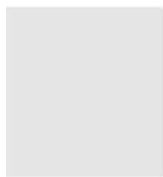


Regionales Handlungskonzept  
Wohnen 2020  
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

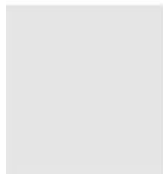
Abschlussbericht



Anhang



Auftraggeber:  
Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr  
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler :rak



Technische Universität Kaiserslautern  
Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden  
Universität Bonn

# Anhang I

## Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage

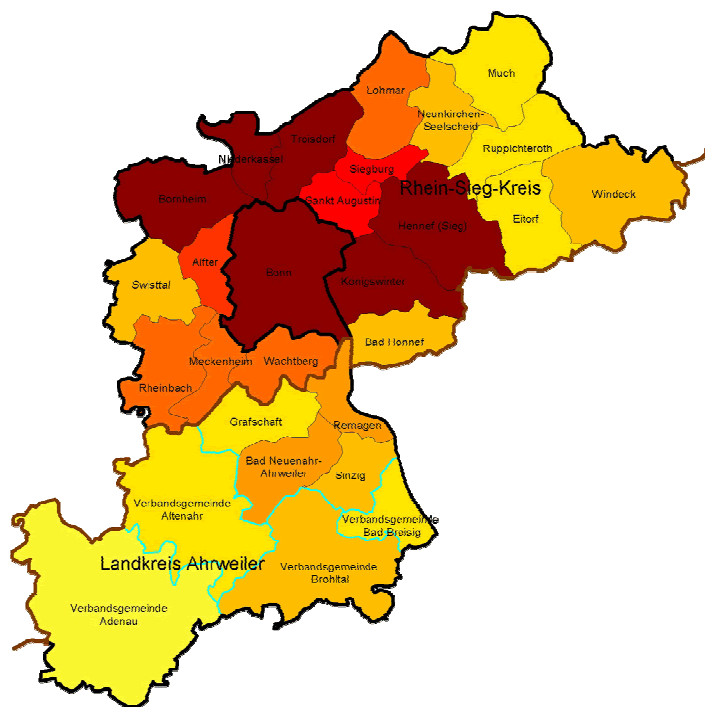
2005

2010

2015

2020

# Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020



**Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage  
in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020**

Auftraggeber:

Regionaler Arbeitskreis

Entwicklung, Planung und Verkehr

Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler :rak

Auftragnehmer:

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.

Weberplatz 1

01217 Dresden

Tel.: (0351) 4679-0

Fax: (0351) 4679-212

E-Mail: [info@ioer.de](mailto:info@ioer.de)

Homepage: <http://www.ioer.de>

Projektteam:

Prof. Dr. Thorsten Wiechmann (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Daniel Eichhorn

Dipl.-Geogr. Holger Oertel

Mai 2008

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>METHODISCHES KONZEPT</b> .....	<b>10</b>
3.1	Regionale Gliederung.....	10
3.2	Methodischer Ansatz .....	11
<b>4</b>	<b>BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG</b> .....	<b>15</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2005.....	15
4.2	Bevölkerungsprognose bis 2020 .....	21
4.2.1	Varianten und Variantenannahmen .....	21
4.2.2	Ergebnisse der Variante 1 "Status Quo" .....	25
4.2.3	Ergebnisse der Variante 3+ "höhere Außenwanderungsgewinne + abgeschwächte Suburbanisierung + Zentrenorientierung" .....	29
<b>5</b>	<b>HAUSHALTSENTWICKLUNG</b> .....	<b>34</b>
5.1	Ex-Post-Analyse der Haushaltsentwicklung .....	34
5.2	Haushaltsvorausschätzung bis 2020 .....	37
5.2.1	Variantenannahmen.....	37
5.2.2	Ergebnisse der Variante 1.....	39
5.2.3	Ergebnisse der Variante 3+.....	44
<b>6</b>	<b>WOHNUNGSNACHFRAGEENTWICKLUNG</b> .....	<b>50</b>
6.1	Wohnungsneubedarf bis 2020.....	50
6.2	Wohnungsnachfrage nach Wohnrechtsformen und Teilmärkten bis 2020 .....	51
6.2.1	Ergebnisse der Variante 1.....	51
6.2.2	Ergebnisse der Variante 3+.....	56
<b>7</b>	<b>ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSNEUBAUBEDARFS</b> .....	<b>62</b>
7.1	Wohnungsbestands- und -Wohnungsangebotsentwicklung .....	62
7.2	Wohnungsneubaubedarf nach Teilmärkten bis 2020.....	66
7.2.1	Ergebnisse der Variante 1.....	66
7.2.2	Ergebnisse der Variante 3+.....	69
<b>8</b>	<b>FAZIT</b> .....	<b>73</b>
<b>9</b>	<b>STECKBRIEFE FÜR DIE GEMEINDEN UND VERBANDSGEMEINDEN DER REGION BONN / RHEIN-SIEG / AHRWEILER</b> .....	<b>76</b>

<b>LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>109</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>110</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Baufertigstellungen 1996-2005 und Wohnungsneubaubedarf 2006-2020 - Variante 1 in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler .....	8
Abb. 2: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	8
Abb. 3: Baufertigstellungen 1996-2005 und Wohnungsneubaubedarf 2006-2020 – Variante 3+ in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler .....	9
Abb. 4: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	9
Abb. 5: Regionale Gliederung Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler.....	10
Abb. 6: Bausteine der Wohnungsneubaubedarfsprognose .....	14
Abb. 7: Bevölkerungsbewegungen in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005 .....	15
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2000.....	20
Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2000 bis 2005.....	20
Abb. 10: Veränderung der Altersstrukturen in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2000 bis 2005 – Variante 1 .....	27
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	28
Abb. 12: Veränderung der Altersstrukturen in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2000 bis 2005 – Variante 3+ .....	31
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	32
Abb. 14: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Gemeindegrößenklassen in NRW 1996 bis 2005 .....	35
Abb. 15: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Gemeindegrößenklassen in Rheinland-Pfalz 1996 bis 2005 .....	36
Abb. 16: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis und im Landkreis Ahrweiler zum 31.12.2004 .....	37
Abb. 17: Haushaltsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	41
Abb. 18: Entwicklung der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	42
Abb. 19: Entwicklung der Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	43
Abb. 20: Entwicklung der Haushalte mit drei oder mehr Personen in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	44
Abb. 21: Haushaltsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	46
Abb. 22: Entwicklung der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	47
Abb. 23: Entwicklung der Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	48
Abb. 24: Entwicklung der Haushalte mit drei oder mehr Personen in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	49

Abb. 25: Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	53
Abb. 26: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	55
Abb. 27: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	56
Abb. 28: Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	58
Abb. 29: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	59
Abb. 30: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	60
Abb. 31: Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Jahr 2005 .....	63
Abb. 32: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	67
Abb. 33: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	68
Abb. 34: Baufertigstellungen 1996 bis 2005 und Wohnungsneubaubedarf 2006 bis 2020 – Variante 1 in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler .....	69
Abb. 35: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	70
Abb. 36: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	71
Abb. 37: Baufertigstellungen 1996 bis 2005 und Wohnungsneubaubedarf 2006 bis 2020 – Variante 3+ in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler .....	72
Abb. 38: Bevölkerungsbewegungen Bundesstadt Bonn 1995 bis 2005 .....	111
Abb. 39: Bevölkerungsbewegungen Rhein-Sieg-Kreis 1995 bis 2005 .....	111
Abb. 40: Bevölkerungsbewegungen Landkreis Ahrweiler 1995 bis 2005 .....	112
Abb. 41: Wohnungsneubedarf in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 .....	116
Abb. 42: Entwicklung der Wohnungsnachfrage insgesamt in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	117
Abb. 43: Entwicklung der Wohnungsnachfrage insgesamt in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	117
Abb. 44: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 in % – Variante 1 .....	119
Abb. 45: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 in % – Variante 3+ .....	119

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bevölkerungsprognose Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 und Variante 3+ .....	5
Tab. 2: Bausteine der IÖR-Wohnungsnachfrageprognose .....	13



Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005 .....	16
Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005 .....	18
Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	25
Tab. 6: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	29
Tab. 7: Haushaltsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	40
Tab. 8: Haushaltsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	45
Tab. 9: Wohnungsneubedarf in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 und Variante 3+ .....	51
Tab. 10: Wohnungsbestand in Wohngebäuden in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005 .....	62
Tab. 11: Wohnungsbaufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnungsbau in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005 .....	64
Tab. 12: Wohnungsneubaubedarf in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	66
Tab. 13: Wohnungsneubaubedarf in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	69
Tab. 14: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden 1995 bis 2005 .....	110
Tab. 15: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005 .....	113
Tab. 16: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden 2005 bis 2020 – Variante 1 .....	114
Tab. 17: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden 2005 bis 2020 – Variante 3+ .....	115
Tab. 18: Wohnungsbestand in Wohngebäuden in den Gemeinden und Verbandsgemeinden 1995 bis 2005 .....	118



## 1 Einführung

Der demographische Wandel wirft für die Stadt- und Regionalplanung, die Wohnungspolitik sowie die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine Reihe neuer Fragen auf. Während bislang interessierte, wie viele Wohnungen neu geschaffen werden müssen, damit eine ausreichende Wohnungsversorgung der Haushalte gewährleistet ist, stellt sich nun immer eindringlicher die Frage, ob unter den veränderten demographischen Bedingungen zukünftig tatsächlich noch Wohnungsneubau in den gewohnten Größenordnungen benötigt wird. Zu diesem Thema gehen die Meinungen der Verantwortlichen in Politik und Wirtschaft, aber auch in der Wissenschaft oft noch sehr weit auseinander. Deshalb ist die Regionalplanung und -politik daran interessiert, die konkreten Bedingungen in der Region genau zu analysieren und die demographischen Entwicklungen in den einzelnen Gemeinden der Region detailliert zu prognostizieren. Aufbauend auf der Vorausschätzung der demographischen Entwicklung ist es sinnvoll, die komplexen Folgen der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für die Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung vorzuschätzen.

In vielen Regionen finden Bevölkerungswachstum und -schrumpfung in unmittelbarer Nachbarschaft der Gemeinden statt, so dass es immer seltener reine Wachstums- oder Schrumpfungsräume gibt. Allgemein bekannt ist, dass es in immer mehr Gemeinden zukünftig zu Bevölkerungsschrumpfung infolge von Geburtendefiziten und zur Veränderung der Altersstruktur der Einwohner kommen wird. Entscheidenden Einfluss, ob eine Gemeinde zukünftig zu den Wachstums- oder Schrumpfungsgemeinden gehören wird, üben die Wanderungsbewegungen aus. In manchen Gemeinden können diese die Sterbefallüberschüsse ausgleichen, oftmals aber auch nicht. Unsicherheit besteht zusätzlich darüber, wie hoch die zukünftigen gemeindespezifischen Migrationen sein werden. Für eine bessere Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfs ist deshalb die Erarbeitung von Varianten mit verschiedenen Wanderungsannahmen angebracht. Mittels Varianten kann die Regionalplanung mögliche Handlungsspielräume entwickeln. Dieser Weg wurde auch in der vorliegenden Studie gegangen.

Damit die Region auch weiterhin ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort bleibt, bedarf es der Berücksichtigung der zukünftigen Wohnwünsche der Haushalte. Zugleich sollte aber dem sparsamen Flächenverbrauch ein hoher Stellenwert beigemessen wer-

den. Vor diesem Hintergrund haben Prognosen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung in der Regionalplanung eine große Bedeutung. Aufgrund der unterschiedlichen demographischen Entwicklungstrends sowie der gemeinspezifischen Rahmenbedingungen bedürfen diese Regionalprognosen jedoch kleinräumiger Ansätze. Hierfür liegen derzeit nur wenige methodische Ansätze vor, die neben Wachstumsprozessen auch die Auswirkungen von Bevölkerungsschrumpfung ausreichend genau abbilden können. Das Dresdner Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR) hat in den letzten Jahren eine Reihe neuer Prognoseansätze entwickelt, welche die Grundlage für die vorliegenden Berechnungen bilden. Die Spezifik der im IÖR erarbeiteten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognosen liegt darin, dass es sich um Prognoseansätze handelt, die für einzelne Städte und Gemeinden angewendet werden können. Die prognostizierten Wohnungsnachfrageentwicklungen beziehen auch die differenzierten Wohnwünsche einzelner Nachfragergruppen ein. Die erarbeiteten Prognosen des IÖR tragen insbesondere dazu bei, den Verantwortlichen in Stadt- und Regionalplanung sowie der Wohnungspolitik und Investoren die unterschiedlichen regionalen Trends der Wohnungsmarktentwicklung mit ihren sektoralen und regionalen Teilmärkten sowie ihre Auswirkungen auf die Wohnbau- und Siedlungsflächenentwicklung abzubilden.

Das Ziel der vorliegenden Studie bestand darin, eine regionalisierte Vorausschätzung des Wohnungsneubaubedarfs für die Gemeinden und Verbandsgemeinden des Landkreises Ahrweiler, für die Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises und für die Stadt Bonn zu erstellen. Die Prognose des Wohnungsneubaubedarfs baut auf einer Vorausschätzung der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung auf und stellt diese dem zu erwartenden Wohnungsangebot gegenüber. Die Vorausberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung wurden in Form von zwei Varianten mit unterschiedlichen Wanderungsannahmen erarbeitet. Dadurch lassen sich die Auswirkungen der inter- und intraregionalen Wanderungen auf den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf besser erkennen.

---

## 2 Kurzfassung

Die vorliegende Studie „Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020“ setzt sich aus fünf inhaltlichen Themenfeldern zusammen:

- Methodisches Konzept
- Prognose der Bevölkerungsentwicklung
- Prognose der Haushaltsentwicklung
- Prognose der Nachfrageentwicklung nach Teilmärkten
- Prognose des Wohnungsneubaubedarfs

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2020 und als Basisjahr 2005 gewählt. Die Berechnungen erfolgten jeweils in Form von zwei Prognosevarianten. Im ersten Teil wird die Prognosemethodik vorgestellt und auf die einzelnen Bausteine eingegangen. Im zweiten Teil erfolgt die kleinräumige Bevölkerungsprognose für die 28 Teilräume der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler. Die Prognose des IÖR differenziert nach 16 Altersklassen, während sich die beiden Prognosevarianten in den Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsbewegung nicht unterscheiden, gibt es erhebliche Unterschiede zwischen Variante 1 und der Variante 3+ hinsichtlich der Wanderungsannahmen. Die Variante 1 beinhaltet eine Fortschreibung der intraregionalen sowie interregionalen Wanderungsmuster der Jahre 2003 bis 2005. Die Variante trägt aus diesem Grund die Bezeichnung „Status Quo“. Da die jährlichen Wanderungsgewinne der letzten 10 Jahre im Zeitraum 2003 bis 2005 ihren Tiefpunkt erreichten, kann diese Variante als relativ pessimistisch angesehen werden (+4.450 Personen pro Jahr), obwohl bei ausbleibenden Außenwanderungsgewinnen auch eine negativere Entwicklung denkbar wäre. In der Variante 3+ wird ein höherer Außenwanderungssaldo der Region angenommen (+5.830 Personen pro Jahr). Die intraregionalen Wanderungsmuster entsprechen im Wesentlichen denen des Zeitraums 2001 bis 2005, welcher von einer insgesamt abgeschwächteren Suburbanisierung geprägt war. Als Ergebnis der Fachwerkstatt in Siegburg wurden zudem die Wanderungsmuster dahingehend modifiziert, dass von Bonn gut erreichbare Gemeinden/Städte sowie Mittelzentren hinsichtlich der intraregionalen Wanderungen leicht bevorteilt wurden. Aus diesem Grund trägt die Variante 3+ den Namen

„höhere Außenwanderungsgewinne + abgeschwächte Suburbanisierung + Zentrenorientierung“. Alle weiteren Prognoseschritte bauen unmittelbar auf die beiden Varianten der Bevölkerungsprognose auf. Die ursprüngliche Variante 2 wurde in Abstimmung mit dem :rak nicht weiter verfolgt.

Im dritten Teil erfolgt die Haushaltsprognose. Hierbei wird in Kombination mit der Bevölkerungsprognosevariante 1 eine geringe Haushaltsverkleinerung und in Kombination mit der Variante 3+ eine stärkere Haushaltsverkleinerung angenommen, sodass sich ein potenzieller Prognosekorridor ergibt. Die Haushalte werden zur Bestimmung zukünftiger Nachfragetendenzen in drei Haushaltstypen unterschieden.

Als nächster Schritt erfolgt die Prognose der Wohnungsnachfrage, hierbei wird zuerst auf den Wohnungsneubedarf bis 2020 eingegangen und im Weiteren eine Differenzierung nach den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentum und Miete vorgenommen. Die Ergebnisse werden jeweils für die Prognosevarianten 1 und 3+ dargestellt.

Gegenstand des fünften Teils ist die kleinräumige Prognose des zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs für die beiden Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Teil dieser Berechnungen ist die Einbeziehung von Entwicklungen im Wohnungsbestand, insbesondere Wohnungsabgänge und Wohnungersatzbedarf, aber auch weiterer Einflüsse (Fluktuation, Nebenwohnungen, etc.).

## **Bevölkerungsentwicklung**

Die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler konnte seit 1990 stets Bevölkerungsgewinne verzeichnen. Auch in den beiden Varianten 1 und 3+ wird von einem weiteren Bevölkerungswachstum ausgegangen. Nach der Variante 1 wird sich die Bevölkerung zwischen 2005 und 2020 um knapp 51.000 Personen erhöhen, dies entspricht einem Wachstum von 4,9 %. Nach der optimistischeren Variante 3+ wird sich die Bevölkerung um rund 72.000 Personen erhöhen, welches einem Wachstum von 6,9 % entspräche. Die Region wird demnach im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von 1.092.000 bis 1.113.000 verzeichnen. Allerdings gibt es innerhalb der Region Unterschiede zwischen Bonn und den beiden Landkreisen. Während Bonn das höchste Wachstum verzeichnen wird, wird für den Rhein-Sieg-Kreis ein leicht schwächeres Wachstum prognostiziert. Für den Landkreis Ahrweiler wird hingegen in beiden Varianten von einem leichten Rückgang der

Bevölkerung ausgegangen. Noch größer sind die Unterschiede auf kommunaler Ebene. In Variante 1 reicht das Spektrum von 16 % Bevölkerungsrückgang und 22 % Bevölkerungsgewinn. In Variante 3+ tut sich eine Spanne von -18 % bis +18 % auf. In nahezu allen Kommunen der Region wird die Gruppe der über 45-Jährigen stark zunehmen, während die unter 45-Jährigen stark an Bedeutung verlieren werden. Ebenso wird der Anteil der über 65-Jährigen in der Region stark zunehmen. Nicht desto trotz ist die Region im deutschlandweiten Vergleich in demographischer Sicht sehr gut aufgestellt.

**Tab. 1: Bevölkerungsprognose Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 und Variante 3+**

Haushalte	Basisjahr	Variante 1		Variante 3+	
	2005	2020	2005 bis 2020	2020	2005 bis 2020
Bonn	312.818	333.474	+20.656	341.821	+29.003
Rhein-Sieg-Kreis	597.857	630.968	+33.128	642.702	+44.862
LK Ahrweiler	130.467	127.679	-2.788	128.672	-1.795
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	1.041.142	1.092.121	+50.996	1.113.196	+72.071

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

## Haushaltsentwicklung

Nach der Variante 1 wird es in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler zu einem Haushaltswachstum von knapp 25.800 Haushalte bzw. 5,4 % kommen, dabei wird es in Bonn und in den beiden Landkreisen ein Haushaltswachstum geben, wobei das Wachstum im Landkreis Ahrweiler sehr gering ist. Nach der Variante 3+ verläuft die Entwicklung dynamischer, sodass ein Wachstum von ca. 50.900 Haushalten oder +10,6 % erwartet wird. In beiden Varianten wird allerdings für den Rhein-Sieg-Kreis eine höhere Haushaltsdynamik erwartet als für die Bundesstadt Bonn. In der Variante 3+ erreicht der Landkreis Ahrweiler durch Haushaltsverkleinerungsprozess auch ein moderates Haushaltswachstum. Die Haushaltszahl der Region läge demnach im Jahr 2020 zwischen 508.000 und 533.000. Auch bei der Haushaltsentwicklung sind große Unterschiede innerhalb der Region zu erwarten. Die Spanne reicht hier von einem Wachstum von +18 % bis zu einem Rückgang von -12 % in der Variante 1 und von +23 % bis -9 % in der Variante 3+.

Die veränderte Altersstruktur der Bevölkerung wird zu einer sinkenden Zahl der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (alle Haushaltsmitglieder jünger als 45 Jahre) in der Prognosevariante 1 führen. Ihre Zahl wird bis 2020 um -1,8 % oder 2.700 Haushalte abnehmen. In der Variante 3+ kommt es durch höhere Außenwanderungsgewinne und einer stärkeren Haushaltsverkleinerung zu einem Wachstum von +7,7 % oder 11.500 Haushalte. Für den Landkreis Ahrweiler ergibt sich allerdings bei beiden Varianten ein Rückgang der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Die Zahl der Familienhaushalte (Haushalte mit drei und mehr Personen) wird in der Region leicht zunehmen (+4,4 % Variante 1 bzw. +2,7 % Variante 3+). Während für den Rhein-Sieg-Kreis sowie für Bonn bei diesem Haushaltstyp ein leichtes bis moderates Wachstum zu erwarten ist, wird für den Landkreis Ahrweiler bei den Familienhaushalten ein moderater bis hoher Rückgang prognostiziert. Aufgrund der demographischen Alterungsprozesse wird die Gruppe der Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (ein Haushaltsmitglied mindestens 45 Jahre) hingegen um 12,3 % (21.700 Haushalte) bzw. sogar um knapp 20 % (35.000 Haushalte) zunehmen. Bei diesem Haushaltstyp ist auch für den Landkreis Ahrweiler von einem hohen Wachstum auszugehen. In Bonn wächst diese Gruppe hingegen nur leicht.

### **Wohnungsnachfrageentwicklung**

Angesichts der prognostizierten Haushaltsentwicklung ergibt sich für die Region ein Wohnungsneubedarf von insgesamt 25.800 bis 50.900. In dieser Höhe müssten demnach die Haushalte zusätzlich mit Wohnraum versorgt werden. Der Wohnungsneubedarf entspricht dem Mindestbedarf an Wohnungen, der notwendig ist, damit sich jeder neue Haushalt mit Wohnraum versorgen kann.

Insbesondere die qualitativen Wohnwünsche und das Streben der Haushalte nach einer sicheren Altersvorsorge werden zu einer weiter steigenden Zahl der Eigentümerhaushalte führen. Diese wird bis zum Jahr 2020 um rund 20.600 bis 28.800 oder 10,1 % bis 14,1 % steigen. Ein Wachstum wird es bei den Eigentümerhaushalten mit Ausnahme von zwei Verbandsgemeinden im Landkreis Ahrweiler in jeder Kommune geben. Allerdings wird es in der Region auch ein leichtes bis moderates Wachstum bei den Mieterhaushalten geben (+1,9 % bis +7,9 %), sodass die Eigentümerquote nur leicht von 42,3 % im Jahr 2005 auf 44,2 bzw. 43,6 % steigen wird.



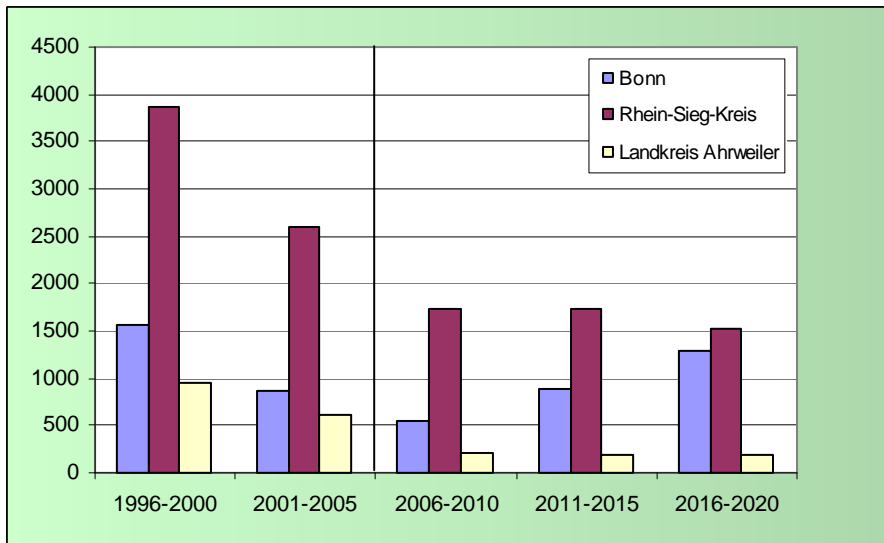
Die Nachfrage nach Wohnungsteilmärkten wird nach den Prognoseergebnissen überwiegend auf Ein- und Zweifamilienhäuser ausgerichtet sein. Zu etwa zwei Dritteln wird die zusätzliche Nachfrage durch das Haushaltswachstum in Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen (in der Variante 3+ etwas darunter). Dabei wird im Rhein-Sieg-Kreis die Nachfrage nach ca. 16.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (24.000 bei Variante 3+) am höchsten sein, gefolgt von Bonn mit 2.800 (3.800) und dem Landkreis Ahrweiler mit etwa 1.200 (3.500). Bei der Variante 3+ wird sich die Nachfrage insbesondere auf den engeren suburbanen Raum Bonns konzentrieren.

### **Wohnungsneubaubedarf nach Teilmärkten bis 2020**

Unter Berücksichtigung der teilmarktbezogenen Wohnungsnachfrage, der Entwicklungen im Wohnungsbestand (insbesondere Ersatzbedarf für abgegangene Wohnungen) sowie weiterer zu berücksichtigender Einflüsse (Fluktuation, Nebenwohnungen etc.) ergibt sich der Wohnungsneubaubedarf, welcher mit den vergangenen Baufertigstellungen vergleichbar ist.

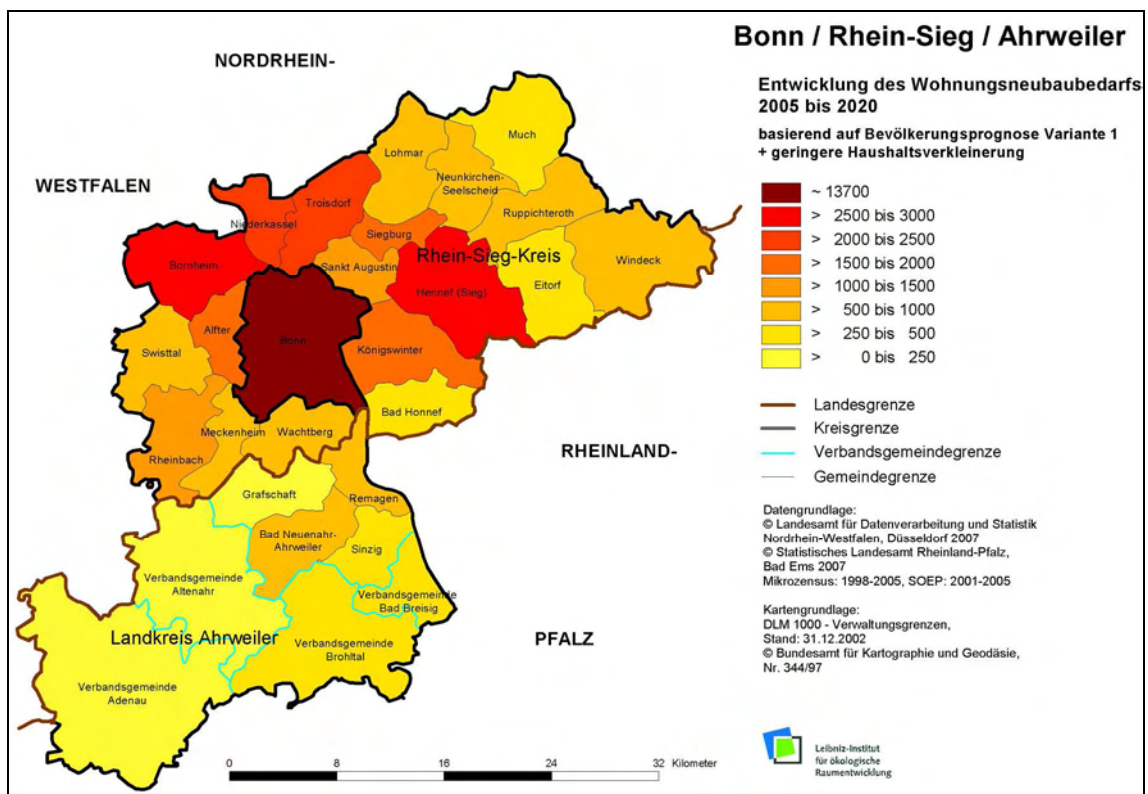
In der Variante 1 ergibt sich bis 2020 ein Neubaubedarf von insgesamt 41.600 Wohnungen, dies entspricht einer jährlichen Neubauerwartung von etwa 2.800 Wohnungen. Im Vergleich zur vergangenen Entwicklung wäre dies ein leichter Rückgang der Bautätigkeit (Abb. 1). Für die Bundesstadt Bonn würde die Bautätigkeit allerdings ab dem Zeitraum 2011 bis 2015 wieder über das Niveau von 2001 bis 2005 ansteigen. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung konzentriert sich der Neubaubedarf v.a. im rechtsrheinischen suburbanen Raum von Bonn (Abb. 2). Vom erwarteten Neubaubedarf entfallen rund 60 % auf den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Neubaubedarf in der Variante 3+ liegt erwartungsgemäß über dem der Variante 1. Insgesamt ergibt sich ein Bedarf von ca. 64.100 neu zu bauenden Wohnungen, das entspricht einer jährlichen Neubauerwartung von etwa 4.300 Wohnungen. Außer im Landkreis Ahrweiler würde die Bautätigkeit das Niveau des Zeitraums 2001 bis 2005 wieder übertreffen (Abb. 3). Gemäß den Annahmen zur Erreichbarkeit und Zentrierorientierung konzentriert sich die Bautätigkeit v.a. in Bonn-nahen Mittelzentren (Abb. 4). Vom erwarteten Neubaubedarf in der Region entfallen in der Variante 3+ rund 54 % auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.

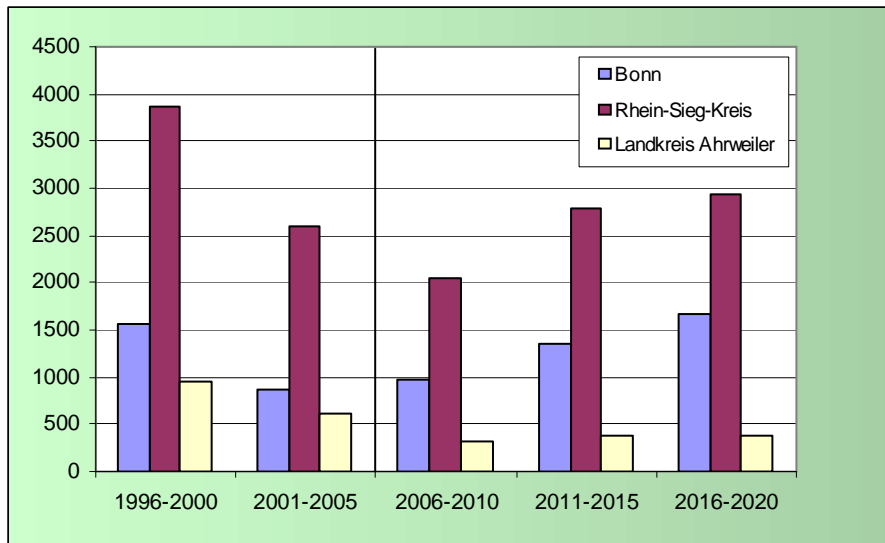


**Abb. 1: Baufertigstellungen 1996-2005 und Wohnungsneubaubedarf 2006-2020 - Variante 1 in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler**

Quelle: eigene Berechnungen; Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

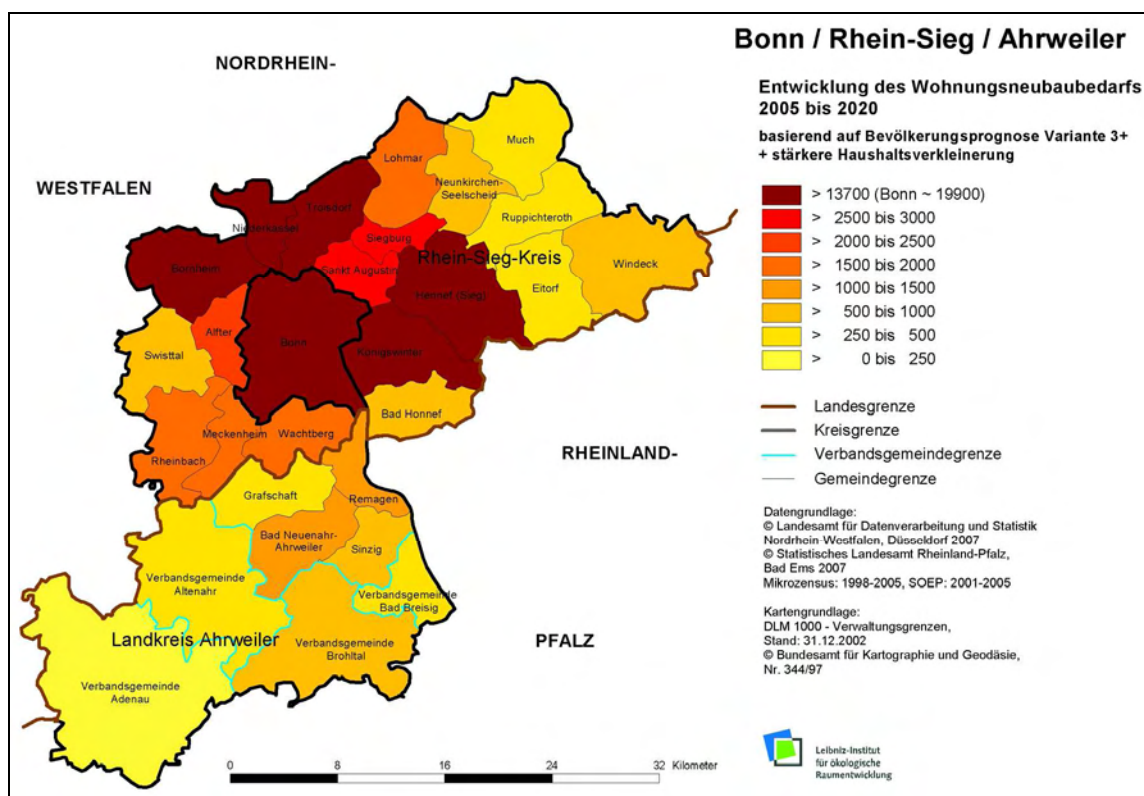


**Abb. 2: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1**



**Abb. 3: Baufertigstellungen 1996-2005 und Wohnungsneubaubedarf 2006-2020 – Variante 3+ in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler**

Quelle: eigene Berechnungen; Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007



**Abb. 4: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

### 3 Methodisches Konzept

#### 3.1 Regionale Gliederung

Der Gegenstand der Untersuchungen bildet die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler. Sie setzt sich aus der kreisfreien Bundesstadt Bonn, dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Landkreis Ahrweiler zusammen. Der Rhein-Sieg-Kreis im Bundesland Nordrhein-Westfalen gliedert sich in 19 Städte und Gemeinden. Der Landkreis Ahrweiler im Bundesland Rheinland-Pfalz besteht aus acht Gebietseinheiten, die sich aus drei Städten, vier Verbandsgemeinden und einer Flächengemeinde zusammensetzen. Die vier Verbandsgemeinden setzten sich jeweils aus mehreren kleinen Gemeinden zusammen. Insgesamt besteht der Landkreis aus 74 Gemeinden. Die kreisfreie Bundesstadt Bonn, dem Land Nordrhein-Westfalen zugehörig, wird von den beiden Landkreisen umgeben (Abb.1).

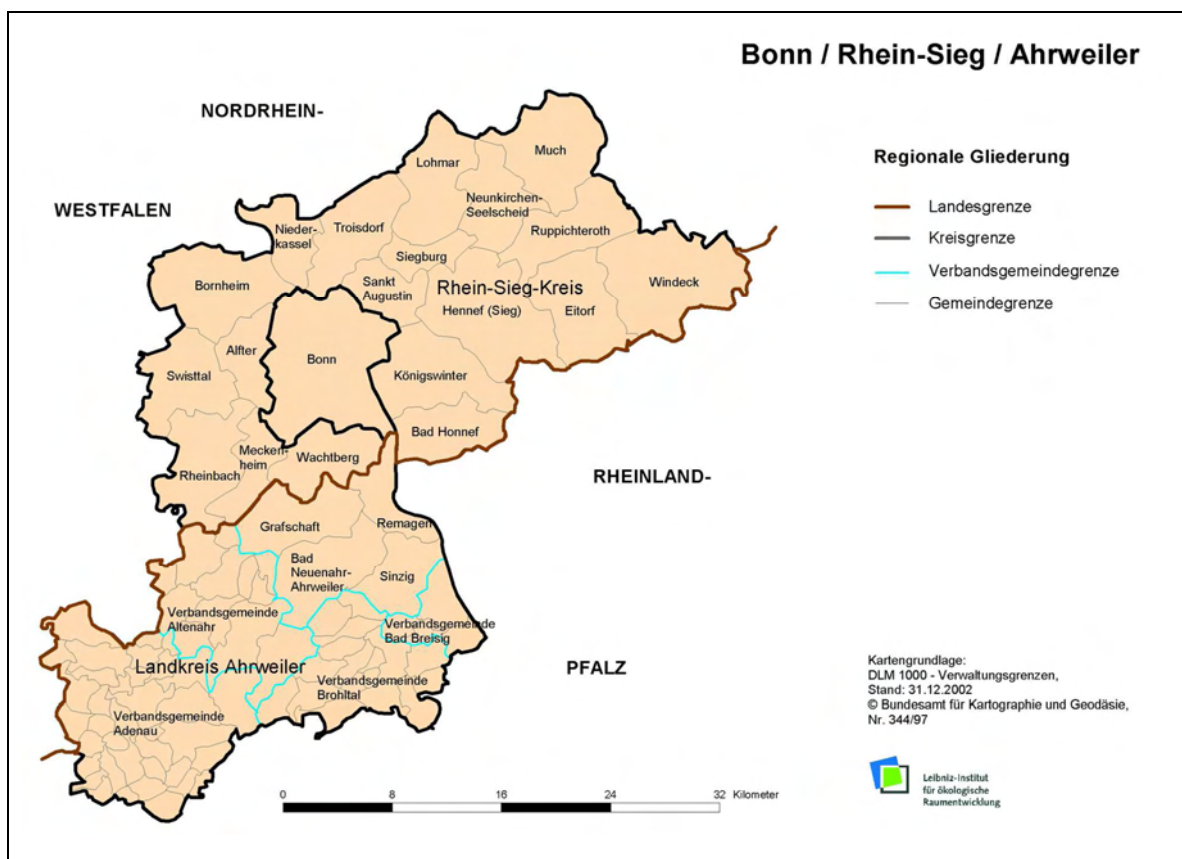


Abb. 5: Regionale Gliederung Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

Die vier Verbandsgemeinden im Landkreis Ahrweiler bestehen aus insgesamt 70 Gemeinden. In mehr als zwei Drittel dieser Gemeinden lebten im Jahr 2005 weniger als 1.000 Einwohner. Aufgrund der geringen Fallzahlen in den einzelnen Altersgruppen dieser sehr kleinen Gemeinden lassen sich keine altersgruppenspezifische Bevölkerungsprognosen mehr erstellen auf denen dann schließlich die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen aufbauen. So wurden für den Landkreis Ahrweiler die Prognosen auf der Ebene der drei Städte, einer Flächengemeinde und der vier Verbandsgemeinden erstellt. Insgesamt bilden somit 28 Teilräume der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler die Basis der nachfolgenden Berechnungen.

### **3.2 Methodischer Ansatz**

Prognosen des Wohnungsbedarfs wurden bislang häufig über Abschätzungen auf der Basis von Bevölkerungstrends ermittelt [Dosch 2003]. Dieser Methode liegt ein relativ einfacher Ansatz zugrunde, der schnell zu plausiblen Ergebnissen führte und war solange brauchbar, solange der regionalen Bevölkerungsentwicklung ein mehr oder minder schnelles Bevölkerungswachstum zugrunde lag. Die in vielen ostdeutschen und einigen westdeutschen Kommunen bereits eingetretene Bevölkerungsschrumpfung forderte die Forschung jedoch heraus, neue Modelle zu entwickeln, mit deren Hilfe neben Wachstumsprozessen auch die Auswirkungen von Bevölkerungsschrumpfung auf die Wohnungsnachfrageentwicklungen sichtbar werden. Das im IÖR erarbeitete Modell für kommunale Wohnungsnachfrageprognosen ermöglicht differenzierte Vorausschätzungen der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung auch für Klein- und Mittelstädte. Der Schwerpunkt der Nachfragedifferenzierung liegt dabei auf unterschiedlichen Haushalts- und Gebäudetypen. Vorausschätzungen des zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs sollten nicht auf eine differenzierte Wohnungsnachfrageprognose verzichten. Sogar in Städten und Gemeinden mit einer sinkenden Wohnungsnachfrage wird es aufgrund der gegenwärtigen und zukünftig zu erwartenden Wohnwünsche insbesondere Wohnungsneubau von Ein- und Zweifamilienhäusern geben.

Ein weitere Spezifik des IÖR-Ansatzes ist darin zu sehen, dass die Wohnungsprognosen so kleinräumig wie möglich konzipiert werden, um die Auswirkungen wachsender und schrumpfender Gemeinden, die heute oft in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen können, nicht zu verwischen. So liegt jeder IÖR-Prognose letztlich ein spezifischer, auf die Region und deren regionale Struktur abgestimmter Ansatz zugrunde. Das Kernstück

der einzusetzenden Methode bildet daher die „Kommunale Wohnungsnachfrageprognose“, welche ausgehend von einer kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung die Wohnungsnachfrageentwicklung prognostizieren kann. Deshalb wird zunächst ein grober Überblick über die Prognosemethode des IÖR für kommunale Wohnungsnachfrageentwicklungen gegeben.

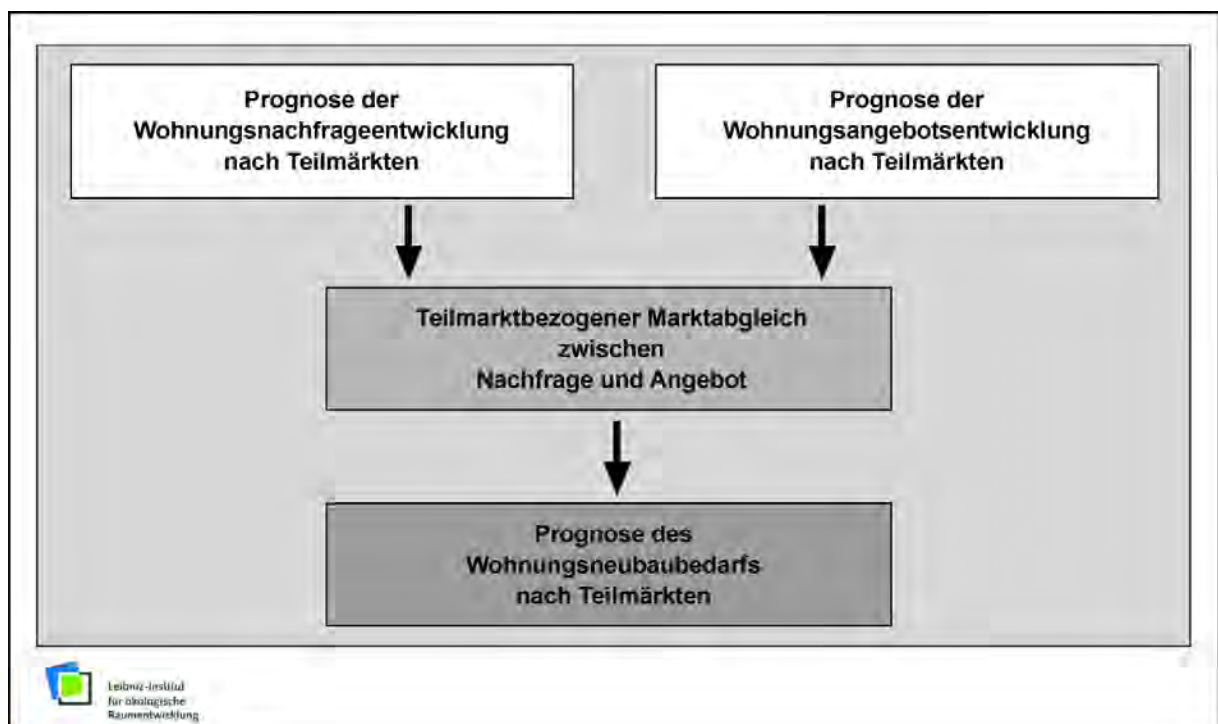
Die Wohnungsnachfrageprognosen des IÖR bestehen aus drei Prognosebausteinen und umfassen einen Prognosezeitraum von 15 Jahren mit drei Prognoseabschnitten zu jeweils 5 Jahren. Dabei ist das Basisjahr der Prognose frei wählbar. Die inhaltliche Differenzierung der einzelnen Prognosebausteine muss auf die gewünschte regionale Untergliederung des Prognoseraumes abgestimmt sein. Deshalb sollte stets zwischen der regionalen und inhaltlichen Differenzierung der Prognose ein Kompromiss gefunden werden. Für zu kleine Kommunen ist es nicht ratsam, eigene Prognosen zu erstellen. Zusätzlich verschlechtert sich die Datenlage mit zunehmender regionaler Differenzierung erheblich.

In jedem Prognosebaustein werden sowohl die strukturellen als auch verhaltensbedingten Effekte der Nachfrager vorausgeschätzt. Während sich die strukturellen Effekte der Bevölkerungsentwicklung relativ gut beschreiben lassen, da im Grunde die zukünftigen Wohnungsnachfrager bereits heute schon geboren sind und im Laufe des Vorausberechnungszeitraumes lediglich älter werden, sind die verhaltensbedingten Einflüsse auf die Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung nur sehr schwer vorhersehbar. Dazu zählt neben dem sich ändernden Mortalitäts- und Fertilitätsverhalten insbesondere das nur schwer vorhersagbare Migrationsverhalten der Bevölkerung. So unterliegen die Verhaltensannahmen in jedem Prognosebaustein erheblichen Unsicherheiten. Dieser Umstand kann durch die Ableitung mehrerer Varianten etwas gemildert werden. Der Hauptnutzen der Nachfrageprognosen liegt jedoch darin, dass die zukünftigen Nachfragetrends differenziert nach verschiedenen Wohnungsteilmärkten sichtbar gemacht werden können. Ein Überblick über die einzelnen Prognosebausteine kann aus der Tab. 2 gewonnen werden.

**Tab. 2: Bausteine der IÖR-Wohnungsnachfrageprognose**

Bausteine der IÖR-Wohnungsnachfrageprognose	
<b>Baustein 1</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung</b>
	<p>Ausgehend von dem nach 16 Altersklassen differenzierten Bevölkerungsbestand im Basisjahr, von der in Gemeinschaftsunterkünften und öffentlichen Anstalten lebenden altersspezifischen Bevölkerung sowie von den altersspezifischen Migrationen wird für drei Prognosezeiträume die nach Altersklassen differenzierte Bevölkerung in Privathaushalten prognostiziert. Der Prognose liegen zeitlich dynamisierte Fruchtbarkeits- und Sterberaten zugrunde. Die im Prognosezeitraum zu erwartenden Wanderungsbewegungen müssen als Variantenannahmen für die jeweilige räumliche Prognoseeinheit exogen gesetzt werden. Je nach der Größe der kleinsten räumlichen Prognoseeinheit ist eine Bevölkerungsprognose für drei bis sechzehn Altersklassen möglich.</p>
<b>Baustein 2</b>	<b>Haushaltsentwicklung</b>
	<p>Für räumliche Gebietseinheiten unterhalb der Kreisebene sind im Allgemeinen keine Informationen zur Anzahl der Privathaushalte im ex-post-Zeitraum vorhanden, so dass zunächst gegebenenfalls eine statistische Schätzung zur Anzahl der Privathaushalte im Basisjahr erfolgt. Die Haushalte werden dabei je nach der Größe der Gebietseinheit nach mehreren Haushaltstypen differenziert. Anschließend wird eine Vorausschätzung zur Anzahl von Privathaushalten für alle drei Prognosejahre erarbeitet. Diese Vorausschätzung wird nach zwei bis drei Haushaltstypen differenziert. Für die Haushaltsentwicklung sind Annahmen zur Dynamik der Haushaltsgrößenentwicklung über Variantenannahmen zu treffen.</p>
<b>Baustein 3</b>	<b>Wohnungsnachfrageentwicklung</b>
	<p>Die unterschiedlichen Haushaltstypen sind durch spezifische Wohnwünsche geprägt. Abgestimmt auf die räumliche Gliederungstiefe interessieren verschiedene Differenzierungen. Auf der kommunalen Ebene sind es eher die Bebauungsstrukturtypen, die für die Charakterisierung der Nachfrageentwicklung interessant sind. Auf den darüber liegenden regionalen Ebenen sind es eher gröbere Differenzierungen wie die Unterteilung nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Je kleinräumiger die Nachfrageprognosen erstellt werden sollen, desto gröber muss meistens die Differenzierung sein.</p> <p>Ausgehend von der Wohnsituation der Haushaltstypen im Basisjahr werden die spezifischen Wohnwünsche der einzelnen Haushaltstypen analysiert und über Annahmensetzungen für die Prognosejahre entsprechend der analysierten Trends fortgeschrieben oder verändert. Im Ergebnis der Prognose liegen Informationen vor, wie viele Wohnungen in den einzelnen Wohnungsteilmärkten in welcher Region im entsprechenden Prognosejahr zur Nachfragedeckung gebraucht werden.</p>

Die Basis des zu prognostizierenden Wohnungsneubaubedarfs bildet die zuvor beschriebene Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage auf Grundlage der prognostizierten demographischen Entwicklung und die Vorausschätzung der Wohnungsangebotsentwicklung (Abb. 6). Ein Bedarf nach Wohnungsneubau wird insbesondere dann ausgelöst, wenn das vorhandene Wohnungsangebot quantitativ nicht ausreicht. Die Grundlage für diese Abschätzungen des Bedarfs nach Wohnungsneubau bilden marktbezogene Marktgleichgewichte zwischen der Wohnungsnachfrage der Haushalte und dem Wohnungsangebot. Die regionalen Wohnungsmärkte basieren auf der bereits erwähnten regionalen Gliederungsebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler. Die sektoralen Teilmärkte gliedern sich in den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Zusätzlich werden die Wohnrechtsformen Miete und Eigentum berücksichtigt.



**Abb. 6: Bausteine der Wohnungsneubaubedarfsprognose**

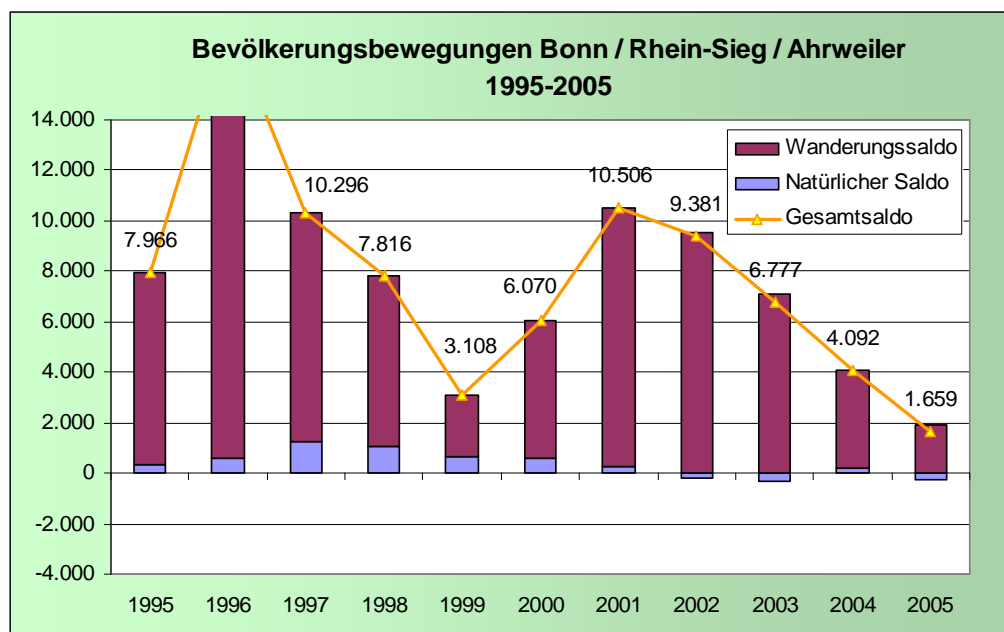


## 4 Bevölkerungsentwicklung

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2005

Zur Erfassung und Ermittlung zukünftiger Bevölkerungsentwicklungen ist eine differenzierte Analyse räumlicher und natürlicher Bevölkerungsbewegungen in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler notwendig. Insbesondere sind die Wanderungsbewegungen zu analysieren, da diese aufgrund unterschiedlicher Einflüsse (wirtschaftliche Situation, Mobilitätsverhalten einzelner Bevölkerungsgruppen, Ausweisung von Wohnbauland) großen Schwankungen unterworfen sein können.

Die Bevölkerungszahl in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler ist in der Vergangenheit kontinuierlich gewachsen. Im Zeitraum 1995 bis 2005 nahm die Bevölkerungszahl um rund 77.700 Einwohner zu, das entspricht einem Wachstum von rund 8 %. Diese positive Bevölkerungsentwicklung wird hauptsächlich durch Wanderungsgewinne getragen. Bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung ist ein Rückgang der Zahl der Geburtenüberschüsse gegenüber der Zahl der Sterbefallüberschüsse zu erkennen (Abb. 7). In den Jahren 2002 und 2003 sowie 2005 ist erstmals im Betrachtungszeitraum der natürliche Saldo negativ. Auch im Jahr 2006 ist der Trend zu einer weiteren Abschwächung der natürlichen Bevölkerungsbewegung zu sehen.



**Abb. 7: Bevölkerungsbewegungen in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005**

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; eigene Darstellung

Auf der regionalen Ebene gab es im Rhein-Sieg-Kreis das stärkste Bevölkerungswachstum. So nahm die Zahl der Bevölkerung im Zeitraum 1995 bis 2005 um rund 51.000 Einwohner zu, das entspricht einem Wachstum von rund 9 %. In der Stadt Bonn wurde ein Bevölkerungswachstum von rund 7 % (+21.400 Einwohner) erreicht und im Landkreis Ahrweiler von gut 4 % (+5.000 Einwohner) (Tab. 3). Die Ergebnisse für die Gemeinden und Verbandsgemeinden sind im Anhang (Tab. 14) dargestellt.

**Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005**

Bevölkerung	1995	2000	2005	1995 bis 2005	1995 bis 2005 in %
Bonn	291.431	302.247	312.818	+21.387	7,3
Rhein-Sieg-Kreis	546.670	576.993	597.857	+51.187	9,4
LK Ahrweiler	125.377	129.462	130.467	+5.090	4,1
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	963.478	1.008.702	1.041.142	+77.664	8,1

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; eigene Berechnungen

Die dominierende Größe hinsichtlich dieser Bevölkerungsentwicklungen sind die räumlichen Bevölkerungsbewegungen. So überwiegt im Rhein-Sieg-Kreis und im Landkreis Ahrweiler im gesamten Betrachtungszeitraum die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge. Diese positive Entwicklung ist aber in beiden Landkreisen rückläufig. Gab es im Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 1995 noch rund 8.000 mehr Zuzüge als Fortzüge, so sanken diese im Jahr 2005 auf rund 1.300 ab. Im Landkreis Ahrweiler ist die Entwicklung noch weniger positiv verlaufen, so hat sich der positive Wanderungssaldo im Jahr 2006 erstmals umgekehrt und die Zahl der Fortzüge übersteigt die der Zuzüge (-312). In der Bundesstadt Bonn ist die räumliche Bevölkerungsbewegung differenzierter zu betrachten. Hier spielt der bis zum Jahr 1999 stattgefundenene Regierungsumzug nach Berlin eine große Rolle. So sind die Wanderungsgewinne in den Jahren 1998 und 1999 eingebrochen und die Fortzüge überwogen die Zuzüge. Danach erholte sich die Wanderungsentwicklung bis zum Jahr 2001 wieder und schloss in dem Jahr mit einem positiven Wanderungssaldo von rund 3.800 Personen ab. Nach 2001 lässt sich ein Rückgang der Zahl der Zuzüge gegenüber der Zahl der Fortzüge erkennen. Die Folgen des Regierungsumzuges von Bonn nach Berlin hatten auch Auswirkungen auf die Wanderungsentwicklung in den beiden Landkreisen.

Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsbewegung trat in den letzten Jahren nur noch in der Stadt Bonn ein positiver Saldo ein. Hier gab es aufgrund der günstigen demographischen Rahmenbedingungen, von den Einflüssen des Regierungsumzuges abgesehen, einen stetigen Geburtenüberschuss. Im Rhein-Sieg-Kreis nahm im Betrachtungszeitraum die Zahl der Geburten ab, die Zahl der Gestorbenen dagegen blieb relativ konstant. Aufgrund dieser Entwicklung sank im Jahr 2005 die Zahl der Geburten erstmals unter die Zahl der Gestorbenen. Im Landkreis Ahrweiler sind im gesamten Zeitraum fast ausschließlich Sterbefallüberschüsse mit steigender Tendenz zu verzeichnen. Die Ergebnisse der Bevölkerungsbewegungen für die Stadt Bonn und die beiden Landkreise sind im Anhang in den Abb. 38 bis Abb. 40 graphisch dargestellt.

Ein differenzierteres Bild ergibt sich bei der Betrachtung der 5-Jahres-Zeiträume 1995 bis 2000 und 2000 bis 2005. Insgesamt lässt sich erkennen, dass sich die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in der Region im Zeitraum 2000 bis 2005 abgeschwächt hat. Betrug das Bevölkerungswachstum in den Jahren 1995 bis 2000 noch gut 5 %, waren es in dem darauffolgenden Zeitabschnitt nur noch rund 3 %. Vor allem im Landkreis Ahrweiler ist das Bevölkerungswachstum von 3,3 % auf 0,8 % zurückgegangen. Beim Rhein-Sieg-Kreis ging die Entwicklung von 5,5 % auf 3,6 % zurück. Dies ist u.a. auf eine abgeschwächte Suburbanisierung in den letzten 5 Jahren und auf die alterstrukturellen Entwicklungen zurückzuführen. Die Stadt Bonn konnte dagegen ihr Bevölkerungswachstum in den beiden 5-Jahres-Zeiträumen bei knapp 4 % halten.

### *Altersstrukturelle Entwicklung*

Seit Mitte der 1990er Jahre kommt es in der Region zu einer zunehmenden Divergenz der Altersgruppen. Obwohl die Bevölkerungszahl kontinuierlich gestiegen ist, kommt es in den jüngeren Altersgruppen zu einem Rückgang der Einwohnerzahl. Dagegen nimmt in den letzten Jahren die Einwohnerzahl in den älteren Altersgruppen weiter zu. Ursache hierfür ist auf der einen Seite eine gestiegene und noch weiter zunehmende Lebenserwartung der Menschen und auf der anderen Seite die niedrige Anzahl der Geburten. Die Geburtenrate liegt in der Region bei durchschnittlich 1,4 Kinder je Frau. Eine Geburtenrate von 2,1 Kindern je Frau wäre aber notwendig, um den Bevölkerungsstand, aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung heraus, zu erhalten. Aufgrund des zu geringen Regenerationsverhaltens und der geringeren

Zuwanderungen von Familien aus dem Ausland und Ostdeutschland ist in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler die Zahl der Kinder unter 15 Jahren im Jahr 2005 um 5.900 Personen unter das Niveau von 2000 zurückgegangen (Tab. 4).

**Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005**

Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler					
Bevölkerung	1995	2000	2005	1995 bis 2000	2000 bis 2005
unter 15 Jahre	158.092	166.1693	160.293	+8.101	-5.900
15 - 45 Jahre	414.588	424.335	423.201	+9.747	-1.134
45 - 65 Jahre	242.041	257.208	267.925	+15.167	10.717
65 Jahre und älter	148.757	160.966	189.723	+12.209	+28.757
gesamt	963.478	1.008.702	1.041.142	+45.224	+32.440

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; eigene Berechnungen

Einzig die Stadt Bonn konnte bei den Kindern in den Jahren 2000 bis 2005 noch einen leichten Zuwachs von 0,4 % verzeichnen, im vorhergehenden Zeitraum waren es noch rund 4 %. Am stärksten ist diese Altersgruppe im Landkreis Ahrweiler zurückgegangen. So kam es im Zeitraum 2000 bis 2005 zu einem Rückgang von knapp 10 %, im Zeitraum 1995 bis 2000 gab es dagegen noch einen Zuwachs von rund 3 %. Ähnlich verhält sich die Entwicklung im Rhein-Sieg-Kreis. Hier gab es im Zeitraum 1995 bis 2000 noch Zuwachs von 6 % der Personen unter 15 Jahren, wo hingegen im Zeitraum 2000 bis 2005 ein Rückgang von 4 % eingetreten ist (Siehe auch Anhang Tab. 15).

Eine ähnliche Tendenz zeigt sich bei der Bevölkerungszahl der 15- bis 45-Jährigen. Diese ist in der Region in den Jahren 2000 bis 2005 um rund 1.100 Personen gesunken und wird sich auch in der Zukunft weiter fortsetzen. Dazu tragen insbesondere die zu niedrigen Geburtenraten der früheren Generationen bei. Auch hier weist die Stadt Bonn eine noch positive Entwicklung auf. Es ist aber zu erkennen, dass die Dynamik in dieser Altersgruppenentwicklung deutlich zurückgeht. Gab es im Abschnitt 1995 bis 2000 noch eine Zunahme von knapp 5.000 Personen, so waren es in den Jahren 2000 bis 2005 nur noch gut 1.500 Personen. Im Landkreis Ahrweiler nimmt die Altersgruppe der 15- bis 45-jährigen Personen stetig ab und hatte im Jahr 2005 gegenüber 2000 einen Verlust von gut 2.000 Personen zu verzeichnen. Im Rhein-Sieg-Kreis gab es im

---

jüngsten 5-Jahreszeitraum auch hier erstmalig einen Bevölkerungsrückgang von rund 500 Personen.

Anders sieht das Bild der Bevölkerungsgruppe der 45- bis 65-Jährigen aus. In dieser Gruppe gab es in der Region einen Zuwachs von knapp 11.000 Personen gegenüber 2000. Diese Entwicklung war in in allen Teilregionen gekennzeichnet, wobei sich die Dynamiken in den Landkreisen gegenüber der Stadt Bonn in den beiden 5-Jahres-Zeitabschnitten gegensätzlich verhalten. In der Stadt Bonn verstärkt sich der Zuwachs in der Altersgruppe in den Jahren 2000 bis 2005, wo hingegen in den beiden Landkreisen die Dynamik zurückgeht.

Die Gruppe der Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter ist von 2000 bis 2005 um 18 % (+28.800 Personen) gewachsen. In allen Teilregionen gab es deutliche Zuwachsraten im zweistelligen Bereich (siehe auch Anhang Tab. 15). Diese Veränderung der Altersstruktur der Einwohner der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler wird die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage entscheidend beeinflussen.

#### *Kleinräumige Entwicklung*

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung auf der Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden zeichnet sich ein ähnliches Bild ab wie auf der Kreisebene. In den Abb. 8 und Abb. 9 wurde die Bevölkerungsentwicklung des Gesamtzeitraumes 1995 bis 2005 in die Teilzeiträume 1995 bis 2000 und 2000 bis 2005 auf Gemeinde- bzw. Verbandsgemeindeebene kartographisch dargestellt. Es ist sehr gut erkennbar, dass sich die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2000 bis 2005 abgeschwächt hat. Lag die Spannweite der Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden im Zeitraum 1995 bis 2000 zwischen 1 % Bevölkerungsrückgang (Swisttal) und etwa 11 % Bevölkerungsgewinn (Niederkassel), so bewegte sich diese in den Jahren 2000 bis 2005 zwischen 3 % Rückgang (Verbandsgemeinde Adenau) und 8 % Gewinn (Alfter). Die Bevölkerungsentwicklung Mitte der 1990er Jahre war durch eine starke Suburbanisierung geprägt. Ab dem Jahr 2000 hat sich diese Suburbanisierung abgeschwächt.

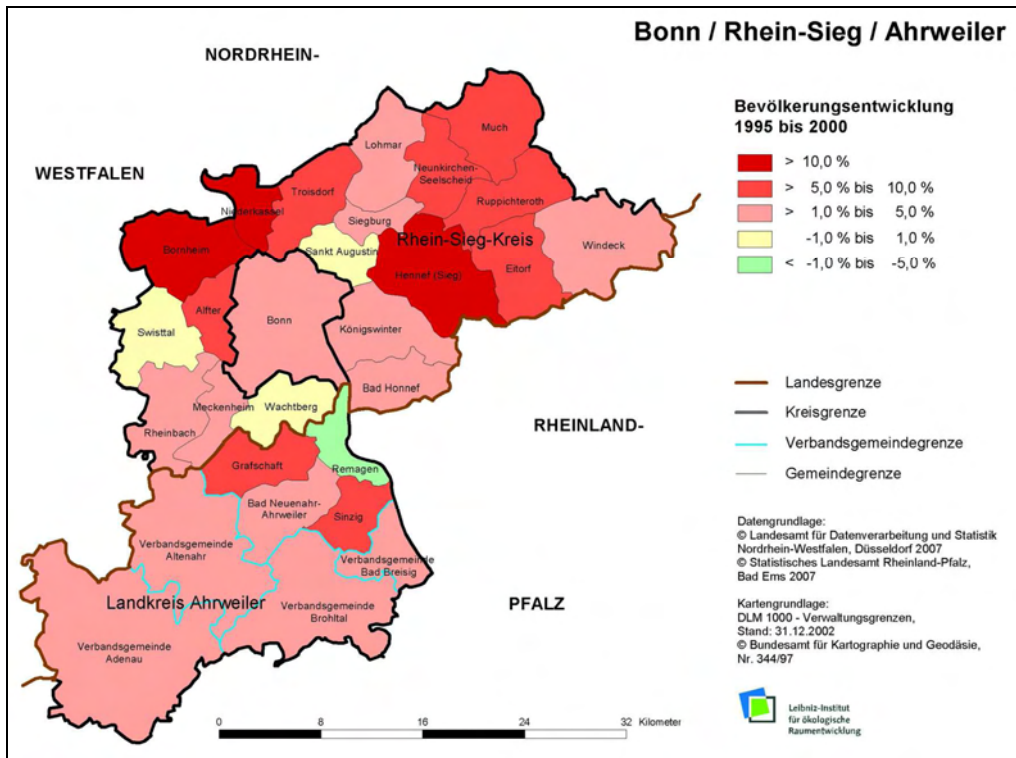


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2000

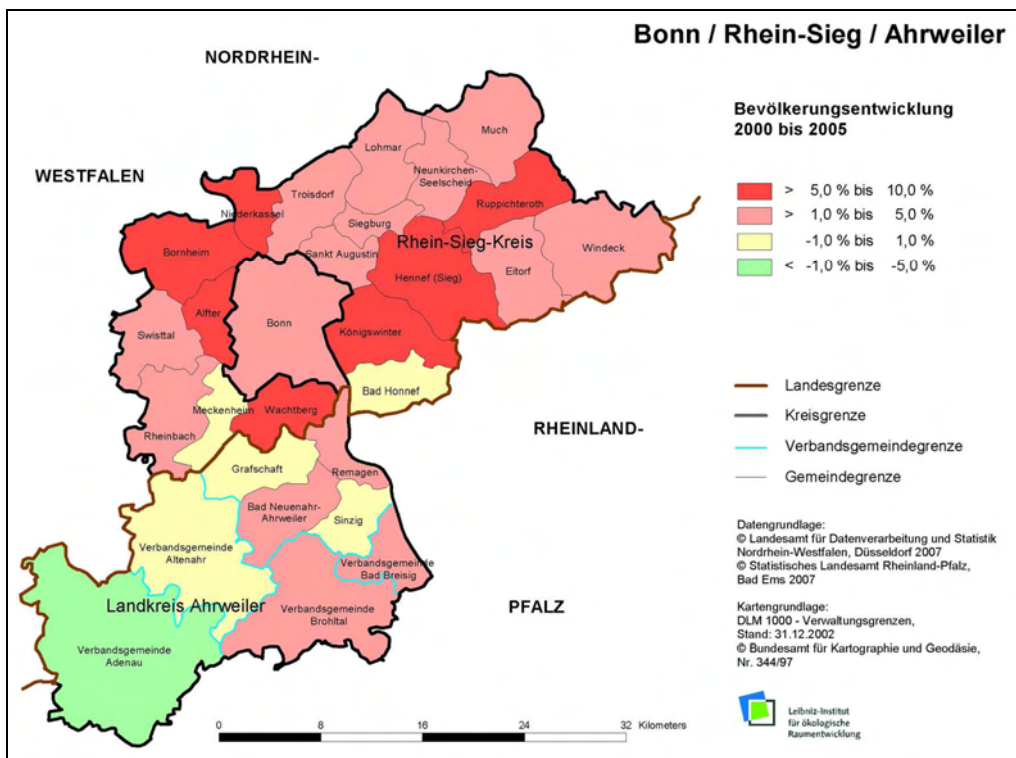


Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2000 bis 2005

Die überwiegend positive Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden wird hauptsächlich durch den positiven Wanderungssaldo geprägt. Lediglich in der Gemeinde Meckenheim und in der Verbandsgemeinde Adenau überwiegen im Durchschnitt des Zeitraumes 2000 bis 2005 die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge. Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsbewegung zeigt sich ein anderes Bild. Hier hatten im jüngsten Zeitraum knapp die Hälfte der Gemeinden und Verbandsgemeinden mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen. Diese Tendenz wird sich wahrscheinlich weiter fortsetzen.

## **4.2 Bevölkerungsprognose bis 2020**

Die Vorausberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler basieren auf dem Baustein 1 „Bevölkerungsentwicklung“ der Prognosemethode „Kommunale Wohnungsnachfrageprognose“ des IÖR. Im Kapitel 3.2 wurden bereits die einzelnen methodischen Schritte zusammengestellt. Als Datengrundlage für die Prognosen auf Gemeindeebene standen Informationen von den Statistischen Landesämtern und kommunalen Statistikstellen zur Verfügung. So wurden für die 19 Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises, die 4 Verbandsgemeinden und 4 verbandsfreien Gemeinden des Landkreises Ahrweiler sowie für die Stadt Bonn eigenständige Bevölkerungsprognosen ermittelt. Die Prognosen auf der Ebene der Gemeinden sind im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen bzw. der Region zu betrachten. Die Einzelprognose für jede Gemeinde hat ihren festen Platz im Gesamtsystem des Kreises bzw. der Region. So wurden die Prognosen für die Kreise und der Region sowohl als Aggregat der Einzelprognosen als auch über eine eigenständige Prognose ermittelt. Das Basisjahr der Bevölkerungsprognose bildete das Jahr 2005. Die zukünftigen Bevölkerungsentwicklungen wurden für die Jahre 2010, 2015 und 2020 prognostiziert. Im folgenden Kapitel werden zunächst die Varianten und ihre Annahmen zur Entwicklung der Bevölkerung vorgestellt und in den darauffolgenden Kapiteln erfolgt die Ergebnisdarstellung nach zwei Varianten bis zum Jahr 2020.

### **4.2.1 Varianten und Variantenannahmen**

Die wichtigsten Annahmen der IÖR-Bevölkerungsprognosen für die Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis zum Jahr 2020 beziehen sich auf die Entwicklung der Fruchtbarkeitsrate der Frauen zwischen 15 und 45

Jahren, die Entwicklung der altersabhängigen Sterberaten und die Entwicklung der altersabhängigen Wanderungssalden (Differenzen zwischen Zuzügen und Fortzügen).

Die Annahmen zur Dynamik der Geburten- und Sterberaten wurden an die Annahmen der Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen [Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein Westfalen 2006] und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz [Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2003] sowie der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes [Statistisches Bundesamt 2006] angeglichen. Das heißt, die Gesamfruchtbarkeitsrate bleibt im Laufe des Prognosezeitraumes konstant. Für Nordrhein-Westfalen ergibt sich daher eine zusammengefasste Geburtenziffer von etwa 1,39 Kindern je Frau. Auf der Landesebene von Rheinland-Pfalz wird im gesamten Berechnungszeitraum von einer Geburtenrate von 1,4 ausgegangen. Um die regionalen Unterschiede hinsichtlich der Geburtenentwicklung abbilden zu können, wurden auf der Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden die regionalspezifischen Fruchtbarkeitsraten der Frauen im Alter von 15 bis 45 Jahren ermittelt und in die Berechnungen mit einbezogen. Für die zukünftigen Sterberaten wurde ausgehend von den altersabhängigen Sterberaten in den jeweiligen Gemeinden und Verbandsgemeinden eine stetige nichtlineare Abschwächung vorgenommen. Die Dynamik der Abschwächung ist in den einzelnen Altersgruppen jedoch sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Sterberaten haben insbesondere in den jüngeren Altersgruppen bereits ein sehr niedriges Niveau erreicht, so dass Veränderungen keine größeren Auswirkungen auf die Lebenserwartung mehr haben können. So wurden die Annahmen zur erwarteten natürlichen Bevölkerungsbewegung in den zwei Varianten gleich gesetzt, da sich hier nur längerfristige Veränderungen ergeben.

Weitaus schwieriger lassen sich Annahmen zu den zukünftigen räumlichen Bevölkerungsbewegungen treffen. Im Vergleich zu den Komponenten der natürlichen Bevölkerungsbewegung sind Annahmen zu den inter- und intraregionalen Wanderungen mit einem ungleich höheren Risiko behaftet. Während sich die Geburten- und Sterberaten, wenn überhaupt, nur in Form einer längerfristigen Niveauverschiebung ändern, können bei den Wanderungen auch kurzfristige, nicht vorhersehbare Einflüsse oder Ereignisse zu deutlichen veränderten Zu- und Fortzugszahlen führen. Zum einen sind die Wandermotive vielfältig, zum anderen können auch (kommunal-)politische und wirtschaftliche Entscheidungen die Intensitäten und Richtungen der Migration beeinflusst werden.



Oftmals kommt es in den Städten und Gemeinden zu beträchtlichen Unterschieden im Wanderungsverhalten. Diese schwanken teilweise sogar von Jahr zu Jahr sehr erheblich. Um plausible Annahmen für die zukünftigen Wanderungssalden der Gebietseinheiten der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler ermitteln zu können, wurde das Wanderungsverhalten über mehrere Jahre analysiert. Die aus der Analyse erhaltenen Informationen zum spezifischen Wanderungsverhalten der einzelnen Altersklassen in den Gemeinden und Verbandsgemeinden bilden die Grundlage der altersspezifischen Differenzierung der zukünftigen Wanderungsannahmen. Die Überlegungen zu den zukünftigen Wanderungsannahmen orientieren sich insbesondere an den Wanderungsmustern der Jahre 2001 bis 2005. Die Annahmen zu den Wanderungssalden müssen sorgfältig erarbeitet sein, da sie ein relativ großes Gewicht auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ausüben. Je kleiner die regionale Einheit ist, desto gravierender sind die Auswirkungen der Wanderungsannahmen. Dies gilt insbesondere bei zeitweise hoher Baulandausweisung oder einer zeitweise restriktiven Baulandpolitik, welche dann in die Zukunft fortgeschrieben würden. Zunächst wurden für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler drei Varianten mit unterschiedlichen Wanderungsannahmen ermittelt. In enger Abstimmung mit dem Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr (:rak) und den Prozess begleitenden Szenarienwerkstätten wurden dann im Ergebnis zwei Varianten ausgewählt.

#### *Variante 1 „Status Quo“*

Die Grundannahme zur Wanderungsentwicklung der Variante 1 „Status Quo“ basiert auf dem Anliegen, die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden und Verbandsgemeinden darzustellen, wenn die durchschnittlichen Wanderungsintensitäten und Wanderungsrichtungen des Zeitraumes 2003 bis 2005 auch zukünftig erhalten blieben. Dabei werden die Wanderungsintensitäten nicht absolut konstant gelassen, sondern nur die entsprechenden Umzugs- und Bleibewahrscheinlichkeiten. Damit schwächen sich bei einer negativen Bevölkerungsentwicklung die Fortzugswahrscheinlichkeiten automatisch ab, weil bei einer sinkenden Bevölkerungszahl auch das Bevölkerungspotenzial für die Fortzüge rückläufig ist. Entsprechende Veränderungen ergeben sich auch bei den Zuzügen über die Zuzugswahrscheinlichkeiten. Die Wanderungsmuster, die im Zeitraum 2003 bis 2005 zwischen den einzelnen Gemeinden zu erkennen waren, bleiben aber von ihren Verflechtungen her stabil. Insgesamt wird in dieser Variante für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020 von durchschnitt-

lich jährlichen Wanderungsgewinnen von etwa 4.450 Personen ausgegangen. Die wichtigsten Annahmen der Variante 1 sind nachfolgend noch einmal überblicksartig dargestellt:

- Zukünftiges Wanderungsverhalten entspricht dem mittleren Wanderungsverhalten des Zeitraums 2003 bis 2005
- Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler: Wanderungssaldo bis 2020 rund +4.450 Personen pro Jahr

*Variante 3+ „höhere Außenwanderungsgewinne + abgeschwächte Suburbanisierung + Zentrenorientierung“*

In der Variante 3+ wurden die mittleren altersspezifischen Wanderungsmuster des Zeitraumes 2001 bis 2005 berücksichtigt, in dem insgesamt abgeschwächtere Suburbanisierungstendenzen als im Zeitraum 2003 bis 2005 zu beobachten waren. Weiterhin wurden die Außenwanderungssalden für die Teilregion Bonn / Rhein-Sieg von empirica [empirica 2006] in die Berechnungen mit einbezogen. empirica hat für Bonn / Rhein-Sieg bis zum Jahr 2020 ein durchschnittliches Wanderungssaldo von etwa +5.350 Personen pro Jahr angenommen. So mussten in einem ersten Schritt die mittleren altersspezifischen Wanderungssalden des Zeitraumes 2001 bis 2005 für die Teilregion an die Höhe der Außenwanderungssalden von empirica angepasst werden. Für den Landkreis Ahrweiler wurde angenommen, dass sich aufgrund des erhöhten Siedlungsdrucks durch höhere Außenwanderungsannahmen 3 % der intraregionalen Fortzüge aus Bonn in den Landkreis verlagern werden. Zusätzlich wurde in der Variante 3+ eine Gewichtung der Gemeinden nach Erreichbarkeit und Zentrenorientierung vorgenommen. So verlagern sich 5 % der potenziellen/zukünftigen Fortzüge aus Bonn von schlecht erreichbaren Gemeinden/Städten und nicht zentralen Orten in gut erreichbare Gemeinden/Städte sowie Mittelzentren – dies entspricht tendenziell dem Leitbild der dezentralen Konzentration. Für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler wird in dieser Variante ein durchschnittlich jährlicher Wanderungssaldo von +5.830 Personen erwartet. Die wichtigsten Annahmen der Variante 3+ sind nachfolgend noch einmal überblicksartig zusammengefasst:

- Berücksichtigung der altersspezifischen Wanderungsmuster des Zeitraumes 2001 bis 2005

- Anpassung der höheren empirica-Außenwanderungssalden für die Teilregion Bonn / Rhein-Sieg an die mittleren Wanderungssalden des Zeitraumes 2001 bis 2005
- 3 % der intraregionalen Fortzüge aus Bonn verlagern sich aufgrund der höheren Außenwanderungssalden in den Landkreis Ahrweiler (höherer Siedlungsdruck)
- Gewichtung der Gemeinden nach Erreichbarkeit und Zentrenorientierung (5 % der mittleren Fortzüge aus Bonn verlagern sich in gut erreichbare Kommunen und Mittelzentren)
- Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler: Wanderungssaldo bis 2020 rund +5.830 Personen pro Jahr

#### 4.2.2 Ergebnisse der Variante 1 „Status Quo“

Die Bevölkerung in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler wird nach den beiden Varianten der Bevölkerungsprognose des IÖR kontinuierlich weiter zunehmen. Jedoch wird es aufgrund der altersstrukturellen Veränderungen, einer niedrigeren Geburtenentwicklung sowie einer veränderten Wanderungsintensität gegenüber der jüngeren Vergangenheit zu einer Abschwächung des Bevölkerungswachstums kommen. Im Ergebnis der Variante 1 „Status Quo“ wird die Bevölkerung in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Zeitraum 2005 bis 2020 um rund 51.000 Personen zunehmen, das entspricht einen Bevölkerungsgewinn von knapp 5 % (Tab. 5).

**Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1**

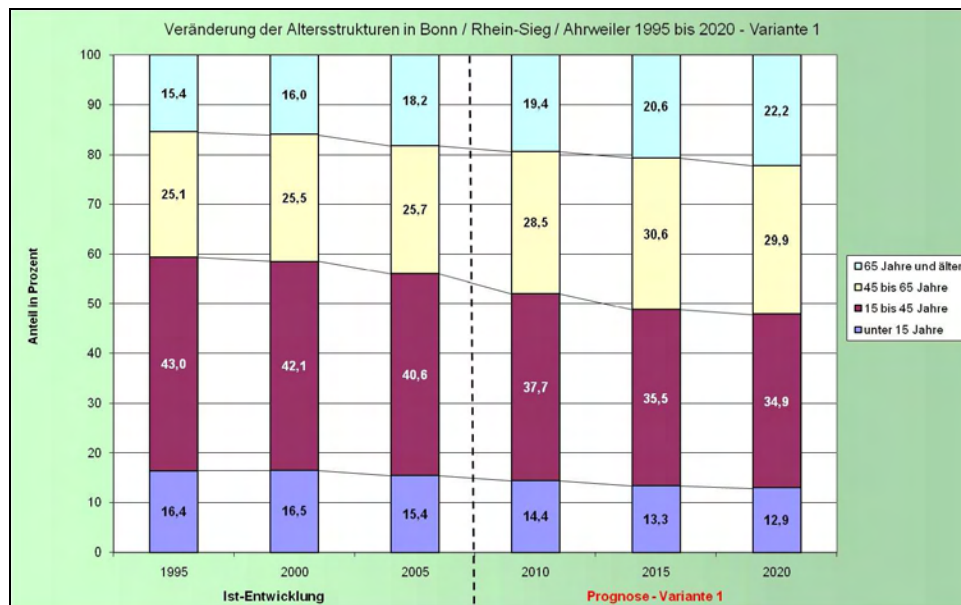
Bevölkerung	2005	2010	2015	2020	2005 bis 2020	2005-2020 in %
Bonn	312.818	319.042	326.091	333.474	+20.656	6,6
Rhein-Sieg-Kreis	597.857	611.937	622.769	630.968	+33.128	5,5
LK Ahrweiler	130.467	129.857	128.992	127.679	-2.788	-2,1
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	1.041.142	1.060.836	1.077.852	1.092.121	+50.996	4,9

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

Das Bevölkerungswachstum wird sich aber nicht überall in der Region gleichermaßen widerspiegeln. So wird es in der Zukunft neben Teilräumen mit Bevölkerungswachstum auch Teilräume mit Bevölkerungsschrumpfung geben. In der Stadt Bonn wird bis 2020 in der Variante 1 mit einer Bevölkerungszunahme von knapp 21.000 Personen gegenüber 2005 gerechnet, das entspricht einem Wachstum von gut 7 %. Auch der Rhein-Sieg-Kreis kann weiterhin mit Bevölkerungsgewinnen rechnen. Hier wird eine Zunahme von mehr als 33.000 Personen bis 2020 erwartet. Das relative Bevölkerungswachstum wird aber mit 5,6 % unter dem Wert von der Stadt Bonn liegen. Im Landkreis Ahrweiler zeichnet sich dagegen ein Rückgang der Bevölkerung ab, dies hat sich auch schon in der jüngsten Vergangenheit gezeigt. So wird im Landkreis Ahrweiler die Zahl der Personen bis 2020 um rund 2.800 Personen unter das Niveau von 2005 zurückgehen.

Obwohl die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit auch durch Geburtenüberschüsse geprägt war, wird diese zukünftig stärker von Wanderungsgewinnen getragen. Die Stadt Bonn kann aber auch in Zukunft, aufgrund seiner jüngeren Altersstruktur gegenüber dem Umland, mit einem Geburtenüberschuss rechnen. Dagegen sind in den beiden Landkreisen mehr Sterbefälle als Geburten im Prognosezeitraum zu erwarten. Im Landkreis Ahrweiler werden aber die erwarteten Wanderungsgewinne nicht mehr ausreichen um die Sterbefallüberschüsse zu kompensieren und so wird es hier zu einem Rückgang der Bevölkerungszahl kommen.

Die Divergenz der Altersgruppen wird auch in Zukunft weiter zunehmen. Die Bevölkerungszahl der jüngeren Altersgruppen bis 45 Jahre wird bis 2020 weiter abnehmen und die Zahl der 45-jährigen und älteren Personen stetig zunehmen (Abb. 10). Dabei werden die älteren Bevölkerungsgruppen sich dynamischer entwickeln als die jüngeren Altersgruppen. Ursache ist hier zum einen eine weiter zunehmende Lebenserwartung und zum anderen das zu geringe Regenerationsverhalten.



**Abb. 10: Veränderung der Altersstrukturen in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2000 bis 2005 – Variante 1**

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

### *Kleinräumige Entwicklung*

Auf der Gemeindeebene wird sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sehr heterogen ausprägen. So liegt die Spannweite der Bevölkerungsentwicklung in der Variante 1 im Zeitraum 2005 bis 2020 zwischen 16 % Bevölkerungsrückgang in der Verbandsgemeinde Adenau und 22 % Bevölkerungsgewinn in der Gemeinde Alfter. In der Abb. 11 ist die Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020 auf der Gemeindeebene kartographisch dargestellt. Es ist deutlich zu erkennen, dass vor allem die Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises, insbesondere hier der verdichtete Raum, bis 2020 mit einem weiteren Bevölkerungswachstum rechnen können. Im Landkreis Ahrweiler werden dagegen nur noch in den beiden Städten Sinzig und Remagen Bevölkerungsgewinne erwartet. Die Variante 1 beruht, wie bereits im Kapitel 4.2.1 näher erläutert, auf der Fortschreibung des mittleren Wanderungsverhaltens des Zeitraumes 2003 bis 2005.

Nach der Auskunft von Fachleuten vor Ort könnte die leicht negative Bevölkerung in der Gemeinde Grafschaft v. a. durch die ausgebliebene Baulandausweisung im Betrachtungszeitraum 2003 bis 2005 begründet sein. Sollten hier in den nächsten Jahren neue Baugebiete ausgewiesen werden ist, mit einer insgesamt positiveren Entwicklung zu rechnen – dies trifft im Grunde jedoch für jede Kommune zu.

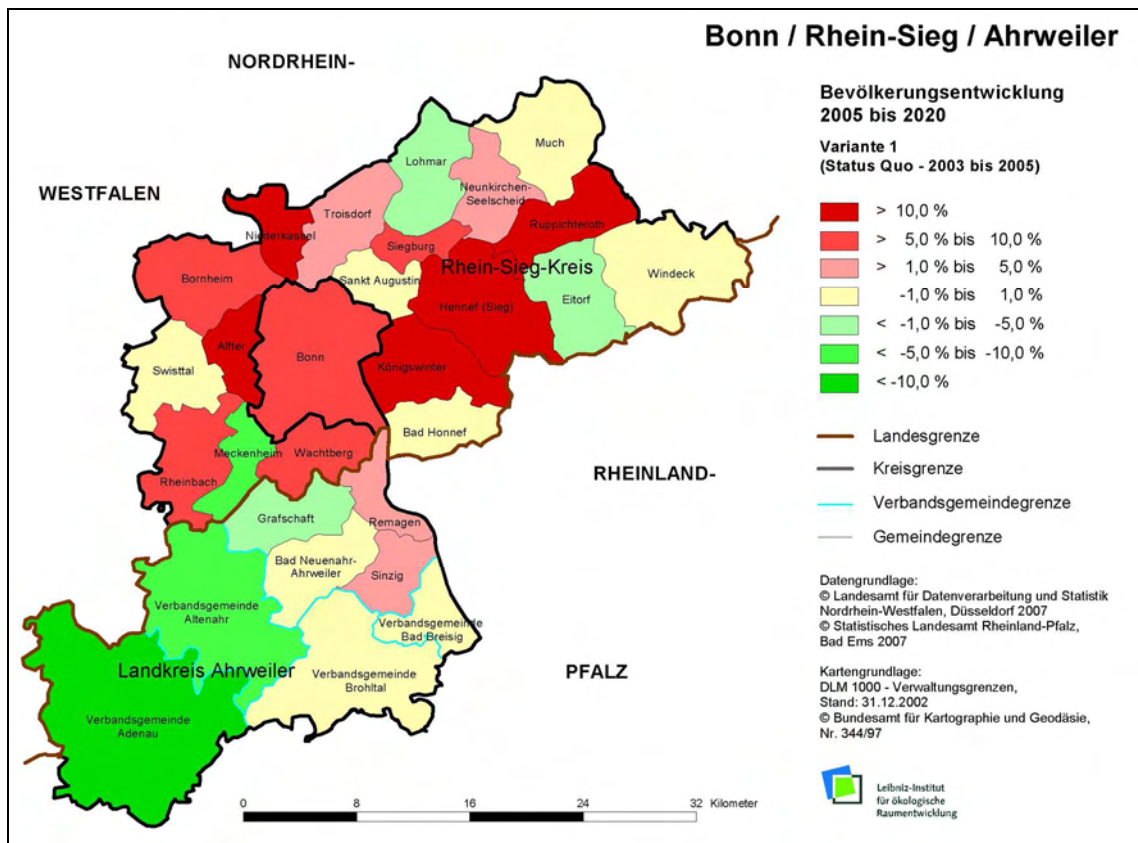


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1

Die beiden Komponenten – natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung – beeinflussen auch die Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden. Für die räumlichen Bevölkerungsbewegungen werden bis 2020 in 82 % aller Gemeinden weitere Wanderungsgewinne prognostiziert. Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsbewegung zeigt sich ein abweichender Trend. Hier können zukünftig nur noch 11 % der Gemeinden auf Geburtenüberschüsse zählen.

Insbesondere aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegung ergeben sich teilweise gravierende Veränderungen in der Altersstruktur. Demnach wird bis 2020 die Altersgruppe der Personen unter 45 Jahren in fast allen Gemeinden und Verbandsgemeinden abnehmen. Eine Ausnahme bildet die Gemeinde Alfter aufgrund ihrer guten demographischen Ausgangsbedingungen. Im Gegensatz dazu wird die Altersgruppe der 45-jährigen und älteren Personen zukünftig sehr stark anwachsen. Die Bevölkerungszuwächse in dieser Altersgruppe betragen in einigen Gemeinden bis zu 40 %. Gleichzeitig bewirkt die beschriebene Alterung der Bevölkerung bei einer gleichbleibend hohen Ge-

burtenrate auch einen Rückgang der zukünftigen Geburtenzahlen, da die potenzielle Elterngeneration zusehends ausdünn (in Folge der anhaltend niedrigen Geburtenhäufigkeit seit den 1960er Jahren unter dem Reproduktionsniveau).

#### 4.2.3 Ergebnisse der Variante 3+ “höhere Außenwanderungsgewinne + abgeschwächte Suburbanisierung + Zentrenorientierung“

Die Veränderungen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in der Variante 3+ gegenüber der Variante 1 basieren auf der Einbeziehung höherer Außenwanderungssalden, der Erweiterung des Analysezeitraumes auf 2001 bis 2005 und der Gewichtung nach Erreichbarkeit und Zentrenorientierung, wie sie im Kapitel 4.2.1 beschrieben wurden. Im Ergebnis dessen wird die Anzahl der Bevölkerung in der Gesamtregion im Zeitraum 2005 bis 2020 um rund 72.000 Personen zunehmen, das entspricht einem Bevölkerungsgewinn von gut 7 % (Tab. 6).

**Tab. 6: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

Bevölkerung	2005	2010	2015	2020	2005 bis 2020	2005-2020 in %
Bonn	312.818	322.439	332.675	341.821	+29.003	9,3
Rhein-Sieg-Kreis	597.857	614.824	630.624	642.702	+44.862	7,5
LK Ahrweiler	130.467	130.397	129.864	128.672	-1.795	-1,4
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	1.041.142	1.067.660	1.093.163	1.113.196	+72.071	6,9

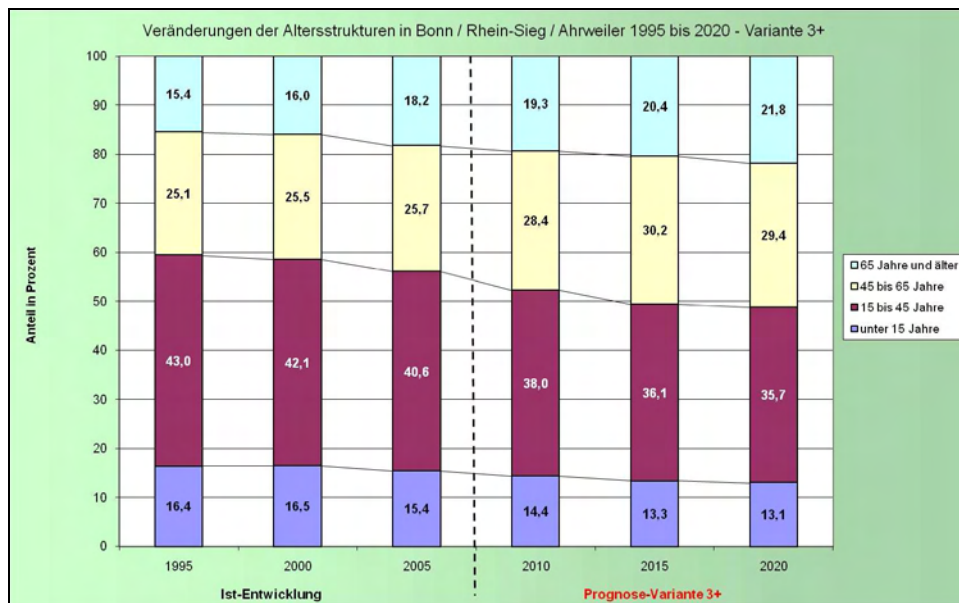
Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

Aber auch die Teilregionen profitieren von der insgesamt positiveren Entwicklung in dieser Variante. So wird die Bevölkerung in der Stadt Bonn um rund 9 % zunehmen, das sind im Jahr 2020 gut 29.000 Personen mehr als zu Beginn der Prognoserechnungen im Jahr 2005. Bedingt wird diese Entwicklung zum einen durch die Annahme eines insgesamt höheren positiven Außenwanderungssaldos der Region und zum anderen durch die Einbeziehung der intraregionalen Wanderungsmuster des Analysezeitraumes 2001 bis 2005, die insgesamt durch eine abgeschwächte Suburbanisierung geprägt waren. Dies beeinflusst auch die natürliche Bevölkerungsbewegung und so wird der zukünftige natürliche Saldo in Bonn in der Variante 3+ positiver ausfallen als in der Va-

riante 1. Auch die beiden Landkreise können von den höheren Wanderungssalden profitieren. So wird nach den Annahmen in dieser Variante die Bevölkerung im Rhein-Sieg-Kreis im Zeitraum von 2005 bis 2020 um knapp 45.000 Personen zunehmen, das entspricht einem Bevölkerungsgewinn von 7,5 %. Diese positive Entwicklung kann aber nur noch über die Wanderungsgewinne erreicht werden. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt auch in dieser Variante die Zahl der Geburten. Obwohl auch der Landkreis Ahrweiler mit insgesamt höheren Wanderungssalden infolge des höheren Siedlungsdrucks im Rhein-Sieg-Kreis rechnen kann, wird aufgrund des weiterhin höheren negativen natürlichen Saldos, die Bevölkerung auch in dieser Variante zurückgehen. Der Rückgang der Bevölkerung fällt jedoch mit 1,4 % insgesamt schwächer aus als in Variante 1 mit 2,1 %. So wird im Landkreis Ahrweiler in der Variante 3+ die Zahl der Bevölkerung bis zum Jahr 2020 um knapp 1.800 Personen unter das Niveau von 2005 zurückgehen.

Bei der altersstrukturellen Entwicklung in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler ergeben sich in dieser Variante die gleichen Tendenzen wie in der vorhergehenden Variante 1. Die Entwicklung in den Altersgruppen der unter 15-jährigen und der 15- bis 45-jährigen Personen wird aufgrund der veränderten Wanderungsannahmen insgesamt etwas positiver verlaufen. So ist in der Variante 3+ im Jahr 2020 gegenüber 2005 mit einem Rückgang von rund 40.000 Personen in den beiden Altersgruppen zu rechnen. Das sind gegenüber der Variante 1 etwa 20.000 Personen weniger. Bedingt wird diese Entwicklung durch einen höheren Außenwanderungsgewinn insbesondere in den jüngeren Altersgruppen. Gleichwohl werden auch die Altersgruppen der 45- bis 65-jährigen und der 65-jährigen und älteren Personen weiter zunehmen. In beiden Varianten ist bis 2020 mit einem Zuwachs von etwa 112.000 Personen gegenüber 2005 zu rechnen. So wird in der Variante 3+ der Anteil der 45-jährigen und älteren Personen an der Gesamtbevölkerung von 43,9 % im Jahr 2005 auf 52,1 % im Jahr 2020 ansteigen (Abb. 12).



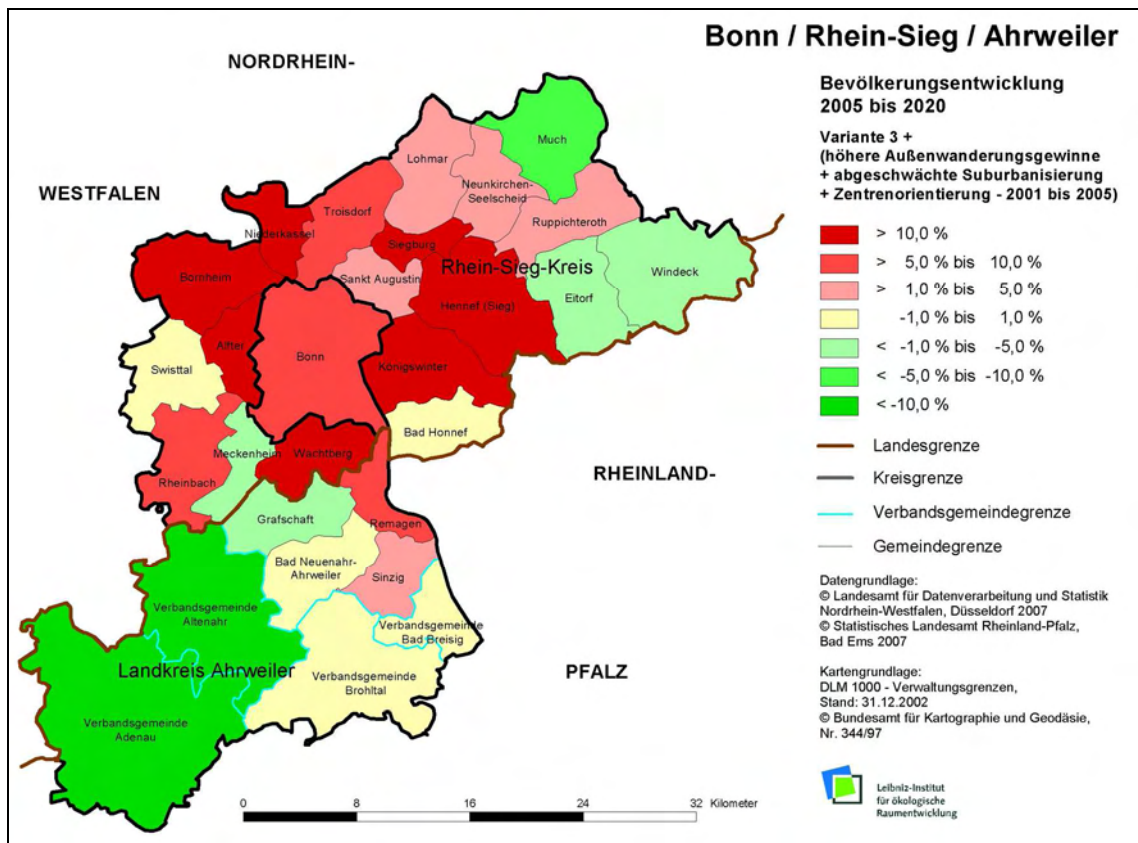


**Abb. 12: Veränderung der Altersstrukturen in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2000 bis 2005 – Variante 3+**

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

### *Kleinräumige Entwicklung*

Die Muster der Bevölkerungsentwicklung auf der Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden differenzieren sich weiter aus. In der Variante 3+ wird neben der Annahme von höheren Außenwanderungssalden auch eine Gewichtung nach Erreichbarkeit und Zentrenorientierung vorgenommen. Im Ergebnis ist auf der Gemeindeebene im Zeitraum 2005 bis 2020 mit einer Bevölkerungsentwicklung zwischen 18 % Rückgang in der Verbandsgemeinde Adenau und 18 % Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Alfalter zu rechnen. Die Entwicklungen der Variante 3+ in den einzelnen Gemeinden sind in der Abb. 13 kartographisch dargestellt. Es ist sehr gut zu erkennen, dass sich die positive Bevölkerungsdynamik auf den verdichteten Raum und hier insbesondere auf Gemeinden mit guter Erreichbarkeit und Zentrenorientierung konzentriert. Dagegen werden Gemeinden, die nicht so gut erreichbar sind und hinsichtlich ihrer Zentralität eine untergeordnete Funktion besitzen, eine weniger positive Entwicklung vollziehen. Zum Teil liegen diese Entwicklungen in einigen Gemeinden unter denen der Variante 1. Ein Grund für diese Tendenzen ist auch in der Einbeziehung des Analysezeitraumes 2001 bis 2005 für die Ermittlung der zukünftigen Wanderungssalden zu sehen, der sich insgesamt durch eine abgeschwächte Suburbanisierung ausgezeichnet hat.



**Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

Für die räumlichen Bevölkerungsbewegungen werden aufgrund der Annahmen in der Variante 3+ bis zum Jahr 2020 in 86 % der Gemeinden und Verbandsgemeinden weitere Wanderungsgewinne prognostiziert. Bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung zeigt sich der gleiche Trend wie in Variante 1. So werden im gesamten Prognosezeitraum nur in etwa 11 % der Gemeinden mehr Geburten als Sterbefälle erwartet. In 14 % der Gemeinden reichen jedoch die prognostizierten Wanderungsgewinne nicht mehr aus, um die Bevölkerungsverluste aus der natürlichen Entwicklung zu kompensieren zu können. Insgesamt 11 % der Gemeinden müssen zukünftig mit Bevölkerungsverlusten sowohl aus der natürlichen als auch aus der räumlichen Bevölkerungsbewegung rechnen.

Bei der altersstrukturellen Differenzierung sind keine gravierenden Veränderungen sichtbar. Jedoch wird die Bevölkerungsentwicklung in der Variante 3+ in der Altersgruppe der unter 45-Jährigen unter Einbeziehung der veränderten Wanderungsannahmen und -salden in einigen Gemeinden positiver verlaufen als in Variante 1. So fällt die Bevölke-

rungsabnahme in verdichteten Räumen mit guter Erreichbarkeit und zentralörtlicher Funktion weniger dynamisch aus als in peripheren Räumen. Auch kann die Stadt Bonn u. a. auch aufgrund der Annahme einer abgeschwächten Suburbanisierung mit einem Zuwachs bei der Zahl der Personen unter 15 Jahren rechnen, da weniger Familien ins Umland ziehen. Auch die Altersgruppe der 45-jährigen und älteren Personen wird in der Variante 3+ zukünftig stark anwachsen. Diese Bevölkerungszuwächse reichen auch hier in einigen Städten und Gemeinden an die 40 % heran. Durch die veränderten Altersstrukturen in den Gemeinden und Verbandsgemeinden ist auch mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte zu rechnen.

Die wichtigsten Ergebnisse der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in den Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020 sind in den Steckbriefen im Kapitel 9 zusammengefasst. Es werden jeweils die Variante 1 und die Variante 3+ gegenübergestellt (Siehe auch Tab. 16. und Tab. 17 im Anhang).

## 5 Haushaltentwicklung

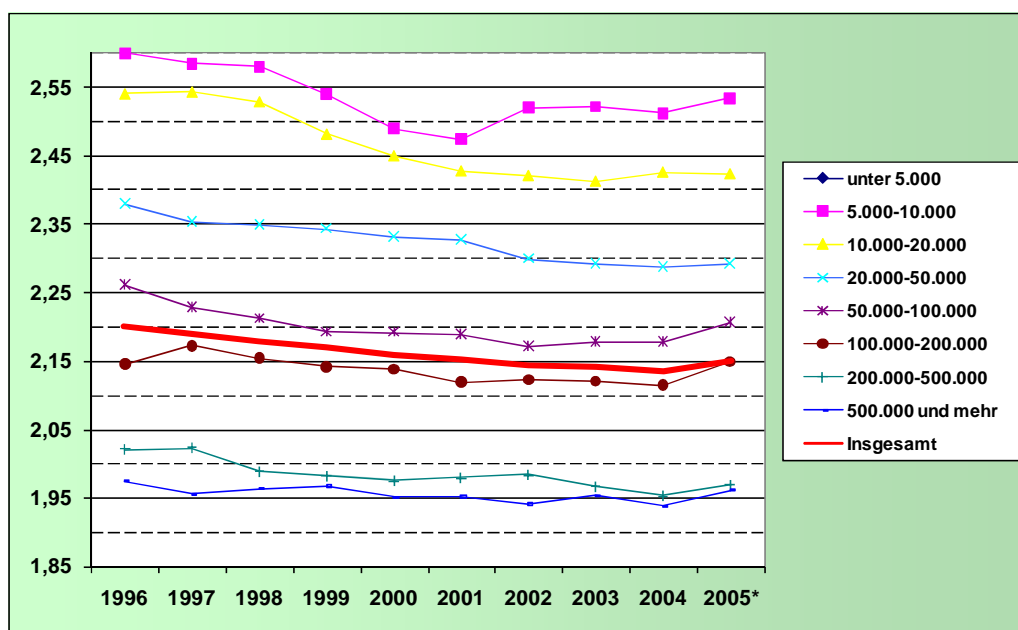
### 5.1 Ex-Post-Analyse der Haushaltentwicklung

Die Zahl der Haushalte ist für die Prognose des zukünftigen Nachfragepotenzials nach Wohnungen die entscheidende Größe, da nur Haushalte Wohnungen nachfragen und nicht einzelne Personen (es sei denn es handelt sich um Einpersonenhaushalte).

Im Gegensatz zu den verfügbaren Bevölkerungs- und Wohnungsdaten auf Gemeindeebene werden Haushaltsdaten in der amtlichen Statistik kleinräumig nicht abgebildet. Für überregionale Betrachtungen stehen die Daten des Mikrozensus zur Verfügung, dabei handelt es sich um eine deutschlandweite 1%-Stichprobe der Bevölkerung. Mittels des Mikrozensus ist beispielsweise eine Ausweisung von durchschnittlichen Haushaltsgrößen nach Gemeindegrößenklassen und Bundesländern möglich. Da die Mikrozensusdaten für die Gemeinden der Untersuchungsregion nicht verfügbar sind, wurden alternative Quellen recherchiert. Zum einen handelt es sich um Angaben der Kommunen selbst bzw. der kommunalen Datenstelle auf Landkeisebene und zum anderen um Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Da die Haushaltsdaten der GfK nach Gemeindegrößenklassen sowie für die Region insgesamt fast mit den Angaben des Mikrozensus identisch sind, wurden diese Daten für Prognoserechnungen verwendet. Die vorliegenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen der kommunalen Daten liegen z.T. erheblich unter denen des Mikrozensus und der GfK, dies hat v.a. methodische Ursachen (Haushaltsgenerierungsverfahren). Der Nachteil der GfK-Daten ist allerdings, dass aufgrund methodischer Veränderungen eine Zeitreihenbildung nicht sinnvoll ist. Vorteil einer einheitlichen Datenquelle ist, dass methodische Unterschiede zwischen den beiden Landkreisen und der Stadt Bonn ausgeschlossen werden können.

Je städtischer eine Kommune geprägt ist, desto kleiner ist i.d.R. die durchschnittliche Haushaltgröße. Es werden demnach auch andere Wohnformen nachgefragt, da Familienhaushalte in Städten eher unterrepräsentiert sind. Aufgrund der mangelnden Datenverfügbarkeit ist eine Darstellung der Ist-Entwicklung auf Gemeindeebene nicht möglich. Aus diesem Grund sollen die Entwicklungen auf Landesebene nach Gemeindegrößenklassen kurz dargestellt werden. Es zeigt sich, dass in Nordrhein-Westfalen und in Rheinland-Pfalz seit 1996 ein Trend der Haushaltsverkleinerung vorherrschte (Abb. 14 und Abb. 15). In beiden Ländern verringerte sich die durchschnittliche Haushaltgröße zwischen 1996 und 2004 um 0,07 Personen je Haushalt. Durch die eher ländli-

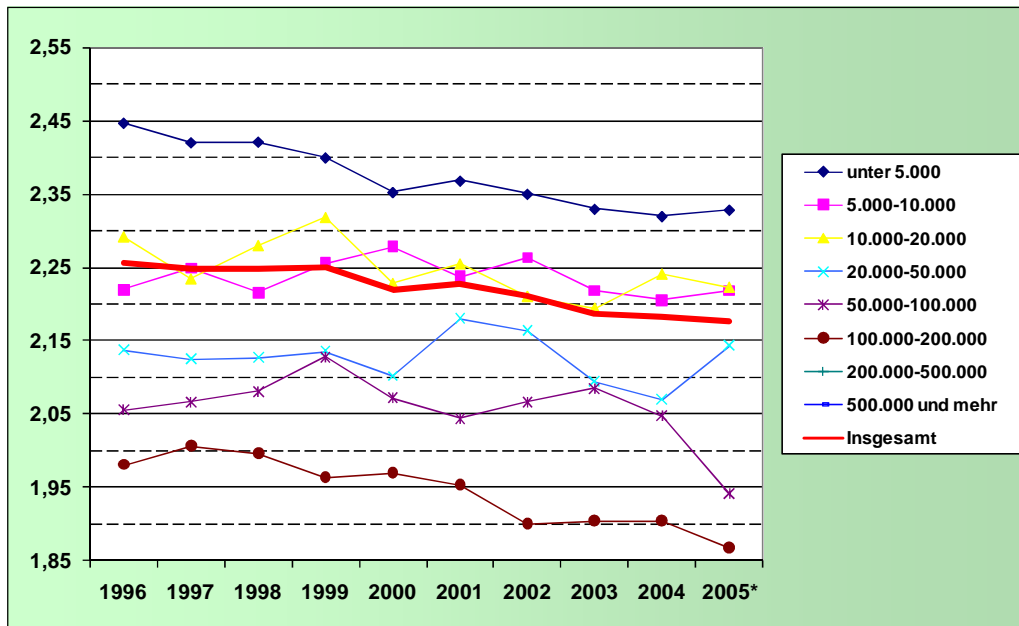
chen Strukturen liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Rheinland-Pfalz leicht über der in NRW. Der Trend der Haushaltsverkleinerung fiel nach den Gemeindegrößenklassen recht unterschiedlich aus, wobei zu beachten ist, dass sich durch Veränderungen in den Gemeindegrößenstrukturen auch Veränderungen bei den Haushaltsgrößen ergeben können (Gemeindegebietsreformen, Auf- und Abstieg von Gemeinden in andere Größenklassen). Einen eindeutigen Trend nach Gemeindegröße ist nicht auszumachen, allerdings scheinen die kleineren Gemeinden stärker von der Haushaltsverkleinerung betroffen zu sein.



**Abb. 14: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Gemeindegrößenklassen in NRW 1996 bis 2005**

Quelle: Statistisches Bundesamt, jeweilige Jahrgänge, eigene Darstellung

Anm.: Ab dem Jahr 2005 wurden methodische Veränderungen bei der Mikrozensushebung vorgenommen.

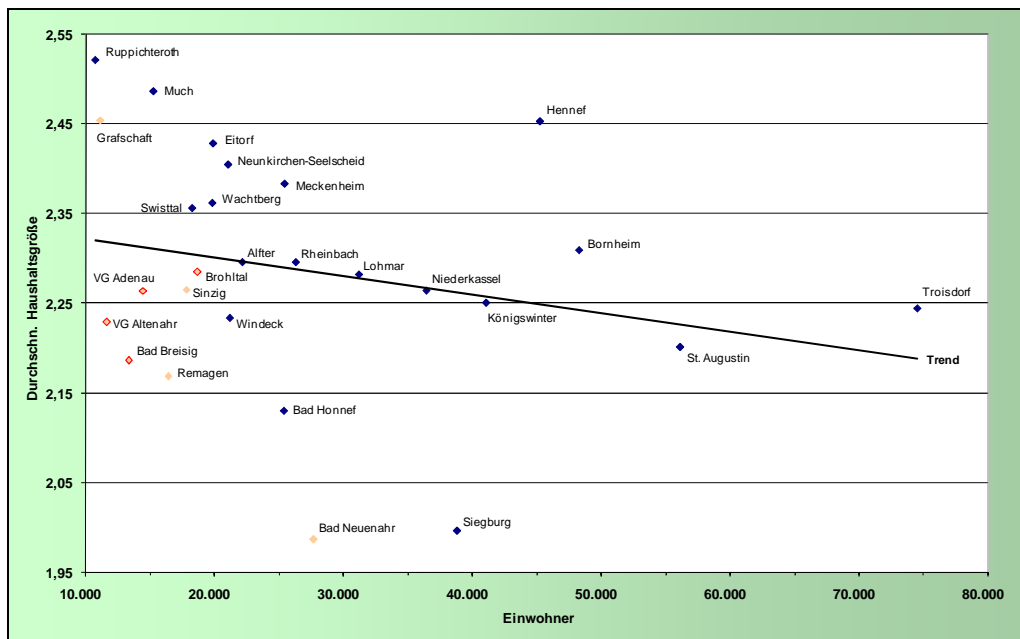


**Abb. 15: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Gemeindegrößenklassen in Rheinland-Pfalz 1996 bis 2005**

Quelle: Statistisches Bundesamt, jeweilige Jahrgänge, eigene Darstellung

Anm.: Ab dem Jahr 2005 wurden methodische Veränderungen bei der Mikrozensus-erhebung vorgenommen.

Nach den Angaben der GfK betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Jahr 2004 2,16 Personen je Haushalt, wobei die Haushaltsgröße in der Bundesstadt Bonn 1,95, im Rhein-Sieg-Kreis 2,28 und im Landkreis Ahrweiler 2,20 betrug. Bezogen auf die (Hauptwohnsitz)Bevölkerung des Jahres 2005 waren in der Region ca. 480.000 Haushalte zu verzeichnen (Bonn: 160.000, RSK: 260.000, LKA: 60.000). Aufgrund der oben geschilderten Unterschiede nach Einwohnerzahl ergeben sich auch im Untersuchungsgebiet erhebliche Unterschiede zwischen den jeweiligen Kommunen der Region (Abb. 16).



**Abb. 16: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis und im Landkreis Ahrweiler zum 31.12.2004**

Quelle: GfK 2006, eigene Darstellung

## 5.2 Haushaltsvorausschätzung bis 2020

### 5.2.1 Variantenannahmen

Die Prognose der zukünftigen Entwicklung der Haushalte beruht auf der Nachbildung altersspezifischer Verhaltensweisen und Lebenssituationen der Bevölkerung. Aufbauend auf der Variante 1 „Status Quo“ und der Variante 3+ „höhere Außenwanderungsgewinne + abgeschwächte Suburbanisierung + Zentrenorientierung“ der kleinräumigen Bevölkerungsprognose wurden jeweils zwei Varianten für die zukünftige Entwicklung der Haushalte für die Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region gerechnet.

Die Basis zur Berechnung der Haushaltsprognosen in den zwei Varianten bildet die Altersstruktur der Bevölkerung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden sowie die altersgruppenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten und -dynamiken nach den jeweiligen Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Die Entwicklung der altersgruppenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten wurde jeweils für die Variante 1 und die Variante 3+ bis ins Jahr 2020 projiziert. Die Projektion erfolgte dabei bei der Variante 1 unter der Annahme, dass in der Region im Ergebnis eine geringe Haushalts-

verkleinerung eintritt (u.a. durch Haushaltsvergrößerungen im Alter durch Herauswachsen der Kriegsgeneration bzw. der Witwenhaushalte = Kohorteneffekt). Dies entspricht im Wesentlichen der Fortschreibung der bisherigen Trends. In der Variante 3+ wird nach Annahmen des IÖR bis 2020 eine zunehmende Dynamik der Haushaltsverkleinerung angenommen (allgemeine Singularisierung, geringere Haushaltsvergrößerungen in den älteren Altersgruppen). Haupttriebkraft der Haushaltsverkleinerung sind jedoch nach wie vor altersstrukturelle Veränderungen im Zuge des demographischen Wandels (Altern der Gesellschaft, Bedeutungsverlust von Familienhaushalten). Die Entwicklung in Deutschland zeigt, dass v.a. in schrumpfenden Regionen die Haushaltsverkleinerung besonders hoch ausfällt. In wachsenden Regionen verlief die Haushaltsverkleinerung bisher nur in abgeschwächter Form.

Somit unterscheiden sich die beiden Varianten zusammenfassend wie folgt:

- Variante 1: basierend auf Bevölkerungsprognose Variante 1 „Status Quo“ mit geringerer Haushaltsverkleinerung
- Variante 3+: basierend auf Bevölkerungsprognose Variante 3+ „höhere Außenwanderungsgewinne + abgeschwächte Suburbanisierung + Zentrenorientierung“ mit stärkerer Haushaltsverkleinerung

Um die zukünftige Wohnungsnachfrage besser bestimmen zu können, ist es sinnvoll, die Haushalte nach unterschiedlichen Haushaltstypen zu differenzieren, da sich die einzelnen Haushaltstypen hinsichtlich ihrer Nachfrage nach Wohnungen meist deutlich unterscheiden. Die Haushaltsentwicklung wird daher nach den drei relevanten Haushaltstypen unterschieden:

- Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte
- Ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte
- Haushalte mit drei oder mehr Personen

Zu dem Haushaltstyp „Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ gehören alle Single-Haushalte unter 45 Jahren sowie Zwei-Personen-Haushalte. In diesen Haushalten sind alle Haushaltsmitglieder jünger als 45 Jahre. Die Altersgrenze von 45 Jahren symbolisiert dabei die Lebenssituation, in der ein eventueller Kinderwunsch und die damit verbundene Familienerweiterung abgeschlossen werden.



Die „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ stehen für die Wohnwünsche von Single- oder Double-Haushalten, die zum Beispiel kinderlos geblieben sind und mit zunehmendem Lebensalter ihre Wohnwünsche nicht mehr so oft ändern. Zum anderen zählen zu den „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten“ auch Ehepaare, die vor einigen Jahren noch mit ihren Kindern zusammenlebten und sich nun nach dem Auszug ihrer erwachsenen Kinder, bezüglich ihrer Wohnwünsche, neu orientieren beziehungsweise in ihrer Wohnung weiter wohnen bleiben. In diesen Haushalten leben nur Erwachsene, die ihre Familienplanung abgeschlossen haben und mindestens 45 Jahre alt sind.

Die Gruppe der „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ kennzeichnet alle Haushalte, die als Familienhaushalte zusammen leben. Es ist dabei für diesen Haushaltstyp nicht von Bedeutung, wie alt die Haushaltsmitglieder sind. Auf Grund der höheren Personenzahl werden diese Haushalte in der Regel größere Wohnungen als der Haushaltstyp „Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ nachfragen.

### **5.2.2 Ergebnisse der Variante 1**

Nach den Annahmen der Variante 1 würde die Zahl der Haushalte in der Region bis 2020 um 25.800 auf ca. 508.000 zunehmen (Tab. 6). Dies entspricht einer Erhöhung von +5,4 %. Am stärksten wächst demnach die Zahl der Haushalte im Rhein-Sieg-Kreis mit +6,6 % gefolgt von der Bundesstadt Bonn mit +5,1 %. Im Landkreis Ahrweiler erhöht sich die Haushaltszahl leicht um +0,6 %, trotz einer angenommenen Bevölkerungsschrumpfung von -2,1 %. Durch altersstrukturelle Veränderungen ergäbe sich sogar für die Stadt Bonn eine leichte Vergrößerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von +0,03 Personen pro Haushalt. Im Rhein-Sieg-Kreis würde sich die durchschnittliche Haushaltsgröße leicht um -0,02 verringern, während sie im Landkreis Ahrweiler um -0,06 abnehmen würde.

In der Region wird sich die Zahl der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte insgesamt um -1,8 % verringern. Wobei dieser Haushaltstyp in der Stadt Bonn sogar um +4,4 % zunehmen würde. Im Rhein-Sieg-Kreis wird hingegen eine Abnahme um -5,5 % prognostiziert, im Landkreis Ahrweiler würde der Rückgang nach Variante 1 sogar -15,9 % betragen. Die Zahl der Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird sich nach den Berechnungen in der Region stark erhöhen (+12,3 %). Das Wachstum beträgt in Bonn +2,6 %, im Rhein-Sieg-Kreis +16,1 % und im Landkreis Ahrweiler +12,2 %. Die

Familienhaushalte (drei und mehr Personen) werden in der Region um +4,4 % zunehmen, wobei das Wachstum in der Stadt Bonn mit +8,4 % am höchsten ausfällt, gefolgt vom Rhein-Sieg-Kreis mit + 4,3 %. Die Familienhaushalte werden hingegen im Landkreis Ahrweiler um -5,6 % abnehmen.

**Tab. 7: Haushaltsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1**

Haushalte	2005	2010	2015	2020	2005 bis 2020	2005-2020 in %
Bonn	160.165	161.132	163.773	168.318	+8.153	+5,1
Rhein-Sieg-Kreis	262.576	269.153	275.145	279.885	+17.309	+6,6
LK Ahrweiler	59.415	59.393	59.537	59.750	+335	+0,6
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	482.197	489.679	498.455	507.953	+25.796	+5,4

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007, Mikrozensus 1998-2004

### *Kleinräumige Entwicklung*

Das kleinräumige Spektrum der erwarteten Haushaltsentwicklung ist nicht ganz so groß wie bei der Bevölkerungsentwicklung bis 2020. Nach den getroffenen Annahmen reicht es von einem Wachstum von +18 % in der Gemeinde Alfter bis zu einem Rückgang von -12 % in der Verbandsgemeinde Adenau (Abb. 17). Einen leichten Haushaltsrückgang haben demnach nur noch die Gemeinden/Städte VG Altenahr (-3,8 %) und Bad Honnef (-0,4 %). Besonders hohe Zuwächse verzeichnen neben Alfter Ruppichterath (+16,9 %), Hennef (+13,1 %) Niederkassel (+11,7 %) und Bornheim (+11,2 %).

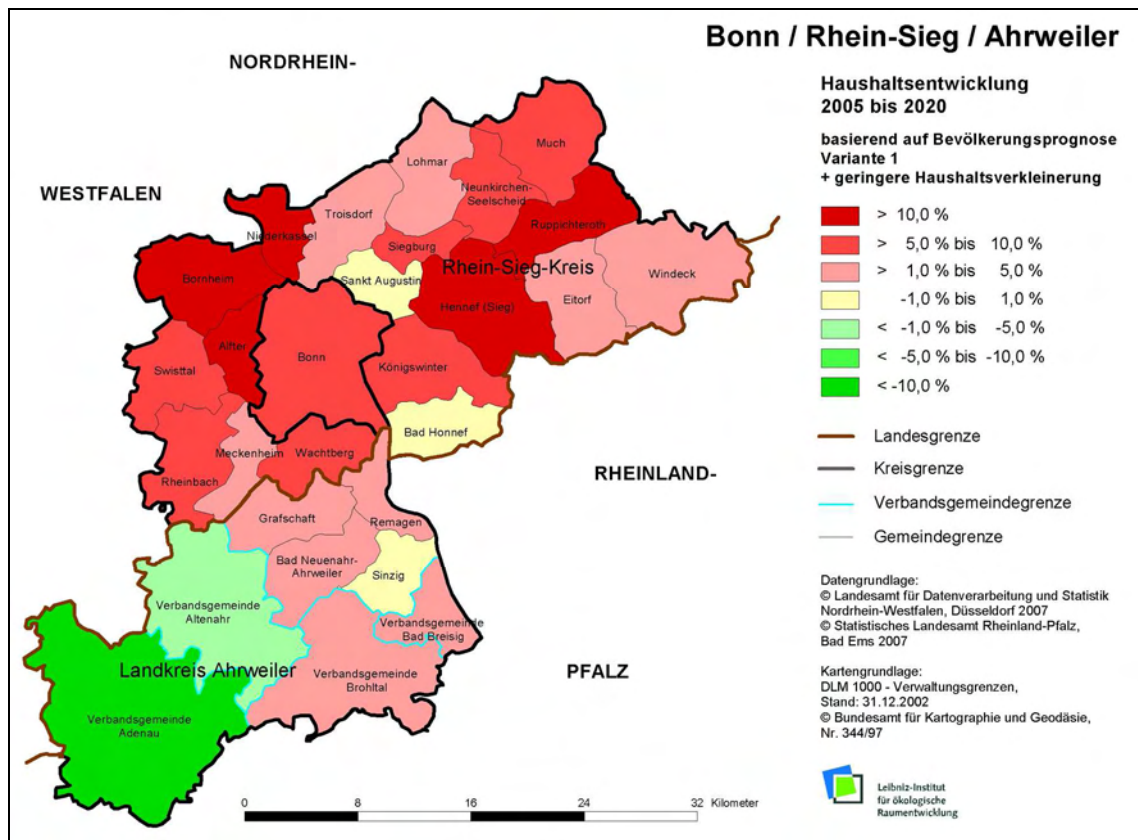
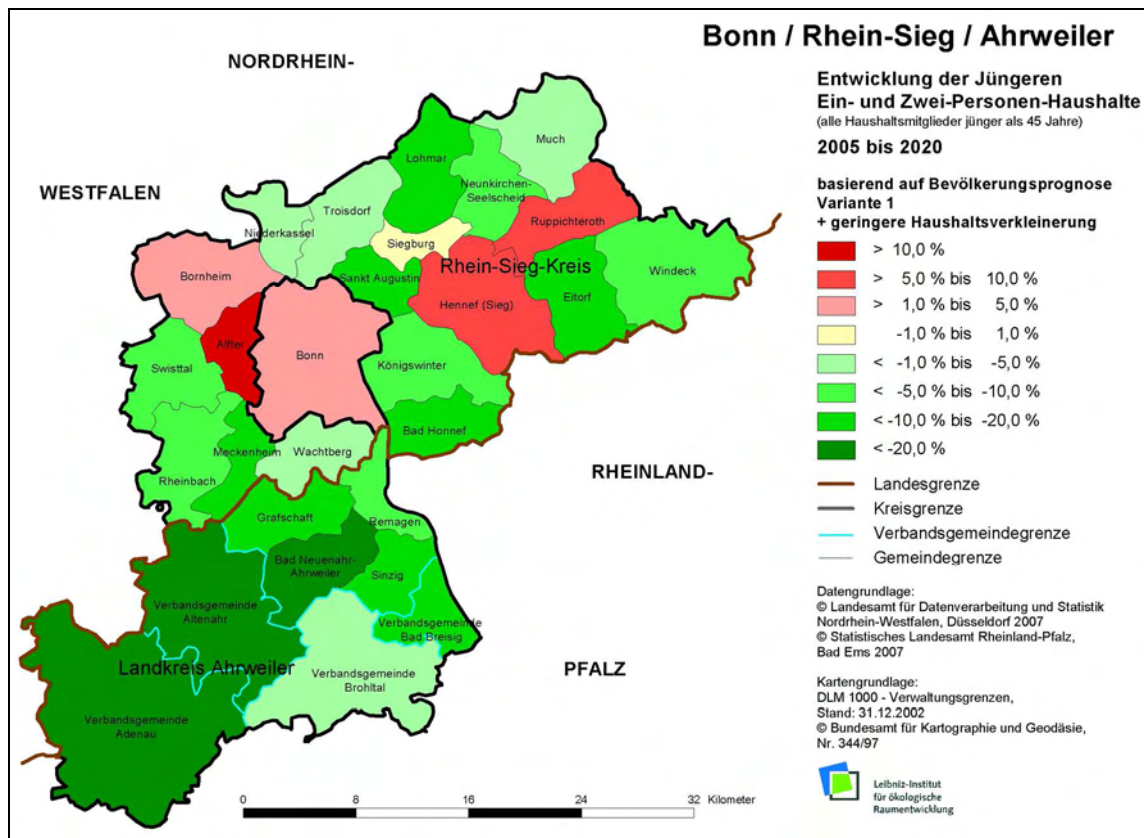


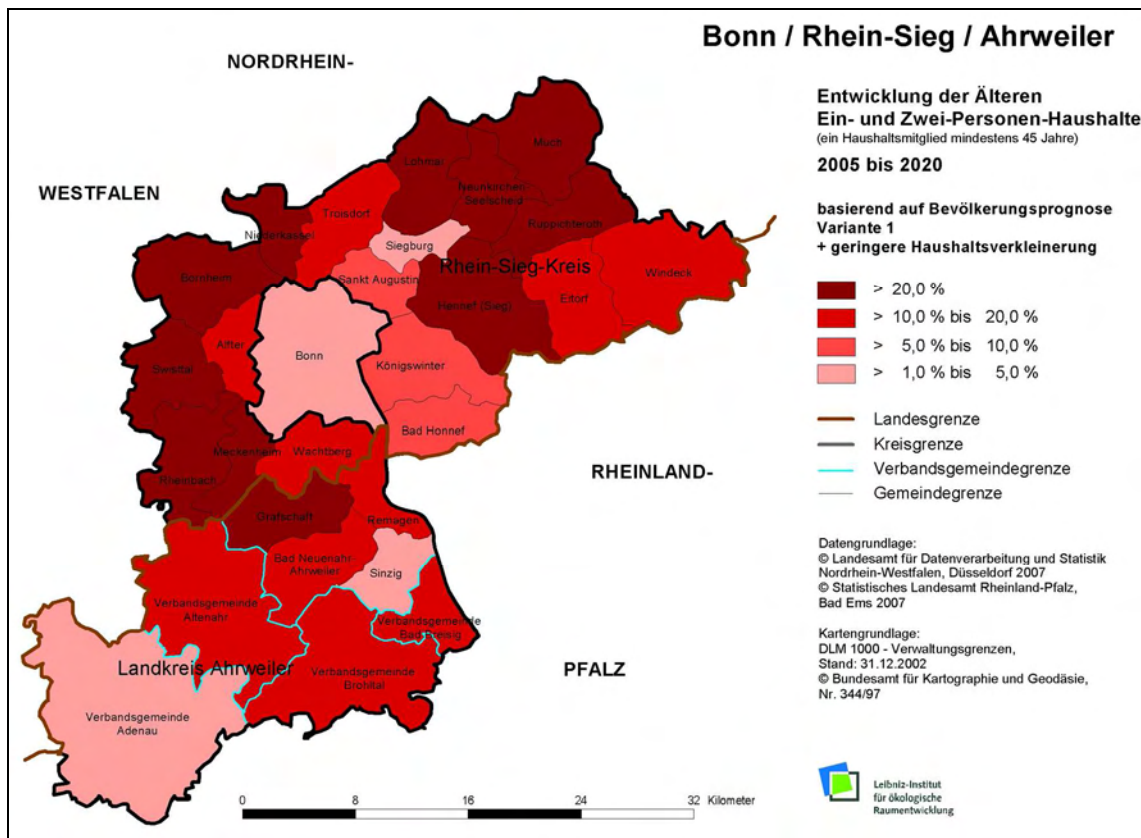
Abb. 17: Haushaltsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1

Der Rückgang der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte erfolgt hingegen nahezu flächendeckend (Abb. 18). Das Spektrum reicht von +12,2 % bis -33,5%. Nur die Gemeinden/Städte Alfter (+12,2 %), Ruppichterath (+6,1 %), Hennesf (+5,4 %), Bonn (+4,3 %), Bornheim (+1,7 %) und Siegburg (+0,1 %) verzeichnen Zuwächse dieses Haushaltstyps. Die Gemeinden/Städte des Landkreises Ahrweiler verzeichnen hingegen alle z.T. erhebliche Rückgänge. Die stärksten Rückgänge werden in der VG Adenau (-33,5 %), VG Altenahr (-24,4 %) sowie in Bad Neuenahr-Ahrweiler (-21,6 %) erwartet.



**Abb. 18: Entwicklung der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1**

Alle Gemeinden/Städte der Region werden bis 2020 Zuwächse bei den Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten verzeichnen (Abb. 19). Am höchsten werden die Zuwächse in den Kommunen Swisttal (+34,2 %) und Meckenheim (+32,5 %) ausfallen. Neun weitere Gemeinden/Städte werden einen Zuwachs von mehr als 20 % verzeichnen. Im Gegensatz dazu fällt das Wachstum dieses Haushaltstyps in den Gemeinen/Städten Sinzig (+2,1 %), Bonn (+2,6 %), Siegburg (+3,5 %) und der VG Adenau (+3,7 %) sehr gering aus. Während die anderen Haushaltstypen in den letztgenannten Gemeinden/Städte jedoch überwiegend zunehmen, bewirkt das leichte Plus in der VG Adenau einen echten Bedeutungsgewinn der Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, da dort die anderen Haushaltstypen stark abnehmen.



**Abb. 19: Entwicklung der Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1**

Die Entwicklung der Familienhaushalte bis 2020 verläuft voraussichtlich kleinräumig sehr heterogen (Abb. 20). Die Spanne reicht hier von +25,8 % bis -20,3 %. Bereits bei der Variante 1 ist ein deutlicher Unterschied zwischen nahem Umland von Bonn und der Peripherie erkennbar. Hier spiegeln sich insbesondere die aktuellen Wanderungsmuster der „Suburbaniten“ des Zeitraums 2003 bis 2005 wider. Nach diesen Annahmen wird es insbesondere in den Gemeinden/Städten Alfter (+25,8 %), Königswinter (+17,1 %), Siegburg (+14,2 %), Ruppichterath (+13,6 %) die Zahl der Familienhaushalte stark ansteigen, während in den Gemeinden/Städten VG Adenau (-20,3 %), Meckenheim (-19,2 %), Grafschaft (-11,3 %) und VG Altenahr (-10,7 %) die Anzahl der Familienhaushalte voraussichtlich stark abnehmen wird.

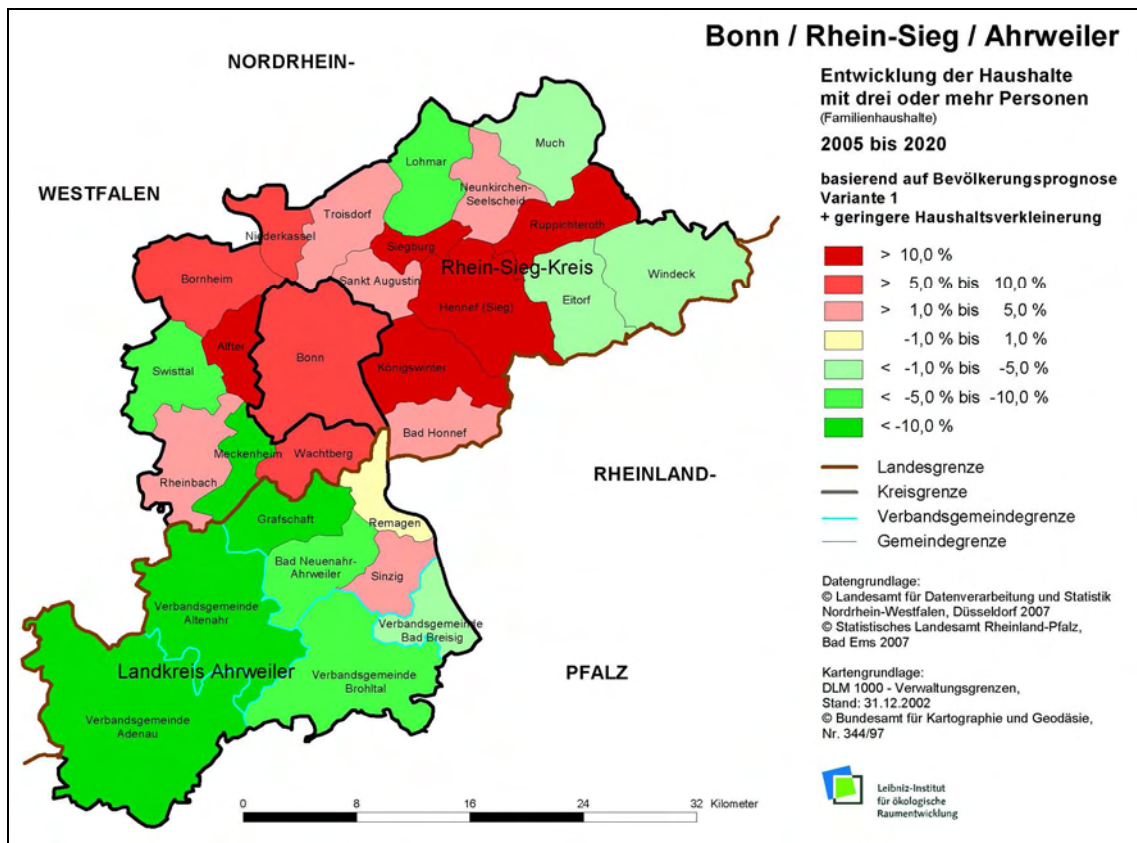


Abb. 20: Entwicklung der Haushalte mit drei oder mehr Personen in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1

### 5.2.3 Ergebnisse der Variante 3+

Nach den wesentlich optimistischeren Annahmen der Variante 3+ würde die Zahl der Haushalte in der Region bis 2020 um +50.900 auf ca. 533.000 zunehmen (Tab. 8). Dies entspricht einer Erhöhung von +10,6 %. Am stärksten wächst dabei die Zahl der Haushalte im Rhein-Sieg-Kreis mit +12,6 %. Die Zahl der Haushalte der Bundesstadt Bonn wächst voraussichtlich mit +9,0 %. Insbesondere durch die stärkere Haushaltsverkleinerung erhöht sich die Haushaltszahl im Landkreis um +5,8 %. Die positiveren Wanderungssalden (insbesondere in den Altersklassen bis 45 Jahren) in Kombination mit altersstrukturellen Veränderungen ergibt für die Bundesstadt Bonn immer noch eine Stagnation der durchschnittlichen Haushaltsgröße (+0,01 Personen pro Haushalt). Im Rhein-Sieg-Kreis würde sich die durchschnittliche Haushaltsgröße um -0,10 verringern und im Landkreis Ahrweiler sogar um -0,15 abnehmen.

In der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler wird sich durch die positiveren Außenwanderungssalden bei den jüngeren Altersklassen die Zahl der Jüngeren Ein- und Zwei-

Personen-Haushalte insgesamt um +7,7 % erhöhen, während bei der Variante 1 noch ein leichter Rückgang zu verzeichnen wäre. In der Stadt Bonn würde dieser Haushaltstyp sogar um +10,6 % zunehmen. Im Rhein-Sieg-Kreis würde die Zahl der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte um +7,6 % zunehmen. Im Landkreis Ahrweiler würde der Rückgang im Vergleich zur Variante 1 nur noch um -7,6 % ausfallen. Die Zahl der Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird sich durch die stärkeren Verkleinerungstendenzen in der Region erheblich um 19,9 % erhöhen. Während in Bonn dieser Haushaltstyp nur um +5,5 % zunehmen würde, käme es im Rhein-Sieg-Kreis und im Landkreis Ahrweiler zu einem erheblichen Wachstum (+24,8 %, +23,1 %). Treten die Annahmen zur stärkeren Haushaltsverkleinerung ein, wird dies insbesondere zu Lasten der Familienhaushalte gehen. Trotz positivere Wanderungssalden werden die Familienhaushalte in der Variante 3+ nur noch um +2,7 % zunehmen, wobei das Wachstum in der Stadt Bonn mit +9,6 % sogar noch höher ausfällt als bei der Variante 1 (geringere Suburbanisierungstendenzen). Im Rhein-Sieg-Kreis wird dieser Haushaltstyp nur noch um + 1,7 % zunehmen, während er im Landkreis Ahrweiler um -10,6 % abnehmen wird.

**Tab. 8: Haushaltsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

Haushalte	2005	2010	2015	2020	2005 bis 2020	2005-2020 in %
Bonn	160.165	163.172	168.119	174.531	+14.366	+9,0
Rhein-Sieg-Kreis	262.576	270.735	282.901	295.677	+33.101	+12,6
LK Ahrweiler	59.415	60.223	61.668	62.863	+3.448	+5,8
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	482.197	494.131	512.687	533.071	+50.915	+10,6

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007, Mikrozensus 1998-2004

### *Kleinräumige Entwicklung*

Im Vergleich zur Variante 1 ist die Entwicklung auf kleinräumiger Ebene bis auf wenige Ausnahmen in der Variante 3+ stets positiver (Abb. 21). Am positivsten ist die Haushaltsentwicklung v. a. im unmittelbaren Umland von Bonn. Nur in den Gemeinden Much, Ruppichteroth, Swisttal und Windeck ist die Benachteiligung im Zuge der Gewichtung nach Zentrenorientierung und durch die angenommene abgeschwächte Suburbanisierung größer als durch die optimistischeren Annahmen zu den Außenwande-

rungssalden und der verstärkten Haushaltsverkleinerung. Das Spektrum reicht von +22,6 % bis -8,6 %. Am positivsten ist die Entwicklung bis 2020 nach der Variante 3+ in den Gemeinden/Städten Bornheim (+22,6 %), Alfter (+20,9 %) und Hennef (+19,4 %). Überraschend ist, dass die Stadt Remagen im Landkreis Ahrweiler in der Variante 3+ so stark profitiert (+15,5 %), hier führt die Überlagerung der oben genannten Effekte zu einer wesentlich positiveren Entwicklung als in Variante 1. Einen Rückgang der Haushaltszahlen ist nur noch in der VG Adenau (-8,6 %) zu verzeichnen. Gemeinden/Städte mit ausgesprochen geringem Wachstum sind VG Altenahr (+1,5 %), Windeck (+2,8 %) und Eitorf (+2,8 %).

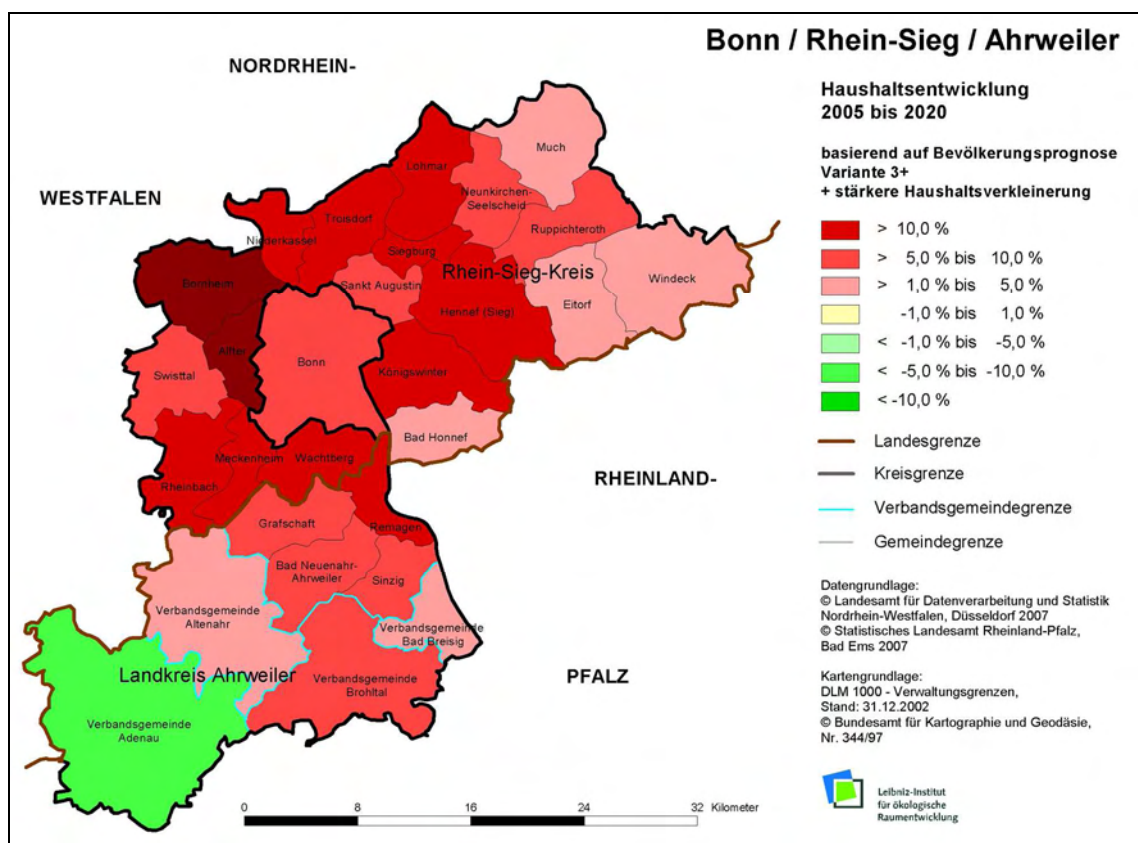


Abb. 21: Haushaltsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+

Differenziert nach Haushaltstypen zeigen sich durch die getroffenen Annahmen große Unterschiede zur Variante 1 (Abb. 22). Die Annahmen zur Zentrenorientierung schlagen sich besonders bei den Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten nieder. Besonders hohe Zuwächse bei diesem Haushaltstyp haben die Gemeinden/Städte Bornheim (+22,0 %), Alfter (+21,1 %) und Hennef (+20,3 %). Die größten Rückgänge sind in den



Gemeinden VG Adenau (-30,9 %), VG Altenahr (-26,6 %) und Bad Neuenahr-Ahrweiler (-15,1 %) zu verzeichnen. Allerdings gibt es auch sieben (überwiegend peripher gelegene) Gemeinden/Städte im Rhein-Sieg-Kreis mit leichten bis moderaten Rückgängen.

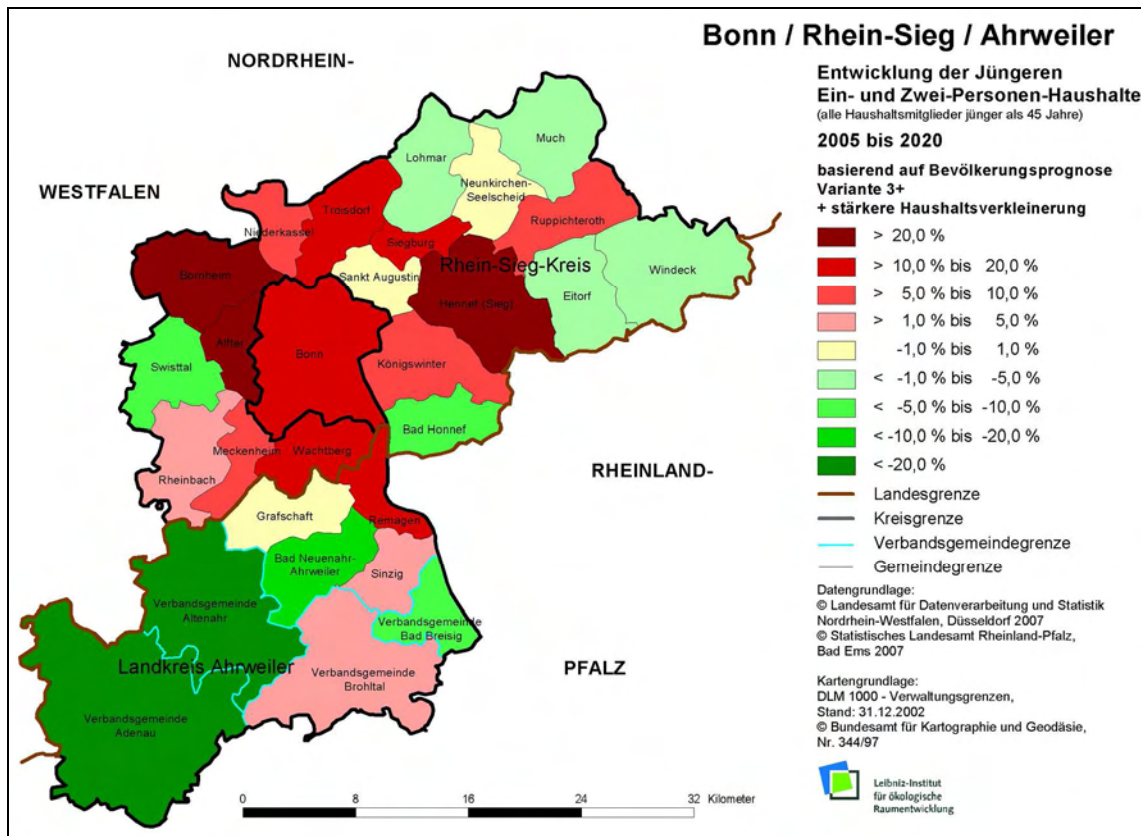
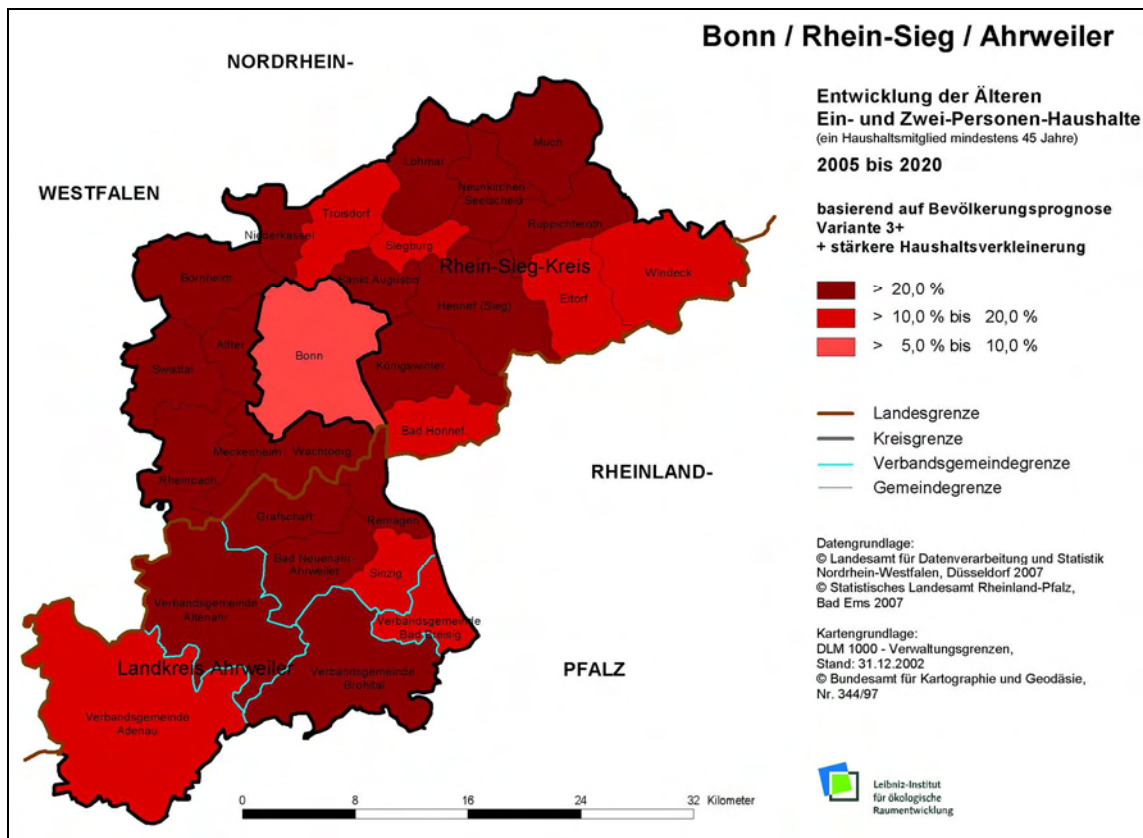


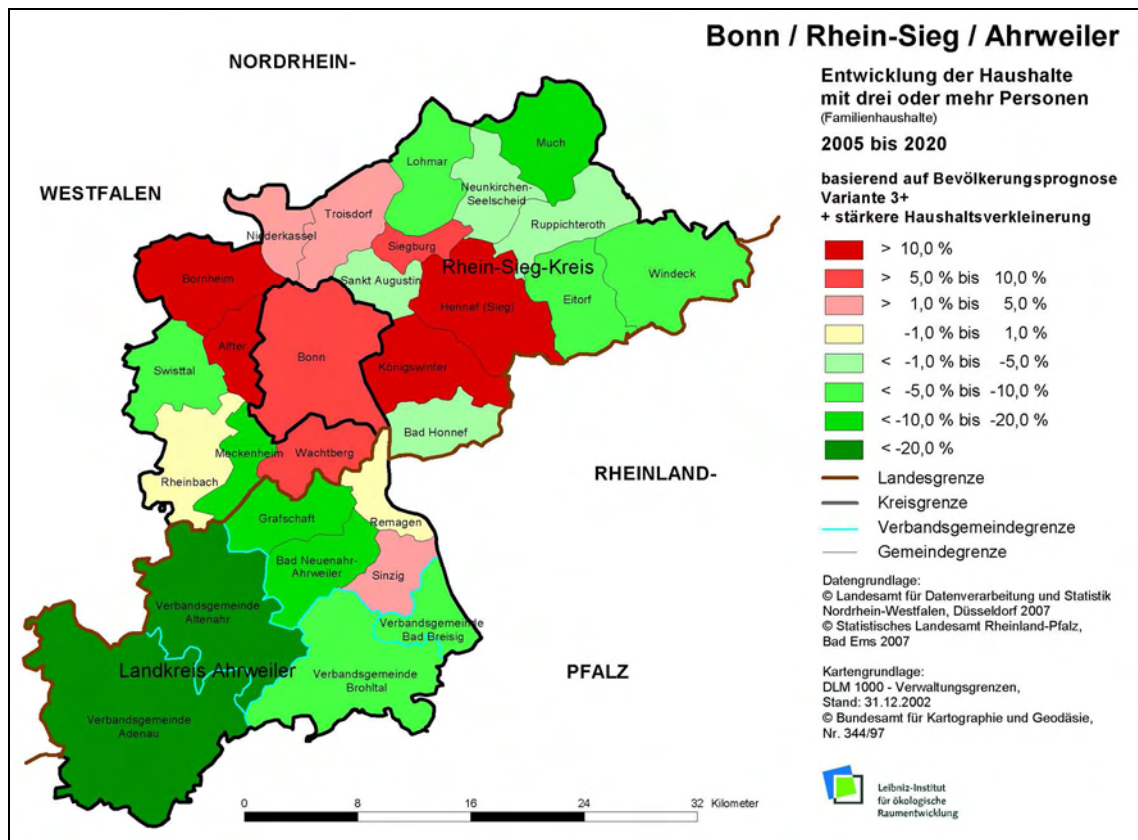
Abb. 22: Entwicklung der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+

Die Entwicklung bei den Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten wird nach Variante 3+ in allen Gemeinden positiv sein (Abb. 23). Viele Gemeinden/Städte werden bei dieser am Markt eher passiven Nachfragergruppe voraussichtlich sehr hohe Zuwächse verzeichnen. Besonders hohe Zuwächse werden in den Gemeinden/Städten Meckenheim (+38,8 %), VG Altenahr (+33,5 %) und Grafschaft erwartet (+32,2 %). In der gesamten Region wird einzig Bonn nur einen einstelligen Zuwachs dieses Haushaltstyps aufweisen (+5,5 %).



**Abb. 23: Entwicklung der Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

Eine recht positive Entwicklung bei den Familienhaushalten ist nach den Annahmen der Variante 3+ nur noch in Bonn und dem näheren Umland zu erwarten (Abb. 24). Das Spektrum reicht hier von +16,2 % bis -29,2 %. Am positivsten wird die Entwicklung in Alfter (+15,0 %), Königswinter (+16,2 %) und Bornheim (+11,0 %) erwartet. Negativ wird die Entwicklung der Familienhaushalte insbesondere in der VG Adenau (-29,2 %), VG Altenahr (-29,7 %) und Much (-15,2 %) ausfallen.



**Abb. 24: Entwicklung der Haushalte mit drei oder mehr Personen in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

Die wichtigsten Ergebnisse der Haushaltsentwicklung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020 sind in den Steckbriefen im Kapitel 9 zusammengefasst. Es sind jeweils die Variante 1 und die Variante 3+ gegenübergestellt.

## 6 Wohnungsnachfrageentwicklung

In Nachfrageprognosen wird der Begriff Nachfrager in einem erweiterten Sinne verstanden. Jeder Haushalt gilt als ein nachfragender Haushalt, weil er durch die Nutzung seiner derzeit bewohnten Wohnung diese solange weiter nachfragt, bis er durch Änderung seines Wohnwunsches am Wohnungsmarkt wieder aktiv sein wird, in dem er in eine andere Mietwohnung umzieht oder durch den Kauf von Wohneigentum seine Wohnwünsche befriedigt.

Aus dem prognostizierten Haushaltswachstum ergibt sich die Notwendigkeit, die zusätzlich in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler lebenden Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Neben den zu erwartenden Haushaltszuwächsen interessieren aber auch die Nachfrageerwartungen bezüglich der Wohnungsteilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie der Wohnrechtsformen Eigentum und Miete.

Eine weitere Differenzierung der Wohnungsteilmärkte nach mehreren Bebauungsstrukturtypen, die für Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 30.000 Personen angestrebt war, konnte aufgrund des Fehlens entscheidender Daten nicht durchgeführt werden.

### 6.1 Wohnungsneubedarf bis 2020

Der Wohnungsneubedarf leitet sich aus der Zahl der im Jahr 2020 gegenüber 2005 in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler zusätzlich lebenden Haushalten her und basiert auf der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Damit ist in der Variante 1 bis zum Jahr 2020 in der Region mit gut 25.800 zusätzlich mit Wohnraum zu versorgenden Haushalten zu rechnen. Aufgrund der Haushaltszuwächse in der Variante 3+ entsteht dagegen ein Wohnungsneubedarf für rund 50.900 zusätzliche Haushalte (Tab. 9). Der Wohnungsneubedarf entspricht dem Mindestbedarf an Wohnungen, der notwendig ist, damit sich jeder neue Haushalt mit Wohnraum versorgen kann. Der Wohnungsneubedarf fällt in den Teilräumen unterschiedlich hoch aus. So wird in der Stadt Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis aufgrund der günstigeren demographischen Entwicklung ein höherer Wohnungsneubedarf erwartet als im Landkreis Ahrweiler. Der relative Neubedarf im Landkreis Ahrweiler liegt im Zeitraum 2005 bis 2020 zwischen 1 % in der Variante 1 und rund 6 % in der Variante 3+.

**Tab. 9: Wohnungsneubedarf in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 und Variante 3+**

	Ist-Schätzung	Variante 1		Variante 3+	
Haushalte	2005	2020	2005 bis 2020	2020	2005 bis 2020
Bonn	160.165	168.318	+8.153	174.531	+14.366
Rhein-Sieg-Kreis	262.576	279.885	+17.309	295.677	+33.301
LK Ahrweiler	59.415	59.750	+335	62.863	+3.448
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	482.157	507.953	+25.796	533.071	+50.915

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

## 6.2 Wohnungsnachfrage nach Wohnrechtsformen und Teilmärkten bis 2020

Neben den Betrachtungen des Wohnungsneubedarfs ist die Differenzierung der Nachfrageentwicklung nach Wohnungsteilmärkten und Wohnrechtsformen sinnvoll. Die Nachfrageprognosen des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e. V. basiert deshalb auf der Einbeziehung von differenzierten Analysen zu den Wohnwünschen der Haushalte. Für eine differenzierte Beschreibung der erwarteten Wohnwünsche der zukünftigen Nachfrager erscheint es notwendig, die Haushalte zumindest nach den drei bereits bekannten Haushaltstypen zu unterteilen, da sich diese drei Nachfragergruppen zum Beispiel hinsichtlich ihrer Wohn- und Umzugswünsche teilweise erheblich unterscheiden. Als Datenbasis der Analysen zum differenzierten Wohnverhalten dienen insbesondere die 1-%-Stichproben der amtlichen Statistik zur Erfassung der Wohnsituation der Haushalte (Mikrozensus) [Forschungsdatenzentrum der Statistischen Landesämter] sowie Längsschnittanalysen auf der Basis der Personen- und Haushaltsbefragung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung [Sozio-ökonomisches Panel].

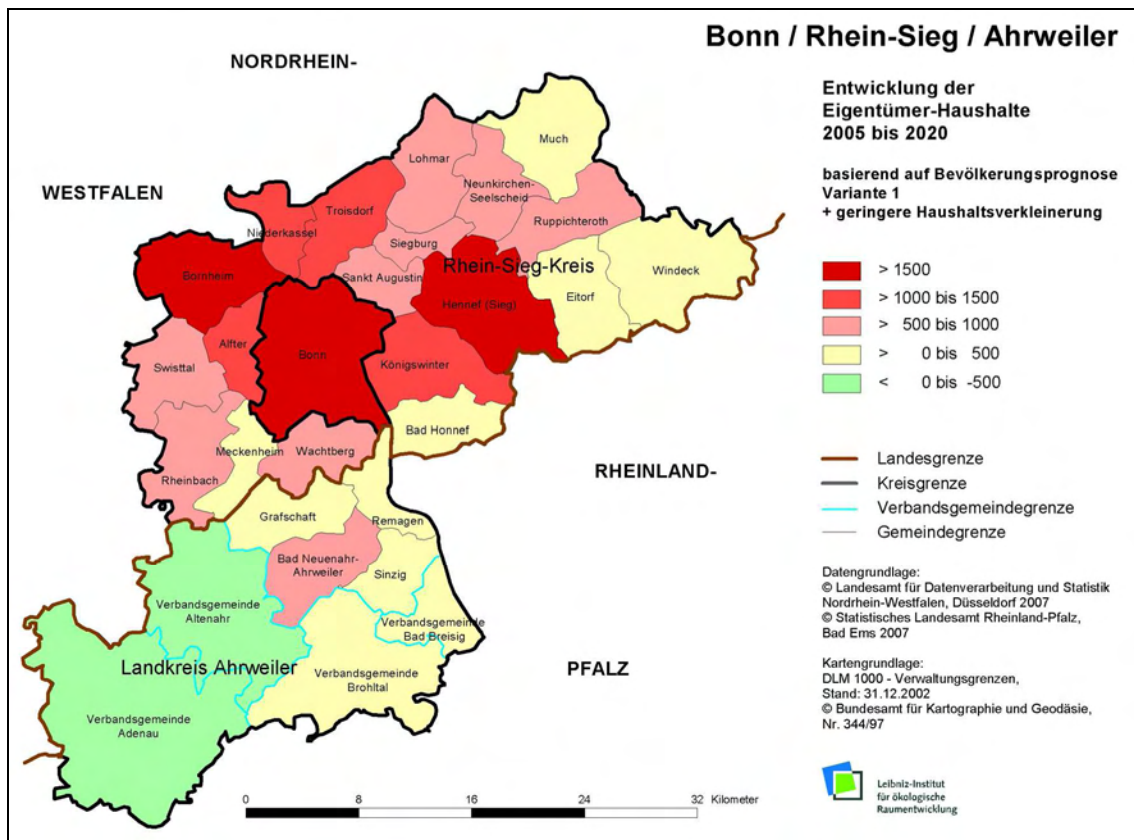
### 6.2.1 Ergebnisse der Variante 1

#### *Wohnrechtsformen*

Auch zukünftig werden die Zahl der Eigentümerhaushalte sowie die Eigentümerquote weiter ansteigen. Das ist das Ergebnis der regionalisierten Nachfrageprognose für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler. In der Variante 1 ist bis 2020 insgesamt mit einer Zunahme von rund 20.600 Eigentümerhaushalten auf gut 224.500 Haushalte zu rechnen. Die stärksten absoluten Zuwächse sind mit 13.000 Haushalten bei den Älteren

Ein- und Zwei-Personen-Haushalten und mit 8.200 Haushalten bei den Familienhaushalten (Haushalten mit drei oder mehr Personen) zu erwarten. Dabei ist zu beachten, dass der hohe Zuwachs der Eigentümerhaushalte in der Nachfragergruppe der Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte insbesondere auf die Alterung der Bevölkerung zurückzuführen ist. Ein Großteil dieser Eigentümerhaushalte wird bereits in der früheren Familienphase Wohneigentum erworben haben und in diesem weiterhin wohnen bleiben. Die Gruppe der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird dagegen in der Variante 1 bis 2020 rund 500 Haushalte weniger als 2005 zählen. Da auch bei den Mieterhaushalten ein leichtes Wachstum prognostiziert wird, steigt die Eigentümerquote bei der Variante 1 leicht von 42,3 % auf 44,2 %.

In den meisten Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region wird es in der Variante 1 zwischen 2005 und 2020 zu einem Zuwachs der Eigentümerhaushalte kommen (Abb. 25). Dieser Zuwachs vollzieht sich in den suburbanen Räumen des Rhein-Sieg-Kreises am deutlichsten. Das geringe zu erwartende Wachstum bis hin zu einer leichten Abnahme der Zahl der Eigentümerhaushalte in den peripheren Räumen ist vor allem auf die überdurchschnittliche Alterung der Bevölkerung sowie den ohnehin schon hohen Anteil an Wohneigentum im ländlich geprägten Siedlungsraum zurückzuführen.



**Abb. 25: Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1**

Wenn die Haushalte in der Region wie prognostiziert Wohneigentum bilden, wird diese Entwicklung nicht ohne Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt bleiben. Die Haushaltsdynamik in der Gruppe der Familienhaushalte ist schon in der jüngeren Vergangenheit auf Grund der bekannten Verschiebungen in der Alters- und Haushaltsstruktur nicht mehr stark genug gewesen, um neben einen Anstieg der Zahl der Eigentümerhaushalte auch zu einem Zuwachs der Zahl der Mieterhaushalte zu führen. Dieser Trend der gegenläufigen Entwicklungen wird sich auch in der Zukunft weiter fortsetzen. Bis 2020 wird in der gesamten Region der Variante 1 die Nachfragergruppe der zur Miete wohnenden Familienhaushalte um 2 % sinken. Hinzu kommt, aufgrund der rückläufigen Zahl der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, auch in dieser Gruppe ein Rückgang der Mieterhaushalte um knapp 2 %. Dagegen wird die Zahl der zur Miete wohnenden Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte insgesamt um 10 % zunehmen. Nur die Stadt Bonn kann im Vergleich zu den beiden Landkreisen noch Zuwächse der Mieterhaushalte in allen drei Nachfragergruppen erwarten. Die größten relativen Zu-

wächse der Mieterhaushalte werden dabei in der Nachfragergruppe der Familienhaushalte prognostiziert (5 %). Gegenüber 2005 wird in der Variante 1 die Nachfrage nach Mietwohnungen in der gesamten Region um rund 5.100 anwachsen, so dass im Jahr 2020 in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler rund 283.500 Mieterhaushalte leben werden.

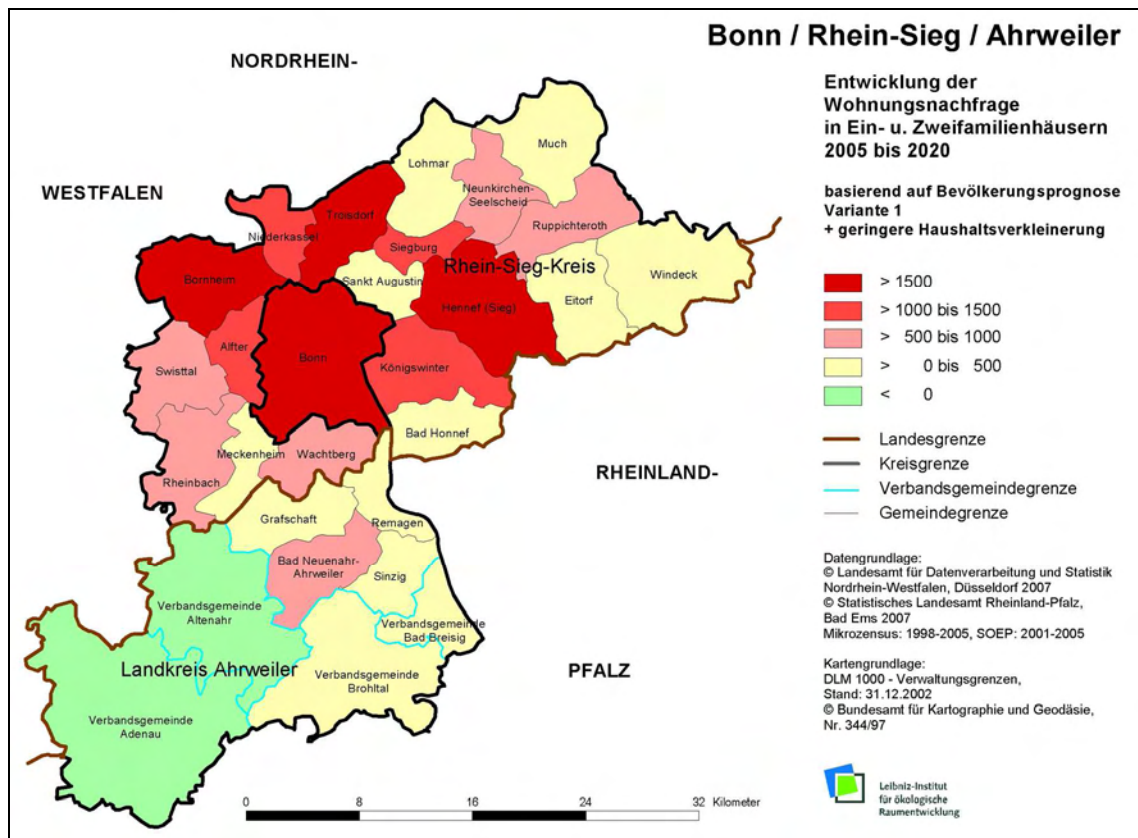
### *Wohnungsteilmärkte*

Für die spätere Bestimmung des Wohnungsneubaubedarfs reicht eine alleinige Differenzierung der Haushalte nach Eigentümer- und Mieterhaushalten nicht aus. Damit ein späterer regionaler Marktgleich zwischen der Wohnungsnachfrageentwicklung und der Wohnungsangebotsentwicklung möglich ist, muss nachvollziehbar sein, in welcher Gemeinde welche Wohnungsnachfrage entsteht. Die Ergebnisse der Wohnungsnachfrage für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler werden als Aggregat der kleinräumigen Nachfrageentwicklungen in den Gemeinden und Verbandsgemeinden errechnet und lassen für den Zeitraum 2005 bis 2020 eine Gesamtnachfrage von 25.800 Haushalten erwarten.

Die Differenzierung der Nachfrageentwicklung nach den beiden Wohnungsteilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zeigt in der Variante 1, dass rund 20.500 bzw. mehr als zwei Drittel der Wohnungsnachfragen auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgerichtet sind. Dabei wird im Rhein-Sieg-Kreis die Nachfrage nach 16.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am höchsten sein, das entspricht einem Zuwachs von rund 10 %. In Bonn liegt die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund 2.800 (8 %) und im Landkreis Ahrweiler bei etwa 1.200 (3 %).

Auf der kleinräumigen Ebene werden sich die Zuwächse der Wohnungsnachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern auf die Stadt Bonn und den engeren suburbanen Raum konzentrieren (Abb. 26). Einen Rückgang der Nachfrageentwicklung in dem Wohnungsteilmarkt wird aufgrund der altersstrukturellen Entwicklungen und der Haushaltsentwicklungen in den Verbandsgemeinden Altenahr und Adenau erwartet. Zu dieser Entwicklung trägt auch der bereits schon sehr hohe Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand bei. Dieser Anteil liegt in den beiden Verbandsgemeinden bei 90 %.





**Abb. 26: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1**

Die Nachfragentwicklung im Wohnungsteilmarkt Mehrfamilienhäuser in der Region zeigt in der Variante 1, dass sich nur knapp 5.300 Nachfragen auf die Mehrfamilienhäuser beziehen. Dabei liegt in Bonn die Nachfrage nach mehr als 5.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern über der Nachfrage in der Region. Dies wird durch einen Rückgang der Nachfrageentwicklung in dem Teilmarkt im Landkreis Ahrweiler verursacht. Dieser Nachfragerückgang wird bis zum Jahr 2020 knapp 900 Wohnungen betragen. Der Rhein-Sieg-Kreis kann im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser mit einer zusätzlichen Nachfrageerwartung nach 800 Wohnungen rechnen. In Bonn liegt die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufgrund der städtebaulichen Physiognomien wesentlich höher als in den peripheren Räumen der Landkreise.

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ergibt auf der kleinräumigen Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden ein sehr differenziertes Bild. So wird sich die Nachfrageerwartung insbesondere im suburbanen Raum ausprägen (Abb. 27).

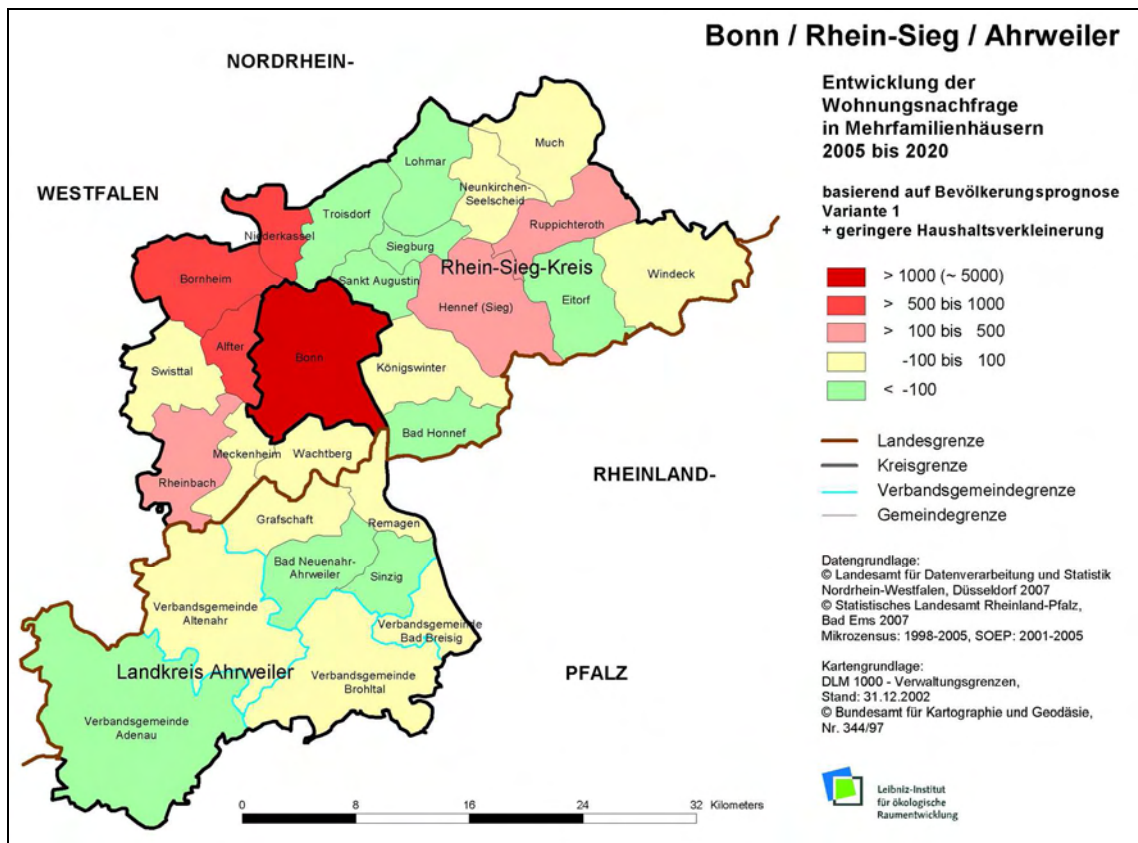


Abb. 27: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1

Aufgrund der Annahmen in der Variante 1 kann es aber auch in einigen Gemeinden des engeren suburbanen Raumes (Troisdorf, Sankt Augustin, Siegburg) zu einer rückläufigen Entwicklung der Nachfrageerwartung bis zum Jahr 2020 kommen. Diese liegt zwischen 100 und 500 Nachfragerückgängen nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

## 6.2.2 Ergebnisse der Variante 3+

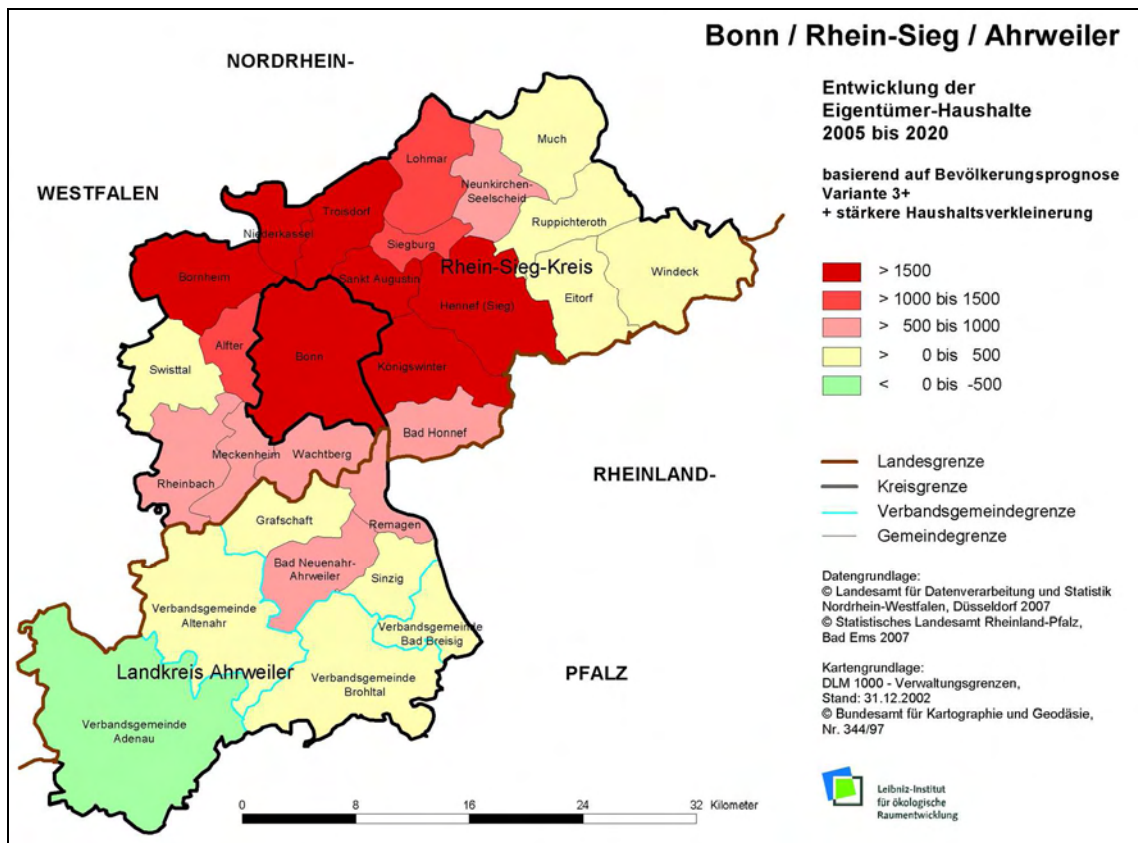
### *Wohnrechtsformen*

Auch in der Variante 3+ wird die Zahl der Eigentümerhaushalte weiter ansteigen. Diese Entwicklung wird in der Variante u. a. aufgrund eines höheren angenommenen Außenwanderungssaldos und einem damit verbunden höheren Bevölkerungspotenzials in der Region insgesamt dynamischer sein als in Variante 1. So ist bis zum Jahr 2020 insgesamt mit einer Zunahme von rund 28.800 Eigentümerhaushalten auf 232.600 Haushalten zu rechnen. Das sind gegenüber der Variante 1 im gesamten Prognosezeitraum 2005 bis 2020 rund 8.200 Eigentümerhaushalte mehr. Da die Zahl der Haushalte der

über 45-Jährigen deutlich ansteigen und der Eigentumserwerb zur Altersvorsorge eher an Bedeutung gewinnen wird, ist in der Region auch zukünftig eine vergleichsweise hohe Zahl an Wohneigentumsnachfragen zu erwarten. So ist auch in der Variante 3+ mit den stärksten absoluten Zuwächsen mit rund 20.600 Haushalten bei den Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zu rechnen. Die Zuwächse mit 6.200 Haushalten bei den Familienhaushalten liegen jedoch in dieser Variante mit rund 2.000 Haushalten niedriger als in der Variante 1. Hauptsächlich wird diese Entwicklung von der Annahme einer abgeschwächten Suburbanisierung bedingt. So werden in der Variante 3+ weniger Familien in den suburbanen Raum zuwandern als in der Variante 1. Außerdem konzentrieren sich diese Entwicklungen auf Gemeinden mit Zentrenorientierung sowie einer guten Erreichbarkeit zur Stadt Bonn. Die Nachfragergruppe der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird im Jahr 2020 rund 2.000 Eigentümerhaushalte mehr als 2005 zählen. Diese gegenläufige Entwicklung zur Variante 1 liegt zum einen in den positiveren altersstrukturellen Entwicklungen aufgrund einer höheren Wanderungsbilanz und zum anderen in einem stärkeren Haushaltsverkleinerungsprozess. Zu dieser Haushaltsgruppe gehören insbesondere die kinderlosen Single- oder Double-Haushalte, welche oft eine sehr gute Einkommenssituation aufweisen und beispielsweise deshalb dem Wohneigentum eine besondere Bedeutung beimessen. Insgesamt steigt bei der Variante 3+ die Eigentümerquote durch ein erhöhtes Wachstum bei den Mieterhaushalten von 42,3 % auf 43,6 %.

Bei der Betrachtung der drei großen Teilräume der Region können die Stadt Bonn und der Rhein-Sieg-Kreis Zuwächse von Eigentümerhaushalten in allen drei Nachfragergruppen verzeichnen. Im Landkreis Ahrweiler werden bis 2020 nur Zuwächse von Eigentümerhaushalten bei den Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten erwartet.

Auf der Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden ergibt sich ein ähnliches Bild wie in der Variante 1. Die Entwicklung der Eigentümerhaushalte vollzieht sich im engeren suburbanen Raum relativ deutlich (Abb. 28). Ebenso wird auch hier ein geringes Wachstum der Zahl der Eigentümerhaushalte in den peripheren Räumen erwartet. Lediglich in der Verbandsgemeinde Adenau wird es zu einem Rückgang der Zahl der Eigentümerhaushalte kommen.

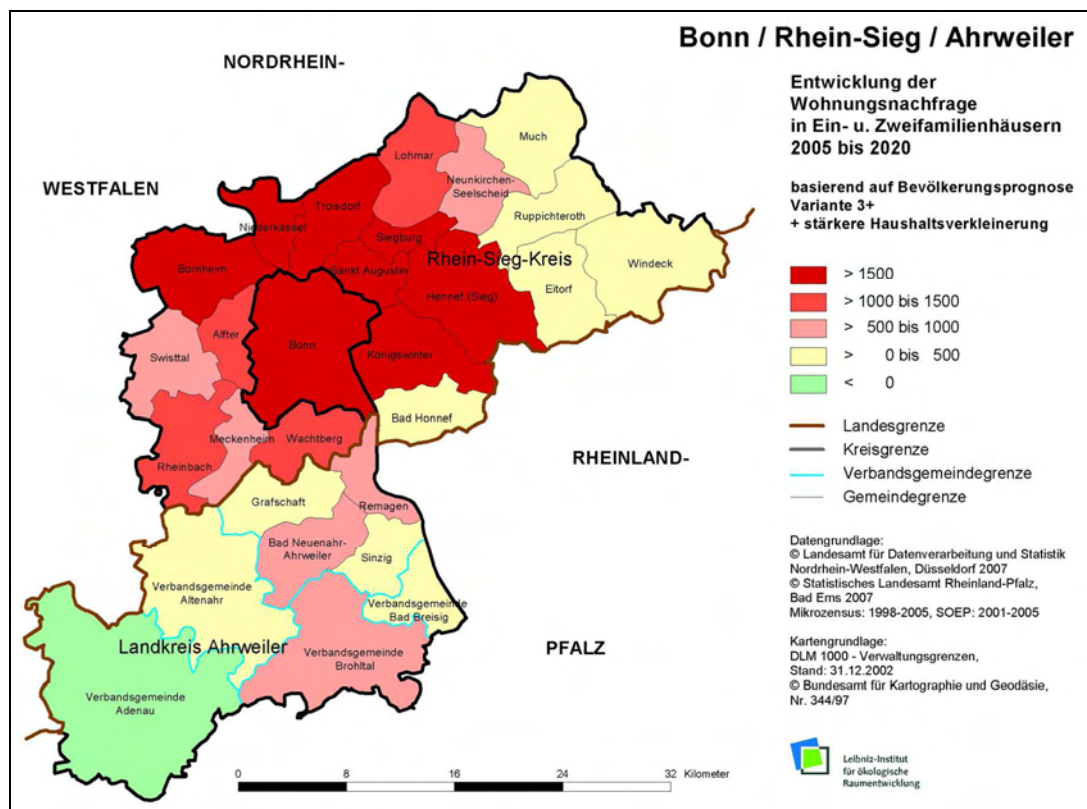


**Abb. 28: Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

Die in der Variante 3+ erwarteten höheren Außenwanderungsgewinne und die Annahme einer abgeschwächten Suburbanisierung haben natürlich auch Auswirkungen auf den Mieterwohnungsmarkt. So wird die Nachfragergruppe der zur Miete wohnenden Familienhaushalte um knapp 3 % sinken. Diese etwas negativere Entwicklung im Vergleich zur Variante 1 wird u. a. durch die Annahme einer stärkeren Haushaltsverkleinerung bedingt. Diese Annahme hat auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Mieterhaushalte in der Gruppe der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. So wird in dieser Gruppe ein Zuwachs der Mieterhaushalte um 7 % geben. Diese Entwicklungen vollziehen sich vor allem in Bonn und in den Zentren des Rhein-Sieg-Kreises. Den höchsten relativen Zuwachs der Zahl der Mieterhaushalte wird es mit 17 % in der Gruppe der Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte geben. Hiervon profitieren sowohl die Stadt Bonn als auch die beiden Landkreise. Insgesamt wird aufgrund der Annahmen in der Variante 3+ die Nachfrage nach Mietwohnungen gegenüber 2005 um rund 22.000 anwachsen, so dass im Jahr 2020 in der Region mit rund 300.000 Mieterhaushalten gerechnet wird.

## Wohnungsteilmärkte

In der Variante 3+ wird für die Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Zeitraum 2005 bis 2020 eine Gesamtnachfrage von knapp 51.000 Haushalten erwartet, das sind gegenüber der Variante 1 gut doppelt so viele Nachfragen nach Wohnungen. Dabei werden sich knapp 30.900 der Wohnungsnachfragen auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen. Die regionale Verteilung der Wohnungsnachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Variante 3+ ist in der Abb. 29 dargestellt.

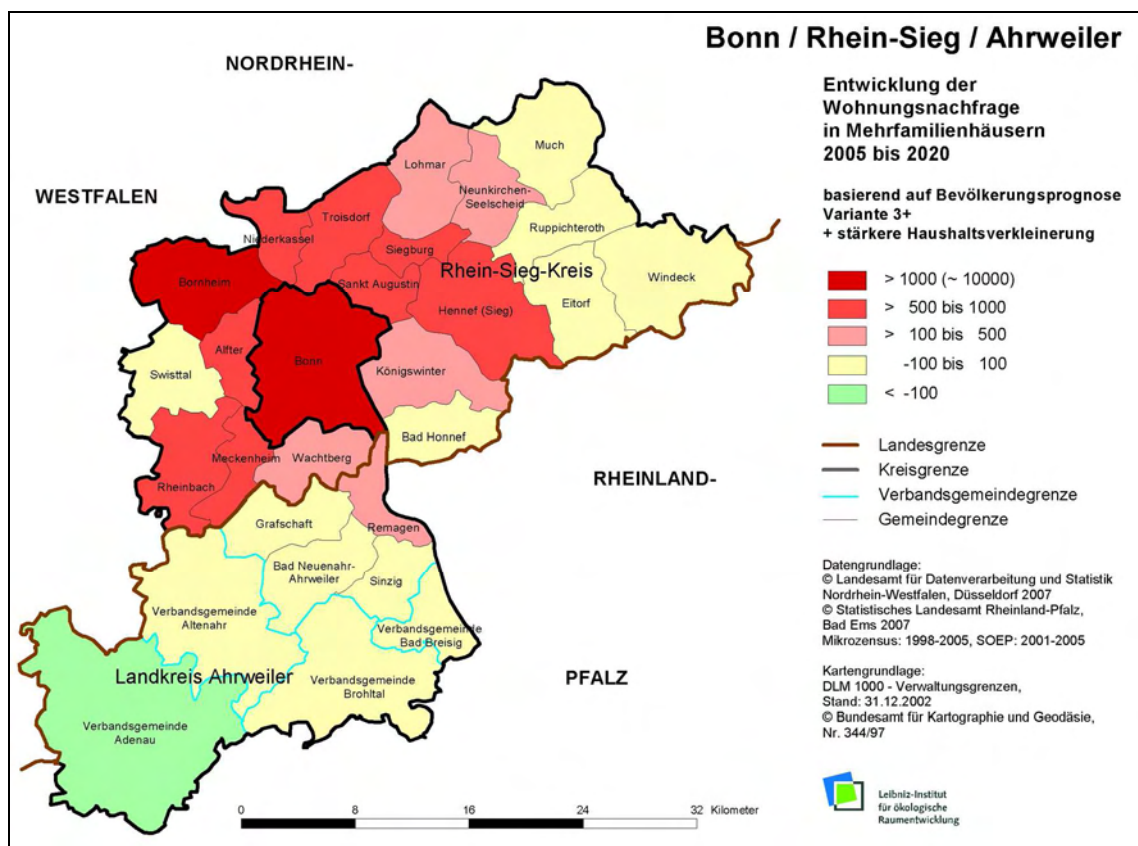


**Abb. 29: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

Gut 24.000 Nachfragen nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entfallen auf den Rhein-Sieg-Kreis, wobei sich auch hier die Nachfragen auf den engeren suburbanen Raum konzentrieren werden. Der Landkreis Ahrweiler kann mit knapp 3.500 Nachfragen in dem Wohnungsteilmarkt rechnen, wobei auf der kleinräumigen Ebene auch in dieser Variante mit einem Rückgang der Nachfragerwartung in der Verbandsgemeinde

Adenau auszugehen ist. Für die Stadt Bonn wird eine Nachfrage von knapp 3.800 Wohnungen im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 2005 bis 2020 prognostiziert.

Aufgrund der Annahmesetzungen in der Variante 3+ kann in vielen Gemeinden und Verbandsgemeinden mit einem Zuwachs der Nachfrageerwartung nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2020 gerechnet werden (Abb. 30).



**Abb. 30: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

Die Entwicklung der Nachfrage in dem Teilmarkt wird sich wie auch in der Variante 1 insbesondere auf den suburbanen Raum konzentrieren. Wobei festzustellen ist, dass Gemeinden wie Troisdorf, Siegburg, Sankt Augustin und Lohmar, die in der Variante 1 noch mit einer rückläufigen Nachfrageerwartung ausgehen mussten, jetzt in der Variante 3+ mit einem Zuwachs der Wohnungsnachfrage im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser rechnen können. Die Ursache für die gegenläufige Entwicklung liegt in der Annahme

einer stärkeren Haushaltsverkleinerung und in der Gewichtung nach Zentrenorientierung und Erreichbarkeit.

Insgesamt wird in der Variante 3+ in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler mit einer Nachfrage von rund 20.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2020 ausgegangen. Dabei wird in der Stadt Bonn mit einer Nachfrage von gut 10.600 Wohnungen gerechnet. Im Rhein-Sieg-Kreis wird sich die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf rund 9.000 belaufen. Auch der Landkreis Ahrweiler kann mit einem leichten Zuwachs von knapp 400 Wohnungsnachfragen in diesem Teilmarkt rechnen.

Die wichtigsten Ergebnisse der Wohnungsnachfragentwicklung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020 sind in den Steckbriefen im Kapitel 9 zusammengefasst. Es sind jeweils die Variante 1 und die Variante 3+ gegenübergestellt. Eine kartographische Aufbereitung der Wohnungsnachfrage insgesamt auf der Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden nach den beiden Varianten ist im Anhang in den Abb. 42 und Abb. 43 dargestellt.

## 7 Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs

Das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot kann nicht dem Wohnungsbestand insgesamt gleichgesetzt werden. Komponenten, wie der zu erwartende Wohnungsabgang sowie ein notwendiger für Mobilitätszwecke freizuhaltende Bestand an Wohnungen, reduzieren den Wohnungsbestand um die Zahl der Wohnungen, die den Nachfragern nicht als Angebot zur Verfügung steht. Erst das verbleibende, tatsächliche nutzbare Wohnungsangebot kann der Nachfrage gegenübergestellt werden, um somit den zukünftigen Bedarf nach Wohnungsneubau zu ermitteln. Auch das Wohnungsangebot ist eine dynamische Größe und verändert sich entsprechend der Zu- und Abgänge im Wohnungsbestand.

### 7.1 Wohnungsbestands- und -Wohnungsangebotsentwicklung

Ausgehend von einem Wohnungsbestand von 410.500 Wohnungen in Wohngebäuden in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Jahr 1995 ist dieser bis zum Jahr 2005 kontinuierlich gewachsen. Mit einem Wohnungsbestand von 460.900 Wohnungen im Jahr 2005 betrug dieser Zuwachs von 1995 bis 2005 rund 12 %. Dabei gab es den größten relativen Zuwachs an Wohnungen mit jeweils 14,6 % in den beiden Landkreisen. In der Stadt Bonn betrug der Wohnungsbestand im Jahr 2005 rund 154.500 Wohnungen in Wohngebäuden. Das entspricht einem Zuwachs von 7,9 % gegenüber 1995 (Tab. 10).

**Tab. 10: Wohnungsbestand in Wohngebäuden in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005**

Wohnungsbestand	1995	2000	2005	1995 bis 2005	1995-2005 in %
Bonn	143.250	150.485	154.539	+11.289	7,9
Rhein-Sieg-Kreis	215.605	234.289	247.189	+31.584	14,6
LK Ahrweiler	51.599	56.229	59.141	+7.542	14,6
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	410.454	444.739	460.869	+50.415	12,3

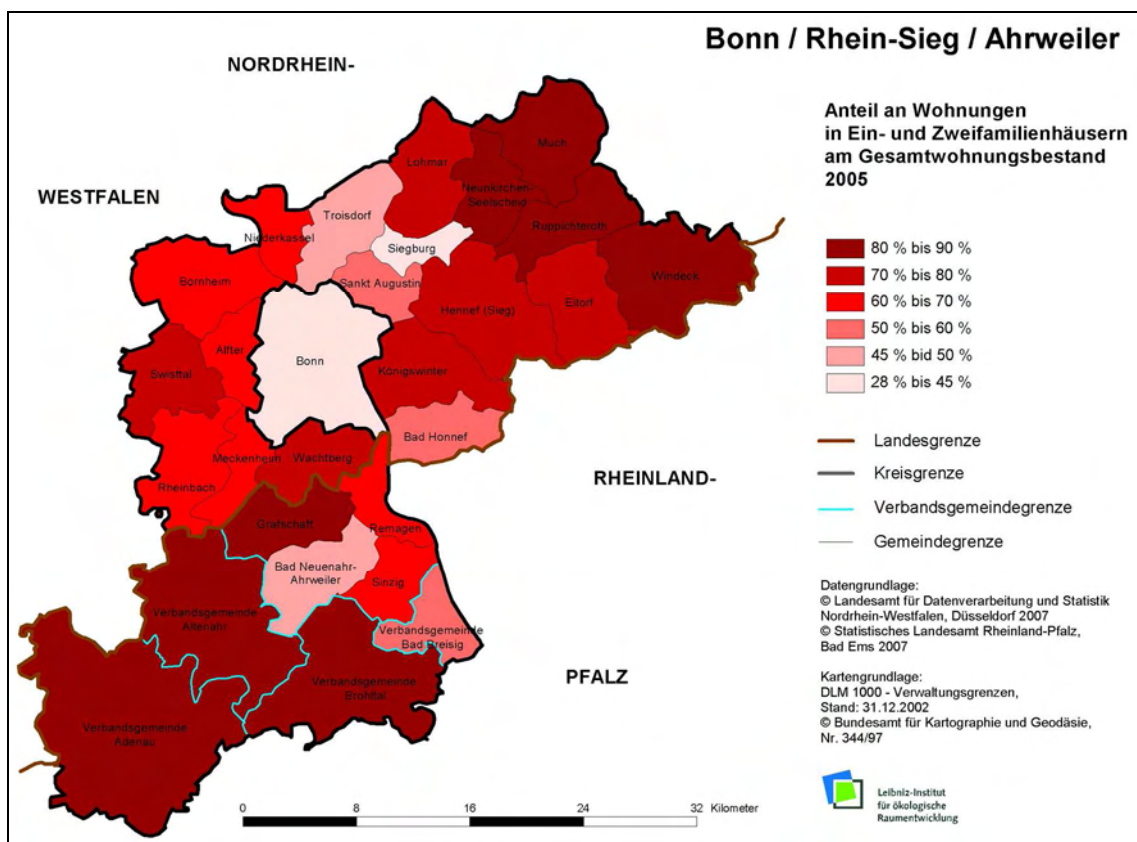
Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; eigene Berechnungen

In den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises liegt die Spannweite des Zuwachses des Wohnungsbestandes zwischen rund 10 % in Meckenheim und 25 % in der Gemeinde



Bornheim, die zwischen den Großstädten Köln und Bonn liegt. Auch der Landkreis Ahrweiler kann zweistellige Zuwachsraten im Wohnungsbestand verzeichnen. Diese liegen zwischen 11 % in Remagen und 20 % in der Gemeinde Grafschaft. Siehe dazu auch Tab. 18 im Anhang.

Mit insgesamt rund 244.000 Wohnungen entfällt mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes (53 %) in Jahre 2005 in der gesamten Region auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Anteil ist im Vergleich zur entsprechenden Zahl der Wohnungen aus dem Jahr 1995 nahezu konstant geblieben. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern streut auf der Kreisebene sehr stark. Er liegt zwischen 28,4 % in der kreisfreien Stadt Bonn und reicht bei den Landkreisen von 64,6 % im Rhein-Sieg-Kreis bis 68,5 % im Landkreis Ahrweiler. Diese Streuung wird auf der Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden noch stärker. So liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 44,4 % in Siegburg und 90,1 % in der Verbandsgemeinde Adenau (Abb. 31).



**Abb. 31: Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Jahr 2005**

Trotz der Haushaltszuwächse sank die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnungsbau – einschließlich von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden – in der Region seit 1995 kontinuierlich. Betrug die Wohnungsbaufertigstellungen 1995 noch rund 9.600 Wohnungen, so lag die Bautätigkeit 2005 bei knapp 4.000 Wohnungen (Tab. 11). Am deutlichsten war der Rückgang der Bautätigkeit im Landkreis Ahrweiler zu verzeichnen. Die Wohnungsbaufertigstellungen sanken hier von rund 1.200 Wohnungen im Jahr 1995 auf 283 Wohnungen im Jahr 2005. Das entspricht einem Rückgang der Bautätigkeit von knapp 77 %.

**Tab. 11: Wohnungsbaufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnungsbau in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005**

Baufertigstellungen	1995	2000	2005	1995-2005 in %
Bonn	2.215	1.348	1.037	-53,2
Rhein-Sieg-Kreis	6.135	2.982	2.648	-56,8
LK Ahrweiler	1.224	630	283	-76,9
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	9.574	4.960	3.968	-58,6

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; eigene Berechnungen

### *Wohnungersatzbedarf*

Die zukünftige Bestandsentwicklung wird zusätzlich zur Neubautätigkeit insbesondere durch die Baualtersstruktur der Gebäude und die damit verbundenen zu erwartenden Wohnungsabgänge geprägt. Bautätigkeit und Wohnungsabgang beeinflussen somit die Gebäude- und Baualtersstruktur erheblich und führen zu einer kontinuierlichen Erneuerung der Bestände sowie zu einer Anpassung der Wohnungsbestände an die Nachfrageentwicklungen in der Region. Der aus den Wohnungsabgängen resultierende Wohnungersatzbedarf wird in der amtlichen Statistik nur unvollständig erfasst, da nicht alle baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen anzeigespflichtig sind. Dies ist auch dann der Fall, wenn sie zur Veränderung der Wohnungsanzahl in einem Gebäude führen. Nach Einschätzungen des IÖR wird der Ersatzbedarf im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser jährlich 0,1 % des Bestandes betragen. Im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser wird ein jährlicher Wohnungersatzbedarf von 0,3 % des Bestandes angenommen. Im Ergebnis dessen wird für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Zeitraum 2005 bis 2020 ein Wohnungersatzbedarf in Höhe von 12.600 Wohnungen ermittelt. Für die Stadt Bonn liegt der im Prognosezeitraum zu erwartende

---

Wohnungersatzbedarf bei rund 5.700 Wohnungen. Im Rhein-Sieg-Kreis wird ein Ersatzbedarf von rund 5.800 Wohnungen ermittelt und im Landkreis Ahrweiler liegt dieser bei rund 1.000 Wohnungen.

### *Weitere Einflüsse*

Am Wohnungsmarkt stehen den Nachfragern nicht alle Wohnungen tatsächlich als Angebot zur Verfügung. Dies betrifft insbesondere die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve. Für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser werden unterschiedliche Fluktuationsreserven angesetzt. Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wird eine Fluktuationsreserve von 1 % angesetzt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist von einem wesentlich höheren Bewohnerwechsel auszugehen. Deshalb erscheint die Annahme einer Fluktuationsreserve von 3 % gerechtfertigt. Da die Fluktuationsreserve eine dynamische Marktgröße ist, verändert sie sich auch entsprechend der sich wandelnden Nachfrage.

Weiterhin wurden in den Berechnungen die Haushalte mit Nebenwohnsitz einbezogen. Der Anteil der Nebenwohner ist stark von der Einwohnerzahl der Kommune abhängig, d. h. je größer die Stadt, desto höher ist der Anteil von Nebenwohnerhaushalten. Gleichzeitig gibt es Haushalte, die keine eigene Wohnung nachfragen und sich mit anderen Haushalten eine Wohnung teilen (z. B. Untermieter, Wohngemeinschaften, erwachsene Kinder bei ihren Eltern). Ebenso müssen Haushalte, die in öffentlichen Anstalten leben, herausgerechnet werden. Ihr Anteil ist jedoch sehr gering. Dazu zählen Haushalte, die über einen längeren Zeitraum in Kinderheimen, Haftanstalten, Lehrlings- und Studentenwohnheimen leben oder dauerhaft in Alters-, Pflege- und Behindertenheimen oder psychiatrischen Anstalten untergebracht sind.

Zur Einschätzung der Versorgungssituation der Privathaushalte mit Wohnraum sollte auch ein potenzielles Wohnungsdefizit beachtet werden. Dies würde sich rein rechnerisch aus der Gegenüberstellung der Zahl der nachfragenden Haushalte und der Zahl der Wohnungen ergeben. In Rücksprache mit den Fachleuten aus den Gemeinden ist das Wohnungsdefizit jedoch schwer zu quantifizieren, daher wurde es nicht in die Ermittlung des Wohnungsneubaubedarfs einbezogen. Ein Grund dafür sind statistische Unsicherheiten bezüglich der Einwohner- und Wohnungszahl. Da bis heute die Volkszählung von 1987 fortgeschrieben wird, werden Bevölkerung und Wohnungen

aufgrund von Fortschreibungsfehlern nach Auffassung von Experten systematisch überschätzt. Die Überschätzung erfolgt allerdings für Einwohner und Wohnungen nicht gleichermaßen, so dass rechnerische Defizite entstehen können, die in der Realität jedoch nicht vorliegen. Klärung erhofft man sich durch den geplanten Zensus 2011.

## 7.2 Wohnungsneubaubedarf nach Teilmärkten bis 2020

Die Grundlage der Prognose des Wohnungsneubaubedarfs bildet der regionale Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot auf der Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler. Da sich die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht durch das Wohnungsangebot in Mehrfamilienhäusern verrechnen lässt, wird der Marktgleich zwischen Nachfrage und Angebot für die beiden Wohnungsteilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser getrennt durchgeführt. Weiterhin finden die jeweilige aktuelle Fluktuationsreserve sowie die Entwicklung der Einwohner mit Nebenwohnsitz Berücksichtigung.

### 7.2.1 Ergebnisse der Variante 1

Im Ergebnis des Marktgleichs zwischen Nachfrage und Angebot wird in der Variante 1 für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Zeitraum 2005 bis 2020 ein Bedarf von rund 41.600 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert (Tab. 12). Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Neubauerwartung von rund 2.800 Wohnungen.

**Tab. 12: Wohnungsneubaubedarf in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1**

Wohnungsneubaubedarf 2005 - 2020 (31.12.)	Ein- u. Zweifami- lienhäuser	Mehrfamilienhäuser	insgesamt
Bonn	3.458	10.235	13.693
Rhein-Sieg-Kreis	19.075	5.896	24.953
LK Ahrweiler	2.593	377	2.970
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	25.107	16.509	41.616

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

Von dem erwarteten Neubaubedarf entfallen rund 60 % auf den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Stadt Bonn liegt der Anteil des zukünftigen Neubaubedarfs nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund des städtebaulichen Cha-

rakters nur bei 25 %. Im Rhein-Sieg-Kreis entfallen rund 76 % auf den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser und im Landkreis Ahrweiler beträgt der Neubaubedarf nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern rund 87 %.

Hinsichtlich der kleinräumigen Verteilung des Neubaubedarfs nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zeigen sich deutliche Unterschiede (Abb. 32 und Abb. 33). Bei der Betrachtung der absoluten Werte des Bedarfs nach neu zu errichtenden Wohnungen steht Bonn mit rund 3.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und knapp 10.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an oberster Stelle. Ebenso wird ein großer Neubaubedarf im engeren suburbanen Raum, insbesondere im rechtsrheinischen Raum erwartet.

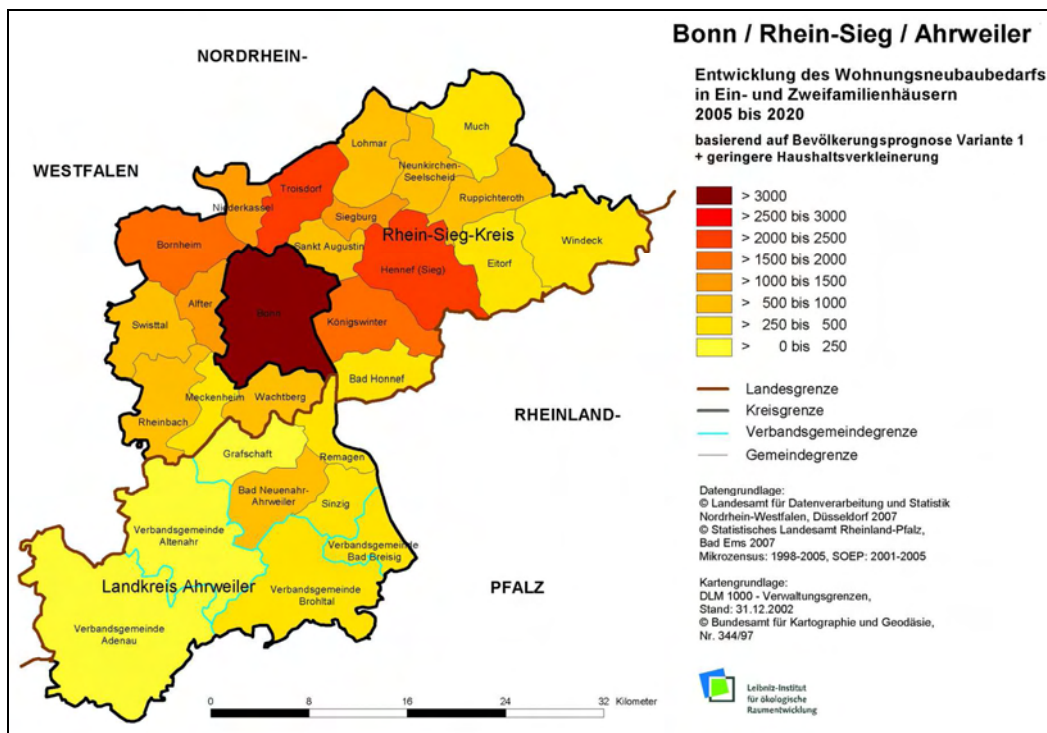
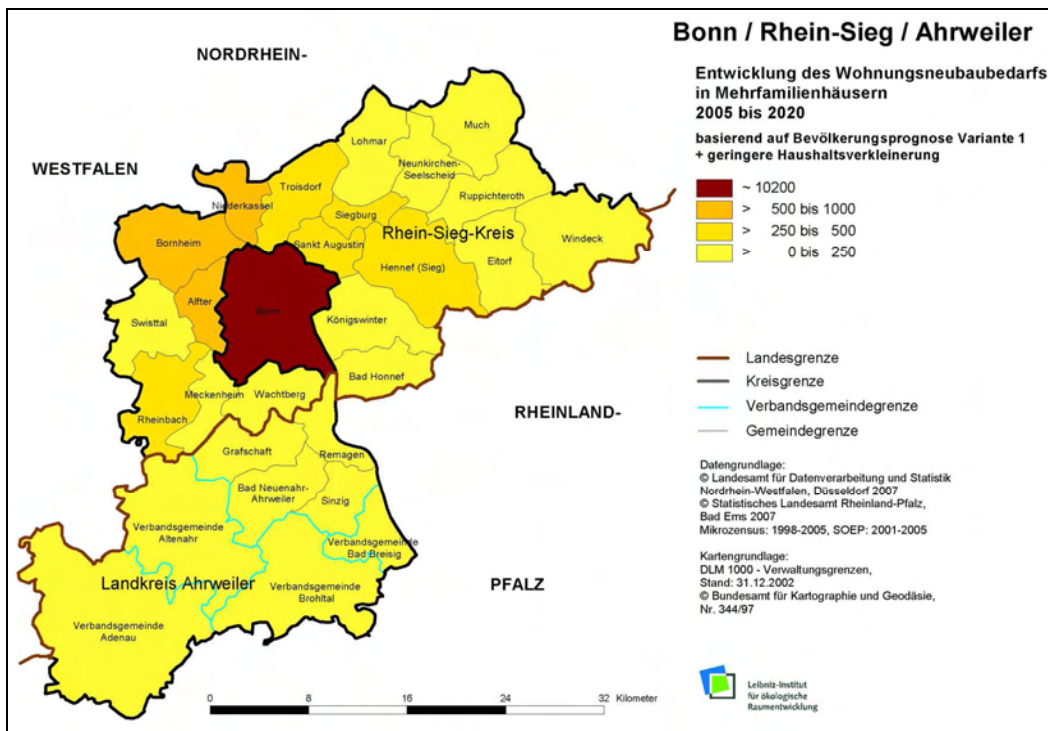


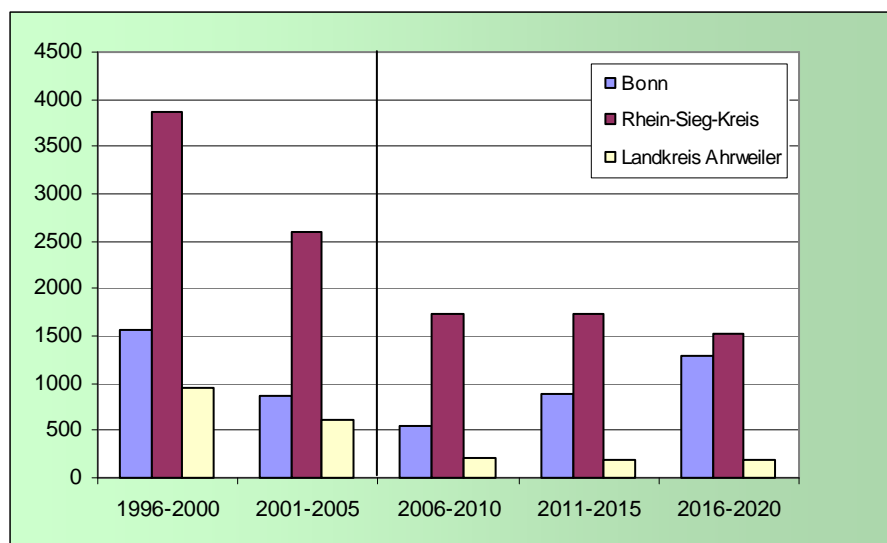
Abb. 32: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1



**Abb. 33: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1**

Den höchsten absoluten Neubaubedarf haben zentral gelegene Kommunen wie Hennef, Bornheim, Troisdorf und Niederkassel zu erwarten. Der zukünftige Neubaubedarf liegt hier bei bis zu 2.800 Wohnungen im Prognosezeitraum. Bei der Betrachtung der relativen Neubaubedarferwartungen wird auch hier der engere suburbane Raum an vorderster Stelle stehen (siehe auch Abb. 44 im Anhang). Rund 75 % des Neubaubedarfs von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region wird sich auf den Rhein-Sieg-Kreis konzentrieren. Einen geringen Neubaubedarf wird es auch in den peripheren Gemeinden geben. Dieser wird neben der Nachfrageerwartung auch durch den Wohnungsersatzbedarf verursacht. In der Verbandsgemeinde Adenau wird der Wohnungsneubaubedarf allein durch den Ersatzbedarf bestimmt, da hier in den Wohnungsteilmärkten eine rückläufige Nachfrage zu erwarten ist.

Bei der Gegenüberstellung der gegenwärtigen Baufertigstellungen mit dem zukünftigen Wohnungsneubaubedarf in der Abb. 34 wird ersichtlich, dass im Landkreis Ahrweiler und im Rhein-Sieg-Kreis der Wohnungsneubaubedarf gegenüber den aktuellen Baufertigstellungen in der Variante 1 rückläufig sein wird. In Bonn wird sich dagegen der Wohnungsneubaubedarf im Prognosezeitraum wieder erhöhen.



**Abb. 34: Baufertigstellungen 1996 bis 2005 und Wohnungsneubaubedarf 2006 bis 2020 – Variante 1 in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler**

Quelle: eigene Berechnungen; Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

## 7.2.2 Ergebnisse der Variante 3+

In der Summe der Entwicklungen der einzelnen Komponenten wird in der Variante 3+ für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020 insgesamt ein Bedarf von rund 64.100 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert (Tab. 13). So wird in dieser Variante aufgrund der positiveren Annahmen hinsichtlich des Außenwanderungssaldos mit 22.500 neu zu bauenden Wohnungen mehr gerechnet als in der Variante 1. Der Wohnungsneubaubedarf von insgesamt 64.100 Wohnungen für den Prognosezeitraum entspricht somit einer durchschnittlichen jährlichen Neubauerwartung von rund 4.300 Wohnungen. Von dem erwarteten Neubaubedarf in der Region entfallen in der Variante 3+ rund 54 % auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Tab. 13: Wohnungsneubaubedarf in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

Wohnungsneubaubedarf 2005 - 2020 (31.12.)	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	insgesamt
Bonn	4.456	15.448	19.904
Rhein-Sieg-Kreis	26.277	12.584	38.861
LK Ahrweiler	4.184	1.193	5.377
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	34.916	29.226	64.142

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

Trotz eines insgesamt hohen Neubaubedarfs kommt es auch in der Variante 3+ zu regionalen Unterschieden. Rund 75 % des Neubaubedarfs von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region wird sich auch hier auf den Rhein-Sieg-Kreis konzentrieren (Abb. 35). Der größte Neubaubedarf wird sich auf den engeren suburbanen Raum konzentrieren. Den höchsten absoluten Neubaubedarf haben zentral gelegene Kommunen wie Hennef, Bornheim, Troisdorf und Niederkassel. Diese liegen zwischen 3.000 und 5.000 neu zu bauenden Wohnungen im Prognosezeitraum. Auch der relative Neubaubedarf wird in den Umland-Gemeinden am höchsten sein (siehe auch Abb. 45 im Anhang). Bei der Neubaubedarferwartung im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser wird Bonn mit rund 15.500 Wohnungen an der Spitze stehen (Abb. 36). Weiterhin können Bornheim, Niederkassel, Siegburg, Sankt Augustin und Troisdorf mit einem hohen Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern rechnen.

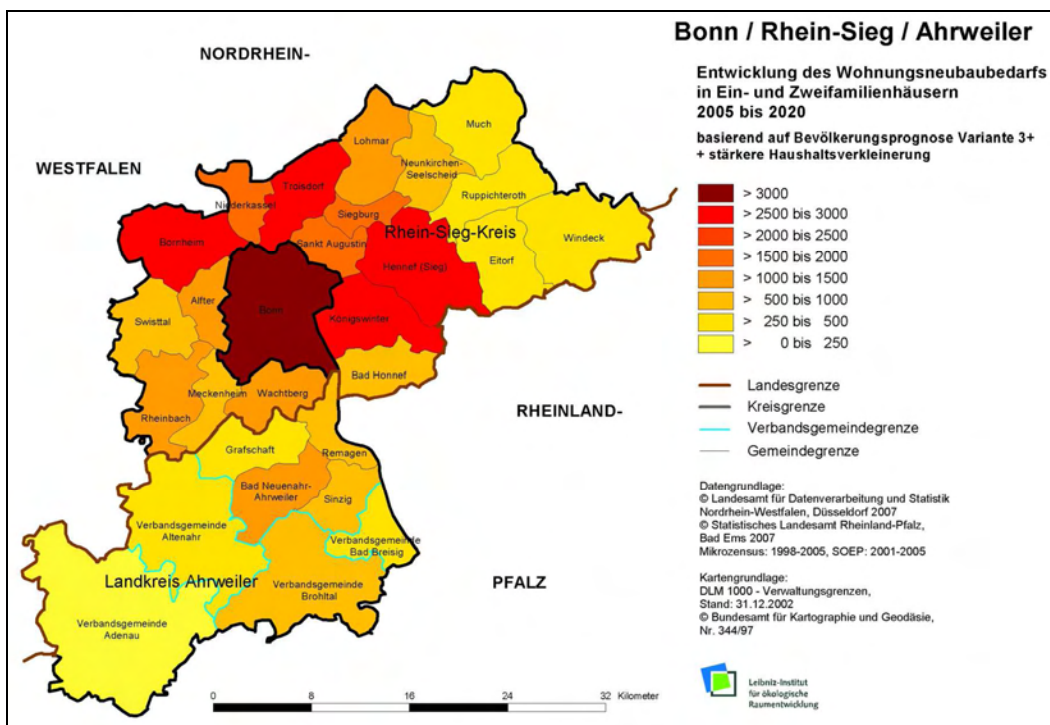
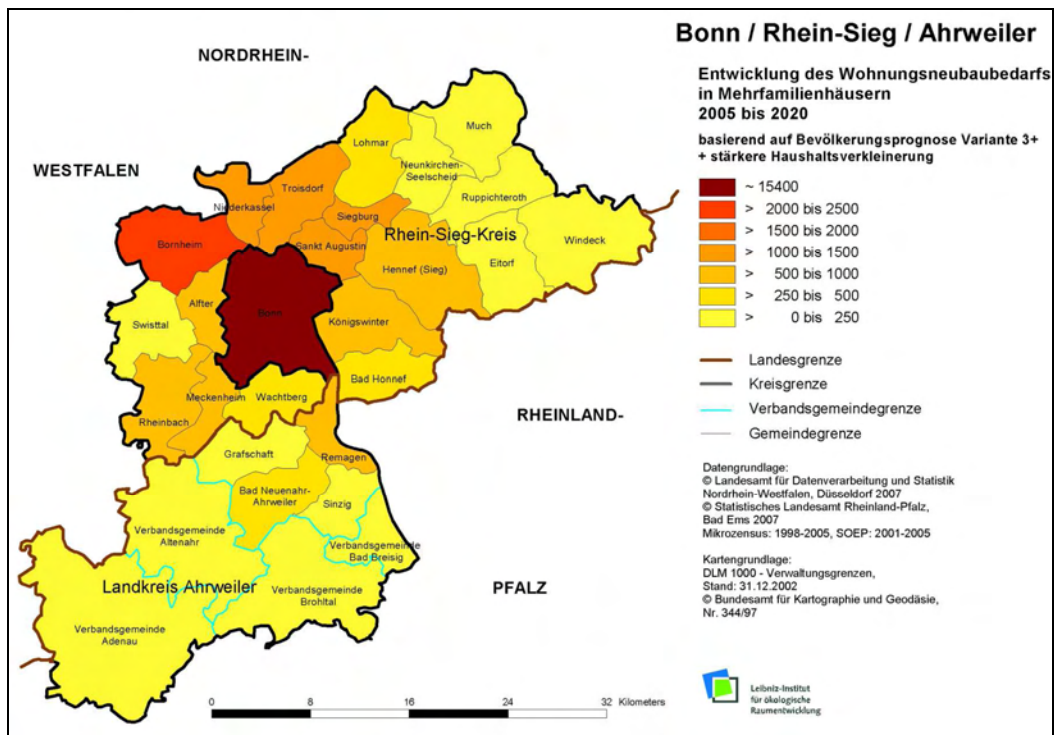


Abb. 35: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+

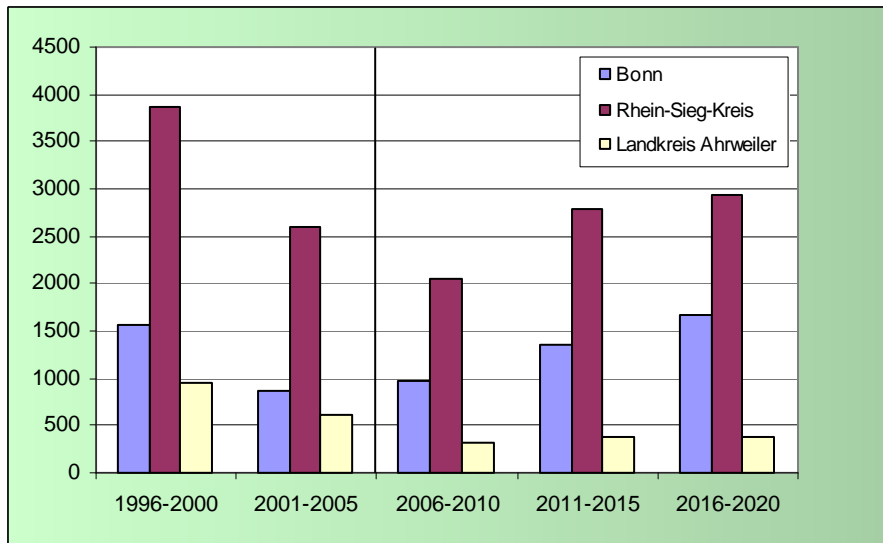




**Abb. 36: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+**

Auch in der Variante 3+ wird in den peripheren Gemeinden der Region mit einem geringen Wohnungsneubaubedarf gerechnet.

Bei der Gegenüberstellung der gegenwärtigen Baufertigstellungen mit dem zukünftigen Wohnungsneubaubedarf in der Variante 3+ wird deutlich, dass auch weiterhin im Landkreis Ahrweiler der Wohnungsneubaubedarf gegenüber den aktuellen Baufertigstellungen rückläufig sein wird, jedoch nicht mehr auf so einem hohen Niveau wie in der Variante 1. In Bonn wird sich der Wohnungsneubaubedarf dagegen im Prognosezeitraum weiter erhöhen und über den gegenwärtigen Baufertigstellungen liegen. Auch im Rhein-Sieg-Kreis erhöht sich der zukünftige Wohnungsneubaubedarf gegenüber den aktuellen Baufertigstellungszahlen (Abb. 37).



**Abb. 37: Baufertigstellungen 1996 bis 2005 und Wohnungsneubaubedarf 2006 bis 2020 – Variante 3+ in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler**

Quelle: eigene Berechnungen; Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

Die wichtigsten Ergebnisse der Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in den Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020 sind in den Steckbriefen im Kapitel 9 zusammengefasst. Es sind jeweils die Variante 1 und die Variante 3+ gegenübergestellt.

## 8 Fazit

Das Ziel der vorliegenden Studie war es, die regionalisierte Vorausschätzung des Wohnungsneubaubedarfs für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler zu ermitteln. Die Prognose des Wohnungsneubaubedarfs baut dabei auf einer Vorausschätzung der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung auf und stellt diese dem zu erwartenden Wohnungsangebot gegenüber. Die Vorausberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung wurden in Form von zwei Varianten mit unterschiedlichen Wanderungsannahmen erarbeitet. Dadurch lassen sich die Auswirkungen der inter- und intra-regionalen Wanderungen auf den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf in der Region besser erkennen.

Im Ergebnis der beiden Varianten wird für die Region ein Bevölkerungswachstum erwartet. Ausgehend von 1.041.125 Einwohnern im Jahr 2005 wird die Bevölkerung bis 2020 in der Variante 1 um rund 51.000 Einwohner (+4,9 %) bzw. in der Variante 3+ um rund 72.000 (+6,9 %) ansteigen. Dies bedeutet unter Berücksichtigung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung und des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes für die Variante 1 einen Wohnungsneubaubedarf von rund 42.000 Wohnungen, für die Variante 3+ einen Wohnungsneubaubedarf von rund 64.000 Wohnungen.

Dementsprechend sollte die Region unter Berücksichtigung ihrer siedlungspolitischen Leitvorstellungen die planerischen Grundlagen für den Neubau von 35.000 bis 70.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 schaffen. Im Vergleich zur Wohnbautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit bedeutet dies, dass die Wohnbautätigkeit künftig leicht sinken oder in etwa auf dem Niveau der letzten sechs Jahre liegen dürfte. Räumlich sollte sich die regionale Strategie angesichts der bereits heute sichtbaren Reurbanisierungsprozesse auf Bonn und den engeren suburbanen Raum konzentrieren.

- Diese Ergebnisse setzen voraus, dass die zunehmende Zahl der Sterbefälle, die zunehmend durch die Zahl der Geburten nicht mehr kompensiert werden kann, durch Zuwanderungen ausgeglichen wird. So haben die Zuwanderungen für die Region eine hohe Bedeutung, sie erfordern jedoch gleichzeitig die Gewährleistung einer entsprechend günstigen Wohnungsversorgung.

- Die Alterung der Bevölkerung zieht weitere Veränderungen der Nachfragerstrukturen nach sich. Als wichtige neue Nachfragergruppe gewinnen die Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in der ganzen Region an Bedeutung, während die die Zahl der Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte insbesondere in den peripheren Gemeinden weiter abnehmen wird.
- Veränderte Nachfragestrukturen lassen neue Schwerpunkte der Nachfrageentwicklung erkennen. Die Versorgung der Haushalte mit altersgerechten Wohnraum nimmt künftig einen höheren Stellenwert ein. Hier ist insbesondere das zunehmende Interesse älterer Haushalte an einer möglichen eigenständigen Versorgung bis ins hohe Alter zu beachten. Aufgrund neuer Lebensweisen älterer Menschen wird die Nachfrage barrierefreien Wohnungen steigen, die durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand gedeckt werden sollten.
- Von der Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs werden nicht alle Gemeinden und Städte gleichermaßen profitieren. Der Neubaubedarf in peripheren Gemeinden fällt relativ gering aus, während der höchste Bedarf nach neu zu bauenden Wohnungen wird in Bonn und im engeren suburbanen Raum in den zentral gelegenen Kommunen wie Hennef, Alfter, Bornheim, Troisdorf, Königswinter und Niederkassel erwartet. Der überwiegende Teil des Neubaubedarfs konzentriert sich dabei auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Nahezu zwei Drittel des gesamten Neubaubedarfs der Region und drei Viertel der neu zu errichtenden Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren sich im Rhein-Sieg-Kreis. Der Bedarf an neuen Mehrfamilienhäusern ist dagegen zu über der Hälfte in Bonn lokalisiert.

Beide Varianten der Prognose weisen damit große Übereinstimmung auf. Dies erhöht die Verlässlichkeit der Ergebnisse und erleichtert die Festlegung passgenauer Handlungsstrategien. Gleichwohl ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler auch von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Die Unsicherheiten betreffen einerseits die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen (siehe hierzu insbesondere die Ausführungen in den Kapiteln 4.2.1 und 5.2.1). Durch die umfassende Einbeziehung des regional vorhandenen Wissens – die Annahmen wurden in einem breiten Diskussionsprozess mit den regionalen Akteuren gemeinsam festgelegt – und durch die Einführung von zwei Varianten (1 und 3+) wurde das Risiko unzutreffen-

der Annahmen erheblich verringert. Dennoch bleibt auch eine andere Entwicklung denkbar, insoweit stellen alle seriösen Prognosen immer nur Wenn-dann-Aussagen dar und sollten auch nur als solche interpretiert werden.

Unsicherheiten über die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler resultieren andererseits auch aus den Differenzen, die sich zwischen den beiden Varianten ergeben. Mit anderen Worten: in den Bereichen, in denen die Ergebnisse in den beiden Varianten besonders deutlich voneinander abweichen, lässt sich die künftige Entwicklung besonders schwer vorhersagen, da beide Varianten auf plausiblen Annahmen basieren, jedoch zu völlig anderen Ergebnissen führen.

Dies betrifft im vorliegenden Fall in besonderem Maße die Entwicklung der jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte sowie die Entwicklung der Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern, beides insbesondere im engeren suburbanen Raum um Bonn. Auch bei der Entwicklung der Wohnungsnachfrage zur Miete im rechtsrheinischen Rhein-Sieg-Kreis zeigen sich deutliche Differenzen.

In der Konsequenz erfordern diese Unsicherheiten robuste Strategien, die von vornherein so konzipiert werden, dass sie in der Lage sind mit Entwicklungen umzugehen, bei denen das Erwartete nicht eintritt oder etwas eintritt, das nicht vorhergesehen wurde.

Für die Zukunft ist es wichtig, dass die Wohnungsmarktentwicklung und Wohnungspolitik stärker als bisher an die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Region angepasst werden. Dafür ist das aktive und zeitnahe Handeln von Städtebauförderung, Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft erforderlich. Um mit den verbleibenden Unsicherheiten umzugehen und die Trends der Wohnungsmarktentwicklungen frühzeitig zu erkennen, werden kontinuierliche regionale Wohnungsmarktbeobachtungen und -prognosen notwendig. So kann mit entsprechenden Markt Anpassungsstrategien rechtzeitig auf die veränderte Marktsituation reagiert werden. Auf den Markt angepasste Wohnungsangebote in räumlicher Nähe zum Arbeitsplatz stärken die Region im Wettbewerb der Länder und Kommunen.

## 9 Steckbriefe für die Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

In den nachfolgenden Steckbriefen sind die wichtigsten Ergebnisse der Bevölkerungs-, Haushalts-, Wohnungsnachfrage- und Wohnungsneubaubedarfsentwicklung in den Untersuchungsräumen der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020 zusammengefasst. Es werden jeweils die Variante 1 und die Variante 3+ gegenübergestellt.



**Lesehinweis:** Gemäß der bereits zuvor dargelegten Methodik handelt es sich bei den dargestellten Prognosen um Wenn-dann-Aussagen, die auf einer modifizierten Trendfortschreibung und variantenspezifischen Annahmen basieren. Dabei werden weder überraschende Ereignisse noch singuläre Maßnahmen prognostiziert. Die Ergebnisse geben Hinweise darauf, wie sich Bevölkerungszahlen, Haushaltsentwicklung und Wohnungsneubau bzw. -ersatz wahrscheinlich entwickeln werden, wenn die zugrunde gelegten Annahmen eintreten. Einzelne Kommunen können durch ihre Wohnungspolitik, beispielsweise durch die bewusste Verknappung von Bauland oder die Ausweisung sehr großer zusätzlicher Bauflächen, absichtsvoll eine Entwicklung initiieren, die in Abhängigkeit der entsprechenden Strategien der Nachbarkommunen durchaus zu anderen Ergebnissen führen kann.

<b>Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler</b>	78		
<b>Bonn, kreisfreie Stadt</b>	79		
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>	80	<b>Landkreis Ahrweiler</b>	100
Alfter, Gemeinde	81	Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadt	101
Bad Honnef, Stadt	82	Remagen, Stadt	102
Bornheim, Stadt	83	Sinzig, Stadt	103
Eitorf, Gemeinde	84	Grafenschaft, Gemeinde	104
Hennef (Sieg), Stadt	85	Adenau, Verbandsgemeinde	105
Königswinter, Stadt	86	Altenahr, Verbandsgemeinde	106
Lohmar, Stadt	87	Bad Breisig, Verbandsgemeinde	107
Meckenheim, Stadt	88	Brohltal, Verbandsgemeinde	108
Much, Gemeinde	89		
Neunkirchen-Seelscheid, Gemeinde	90		
Niederkassel, Stadt	91		
Rheinbach, Stadt	92		
Ruppichteroth, Gemeinde	93		
Sankt Augustin, Stadt	94		
Siegburg, Stadt,	95		
Swisttal, Gemeinde	96		
Troisdorf, Stadt	97		
Wachtberg, Gemeinde	98		
Windeck, Gemeinde	99		

## Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 1.041.125)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+50.996	+4,9%	+72.071	+6,9%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-18.997	-11,9%	-15.015	-9,4%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-42.099	-9,9%	-25.428	-6,0%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+59.011	+22,0%	+59.435	+22,2%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+53.064	+28,0%	+53.062	+28,0%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 482.157)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+25.796	+5,4%	+50.915	+10,6%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-2.729	-1,8%	+11.551	+7,7%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+21.728	+12,3%	+35.253	+19,9%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+6.797	+4,4%	+4.111	+2,7%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+		+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+25.796		+50.915	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+20.516		+30.895	
davon in Mehrfamilienhäusern	+5.280		+20.020	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+41.616		+64.142	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern		60,3%		54,4%
Anteil in Mehrfamilienhäusern		39,7%		45,6%

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007



## Bonn, kreisfreie Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 312.818)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+20.656	+6,6%	+29.003	+9,3%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.444	-5,5%	+695	+1,6%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-6.520	-4,8%	-2.660	-1,9%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+19.139	+25,2%	+20.555	+27,1%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+10.482	+18,7%	+10.414	+18,5%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 160.165)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+8.153	+5,1%	+14.366	+9,0%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	+3.001	+4,3%	+7.383	+10,6%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+1.123	+2,6%	+2.359	+5,5%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+4.030	+8,4%	+4.623	+9,6%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+8.153		+14.366	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+2.788		+3.796	
davon in Mehrfamilienhäusern	+5.365		+10.570	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+13.693		+19.904	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern		25,3%		22,4%
Anteil in Mehrfamilienhäusern		74,7%		77,6%

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007

## Rhein-Sieg-Kreis



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 597.857)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+33.128	+5,5%	+44.862	+7,5%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-12.084	-12,5%	-11.614	-12,0%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-25.547	-10,8%	-13.048	-5,5%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+33.999	+21,5%	+32.623	+20,6%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+36.743	+34,8%	+36.884	+34,9%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 262.576)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+17.309	+6,6%	+33.101	+12,6%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-3.718	-5,5%	+5.135	+7,6%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+17.203	+16,1%	+26.462	+24,8%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+3.824	+4,3%	+1.503	+1,7%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+		+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+17.309		+33.101	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+16.507		+24.027	
davon in Mehrfamilienhäusern	+802		+9.073	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+24.953		+38.861	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	76,4%		67,6%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	23,6%		32,4%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Alfter, Gemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 22.569)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+4.848	+21,5%	+4.084	+18,1%
Bevölkerung unter 15 Jahre	+432	+11,3%	-1	+0,0%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	+996	+10,9%	+721	+7,9%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.083	+35,4%	+2.039	+34,7%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+1.336	+36,0%	+1.325	+35,6%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 9.813)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+1.728	+17,6%	+2.048	+20,9%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	+306	+12,2%	+529	+21,1%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+555	+14,1%	+1.014	+25,7%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+867	+25,8%	+505	+15,0%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+		+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+1.728		+2.048	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+1.170		+1.275	
davon in Mehrfamilienhäusern	+558		+773	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+1.947		+2.264	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern		64,3%		59,8%
Anteil in Mehrfamilienhäusern		35,7%		40,2%

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Bad Honnef, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 25.241)

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+72	+0,3%	+186	+0,7%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-776	-20,7%	-756	-20,2%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.597	-17,3%	-1.303	-14,1%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.371	+21,1%	+1.274	+19,6%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+1.074	+18,7%	+972	+16,9%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 11.850)

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Privathaushalte gesamt</b>	-53	-0,4%	+550	+4,6%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-594	-19,2%	-261	-8,4%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+498	+9,4%	+962	+18,1%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+43	+1,3%	-151	-4,4%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	-53		+550	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+184		+455	
davon in Mehrfamilienhäusern	-237		+95	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+494		+915	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	57,1%		60,2%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	42,9%		39,8%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Bornheim, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 48.355)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+4.600	+9,5%	+8.246	+17,1%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-1.243	-15,6%	-664	-8,3%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.950	-9,6%	+336	+1,7%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+4.728	+38,6%	+5.174	+42,3%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.065	+39,3%	+3.400	+43,6%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 20.933)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+2.342	+11,2%	+4.723	+22,6%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	+90	+1,7%	+1.173	+22,0%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+1.698	+20,3%	+2.755	+32,9%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+555	+7,7%	+795	+11,0%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+		+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+2.342		+4.723	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+1.662		+2.899	
davon in Mehrfamilienhäusern	+680		+1.824	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+2.843		+5.209	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern		64,6%		58,8%
Anteil in Mehrfamilienhäusern		35,4%		41,2%

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Eitorf, Gemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 19.691)

	Variante 1		Variante 3+	
	Veränderung	Prozent	Veränderung	Prozent
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	-207	-1,0%	-503	-2,6%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-805	-24,4%	-836	-25,3%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.488	-18,8%	-1.227	-15,5%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.333	+26,9%	+1.134	+22,9%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+753	+21,4%	+426	+12,1%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 8.103)

	Variante 1		Variante 3+	
	Veränderung	Prozent	Veränderung	Prozent
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+163	+2,0%	+227	+2,8%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-216	-11,0%	-52	-2,6%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+507	+16,8%	+524	+17,3%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-127	-4,1%	-245	-7,9%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Veränderung	Prozent	Veränderung	Prozent
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+163		+227	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+283		+283	
davon in Mehrfamilienhäusern	-120		-56	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Veränderung	Prozent	Veränderung	Prozent
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+405		+438	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	92,0%		85,0%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	8,0%		15,0%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Hennef (Sieg), Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 45.493)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+5.260	+11,6%	+6.696	+14,7%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-977	-11,9%	-605	-7,4%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-915	-4,9%	+405	+2,1%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+4.229	+37,6%	+4.114	+36,6%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.923	+40,5%	+2.782	+38,6%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 18.569)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+2.425	+13,1%	+3.600	+19,4%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	+239	+5,4%	+910	+20,3%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+1.455	+21,2%	+1.955	+28,5%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+731	+10,1%	+735	+10,2%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+		+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+2.425		+3.600	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+2.114		+2.836	
davon in Mehrfamilienhäusern	+312		+764	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+2.735		+3.901	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern		82,6%		76,2%
Anteil in Mehrfamilienhäusern		17,4%		23,8%

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Königswinter, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 41.268)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+4.945	+12,0%	+6.662	+16,1%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-226	-3,3%	+186	+2,7%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-397	-2,5%	+957	+6,0%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+3.322	+31,2%	+3.349	+31,5%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.246	+28,5%	+2.170	+27,5%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 18.341)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+1.396	+7,6%	+2.958	+16,1%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-362	-7,7%	+454	+9,6%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+733	+9,6%	+1.535	+20,1%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+1.024	+17,1%	+969	+16,2%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+1.396		+2.958	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+1.490		+2.461	
davon in Mehrfamilienhäusern	-95		+497	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+1.891		+3.346	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern		88,0%		78,4%
Anteil in Mehrfamilienhäusern		12,0%		21,6%

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007



## Lohmar, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 31.235)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	-938	-3,0%	+643	+2,1%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-1.136	-23,5%	-869	-18,0%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-3.012	-25,2%	-1.889	-15,8%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+879	+9,9%	+1.117	+12,6%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.331	+41,8%	+2.284	+41,0%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 13.700)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+271	+2,0%	+1.401	+10,2%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-582	-16,8%	-36	-1,0%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+1.252	+22,3%	+1.768	+31,5%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-398	-8,6%	-331	-7,2%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+271		+1.401	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+487		+1.209	
davon in Mehrfamilienhäusern	-216		+192	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+770		+1.680	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern		81,4%		79,9%
Anteil in Mehrfamilienhäusern		18,6%		20,1%

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Meckenheim, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 25.142)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	-2.183	-8,7%	-259	-1,0%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-1.008	-26,1%	-1.333	-34,5%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-2.536	-27,5%	-585	-6,4%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	-1.393	-18,3%	-1.084	-14,3%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.753	+61,6%	+2.743	+61,4%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 10.564)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+155	+1,5%	+1.267	+12,0%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-416	-15,8%	+258	+9,8%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+1.317	+32,5%	+1.573	+38,8%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-746	-19,2%	-564	-14,5%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+155		+1.267	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+213		+758	
davon in Mehrfamilienhäusern	-58		+508	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+521		+1.509	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	73,7%		56,8%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	26,3%		43,2%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Much, Gemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 15.095)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+82	+0,5%	-815	-5,4%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-447	-18,1%	-1.019	-44,3%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.001	-16,4%	-1.359	-22,2%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+722	+17,2%	+236	+5,6%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+808	+35,0%	+1.400	+60,7%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 6.062)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+357	+5,9%	+298	+4,9%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-26	-1,8%	-33	-2,3%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+493	+22,4%	+701	+31,9%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-110	-4,5%	-370	-15,2%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+357		+298	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+315		+242	
davon in Mehrfamilienhäusern	+42		+56	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+465		+433	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	83,0%		72,4%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	17,0%		27,6%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007



## Neunkirchen-Seelscheid, Gemeinde

### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 21.000)

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+992	+4,7%	+615	+2,9%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-452	-12,8%	-767	-21,7%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.324	-16,2%	-1.036	-12,7%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.195	+21,2%	+1.017	+18,1%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+1.573	+42,9%	+1.401	+38,2%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 8.750)

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+722	+8,3%	+769	+8,8%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-163	-7,7%	-13	-0,6%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+848	+25,3%	+881	+26,3%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+37	+1,1%	-99	-3,0%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>		+722		+769
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern		+660		+654
davon in Mehrfamilienhäusern		+62		+115

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>		+884		+929
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern		85,5%		80,7%
Anteil in Mehrfamilienhäusern		14,5%		19,3%

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Niederkassel, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 36.516)

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+3.848	+10,5%	+4.067	+11,1%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-688	-11,0%	-735	-11,8%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.265	-8,5%	-955	-6,4%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.714	+28,1%	+2.720	+28,2%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.087	+54,7%	+3.038	+53,8%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 16.158)

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+1.889	+11,7%	+2.697	+16,7%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-54	-1,3%	+376	+8,8%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+1.452	+22,2%	+2.069	+31,6%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+491	+9,2%	+253	+4,7%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+1.889		+2.697	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+1.356		+1.726	
davon in Mehrfamilienhäusern	+533		+971	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+2.246		+3.047	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	66,7%		61,2%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	33,3%		38,8%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Rheinbach, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 26.516)

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+1.967	+7,4%	+1.851	+7,0%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-151	-3,9%	-159	-4,1%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.435	-13,9%	-1.135	-11,0%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.589	+21,7%	+1.308	+17,8%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+1.947	+38,8%	+1.820	+36,3%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 11.536)

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+1.119	+9,7%	+1.529	+13,3%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-205	-7,1%	+95	+3,3%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+1.137	+24,2%	+1.440	+30,7%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+187	+4,7%	-6	-0,1%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+1.119		+1.529	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+856		+1.017	
davon in Mehrfamilienhäusern	+263		+513	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+1.393		+1.801	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	68,7%		62,0%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	31,3%		38,0%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Ruppichteroth, Gemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 10.775)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+1.636	+15,2%	+375	+3,5%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-38	-2,0%	-422	-21,6%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-152	-3,5%	-379	-8,7%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.260	+46,4%	+730	+26,9%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+567	+32,3%	+447	+25,5%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 4.276)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+724	+16,9%	+401	+9,4%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	+61	+6,1%	+77	+7,7%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+424	+27,9%	+358	+23,6%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+239	+13,6%	-35	-2,0%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+724		+401	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+616		+327	
davon in Mehrfamilienhäusern	+108		+74	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+793		+472	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	83,4%		79,7%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	16,6%		20,3%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Sankt Augustin, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 56.110)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+442	+0,8%	+2.099	+3,7%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-1.115	-13,1%	-649	-7,6%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-3.004	-13,9%	-1.960	-9,1%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+749	+4,8%	+767	+4,9%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.812	+36,5%	+3.942	+37,7%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 25.505)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+30	+0,1%	+2.244	+8,8%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-1.011	-14,8%	+39	+0,6%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+913	+8,5%	+2.399	+22,3%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+128	+1,6%	-194	-2,4%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+30		+2.244	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+448		+1.528	
davon in Mehrfamilienhäusern	-418		+716	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+1.240		+2.908	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	68,3%		59,3%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	31,7%		40,7%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007



## Siegburg, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 38.855)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+3.393	+8,7%	+4.042	+10,4%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-232	-3,9%	-118	-2,0%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	+54	+0,3%	+267	+1,7%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.729	+17,7%	+2.132	+21,8%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+1.842	+25,1%	+1.761	+24,0%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 19.428)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+1.004	+5,2%	+2.364	+12,2%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	+7	+0,1%	+638	+11,2%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+312	+3,5%	+1.354	+15,2%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+685	+14,2%	+371	+7,7%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+1.004		+2.364	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+1.135		+1.645	
davon in Mehrfamilienhäusern	-131		+719	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+1.731		+2.929	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern		72,5%		60,0%
Anteil in Mehrfamilienhäusern		27,5%		40,0%

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Swisttal, Gemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 18.141)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+94	+0,5%	-134	-0,7%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-557	-19,9%	-605	-21,6%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.570	-22,5%	-1.319	-18,9%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+922	+18,7%	+550	+11,2%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+1.300	+37,8%	+1.239	+36,0%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 7.687)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+634	+8,2%	+551	+7,2%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-184	-9,7%	-98	-5,2%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+1.030	+34,2%	+901	+29,9%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-212	-7,6%	-252	-9,1%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+634		+551	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+602		+519	
davon in Mehrfamilienhäusern	+32		+33	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+779		+711	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	87,3%		84,0%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	12,7%		16,0%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Troisdorf, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 74.760)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+2.368	+3,2%	+5.026	+6,7%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-1.469	-12,4%	-1.081	-9,1%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-3.732	-11,9%	-1.843	-5,9%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+4.086	+21,1%	+4.101	+21,1%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.483	+28,7%	+3.848	+31,7%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 33.375)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+1.263	+3,8%	+3.764	+11,3%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-370	-4,1%	+900	+10,0%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+1.370	+10,1%	+2.715	+20,0%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+264	+2,4%	+148	+1,4%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+		+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+1.263		+3.764	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+1.813		+2.783	
davon in Mehrfamilienhäusern	-549		+981	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+2.307		+4.237	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern		88,3%		70,8%
Anteil in Mehrfamilienhäusern		11,7%		29,2%

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Wachtberg, Gemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 19.926)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+1.862	+9,3%	+2.526	+12,7%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-422	-12,6%	-212	-6,3%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-159	-2,1%	+92	+1,2%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.250	+23,3%	+1.307	+24,4%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+1.193	+32,3%	+1.339	+36,3%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 8.443)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+776	+9,2%	+1.450	+17,2%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-29	-1,4%	+241	+11,8%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+514	+15,4%	+966	+28,9%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+290	+9,5%	+243	+7,9%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+		+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+776		+1.450	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+739		+1.172	
davon in Mehrfamilienhäusern	+37		+278	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+946		+1.612	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	87,3%		77,8%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	12,7%		22,2%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Windeck, Gemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 21.152)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+47	+0,2%	-543	-2,6%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-774	-23,0%	-897	-26,7%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.058	-13,5%	-834	-10,7%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.231	+21,6%	+640	+11,2%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+649	+15,2%	+548	+12,9%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 9.485)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+363	+3,8%	+261	+2,8%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-209	-8,6%	-61	-2,5%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+695	+17,3%	+592	+14,7%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-123	-4,1%	-270	-8,9%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+363		+261	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+364		+239	
davon in Mehrfamilienhäusern	-1		+22	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+561		+522	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	84,3%		74,3%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	15,7%		25,7%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007

## Landkreis Ahrweiler



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 130.467)

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	-2.788	-2,1%	-1.795	-1,4%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-4.469	-22,9%	-4.096	-21,0%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-10.031	-20,4%	-9.719	-19,8%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+5.873	+17,3%	+6.257	-18,4%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+5.839	+21,0%	+5.764	+20,7%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 59.415)

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+335	+0,6%	+3.448	+5,8%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-2.012	-15,9%	-967	-7,6%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+3.403	+12,2%	+6.431	+23,1%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-1.056	-5,6%	-2.016	-10,6%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+335		+3.465	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+1.221		+3.071	
davon in Mehrfamilienhäusern	-887		+393	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+2.970		+5.377	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	87,3%		77,8%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	12,7%		22,2%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

## Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 27.589)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	-59	-0,2%	+5	0,0%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-966	-28,0%	-897	-26,0%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.843	-19,9%	-1.742	-18,8%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+887	+12,6%	+906	+12,9%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+1.863	+23,7%	+1.738	+22,1%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 13.864)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+389	+2,8%	+934	+6,7%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-661	-21,6%	-462	-15,1%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+1.228	+16,8%	+1.774	+24,2%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-177	-5,1%	-378	-10,8%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+389		+934	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+726		+939	
davon in Mehrfamilienhäusern	-337		-5	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+928		+1.343	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	88,5%		76,9%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	11,5%		23,1%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

## Remagen, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 16.316)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+502	+3,1%	+1.547	+9,5
Bevölkerung unter 15 Jahre	-519	-21,3%	-323	-13,3
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-545	-8,7%	+15	+0,2
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+645	+14,9%	+863	+20,0
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+920	+27,7%	+992	+29,9

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 7.519)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+374	+5,0%	+1.167	+15,5%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-101	-6,1%	+192	+11,5%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+462	+13,1%	+961	+27,3%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+14	+0,6%	+14	+0,6%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+		+	
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+374		+1.183	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+393		+794	
davon in Mehrfamilienhäusern	-19		+389	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+557		+1.369	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	82,7%		62,7%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	17,3%		37,3%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007



## Sinzig, Stadt



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 17.767)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+431	+2,4%	+803	+4,5%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-274	-9,7%	-154	-5,5%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-717	-10,2%	-524	-7,4%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+677	+14,7%	+733	+15,9%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+745	+22,6%	+748	+22,7%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 7.827)

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+31	+0,4%	+536	+6,9%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-173	-10,3%	+26	+1,6%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+74	+2,1%	+463	+13,4%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+130	+4,8%	+47	+1,8%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+31		+536	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+236		+472	
davon in Mehrfamilienhäusern	-206		+64	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	+	%	+	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+349		+687	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	87,7%		78,6%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	12,3%		21,4%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

## Grafschaft, Gemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 11.169)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	-554	-5,0%	-195	-1,7%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-676	-34,1%	-664	-33,4%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.305	-28,2%	-1.074	-23,2%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+574	+18,5%	+621	+20,0%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+853	+58,9%	+922	+63,6%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 4.559)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+62	+1,4%	+377	+8,3%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-106	-11,8%	+7	+0,8%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+376	+20,6%	+588	+32,2%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-208	-11,3%	-218	-11,8%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+62		+377	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+89		+350	
davon in Mehrfamilienhäusern	-26		+27	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+177		+461	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	80,2%		87,1%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	19,8%		12,9%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

## Adenau, Verbandsgemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 14.206)

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	-2.256	-15,9%	-2.556	-18,0%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-747	-33,5%	-790	-35,5%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-2.055	-39,0%	-2.334	-44,3%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+496	+13,8%	+507	+14,2%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+51	+1,6%	+61	+2,0%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 6.286)

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Privathaushalte gesamt</b>	-765	-12,2%	-539	-8,6%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-435	-33,5%	-402	-30,9%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+105	+3,7%	+488	17,1%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-434	-20,3%	-625	-29,2%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	-765		-539	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	-625		-436	
davon in Mehrfamilienhäusern	-140		-103	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+96*		+96*	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	90,6%		90,6%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	9,4%		9,4%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

\* nur Wohnungsneubaubedarf in Form von Wohnungersatzbedarf

## Altenahr, Verbandsgemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 11.546)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	-793	-6,9%	-1.182	-10,2%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-445	-25,5%	-446	-25,6%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.335	-30,5%	-1.939	-43,7%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+559	+18,2%	+764	+24,9%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+448	+19,5%	+439	+19,1%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 5.178)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	-196	-3,8%	+78	+1,5%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-268	-24,4%	-292	-26,6%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+255	+10,8%	+792	+33,5%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-182	-10,7%	-422	-24,7%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+78		-196	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	-142		+97	
davon in Mehrfamilienhäusern	-54		-20	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+78		+266	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	89,8%		94,8%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	10,2%		5,2%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

## Bad Breisig, Verbandsgemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 13.268)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	+36	+0,3%	-132	-1,0%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-250	-13,3%	-225	-12,0%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-998	-20,0%	-1.018	-20,4%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+746	+21,5%	+616	+17,8%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+538	+18,3%	+494	+16,8%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 6.058)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+159	+2,6%	+276	+4,6%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-185	-14,4%	-117	-9,1%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+397	+13,9%	+548	+19,2%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-53	-2,7%	-156	-8,1%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+159		+276	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+254		+293	
davon in Mehrfamilienhäusern	-95		-17	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+356		+418	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	86,5%		82,8%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	13,5%		17,2%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

## Brohltal, Verbandsgemeinde



### Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

(Bevölkerung 2005 = 18.606)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Bevölkerungsentwicklung gesamt</b>	-96	-0,5%	-84	-0,5%
Bevölkerung unter 15 Jahre	-592	-20,0%	-597	-20,1%
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-1.215	-16,6%	-1.102	-15,1%
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.290	+27,2%	+1.247	+26,3%
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+421	+11,8%	369	+10,3%

### Haushaltsentwicklung 2005 bis 2020

(Haushalte 2005 = 8.125)

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Privathaushalte gesamt</b>	+279	+3,4%	+619	+7,6%
Jüngere 1- und 2-Personen-Haushalte	-82	-4,9%	+81	+4,8%
Ältere 1- und 2-Personen-Haushalte	+506	+14,0%	+817	+22,7%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	-145	-5,1%	-279	-9,8%

### Wohnungsnachfrageentwicklung

2005 bis 2020

nach Wohnungsteilmärkten

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsnachfrage gesamt</b>	+279		+619	
davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	+290		+562	
davon in Mehrfamilienhäusern	-11		+57	

### Wohnungsneubaubedarfsentwicklung

2005 bis 2020

nach Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

	Variante 1		Variante 3+	
	Personen	%	Personen	%
<b>Wohnungsneubaubedarfsentwicklung gesamt</b>	+428		+738	
Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern	92,7%		90,4%	
Anteil in Mehrfamilienhäusern	7,3%		9,6%	

Datenbasis Bevölkerung 2005: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

## Literaturverzeichnis

- Dosch, F. (2003): Trends der Siedlungsflächenentwicklung. In Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Forschungen. Szenarien zur Raumentwicklung.
- empirica (2006): Wohnungsmarktanalyse 2006 für den Rhein-Sieg-Kreis. Herausgeber: Kreissparkasse Köln. Verfasser: empirica – Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung GmbH, Bonn.
- Forschungsdatenzentrum der Statistischen Landesämter: Mikrozensus 1998, 2002 bis 2005.
- Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Nürnberg: Bevölkerungsstrukturdaten 2006 für alle Stadt- und Landkreise in Deutschland.
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (2006): Ströker, K: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2005 bis 2025/2050. In Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Band 31.
- Sozio-ökonomisches Panel (SOEP): Personen und Haushaltsbefragung 1998 – 2005; Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung.
- Statistisches Bundesamt (2006): Bevölkerung Deutschlands bis zum Jahr 2050 – Ergebnisse der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2003): Studie: Rheinland-Pfalz 2050 – Zeitreihen, Strukturdaten, Analysen, I. Bevölkerungsentwicklung und –struktur, Bad Ems.

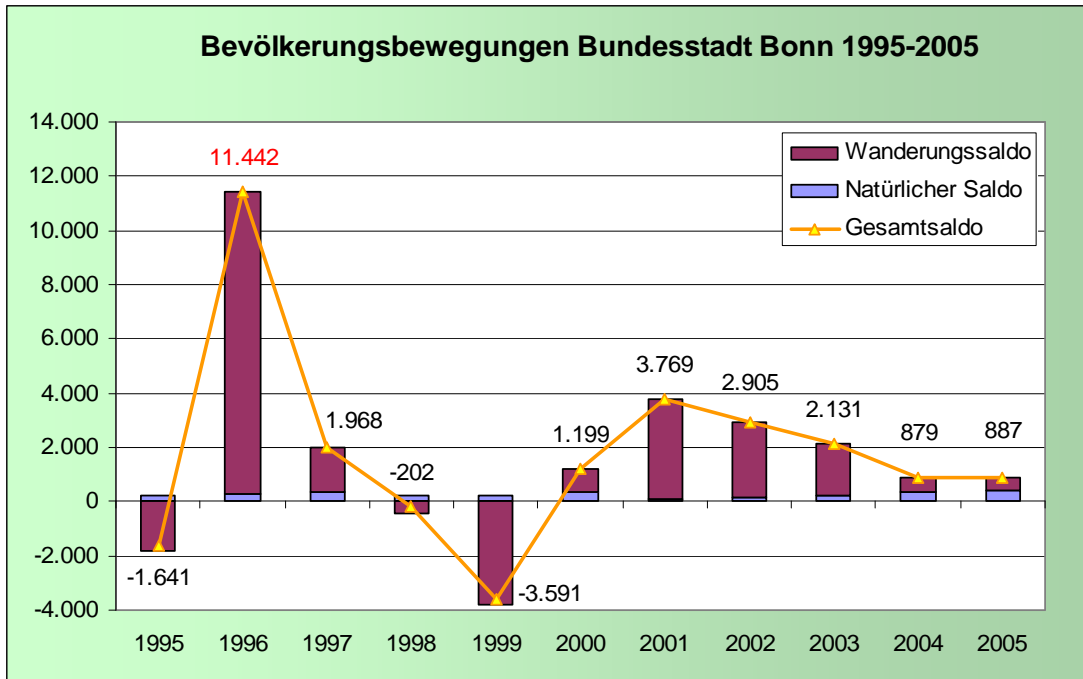
## Anhang

**Tab. 14: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden 1995 bis 2005**

Bevölkerung	1995	2000	2005	1995 bis 2005	1995-2005 in %
Bonn	291.431	302.247	312.818	+21.387	7,3
Alfter	19.351	20.907	22.569	+3.218	16,6
Bad Honnef	24.462	25.004	25.241	+779	3,2
Bornheim	40.180	45.407	48.355	+8.175	20,3
Eitorf	18.031	19.471	19.691	+1.660	9,2
Hennef (Sieg)	38.115	42.711	45.493	+7.378	19,4
Königswinter	37.341	38.891	41.268	+3.927	10,5
Lohmar	29.509	30.659	31.235	+1.726	5,8
Meckenheim	24.558	25.319	25.142	+584	2,4
Much	13.883	14.785	15.095	+1.212	8,7
Neunkirchen-Seelscheid	18.508	20.079	21.000	+2.492	13,5
Niederkassel	31.201	34.613	36.516	+5.315	17,0
Rheinbach	24.733	25.943	26.533	+1.800	7,3
Ruppichteroth	9.484	10.127	10.775	+1.291	13,6
Sankt Augustin	55.065	55.248	56.110	+1.045	1,9
Siegburg	36.998	37.638	38.885	+1.857	5,0
Swisttal	17.865	17.832	18.141	+276	1,5
Troisdorf	68.778	72.678	74.760	+5.982	8,7
Wachtberg	18.716	18.870	19.926	+1.210	6,5
Windeck	19.892	20.811	21.152	+1.260	6,3
Bad Neuenahr-Ahrweiler	26.417	27.061	27.589	+1.172	4,4
Remagen	16.286	16.110	16.316	+30	0,2
Sinzig	16421	17.629	17.767	+1.346	8,2
Grafschaft	10.133	11.059	11.169	+1.036	10,2
VG Adenau	14.268	14.584	14.206	-62	-0,4
VG Altenahr	11.391	11.631	11.546	+155	1,4
VG Bad Breisig	12.780	13.054	13.268	+488	3,8
VG Brohltal	17.681	18.334	18.606	+925	5,2

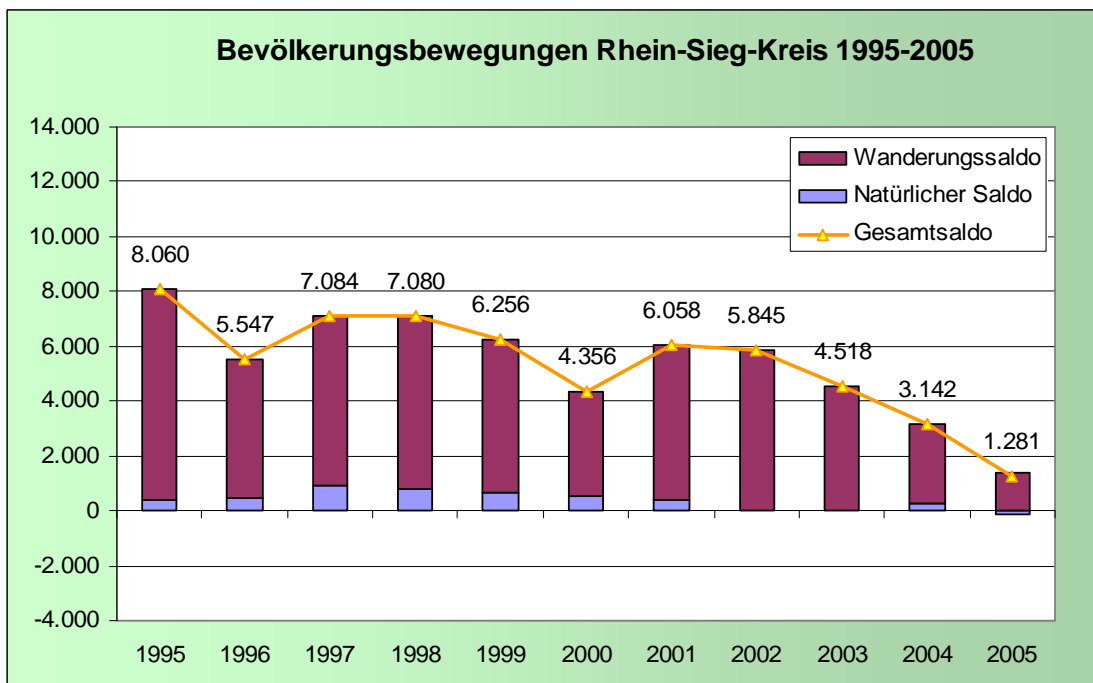
Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; eigene Berechnungen





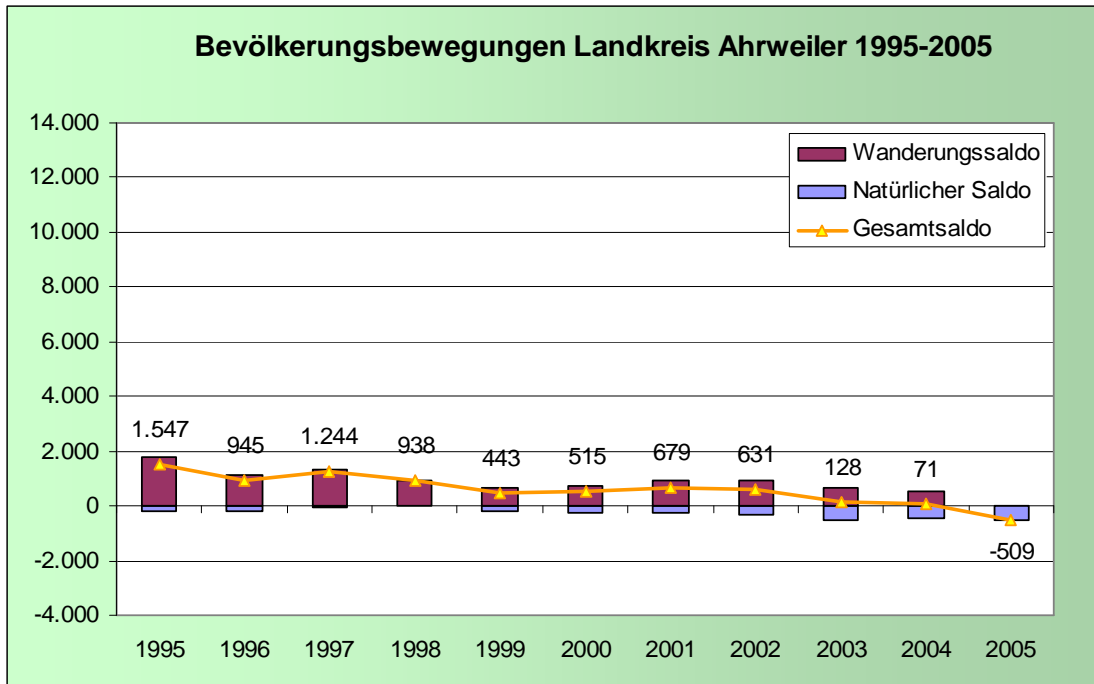
**Abb. 38: Bevölkerungsbewegungen Bundesstadt Bonn 1995 bis 2005**

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007; eigene Darstellung



**Abb. 39: Bevölkerungsbewegungen Rhein-Sieg-Kreis 1995 bis 2005**

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007; eigene Darstellung



**Abb. 40: Bevölkerungsbewegungen Landkreis Ahrweiler 1995 bis 2005**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; eigene Darstellung

**Tab. 15: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005**

<b>Bonn</b>					
Bevölkerung	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>1995-2000</b>	<b>2000-2005</b>
unter 15 Jahre	42.372	44.151	44.314	+1.779	+163
15 - 45 Jahre	130.068	135.007	136.446	+4.939	+1.439
45 - 65 Jahre	69.263	72.093	75.863	+2.830	+3770
65 Jahre und älter	49.728	50996	56195	+1.268	+5.199
gesamt	291.431	302.247	312.818	+10.816	+10.571
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>					
Bevölkerung	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>1995-2000</b>	<b>2000-2005</b>
unter 15 Jahre	94.841	100.504	96.484	+5.663	-4.020
15 - 45 Jahre	232.943	238.118	237.561	+5.175	-557
45 - 65 Jahre	142.210	152.341	158.149	+10.131	+5.808
65 Jahre und älter	76.676	86.030	105.663	+9.354	+19.633
gesamt	546.670	576.993	597.875	+30.323	+20.864
<b>Landkreis Ahrweiler</b>					
Bevölkerung	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>1995-2000</b>	<b>2000-2005</b>
unter 15 Jahre	20.879	21.538	19.495	+659	-2043
15 - 45 Jahre	51.577	51.210	49.194	-367	-2016
45 - 65 Jahre	30.568	32.774	33.913	+2.206	+1.139
65 Jahre und älter	22.353	23.940	27.865	+1.597	+3.925
gesamt	125.377	129.462	130.467	+4.085	+1.005
<b>Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler</b>					
Bevölkerung	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>1995-2000</b>	<b>2000-2005</b>
unter 15 Jahre	158.092	166.1693	160.293	+8.101	-5.900
15 - 45 Jahre	414.588	424.335	423.201	+9.747	-1.134
45 - 65 Jahre	242.041	257.208	267.925	+15.167	10.717
65 Jahre und älter	148.757	160.966	189.723	+12.209	+28.757
gesamt	963.478	1.008.702	1.041.142	+45.224	+32.440

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; eigene Berechnungen

**Tab. 16: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden 2005 bis 2020  
– Variante 1**

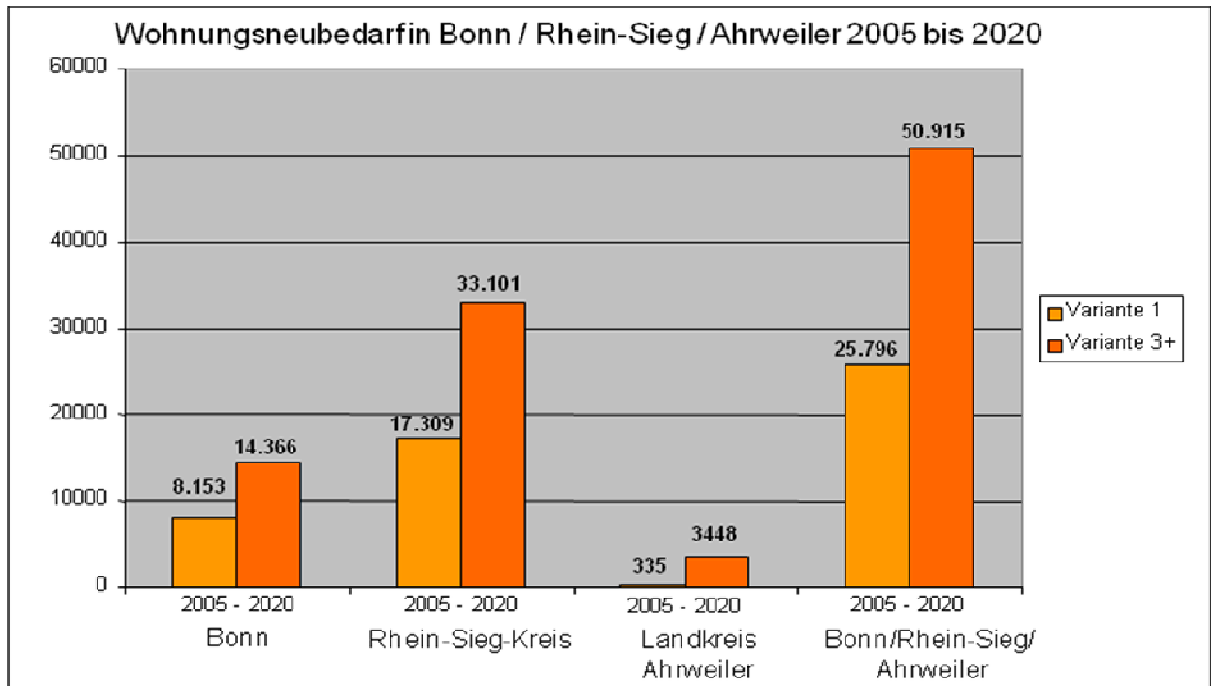
Bevölkerung	2005	2010	2015	2020	2005-2020 in %
Bonn	312.818	319.042	326.091	333.474	6,6
Alfter	22.569	24.213	25.782	27.417	21,5
Bad Honnef	25.241	25.383	25.431	25.313	0,3
Bornheim	48.355	50.144	51.631	52.955	9,5
Eitorf	19.691	19.684	19.617	19.484	-1,0
Hennef (Sieg)	45.493	47.455	49.151	50.753	11,6
Königswinter	41.268	43.188	44.834	46.213	12,0
Lohmar	31.235	31.195	30.862	30.297	-3,0
Meckenheim	25.142	24.579	23.852	22.959	-8,7
Much	15.095	15.209	15.214	15.177	0,5
Neunkirchen-Seelscheid	21.000	21.506	21.814	21.992	4,7
Niederkassel	36.516	38.101	39.352	40.364	10,5
Rheinbach	26.533	27.309	27.968	28.483	7,4
Ruppichterroth	10.775	11.334	11.875	12.411	15,2
Sankt Augustin	56.110	56.691	56.811	56.552	0,8
Siegburg	38.885	39.944	41.114	42.248	8,7
Swisttal	18.141	18.271	18.305	18.235	0,5
Troisdorf	74.760	75.795	76.601	77.128	3,2
Wachtberg	19.926	20.703	21.311	21.788	9,3
Windeck	21.152	21.233	21.244	21.199	0,2
Bad Neuenahr-Ahrweiler	27.589	27.617	27.625	27.530	-0,2
Remagen	16.316	16.535	16.700	16.818	3,1
Sinzig	17.767	17.952	18.098	18.198	2,4
Grafschaft	11.169	11.070	10.870	10.615	-5,0
VG Adenau	14.206	13.439	12.701	11.950	-15,9
VG Altenahr	11.546	11.353	11.090	10.753	-6,9
VG Bad Breisig	13.268	13.257	13.297	13.304	0,3
VG Brohlthal	18.606	18.634	18.610	18.510	-0,5

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007

**Tab. 17: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden und Verbandsgemeinden 2005 bis 2020  
– Variante 3+**

Bevölkerung	2005	2010	2015	2020	2005-2020 in %
Bonn	312.818	322.439	332.675	341.821	9,3
Alfter	22.569	23.980	25.374	26.653	18,1
Bad Honnef	25.241	25.361	25.474	25.427	0,7
Bornheim	48.355	51.235	54.049	56.601	17,1
Eitorf	19.691	19.548	19.437	19.188	-2,6
Hennef (Sieg)	45.493	47.864	50.200	52.189	14,7
Königswinter	41.268	43.585	45.909	47.930	16,1
Lohmar	31.235	31.642	31.871	31.878	2,1
Meckenheim	25.142	25.232	25.142	24.883	-1,0
Much	15.095	14.915	14.649	14.280	-5,4
Neunkirchen-Seelscheid	21.000	21.312	21.558	21.615	2,9
Niederkassel	36.516	38.088	39.491	40.583	11,1
Rheinbach	26.533	27.227	27.900	28.367	7,0
Ruppichterroth	10.775	10.915	11.076	11.150	3,5
Sankt Augustin	56.110	57.099	57.779	58.209	3,7
Siegburg	38.885	40.199	41.627	42.897	10,4
Swisttal	18.141	18.204	18.178	18.007	-0,7
Troisdorf	74.760	76.575	78.337	79.786	6,7
Wachtberg	19.926	20.854	21.730	22.452	12,7
Windeck	21.152	20.988	20.843	20.609	-2,6
Bad Neuenahr-Ahrweiler	27.589	27.754	27.768	27.594	0,0
Remagen	16.316	16.894	17.408	17.863	9,5
Sinzig	17.767	18.081	18.336	18.570	4,5
Grafschaft	11.169	11.179	11.113	10.974	-1,7
VG Adenau	14.206	13.388	12.555	11.650	-18,0
VG Altenahr	11.546	11.236	10.854	10.364	-10,2
VG Bad Breisig	13.268	13.255	13.237	13.136	-1,0
VG Brohltal	18.606	18.611	18.592	18.522	-0,5

Quelle: eigene Berechnungen; Datenbasis: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007



**Abb. 41: Wohnungsneubedarf in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020**

Quelle: eigene Berechnungen

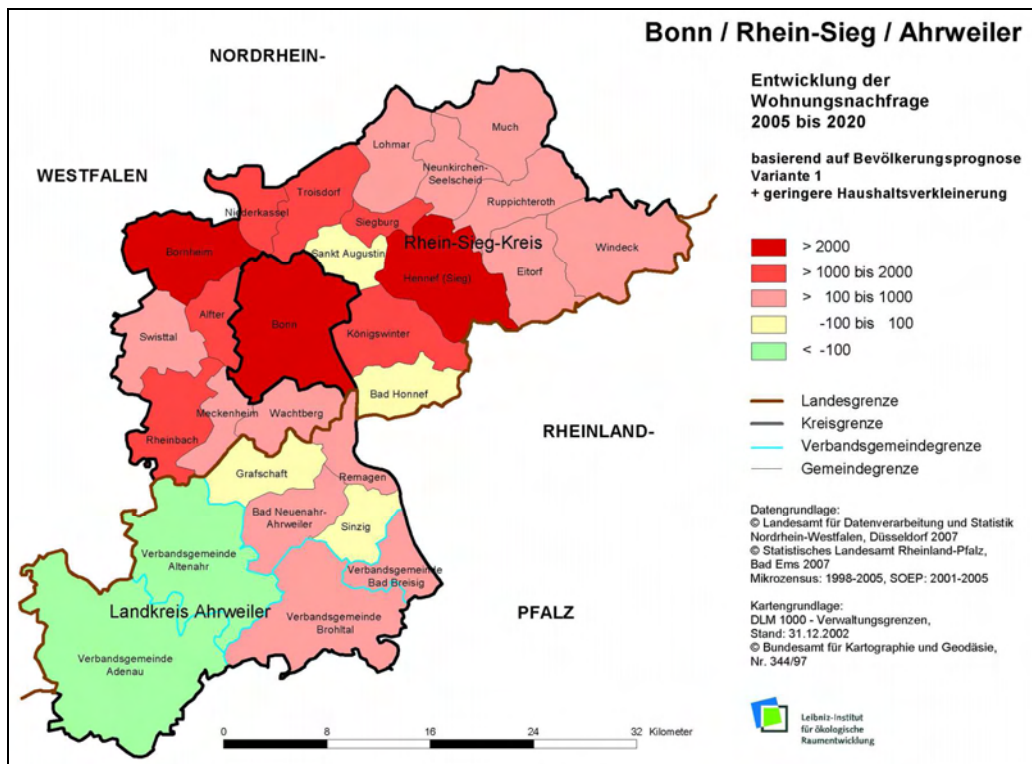


Abb. 42: Entwicklung der Wohnungsnachfrage insgesamt in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1

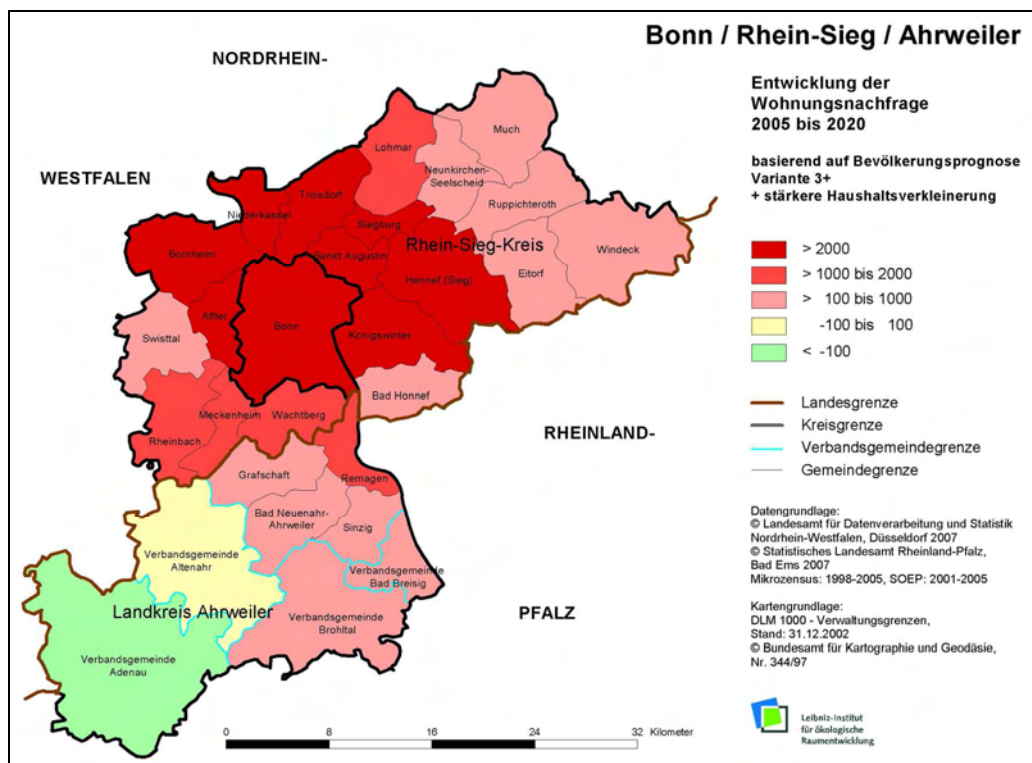


Abb. 43: Entwicklung der Wohnungsnachfrage insgesamt in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+

**Tab. 18: Wohnungsbestand in Wohngebäuden in den Gemeinden und Verbandsgemeinden 1995 bis 2005**

Bevölkerung	1995	2000	2005	1995 bis 2005	1995-2005 in %
Bonn	143.250	150.485	154.539	+11.289	7,9
Alfter	7.756	8.578	9.208	+1.452	18,7
Bad Honnef	10.080	10.875	11.187	+1.107	11,0
Bornheim	15.901	18.545	19.870	+3969	25,0
Eitorf	6.845	7.438	7.883	+1.038	15,2
Hennef (Sieg)	12.948	13.888	14.575	+1.627	12,6
Königswinter	15.096	16.492	17.415	+2.319	15,4
Lohmar	11.012	12.074	12.680	+1.668	15,1
Meckenheim	9.351	9.953	10.266	+915	9,8
Much	4.947	5.291	5.688	+741	15,0
Neunkirchen-Seelscheid	7.046	7.666	8.162	+1.116	15,8
Niederkassel	12.055	13.864	14.895	+2.840	23,6
Rheinbach	9.737	10.225	10.894	+1.157	11,8
Ruppichterroth	3.408	3.705	3.942	+534	15,7
Sankt Augustin	21.894	23.502	24.368	+2.474	11,3
Siegburg	16.310	17.478	18.438	+2128	13,0
Swisttal	6.286	6.703	6.981	+695	11,1
Troisdorf	30.129	32.398	34.057	+3.928	13,0
Wachtberg	7.191	7.548	8.036	+845	11,8
Windeck	7.613	8.084	8.644	+1.031	13,5
Bad Neuenahr-Ahrweiler	11.897	12.895	13.700	+1.803	15,2
Remagen	6.742	7.148	7.447	+705	10,5
Sinzig	6.656	7.416	7.640	+984	14,8
Grafschaft	3.632	4.135	4.356	+724	20,0
VG Adenau	5.528	5.950	6.274	+746	13,5
VG Altenahr	4.530	4.880	5.085	+555	12,3
VG Bad Breisig	5.771	6.183	6.471	+700	12,1
VG Brohlthal	6.843	7.662	8.168	+1.325	19,4

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; eigene Berechnungen



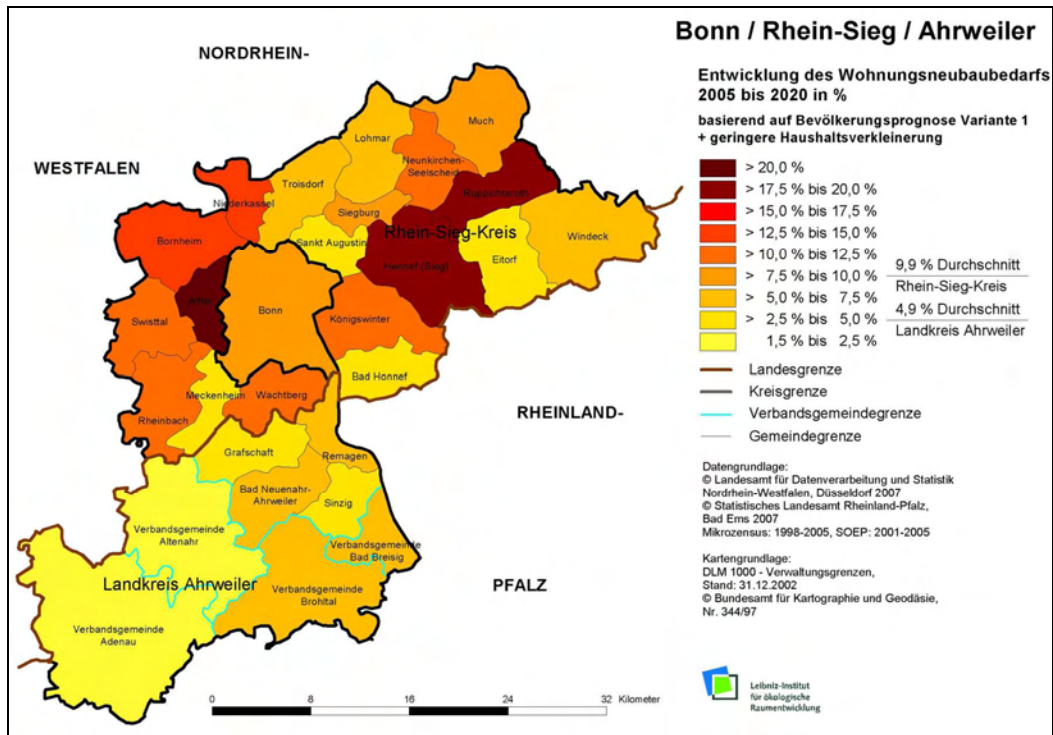


Abb. 44: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 in % – Variante 1

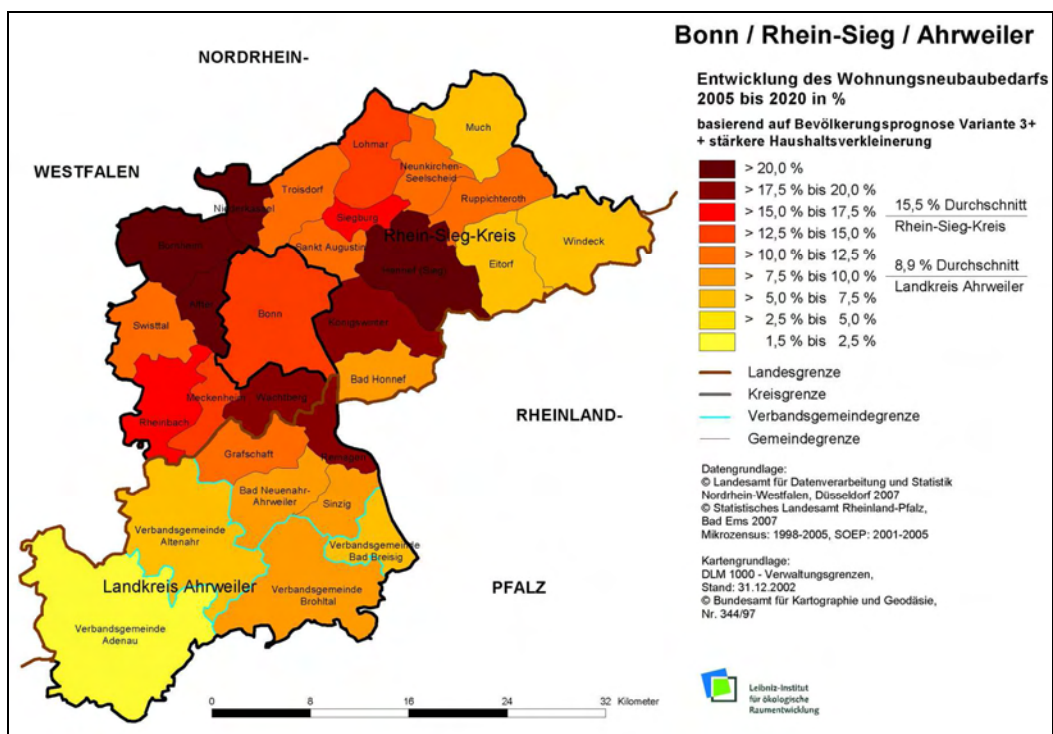


Abb. 45: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 in % – Variante 3+