

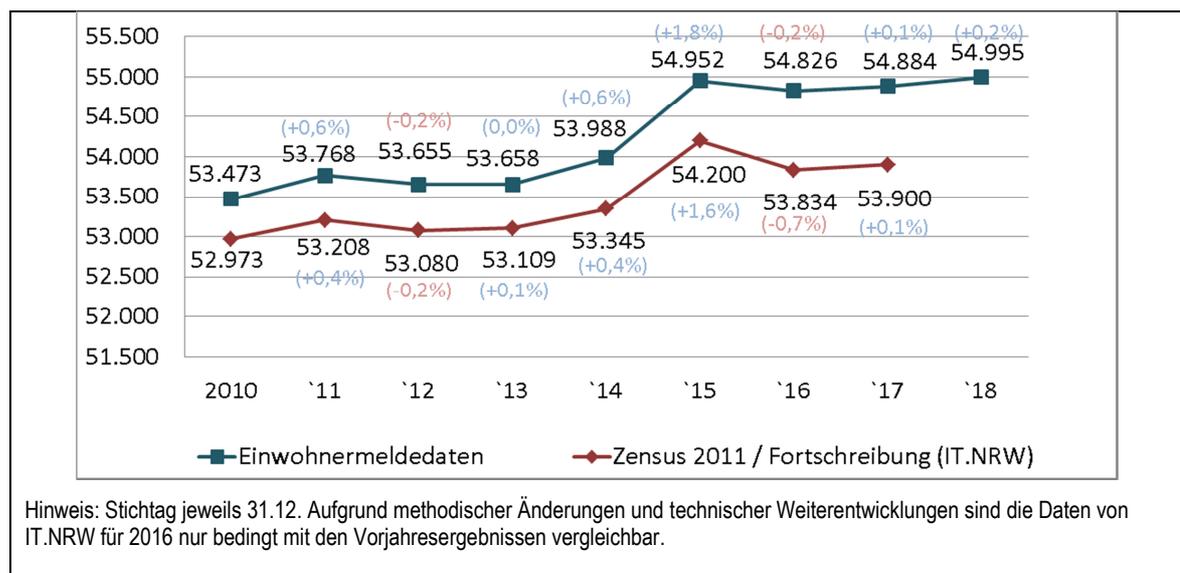
Basisinformationen Stadt Pulheim

1. Demografische und soziostrukturelle Entwicklungen

Innerhalb der durch Bevölkerungswachstum gekennzeichneten Metropolregion ist Pulheim durch eine konstante bis moderat steigende Bevölkerungsentwicklung geprägt. 2015 wuchs die Einwohnerzahl mit einer besonderen Dynamik und stabilisiert sich seitdem. Folgende Einzeltendenzen zeichnen sich ab:

- Nach Einwohnermeldedaten sowie Statistiken von IT.NRW im Rahmen der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensus-Daten ist die Zahl der Pulheimer Einwohner im Zeitraum von 2010 bis 2014 – mit jährlichen Schwankungen von minimal -0,2% bis maximal +0,6% – auf ähnlichem Niveau geblieben.
- Die Einwohnerzahl ist 2015 erheblich angestiegen, auch durch die hohe Zahl ausländischer Zuwanderer und darunter den geflohenen, neu zugewanderten Menschen. 2016 lag die Einwohnerzahl unter dem hohen Niveau des Vorjahres und stabilisiert sich seitdem. Die Wachstumsdynamik von 2015 wird dementsprechend nicht fortgesetzt.
 - Nach Fortschreibungsdaten von IT.NRW auf Basis des Zensus 2011 verzeichnete Pulheim Ende des Jahres 2015 rd. 54.200 Einwohner. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von rd. 960 Menschen und prozentual einem Anstieg von 1,6%. 2016 wurden rd. 53.800 Einwohner in Pulheim gezählt, was einem Rückgang von 0,7% entspricht.
 - Auch nach Stichtagsbetrachtung der Einwohnermeldedaten Pulheims verzeichnete die Stadt Ende des Jahres 2015 mit rd. 54.950 Einwohnern ein vergleichsweise hohes Plus von 1,8% gegenüber dem Vorjahr.¹ Nach den kommunalen Statistiken lag die Einwohnerzahl mit rd. 54.830 Ende des Jahres 2016 leicht unter dem hohen Niveau von 2015 (-0,3%). Ende des Jahres 2017 wurde mit rd. 54.880 ein ähnlich hoher Bevölkerungsstand erreicht (+0,1%), Ende 2018 ein Zuwachs auf rd. 55.000 Einwohner (+0,2%).

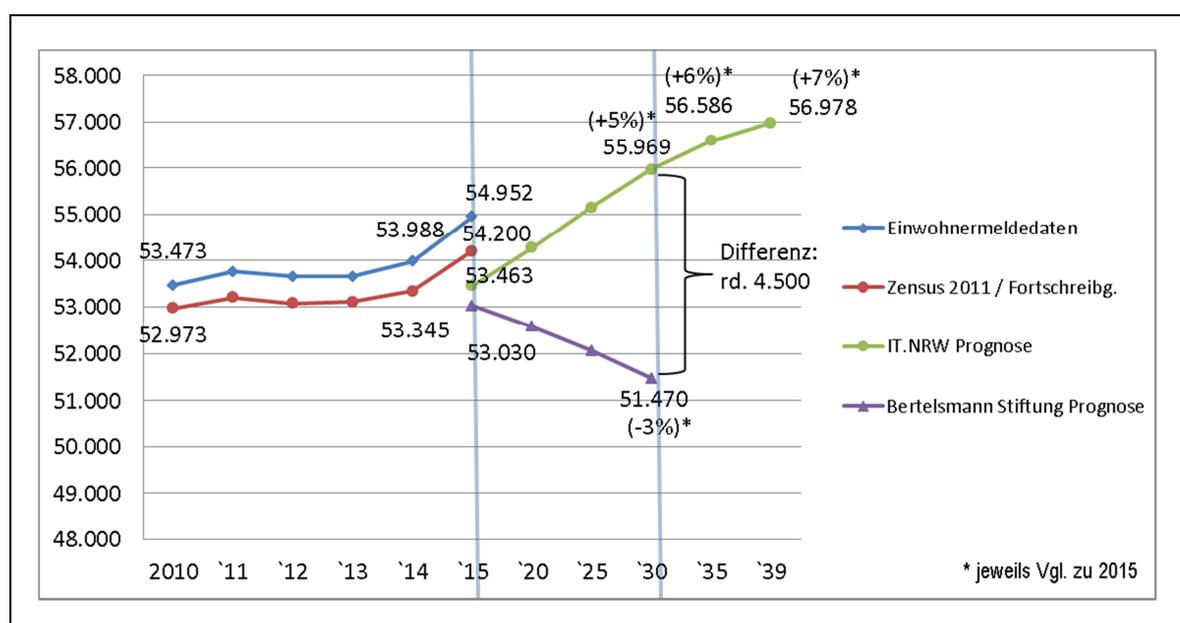
Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Pulheim nach Einwohnermeldedaten und IT.NRW



¹ Beide Datenquellen sind nicht unmittelbar miteinander vergleichbar, da sie auf unterschiedlichen Erhebungs- und Bearbeitungsverfahren einschließlich Korrekturverfahren der Daten beruhen. Welche Daten den Bevölkerungsstand treffender beschreiben, ist nicht zu bestimmen.

- Der starke Zuwachs in 2015 war auf eine hohe Nettowanderung zurückzuführen. Es sind deutlich mehr Menschen nach Pulheim zugezogen als weggezogen. Innerhalb der deutschen Grenzen erfolgten die meisten Wanderungen nach oder weg von Pulheim im Raum NRW und in einem vergleichsweise geringen Umfang in andere Bundesländer bzw. aus anderen Bundesländern. Die Gemeinde, mit der Pulheim die stärkste Wechselbeziehung bei Wanderungen hat, ist die Stadt Köln, wobei Pulheim deutliche Wanderungsüberschüsse verzeichnet: Während in 2015 rund 1.060 Kölner nach Pulheim zogen, wählten rd. 620 Pulheimer ihren neuen Wohnort in Köln. Die Wanderungsbewegungen zwischen Pulheim und dem Ausland zeigen, dass Pulheim nicht nur durch inländische Wanderungsbewegungen, sondern auch durch die starke Nettozuwanderung aus dem Ausland an Einwohnern gewonnen hat. Dies betrifft die Zuwanderung aus EU-Ländern (hier vor allem aus Polen) und vor allem auch die Zuwanderung von geflohenen, neu zugewanderten Menschen, die hier Asyl suchen (hierunter vor allem aus Syrien). Der Zeitvergleich zeigt, dass die Zuwanderungsdynamik nach Pulheim in 2015 die höchste seit Anfang der 1980er Jahre war: Eine höhere Zahl an nach Pulheim zugezogenen Menschen (aus allen Regionen) gab es zuletzt im Jahr 1977. Höhere positive Wanderungssaldi (Zuzüge abzüglich Fortzüge) wurden zuletzt 1981 erreicht (Quelle: IT.NRW).
- Für den Betrachtungszeitraum seit 2011 (Zensusjahr) bis 2017 ist für Pulheim festzuhalten, dass die Einwohnerzahl Ende 2017 um 1,3% über dem Niveau von 2011 lag. Mit einem Vergleichswert von 3,2% für den gesamten Rhein-Erft-Kreis, 6,6% für die Nachbarmetropole Köln und 2,1% für das gesamte Bundesland NRW ist die Wachstumsdynamik in Pulheim vergleichsweise gering. Pulheim weist eine negative „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ auf (s.o.), die in einigen Jahren durch ein positives Wanderungssaldo kompensiert wird. Im Betrachtungszeitraum bleibt der Einwohneranstieg in Pulheim aber unter dem Niveau der gesamten Region.
- Nach aktuell verfügbarer Prognose von IT.NRW ist mittelfristig bis 2030 eine leicht steigende Bevölkerungszahl in Pulheim wahrscheinlich (von 2015-2030 rd. +5%; von 2015 bis 2039/40: +7%). Nach Berechnungen der Bertelsmann Stiftung sollte die Zahl der Einwohner in geringem Umfang abnehmen (von 2015-2030 rd. -3%; s. auch unten).

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung für Pulheim



Im empirischen Vergleich zeigt sich, dass die Zuwachsprognose von IT.NRW im Vergleich zur Schrumpfungsprognose der Bertelsmann Stiftung die faktische Bevölkerungsentwicklung in Pulheim in der Tendenz besser abbildet. Allerdings war der reelle Zuwachs an Einwohnern in Pulheim bereits im Jahr 2015 deutlich höher als dies von IT.NRW prognostiziert wurde. Zu beachten ist, dass die Wanderungszugewinne durch die Flüchtlingszuwanderung in den Berechnungen der Bertelsmann Stiftung (Basisjahr: 2012) und in der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW (Basisjahr: 2014) noch nicht eingeflossen waren.

Auch ohne Einbezug aktueller Flüchtlingswanderungen wurden nach beiden Prognoseansätzen für Pulheim bis 2030 positive und in der Tendenz steigende Wanderungssalden prognostiziert, d.h. dass die Zahl der Zuzüge pro Jahr die der Fortzüge übersteigt und der daraus errechnete Saldo wächst. IT.NRW ging im Vergleich zur Bertelsmann Stiftung von höheren jährlichen Wanderungsüberschüssen aus.

Beiden Prognosen zufolge wird die Bevölkerung Pulheims – angesichts ihrer spezifischen Altersstruktur – nur auf ähnlichem Niveau bleiben bzw. leicht wachsen, soweit eine ausreichende Zuwanderung stattfindet, die die rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschüsse trotz aktueller Tendenz zu höheren Geburtenzahlen²) ausgleicht.

- Die dargestellten Prognosen basieren auf statistisch belegten demografischen Trends sowie Annahmen zum weiteren Verlauf. Die faktische Entwicklung, insbesondere der Wanderungsbewegungen, hängt auch maßgeblich von den speziellen Rahmenbedingungen in der Stadt Pulheim ab: Ob Menschen Pulheim als Wohnort wählen und ggf. aus einer anderen Gemeinde zuziehen, ist u.a. vom Wohnangebot (lokal und in der Region), den arbeitsmarktspezifischen Bedingungen sowie weiteren Infrastrukturangeboten für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen in Pulheim abhängig.
- Angesichts der Zuwanderung von Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2016 sowie der demografischen Entwicklung bis 2020 ging das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in Kooperation mit der NRW.BANK mittelfristig für den Rhein-Erft-Kreis von einem Neubaubedarf von etwa 10.400 bis 11.300 neuen Wohnungen aus, was einem Flächenbedarf von 60 bis 70 Hektar entspricht (Stand: Mai 2016). Für Pulheim fehlen genaue Prognosedaten. Aufgrund der auch weiterhin unbefriedigten regionalen Wohnungsbaunachfrage ist eine rein lokale Prognose ohne Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit der Metropolregion zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös abzuleiten.
- 91% der Pulheimer haben die deutsche Staatsangehörigkeit (Stand: Juli 2018). Die in Pulheim lebende ausländische Bevölkerung macht nach Einwohnermeldedaten 9% der Einwohner aus. Diese Werte geben Hinweise auf den aktuellen Status der Staatsangehörigkeit.

Weitergreifende Erfassungen zum Migrationshintergrund im Rahmen des Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes (Stand 08.2018) ergeben, dass im Jahr 2017 rd. 29% der Menschen mit Hauptwohnsitz in NRW einen Migrationshintergrund hatten. Differenzierte regionale Daten liegen aktuell noch nicht vor. Für das Jahr 2014 ist festzuhalten, dass 20% der mit Hauptwohnsitz im Rhein-Erft-Kreis lebenden Menschen einen Migrationshintergrund hatten (Vergleich Regierungsbezirk Köln: 24%). Die Gruppe der Personen mit Migrationshintergrund umfasst „alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zu-

² Die Zahl der Geburten in Pulheim befindet sich derzeit auf einem hohen Niveau. Sie ist zwischen 2014 und 2016 jährlich angestiegen: Nach amtlichen Daten von IT.NRW wurden in Pulheim 2014 400 Geburten gemeldet (+6,7% im Vgl. zum Vorjahr). Mit 403 Geburten in 2015 wurde das vergleichsweise hohe Niveau von 2014 gehalten. 2016 sind die Geburten – wie in der gesamten Bundesrepublik – noch deutlich stärker angestiegen: 492 Kinder wurden geboren, was einem Anstieg von 22% gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Die 434 registrierten Geburten in 2017 entsprechen im Vergleich zum Zeitraum von 2010 bis 2015 einem hohen Niveau, der „Rekordwert“ von 2016 wurde aber nicht gehalten.

gewanderten, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil“ (Statistisches Bundesamt, 2015 und 2018).

- Die größten Migrantengruppen in Pulheim sind Menschen mit türkischem, polnischem und italienischem Migrationshintergrund (Einwohnermeldedaten, Stand: April 2017).
- Altersstruktur: Nach internen Berechnungen von IT.NRW lag der Altersdurchschnitt der Pulheimer Bevölkerung Ende 2017 bei rd. 46,2 Jahren und zählt damit zu den älteren Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Hinsichtlich des Durchschnittsalters belegt Pulheim im Ranking der nach aufsteigendem Alter geordneten 396 Gemeinden in NRW den Rang 355. Im gesamten Rhein-Erft-Kreis lag der Altersdurchschnitt bei 44,3 Jahre).
- Im Zeitraum von 2011 bis 2017 ist die Pulheimer Bevölkerung – mit Ausnahme des Jahres 2015 – stetig „gealtert“: Der Altersdurchschnitt stieg von 43,7 auf 46,2. Die Altersstrukturen lassen insbesondere für die Gruppe der „Hochaltrigen“, d.h. der Menschen ab 80 Jahren, ein zunehmendes Gewicht erkennen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist zwischen 2011 bis 2017 stetig von 4,6% auf 6,8% gestiegen (IT.NRW, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011).
- Die jüngste Altersgruppe der bis 9-Jährigen gewinnt seit 2014 an Gewicht (2014: 8,6% / 2017: 9,0%). Stetig sinkende Anteile zwischen 2011 und 2017 sind bei Menschen im Jugendalter zwischen 10 und 18 Jahren zu verzeichnen (2011: 9,8% / 2017: 8,9%) und mit Ausnahme des Jahres 2015 auch in der mittleren Altersgruppe der 19- bis 44-Jährigen (2011: 27,9% / 2017: 25,8%). Die Anteile der 45- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung schwanken jährlich und lassen keine eindeutige Tendenz erkennen (2011: 31,1% / 2017: 31,9%). Die Altersgruppe der 65- bis 79-Jährigen verliert hinsichtlich ihres Bevölkerungsanteils seit 2014 an Gewicht (2014: 18,3% / 2017: 17,7%).
- Die Altersstruktur in der Pulheimer Bevölkerung wird sich bis 2030 und 2040 voraussichtlich weiter verändern: Den Prognosen von IT.NRW und Bertelsmann Stiftung zufolge wird die Zahl der Einwohner im Jugendalter und in mittleren Altersgruppen sinken. Demgegenüber soll die Zahl der Kinder bis neun Jahren steigen. Gleiches gilt für die Zahl der Menschen ab 65 Jahren und insbesondere die Zahl der ab 80-Jährigen.

Der zahlenmäßige Anstieg von Personen in jungen Altersgruppen wird voraussichtlich gegenüber den starken Zuwächsen bei älteren Bevölkerungsgruppen deutlich geringer ausfallen, sodass ältere Menschen ein noch stärkeres Gewicht erhalten. Dies gilt insbesondere für Bürger ab 80 Jahren. Ihr Anteil soll von 2015 bis 2030 von rd. 6% auf rd. 10% (Bertelsmann) bzw. auf rd. 13% (IT.NRW) steigen. Bis 2035 berechnet IT.NRW einen weiteren Anstieg auf 14%. Das heißt: In 2035 wird voraussichtlich mehr als jeder dritte Bürger (36%) 65 Jahre und älter sein (Vergleichswert 2015: 24%). Etwa jeder Siebte wird 80 Jahre oder älter sein.

- Die Altersstruktur von ausländischen Bürgern und insbesondere der neu Zugewanderten und Flüchtlinge ist deutlich jünger als bei den „alteingesessenen“ Pulheimern (Quelle: Einwohnermeldedaten; interne Daten zu in Pulheim in städtischen Asylunterkünften untergebrachten Geflüchteten und neu Zugewanderten). Die Migration trägt dementsprechend zur Verjüngung der Bevölkerung in Pulheim bei, auch wenn sie die Tendenzen der demografischen Alterung in Pulheim voraussichtlich nicht kompensieren kann.

- Die Analyse der Altersstruktur in Pulheim zeigt, dass die Erwerbsbevölkerung in Pulheim faktisch geschrumpft ist. Nach internationaler Definition und in Anlehnung an das Statistische Bundesamt wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter („Erwerbsbevölkerung“) zwischen 15 Jahren und 74 Jahren angesiedelt. In Pulheim ist der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung im Zeitraum von 2011 bis 2016 von 77% auf 74% geschrumpft. Während der Anteil der unter 15-Jährigen konstant geblieben ist, ist der Anteil älterer Menschen ab 75 Jahren in Pulheim von 9% auf 13% gestiegen.
- Über die erwerbstätige Bevölkerung in Pulheim insgesamt einschließlich der Selbstständigen, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Beamten kann keine Aussage getroffen werden, da hierzu amtliche Daten auf Gemeindeebene fehlen³. Die Analyse der Teilgruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten⁴ zeigt einen positiven Trend auf dem Arbeitsmarkt in Pulheim. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die am Arbeitsort Pulheim tätig sind (Pulheimer und Arbeitnehmer aus anderen Gemeinden) ist zwischen Juni 2011 und Juni 2017 um insgesamt 17% gestiegen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Pulheim (d.h. Pulheimer, die entweder in Pulheim selbst oder in anderen Gemeinden arbeiten) ist im Vergleichszeitraum um 11% gewachsen. Wie sich der Anteil der erwerbstätigen Pulheimer insgesamt (erwerbstätige Angestellte und Beamte; Personen, die selbstständig ein Gewerbe oder eine Landwirtschaft betreiben oder Personen, die einen Freien Beruf ausüben) in Abgrenzung zum Anteil der Erwerbslosen in der Pulheimer Bevölkerung entwickelt hat, kann aufgrund fehlender Daten für Pulheim nicht nachvollzogen werden.
- Nach Modellrechnungen von IT.NRW (Stand: Dezember 2016) wird im Zuge des demografischen Wandels und unter Berücksichtigung von Statistiken zum Pflegerisiko die Zahl der Pflegebedürftigen im Betrachtungszeitraum von 2013 bis 2040 im Rhein-Erft-Kreis deutlich ansteigen. Dies gilt sowohl für die berechnete „konstante Variante“, die auf der Annahme basiert, dass das Pflegerisiko bis 2040 auf dem ermittelten Durchschnittsniveau von 2011 bzw. 2013 bleibt als auch für die berechnete „Trendvariante“. Letztere basiert auf der Annahme, dass mit der in Zukunft steigenden Lebenserwartung auch eine Verbesserung der Gesundheit der Menschen und ein Anstieg der „pflegefreien Lebenszeit“ einhergehen werden.
 - Ergebnisse konstante Variante: Die Zahl der Pflegebedürftigen wird im Zeitraum von 2013 bis 2040 von 13.855 auf 22.500 ansteigen. Dies entspricht einer Steigerung um 8.645 Personen und damit um 62%. Kamen 2013 auf 1.000 Einwohner im Rhein-Erft-Kreis 30 Pflegebedürftige (3,0%), so werden 2040 46 Pflegebedürftige auf 1.000 Einwohner kommen. Damit wird eine Quote von 4,6% erreicht.
 - Ergebnisse Trendvariante: Von 2013 bis 2040 wird ein Anstieg von 13.855 auf 19.200 Pflegebedürftige berechnet. Zahlenmäßig entspricht dies einem Anstieg um 5.345 Personen, prozentual um 39%. Danach werden 2040 auf 1.000 Einwohner 39 Pflegebedürftige fallen, was einer Quote von 3,9% entspricht.
- Die Analyse der alters- bzw. lebensphasenbedingten Wanderungstendenzen der letzten Jahre in Pulheim geben Hinweise darauf, welche Herausforderungen sich für die zielgruppenspezifischen Aktivitäten bei der Gestaltung der städtischen Infrastruktur ergeben (Quelle: Wanderungsstatistik nach IT.NRW):

³ Lediglich auf Kreisebene gibt die so genannte „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“ Auskunft über die Anzahl aller Erwerbstätigen und Arbeitnehmer.

⁴ Zu dieser Gruppe zählen alle Arbeitnehmer einschließlich der Auszubildenden, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und / oder beitragspflichtig sind. In dieser Gruppe sind, bis auf wenige Ausnahmen, Selbstständige nicht erfasst. Unbezahlt mithelfende Familienangehörige und Beamte zählen grundsätzlich nicht zu dieser Gruppe.

- Die Wanderungssalden in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und 30- bis 49-Jährigen fallen zwischen 2011 und 2017 durchweg positiv und vergleichsweise hoch aus⁵. Dies ist ein Indikator dafür, dass die Stadt Pulheim als Wohnstandort für Familien mit Kindern attraktiv ist und nachgefragt wird.
- Demgegenüber verzeichnet Pulheim vergleichsweise hohe negative Wanderungssalden bei Einwohnern in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen, die typischerweise aus Ausbildungsgründen ihren Wohnort wechseln. In 2015 fiel der Saldo allerdings im Vergleich zu den Vorjahren zwischen 2011 und 2014 deutlich geringer aus, während er 2016 wieder merklich anstieg und auch 2017 auf hohem Niveau lag.

Im Zeitraum von 2011 bis 2014 und in 2016 zeigt sich auch in der Tendenz, dass unter den 25- bis 29-Jährigen (so genannte „Arbeitsplatzwanderer“) mehr Menschen aus Pulheim weggezogen als zugezogen sind. Die jährlichen negativen Salden schwanken hier allerdings deutlich und lassen keine prägnante Entwicklung erkennen. Demgegenüber verzeichnete Pulheim in 2015 in der Altersgruppe der 25- bis 29-Jährigen einen deutlichen Wanderungsüberschuss, der auch auf die Migration von neu Zugewanderten und Flüchtlingen zurückzuführen ist, die mehrheitlich im jüngeren erwerbsfähigen Alter sind. Die Zuwanderungsdynamik kann in diesen Altersgruppen dementsprechend nicht allein mit Fokus auf Wanderungsmotive wie Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung interpretiert werden.

Auch 2017 zeigte sich ein moderater Überschuss. In Zukunft wird weiterhin genau zu beobachten sein, wie sich beispielsweise die Ansiedlung des arbeitsplatzintensiven Möbelhauses in Pulheim auf die Wanderungen in diesen Altersgruppen auswirken wird.

- Bei „älteren Wanderern“ (50- bis 64-Jährige) und den so genannten „Ruhestandswanderern“ (65 Jahre und älter) sind mehrheitlich jährliche negative Saldi aus Zu- und Fortwanderung zu verzeichnen. In Relation zur Zahl der in Pulheim lebenden Menschen in diesen Altersgruppen fallen die negativen Saldi jedoch vergleichsweise moderat aus. Dementsprechend kann nicht im gleichen Maße von Wegzugstendenzen gesprochen werden wie beispielsweise bei den Ausbildungswanderern.
- Die Pendlerberechnungen von IT.NRW (aktuell verfügbare Daten 2017) verdeutlichen die täglichen Bevölkerungsbewegungen zwischen Pulheim und anderen Kommunen:
 - Rd. 12.350 Personen pendelten 2017 regelmäßig von außerhalb – vor allem aus Köln und Bergheim – nach Pulheim ein, um dort ihrer Haupttätigkeit nachzugehen. Die Gruppe dieser „Einpendler“ macht rd. 62% aller Personen aus, die in Pulheim ihren Arbeitsort haben (insgesamt 19.800 Personen).
 - Im Vergleich zu 2016 sind die Zahlen der „Einpendler“ deutlich von rd. 11.780 auf 12.350, d.h. um rd. 5% gestiegen. Die Zahl der Erwerbstätigen am „Arbeitsort“ Pulheim ist insgesamt von 19.100 auf 19.800 gewachsen (prozentualer Anstieg: rd. 4%).
 - Demgegenüber pendelten rd. 19.380 Personen, die in Pulheim leben, in eine andere Gemeinde (mit Abstand am häufigsten nach Köln), um dort ihrer Erwerbstätigkeit nachzugehen. Prozentuiert auf alle Erwerbstätigen, die in Pulheim wohnen (rd. 26.850 Personen), gingen rd. 72% ihrer Haupttätigkeit außerhalb Pulheims nach („Auspendlerquote“).

⁵ Als Indikator wurde der jährliche Saldo von Zugezogenen und Fortgezogenen je 1.000 Personen in der jeweiligen Lebensphase berechnet. Zur Einschätzung der Entwicklung im Zeitraum zwischen 2011 und 2017 wurde der Durchschnittswert der jährlichen Werte berechnet.

- Die Zahl der Auspendler (19.380) lag 2017 auf gleichem Niveau wie 2016 (19.350), wobei die Gesamtzahl der Pulheimer Erwerbstätigen um 0,6% gestiegen ist.
- Die Zahl der innergemeindlichen Pendler lag 2017 bei rd. 7.460 Personen und ist im Vergleich zu 2016 (N=rd. 7.340) um rd. 2% gestiegen.

Die Daten zur sogenannten Tagbevölkerung in Pulheim (= Bevölkerung am Wohnort – Auspendler + Einpendler) verdeutlicht, dass durch die Effekte des Pendelns in umliegende Gemeinden die Bevölkerung tagsüber deutlich schrumpft. Zum Stichtag des 30.06.2017 wurde eine „Tagbevölkerung“ von rd. 46.850 Personen berechnet. Das sind rd. 7.000 bzw. 13% weniger Personen, als in Pulheim wohnen („Nachtbevölkerung“).

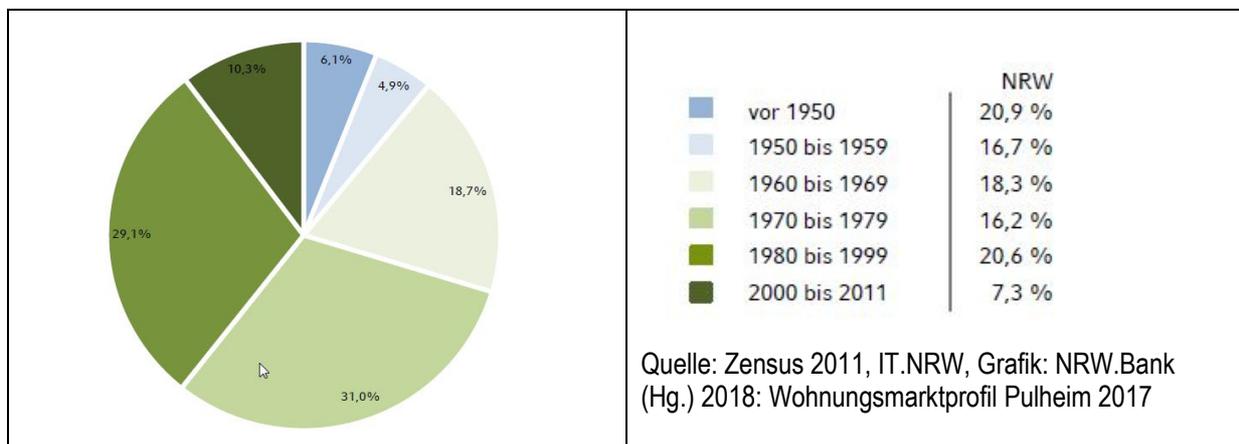
2. Wohnungsbestand und Wohnungsbau

Nach Daten der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 und deren Fortschreibung verzeichnete das Stadtgebiet Pulheim Ende des Jahres 2011 rund 24.450 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Haushaltsgröße lag bei durchschnittlich 2,2 Personen pro Wohnung. Ende 2017 wies Pulheim einen Bestand von rd. 25.060 Wohnungen auf. Die Zahl der Wohnungen ist zwischen 2011 und 2017 um 2,5% angestiegen, was im Kreisvergleich (+ 3,2 %) einem unterdurchschnittlich starken Zuwachs entspricht.

Die Neubaufertigstellungen in Pulheim betragen in den Jahren 2011 bis 2017 im jährlichen Durchschnitt bei rd. 117 Wohnungen. Pro Jahr wurden mindestens 78 Wohnungen (im Jahr 2016) und maximal 142 Wohnungen (in 2011) fertiggestellt. Im gesamten Zeitraum wurden 816 Wohnungen durch Neufertigstellungen geschaffen.

Differenziert nach Baualter zeigt sich nach Daten des Zensus 2011, dass 21% des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet vor 1950 errichtet wurden. Rund 71% des Wohnungsbestandes entstand in den Dekaden der 1950er bis 1980er Jahre. Neuerer Baubestand macht rund 18% aus.

Abbildung 3: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Pulheim (Mai 2011)



Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden in Pulheim betrug Ende des Jahres 2017 91%. Wohnheime sind hier nicht einberechnet. An allen bestehenden Wohnungen in Wohnbaugebäuden (ohne Heime) hatten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern⁶ 2017 einen Anteil von etwa 66,7%. Dieser Anteil geht seit 2013 (67,2%) zurück, dementsprechend steigt der Anteil von Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau. Das Gewicht von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand ist in Pulheim im Kreisvergleich deutlich höher ausgeprägt. Im gesamten Rhein-Erft-Kreis lag der Vergleichswert 2017

⁶ Häuser mit einer oder zwei Wohnungen.

bei rund 55%, im gesamten Bundesland NRW bei 43% (Quelle: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands auf Basis des Zensus 2011).

Die Betrachtung der „Eigentumsformen“ nach Zensus 2011 zeigt, dass 76% Wohnungen in Pulheim in Gebäuden mit Wohnraum in Hand von Privatpersonen waren. Dieser Anteil fällt im Vergleich zum Wert für den gesamten Rhein-Erft-Kreis (67%) hoch aus. Rund 19% der Wohnungen in Pulheim waren Wohnungseigentümer-Gemeinschaften zuzuordnen (Vergleichswert REK: 23%). 4% der Wohnungen in Pulheim waren in Besitz privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen. Die restlichen 1% der Wohnungen waren anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen, der Kommune (darunter z.B. Hausmeisterwohnungen, Obdachlosenheim) sowie Organisationen ohne Erwerbszweck zuzuordnen.

Hinsichtlich der Nutzungsart ist festzuhalten, dass gemäß Zensus 2011 der Großteil des Wohnungsbestands in Pulheim zum selbstgenutzten Eigentum zählt (61%). Zu Wohnzwecken vermietet wurden 36% der bestehenden Wohnungen. Demgegenüber standen im Stadtgebiet 531 der insgesamt 24.350 bestehenden Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,2%, die in den Bereich der „Fluktuationsreserve“⁷ fällt. Die Leerstandsquote (einschließlich Fluktuationsreserve und Ersatzbedarf) gibt Hinweise darauf, inwieweit leer stehender Wohnungsbestand in den regionalen Wohnungsmärkten zur Deckung (steigender) Bedarfe mobilisierbar ist. Im Kreisvergleich zeigt sich, dass Pulheim 2011 die geringste Quote aufwies. So lag der Leerstand im gesamten Rhein-Erft-Kreis bei 2,9%, in den kreisangehörigen Gemeinden bewegten sich die Quoten zwischen minimal 2,2% in Pulheim und 3,8% in Bergheim.

Angesichts der spezifischen Haushalts- und Wohnstrukturen fällt der Wohnflächenverbrauch in Pulheim vergleichsweise hoch aus: Die durchschnittliche Wohnfläche von Wohnungen in Wohngebäuden betrug in Pulheim Ende 2017 rd. 107 Quadratmeter (Vergleichswert Rhein-Erft-Kreis: 98 qm). Bei 53.900 Einwohnern in Pulheim lag die pro Person beanspruchte Wohnfläche im Schnitt bei 48 Quadratmetern und damit wiederum über dem Durchschnittswert der kreisangehörigen Gemeinden des Rhein-Erft-Kreises (45 qm) (Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands auf Basis des Zensus 2011).

⁷ Entsprechend einer Modellrechnung zur Wohnungsneubaunachfrage in NRW bis 2020 in Folge der Zuwanderung von Flüchtlingen und der demografischen Entwicklung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen mit Unterstützung der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK werden für die „Funktionsfähigkeit des Marktes“ 3% Leerstand als Fluktuationsreserve kalkuliert. Danach sollte ein funktionierender Wohnungsmarkt mindestens 3% Leerstand aufweisen, um laufende Fluktuationen auffangen zu können. Darüber hinaus wird ein (zusätzlicher) Ersatzbedarf (0,2% des Wohnungsbestands) angesetzt.