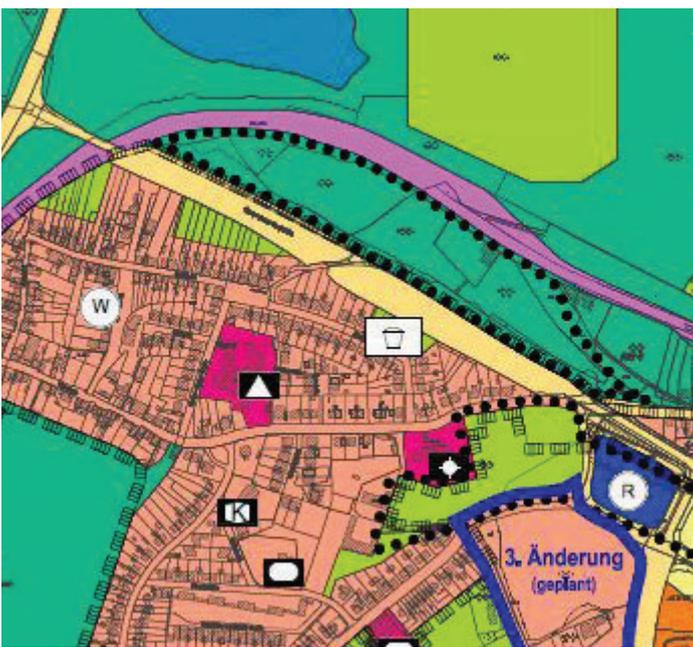


## WOHNRAUMBEDARFSANALYSE FÜR STADT BRÜHL

- Untersuchung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes -



## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Stadt Brühl  
Der Bürgermeister  
Uhlstraße 3  
50321 Brühl

### AUFTRAGNEHMER



Bovermannstraße 8  
44141 Dortmund  
0231.952083.0  
[www.plan-lokal.de](http://www.plan-lokal.de)

Thomas Scholle  
Kathrin Feigs  
Theresa Growe

Bildquellen Titelblatt:  
FNP Stadt Brühl, eigene Fotos

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Methodik	4
<b>2</b>	<b>Demografie, bisherige Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung</b>	<b>7</b>
2.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	7
2.2	Altersstruktur	10
2.3	Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Flüchtlinge	12
2.4	Sozio-ökonomische Struktur	13
2.5	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	15
2.6	Wanderungsbewegungen	17
	<i>Exkurs: "Schwarmstädte"</i>	19
2.7	Haushaltsentwicklung	21
2.8	Zusammenfassung Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	26
<b>3</b>	<b>Wohnungsmarktentwicklung</b>	<b>27</b>
3.1	Struktur des Wohnungsbestandes	27
3.2	Eigentums- und Mietwohnungsmarkt	33
3.3	Mieten und Immobilienpreise	37
3.4	Bautätigkeit	43
	<i>Exkurs: Brühl als Wohnstandort – Image aus regionaler Sicht</i>	46
3.5	Geförderter Wohnungsbau	47
3.6	Zusammenfassung Wohnungsmarkt	51
<b>4</b>	<b>Prognosen und Szenarien</b>	<b>54</b>
4.1	Bevölkerungsprognose	54
4.2	Haushaltsprognose	60

4.3	Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsprognose	63
	<i>Exkurs: Wohnsiedlungsdichte</i>	64
	Wohnungsbedarf	65
	Wohnsiedlungsflächenbedarf	66
4.4	Zusammenfassung Prognosen	68
5	Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen	70
6	Fazit	78
7	Abbildungsverzeichnis	80
8	Literatur	84

## 1 EINLEITUNG

Brühl ist mit fast 45.000 Einwohnern kreisangehörige Kommune im Rhein-Erft-Kreis und liegt in der Metropolregion Köln/Bonn. Diese erfährt seit einigen Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum, das auch deutlich spürbar auf die Umlandkommunen wie Brühl ausstrahlt. Die aktuelle Situation auf dem Brühler Wohnungsmarkt ist durch einen Nachfrageüberhang verbunden mit steigenden Preisen für das Wohnen geprägt. In engem Zusammenhang mit der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird im vorliegenden Gutachten die Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Brühl hinsichtlich der Angebots- und Nachfrage- bzw. Bedarfssituation analysiert, um darauf aufbauend den zukünftigen Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarf zu ermitteln. Eine Beschäftigung mit den verfügbaren Baulandreserven spielt dabei eine ebenfalls wichtige Rolle.

Neben quantitativen Aspekten der Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfsberechnung werden grundlegende Perspektiven des Wohnungsmarktes in Brühl aufgezeigt, Handlungsbedarfe ermittelt und Handlungsempfehlungen ausgesprochen, die einen Beitrag dazu leisten können, den Wohnungsmarkt in Brühl auch in Zukunft attraktiv, sozialgerecht und stabil zu gestalten.

### 1.1 AUFGABENSTELLUNG

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Ermittlung wesentlicher Grundlagendaten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Themenfelder Bevölkerung, demografische Entwicklung und Wohnen.

Zentrale Bestandteile des Gutachtens ist die Beschäftigung mit folgenden Themenfeldern:

- > Bisherige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
- > Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035
- > Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfe
- > Strukturelle und qualitative Merkmale des Wohnungsbedarfes

## 1.2 METHODIK

Zur Erarbeitung der Inhalte des Gutachtens wurden verschiedene methodische Schritte vollzogen.

### **Datenanalyse**

Zur Analyse der aktuellen Situation im Hinblick auf Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt wurden folgende vorhandene Datenquellen ausgewertet:

- > IT.NRW bzw. Landesdatenbank
- > Zensus-Daten
- > NRW.BANK
- > Gutachterausschuss Rhein-Erft-Kreis
- > Daten der Stadt Brühl
- > Kreissparkasse Köln (KSK)

Im Allgemeinen beziehen sich analytische Aussagen auf das Gesamtgebiet der Stadt Brühl. Wo sinnvoll, wurden kleinräumige Analysen ergänzt. Die Gliederungsbasis dafür bilden die elf statistischen Bezirke der Stadt bzw. in Einzelfällen die sieben Ortsteile (Abb. 1).<sup>1</sup>

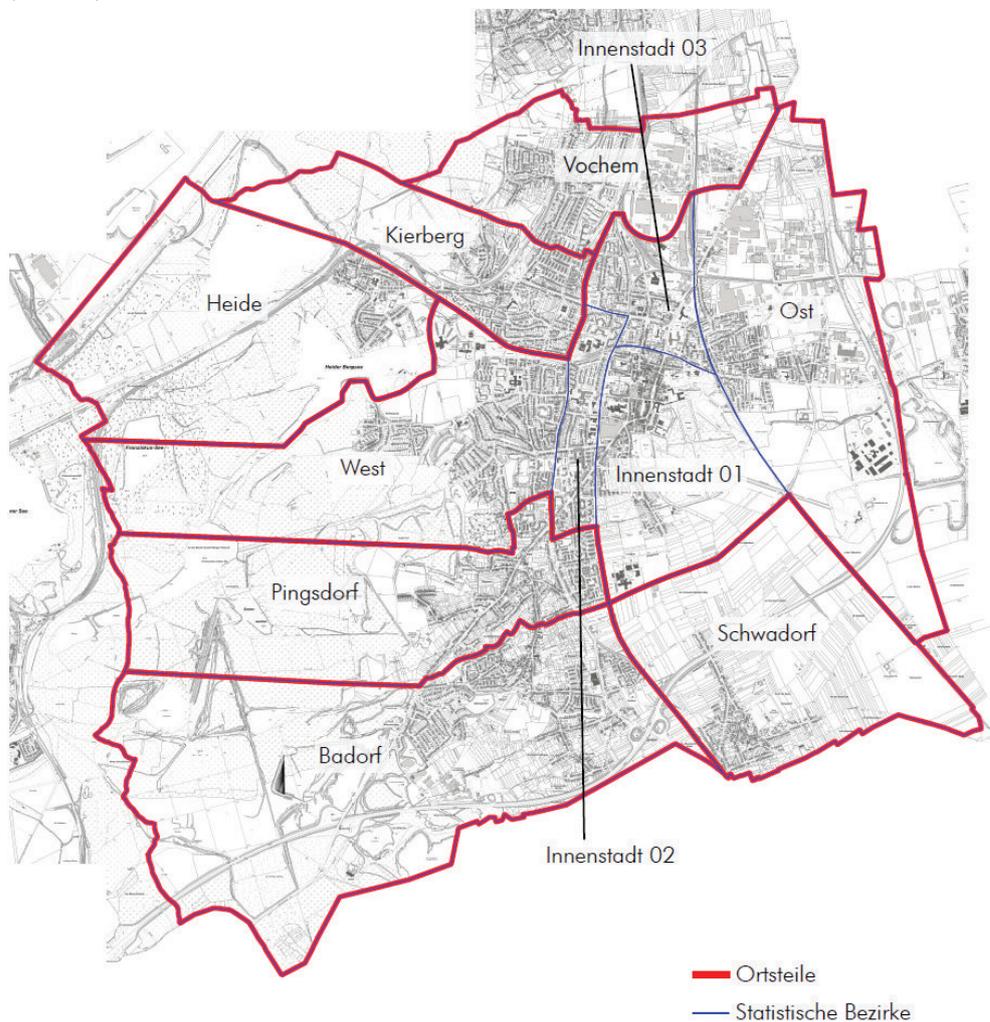


Abb. 1: Stadt Brühl, Ortsteile und statistische Bezirke (eigene Darstellung auf Basis Stadt Brühl 2016)

<sup>1</sup> Die Ortsteile sind weitgehend mit den statistischen Bezirken identisch, fassen jedoch im Kernbereich die statistischen Bezirke West, Innenstadt 01, Innenstadt 02, Innenstadt 03 und Ost zusammen (Abb. 1).

Neben der gesamtstädtischen und kleinräumigen Betrachtung werden, wo sinnvoll, Vergleiche zu Entwicklungen in Nachbarkommunen, im Rhein-Erft-Kreis sowie im Land Nordrhein-Westfalen gezogen.

### **Prognose**

Im Hinblick auf die Frage, wie sich die Bevölkerung in Brühl bis 2035 entwickeln wird, wurde auf die Bevölkerungsmodellrechnung von IT.NRW für die Stadt Brühl<sup>2</sup> zurückgegriffen. Diese Modellrechnung stellt die Berechnungsgrundlage dar, die auch von der Bezirksregierung Köln im Zuge der Regionalplanung herangezogen wird.

Darauf aufbauend wurden für die zukünftige Entwicklung der Haushalte sowie des Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfes eigene Prognosen erstellt.

### **Expertengespräche**

Im Zeitraum März bis April 2017 wurden verschiedene Akteure zu ihren Einschätzungen hinsichtlich der aktuellen Situation und der Perspektive auf dem Wohnungsmarkt in Brühl befragt:

- Gebausie Brühl: Dr. Marion Kapsa, Volker Heidkamp, Elke Pick  
22.03.2017
- KSK-Immobilien GmbH: Matthias Wirtz, Stefan Kraschl  
23.03.2017
- Stadt Brühl, Fachbereichsleitung FB 50 Soziales und Demographie:  
Andreas Zimmermann  
23.03.2017
- Gerd Lichius Baubetreuung GmbH & Co. KG: Thomas Stamm  
05.04.2017
- Mieterverein Köln e. V. (auch zuständig für Brühl): Jürgen Becher  
12.04.2017

Daneben stellten die Mitarbeiter des städtischen Planungsamtes zentrale Ansprechpartner auch hinsichtlich ihrer Einschätzungen zum Wohnungsmarkt dar.

---

<sup>2</sup> IT.NRW 2015b

## 2 DEMOGRAFIE, BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

Eine genaue Kenntnis demografischer Rahmenbedingungen ist notwendig, um die aktuelle sowie auch die zukünftige Situation auf dem Wohnungsmarkt abschätzen zu können.

### 2.1 BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In Brühl leben aktuell nach Angaben von IT.NRW bzw. der Landesdatenbank knapp 45.000 Menschen (Stand 31.12.2015) (Abb. 2).<sup>3</sup>

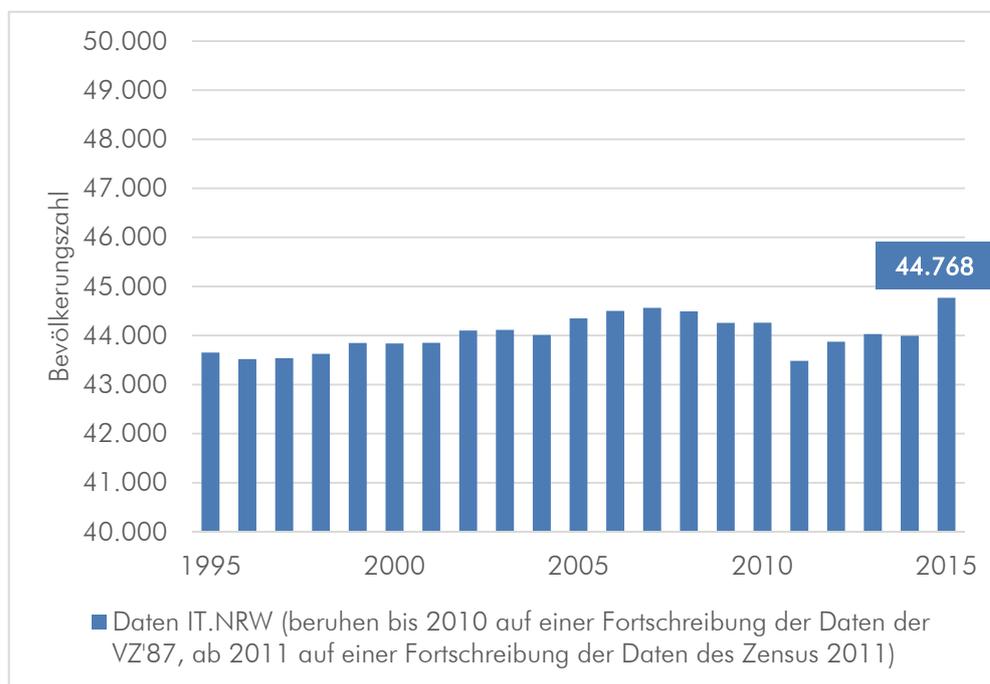


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Brühl 1995 bis 2015 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2016a) (Tab. 1)

<sup>3</sup> Hinweis: Im Jahr 2011 fand hinsichtlich der IT.NRW-Daten im Zuge der Zensus-Erhebung eine Datenkorrektur statt, die sich in vielen Kommunen als „Datensprung“ zeigt. Dies ist auch in Brühl der Fall.

Von 1995 bis 2007 hat die Bevölkerungszahl - abgesehen von zwischenzeitlich kleineren Rückgängen - zugenommen. Nachdem die Bevölkerung von 2008 bis 2010 leicht gesunken ist, steigt sie seit 2011 spürbar an. Insgesamt hat die Bevölkerungszahl Brühls seit 2006 jährlich durchschnittlich um 0,3 % zugenommen.<sup>4</sup> Bevölkerungsgewinne waren ausschließlich auf Zuzüge von außerhalb der Stadt zurückzuführen (Kap. 2.5).

In Relation zum landesweiten Durchschnitt (jährlich plus 0,1 %) hatte Brühl damit hohe Wachstumsraten. Im Vergleich jedoch zu den benachbarten Kommunen im Ballungsraum rund um Köln fallen die Wachstumsraten der Bevölkerungszahl in Brühl eher niedrig aus (Abb. 3)

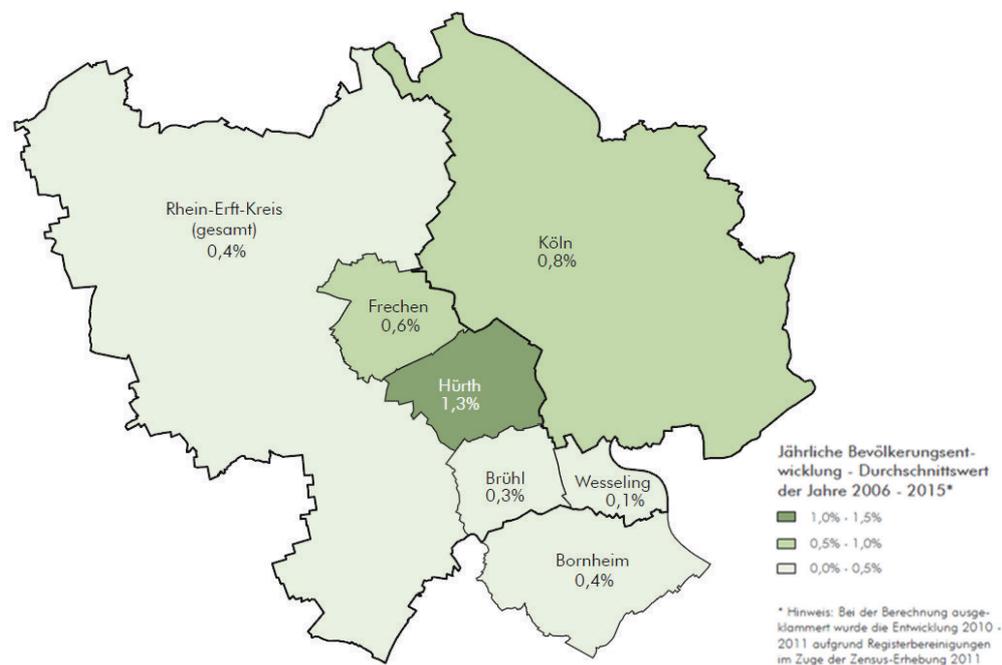


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2015 im regionalen Vergleich (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 7)

<sup>4</sup> Hinweis: Aufgrund der zensus-bedingten Datenbereinigung wurde die Entwicklung 2010 – 2011 ausgeklammert.

Grundsätzlich spiegelt sich in dieser regionalen Betrachtung der deutlich spürbare Wachstumsdruck in der Wohnungsmarktregion Köln wider. Die Höhe der Bevölkerungszuwächse bzw. die Unterschiede in den Wachstumsraten liegen vielerorts weniger in einem unterschiedlichen Wachstumsdruck als vielmehr in der Verfügbarkeit von Bauland begründet. Dis ist auch in Brühl der Fall. Die Stadt hat in der Vergangenheit bewusst das Ziel eines moderaten Wachstums angestrebt und mithilfe einer begrenzten Baulandbereitstellung auch erreicht.

Knapp die Hälfte der Einwohner Brühls leben in der Innenstadt (ca. 23.200; Stand: 2014). Sowohl in der Innenstadt als auch in den bevölkerungsärmeren Stadtteilen Heide, Kierberg und Schwadorf sind im Zeitraum 2005 bis 2014 die Bevölkerungszahlen mit minus 0,5 % bis 0,0 % leicht rückläufig. Stärker rückläufig ist die Bevölkerungszahl mit minus 1,0 % bis minus 0,5 % in Vochem. Einen Anstieg der Bevölkerung

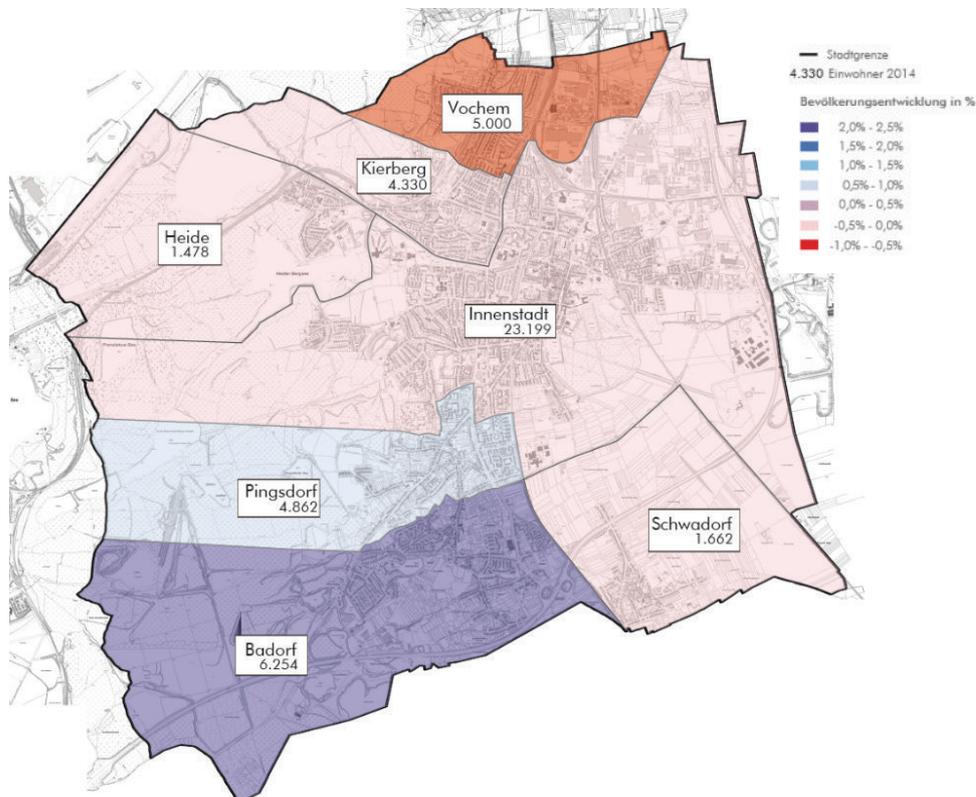


Abb. 4: Stadt Brühl. Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 2005 bis 2014 (eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Brühl 2016) (Tab. 23)

ist hingegen im selben Zeitraum in Pingsdorf (plus 0,5 % bis plus 1,0 %) und in Badorf (plus 2,0 % bis plus 2,5 %) zu verzeichnen.

## 2.2 ALTERSSTRUKTUR

Der altersstrukturelle Aufbau der Bevölkerung in Brühl ist vergleichbar mit dem auf Kreis- und Landesebene (Abb. 5). So gehören mehr als die Hälfte der Einwohner Brühls zu den Erwerbsfähigen im Alter von 25 bis 66 Jahren. Ein Viertel der Bevölkerung (25 %) sind Kinder, Jugendliche und junge Menschen im Alter bis 24 Jahre. Etwa 21 % der Einwohner gehören mit einem Alter von 67 Jahren und mehr zu den älteren und alten Menschen, wobei der Anteil der Menschen über 74 Jahren mit 13 % über den Kreis- und Landesanteilen liegt.

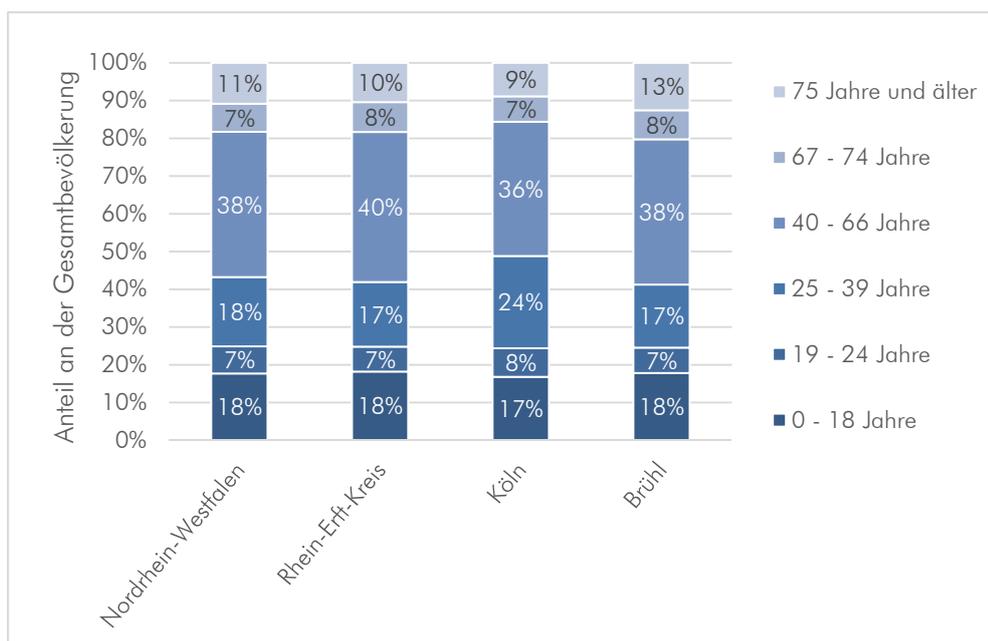


Abb. 5: Altersstruktur 2015 im Vergleich: Stadt Brühl, Rhein-Erft-Kreis, Stadt Köln und Nordrhein-Westfalen (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 2)

Was die altersstrukturelle Entwicklung der letzten zehn Jahre angeht, so macht sich auch in Brühl der demografische Wandel bemerkbar. Während die Zahl der jungen Menschen geringfügig zurückgegangen ist (0- bis 18-Jährige minus 3,5 %), stieg im selben Zeitraum gerade die Gruppe der Hochaltrigen spürbar (75-Jährige und Ältere plus 23,0 %) (Abb. 6). Die Entwicklung der anderen Altersgruppen ist uneinheitlich.

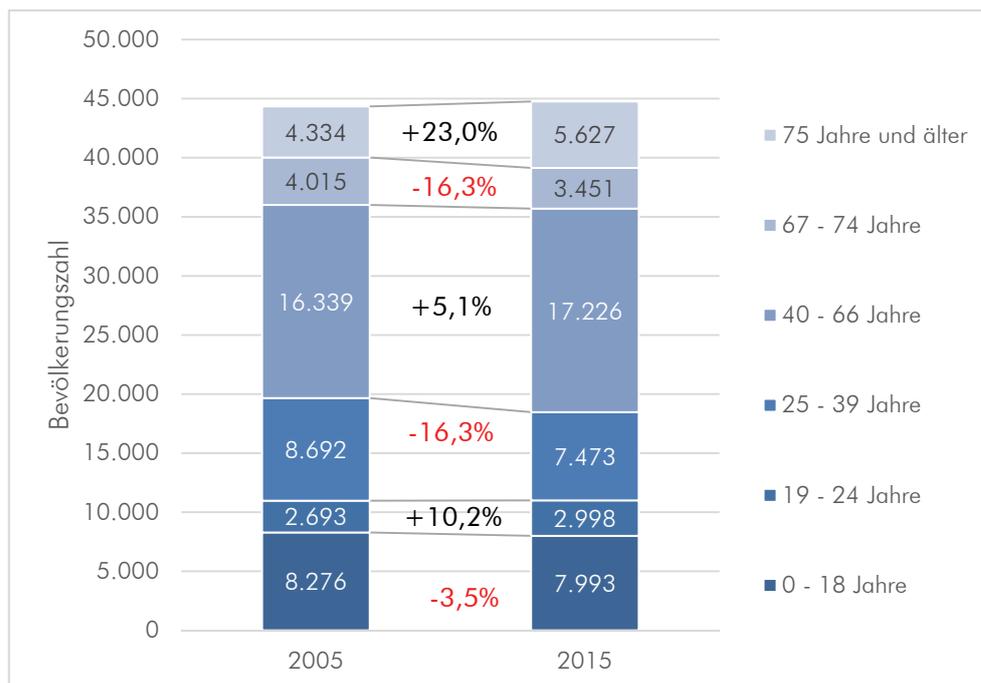


Abb. 6: Altersgruppen in Brühl: 2005 und 2015 im Vergleich (eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 2)

So ist zum einen der Zuwachs junger Erwachsener festzustellen (19- bis 24-Jährige plus 10,2 %). Hingegen sank die Zahl der 25- bis 39-Jährigen um 16,3 %. Auch die Zahl der 67- bis 74-Jährigen ist um 16,3 % zurückgegangen. Die Veränderung der Altersstruktur führt zu veränderten Haushaltsstrukturen (mehr kleine, weniger große Haushalte) sowie zu einer Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum (Kap. 4.1, 4.2).

Das Sozialamt der Stadt Brühl hat aktuell eine Erhebung der Personen ab 65 Jahren auf Stadtteilebene durchgeführt.<sup>5</sup> Im städtischen Gesamtdurchschnitt beträgt der Anteil dieser Personengruppe 22 %. Demgegenüber weisen die Stadtteile West (30 %), Innenstadt (26 %) und Vochem (24 %) einen relativ hohen Anteil älterer Menschen auf. Jünger hingegen sind die Stadtteile Badorf (15 % über 65-Jährige), Ost (16 %) und Pingsdorf (18 %).

<sup>5</sup> Lt. Expertengespräch Stadt Brühl, FB 50 Soziales und Demographie, Hr. Zimmermann am 23.03.2017

### 2.3 PERSONEN MIT AUSLÄNDISCHER STAATSANGEHÖRIGKEIT UND FLÜCHTLINGE

In Brühl leben ca. 5.600 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von 12,6 % (Stand: 31.12.2015) (Abb. 7). Der Ausländeranteil liegt damit etwas höher als im Rhein-Erft-Kreis (11,6 %) und in Nordrhein-Westfalen (11,8 %).<sup>6</sup>

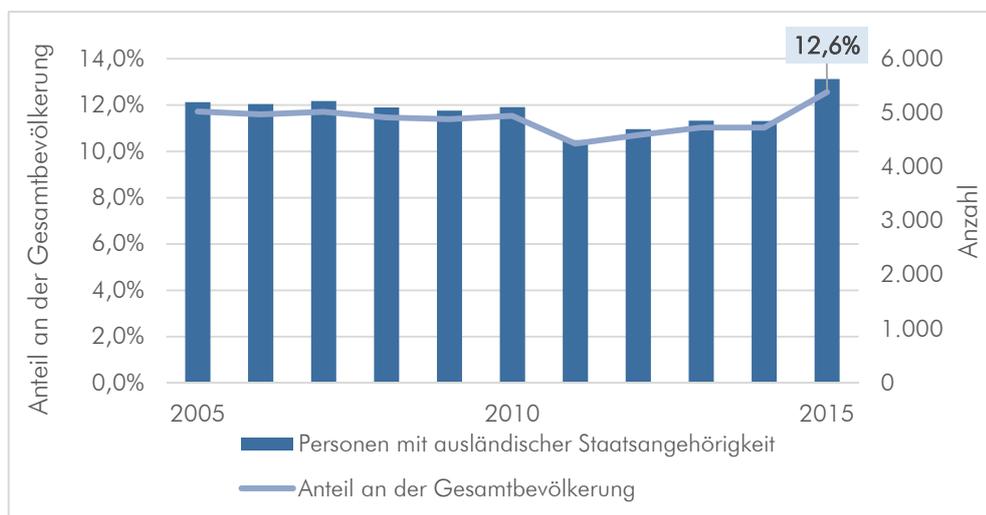


Abb. 7: Anzahl ausländischer Staatsbürger und Anteil an der Gesamtbevölkerung in Brühl 2005 bis 2015 (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 3)

Die größte ausländische Bevölkerungsgruppe, die im Rhein-Erft-Kreis lebt, kommt aus der Türkei (Anteil an der ausländischen Bevölkerung von 24 %), gefolgt von Polen (rund 14 %) und Italien (knapp 7,5 %).<sup>7</sup> Auch 2005 gehörten Türken zu der größten ausländischen Bevölkerungsgruppe, jedoch war damals ihr Anteil wesentlich höher (knapp 32 %). Ihr Anteil ist in den vergangenen Jahren zugunsten einer Vielzahl anderer Herkunftsstaaten gesunken.

Wie die meisten anderen deutschen Städte erlebte auch Brühl gerade im Jahr 2015 einen massiven Zuzug von Flüchtlingen.

<sup>6</sup> IT.NRW 2016a

<sup>7</sup> eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a

Aktuell (Stand Januar 2017) sind 603 Flüchtlinge in Unterkünften der Stadt Brühl untergebracht.<sup>8</sup> Gegenwärtig finden darüber hinaus keine Zuweisungen statt; die mittel- und langfristige Entwicklung ist jedoch nicht abzuschätzen.

Flüchtlinge haben die Möglichkeit, nach ihrer Anerkennung zunächst in Flüchtlingsunterkünften wohnen zu bleiben, müssen sich jedoch mittelfristig eine andere Unterkunft suchen. Entsprechend der Wohnsitzauflage müssen sie drei Jahre in Brühl bleiben.<sup>9</sup> Dabei haben sie sich – wie andere Transferleistungsempfänger auch – an die Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum zu halten. Sie konkurrieren mit anderen finanzschwachen Haushalten um preisgünstigen Wohnraum.

Derzeit sind Flüchtlinge in einer Containerunterkunft im Brühler Osten für ca. 200 Personen, in einigen Geschosswohnungsbauten im Eigentum der Gebausie in Vochem sowie dezentral im Stadtgebiet untergebracht. Nahe des Heider Bergsees (Willy-Brandt-Straße) wurden ebenfalls Unterkünfte errichtet. Sollten diese nicht für die Flüchtlingsunterbringung benötigt werden, werden sie als studentischer Wohnraum zur Verfügung gestellt.

## 2.4 SOZIO-ÖKONOMISCHE STRUKTUR

Die hohe Beschäftigtenquote von 50 % bis 60 % macht deutlich, dass Brühl nicht nur Wohn- sondern auch wichtiger Arbeitsstandort ist.<sup>10</sup> Die Beschäftigtenquote gehört zusammen mit denen von Wesseling, Hürth und Frechen zu den höchsten im Rhein-Erft-Kreis.

Bürger in Brühl verfügen durchschnittlich über eine hohe Kaufkraft: Sie liegt über dem Landesdurchschnitt, über der Kaufkraft der Stadt Köln und gehört zu den höchsten im Rhein-Erft-Kreis.<sup>11</sup> Aufgrund hoher Wohnkosten, reduziert sich das verfügbare Einkommen jedoch deutlich (siehe dazu Kap. 3.3).

---

<sup>8</sup> Diese sowie die weiteren Ausführungen zum Thema „Flüchtlinge“ entstammen dem Expertengespräch mit der Stadt Brühl, FB 50 Soziales und Demographie, Hr. Zimmermann am 23.03.2017.

<sup>9</sup> §12a AufenthG für Nordrhein-Westfalen (Stand 28.02.2017)

<sup>10</sup> KSK Immobilien GmbH 2017. S. 12. Die Beschäftigungsquote stellt das Verhältnis zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) dar.

<sup>11</sup> NRW.BANK 2016b. S. 30

Die Arbeitslosenquote im Rhein-Erft-Kreis<sup>12</sup> liegt aktuell bei 7,5 % und damit unter dem Landesdurchschnitt. Im Verlauf der letzten Jahre ist sie – gemäß dem Landestrend – kontinuierlich gesunken (Abb. 8).

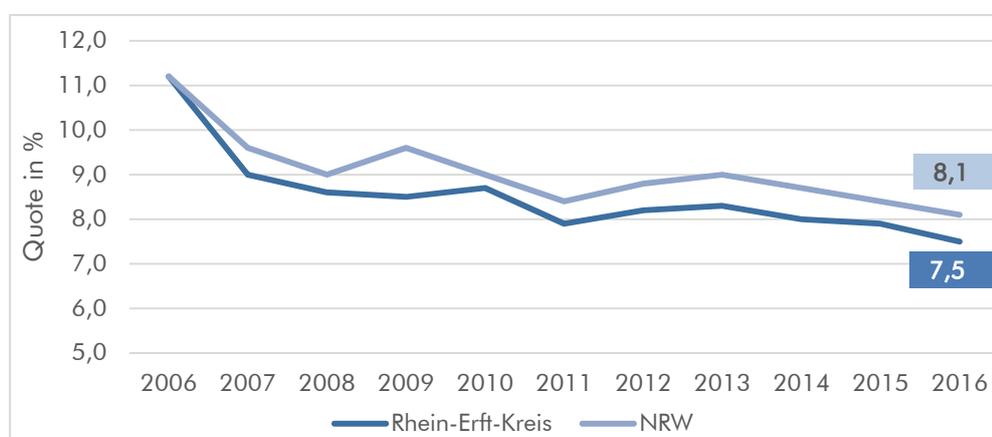


Abb. 8: Arbeitslosenquote im Rhein-Erft-Kreis und in NRW 2006 bis 2016 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2017) (Tab. 4)

Gleichzeitig ist die Zahl der Transferleistungsempfänger in den letzten Jahren angestiegen: Bei den SGB XII-Empfängern wuchs sowohl die Zahl der Leistungsempfänger bei Erwerbsminderung als auch besonders die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter (Abb. 9). Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge des demografischen Wandels gerade die letztgenannte Gruppe weiter wachsen wird.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Daten für die Stadt Brühl liegen nicht vor.

<sup>13</sup> Lt. Expertengespräch Stadt Brühl, FB 50 Soziales und Demographie, Hr. Zimmermann am 23.03.2017

Die Dichte der SGB II-Empfänger liegt mit knapp 9 % (2015) höher als in allen umliegenden Kommunen mit Ausnahme der Städte Köln und Wesseling (Durchschnitt NRW 9 %).<sup>14</sup>

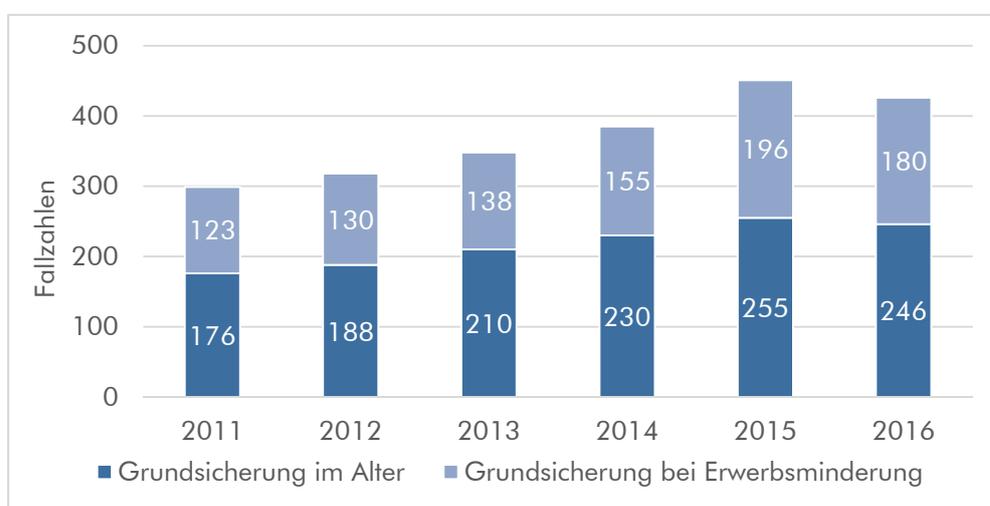


Abb. 9: Entwicklung der SGB XII Bezieher in Brühl 2011 bis 2016 (Quelle: Stadt Brühl, FB Soziales und Demographie 2017) (Tab. 5)

In Brühl wird bislang keine ansteigende Zahl an Obdachlosen beobachtet. Es wird angenommen, dass Personen, die keinen Wohnraum in Brühl finden, aus der Stadt abwandern.<sup>15</sup>

## 2.5 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl wird durch die natürliche Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie durch die Wanderungsbewegungen beeinflusst. Während die natürliche Entwicklung relativ konstanten Gesetzmäßigkeiten unterliegt, weisen Wanderungsbewegungen häufig deutliche Schwankungen in Abhängigkeit lokaler und regionaler Rahmenbedingungen auf.

Die Anzahl der Sterbefälle in Brühl lag bei jährlich durchschnittlich 510 Fällen im Zeitraum 2005 bis 2015 (Abb. 10). Die Zahl der Geburten im selben Zeitraum lag bei durchschnittlich 370 pro Jahr.

<sup>14</sup> NRW.BANK 2016. S. 31

<sup>15</sup> Lt. Expertengespräch Sozialamt der Stadt Brühl, Hr. Zimmermann, 23.03.2017

Der Saldo der natürlichen Entwicklung bewegt sich im anhaltend negativen Bereich von minus 91 bis minus 180, wobei der jährlich durchschnittliche Saldo bei minus 139 liegt.

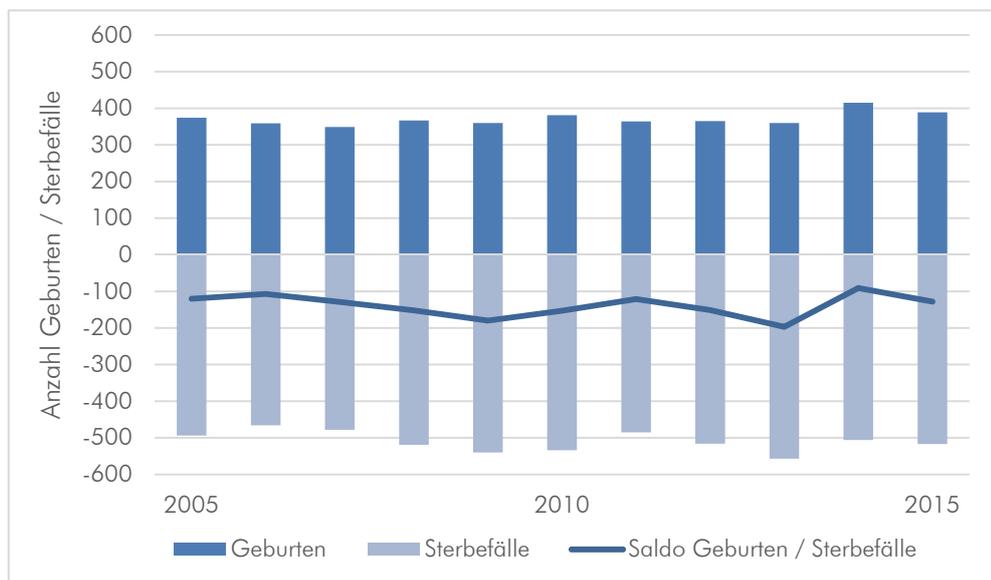


Abb. 10: Geburten und Sterbefälle Stadt Brühl 2005 bis 2015 (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 6)

Das Bestehen eines andauernden Sterbeüberschusses stellt ein wesentliches Element des demografischen Wandels dar. Er zeigt sich nicht nur in der Stadt Brühl, sondern auch auf Kreis-, Landes- und Bundesebene. Die Zahl der Geburten wird insbesondere von sich verändernden Lebensmustern und der Größe der potenziellen Elterngeneration bestimmt, sodass letztendlich heute weniger Kinder geboren werden als früher, sich dadurch kleinere Familienstrukturen ergeben und der Anteil der älteren Menschen steigt.

## 2.6 WANDERUNGSBEWEGUNGEN

Angesichts des negativen natürlichen Saldos sind es ausschließlich die Zuwanderungen, die zur Stabilität bzw. zu einem Wachstum der Bevölkerungszahl führen. Eine Betrachtung der vergangenen Jahre bis zum Jahr 2014 zeigt einen überwiegend positiven Wanderungssaldo, der sich zwischen minus 51 und plus 514 bewegte. Auffallend ist im Jahr 2015 die Zunahme der Zuzüge auf plus 864. Diese überdurchschnittlichen Wanderungsgewinne sind zum überwiegenden Teil auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen (Abb. 11).

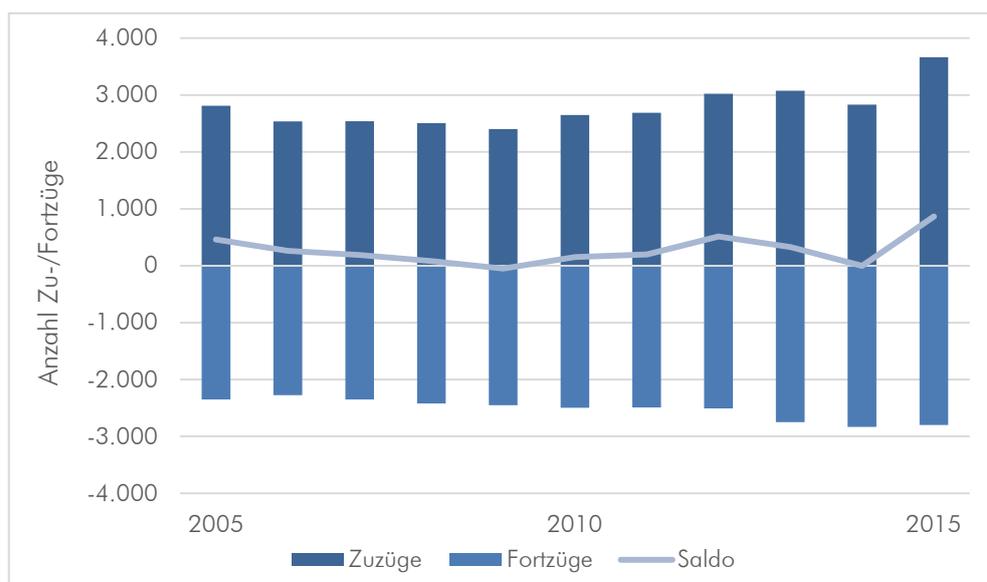


Abb. 11: Wanderungsbewegungen Stadt Brühl über die Stadtgrenzen 2005 bis 2015 (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 7)

Im Zeitraum der Jahre 2005 bis 2015 weist die Stadt Brühl mit einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von 272 einen Überschuss von Zuzügen auf. Damit liegt Brühl deutlich über dem landesweiten Durchschnitt; dies spiegelt den in der Wohnungsmarktregion rund um Köln zu beobachtenden deutlichen Wachstumstrend wider. In der Region selbst gibt es jedoch teilweise erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Zugzugsintensität in den vergangenen Jahren (Abb. 12).

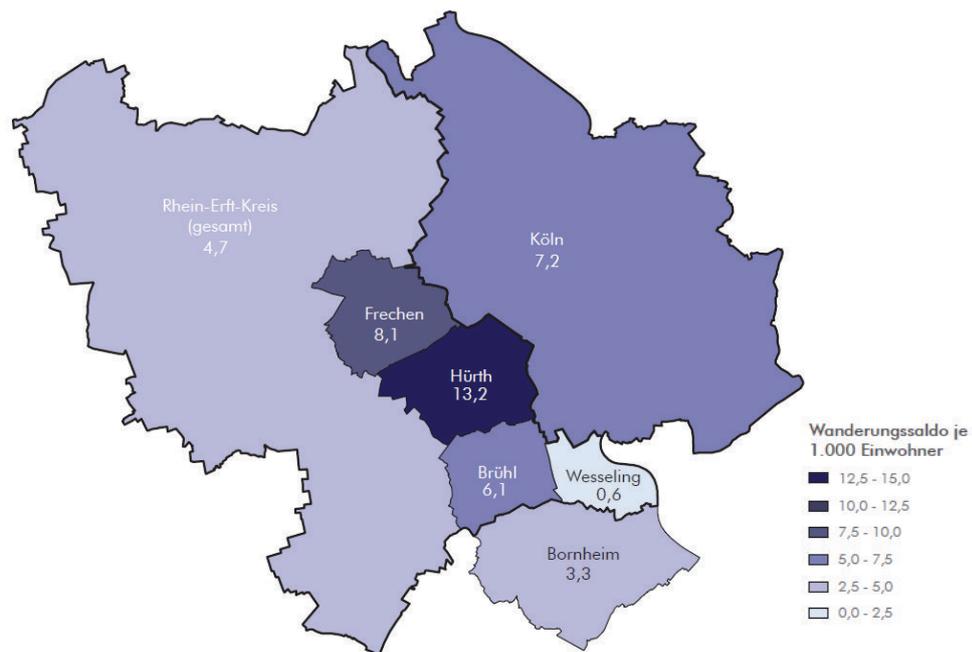


Abb. 12: Durchschnittlicher Wanderungssaldo der Jahre 2005 bis 2015 je 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich (eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 7)

Am stärksten war der Zuzug bezogen auf 1.000 Einwohner im Zeitraum 2005 bis 2015 in Hürth (13,2), gefolgt von Frechen (8,1) und Köln (7,2). Brühl liegt mit 6,1 noch über dem Durchschnitt des Rhein-Erft-Kreises (4,7) sowie über den Werten von Bornheim (3,3) und Wesseling (0,6). In einer derartig von Wachstum geprägten Region hängt die realisierte Zuzugsintensität entscheidend mit der Verfügbarkeit von Bauland zusammen.

Auch das Land Nordrhein-Westfalen insgesamt weist seit etwa sieben Jahren einen zunehmend positiven Wanderungssaldo auf. Diese Gewinne werden weitgehend auf Zuwanderung aus dem Ausland zurückgeführt. Dabei handelt es sich um folgende Personengruppen:

- > EU-Europäer, die im Zuge der EU-Osterweiterung nach Deutschland kommen (Polen, Rumänen, Bulgaren),
- > EU-Europäer aus Italien, Spanien und Griechenland, die in der Folge dortiger Wirtschaftskrisen nach Deutschland kommen,

- > Flüchtlinge aus Staaten mit kriegerischen Auseinandersetzungen oder schwierigen politischen Verhältnissen.<sup>16</sup>

In der Region Köln/Bonn treten diese Wanderungsgewinne jedoch noch wesentlich deutlicher auf. Die beiden Großstädte üben auf unterschiedliche Bevölkerungsgruppen eine hohe Anziehungskraft aus (s. Exkurs „Schwarmstädte“).

#### EXKURS: "SCHWARMSTÄDTE"<sup>17</sup>

*Seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass - entgegen bisheriger Trends - einige Großstädte wie in Deutschland z. B. Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster wieder deutlich wachsen. Ursache ist - neben Zuwanderungen aus dem Ausland - die Tatsache, dass vor allem junge Menschen im Alter zwischen 19 und 35 (Studenten, aber auch Berufsanfänger) zunehmend aus ländlichen Gebieten abwandern, um in großen Städten zu leben. Die Attraktivität, die urbanen Qualitäten und letztendlich das Image der Städte sind dabei die wesentlichen Anziehungsgründe, weniger die Existenz der Arbeitsplätze. Für das Privileg, in der begehrten Stadt zu leben, werden teilweise lange Pendelwege in Kauf genommen. Aktuell trägt auch die Zuwanderung aus dem Ausland (EU-Ausland und darüber hinaus) zum überproportionalen Wachstum der meisten Großstädte in Deutschland bei. Auch hier wirkt die vorhandene Existenz größerer ausländischer "Communities" anziehend auf Zuziehende. Das Ende der Zuwanderungen ist noch nicht abzusehen.*

Eine Auswertung nach Ziel- und Quellorten von Wanderungen zeigt die deutlichen Verflechtungen Brühls mit der Stadt Köln und belegt, dass die positive Bevölkerungsentwicklung Brühls überwiegend auf Zuwanderungen aus Köln zurückzuführen ist: im Zeitraum 2010 bis 2015 kamen etwa 40 % der Zuwanderer aus dieser Stadt (Abb. 13). Die übrigen Quellorte verteilen sich auf Kommunen aus dem regionalen Umland

---

<sup>16</sup> IT.NRW 2015a, S. 9

<sup>17</sup> Wesentliche Ergebnisse entnommen aus: empirica ag 2015

(Wesseling, Bornheim, Hürth, Erftstadt, Bonn, Kerpen, Euskirchen, Frechen). Auffallend ist, dass die Zuzüge aus Bonn, als weitere Großstadt in der Region, ebenfalls weit geringer ausfallen als jene aus Köln.

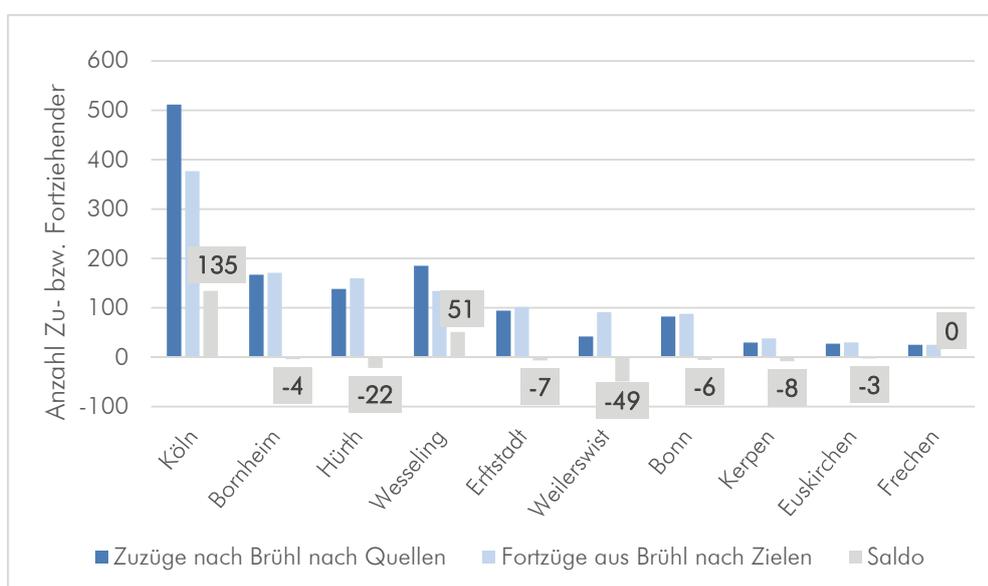


Abb. 13: Wichtigste Ziel- und Quellorte von Wanderungen von und nach Brühl (jährliche Durchschnittswerte für den Zeitraum 2010-2015) (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 8)

Auch hinsichtlich der Fortzüge stellt Köln den wichtigsten Zielort dar; in den letzten Jahren entfielen durchschnittlich knapp ein Drittel aller Fortzüge auf Köln (Abb. 13). Die Wanderungsverflechtungen mit den Nachbarkommunen Bornheim, Hürth, Wesseling und Erftstadt liegen quantitativ deutlich darunter; danach folgen Abwanderungen in Richtung anderer Kommunen im regionalen Umkreis.

Bei Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen über die Stadtgrenzen Brühls hinaus im Zeitraum 2011 bis 2015 ist festzustellen, dass in jeder Altersgruppe Zuwanderungsgewinne erzielt werden (Abb. 14). Die größte Gruppe der Zuwandernden bilden die Familien (Altersgruppen 30 bis 49 Jahre sowie 0 bis 17 Jahre). Die zweitgrößte Gruppe stellen die 18- bis 24-Jährigen dar, also Auszubildende, Studenten und Berufseinsteiger.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Entgegen verbreiteter Annahmen verfügt Brühl als Wohnstandort für Kölner Studenten jedoch kaum über Attraktivität (lt. Expertengesprächen KSK (23.03.2017), Gebausie (22.03.2017)).

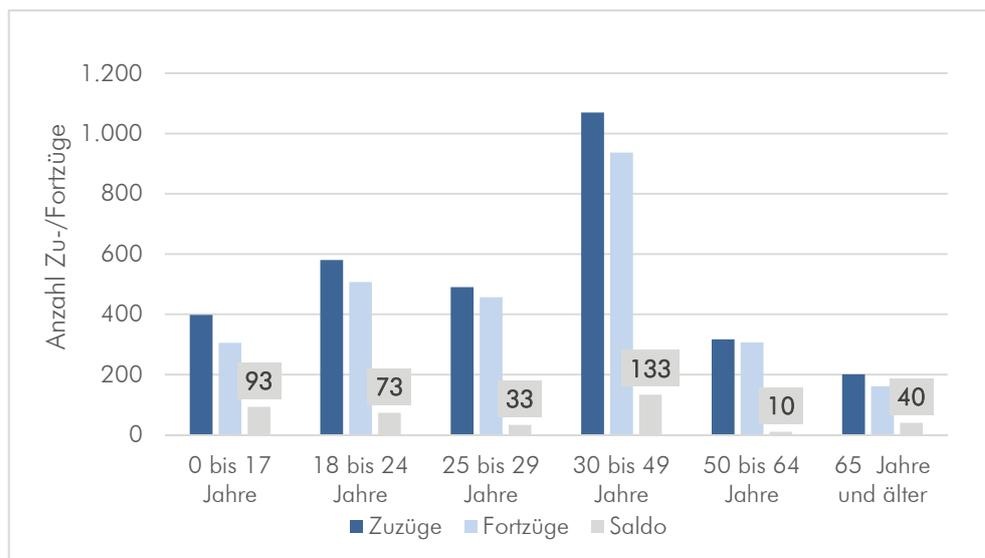


Abb. 14: Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze hinaus nach Altersgruppen 2011 bis 2015 (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016b) (Tab. 7)

## 2.7 HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Zahl der Haushalte ist eine wichtige Determinante für den Wohnungsmarkt und die Infrastrukturplanung, da Haushalte und nicht einzelne Personen als Nachfrager nach Wohnungen in Erscheinung treten.

Gegenwärtig (Stand 2014) überwiegt die Zahl der kleinen Haushalte (Ein- und Zwei-Personen-Haushalte) bereits deutlich die der großen (Drei- und Mehrpersonenhaushalte). Die Strukturen im Rhein-Erft-Kreis<sup>19</sup> liegen dabei in etwa im landesweiten Durchschnitt mit einem Anteil an kleinen Haushalten von rund 70 % (Abb. 15). In Köln hingegen mit seinem deutlich urbaner geprägten Lebensstil liegt dieser Anteil mit knapp 80 % spürbar höher. Hier ist dies auf den deutlich höheren Anteil an Ein-Personen-Haushalten zurückzuführen.

<sup>19</sup> Aktuelle amtliche Daten für Brühl als kreisangehörige Kommune liegen nicht vor.

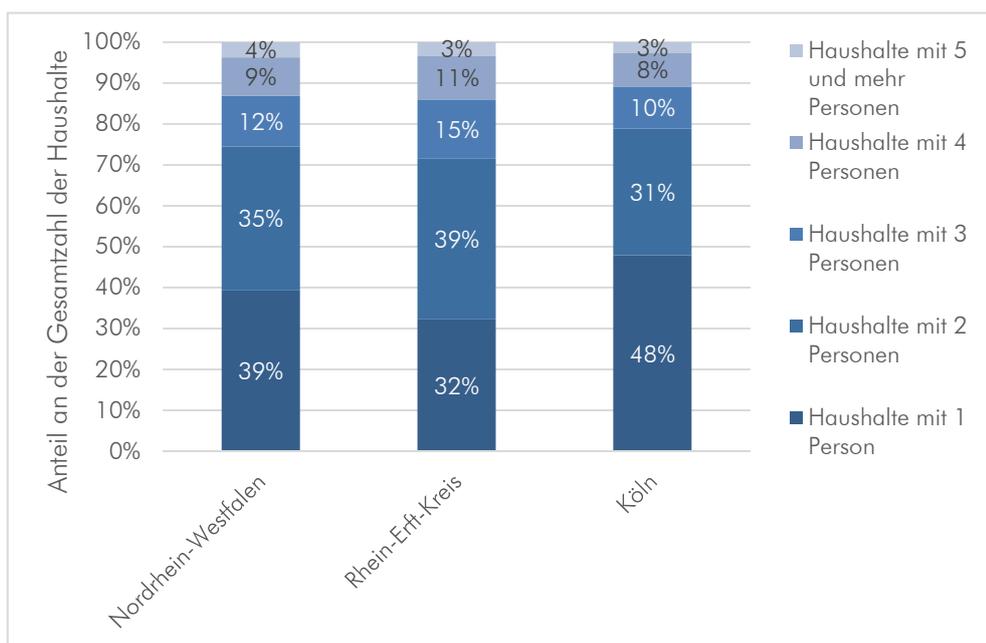


Abb. 15: Anteil unterschiedlicher Haushaltgrößenklassen an der Gesamtzahl der Haushalte 2014 (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2017) (Tab. 9)

In den letzten Jahren ist in Deutschland ein Trend zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße festzustellen. Als Ursachen gelten zum einen demografische Faktoren wie der Geburtenrückgang und eine steigende Lebenserwartung. Eine durchschnittlich geringere Anzahl an Kindern pro Haushalt und die Zunahme älterer Menschen, die vorwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, führen somit zu einer stetigen Verkleinerung der Haushalte. Zum anderen haben eine Veränderung der Lebensstile und eine zunehmend spätere Familiengründungsphase Auswirkungen auf die Haushaltsstruktur.

Dies zeigt sich auch im Rhein-Erft-Kreis: Während im Verlauf der vergangenen zehn Jahre die Bevölkerungszahl um 1 % zurückging, nahm die Zahl der Haushalte um 3 % zu – ein deutlicher Hinweis auf die Verkleinerung der Haushalte. Die Zahl großer Haushalte sank im Rhein-Erft-Kreis deutlich. Zugenommen haben hingegen, deutlicher als im Landesdurchschnitt, die Ein- und Zweipersonenhaushalte um 11 % (Einpersonenhaushalte) bzw. 6 % (Zweipersonenhaushalte) (Abb. 16).

Für Brühl als kreisangehörige Kommune liegen – mit Ausnahme der Zensus-Werte – keine entsprechenden Entwicklungsdaten vor.

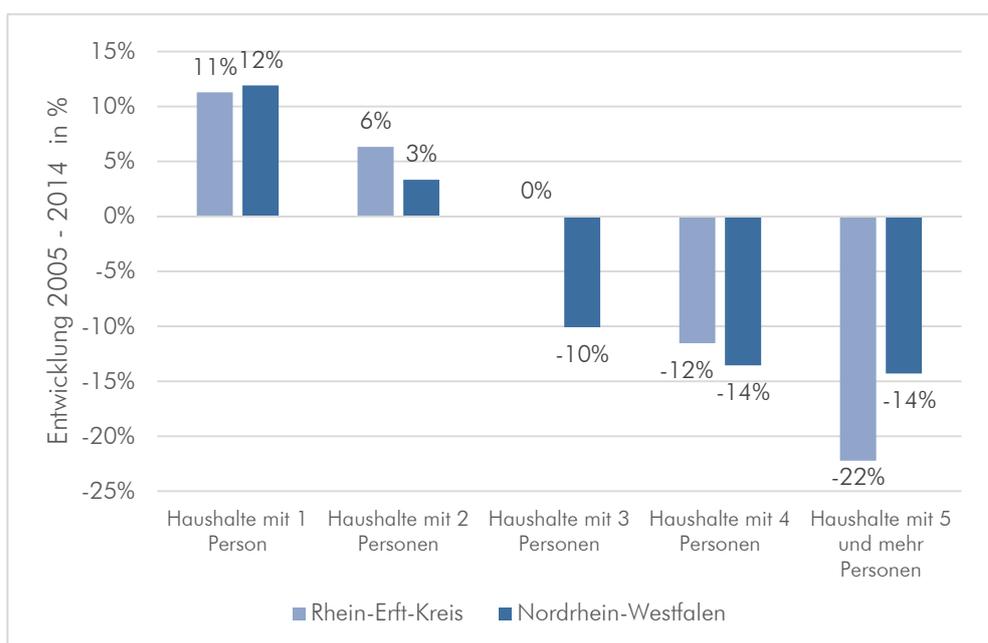


Abb. 16: Prozentuale Entwicklung der Anzahl der unterschiedlichen Haushaltsgrößenklassen im Zeitraum 2005 bis 2014 im Rhein-Erft-Kreis und in Nordrhein-Westfalen (eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2017) (Tab. 9)

Grundsätzlich ist ein hoher Anteil kleiner Haushalte ein prägendes Merkmal von Groß- und Mittelstädten. Ländlich geprägte Siedlungsbereiche weisen hingegen eher größere Haushalte auf.

Für Brühl als kreisangehörige Kommune liegen lediglich Daten aus der Zensus-Erhebung 2011 vor. Zu diesem Zeitpunkt gab es in der Stadt 20.210 Privathaushalte.<sup>20</sup> Das entsprach einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,16 Personen pro Haushalt. Brühl lag damit unter dem kreisweiten Durchschnitt und dem Wert der benachbarten Kommunen Wesseling und Bornheim (Abb. 17). Einen ähnlichen Wert wiesen

<sup>20</sup> Festzustellen ist eine Diskrepanz zwischen der im Rahmen des Zensus 2011 erhobenen Zahl der Privathaushalte (20.210) und der Zahl der bewohnten Wohnungen (20.771) (= Gesamtzahl der Wohnungen 21.502 minus 3,4 % Leerstand): Dabei muss es sich um einen statistischen Fehler handeln, wie er im Zuge der Zensus-Erhebung vorgekommen ist (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014b).

der Landesdurchschnitt sowie die angrenzende Kommune Hürth auf. Kleiner waren die Haushalte in Köln.

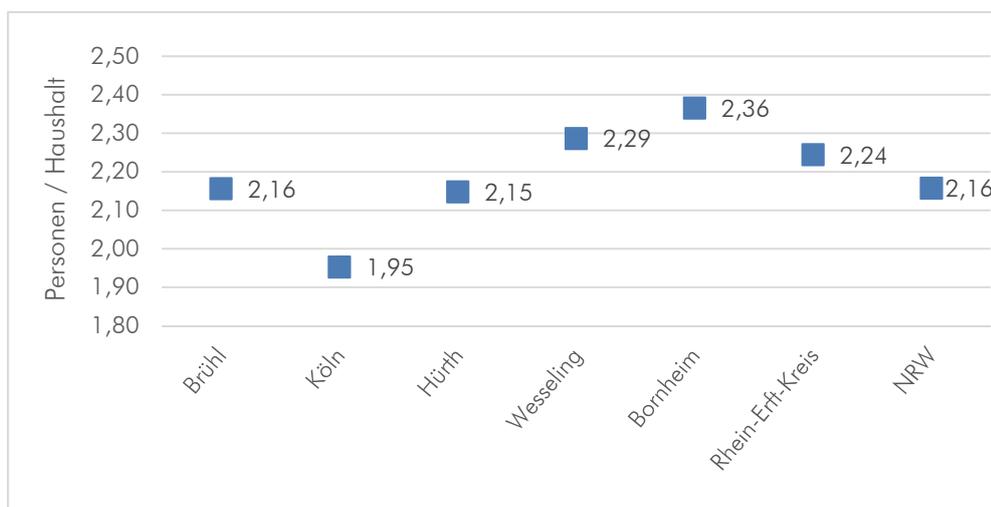


Abb. 17: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) im Vergleich (Zensus 2011) (eigene Darstellung auf Basis von Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. 9)

Im Stadtgebiet Brühls schwankten die durchschnittlichen Haushaltsgrößen 2011 zwischen 1,91 und 2,34 Personen pro Haushalt (Abb. 18). Die größten Haushalte waren in den dörflicher und stärker von Familien geprägten Ortsteilen zu finden (Badorf 2,34, Heide 2,31). Die kleinsten Haushalte lebten in den urbaneren Ortsteilen im Zentrum Brühls wie Innenstadt 01 (1,91 Personen pro Haushalt), Innenstadt 02 (2,07), West (2,11), Kierberg (2,16), Innenstadt 03 (2,18) und Ost (2,19).

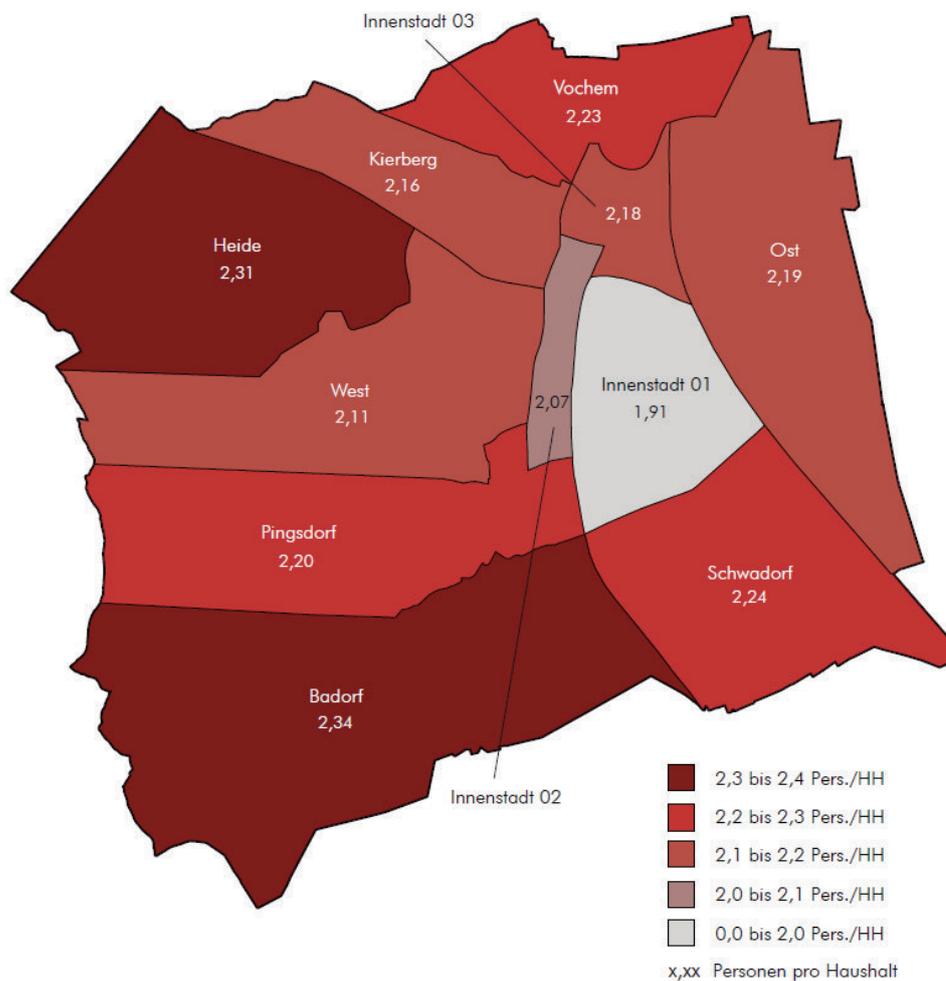


Abb. 18: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) in den statistischen Bezirken Brühls (Zensus 2011) (eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. 9)

Dem allgemeinen Trend folgend ist anzunehmen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Brühl seit der Zensus-Erhebung weiter verringert hat. Im Zuge der eigenen Haushaltsprognose (Kap. 4.2) wird davon ausgegangen, dass diese im Jahr 2015 etwa 2,10 Personen pro Haushalt betrug. Damit würden gegenwärtig ca. 21.300 wohnungsnachfragende Haushalte in Brühl leben.

## 2.8 ZUSAMMENFASSUNG BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Ergebnisse der Analyse der Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- > Aktuell leben in Brühl ca. 45.000 Menschen in ca. 21.300 Haushalten.
- > Unter leichten Schwankungen stieg die Bevölkerungszahl in den letzten 20 Jahren an. Stärkere Dynamik entwickelte das Wachstum vor allem in den vergangenen fünf Jahren. Im regionalen Vergleich bewegte sich die Wachstumsrate jedoch eher im unteren Bereich.
- > Zur positiven Bevölkerungsentwicklung haben ausschließlich Zuwanderungsgewinne und diese vor allem aus Köln beigetragen. Familien, aber auch junge Erwachsene machen einen großen Teil der zuwandernden Bevölkerung aus.
- > Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist von einem anhaltenden Sterbeüberschuss geprägt, einem typischen Merkmal des demografischen Wandels.
- > Der demografische Wandel äußert sich bislang in erster Linie mit einer spürbaren Zunahme der über 75-Jährigen. In anderen Altersgruppen war die bisherige Entwicklung uneinheitlich.
- > In Brühl leben ca. 5.600 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft. Ihr Anteil ist im großräumigen Vergleich leicht überdurchschnittlich. Davon sind etwa 600 Personen Flüchtlinge, die aktuell überwiegend in Sammelunterkünften leben.
- > Die Kaufkraft in Brühl ist hoch. Zu beachten ist jedoch, dass die Wohnkosten einen überdurchschnittlichen Anteil der Haushaltsausgaben ausmachen.
- > Die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB XII steigt, auch bedingt durch den demografischen Wandel (Stichwort: Zunehmende Altersarmut).
- > Allgemein ist ein Trend zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu verzeichnen (Zunahme des Anteils kleiner Haushalte, Abnahme des Anteils großer Haushalte). Ursachen sind demografische Faktoren, aber auch veränderte Lebensstile.
- > Die Verkleinerung der Haushalte führt dazu, dass sich die Zahl der Haushalte positiver entwickelt als die Bevölkerungszahl.

### 3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Die Betrachtung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen fokussiert sich auf die Angebotsseite des Wohnungsmarktes, zum einen auf Ebene der Gesamtstadt, zum anderen kleinräumig auf Ebene der statistischen Bezirke. Eine wesentliche Datenbasis bilden aus Gründen der Datenverfügbarkeit die Ergebnisse der Zensusbefragung vom Mai 2011. Wo vorhanden wurden aktuellere Datenquellen ausgewertet.

Die Wohnungsmarktsituation in Brühl stellt sich aktuell als vergleichsweise angespannt dar. „So ist zum Beispiel in allen Quartieren von Hürth, Pulheim, Brühl oder Meckenheim eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage bei einem vergleichsweise geringen Angebot zu konstatieren.“<sup>21</sup> Dies gilt für alle Wohnungsmarktsegmente.

#### 3.1 STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES

Die Stadt Brühl verfügt über 21.762 Wohnungen<sup>22</sup> und 9.766 Wohngebäude (Stand: 31.12.2015). Der Wohnungsbestand hat von 2011 bis 2015 um 1,1 % zugenommen (Abb. 19). Im regionalen Vergleich hatte Brühl in den letzten Jahren damit die niedrigsten Zuwachsraten. Am stärksten gewachsen ist Frechen mit plus 3,4 %.

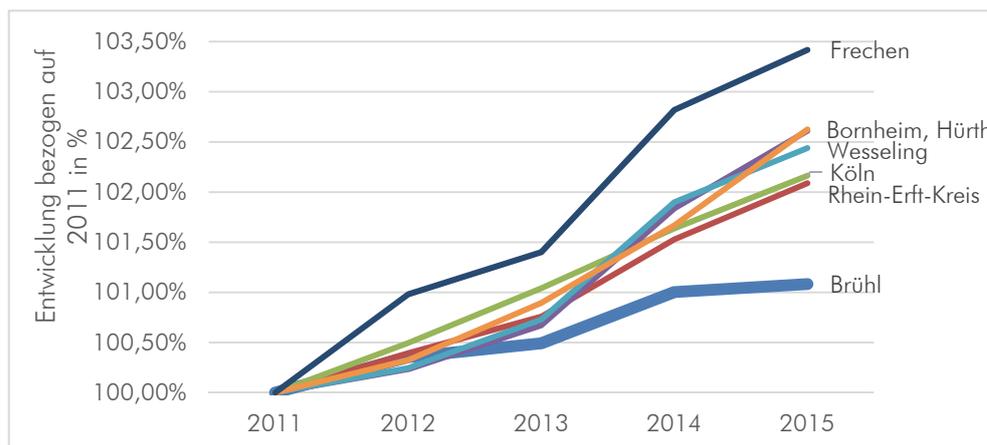


Abb. 19: Prozentuale Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 bis 2015: Stadt Brühl und regionaler Vergleich (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2017) (Tab. 10)

<sup>21</sup> KSK-Immobilien GmbH 2017. S. 18

<sup>22</sup> Hinweis: Davon entfallen 21.133 auf Wohnungen in reinen Wohngebäuden und 629 auf Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden (z. B. Hausmeisterwohnungen in Gewerbebauten).

Eine längerfristige Betrachtung der Entwicklung (der absoluten Bestandsdaten) ist aufgrund der durch den Zensus bedingten Zahlen-Korrekturen im Jahr 2011 nur schwer möglich.

Hinsichtlich der Struktur des Wohnungsmarktes weist Brühl einen Mix aus urbanen und ländlichen Merkmalen auf. So liegt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 56 % in Brühl deutlich unter dem der Stadt Köln (81 %), aber über dem Durchschnitt des Rhein-Erft-Kreises (44 %) (Abb. 20).

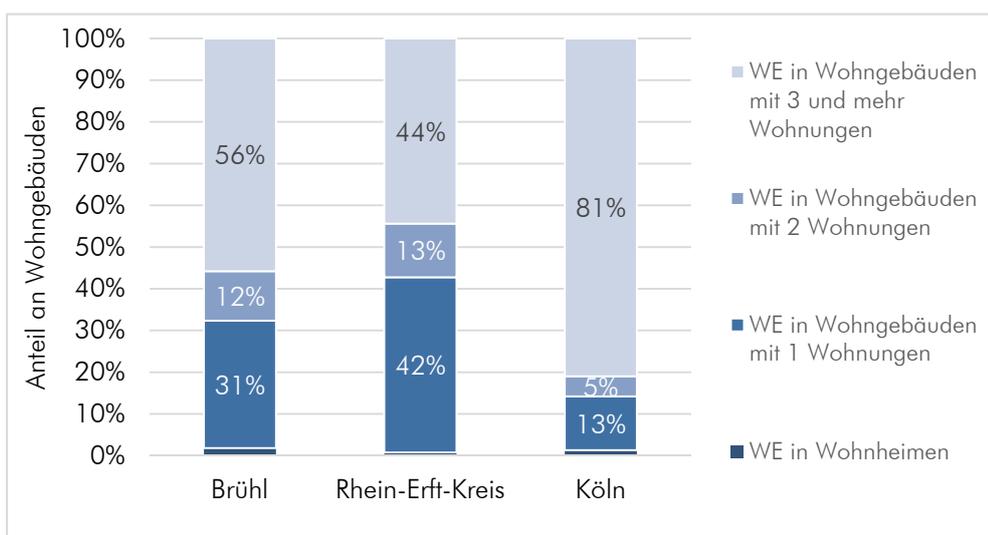


Abb. 20: Anteil Ein- und Mehrfamilienhäuser im Vergleich: Brühl, Rhein-Erft-Kreis, Köln am 31.12.2015 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2016a) (Tab. 11)

Für die Verteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. der Mehrfamilienhäuser innerhalb der statistischen Bezirke liegen lediglich Daten aus der Zensus-Erhebung 2011 vor. Am höchsten ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Badorf mit 90 % und Heide mit 88 %; es folgen die weiteren um die Innenstadt gelegenen statistischen Bezirke West und Schwadorf (beide 87 %), Kierberg (83 %), Pingsdorf (82 %) und Ost (77 %) (Abb. 21).

Einen deutlich höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) haben die urbaneren Ortslagen: Am höchsten ist er in Innenstadt 02 (44 %), gefolgt von Innenstadt 01 (43 %) und Innenstadt 03 (41 %) (Abb. 21).

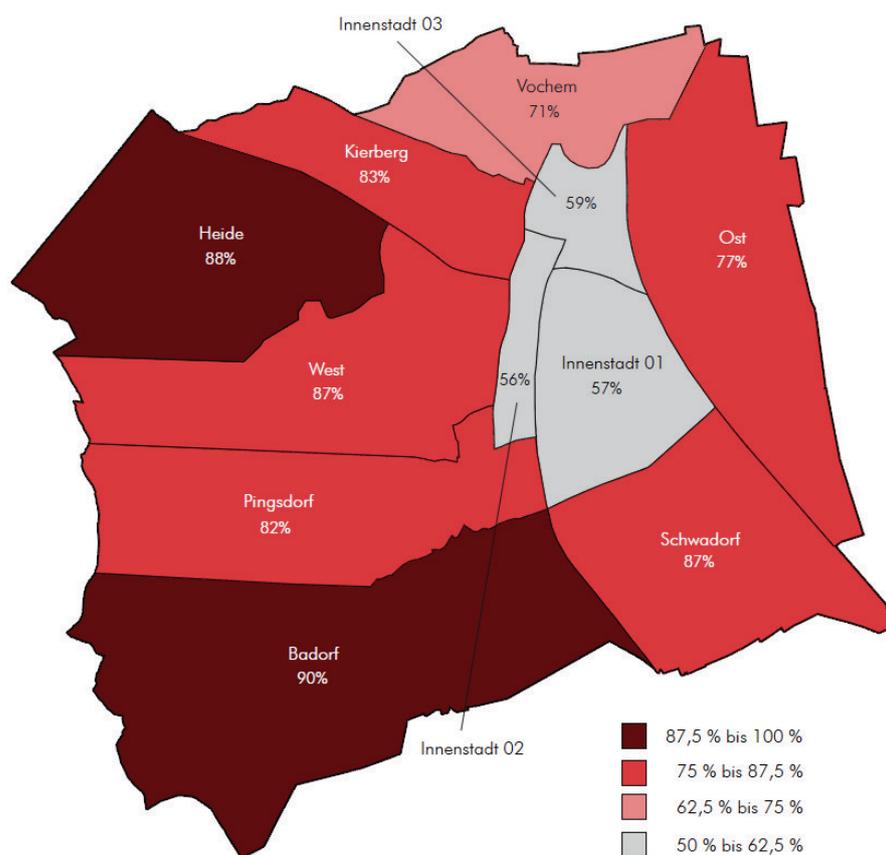


Abb. 21: Anteil der Gebäude mit 1 bis 2 Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) in den statistischen Bezirken Brühls (Zensus 2011) (Hinweis: Die Anteile der Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) ergeben sich als Differenz der dargestellten Werte mit 100 %) (eigene Darstellung auf Basis Statistischer Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 11)

Der Anteil der kleinen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen ist in Brühl mit 15 % höher als im Rhein-Erft-Kreis (11 %) und im Landesdurchschnitt (13 %) (Abb. 22). Doch bereits jetzt registrieren verschiedene Wohnungsmarktakteure wie Mieterverein, Gebausie oder der Fachbereich Soziales der Stadt Brühl<sup>23</sup> auch in Brühl im Zuge älter und kleiner werdender Haushalte einen wachsenden Bedarf an kleinen Wohnungen.

<sup>23</sup> Expertengespräche am 22.03.2017 (Gebausie), 23.03.2017 (Stadt Brühl, FB 50 Soziales und Demographie), 12.04.2017 (Mieterverein Köln)

Hingegen gibt es in Brühl mit 36 % wenige große Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen verglichen mit dem Rhein-Erft-Kreis (44 %); Nordrhein-Westfalen weist mit 37 % einen ähnlichen Anteil auf. Gerade im günstigeren Mietsegment reicht nach Einschätzung der Wohnungsmarktexterten die Anzahl großer Wohnungen aktuell nicht aus.<sup>24</sup>

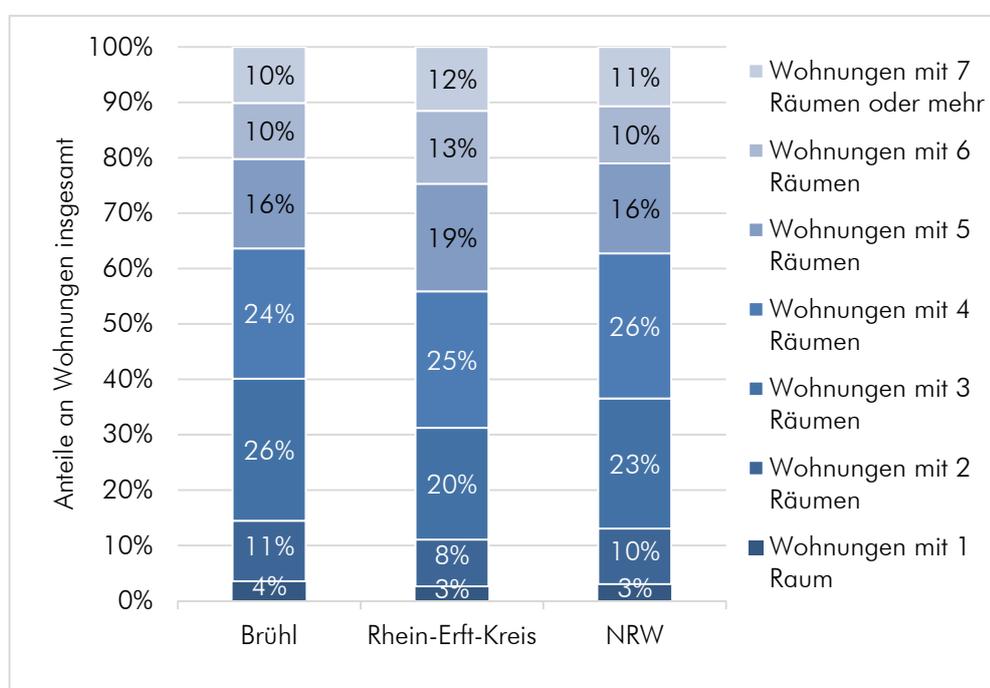


Abb. 22: Wohnungen nach Anzahl der Räume am 31.12.2015: Stadt Brühl, Rhein-Erft-Kreis und NRW (eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2017) (Tab. 12)

In Brühl liegt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf mit 43,4 m<sup>2</sup> unter dem kreisweiten (45,7 m<sup>2</sup>) wie auch dem landesweiten Durchschnitt (44,9 m<sup>2</sup>). Der Wohnflächenverbrauch in Brühl ist im Verlauf des vergangenen Jahres leicht gesunken; dies sowie der vergleichsweise geringe Wert an sich ist ein Indikator für einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Expertengespräche: s. o.

<sup>25</sup> Siehe auch NRW.BANK 2016b. S. 54

Hinsichtlich des Gebäudealters liegen nur Daten aus dem Zensus vor; diese Daten bilden die Bautätigkeit seit 2011 nicht mit ab. Zum Stand 2011 war festzustellen, dass ein Viertel des Gebäudebestandes in Brühl vor dem Zweiten Weltkrieg erbaut wurde; knapp die Hälfte der Gebäude ist vor 1978 entstanden (Abb. 23). Die Gebäude in Brühl sind geringfügig älter als im kreisweiten Durchschnitt. So sind in den Jahren 2001 bis 2011 nur 8,7 % des Gebäudebestandes neu entstanden (ca. 870 Gebäude, bezogen auf das Zensus-Jahr 2011).<sup>26</sup>

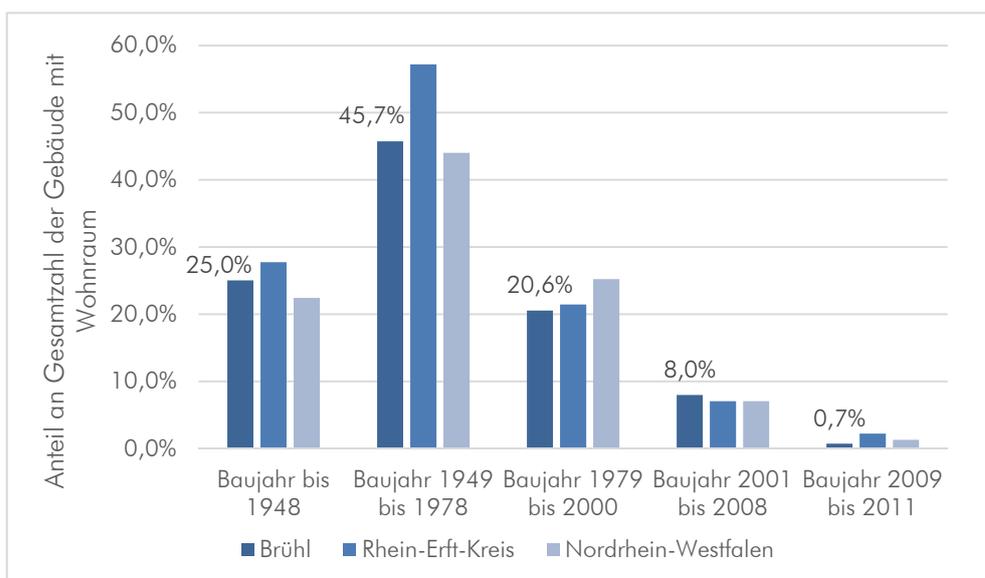


Abb. 23: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Zensus 2011): Stadt Brühl, Rhein-Erft-Kreis und NRW (eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. 13)

Innerhalb Brühls zeigt sich in einigen statistischen Bezirken ein besonders hoher Anteil der Gebäude mit einem Baujahr vor 1978 (Abb. 24). Dies ist in den statistischen Bezirken Innenstadt 03 (90 %), Innenstadt 01 (85 %), Vochem (84 %) und in Heide (knapp 80 %) der Fall (Abb. 24). In Pingsdorf (52 %) und Badorf (53 %) hingegen ist der Anteil an älteren Gebäuden deutlich geringer.

<sup>26</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014

Informationen zum Renovierungsstand wurden nicht ausgewertet, jedoch lässt ein hohes Gebäudealter einen vergleichsweise hohen Renovierungsbedarf zumindest hinsichtlich des Energieverbrauchs vermuten.

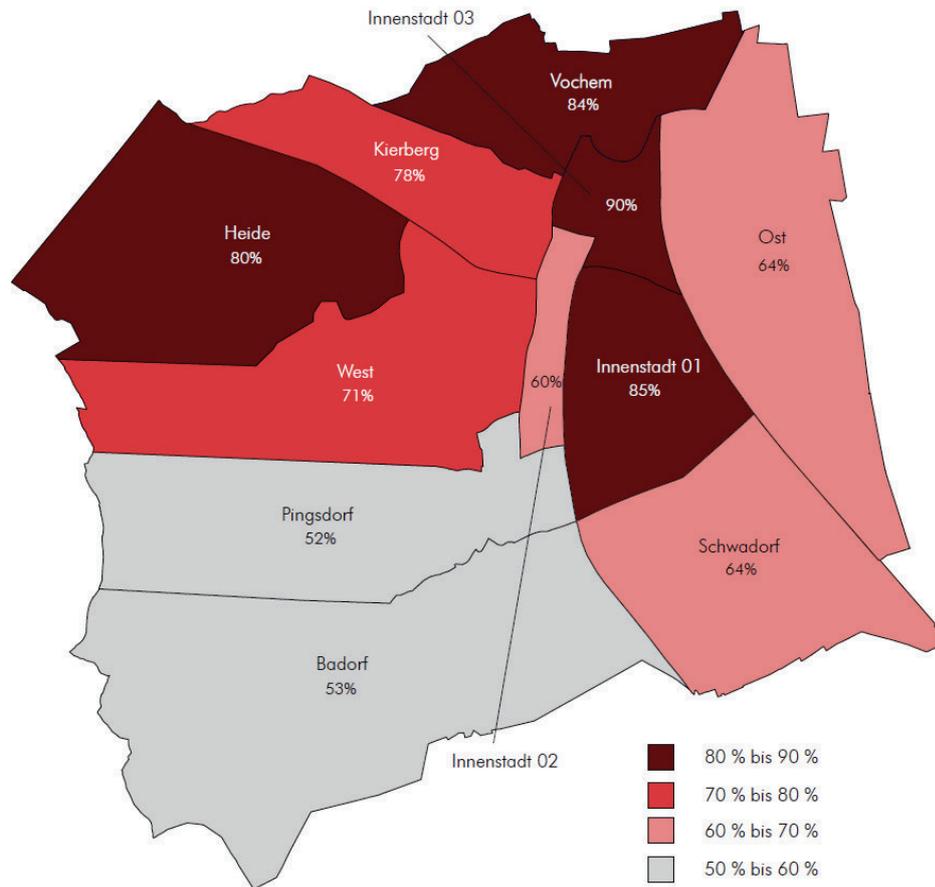


Abb. 24: Anteil der Gebäude mit Baujahr bis 1978 in den statistischen Bezirken Brühls (Zensus 2011) (eigene Darstellung auf Basis Statistischer Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 13)

### 3.2 EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGSMARKT

Hinsichtlich der Wohnungseigentumsverhältnisse liegen nur Daten aus der Zensus-Erhebung von 2011 vor; ihre strukturellen Aussagen werden aber nach wie vor als zutreffend eingeschätzt.

Wie auch im landesweiten Durchschnitt befindet sich mit mehr als 80 % der Hauptteil der Wohnungen in der Hand von Privatpersonen oder Wohnungseigentümergeinschaften. Eine wichtigere Rolle spielt jedoch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft (Gebausie - Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl), deren Anteil am Wohnungsbestand mit 2.152<sup>27</sup> bzw. 9,9 % mehr als dreimal so hoch ist wie der landesweite Durchschnittswert kommunaler Wohnungsunternehmen (2,9 %) (Abb. 25) und höher als in den meisten anderen Kommunen rund um Köln.<sup>28</sup> Zudem gehören ihr mit 375 mehr als die Hälfte aller geförderten Mietwohnungen in

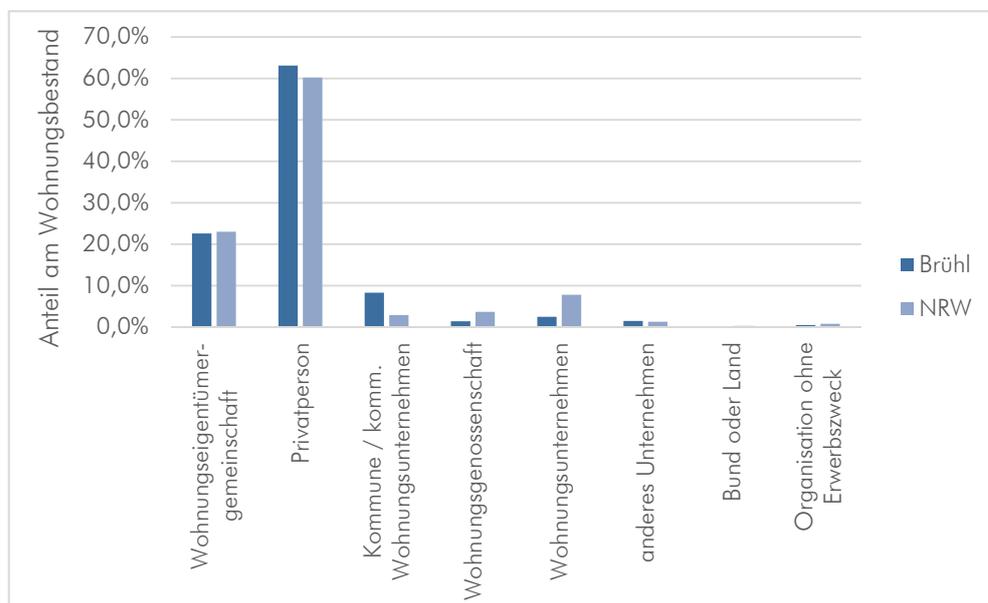


Abb. 25: Wohnungsbestand nach Art des Eigentümers (2011) in Brühl und NRW (eigene Darstellung auf Basis von NRW.BANK 2016a) (Tab. 14) (Hinweis: die aktuelle Auswertung des Bestands der Gebausie weist mit 9,9 % (s. o.) einen höheren Anteil am Gesamtwohnungsbestand aus als in der Zensus-Auswertung dargestellt.)

<sup>27</sup> Hinzu kommt die Verwaltung von zwei Wohnungsgenossenschaften mit 444 Wohneinheiten (lt. Auskunft Gebausie am 22.03.2017).

<sup>28</sup> NRW.BANK 2016b. S. 64

Brühl. Mit der Gebausie sowie mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft e.G. (Anteil von 1,4 %) verfügt die Stadt über wichtige Partner, gerade wenn es um die Bereitstellung und Sicherung preisgünstigen Wohnraumes in Brühl geht.

Potenziell problematisch ist der mit mehr als 85 % hohe Anteil an privaten (Klein-)Eigentümern gerade hinsichtlich des Renovierungsstandes: Seitens der Wohnungswirtschaft werden grundsätzlich regelmäßiger Investitionen in die Bestandserhaltung und -entwicklung getätigt als seitens privater Eigentümer. So gelten landesweit aktuell lediglich 12 % der wohnungswirtschaftlich gehaltenen Bestände als unrenoviert.<sup>29</sup>

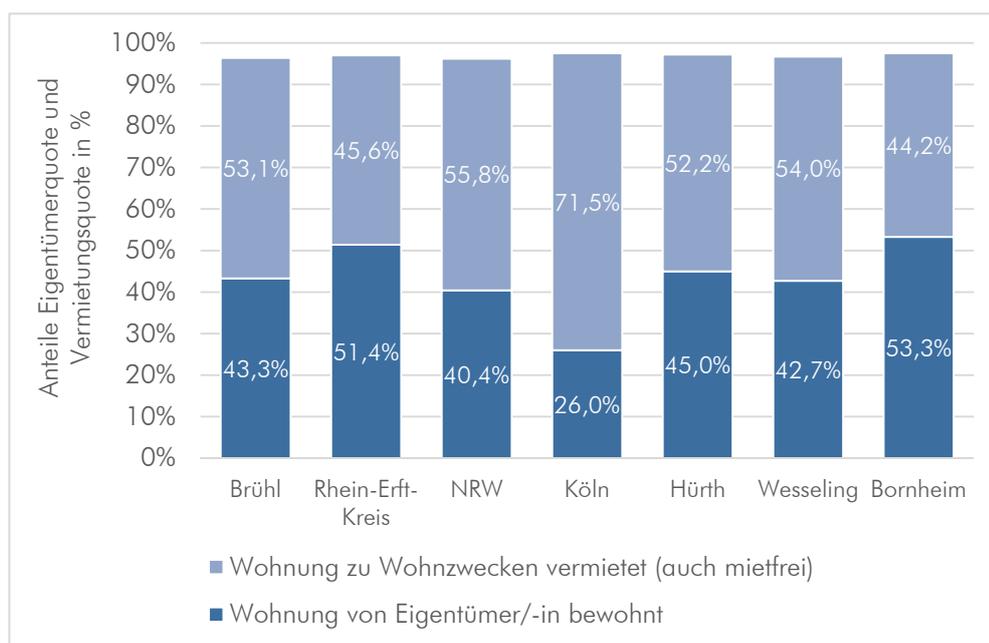


Abb. 26: Wohnungseigentum und Anteil der Mietwohnungen: Stadt Brühl und regionaler Vergleich (Zensus 2011) (eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. 14) (Hinweis: Die fehlende Anteile gliedern sich zum einen in Leerstände, zum anderen in Ferien- und Freizeitwohnungen.)

Über die Hälfte der Wohnungen in Brühl (53 %) werden vermietet (Abb. 26); dies ist ein ähnlicher Prozentsatz wie in anderen Umland-Kommunen von Köln (z. B. Hürth, Wesseling). Damit ist der Wohnungsmarkt in Brühl bereits deutlich urbaner geprägt

<sup>29</sup> NRW.BANK 2014. S. 17

als im Durchschnitt des Rhein-Erft-Kreises (Mietanteil 46 %), liegt aber erwartungsgemäß erheblich unter dem Anteil in Köln (72 %). Ferien- und Freizeitwohnungen spielen mit 0,2 % (46 Wohnungen) strukturell keine Rolle.

Eine kleinräumige Betrachtung macht jedoch Unterschiede zwischen den statistischen Bezirken Brühls deutlich: Während vor allem in den zentraleren Ortslagen die Mieterhaushalte dominieren (Mieterquoten Innenstadt 02 71 %, Innenstadt 03 69 %, Innenstadt 01 64 %, Vochem 56 % und Ost 55 %), stellen in den dörflicher geprägten Ortsteilen die Eigentümer den Hauptteil der Bewohner (West 61 %, Badorf 60 %, Schwadorf 57 % und Heide 55 %) (Abb. 27).

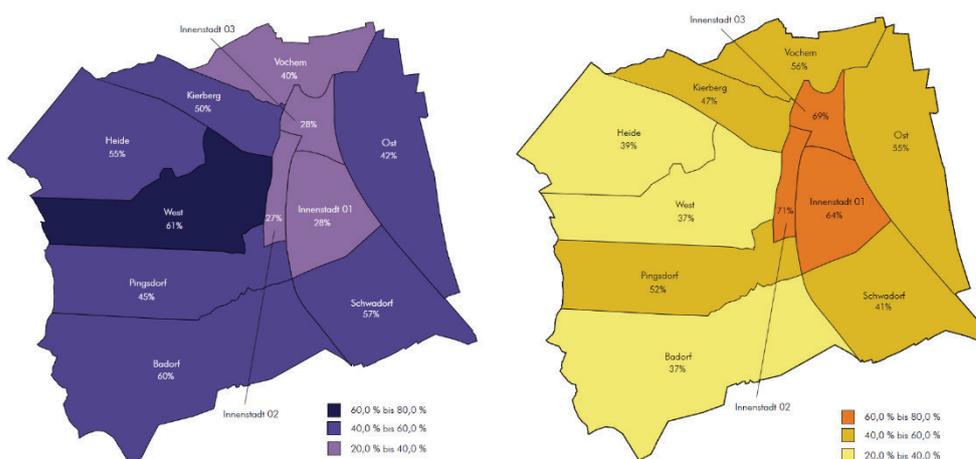


Abb. 27: Anteil der von Eigentümern bzw. Mietern bewohnten Wohnungen in den statistischen Bezirken Brühls (Zensus 2011) (eigene Darstellung auf Basis Statistischer Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 15)

Die Quote der leerstehenden Wohnungen kann als Indikator für den Grad der Anspannung des Wohnungsmarktes gesehen werden. Im Zensus-Jahr 2011 stellte sich die Leerstandsquote in Brühl mit 3,4 % relativ moderat dar (Rhein-Erft-Kreis 2,9 %, Land Nordrhein-Westfalen 3,7 %). Mit dem wachsenden Bevölkerungsdruck der letzten Jahre ist davon auszugehen, dass die Leerstandsquote gesunken ist.<sup>30</sup> Ein Abgleich der aktuellen Haushaltzahlen mit der Anzahl der Wohnungen in Brühl ergibt sich für

<sup>30</sup> Aktuelle Erhebungen zur Leerstandsquote liegen nicht vor.

das Jahr 2015 eine rechnerische Quote leerstehender Wohnungen von 2,1 %.

Im Zuge der Untersuchungen und der Expertengespräche ergaben sich keine Hinweise auf umfangreiche strukturelle Leerstände oder deutliche Konzentrationen im Stadtgebiet. Dies bestätigt auch die Analyse auf kleinräumiger Ebene anhand der Zensus-Daten (Abb. 28). Die Leerstandsquoten bewegten sich im Jahr 2011 zwischen knapp 2 % (Schwadorf) und gut 7 % (Innenstadt 01).

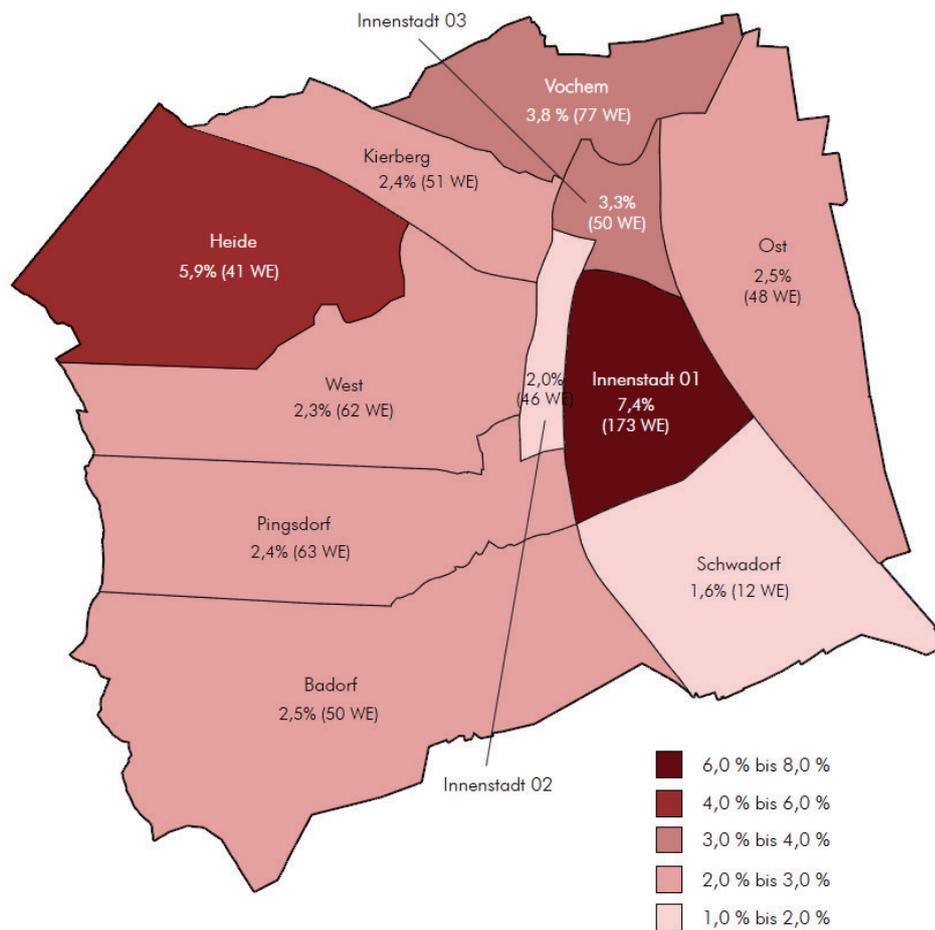


Abb. 28: Wohnungsleerstand in den statistischen Bezirken Brühls: prozentualer Anteil am Wohnungsbestand sowie absolute Zahl (Zensus 2011) (eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. 15)

### 3.3 MIETEN UND IMMOBILIENPREISE

Sowohl die Kaufpreise für Immobilien als auch die Mieten in Brühl sind hoch. Die mittleren Angebotsmieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Brühl liegen aktuell bei durchschnittlich über 7,00 €/m<sup>2</sup> netto kalt (Abb. 29). Das Brühler Mietniveau – ebenso wie das Kölner sowie das anderer Umlandkommunen von Köln – gehört damit zu den höchsten in Nordrhein-Westfalen. Die Spanne der Mieten im freifinanzierten Segment liegt zwischen 6,12 €/m<sup>2</sup> (Durchschnittsmiete in den Beständen der Gebausie)<sup>31</sup> und 10 bis 11 €/m<sup>2</sup> im Neubaubereich<sup>32</sup>.

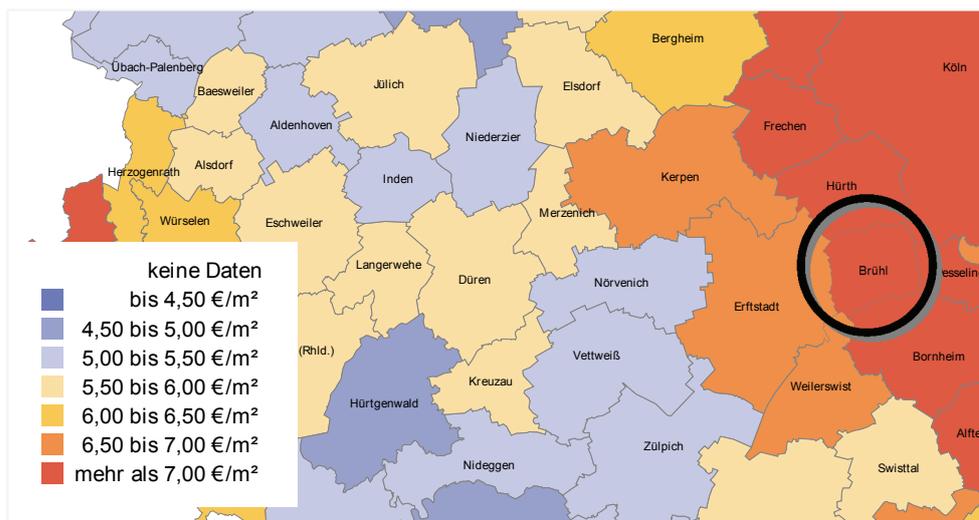


Abb. 29: Mittlere Angebotsmieten Wiedervermietung (Bestand) 2015 in Brühl und Nachbarkommunen (eigene Darstellung nach NRW.BANK 2016a, S. 30 [Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)])

Die Höhe der Mieten ist in den letzten Jahren stark gestiegen; dies betraf insbesondere das preisgünstige Segment: Durchschnittlich wurden Mieten in den vergangenen zehn Jahren in Brühl um 10,6 % teurer (Wiedervermietung Bestand); im preisgünstigen Segment stieg die Miete im selben Zeitraum um 11,5 % (Abb. 30). Gründe für Mieterhöhungen im Bestand können z. B. Sanierungen sein. Zudem werden Mieterwechsel häufig für ein Heraufsetzen der Miete genutzt.

<sup>31</sup> [www.gebausie.de/gebausie-bilanz-2015.html](http://www.gebausie.de/gebausie-bilanz-2015.html) [Stand: 10.04.2017]

<sup>32</sup> Lt. Expertengespräch KSK am 23.03.2017

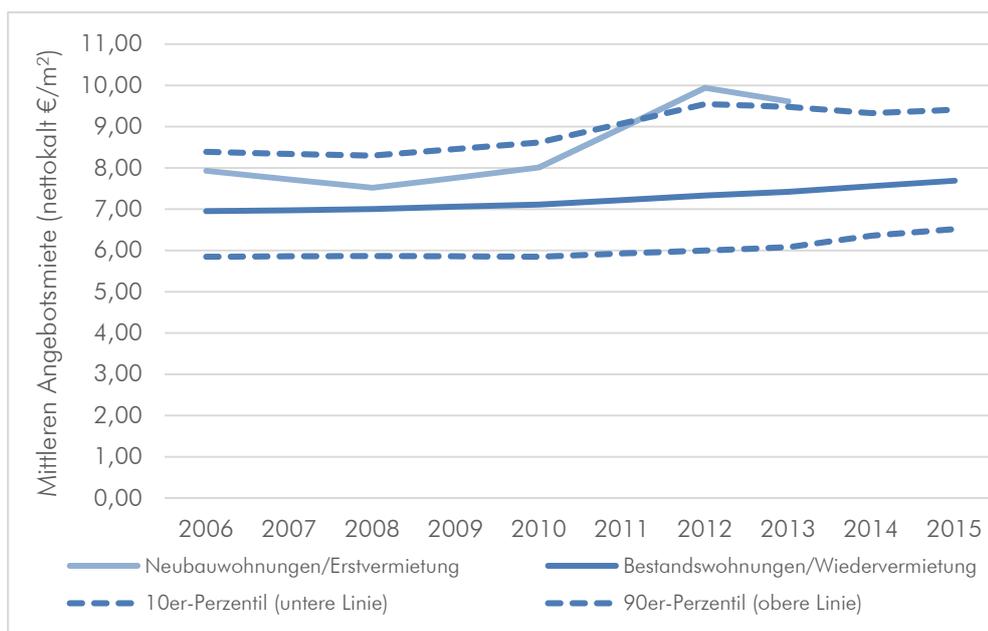


Abb. 30: Entwicklung der mittleren Angebotsmiete 2006 bis 2015 in Brühl (eigene Darstellung nach NRW.BANK 2016a. S. 31 [Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)])

Der Anstieg der Miethöhen – v. a. im preisgünstigen Segment – ist aus folgenden Gründen als problematisch zu beurteilen (s. auch Kap. 3.5):

- > Für finanzschwache Haushalte können bereits geringfügige Mieterhöhungen dazu führen, dass Wohnungen für sie nicht mehr bezahlbar sind. Ergänzend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass neben der Miete vor allem die Mietnebenkosten deutlich gestiegen sind (im Zeitraum 2005 bis 2013: Kosten für Heizenergie plus 55 %, Stromkosten plus 74 %).<sup>33</sup>
- > U. a. bedingt durch den demografischen Wandel ist für die Zukunft eine ansteigende Zahl von Miethaushalten mit geringen Einkommen („kleine Renten“) zu erwarten (s. Kap. 2.4).

<sup>33</sup> NRW.BANK 2014. S. 38

- > Im unteren Perzentil liegen in Brühl die Mieten bereits bei mehr als durchschnittlich 6,50 €/m<sup>2</sup>. Dies bedeutet, dass selbst für Bezieher mittlerer Einkommen Mietkosten einen immer größeren Teil der Haushaltsausgaben ausmachen<sup>34</sup> und das Finden einer bezahlbaren Wohnung zum Problem wird.

Wesentlich stärker gestiegen sind landesweit die Mieten im Neubaubereich (2007 bis 2013 um 20 %). Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Zahl der Neubauten bzw. Neuvermietungen deutlich unter jener der Wiedervermietungen im Bestand liegen. Mietsteigerungen fanden in den letzten Jahren in allen Regionen Nordrhein-Westfalens statt, jedoch lagen die Raten in den Wachstumsregionen wie der Rheinschiene deutlich höher als in anderen Regionen des Landes.<sup>35</sup>

Im Eigentumssegment wird zunächst auf die Kauffallzahlen eingegangen. Die Zahl der Kauffälle im Bereich Wohnen<sup>36</sup> ist in Brühl in den vergangenen fünf Jahren nach anfänglich positiver Entwicklung etwas zurückgegangen. So wechselten im Jahr 2012 noch mehr als 170 Immobilien ihren Besitzer, während es im Jahr 2015 nur noch gut 110 Immobilien waren (Abb. 31). Ein Grund für den starken Rückgang im Jahr 2015

---

<sup>34</sup> Während in der Vergangenheit die Aufwendungen für das Wohnen durchschnittlich bei ca. 25 % des Einkommens lagen, sind es heute in Brühl durchschnittlich 35 %, in Köln 35 bis 40 %. Bei Rentnerhaushalten liegt die Quote in Köln zum Teil bei bis zu 50 %. (Lt. Expertengespräch Mieterverein Köln, 12.04.2017).

<sup>35</sup> NRW.BANK 2014. S. 39,40

<sup>36</sup> Dies entspricht der Gesamtzahl der Kauffälle abzüglich Kauffälle im Bereich Gewerbe, Industrie, Land- und Forstwirtschaft.

stellt vermutlich die Erhöhung der Grunderwerbssteuer dar, die dazu führte, dass Immobilientransaktionen in das Jahr 2014 vorgezogen wurden.<sup>37</sup> Es ist damit zu rechnen, dass die Kauffallzahlen 2016 – in Abhängigkeit des verfügbaren Baulandes – wieder ein höheres Niveau erreicht haben.

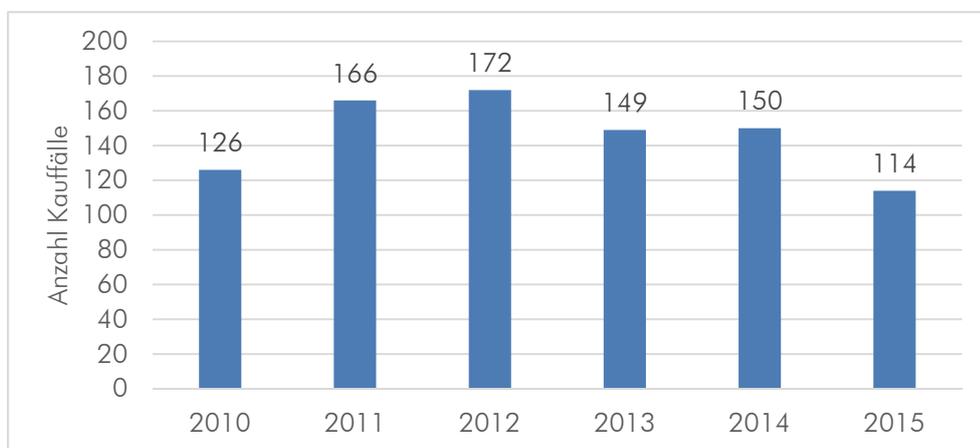


Abb. 31: Kauffälle für Wohn-Immobilien in Brühl 2010 bis 2015 (eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Rhein-Erft-Kreis versch. Jahrgänge) (Tab. 16)

Im regionalen Vergleich lag die Zahl der Kauffälle mit 2,4 Fällen pro 1.000 Einwohnern 2015 im unteren Bereich: Sowohl der Durchschnittswert im Rhein-Erft-Kreis (4,7) als auch die Kauffallzahl für die Nachbarkommunen Hürth (2,7) und Wesseling (3,3) lagen über dem Wert Brühls.<sup>38</sup> Diese Werte passen zum im regionalen Vergleich eher überschaubaren Bevölkerungswachstum. Sie sind weniger auf eine mangelnde Nachfrage als vielmehr auf ein begrenztes Angebot an Grundstücken, Wohnungen oder Häusern zurückzuführen.

Den Hauptteil der Transaktionen bilden – bezogen auf den Rhein-Erft-Kreis – Käufe von bebauten Grundstücken (44 %)<sup>39</sup>, gefolgt von Wohnungs- und Teileigentum

<sup>37</sup> Siehe auch NRW.BANK 2016b. S. 55

<sup>38</sup> Eigene Berechnung auf Basis Gutachterausschuss Rhein-Erft-Kreis 2016

<sup>39</sup> Je nach Art der Vertragsgestaltung kann dies durch Bauträger gebaute und verkaufte neue Wohngebäude (inkl. Grundstücke) beinhalten.

(39 %) und unbebauten Grundstücken (13 %). Sonstige Grundstücke machen einen geringen Anteil (4 %) aus.

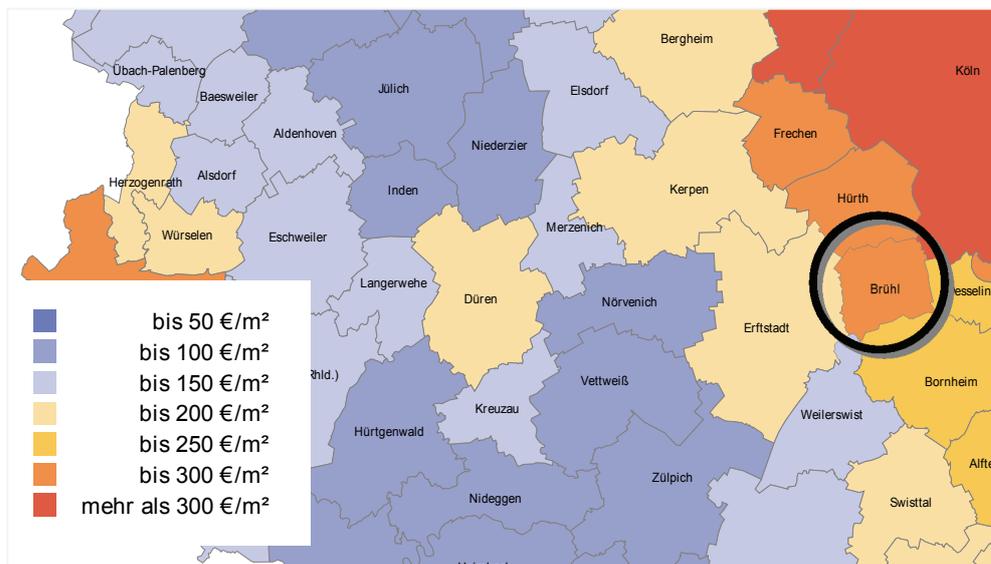


Abb. 32: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2015 (€/m²) (Quelle: NRW.BANK 2016a, S. 28) [Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW]

Hinsichtlich der Kaufpreise für Wohnbauland (unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau) zeigt sich folgendes Bild: Die Kaufpreise für Wohnbauland in Brühl gehören mit durchschnittlich bis zu 300 €/m² zu den höchsten in Nordrhein-Westfalen (Abb. 32).<sup>40</sup> Ein ähnliches Bild zeigt sich in anderen unmittelbar an Köln angrenzenden Kommunen wie Hürth und Frechen. Höher (mehr als 300 €/m²) sind die Kaufpreise – im regionalen Vergleich – lediglich in Köln und Pulheim (Abb. 32). Grundstückspreise sind im Zeitraum 2012 bis 2016 um fast 24 % gestiegen.<sup>41</sup>

Für ein freistehendes Einfamilienhaus (Bestand) sind in Brühl durchschnittlich mehr als 490.000 € zu bezahlen. Ähnlich teuer sind Einfamilienhäuser im Rhein-Erft-Kreis lediglich in Pulheim.<sup>42</sup>

<sup>40</sup> Der Marktbericht der KSK-Immobilien (2017) gibt den Medianwert für unbebaute Eigenheim-Grundstücke in Brühl sogar mit 424 €/m² an (S. 52).

<sup>41</sup> KSK-Immobilien GmbH 2017, S. 52

<sup>42</sup> KSK-Immobilien GmbH 2017, S. 51

Entsprechend stellt sich auch die Eigenheim-Erschwinglichkeit in Brühl negativ dar: Hier müssen durchschnittlich mindestens sieben Haushalts-Jahresnettoeinkommen für den Erwerb eines Eigenheims aufgebracht werden (Abb. 33). Damit fällt Brühl in die höchste Kategorie; ein Eigenheim ist hier ähnlich unerschwinglich wie sonst eher in Großstädten wie Köln und Aachen.

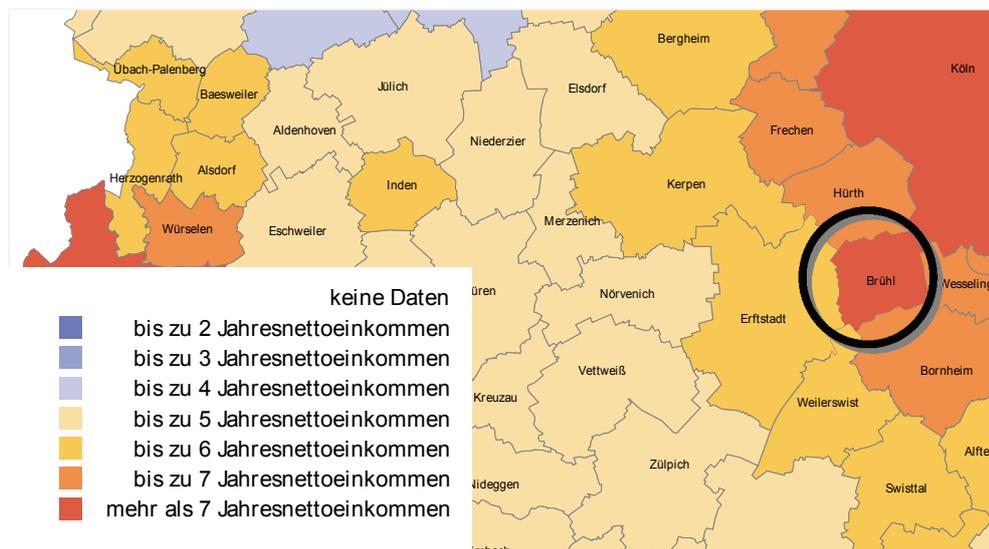


Abb. 33: Eigenheim-Erschwinglichkeit Brühl und Region 2015 (Quelle: NRW.BANK 2016a, S. 29 [Daten: eigene Berechnung auf Basis: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), GfK])

Im Zeitraum 2012 bis 2016 war auch im Eigentumssegment in Brühl ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. So wurden freistehende Einfamilienhäuser um 24 % teurer und Eigentumswohnungen (Bestand) um 20 %.<sup>43</sup>

<sup>43</sup> KSK-Immobilien GmbH 2017, S. 30, 32

### 3.4 BAUTÄTIGKEIT

Die Baufertigstellungszahlen schwankten in den Jahren 2008 bis 2015 zwischen 22 und 98 Wohneinheiten pro Jahr; ein eindeutiger Trend lässt sich nicht erkennen (Abb. 34). Der Durchschnittswert in diesem Zeitraum liegt bei 54 Wohneinheiten pro Jahr. Mit Ausnahmen von 2008 und 2009 wurde der überwiegende Teil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erstellt. Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2015 wurden fast zwei Drittel der Wohneinheiten pro Jahr in Mehrfamilienhäusern gebaut (62 % bzw. 33 Wohnungen), nur gut ein Drittel in Ein- und Zweifamilienhäusern (38 % bzw. 19 Wohnungen).

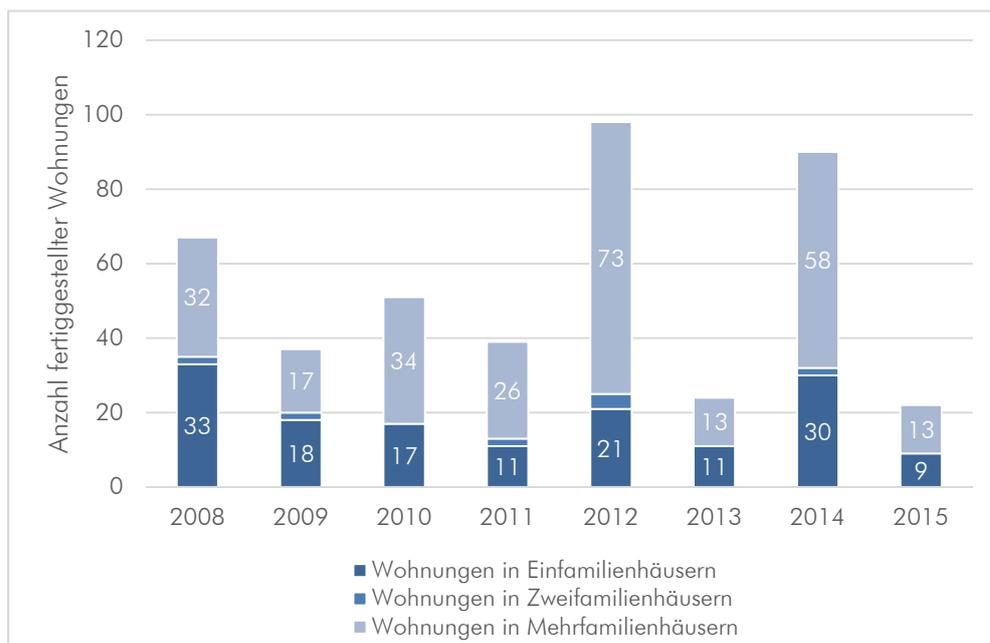


Abb. 34: Baufertigstellungen in Brühl 2008 bis 2015 (absolute Zahlen) (eigene Darstellung nach IT.NRW 2016a) (Tab. 17)

Bei einer Betrachtung der Bautätigkeit auf Kreis- und Landesebene lässt sich folgendes feststellen: Für die vergangenen 20 Jahre insgesamt lässt sich eine deutliche Abnahme der Bautätigkeit ablesen, die auf Kreis- und Landesebene relativ parallel verläuft (Abb. 35). Erst in den letzten Jahren (Land und Kreis seit 2009) ist wieder eine leichte Zunahme zu verzeichnen.<sup>44</sup> Einzelne Ausschläge auf Ebene des Kreises sind vermutlich

<sup>44</sup> Hinweis: Die Zunahme der Bautätigkeit ist vor allem in den Kommunen der Rheinschiene, des Ruhrgebietes, in Bielefeld/Paderborn und Umland, in Münster sowie am nördlichen Niederrhein

wiederum auf die Ausweisung einzelner Baugebiete bzw. auf andere lokal bedeutsame Ereignisse zurückzuführen.

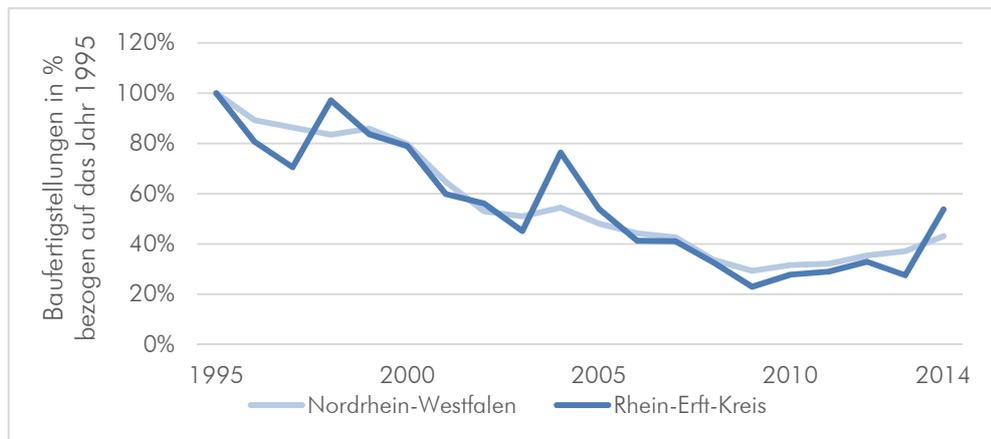


Abb. 35: Baufertigstellungen im Vergleich 1995 bis 2014: Rhein-Erft-Kreis und Nordrhein-Westfalen (indizierte Darstellung bezogen auf das Jahr 1995) (eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 17)

Für die nähere Zukunft ist mit einem Anstieg der Baufertigstellungszahlen in Brühl zu rechnen, da sich verschiedene, z. T. auch größere Bauprojekte in der Planung befinden (Abb. 36).

Die Projekte zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- > Mix an unterschiedlichen Wohnformen, die verschiedene Zielgruppen ansprechen,
- > hoher Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau (durchschnittlich fast 75 %),
- > z. T. hoher Anteil an Wohnungen im geförderten Wohnungsbau (angestrebt),
- > mittlere bis hohe städtebauliche Dichte,
- > eine integrierte und/oder zentrumsnahe Lage mit guter ÖPNV-Anbindung.

---

und dem Münsterland zu verzeichnen. Der Märkische Kreis, der Hochsauerlandkreis und die Kreise Siegen-Wittgenstein, Olpe sowie Höxter, Minden-Lübbecke und Euskirchen haben vergleichsweise geringere Wachstumszahlen zu verzeichnen. (NRW.BANK 2014. S. 5)

Bebauungsplan	Wohneinheiten insgesamt	davon in ...		Öff. geförderter Mietwohnungsbau	Dichte	Flächengröße (ca.)
		EFH / DH / RH	Geschosswohnungsbau			
06.02 Pehler Hülle, Badorfer Straße, Vorgebirgsstraße	75 WE	23 WE	52 WE	--	36 WE/ha	2,1 ha
06.15 Alte Bonnstraße	193 WE	73 WE	120 WE	Angestrebt: 10 - 20 %*	25 WE/ha	7,7 ha
01.16 Bonnstraße, Südfriedhof, Schulzentrum, Linie 18; Teilbereich II	395 WE	95 WE	300 WE	Angestrebt: 50 WE*	46 WE/ha	8,5 ha
04.14 Bergerstraße / Weißer Straße	125 WE		125 WE	Angestrebt: 120 WE*	96 WE/ha	1,3 ha
<b>Summe</b>	<b>803 WE</b>	<b>191 WE</b>	<b>597 WE</b>			<b>19,6 ha</b>

Abb. 36: Aktuell laufende Bebauungsplanverfahren mit einem Realisierungshorizont von 2 bis 4 Jahren (Quelle: Stadt Brühl, eigene Berechnung)  
\*Hinweis: Die Frage, wieviel geförderter Wohnungsbau möglich ist, hängt entscheidend von der Bewilligung durch den Rhein-Erft-Kreis ab (s. Kap. 3.5)

Insgesamt könnten damit in Brühl in den nächsten Jahren etwa 800 Wohneinheiten entstehen. Bei einem angenommenen Realisierungszeitraum von vier bis sechs Jahren (angestrebt sind zwei bis vier Jahre, s. o.) läge die Baufertigstellungszahl pro Jahr rechnerisch zwischen 130 und 200 Wohneinheiten und damit doppelt bis mehr als dreimal so hoch wie der Durchschnittswert der letzten acht Jahre (s. o.).

Einerseits belegt dies, dass aus Investorensicht Brühl als attraktiver Wohnstandort mit einem deutlichen Nachfrageüberhang eingeschätzt wird und das Interesse in Brühl zu investieren hoch ist. Andererseits zeigen Menge, strukturelle Zusammensetzung sowie qualitative Merkmale der angestrebten Bebauung auch, dass die Stadt mit ihrer Begleitung der planerischen Verfahren auf die hohe Nachfrage schnell und differenziert

reagiert. Soweit aktuell bereits zu beurteilen, können die geplanten Wohnbauvorhaben einen quantitativ und strukturell wichtigen Beitrag zum Wohnungsmarkt in Brühl leisten.

#### *EXKURS: BRÜHL ALS WOHNSTANDORT – IMAGE AUS REGIONALER SICHT*

*In Zeiten wachsender Mobilität findet die Wohnstandortwahl des Einzelnen zunehmend nicht mehr innerhalb der Grenzen seiner Kommune sondern auf regionaler Ebene statt. Zudem hat die Auswertung der Wanderungsbewegungen der Stadt Brühl einen hohen Grad der Verflechtung mit der Stadt Köln gezeigt (Kap.2.6). Im Rahmen der Expertengespräche war es daher eine wichtige Frage, welche Attraktivität Brühl als Wohnstandort in der Wohnungsmarktregion Köln/Bonn genießt.*

*Brühl wird im regionalen Wettbewerb gerade auch von den auf großräumiger Ebene tätigen Gesprächspartnern<sup>45</sup> als sehr attraktiver Wohnstandort wahrgenommen. Dazu tragen folgende Standortvorteile bei:*

- > lebendige und attraktive Innenstadt,*
- > Überschaubarkeit der Stadt,*
- > kompakter Siedlungskörper mit Nähe zu attraktiven Naherholungsmöglichkeiten,*
- > eigene Identität,*
- > kulturelles Angebot,*
- > gute Verkehrsanbindung (gerade auch öffentlicher Schienenverkehr).*

*Im Vergleich zu anderen Kommunen im regionalen Umfeld von Köln stellen einige dieser Eigenschaften Alleinstellungsmerkmale dar. In ihrer Kombination führen sie dazu, dass Brühl als eine der attraktivsten Umlandkommunen Kölns angesehen wird – als Wohnstandort für Familien mit Kindern, aber auch – in geringerem Maße – für Singles und Paare unterschiedlicher Altersgruppen.<sup>46</sup>*

---

<sup>45</sup> KSK, Fa. Lichius, Mieterverein

<sup>46</sup> Auch dies wird im Rahmen der Expertengespräche, v.a. durch die KSK sowie die Fa. Lichius bestätigt.

*Insofern wird auch das Investitionsklima in Brühl – im Kontext der „Wachstumsmotoren“ bzw. sogenannten „Schwarmstädte“<sup>47</sup> Köln und Bonn – als sehr gut beurteilt. Zumindest mittelfristig wird davon ausgegangen, dass dies so bleibt.<sup>48</sup>*

### 3.5 GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Der hohe Druck auf dem Wohnungsmarkt und die große Attraktivität Brühls führt dazu, dass es für Nachfrager im unteren Wohnungsmarktsegment bis hin zu Durchschnittsverdiener zunehmend schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden (Kap. 3.2). Der öffentlich geförderte Wohnungsbau – insbesondere der Mietwohnungsbau – spielt eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, diese Zielgruppe mit Wohnungen zu versorgen.

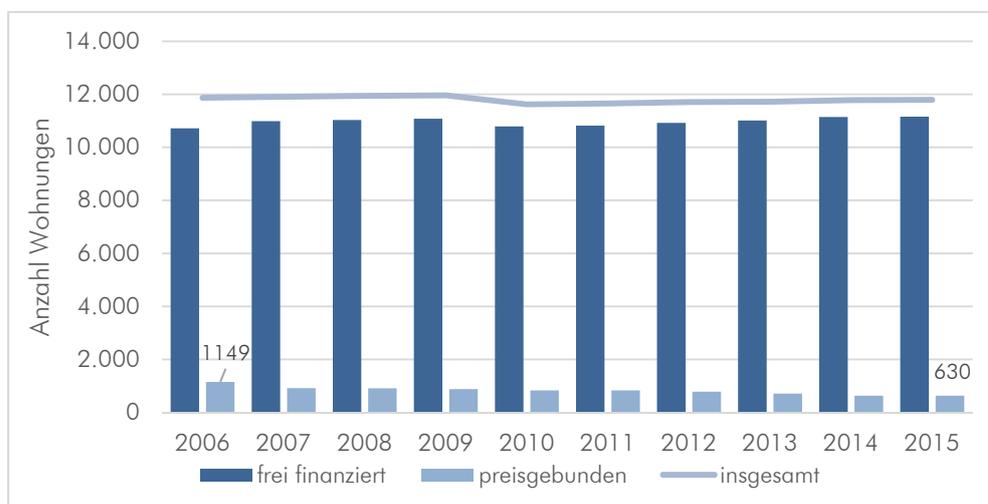


Abb. 37: Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen in Brühl (Quelle: NRW.BANK 2016a, S. 6 [Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung])

Auch in Brühl wurden in der Vergangenheit im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus Wohnungen errichtet; ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt mit

<sup>47</sup> empirica ag 2015

<sup>48</sup> KSK, Fa. Lichius

5,3 % (625 Wohnungen, davon 375 im Eigentum der Gebausie)<sup>49</sup> jedoch nur etwa halb so hoch wie der Landesdurchschnitt (rund 10 %<sup>50</sup>). Auch im kreisweiten Vergleich gehört Brühl zu den Kommunen mit dem geringsten Anteil an geförderten Mietwohnungen.<sup>51</sup>

Die Anzahl der geförderten Wohnungen in Brühl ist seit 2006 von 1.149 um etwa die Hälfte zurückgegangen (Abb. 37). Ursache für die rückläufige Zahl geförderter Mietwohnungen ist das Auslaufen von Belegungsbindungen, während gleichzeitig nicht in gleichem Maße neue geförderte Mietwohnungen geschaffen wurden. So wurde mit Ausnahme von 2013 (13 Mietwohnungen in Einkommensgruppe A) in den Jahren seit 2012 in Brühl kein öffentlich geförderter Mietwohnungsbau betrieben bzw. keine entsprechenden Mittel bewilligt.<sup>52</sup>

Bezogen auf das Jahr 2016 standen im Rhein-Erft-Kreis 24 Mio. Euro an Fördermitteln zur Verfügung. Mit diesen Mitteln wurden 190 Wohneinheiten gefördert; das Gros entfiel mit 170 Wohneinheiten auf den Neubau von Mietwohnungen.<sup>53</sup>

Grundlage für die soziale Wohnraumförderung sind wissenschaftlich ermittelte Gebietskulissen, die vor dem Hintergrund der weiteren sektoralen und regionalen Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte im Jahr 2014 aktualisiert wurden und bei der Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung angewandt werden. „Grundsätzlich soll sich die Förderung sowohl im Mietwohnungsneubau als auch beim Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum auf Kommunen der hohen Bedarfsniveaus (hoch und überdurchschnittlich) konzentrieren.“<sup>54</sup> Die Kosten- und Bedarfsniveaus für Brühl – gültig ab 2015 – stellen sich wie folgt dar (vier mögliche Stufen: niedrig, unterdurchschnittlich, überdurchschnittlich, hoch) (Abb. 38):

---

<sup>49</sup> NRW.BANK 2016a. S. 4 und Expertengespräch Gebausie, 22.03.2017

<sup>50</sup> NRW.BANK 2016b. S. 60

<sup>51</sup> NRW.BANK 2016c. S. 6

<sup>52</sup> NRW.BANK 2017b

<sup>53</sup> NRW.BANK 2017a. S. 3, 6, 8. Fördermittel für den Wohnungsbau erhielten 2016 im Rhein-Erft-Kreis vor allem die Städte Pulheim, Erftstadt und Kerpen (ebd. S. 5).

<sup>54</sup> NRW.BANK 2016c. S. 40

Gebietskulisse der Stadt Brühl			
Mietwohnungsmarkt		Eigentumsmarkt	
Kostenniveau:	hoch	Kostenniveau:	hoch
Bedarfsniveau:	hoch	Bedarfsniveau:	überdurchschnittlich

Abb. 38: Gebietskulisse für Wohnraumförderung im Neubau (Quelle: F + B 2014, S. 6-10 bzw. NRW.BANK 2017a, S. 41-42)

Das Bedarfs- und Kostenniveau im Mietbereich befindet sich damit für Brühl auf demselben Niveau wie das aller Nachbarkommunen. Im Eigentumsbereich liegt das Kostenniveau Brühls z. T. über denen der Nachbarkommunen (niedrigeres Niveau in Weseling, Weilerswist, Erftstadt); das Bedarfsniveau für Eigentum in Brühl liegt auf gleichem bzw. teilweise unter dem Niveau der Nachbarkommunen (höheres Niveau in Hürth, Köln, Bornheim).

Hinsichtlich der anzusetzenden Miete im geförderten Mietwohnungsbau ist Brühl der höchsten Mietenstufe M4 zugeordnet (Miethöhe (Anfangsmiete) für Einkommensgruppe A 5,75 €/m<sup>2</sup>, Einkommensgruppe B 6,65 €/m<sup>2</sup>).<sup>55</sup> Im Bestand geförderter Wohnungen liegen die Mieten jedoch im Durchschnitt leicht darunter (5,14 €/m<sup>2</sup> in den öffentlich geförderten Wohnungen der Gebausie).<sup>56</sup> Zudem ist festzustellen, dass die Bewilligungsmieten im geförderten Wohnungsbau (netto, kalt) tendenziell unter dem Wert liegen, der als „Kosten der Unterkunft und Heizung“ für Transferleistungsempfänger zulässig ist (netto, kalt).<sup>57</sup> Dies ist positiv, erlaubt es Transferleistungsempfängern doch zumindest grundsätzlich, öffentlich geförderte Wohnungen zu beziehen. Problematisch ist jedoch die Tatsache der zu geringen Anzahl geförderter Wohnungen. Mittel des geförderten Wohnungsbaus werden durch den Rhein-Erft-Kreis bewilligt. Grundsätzlich sollen die Mittel allen kreisangehörigen Kommunen gleichmäßig zur Verfügung stehen. Bislang war es nach Aussage der Bewilligungsbehörde jedoch noch nicht notwendig, Quoten für die Kommunen vorzuhalten.<sup>58</sup>

<sup>55</sup> Rhein-Erft-Kreis, Fr. Halfen, 20.04.2017

<sup>56</sup> [www.gebausie-bruehl.de/gebausie-bilanz-2015.html](http://www.gebausie-bruehl.de/gebausie-bilanz-2015.html) [Stand: 10.04.2017]

<sup>57</sup> Diese liegen bei umgerechnet ca. 6,00 bis 6,75 €/m<sup>2</sup> je nach Haushaltsgröße (lt. FB Soziales und Demographie der Stadt Brühl am 23.03.2017 bzw. eigenen Berechnungen).

<sup>58</sup> Rhein-Erft-Kreis, Fr. Halfen, 20.04.2017

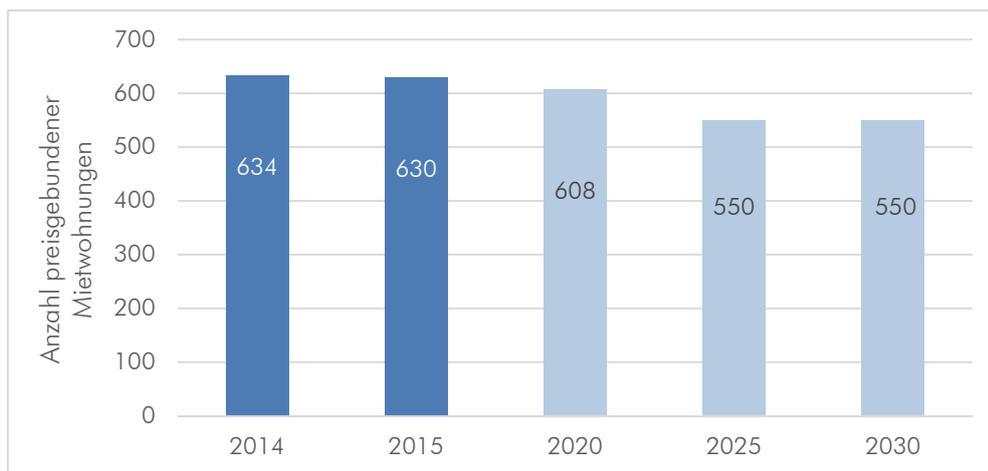


Abb. 39: Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Wohnungen) in Brühl (Quelle: NRW.BANK 2016a, S. 7 [Daten: eigene Berechnung NRW.BANK Wohnraumförderung])

Ohne die Neuerrichtung geförderten Wohnraumes wäre für die Zukunft damit zu rechnen, dass der Bestand an preisgebundenen Wohnungen in Brühl – wie in anderen Landesteilen auch – weiter zurückgehen wird: von 634 (2014) auf ca. 550 im Jahr 2030 (Abb. 39).

Um diesem Rückgang entgegenzuwirken und für einen sozialgerechten Wohnungsmarkt zu sorgen, wurde in unterschiedlichen aktuellen Bebauungsplanungen Anteile für den geförderten Mietwohnungsbau angestrebt (Abb. 36), die in der Summe mehr als 170 geförderte Wohneinheiten umfassen könnten. Damit wäre der sich abzeichnende Rückgang mehr als ausgeglichen; es würden darüber hinaus Wohnungen für den wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum entstehen.

Das aktuell intensive Bemühen der Stadt, in deutlichem Umfang geförderten Mietwohnraum zu schaffen, ist einerseits sehr positiv zu beurteilen. Andererseits stellen sich die Chancen, zeitnah Bewilligungen für alle genannten Vorhaben zu erhalten, als

schlecht dar: Der Kreis verfügt über begrenzte Mittel (2016: Förderung von 170 Mietwohnungen im gesamten Kreisgebiet, s. o.),<sup>59</sup> um die alle zehn Kommunen konkurrieren. Bislang konnte der Kreis den gestellten Anfragen weitgehend entsprechen.<sup>60</sup> Angesichts der wachsenden Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus und verbesserter Förderkonditionen (Tilgungsnachlässe) wächst jedoch die Nachfrage nach Mitteln. Es muss also damit gerechnet werden, dass Ziele zur Schaffung geförderten Wohnraums in Brühl nur begrenzt zeitnah umgesetzt werden können bzw. auf Folgejahre verteilt werden müssen.

### 3.6 ZUSAMMENFASSUNG WOHNUNGSMARKT

Die Ergebnisse der Analyse des Wohnungsmarktes in Brühl lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- > In Brühl gibt es aktuell ca. 22.000 Wohnungen und ca. 10.000 Wohngebäude.
- > Mit mehr als der Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, einem hohen Anteil an Mietwohnungen und eher kleineren Haushalten ist der Wohnungsmarkt der Stadt Brühl deutlich urbaner geprägt als der Durchschnitt des Rhein-Erft-Kreises.
- > Die Siedlungsstruktur Brühls spiegelt sich auch in der Wohnungsmarktentwicklung wider: Zentrale Siedlungsbereiche sind geprägt durch einen höheren Anteil an kleineren Wohnungen und Mieterhaushalten, während in ländlicheren/äußeren Ortslagen größere Wohneinheiten (zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser) und Eigentümerhaushalte dominieren.
- > Der Wohnungsmarkt ist sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbereich als angespannt zu beurteilen. Die Wohnungsmarktentwicklung in Brühl wird entscheidend von dem auf der Stadt Köln bzw. der Region lastenden Bevölkerungsdruck beeinflusst.

---

<sup>59</sup> NRW.BANK 2017a. S. 3, 6, 8. Angesichts des enormen Drucks auf dem Wohnungsmarkt sind öffentliche Mittel noch einmal erhöht worden: im Rhein-Erft-Kreis stiegen diese von 17 Mio. Euro (2015) auf 24 Mio. Euro (2016).

<sup>60</sup> Auskunft Rhein-Erft-Kreis, Petra Halfen, Abteilungsleiterin Wohnungsbauförderung, 20.04.2017

- > Brühl wird im regionalen Wettbewerb als sehr attraktiver Wohnstandort wahrgenommen. Brühl ist attraktiv für Familien mit Kindern, aber auch – in geringerem Maße – für Singles und Paare unterschiedlicher Altersgruppen. Das Investoreninteresse an Wohnungsbau in Brühl ist aktuell und weiterhin hoch.
- > Die Preise für Wohnen in Brühl sind hoch; sie sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Ein Ende der Preissteigerungen ist nicht absehbar. Besonders stark gestiegen sind die Preise im Eigentumssegment (Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau plus 24 %, Einfamilienhäuser plus 24 %, Eigentumswohnungen plus 20 %, jeweils bezogen auf die letzten vier Jahre)<sup>61</sup>. Aktuell kostet ein Quadratmeter Wohnbauland in Brühl durchschnittlich mehr als 300 €, ein Einfamilienhaus etwa 490.000 € - unabhängig davon, ob Neubau oder Gebrauchtimmoblie.
- > Mieten in Brühl sind mit durchschnittlich über 7 €/m<sup>2</sup> hoch und liegen landesweit im obersten Segment; wie auch in anderen angrenzenden Kommunen sind die Mieten in Brühl angestiegen (um etwa 11 % in den letzten 10 Jahren).
- > Besonders betroffen von der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt sind Nachfrager im preisgünstigen Segment nicht nur aufgrund steigender Mieten: einerseits wächst die Nachfrage (Stichwort z. B. Altersarmut und demografischer Wandel), andererseits sinkt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen, da u. a. die Zahl öffentlich geförderter Mietwohnungen sinkt und gleichzeitig in den vergangenen Jahren kaum neue geförderte Wohnungen entstanden sind.
- > Der Bestand an Wohnungen nimmt seit Jahren um durchschnittlich etwa 60 Wohneinheiten pro Jahr zu. Im Durchschnitt werden zwei Drittel der Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet.
- > Für die nächsten zwei bis vier Jahre stehen in Brühl umfangreiche Bauvorhaben an: Konkret geplant sind etwa 800 Wohneinheiten. Dies würde eine Vervielfachung der jährlichen Baufertigstellungszahlen bedeuten.
- > Unter anderem bedingt durch teilweise niedrige Baufertigstellungsraten der letzten Jahre sind die Wohngebäude in Brühl relativ alt. Dementsprechend

---

<sup>61</sup> KSK-Immobilien GmbH 2017. S. 52

wird auch der Umgang mit Bestandsgebäuden immer wichtiger (z. B. Thema Sanierung, Generationenwechsel).

## 4 PROGNOSEN UND SZENARIEN

Im Folgenden werden Prognosen zur Entwicklung der Bevölkerungszahl, der Anzahl der Haushalte sowie des zu erwartenden Bedarfes an Wohnungen und Wohnbauland dargestellt. Zum Teil wird auf vorliegende Modellrechnungen zurückgegriffen (Bevölkerung, s. u.), zum Teil wurden Prognosen im Rahmen des Gutachtens selbst erstellt.

Bei allen Prognosen ist Folgendes zu beachten:

„Bei der Interpretation solcher Vorausberechnungsergebnisse ist grundsätzlich zu bedenken, dass die aufgezeigten Verläufe nur unter der Bedingung stattfinden können, dass auch die getroffenen Annahmen eintreten. Insofern sind diese Ergebnisse nicht als präzise zu erwartende Entwicklungen aufzufassen, sondern bilden für die Zukunft ausschließlich ‚Wenn-dann-Aussagen‘ ab.“<sup>62</sup>

### 4.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Für die Stadt Brühl wie für alle anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen liegt eine durch den Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen erstellte Modellrechnung für die Entwicklung der Bevölkerungszahl im Zeitraum 2014 bis 2040 vor (jeweils zum 01.01.).<sup>63</sup> Die Modellrechnung wurde als Anschlussrechnung aus der Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060 heraus entwickelt. Im vorliegenden Gutachten wird – im Einklang mit der angestrebten Laufzeit des aufzustellenden Flächennutzungsplanes – auf eine Laufzeit bis 2035 Bezug genommen.

---

<sup>62</sup> IT.NRW 2015a. S. 3

<sup>63</sup> IT.NRW 2015b

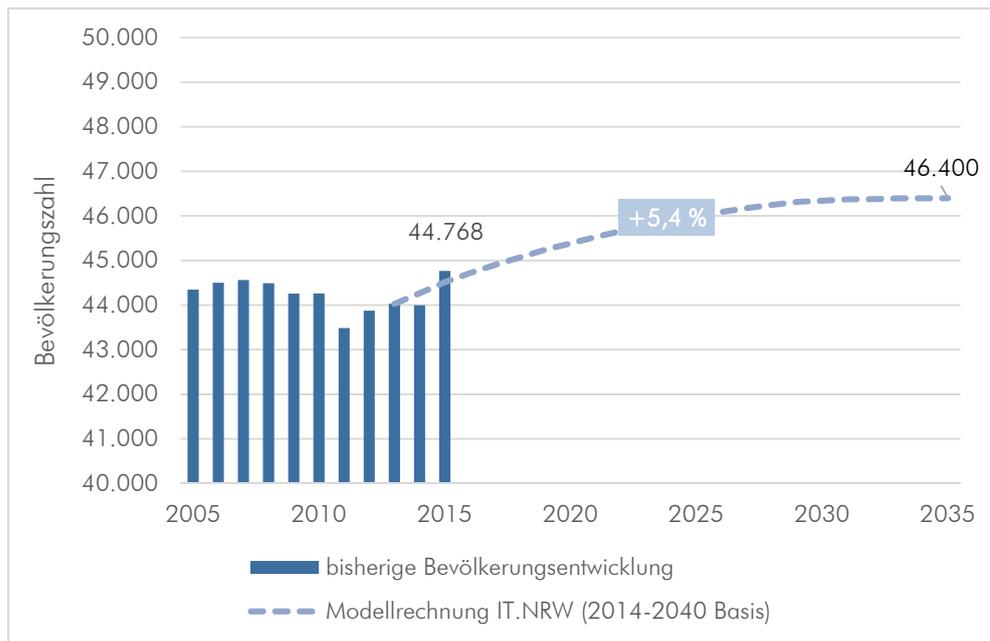


Abb. 40: Modellrechnung der Bevölkerungsentwicklung in Brühl 2014 bis 2035 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015b, 2016a) (Tab. 18)

Für Brühl geht IT.NRW bis 2035 von einem Bevölkerungszuwachs auf ca. 46.400 bzw. einer Zunahme der Bevölkerungszahl um 5,4 % aus (Abb. 40). Das Bevölkerungswachstum wird – nach IT.NRW – ausschließlich aufgrund von Zuwanderungsgewinnen zustande kommen, während die natürliche Entwicklung weiterhin von wachsenden Sterbeüberschüssen gekennzeichnet sein wird. IT.NRW geht von Zuwanderungsgewinnen aus, die relativ konstant denen des Durchschnitts der letzten fünf Jahre entsprechen. Langfristig wird seitens IT.NRW angenommen, dass Sterbeüberschüsse und Wanderungsgewinne sich gegenseitig quantitativ aufheben (Abb. 41).

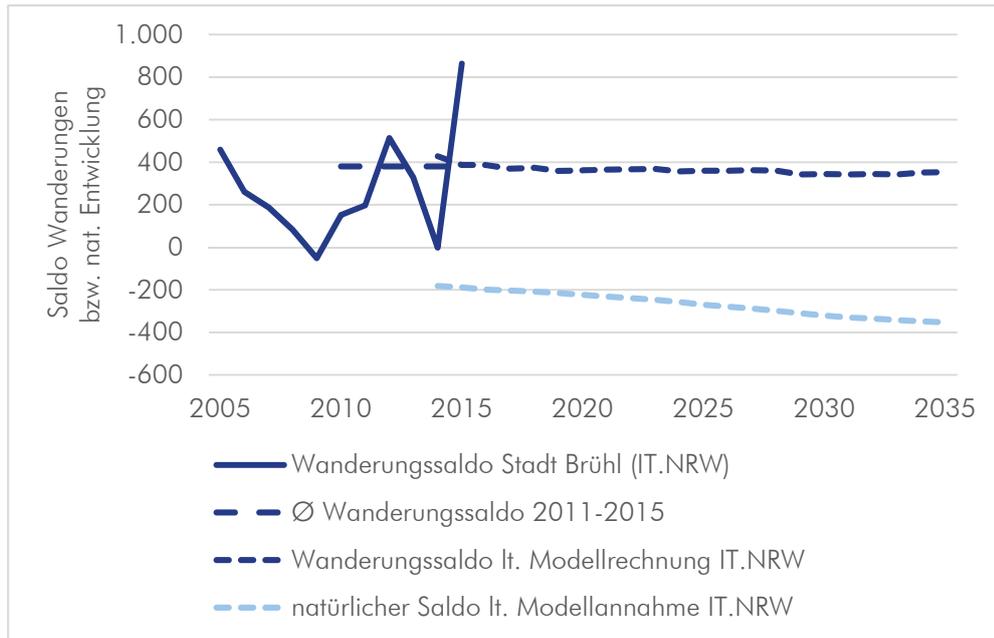


Abb. 41: Komponenten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Brühl (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015b) (Tab. 19)

Im Vergleich zum Rhein-Erft-Kreis bzw. zu benachbarten Kommunen hat Brühl nach Modellrechnung von IT.NRW in den nächsten 20 Jahren mit einem eher moderaten Bevölkerungswachstum zu rechnen (Abb. 42).

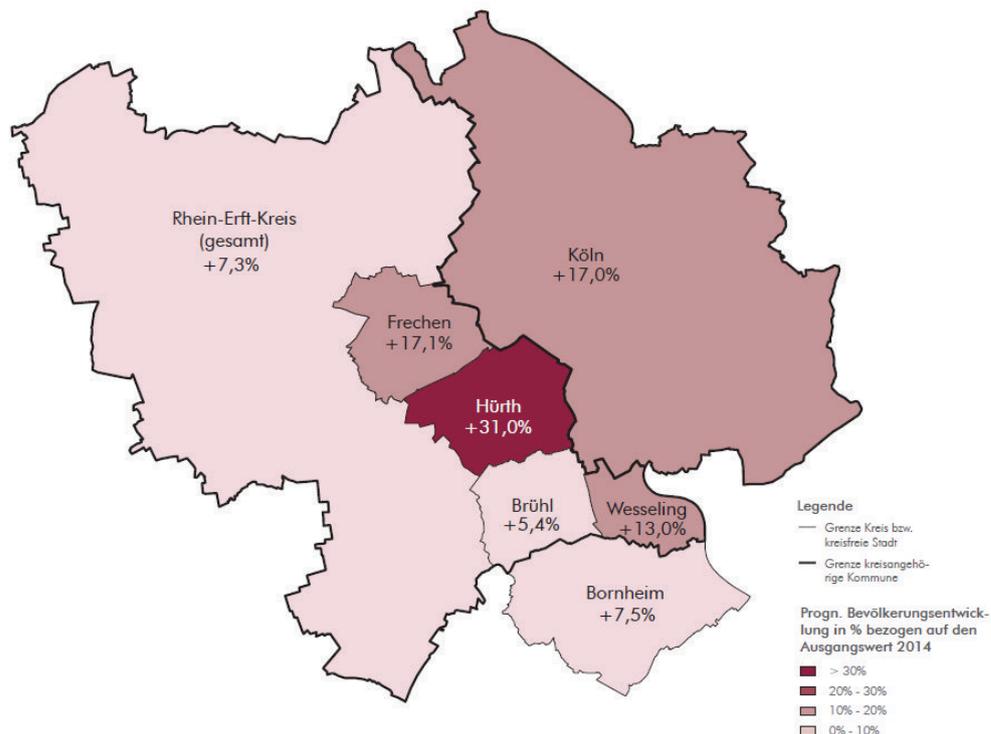


Abb. 42: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2035 im regionalen Vergleich (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015b)

Bei der Interpretation der Zahlen insbesondere für die kreisangehörigen Kommunen ist zu beachten, dass im Zuge der Modellrechnung durch IT.NRW weitestgehend eine rechnerische Fortschreibung bisheriger Wachstumsraten stattfand.<sup>64</sup> Angesichts der bislang eher moderaten Zuwachsraten in Brühl geht IT.NRW daher auch für die Zukunft von einem vergleichsweise niedrigen Zuwachs aus.

Aus regionaler Perspektive ist jedoch folgendes festzustellen: Gegenwärtig und für die absehbare Zukunft herrscht in der Region Köln/Bonn aufgrund von Zuzügen ein sehr hoher Bevölkerungsdruck. Motoren des Wachstums sind die Städte Köln und Bonn,

<sup>64</sup> Zum Umgang mit den Daten der Modellrechnung wird durch IT.NRW Folgendes empfohlen: „Die Ergebnisse für einzelne Gemeinden [sind] vor dem Hintergrund der dort existierenden spezifischen Gegebenheiten [...] und den damit in Zusammenhang stehenden Wanderungsbewegungen mit Bedacht zu interpretieren.“ (IT.NRW 2015b, S. 2)

deren gegenwärtige Baufertigstellungszahlen (und Baulandreserven) bei weitem nicht dazu ausreichen, die zuziehende Bevölkerung unterzubringen. In der Folge dehnt sich der Druck auf die Umlandkommunen aus – dies ist ebenfalls ein Trend, der in absehbarer Zukunft anhalten wird.<sup>65</sup> Theoretisch wäre daher auch für die Stadt Brühl ein sehr viel höheres Bevölkerungswachstum als das von IT.NRW prognostizierte denkbar. Faktisch wird es jedoch von zwei Faktoren begrenzt:

- > **Begrenzte Verfügbarkeit von Bauland:**  
Die im FNP '96 vorhandenen Baulandreserven sind weitgehend aufgebraucht. Teile der verbliebenen 40 ha an Wohnbauflächen zuzüglich Baulücken befinden sich aktuell in Bebauungsplanverfahren (Kap.3.4); andere weisen Realisierungshemmnisse auf.  
Im Zuge des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung werden aktuell mögliche neue Wohnbaulandflächen geprüft. Gemäß einer ersten Einschätzung wäre eine Bevölkerungsentwicklung wie von IT.NRW prognostiziert mit diesem Flächenportfolio vorstellbar; ein weit darüber hinaus gehendes Bevölkerungswachstum ist damit jedoch sicher nicht möglich.<sup>66</sup>
- > **Eigene Entwicklungsziele der Kommune:**  
Das durch IT.NRW für Brühl prognostizierte Wachstum entspricht einer Größenordnung, die bezogen auf kommunale Entwicklungsziele vorstellbar erscheint.<sup>67</sup>

Die durch IT.NRW prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens als realistisch eingeschätzt und bildet eine wesentliche Basis für weitere Berechnungen.

---

<sup>65</sup> Dies bestätigt insbesondere auch das Expertengespräch mit der KSK (23.03.2017)

<sup>66</sup> Hinweis: An dieser Stelle wird Bezug genommen auf den aktuellen Stand der Potenzialflächenrecherche möglicher neuer Wohnsiedlungsflächen zur Aufnahme in den FNP (1. Sitzung des politischen Arbeitskreises am 21.02.2017; Präsentation und Protokoll).

<sup>67</sup> Hinweis: An dieser Stelle wird Bezug genommen auf den aktuellen Stand der Diskussionen zwischen Stadtspitze, lokalen politischen Vertretern, Stadtverwaltung und Gutachterbüro im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanung (1. Sitzung des politischen Arbeitskreises am 21.02.2017 / Bürgerforum am 29.03.2017; Präsentation und Protokoll).

Neben der Entwicklung der Gesamtzahl der Bevölkerung ist die Frage wichtig, wie sich ihre altersstrukturelle Zusammensetzung zukünftig entwickeln wird. Zunächst ist festzustellen, dass beinahe alle jungen Altersgruppen im Alter bis 40 Jahre wachsen werden (Abb. 43).

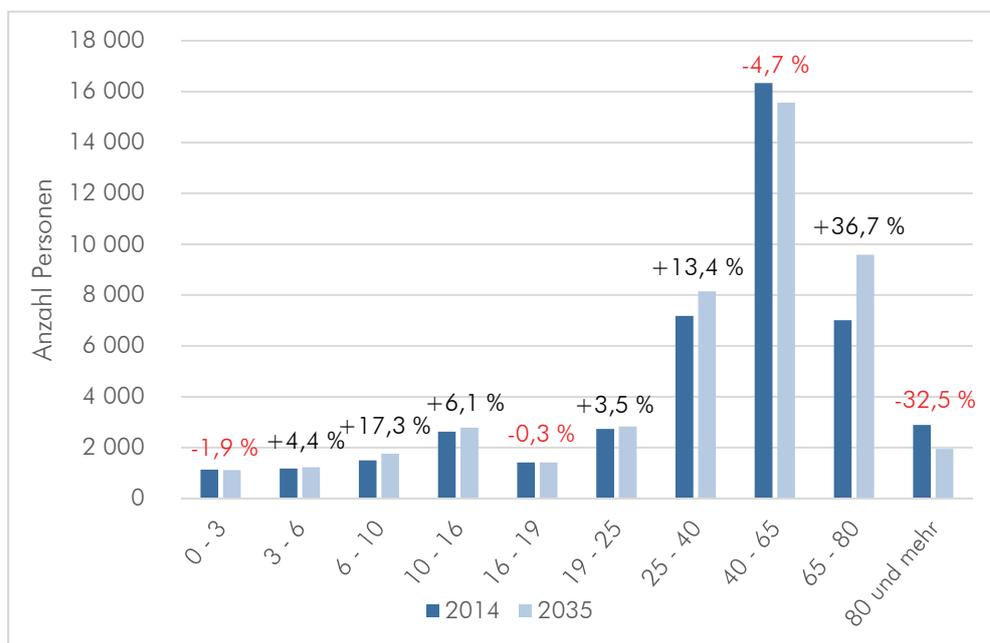


Abb. 43: Altersgruppen in Brühl 2014 und 2035. Zukünftige Entwicklung lt. Modellrechnung IT.NRW (eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2015b) (Tab. 20)

Die Korrelation der Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen (+13,4 %) mit den Kindern und Jugendlichen bis 16 Jahren deutet darauf hin, dass auch zukünftig Familien bzw. Personen im „Familiengründungsalter“ nach Brühl ziehen werden. Dies bestätigen auch Einschätzungen der KSK, die hier eine Fortsetzung der sowohl preis- als auch qualitätsgetriebenen Suburbanisierung aus Köln heraus sieht.<sup>68</sup> Die leicht ansteigende Zahl der jungen Menschen im Alter zwischen 19 und 25 (+3,5 %) ist nach Einschät-

<sup>68</sup> Expertengespräch KSK am 23.03.2017

zung verschiedener Experten nicht im Schwerpunkt auf den Zuzug von Studenten zurückzuführen, sondern eher auf Auszubildende und junge Berufstätige sowie einzelne Studenten mit einem hohen Bezug zur Stadt Brühl.<sup>69</sup>

Die höchste altersgruppenbezogene Wachstumsrate wird bei den älteren Menschen verzeichnet: So soll die Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen in den nächsten 20 Jahren um beinahe 37 % wachsen – ein deutliches Anzeichen für den sich vollziehenden demografischen Wandel.<sup>70</sup> Rückgänge sind hingegen in der Altersgruppe der Erwerbsfähigen im Alter zwischen 40 und 65 Jahren zu erwarten (beinahe -5 %).

## 4.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Für Brühl als kreisangehörige Kommune liegen keine Haushaltsprognosen von offizieller Seite vor. Für den Rhein-Erft-Kreis jedoch wurde durch IT.NRW im Jahr 2015 eine Haushaltsprognose veröffentlicht.<sup>71</sup> Angesichts der Tatsache, dass Brühl hinsichtlich seiner Haushaltsstrukturen deutlich vom Durchschnitt des Rhein-Erft-Kreises abweicht, war es aber notwendig, eine eigene Haushaltsprognose bis zum Jahr 2035 für die Stadt Brühl zu erstellen (s. u.).

Die Haushaltsprognose (zeitlicher Horizont 2035) wurde auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose und angepasster Haushaltszahlen aus dem Zensus 2011 für die Stadt Brühl erarbeitet. Die Haushaltsprognose wurde nach dem klassischen Haushaltsmitgliederverfahren durchgeführt. Die dazu notwendigen Haushaltsmitgliedquoten nach Altersgruppe, Geschlecht und Haushaltsgröße wurden aus speziellen Mikrozensustabellen zum Haushaltsbildungsverhalten ermittelt, die durch ein Simulationsverfahren (Iterative Proportional Fitting-Methode-IPF) den Gegebenheiten der jeweiligen regionalen Einheit angepasst wurden. Die IPF-Methode stellt sicher, dass die Anpassung mit minimaler Varianz, also mit höchster Wahrscheinlichkeit, erfolgt.

2011 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Brühl bei 2,16 Personen pro Haushalt und damit deutlich unter dem Durchschnitt des Kreises (2,24 pro Haushalt) (Kap. 2.7). Im Zuge der demografischen Entwicklung sowie Lebensstilveränderungen wird

---

<sup>69</sup> Expertengespräche Gebausie am 22.03.2017, KSK am 23.03.2017

<sup>70</sup> Die Ursache für den in der Grafik ausgewiesenen deutlichen im regionalen und überregionalen Vergleich eher untypischen Rückgang der Hochaltrigen über 80 Jahre lässt sich nicht eindeutig klären.

<sup>71</sup> IT.NRW 2015c

auch für die Zukunft von einer weiteren Verkleinerung der Haushalte ausgegangen. So wird angenommen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Brühl seit 2011 bereits auf 2,10 Personen pro Haushalt im Jahr 2014 reduziert hat. Bis 2035 ist mit einer weiteren Verkleinerung auf 1,99 Personen pro Haushalt zu rechnen. Während die Bevölkerungszahl laut Modellrechnung IT.NRW bis 2035 um 5,4 % wachsen wird, ist mit einer deutlich stärkeren Zunahme der Zahl der Haushalte in diesem Zeitraum zu rechnen (plus 9,4 % bzw. plus 2.000 Haushalte) (Abb. 44).

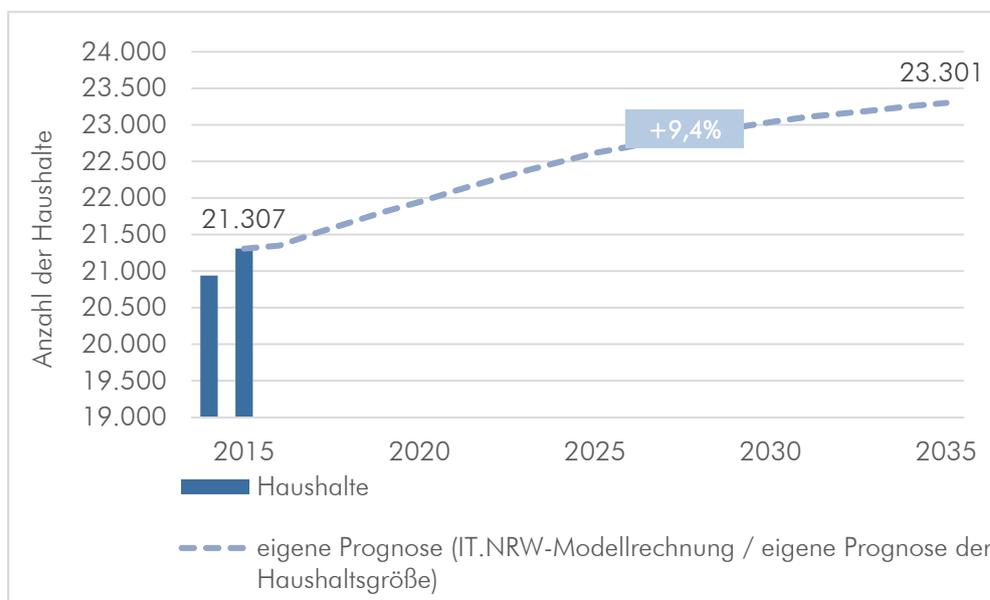


Abb. 44: Haushaltsprognose Brühl 2014 - 2035 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015b und eigener Berechnungen) (Tab. 18)

Neben der Entwicklung der absoluten Zahl der Haushalte ist die Veränderung der Haushaltsgrößen von Interesse, gerade im Hinblick auf den zukünftigen Bedarf an Wohnungen: In Zukunft wird der Anteil der kleinen Haushalte (Ein- und Zweipersonen-Haushalte) weiter zunehmen, während die großen Haushalte (Vier- und Mehr-Personen-Haushalte) quantitativ eher zurückgehen werden (Abb. 45). Hier schlägt sich deutlich der demografische Wandel mit dem beschriebenen spürbaren Anstieg der Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen (plus 36,7 %) nieder.<sup>72</sup> Für viele dieser Menschen wird

<sup>72</sup> IT.NRW 2015b (s. Kap. 4.1). Hinweis: Zum Zuwachs der kleinen Haushalte trägt auch der prognostizierte anhaltende leichte Zuzug an jungen Erwachsenen (19 bis 25 Jahre) bei.

sich in den kommenden 20 Jahren der Haushalt spürbar verkleinern (vom Familienhaushalt zum Zweipersonen- oder Singlehaushalt). Der demografisch bedingte Anstieg der Zahl kleiner Haushalte kann auch durch den prognostizierten anhaltenden Zuzug von Familien nicht aufgehalten werden.

Für ältere Menschen wird die Verkleinerung des Haushaltes mit einer Veränderung der Wohnbedürfnisse bzw. Wohnwünsche einhergehen, zu denen das bisher bewohnte Einfamilienhaus oder die große Wohnung nur noch bedingt passt. Der Bedarf an kleinen Wohneinheiten wird weiter zunehmen (s. Kap. 4.3)

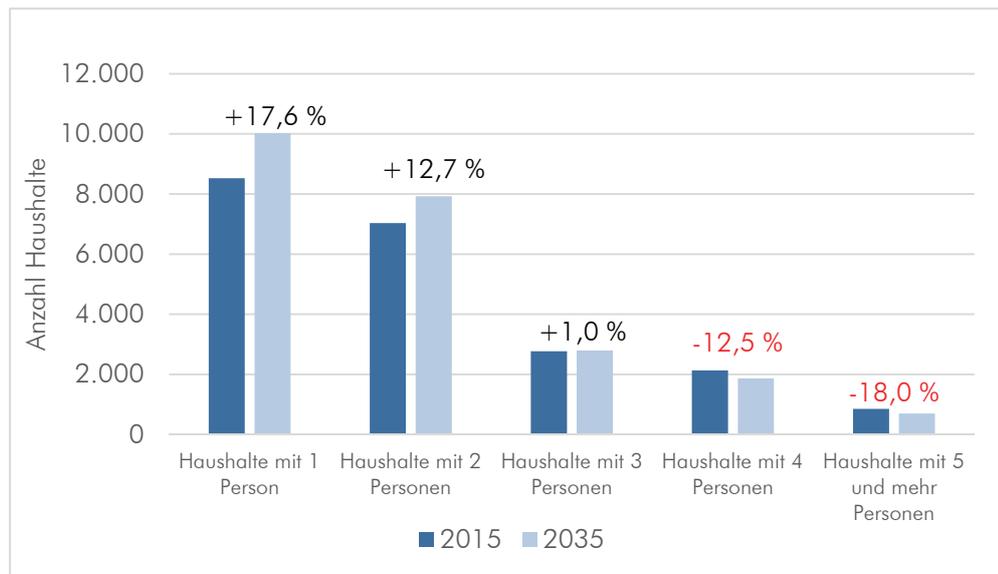


Abb. 45: Haushaltsgrößen 2015 und 2035 in Brühl (eigene Darstellung auf Basis eigener Berechnungen und IT.NRW 2015b) (Tab. 21)

#### 4.3 WOHNUNGS- UND WOHNBAULANDBEDARFSPROGNOSE

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes lautet eine zentrale Frage, wie hoch sich der zukünftige Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarf der Stadt Brühl darstellt. Die hier durchgeführte Berechnung erfolgte auf Basis der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Methode (Abb. 46).<sup>73</sup>



Abb. 46: Methode zur Berechnung des Wohnungs- und Wohnsiedlungsbedarfes (eigene Darstellung auf Basis LEP 2016, BR Köln 2016 und eigener Berechnungen)

Neben dem Zuwachs an wohnungsnachfragenden Haushalten (N) werden bei der Berechnung folgende Faktoren berücksichtigt:

- > Ersatzbedarf (E), also Neubedarf aufgrund von wegfallenden Wohnungen (Abrisse, Zusammenlegungen, Umnutzungen). Es wird davon ausgegangen, dass im landesweiten Durchschnitt pro Jahr 0,2 % des Wohnungsbestandes wegfällt und entsprechend ersetzt werden muss.<sup>74</sup>
- > Fluktuationsreserve (F), also kurzzeitig leerstehende Wohnungen, die für ein Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendig sind. In Absprache mit der Bezirksregierung Köln wird die Fluktuationsreserve mit 1,5 % angesetzt.<sup>75</sup>

<sup>73</sup> Land NRW. LEP. Düsseldorf 2016. S. 30/31

<sup>74</sup> Ebd.

<sup>75</sup> BR Köln. Telefonat mit Fr. Feldmann am 27.09.17

Für die Dichte, die für die Ermittlung des Flächenbedarfes relevant ist, wurden zwei Szenarien angenommen:

- > Szenario 1: 33 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha)  
Dieser Wert ergibt sich im Zuge der Flächenanalyse von aktuellen Wohnsiedlungsflächenreserven und weiteren voraussichtlich für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Potenzialflächen in Brühl („Suchräume“, Stand Dezember 2016).
- > Szenario 2: 40 WE/ha  
Dieser Wert wurde durch die Bezirksregierung Köln festgesetzt.<sup>76</sup>

#### EXKURS: WOHSIEDLUNGSDICHTE

Zur Ermittlung des Wohnsiedlungsflächenbedarfes wird die Dichte als Brutto-Wert angenommen, d.h. sie beinhaltet einen Flächenanteil von 20 % an Infrastrukturen wie z. B. verkehrlicher und technischer Erschließung, öffentliche Grünstrukturen sowie soziale Infrastrukturen. Der Landesentwicklungsplan sieht für Mittelzentren wie Brühl eine Dichte von 30 bis 45 WE/ha vor; seitens der Bezirksregierung wurde dieser Wert für Brühl auf 40 WE/ha festgelegt (s. o.). Zur besseren Einordnung der Dichtewerte seien folgende Beispiele aktueller Baugebiete genannt (Abb. 47).

		
B-Plan „Pehler Hülle“ <b>36 WE/ha</b>	B-Plan „Alte Bonnstraße“ <b>25 WE/ha<sup>77</sup></b>	B-Plan „Bonnstraße“ <b>46 WE/ha</b>

Abb. 47: Siedlungsdichten aktueller Baugebiete in Brühl (Quelle der Abbildungen: Stadt Brühl 2016; eigene Berechnungen)

<sup>76</sup> BR Köln. Gespräche am 06.06.16 und 30.11.16

<sup>77</sup> Hinweis: geringe Dichte kommt u.a. aufgrund umfangreicher Erschließungsstraßen zustande.

## WOHNUNGSBEDARF

Unter Anwendung der oben genannten Parameter ergibt sich für die Stadt Brühl ein rechnerischer Bedarf an ca. 3.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 (Abb. 48).

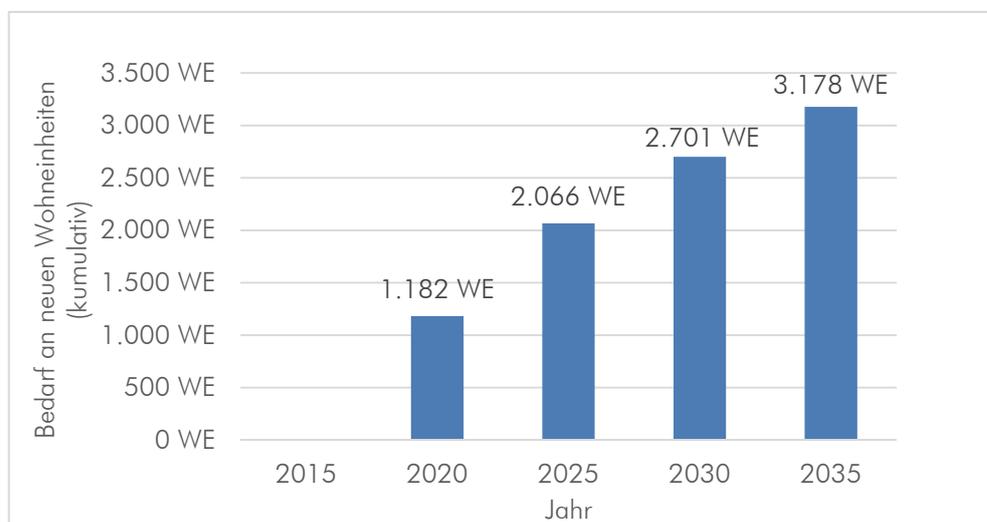


Abb. 48: Wohnungsbedarf Brühl 2015 bis 2035 (eigene Berechnung) (Tab. 22)

Hinsichtlich der strukturellen Zusammensetzung des neu zu schaffenden Wohnungsbestandes wurden keine dezidierten Berechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse von Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie auch Einschätzungen von Wohnungsmarktexperten weisen auf folgende zu erwartende Veränderungen hin:

- > Fortsetzung des Bevölkerungswachstums und insbesondere des Zuwachses bei den Haushalten
- > Dabei: sehr viel mehr kleine Haushalte, weniger große Haushalte (strukturelle Verschiebung)
- > Mehr alte Menschen
- > Mehr Generationswechsel im Einfamilienhaus-Bestand
- > Anstieg der Zahl finanzschwächerer Haushalte

- > Auf absehbare Zeit weiterhin steigende Preise sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment<sup>78</sup>

Weiterhin wachsende Bedarfe bestehen auch im Eigentumssegment (sowohl Wohnungen als auch Eigenheime). Die hohe Nachfrage nach Bauland in Brühl sowie die intensiven Aktivitäten von Investoren zur Entwicklung von Baugebieten legen jedoch nahe, dass dieses Segment vom Markt ausreichend bedient wird. Bei ausreichender Verfügbarkeit von Bauland wird sich dies nach Experteneinschätzung auf absehbare Zeit fortsetzen.<sup>79</sup> Bei der Versorgung finanzschwächerer Haushalte versagen in einer von einem derart starken Nachfrageüberhang gekennzeichneten Region jedoch die Marktmechanismen. Daher sollte sich der Fokus der Kommune verstärkt auf die ausreichende Bereitstellung von Wohnungen im preisgünstigen Segment richten.

### WOHNSIEDLUNGSFLÄCHENBEDARF

Die Ermittlung des Wohnsiedlungsflächenbedarfes erfolgte – wie erwähnt – anhand von zwei Dichteszenarien.

Im ersten Szenario (Dichte 33 WE/ha) ergibt sich bis 2035 ein kumulativer Bedarf an 96 Hektar. Im zweiten Szenario (40 WE/ha) liegt der Flächenbedarf bei 79 Hektar (Abb. 49). Demgegenüber stehen bislang noch nicht bebaute Wohnbauflächen im gültigen Flächennutzungsplan in Höhe von ca. 40 Hektar; etwa die Hälfte davon befindet sich aktuell in konkreten Planungsverfahren (Kap.3.4). Hinzu kommen Baulücken, die jedoch aufgrund teilweise erheblicher Entwicklungshemmnisse nicht als verfügbare Wohnbaupotenziale angerechnet werden.<sup>80</sup>

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, dem im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden sollte, liegt je nach Dichte zwischen 39 und 56 Hektar.

---

<sup>78</sup> Lt. Expertengespräch KSK 23.03.2017

<sup>79</sup> Lt. Expertengespräch KSK 23.03.2017, Fa. Lichius 05.04.2017

<sup>80</sup> Lt. Festlegung der BR Köln 06.06.2016 und 30.11.2016

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurden erste Sondierungen neuer, möglicher Wohnbauflächen durchgeführt. Diese legen den Rückschluss nahe, dass eine Bereitstellung neuer Flächen in der genannten Größenordnung möglich ist, jedoch voraussichtlich keine großen darüber hinausgehenden Spielräume vorhanden sind.

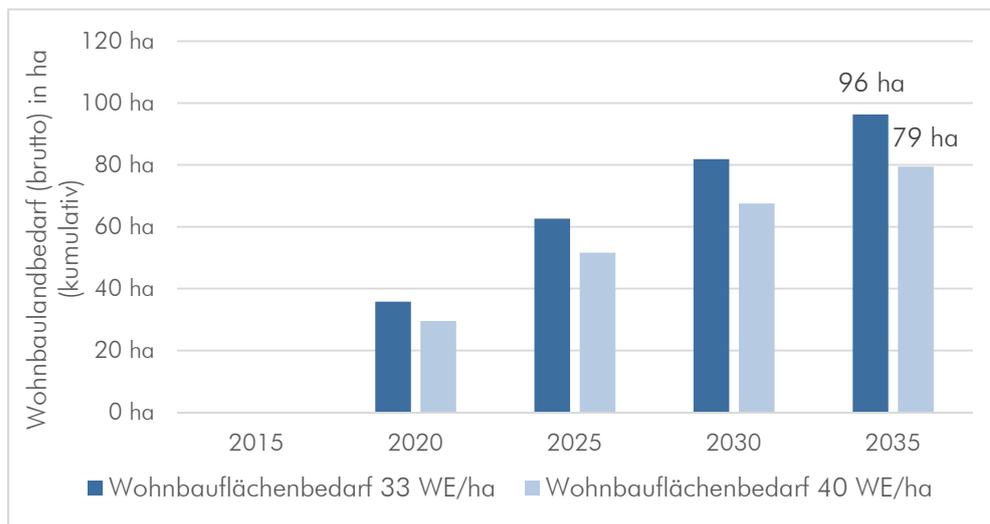


Abb. 49: Wohnsiedlungsflächenbedarf Brühl bis 2035 (eigene Berechnung) (Tab. 22)

Ebenso wichtig wie die Frage, wie viel Bauland bereitgestellt werden soll, ist die Frage, wo dies siedlungsstrukturell erfolgen sollte bzw. welche strukturellen Merkmale wichtig sind. Aufbauend auf den bisherigen Ausführungen werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Bei der Entwicklung planungsrechtlich gesicherter Flächen sollte die Nutzung von Potenzialen im Bestand (Bebauungsplan-Reserven, Baulücken in integrierten Lagen, FNP-Reserven) Priorität vor der Inanspruchnahme neuer Flächen haben.

Wenn es um die Suche neuer Wohnbauflächenpotenziale im Zuge der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung geht, sollten folgende Merkmale Beachtung finden:

- > Bevorzugung von Flächen mit SPNV-Anschluss;
- > Vermeidung von Zersiedlung;
- > Bereitstellung von Bauland für den Geschosswohnungsbau in integrierten Lagen;

- > Bereitstellung von Flächen, die die Realisierung gemischter Quartiere für unterschiedliche Zielgruppen ermöglichen;
- > Besondere Berücksichtigung des Wohnbedarfs älterer/kleinerer Haushalte (kleine Wohnungen v. a. im Geschosswohnungsbau, zentrale Lagen), sowie des Wohnbedarfes finanziell schwächer gestellter Zielgruppen (öffentlich geförderter Wohnungsbau, Mietsegment, Geschosswohnungsbau).

#### 4.4 ZUSAMMENFASSUNG PROGNOSEN

An dieser Stelle werden nur die quantitativen Trends der Entwicklung von Wohnungs- und Wohnbaulandbedarf kurz dargestellt. Auf qualitative Aspekte gehen die Handlungsempfehlungen im folgenden Kapitel 5 ein:

- > Die Vorausschätzung des Wohnungs- und Wohnflächenbedarfes ist mit vielen Unsicherheiten behaftet; sie wird beeinflusst von finanziellen Rahmenbedingungen (z. B. Darlehenszinsen, Förderprogrammen), Arbeitsplätzen, individuellen Investitionsentscheidungen, aber auch von politischen und planerischen Entscheidungen.
- > Brühl wird in Zukunft weiter wachsen. Die durch IT.NRW prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von plus 5,4 % bis 2035 passt sowohl zu Baulandperspektiven als auch zu kommunalen Entwicklungszielen eines moderaten Wachstums.
- > Mit plus 9,4 % wird die Zahl der Haushalte in Brühl stärker wachsen als die der Bevölkerung. Dies ist verbunden mit tiefgreifenden strukturellen Verschiebungen: Trotz weiteren Zuzugs von Familien wird – bedingt durch den demografischen Wandel – die Zahl älterer und kleinerer Haushalte überproportional zunehmen, während große Haushalte weniger werden.
- > Auch zukünftig werden rein quantitativ betrachtet neue Wohnungen gebraucht: 3.200 bis zum Jahr 2035. Die dazu notwendigen jährlichen Fertigstellungsraten von 160 Wohneinheiten liegen über den tatsächlich realisierten Raten der letzten Jahre (22 bis 98 WE pro Jahr, s. Kap. 3.4).
- > An Wohnbauland werden bis 2035 zwischen 79 und 96 Hektar neue Flächen benötigt. Pro Jahr bedeutet dies rechnerisch 4,0 bis 4,8 Hektar. Der gültige

Flächennutzungsplan weist ca. 40 Hektar an Wohnbauflächen aus; für den neuen Flächennutzungsplan besteht daher ein Mehrbedarf an 39 bis 56 Hektar. Nach ersten Einschätzungen gibt es dafür ausreichende und geeignete Potenzialflächen.

- > Es wird davon ausgegangen, dass das Wachstum verstärkt in den nächsten 10 Jahren stattfindet, während die Wachstumskurve danach zunehmend abflacht.

## 5 HANDLUNGSFELDER UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen formuliert, die vor dem Hintergrund der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, aber auch vor dem Hintergrund der allgemeinen Situation auf dem Brühler Wohnungsmarkt entwickelt wurden. Eingeflossen sind hier auch die Einschätzungen der lokalen Wohnungsmarktexperten (Kap.1.2). Viele der Handlungsempfehlungen finden sich – in separater Form – in den einzelnen thematischen Kapiteln wieder. An dieser Stelle werden sie gebündelt dargestellt. Seitens der Stadt ist genau zu prüfen, welche Handlungsempfehlungen ihr sinnvoll und zielführend erscheinen. Entscheidend ist jedoch nicht nur die Umsetzung einzelner Empfehlungen, sondern vor allem die Verknüpfung zu einer gesamtstädtischen Strategie: Folgendes können Bausteine einer **kommunalen Strategie** hin zu einer nachhaltigen und sozialgerechten Ausrichtung des Wohnungsmarktes sein:

- > Aufstellung eines **„Handlungskonzeptes Wohnen“**: Wesen eines Handlungskonzeptes Wohnen sind drei Säulen: das klare Bekenntnis der Stadtpitze dazu, sich intensiv mit dem Themenfeld „Wohnen“ auseinanderzusetzen zu wollen („Chefsache“), ein Kooperationsprozess zwischen verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft sowie der Stadt (ggf. sogar der Schluss eines „Lokalen Bündnisses“), und die Benennung von Handlungsfeldern. Für letzteres kann der vorliegende Bericht ein wesentlicher Aufschlag sein; Handlungsfelder und -empfehlungen sind jedoch intensiv mit den Akteuren abzustimmen. Neben der strategischen Wirkung eines Handlungskonzeptes Wohnen kann es auch finanzielle Auswirkungen haben: Es kann – wenn politisch beschlossen – den Zugang zu Mitteln der Wohnraumförderung erleichtern:<sup>81</sup> „Die Bewilligungsbehörden, insbesondere die Kreise für die ihnen angehörenden Kommunen, sind aufgefordert, die aus kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten entwickelten Maßnahmen der Förderung zugrunde zu legen.“<sup>82</sup>
- > Aufstellung und konsequente Umsetzung einer **„Kommunalen Baulandstrategie“**: Wesentliche Ziele sind dabei eine stärkere kommunale Steuerung der

---

<sup>81</sup> Land NRW, MBWSV (Hrsg.) 2016. S. 53

<sup>82</sup> Land NRW, MBWSV. WoFP 2014 – 2017. S. 25

Wohnbaulandentwicklung, die Beteiligung von Investoren an den Folgekosten, die Abschöpfung von Planungsgewinnen, die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele wie z. B. die Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau und die Dämpfung von Bodenpreisen und – nicht zuletzt – eine zügige Umsetzung von Bauvorhaben. Für kommunale Baulandstrategien gibt es zahlreiche Beispiele; es ist jedoch an jeder Kommune selbst, die Bausteine und Instrumente entsprechend der kommunalen Rahmenbedingungen individuell zusammenzustellen.

Ein zentrales Handlungsfeld, das in Brühl zu bearbeiten ist, ist die **Schaffung ausreichenden Wohnraums für verschiedene Zielgruppen**. Gründe dafür sind die folgenden:

- > Der Bevölkerungsdruck insbesondere in den Städten Köln und Bonn und damit auch in deren Umlandkommunen ist aktuell und in absehbarer Zukunft hoch. Die Schaffung neuen Wohnraums in der Region ist essentiell notwendig, um die Bevölkerung ausreichend mit Wohnraum zu versorgen.
- > Die Bereitstellung von Wohnbauland bzw. Wohnungen kann zur Dämpfung der Preisentwicklung sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment beitragen.
- > Ein ausreichendes und segmentbezogen ausgewogenes Angebot an Wohnungen – vor allem mit einer ausreichenden Anzahl an Wohnungen im preisgünstigen Segment – ist notwendig für einen sozialgerechten Wohnungsmarkt, indem es z. B. die Abwanderung einzelner sozialer Schichten in das weitere Umland verhindern kann.
- > Ohne ein ausreichendes und ausgewogenes Wohnungsangebot sind Wahlmöglichkeiten und Mobilität auf dem Wohnungsmarkt eingeschränkt. In der Folge können die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Brühler Wohnungsmarktes sinken.

Mit der Aktivierung verschiedener Potenziale bzw. der Begleitung unterschiedlicher Bauvorhaben (z. B. Bonnstraße, Pehler Feldchen, Schlachthof u.a., s. Kap.3.4) hat die Stadt Brühl in jüngster Zeit bereits auf die gewachsenen Bedarfe reagiert. Diesen Weg gilt es fortzusetzen. Neben quantitativen Fragestellungen geht es auch darum, strukturelle Verschiebungen der Bedarfe (Stichwort: demografischer Wandel) sowie die unterschiedlichen Preissegmente des Wohnungsmarktes zu berücksichtigen (s. u.).

Die Schaffung von neuem Wohnraum sollte einerseits durch Neubau, andererseits aber auch durch Bestandsentwicklung erfolgen. Der größte Teil des Wachstums wird sich voraussichtlich in den nächsten zehn Jahren vollziehen; danach wird die Wachstumskurve aller Voraussicht nach abflachen (s. Kap.4.1). Angesichts der Dauer von Planungs- und Bauvorhaben gilt es daher, schnell zu handeln.

### Neubau

Zunächst sollten die im gültigen Flächennutzungsplan vorhandenen Wohnbaulandreserven (40 Hektar plus Baulücken) entwickelt werden. Dies geschieht aktuell bereits in einem Maß, das deutlich über Entwicklungen der Vorjahre hinausgeht (s. o. und Kap. 3.4). Diese Potenziale reichen jedoch für die zukünftige Entwicklung nicht aus. Einerseits sind nicht alle im FNP dargestellten Flächenreserven verfügbar (z. B. aufgrund eigentumsrechtlicher Fragestellungen), andererseits übersteigen zukünftige Bedarfe die verfügbaren Reserven. Im Zuge der anstehenden Flächennutzungsplanung sollten ausreichende zusätzliche Wohnbauflächen bereitgestellt werden (zusätzliche 39 bis 56 Hektar). Folgende Merkmale sollten dabei Beachtung finden:

- > Neues Wohnbauland sollte vorrangig in Lagen bereitgestellt werden, die gut v. a. durch den schienengebundenen Nahverkehr erschlossen sind.
- > Wohnbauflächenpotenziale sollten zumindest zum Teil kurzfristig verfügbar sein, um auf die kurzfristig hohen Bedarfe reagieren zu können und den Handlungsspielraum der Kommune bei der Bereitstellung von Bauland zu erhöhen.
- > Wohnbauflächenpotenziale sollten für unterschiedliche Zielgruppen geeignet sein bzw. gemischte Strukturen ermöglichen. Ein positives Beispiel für die Realisierung eines Quartiers mit gemischten Strukturen wird das Baugebiet Bonnstraße sein.<sup>83</sup>
- > Für die Entwicklung sollten vorrangig solche Flächen ausgewählt werden, die sich in integrierten Lagen befinden und vorhandene Stadtteile sinnvoll ergänzen (z. B. hinsichtlich der Auslastung vorhandener Infrastruktur).

---

<sup>83</sup> Vorgesehen sind hier Bauformen für ein weites Spektrum an Nachfragergruppen, vom freistehenden Einfamilienhaus bis hin zum geförderten Mietwohnungsbau (lt. Expertengespräch Fa. Lichius am 05.04.2017 und Informationen der Stadt Brühl)

- > Um den aktuell hohen Bedarf zu decken, kann es zudem sinnvoll sein, größere eigenständige Flächen mit einzubeziehen, die die Entwicklung eigenständiger Wohnquartiere ermöglichen.
- > Angesichts des deutlich spürbaren Investoren-Interesses an Flächen in Brühl sollte die Frage, welche Fläche zur Entwicklung ansteht und welche Art der Bebauung vorgesehen wird, nicht dem Zufall überlassen werden. Es erscheint notwendig, eine gesamtstädtische Strategie zur Wohnbauflächenentwicklung zu etablieren (s. u.). Festgelegt werden sollten z. B. Zielgruppen und Entwicklungsschwerpunkte.

### Bestandsentwicklung

Die im Zuge des demografischen Wandels stattfindende Veränderung der Wohnbedarfe (v. a. kleinere und ältere Haushalte) hat zur Folge, dass auch die Wohnungsbestände angepasst und weiterentwickelt werden müssen, um langfristig eine nachhaltige Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Hier gelten folgende Handlungsempfehlungen:

- > Quartiersergänzungen durch kleine, barrierearme Wohnungen v. a. im Mietsegment: Diese können der wachsenden Gruppe der älteren Menschen, denen das Einfamilienhaus „zu groß“ geworden ist, als Wohnalternative im Quartier dienen.
- > Förderung des Generationenwechsels: Hier kann die Kommune Kaufinteressenten z. B. durch Beratungsangebote zu Sanierungs- und Fördermöglichkeiten unterstützen.
- > Aktive Begleitung von Abriss- und Neubauvorhaben in Bestandsquartieren z. B. im Hinblick auf baurechtliche Möglichkeiten (wenn z. B. bei Neubauvorhaben höhere Dichten / mehr Wohneinheiten angestrebt werden).
- > Aktivierung vorhandener Baulücken: Diese reichen zwar in Bezug auf Menge und Verfügbarkeit nicht annähernd aus, um aktuelle und absehbare Bedarfe vollständig zu erfüllen, sollten jedoch angesichts der Priorität der Innenentwicklung vorrangig für Wohnbebauung genutzt werden.  
Einschränkend ist jedoch festzustellen, dass in den letzten Jahren bereits zunehmend Baulücken einer baulichen Nutzung zugeführt wurden. Die verbliebenen Flächen weisen zumeist Entwicklungshemmnisse auf, so dass sie nicht ohne weiteres als Potenziale zur Verfügung stehen.

### Besondere Zielgruppe: Kleine Haushalte und ältere Haushalte

Für die Zukunft zeichnet sich nicht nur eine insgesamt wachsende Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, sondern insbesondere eine tiefgreifende strukturelle Verschiebung der Haushaltszusammensetzung ab: Während – trotz weiterer Zuwanderung auch von Familien – die Zahl großer Haushalte abnimmt, wächst die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte überproportional an. Im Zuge des demografischen Wandels sind es insbesondere die älteren Personen, die in kleinen Haushalten leben. Folgendes wird daher empfohlen:

- > Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes für ältere und alte Menschen in verschiedenen Segmenten, z. B.:
  - Eigentumssegment: ausreichend dimensionierte Eigentumswohnungen (drei bis vier Zimmer, 75 m<sup>2</sup> und größer)<sup>84</sup> als attraktive Alternative zum bislang bewohnten Einfamilienhaus;
  - Mietwohnungssegment: kleine Wohnungen (zwei Zimmer, 45 bis maximal 70 m<sup>2</sup>)<sup>85</sup>(Hinweis: Das Mietsegment wird auch für junge kleinere Haushalte zunehmend wichtig, bedingt durch die wachsende Mobilität auf dem Arbeitsmarkt.)  
Priorität städtischer Bemühungen sollte die Schaffung von Wohneinheiten im Mietsegment haben.
- > Zentrale Lage: Einerseits sollten in vorhandenen Quartieren Ergänzungen durch kleine Wohneinheiten erfolgen (s. o.), andererseits sollten in Neubaugebieten kleine Wohnungen vor allem in zentralen Lagen entstehen (Nähe zu ÖPNV und Versorgungsinfrastruktur).
- > Laut Prognose werden zukünftig weiterhin Familien nach Brühl ziehen. Auch für sie sollte es in Brühl ein ausreichendes und attraktives Angebot an Einfamilienhäusern geben. Es ist jedoch anzustreben, diese Nachfrager verstärkt auf den Bestand an Einfamilienhäusern zu lenken. Voraussetzung ist ein ausreichendes Angebot an Gebrauch-Immobilien (und damit ein stattfindender

---

<sup>84</sup> Größenordnung lt. Expertengespräch KSK, 23.03.2017 bzw. Fa. Lichius, 05.04.2017

<sup>85</sup> Lt. Expertengespräch Gebausie, 22.03.2017 und Mieterverein Köln e. V., 12.04.2017

Generationenwechsel bzw. ein ausreichendes Angebot an attraktiven kleineren Wohnungen, s. o.).

#### Besondere Zielgruppe: Durchschnittsverdiener und finanzschwache Haushalte

Sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment gehören die Preise in Brühl zu den höchsten im regionalen Vergleich. Während finanzstarke Nachfrager zumeist wenig Probleme haben, sich auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen, wird es für finanzschwache Haushalte und zunehmend auch Durchschnittsverdiener immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden. Marktmechanismen versagen hier, denn hohe Grundstücks- und Baukosten verbunden mit der allgemein hohen Nachfrage und damit der Möglichkeit für Investoren, sich auf zahlungskräftige Kunden zu konzentrieren, führen dazu, dass im preisgünstigen Segment zu wenig Wohnungen entstehen bzw. erhalten werden. Ein Eingreifen der öffentlichen Hand ist notwendig. Folgendes wird daher empfohlen:

- > Ein sozialgerechter Wohnungsmarkt sollte als zentrales Ziel der Stadtentwicklung politisch verankert werden. Die Schaffung (und Erhaltung) preisgünstigen Wohnraums bildet den Kern eines sozialgerechten (und auch nachhaltigen) Wohnungsmarktes. Schwerpunkt sollte dabei das Mietwohnungssegment bilden.
- > Mehr geförderter Mietwohnungsbau: Aktuell befinden sich in Brühl umfangreiche Vorhaben zur Schaffung von gefördertem Mietwohnungsbau in der Planung.<sup>86</sup> Der geplante Umfang geht jedoch voraussichtlich über die beim Rhein-Erft-Kreis zur Verfügung stehenden Mittel hinaus (Kap. 3.5). An dieser Stelle wird empfohlen, das Gespräch mit dem Rhein-Erft-Kreis zu suchen, um darüber zu verhandeln, wieviele Wohnungen kurz- und mittelfristig in Brühl gefördert werden können. Angesichts der Tatsache, dass Brühl in den letzten Jahren nur wenig Fördermittel in Anspruch genommen hat, gleichzeitig aber ein hohes Bedarfsniveau aufweist und Investoren existieren, die bereit sind, im geförderten Mietwohnungssegment aktiv zu werden, wird davon ausgegangen, dass Brühl hier über eine gute Verhandlungsposition verfügt. Verbessert werden könnten die Chancen auf Förderung durch die Erstellung eines

---

<sup>86</sup> Z. B. in den Baugebieten Berger Straße, Bonnstraße, Alte Bonnstraße; lt. Auskunft des Planungsamtes der Stadt Brühl.

„Handlungskonzeptes Wohnen“ (s. o.).

(Hinweis: Das politische Festlegen einer festen Quote für den geförderten Mietwohnungsbau wird nicht empfohlen, da Brühl als kreisangehörige Kommune nicht selbst über die Fördermittel verfügen kann.)

- > Auch im preisgünstigen Segment sollte der deutliche Schwerpunkt auf der Schaffung kleiner Wohneinheiten liegen. Zudem sollte – in geringerem Maße – ein preisgünstiges Mietangebot für große (Familien-)Haushalte bereitgestellt werden.
- > Aufklärung der Öffentlichkeit zur Akzeptanz-Steigerung des geförderten Wohnungsbaus: Angesichts hoher Mietpreise ist geförderter Mietwohnungsbau nicht mehr nur ein Thema für die sogenannten „sozialen Randgruppen“; vielmehr sind breite Bevölkerungsschichten bis hin zu Durchschnittsverdienern auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. „Sozialer Wohnungsbau“ ist in der allgemeinen Wahrnehmung jedoch noch immer stigmatisiert. Hier sollte Aufklärungsarbeit geleistet werden, um Widerstände gegen Projekte des geförderten Wohnungsbaus zu überwinden. Deutlich werden sollte einerseits, dass geförderter Wohnungsbau breiten Bevölkerungsschichten zugute kommt, und andererseits, dass architektonische Qualitäten und Baustandards durchaus vergleichbar sein können mit denen freifinanzierter Wohnungen.
- > Im Bestand: Niedrige Mieten finden sich v. a. in älteren Bestandswohnungen. Sanierungen sollten hier „mit Augenmaß“ und nicht zwingend orientiert an baulichen und energetischen Höchststandards stattfinden, um Mietpreissteigerungen zu begrenzen und die Verdrängung von finanzschwachen Mietern zu vermeiden.
- > Im Bestand des geförderten Wohnungsbaus: Das Auslaufen von Belegungsbindungen ist die Hauptursache für den prognostizierten Rückgang der Anzahl geförderter Mietwohnungen in Brühl. Hier sollte geprüft werden, inwieweit eine Verlängerung der Belegungsbindungen sinnvoll und machbar ist.<sup>87</sup>
- > Aktive Baulandpolitik: Neben Baukosten sind es vor allem die hohen Bodenpreise, die zur Verteuerung des Wohnens beitragen – gerade in einer Region

---

<sup>87</sup> Verlängerungsmöglichkeit um fünf bis zehn Jahre lt. Land NRW, MBWSV 2006. Nr. 2.3.3, s. auch <https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/verzinsung-mietwohnungen.html> [Stand: 20.04.2017]

wie Köln/Bonn mit ihrem hohen Nachfragedruck. Hier hat die Stadt mittels einer aktiven Baulandpolitik die Möglichkeit, steuernd einzugreifen. Dieses Thema wird aktuell sehr intensiv diskutiert; verschiedene Modelle werden derzeit in den Kommunen erprobt. Welches Modell für Brühl sinnvoll sein kann, muss genau geprüft werden.

- > Mehr Aktivität der Gebausie im Hinblick auf die Bewahrung und Schaffung preisgünstigen Wohnraumes: Die Gebausie als kommunale Wohnungsbau-gesellschaft hat aufgrund ihrer umfangreichen Bestände eine überdurchschnittlich starke Position auf dem Brühler Wohnungsmarkt. Für die Zukunft stellt sich die Frage, ob die Möglichkeit besteht, diese Rolle intensiver zu nutzen und stärker noch als bisher für die Neuschaffung und Bewahrung preisgünstigen Wohnraums einzutreten. Ein klarer politischer Auftrag verbunden mit einer entsprechenden Mittelausstattung erscheint dazu notwendig.

## 6 FAZIT

Die Stadt Brühl hat als Wohnstandort in der Region Köln/Bonn eine sehr gute Entwicklungsperspektive – Gespräche mit Wohnungsmarkt-Experten bescheinigten ihr fast ausschließlich positive Attribute: lebenswert und attraktiv mit klar ausgeprägtem eigenen Charakter und kulturhistorischen Alleinstellungsmerkmalen, kompakt und dabei doch grün, verkehrsmäßig sehr gut angebunden. All dies sowie die Nähe zur wachsenden Großstadt Köln führen dazu, dass Brühl auch in Zukunft neue Einwohner anziehen wird. Für Gutverdienende wird es dabei auch zukünftig ohne größere Probleme möglich sein, nachfragegerechten Wohnraum in Brühl zu finden. Zunehmend schwierig hingegen wird es für Gering- und sogar Durchschnittsverdiener: Die Preise für Eigentum und Miete steigen seit einigen Jahren scheinbar unaufhaltsam, gleichzeitig ist absehbar, dass die Bedarfe im Bereich des preisgünstigen Wohnraums deutlich zunehmen werden – Stichwort z. B. demografischer Wandel und „kleine Renten“.

Im Kapitel 5 sind verschiedene Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen dazu formuliert worden, wie mit wachsenden Wohnungs- und Wohnbaubedarfen, dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum im preisgünstigen Segment sowie strukturellen Verschiebungen auf dem Wohnungsmarkt umgegangen werden kann. Kommunale Steuerung erscheint notwendig; Empfehlungen zu Steuerungsmöglichkeiten wurden ebenfalls dargestellt. Bevor es jedoch zu einer Entscheidung für das eine oder andere Instrument kommt, ist eine Positionierung der Stadt Brühl notwendig: Nötig ist zunächst das **klare politische Bekenntnis** dazu, welche Entwicklung für Brühl angestrebt wird bzw. welche Entwicklungsziele für die Stadt verfolgt werden. Es wird empfohlen, zunächst eine Auseinandersetzung mit dem Thema „Bevölkerungswachstum“ zu führen: Welche positiven oder negativen Eigenschaften hat Wachstum in Brühl? Welche Chancen eröffnet es, welche Probleme gehen mit ihm einher und müssen bewältigt werden? Wieviel Wachstum passt zu Brühl? Welche Konsequenzen hätte es, wenn man Wachstum ungezügelt geschehen lassen würde? Welche Konsequenzen hätte hingegen eine sehr restriktive Begrenzung des Wachstums?

Auf Basis dieser Diskussion bzw. ihrer Ergebnisse sollten **kommunale wohnungspolitische Entwicklungsziele** konkretisiert werden z. B. im Hinblick auf zu versorgende Zielgruppen der Wohnbevölkerung, stadträumliche Entwicklungsschwerpunkte und städtebauliche Qualitäten.

Aufbauend auf diesen Zielen sollten **Strategien** entwickelt werden, die helfen, das Wachstum in geregelte Bahnen zu lenken, „Wildwuchs“ im Neubau zu vermeiden und eine nachhaltige und sozialgerechte Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung zu erreichen. Als zentrale strategische Bausteine haben sich die Aufstellung eines „Handlungskonzeptes Wohnen“ und – wichtiger noch, weil unmittelbar umsetzungsorientiert – „Kommunale Baulandstrategien“ als geeignete und wirkungsvolle Steuerungsmöglichkeiten erwiesen. Entscheidend wird es jedoch sein, dass die Stadt Brühl selbst eine Strategie so entwickelt, wie es den eigenen Rahmenbedingungen und Zielen entspricht.

## 7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Stadt Brühl, Ortsteile und statistische Bezirke (eigene Darstellung auf Basis Stadt Brühl 2016).....	5
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Brühl 1995 bis 2015 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2016a) (Tab. 1).....	7
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2015 im regionalen Vergleich (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 7) .....	8
Abb. 4: Stadt Brühl. Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 2005 bis 2014 (eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Brühl 2016) (Tab. 23) .....	9
Abb. 5: Altersstruktur 2015 im Vergleich: Stadt Brühl, Rhein-Erft-Kreis, Stadt Köln und Nordrhein-Westfalen (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 2) .....	10
Abb. 6: Altersgruppen in Brühl: 2005 und 2015 im Vergleich (eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 2) .....	11
Abb. 7: Anzahl ausländischer Staatsbürger und Anteil an der Gesamtbevölkerung in Brühl 2005 bis 2015 (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 3) .....	12
Abb. 8: Arbeitslosenquote im Rhein-Erft-Kreis und in NRW 2006 bis 2016 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2017) (Tab. 4) .....	14
Abb. 9: Entwicklung der SGB XII Bezieher in Brühl 2011 bis 2016 (Quelle: Stadt Brühl, FB Soziales und Demographie 2017) (Tab. 5) .....	15
Abb. 10: Geburten und Sterbefälle Stadt Brühl 2005 bis 2015 (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 6) .....	16
Abb. 11: Wanderungsbewegungen Stadt Brühl über die Stadtgrenzen 2005 bis 2015 (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 7).....	17
Abb. 12: Durchschnittlicher Wanderungssaldo der Jahre 2005 bis 2015 je 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich (eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 7).....	18
Abb. 13: Wichtigste Ziel- und Quellorte von Wanderungen von und nach Brühl (jährliche Durchschnittswerte für den Zeitraum 2010-2015) (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 8).....	20
Abb. 14: Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze hinaus nach Altersgruppen 2011 bis 2015 (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2016b) (Tab. 7)...	21

Abb. 15: Anteil unterschiedlicher Haushaltsgrößenklassen an der Gesamtzahl der Haushalte 2014 (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2017) (Tab. 9)...	22
Abb. 16: Prozentuale Entwicklung der Anzahl der unterschiedlichen Haushaltsgrößenklassen im Zeitraum 2005 bis 2014 im Rhein-Erft-Kreis und in Nordrhein-Westfalen (eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2017) (Tab. 9).....	23
Abb. 17: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) im Vergleich (Zensus 2011) (eigene Darstellung auf Basis von Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. 9) .....	24
Abb. 18: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) in den statistischen Bezirken Brühls (Zensus 2011) (eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. 9).....	25
Abb. 19: Prozentuale Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 bis 2015: Stadt Brühl und regionaler Vergleich (eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2017) (Tab. 10) .....	27
Abb. 20: Anteil Ein- und Mehrfamilienhäuser im Vergleich: Brühl, Rhein-Erft-Kreis, Köln am 31.12.2015 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2016a) (Tab. 11).....	28
Abb. 21: Anteil der Gebäude mit 1 bis 2 Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) in den statistischen Bezirken Brühls (Zensus 2011) (Hinweis: Die Anteile der Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) ergeben sich als Differenz der dargestellten Werte mit 100 %.) (eigene Darstellung auf Basis Statistischer Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 11).....	29
Abb. 22: Wohnungen nach Anzahl der Räume am 31.12.2015: Stadt Brühl, Rhein-Erft-Kreis und NRW (eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2017) (Tab. 12) .....	30
Abb. 23: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Zensus 2011): Stadt Brühl, Rhein-Erft-Kreis und NRW (eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. 13) .....	31
Abb. 24: Anteil der Gebäude mit Baujahr bis 1978 in den statistischen Bezirken Brühls (Zensus 2011) (eigene Darstellung auf Basis Statistischer Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 13).....	32
Abb. 25: Wohnungsbestand nach Art des Eigentümers (2011) in Brühl und NRW (eigene Darstellung auf Basis von NRW.BANK 2016a) (Tab. 14) (Hinweis: die aktuelle Auswertung des Bestands der Gebausie weist mit 9,9 % (s. o.) einen höheren Anteil am Gesamtwohnungsbestand aus als in der Zensus-Auswertung dargestellt.).....	33

Abb. 26: Wohnungseigentum und Anteil der Mietwohnungen: Stadt Brühl und regionaler Vergleich (Zensus 2011) (eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. 14) (Hinweis: Die fehlende Anteile gliedern sich zum einen in Leerstände, zum anderen in Ferien- und Freizeitwohnungen.) .....	34
Abb. 27: Anteil der von Eigentümern bzw. Mietern bewohnten Wohnungen in den statistischen Bezirken Brühls (Zensus 2011) (eigene Darstellung auf Basis Statistischer Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 15) .....	35
Abb. 28: Wohnungsleerstand in den statistischen Bezirken Brühls: prozentualer Anteil am Wohnungsbestand sowie absolute Zahl (Zensus 2011) (eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) (Tab. 15) .....	36
Abb. 29: Mittlere Angebotsmieten Wiedervermietung (Bestand) 2015 in Brühl und Nachbarkommunen (eigene Darstellung nach NRW.BANK 2016a, S. 30 [Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)]) .....	37
Abb. 30: Entwicklung der mittleren Angebotsmiete 2006 bis 2015 in Brühl (eigene Darstellung nach NRW.BANK 2016a, S. 31 [Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)]) .....	38
Abb. 31: Kauffälle für Wohn-Immobilien in Brühl 2010 bis 2015 (eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Rhein-Erft-Kreis versch. Jahrgänge) (Tab. 16) .....	40
Abb. 32: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2015 (€/m <sup>2</sup> ) (Quelle: NRW.BANK 2016a, S. 28) [Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW]) .....	41
Abb. 33: Eigenheim-Erschwinglichkeit Brühl und Region 2015 (Quelle: NRW.BANK 2016a, S. 29 [Daten: eigene Berechnung auf Basis: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme), GfK]) .....	42
Abb. 34: Baufertigstellungen in Brühl 2008 bis 2015 (absolute Zahlen) (eigene Darstellung nach IT.NRW 2016a) (Tab. 17) .....	43
Abb. 35: Baufertigstellungen im Vergleich 1995 bis 2014: Rhein-Erft-Kreis und Nordrhein-Westfalen (indexierte Darstellung bezogen auf das Jahr 1995) (eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2016a) (Tab. 17) .....	44
Abb. 36: Aktuell laufende Bebauungsplanverfahren mit einem Realisierungshorizont von 2 bis 4 Jahren (Quelle: Stadt Brühl, eigene Berechnung) *Hinweis: Die Frage, wieviel geförderter Wohnungsbau möglich ist, hängt entscheidend von der Bewilligung durch den Rhein-Erft-Kreis ab (s. Kap. 3.5) .....	45

Abb. 37: Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen in Brühl (Quelle: NRW.BANK 2016a. S. 6 [Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung]) .....	47
Abb. 38: Gebietskulisse für Wohnraumförderung im Neubau (Quelle: F + B 2014, S. 6-10 bzw. NRW.BANK 2017a. S. 41-42) .....	49
Abb. 39: Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Wohnungen) in Brühl (Quelle: NRW.BANK 2016a, S. 7 [Daten: eigene Berechnung NRW.BANK Wohnraumförderung]) .....	50
Abb. 40: Modellrechnung der Bevölkerungsentwicklung in Brühl 2014 bis 2035 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015b, 2016a) (Tab. 18) .....	55
Abb. 41: Komponenten der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Brühl (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015b) (Tab. 19) .....	56
Abb. 42: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2035 im regionalen Vergleich (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015b) .....	57
Abb. 43: Altersgruppen in Brühl 2014 und 2035. Zukünftige Entwicklung lt. Modellrechnung IT.NRW (eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2015b) (Tab. 20) .....	59
Abb. 44: Haushaltsprognose Brühl 2014 - 2035 (eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015b und eigener Berechnungen) (Tab. 18) .....	61
Abb. 45: Haushaltsgrößen 2015 und 2035 in Brühl (eigene Darstellung auf Basis eigener Berechnungen und IT.NRW 2015b) (Tab. 21) .....	62
Abb. 46: Methode zur Berechnung des Wohnungs- und Wohnsiedlungsbedarfes (eigene Darstellung auf Basis LEP 2016, BR Köln 2016 und eigener Berechnungen) ..	63
Abb. 47: Siedlungsdichten aktueller Baugebiete in Brühl (Quelle der Abbildungen: Stadt Brühl 2016; eigene Berechnungen) .....	64
Abb. 48: Wohnungsbedarf Brühl 2015 bis 2035 (eigene Berechnung) (Tab. 22) .....	65
Abb. 49: Wohnsiedlungsflächenbedarf Brühl bis 2035 (eigene Berechnung) (Tab. 22) ..	67

## 8 LITERATUR

- empirica ag  
2015  
DV 2016  
F + B 2014  
Forum Bauland-  
management  
2017  
Gutachterausschuss Rhein-  
Erft-Kreis 2016  
Gutachterausschuss Rhein-  
Erft-Kreis 2015  
Gutachterausschuss Rhein-  
Erft-Kreis 2014  
Gutachterausschuss Rhein-  
Erft-Kreis 2013  
Gutachterausschuss Rhein-  
Erft-Kreis 2012
- Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland. Ausgewählte Ergebnisse. Berlin
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Hrsg.) für das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie das BBSR 2016. Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau. Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik. Berlin
- F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Endbericht für das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg
- Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik. Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. Dortmund
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2016 für den Rhein-Erft-Kreis. Bergheim
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2015 für den Rhein-Erft-Kreis. Bergheim
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2014 für den Rhein-Erft-Kreis. Bergheim
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2013 für den Rhein-Erft-Kreis. Bergheim
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2012 für den Rhein-Erft-Kreis. Bergheim

Gutachterausschuss Rhein-Erft-Kreis 2011	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2011 für den Rhein-Erft-Kreis. Bergheim
IT.NRW 2017	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Onlineangebot der Landesdatenbank NRW
IT.NRW 2016a	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Onlineangebot der Landesdatenbank NRW
IT.NRW 2016b	Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW). Geschäftsbereich Statistik (Hrsg.): Kommunalprofil Brühl, Stadt
IT.NRW 2015a	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060. Band 84
IT.NRW 2015b	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040 (Gemeindemodellrechnung). Online unter <a href="http://www.it.nrw.de">www.it.nrw.de</a> [27.02.2017]
IT.NRW 2015c	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen. Band 85
IT.NRW 2012	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030 (Ergebnisse der Basisvariante). Tabellen und Pressemeldung. <a href="http://www.it.nrw.de">www.it.nrw.de</a> [04.07.2016]
KSK Immobilien GmbH 2017	Marktbericht 2017. Köln
Land NRW, MBWSV 2017	Mehnjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 (WoFP 2014 - 2017). Runderlass vom 23.01.2014 IV.4 – 250 – 1/14 i.d.F. vom 09.01.2017 IV.4 – 250 – 4/17
Land NRW, MBWSV (Hrsg.) 2016	Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln. Leitfaden für Kommunen. Düsseldorf

Land NRW, MBWSV 2006	Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV A 2 - 2010-02/06 - v. 26.1.2006.
NRW.BANK 2017a	Soziale Wohnraumförderung 2016. Düsseldorf
NRW.BANK 2017b	Förderergebnis Mietwohnungsneubau (Stadt Brühl, 2012-2016). NRW.BANK per E-Mail am 20.04.2017
NRW.BANK 2016a	Wohnungsmarktprofil Brühl 2016. Düsseldorf
NRW.BANK 2016b	Wohnungsmarktbericht NRW 2016. Düsseldorf
NRW.BANK 2016c	Soziale Wohnraumförderung 2015. Statistischer Bericht NRW. Düsseldorf
NRW.BANK 2014	Wohnungsmarktbericht NRW 2014. Schwerpunkt: Entwicklung von Kauffällen und Preisen. Düsseldorf
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2016	Regionalstatistik. Online unter: <a href="http://www.regionalstatistik.de">www.regionalstatistik.de</a> [Stand: 14.11.2016]
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a	Daten des Zensus 2011. Online unter: <a href="https://ergebnisse.zensus2011.de/">https://ergebnisse.zensus2011.de/</a> [Stand: 15.09.2016]
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014b	Erläuterungen zu Diskrepanzen zwischen Wohnungsanzahl und Haushaltsanzahl in der Zensus-Auswertung. Online unter <a href="https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Zensus%202011/Methode/Aenderungen_GWZ.html">https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Zensus%202011/Methode/Aenderungen_GWZ.html</a> [Stand: 15.02.2016]