

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

Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis

- Endbericht -

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

1. Einleitung	1
1.1 Zukunft des Wohnungsmarkts in unsicheren Zeiten	1
1.2 Ausgangssituation: Ländliche Lage am Rande einer Wachstumsregion	2
2. Wirtschaft und Demografie der letzten zehn Jahre	4
2.1 Wirtschaft und Pendlerströme	4
2.1.1 Wirtschaftsentwicklung mit eigener Dynamik	4
2.1.2 Wirtschaftswachstum vor allem im Norden und Süden des Kreises	7
2.2 Bevölkerung und Wanderungen	12
2.2.1 Einwohnerentwicklung im Abwärtsrutsch: Zuzug von Familien bleibt aus	12
2.2.2 Gemeinden im Süden profitieren: Verjüngung durch Zuwanderung	18
2.3 Fazit: Abwanderung trotz Wirtschaftswachstum	28
3. Wohnungsmarkt und Baulandpolitik	29
3.1 Wohnungsbestand nach Baualter	29
3.2 Baufertigstellungen	32
3.2.1 Sinkende Tendenz in der Bautätigkeit des Oberbergischen Kreises	32
3.2.2 Unterschiedliche Tendenzen der Bautätigkeit in den Teilräumen des Oberbergischen Kreises	34
3.3 Bodenpreisgefälle und Leerstand	35
3.4 Derzeitige Baulandpolitik und demnach zukünftig zu erwartende Qualitäten	39
3.4.1 Unterschiedliche Ausgangslagen – Wo stehe ich?	39
3.4.2 Unterschiedliche Ziele zur Zukunftsentwicklung der Gemeinde – Wo will ich hin?	39
3.4.3 Keine eindeutige Zielgruppenspezifizierung – Für wen baue ich?	40
3.4.4 Unterschiedliche Präferenzen der Stadtplanung bezüglich der Qualität in Neubaugebieten - Was baue ich?	40
3.4.5 Unterschiedliche Instrumente der Baulandentwicklung - Was kann ich tun?	41
3.4.6 Ähnliche Hemmnisse – Was behindert die Arbeit?	42
3.4.7 Bisher keine kommunale Zusammenarbeit in der Wohnbaulandpolitik	44
3.5 Baulandangebot	44
3.5.1 Aktuelle Baugebiete	44
3.5.2 Zukünftiges Angebot	46
3.5.3 Qualitäten und Vermarktungserfolge der Baugebiete	50
3.6 Fazit: Unterschiedlichkeiten in den Gemeinden – ohne gemeinsames Konzept	56
4. Zwei kontrastierende Szenarien bis 2025	57
4.1 Ein Wachstumsszenario	58

4.1.1	Amtliche Prognosen für den Oberbergischen Kreis	58
4.1.2	Wachstumsszenario: Derzeitiges Baulandangebot reicht nicht aus	60
4.2	Ein Schrumpfungsszenario	64
4.2.1	Verlierer in der Konkurrenz um junge Haushalte	64
4.2.2	Schrumpfungsszenario: Abwanderung führt zu Wohnungsüberschüssen	65
4.3	Die zukünftige Wohnungsnachfrage in Bandbreiten	67
4.3.1	Wohnungsnachfrage in den zentralen Gemeinden (Teilraum Mitte)	68
4.3.2	Besonderheiten der nördlichen Gemeinden (Teilraum Nord)	73
4.3.3	Besonderheiten der südlichen Gemeinden (Teilraum Süd)	76
4.4	Fazit: Weder auf Wachstum noch auf Schrumpfung ausreichend vorbereitet	79
5.	Konsequenzen und Empfehlungen	80
5.1	Rahmenbedingungen und Einflussmöglichkeiten	80
5.2	Die Demografische Entwicklung	82
5.2.1	Absehbare Folgen des demografischen Wandels zur Kenntnis nehmen	82
5.2.2	Neue Unsicherheiten am Wohnungsmarkt akzeptieren und einkalkulieren	85
5.3	Strategien der Baulandpolitik	89
5.3.1	Baulandverknappung vermeiden	89
5.3.2	Regionale Wohnungsmarktbeobachtung aufbauen	96
5.3.3	Anforderungen an die Lagequalität neuer Baugebiete kennen und umsetzen	97
5.3.4	Vielfalt anbieten	99
5.3.5	Obligatorische Zwischenerwerbspolitik einführen	105
5.4	Wohnungspolitik: Leerstandsrisiko von Bestandsimmobilien	106
5.4.1	Öffentliches Interesse von privatem Interesse unterscheiden	107
5.4.2	Baualter der freiwerdenden Bestände im Zeitablauf berücksichtigen	108
5.4.3	Qualitäten der Bestände mit Neubau vergleichen	113
5.4.4	Realistische Preiserwartungen für Bestandsimmobilien entwickeln	117
5.4.5	Fördermöglichkeiten rational einschätzen	118
5.4.6	Bestandsmodernisierung: Privatinitiativen fördern	122
5.4.7	Transparenz durch Monitoring schaffen	123
5.5	Zukünftige Wohnformen für Senioren	124
5.5.1	Wohnwünsche und Umzugsmobilität der Generation 50+ kennen	126
5.5.2	Variationsrechnungen zur sinkenden Einfamilienhausattraktivität unter den Senioren	128
5.5.3	Umbaumaßnahmen im Bestand unterstützen	131
5.5.4	Altengerechte Wohnangebote entwickeln	133
5.6	Empfehlungen für das weitere Vorgehen	134
5.6.1	Öffentlichkeitsarbeit: Veranstaltungsreihe „Wohnbaukonferenz“	134
5.6.2	Kreisentwicklungskonzept	135

6. Zusammenfassung und Schlussbemerkung	136
ANHANG I	139
1. Datenanhang	139
1.1 Einwohnerentwicklung in den Gemeinden	139
1.2 Bevölkerungssalden in den Gemeinden des Oberbergischen Kreises	139
1.3 Pendler	146
2. Annahmen und Ergebnisse der Szenarienrechnung	147
2.1 Wanderungsannahmen	147
2.2 Annahmen zur Berechnung des Neubaubedarfs	147
2.3 Ergebnisse der Bevölkerungsberechnung in den Szenarien	148
3. Beispielhafte Baugebiete im Oberbergischen Kreis	151
3.1 Teilraum Nord: Hohe Vermarktungserfolge im Felderhofer Kamp	151
3.2 Teilraum Mitte: Hohe Qualitäten im öffentlichen Straßenraum in Büttingshausen	153
3.3 Teilraum Süd: Grundstücksmindestgrößen und Gestaltungsvorgaben in Bierenbachtal	155
4. Exkurs zu möglichen Innenentwicklungsinstrumenten	156
5. Literaturverzeichnis	159
ANHANG II (SEPARAT)	159

1. Einleitung

1.1 Zukunft des Wohnungsmarkts in unsicheren Zeiten

Kommunen schaffen die Voraussetzungen für eine prosperierende Region durch ein gutes Gewerbeflächenangebot. Inzwischen wird aber auch die Entwicklung des Wohnungsmarktes als strategische Größe immer wichtiger: Nicht nur in wachsenden, sondern auch in schrumpfenden Regionen fehlen Wohnungen, weil in Deutschland die Haushalte im Durchschnitt kleiner werden, so dass für die gleiche Einwohnerzahl mehr Wohnungen benötigt werden. Der demografische Wandel führt zu einer neuen Konkurrenz der Kommunen um die knapper werdenden jungen Familien, die sich gerade auf Wohnungssuche befinden. Insofern ist es für jede Kommune rational, diesen Familien ein ausreichendes und ein - qualitativ und preislich – auch passendes Wohnungsangebot zu machen. Auf der anderen Seite schwebt über dem Begriff des demografischen Wandels auch die Vorstellung von einer älter werdenden und schrumpfenden Gesellschaft, so dass Investitionen in den Neubau gefühlsmäßig risikoreicher werden. Verstärkt durch das Konjunkturtief und die nur schleppende Vermarktung neuer Baugebiete der letzten Jahre scheint sich diese Empfindung zu bestätigen. So stehen im Oberbergischen Kreis Investoren und Kommunen nun gleichermaßen vor der Frage, ob der Wohnungsneubau noch Zukunft hat oder man sich hier eher zurückhalten und stattdessen vermehrt auf Bestandmaßnahmen setzen sollte, um drohendem Leerstand angemessen zu begegnen. Die derzeitige allgemeine Unsicherheit über die Zukunft der Wohnungsmärkte scheint im Oberbergischen Kreis momentan zu einer gewissen Starre geführt zu haben, die nur darauf wartet, aufgebrochen und in aktive Strategien umgewandelt zu werden, sobald denn klar ist, in welche Richtung die Reise geht.

Um das vorwegzunehmen: Die vorliegende Studie kann für den Oberbergischen Kreis keine punktgenaue Prognose der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung liefern. Zu viele neue und derzeit noch unsichere Faktoren werden hier in Zukunft eine Rolle spielen: Von einer regionalen Verschiebung der Arbeitsmärkte über eine Neubewertung der Pendlerkosten bis zu sich ändernden Wohnbedürfnissen von Familien und Senioren – vieles ist derzeit in Bewegung und die jeweiligen Auswirkungen auf die Attraktivität des Oberbergischen Kreises sind sehr unterschiedlich. Entsprechend unterschiedlich können die Auswirkungen auf das zukünftige Wanderungsverhalten und damit auf die Einwohnerentwicklung und die Wohnungsnachfrage sein.

Dieses zunächst unbefriedigend erscheinende Ergebnis (dass eine genaue Prognose nicht möglich ist) entpuppt sich auf den zweiten Blick jedoch als entscheidender Erkenntnisgewinn: Während in der von Wachstum geprägten Vergangenheit das Hauptaugenmerk auf der Baulandentwicklung lag, ist diese in Zukunft zwar immer noch ein wichtiger Faktor für weiteres Wachstum, aber zusätzlich müssen in Zukunft verstärkt auch die Bestandsmärkte im Auge behalten werden. Es besteht die Möglichkeit, dass das Wachstum in Zukunft niedriger ausfällt als gewohnt. In diesem Fall können neue Leerstände,

erstmalig auch in Ein- und Zweifamilienhäusern, die Folge sein – ein Risiko, das die Kommunen rechtzeitig kennen und erkennen sollten.

In diesem Sinne soll die vorliegende Studie den Entscheidungsträgern im Bereich Bauen und Wohnen im Oberbergischen Kreis vor allem dabei helfen, für verschiedene Entwicklungspfade rechtzeitig gutes Rüstzeug zu entwickeln. Mit Hilfe zweier bewusst konträr gewählter Bilder von möglichen Entwicklungspfaden wird die Bandbreite aufgezeigt, die in ihrer Gänze als mögliche Entwicklung im Auge behalten werden sollte. Die tatsächliche Entwicklung wird zwischen diesen beiden Extremen liegen, so dass in Zukunft – wie die erzielten Ergebnisse belegen – in jedem Fall eine Kombination von Bauland- und Bestandsentwicklung im Fokus der Kommunen liegen muss. Insofern sollen die Szenarien den Blick der Kommunen und anderer Wohnungsmarkttakteure im Oberbergischen Kreis nicht nur erweitern, sondern – in Bezug auf eine genaue zukunftsgerichtete Wohnungsmarktbeobachtung – auch schärfen, damit sich diese im Wettbewerb mit anderen Kreisen und Kommunen gut behaupten können.

Die Studie zeigt zunächst die vergangene Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung auf (Kap. 2), beschreibt dann, wie Wohnungsmarkt und Baulandpolitik heute aussehen (Kap. 3), um dann daraus abzuleiten, in welche Richtung die zukünftige Entwicklung gehen könnte. Hierbei wird vor allem auf die Verlagerung von Arbeitsplätzen, den demografischen Wandel und veränderte Wohnpräferenzen Bezug genommen (Kap. 4). Im Anschluss werden Handlungsfelder und Empfehlungen aufgezeigt, die – trotz bleibender Unsicherheiten über die Zukunft – dem Kreis und den Kommunen Möglichkeiten an die Hand geben, Strategien für die verschiedenen Entwicklungspfade zu entwickeln und gemeinsam umzusetzen (Kap. 5).

1.2 Ausgangssituation: Ländliche Lage am Rande einer Wachstumsregion

Der Oberbergische Kreis liegt im Süden Nordrhein-Westfalens und ist Teil der Region Oberbergisches Land und erstreckt sich über 54 km (Nord-Süd) bzw. 38 km (Ost-West). Innerhalb dieses ländlich geprägten Kreises im Mittelgebirge Bergisches Land ist die Kreisstadt Gummersbach mit 52.000 Einwohnern die größte Kommune, während in den übrigen 12 Städten und Gemeinden nur jeweils zwischen 10.000 und 30.000 Einwohner leben. Der Kreis grenzt im Westen an den Rheinisch-Bergischen Kreis, im Norden an den Regionalverband Ruhr (mit Wuppertal, Remscheid, Ennepe-Ruhr-Kreis), im Osten an den Märkischen Kreis und den Kreis Olpe sowie im Süden an den Rhein-Sieg-Kreis (RSK) und den Landkreis Altenkirchen, der schon zu Rheinland-Pfalz zählt. Zusammen mit den Städten Köln und Leverkusen sowie dem Rhein-Erft-Kreis und dem Rheinisch-Bergischen Kreis zählt der Oberbergische Kreis u.a. zum Regierungsbezirk Köln. Er liegt damit zwar nicht im Zentrum, aber zumindest noch im Einflussbereich einer starken Wachstumsregion (Rheinschiene mit Köln/Bonn/Rhein-Sieg-Kreis).

Wichtigste Erschließungsachse für die südlichen Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist die Autobahn A4, welche eine Verbindung zwischen Köln im Westen und Olpe bzw. Siegen im Osten darstellt

(Anschlussstellen in Engelskirchen, Bielstein, Gummersbach, Reichshof/Bergneustadt und Reichshof-Eckenhagen). Damit beträgt die Fahrtzeit von der im Westen gelegenen Gemeinde Engelskirchen in die Kölner Innenstadt bei guter Verkehrslage nur rund eine halbe Stunde (41 km). Die nördlichen Gemeinden des Oberbergischen Kreises profitieren von der Nähe zur Autobahn A1, welche von Köln über Wuppertal in das östliche Ruhrgebiet führt. Hier beträgt die Fahrtzeit von der nördlichsten Gemeinde Radevormwald bis nach Köln rund 40 Minuten. Östlich des Oberbergischen Kreises verläuft zusätzlich die Autobahn A45 von Norden (Dortmund) nach Süden (Siegen).

Innerhalb des Oberbergischen Kreises gibt es allerdings keine schnelle Straßenverbindung von Norden nach Süden (lediglich eine Bundesstraße: B483/B256), so dass die Fahrtzeit bspw. von Morsbach im Südosten nach Radevormwald im Norden über eine Stunde beträgt. Nur wenig kürzer ist die Fahrtzeit von den abseits der Autobahnen gelegenen Gemeinden (wie z.B. Morsbach, Marienheide) nach Köln.

Noch schwieriger ist die ÖPNV-Anbindung im Oberbergischen Kreis. Buslinien verbinden zwar alle größeren Ortschaften, jedoch ist die Taktfrequenz häufig sehr gering. Günstiger ist die Situation für Gemeinden, die über die Regionalbahn 25 (mit der Ost-West-Achse Köln – Rösrath – Overath – Engelskirchen – Gummersbach – Marienheide) an das überörtliche Schienennetz angebunden sind.

In der Summe sind eine starke Ost-West-Ausrichtung und eine gleichzeitig schlechte Nord-Süd-Verbindung des Straßennetzes und der Bahnlinie auffallend. Neben der Ausrichtung auf die Metropole Köln ist dafür das Relief innerhalb des Oberbergischen Kreises ein wichtiger Faktor: Die größten Täler verlaufen von Nordost nach Südwest bzw. in Ost-West-Richtung, da die Flüsse dem Rhein zufließen. Als Folge verlaufen auch die Höhenzüge und Wasserscheiden in Ost-West-Richtung und verhindern sowohl Sichtbeziehungen zwischen nahe gelegenen Ortschaften als auch eine gute Verkehrsanbindung. Dies erklärt wiederum verschiedene demografische Phänomene (z.B. Wanderungsrichtungen), auf welche in den folgenden Kapiteln näher eingegangen wird, und ist insbesondere ein Grund dafür, dass der Wohnungsmarkt des Oberbergischen Kreises weniger als ganzes, sondern jeweils unabhängig für einzelne Teilräume betrachtet werden muss.

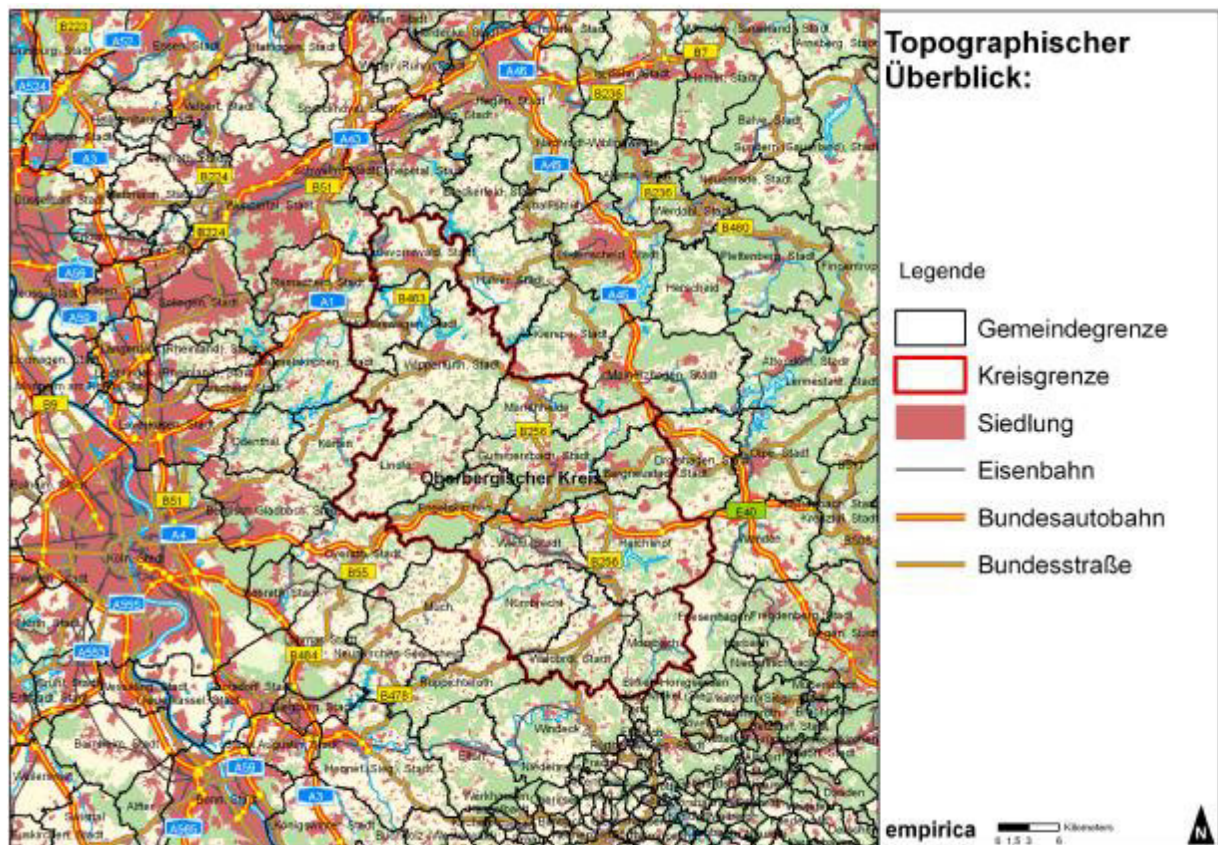
Die Teilräume, die im Folgenden zugrunde gelegt werden, umfassen folgende Kommunen:¹

- Teilraum Nord: Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth
- Teilraum Mitte: Gummersbach, Lindlar, Engelskirchen, Marienheide, Bergneustadt, Reichshof, Wiehl
- Teilraum Süd: Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach

Durch die gemeinsame Autobahnverbindung (A4) ist der Teilraum Mitte eng miteinander verflochten und relativ groß: In ihm leben mehr als die Hälfte aller Einwohner des Oberbergischen Kreises.

¹ Die Abgrenzung erfolgte gemäß der Wanderungsanalyse (vgl. Kap. 2.2).

Karte 1: Topographischer Überblick



Quelle: Eigene Darstellung.

empirica

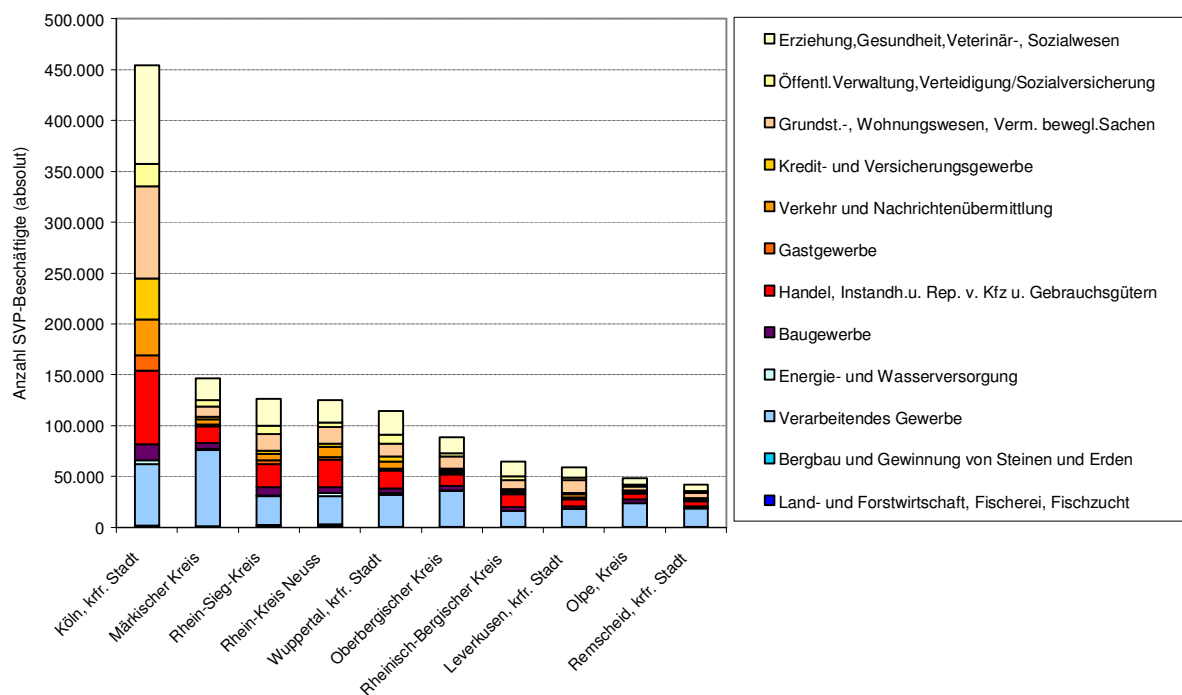
2. Wirtschaft und Demografie der letzten zehn Jahre

2.1 Wirtschaft und Pendlerströme

2.1.1 Wirtschaftsentwicklung mit eigener Dynamik

Im weiteren Umfeld um den Oberbergischen Kreis ist Köln mit Abstand die Stadt mit den meisten Arbeitsplätzen, von denen mehr als drei Viertel (82%) im Dienstleistungssektor liegen (vgl. Abbildung 1). Die übrigen Kreise der Region um den Oberbergischen Kreis verfügen jeweils über höchstens ein Drittel so viele Arbeitsplätze wie Köln. Im Oberbergischen Kreis ist - wie auch im Märkischen Kreis, dem Kreis Olpe und Remscheid - die Wirtschaftsstruktur vom Verarbeitenden Gewerbe geprägt (40% aller Arbeitsplätze).

Abbildung 1: SVP-Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen des Oberbergischen Kreises und Nachbarkreisen und -städten, 31.12.2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

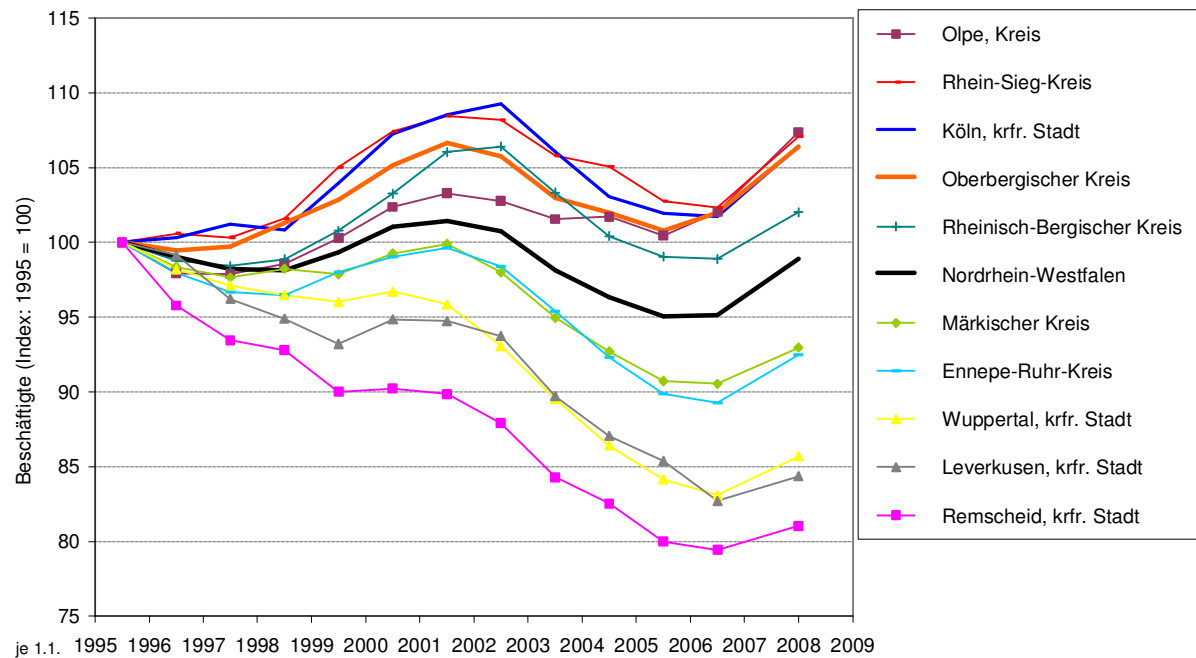
empirica

Vergleicht man die Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen des Oberbergischen Kreises mit der seiner Nachbarkreise (gemessen in SVP-Beschäftigten, d.h. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, am Arbeitsort), so befindet er sich fast im Gleichschritt mit den wachstumsstarken Städten bzw. Kreisen Köln, Rhein-Sieg-Kreis und Kreis Olpe. Nach mehreren Jahren der Parallelentwicklung hat sich die Arbeitsplatzentwicklung im Oberbergischen Kreis seit 2004 dabei auch positiv von der Entwicklung im benachbarten Rheinisch-Bergischen-Kreis abgesetzt (vgl. Abbildung 2, S. 6). Die Beschäftigtenentwicklung verlief auch deutlich positiver als im Durchschnitt NRW. In allen Kreisen der Region ist eine konjunkturelle Aufschwungphase zwischen 1995 und 2001 und eine weitere ab 2006 erkennbar. Im Oberbergischen Kreis und im Kreis Olpe begann die jüngste Aufschwungphase sogar schon 2005. Die Beschäftigtenentwicklung in den nördlichen Nachbarkreisen hingegen (Märkischer Kreis, Ennepe-Ruhr-Kreis und besonders in den kreisfreien Städten Wuppertal und Remscheid) verlief dabei unterhalb des NRW-Durchschnitts und damit deutlich schlechter als im Oberbergischen Kreis. So hat Remscheid seit 1995 fast -20% seiner SVP-Arbeitsplätze eingebüßt, während der Oberbergische Kreis heute gegenüber 1995 sogar noch etwa +3% SVP-Arbeitsplätze mehr aufweist als damals.² In den Abschwungjahren zwischen 2003 und 2006 ist im Oberbergischen Kreis weniger Beschäftigung abgebaut worden als in Köln, dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Rheinisch-Bergischen Kreis und in der

² Hinweis zur SVP-Statistik in Gummersbach: Von einem großen Unternehmen in Gummersbach ist bekannt, dass ihm seit 2006 rd. 2.900 SVP-Arbeitsplätze zugerechnet werden, die de facto außerhalb des Oberbergischen Kreises liegen. Damit ist die Beschäftigtenzahl für Gummersbach seit 2006 etwa um diese Zahl (2.900 Beschäftigte) überhöht.

Aufschwungphase seit 2005 konnten im Oberbergischen Kreis prozentual mehr Arbeitsplätze geschaffen werden als in Köln und dem Rhein-Sieg-Kreis.

Abbildung 2: Entwicklung SVP-Beschäftigte (am Arbeitsort) im Vergleich (Index 1995 = 100), 1995 bis 2008



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung

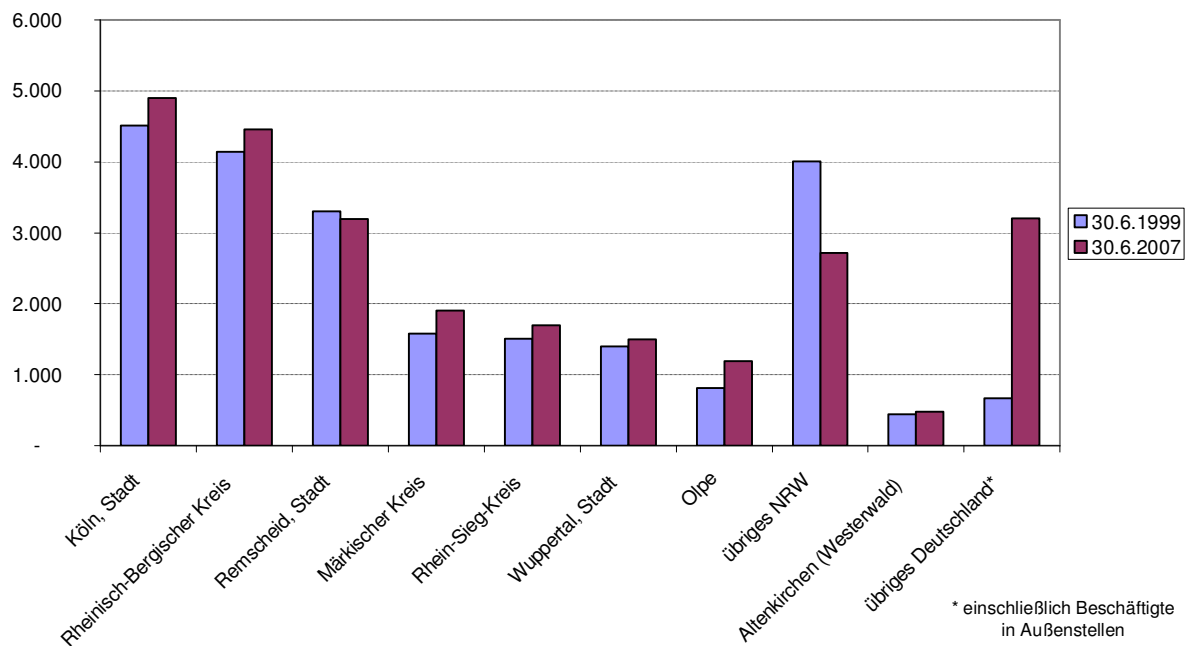
empirica

Von den rd. 287.000 Einwohnern des Oberbergischen Kreises (Wohnortprinzip) sind 91.800 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.³ Sie arbeiten hauptsächlich (zu 73%) im Kreis selbst. 25.200 von ihnen (27%) aber pendeln täglich über die Kreisgrenzen, und zwar vor allem nach Köln und in den Rheinisch-Bergischen Kreis (vgl. Abbildung 3). Verglichen mit der Größe der Arbeitsmärkte (vgl. Abbildung 1, S. 5) sind damit die Auspendlerzahlen nach Köln vergleichsweise gering: Von den rd. 430.000 Arbeitsplätzen in Köln werden gerade mal 1% von Bewohnern des Oberbergischen Kreises besetzt. Viel größer ist die Bedeutung der Wirtschaftsentwicklung im Rheinisch-Bergischen Kreis (RBK): Von den rund 63.000 Arbeitsplätzen im RBK werden etwa 4.500 (ca. 7%) von Bewohnern des Oberbergischen Kreises besetzt.

Vor neun Jahren (1999) lag die Zahl der SVP-Beschäftigten, die im Oberbergischer Kreis leben, ähnlich hoch (91.400), aber damals arbeitete noch ein höherer Anteil (76% gegenüber 73% in 2007) im Kreis selbst. Vor allem die Anteile der Auspendler in Orte außerhalb Nordrhein-Westfalens (bis hin nach München, Hamburg und Berlin) sind in der Statistik deutlich gestiegen. Dafür ist die Zahl der Pendler ins übrige NRW zurückgegangen. Die Pendlerentfernungen der Fernpendler haben also im Schnitt zugenommen.

³ Einwohnerzahl zum 31.12.2007, Beschäftigtenzahl am Wohnort zum 30.6.2007.

Abbildung 3: Auspendler über die Kreisgrenzen nach Arbeitsorten, 1999 und 2007



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Eigene Darstellung.

empirica

Die positive Arbeitsplatzentwicklung zwischen 1999 und 2007 in Köln und im Rheinisch-Bergischen Kreis, aber auch im Rhein-Sieg-Kreis und im Kreis Olpe hat auch zu größeren Auspendlerzahlen in diese Kreise geführt, kommt damit also auch der Bevölkerung des Oberbergischen Kreises zu Gute. Ebenso führte ein Rückgang der Beschäftigung in der Stadt Remscheid auch zu einer geringeren Auspendlerzahl dorthin. Der Arbeitsplatzabbau im Märkischen Kreis hat die Auspendlerzahl nicht reduziert; sie ist hier sogar gestiegen.

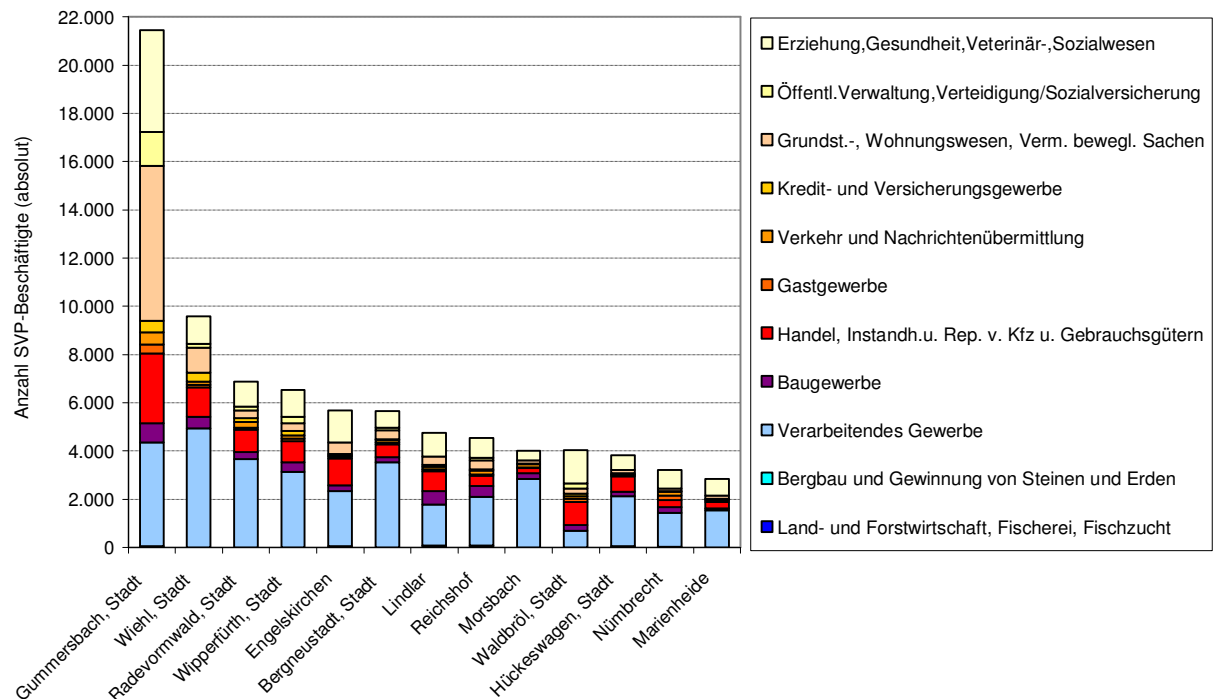
Die engen Verflechtungen mit den Arbeitsmärkten der Nachbarn lassen darauf schließen, dass die Wohnbevölkerung des Oberbergischen Kreises auch von einer positiven Wirtschaftsentwicklung in diesen Kreisen profitiert. Innerhalb des Oberbergischen Kreises haben daher die Kommunen im Westen und Südwesten des Kreises die günstigsten Voraussetzungen für einen weiteren Zuzug, wobei die westlichen Nachbarn (Köln, Rheinisch-Bergischer Kreis) über die A4 besser angebunden sind, als der südwestliche Teil (Rhein-Sieg-Kreis).

2.1.2 Wirtschaftswachstum vor allem im Norden und Süden des Kreises

Innerhalb des Oberbergischen Kreises liegen die meisten Arbeitsplätze in der Kreisstadt Gummersbach. Mit großem Abstand (weniger als halb so viele Arbeitsplätze) folgen Wiehl, Radevormwald und Wipperfürth (vgl. Abbildung 4). Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes liegt 2006 in Gummersbach bei 19%. Er ist deutlich höher in Morsbach (69%) und Bergneustadt (62%) und liegt hier auch deutlich über dem Landesdurchschnitt (vgl. Abbildung 1, S. 5). Innerhalb des Kreises weisen Gummersbach

und Waldbröl einen relativ hohen Dienstleistungsanteil auf. In Nümbrecht spielt das Gastgewerbe eine besonders große Rolle, in Lindlar und Reichshof das Baugewerbe.

Abbildung 4: SVP-Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in den Gemeinden des Oberbergischen Kreises, 2006

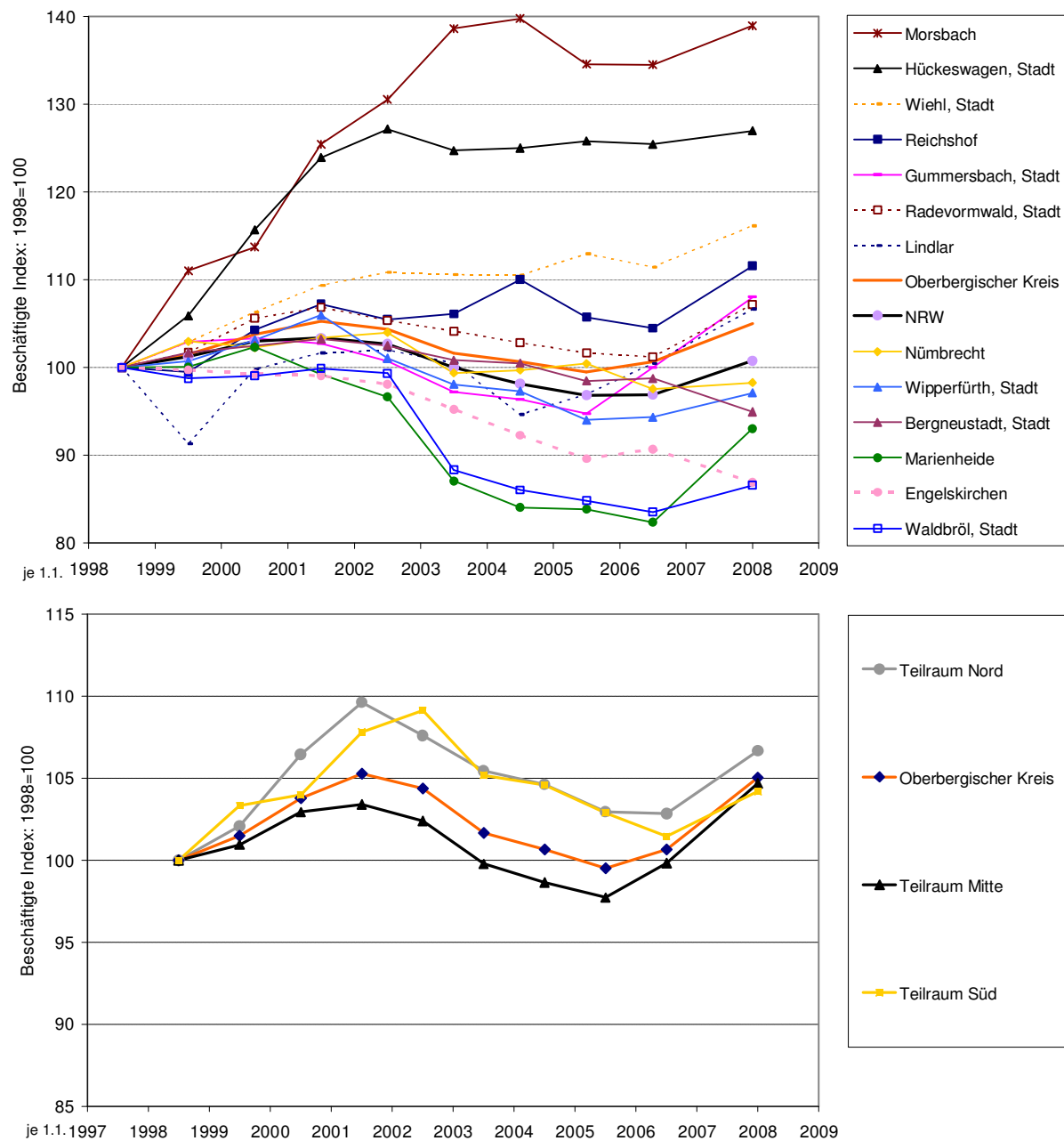


Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

Auch wenn im Teilraum Mitte, zu dem auch Gummersbach zählt, mit Abstand das Gros aller Arbeitsplätze liegt, so holt die Entwicklung in den Teilräumen Nord und Süd doch auf: Vor allem in den Aufschwungjahren 1998 bis 2002 sind hier anteilig mehr neue Arbeitsplätze entstanden als im Teilraum Mitte (vgl. Abbildung 5, S. 9). Besonders stark war das Arbeitsplatzwachstum in den Gemeinden Morsbach (bis 2004) und in Hückeswagen (bis 2002). Den stärksten Arbeitsplatzabbau erlebten Waldbröl und Marienheide (in 2003) und - abgeschwächt - Engelskirchen (2002 bis 2005). Vom Aufschwung auf dem Arbeitsmarkt ab Mitte 2005 profitieren alle Teilräume gleichermaßen.

Abbildung 5: SVP-Beschäftigte am Arbeitsort im Vergleich (Index 1998=100)



* Ausgewiesene Arbeitsplatzzahlen für Gummersbach (Teilraum Mitte) in 2006 hier um ca. 2.900 überschätzt (wg. Ausbau der Außenstellen eines Unternehmens), macht für Teilraum Mitte ca. 5%-Punkte und für OBK 3%-Punkte aus, die die Kurven für 2006 zu hoch liegen.

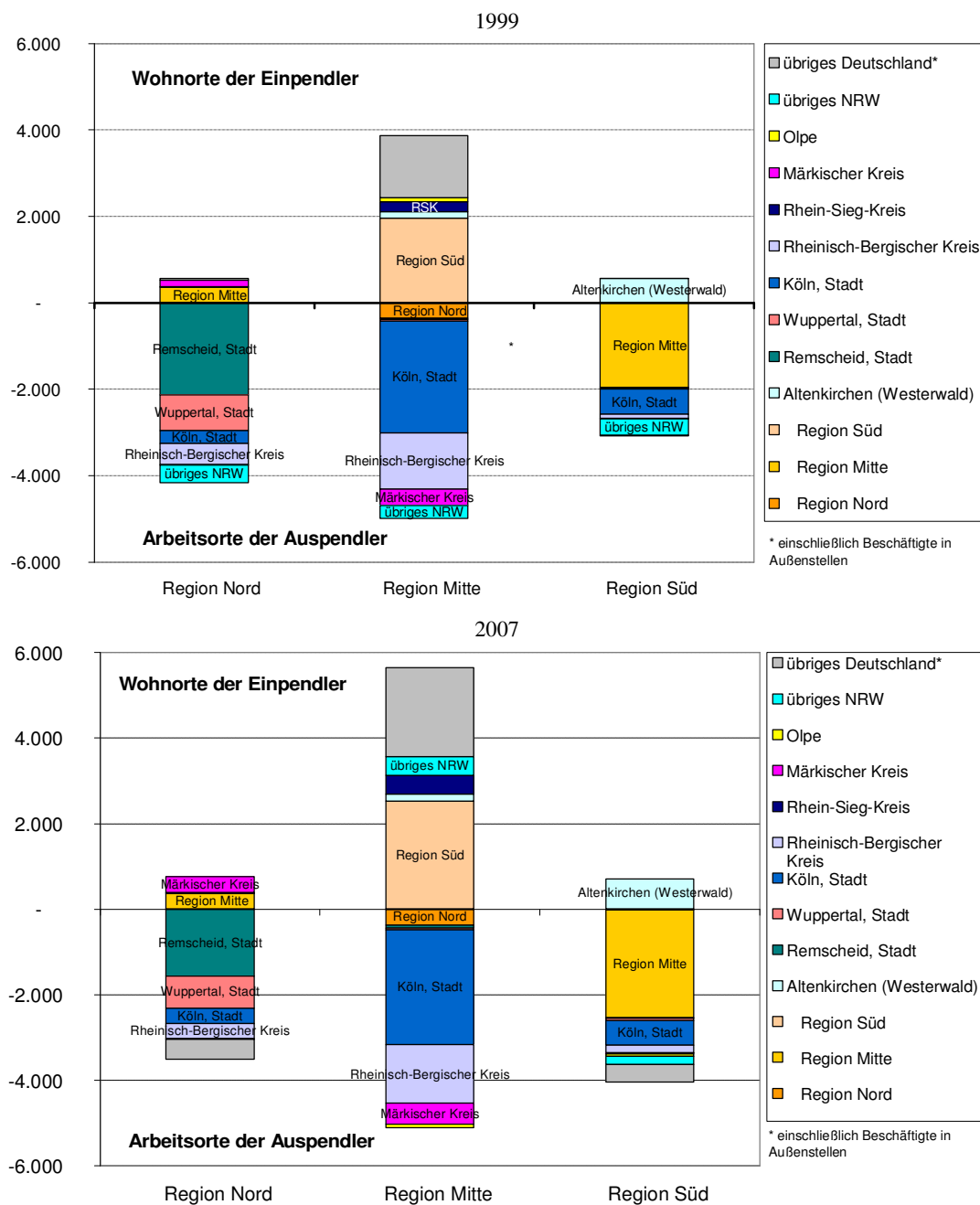
Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im Teilraum Nord konnte die Zahl der Auspendler (im Saldo) reduzieren, so zum Beispiel nach Remscheid (vgl. Abbildung 6, S. 11). Gleichzeitig fand zwischen dem Teilraum Mitte und dem Teilraum Süd eine Verschiebung statt: Der Teilraum Süd konnte mehr, der Teilraum Mitte weniger (SVP-Beschäftigte) Wohnbevölkerung an sich binden. Denn durch die relativ hohen Zuzüge von jüngeren Haushalten und Familien (vgl. dazu Kap. 2.2, S. 12) sind in den Teilraum

Süd so viele Arbeitnehmer zugewandert, dass deren Zahl stärker stieg als die Zahl der Arbeitsplätze. Der Teilraum Süd profitierte also doppelt: Zum einen sind hier gegenüber 1998 neue Arbeitsplätze entstanden, während im Teilraum Mitte Arbeitsplätze abgebaut wurden. Zum anderen kam es zu einer Zuwanderung von Haushalten aus dem Teilraum Mitte (ohne den Arbeitsplatz zu wechseln), so dass der Teilraum Süd nun mehr Auspendler und der Teilraum Mitte mehr Einpendler hat als zuvor. Grund für die Umzüge in den Teilraum Süd können die günstigeren Baulandpreise sowie ein verstärktes Angebot an Neubauflächen (Baufertigstellungen) dort gewesen sein. Mehr dazu in Kapitel 3 Wohnungsmarkt und Baulandpolitik.

Abbildung 6: Pendlerströme zwischen den drei Teilräumen Nord, Mitte und Süd des Oberbergischen Kreises, 1999 und 2007 (jeweils zum 30.6.)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Eigene Darstellung.

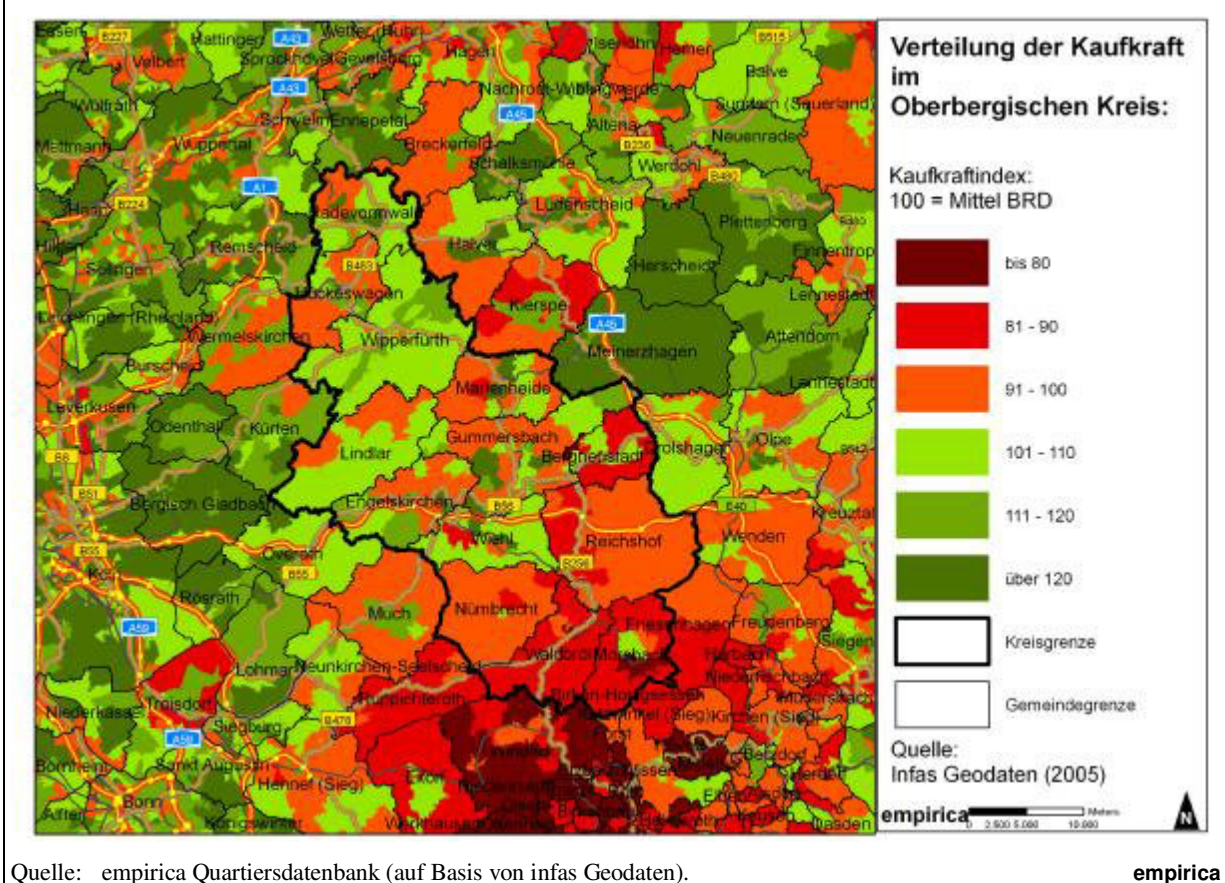
empirica

Die Arbeitslosendichte (Anteil der Arbeitslosen in 2007 am Bevölkerungsstand Ende 2006) liegt im Jahr 2007 im Oberbergischen Kreis bei 3,6%. Die höchste Arbeitslosendichte haben die südlichen Gemeinden des Kreises (4,2%). Dies schlägt sich im eher ländlichen Teilraum Süd auch auf die Kaufkraft nieder. In den Teilräumen Mitte und Nord ist die Arbeitslosendichte leicht geringer (3,5% bzw. 3,7%).

Ein Blick auf die Kaufkraft in den einzelnen Wohnquartieren (vgl. Karte 2) zeigt, dass der Oberbergische Kreis nicht zum „Speckgürtel“ von Köln und Bonn gehört: In Bergisch Gladbach, Rösrath, aber

auch im Süden von Köln und Teilen von Sankt Augustin und Königswinter leben mehr Haushalte mit einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft (>100). Die ländlichen Gebiete des Oberbergischen Kreises, vor allem die Teilregion Süd und die südlich angrenzenden Gemeinden im Siegtal (z.B. Windeck) weisen hingegen einen besonders niedrigen Kaufkraftindex auf. Allerdings wird dies zum Teil durch die geringeren Wohnkosten (z.B. Grundstückspreise, vgl. dazu auch Abbildung 19, S. 36) kompensiert.

Karte 2: Kaufkraft im Oberbergischen Kreis



2.2 Bevölkerung und Wanderungen

2.2.1 Einwohnerentwicklung im Abwärtsrutsch: Zuzug von Familien bleibt aus

Im Oberbergischen Kreis leben am 1.1.2008 (Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, LDS) 286.801 Einwohner. Gegenüber dem 1.1.1998 ist die Bevölkerungszahl damit zwar in den letzten zehn Jahren um insgesamt +2.900 gewachsen, der Trend ist aber abwärts gerichtet: Das Geburtendefizit wächst. Seit 2001 sterben im Oberbergischen Kreis jedes Jahr mehr Einwohner als geboren werden. Eine Erklärung hierfür liefert die Betrachtung der Altersstruktur: Von über 80.000 Personen im typischen Familiengründungsalter (20 bis unter 40jährige) in 1990 ist die Zahl im Jahr 2007 auf

unter 68.000 zurückgegangen. Damit wird die potenzielle Elterngeneration immer kleiner, so dass selbst bei konstanten Geburtenziffern die Zahl der Geburten rückläufig ist.

Tabelle 1: Veränderung der Altersstruktur im Oberbergischen Kreis 1990-2007

OBK	1990	Veränderung p.a.	1995	Veränderung p.a.	2000	Veränderung p.a.	2005	Veränderung p.a.	2006
unter 20 Jahre	61.244	2,1%	68.045	0,6%	70.069	-0,8%	67.189	-4,2%	65.758
20 bis unter 40 Jahre	80.650	0,6%	82.909	-1,0%	78.907	-1,9%	71.764	-5,5%	69.751
40 bis unter 60 Jahre	67.323	1,0%	70.805	0,5%	72.598	2,3%	81.410	5,2%	83.499
60 bis unter 75 Jahre	35.251	3,1%	41.108	2,5%	46.448	-0,1%	46.186	-2,0%	45.722
75 Jahre und älter	18.808	-0,8%	18.047	2,2%	20.148	2,9%	23.287	3,4%	23.675
Insgesamt	263.276	1,3%	280.914	0,5%	288.170	0,1%	289.836	-1,0%	288.405

OBK	1990	Veränderung p.a.	1995	Veränderung p.a.	2000	Veränderung p.a.	2005	Veränderung p.a.	2007
unter 20 Jahre	61.244	2,1%	68.045	0,6%	70.069	-0,8%	67.189	-2,2%	64.330
20 bis unter 40 Jahre	80.650	0,6%	82.909	-1,0%	78.907	-1,9%	71.764	-2,7%	67.920
40 bis unter 60 Jahre	67.323	1,0%	70.805	0,5%	72.598	2,3%	81.410	2,2%	84.978
60 bis unter 75 Jahre	35.251	3,1%	41.108	2,5%	46.448	-0,1%	46.186	-0,6%	45.605
75 Jahre und älter	18.808	-0,8%	18.047	2,2%	20.148	2,9%	23.287	1,5%	23.968
Insgesamt	263.276	1,3%	280.914	0,5%	288.170	0,1%	289.836	-0,5%	286.801

Quelle:

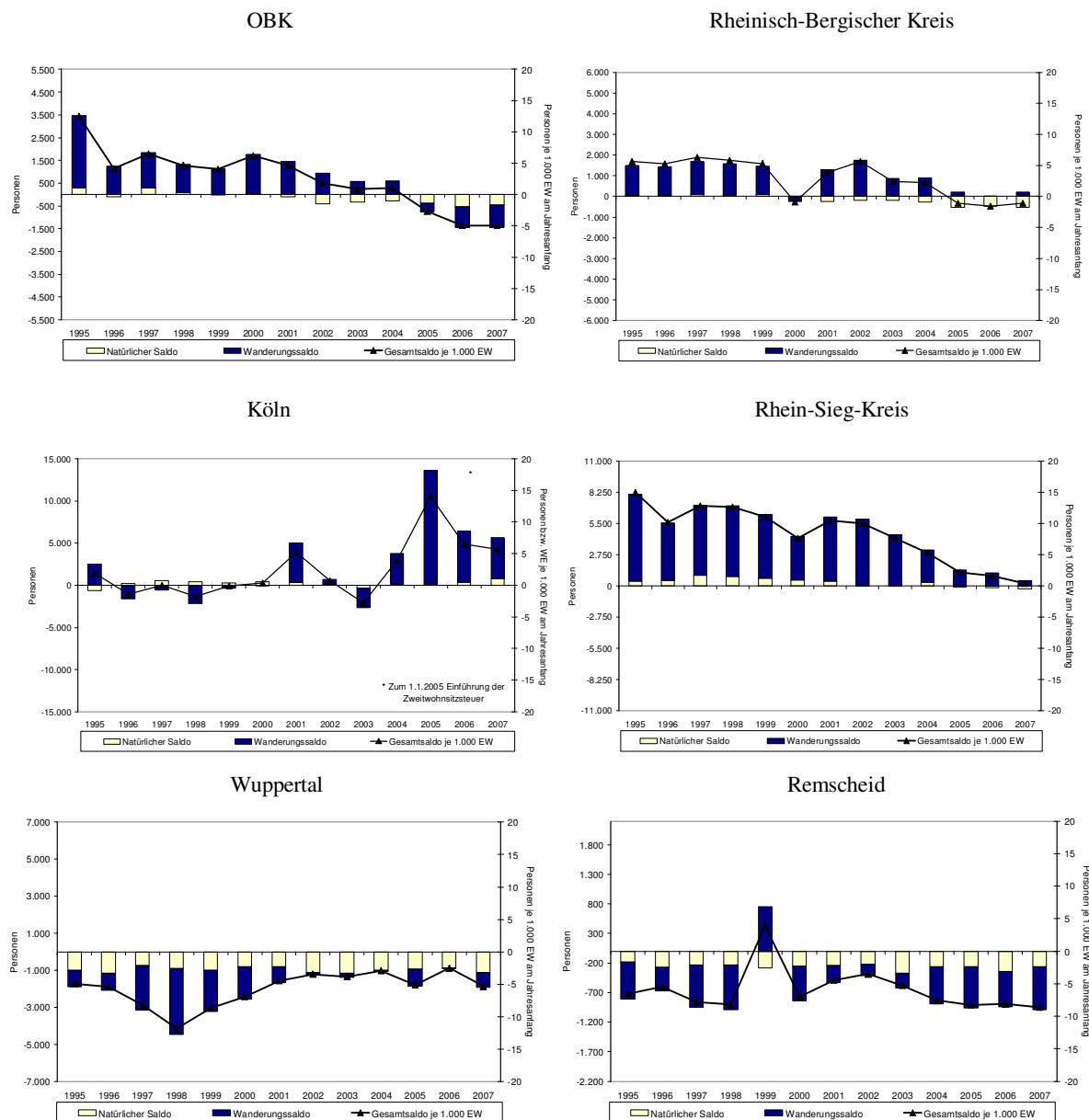
LDS NRW. Eigene Darstellung. Angaben jeweils zum Jahresende.

empirica

Besonders auffallend im Oberbergischen Kreis (OBK) ist aber, dass auch der Wanderungssaldo immer kleiner wird: Bis 2001 war er noch deutlich positiv, seitdem sinkt er jedes Jahr ab und ist seit 2005 nun sogar negativ. Insgesamt wandern damit inzwischen mehr Menschen aus dem Kreis ab als hinzuziehen (vgl. Abbildung 7, S. 14). Deutlich positiver hingegen verläuft die Entwicklung in den westlichen und südwestlichen Nachbarkreisen, die noch Einwohner hinzugewinnen können: Köln⁴, der Rheinisch-Bergische Kreis und vor allem der Rhein-Sieg-Kreis können noch weiterhin von einer zum Teil deutlichen Zuwanderung profitieren, was sich durch den Zuzug junger Menschen auch positiv auf den Geburtensaldo auswirkt. Besonders ungünstig verläuft die Bevölkerungsentwicklung für die – auch wirtschaftlich schrumpfenden – nördlichen Nachbarn: In den kreisfreien Städten Wuppertal und Remscheid sinkt die Einwohnerzahl seit Jahren, wobei das hohe Geburtendefizit und die hohe Netto-Abwanderung in die gleiche Richtung wirken. Einen ähnlichen Verlauf mit Abwärtstrend nimmt auch die Bevölkerungsentwicklung in den östlichen und südlichen Nachbarkreisen (im Märkischen Kreis, im Kreis Olpe und im Kreis Altenkirchen).

⁴ Der Wanderungssaldo in Köln im Jahre 2005 enthält auch Einmaleffekte durch verstärkte Hauptwohnsitzummeldungen, die aufgrund der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zustande kamen.

Abbildung 7: Bevölkerungssalden in ausgewählten Nachbarkreisen, 1995-2007

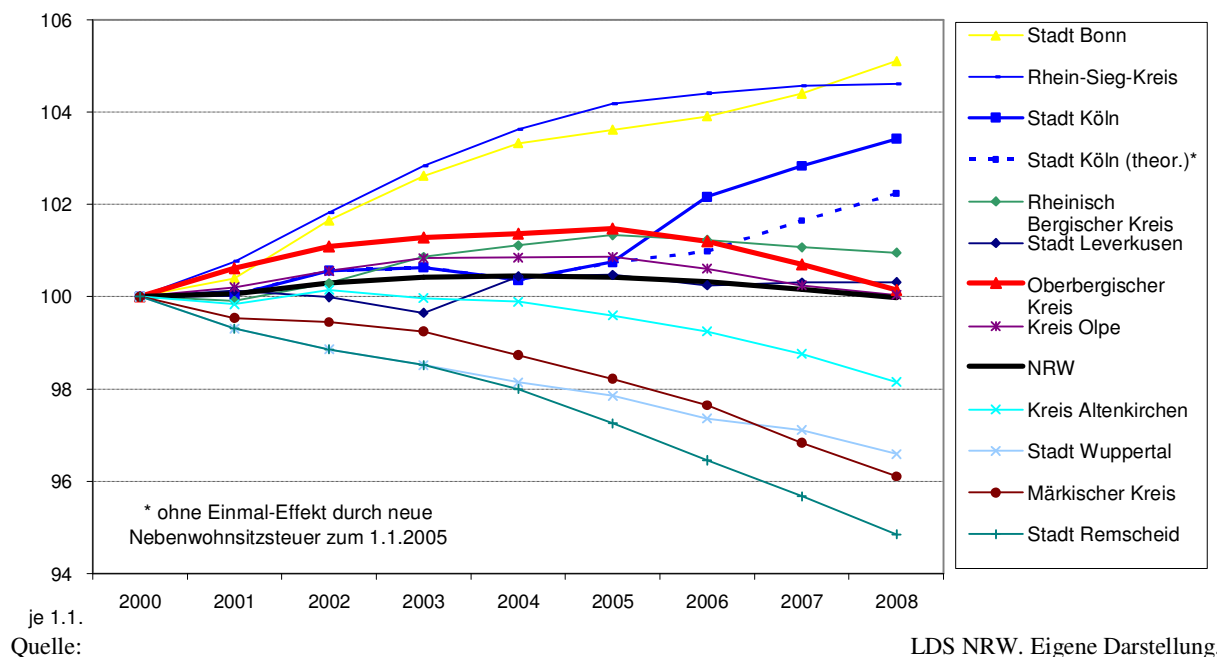


Quelle: LDS NRW. * OBK für 2007: GKD (Stand 13.12.). Eigene Darstellung.

empirica

Der deutlichste Einwohnerzuwachs seit 2000 zeigt sich in der Wachstumsregion Bonn und Rhein-Sieg-Kreis: Hier ist die Einwohnerzahl um über 4% gestiegen. Auch der Oberbergische Kreis lag bisher zusammen mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Kreis Olpe noch über dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens, während die Kreise, in denen der Beschäftigungsabbau besonders hoch war (Stadt Remscheid, Märkischer Kreis, vgl. Abbildung 2, S. 6), am stärksten geschrumpft sind.

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung des Oberbergischen Kreises im Vergleich zu Nachbarkreisen und –städten (Index 2000=100)



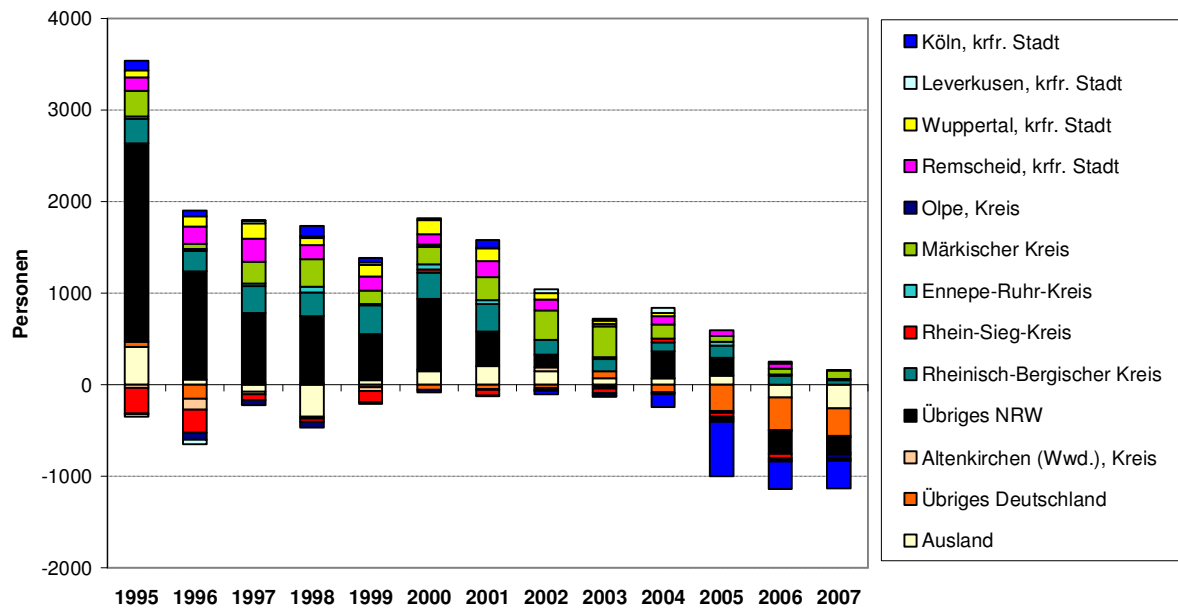
Eine besondere Entwicklung hat die Stadt Köln durchlaufen: Seit 2004/2005 hebt sich das Wachstum der Einwohnerzahl deutlich vom Landesdurchschnitt ab: Selbst wenn man den Einmaleffekt, der in Köln durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahre 2005 entstand, herausrechnet⁵, wächst Köln in den letzten Jahren deutlich stärker als die übrigen Kreise. Dies ist zum Teil auf eine aggressive Baulandpolitik zurückzuführen, durch die Köln tatsächlich verstärkt Einwohner, die früher ins Umland gezogen waren, an sich binden kann. Dies könnte sich negativ auf den Oberbergischen Kreis auswirken, wie der seit 2005 bestehende Abwärtstrend vielleicht schon andeutet.

Die veränderten Wanderungsströme werden in Abbildung 9 sichtbar. Bis 2001 veränderte sich nur wenig: In jedem Jahr kam es zu einer (Netto-) Zuwanderung in den Oberbergischen Kreis aus anderen Teilen Nordrhein-Westfalens, darunter die meisten Nachbarkreise (Rheinisch-Bergischer Kreis, Märkischer Kreis, Remscheid, Wuppertal) sowie – in geringem Umfang – auch Köln. Nur an den Rhein-Sieg-Kreis hat der Oberbergische Kreis in diesen Jahren Einwohner verloren. Seit 2001 aber sinkt der Wanderungsüberschuss jedes Jahr weiter ab (vgl. dazu auch Abbildung 10, S. 17), wobei eine Netto-Zuwanderung zunächst noch aus Remscheid, dem Märkischen Kreis und dem Rheinisch-Bergischen Kreis, inzwischen aber nur noch aus dem Märkischen Kreis, stattfindet. Umgekehrt verliert der Oberbergische Kreis Einwohner vor allem an weiter entfernte Regionen („übriges NRW“, „übriges

⁵ Durch den gleichzeitigen Rückgang der Nebenwohnsitzmeldungen in Köln kann die Höhe des Effekts relativ gut abgeschätzt werden. Umgekehrt muss man im Jahr 2005 auch einen Einmaleffekt für die übrigen Kreise berücksichtigen: Durch das verstärkte Ummelden in Köln vom Nebenwohnsitz zum Hauptwohnsitz hat es am früheren Ort des Hauptwohnsitzes natürlich verstärkte Abmeldungen/Fortzüge gegeben. Das spiegelgleiche Absinken der Einwohnerzahlen im Rheinisch-Bergischen Kreis und im Oberbergischen Kreis etwa könnte auf solche „buchungstechnischen Gründe“ zurückzuführen sein, wenn sich in den nächsten Jahren die Abwanderung wieder auf normalem Niveau einpendelt.

Deutschland“ und Ausland) und - das mag zunächst verwundern - auch an Köln. Ob dies auf ein tatsächliche verändertes Wanderungsverhalten zurückzuführen ist, oder hauptsächlich ein statistischer Nebeneffekt der neu eingeführten Nebenwohnsitzsteuer in Köln, kann hieraus noch nicht eindeutig abgelesen werden.⁶ Aber selbst ohne die Wanderungsströme mit Köln fällt der Wanderungsverlust für den Oberbergischen Kreis in 2006 und 2007 höher aus als in all den Jahren zuvor.

Abbildung 9: Wanderungssalden des Oberbergischen Kreises mit den Nachbarkreisen und kreisfreien Städten, 1995 bis 2007



Bemerkung: Zum 1.1.2005 Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in Köln.

Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

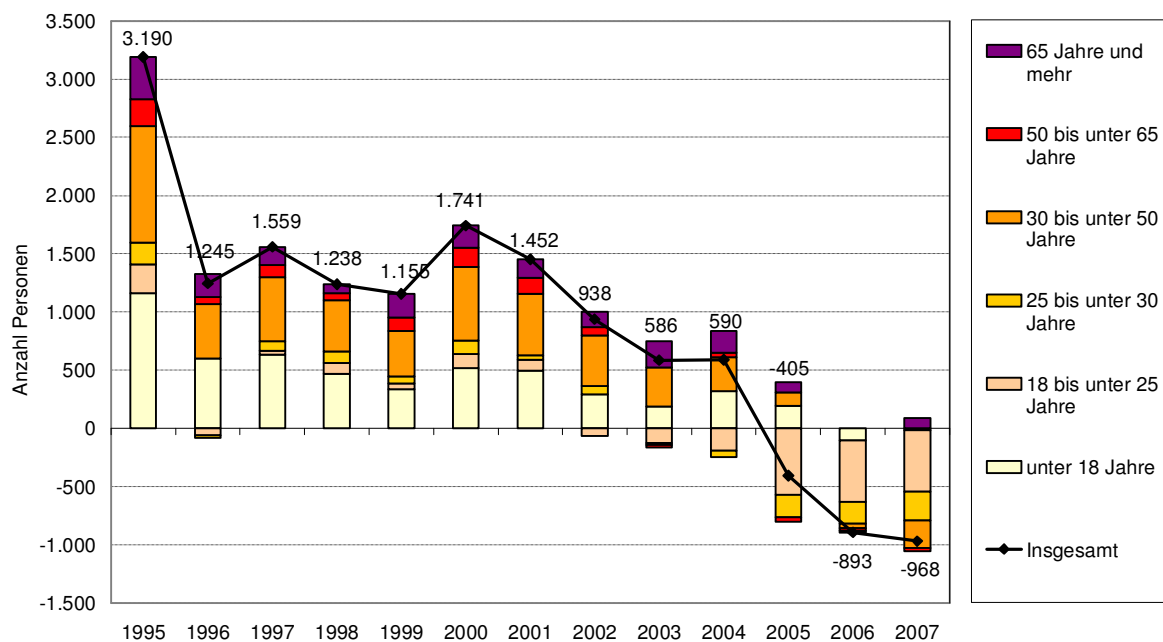
Die gleichen jährlichen Wanderungssalden lassen sich auch für die einzelnen Altersgruppen der Wandernden darstellen (vgl. Abbildung 10, S. 17): Lange Zeit galt der Oberbergische Kreis als beliebte Zuzugsregion für Familien. Bis 2004 machten gerade die Familien (d.h. die 30-50jährigen mit ihren unter 18jährigen Kindern) mit Abstand die größte Gruppe der Wandernden aus. Ihr Wanderungsüberschuss ist seit 1995 stetig gesunken. Im Jahre 2006 sind erstmals mehr Kinder aus dem Oberbergischen Kreis weggezogen als zugezogen.

Auffällig ist auch das veränderte Wanderungsverhalten der 18-25jährigen (Ausbildungswanderungen): Bis 2001 überwogen in dieser Altersgruppe noch die Zuzüge, seit 2002 aber wandern jedes Jahr im

⁶ Möglicherweise melden sich Ausbildungswanderer seit Einführung der Zweitwohnsitzsteuer jetzt häufiger als zuvor direkt mit Hauptwohnsitz in Köln an. Dann wird die (immer schon tatsächliche, jetzt aber auch gemeldete) Abwanderung nach Köln in der Statistik auch dauerhaft sichtbar. Nach einigen Jahren aber, nämlich nach Abschluss der Ausbildung/des Studiums dieser Abwanderer, müssten dann aber entsprechend auch wieder mehr Fortzügen aus Köln gemeldet werden als bisher. Ansonsten handelt es sich tatsächlich um dauerhaft andere Wanderungsströme als in der Vergangenheit.

Saldo immer mehr junge Erwachsene dieser Altersgruppe aus dem Oberbergischen Kreis ab.⁷ Und auch von den jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter (25-30jährige) ziehen seit 2004 erstmals mehr aus dem Kreis fort als zuziehen, in 2007 sogar erstmals auch die etwas älteren Erwachsenen in der Familienphase (30-50jährige). Im Jahr 2007 war der Kreis nur noch für Senioren (über 65jährige) ein Zuzugsziel.

Abbildung 10: Wanderungssalden über die Grenzen des Oberbergischen Kreises, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

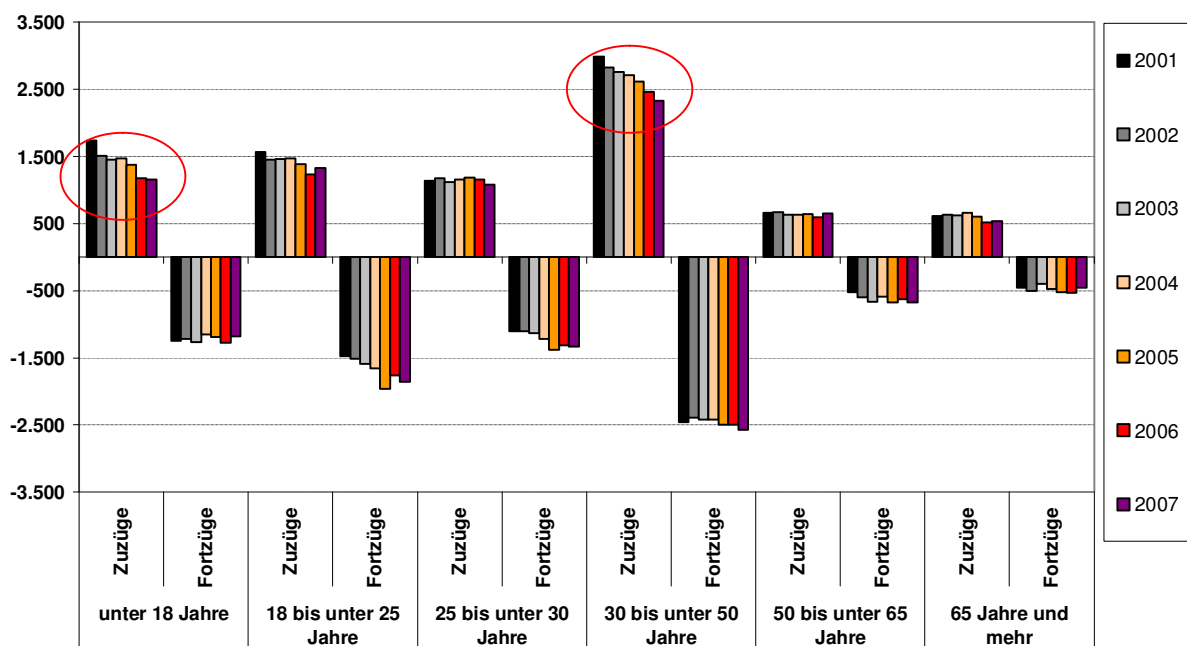
Aus einem Vergleich mit den wichtigsten Ziel- und Herkunftsorten (vgl. Abbildung 9, S. 16) lässt sich schließen, dass der Oberbergische Kreis seine Rolle als Zuzugsort für Familien aus Großstädten (Köln, Remscheid, Wuppertal) in den letzten Jahren verloren hat und dass junge Leute, die im Oberbergischen Kreis aufgewachsen sind, nun wieder zunehmend städtischere Wohnstandorte für die Zeit der Ausbildung und Familiengründung bevorzugen.

Die bisherigen Aussagen beziehen sich auf Wanderungssalden, aber auch Abbildung 11, in der Zuzüge und Fortzüge getrennt dargestellt sind, bestätigt die obige These. Während die Abwanderungszahlen in etwa stabil geblieben sind, hat es zwischen 2001 und 2007 vor allem bei der Höhe der Zuwanderungen Änderungen gegeben: Die größten Veränderungen sind ein Rückgang des Zuzugs junger Familien (-22% weniger zuziehende 30-50jährige und sogar -33% weniger zuziehende Kinder; außerdem -15% weniger zuziehende 18-25jährige).

⁷ Der Prozess begann schon 2002, wurde statistisch ab 2005 aber ggf. noch verstärkt durch die Einführung der Zweiwohnsitzsteuer in Köln.

Dies kann ein Generationenphänomen sein: Die Suburbanisierung der 60er Jahre entstand, weil das Eigenheim im Grünen als idealer Wohnstandort für Familien galt und es in diesen Jahren auch besonders viele Familie mit Kindern (Babyboomer-Kinder) gab. Inzwischen sind diese Babyboomer-Kinder erwachsen und haben selbst bereits wieder Kinder. Der Oberbergische Kreis profitierte von der Suburbanisierung erst in zweiter Linie, nachdem näher an Köln gelegene Orte, z.B. im Rheinisch-Bergischen Kreis, ebenfalls teuer geworden waren. Die Kinder der vielen Familien, die noch bis in die 90er Jahre zugewandert sind, sind inzwischen erwachsen und streben von zu Hause fort. Sie suchen zur Ausbildung, Berufsausübung und Familiengründung jetzt wieder ein Wohnen im städtischeren Umfeld (Köln) oder in anderen Regionen Deutschlands.

Abbildung 11: Altersspezifische Wanderungen über die Grenzen des Oberbergischen Kreises, 2001 bis 2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

2.2.2 Gemeinden im Süden profitieren: Verjüngung durch Zuwanderung

Von den 286.800 Einwohnern des Oberbergischen Kreises (1.1.2008) lebt knapp ein Fünftel (52.500) in der Kreisstadt Gummersbach. Kleinste Gemeinde des Kreises (4% der Einwohner) ist Morsbach mit 11.400 Einwohnern. In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl im Oberbergischen Kreis zwar gestiegen, aber wie oben schon gesehen sind dabei die jährlichen Zuwachsraten mit der Zeit schwächer geworden: Während Anfang der 90er Jahre die jährliche Zuwachsrate noch bei durchschnittlich +1,3% p.a. lag, entspricht die Veränderung seit dem Jahr 2005 inzwischen sogar einem Rückgang von -0,5% pro Jahr (vgl. Tabelle 2, S. 19).

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung des Oberbergischen Kreises nach Gemeinden, 1990 bis 2007

jew. 31.12	1990	Durchschnittl. Veränderung p.a. (1990- 1995)	1995	Durchschnittl. Veränderung p.a. (1995- 2000)	2000	Durchschnittl. Veränderung p.a. (2000- 2005)	2005	Durchschnittl. Veränderung p.a. (2005- 2007)	2007
Morsbach	10.366	1,5%	11.169	0,5%	11.464	0,1%	11.528	-0,7%	11.366
Marienheide	12.059	1,6%	13.032	0,7%	13.527	0,3%	13.711	-0,1%	13.693
Nümbrecht	14.266	3,0%	16.526	0,5%	16.930	0,6%	17.420	-0,1%	17.393
Hückeswagen, Stadt	15.601	0,5%	16.016	0,5%	16.397	0,0%	16.435	-0,9%	16.155
Waldbröl, Stadt	16.244	2,6%	18.490	0,4%	18.835	0,8%	19.636	-0,2%	19.567
Reichshof	16.656	2,0%	18.385	1,3%	19.611	0,6%	20.174	-0,6%	19.946
Lindlar	19.307	1,5%	20.804	1,4%	22.341	0,3%	22.659	-0,3%	22.528
Engelskirchen	19.400	1,1%	20.442	0,2%	20.647	-0,1%	20.569	-0,4%	20.410
Bergneustadt, Stadt	20.040	0,7%	20.772	0,0%	20.764	-0,2%	20.506	-0,8%	20.190
Wipperfürth, Stadt	21.487	0,8%	22.409	0,6%	23.095	0,5%	23.669	-0,2%	23.570
Wiehl, Stadt	23.123	1,9%	25.367	0,8%	26.448	0,0%	26.511	-0,8%	26.090
Radevormwald, Stadt	23.762	0,5%	24.353	0,4%	24.800	-0,7%	23.970	-1,1%	23.426
Gummersbach, Stadt	50.965	0,8%	53.149	0,1%	53.311	-0,1%	53.048	-0,5%	52.467
Oberbergischer Kreis	263.276	1,3%	280.914	0,5%	288.170	0,1%	289.836	-0,5%	286.801
OBK Nord	60.850	0,6%	62.778	0,5%	64.292	-0,1%	64.074	-0,7%	63.151
OBK Mitte	161.550	1,3%	171.951	0,5%	176.649	0,1%	177.178	-0,5%	175.324
OBK Süd	40.876	2,5%	46.185	0,4%	47.229	0,6%	48.584	-0,3%	48.326
Rhein-Sieg-Kreis	504.274	1,6%	546.670	1,1%	576.993	0,7%	597.857	0,1%	599.042
Köln, krfr. Stadt	953.551	0,3%	965.697	-0,1%	962.884	0,4%	983.347	0,6%	995.397
NRW	17.349.651	0,6%	17.893.045	0,1%	18.009.865	0,1%	18.058.105	-0,2%	17.996.621

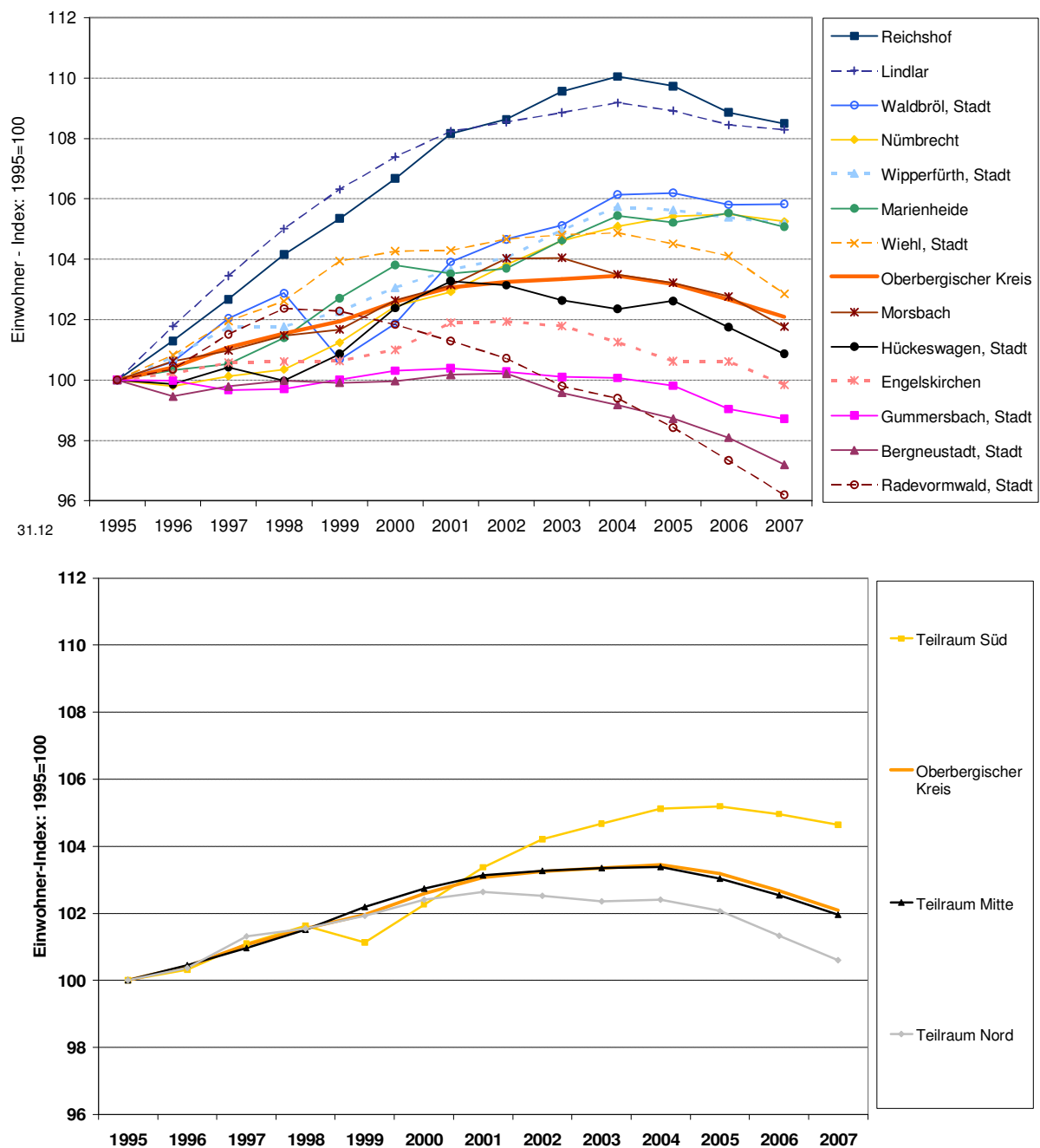
Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

Auffällig ist, dass etwa um 2002/2003 ein Umbruch stattfand (vgl. Abbildung 12, S. 20): Die Einwohnerzahl des Kreises wuchs bis dahin, vor allem durch den Zuwachs in Reichshof, Lindlar und Wiehl (Teilraum Mitte). Seitdem schrumpft die Bevölkerungszahl in den meisten Kommunen, aber nicht in allen: Die Gemeinden Wipperfürth (Teilraum Nord), Marienheide (Teilraum Mitte), Waldbröl und Nümbrecht (Teilraum Süd) sind auch danach noch weiter gewachsen. Dies spiegelt sich auch in einer dort stärkeren Bautätigkeit der letzten Jahre wider: In Wipperfürth, Marienheide und Nümbrecht lag die Zahl der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Rezessionsphase zwischen 2001 und 2005 höher als zwischen 1996 und 2000 (vgl. Tabelle 6, S. 35).

Aufsummiert über die einzelnen Teilräume zeigt sich ab 2001 ein überdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs im Teilraum Süd, der vor allem auf die Entwicklung in Waldbröl und Nümbrecht zurückzuführen ist, und eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung im Teilraum Nord (absoluter Rückgang seit 2001), wo insbesondere die Gemeinden Radevormwald und Hückeswagen deutliche Einwohnerrückgänge hinnehmen mussten, die neben den Wanderungen auch durch das hohe Geburtendefizit dort zustande kamen (vgl. dazu auch Anhang Kap. 1 „Bevölkerungssalden in den Gemeinden des Oberbergischen Kreises“).

**Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Oberbergischen Kreises,
Index (1995=100)**



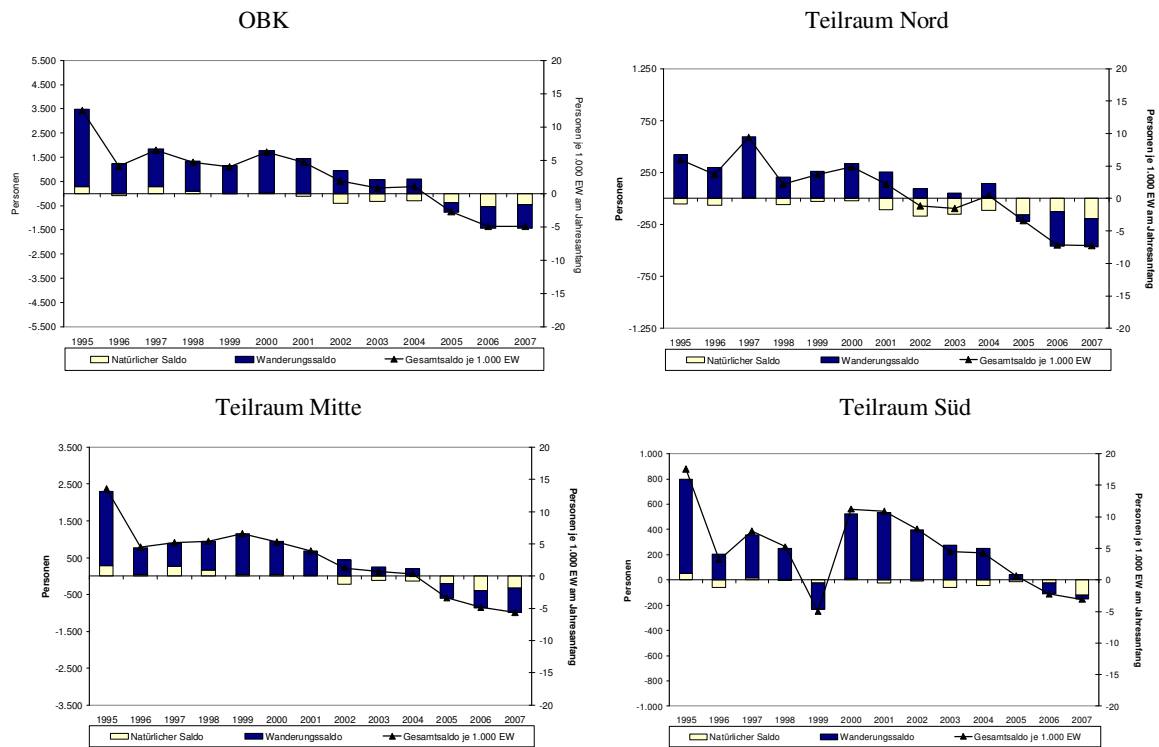
Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

Die Teilräume Nord und Mitte haben schon seit 2002 keine nennenswerten Zuwanderungen mehr erfahren. Gleichzeitig hat der Teilraum Nord ein jährlich steigendes Geburtendefizit, so dass es hier schon in 2002 erstmals zu einem Bevölkerungsrückgang kam (vgl. dazu auch Abbildung 13, S. 21). Im Vergleich dazu kam es im Teilraum Süd erst in 2007 erstmals zu einem nennenswerten Geburten- defizit. Der Grund dafür ist, dass durch die verstärkte Zuwanderung der letzten Jahre dort auch der Anteil der potenziellen Eltern noch immer tendenziell höher und der Anteil der Senioren niedriger ist

als in den übrigen Teilräumen (vgl. Abbildung 14, S. 21). Denn der Teilraum Süd profitierte noch bis ins Jahr 2004 von deutlichen Wanderungsgewinnen, und auch in 2007 sind die Wanderungsverluste hier geringer als in den übrigen Teilräumen. Entsprechend ist hier auch der relative Anteil der Senioren niedriger als in den anderen Teilräumen.

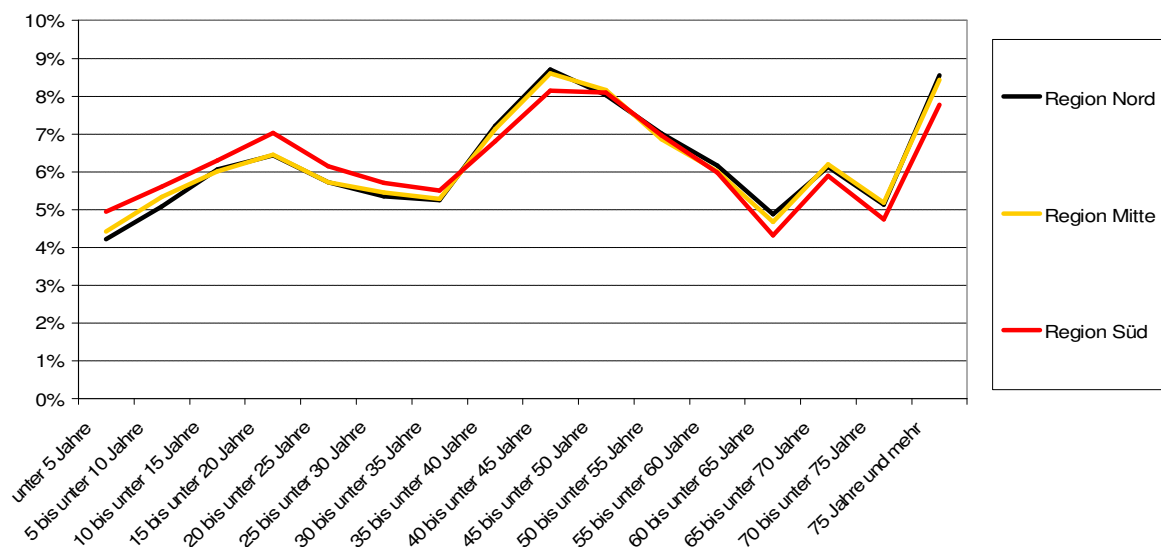
Abbildung 13: Bevölkerungssalden im Oberbergischen Kreis, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

Abbildung 14: Altersstruktur in den Teilräumen (Stand 31.12.2007)



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

Zum Verständnis dieser Unterschiede ist es interessant, nicht nur die Wanderungssalden, sondern die tatsächlichen Wanderungsströme und ihre Veränderung im Zeitablauf zu vergleichen (vgl.: Matrix der Wanderungsströme zwischen den Gemeinden in Tabelle 3, S. 23). Die Wanderungsrichtung verläuft mehrheitlich von Nord nach Süd, daneben gibt es - etwa parallel zum Autobahnverlauf - auch Wanderungsströme in West-Ost-Richtung:

- Im Norden des Oberbergischen Kreises führen die Wanderungen (im Saldo) von Nord nach Süd: Von Remscheid nach Radevormwald, von Radevormwald nach Hückeswagen, von Hückeswagen nach Wipperfürth.
- Auch im Süden des Oberbergischen Kreises verlaufen die Wanderungen (im Saldo) in südlicher Richtung: Von Engelskirchen, Gummersbach und Bergneustadt nach Wiehl und Reichshof, von Wiehl und Reichshof (abgeschwächt) nach Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach und von Waldbröl (abgeschwächt) in den Rhein-Sieg-Kreis.
- In der Mitte des Kreises allerdings herrscht eine West-Ost und Ost-West-Wanderung nach Gummersbach vor: Zum einen vom Rheinisch-Bergischen Kreis einheitlich nach Lindlar und Engelskirchen und von Lindlar und Engelskirchen nach Gummersbach, zum anderen vom Märkischen Kreis nach Marienheide und Gummersbach. Gleichzeitig „quillt“ es aus Gummersbach auch heraus, und zwar nach Marienheide im Norden sowie nach Wiehl und Reichshof im Süden. Gummersbach gewinnt also Einwohner aus Ost- und Westrichtung, und verliert Einwohner in Nord- und Südrichtung.

Tabelle 3: Wanderungsmatrix der Gemeinden des Oberbergischen Kreises, 1997 bis 2006

		Einwohnerzahl in 1.000	davon (+ = aus der Gemeinde... / - = in die Gemeinde...)																									
			Wanderungssaldo insgesamt																									
			Gummersbach, Stadt	Radevormwald, Stadt	Hückeswagen, Stadt	Wipperfürth, Stadt	Marlenthal, Stadt	Lindlar	Engelskirchen	Bergneustadt, Stadt	Wiesl, Stadt	Reichshof	Nümbrecht	Waldbröl, Stadt	Morsbach	Rheinisch Bergischer Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Kreis Olpe	Märkischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Köln, Stadt	Leverkusen, Stadt	Remscheid, Stadt	Wuppertal, Stadt	Übriges NRW	Kreis Aachen	Übriges Deutschland	Ausland
1997-2001																												
Gummersbach, Stadt	53	439	0	-2	38	-42	6	83	80	-274	-317	-55	12	-13	143	-55	2	218	35	-90	9	16	40	446	15	-119	120	
Radevormwald, Stadt	25	446	2	0	-103	-45	-10	4	-3	8	-1	-4	-3	1	-27	-31	0	-15	73	-31	-5	395	-402	147	-4	-104	-201	
Hückeswagen, Stadt	17	613	-38	103	0	-155	-43	-29	-4	-3	0	-5	-2	0	205	-23	-2	14	50	-30	-4	369	132	73	3	36	-36	
Wipperfürth, Stadt	23	584	-42	45	155	0	0	-80	4	0	10	-19	-6	16	3	102	-48	12	214	11	-96	13	43	39	125	-2	-17	102
Marlenthal, Stadt	14	314	-6	10	43	0	0	-12	-32	-12	-14	-3	-1	-2	1	62	-24	-3	230	11	-69	-5	23	24	111	-4	5	-19
Lindlar	23	1058	-83	-4	29	80	12	0	24	3	-81	-23	-20	-17	-7	491	-34	1	78	9	265	-1	6	28	202	-5	56	49
Engelskirchen	21	561	-80	3	4	-4	32	-24	0	-13	-188	-1	-56	17	-7	340	9	-8	80	8	252	15	2	15	172	-16	40	-29
Bergneustadt, Stadt	27	1150	-58	-8	3	0	12	-3	13	0	-70	-252	-24	-16	-10	-2	-21	-42	124	2	-33	-19	6	6	170	-7	-34	106
Wiesl, Stadt	27	814	274	1	0	-10	14	81	189	70	0	-195	-114	8	-38	145	4	-13	71	9	22	67	-1	20	298	5	-21	-8
Reichshof	20	1046	317	4	5	19	3	23	1	252	196	0	49	-105	-102	36	-13	48	138	0	47	9	9	11	192	-1	-43	-49
Nümbrecht	17	620	55	3	2	6	1	20	56	24	114	-49	0	-145	-31	69	126	-12	49	11	92	13	3	15	195	-11	73	-59
Waldbröl, Stadt	20	464	-12	-1	0	-16	2	17	-17	16	-8	105	145	0	69	-125	-133	-95	137	-17	-108	1	-24	-76	807	5	15	51
Morsbach	12	345	13	-1	-2	-3	-1	7	7	10	38	102	31	-69	0	17	-2	-1	58	6	5	12	10	6	206	-27	-19	-55
Oberbergischer Kreis	293	7145													1456	-245	-113	1122	208	226	105	857	662	3144	-49	-132	-28	
Teilraum Nord	65	1.643	-78				-53	-105	-3	5	9	-28	-11	17	6	280	-102	10	213	134	-157	4	807	573	345	-3	-85	-135
Teilraum Mitte	179	4.073		4	122	127						221	-103	-176	1.215	-134	-15	939	74	994	75	61	144	1.591	-13	-116	170	
Teilraum Süd	49	1.429	56	1	0	-13	2	44	46	50	144	158			-39	-9	-108	-30	0	-11	26	-11	-55	1.208	-33	69	-63	

		Einwohnerzahl in 1.000	davon (+ = aus der Gemeinde... / - = in die Gemeinde...)																									
			Wanderungssaldo insgesamt																									
			Gummersbach, Stadt	Radevormwald, Stadt	Hückeswagen, Stadt	Wipperfürth, Stadt	Marlenthal, Stadt	Lindlar	Engelskirchen	Bergneustadt, Stadt	Wiesl, Stadt	Reichshof	Nümbrecht	Waldbröl, Stadt	Morsbach	Rheinisch Bergischer Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Kreis Olpe	Märkischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Köln, Stadt	Leverkusen, Stadt	Remscheid, Stadt	Wuppertal, Stadt	Übriges NRW	Kreis Aachen	Übriges Deutschland	Ausland
2002-2006																												
Gummersbach, Stadt	53	240	0	11	21	-42	-142	114	192	-27	-236	-147	-53	-26	24	29	-79	-1	297	3	285	1	27	-5	92	-20	54	48
Radevormwald, Stadt	24	-480	-11	0	-101	-65	-5	-2	7	-1	-7	-3	-2	-2	4	-2	-15	-6	42	-30	-104	-1	104	51	-90	-7	-113	-131
Hückeswagen, Stadt	16	-44	-21	101	0	217	-21	22	-2	-2	0	3	-1	-2	-3	65	-10	-5	-1	40	-69	-5	165	8	-40	5	-57	3
Wipperfürth, Stadt	24	429	42	65	217	0	-16	24	-15	-1	8	2	5	2	-9	7	14	-12	124	15	205	18	64	2	24	-1	-16	71
Marlenthal, Stadt	14	253	142	5	21	16	0	33	6	4	-9	-15	-4	6	-6	-1	-17	-14	131	10	-49	7	8	19	31	6	-90	13
Lindlar	23	76	114	2	-22	-24	-33	0	-82	11	-14	-8	-38	-3	0	324	11	-10	38	8	-70	30	3	17	43	-2	-15	24
Engelskirchen	21	-27	192	-7	2	15	-6	82	0	40	-180	-40	5	-36	-3	141	19	1	67	2	37	12	1	2	39	7	-82	47
Bergneustadt, Stadt	20	-513	27	1	2	1	-4	-11	-40	0	-41	-139	-31	-3	1	-8	-39	-49	53	-1	-117	-4	0	-11	14	3	-97	-20
Wiesl, Stadt	26	234	236	7	0	-8	9	14	180	41	0	-5	-248	6	12	18	-1	-9	31	1	17	1	8	58	14	-113	84	
Reichshof	20	251	147	3	-3	-2	15	8	40	139	5	0	-64	-84	-58	29	-15	-1	65	9	0	11	-12	1	61	-7	-58	23
Nümbrecht	17	618	53	2	1	-5	4	38	-5	31	248	64	0	-38	0	36	51	-8	72	8	-14	12	0	-2	107	-14	-51	29
Waldbröl, Stadt	20	182	26	2	2	-2	-6	3	36	3	-6	84	38	0	6	-6	-62	28	42	6	-84	9	-7	13	17	22	-25	43
Morsbach	11	85	-24	-4	3	9	6	0	3	-1	-12	58	0	-6	0	-12	-18	-3	58	-1	-5	11	6	2	6	-3	-32	9
Oberbergischer Kreis	289	816													620	-125	-89	929	70	-1086	118	360	105	362	3	-691	243	
Teilraum Nord	64	-103	10				-42	44	-10	-4	1	2	-2	-8	70	-11	-23	165	25	-378	12	333	61	-106	-3	-164	-57	
Teilraum Mitte	177	34		22	21	-44						-433	-140	-30	532	-121	-83	592	32	605	74	28	31	338	1	-395	219	
Teilraum Süd	48	885	55	0	6	2	4	41	34	33	230	206			18	7	17	172	13	-109	32	-1	13	130	5	-108	81	

Lesebeispiel: Der Wert 11 im Feld „Zeile Gummersbach/Spalte Radevormwald“ bedeutet: In den Jahren 2002 bis 2006 sind (im Saldo) 11 Personen nach Gummersbach von Radevormwald zugewandert. Der Wert -42 im Feld „Zeile Gummersbach/Spalte Wipperfürth“ bedeutet: In den Jahren 2002 bis 2006 sind (im Saldo) 42 Personen aus Gummersbach nach Wipperfürth abgewandert. Zur besseren Lesbarkeit sind Werte über 100 farblich markiert (positive Werte grün, negative Werte rot).

Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

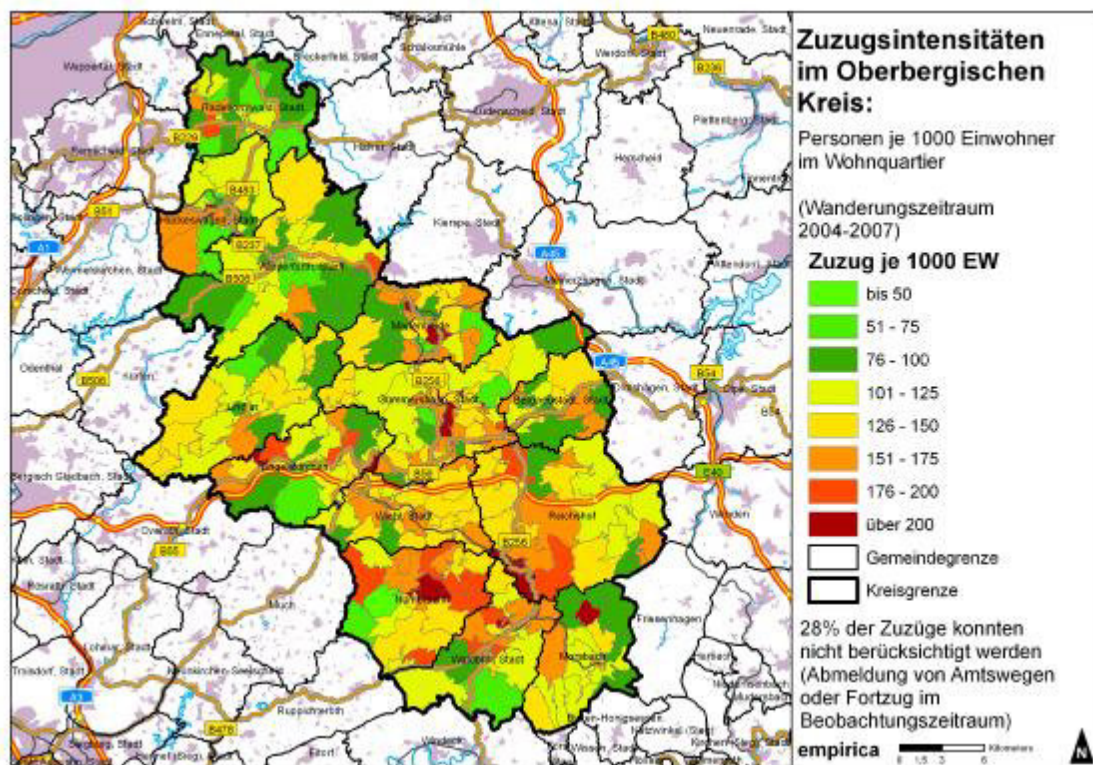
Im Zeitraum 1997 bis 2001 profitierten noch fast alle Gemeinden von Wanderungsgewinnen (vgl. Spalte 2), während dies in den darauf folgenden Jahren (2002 bis 2006) nur noch für etwa ein Drittel der Gemeinden zutrifft. Wanderungsgewinne verzeichnet vor allem der Teilraum Süd, während der Teilraum Nord Einwohner durch Abwanderung verliert, und zwar vor allem an Köln und an das „übrige Deutschland“. Die Zuwanderer in die Region Süd stammen (im Saldo) aus Wiesl und Reichshof, aber auch aus dem Märkischen Kreis und dem „übrigen NRW“. Der Teilraum Nord weist inzwischen kaum noch Wanderungsverflechtungen mit dem Rest des Oberbergischen Kreises auf. Für den Teilraum Mitte ist erkennbar, dass es zwar weiterhin zu Abwanderungen in den Teilraum Süd (Nümbrecht, Waldbröl) kommt, im Gegenzug aber die Zuwanderung aus dem Teilraum Nord (Hückeswagen, Wipperfürth) nachgelassen hat. Auch der Teilraum Süd verzeichnet zwar aktuell eine etwas geringere Zuwanderung als in den Jahren zuvor, aber die Zuwanderung aus dem Teilraum Mitte hat in diesem Zeitraum sogar zugenommen.

Die wichtigsten Veränderungen bei den Herkunfts- und Zielgebieten sind, dass sich im Betrachtungszeitraum die (Netto-) Zuwanderung aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis, dem Ennepe-Ruhr-Kreis und der Stadt Remscheid etwa halbiert hat, und sich die Zuwanderung aus Wuppertal (zuvor vor allem nach Radevormwald) und dem „übrigen NRW“ sogar noch drastischer reduziert hat. Inzwischen gibt es auch keine Netto-Zuwanderung mehr aus Köln, sondern im Saldo bereits eine Abwanderung nach Köln.⁸

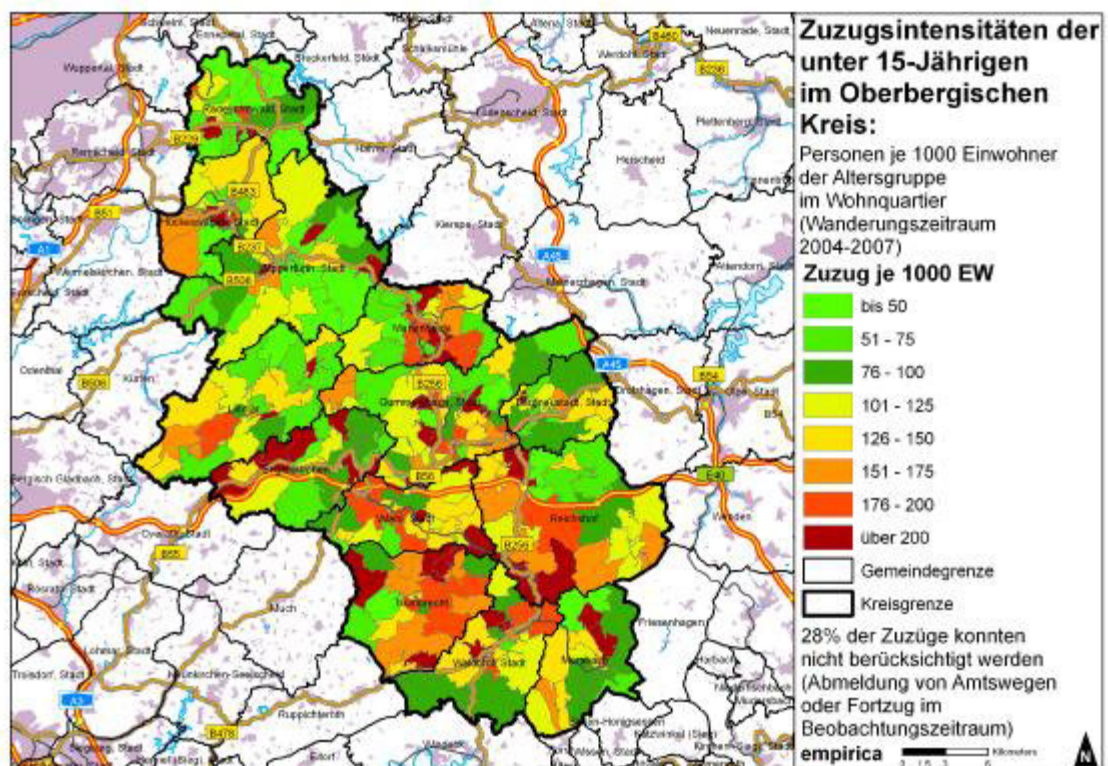
Noch genauere, kleinräumigere Aussagen zu den Wanderungsströmen der letzten Jahre liefert die adressscharfe Umzugsanalyse, die im Rahmen dieser Studie durchgeführt wurde. Die Auswertungskarten (vgl. Karten im Anhang) zeigen die Zuzugs- und Fortzugsbewegungen auf Wohnquartiersebene (jeweils etwa 500 Haushalte), so dass auch Aussagen zum Zu- und Fortzug in einzelnen Wohngebieten, und nicht nur auf Gemeindeebene, möglich sind. Darüber hinaus kann auch die Zahl der Senioren, die umgezogen sind, und die Zahl der Kinder (also das Umzugsverhalten von Familien) für jedes Wohnquartier dargestellt werden. Karte 3 bis Karte 5 zeigen, in welchen Wohnquartieren des Kreises eine besonders hohe Zuzugsintensität herrschte. An der Farbgebung wird deutlich, dass die Wohnquartiere im Teilraum Süd besonders viele Zuzugsbewegungen hatten, vor allem auch bei Kindern (vgl. Karte 4). Dass Senioren weniger mobil sind als der Durchschnitt der Bevölkerung, zeigt auch das relativ einheitliche Bild der Karte 5, aus der deutlich wird, dass nur ganz bestimmte Wohnquartiere hohe Zuzüge von Senioren hatten.

⁸ Diese Aussage gilt auch, wenn man den Effekt der Zweitwohnsitzsteuer herausrechnet: Die Wanderungszahlen mit Köln sind zwar wegen Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zum 1.1.2005 leicht überzogen. Der Effekt in 2005 dürfte aber nur bei ca. 300-400 Abwanderungen nach Köln liegen.

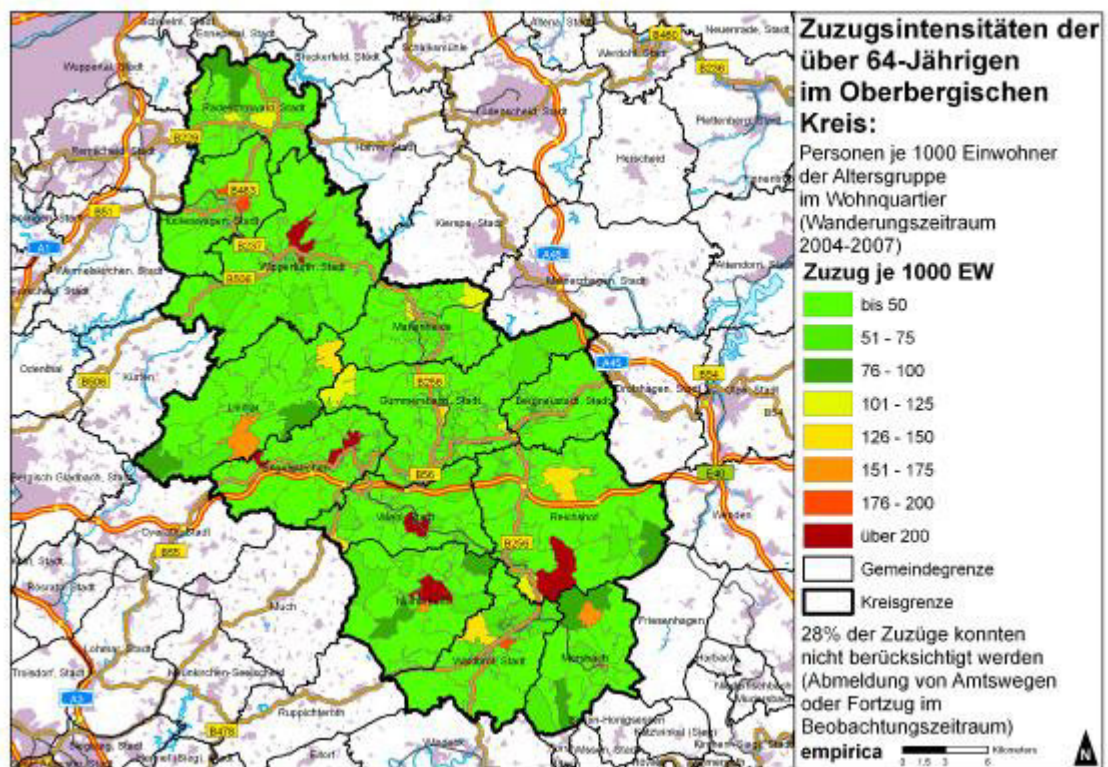
Karte 3: Zuzugsintensität auf Wohnquartiersebene (alle Altersgruppen)



Karte 4: Zuzugsintensität von Kindern (unter 15-Jährige)

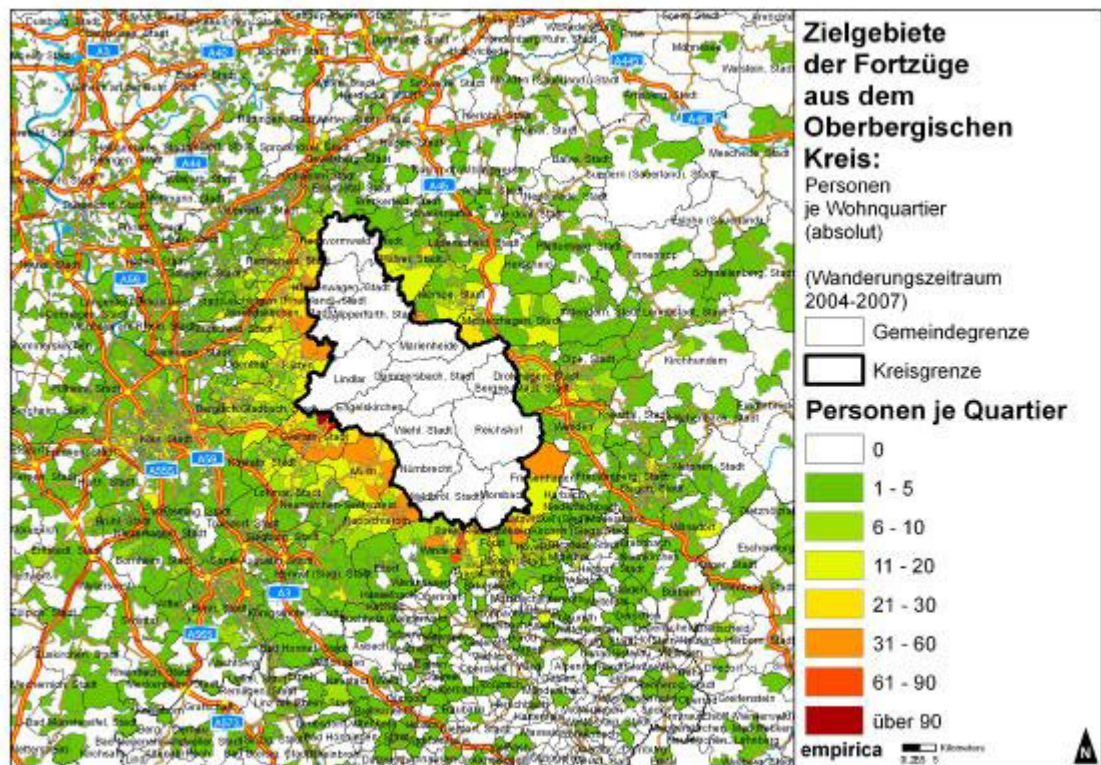


Karte 5: Zuzugsintensität von Senioren (über 64-Jährige)

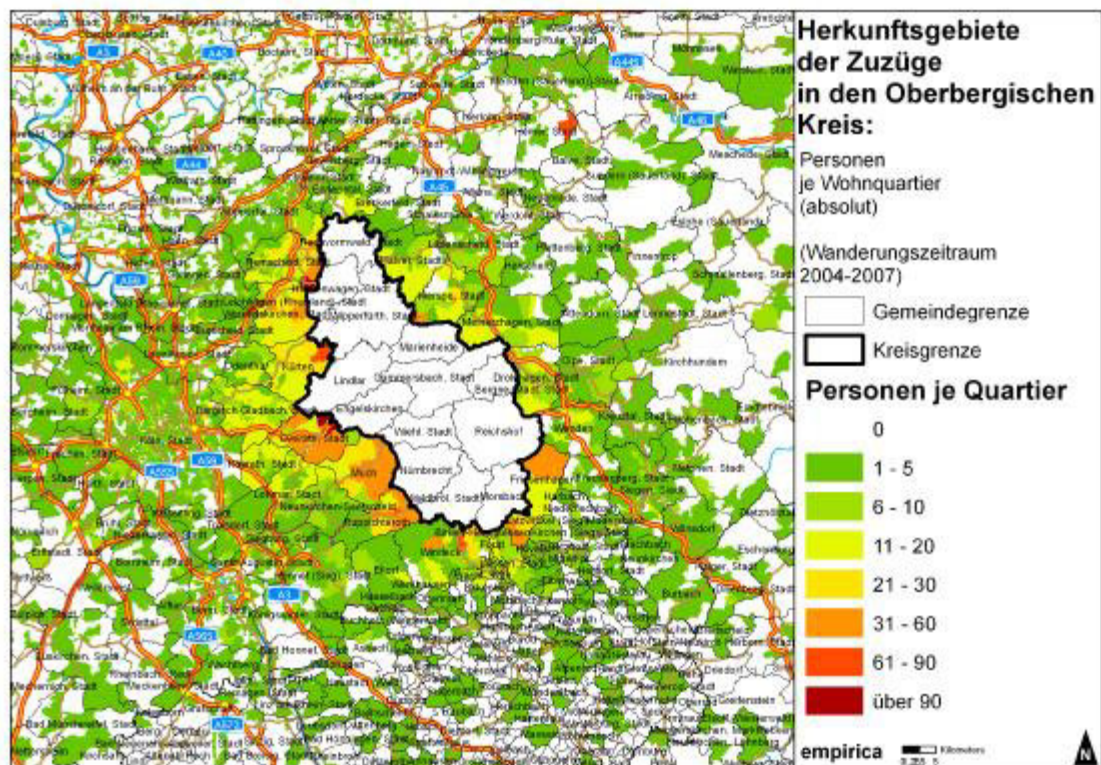


Die Karten 6 und 7 die Herkunftsgebiete der Zuzüge und die Zielgebiete der Fortzüge über die Kreisgrenzen an. (Die Herkunftsgebiete der Zuzüge und die Zielgebiete der Fortzüge je Gemeinde sowie die Fortzugsintensitäten für einzelne Wohnquartiere sind im separaten Anhang II dargestellt.) Auch hier wird die grundsätzliche Nord-Süd-Strömung der Wanderungen im Oberbergischen Kreis deutlich. Zusätzlich erkennt man in dieser kleinräumigen Auflösung aber auch, dass die Fortzüge meist nur kurz hinter die Stadtgrenze reichten. Das deutet daraufhin, dass die Einwohner im Prinzip gerne in der Nähe ihrer ursprünglichen Wohnung bleiben (Beibehaltung des sozialen und infrastrukturellen Umfelds wie Schulen, Ärzte, Nachbarn), in direkter Umgebung, also in der gleichen Gemeinde aber offensichtlich nicht alle fündig geworden sind.

Karte 6: Zielgebiete der Fortzüge aus dem Oberbergischen Kreis



Karte 7: Herkunftsgebiete der Zuzüge aus dem Oberbergischen Kreis



Betrachtet man die Herkunft der Zuzüge aus anderen Landkreisen, so wird in den Karten deutlich sichtbar, dass die Außenwirkung einer Gemeinde (das „Einzugsgebiet“ im wahrsten Sinne des Wortes) nicht überall gleich ist: So ist der Einzugsbereich von Zuzügen nach Engelskirchen wesentlich größer als der Einzugsbereich von Lindlar (vgl. Karten-Anhang Karten 8 und 20). Zweierlei Ursachen sind denkbar: Außenstehenden erscheint die Wohnqualität, sei es durch das konkrete Wohnungsangebot oder das Wohnumfeld, in Engelskirchen höher als in Lindlar. Und/oder Engelskirchen ist als Wohnstandort schlichtweg bekannter als Lindlar, das nur von Einwohnern der direkten Nachbarkommunen als Wohnstandort wahrgenommen wird. Für letzteres spricht, dass Lindlar tatsächlich abgeschiedener liegt und daher für den Durchgangsverkehr „unbekannter“ ist, obwohl von hier die Fahrzeiten nicht wesentlich länger sind als von Engelskirchen. Wenn die Nachfrage in abgeschiedeneren Kommunen wie etwa Lindlar schwächer ist als in anderen, könnte dies demnach auch am fehlenden Bekanntheitsgrad liegen. Dieser lässt sich durch überregionale Immobilienanzeigen und Stadtmarketing aber steigern.

2.3 Fazit: Abwanderung trotz Wirtschaftswachstum

Insgesamt verlief die Wirtschaftsentwicklung im Oberbergischen Kreis durchaus zufrieden stellend. Trotz der ländlichen Lage kam es zu keinem anhaltenden Arbeitsplatzabbau. Gerade in den letzten Jahren ist das Arbeitsplatzwachstum ähnlich hoch wie auch in der Wachstumsregion Köln und dem Rhein-Sieg-Kreis. Hieran zeigt sich, dass der Oberbergische Kreis nicht nur Wohnstandort für Auspendler ist, sondern auch eine eigene, stabile Wirtschaftsdynamik entwickelt hat.

Allerdings verläuft die Einwohnerentwicklung nicht in gleichem Maße positiv. Zwar ziehen immer noch Menschen in den Oberbergischen Kreis (vor allem aus dem Märkischen Kreis und dem Rheinisch-Bergischen Kreis), aber seit 2005 reichen diese Zuwanderungen nicht mehr aus, um die Abwanderungen (vor allem nach Köln und in andere Teile Deutschlands) zu kompensieren. Dabei hat es immer schon typische Abwanderungsbewegungen nach Köln gegeben, vor allem der jungen Menschen, die zum Studium oder zur Ausbildung in die Großstadt ziehen, aber in jüngster Zeit wird die Zuwanderung junger Familien aus Köln demgegenüber immer schwächer. Neben einer vorübergehenden Kaufzurückhaltung in den letzten beiden Jahren (Rezession) könnte dies auch auf den Beginn einer wachsenden Konkurrenz um junge Familien hindeuten: Je mehr Köln mit attraktiven neuen Baugebieten jungen Familien Wohnstandorte bieten kann, umso weniger Haushalte haben es nötig, bis in den Oberbergischen Kreis hinaus zu ziehen. Ob es sich hierbei um einen langfristigen oder kurzfristigen, konjunkturell begründeten Effekt handelt, muss in den nächsten Jahren sorgfältig beobachtet werden.

Innerhalb des Oberbergischen Kreises profitiert der Teilraum Süd in doppelter Weise: Nicht nur ist hier die Arbeitsplatzentwicklung günstig (vor allem in Morsbach), sondern gleichzeitig ziehen auch immer mehr Beschäftigte des Teilsraums Mitte nach Süden, und pendeln von hier zu ihren Arbeits-

plätzen im Teilraum Mitte. Die Gründe dafür haben mit dem Wohnungsangebot im Teilraum Süd zu tun, da für kleinräumige Wanderungen innerhalb einer Arbeitsmarkregion vor allem die relative Attraktivität des Wohnungsmarktes verantwortlich ist. Diese ist Gegenstand des folgenden Kapitels.

3. Wohnungsmarkt und Baulandpolitik

3.1 Wohnungsbestand nach Baualter

Im Oberbergischen Kreis gibt es rund 119.000 Wohnungen im Bestand (Stand: 31.12.2007). Obwohl der Bau von Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren fast zum Erliegen gekommen ist, sind doch immerhin ein Drittel des Wohnungsbestands (40.000 von 119.000 Wohnungen) im Oberbergischen Kreis Geschosswohnungen.

Tabelle 4 zeigt deutlich, dass der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern von Nord (53%) nach Süd (76%) stetig zunimmt. Die ländlichsten Gemeinden sind demnach Morsbach, Reichshof und Nümbrecht. Den höchsten Anteil an Geschosswohnungen findet man mit 58% in Radevormwald.

Tabelle 4: Wohnungsbestand im Oberbergischen Kreis nach EZFH und MFH, 2007

	WE in EZFH		WE in MFH		gesamt
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
Bergneustadt, Stadt	4.725	57%	3.532	43%	8.257
Engelskirchen	6.302	73%	2.274	27%	8.576
Gummersbach, Stadt	13.900	59%	9.738	41%	23.638
Hückeswagen, Stadt	3.843	57%	2.936	43%	6.779
Lindlar	6.158	77%	1.799	23%	7.957
Marienheide	4.025	74%	1.394	26%	5.419
Morsbach	3.761	83%	758	17%	4.519
Nümbrecht	5.452	80%	1.371	20%	6.823
Radevormwald, Stadt	4.568	42%	6.347	58%	10.915
Reichshof	6.479	83%	1.318	17%	7.797
Waldbröl, Stadt	5.425	69%	2.414	31%	7.839
Wiehl, Stadt	8.515	76%	2.741	24%	11.256
Wipperfürth, Stadt	5.980	63%	3.585	37%	9.565
Teilraum Nord	14.391	53%	12.868	47%	27.259
Teilraum Mitte	50.104	69%	22.796	31%	72.900
Teilraum Süd	14.638	76%	4.543	24%	19.181
Oberbergischer Kreis	79.133	66%	40.207	34%	119.340

Wohnungsbestand_07.xls

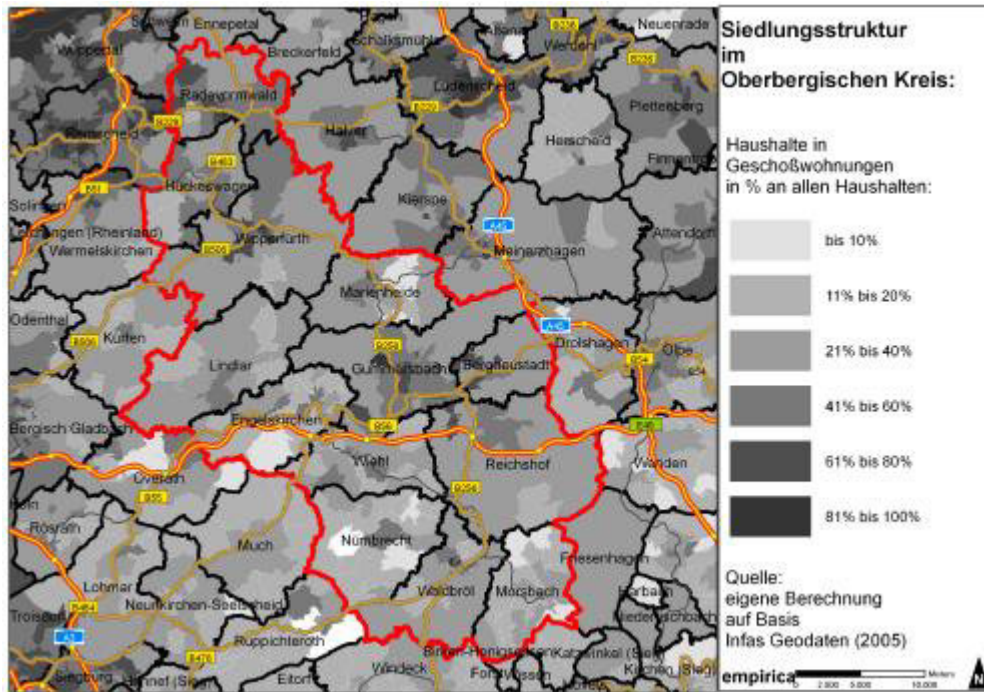
Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

In Karte 8 sind die Anteile der Haushalte im Geschosswohnungsbau dargestellt. Bei Werten von unter 40% spricht man von einer eher ländlichen Siedlungsstruktur (hauptsächlich durch Einfamilienhäuser geprägt). Werte von über 60% stehen für dicht besiedelte Wohnquartiere, in denen Mehrfamilienhäuser, Block- und Hochhausbebauungen gebietsprägend wirken. Die Karte zeigt, dass dicht besiedelte

Wohnquartiere nur in den Gemeinden Radevormwald, Wipperfürth, Gummersbach, Bergneustadt, Reichshof und in kleinen Teilen auch in Waldbröl und Marienheide vorkommen, während in den Gemeinden Hückeswagen, Lindlar, Engelskirchen, Wiehl, Nümbrecht und Morsbach auch die Kernorte ländlich geprägt sind. Die nördlichen Gemeinden des Kreises und die Wohnquartiere im Umfeld der Kreisstadt Gummersbach sind damit deutlich stärker durch Geschosswohnungen geprägt als der eher ländliche Süden.

Karte 8: Übersicht zur Siedlungsstruktur im Oberbergischen Kreis



Quelle: empirica Quartiersdatenbank (auf Basis von infas Geodaten). Eigene Darstellung.

empirica

Tabelle 5: Baualtersklassen in den Gemeinden des Oberbergischen Kreises

Baujahr	< 1900	1900 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1985	1986 - 1995	1996 - 2005
Bergneustadt, Stadt	6%	29%	11%	23%	11%	5%	15%	2%
Engelskirchen	12%	34%	8%	16%	9%	7%	12%	1%
Gummersbach, Stadt	12%	33%	14%	17%	12%	3%	8%	2%
Hückeswagen, Stadt	8%	25%	11%	23%	10%	6%	11%	7%
Lindlar	7%	24%	9%	24%	12%	6%	13%	4%
Marienheide	3%	37%	16%	17%	6%	3%	15%	3%
Morsbach	7%	22%	21%	15%	14%	5%	14%	2%
Nümbrecht	14%	25%	5%	11%	16%	6%	18%	4%
Radevormwald, Stadt	1%	37%	16%	23%	7%	5%	8%	3%
Reichshof	7%	30%	6%	13%	11%	6%	24%	3%
Waldbröl, Stadt	5%	35%	10%	19%	8%	3%	17%	3%
Wiehl, Stadt	6%	28%	6%	18%	14%	7%	17%	3%
Wipperfürth, Stadt	8%	36%	8%	20%	5%	5%	14%	4%
Teilraum Nord	5%	33%	12%	22%	7%	5%	11%	4%
Teilraum Mitte	8%	31%	10%	18%	11%	5%	14%	2%
Teilraum Süd	9%	28%	11%	15%	12%	5%	16%	3%
Oberbergischer Kreis	8%	31%	11%	18%	11%	5%	14%	3%
NRW	3%	25%	20%	19%	12%	6%	8%	5%

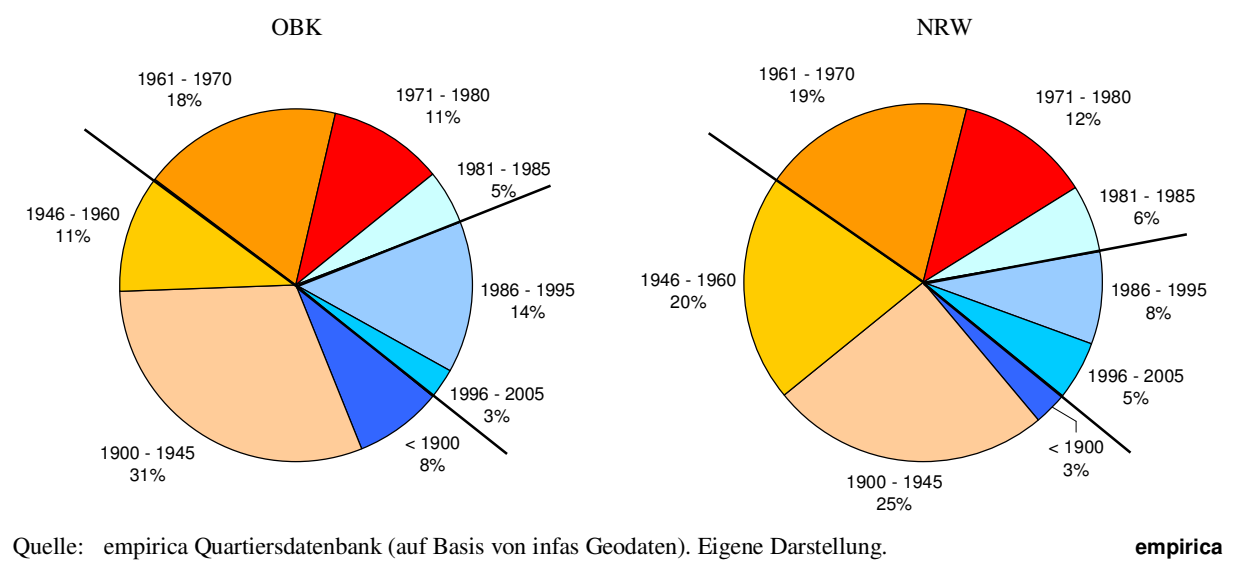
Quelle: empirica Quartiersdatenbank (auf Basis von infas Geodaten). Eigene Darstellung.

empirica

Von den rund 120.000 Wohnungen des Oberbergischen Kreises stammt ein Drittel aus den Jahren 1900 bis 1945 (vgl. NRW: 25%, Westdeutschland: 23%). Der hohe Anteil der Altbauten ist charakteristisch für ländlich geprägte Räume, deren Bausubstanz nicht durch den Krieg zerstört wurde. Im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen ist der Anteil der Bestände aus den Jahren 1986 bis 1995 im Oberbergischen Kreis deutlich höher (14% zu 8% in NRW). Dafür gibt es anteilmäßig weniger Neubauten (3% zu 5% in NRW).

Einen weiteren Schwerpunkt im Oberbergischen Kreis bilden die Bestände der 60er Jahre (18%). Insgesamt fallen 40% des Gebäudebestandes im Kreis auf die 50er/60er und 70er Jahre (vgl. Tabelle 5, S. 31 und Abbildung 15). Die Teilräume unterscheiden sich nur geringfügig voneinander. Während im Norden der Anteil der 60er-Jahre-Gebäude drei Mal so hoch ist wie der Anteil der 70er-Jahre-Gebäude, spielen die Gebäude der 60er Jahre im Süden keine so herausragende Rolle. Im Vergleich der einzelnen Gemeinden des Kreises schwankt der Anteil der Bestände aus den 50er Jahren zwischen 5% (Nümbrecht) und 21% (Morsbach). In den übrigen Baualtersklassen sind die Unterschiede nicht so auffällig. Kap. 5.4.3 bietet einen Einblick in die qualitativen Unterschiede der Wohnungsbestände der verschiedenen Baualtersklassen.

Abbildung 15: Baualtersklassen im Oberbergischen Kreis im Vergleich zu NRW

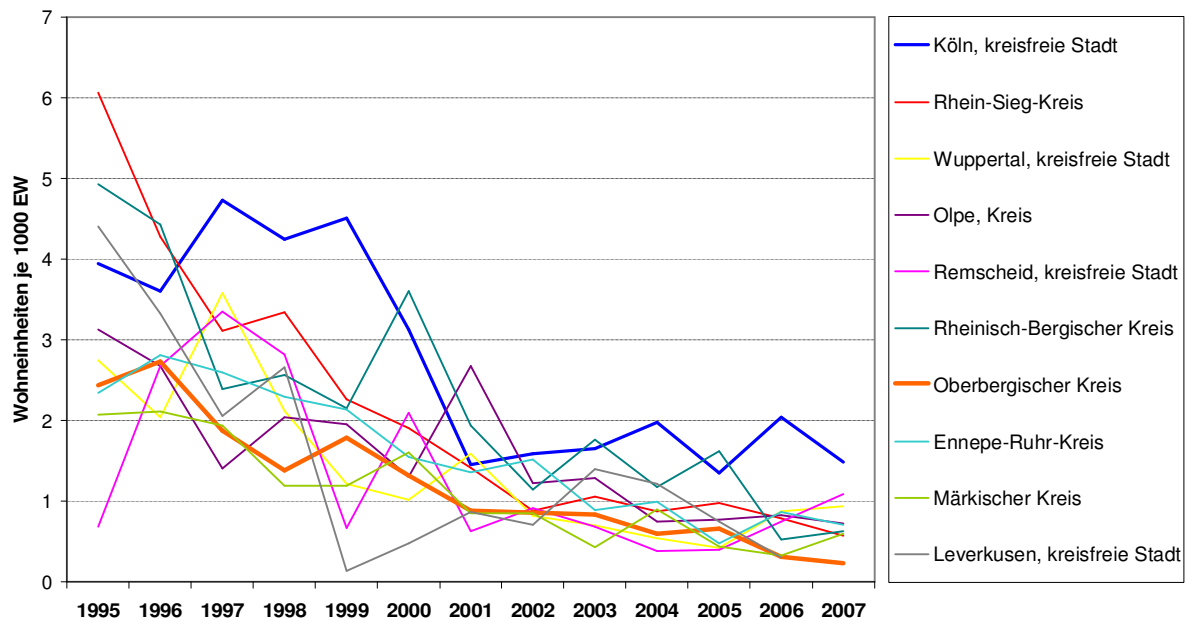


3.2 Baufertigstellungen

3.2.1 Sinkende Tendenz in der Bautätigkeit des Oberbergischen Kreises

Dass Köln in den letzten Jahren so viele Zuzüge an sich ziehen konnte, liegt nicht zuletzt in einem aktiven Wohnungsbau: Trotz des Konjunkturtiefs in den Jahren 2003 bis 2005 fällt die Bauintensität in Köln nicht weiter ab, sondern bleibt auf gleichem Niveau. Während im Oberbergischen Kreis und in den übrigen Kreisen der Region der Geschosswohnungsbau praktisch zum Erliegen gekommen ist, schafft Köln hier eine Bauleistung, die inzwischen etwa dreimal höher liegt als in den übrigen Kreisen. Damit konzentriert sich der Neubau von Geschosswohnungen in der Region fast ausschließlich auf die Großstadt-Metropole Köln.

Abbildung 16: Bauintensität von Geschosswohnungen* - Oberbergischer Kreis im Vergleich zu den Nachbarkreisen und –städten, 1995-2007



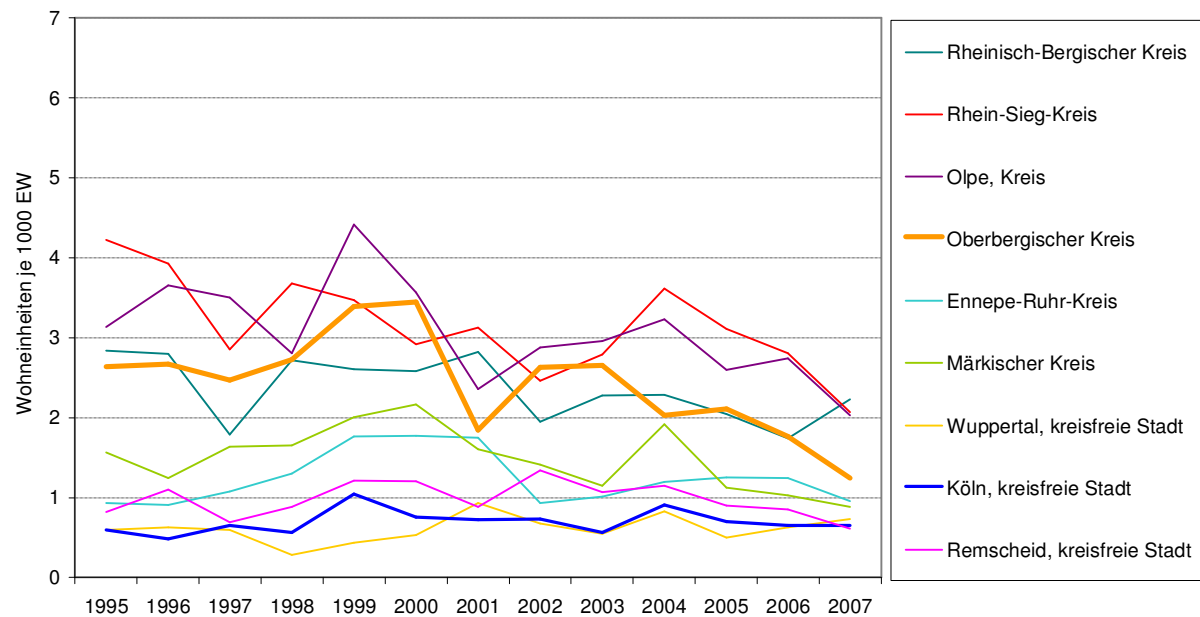
* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner.

Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

Die ersten Kinder der Babyboomer-Generation, die in umliegenden Landkreisen wie dem Oberbergischen Kreis aufgewachsen sind und jetzt selbständig werden, finden dadurch hier in der Stadt, nah an ihren Studien-, Ausbildungs- und Arbeitsplätzen, ein Wohnungsangebot vor, das ihren derzeitigen Bedürfnissen (Geschosswohnung) entspricht. Beim Bau von Einfamilienhäusern hat der Oberbergische Kreis seine relativ hohe Bauintensität (zwischen 2 und 3 Wohnungen je 1.000 EW) beibehalten können, allerdings auch hier mit sinkender Tendenz in den letzten Jahren (Rückgang von knapp 850 WE p.a. zwischen 1996 und 2000 auf gut 700 WE p.a. zwischen 2001 und 2005, vgl. Tabelle 6, S. 35). Nachbarkreise mit höherer Bauintensität sind seit Jahren der Kreis Olpe und der Rhein-Sieg-Kreis.

Abbildung 17: Bauintensität von Einfamilienhäusern* - Oberbergischer Kreis im Vergleich zu den Nachbarkreisen und –städten, 1995-2007



* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner.

Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

3.2.2 Unterschiedliche Tendenzen der Bautätigkeit in den Teilräumen des Oberbergischen Kreises

Innerhalb des Oberbergischen Kreises wurden zwischen 1996 und 2000 die meisten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (jeweils über 500 WE) in den Gemeinden Wiehl, Gummersbach und Reichshof fertig gestellt, zwischen 2001 und 2005 in den Gemeinden (jeweils über 400 WE) Gummersbach, Wiehl und Nümbrecht. Die meisten Geschosswohnungen entstanden zwischen 1996 und 2000 in Gummersbach, Nümbrecht und Radevormwald (jeweils über 300 WE), zwischen 2001 und 2005 in nennenswertem Umfang (mehr als 200 WE) nur noch in Gummersbach und Radevormwald (vgl. Tabelle 6, S. 35).

Der südliche Teilraum des Oberbergischen Kreises weist dabei von 1996 bis 2005 eindeutig die höchste Bauintensität (Baufertigstellungen je 1.000 EW) im Ein- und Zweifamilienhausbau auf. Während die Gemeinden des Teilraumes Mitte zwischen 1996 und 2000 noch relativ viel gebaut haben, fällt die Bauintensität im Zeitraum zwischen 2001 und 2005 deutlich hinter die Gemeinden der Teilräume Süd und Nord zurück. Der Teilraum Nord hat die höchste Bauintensität im Geschosswohnungsbau. Obwohl die Kreisstadt Gummersbach im Teilraum Mitte liegt, hat dieser die geringste Bauintensität im Geschosswohnungsbau (vgl. Abbildung 18, S. 35).

Tabelle 6: Baufertigstellungen im Oberbergischen Kreis, 1996 bis 2005

	Summe 1996-2000				Summe 2001-2005			
	EZFH		MFH		EZFH		MFH	
	absolut	je 1.000 EW*	absolut	je 1.000 EW*	absolut	je 1.000 EW**	absolut	je 1.000 EW**
Bergneustadt, Stadt	312	15	109	5	102	5	13	1
Engelskirchen	199	10	84	4	60	3	14	1
Gummersbach, Stadt	561	11	437	8	494	9	282	5
Hückeswagen, Stadt	190	12	115	7	148	9	3	0
Lindlar	153	7	135	6	98	4	24	1
Marienheide	129	10	41	3	270	20	44	3
Morsbach	337	29	106	9	109	9	9	1
Nümbrecht	325	19	356	21	433	25	160	9
Radevormwald, Stadt	135	6	329	14	181	8	208	9
Reichshof	510	21	183	7	266	13	34	2
Waldbröl, Stadt	387	20	188	10	357	18	77	4
Wiehl, Stadt	686	36	257	14	435	16	95	4
Wipperfürth, Stadt	275	10	247	9	315	13	144	6
Nord	600	9	1.013	15	990	15	634	10
Mitte	2.550	15	1.246	7	1.725	10	506	3
Süd	1.049	22	650	14	899	19	246	5
OBK gesamt	4.199	15	2.909	10	3.614	12	1.386	5

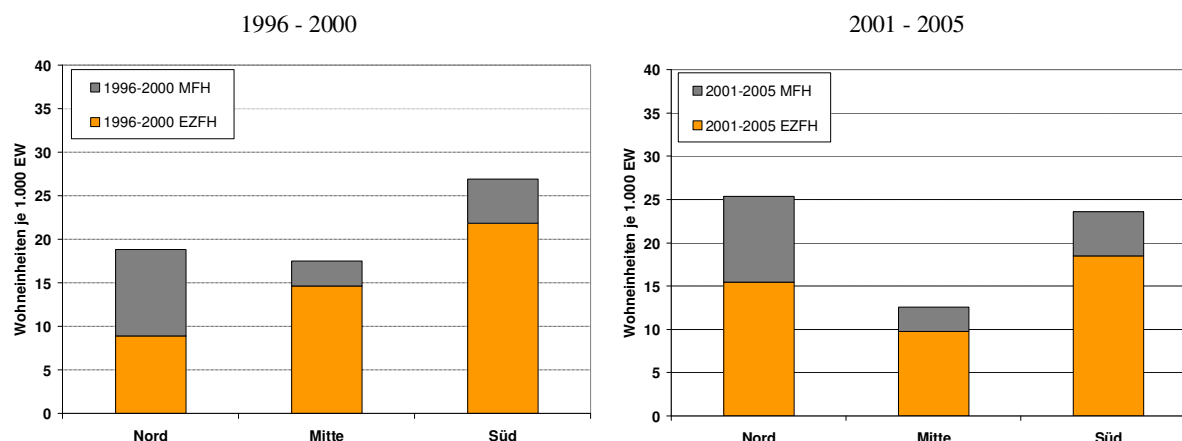
* Baufertigstellungen von WE in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2000) (Bauintensität).

** Baufertigstellungen von WE in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2005) (Bauintensität).

Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

Abbildung 18: Bauintensitäten* in den Teilräumen des Oberbergischen Kreises



*Baufertigstellungen von Wohneinheiten je 1.000 EW

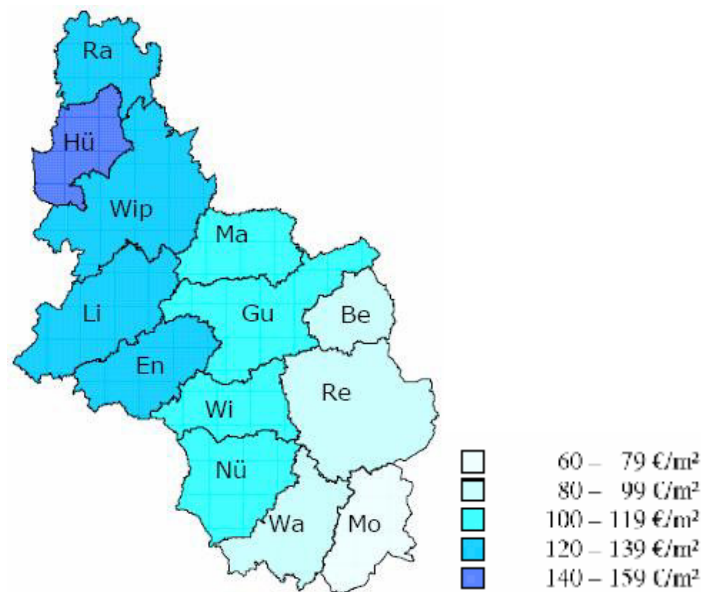
Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

3.3 Bodenpreisgefälle und Leerstand

Die Bodenrichtwerte (vgl. Abbildung 19, S. 36) zeigen ein Preisgefälle bei Bauland von den nord-westlichen Lagen (gute Lagequalität 120 bis 160 €/qm) hin zu den süd-östlichen Lagen (gute Lagequalität: 60 bis 120 €/qm) des Oberbergischen Kreises. Zum Teil fallen die Bodenrichtwerte im ländlicheren Süden des Kreises in kleinen Umland-Ortsteilen sogar noch unter 60 €/qm.

Abbildung 19: Bodenrichtwerte im Oberbergischen Kreis, 2006
(individueller Wohnungsbau, gute Wohnlage)



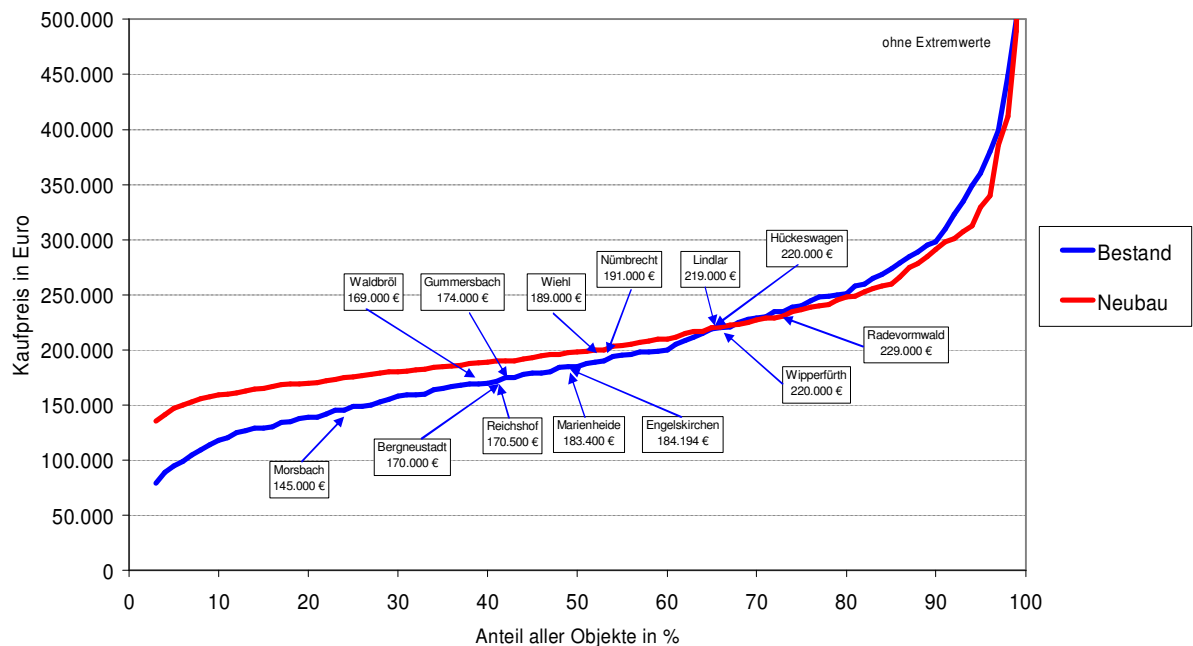
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2007 für den Oberbergischen Kreis.

empirica

Die Schwankungen in den Bodenpreisen spiegeln sich auch in den Preisen für Bestand- und Neubau-Objekte wieder. Die Auswertungsergebnisse der empirica-Preisdatenbank für den Oberbergischen Kreis nach Einzelobjekten für Einfamilienhäuser sind in Abbildung 20 (Neubau und Bestand) dargestellt. Jeder Punkt der Grafik stellt ein Objekt mit dem entsprechenden Angebotspreis dar. Für jede Gemeinde ist außerdem das jeweils „mittige“ Objekt (Median) durch einen Pfeil markiert. Durch die Reihenfolge dieser Medianobjekte lassen sich die Preisniveaus der einzelnen Gemeinden untereinander vergleichen.

Die erfassten Angebotspreise für Bestandsobjekte im Oberbergischen Kreis lagen im Jahr 2007 zwischen 80.000 € und 1.300.000 €. 80% aller angebotenen Objekte werden zwischen 120.000 € bis 300.000 € angeboten. Die im Mittel teuersten Objekte aller in 2007 inserierten Bestand-Eigenheime befinden sich in Radevormwald (229.000 €), Hückeswagen, Wipperfürth (220.000 €) und Lindlar (119.000 €). Die günstigsten Eigenheime werden in Morsbach (145.000 €) und Waldbröl (169.000 €) angeboten. Somit zeigt sich ein deutliches Preisgefälle von Nord nach Süd, vergleichbar mit den Bodenrichtwerten.

Abbildung 20: Preisniveau von Einfamilienhäusern (Neubau und Bestand) im Oberbergischen Kreis sowie Medianpreise (Bestand) der einzelnen Gemeinden im Vergleich, 2007

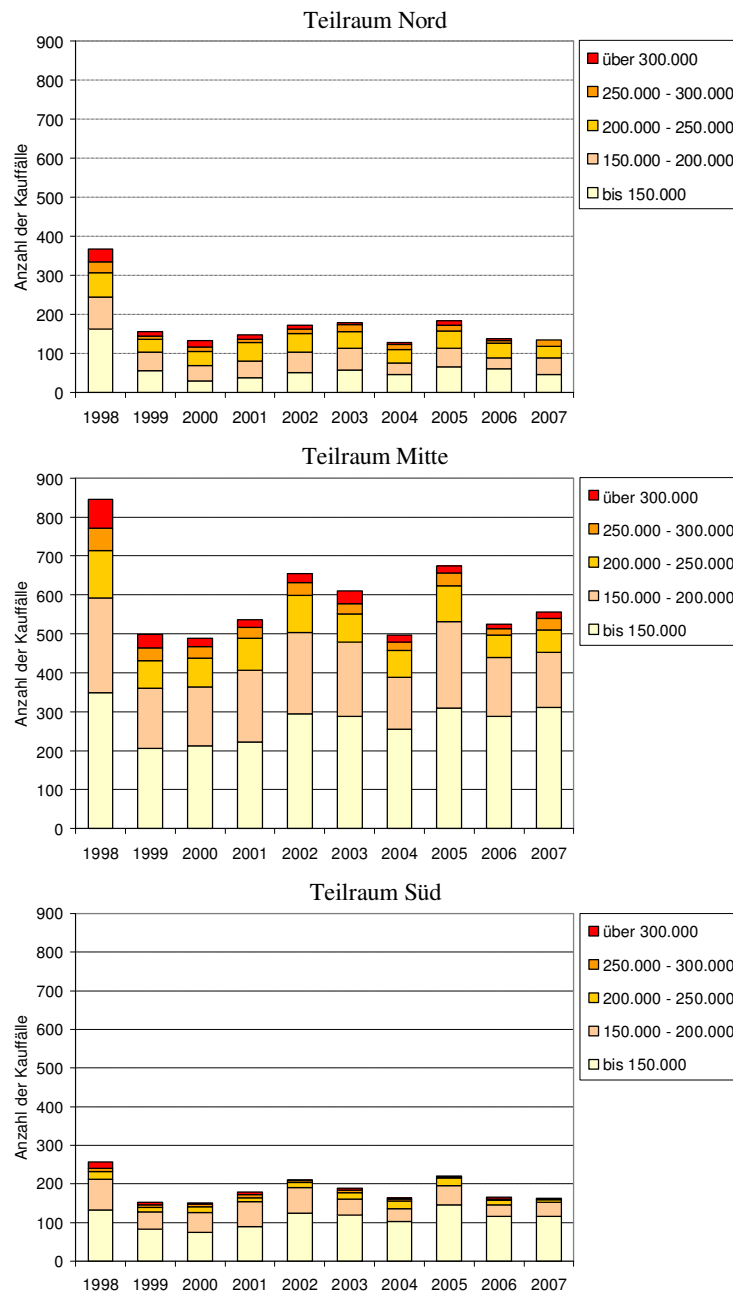


Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH).

empirica

Eine Sonderauswertung des Gutachterausschusses Oberbergischer Kreis zeigt alle Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 1998 und 2007 für die Teilräume des Kreises (vgl. Abbildung 21, S. 38). Auffallend ist der hohe Anteil an Kauffällen bis 150.000 € in allen drei Teilräumen. Verantwortlich hierfür ist der hohe Anteil an Kauffällen im Bestand mit Investitionsstau. In den Teilräumen Mitte und Süd hat sich der Anteil der Kauffälle bis 150.000 € in den letzten zehn Jahren stetig erhöht (Mitte +14 Prozentpunkte, Süd +19 Prozentpunkte). Im Teilraum Nord werden die meisten „teuren“ Einfamilienhäuser (über 250.000 €) verkauft. Die Kauffälle ab 250.000 € haben im Teilraum Nord in den letzten zehn Jahren einen durchschnittlichen Anteil von 14% an allen Kauffällen. Im Teilraum Mitte liegt der Anteil der Kauffälle über 250.000 € nur noch bei 10% und im Teilraum Süd spielen die Kauffälle über 250.000 € mit einem Anteil von 6% fast keine Rolle mehr. Hier zeigt sich ebenfalls ein Preisgefälle von Nord nach Süd im Bestand.

Abbildung 21: Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (Bestand und Neubau*) nach Preisklassen im Oberbergischen Kreis, 1998-2007



* Die Zahlen des Gutachterausschusses beinhalten die Kauffälle von Bestandsgebäuden und Neubau-Kauffälle von Bauträgerobjekten (Grundstückkauf inkl. Einfamilienhaus von einem Anbieter). Da im Oberbergischen Kreis viele Immobilienerwerber nur ein Grundstück erwerben und das Gebäude entweder in Eigenleistung (mit Architekten) erstellen oder als Fertighaus erwerben, überwiegen die Kauffälle der Bestandsgebäude deutlich.

Quelle: Sonderauswertung Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis. Eigene Darstellung.

empirica

Im Oberbergischen Kreis ist noch kein gravierender Leerstand zu erkennen. Die Leerstandsquote hat sich von 2001 bis 2006 um 1,2 Prozentpunkte leicht erhöht (von 2,1% auf 3,3%) und liegt nun auf gleichem Niveau wie im Land Nordrhein-Westfalen (Erhöhung von 2001 bis 2006 von 2,7% auf 3,3%). Erste problematische Entwicklungen in Beständen (z.B. Konzentration von einkommensschwachen Haushalten, sinkende Mietpreise, erste Leerstände) werden allerdings in einigen ungünstig

gelegenen 70er-Jahre-Siedlungen beobachtet (z.B. „Auf der Brede“ Radevormwald, „Nord-Bernberg“ Gummersbach).

3.4 Derzeitige Baulandpolitik und demnach zukünftig zu erwartende Qualitäten

3.4.1 Unterschiedliche Ausgangslagen – Wo stehe ich?

Die Status Quo Analyse hat gezeigt, dass die Gemeinden des Oberbergischen Kreises ihre Baulandpolitik unter unterschiedlichen Rahmenbedingungen betreiben. Gemeinden mit einer Netto-Zuwanderung (z.B. Nümbrecht) und damit einer vergleichsweise hohen Nachfrage nach Bauland haben größere Chancen und Möglichkeiten, ihre Baulandpolitik zu steuern und Qualitätsanforderungen durchzusetzen. Gleichzeitig sind die Gemeinden durch ihre topographischen Gegebenheiten (zu steile Hanglagen) in der Ausweisung von Bauland eingeschränkt. Finanzielle Restriktionen beeinflussen ebenfalls die Umsetzung der Baulandpolitik. Mehrere Gemeinden befinden sich aktuell noch im Haushaltssicherungskonzept. Durch die bestehenden Verkehrsanbindungen orientieren sich die drei Teilräume in ganz unterschiedliche Richtungen. Während sich der Teilraum Nord eher nach Wuppertal und Remscheid orientiert, ist der Teilraum Mitte eher nach Köln und der Teilraum Süd vielmehr in den Westerwald, ins Siegerland und den Rhein-Sieg-Kreis sowie nach Bonn ausgerichtet.

3.4.2 Unterschiedliche Ziele zur Zukunftsentwicklung der Gemeinde – Wo will ich hin?

Die Zielsetzungen der einzelnen Gemeinden hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungs- und Baulandentwicklung unterscheiden sich sowohl in den Inhalten als auch in der Konkretheit, mit der sie formuliert werden. Ein kleiner Teil der Gemeinden nimmt den anhaltenden Bevölkerungsverlust hin, ohne aktiv dagegen zu steuern (z.B. Lindlar). Die restlichen Gemeinden verfolgen eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Wachstumsstrategie. Diese reicht vom eingeschränkten Wachstumsziel (Konzentration auf die Kernorte, z.B. Wipperfürth), Zuzug überwiegend durch einheimische Bevölkerung gewünscht (Rückkehrer nach Studium oder Ausbildung, z.B. Engelskirchen) über ein behutsames Wachstumsziel (jeder Einwohner willkommen, aber ohne Qualitätsverlust, z.B. Nümbrecht) bis zur ungebremsten Wachstumsstrategie (bewusste Trendumkehrstrategie, z.B. Gummersbach).

Während sich die Gemeinden im Teilraum Nord für ein eindeutiges Bevölkerungswachstum aussprechen, ist im Teilraum Mitte keine einheitliche Zielrichtung erkennbar. Hier reicht die Spanne von Gemeinden ohne konkrete Zielvorstellungen über ein „Hinnehmen“ des Bevölkerungsrückgangs bis zur bewussten Wachstumsstrategie. Die Ziele der südlichen Gemeinden konzentrieren sich auf eine stabile Bevölkerungsentwicklung ohne aktive Baulandpolitik.

3.4.3 Keine eindeutige Zielgruppenspezifizierung – Für wen baue ich?

Die Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben keine Zielgruppenorientierung explizit formuliert. Die aktuellen Baugebiete mit einer Konzentration auf freistehende Einfamilienhäuser und Angebote für Kinder (u.a. Spielplätze, Kindergärten und Grundschulen) zeigen in der Praxis jedoch eine starke Zielgruppenorientierung auf junge Familien. Angebote für Single- oder Senioren-Haushalte werden derzeit in den meisten Gemeinden nicht explizit bereitgehalten.

Allerdings gibt es durchaus Überlegungen zur Unterstützung von Seniorenwohnprojekten in Innenstädten, einzelne innovative Projekte wurden auch bereits begonnen bzw. umgesetzt (z.B. Mehrgenerationenhaus in Wipperfürth, Senioren-Wohngemeinschaft in Reichshof, Wohnanlagen für Demenzerkrankte in Marienheide). Insgesamt wird die Generation 50+ als attraktive, neue Zielgruppe in den meisten Gemeinden verstärkt wahrgenommen, aber z.T. herrschen diesbezüglich Unsicherheiten vor oder es wurde noch kein entsprechender Investor gefunden.

Unterschiede zwischen den Gemeinden zeigen sich insbesondere in den Grundstücksgrößen, die Familienhaushalte unterschiedlicher Einkommensverhältnisse ansprechen. Während einzelne Gemeinden eher große Grundstücke für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen anbieten (z.B. Nümbrecht, Waldbröl), haben andere in der Vergangenheit bewusst kleine Grundstücke ausgewiesen (z.B. Marienheide), um insbesondere auch für einkommensschwächere und Aussiedler-Haushalte interessant zu sein.

3.4.4 Unterschiedliche Präferenzen der Stadtplanung bezüglich der Qualität in Neubaugebieten - Was baue ich?

Neben den Wachstumsintentionen unterscheiden sich die Gemeinden des Oberbergischen Kreises auch hinsichtlich der angestrebten Bebauungsdichte (weniger in den Objekttypen als in den Grundstücksgrößen) und der Anzahl der gestalterischen Vorgaben. In allen Neubaugebieten des Kreises dominiert das freistehende Einfamilienhaus. Während in der Vergangenheit in den Teilräumen Nord und Mitte noch Reihenhäuser und Geschosswohnungen gebaut wurden, werden diese aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht mehr angeboten oder z.T. bestehende Bebauungspläne umgeplant. Eine Ausnahme bildet hier die Kreisstadt Gummersbach. Hier sollen auch in Zukunft höhere Bebauungsdichten (Geschosswohnungsbau, Reihen- und Stadthäuser) auf innerstädtischen Brachflächen realisiert werden.

Während in den vergangenen Jahren noch viele Gemeinden sehr kleine Grundstücksgrößen (bis 400 qm) ausgewiesen haben, geht die Tendenz heute eher zu mittleren bis großen Grundstücken. Die Nachfrage nach kleinen Grundstücken wurde zum einen bedingt durch die finanzielle Förderung (Grundstücke bis max. 400 qm wurden durch die Eigentumsförderung der sozialen Wohnraumförderung NRW gefördert) und zum anderen durch die große Nachfrage von Aussiedler-Haushalten, die sich keine größeren Grundstücke leisten konnten.

Die Gemeinden des Kreises unterscheiden sich des Weiteren durch unterschiedlich enge Gestaltungsvorgaben in ihren Baugebieten. Rund die Hälfte der Gemeinden entscheidet sich bewusst für nur sehr wenige Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplänen (im Planerjargon: „Wildschweingebiete“), um keinen Käufer abzuschrecken. Diese Entscheidung beruht häufig auf der Erfahrung, dass zu enge Vorgaben eher vermarktungshemmend wirken. Die restlichen 50% der Gemeinden wollen eine höhere Qualität in den Baugebieten erzielen und setzen dies mit Gestaltungssatzungen durch.

3.4.5 Unterschiedliche Instrumente der Baulandentwicklung - Was kann ich tun?

Nach Aussagen der Kommunen werden derzeit folgende Instrumente angewendet, um die zuvor formulierten Ziele zu erreichen. Viele Gemeinden haben in der Vergangenheit einen Großteil der im Gemeindebesitz befindlichen **Flächen** zur Haushaltssanierung **verkauft**. Eine offensive Baulandpolitik wird dadurch erschwert. Die Gemeinden sind häufig auf die Entscheidungen privater Eigentümer angewiesen. Eine Ausnahme bildet die Gemeinde Wiehl, die noch über ausreichend eigene Grundstücke verfügt und den Handlungsspielraum nutzt, um die Grundstücke steuernd einzusetzen.

Alle Gemeinden des Teilraumes Nord betreiben eine **kommunale Zwischenerwerbspolitik**. Baurecht wird, wenn möglich, nur noch auf gemeindeeigenen Grundstücken geschaffen. D.h. alle drei Gemeinden gehen ganz bewusst so vor, alle Flächen (Ausnahmen bilden Flächen mit einem Altlastenverdacht) selbst aufzukaufen und erst nach der Planung und Erschließung die Grundstücke an die privaten Käufer wieder zu veräußern. Die Erschließung erfolgt durch die Kommune selbst, durch eine städtische Entwicklungsgesellschaft oder durch Auftragsvergabe an eine Erschließungsgesellschaft. So sichern sich die Kommunen zum einen die gesamten Erschließungsgewinne und können die Grundstücke zum anderen zu erschwinglichen Preisen den Nachfragern anbieten. In den restlichen Gemeinden des Oberbergischen Kreises erfolgt ein kommunaler Zwischenerwerb nur in Einzelfällen (Reichshof und Nümbrecht, vereinzelt Gummersbach). Einerseits befinden sich viele Gemeinden noch immer in der Haushaltssicherung und unterliegen demnach finanziellen Restriktionen, andererseits sehen sie keine planerische oder politische Notwendigkeit für ein solches Vorgehen. Entweder lassen Privateigentümer ihre Grundstücke durch die Stadt erschließen, um sie anschließend selbst zu veräußern (privatrechtliche Durchführungsverträge) oder die Privatgrundstücke werden von einem Bauträger bzw. Investor aufgekauft, von diesem erschlossen und anschließend vermarktet.

Einige Gemeinden (z.B. Wiehl, Morsbach) verlagern ihre Planungskosten sowie wesentliche Aufgaben der Planung und Erschließung auf private Entwicklungsgesellschaften im Rahmen von **Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen**. Der private Bauträger wird dabei jedoch nur die Kosten übernehmen, die sich zusätzlich zu den ohnehin anfallenden Kosten aus den Erlösen des Grundstücksverkaufs finanzieren lassen.

Drei Gemeinden (Hückeswagen Teilraum Nord, Reichshof und Wiehl Teilraum Mitte) nutzen das Instrument der **Familienförderung durch finanzielle Zuschüsse** beim Grundstückskauf. Die Spanne der Zuschüsse und Prämien reicht von 1.000 bis 5.000 € pro Kind.

Das Instrument des Baulückenkatasters dient der Transparenz des Grundstücksmarktes, der Mobilisierung von Bauflächen und dem kommunalen Flächenmanagement. Die Gemeinden Gummersbach, Marienheide und Wiehl haben ein **Baulückenkataster** aufgebaut. Allerdings zeigt sich, dass für eine Mobilisierung von Baulücken zudem eine hohe Kooperation mit den Eigentümern erforderlich ist.

Kaum einer Kommune im Oberbergischen Kreis sind die zukünftige Nachfrage und der zukünftige Neubaubedarf bekannt. Zwar verwenden einige Gemeinden die Bevölkerungsprognosen der Bertelsmann Stiftung, jedoch handelt es sich bei diesen nur um eine Fortschreibung der Geburten und Wanderungen der Jahre 2000 bis 2003. Um deutschlandweite Aussagen für alle Gemeinden ab 5.000 Einwohner treffen zu können, wurden alle lokalen Sonderbedingungen wie z.B. Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt oder in der Baulandverfügbarkeit nicht berücksichtigt. Darüber hinaus liegen den Gemeinden meist keine differenzierten Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen vor.

Als einzige Gemeinde hat die Kreisstadt Gummersbach jedoch im Jahr 2007 eine **Wohnungsmarktstudie**⁹ in Auftrag gegeben. Zwei weitere Gemeinden haben sich ebenfalls ansatzweise mit dem Thema beschäftigt. Hückeswagen hat sich bspw. als eine **Fallstudie** des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) an der Untersuchung „Demographischer Wandel und Wanderungen in der Stadtregion“ in den Jahren 2006 und 2007 beteiligt. Die Gemeinde Wipperfürth hat im Jahr 2001 eine **Untersuchung**¹⁰ beauftragt, die sich mit geeigneten **Ansiedlungsflächen in Außenbereichen** beschäftigt hat, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in kleineren Ortschaften, Splittersiedlungen oder Ansammlungen von einzelnen Gehöften sicherzustellen.

3.4.6 Ähnliche Hemmnisse – Was behindert die Arbeit?

Die Gemeinden des Oberbergischen Kreises benennen jeweils ähnliche Hindernisse in der Wohnbaulandpolitik. Viele haben die größten Konflikte mit Grundstückseigentümern, die ihr Grundstück nicht verkaufen wollen, weil sie mit der Preisvorstellung der Gemeinde nicht einverstanden sind und den Planungsgewinn selbst abschöpfen wollen. Oft wollen sie ihr Grundstück aus eigenem Interesse überhaupt nicht verkaufen oder befürworten die Planungen der Kommune nicht. Unterstützung erhalten die Eigentümer häufig durch andere Anwohner der geplanten Neubaugebiete, aber auch durch politische

⁹ empirica (2007): Wohnungsmarktuntersuchung Gummersbach: Gesamtstädtische Profilierung und Revitalisierung innerstädtischer Flächen.“ Im Auftrag der Stadt Gummersbach. Inhalte: Status-Quo-Analyse Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt, Entwicklungsperspektiven bis 2020, Nachfrageperspektiven, Empfehlungen für eine wohnungspolitische Gesamtstrategie.

¹⁰ Planwerk (2001): Untersuchung über die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Anwendung des § 35 (6) BauGB für eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung in Wipperfürth – Außenbereichsgutachten. Dormagen.

Vertreter der Kommunen. Folgende Aussage beschreibt die Situation treffend: „Jeder kennt sich hier. Keiner will dem anderen auf den Fuß treten oder ihn benachteiligen.“ Politische Entscheidungen werden z.T. durch einzelne Privatinteressen (eigene oder fremde) oder kurz vor einem Wahltermin anders getroffen als sonst. Dies behindert eine rationale Vorgehensweise, d.h. an der Wohlfahrt der Gemeinde (Allgemeinheit) orientiertes Vorgehen. Das Thema „Demographischer Wandel“ wird in der Kommunalpolitik noch nicht ernsthaft genug angegangen. Obwohl sich die Planungsämter bereits intensiv mit diesem Thema beschäftigen, fehlt der Politik häufig ein ausreichendes Problembewusstsein und eine Handlungsbereitschaft in Bezug auf die Folgen des demographischen Wandels.

Ein weiteres Hemmnis stellt für viele Kommunen die **finanzielle Situation** dar, da sie sich immer noch in der Haushaltssicherung befinden und dadurch nicht in der Lage sind, Grundstücke selbst aufzukaufen.

Einige Kommunen sehen das größte Hemmnis ihrer Wohnbaulandpolitik in der **sinkenden Attraktivität** der Gemeinde für Bewohner (zunehmende Arbeitsplatzverluste, schlechte Verkehrsanbindung und steigende Energiepreise, Verschlechterung der Nahversorgungssituation insbesondere in den ländlichen Umlandortsteilen etc.).

Das neue **EU-Vergaberecht**¹¹ schränkt Kommunen in ihren kommunalen Handlungsspielräumen und ihrer Organisationsfreiheit ein, da neuerdings neben Grundstückskaufverträgen auch städtebauliche Verträge sowie Durchführungsverträge im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans, sofern diese mit „Bauverpflichtungen“ abgeschlossen werden, unter die Ausschreibungspflicht fallen. Die Kommune darf nach der Ausschreibung nicht mehr grundlegend von dem abweichen, was sie in der Ausschreibung festgelegt hat. Alle wesentlichen Parameter (architektonische, stadtplanerische und stadtgestalterische Maßnahmen) sind somit in einer frühen Planungsphase vor der Ausschreibung festzulegen. Die Kommune kann mit dem ausgewählten Kaufinteressenten keine wesentlichen inhaltlichen Nachverhandlungen mehr führen und keine zusätzlichen Kriterien oder gute Ideen aufnehmen, die erst im Verlauf des weiteren Planungsprozesses entstehen, da dies gegen die Gleichbehandlung aller Partner während der Ausschreibung verstieße. Bislang konnte die Stadt solche Ideen noch flexibel aufgreifen, wenn der Anbieter schon ausgewählt war.

Der so genannte „Wettbewerbliche Dialog“ kann ein Ausweg für die Kommunen sein. Bisher ist das Verfahren aber kaum bei den Kommunen bekannt und es mangelt an Praxiserfahrung. Kommunen können als öffentliche Auftraggeber einen wettbewerblichen Dialog führen, um Lösungen herauszuarbeiten, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Auf dieser Grundlage kann der ausgewählte Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

¹¹ Koordinierungsrichtlinie 2004/18/EG: Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge.

Im Oberbergischen Kreis zeigt sich diese Problematik bereits konkret bei der Realisierung des geplanten Einkaufszentrums auf dem Steinmüller-Gelände in Gummersbach. Das Verfahren in Gummersbach stockt, da ein weiterer Investor aufgetreten ist, der auf eine öffentliche Ausschreibung drängt. Auch der Verkauf des ehemaligen FH-Geländes durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) an einen Investor mit bestimmten Bauverpflichtungen steht still, da auch hier eine öffentliche Ausschreibung verpflichtend ist.

3.4.7 Bisher keine kommunale Zusammenarbeit in der Wohnbaulandpolitik

Obwohl der Erfolg der kommunalen Wohnbaulandpolitik stark durch die Attraktivität und das Angebot der gesamten Region beeinflusst wird, verfolgen die Gemeinden des Oberbergischen Kreises derzeit noch keinerlei Zusammenarbeit in der Wohnbaulandpolitik. Nachbarkommunen werden eher als Konkurrenten anstatt Mitstreiter im überregionalen Wettbewerb angesehen. Verstärkt wird diese Sichtweise noch durch die topographisch und historisch bedingte, auch „emotionale“ Teilung des Oberbergischen Kreises. Die Gemeinden des nördlichen Teilraumes sehen eher Kooperations- und inhaltliche Überschneidungsmöglichkeiten mehr mit den nördlichen Kommunen Wuppertal und Remscheid als mit den Nachbarkommunen im Oberbergischen Kreis. Bislang fehlt vielen Akteuren das Bewusstsein für konkrete Ansatzpunkte einer kommunalen Zusammenarbeit im Bereich der Baulandpolitik.

3.5 Baulandangebot

empirica hat alle 13 Gemeinden des Oberbergischen Kreises nach ihren Baulandplanungen (Mengen, Größen, Planungszeitraum und Vermarktungsstand) befragt. Die Befragung ergab für den Oberbergischen Kreis folgendes Bild:

3.5.1 Aktuelle Baugebiete

Nachfrager finden derzeit im Oberbergischen Kreis Neubaugebiete für insgesamt rund 2.650 Wohneinheiten vor. Der weitaus größte Teil (2.450 Wohneinheiten) ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (insbesondere freistehende Eigenheime) vorgesehen. In Mehrfamilienhäusern sind lediglich rund 200 Wohneinheiten in B-Plänen ausgewiesen. Ein Großteil dieser vorgesehenen Wohneinheiten ist allerdings bereits vermarktet, so dass derzeit (Stand: Februar 2008) noch **Bauflächen für rund 1.200 Wohneinheiten verfügbar sind** (vgl. Tabelle 7, S. 45).

Tabelle 7: Übersicht über die Wohneinheiten in aktuellen Baugebieten nach Gemeinden

Gemeinde	aktuell in Vermarktung befindliche Baugebiete			
	WE in EZFH	WE in MFH	Summe WE	davon noch verfügbar
Bergneustadt	324	0	324	94
Engelskirchen	118	10	128	84
Gummersbach	167	30	197	117
Hückeswagen	89	0	89	65
Lindlar	212	105	317	176
Marienheide	194	0	194	124
Morsbach	151	0	151	81
Nümbrecht	420	0	420	183
Radevormwald	198	22	220	35
Reichshof	15	0	15	0
Waldbröl	162	0	162	48
Wiehl	82	0	82	41
Wipperfürth	318	38	356	150
SUMME OBK	2.450	205	2.655	1.198
Teilraum Nord	605	60	665	250
Teilraum Mitte	1.112	145	1.257	636
Teilraum Süd	733	0	733	312

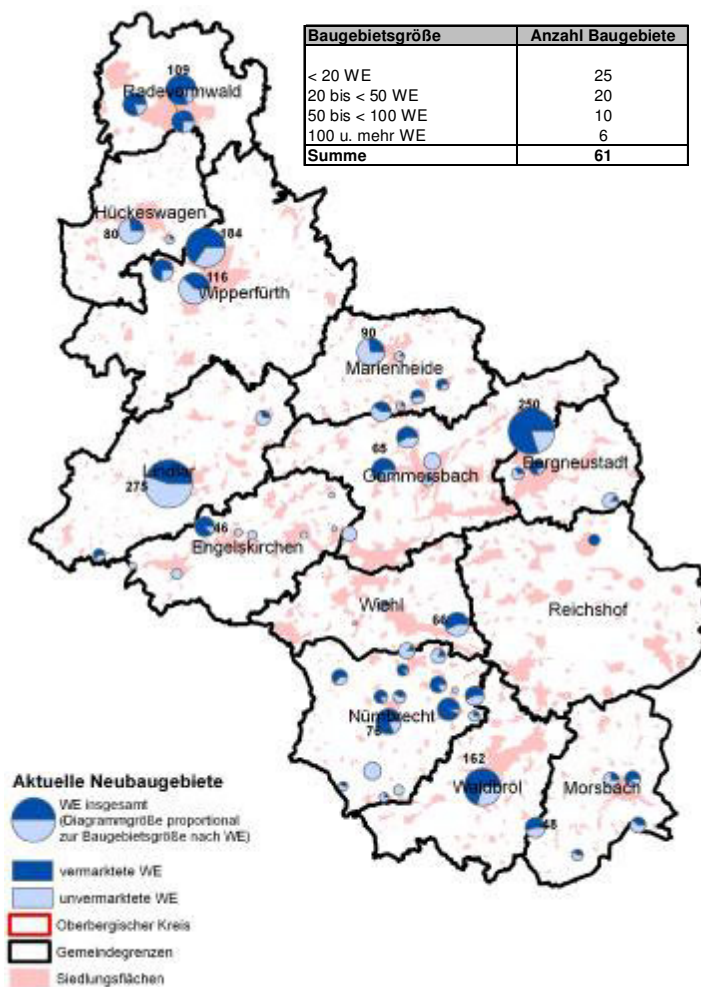
Quelle: Angaben der Gemeinden des OBK (Stand Februar 2008). Eigene Darstellung.

empirica

Das mit Abstand größte aktuell am Markt verfügbare Baulandangebot weisen Nümbrecht, Lindlar und Wipperfürth auf (vgl. auch Karte 9, S. 46). Hier finden Nachfrager mehrere Baugebiete 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). Diese Gemeinden nehmen in Kauf, dass Nachfrager aufgrund des eingeschränkten Angebots in die Nachbargemeinden abwandern bzw. gar nicht erst zuwandern. Zwar gibt es daneben auch die Alternative, in Baulücken zu bauen, was häufig von Verwaltungsseite favorisiert wird, jedoch sind Baulücken nur begrenzt mobilisierbar und nicht immer von den Nachfragern erwünscht.

Baugebiete mit Flächen für den Geschosswohnungsbau gibt es lediglich in den Gemeinden Lindlar, Gummersbach, Radevormwald, Wipperfürth und Engelskirchen, da sich in allen Gemeinden eine rückläufige Nachfrage nach Geschosswohnungen in den letzten Jahren zeigte. Bei den meisten derzeit in Vermarktung befindlichen Baugebieten handelt es sich um kleine, überschaubare Gebiete (vgl. Karte 9, S. 46). Ausnahmen bilden hier die großen Baugebiete mit jeweils über 100 Wohneinheiten in den Gemeinden Lindlar, Waldbröl und Wipperfürth. Systematische Unterschiede in der Baugebietsgröße sind zwischen den drei Teilräumen Nord, Mitte und Süd nicht erkennbar.

Karte 9: Übersicht über Lage und Größe der aktuellen Baugebiete im Oberbergischen Kreis, Stand Februar 2008



Quelle: Angaben der Gemeinden des OBK. Eigene Darstellung.

empirica

3.5.2 Zukünftiges Angebot

Nach Angaben der Kommunen werden **innerhalb der nächsten fünf Jahre** im Oberbergischen Kreis Baugebiete für rund 1.150 Wohneinheiten auf den Markt kommen (vgl. Tabelle 8, S. 47).¹² Ein Drittel davon ist für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. Außerdem sind immerhin noch Bauflächen für rund 325 Geschosswohnungen in diesem Zeitraum geplant. Zum Vergleich: In den Jahren 2001 bis 2005 wurden im Oberbergischen Kreis fast 1.400 Geschosswohnungen fertig gestellt (vgl. Tabelle 6, S. 35), also fast fünf Mal soviel. Rund zwei Drittel der für die kurzfristig geplanten Wohneinheiten benötigten Flächen werden im Teilraum Mitte bereitgestellt, die Hälfte aller Wohneinheiten sogar allein von der Gemeinde Gummersbach (vgl. Abbildung 23, S. 50). Damit geht Gummersbach in die Offensive und schafft - zumindest quantitativ gesehen - die Voraus-

¹² Wir gehen hier von einer 100% Realisierungswahrscheinlichkeit aus.

setzungen, um einen großen Teil der zukünftigen Nachfrage an sich zu binden. Demgegenüber gibt es Gemeinden, in denen kurzfristig keine neuen Baugebiete realisiert werden (Hückeswagen, Waldbröl) oder nur sehr wenige neue Grundstücke auf den Markt kommen (Wiehl, Reichshof). Gleichzeitig sind dies auch Gemeinden, in denen bereits heute das zur Vermarktung bereitgehaltene Baulandangebot gering ist (vgl. Kapitel 3.5.1, ab S. 44), so dass die Nachfrage der nächsten Jahre auch nur begrenzt in bestehenden Baugebieten gedeckt werden kann. Diese Gemeinden nehmen sich somit die Chance, potenzielle kurzfristige Nachfrage auf eigenem Gemeindegebiet zu decken. Der Konkurrenz von Gummersbach haben sie in den nächsten fünf Jahren wenig entgegenzusetzen.

Mittelfristig (in 5-10 Jahren) sind Baugebiete für rund 1.500 Wohneinheiten im Oberbergischen Kreis geplant, davon sind nur rund 100 Geschosswohnungen (vgl. Tabelle 8). In diesem Zeitraum können nicht nur im Teilraum Mitte (rd. 980 WE), sondern auch im Teilraum Süd (knapp 400 neue WE) mittelfristig wieder mehr Wohneinheiten realisiert werden. Dagegen sind im Teilraum Nord mittelfristig deutlich weniger Wohneinheiten in Neubaugebieten geplant (nur rd. 165 WE). Die Hälfte aller Gemeinden des Oberbergischen Kreises plant für diesen Zeitraum keine neuen Baugebiete (vgl. Abbildung 23, S. 50).

Langfristig (nach 2018) gibt es wenige konkrete Planungen, Bebauungspläne sind i.d.R. noch nicht in Erarbeitung, jedoch gibt es in fünf der 13 Gemeinden bereits erste Planungen für weitere Baugebiete mit insgesamt rund 1.250 potenziellen Wohneinheiten (vgl. Tabelle 8, S. 47)¹³. Bis auf Hückeswagen liegen diese Gemeinden mit langfristiger Angebotsplanung alle im Teilraum Mitte; im Teilraum Süd gibt es keine konkreten langfristigen Planungen.

Tabelle 8: Geplante zukünftige Baugebiete im Oberbergischen Kreis*

Teilraum	in den nächsten 5 Jahren geplante Baugebiete			in 5-10 Jahren geplante Baugebiete			nach 2018 geplante Baugebiete			Summe
	WE in EZFH	WE in MFH	WE insg.	WE in EZFH	WE in MFH	WE insg.	WE in EZFH	WE in MFH	WE insg.	
Nord	158	81	234	140	25	165	300	47	347	747
Mitte	537	244	781	913	64	977	811	93	904	2.662
Süd	126	-	126	375	22	397	-	-	-	523
Summe OBK	821	325	1.141	1.428	111	1.540	1.111	140	1.251	3.931

*Anmerkung: bei langfristigen Planungen z.T. nur Angaben in ha, Umrechnung auf Wohneinheiten nach bisherigem Flächen-Wohneinheiten-Verhältnis in der jeweiligen Gemeinde. Sofern nur die Fläche oder Wohneinheiten insgesamt angegeben wurden, wurden diese Ein- und Zweifamilienhäusern zugeordnet.

Quelle: Angaben der Gemeinden des OBK. Eigene Darstellung.

empirica

¹³ Bei langfristigen Planungen liegen z.T. nur Angaben in ha vor. Die Umrechnung auf Wohneinheiten erfolgt hier nach dem bisherigen Flächen-Wohneinheiten-Verhältnis in der jeweiligen Gemeinde. Sofern nur die Fläche oder Wohneinheiten insgesamt angegeben wurden, werden diese Ein- und Zweifamilienhäusern zugeordnet.

Karte 10: Lage und Größe der geplanten Baugebiete im Oberbergischen Kreis, Stand Februar 2008



Quelle: Angaben der Gemeinden des OBK. Eigene Darstellung.

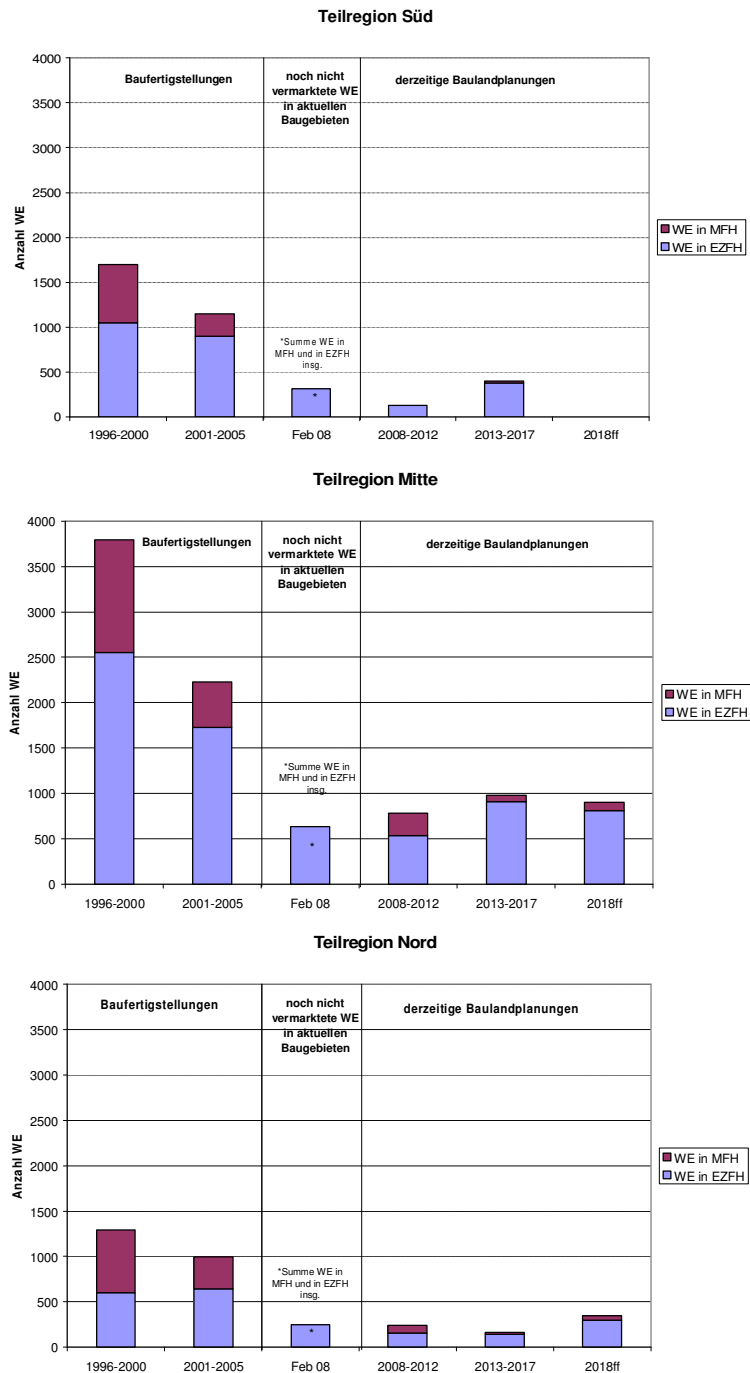
empirica

In der Summe werden im Oberbergischen Kreis in näherer Zukunft Baugebiete für rund 3.900 Wohneinheiten auf den Markt kommen (vgl. Tabelle 8, S. 47), 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 Baugebiete plant, verteilen sich in einigen anderen Gemeinden (v.a. Marienheide, Gummersbach) die geplanten Wohneinheiten auf zahlreiche kleine und mittelgroße Baugebiete. Dagegen sind in Wiehl, Wipperfürth und Engelskirchen nur wenige Baugebiete mit jeweils weniger als 50 Wohneinheiten pro Gemeinde in Planung (vgl. Karte 10, S. 48).

Gegenüber dem Umfang der bisher realisierten Baufertigstellungen sind die absehbaren Baulandausweisungen deutlich geringer (vgl. Abbildung 22, S. 49). Ein Vergleich von 5-Jahres-Zeiträumen zeigt eine abnehmende Tendenz von Ende der 1990er Jahre über den Anfang des neuen Jahrzehnts bis hin zu den innerhalb der nächsten 5 Jahre geplanten Baulandausweisungen. Aktuell noch in der Vermark-

tung befindliche Flächen können den in den nächsten Jahren zu erwartenden weiteren Rückgang der Baulandausweisungen in keiner der drei Teilregionen kompensieren.

Abbildung 22: Gegenüberstellung der Baulandplanungen und Baufertigstellungen



Quelle: LDS NRW. Angaben der Gemeinden des Oberbergischen Kreises. Eigene Darstellung.

empirica

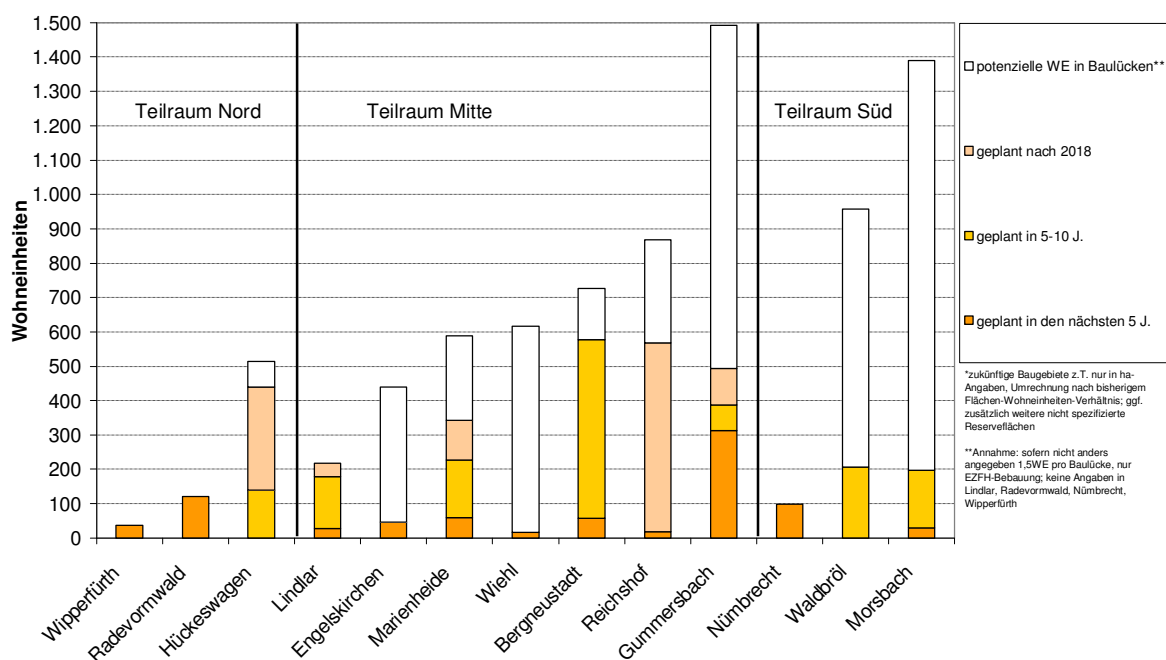
Zusätzlich zu den Neubaugebieten gibt es jedoch noch beträchtliche Potenziale in Baulücken (vgl. Abbildung 23, S. 50). Unter der Annahme, dass pro Baulücke im Schnitt 1,5 Wohneinheiten geschaffen werden können, sind theoretisch mindestens 4.700 neue Wohneinheiten im gesamten Oberbergischen Kreis zusätzlich denkbar. Da vier Gemeinden keine Angaben zu Baulücken liefern konnten,

liegt die tatsächliche Zahl noch deutlich höher; wir gehen in einer vorsichtigen Schätzung von insgesamt 5.500 Wohneinheiten aus. Vermutlich lässt sich aber nur ein Teil davon realisieren, da viele Eigentümer ihre Grundstücke nicht auf den Markt bringen. Bei einer langfristigen Quote von 50% könnten immerhin **mindestens 2.750 Wohneinheiten in Baulücken realisiert werden**.

Aber selbst wenn diese Zahl an Baulücken tatsächlich gleichmäßig über die zuvor genannten drei Zeiträume (innerhalb der nächsten 5 Jahre, 5-10 Jahre, ab 2018) einer Wohnnutzung zugeführt werden könnte, wäre das zukünftig mögliche Niveau an Baufertigstellungen (als Summe aus Baulücken und geplanten Baulandausweisungen) je 5-Jahres-Zeitraum nur etwa halb so hoch wie das der Jahre 2001 bis 2005. Die Gemeinden im Oberbergischen Kreis reagieren auf die derzeitige (teilweise nur konjunkturbedingte) Nachfragschwäche mit einer verlangsamten Baulandausweisung, sind aber auf eine möglicherweise ansteigende Nachfrage in keiner Weise vorbereitet.

Für die nächsten Jahre kann das Angebot nicht mehr kurzfristig gesteigert werden, jedoch liegt es an der Politik, ob mittel- bis langfristig noch weitere Baulandausweisungen hinzukommen und dadurch wieder ein vergleichbares Niveau erreicht werden kann. Denn viele Gemeinden verfügen noch über weitere Potenziale in Reserveflächen, welche langfristig vorgehalten werden, für die es aber derzeit noch keine näheren Pläne gibt.

Abbildung 23: Geplante Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern*



Quelle: Angaben der Gemeinden des Oberbergischen Kreises. Eigene Darstellung.

empirica

3.5.3 Qualitäten und Vermarktungserfolge der Baugebiete

Baugebiete unterscheiden sich bezüglich des Standortes, der städtebaulichen Konzeption, des Objekttyps, der Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Erschließung und des Preises. Ausschlaggebend

hierfür sind neben traditionellen und regionalen Unterschieden auch individuell unterschiedliche Vorlieben und Präferenzen. Im Oberbergischen Kreis unterscheiden sich die Baugebiete lediglich im Hinblick auf den Standort (Hanglagen/ Ebenen, Himmelsausrichtung, innerstädtisch/ Stadtrand/ Umland), die Gestaltung des Objekttyps (Gestaltungssatzungen vs. wenig Einschränkungen) und des öffentlichen Raums (Straßenraumgestaltung, kleine Plätze, Spielplätze, Straßenbeleuchtung, Begrünung etc.) sowie den Preis (vgl. Abbildung 19, S. 36). Während sich folgende Merkmale tendenziell negativ auf die Vermarktung auswirken:

- Nordhanglagen oder Kessellagen ohne entsprechende Weitsicht/ Aussicht,
- Grundstücksausrichtungen, die Nordgärten zur Folge haben,
- Erschließungsstraßen/ Wohnwege, die sich nicht an der topographischen Lage orientieren (z.B. Problem hoher Treppenaufgänge),
- Grundstücke entlang Haupteerschließungsstraßen ohne Abschirmung gegen Lärmemissionen,
- unmittelbare Nachbarschaft von Einfamilienhäusern zu Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern,
- „Billigerschließung“ (z.B. zu schmale, geradlinige Straßenzüge ohne öffentliche Begrünung, fehlende Besucherparkplätze etc.),
- zu lange Baustellenphase verärgert Käufer, die sehr früh gekauft haben und schreckt interessierte Käufer ab; bei mittleren bis großen Baugebieten könnte dieses Problem durch eine Realisierung in einzelnen Bauabschnitten verringert werden,

beeinflussen nachstehende Qualitätskriterien die Vermarktung der Baugebiete im Oberbergischen Kreis positiv:

Naturräumliche Lage: Die größere Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen wird im Oberbergischen Kreis häufig durch die naturräumliche Lage kompensiert. Topografisch bedingt liegt die Mehrheit der Baugebiete im Oberbergischen Kreis in Hanglagen. Baugebiete auf relativ ebenen Flächen haben den Vorteil, dass sie kostengünstiger erschlossen und bebaut werden können sowie mehr Freiheiten in der Grundrissgestaltung ermöglichen, allerdings sind in vielen Gemeinden kaum mehr ebene Flächen vorhanden. Vereinzelt werden Baugebiete im Vorfeld der Erschließung geplant, um attraktive ebene Grundstücke zu schaffen (z.B. in Marienheide „Hermannsberg“). Leichte Süd- oder Westhanglagen mit attraktiven (Fern)Sichtbeziehungen und einer der Lage angepassten Erschließung werden aber gleichermaßen akzeptiert oder sogar bevorzugt. Nordhanglagen mit ungünstigen Licht- und Klimaverhältnissen sind schwieriger zu vermarkten.

Lage/ Standort: Es ist besonders günstig, wenn Neubaugebiete innerstädtisch oder in Stadtrandlagen liegen. Eine größere Entfernung zur Innenstadt wird akzeptiert, wenn die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittellieferversorgung, Ärzte, Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund-

schulen) oder entsprechender Verkehrsanbindung gegeben ist. Die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen sowie eine gute ÖPNV-Anbindung werden im Hinblick auf die Zunahme der älteren Bewohner zukünftig an Bedeutung gewinnen. Derzeit aber zeigt sich, dass die Bevölkerung noch recht mobil ist und viele Bewohner zwei Autos besitzen und die täglichen Fahrten als selbstverständlich hingenommen werden. Im Teilraum Nord konzentriert sich die aktuelle und zukünftige Bautätigkeit auf randstädtische Lagen. Die aktuellen und zukünftigen Neubaugebiete der Gemeinden im Teilraum Mitte liegen sowohl in innerstädtischen Lagen (z.B. in Gummersbach), randstädtischen Lagen als auch im ländlichen Umland der Kernorte. In den südlichen Gemeinden des Oberbergischen Kreises wird die Streuung der Baugebiete, insbesondere auf kleinere, ländlichere Ortsteile, deutlich.

Baugebietsgröße: Vielfach stoßen größere Baugebiete auf Vorbehalte oder gar Ablehnung bei potenziellen Käufern, weil die zukünftige Qualität des fertigen Wohngebiets nur schwer beurteilt werden kann und zudem noch lange Bauphasen in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Daher werden häufig kleine Baugebiete in integrierten Lagen bevorzugt. In Baugebieten, die es schaffen, bestimmte Qualitätsansprüche umzusetzen, kann sich die Größe aber auch als Vorteil erweisen. Die Chance großer Baugebiete liegt darin, dass sie sich ihr eigenes Umfeld schaffen können. Im Oberbergischen Kreis sind Baugebiete mit sehr unterschiedlicher Größenordnung zu finden (vgl. Karte 9): Neben kleinen, integrierten Baugebieten mit nur drei Wohneinheiten gibt es auch große Neubaugebiete, die bis zu 275 Wohneinheiten umfassen. Zwischen den drei Teilräumen sind keine grundsätzlichen Unterschiede in den Baugebietsgrößen erkennbar. In allen Teilräumen gibt es Kommunen, die entweder einen Schwerpunkt auf größere Baugebiete (z.B. Waldbröl), auf große und kleine Baugebiete (z.B. Marienheide) oder eher auf kleinere Baugebiete legen (z.B. Nümbrecht). Im Oberbergischen Kreis ziehen die Nachfrager häufig kleine Baugebiete in integrierten, gewachsenen Siedlungsstrukturen den großen isolierten Neubauvorhaben vor. Allerdings zeigen die aktuellen großen Baugebiete im Kreis, dass auch sie durchaus gute Vermarktungserfolge erzielen können, wenn sie bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllen, wie dies beispielsweise im Baugebiet „Felderhofer Kamp“ in Wipperfurth geschehen ist (siehe Steckbrief „Teilraum Nord“ im Anhang).

Städtebauliches Konzept: Ein qualitätsvolles städtebauliches Konzept überzeugt die Nachfrager und sichert vor allem langfristig die Wertstabilität des gesamten Baugebietes. Eine städtebauliche Konzeption spielt im Oberbergischen Kreis besonders in Hanglagen eine große Rolle. Es ist besonders ungünstig, unbequem und zudem unnötig teuer, wenn kein ebenerdiger Zugang in das Eigenheim möglich ist (siehe Abbildung 24). Grundstücke direkt angrenzend an stark befahrene Straßen vermarkten sich ebenfalls nur zögerlich (wie das Baugebiet „Lindlar-West“ zeigt), wenn keine Abschirmvorkehrungen gegenüber den Lärmemissionen/ Sichtbeziehungen getroffen werden. Ein besonders hoher gestalterischer Qualitätsanspruch wurde im Baugebiet „Büttinghausen“ in Wiehl umgesetzt (siehe Steckbrief „Teilraum Mitte“ im Anhang). Im Großen und Ganzen muss man aber sagen, dass die städtebaulichen Qualitäten in den Baugebieten des Oberbergischen Kreises sich nur wenig voneinander unterscheiden. In einigen Fällen nutzen die Gemeinden ihre städtebaulichen Steuerungsmöglich-

keiten auch nicht aus, insbesondere dann, wenn ein privater Träger die Erschließung des Baugebietes übernommen hat.

Abbildung 24: Städtebauliche Konzeptionen im Oberbergischen Kreis



aufwendiger Treppenzugang
(Wipperfürth: Siebenborn West)

Grün im
Straßenraum

gegliederter Straßenraum
(Wiehl: Büttinghausen 1. und 2. BA)

kleiner Platz

Quelle: Eigene Fotos.

empirica

Objekttyp: Im Oberbergischen Kreis dominiert der Objekttyp freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelt wurden Doppelhaushälften realisiert. Reihenhäuser bilden die Ausnahme (z.B. in Gummersbach „Windhagen“ oder in Lindlar „Lindlar-Ost“). Während in den Gemeinden der Teilräume Nord und Mitte in den letzten Jahren vereinzelt noch Reihen- und Mehrfamilienhäuser gebaut und vermarktet wurden, überwiegen im südlichen Teilraum eindeutig ländlich geprägte Wohnformen mit einem hohen Grad an Individualität. Hier werden weder Geschosswohnungen, noch Reihen- oder Doppelhäuser nachgefragt bzw. akzeptiert. In einigen Baugebieten war anfangs noch ein Baurecht für Reihenhäuser vorgesehen, die aufgrund der mangelnden Nachfrage in Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften umgeplant wurden. Da der Baulandpreis im Teilraum Süd deutlich unter den Preisen der nördlicheren Gemeinden liegt, sind auch größere Grundstücke nur unwesentlich teurer, so dass überhaupt keine Grundstücke für Doppelhaushälften angeboten bzw. nachgefragt werden. Im Teilraum Süd wurden ebenfalls schon seit mehreren Jahren keine Geschosswohnungen mehr in Neubaugebieten realisiert.

In Lindlar „Lindlar West“ wirken die Mehrfamilienhäuser in direkter Nachbarschaft zu den Einfamilienhäusern sogar vermarktungshemmend. In Wipperfürth im Baugebiet „Felderhofer Kamp“ wurde eine Reihe an Geschosswohnungen (sog. Stadtvillen mit max. 10 WE) anfangs erfolgreich vermarktet. Das letzte vorgesehene Baufeld wurde bisher aufgrund der fehlenden Nachfrage allerdings nicht mehr realisiert. Stattdessen reagierte der Erschließungsträger auf den Markt mit einem neuen Bautyp: je zwei kleine Eigentumswohnungen in einer Doppelhaushälfte. Die kleinen Wohnungen vereinigen die Vorteile eines Einfamilienhauses (nur zwei Wohneinheiten je Gebäude, daher unterliegen sie nicht dem Wohneigentumsgesetz (WEG); Garten bzw. Balkon, eigene Garage/ Stellplatz vor der Wohnung) mit den Vorzügen von Eigentumswohnungen (in den Obergeschossen keine Gartenpflege, günstigerer Kaufpreis durch geringere Grundstückskosten, kleinere Wohneinheiten möglich). Die Wohnungen werden insbesondere durch junge oder ältere Paarhaushalte, vereinzelt von Familien mit einem Kind,

nachgefragt. Die Nachfrager stammen überwiegend aus Wipperfürth. Die Wohnungen sind gleichermaßen für Kapitalanleger wie für Selbstnutzer interessant. Während sich dieses Konzept in Wipperfürth erfolgreich auf dem Markt etabliert hat (aktuell steht nur noch eine Wohnung zum Verkauf), verläuft die Vermarktung des gleichen Objekttyps in Lindlar eher schleppend.

Architektur: Ästhetische Aspekte wie das äußere Erscheinungsbild, Baumaterialien oder Fassadengestaltung spielen beim Hausbau eine große Rolle. Als Architekturstil herrscht im Oberbergischen Kreis das klassische Sattel- bzw. Krüppelwalmdach-Haus mit Putz- oder Klinkerfassade vor. Die traditionelle Schieferverkleidung findet in Neubauten keine Verwendung mehr. In Neubaugebieten ohne Gestaltungsvorgaben findet man den einen oder anderen Architektur-Exot wie beispielsweise das „Block-Holzhaus“ oder das „Schlösschen mit Turm“ (siehe Abbildung 25, S. 54). Moderne Architekturformen wie z. B. der Bauhaustyp sind kaum vorzufinden.

Abbildung 25: Architekturstile im Oberbergischen Kreis



Satteldach



Krüppelwalmdach



Block-Holzhaus



„Schlösschen“

Quelle: Eigene Fotos.

empirica

Über 90% der Grundstücke werden ohne Bauträgerbindung angeboten, d. h. die Käufer können ihre eigenen Vorstellungen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan verwirklichen und „ihren Traum“ vom Eigenheim realisieren. Dies bedeutet dann gleichzeitig, dass die aktuell vorgefundene Qualität in den Neubaugebieten – zumindest was den Objekttyp und die Architekturgestaltung betrifft – den Anforderungen der Nachfrager im Oberbergischen Kreis entspricht, da sie sich ihre Qualitätsansprüche im Rahmen ihres gegebenen Budgets selbst realisieren. Die unterschiedlichen Stile in direkter Nachbarschaft verleihen dem Baugebiet einen unruhigen und zusammenhangslosen Gesamteindruck.

Individualität/ Gestaltungsvorgaben: Die Mehrheit der Gemeinden entscheidet sich bewusst gegen zu enge Gestaltungsvorgaben im Bebauungsplan, um potentielle Nachfrager nicht abzuschrecken. Festgeschrieben werden dann nur Angaben zur Höhenentwicklung, zur Dachneigung und -farbe, vereinzelt gibt es Reglementierungen in der Materialauswahl. Die Gemeinde Nümbrecht hat sich z.B. bewusst für einen hohen Qualitätsstandard in den Baugebieten entschieden und dies u.a. (neben der Ausweisung von Mindestgrundstücksgrößen) durch detaillierte Gestaltungssatzungen untermauert. Während Nümbrecht gute Erfahrungen mit Gestaltungssatzungen gemacht hat (adäquate und an das Umfeld orientierte Gestaltungsmöglichkeiten erhöhen die Wertbeständigkeit der Objekte), will man in Radevormwald zukünftig auf zu enge Festsetzungen verzichten und den Bauwilligen eine größere

Freiheit ermöglichen. In Wipperfürth wurden die Gestaltungsvorgaben nicht als störend empfunden. Eine Bewohnerin beschrieb ihre Kaufentscheidung so, dass die Lagequalitäten des Baugebietes Felderhofer Kamp so gut sind (Südhanglage, tolle Sichtbeziehungen, Nähe zur Innenstadt, Infrastrukturangebot im Baugebiet), dass man Einschränkungen bezüglich einzelner Objektgestaltungen gerne in Kauf nimmt.

Grundstück: Während im Oberbergischen Kreis in der Vergangenheit häufig kleine Grundstücksgrößen bis 400 qm (bedingt durch die Eigentumsförderung in der sozialen Wohnraumförderung NRW¹⁴) - insbesondere durch Aussiedlerhaushalte - nachgefragt wurden, werden heute eher wieder etwas größere Baugrundstücke von den Nachfragern bevorzugt (zwischen 600 und 800 qm). 2007 wurden im Schnitt in den ländlich geprägten Gemeinden im Süden des Kreises die größten Grundstücksgrößen angeboten (Median rund 800qm). Dagegen wurden 2007 in den nördlichen Gemeinden Hückeswagen und Radevormwald, wohl auch aufgrund der hier hohen Baulandpreise (vgl. Abbildung 19, S. 36), im Schnitt die kleinsten Grundstücksgrößen angeboten (Median 450qm bzw. knapp 600 qm).

In der Vergangenheit hat sich in den Baugebieten gezeigt, dass es bei zu kleinen Grundstücken zu Stellplatzproblemen im gesamten Baugebiet kommt, da die Grundstücke für das Abstellen eines Zweitwagens zu klein sind und dieser dann „irgendwo“ im Baugebiet geparkt wird. Im Baugebiet Felderhofer Kamp zeigt sich, dass insbesondere die Grundstücke nur zögerlich vermarktet werden, deren Garten trotz Südhanglage im „Norden“ - also „hinter dem Gebäude“ - liegt. Die größte Akzeptanz bei Nachfragern finden Eckgrundstücke mit den attraktivsten Sichtbeziehungen und unverbaubarem Blick.

Sonderzielgruppe Aussiedler: In mehreren Gemeinden des Oberbergischen Kreises zeigen sich große Vermarktungserfolge in Neubaugebieten aufgrund einer in der Vergangenheit hohen Nachfrage von Aussiedlern nach Baugrundstücken. Aussiedler, welche durch Notaufnahmelage in verschiedenen Gemeinden (z.B. in Waldbröl) in den Oberbergischen Kreis gekommen sind, bauten in den letzten Jahren mit hoher Eigenleistung Eigenheime. Diese erfüllen i.d.R. ähnliche Qualitätsanforderungen wie die der ansässigen Bevölkerung. Typische Beispiele sind in Marienheide die Baugebiete „Rodt“ und „Im Winkel“ sowie in Waldbröl „Büscherhof“ und in Teilen auch in Wipperfürth „Felderhofer Kamp“. Zukünftig wird es eine geringere Nachfrage nach Baugrundstücken durch Aussiedler geben, da deren Nachfrage inzwischen befriedigt ist und keine weiteren Aussiedlerwellen zu erwarten sind.

Im Anhang werden folgende drei Baugebiete aus jeweils einem der drei Teilräume des Kreises mit beispielhaften Qualitätskriterien detailliert in Steckbriefen dargestellt:

- Das Baugebiet Felderhofer Kamp (Wipperfürth) wird von den Bewohnern akzeptiert und nachgefragt und zeichnet sich durch eine hohe Vermarktungsquote (ca. 1,8 WE pro Monat)

¹⁴ Die Grundstücksflächenbeschränkung auf 400qm wurde mittlerweile abgeschafft.

aus. Die Vorteile liegen vor allem in der Nähe zum Wipperfürther Stadtzentrum, der attraktiven naturräumlichen Südhanglage und der Infrastrukturausstattung des Baugebiets (Grundschule und Kindergarten) (vgl. Steckbrief „Teilraum Nord“ im Anhang).

- Das Baugebiet Büttinghausen (Wiehl) zeichnet sich durch hohe Qualitäten im öffentlichen Straßenraum sowie eine städtebauliche Konzeption mit einer eigens festgesetzten Gestaltungssatzung aus. Vermarktungsfördernd wirkt hier zudem das positive Stadtimage von Wiehl als „Kleinstadt mit Flair“ (vgl. Steckbrief „Teilraum Mitte“ im Anhang).
- Das Baugebiet Bierenbachtal/ Kalkofen (Nümbrecht) steht mit seinen Lagequalitäten stellvertretend für viele weitere Baugebiete im Oberbergischen Kreis. An die ortsüblichen Gegebenheiten angepasste Gestaltungsvorgaben und Grundstücksmindestgrößen von 600 qm regeln die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung. Innerhalb der Gemeinde Nümbrecht zeigt sich dieses Baugebiet am Rande des Kernortes Bierenbachtal gegenüber anderen eher „abseits“ gelegenen Baugebieten in kleineren Umlandortsteilen mit einer schlechteren Verkehrsanbindung und Nahversorgungssituation als klar im Vorteil (vgl. Steckbrief „Teilraum Süd“ im Anhang).

3.6 Fazit: Unterschiedlichkeiten in den Gemeinden – ohne gemeinsames Konzept

Der Geschosswohnungsbau im Oberbergischen Kreis ist ähnlich wie in benachbarten Kreisen in den letzten Jahren fast zum Erliegen gekommen und spielt nur noch im Teilraum Nord eine Rolle, aber auch die Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau sind - konjunkturbedingt - leicht zurückgegangen. Die größte Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist eindeutig im Teilraum Süd zu beobachten. Es zeigt sich ein Preisgefälle von Nord nach Süd: Sowohl Bodenrichtwerte als auch Kaufpreise sind im Norden höher als im Süden.

Die derzeitige Zurückhaltung der Kommunen, weiteres Bauland auszuweisen, kann eine Baulandverknappung erzeugen und damit zu einer Verdrängung von Zuzugswilligen führen, wenn die Nachfrage – etwa konjunkturbedingt – doch wieder ansteigt. Damit reagieren die Gemeinden des Kreises mit ihrer aktuellen Baulandausweisung prozyklisch, d.h. verstärkend, auf die Nachfragssteigerungen am Markt. An den Wohnbaupotenzialflächen der einzelnen Gemeinden zeigt sich, dass die Flächen zukünftig nur noch für ein etwa halb so hohes Baufertigstellungsniveau wie in den Jahren 2001 bis 2005 ausreichen werden.

Die Neubaugebiete im Kreis unterscheiden sich nicht wesentlich in ihren Qualitäten. Überall dominieren freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelt auch Doppelhaushälften. Reihenhäuser werden aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht angeboten. Als Alternative zur Geschosswohnung entwickelt sich ein neuer Bautyp: In zwei Baugebieten im Oberbergischen Kreis werden Doppelhaushälften mit jeweils zwei Eigentumswohnungen angeboten und von den Nachfragern akzeptiert. Während schon

immer die Grundstücksgrößen vom Norden zu dem ländlicher geprägten Süden hin ansteigen, ist zudem eine Tendenz zu größeren Grundstücken zu beobachten.

Die Gemeinden des Kreises formulieren ihre Ziele hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich scharf. Die Gemeinden des Teilraums Nord haben sich bewusst für ein Bevölkerungswachstum entschieden und begegnen dem Ziel mit einer aktiven Baulandpolitik (z.B. konsequente Zwischenerwerbspolitik). Die Ziele der Gemeinden des Teilraums Mitte variieren zwischen dem „Hinnehmen des Bevölkerungsverlustes“ bis zur bewussten Wachstumsstrategie (Trendumkehr). Die südlichen Gemeinden, mit der bisher positivsten Bevölkerungsentwicklung, haben zum Ziel ihre Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren.

Um die Attraktivität des Oberbergischen Kreises als Wohnstandort aufrechtzuerhalten oder sogar noch zu erhöhen, muss sichergestellt werden, dass insgesamt – auch für eine positive Einwohnerentwicklung – ausreichend Bauland zur Verfügung steht, um potenzielle Zuzüge (z.B. junger Familien) nicht zu behindern. Zum anderen sind eine deutlichere Ausdifferenzierung der Angebote im Neubau und im Bestand (Qualität und Preise) sowie eine stärkere Zielgruppenausrichtung wünschenswert, um eine größere Bandbreite qualitativer Anforderungen bedienen zu können.

4. Zwei kontrastierende Szenarien bis 2025

Neben der Darstellung, in welchen Mengen und für welche Bautypen in Zukunft neue Baugebiete geplant sind, stellt sich nun die spannende Frage, wie sich im Vergleich dazu die zukünftige Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis verändern wird. Die entscheidende Größe zur Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die erwartete Entwicklung der Haushaltszahlen im Oberbergischen Kreis, die wiederum stark von den zukünftigen Wanderungsströmen abhängen wird.

Zur zukünftigen Einwohnerentwicklung liegen zwar amtliche Prognosen vor (vgl. Kap. 4.1), die nächsten Jahrzehnte bergen aber größere Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Rahmenbedingungen, als dies in der Vergangenheit der Fall war (vgl. Kap. 4.2). Insofern sind alle Prognosen, die auf Fortschreibungen der Vergangenheit beruhen, kritisch zu hinterfragen und ggf. zu modifizieren. Aufgrund dieser neuen Unsicherheiten werden wir im Folgenden die zukünftige Wohnungsnachfrage für den Oberbergischen Kreis nur in einer gewissen Bandbreite abschätzen, und zwar derart, dass die obere Grenze (das sog. Wachstumsszenario) auf der - relativ optimistischen - amtlichen Prognose des LDS beruht und die untere Grenze (das sog. Schrumpfungsszenario) einen Pfad darlegt, der sich ergeben würde, wenn die Zuwanderung in den Kreis doch geringer ausfallen würde als vom LDS unterstellt – eine mögliche Entwicklung, auf die die Kommunen im Kreis auch vorbereitet sein sollten. Die Ergebnisse werden anschließend auf die einzelnen Teilräume herunter gebrochen und ihre Auswirkungen dort jeweils diskutiert (vgl. Kap. 4.3 ff).

4.1 Ein Wachstumsszenario

4.1.1 Amtliche Prognosen für den Oberbergischen Kreis

Als Grundlage der Prognose dienen die amtlichen Bevölkerungs- und die Haushaltsprognosen für den Oberbergischen Kreis, die das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes NRW (LDS) landesweit für alle Kreise und kreisfreien Städte durchgeführt hat (vgl. Abbildung 26, S. 59). Für Nordrhein-Westfalen geht das LDS davon aus, dass es sein Einwohnermaximum bereits überschritten hat: Ein wachsendes Geburtendefizit bei rückläufiger Zuwanderung führt landesweit dazu, dass die Einwohnerzahl von nun an kontinuierlich sinkt. Die jüngste Entwicklung der letzten drei Jahre (2005 bis 2007) bestätigt diese Entwicklung.

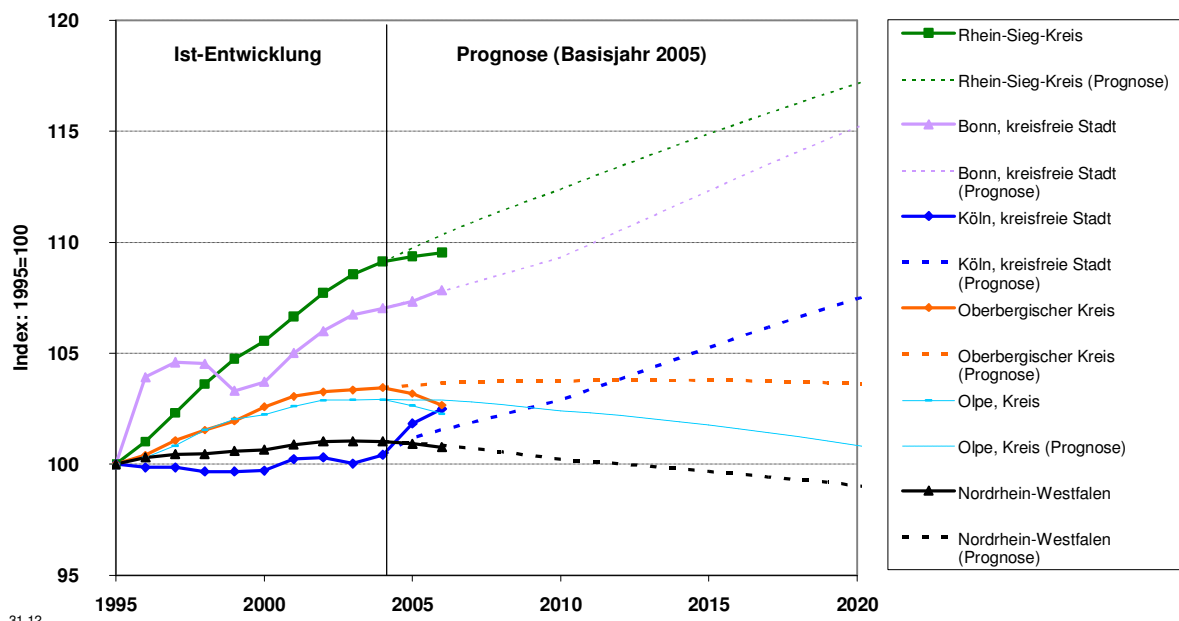
Die Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich um fast 10% gewachsen. Seit etwa 2000, also ziemlich genau mit der Entscheidung zum Regierungsumzug nach Berlin, wächst auch Bonn¹⁵ ständig weiter, so dass es sich bei dem Wachstum des Rhein-Sieg-Kreises nicht allein um Suburbanisierungsgewinne handeln kann, sondern dass die gesamte Region Bonn-Rhein-Sieg in der Vergangenheit enorm gewachsen ist. Entsprechend erwartet das LDS auch für die Zukunft ein regionsweites Wachstum.¹⁶ Für die weiter von der Rheinschiene entfernten Kreise, wie den Oberbergischen Kreis, aber auch den Kreis Olpe und den Rheinisch-Bergischen Kreis (hier nicht abgebildet), die sich zwar nicht ganz so stark, aber doch besser als der Landesdurchschnitt entwickelt haben, geht das LDS ebenfalls langfristig von einer stabilen (und damit über dem Landesdurchschnitt liegenden) Entwicklung aus.¹⁷ Für die übrigen Nachbarkreise und -städte (Märkischer Kreis, Ennepe-Ruhr-Kreis, Wuppertal und Remscheid – hier nicht abgebildet), die schon in den letzten Jahren einen deutlichen Einwohnerrückgang erlebt haben (vgl. Kap. 2.2), sieht das LDS auch eine Fortsetzung dieses Abwärtstrends bis 2025.

¹⁵ In Bonn ist im Jahre 1996 eine statistische Bestandsanpassung durchgeführt worden, die rein rechnerisch zu so auffallend hohen Zuwanderungszahlen geführt hat.

¹⁶ Auch die Wohnungsmarktstudie Bonn/Rhein-Sieg „Wohnungsmarktanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis“, die empirica 2005 im Auftrag der Kreissparkasse Köln für den Rhein-Sieg-Kreis durchgeführt hat, kommt zu einem ähnlich positiven Ergebnis für die Region.

¹⁷ Andere Bevölkerungsprognosen zum Oberbergischen Kreis kommen zu ähnlichen Größenordnungen, so etwa die Bevölkerungsprognose des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2006): Raumordnungsprognose 2020/2050, Berichte Band 23, Bonn), die für den 31.12.2020 eine Einwohnerzahl von 292.200 EW im Oberbergischen Kreis erwartet (zum Vergleich: LDS-Prognose 291.200 zum 1.1.2020). Das Pestel-Institut legt in seiner neuesten Wohnungsmarktstudie für NRW ohnehin genau die LDS-Einwohner- und Haushaltsprognose als Basis zugrunde (vgl. Eduard Pestel Institut für Systemforschung, Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktionen des Wohnungsangebots für NRW bis 2025, Dezember 2006). Die Prognose der Bertelsmannstiftung (vgl. Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht für den Landkreis Oberbergischer Kreis – Ein Baustein des Wegweisers Kommune. Download unter: www.wegweiser-kommune.de [Stand Mai 2008]), die im Wesentlichen auf kleinräumige Bevölkerungsfortschreibungen beruht, erwartet für 2020 im Oberbergischen Kreis eine Einwohnerzahl von 292.800 und damit ebenfalls eine ähnliche Größenordnung.

Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognosen des LDS zum Oberbergischen Kreis und ausgewählten Nachbarkreisen (1995=100)



Quelle: LDS NRW 2006. Eigene Darstellung.

empirica

Im Oberbergischen Kreis zeigt die jüngste Entwicklung seit Prognosebeginn zum 1.1.2005 (vgl. Abbildung 26) allerdings ein Abknicken nach unten, somit liegt die Entwicklung noch unterhalb des vom LDS prognostizierten Stabilitätspfades. Zum Teil kann es sich dabei um konjunkturbedingte Rückgänge handeln, die sich langfristig wieder ausgleichen, zum Teil auch um eine rein statistische Anpassung durch die Steuereinführung in Köln.¹⁸ Ob die jüngste negative Entwicklung ein langfristiger Trend oder nur eine kurze Trendabweichung ist, kann daher zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht eindeutig geklärt werden. Eine Einwohnerentwicklung, die langfristig unterhalb der LDS-Prognose liegt, erscheint aber durchaus auch möglich, zumal auch in 2007 die Einwohnerzahl weiter gesunken ist (vgl. Abbildung 8, S. 15). Die Folgen eines dauerhaften Rückgangs werden im Schrumpfungsszenario abgebildet.

Auf der Bevölkerungsprognose des LDS baut auch die amtliche Haushaltsprognose des LDS auf.¹⁹ Hiernach wird - trotz des erwarteten Rückgangs der Bevölkerung in NRW - die Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen bis 2025 noch weiter steigen und zwar zwischen 2005 und 2025 um 3%. Denn selbst wenn die altersspezifischen Haushaltsgrößenquoten konstant blieben, würde die Zahl der Haushalte noch ansteigen. Ursache dafür sind der demografische Wandel und die damit verbundene Alterung der Bevölkerung. Zahlreiche Familien, die heute noch gemeinsam zu viert einen Haushalt bilden

¹⁸ Zur Einführung der Nebenwohnsitzsteuer in Köln vgl. Kap. 2.2.1 (vgl. Abbildung 8, S. 15). Ohne diesen Einmaleffekts in 2005 hat sich die Einwohnerentwicklung in Köln gerade auf dem Prognosepfad entwickelt.

¹⁹ Haushaltsprognose des LDS, Basisjahr 2005, „Trendvariante“. Zum Vergleich: Das BBR erwartet in seiner Haushaltsprognose ein noch stärkeres Haushaltswachstum für den Oberbergischen Kreis: 2020 138.300 Haushalte (LDS Trendvariante: 136.500 für 2020).

und nur eine Wohnung nachfragen, werden in den nächsten Jahren auseinander ziehen (Auszug der Kinder aus dem Elternhaus) und dann statt einer Wohnung insgesamt drei Wohnungen nachfragen, obwohl die Einwohnerzahl an sich konstant geblieben ist. Ähnlich wirkt sich statistisch gesehen das Sterben eines Ehepartners aus: Zwar sinkt die Einwohnerzahl, dennoch geht die Wohnungsnachfrage nicht proportional zurück, die gleiche Wohnung wird jetzt nur von weniger Personen bewohnt. Zusätzlich führen Scheidungen oder vermehrte Entscheidungen für ein Leben als Single statt als Paar zu einer höheren Wohnungsnachfrage bei gleicher Einwohnerzahl.

Die Ergebnisse der LDS-Prognose in der Trendvariante beziffern für Nordrhein-Westfalen absolut einer Zunahme um 256.000 Haushalte in 20 Jahren, für die demnach in diesem Zeitraum in gleicher Größenordnung (!) zusätzliche Wohnungen bereitzustellen sind. Die Wohnungsnachfrage wird dabei in den einzelnen Regionen und Kreisen des Landes aber sehr unterschiedlich wachsen: So wird für die nördlichen Nachbarkreise des Oberbergischen Kreises im gleichen Zeitraum sogar ein absoluter Rückgang der Haushaltszahlen erwartet, der dort cet. par. zu einem wachsenden Wohnungsleerstand in diesen Kreisen führen wird. Für den Oberbergischen Kreis aber wird bis 2025 noch ein Wachstum der Haushaltszahlen erwartet, das mit +11% noch deutlich über dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens liegt. Der absolut stärkste Zuwachs der Haushaltszahlen (und entsprechend der Wohnungsnachfrage) wird in der Stadt Köln (+50.000 Haushalte) erwartet, gefolgt vom Rhein-Sieg-Kreis (+44.000) und dann dem Oberbergischen Kreis (+14.000 Haushalte). Im Zeitablauf wird für alle Wachstumskreise aber sichtbar, dass der Zuwachs von Jahr zu Jahr abnehmen wird.

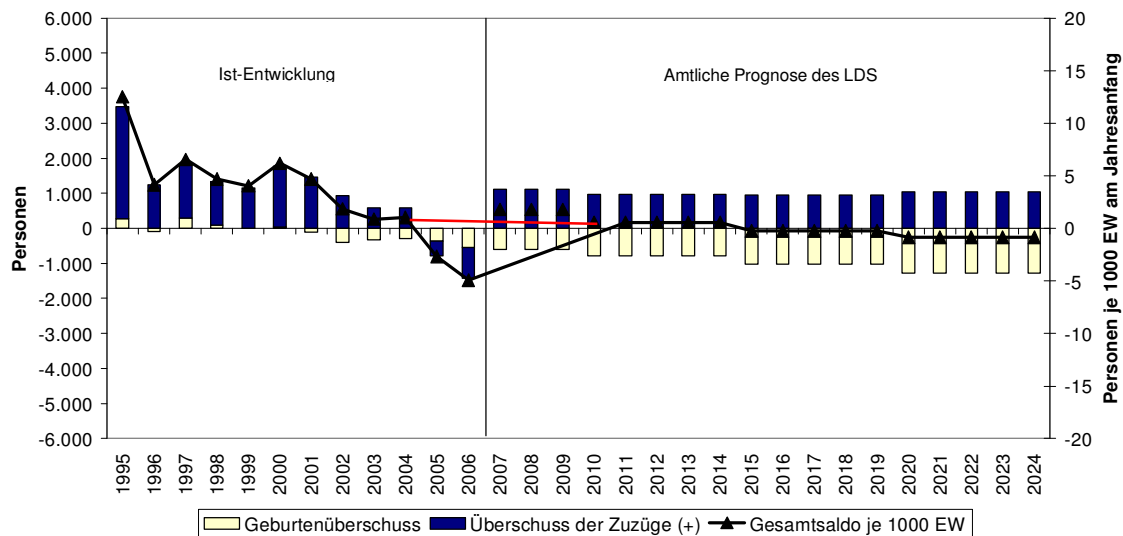
4.1.2 Wachstumsszenario: Derzeitiges Baulandangebot reicht nicht aus

Entsprechend der Bevölkerungsprognose des LDS geht das Wachstumsszenario davon aus, dass die Einwohnerzahl im Oberbergischen Kreis von 290.600 EW (zum 1.1.2005) noch leicht auf 291.550 EW (bis 1.1.2015) ansteigt und dann langfristig sinkt, und zwar bis 1.1.2025 auf 290.400 EW, also etwa wieder auf das Niveau von 2005 (vgl. hierzu auch Abbildung 26, S. 59).²⁰ Dieser Verlauf wird in Abbildung 27 durch die rote (2005 bis 2010) bzw. schwarze (2010 bis 2025) Linie dargestellt.²¹

²⁰ Im Wachstumsszenario wird eine Einwohnerentwicklung gemäß der LDS-Prognose unterstellt, aus methodischen Gründen weicht lediglich die Verteilung der Einwohner auf die einzelnen Altersgruppen in Einzelfällen leicht von der LDS-Prognose ab.

²¹ Theoretisch wäre auch denkbar, dass sich das Preisgefälle bei Bauland zwischen Köln und dem OBK noch weiter erhöht und dies letztlich dazu führt, dass sogar mehr Haushalte als in der LDS-Prognose unterstellt, im OBK leben werden. Für eine Zuwanderung, die noch über der liegt, die das LDS unterstellt, sehen wir aber derzeit keine Anhaltspunkte.

**Abbildung 27: Annahmen des Wachstumsszenarios:
Natürliche Salden und Wanderungssalden im Oberbergischen Kreis bis 2025**



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

empirica

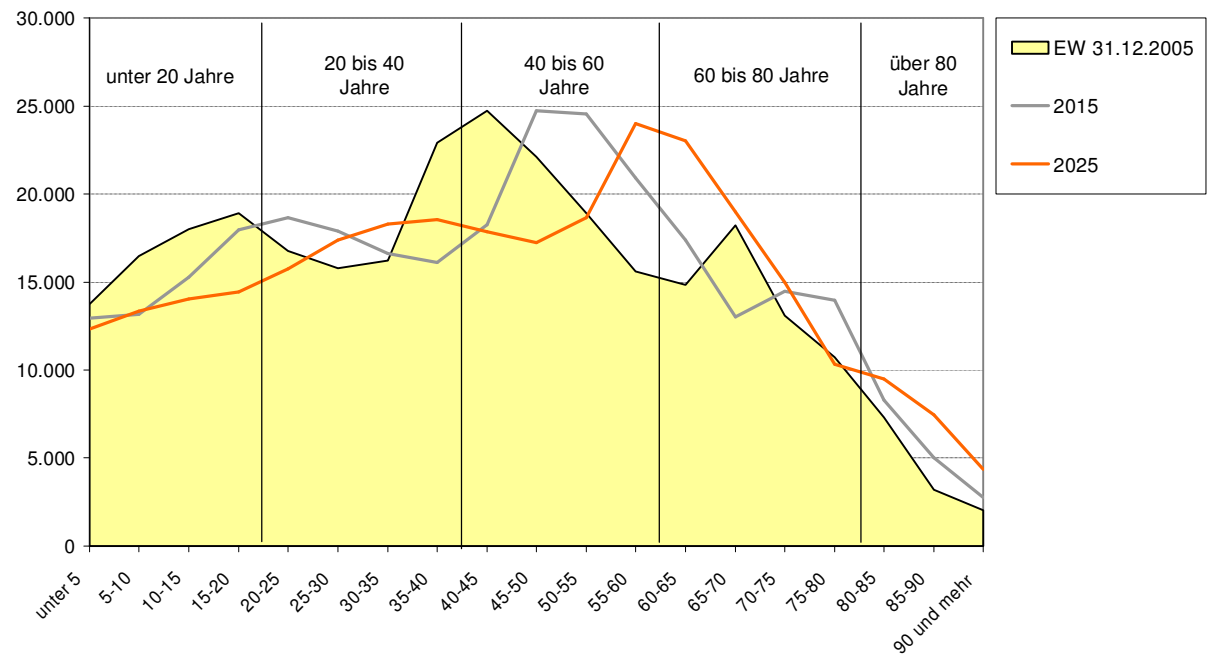
Da sich in den Jahren 2005 und 2006 die Entwicklung negativ entwickelt hat und es erstmals zu einer Netto-Abwanderung aus dem Kreis gekommen ist (wie die nach unten zeigenden blauen Säulen verdeutlichen), wird für die folgenden Jahre bis 2010 eine entsprechend höhere Zuwanderung unterstellt, um mittelfristig doch noch die Prognose des LDS „zu treffen“. Diese Annahme ist nicht ganz unrealistisch, denn neben verwaltungsrechtlichen und statistischen Gründen (wie z.B. eine verstärkte Abmeldung aus Gemeinden des OBK bei Einführung der Nebenwohnsitzsteuer in Köln) können auch konjunkturbedingte Gründe (Investitionszurückhaltung auch im Wohnungsbau) vorliegen, die sich in den vergangenen Jahren negativ auf die Wanderungszahlen auswirkten. Die Prognose könnte sich also noch bewahrheiten.²²

Abbildung 28 macht deutlich, wie in Zukunft der ungleiche Bevölkerungsaufbau weiter nach rechts „wandern“ wird, wenn man gleiche altersspezifische Abwanderungsmuster wie bisher unterstellt: Der heute stärkste Jahrgang der sog. Babyboomer (heute 40 bis 45 Jahre alt) wird im Prognosezeitraum auf Anfang 60 altern. Ihre Kinder (der relativ hohe Anteil der heute 10-20jährigen) werden in dieser Zeit erwachsen werden und den elterlichen Haushalt und damit auch die elterliche Wohnung verlassen. Einige von ihnen werden zur Ausbildung/Studium und zur Berufsausbildung den Oberbergischen Kreis verlassen (abwandern) und gleichzeitig werden junge Familien wie gewohnt in den Oberbergischen Kreis zuziehen: Die Kohorte der heute 25-30jährigen wird dadurch Zuwachs bekommen, so dass in 20 Jahren die Gruppe der dann 45-50jährigen stärker ist als die Gruppe der 25-30jährigen heute

²² Die aktuellen Auswertungen der Gemeinsame Kommunale Datenverarbeitung (GKD) deuten darauf hin, dass in 2007 der Wanderungssaldo nicht mehr ganz so negativ war wie in 2006 (-650 in 2007 gegenüber -890 in 2006 und -405 in 2005), was auf den (jetzt positiven) Einfluss des Konjunkturverlaufs hinweisen kann.

(vgl. rote Linie und gelbe Fläche). Der relativ starke (Nach-)Kriegsjahrgang der heute etwa 65jährigen wird unter Annahme gleich bleibender Sterbekennziffern in den nächsten 20 Jahren zu einem starken Zuwachs der über 80jährigen führen: Von heute rund 12.600 auf dann rund 21.300 Personen.

Abbildung 28: Verschiebung der Altersstruktur im Oberbergischen Kreis (Wachstumsszenario)



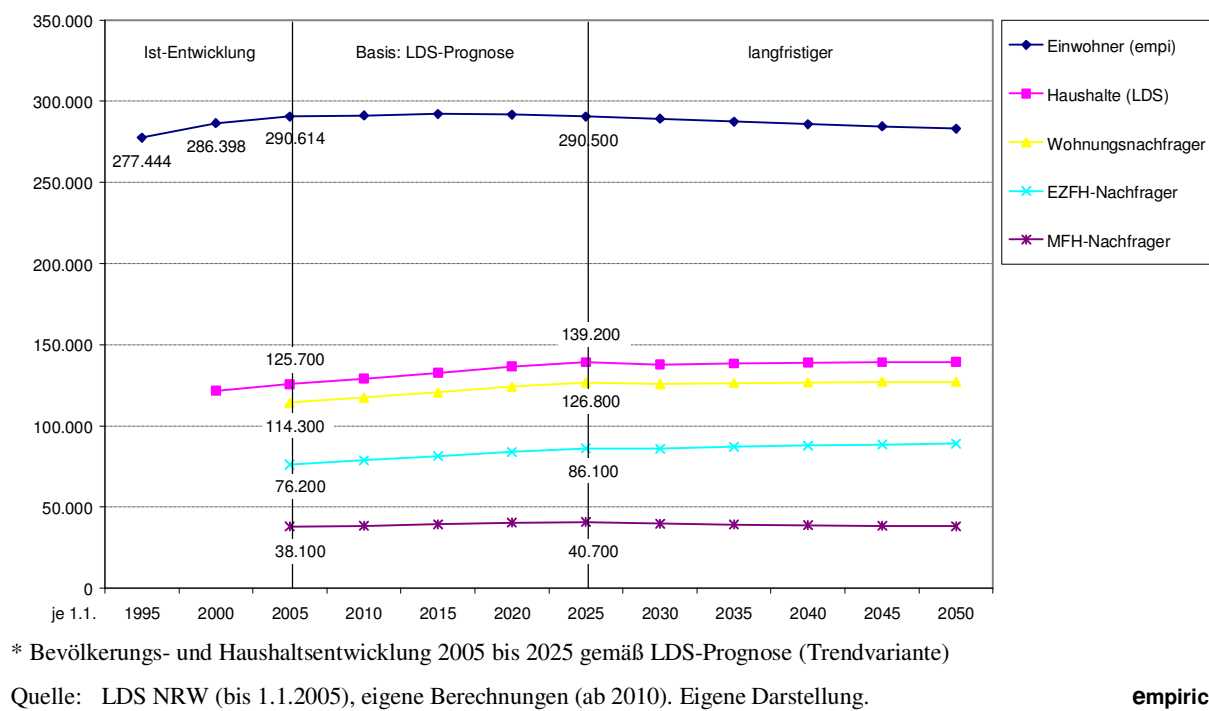
empirica

Die auf der Einwohnerprognose aufbauende Haushaltsprognose des LSD (Trendvariante) weist einen Anstieg der Haushaltszahlen im Oberbergischen Kreis von 125.000 (zum 1.1.2005) auf 139.200 (zum 1.1.2025) aus, wobei aufgrund der Alterung und des anhaltenden Trends zur Haushaltsverkleinerung die durchschnittliche Haushaltsgröße in diesem Zeitraum von 2,32 Personen je Haushalt (2005) auf 2,08 Personen je Haushalt (2025) sinkt.²³ Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte liegt leicht darunter, weil nicht alle Haushalte auch eine eigene Wohnung nachfragen (Heimbewohner, Wohngemeinschaft usw.). Abbildung 29 zeigt die Ergebnisse bis 2025 (Einwohnerzahl und Haushaltszahl nach der LDS-Prognose).²⁴

²³ In den Szenarien werden die altersspezifische Haushaltsquoten vom LDS übernommen und auch in den Variationsrechnungen mit geringerem Bevölkerungswachstum entsprechend angewendet. Im Ergebnis ergibt sich für die Variationsrechnungen eine Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Oberbergischen Kreis, die zwischen der „Konstanten Variante“ und der „Trendvariante“ der LDS-Prognose liegt.

²⁴ Dargestellt ist außerdem der langfristigen Trend (bis 2050), wenn man die gleichen Annahmen weiter fortschreibt (konstante Zuwanderung zwischen 2030 und 2050)

**Abbildung 29: Ergebnis des Wachstumsszenarios:
Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung im Oberbergischen Kreis**



Im Ergebnis bedeutet dies, dass gemäß der Annahmen des Wachstumsszenarios die Wohnungsnachfrage im Oberbergischen Kreis bis 2025 noch wachsen wird, weil die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte von heute ca. 114.300 auf etwa 126.800, also um rund 12.500 Haushalte ansteigen wird. Der Grund dafür ist, dass durch die unterstellte Zuwanderung in den Kreis sowie den anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung im heutigen Wohnungsbestand weniger Menschen leben werden als heute. Da vermehrt Jahrgänge am Markt auftreten, die erstmals Einfamilienhäuser nachfragen (ohne dass in gleicher Menge Einfamilienhäuser von Älteren frei werden), steigt die Einfamilienhausnachfrage überproportional: Im Falle des Wachstumsszenarios werden im Jahre 2025 9.900 WE in EZFH und 2.600 WE in MFH mehr nachgefragt als heute.

Gleichzeitig wächst der Seniorenanteil, so dass die Zahl der Wohnungen, die von (sterbenden oder wegziehenden) Senioren frei werden, nicht ausreicht, die zusätzliche Wohnungsnachfrage zu befriedigen: Auch wenn alle frei werdenden Wohnungen (gebrauchte Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen) wieder komplett mit jüngeren Haushalten bezogen werden, wird **der heutige Wohnungsbestand nicht ausreichen**, selbst bei konstanter Einwohnerentwicklung (wie im Wachstumsszenario unterstellt) **die zukünftige Wohnungsnachfrage zu befriedigen**.

Entsprechend wird in Zukunft schon nur um die Einwohnerzahl konstant zu halten, zusätzliches Bauland benötigt werden (vgl. dazu auch Kap. 5.3, ab S. 89).

4.2 Ein Schrumpfungsszenario

4.2.1 Verlierer in der Konkurrenz um junge Haushalte

In Wachstumsperioden ist der Baulandbedarf auf jeden Fall positiv, weil die Wohnungsnachfrage noch zunimmt. Unsicherer ist eine Prognose, wenn man von einer rückläufigen Wohnungsnachfrage ausgehen muss: Dass dann gar kein Neubau mehr stattfinden wird, ist unrealistisch. Aber wie bestimmt sich der Baulandbedarf unter diesen Umständen und welche Auswirkungen hat dies auf die Wohnungsbestände und die Leerstandsentwicklung? Falls es zu einem Einwohnerrückgang im Oberbergischen Kreis kommen wird, könnten auch diese Fragen hier unverhofft eine besondere Brisanz bekommen.

Es ist durchaus denkbar, dass sich die zukünftigen Rahmenbedingungen für den Oberbergischen Kreis so ändern werden, dass eben nicht mehr von einer so stabilen Entwicklung ausgegangen werden kann, wie dies in der LDS-Prognose unterstellt wird: So wird die regionale und kommunale Konkurrenz um junge Familien in Zukunft größer. Attraktive Städte wie Köln und direkt angrenzende Gemeinden können neben wachsenden Arbeitsmärkten inzwischen auch wieder vermehrt Wohnungsangebote an junge Familien machen, so dass die Notwendigkeit, ins Umland abzuwandern, gebremst wird. Zudem werden die Pendlerkosten (Zeit und Energiekosten) inzwischen höher bewertet als noch in der Vergangenheit, so dass der Oberbergische Kreis in Zukunft vielleicht dauerhaft für Zuwanderer weniger attraktiv ist, als dies in den letzten Jahren und Jahrzehnten der Fall war (vgl. dazu auch Kap. 5.2.2, S. 85).

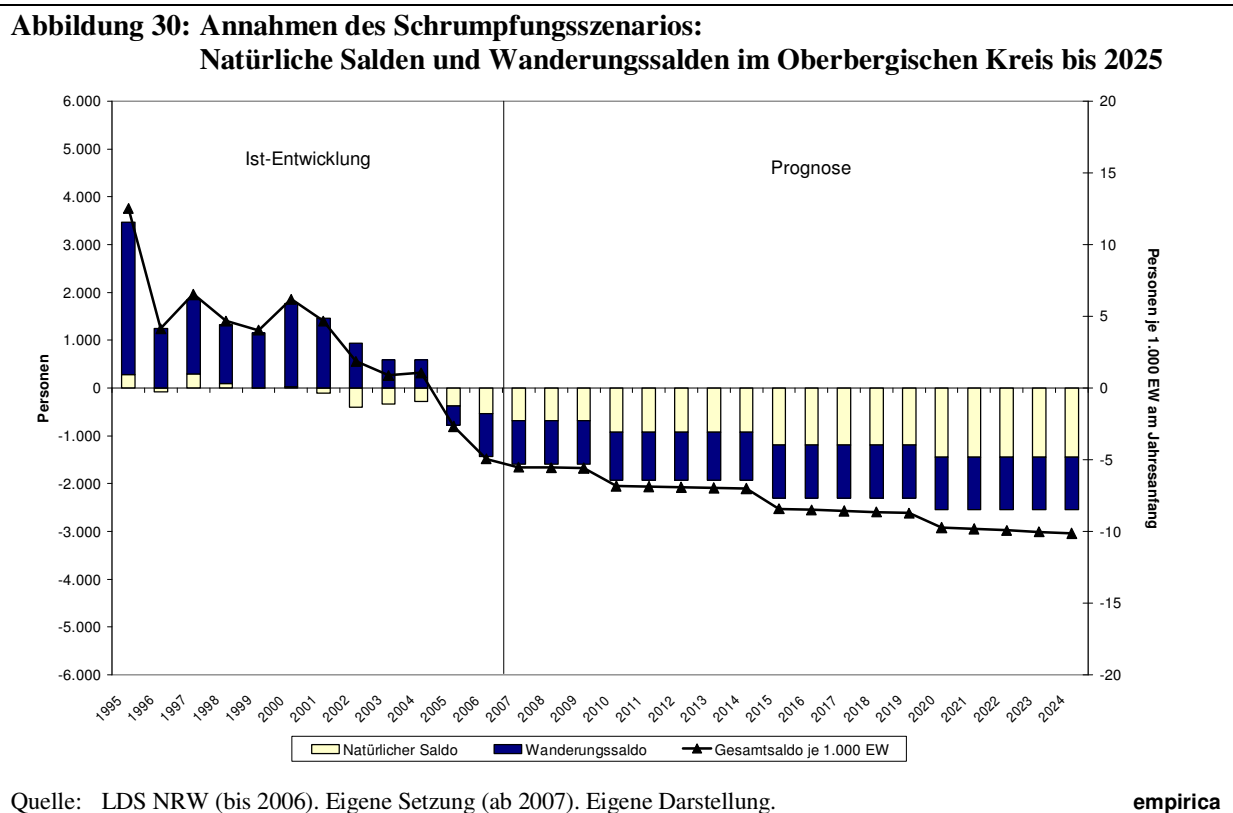
Die These, dass es auch zu einer langfristigen „Schrumpfung“ kommen kann, wird dadurch gestützt, dass die Wanderungssalden des Oberbergischen Kreises in den letzten Jahren tatsächlich von Jahr zu Jahr geringer geworden sind (vgl. Abbildung 10, S. 17). Nach vielen Jahren der Zuwanderung könnte es durchaus sein, dass sich nun tatsächlich ein langfristiger Abwärtstrend einstellt,²⁵ denn die Zuwanderungen aus Ostdeutschland und Osteuropa haben ihren historischen Höhepunkt überschritten und neue Krisenherde als Herkunftsgebiete für neue Zuwanderer sind derzeit nicht erkennbar. Gleichzeitig bemüht sich die Stadt Köln um eine neue Attraktivität, gerade auch für junge Familien, mit Anstrengungen in der Baulandpolitik, die derzeit auch Erfolg zu haben scheinen. Es ist also denkbar, dass der Oberbergische Kreis von der positiven Entwicklung entlang der Rheinschiene abgekoppelt wird, weil er als Wohnstandort für Pendler an Attraktivität verliert. In diesem Fall muss man sich hier auf eine Zukunft ohne die gewohnte Zuwanderung und ggf. auf eine langfristige Netto-Abwanderung aus dem Oberbergischen Kreis einstellen.

²⁵ Auch im Prognos-Zukunftsatlas 2007 schneidet der Oberbergische Kreis deutlich schlechter ab als noch vor drei Jahren (Rang 2007: 205 bzw. 2004: 106). Aktuell wird dem Oberbergischen Kreis nur noch ein ausgeglichener Chancen-Risikomix für die Zukunft vorausgesagt. Während er in den Themenfeldern „Demografie“ und „Soziale Lage & Wohlstand“ im Vergleich noch relativ gut abschneidet (Rang 142 bzw. 155), liegt er in den Themen „Arbeitsmarkt“ und „Wettbewerbsfähigkeit & Innovationen“ deutlich weiter hinten (Rang 204 bzw. 332).

Gleichzeitig werden auch die Unsicherheiten über das zukünftige Haushaltsbildungsverhalten in den Szenarien über unterschiedliche Annahmen an die altersspezifischen Haushaltsgrößenquoten abgebildet, und zwar derart, dass im Schrumpfungsszenario der Trend zur Haushaltsverkleinerung nicht ganz so stark ist und dadurch die zusätzliche Wohnungsnachfrage auch deshalb noch geringer ausfällt.

4.2.2 Schrumpfungsszenario: Abwanderung führt zu Wohnungsüberschüssen

Wie Abbildung 30 zeigt, wird im Schrumpfungsszenario als untere Grenze der denkbaren Entwicklung davon ausgegangen, dass der Wanderungssaldo von 2006 dauerhaft bestehen bleibt und der Oberbergische Kreis bis 2025 jedes Jahr rund tausend Einwohner durch Abwanderung dauerhaft verliert.²⁶



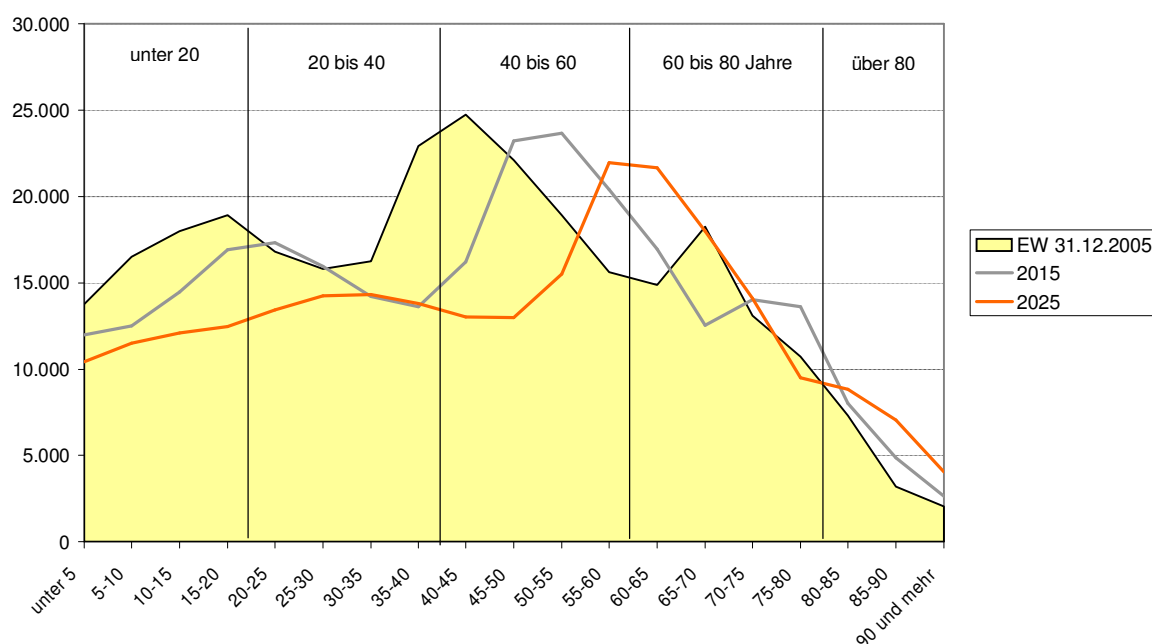
Hinzu kommt ein sich – durch die fehlende Zuwanderung junger Menschen – noch verstärkendes Geburtendefizit, das zusammen mit dem negativen Wanderungssaldo zu einem jährlichen Bevölkerungsrückgang um ca. 2.000 Personen führt.

Wie Abbildung 31 zeigt, wandert im Schrumpfungsszenario der „Bevölkerungsberg“ im Laufe der nächsten 20 Jahre nicht nur nach rechts, sondern seine „Gipfel“ werden auch flacher: Selbst von den

²⁶ Theoretisch wäre auch noch ein wachsender Abwanderungsüberschuss denkbar, wenn man sich eine Trendverlängerung von 2004 bis 2006 vorstellt. Wir halten aber einen Großteil der hohen Abwanderung in 2006 für konjunkturbedingt, so dass wir diese Möglichkeit für unrealistisch halten.

heute 40-45jährigen werden – gleiche altersspezifische Abwanderungsmuster wie bisher unterstellt – noch einige abwandern. Größter Unterschied zum Wachstumsszenario ist der, dass die Zahl der jungen Familien (die 30-40jährigen sowie deren ca. 10jährigen Kinder) im Jahr 2025 im Schrumpfungsszenario deutlich geringer ausfallen wird. Der Grund liegt darin, dass den Annahmen zufolge die Zuwanderung, die hauptsächlich von diesen jungen Haushalten ausgeht, rückläufig sein wird und somit die Abwanderung der jungen Erwachsenen zu Ausbildungs- und Arbeitsorten nicht mehr durch den Zuzug junger Familien ausgeglichen wird. Dadurch verliert der Oberbergische Kreis überproportional viele Kinder und der „Altersbuckel“ wird besonders ausgeprägt: Im Schrumpfungsszenario wird es etwa doppelt so viel 55-65jährige geben wie 5-15jährige.

Abbildung 31: Verschiebung der Altersstruktur im Oberbergischen Kreis (Schrumpfungsszenario)



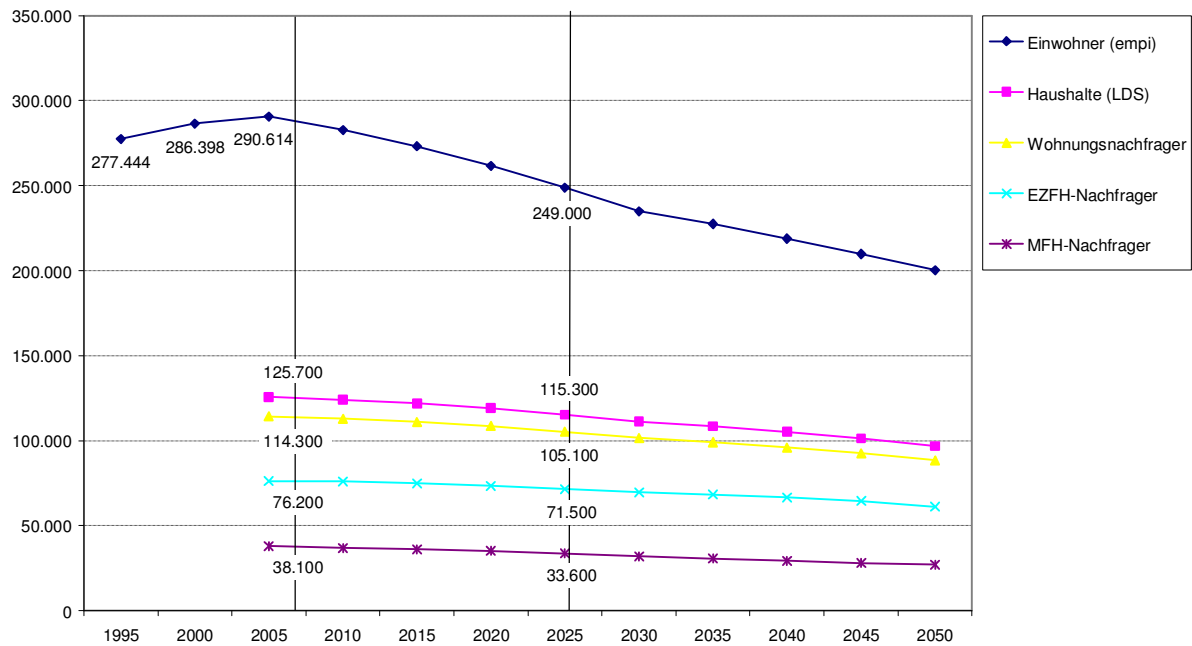
Quelle: LDS NRW (bis 2006). Eigene Setzung (ab 2007). Eigene Darstellung.

empirica

Durch die angenommenen Wanderungsverluste und das hohe Geburtendefizit (vgl. Abbildung 30) wird wie beschrieben die Einwohnerzahl jährlich um etwa 2.000 zurückgehen, was in der Summe bis 2025 zu einem Bevölkerungsrückgang von heute 291.000 um -41.700 Einwohnern auf dann nur noch 249.000 (vgl. Abbildung 32, S. 67).

Trotz der gleichzeitig stattfindenden Überalterung wird durch diesen Einwohnerrückgang sogar die Zahl der Haushalte bis 2025 kontinuierlich sinken: Entsprechend wird auch die Wohnungsnachfrage bis 2025 um 9.200 sinken, und zwar um 4.700 WE in EZFH und um 4.500 WE in MFH. Dies wird mindestens zu einem Wohnungsleerstand in dieser Größenordnung führen. Wenn parallel dazu noch gebaut wird, weil neue Nachfrager spezielle Anforderungen an ihre neue Wohnsituation haben (andere Größen, Lagen, Preise, Baualter usw.), und nicht ausnahmslos in die freiwerdenden Bestände ziehen, erhöht sich dieser Leerstand noch dementsprechend.

**Abbildung 32: Ergebnis des Schrumpfungsszenarios:
Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung im Oberbergischen Kreis**



Quelle: LDS NRW (bis 1.1.2005), eigene Berechnungen (ab 2010). Eigene Darstellung.

empirica

Neben der Frage, wo welche Art von Neubau nachgefragt bzw. realisiert werden wird, stellt sich hier also insbesondere die Frage, welche Objekte zuerst leer fallen werden, d.h. welche Lagen, Gemeinden, Baualter, Grundstücks- und Wohnungsgrößen usw. am ehesten von Leerstand und Vermarktungsschwierigkeiten betroffen sein werden (vgl. dazu auch Kap. 5.4 „Wohnungspolitik: Leerstandsrisiko von Bestandsimmobilien“, ab S. 106).

4.3 Die zukünftige Wohnungsnachfrage in Bandbreiten

Bisher wurde der Oberbergische Kreis insgesamt betrachtet. Die Kreisgrenze ist aber nur eine Verwaltungsgrenze, keine wirkliche Wohnungsmarktgrenze. Die Wohnungsmarktgrenze wird eher durch den „Suchradius“ eines Haushalts bestimmt: Denn für eine Familie, die beispielsweise in Waldbröl eine Wohnung sucht, ist ein leer stehendes Haus in Radevormwald keine Option, wohl aber ein leer stehendes Haus in Nümbrecht. Um diese Entfernungen und räumlichen Verflechtungen innerhalb des Oberbergischen Kreises zu berücksichtigen, werden im Folgenden die drei Teilräume des Oberbergischen Kreises separat von einander betrachtet: Die jeweilige Wohnungsnachfrage der Teilräume kann dann mit dem jeweiligen Angebot in diesem Teilraum verglichen werden. Dazu werden kleinräumige Bevölkerungsprognosen für die einzelnen Teilräume erstellt, in die neben Annahmen über die Wanderungen über die Kreisgrenzen auch Annahmen über die Wanderungen innerhalb des Kreises einfließen. Wie die Wanderungsanalysen zeigen (vgl. dazu Tabelle 9), sind zwischen dem Teilraum Nord und dem übrigen Kreis kaum Wanderungsverflechtungen vorhanden (im Saldo 7 Personen in 2002-2006), während es gleichzeitig zu einer Abwanderung aus dem Teilraum Mitte in den Teilraum Süd

kam (im Saldo 604 Personen in 2002-2006). Für die Zukunft wird angenommen, dass diese Wanderungsströme so bestehen bleiben (Genaueres zu den Wanderungsannahmen in den Szenarien: vgl. Anhang Kap. 2.1 S. 147).

Tabelle 9: Wanderungen im Oberbergischen Kreise – Ist-Entwicklung und Annahmen in den Szenarien										
Wanderungssaldo (Personen) Zuwanderung nach:	Ist-Entwicklung		Annahmen Schrumpfungssz.				Annahmen Wachstumssz.			
	1997-2001	2002-2006	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
NORD										
- Zuwand. über die Kreisgrenzen	11.515	9.832	8.227	7.677	7.152	6.702	10.252	10.502	10.502	10.502
- Abwand. über die Kreisgrenzen	-9.631	-9.928	-9.646	-9.212	-8.805	-8.320	-9.646	-9.590	-9.593	-9.490
- Wand.saldo über die Kreisgrenzen	1.884	-96	-1.419	-1.535	-1.653	-1.619	606	913	909	1.012
- Saldo mit dem übrigen OBK:	-241	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7
insgesamt:	1.643	-103	-1.426	-1.542	-1.660	-1.626	599	906	902	1.005
			0	0	0	0				
MITTE										
- Zuwand. über die Kreisgrenzen	24.708	22.680	18.977	17.708	16.497	15.459	23.650	24.226	24.226	24.226
- Abwand. über die Kreisgrenzen	-20.388	-22.042	-21.416	-20.452	-19.548	-18.472	-21.416	-21.291	-21.299	-21.071
- über die Kreisgrenzen:	4.320	638	-2.439	-2.744	-3.051	-3.013	2.234	2.935	2.927	3.156
- mit dem übrigen OBK:	-247	-604	-604	-604	-604	-604	-604	-604	-604	-604
insgesamt:	4.073	34	-3.043	-3.348	-3.655	-3.617	1.630	2.331	2.323	2.552
SÜD										
- Zuwand. über die Kreisgrenzen	10.630	6.807	5.696	5.315	4.951	4.640	7.098	7.271	7.271	7.271
- Abwand. über die Kreisgrenzen	-9.689	-6.533	-6.347	-6.062	-5.794	-5.475	-6.347	-6.310	-6.313	-6.245
- über die Kreisgrenzen:	941	274	-652	-747	-843	-835	751	961	958	1.026
- mit dem übrigen OBK:	488	611	611	611	611	611	611	611	611	611
insgesamt:	1.429	885	-41	-136	-232	-224	1.362	1.572	1.569	1.637
Summe OBK										
- Zuwand. über die Kreisgrenzen	46.853	39.319	32.900	30.700	28.600	26.800	41.000	42.000	42.000	42.000
- Abwand. über die Kreisgrenzen	-39.708	-38.503	-37.410	-35.725	-34.147	-32.267	-37.410	-37.192	-37.206	-36.806
- über die Kreisgrenzen:	7.145	816	-4.510	-5.025	-5.547	-5.467	3.590	4.808	4.794	5.194
- mit dem übrigen OBK:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
insgesamt:	7.145	816	-4.510	-5.025	-5.547	-5.467	3.590	4.808	4.794	5.194

Quelle: LDS NRW (Ist-Entwicklung und Basis des Wachstumsszenarios). Eigene Annahmen (rot = gesetzt).

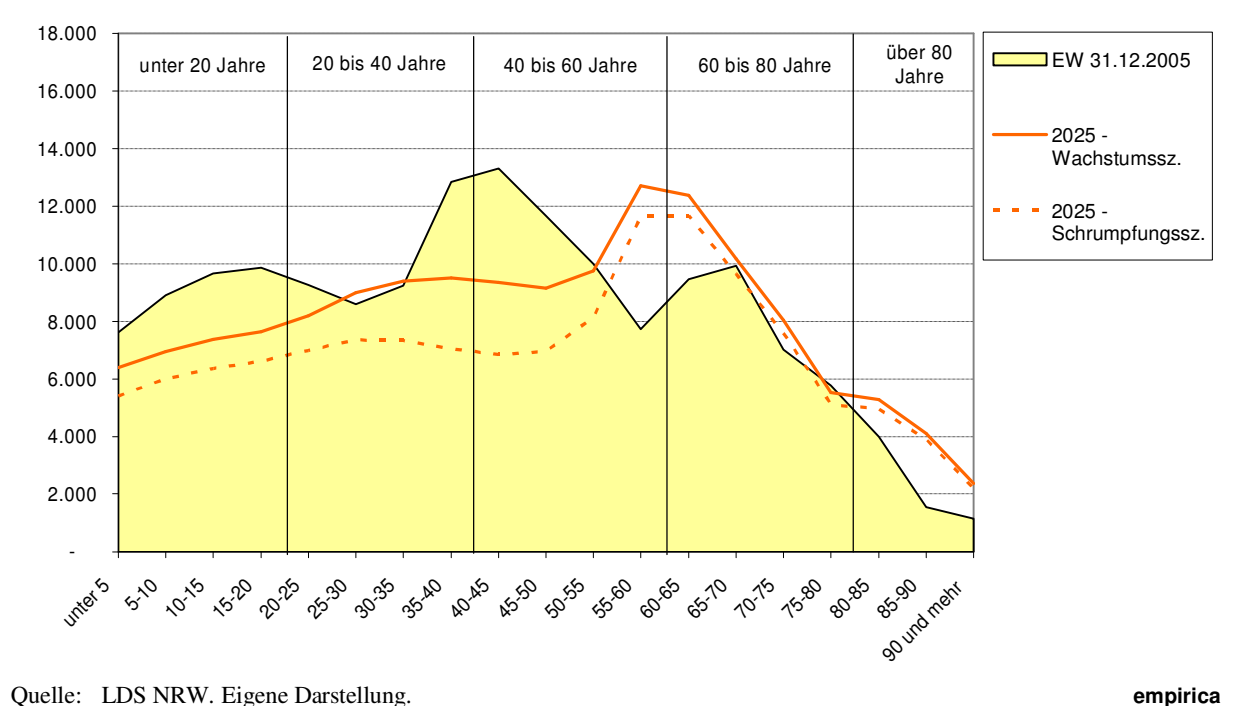
empirica

4.3.1 Wohnungsnachfrage in den zentralen Gemeinden (Teilraum Mitte)

Über die Hälfte aller Einwohner des Oberbergischen Kreises leben im Teilraum Mitte. Aus der heutigen Altersstruktur wird sich unter den getroffenen Annahmen (also insbesondere unter der Annahme einer dauerhaften Netto-Abwanderung in den Teilraum Süd von etwa -600 in fünf Jahren, d.h. von rund -120 Personen p.a.), für den Teilraum Mitte bis 2025 folgende Verschiebung ergeben (vgl. Abbildung 33).²⁷

²⁷ Die genaue Bevölkerungsberechnung für den Teilraum Mitte einschließlich der zukünftigen Altersstruktur ist im Anhang Kap. 2.3 S. 148 angegeben.

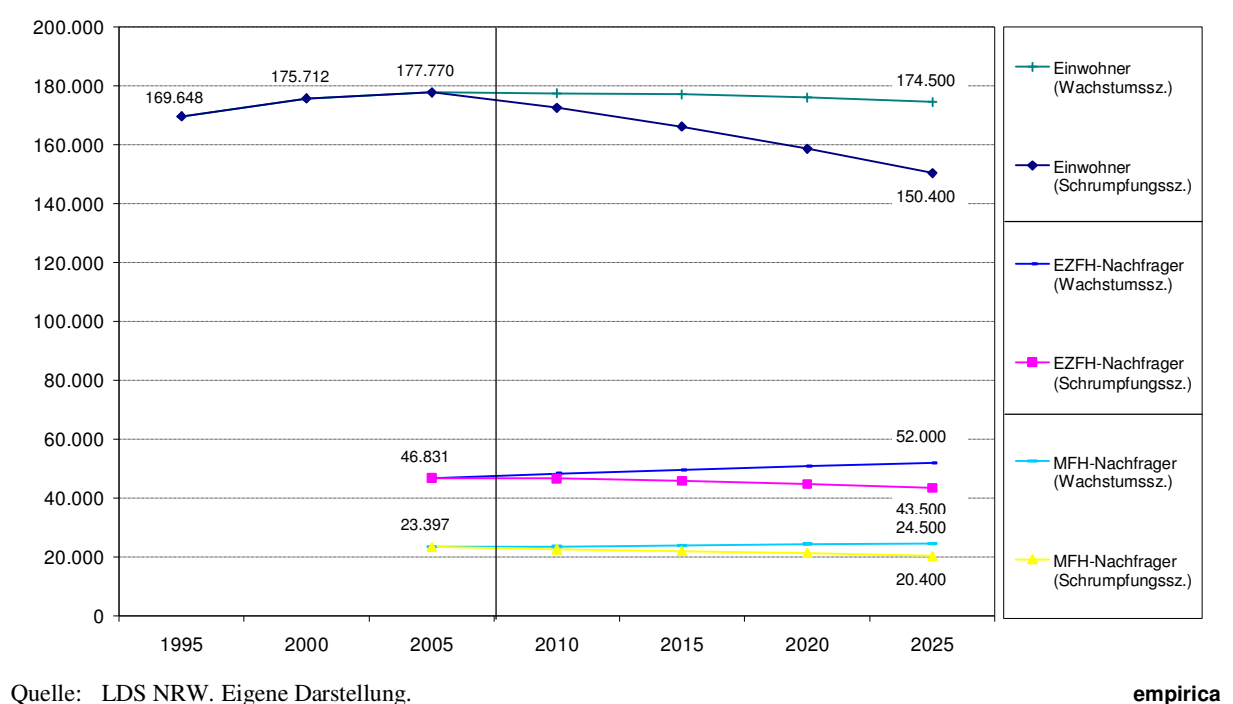
Abbildung 33: Altersstruktur 2005 und 2025 im Teilraum Mitte



Selbst unter den günstigen Voraussetzungen des Wachstumsszenarios wird die Einwohnerzahl im Teilraum Mitte noch leicht sinken, weil das Geburtendefizit größer ist als die Zuwanderung. Im Schrumpfungsszenario wird die Einwohnerzahl sogar um -27.300 zurückgehen. In Abbildung 34 sind neben dieser Einwohnerentwicklung auch die entsprechende Entwicklung der EZFH- und der MFH-Nachfrage dargestellt: Je nach Szenario wird im Teilraum Mitte die Nachfrage nach WE in EZFH noch um 5.200 WE steigen oder um 3.400 WE sinken. Auch die Nachfrage nach WE in MFH kann im Wachstumsszenario leicht um 1.100 WE steigen oder aber um 3.000 WE sinken.

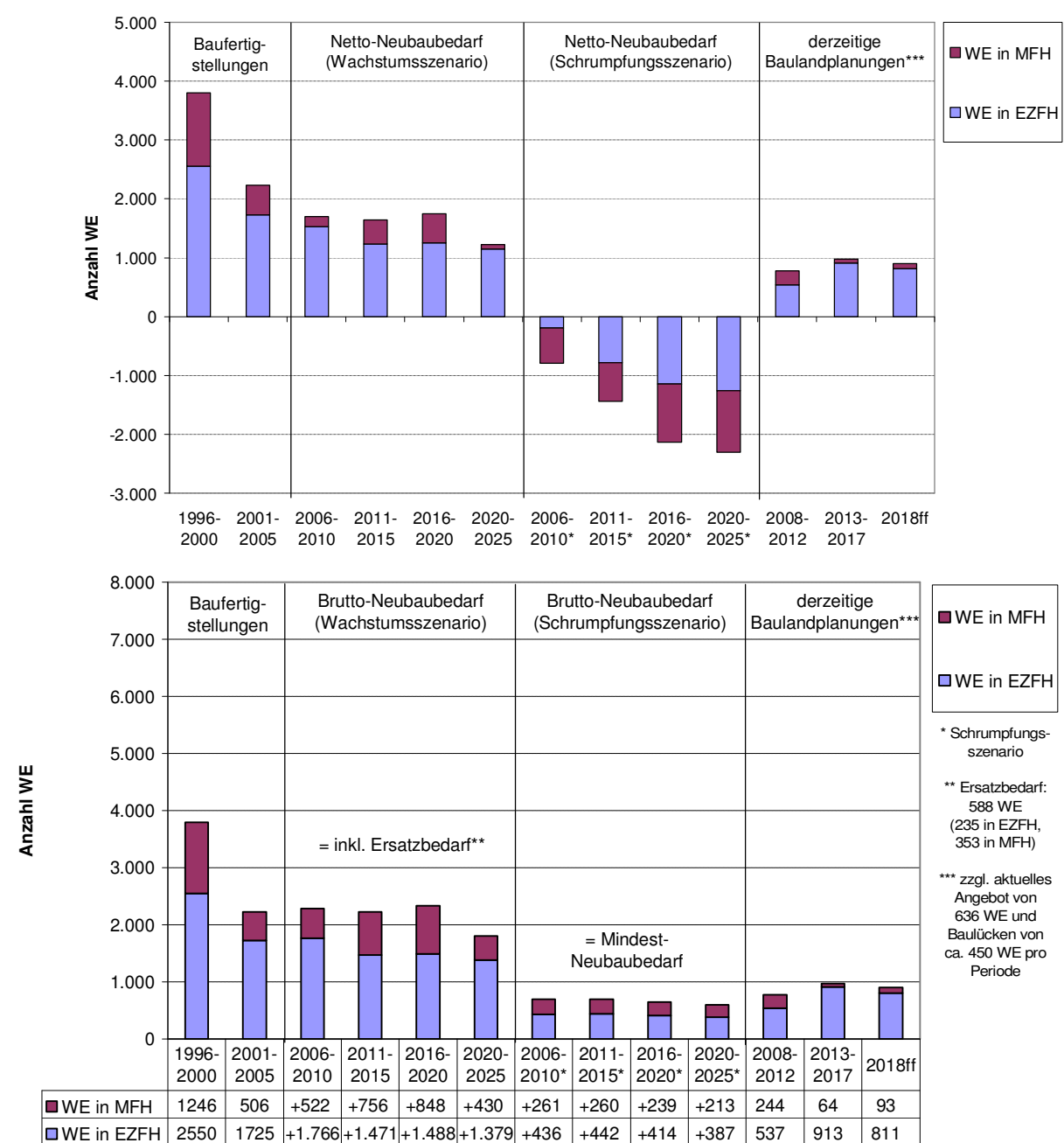
Dieses – aus planerischer Sicht – zunächst unbefriedigende Ergebnis zeigt aber gerade die Chancen und Risiken des Oberbergischen Kreises: Die zukünftige Wohnungsnachfrage kann noch wachsen. Aber auch auf die Probleme, die ggf. mit einer rückläufigen Nachfrage eingehen, sollte der Kreis vorbereitet sein.

Abbildung 34: Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung für den Teilraum Mitte



Betrachtet man die Nachfrageveränderung im Zeitablauf (vgl. Abbildung 35, S. 71 oben), so wird erkennbar, dass der Zusatzbedarf an Geschosswohnungen vor allem zwischen 2011 und 2020 anfällt, also in den Zeitraum, in dem die relativ große Gruppe der Babyboomer-Kinder ihre erste eigene Wohnung suchen. Danach ist – in einer reinen Netto-Betrachtung – selbst unter Wachstumsbedingungen kein Neubaubedarf von Geschosswohnungen mehr vorhanden, weil die Nachfrage nachlässt. Die nach unten zeigenden Säulen im Schrumpfungsszenario deuten an, dass es ggf. zu Leerstand in EZFH und in MFH kommen wird, schon allein aufgrund des Rückgangs der Haushaltszahlen, und zwar beschleunigt nach 2015, wenn auch die Babyboomer-Kinder „versorgt“ sind und weitere Zuwanderer ausbleiben.

Abbildung 35: Baufertigstellungen sowie Netto- und Brutto-Neubaubedarf für den Teilraum Mitte



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

empirica

Zuzüglich des Ersatzbedarfs ergibt sich, dass im Vergleich mit den bisherigen Baufertigstellungen (vgl. linke Säulen in Abbildung 35) auch für eine stabile Einwohnerentwicklung (wie im Wachstums-szenario unterstellt) eine Bautätigkeit im Maße der konjunkturell schwachen Jahre 2001 bis 2005 auf Dauer ausreichen würde, um die zusätzliche (Brutto-) Nachfrage zu decken, wobei sich vorübergehend allerdings der Geschosswohnungsanteil noch erhöhen müsste.

Wenn es aber dauerhaft zu Abwanderungen kommen sollte (Schrumpfungsszenario), ist lediglich ein Brutto-Neubaubedarf in Höhe der Mindest-Neubautätigkeit erforderlich, weil die Zahl der Nachfrager

in beiden Segmenten sinkt, aber dennoch ein gewisser Teil der jungen Nachfrager auf jeden Fall Neubauobjekte nachfragen wird.²⁸ Gleichzeitig wird es dabei zu wachsenden Leerständen kommen, und zwar in Höhe der Summe aus Nachfragerückgang (negativer Netto-Neubaubedarf abzüglich Ersatzbedarf) und Mindest-Neubautätigkeit. Ohne Anpassungsmaßnahmen würden im Teilraum Mitte im Jahr 2025 damit 4.200 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 2.600 WE in Mehrfamilienhäusern mehr leer stehen als heute. Bei einem Wohnungsbestand von derzeit rund 50.000 WE in EZFH und rund 23.000 WE in MFH entspräche dies einer Zunahme der Leerstandsquote um acht Prozentpunkte in EZFH und elf Prozentpunkte in MFH.

Ein Vergleich des Brutto-Neubaubedarfs mit dem derzeitigen Baulandangebot (in Baugebieten, ohne Baulücken) zeigt, dass dieses nur ausreicht, um die Baulandnachfrage des Schrumpfungsszenarios zu befriedigen (einschließlich einer Flexibilitätsreserve). Zwar verfügen die Gemeinden im Teilraum Mitte noch über relativ viele Baulücken (ca. 2.700 WE, vgl. Kap. 3.5.2, ab S. 46), aber selbst wenn diese im optimistischen Fall in den nächsten 20 Jahren zu etwa 50% mobilisiert werden könnten, würde dies das Baulandangebot in jeder der drei Planungsperioden nur um etwa 450 WE erhöhen, also für das Wachstumsszenario immer noch nicht ausreichend sein. **Auf einen Wachstumspfad ist der Teilraum Mitte hingegen planerisch gar nicht vorbereitet.**

Diese Überlegungen deuten an, dass man neben dem Neubaubedarf auch die „Kehrseite“ der Entwicklung nicht aus den Augen lassen darf: In einer Situation mit sinkender Wohnungsnachfrage wird es zu Leerständen kommen, d.h., es werden gebrauchte Wohnungen und Häuser angeboten werden, die keinen Abnehmer mehr finden. Dies geschieht in schrumpfenden Regionen allein schon dadurch, dass nicht mehr so viele Haushalte in der Region leben werden wie heute, die Wohnungen also tatsächlich zahlenmäßig „über“ sind. Aber selbst in stabilen Situationen kann und wird es zu Neubau kommen, obwohl noch in ausreichender Zahl Gebrauchtobjekte auf dem Markt sind. Hier reicht ein reiner Bestandsgrößenvergleich (wie entwickelt sich die Haushaltszahl im Vergleich zur Wohnungszahl) nicht mehr aus. Vielmehr sind auch Flussgrößen zu betrachten (In welchem Jahr treten wie viele Haushalte erstmals auf dem Wohnungsmarkt in Aktion, in welchem Jahr werden welche Bestände auf dem Markt angeboten?).

Hier wird deutlich, wie viel schwieriger (und unsicher) die Anpassungsreaktionen in konstanten oder schrumpfenden Wohnungsmärkten im Vergleich zu wachsenden Märkten sind: Solange die Zahl der Haushalte steigt, ist auf jeden Fall Neubau erforderlich. Ein enger Markt erzeugt relativ hohe Preise, so dass auch Bestandsobjekte noch attraktiv sind und Abnehmer finden. Ganz anders auf nicht mehr wachsenden Märkten: Jeder Wohnungssuchende hat die Möglichkeit, unter Bestandsobjekten der

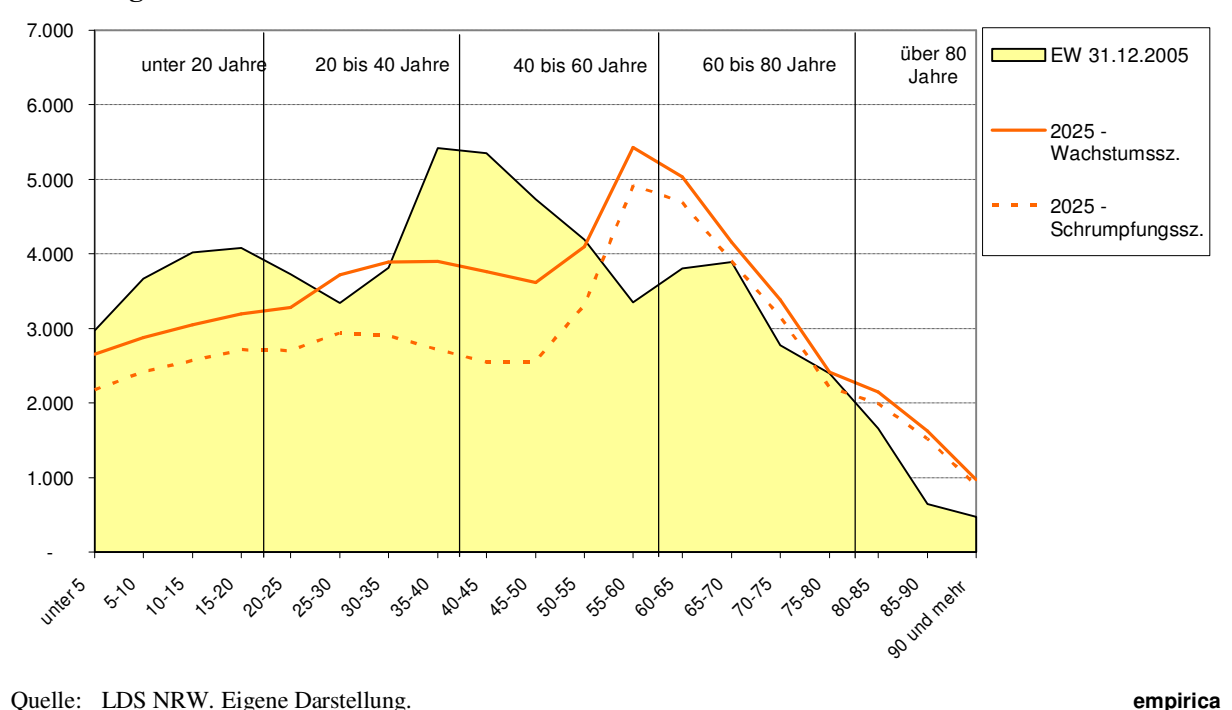
²⁸ Zur Definition von Ersatzbedarf und Mindest-Neubautätigkeit und den getroffenen Annahmen dazu: vgl. im Anhang Kap. 4. Hinsichtlich der Mindest-Neubautätigkeit wird in den Szenarien angenommen, dass 20% aller neuen Nachfrager auf jeden Fall Neubauobjekte beziehen wollen (bei Geschosswohnungen 10%). Da im Schrumpfungsszenario mit sinkenden Preisen für Bestandswohnungen zu rechnen ist, setzen wir hier als vorsichtige Schätzung auch bei EZFH einen reduzierten Anteil von 10% an.

unterschiedlichsten Art zu wählen (verschiedene Lagen/Baualter/Qualitäten usw.) und zudem noch die Option, ein Grundstück zu erwerben und selbst einen Neubau zu errichten. Je mehr Neubau entsteht, umso größer werden die Leerstände in den Beständen. Und es stellt sich die Frage, welche Bestände zuerst leer fallen werden. Auf diese Diskussion der Qualität der angebotenen Bestände wird später noch näher eingegangen (vgl. Kap. 5.4.3, ab S. 113).

4.3.2 Besonderheiten der nördlichen Gemeinden (Teilraum Nord)

Die Altersstruktur im Teilraum Nord (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth) wird sich in den Szenarien ähnlich verändern wie im Teilraum Mitte: Nur im Wachstumsszenario besteht die Hoffnung, die Kohorte der heute 15-20jährigen dauerhaft in gleicher Stärke im Teilraum Nord halten zu können. Im Schrumpfungsszenario hingegen wird etwa ein Drittel dieser Kohorte dauerhaft fortbleiben, so dass ein besonders auffälliger „Buckel“ der 55-65jährigen im Jahr 2025 hier leben wird. Die Szenarien unterscheiden sich nur in der Anzahl der Jüngeren, nicht der Älteren (vgl. Abbildung 36).²⁹

Abbildung 36: Altersstruktur 2005 und 2025 im Teilraum Nord

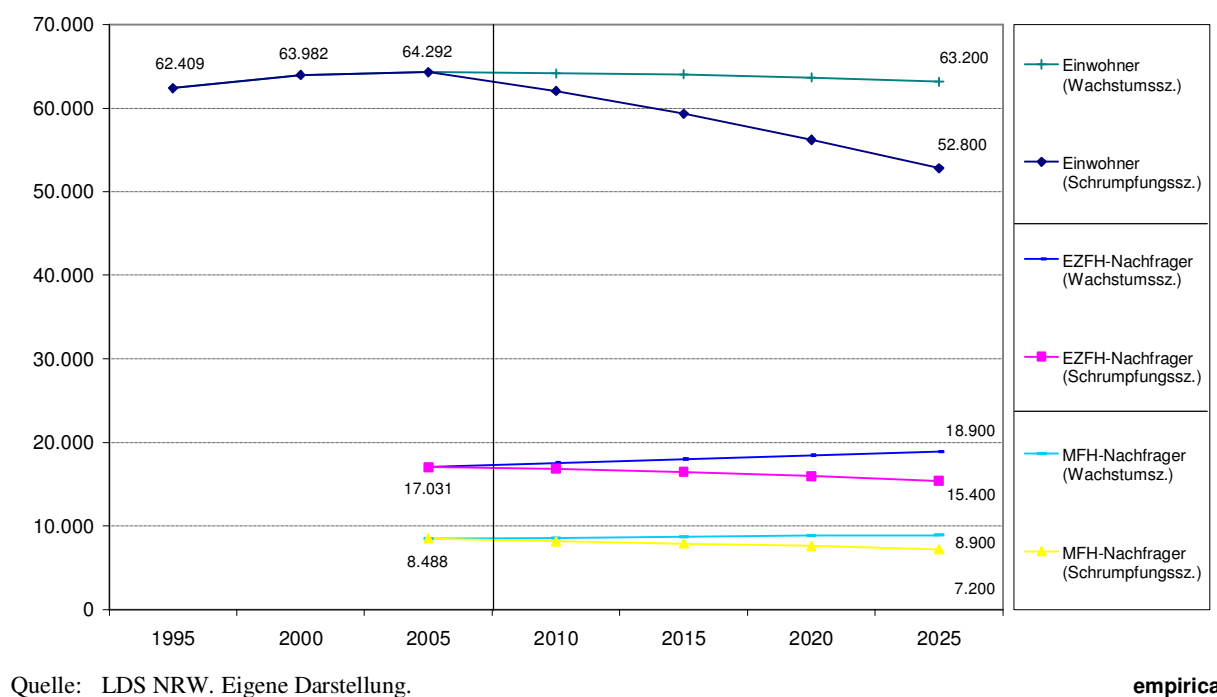


Ähnlich wie im Teilraum Mitte wird daher im Wachstumsszenario die Einwohnerzahl gerade konstant gehalten werden können (weil die Zuwanderung den Sterbeüberschuss gerade kompensiert), während im Schrumpfungsszenario die Einwohnerzahl deutlich zurückgehen wird. Aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsverkleinerung in diesem Zeitraum wird die Wohnungsnachfrage aber zumindest im

²⁹ Die genaue Bevölkerungsberechnung für den Teilraum Nord einschließlich der zukünftigen Altersstruktur ist im Anhang Kap. 2.3 S. 148 angegeben.

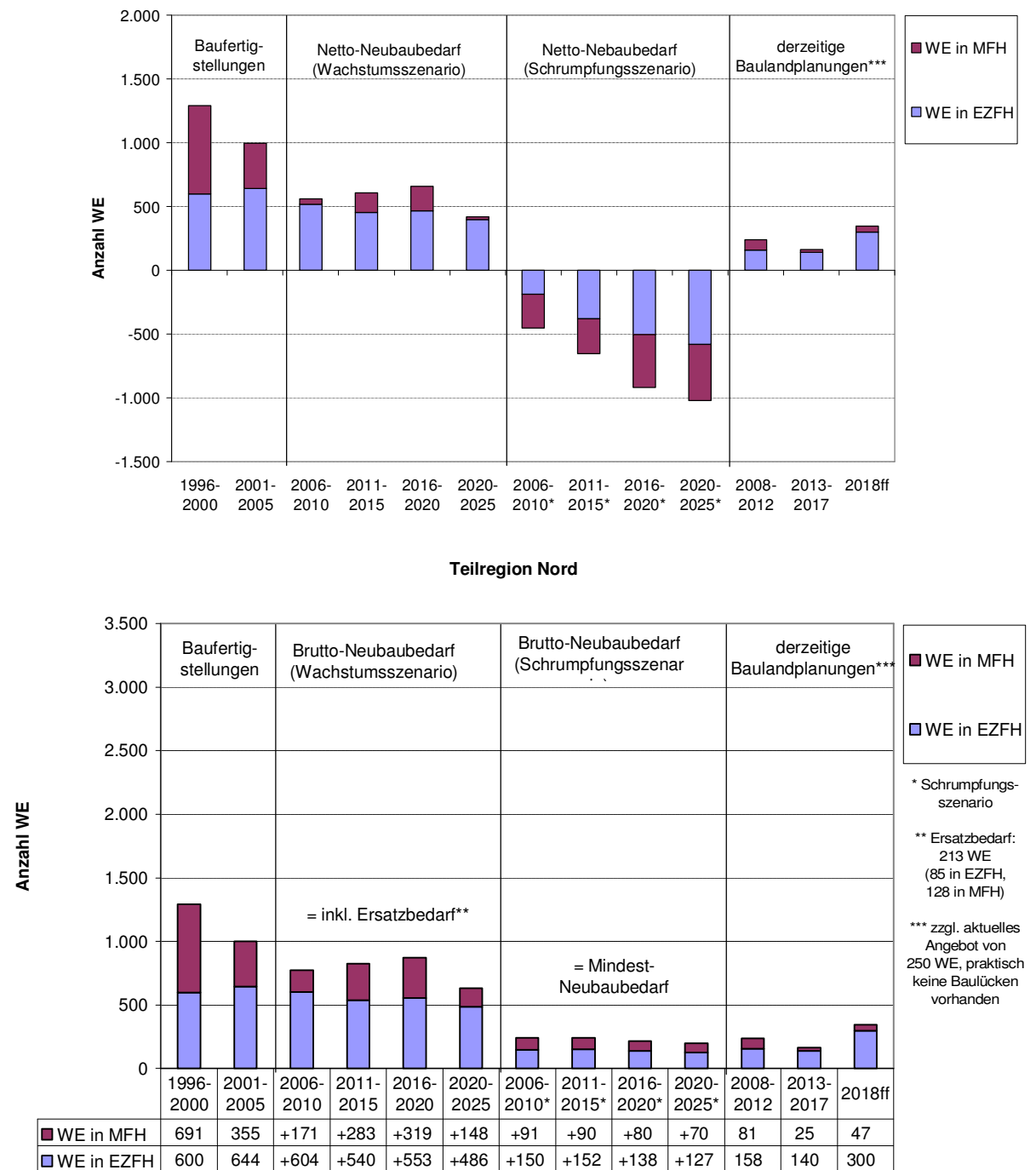
Wachstumsszenario noch steigen (netto um +1.800 Haushalte in EZFH und +400 WE in MFH). Im Schrumpfungsszenario wird hingegen die Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsnachfrage netto sinken (um -1.600 WE in EZFH und – 1.300 WE in MFH). Auch dieses Ergebnis mag zunächst unbefriedigend erscheinen, zeigt es doch Entwicklungen in beide Richtungen auf. Aber genau das ist die entscheidende Aussage: Beide Szenarien sind denkbar und es bedarf strategischer Vorbereitung und besonderer Marktbeobachtung, um für beide Nachfrageentwicklungspfade (und alle dazwischen liegenden) planerisch optimal vorbereitet zu sein.

Abbildung 37: Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung für den Teilraum Nord



Im Gegensatz zum Teilraum Mitte sind im Teilraum Nord die Baufertigstellungen in den Rezessionsjahren nicht so stark eingebrochen - insbesondere die Bauintensität im Einfamilienhausbau ist unverändert geblieben. Allerdings lag die Bauintensität im Ein- und Zweifamilienhausbau im Teilraum Nord Ende der 1990er Jahre auch deutlich niedriger als in den restlichen Gemeinden des Kreises. Selbst im Wachstumsszenario wird hier in Zukunft nur noch eine Bauleistung erforderlich sein, die im Einfamilienhausbau etwa auf diesem Niveau, im Geschosswohnungsbau aber sogar noch unter diesen konjunkturell schwachen Jahren liegt.

Abbildung 38: Baufertigstellungen sowie Netto- und Brutto-Neubaubedarf für den Teilraum Nord



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

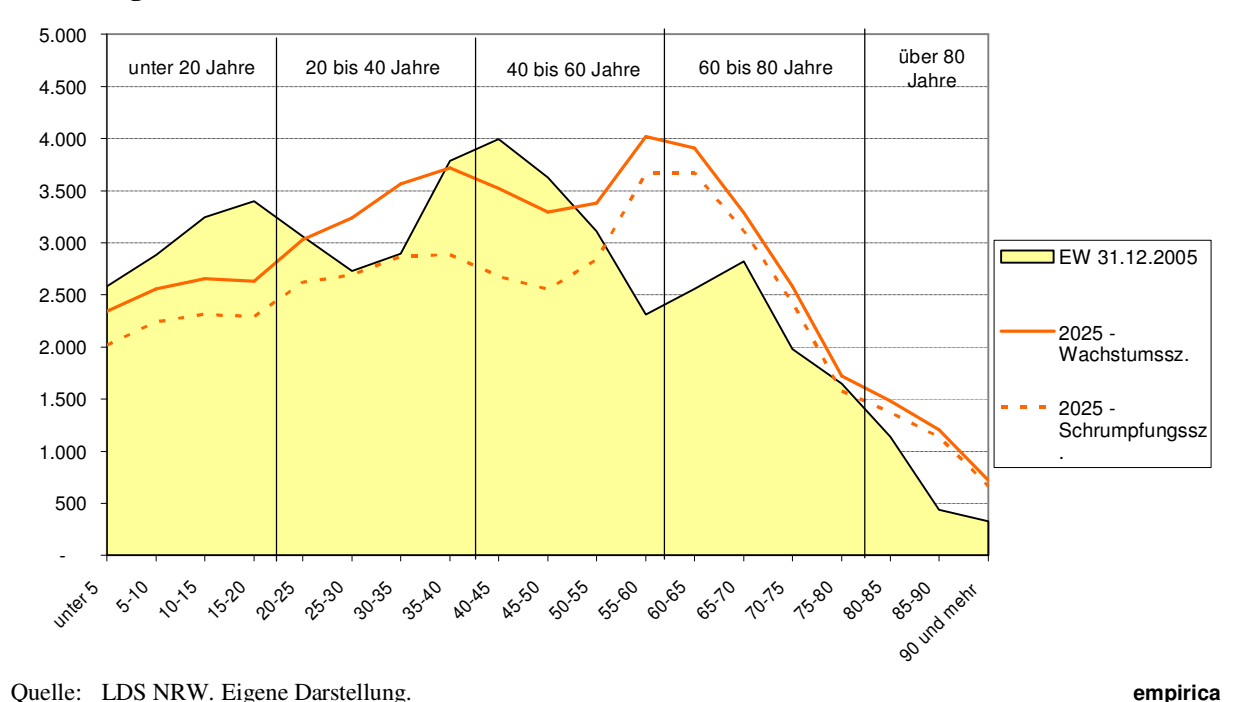
Im Vergleich zum Teilraum Mitte können die derzeitigen Baugebietsplanungen selbst den Baulandbedarf im Schrumpfungsszenario nur gerade so bedienen, ohne dass hier noch eine Flexibilitätsreserve möglich wäre. Für Radevormwald und Wipperfürth wurden uns auch keine Baulücken genannt, für Hückeswagen auch nur sehr wenige, so dass auch durch Baulücken die Nachfrage nach Bauland nicht befriedigt werden dürfte (vgl. Abbildung 23, S. 50).

Ähnlich wie im Teilraum Mitte wird es auch hier bei dauerhafter Abwanderung (Schrumpfungsszenario) zu wachsenden Leerständen kommen können: Die Zahl der leer stehenden WE in EZFH wird um +1.900 und die Zahl der leer stehenden Geschosswohnungen um 1.100 steigen. Im Vergleich zum heutigen Wohnungsbestand von rd. 14.000 WE in EZFH und rd. 13.000 WE in MFH entspricht dies einer Zunahme der Leerstandsquote um 13 Prozentpunkte in EZFH und um 9 Prozentpunkte in MFH.

4.3.3 Besonderheiten der südlichen Gemeinden (Teilraum Süd)

Unter den getroffenen Wanderungsannahmen³⁰ ist der Teilraum Süd (Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach) der Teil des Oberbergischen Kreises, der noch die besten Wachstumsaussichten hat. Wie Abbildung 39 zeigt, könnte im Wachstumsszenario die Kohorte der heute 15-20jährigen sogar noch anwachsen.³¹ Ein Grund dafür wäre die Zuwanderung aus dem Teilraum Mitte und über die Kreisgrenzen. Damit würde die Zahl der 30-40jährigen hier im Jahr 2025 sogar ähnlich hoch liegen wie heute, allerdings mit noch geringerer Kinderzahl, weil sich jede Generation bei gleich bleibender Geburtenentwicklung auch in Zukunft nur noch zu etwa zwei Dritteln selbst reproduziert und die Jahrgänge von Generation zu Generation kleiner werden.

Abbildung 39: Altersstruktur 2005 und 2025 im Teilraum Süd

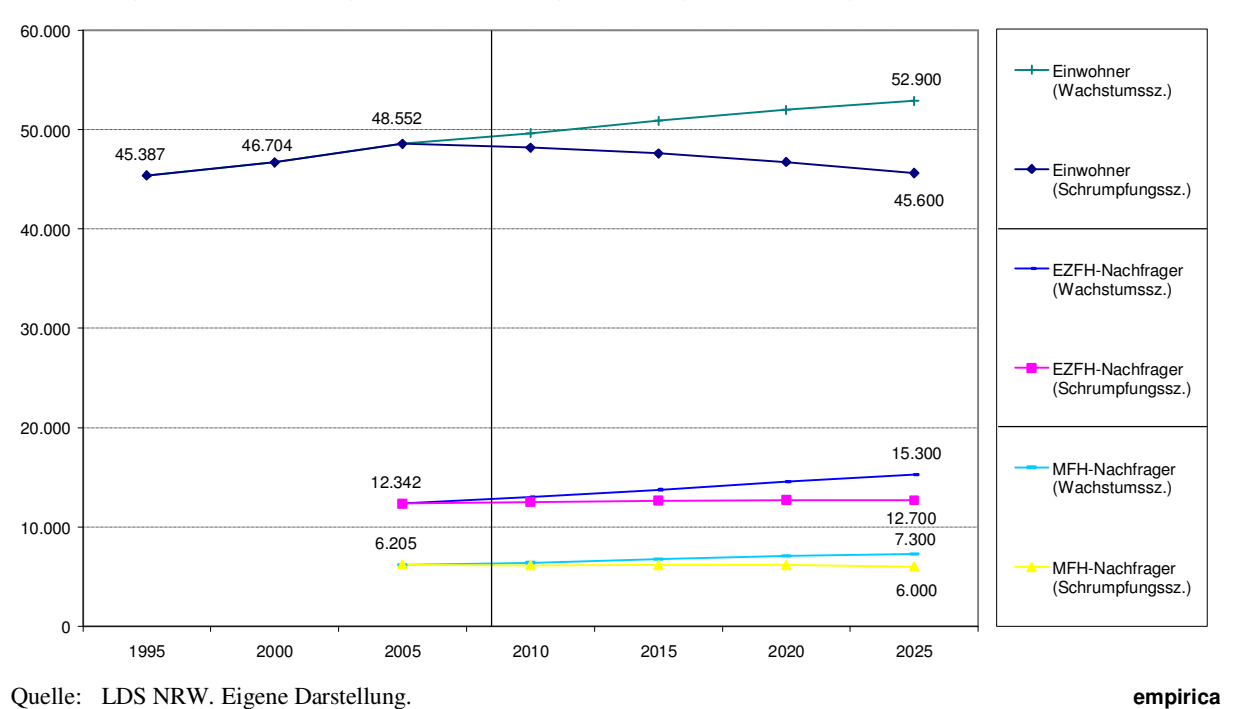


³⁰ Wanderungsannahmen vgl. Tabelle 9, Seite 68: dauerhafte Zuwanderung aus dem Teilraum Mitte wie in den letzten fünf Jahren von etwa +120 Personen p.a. sowie Zuwanderungen über die Kreisgrenzen von 160 bis 200 Personen p.a. (Wachstumsszenario) bzw. Abwanderungen über die Kreisgrenzen von etwa -200 Personen p.a. (Schrumpfungsszenario).

³¹ Die genaue Bevölkerungsberechnung für den Teilraum Süd einschließlich der zukünftigen Altersstruktur ist im Anhang Kap. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. S. Fehler! Textmarke nicht definiert. angegeben.

Durch die Zuwanderung würde nur hier im Teilraum Süd die Einwohnerzahl bis 2025 noch anwachsen können (um +4.300), im Schrumpfungsszenario allerdings auch hier leicht rückläufig sein (mit –2.900 aber längst nicht so stark wie in den anderen beiden Teilräumen). Dementsprechend ist der Teilraum Süd der einzige Teilraum, für den auf jeden Fall – d.h. in beiden Szenarien – mit einer wachsenden Einfamilienhausnachfrage (um +400 bis +2.900 WE) zu rechnen ist und für den auch im Schrumpfungsszenario die Geschosswohnungsnachfrage erst ab 2020 stärker rückläufig ist (-200 WE), im Wachstumsszenario aber sogar noch wächst (um +1.100 WE) (vgl. Abbildung 40, S. 77).

Abbildung 40: Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung für den Teilraum Süd



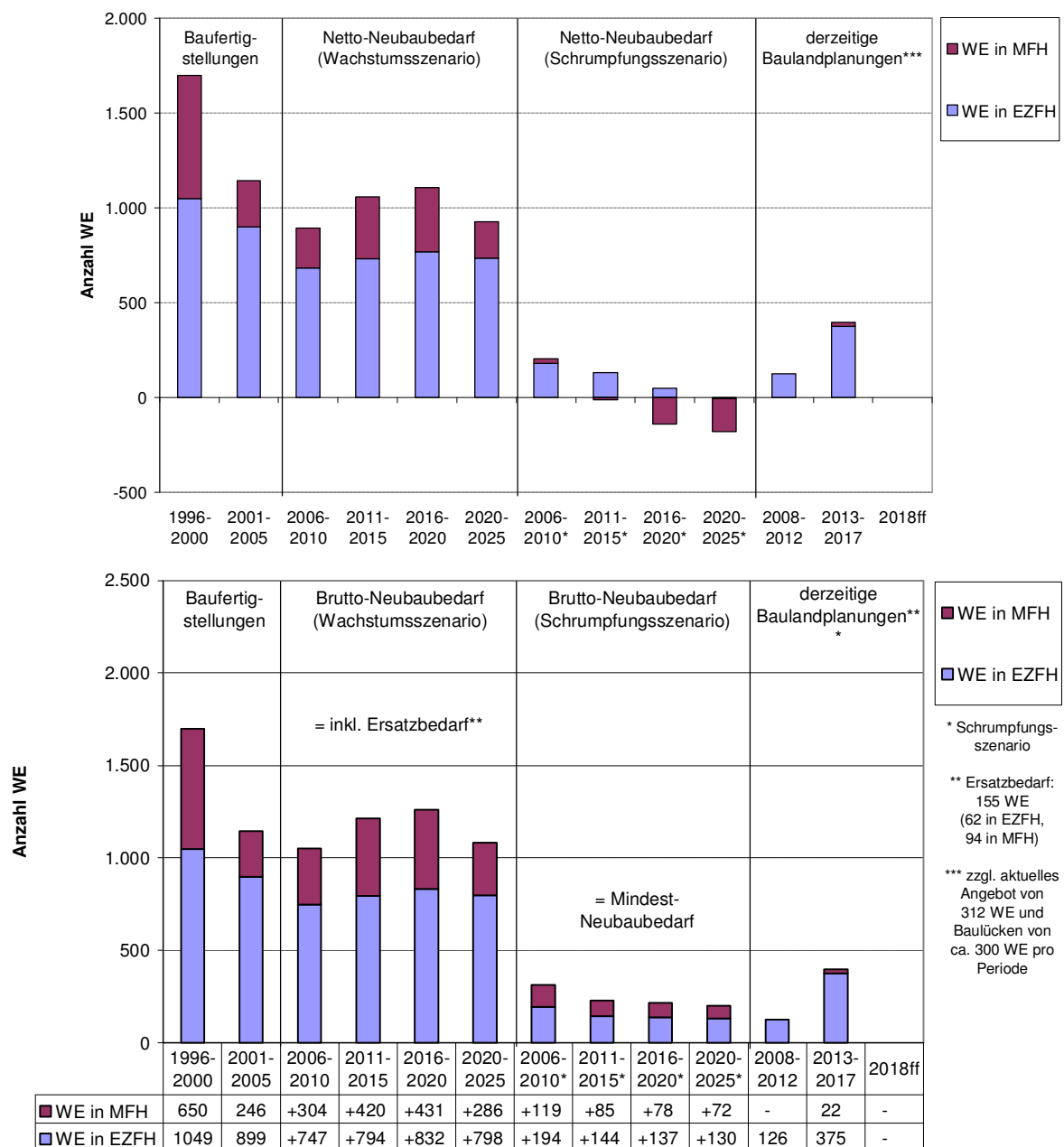
Im Vergleich zu den bisherigen Baufertigstellungen liegt der zukünftige Brutto-Neubaubedarf im Teilraum Süd vor allem bei Geschosswohnungen noch deutlich über der Bauleistung der konjunkturschwachen Jahre 2001 bis 2005. Es ist der einzige Teilraum, der zumindest bis 2015 selbst im Schrumpfungsszenario noch eine positive Expansionsnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnen wird.

Der Vergleich mit den derzeitigen Baulandplanungen zeigt, dass die aktuellen Baulandangebote (vgl. Tabelle 7, Seite 45) kurzfristig (bis 2012) ausreichen, um zumindest die Nachfrage des Schrumpfungsszenarios bedienen zu können, und mittelfristig (2013-2018) werden nach derzeitigen Planungen noch weitere Flächen im Angebot sein, die aber auch nur einen Teil des Bedarfs abdecken. Abgeschwächt werden könnte die Baulandknappheit noch dann, wenn ein Teil der zahlreich vorhandenen Baulücken (in Morsbach rd. 1.200, in Waldbröl rd. 700) mobilisiert würde: Wenn im günstigen Fall innerhalb der nächsten 20 Jahre davon etwa 50% an den Markt gebracht werden könnten, würde dies im Schnitt in

jeder der drei Planungsperioden Bauland für noch gut 300 WE zusätzlich schaffen. **Für ein Wachstumsszenario wäre aber auch dann erst weniger als die Hälfte des Bedarfs befriedigt.**

Das Leerstandsrisiko ist im Teilraum Süd aber nur sehr gering: Im ungünstigsten Fall (Schrumpfungsszenario) könnten etwa 100 WE in EZFH und 200 WE in MFH leer stehen, was bei einem Wohnungsbestand von rd. 14.500 WE in EZFH und rd. 4.500 WE in MFH lediglich einer Zunahme der Leerstandsquote um einen Prozentpunkt (EZFH) bzw. vier Prozentpunkte (MFH) bedeuten würde.

Abbildung 41: Baufertigstellungen sowie Netto- und Brutto-Neubaubedarf für den Teilraum Süd



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

4.4 Fazit: Weder auf Wachstum noch auf Schrumpfung ausreichend vorbereitet

Wie eingangs erläutert werden hier bewusst kontrastierende Szenarien dargestellt, um das Augenmerk auch auf eine möglicherweise ungünstigere Entwicklung zu lenken. Durch diese extremen Annahmen wird zum Beispiel deutlich, dass die derzeitigen Baulandplanungen nur etwa den Bedarf des sehr pessimistischen Schrumpfungsszenarios decken, in keiner Weise aber an dem Bedarf orientiert sind, der im Wachstumsszenario, also für eine konstante Einwohnerentwicklung, erforderlich wäre. Wir empfehlen dringend, noch weitere Baulandausweisungen vorzubereiten, und zwar aus zweierlei Gründen: Zum einen darf fehlendes Bauland nicht zum Hemmschuh für die Entwicklung des Oberbergischen Kreises werden. Zweitens bieten neue Baugebiete die Chance, die Vielfalt an Wohnungsangeboten im Oberbergischen Kreis zu erhöhen und damit selbst dafür zu sorgen, dass der Oberbergische Kreis für Wohnungssuchende an Attraktivität gewinnt und damit die Zuwanderung doch noch höher ausfällt als hier etwa im Schrumpfungsszenario unterstellt wird.

Die Szenarien sind damit nicht als Prognosen zu verstehen, sondern als Darstellung der Größenordnungen, die variierende Wanderungsannahmen auf den Baulandbedarf und die Leerstandsentwicklung haben. Da angesichts der neuen Unsicherheiten (vgl. dazu Kap. 5.2.2, ab S. 85) gerade in „Grenzgebieten“ wie dem Oberbergischen Kreis, der sowohl an eine Wachstums- als auch an eine Schrumpfungsregion grenzt, schon geringe Verschiebungen den Ausschlag über Wachstum oder Schrumpfung geben können, sollen hier bewusst beide Extreme ins Auge gefasst werden: Während im Wachstumsszenario die Folgen einer langfristigen Zuwanderung auf die Wohnungsnachfrage dargestellt werden (die zwar das Geburtendefizit dann kompensiert, aber dafür zusätzliche Baulandausweisungen erforderlich macht), zeigt das Schrumpfungsszenario die Konsequenzen eines Einwohnerrückgangs auf die Wohnungsnachfrage (der zu einem Wohnungsüberangebot und damit zu wachsenden Leerstände führt).

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 tatsächlichen Marktentwicklung reagieren zu können.

Die Szenarien führen jedoch zu folgenden Schlüssen:

- In keinem der drei Teilräume reichen die derzeitigen Baulandplanungen aus, um den vom LDS in seinen Prognosen beschriebenen Stabilisierungspfad (konstante Einwohnerzahl, wachsende Haushaltszahl, hier „Wachstumsszenario“) zu stützen. Ein Baulandangebot, 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 und so selbst zum Hemmnis für die

Zukunftsentwicklung des Kreises werden könnte. **Um überhaupt eine stabile Einwohnerzahl in Zukunft erreichen zu können, muss in allen Teilräumen noch weit mehr Bauland ausgewiesen werden, als derzeit geplant ist.**

- Auf der anderen Seite ist es auch denkbar, dass die Zuwanderung dauerhaft viel niedriger ausfällt als vom LDS prognostiziert. Dann wäre zwar das derzeitig geplante Baulandangebot, wenn es vollständig realisiert wird, ggf. ausreichend. Dafür käme es im ungünstigsten Fall (Schrumpfungsszenario) aber zu erheblichen Leerständen in den Wohnungsbeständen, und zwar sowohl im Geschosswohnungsbau, als auch – und dies wäre neu – in großem Maße bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Unter der Annahme einer dauerhaften Zuwanderung vom Teilraum Mitte in den Teilraum Süd würde die Leerstandsproblematik vor allem den Teilraum Nord und den Teilraum Mitte betreffen. 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 diesem Sinne sollen die beiden extremen Entwicklungspfade den Kommunen des Kreises als eine – jetzt doch mit exakten Mengenangaben versehene - Grundlage für anstehende strategische Entscheidungen dienen, um in Zukunft beide Szenarien als möglich „mitdenken“ zu können und so Fehlplanungen vermeiden zu können und flexibel im Strategiemix zu bleiben. Eine genaue, zeitnahe Wohnungsmarktbeobachtung wird erforderlich sein, um immer wieder neu den tatsächlichen Pfad zu erkennen und entsprechende Strategieanpassungen durchführen zu können (vgl. dazu auch die Kapitel 5.3 und 5.4 ab S. 89 bzw. S. 106.).

5. Konsequenzen und Empfehlungen

5.1 Rahmenbedingungen und Einflussmöglichkeiten

Die Zeiten eines stabilen Wachstums im Oberbergischen Kreis scheinen vorbei zu sein. Die Kommunen machen zunehmend die Erfahrung, dass einige Baugebiete nicht mehr voll laufen, sondern sich nur sehr schleppend vermarkten lassen, ohne dass die Gründe für diesen Nachfrageeinbruch klar auf der Hand liegen. 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 um den mittelfristigen Werterhalt und die Vermarktbarkeit ihrer Bestandswohnungen Gedanken zu machen, weil die Sorge zunimmt, dass der derzeit zu beobachtende Nachfrageeinbruch in absehbarer Zeit auch die Bestände betreffen könnte. Zusammen mit der teilweise diffus geführten Diskussion um den demografischen Wandel wächst die Sorge vor konzentrierten Leerständen, die ganze Wohngebiete

zum „Umkippen“ bringen können. 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.

Wie die obige Analyse klar macht, gibt es für die derzeitige Nachfrageschwäche nicht „die eine“ Ursache, sondern einzelne Faktoren, die zeitlich ineinander greifen: Im Zuge des demografischen Wandels verschieben sich die Anteile der einzelnen Altersgruppen in der Bevölkerung und führen zu strukturellen Nachfrageveränderungen. Davon ist gerade der Wohnungsmarkt betroffen, weil hier das Nachfrageverhalten besonders altersabhängig und langfristig ist (Remanenzeffekt). Gleichzeitig beobachten wir eine regionale Verschiebung der Arbeitsmärkte, die zu dauerhaft veränderten Pendlerverflechtungen und Wanderungsbeziehungen führt. Faktoren wie steigende Energiepreise und vermehrte Bautätigkeit an städtischeren Standorten können außerdem die Attraktivität des ländlichen Raums dauerhaft senken. Überlagert wird all dies von einem Konjunkturzyklus, der sich zunächst in einer schwankenden Wertschöpfung und Beschäftigung äußert, dann aber zeitversetzt auch die Arbeitsplatzsicherheit und Einkommenssituation des Einzelnen verändert und damit Wanderungsströme und – wiederum zeitversetzt – das Investitionsvolumen im Wohnungsbau mitbestimmt.

Aus all diesen Einflussfaktoren lässt sich der Einfluss des demografischen Wandels, d.h. die zukünftige Bevölkerungszusammensetzung, ebenso wie der zu erwartende Konjunkturverlauf und die Verlagerung von Arbeitsmärkten zumindest in ihrer Richtung relativ gut vorhersagen. Schwieriger oder teilweise auch unmöglich sind Prognosen bei den Größen, die durch eine (dauerhafte) Veränderung der individuellen Präferenzen zustande kommen, wie etwa über das zukünftige Haushaltsbildungsverhalten (weniger Familiengründungen, mehr Scheidungen?), die Wertschätzung eines ländlichen Wohnumfeldes (Trend zurück in die Stadt?), die Bedeutung kleiner bezahlbarer Wohnungen (Vorlieben für Reihenhäuser versus freistehende Häuser auf großen Grundstücken?) oder auch neue Wohnbedürfnisse der Generation 50+. Andere Rahmenbedingungen (Zuwanderung aus Krisengebieten oder wie in der Vergangenheit die Wiedervereinigung) sind gar nicht vorhersehbar.

Angesicht dieser Unsicherheiten kann es nicht die eine konkrete Prognose geben, sondern die Kommunen müssen sich und ihre zukünftige Entwicklung innerhalb bestimmter Bandbreiten denken. Andererseits können Analysen helfen, zumindest die absehbaren Entwicklungen (Demografie, Arbeitsmärkte, Konjunktur) darzustellen und über diese Kausalitäten die Bandbreite der möglichen Entwicklung einzugrenzen. Die Ergebnisse dieser **Grundanalysen** müssen dann Jahr für Jahr laufend an den tatsächlichen Gegebenheiten gespiegelt und der zu erwartende Entwicklungskorridor entsprechend weitergeführt und angepasst werden. Eine laufende **Wohnungsmarktbeobachtung** ist erforderlich, um jeweils auf dem aktuellsten Stand der Entwicklungen zu sein und entsprechend frühzeitig reagieren zu können.

Aus den vorliegenden Analysen (s.o.) ergeben sich unseres Erachtens vier Themenschwerpunkte, denen in den nächsten Jahren eine besondere Bedeutung im Oberbergischen Kreis zukommt: Dies ist

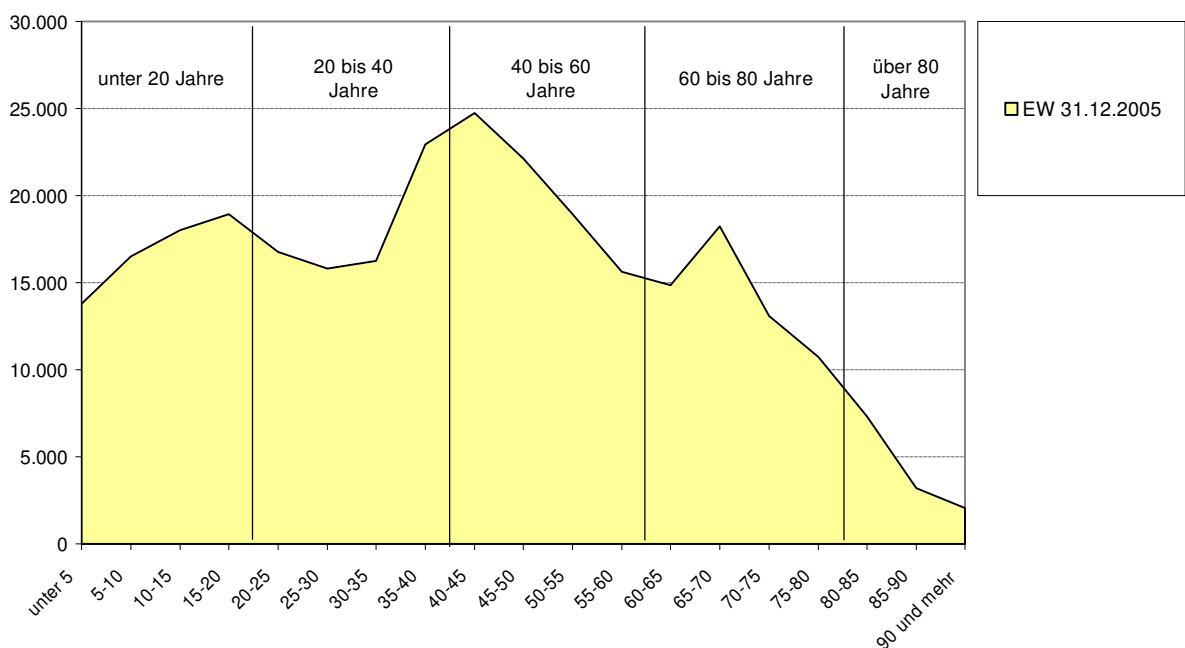
das Querschnittsthema „**demografische Entwicklung**“, das zum einen den demografischen Wandel, zum anderen aber auch die Unsicherheit über die zukünftigen Wanderungen beinhaltet. Für den Wohnungsmarkt entscheidend sind die Auswirkungen auf die Neubaunachfrage (**Baulandpolitik**) und in der Folge die Frage nach einem möglichen Leerstandsrisiko von Bestandsimmobilien (**Wohnungspolitik**). Hinzu kommen die möglichen Veränderungen durch eine neue Generation 50+ (**zukünftige Wohnformen von Senioren**). Auf diese vier Themenbereiche richten sich daher die folgenden Empfehlungen.

5.2 Die Demografische Entwicklung

5.2.1 Absehbare Folgen des demografischen Wandels zur Kenntnis nehmen

Auch wenn sich diese äußeren Rahmenbedingungen für den Oberbergischen Kreis derzeit ändern und die Folgen daraus auf die Bevölkerungsentwicklung und zukünftige Wohnungsnachfrage nur schwer abzuschätzen sind (s.u.), so gibt es doch auch Entwicklungen, über die weniger Unsicherheit herrscht: Der viel zitierte demografische Wandel etwa, der im Prinzip aus dem sehr ungleichen Altersaufbau der Bevölkerung und dessen Verschiebung in den nächsten Jahren resultiert, führt zu Veränderungen, die durchaus heute schon absehbar sind: Derzeit leben im Oberbergischen Kreis viele 40-45jährige und wenige 25-30jährige (vgl. Abbildung 42), in 30 Jahren werden die 70-75jährige der starke Jahrgang sein, denen dann nur relativ wenige 55-60jährige gegenüberstehen. Die Folgen für die Kommunen greifen in viele Bereiche.

Abbildung 42: Altersstruktur im Oberbergischen Kreis am 31.12.2005



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

empirica

5.2.1.1 Wachsender Sterbeüberschuss: Potenzielle Eltern fehlen

Dass derzeit nur wenige 25- bis 35jährige im Oberbergischen Kreis leben, liegt an dem westdeutschen Geburtenrückgang in den 70er Jahren³². Diese „Delle“ nach den geburtenstarken 60er Jahren (vgl. Abbildung 42) zieht sich bis heute hin. Die Folge ist, dass es derzeit nur wenige potenzielle Eltern gibt. Schon die Babyboomer haben sich in den letzten Jahrzehnten im Oberbergischen Kreis nur zu drei Viertel selbst reproduziert („Buckel“ der heute 15jährigen ist niedriger als der der heute 40jährigen). Die heutige Elterngeneration verhält sich ähnlich, so dass die heutigen Geburtenzahlen je Frau so niedrig liegen wie niemals zuvor. Aus beiden Gründen könnten die Geburtenzahlen zukünftig weiter zurückgehen. Gleichzeitig werden die Jahrgänge, die ins Sterbealter kommen, immer stärker, so dass das Geburtendefizit in Zukunft beschleunigt wächst: Es wird immer mehr Sterbefälle und gleichzeitig immer weniger Geburten geben. Das natürliche Bevölkerungssaldo wird auch langfristig (d.h. auch ohne Berücksichtigung des heutigen Altersaufbaus) negativ sein, solange nicht jede Frau (und jeder Mann) im Schnitt mindestens zwei Kinder auf die Welt bringt. Solange dies im Oberbergischen Kreis nicht der Fall ist, wird das natürliche Bevölkerungssaldo negativ sein, und allenfalls durch Zuwanderung kompensiert werden. Zuwanderer sind jung und verstärken die Elterngeneration. Häufig liegen auch die Geburtenziffern von Ausländern höher als die von Deutschen, so dass die Zuwanderung von Ausländern das Geburtendefizit noch stärker reduziert.

Welche Auswirkungen haben die fehlenden Geburten auf das Zusammenleben in den Kommunen? Zunächst einmal kommt es zu einer Ausdünnung der Einwohnerdichte: Aus den Familienwohnungen der 70er Jahre sind die Kinder längst ausgezogen und haben die Eltern zu zweit bzw. einen Elternteil alleine in der (großen) Familienwohnung zurückgelassen. Dies wird mit den Wohnungen der heutigen Babyboomer auch passieren, wenn ihre Kinder etwa in den nächsten 10 Jahren ausziehen werden: Dort, wo diese Kindergeneration keinen Arbeitsplatz und/oder keine Wohnungen findet, werden sie fortziehen (müssen). Die Eltern bleiben allein zurück. Gleichzeitig werden in Zukunft in den Häusern und Wohnungen der jungen Generation statt eines Vier- und Mehrpersonenhaushalts immer häufiger nur ein Drei- und Zweipersonenhaushalt leben, weil Paare nur noch ein oder gar kein Kind mehr haben. Diese „Ausdünnung“ in den vorhandenen Wohnungsbeständen hat verschiedene Auswirkungen:

- Die Infrastruktur ist nicht mehr ausgelastet: Dies betrifft nicht nur Kindergärten und Schulen, die nicht mehr so viele Kinder haben werden wie bisher, sondern gilt auch für die technische Infrastruktur (Kanäle, Leitungen) sowie die privaten Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen), die sich für weniger Einwohner nicht mehr rentieren.

³² In ganz Westdeutschland kam es nach dem Geburtenboom der 60er Jahre („Babyboomer“-Generation) zu einem starken Rückgang der Geburtenzahlen, zum einen kriegsbedingt (fehlende Elterngeneration durch ausbleibende Geburten während des Krieges), zum anderen durch Einführung der Geburtenkontrolle („Pillenknick“).

- Einwohnerverlust bedeutet auch Kaufkraftverlust. Wenn weniger junge Menschen in die Kommunen kommen, fehlt es auch an zusätzlicher Kaufkraft, was sich negativ auf den örtlichen Einzelhandel, die Geschäfte der örtlichen Handwerker und auch auf private Dienstleistungsanbieter (Gewerbe, Kunst- und Musikschule, ÖPNV) auswirkt.
- Gleichzeitig wächst der Bedarf an typischer seniorenorientierter Infrastruktur (Einkaufsdienste, Sportangebote, Haushaltshilfen), wobei sich die konkrete Nachfrage aber nach den (privatwirtschaftlichen) Preisen bzw. der Finanzierbarkeit dieser Angebote richtet.
- Mit dem Einwohnerrückgang sinken – so sie nicht über Zuwanderung kompensiert werden – über die Schlüsselzuweisungen auch die Steuereinnahmen der Kommune. Die Möglichkeiten, in Zukunft mit öffentlichen Geldern die Belange der Stadtentwicklung zu steuern, werden immer geringer. Schon heute befinden sich einige Kommunen des Oberbergischen Kreises im Haushaltssicherungskonzept. Die politischen Einflussmöglichkeiten werden schon allein durch diese Budgetbeschränkung immer weiter zurückgehen.
- Hinzu kommt, dass gerade die junge Bevölkerung in Zukunft fehlen wird, die ältere Bevölkerung aber noch wächst. Damit fehlen in Zukunft die Aktiven, die Steuerzahler und die, die Bewegung und Innovation in eine Kommune bringen. Einige Dörfer werden überaltern und das öffentliche Leben wird sich damit verlangsamen und – im doppelten Sinne – ärmer werden. D.h., dass nicht nur die Zahl der Personen insgesamt, sondern zusätzlich auch die Zahl der jungen Menschen (Steuerzahler) Einfluss auf die Einnahmen der Stadt hat. Für den kommunalen Haushalt bedeutet eine „Ausdünnung“ der Wohnungsbestände zum einen, dass die Einnahmen (über Schlüsselzuweisungen und Steueraufkommen) geringer sind und zum anderen, dass die Ausgaben (für altersbedingte Anpassungsmaßnahmen auf der Infrastrukturseite) anwachsen.

5.2.1.2 Wachsende Konkurrenz zwischen Regionen und Kommunen

Theoretisch könnte das Geburtendefizit durch eine verstärkte Zuwanderung kompensiert werden. Aber ist das in Zukunft realistisch? Wie beschrieben gilt der ungleiche Bevölkerungsaufbau so oder ähnlich für alle Regionen Westdeutschlands. D.h. im Kern haben alle Regionen Westdeutschlands mit den Auswirkungen des wachsenden Geburtendefizits zu kämpfen. Für alle Regionen würde Zuwanderung die negativen Folgen des demografischen Wandels abmildern.

Während bisher einige Kommunen eine zu starke Zuwanderung gar als Nachteil sahen, ändern sich heute die Intentionen: Einige Regionen und Kommunen werden selbst aktiv, um einen möglichst großen Anteil der potenziellen Zuwanderer an sich zu binden. Gerade junge Familien sind aufgrund ihrer Mobilität (Wohnungssuche), ihrer Wirtschaftskraft und ihrer Kinderzahl zur bevorzugten Zielgruppe geworden, um die Regionen und Kommunen immer stärker konkurrieren. Neben dem Aufbau und Erhalt von Arbeitsplätzen kommt einem attraktiven Wohnungsangebot eine wachsende strategi-

sche Bedeutung zu. Dabei bestimmt die relative Attraktivität der Arbeitsmärkte, welche Region als Gewinner und welche als Verlierer hervorgeht (z.B. Ruhrgebiet versus Rheinschiene). Innerhalb der Region bestimmt die relative Attraktivität der Wohnungsmärkte, welcher Kreis/welche Kommune den meisten Zuzug erreichen wird (z.B. Köln versus Lindlar). Innerhalb des Suchradius eines Haushalts (z.B. Pendlerentfernung zum Arbeitsplatz) wird dieser Haushalt das Wohnungsangebot wählen, das in Bezug auf Lage, Infrastruktur, Objekttyp, Wohnqualität und Preisvorstellungen seine ganz individuellen Anforderungen optimiert. Steuerungsmöglichkeiten für die Kommunen bestehen nur insofern, als sie diese Faktoren, die in die individuelle Entscheidung mit einfließen, beeinflussen können:

- Darüber, in welchen Lagen, in welcher Größe, in welcher Ausrichtung und in welcher Parzellierung neue Baugebiete ausgewiesen werden (ggf. auch zu welchem Preis sie durch die Kommune verkauft werden), kann die Kommune im Prinzip autark entscheiden, jedenfalls soweit ggf. entsprechende Privateigentümer zum Verkauf der Flächen bereit sind.
- Darauf, welche Bestände (zum Kauf oder zur Miete) auf den Markt kommen, hat sie hingegen praktisch keinen Einfluss. Hier können allerdings Wohnumfeldverbesserungen, Verkehrs- und Infrastrukturangebote sowie Planungsrecht für Nachverdichtungen (z.B. Neubauwohnungen für junge Familien) und andere öffentliche Maßnahmen helfen, bestimmte Wohngebiete für zukünftige Bewohner attraktiv zu machen und damit die Vermarktung der Bestandsobjekte zu unterstützen.

Kreise und Kommunen, die sich diesem neuen Wettbewerb verschließen, und ihr Wohnungsangebot weder im Neubau noch im Bestand zu optimieren bereit sind, werden langfristig größere Nachteile aus dem demografischen Wandel ziehen als solche, denen durch ein attraktives Wohnungs- und Infrastrukturangebot die Anwerbung z.B. junger Familien besser gelingt (vgl. dazu Kap. 5.3.4.1 Zielgruppenorientierung ab S. 99).

5.2.2 Neue Unsicherheiten am Wohnungsmarkt akzeptieren und einkalkulieren

Unabhängig von diesen altersstrukturbedingten Veränderungen, die noch recht verlässlich vorhersehbar sind, kommen zusätzlich neue Unsicherheiten ins Spiel, deren Folgen kaum abzugreifen sind.

5.2.2.1 Einflussfaktoren auf die zukünftigen Wanderungen

In der Vergangenheit wurden die Veränderungen durch den demografischen Wandel von einem permanenten Bevölkerungswachstum überlagert, das „die Löcher füllte“ und damit stärkere Strukturanpassungen überflüssig machte. Für den Wohnungsmarkt bedeutete dies eine ständige Zunahme des Wohnungsbedarfs. Diese „einfachen“ Zeiten sind aber auch für den Oberbergischen Kreis vorbei: Das Wachstum der letzten Jahre kann auch für den Oberbergischen Kreis nicht ohne weiteres fortgeschrieben werden, wie folgende Überlegungen zeigen.

- § Der Oberbergische Kreis zählt nicht mehr zu den eindeutigen Wachstumsregionen. Ob langfristig noch Personen in den Kreis zuwandern werden, entscheidet nicht zuletzt die Lage der (neu entstehenden) Arbeitsplätze: Dem Abbau der Industriearbeitsplätze im Ruhrgebiet steht derzeit ein Aufbau der Dienstleistungsarbeitsplätze entlang der Rheinschiene gegenüber. Die Verlagerung der klassischen Arbeitsplatzstandorte zieht ein neues Wanderungsverhalten nach sich. Der Oberbergische Kreis profitiert noch von den günstigen Entwicklungen entlang der Rheinschiene, grenzt aber auch an das schrumpfende Ruhrgebiet an. Von beiden Teilregionen ist er weit genug entfernt, um sich – im positiven wie im negativen – abkoppeln zu können. Aber von wem genau er sich abkoppeln wird, ist ungewiss, zumal – ungünstig für den Oberbergischen Kreis - die Entfernungen zum Arbeitsplatz in Zukunft eine größere Rolle spielen könnten.
- § Die Zunahme des Verkehrs macht pendeln schwieriger als noch in den 70er Jahren. Die Rheinbrücken entwickeln sich zum Nadelöhr und koppeln die rechtsrheinischen Wohnstandorte vom linksrheinischen Wachstum (Köln) mehr und mehr ab. Gleichzeitig führen steigende Energiepreise (Bezinkosten) zu einer Neubewertung der Pendlerkosten: Nicht allein die Fahrzeit, sondern zunehmend auch die Fahrkosten werden inzwischen bei der Wahl des Wohnstandorts auch bei der Langfristbetrachtung ins Kalkül genommen. Darüber, inwiefern der technische Fortschritt bald zu sparsameren Autos führt oder es wieder zu einem Rückgang der Energiepreise kommen wird, kann derzeit nur spekuliert werden.
- § Zusätzlich unterliegt das Haushaltsbildungsverhalten zur Zeit einer grundlegenden Änderung. Familiengründung ist nicht mehr für jeden ein Teil der Lebensplanung. Häufiger als früher fallen Familien auch wieder auseinander. Und selbst die klassische Familie hat heute andere Ansprüche an den Wohnort als früher: Durch die häufige Berufstätigkeit beider Eltern steigt die Bedeutung der Nähe zu den Arbeitsplätzen. Teilzeitarbeitsplätze sind mit langen Pendlerzeiten nur schwer zu bewerkstelligen. Für Kinder und Jugendliche wird die Nähe zu Freizeitangeboten (z.B. Sport, Musik, Bibliothek, Kino) wieder wichtiger, weil weniger Zeit für Taxidienste der Eltern zur Verfügung steht.
- § Für den einzelnen Bauherrn im Oberbergischen Kreis führen diese Unsicherheiten dazu, dass er nicht mehr grundsätzlich mit einer dauerhaften Wertstabilität seiner Immobilie rechnen kann. Gerade im Hinblick auf die derzeitig verstärkten öffentlichen Appelle zum Aufbau einer eigenen Altersvorsorge in Form von Immobilien gewinnt dieser Aspekt der Wertstabilität beim Immobilienkauf aber eine wachsende Bedeutung. Standorte, die näher an Verkehrsachsen, Arbeitsplätzen und Infrastruktur liegen wie etwa entlang der Rheinschiene, scheinen hier einen sichereren Werterhalt zu gewährleisten. Ob die derzeit von den Kommunen beklagte schwache Baulandnachfrage der letzten Jahre schon darauf zurückzuführen ist oder aber nur vorübergehender Natur ist, bleibt abzuwarten. Neben der schwachen Konjunktur dämpfte auch der Wegfall der Eigenheimzulage vorübergehend die Nachfrage, weil Vorzieheffekte zunächst

zu einer Sättigung führten. Folgen dieser kurzfristigen Effekte könnten sich in naher Zukunft aber auch wieder entspannen, so dass noch ungewiss ist, ob aus diesen Überlegungen heraus langfristig ggf. doch eher Standorte außerhalb des Oberbergischen Kreises eine bessere Rendite versprechen und daher für Bauherren schon heute attraktiver sind.

5.2.2.2 Unsicherheit über die Entwicklung der Wohnpräferenzen

Auch zu all den Faktoren, bei denen die individuellen Präferenzen bzw. ihre Veränderungen gegenüber den letzten Generationen eine Rolle spielen, sind verlässliche Prognosen fast unmöglich, weil ihnen (noch) die empirische Basis fehlt. Veränderungen, die sich heute schon abzeichnen:

- § Stand lange Zeit der „Traum vom lebenslangen Einfamilienhaus“ bei den meisten an erster Stelle, so hat sich die Vorliebe für diese Wohnform inzwischen sehr verändert und diversifiziert. Junge Familien denken inzwischen pragmatischer auch in „Zwischenlösungen“: Ein stadtnahes Reihenhaushat Vorteile, solange die Kinder noch klein und das Geld noch knapp ist. Immer mehr entscheiden sich später für eine optimierte Wohnform: Die großzügige Doppelhaushälfte mit größerem Garten und schönerem Ausblick wird bevorzugt für die Zeit, nachdem die Kinder aus dem Haus sind und das Einkommen dies nun zulässt.
- § Zudem sind die jungen, familiär unabhängigen Berufseinsteiger heute länger mobil als früher, schieben den Zeitpunkt der Familiengründung nach hinten oder lassen ihn ganz fallen. Für sie ist nicht mehr das Eigenheim im Umland, sondern die städtische (Luxus-) Eigentumswohnung mit Flair und günstiger Lage die attraktivste Wohnform.
- § Vielleicht noch größere Veränderungen in den Wohnpräferenzen entstehen bei den zukünftigen Senioren, die allein zahlenmäßig schon eine größere Rolle spielen werden als jemals zuvor (vgl. hierzu Kap. 5.5 Zukünftige Wohnformen für Senioren ab S. 124). Hinzu kommen die veränderten Familienbeziehungen: Während heute noch häufig die Kinder in der Nähe wohnen, um sich – wenn auch nicht täglich, so doch zumindest bei Bedarf - um ihre Eltern kümmern können, so wird die nächste Senioren generation (das sind die heute 40-50jährigen) zum Teil gar keine eigenen Kinder mehr haben oder aber Kinder, die – den Arbeitsmarktverschiebungen folgend (s.o.) – häufiger weit entfernt wohnen. Dies wirft aus kommunaler Sicht Fragen auf: Wie werden die Wohnpräferenzen der wachsenden Zahl der Seniorenhaushalte in Zukunft aussehen? Wie viele werden ihre heutige Wohnung vorzeitig verlassen, um in den nächsten Kernort/die nächste Stadt zu ziehen und damit ggf. ihren heutigen Wohnort verlassen? Und wie viele der Haushalte mit Kindern werden nach ihrer Pensionierung den Kindern hinterher ziehen und damit den Oberbergischen Kreis ganz verlassen? Wie viele werden, wenn sie es sich finanziell leisten können, in andere Regionen Deutschlands ziehen wollen (ans Meer, in die Berge)? Wie viele werden in ihrer angestammten Wohnung wohnen bleiben wol-

len, aber werden Bestandsumbauten und zusätzliche Hilfsdienste benötigen? Und wie viele werden diese zwar benötigen, aber nicht selbst finanzieren können?

Gleichzeitig spielt natürlich auch das zukünftige Wohnungsangebot eine Rolle bei der Frage, wohin sich in Zukunft die Wohnungsnachfrage richten wird: Wie auch in der Vergangenheit schon, werden Kommunen mit einem attraktiven, präferenzgerechten Wohnungsangebot mehr Zuwanderer an sich binden können als andere Gemeinden. Tiefgreifende Veränderungen gegenüber dem Wohnungsangebot in der Vergangenheit werden aber zusätzlich dadurch entstehen, dass mit dem nächsten Generationswechsel mehr gebrauchte Einfamilienhäuser auf den Markt kommen werden als jemals zuvor in Deutschland, weil die Bauherren und Bewohner der ersten großen Eigenheimbauwelle der 60er und 70er Jahre sterben oder ihre Häuser altersbedingt verlassen werden.

- Abzuwarten bleiben daher auch die Vermarktungschancen der freiwerdenden Bestandsimmobilie: Sind Lage, Sanierungszustand und Preisvorstellungen der Eigentümer für neue Einfamilienhausnachfrager attraktiver als die Konkurrenzprodukte auf dem Neubaumarkt? Oder wird es neben den (durch Auszug oder Tod) leer fallenden Eigenheimen der älteren Generation zusätzlich Neubau auf der grünen Wiese geben? Gibt es in Zukunft wieder höhere Präferenzen für innenstadtnahe Lagen, und was passiert dann mit den ländlichen Dorfkernen? Wie hoch ist der Anteil der nachrückenden Generation, der auf jeden Fall in Neubauobjekte ziehen will, selbst wenn der Preisabstand zu (günstigen) Bestandswohnungen immer größer wird?
- Letztlich werden die Preise die relativen Attraktivitäten und das Verhältnis zwischen Wunsch und Wirklichkeit (bzw. zwischen Nachfrage und Angebot) widerspiegeln und dann ihrerseits ins Kalkül gezogen werden bei der Frage, ob man sich für das günstige gebrauchte Einfamilienhaus in dörflicher Lage, ein Reihenhaus in einem Neubaugebiet auf grüner Wiese oder für die innenstadtnahe Geschosswohnung entscheidet – und damit letztlich auch darüber, ob das Wohnungsangebot im Oberbergischen Kreis (Bestand und Neubau) noch mit dem Wohnungsangebot anderer Kreise der Region (z.B. Rheinisch-Bergischer Kreis oder Köln) konkurrieren kann.

All diese (neuen) Fragen beeinflussen die Anforderungen an das zukünftige Wohnungsangebot und somit auch die zukünftigen Wanderungsströme. Da die resultierenden Wanderungsströme kaum vorhersehbar sind, bleiben ihre Folgen auf die zukünftige Einwohnerzahl und die Altersstruktur in jedem Ort schwer abschätzbar. Angesichts dieser neuen Unsicherheiten sind Kommunen am besten aufgestellt, wenn sie für die ganze Bandbreite der möglichen Entwicklungen Strategien „in der Schublade“ haben. Für die Kommunen des Oberbergischen Kreises, dessen Zukunftspfad derzeit „auf der Kippe steht“, bedeutet dies in den Extremen, sowohl auf ein Wachstumsszenario (Zuwanderung – höhere Baulandnachfrage) als auch auf ein Schrumpfungsszenario (Abwanderung – wachsende Leerstände) vorbereitet zu sein. Auch wenn diese Antwort unbefriedigend erscheint, lässt es sich nicht wegdiskutieren: Eine ganze Reihe – heute noch unsicherer – Faktoren werden in Zukunft mit darüber

entscheiden, welchen Entwicklungspfad der Oberbergische Kreis nehmen wird. Die Einflussmöglichkeiten der Kommunen selbst liegen darin, mit einer Unterstützung der Wirtschaftsentwicklung und der Entwicklung eines attraktiven Wohnangebots für bestmögliche Rahmenbedingungen zu sorgen. Die tatsächliche Entwicklung wird irgendwo zwischen den dargestellten Extremen liegen und daher ist eine permanente genaue **Wohnungsmarktbeobachtung** erforderlich, um die richtige „**Strategiemi-****schung**“ zwischen **Baulandpolitik** und **Wohnungspolitik** – für jede Kommune und auch auf Kreisebene – immer wieder neu zu justieren.

5.3 Strategien der Baulandpolitik

Die Notwendigkeit zur Baulandpolitik in jeder Kommune entsteht dadurch, dass Bauland nur durch die Kommunen bereitgestellt werden kann. Immer wieder stehen Kommunen daher vor den Fragen: Wie viel Bauland sollen wir ausweisen (Menge)? Welche Qualitätskriterien streben wir an (Lage, Größe, Erschließung, Einheitlichkeit) und wie können wir sie durchsetzen (Instrumente)?

5.3.1 Baulandverknappung vermeiden

In wachsenden Regionen und in Expansionsphasen reicht es zur Abschätzung des Neubaubedarfs meist aus, das Ausmaß der zusätzlichen Nachfrage abzugreifen. In solchen Wachstumsszenarien wird implizit unterstellt, dass alle (durch Umzüge oder Todesfälle) im Bestand freiwerdenden Wohnungen auch wieder besetzt werden, dass es also keinen Leerstand in den Beständen gibt, eben weil die Nachfrage groß genug ist, um sich auf alle Segmente (Neubau/Bestand, Einfamilienhäuser/Geschosswohnungen) auszudehnen.

Auch der Oberbergische Kreis hat solche Wachstumsphasen erlebt (vgl. Abbildung 10, S. 17). In dieser Zeit sind größere Baugebiete entstanden, die schnell und erfolgreich vermarktet wurden, ohne dass es zu Leerständen in den Beständen kam. Für die Zukunft kann von einem solchen Wachstumspfad nicht mehr sicher ausgegangen werden. Die Unsicherheit der Langfristperspektive wirft ihre Schatten voraus, weil sie in den Köpfen der heutigen Investoren am Wohnungsmarkt (private und professionelle) bereits vorhanden ist und sich damit bei jeder Kaufentscheidung schon heute die Frage nach der langfristigen Werterhaltung stellt. Die Gewissheit, bei Immobilienanlagen auf jeden Fall steigende Preise und damit Wertzuwächse im Laufe der Zeit zu erzielen, gibt es heute nicht mehr.

Wenn der Nachfragedruck aber nicht mehr ausreicht, um alle Bestände sofort weiter vermarkten zu können, dann kommen mehrere, in verschiedene Richtungen wirkende Effekte zusammen, deren Resultat schwieriger abzuschätzen ist, weil es davon abhängt, welcher Effekt schließlich der stärkere sein wird. Neben der reinen Quantität der Nachfrage (Wie viele Haushalte suchen eine Wohnung?) wird auch die Qualität der Nachfrage (Was genau suchen diese Haushalte, z.B. hinsichtlich Preis, Lage, Baualter, Bauform?) immer bedeutender, wie auch die Frage: „Wie passen diese Nachfrageanforderungen an die Qualität zur Qualität des jeweils aktuellen Angebots am Markt?“. Dadurch, dass

die nachfragenden Haushalte einem relativ großen Angebot gegenüberstehen, sind ihre Auswahlmöglichkeiten größer. Neubauobjekte konkurrieren mit Bestandsobjekten, Kommunen konkurrieren mit ihren Nachbarkommunen: „Gewinner“ sind die Kommunen, deren Wohnungsangebot (hinsichtlich Lage, Preisen, Haus- und Grundstücksgrößen, Grundrissen usw.) am ehesten den Bedürfnissen der Nachfrager entspricht. Die Fragestellungen sind daher deutlich vielschichtiger als auf einem reinen Wachstumsmarkt.

Die Bewegungen und Umsätze auf dem Wohnungsmarkt (Flussgrößen) werden von mehr Faktoren beeinflusst als ein einfacher Bestandsgrößenvergleich, wie folgende Beispielrechnung verdeutlicht: Nach dem Mikrozensus gibt es im Oberbergischen Kreis im Jahr 2006 gut 40.000 Haushalte, deren Bezugsperson über 65 Jahre alt ist. Geht man davon aus, dass diese rund 40.000 Haushalte im Schnitt innerhalb der nächsten 20 Jahre ihre derzeitige Wohnung aufgeben (müssen), dann bedeutet dies, dass allein aus diesem Generationswechsel heraus im Oberbergischen Kreis in den nächsten 20 Jahren etwa 40.000 Wohnungen auf den Markt kommen werden. Aus den Szenarien³³ und unter Berücksichtigung der Flussgrößen aller 5-Jahres-Altersgruppen ergibt sich, dass bis 2025 davon 25.000 Wohnungen in gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern liegen werden. Diesen frei werdenden Bestandswohnungen/Häusern stehen im Wachstumsszenario (d.h. bei Zuwanderung) etwa 34.000 „Neu-Nachfrager“ nach Einfamilienhäusern gegenüber, im Schrumpfungsszenario (d.h. bei Abwanderung) aber nur noch etwa 20.000. Aus diesen Zahlen wird die Brisanz zweier Themen deutlich:

- Im Wachstumsszenario kommt es zu einem Neubaubedarf von Wohnungen, weil (auch bei einer konstanten Einwohnerentwicklung gemäß der LDS-Prognose) die Zahl der Haushalte gegenüber heute noch steigen wird (um rd. +13.000, vgl. Abbildung 29, S. 63). Die aktuellen Baulandplanungen aller Kommunen im Oberbergischen Kreis reichen derzeit aber noch längst nicht aus, um eine solche Baulandnachfrage (wie sie sich aus einer Bevölkerungsentwicklung gemäß der LDS-Prognose ergibt) zu bedienen. Stattdessen wird es in diesem Fall zu einer **Baulandknappheit** in den Kommunen kommen. Baulandverknappung aber führt zu einer Verdrängung potenzieller Käufer und Bauherren in andere Kommunen/Regionen und verhindert damit eine – eigentlich angestrebte – Stabilisierung der Einwohnerzahlen (Hemmnis für Wachstumsszenario). Das Problem einer Baulandknappheit trotz vorhandener Nachfrage wäre ein selbst gemachtes und sollte daher auf jeden Fall vermieden werden.
- Im Falle einer dauerhaften Abwanderung aus dem Oberbergischen Kreis (Schrumpfungsszenario) werden mindestens 5.000 Wohnungen in EZFH schlichtweg nicht mehr benötigt, weil die Zahl der Haushalte sinken wird. Dann kommt es – erstmals – zu **strukturellen Leerständen** auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Häuser in unattraktiven Lagen und/oder minder-

³³ Unterstellt werden hier wie in den Szenarien die altersspezifischen Ein- und Zweifamilienhausquoten für Gemeinden der Größenordnungen wie im Oberbergischen Kreis (berechnet aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe - EVS).

wertiger Qualitäten (z.B. hohe Instandhaltungskosten/hohe Betriebskosten) werden zuerst leer fallen. (vgl. dazu Kap. 5.4 ab S. 106).

- Darüber hinaus ist ungewiss, ob die „Neu-Nachfrager“ wirklich in die frei werdenden Bestände ziehen. Diese Ungewissheit gilt auch für das Wachstumsszenario: Wenn sich von den 34.000 Neu-Nachfragern weniger als 25.000 für Bestandshäuser entscheiden und lieber neu bauen, wird es selbst unter stabilen Verhältnissen (a) zu einem höheren Neubauvolumen kommen, als eigentlich zahlenmäßig „nötig“ wäre, und (b) gleichzeitig an anderer Stelle der Leerstand umso höher ausfallen, weil die Bestandswohnungen keine Abnehmer mehr finden.³⁴ Es kommt dann zusätzlich zu **qualitätsbedingten Leerständen** in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Aber selbst für den Fall, dass das Leerstandsrisiko steigt, wäre es keine Lösung, gar kein Bauland mehr auszuweisen. Dies würde eine Starre auf dem Wohnungsmarkt hervorrufen, die letztlich potenzielle Wohnungssuchende bzw. Umzugswillige aus der Region vertreiben würde, weil die Flexibilität und Angebotsvielfalt dramatisch sinken würde. Aber auch aus wohlfahrtsoptimierenden Überlegungen heraus kann (selbst zu dem Preis wachsender Leerstände an anderer Stelle) Neubau sinnvoll sein: Hohe Energiestandards etwa sind im Neubau selbstverständlich, entsprechende Umbaumaßnahmen in den Beständen hingegen oft nur unter hohen Kosten zu erreichen. Die neuen Standards, die Neubauobjekte setzen, motivieren auch die Eigentümer von Gebrauchtimmobilien dazu, sich durch Modernisierungsmaßnahmen am Markt zu behaupten. Dies führt (zumindest dort, wo es eine entsprechende Rendite verspricht) zu privat finanzierten Qualitätsverbesserungen in den Beständen, die nicht nur den Bewohnern, sondern auch der Stadtentwicklung der Kommune zugute kommt. Nicht zuletzt durch seinen positiven Einfluss auf die Wirtschaftsentwicklung (Bauwirtschaft) trägt der Wohnungsneubau – im Gegensatz zu einem starren Wohnungsmarkt – in mehrfacher Hinsicht zur Stadterneuerung bei.

Damit besteht also nicht nur im Wachstumsszenario das Risiko einer Baulandknappheit, sondern selbst im Schrumpfungsszenario: Auch wenn es zu Leerständen in den Beständen kommen sollte, ist es erforderlich, gleichzeitig Bauland für die Mindestneubautätigkeit bereitzustellen. Darauf sind die Kommunen derzeit aber weder praktisch noch „mental“ vorbereitet. Vielmehr führte die momentane - zumindest teilweise - nur konjunkturell begründete Nachfrageschwäche zu einer wachsenden Unsicherheit in den Planungsämtern. Solange sich die Nachfrage nicht bereits spürbar verändert, schrecken die meisten Kommunen im Oberbergischen Kreis derzeit vor weiteren Ausweisungen zurück. Würde die Nachfrage aber wieder „spürbar“ anziehen, wäre es für lange Entwicklungsphasen bereits zu spät: Die suchenden Bauherren hätten keine Zeit, darauf zu warten, bis politische Debatten abgeschlossen und die planerische Umsetzung (Flächennutzungspläne geändert, Bebauungspläne aktualisiert, rechtliche Rahmenbedingungen, z.B. Zwischenerwerb) erfolgt ist. Kommunen, auch wenn sie nicht im

³⁴ In den Szenarien wird unterstellt, dass 20% aller Neu-Nachfrager von EZFH auf jeden Fall Neubau nachfragen, die übrigen 80% nach Möglichkeit zunächst die frei werdenden Bestände beziehen.

Oberbergischen Kreis liegen, die aber sofort Grundstücke anbieten können, haben dann einen eindeutigen Wettbewerbsvorteil und gute Chancen, die potenziellen Zuwanderer – vor allem die, die auf jeden Fall Neubau wollen – für sich zu gewinnen.

Die Folgen für die „hinterher hinkende“ Kommune liegen auf der Hand: Die Einwohnerzahl bleibt hinter ihrem Potenzial zurück. Dörfer dünnen aus (Abwanderung ohne Zuzug), Infrastruktur ist nicht mehr ausgelastet und die Kaufkraft sinkt, Geschäfte müssen schließen und die Bevölkerung im Wohnungsbestand überaltert. Wenn es aufgrund der Baulandknappheit zu steigenden Neubaupreisen kommt, drückt dies zudem auch die Preise für Bestandswohnungen nach oben und macht die Kommune gerade für junge – meist noch finanzschwache – Haushalte weniger attraktiv. Die Wertsteigerungen für (alte) Immobilienbesitzer gehen zu Lasten der (jungen) Kaufinteressenten. Dieser künstliche „Konkurrenzschutz“ führt zu einem Generationenkonflikt, der nur über ausreichend und preisgünstige Neubauflächen verhindert werden kann. Außerdem sind die Qualitäten im Wohnungsangebot auch von Neubauobjekten abhängig: Nur wenn es eine ausreichende „Auswahl“ an verschiedenen Baugebieten gibt, ist auch „für jeden etwas dabei“ und eine Flexibilitätsreserve gewährleistet.

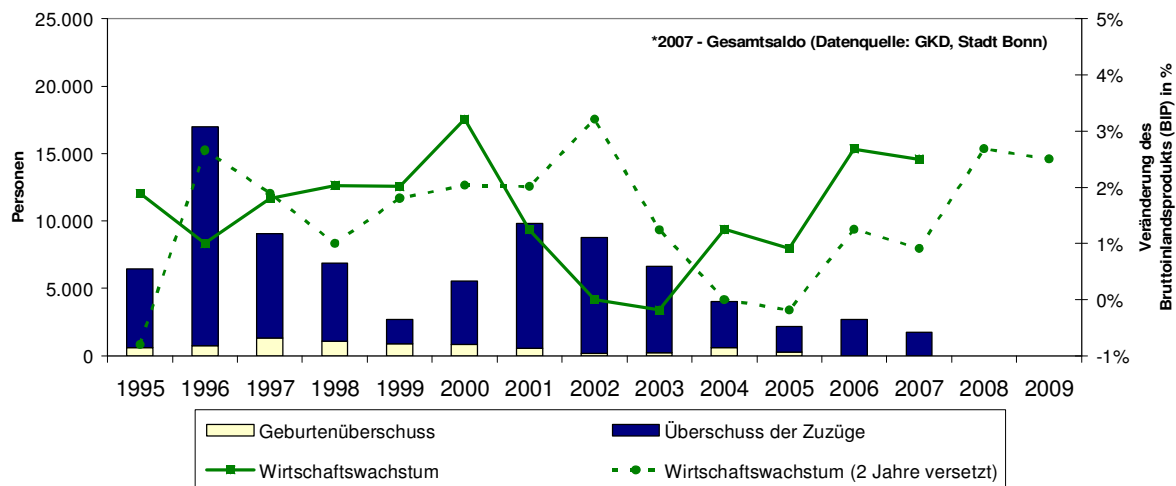
Der Grund, der Kommunen derzeit dennoch davon abhält, „auf gut Glück“ Bauland auszuweisen, hat häufig mit dem vermeintlichen Risiko zu tun, auf Erschließungskosten sitzen zu bleiben. Niemand will Investitionsruinen. Aber ist dieses Risiko wirklich so groß?

Zunächst einmal müssen **kurzfristige Effekte** von langfristigen unterschieden werden:

- Die Konjunkturzyklen spielen bei der Investitionsnachfrage eine große Rolle, So auch bei Wohnungsbauinvestitionen. Sie zu kennen, versachlicht die Diskussion. Abbildung 43 zeigt den zeitlichen Zusammenhang von Wirtschaftswachstum und Wanderungssalden, hier am Beispiel der Region Bonn/Rhein-Sieg: Die Konjunktur – dargestellt durch das Wirtschaftswachstum (grüne Linie) – schwankt. Nach jedem Konjunkturhoch (1994, 2000) folgte um etwa 1,5 bis 2 Jahre versetzt (vgl. gepunktete Linie) ein höherer Zuzug in die Region (1996, 2001 vgl. blaue Säulen).

Die Gründe für diese Zeitverzögerung liegen auf der Hand: Erst ein längeres Wirtschaftswachstum führt in Unternehmen dazu, neue Mitarbeiter einzustellen. Diese beginnen ihre neue Stelle, ziehen aber zunächst (etwa bis zum Ende ihrer Probezeit) nur in eine provisorische Wohnung. Erst später suchen sie eine dauerhafte Wohnung (in Pendlerentfernung) und lassen auch ihre Familien hierher kommen: Die Zuwanderung steigt.

Abbildung 43: Zeitlicher Zusammenhang von Wirtschaftswachstum* und Wanderungssalden am Beispiel der Region Bonn/Rhein-Sieg – 1995 bis 2007



* Wirtschaftswachstum hier gemessen als jährliche Veränderung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland.

Quelle: Statistisches Bundesamt, LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

- Aus diesem Zusammenhang folgt, dass man aus dem heutigen Wirtschaftswachstum gewisse Rückschlüsse auf die Zuwanderung in 1,5 bis 2 Jahren ziehen kann: Entsprechend des Konjunkturverlaufs zwischen 2004 und 2006 würde man (vgl. Abbildung 43 für die Region Bonn/Rhein-Sieg) erwarten, dass die Zuwanderung in 2008 höher ausfällt als in 2006. Natürlich darf man das Wirtschaftswachstum nicht als einzigen Grund für Wanderungen überinterpretieren, aber zumindest induziert es Wellen, auf die man vorbereitet sein sollte.
- Zusätzlich ist auch die Einkommenssituation konjunkturabhängig: Die steigende Wirtschaftsleistung zwischen 2004 und 2006 wirkt sich erst jetzt in 2007/2008 auf höhere Lohnabschlüsse aus. Noch immer ist das Zinsniveau relativ niedrig und die Baukosten stabil. Es ist damit zu rechnen, dass bald auch wieder die langfristige Ausgabenbereitschaft der privaten Haushalte im Immobilienbereich (Hauskauf) steigt.
- Ein in Rezessionszeiten verknapptes Baulandangebot – wie es die Folge der derzeitigen Baulandpolitik ist – verstärkt die Folgen des Konjunkturzyklus, weil die Baulandpreise künstlich hoch gehalten werden, es also selbst den (wenigen) Bauherren noch schwer gemacht wird, die trotz Rezession Häuser bauen würden, aber jetzt davon absehen. Damit wirkt diese Politik prozyklisch. Auch aus diesem Grund wäre es besser, zu jedem Zeitpunkt ein großes, differenziertes Angebot bereit zu halten, um diesen Verstärkungseffekten keine Chance zu geben.
- Kurzfristige Störungen und Einmaleffekte: Auch Effekte wie der Wegfall der Eigenheimzulage, die Erhöhung der Mehrwertsteuer und Zukunftssorgen etwa aufgrund einer neuen (nur vorübergehenden?) Klimaschutzdebatte – all das sind Einflüsse, die ebenfalls die momentane

Wohnungsnachfrage bremsen, die aber nicht zwangsläufig mit einem dauerhaften Nachfragerückgang verwechselt und damit überinterpretiert werden dürfen.

Die oben vorgestellten Szenarien ignorieren daher bewusst alle kurzfristigen Schwankungen und konzentrieren sich auf den möglichen **langfristigen Trend**. Hinsichtlich des zukünftigen Baulandbedarfs zeigen sie, dass die derzeitigen Baulandplanungen gerade den Brutto-Baulandbedarf für das Schrumpfungsszenario (mit langfristiger Abwanderung) abdecken würden.³⁵ Um aber eine stabile Einwohnerentwicklung zu erreichen, wie sie in der LDS-Bevölkerungsprognose für den Oberbergischen Kreis erwartet wird, und die ja wegen der zu erwartenden Haushaltsverkleinerungen mit wachsenden Haushaltszahlen einhergehen muss, wäre ein Baulandbedarf erforderlich, auf den die Kommunen bisher noch in keiner Weise vorbereitet sind. Im Gegenteil:

Um die Bevölkerungsprognose des LDS realisieren zu können³⁶, müssen die Kommunen – verteilt über die nächsten 20 Jahre – im

- Teilraum Nord noch zusätzlich Bauland für rd. 1.600 WE in EZFH und rd. 800 WE in MFH,
- Teilraum Mitte noch zusätzlich Bauland für rd. 3.800 WE in EZFH und rd. 2.200 WE in MFH,
- Teilraum Süd noch zusätzlich Bauland für rd. 2.700 WE in EZFH und rd. 1.400 WE in MFH

bereitstellen.³⁷

Die zukünftig geplanten Baugebiete im Teilraum Nord konzentrieren sich derzeit auf die Kernstädte Radevormwald und Hückeswagen (siehe Karte 10, S. 48). Eine gleichmäßigere Verteilung auf die Kommunen wäre gegeben, wenn auch Wipperfürth vermehrt Bauland ausweisen würde, um ebenfalls der Nachfrage im Wachstumsszenario gewachsen zu sein. Da die jetzigen Planungen überwiegend große Baugebiete vorsehen, könnte man zur Diversifizierung weitere Baulandausweisungen eher auf kleinere Baugebiete konzentrieren. Im Teilraum Mitte ist insbesondere die Kreisstadt Gummersbach mit zahlreichen neuen Baugebieten in unterschiedlichen Größen und Lagequalitäten auf ein Wachstumsszenario eingestellt. Für Bergneustadt und Reichshof könnte es sich anbieten, statt jeweils einem sehr großen Baugebiet von 400 bzw. 500 WE lieber zwei bis drei mittelgroße Baugebiete zu entwickeln, um auch bei ggf. geringerer Nachfrage keine Fehlinvestitionen in der Erschließung zu riskieren. Um den Bedarf an Wohnungen insgesamt im Teilraum Mitte zu decken, könnten vor allem die Gemeinden Engelskirchen und Wiehl noch zusätzlich Baugebiete ausweisen. Im Teilraum Süd fehlen

³⁵ Vgl. dazu Abbildung 35 für den Teilraum Mitte, Abbildung 38 für den Teilraum Nord und Abbildung 41 für den Teilraum Süd. Im Teilraum Süd fehlt überhaupt ein Angebot für Geschosswohnungsbau.

³⁶ Und unter den in den Szenarien unterstellten Wanderungsannahmen zwischen den Teilräumen (dauerhafte Abwanderung vom Teilraum Mitte in den Teilraum Süd).

³⁷ Selbst wenn sich aufgrund neuer Präferenzen (z.B. der jungen Senioren, vgl. Kap. 5.5 Zukünftige Wohnformen für Senioren) die Aufteilung der benötigten Wohneinheiten zwischen EZFH und MFH anders ausfallen würde, als hier dargestellt, würde sich an der Anzahl der benötigten Wohnungen nichts ändern.

langfristig (im Wachstumsszenario) rd. 4.000 Wohnungen. In Nümbrecht sind im Vergleich zu den beiden anderen südlichen Kommunen bisher nur sehr wenige neue Baugebiete geplant, allerdings sind in aktuellen Baugebieten noch 183 Grundstücke realisierbar. Um den ländlichen Charakter des Teilraums auch weiterhin zu erhalten und sich dadurch auch gegenüber anderen Gemeinden abzusetzen, könnten die zukünftigen Baulandflächen eher als kleinere Baugebiete in die Nachbarbebauung integriert werden.

Schon aus diesen Empfehlungen wird deutlich, dass zur Bestimmung der optimalen Lage, Größe und Ausdifferenzierung weiterer Baugebiete genaue Einzelfalluntersuchungen aller potenzieller Standorte (etwa hinsichtlich Infrastrukturauslastung, Verkehrsanbindung, Hanglage, Erschließungskosten usw.) erforderlich sind, um für diese dann sinnvolle Prioritäten bestimmen zu können: Eine Festlegung auf eine Reihenfolge der nächsten Entwicklungsschritte – in Abhängigkeit von der herrschenden Nachfrage – sollte im Rahmen eines Kreisentwicklungskonzepts abgestimmt werden.

Angesichts der diskutierten Unsicherheiten über die Zukunftsentwicklung sollte das Wachstumsszenario immer als obere Grenze der zukünftigen Entwicklung im Auge behalten und angestrebt werden. Selbst bei schwacher Nachfrage kann es eine sinnvolle Strategie des Kreises sein, sich mit einer offensiven Baulandpolitik, die ganz bewusst mehr anbietet, als eigentlich gerade gebraucht wird, als attraktiver, vielseitiger Wohnstandort zu positionieren und so potenzielle Wohnungssuchende (oder auch potenzielle Abwanderer) dauerhaft an sich zu binden. Nebenbei würde ein solch antizyklisches Angebot auch konjunkturbedingte Rückgänge dämpfen. Dabei sollte das Angebot zeitlich so gestaffelt sein, dass es immer leicht über der sich abzeichnenden Nachfrage liegt und jederzeit kurzfristig auf das Niveau des Wachstumsszenarios ausgeweitet werden kann.

Diese Überlegungen führen – neben der Aufforderung, **ausreichend Bauland** anzubieten - zu weiteren Handlungsfeldern, die in den folgenden Kapiteln näher beschrieben werden:

- Mit Hilfe einer ständigen und standardisierten **Wohnungsmarktbeobachtung (Monitoring)** kann Transparenz über die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt geschaffen werden.
- Die **Lagequalitäten** potenzieller Standorte müssen mit den Anforderungen der Nachfrager verglichen werden. Baulandausweisungen sollten auf attraktive Lagen konzentriert werden.
- Wohnwünsche der unterschiedlichen Nachfragergruppen ernst nehmen und Angebote in hoher **Vielfalt anbieten**, auch in Kooperation mit der Bau- und Wohnungswirtschaft.
- Und schließlich zur Umsetzung: Finanzierung, Gewährleistung der Realisierung und Einfluss auf Qualitätsansprüche durch eine konsequente **Zwischenerwerbspolitik** ermöglichen. Dabei flexibel bleiben: Nachfragegerechte Ausweisung von Bauland durch Bauabschnitte innerhalb größerer Baugebiete und weitere Baugebiete „im Schlauch“, die schon vorbereitet sind und zeitnah an den Markt gebracht werden können.

- Festlegung dieser Handlungsfelder und ihrer Ausgestaltung im Rahmen eines **Kreisentwicklungskonzeptes**. Darin auch Prioritäten im Hinblick auf die Bauflächenentwicklung einerseits und die Bestandssicherung andererseits.

5.3.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung aufbauen

Die vorliegenden Prognosen sind mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zwar gibt es wie dargestellt einige stabile Trends in der regionalen Wirtschaftsentwicklung und in der Bevölkerungsentwicklung, aber diese werden von einer Vielzahl anderer Faktoren überlagert. Die Szenarien bieten zwar einen Orientierungsrahmen, aber ihre Bandbreite ist so groß, dass ein ständiger Abgleich mit der tatsächlichen Marktentwicklung unverzichtbar ist, um Nachsteuerungsbedarf und Anpassungsstrategien sichtbar zu machen.

Eine Wohnungsmarktbeobachtung erkennt frühzeitig kleinräumige Tendenzen (Leerstände, Preisrückgänge etc.) und bildet die Basis für zukünftige Entscheidungen. Für die zukünftigen Planungen ist es dabei besonders wichtig, mithilfe des Monitorings herauszufinden, welche genauen Wohngebiete im Oberbergischen Kreis von einem schleichenden Attraktivitätsverfall betroffen sind. Eine Wohnungsmarktbeobachtung sollte also zeitnah folgende Fragen beantworten:

- Welche Bestandsgebäude am Markt werden nicht akzeptiert und langfristig verlassen (Lage, Preis, Qualität)? Kommt es zu einer Konzentration von Problemlagen? Welche Rahmenbedingungen verstärken die Probleme?
- Welche Bestände sind im Oberbergischen Kreis in welchen typischen Lagen zu finden? Sind diese Lagen qualitativ hochwertiger als die Lagen der aktuellen und zukünftig geplanten Neubaugebiete? Gibt es Unterschiede zwischen den Teilräumen?
- Wann (in welchen Zeiträumen) kommen die meisten Bestände auf den Markt?
- Welche Bestandswohnungen genügen den Ansprüchen einer alternden Bewohnerschaft? Und welche genügen den Ansprüchen neuer Nachfrager? Welche Bestandstypen können somit neue Nutzer gewinnen? Welche werden verlieren? Welche Anpassungen müssen in den Beständen vorgenommen werden, um sie dauerhaft am Markt platzieren zu können?

Der Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung schafft die nötige Transparenz und Investitionssicherheit sowohl für die Politik als auch für die Bauwirtschaft und Investoren. Im Rahmen einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung können kontinuierlich wichtige Indikatoren der Wohnungsmarktentwicklung aufbereitet werden, so dass Trends, Trendwenden und Entwicklungspfade frühzeitig erkannt und diskutiert werden können. Eine Wohnungsmarktberichterstattung sollte folgende Bausteine enthalten:

- Eckdaten zur **Nachfrage** (Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, Wanderungsströme) und **Angebotsentwicklung** (Bautätigkeit in den einzelnen Segmenten: Objekttypen, Größe, Baualter etc.) für die Region und die einzelnen Gemeinden; Vergleich der tatsächlichen Entwicklung mit den vorliegenden Prognosen/Szenarien, um entsprechende Abweichungen sichtbar zu machen und daraus Richtungskorrekturen ableiten zu können.
- **Preisstrukturen und Preisentwicklung** in den einzelnen Segmenten des Wohnungsmarktes und den einzelnen Teilräumen der Region. Hierbei kann ein standardisierter Jahresbericht mit vertiefenden Analysen einzelner Marktsegmente kombiniert werden (z.B. vertiefte Darstellung des Mietwohnungsmarktes oder des Einfamilienhausmarktes).
- Ertragreich ist es in diesem Zusammenhang auch, **erfolgreiche Projekte** der Region oder vergleichbarer Regionen vorzustellen. Dabei können konkrete Vermarktungserfolge im Wohnungsbau (z.B. bezüglich innovativer Bauformen, nachfragegerechter Qualitätsausrichtung usw.), erfolgreiche kommunale Strategien der Baulandentwicklung und Flächenaktivierung sowie attraktive Bestandssanierungen vorgestellt werden.
- Weitere wichtige Hinweise liefert eine **Evaluation** der vermarkteten oder aktuell in der Vermarktung befindlichen Baugebiete (sowohl Baugebiete, die die Kommune selbst oder eine städtische Entwicklungsgesellschaft vermarktet als auch Baugebiete, die durch Erschließungs- / Bauträger vermarktet werden). Welche Grundstück sind zuerst verkauft worden (Lage, Größen, Zuschnitte)? Welche Nachfragergruppen (Familien, ältere Paare, etc.) haben welche Grundstücke gekauft? Diese Erfahrungen sollten anschließend bei der Erschließung weiterer Baugebiete mit einfließen.

Der Wohnungsmarktbericht sollte auch dazu genutzt werden, die einzelnen Wohnungsmarktakteure stärker miteinander zu vernetzen. Die Stadt Dortmund ist Vorreiter beim Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung, deren Marktberichterstellung systematisch dazu genutzt wird, die unterschiedlichen Akteure miteinander ins Gespräch zu bringen. Ausgehend vom Erfolg dieser Vorgehensweise bauen derzeit viele Städte eine Wohnungsmarktberichterstattung auf.

5.3.3 Anforderungen an die Lagequalität neuer Baugebiete kennen und umsetzen

Neben dem Preis sind die Lagequalität und die Größe der Baugebiete Kriterien der Kaufentscheidung. Die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen sowie eine gute Verkehrsanbindung (mit Pkw und ÖPNV) werden auch im Hinblick auf die Zunahme der älteren Bewohner/Nachfrager zukünftig an Bedeutung gewinnen. Langfristig sollte es eine **Absprache zwischen den einzelnen Kommunen** über die Ausweisung neuer Baugebiete geben. Vorrangig sollten Neubaugebiete zuerst in den attraktivsten Lagen des Oberbergischen Kreises entwickelt werden. Dies sind folgende:

- **Städtische Quartiere:** Die nachrückenden Generationen sowie die zunehmende Zahl älterer Haushalte werden verstärkt Wohnraum in Innenstädten nachfragen. Hier wird es in Zukunft darauf ankommen, gezielt Umstrukturierungspotenziale und Reserven zu mobilisieren (wie dies derzeit in Gummersbach am Steinmüller- und Ackermannengelände geschieht). In städtisch geprägten Lagen können kostengünstige Häuser auch an problematischen Standorten realisiert werden, um jüngeren Haushalten mit geringeren Einkommen ebenfalls eine Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.
- **Einfamilienhausbau in Stadtrandlagen:** Entwicklung von familien- und seniorenfreundlichen Standorten mit fußläufiger Entfernung zu Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie einer verkehrsgünstigen Lage. Eine größere Entfernung zur Innenstadt kann durch wichtige Infrastruktureinrichtungen in der Nähe oder eine entsprechend gute Verkehrsanbindung kompensiert werden. Als weiterer Standortvorteil zählt insbesondere eine attraktive Landschaftsorientierung (Nähe zu Waldgebieten, Fuß- und Radwanderwegen) mit schönen Sichtbeziehungen und leichten Südhanglagen. Dies können größere Baugebiete in Stadtrandlagen sein, aber auch kleinere Bauflächen in gewachsenen Nachbarschaften abseits von stark frequentierten Durchfahrtsstraßen. Vielfach stoßen zu große Baugebiete auf Vorbehalte oder gar Ablehnung, weil die zukünftige Qualität nur schwer beurteilt werden kann und die Angst, zu lange auf einer Baustelle leben zu müssen, vorherrscht (Realisierung in mehreren Bauabschnitten unabdingbar!). Die besten Vermarktungsquoten erreichen im Oberbergischen Kreis Baugebiete mit einer Größe zwischen 25 und 120 Wohneinheiten. Bei größeren Baugebieten sollte die Chance genutzt werden, ein eigenes Umfeld zu schaffen. Dies ist beispielsweise in Wipperfürth im Felderhofer Kamp geschehen (184 WE).
- **Ergänzungsstandorte in Dörfern:** Als Ergänzungsflächen für den Eigenbedarf der einheimischen Bevölkerung (Kinder, die nach der Ausbildungsphase zurückkehren, bevorzugen oft das Bauen in der Nähe ihrer Eltern) eignen sich kleine Baugebiete mit max. 4 bis 5 Grundstücken in Dörfern in integrierten Lagen. Dabei sollte der ländlich-dörfliche Charakter der Ortsteile erhalten bleiben (Neubau sollte sich an die bestehende Bausubstanz hinsichtlich Architektur, Größe und Dichte anpassen). Für diese Zielgruppe spielen die naturräumlichen Lagequalitäten häufig eine größere Rolle beim Kauf als die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, da die Mehrheit der Nachfrager zwei Autos besitzt und die täglichen Fahrten als selbstverständlich hingenommen werden.
- **Baulandgewinn durch Abriss:** Identifizierung von Beständen mit niedrigen baulichen und energetischen Qualitätsstandards, aber in zentralen Lagen (z.B. einfache Geschosswohnungsbaugebiete). Hier ist ein Abriss der Bestände mit anschließendem Neubau von eigenheimadäquaten Bautypologien sinnvoll. Oberste Priorität sollten Gebiete haben, bei denen erste Anzeichen von Leerstand und eine Unterauslastung von Infrastrukturen erkennbar werden. Die Fi-

finanzierung solcher Projekte kann sich als schwierig herausstellen, da die Abbruchkosten der Bestände zu geringeren Bodenwerten führen und die Haus- und Grundstückseigentümer oftmals das Interesse an einem Verkauf verlieren. Zukünftig wird es daher besonders wichtig sein, öffentliche Mittel gezielt einzusetzen und Umbaustrategien einzuleiten, bevor das Quartier durch zu starke Imageverluste entwertet wird (vgl. Kap. 5.4 ab S. 106).

- **Baulücken mobilisieren:** Wohnungsbaureserven in bereits bestehenden Bebauungsplänen – sog. Baulücken – eignen sich ebenfalls als attraktive zukünftige Bauflächen, da sie in integrierten Nachbarschaften und in bereits erschlossenen Gebieten liegen. Leider haben nur wenige Kommunen im Oberbergischen Kreis genaue Angaben zur Baulückenanzahl. Noch weniger lässt es sich ermitteln, in welchem Umfang diese künftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen können, da die meisten Baulücken in privatem Besitz sind und aus den unterschiedlichsten Gründen vorgehalten werden. Eine aktive Baulückenmobilisierung gibt es derzeit noch nicht. Es ist Aufgabe der Kommune, eine Übersicht über alle Baulücken (in Form eines Baulückenkatasters, wie es die Gemeinden Gummersbach, Marienheide und Wiehl bereits aufgebaut haben) zu erstellen, um die Transparenz des Grundstücksmarktes zu erhöhen und Bauflächen zu mobilisieren.

5.3.4 Vielfalt anbieten

Die Nachfrage nach Wohnungen hat sich im Hinblick auf Größe, Zuschnitt und Ausstattung sowie die Qualität von Gemeinschaftseinrichtungen und Freiräumen, die Ansprüche an die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld und die Preissegmente ausdifferenziert. Dies erfordert die Entwicklung nachfrageorientierter Angebotsformen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nachfragegruppen entsprechen. Aufgabe einer guten Wohnungspolitik ist es, die unterschiedlichen Ansprüche und Wohnwünsche ernst zu nehmen und Angebote in der gesamten Bandbreite (Standort, Ästhetik der Baustile und Haustypen, Grundrissgestaltung, Wohnumfeld Dienstleistungen, soziale Netzwerke, Freiräume, Zahlungsbereitschaft etc.) zu mobilisieren.

Durch eine engere **Kooperation mit der Bau- und Wohnungswirtschaft** (z.B. in Form von einem „Runden Tisch der Immobilienwirtschaft“ oder „Architekten-/Bauträger-Stammtisch“ mit lokalen Maklern, Bauträgern und den Vertretern der Verwaltungen) können gute Beispiele von Neubau- aber auch von Bestandumstrukturierungen vorgestellt, Qualitätskriterien diskutiert sowie neue Wohnformen und deren Nachfrage im Kreis angedacht werden. Die Kommunen sollten die Beteiligten regelmäßig dazu einladen.

5.3.4.1 Zielgruppenorientierung

Um das Wohnungsangebot auch in seiner Qualität möglichst gut auf die individuellen – und damit zum Teil auch recht unterschiedlichen – Anforderungen der potenziellen Zuwanderer abzustimmen,

müssen diese Anforderungen und natürlich die jeweilige Zielgruppe überhaupt erst einmal bekannt sein: Was suchen potenzielle Zuwanderer (z.B. Russlanddeutsche), was Kinder von Einheimischen (damit sie nicht abwandern), was Zugezogene aus Köln, was Zugezogene aus den Nachbarkreisen? Welche Preise, welche Qualitäten sind – auch im Vergleich zum Angebot der Nachbarkommunen – besonders selten, welche gelten als besonders attraktiv und waren auch heute schon Garanten für gute Vermarktungserfolge? Marktanalysen wie Konkurrenzanalysen, Zielgruppenbestimmungen, eigene Stärken- und Schwächenbestimmungen, wie sie jedes Privatunternehmen durchführt, finden in der kommunalen Diskussion um die Ausgestaltung des zukünftigen Baulandangebots noch viel zu wenig statt.

Zielgruppe junge Haushalte/Ausbildungswanderer: Der Bevölkerungsaufbau zeigt, dass die Kinder der Babyboomer-Generation, heute etwa 10 bis 15 Jahre alt, noch relativ stark vertreten sind. Ihr Auszug aus dem Elternhaus wird in den nächsten 5 bis 10 Jahren (bis etwa 2015) stattfinden und eine vorübergehende neue Nachfragewelle auf dem Wohnungsmarkt einleiten. Ihre Anforderungen an die erste eigene Wohnung sind die Nähe zum Ausbildungsplatz oder Studienort, eine Mietwohnung, um flexibel zu bleiben, und geringe Kosten, da das Einkommen noch niedrig ist.

Die typischen Wohnungsziele liegen daher eher in den Städten, vor allem in den Universitätsstädten, weniger im Oberbergischen Kreis. Man kann damit rechnen, dass sich diese erste Welle der Babyboomer-Kinder durch eine steigende Wohnungsnachfrage nach günstigen Geschosswohnungen in Köln und Bonn bemerkbar macht (heute schon beklagen Mieterverbände und Betroffene eine neue Wohnungsnot in diesen Städten). Dort allerdings sind sie typischerweise nur ein „durchlaufender Posten“, denn nach Abschluss des Studiums bzw. der Ausbildung wird der Wohnort nochmals gewechselt: Die Lage des ersten festen Arbeitsplatzes entscheidet darüber, in welcher Region sich der einzelne niederlässt. Da die Region Köln/Bonn/Rhein-Sieg sich durchaus noch als Wachstumsregion darstellt, bestehen gute Chancen, die Kinder der Babyboomer des Oberbergischen Kreises in dieser Region zu halten.

Zielgruppe junge Familien (Eigenheimsucher): Weitere 5 bis 10 Jahre später (etwa 2020 bis 2025) wird dieser Jahrgang im Zuge der Familiengründung vermehrt nach familiengerechten Wohnungen oder Einfamilienhäusern Ausschau halten. Dann bestehen für den Oberbergischen Kreis gute Chancen, diese – zunächst zu Ausbildungszwecken in die Stadt Gezogenen – wieder zurückzuholen, denn der Wunsch, in der Nähe der Eltern zu leben, besteht insbesondere bei jungen Familien mit Kindern. Sicher ist ihre Rückkehr allerdings nicht, wenn man bedenkt, dass auch Köln und die umliegenden Gemeinden verstärkt für die Altersgruppe attraktive Wohnungsangebote bereithalten. Wenn ein Reihenhaus in der Nähe Kölns zum gleichen Preis zu haben ist, wie ein freistehendes Haus im Oberbergischen Kreis, wofür wird sich eine junge Familie entscheiden? Wer die Nähe zum Arbeitsplatz und zur Infrastruktur höher bewertet als die landschaftlich schöne Lage und ein großes Grundstück im Oberbergischen, der wird sicherlich das Reihenhaus bevorzugen.

Auf der anderen Seite werden bis dahin ggf. auch schon die ersten gebrauchten Einfamilienhäuser im Oberbergischen Kreis auf dem Markt sein, die dann ggf. durch geringe Preise, große Wohnflächen und Grundstücke sowie ihre landschaftliche und verkehrsberuhigte Lage – zumindest vorübergehend, solange die Kinder noch klein sind – ein attraktives Wohnungsangebot für junge Familien darstellen. Die gebrauchten Häuser entsprechen dann vielleicht im Grundriss, in der Qualität der Bausubstanz und in ihrer Lage nicht genau den Zielvorstellungen der jungen Nachfrager, so dass sie dort nicht auf Dauer wohnen bleiben wollen, sondern später, wenn die Kinder größer sind und die Einkommenssituation entspannter ist, wieder umziehen werden, um ihre Wohnsituation weiter zu verbessern (vgl. Kap. 5.4 ab S. 106).

Zielgruppe Senioren (siehe auch Kap. 5.5 Zukünftige Wohnformen für Senioren ab S. 124): Wie oben gesehen, wird die Zahl der Seniorenhaushalte steigen. Gleichzeitig wird ein höherer Anteil von ihnen keine Kinder – oder zumindest keine Kinder in der Nähe – haben. Daraus entstehen nicht nur sozialpolitisch ganz neue Fragestellungen (Mobile Dienste, Anforderungen an die Infrastruktur); auch an Baugebiete stellen sich ganz neue Anforderungen. In Neubaugebieten wie auch bei Umstrukturierungen im Bestand müssen Möglichkeiten geschaffen werden, die eine generationenübergreifende Unterstützung im Alltag erleichtern (z.B. Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten). Wohn- und Außenbereiche sollten gleichermaßen senioren- und familienfreundlich sein. Senioren wünschen sich möglichst lange selbständig in der angestammten Wohnung leben zu können. Falls sie sich im Alter noch einmal für einen Umzug entscheiden, bevorzugen sie entweder die Nähe zu den Kindern oder zentrale Lagen mit einer vielseitigen Infrastruktur in fußläufiger Entfernung in übersichtlichen Nachbarschaften. Plätze mit Sitzgelegenheiten erleichtern die Kommunikation im Quartier.

5.3.4.2 Städtebauliche Qualitäten im öffentlichen Raum

Hohe städtebauliche Qualitäten sichern langfristig die Wertstabilität von Baugebieten. Die Wertstabilität wird für Nachfrager – insbesondere auf entspannten Märkten – zukünftig eine noch größere Bedeutung erhalten. Bevorzugt werden überschaubare Nachbarschaften (erhöhen die Chance, sich besser kennen zu lernen und tragen damit auch zu einem besseren Sicherheitsempfinden bei) und gegliederte Räume (z.B. leicht geschwungene Straßenzüge, Stichstraßen mit Wendehammer). Geradlinige Straßen eröffnen dagegen länger gestreckte Räume, bei denen nicht nur die eigenen Nachbarn, sondern ein ganzer Straßenzug zu sehen ist (eher anonymes Wohnen). Kleine Plätze mit Bäumen und Sitzgelegenheiten bilden einen Ruhepol innerhalb eines Quartiers und schaffen zudem eine Pufferzone zu benachbarten Häusern. Ein hoher Grünanteil - neben dem privaten Grün der Gärten - im halböffentlichen und öffentlichen Innenbereich der Baugebiete erhöht die Qualität.

Die Kommunen sollten ihre städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten z.B. im Rahmen einer konsequenten Zwischenerwerbspolitik (über eine städtische Entwicklungsgesellschaft) ausnutzen, um eine möglichst hohe Qualität in den Baugebieten sicherzustellen. Falls die Erschließung über eine private

Gesellschaft abgewickelt wird, sollten hier im Vorfeld bestimmte Qualitätskriterien festgelegt werden (wie z.B. Straßengestaltung, Grün im öffentlichen Straßenraum, kleine Plätze etc.).

5.3.4.3 Freistehende Einfamilienhäuser und attraktive Grundstücksgrößen

Das freistehende Einfamilienhaus ist für viele Nachfrager das „Wunschhaus“. Nachfrager wählen die Doppelhaushälfte oder das Reihenhaus statt eines frei stehenden Einfamilienhauses nur, wenn sie preisgünstiger sind. Im Abwägungsprozess spielen neben dem Preis vor allem folgende Aspekte eine Rolle: funktionale Gründe der Alltagsorganisation (Grundstücke mit pragmatischen Nutzungsmöglichkeiten), Privatheit (Abgrenzung zum Nachbarn bezüglich Blick und Lärmschutz) und Individualität (freie Entfaltungsmöglichkeiten). Im Oberbergischen Kreis sollte auch weiterhin das Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern dominieren. Eine Ausnahme bilden hier innerstädtische Standorte wie z.B. die Konversionsflächen in Gummersbach (Ackermann- und Steinmüllergelände). Hier bieten sich neben verdichteten Einfamilienhäusern (Stadt- und Gartenhofhäuser) auch (barrierefreie) Geschosswohnungen in überschaubaren Mehrfamilienhäusern (max. 8 WE pro Gebäude) und Mieteinfamilienhäuser (siehe Kapitel 5.3.4.5 ab S. 104) an. Eine weitere Alternative zum Einfamilienhaus stellt der neue Objekttyp „Eigentumswohnungen in Doppelhaushälften“ dar. Diese Wohnungen vereinigen die Vorteile eines Einfamilienhauses mit denen von Eigentumswohnungen und werden insbesondere durch junge oder ältere Paarhaushalte (vereinzelt von Familien mit einem Kind) nachgefragt. Die Wohnungen sind gleichermaßen für Kapitalanleger wie für Selbstnutzer interessant und werden derzeit z.B. in Wipperfürth schon erfolgreich vermarktet.

Die Rolle und Bedeutung eines Gartens am Haus hat sich in den letzten Generationen deutlich verändert: Galt ein Garten kurz nach dem Krieg noch als Möglichkeit zur zusätzlichen Versorgung mit Lebensmitteln, diente er in den 70er Jahren schon fast ausschließlich als Statussymbol und zur Freizeitbetätigung (Gärtnern, Sonnen) für die, die ihn sich leisten konnten. Die neue junge Generation nutzt ihren Garten vor allem zur Naherholung nach einem häufig stressigen Arbeitstag und als hausnahen, d.h. beobachtbaren Spielplatz für die Kinder. Er darf daher nicht zu viel Arbeit machen und sollte uneinsehbar sein, um als Rückzugsmöglichkeit zu dienen. Für viele junge Familien sind Haus und Garten kein Statussymbol mehr, sondern eine „Höhle“ zum Erholen und ein sicheres „Nest“ für die Kinder.

Die Grundstücksgrößen in den Neubaugebieten sollten sich den Größen der benachbarten Bestandsgebiete anpassen, damit die entstehenden Gebäude nicht wie Fremdkörper in der Landschaft wirken. Zu kleine Grundstücke verstärken das Problem der Einsehbarkeit. In Gebieten mit kleinen Grundstücken werden unterschiedliche Bau- und Architekturformen („Wildschweingebiete“) eher als störend empfunden als in aufgelockerten Gebieten. Die Kaufentscheidung ist jedoch stark vom erschwinglichen Grundstückspreis abhängig.

Grundsätzlich sind Grundstücke mit Süd- oder Westorientierung günstig, damit zu möglichst vielen Stunden des Tages eine natürliche Belichtung und Besonnung gegeben ist. Bei freistehenden Einfamilienhäusern mit sehr kleinen Grundstücken ist eine Verteilung der Grundstücksfläche rund um das Haus nachteilig, weil damit die zusammenhängende Nutzungsfläche zu klein ist (verschenkte Fläche). Die Tendenz geht bei den Nachfragern im Oberbergischen Kreis aber eindeutig zu größeren Grundstücken (zwischen 600 und 800 qm). Aufgrund der Ausdifferenzierung der Bedürfnisse der Nachfrager bietet es sich für die Kommunen an, die Parzellierung der Baugebiete in einem Abstimmungsprozess mit den zukünftigen Bauherren/ Erwerbern zu erarbeiten und nicht bereits im Vorfeld festzulegen (die Festlegung von Mindestgrößen sind dennoch vorteilhaft). So hat die Kommune die Chance, flexibler auf Nutzerwünsche und sich verändernde Rahmenbedingungen zu reagieren.

5.3.4.4 Individualität vs. einheitliche Gestaltung in Baugebieten

Noch heute zählen Altbauquartiere (wie z.B. das Bad Godesberger Villenviertel) zu den beliebtesten Wohnquartieren, nicht zuletzt durch den einheitlichen baulichen Charakter solcher Gebiete. Man sieht diesen Quartieren sofort an, dass sie aus einer Zeitepoche stammen, da sie eine gewisse innere Harmonie ausstrahlen. Im Gegensatz dazu werden in den aktuellen Baugebieten im Oberbergischen Kreis die unterschiedlichsten Baustile wild gemixt (z.B. „Schwarzwald balkon“, Säulen im Eingangsbereich, mediterraner Toskana-Stil, Holzhäuser, moderner Bauhausstil etc.). Diese Individualität bedeutet für den Käufer, eigene Vorstellungen vom Wohnen frei umsetzen und seinen eigenen Stil repräsentieren zu können. Viele Bewohner des Oberbergischen Kreises lehnen das Haus „von der Stange“ (Bauträger oder Fertighaus) ab, möchten gewisse Objektmerkmale selbst wählen. empfinden diese Vielfalt auch nicht als Nachteil. Auch wenn solche individuellen Gebiete von Planern abwertend als „Wildschweingebiete“ bezeichnet werden, empfinden Bewohner allenfalls die hohe Dichte, nicht aber die Vielfalt an Bauformen und -stilen als nachteilig. Soll eine gegenseitige Entwertung unterschiedlicher Bauformen vermieden werden, so sind daher große Grundstücke und kleinere Baugebiete zu empfehlen. Als vorteilhaft hat sich die Festlegung auf wenige (wichtige) Gestaltungsvorgaben erwiesen. Hierzu zählen die Ausrichtung des Gebäudes, die Dachfarbe, Trauf-, First- und Bodenplattenhöhen sowie Vorgaben zu Garagen und Müllabstellanlagen. Einschränkungen in der Material- und Farbwahl werden als eher einschränkend empfunden.

Das richtige Maß zwischen Einheitlichkeit und Individualität ist eine Gratwanderung und sollte in Abhängigkeit von den städtebaulichen Gegebenheiten (z.B. zentrale, innerstädtische oder ländlich-dörfliche Lage) sowie den Wünschen der Nachfrager unter Einbeziehung aller Beteiligten (Kommune, Erschließungsträger, ggf. Architekten und Bauherren) ausgehandelt werden.

Für Baugebiete mit einer durchgängigen einheitlichen Gestaltung eignen sich insbesondere innerstädtische Gebiete wie z.B. das Ackermann Gelände in Gummersbach. Die Einheitlichkeit eines Quartiers kann die Bildung von Nachbarschaften unterstützen und so auch stabilisierend wirken. Ein Gestal-

tungskonzept kann folgende Merkmale umfassen: Gliederung in Teilbereiche („Nachbarschaften“), die im Rahmen eigener Themen gestaltet werden, Außengestaltung der Häuser nach einheitlichen Merkmalen (Haustyp, Dachgestaltung, Fassade etc.) bei maximaler Freiheit in der Innengestaltung, Entschärfung der räumlichen Dichte durch die Wahl der Haustypen (z.B. Ketten- oder Atriumhaus), die Planung von Sichtschutzmaßnahmen durch Mauern und Begrünung sowie die Ausnutzung der Hanglage und „professionelle Grüngestaltung“ (z.B. Anpflanzung älterer/größerer Pflanzen in sensiblen Sichtbereichen) etc..

Grundsätzlich haben Kommunen zwei Möglichkeiten, eine gewisse Einheitlichkeit in der Gestaltung der Baugebiete durchzusetzen: Zum einen über Festsetzungen in Bebauungsplänen und ergänzende Gestaltungssatzungen, zum anderen gibt es die Möglichkeit die durch eine intensive Beratung der Nachfrager beim Grundstückskauf. Falls es in diesen Beratungsgesprächen zu keinem Übereinkommen zwischen der Kommune und den Nachfragern kommt, kann ein Grundstücksverkauf verweigert werden.

5.3.4.5 Objektalternative: Mieteinfamilienhäuser

In den 70er Jahren suchte man typischerweise das „Traumhaus fürs Leben“. Man sparte so lange, bis dieser Traum erfüllbar war, und zog in das Haus, in dem man bis zum Lebensende wohnen wollte. Die Folge des langen Wartens war häufig, dass die Kinder schon relativ alt waren, als sie zum ersten Mal im eigenen Garten spielen konnten.

Die heutige Generation denkt kurzfristiger. Die Arbeitswelt verlangt mehr Mobilität, das Alltagsleben ist – nicht zuletzt durch die Berufstätigkeit beider Eltern – schnelllebig geworden. Für „Träume“ bleibt weniger Zeit, vielmehr denkt man rationaler und pragmatischer: Ein Garten für kleine Kinder macht das Leben stressfreier, als wenn die Kinder zum Spielen auf den Spielplatz begleitet werden müssen. Lieber eine – finanzierbare – Zwischenlösung jetzt und eine optimierte Lösung später. Nicht zuletzt in Folge der Rentendiskussion und der Aufforderung zur privaten Vorsorge optimiert beim Hauskauf so mancher eher den zu erwartenden Wiederverkaufswert als die persönlichen Wohnträume. Hierzu scheinen die Angebote in zentraleren Lagen die besseren Voraussetzungen mitzubringen.

Im Sinne dieses neuen Pragmatismus sind auch Miet-Einfamilienhäuser nicht mehr tabu: Sie sparen Zeit und Aufwand bei der Wohnungssuche und zeigen sich im Falle einer Veränderung von Arbeitsplatz und/oder Einkommen deutlich flexibler. Auch für die zu erwartende Zahl von Erbgemeinschaften, die versuchen, gemeinsam Bestandshäuser zu vermarkten, kann die Option der Vermietung eine gute Möglichkeit darstellen, um das Haus noch zu behalten, bis über die endgültige Verwendung oder den Verkauf gemeinschaftlich entschieden ist. Auch für Nachfrager, die sich (noch) kein Neubau-Einfamilienhaus leisten können, und für die Bestandswohnungen nur vorübergehend attraktiv erscheinen, könnten Eigenheime, die zur Miete angeboten werden, entgegenkommen, weil diese nicht die

Transaktionskosten eines Hauskaufs mit sich bringen, so dass man flexibel bleibt. Außerdem müssen Reparaturen an der Bausubstanz (Modernisierungsmaßnahmen) nicht vom Mieter getragen werden.

Wichtig für diese Zielgruppe sind solide, preisgünstige und familiengerechte Wohnungen, möglichst in der Nähe von kindgerechter Infrastruktur (Kindergärten, Geschäfte) und in einer sicheren Nachbarschaft, die schnell den Kontakt zu Gleichgesinnten ermöglicht. Da in den Beständen das Durchschnittsalter höher sein dürfte, könnten „Mietfamilien“ auch dazu dienen, die kindgerechte Infrastruktur wieder besser auszulasten.

Bisher gibt es im Oberbergischen Kreis praktisch noch keinen Markt für Miet-Einfamilienhäuser. Wenn sich dieser entwickelt, können auch weitere Zielgruppen davon angezogen werden, etwa Familien von Angestellten aus dem Ausland, die nur vorübergehend in der Region Köln tätig sind. Diese verfügen häufig durch die Unterstützung des Arbeitgebers über eine hohe Wohnkaufkraft und suchen nach einer entsprechend hohen Qualität. Anders als junge Familien suchen diese auch häufig nach repräsentativen Häusern, zu deren Pflege (Garten, Haushalt) häufig Dienstleister beauftragt werden.

Erst seit wenigen Jahren gibt es überhaupt professionelle Anbieter, die Neubau-Einfamilienhäuser (vorrangig Reihenhäuser und Doppelhaushälften) von vornherein als Mietobjekte (bzw. auch in Verbindung mit einem späteren Erwerb als so genannter Mietkauf) konzipieren (z.B. die beiden niederländischen Unternehmen Kondor Wessels und Bouwfonds).

5.3.5 Obligatorische Zwischenerwerbspolitik einführen

In den Kommunen des Oberbergischen Kreises kommen sehr unterschiedliche Verfahren der Baulandentwicklung zum Einsatz (vgl. Kap. 3.4.5 ab S. 41). Damit die Baulandentwicklung kein Zuschussgeschäft für die Kommunen bleibt, ist eine obligatorische Zwischenerwerbspolitik ein gutes Instrument, das einige Gemeinden bereits regelmäßig betreiben (Radevormwald, Hückeswagen und Wipperfürth), andere können dieses Verfahren nur schwer umsetzen, da sie sich in der Haushaltssicherung befinden.

Die Idee des Zwischenerwerbs ist folgendermaßen: Die öffentliche Hand kauft jegliches Land konsequent zu einem Festpreis auf und veräußert es anschließend wieder an Privatkäufer. Die Planungskosten werden aus der entsprechenden Wertsteigerung zwischen Ackerland und Bauland finanziert. Dadurch können insbesondere die Konflikte mit den Grundstückseigentümern eingegrenzt werden, von denen Planungsämter im Oberbergischen Kreis berichteten. Private Eigentümer versuchen häufig, den Planungsgewinn durch „Bekanntschaften“ bei den politischen Vertretern selbst abzuschöpfen – eine „Klüngelwirtschaft“, die nicht selten die Baulandentwicklung ganz verhindert.

Eine Zwischenerwerbspolitik sollte mit dem klaren Signal an die Grundstückseigentümer starten (z.B. mit einem Grundsatzbeschluss des Rates), dass die Kommune nur dort Baurecht schafft, wo sie vorher Eigentümer geworden ist. Die Kommunen sollten im Vorfeld die Grundstückseigentümer über die

Ziele einer Zwischenerwerbspolitik aufklären und nach außen nachvollziehbar machen, um so die „persönlichen Hemmnisse“ gegenüber dem Vorhaben abzubauen. Hohe Gewinne privater Grundstückseigentümer aus dem Übergang von Ackerland zu Bauland sind weder ökonomisch noch politisch zu rechtfertigen; zumal die Gemeinden die Planungsgewinne selber gut einsetzen können. Der Ankaufspreis ist auf der Basis einer Residualwertbetrachtung so zu gestalten, dass alle Parteien zufrieden sind. Folgende Aspekte sind zu beachten:

- Die bisherigen Eigentümer erhalten einen Preis, der über dem Ackerlandwert liegt. Da der Wert unter den gewohnten Preisen für zukünftige Wohnbauflächen liegen wird, wird er sich teilweise nicht mit den Erwartungen der Eigentümer decken. Der Ankaufspreis wird von der Kommune so kalkuliert, dass er zusammen mit den Kosten, die von der Kommune zu tragen sind, dem zu erwartenden Marktpreis für die entwickelte Fläche entspricht, um Kostenneutralität herzustellen. Es kann sinnvoll sein, diese Kalkulation öffentlich zu machen oder aber eine nachvollziehbare Regel zur Bestimmung des Ankaufspreises aufzustellen.
- Mit der erzielten Wertsteigerung kann die Kommune dann ihre Planungs- und Entwicklungskosten decken und die erforderlichen Infrastrukturen mitfinanzieren. Die finanziellen Spielräume können von den Kommunen auch gezielt für die Familienförderung oder eine städtebauliche höherwertige Gestaltung (z.B. Begrünung und Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum, Einrichtung von Spielplätzen etc.) genutzt werden.

Langfristig ist, insbesondere bei zurückgehendem Baulandbedarf, über die Bildung einer Entwicklungsgesellschaft durch benachbarte Kommunen nachzudenken, welche die Baulandentwicklung interkommunal koordiniert. Hierdurch können sich neben finanziellen Einsparungen auch qualitative Vorteile ergeben. Die Kommunen sollten dabei sehr flexibel bleiben und immer ausreichend Bauland „im Schlauch haben“, um bei anziehender Nachfrage schnell reagieren zu können – (und das schon zwischen mehreren Kommunen abgestimmt!).

5.4 Wohnungspolitik: Leerstandsrisiko von Bestandsimmobilien

Der langfristige Rückgang der Bevölkerung sowie der Zahl der Haushalte kann auch im Oberbergischen Kreis zu Wohnungsleerständen führen (struktureller Leerstand). Aber nicht nur im Schrumpfungsszenario, sondern auch im Wachstumsszenario kann es zusätzlich zu qualitätsbedingten Leerständen kommen. So wird der Überschuss an Wohnungen verstärkt, wenn etwa wohlhabende Haushalte mit höheren Ansprüchen trotz frei stehender Wohnungen im Bestand weiterhin Neubau finanzieren, weil sie ein hochwertigeres Wohnen wünschen, als es im Bestand verfügbar ist. Es kann immer dann zu Neubau bei gleichzeitig wachsenden Leerständen kommen, wenn das gerade am Markt angebotene Wohnungsangebot nicht den aktuellen Bedürfnissen der Wohnungssuchenden hinsichtlich Größe, Qualität, Lage, Preis usw. entspricht und sie daher Neubauobjekte vorziehen. Dieser qualitätsbedingte

Leerstand tritt noch zu dem „strukturell begründeten Leerstand“, der allein durch die sinkenden Haushaltszahlen zustande kommt, hinzu.

Die folgenden Empfehlungen beziehen sich zum einen auf die frei werdenden Bestände (Mengen, Qualitäten, Preise), zum anderen auf die kommunalen Möglichkeiten, auch ohne großen finanziellen Einsatz Privatiniciativen zu unterstützen und eine institutionalisierte Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen (vgl. Kap. 5.4.2 ab S. 108 bis 5.4.7).

5.4.1 Öffentliches Interesse von privatem Interesse unterscheiden

Unabhängig davon, ob der von der Art des Leerstands, ob strukturell oder qualitativ begründet ist, stehen Eigentümer von Bestandsimmobilien vor dem Risiko, ihre Wohnung nicht mehr vermarkten, d.h. weder vermieten noch verkaufen, zu können und mit ihrem eingesetzten Kapital keine Rendite zu erzielen. Aus Investorensicht muss das jeweilige Angebot möglichst gut an die Bedürfnisse potenzieller Nachfrager ausgerichtet werden (durch Modernisierungsmaßnahmen oder aber auch durch niedrigere Preise usw.), um auf einem Markt mit alternativen Neubauobjekten mithalten zu können. Gesamtwirtschaftlich kommt damit das Gesetz des Marktes („Konkurrenz belebt das Geschäft“) zum Tragen, denn natürlich müssen sich die Qualitäten des Neubaus an den Qualitäten der angebotenen Bestände (z.B. hinsichtlich der Lage) messen lassen. Das Risiko von Fehlinvestitionen besteht für jeden Investor; ist aber alleine noch kein Grund für staatliches Eingreifen.

Rational ist es, öffentliche Gelder nur dort einzusetzen, wo ihre Verwendung auch ein öffentliches Interesse unterstützt, und das auch nur dann, wenn eine private Finanzierung desselben Interesses nicht zu erwarten ist. Da bei enger Budgetrestriktion der öffentlichen Haushalte nicht alle wünschenswerten Vorhaben realisiert werden können, sollten dabei die Maßnahmen mit den geringsten Kosten bzw. mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis vorrangig umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der Stadt- und Siedlungsentwicklung (Flächenverbrauch, zusätzliche Infrastrukturkosten) einerseits sowie der negativen Effekte der Leerstandsentwicklung (Leerstandskosten, Unterauslastung Infrastruktur, Imageverlust) andererseits sind Leerstände tatsächlich auch aus öffentlichem Interesse heraus zu vermeiden. Aber auch hier werden die Marktkräfte spielen (müssen), denn kein Haushalt kann dazu „gezwungen“ werden, eine alte Bestandswohnung zu politische Steuerung zwischen Neubau- und Bestandsentwicklung kann daher nur unter „Einbeziehung der Marktkräfte“ erfolgen.

Was also können und was sollten die Kommunen angesichts des wachsenden Leerstandsrisikos überhaupt tun? Das vermeintlich einfachste Instrument, nämlich eine restriktive Angebotspolitik („Wir weisen keine Neubauflächen mehr aus, dann müssen die Haushalte sich mit dem Bestand begnügen.“) führt hier nicht weiter, denn sie ist zum einen tendenziell preistreibend und damit ungerecht gegenüber den (meist jungen) Haushalten, die gerade Wohnraum suchen (während die meist älteren Immobilienbesitzer von den steigenden Immobilienpreisen profitieren), zum anderen verdrängt sie gerade die

demografisch „knapper“ werdenden jungen Haushalte, nämlich die potenziellen Zuwanderer, aus der Gemeinde heraus an andere Standorte. Eine restriktive Angebotspolitik liegt daher nicht im Interesse der Allgemeinheit.

Ein rationaler und sensibler Umgang mit den Wohnungsbeständen wird zukünftig – neben einer nachfragegerechten Baulandausweisung – die zweite zentrale Herausforderung für die Kommunen des Oberbergischen Kreises sein. Um die Marktkräfte in die Zielsetzungen und Instrumentendiskussion mit einzubeziehen, ist es wichtig, den Wohnungsmarkt genau zu kennen, ihn also zeitnah zu beobachten und politisch zu bewerten, wo er in die aus öffentlicher Sicht „richtige“, und wo in die „falsche“ Richtung führt. Daraus leiten sich unterschiedliche Typen von Bestandsmaßnahmen ab (vgl. dazu Unterscheidung A bis C in Kap. 5.4.5, ab Seite 118).

5.4.2 Baualter der freiwerdenden Bestände im Zeitablauf berücksichtigen

Die Haushaltsprognose zeigt, dass in Zukunft erstmals Ein- und Zweifamilienhäuser in größeren Mengen auf den Markt gebracht werden, weil die älteren Generationen, die sie damals bauten, sterben oder ihre Häuser verlassen (müssen). Eine solche Angebotswelle von Eigenheimen hat es bisher noch nicht gegeben und die Reaktionen des Marktes sind noch nicht klar: Wie attraktiv sind die freiwerdenden Bestandswohnungen für junge Familien heute (vgl. Kap. 5.4.3 ab S. 113)? Der Wohnungsbestand des Oberbergischen Kreises in den Teilregionen stammt aus verschiedenen Baualtersjahren (vgl. Kapitel 3.1 ab S. 29). Gerade die Wohnungen der 50er und 60er Jahre liegen häufig stadtnah im Grünen und sind damit grundsätzlich für Familien attraktiv. Andererseits sind die Grundrisse häufig kleinteilig, Balkone und Gartenzugangsmöglichkeiten fehlen. Sind hier Bestandsumbauten möglich? Die Häuser der 70er Jahre liegen häufig weiter von Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Schulen, usw.) entfernt, sind aber dafür größer. Auf energetische Maßnahmen wurde erst in den 90er Jahren Wert gelegt, daher stellt sich auch die Frage, ob die Betriebskosten älterer Wohnungen überhaupt noch finanzierbar sind. Eine Abschätzung, wie viele - und welche! - gebrauchte Einfamilienhäuser auf dem Markt noch Abnehmer finden werden, fällt schwer. Neben rechtlichen Hemmnissen (Erbengemeinschaften) können auch persönliche Erwartungen (überhöhte Preisvorstellungen der Eigentümer) sowie technischer Substandard (veraltete Heizungen, Dämmung) verkaufshindernd wirken. Diese Faktoren könnten im Einzelfall gelöst werden. Schwieriger wird es, wenn in ganzen Ortsteilen viele Häuser angeboten werden, die allesamt – nach Maßstab der heute Wohnungssuchenden - zu abschüssig liegen (Geschäfte, Verkehrsanbindung) und/oder mit so hohen Sanierungskosten verbunden sind, dass sie gar keinen positiven Verkaufspreis mehr erzielen können. Im Wesentlichen geht es bei der Vermarktbarkeit um die Frage, ob die frei werdenden Bestände es in ihren Lage- und Bauqualitäten sowie preislich mit den vergleichbaren Neubauobjekten aufnehmen können.

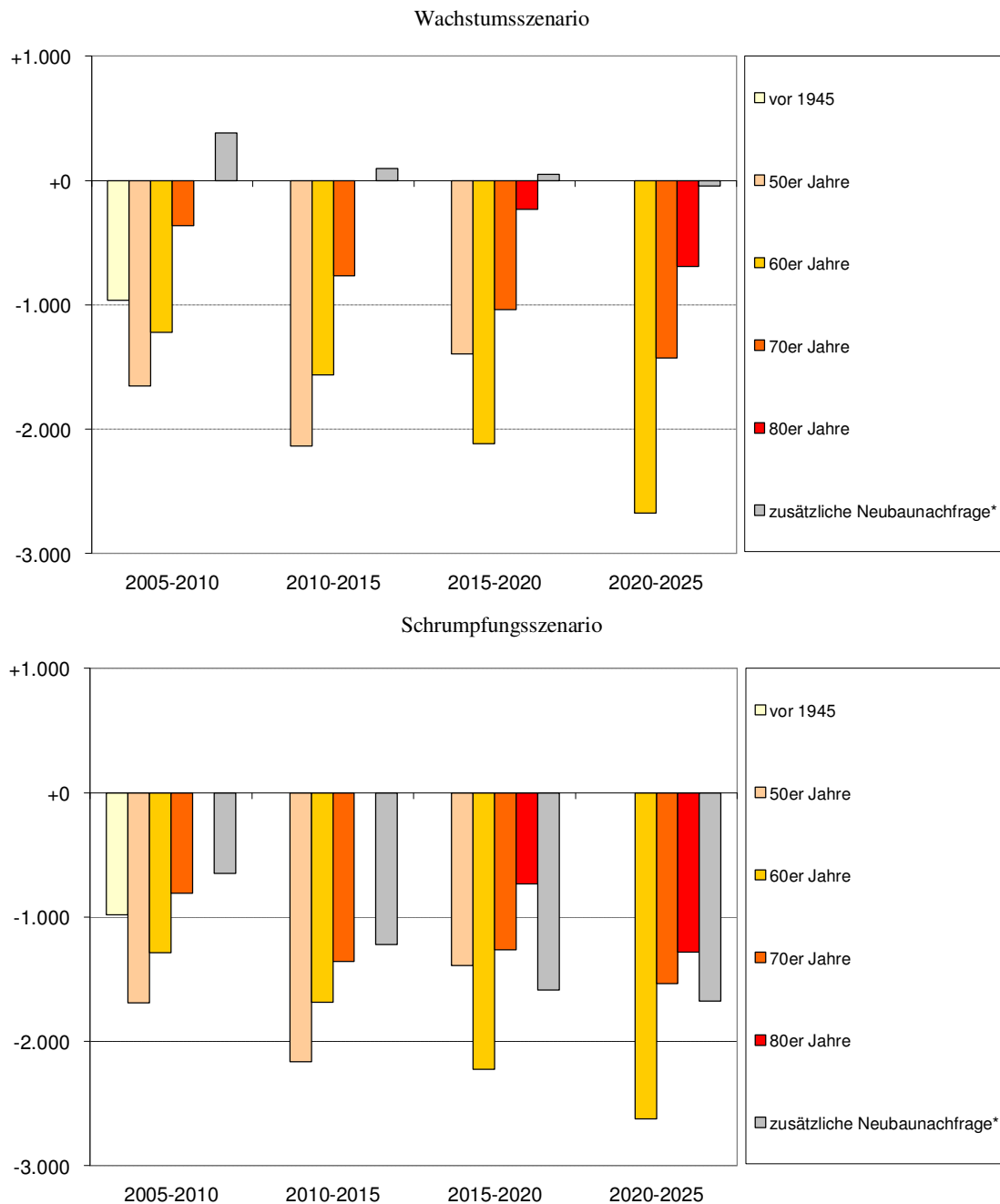
Einen Anhaltspunkt über das Ausmaß und – ganz vage – auch über das Baualter der angebotenen Wohnungen und Häuser kann man aus den Modellrechnungen erlangen, wenn man zur Vereinfachung in einer Überschlagsrechnung folgende schematische Verhaltensweisen annimmt:

- Wenn (a) Haushalte, die heute in einem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen, dieses im Alter von 30-35 Jahren gebaut (bzw. als Neubau bezogen) haben und
- wenn sie (b) dieses Haus bis zum 80.-85. Lebensjahr, im Schnitt also etwa 50 Jahre bewohnen werden,

dann lässt sich - in Abhängigkeit vom Alter der Bewohner grob auf das Baualter des bewohnten Gebäudes schließen. Natürlich treffen diese Überschlagsrechnungen nicht auf alle Haushalte zu: Zu viele Bewohner ziehen im Laufe ihres Leben noch in ein zweites Ein-/Zweifamilienhaus oder beziehen keinen Neubau, sondern ein gebrauchtes Objekt. Außerdem stammen gerade Bewohner von Zweifamilienhäusern, von denen es im Oberbergischen Kreis viele gibt, (z.B. in Einliegerwohnungen) oft aus einer jüngeren oder älteren Generation als die Bewohner der Hauptwohnung und fallen daher aus dem hier dargestellten Schema heraus.

Auch wenn eine genaue Abschätzung der freiwerdenden Bestände nach Baualter auf diese Art und Weise nicht möglich ist, kann dennoch ein gewisser Zusammenhang zwischen der Alterstruktur der Bevölkerung und dem Baualter der freiwerdenden Wohnungsbestände nicht ganz negiert werden. Dies soll hier im Zeitablauf versucht werden: In den Szenarien wurde dargestellt, wie viele Wohnungen „aus Altersgründen“ in den nächsten Jahren frei werden. Daraus ergibt sich für die einzelnen Zeitperioden – beispielhaft für das Wachstumsszenario im Teilraum Mitte – folgendes Bild (vgl. Abbildung 44, S. 110): Bis 2010 werden etwa 1.000 WE von über 90jährigen und weitere 1.000 WE von 85-90jährigen frei. Unter obiger Baualtersannahme (50 Wohnjahre) sind hier vermutlich besonders häufig Wohnungen vom Baujahr 1950 und älter zu finden. Da sich die exakte Anzahl aber aufgrund dargestellter Gründe nicht festlegen lässt, dürfen die Einheiten in folgenden Grafiken (linke Achse) nur als Richtgrößen verstanden werden.

Abbildung 44: Schätzung der frei werdende Wohnungsbestände in EFZH nach überwiegendem Baualter gemäß Altersstruktur der Haushalte; Teilraum Mitte



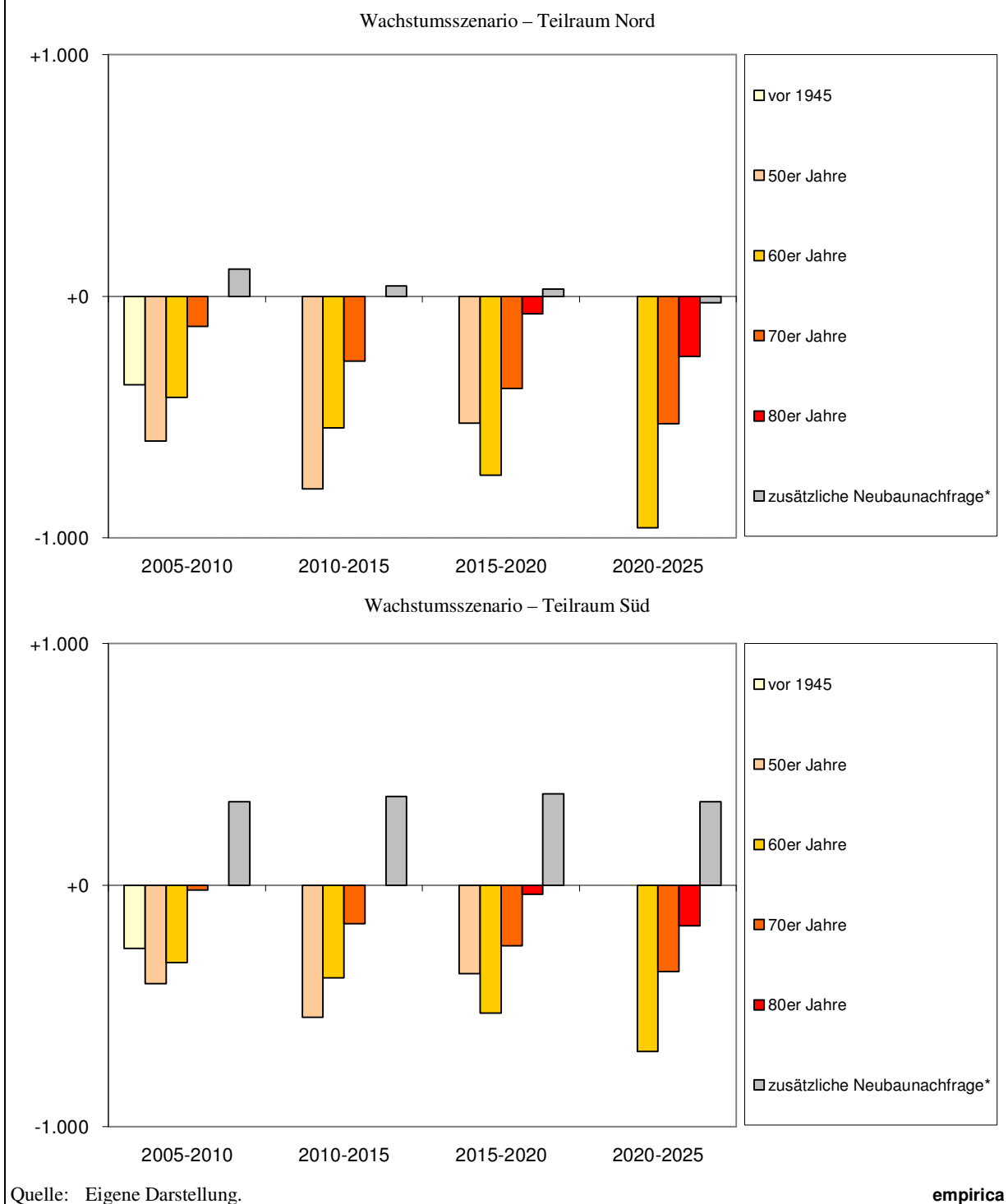
Quelle: Eigene Darstellung.

empirica

Erwartungsgemäß ist in beiden Szenarien der frei werdende Bestand jeweils etwa gleich groß, denn welche und wie viele Bestände in Zukunft frei werden, ist natürlich unabhängig von der zukünftigen Zuwanderung. Die zukünftige Zuwanderung bestimmt allein, wie hoch die Zahl der „neuen Nachfrager“ ist, also wie viele Häuser überhaupt noch von jüngeren Generationen nachgefragt werden. Hier unterscheiden sich die Szenarien, denn den jeweils (fast gleichen) freiwerdenden Beständen stehen jeweils unterschiedlich große Neu-Nachfrager-Gruppen gegenüber:

- Im Wachstumsszenario reicht der frei werdende Wohnungsbestand (EZFH) im Teilraum Mitte nicht aus, um die wachsende EZFH-Nachfrage zu bedienen (graue Säule des Nachfrageüberschusses ist positiv). Dementsprechend muss mehr gebaut werden als der unterstellte Mindestneubau (von 20%). Von den heute über 60jährigen werden in den nächsten 20 Jahren 15.200 gebrauchte WE in EZFH auf den Markt kommen, davon zum großen Teil Eigenheime aus den 50er und 60er Jahren. Unter der Voraussetzung, dass diese (abzüglich der Wohnungsabgänge) alle bezogen werden, ist darüber hinaus noch ein Netto-Neubau in Höhe von 5.200 WE erforderlich – zzgl. Ersatzbedarf also 6.100 WE (vgl. Abbildung 35 unten, S. 71).
- Im Schrumpfungsszenario werden fast genauso viele Bestandswohnungen auf den Markt kommen (vgl. Abbildung 44), allerdings stehen ihnen hier nicht genügend neue Nachfrager gegenüber. Insgesamt kommen nur 12.200 neue EZFH-Nachfrager innerhalb der nächsten 20 Jahre auf den Markt, von denen – so die Annahme – auch noch 10% auf jeden Fall ein Neubauobjekt beziehen möchten. Bleiben also 10.600 Haushalte, die möglicherweise auch bereit wären, in gebrauchte EZFH zu ziehen, während im selben Zeitraum aber 15.700 WE in EZFH frei werden (abzüglich Wohnungsabgänge = Ersatzbedarf). Selbst unter der Voraussetzung, dass diese 10.600 Haushalte tatsächlich Bestandswohnungen beziehen, wird man für 5.100 WE in EZFH keine Bewohner mehr finden. Es kommt zu Leerständen im Teilraum Mitte.

Abbildung 45: Schätzung der frei werdende Wohnungsbestände in EFZH nach überwiegender Baualter gemäß Altersstruktur der Haushalte; Teilräume Nord und Süd



Zum Vergleich der Mengen, die derzeit pro Jahr am Markt umgesetzt werden, zeigt eine Sonderauswertung des Gutachterausschusses für den Oberbergischen Kreis (vgl. Abbildung 21, S. 38), dass derzeit jährlich im Schnitt rd. 850 Bestandsimmobilien (EFZH) pro Jahr im Oberbergischen Kreis

verkauft werden.³⁸ Dies entspricht in fünf Jahren in etwa 4.250 Wohneinheiten (Teilraum Nord rd. 780, Teilraum Mitte rd. 2.650 und Teilraum Süd rd. 830). Die Modellrechnungen zeigen, dass alle fünf Jahre im Schnitt 7.000 Bestandswohnungen in EZFH frei werden. Die Zahl der frei werdenden Bestände in den Modellrechnungen liegt deutlich über den tatsächlichen Kauffällen. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass in den Gutachterausschusszahlen nicht die familiäre Weiternutzung der Gebäude erfasst wird, d.h. wenn Erben nach Tod oder Umzug der (Groß-)Eltern in das bestehende EZFH ziehen. In den Zahlen des Gutachterausschusses werden nur die tatsächlichen Kauffälle erfasst. Aber auch unter Beachtung dieser Tatsache werden langfristig deutlich mehr EZFH frei werden als neue Nachfrager vorhanden sind. Zumal die Zahl der frei werdenden Bestände in den nächsten Jahren ansteigt, z.B. von 6.700 WE im Zeitraum 2005-2010 bis 7.750 WE im Zeitraum 2020-2025.

5.4.3 Qualitäten der Bestände mit Neubau vergleichen

Alle bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die Leerstände in den jeweils aus der Sicht der Nachfrager schlechtesten Bestandswohnungen entstehen. Dies betrifft v.a. architektonisch und planerisch weniger attraktive Hochhaussiedlungen der 60er und 70er Jahre. In Einfamilienhausgebieten sind die Planungsfehler im Vergleich zu Hochhauswohnungen deutlich geringer. Allerdings gibt es auch hier problematische Entwicklungen und zukünftig möglicherweise auch einen zahlenmäßigen Überschuss. Dann könnten auch diese Gebiete durch ein Versorgungsdefizit und eine starke Überalterung der Bevölkerung gekennzeichnet sein.

Kapitel 3.1 zeigt, dass der Wohnungsbestand im Oberbergischen Kreis zu 11% aus den 50er Jahren, zu 18% aus den 60er Jahren und zu 11% aus den 70er Jahren stammt. Die typischen Lage- und Objektqualitäten der Baualtersklassen bestimmen die Attraktivität der Bestände für Nachfrager. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über die charakteristischen Vor- und Nachteile der Bestände aus den 50er Jahren sowie aus den 60er und 70er Jahren dargestellt³⁹:

Bestände aus den 1950er Jahren

- Vorteil: In Großstädten ist die städtebauliche Lage der Bestände aus den 50er Jahren oftmals ausgezeichnet (zentrumsnah und dennoch in durchgrünem Umfeld). Im Oberbergischen Kreis sind die Lageunterschiede der einzelnen Baualtersklassen aufgrund der überschaubaren Stadtgrößen (geringere Distanzen als in Großstädten) nicht so deutlich. In den vielen kleinen Dörfern unterscheiden sich die Lagequalitäten der Bestände überhaupt nicht voneinander, da die Dörfer kontinuierlich gewachsen sind. Charakteristisch für alle 50er Jahre-Bestände sind die relativ großen Grundstückszuschnitte. Im Oberbergischen Kreis haben die aktuell zum Ver-

³⁸ Für den Zeitraum 1998 bis 2007: mit der Annahme, dass rd. 10% der dargestellten Kauffälle auf Neubauimmobilien entfallen.

³⁹ Teilweise entnommen aus: Berndgen-Kaiser, Andrea/ Fox-Kämper, Runrid (2008): „Anpassung von Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit an neue Wohnbedürfnisse.“ In: Schmitt, Gisela/ Selle, Klaus (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund: Verlag Dorothea Rohn. S. 429-446.

kauf angebotenen Einfamilienhäuser der 50er Jahre im Schnitt rd. 1.000 qm große Grundstücke, während die durchschnittliche Grundstücksgröße im Neubau bei rd. 600 qm liegt (Median in 2005).⁴⁰

- Vor- und Nachteil: Architektonische und städtebauliche Qualitäten sind sehr unterschiedlich: Zum einen gibt es gute Beispiele in Anlehnung an die Gartenstadtidee der 20er Jahre. und zum anderen gibt es zahlreiche gestalterisch reduzierte (Zeilen-)Bauten (zwei- bis viergeschossig) in stereotyper Anordnung und mit auf Abstandsgrün beschränkten Freiflächen. Die Gebäude sind „schlicht“, d.h. ohne teure architektonische Ausgestaltungen wie Erker, Nischen oder Gauben. Dachgeschosse sind i.d.R. nicht ausgebaut oder haben eine geringe Dachneigung. Einzige Schmuckelemente sind häufig die Sprossenteilung der Fenster und die Schlagläden aus Holz. Die begrünten Freiräume mit heute z.T. über 50jährigen Baumbeständen bieten gute Voraussetzungen für eine Umstrukturierung in kleinere, private Garteneinheiten oder attraktiv gestaltete Gemeinschaftsflächen. Es fehlen vor allem private und öffentliche Stellplatzanlagen.
- Nachteil: Die Wohnungsgrundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Wohnfläche, Größe der einzelnen Räume oder wohnungsnahen Freiflächen wie Balkon oder Terrasse. Die Grundrisse sind gekennzeichnet durch schmale Flure, zu kleine, innen liegende Bäder mit unzureichender Entlüftung, introvertierte und kleinteilige Raumaufteilung. Das meist angehobene Sockelgeschoss erschwert eine barrierefreie Erschließung der Erdgeschosswohnungen. Im Oberbergischen Kreis haben die derzeit zum Verkauf angebotenen Einfamilienhäuser der 50er Jahre eine durchschnittliche Wohnfläche von 130 qm. Die Wohnungen in Mehrfamilienhäuser aus den 50er Jahren haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 65 qm.⁴¹
- Nachteil: Die Bausubstanz ist bis in die Mitte der 50er Jahre durch umfangreiche bauliche Mängel wie z.B. mangelhafte technische Ausstattung bei der Elektro- und Badausstattung, schlechte, billige Baustoffe oder einen fehlenden Schallschutz zwischen den Geschossebenen und den Wohnungen gekennzeichnet. Die Außenwände weisen oft sehr kleine Querschnitte mit schlechten Wärme- und Schallschutzeigenschaften auf. Bei den Heizsystemen herrscht noch die Einzelofenheizung vor. Die Fenster sind i.d.R. einfachverglast und aus Holz. Die typischen Balkone der 50er Jahre als auskragende Betonkonstruktion sind bautechnisch und bauphysikalisch sehr problematisch. Eine Sanierung ist schwierig, häufig ist es einfacher, neue Balkone mit neuer Tragkonstruktion vor die Fassade zu stellen. Ab dem Inkrafttreten des II. Wohnungsbaugesetzes 1956 herrscht eine solidere Ausführung vor. Allerdings entsprechen alle Wohnungen der 50er Jahre nicht den heutigen Energiestandards.

⁴⁰ empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

⁴¹ empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Bestände aus den 1960/70er Jahren

- **Nachteil:** In Großstädten befinden sich Siedlungen aus den 1960 und 70er Jahren häufig in städtebaulich unattraktiven Lagen, nämlich an peripheren Stadtrandlagen. Auch im Oberbergischen Kreis findet man in den Kernorten die Bestände aus den 60 und 70er Jahren eher in Stadtrandlagen, allerdings sind diese aufgrund der geringeren Distanzen immer noch „zentral“ (häufig nur wenige Minuten Fahrtzeit bis zum Stadtzentrum). Dennoch fehlt es vielfach an quartiersbezogenen Versorgungsinfrastrukturen und einer ÖPNV-Anbindung (sowohl bei Geschosswohnungssiedlungen als auch bei Einfamilienhausgebieten). Das Versorgungsdefizit wirkt sich insbesondere bei älteren, allein lebenden Menschen negativ auf die Wohnqualität aus.
- **Nachteil:** In den 60er und 70er Jahren wurden hochverdichtete Wohnsiedlungen mit schwierigen Bauformen (z.B. Hochhäuser/Plattenbauten) realisiert, die zu überforderten Nachbarschaften und ausgeprägten wohnungswirtschaftlichen und sozialen Problemen führten. Im Oberbergischen Kreis treten diese Siedlungsgroßformen nicht in der Größe und Abgeschlossenheit auf wie dies in Großstädten der Fall ist, allerdings gibt es auch hier in den Kernorten vereinzelt Gebiete mit mehreren Hochhäusern, die durch architektonische und städtebauliche Defizite gekennzeichnet sind. Während in den 60er Jahren aufgrund des zunehmenden Wohlstandes vermehrt Wert auf die Gestaltung der Gebäude gelegt wurde (z.B. wurden die Fassaden vielfältiger und das Flachdach kam neu hinzu), sind die Gebäude der 70er Jahre wiederum von einem uniformen und massiven Erscheinungsbild geprägt, da hier versucht wurde, die Industrialisierung auf das Wohnen zu übertragen. Reihenhäuser der 60 und 70er Jahre haben im Vergleich zum Geschosswohnungsbau derselben Jahrgänge den Vorteil, dass die Bewirtschaftungskosten niedriger sind als in Hochhäusern (Fahrstuhl, teure Dienstleistungen wie z.B. Hausmeister, Verwaltung etc.).
- **Vorteil:** Die Wohnungsgrundrisse können hinsichtlich der Wohnfläche und der Ausstattung auch mit Blick auf die Anforderungen einer alternden Bevölkerung (Zugang zur Wohnung, Grundrisse) genügen. Die Grundrisse in den 60er Jahren sind das Ergebnis einer funktional ausgerichteten Architektur (Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich). Im Gegensatz zu vorhergehenden Bauperioden sind die Wohnungen großzügiger und die Fensteröffnungen größer. Die Grundrisse der 70er Jahre Wohnungen sind auf ein System von Fertigbauteilen ausgerichtet und weisen daher teilweise schwierige Zuschnitte mit kleinen Räumen auf. Im Oberbergischen Kreis haben die derzeit zum Verkauf angebotenen Einfamilienhäuser der 70er

Jahre eine durchschnittliche Wohnfläche von 160 qm, Eigentumswohnungen in 70er Jahre Gebäuden im Schnitt 80 qm.⁴²

- Nachteil: Die Gebäude aus den 60/70er Jahren unterscheiden sich energetisch nur geringfügig von den Gebäuden aus den 50er Jahren. In den 60er und 70er Jahren wurde zunehmend mit Baumaterialien experimentiert. Beton, Stahl und Glas wurden häufiger eingesetzt. Die Bau-substanz weist insbesondere Mängel hinsichtlich der Energieeffizienz auf. Typische Schwachstellen sind fehlende Fassadendämmungen, die Decken, Dachstühle, Rollladenkästen, Heizwasser- und Warmwasserleitungen; Wärmebrücken (durchlaufende Geschossdecke zum Balkon) sowie Einfachverglasungen von Fenstern und Türen. An die Stelle der Ölheizung ist nahezu umfassend die Zentralheizung getreten. Die 70er Jahre sind unter dem Eindruck der ersten Ölkrise durch wärmetechnische Verbesserungen gekennzeichnet (Fassaden i.d.R. mit 4-6 cm Dämmstoff versehen).

Der schnelle technische Fortschritt insbesondere im energetischen Bereich sowie die sich wandelnden Wohnansprüche (hellere und größere Zimmer, mehr Wohnfläche, in Ansätzen bereits barrierefrei) entwerfen die Qualität der Bestände der 50er, 60er und 70er Jahre gegenüber dem Neubau. Bei Neubauobjekten im Oberbergischen Kreis besteht daher tendenziell eine höhere Wohnqualität, denn diese verbinden die landschaftlich ansprechende Lage mit den Qualitäten eines Neubaus (hoher energetischer und technischer Standard und nachfragegerechte Grundrisse), sind dafür aber entsprechend teurer (vgl. Kap. 5.4.4). Bestände müssen daher, um mit Neubauobjekten konkurrieren zu können, über den besonders günstigen Preis und ggf. gute Lage Attraktivität anbieten. Kosten für erforderliche Modernisierungsmaßnahmen (häufig ist in älteren gebrauchten Einfamilienhäusern ein regelrechter Modernisierungstau zu beobachten) müssen vom so ermittelten theoretischen Kaufpreis noch zusätzlich abgezogen werden, denn er fällt für den potenziellen Käufer wie ein zusätzlicher Kaufpreis ins Gewicht. Demgegenüber stehen aber die häufig unrealistisch hohen Preiserwartungen der Verkäufer.

Die steigenden Energiekosten beeinflussen zunehmend auch die Entscheidung des Hauskaufs. Gute Isolierung und Südlage (auch mit der Option eines Solardaches) werden wichtiger. Dadurch erlangt der Neubau hier ganz neue Preisvorteile: Durch die niedrigeren Betriebskosten zahlt sich auch ein höherer Kaufpreis aus. Die Nachfrage verschiebt sich cet. par. in Richtung Neubau. Andererseits sind zentrale Standorte fast nur im Bestand zu haben. Da diese immer wichtiger werden, steigt cet. par. auch die Nachfrage in Richtung der zentralen Lagen im Bestand. Die Verlierer dieser Nachfrageverschiebungen sind die dezentralen Bestandsobjekte. Man kann davon ausgehen, dass bei nachlassender Wohnungsnachfrage vor allem ältere Häuser (mit hohen Betriebskosten und ggf. ungünstigen Grundrissen) in dezentraler/dörflicher Lage das höchste Leerstandsrisiko haben. Anders als in Großstädten

⁴² empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

fehlt ihnen auch das „Altstadtflair“ der Altbauwohnungen, die das Wohngebiet per se wieder attraktiv erscheinen lassen.

5.4.4 Realistische Preiserwartungen für Bestandsimmobilien entwickeln

Die Vermarktbarkeit der Bestandswohnungen hängt entscheidend von der Preisvorstellung der Eigentümer ab: Gerade junge Familien sind sehr preissensibel. Sie nehmen – im Vergleich zu einem Reihnhaus in zentralerer Lage – die Nachteile der weiteren Entfernung zum Arbeitsort nur in Kauf, wenn die Wohnqualität deutlich höher und/oder der Preis deutlich niedriger ist. Die relativen Preisunterschiede von Neubau- zu Bestandswohnungen unterschiedlicher Baualtersklassen sind daher ein weiteres Indiz für die Attraktivität von Beständen. Man kann vermuten, dass die Preise für Bestandswohnungen durch Wohnungsknappheit angehoben werden und sich so auf etwa gleichem Niveau wie Neubaupreise halten können. Tabelle 10 zeigt als Tendenz, dass die Angebotspreise der Bestände in entspannten Märkten relativ gegenüber der allgemeinen Preisentwicklung im Neubau zurückbleiben. Um diese Entwicklung besser nachvollziehen zu können, haben wir uns verschiedene Regionen angeschaut. In den angespannten Märkten Köln, Bonn und Rhein-Sieg-Kreis liegen die Medianpreise für Einfamilienhäuser in allen Baualtersklassen in etwa auf gleichem Niveau (Spanne von 93 bis 102%).

Tabelle 10: Aktuelle Angebotspreise von Einfamilienhäusern (fEFH, DHH, RH) nach Baualtersklassen* für die Jahre 2005-2007

Absolute Angebotspreise

	Medianpreis für EFH (150qm) in EUR nach Baujahren			
	50er Jahre	60er Jahre	70er Jahre	Neubau
Köln	314.745 €	328.512 €	318.909 €	327.666 €
Bonn	290.070 €	291.014 €	292.471 €	308.263 €
Rhein-Sieg-Kreis	243.000 €	253.807 €	266.129 €	259.924 €
Oberbergischer Kreis	188.870 €	175.253 €	184.091 €	236.697 €
Vogelsbergkreis	115.787 €	132.089 €	177.550 €	213.579 €

Verhältnis der Angebotspreise im Neubau zu unterschiedlichen Beständen

	50er Jahre	60er Jahre	70er Jahre	Neubau
Köln	96%	100%	97%	100%
Bonn	94%	94%	95%	100%
Rhein-Sieg-Kreis	93%	98%	102%	100%
Oberbergischer Kreis	80%	74%	78%	100%
Vogelsbergkreis	54%	62%	83%	100%

* Neubau definiert ab Baujahr 2004

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten).

empirica

Im Oberbergischen Kreis bleiben die Angebotspreise der Bestände leicht hinter den Neubaupreisen zurück (74 bis 80%). Zum Vergleich wird hier der ländlich strukturierte Vogelsbergkreis in Hessen herangezogen: Die großen relativen Preisunterschiede zwischen Bestand und Neubau zeigen sich im

Vogelsbergkreis besonders deutlich (54 bis 83%). Die Bevölkerungsentwicklung im Vogelsbergkreis ist schon seit mehreren Jahren deutlich rückläufig, ebenso die Zahl der SVP-Beschäftigten. Der Vogelsbergkreis (Nordhessen) steht damit regionalökonomisch heute bereits dort, wo der Oberbergische Kreis im ungünstigen Fall in 2020 möglicherweise stehen könnte (Schrumpfungsszenario). Es stellt sich die Frage, ob sich hier eine ähnliche Preisentwicklung abzeichnen wird. Es sollte in Zukunft sehr genau beobachtet werden, welche Objekttypen an Wert verlieren, ob es zu Unterschieden zwischen einzelnen Baualtersklassen kommt und ob sich Unterschiede innerhalb einzelner Baualtersklassen in unterschiedlichen Lagen abzeichnen. Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird der Preisrückgang der Bestände im Vergleich zum Neubau zuerst im nördlichen Teilraum des Kreises zu beobachten sein.

5.4.5 Fördermöglichkeiten rational einschätzen

Das Thema der Bestandsentwicklung erfährt zwar eine große Aufmerksamkeit in der Fachöffentlichkeit, allerdings nehmen die Kommunen des Oberbergischen Kreises ihre Probleme und Aufgaben vor Ort noch nicht wirklich umsetzungsorientiert wahr, da nach Einschätzungen der Planungsämter der einzelnen Gemeinden des Oberbergischen Kreises derzeit noch keine problematischen Leerstände in Bestandswohnungen sichtbar sind. Vielen ist dennoch bewusst, dass es langfristig, insbesondere in den kleineren Umlandortsteilen (landwirtschaftliche Gebäude, Dörfer ohne jegliche Infrastruktur) und in besonders schlechten Lagen, zu Leerständen kommen kann.

Wie eingangs erläutert (vgl. Kap. 5.4.1, Seite 107), können nicht alle drohenden Leerstände mit öffentlichen Mitteln verhindert werden. Man muss genau unterscheiden: Es wird zukünftig Bestände geben, die auch langfristig noch für Nachfrager attraktiv sind (A), andere werden Unterstützung brauchen (B) und ein Teil der Bestände wird ggf. dauerhaft nicht mehr vermarktbar sein (C). Die Kommunen müssen sich entscheiden, wann und wo sie eingreifen wollen und können. Es ist nicht ihre Aufgabe, die Preise für alle privaten Eigentümer zu stabilisieren. Sie sollten vielmehr dort eingreifen, wo erste Anzeichen einer Unterauslastung von Infrastrukturen sichtbar werden, die sich negativ auf die Allgemeinheit auswirken. Leerstände in Beständen werden sich zum Teil diffus entwickeln. Aktuell ist die Leerstandsproblematik noch kein Thema in der Öffentlichkeit – vor allem noch nicht für die Eigentümer. Für Kommunen ist es daher wichtig, Problemlagen frühzeitig zu erkennen, um Standorte mit guter Lagequalität und vorhandenem Infrastrukturangebot zu retten und die Eigentümer entsprechend zu beraten.

(A) Langfristig attraktive Bestände

Langfristig attraktiv sind Bestandsobjekte, die über eine hohe Lagequalität verfügen, d.h. ein attraktives Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur (Nahversorgung für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kinderbetreuungseinrichtungen) und einer guten Verkehrsanbindung (BAB in 10 Minuten, Bahnhof) vorweisen können.

Exkurs: Dies zeigt beispielsweise auch das 50er Jahre Bestandsgebiet „Düsterohl“ in Wipperfürth (siehe auch Abbildung 46). Obwohl die 50er Jahre Wohnungen nicht mit den Qualitäten eines Neubaus mithalten können (sehr kleine Fenster, kleine Wohnungsgrößen, keine Balkone, unausgebaute Dachgeschosse, leicht heruntergekommene Fassaden etc.), haben dort in den letzten Jahren viele Familien die Chance genutzt, eine Wohnung zu kaufen (Privatisierungswelle der Aachener Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Köln).⁴³

Abbildung 46: 50er Jahre Siedlung in Wipperfürth



bereits verkaufte Wohnungen mit Dachausbau durch unterschiedliche Dachgauben (Bild rechts: „Mehrgenerationenhaus“ - Familie hat zwei Wohnungen gekauft und lebt zusammen mit den Großeltern unter einem Dach)



zwei Wohnungen stehen noch leer (linke Hälfte)

Straßenzug

„liebvolle“ Vorgartengestaltung



starke Durchgrünung, z.T. noch gemeinschaftlich genutzt

Sondernutzungsrecht im Garten

neuer Zugang zum Garten

Quelle: Eigene Fotos.

empirica

⁴³ Z.B. kostet eine 3-Zimmer Erdgeschosswohnung (50qm) 55.000€ (Sondernutzungsrecht im Garten, Wanddurchbruch noch notwendig).

Die Vorteile der Siedlung liegen ganz klar in der zentralen Lage (10 Minuten Fußweg bis zur Wipperfürther Innenstadt, 1 km), der Nähe zu Infrastrukturen (Nahversorgung in der Innenstadt, Grundschule, Kindergarten etc.) und der starken Durchgrünung im Wohngebiet (früher gemeinschaftliche Grünbereiche – typische Freiflächen bei 50er Jahre Zeilenbauten – heute zum Teil mit privaten Sondernutzungsrechten belegt). Um den Siedlungscharakter zu erhalten, hat die Gemeinde Wipperfürth einen Baustopp erteilt und gemeinsam mit einem Architekten verschiedene Varianten an Dachgauben, Erdgeschossweiterungen und Wintergärten entwickelt, aus denen die privaten Eigentümer wählen können. Dies stärkt die langfristige Wertstabilität der Siedlung, muss allerdings möglichst zeitnah erfolgen, um potenzielle Investoren nicht unnötig lange von den Umbaumaßnahmen abzuhalten.

Zentrale Lagen sind nicht nur für junge Familien interessant, sondern insbesondere auch für Senioren. Den Erhalt dieser Bestände regelt die Nachfrage am Markt von selbst, hier muss die Gemeinde nichts tun. Sie kann dennoch den privaten Eigentümern oder Wohnungsgesellschaften beratend zur Seite stehen, wenn es z.B. um die Modernisierung geht (Hinweise auf mögliche Fördermittel, bereits realisierte gute Referenzobjekte, Kontakte zu Architekten etc.). Privatisierungen und Modernisierungen können jedoch auch zu Verdrängungen der jetzigen Bewohner führen (häufig ältere Menschen, die sich den Kauf ihrer langjährigen Mietwohnung nicht leisten können). Falls es während der Umstrukturierungsphase der Siedlung zu Zusammenlegungen von Kleinstwohnungen aus den 50er Jahren zu attraktiven größeren Wohnungen kommt, werden Teile der früheren Bewohner verdrängt. Die Gemeinde sollte in solchen Fällen über ergänzende Neubaumaßnahmen von (barrierefreien) Geschosswohnungen nachdenken. Im besten Fall als Nachverdichtung in den Bestandsgebieten, um so auch eine gute Altersdurchmischung und den Fortbestand der sozialen Netzwerke im Gebiet sicherzustellen.

Auch für größere Bestände von Wohnungsunternehmen lohnt sich für Objekte in guten städtebaulichen Lagen, die nach dem II. Wohnungsbaugesetz gebaut wurden, eine Modernisierung. Hier kann die Kommune ebenfalls beratend tätig werden und ggf. eine Nachverdichtung mit Neubau planungsrechtlich unterstützen. Durch einen Anschluss von Neubauwohnungen an Bestände besteht die technische und wirtschaftliche Möglichkeit, eine Aufzugsanlage zu integrieren und die Bestände so den Bedürfnissen älterer Bewohner anzupassen.

(B) Bestände, die Unterstützung brauchen

Schwieriger sieht die Zukunft der Bestandsobjekte in kleinen Dörfern ohne größere Infrastruktureinrichtungen aus. Häufig gibt es hier nur einen Bäcker oder Kiosk, in Einzelfällen einen Kindergarten oder es fehlt ganz an Infrastrukturen. Um solche Dörfer langfristig zu erhalten, muss eine Altersdurchmischung ermöglicht werden. Dies erfordert (günstiges) Bauland für Familien (Steuerung über subventionierte Grundstückspreise in Abhängigkeit von Kinderzahl/-alter). Baulandausweisungen in kleinen Dörfern werden zwar keine „Fremden“ anlocken, aber ermöglichen zumindest eine bessere kleinräumige Steuerung der Nachfrager in der Gemeinde. „Familiengrundstücke“ sollten vorrangig

dort „reserviert“ werden, wo beispielsweise einem Kindergarten die Schließung droht oder noch vorhandene Infrastrukturen an einer Unterauslastung leiden.

Neben der Nachverdichtung der Dörfer besteht eine weitere Zukunftsaufgabe darin, die Bestände zu modernisieren, um sie an die neuen Anforderungen der Nachfrager anzupassen. Insbesondere die Zunahme an älteren Menschen erfordert eine Umstrukturierung der Bestände und die Schaffung von Serviceangeboten im Wohnumfeld. Ältere Menschen wollen in erster Linie in der angestammten Wohnung bleiben und möglichst lange ein selbständiges Leben führen. Hier bedarf es an Unterstützungsleistungen sowohl in Bezug auf bauliche Veränderungen als auch auf den Alltag. Diese Leistungen können beispielsweise von der Kommune in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, den Kirchen, etc. erbracht werden (Details hierzu siehe Kapitel 5.5. ab S. 124). Neben den Senioren benötigen aber auch jüngere Eigentümer (Erben) Informationen zu möglichen Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Kommunen sollten daher die Bewohner und potenziellen Nachfrager intensiv beraten und informieren (z.B. spezieller Ansprechpartner im Rathaus, Organisation von regelmäßigen Kontaktbörsen oder Informationstagen). Folgende Themen könnten dabei im Vordergrund stehen: Aufklärung über Marktpreise von Neubau- bzw. Bestandsobjekten in der Region, Hinweise zu Sanierungs- und Modernisierungskosten (auch speziell für eine energetische Aufwertung), Beratung zu möglichen Fördermitteln, Herstellung von Kontakten zu Maklern und lokalen Handwerkern (z.B. „Pro-Handwerkerliste“: Handwerker, bei denen es vermehrt zu Klagen von den Bauherren gekommen ist, werden von der Liste gestrichen), Beratung von verkaufs- und vermietungswilligen Erbengemeinschaften etc..

(C) Bestände, die langfristig nicht zu halten sind

Langfristig gibt es unterschiedliche Bestandstypen, deren Erhalt sich nicht mehr rentieren wird. Dies sind Objekte, die vom Markt (also den Nachfragern) nicht akzeptiert werden und bei denen sich unterstützende Maßnahmen (Modernisierung der Bausubstanz, Anpassung der Grundrisse, Dienstleistungen im Wohnumfeld etc.) finanziell nicht mehr rentieren bzw. sich keine Abnehmer finden, weil ausreichend Alternativen vorhanden sind.

- Bei nicht marktfähigen Beständen in zentralen Lagen mit niedrigen baulichen und energetischen Qualitätsstandards empfiehlt sich ein Abriss mit anschließendem Neubau von eigenheimadäquaten Bautypologien.
- In Siedlungssplittern mit landwirtschaftlich untergenutzten Gehöften können sich in Einzelfällen individuelle Nachnutzungen durch den Markt ergeben, wie z.B. Reiterhöfe oder ähnliche touristische Konzepte. Dies wird allerdings nicht die Regel darstellen. Gezielte Werbemaßnahmen könnten vielleicht Nachfrager aus Köln oder Bonn für ein solches Projekt interessieren. Anzudenken sind hier Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser für Familien mit Kindern, welche bis zum Grundschuleintritt eine ländliche Lage bevorzugen.

- Für nicht marktfähige Bestände in besonders schlechten Lagen (z.B. hinsichtlich Verkehrsanbindung, Lärmbelastung) bei gleichzeitig fehlender Infrastruktur und schlechter Bausubstanz kann ein Abriss ohne Nachnutzung die einzige Lösung sein. Dabei hat der Eigentümer – vor allem, wenn nicht selbst am Ort ansässig – häufig kein Interesse, die Kosten des Abrisses zu übernehmen, da diesen keine Einnahmen gegenüberstehen. Zum Umgang mit dieser Problemstellung vgl. Kap. 4 ab S. 156 (Anhang).

5.4.6 Bestandsmodernisierung: Privatinitiativen fördern

Aufgrund des bisher fehlenden Problembewusstseins haben die Gemeinden noch keine systematischen Instrumente oder Maßnahmen für die Bestandsentwicklung erarbeitet. Allerdings gibt es erste Projekte, die von außen (Anfragen durch Bewohner, Wohnungsunternehmen) angestoßen wurden, aber nun in Zusammenarbeit mit den Kommunen realisiert werden.

- In Wipperfürth kam es in den letzten Jahren zu einer Privatisierungswelle in einer 50er Jahre Siedlung („Düsterohl“). Da sich Bauanfragen von neuen Eigentümern nach Dachgeschossausbauten, Dachgauben, Erdgeschossenerweiterungen etc. gehäuft haben, hat die Gemeinde zusammen mit einem Architekten verschiedene Varianten für einen Umbau dieser Haustypen entwickelt, um die Charakteristik der Siedlung zu erhalten und eine geordnete Modernisierung zu gewährleisten (siehe auch Kap.5.4.5).
- In Hückeswagen hat die Genossenschaft für Bau- und Siedlungswesen aufgrund zunehmender Leerstände in Beständen im Stadtteil Wiehagen den Anstoß für ein Stadtteilentwicklungskonzept (z.B. optische Aufwertungen in den Eingangsbereichen, Fassaden, Außenraum, möglicherweise Abriss einzelner Gebäude) gegeben. Die Finanzierung erfolgt durch den Bauträger. Die Kommune steht als Berater und Vermittler dem Bauträger zur Seite und ergänzt die Maßnahmen ggf. durch Aufwertungen im öffentlichen Raum (z.B. neuer Spielplatz).
- In Reichshof reagierte die Kommune auf Anfragen von Immobilienmaklern und privaten Eigentümern bezüglich des Leerstands in einem V-geschossigen Mehrfamilienhaus der 70er Jahre mit einer Bebauungsplan-Anpassung. Der Bebauungsplan wurde geändert, so dass Baurecht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften geschaffen wurde.
- Die Baugenossenschaft Wiehl eG⁴⁴ modernisiert aktuell insgesamt elf 70er Jahre Gebäude mit 168 Wohneinheiten, die den Anforderungen der Mieter nicht mehr entsprochen haben. Leerstände zeichneten sich zwar noch nicht ab, aber man wollte dennoch die Gebäude insbesondere in energetischer Hinsicht auf Neubaustandard bringen (Senkung der Heizkosten im Idealfall um 50%). Folgende Arbeiten standen im Vordergrund der Maßnahme: Sanierung der Balkone

⁴⁴ Baugenossenschaft Wiehl eG (2007): „Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen durch externe Dienstleister.“ In: DW | Die Wohnungswirtschaft. Dezember 2007, 60. Jahrgang, S. 46-47.

(Erweiterung und Verglasung), Wärmedämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken, Strangsanierung im bewohnten Zustand (Austausch der alten Be- und Entwässerungsrohre), Baderneuerung unter Einbeziehung der Mieterinteressen, Erneuerung der Elektroverteilung, Verschönerung und Erweiterung der Hauseingangsbereiche, Kabelanschlüsse, Erneuerung Außenanlagen etc.

All dies sind gute Beispiele dafür, wie Kommunen auch ohne große finanzielle Eigenleistung Maßnahmen gegen Leerstandsentwicklungen durchführen können. Es kostet sie nur einen geringen Aufwand, schon angedachte Privatinitiativen, für die es demnach bereits private Investoren gibt, aktiv zu begleiten: Die Kommune kann Gebiete umplanen (Überarbeitung des B-Plans), Investoren beraten, private Einzelinitiativen ordnen und aufeinander abstimmen und so die privaten Initiativen – auch aus einem kommunalen Interesse heraus - unterstützen.

5.4.7 Transparenz durch Monitoring schaffen

Erfahrungsgemäß stellt sich die Vermarktung bestehender Leerstände meist schwierig dar. Bisher gibt es im Oberbergischen Kreis aber erst wenige Leerstände. Infolgedessen fehlen auch Erfahrungswerte, welche Bestände zukünftig besonders durch Leerstand gefährdet sind. Es empfiehlt sich neben einer laufenden Marktbeobachtung (siehe Kap. 5.3.2, S. 96), eine **Monitoring-Stelle für „Bestandsfragen“** einzurichten, um problematische Entwicklungen zu erkennen und frühzeitig darauf reagieren zu können. Diese sollte am besten beim Kreis selbst eingerichtet werden, wo alle Informationen zu bestehenden Leerständen zusammen laufen. Private und öffentliche Eigentümer werden aufgefordert, alle Bestände, die über einen längeren Zeitraum keinen Käufer finden, zu melden. Beim Kreis werden daraufhin alle Informationen zu Lage, Objekttyp, Baualter, Investitionsbedarf, Preisvorstellung etc. gesammelt und ausgewertet. Eine weitere Möglichkeit der Leerstandserfassung kann die **Zusammenarbeit mit lokalen Energieversorgern** darstellen. Mit ihnen kann eine Vereinbarung darüber getroffen werden, dass alle Wohnungen, in denen über einen längeren Zeitraum keine Energie verbraucht wird, als Leerstand gemeldet werden.

In einer **ersten Stufe** besteht die Hauptaufgabe des Kreises daher darin, als Berater den Eigentümern zur Seite zu stehen und über mögliche Fördermittel bei Modernisierungen, Finanzierungsfragen, Kontakten zu Architekten, Maklern, etc. zu informieren. Falls sich im Laufe der Zeit die Anzahl der schwer vermarktbaren Objekte häuft, kann in einer **zweiten Stufe** der Kreis in Kooperation mit Immobilienmaklern und ggf. Architekten („Maklernetzwerk“) nach und nach abgestimmte Umbau-, Neugestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten für diese Objekte visualisieren. Das so erstellte Exposé zeigt einem Interessenten, wie eine mögliche Umgestaltung des leer stehenden Objektes aussehen kann und darf. So können Vorbehalte dem Kauf einer Immobilie gegenüber abgebaut und die Verkaufschancen erhöht werden. Langfristig ist zu erwarten, dass manche Leerstände nicht über den Immobilienmarkt vermarktet werden können, wie Immobilien mit ungünstigen Grundstückszuschnitt-

ten oder schwer bewirtschaftbarer Bausubstanz. Insofern müssen langfristig weitergehende Ansätze entwickelt werden.

In der Vergangenheit waren solche Probleme auf wenige spezifische Situationen konzentriert. Häufig wurden die Kosten der Restrukturierung von der öffentlichen Hand getragen und den Alteigentümern, trotz fehlender Ertragswerte, hohe Substanzwerte garantiert. Zukünftig dürften sich die klassischen Sanierungsmaßnahmen aufgrund der fiskalischen Lasten nicht mehr in vollem Umfang realisieren lassen, da es aufgrund der demografischen Entwicklungen zu einem steigenden Angebot an leer stehenden Objekten kommen wird. Während die negativen Ausstrahlungen von Leerständen in der Anfangsphase noch verkraftbar sind (Erscheinungsbild bleibt vorerst weitgehend unverändert), nimmt der bauliche Verfall stetig zu. Es ist nicht Aufgabe der Kommunen, die Eigentümer oder die potentiellen Käufer in jedem Fall mit Subventionen für eine Sanierung oder Umnutzung zu unterstützen. Da dies langfristig einen Preisverfall durch Subventionserwartungen verhindert. Die Kommunen müssen daran interessiert sein, dass dort, wo keine marktwirtschaftlichen Verwertungen mehr möglich sind und die Ertragswerte auf Null absinken, auch die Marktpreise in der Nähe von Null liegen. Damit geraten die Kommunen in eine Instrumentenzwickmühle. Bieten sie Subventionen an, steigen die Preise, und die Subventionen sind zu einem erheblichen Teil ineffektiv. Bieten sie keine Subventionen an, kommt es zu einer lang anhaltenden Innerortsbrache mit negativen Auswirkungen und Ausstrahlungen auf die restlichen Gebäude. Die Kommunen haben jedoch die Chance, auf Kooperationen zu setzen. Sie können die Erwartungen der Eigentümer beeinflussen und ihre möglichen Förderinstrumente möglichst so verwenden, dass es nicht zu Preissteigerungen und zu steigenden Preiserwartungen kommt.

In aktuellen Gutachten für Gemeinden in Nordhessen (im Rahmen von Stadtumbau-Projekten) schlagen wir weitere Instrumente für den Umgang mit leer stehenden Beständen vor. Die regionalökonomische Situation in Nordhessen stellt sich deutlich schlechter dar als im Oberbergischen Kreis und bietet somit eine „Vorausschau“ auf mögliche Entwicklungen. Dieser Exkurs (vgl. im Anhang Kap. 4, S. 156) auf mögliche Innenentwicklungsinstrumente gibt einen Ausblick darauf, welche Möglichkeiten der Oberbergische Kreis hat, um – auch in einem fortgeschrittenen Stadium eines Schrumpfungsszenarios – mit dem Bestand umzugehen.

5.5 Zukünftige Wohnformen für Senioren

Das Thema „Wohnen im Alter“ gewinnt zunehmend an Bedeutung, da sich der Zuwachs an Haushalten zukünftig im Wesentlichen bei den älteren Haushalten abspielt. Im Besonderen stellt die alternde Bevölkerung neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft (natürlich neben einer attraktiven Lage mit der Nähe zu Infrastrukturen, Ärzten und einer Grundversorgung im Einzelhandel). Zudem wächst die individuelle Bedeutung der Wohnung, weil gerade im höheren Lebensalter die Menschen mehr Zeit in der eigenen Wohnung verbringen und diese somit die Lebensqualität im Alter weitgehend mit bestimmt. Für eine hohe Lebensqualität im Alter ist vor allem eine selbständige und eigenverantwort-

liche Lebensweise erwünscht, so dass die Wohnung den spezifischen Bedürfnissen und Belangen des Alters entsprechen muss.

Rund 80% der Pflegetätigkeiten werden bislang überwiegend informell von Ehefrauen, Töchtern und Schwiegertöchtern übernommen und somit ein Wohnen zu Hause gewährleistet. Diese Pflegepersonen werden zukünftig seltener zur Verfügung stehen (z.B. aufgrund eigener Erwerbstätigkeit oder weil sie selbst alt sind, Abnahme der familiären Netzwerke). Zukünftig wird das System der informellen Hilfs- und Pflegeleistungen für Ältere wohl so nicht zu halten sein, weil immer weniger Senioren eigene Kinder haben werden, so dass das informelle Angebot durch „formelle“, organisierte Hilfsangebote Dritter ersetzt werden muss. Neue Wohn- und Lebensformen für Ältere werden daher zukünftig eine größere Rolle spielen als bisher.

Der Wunsch, in den „eigenen vier Wänden“ alt zu werden, ist heute noch genauso stark wie vor 20 Jahren. Allerdings steht den älteren Menschen heute eine Vielzahl von Optionen offen, um ihr Leben in traditionellen Wohnformen abzusichern. Zusätzlich existiert auch eine Fülle von „neuen“ Wohnalternativen.

Zur Identifizierung der individuellen Wohnbedürfnisse und -wünsche älterer Menschen müssen insbesondere deren unterschiedliche Lebenslagen und -stile beachtet werden. Dazu gehören die verschiedenen Altersgruppen der Senioren, die unterschiedlichen Einkommensverhältnisse sowie die ungleichen Gesundheitszustände (junge Alte, Alte mit Hilfe- und Pflegebedarf, demente und gerontopsychiatrische Patienten).

Die traditionellen Formen des altengerechten Wohnens, insbesondere die Altenwohnheime, werden an Bedeutung verlieren. Die klassischen Pflegeheime werden aufgrund der wachsenden Zahl an Hochbetagten jedoch weiterhin eine gesicherte Nachfrage haben (die Anzahl der Pflegebedürftigen wird bis 2020 um 1 Mio. zunehmen). Neben den Alten- und Pflegeheimen gibt es eine Vielzahl an weiteren (traditionellen und neuen) Wohnformen für das Alter:

- Normalwohnung (altersgerechter, barrierefreier Umbau, Angebot an ambulanten Diensten, Haushaltshilfen aus osteuropäischen Billiglohnländern)
- Betreutes Wohnen, Wohnanlagen mit integrierten Betreuungsangeboten und Gemeinschaftseinrichtungen
- Wohnresidenzen bzw. -stifte, hochpreisige Wohnanlagen mit hotelähnlichem Service
- Neue Wohnformen (selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen, betreute Wohngemeinschaften, intelligente Wohnungen etc.)

Im Oberbergischen Kreis gibt es zahlreiche Alten- und Pflegeheime sowie Angebote des Betreuten Wohnens, aber nur wenige neue Wohnformen. Aufgrund der fehlenden Angebote an neuen Wohnformen sind bisher erst wenige Umzüge von Senioren zu beobachten. Die Wohnwünsche der zukünftigen

Senioren verändern sich im Vergleich zur jetzigen Senioren-Generation. Man kann zukünftig davon ausgehen, dass sich die Nachfrage nach neuen Wohnformen erhöhen wird. Beispielhaft werden hier zwei bereits existierende „neue Wohnformen“ des Oberbergischen Kreises aufgelistet:

- Das CBT-Mehrgenerationenhaus⁴⁵ „Miteinander leben und wohnen“ in Wipperfürth mit 35 barrierefreien Mietwohnungen für Menschen verschiedener Altersgruppen und Lebenslagen. Die Idee ist, sich gegenseitig zu helfen und zu unterstützen (z.B. Erledigung von Einkäufen, Fahrdienste, Begleitung zum Arzt, Unterstützung bei Kinderbetreuung, Blumenpflege im Urlaub etc.). Den Mietern stehen ein Gemeinschaftsraum sowie eine Mitarbeiterin der CBT als Moderatorin zur Verfügung.
- Das derzeit in Planung befindliche Senioren-Wohnprojekt in Reichshof. Hier baut ein privater Investor ein Bestandsgebäude zu einem neuen Wohn- und Geschäftshaus um. Ins Erdgeschoss kommen Arztpraxen, in die oberen Etagen rd. 15 Einzelappartements mit Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsraum.

Aber welche Wohnformen wünschen sich die älteren Bewohner des Oberbergischen Kreises? Sind sie überhaupt bereit, ihre Wohnsituation im Alter noch mal zu verändern? Und was würden sie gerne verändern? Wobei können ihnen die Kommunen behilflich sein? In den nächsten drei Kapiteln versuchen wir, diese Fragen ansatzweise zu beantworten.

5.5.1 Wohnwünsche und Umzugsmobilität der Generation 50+ kennen

Viele Ältere planen, ihre Wohnsituation zu verbessern, sei es durch Anpassung ihres Hauses oder ihrer Wohnung oder sei es durch Umzug. Dies belegt die empirica-Studie „Die Generation über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“⁴⁶ (Repräsentativbefragung von 3.004 in Privathaushalten lebenden Personen im Alter von 50 Jahren und älter). Die Generation 50+ bildet keine einheitliche Gruppe auf dem Immobilienmarkt, sondern stellt differenzierte Anforderungen entsprechend ihrer aktuellen Lebensphase an den Wohnungsmarkt.

Die „alten Jungen“ (50-60 Jahre) und „jungen Alten“ (60-70 Jahre) suchen ausschließlich Wohnangebote ohne professionelle Hilfsleistungen. Sie sind für Geschosswohnungen in überschaubaren Wohngebäuden (z.B. sechs Wohneinheiten) mit Aufzug ansprechbar. Einpersonenhaushalte suchen mindestens Zweizimmerwohnungen und Zweipersonenhaushalte mindestens drei bis vier Zimmer. Gewünscht sind separate Küchen. Diese Gruppe legt Wert auf weitgehende Schwellenfreiheit in der Wohnung und private Freiflächen (großzügiger Balkon, allerdings i.d.R. keine Terrasse oder Gartenanteil im Erdgeschoss). Gewünscht werden wohnungsnahe Abstellmöglichkeiten.

⁴⁵ CBT – Caritas-Betriebsführungs- und Trägergesellschaft (www.cbt-gmbh.de).

⁴⁶ im Auftrag der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband

Die Gruppe der „mittelalten Alten“ (70-80 Jahre), die nach dem 50. Lebensjahr umziehen, suchen eher professionelle Wohnangebote in Kombination mit Hilfs-/Pflegeleistungen, allerdings keine Rundumversorgung bei Einzug. Stundenweise besetzte Büros finden keine Akzeptanz, während Wohnanlagen mit Tag- und Nachtpräsenz von Personal (bei geringer Grundpauschale) auf Interesse stoßen. Bevorzugt werden Wohnungen, in denen auch gepflegt werden kann (möglichst bis zum Tode).

Die „alten Alten“ (80+ Jahre) ziehen vorwiegend im Fall der Hilfs-/Pflegebedürftigkeit um und suchen dementsprechend eher institutionelle Einrichtungen der Altenhilfe, z.B. klassische Pflegeheime bzw. Wohnanlagen mit Rundumversorgung. Zukünftig werden Wohngruppen als Alternative zum Ein- bzw. Zweibettzimmer im Pflegeheim verstärkt nachgefragt. Jeder Bewohner, auch wenn er pflegebedürftig ist, erhält ein eigenes Zimmer mit persönlicher Einrichtung zuzüglich einem größeren Gemeinschaftsraum (z.B. Wohnküche, insbesondere für Demenzerkrankte, die in die Alltagsorganisation integriert werden). Bisher konzentrieren sich professionelle Wohnangebote für Ältere eher auf Städte. Hier ist eine Umorientierung notwendig, da die Generationen 50+ in den ländlich geprägten Regionen überrepräsentiert ist und überwiegend in diesem Umfeld bleiben möchte. Da es vor allem eine Nachfrage Älterer nach Angeboten in den Kleinstädten gibt, sind hier verstärkt Aktivitäten zu entwickeln (sowohl Angebote für die „alten Jungen“ und „jungen Alten“ sowie professionelle Wohnangebote mit Dienstleistungen).

In Anbetracht der drohenden Kostenexplosion für Hilfeleistungen (steigende Zahl Älterer, insbesondere der Hochaltrigen, bei gleichzeitig sinkenden Kapazitäten informeller Hilfeleistungen aufgrund geringerer Anzahl der Kinder) wächst die Bereitschaft zu Verhaltensinnovationen. In den Generationen 50+ ist der Wunsch nach gemeinschaftlichen Lebensformen, die gleichzeitig ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen, sehr ausgeprägt. Ein zentrales Ergebnis der Repräsentativbefragung im Rahmen der erwähnten empirica-Studie lautet: Der Wunsch, mit anderen im Alter im engen räumlichen Kontakt zu leben, ist sehr auffällig, allerdings wird großer Wert auf Selbstständigkeit gelegt. Das gemeinschaftliche Wohnen im Haus-/Nachbarschaftsverbund, wobei jeder über eine eigene Wohnung verfügt, wird eindeutig der Wohngemeinschaft im engeren Sinne vorgezogen.

Eine zentrale Aufgabe der Zukunft wird es sein, die Selbstorganisation von gegenseitiger Hilfe zu initiieren und zu unterstützen. Dabei geht es u.a. um die Selbstorganisation von Dienstleistungen von Älteren für Ältere. Die weiter steigende Lebenserwartung, das vergleichsweise niedrige Austrittsalter aus dem Erwerbsleben und der gute Gesundheitsstand der „alten Jungen“ und der „jungen Alten“ bieten über einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren ein erhebliches Potenzial an freiwilligen Kräften. Da viele der heutigen und zukünftigen Älteren aus einem aktiven und mit Verantwortung verbundenen Erwerbsleben in den Ruhestand treten, findet man oft auch die Bereitschaft, sich für weitergehende Aufgaben zu engagieren, z.B. Unterstützung von Familien in der Nachbarschaft.

5.5.2 Variationsrechnungen zur sinkenden Einfamilienhausattraktivität unter den Senioren

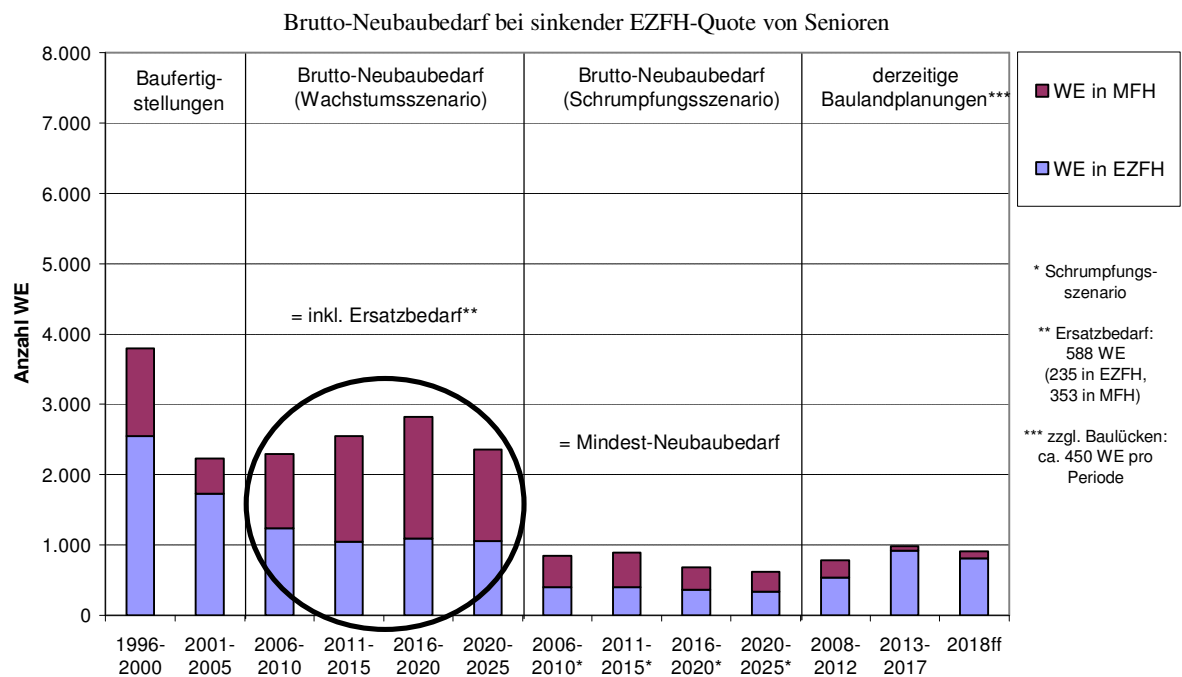
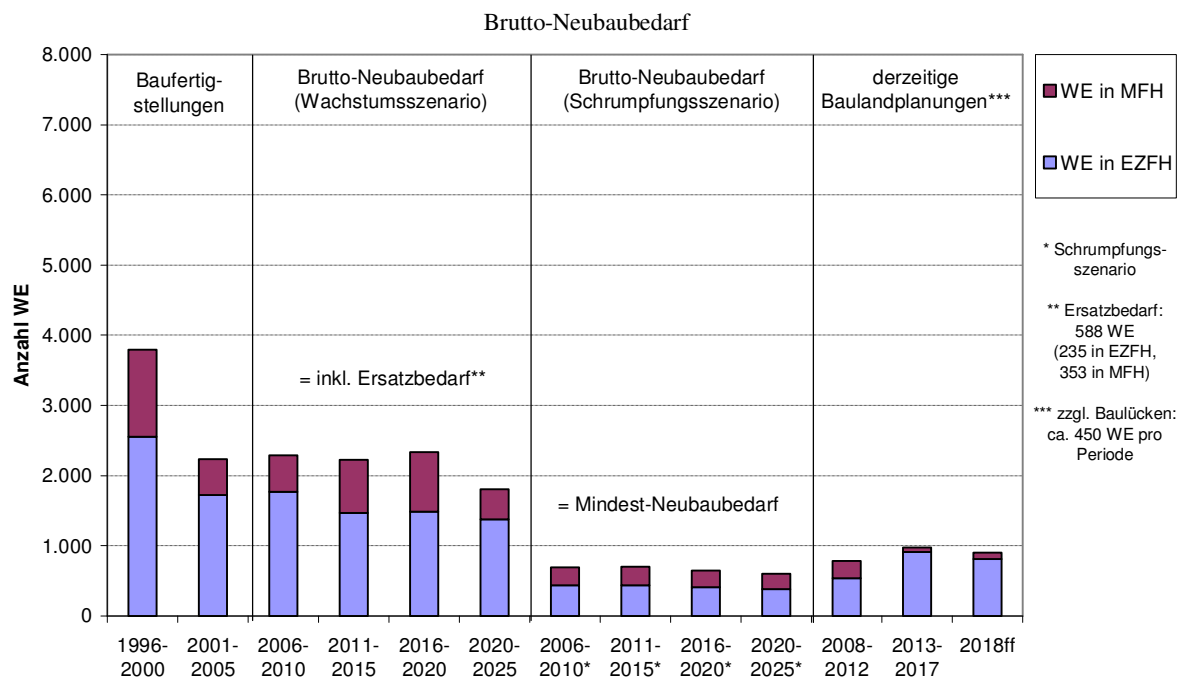
Die Unsicherheiten über die zukünftige Nachfrage nach Einfamilienhäusern versus Geschosswohnungen für die einzelnen Jahrgänge lassen sich in Modellrechnungen durch unterschiedliche Annahmen zu den altersspezifischen Ein- und Zweifamilienhausquoten ausdrücken. In der Vergangenheit waren diese Quoten – jeweils für eine bestimmte Altersgruppe – immer weitgehend stabil. Veränderungen ergaben sich nur aus der Kohortenentwicklung, also aus der Tatsache, dass jüngere Generationen bessere Möglichkeiten zum Eigenheimerwerb hatten als die Kriegsgeneration. Inzwischen ist diese Anpassung aber „herausgewachsen“ und auch die über 70jährigen heute (im OBK) haben eine Einfamilienhausquote von etwa 70%.

Veränderungen der Wohnpräferenzen bei den jüngeren (stärkere Präferenzen für die Eigentumswohnung in der Stadt) oder auch bei den älteren Jahrgängen (Umzug vom Eigenheim in die seniorengerechte Geschosswohnung) würden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Anhand einer Variationsrechnung werden im Folgenden die quantitativen Auswirkungen solcher Veränderungen am Beispiel einer veränderten Seniorennachfrage dargestellt:

- **Variationsrechnung:** Die 50+-Studie von empirica⁴⁷ zeigt, dass etwa ein Drittel aller über 50jährigen daran denkt, im Alter ihr Einfamilienhaus zu verlassen und in eine altersgerechte, zentrale Geschosswohnung (mit Aufzug) zu ziehen, um die eigene Wohnsituation zu verbessern. Wenn man annimmt, dass von diesem Drittel wiederum nur ein Drittel diesen Wunsch auch umsetzt, sind dies rund 10% eines Jahrgangs. In einer Variationsrechnung unterstellen wir daher, dass von allen 55-60jährigen und allen 60-65jährigen jeweils 5% eines Jahrgangs aus ihrem Eigenheim in (altengerechte) Geschosswohnungen umziehen und entsprechend eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus frei machen. Rechnerisch bedeutet das, dass die EZFH-Quote der über 65jährigen von 70% auf 60% absinkt. In absoluten Zahlen bedeutet das, dass im Jahr 2025 statt 86.100 Haushalte in EZFH dann nur 81.100 Haushalte in EZFH leben, also 5.000 weniger, dafür natürlich entsprechend 5.000 Haushalte mehr in (altengerechten) Geschosswohnungen (bzw. im Schrumpfungsszenario statt 71.500 Haushalten in EZFH dann nur 67.100, also 4.400 Haushalte weniger in EZFH und dafür mehr in Geschosswohnungen.).

⁴⁷ empirica (2006): Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (Hrsg.).

Abbildung 47: Brutto-Neubaubedarf bei sinkender EZFH-Quote von Senioren, Teilraum Mitte



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

- **Das Ergebnis** ist erstaunlich: Nicht nur, dass entsprechend mehr Bauland für MFH und dafür weniger für EZFH bereitgestellt werden müsste, auch in der Summe sind mehr Baulandausweisungen erforderlich als in den Grundszenarien: Im Teilraum Mitte muss bis 2025 weiteres Bauland für 1.300 WE, im Teilraum Süd für 500 WE bereit gestellt werden. Nur im Teilraum Süd würde sich im Wachstumsszenario der Bedarf gegenüber den Grundszenarien in der Summe nicht erhöhen (Im Schrumpfungsszenario wäre in allen Teilräumen gegenüber den

Grundszenarien mehr Bauland erforderlich, in der Summe aller Teilräume aber „nur“ für 800 WE). Erstaunlich ist das Ergebnis deshalb, weil sich die Zahl der Haushalte insgesamt durch die zusätzliche Annahme („10% aller Senioren ziehen frühzeitig aus ihren Eigenheimen aus“) ja gar nicht ändert.

- **Der Grund:** Da unterstellt wird, dass 20% aller neuen Nachfrager auf jeden Fall Neubauwohnungen nachfragen, ist auf jeden Fall ein gewisser „Mindest-Neubau“ von EZFH erforderlich. Wenn nun zusätzlich mehr Seniorenhaushalte ihre EZFH frühzeitig räumen (und dafür neue oder gebrauchte Geschosswohnungen nachfragen), senkt dies die Neubaunachfrage nach EZFH nur dann in gleichem Maße, wenn das Wachstum der Region stark genug ist, um die zusätzlich frei werdenden Bestände wieder zu besetzen. Dies betrifft nur den Teilraum Süd im Wachstumsszenario. In allen anderen Fällen kommt es – zumindest ab 2010 – zu einer Mindest-Neubautätigkeit von EZFH und zusätzlich zu einem Brutto-Baulandbedarf für MFH, weil es nicht ausreichend Geschosswohnungen im OBK gibt bzw. weil auch für die Senioren im Geschosswohnungsbau eine Mindest-Neubautätigkeit von 10% unterstellt wird (die für barrierefreie Wohnungen aber sogar noch höher liegen dürfte!).
- **Auswirkungen auf den Leerstand:** Wenn ein Teil der jungen Senioren frühzeitig seine EZFH verlässt, wird es ab 2010 in den Teilräumen Mitte und Nord selbst im Wachstumsszenario zu Leerständen in EZFH (zusammen +1.800 WE) kommen, weil dort die Zahl der neuen Nachfrager gebrauchter EZFH nicht hoch genug ist, um alle frei werdenden Bestände wieder zu beziehen. Im Falle eines geringeren Wachstums (Schrumpfungsszenarios) wird es nicht zu etwa gleich hohen Leerständen in EZFH und in MFH kommen (wie in den Grundszenarien errechnet), sondern die Leerstände in EZFH werden in allen Teilräumen deutlich stärker ausfallen. Unter der – recht günstigen – Annahme, die neuen Senioren seien auch bereit, Bestandswohnungen zu beziehen, könnte dies den Leerstand in MFH reduzieren. Allerdings ist davon auszugehen, dass die neuen Senioren eher in der Vorstellung umziehen, moderne, barrierefreie Neubauten in Innenstadtnähe zu beziehen und nicht gebrauchte Wohnungen in alten Mehrfamilienhäusern, die vorwiegend ohne Aufzug und sonstige Annehmlichkeiten für Ältere ausgestattet sein dürften. Damit würde sich der Baulandbedarf für MFH noch weiter erhöhen und der Leerstand nicht rückläufig sein.

Zusammenfassend zeigt die Variationsrechnung, dass ein früheres Umziehen der jungen Senioren aus ihren Eigenheimen in (altengerechte) Seniorenwohnungen in Gegenden ohne starkes Haushaltswachstum zu weiteren Strukturanpassungsmaßnahmen führt, die einige Probleme (Leerstand in EFZH und in MFH) noch verstärken und durch diese zusätzliche Neubaumaßnahmen mit entsprechend zusätzlichen Baulandausweisungen erforderlich macht, um diese qualitative Umorientierung der Nachfrager angesichts des derzeit vorherrschenden Wohnungsbestandes befriedigen zu können. Lediglich im Teilraum Süd könnte es bei steter Zuwanderung (Wachstumsszenario) dazu führen, dass die zusätzlich frei

werdenden Eigenheime von jungen Familien genutzt werden können, die dann keinen Neubau benötigen. Dann könnten die erforderlichen Baulandausweisungen zu einem größeren Teil für (altengerechte) Geschosswohnungen vorgesehen werden, die je Wohnung deutlich weniger Fläche beanspruchen als neue Einfamilienhausgebiete. Ggf. sollten auch verstärkt innerstädtische Baulücken ausgewiesen werden, da seniorengerechte Standorte ohnehin eher innenstadtnah zu suchen sind.

5.5.3 Umbaumaßnahmen im Bestand unterstützen

In Deutschland leben rd. 93% der Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren in herkömmlichen Privatwohnungen, 5% leben in Institutionen (Altenpflege- und Altenwohnheime) und nur 2% in speziellen Altenwohnungen inklusive Formen des Betreuten Wohnens.⁴⁸ Ältere Menschen wollen in erster Linie in der angestammten Wohnung bleiben und möglichst lange ein selbständiges Leben führen. Sie verbringen im Vergleich zu Jüngeren nicht nur mehr Zeit innerhalb der eigenen Wohnung, auch Freizeitinteressen konzentrieren sich stärker auf die Wohnung bzw. das Wohnumfeld.

Viele Senioren haben allerdings keine genaue Vorstellung davon, wie das „Wohnen im Alter“ konkret aussehen kann. Die Kommunen können in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, den Kirchen etc. Unterstützungsleistungen sowohl in Bezug auf bauliche Veränderungen als auch Unterstützungsleistungen im Alltag erarbeiten, wie dies in Ansätzen ja auch schon geschieht:

Beratungsangebote/Öffentlichkeitsarbeit

- Erstellung eines **Handbuches/Nachrüstungskonzeptes für Bestandswohnungen**, z.B. Checkliste zur Prüfung, welche bezahlbaren Nachrüstungen möglich sind (bodengleiche Dusche im Bad, Haltegriffe zum Balkon, rutschfeste Oberflächen, Eingangstreppe durch Rampe ersetzen, Treppenlift, Notrufsystem, gute Beleuchtung im Treppenhaus etc.). Aufklärung über Finanzierungsmöglichkeiten.
- **Beratungsangebote** für Nachrüstungen im Bestand (z.B. durch Seniorenbeauftragte, Bauämter) und im Hinblick auf ein Umzugsmanagement.
- Die bereits existierende Zusammenstellung aller relevanten Adressen und Telefonnummern im „**Wegweiser für Senioren im Oberbergischen Kreis**“ könnte über einen Postwurf an alle Haushalte ab 65 Jahre und älter verteilt werden.
- Verstärkte Beratungen und Koordinierungsleistungen z.B. im Rahmen einer **Veranstaltungsreihe** zu Sonderthemen (Wohnen im Alter, Pflegeversicherung etc.).

⁴⁸ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (2001): Dritter Altenbericht der Bundesregierung. Alter und Gesellschaft. Bonn. Eigenverlag.

Koordination von Hilfeleistungen/ Unterstützung Netzwerkaufbau

- **Träger** suchen, der (z.B. in Form einer gemeinnützigen GmbH) Tätigkeiten im **Dienstleistungsbereich für ältere Menschen** anbietet, die für viele Unternehmen zu klein sind: Schneeräumdienste, Rasenmähen, Straßenkehren, Reinigung (Laub); Aufbau eines „Teams für alle Fälle“ in Kooperation mit der Agentur für Arbeit o.ä..
- **Förderung von Netzwerken gegenseitiger Hilfen** durch professionelle Mobilisierung von ehrenamtlich Tätigen als gegenseitige Unterstützung von Älteren für Ältere, z.B. in Anbindung an einen Pflegedienst, Seniorenbüro o.ä.; Weiterbildung/Seminare von erfahrenen Netzwerkern (z.B. Erfahrungen und Angebote der Diakonie Düsseldorf einbeziehen) für potenzielle Netzwerker.
- **Förderung der Selbstorganisation „Dienstleistungen von und für Ältere“:** z.B. über ein Punktesystem (unterschiedlich schwierige Leistungen entsprechend gewichten). Anstatt verstärkt auf ehrenamtliches Engagement der Senioren zusetzen, kann man die gegenseitige Hilfe besser als Kosten-Nutzen-Rechnung für die eigene Lebensplanung fördern (d.h. wenn ich anderen viel helfe – also viele Punkte sammle - wird mir später auch geholfen)

Verbesserung der Infrastruktur

- **Mobilität** für ältere Bewohner verbessern (z.B. Fahrdienste von den Dörfern zum Zentrum organisieren).
- **Integration professioneller Wohnangebote mit Dienstleistungen in bestehende Wohnquartiere:** Die Nachbarschaftsquartiere sind so einzurichten, dass über „bezahlbare Pflegekerne“ eine Tag- und Nachtpräsenz gegeben ist und Dienstleistungen je nach Bedarf für das gesamte Nachbarschaftsquartier erbracht werden können.
- **Aufbau von verlässlichen Strukturen in Quartieren als Mehrgenerationennachbarschaften:** Eine zentrale Aufgabe wird es sein, Wohnquartiere mit guter Infrastruktur zu familien- und seniorenfreundlichen Nachbarschaften weiterzuentwickeln. In Anbetracht des demografischen Wandels und der knappen öffentlichen Mittel reicht es zukünftig nicht mehr aus, sich auf die staatlichen Hilfeleistungen zu verlassen. Gerade in Wohnquartieren können und sollten Strukturen geschaffen werden, die es möglich machen, dass Jüngere von den Kompetenzen der Älteren profitieren und umgekehrt Hilfeleistungen von Jüngeren für Ältere mobilisiert werden können. In diesem Sinne sollten neue Wohnquartiere und die Umstrukturierungen von Bestandsobjekten so gemanagt werden, dass sich Möglichkeiten der gegenseitigen (Generationen übergreifenden) Unterstützung im Alltag bieten. Jede Form der nachbarschaftlichen Vernetzung setzt ein Kennenlernen voraus, das wiederum Anlässe und einen Raum braucht. Eine unterstützende Nachbarschaft mit entsprechenden Netzwerken bedeutet ein Mehr an Lebensqualität für die Älteren wie auch für die Familien, sei es, dass die jüngeren Haushalte für die

älteren, gehbehinderten Nachbarn die Einkäufe erledigen oder durch eine unkomplizierte organisierte Kinderbetreuung (mobile ältere Nachbarn) die Alltagsbewältigung von Familien mit kleinen Kindern erleichtert wird.

5.5.4 Altengerechte Wohnangebote entwickeln

Wie in Kapitel 5.5.1 beschrieben, suchen vor allem die Älteren zwischen 50 und 70 Jahren kleinere Wohnungen in Zentrumsnähe (noch ohne professionelle Hilfsleistungen). Auch im Oberbergischen Kreis wird es in Zukunft mehr ältere Bewohner geben, von denen einige bei sinkender Mobilität im Alter gerne ihr Haus in den Dorflagen verkaufen würden, um stattdessen in eine barrierefreie Wohnung in Zentrumsnähe (in der Nähe von möglichen Service- und Hilfeleistungen) zu ziehen. Vor diesem Hintergrund könnten die Gemeinden des Oberbergischen Kreises auch über den Anstoß von Neubauprojekten mit unterschiedlichen Wohnangeboten für Ältere nachdenken. Dabei sind folgende Aspekte zu beachten:

Bei der **Standortsuche** sollten Grundstücke für altengerechte Neubauobjekte in zentralen Lagen mit Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Infrastruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie Grundstücke, die sich beispielsweise für Pflegekerne im Quartier anbieten, gesichert werden. Anschließend sollten potenzielle Investoren bei der **Initiierung von (Modell-)Projekten** eingehend beraten und unterstützt werden.

Neben der Standortsuche sollten insbesondere der **Wissenstransfer** sowie die **Vernetzung unterschiedlicher Akteure** im Vordergrund stehen. Eine der wichtigsten Aufgaben der Kommunen stellt der Wissenstransfer dar: Sowohl für die älteren Bewohner (s.o.: Informationsveranstaltungen) als auch im Besonderen für potenzielle Investoren/Projektentwickler. Hierzu bieten sich (Fach-) Tagungen, die Aufbereitung von Best-Practice-Beispielen aus anderen Gemeinden und Exkursionen zu Modellvorhaben etc. an. Ein Bestandteil des Wissenstransfers könnten Informationsveranstaltungen für Senioren sein. Hier könnten neue Wohnformen für das Alter anhand guter Beispiele vorgestellt werden, da viele Senioren gar nicht wissen, welche neuen Wohnformen es überhaupt gibt. Auf den Veranstaltungen können parallel die potenziellen Interessen und die Finanzierbarkeit neuer Projektideen getestet werden. Um eine stärkere Vernetzung aller relevanten Akteure zu erzielen, bietet es sich an, Kontakt mit Pflegeheimen und ambulanten Trägern zu suchen, auch zwecks möglicher Kooperationen und ggf. personeller Synergieeffekte. Zusammen mit den wichtigsten Akteuren könnte eine Prüfung von ggf. notwendigen Sonderwohnformen wie Wohngruppen für Demenzerkrankte erfolgen.

Langfristig bietet es sich an, die Nachfrage und spezifischen Bedarfe der älteren Bewohner im Oberbergischen Kreis über Haushaltsbefragungen, Annoncen in der Zeitung oder Gespräche mit Schlüsselpersonen (z.B. Seniorenvertretungen, soziale Träger etc.) abzufragen.

Die Auslobung des „Zukunftspreis Demographie“ (u.a. Planen, Bauen, Wohnen unter neuen Rahmenbedingungen, Generationenübergreifendes Miteinander) ist ein wichtiger Schritt. Die eingereichten

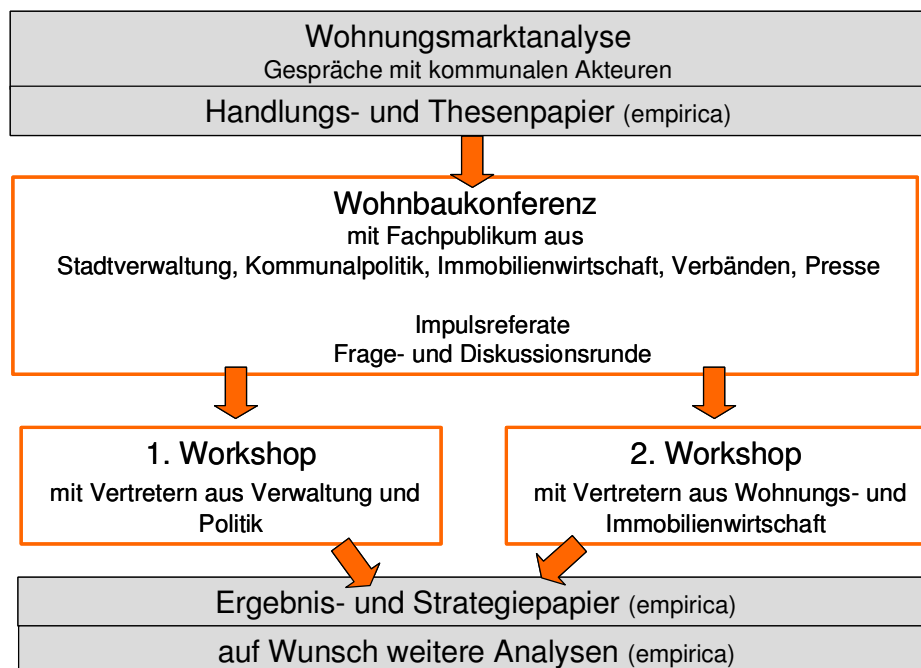
Projektvorschläge könnten die Grundlage für eine **Projektdatenbank** liefern, die nach und nach mit weiteren innovativen Projekten angereichert werden könnte. Diese Projektdatenbank dient sowohl für Nachfrager als auch für potenzielle neue Investoren als Informationsgrundlage.

5.6 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

5.6.1 Öffentlichkeitsarbeit: Veranstaltungsreihe „Wohnbaukonferenz“

Die vorliegende Wohnungsmarktstudie soll eine Diskussion darüber auslösen, welche Themen im Oberbergischen Kreis in Zukunft ein besonderes Augenmerk erfordern und welche Instrumente Kommunen an der Hand haben, um sich bestmöglich für die zukünftigen Herausforderungen aufzustellen. Um die mit der Studie angestoßene Diskussion aufzugreifen und in gemeinsamen Gesprächen mit den Akteuren des Wohnungsmarktes zu vertiefen, bietet sich im unmittelbaren Anschluss eine Wohnbaukonferenz an, die das Thema der Fachöffentlichkeit nahe bringt und zu ersten Handlungsschritten auffordert. Abbildung 48 zeigt den möglichen Prozessablauf:

Abbildung 48: Prozessdesign „Wohnbaukonferenz“



Quelle: Eigene Darstellung.

empirica

Aufbauend auf der Wohnungsmarktstudie und ergänzenden Recherchen könnte empirica ein kurzes Handlungs- und Thesenpapier erstellen, in dem für den Oberbergischen Kreis sinnvolle Handlungsfelder und Strategien aufgezeigt werden und in das die Ergebnisse von Vorgesprächen mit ausgewählten Akteuren aus der Region (z.B. Kommunen, Kreis) mit einfließen. In den Vorgesprächen sollte deutlich werden, welche der vorgeschlagenen Strategien vermutlich auf ein hohes Interesse, große Handlungsbereitschaft und gute Umsetzungsmöglichkeiten stoßen und dementsprechend vertieft werden sollten.

Es wird ebenfalls diskutiert, welche Themen dem Markt überlassen werden können und welche wohnungspolitischen Handeln erforderlich machen. Daraus ergeben sich Ansätze einer ersten Instrumentendiskussion, in der deutlich wird, in welchen Bereichen die Politik Einflussmöglichkeiten besitzt und welche Instrumente geeignet sein könnten.

Dieses Thesenpapier kann als Grundlage für eine Wohnbaukonferenz dienen: Als Auftakt für einen regionalen Dialog zum Thema Wohnungsmarkt könnte vom Oberbergischen Kreis eine **öffentlichkeitswirksame Wohnbaukonferenz** einberufen werden, zu der ein breites Fachpublikum (z.B. Mitglieder der Stadtverwaltungen und Kommunalpolitik, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Verbände, Presse...) von ca. 80 bis 120 Personen eingeladen wird. Die Konferenz könnte etwa halbtägig sein und nach Abschluss der Wohnungsmarktstudie stattfinden. Folgende Inhalte bieten sich für die Wohnbaukonferenz an: Vorstellung der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie, Impulsreferate externer Referenten zu guten Beispielen aus anderen Regionen, Vorstellung des Handlungs- und Thesenpapiers, Vorstellungen des Kreises, wie diese Ziele umgesetzt werden sollen. In einer abschließenden Diskussion haben die Teilnehmer die Möglichkeit, die vorgeschlagenen Maßnahmen zu diskutieren und ihre Bereitschaft zur Zusammenarbeit bei bestimmten Themen zu äußern. Möglichkeiten eines weiterführenden Dialogs sollten ebenfalls besprochen werden.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie geben zusammen mit dem Thesenpapier einen Handlungsrahmen vor. Ziel der Konferenz ist es, die Ausgangssituation in der Region darzustellen und Perspektiven für die weitere Entwicklung aufzuzeigen.

5.6.2 Kreisentwicklungskonzept

Um politisch „reagieren“ zu können, reichen deskriptive Erkenntnisse (was passiert gerade?) nicht aus: Vielmehr müssen im politischen Kontext auch (Zwischen-)Ziele formuliert, Instrumente definiert und die Kosten ihrer Anwendung bewertet werden. Dies sollte im Rahmen eines umfassenden **Kreisentwicklungskonzepts** geschehen und auch schriftlich festgehalten werden. Im Hinblick auf die Bauflächenentwicklung einerseits und auch die Bestandssicherung andererseits sollten hier auch räumliche Prioritäten gesetzt werden: Welche Bauflächen/Bestände werden „von selbst“ laufen und bedürfen keiner öffentlichen Unterstützung? Welche Bauflächen/Bestände, die in Zukunft Vermarktungsschwierigkeiten haben könnten, sind von öffentlichem (städtebaulichem oder demografischem) Interesse? Welche von diesen sollten - bei nur knappen öffentlichen (finanziellen/personellen) Ressourcen - am ehesten subventioniert werden? Welche müssen im Gegenzug sich selbst überlassen werden und mit welchen Konsequenzen? So können im Rahmen eines Kreisentwicklungskonzepts zum einen planerische Ziele zur **räumlichen Entwicklung der Region** diskutiert und vielleicht auch festgeschrieben werden, zum anderen aber auch die Machbarkeit bzw. die politische Beeinflussbarkeit bewertet und in einer Priorisierung der Maßnahmen (Strategie) berücksichtigt werden. Idealerweise

kommt es dabei zu einer unter allen Kommunen des Kreises abgestimmten Gesamtstrategie⁴⁹, in einem ersten Schritt aber auf jeden Fall zu einer Grundlage für die Strategieentwicklung jeder einzelnen Gemeinde.

6. Zusammenfassung und Schlussbemerkung

Der Oberbergische Kreis mit knapp 300.000 Einwohnern wird in Zukunft nicht mehr so selbstverständlich von Zuwanderungen aus Köln, dem Rheinisch-Bergischen Kreis und anderen Regionen profitieren, wie dies in der Vergangenheit der Fall war. Der Wettbewerb ist härter geworden und die Nähe zu Arbeitsplätzen wird heute stärker bewertet als früher. Die wirtschaftliche Grundlage im Oberbergischen Kreis ist aber gut. Je länger der Kreis es schafft, weiter auf eigenen „wirtschaftlichen Füßen“ zu stehen, umso höher sind die Chancen, auch in Zukunft attraktiv für Zuwanderer (aus ganz Deutschland) zu sein und die eigene Bevölkerung zu halten. Je attraktiver und nachfrageorientierter er sein Wohnungs- und Baulandangebot ausgestaltet und es an den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden ausrichtet, umso mehr Zuzüge (aus den benachbarten Kreisen) bzw. umso weniger Fortzüge werden möglich sein.

Derzeit handeln die Kommunen mit ihren Baulandausweisungen nur sehr kurzfristig und abhängig vom derzeitigen Vermarktungserfolg („trial and error“). Diese prozyklische Verhaltensweise (bei geringer Nachfrage wird auch für die Zukunft weniger angeboten) verhindert eine kurzfristige Ausweitung der Vermarktungschancen, weil bei einem plötzlichen Anziehen der Nachfrage nicht rechtzeitig ausreichend Bauland zur Verfügung steht.

Auch wenn derzeit nicht angegeben werden kann, wie hoch der Wohnungsbedarf im Jahr 2025 genau sein wird, weil dies vom Ausmaß der zukünftigen Zuwanderung und d.h. von der zukünftigen Attraktivität des Kreises im Vergleich zu anderen Standorten abhängt, so ist eins doch sicher: 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.**

Die beiden Extreme der Entwicklung, die durch die Szenarien dargestellt wurden, zeigen deutlich auf, wie die Konsequenzen aus beiden Entwicklungen ineinander spielen:

- (1) Selbst für eine (nur) stabile Einwohnerentwicklung gemäß der amtliche Bevölkerungsprognose des LDS werden allein aufgrund der Haushaltsverkleinerungen in Zukunft im Oberbergischen Kreis bis 2025 noch etwa 12.500 zusätzliche Wohnungen (EZFH und MFH) benötigt. Derzeit werden in aktuellen Baugebieten Flächen für rd. 1.200 WE (EZFH und MFH) angeboten. Die Baulandplanungen sehen neue Baugebiete für etwa 4.000 neue WE vor. Außerdem

⁴⁹ Eine solche Abstimmung unter allen Gemeinden zweier Kreise und einer kreisfreien Stadt erfolgt bereits seit Jahren beispielhaft und mit Erfolg im Rahmen des : rak - Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler.

sind unter günstigen Umständen noch rd. 2.200 Baulücken bis 2025 mobilisierbar; in der Summe also mit 7.300 WE ein Angebot, das bei weitem nicht ausreicht. Kommt zusätzlich noch eine qualitative Neubaunachfrage hinzu, weil die frei werdenden Bestände nicht den Anforderungen der neuen Nachfrager genügen, erhöht sich die Baulandknappheit noch. **Ohne zusätzliche Baulandausweisungen kann eine stabile Einwohnerentwicklung im Kreis nicht erreicht werden.**

Um Baulandknappheit nicht zum Hemmschuh der Kreisentwicklung zu machen, müssen dringend weitere Baulandausweisungen vorbereitet und (in kommunaler Abstimmung untereinander) mit Prioritäten versehen werden, um sie - je nach Nachfrageentwicklung - zeitnah an den Markt zu bringen. Für Kernorte sind, auch im Hinblick auf die wachsende Zahl an Senioren, die ggf. in Zukunft verstärkt neue Geschosswohnungen in Zentrenlagen nachfragen, Planungen für derartige Neubauten erforderlich. Durch ein Baulandmanagement mit obligatorischem Zwischenerwerb lässt sich die Baulandentwicklung für die Kommunen effizient und kostenneutral gestalten (Planungsgewinne werden selbst abgeschöpft) und versetzt sie außerdem in die Lage, auf Zielgruppen, Qualitäten und auch den Realisierungszeitraum des neuen Wohngebietes Einfluss zu nehmen.

- (2) Möglicherweise lässt das Interesse potenzieller Zuwanderer, in den Oberbergischen Kreis zu ziehen, aber 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 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 einer Leerstandsquote von 8% bei EZFH und von 10% bei Geschosswohnungen entsprechen 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.

Nicht um eine genaue Prognose des zukünftigen Baulandbedarf, die angesichts der unsicheren Rahmenbedingungen nur eine Scheingenauigkeit hervorrufen würde, geht es in dieser Studie, sondern vor allem darum, den Blickwinkel der Planer und Wohnungsmarktbeobachter für die Zukunft zu weiten:

Den Wohnungsmarkt einschließlich der Preis- und Leerstandsentwicklung genau zu beobachten, auf neue Entwicklungen rechtzeitig zu reagieren, dabei die Wohnwünsche der Nachfrager (der Senioren, der jungen Familien usw.) kennen, in enger Zusammenarbeit mit Investoren möglichst gut umsetzen und dabei aus Erfolgsprojekten lernen, das ist die eine Seite der Entwicklung. Gleichzeitig geht es aber auch darum, rational mit ggf. wachsenden Leerständen umzugehen, Privatinitiativen und private Investitionen in Bestände nach besten Möglichkeiten zu unterstützen und ggf. zu koordinieren, um damit die öffentlichen Leerstandskosten bestmöglich zu reduzieren. Die freiwerdenden Bestände müssen dabei mit Neubauobjekten konkurrieren. Daher sollten auch bei schwacher Einwohnerentwicklung noch neue Bauflächen vorbereitet werden, um eine große Spannbreite und Vielfalt an Wohnbauflächen anbieten zu können und damit zur Stadterneuerung und zur Verjüngung der Bevölkerung beizutragen.

Dann sind die Kommunen im Oberbergischen Kreis auf mehrere Entwicklungspfade vorbereitet und kennen die Indikatoren, auf die in Zukunft ein besonderes Augenmerk zu legen ist (Wohnungsmarktbeobachtung). Gleichzeitig wird es für die Kommunen des Oberbergischen Kreises auch darum gehen, miteinander ins Gespräch zu kommen, um die jeweiligen Zielvorstellungen kennen zu lernen und aufeinander abstimmen zu können. Nur so ließe sich auch eine gemeinsame Vision Oberberg („landschaftlich schön und fit für die Zukunft“) nach außen transportieren. Das gemeinsame Ziel sollte es dabei sein, nicht nur mit Arbeitsplätzen, guter Verkehrsanbindung und landschaftlichen Vorzügen, sondern auch mit einer Vielfalt an attraktiven Wohngebieten für den Oberbergischen Kreis als Wohnstandort zu werben, um sich dadurch in der wachsenden Konkurrenz um junge Familien gut zu positionieren.

Als nächster Schritt könnte, um die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf den oberbergischen Wohnungsmarkt zu lenken und verschiedene Akteure in die Diskussion einzubinden, eine gemeinsame Großveranstaltung („Wohnbaukonferenz“) unter Beteiligung der verschiedensten Akteure des Wohnungsmarktes aus dem Kreis organisiert werden, die als Beginn einer gemeinsamen Gesprächskultur verstanden werden und später eventuell sogar in einem abgestimmten Kreisentwicklungskonzept münden könnte.

ANHANG I

1. Datenanhang

1.1 Einwohnerentwicklung in den Gemeinden

Tabelle 11: Einwohnerzahlen des OBK und der Gemeinden 1995-2008

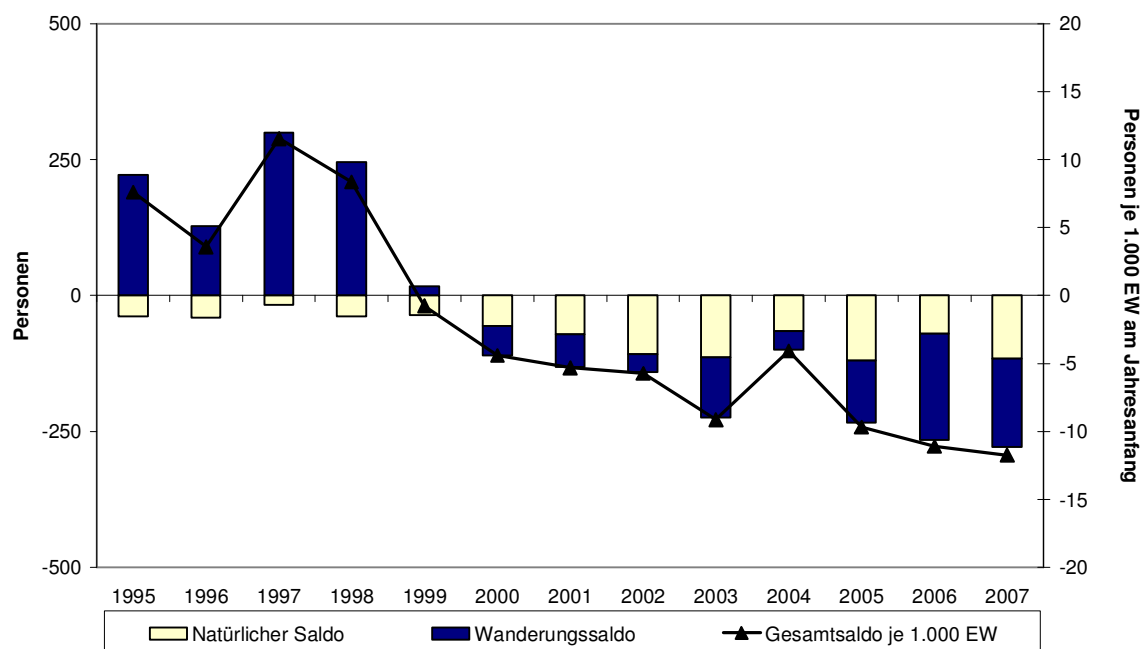
Einwohner am Jahresanfang	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bergneustadt	20.534	20.772	20.658	20.728	20.769	20.754	20.764	20.809	20.817	20.683	20.600	20.506	20.375	20.190
Engelskirchen	20.256	20.442	20.486	20.560	20.568	20.570	20.647	20.829	20.838	20.807	20.697	20.569	20.568	20.410
Gummersbach	52.782	53.149	53.135	52.973	52.989	53.153	53.311	53.355	53.295	53.203	53.183	53.048	52.636	52.467
Hückeswagen	15.849	16.016	15.994	16.084	16.012	16.154	16.397	16.540	16.518	16.438	16.393	16.435	16.295	16.155
Lindlar	20.523	20.804	21.175	21.522	21.845	22.117	22.341	22.517	22.581	22.646	22.714	22.659	22.562	22.528
Marienheide	12.923	13.032	13.075	13.101	13.214	13.385	13.527	13.491	13.514	13.636	13.740	13.711	13.752	13.693
Morsbach	11.096	11.169	11.238	11.278	11.333	11.356	11.464	11.520	11.619	11.621	11.559	11.528	11.478	11.366
Nümbrecht	16.193	16.526	16.493	16.547	16.584	16.732	16.930	17.009	17.158	17.287	17.368	17.420	17.434	17.393
Radevormwald	24.169	24.353	24.440	24.722	24.929	24.910	24.800	24.668	24.527	24.303	24.204	23.970	23.704	23.426
Reichshof	18.009	18.385	18.623	18.876	19.149	19.368	19.611	19.885	19.971	20.142	20.232	20.174	20.014	19.946
Waldbröl	18.098	18.490	18.603	18.867	19.021	18.616	18.835	19.213	19.351	19.436	19.625	19.636	19.563	19.567
Wiehl	24.621	25.367	25.577	25.862	26.029	26.365	26.448	26.455	26.551	26.586	26.604	26.511	26.408	26.090
Wipperfürth	22.391	22.409	22.577	22.800	22.806	22.918	23.095	23.227	23.315	23.520	23.695	23.669	23.616	23.570
Teilraum Nord	62.409	62.778	63.011	63.606	63.747	63.982	64.292	64.435	64.360	64.261	64.292	64.074	63.615	63.151
Teilraum Mitte	169.648	171.951	172.729	173.622	174.563	175.712	176.649	177.341	177.567	177.703	177.770	177.178	176.315	175.324
Teilraum Süd	45.387	46.185	46.334	46.692	46.938	46.704	47.229	47.742	48.128	48.344	48.552	48.584	48.475	48.326
OBK	277.444	280.914	282.074	283.920	285.248	286.398	288.170	289.518	290.055	290.308	290.614	289.836	288.405	286.801

Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

1.2 Bevölkerungssalden in den Gemeinden des Oberbergischen Kreises

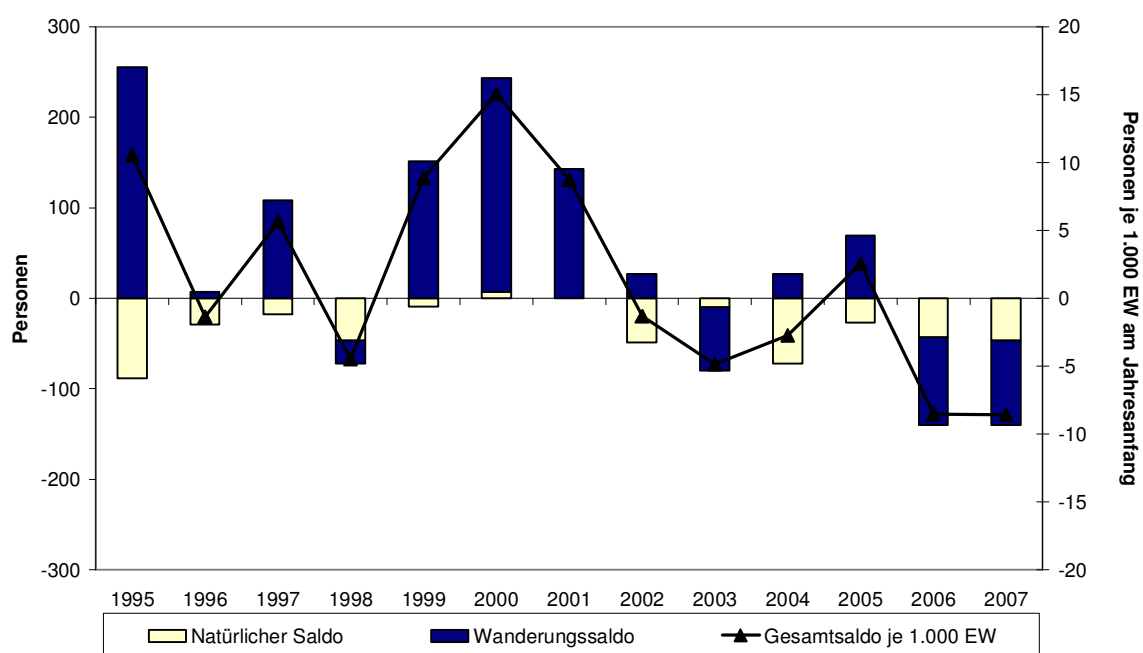
Abbildung 49: Bevölkerungssaldo in Radevormwald, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

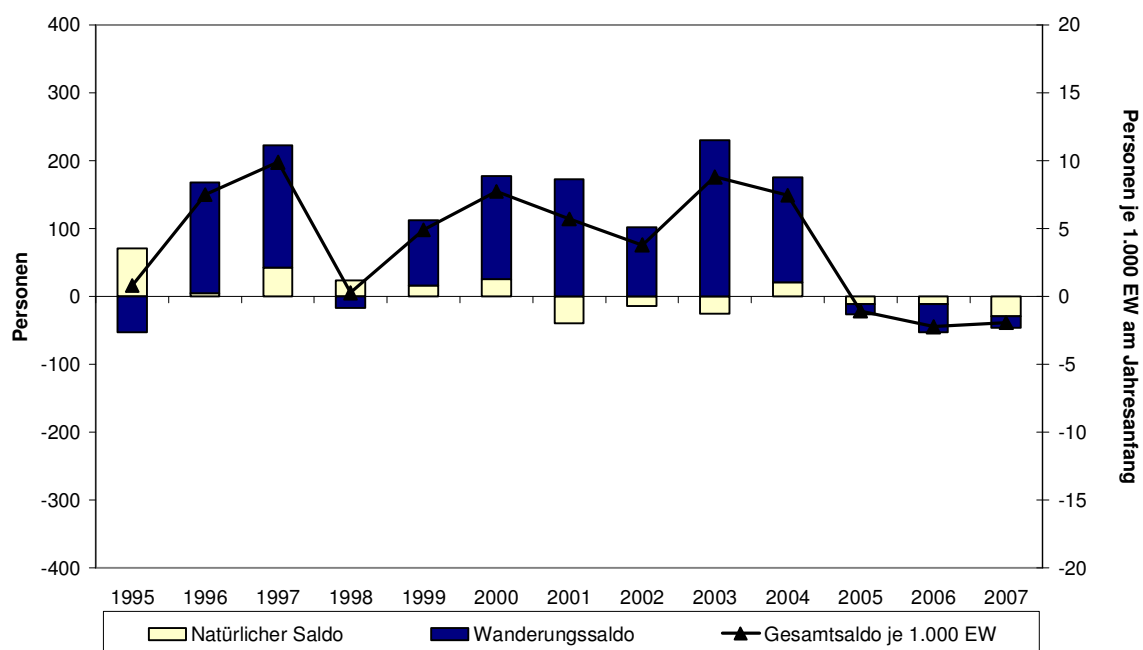
Abbildung 50: Bevölkerungssaldo in Hückeswagen, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

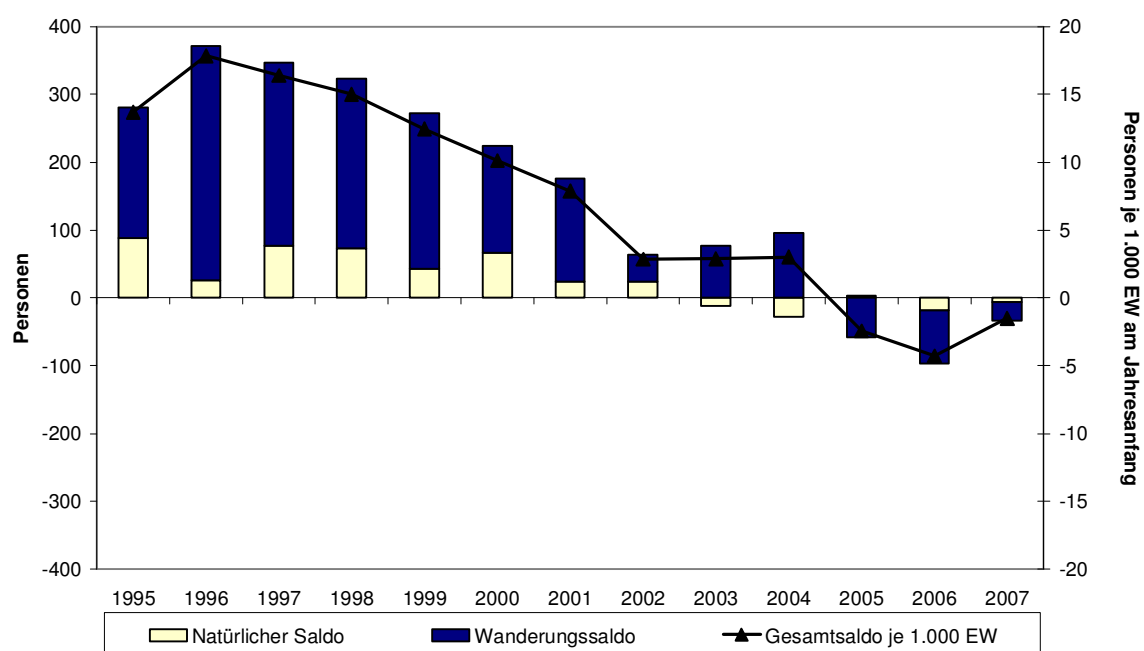
Abbildung 51: Bevölkerungssaldo in Wipperfürth, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

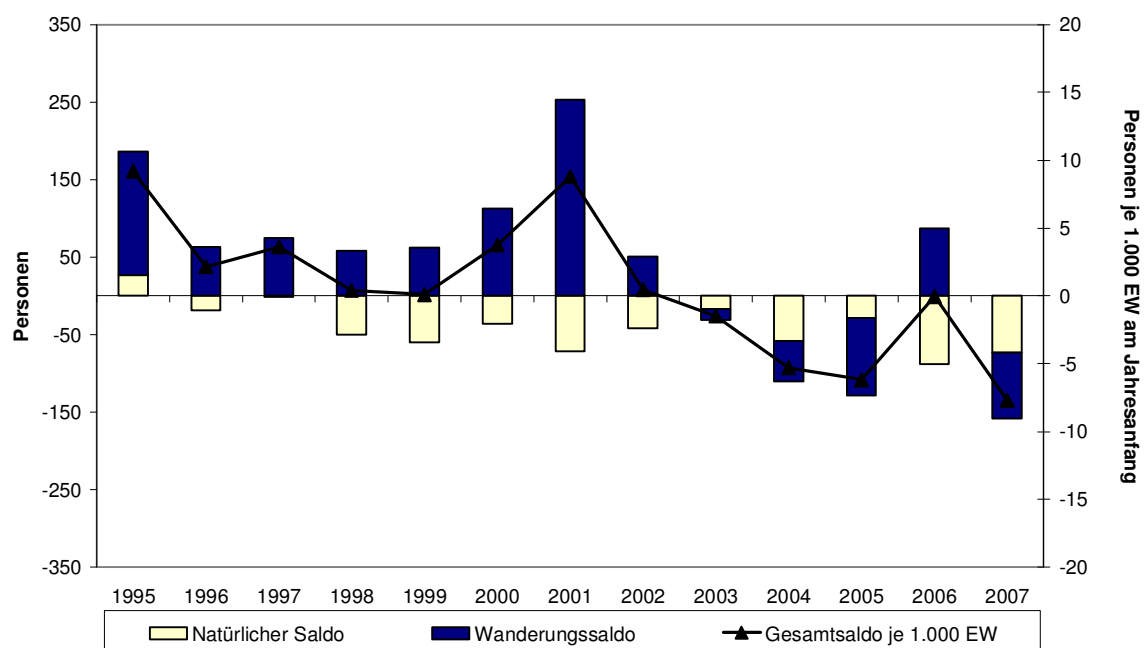
Abbildung 52: Bevölkerungssaldo in Lindlar, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

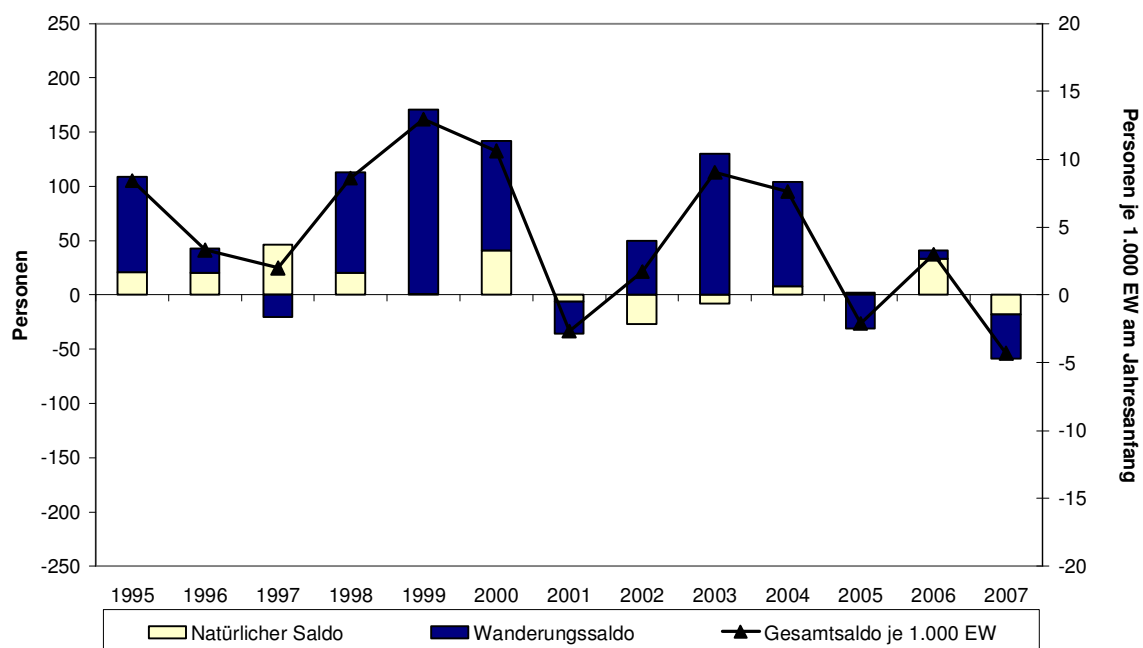
Abbildung 53: Bevölkerungssaldo in Engelskirchen, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

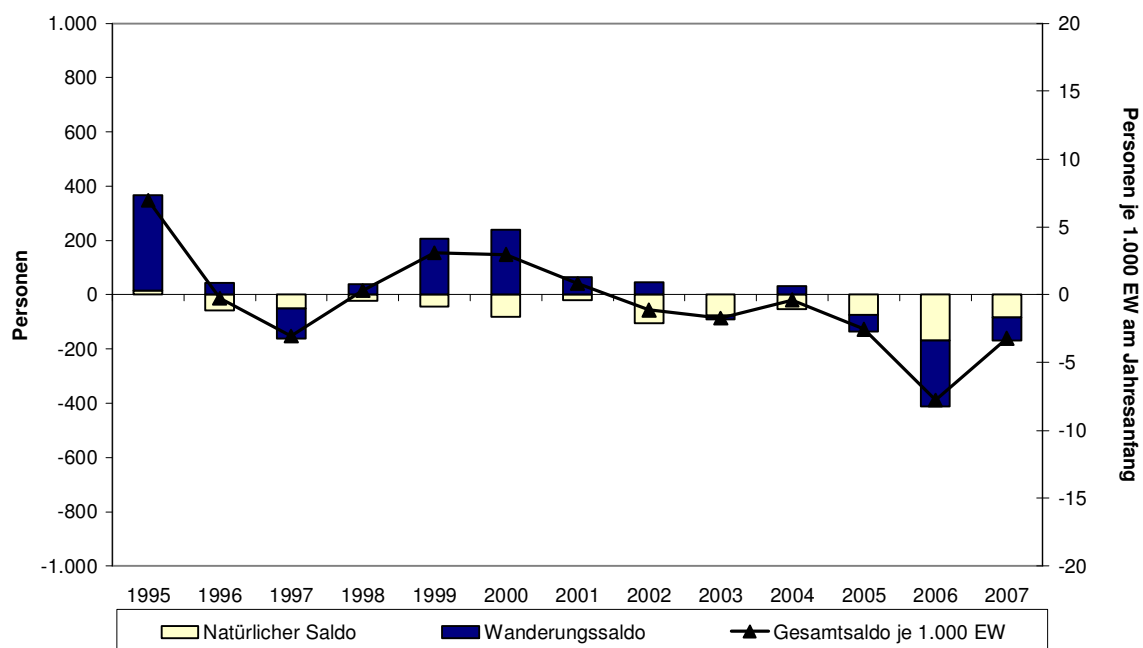
Abbildung 54: Bevölkerungssaldo in Marienheide, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

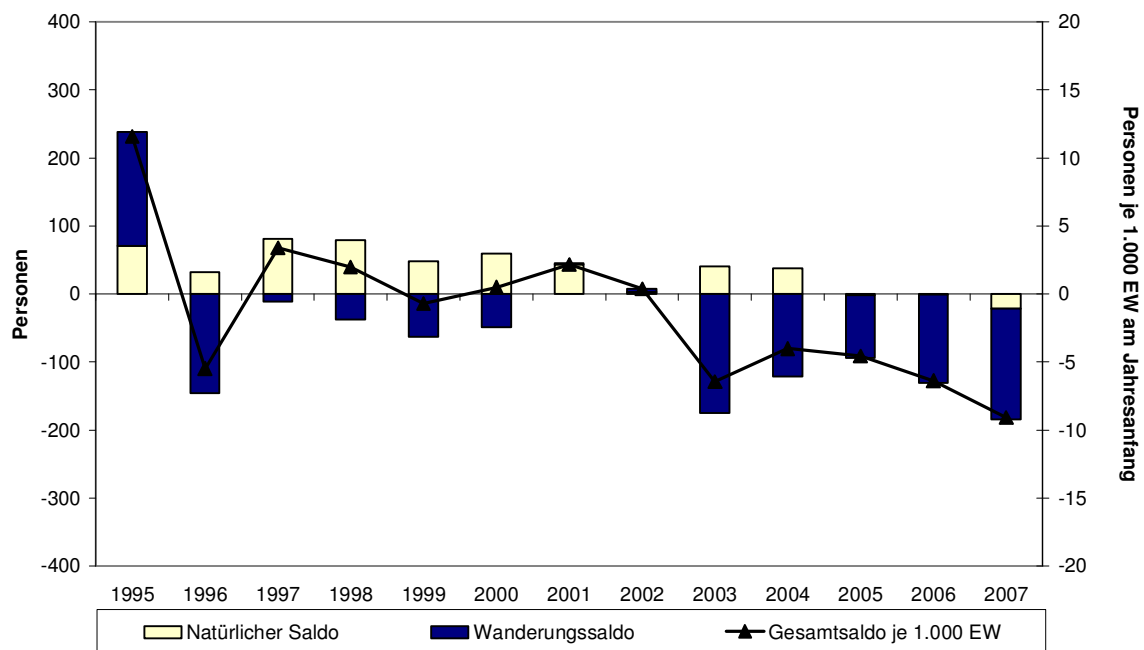
Abbildung 55: Bevölkerungssaldo in Gummersbach, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

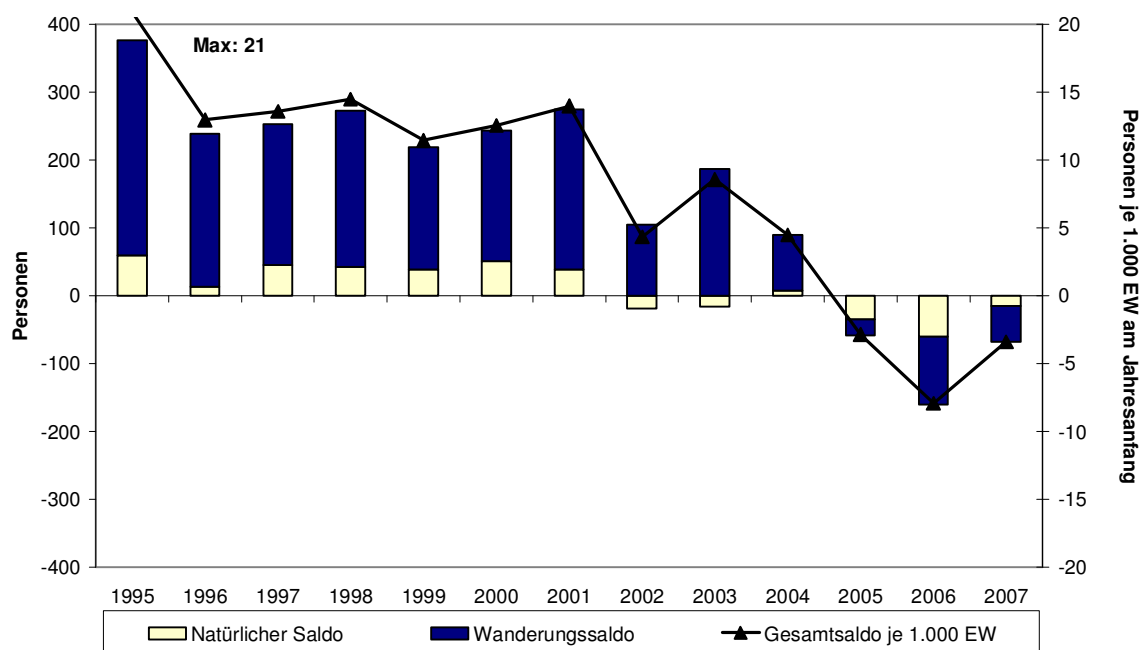
Abbildung 56: Bevölkerungssaldo in Bergneustadt, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

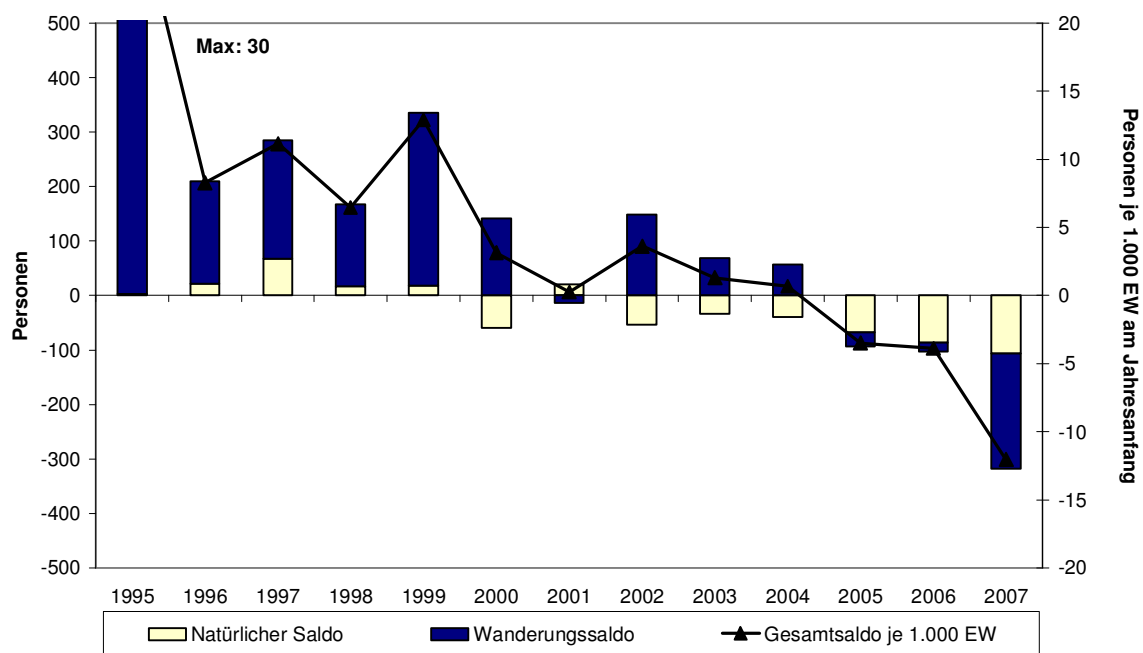
Abbildung 57: Bevölkerungssaldo in Reichshof, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

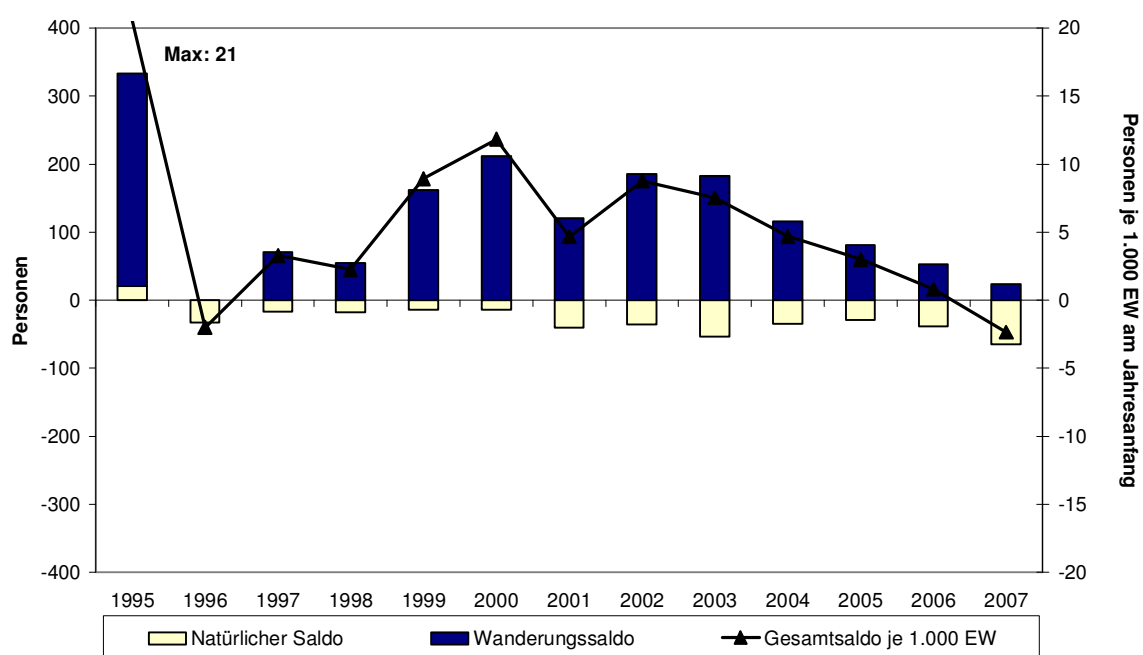
Abbildung 58: Bevölkerungssaldo in Wiehl, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

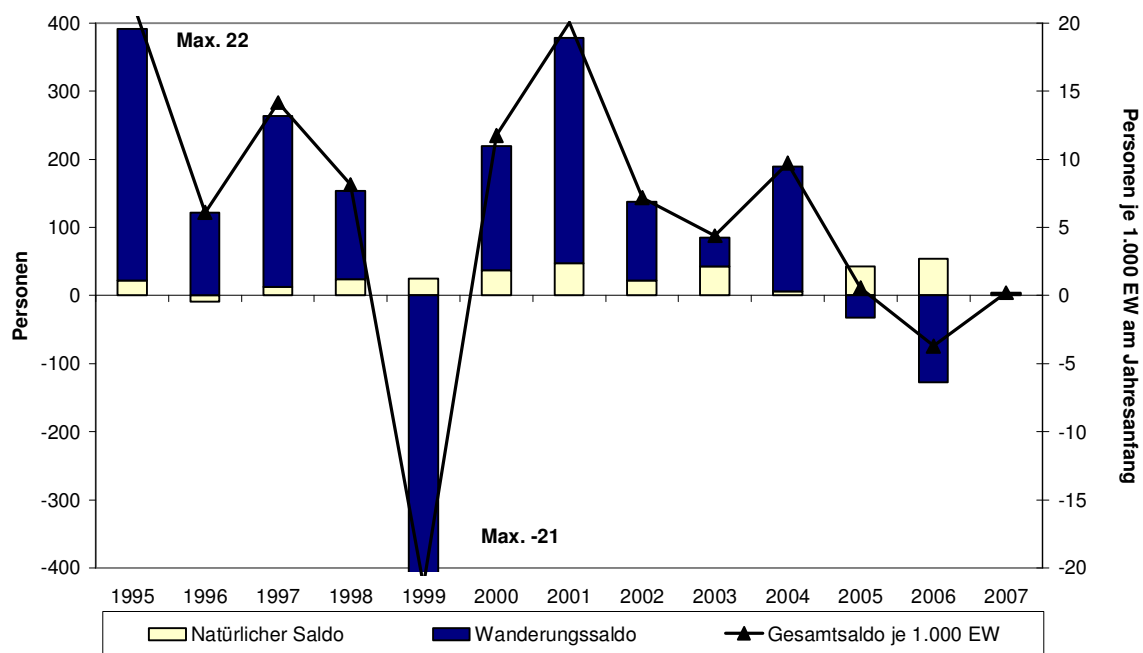
Abbildung 59: Bevölkerungssaldo in Nümbrecht, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

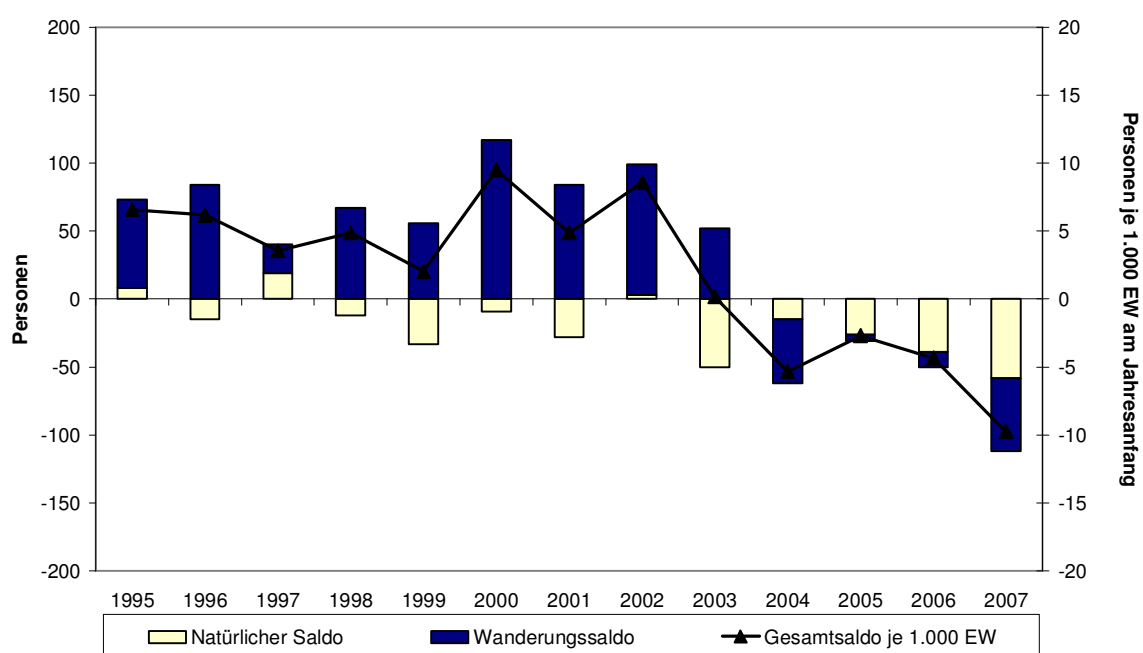
Abbildung 60: Bevölkerungssaldo in Waldbröl, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

Abbildung 61: Bevölkerungssaldo in Morsbach, 1995-2007



Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

1.3 Pendler

Abbildung 65:

30.06.2007	Region Nord	Region Mitte	Region Süd
SVP-Arbeitsplätze am Ort:	18100	53666	11528
SVP-Beschäftigte am Wohnort:	20847	56030	14876
Pendlersaldo (SVP-Besch.)	-2747	-2364	-3348

Einpendler 30.06.2007	Region Nord	Region Mitte	Region Süd
(SVP-)Arbeitsplätze vor Ort	18.100	56.566	11.528
davon von Wohnbevölkerung besetzt	11.318	39.046	6.943
davon von Einpendlern besetzt:	6.782	17.520	4.585
und zwar aus:			
Nord	x	1.014	15
Mitte	1.383	x	2.127
Süd	28	4.655	x
Altenkirchen (Westerwald)	5	256	1.079
Remscheid, Stadt	1.483	66	0
Wuppertal, Stadt	539	104	0
Köln, Stadt	126	1.071	77
Rheinisch-Bergischer Kreis	1.051	1.444	62
Rhein-Sieg-Kreis	45	1.266	824
Märkischer Kreis	817	906	36
Olpe	26	920	108
übriges NRW	1.150	1.734	78
außerhalb NRW	129	4.084	179

Auspendler 30.06.2007	Region Nord	Region Mitte	Region Süd
(SVP-)Beschäftigte mit Wohnort OBK:	20.847	56.030	14.876
davon mit Arbeitsort vor Ort:	11.318	39.046	6.943
davon von Auspendler besetzt	9.529	16.984	7.933
und zwar nach:			
Nord	x	1.383	28
Mitte	1.014	x	4.655
Süd	15	2.127	x
Altenkirchen (Westerwald)	0	99	379
Remscheid, Stadt	3.047	135	8
Wuppertal, Stadt	1.291	146	63
Köln, Stadt	491	3.761	647
Rheinisch-Bergischer Kreis	1.397	2.814	242
Rhein-Sieg-Kreis	43	825	826
Märkischer Kreis	448	1.398	58
Olpe	30	996	163
übriges NRW	1.159	1.290	269
außerhalb NRW	594	2.010	595

Pendler

Quelle: LDS NRW. Eigene Darstellung.

empirica

2. Annahmen und Ergebnisse der Szenarienrechnung

2.1 Wanderungsannahmen

Die Unterschiede zwischen den Szenarien ergeben sich vor allem aus den unterschiedlichen Annahmen über das Ausmaß der Zuwanderung über die Kreisgrenzen. Wie oben erläutert, wird dabei im Wachstumsszenario eine langfristige Netto-Zuwanderung (wie in der LDS-Prognose) und im Schrumpfungsszenario eine langfristige Netto-Abwanderung über die Kreisgrenzen unterstellt. Darüber hinaus werden folgende Wanderungsannahmen getroffen:

- Die (Brutto-)Abwanderung der ansässigen Bevölkerung erfolgt nach den gleichen altersspezifischen Wanderungsmustern wie zwischen 2001- 2004 im Oberbergischen Kreis. Das heißt, dass immer ein gleicher Prozentsatz jeder Altersgruppe abwandert. Dadurch, dass die wanderungsfreudigen jüngeren Personen seltener werden, wird insgesamt die ganze Gesellschaft immobiler, d.h. die Brutto-Abwanderung wird aufgrund der Alterung mit der Zeit abnehmen.
- Die Verteilung der Zu- und Abwanderungen über die Kreisgrenzen auf die einzelnen Teilräume geschieht nach den gleichen Anteilen wie zwischen 2002 und 2006.
- Die Wanderungsströme zwischen den einzelnen Teilräumen, also innerhalb des Kreises, bleiben absolut konstant, so wie zwischen 2002 und 2006: In diesen Jahren war der Wanderungssaldo dem Teilraum Nord mit dem Rest des Oberbergischen Kreises praktisch Null! Zwischen den Teilräumen Mitte und Süd fand eine Bewegung nach Süden statt: Im Saldo zogen rd. 600 Personen vom Teilraum Mitte in den Teilraum Süd um.
- Annahmen: Aufteilung der Geburten/Sterbefälle innerhalb des Oberbergischen Kreises proportional nach Anteil der Frauen in dieser Altersgruppe je Teilraum

2.2 Annahmen zur Berechnung des Neubaubedarfs

Der in den Szenarien dargestellte „Netto-Neubaubedarf“ stellt genau die Veränderung der Wohnungsnachfrage dar, also die Veränderung der Haushaltszahlen, die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. in Mehrfamilienhäusern nachfragen (Expansionsnachfrage). Die **Expansionsnachfrage** kann negativ sein (dann nämlich, wenn die Zahl der Haushalte sinkt). Sie ist daher auch nicht mit dem tatsächlichen (Brutto-)Neubaubedarf gleichzusetzen, denn dieser kann dennoch positiv sein. Annahmen zur Berechnung des Brutto-Neubaubedarfs:

- Zunächst wird unterstellt, dass es einen Neubaubedarf aus einem **Ersatzbedarf** heraus gibt, um die (physischen) Wohnungsabgänge, die durch Wohnungszusammenlegungen, Abriss oder ähnlichen Gründe entstehen, zu kompensieren. Für Wohnungsabgänge wird unterstellt, dass sie bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 0,1% p.a., und bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 0,3% p.a. betragen. Der Ersatzbedarf wird zur Expansionsnachfrage hinzuge-

rechnet (Wenn die Expansionsnachfrage stark negativ ist, fällt der Ersatzbedarf nicht mehr ins Gewicht, weil unter den – vielen - frei werdenden Wohnungen auch gerade die unterstellten Wohnungsabgänge sind).

- Zusätzlich unterstellen wir einen **strukturellen Neubaubedarf** (Mindest-Neubaubedarf), der dadurch entsteht, dass einige Haushalte auf jeden Fall – d.h. unabhängig von Qualität und Preis der angebotenen bewohnen möchten: Für den Fall, dass in einer Kohorte (5-Jahres-Altersgruppe) die Zahl der EZFH-Nachfrager (Haushalte) innerhalb eines 5-Jahres-Zeitraums wächst, nehmen wird dennoch der Mindest-Neubaubedarf (von 20% der neuen Nachfrager) realisiert. Praktisch bedeutet das, dass es immer einen gewissen Prozentsatz von Bauherren geben wird, die ein Grundstück erwerben und dort ein neues Einfamilienhaus errichten, selbst wenn nebenan im Wohnungsbestand bereits Leerstände in gebrauchten Einfamilienhäusern vorhanden sind.
- Für Geschosswohnungen wird ein struktureller Neubaubedarf von 10% unterstellt. Das bedeutet, dass Investoren zu einem bestimmten Prozentsatz immer Abnehmer für Neubauwohnungen finden werden, selbst wenn es in der Nachbarschaft schon leer stehende Geschosswohnungen gibt.

2.3 Ergebnisse der Bevölkerungsberechnung in den Szenarien

Abbildung 62: Bevölkerungsberechnung einschl. Altersstruktur – Oberbergischer Kreis gesamt

OBK	IST 2007	Wachstumsszenario				Schrumpfungsszenario			
		2010	2015	2020	2025	2010	2015	2020	2025
unter 5	13.200	12.700	13.000	12.900	12.300	12.400	12.000	11.400	10.400
5-10	16.000	14.700	13.200	13.400	13.300	14.400	12.500	12.100	11.500
10-15	17.600	17.300	15.300	13.800	14.000	16.900	14.500	12.500	12.100
15-20	18.900	18.900	18.000	15.900	14.500	18.400	16.900	14.500	12.500
20-25	16.600	18.300	18.700	17.800	15.800	17.600	17.300	15.900	13.400
25-30	15.800	16.600	17.900	18.200	17.400	15.500	16.000	15.600	14.200
30-35	15.700	15.500	16.600	17.900	18.300	14.400	14.200	14.600	14.300
35-40	21.600	17.600	16.100	17.200	18.500	16.500	13.600	13.400	13.800
40-45	24.800	24.400	18.300	16.800	17.900	23.600	16.200	13.300	13.000
45-50	22.800	24.700	24.700	18.700	17.200	24.200	23.200	15.900	13.000
50-55	19.200	21.400	24.600	24.600	18.700	21.100	23.700	22.700	15.500
55-60	16.700	18.100	20.900	24.000	24.000	17.900	20.400	22.900	22.000
60-65	13.700	13.700	17.400	20.100	23.000	13.500	16.900	19.300	21.700
65-70	18.200	15.900	13.000	16.400	19.000	15.600	12.500	15.700	18.000
70-75	13.800	16.200	14.500	11.900	15.000	16.000	14.000	11.200	14.100
75-80	23.700*	10.900	14.000	12.500	10.300	10.700	13.600	11.900	9.500
80-85		8.000	8.300	10.600	9.500	7.900	8.000	10.100	8.800
85-90		4.300	5.000	5.500	7.400	4.300	4.900	5.300	7.000
90 und mehr		2.000	2.800	3.600	4.400	1.900	2.600	3.400	4.000
insgesamt	288.400	291.300	292.100	291.800	290.500	282.800	273.200	261.600	248.900

Datum bezieht sich jeweils auf den 1.1. d.J.

Quelle: LDS NRW (Ist-Zahlen 2007; Basis für das Wachstumsszenario). Eigene Berechnungen (Szenarien).

empirica

Abbildung 63: Bevölkerungsberechnung einschl. Altersstruktur – Teilraum Nord

Nord	2007	Wachstumsszenario				Schrumpfungsszenario			
		2010	2015	2020	2025	2010	2015	2020	2025
unter 5	2.800	2.800	2.800	2.800	2.700	2.700	2.600	2.400	2.200
5-10	3.400	3.100	2.900	2.900	2.900	3.000	2.700	2.600	2.400
10-15	3.900	3.800	3.200	3.000	3.000	3.700	3.000	2.700	2.600
15-20	4.100	4.100	3.900	3.400	3.200	4.000	3.700	3.000	2.700
20-25	3.600	4.000	4.100	3.900	3.300	3.800	3.700	3.400	2.700
25-30	3.400	3.500	3.800	3.900	3.700	3.300	3.300	3.300	2.900
30-35	3.400	3.300	3.500	3.800	3.900	3.000	2.900	3.000	2.900
35-40	4.800	3.900	3.400	3.600	3.900	3.600	2.800	2.700	2.700
40-45	5.600	5.500	4.000	3.500	3.800	5.300	3.500	2.600	2.600
45-50	4.900	5.400	5.600	4.100	3.600	5.300	5.200	3.400	2.600
50-55	4.300	4.700	5.400	5.600	4.100	4.600	5.100	5.100	3.300
55-60	3.800	4.100	4.600	5.200	5.400	4.000	4.500	5.000	4.900
60-65	3.200	3.200	3.900	4.400	5.000	3.200	3.800	4.200	4.700
65-70	3.900	3.600	3.000	3.700	4.200	3.500	2.900	3.500	3.900
70-75	3.000	3.500	3.300	2.800	3.400	3.500	3.200	2.600	3.200
75-80	5400*	2.400	3.000	2.800	2.400	2.400	2.900	2.700	2.200
80-85		1.800	1.800	2.300	2.100	1.800	1.800	2.200	2.000
85-90		1.000	1.200	1.200	1.600	1.000	1.100	1.100	1.500
90 und mehr		500	600	800	1.000	400	600	800	900
insgesamt	63.600	64.200	64.000	63.700	63.200	62.000	59.300	56.200	52.800

Quelle: LDS NRW (Ist-Zahlen 2007). Eigene Berechnungen (Szenarien).

empirica

Abbildung 64: Bevölkerungsberechnung einschl. Altersstruktur – Teilraum Mitte

Mitte	2007	Wachstumsszenario				Schrumpfungsszenario			
		2010	2015	2020	2025	2010	2015	2020	2025
unter 5	8.000	7.700	7.800	7.700	7.300	7.500	7.200	6.800	6.200
5-10	9.800	8.900	7.900	8.000	7.900	8.800	7.500	7.200	6.800
10-15	10.600	10.500	9.200	8.300	8.300	10.300	8.800	7.500	7.200
15-20	11.400	11.300	10.900	9.600	8.600	11.100	10.300	8.700	7.500
20-25	10.000	11.000	11.200	10.700	9.500	10.500	10.400	9.600	8.100
25-30	9.700	10.000	10.600	10.900	10.400	9.400	9.500	9.400	8.600
30-35	9.500	9.400	9.900	10.600	10.900	8.800	8.600	8.700	8.500
35-40	13.400	10.700	9.800	10.200	10.900	10.100	8.300	8.000	8.200
40-45	15.200	14.900	11.100	10.100	10.600	14.400	9.900	8.100	7.800
45-50	14.100	15.200	15.100	11.300	10.300	14.900	14.200	9.600	7.900
50-55	11.700	13.000	15.100	14.900	11.200	12.900	14.500	13.900	9.400
55-60	10.000	10.900	12.700	14.700	14.600	10.800	12.400	14.000	13.400
60-65	8.400	8.300	10.500	12.200	14.100	8.200	10.200	11.800	13.300
65-70	11.300	9.800	7.800	9.900	11.500	9.700	7.600	9.500	11.000
70-75	8.600	10.100	9.000	7.200	9.000	10.000	8.700	6.800	8.500
75-80	14600*	6.800	8.700	7.700	6.200	6.700	8.500	7.400	5.700
80-85		4.900	5.200	6.600	5.800	4.800	5.000	6.300	5.500
85-90		2.600	3.100	3.400	4.600	2.600	3.000	3.300	4.400
90 und mehr		1.200	1.700	2.200	2.700	1.100	1.600	2.000	2.500
insgesamt	176.300	177.500	177.200	176.100	174.500	172.600	166.200	158.700	150.400

Quelle: LDS NRW (Ist-Zahlen 2007). Eigene Berechnungen (Szenarien).

empirica

Abbildung 65: Bevölkerungsberechnung einschl. Altersstruktur – Teilraum Süd

Süd	2007	Wachstumsszenario				Schrumpfungsszenario			
		2010	2015	2020	2025	2010	2015	2020	2025
unter 5	2.400	2.200	2.400	2.400	2.300	2.100	2.200	2.200	2.000
5-10	2.800	2.700	2.300	2.500	2.600	2.600	2.200	2.300	2.200
10-15	3.100	3.000	2.800	2.500	2.700	2.900	2.700	2.300	2.300
15-20	3.400	3.400	3.200	3.000	2.600	3.300	3.000	2.700	2.300
20-25	3.000	3.400	3.400	3.200	3.000	3.300	3.200	2.900	2.600
25-30	2.700	3.100	3.400	3.400	3.200	2.900	3.100	3.000	2.700
30-35	2.800	2.800	3.200	3.500	3.600	2.600	2.800	3.000	2.900
35-40	3.400	3.000	3.000	3.300	3.700	2.800	2.600	2.700	2.900
40-45	4.000	3.900	3.200	3.200	3.500	3.800	2.900	2.500	2.700
45-50	3.800	4.100	4.100	3.300	3.300	4.000	3.800	2.900	2.600
50-55	3.200	3.700	4.100	4.100	3.400	3.600	4.000	3.800	2.800
55-60	2.800	3.100	3.600	4.100	4.000	3.000	3.500	3.900	3.700
60-65	2.100	2.200	3.000	3.500	3.900	2.200	2.900	3.300	3.700
65-70	3.000	2.400	2.100	2.800	3.300	2.400	2.100	2.700	3.100
70-75	2.200	2.600	2.200	2.000	2.600	2.500	2.200	1.900	2.400
75-80	3.700	1.700	2.200	1.900	1.700	1.700	2.200	1.800	1.600
80-85		1.300	1.300	1.700	1.500	1.200	1.300	1.600	1.400
85-90		700	800	900	1.200	700	800	800	1.100
90 und mehr		300	500	600	700	300	400	600	700
insgesamt	48.500	49.600	50.900	52.000	52.900	48.200	47.600	46.700	45.600

Quelle: LDS NRW (Ist-Zahlen 2007). Eigene Berechnungen (Szenarien).

empirica

3. Beispielhafte Baugebiete im Oberbergischen Kreis

3.1 Teilraum Nord: Hohe Vermarktungserfolge im Felderhofer Kamp

Teilraum Nord: Wipperfürth „Felderhofer Kamp“	
Lage	
Realisierungszeitraum	Beginn der Vermarktung im März 2003. Aktuell sind bereits 120 Wohnungen verkauft (Vermarktungsquote 1,8 WE pro Monat).
Standortqualitäten	• unmittelbare Stadtrandlage (Nähe zum Zentrum, Nahversorgung, Freizeit- und Kulturangebote), angrenzend an Wohngebiet • Nähe zu sozialer Infrastruktur (Johanniter-Kindertagesstätte, Grundschule) • attraktive naturräumliche Lage, leichte Süd-/Westhanglage, Nähe zur Natur, Naherholung • attraktive (Fern-)/Weitsicht; Blickbeziehungen (Panorama-Blick auf Stadt) • Verkehrsanbindung: ca. 25 Minuten Fahrtzeit (rd. 20 km) bis zur nächsten Autobahnauffahrt (A 1), 3 Minuten Fahrtzeit mit dem Pkw ins Stadtzentrum von Wipperfürth (rd. 1,5 km)
Fotos	 Gesamteindruck Quelle: www.immo-wegerhoff.de  Spielplatz im Baugebiet

		
	Grundschule/ Kindergarten im Baugebiet	Stadt villen mit max. 10 WE
		
	Bau träger projekt Eigentums wohnungen in Doppelhaushälften	Individualbau
Größe Bauformen Grundstücksgrößen	insgesamt 12,9 ha (7,9 ha Nettobaufläche) insgesamt 184 WE davon 38 WE in MFH, 16 WE in RH, 80 WE in DHH, 50 WE in fEFH Die Bauplätze für die geplanten Reihenhäuser (Hausgruppen) wurden aufgrund fehlender Nachfrage in Grundstücke für Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser umgeplant. Die Realisierung von jeweils 2 Eigentumswohnungen in einer Doppelhaushälfte ist von der Stadtplanung aufgrund der erhöhten Dichte nicht gewünscht. Der Bebauungsplan lässt allerdings 2 WE pro Gebäude zu. Grundstücksgrößen zwischen rd. 300 und 1.000qm	
Städtebau	• leicht geschwungene, nicht zu lange Wohnstraßen bilden überschaubare Nachbarschaften • Stichstraßen-Erschließung verhindert Durchgangsverkehr, Tempo 30-Zone im gesamten Baugebiet erhöht Kinderfreundlichkeit • entlang Haupteerschließungsstraße: Bürgersteige, „Aufpflasterungen“ als Verkehrsberuhigung und vereinzelt Baumpflanzungen • Kinderspielplatz • Gestaltungssatzung mit Schwerpunkt auf den öffentlichen Straßenraum: Begrünung der Vorgärten, Einfriedungen, Abgrabungen/ Aufschüttungen, Dachform/-neigung, Trauf- und Firsthöhen, OKF zur Straße, versickerungsfähige Wege-Befestigungen auf dem Grundstück, wenig Einschränkungen in der Material- und Farbwahl • überwiegend jeweils eine Garage auf dem Grundstück, z.T. nur Stellplätze vor dem Haus (insb. bei den Eigentumswohnungen in den Doppelhäusern) • Besucherparkplätze entlang der Haupteerschließungsstraße	
Preise	Bodenrichtwert: 160 €/qm Grundstücksverkaufspreis: 175 bis 195 €/qm (inkl. Erschließung)	

Image und Akzeptanz	• Nähe zum Zentrum • Naturräumliche Lage mit Nähe zur Natur und Südhanglage mit rollen Sichtbeziehungen
----------------------------	--

3.2 Teilraum Mitte: Hohe Qualitäten im öffentlichen Straßenraum in Büttingshausen

Teilraum Mitte: Wiehl „Büttingshausen“	
Lage	
Realisierungszeitraum	Beginn der Vermarktung im Jahr 2002. Aktuell sind bereits 38 Grundstücke verkauft (Vermarktungsquote 0,5 WE pro Monat).
Standortqualitäten	• Randlage des Ortsteils Büttingshausen (Lebensmittelgeschäft vorhanden), ca. 3km vom Stadtzentrum Wiehl entfernt, angrenzend an Wohngebiet • Nähe zur Grundschule im Ortsteil Büttingshausen • attraktive naturräumliche Lage, leichte Südhanglage, Nähe zur Natur, Naherholung • attraktive Blickbeziehungen • Verkehrsanbindung: ca. 7 Minuten Fahrtzeit (rd. 7km) bis zur nächsten Autobahnauffahrt (A 4), 6 Minuten Fahrtzeit mit dem Pkw ins Stadtzentrum von Wiehl (rd. 3km)
Fotos	 Lage/ Blickbeziehungen  Spielplatz
	 Gestaltung öffentlicher Straßenraum, leicht geschwungene Straßenführung  Besucherparkplätze

	 Gestaltungsvorgabe: alle Garagen mit Satteldach	 Begrünung im öffentlichen Straßenraum (im 1. BA, 1998 bereits realisiert)
Größe Bauformen Grundstücksgrößen	insgesamt 1,47 ha (1,4 ha Nettobaufläche) insgesamt 66 WE davon 66 WE in fEFH/ DHH vorgesehen Grundstücksgrößen zwischen rd. 550 und 1.600qm	
Städtebau	• leicht geschwungene, nicht zu lange Wohnstraßen bilden überschaubare Nachbarschaften • Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes: „kleine Plätze/ Straßenaufweitungen“ durch Kreis-Pflasterung in der Straße, Begrünung • Kinderspielplatz • Gestaltungssatzung: Dachform/ Gauben/ Dachüberstand, Dachneigung, Firstrichtung, Farben/ Materialien für Dach und Fassade, Garagen mit Satteldach, Einfriedungen • Garagen auf dem Grundstück • zwei Besucherparkplätze im Baugebiet	
Preise	Bodenrichtwert: 160 €/qm Grundstücksverkaufspreis: 175 bis 195 €/qm (inkl. Erschließung)	
Image und Akzeptanz	• reines Einfamilienhausgebiet • Gestaltung im öffentlichen Straßenraum • positives Image von Wiehl („Kleinstadt mit Flair“)	

3.3 Teilraum Süd: Grundstücksmindestgrößen und Gestaltungsvorgaben in Bierenbachtal

Teilraum Süd: Nümbrecht „Bierenbachtal/ Kalkofen“	
Lage	
Realisierungszeitraum	Der 1. Bauabschnitt mit 62 Wohneinheiten wurde in den Jahren 2003 bis 2006 komplett vermarktet. Die Vermarktung des 2. Bauabschnittes mit 16 Wohneinheiten startete im Frühjahr 2007. Aktuell sind bereits 14 Wohnungen verkauft (Vermarktungsquote des 2. BA ca. 1,2 WE pro Monat).
Standortqualitäten	• Randlage des Ortsteils Bierenbachtal (schlechte Nahversorgungssituation), ca. 3km vom Stadtzentrum Nümbrecht bzw. 5km vom Stadtzentrum Wiehl entfernt, angrenzend an Wohngebiet • leichte Südosthanglage, Nähe zur Natur, Naherholung • Verkehrsanbindung: ca. 15 Minuten Fahrtzeit (rd. 9,5km) bis zur nächsten Autobahnauffahrt (A 4), 6 Minuten Fahrtzeit mit dem Pkw ins Stadtzentrum von Nümbrecht (rd. 3km)
Fotos	 Erschließungsstraße noch nicht fertig gestellt
	 typisches freistehendes Einfamilienhaus
	 Aussicht/ Blickbeziehungen
	 typisches freistehendes Einfamilienhaus

Größe Bauformen Grundstücksgrößen	1. BA: insgesamt 2,45 ha (1 ha Nettobaufläche) 2. BA: insgesamt 1,8 ha (1,5 ha Nettobaufläche) 1. BA: insgesamt 62 WE 2. BA: insgesamt 16 WE davon alle WE in fEFH vorgesehen Grundstücksgrößen im aktuellen 2. BA Minimum von 600qm
Städtebau	• Grundstücksmindestgrößen von 600qm • Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes noch im Bau • an das Umfeld orientierte Gestaltungsvorgaben • Garagen auf den Grundstücken
Preise	Bodenrichtwert: 85 €/qm Grundstücksverkaufspreis: 90 €/qm (inkl. Erschließung)
Image und Akzeptanz	• reines Einfamilienhausgebiet • positives Image von Nümbrecht als Wohnstandort mit Qualität

4. Exkurs zu möglichen Innenentwicklungsinstrumenten

Um eine Innenentwicklung bzw. den Abbau von Leerständen zu fördern, gibt es folgende weitere Möglichkeiten: die Einrichtung von dörflichen Eigentümerstandortgemeinschaften oder **Village Improvement Districts (VIDs) (A)**, die Einrichtung einer **Entwicklungsgesellschaft** in Form einer Aktien- oder Fondsgesellschaft **(B)** sowie die Einrichtung eines **Innenentwicklungs-Fonds (C)**.

(A) Village Improvement District

Der private Zusammenschluss von handlungsfähigen/-willigen Eigentümern in Form eines Village Improvement Districts (VID) stellt ein Instrument zur Innenentwicklung dar. Gemeinsames Ziel ist es, Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen, die das wirtschaftliche Überleben der Dörfer und einzelner Immobilien sichert bzw. ihren Vermarktungserfolg verbessert. Die Bereitschaft, sich zusammen zu schließen, folgt der Erkenntnis, dass Einzelmaßnahmen nicht ausreichen, wenn das Nachbargrundstück vernachlässigt wird. Stattdessen werden Maßnahmenbündel geschnürt und nach Möglichkeit gemeinsam umgesetzt. Die einzelnen Eigentümer sollten sich zuerst untereinander abstimmen und ihre genaue Problemlage definieren. Haben sie z.B. ein Vermarktungsproblem der Immobilien, eine Verschlechterung des Dorfbildes aufgrund verfallender Bausubstanz oder eine mangelnde Lebensqualität im Dorf (z.B. Verbesserung der Nahversorgungskonzepte, Konzipierung von Wohnformen für Senioren etc.)? Das Aufgabenspektrum eines VID kann vielfältig sein: grundstücksübergreifende Umgestaltung von Flächen, Beratung und Unterstützung von überforderten Einzeleigentümern, Grundstücksgeschäfte und Neubaumaßnahmen, Rückbau nicht mehr marktfähiger Wohnungen/Bausubstanz, Entschädigung der Eigentümer, Leerstands- und Umzugsmanagement, bewohnerorientierte Dienstleistungen oder Alltagshilfen (z.B. für Senioren, Familien) sowie Marketing- und Imagekampagnen.

Die Finanzierung der Maßnahmen muss noch über freiwillige Beiträge der Eigentümergemeinschaft erfolgen, da es bisher noch keine gesetzliche Grundlage für eine solche Organisation in Nordrhein-Westfalen gibt.⁵⁰ Solange es noch keine gesetzliche Regelung für ein VID gibt, besteht bei rein informellen Zusammenschlüssen das Risiko, dass sich einzelne Eigentümer aus der Finanzierung heraus zu halten versuchen, aber vom Erfolg der Maßnahme profitieren („Trittbrettfahrerproblem“). Die Kommunen sollten für diese neue Form der Kooperation Werbung machen und ggf. Moderationsleistungen bei ersten Treffen anbieten oder sogar erste Modellprojekte initiieren und inhaltlich und organisatorisch unterstützen.

(B) Entwicklungsgesellschaft

In jeder Gemeinde wird es jedoch eine Vielzahl an Bewohnern geben, die nicht handlungsfähig oder -bereit bzw. überfordert sind, aber dennoch vermarktungsfähige Immobilien besitzen. Gründe können ein hohes Alter, finanzielle Gründe oder einfach fehlendes Know-how sein. Hier kommt ein nächstes Instrument, die Entwicklungsgesellschaft, zum Einsatz. Sie verfolgt das Ziel, verschiedene Grundstücke und Immobilien zu poolen, um sie aus einer Hand zu bewirtschaften bzw. vermarkten. Die Hauptaufgabe besteht im Ankauf von leer stehenden, untergenutzten Grundstücken und Immobilien von handlungs(un)fähigen Eigentümern, um diese „aus einer Hand“ anbieten zu können. Dadurch ist sowohl eine Zusammenlegung als auch eine Teilung von Grundstücken zu marktgängigeren Einheiten möglich. Vereinzelt können strukturelle Leerstände durch Rückbau beseitigt werden. Um alle Potentiale und Selbstheilungskräfte zu wecken, ist es von Vorteil, möglichst viele Bürger und Akteure in die Entwicklung einzubeziehen. Ob die rechtliche Umsetzung später als offener Immobilienfonds oder als Aktiengesellschaft (AG) ausgestaltet wird, hängt von der konkreten Situation ab. Es gibt verschiedene Alternativen, wie sich die Entwicklungsgesellschaft zusammensetzen kann. Zum einen kann die Gesellschaft nur von privaten Akteuren gegründet werden und zum anderen besteht die Möglichkeit, z.B. die Kommune und die örtlichen Banken mit einzubeziehen. Die Vorteile der Entwicklungsgesellschaft liegen darin, professionelles Know-how und Startkapital zu bündeln und damit die Chancen und Risiken auf mehreren Schultern zu verteilen. Durch die räumliche Streuung der Immobilien können weitere Synergien genutzt werden.

Als Grundvoraussetzung ist es zwingend, dass die Immobilien in das Eigentum der Gesellschaft übergehen. Jedem Objekt, das in das Eigentum der Gesellschaft übergeht, wird ein Wert zugeordnet. Diese Einstandsbewertung wird immer eine Verhandlungssache sein. Ein klassisches Wertermittlungsverfahren funktioniert hier nicht. Das Problem besteht ja darin, dass die Eigentümer Marktpreise fordern, die mit der Realität nichts gemein haben. Ziel ist es, mit den Eigentümern realistische (niedrige) Marktpreise als Einstandsbewertung festzulegen, um so eine Weiterentwicklung des Grundstücks bzw. der Immobilie überhaupt zu ermöglichen. Als Anreiz profitieren die Eigentümer anschließend

⁵⁰ Voraussichtlich wird im Sommer 2008 eine gesetzliche Grundlage für Business Improvement Districts in Nordrhein Westfalen geschaffen werden. Es ist noch unklar, wann es dies ebenfalls für Housing Improvement Districts geben wird.

anteilmäßig an dem Gewinn des Fonds/der Aktiengesellschaft. Nur so kann die Halte- und Warteperiode der Alteigentümer verkürzt und durchbrochen werden.

Die Eigentümer der Immobilien werden nicht ausgezahlt, sondern durch Fondsanteile bzw. bei einer Aktiengesellschaft durch Aktien bezahlt, d.h. sie erhalten einen Anspruch darauf, anteilmäßig an dem Fonds/der Aktiengesellschaft zu profitieren. Die Einbringung von Immobilien gegen Gesellschaftsrechte gestattet auch den wirtschaftlich schwächeren Eigentümern die Teilhabe an diesem Prozess.

Neben den eingebrachten Immobilien speist sich die Entwicklungsgesellschaft aus privaten Kapitalzuflüssen durch Kauf von entsprechenden Fondsanteilen/Aktien. Der Fonds/die AG sollte demnach für alle Bürger und Interessierte zur Beteiligung offen sein. Dies fördert zugleich ein gemeinsames bürgerschaftliches Interesse. Dabei ist klar, dass es sich nicht um rein gewinnorientierte Anlagen handeln kann, die in ihrer Rendite mit normalen Kapitalmarktanlagen verglichen werden können. Umso wichtiger ist es, die Innenentwicklung als ein gewichtiges kommunalpolitisches Anliegen zu vertreten und in der Öffentlichkeit zu diskutieren.

(C) Innenentwicklungs-Fonds/ Ertragslückenfinanzierung

Ein weiteres Instrument stellt der Innenentwicklungs-Fonds dar. Dieser Fonds wird von der Kommune verwaltet und nährt sich aus öffentlichen Geldern wie z.B. durch die Einspeisung von Bundes- und Landesmitteln, Zuschüsse kommunaler Mittel aus dem Haushalt oder Sponsorengeldern. Das Ziel des Fonds ist die punktuelle Ertragslückenfinanzierung bei wichtigen Schlüsselprojekten, um hier eine Realisierung zu ermöglichen. Dies können sowohl inhaltlich vorbereitete Projekte aus dem VID oder der Entwicklungsgesellschaft sein, aber auch sonstige Einzelprojekte von Privatpersonen. Die Förderung kann über die Vergabe eines zinsgünstigen Darlehens, durch Zuschüsse oder durch eine Risikobeteiligung mit Partizipation am Ertrag erfolgen. Gefördert werden nur Projekte mit öffentlichem Nutzen. Daher ist es besonders wichtig, klar zu definieren, was förderfähig ist. Der Fonds untersteht einer öffentlichen Aufsicht und muss über alle Maßnahmen Rechenschaft ablegen. Der Vorteil eines Innenentwicklungs-Fonds besteht darin, dass die Gelder flexibel einsetzbar sind und nicht an starre Förderprogramme gebunden sind.

5. Literaturverzeichnis

Baugenossenschaft Wiehl eG (2007): „Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen durch externe Dienstleister.“ In: DW | Die Wohnungswirtschaft. Dezember 2007, 60. Jahrgang, S. 46-47.

Berndgen-Kaiser, Andrea/ Fox-Kämper, Runrid (2008): „Anpassung von Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit an neue Wohnbedürfnisse.“ In: Schmitt, Gisela/ Selle, Klaus (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund: Verlag Dorothea Rohn. S. 429-446.

Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht für den Landkreis Oberbergischer Kreis – Ein Baustein des Wegweisers Kommune. Download unter: www.wegweiser-kommune.de [Stand Mai 2008].

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2006): Raumordnungsprognose 2020/2050, Berichte Band 23, Bonn.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (2001): Dritter Altenbericht der Bundesregierung. Alter und Gesellschaft. Bonn. Eigenverlag.

empirica (2006): Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (Hrsg.). Download unter: www.empirica-institut.de (Publikationen) [Stand Mai 2008].

empirica (2006): Wohnungsmarktanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis. Im Auftrag der Kreissparkasse Köln für den Rhein-Sieg-Kreis. Download unter: www.empirica-institut.de (Publikationen) [Stand Mai 2008].

empirica (2007): „Wohnungsmarktuntersuchung Gummersbach: Gesamtstädtische Profilierung und Revitalisierung innerstädtischer Flächen.“ Bonn. Im Auftrag der Stadt Gummersbach. Unveröffentlicht.

Planwerk (2001): Untersuchung über die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Anwendung des § 35 (6) BauGB für eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung in Wipperfurth – Außenbereichsgutachten. Dormagen.

Prognos AG (2007): Zukunftsatlas 2007. Download unter: www.prognos.com [Stand Mai 2008].

ANHANG II (SEPARAT)