
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

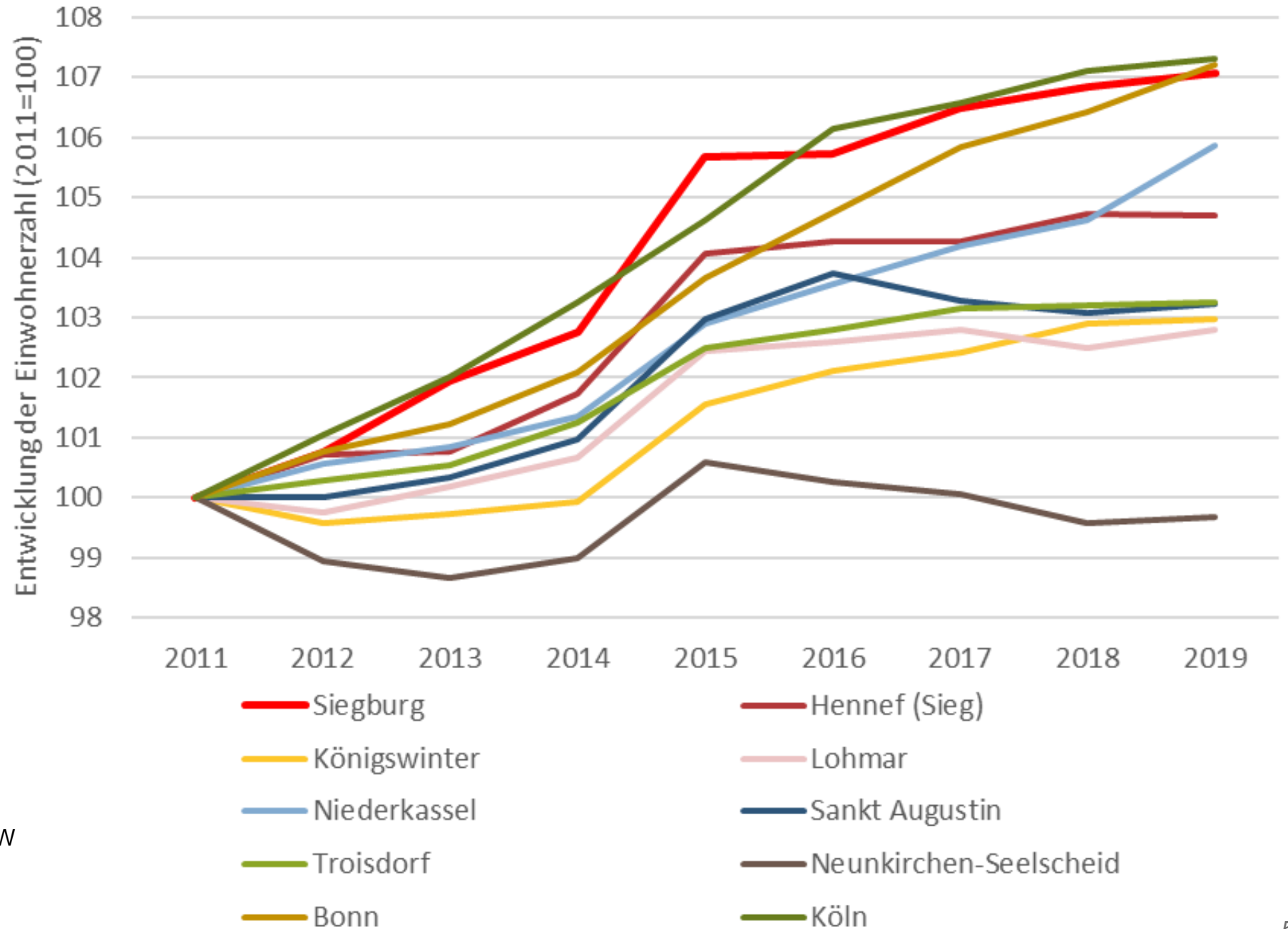
Block 2: Wohnungspolitische Ziele – ca. 17:00–17:50 Uhr

Identifizierung möglicher wohnungspolitischer Zielsetzungen

Diskussion von Relevanz, Potenzialen und Herausforderungen für die identifizierten Zielsetzungen

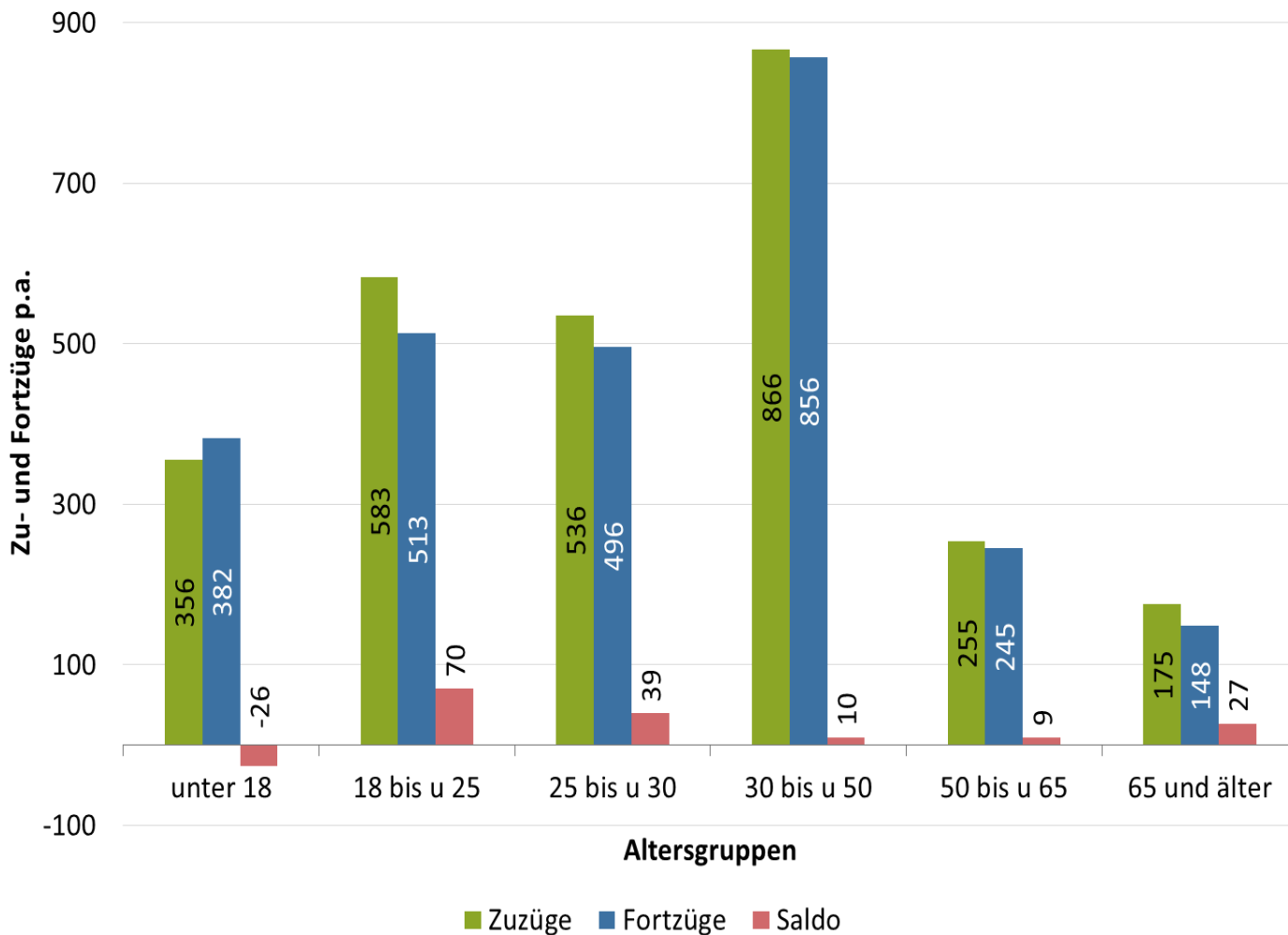
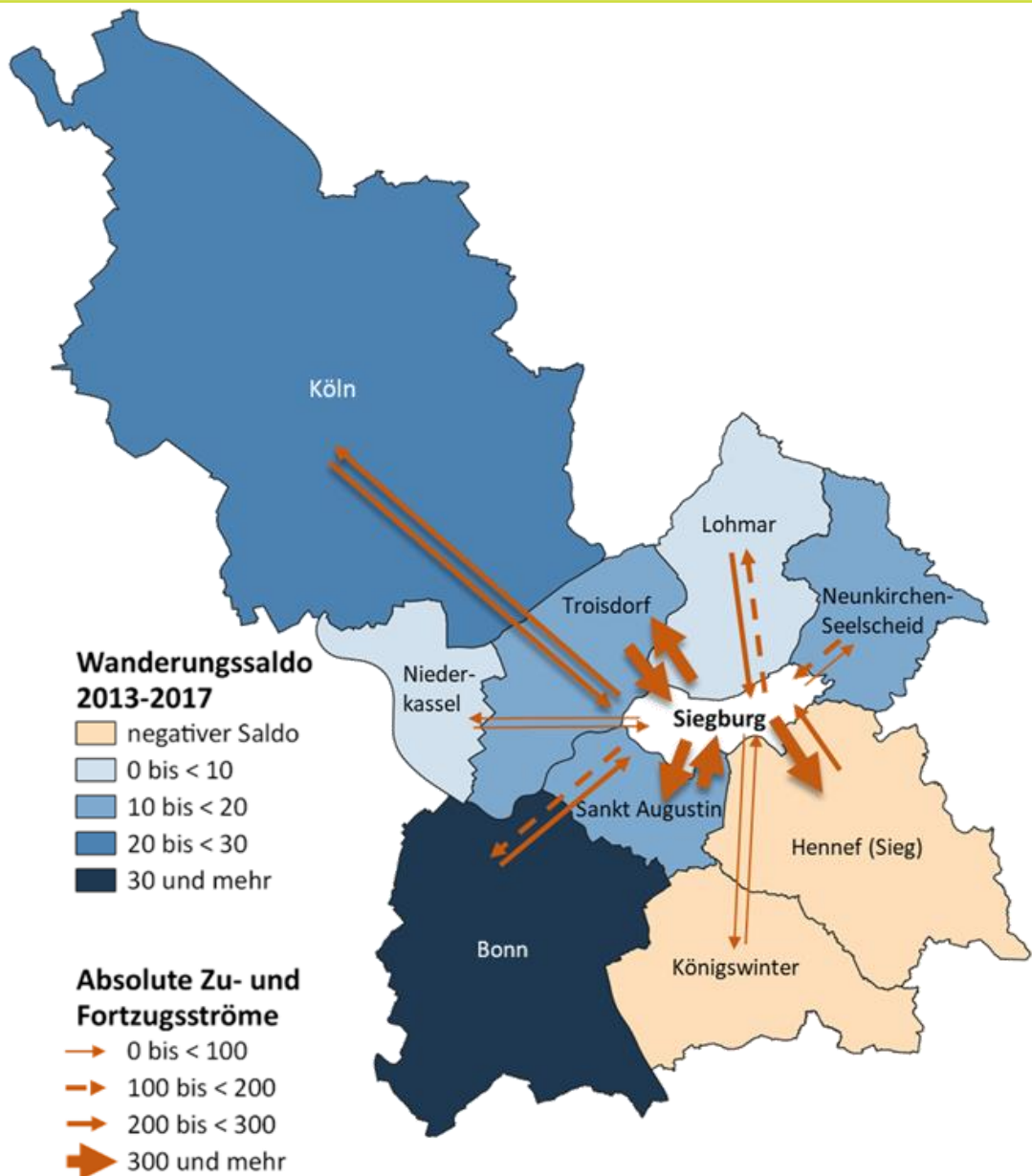
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BAUTÄTIGKEIT

Bevölkerungs- entwicklung in Siegburg und den Gemeinden der Region



Datengrundlage: IT.NRW

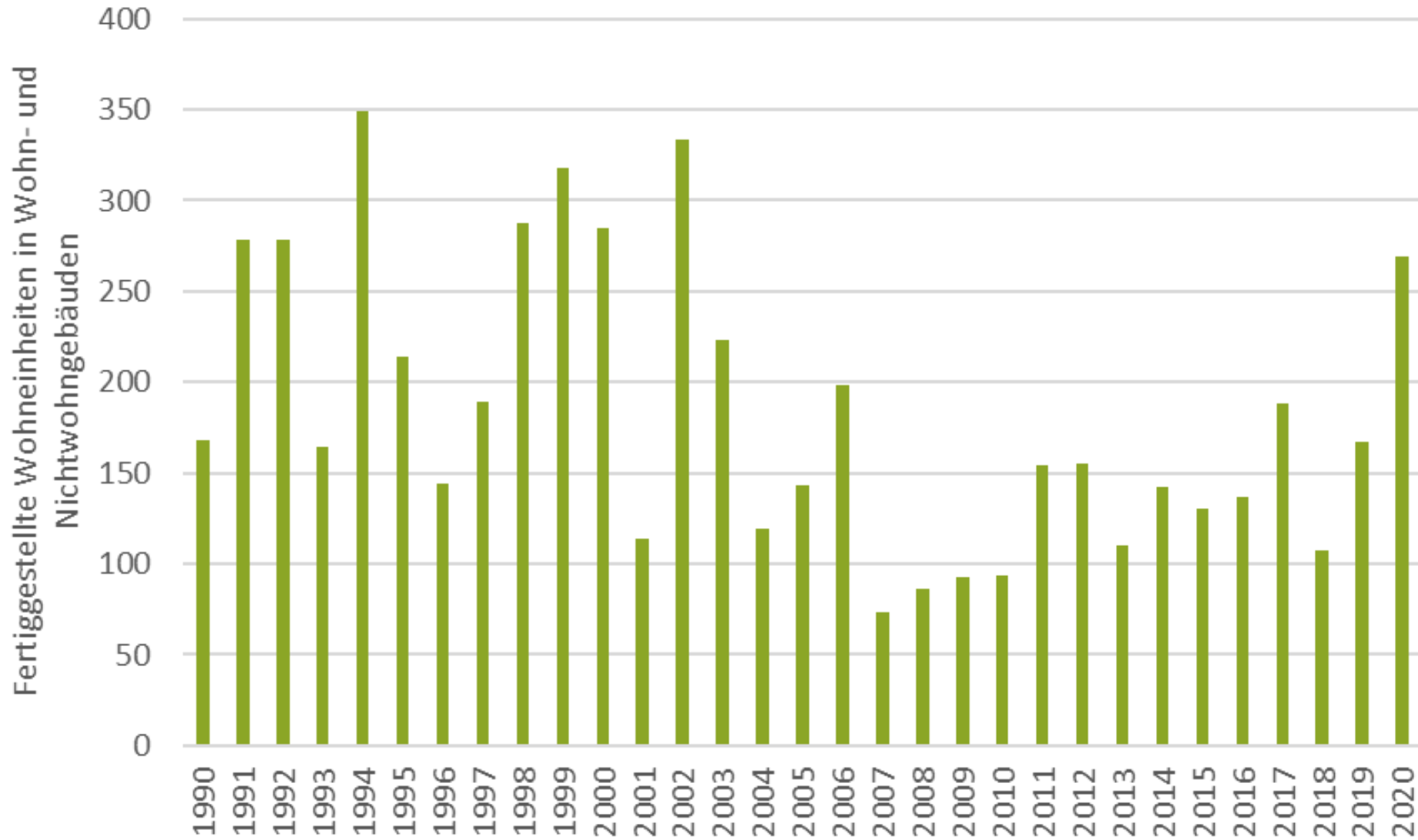
Wanderungssaldo Siegburgs



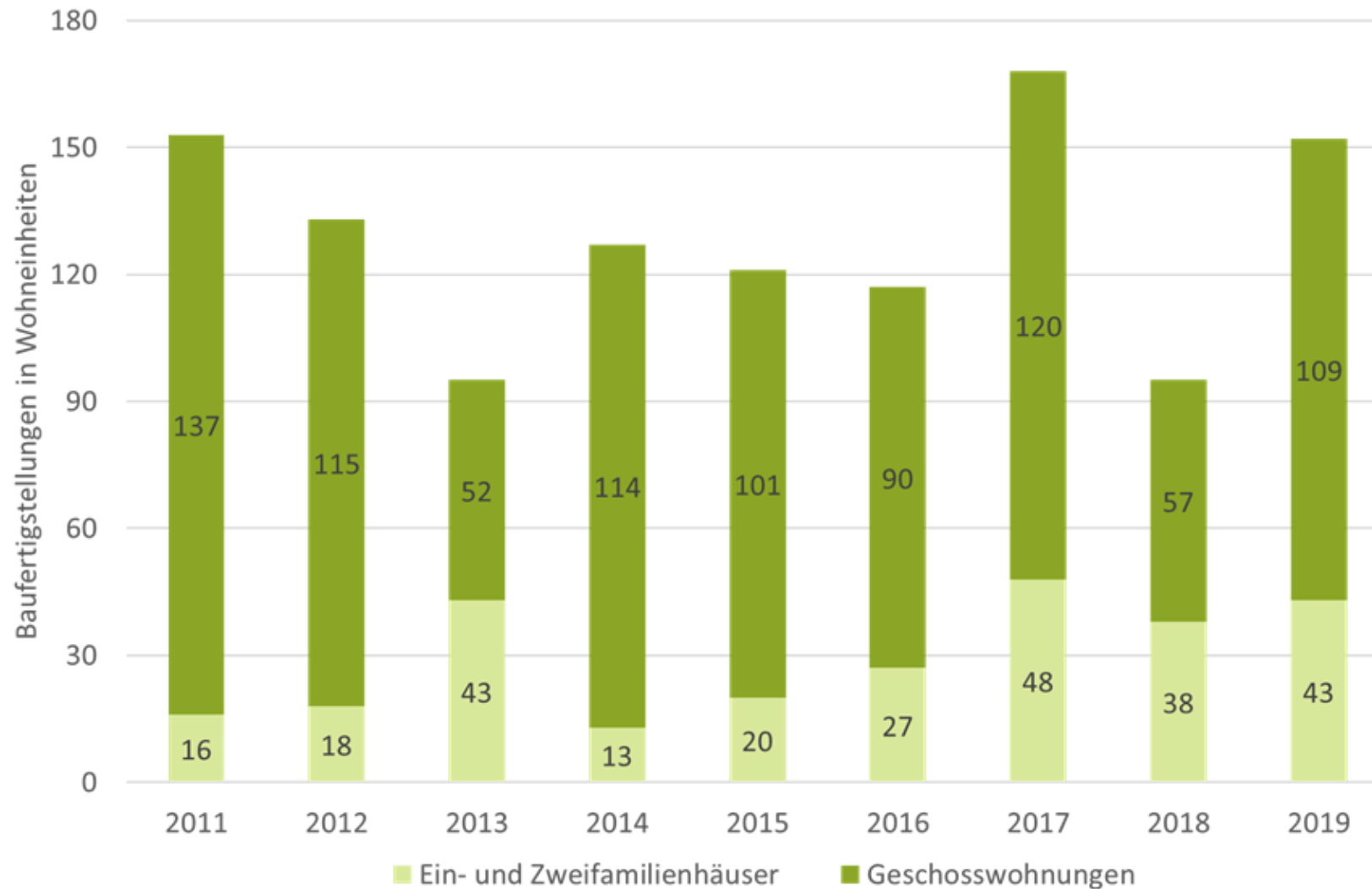
Datengrundlage: IT.NRW

Rechts: Ohne Wanderungen aus dem bzw. ins Ausland

Neubautätigkeit Sieburgs im Zeitvergleich

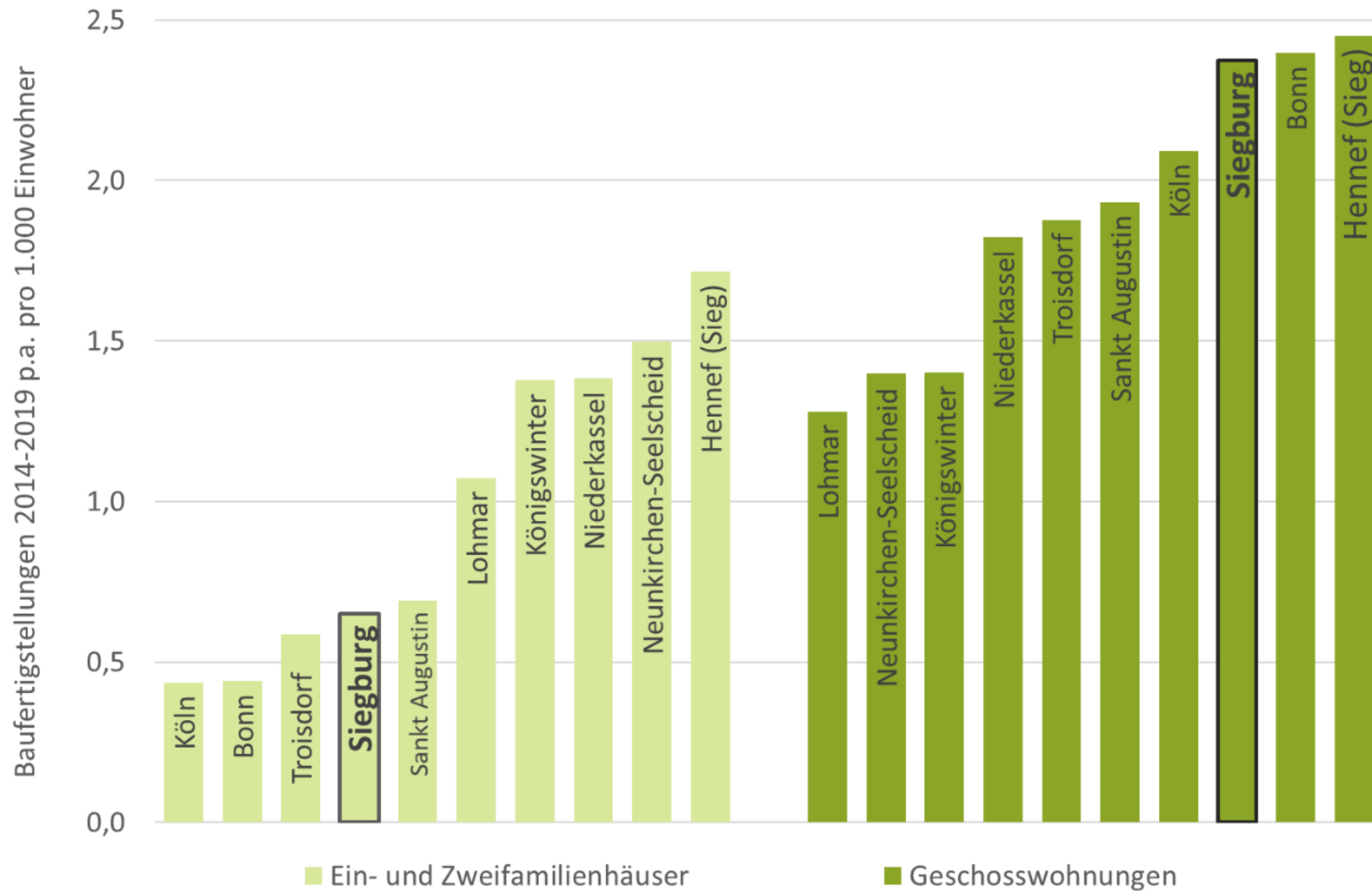


Entwicklung der Baufertigstellungen in Siegburg



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:

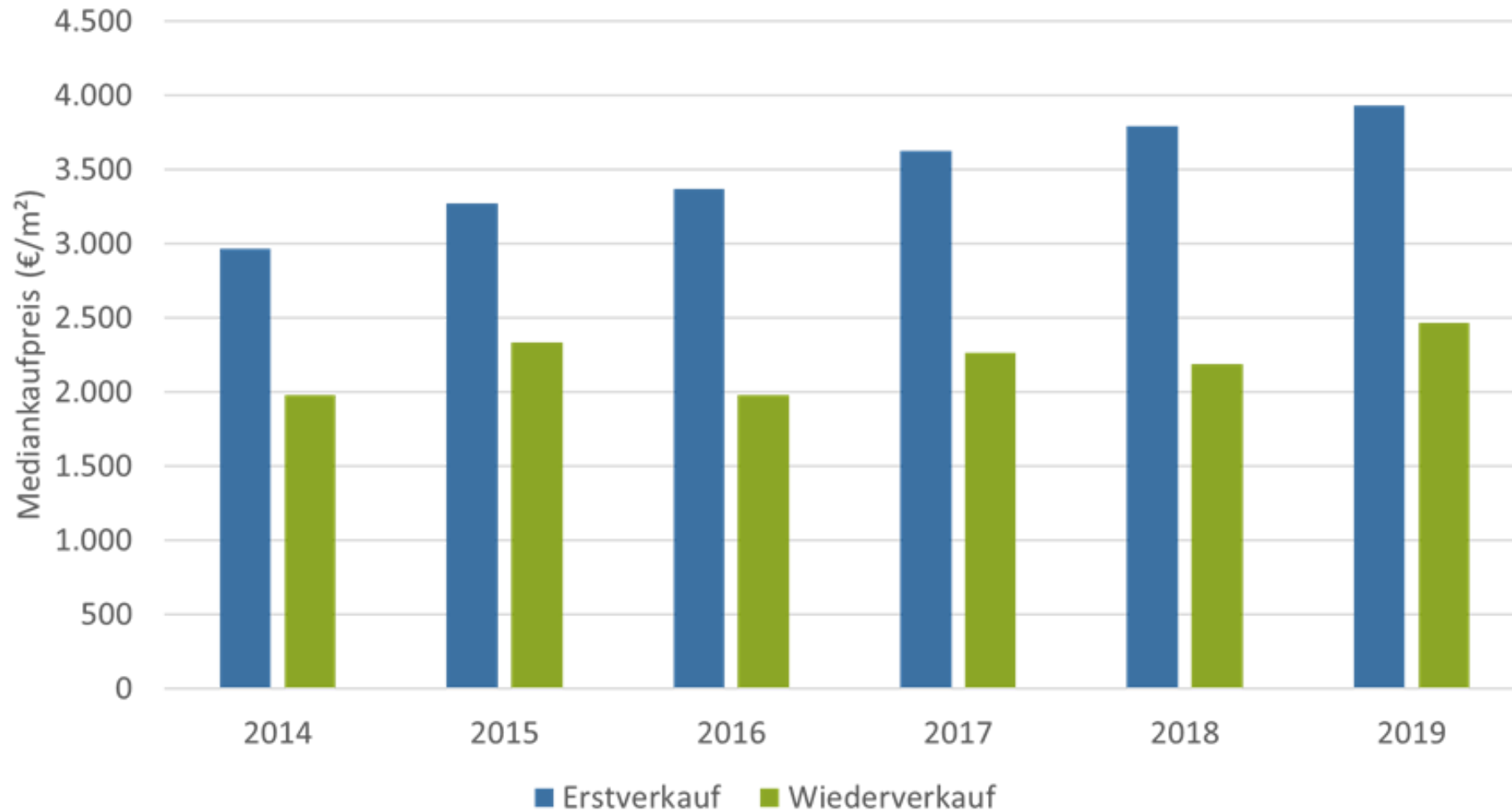
1. Preisentwicklung der letzten Jahre
2. Angebot im geförderten Wohnungsbau
3. Abschätzung der Zielgruppe für den geförderten Wohnungsbau
4. Entwicklung der Bezahlbarkeit durch die Gegenüberstellung von Preisentwicklung und Einkommensentwicklung für Modellhaushalte

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

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



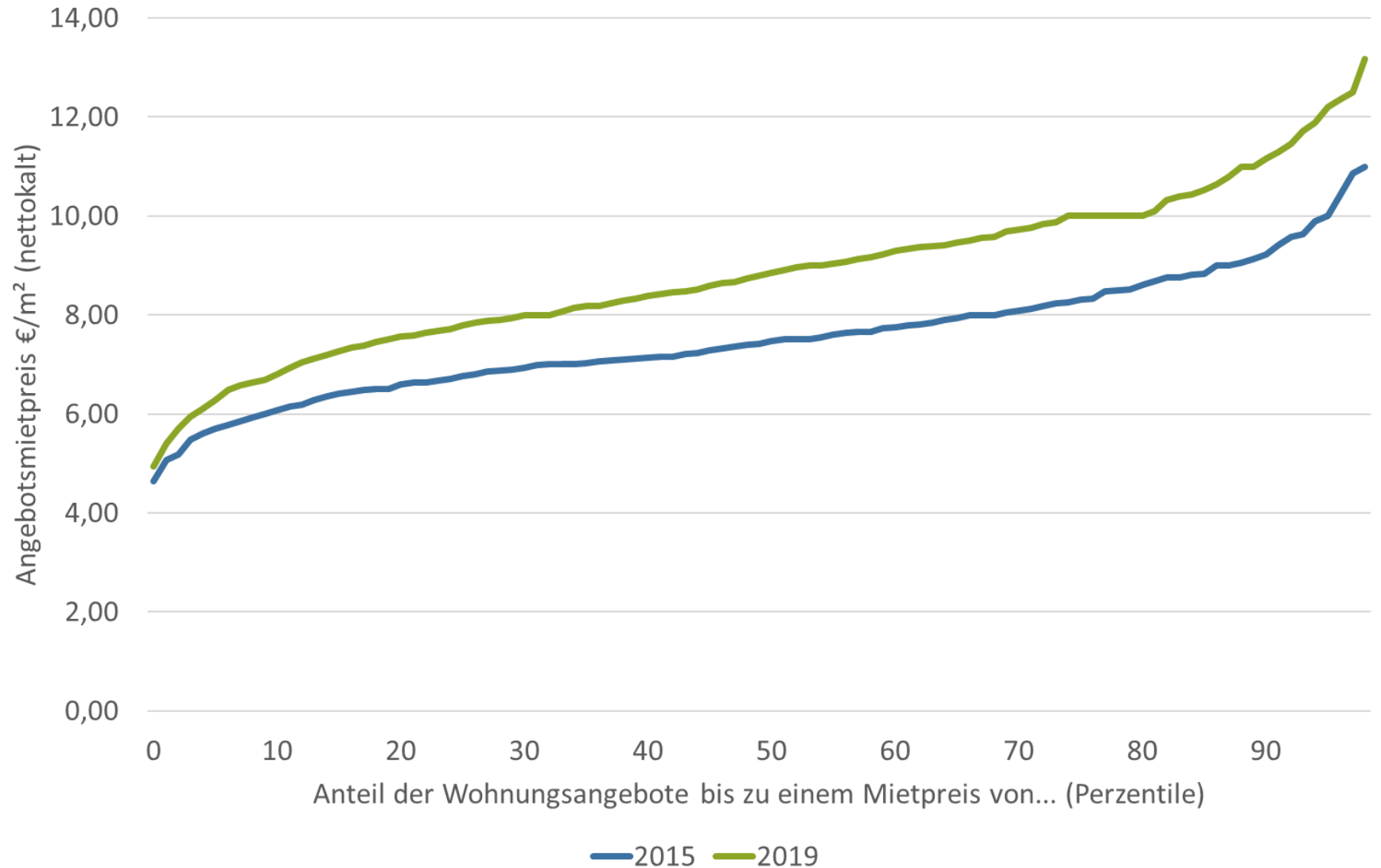
Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen



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

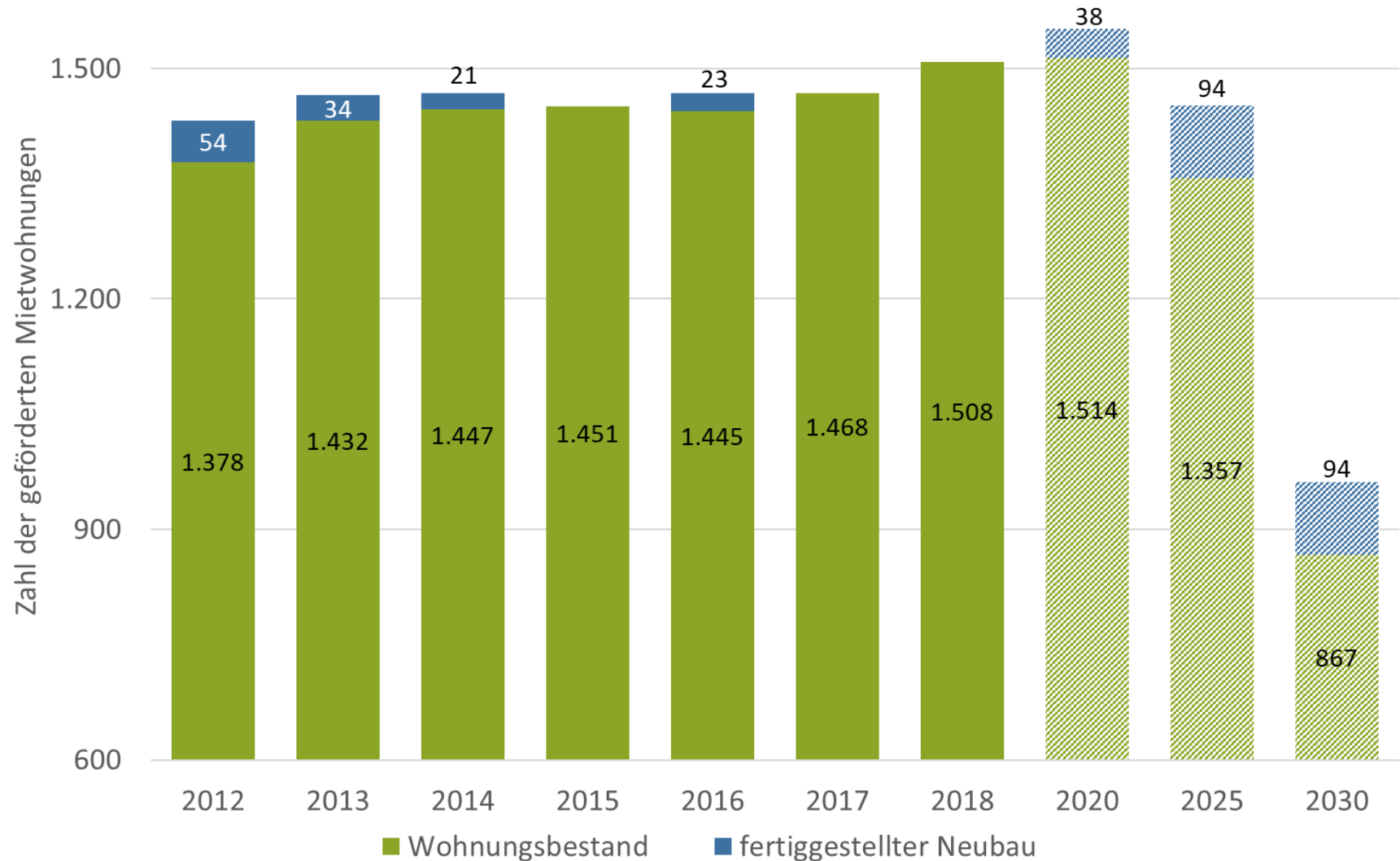
Entwicklung der Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen

- Median 2015 7,42 €/m²
- Median 2019 9,62 €/m²
- Preisanstieg +19%

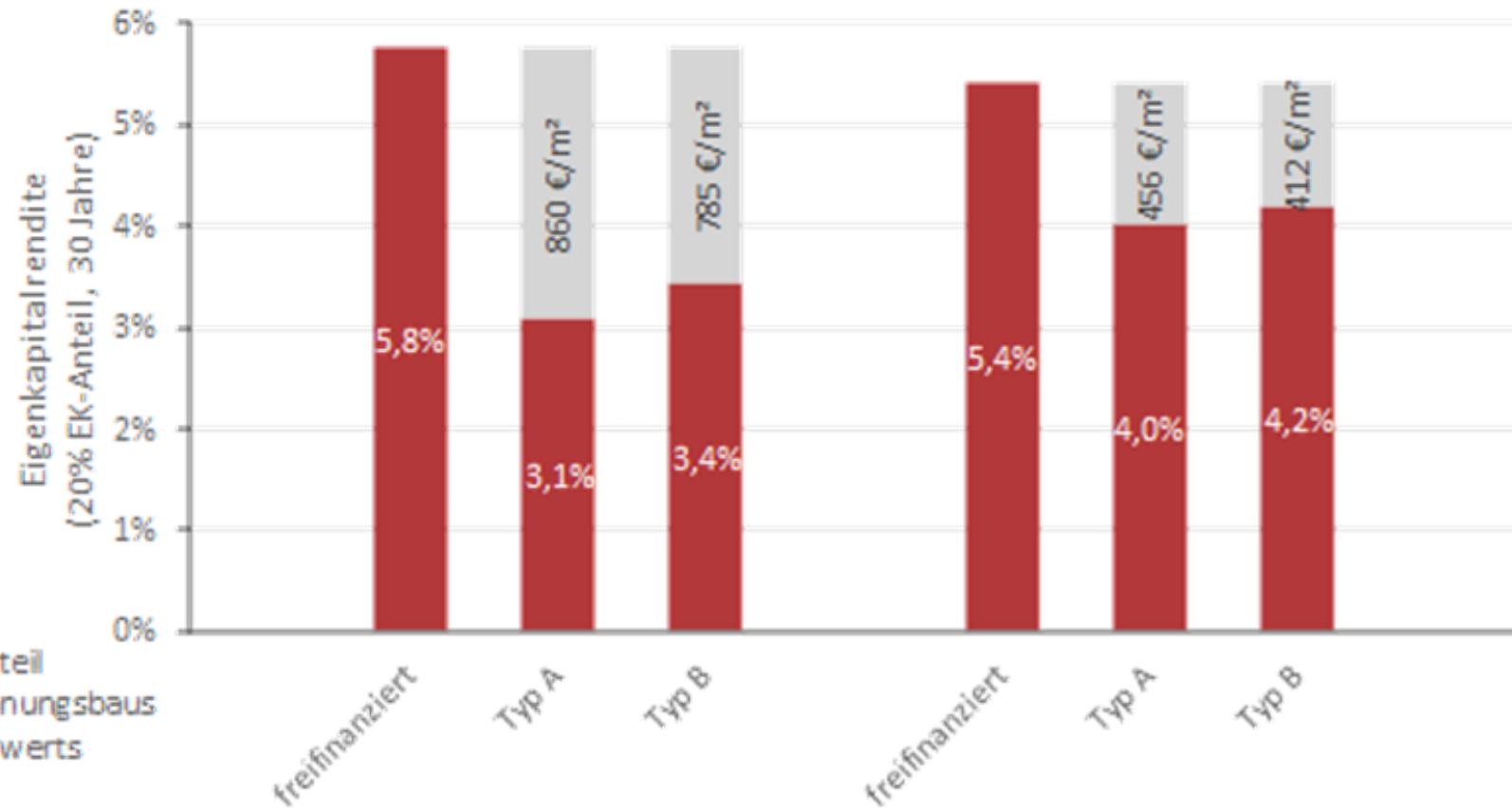


Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands

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

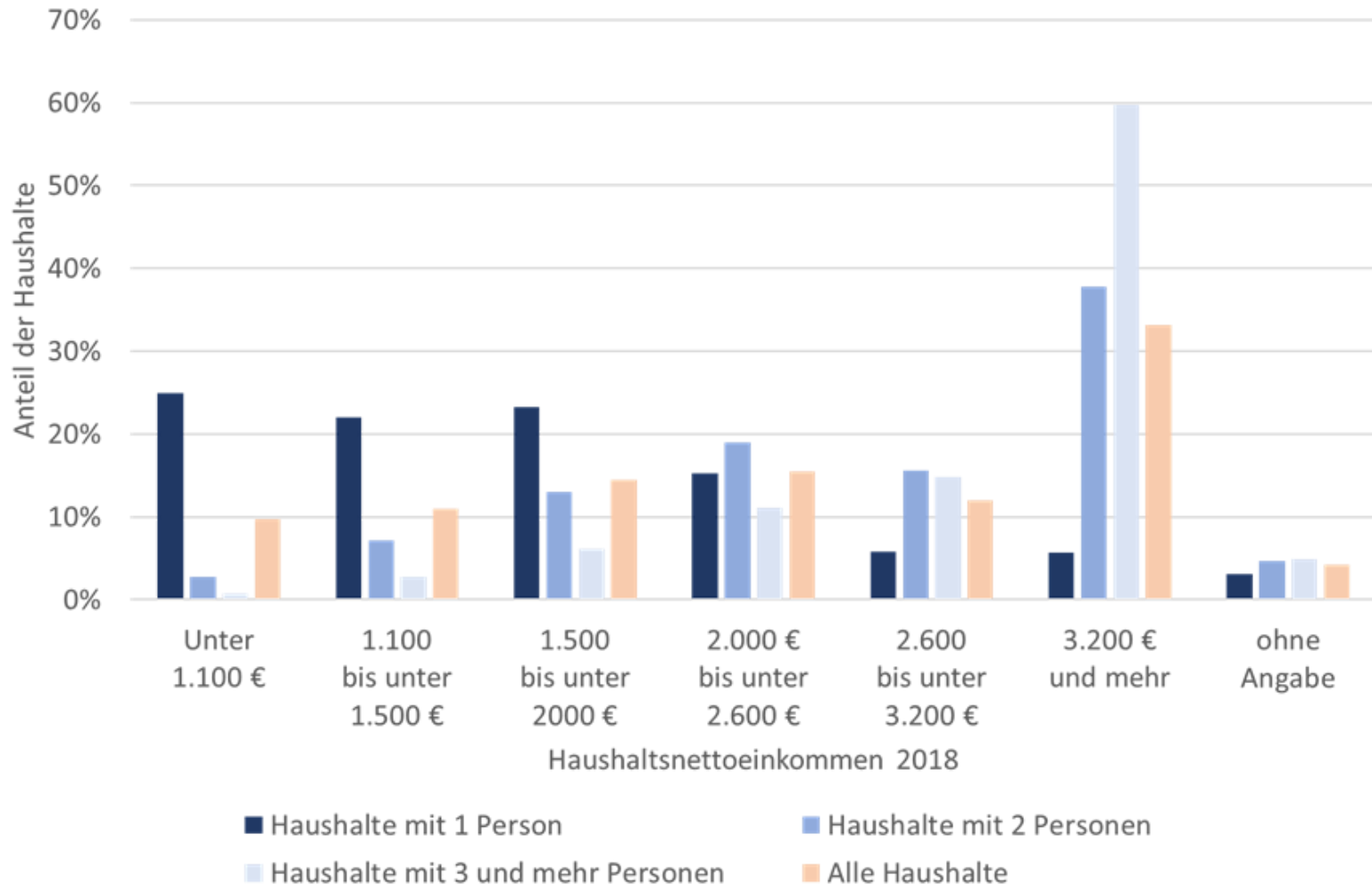


Rentabilität des geförderten Wohnungsbaus



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

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

Abgrenzung von Modellhaushalten nach Haushaltstypen und Einkommen

Ableitung des Einkommens aus durchschnittlichen Einkommen für ausgewählte Berufe

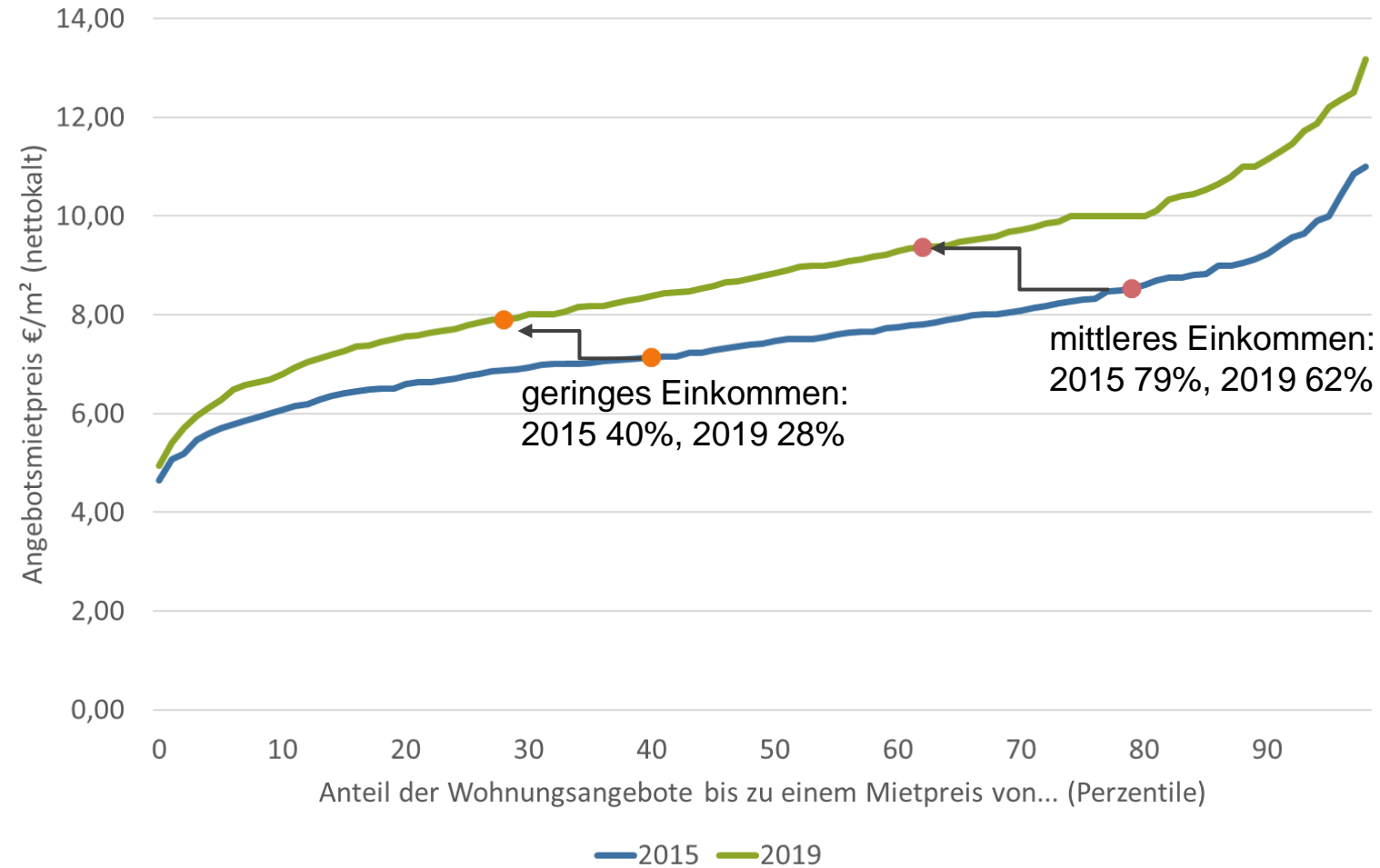
Annahme der nachgefragten Wohnfläche über durchschnittliche Wohnfläche der Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen in NRW

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

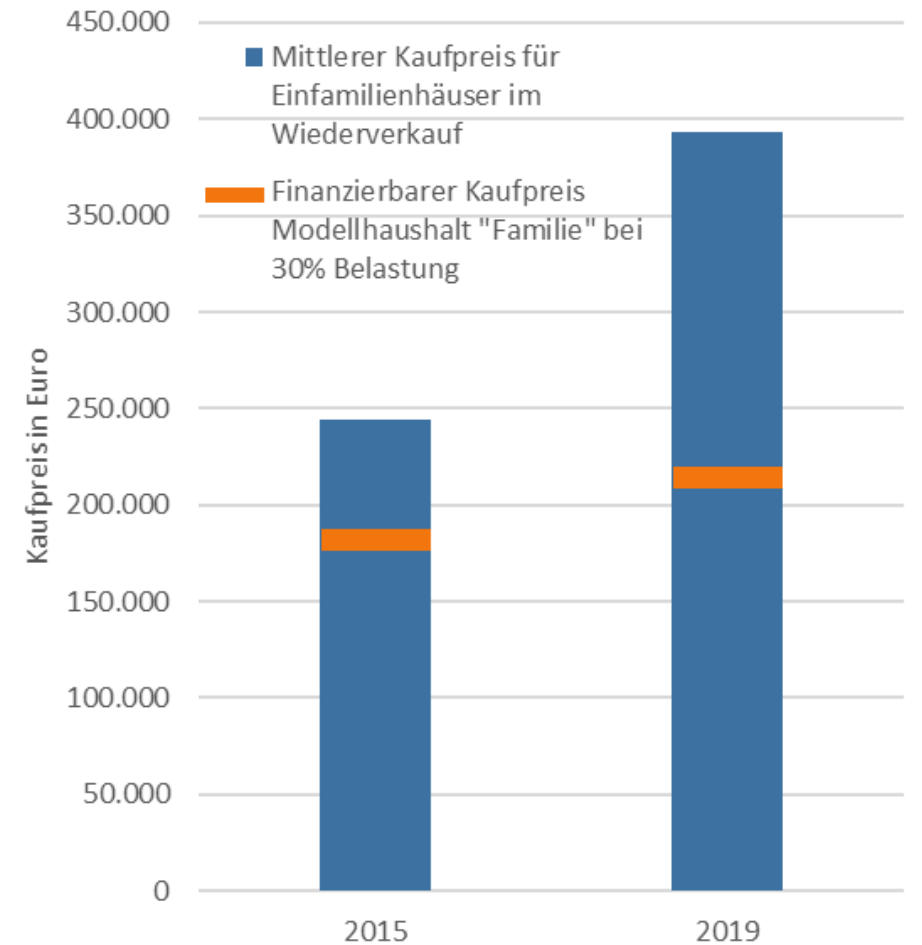
→ Inwieweit ist ein durchschnittlich teures Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung von den Haushalten finanzierbar?

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

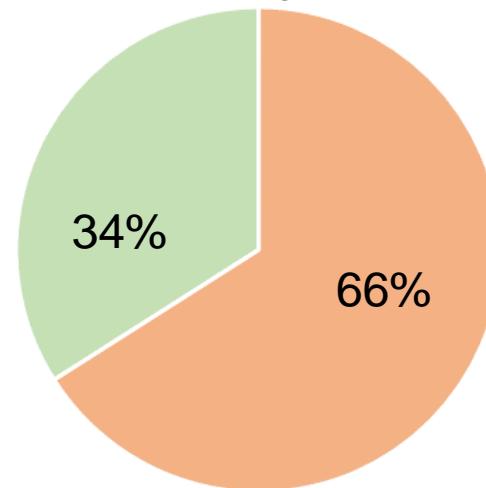
- Anstieg der Nachfrage in den letzten Jahren bei gleichzeitig hoher Bautätigkeit
- Trotz hoher Bautätigkeit ist ein deutlicher Anstieg der Preise festzustellen. Der Nachfragedruck konnte durch Neubau nicht kompensiert werden.
- Die Bezahlbarkeit des Wohnens hat sich dadurch verschlechtert.
- Versorgungsprobleme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

ZUKÜNFTIGE NEUBAUTÄTIGKEIT UND RESULTIERENDE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Analyse der vorhandenen Flächenpotenziale

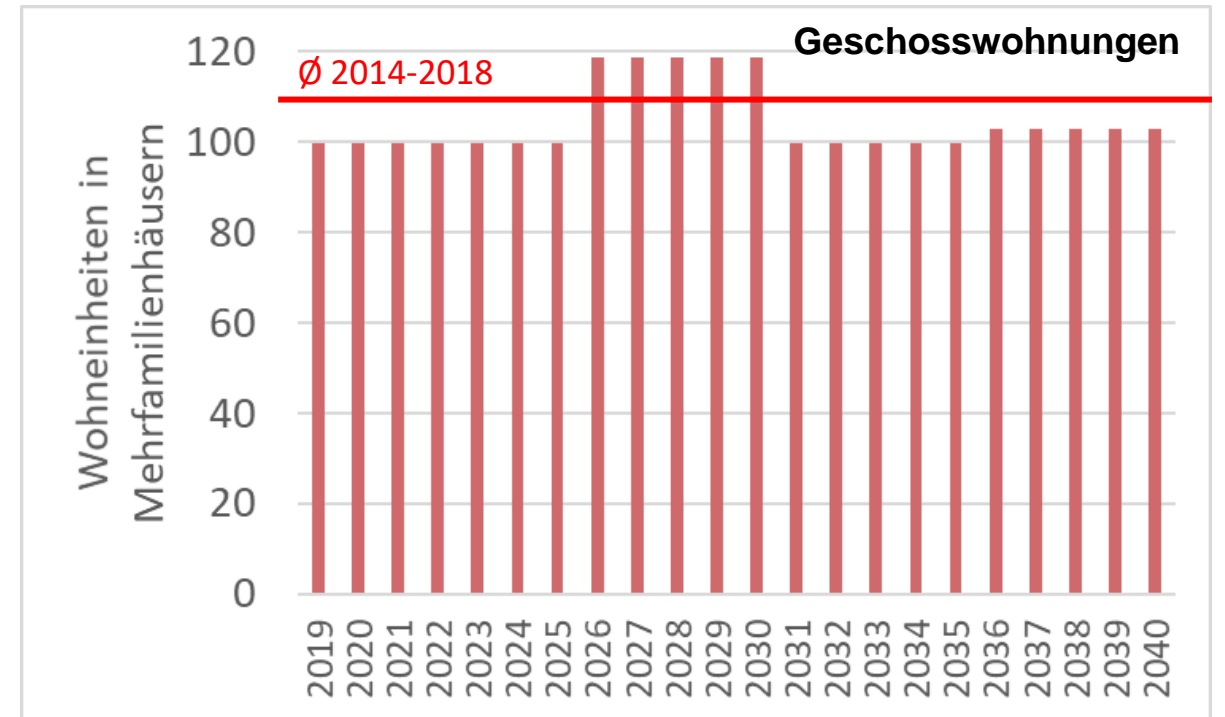
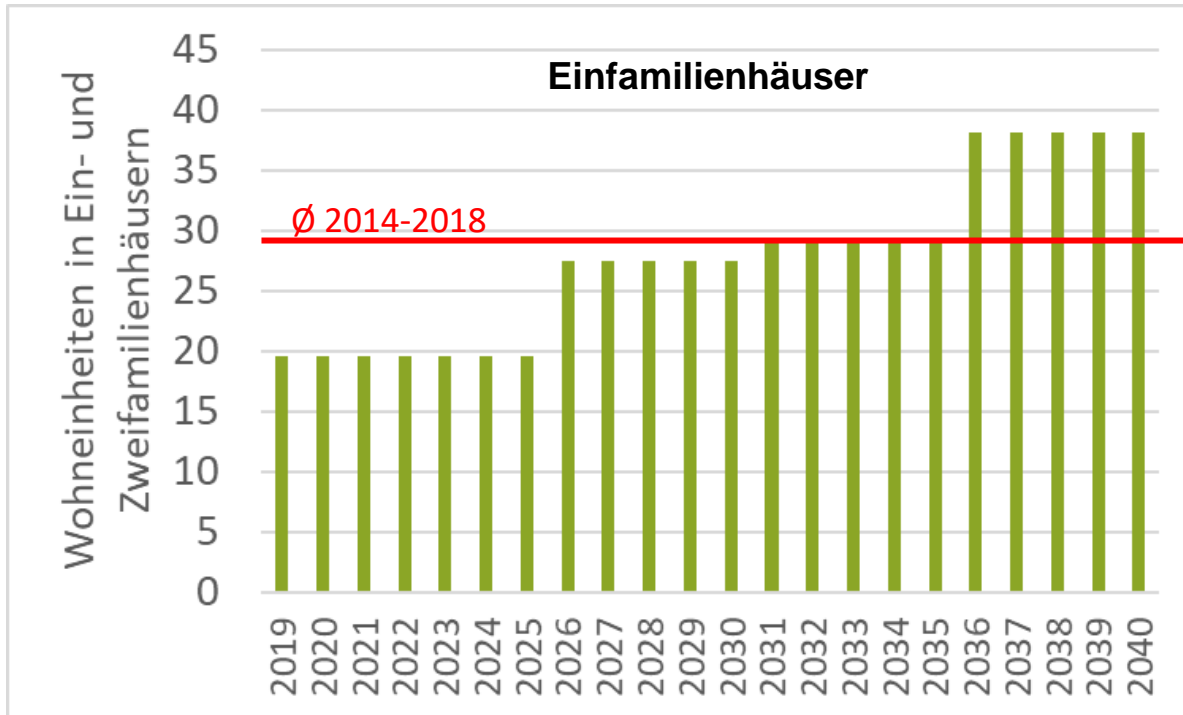
- Erweiterungsflächen
- Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbereichs
- Individuelle Annahmen zur Bebauungsdichte, Realisierbarkeit und Zeithorizont

Ergebnis der Abschätzung für alle
Flächenpotenziale bezogen auf die Wohneinheiten



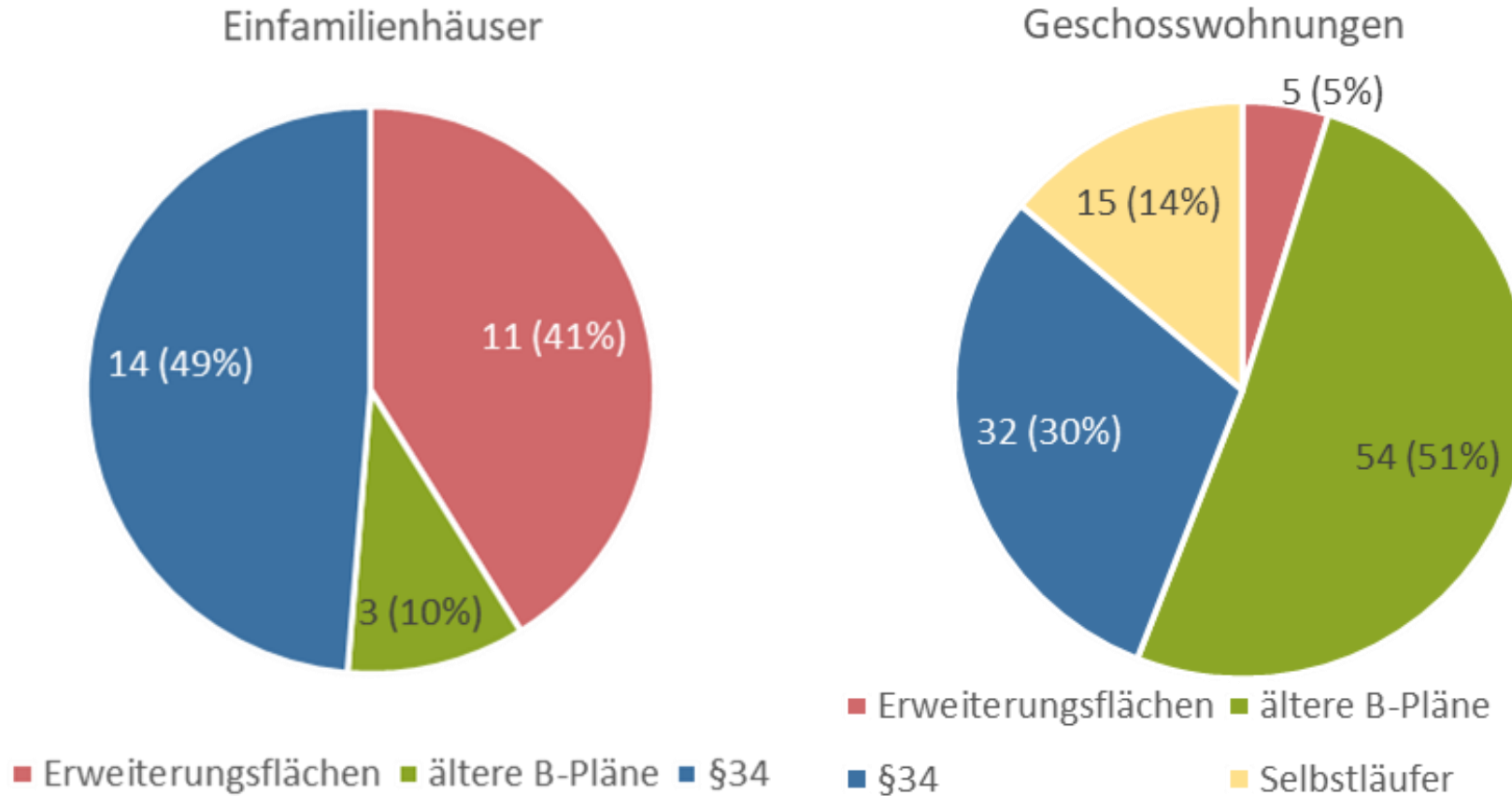
■ Wahrscheinlich nicht realisierbar ■ Wahrscheinlich realisierbar

Realisierbare Neubautätigkeit in den bestehenden Flächenpotenzialen

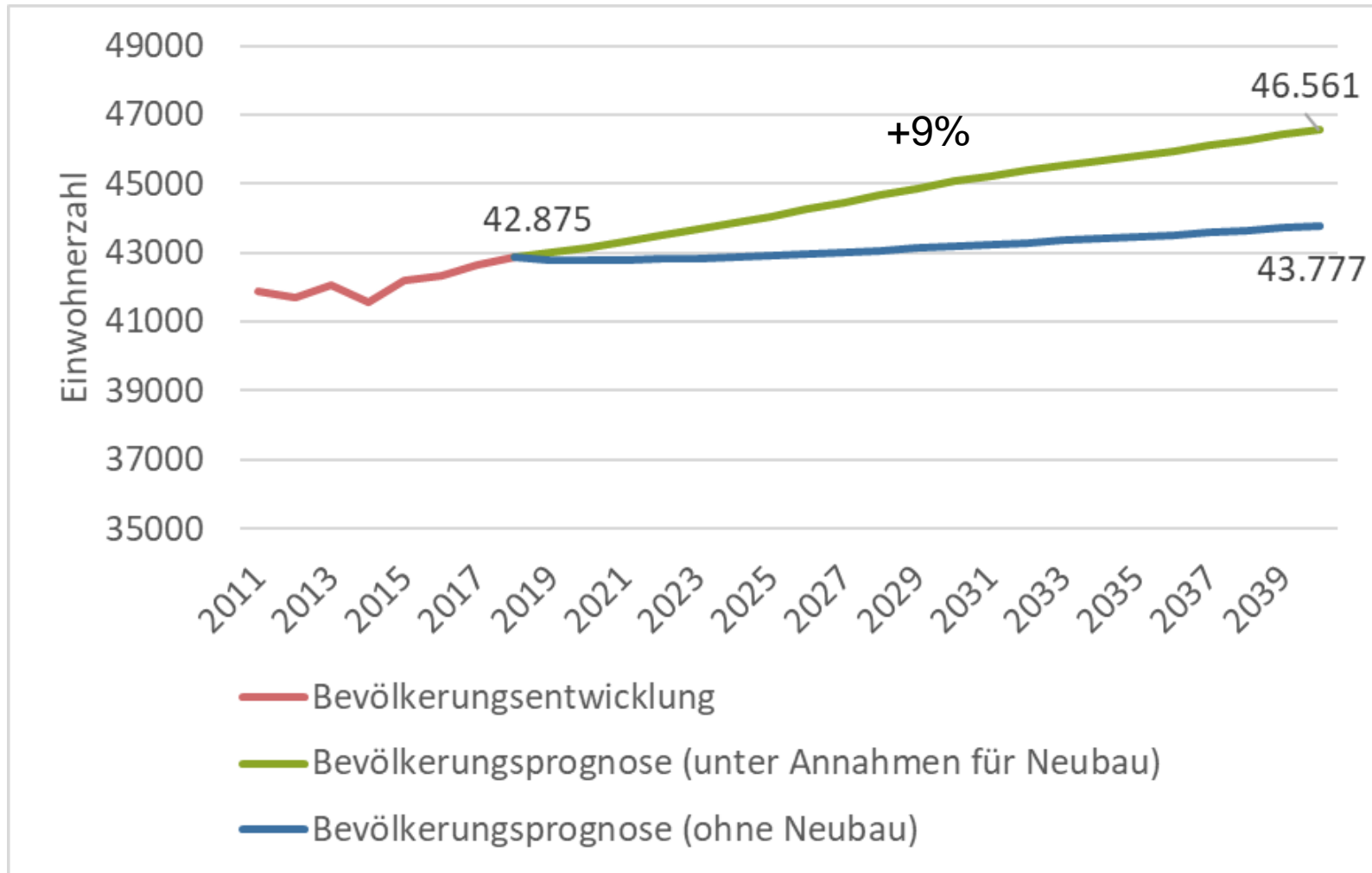


- Neubau von durchschnittlich 132 WE pro Jahr, insgesamt 2.912 WE bis 2040

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
www.quaestio-fb.de