrs (Rheinbrücken als Nadelöhr) und die mögliche weitere Erhöhung der Energiepreise macht Pendeln in Zukunft schwieriger und könnte sich zu Ungunsten des Oberbergischen Kreises auswirken. Zudem haben junge Familien heute (häufig mit zwei Berufstätigen und mit Teilzeitarbeitsplätzen) weniger Zeit zum Pendeln als früher und sind daher stärker als früher auf die Nähe zu den Arbeitsorten angewiesen. All dies sind Nachteile, die aus Sicht der Nachfrager in Zukunft vielleicht die Vorteile

des Oberbergischen Kreises, wie etwa ein schönes Landschaftsbild und niedrigere Grundstückspreise, dann doch übertreffen.

Hinzu kommt die Unsicherheit, die derzeit durch **Veränderungen der individuellen Präferenzen** zustande kommt, etwa über das zukünftige Haushaltsbildungsverhalten (weniger Familiengründungen, mehr Scheidungen?). Veränderte Wohnpräferenzen (von jungen Singles, jungen Familien und von Senioren) weichen derzeit offensichtlich auch die lange gültige Vorstellung vom „lebenslangen Leben im Eigenheim“ auf. Über die Vorlieben der zukünftigen Nachfrager – und die exakten Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt - kann man derzeit nur Vermutungen anstellen.

### 2.3 In Bandbreiten denken - flexibel bleiben

Angesicht der genannten Unsicherheiten kann es daher keine einzelne konkrete Prognose geben (jede Punktprognose liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit falsch), aber die Kommunen können ihren Blick weiten, indem sie ihre zukünftige Entwicklung grundsätzlich **innerhalb bestimmter Bandbreiten** denken, so dass sie auf verschiedene Möglichkeiten vorbereitet sein können.



Für den Oberbergischen Kreis muss man von einem dauerhaften Geburtendefizit ausgehen. Kompensiert werden könnte dieser Kindermangel nur durch die Zuwanderung junger Menschen bzw. junger Familien. **Wie hoch aber wird die Zuwanderung in Zukunft sein?** Alle Unsicherheiten münden in dieser einen entscheidenden Frage, die aber für eine verlässliche Bevölkerungsprognose unerlässlich ist. Die Szenarien unterscheiden sich daher vor allem in ihren unterschiedlichen Wanderungsannahmen (vgl. Hauptgutachten Kap. 4.1 und 4.2): Die Möglichkeit, dass sich der Trend der letzten Jahre fortsetzt, dass sich nämlich Geburtendefizit und Abwanderung zu einer jährlichen Schrumpfung der Einwohnerzahl aufaddieren, wird durch das sog. **Schrumpfungsszenario** abgebildet (vgl. Abbildung 5 links). - Die Möglichkeit, dass der Einwohnerrückgang der letzten Jahre nur vorübergehend war, wird durch das sog. **Wachstumsszenario** (vgl. Abbildung 5 rechts) abgebildet:

Wenn es in Zukunft wieder genug Zuzüge in den Oberbergischen Kreis gibt, um das Geburtendefizit auszugleichen, wird sich die Einwohnerzahl doch langfristig stabilisieren (und die Haushaltzahlen entsprechend stärker wachsen). Diese Vorstellung entspricht der amtlichen Bevölkerungsprognose des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) für den Oberbergischen Kreis.

Um möglichst gut auf die Zukunft vorbereitet zu sein, sind die Kommunen im Oberbergischen Kreis daher gut beraten, bewusst beide Extreme ins Auge zu fassen: **Während im Wachstumsszenario eine dauerhafte Zuwanderung unterstellt** wird (die zwar das Geburtendefizit kompensiert, aber dafür zusätzliche Baulandausweisungen erforderlich macht), **geht das Schrumpfungsszenario von einem dauerhaften Einwohnerrückgang aus** (der langfristig zu einem Wohnungsüberangebot und damit zu wachsenden Leerstände führen kann). Die Unsicherheit über das tatsächliche Ausmaß der zukünftigen Entwicklung bleibt leider bei beiden Szenarien bestehen. Planerisch befriedigender wäre es, wenn keine Bandbreite, sondern eine feste Zahl Zielgröße des Ergebnisses der Szenarien wäre. Dies aber würde eine Scheingenauigkeit hervorrufen, die politisch zu falschen Entscheidungen führen könnte und vor allem die Flexibilität reduzieren würde, die erforderlich ist, um in Zukunft zeitnah auf die tatsächliche Marktentwicklung reagieren zu können.

Die beiden Extreme der Entwicklung, die durch die Szenarien dargestellt wurden, zeigen deutlich auf, wie die Konsequenzen aus beiden Entwicklungen ineinander spielen (Ergebnisse für die einzelnen Teilräume: siehe Anhang).

#### **Wachstumsszenario (günstiger Fall):**

- Obwohl es in den letzten Jahren zu einer stetig wachsenden Abwanderung aus dem Oberbergischen Kreis gekommen ist, zeichnet die amtliche Bevölkerungsprognose des LDS für den Kreis langfristig das günstige Szenario einer konstanten Einwohnerentwicklung. Da es gleichzeitig zu einer weiteren Verkleinerung der Haushalte kommt (erwachsene Kinder ziehen von zu Hause aus und fragen zusätzlich eigene Wohnungen nach), werden in Zukunft im Oberbergischen Kreis allein aufgrund dieser Haushaltsverkleinerungen, also auch bei einer konstanten Einwohnerzahl bis 2025 noch etwa 12.500 zusätzliche Wohnungen (EZFH und MFH) benötigt.
- Das absehbare Angebot ist aber deutlich geringer: Er entspricht in der Summe (aktuelle und geplante Baugebiete sowie realisierbare Baulücken) einem maximal möglichen Bauvolumen im Oberbergischen Kreis von 7.300 WE – also einem Angebot, das den Bedarf von 12.500 zusätzlichen Wohnungen bei weitem nicht decken kann. Kommt zusätzlich noch eine qualitative Neubaunachfrage hinzu, weil die frei werdenden Bestände nicht den Anforderungen der neuen Nachfrager genügen, verstärkt sich die Baulandknappheit noch.

- Anders formuliert: **Ohne zusätzliche Baulandausweisungen kann eine stabile Einwohnerentwicklung im Kreis nicht erreicht werden**, weil für die gewünschten Zuwanderer, die zur Kompensation des Geburtendefizits erforderlich sind, nicht ausreichend Bauland zur Verfügung steht. Ein Baulandangebot aber, das unter Umständen nur weniger als die Hälfte des Bedarfs decken kann, führt zu preistreibenden Verknappungen und einer **Verdrängung** der Nachfrager in die Nachbarkreise, so dass das erwartete und erstrebte Einwohnerwachstum ausbleiben würde. Dann wäre die Sorge vor zu geringem Wachstum selbst zum Hemmnis für die Zukunftsentwicklung des Kreises geworden.

#### **Schrumpfungsszenario (ungünstiger Fall):**

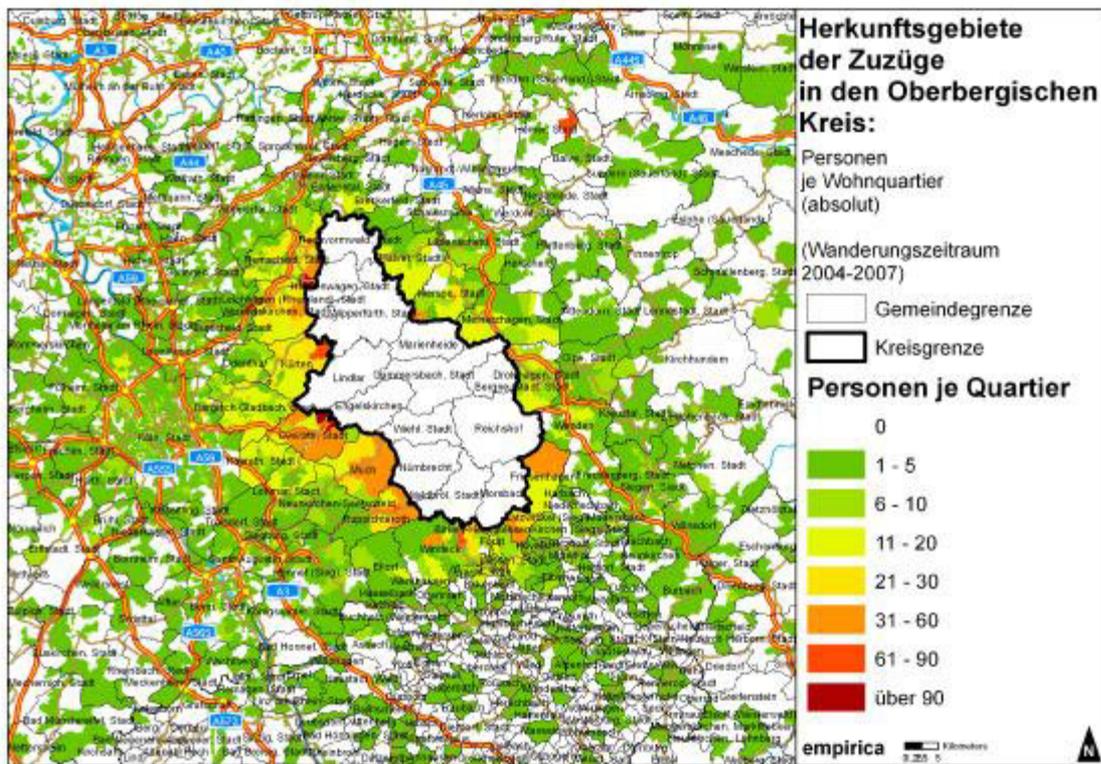
- Möglicherweise lässt das Interesse potenzieller Zuwanderer, in den Oberbergischen Kreis zu ziehen, aber nicht nur für einige Jahre, sondern auch dauerhaft nach. Dann sieht sich der Oberbergische Kreis mit einer Entwicklung konfrontiert, wie sie einige Regionen Westdeutschlands heute schon durchleben (z.B. Vogelsbergkreis in Nordhessen): Die Haushaltszahlen sinken so stark, dass es mehr Wohnungen im Kreisgebiet gibt als benötigt werden. **Das Ergebnis sind sinkende Objektpreise und wachsende Wohnungsleerstände – und zwar erstmals auch in Ein- und Zweifamilienhäusern:** Allein schon aufgrund der sinkenden Haushaltszahlen würden unter den pessimistischen Wanderungsannahmen des Schrumpfungsszenarios damit im Kreisgebiet mindestens 6.200 WE in EZFH und 3.900 WE in MFH leerstehen, was sich im Zeitablauf zu einer Leerstandsquote von 8% bei EZFH und von 10% bei Geschosswohnungen kumulieren würde.
- Zwar ist eine dauerhafte Abwanderung, wie sie das Schrumpfungsszenario unterstellt, nur unter sehr ungünstigen Rahmenbedingungen zu erwarten, so dass diese Leerstandszahlen wahrscheinlich überschätzt sind, andererseits kann sich der Leerstand auch unter günstigeren Bedingungen in diesen Größenordnungen bewegen, dann nämlich, wenn die frei werdenden Bestände für die neuen Nachfrager nicht attraktiv genug sind und sie trotz des zahlreichen Angebots gebrauchter Einfamilienhäuser am Markt einen Neubau vorziehen. Die Leerstände werden sich dabei nicht gleichmäßig über alle Gemeinden und Orte verteilen, sondern sich auf besonders ungünstige Lagen und Qualitäten konzentrieren.
- Genaue Vorstellungen über das Ausmaß und die Lage der in Zukunft möglichen Leerstände spielen in der öffentlichen Diskussion derzeit noch keine Rolle. **Diskussionen darüber müssten aber dringend beginnen, um im Falle des Eintretens kurzfristig vorbereitete Strategien, wenn schon nicht zur Vermeidung, so doch wenigstens zur Lenkung der Leerstände an der Hand zu haben.**

In jedem Fall müssen in Zukunft immer beide Seiten der Medaille im Auge behalten werden: **Weder Baulandknappheit noch wachsende Leerstände in einzelnen Wohngebieten dürfen zum Hemmnis für die zukünftige Kreisentwicklung werden.** Es ist das Anliegen der vorliegenden Studie, vor allem den Blickwinkel der Planer und Wohnungsmarktbeobachter für die Zukunft zu weiten, damit für verschiedene mögliche Entwicklungen jeweils verschiedene Strategien vorbereitet werden können (vgl. Hauptgutachten Kap. 4.3). Wenn in Zukunft beide Szenarien als möglich „mitgedacht“ werden, können Fehlplanungen vermieden werden und die Kommunen bleiben flexibel in der Wahl des richtigen Strategien-Mixes. Eine genaue, zeitnahe Wohnungsmarktbeobachtung wird erforderlich sein, um immer wieder neu den tatsächlichen Pfad zu erkennen und entsprechende Strategieanpassungen durchführen zu können.

Eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung hilft aber nicht nur bei der Abschätzung der richtigen Nachfragemengen, sondern auch der gesuchten Nachfragequalitäten: In der Konkurrenz um die knapper werdenden jungen Familien gilt es schlicht „besser“ zu sein als die Konkurrenz. Für den Oberbergischen Kreis geht es also nicht nur darum, Wohnungsangebote in ausreichender Anzahl anbieten zu können, sondern diese auch in einer Vielzahl verschiedener Qualitäten und Preislagen, die den Bedürfnissen der wohnungssuchenden Familien möglichst genau entsprechen, auf den Markt zu bringen. Kommunalen Zwischenerwerb und eine enge Kooperation mit den Bauträgern können Mittel sein, auf die gewünschten Qualitäten Einfluss zu nehmen.

Übrigens stammen die meisten Zuwanderer in den Oberbergischen Kreis aus unmittelbar angrenzenden Gemeinden (vgl. Abbildung 6, weitere Karten zu den einzelnen Gemeinden im Anhang des Hauptgutachtens). Sie wohnen also bereits in der Nähe und suchen, wenn sie umziehen wollen, ihren neuen Wohnort auch (gemeinde-) grenzübergreifend. Sie sind also für ein attraktives Wohnungsangebot in der Nachbargemeinde durchaus empfänglich! Entscheidend für die Umzugsentscheidung dieser Menschen ist nämlich nicht der Arbeitsmarkt (die Pendlerentfernungen verändert sich nur unwesentlich.), sondern allein der Wohnungsmarkt. Daraus folgt: Das Wohnungsangebot im Oberbergischen Kreis muss nicht unmittelbar mit dem in Köln konkurrieren, sondern vor allem mit dem der angrenzenden Gemeinden.

Abbildung 6: Herkunftsgebiete der Zuzüge in den Oberbergischen Kreis



Quelle: GKD Rhein-Sieg/Oberberg. Eigene Auswertung. Eigene Darstellung.

empirica

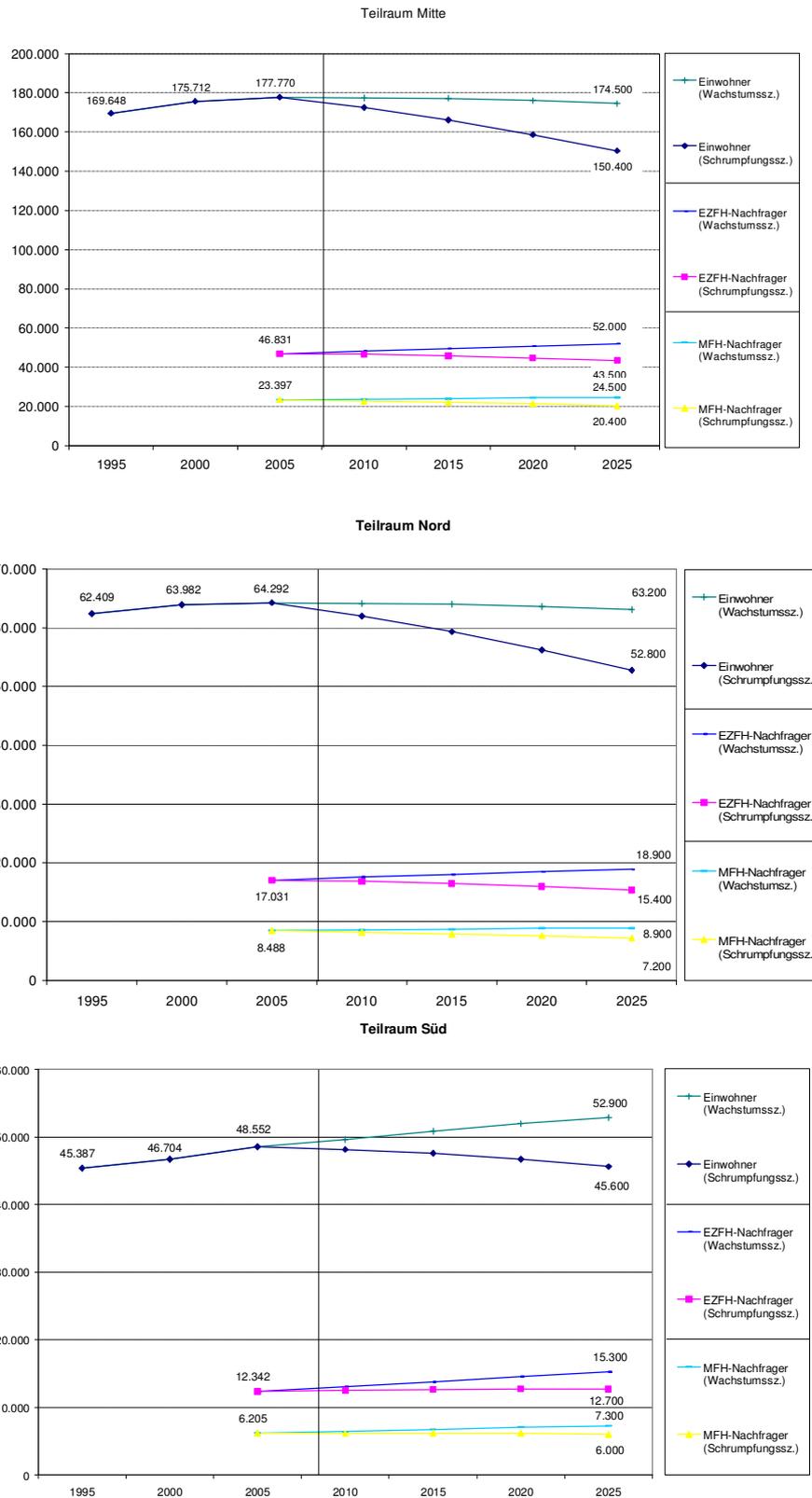
Dabei konkurrieren freiwerdende Bestände mit Neubauwohnungen. Der einzelne Wohnungssuchende wird Lage, Qualitäten und Preise von Neubauobjekten ebenso wie von Bestandsobjekten vergleichen. Nur wenige Nachfrager beschränken ihre Suche von vornherein auf Neubauobjekte. Viele suchen vielleicht zunächst nach Neubauobjekten, ziehen dann aber bei entsprechend günstigeren Lagen und/oder Preisen doch ein Bestandsobjekt beim Kauf vor. Beide Objektarten konkurrieren also um die Gunst der Nachfrager. Entsprechend müssen auch die Wohnungsanbieter bei der Entscheidung über die Lage, die Qualitäten und die Preise ihrer Angebote den gesamten Markt (auch die außerhalb der eigenen Gemeinde) im Auge behalten und – aus dem Blickwinkel potenzielle Käufer - bewerten.

Für die Kommunen im Oberbergischen Kreis ist es also nicht nur wichtig, ausreichend viel Bauland, das zeitlich gestaffelt entwickelt werden sollte, vorzubereiten. Sondern es geht auch darum, selbst bei geringer Nachfrage eine möglichst große Vielfalt von Wohnangeboten (unterschiedliche Bauformen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, Lagen und Preise) im Kreis anbieten zu können, damit die Bedürfnisse und Geschmäcker der Nachfrager (auch wenn es vielleicht nur wenige sind) möglichst genau getroffen werden. Je härter die Konkurrenz um Zuziehende wird, umso mehr wird die Qualität des Angebots den Ausschlag darüber geben, welche Gemeinde als Gewinner hervorgeht.

### 3. Die Empfehlungen im Überblick

- In Bandbreiten denken und flexibel bleiben: Weder Baulandknappheit noch wachsende Leerstände in einzelnen Wohngebieten dürfen zum Hemmnis für die zukünftige Kreisentwicklung werden.
- Sofort handeln: Wer nicht sofort ein passendes Wohnungsangebot im Oberbergischen Kreis findet, lässt sich dauerhaft woanders nieder. Demografische Faktoren genau beobachten: Wanderungen, Geburten, Haushaltszahlen, Altersstruktur.
- Gemeinsames Ziel formulieren und nach außen vermitteln. Potenzielle Interessenten schnell und unbürokratisch unterstützen (z.B. Internetplattform über alle Wohngebiete und Wohnungsangebote, Neubau und Bestand)
- In ausreichender Menge über die heutigen Planungen hinaus weitere Baugebiete „andenken“ (Für eine stabile Einwohnerentwicklung sind bis 2025 noch zusätzlich Flächen für etwa 5.200 Wohnungen erforderlich, darunter an gut angebundenen, städtischen Standorten auch Geschosswohnungen, etwa für junge Singles, Alleinstehende und Senioren).
- Anzahl, Lage und Größen der Baugebiete untereinander abstimmen. Prioritätenliste erstellen: Potenzielle Baugebiete (unter verkehrstechnischen, finanziellen und/oder ökologischen Gesichtspunkten) bewerten und sie (nach Bedarf) in dieser Reihenfolge umsetzen. Aktive Baulandpolitik mit obligatorischem Zwischenerwerb erhöht dabei Einfluss der Kommunen auf Realisierungszeitraum, gewünschte Qualitäten und die Refinanzierung der Kosten.
- Ausgestaltung der Baugebiete im Kreis aufeinander abstimmen (Wer bietet welche Lagen, Grundstücksgrößen, Infrastrukturangebote, Bautypen und für welche Zielgruppen an?) Dazu: systematische Auswertung der Bedürfnisse der einzelnen Nachfragertypen (Haushaltstypen nach Größe und Alter, konkrete Anforderungen an die Wohnsituation, finanzieller Hintergrund, gesuchte Wohnformen, flexible Grundrisse)
- Über Ausmaß und Lage der in Zukunft möglichen Leerstände (auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern) diskutieren: Wenn Zuwanderungen geringer als vom LDS unterstellt oder wenn freiwerdende Bestandswohnungen aus anderen Gründen keine Abnehmer finden (schlechte Bausubstanz, ungünstige Lage, zu kleine Grundrisse, zu teuer), dann können bis zu 6.000 WE in EZFH und für 4.000 WE in MFH betroffen sein.
- Zur besseren Transparenz standardisierte Wohnungsmarktbeobachtung aufbauen: über Eckdaten der Nachfrage-, Angebots- und Preisentwicklungen (auch kleinräumige) regelmäßig informieren, erfolgreiche Projekte vorstellen und davon lernen.

**Abbildung 7: Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung in den Teilräumen (Bandbreite der erwarteten Entwicklung)**

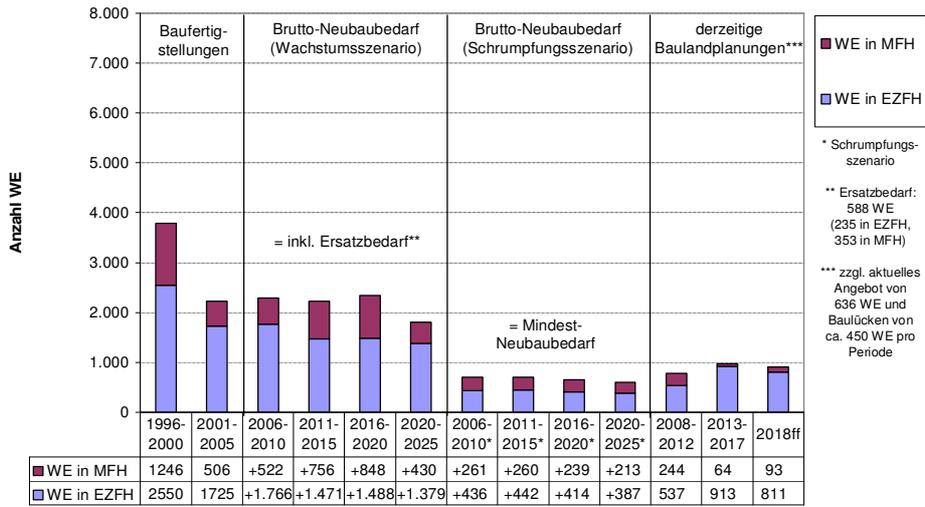


Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

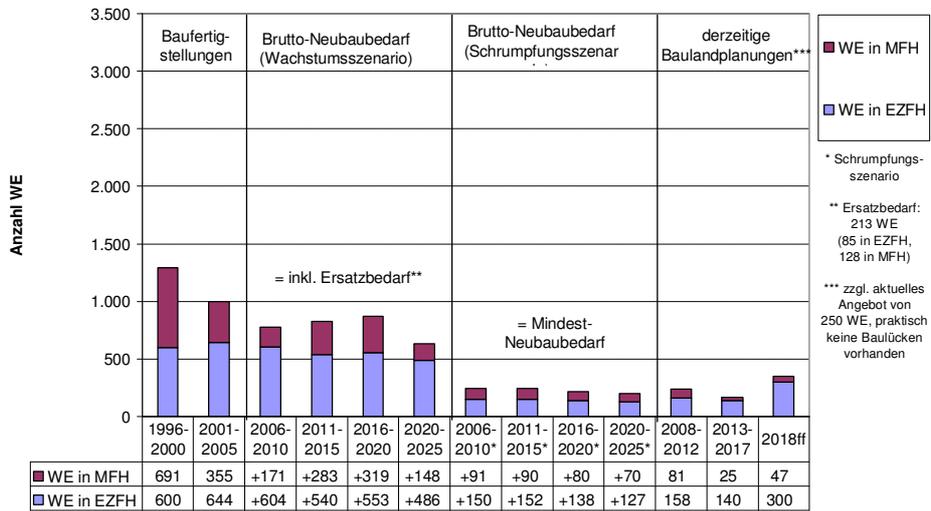
empirica

**Abbildung 8: Baufertigstellungen sowie Brutto-Neubaubedarf für die Teilräume**

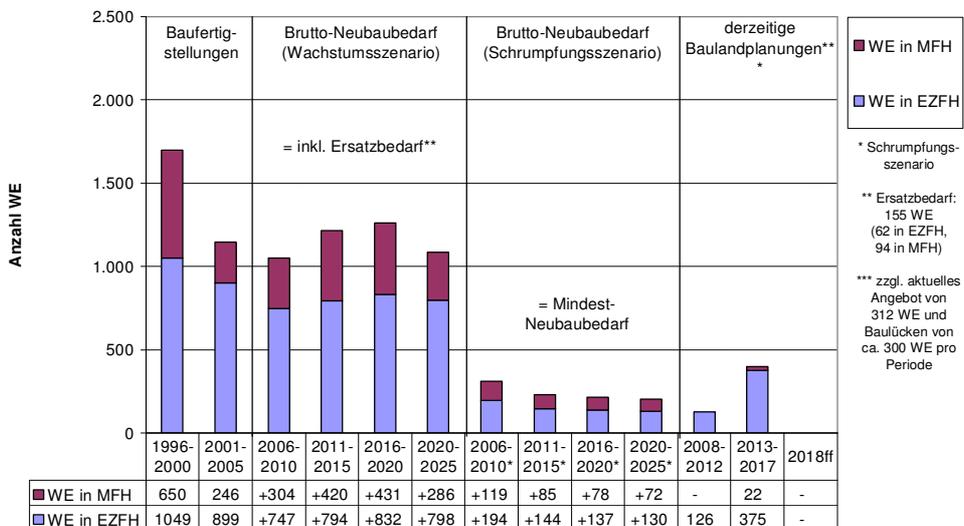
### Teilregion Mitte



### Teilregion Nord



### Teilregion Süd



Quelle: LDS NRW (bis 2005). Eigene Berechnungen (ab 2005). Eigene Darstellung.

empirica