

---

# Wohnungspolitisches Handlungskonzept für die Kreisstadt Siegburg

## 1. Workshop: Ergebnisse der Analysen und wohnungspolitische Ziele

Bonn, Siegburg 24.01.2022

Quaestio – Forschung und Beratung

Bernhard Fallner

Nora Wilmsmeier

# Workshops im Rahmen der Erarbeitung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes

|            |   |
|------------|---|
| Workshop 1 | Ergebnisse der Analysen und wohnungspolitische Ziele  |
| Workshop 2 | Planungs- und bodenpolitischen Steuerungsmöglichkeiten zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele |
| Workshop 3 | Entwurf und vorläufige Abstimmung der wohnungspolitischen Empfehlungen                              |

# Tagesordnung

---

Block 1: Ergebnisse der Analysen – ca. 16:15–17:00 Uhr

**Präsentation der Analyseergebnisse**

**Rückfragen und Diskussion**

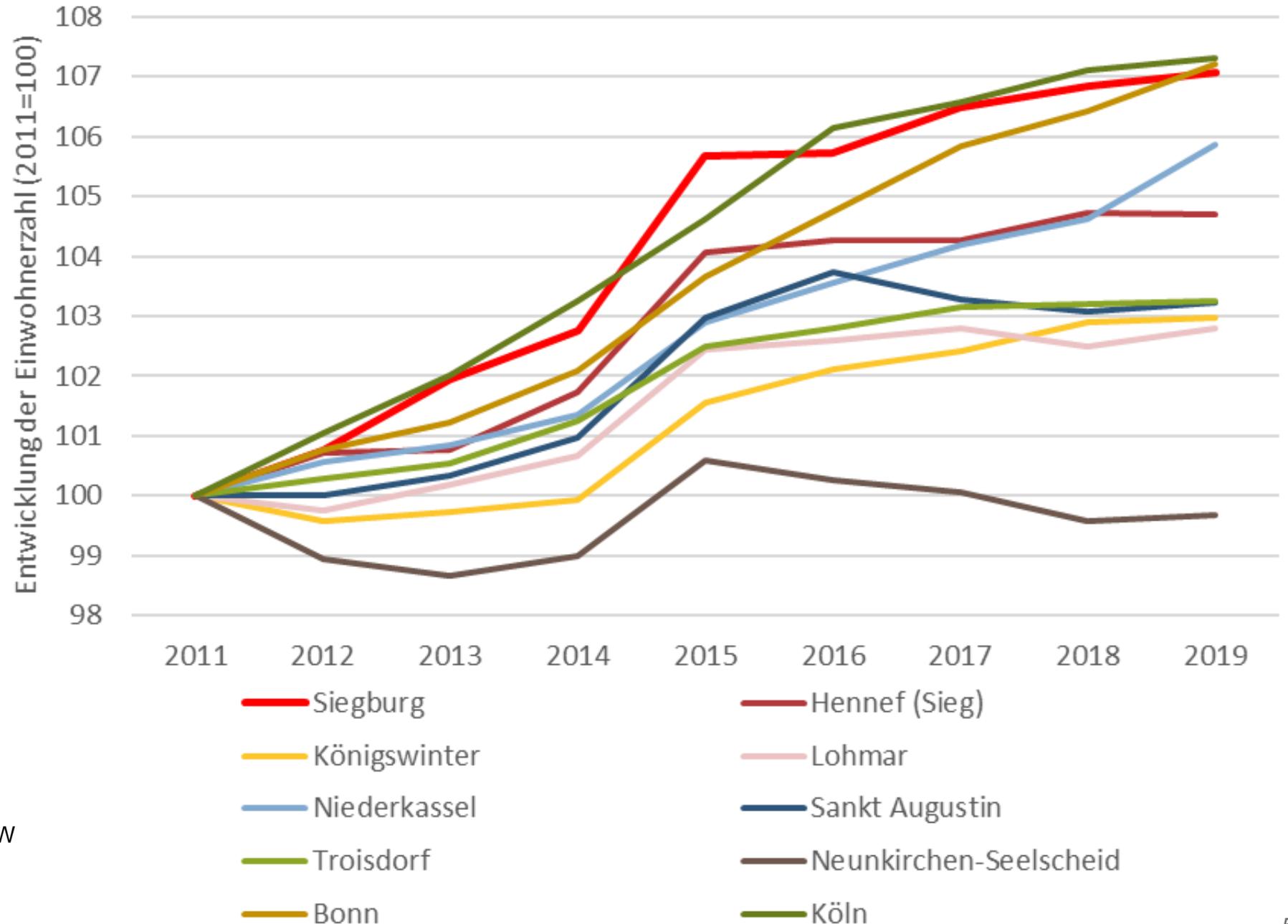
Block 2: Wohnungspolitische Ziele – ca. 17:00–17:50 Uhr

**Identifizierung möglicher wohnungspolitischer Zielsetzungen**

**Diskussion von Relevanz, Potenzialen und Herausforderungen für die identifizierten Zielsetzungen**

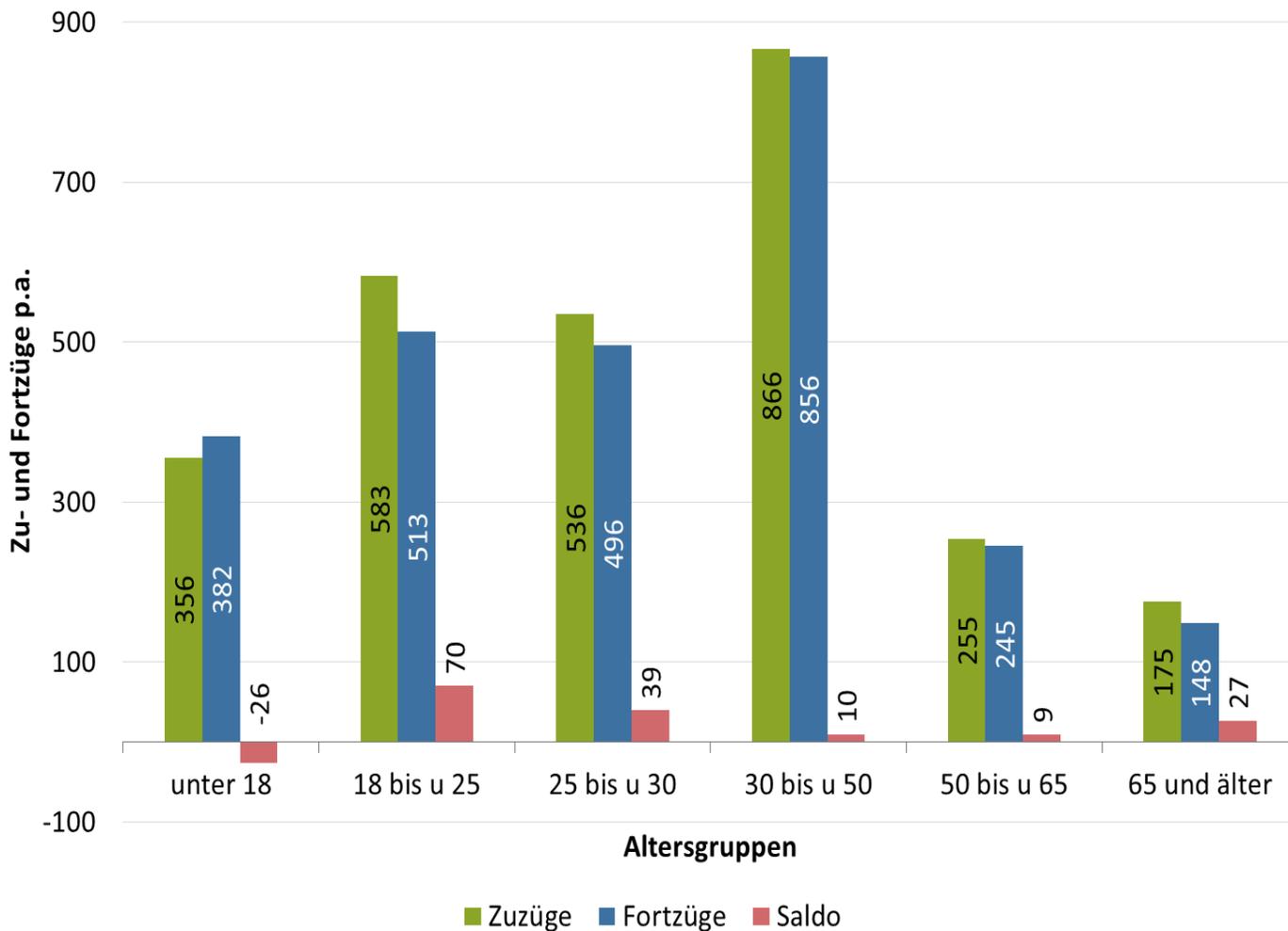
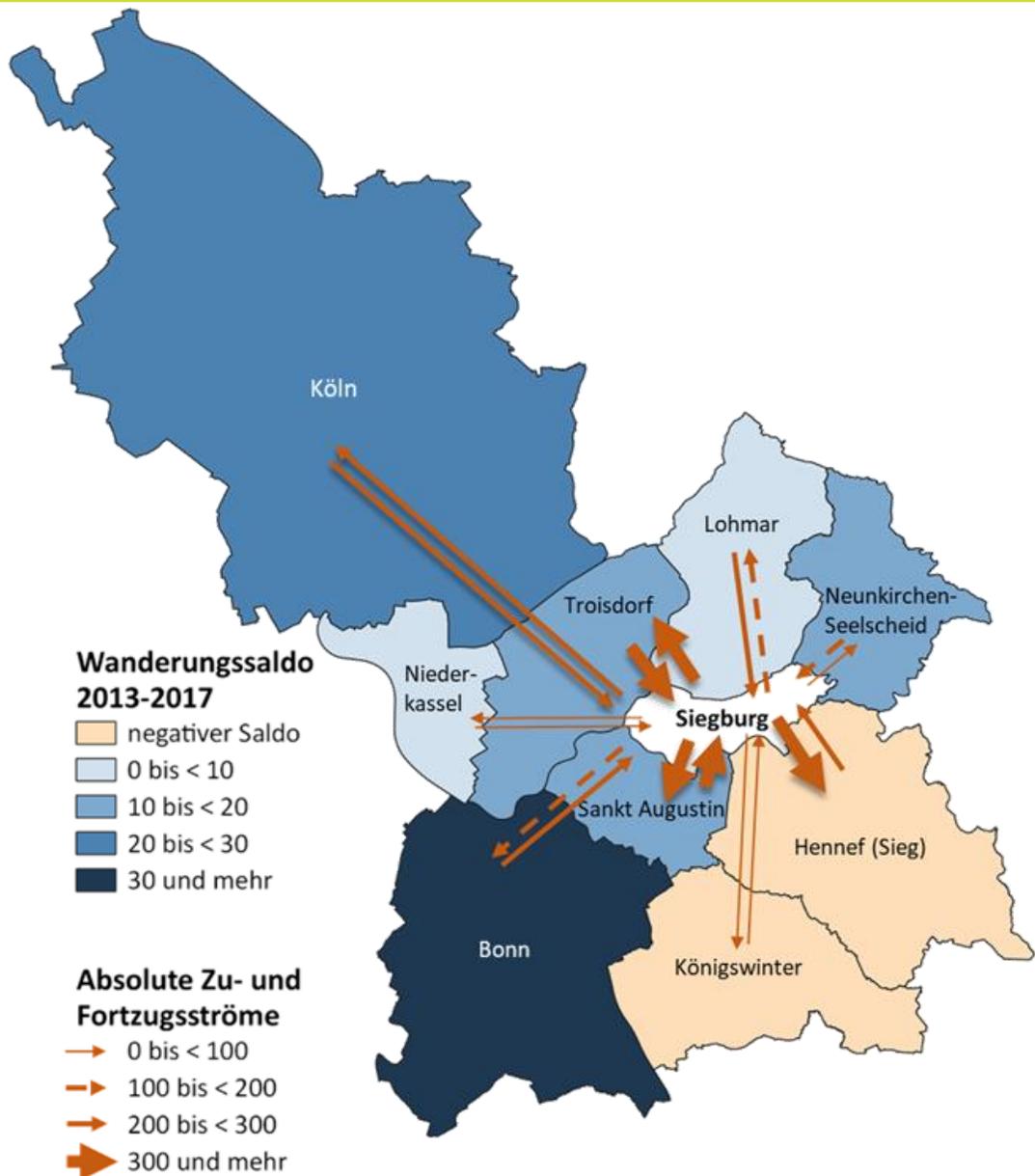
# **BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BAUTÄTIGKEIT**

# Bevölkerungs- entwicklung in Siegburg und den Gemeinden der Region



Datengrundlage: IT.NRW

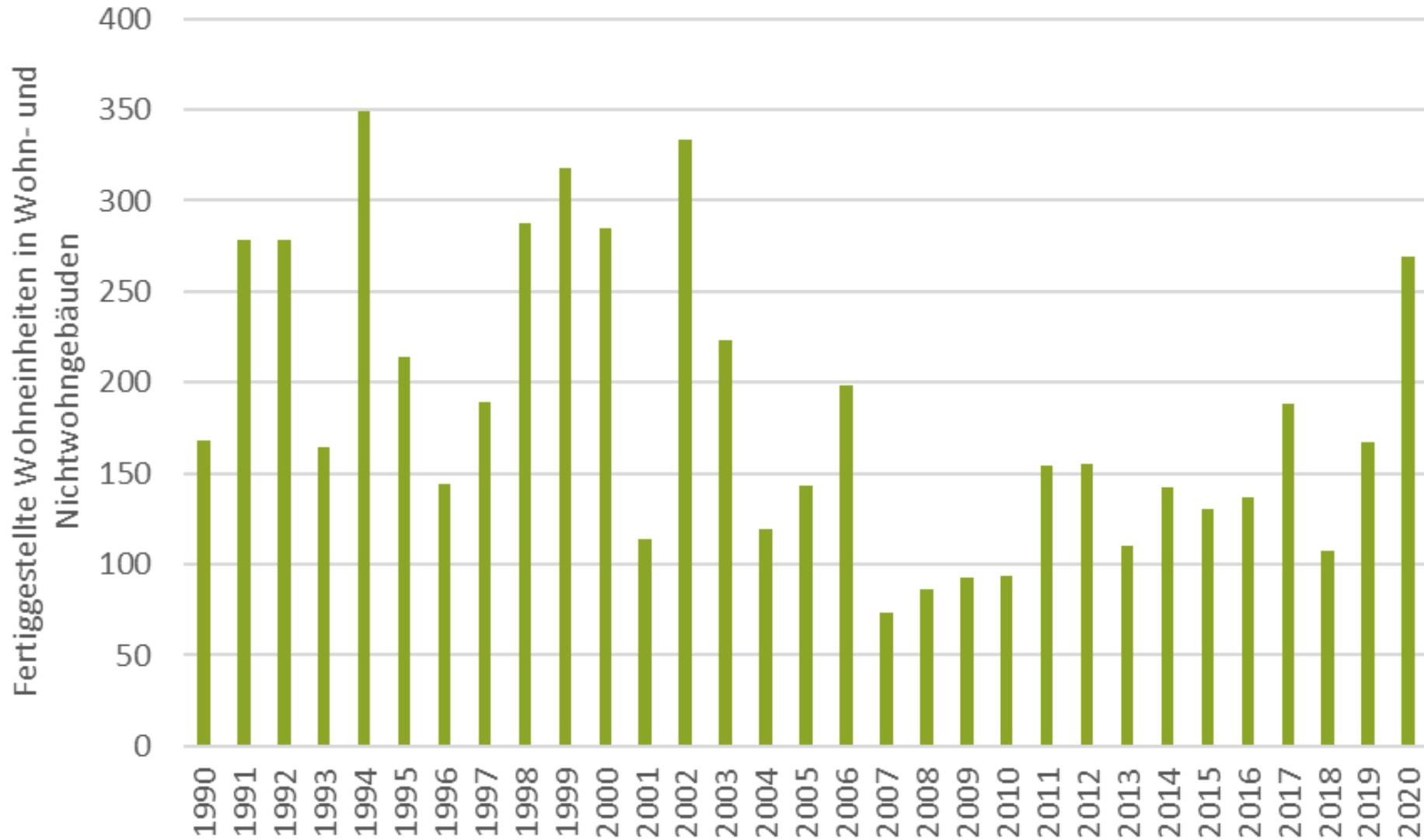
# Wanderungssaldo Siegburgs



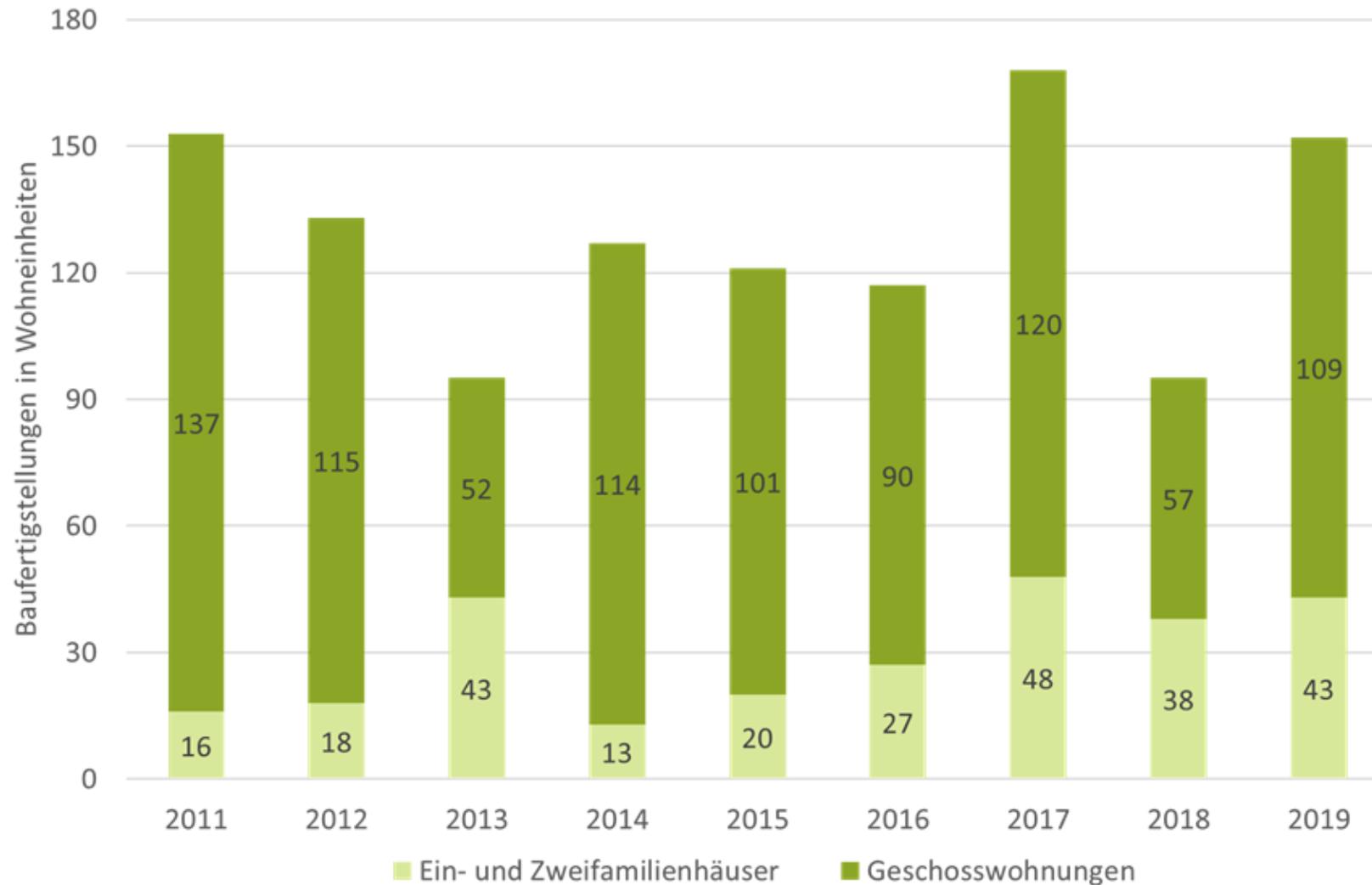
Datengrundlage: IT.NRW

Rechts: Ohne Wanderungen aus dem bzw. ins Ausland

# Neubautätigkeit Sieburgs im Zeitvergleich

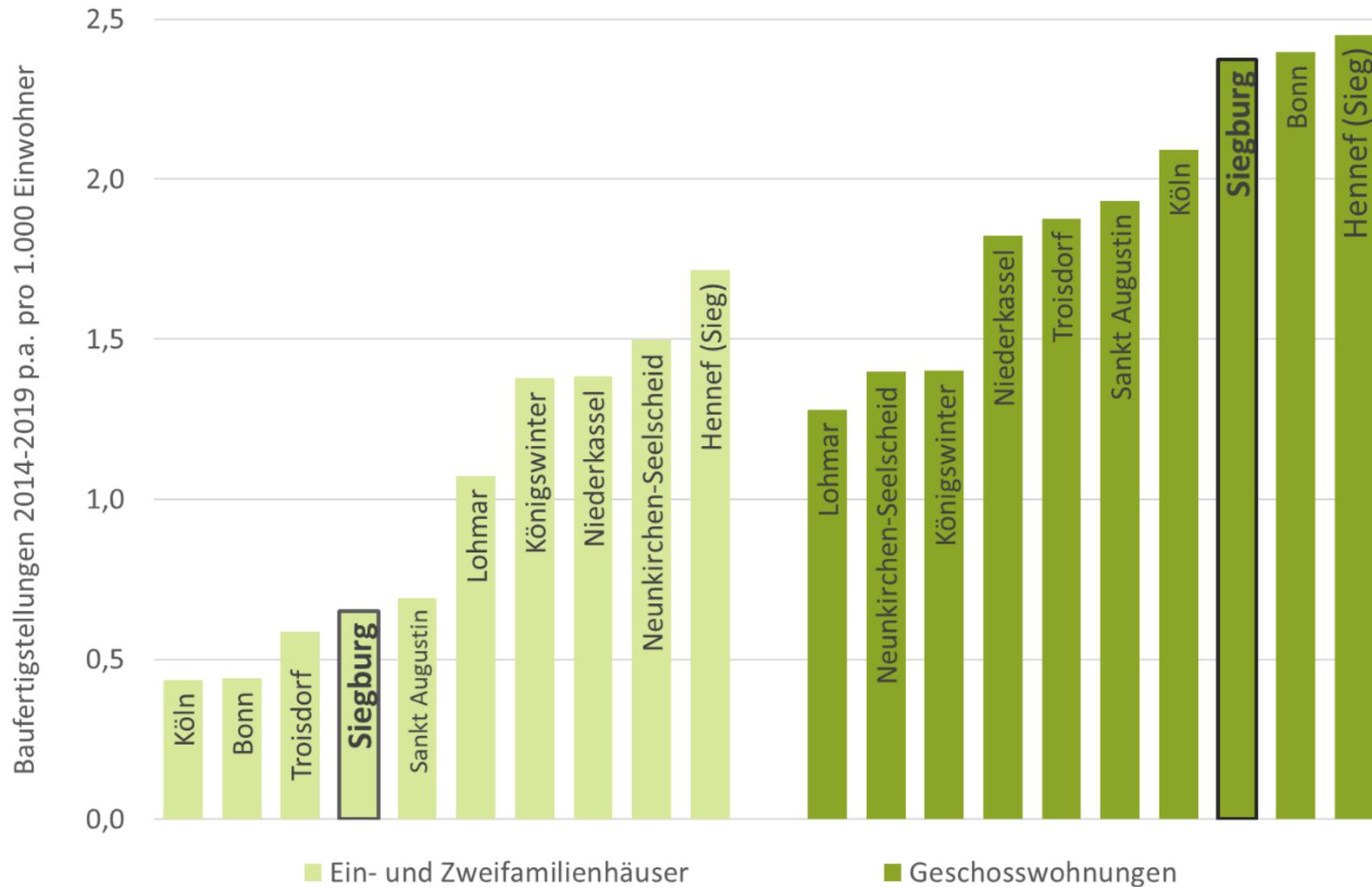


# Entwicklung der Baufertigstellungen in Siegburg



Datengrundlage: IT.NRW  
Anmerkung:  
Baufertigstellungen in  
Wohngebäuden (Neubau)

# Neubautätigkeit Sieburgs im Vergleich zu den Nachbargemeinden



# BEZAHLBARKEIT DES WOHNENS

# Bezahlbarkeit – Ein unscharfer Begriff

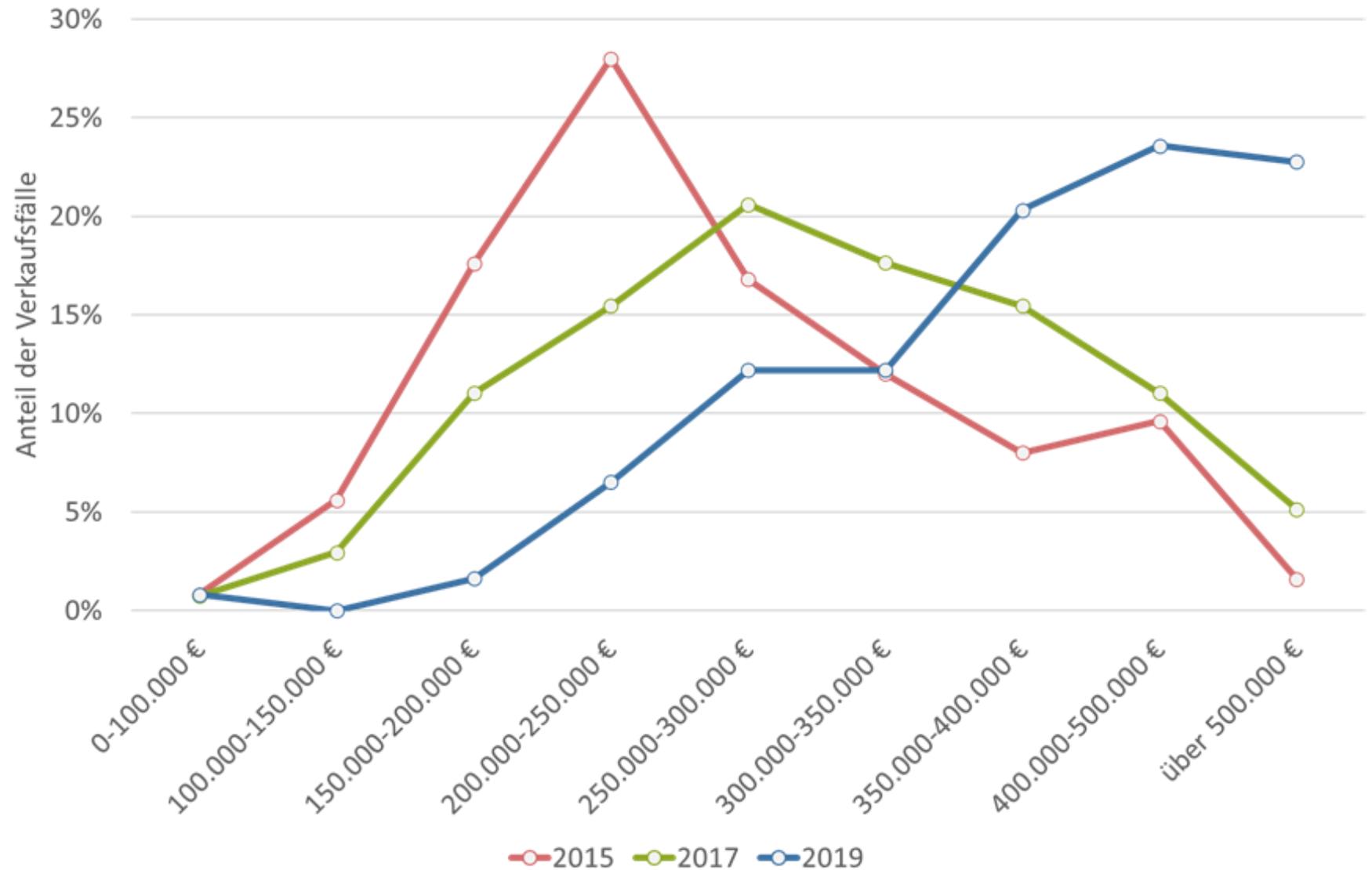
---

Annäherung durch Analysebausteine:

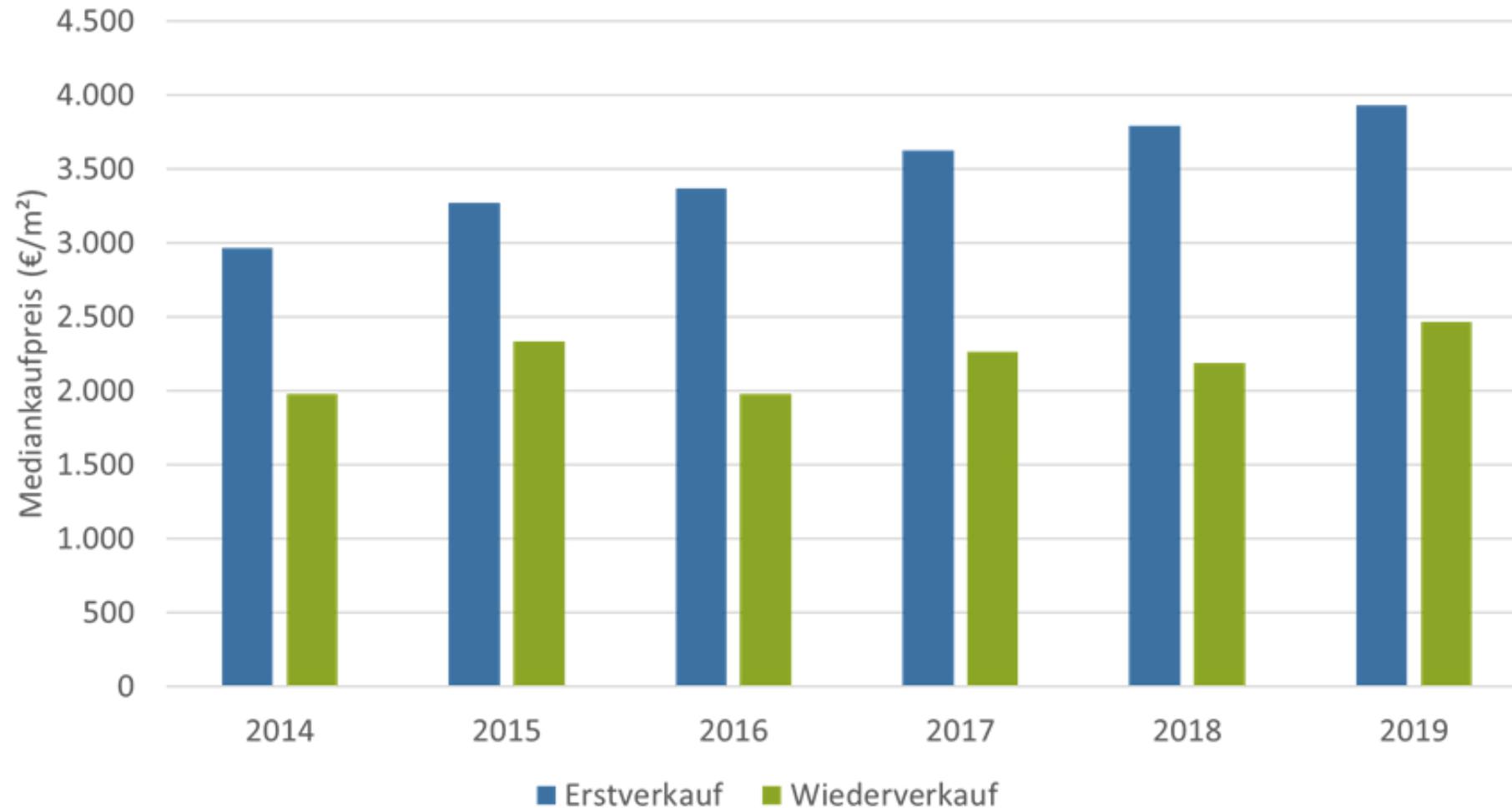
1. Preisentwicklung der letzten Jahre
2. Angebot im geförderten Wohnungsbau
3. Abschätzung der Zielgruppe für den geförderten Wohnungsbau
4. Entwicklung der Bezahlbarkeit durch die Gegenüberstellung von Preisentwicklung und Einkommensentwicklung für Modellhaushalte

# Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand & Neubau)

- Medianpreis für gebrauchte Einfamilienhäuser zwischen 2015 und 2019 um 61% gestiegen



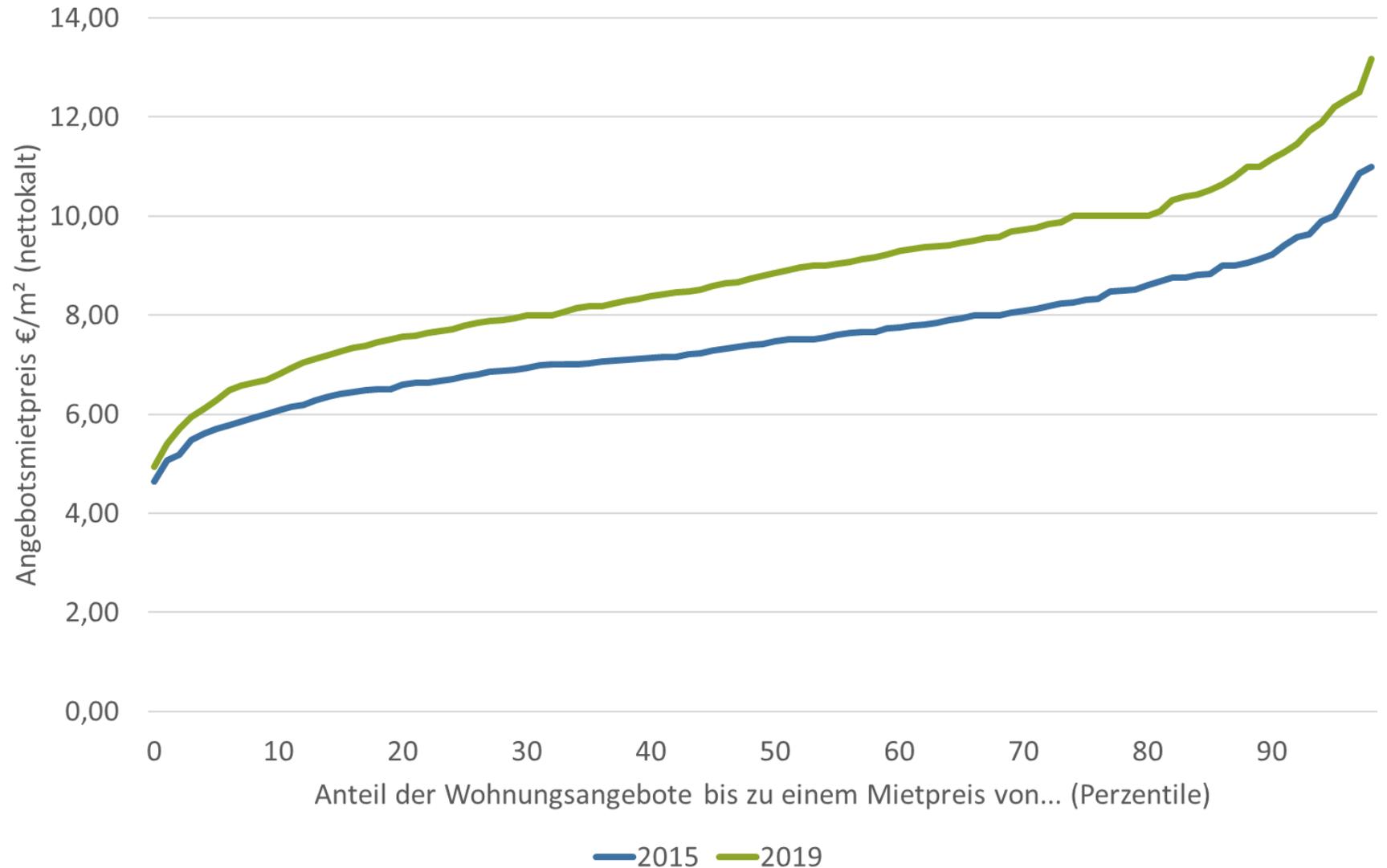
# Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen



Datengrundlage: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

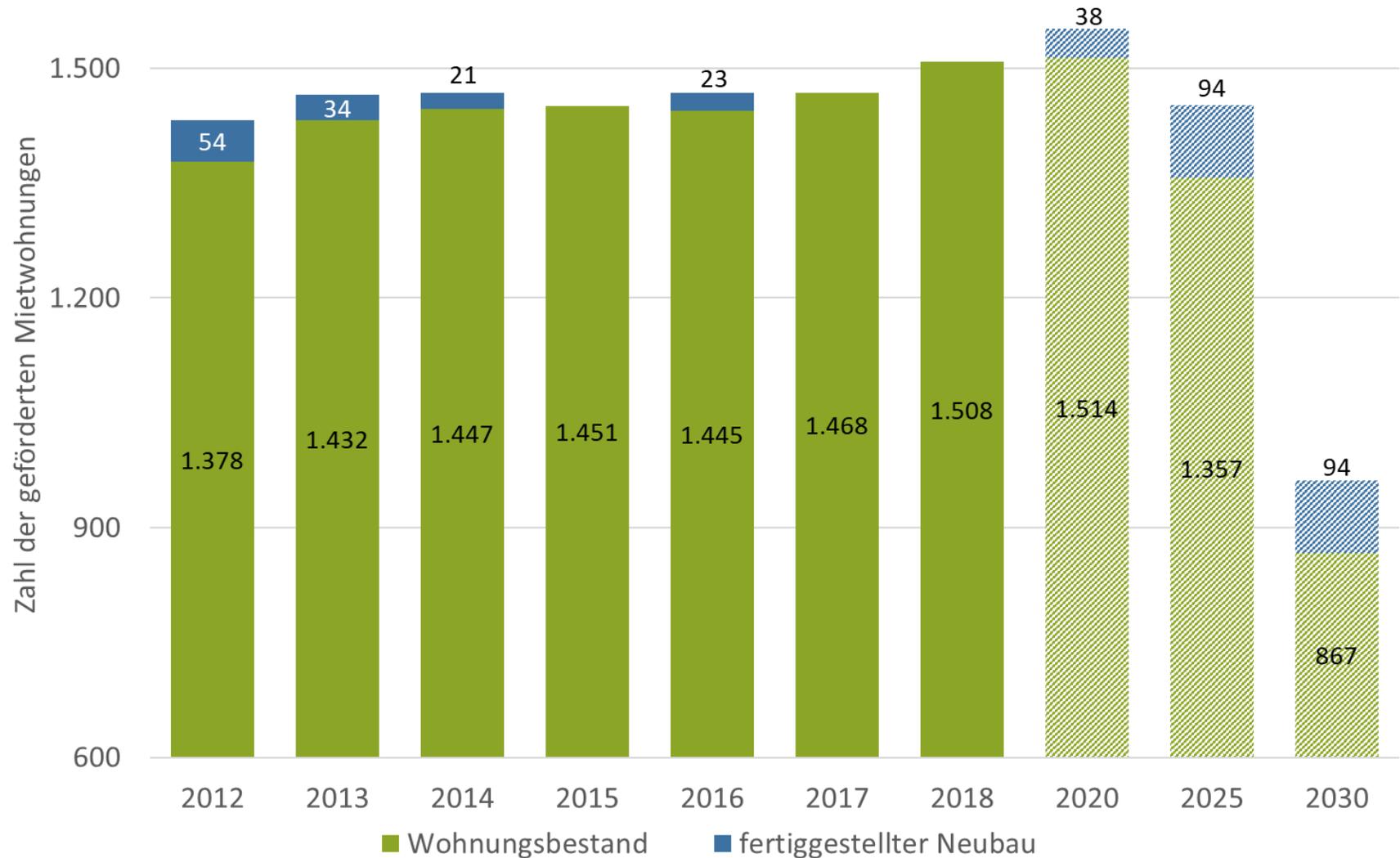
# Entwicklung der Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen

- Median 2015 7,42 €/m<sup>2</sup>
- Median 2019 9,62 €/m<sup>2</sup>
- Preisanstieg +19%

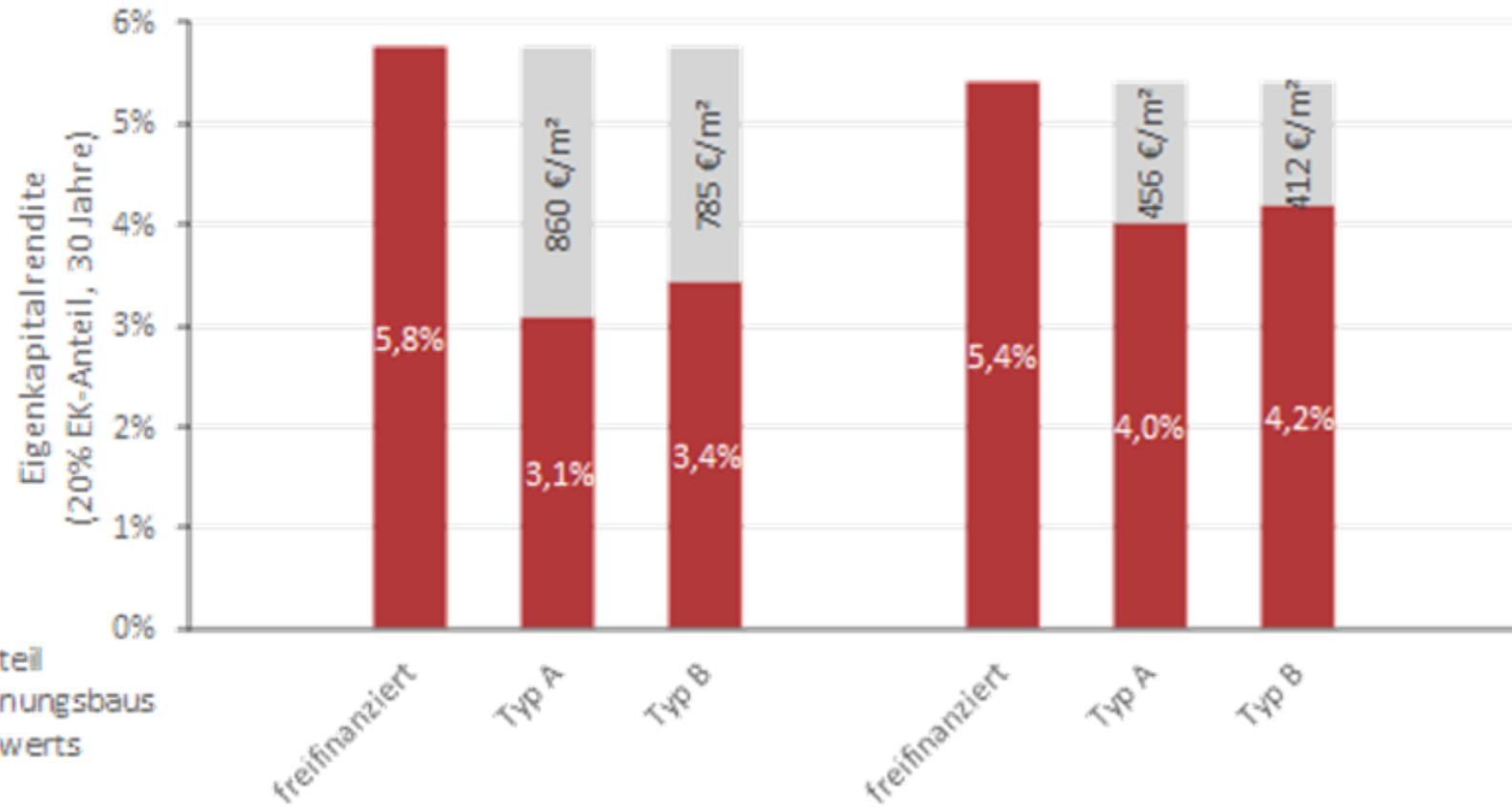


# Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands

Ab 2020 Prognose unter der Annahme, dass neue Belegungsbindungen in gleicher Höhe wie im Durchschnitt der Jahre 2012-2018 entstehen.

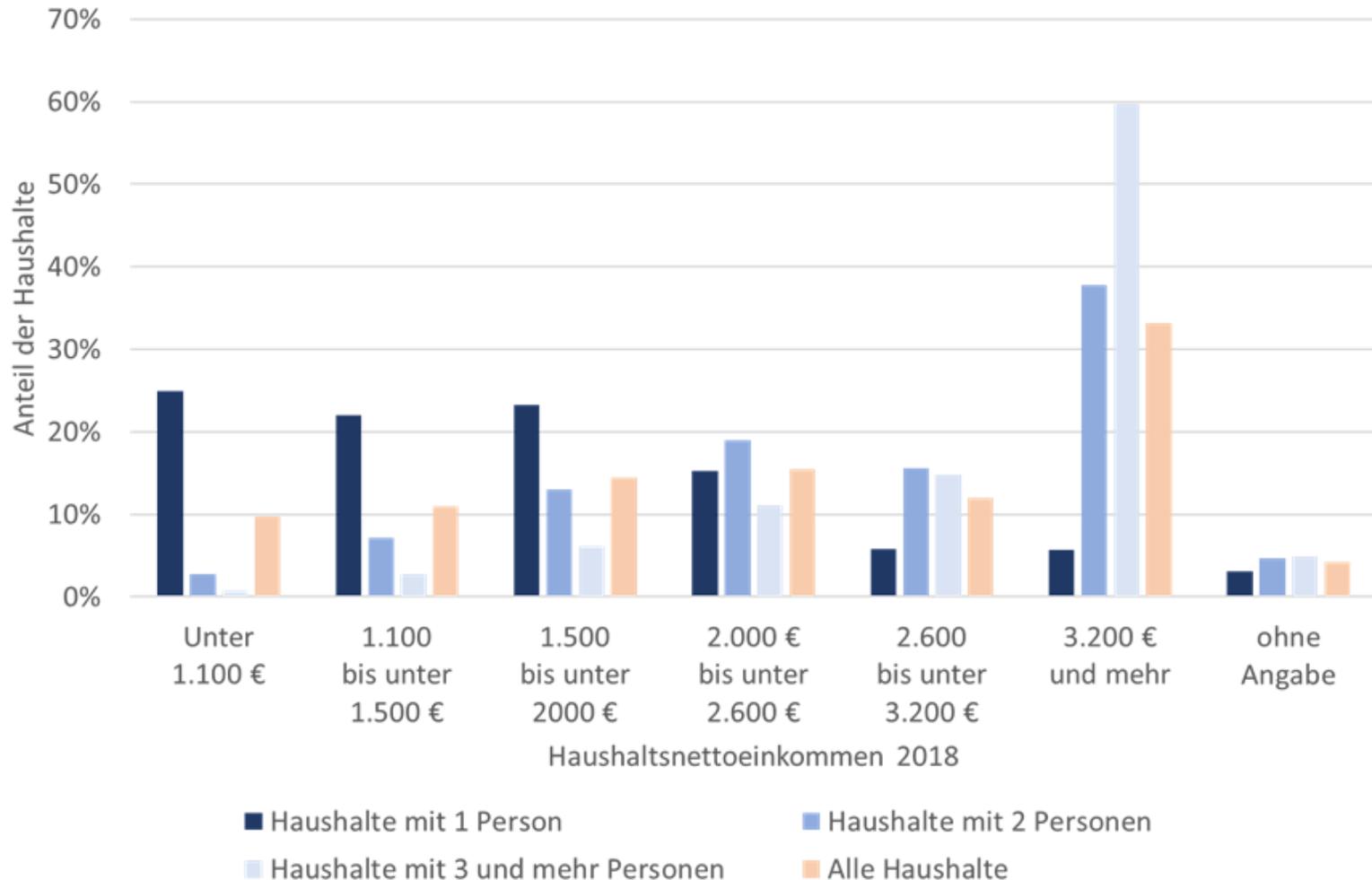


# Rentabilität des geförderten Wohnungsbaus



|                               | Standort 1             | Standort 2             |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bodenpreis (GFZ ca. 1,2):     | 500 €/m <sup>2</sup>   | 350 €/m <sup>2</sup>   |
| Neubaumiete (freifinanziert): | 12,00 €/m <sup>2</sup> | 11,00 €/m <sup>2</sup> |

# Abschätzung der Anspruchsberechtigten auf einen Wohnberechtigungsschein



Grundlage:

Haushaltsnettoeinkommen in Kommunen mit 20.000-50.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen 2018

52% der Haushalte hätten Anspruch auf einen WBS (32% Typ A, 20% Typ B)

Abzüglich der Haushalte mit Wohneigentum entspräche dies für Siegburg rd. 7.700 (38%)

Davon müssen rd. 4.700 Mieterhaushalte ihre Miete ohne Unterstützung durch Wohngeld oder Transferleistungen finanzieren.

# Abschätzung der Anspruchsberechtigten auf einen Wohnberechtigungsschein

|   |       |
|---|-------|
| Mieterhaushalte mit Anspruch auf einen WBS (Typ A oder B) ohne Bezug von Transferleistungen oder Wohngeld (geschätzt) | 4.700 |
| Annahme: Anteil der Haushalte, die pro Jahr umziehen  | 10%   |
| Umziehende Haushalte pro Jahr   | 470   |
| Verfügbare Wohnungen bis 7,20 €/m <sup>2</sup> (15 % der angebotenen Wohnungen)                                       | 302   |
| Defizit pro Jahr in Wohneinheiten   | 168   |

Unter der Annahme, dass jährlich 10% der anspruchsberechtigten Haushalte umziehen, kann ein großer Teil nicht mit einer (geförderten oder freifinanzierten) Wohnung innerhalb der Mietpreisgrenzen des geförderten Wohnungsbaus versorgt werden.

# Entwicklung der Bezahlbarkeit für Modellhaushalte

| Modellhaushalt         |  | Beispielberufe  | Haushaltsnettoei<br>nkomen pro<br>Monat | Durchschnittliche<br>Wohnfläche nach<br>Mikrozensus |
|------------------------|--|---|---|---|
| Mittleres<br>Einkommen |  Single                       | Erziehung/Sozialarbeit,<br>Gesundheits- und<br>Krankenpflege, Büro und<br>Sekretariat | 2.140 €                                 | 59 m <sup>2</sup>                                   |
|                        |  Alleinerziehen<br>(ein Kind) |   | 2.430 €                                 | 81 m <sup>2</sup>                                   |
|                        |  Paar                         |   | 4.300 €                                 | 84 m <sup>2</sup>                                   |
|                        |  Familie<br>(zwei Kinder)     |   | 4.270 €                                 | 110 m <sup>2</sup>                                  |
| Geringes<br>Einkommen  |  Single                       | Verkauf von<br>Lebensmitteln, Hotellerie,<br>Fahrzeugführung im<br>Straßenverkehr     | 1.540 €                                 | 48 m <sup>2</sup>                                   |
|                        |  Alleinerziehen<br>(ein Kind) |   | 1.820 €                                 | 74 m <sup>2</sup>                                   |
|                        |  Paar                        |   | 3.090 €                                 | 75 m <sup>2</sup>                                   |
|                        |  Familie<br>(zwei Kinder)   |   | 3.190 €                                 | 94 m <sup>2</sup>                                   |

Abgrenzung von Modellhaushalten nach Haushaltstypen und Einkommen

Ableitung des Einkommens aus durchschnittlichen Einkommen für ausgewählte Berufe

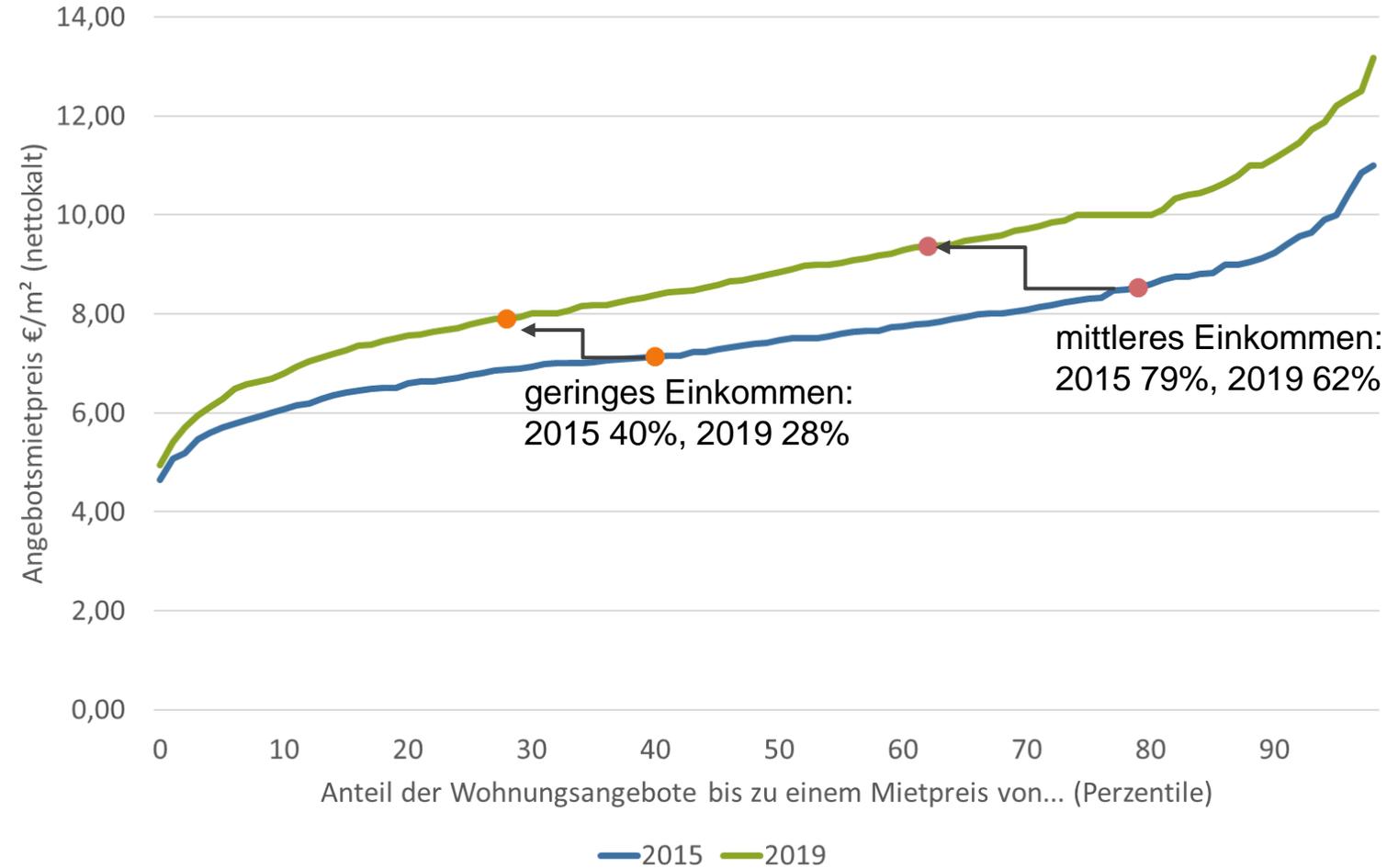
Annahme der nachgefragten Wohnfläche über durchschnittliche Wohnfläche der Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen in NRW

→ Welchen Anteil der inserierten Mietwohnungen konnten sich die Haushalte bei 30% Mietbelastung 2015 und 2019 leisten?

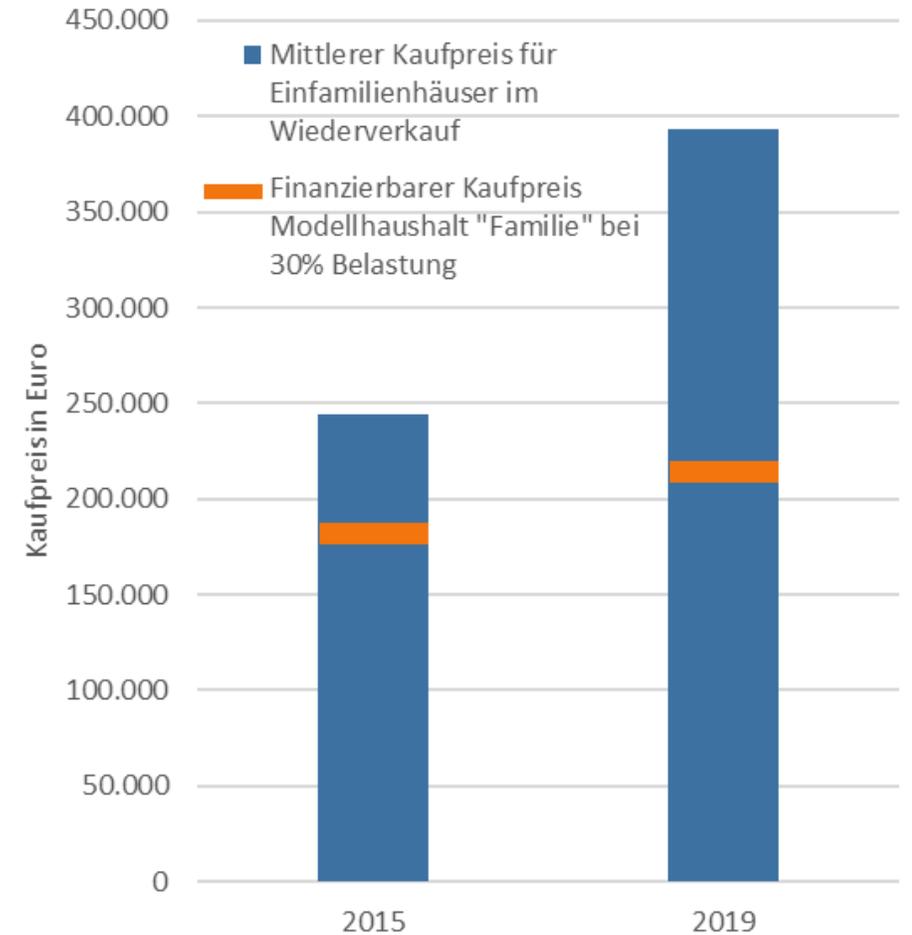
→ Inwieweit ist ein durchschnittlich teures Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung von den Haushalten finanzierbar?

# Entwicklung der Bezahlbarkeit für Modellhaushalte – Am Beispiel der Familien

## Bezahlbarkeit der Miete für eine Bestandswohnung



## Finanzierbarkeit des Kredits für ein gebrauchtes EFH



# Entwicklung der Bezahlbarkeit für Modellhaushalte - Ergebnisse

- Bezahlbarkeit von Mietwohnungen hat sich zwischen 2015 und 2019 verschlechtert
  - Versorgung für Modellhaushalte mit geringen Einkommen ist insbesondere für Alleinerziehende und Singles kritisch.
  - Für Modellhaushalte mit mittlerem Einkommen (mit Ausnahme der Alleinerziehenden) noch kein Versorgungsproblem.
  - Angebot an bezahlbaren Wohnungen wird für die Familien zusätzlich durch die notwendige Wohnungsgröße eingeschränkt.
  - Mögliche Folgen: „locked-in-Effekt“, beengte Wohnverhältnisse, Einsparungen in anderen Lebensbereichen mit Gefahr der gesellschaftlichen Ausgrenzung, Fortzug aus Siegburg
- Verbesserte Bezahlbarkeit von gebrauchten Eigentumswohnungen; Verschlechterung bei Neubauwohnungen.
- Deutliche Verschlechterung der Bezahlbarkeit von gebrauchten Einfamilienhäusern.
  - Für Familien ist ein Erwerb auch bei 40% Belastung des Einkommens durch den Kredit nicht finanzierbar.
  - Zur Finanzierung eines durchschnittlich teuren gebrauchten Einfamilienhauses wäre ein Haushaltsnettoeinkommen von über 6.300 € notwendig.

# Fazit Marktentwicklung

---

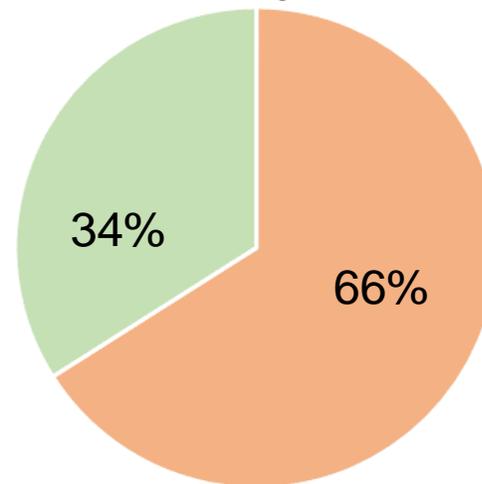
- Anstieg der Nachfrage in den letzten Jahren bei gleichzeitig hoher Bautätigkeit
- Trotz hoher Bautätigkeit ist ein deutlicher Anstieg der Preise festzustellen. Der Nachfragedruck konnte durch Neubau nicht kompensiert werden.
- Die Bezahlbarkeit des Wohnens hat sich dadurch verschlechtert.
- Versorgungsprobleme sind vor allem für Haushalte mit geringem Einkommen zu erwarten.

# **ZUKÜNFTIGE NEUBAUTÄTIGKEIT UND RESULTIERENDE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

# Analyse der vorhandenen Flächenpotenziale

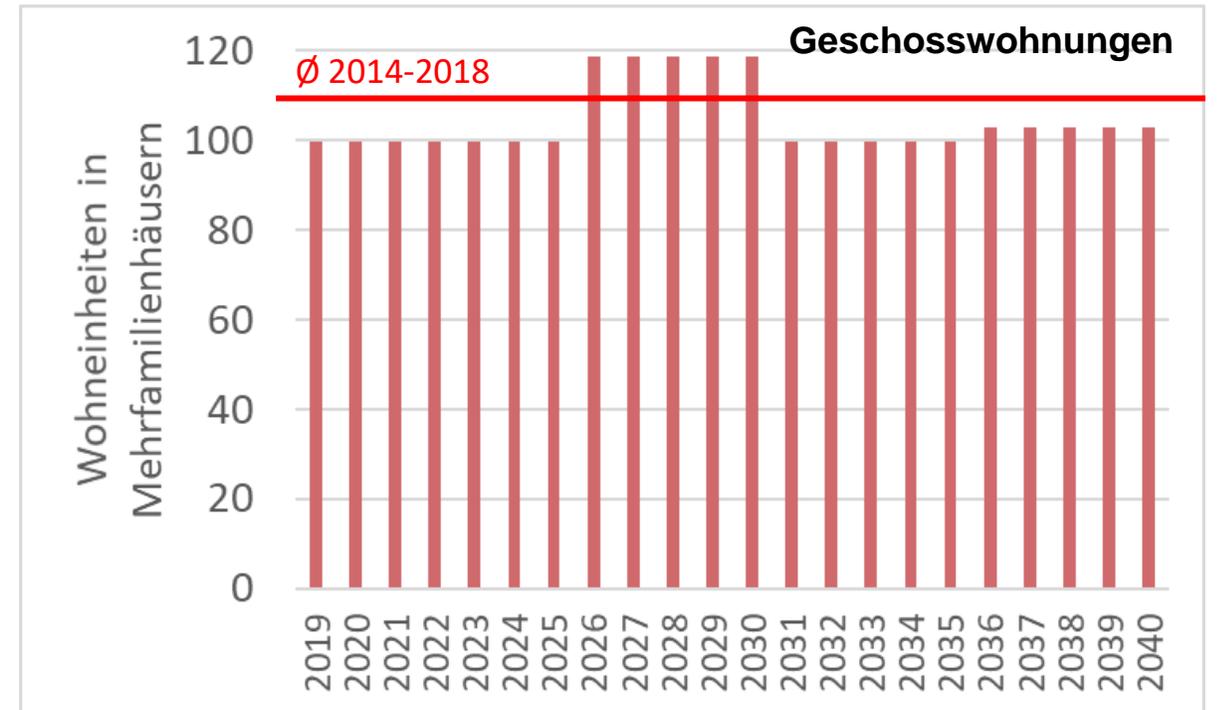
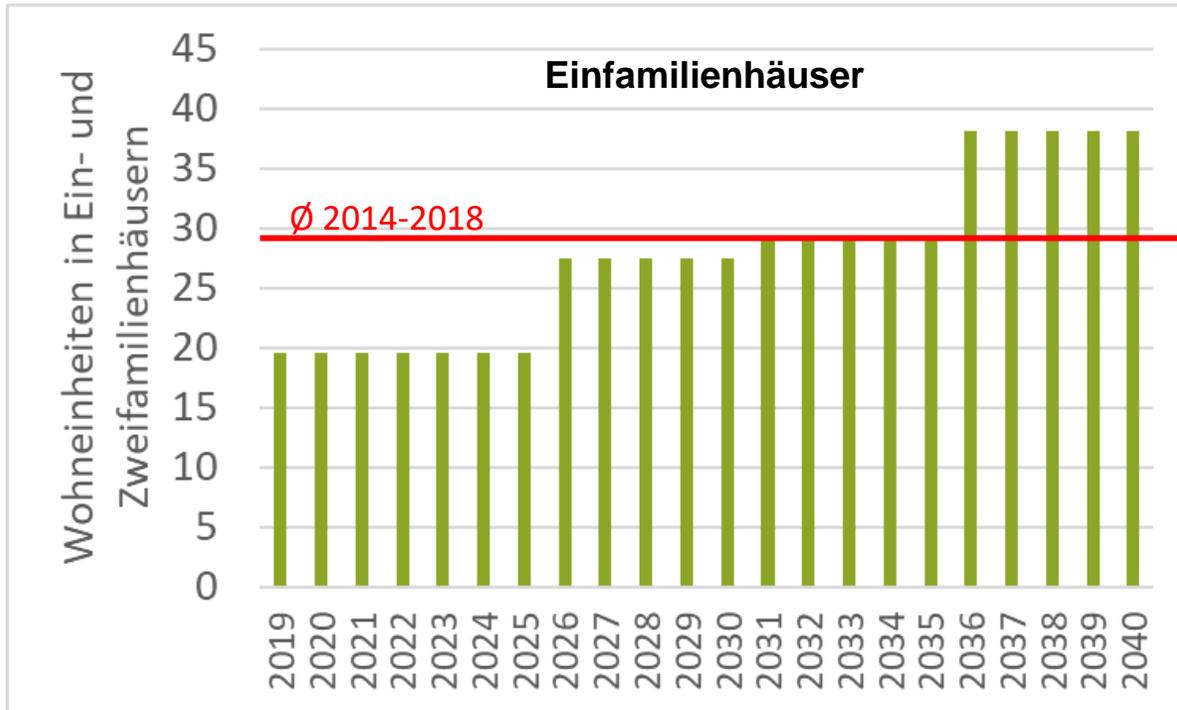
- Erweiterungsflächen
- Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbereichs
- Individuelle Annahmen zur Bebauungsdichte, Realisierbarkeit und Zeithorizont

Ergebnis der Abschätzung für alle  
Flächenpotenziale bezogen auf die Wohneinheiten



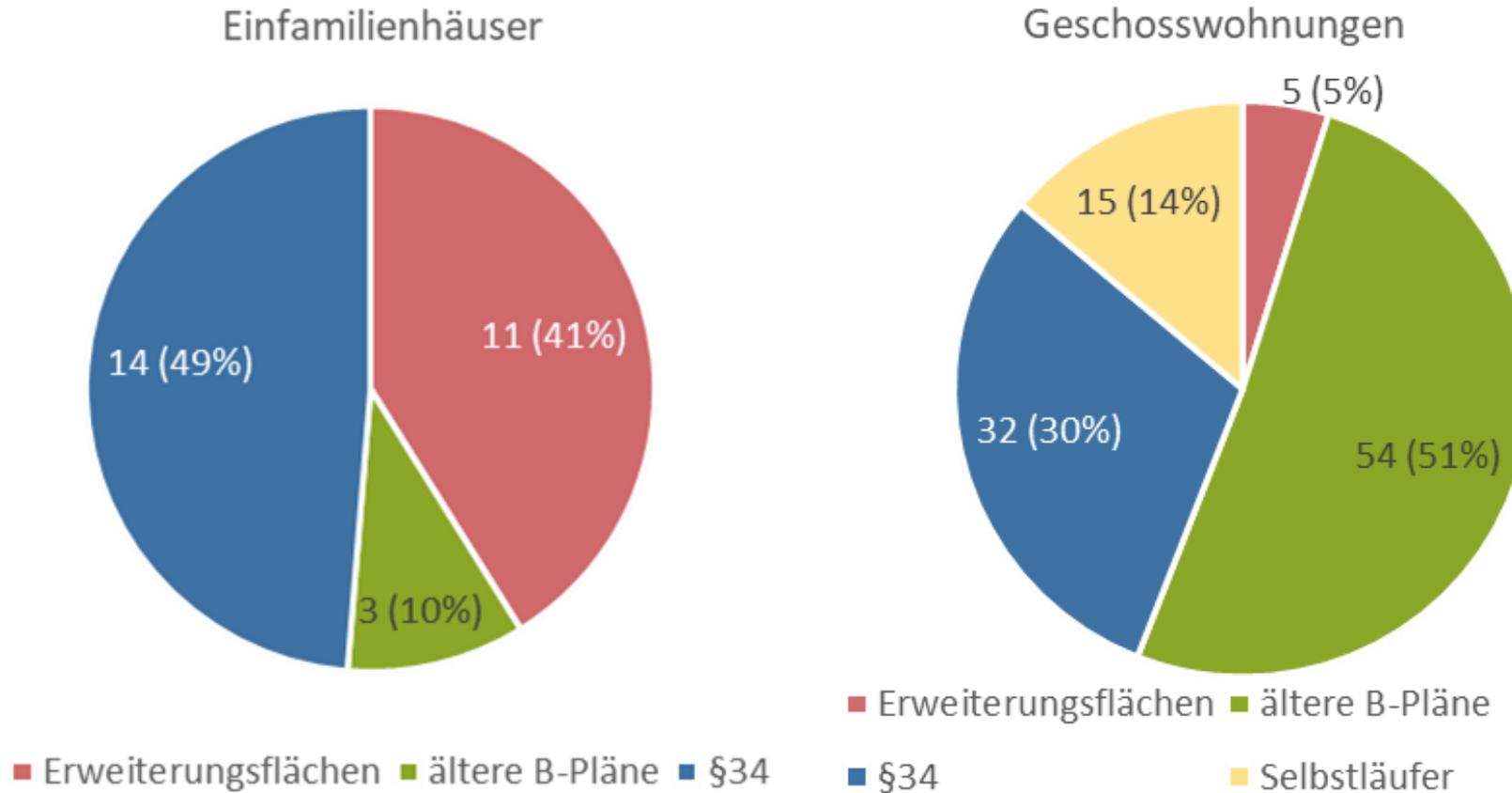
■ Wahrscheinlich nicht realisierbar ■ Wahrscheinlich realisierbar

# Realisierbare Neubautätigkeit in den bestehenden Flächenpotenzialen

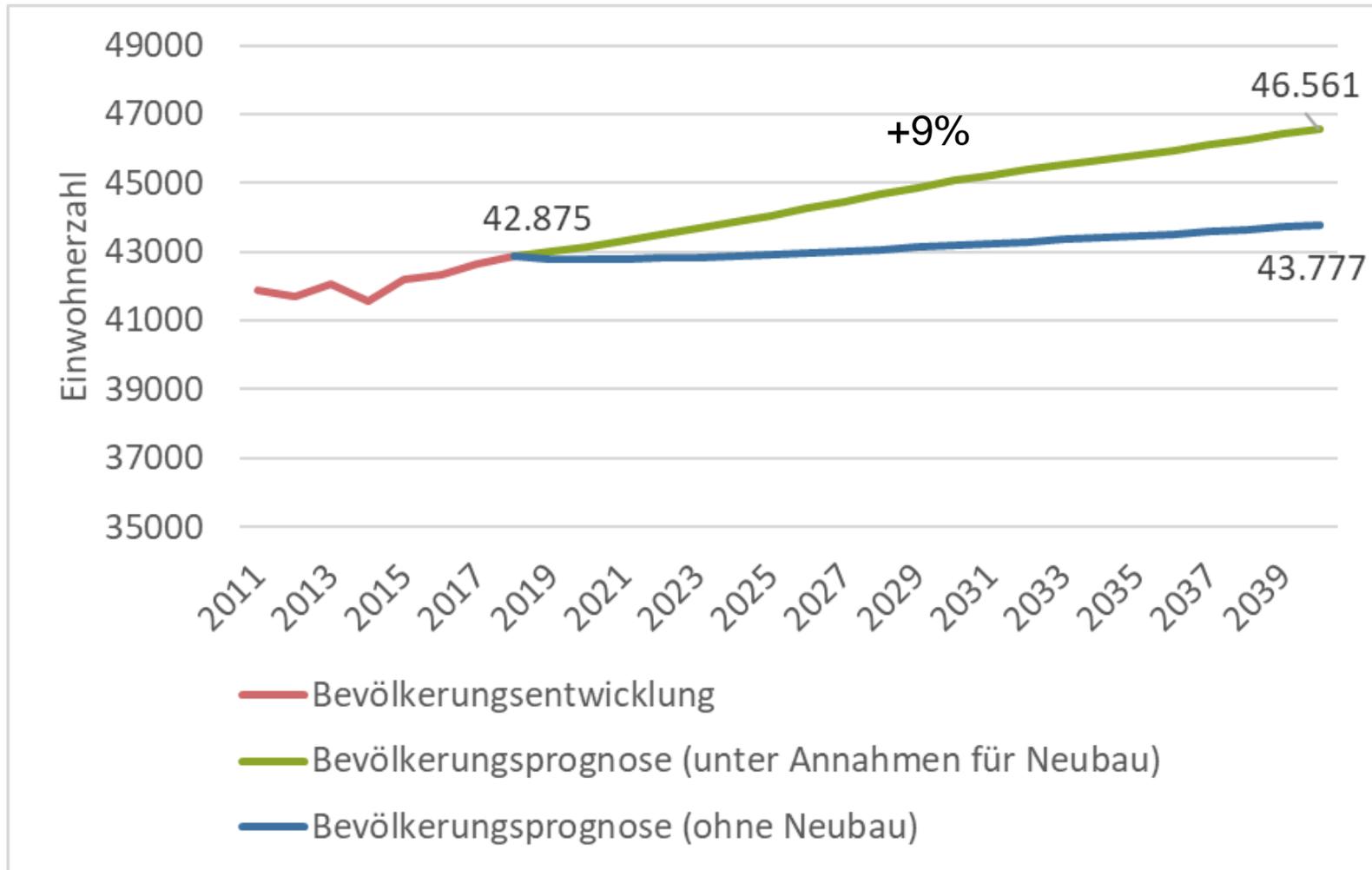


- Neubau von durchschnittlich 132 WE pro Jahr, insgesamt 2.912 WE bis 2040

# Verteilung des realisierbaren Neubaus (WE pro Jahr) auf die Typen der Potenzialflächen



# Ergebnisse der Prognoserechnungen



- Bevölkerungsanstieg bis 2040 um **9%** (korrespondiert mit 2.900 WE)
- Bei Realisierung aller Potenzialflächen **+ 11%**
- Modellrechnung des IT.NRW **+ 13%** → würde geschätzt rd. 4.100 WE Neubau nötig machen

# **WOHNUNGSPOLITISCHE ZIELE**

---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Quaestio - Forschung und Beratung GmbH**  
Friesenstraße 17  
53175 Bonn

Telefon: 0228 / 266 888-0  
Fax: 0228 / 555 47 271

[office@quaestio-fb.de](mailto:office@quaestio-fb.de)  
[www.quaestio-fb.de](http://www.quaestio-fb.de)