

# Wissenschaftliche Untersuchung zu den Folgen des demografischen Wandels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten in Pulheim

Ergebnisbericht | 2021



## Impressum

### Gutachter der Studie

ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH

Ansprechpartner: Felix Arnold  
Stefan Lehnert  
*Geschäftsführer*

Adresse: Schopenstehl 15  
20095 Hamburg

Telefon: 040 - 3346476-0  
Fax: 040 - 3346476-99  
E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)  
Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)

### Auftraggeberin der Studie

Stadt Pulheim  
Amt für Stadtentwicklung  
Stadtplanung und Demografie

Ansprechpartnerin: Friederike Riedel  
*Demografiebeauftragte  
der Stadt Pulheim*

Adresse: Alte Kölner Straße 26  
50259 Pulheim

Telefon: 02238 - 8080  
Fax: 02238 - 808-453  
Fax: 040- 3346476-99  
E-Mail: [friederike.riedel@pulheim.de](mailto:friederike.riedel@pulheim.de)  
Homepage: [www.pulheim.de](http://www.pulheim.de)

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>   | <b>V</b>  |
| <b>Tabellenverzeichnis .....</b>   | <b>VI</b> |
| <b>1 Problemaufriss und Forschungsfragen.....</b>                          | <b>8</b>  |
| <b>2 Methodik .....</b>  | <b>15</b> |
| 2.1 Identifizierung, Charakterisierung und Typisierung der Quartiere ..... | 16        |
| 2.2 Sekundärdatenanalyse.....  | 20        |
| 2.3 Melderegister gestützte Haushaltegenerierung.....                      | 21        |
| 2.4 Abschätzung des bisher stattgefundenen Generationenwechsels .....      | 24        |
| 2.5 Haushaltebefragung .....   | 24        |
| 2.5.1 Auswahl der Quartiere für die vertiefende Untersuchung .....         | 24        |
| 2.5.2 Befragungsdesign.....  | 25        |
| 2.5.3 Bildung von Haushaltstypen.....                                      | 25        |
| 2.6 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose.....                               | 26        |
| 2.7 Vertiefungsinterviews.....   | 32        |
| 2.8 Siedlungs- und Quartiersanalyse.....                                   | 32        |
| <b>3 Situationsanalyse – Gesamtstadt und Ortsteile .....</b>               | <b>33</b> |
| 3.1 Rahmenbedingungen – Lage, Anbindung und Verflechtungen .....           | 34        |
| 3.2 Wohnungsbestandsstruktur und Neubautätigkeit .....                     | 37        |
| 3.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung.....                             | 43        |
| 3.3.1 Bevölkerungsentwicklung.....   | 43        |
| 3.3.2 Geburten und Sterbefälle.....  | 45        |
| 3.3.3 Außenwanderungen.....  | 47        |
| 3.3.4 Altersstruktur .....   | 50        |
| 3.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung .....                               | 54        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>4</b> | <b>Situationsanalyse – Quartiere und Fokusräume .....</b>                        | <b>57</b> |
| 4.1      | Charakterisierung repräsentativer Quartiere und infrastrukturelle Ausstattung .. | 58        |
| 4.1.1    | Charakterisierung repräsentativer Quartiere in den Fokusräumen.....              | 58        |
| 4.1.2    | Infrastrukturelle Ausstattung.....   | 62        |
| 4.2      | Bevölkerungsstruktur und -entwicklung.....                                       | 67        |
| 4.2.1    | Bevölkerungsentwicklung.....   | 67        |
| 4.2.2    | Geburten und Sterbefälle.....  | 69        |
| 4.2.3    | Außen- und Binnenwanderungen .....   | 72        |
| 4.2.4    | Altersstruktur .....   | 79        |
| 4.3      | Haushaltsstruktur und -entwicklung .....   | 82        |
| 4.4      | Fluktuation, Haushaltsauflösungen und Generationenwechsel .....                  | 85        |
| <b>5</b> | <b>Haushaltsbefragung .....</b>  | <b>88</b> |
| 5.1      | Haushaltsstruktur.....   | 89        |
| 5.1.1    | Haushaltstypen .....   | 89        |
| 5.1.2    | Einkommen.....   | 91        |
| 5.1.3    | Wohndauer.....   | 91        |
| 5.2      | Aktuelle Wohnsituation.....  | 94        |
| 5.2.1    | Gebäudetyp und Erwerbsart.....   | 94        |
| 5.2.2    | Wohnungsgröße.....   | 95        |
| 5.2.3    | Vorheriger Wohnort und Wohnform .....  | 96        |
| 5.2.4    | Baualtersstruktur der Wohngebäude.....   | 100       |
| 5.2.5    | Ausstattung der Wohnung.....   | 101       |
| 5.2.6    | Modernisierungsmaßnahmen .....   | 102       |
| 5.3      | Bewertung Wohnung, Wohngebiet und Infrastruktur.....                             | 104       |
| 5.4      | Umzugsabsichten und Wohnungssuche.....   | 107       |
| 5.4.1    | Umzugspläne.....   | 107       |
| 5.4.2    | Gewünschte Wohnform und gewünschter Wohnort .....                                | 108       |
| 5.4.3    | Hemmnisse beim Wohnungswechsel .....   | 114       |
| 5.4.4    | Verkaufsabsichten.....   | 114       |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>6</b> | <b>Wohnungsmarktprognose</b> .....                      | <b>117</b> |
| 6.1      | Gesamtstadt.....  | 118        |
| 6.1.1    | Bevölkerungsprognose.....                               | 118        |
| 6.1.2    | Haushaltsprognose .....                                 | 120        |
| 6.1.3    | Segment- und zielgruppenspezifischer Neubaubedarf ..... | 123        |
| 6.2      | Fokusräume.....   | 125        |
| <b>7</b> | <b>Handlungsbedarfe und Handlungsansätze</b> .....      | <b>131</b> |
|          | <b>Anhang</b> .....                                     | <b>139</b> |
|          | Siedlungs- und Quartierssteckbriefe.....                | 140        |
|          | Ergänzungen zu den Analysen .....                       | 159        |

## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abb. 1: Differenzierung der Quartiere nach dem Baualter .....   | 17 |
| Abb. 2: Differenzierung der Quartiere nach der prägenden Gebäudetypologie.....  | 18 |
| Abb. 3: Fokusräume der Untersuchung.....  | 19 |
| Abb. 4: Betrachtungsebenen der Untersuchung .....   | 20 |
| Abb. 5: Methodik des Haushaltsgenerierungsverfahrens .....  | 22 |
| Abb. 6: Modell - Bevölkerungsprognose.....  | 28 |
| Abb. 7: Berechnung von Wahrscheinlichkeiten der Haushaltsveränderungen .....  | 31 |
| Abb. 8: Berechnung von Wahrscheinlichkeiten, welcher Haushaltstyp auf einen<br>aufgelösten Haushalt folgt differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern.... | 31 |
| Abb. 9: SV-Beschäftigte mit Wohn-/Arbeitsort Pulheim 2009 bis 2019.....   | 35 |
| Abb. 10: Verflechtungsintensität im Stadt-Umland-Raum von Köln .....  | 36 |
| Abb. 11: Gesamtstädtischer Gebäude- und Wohnungsbestand nach Typologie 2019...37  | 37 |
| Abb. 12: Gesamtstädtischer Wohnungsbestand nach Typologie und Baualter 2019 .....   | 39 |
| Abb. 13: Fertigstellungen von Wohnungen nach Typologie 2011 bis 2019 .....  | 40 |
| Abb. 14: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner*innen p. a. 2012 bis 2019<br>im regionalen Vergleich .....  | 40 |
| Abb. 15: Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019.....  | 43 |
| Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019 im regionalen Vergleich .....  | 44 |
| Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene 2011 bis 2019 .....  | 45 |
| Abb. 18: Gesamtstädtische natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019 .....  | 46 |
| Abb. 19: Gesamtstädtische Außenwanderungen 2011 bis 2019 .....  | 47 |
| Abb. 20: Außenwanderungen auf Ortsteilebene 2011 bis 2019<br>(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019).....  | 49 |
| Abb. 21: Altersstrukturelle Entwicklung Gesamtstadt 2011 bis 2019.....  | 51 |
| Abb. 22: Anteil unter 18-Jähriger auf Ortsteilebene 2019 .....  | 52 |
| Abb. 23: Anteil ab 65-Jähriger auf Ortsteilebene 2019.....  | 53 |
| Abb. 24: Gesamtstädtische Haushaltstruktur 2011 bis 2019 .....  | 54 |
| Abb. 25: Lebensphasenbezogene Haushaltstypen 2011 und 2019.....   | 56 |
| Abb. 26: ÖPNV-Haltepunkte im Pulheimer Stadtgebiet.....   | 64 |
| Abb. 27: Kita- und Schulstandorte im Pulheimer Stadtgebiet.....   | 65 |
| Abb. 28: Einzelhandelsstandorte im Pulheimer Stadtgebiet.....   | 66 |
| Abb. 29: Einwohner*innenl Quartiere und Fokusräume 2019 .....   | 67 |
| Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019 .....   | 68 |
| Abb. 31: Geburten Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019.....   | 70 |
| Abb. 32: Sterbefälle Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019 .....   | 71 |
| Abb. 33: Natürlicher Saldo Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019.....  | 72 |
| Abb. 34: Außenwanderungen Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019<br>(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019) .....                                    | 73 |
| Abb. 35: Außenwanderungen unter 18-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis<br>2019 (Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019).....                   | 74 |

|   |     |
|---|-----|
| Abb. 36: Außenwanderungen ab 65-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019<br>(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019).....      | 75  |
| Abb. 37: Binnenwanderungen Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019<br>(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019).....                    | 76  |
| Abb. 38: Binnenwanderungen unter 18-Jährige - Quartiere und Fokusräume 2011 bis<br>2019 (Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)..... | 77  |
| Abb. 39: Binnenwanderungen ab 65-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019<br>(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019).....     | 78  |
| Abb. 40: Altersstrukturelle Entwicklung in den Fokusräumen 2011 bis 2019.....   | 79  |
| Abb. 41: Anteil ab 18-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019.....  | 80  |
| Abb. 42: Anteil ab 65-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019.....  | 81  |
| Abb. 43: Haushaltsentwicklung und -struktur in den Fokusräumen 2011 bis 2019.....   | 82  |
| Abb. 44: Haushalte und Haushaltsgröße Quartiere und Fokusräume 2019.....  | 83  |
| Abb. 45: Lebensphasenbezogene Haushaltstypen in den Fokusräumen 2019.....   | 84  |
| Abb. 46: Baualterstruktur der Wohnung/des Gebäudes.....   | 100 |
| Abb. 47: Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035.....  | 118 |
| Abb. 48: Saldo der Zu- und Fortzüge sowie Saldo der natürlichen<br>Bevölkerungsentwicklung.....   | 119 |
| Abb. 49: Veränderung der Altersstruktur .....   | 120 |
| Abb. 50: Haushaltsprognose 2019 bis 2035 .....  | 121 |
| Abb. 51: Anteil und Entwicklung der Familienhaushalte .....   | 128 |

## Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Tab. 1: Haushaltstypen und Anteil am Befragungsrücklauf.....  | 25 |
| Tab. 2: Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Ortsteilebene 2011 bis 2018.....  | 41 |
| Tab. 3: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Ortsteilebene<br>2011 bis 2018 (in Euro) .....                                     | 42 |
| Tab. 4: Gesamtstädtische Außenwanderungen 2011 bis 2019 nach Quell- und Zielort<br>(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge in andere Kommunen 2011 bis 2019)..... | 48 |
| Tab. 5: Abschätzung der Fluktuationsdynamik im Bestand im Zeitraum 2012 bis 2019<br>(Durchschnittswerte pro Jahr) .....                                     | 85 |
| Tab. 6: Haushaltsauflösungen in den Fokusräumen 2012 bis 2019 .....   | 86 |
| Tab. 7: Abschätzung Generationenwechsel in den Fokusräumen (Ein- und<br>Zweifamilienhaussegment) im Vergleich 2012 bis 2019.....                            | 87 |
| Tab. 8: Haushaltsgrößenstruktur differenziert nach Ortsteilen .....   | 89 |
| Tab. 9: Haushaltsgrößenstruktur nach Beziehung der Haushaltsmitglieder .....  | 90 |
| Tab. 10: Haushaltstypen differenziert nach Ortsteilen.....  | 90 |
| Tab. 11: Haushaltstypen differenziert nach Einkommen .....  | 91 |
| Tab. 12: Haushaltstypen differenziert nach Wohndauer.....   | 92 |
| Tab. 13: Veränderung der Haushaltsgröße nach Wohndauer .....  | 93 |
| Tab. 14: Vergleich geringste und höchste Zahl der Haushaltsmitglieder .....   | 93 |

|  |     |
|--|-----|
| Tab. 15: Wohnform nach Gebäudetyt.....   | 94  |
| Tab. 16: Erwerbsform differenziert nach Haushaltstyp.....  | 95  |
| Tab. 17: Wohnungsgröße nach Haushaltstyp .....   | 95  |
| Tab. 18: Bewertung der Wohnungsgröße nach Haushaltstyp .....   | 96  |
| Tab. 19: Haushaltstyp nach vorherigem Wohnort .....  | 97  |
| Tab. 20: Alternativstandorte bei der Wohnungssuche .....   | 97  |
| Tab. 21: Gründe für Wegzug vom vorherigen Wohnstandort.....  | 98  |
| Tab. 22: Vorheriger und derzeitiger Gebäudetyt.....  | 98  |
| Tab. 23: Vorherige und derzeitige Wohnungsgröße.....   | 99  |
| Tab. 24: Wunschkriterien bei der Wohnungssuche vs. aktuelle Wohnsituation.....   | 100 |
| Tab. 25: Gebäudetyt differenziert nach Ausstattung-/Gebäudemerkmalen.....  | 101 |
| Tab. 26: Ist das Wohnen im Alter in der jetzigen Wohnung/im Haus möglich? .....  | 102 |
| Tab. 27: Modernisierungstätigkeit nach Haushaltstyp .....  | 102 |
| Tab. 28: Durchgeführte Modernisierungen nach Gebäudetyt.....   | 103 |
| Tab. 29: Geplante Modernisierungen nach Gebäudetyt.....  | 103 |
| Tab. 30: Wie gern leben Sie in Ihrer Wohnung/Haus? (nach Ortsteil).....  | 104 |
| Tab. 31: Mängel im Wohnumfeld .....  | 105 |
| Tab. 32: Haben Sie Veränderungen in Ihrem Wohnumfeld wahrgenommen? .....   | 105 |
| Tab. 33: Gründe für eine Veränderung des Quartiers zum Schlechteren<br>(Machfachnennungen möglich) .....                               | 106 |
| Tab. 34: Umzugspläne nach Haushaltstyp .....   | 107 |
| Tab. 35: Gründe für den beabsichtigten Umzug.....  | 108 |
| Tab. 36: Aktuelle und gewünschte Wohnform Umzugswilliger .....   | 109 |
| Tab. 37: Aktuelle und gewünschte Gebäudetyt Umzugswilliger .....   | 109 |
| Tab. 38: Gewünschter Wohnort nach Haushaltstyp .....   | 110 |
| Tab. 39: Gewünschte Wohnfläche nach Haushaltstyp .....   | 111 |
| Tab. 40: Vergleich von aktueller und gewünschter Wohnfläche nach Haushaltstyp .....  | 112 |
| Tab. 41: Gewünschte Merkmale des künftigen Wohnstandortes bzw. der Wohnung<br>(Bewertung mit „Sehr wichtig“ oder „Eher wichtig“) ..... | 113 |
| Tab. 42: Sonstige Kriterien bei der Suche und Auswahl der neuen Wohnung/ des neuen<br>Hauses bzw. Wohnsitzes .....                     | 113 |
| Tab. 43: Schwierigkeiten, die Umzugsabsichten zu verwirklichen .....   | 114 |
| Tab. 44: Eigentümer*innen mit Umzugs- und Verkaufsabsicht .....  | 115 |
| Tab. 45: Zeithorizont der beabsichtigten Veräußerung .....   | 115 |
| Tab. 46: Entwicklung der Haushaltszahlen (Erstwohnsitz) nach Haushaltstyp .....  | 123 |
| Tab. 47: Haushaltsstrukturelle Verschiebungen in den Fokusgebieten .....   | 127 |
| Tab. 48: Veränderung der Haushaltstypen differenziert nach Baualtersklassen.....   | 130 |





---

## 1 Problemaufriss und Forschungsfragen

---

»»» **Wohnungsmarktdruck im metropolitanen Umland – moderater Bevölkerungszuwachs**  
Pulheim ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Rhein-Erft-Kreis – in unmittelbarer Nachbarschaft von Köln – mit ca. 55.220 Einwohner\*innen. Aufgrund der positiven konjunkturellen Entwicklung, der Attraktivität der Stadt und der Nähe zu Köln verzeichnet die Stadt seit Jahren einen erheblichen Druck auf dem Wohnungsmarkt. Allein seit 2011 stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze um 2.370 bzw. 21,4 %. Trotz dieses Umstandes und obwohl seither ca. 920 neue Wohnungen fertiggestellt wurden, war der Bevölkerungsanstieg eher gering. Seit 2011 stieg die Zahl der Einwohner\*innen um 1,9 %. Im Vergleich zum Rhein-Erft-Kreis (+3,9 %), der Stadt Köln (+7,3 %) und dem Land Nordrhein-Westfalen (+2,2 %) ist diese Entwicklung unterdurchschnittlich.

»»» **Ziele: Einwohner\*innen halten – Abwanderung vermeiden**

Ziel der Stadt Pulheim ist es, zukünftig die Zahl der Einwohner\*innen (mindestens) zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, möchte die Stadt den Zuzug von Familien fördern und die ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Abwanderung sowie den Fortzug von Senioren und Hochbetagten möglichst verhindern. Eine wichtige Voraussetzung ist die Bereitstellung eines attraktiven, vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes.

»»» **Komponenten der Deckung von Wohnraumbedarfen**

Zur Deckung der aktuellen und künftigen Wohnungsnachfrage sollten zwei Komponenten berücksichtigt werden. Auf der einen Seite steht die Entwicklung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau (Nachverdichtung, Konversion, Arrondierungen, Bauen auf der „grünen Wiese“). Dies stellt den vermeintlich leichtesten Weg der Wohnraumbereitstellung dar. Aufgrund verschiedener Restriktionen (landes- und regionalplanerische Vorgaben, Topographie, Schutz von Natur und Landschaft, fehlende Ausgleichsflächen, geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer\*innen, Widerstand von Anwohner\*innen etc.) sowie dem übergeordneten Ziel der Flächensparsamkeit verbunden mit dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ sind die Potenziale für diesen Weg begrenzt.

Auf der anderen Seite können Potenziale und Reserven innerhalb des Gebäude- und Wohnungsbestandes zur Bedarfsdeckung beitragen. Dies können einerseits (markttaktive) Leerstandsreserven sein. Angesichts eines Leerstands von 2,2 % im Jahr 2011 (Zensus 2011), der sich überwiegend auf den Geschosswohnungsbau konzentrierte und im Rahmen einer Fluktuationsreserve (etwa 2 bis 3 % des Wohnungsbestandes) lag, sind die Potenziale in diesem Bereich begrenzt. Zusätzlich dürfte der Nachfrageanstieg eher zu einem weiteren Rückgang des Leerstands und zu einem tendenziell angespannteren Wohnungsmarkt geführt haben.

### »»» Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment als Potenzial

Vor diesem Hintergrund gewinnen Freisetzungspotenziale im Gebäude- und Wohnungsbestand als Komponente der Bedarfsdeckung in einer mittel- und langfristig angelegten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik an Bedeutung. In den Fokus rücken dabei insbesondere ältere Ein- und Zweifamilienhausquartiere aus den 1950er bis 1980er Jahren. Zum Teil werden diese Bestände von den Erstbewohner\*innen bzw. älteren Einwohner\*innen bewohnt. Von den ca. 16.260 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Pulheim entstanden etwa 11.590 (71 %) zwischen 1949 und 1990. Mehr als 3.000 selbstgenutzte Immobilien (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) werden ausschließlich durch Senioren bewohnt. 52 % aller Seniorenhaushalte (überwiegend mit einer bzw. zwei Personen) leben auf einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und mehr.

### »»» Bedarf an einer validen Informationsbasis

Die Stadt Pulheim geht davon aus, dass eine zunehmende Zahl von Haushalten ihre nicht mehr bedarfsgerechte Immobilie zugunsten einer seniorengerechten Wohnung veräußern werden. Sofern dies zutrifft, stellt dieser freiwerdende Bestand ein erhebliches Potenzial für Pulheimer und Zuzügler dar. Aus diesem Grund hat die Stadt Pulheim das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung mit einer „Wissenschaftlichen Untersuchung zu den Folgen des demografischen Wandels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten“ betraut. Ziel der Analyse ist es, eine valide Informationsgrundlage für Planungen im Bereich Daseinsvorsorge und Infrastruktur sowie für die Bauleitplanung und die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik zu erhalten.

### »»» Themenfelder und Fragestellungen der Untersuchung

Folgende Themenfelder werden im Rahmen der Untersuchung beleuchtet:

#### Identifizierung, Charakterisierung und Typisierung der Quartiere

Als Grundlage für die weiteren (aufbauenden) Untersuchungen und Analysen ist es zunächst notwendig, die Ein- und Zweifamilienhausquartiere aus den 1950er bis 1980er Jahren zu identifizieren, die charakteristischen Eigenschaften herauszuarbeiten und die Gebiete zu typisieren. Folgende Fragestellungen stehen in diesem Zusammenhang im Fokus:

- Wie können die älteren Ein- und Zweifamilienhausbestände identifiziert und abgegrenzt werden?
- In welchen Bereichen gibt es eine homogene Bebauungsstruktur bzw. „Einzelbebauung“/gemischte Baualtersstruktur?
- Welche lage- und ausstattungspezifischen Besonderheiten weisen die Quartiere auf? Welche Bebauungsstruktur ist vorzufinden? Welche sonstigen Besonderheiten gibt es?
- Welche Typen von Quartieren können für die Auswahl von einzelnen Untersuchungsgebieten unterschieden werden?

### Demografische Entwicklung in Stadt, Ortsteilen und Quartieren

Für die Auswahl geeigneter Untersuchungsgebiete, für die Abschätzung des Umfangs des bereits stattgefundenen Generationenwechsels sowie als Basis für die Einschätzung der künftigen Entwicklung bedarf es einer kleinräumigen Analyse demografischer und soziostruktureller Prozesse. Dabei werden Antworten zu folgenden Fragestellungen erarbeitet:

- Wie verläuft die demografische Entwicklung in Pulheim auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene?
- Welche alters- und geschlechtsspezifischen Außen- und Binnenwanderungsmuster können festgestellt werden?
- Welche demografischen Besonderheiten weisen die identifizierten Ein- und Zweifamilienhausquartiere im Vergleich zum Ortsteil bzw. zur gesamtstädtischen Entwicklung auf?
- Woher kommen zuziehende Bewohner\*innen und welche Zielgruppen wandern in diese Quartiere zu? Welche Fortzugstendenzen sind zu beobachten?
- Welche altersstrukturellen Trends können abgelesen werden? Haben sich Strukturen in den letzten Jahren verändert und wie ist dies zu interpretieren?

### Abschätzung des bisher stattgefundenen Generationenwechsels

Um eine Abschätzung des kurz-, mittel- und langfristigen Freisetzungspotenzials im älteren Ein- und Zweifamilienhausbestand vornehmen zu können, bedarf es zunächst einer Quantifizierung des Generationenwechsels in den letzten Jahren. Ziel ist es, für ausgewählte Quartiere den Umfang der auf den Markt gekommenen Bestandsimmobilien zu ermitteln und auf dieser Basis den Umfang des Generationenwechsels auf gesamtstädtischer Ebene abzuschätzen. Die gewonnenen Erkenntnisse liefern Erkenntnisse für die Einschätzung des künftigen Freisetzungspotenzials.

- In welchem Umfang wurden in den letzten fünf Jahren ältere Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert?
- In welchem Umfang hat in ausgewählten Untersuchungsgebieten in Pulheim ein Generationenwechsel stattgefunden? Wie viele Bestandseigenheime sind auf den Markt gekommen bzw. sind neu bezogen worden?
- Wie viele Objekte wurden vererbt?
- Werden die Objekte nach einem Eigentümer\*innenwechsel vermietet oder selbstgenutzt?
- Welche Art von Wohnraum wurde freigesetzt (Baualter, Fläche, Haustypen)?
- Sofern die alten Eigentümer\*innen ausgezogen sind, welche neue Wohnform wurde gewählt und in welche Region sind die alten Eigentümer\*innen gezogen?

### Nachfragesituation und soziodemografische Merkmale der Nachrückerhaushalte

Um die Versorgungswirkung des Generationenwechsels einschätzen zu können, bedarf es darüber hinaus Informationen zur Nachfragestruktur in diesem Segment. In diesem Zusammenhang sind folgende Fragen zu beantworten:

- Wer sind die Nachfrager freigesetzter Bestandsangebote? Welche Haushaltstypen bzw. Zielgruppen fragen die Angebote nach?
- Woher ziehen die Nachrückhaushalte zu und wie war die Wohnsituation vor dem Umzug?
- Welche soziodemografischen Merkmale weisen Sie auf?
- Gibt es Hemmnisse bzw. Schwierigkeiten bei der Vermarktung älterer Bestandsimmobilien? Welcher Art sind sie?
- Mit welchen Vermarktungszeiten ist beim Verkauf älterer Ein- und Zweifamilienhausbestände zu rechnen? Welche Unterschiede gibt es hinsichtlich des Preisniveaus im Vergleich zu anderen Baualterklassen?
- Trägt der Generationenwechsel dazu bei, dass sich Haushalte mit Wohneigentum versorgen können, für die ein Neubauobjekt keine Option ist?
- Welche Unterstützungsmöglichkeiten gibt es, um den Generationenwechsel zu fördern bzw. die Vermarktungsfähigkeit zu verbessern?
- Sind Veränderungen innerhalb der Wohngebiete in Bezug auf die Nachbarschaft und die Wohnqualität wahrnehmbar?

### Zustand, Investitionsbedarf und -verhalten

In Einfamilienhausquartieren mit einem hohen Anteil von Senioren wurden häufig nur geringe Anpassungen und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Häufig sehen sich die Nachrücker erheblichen Sanierungs- und Investitionsbedarfen gegenüber. Aus diesem Grund sollte auch der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf Teil der Untersuchung sein. In diesem Zusammenhang werden unter anderem folgende Fragen erörtert werden:

- Wie stellt sich der bauliche Zustand in den Quartieren dar?
- In welchem Zustand war das Gebäude/die Wohnung vor dem Verkauf?
- Inwieweit wurden Veränderungen an der Bausubstanz vorgenommen?
- Welche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?
- Welche Rolle spielt der Ersatzneubau in älteren Ein- und Zweifamilienhausquartieren? Bietet dies zusätzliche Nachverdichtungspotenziale?
- Ist eine Nutzung der Immobilie auch im hohen Alter oder bei Pflegebedürftigkeit möglich?
- Welche Umbaumaßnahmen wurden zur Barrierereduzierung vorgenommen?

### Wohnumfeld und Infrastrukturbedarf

Im Zuge des Generationenwechsels kommt es zu einer erheblichen Veränderung der Einwohner\*innenstruktur. Damit verbunden ist auch mit veränderter Nachfrage und Anforderungen an die Infrastruktur und das Wohnumfeld zu rechnen. Für die Ausrichtung der künftigen Daseinsvorsorge sind deshalb folgende Fragen relevant:

- Wie ist die infrastrukturelle Ausstattung und das Wohnumfeld vor dem Hintergrund einer älteren Bevölkerung zu bewerten?
- Welche Handlungsbedarfe sind bereits heute erkennbar?
- Gibt es Potenziale seniorengerechten Wohnraum im Quartier zu schaffen? Ist der Standort dafür geeignet?
- Wie schätzen langjährige Bewohner\*innen und Zuziehende das Wohnumfeld und die infrastrukturelle Ausstattung ein?
- Haben sich die Quartiere baulich und soziodemografisch verändert?

### Versorgungswirkung von Neubauprojekten und Bestandsobjekten

Neben der Quantifizierung des bislang stattgefundenen Generationenwechsels ist es wichtig, abzuschätzen, wie groß der Beitrag für die Bedarfsdeckung insgesamt ausfällt.

- Wie groß ist der Gesamtmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser in Pulheim?
- In welchem Umfang sind in den letzten Jahren neue Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden?

### Einschätzung zur künftigen Entwicklung

Die umfassende Analyse des Status quo und der bisherigen Entwicklung liefert wichtige Erkenntnisse für die Abschätzung des künftigen Freisetzungspotenzials. Dies näherungsweise zu ermitteln ist das zentrale Element der gesamten wissenschaftlichen Untersuchung. So werden auf dieser Basis Annahmen getroffen und für die künftige Entwicklung fortgeschrieben. Damit sollen folgende Fragestellungen beantwortet werden:

- Welche Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist in den kommenden Jahren zu erwarten?
- Wie werden sich die Einwohner\*innenstrukturen im Zuge des Generationenwechsels in älteren Wohngebieten voraussichtlich entwickeln, ggf. verändern?
- Wie groß ist der Wohnungsbedarf insgesamt und der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern?
- Wie groß ist das Freisetzungspotenzial in ausgewählten Quartieren Pulheims und welche Rückschlüsse lassen sich für freiwerdenden Wohnraum in Pulheim insgesamt ziehen?
- Wie groß ist der Anteil der Nachfrage, die damit gedeckt werden kann?
- Welche Ziele für die Neubauentwicklung können daraus abgeleitet werden?

- Welche Rückschlüsse lassen sich aus dem bisherigen Umzugs- und Nachfrageverhalten von älteren Menschen hinsichtlich barrierearmer/-freier seniorenge-rechter Wohnformen ziehen?
- Ist eine Veränderung der Bedarfe künftiger Bewohner\*innen in Bezug auf Da-seinsvorsorge und Infrastruktur (Wohnumfeld, Kita, Schule, Nahversorgung etc.) zu erwarten?



2

**Methodik**



Die „Wissenschaftliche Untersuchung zu den Folgen des demografischen Wandels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten in Pulheim“ erfolgt – grob gegliedert – in vier Arbeitsphasen:

» Phase 1 – Identifikation und Abgrenzung der Bestände

Als Basis für die weiteren Analysen erfolgt während der ersten Phase die Abgrenzung der Gebäude- und Wohnungsbestände sowie insbesondere der Ein- und Zweifamilienhausquartiere aus den 1950er bis 1980er Jahren.

» Phase 2 – Untersuchung des Status quo und der bisherigen Entwicklung

Daran anschließend erfolgt eine umfassende Sekundärdatenanalyse auf kleinräumiger Ebene – insbesondere zur Bevölkerungsstruktur und der demografischen Entwicklung. Auf Grundlage eines melderegistergestützten Generierungsverfahrens werden lebensphasenbezogen die Haushaltstypen und -strukturen analysiert. Parallel erfolgt eine beispielhafte siedlungsstrukturelle Betrachtung repräsentativer Quartiere und die Darstellung der infrastrukturellen Ausstattung. Ein zentrales Element dieser Phase ist eine umfangreiche Befragung von Haushalten in den Untersuchungsräumen. Diesen Leistungsbaustein abschließend erfolgt eine Abschätzung des bislang durch die demografischen Effekte freigesetzten Wohnungsbestandes.

» Phase 3 – Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung

Aufbauend auf den Ergebnissen der zweiten Phase nimmt ALP eine Abschätzung der künftigen Entwicklung vor. Es erfolgt dabei eine Differenzierung zwischen den Bedarfen, die im Bestand und die durch zusätzlichen Wohnraum bzw. zusätzliche Wohnbauflächen gedeckt werden können. Darüber hinaus wird die künftige demografische Entwicklung auf kleinräumiger Ebene dargestellt.

» Phase 4 – Ableitung von Handlungsbedarfen und Handlungsansätzen

In einer zusammenfassenden Bewertung werden die charakteristischen Merkmale des Pulheimer Wohnungsmarktes und des erfolgten und zukünftigen Generationenwandels herausgestellt. Auf Basis der umfassenden Analysen werden Handlungsbedarfe, Hemmnisse und Defizite, aber auch Chancen und Potenziale, benannt sowie entsprechende Handlungsmöglichkeiten und Maßnahmen diskutiert.

Im Folgenden wird die Methodik der Untersuchung detailliert dargestellt:

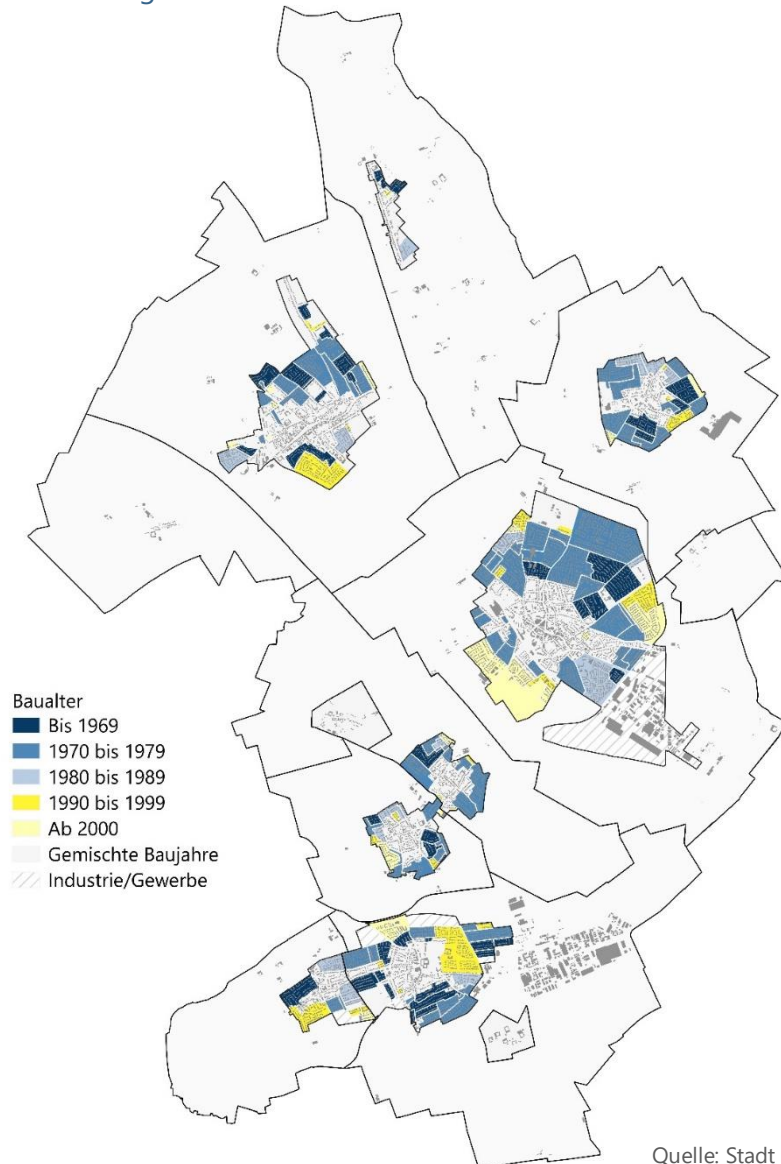
## 2.1 Identifizierung, Charakterisierung und Typisierung der Quartiere

Als Basis für die Untersuchung der Folgen des demografischen Wandels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten ist es notwendig, eine typologische (mit dem Interessenschwerpunkt Ein- und Zweifamilienhäuser) und baualtersstrukturelle Differenzierung (mit dem Fokus 1950er bis 1980er Jahre) der Quartiere in Pulheim vorzunehmen. Dies erfolgte in drei Arbeitsschritten:

### »» Schritt 1 – Bildung und baualterstrukturelle Differenzierung der Quartiere

Zunächst erfolgte die Abgrenzung von Quartieren hinsichtlich des vorherrschenden bzw. prägenden Baualters der Gebäude. Als Grundlage dafür kommen mehrere Verfahren bzw. Datenquellen in Frage, z. B. aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) oder kleinräumige Ergebnisse aus dem Zensus 2011.

Abb. 1: Differenzierung der Quartiere nach dem Baualter



Für Pulheim wurde von Seiten des Planungsamtes der Stadt eine baualterstrukturelle Differenzierung und die Bildung der Quartiere auf Basis der vorbereitenden bzw. der verbindlichen Bauleitpläne vorgenommen. Die Bebauungspläne enthalten Informationen zum Aufstellungsbeschluss bzw. zum rechtsverbindlichen Beschluss in den politischen Gremien. Dies bietet Anhaltspunkte zur Baualterstruktur im Geltungsbereich, wobei berücksichtigt wurde, ob die tatsächliche Umsetzung zeitnah zum Beschluss erfolgte oder es zu (größeren) zeitlichen Abweichungen kam. Ferner wurde die

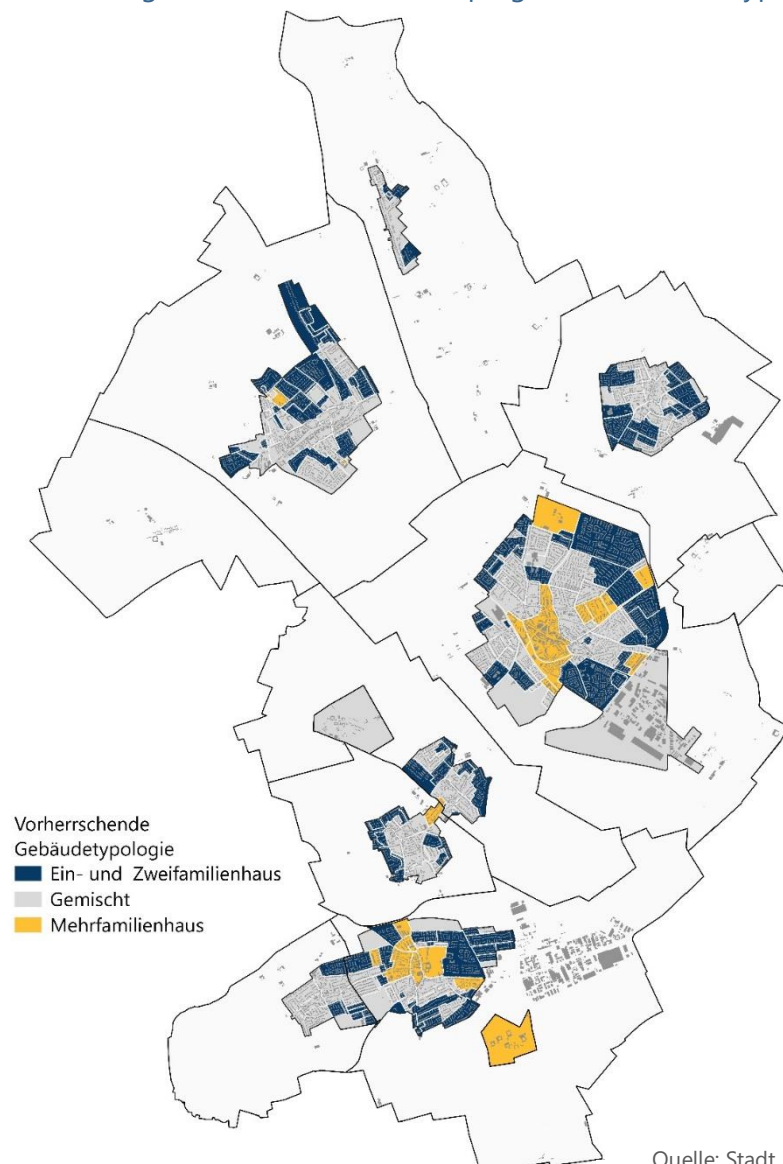
vorherrschende bauliche Nutzung in die Prüfung einbezogen. Das bedeutet, für die weiteren Arbeitsschritte wurden Quartiere mit einer Mischnutzung oder einer gewerblichen Prägung ausgeschlossen und lediglich für das Wohnen genutzte Stadtbereiche herausgearbeitet.

Ergebnis des Arbeitsschritts: Abgrenzung von Quartieren, die baualterstrukturell homogen und überwiegend wohnbaulich geprägt sind.

### »» Schritt 2 – Identifikation von Einfamilienhaus-geprägten Quartieren

An die Abgrenzung der Quartiere anknüpfend wurde die vorherrschende Gebäudetypologie in diesen Stadträumen herausgearbeitet. Dafür wurde ein Haushaltsgenerierungsverfahren (vgl. Kapitel 2.3) genutzt. Auf Basis dieser Haushaltsbildung wurden Adressen identifiziert, an denen ein bzw. zwei Haushalte leben, was darauf hindeutet, dass es sich um Ein- bzw. ein Zweifamilienhaus handelt.

Abb. 2: Differenzierung der Quartiere nach der prägenden Gebäudetypologie



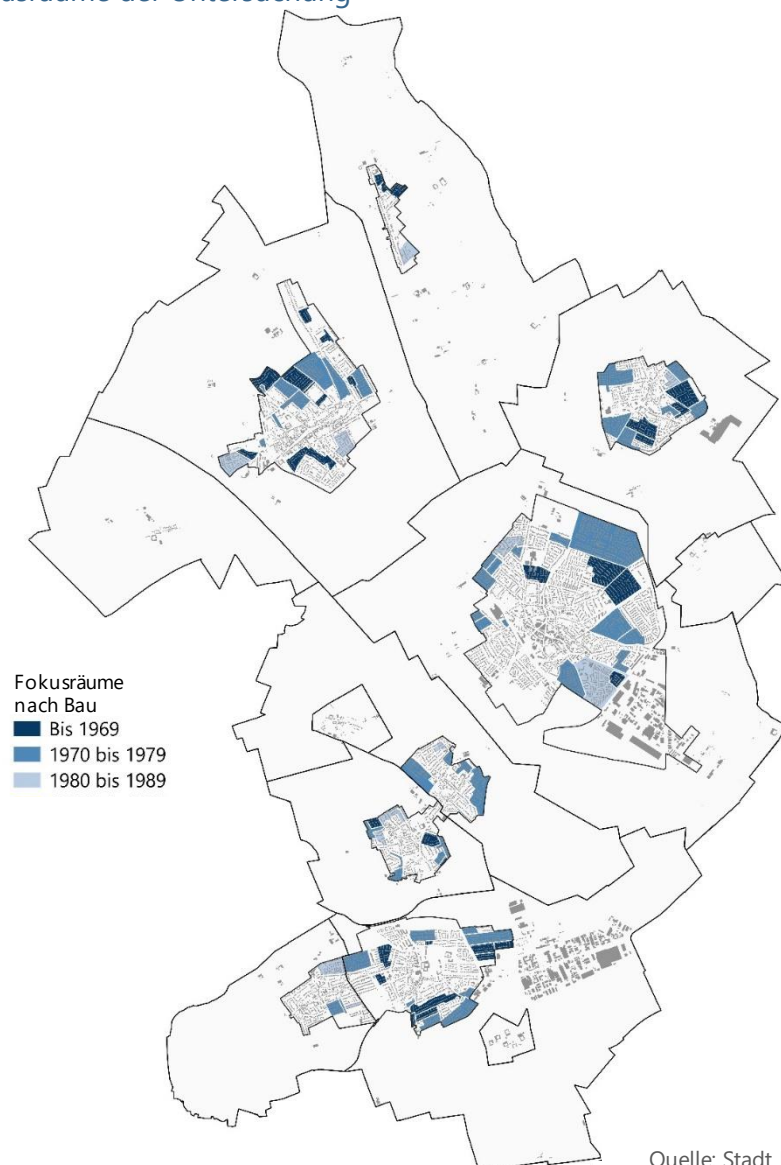
Stadtbereiche, in denen 70 % und mehr der Haushalte an Adressen gemeldet sind, an denen nur ein oder zwei Haushalte leben, wurden als Ein- und Zweifamilienhausquartiere definiert. Lag dieser Wert zwischen 30 % und 70 % wird eine gemischte typologische Struktur und bei bis zu 30 % eine überwiegende Prägung durch Mehrfamilienhäuser angenommen.

Ergebnis des Arbeitsschritts: Abgrenzung typologisch homogener Quartiere – unabhängig von der Baualtersstruktur des Quartiers

### » Schritt 3 – Definition der Fokusräume der Untersuchung

Abschließend werden die abgegrenzten Quartiere, die baualtersstrukturell weitgehend homogen und überwiegend wohnbaulich geprägt sind (Schritt 1 s. o.) und die typologische Prägung der Quartiere (Schritt 2 s. o.) überlagert und miteinander verschnitten.

Abb. 3: Fokusräume der Untersuchung



Quelle: Stadt Pulheim | ALP

Ergebnis des Arbeitsschritts: Es verbleiben die Quartiere, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt werden und überwiegend zwischen den 1950er und 1980er Jahren entstanden sind. Dies sind die Quartiere, die im Rahmen der Untersuchung von besonderem Interesse sind (Fokusräume). Diese dienen als Analyseebene der Untersuchung und erlauben spezifische statistische Auswertungen.

## 2.2 Sekundärdatenanalyse

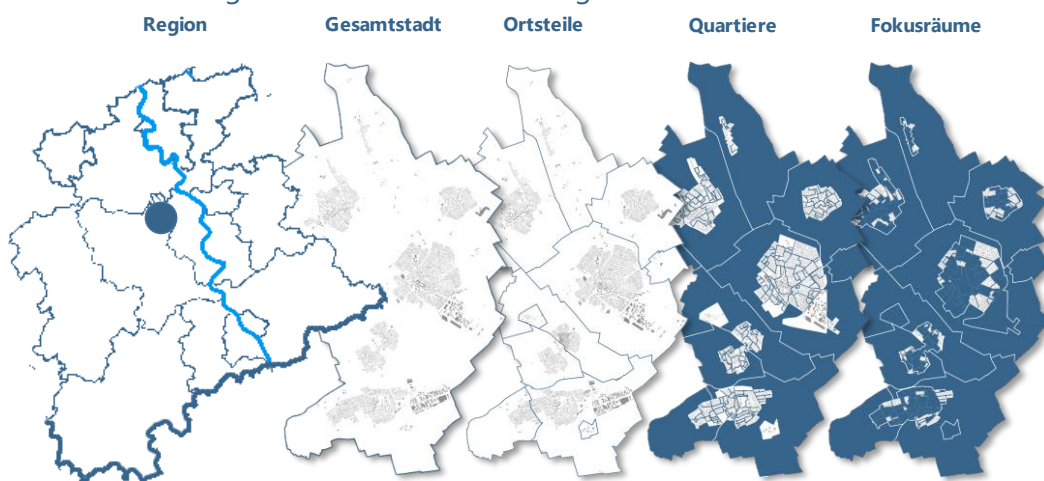
Im nächsten Schritt wurde eine Sekundärdatenanalyse zu den regionalen und lokalen Rahmenbedingungen, der Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes sowie der demografischen Entwicklung durchgeführt.

### »» Analyseebene

Die demografische Entwicklung und die lokalen Wohnungsmärkte können nicht losgelöst von regionalen und überregionalen Prozessen bewertet werden. Aus diesem Grund wurden ausgewählte Untersuchungen auf regionaler Ebene durchgeführt. Eine vergleichende Analyse stellt einerseits eine gute Interpretations- und Bewertungsgrundlage dar und andererseits können damit demografie- und wohnungsmarktspezifische Wechselwirkungen und Abhängigkeiten herausgearbeitet werden, welche die Entwicklung Pulheims beeinflussen – etwa die Potenziale und Herausforderungen durch die Anbindung und räumliche Nähe zur Metropole Köln.

Die Analysen für die Stadt Pulheim werden im Anschluss zunächst auf gesamtstädtischer Ebene und differenziert nach Ortsteilen dargestellt. Dies ermöglicht bei der anschließenden kleinräumigen Betrachtung auf Ebene der Quartiere bzw. Fokusräume eine Einordnung in den städtischen Kontext und das Herausarbeiten von räumlichen Unterschieden.

Abb. 4: Betrachtungsebenen der Untersuchung



Quelle: Stadt Pulheim | ALP

### »»» Daten und Quellen

Für die Analysen auf regionaler und – abgesehen von der Demografie – gesamtstädtischen Ebene wird auf Daten der amtlichen Statistik (IT.NRW) sowie der Bundesagentur für Arbeit und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zurückgegriffen.

Für die kleinräumigen Analysen innerhalb des Pulheimer Stadtgebietes, die sich insbesondere auf demografische Aspekte beziehen, wurden die Daten des kommunalen Meldewesens genutzt. Diese adressscharfen Einzeldatensätze lassen spezifische Auswertungen auf kleinräumiger Ebene zu, ermöglichen die Bildung von Haushalten (vgl. Kapitel 2.3) und bilden die Grundlage für die gezielte Befragung von Haushalten in den Fokusräumen (vgl. Kapitel 2.5). Durch die Stadt Pulheim wurden Melderegisterauszüge für Bevölkerungsdaten sowie Bewegungsdaten für die Jahre 2011 bis 2019 mit dem Stichtag 31.12. zur Verfügung gestellt.

An allen Stellen, bei denen die Stadt Pulheim als Quelle genannt wird, basieren die Auswertungen auf Daten des Melderegisters.

## 2.3 Melderegister gestützte Haushaltgenerierung

### »»» Haushaltgenerierung als zentraler Schritt der Untersuchung

Einen ganz zentralen Arbeitsschritt innerhalb der Untersuchung stellt die Bildung von und Analyse von lebensphasenbezogenen Haushaltsstrukturen dar. Dafür wurde ein Haushaltsgenerierungsverfahren genutzt, das sich auf die Daten des Melderegisters und die Bewegungsdaten stützt (vgl. Kapitel 2.2).

Die Bildung der Haushalte erfolgte jeweils adressbezogen für den Stichtag zum 31.12. zwischen den Jahren 2011 bis 2019. Dies lässt sowohl eine gesamtstädtische als auch kleinräumige Entwicklung der Zahl und Struktur der Haushalte zu und erlaubt einen Vergleich der Veränderung.

### »»» Vorgehen

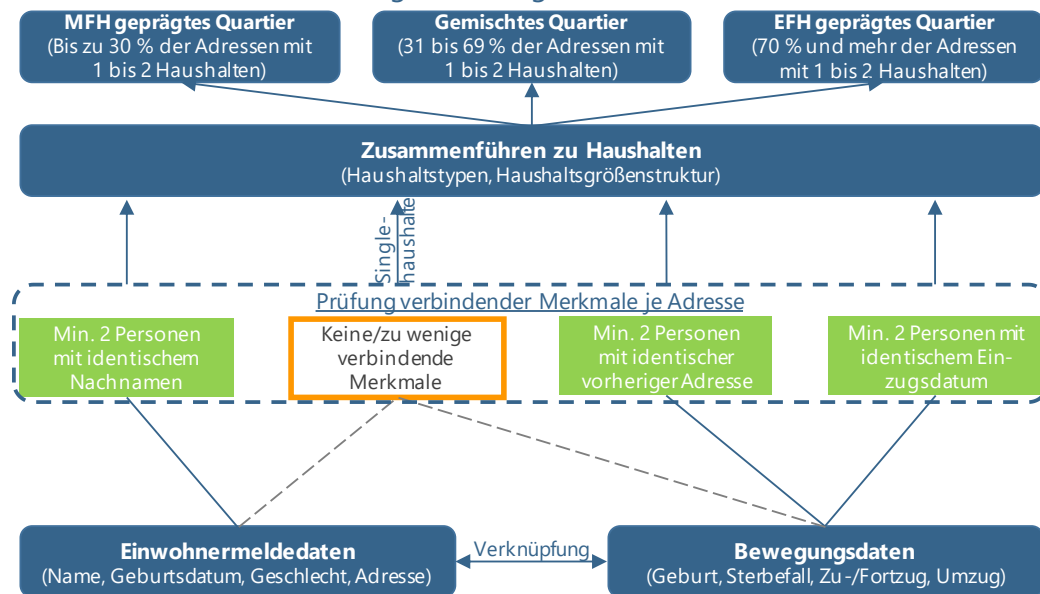
Die Bildung von Haushalten wird in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

Verknüpfung der Datensätze: Zunächst wurden die zur Verfügung gestellten Melderegisterauszüge zum jeweiligen Stichtag 31.12. für die Jahre 2011 bis 2019 mit den unterjährig stattfindenden Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle, Zu-, Fort-, Umzüge) zwischen dem 01.01.2012 bis zum 31.12.2019 adressbezogen verknüpft.

Prüfung verbindender Merkmale je Adresse: Die Bildung der Haushalte je Adresse erfolgte anhand der Prüfung verbindender Merkmale, die darauf hindeuten, dass einzelne an einer Adresse gemeldete Personen zu einem Haushalt gehören. Den Personen, die zu einem Haushalt gehören, wurden im Anschluss Haushalts-ID's zugeordnet. Die Prüfung der potenziellen Haushaltszugehörigkeit erfolgte anhand folgender Merkmale:

- **Nachname:** Sofern an einer Adresse mindestens zwei Personen gemeldet sind, die den gleichen Nachnamen tragen, wurde davon ausgegangen, dass sie zu einem Haushalt gehören. Dies gilt auch für die Zuordnung minderjähriger Personen zu einem Haushalt. Weiterhin wurde auch die Zuordnung von Personen mit Doppelnamen geprüft (z. B. Herr Mustermann und Frau Mustermann-Mustertfrau an einer Meldeadresse).
- **Vorherige Adresse:** Um auch Personen, die nicht den gleichen Nachnamen tragen, zu einem Haushalt zusammenführen zu können, wird als weiteres Merkmal die vorherige Meldeadresse genutzt. Das bedeutet, es wird davon ausgegangen, dass Personen, die bereits vor dem Einzug an der aktuellen Adresse an der selben Adresse gemeldet waren, zu einem Haushalt gehören.
- **Einzugsdatum:** Ferner wurde das Einzugsdatum als Indikator für die Zusammengehörigkeit von Personen zu einem Haushalt herangezogen. Das bedeutet, für Personen, die am gleichen Tag an einer Adresse eingezogen sind, wurde angenommen, dass diese zu einem Haushalt gehören.

Abb. 5: Methodik des Haushaltsgenerierungsverfahrens



Quelle: ALP

### »» Grenzen der Generierungsverfahren

Im Vergleich zu anderen Haushaltsstatistiken, wie z.B. den Ergebnissen des Zensus, sind die Unterschiede in der Definition des Haushaltsbegriffs zu beachten. Während der Zensus das „Konzept des gemeinsamen Wohnens“<sup>1</sup> zugrunde legt, ist bei einer melderegistergestützten Haushaltsgenerierung eine Zuordnung der Personen/des Haushalts zu einer konkreten Wohnung nicht bzw. nur im Einfamilienhaussegment möglich.

<sup>1</sup> Alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnstatus (Haupt-/Nebenwohnsitz) gemeinsam in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben privaten Haushalts, sodass es einen privaten Haushalt pro belegter Wohnung gibt.

Unabhängig davon stößt das Generierungsverfahren bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften an seine Grenzen, wenn die Einzugsdaten und vorherigen Wohnanschriften in die gemeinsame Wohnung abweichen. Dieses Phänomen, tritt insbesondere dann ein, wenn ein Partner in die Wohnung des anderen gezogen ist. Im Rahmen des gewählten Verfahrens können diese Personen nicht als zu einem Haushalt gehörig identifiziert werden. Sie bilden dann jeweils einen eigenen Haushalt. Im Gesamtergebnis kann hierdurch eine überhöhte Zahl an Einpersonenhaushalten bzw. Haushalten insgesamt resultieren.

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden bei Verfahren eingesetzt. Im Rahmen der kleinräumigen Haushaltsstrukturanalyse (vgl. Kap. 4.3) wurde auf das melderegistergestützte Verfahren zurückgegriffen. Aufgrund des Adressbezugs der Daten können Aussagen auf (beliebiger) kleinräumiger Ebene getroffen und Entwicklung der letzten Jahre präzise nachvollzogen werden. Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose für die Gesamtstadt wurde hingegen auf ein zensusbasiertes Generierungsverfahren zurückgegriffen (vgl. Kap. 2.6 und Kap. 6.1.2). Dieses Verfahren eignet sich aufgrund der Prämisse – max. ein Haushalt pro Wohnung – für die Berechnung des Neubaubedarfs. So kann bei diesem Modellansatz von der Haushaltsentwicklung direkt auf den Neubaubedarf (genauer Zusatzbedarf) geschlossen werden (vgl. Kap. 6.1.2).

### »» Auswertung

Auf Basis der adressbezogenen Haushaltsgenerierung kann valide die Anzahl und Struktur der Haushalte (Anzahl der Haushaltsmitglieder) auf allen Betrachtungsebenen der Untersuchung dargestellt und analysiert werden. Ferner werden die Haushalte lebensphasenbezogen klassifiziert. Folgende Abgrenzungskriterien wurden für die Bildung der Haushaltstypen genutzt:

- Starter – Junge Erwachsene (unter 30 Jahre) im Ein- bzw. Zweipersonenhaushalt, keine Kinder
- Singlehaushalt – Einpersonenhaushalt 30 bis unter 65 Jahren
- Familie mit Kindern – Paarhaushalt mit mindestens einem minderjährigen Kind
- Alleinerziehende – Haushalt mit einem Elternteil und mindestens einem minderjährigen Kind
- Best-Ager – Paarhaushalte (50 bis unter 65 Jahre) und Familien mit erwachsenen Kindern
- Paarhaushalte ohne Kinder (30 bis unter 50 Jahre)– Jüngere Zweipersonenhaushalte ohne Kind
- Seniorenhaushalte (jung) - Einpersonen- bzw. Paarhaushalt 65 und 79 Jahre
- Hochbetagte Haushalte - Einpersonen- bzw. Paarhaushalt (80 Jahre und älter)
- Sonstige Mehrpersonenhaushalte - Zwei und Mehrpersonenhaushalte (u. a. Alleinerziehende mit erwachsenen Kindern, Wohngemeinschaften)



## 2.4 Abschätzung des bisher stattgefundenen Generationenwechsels

Zur Abschätzung der Fluktuation bzw. des Generationenwechsels im Gebäude- und Wohnungsbestand der 1950er bis 1980er Jahre werden Haushaltsauflösungen und -neugründungen betrachtet. Zur Bestimmung der Zahl der Haushaltsauflösungen erfolgte ein Vergleich von Personen und Haushalten je Adresse und Jahr. Als Haushaltsauflösung wurde definiert, wenn im Vergleich zum Vorjahr keine Person des Haushalts mehr an der Adresse gemeldet ist und die Haushaltsmitglieder somit umgezogen, weggezogen oder verstorben sind. Demgegenüber lebte bei einer Haushaltsneugründung ein Jahr zuvor noch kein Mitglied des aktuellen Haushalts an dieser Adresse. Durch die Quantifizierung der Haushaltsauflösungen und -neugründungen lässt sich näherungsweise die Fluktuation im Gebäude- und Wohnungsbestand bestimmen. Als Generationenwechsel wurden die Haushaltsauflösungen betrachtet, bei denen zuletzt ein Haushalt mit Senioren bzw. Hochbetagten an der Adresse gemeldet ist.

## 2.5 Haushaltebefragung

### 2.5.1 Auswahl der Quartiere für die vertiefende Untersuchung

Die Befragung der Haushalte erfolgt ausschließlich in den identifizierten Fokusräumen (vgl. Kapitel 2.1). Für die Stichprobenziehung wurden in einem ersten Schritt alle Adressen in den Fokusräumen selektiert.

Da es sich um eine Haushaltsbefragung handelt, das Melderegister jedoch keine Informationen über Haushaltskonstellationen vorhält, wurde in einem ersten Schritt eine Haushaltsgenerierung vorgenommen. Hierzu erfolgte eine Identifizierung von Personen, die einen Haushalt bilden. Konkret erfolgte der

- Abgleich von Namen und Adressen (a) sowie
- des Einzugsdatums (b).

Zu (a): Wenn an einer Adresse mehrere Personen mit identischem Nachnamen (ggf. Teil des Doppelnamens) gemeldet sind, wird aus diesem Personenkreis eine Person (zufällig) ausgewählt, die anderen Personen werden aus der Grundgesamtheit entfernt

Zu (b): Wenn an einer Adresse mehrere Personen mit identischem Einzugsdatum gemeldet sind, wird aus diesem Personenkreis eine Person (zufällig) ausgewählt, die anderen Personen werden aus der Grundgesamtheit entfernt.

Nach Abschluss der Haushaltsgenerierung wurde durch ALP eine Erhebungstichprobe von 3.500 Personen (Haushalte) gezogen.

## 2.5.2 Befragungsdesign

### »» Befragung von 3.500 Haushalten

Im Rahmen einer Haushaltsbefragung wurden 3.500 zufällig ausgewählte Haushalte in den identifizierten Fokusräumen angeschrieben. Diese Haushalte erhielten einen siebenseitigen Fragebogen mit ausführlichen Hinweisen zum Datenschutz. Neben der postalischen Teilnahme bestand die Möglichkeit die Angaben online zu machen. Die Befragungsergebnisse wurden von ALP in anonymisierter Form elektronisch erfasst und anschließend plausibilisiert. Insgesamt verzeichnete die Befragung einen sehr guten Rücklauf von 33 %. Dies entspricht 1.151 ausgefüllten Fragebögen. Davon entfielen 129 Antworten auf den Online-Fragebögen (ca. 11 % des Gesamtrücklaufs). Die Ergebnisse liefern u. a. Aufschluss über:

- Wohnwünsche
- Umzugsabsichten
- Wohnzufriedenheit.

Die Teilnahme an der Befragung erfolgte freiwillig und anonym. Alle Angaben wurden vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben. Folgende Haushaltstypen wurden für die Ergebnisdarstellung gebildet:

## 2.5.3 Bildung von Haushaltstypen

Um zielgruppenbezogen Aussagen treffen zu können, erfolgte eine Differenzierung der Befragungsergebnisse nach dem Haushaltstyp. Tabelle 1 führt die gebildeten Haushaltstypen auf und gibt den jeweiligen Anteil am Befragungsrücklauf an.

Tab. 1: Haushaltstypen und Anteil am Befragungsrücklauf

|   |     |
|---|-----|
| Single-HH bis 65  | 3%  |
| Single-HH über 65 Jahre                                       | 13% |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minder-jährigen Kindern | 20% |
| Familien mit erwachsenen Kindern                              | 8%  |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                   | 3%  |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                        | 15% |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                       | 36% |
| Sonstige  | 2%  |

Quelle: Haushaltsbefragung

Grundsätzlich wurden für alle Fragebogeninhalte Häufigkeitsauswertungen durchgeführt, daneben auch diverse Kreuzauswertungen. Als Schichtungsvariablen wurden neben dem Haushaltstyp unter anderem

- die Wohnform,
- der Gebäudetyp sowie
- der Umzugswunsch verwendet.

## 2.6 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

### »» Zwei Prognosemodelle

Im Rahmen der vorliegenden Analyse hat ALP zwei Modelle zur Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung eingesetzt. Grundlage beider Modellansätze sind die Daten des Melderegisters. Die Basis für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2019. Es werden zwei Modellansätze unterschieden:

- Zum einen ein „klassisches“ Modell in Form der sogenannten Komponentenmethode für die Gesamtstadt und
- zum anderen ein sogenanntes agentenbasiertes Modell für die Berechnung der Bevölkerungsentwicklung in den Bestandsquartieren.

Im Unterschied zum klassischen Modell, das sich in der Regel auf eine Stadt oder einen Stadtteil bezieht (im vorliegenden Fall die Stadt Pulheim), geht das agentenbasierte Modell vom Verhalten des einzelnen Haushalts aus. Es wird also prognostiziert wie sich die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur in einer Bestandswohnung im Zeitverlauf verändert. Unberücksichtigt bleibt bei diesem Ansatz die Entwicklung im Neubausegment.

### »» „Klassische“ Bevölkerungsprognose

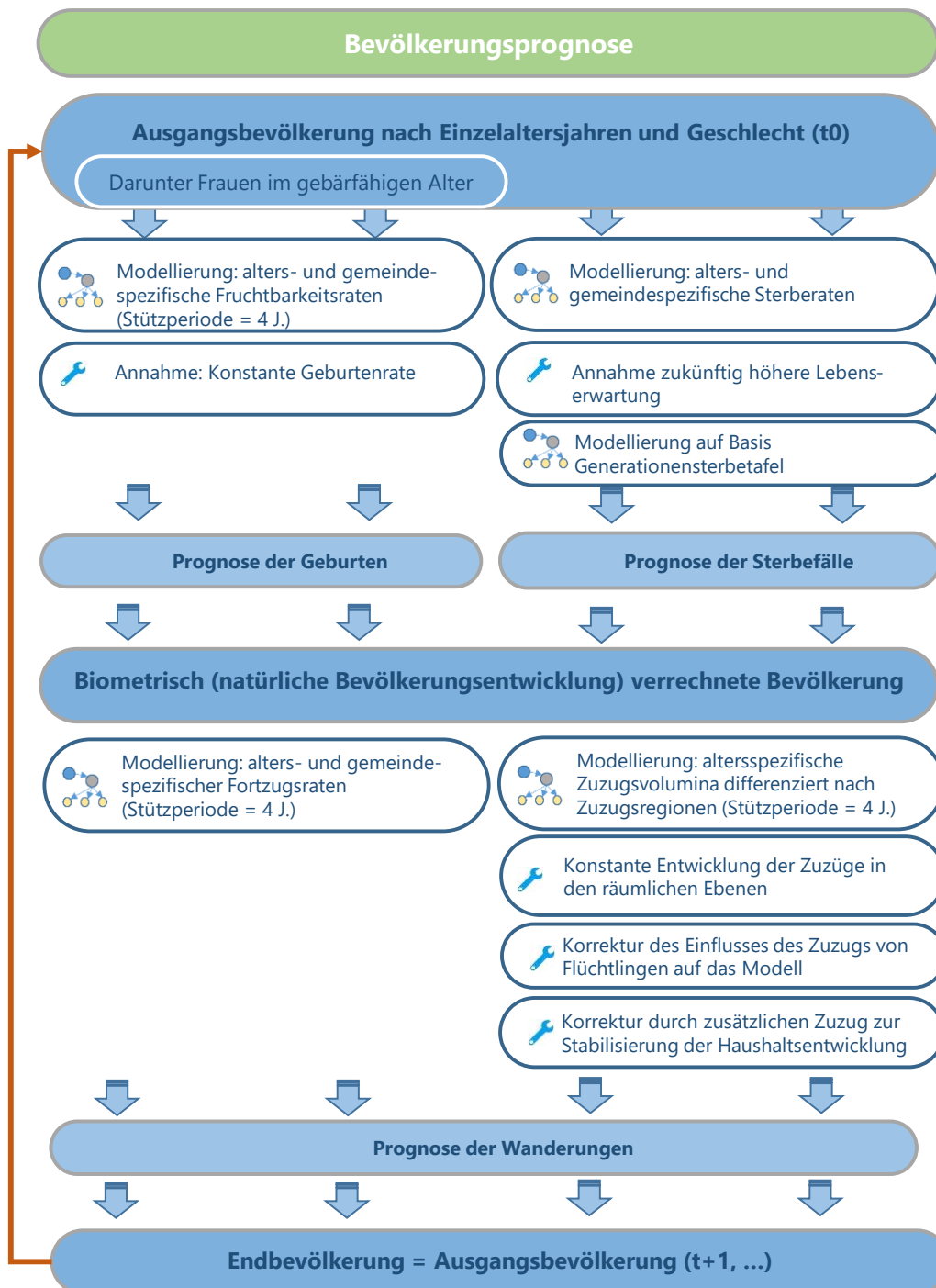
Für die Berechnung der gesamtstädtischen Entwicklung wurde eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis zum Jahr 2035 in Form eines klassischen Modells berechnet. Die Berechnung erfolgt hierbei auf Basis der Komponentenmethode. Dabei werden ausgehend von den Geburtenzahlen, Sterbefällen sowie Wanderungen der vergangenen Jahre Entwicklungsmuster ermittelt und der Bevölkerungsbestand zum 31.12.2019 (Basisjahr) damit in Jahresschritten fortgeschrieben. Die zukünftige Entwicklung wird daher auf Basis der zurückliegenden Entwicklung ermittelt und zeigt damit auf, welche Veränderungen langfristig zu erwarten sind, wenn die Entwicklungsmuster der Vergangenheit auch in den nächsten Jahren Gültigkeit haben. Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose sind Annahmen hinsichtlich der Fertilität, Mortalität und des Wanderungsverhaltens zu treffen. Für die „klassische“ Prognose wurden folgende Annahmen getroffen:

- Fertilität: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten. Basis für die Prognose der Geburten war der Zeitraum von 2014 bis 2019.
- Mortalität: Im Modell wird von einem Anstieg der Lebenserwartung ausgegangen. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.), ist zukünftig von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen (zur Orientierung: Die Lebenserwartung eines 70-jährigen Mannes wird von 2020 bis 2040 um rund 0,9 Jahre auf 15,6 Jahre und die Lebenserwartung einer 70-jährigen Frau um 1,0 Jahre auf 18,6 Jahre ansteigen).

- Migration: Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. Basis für die Prognose der Wanderungen ist der Zeitraum von 2014 bis 2019. Die Jahre 2015 und 2016 werden aufgrund des hohen Zuzugs von Flüchtlingen nicht berücksichtigt. Die Annahme stabiler Wanderungsmuster setzt eine entsprechende Neubau- und Bestandsentwicklung voraus. Erfolgt keine Angebotsausweitung wird die Zuwanderung eingeschränkt. Wird das Wohnungsangebot hingegen deutlich ausgeweitet, ist auch eine dynamischere Entwicklung möglich.
- Aufgrund des regional angespannten Wohnungsmarktes wird auch langfristig ein sehr geringes Leerstandsrisiko erwartet. Unter der Annahme konstanter Wanderungsmuster würde mittelfristig – etwa ab dem Jahr 2024 eine rückläufige Haushaltsentwicklung prognostiziert. Hintergrund ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Diese wird – unter der Annahme konstanter Wanderungsmuster – mittelfristig nicht mehr durch Wanderungsgewinne kompensiert. Die Zahl der Einwohner\*innen würde entsprechend spürbar sinken. Die Zahl der Haushalte (der Nachfrage) entwickelt sich aufgrund von strukturellen Haushaltsveränderungen (mehr kleine Haushalte weniger größere Haushalte) positiver als die Zahl der Einwohner\*innen. Diese Effekte können die negative Entwicklung der Zahl der Einwohner\*innen jedoch nicht auszugleichen, so dass die Nachfrage/die Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum sinken würde.

Eine rückläufige Nachfrageentwicklung/Entwicklung der Zahl der Haushalte ist jedoch angesichts der hohen Nachfrage kein realistisches Szenario. Vor diesem Hintergrund wurde eine mindestens stabile Haushaltsentwicklung angenommen. Um dieses Szenario abzubilden, war es erforderlich, den Zuzug im Prognoseverlauf im Rahmen eines iterativen Verfahrens leicht zu erhöhen.

Abb. 6: Modell - Bevölkerungsprognose



### »»» „Klassische“ Haushaltsprognose

Der wesentliche Faktor für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose, eine Haushaltsprognose erarbeitet. Zur Berechnung der Haushalte wurde ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Die Zuordnung der Bevölkerung zu Haushalten wurde mit Hilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens umgesetzt. Hierfür wurden auf der Grundlage des Zensus 2011 spezifische Zuordnungsmatrizen (Wahrscheinlichkeit, mit der eine Person in einem Haushalt – Ein-, Zwei-, Mehrpersonenhaushalt etc. – wohnt)<sup>2</sup> generiert. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner\*innen ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet.

Hinweis: Zugrunde gelegt wird das Konzept des „gemeinsamen Wohnens“ gemäß Zensus. Alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnstatus (Haupt-/Nebenwohnsitz) gemeinsam in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts, so dass es einen Haushalt pro belegte Wohnung gibt. Dieses Verfahren eignet sich aufgrund der Prämisse – max. ein Haushalt pro Wohnung – für die Berechnung des Neubaubedarfs. So kann bei diesem Modellansatz von der Haushaltsentwicklung direkt auf den Neubaubedarf (genauer Zusatzbedarf) geschlossen werden (vgl. Kap. 6.1.2).

Das zensusbasierte Verfahren weist niedrigere Haushaltszahlen als das melderegistergestützte Verfahren aus (vgl. Kap. 2.3 und Kap. 4.3). So werden im melderegistergestützten Verfahren die Zahl der Haushalte in der Regel überschätzt, was bei der Ableitung von Neubaubedarfen ein Problem darstellen würde. Die Grenzen des zensusbasierten Ansatzes liegen in der Skalierbarkeit. Aussagen sind meist nur für die Gesamtstadt möglich. Die Ausweisung von Ergebnissen auf Ebene der untersuchten Fokusräume ist problematisch, da der Zensus für diese Ebene keine Daten ausweist.

### »»» „Agentenbasiertes“ Prognosemodell

Vor allem auf kleinräumiger Ebene stoßen die klassischen Modelle an ihre Grenzen. Die Aussagekraft ist bei kleineren Raumeinheiten relativ gering. So werden ggf. singuläre Ausschläge im Stützzeitraum der Prognose fortgeschrieben, was zu nicht plausiblen Ergebnissen führen kann. Zudem sind die klassischen Prognosemodelle für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in kleinräumigen Quartieren wenig zielführend.

---

<sup>2</sup> Beispiel: Jugendliche wohnen mit einer hohen Wahrscheinlichkeit in Drei- oder Vierpersonenhaushalten, Senioren mit einer hohen Wahrscheinlichkeit in Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

Die bestimmenden Einflussgrößen für die Entwicklung der Bevölkerungszahl sind in Bestandsquartieren weniger die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen, sondern vielmehr der vorhandene Wohnungsbestand in Kombination mit der aktuellen Haushaltsstruktur und -zusammensetzung sowie deren Entwicklung. Der Wohnungsbestand ist per se ein limitierender Faktor. Unter der Annahme, dass ein Haushalt eine Wohnung belegt, kann die Zahl der Haushalte im Wohnungsbestand nicht steigen, sondern maximal (wenn keine Wohnungsabgänge verzeichnet werden) konstant bleiben. Entscheidend sind somit folgende Fragen:

- Welche Haushaltstypen werden den Bestand in den nächsten Jahren bewohnen?
- Wann erfolgt ein Auszug aus der Wohnung und welcher Haushaltstyp zieht nach?
- In welchen Konstellationen ist eine Zunahme der Zahl der Haushaltsmitglieder (bspw. Geburt) und wann ist eine Reduzierung der Zahl der Haushaltsmitglieder (bspw. Sterbefall) wahrscheinlich?

Zur Beantwortung dieser Fragen eignen sich agentenbasierte Modelle. Im Gegensatz zu den „klassischen Modellen“ gehen sie vom einzelnen Individuum bzw., wie im vorliegenden Fall, vom einzelnen Haushalt aus. Folgende Prognoseschritte werden durchlaufen:

### 1. Schritt Haushaltegenerierung

Der konkrete Haushalt ist zunächst eine unbekannte Größe. Auf Ebene der Haushalte liegen keine amtlichen Statistiken vor und auch im Melderegister sind keine abrufbaren Angaben über Haushalte vorhanden. Um Informationen über Haushalte zu gewinnen, ist es erforderlich, auf indirektem Wege aus den gespeicherten Personendaten Indizien für das Zusammenleben der Personen in Haushalten zu nutzen (vgl. hierzu Kap. 2.3).

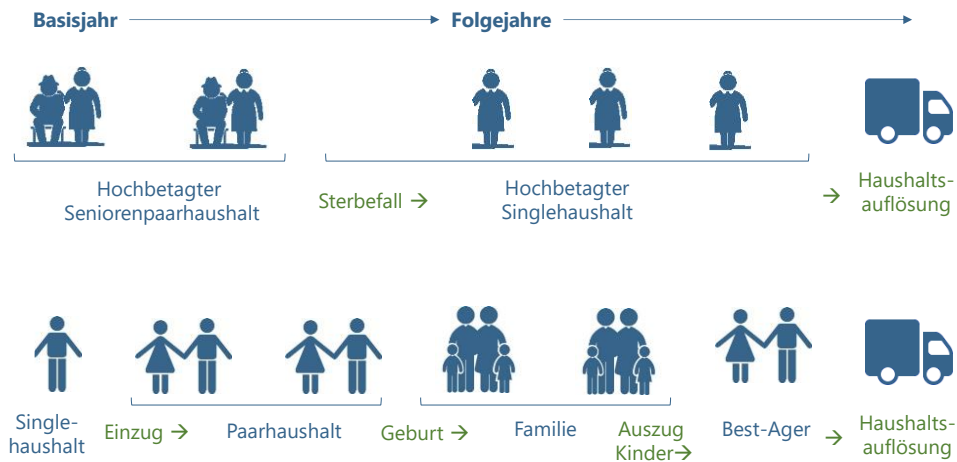
### 2. Schritt Bildung von Haushaltssubtypen

In Abhängigkeit vom Alter der Haushaltsmitglieder, der Zahl der Haushaltsmitglieder sowie des Gebäudetyps (Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus) wurden insgesamt 60 Haushaltssubtypen (Paar mit einem Kind im Einfamilienhaus, Paar mit zwei Kindern im Einfamilienhaus usw.) gebildet.

### 3. Schritt Berechnung der Wahrscheinlichkeit einer Veränderung

Im Rahmen der Prognose wurde für jeden Haushaltstyp berechnet, wie wahrscheinlich es ist, dass sich die Haushaltszusammensetzung bzw. der Haushaltstyp innerhalb eines Jahres aufgrund eines Zuzugs, Fortzugs, einer Geburt oder eines Sterbefalls verändert bzw. wie wahrscheinlich es ist, dass sich der Haushalt auflöst. Konkret wurde für jede potenzielle Veränderung die Eintrittswahrscheinlichkeit berechnet, und zwar auf Basis der beobachteten Bewegungen nach den Melderegisterdaten der Jahre 2011 bis 2019.

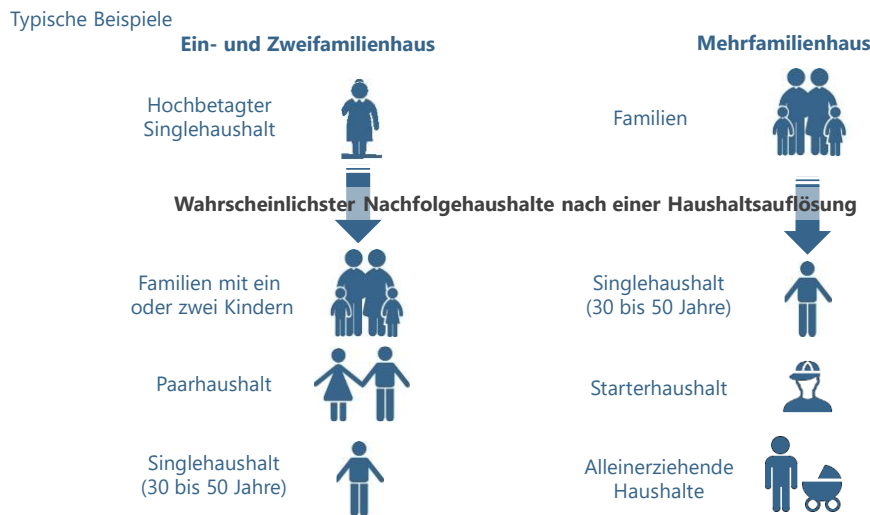
Abb. 7: Berechnung von Wahrscheinlichkeiten der Haushaltsveränderungen  
Typische Beispiele



#### 4. Schritt Berechnung der Wahrscheinlichkeit eines Nachfolgehaushalts

Für jeden ermittelten Haushalt im Jahr 2019 wurde die wahrscheinliche jährliche Entwicklung bis 2035 aufgrund der ermittelten Veränderungswahrscheinlichkeiten nach Haushaltstyp berechnet. Für den Fall, dass in einem Jahr nach einem Sterbefall oder dem Fortzug eines Haushalts kein Haushaltsmitglied mehr vorhanden war, wurde der Haushalt gelöscht. In diesem Fall wurde auf Basis von Ziehungswahrscheinlichkeiten<sup>3</sup> (differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern) ein Nachfolgehaushalt ermittelt.

Abb. 8: Berechnung von Wahrscheinlichkeiten, welcher Haushaltstyp auf einen aufgelösten Haushalt folgt differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern (Muster)



<sup>3</sup> Die Ziehungswahrscheinlichkeit differiert bei den einzelnen Haushaltstypen. Für das Ein- und Zweifamilienhaussegment können z. B. folgende zusammengefasste Ziehungswahrscheinlichkeiten festgestellt werden: 45 % Familien, 23 % Paarhaushalte, 2 % Seniorenhaushalte; 30 % sonstige Haushalte.



## 2.7 Vertiefungsinterviews

Um zusätzlich zur Datenanalyse und Befragung erläuternde Informationen zu gewinnen, wurden Gespräche mit insgesamt acht lokalen Akteurinnen und Akteuren aus Pulheim geführt. Für die Expertengespräche wurden Vertreterinnen und Vertreter aus der lokalen Wohnungswirtschaft, aus den Bereichen soziale Einrichtungen und Kirchen sowie relevante Fachverwaltungsstellen einbezogen. Die Interviews wurden anonymisiert ausgewertet und fließen dementsprechend ohne Nennung von Namen oder Funktionen in die Analysen und die Ergebnisinterpretation und -ableitungen der Untersuchung ein. Die Expertengespräche wurden im Rahmen leitfadengestützter Telefoninterviews durchgeführt. Im Fokus der Gespräche standen folgende Aspekte:

- Bewertung und Beschreibung des Status quo
- Einschätzungen zu kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungen
- Hemmnisse und Schwierigkeiten
- Wohnumfeld und infrastrukturelle Ausstattung
- Entwicklungspotenziale und Defizite
- Bedarfe und Engpässe
- Unterstützungsmöglichkeiten und Maßnahmen

## 2.8 Siedlungs- und Quartiersanalyse

Ergänzend zu den Hauptkomponenten der Untersuchung – den Datenanalysen und der Haushaltsbefragung – wurden sogenannte „Siedlungs- und Quartiersanalysen“ erstellt. Ziel ist es, typische Charakteristika von Ein- und Zweifamilienhaus-Wohngebieten herauszustellen, die homogen in den Baudekaden zwischen 1950 und 1989 entstanden sind, und ein möglichst anschauliches Bild solcher Quartiere zu zeichnen. Für diesen Zweck wurden aus der Verwaltungspraxis heraus Informationen zu städtebaulichen, infrastrukturellen und demografischen Merkmalen gebündelt (zuständige Stellen: Planungsamt / Demografiebeauftragte, Tiefbauamt / ÖPNV).

In diesem Rahmen wurde beispielhaft jeweils ein Quartier ausgewählt, das repräsentativen Charakter für eine der Baudekaden der 1950er-, 1960er-, 1970er- und 1980er-Jahre hat. Die Quartiere liegen in den Ortsteilen Pulheim, Brauweiler, Sinnersdorf und Stommeln.



## **3 Situationsanalyse - Gesamtstadt und Ortsteile**

### 3.1 Rahmenbedingungen – Lage, Anbindung und Verflechtungen

#### »»» Lage und Anbindung von Pulheim

Pulheim ist ein Mittelzentrum mit 55.220 Einwohner\*innen im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt, rund 13 km Luftlinie nordwestlich des Zentrums von Köln gelegen, befindet sich im engeren Verflechtungsraum der Metropole.

Durch die räumliche Nähe zu Köln sowie der Lage zu den Bundesautobahnen A 1 (Anschlussstelle Köln-Bocklemünd), A 4 (Anschlussstelle Frechen-Nord) und A 57 (Anschlussstellen Chorweiler und Worringen) ist Pulheim mit dem MIV sehr verkehrsgünstig gelegen.

Zudem besteht mit den Bahnhöfen in den Ortsteilen Pulheim und Stommeln eine gute regionale Bahnanbindung. Mit dem Regionalexpress RE 8 und der Regionalbahn RB 27, die aus Richtung Mönchengladbach die Stadt erreicht, wird der Kölner Hauptbahnhof in nur 13 Minuten erreicht.

#### »»» Städtische Gliederung: 12 Ortsteile

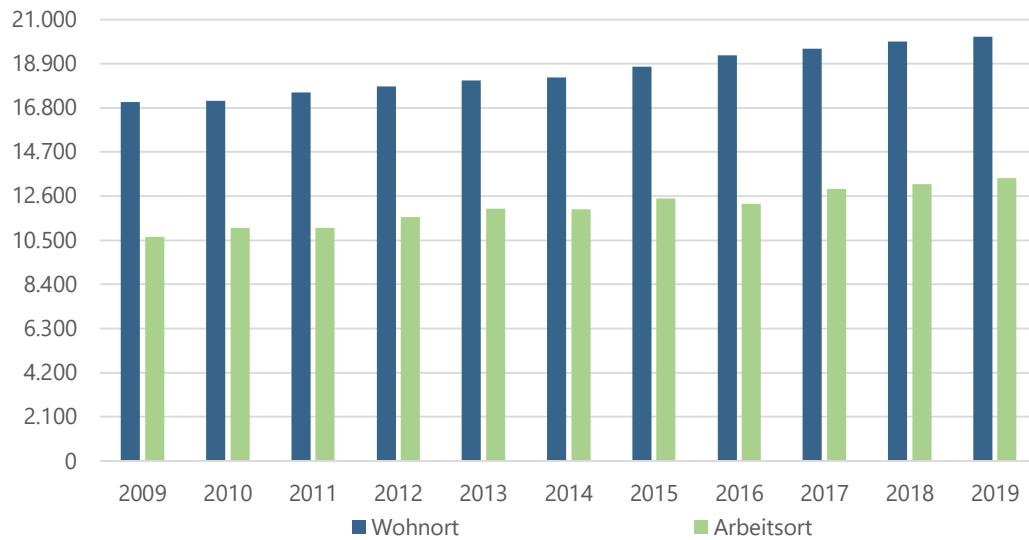
Pulheim, das in den 1980er Jahren das Stadtrecht erhielt, entstand in der heutigen Größe und Struktur im Zuge der kommunalen Gebietsreform 1975 als die Gemeinden Brauweiler, Pulheim und Stommeln sowie Teile anderer Gemeinden zu einer neuen Gemeinde zusammengeschlossen wurden. Die ursprünglich sehr ländlich geprägte Struktur wurde im Zuge des starken Bevölkerungszuwachses und der Siedlungsentwicklung vor allem ab den 1960er Jahren überformt.

Heute besteht Pulheim aus 12 sehr heterogenen und größtenteils siedlungsstrukturell getrennten Ortsteilen. Die Bevölkerungsschwerpunkte bilden die Ortsteile Pulheim (41%), Brauweiler zusammen mit Dansweiler (20%), Stommeln (15%) und Sinnersdorf (10%).

#### »»» Positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Pulheim

Pulheim verzeichnet eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze vor Ort stieg seit 2009 um 2.800 bzw. 26 %. Damit verlief die Entwicklung dynamischer als im Kreis- (+24 %) und Landesdurchschnitt (+21 %). 2019 gab es insgesamt rund 13.460 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Pulheim. Berücksichtigt man zusätzlich auch BeamtInnen, Selbstständige und geringfügig Beschäftigte gibt es insgesamt 20.000 Erwerbstätigkeit am Arbeitsort Pulheim. Parallel dazu hat Pulheim weiter an Bedeutung als Wohnstandort in der Region gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2009 und 2019 von 17.070 auf 20.200 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 3.130 in der Stadt wohnenden Beschäftigten bzw. 18 %. Im Vergleich zum Rhein-Erft-Kreis (+23 %) und dem Land Nordrhein-Westfalen (+21 %) fällt diese Entwicklung relativ betrachtet unterdurchschnittlich aus. Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen beläuft sich auf 27.140 Personen.

Abb. 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohn-/Arbeitsort Pulheim 2009 bis 2019



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### »» Steigendes Pendleraufkommen – Geringe Arbeitsplatzzentralität

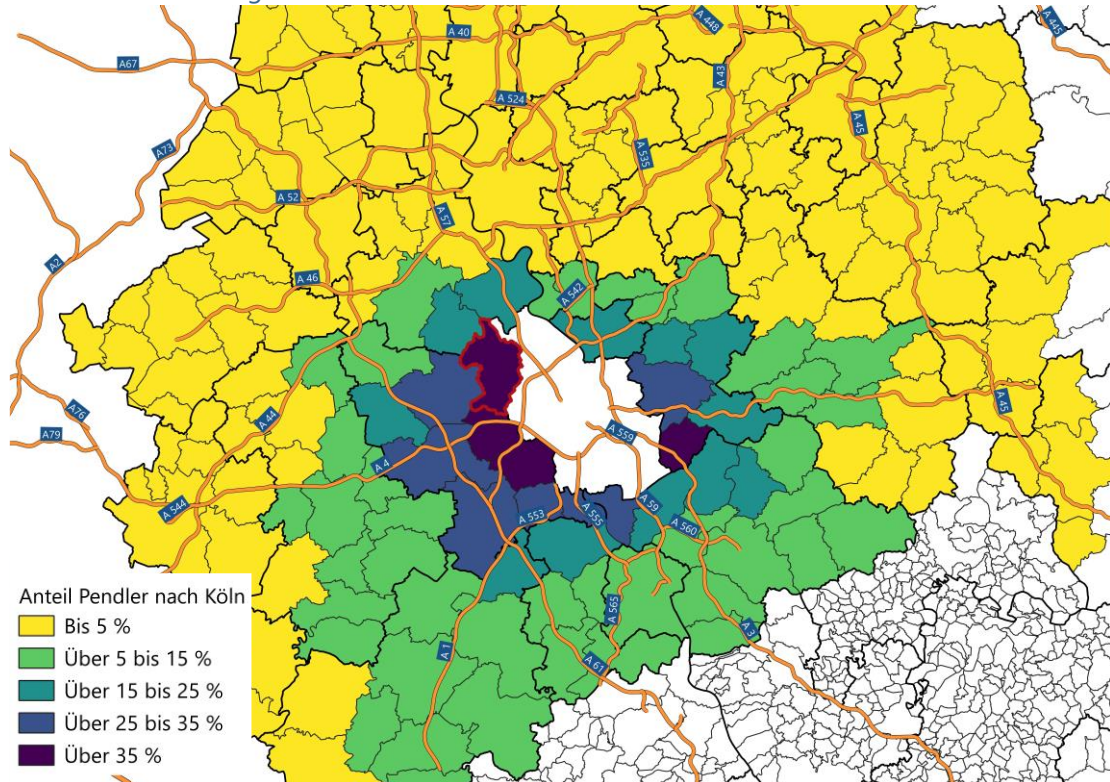
Mit der wachsenden Zahl an Arbeitsplätzen in Pulheim und der steigenden Bedeutung als Wohnstandort in der Region ist eine erhebliche Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden. Bei 7.190 Personen ist Pulheim gleichzeitig Wohn- und Arbeitsort. Das bedeutet, etwa 36 % der Arbeitsplätze sind von in Pulheim wohnenden Personen besetzt. Von den Menschen, die in Pulheim wohnen, haben wiederum 26 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt. Der Pendlerrechnung von IT.NRW zufolge pendelten 2019 ca. 12.810 Personen zur Arbeit nach Pulheim ein (64 % der Arbeitsplätze). Das sind gut 1.230 Personen bzw. 10,6 % mehr als im Jahr 2010. Demgegenüber ist die Zahl der Auspendelnden zu anderen Arbeitsorten absolut stärker gestiegen. Im Jahr 2019 pendelten 19.950 Personen (74 % der Erwerbstätigen am Wohnort) aus der Stadt in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zu 2010 sind dies 1.990 Personen bzw. 11 % mehr.

### »» Hohe Verflechtungsintensität mit Köln

Von besonderem Interesse sind aus Wohnungsmarktperspektive die Pendelverflechtungen gegenüber der Metropole und Arbeitsmarktzentrum Köln, mit über 600.000 Arbeitsplätzen.

Die folgende Abbildung illustriert den Teil der Auspendelnden nach Köln an den Erwerbstätigen am Wohnort. Deutlich wird dabei, dass – trotz der Nähe zu weiteren bedeutenden Arbeitsmärkten – zum Teil deutlich mehr als 35 % der Beschäftigten nach Köln einpendeln. Für Pulheim liegt dieser Wert bei knapp 43 % und ist der höchste aller Kommunen im Kölner Umland. Dies zeigt die engen Verflechtungen Pulheims mit Köln und die hohe Bedeutung des Stadt-Umland-Raums als Wohnstandort.

Abb. 10: Verflechtungsintensität im Stadt-Umland-Raum von Köln



Quelle: IT.NRW | ALP

### »» Hoher Druck auf dem Kölner Wohnungsmarkt – Umland als „Ventil“

Der Kölner Wohnungsmarkt verzeichnet seit Jahren einen erheblichen Nachfrageanstieg, mit dem die Neubautätigkeit kaum Schritt halten kann. Die Folge ist eine erhebliche Dynamik bei den Miet- und Kaufpreisen. Dem Portal ImmobilienScout 24 zu Folge liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Köln bei 11,06 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt (Pulheim: 8,19 Euro/m<sup>2</sup>) und die Kaufpreise für Häuser bei 4.944 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Pulheim: 3.243 Euro/m<sup>2</sup>).

Nicht erst in den letzten Jahren gibt es unter anderem aufgrund der Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität im Stadt-Umland-Raum – insbesondere im Einfamilienhaussegment und zusätzlich befördert durch das günstige Zinsniveau für Wohnungsbaukredite – erhebliche Ausstrahlungseffekte und einen hohen Nachfragedruck im Verflechtungsraum um die Domstadt.

### 3.2 Wohnungsbestandsstruktur und Neubautätigkeit

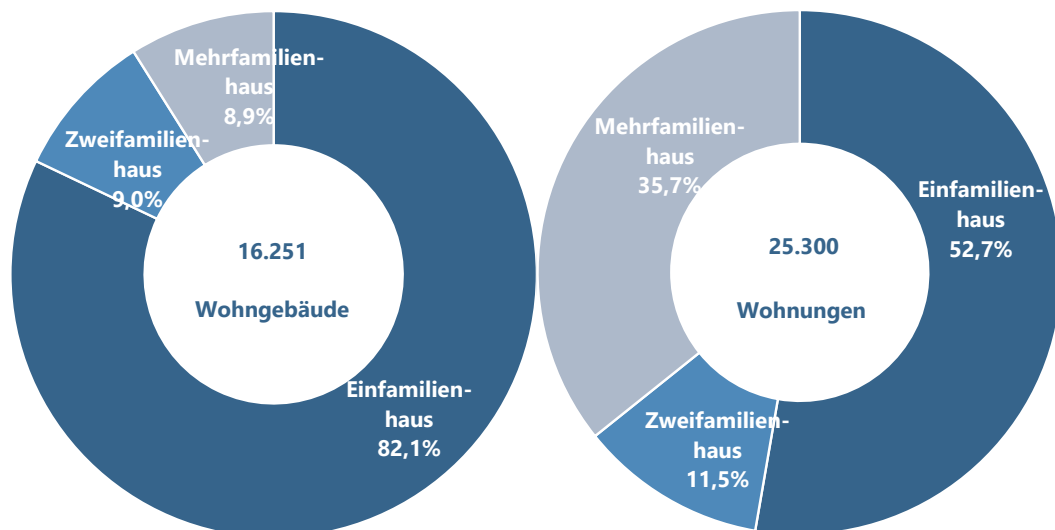
»» 16.250 Wohngebäude in Pulheim – 13.340 Einfamilienhäuser

Gemäß Bestandsfortschreibung von IT.NRW gibt es in Pulheim Ende 2019 16.250 Wohngebäude. Der Bestand wird überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt (82 % bzw. 9 %). Das entspricht rund 13.340 Gebäuden mit einer Wohnung (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) und 1.460 Gebäuden, in denen sich zwei Wohnungen befinden.

»» 25.300 Wohnungen – 16.260 in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Wohnungsbestand in Pulheim umfasst 25.300 Wohnungen. Davon sind 52,7 % bzw. 13.340 Wohnungen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Weitere 2.920 Wohnungen (11,5 %) befinden sich in Zweifamilienhäusern. 35,7 % aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, Wohnheimen und Nichtwohngebäuden.

Abb. 11: Gesamtstädtischer Gebäude- und Wohnungsbestand nach Typologie 2019



Quelle: IT.NRW

»» 61 % selbstgenutztes Wohneigentum – Fokus Einfamilienhaussegment

Vom Wohnungsbestand sind dem Zensus zu Folge rund 61 % selbstgenutztes Wohneigentum. Im Vergleich zum Rhein-Erft-Kreis (51 %) und dem Land Nordrhein-Westfalen (40 %) ist die Wohneigentumsquote vergleichsweise hoch. Der Fokus im Eigentumssegment liegt auf dem Ein- (77 %) bzw. Zweifamilienhaus (10 %). Klassische Eigentumswohnungen sind bislang von geringerer Bedeutung.

Aus wohnungspolitischer Perspektive ist das Mietwohnungssegment vielfach von besonderem Interesse. In Pulheim sind ca. 37 % des Wohnungsbestandes vermietet<sup>4</sup>. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (69 %). Allerdings hat in der jüngeren Vergangenheit die Bedeutung des vermieteten Einfamilienhauses – gerade für beruflich mobile Zielgruppen – an Bedeutung gewonnen.

### »» Heterogene Baualtersstruktur

Hinsichtlich des Baualters ist der Gebäude- und Wohnungsbestand in Pulheim heterogen strukturiert. Rund 6 % des Wohnungsbestandes (1.440 Wohneinheiten) entstanden in der Zeit vor bzw. zwischen den beiden Weltkriegen. Dieser ist insbesondere in den Ortskernen der Ortsteile erkennbar.

In Folge der Wohnungsknappheit nach dem Zweiten Weltkrieg wächst auch Pulheim stark. Beispielsweise hat der Ortsteil Pulheim 1950 noch rund 3.700 Einwohner\*innen. 1974 sind es bereits 14.800 und 1989 19.100 Personen. In der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1980er Jahre entstanden insgesamt 16.980 Wohnungen (rund 414 Wohnungen pro Jahr), die einen Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 67 % ausmachen. Etwa 11.590 Wohnungen (ca. 68 %) sind Einheiten in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, die im Rahmen dieser Untersuchung von besonderem Interesse sind.

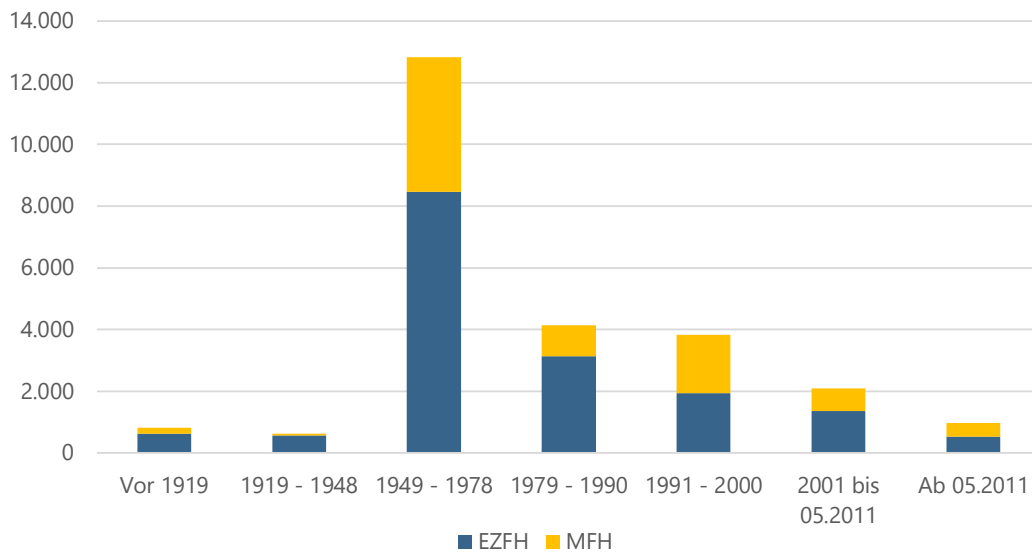
Eine vergleichbar hohe Neubautätigkeit wie in den 1950er bis 1980er Jahren ist auch in den 1990er Jahren erkennbar. Im Zuge der Wiedervereinigung und eines stärkeren Zuzugs aus Osteuropa war in Deutschland spätestens seit Mitte der 1990er Jahre eine hohe Neubautätigkeit zu verzeichnen. Rund 3.840 Wohnungen (ca. 426 Wohnungen pro Jahr) bzw. 15 % des heutigen Pulheimer Wohnungsbestandes entstanden in dieser Zeit. Im Vergleich zu den vorangehenden Dekaden lag der Fokus jedoch stärker auf dem Geschosswohnungsbau (49 %).

Seither bewegt sich die Neubautätigkeit in Pulheim auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Zwischen 2001 und dem Stichtag des Zensus 2011 entstanden ca. 2.090 Wohnungen (ca. 199 Wohnungen pro Jahr). Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag bei knapp 65 %. Zwischen 2011 (Stichtag Zensus) kamen 970 Wohnungen hinzu (114 Wohnungen pro Jahr), davon 53 % in Ein- und Zweifamilienhäusern.

---

<sup>4</sup> Bei den restlichen gut 2 % der Wohnungen in Pulheim, die nicht von Eigentümer\*innen bewohnt bzw. vermietet sind, handelt es sich um Ferien- oder Freizeitwohnungen und leerstehenden Wohnraum.

Abb. 12: Gesamtstädtischer Wohnungsbestand nach Typologie und Baualter 2019



Quelle: Zensus 2011 | IT.NRW

Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit, die beispielsweise anhand von Baufertigstellungszahlen abgebildet werden kann. Gerade in dynamischen Wohnungsmärkten mit einer hohen Nachfrage ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf eine steigende bzw. eine sinkende Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Im Kontext der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist die Verfügbarkeit und Mobilisierbarkeit von Innen- und Neufächenentwicklungspotenzialen der maßgebliche Faktor. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch übergeordnete Rahmenbedingungen, wie Förderungen oder dem aktuell günstigen Zinsniveau, beeinflusst.

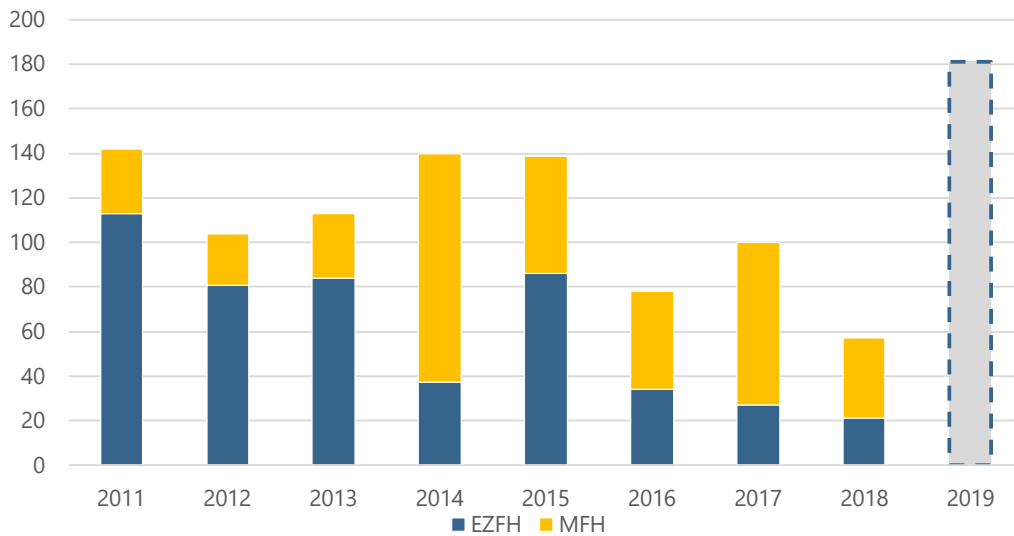
#### »» 2011 bis 2019: 117 zusätzliche Wohnungen pro Jahr

Die Bautätigkeit in Pulheim ist innerhalb des Betrachtungszeitraums von 2011 bis 2019 un stet verlaufen und unterliegt größeren Schwankungen. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2019 wurden 117 zusätzliche Wohnungen pro Jahr realisiert.

Insgesamt entstanden 1.050 Wohnungen in diesem Zeitraum. Davon waren ca. 580 Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (55 %) und etwa 470 Wohnungen wurden im Geschosswohnungsbau realisiert. Die größten Projekte der jüngeren Vergangenheit sind das Planetenviertel, in dem seit 2016 schwerpunktmäßig Mehrfamilienhäuser entstanden, und das Neubaugebiet „Am Pulheimer Bach“, in dem seit 2018 vor allem Einfamilienhäuser gebaut werden.



Abb. 13: Gesamtstädtische Fertigstellungen von Wohnungen nach Typologie 2011 bis 2019

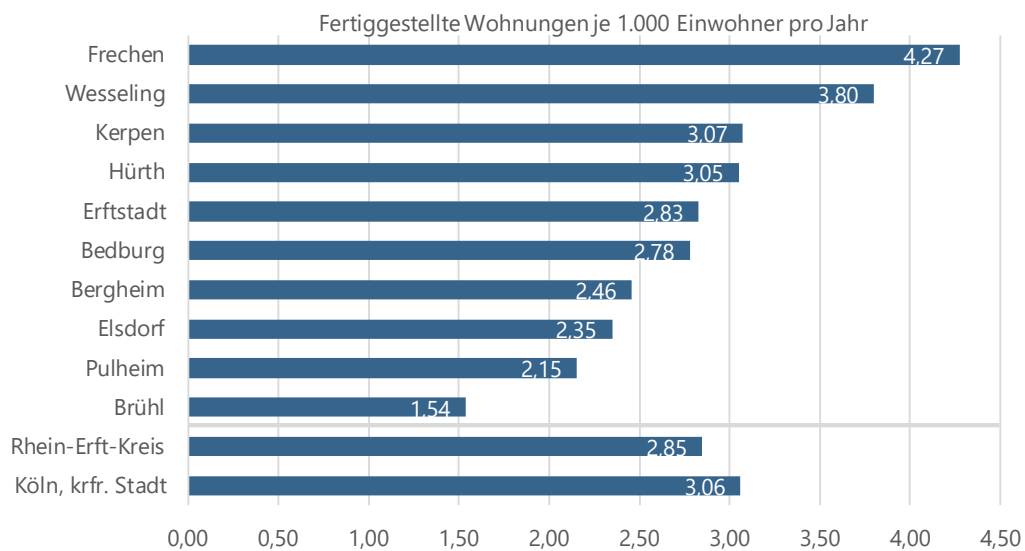


Quelle: IT.NRW

»» Geringe Neubauintensität im regionalen Vergleich

Die Neubauintensität in Pulheim bewegt sich zwischen 2012 bis 2019 bei 2,15 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner\*innen pro Jahr. Im regionalen Vergleich ist das Neubaugeschehen gering. Mit einem Wert von 2,85 Wohnungen je 1.000 Einwohner\*innen pro Jahr ist die Neubautätigkeit im gleichen Zeitraum im Rhein-Erft-Kreis fast ein Drittel höher.

Abb. 14: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner\*innen p. a. 2012 bis 2019 im regionalen Vergleich



Quelle: IT.NRW

»» 1,5 % der Ein- und Zweifamilienhäuser werden pro Jahr veräußert

Einen ersten Hinweis auf den Umfang des Generationenwechsels liefern die Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, die unter anderem die Zahl der Kauffälle im Ein- und Zweifamilienhaussegment beinhalten. Zwischen 2011 und 2018 wurden insgesamt 1.755 Kauffälle für Einfamilien-, Doppel und Reihenhäuser sowie 18 Verkäufe von Zweifamilienhäusern registriert. Bezogen auf den Bestand von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2011 entspricht dies einer jährlichen Quote von 1,5 %.

Tab. 2: Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Ortsteilebene 2011 bis 2018

|                | Gesamt | Reihenhaus (EFH) | Reihenendhaus (EFH) | Einfamilienhaus (freistehend) | Doppelhaushälfte (EFH) | Zweifamilienhaus |
|----------------|--------|------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|------------------|
| Brauweiler     | 270    | 81               | 67                  | 60                            | 58                     | 4                |
| Dansweiler     | 107    | 19               | 13                  | 29                            | 46                     | 0                |
| Freimersdorf   | 2      | 0                | 0                   | 1                             | 1                      | 0                |
| Geyen          | 89     | 14               | 14                  | 40                            | 19                     | 2                |
| Ingendorf      | 1      | 0                | 0                   | 1                             | 0                      | 0                |
| Manstedten     | 2      | 0                | 0                   | 2                             | 0                      | 0                |
| Pulheim        | 677    | 233              | 148                 | 127                           | 163                    | 6                |
| Sinnersdorf    | 244    | 73               | 47                  | 41                            | 82                     | 1                |
| Sinthern       | 97     | 22               | 21                  | 31                            | 22                     | 1                |
| Stommelerbusch | 33     | 1                | 1                   | 14                            | 17                     | 0                |
| Stommeln       | 251    | 44               | 28                  | 81                            | 94                     | 4                |
| Gesamt         | 1.773  | 487              | 339                 | 427                           | 502                    | 18               |

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

»» Deutlicher Preisanstieg für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die dargestellten Rahmenbedingungen und die hohe Nachfrage, die im Eigentumssegment zusätzlich durch das günstige Zinsniveau befeuert wurde, haben sich erheblich auf das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in Pulheim ausgewirkt. 2018 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhäuser bei rund 394.170 Euro. Gegenüber dem Jahr 2011 entspricht dies einem Anstieg um 52 %. Zu diesem Zeitpunkt wurden durchschnittlich 260.140 Euro bezahlt.

Differenziert nach dem Baualter gibt es deutliche Unterschiede bei den Kaufpreisen. Ältere Objekte aus den 1950er und 1960er Jahren wurden zwischen 2011 und 2018 für durchschnittlich 259.000 Euro veräußert. Für Häuser, die in den 1980er Jahren fertiggestellt wurden, liegt dieser Wert bei knapp 300.000 Euro. Einfamilienhäuser, die nach der Jahrtausendwende errichtet wurden, werden für zum Teil deutlich über 400.000 Euro gehandelt.

Tab. 3: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Ortsteilebene  
2011 bis 2018 (in Euro)

|                | Bis 1969 | 1970 bis 1979 | 1980 bis 1989 | 1990 bis 1999 | Ab 2000 |
|----------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------|
| Brauweiler     | 263.668  | 285.595       | 318.563       | 471.778       | 467.429 |
| Dansweiler     | 292.600  | 297.421       | 367.400       | 421.250       | 405.040 |
| Freimersdorf   |          |               |               |               |         |
| Geyen          | 360.225  | 306.250       | 249.667       | 406.000       | 522.255 |
| Ingendorf      |          |               |               |               |         |
| Manstedten     | 210.000  |               |               |               |         |
| Pulheim        | 269.536  | 289.533       | 300.821       | 331.871       | 419.605 |
| Sinnersdorf    | 230.669  | 246.522       | 285.028       | 342.444       | 359.393 |
| Sinthern       | 233.750  | 284.111       | 281.731       | 308.133       | 394.888 |
| Stommelerbusch | 274.167  | 252.429       |               | 347.857       | 619.000 |
| Stommeln       | 232.252  | 289.145       | 272.000       | 317.294       | 340.770 |
| Gesamt         | 259.141  | 282.787       | 299.746       | 361.220       | 411.383 |

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

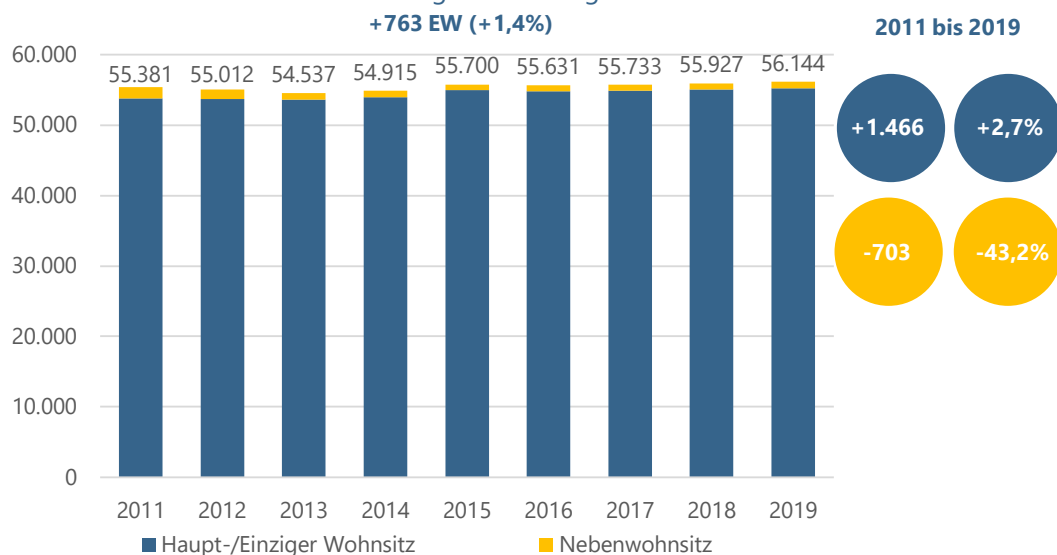
### 3.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

#### 3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

##### »» Leichter Bevölkerungszuwachs seit 2011

Die Zahl der Einwohner\*innen mit einzigem Wohnsitz oder Hauptwohnsitz in Pulheim umfasst der kommunalen Meldestatistik zu Folge zum Stand 31.12.2019 55.219 Personen. Weitere 925 Personen haben einen Nebenwohnsitz angemeldet. Innerhalb des Betrachtungszeitraums ist die Zahl der Einwohner\*innen mit Haupt- oder einzigem Wohnsitz um 1.466 Personen bzw. um 2,7 % gestiegen. Der Bevölkerungszuwachs fand jedoch nicht kontinuierlich statt. Bis 2013 ist zunächst eher eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen. In den Jahren 2014 und insbesondere 2015 sind deutliche Anstiege zu beobachten, die zumindest teilweise auf den Flüchtlingszuzug zurückzuführen sind. Seit Ende 2016 ist eine positive Dynamik erkennbar. Demgegenüber hat sich die Zahl der gemeldeten Nebenwohnsitze von 1.628 im Jahr 2011 nahezu halbiert.

Abb. 15: Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019

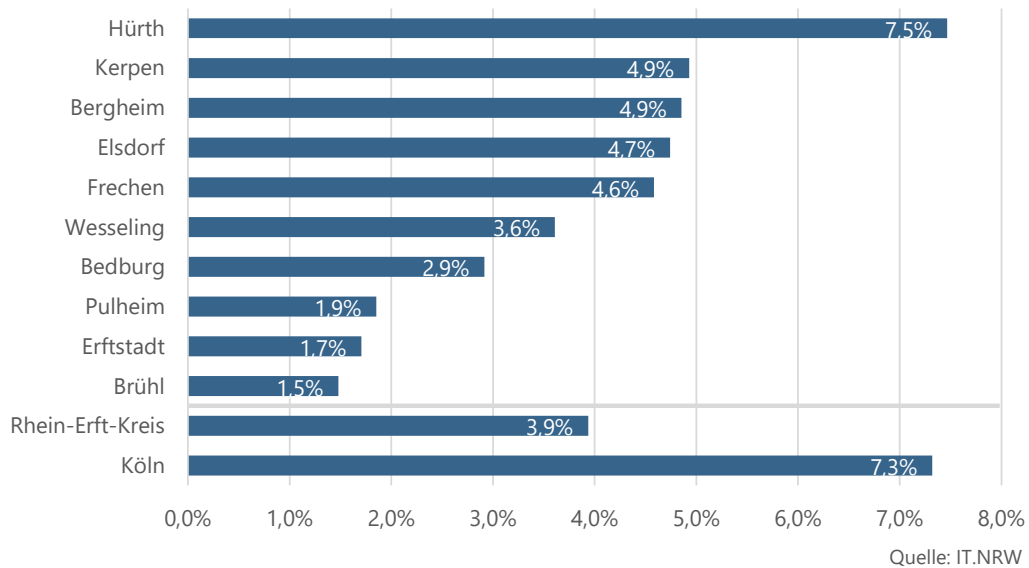


Quelle: Stadt Pulheim

##### »» Im regionalen Vergleich sehr moderate Bevölkerungsentwicklung

Um die Komparabilität zu gewährleisten, wird im regionalen Kontext auf die amtliche Bevölkerungsstatistik von IT.NRW zurückgegriffen. Diese Daten weichen gegenüber den Meldedaten ab. Für Pulheim wird für den Zeitraum von 2011 bis 2019 ein Bevölkerungszuwachs von 986 Personen ausgewiesen (+1,9 %). Im regionalen Vergleich ist die Entwicklung Pulheims von einer relativ geringen Dynamik gekennzeichnet. Der Rhein-Erft-Kreis (+3,9 %) wächst im gleichen Zeitraum mehr als doppelt so stark. In Köln und Hürth liegt der relative Bevölkerungszuwachs vier Mal höher. Vor dem Hintergrund der engen Wohnungsmarktsituation in der Region und der Lagegunst Pulheims, dürften die in Relation niedrigen Zahlen fertiggestellter Wohnungen (vgl. Kapitel 3.2) maßgeblich für die deutlichen Unterschiede sein.

Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019 im regionalen Vergleich

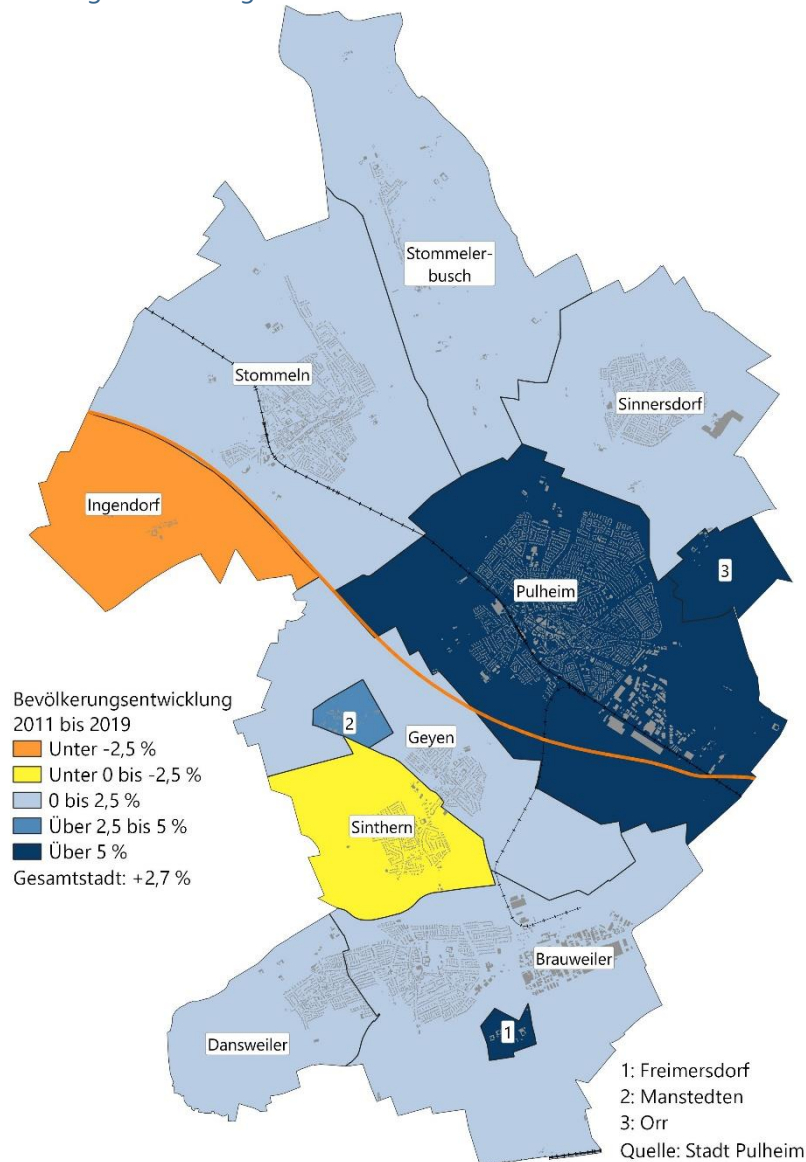


### »» Heterogene Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes

Die Siedlungsstruktur und damit einhergehend die Verteilung der Einwohner\*innen im Stadtgebiet ist heterogen (vgl. Abb. 17 und Anhang 1). Die Ortsteile Pulheim (Kernstadt), Brauweiler mit Dansweiler, Stommeln und Sinnersdorf bilden die Bevölkerungsschwerpunkte. Rund 87% der Einwohner\*innen mit einzigem Wohnsitz und Hauptwohnsitz in Pulheim leben in diesen fünf Ortsteilen. In Sinthern und Geyen leben zusammen 10,6% der Einwohner\*innen der Stadt Pulheim. Demgegenüber leben in den vier – bezogen auf die Bevölkerung – kleinsten Ortsteilen (Freimersdorf, Manstedten, Ingendorf, Orr) etwa 0,7 % der Einwohner\*innen. Im Betrachtungszeitraum verläuft die kleinräumige Entwicklung sehr heterogen. Die Ortsteile Sinthern und Ingendorf verzeichnen eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung. In allen anderen Ortsteilen ist die Zahl der Einwohner\*innen zwischen 2011 und 2019 gestiegen. Hervorzuheben ist der Ortsteil Pulheim, in dem sich 75,4 % des gesamtstädtischen Zuwachses niederschlagen. Die teilräumlichen Unterschiede sind jedoch kein Indikator für die Nachfrage nach Wohnraum. Vielmehr beeinflussen zwei Aspekte die kleinräumige Entwicklung:

- Dazu gehört zum einen der natürliche Zyklus eines Wohngebietes. In neuen Einfamilienhausquartieren ist die Bevölkerungsstruktur vergleichsweise homogen. Prägend für diese Gebiete sind Familien und große Haushalte. Im Zeitverlauf reduziert sich etwa durch den Auszug der Kinder aus dem Elternhaus die durchschnittliche Haushaltsgröße und die Belegungsdichte des Wohnraums.
- Zum anderen beeinflussen Siedlungsentwicklungsmaßnahmen bzw. wohnbauliche Vorhaben die Bevölkerungsentwicklung. Typischerweise gibt es eine starke Korrelation zwischen der Entwicklung der Zahl der Einwohner\*innen und der Neubautätigkeit. Zudem hat die Einrichtung von Flüchtlingsunterkünften (im Neubau oder im Bestand) oder weitere Einrichtungen wie Seniorenwohnheime einen Effekt auf die kleinräumige Entwicklung der Bevölkerungszahl.

Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene 2011 bis 2019



### 3.3.2 Geburten und Sterbefälle

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den Geburten und Sterbefällen, und den Wanderungsbewegungen zusammen.

#### »» Deutschlandweiter Trend

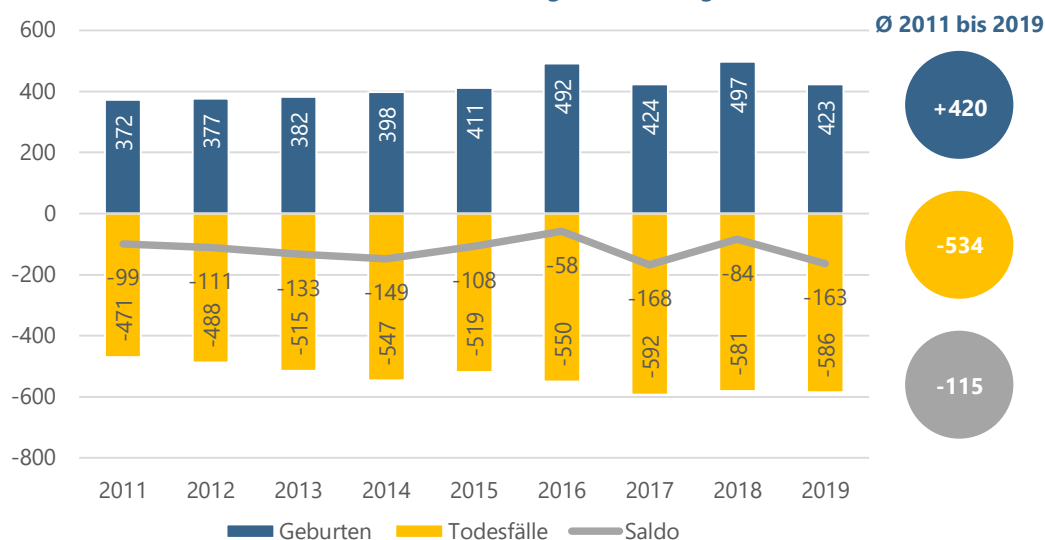
Für die Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (von ca. 2,50 Kindern pro Frau) gesunken (auf ca. 1,40 Kinder pro Frau) und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten (2019: ca. 1,54 Kinder pro Frau). In Nordrhein-Westfalen liegt die Geburtenziffer 2019 bei 1,56 Kinder pro Frau zwischen 15 und 49 Jahren.

### »» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Pulheim entspricht weitestgehend dem bundesweiten Trend. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt im gesamten Betrachtungszeitraum (vgl. Abb. 18) die Anzahl der Geburten. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2019 sind ca. 420 Geburten und 500 Sterbefälle pro Jahr zu verzeichnen. Bei einer ausschließlichen Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hätte Pulheim somit durchschnittlich 110 Einwohner\*innen pro Jahr verloren.

Die Entwicklung seit 2011 zeigt sowohl eine Zunahme der Geburten als auch eine Zunahme der Sterbefälle. Hintergrund für die Zunahme der Geburten ist der Anstieg der Geburtenrate wohingegen der Anstieg der Sterbefälle mit einer Zunahme von hochaltrigen Menschen einhergeht.

Abb. 18: Gesamtstädtische natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019



Quelle: Stadt Pulheim

### »» Unterschiede zwischen den Ortsteilen

Bedingt durch die jeweilige Phase im demografischen Zyklus der Quartiere und in Abhängigkeit vom Neubaugeschehen gibt es größere Unterschiede im Verhältnis von Geburten und Sterbefällen in den Ortsteilen (vgl. Anhang 2). Der durchschnittliche jährliche Saldo je 1.000 Einwohner\*innen liegt für die Gesamtstadt Pulheim bei -2,1. Für die Kernstadt (-2,3) fällt dieser Wert etwas ungünstiger und für Brauweiler (-7,7) deutlich negativer aus. Demgegenüber ist etwa in Dansweiler (1,5) ein positiver Durchschnittsaldo zu verzeichnen.

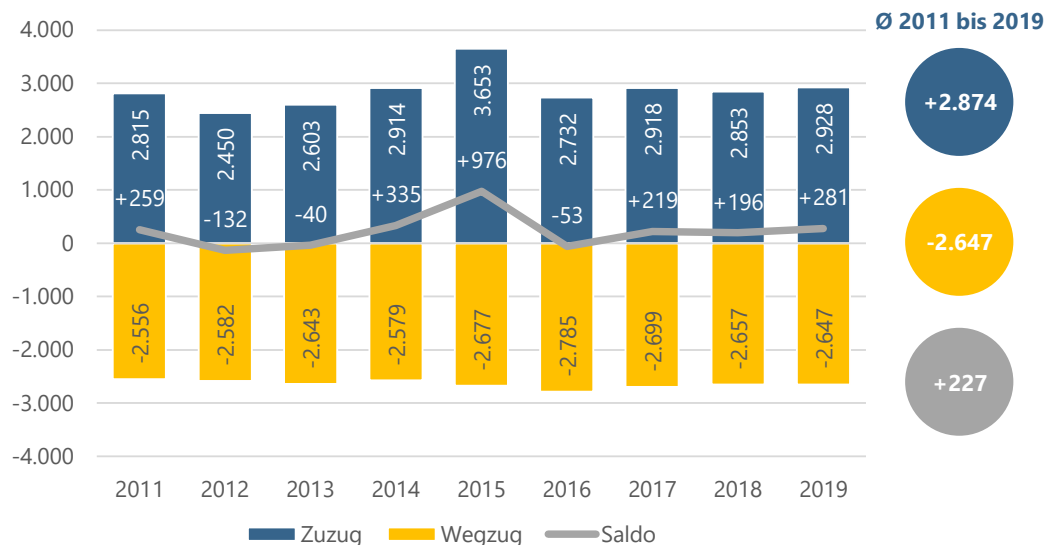
### 3.3.3 Außenwanderungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als demografischer Faktor ist in der langfristigen Perspektive vergleichsweise stabil und weist eine relativ geringe Amplitude auf. Wanderungsbewegungen werden hingegen stark durch endogene und exogene Effekte beeinflusst, weshalb vielfach eine hohe Variabilität charakteristisch ist. Beispiele dafür sind der Flüchtlingszuzug, die arbeitsmarktbezogene Zuwanderung aus dem Ausland sowie der Neubau von Wohnraum.

#### »»» Pulheim verzeichnet Wanderungsgewinne

Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Stadt Pulheim in sechs Jahren des Betrachtungszeitraums einen positiven Wanderungssaldo. Im Ergebnis erzielt Pulheim seit 2011 deutliche Wanderungsgewinne. In Summe sind rund 2.040 Personen mehr zu- als fortgezogen. Damit wird deutlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung Pulheims ausschließlich aus Wanderungsgewinnen resultiert. Ohne diese positive Wanderungsdynamik wäre die Entwicklung der Bevölkerungszahl rückläufig.

Abb. 19: Gesamtstädtische Außenwanderungen 2011 bis 2019



Quelle: Stadt Pulheim

#### »»» Altersstrukturelle Differenzierung: Zuzugstendenz insbesondere bei Familien

Die Differenzierung der Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen zeigt, dass sich die Wanderungsgewinne zu einem bedeutenden Teil auf Familien beziehen. Darauf deuten die Wanderungsgewinne bei den unter 18-Jährigen und den 30- bis unter 50-Jährigen hin. Demgegenüber bestehen Wanderungsverluste bei der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen. In dieser Altersgruppe sind häufig ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Wanderungen in Richtung der Großstädte, Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte charakteristisch. Fortzugstendenzen sind im Betrachtungszeitraum zudem bei den 50- bis 64-Jährigen und bei Senioren (65 Jahre und älter) zu beobachten.



Tab. 4: Gesamtstädtische Außenwanderungen 2011 bis 2019 nach Quell- und Zielort  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge in andere Kommunen 2011 bis 2019)

|                     | Gesamt | 0-17 J. | 18-29 J. | 30-49 J. | 50-64 J. | 65-79 J. | 80 J. u. ä. |
|---------------------|--------|---------|----------|----------|----------|----------|-------------|
| Köln                | +3.374 | +1.204  | -475     | +2.277   | +199     | +72      | +97         |
| Rhein-Erft-Kreis    | -533   | -96     | -175     | -128     | -112     | -7       | -15         |
| Umliegende Kreise*  | -479   | -80     | -4       | -149     | -113     | -61      | -72         |
| Sonstiges NRW       | +739   | +236    | +104     | +334     | +39      | +10      | +16         |
| Andere Bundesländer | -280   | 49      | -146     | 51       | -124     | -78      | -32         |
| Unbekannt/Ausland   | -777   | +179    | -377     | -60      | -307     | -132     | -80         |
| Gesamt              | 2.044  | 1.492   | -1.073   | 2.325    | -418     | -196     | -86         |

\* Umliegende Kreise: Düren, Euskirchen, Rhein-Sieg-Kreis, Rhein-Kreis Neuss

Quelle: Stadt Pulheim

» Räumliche Differenzierung: Starke Wanderungsverflechtungen mit Köln

In der räumlichen Differenzierung zeigt sich weiterhin, dass Wanderungsgewinne gegenüber der benachbarten Metropole Köln in erheblichem Maße zur positiven Bevölkerungsentwicklung beitragen. Der Gesamtsaldo der Jahre 2011 bis 2019 liegt bei 3.380 Personen. Der größte Teil der Zuziehenden sind Familienhaushalte. Darüber hinaus sind in der Bilanzierung von Zu- und Fortzügen Überschüsse in der Generation 50+ sowie bei Senioren zu verzeichnen. Junge Erwachsene zwischen 18 und 29 Jahren zieht es demgegenüber eher aus Pulheim in Richtung Köln.

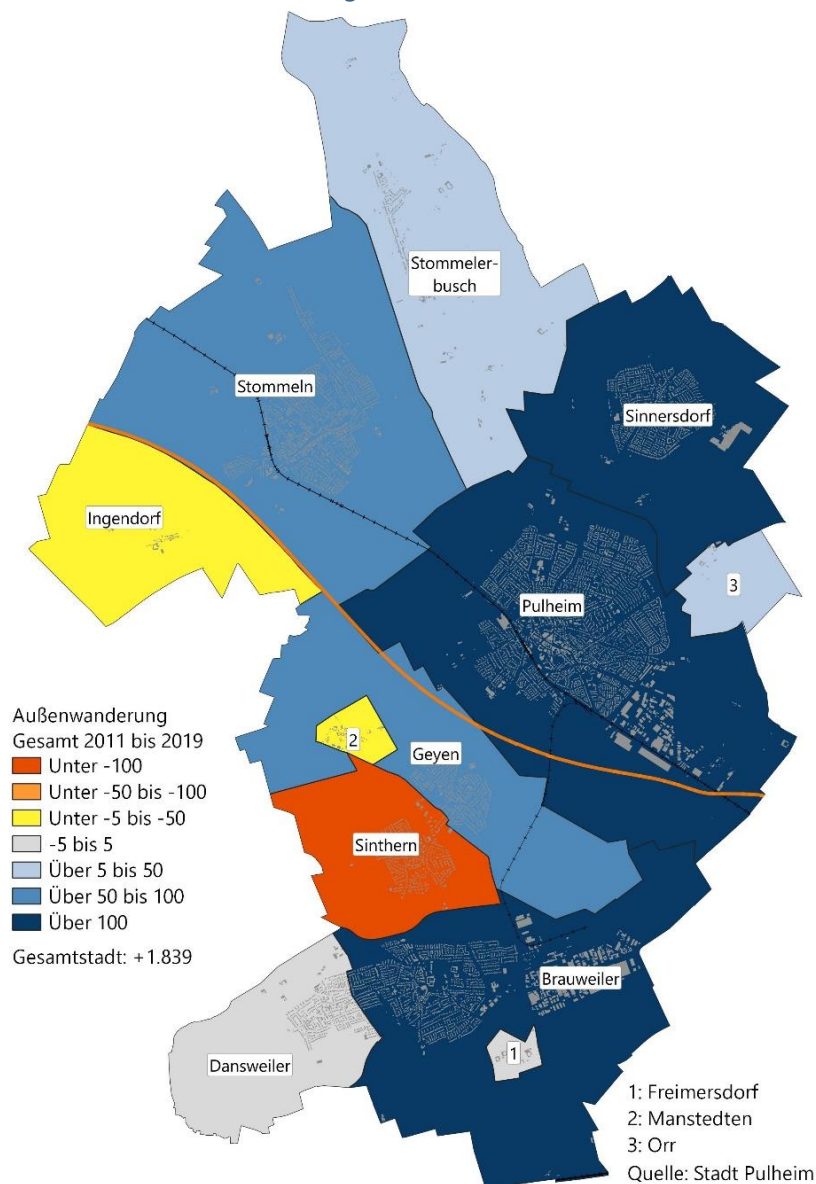
» Wanderungsverluste gegenüber Umlandgemeinden

Mit den anderen Kommunen des Rhein-Erft-Kreis weist Pulheim dagegen einen negativen Wanderungssaldo auf. Hohe Miet- und Kaufpreise in Kombination mit einer hohen Nachfrage haben dazu geführt, dass viele – weniger kaufkräftige Familienhaushalte – Pulheim verlassen und in eine der umliegenden Städte und Gemeinden ziehen (Suburbanisierung in den zweiten Ring um Köln). Darauf deuten die Wanderungsverluste bei Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) sowie den 30- bis unter 50-Jährigen (Elterngeneration) mit dem Umland hin. Diese Wanderungen innerhalb des Nahbereichs sind vielfach wohnungsmarktbezogen motiviert und vielfach auf das Einfamilienhaussegment ausgerichtet. Das bedeutet, diese Haushalte ziehen an Standorte, an denen ein Bestandsobjekt oder Bauland verfügbar sind. Im Zuge des günstigen Zinsniveaus gibt es derzeit ein erhebliches Nachfragepotenzial nach Wohneigentum im Allgemeinen und von Familien nach Einfamilienhäusern im Speziellen. Diese Nachfrage kann derzeit in Pulheim nicht vollständig bedient werden.

» Ortsteil Pulheim mit den höchsten Außenwanderungsgewinnen

Innerhalb des Pulheimer Stadtgebietes schlagen sich die Wanderungsgewinne der Jahre 2011 bis 2019 sehr unterschiedlich nieder (vgl. Abb. 20 und Anhang 3). Die mit Abstand größten Gewinne sind im Ortsteil Pulheim zu verzeichnen. Darüber hinaus konnten vor allem Brauweiler und Sintheren besonders von Zuzügen profitieren. Außenwanderungsverluste in größerem Umfang gibt es in Sintheren.

Abb. 20: Außenwanderungen auf Ortsteilebene 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



### 3.3.4 Altersstruktur

#### »» Verschiebung der Altersstruktur

Die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wandlungsmuster schlagen sich in den Alters- und Haushaltsstrukturen der Stadt Pulheim nieder.

#### »» Anteil der Kinder und Jugendlichen weitgehend stabil

In der Gruppe der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) ist quantitativ ein leichter Bevölkerungszuwachs zu registrieren, der jedoch hinter der Gesamtdynamik zurückbleibt. Der Anteil an der Pulheimer Bevölkerung ist weitgehend stabil und liegt 2019 bei 17,1 %.

Auffällig ist, dass die Gruppe der unter 6-Jährigen in Folge der gestiegenen Geburtenrate sowie durch Zuzüge in dieser Altersgruppe deutlich angewachsen ist (+21 %). In absoluten Zahlen liegt der Zuwachs bei rund 540 Kindern, der die Herausforderungen im Bereich Kinderbetreuungsinfrastruktur in den vergangenen Jahren deutlich macht. Demgegenüber ist die Gruppe der 6- bis unter 18-Jährigen geschrumpft (-390 Personen bzw. -6 %).

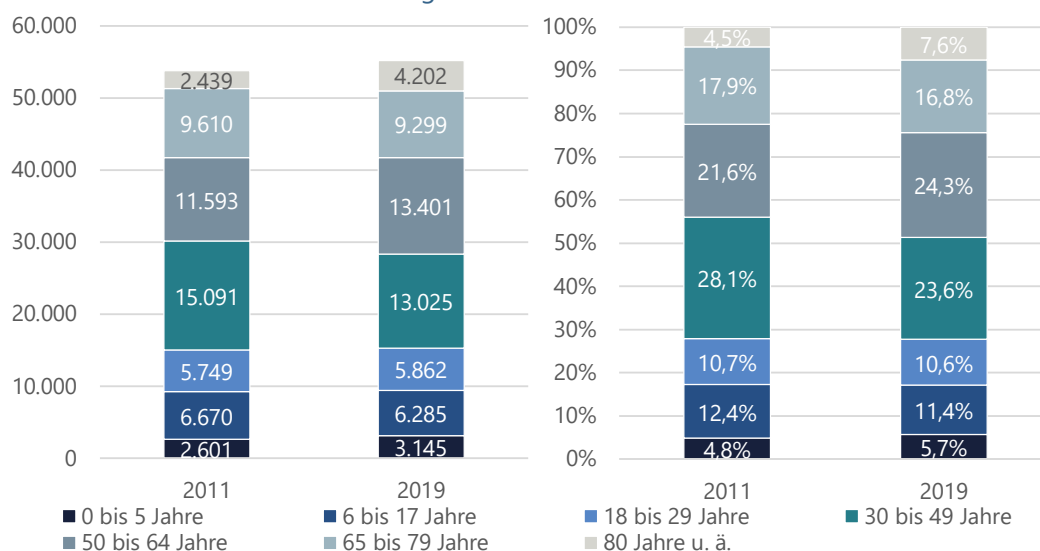
#### »» Anteil von Personen im Erwerbsalter geht zurück

Der Anteil der Einwohner\*innen im Erwerbsalter (18- bis 64-Jährige) ist im Betrachtungszeitraum marginal von 60 % im Jahr 2011 auf 59 % im Jahr 2019 zurückgegangen. In absoluten Zahlen ist ein Rückgang um rund 150 Personen auf 32.288 Einwohner\*innen in diesen drei Altersgruppen festzustellen. Zudem werden erhebliche Verschiebungen innerhalb der Gruppe der Personen im Erwerbsalter deutlich. Während der Anteil der 18- bis 29-Jährigen weitestgehend stabil blieb (entspricht +110 Personen) ging dieser bei den 30- bis 49-Jährigen um 4,5 %-Punkte zurück (-2.070 Personen). Im Gegenzug wuchs der Anteil wie auch die Anzahl der 50- bis 64-Jährigen erheblich. Dabei handelt es sich zu einem bedeutenden Teil um geburtenstarke Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre.

#### »» Mehr Hochbetagte

Auffällig ist zudem der deutliche Anstieg der Zahl der Hochbetagten. Während der Anteil und die Anzahl der 65- bis 79-Jährigen an der Gesamtbevölkerung sogar leicht gesunken ist, ist die Zahl der ab 80-Jährigen um 72 % angestiegen (von rund 2.440 auf knapp 4.200 Personen). Aktuell ist rund ein Viertel der Einwohner\*innen Pulheims 65 Jahre oder älter, fast die Hälfte ist 50 Jahre oder älter.

Abb. 21: Altersstrukturelle Entwicklung Gesamtstadt 2011 bis 2019



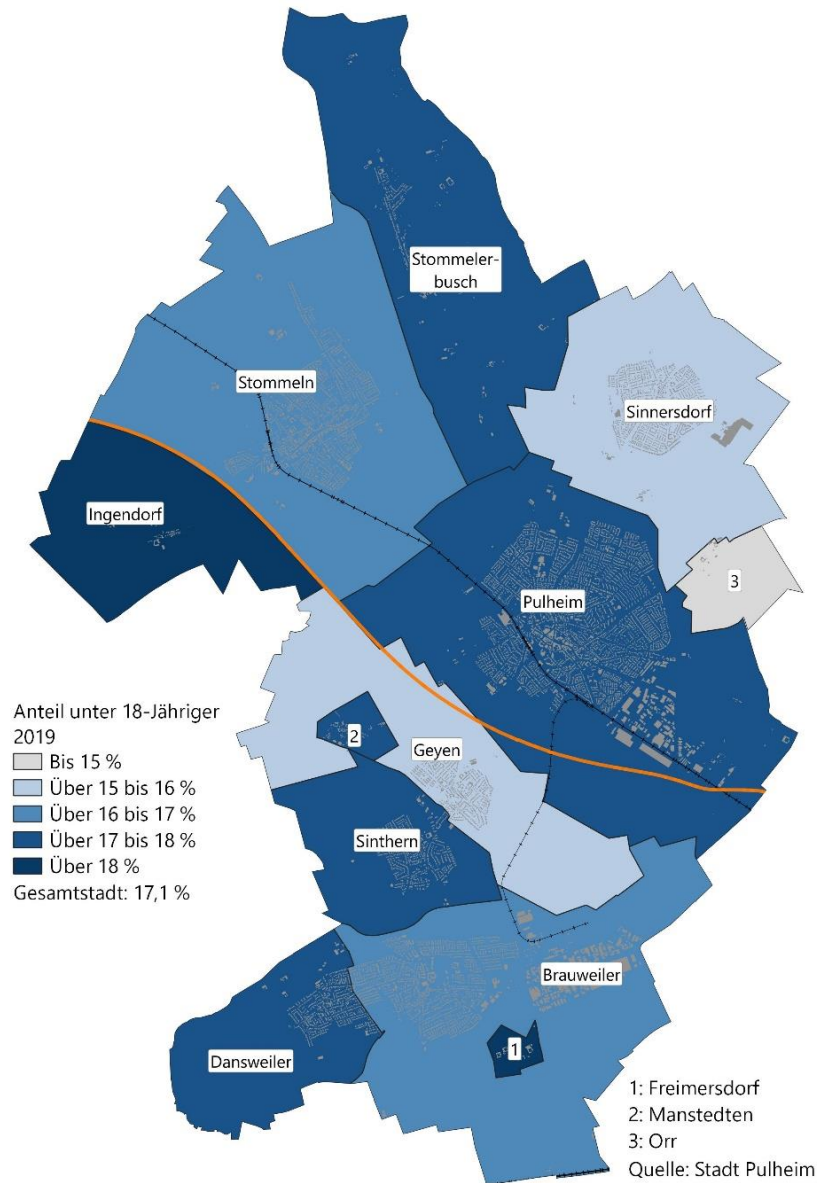
Quelle: Stadt Pulheim

### »» Veränderung der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der Verschiebung der Altersstruktur und vor allem im Zuge der deutlichen Zunahme der Zahl der Senioren und Hochbetagten ergeben sich wachsende Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, die Wohnumfeldgestaltung und die Daseinsvorsorge. Dazu gehört ein steigender Bedarf an kleinen – und im Zuge niedriger Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie eine gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung, Nahversorgung und die Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der pflegebedürftigen Einwohner\*innen in Pulheim ansteigen, was zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote notwendig macht.

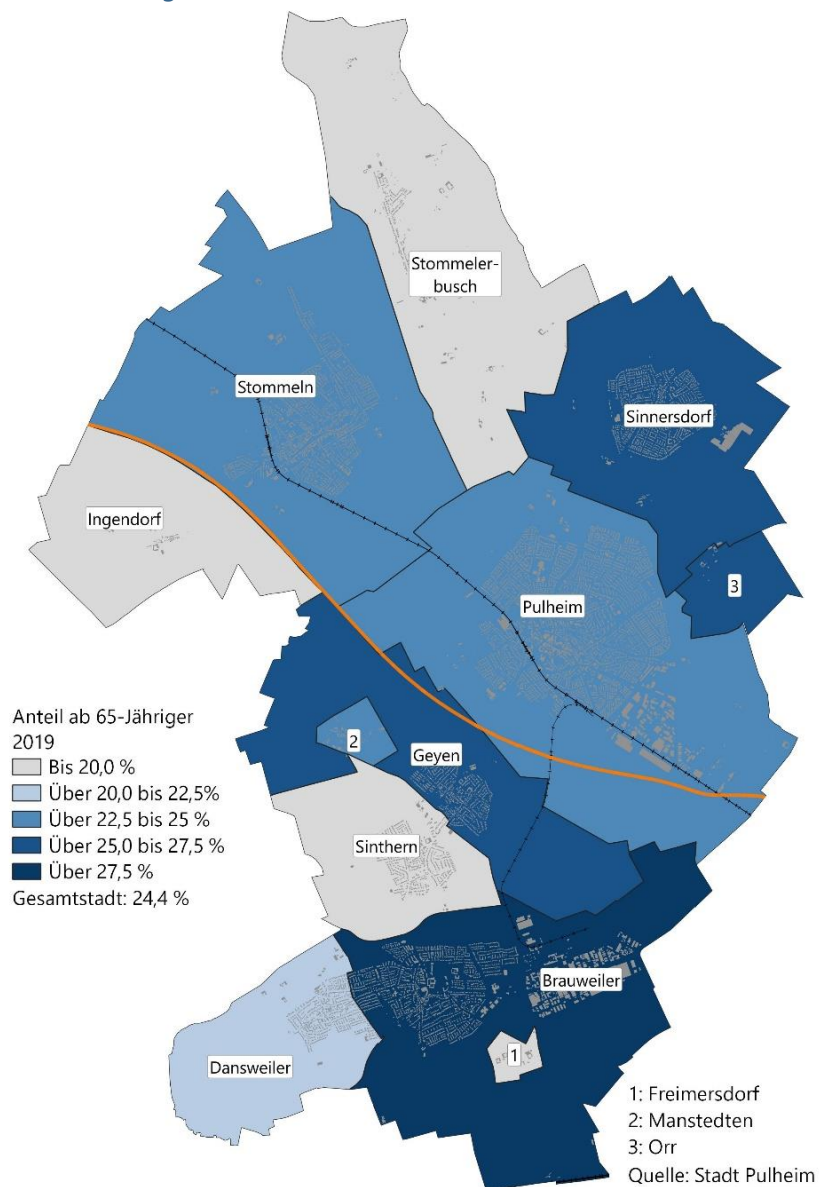
Auf Ortsteilebene ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Minderjährigen in Pulheim, Stommelerbusch, Ingendorf und Freimersdorf Dansweiler festzustellen. In Brauweiler, Geyen, Stommeln sowie Sinnersdorf ist der Anteil dagegen unterdurchschnittlich. Der zahlenmäßige Zuwachs zwischen 2011 und 2019 schlug sich insbesondere in Pulheim nieder.

Abb. 22: Anteil unter 18-Jähriger auf Ortsteilebene 2019



Der Seniorenanteil stellt sich vor allem in den Ortsteilen Brauweiler, Geyen, Orr und Sinnersdorf als überdurchschnittlich hoch dar. Demgegenüber sind Stommelerbusch, Sinthern, Dansweiler und Pulheim etwas jüngere Ortsteile. Die Anzahl der Senioren ist – von den Ortsteilen mit einer insgesamt geringeren Einwohnerzahl abgesehen – in allen Teilräumen gestiegen. Besonders deutlich fiel dies in Dansweiler, Geyen und Sinthern aus. In der Kernstadt Pulheim wird dieser Prozess durch den Zuzug Jüngerer gedämpft.

Abb. 23: Anteil ab 65-Jähriger auf Ortsteilebene 2019



### 3.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung

#### »» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

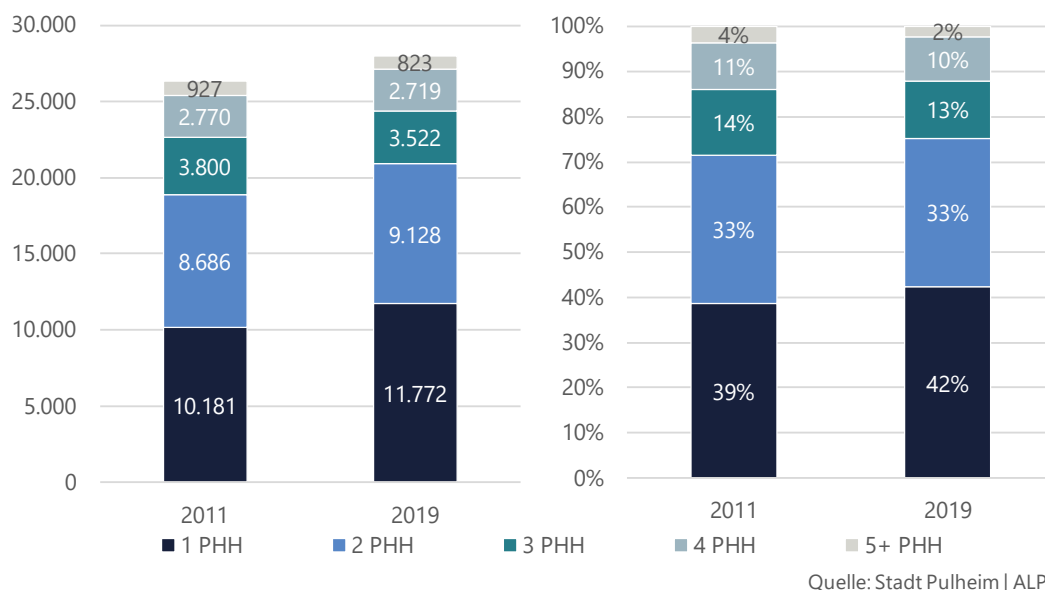
Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Zu deren Berechnung wurde auf ein melderegistergestütztes Haushaltsgenerierungsverfahren genutzt (vgl. Kapitel 2.3).

#### »» Aktuelle Haushaltsstruktur

Im Jahr 2019 lebten rund 27.960 Haushalte in der Stadt Pulheim. Von 2011 bis 2019 stieg die Zahl der Haushalte um rund 6 %. Der stärkere Anstieg der Zahl der Haushalte im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung ist Ausdruck der Zunahme von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten (Singularisierungstrend).

Von der Gesamtzahl der Haushalte entfallen 11.770 bzw. 42 % auf Ein- und 9.130 bzw. 33 % auf Zweipersonenhaushalte. Die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat in den vergangenen acht Jahren um 2.030 Haushalte bzw. 11 % zugenommen. Im Gegensatz dazu ist ein Rückgang größerer Haushalte mit drei und mehr Personen zu beobachten. Deren Anzahl sank um ca. 630 bzw. 8 %.

Abb. 24: Gesamtstädtische Haushaltstruktur 2011 bis 2019



**Einordnung:**  
 Wie in der Methodik (vgl. Kapitel 2.3) erläutert, weicht das Melderegister gestützte Generierungsverfahren für Haushalte von anderen Haushaltsstatistiken ab. Fehlende verbindende Merkmale einzelner Personen zu einem Haushalt führen dazu, dass die Zahl von kleinen (Einpersonen-)Haushalten höher eingeschätzt wird. Für 2011 beträgt die Zahl der ermittelten Haushalte 26.364 Haushalte und 2019 27.964 Haushalte.

Zum Vergleich: Der Zensus 2011 weist für Pulheim 23.271 Haushalte bezogen auf 52.929 Einwohner\*innen (Melderegister 2011 53.753 mit Haupt-/Einzigem-Wohnsitz) aus. Ausgehend von 23.811 Wohnungen in Pulheim, die zum Stichtag des Zensus bewohnt sind (von Eigentümer\*innen bewohnt bzw. zu Wohnzwecken vermietet), dürfte die Zahl der Haushalte laut Zensus insgesamt zu niedrig liegen.

Im Ergebnis werden in der vorliegenden Analyse für 2011 3.060 bzw. 13% mehr Haushalte berechnet als der Zensus verzeichnet. Deutlich werden Unterschiede insbesondere bezogen auf die Einpersonenhaushalte. Der Zensus 2011 ermittelt für Einpersonenhaushalte einen Anteil von 29 % an allen Haushalten. Die Haushaltsgenerierung ermittelt rund 39 % Einpersonenhaushalte für 2011.

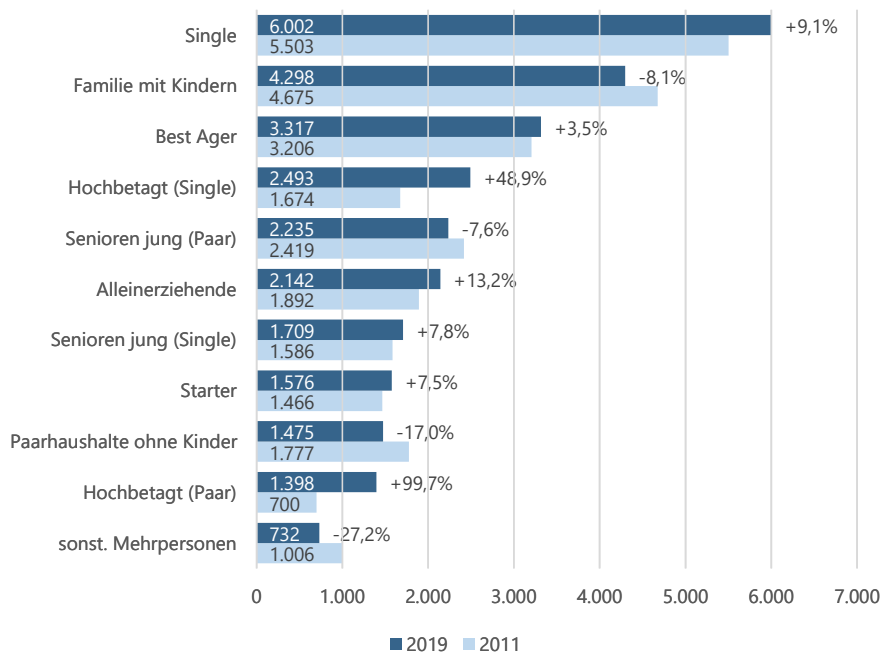
Haushalte, die auf Basis des Melderegisters generiert wurden, sind innerhalb des Gutachtens eine „stützende“ Größe. In Relation zu einer personenbezogenen Betrachtung erlauben sie eine präzisere Analyse und Veranschaulichung von Prozessen auf kleinräumiger Ebene. Unschärfen beziehen sich vor allem auf jüngere Haushaltsgruppen (WGs, nicht eheliche Lebenspartnerschaften etc.). Für den im Zentrum der Untersuchung stehenden Generationenwechsel sind diese als eher gering einzuschätzen.

### »» Lebensphasenbezogene Haushaltstypen

Die lebensphasenbezogene Auswertung von Haushaltstypen zeigt erwartungsgemäß eine deutliche Zunahme bei Singlehaushalten unter 65 Jahren (+9 %), bei jüngeren Seniorensinglehaushalten (+8 %) sowie insbesondere bei den hochbetagten Singlehaushalten (+49 %). Bei den Paarhaushalten bis 64 Jahren ist ein deutlicher Rückgang festzustellen (-17 %). Analog zur Bevölkerungsentwicklung ist bei den jungen Seniorenpaarhaushalten (65 bis 79 Jahre) ein Rückgang der Haushalte zu verzeichnen. Demgegenüber steigt die Zahl der hochbetagten Paarhaushalte stark an. Die Zahl der Familien (Haushalte mit Kindern) hat hingegen abgenommen (-8 %).



Abb. 25: Lebensphasenbezogene Haushaltstypen 2011 und 2019



Die lebensphasenbezogenen Haushaltstypen werden in Kapitel 2.3 im Abschnitt „Auswertung“ näher beschrieben.

Quelle: Stadt Pulheim | ALP

---

**»»» 4 Situationsanalyse – Quartiere und Fokusräume**

---

Für eine kleinräumige Analyse wurde das Pulheimer Stadtgebiet anhand von planerischen Kriterien sowie Baualtersmerkmalen in insgesamt 236 Quartiere unterteilt. 88 der Quartiere bilden die so genannten Fokusräume, die aus den 1950er bis 1980er Jahren stammen und durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind. Im Folgenden werden die Analysen auf Ebene der Quartiere und der Fokusräume vertieft. Es erfolgt zunächst eine Charakterisierung von repräsentativen Quartieren und ein Umriss der infrastrukturellen Ausstattung. Im Anschluss wird die demografische Entwicklung und die Haushaltsstruktur kleinräumig skizziert. Abschließend erfolgt eine Abschätzung des in den letzten Jahren stattgefundenen Generationenwechsels.

#### 4.1 Charakterisierung repräsentativer Quartiere und infrastrukturelle Ausstattung

##### 4.1.1 Charakterisierung repräsentativer Quartiere in den Fokusräumen

Um einleitend in die vertiefende Untersuchung auf Ebene der Quartiere und Fokusräume einen Eindruck von der Struktur und den Charakteristika der Ein- und Zweifamilienhaus Quartiere zu erhalten, wurden Siedlungs- bzw. Quartiersanalysen erarbeitet. Diese stehen beispielhaft und haben repräsentativen Charakter für jeweils eine Baudekade von den 1950er bis 1980er Jahren (ausführliches Profil siehe Anhang):

##### »» 1950er Jahre - Wohngebiet in Brauweiler (Straßenbereich u. a. Mathildenstraße, Medardusstraße, Mühlenstraße)



##### Zentrale Merkmale:

- Im Gebiet leben etwa 220 Einwohner\*innen in ca. 100 Haushalten (Stichtag auch im Folgenden jeweils: 31.12.2018). Die Altersstruktur entspricht mit kleineren Abweichungen der Altersstruktur des gesamten Ortsteils Brauweiler. Im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet Pulheims verzeichnet das Quartier ein stärkeres Gewicht bei hochaltrigen Menschen (80 Jahre und älter). Bezogen auf die Haushaltsgrößen fällt auf, dass Mehrpersonenhaushalte (Familien und / oder Mehrgenerationenhaushalte) in Abgrenzung zu Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten im Quartier ein vergleichsweise starkes Gewicht aufweisen. Sie machen etwa 35% aus (im gesamten Ortsteil Brauweiler 24%).

- Im Quartier gibt es ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, einige davon mit sehr großen Grundstücken (800 bis 1.700 m<sup>2</sup>).
- Für Maßnahmen der zusätzlichen Wohnraumschaffung werden in diesem Quartier Potenziale der Nachverdichtung durch Erweiterung, Aufstockung und ggf. Ersatz gesehen. Im kleineren Rahmen besteht aktivierbares Potenzial für eine Mischung unterschiedlicher Wohntypen/-konzepte (z. B. Mix aus Mehrgenerationenwohnen, Mehrfamilienhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern).
- Im Quartier besteht eine Anbindung an den ÖPNV mit drei Regionalbuslinien. Die nächstgelegene Haltestelle ist fußläufig gut zu erreichen (350 m). Auch weitere Infrastrukturbereiche (Kita, Grundschule, Nahversorgung, Hausärzt\*in und Apotheke, Spielplatz) und Grün-/Freiflächen sind relativ nah gelegen und fußläufig erreichbar (Entfernung jeweils zwischen 400m bis 500m).

»» **1960er Jahre - „Hollandsiedlung“ in Stommeln**  
(Straßenbereich u. a. Am Holländer, Limburger Straße, Maastrichter Straße)



Zentrale Merkmale:

- In der „Hollandsiedlung“ leben rd. 315 Einwohner\*innen in etwa 160 Haushalten. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie bei älteren Bewohner\*innen (65 Jahre und älter) ist überdurchschnittlich hoch. Bezogen auf die Haushaltstruktur zeigt sich im Vergleich zum gesamten Ortsteil Stommeln und zum Stadtgebiet Pulheim, als Besonderheit des Quartiers, dass Zwei-Personen-Haushalte (Paar-Haushalte) hier vergleichsweise stark vertreten sind (45 %), Ein-Personenhaushalte (35 %) und auch Mehrpersonenhaushalte (20 %) demgegenüber mit einem vergleichsweise geringeren Gewicht. (Stichtag jeweils: 31.12.2018).

- Das Wohnquartier besteht vorwiegend aus Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Die Grundstücksflächen sind überwiegend 300 bis 500 m<sup>2</sup> groß.
- Potenzial für Nachverdichtungsmaßnahmen könnte durch Erweiterungsmaßnahmen bestehen. Für eine zukünftige Mischung unterschiedlicher Wohntypen / -konzepte (z.B. Mix aus Mehrgenerationenwohnen, Mehrfamilienhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern) werden eher keine Potenziale gesehen, da der Bebauungsplan nur eingeschränkte Bauflächen und Haustypen ermöglicht und durch Vorgaben zu Vorgärten u.a. auch das Potenzial für weitere Stellplätze beschränkt.
- Von der Quartiersmitte aus sind Infrastrukturbereiche wie Kita und Grundschule relativ nahe gelegen und fußläufig zu erreichen (350m bzw. 600m). Gleiches gilt für die Erreichbarkeit der nächsten Grünfläche / Freifläche (350m bis zum Feldrand) und des nächstgelegenen Spielplatzes (290m).
- Vergleichsweise weit von der Quartiersmitte entfernt und damit nicht gut bzw. schnell fußläufig zu erreichen ist der nächstgelegene Nahversorger (mind. 1.300m). Eher weiter entfernt sind auch der/die nächste Hausarzt\*in (Internist\*in und Ärzt\*innengemeinschaft: ca. 800m bis 1.000m) und eine Apotheke (ca. 900m).
- An der nächstgelegenen Bushaltestelle in rd. 300 Metern Entfernung verkehrt die Buslinie 967, die vor allem auf die Belange des Schüler\*innenverkehrs ausgerichtet ist. Der Bahnhof in Stommeln ist von der Quartiersmitte aus ca. 1,2 km entfernt.

#### 1970er Jahre - Wohngebiet in **Sinnersdorf**

- »» (Straßenbereich u. a. Chorbuschstraße, Föhrenweg, Am Briemengarten, Knechtstedenner Straße, Siegstraße, Tannenbusch etc.)



### Zentrale Merkmale:

- In diesem Wohngebiet leben insgesamt rd. 810 Einwohner\*innen in ca. 410 Haushalten. Altersstrukturell zeigt sich auch in diesem Quartier ein vergleichsweise starkes Gewicht der älteren Bewohner\*innen ab 65 Jahren. Vor allem in einem Teilbereich des Wohngebiets prägen Zweipersonen-Haushalte (Paar-Haushalte) besonders stark die Haushaltsstruktur. (s. genauer die Quartierssteckbriefe im Anhang; Stichtag jeweils: 31.12.2018)
- Das Wohngebiet setzt sich etwa zu gleichen Teilen aus freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern zusammen, wobei die Grundstücksgrößen überwiegend unter 300 qm in Reihenhausbereichen und zwischen 300 qm und 700 qm bei Einfamilienhäusern liegen.
- Das Gebiet ist relativ dicht bebaut und bietet (außer bei zwei Brachflächen) wenige Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Baulücken. Im Einzelfall zu prüfen wären (je nach Grundstücksgrößen) Möglichkeiten der Erweiterungen durch Anbauten. Eine Mischung unterschiedlicher Wohntypen / -konzepte (z.B. Mix aus Mehrgenerationenwohnen, Mehrfamilienhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern) im Quartier zu realisieren, könnte im Bestand bzw. nach Abriss realisiert werden. Dies würde Umbaumaßnahmen der Gebäude nach sich ziehen.
- Von der Quartiersmitte aus sind zentrale Infrastruktureinrichtungen (Kita, Grundschule, Nahversorger, Hausärzt\*innen, Apotheke) sowie die nächstgelegene Grünfläche / Freifläche (Feldrand) mit einer Entfernung von 500 bis maximal 800 Metern und der nächste Spielplatz (300m) fußläufig zu erreichen.
- Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die Buslinien 125, 980 und 967 (v. a. Schüler\*innenverkehr) gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle ist fußläufig zu erreichen (450m).

»» **1980er Jahre** - Wohngebiet in **Pulheim** (Straßenbereich u. a. Am Angelsdorn, Am Römerpfad, Im Junkerhau, In der Gänselache und Schürgespfad etc.)



### Zentrale Merkmale:

- Im ausgewählten Quartier der 1980er Jahre leben etwa 360 Einwohner\*innen in ca. 140 Haushalten. Wie in den anderen ausgewählten „älteren“ Wohngebieten fällt auf, dass die ältere Bevölkerung (ab 65 Jahren) mit 42% ein vergleichsweise starkes Gewicht unter allen Bewohner\*innen des Quartiers hat. So fällt der Anteil dieser Altersgruppe im Vergleich zum Zentralort (25%) und zum gesamten Stadtgebiet Pulheims (26%) in diesem Quartier deutlich stärker aus (Stichtag jeweils: 31.12.2018).
- Zwei-Personen-Haushalte haben in diesem Quartier das stärkere Gewicht (48%) gegenüber Ein-Personen-Haushalten (25%) und Mehrpersonenhaushalten (28%). Der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte fällt im Vergleich zum gesamten Zentralort Pulheims bzw. im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet deutlich höher aus.
- Das Wohnquartier ist geprägt durch Reihenhäuser (Straße „Am Angelsdorn“) und Einfamilienhäuser (Winkelbungalows in geschlossener Bauweise Am Römerpfad). Vereinzelt wurden freistehende Einfamilienhäuser realisiert.
- Im Rahmen des Wohnungsbaus sind Maßnahmen der Nachverdichtung im Bereich Erweiterung und Aufstockung möglicherweise realisierbar. Inwieweit zukünftig eine Mischung unterschiedlicher Wohntypen / -konzepte (z.B. Mix aus Mehrgenerationenwohnen, Mehrfamilienhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern) möglich ist, ist differenziert zu beantworten: Die bestehende Bebauung weist bereits eine gewisse Wohntypenmischung mit Reihenhäusern, Wohnbungalows und freistehenden Einzelhäusern auf. Im Quartier sind lediglich im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser veränderte Wohnkonzepte denkbar. Voraussetzung wäre aber auch hier eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich Höhe und Bauweise der Gebäude.
- Von der Quartiersmitte aus sind zwei nächstgelegene Spielplätze und der Nordpark – die nächste Grünfläche – recht nah gelegen (max. 200 Meter entfernt). Eine Grundschule befindet sich in etwa 650 Metern Entfernung. Eher weiter entfernt sind die zwei nächstgelegenen Kitas, der nächste Nahversorger (jeweils ca. 1.200 m) sowie die nächste Hausarzt\*innenpraxis (900 m) und Apotheke (1.200 m).
- Direkt vom Quartier aus ist mit der Buslinie 967 (vor allem auf den Schüler\*innenverkehr ausgerichtet) die nächstgelegene ÖPNV-Anbindung gegeben. Die Haltestelle ist ca. 400 Meter von der Quartiersmitte entfernt und damit fußläufig relativ schnell erreichbar.

#### 4.1.2 Infrastrukturelle Ausstattung

Im Folgenden wird die infrastrukturelle Ausstattung Pulheims und der Ortsteile skizziert und bewertet. Im Fokus stehen folgende Infrastrukturbereiche:

- ÖPNV-Anbindung
- Schulen und Kitas
- Einzelhandel

### »» Gute regionale Bahn- und Busanbindung

Die regionale und überregionale Anbindung des Pulheimer Stadtgebietes mit dem ÖPNV erfolgt insbesondere über die beiden Bahnhaltdepunkte in den Ortsteilen Pulheim und Stommeln. Von hier aus verkehren der Regionalexpress RE 8 und die Regionalbahn RB 27 in Richtung Mönchengladbach bzw. zum Kölner Hauptbahnhof.

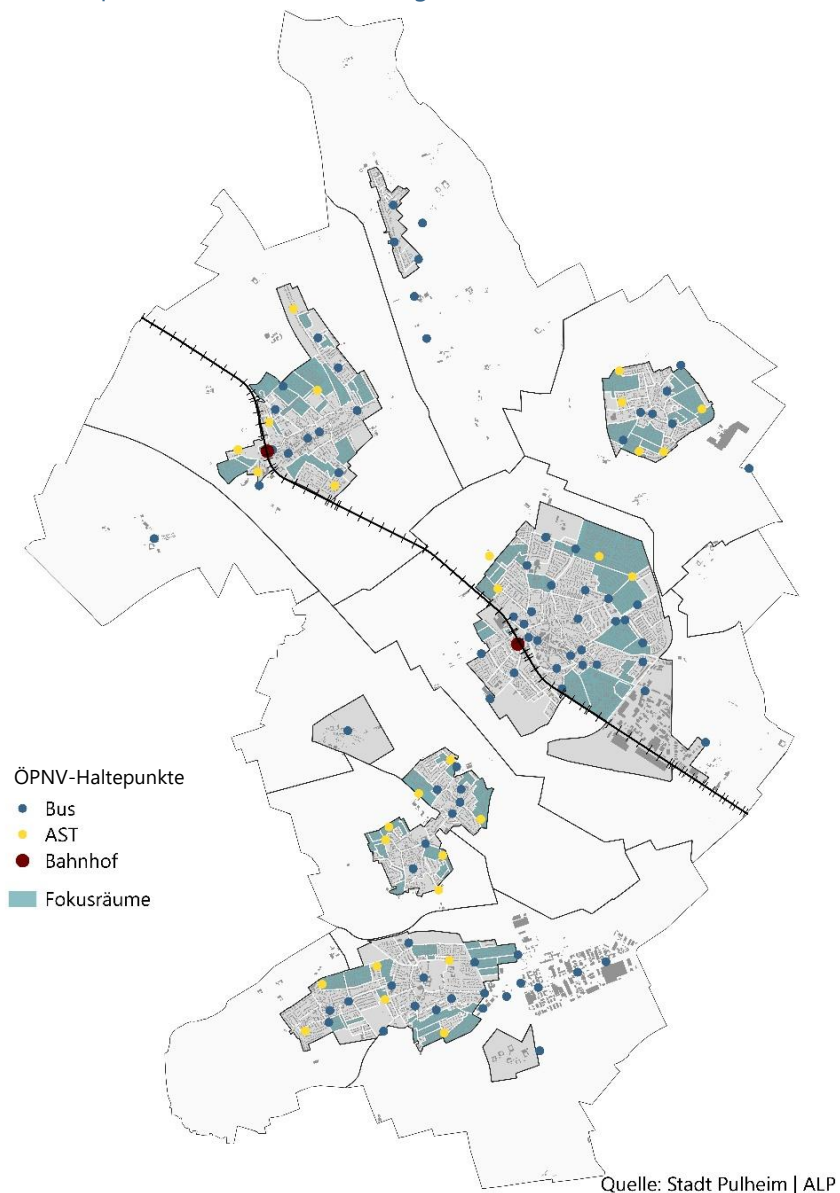
Pulheim verfügt über kein eigenes Busnetz sondern wird über mehrere Linien der REVG (Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft) und des BVR (Busverkehr Rheinland) sowie über die KVB (Kölner Verkehrsbetriebe) in das regionale ÖPNV-Netz eingebunden:

- Die Linie 125 verbindet den nördlichen Ortsteil Sinnersdorf mit dem Busbahnhof Köln-Chorweiler mit Anknüpfung an die S-Bahn und die Stadtbahn.
- Die Linie 949 verbindet Brauweiler mit Köln-Weiden und bietet Anschluss an die Stadtbahn.
- Die Linie 961 verbindet Bergheim mit der Stadtbahn in Köln-Weiden West und quert das Stadtgebiet in Dansweiler und Brauweiler.
- Die Linie 962 verbindet die S-Bahn in Frechen-Königsdorf mit der Stadtbahn Köln-Böcklemund und quert das Stadtgebiet in Dansweiler und Brauweiler.
- Die Linie 967 bindet alle Pulheimer Ortsteile ein und ist vor allem für Schüle\*innenverkehre ausgelegt.
- Die Linie 970 verbindet Bergheim mit der Stadtbahn Köln-Böcklemund und quert das Stadtgebiet in Pulheim und Stommeln
- Die Linie 980 verbindet Frechen mit der S-Bahn Köln Worringen und quert das Stadtgebiet in Brauweiler, Sinthern, Geyen, Pulheim und Sinnersdorf.
- Der Schnellbus 91 verbindet Dormagen, Pulheim, Frechen, Hürth und Brühl und quert das Stadtgebiet in Sinnersdorf, Pulheim, Geyen und Brauweiler. Mit Schnittstelle in Brühl verbindet der Schnellbus 92/93 Elsdorf, Bergheim, Kerpen, Erftstadt, Brühl und Wesseling.

Weiterhin verkehrt ein Anruf-Sammel-Taxi (AST) bedarfsorientiert in Pulheim.



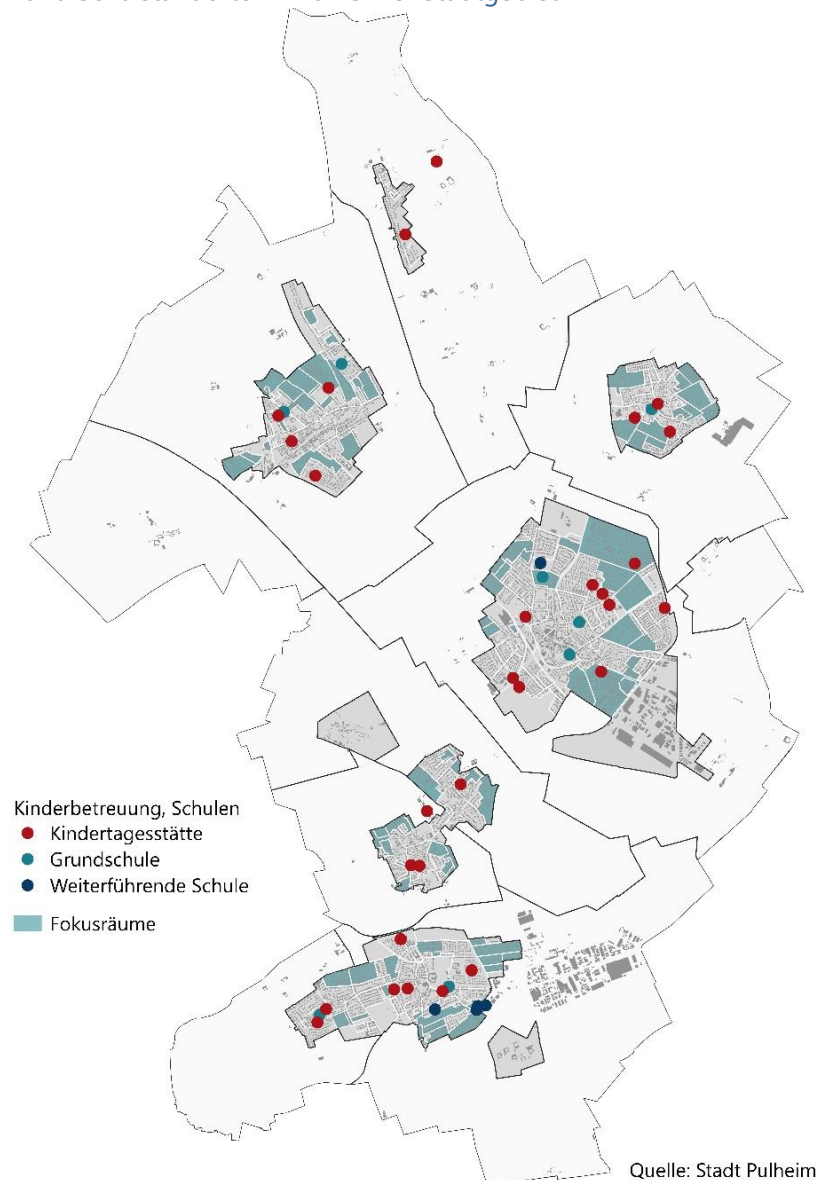
Abb. 26: ÖPNV-Haltepunkte im Pulheimer Stadtgebiet



### »»» Kitas und Grundschulen in fast allen Ortsteilen

Nach Stand von Januar 2019 gab es 29 Kitastandorte (s. Abb. 27), die sich auf 31 Standorte erhöht haben (Stand: Februar 2021). Die Kitas verteilen sich relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet. Abgesehen von Freimersdorf, Manstedten und Orr gibt es in jedem Ortsteil mindestens eine Kita. Von fast allen Quartieren aus liegt die nächste Kita in weniger als 1.000 m Luftlinie entfernt. Darüber hinaus gibt es neun Grundschulen im Stadtgebiet: Barbaraschule (Pulheim), Schule am Buschweg (Pulheim), Christinaschule (Stommeln), Dietrich-Bonhoeffer-Schule (Pulheim), Horionschule (Sinnersdorf), Katholische Grundschule Kopfbuche (Pulheim), Richezaschule (Brauweiler), Gemeinschaftsgrundschule Sinthern/Geyen und Wolfhelmschule (Dansweiler). Bei den Grundschulen wird – von Stommelerbusch, Freimersdorf, Manstedten, Orr und einzelnen Bereichen des Ortsteils Pulheims abgesehen – nahezu das gesamte Stadtgebiet in einem 1.000 m Radius abgedeckt.

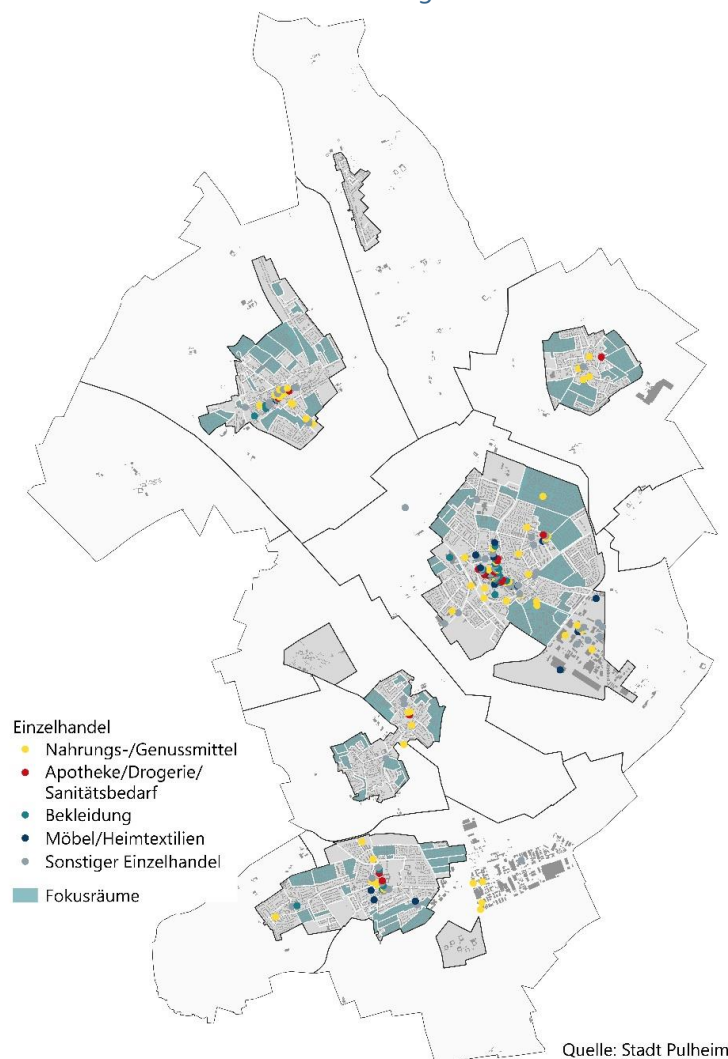
Abb. 27: Kita- und Schulstandorte im Pulheimer Stadtgebiet



Die vier weiterführenden städtischen Schulen sind mit dem Geschwister-Scholl-Gymnasium, der Marion-Dönhoff-Realschule (jeweils Pulheim), dem Abtei-Gymnasium sowie der Gesamtschule (jeweils Brauweiler) räumlich stärker gebündelt. Darüber hinaus gibt es die Erzbischöfliche Papst-Johannes XXIII.-Schule (Integrierte deutsch-italienische Gesamtschule) in Stommeln sowie die Städtische Förder-Schule an der Jahnstraße mit Schwerpunkt auf emotionale und soziale Entwicklung (Primarstufe und Sekundarstufe I) sowie die LVR-Donatus-Schule mit Förderschwerpunkt auf körperliche und motorische Entwicklung in Brauweiler. Für die Erreichbarkeit weiterführender Schulen sind die Schüler\*innen der anderen Ortsteile stärker auf den Schulbus angewiesen.

Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes sind die Ortsteile Pulheim, Brauweiler und Stommeln die wichtigsten Standorte im Stadtgebiet. In diesen Ortsteilen gibt es ein breites Angebot von Discountern und Vollsortimentern. Allerdings gibt es auch in den meisten anderen Ortsteilen Angebote. Abgesehen von Freimersdorf, Manstedten, Orr, Stommelerbusch und Teilen Stommelns ist aus allen Quartieren in rund 1.000 m Luftlinie Entfernung ein Nahversorgungsangebot erreichbar.

Abb. 28: Einzelhandelsstandorte im Pulheimer Stadtgebiet



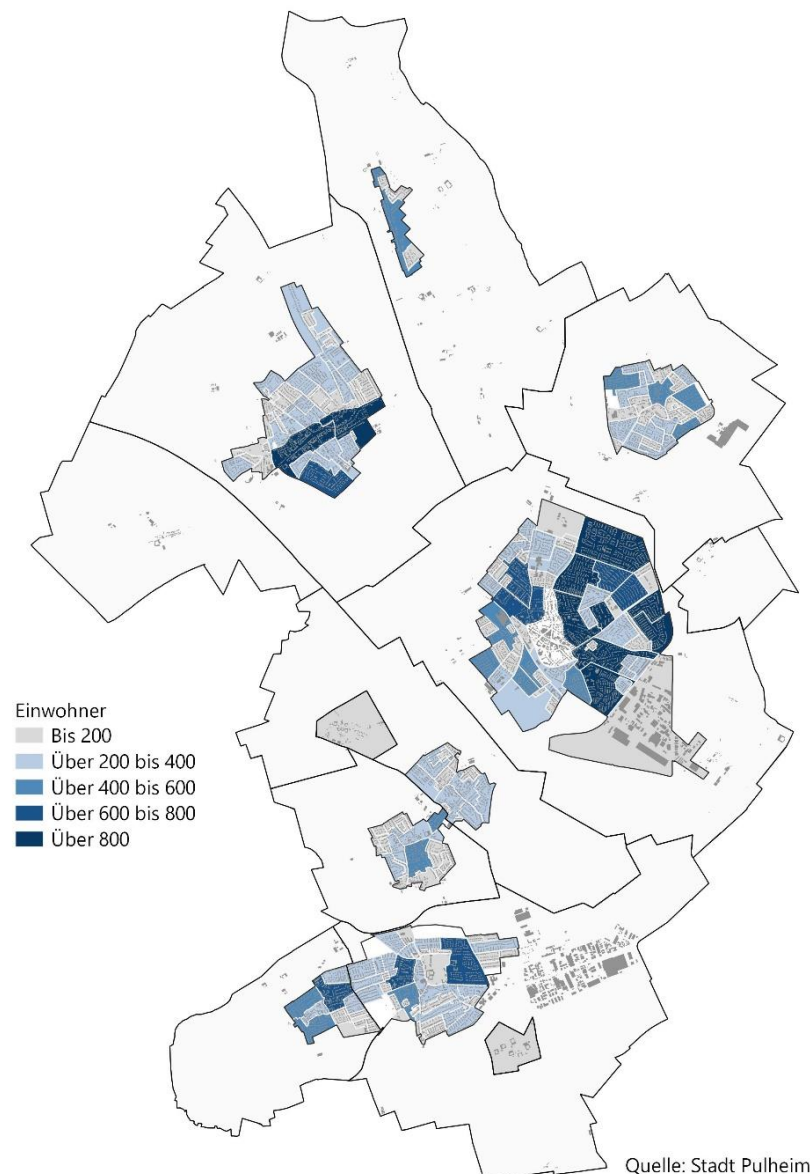
## 4.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In Pulheim leben ca. 46 % der Einwohner\*innen (25.190 Personen) in Quartieren, die durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt sind. In den 88 Fokusräumen (Ein- und Zweifamilienhausquartiere der 1950er bis 1980er Jahre) leben 2019 17.560 Personen. Das sind 32 % der Pulheimer Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz bzw. knapp 70 % der Einwohner\*innen von durch individuellen Wohnungsbau geprägten Quartieren. In Einfamilienhausquartieren gibt es 11.450 Haushalte (ca. 41 % aller Pulheimer Haushalte), davon 8.330 Haushalte auf die Fokusräume (30 % aller Haushalte).

### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die anhand von Kriterien abgegrenzten Fokusräume (vgl. Kapitel 2.1) sind nicht in jeder Hinsicht homogen. Bezogen auf die Bevölkerungszahl reicht die Bandbreite von Quartieren mit 20 Einwohner\*innen bis hin zu Siedlungen mit bis zu 1.600 Einwohner\*innen.

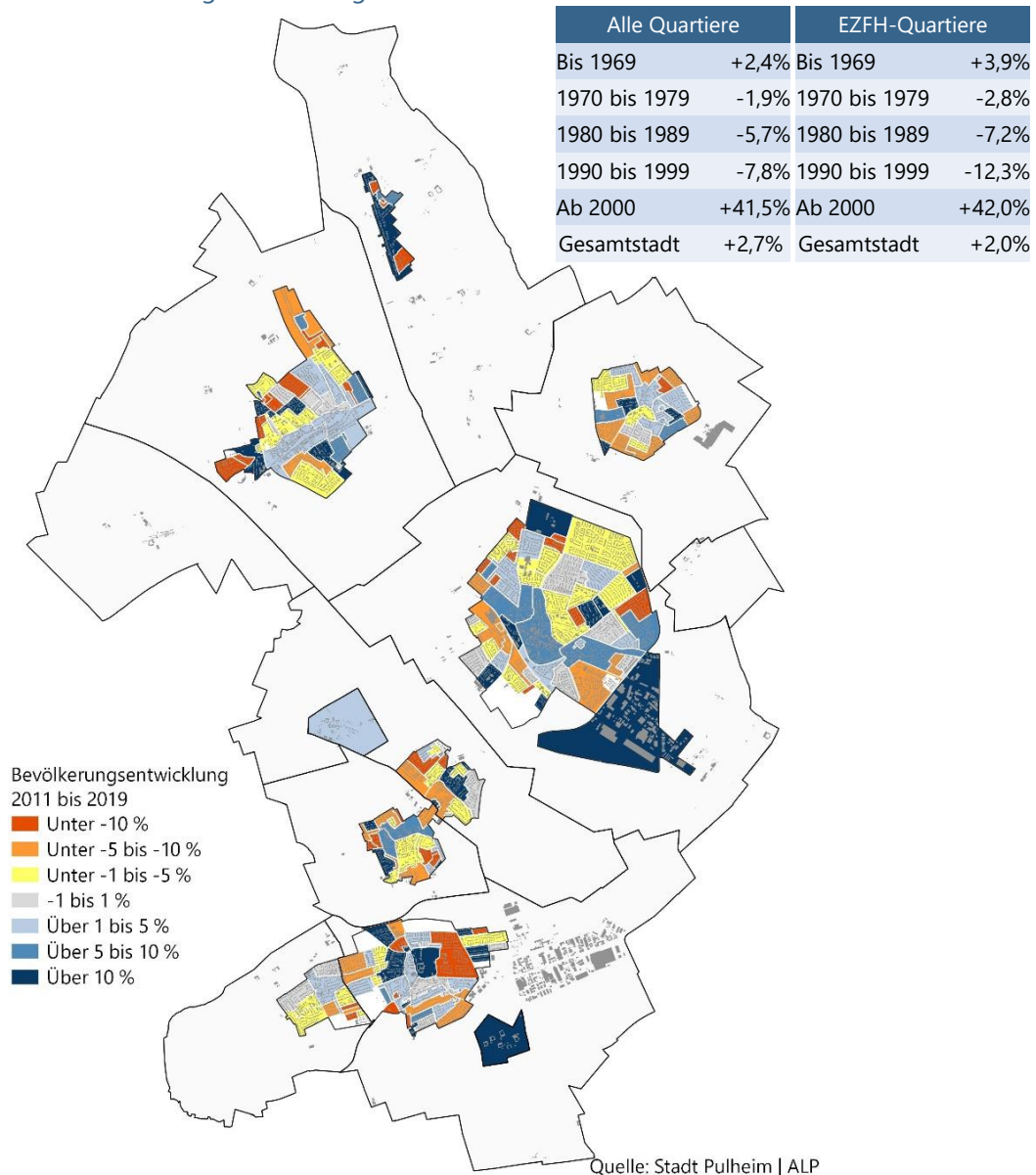
Abb. 29: Einwohner\*innenl Quartiere und Fokusräume 2019



»» Bevölkerungsentwicklung korreliert mit Baualterstruktur

Um Trends abzubilden, wird im Folgenden die Entwicklung der Quartiere aggregiert nach Baualterklassen dargestellt. In den Ein- und Zweifamilienhausquartieren Pulheims ist zwischen 2011 und 2019 eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, die jedoch hinter der städtischen Dynamik zurückbleibt.

Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019



Während in den Quartieren aus den 2000er Jahren durch den Erstbezug und den Haushaltszuwachs durch Kinder noch ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungszahl registriert werden kann, sind in Quartieren mit einer älteren Bebauungsstruktur – trotz hoher Nachfrage – eher rückläufige Bevölkerungszahlen festzustellen. In Pulheim ist dies in den Wohnquartieren, die mehrheitlich in den 1970er bis 1990er Jahren errichtet wurden, festzustellen. Die Verringerung der Haushaltsgröße durch den Auszug der Kinder

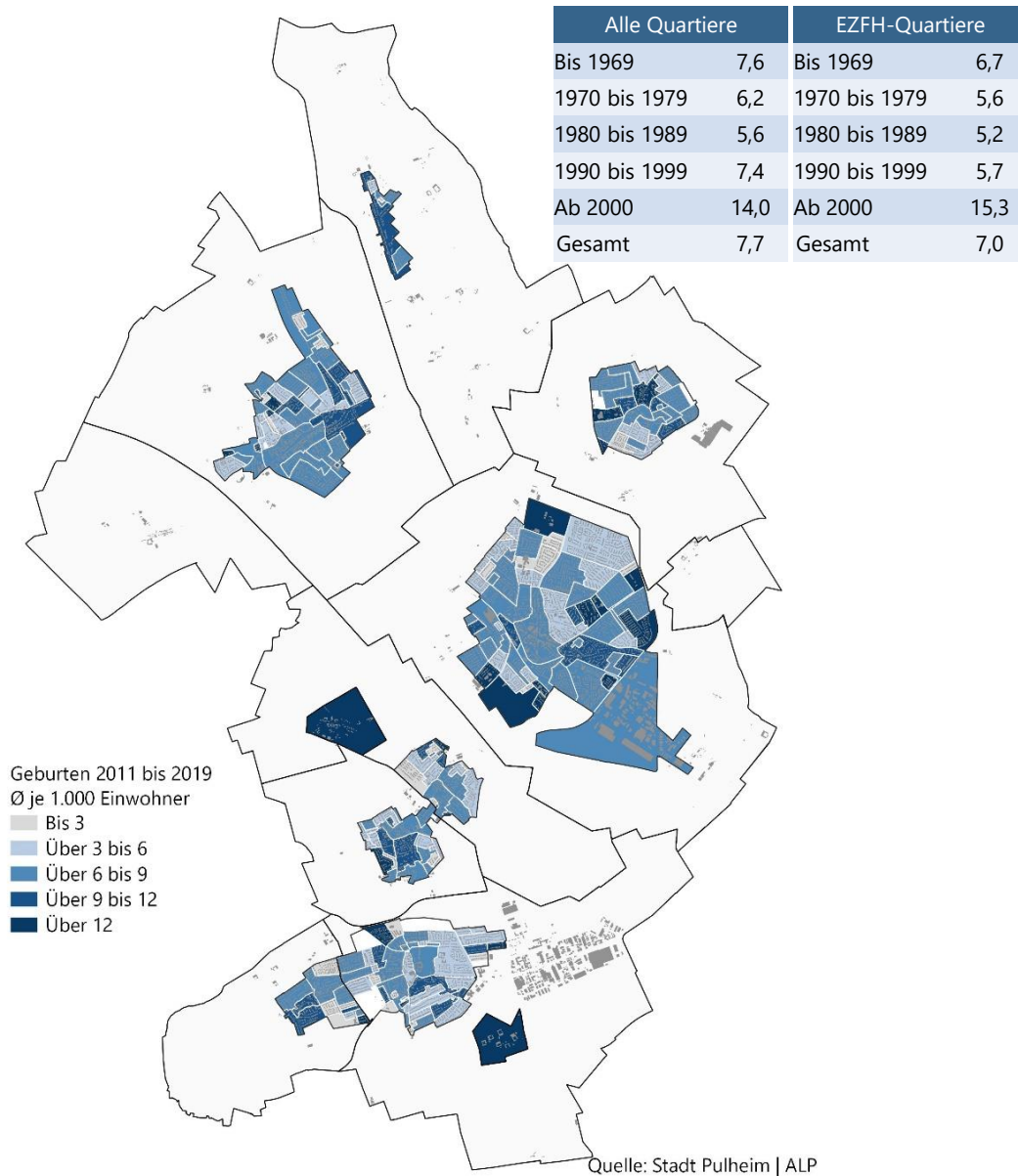
wie auch durch den Tod von Haushaltsmitgliedern hat zu einer Reduzierung der Bevölkerungszahl von 2011 bis 2019 geführt. In den Einfamilienhausgebieten der 1990er und 1980er Jahre ist dieser Effekt besonders ausgeprägt. Festzustellen ist, dass je älter die Bestände sind, desto geringer fällt der Bevölkerungsrückgang aus. Für die Quartiere der 1950er und 1960er Jahre ist bereits zu beobachten, dass die Bevölkerungszahlen wieder steigen. In diesem Fall macht sich bemerkbar, dass kleinere und ältere Haushalte durch größere Familienhaushalte abgelöst werden.

### 4.2.2 Geburten und Sterbefälle

#### »» Natürliche Bevölkerungsentwicklung korreliert stark mit dem Baualter

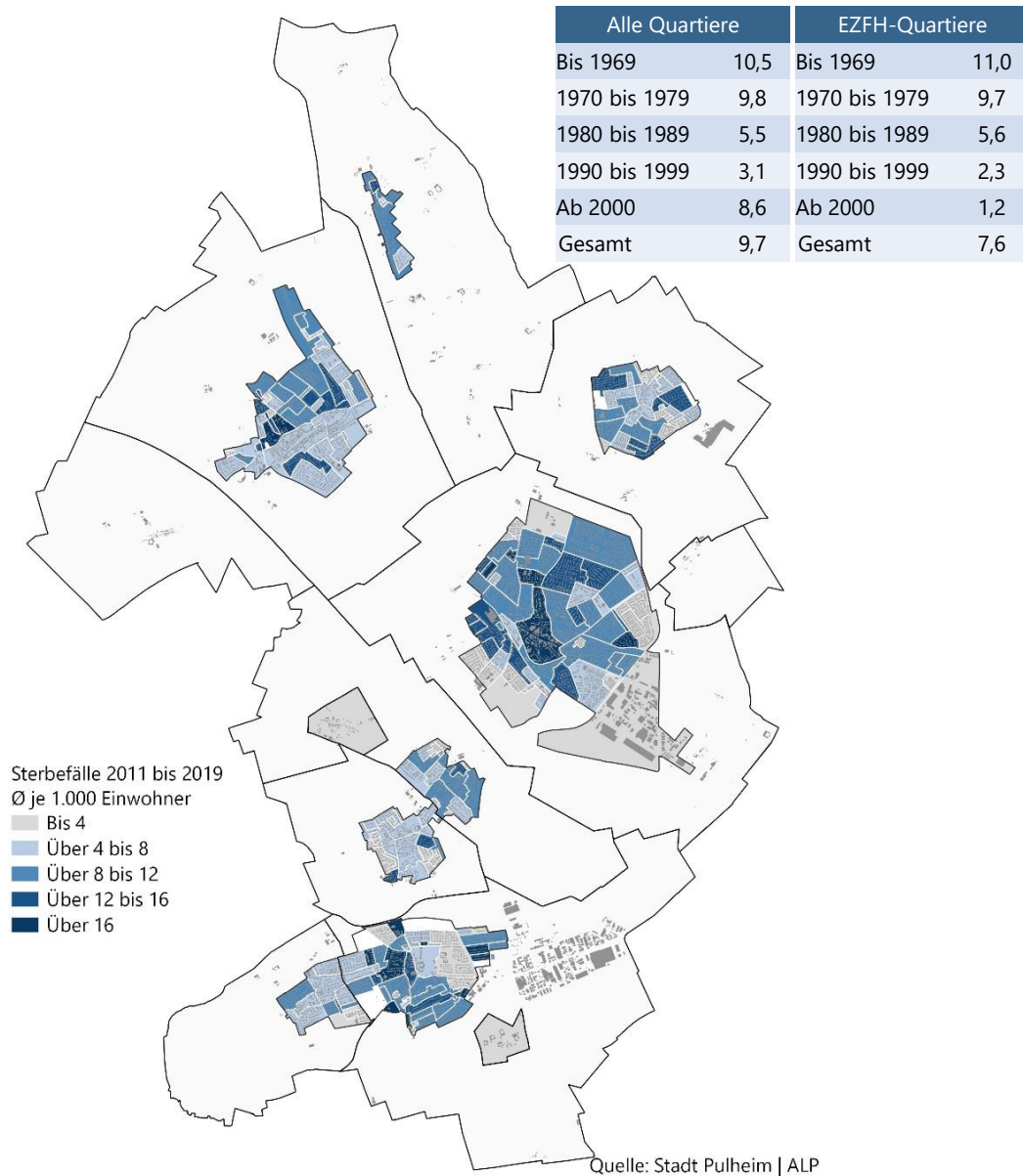
Analog zur Bevölkerungsentwicklung zeigt sich auf kleinräumiger Ebene ein heterogenes Bild der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Insgesamt ist festzustellen, dass in den Ein- und Zweifamilienhausquartieren die Zahl der Geburten je 1.000 Einwohner\*innen niedriger als in Pulheim insgesamt ist. Dies geht auf die ältere Bevölkerungsstruktur in den Fokusräumen vor allem der 1970er und 1980er Jahre zurück. Die Bevölkerung unter 50 Jahren hat hier ein deutlich geringeres Gewicht als in der Gesamtbevölkerung Pulheims (vgl. Abb. 21 sowie Anhang 11 und 12). In den Quartieren, die ab dem Jahr 2000 entstanden sind, ist die Zahl der Geburten im Vergleich zur Gesamtstadt etwa doppelt so hoch. Demgegenüber weisen die Quartiere der 1990er Jahre und die Fokusräume deutlich niedrigere Werte auf. Es ist jedoch zu beobachten, dass je älter das Quartier ist, die Anzahl der Geburten je 1.000 Einwohner\*innen wieder leicht zunimmt, was ein Indiz für den stattfindenden Generationenwechsel sein kann.

Abb. 31: Geburten Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019



Dies wird bei der Betrachtung der Zahl der Sterbefälle je 1.000 Einwohner\*innen auf Quartiersebene gestützt. Während die Werte für die Einfamilienhausquartiere der 1990er und 2000er Jahre sehr niedrig sind, weisen Fokusräume mit älteren Baustrukturen eine höhere Anzahl von Sterbefällen auf. So erreichen die Erstbezieher\*innen der Gebäude und Wohnungen, die in den 1960er und 1970er errichtet wurden, ein Alter, in dem die Sterbewahrscheinlichkeit deutlich steigt. Beispiel: Sofern im Jahr 1970 eine Person im Alter von 30 Jahren ein Einfamilienhaus erworben hat, ist diese Person heute 80 Jahre alt. Für diesen Indikator ist ebenfalls ein Anstieg der Fallzahlen zu verzeichnen, je älter das Quartier ist. So deuten die relativ hohe Anzahl der Sterbefälle je 1.000 Einwohner\*innen für die Quartiere der 1970er und insbesondere der 1960er Jahre und der gleichzeitige leichte Anstieg der Zahl der Geburten einen stärkeren Wandel der Bevölkerungsstrukturen an.

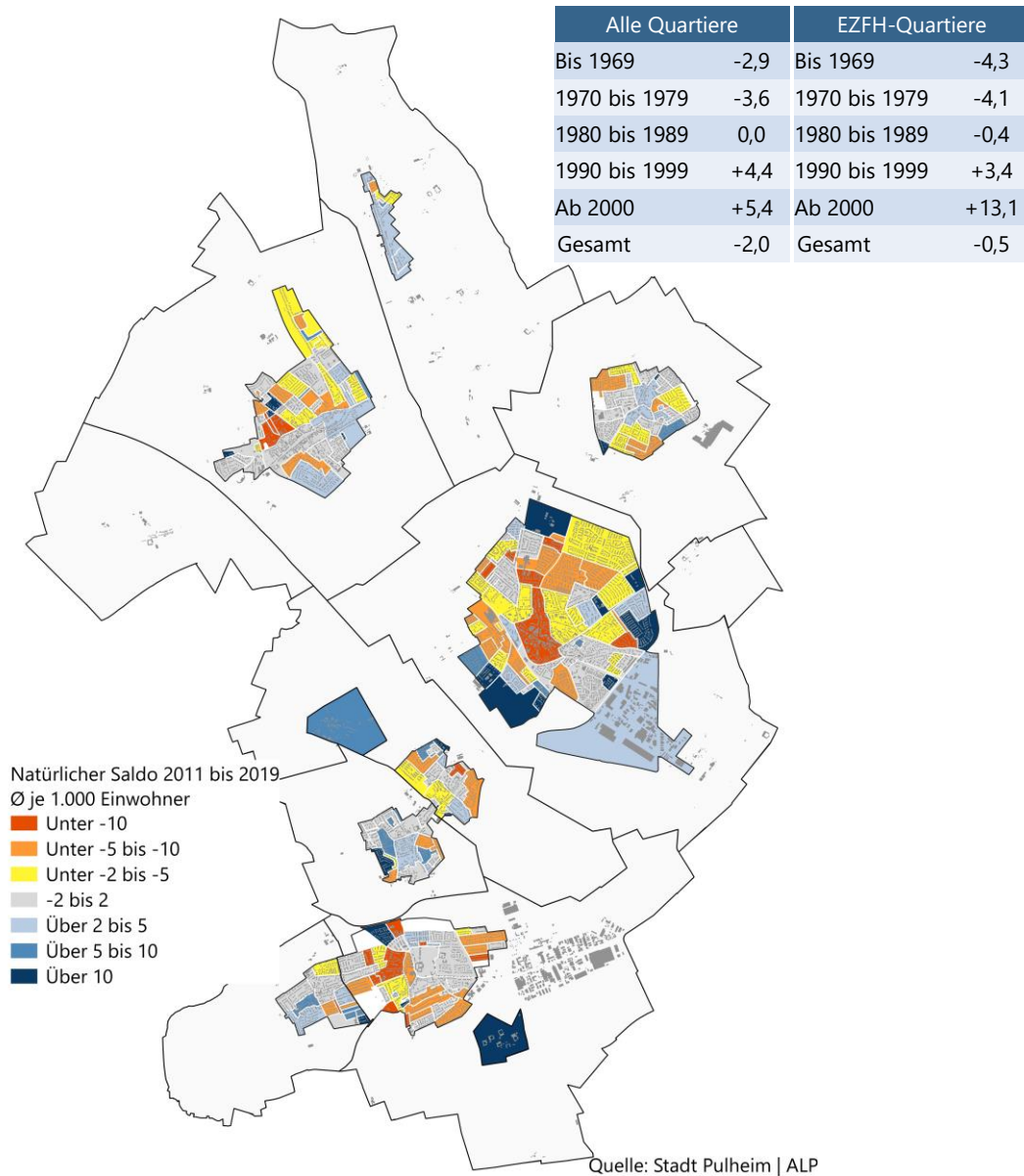
Abb. 32: Sterbefälle Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019



Die größte Diskrepanz zwischen Geburten und Sterbefällen weisen damit die Fokusräume aus den 1950er bis 1970er Jahren auf. Für die Quartiere der 1980er Jahre ist der Saldo noch weitgehend ausgeglichen. Ein gegensätzliches Bild zeigt sich in den Einfamilienhausquartieren, aus den 1990er und den 2000er Jahren, die durch Neubauten geprägt sind. Hier werden deutlich mehr Geburten als Sterbefälle registriert.



Abb. 33: Natürlicher Saldo Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019



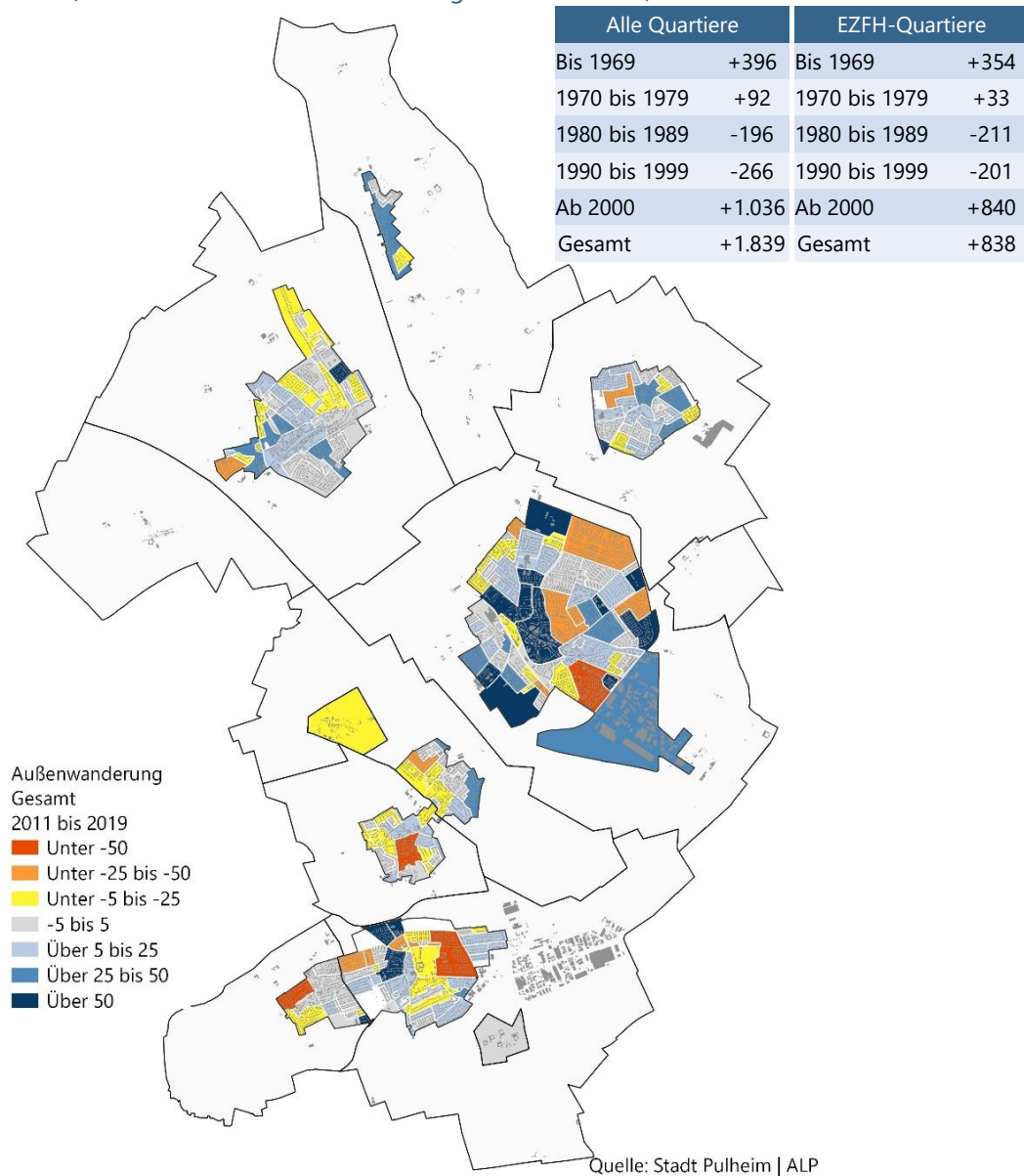
#### 4.2.3 Außen- und Binnenwanderungen

##### »» Außenwanderungsgewinne in EFH-Quartieren und Fokusräumen

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind in den Ein- und Zweifamilienhausquartieren Pulheims zwischen 2011 und 2019 umfangreiche Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Insgesamt schlägt sich knapp die Hälfte des Außenwanderungsgewinns im individuellen Wohnungsbau nieder.

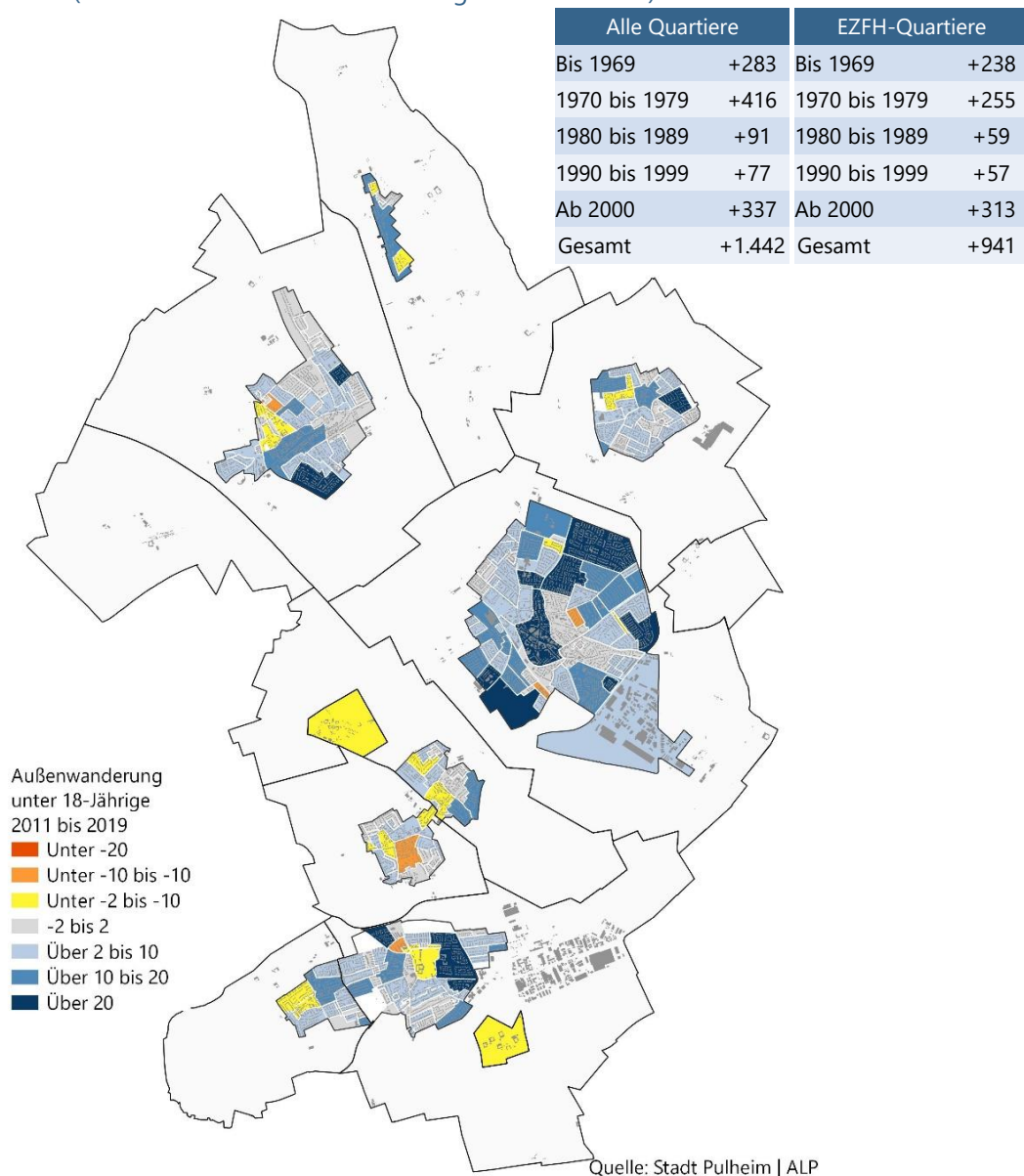
Der mit Abstand größte Teil davon bezieht sich auf die Quartiere, die ab dem Jahr 2000 entstanden sind. Das bedeutet, die Neubautätigkeit in diesem Segment hat maßgeblich zum Zuzug nach Pulheim beigetragen und einen wesentlichen Anteil am Bevölkerungswachstum der letzten Jahre ausgemacht. Demgegenüber ist im Zuge der Haushaltsverkleinerung, etwa durch den Auszug der Kinder, in den Quartieren der 1990er Jahre ein negativer Außenwanderungssaldo zu verzeichnen.

Abb. 34: Außenwanderungen Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



Für die Fokusräume ist insgesamt ebenfalls eine positive Außenwanderungsbilanz festzustellen. Dabei gibt es jedoch zwischen den Baualterklassen deutliche Unterschiede. Für die Quartiere der 1980er Jahre, die sich weiterhin in einem Alterungs- und Haushaltsverkleinerungsprozess befinden, ist der Saldo negativ. Demgegenüber ist in den Einfamilienhausquartieren der 1970er Jahre ein leichter und in den Quartieren der 1950er und 1960er Jahre ein deutlicher Wanderungsgewinn zu verzeichnen.

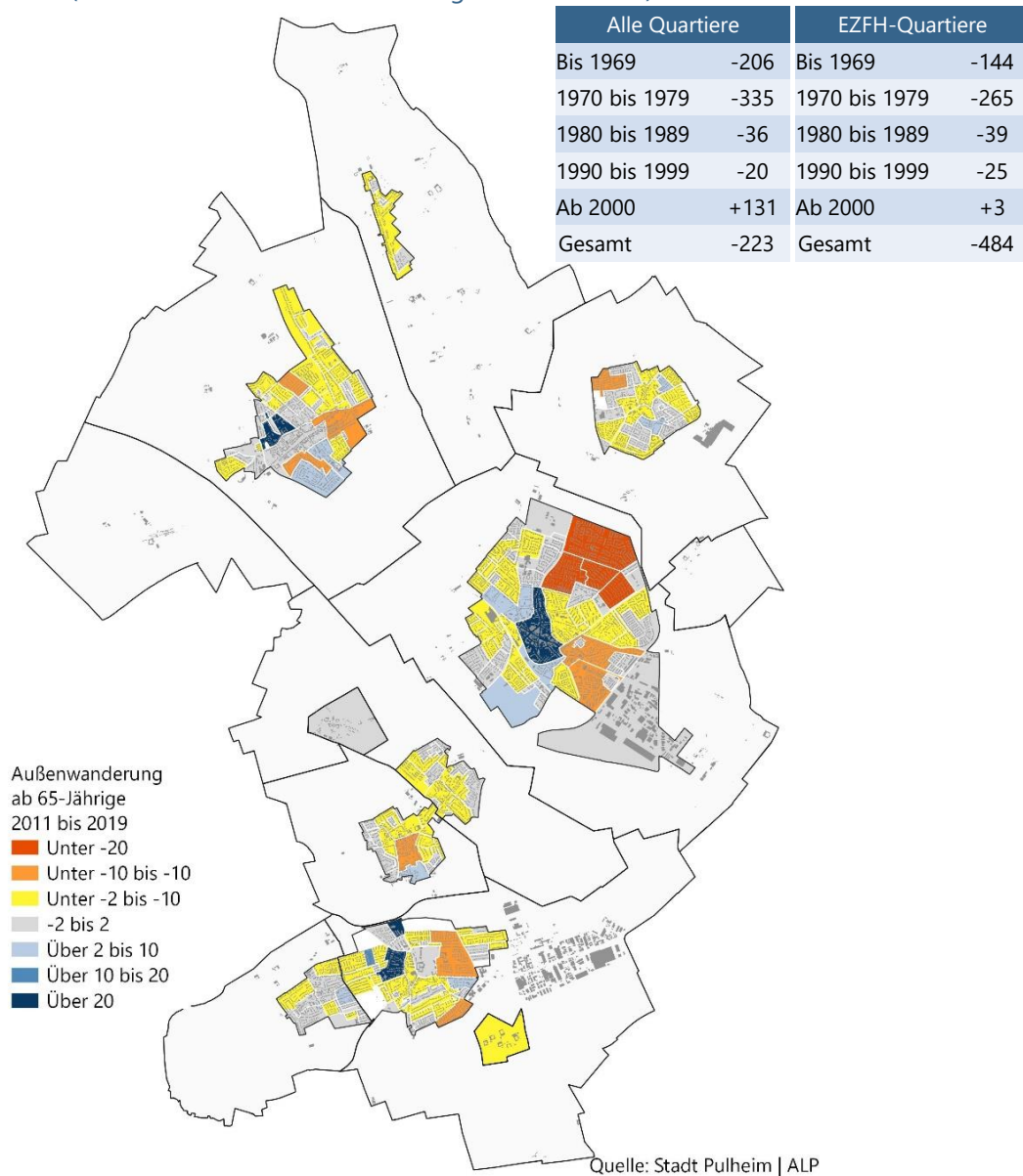
Abb. 35: Außenwanderungen unter 18-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



»»» Zuzug vor allem durch jüngere Paar- und Familienhaushalte

Die Wanderungsgewinne in den Ein- und Zweifamilienhausquartieren im Allgemeinen und in den Fokusräumen im Besonderen resultieren vor allem aus dem Zuzug von Haushalten in der Familiengründungsphase und Familienhaushalten, die schwerpunktmäßig aus Köln zuziehen (vgl. Anhang 10). Darauf deuten die deutlichen Wanderungsgewinne bei den unter 18-Jährigen (vgl. Abb. 35) sowie bei den 30- bis 49-Jährigen (vgl. Anhang 8) hin.

Abb. 36: Außenwanderungen ab 65-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



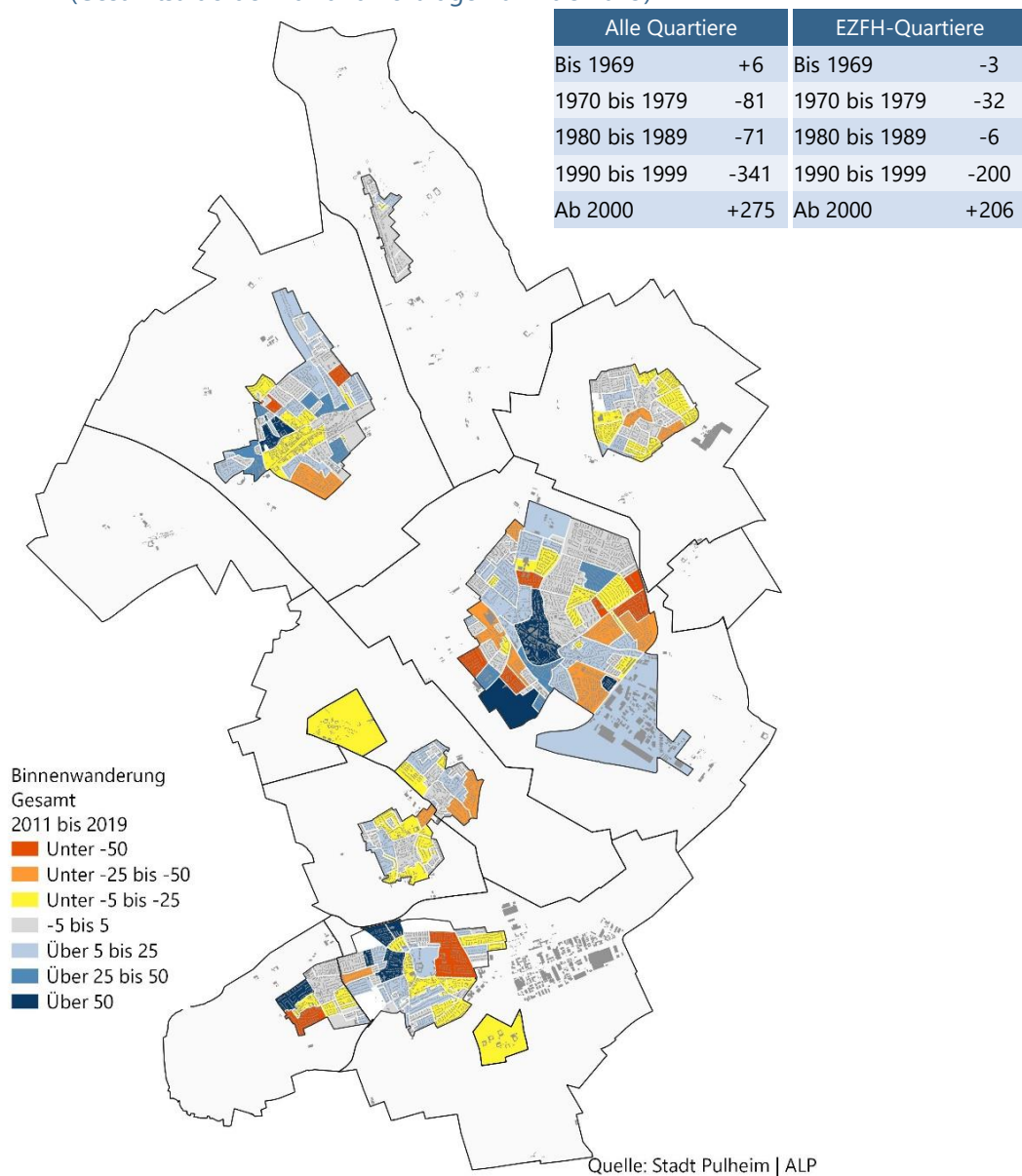
»» Fortzugstendenz in allen anderen Altersgruppen

Demgegenüber ist in allen anderen Altersgruppen eine negative Wanderungsbilanz festzustellen. Eine der größten Gruppen in den Fokusräumen bilden dabei die 18- bis 29-Jährigen, die aus dem Elternhaus in Richtung Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte umziehen. Wichtigstes Ziel dieser Gruppe ist ebenfalls Köln, aber auch innerhalb Nordrhein-Westfalens und bei Binnenfernwanderungen innerhalb Deutschlands sowie gegenüber dem Ausland ist der Saldo dieser Altersgruppe negativ. Gleiches gilt für die Gruppen ab 50 Jahre sowie für die Senioren, die an andere Standorte in der Region, innerhalb Deutschlands und zum Teil ins Ausland umziehen.

»» Kaum Binnenwanderungsgewinne von EFH-Quartieren und Fokusräumen

Anders als bei den Außenwanderungen über die Stadtgrenze sind in den Ein- und Zweifamilienhausquartieren insgesamt kaum Wanderungsgewinne durch innerstädtische Umzüge zu verzeichnen. In den jüngeren Quartieren, die ab dem Jahr 2000 entstanden sind, gibt es noch Bevölkerungsgewinne durch stadttinterne Umzüge. Demgegenüber verlieren insbesondere die Quartiere der 1990er Jahre Einwohner\*innen. In den Fokusräumen ist die Mobilität vergleichsweise gering. Es sind in allen Baualterklassen leichte Binnenwanderungsverluste zu beobachten.

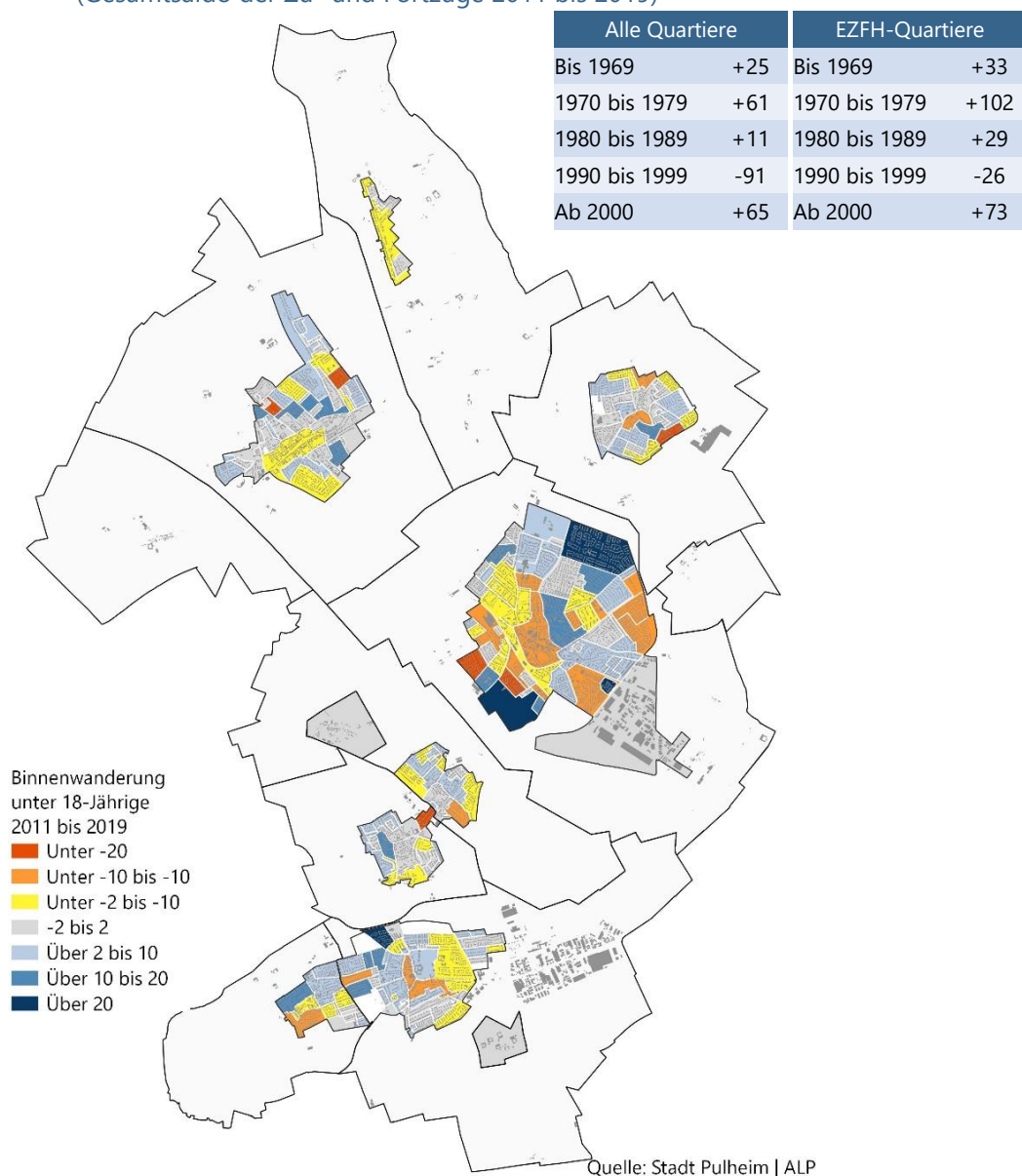
Abb. 37: Binnenwanderungen Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



»» Innerstädtischer Zuzug von Familien

Analog zu den Außenwanderungen wird bei einer altersgruppenbezogenen Betrachtung allerdings deutlich, dass die Einfamilienhausquartiere und insbesondere die Fokusräume Zuzüge von Familien verzeichnen. Abgesehen von den Quartieren der 1990er ist in allen Dekaden ein Wanderungsgewinn bei unter 18-Jährigen festzustellen. Analog dazu können auch für die Altersklasse der 30- bis 49-Jährigen, die einen bedeutenden Teil der Elterngeneration darstellt, in den Baualtersklassen der 1950er bis 1980er Jahre innerstädtische Wanderungsgewinne festgestellt werden (vgl. Anhang 11).

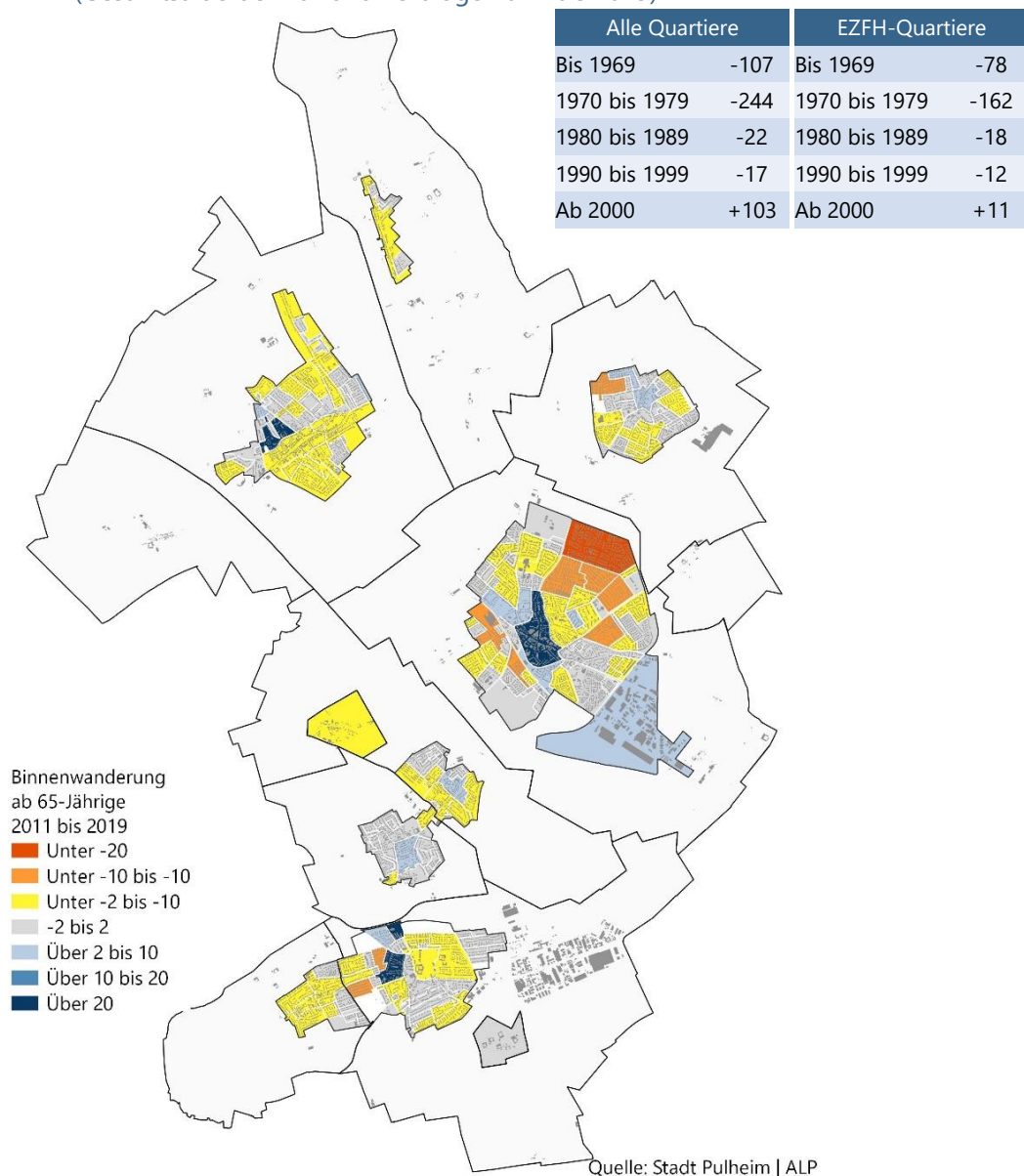
Abb. 38: Binnenwanderungen unter 18-Jährige - Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019 (Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



»» Fortzug Senioren in Richtung Ortskerne

Demgegenüber ist bei den Senioren und Hochbetagten ein größerer Fort- als Zuzug aus den Einfamilienhausquartieren und vor allem aus den Fokusräumen zu beobachten. Dies betrifft zwischen 2011 und 2019 insbesondere die Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre. In den Fokusräumen aus den 1980er Jahren ist der Binnenwanderungsverlust moderat. Sofern sich die Senioren für einen Umzug innerhalb des Stadtgebietes entscheiden, sind vielfach die zentralen Lagen der Ortsteile das Ziel (vgl. Anhang 13).

Abb. 39: Binnenwanderungen ab 65-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019 (Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)

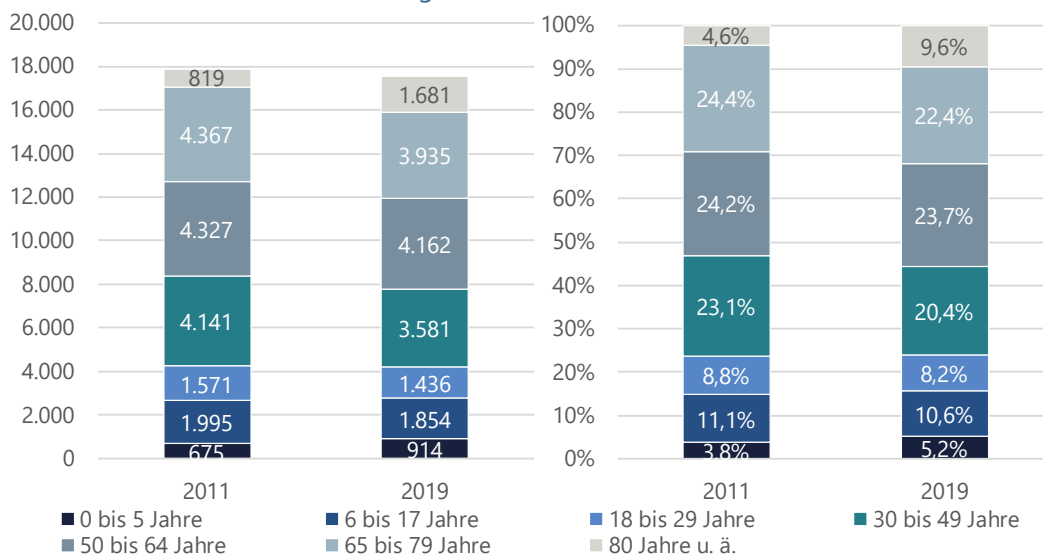


4.2.4 Altersstruktur

»» Stärkere Alterungstendenzen in den Fokusräumen

Im Vergleich zur Gesamtstadt Pulheim ist in den Fokusräumen eine deutlich stärker ausgeprägte Alterung zu beobachten. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen ist mit 15,8 % niedriger als in der Gesamtstadt (17,1 %). Zwischen 2011 und 2019 ist allerdings auch wieder ein leichter Anstieg der Zahl der unter 18-Jährigen zu verzeichnen. Demgegenüber ist der Anteil der Senioren und Hochbetagten deutlich höher (32,0 % zu 24,4 %). Auffällig ist vor allem der starke Zuwachs bei den ab 80-Jährigen, deren Zahl sich mehr als verdoppelt hat.

Abb. 40: Altersstrukturelle Entwicklung in den Fokusräumen 2011 bis 2019



Quelle: Stadt Pulheim

»» Wandel in den Quartieren der 1950er und 1960er Jahren erkennbar

Allerdings gibt es zwischen den Baualtersklassen sehr deutliche Unterschiede in der Entwicklung. Folgende Prozesse können festgestellt werden:

Fokusräume der 1980er Jahre (vgl. Anhang 14)

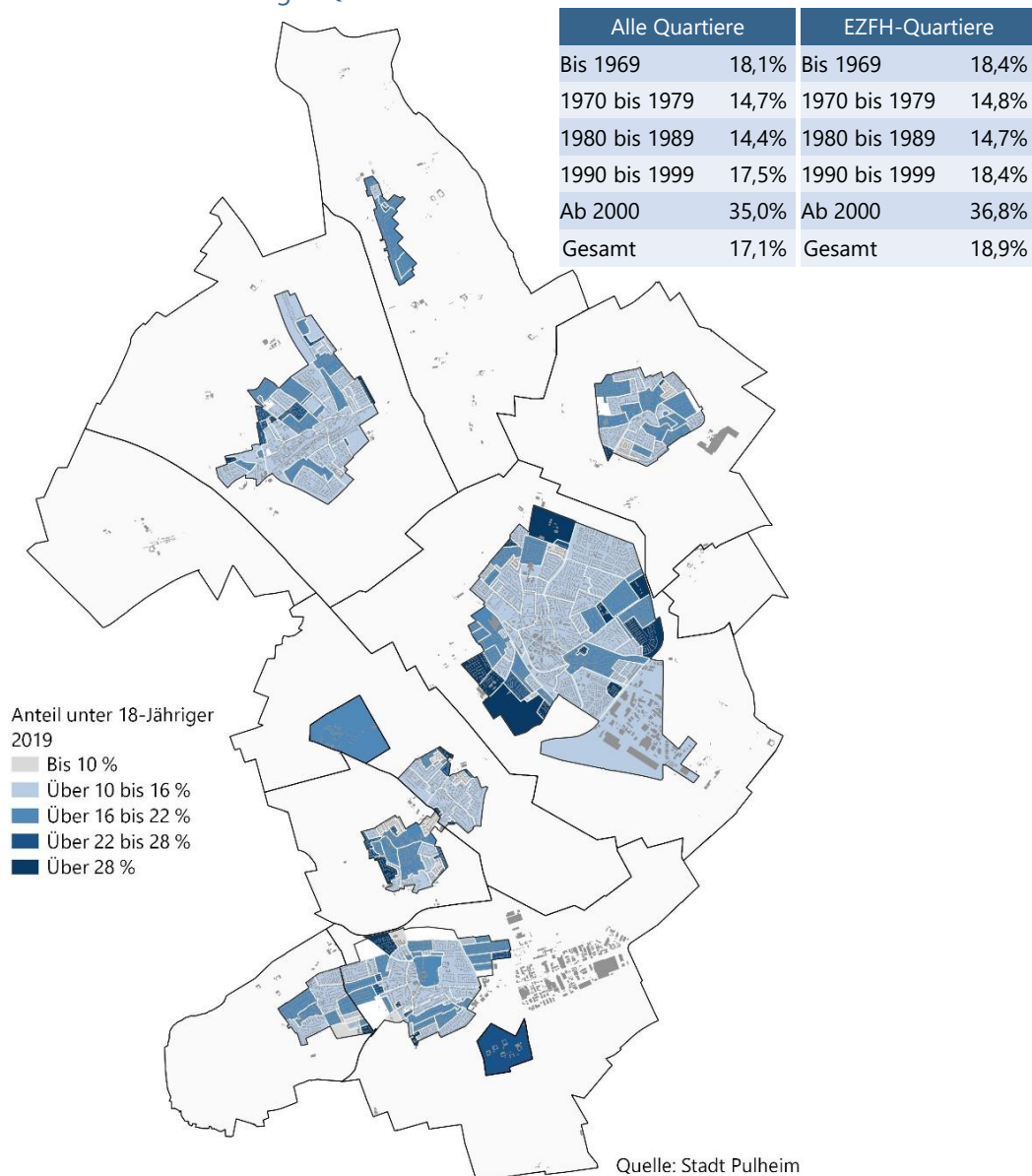
- In den Quartieren der 1980er Jahren sinkt zwischen 2011 und 2019 die Anzahl wie auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen von 16,4 % auf 14,7 %. Dies ist damit die Dekade im Einfamilienhaussegment mit dem niedrigsten Anteil von unter 18-Jährigen.
- Auch bei den Altersgruppen der 18- bis 29-Jährigen, 30- bis 49-Jährigen sowie den 50- bis 64-Jährigen sind absolut und relativ Schrumpfungstendenzen erkennbar.
- Demgegenüber wächst die Zahl der Senioren (65- bis 79-Jährige) sehr deutlich. Der Anteil liegt 2019 bei 24,7 %. Die Anzahl von ab 80-Jährigen ist ebenfalls deutlich gestiegen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt aktuell jedoch noch bei 4,5 % und damit unter dem gesamtstädtischen Niveau.



Fokusräume der 1970er Jahre (vgl. Anhang 15)

- Die Quartiere der 1970er Jahre weisen ebenfalls einen im Vergleich zur Gesamtstadt sehr niedrigen Anteil von Kinder- und Jugendlichen (14,8 %) auf. Im Vergleich der Jahre 2011 und 2019 ist die Anzahl wie auch der Anteil jedoch wieder leicht gestiegen.
- Die Altersgruppen der 18- bis 29-Jährigen, 30- bis 49-Jährigen sowie der 50- bis 64-Jährigen schrumpfen sowohl absolut als auch relativ und weisen im Vergleich zu den anderen betrachteten Dekaden die niedrigsten Anteile dieser Altersgruppen auf.
- Demgegenüber ist der Anteil von jüngeren Senioren (25,2 %) und Hochbetagten (10,2 %) der höchste aller betrachteten Fokusräume. Vor allem die Zahl der ab 80-Jährigen hat sich seit 2011 massiv erhöht.

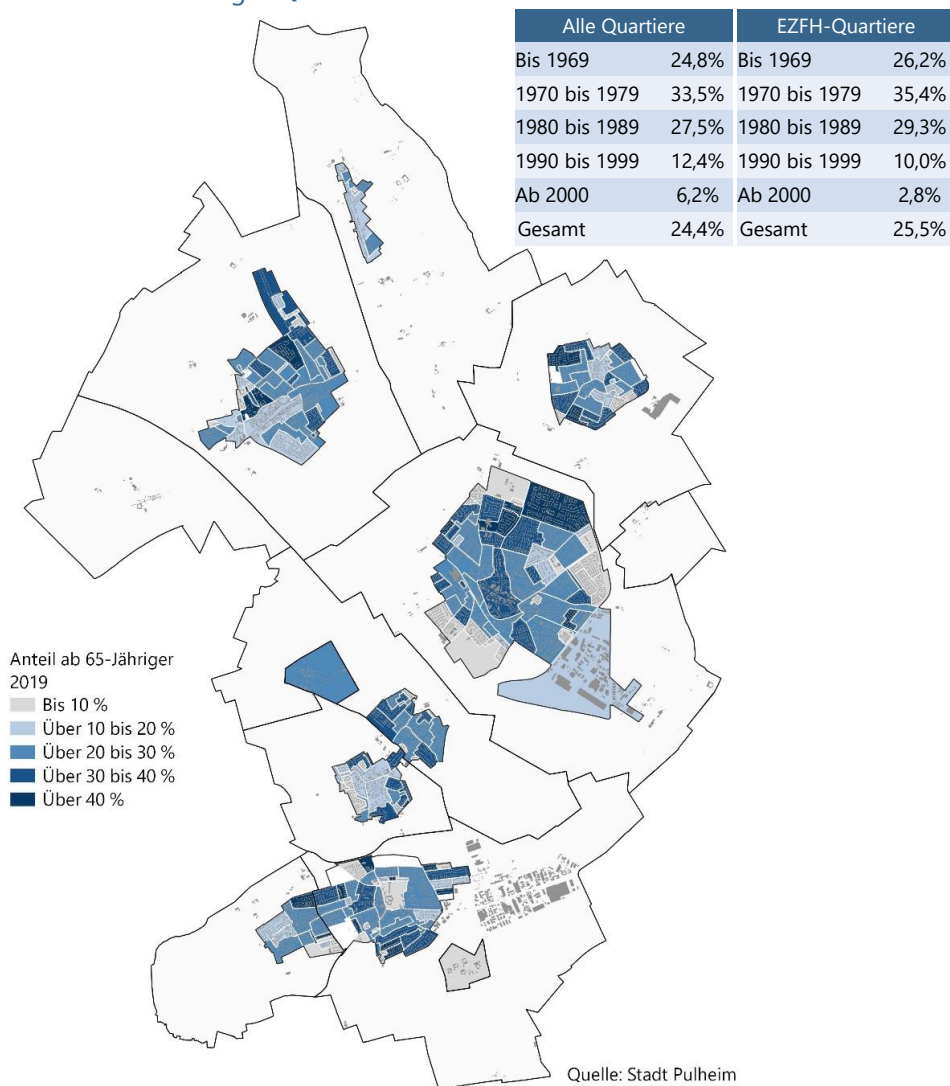
Abb. 41: Anteil ab 18-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019



Fokusräume der 1950er und 1960er Jahre (vgl. Anhang 16)

- In den Quartieren der 1950er und 1960er Jahren ist der Generationenwechsel deutlich erkennbar. Die Anzahl wie auch der Anteil von unter 18-Jährigen ist seit 2011 deutlich gestiegen und bewegt sich mit 18,4 % über dem städtischen Niveau.
- Die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen und die der 50- bis 64-Jährigen ist gestiegen.
- Der Anteil von Senioren ist von 31,5 % auf 26,3 % zurückgegangen. Dies betrifft insbesondere die Gruppe der jüngeren Senioren. Die Anzahl und der Anteil der ab 80-Jährigen ist weiter gestiegen und ist mit 11,3 % der höchste aller Quartiere.

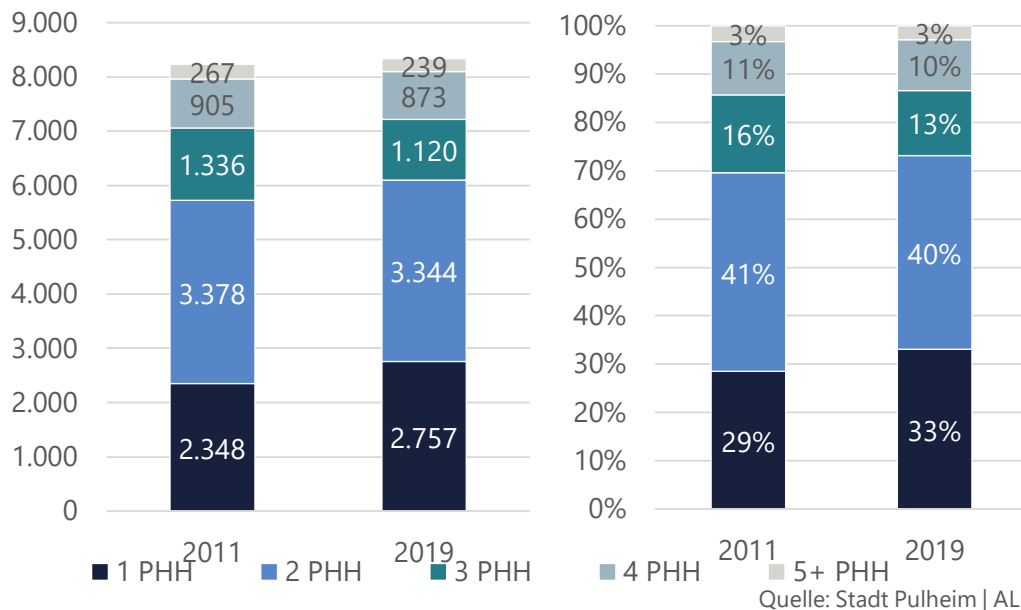
Abb. 42: Anteil ab 65-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019



### 4.3 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Mit den altersstrukturellen Veränderungen und den altersspezifischen Wandermustern haben sich auch die Haushaltsstrukturen in den Fokusräumen verändert. Insgesamt nehmen der Anteil und die Anzahl kleinerer Haushalte eher zu, während der Anteil größerer Haushalte rückläufig ist.

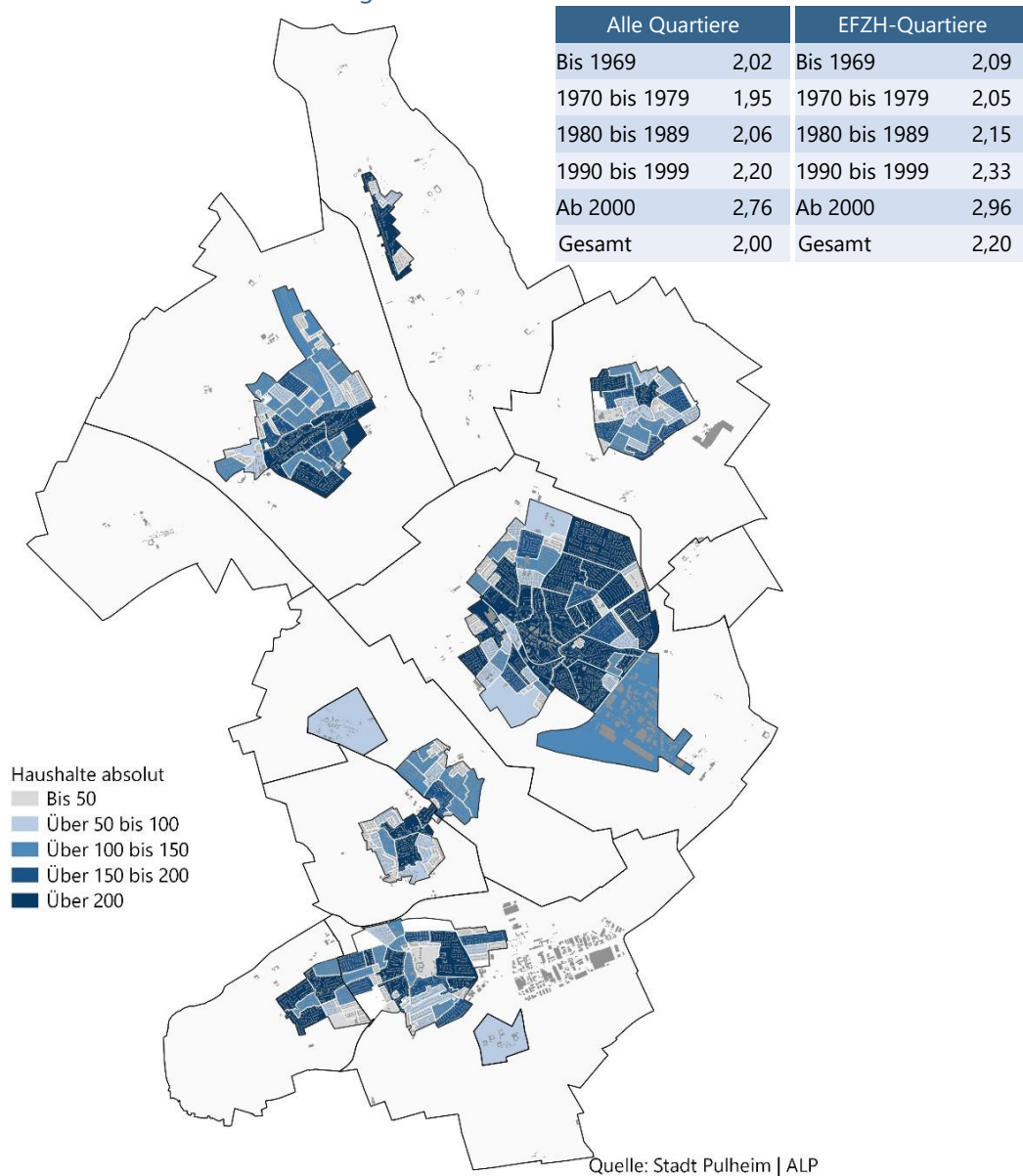
Abb. 43: Haushaltsentwicklung und -struktur in den Fokusräumen 2011 bis 2019



Vergleichbar mit den altersstrukturellen Veränderungen gibt es Unterschiede in der Struktur und Entwicklung bezogen auf die unterschiedlichen Baualtersklassen der Fokusräume:

- Die Quartiere der 1980er Jahre weisen im Vergleich eine höhere durchschnittliche Haushaltsgröße auf. Dies resultiert einerseits aus einem niedrigen Anteil von Singlehaushalten (30 %). Der Anteil von Zweipersonenhaushalten bewegt sich mit 40 % im Mittel der Fokusräume insgesamt. Demgegenüber ist der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen mit 31 % überdurchschnittlich hoch. Gegenüber 2011 ist der Anteil jedoch um 8 %-Punkte gesunken.
- In den Fokusräumen der 1970er Jahre bewegt sich der Anteil der Einpersonenhaushalte auf einem durchschnittlichen Niveau (33 %). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte liegt bei 42 %. Der Anteil größerer Haushalte ist demgegenüber mit 25 % der niedrigste der betrachteten Dekaden.
- Die Quartiere der 1950er und 1960er Jahre weisen – korrespondierend mit dem hohen Anteil von Hochbetagten – einen hohen Anteil von Singlehaushalten auf (36 %). Der Anteil von Zweipersonenhaushalten ist im Vergleich eher niedrig (35 %). Demgegenüber steigt die Zahl größerer Haushalte wieder an. Der Anteil bewegt sich mit 29 % über dem Durchschnitt aller Haushalte der Fokusräume.

Abb. 44: Haushalte und Haushaltsgröße Quartiere und Fokusräume 2019



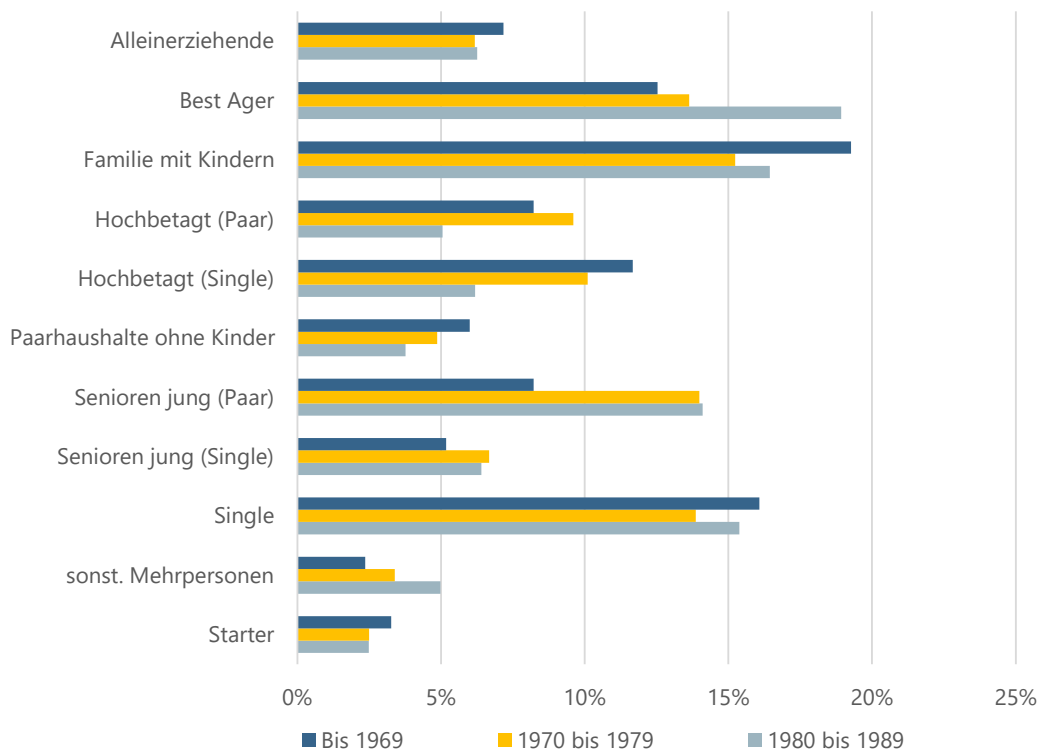
### »» Lebensphasenbezogene Haushaltstypen

Die lebensphasenbezogene Auswertung von Haushaltstypen auf Ebene der Fokusräume untermauert die dargestellten Entwicklungsprozesse:

- Die Quartiere der 1950er und 1960er Jahre haben einen bedeutenden Teil des Generationenwechsels vollzogen. Sie weisen den höchsten Anteil von Haushalten mit Kindern auf, deren Anzahl sich in den letzten Jahren zudem erhöht hat.
- Demgegenüber nimmt die Zahl der Familien in den Quartieren der 1970er und insbesondere der 1980er Jahre ab.
- Die Zahl jüngerer Seniorenhaushalte ist in den Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre zurückgegangen, während er in Quartieren der 1980er Jahre deutlich steigt.

- Die Anzahl der hochbetagten Senioren steigt in allen drei Baualtersklassen. Der deutlichste Anstieg ist jedoch bei den Quartieren der 1970er Jahren zu erkennen.
- Der Anteil der Best Ager ist in den Quartieren der 1950er und 1960er Jahre der niedrigste. Seit 2011 ist jedoch ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen während die anderen Quartiere eher einen Rückgang verzeichnen.

Abb. 45: Lebensphasenbezogene Haushaltstypen in den Fokusräumen 2019



Die lebensphasenbezogenen Haushaltstypen werden in Kapitel 2.3 im Abschnitt „Auswertung“ näher beschrieben.

Quelle: Stadt Pulheim | ALP

#### 4.4 Fluktuation, Haushaltsauflösungen und Generationenwechsel

Abschließend erfolgt eine Abschätzung des zwischen 2011 und 2019 stattgefundenen Generationenwechsels.

##### »»» Bevölkerungsfuktuation in den Fokusräumen pro Jahr

Die Analyse der Wanderungsmuster und Altersstrukturen zeigt erhebliche Veränderungen in den Fokusräumen im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2019. Insgesamt lässt sich eine Fluktuation der Einwohner\*innen von durchschnittlich 7 % pro Jahr feststellen, die im Vergleich zu den anderen Quartieren (11 %), die wesentlich stärker durch Geschosswohnungsbau und Mietwohnraum geprägt sind, deutlich geringer ausfällt.

Tab. 5: Abschätzung der Fluktuationsdynamik im Bestand im Zeitraum 2012 bis 2019 (Durchschnittswerte pro Jahr)

|                          | Fluktuation | Umzug  |        | Wegzug |        | Todesfall |        |
|--------------------------|-------------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|
|                          |             | Anzahl | Anteil | Anzahl | Anteil | Anzahl    | Anteil |
| 0 bis 17 Jahre           | 6%          | 717    | 54%    | 605    | 46%    | 6         | 0%     |
| 18 bis 29 Jahre          | 20%         | 812    | 28%    | 2.095  | 72%    | 5         | 0%     |
| 30 bis 49 Jahre          | 8%          | 1.117  | 38%    | 1.803  | 61%    | 33        | 1%     |
| 50 bis 64 Jahre          | 4%          | 452    | 31%    | 856    | 59%    | 134       | 9%     |
| 65 bis 79 Jahre          | 3%          | 233    | 18%    | 438    | 33%    | 649       | 49%    |
| 80 Jahre u. ä.           | 10%         | 139    | 13%    | 248    | 23%    | 685       | 64%    |
| Gesamt Senioren          | 5%          | 372    | 16%    | 686    | 29%    | 1.334     | 56%    |
| Gesamt (Fokusraum)       | 7%          | 3.470  | 31%    | 6.045  | 55%    | 1.512     | 14%    |
| Gesamt (nicht Fokusraum) | 11%         | 14.105 | 39%    | 18.834 | 53%    | 3.317     | 9%     |
| Gesamtstadt              | 9%          | 17.575 | 37%    | 24.879 | 53%    | 4.829     | 10%    |

Quelle: Stadt Pulheim

Die Fluktuation ist in vielen Fällen auf innerstädtische Umzüge (31 %) bzw. Wegzüge aus der Stadt (55 %) zurückzuführen. Auf Todesfälle entfallen 14 % der Veränderungen in den Quartieren. Zwischen den betrachteten Altersgruppen bzw. Quartieren gibt es jedoch große Unterschiede. Der Todesfall als Art der Fluktuation ist für die Altersgruppen der bis 64-Jährigen von eher geringer Bedeutung. Diese Zielgruppen verlassen die Fokusräume vielfach durch innerstädtische Umzüge bzw. vor allem die 18- bis 29-Jährigen, ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt, in Richtung anderer Städte. Letztgenannte ist die Gruppe mit der höchsten Fluktuationsquote. Die geringste Fluktuation weisen mit 3 % die jüngeren Senioren (65- bis 79-Jährige) auf.

Sofern die Senioren aus ihrem Haus ausgezogen sind, lag in der Mehrzahl der Fälle das Ziel außerhalb Pulheims. Lediglich 18 % haben die Quartiere aufgrund eines innerstädtischen Umzugs verlassen. Fast die Hälfte der Senioren, die nicht mehr im Quartier wohnen, sind verstorben. Die Fluktuation der ab 80-Jährigen ist mit 10 % deutlich höher. Knapp zwei Drittel der Personen dieser Altersgruppe, die nicht mehr in den Fokusräumen leben, sind verstorben.

»» 4 % der Haushalte lösen sich pro Jahr auf

Darauf aufbauend wurden die Haushaltsauflösungen in den Fokusräumen analysiert. Haushaltsauflösung meint, dass im Vergleich zum Vorjahr keine Person des Haushalts mehr an der Adresse gemeldet ist und die Haushaltsmitglieder somit umgezogen, weggezogen oder verstorben sind. Im Durchschnitt der Betrachtung von 2012 und 2019 sind rund 360 Haushaltsauflösungen pro Jahr in den Fokusräumen zu registrieren. Das entspricht rund 4 % aller Haushalte pro Jahr. Die zahlenmäßig bedeutendsten Gruppen sind junge Starter- bzw. Singlehaushalte (ca. 41 %). Die Fluktuation von Familien mit Kindern ist mit 10 % eher von untergeordneter Bedeutung. Der Anteil von jüngeren Seniorenhaushalten an den Haushaltsauflösungen liegt bei rund 11 % und der Anteil der Hochbetagten bei rund 19 %.

Tab. 6: Haushaltsauflösungen in den Fokusräumen 2012 bis 2019

|                                  | Haushaltsauflösungen<br>(Ø pro Jahr) |        | Gründe für die Haushaltsauflösung |         |                           |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------|---------------------------|--------------------------------------|
|                                  | Anzahl Haushalte                     | Anteil | Umzug innerhalb Pulheims          | Fortzug | Todesfall (alle Personen) | Todesfall (Einzelner) und Weg-/Umzug |
| <b>Alleinerziehende</b>          | 28                                   | 5%     | 54%                               | 45%     | 0%                        | 0%                                   |
| <b>Best Ager</b>                 | 18                                   | 1%     | 28%                               | 70%     | 0%                        | 3%                                   |
| <b>Familie mit Kindern</b>       | 37                                   | 3%     | 52%                               | 48%     | 0%                        | 0%                                   |
| <b>Hochbetagt (Paar)</b>         | 8                                    | 2%     | 11%                               | 43%     | 11%                       | 35%                                  |
| <b>Hochbetagt (Single)</b>       | 62                                   | 10%    | 16%                               | 31%     | 53%                       | 0%                                   |
| <b>Paarhaushalte ohne Kinder</b> | 18                                   | 4%     | 35%                               | 62%     | 0%                        | 2%                                   |
| <b>Senioren jung (Paar)</b>      | 13                                   | 1%     | 30%                               | 52%     | 3%                        | 15%                                  |
| <b>Senioren jung (Single)</b>    | 26                                   | 5%     | 26%                               | 40%     | 34%                       | 0%                                   |
| <b>Single</b>                    | 98                                   | 8%     | 39%                               | 57%     | 4%                        | 0%                                   |
| <b>sonst. Mehrpersonen</b>       | 3                                    | 1%     | 33%                               | 62%     | 0%                        | 5%                                   |
| <b>Starter</b>                   | 51                                   | 22%    | 33%                               | 67%     | 0%                        | 0%                                   |
| <b>Gesamt</b>                    | 361                                  | 4%     | 34%                               | 51%     | 13%                       | 2%                                   |

Quelle: Stadt Pulheim | ALP

»»» Generationenwechsel von rund 100 Wohnungen p. a. in den Fokusräumen

Insgesamt werden damit zwischen 360 und 370 Wohnungen pro Jahr in den Fokusräumen freigesetzt und stehen damit zum Verkauf, werden neu vermietet oder vererbt. Etwa 56 % dieser Wohnungen entfallen auf den Bestand der 1970er Jahre, die zahlenmäßig auch den höchsten Anteil am Gesamtbestand einnimmt. Die höchste Fluktuation ist mit 4,8 % zwischen 2012 und 2019 in den Fokusräumen der 1950er und 1960er Jahre zu verzeichnen. In den Vergleichsquartieren der 1990er und 2000er sind vergleichbar hohe Fluktuationsquoten zu beobachten.

Der Generationenwechsel – das bedeutet, zuvor hat ein Seniorenhaushalt in der Wohnung gelebt – hat in der Baualtersklasse der 1950er und 1960er Jahre einen Anteil von knapp einem Drittel an den Haushaltsauflösungen. Für die Quartiere der 1970er ist dieser Wert noch etwas niedriger und in den Quartieren der 1980er Jahre deutlich niedriger. Insgesamt können rund 29 % der Haushaltsauflösungen bzw. Neugründungen an einer Adresse auf einen Generationenwechsel zurückgeführt werden. In den Einfamilienhausquartieren ab 1990 ist der Anteil der freigesetzten Wohnungen durch den Generationenwechsel deutlich geringer. Die vergleichbar hohe Fluktuation resultiert in diesen Räumen aus anderen lebensphasenbedingten Veränderungen (Umzug, Fortzug aufgrund von Arbeitsplatzwechsel, Scheidung etc.). Bei den im Zuge des Generationenwechsels freigesetzten Wohnungen sind Familien mit Kindern, Paarhaushalte sowie Best-Ager die zahlenmäßig bedeutendsten Nachzüglerhaushalte.

Tab. 7: Abschätzung Generationenwechsel in den Fokusräumen (Ein- und Zweifamilienhaussegment) im Vergleich 2012 bis 2019

|  | Bis 1969 | 1970 bis 1979 | 1980 bis 1989 | 1990 bis 1999 | Ab 2000 | Gesamt |
|--|----------|---------------|---------------|---------------|---------|--------|
| Haushalte /Bestand   | 2.209    | 4.861         | 1.337         | 1.003         | 1.154   | 11.250 |
| Freigesetzte Wohnungen   | 107      | 207           | 55            | 52            | 55      | 519    |
| Fluktuationsquote  | 4,8%     | 4,3%          | 4,1%          | 5,1%          | 4,7%    | 4,6%   |
| Generationenwechsel (Haushalte mit Senioren oder Hochbetagten) | 34       | 63            | 10            | 3             | 2       | 119    |
| Anteil Generationenwechsel                                     | 32%      | 30%           | 19%           | 6%            | 4%      | 23%    |

Quelle: Stadt Pulheim | ALP



---

**»»» 5 Haushaltebefragung**

---

Um den Prozess des Generationenwechsels näher zu beleuchten und qualitative sowie quantitative Informationen zum Umfang des Generationenwechsels, zu Haushaltsstrukturen sowie zum Gebäude- und Wohnungsbestand zu erhalten, hat ALP eine Haushaltsbefragung in den Fokusräumen durchgeführt. Insgesamt nahmen rund 1.500 Haushalte der Quartiere an der Befragung teil.

## 5.1 Haushaltsstruktur

### 5.1.1 Haushaltstypen

#### »» Hoher Anteil kleiner Haushalte

Analog zu den auf Basis des Melderegisters dargestellten Haushaltsstrukturen werden auch im Rahmen der Befragung die Unterschiede in den Quartieren – in der Regel in Abhängigkeit von der prägenden Baualtersstruktur – deutlich.

Die Differenzierung der Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder zeigt einen hohen Anteil kleiner Haushalte. In mehr als der Hälfte der Haushalte leben zwei Personen und weitere 16 % sind Singlehaushalte. Mehrpersonenhaushalte, mit drei und mehr Personen, machen nur rund 29 % der befragten Haushalte aus.

Tab. 8: Haushaltsgrößenstruktur differenziert nach Ortsteilen

| Ortsteil       | 1   | 2   | 3   | 4   | 5+ |
|----------------|-----|-----|-----|-----|----|
| Brauweiler     | 18% | 51% | 12% | 17% | 3% |
| Dansweiler     | 24% | 40% | 19% | 14% | 2% |
| Geyen          | 14% | 55% | 20% | 7%  | 4% |
| Pulheim        | 17% | 54% | 13% | 12% | 4% |
| Sinnersdorf    | 16% | 56% | 12% | 13% | 3% |
| Sinthern       | 13% | 56% | 16% | 11% | 4% |
| Stommeln       | 14% | 58% | 13% | 14% | 1% |
| Stommelerbusch | 0%  | 83% | 17% | 0%  | 0% |
| Gesamt         | 16% | 54% | 13% | 13% | 3% |

Quelle: Haushaltsbefragung

#### »» Hoher Anteil kleiner Haushalte

Anknüpfend an die Haushaltsgrößenstruktur wurden die Konstellationen für Haushalte mit zwei und mehr Mitgliedern analysiert, das bedeutet, in welcher Beziehung die Haushaltsmitglieder stehen. Bei der deutlichen Mehrheit besteht der Haushalt zunächst aus einem verheirateten bzw. liierten Paar. Andere Konstellationen sind gerade bezogen auf kleine Haushalte eher die Ausnahme. In größeren Haushalten, die aus mindestens drei Personen bestehen, leben im Regelfall Kinder. Gut ein Fünftel der großen Haushalte sind Mehrgenerationenhaushalte. Bezogen auf die Gesamtzahl aller Haushalte sind jedoch sowohl Mehrgenerationenhaushalte als auch Wohngemeinschaften eher seltene Konstellationen.

Tab. 9: Haushaltsgrößenstruktur nach Beziehung der Haushaltsmitglieder

| Personenzahl im Haushalt | (Ehe-) Partner / (Ehe-) Partnerin | Kind / Kindern | Eltern oder anderen Verwandten | Freund/in / Bekannte/r / Mitbewohner/in | Gesamt |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------------------|---|--------|
| 2                        | 93%                               | 5%             | 1%                             | 1%                                      | 616    |
| 3                        | 91%                               | 91%            | 7%                             | 2%                                      | 149    |
| 4                        | 98%                               | 100%           | 2%                             | 0%                                      | 145    |
| 5+                       | 95%                               | 97%            | 21%                            | 3%                                      | 39     |
| Gesamt                   | 94%                               | 37%            | 3%                             | 1%                                      | 949    |

Quelle: Haushaltsbefragung

### » Anteil von Familienhaushalten vergleichsweise gering

Auf Basis der Haushaltsgrößenstruktur, der Beziehung der Haushaltsmitglieder und der Altersstruktur wurden Haushaltstypen für die Quartiere gebildet. Der Anteil der befragten von Haushalten mit minderjährigen Kindern liegt bei lediglich rund 20 %. Weitere knapp 8 % der Haushalte sind Familien mit erwachsenen Kindern und etwa 3 % Alleinerziehende mit Kindern, die 18 Jahre oder älter sind. Einpersonenhaushalte, die jünger als 65 Jahre alt sind, sind quantitativ von eher geringerer Bedeutung. Demgegenüber sind 15 % Paare ohne Kinder. Prägend ist vor allem der hohe Anteil von Seniorenhaushalten. Ein- und Zweipersonenhaushalte, in denen alle Bewohner\*innen 65 Jahre und älter sind, zusammengenommen machen fast die Hälfte aller Haushalte in den Fokusräumen aus. Besonders stark ist dies in den Ortsteilen Pulheim und Dansweiler ausgeprägt.

Tab. 10: Haushaltstypen differenziert nach Ortsteilen

|                | Single-HH bis 65 | Single-HH über 65 Jahre | Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | Familien mit erwachsenen Kindern | Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren) | Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre | Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre | Sonstige    |
|----------------|------------------|-------------------------|--|----------------------------------|---|--|---|-------------|
| Brauweiler     | 3,1%             | 14,5%                   | 21,4%  | 7,5%                             | 2,5%  | 15,1%                                  | 34,6%                                   | 1,3%        |
| Dansweiler     | 2,4%             | 21,4%                   | 23,8%  | 9,5%                             |   | 7,1%                                   | 33,3%                                   | 2,4%        |
| Geyen          | 7,3%             | 7,3%                    | 18,2%  | 7,3%                             | 3,6%  | 20,0%                                  | 36,4%                                   |             |
| Pulheim        | 1,8%             | 14,8%                   | 21,3%  | 7,0%                             | 2,9%  | 14,4%                                  | 36,0%                                   | 1,8%        |
| Sinnersdorf    | 2,2%             | 13,5%                   | 19,5%  | 8,1%                             | 4,3%  | 13,0%                                  | 38,4%                                   | 1,1%        |
| Sinthern       | 3,6%             | 9,1%                    | 14,5%  | 14,5%                            | 3,6%  | 12,7%                                  | 38,2%                                   | 3,6%        |
| Stommeln       | 3,5%             | 10,5%                   | 21,7%  | 6,3%                             | 1,4%  | 16,1%                                  | 39,2%                                   | 1,4%        |
| Stommelerbusch | -                | -                       | 16,7%  | -                                | -   | 66,7%                                  | 16,7%                                   | -           |
| Gesamt         | <b>2,6%</b>      | <b>13,4%</b>            | <b>20,4%</b>   | <b>7,7%</b>                      | <b>2,9%</b>                                 | <b>15,0%</b>                           | <b>36,4%</b>                            | <b>1,5%</b> |

Quelle: Haushaltsbefragung

### 5.1.2 Einkommen

Der größte Teil der befragten Haushalte in den Fokusräumen verfügt über ein mittleres (35 %) bzw. ein eher hohes Haushaltseinkommen (43 %). Haushaltstypen, die mehrheitlich über vergleichsweise hohe Einkommen verfügen, sind insbesondere Single- und Paarhaushalte unter 65 Jahren. Demgegenüber weisen rund 23 % der Haushalte ein vergleichsweise niedriges monatliches Haushaltseinkommen auf. In besonderem Maße davon betroffen sind alleinlebende Senioren sowie Alleinerziehende mit erwachsenen Kindern. Paarhaushalte (unter 65 Jahre) und Familien mit Kindern verfügen deutlich seltener über niedrige Haushaltseinkommen.

Tab. 11: Haushaltstypen differenziert nach Einkommen

|  | Geringes gewichtetes Haushaltseinkommen | Mittleres gewichtetes Haushaltseinkommen | Hohes gewichtetes Haushaltseinkommen |
|--|---|--|--------------------------------------|
| Single-HH bis 65   | 23,1%                                   | 15,4%                                    | 61,5%                                |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 42,2%                                   | 18,8%                                    | 39,1%                                |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 17,5%                                   | 51,9%                                    | 30,6%                                |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 29,7%                                   | 36,5%                                    | 33,8%                                |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 46,4%                                   | 39,3%                                    | 14,3%                                |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 6,8%                                    | 23,6%                                    | 69,6%                                |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 20,3%                                   | 36,4%                                    | 43,3%                                |
| Sonstige   | 57,1%                                   | 14,3%                                    | 28,6%                                |
| Gesamt   | 22,6%                                   | 34,6%                                    | 42,8%                                |

\* Einkommen (netto pro Monat) - Gewichtung in Anlehnung an OECD Äquivalenzeinkommen  
 Gering: < 1.750 Euro | Mittel: 1750 bis > 2.750 Euro | Hoch: ≥ 2.750 Euro

Quelle: Haushaltsbefragung

### 5.1.3 Wohndauer

#### »» Lange Wohndauer – geringe Fluktuation?

Die in den Fokusräumen befragten Haushalte leben mehrheitlich schon lange in der aktuellen Wohnung bzw. im aktuellen Haus. 31 % der Haushalte geben eine Wohndauer zwischen 11 und 20 Jahren an. Dabei handelt es sich in der Regel um Familien mit minderjährigen bzw. bereits erwachsenen Kindern sowie um Paarhaushalte, die jünger als 65 Jahre sind. Weitere 48 % der Haushalte – mehrheitlich Seniorenhaushalte – wohnen sogar länger als 20 Jahre in ihrer derzeitigen Wohnung bzw. Haus.

Demgegenüber ist der Anteil der in den letzten zehn Jahren zugezogenen Haushalte vergleichsweise gering. Lediglich knapp 20 % der Haushalte gaben dies an. Das würde bedeuten, dass – ohne die Berücksichtigung mehrfacher Wechsel an einer Adresse – die jährliche Fluktuation bei lediglich etwa 2 % gelegen hat. Aufgrund des hohen Anteils antwortender Seniorenhaushalte (Single- und Paarhaushalte ab 65 Jahren rund 50 %), die deutlich seltener umziehen als jüngere Haushalte, wird die Fluktuation eher unterschätzt. Der melderegistergestützten Haushaltsgenerierung zu Folge machen diese Haushaltstypen rund 35 % der Haushalte in den Fokusräumen aus. Auf Basis der vorangehenden Analyseschritte (vgl. Kapitel 4.4) geht ALP von einer jährlichen Fluktuation von rund 4 % der Haushalte aus.

Tab. 12: Haushaltstypen differenziert nach Wohndauer

|  | bis 2 Jahre | 3-4 Jahre | 5-10 Jahre | 11-20 Jahre | mehr als 20 Jahre |
|--|-------------|-----------|------------|-------------|-------------------|
| Single-HH bis 65   | 11,1%       | 3,7%      | 22,2%      | 48,1%       | 14,8%             |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 1,4%        |           | 2,7%       | 8,8%        | 87,2%             |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 6,3%        | 21,4%     | 28,1%      | 42,4%       | 1,8%              |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 2,5%        | 3,7%      | 12,3%      | 55,6%       | 25,9%             |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  |             | 3,2%      | 9,7%       | 38,7%       | 48,4%             |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 7,9%        | 5,5%      | 11,6%      | 57,9%       | 17,1%             |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 0,7%        | 0,2%      | 3,7%       | 15,0%       | 80,3%             |
| Sonstige   |             | 20,0%     | 13,3%      | 33,3%       | 33,3%             |
| Gesamt   | 3,4%        | 6,0%      | 11,2%      | 31,0%       | 48,4%             |

Quelle: Haushaltsbefragung

### »» Veränderung der Haushaltsstrukturen

Einhergehend mit der langen Wohndauer vieler Haushalte haben sich im Zeitverlauf die Haushaltsstrukturen erheblich verändert. Bei lediglich 27 % der Haushalte hat sich die Zahl der Mitglieder nie verändert. Von den 73 % die angeben, dass eine Veränderung der Zahl der Haushaltsmitglieder stattgefunden hat, geben 71 % eine sinkende, 16 % eine gestiegene und 13 % einen zeitweisen Anstieg und ein zeitweises Sinken der Personenzahl an.

Tab. 13: Veränderung der Haushaltsgröße nach Wohndauer

| Wohndauer         | Personenzahl ist in der Zeit gesunken | Personenzahl ist gestiegen | Zahl der Personen ist zeitweise gesunken, zeitweise gestiegen | Gesamt |
|-------------------|---------------------------------------|----------------------------|---|--------|
| bis 2 Jahre       | 42%                                   | 58%                        | 0%  | 12     |
| 3-4 Jahre         | 3%                                    | 97%                        | 0%  | 30     |
| 5-10 Jahre        | 34%                                   | 56%                        | 10%   | 61     |
| 11-20 Jahre       | 59%                                   | 24%                        | 18%   | 244    |
| mehr als 20 Jahre | 87%                                   | 1%                         | 12%   | 478    |
| Gesamt            | 71%                                   | 16%                        | 13%   | 825    |

Quelle: Haushaltsbefragung

Die Veränderung der Haushaltsstruktur korreliert mit der Wohndauer der Haushalte. Bei Haushalten, die besonders lang in ihrer Wohnung bzw. ihren Haus leben, ist die Zahl der Haushaltsmitglieder im Zeitverlauf eher gesunken. Für Haushalte mit einer kurzen oder mittleren Wohndauer ist eher ein Anstieg der Personenzahl festzustellen. Bei 69 % der Haushalte beträgt der Unterschied zwischen der größten und niedrigsten Zahl mindestens zwei Personen.

Tab. 14: Vergleich geringste und höchste Zahl der Haushaltsmitglieder

| Geringste Zahl aller Mitglieder im Haushalt | Höchste Zahl aller Mitglieder im Haushalt |     |     |     | Gesamt |
|---|---|-----|-----|-----|--------|
|   | 2   | 3   | 4   | 5+  |        |
| 1   | 4%  | 6%  | 9%  | 4%  | 184    |
| 2   | 0%  | 17% | 33% | 14% | 515    |
| 3   | 0%  | 0%  | 8%  | 3%  | 95     |
| 4   | 0%  | 0%  | 0%  | 2%  | 14     |
| 5+  | 0%  | 0%  | 0%  | 1%  | 6      |
| Gesamt                                      | 31  | 185 | 408 | 190 | 814    |

\* Anteile beziehen sich auf alle Haushalte, bei denen sich die Haushaltszahl verändert hat

Quelle: Haushaltsbefragung

## 5.2 Aktuelle Wohnsituation

### 5.2.1 Gebäudetyp und Erwerbsart

#### »» Reihenhaus prägende Gebäudetypologie

Prägendes Segment der Fokusräume ist der individuelle Wohnungsbau, das heißt freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Insgesamt 91 % der Haushalte gaben an, in einem dieser Gebäudetypen zu wohnen. Damit konnte bei der Auswahl der Fokusräume und der Stichprobenziehung zur Befragung eine hohe Zielgenauigkeit erreicht werden. Von den Haushalten, die in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus wohnen, gaben alle an, dass sich eine Wohnung im Gebäude befindet. Die Zahl der Einliegerwohnungen dürfte damit sehr gering sein. Mit einem Anteil von 53 % ist das Reihnhaus die quantitativ bedeutendste Typologie. Knapp 9 % der Haushalte leben in Mehrfamilienhäusern. Der größte Teil der Nennungen entfällt auf Gebäude mit zwei Wohnungen. Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei 2,3.

Tab. 15: Wohnform nach Gebäudetyp

|                               | Im Eigentum | Zur Miete | N     |
|-------------------------------|-------------|-----------|-------|
| Freistehendes Einfamilienhaus | 25,2%       | 16,0%     | 279   |
| Doppelhaushälfte              | 17,9%       | 16,0%     | 201   |
| Reihnhaus                     | 48,5%       | 45,3%     | 547   |
| Mehrfamilienhaus              | 8,4%        | 22,7%     | 106   |
| N                             | 1.058       | 75        | 1.133 |

Quelle: Haushaltsbefragung

#### »» Mehrheit selbstnutzende Eigentümer\*innen

Die große Mehrheit der befragten Haushalte sind selbstnutzende Eigentümer\*innen (93 %), lediglich knapp 7 % geben an, zur Miete zu wohnen. In Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern liegt der Anteil der Eigentümer\*innen bei rund 94 %, für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind dies rund 84 %.

Der größte Teil der selbstnutzenden Eigentümer\*innen hat die aktuelle Wohnung bzw. das derzeitige Haus selbst durch Kauf erworben (72 %). Der Anteil ist insbesondere bei Familien hoch. Weitere 5 % haben ihre Immobilie durch ein Erbe bzw. durch eine Schenkung erhalten. Dies gilt etwa für nahezu ein Drittel der jüngeren Singlehaushalte. Knapp 22 % geben zudem an, die Immobilie selbst gebaut zu haben. Jeweils fast ein Drittel der Seniorenhaushalte sind demnach noch Erstbewohner\*innen.

Tab. 16: Erwerbsform differenziert nach Haushaltstyp

|   | Durch Kauf erworben | Durch Erbe/<br>Schenkung erhalten | Selbst gebaut |
|---|---------------------|-----------------------------------|---------------|
| Single-HH bis 65  | 60,9%               | 30,4%                             | 8,7%          |
| Single-HH über 65 Jahre   | 62,2%               | 5,6%                              | 32,2%         |
| Familien (inkl. Alleinerziehende)<br>mit minderjährigen Kindern | 87,2%               | 5,9%                              | 6,9%          |
| Familien mit erwachsenen Kindern                                | 82,3%               | 7,6%                              | 10,1%         |
| Alleinerziehende<br>(mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 67,9%               | 7,1%                              | 25,0%         |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                          | 76,5%               | 8,1%                              | 15,4%         |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65<br>Jahre                      | 65,4%               | 2,6%                              | 32,0%         |
| Sonstige  | 85,7%               | 14,3%                             |               |
| Gesamt  | 72,4%               | 5,8%                              | 21,8%         |

Quelle: Haushaltsbefragung

## 5.2.2 Wohnungsgröße

### »» Durchschnittliche Wohnfläche von rund 130 m<sup>2</sup>

Korrelierend mit den prägenden Gebäudetypologien ist die durchschnittliche Wohnfläche in den Fokusräumen relativ groß (132 m<sup>2</sup>). Der größte Teil der Häuser bzw. Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup> (39 %) bzw. zwischen 120 und 160 m<sup>2</sup> (43 %). Bezogen auf die Haushaltstypen wird ein zum Teil hoher Wohnflächenverbrauch pro Person deutlich. Gerade viele Seniorenhaushalte, die teilweise seit Jahrzehnten im Quartier leben, bewohnen noch die großen Wohnungen bzw. Häuser aus der Familienzeit, als der Haushalt noch deutlich größer war.

Tab. 17: Wohnungsgröße nach Haushaltstyp

|   | unter 80 m <sup>2</sup> | 80-120 m <sup>2</sup> | 120-160 m <sup>2</sup> | 160-200 m <sup>2</sup> | 200 m <sup>2</sup> u.m. | Durchschnitt<br>(in m <sup>2</sup> ) |
|---|-------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Single-HH bis 65  | 7,7%                    | 42,3%                 | 42,3%                  | 3,8%                   | 3,8%                    | 117                                  |
| Single-HH über 65 Jahre   | 1,6%                    | 52,7%                 | 36,4%                  | 3,1%                   | 6,2%                    | 121                                  |
| Familien (inkl. Alleinerziehende)<br>mit minderjährigen Kindern | 0,5%                    | 29,6%                 | 46,8%                  | 12,5%                  | 10,6%                   | 142                                  |
| Familien mit erwachsenen<br>Kindern                             |                         | 25,6%                 | 51,2%                  | 13,4%                  | 9,8%                    | 140                                  |
| Alleinerziehende (mit Kindern<br>ab 18 Jahren)                  |                         | 41,9%                 | 48,4%                  | 3,2%                   | 6,5%                    | 124                                  |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis<br>65 Jahre                       | 1,8%                    | 39,4%                 | 44,2%                  | 9,7%                   | 4,8%                    | 127                                  |
| Paarhaushalte ohne Kinder über<br>65 Jahre                      | 0,8%                    | 40,8%                 | 40,1%                  | 11,2%                  | 7,1%                    | 132                                  |
| Sonstige  | 12,5%                   | 43,8%                 | 31,3%                  | 6,3%                   | 6,3%                    | 119                                  |
| Gesamt  | 1,2%                    | 38,7%                 | 42,7%                  | 9,9%                   | 7,5%                    | 132                                  |

Quelle: Haushaltsbefragung



### »» Wohnungsgröße entspricht zumeist den Wünschen

Die allermeisten Haushalte geben an, dass die aktuelle Wohnfläche der Wohnung bzw. des Hauses genau richtig ist. Gerade jüngeren (28 %) und älteren Singlehaushalten (20 %) ist die Wohnung zu groß bzw. zu groß geworden. Dass die Wohnung bzw. das Haus zu klein ist, wird nur von rund 6 % der Haushalte angemerkt. Allerdings gibt es gerade bei Familien mit minderjährigen Kindern einen bedeutenden Anteil (ca. 23 %), die sich eine größere Immobilie wünschen.

Tab. 18: Bewertung der Wohnungsgröße nach Haushaltstyp

|  | genau richtig | zu groß | zu klein |
|--|---------------|---------|----------|
| Single-HH bis 65   | 72,4%         | 27,6%   |          |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 79,3%         | 20,0%   | 0,7%     |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 74,6%         | 2,7%    | 22,8%    |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 90,6%         | 4,7%    | 4,7%     |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 87,5%         | 12,5%   |          |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 81,1%         | 12,8%   | 6,1%     |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 87,6%         | 11,7%   | 0,7%     |
| Sonstige   | 100,0%        |         |          |
| Gesamt   | 82,9%         | 10,8%   | 6,3%     |

Quelle: Haushaltsbefragung

### 5.2.3 Vorheriger Wohnort und Wohnform

#### »» Ein Drittel hat bereits vorher in Pulheim gelebt

Analog zu den dargestellten Wandlungsmustern kann auch im Rahmen der Befragung festgestellt werden, dass Köln der bedeutendste Zuzugsort für den Pulheimer Wohnungsmarkt ist. 45 % der Haushalte haben vor dem Einzug in die aktuelle Wohnung in der Domstadt gelebt. Gerade bei vielen älteren Haushalten sowie bei Familien ist der Anteil besonders hoch. Demgegenüber sind etwa ein Drittel der Haushalte in den Fokusräumen Einheimische. Das heißt, auch der letzte Wohnstandort lag bereits in Pulheim. Ein weiterer bedeutender Teil der Haushalte zog aus dem Rhein-Erft-Kreis (7 %) bzw. aus anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen (10 %) zu.

Tab. 19: Haushaltstyp nach vorherigem Wohnort

|                                      | Single-HH bis 65 | Single-HH über 65 Jahre | Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | Familien mit erwachsenen Kindern | Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren) | Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre | Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre | Sonstige     | Gesamt       |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------|--|----------------------------------|---|--|---|--------------|--------------|
| <b>Einheimische</b>                  | <b>21,4%</b>     | <b>26,4%</b>            | <b>36,0%</b>   | <b>48,8%</b>                     | <b>35,5%</b>                                | <b>39,1%</b>                           | <b>27,1%</b>                            | <b>25,0%</b> | <b>32,3%</b> |
| <i>immer in der Wohnung gelebt</i>   | 3,6%             | 3,4%                    | 1,3%   | 3,7%                             | 3,2%  | 7,5%                                   | 3,3%                                    | 0,0%         | 3,5%         |
| <i>Im selben Ortsteil in Pulheim</i> | 7,1%             | 14,2%                   | 21,3%  | 31,7%                            | 19,4%                                       | 15,5%                                  | 16,6%                                   | 25,0%        | 18,2%        |
| <i>Anderer Ortsteil in Pulheim</i>   | 10,7%            | 8,8%                    | 13,3%  | 13,4%                            | 12,9%                                       | 16,1%                                  | 7,3%                                    | 0,0%         | 10,7%        |
| <b>in Köln</b>                       | <b>42,9%</b>     | <b>50,0%</b>            | <b>44,0%</b>   | <b>29,3%</b>                     | <b>32,3%</b>                                | <b>45,3%</b>                           | <b>48,5%</b>                            | <b>37,5%</b> | <b>45,1%</b> |
| <b>Sonstiger Ort</b>                 | <b>35,7%</b>     | <b>23,6%</b>            | <b>20,0%</b>   | <b>22,0%</b>                     | <b>32,3%</b>                                | <b>15,5%</b>                           | <b>24,4%</b>                            | <b>37,5%</b> | <b>22,6%</b> |
| <i>im Ausland</i>                    | 0,0%             | 1,4%                    | 1,3%   | 0,0%                             | 0,0%  | 0,0%                                   | 1,3%                                    | 0,0%         | 0,9%         |
| <i>Sonstiger Ort in Deutschland</i>  | 10,7%            | 7,4%                    | 3,6%   | 6,1%                             | 6,5%  | 3,1%                                   | 4,5%                                    | 0,0%         | 4,8%         |
| <i>Sonstiger Ort in NRW</i>          | 14,3%            | 10,1%                   | 5,3%   | 9,8%                             | 19,4%                                       | 5,0%                                   | 11,8%                                   | 31,3%        | 9,6%         |
| <i>im Rhein-Erft-Kreis</i>           | 10,7%            | 4,7%                    | 9,8%   | 6,1%                             | 6,5%  | 7,5%                                   | 6,8%                                    | 6,3%         | 7,3%         |

Quelle: Haushaltsbefragung

Auch die Frage nach möglichen Alternativstandorten bei der Wohnungssuche macht den starken lokalen und regionalen Bezug deutlich. Für 33 % bzw. 46 % wäre eine Wohnung bzw. ein Haus im gleichen Ortsteil bzw. in einem anderen Pulheimer Ortsteil in Betracht gekommen. Fast die Hälfte der Haushalte wären auch nach Köln gezogen und für 38 % kamen auch andere Kommunen im Rhein-Erft Kreis in Frage.

Tab. 20: Alternativstandorte bei der Wohnungssuche

|  | Häufigkeit | Prozent |
|--|------------|---------|
| Andere Wohnung / anderes Haus im selben Ortsteil | 206        | 33%     |
| Anderer Ortsteil der Stadt Pulheim               | 289        | 46%     |
| Köln   | 311        | 49%     |
| Andere Gemeinde im Rhein-Erft Kreis              | 242        | 38%     |
| Sonstiger Ort in NRW                             | 128        | 20%     |
| Sonstiger Ort in Deutschland                     | 5          | 1%      |
| Ort im Ausland                                   | 12         | 2%      |
| Gesamt (Fälle)                                   | 631        | 100%    |

\*Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Haushaltsbefragung

»» Eigentumserwerb und Familiengründung wesentliche Umzugsmotive

Wesentliche Motivation für den Umzug an einen anderen Wohnstandort, in ein neues Haus bzw. Wohnung ist für die Mehrzahl der Haushalte die Möglichkeit bzw. der Wunsch Eigentum zu erwerben gewesen. Bei etwa 29 % war die Familiengründung und damit der Bedarf nach mehr Wohnraum der zentrale Grund für eine Veränderung der Wohnsituation.

Tab. 21: Gründe für Wegzug vom vorherigen Wohnstandort

| Wichtigsten Umzugsgründe              | Häufigkeit | Anteil an allen Haushalten, die hierzu Angaben gemacht haben |
|---------------------------------------|------------|--|
| Eigentumserwerb                       | 412        | 42%  |
| Familiengründung (Heirat oder Kinder) | 287        | 29%  |
| Wohnung zu klein                      | 115        | 12%  |
| Berufliche Gründe                     | 112        | 11%  |
| Andere                                | 170        | 17%  |
| Gesamt (Haushalte)                    | 976        | 100%   |

\*Mehrfachnennungen waren möglich

Quelle: Haushaltsbefragung

»» Umzug aus einer Wohnung in ein Haus

Ein erheblicher Teil der Haushalte hat mit dem Umzug an die aktuelle Adresse einen Wechsel des Gebäudetyps vollzogen. Von den Haushalten, die derzeit ein freistehendes Einfamilienhaus bewohnen, lebten 64 % vorher in einem Mehrfamilienhaus. Bezogen auf die Bewohner\*innen von Doppel- und Reihenhäusern sind diese Werte mit 77 % bzw. 84 % noch deutlich höher. In umgekehrter Richtung ist der Anteil eher gering. Bei nur etwa 22 % der Bewohner\*innen von Mehrfamilienhäusern war das letzte Gebäude, in dem sie gelebt haben, ein Einfamilien-, Doppel- oder Reihnhaus.

Tab. 22: Vorheriger und derzeitiger Gebäudetyp

|                       |                               | Derzeitiger Gebäudetyp        |                   |            |                  |        |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------|------------------|--------|
|                       |                               | Freistehendes Einfamilienhaus | Doppelhaus-hälfte | Reihenhaus | Mehrfamilienhaus | Gesamt |
| Vorheriger Gebäudetyp | Freistehendes Einfamilienhaus | 9%                            | 10%               | 5%         | 6%               | 6,7%   |
|                       | Doppelhaushälfte              | 8%                            | 4%                | 5%         | 5%               | 5,8%   |
|                       | Reihenhaus                    | 18%                           | 10%               | 6%         | 11%              | 10,0%  |
|                       | Mehrfamilienhaus              | 64%                           | 77%               | 84%        | 78%              | 77,5%  |

Quelle: Haushaltsbefragung

»»» **Vergrößerung der Wohnfläche durch den Umzug**

Der größte Teil der Haushalte hat mit dem Umzug in das aktuelle Haus bzw. die derzeitige Wohnung eine Vergrößerung der Wohnfläche realisiert. Während die letzte Wohnung eine durchschnittliche Wohnfläche von 89 m<sup>2</sup> aufwies, sind es aktuell durchschnittlich 132 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 48 %.

Tab. 23: Vorherige und derzeitige Wohnungsgröße

|                         |                             | Derzeitige Wohnungsgröße |                       |                        |                        |                             | Gesamt |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|
|                         |                             | unter 80 m <sup>2</sup>  | 80-120 m <sup>2</sup> | 120-160 m <sup>2</sup> | 160-200 m <sup>2</sup> | 200 m <sup>2</sup> und mehr |        |
| Vorherige Wohnungsgröße | unter 80 m <sup>2</sup>     | 67%                      | 53%                   | 40%                    | 27%                    | 27%                         | 43%    |
|                         | 80-120 m <sup>2</sup>       | 25%                      | 36%                   | 44%                    | 50%                    | 39%                         | 41%    |
|                         | 120-160 m <sup>2</sup>      | 8%                       | 9%                    | 13%                    | 16%                    | 21%                         | 12%    |
|                         | 160-200 m <sup>2</sup>      | 0%                       | 1%                    | 2%                     | 2%                     | 6%                          | 2%     |
|                         | 200 m <sup>2</sup> und mehr | 0%                       | 1%                    | 0%                     | 5%                     | 7%                          | 2%     |

Quelle: Haushaltsbefragung

»»» **Wunschkriterien können zumeist realisiert werden**

Bei der Gegenüberstellung der Wunschkriterien bei der Suche nach der neuen Wohnung bzw. dem neuen Haus und der aktuellen Wohnsituation wird deutlich, dass die Mehrzahl der Haushalte die Wohnwünsche realisieren konnte (vgl. Tab. 17). So gaben beispielsweise 91 % der Haushalte an, dass sie künftig im Wohneigentum leben möchten. Dies konnten 99 % der Haushalte tatsächlich umsetzen. Vergleichbar hohe Quoten wurden auch in Bezug auf die Anpassung der Wohnfläche (Vergrößerung bzw. Verkleinerung gewünscht) erreicht. Lediglich bezogen auf den Gebäudetyp konnten sich viele Haushalt den Wunsch nach einem Neubauobjekt nicht erfüllen. Gut ein Drittel der Haushalte hätte danach ein Neubauobjekt bevorzugt und war auf der Suche nach einem entsprechenden Grundstück. Aufgrund der hohen Nachfrage und des begrenzten Angebotes an Bauplätzen konnten jedoch nur 5 % dies umsetzen.

Tab. 24: Wunschkriterien bei der Wohnungssuche vs. aktuelle Wohnsituation

|                      | Wünschen sich | Davon realisiert       | Wünschen sich  | Davon realisiert       | Wünschen sich       | Davon realisiert                             |
|----------------------|---------------|------------------------|----------------|------------------------|---------------------|--|
|                      | Eigentum      |                        | Miete          |                        | Beides kam in Frage |  |
| 1. Wohnverhältnis    | 91%           | 99%                    | 5%             | 81%                    | 4%                  | 68% wohnen im Eigentum, 32% wohnen zur Miete |
|                      | Mehr Fläche   |                        | Weniger Fläche |                        | Etwa gleiche Fläche |  |
| 2. Wohnfläche        | 81%           | 98%                    | 4%             | 94%                    | 15%                 | 23%  |
|                      | Mehr Fläche   |                        | Weniger Fläche |                        | Etwa gleiche Fläche |  |
| 3. Grundstücksfläche | 82%           | *keine Aussage möglich | 7%             | *keine Aussage möglich | 11%                 | *keine Aussage möglich                       |
|                      | Neubau        |                        | Bestand        |                        | Beides kam in Frage |  |
| 4. Gebäudetyp        | 35%           | 5%                     | 30%            | 100%                   | 35%                 | 99% wohnen im Bestand, 1% wohnen im Neubau   |

\* Bezieht sich auf Haushalte die hierzu Angaben gemacht haben

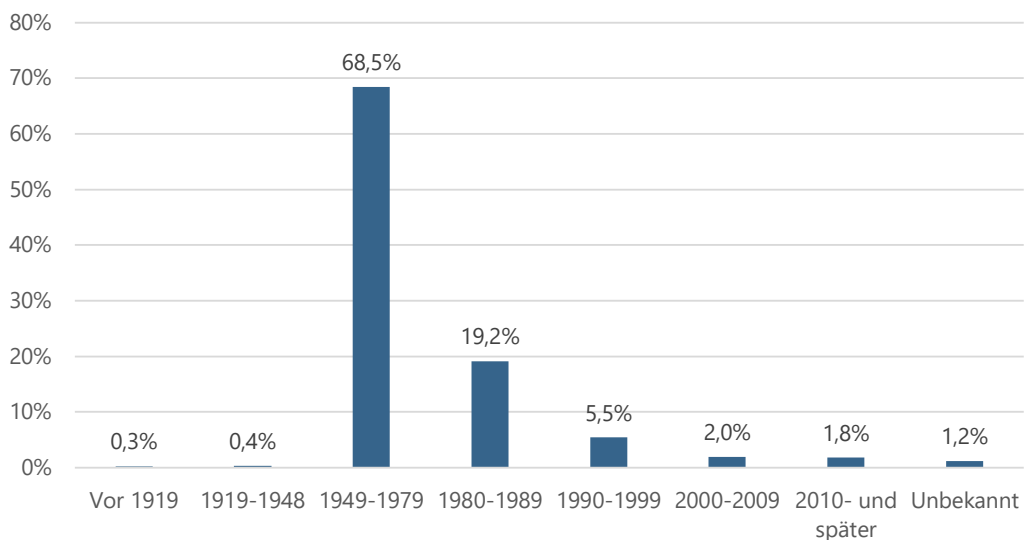
Quelle: Haushaltsbefragung

### 5.2.4 Baualtersstruktur der Wohngebäude

#### » Hohe Zielgenauigkeit der Befragung

Im Zentrum der Untersuchung stehen die demografischen Strukturen in den älteren Ein- und Zweifamilienhausquartieren in Pulheim. Die Baualtersstruktur der Wohnungen und Häuser der antwortenden Haushalte zeigen eine hohe Zielgenauigkeit bei der Auswahl der Fokusräume. Knapp 88 % der befragten Haushalte wohnen demnach in einem Haus oder einer Wohnung aus den 1950er bis 1980er Jahren. Der Anteil von Gebäuden aus der Zeit vor bzw. zwischen den Weltkriegen ist sehr gering. Häuser bzw. Wohnungen aus den 1990er Jahren machen immerhin noch einen Anteil von ca. 6 % aus. Darüber hinaus gibt es im Zuge von Nachverdichtungen auch Gebäude, die ab dem Jahr 2000 entstanden sind.

Abb. 46: Baualtersstruktur der Wohnung/des Gebäudes



Quelle: Haushaltsbefragung

### 5.2.5 Ausstattung der Wohnung

Darüber hinaus wurden die Haushalte in Hinsicht auf Barrieren in der Wohnung bzw. im Gebäude sowie mit Blick auf die Nutzbarkeit im Alter befragt.

#### » Nur ein geringer Teil der Wohnungen ist barrierearm gestaltet

Bei den allermeisten Häusern bzw. Wohnungen verteilt sich die Wohnfläche über mehrere Etagen. Das bedeutet, eine vollständige Nutzbarkeit ist nur durch Treppen gegeben. Dies ist bei 94 % bzw. 95 % der Doppel- und Reihenhäuser sowie bei 81 % der freistehenden Einfamilienhäuser der Fall. Bodenversätze oder Schwellen zwischen einzelnen Wohnräumen weist nur ein eher kleiner Teil der Häuser und Wohnungen auf. Während dies rund 10 % der Haushalte in Einfamilienhäusern angeben, sind es in Doppel- und Reihenhäusern nur ca. 5 %. Nur ein sehr geringer Teil des Bestandes verfügt über einen Treppenlift oder einen Aufzug. Fast der Hälfte der freistehenden Einfamilienhäuser sowie gut ein Viertel der Doppel- und Reihenhäuser verfügen bereits über eine bodengleiche Dusche oder eine begehbare Badewanne.

Tab. 25: Gebäudetyp differenziert nach altersgerechten Ausstattung-/Gebäudemerkmalen

|                               | Wohnfläche auf mehreren Etagen | Bodenschwellen / Höhenversätze zwischen Räumen | Treppenlift oder Aufzug in Wohnung / Haus | Bodengleiche Dusche (barrierefrei) oder begehbare Badewanne / Badewanne mit Seiteneinstieg |
|-------------------------------|--------------------------------|--|---|--|
| Freistehendes Einfamilienhaus | 80,6%                          | 10,1%  | 2,5%                                      | 46,4%  |
| Doppelhaushälfte              | 95,3%                          | 4,7%   | 3,7%                                      | 26,2%  |
| Reihenhaus                    | 94,3%                          | 5,0%   | 2,9%                                      | 26,3%  |
| Mehrfamilienhaus              | 76,1%                          | 6,5%   | 8,7%                                      | 39,1%  |

Quelle: Haushaltsbefragung

#### » Anpassungsbedarfe für das Wohnen im Alter

Nur etwa 37 % der Haushalte gehen davon aus, dass das Wohnen im Alter in der derzeitigen Wohnung bzw. im derzeitigen Haus möglich ist. Ein knappes Drittel sieht teilweise Einschränkungen und bewertet die Frage mit „Teils teils“. 31 % der Haushalte gehen davon aus, dass die Wohnung bzw. das Haus „eher nicht“ oder „gar nicht“ für das Wohnen im Alter geeignet ist. Deutliche Unterschiede in der Bewertung lassen sich zwischen den Haushaltstypen erkennen. So geben beispielsweise 45 % der Familien mit minderjährigen Kindern und 54 % der Singlehaushalte unter 65 Jahren an, dass sich die Wohnung oder das Haus „eher nicht“ oder „gar nicht“ für das Wohnen im Alter eignet. Demgegenüber geben dies nur jeweils 21 % der Senioren-Single- und -paarhaushalte an.

Tab. 26: Ist das Wohnen im Alter in der jetzigen Wohnung/im jetzigen Haus möglich?

|  | Ja, voll und ganz | Eher ja | Teils teils | Eher nein | Nein, gar nicht | Weiß nicht/<br>keine Angabe |
|--|-------------------|---------|-------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| Single-HH bis 65   |                   | 32,1%   | 14,3%       | 32,1%     | 21,4%           |                             |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 17,2%             | 26,2%   | 34,5%       | 16,6%     | 4,1%            | 1,4%                        |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 8,8%              | 16,4%   | 29,6%       | 29,2%     | 15,5%           | 0,4%                        |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 12,0%             | 19,3%   | 33,7%       | 24,1%     | 9,6%            | 1,2%                        |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 19,4%             | 16,1%   | 32,3%       | 16,1%     | 16,1%           |                             |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 11,6%             | 22,0%   | 28,0%       | 31,7%     | 6,7%            |                             |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 17,9%             | 27,5%   | 33,6%       | 19,4%     | 1,3%            | 0,3%                        |
| Sonstige   | 18,8%             | 12,5%   | 37,5%       | 12,5%     | 12,5%           | 6,3%                        |
| Gesamt   | 14,1%             | 23,1%   | 31,6%       | 23,4%     | 7,2%            | 0,6%                        |

Quelle: Haushaltsbefragung

### 5.2.6 Modernisierungsmaßnahmen

#### »» Kontinuierliche Modernisierungstätigkeit

Auf die Frage nach durchgeführten Modernisierungen innerhalb der letzten zehn Jahre gaben die meisten Haushalte an, Maßnahmen durchgeführt zu haben. Große Unterschiede sind zwischen den einzelnen Haushaltstypen nicht festzustellen. Anders stellt sich die Situation in Bezug auf geplante Modernisierungen dar. Während etwa Familien mit minderjährigen Kindern, Alleinerziehende und Paarhaushalte vergleichsweise häufig die Umsetzung von Maßnahmen beabsichtigen, ist dies bei Seniorenhaushalten sowie bei Singlehaushalten bis 65 Jahre deutlich seltener der Fall.

Tab. 27: Modernisierungstätigkeit nach Haushaltstyp

|  | Modernisierungen den letzten 10 Jahren durchgeführt | Modernisierung geplant |
|--|---|------------------------|
| Single-HH bis 65   | 72,4%   | 20,7%                  |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 82,0%   | 18,0%                  |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 86,8%   | 44,3%                  |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 79,1%   | 29,1%                  |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 78,1%   | 40,6%                  |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 82,1%   | 36,9%                  |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 88,2%   | 23,1%                  |

Quelle: Haushaltsbefragung

Die bedeutendsten Maßnahmen, die in den letzten zehn Jahren realisiert wurden waren die Sanierung von Bädern, Heizungsmodernisierungen, die Erneuerung von Leitungen sowie der Einbau von Isolierverglasung und die nachträgliche Dämmung des Daches. Maßnahmen zur Barrierereduzierung oder zur Schaffung neuen Wohnraums (Aufstockung, Dachausbau) sowie die Dämmung der Außenwände wurde in nur wenigen Fällen umgesetzt.

Tab. 28: Durchgeführte Modernisierungen nach Gebäudetyp

|                        | Freistehendes EFH | Doppelhaus | Reihenhaus | MFH   |
|------------------------|-------------------|------------|------------|-------|
| Außenwanddämmung       | 17,5%             | 15,4%      | 14,9%      | 22,6% |
| Dämmung Dach           | 35,4%             | 32,3%      | 38,8%      | 45,3% |
| Isolierglasfenstern    | 57,5%             | 43,3%      | 52,6%      | 55,7% |
| Erneuerbare Energien   | 18,9%             | 11,9%      | 8,3%       | 15,1% |
| Heizungsmodernisierung | 50,0%             | 50,2%      | 50,6%      | 44,3% |
| Bädersanierung         | 57,9%             | 51,7%      | 54,8%      | 61,3% |
| Sanierung Leitungen    | 46,8%             | 37,8%      | 44,1%      | 43,4% |
| Barrierefreiheit       | 17,5%             | 17,4%      | 14,3%      | 18,9% |
| Neuer Wohnraum         | 11,4%             | 15,4%      | 14,7%      | 26,4% |

Quelle: Haushaltsbefragung

Auch bei den künftig geplanten Modernisierungsmaßnahmen spielen die Außenwanddämmung und die Schaffung neuen Wohnraums eine eher untergeordnete Rolle, Vergleichsweise häufig wurden hier die Integration erneuerbarer Energien, die Modernisierung der Heizungsanlage sowie die Sanierung der Bäder genannt.

Tab. 29: Geplante Modernisierungen nach Gebäudetyp

|                        | Freistehendes EFH | Doppelhaus | Reihenhaus | MFH   |
|------------------------|-------------------|------------|------------|-------|
| Außenwanddämmung       | 1,8%              | 3,0%       | 2,2%       | 2,8%  |
| Dämmung Dach           | 6,8%              | 4,5%       | 6,5%       | 3,8%  |
| Isolierglasfenstern    | 4,3%              | 4,0%       | 6,0%       | 5,7%  |
| Erneuerbare Energien   | 7,1%              | 7,0%       | 7,4%       | 7,5%  |
| Heizungsmodernisierung | 12,9%             | 10,9%      | 10,2%      | 13,2% |
| Bädersanierung         | 10,4%             | 10,4%      | 9,8%       | 5,7%  |
| Sanierung Leitungen    | 4,3%              | 4,0%       | 3,8%       | 6,6%  |
| Barrierefreiheit       | 6,1%              | 6,0%       | 6,5%       | 2,8%  |
| Neuer Wohnraum         | 2,5%              | 4,0%       | 2,4%       | 3,8%  |

Quelle: Haushaltsbefragung



### 5.3 Bewertung Wohnung, Wohngebiet und Infrastruktur

#### »» Hohe Wohnzufriedenheit in den Fokusräumen

Die große Mehrheit der befragten Haushalte in den Fokusräumen ist mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden. Insgesamt gaben ca. 95 % der Haushalte an, „sehr gerne“ oder „eher gerne“ in der aktuellen Wohnung bzw. dem aktuellen Haus zu leben. Der Anteil derjenigen, die „eher nicht gerne“ oder „gar nicht gerne“ in ihrem Haus wohnen, ist mit rund 1 % gering. Gut 4 % bewerten die Situation mit „teils teils“.

Zwischen den einzelnen Haushaltstypen, Baualtersklassen oder dem Wohnungs- bzw. Gebäudetyp gibt es keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich der Wohnzufriedenheit. Die Differenzierung nach den Ortsteilen zeigt lediglich kleinere Unterschiede. Die Wohnzufriedenheit ist insbesondere in Brauweiler, Dansweiler, Geyen, Stommeln und Stommelerbusch überdurchschnittlich hoch. Etwas niedriger liegt sie in den Ortsteilen Pulheim und Sinthern.

Tab. 30: Wie gern leben Sie in Ihrer Wohnung/Haus? (nach Ortsteil)

|                | sehr gerne | eher gerne | teils teils | eher nicht gerne | gar nicht gerne |
|----------------|------------|------------|-------------|------------------|-----------------|
| Brauweiler     | 80,5%      | 16,5%      | 2,4%        | 0,6%             |                 |
| Dansweiler     | 82,9%      | 14,6%      | 2,4%        |                  |                 |
| Geyen          | 76,4%      | 20,0%      | 3,6%        |                  |                 |
| Pulheim        | 74,2%      | 19,4%      | 4,7%        | 0,7%             | 1,1%            |
| Sinnersdorf    | 80,2%      | 14,4%      | 5,3%        |                  |                 |
| Sinthern       | 71,7%      | 18,9%      | 9,4%        |                  |                 |
| Stommeln       | 78,3%      | 18,2%      | 2,1%        |                  | 1,4%            |
| Stommelerbusch | 83,3%      | 16,7%      |             |                  |                 |
| Gesamt         | 77,1%      | 17,7%      | 4,3%        | 0,4%             | 0,6%            |

Quelle: Haushaltsbefragung

#### »» Zwei Drittel der Haushalte stellt keine Mängel im Wohnumfeld fest

Korrelierend mit der hohen Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation, ist die Mehrheit der Haushalte auch mit dem Wohnumfeld zufrieden. Fast zwei Drittel gaben an, dass sie nichts in ihrer Umgebung vermissen würden. Etwa ein Drittel (rund 35 %) äußerte, dass im Wohnumfeld etwas fehlt. Kleinräumig sind diesbezüglich nur geringe Unterschiede festzustellen. Von Stommelerbusch mit sehr geringen Fallzahlen abgesehen, wurde vor allem von den Haushalten in Brauweiler und in Dansweiler in etwas größerem Umfang angegeben, dass etwas fehlt. Die wichtigsten Nennungen beziehen sich auf eine die Anbindung mit dem ÖPNV, die Nahversorgung bzw. das gastronomische Angebot und mit deutlichem Abstand auf die Parkplatzsituation.

Tab. 31: Mängel im Wohnumfeld

| Ortsteile      | Ja, es fehlt etwas im Wohnumfeld | TOP 3 Nennungen         |                                     |             |
|----------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------|
|                |                                  | Bessere ÖPNV* Anbindung | Bäcker, Nahversorgung, Gastronomie* | Parkplätze* |
| Brauweiler     | 45%                              | 47%                     | 26%                                 | 1%          |
| Dansweiler     | 37%                              | 40%                     | 40%                                 | 20%         |
| Geyen          | 30%                              | 35%                     | 18%                                 | 0%          |
| Pulheim        | 30%                              | 28%                     | 20%                                 | 12%         |
| Sinnersdorf    | 41%                              | 34%                     | 21%                                 | 6%          |
| Sinthern       | 34%                              | 32%                     | 16%                                 | 16%         |
| Stommeln       | 33%                              | 31%                     | 23%                                 | 4%          |
| Stommelerbusch | 100%                             | 50%                     | 17%                                 | 0%          |
| Gesamt         | 35%                              | 35%                     | 22%                                 | 8%          |

\*Mehrfachnennungen waren möglich

Quelle: Haushaltsbefragung

### » Mehrheit der Haushalte stellt kaum Veränderungen in der Wohnqualität fest

Der größte Teil der befragten Haushalte (ca. 53 %) hat in den letzten zehn Jahren bzw. seit dem Einzug in die aktuelle Wohnung bzw. das aktuelle Haus keine Veränderungen der Wohnqualität im direkten Umfeld wahrgenommen. Knapp 10 % der Haushalte haben den Eindruck, dass sich die Wohnqualität in der Nachbarschaft verbessert hat. Demgegenüber geben fast 31 % der Haushalte an, dass eine Veränderung zum Schlechteren stattgefunden hat, besonders häufig von Haushalten der Fokusräume in Dansweiler, Geyen und Sinthern.

Tab. 32: Haben Sie Veränderungen in Ihrem Wohnumfeld wahrgenommen? (nach Ortsteil)

|                | Ja, zum Besseren | Ja, zum Schlechteren | Nein, keine Veränderung | Weiß nicht / keine Angabe | N     |
|----------------|------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|-------|
| Brauweiler     | 10,8%            | 32,3%                | 51,9%                   | 5,1%                      | 158   |
| Dansweiler     | 7,5%             | 37,5%                | 47,5%                   | 7,5%                      | 40    |
| Geyen          | 7,7%             | 40,4%                | 48,1%                   | 3,8%                      | 52    |
| Pulheim        | 9,5%             | 29,8%                | 51,5%                   | 9,2%                      | 433   |
| Sinnersdorf    | 11,2%            | 29,2%                | 52,8%                   | 6,7%                      | 178   |
| Sinthern       | 7,7%             | 42,3%                | 44,2%                   | 5,8%                      | 52    |
| Stommeln       | 7,4%             | 21,5%                | 65,9%                   | 5,2%                      | 135   |
| Stommelerbusch | 16,7%            | 33,3%                | 33,3%                   | 16,7%                     | 6     |
| Gesamt         | 9,5%             | 30,6%                | 52,8%                   | 7,1%                      | 1.080 |

Quelle: Haushaltsbefragung

Gründe für die Wahrnehmung einer Verschlechterung der Wohnqualität sind ortsteil-übergreifend Verkehrsthemen, das heißt, in der Regel zu viel Verkehr bzw. zu wenige Parkplätze. Darüber hinaus wird in Geyen, Sinthern und Stommeln der Zustand der Straßen bemängelt. Weiterhin werden fehlende Einkaufsmöglichkeiten bzw. eine schlechte infrastrukturelle Ausstattung in den Ortsteilen Brauweiler, Dansweiler und Sinnersdorf bemängelt. In einzelnen Ortsteilen werden zudem die Themen geringe Sauberkeit bzw. Vandalismus, negative Einflüsse durch Neubautätigkeit bzw. der Verlauf einer Stromtrasse benannt.

Tab. 33: Gründe für eine Veränderung des Quartiers zum Schlechteren  
(Machfachnennungen möglich)

|   | Brauweiler | Dansweiler | Geyen | Pulheim | Sinnersdorf | Sinthern | Stommeln | Stommeler<br>-busch |
|---|------------|------------|-------|---------|-------------|----------|----------|---------------------|
| Verkehr (Auto zu viel)  | 33%        | 7%         | 43%   | 30%     | 14%         | 40%      | 25%      | 100%                |
| Parkplätze  | 20%        | 47%        | 14%   | 23%     | 24%         | 25%      | 7%       | 0%                  |
| Sauberkeit/Vandalismus  | 8%         | 0%         | 0%    | 9%      | 10%         | 5%       | 7%       | 0%                  |
| Bebauung/Neubau   | 2%         | 0%         | 0%    | 8%      | 10%         | 5%       | 7%       | 0%                  |
| Zustand der Straßen   | 4%         | 0%         | 10%   | 5%      | 2%          | 10%      | 11%      | 0%                  |
| ÖPNV (Zug)  | 0%         | 0%         | 0%    | 4%      | 2%          | 0%       | 0%       | 0%                  |
| Lärm (allg.)  | 0%         | 0%         | 10%   | 4%      | 0%          | 0%       | 4%       | 0%                  |
| Nachbarn  | 2%         | 0%         | 5%    | 3%      | 6%          | 0%       | 14%      | 0%                  |
| Fehlende Einkaufsmöglichkeiten/<br>Infrastruktur (Banken, Friseur etc.) | 10%        | 20%        | 5%    | 3%      | 10%         | 0%       | 0%       | 0%                  |
| Ausländer   | 2%         | 0%         | 0%    | 2%      | 2%          | 0%       | 0%       | 0%                  |
| Verkehr (Flugzeuglärm)  | 4%         | 0%         | 0%    | 1%      | 6%          | 5%       | 0%       | 0%                  |
| Baustelle   | 6%         | 13%        | 5%    | 1%      | 2%          | 0%       | 0%       | 0%                  |
| ÖPNV (Bus)  | 10%        | 7%         | 0%    | 1%      | 2%          | 0%       | 0%       | 0%                  |
| Kriminalität/Sozialstruktur   | 0%         | 0%         | 0%    | 1%      | 4%          | 5%       | 0%       | 0%                  |
| Stromtrasse   | 0%         | 0%         | 24%   | 0%      | 0%          | 0%       | 4%       | 0%                  |
| Gesamt  | 49         | 15         | 21    | 121     | 50          | 20       | 28       | 2                   |

Quelle: Haushaltsbefragung

## 5.4 Umzugsabsichten und Wohnungssuche

### 5.4.1 Umzugspläne

#### »» Knapp ein Fünftel der Haushalte beabsichtigt umzuziehen

Fast drei Viertel der Haushalte gaben an, keinen Umzug zu beabsichtigten, weitere 6 % machten keine Angabe oder konnten zu Umzugsplänen keine Aussage treffen. Lediglich 5 % der Haushalte haben konkrete Umzugspläne und beabsichtigen einen kurz- bis mittelfristigen Umzug (in den nächsten 5 Jahren). Langfristig, also innerhalb der nächsten sechs oder mehr Jahren, ziehen rund 14 % der Haushalte einen Umzug in Betracht.

Differenziert nach Haushaltstypen zeigt sich, dass vor allem Single-Haushalte bis 65 Jahre und Alleinerziehende mit erwachsenen Kindern überdurchschnittlich häufig kurz- bis langfristig einen Umzug planen. Demgegenüber geben Paarhaushalte über 65 Jahre am häufigsten an, keine Umzugspläne zu verfolgen. Dieses Ergebnis ist auch insofern stimmig, als diese Haushalte vergleichsweise häufig angaben, dass ein Wohnen im Alter in ihrer Wohnung grundsätzlich möglich sei (vgl. Kapitel 5.2.5).

Tab. 34: Umzugspläne nach Haushaltstyp

|  | Ja, ich plane konkret einen Umzug | Ja, langfristig (sechs Jahre oder später) | Nein | Weiß nicht / keine Angabe |
|--|-----------------------------------|---|------|---------------------------|
| Single-HH bis 65   | 21%                               | 14%                                       | 59%  | 7%                        |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 8%                                | 9%  | 75%  | 7%                        |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 7%                                | 18%                                       | 70%  | 6%                        |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 5%                                | 20%                                       | 69%  | 7%                        |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 9%                                | 22%                                       | 63%  | 6%                        |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 5%                                | 20%                                       | 67%  | 8%                        |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 3%                                | 9%  | 83%  | 5%                        |
| Sonstige   | 6%                                | 6%  | 76%  | 12%                       |
| Gesamt   | 5%                                | 14%                                       | 74%  | 6%                        |

Quelle: Haushaltsbefragung

#### »» Geringe Umzugsabsicht von Senioren

Differenziert nach Haushaltstypen werden größere Unterschiede in der Umzugsbereitschaft deutlich. Bei Senioren ist der Anteil von Haushalten mit Umzugsplänen etwas niedriger. Demgegenüber sind Single- und Paarhaushalte sowie Haushalte mit Kindern deutlich mobiler.

Trotz der eher geringeren Umzugsbereitschaft älterer Haushalte, deuten die am häufigsten genannten Gründe für den Umzugswunsch auf altersbedingte bzw. mit dem Generationenwechsel verbundene Motivationen hin. Etwa die Hälfte gab das Alter als Grund an. Darunter fallen etwa Nennungen wie, das Haus ist nicht altersgerecht bzw. es wird ein Umzug in barrierearme Wohnung angestrebt oder es wird eine Wohnung in integrierter Lage in der Nähe zu Versorgungseinrichtungen gewünscht. Auch die zweithäufigste Nennung – zu große Wohnung – bezieht sich auf älter werdende und sich verkleinernde Haushalte

Tab. 35: Gründe für den beabsichtigten Umzug

| Wichtigsten Umzugsgründe                                 | Häufigkeit | Anteil an allen Haushalten, die hierzu Angaben gemacht haben |
|--|------------|--|
| Altersgründe (Gesundheit, Rente), Altersgerechte Wohnung | 93         | 49%  |
| Wohnung zu groß, Haushalt verkleinert sich               | 37         | 20%  |
| Eigentumserwerb  | 21         | 11%  |
| Bessere Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte)     | 16         | 9%   |
| Familiengründung (Heirat oder Kinder)                    | 11         | 6%   |
| ÖPNV, Anbindung  | 11         | 6%   |
| Berufliche Gründe  | 9          | 5%   |
| Wohnung zu klein   | 5          | 3%   |
| Andere   | 25         | 13%  |
| Gesamt (Haushalte)                                       | 188        | 100%   |

\*Mehrfachnennungen waren möglich

Quelle: Haushaltsbefragung

#### 5.4.2 Gewünschte Wohnform und gewünschter Wohnort

##### »» Mehrheit möchte im Eigentum wohnen

Von den Haushalten mit Umzugsplänen bzw. -wünschen möchte die Mehrzahl zukünftig wieder in der eigenen Immobilie leben (53 %). Von 19 % der Haushalte ist künftig die Anmietung einer Wohnung geplant und für knapp ein Viertel kommen beide Segmente in Frage. Differenziert nach der aktuellen Wohnform zeigt sich, dass nur etwa die Hälfte der aktuellen Eigentümer\*innen bevorzugt auch zukünftig im eigenen Haus/Wohnung leben wollen. Bei den derzeitigen Mieter\*innenhaushalten würden etwa 45 % den Erwerb einer Immobilie bevorzugen.

Besonders ausgeprägt ist der Wunsch künftig in der eigenen Immobilie zu leben bei Familien mit minderjährigen (80 %) und erwachsenen Kindern (71 %) sowie bei Paarkhaushalten bis 65 Jahre (62 %). Demgegenüber kommt für Seniorenhaushalte deutlich häufiger auch die Anmietung einer Wohnung in Betracht (ca. 34-35 %) oder es kommt sowohl Mieten als auch Kaufen in Frage (28-31 %).

Tab. 36: Aktuelle und gewünschte Wohnform Umzugswilliger

|                     |             | Gewünschte Wohnform |                 |                       |                          |
|---------------------|-------------|---------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
|                     |             | Bevorzugt Eigentum  | Bevorzugt Miete | Beides kommt in Frage | Weiß nicht/ keine Angabe |
| Derzeitige Wohnform | Im Eigentum | 54%                 | 15%             | 24%                   | 7%                       |
|                     | Zur Miete   | 45%                 | 42%             | 13%                   |                          |
|                     | Gesamt      | 53%                 | 19%             | 23%                   | 6%                       |

Quelle: Haushaltsbefragung

- » 43 % der Einfamilienhausbewohner\*innen würden in Mehrfamilienhaus umziehen
- Bezogen auf den gewünschten Gebäudetyp zeigt sich, dass die Mehrzahl der Haushalte mit Umzugswünschen künftig eine andere Typologie bevorzugt. Beispielsweise möchten von den Haushalten, die aktuell in einem freistehenden Einfamilienhaus leben, 35 % auch künftig in einem Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhause wohnen. 43 % dieser Haushalte geben an, eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus zu präferieren und weitere 21 % bevorzugen alternative Gebäudetypologien. Von den Haushalten, die derzeit im Geschosswohnungsbau leben, gibt demgegenüber die Mehrheit an, künftig ein Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhause beziehen zu wollen (62 %). Etwas weniger als ein Drittel möchte auch künftig in einem Mehrfamilienhaus leben. Für Familien mit minderjährigen Kindern ist das Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhause die bevorzugte Wohnform nach einem Umzug (70 %). Demgegenüber geben dies nur 10 % bzw. 15 % der Senioren-Single- bzw. -paarhaushalte an. Für 57 % bzw. 62 % ist das Mehrfamilienhaus der bevorzugte Gebäudetyp.

Tab. 37: Aktuelle und gewünschte Gebäudetyp Umzugswilliger

|                     |                               | Gewünschter Gebäudetyp        |                  |             |                  |           |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------|------------------|-----------|
|                     |                               | Freistehendes Einfamilienhaus | Doppelhaushälfte | Reihenhause | Mehrfamilienhaus | Sonstiges |
| Derzeitige Wohnform | Freistehendes Einfamilienhaus | 21%                           | 2%               | 12%         | 43%              | 21%       |
|                     | Doppelhaushälfte              | 20%                           | 23%              | 3%          | 43%              | 11%       |
|                     | Reihenhause                   | 17%                           | 3%               | 13%         | 43%              | 25%       |
|                     | Mehrfamilienhaus              | 31%                           | 8%               | 23%         | 31%              | 8%        |

Quelle: Haushaltsbefragung

»» Stärkere Verwurzelung „gesetzter“ Haushalte

Auf die Frage nach dem gewünschten Wohnort nach dem Umzug gibt knapp ein Drittel der Haushalte an, im selben Ortsteil wohnen bleiben zu wollen. Vor allem bei alleinstehenden Seniorinnen und Senioren sowie bei (alleinerziehenden) Familienhaushalten mit erwachsenen Kindern besteht der Wunsch langfristig im gewohnten Quartier bzw. Ortsteil zu bleiben. Demgegenüber sind aktuelle Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern sowie Single- und Paarhaushalte unter 65 Jahren weniger stark an den aktuellen Wohnort gebunden. Insgesamt beabsichtigen 43 % der umzugswilligen Haushalte in Pulheim zu bleiben. Häufigstes Umzugsziel außerhalb Pulheims ist Köln. Weitere 5 % möchten in eine andere Kommune im Rhein-Erft-Kreis und etwa 9 % an einen anderen Ort in Nordrhein-Westfalen ziehen.

Tab. 38: Gewünschter Wohnort nach Haushaltstyp

|  | Im selben Ortsteil | Anderer Ortsteil | Köln | Andere Gemeinde Rhein-Erft-Kreis | Sonstiger Ort NRW | Sonstiger Ort Deutschland | Ort im Ausland | Weiß nicht | N   |
|--|--------------------|------------------|------|----------------------------------|-------------------|---------------------------|----------------|------------|-----|
| Single-HH bis 65   | 10%                | 10%              | 10%  | 20%                              | 10%               | 30%                       | 10%            |            | 10  |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 46%                | 4%               | 19%  | 8%                               | 8%                | 12%                       |                | 4%         | 26  |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 27%                | 13%              | 16%  | 2%                               | 15%               | 9%                        | 11%            | 7%         | 55  |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 48%                | 10%              | 10%  | 5%                               |                   | 14%                       | 5%             | 10%        | 21  |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 56%                | 11%              | 22%  |                                  |                   |                           |                | 11%        | 9   |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 22%                | 10%              | 17%  |                                  | 17%               | 12%                       | 2%             | 20%        | 41  |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 32%                | 14%              | 16%  | 8%                               | 2%                | 10%                       | 2%             | 16%        | 50  |
| Sonstige   |                    |                  |      |                                  |                   | 100%                      |                |            | 2   |
| Gesamt   | 32%                | 11%              | 16%  | 5%                               | 9%                | 12%                       | 5%             | 11%        | 214 |

Quelle: Haushaltsbefragung

»» Bedeutender Teil der Haushalte ist bereit sich zu verkleinern

Mit einem Umzug in eine neue Wohnung bzw. ein neues Haus ist ein bedeutender Anteil der Haushalte bereit sich, bezogen auf die Wohnfläche, zu verkleinern. Fast drei Fünftel der Haushalte geben bei der gewünschten Wohnungsgröße eine Fläche an, die niedriger ist als bislang. Dies betrifft vor allem Familien bzw. Alleinerziehende mit erwachsenen Kindern sowie Senioren-Single- und -Paarhaushalte, für welche die aktuelle Wohnfläche langfristig als zu groß erscheint. Ein weiteres Fünftel wünscht sich künftig eine vergleichbar große Wohnfläche wie bislang. Nur rund 13 % der Befragten beabsichtigen sich mit einem Umzug, bezogen auf die Fläche, zu vergrößern. Dieser Wunsch besteht etwa bei Singlehaushalten unter 65 Jahren sowie bei Haushalten mit minderjährigen Kindern.

Tab. 39: Gewünschte Wohnfläche nach Haushaltstyp

|  | Mehr Fläche als zuvor | Weniger Fläche als zuvor | etwa gleiche Fläche wie zuvor | Weiß nicht/ keine Angabe | N   |
|--|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----|
| Single-HH bis 65   | 20%                   | 60%                      | 20%                           | 0%                       | 10  |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 4%                    | 69%                      | 8%                            | 19%                      | 26  |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 33%                   | 35%                      | 31%                           | 2%                       | 55  |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             |                       | 81%                      | 19%                           | 0%                       | 21  |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 10%                   | 70%                      | 10%                           | 10%                      | 10  |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 12%                   | 60%                      | 21%                           | 7%                       | 42  |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      |                       | 68%                      | 18%                           | 14%                      | 50  |
| Sonstige   | 50%                   | 50%                      |                               | 0%                       | 2   |
| Gesamt   | 13%                   | 59%                      | 20%                           | 8%                       | 216 |

Quelle: Haushaltsbefragung

### »»» Durchschnittliche Wohnflächenverringerung von 24 %

Aktuell verfügen die befragten Haushalte über durchschnittlich 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das entspricht einem Wohnflächenkonsum pro Kopf von 66 m<sup>2</sup>. Für die neue Wohnung bzw. das neue Haus liegt der durchschnittliche Wohnflächenwunsch bei 100 m<sup>2</sup> bzw. rund 46 m<sup>2</sup> pro Person. Damit sind die Haushalte bereit sich bei der Wohnfläche um durchschnittlich 24 % zu verkleinern. Die größte Veränderungsbereitschaft bzw. ggf. Veränderungsdruck besteht bei Senioren-Singlehaushalten (-43 %), Senioren-Paarhaushalten (-36 %) sowie bei Alleinerziehenden und Familien mit erwachsenen Kindern (-39 % bzw. -36 %). Demgegenüber würde sich bei Familien mit minderjährigen Kindern die Wohnfläche nur in geringem Umfang verändern (-5 %). Die gewünschte Wohnungsgröße von Senioren nach einem Umzug liegt bei durchschnittlich 73 m<sup>2</sup> für einen Einpersonen- und bei 88 m<sup>2</sup> für einen Zweipersonenhaushalt.



Tab. 40: Vergleich von aktueller und gewünschter Wohnfläche nach Haushaltstyp

|   | Wohnfläche<br>aktuell | Wohnfläche<br>Wunsch | Wohnfläche pro<br>Person aktuell | Wohnfläche pro<br>Person Wunsch | Differenz<br>aktuelle<br>Wohnfläche /<br>Wunschwohn-<br>fläche |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|
| Single-HH bis 65  | 110                   | 96                   | 110                              | 96                              | -14  |
| Single-HH über 65 Jahre   | 128                   | 73                   | 128                              | 73                              | -55  |
| Familien (inkl. Alleinerziehende)<br>mit minderjährigen Kindern | 137                   | 129                  | 38                               | 35                              | -8   |
| Familien mit erwachsenen Kindern                                | 146                   | 93                   | 47                               | 30                              | -53  |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab<br>18 Jahren)                  | 123                   | 75                   | 55                               | 33                              | -49  |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65<br>Jahre                       | 128                   | 98                   | 64                               | 49                              | -30  |
| Paarhaushalte ohne Kinder über<br>65 Jahre                      | 138                   | 88                   | 69                               | 44                              | -50  |
| Sonstige  | 140                   | 210                  | 59                               | 105                             | 70   |
| Insgesamt   | 134                   | 100                  | 66                               | 46                              | -34  |

Quelle: Haushaltsbefragung

### »» Wunschkriterium Wohnstandort

Darüber hinaus wurden die Haushalte, die einen Umzug beabsichtigen, gebeten, Kriterien für die Auswahl des künftigen Wohnsitzes zu priorisieren (von „sehr wichtig“ bis „gar nicht wichtig“).

Für die Mehrzahl der Haushaltstypen unter 65 Jahren ist das Wohnen im Grünen das wichtigste Kriterium. Demgegenüber gewichten die älteren Haushalte das Wohnen an einem integrierten Standort höher. Für 95 % aller Senioren-Singlehaushalte und 96 % der Senioren-Paarhaushalte ist zudem die barrierearme bzw. barrierefreie Gestaltung der neuen Wohnungen wichtig oder sehr wichtig. Dies gilt auch für die Mehrzahl der umzugswilligen Familien mit erwachsenen Kindern. Besonders preissensibel bezüglich der künftigen Wohnung sind sowohl jüngere als auch ältere Singlehaushalte sowie Alleinerziehende.

Tab. 41: Gewünschte Merkmale des künftigen Wohnstandortes bzw. der Wohnung  
 (Bewertung mit „Sehr wichtig“ oder „Eher wichtig“)

|  | Wohnen im Grünen | Barrierearmes / -freies Wohnen: | Wohnen im Stadtzentrum: | Preisgünstiges Wohnen: | An Gemeinschaft orientierte Wohnform | Wohnformen für ältere Menschen/ Senioren (z. B. betreutes Wohnen) |
|--|------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------------|---|
| Single-HH bis 65   | 100%             | 60%                             | 10%                     | 60%                    | 44%                                  | 10%   |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 67%              | 95%                             | 44%                     | 67%                    | 44%                                  | 77%   |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 69%              | 62%                             | 31%                     | 31%                    | 7%                                   | 13%   |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 62%              | 95%                             | 52%                     | 52%                    | 29%                                  | 38%   |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 89%              | 60%                             | 44%                     | 70%                    | 22%                                  | 20%   |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 87%              | 76%                             | 36%                     | 62%                    | 15%                                  | 22%   |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 72%              | 96%                             | 51%                     | 46%                    | 13%                                  | 42%   |
| Sonstige   | 50%              | 50%                             | 100%                    | 50%                    | 0%                                   | 0%  |

Quelle: Haushaltsbefragung

Auf die offene Frage nach weiteren Kriterien bei der Suche nach der künftigen Wohnung bzw. dem künftigen Haus wurden nur wenige Angaben gemacht. Die Mehrheit der Antworten konzentriert sich auf lagebezogene und infrastrukturelle Faktoren gefolgt von bevorzugten Ausstattungsmerkmalen.

Tab. 42: Sonstige Kriterien bei der Suche und Auswahl der neuen Wohnung/ des neuen Hauses bzw. Wohnsitzes

| Sonstige Umzugsgründe                                | Häufigkeit | Anteil an allen Haushalten, die hierzu Angaben gemacht haben |
|--|------------|--|
| ÖPNV, Anbindung                                      | 30         | 32%  |
| Bessere Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte) | 19         | 20%  |
| Altersgerechte Wohnung                               | 12         | 13%  |
| Garten, Terrasse                                     | 8          | 8%   |
| Aufzug   | 7          | 7%   |
| Andere   | 31         | 33%  |
| Gesamt (Haushalte)                                   | 95         | 100%   |

\*Mehrfachnennungen waren möglich

Quelle: Haushaltsbefragung

### 5.4.3 Hemmnisse beim Wohnungswechsel

#### »» Preisniveau und knappes Wohnungsangebot als zentrale Hemmnisse

Aus Sicht eines bedeutenden Teils der umzugsbereiten Haushalte wird sich der geplante bzw. beabsichtigte Umzug nicht ohne größere Schwierigkeiten oder Hürden realisieren lassen. Etwa 48 % der Haushalte geht davon aus, dass sich ein Umzug in die gewünschte Wohnform problemlos realisieren lässt. Weitere 10 % konnten dies aufgrund der eher längerfristigen Perspektive nicht einschätzen. Demgegenüber befürchteten 42 % größere Probleme. Haushaltstypenübergreifend stellt sich das hohe Miet- bzw. Kaufpreisniveau als größte Hürde dar. Senioren nennen darüber hinaus ein zu geringes seniorengerechtes Wohnungsangebot sowie Befürchtungen, einen Umzug aufgrund des Alters nicht realisieren zu können, als Hemmnisse. Für Familien und Alleinerziehende sind neben dem Preis der enge Wohnungsmarkt insgesamt ein Problem.

Tab. 43: Schwierigkeiten, die Umzugsabsichten zu verwirklichen

|  | Nein | Ja  | zu teuer | Fehlendes Angebot (altersgerecht) | Fehlendes Angebot (allg.) | Alter | Kinder | Sonstiges | N  |
|--|------|-----|----------|-----------------------------------|---------------------------|-------|--------|-----------|----|
| Single-HH bis 65   | 50%  | 50% | 67%      | 0%                                | 33%                       | 0%    | 0%     | 0%        | 3  |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 52%  | 40% | 33%      | 17%                               | 8%                        | 25%   | 0%     | 17%       | 12 |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 41%  | 52% | 50%      | 8%                                | 42%                       | 0%    | 19%    | 0%        | 26 |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 55%  | 40% | 38%      | 13%                               | 38%                       | 13%   | 13%    | 0%        | 8  |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 33%  | 44% | 40%      | 0%                                | 40%                       | 20%   | 20%    | 0%        | 5  |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 41%  | 38% | 62%      | 15%                               | 23%                       | 0%    | 0%     | 0%        | 13 |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 57%  | 34% | 38%      | 25%                               | 25%                       | 19%   | 0%     | 13%       | 16 |

Quelle: Haushaltsbefragung

### 5.4.4 Verkaufsabsichten

#### »» Umzug heißt nicht zwingend auch Verkauf

Von den Haushalten mit Umzugsplänen, die aktuell im selbstgenutzten Eigentum leben, haben aktuell etwa 53 % eine konkrete Absicht das aktuelle Haus bzw. die aktuelle Wohnung zu verkaufen. Umgekehrt bedeutet dies, dass auch bei einem potenziellen Umzug nicht zwingend eine Veräußerung erfolgt, sondern der Wohnraum ggf. vermietet wird. Eine vergleichsweise hohe Verkaufsbereitschaft und damit eine konkretere Umzugsabsicht haben Singlehaushalte sowie Seniorenhaushalte. Demgegenüber ist diese bei Familien und Alleinerziehenden mit erwachsenen Kindern vergleichsweise gering, da ein potenzieller Umzug eher langfristig angedacht ist.

Tab. 44: Eigentümer\*innen mit Umzugs- und Verkaufsabsicht

|  | Ja  | Nein | weiß nicht | N   |
|--|-----|------|------------|-----|
| Single-HH bis 65   | 67% | 33%  |            | 6   |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 64% | 32%  | 4%         | 25  |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 55% | 40%  | 5%         | 40  |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 35% | 60%  | 5%         | 20  |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  | 25% | 75%  |            | 8   |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 51% | 31%  | 17%        | 35  |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 58% | 29%  | 13%        | 45  |
| Sonstige   |     | 100% |            | 1   |
| Gesamt   | 53% | 38%  | 9%         | 180 |

\* Bezogen auf alle Haushalte mit Umzugsabsichten

Quelle: Haushaltsbefragung

### » Mehrzahl beabsichtigt einen Verkauf eher langfristig

Der größte Teil der Haushalte mit Umzugs- und Verkaufsabsicht plant die Veräußerung der aktuellen Immobilie eher langfristig. Nur gut ein Fünftel möchte in den nächsten ein bis zwei Jahren verkaufen. Die größten Gruppen sind jüngere und ältere Singlehaushalte sowie Familien. Für weitere 26 % kommt ein Verkauf mittelfristig in Frage. Das heißt, mehr als die Hälfte der Haushalte zieht einen Verkauf eher langfristig in Erwägung. Auffällig ist, dass 69 % aller Senioren-Singlehaushalte und 75 % der jüngeren Singlehaushalte bis 65 Jahre einen kurz- bzw. mittelfristigen Verkauf der Immobilie beabsichtigen. Bei älteren Paarhaushalten ist dies nur bei 36 % der Fall.

Tab. 45: Zeithorizont der beabsichtigten Veräußerung

|  | Kurzfristig, in den nächsten ein bis zwei Jahren | Mittelfristig, in den nächsten ein bis zwei Jahren | Langfristig, frühestens in den nächsten sechs Jahren |
|--|--|--|--|
| Single-HH bis 65   | 25%  | 50%  | 25%  |
| Single-HH über 65 Jahre                                      | 31%  | 38%  | 31%  |
| Familien (inkl. Alleinerziehende) mit minderjährigen Kindern | 32%  | 14%  | 55%  |
| Familien mit erwachsenen Kindern                             | 29%  | 14%  | 57%  |
| Alleinerziehende (mit Kindern ab 18 Jahren)                  |  | 50%  | 50%  |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre                       | 17%  | 22%  | 61%  |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre                      | 8%   | 28%  | 64%  |
| Gesamt   | 21%  | 26%  | 53%  |

\* Bezogen auf alle Haushalte mit Verkaufs- und Umzugsabsichten

Quelle: Haushaltsbefragung

### »» Kaum Verkaufshemmnisse erwartet

Die große Mehrzahl der Haushalte mit Verkaufsabsicht sieht für das Vorhaben keine bzw. geringe Hürden. Von den 180 Haushalten, die im Wohneigentum leben und einen Verkauf planen, äußerten lediglich 6 (ca. 3 %) Schwierigkeiten bzw. Hemmnisse zu erwarten. Bezogen auf alle Eigentümer\*innen gaben dies 12 Haushalte an (1 %). Bezogen auf die Art des potenziellen Hemmnisses gibt es lediglich Einzelmeinungen, die sich beispielsweise auf die Realisierbarkeit der Preiserwartung, auf Hemmnisse durch das Wohnumfeld, Erbbaurechte oder die Größe des Gebäudes beziehen.



## 6 Wohnungsmarktprognose

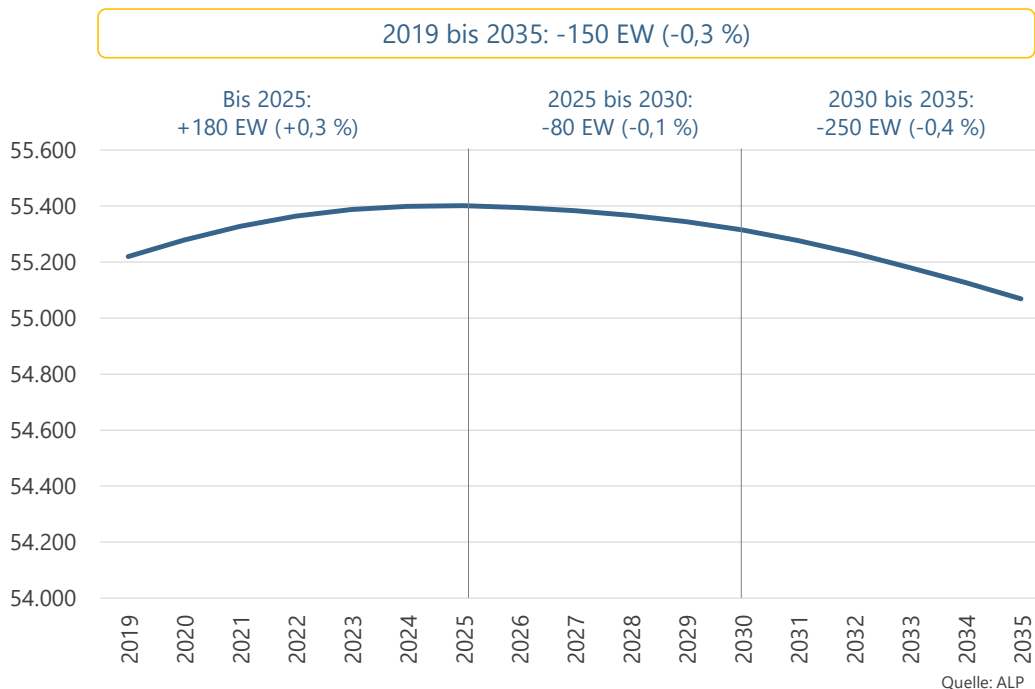
## 6.1 Gesamtstadt

### 6.1.1 Bevölkerungsprognose

#### »» Basis „klassisches“ Prognosemodell

Grundlage der Bevölkerungsprognose sind die Daten aus dem Melderegister der Stadt Pulheim. Dieses Vorgehen gewährleistet eine hohe Aktualität der Datengrundlage. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2019.

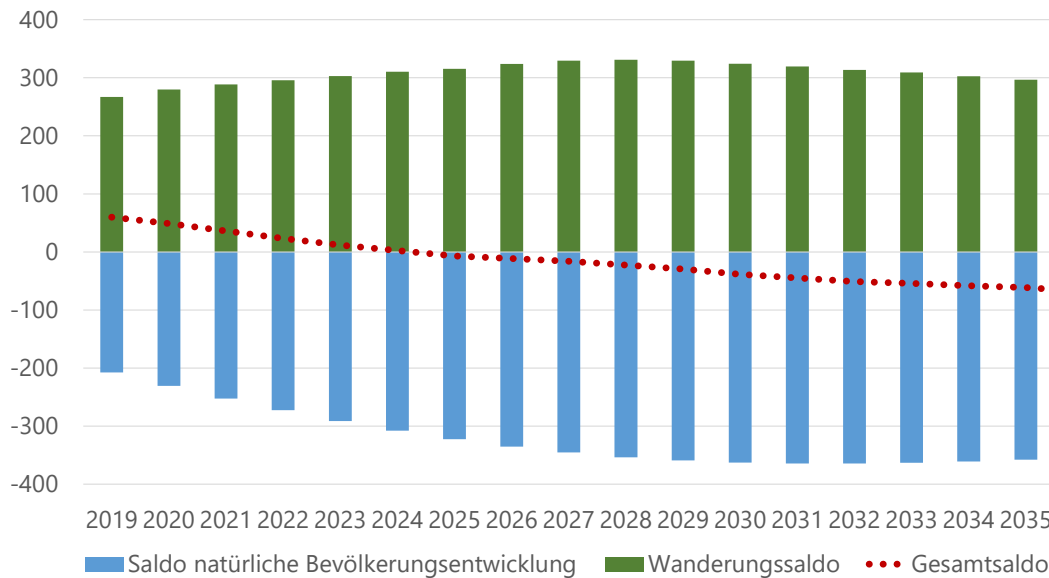
Abb. 47: Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035



#### »» Stabile Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung im Basisjahr (2019) der Prognose umfasst 55.219 Personen. Bis zum Jahr 2035 wird die Bevölkerungszahl um ca. 0,3 % auf rund 55.050 Personen sinken, soweit keine wesentlichen Siedlungserweiterungen stattfinden (s. methodische Erläuterung, Kapitel 2.6). Bis zum Jahr 2025 wird jedoch eine leicht positive Entwicklung in Höhe von 0,3 % oder 180 Personen erwartet. Die Wanderungsgewinne wiegen in diesem Zeitraum die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung mehr als auf. In den Folgejahren ist die Bevölkerungszahl leicht rückläufig. Der Hintergrund sind leicht sinkende Geburtenzahlen und insbesondere eine steigende Zahl an Sterbefällen. Während zu Beginn des Prognosezeitraums rund 600 Personen pro Jahr versterben, sind es im Jahr 2030 bereits 750 Personen. Das Geburtendefizit steigt von rund 100 Personen in den ersten Jahren des Betrachtungszeitraums auf etwa 250 im Jahr 2035 an. Der positive Wanderungssaldo bleibt hingegen weitestgehend konstant und liegt im Prognosezeitraum bei etwa 250 bis 310 Personen pro Jahr.

Abb. 48: Saldo der Zu- und Fortzüge sowie Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung



Quelle: ALP

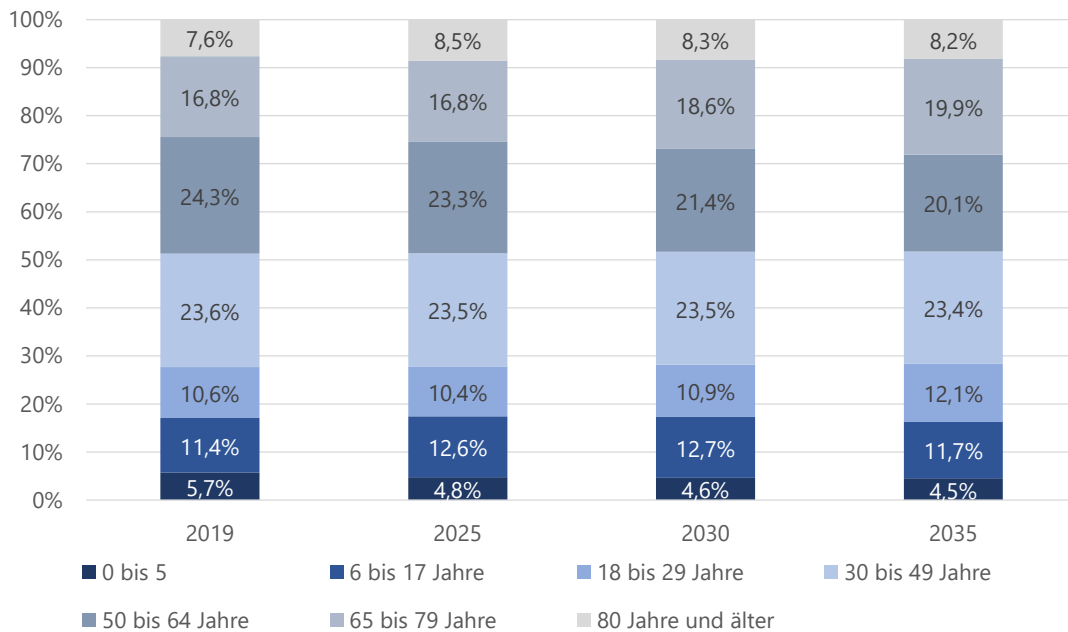
### »» Deutliche altersstrukturelle Verschiebungen

Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl ist die Entwicklung der Altersstruktur von besonderer Bedeutung. Deutlich wird, dass sich der Trend der alternenden Gesellschaft in Pulheim weiter fortsetzt. Bis zum Jahr 2035 nimmt die Anzahl der Personen ab 65 Jahren deutlich zu, wohingegen die Zahl der unter 65-Jährigen kontinuierlich abnimmt. So steigt die Zahl der ab 65-Jährigen von 13.500 im Jahr 2019 auf 15.490 im Jahr 2035 (+15 %). Die Zahl der Erwerbsfähigen (18 bis 65 Jahre) wird um rund 1.670 Personen abnehmen (-5 %). Der Rückgang fällt nur deshalb so moderat aus, weil vergleichsweise viele erwerbsfähige Personen zuziehen.

Aufgrund von altersstrukturellen Verschiebungen wird die Gruppe der 50- bis 64-Jährigen bis 2035 am stärksten abnehmen (-17 %). Dagegen werden die „jungen Alten“ (65- bis 79-Jährigen) mit 18 % am stärksten wachsen. Hintergrund sind die sogenannten „Baby-Boomer“, die in den nächsten Jahren verstärkt das Renteneintrittsalter erreichen. Mit dieser Entwicklung geht einerseits ein hohes Arbeitskräftepotenzial verloren, andererseits müssen die Infrastrukturen an die deutlich steigende Zahl Älterer angepasst werden. Auch die Zahl der Personen, die 80 Jahre und älter sind wächst bis 2035 ebenfalls überdurchschnittlich stark (+7 %; +300 Personen).



Abb. 49: Veränderung der Altersstruktur



### 6.1.2 Haushaltsprognose

#### »» Haushaltsentwicklung Kernfaktor der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Darstellung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose, eine Haushaltsprognose erarbeitet (zur Methode vgl. Kap. 2.6 Abschnitt „Klassische Haushaltsprognose“). Bezugsgröße für die Haushaltsprognose ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, beispielsweise Personen in Einrichtungen, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden bei der Erstellung der Haushaltsprognose herausgerechnet. Andernfalls wäre eine spätere Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht möglich bzw. würde zu einer Schieflage und damit zu Fehlinterpretationen führen.

Hinweis: Das Verfahren weist niedrigere Haushaltszahlen als das melderegistergestützte Verfahren aus (vgl. Kap. 2.3 und Kap. 4.3). So werden im melderegistergestützten Verfahren die Zahl der Haushalte in der Regel überschätzt, was bei der Ableitung von Neubaubaubedarfen ein Problem darstellen würde.

#### »» Aktuelle Haushaltsstruktur

Ende 2019 gibt es in Pulheim 25.240 Haushalte. Davon entfallen rund 31 % auf Einpersonenhaushalte, 38 % auf Zweipersonenhaushalte, 26 % auf Drei- und Vierpersonenhaushalte und 4 % der Haushalte haben fünf und mehr Mitglieder. In etwa 34 % der Haushalte leben Kinder und in 37 % der Haushalte lebt mindestens eine Person, die 65 Jahre oder älter ist.

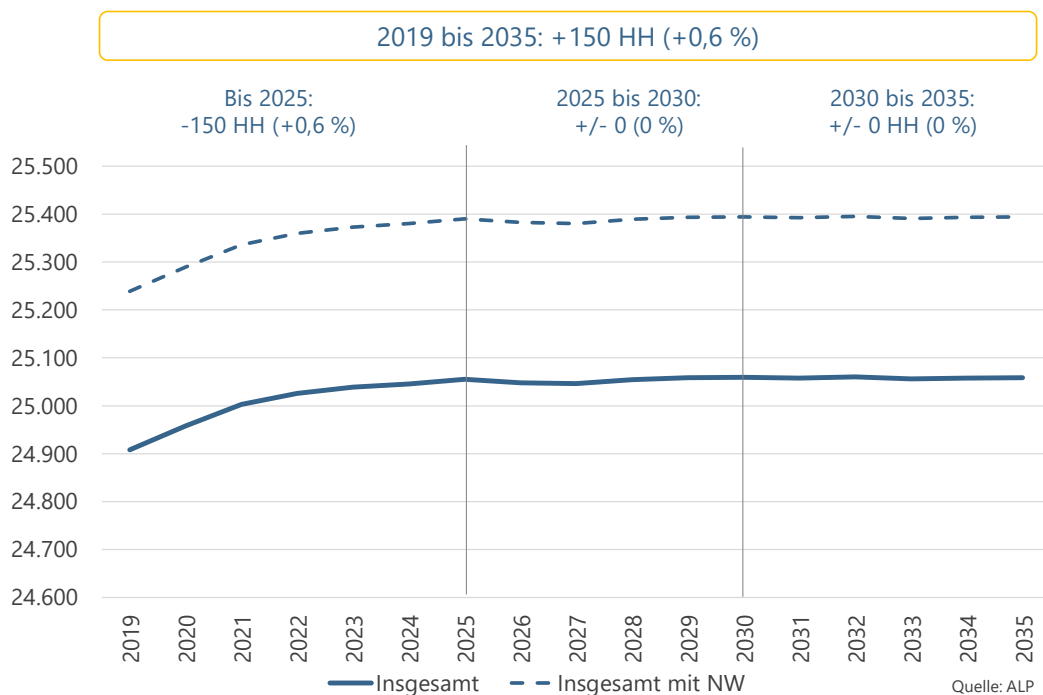
»» Prognostizierte Entwicklung der Haushalte

Drei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte:

1. die quantitative Bevölkerungsentwicklung,
2. altersstrukturelle Verschiebung innerhalb der Bevölkerung,
3. der Trend zu kleineren Haushalten.

Die altersstrukturellen Verschiebungen und der Trend zu kleineren Haushalten sind auch die Gründe dafür, dass die Haushalts- im Vergleich zur Bevölkerungsprognose positiver verläuft. So leben Senioren ganz überwiegend in kleinen Ein- oder Zweipersonenhaushalten, jüngere Personen häufiger in größeren Haushalten (insbesondere Familien). In der Konsequenz steigt die Zahl der Haushalte trotz einer leicht rückläufigen Entwicklung der Zahl der Einwohner\*innen (2019 bis 2035: -0,3 %) um 0,6 % an.

Abb. 50: Haushaltsprognose 2019 bis 2035



»» Wachsender Wohnflächenverbrauch

Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem weiteren Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem daran deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, beispielsweise durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben des Partners, verbleiben. Zudem ist eine Neuvermietung einer kleineren Wohnung häufig kostspieliger als der Verbleib in einer größeren Wohnung mit altem Mietvertrag.

Inwieweit die Veränderung der Arbeitswelt und hier v. a. eine zunehmende Inanspruchnahme von Home-Office auch im Nachgang der Corona-Pandemie einen Anstieg der Wohnflächenbedarfe durch Arbeitsräume in Wohnungen erzeugen wird, wird zu beobachten sein.

### »» Zahl der Seniorenhaushalte nimmt zu

Die Entwicklung der einzelnen Haushaltstypen ist unterschiedlich stark ausgeprägt. Erwartungsgemäß steigt insbesondere die Zahl der Seniorenhaushalte (+13 % Singlehaushalte über 65 Jahre; + 16 % Senioren-Paarhaushalt). Der höhere Anstieg bei den Senioren-Paarhaushalten ist auf die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre zurückzuführen, die in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen werden und die zu einem Großteil in Paarhaushalten leben.

### »» Wachsende Handlungsbedarfe im Zuge des demografischen Wandels

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass - infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau - die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

### »» Leichter Rückgang der Familienhaushalte

Die Zahl der Familien wird leicht sinken. Insgesamt ist der Rückgang mit rund 2 % vergleichsweise gering ausgeprägt. Der Hintergrund ist der positive Wanderungssaldo und der Zuzug von Familien bzw. Personen in der Familiengründungsphase. Vergleichsweise deutliche Rückgänge werden bei den Single- und Paarhaushalten unter 65-Jahre erwartet. Hintergrund sind auch die „Baby-Boomer“, die in nächsten Jahren verstärkt das Renteneintrittsalter erreichen und damit den Haushaltstyp wechseln (von Paarhaushalt ohne Kinder unter 65 zu Seniorenpaarhaushalt).

### »» Leichter Rückgang bei Haushalten mit drei und mehr Personen

Wird ausschließlich die Haushaltgröße betrachtet, ist eine Zunahme bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten (1 PHH = +3 %; 2 PHH = +1 %) und eine Abnahme bei den Haushalten mit drei und mehr Personen zu erwarten (-2 %).

Tab. 46: Entwicklung der Haushaltszahlen (Erstwohnsitz) nach Haushaltstyp

|   | 2019          | 2025          | 2030          | 2035          | 2019 bis 2035 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Insgesamt</b>                                | <b>24.910</b> | <b>25.060</b> | <b>25.050</b> | <b>25.070</b> | <b>0,6%</b>   |
| Haushalte mit (erwachsenen) Kindern insgesamt   | 8.370         | 8.420         | 8.350         | 8.170         | -2,4%         |
| <i>davon Paare mit Kindern</i>                  | 6.760         | 6.800         | 6.740         | 6.600         | -2,4%         |
| <i>davon alleinerziehende Elternteile</i>       | 1.610         | 1.620         | 1.610         | 1.570         | -2,5%         |
| Singlehaushalte unter 65 Jahre                  | 4.080         | 3.990         | 3.870         | 3.840         | -5,9%         |
| Singlehaushalte ab 65 Jahre                     | 3.520         | 3.790         | 3.910         | 3.990         | 13,4%         |
| Seniorenpaarhaushalte (ausschließlich ab 65 J.) | 3.110         | 3.100         | 3.400         | 3.610         | 16,1%         |
| Paare ohne Kinder unter 65 Jahre                | 5.390         | 5.310         | 5.090         | 5.000         | -7,2%         |
| Sonstige Haushalte                              | 440           | 450           | 430           | 460           | 4,5%          |

Quelle: ALP

### 6.1.3 Segment- und zielgruppenspezifischer Neubaubedarf

#### »» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie nach dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr der Prognose.

#### »» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 1 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge sowie andererseits vorübergehende Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen. Für Pulheim wurde eine Fluktuationsreserve von 2 % angesetzt.

### »» Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgangs

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2019 bis 2035 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus jedoch unter Einbeziehung des Wohnungsabgangs. Letzterer bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (als Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude/Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt nicht mehr zur Verfügung.

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. Die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik erlaubt nur bedingt Rückschlüsse auf die Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % p. a. liegen.

### »» Basisjahr 2019: Nachholbedarf bzw. Erhöhung der Fluktuationsreserve

In Pulheim hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren angespannt. Angebotsüberhänge sind nicht vorhanden. Vorhandene Reserven im Bestand sind auf ein Minimum zusammengeschrumpft und Wohnungswechsel können nicht wie erforderlich erfolgen. Insgesamt kann der Markt als angespannt beschrieben werden. Im Ergebnis besteht bereits 2019 ein rechnerischer Nachfrageüberhang von rund von 450 Wohnungen. Dieser Nachfrageüberhang sollte, möglichst kurzfristig abgebaut werden, was eine erhöhte Bautätigkeit erfordern würde.

### »» Ersatzbedarf bis 2035

Insgesamt ist von 2019 bis zum Jahr 2035 für Pulheim von einem Wohnungsabgang von etwa 950 Wohnungen auszugehen. Der Ersatzbedarf ist damit eine zentrale Größe bei der Ermittlung des Neubaubedarfs.

### »» Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs

Die dritte Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf. Bis zum Jahr 2025 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 150 Wohnungen prognostiziert. In den Folgejahren wird vor dem Hintergrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung kein weiterer Zusatzbedarf entstehen.

### »» Quantitativer Neubaubedarf

Der endogene, d. h. auf Pulheim bezogene Neubaubedarf insgesamt setzt sich aus den Bedarfstypen Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Zusatzbedarf zusammen. In der Addition der drei Bedarfs-komponenten ergibt sich ein Neubaubedarf von 1.550 Wohnungen. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von etwa 100 Wohnungen.

Bedarfe, die sich z.B. aus der Nachfrage von geflüchteten Personen, die bislang in Unterkünften leben, wurde nicht berücksichtigt bzw. müssten ggf. hinzuaddiert werden. Da Pulheim inmitten in einer Metropolregion mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt, tritt der hohe regionale Bedarf hinzu. Leerstände sind auch bei einer deutlichen Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit (zumindest mittelfristig) nicht zu erwarten.

## 6.2 Fokusräume

### »» Haushaltegenerierung

Für die kleinräumige Prognose der Haushalte greift ALP auf das in Kapitel 2.6 beschriebene agentenbasierte Prognosemodell zurück. Wie in Kapitel 2.6 dargestellt, geht ALP davon aus, dass die Zahl der Haushalte in den Fokusräumen bis 2035 annähernd konstant bleibt. Potenzielle Nachverdichtungen oder Wohnungsabgänge werden also nicht berücksichtigt. Angesichts dieser Rahmensetzung ergeben sich im Ergebnis der Haushaltsprognose keine deutlichen Veränderungen der Haushaltszahlen, wohl aber Veränderungen der Haushaltsstrukturen in den Fokusräumen.

### »» Haushaltsstruktur zum Stand 2019

Zum Stand 31.12.2019 leben in den Fokusgebieten rund 8.330 Haushalte. Dies entspricht rund einem Drittel aller Haushalte Pulheims. Die Haushalte verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Haushaltstypen:

- 224 Starterhaushalte – Junge Erwachsene (unter 30 Jahre) im Ein- bzw. Zweipersonenhaushalt, keine Kinder
- 1.224 Singlehaushalt: – Einpersonenhaushalte 30 bis unter 65 Jahren
- 1.283 Familienhaushalte (Paare): Familie mit Kindern – Paarhaushalt mit mindestens einem minderjährigen Kind
- 336 Alleinerziehende – Haushalt mit einem Elternteil und mindestens einem minderjährigen Kind
- 414 Paarhaushalte ohne Kinder – Jüngere Zweipersonenhaushalte (mindestens eine Person unter 50 Jahre, keine Person über 55 Jahre) ohne Kind
- 1.274 Best-Ager – Paarhaushalte (über 50 Jahre), Familien mit erwachsenen Kindern

- 1.408 Seniorenhaushalte (jung) - Einpersonen- bzw. Paarhaushalt zwischen 65 und 79 Jahren
- 1.534 Hochbetagte Haushalte - Einpersonen- bzw. Paarhaushalt (80 Jahre und älter)
- 636 Sonstige Haushalte - Zwei- und Mehrpersonenhaushalte (Alleinerziehende mit erwachsenen Kindern, Wohngemeinschaften)

#### »» Deutliche haushaltsstrukturelle Verschiebungen

Zukünftig werden sich erhebliche haushaltsstrukturelle Veränderungen ergeben. Für den Zeitraum von 2011 bis 2019 wurde festgestellt, dass der Anteil und die Anzahl kleinerer Haushalte eher zunimmt und der Anteil größerer (Familien-)Haushalte eher rückläufig ist (vgl. Kap. 3.4). Dieser Trend wird sich in dieser Form nicht fortsetzen. Auf Basis der Modellrechnung<sup>5</sup> konnte simuliert werden, wie sich die Haushaltstrukturen in den Fokusgebieten verändern.

#### »» Perspektivisch mehr Familienhaushalte in den Fokusräumen

Bezogen auf alle Fokusgebiete wird ein deutlicher Anstieg der Familienhaushalte erwartet. Bis 2035 werden in den Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1980er Jahre rund 260 Familien mehr wohnen als im Jahr 2019. Dies entspricht einem Anstieg von 19 %. Zudem wird die Zahl der jüngeren kinderlosen Paare (überwiegend Haushalte in der Familiengründungsphase) um ca. 13 % bis 2035 zunehmen. Junge Paar- und Familienhaushalte stellen klassische „Nachrückerhaushalte“ dar und stehen für einen sich fortsetzenden und in Teilen intensivierenden Generationenwechsel.

Ebenfalls deutlich ansteigen wird die Zahl der Haushalte mit hochbetagten Bewohner\*innen (mindestens eine Person ist älter als 80 Jahre). Bis 2030 wird sich die Zahl um 210 Haushalte erhöhen, bevor sie ab 2030 wieder leicht abnehmen wird (um rund 60 Haushalte). Zurückzuführen ist dies auf einen Verbleib der jüngeren Seniorenpaarhaushalte in ihrer Wohnung. So zeigen die durchgeführten Analysen, wie auch die Befragungsergebnisse, ein hohes Beharrungsvermögen auf. Die überwiegende Zahl der Seniorenhaushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) verbleibt im Einfamilienhaus, bis ein Sterbefall eintritt; erst dann zeigt sich eine erhöhte Umzugsbereitschaft bzw. die Auflösung des Haushalts.

---

<sup>5</sup> Agentenbasierte Modellierung der Haushaltsentwicklung vgl. Kap. 2.6

Tab. 47: Haushaltsstrukturelle Verschiebungen in den Fokusgebieten

|                  | Starter | Allein-<br>erzieh-<br>ende | Familien | Hoch-<br>betagte | Paare | Senioren<br>(jung) | Singles<br>(u65) | Best-Ager | Sonstige |
|------------------|---------|----------------------------|----------|------------------|-------|--------------------|------------------|-----------|----------|
| 2019             | 224     | 336                        | 1283     | 1534             | 414   | 1408               | 1224             | 1274      | 636      |
| 2019 bis<br>2025 | 4%      | -4%                        | 12%      | 11%              | 11%   | -9%                | 0%               | -9%       | -19%     |
| 2019 bis<br>2030 | -3%     | 4%                         | 15%      | 14%              | 5%    | -18%               | 2%               | -8%       | -18%     |
| 2019 bis<br>2035 | -7%     | 3%                         | 19%      | 10%              | 13%   | -22%               | 1%               | -3%       | -16%     |

### »» Deutlich weniger junge Seniorenhaushalte aber mehr Haushalte mit Hochbetagten

Deutlich reduzieren wird sich hingegen die Zahl der „jungen“ Seniorenhaushalte. Im Jahr 2035 werden 22 % bzw. rund 310 Haushalte dieses Typs weniger in den Fokusgebieten wohnen. Dies ist weniger auf Umzüge, sondern vielmehr auf einen Verbleib in der Wohnung und einen altersbedingten Wechsel des Haushaltstyps im Prognoseverlauf zurückzuführen.

Im Ergebnis wird sich die Bevölkerung in den Fokusgebieten im Zuge des Generationenwechsels deutlich verjüngen. Bezogen auf den Gesamtmarkt zeigt die Simulation der Haushaltsstrukturen, dass der Bestand einen wesentlichen Beitrag zu Deckung nach familiengerechtem Wohnraum leisten kann. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Bestand noch einen wesentlichen höheren Beitrag zur Deckung der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum leisten könnte, wenn durch attraktive Alternativen zum Einfamilienhaus ein Umzug von Best-Agern, jungen Seniorenhaushalten und Hochbetagten in andere Wohnformen ermöglicht/befördert würde.

### »» Seniorenhaushalte und Haushalte mit Hochbetagten werden bis 2035 rund 2.500 Wohnungen freiziehen

Die haushaltsstrukturellen Veränderungen sind im Kern auf die Haushaltsauflösungen von Seniorenhaushalten (jung) und Haushalten mit Hochbetagten zurückzuführen. Bis zum Jahr 2035 werden rund 2.500 Haushalte dieser Haushaltstypen die Wohnung freiziehen und damit ein Nachrücken von jüngeren Haushalten ermöglichen. Mehr als die Hälfte aller Haushaltsauflösungen ist auf die Gruppe der hochbetagten Singlehaushalte zurückzuführen. Dieses Ergebnis untermauert das starke Beharrungsvermögen der Haushalte. Viele Haushalte verbleiben „solange es irgendwie geht“ in der eigenen Wohnung. Dieses Phänomen geht mit einer starken Unterauslastung des Wohnraums einher, da Häuser, die zunächst von einer mehrköpfigen Familie bezogen wurden, am Ende des „Haushaltszyklus“ häufig nur noch von einer Person bewohnt werden. Damit steigt der Wohnflächenkonsum und die Bevölkerungsdichte im Quartier sinkt. Zudem

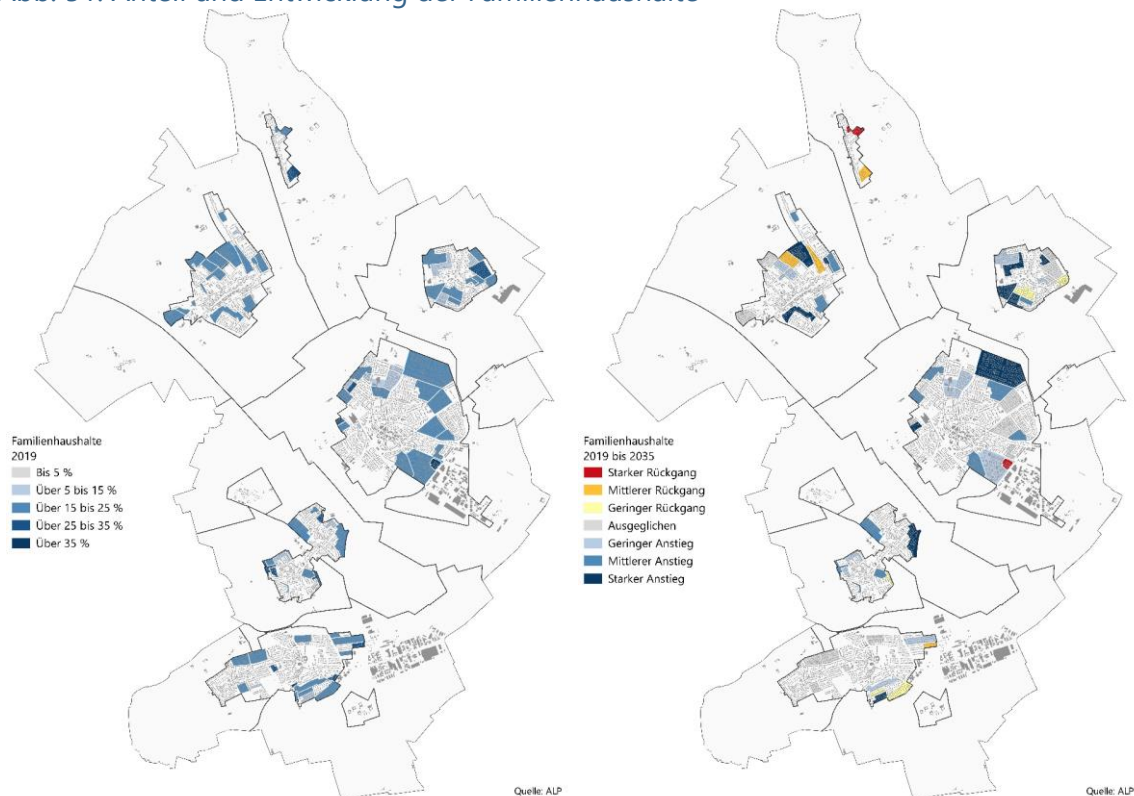


entspricht das Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten, ÖPNV und sozialer Infrastruktur häufig nicht den Bedürfnissen einer hochalten Bevölkerung. Somit entsteht eine unter Versorgungs- als auch unter individuellen Gesichtspunkten suboptimale Situation.

### »» Perspektivisch steigt die Freisetzung durch einen Generationenwechsel

Im Vergleich zum Stützzeitraum 2011 bis 2019 wird der Generationenwechsel an Dynamik gewinnen. Im Zeitraum von 2011 bis 2019 wurden jährlich rund 100 Wohnungen von Seniorenhaushalten und Haushalten mit Hochbetagten freigezogen. Die Zahl wird in den nächsten Jahren deutlich steigen und im Mittel ein Volumen von 160 Wohnungen pro Jahr erreichen.

Abb. 51: Anteil und Entwicklung der Familienhaushalte



### »» Quartiersbezogen deutliche Unterschiede feststellbar

Die Haushaltstrukturen verändern sich in den Fokusgebieten nicht einheitlich, sondern sind stark von dem jeweiligen Entstehungszeitraum der Quartiere abhängig. Insbesondere in den Quartieren der 1970er und 1980er Jahren wohnt noch ein hoher Anteil von Erstbesitzern während in den Beständen der 1950er und 1960er Jahre der Generationenwechsel teils schon erfolgt ist. Hinsichtlich der haushaltsstrukturellen Veränderungen können perspektivisch folgende Unterschiede festgestellt werden.

- In den Quartieren der 1950er und 1960er Jahre war bereits in den letzten Jahren ein Generationenwechsel zu beobachten. Daher fällt hier der Anstieg der Zahl der Haushalte mit Kindern geringer aus, bzw. wird ab 2030 sogar wieder leicht sinken. Im Unterschied zu den anderen Baualtersklassen ist für die Gebiete der 1950er und 1960er Jahre ein Rückgang der Zahl der Hochbetagten zu erwarten. Hintergrund ist der überdurchschnittlich hohe Anteil dieses Haushaltstyps im Basisjahr. Insgesamt ist eine Entwicklung hin zu einer altersgemischten Bevölkerung und einer heterogenen Haushaltsstruktur zu erwarten.
- In den Fokusräumen der 1970er Jahre wird im Vergleich zu den anderen Baualtersklassen der Generationenwechsel am höchsten ausfallen. Die Zahl der Familienhaushalte wird bis zum Jahr 2035 kontinuierlich ansteigen. 2035 werden 30 % mehr Familien in den Fokusräumen der 1970er Jahre leben. Ebenfalls wird die Zahl der Paarhaushalte um rund 10 % ansteigen. Deutlich sinken hingegen die Zahl der Seniorenhaushalte (jung) - bis zum Jahr 2035 um rund 28 %.  
  
Es ist daher zu erwarten, dass in diesen Quartieren eine deutliche Zunahme von insbesondere jungen Kindern stattfinden wird. Was gegebenenfalls einen Anpassungsbedarf bei der Betreuungsinfrastruktur bedingt.
- Die Quartiere der 1980er Jahre werden erst in fünf bis 10 Jahren in die Phase eines verstärkten Generationenwechsels eintreten. In den nächsten fünf bis zehn Jahren wird eine weitere Alterung der Bewohner\*innen zu beobachten sein. Bei den Haushaltsstrukturen zeigt sich diese Alterung in einer Abnahme der Zahl der Best-Ager und Seniorenhaushalte (jung) und einer starken Zunahme der Zahl der Haushalte mit Hochbetagten. Der Anteil der Haushalte mit Hochbetagten wird von 11 % im Jahr 2019 auf knapp 20 % im Jahr 2035 steigen. Ab den Jahren 2025 bis 2030 werden dann verstärkt Familienhaushalte die freierwerdenden Wohnungen beziehen. Gerade in diesen Gebieten könnten alternative Wohnungsangebote den Generationenwechsel befördern. Zwei Zielgruppen sind zu unterscheiden: Zum einen die Gruppe der Best-Ager und der jungen Paarhaushalte, die im Alter eine wohnliche Veränderung wünschen und zum anderen Ältere Singlehaushalte, die häufig in Folge eines Sterbefalls des Partners das Einfamilienhaus verlassen möchten.

Tab. 48: Veränderung der Haushaltstypen differenziert nach Baualterklassen

|               |                  | Starter | Allein-<br>erzieh-<br>ende | Familien | Hoch-<br>betagte | Paare | Senioren<br>(jung) | Singles<br>(u65) | Best-Ager | Sonstige |
|---------------|------------------|---------|----------------------------|----------|------------------|-------|--------------------|------------------|-----------|----------|
| Bis 1969      | 2019             | 72      | 107                        | 395      | 437              | 130   | 246                | 353              | 305       | 152      |
|               | 2019 bis<br>2025 | -13%    | -9%                        | 11%      | -5%              | -8%   | 3%                 | -2%              | 6%        | -7%      |
|               | 2019 bis<br>2030 | -28%    | -18%                       | 11%      | -4%              | -2%   | 4%                 | -3%              | 5%        | 2%       |
|               | 2019 bis<br>2035 | -25%    | -17%                       | 4%       | -9%              | 8%    | 10%                | -7%              | 13%       | 5%       |
| 1970 bis 1979 | 2019             | 119     | 185                        | 685      | 948              | 234   | 907                | 667              | 703       | 362      |
|               | 2019 bis<br>2025 | 14%     | -2%                        | 16%      | 13%              | 8%    | -14%               | 0%               | -8%       | -20%     |
|               | 2019 bis<br>2030 | -2%     | 6%                         | 19%      | 13%              | 8%    | -24%               | 7%               | -4%       | -25%     |
|               | 2019 bis<br>2035 | 0%      | 9%                         | 30%      | 9%               | 10%   | -28%               | 4%               | -2%       | -22%     |
| 1980 bis 1989 | 2019             | 33      | 44                         | 203      | 149              | 50    | 255                | 204              | 266       | 122      |
|               | 2019 bis<br>2025 | 6%      | 5%                         | 0%       | 50%              | 76%   | -2%                | 0%               | -27%      | -32%     |
|               | 2019 bis<br>2030 | 45%     | 48%                        | 8%       | 70%              | 8%    | -18%               | -3%              | -31%      | -22%     |
|               | 2019 bis<br>2035 | 9%      | 25%                        | 14%      | 74%              | 36%   | -31%               | 1%               | -24%      | -24%     |
| Insgesamt     | 2019             | 224     | 336                        | 1283     | 1534             | 414   | 1408               | 1224             | 1274      | 636      |
|               | 2019 bis<br>2025 | 4%      | -4%                        | 12%      | 11%              | 11%   | -9%                | 0%               | -9%       | -19%     |
|               | 2019 bis<br>2030 | -3%     | 4%                         | 15%      | 14%              | 5%    | -18%               | 2%               | -8%       | -18%     |
|               | 2019 bis<br>2035 | -7%     | 3%                         | 19%      | 10%              | 13%   | -22%               | 1%               | -3%       | -16%     |

---

 **7 Handlungsbedarfe und Handlungsansätze**

---

### »» Attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort

Pulheim verfügt aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung und der Nähe zur Stadt Köln über eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die guten Rahmenbedingungen haben in der Vergangenheit zu einer positiven Entwicklung der Zahl der Einwohner\*innen beigetragen und zu einer steigenden Nachfrage und einem wachsenden Bedarf an Wohnraum geführt.

### »» Einfamilienhausgebiete sind grundsätzlich intakt

Anderorts werden vielfach Probleme im Marktsegment der Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre erwartet, da abzusehen ist, dass das Angebot der Bestandsobjekte die Nachfrage nach diesem Objekttyp übersteigen wird. Diese Gefahr besteht in Pulheim eher nicht, und wenn, dann nur eingeschränkt. Die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere nach familiengerechten Wohnungen – ist derzeit hoch. So sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser von 2011 bis 2018 um rund 52 % angestiegen. Bei dieser Nachfragesituation ist mit keiner Destabilisierung dieser Wohngebiete durch den Generationenwechsel in den nächsten Jahren zu rechnen. Angesichts der hohen Nachfrage aus dem benachbarten Köln werden auch perspektivisch keine größeren Vermarktungsprobleme erwartet, was nicht heißt, dass es bei einer deutlichen Angebotsausweitung durch freiwerdende Bestandsgebäude ggf. zu Preiskorrekturen kommen kann.

### »» Rahmenbedingungen für den Neubau von min. 1.500 Wohnungen schaffen

Der Nachfragezuwachs der letzten Jahre sowie die prognostizierte Entwicklung machen ein langfristiges Planen und Handeln notwendig. Unabhängig von der tatsächlichen Nachfrageentwicklung sollte die Stadt Pulheim die (konzeptionellen) Rahmenbedingungen für den Neubau von mindestens 1.500 Wohnungen bis zum Jahr 2035 schaffen. Die vorgelagerten Prozesse, etwa die politische Willensbildung, die Entwicklung und der Beschluss einer Strategie, die Priorisierung von Standorten und Projekten, die Schaffung von Baurecht bis hin zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung, bedürfen entsprechender Vorlaufzeit und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen der Stadt. In diesem Zusammenhang sollte eine grundsätzliche Diskussion zum Thema bauliche Dichte und nachhaltige Nutzung der begrenzten Ressource Fläche geführt werden. Aus Gutachtersicht sollte zur Unterstützung des Generationswechsels in den Bestandsquartieren stärker als bisher das Mehrfamilienhaussegment in den Fokus der wohnbaulichen Entwicklung gerückt werden.

### »» Altersstrukturelle Verschiebungen – Veränderung der Bedarfe

Infolge des Geburtendefizits sowie der spezifischen Wanderungsmuster verschiebt sich die Altersstruktur der Pulheimer Bevölkerung. Bezogen auf die Gesamtstadt ist bis 2035 mit einem Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte von 16 % (Paarhaushalte) bzw. 13 % (Singlehaushalte) auszugehen. Damit geht eine wachsende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und einer barrierearmen Wohnumfeldgestaltung einher. Im Bestand sind diese Wohnungen bisher nur in geringem Umfang zu finden. Gewünscht

werden von den umzugsbereiten Seniorenhaushalten sowohl Miet- als auch Eigentumsobjekte. Die Seniorenhaushalte, die aus dem Einfamilienhaus ausziehen möchten, präferieren Wohnungsgrößen von etwa 70 m<sup>2</sup> für einen Ein- und rund 90 m<sup>2</sup> für einen Zweipersonenhaushalt.

### »» Der Generationenwechsel ist häufig auf einen Sterbefall zurückzuführen

Die durchgeführte Simulation/Prognose der Haushaltsstrukturen in den Fokusräumen zeigt die Bedeutung des Generationenwechsels für das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. für das Angebot an familiengerechten Wohnungen auf. Insgesamt können rund 29 % der Haushaltsauflösungen bzw. Neugründungen der Jahre 2011 bis 2019 in den Fokusräumen auf einen Generationenwechsel zurückgeführt werden. Dies entspricht einem Volumen von fast 100 Objekten pro Jahr. Ein Umzug wird häufig jedoch erst dann realisiert, wenn ein Todesfall im Haushalt eintritt. So sind 44 % der Haushaltsauflösungen direkt mit einem Todesfall verbunden. Der hohe Anteil von todesfallbedingten Eigentümer\*innen-/Mieter\*innenwechseln ist Ausdruck eines hohen Beharrungsvermögens dieser Haushalte.

### »» Dynamik beim Generationenwechsel wird zunehmen

Perspektivisch wird die Bedeutung des Generationenwechsels zunehmen und die Zahl der Haushalte mit Kindern in den Fokusgebieten wieder steigen. Im Zeitraum von 2019 bis 2035 werden insgesamt rund 2.500 Wohnungen durch Seniorenhaushalte und Haushalte mit Hochbetagten „freigezogen“ und damit ein Nachrücken von jüngeren Haushalten ermöglicht. Dies entspricht einem jährlichen Freisetzungsvolumen von 160 Wohnungen. Die angeführten Zahlen bilden eher einen unteren Richtwert. Sofern attraktive Alternativangebote zum Einfamilienhaus in Pulheim geschaffen werden, kann der Generationenwechsel beschleunigt und das Freisetzungsvolumen erhöht werden. Realistisch ist eine Größenordnung von weiteren 500 Wohnungen im Zeitraum von 2019 bis 2035.

### »» Förderung des Generationswechsels kann Nachfragedruck nach Einfamilienhäusern senken

Die Förderung des Generationenwechsels ist auch deshalb wichtig, da insbesondere in den altersstrukturell vergleichsweise homogenen Einfamilienhausgebieten der 1970er bis 1980er Jahre viele Erstbesitzer auf für ihre Wohnbedürfnisse viel zu großer Wohnfläche leben. Allein in den untersuchten Fokusgebieten leben rund 1.150 Singlehaushalte im Einfamilienhaus. Die durchschnittliche Wohnfläche der ab 65-Jährigen, die einen Umzug in Erwägung ziehen, beträgt 128 m<sup>2</sup>. Es ist davon auszugehen, dass in vielen Fällen ein Teil des zur Verfügung stehenden Wohnraums nicht genutzt wird.

Etwa 17 % der Singlehaushalte über 65 Jahre und 12 % der Seniorenpaarhaushalte erwägen einen Auszug aus dem Eigenheim. Vielfach wird einen Umzug jedoch nicht realisiert. So gaben 40 % der befragten Seniorenhaushalte an, dass Schwierigkeiten bei der Verwirklichung der Umzugsabsichten bestehen.

Neben dem hohen Preisniveau für alternative Wohnungsangebote wird von einem Viertel der Seniorenhaushalte mit Umzugsgrund angegeben, dass ein seniorenrechtliches Wohnungsangebot fehlt. Darüber hinaus geben rund 20 % der Haushalte an, dass sie den Umzug aufgrund des Alters nicht realisieren können. Diese Ergebnisse zeigen zwei potenzielle Handlungsfelder der städtischen Wohnungsmarktpolitik auf:

- Die Schaffung von altersgerechten Wohnungsangeboten
- Die Unterstützung von umzugswilligen (hochbetagten) Seniorenhaushalten – beispielsweise bei der Suche nach einer neuen geeigneten Wohnung oder beim Verkauf des Eigenheims.

#### »» Unterstützung von umzugswilligen (hochbetagten) Seniorenhaushalten. Umzugsmanagement

Wie oben erwähnt, zeigt die Haushaltsbefragung auf, dass ältere Personen häufig Schwierigkeiten haben einen Umzug zu bewältigen und deshalb in einer für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung verbleiben. Abhilfe könnte ein Umzugsmanagement schaffen. Neben einer kostenfreien Beratung zur Planung und Organisation des Umzugs könnten in Kooperation mit privaten Partnern kostenpflichtige Hilfen angeboten werden. Sofern die finanziellen Möglichkeiten des Haushalts begrenzt sind, könnten auch Zuschüsse für die Realisierung des Umzugs gezahlt werden.

#### »» Altengerechte Wohnungsangebote schaffen

Die Voraussetzung für eine Forcierung des Generationenwechsels ist der Neubau von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr bestehendes Wohnumfeld gebunden sind, sollten diese Angebote dezentral in die Einfamilienhausquartiere integriert werden. Daneben besteht eine Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum in zentralen sowie naturräumlich attraktiven Lagen.

#### »» Generationenwechsel planerisch unterstützen

Wie dargestellt, sollte stärker auf ein lebensphasenbezogenes und ausdifferenziertes Wohnungsangebot in den Quartieren hingewirkt werden. Die monofunktionalen Strukturen der Einfamilienhausquartiere der 1950er bis 1980er sollten daher durch Nachverdichtungen sowie „Abriss und Neubau“ Projekte aufgebrochen werden. Die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Pulheim liegen hierbei vor allem in der Anpassung des Planrechts.

Mit dem Ziel Nachverdichtungspotenziale aufzudecken, wurde bereits in der Stadtverwaltung ein Baulückenkataster für Pulheim erstellt. Dort sind Einzelgrundstücke bezeichnet, auf denen eine Bebauung jetzt grundsätzlich möglich wäre und Bereiche, die unter verschiedenen Konditionen (Erschließung, Grundstücksneuordnung, Umlegung, Bauleitplanung) einer Bebauung zugeführt werden könnten. Die Verwaltung versucht

nach und nach z.B. durch Eigentümeransprache und ggf. Bebauungsplanung gerade die größeren Potenzialflächen zu aktivieren. Für eine flächendeckende Bearbeitung fehlt es jedoch an Ressourcen und an Instrumentarium (kein Umlegungsausschuss).

Weitere folgende Schritte sollten geprüft bzw. umgesetzt werden:

- Baurechtliche Rahmenbedingungen für Nachverdichtungsmaßnahmen prüfen (findet permanent, aber nicht flächendeckend statt)
- Personelle und finanzielle Ressourcen bei der Stadt schaffen, um entsprechende Maßnahmen umzusetzen
- Flankierend sollten Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie eine Intensivierung der Quartiersarbeit und eine Stärkung/ein Ausbau Beratungsangebote umgesetzt werden
- Zudem sollten alternative Wohnformen aktiv gefördert werden (siehe unten).

### »» Kataster mit Nachverdichtungspotenzialen aufbauen

Um in den Bestandsquartieren der 1950er bis 1980er Jahren eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren und die monofunktionalen Strukturen aufzubrechen, muss eine planerische Grundlage erarbeitet werden. Zunächst bedarf es einer Übersicht über bestehende Nachverdichtungspotenziale im Rahmen eines Katasters/Monitorings (z. B. Baulücken, un-/untergenutzte Flächen). Auch die Fragen, wo ggf. eine Aufstockung sinnvoll und städtebaulich verträglich ist, bzw. wo freie Flächen zwischen Gebäuden genutzt werden könnten, sind als erste Schritte zu klären. Darüber hinaus können auch Immobilien aufgenommen werden, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, die abgängig sind bzw. deren Nutzung entfallen ist.

Der hierfür zu führende Aufwand wird eine flächendeckende Bearbeitung in diesem Sinne nicht zulassen. Es könnten daher eine oder mehrere Modellsiedlungen identifiziert werden, in denen dieser flächige Ansatz exemplarisch versucht wird. Hinzu könnten einzelne Interventionsbereiche in Siedlungen kommen, in denen beispielsweise funktionelle Ergänzungen angestrebt werden.

Eine hohe Bedeutung kommt darüber hinaus der Beratung und Unterstützung von Einzelprojekten in den Bestandsgebieten zu, die ohnehin als laufendes und permanentes Geschäft der Verwaltung geleistet werden.

### »» Baurechtliche Rahmenbedingungen für Nachverdichtungsmaßnahmen prüfen und umsetzen

In einer zweiten Stufe können die derart identifizierten Nachverdichtungspotenziale durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes, Bebaubarkeit des Grundstückes, Restriktionen etc.) vertieft beleuchtet werden. Ergänzend dazu ist auch eine Vision der künftigen Entwicklung wünschenswert, die das Kataster zu einem Innenentwicklungs-



/ Verdichtungskonzept erweitert. Gleichzeitig müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und ggf. B-Pläne für entsprechende Vorhaben aufgestellt/angepasst werden. Diese Maßnahmen erfordern einen erheblichen Personaleinsatz.

### »»» **Entwicklungsimpulse durch Abriss und Neubau**

Ein weiteres, vielfach und auch in Pulheim bereits praktiziertes Modell, ist der Abriss von Altbeständen und der anschließende Ersatzneubau. Dies erfolgt sowohl im Rahmen des bestehenden Baurechtes, oft aber auch durch kooperativ erarbeitete Planrechtsänderungen. In diesem Zusammenhang sind sowohl unter qualitativen als auch quantitativen Aspekten die Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre, zum Teil auch der 1970er Jahre von Bedeutung. So entsprechen die Bestände vielfach nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Daher sind auch der Rückbau und ggf. ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Entsprechende Projekte können zudem Entwicklungsimpulse für die vergleichsweise homogen strukturierten Quartiere setzen. Der Ersatzneubau ist eine gute Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen. Die Stadt Pulheim sollte, sofern entsprechende Vorhaben sich in das Stadtbild fügen, die planerischen Voraussetzungen (Anpassung der baulichen Dichte etc.) für entsprechende Modelle schaffen.

### »»» **Gemeinschaftliche und neue Wohnformen unterstützen**

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass es insbesondere bei den älteren Singlehaushalten (65+) vielfach Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen besteht. 44 % der älteren Singlehaushalte mit Umzugswunsch gaben an, dass Sie künftig gern in gemeinschaftlich orientierten Wohnformen leben möchten. Die Stadt Pulheim sollte bei der Vergabe von Grundstücken und Planungen auf innovative Ansätze hinwirken (z. B. flexible Grundrissgestaltung, generationenübergreifendes Wohnen). Gemeinschaftliche und neue Wohnformen sollten im Rahmen von Pilotprojekten erprobt werden. Die Stadt kann dies durch die Bereitstellung von Grundstücken, etwa für Baugemeinschaften, durch Beratungsangebote und eine enge Prozessbegleitung unterstützen.

### »»» **Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglichen**

Der Verbleib in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus auch im (hohen) Alter ist ein zentrales Anliegen der Mehrzahl der befragten Pulheimer Haushalte. Die Verbundenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld ist sehr hoch, weshalb ein Umzug häufig abgelehnt wird. Hinzu kommt, dass die Mehrzahl der Haushalte davon ausgeht, auch im Alter im Einfamilienhaus bleiben zu können. So gaben nur knapp 17 % der Singlehaushalte ab 65 Jahre an, dass dort ein Wohnen im Alter eher nicht möglich ist. Bei den Seniorenpaarhaushalten trifft dies auf 19 % zu. Lediglich 4 % bzw. 1 % der Haushalte gab an, dass es gar nicht möglich ist. Trotz dessen, oder auch gerade deshalb, sollten auch die Bedürfnisse dieser Zielgruppe in der städtischen Wohnungsmarktpolitik abgebildet werden. So stellen sich Fragen hinsichtlich

präventiver oder notwendiger Wohnraumanpassungen. Insbesondere wenn die Mobilität eingeschränkt ist, sind oftmals kleinere oder größere Umbaumaßnahmen erforderlich. Ein Ansatz ist es, Wohnungseigentümer\*innen zu beraten und über die bestehenden Fördermöglichkeiten zu informieren. Die Beratung könnte als „festes“ oder aufsuchendes Angebot realisiert werden. Zudem könnte im Rahmen von Quartierskonzepten eine Beratung und Information der Eigentümer\*innen erfolgen.

### »» Anpassung des Wohnumfelds

Um einen Verbleib im Quartier zu ermöglichen, sollte das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; insbesondere Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden. Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden.

### »» Verbesserung der (komplementären) Angebotsstrukturen

Wie die Analyse zeigt, wird der Anteil der Hochbetagten in den Fokusräumen weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass neben altersgerechten Wohnalternativen im Quartier eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur vor Ort aufgebaut wird. Wichtige Bausteine können beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen oder Kümmerer sein. Die Aufgabe eines Kümmerers könnte die Vernetzung und Stärkung innerhalb der Nachbarschaften und die Unterstützung von älteren Menschen beinhalten. Mit der Einführung eines Kümmerers könnte die Stadt Pulheim eine lokale Ansprechperson für Fragen, Probleme und Sorgen der älteren Bewohner\*innen etablieren.

### »» Informations- und Beratungsangebote

Die Erfahrung zeigt, dass viele ältere Menschen - aber auch Verantwortliche in der Politik - häufig nicht ausreichend über barrierearme/-freie Wohnmöglichkeiten informiert sind. Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit sind daher ein weiteres wichtiges Aktionsfeld, um die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebots anzustoßen und zu fördern. Neben der Information über die Umsetzungsoptionen von Neubauprojekten sollte über die Möglichkeiten des selbstständigen Wohnens in der eigenen Häuslichkeit informiert werden. In diesem Kontext können Informationsveranstaltungen einen wichtigen Beitrag leisten.

Ferner könnten Informationsbroschüren einen Überblick über unterschiedliche, vor allem auch neue und alternative Wohnkonzepte geben. Da es für viele neue Wohnformen keine eindeutigen Definitionen gibt, sollten den älteren Menschen die Inhalte, Möglichkeiten und Grenzen der jeweiligen Wohnform „alltagsnah“ und plastisch anschaulich gemacht werden.

Die Informations- und Beratungstätigkeiten der Kommunen dürfen sich nicht nur auf die Bewohner\*innen konzentrieren, sondern müssen auch die Investoren sowie die Planer von Wohnprojekten in den Blick nehmen. So können die Kommunen im Rahmen der Bauberatung einen beachtlichen Beitrag dazu leisten, dass Wohnungen mehr als bisher altengerecht gebaut und ausgestattet werden.



## Siedlungs- und Quartierssteckbriefe

### Wohngebiet der 1950er Jahre in Brauweiler

| <b>Ortsteil:</b>                                     | <b>Brauweiler</b>  |              |         |         |         |         |         |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |
|--|--|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|-----------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|----|--------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| <b>Gebiet (Parzellencode):</b>                       | Brauweiler DP 1 BW / BW_0026_1950er  |              |         |         |         |         |         |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |
| <b>Luftbild</b>                                      |  |              |         |         |         |         |         |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |
|  |  |              |         |         |         |         |         |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |
| <b>Übersicht Baualtersklassen</b>                    |  |              |         |         |         |         |         |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |
|  |  |              |         |         |         |         |         |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |
| <b>Demografische Merkmale (Stichtag: 31.12.2018)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Zahl der Bewohner*innen im Quartier: 220 Einwohner*innen</li> <li><input type="checkbox"/> Anteil Frauen / Männer: 52% / 48% (gleiche Werte im gesamten Ortsteil BW und im Stadtgebiet)</li> <li><input type="checkbox"/> Tendenziell ältere Bevölkerungsstruktur</li> </ul>   |              |         |         |         |         |         |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Altersgruppe</th> <th>0 - 5</th> <th>6 - 17</th> <th>18 - 29</th> <th>30 - 49</th> <th>50 - 64</th> <th>65 - 79</th> <th>80 +</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Quartier</b></td> <td>3%</td> <td>13%</td> <td>10%</td> <td>22%</td> <td>23%</td> <td>19%</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td><b>Brauweiler</b></td> <td>5%</td> <td>11%</td> <td>10%</td> <td>22%</td> <td>24%</td> <td>19%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td><b>Stadtgebiet</b></td> <td>5%</td> <td>11%</td> <td>11%</td> <td>24%</td> <td>24%</td> <td>17%</td> <td>7%</td> </tr> </tbody> </table> | Altersgruppe | 0 - 5   | 6 - 17  | 18 - 29 | 30 - 49 | 50 - 64 | 65 - 79 | 80 + | <b>Quartier</b> | 3% | 13% | 10% | 22% | 23% | 19% | 11% | <b>Brauweiler</b> | 5% | 11% | 10% | 22% | 24% | 19% | 9% | <b>Stadtgebiet</b> | 5% | 11% | 11% | 24% | 24% | 17% | 7% |
| Altersgruppe   | 0 - 5  | 6 - 17       | 18 - 29 | 30 - 49 | 50 - 64 | 65 - 79 | 80 +    |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |
| <b>Quartier</b>                                      | 3%   | 13%          | 10%     | 22%     | 23%     | 19%     | 11%     |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |
| <b>Brauweiler</b>                                    | 5%   | 11%          | 10%     | 22%     | 24%     | 19%     | 9%      |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |
| <b>Stadtgebiet</b>                                   | 5%   | 11%          | 11%     | 24%     | 24%     | 17%     | 7%      |         |      |                 |    |     |     |     |     |     |     |                   |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |

|   | <input type="checkbox"/> Zahl der Haushalte im Quartier: 100 Haushalte<br><input type="checkbox"/> Anteil Ein-/ Zweipersonenhaushalte vs. Mehrpersonenhaushalte:<br><table border="1"> <thead> <tr> <th>Haushaltsgröße</th> <th>1PHH</th> <th>2PHH</th> <th>MehrPHH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Quartier</b></td> <td>31%</td> <td>34%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td><b>Brauweiler</b></td> <td>45%</td> <td>30%</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td><b>Stadtgebiet</b></td> <td>43%</td> <td>32%</td> <td>25%</td> </tr> </tbody> </table> | Haushaltsgröße | 1PHH    | 2PHH | MehrPHH | <b>Quartier</b> | 31% | 34% | 35% | <b>Brauweiler</b> | 45% | 30% | 24% | <b>Stadtgebiet</b> | 43% | 32% | 25% |
|---|---|----------------|---------|------|---------|-----------------|-----|-----|-----|-------------------|-----|-----|-----|--------------------|-----|-----|-----|
| Haushaltsgröße                            | 1PHH  | 2PHH           | MehrPHH |      |         |                 |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Quartier</b>                           | 31%   | 34%            | 35%     |      |         |                 |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Brauweiler</b>                         | 45%   | 30%            | 24%     |      |         |                 |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Stadtgebiet</b>                        | 43%   | 32%            | 25%     |      |         |                 |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Grundstücksgrößen:</b>                 | <p>Grundstücksgrößen im Quartier:</p> <input type="checkbox"/> bis unter 300 Quadratmeter pro Gebäude<br><input checked="" type="checkbox"/> 300 bis unter 500 Quadratmeter pro Gebäude<br><input checked="" type="checkbox"/> 500 bis unter 700 Quadratmeter pro Gebäude<br><input checked="" type="checkbox"/> über 700 Quadratmeter pro Gebäude<br><br><i>Erläuterung:</i> Teilweise sehr große Grundstücke, ca. 800 m <sup>2</sup> bis 1700 m <sup>2</sup>  |                |         |      |         |                 |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Haustypen</b>                          | <p>Haustypen im Quartier:</p> <input checked="" type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser<br><input checked="" type="checkbox"/> Doppelhaushälften<br><input type="checkbox"/> Reihenhäuser<br><input type="checkbox"/> Mehrfamilienhäuser<br><br><p>Überwiegende Haustypen: Doppelhäuser und Einfamilienhäuser</p>  |                |         |      |         |                 |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Anteil Mehrfamilienhäuser</b>          | Das Quartier besteht zu 100% aus Doppelhäusern und Einfamilienhäusern ohne Mehrfamilienhäuser.  |                |         |      |         |                 |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b> | <p>Besteht öffentlich geförderter Wohnungsbau im Quartier?</p> <input type="checkbox"/> Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> Nein  |                |         |      |         |                 |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Potenzial Mix Wohnkonzepte</b>         | <p>Ist im Quartier eine Mischung unterschiedlicher Wohntypen / -konzepte möglich (z.B. Mischung aus Mehrgenerationenwohnen, Mehrfamilienhäuser, EZFH)?</p> <p><i>Einschätzung und Erläuterung:</i><br/>       Im kleinen Rahmen möglich, z.B. beim Umbau von größeren Einfamilienhäusern.</p>   |                |         |      |         |                 |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Nachverdichtungspotenzial</b>          | <p>Inwiefern besteht Nachverdichtungspotenzial im Quartier?</p> <p>Es besteht Potenzial durch</p> <input checked="" type="checkbox"/> Ersatz<br><input checked="" type="checkbox"/> Erweiterung<br><input checked="" type="checkbox"/> Aufstockung<br><input type="checkbox"/> Teilung  |                |         |      |         |                 |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |

|   |   |
|---|---|
|   | <p><i>Erläuterung:</i> Aufgrund der teilweise tiefen Grundstücke wäre eine weitere Nachverdichtung in Form von Hinterliegerbebauung nur im Zuge der Bauleitplanung (Änderung / Aufstellung eines Bebauungsplans) möglich.</p> |
| <b>Mobilität und Erreichbarkeit</b>   | <b>ÖPNV:</b>  |
|   | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten HS Bus oder Bahn (Fußweg):<br>350 m  |
|   | Zahl der Bushaltestellen im Quartier selbst:<br>Zwei Bushaltestellen im Quartier  |
|   | Durchschnittlicher Abstand zwischen den Bushaltestellen ( <i>d.h. Ø Abstand zwischen Bushaltestellen innerhalb des Quartiers und der HS im Quartier zu angrenzenden Quartieren</i> ):<br>Der Abstand beträgt Ø 400 m          |
|   | Taktung der Linien:<br><input type="checkbox"/> < 10 Min.<br><input type="checkbox"/> 10 bis 20 Min.<br><input checked="" type="checkbox"/> > 20 Min.<br><i>Erläuterung:</i> Drei Regionalbuslinien mit 30-Minuten-Taktung    |
|   | <b>MIV:</b>   |
| Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum im Verhältnis zu Bewohner*innen:<br><br>Pro Adresse stehen etwa 1,8 Stellplätze / Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Bei 220 Einwohner*innen (an 88 Adressen) stehen dementsprechend <b>0,7 Stellplätze für PKW</b> zur Verfügung (gesamt rd. 160 Plätze). |   |

| <b>Entfernung Daseinsvorsorge</b>  | <b>Entfernung (Fußweg)</b>   | <b>Bewertungsstufen für fußläufige Erreichbarkeit</b> (Stufen: 1. „gut“, 2. „mittel“, 3. „eingeschränkt“)                         |
|--|--|---|
|  | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Kita  |   |
|  | ca. 400 m  | <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 1.000 m<br><input type="checkbox"/> 1.000 bis 2.000 m<br><input type="checkbox"/> > 2.000 m |
|  | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Grundschule (Fußweg)  |   |
|  | ca. 400 m  | <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 1.000 m<br><input type="checkbox"/> 1.000 bis 2.000 m<br><input type="checkbox"/> > 2.000 m |
|  | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten Supermarkt / Discounter in km (Fußweg)  |   |
|  | ca. 500 m  | <input type="checkbox"/> ≤ 500 m<br><input checked="" type="checkbox"/> 500 bis 1.000 m<br><input type="checkbox"/> > 1.000 m     |
|  | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten / zur nächsten Hausärzt*in (Fußweg)   |   |
|  | ca. 500 m  | <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 800 m<br><input type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br><input type="checkbox"/> > 12000 m     |
|  | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Apotheke (Fußweg)   |   |
|  | ca. 500 m  | <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 800 m<br><input type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br><input type="checkbox"/> > 12000 m     |
| <b>Spielplätze:</b>  | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten Spielplatz (Fußweg):  |   |
|  | 400 m  |   |
|  | Zahl der Spielplätze im Quartier selbst: Keine   |   |
| <b>Nächst gelegene Grünfläche:</b>   | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Grünfläche / Freifläche (Fußweg):   |   |
|  | 400 m  |   |
| <b>Sonstige wichtige Aspekte in Bezug auf Freiraumqualität (u.a. Baumbestand, Stadtraum etc.):</b> | Vom Quartier lassen sich Außenbereichsflächen (z. B. um die Brauweiler Mühle) zeitnah fußläufig erreichen (ca. 200 m Entfernung) |   |



**Stadtklima (Bäume, Verkehr, sonstige Emissionen etc.)**

- (überwiegend) gutes Klima  
 verbesserungswürdige Situation

*Erläuterung:* Es handelt sich um ein ruhiges Wohngebiet ohne gewerbliche Nutzungen oder stark befahrene Durchgangsstraßen.

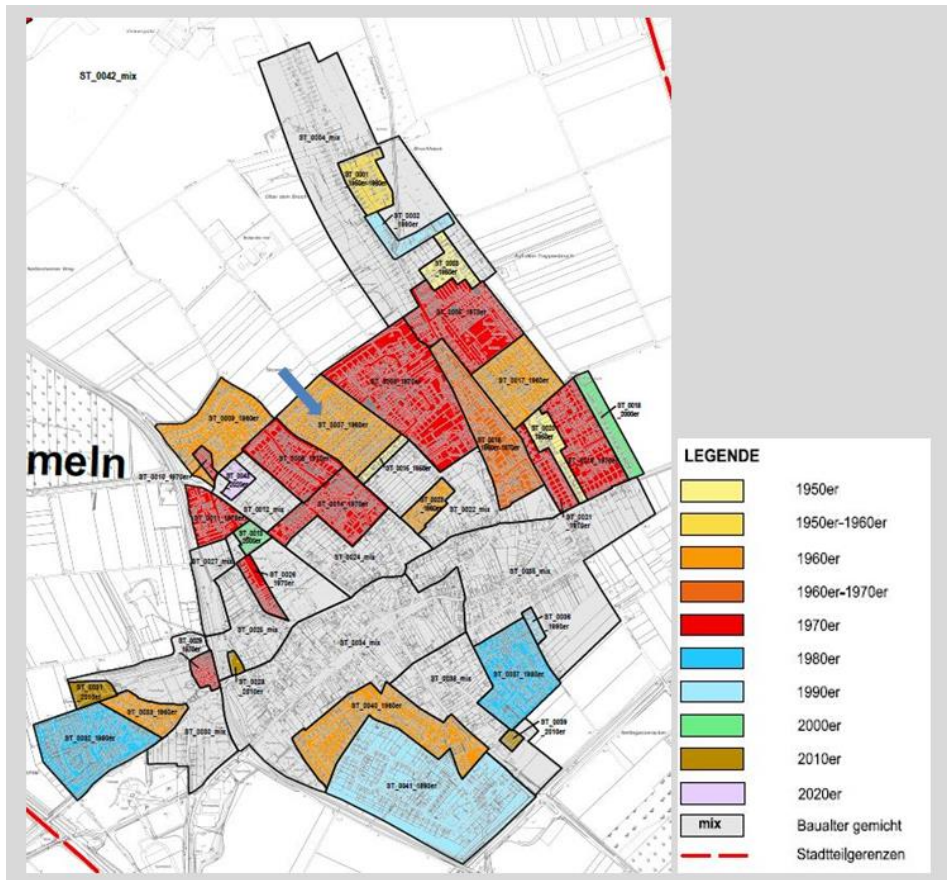
**Sonstige Besonderheiten des Quartiers?**

Das Quartier ist vergleichsweise gering verdichtet und weist dementsprechend einen hohen Anteil an Gartenflächen auf.

### Wohngebiet der 1960er Jahre: „Hollandsiedlung“ in Stommeln

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b>Ortsteil:</b>  | <b>Stommeln (Hollandsiedlung)</b> |
| <b>Gebiet (Parzellen-code):</b>   | BP 6 ST; ST_0007_1960er           |
| <b>Luftbild:</b>  |                                   |
|  |                                   |

### Übersicht Baualtersklassen



#### Demografische Merkmale (Stichtag: 31.12.2018)

- Zahl der Bewohner\*innen im Quartier: 314 Einwohner\*innen
- Anteil Frauen / Männer: 54% / 46% (Vergleichswerte Stommeln: 51% / 49%; Stadtgebiet Pulheim: 52% / 48%)

#### Altersstruktur:

| Altersgruppe       | 0 - 5 | 6 - 17 | 18 - 29 | 30 - 49 | 50 - 64 | 65 - 79 | 80 + |
|--------------------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|------|
| <b>Quartier</b>    | 4%    | 14%    | 7%      | 22%     | 25%     | 19%     | 10%  |
| <b>Stommeln</b>    | 5%    | 11%    | 11%     | 24%     | 25%     | 17%     | 7%   |
| <b>Stadtgebiet</b> | 5%    | 11%    | 11%     | 24%     | 24%     | 17%     | 7%   |

- Zahl der Haushalte im Quartier: 161 Haushalte
- Anteil Ein-/ Zweipersonenhaushalte vs. Mehrpersonenhaushalte:

| Haushaltsgröße     | 1PHH | 2PHH | MehrPHH |
|--------------------|------|------|---------|
| <b>Quartier</b>    | 35%  | 45%  | 20%     |
| <b>Stommeln</b>    | 43%  | 33%  | 24%     |
| <b>Stadtgebiet</b> | 43%  | 32%  | 25%     |

#### Grundstücksgrößen:

Grundstücksgrößen im Quartier (Mehrfachantworten möglich):

- bis unter 300 Quadratmeter pro Gebäude
- 300 bis unter 500 Quadratmeter pro Gebäude
- 500 bis unter 700 Quadratmeter pro Gebäude
- über 700 Quadratmeter pro Gebäude

|   |  |
|---|--|
|   | Überwiegende Grundstücksgrößen: 300 bis 500m <sup>2</sup> ; lediglich <u>ein</u> Grundstück mit über 700m <sup>2</sup>   |
| <b>Haustypen</b>                          | <p>Haustypen im Quartier (Mehrfachantworten möglich):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Doppelhaushälften</li> <li><input type="checkbox"/> Reihenhäuser</li> <li><input type="checkbox"/> Mehrfamilienhäuser</li> </ul> <p>Überwiegende Haustypen sind Doppelhäuser; lediglich zwei freistehende EFH</p>                                   |
| <b>Anteil Mehrfamilienhäuser</b>          | Das Quartier besteht <u>ausschließlich</u> aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.   |
| <b>Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b> | <p>Besteht öffentlich geförderter Wohnungsbau im Quartier?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ja</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Nein</li> </ul>   |
| <b>Potenzial Mix Wohnkonzepte</b>         | <p>Ist im Quartier eine Mischung unterschiedlicher Wohntypen / -konzepte möglich (z.B. Mischung aus Mehrgenerationenwohnen, Mehrfamilienhäuser / EZFH)?</p> <p><i>Einschätzung und Erläuterung:</i><br/>       Eher nicht, da der Bebauungsplan durch seine Bauflächen eingeschränkte Haustypen ermöglicht; auch gibt es Vorgaben zu Vorgärten, sodass das Unterbringen von weiteren Stellplätzen, bedingt durch weitere WE - je Haustyp - schwierig sein könnte</p> |
| <b>Nachverdichtungspotenzial</b>          | <p>Inwiefern besteht Nachverdichtungspotenzial im Quartier?</p> <p>Es besteht Potenzial durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ersatz</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erweiterung</li> <li><input type="checkbox"/> Aufstockung</li> <li><input type="checkbox"/> Teilung</li> </ul>   |
| <b>Mobilität und Erreichbarkeit</b>       | <p><b>ÖPNV:</b></p> <p>Entfernung Quartiersmitte zur nächsten HS Bus oder Bahn (Fußweg): 280 m (Brunostraße; Buslinie 967 – ausgerichtet auf Belange des Schüler*innenverkehrs) im Nachbarquartier.</p> <p>Entfernung von der Quartiersmitte zum Bahnhof Stommeln: ca. 1,2 km.</p>   |

|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
|                                    | Zahl der Bushaltestellen im Quartier selbst:<br>keine im Quartier (s.o.)  |   |
|                                    | Durchschnittlicher Abstand zwischen den Bushaltestellen ( <i>d.h. Ø Abstand zwischen Bushaltestellen innerhalb des Quartiers und der HS im Quartier zu angrenzenden Quartieren</i> ):<br>- / - (s.o.)   |   |
|                                    | Taktung der Linien (Bus) (Mehrfachantworten möglich)<br><input type="checkbox"/> < 10 Min.<br><input type="checkbox"/> 10 bis 20 Min.<br><input checked="" type="checkbox"/> > 20 Min. (ausschließlich an Schultagen zu Mittags- / Nachmittagszeiten)   |   |
|                                    | <b>MIV:</b>   |   |
|                                    | Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum im Verhältnis zu Bewohner*innen:<br>Pro Adresse stehen etwa 2 Stellplätze / Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Bei 314 Einwohner*innen (an rd.140 Adressen) stehen dementsprechend <i>0,9 Stellplätze für PKW</i> zur Verfügung (gesamt rd. 285 Plätze). |   |
| <b>Entfernung Daseinsvorsorge:</b> | <b>Entfernung (Fußweg)</b>  | <b>Bewertungsstufen für fußläufige Erreichbarkeit</b> (Stufen: 1. „gut“, 2. „mittel“, 3.„eingeschränkt“)                          |
|                                    | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Kita (Fußweg)  |   |
|                                    | 350 m   | <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 1.000 m<br><input type="checkbox"/> 1.000 bis 2.000 m<br><input type="checkbox"/> > 2.000 m |
|                                    | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Grundschule (Fußweg)   |   |
|                                    | 600 m   | <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 1.000 m<br><input type="checkbox"/> 1.000 bis 2.000 m<br><input type="checkbox"/> > 2.000 m |
|                                    | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten Supermarkt / Discounter (Fußweg)   |   |
|                                    | 1.300 m   | <input type="checkbox"/> ≤ 500 m<br><input type="checkbox"/> 500 bis 1.000 m<br><input checked="" type="checkbox"/> > 1.000 m     |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten /zur nächsten Hausarzt*in (Fußweg)  |  |   |
|   | <table border="0"> <tr> <td>Ca. 800 m (Internist*in);<br/>1.000 m Ärztegemeinschaft</td> <td> <input type="checkbox"/> ≤ 800 m<br/> <input checked="" type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br/> <input type="checkbox"/> &gt; 12000 m         </td> </tr> </table>  | Ca. 800 m (Internist*in);<br>1.000 m Ärztegemeinschaft | <input type="checkbox"/> ≤ 800 m<br><input checked="" type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br><input type="checkbox"/> > 12000 m |
| Ca. 800 m (Internist*in);<br>1.000 m Ärztegemeinschaft                                | <input type="checkbox"/> ≤ 800 m<br><input checked="" type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br><input type="checkbox"/> > 12000 m  |  |   |
|   | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Apotheke (Fußweg)   |  |   |
|   | <table border="0"> <tr> <td>900 m</td> <td> <input type="checkbox"/> ≤ 800 m<br/> <input checked="" type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br/> <input type="checkbox"/> &gt; 12000 m         </td> </tr> </table>  | 900 m  | <input type="checkbox"/> ≤ 800 m<br><input checked="" type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br><input type="checkbox"/> > 12000 m |
| 900 m   | <input type="checkbox"/> ≤ 800 m<br><input checked="" type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br><input type="checkbox"/> > 12000 m  |  |   |
| <b>Spielplätze</b>  | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten Spielplatz (Fußweg):<br>290 m   |  |   |
|   | Zahl der Spielplätze im Quartier selbst: keine   |  |   |
| <b>Nächst gelegene Grünfläche:</b>  | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Grünfläche / Freifläche (Fußweg):<br>Zum Feldrand 350 m   |  |   |
| <b>Stadtklima (Baumbestand, Verkehr, sonstige Emissionen etc.)</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> (überwiegend) gutes Klima<br><input type="checkbox"/> verbesserungswürdige Situation<br><br><i>Erläuterung:</i> Zwar gibt es keine Grünflächen, Baumbestand besteht nur auf privaten Grundstücken. Die Festsetzungen des Bebauungsplans fordern die klassischen Vorgartenbereiche, sodass die Häuser von begrünten Straßenzügen begleitet werden. Die Wohnstraßen sind nicht stark befahren. |  |   |
| <b>Sonstige wichtige Aspekte in Bezug auf Freiraumqualität (u.a. Stadtraum etc.):</b> | Freiraumqualität geht vor allem aus Privatgärten hervor.   |  |   |

### Wohngebiet der 1970er Jahre in Sinnersdorf

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Ortsteil:</b>               | <b>Sinnersdorf</b>  |
| <b>Gebiet (Parzellencode):</b> | SD_0020_1970er (Quartier 1) und SD_0018_1970er (Quartier 2) |

**Luftbild:**



**Übersicht Baualtersklassen**



**Demografische Merkmale (Stichtag: 31.12.2018)**

- Zahl der Bewohner\*innen im Quartier: insgesamt rd. 810 Einwohner\*innen (Quartier 1: 520 EW; Quartier 2: 290 EW)
- Anteil Frauen / Männer:
  - Quartier 1:** 49% / 51%
  - Quartier 2:** 53% / 47%
  - Sinnersdorf:** 51% / 49%
  - Stadtgebiet Pulheim:** 52% / 48%

|   | <input type="checkbox"/> Altersstruktur: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="border-bottom: 1px solid black;">Alters-<br/>gruppe</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">0 - 5</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">6 - 17</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">18 -<br/>29</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">30 -<br/>49</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">50 -<br/>64</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">65 -<br/>79</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">80 +</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Quartier 1</b></td> <td>4%</td> <td>11%</td> <td>7%</td> <td>18%</td> <td>17%</td> <td>33%</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td><b>Quartier 2</b></td> <td>4%</td> <td>6%</td> <td>11%</td> <td>20%</td> <td>31%</td> <td>23%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td><b>Sinnersdorf</b></td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>11%</td> <td>23%</td> <td>24%</td> <td>20%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td><b>Stadtgebiet</b></td> <td>5%</td> <td>11%</td> <td>11%</td> <td>24%</td> <td>24%</td> <td>17%</td> <td>7%</td> </tr> </tbody> </table><br><input type="checkbox"/> Zahl der Haushalte im Quartier: insgesamt rd. 410 Haushalte<br>(Quartier 1: 255 HH; Quartier 2: 155 HH)<br><input type="checkbox"/> Anteil Ein-/ Zweipersonenhaushalte vs. Mehrpersonenhaushalte: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="border-bottom: 1px solid black;">Haushalts-<br/>größe</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">1PHH</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">2PHH</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">MehrPHH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Quartier 1</b></td> <td>28%</td> <td>47%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td><b>Quartier 2</b></td> <td>42%</td> <td>36%</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td><b>Sinnersdorf</b></td> <td>39%</td> <td>35%</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td><b>Stadtgebiet</b></td> <td>43%</td> <td>32%</td> <td>25%</td> </tr> </tbody> </table> | Alters-<br>gruppe | 0 - 5      | 6 - 17     | 18 -<br>29 | 30 -<br>49 | 50 -<br>64 | 65 -<br>79 | 80 + | <b>Quartier 1</b> | 4% | 11% | 7% | 18% | 17% | 33% | 11% | <b>Quartier 2</b> | 4% | 6% | 11% | 20% | 31% | 23% | 5% | <b>Sinnersdorf</b> | 5% | 10% | 11% | 23% | 24% | 20% | 7% | <b>Stadtgebiet</b> | 5% | 11% | 11% | 24% | 24% | 17% | 7% | Haushalts-<br>größe | 1PHH | 2PHH | MehrPHH | <b>Quartier 1</b> | 28% | 47% | 25% | <b>Quartier 2</b> | 42% | 36% | 22% | <b>Sinnersdorf</b> | 39% | 35% | 26% | <b>Stadtgebiet</b> | 43% | 32% | 25% |
|---|---|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------|-------------------|----|-----|----|-----|-----|-----|-----|-------------------|----|----|-----|-----|-----|-----|----|--------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|----|--------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|----|---------------------|------|------|---------|-------------------|-----|-----|-----|-------------------|-----|-----|-----|--------------------|-----|-----|-----|--------------------|-----|-----|-----|
| Alters-<br>gruppe                         | 0 - 5   | 6 - 17            | 18 -<br>29 | 30 -<br>49 | 50 -<br>64 | 65 -<br>79 | 80 +       |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Quartier 1</b>                         | 4%  | 11%               | 7%         | 18%        | 17%        | 33%        | 11%        |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Quartier 2</b>                         | 4%  | 6%                | 11%        | 20%        | 31%        | 23%        | 5%         |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Sinnersdorf</b>                        | 5%  | 10%               | 11%        | 23%        | 24%        | 20%        | 7%         |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Stadtgebiet</b>                        | 5%  | 11%               | 11%        | 24%        | 24%        | 17%        | 7%         |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| Haushalts-<br>größe                       | 1PHH  | 2PHH              | MehrPHH    |            |            |            |            |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Quartier 1</b>                         | 28%   | 47%               | 25%        |            |            |            |            |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Quartier 2</b>                         | 42%   | 36%               | 22%        |            |            |            |            |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Sinnersdorf</b>                        | 39%   | 35%               | 26%        |            |            |            |            |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Stadtgebiet</b>                        | 43%   | 32%               | 25%        |            |            |            |            |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Grundstücksgrößen:</b>                 | Grundstücksgrößen im Quartier (Mehrfachantworten möglich): <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> bis unter 300 Quadratmeter pro Gebäude</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 300 bis unter 500 Quadratmeter pro Gebäude</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 500 bis unter 700 Quadratmeter pro Gebäude</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> über 700 Quadratmeter pro Gebäude</li> </ul><br><i>Erläuterung:</i> Überwiegende Grundstücksgrößen bis unter 300 m <sup>2</sup> (in den Reihenhausbereichen) und im Bereich 500 bis 700 m <sup>2</sup> (EFH-Gebiete); vereinzelt Häuser in den anderen Bereichen  |                   |            |            |            |            |            |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Haustypen</b>                          | Haustypen im Quartier (Mehrfachantworten möglich): <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser</li> <li><input type="checkbox"/> Doppelhaushälften</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Reihenhäuser</li> <li><input type="checkbox"/> Mehrfamilienhäuser</li> </ul><br>Überwiegende Haustypen:<br>Verhältnis von freistehenden EFH und Reihenhäusern liegt bei ca. 50 : 50.  |                   |            |            |            |            |            |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Anteil Mehrfamilienhäuser</b>          | Ca. 2 % der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser   |                   |            |            |            |            |            |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |
| <b>Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b> | Besteht öffentlich geförderter Wohnungsbau im Quartier? <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ja</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Nein</li> </ul>   |                   |            |            |            |            |            |            |      |                   |    |     |    |     |     |     |     |                   |    |    |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                    |    |     |     |     |     |     |    |                     |      |      |         |                   |     |     |     |                   |     |     |     |                    |     |     |     |                    |     |     |     |


|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Potenzial Mix Wohnkonzepte</b>   | <p>Ist im Quartier eine Mischung unterschiedlicher Wohntypen / -konzepte möglich (z.B. Mischung aus Mehrgenerationenwohnen, Mehrfamilienhäuser / EZFH)?</p> <p><i>Einschätzung und Erläuterung:</i><br/>         Verschiedene Wohnkonzepte könnten nur innerhalb des Bestands bzw. nach Abriss realisiert werden und würden Umbaumaßnahmen der jeweiligen Gebäude nach sich ziehen.</p>   |
| <b>Nachverdichtungspotenzial</b>    | <p>Inwiefern besteht Nachverdichtungspotenzial im Quartier?<br/>         Es besteht Potenzial durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ersatz</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erweiterung</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Aufstockung</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Teilung</li> </ul> <p><i>Erläuterung:</i> Das Gebiet ist relativ dicht bebaut, außer ca. 2 Brachflächen besteht wenig Nachverdichtungspotenzial. Bei den Einfamilienhäusern könnte je nach Grundstücksgröße eventuell angebaut werden oder im hinteren Bereich ein weiteres Gebäude entstehen. Bei den Reihenhäusern besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss durch Gauben zu vergrößern, wobei aber keine neue Wohneinheit geschaffen würde.</p>  |
| <b>Mobilität und Erreichbarkeit</b> | <p><b>ÖPNV:</b></p> <p>Entfernung Quartiersmitte zur nächsten HS Bus oder Bahn (Fußweg):<br/>         450 m; Haltestelle Sinnersdorf Kirche; Buslinien 125, 980 und 967 (ausgerichtet auf Belange des Schüler*innenverkehrs) im Nachbarquartier</p> <p>Zahl der Bushaltestellen im Quartier selbst:<br/>         keine im Quartier (s.o.)</p> <p>Durchschnittlicher Abstand zwischen den Bushaltestellen (<i>d.h. Ø Abstand zwischen Bushaltestellen innerhalb des Quartiers und der HS im Quartier zu angrenzenden Quartieren</i>):<br/>         - / - (s.o.)</p> <p>Taktung der Linien (Mehrfachantworten möglich):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> &lt; 10 Min.</li> <li><input type="checkbox"/> 10 bis 20 Min.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> &gt; 20 Min. (Haltestelle Sinnersdorf Kirche, Linien 125 und 980)</li> </ul> |



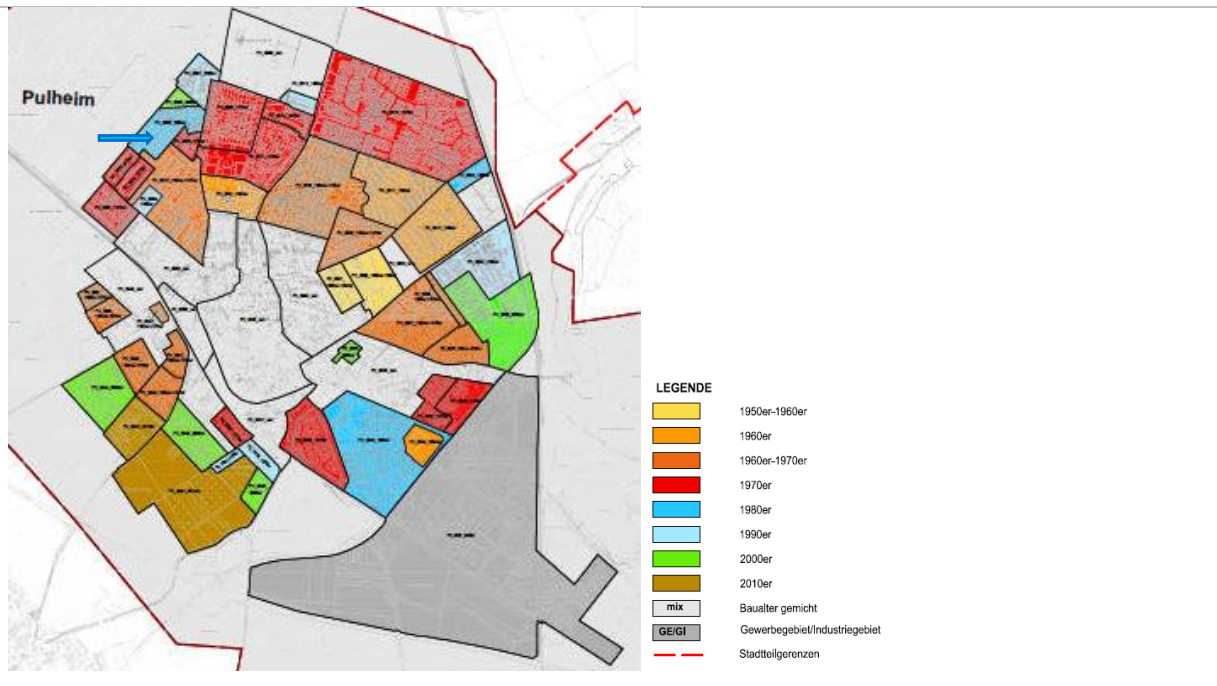
|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
|                                   | <b>MIV:</b>  |  |
|                                   | <p>Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum im Verhältnis zu Bewohner*innen:</p> <p>Pro Adresse stehen etwa 1,5 Stellplätze / Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Bei insgesamt 810 Einwohner*innen (an rd.310 Adressen) stehen dementsprechend <i>0,6 Stellplätze für PKW</i> zur Verfügung (gesamt rd. 460 Plätze).</p> |  |
| <b>Entfernung Daseinsvorsorge</b> | <b>Entfernung (Fußweg)</b>   | <b>Bewertungsstufen für fußläufige Erreichbarkeit</b> (Stufen: 1. „gut“, 2. „mittel“, 3. „eingeschränkt“)                                |
|                                   | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Kita (Fußweg)   |  |
|                                   | Ca. vom Mittelpunkt des Gebiets<br>500 m Fußweg  | <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 1.000 m<br><input type="checkbox"/> 1.000 bis 2.000 m<br><input type="checkbox"/> > 2.000 m        |
|                                   | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Grundschule (Fußweg)  |  |
|                                   | Ca. vom Mittelpunkt des Gebiets<br>700 m Fußweg  | <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 1.000 m<br><input type="checkbox"/> 1.000 bis 2.000 m<br><input type="checkbox"/> > 2.000 m        |
|                                   | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten Supermarkt / Discounter (Fußweg)  |  |
|                                   | Ca. vom Mittelpunkt des Gebiets<br>600 m Fußweg  | <input type="checkbox"/> ≤ 500 m<br><input checked="" type="checkbox"/> 500 bis 1.000 m<br><input checked="" type="checkbox"/> > 1.000 m |
|                                   | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten / zur nächsten Hausärzt*in (Fußweg)   |  |
|                                   | Ca. 500 m  | <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 800 m<br><input type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br><input type="checkbox"/> > 12000 m            |
|                                   | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Apotheke (Fußweg)   |  |
| Ca. 800 m                         | <input type="checkbox"/> ≤ 800 m<br><input checked="" type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br><input type="checkbox"/> > 12000 m  |  |
| <b>Spielplätze</b>                | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten Spielplatz (Fußweg):  |  |
|                                   | Ca. 300 m  |  |
|                                   | Zahl der Spielplätze im Quartier: 2 Plätze   |  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Nächst gelegene Grünfläche:</b>  | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Grünfläche / Freifläche (Fußweg):<br><br>Zum Feldrand 600 m  |
| <b>Stadtklima (Baumbestand, Verkehr, sonstige Emissionen etc.):</b>                   | <input checked="" type="checkbox"/> (überwiegend) gutes Klima<br><input type="checkbox"/> verbesserungswürdige Situation<br><br><i>Erläuterung:</i> Es gibt keine größeren Grünflächen; Baumbestand besteht vor allem auf den privaten Grundstücken, jedoch sind die Grundstücke insbesondere der EFH groß und das Gebiet ist daher durchgrünt. Teilweise sind die Straßenzüge und Vorgartenbereiche begrünt. |
| <b>Sonstige wichtige Aspekte in Bezug auf Freiraumqualität (u.a. Stadtraum etc.):</b> | Die Freiraumqualität geht vor allem aus Privatgärten hervor; ferner kann die Nähe zum Ortsrand mit Fuß- und Radwegen positiv beurteilt werden.<br><br>Das Wohngebiet ist im gesamten nördlichen Bereich durch Reihenhäuser geprägt mit vergleichsweise kleinen Grundstücken (durchschnittlich etwa 160 qm).   |

### Wohngebiet der 1980er Jahre in Pulheim

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Ortsteil:</b>   | <b>Pulheim</b> |
| <b>Luftbild:</b><br> |                |

### Übersicht Baualtersklassen



#### Demografische Merkmale (Stichtag: 31.12.2018)

- Zahl der Bewohner\*innen im Quartier: 260 Einwohner\*innen
- Anteil Frauen / Männer: 53% / 47% (Vergleichswert Zentralort Pulheim: 51% / 49%; Stadtgebiet: 52% / 48%)
- Altersstruktur:

| Altersgruppe              | 0 - 5 | 6 - 17 | 18 - 29 | 30 - 49 | 50 - 64 | 65 - 79 | 80 + |
|---------------------------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|------|
| <b>Quartier</b>           | 3%    | 12%    | 6%      | 14%     | 23%     | 36%     | 6%   |
| <b>Zentralort Pulheim</b> | 6%    | 12%    | 11%     | 25%     | 23%     | 17%     | 8%   |
| <b>Stadtgebiet</b>        | 5%    | 11%    | 11%     | 24%     | 24%     | 17%     | 7%   |

- Zahl der Haushalte im Quartier: 140 Haushalte
- Anteil Ein-/ Zweipersonenhaushalte vs. Mehrpersonenhaushalte:

| Haushaltsgröße            | 1PHH | 2PHH | MehrPHH |
|---------------------------|------|------|---------|
| <b>Quartier</b>           | 25%  | 48%  | 28%     |
| <b>Zentralort Pulheim</b> | 44%  | 31%  | 25%     |
| <b>Stadtgebiet</b>        | 43%  | 32%  | 25%     |

#### Grundstücksgrößen:

Grundstücksgrößen im Quartier (Mehrfachantworten möglich):

- bis unter 300 Quadratmeter pro Gebäude
- 300 bis unter 500 Quadratmeter pro Gebäude
- 500 bis unter 700 Quadratmeter pro Gebäude
- über 700 Quadratmeter pro Gebäude

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Überwiegende Grundstücksgrößen: 200 bis 500 m<sup>2</sup></p> <p><i>Erläuterung:</i> Die klassischen Reihenhäuser haben Grundstücke um 200 m<sup>2</sup>, die Bungalowtypen variieren zwischen 300 und 500 qm, wenige Einzelhäuser um 700 m<sup>2</sup> und ein „Ausreißer“ mit 1.500 m<sup>2</sup></p>   |
| <b>Haustypen</b>                          | <p>Haustypen im Quartier (Mehrfachantworten möglich):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser</li> <li><input type="checkbox"/> Doppelhaushälften</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Reihenhäuser</li> <li><input type="checkbox"/> Mehrfamilienhäuser</li> </ul> <p>Überwiegende Haustypen: Im Bereich der Straße Am Angelsdorn dominiert das klassische zweigeschossige Reihnhaus in der geschlossenen Bauweise und der Bereich Am Römerpfad wird durch eingeschossige Winkelbungalows in der geschlossenen bzw. abweichenden Bauweise geprägt.</p> <p><i>Erläuterung:</i> Es besteht lediglich ein Doppelhaus und wenige freistehende Einzelhäuser in der offenen Bauweise (allseitiger Grenzabstand)</p> |
| <b>Anteil Mehrfamilienhäuser</b>          | Es bestehen ausschließlich Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, d.h. keine Mehrfamilienhäuser   |
| <b>Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b> | <p>Besteht öffentlich geförderter Wohnungsbau im Quartier?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ja</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Nein</li> </ul>   |
| <b>Potenzial Mix Wohnkonzepte</b>         | <p>Ist im Quartier eine Mischung unterschiedlicher Wohntypen / -konzepte möglich (z.B. Mischung aus Mehrgenerationenwohnen, Mehrfamilienhäuser, EZFH)?</p> <p><i>Einschätzung und Erläuterung:</i></p> <p>Die bestehende Bebauung weist bereits eine Wohntypenmischung auf, die durch den Bebauungsplan in gewisser Form vorgegeben wurde</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Bereich der Reihenhausketten: festgesetzte Zweigeschossigkeit, geschlossene Bauweise, Dachneigung von 23°-28° und die angrenzenden Garagenhöfe der Haustyp vorgegeben.</li> <li><input type="checkbox"/> Bereich der flächenhaften Bungalowbebauung: festgelegte Eingeschossigkeit, durchgehende Bauflächen; HGG-Festsetzung (Gartenhof- oder Atriumhäuser)</li> </ul>         |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
|                                     | <p>Durch diese Bindungen sind nur im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken veränderte Wohnkonzepte denkbar. Auch dort müsste dann der Bebauungsplan hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Bauweise geändert werden.</p>  |
| <b>Nachverdichtungspotenzial</b>    | <p>Inwiefern besteht Nachverdichtungspotenzial im Quartier?<br/>         Es besteht Potenzial durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ersatz</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erweiterung</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Aufstockung</li> <li><input type="checkbox"/> Teilung</li> </ul> <p><i>Erläuterung:</i><br/>         Die Erweiterung der Reihenhausketten ist lediglich durch einen Dachgeschossausbau denkbar. Eine Erweiterung in der Fläche ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht sinnvoll, da dadurch die verbliebene Freiraumqualität eingeschränkt würde. Die Erweiterung auf eine 2. Wohneinheit würde voraussichtlich eine angespannte Situation des ruhenden Verkehrs befördern, da zusätzliche Stellplätze geschaffen werden müssten.</p> <p>Die im Bereich des Römerpfades dominierende Bungalowbebauung mit Flachdach weist aufgrund der Homogenität dieses Haustyps städtebauliche Qualität auf. In diesem Bereich besteht eine Gestaltungssatzung, die durch den Dachgeschossausbau eine gewisse Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht. Würde dabei eine 2. Wohneinheit errichtet, ergäben sich voraussichtlich auch hier Probleme hinsichtlich des Nachweises eines zusätzlichen Stellplatzes und der zur Erschließung notwendigen Außentreppe.</p> <p>Änderungen bis hin zu Errichtung von Mehrgenerationenhäusern sind nur im Bereich der großen Einzelhausgrundstücke denkbar (evtl. Zusammenlegung), da zum Erhalt der Freiraumqualität im Wohnumfeld Tiefgaragen errichtet werden müssten. Die Bauflächen im Bebauungsplan ermöglichen derartige Erweiterungen, Änderungen wären hinsichtlich der Geschossigkeit notwendig.</p> |
| <b>Mobilität und Erreichbarkeit</b> | <p><b>ÖPNV:</b></p> <p>Entfernung Quartiersmitte zur nächsten HS Bus oder Bahn (Fußweg):<br/>         rd. 400 m zur HS Bus (Hackenbroicher Straße, Pulheimer Schulzentrum; Buslinie 967 – ausgerichtet auf Belange des Schüler*innenverkehrs direkt angrenzend im Nachbarquartier)</p> <p>Anbindung ans Schienennetz; Entfernung Quartiersmitte zu Haltestelle Bahnhof Pulheim ca. 1,2 km.</p> <p>Zahl der Bushaltestellen im Quartier selbst:<br/>         keine im Quartier (s.o.)</p>   |

|                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
|                                   | Durchschnittlicher Abstand zwischen den Bushaltestellen ( <i>d.h. Ø Abstand zwischen Bushaltestellen innerhalb des Quartiers und der HS im Quartier zu angrenzenden Quartieren</i> ):<br>- / - (s.o.)   |  |
|                                   | Taktung der Linien (Mehrfachantworten möglich)<br><input type="checkbox"/> < 10 Min.<br><input type="checkbox"/> 10 bis 20 Min.<br><input checked="" type="checkbox"/> > 20 Min. (ausschließlich an Schultagen zu Mittags- / Nachmittagszeiten)   |  |
|                                   | <b>MIV:</b>   |  |
|                                   | Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum im Verhältnis zu Bewohner*innen:<br>Pro Adresse stehen etwa 1,5 Stellplätze / Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Bei 260 Einwohner*innen (an rd.120 Adressen) stehen dementsprechend rd. <i>0,7 Stellplätze für PKW</i> zur Verfügung (gesamt rd. 180 Plätze). |  |
| <b>Entfernung Daseinsvorsorge</b> | <b>Entfernung (Fußweg)</b>  | <b>Bewertungsstufen für fußläufige Erreichbarkeit</b> (Stufen: 1. „gut“, 2. „mittel“, 3. „eingeschränkt“)                                    |
|                                   | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Kita (Fußweg)  |  |
|                                   | ca. 1.200 m zu zwei Kitas, etwa gleiche Entfernung  | <input type="checkbox"/> ≤ 1.000 m<br><input checked="" type="checkbox"/> 1.000 bis 2.000 m<br><input type="checkbox"/> > 2.000 m            |
|                                   | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Grundschule (Fußweg)   |  |
|                                   | Ca. 650 m   | <input checked="" type="checkbox"/> ≤ 1.000 m<br><input checked="" type="checkbox"/> 1.000 bis 2.000 m<br><input type="checkbox"/> > 2.000 m |
|                                   | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten Supermarkt / Discounter in km (Fußweg)   |  |
|                                   | ca. 1.200 m   | <input type="checkbox"/> ≤ 500 m<br><input type="checkbox"/> 500 bis 1.000 m<br><input checked="" type="checkbox"/> > 1.000 m                |
|                                   | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten Hausarzt (Fußweg)  |  |
| ca. 900 m                         | <input type="checkbox"/> ≤ 800 m<br><input checked="" type="checkbox"/> 800 bis 1.200 m<br><input type="checkbox"/> > 12000 m   |  |

|  |   |                          |         |                                     |                 |                          |           |
|--|---|--------------------------|---------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------|
|  | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Apotheke (Fußweg)  |                          |         |                                     |                 |                          |           |
|  | ca. 1.200 m <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>≤ 800 m</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>800 bis 1.200 m</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>&gt; 12000 m</td> </tr> </table>   | <input type="checkbox"/> | ≤ 800 m | <input checked="" type="checkbox"/> | 800 bis 1.200 m | <input type="checkbox"/> | > 12000 m |
| <input type="checkbox"/>   | ≤ 800 m   |                          |         |                                     |                 |                          |           |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | 800 bis 1.200 m   |                          |         |                                     |                 |                          |           |
| <input type="checkbox"/>   | > 12000 m   |                          |         |                                     |                 |                          |           |
| <b>Spielplätze</b>   | Entfernung Quartiersmitte zum nächsten Spielplatz (Fußweg):<br>160 m zu beiden Spielplätzen   |                          |         |                                     |                 |                          |           |
|  | Zahl der Spielplätze im Quartier selbst: 2 Plätze   |                          |         |                                     |                 |                          |           |
| <b>Nächst gelegene Grünfläche:</b>   | Entfernung Quartiersmitte zur nächsten Grünfläche / Freifläche (Fußweg):<br>Zum Nordpark Pulheim ca. 170 m  |                          |         |                                     |                 |                          |           |
| <b>Sonstige wichtige Aspekte in Bezug auf Freiraumqualität (u.a. Baumbestand, Stadtraum etc.):</b> | Der maßgebliche Freiraumbezug ergibt sich durch die gute fußläufige Erreichbarkeit des Nordparks Pulheim. Die klimatischen Bedingungen sind durch die Ortsrandlage positiv zu beurteilen. Der Spielplatz Am Angelsdorn ist durch Bäume stark eingegrünt. Der sonstige Baumbestand und Grünflächenanteil zeichnet sich durch die für diese Hausformen üblichen Hausgärten aus. |                          |         |                                     |                 |                          |           |
| <b>Stadtklima (Bäume, Verkehr, sonstige Emissionen etc.)</b>                                       | <input checked="" type="checkbox"/> (überwiegend) gutes Klima<br><input type="checkbox"/> verbesserungswürdige Situation  |                          |         |                                     |                 |                          |           |
| <b>Sonstige Besonderheiten des Quartiers?</b>  | <p>Typisches Einfamilienhaus-Ortsrandlagenquartier mit wenig Verkehrsbelastung, eigenen Hausgärten und hervorragender Anbindung an die Nordparkfläche.</p> <p>Nutzungsstruktur ist vor allem auf Wohnen ausgerichtet – für die Nutzung weiter entfernter Infrastruktureinrichtungen (Einkauf, Ärzte, Gastronomie etc.) wird voraussichtlich überwiegend der PKW genutzt.</p>  |                          |         |                                     |                 |                          |           |

## Ergänzungen zu den Analysen

Anhang 1: Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene 2011 bis 2019

|                    | Einwohner     |               | Veränderung 2011 bis 2019 |             |
|--------------------|---------------|---------------|---------------------------|-------------|
|                    | 2011          | 2019          | Absolut                   | Relativ     |
| Pulheim            | 21.781        | 22.887        | 1.106                     | 5,1%        |
| Brauweiler         | 8.182         | 8.254         | 72                        | 0,9%        |
| Dansweiler         | 2.922         | 2.973         | 51                        | 1,7%        |
| Freimersdorf       | 142           | 168           | 26                        | 18,3%       |
| Geyen              | 2.431         | 2.483         | 52                        | 2,1%        |
| Ingendorf          | 90            | 87            | -3                        | -3,3%       |
| Manstedten         | 134           | 140           | 6                         | 4,5%        |
| Orr                | 6             | 11            | 5                         | 83,3%       |
| Stommeln           | 8.301         | 8.403         | 102                       | 1,2%        |
| Sinnersdorf        | 5.487         | 5.565         | 78                        | 1,4%        |
| Sinthern           | 3.393         | 3.350         | -43                       | -1,3%       |
| Stommelerbusch     | 884           | 898           | 14                        | 1,6%        |
| <b>Gesamtstadt</b> | <b>53.753</b> | <b>55.219</b> | <b>1.466</b>              | <b>2,7%</b> |

Quelle: Stadt Pulheim

Anhang 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene 2011 bis 2019

|                    | Geburten        | Todesfälle   | Saldo         | Geburt                                | Todesfall  | Saldo       |
|--------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------------------------------|------------|-------------|
|                    | Ø 2011 bis 2019 |              |               | Ø 2011 bis 2019<br>je 1.000 Einwohner |            |             |
|                    |                 |              |               |                                       |            |             |
| Pulheim            | 172,7           | 224,2        | -51,6         | 7,8                                   | 10,1       | -2,3        |
| Brauweiler         | 54,2            | 117,6        | -63,3         | 6,6                                   | 14,3       | -7,7        |
| Dansweiler         | 22,8            | 18,2         | 4,6           | 7,7                                   | 6,2        | 1,5         |
| Freimersdorf       | 3,4             | 0,4          | 3,0           | 22,3                                  | 2,9        | 19,5        |
| Geyen              | 16,1            | 18,4         | -2,3          | 6,5                                   | 7,5        | -0,9        |
| Ingendorf          | 0,6             | 0,3          | 0,2           | 6,3                                   | 3,8        | 2,5         |
| Manstedten         | 1,9             | 0,6          | 1,3           | 13,5                                  | 4,0        | 9,5         |
| Orr                | 0,0             | 0,1          | -0,1          | 0,0                                   | 11,1       | -11,1       |
| Stommeln           | 69,1            | 80,6         | -11,4         | 8,2                                   | 9,6        | -1,4        |
| Sinnersdorf        | 44,2            | 45,9         | -1,7          | 7,9                                   | 8,2        | -0,3        |
| Sinthern           | 25,7            | 19,7         | 6,0           | 7,6                                   | 5,8        | 1,8         |
| Stommelerbusch     | 7,8             | 6,8          | 1,0           | 8,8                                   | 7,6        | 1,1         |
| <b>Gesamtstadt</b> | <b>419,6</b>    | <b>534,4</b> | <b>-114,9</b> | <b>7,7</b>                            | <b>9,8</b> | <b>-2,1</b> |

Quelle: Stadt Pulheim

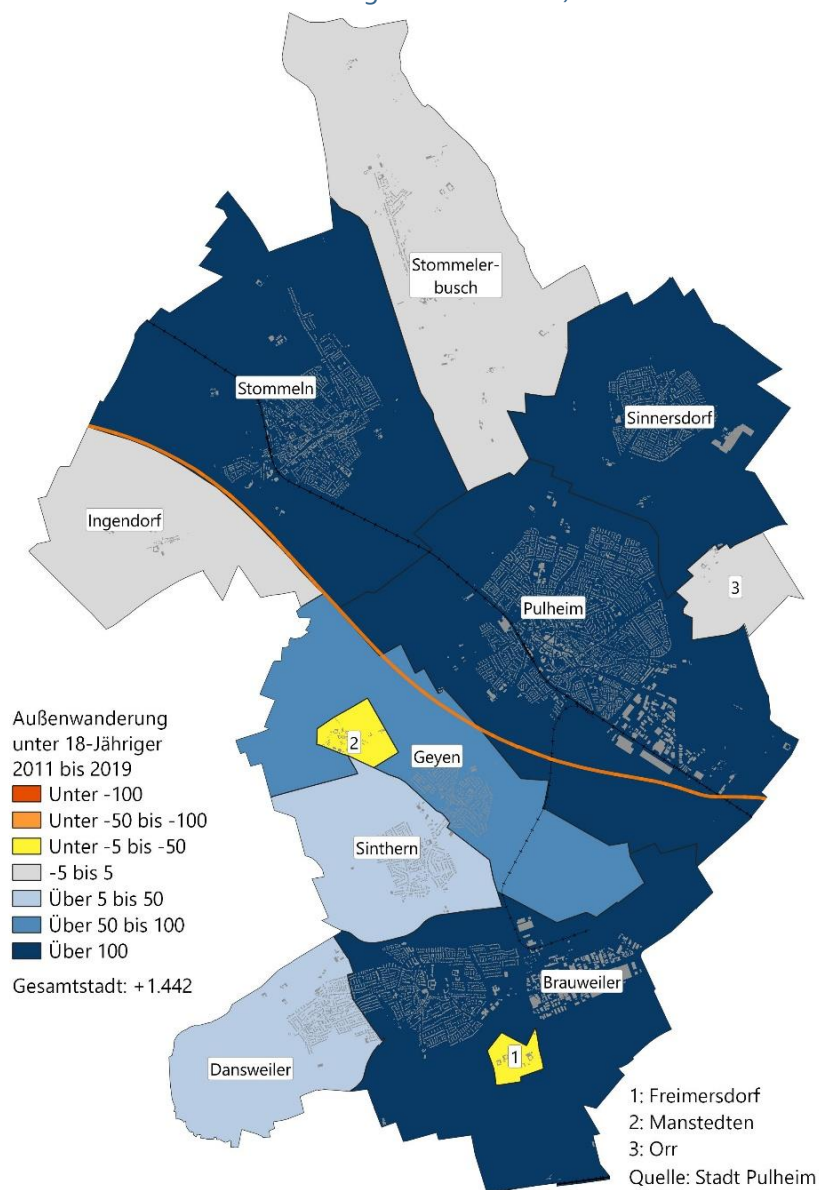


Anhang 3: Außenwanderungen auf Ortsteilebene 2011 bis 2019  
 (Durchschnittler Saldo der Zu- und Fortzüge pro Jahr 2011 bis 2019)

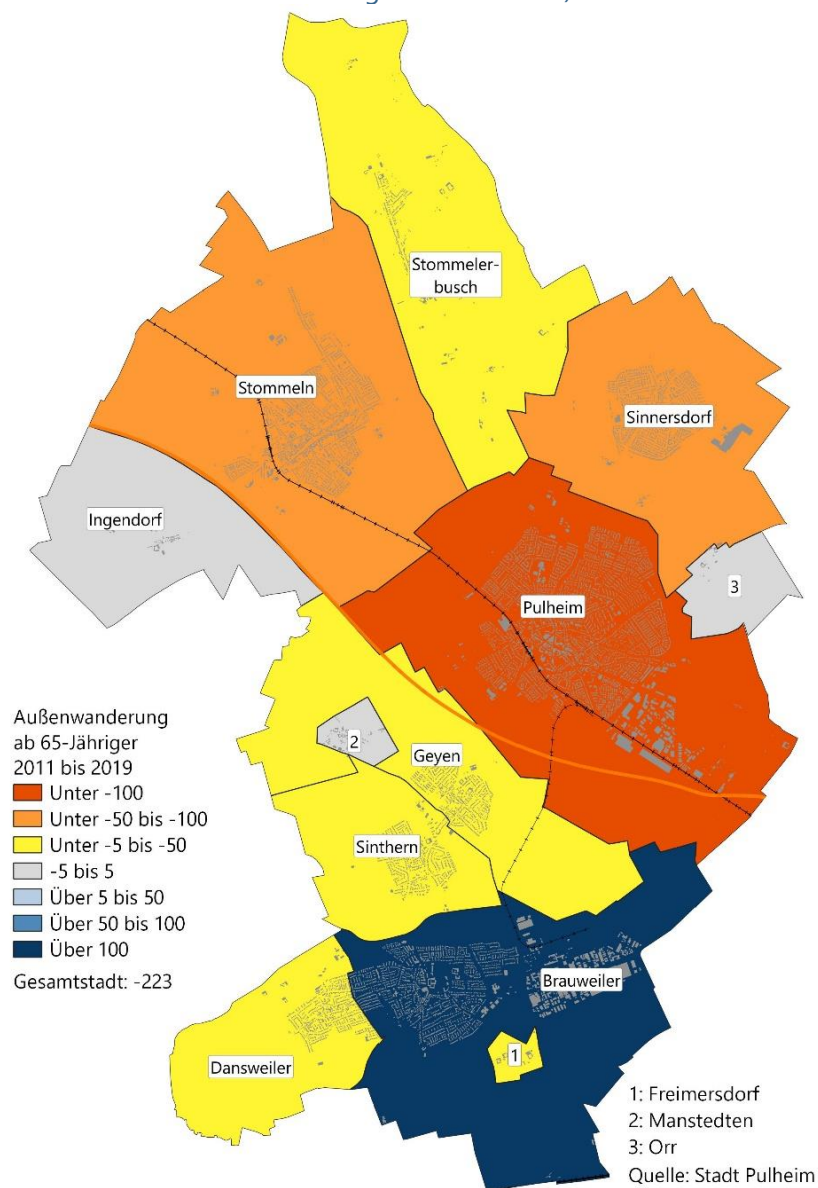
|                    | Zuzüge<br>Ø pro Jahr<br>2011 bis 2019 | Fortzüge<br>Ø pro Jahr<br>2011 bis 2019 | Außenwanderungss<br>aldo Ø pro Jahr<br>2011 bis 2019 |
|--------------------|---------------------------------------|---|--|
| Pulheim            | 1.137                                 | 995                                     | 142  |
| Brauweiler         | 518                                   | 479                                     | 39   |
| Dansweiler         | 163                                   | 163                                     | 0  |
| Freimersdorf       | 18                                    | 18                                      | 0  |
| Geyen              | 113                                   | 107                                     | 6  |
| Ingendorf          | 4                                     | 6                                       | -2   |
| Manstedten         | 9                                     | 10                                      | -1   |
| Orr                | 2                                     | 1                                       | 1  |
| Stommeln           | 406                                   | 399                                     | 8  |
| Sinnersdorf        | 263                                   | 238                                     | 24   |
| Sinthern           | 152                                   | 164                                     | -12  |
| Stommelerbusch     | 46                                    | 45                                      | 1  |
| <b>Gesamtstadt</b> | 2.830                                 | 2.625                                   | 204  |

Quelle: Stadt Pulheim

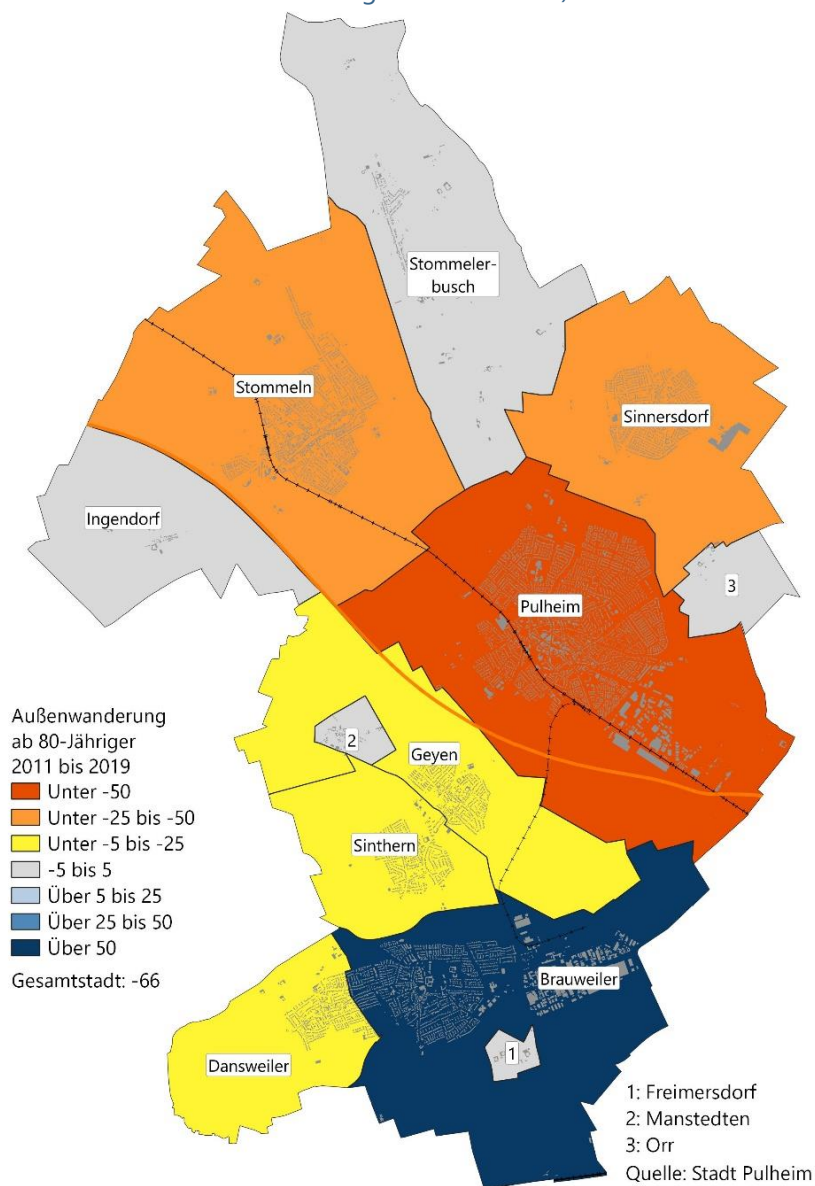
Anhang 4: Außenwanderungen unter 18-Jähriger auf Ortsteilebene 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



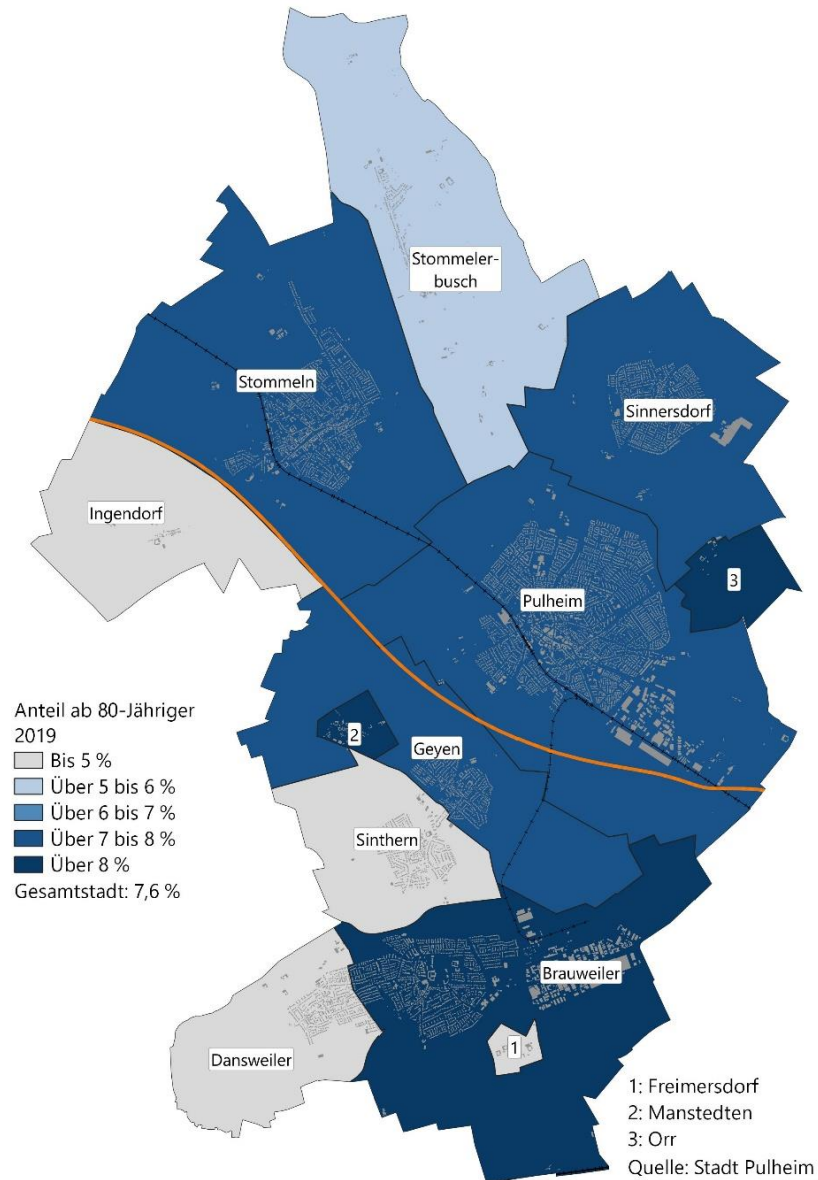
Anhang 5: Außenwanderungen ab 65-Jähriger auf Ortsteilebene 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



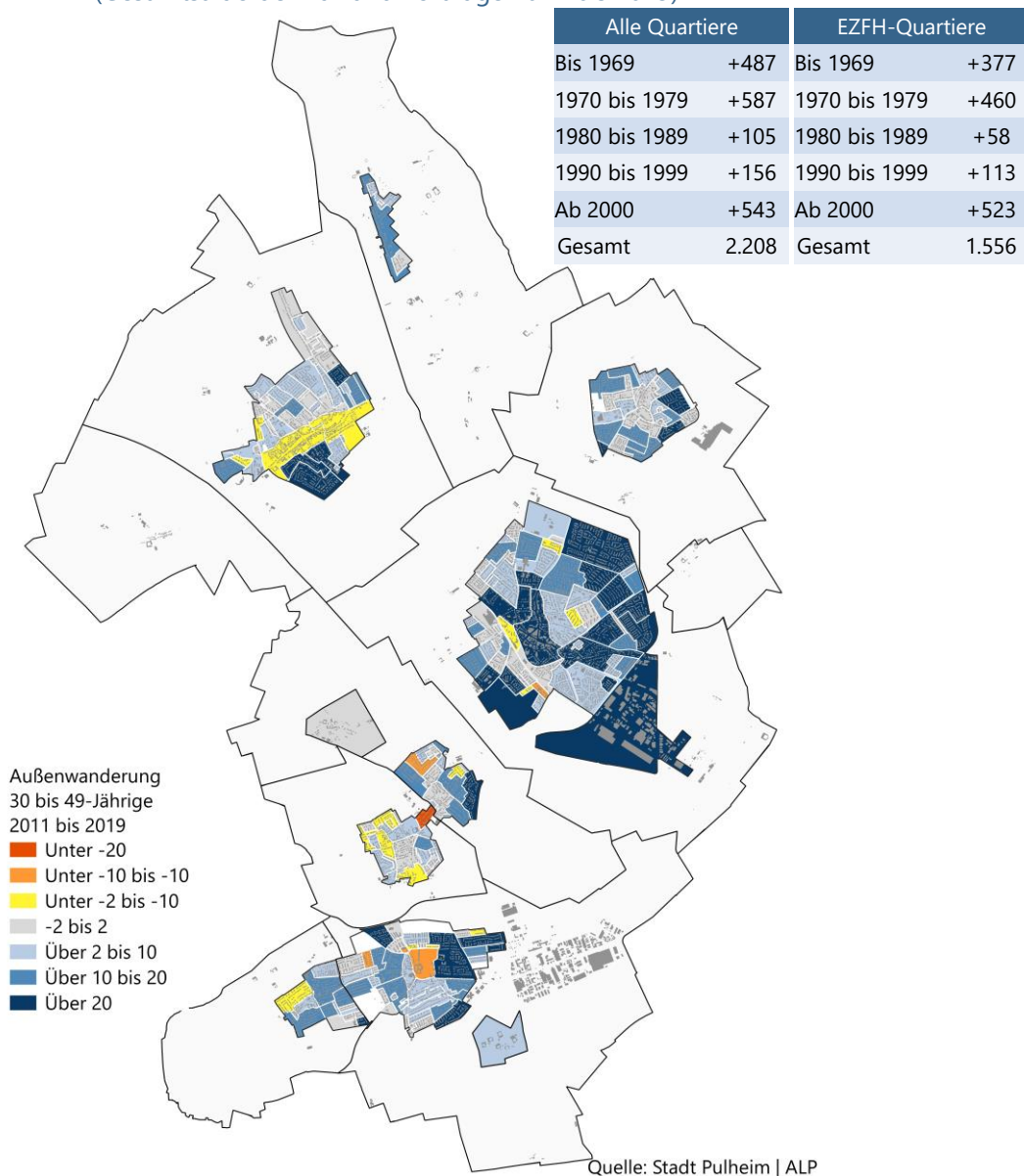
Anhang 6: Außenwanderungen ab 80-Jähriger auf Ortsteilebene 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



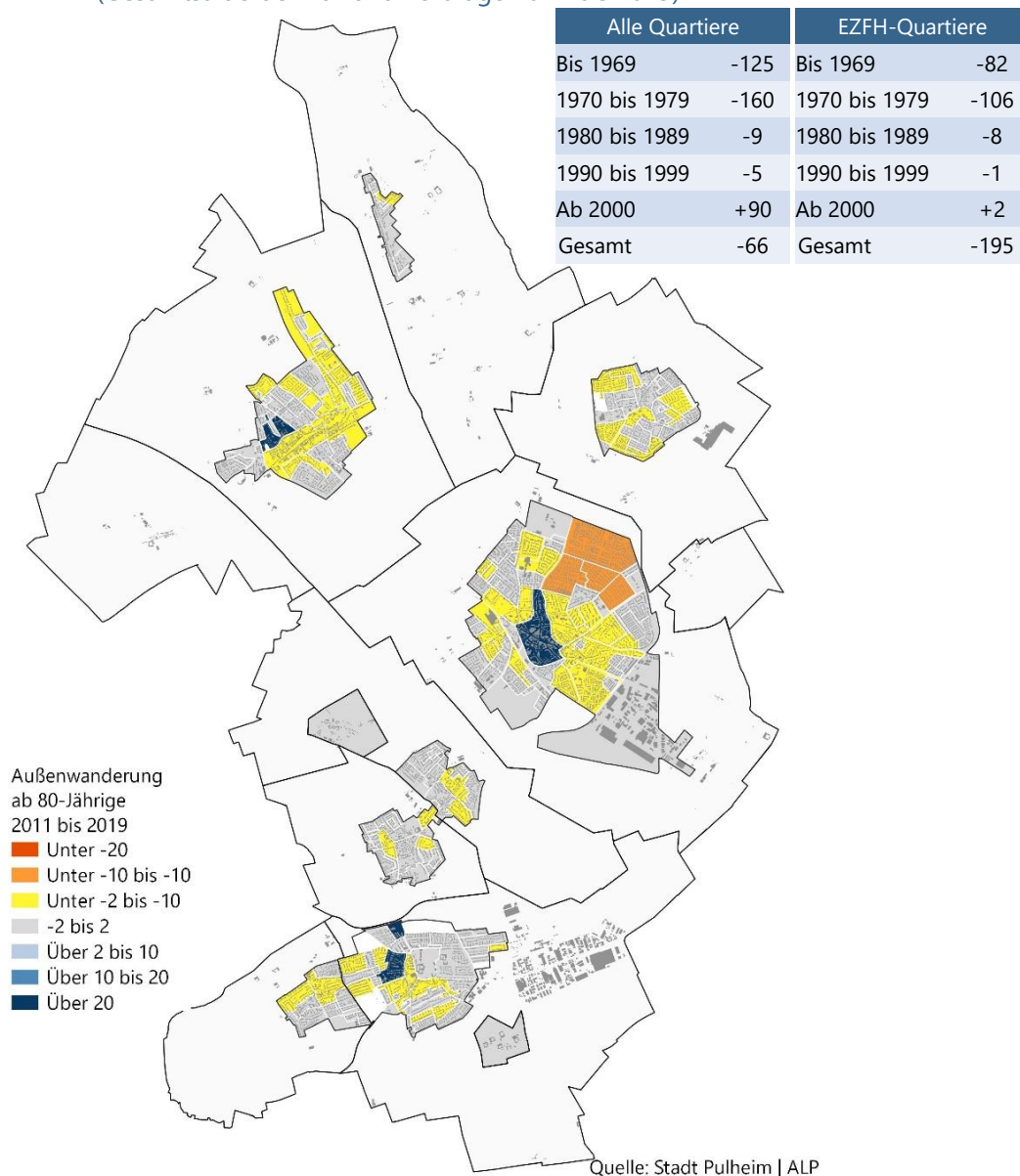
Anhang 7: Anteil ab 80-Jähriger auf Ortsteilebene 2011 bis 2019



Anhang 8: Außenwanderungen 30- bis 49-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



Anhang 9: Außenwanderungen ab 80-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



Anhang 10: Außenwanderungen Fokusräume nach Quell-(Zielort und Altersgruppen 2011-2019 (Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)

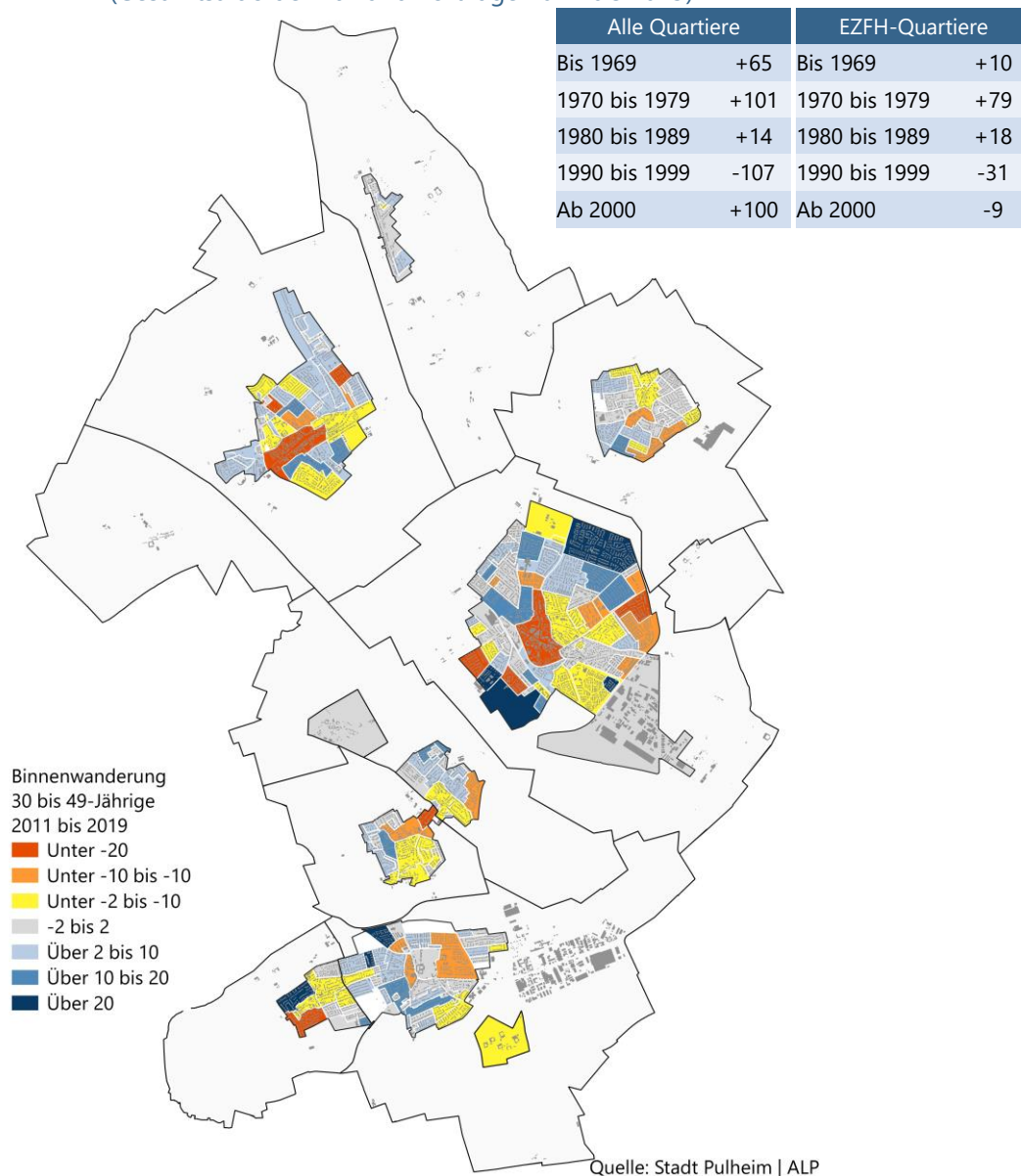
|                       | Gesamt | 0 bis 17 Jahre | 18 bis 29 Jahre | 30 bis 49 Jahre | 50 bis 64 Jahre | 65 bis 79 Jahre | 80 Jahre und älter |
|-----------------------|--------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Köln                  | +895   | +438           | -296            | +764            | +49             | -34             | -26                |
| Rhein-Erft-Kreis      | -225   | +6             | -110            | -13             | -46             | -21             | -41                |
| Umliegende Kreise*    | -145   | -9             | -9              | -16             | -34             | -39             | -38                |
| Sonstiges NRW         | +10    | +49            | -82             | +95             | -6              | -21             | -25                |
| Sonstiges Deutschland | -189   | +8             | -62             | +16             | -54             | -70             | -27                |
| Unbekannt/Ausland     | -162   | +58            | -97             | +44             | -68             | -63             | -36                |
| Gesamt                | +184   | +550           | -656            | +890            | -159            | -248            | -193               |

\* Umliegende Kreise: Düren, Euskirchen, Rhein-Sieg-Kreis, Rhein-Kreis Neuss

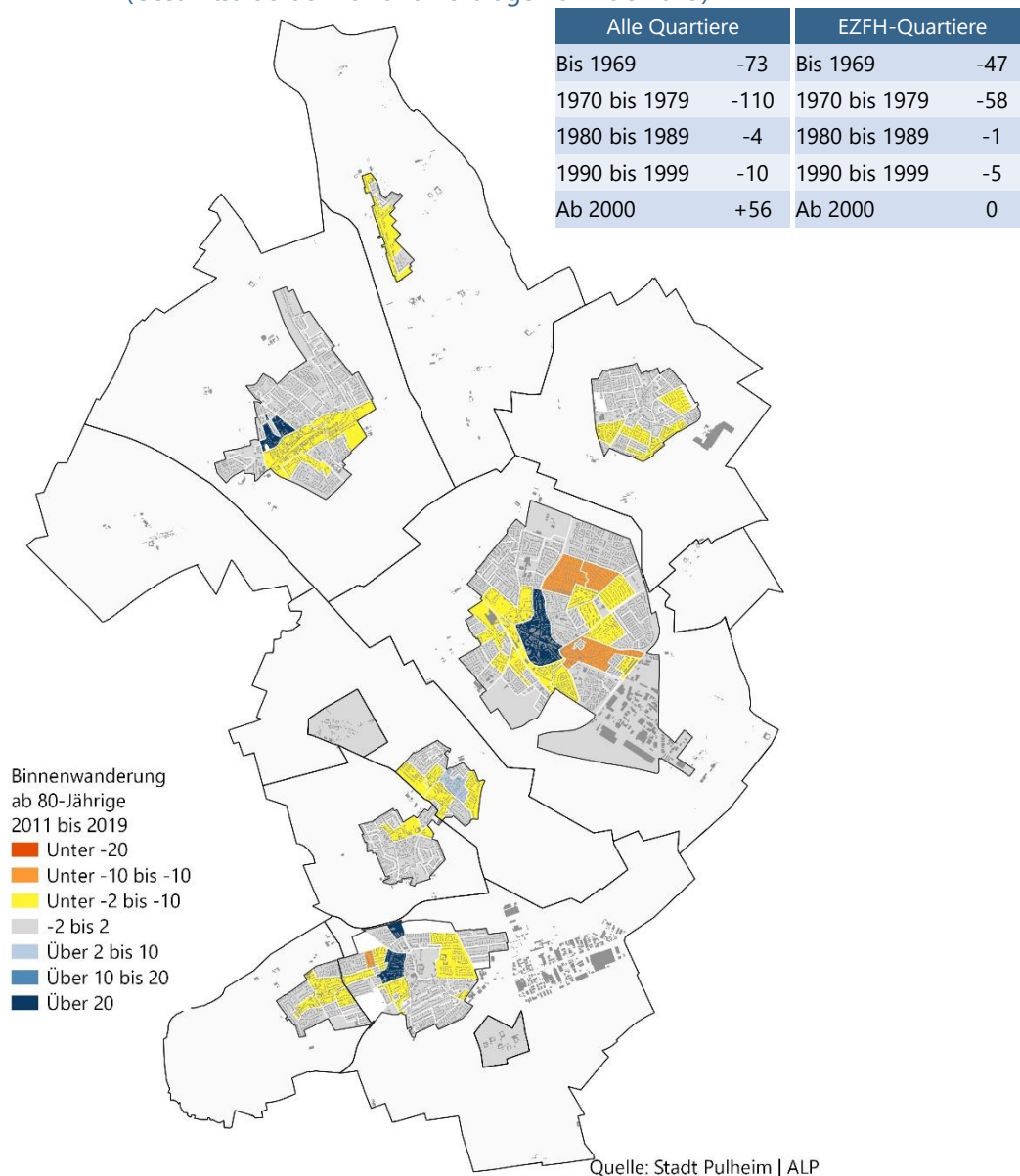
Quelle: Stadt Pulheim



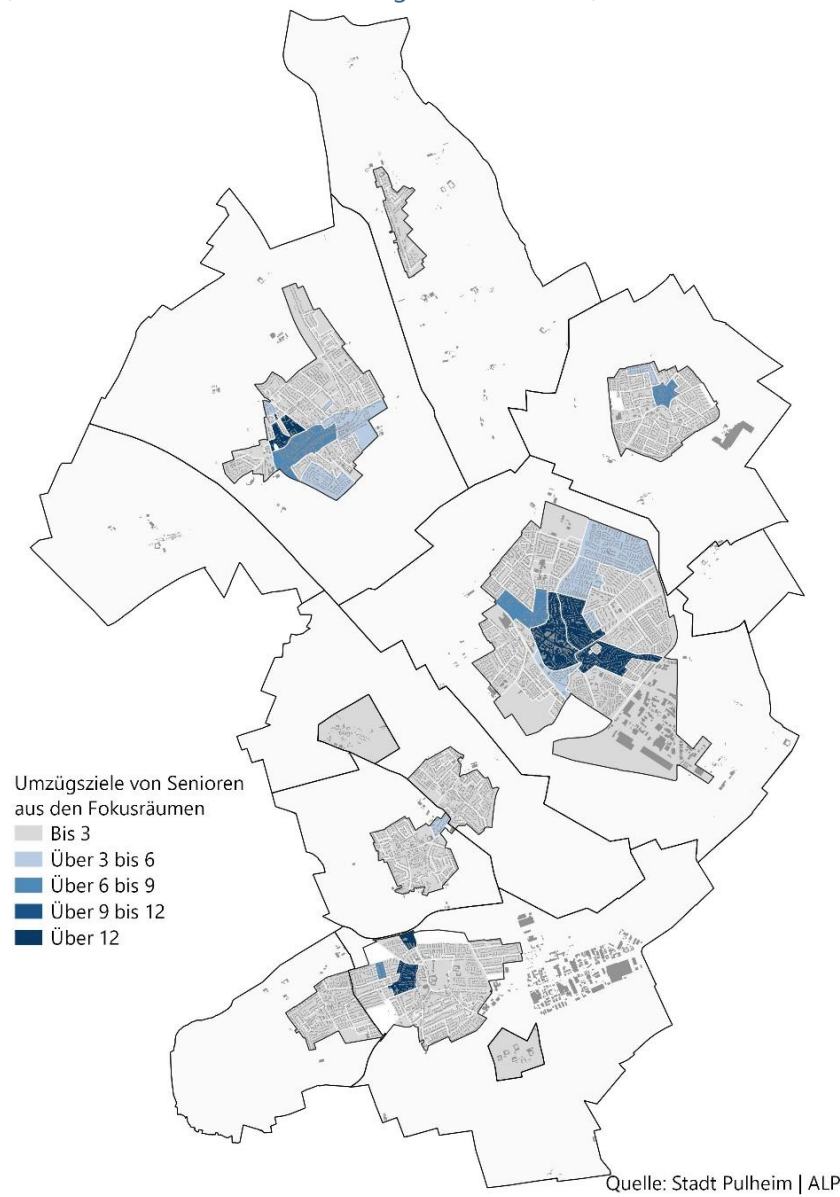
Anhang 11: Binnenwanderungen 30- bis 49-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



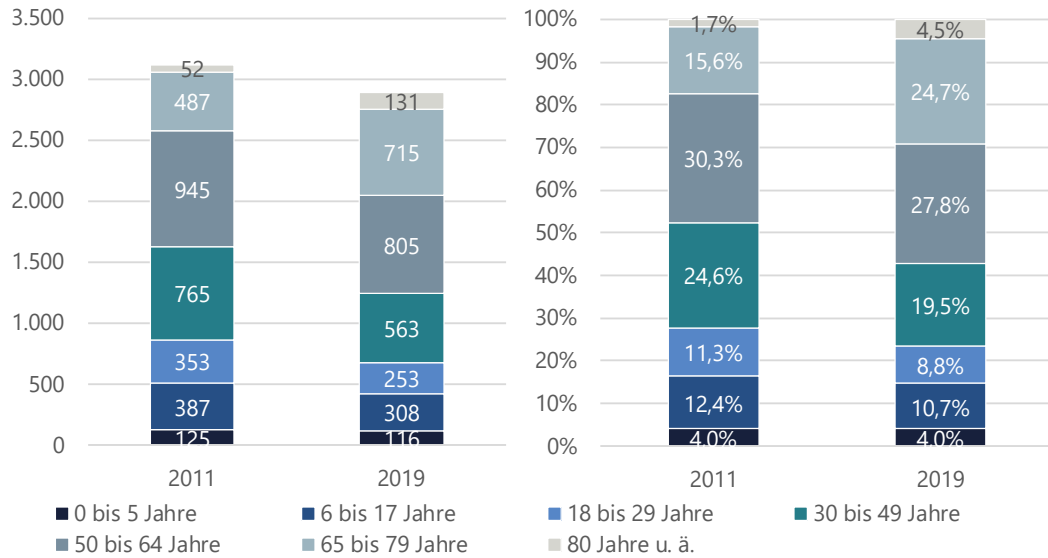
Anhang 12: Binnenwanderungen ab 80-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)



Anhang 13: Binnenwanderungsziele von Senioren aus den Fokusräumen 2011 bis 2019  
(Gesamtsaldo der Zu- und Fortzüge 2011 bis 2019)

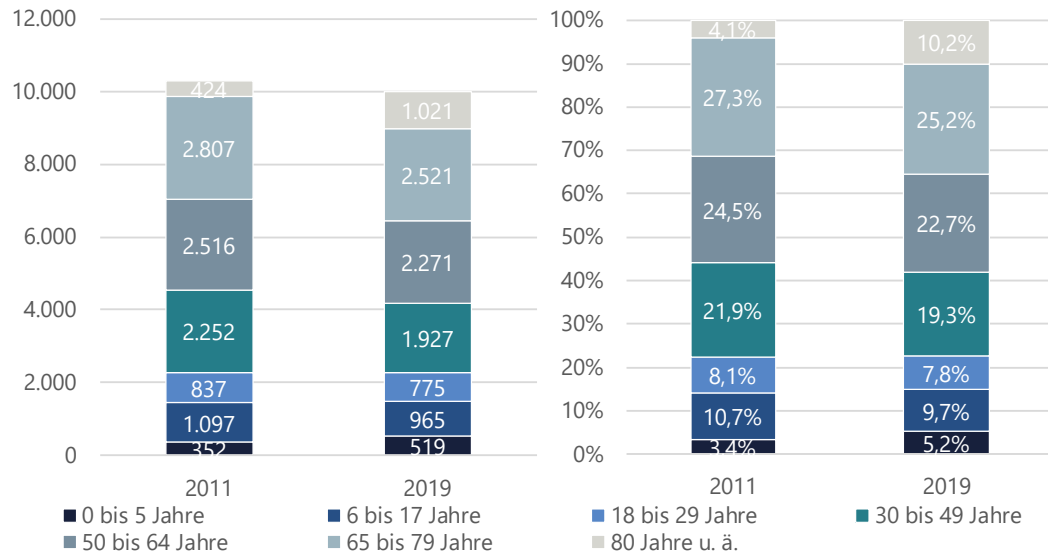


Anhang 14: Altersstruktur Fokusräume der 1980er Jahre 2011 bis 2019



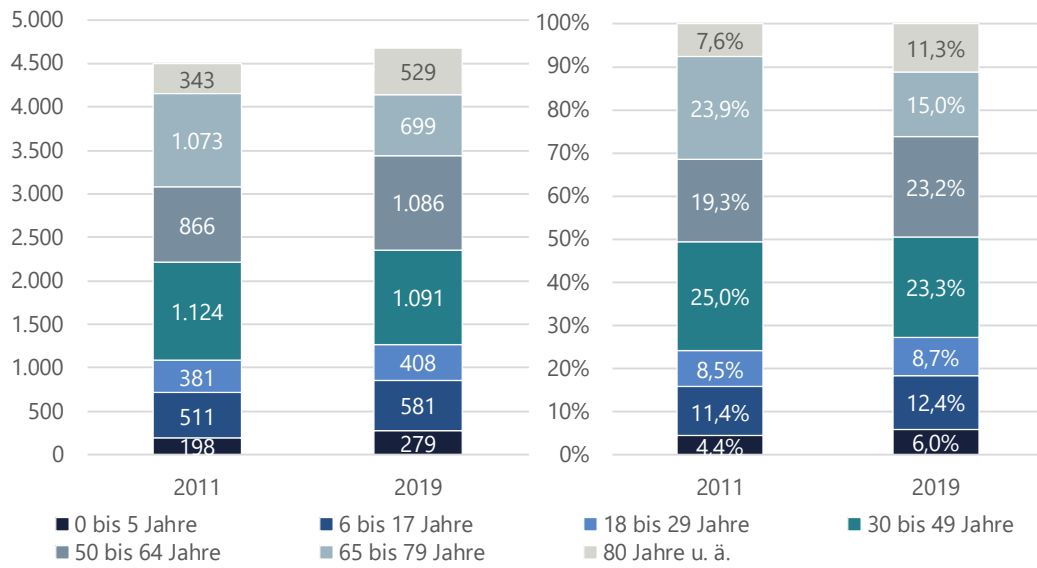
Quelle: Stadt Pulheim

Anhang 15: Altersstruktur Fokusräume der 1970er Jahre 2011 bis 2019



Quelle: Stadt Pulheim

Anhang 16: Altersstruktur Fokusräume der 1950er und 1960er Jahre 2011 bis 2019



Quelle: Stadt Pulheim



Anhang 17: Anteil ab 80-Jähriger Quartiere und Fokusräume 2011 bis 2019

