



Wohnungspolitisches Handlungskonzept für die Kreisstadt Siegburg

Wohnungspolitisches Handlungskonzept für die Kreisstadt Siegburg



Quaestio Forschung & Beratung GmbH
Friesenstraße 17 • 53175 Bonn
Tel 0228 266 888 0 quaestio-fb.de

Ansprechpartner:

Bernhard Faller

Nora Wilmsmeier

Bonn, April 2022

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	6
1 Einführung	7
2 Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren	8
2.1 Siegburg als Wohnstandort in der Region	8
2.2 Wohnungsnachfrage	9
2.3 Entwicklung des Wohnungsangebots	14
2.4 Bezahlbarkeit des Wohnens	18
2.4.1 Möglichkeiten und Grenzen einer Analyse der Bezahlbarkeit	18
2.4.2 Preisstrukturen und Preisentwicklung am Wohnungsmarkt.....	19
2.4.3 Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands	26
2.4.4 Bezahlbarkeit für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein ²⁹	
2.4.5 Entwicklung der Bezahlbarkeit für Modellhaushalte	32
2.5 Zwischenfazit: Zunehmende Marktanspannung trotz hoher Neubauleistung	42
3 Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes.....	44
3.1 Vorhandene Flächenpotenziale.....	44
3.1.1 Erweiterungsflächen	44
3.1.2 Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbereichs	54
3.1.3 Realisierbarer Neubau	55
3.2 Resultierende Bevölkerungsentwicklung aus dem Wohnungsneubau	57
3.2.1 Bedeutung des Wohnungsneubaus für das Wanderungsgeschehen	57
3.2.2 Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung	57
3.2.3 Szenarien für die Entwicklung des Wohnungsneubaus	59
3.3 Entwicklungsperspektiven für ausgewählte Flächen	61
3.3.1 Sportplatz Waldstraße	61
3.3.2 Haufeld	67
4 Ziele und Instrumente einer zukünftigen Wohnungspolitik	75
4.1 Ziele der Siegburger Wohnungspolitik	75
4.2 Mengensteuerung – Aufgaben und Instrumente.....	76
4.2.1 Aufgaben	76
4.2.2 Baulandprogramm zu Flächenentwicklung	77
4.2.3 Teilräumliche Innenentwicklungskonzepte	83

4.2.4	Prüfung bestehender Planungen	77
-------	-------------------------------------	----

4.2.5 Regionale Kooperation	78
4.3 Qualitätssteuerung – Aufgaben und Instrumente	87
4.3.1 Aufgaben.....	87
4.3.2 Grundsatzbeschluss für ein kooperatives Baulandmodell	88
4.3.3 Strategischer Flächenankauf und Vergabestrategie.....	90
5 Anhang	83
5.1 Literatur.....	94
5.2 Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für geförderten und freifinanzierten	95
Wohnungsbau	95
5.3 Methodik und Annahmen der Modellrechnungen zur Bezahlbarkeit	97
5.4 Analyse von Bebauungsdichten im Wohnungsbestand	104
5.5 Methodik und Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung	116
5.6 Annahmen der Szenarien für die Entwicklung des Wohnungsneubaus	120

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Verkehrliche Anbindung der Stadt Siegburg	8
Abb. 2	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Region	9
Abb. 3	Einwohnerentwicklung der Stadt Siegburg und der Nachbargemeinden 2011-2019	10
Abb. 4	Natürliches Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo der Stadt Siegburg 2011-2019	11
Abb. 5	Zu- und Fortzüge nach und aus Siegburg	11
Abb. 6	Jährliche Zu- und Fortzüge (ohne Ausland) nach Altersgruppen 2011-2017	12
Abb. 7	Zu- und Fortzüge der 18- bis unter 30-Jährigen nach und aus Siegburg	13
Abb. 8	Zu- und Fortzüge der 30- bis unter 50-Jährigen nach und aus Siegburg	14
Abb. 9	Neubauintensität in Siegburg im Vergleich zu den Nachbargemeinden (Durchschnitt 2014-2019)	15
Abb. 10	Anteile der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand in Siegburg und den Nachbargemeinden	16
Abb. 11	Baufertigstellungen in Siegburg 2011-2019	17
Abb. 12	Altersstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner in Neubauwohnungen (Stichprobe)	18
Abb. 13	Entwicklung der Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage in Siegburg und den Nachbargemeinden 2014- 2019	20
Abb. 14	Verteilung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand und Neubau) 2014, 2017 und 2019 in Siegburg	21
Abb. 15	Entwicklung des Mediankaufpreises für Eigentumswohnungen in Siegburg 2014- 2019	22

Abb. 16	Neubauprojekt Mühlengraben	22
Abb. 17	Mittlere Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) in Siegburg und den Nachbargemeinden 2019	23
Abb. 18	Mittlere Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen in Siegburg und den Nachbargemeinden 2019	24
Abb. 19	Preisverteilung (Perzentile) der Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen in Siegburg 2015 und 2019	25
Abb. 20	Inserierte Mietwohnungen in Siegburg (August bis Dezember 2020)	26
Abb. 21	Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands	27
Abb. 22	Wirtschaftlichkeit des geförderten gegenüber einem freifinanzierten Wohnungsbau an zwei Beispielstandorten	28
Abb. 25	Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltsgröße in Kommunen mit 20.000-50.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen 2018	29
Abb. 26	Empfängerinnen und Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Siegburg 2011-2019	30
Abb. 27	Wohngeldbeziehende Haushalte in Siegburg 2006-2019	31
Abb. 28	Bezahlbarkeit der mittleren Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Wiederverkauf für den Modellhaushalt „Familie mit mittlerem Einkommen“ 2015 und 2019	38
Abb. 29	Bezahlbarkeit des mittleren Kaufpreises von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für die Modellhaushalte mit mittlerem Einkommen 2015 und 2019	40
Abb. 30	Bezahlbarkeit der mittleren Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Erstverkauf für die Modellhaushalte mit mittlerem Einkommen 2015 und 2019	41
Abb. 31	Bezahlbarkeit der inserierten Mietwohnungen (August bis Dezember 2020).....	42
Abb. 32	Realisierbarer Neubau in den vorhandenen Flächenpotenzialen	56
Abb. 33	Jährlicher Wohnungsneubau nach Typ des Flächenpotenzials	56
Abb. 34	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040	58
Abb. 35	Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos und des Wanderungssaldos bis 2040	59
Abb. 36	Ehemaliger Sportplatz an der Waldstraße	62
Abb. 37	Mikrolage des Gebiets	63
Abb. 38:	Typische Bebauung in der Umgebung (links Waldstraße, rechts Am Kannenofen)	64

Abbildungsverzeichnis

Abb. 39	Übersicht zu Kindertages- und Bildungseinrichtungen in der Umgebung des Sportplatzes an der Waldstraße	65
Abb. 40	Mikrolage des Gebiets Haufeld	68
Abb. 41	Bebauungs- und Nutzungsstruktur im südlichen Bereich des Haufelds	68
Abb. 42	Bebauungs- und Nutzungsstruktur im nördlichen Bereich des Haufelds (oben) sowie entlang der Von-Stephan-Straße und Wilhelmstraße (unten)	69
Abb. 43	Umgebungsärm im Haufeld durch Schienenverkehr im Tagesmittel 2016	71
Abb. 44	Übersicht zu Bildungseinrichtungen in der Umgebung des Haufelds	71
Abb. 45	Maximal finanzierbare Miete der Modellhaushalte bei unterschiedlichen Anpassungsreaktionen (Modelljahr 2019)	91
Abb. 46	Gegenüberstellung der berechneten Nachfrage und des Wohnungsbestands	107
Abb. 47	Übersicht der Arbeitsschritte zur Erstellung der Bevölkerungsvorausberechnung	109

Abkürzungsverzeichnis

EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheiten
KdU	Kosten der Unterkunft

1 Einführung

Die Kreisstadt Siegburg konnte als attraktive Mittelstadt in der Region Köln-Bonn in den letzten Jahren einen deutlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Die gute Infrastrukturausstattung und Anbindung sowohl nach Köln und Bonn als auch nach Süden bis Frankfurt macht die Stadt als Wohnstandort attraktiv und führt zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Dieser stand eine innerhalb der Region vergleichsweise hohe Neubautätigkeit entgegen. Dennoch ist eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes festzustellen.

Die Möglichkeiten innerhalb der Stadt Siegburg zusätzlichen Wohnraum durch Neubau zu schaffen, sind durch die vorhandenen Flächenpotenziale und die im regionalen Vergleich eher geringe Stadtfläche zunehmend begrenzt. Die Einbettung in den Landschaftsraum zwischen Siegaue und Wahnbachtal bringt attraktive Naherholungsmöglichkeiten für die Siegburgerinnen und Siegburger mit sich, begrenzt aber auch die Möglichkeiten für ein weiteres Siedlungswachstum. Gleichzeitig wurden innerhalb des Siedlungsgefüges bereits zahlreiche Fläche entwickelt und die Zahl der bekannten noch realisierbaren Flächenpotenziale ist begrenzt. In welchem Umfang zukünftig neuer Wohnraum in Siegburg entstehen kann, ist daher eine zentrale Stellschraube für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung und für die Möglichkeit, dass sich weitere Haushalte in Siegburg niederlassen können. Das in den letzten Jahren beobachtete Bevölkerungswachstum wird sich nur fortsetzen, wenn entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht.

Vor dem Hintergrund dieser Herausforderungen soll das vorliegende Handlungskonzept die wohnungspolitische Strategie der Stadt Siegburg aufzeigen. In einem analytischen Teil wird zunächst die Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes der letzten Jahre betrachtet (Kapitel 2). Schwerpunkt liegt auf der aus der Nachfrage- und Angebotsentwicklung resultierenden Marktanspannung und der damit einhergehenden Entwicklung der Preise für das Wohnen in Siegburg. Hierbei wird auch die Frage beantwortet, inwieweit sich die Bezahlbarkeit des Wohnens in Siegburg verschlechtert hat bzw. ob Versorgungsprobleme mit bezahlbarem Wohnraum bestehen.

Die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung wird wesentlich davon abhängen, inwieweit die Nachfrage durch zusätzlichen Wohnraum beantwortet werden kann. In Kapitel 3 werden daher die in Siegburg vorhandenen Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau analysiert und hieraus der Umfang des zukünftigen Wohnungsneubaus ermittelt. Dieser bildet dann die Grundlage für die Vorausberechnung der zukünftigen Bevölkerungszahlen.

Im zweiten Teil des Handlungskonzeptes werden Handlungsempfehlungen für die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Siegburg formuliert (Kapitel 4). Diese basieren auf drei Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtpolitik und -verwaltung.

2 Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

2.1 Siegburg als Wohnstandort in der Region

Um den Siegburger Wohnungsmarkt zu verstehen, darf er nicht isoliert betrachtet werden, sondern als ein Wohnstandort innerhalb der dynamischen Region Köln-Bonn. Die Nachfrage nach Wohnraum basiert auf der wirtschaftlichen Entwicklung und Attraktivität der Gesamtregion und verteilt sich auf die einzelnen Gemeinden. Wie dies erfolgt, hängt einerseits vom vorhandenen Wohnungsangebot ab (siehe Kapitel 2.3). Andererseits verfügen die Gemeinden über eigene Charakteristika als Wohnstandort, die sie mehr oder weniger attraktiv für einzelne Nachfragegruppen machen.

Siegburg zeichnet sich dabei durch mehrere Eigenschaften aus, die die Attraktivität als Wohnstandort beeinflussen. Durch die gute Schienenanbindung im Regionalverkehr ist nicht nur Bonn, sondern auch Köln in unter 30 Minuten erreichbar, so dass Siegburg als Wohnstandort für Pendler sehr gut geeignet ist. Hinzu kommt die Autobahnanbindung an die A3 und A 560.

Abb. 1 **Verkehrliche Anbindung der Stadt Siegburg**



Kartengrundlage: Geobasis NRW

Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu den Nachbargemeinden ist zudem der ICE-Bahnhof, der zu einer Anbindung an den Frankfurter Flughafen führt und sogar das Pendeln nach Frankfurt ermöglicht. Nicht nur für Pendler, sondern auch für Personen, die – auch international – sehr mobil sind, bietet die gute Erreichbarkeit von zwei Flughäfen Vorteile von Siegburg als Wohnstandort. Gleichzeitig geht allerdings mit der Nähe zum Flughafen Köln-Bonn eine Lärmbelastung einher, die Teile von Siegburg-Nord und Kaldauen aber insbesondere den Stadtteil Stallberg betrifft.

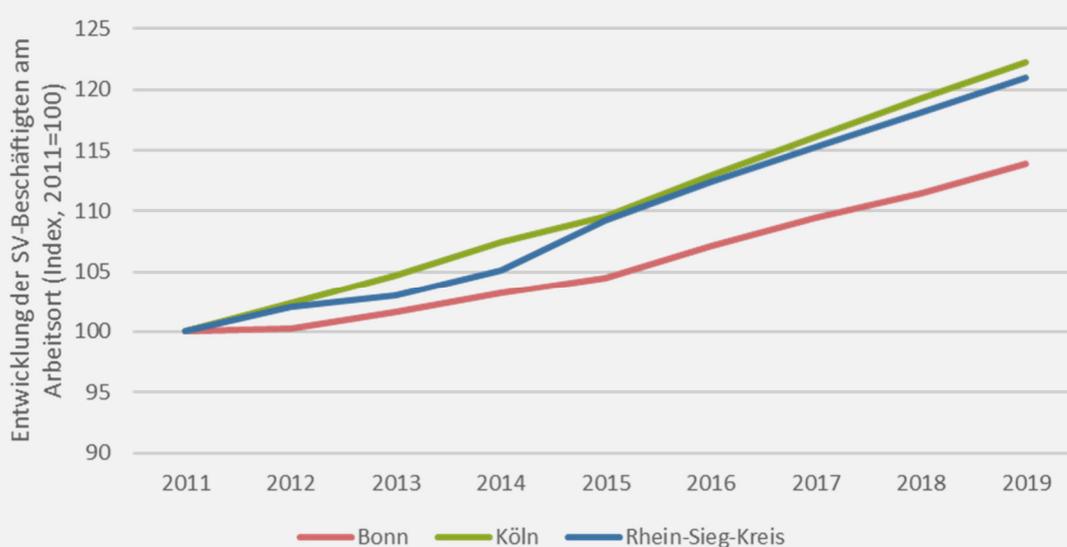
Als Kreisstadt zeichnet sich Siegburg zudem durch eine im Verhältnis zur Einwohnerzahl gute Infrastrukturausstattung im Bereich des Einzelhandels, der Gastronomie und Kultur aus, die sich im Stadtzentrum konzentriert. Hierin hebt sich Siegburg von den Nachbargemeinden, etwa zu Sankt Augustin und Hennef ab. Innerhalb der Wohnungsmarktregion bildet dies ebenfalls einen Standortvorteil.

Bei den genannten Stärken Siegburgs als Wohnstandort liegt der Fokus auf dem Kern der Stadt. Die Randstadtteile Kaldauen und Seligenthal sowie insbesondere Schreck, Braschoß und Schneffelrath sind ländlicher geprägt und profitieren von diesen Stärken deutlich weniger.

2.2 Wohnungsnachfrage

Gerade in der polyzentrisch geprägten und verkehrlich gut vernetzten Region Köln-Bonn basiert die Nachfrage nach Wohnraum auf der Entwicklung der gesamten Wohnungsmarktregion. Die Region Köln-Bonn gehört als Teil der Rheinschiene zu den starken Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Fasst man die Städte Köln und Bonn sowie den Rhein-Sieg-Kreis zusammen, ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die hier arbeiten, zwischen 2011 und 2019 um 20 % gestiegen (IT.NRW). Wobei der Anstieg in Köln und dem Rhein-Sieg-Kreis etwas stärker ausfiel als in Bonn (siehe Abb. 2). Die Bevölkerungszahl stieg im gleichen Zeitraum in der Gesamtregion um 6 %. Damit ist auch die Wohnungsnachfrage in der Region gestiegen. Nach Ergebnissen des Mikrozensus stieg die Zahl der Haushalte ebenfalls um knapp 6 % an.

Abb. 2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Region

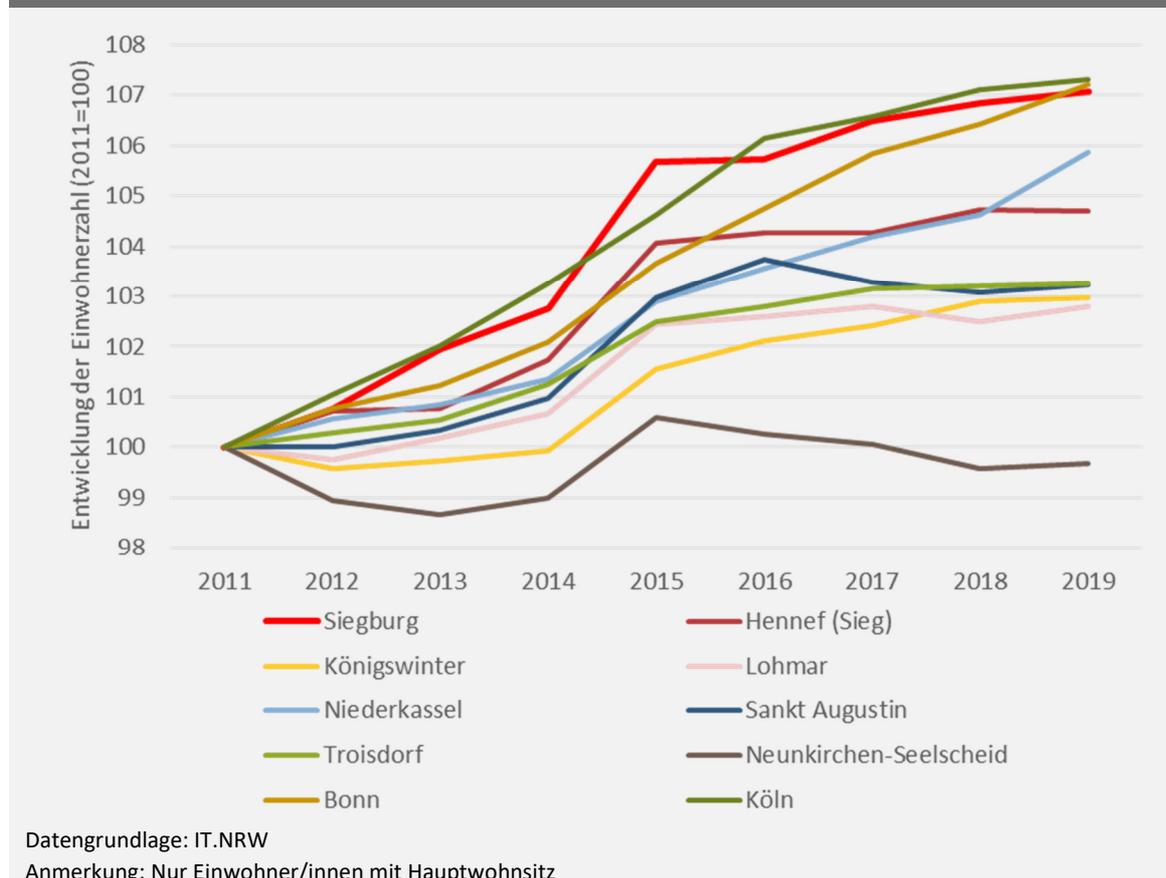


Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

Die individuellen Eigenschaften der einzelnen Kommunen ebenso wie das vorhandene Wohnungsangebot entscheiden darüber, wie sich die Nachfrage in der Region verteilt. Innerhalb der Region bzw. Siegburgs und den Nachbargemeinden haben diese Effekte zu einem unterschiedlichen Wachstum geführt. Mit rund 7 % (absolut rd. 2.750 Personen) liegt das Bevölkerungswachstum in Siegburg über dem regionalen Durchschnitt (siehe Abb. 3). Nur Köln und Bonn sind in gleichem Umfang gewachsen. Die verstärkte Zuwanderung von Geflüchteten in den Jahren 2015/2016 hat hierbei den ohnehin positiven Trend kurzfristig verstärkt.

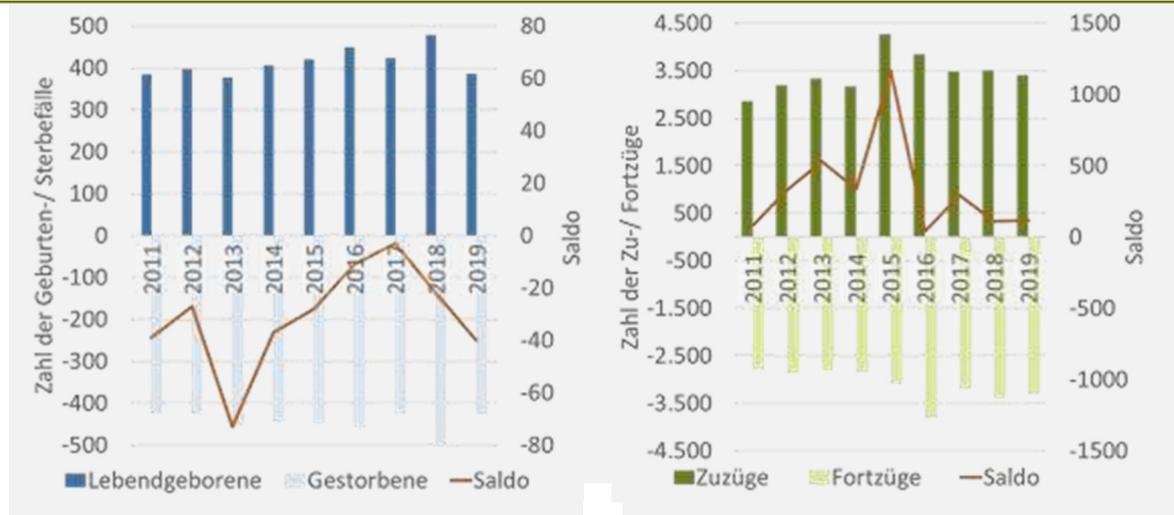
Abb. 3 Einwohnerentwicklung der Stadt Siegburg und der Nachbargemeinden 2011-2019



Dieses Bevölkerungswachstum und die damit gestiegene Nachfrage in Siegburg sind ausschließlich auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen. Das natürliche Bevölkerungssaldo ist trotz eines positiven Trends – der zum einen durch einen Echoeffekt des Babybooms und zum anderen durch die höhere Geburtenrate von in den letzten Jahren zugewanderten ausländischen Bewohnerinnen entsteht in den letzten Jahren durchgängig negativ (siehe Abb. 4).

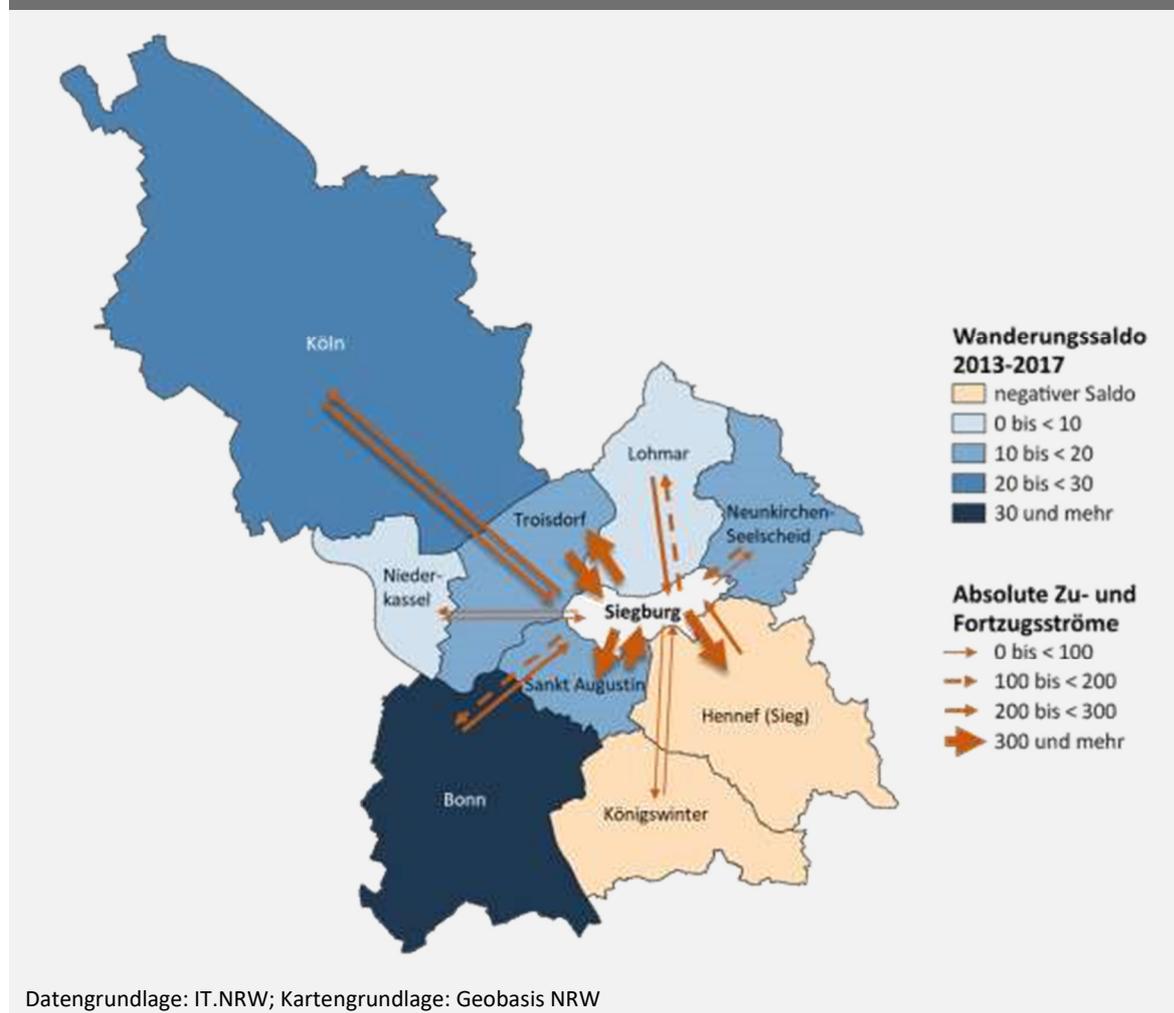
Im Durchschnitt sind in den letzten Jahren 360 Personen mehr nach Siegburg gezogen als fortgezogen. Deutlich sticht das Jahr 2015 hervor, in dem deutschlandweit das Wanderungsgeschehen vom Zuzug Geflüchteter geprägt war. Auch wenn man dieses ausklammert, stellt sich Siegburg in den letzten Jahren als ein Wachstumskern in der Region dar.

Abb. 4 Natürliches Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo der Stadt Siegburg 2011-2019



Datengrundlage: IT.NRW

Abb. 5 Zu- und Fortzüge nach und aus Siegburg



Datengrundlage: IT.NRW; Kartengrundlage: Geobasis NRW

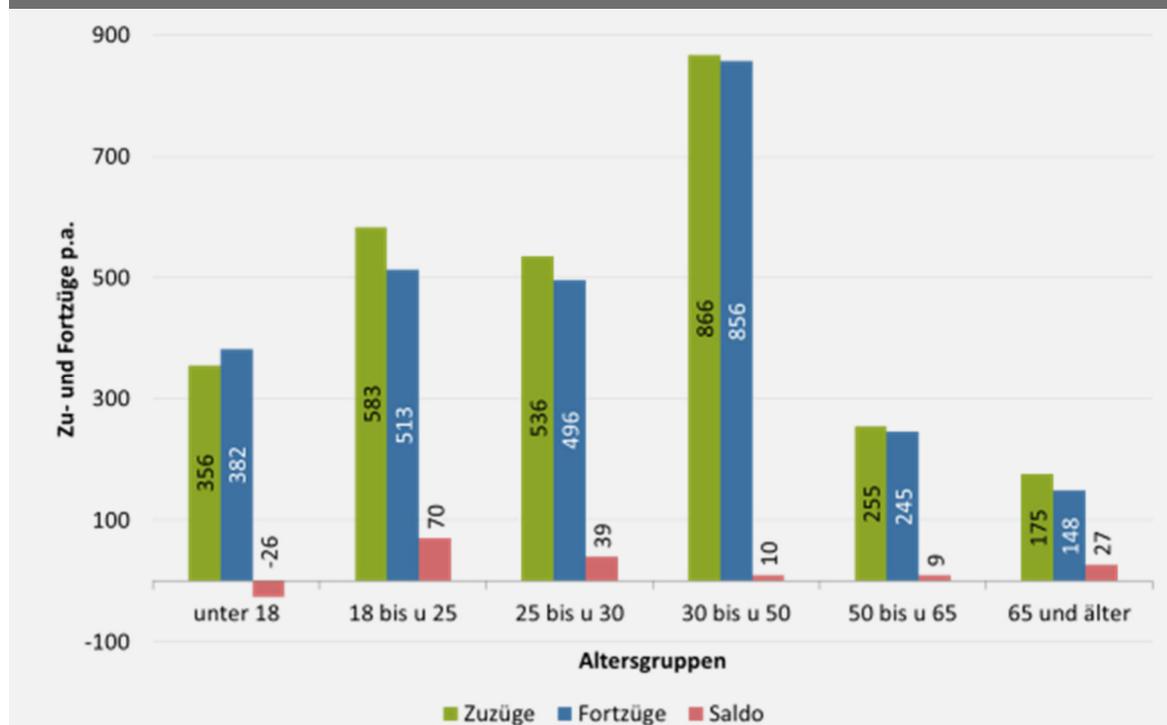
Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

Das positive Wanderungssaldo basiert auf einer positiven Wanderungsbilanz mit fast allen der benachbarten Kommunen. Besonders enge Verflechtungen gibt es mit den Städten Troisdorf und Sankt Augustin. Wahrscheinlich ist, dass für Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt zum Teil

alle drei Kommunen als Wohnstandort in Frage kommen, insbesondere in den nur durch die Sieg- bzw. Aggeraue voneinander getrennten Stadtteilen der Städte. Im Durchschnitt der Jahre 2013-2017 zogen jedoch innerhalb dieser starken Verflechtung mehr Menschen nach Siegburg als von Siegburg nach Troisdorf oder Sankt Augustin (siehe Abb. 5). Stadt oder Wohnungsangebot (bzw. die Kombination von beidem) scheinen in Siegburg demnach etwas attraktiver für die Nachfrager zu sein als in den Nachbarstädten.

Die Wanderungsmuster variieren jedoch stark zwischen einzelnen Altersgruppen. Siegburg weist mit Ausnahme der unter 18-Jährigen in allen Altersgruppen ein positives Wanderungssaldo auf (siehe Abb. 6). Besonders ausgeprägt ist dieses in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen. In diesen Altersgruppen der 18- bis 25-Jährigen sowie 25- bis 30-Jährigen finden sich insbesondere ausbildungsplatzbezogene Wanderungsmotive sowie Personen, die sich in der Phase des Berufsstarts befinden. Dies führt dazu, dass Siegburg in dieser Altersgruppe zwar im Saldo Einwohnerinnen und Einwohner in Richtung der Großstädte Köln und Bonn verliert, dies jedoch durch das positive Wanderungssaldo aus den anderen Nachbargemeinden aufgefangen wird (siehe Abb. 7). Insbesondere aus den ländlicher geprägten Gemeinden Lohmar und Neunkirchen-Seelscheid zieht es junge Leute in die Kreisstadt¹.

Abb. 6 Jährliche Zu- und Fortzüge (ohne Ausland) nach Altersgruppen 2011-2017

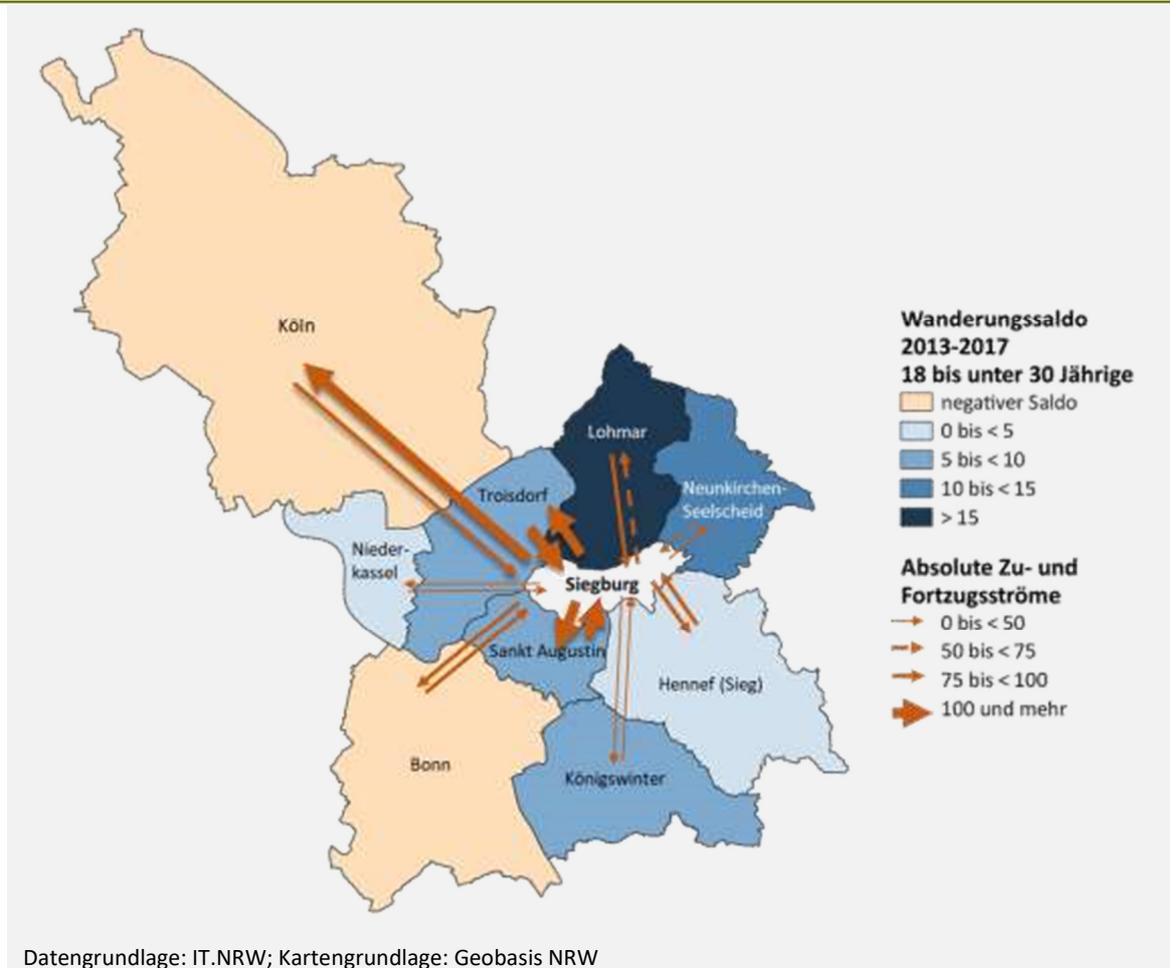


Datengrundlage: IT.NRW

Anmerkung: Zum besseren Grundverständnis des Wanderungsgeschehens wurde die Wanderungen aus dem bzw. ins Ausland nicht einbezogen, um so die Sonderentwicklung der Flüchtlingszuwanderung 2014/2015 auszuklammern.

Abb. 7 Zu- und Fortzüge der 18- bis unter 30-Jährigen nach und aus Siegburg

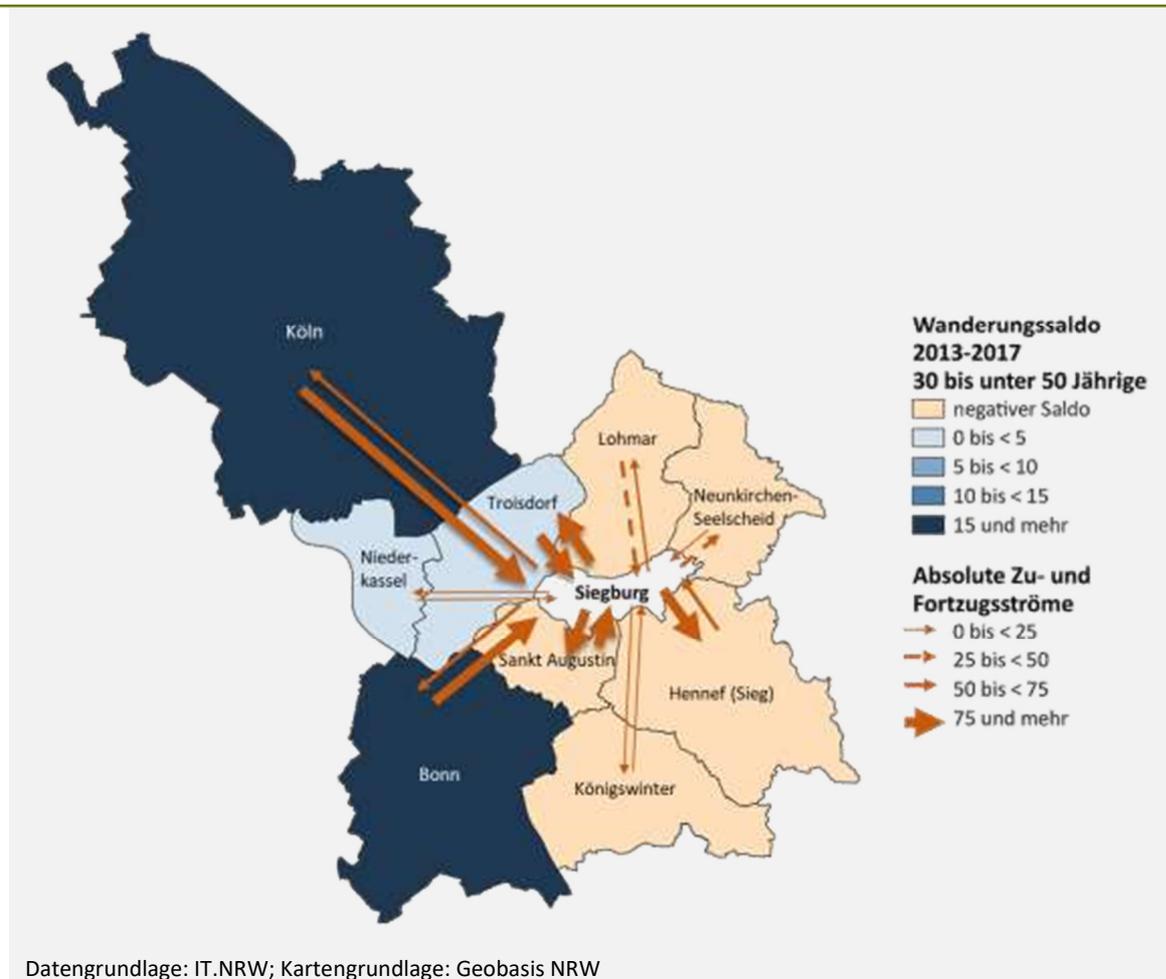
¹ Auch für Hennef gilt dies deutlicher, als die Abb. 7 vermuten lässt. Das deutlich positive Saldo der 18- bis 25-Jährigen wird jedoch dadurch kompensiert, dass die hier mit einbezogene Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen einen negativen Saldo aufweist.



In der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen gewinnen Wandermotive, die auf die Bildung von Eigentum bezogen sind an Bedeutung. Bei Familien verbindet sich dies mit einer hohen Präferenz für das Wohnen im Einfamilienhaus. Großstädte weisen in diesen Altersgruppen aufgrund des beschränkten Angebots an Einfamilienhäusern und höherer Eigentumspreise in der Regel ein negatives Wanderungssaldo auf. In Umlandgemeinden ist das Wanderungssaldo in den Altersgruppen der Eigentumsbilder hingegen meist positiv. Die Stadt Siegburg nimmt hier als Mittelstadt auch eine Mittelposition mit einem nahezu ausgeglichenen Saldo in der Altersgruppe ein. Dieses entsteht durch deutliche Wanderungsgewinne aus Köln und Bonn bei gleichzeitigen Wanderungsverlusten gegenüber den überwiegenden anderen Nachbargemeinden (siehe Abb. 8). Aus Kölner und Bonner Sicht bietet Siegburg offenbar eine attraktive Alternative mit (aus Perspektive der Großstädte) günstigeren Preisen bei eigener Zentralität und guter Erreichbarkeit Siegburgs. Für die etwas ländlicheren Umlandgemeinden gilt, dass mehr Personen fort- als zuziehen. Der negative Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen lässt vermuten, dass hierbei vor allem Familien ausschlaggebend sind, die (vergleichbar der Zuwanderer aus Köln und Bonn) auf die im Vergleich zu Siegburg günstigeren Preise und das dort größere Angebot an Einfamilienhäusern ausweichen (siehe auch Kapitel 2.2. und 2.3). Die Wanderungsbewegungen gleichen einer Kaskade, in der die Haushalte immer in die nächstgünstigere und peripherere Gemeinde ausweichen.

Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

Abb. 8 Zu- und Fortzüge der 30- bis unter 50-Jährigen nach und aus Siegburg



Die beschriebenen Wanderungsverflechtungen folgen keinen Naturgesetzen. Sie sind, wie auch die resultierende Bevölkerungsentwicklung, das Ergebnis der Wohnungsmarktsituation der letzten Jahre. Neben den unterschiedlichen Zentralitäten, Erreichbarkeiten und Infrastrukturausstattungen innerhalb der Wohnungsmarktregion ist das vorhandene Wohnungsangebot in seiner Attraktivität und dem Preis-Leistungs-Verhältnis² entscheidend dafür, welchen Wohnstandort Haushalte in der Region wählen. Dies gilt umso mehr für die Quantität des vorhandenen Wohnungsangebotes, denn nur wo zusätzlicher Wohnraum vorhanden ist, können sich auch zusätzliche Haushalte niederlassen. Eine hohe Bautätigkeit schafft demzufolge den Spielraum für ein Einwohnerwachstum. Im folgenden Kapitel wird das Wohnungsangebot unter diesem Gesichtspunkt näher betrachtet.

2.3 Entwicklung des Wohnungsangebots

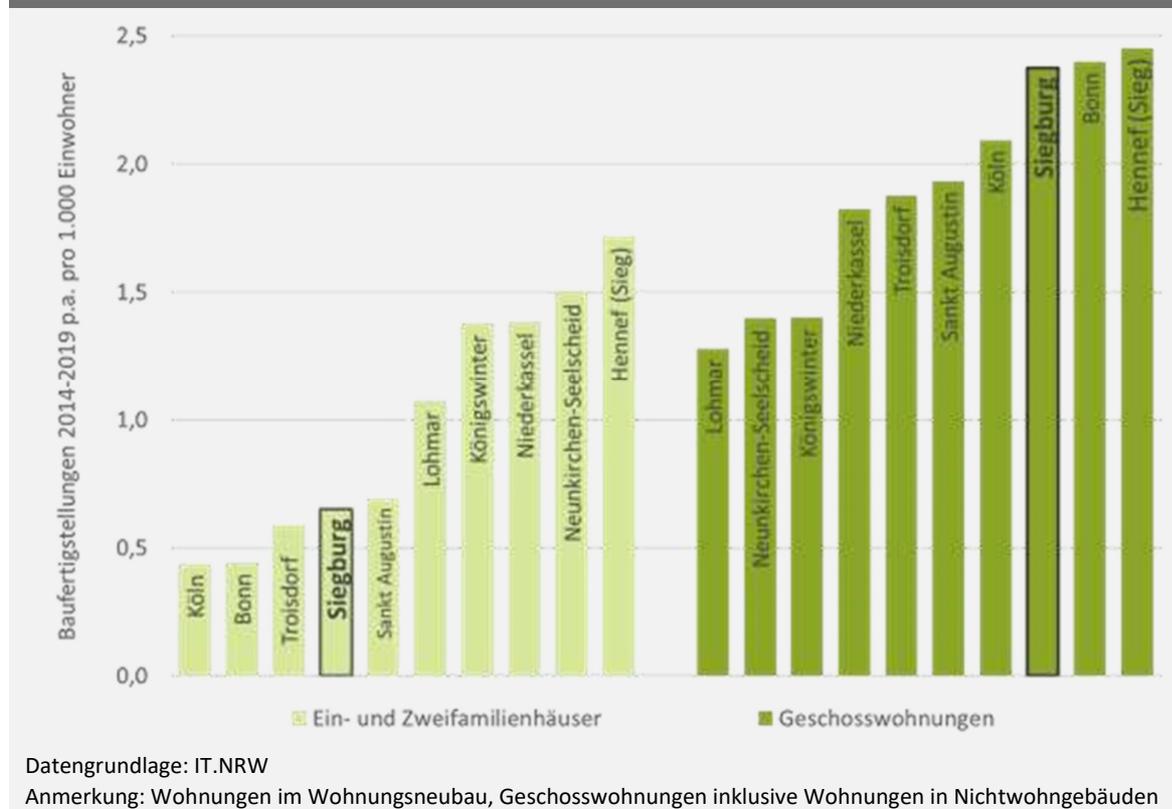
Parallel zur Wohnungsnachfrage ist der Wohnungsbestand in der Region durch Neubau angewachsen. Im Umfang und auch in der Aufteilung auf die Marktsegmente unterscheidet sich der Neubau jedoch zwischen den Kommunen. Siegburg weist eine vergleichsweise hohe Neubautintensität im Geschosswohnungsbau auf (siehe Abb. 9). Von den zwischen 2011 und 2019 durchschnittlich fertiggestellten knapp 130 Wohnungen pro Jahr entfielen 77 % auf Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern (siehe Abb. 11). Dies ist ein deutlich höherer Anteil, als die Geschosswohnungen im gesamten Wohnungsbestand in Siegburg ausmachen (59 %, siehe Abb.

² In diese Bewertung fließen dann wiederum die weiteren Eigenschaften der Städte mit ein.

10). Hier macht sich die aus der Flächenknappheit begründete höhere Dichte im Neubau bemerkbar³ aber auch der in den letzten Jahren tendenziell gestiegene Anteil von Bauvorhaben an innenstadtnahen Standorten.

Abb. 9 Neubauintensität in Siegburg im Vergleich zu den Nachbargemeinden (Durchschnitt 2014-2019)



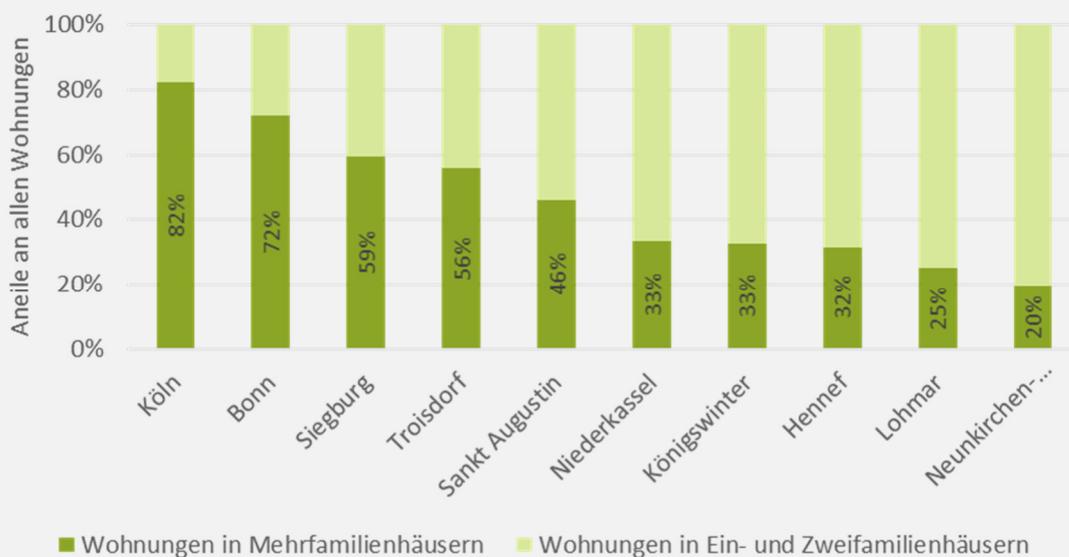
Datengrundlage: IT.NRW

Anmerkung: Wohnungen im Wohnungsneubau, Geschosswohnungen inklusive Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern war in Siegburg gemessen an der Einwohnerzahl geringer als etwa in Hennef oder Niederkassel. Im Wesentlichen folgt der Neubau in den Kommunen der Aufteilung zwischen den Segmenten im gesamten Wohnungsbestand bzw. den vorhandenen städtebaulichen Strukturen (siehe Abb. 10). Gleichzeitig zeigt sich hier auch ein Zusammenhang mit den in Kapitel 2.2 festgestellten Wanderungsverflechtungen.

³ Dabei spielt sowohl das Ziel eines schonenden Flächenverbrauchs eine Rolle als auch die Grundstückspreise, die für eine wirtschaftliche Bebauung eine entsprechende Dichte voraussetzen.

Abb. 10 Anteile der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand in Siegburg und den Nachbargemeinden

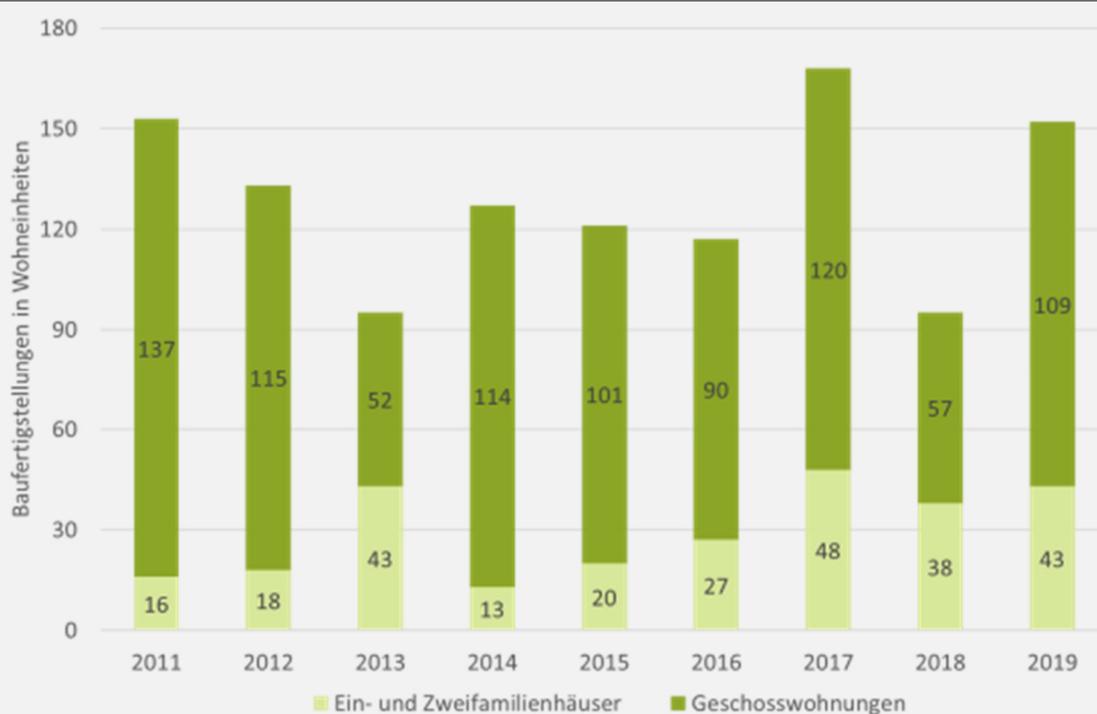


Datengrundlage: IT.NRW

Anmerkung: Anteile an allen Wohnungen im Wohnungsbau ohne Wohnheime

Das Neubauvolumen Siegburgs der letzten Jahre lag zwischen 95 und 168 Wohneinheiten pro Jahr. Ein Trend ist hierbei nicht festzustellen. Die Neubauleistung schwankt zwischen den Jahren deutlich. Die ist auch auf die Größe Sieburgs zurückzuführen. Einzelne größere Wohnbauprojekte können einen hohen Anteil am Gesamtneubaugeschehen einnehmen und so die Fertigstellungszahlen in einem Jahr stark beeinflussen. So entsprach etwa das Neubauprojekt Mühlengrabenquartier mit 98 Wohneinheiten im Umfang einer durchschnittlichen Jahresbauleistung im Geschosswohnungsbau.

Abb. 11 Baufertigstellungen in Siegburg 2011-2019



Datengrundlage: IT.NRW

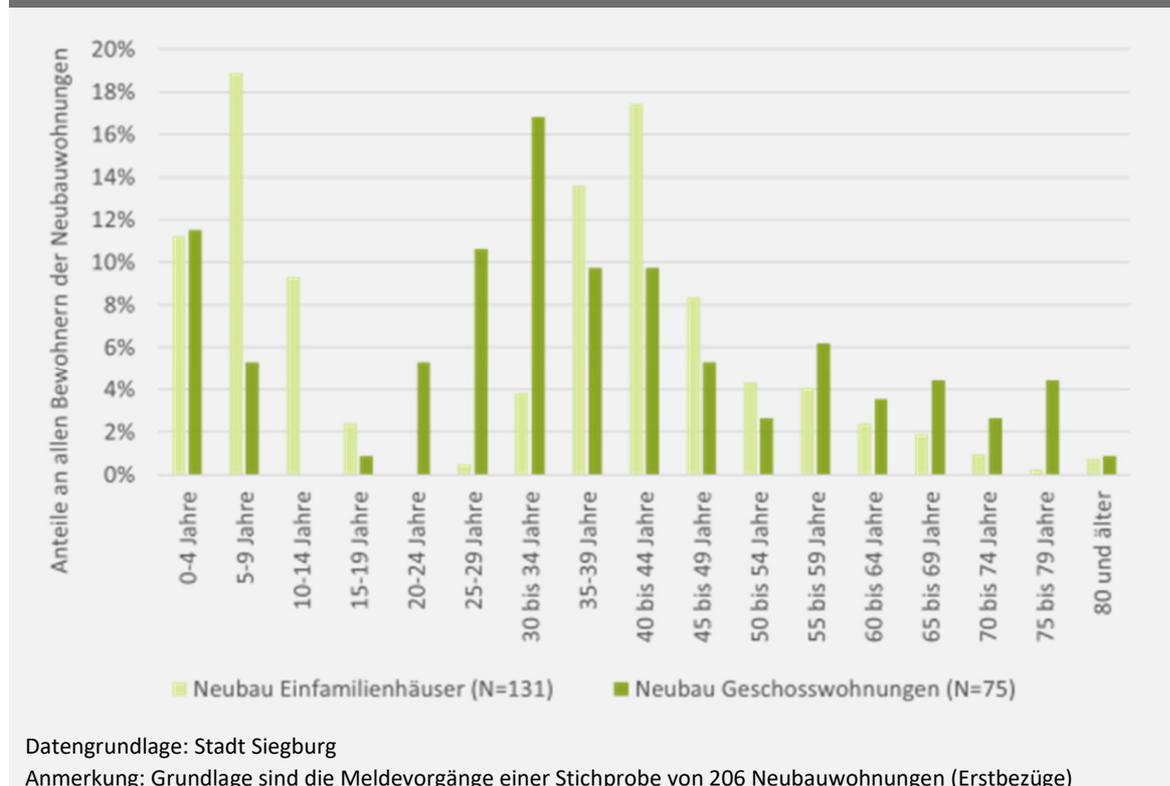
Anmerkung: Baufertigstellungen in Wohngebäuden (Neubau)

Der Wohnungsneubaus hat direkten Einfluss auf die Zuwanderung nach Siegburg. So wird bei einer ausgewerteten Stichprobe von neu errichteten Wohnungen deutlich, dass diese zu ca. 55 % von Haushalten bezogen wurden, die zuvor nicht in Siegburg wohnten. Dieser Anteil ist bei Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen in etwa gleich hoch. Der Wohnungsneubau und eine auf diesen ausgerichtete Wohnungspolitik wirkt sich demnach direkt auf die Zuzüge nach Siegburg und das Bevölkerungswachstum aus. Andererseits schafft er auch Wohnraum für die Siegburger selbst. 45 % der Haushalte in den neugebauten Wohnungen stammt aus Siegburg. Durch den Umzug dieser Haushalte werden wiederum Bestandswohnungen frei. Sie können ebenfalls sowohl durch Siegburger Haushalte als auch von Zuziehenden bezogen werden. Wahrscheinlich ist aber, dass die freigezogene Wohnung qualitativ und preislich niedriger einzuordnen ist als der bezogene Neubau. Denn in der Regel steigern die Haushalte im Laufe ihres Lebenszyklus mit jedem Umzug ihre Wohnqualität. Durch den Neubau kommt so indirekt auch eine günstigere Wohnung wieder auf den Markt.

Die Art des Wohnungsangebotes hat Auswirkungen auf die Struktur der Zuwanderung (Haushaltstypen bzw. Altersstruktur). Die Altersstruktur der Haushalte, die in den Neubau ziehen, unterscheidet sich zwischen den Wohnsegmenten (siehe Abb. 12). In den neuen Einfamilienhäusern zeigt sich in der Altersstruktur deutlich die Dominanz der Familien. Demgegenüber sind die Altersgruppen der 20- bis 34-Jährigen in den neuen Geschosswohnungen häufiger vertreten. Hierbei spielt neben unterschiedlichen Wohnpräferenzen auch eine Rolle, dass es sich bei den Einfamilienhäusern überwiegend um Eigentumsobjekte handelt, während die Geschosswohnungen auch solche zur Miete umfassen. Mit der Entscheidung, welche Art von Neubau in der Stadt entsteht, lässt sich demnach auch steuern, für welche Zielgruppen Wohnraum geschaffen wird.

Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

Abb. 12 Altersstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner in Neubauwohnungen (Stichprobe)



2.4 Bezahlbarkeit des Wohnens

2.4.1 Möglichkeiten und Grenzen einer Analyse der Bezahlbarkeit

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage und steigender Preise in vielen Städten ist die Bezahlbarkeit des Wohnens in den letzten Jahren zu einem zentralen gesellschaftlichen und politischen Diskussionsthema geworden. Auch in Siegburg werden angesichts der in Kapitel 2.2 dargestellten positiven Nachfrageentwicklung Versorgungsprobleme mit bezahlbarem Wohnraum vermutet. Dies ist Ausgangspunkt, die Situation in Siegburg in diesem Kapitel näher zu beleuchten.

Bezahlbarkeit – ein unscharfer Begriff

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist kein eindeutig zu bemessender Begriff. Klar ist, dass nicht nur die Preise für Miete oder Eigentum darüber entscheiden, ob das Wohnen bezahlbar ist, sondern auch die verfügbaren Einkommen der Haushalte berücksichtigt werden müssen. Wie hoch die Ausgaben für das Wohnen sein dürfen um (noch) bezahlbar zu sein, ist jedoch offen. In der politischen Diskussion und Forschung hat sich ein Wert von 30 % des verfügbaren Einkommens als Grenze für noch bezahlbare Wohnkosten durchgesetzt. In der Regel werden dabei die gesamten Kosten inklusive der Neben- und Heizkosten einbezogen. Dieser Wert basiert jedoch mehr auf einer Faustformel denn auf empirischen Erkenntnissen. Die Anwendung dieses Grenzwerts ist daher als normative Setzung zu werten. Die Wohnkostenbelastung der Haushalte in Deutschland lag 2019 im Durchschnitt bei 20 %⁴, berücksichtigt man nur Mieter bei 22 %. Eine Mietkostenbelastung von 30 % ist damit auch angesichts dieser Mittelwerte überdurchschnittlich.

Die Höhe der Wohnkostenbelastung und, ob diese für einen Haushalt tragbar ist, hängt auch vom Einkommen ab. Da die Kosten für das Wohnen ausgehend vom Flächenbedarf und den bestehenden Preisniveaus nicht beliebig reduziert werden können, müssen Haushalte mit geringen Einkommen höhere Belastungen in Kauf nehmen als Haushalte mit höheren Einkommen. So lag 2019 die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei Haushalten mit einem Einkommen unter 1.300 € netto in Deutschland mit 41 % deutlich über der aller Haushalte. Gerade in den angespannten und teuren Wohnungsmärkten ist davon auszugehen, dass Haushalte mit geringen Einkommen Belastungsquoten über 30 % in Kauf nehmen (müssen). Haushalte mit hohem Einkommen (5.000 - 18.000 € netto) wenden hingegen nur rund 14 % ihres Einkommens für das Wohnen auf.

Methodische Einschränkungen und Lösungsansätze

Für die Einschätzung der Bezahlbarkeit des Wohnens in einer Stadt besteht die Einschränkung, dass keine gesicherten Informationen zur Einkommensverteilung der Haushalte auf kommunaler Ebene vorliegen. Auch bei einer normativen Festlegung einer Wohnkostenbelastungsgrenze lässt sich somit nicht präzise feststellen, wie viele Haushalte in der Stadt welche Wohnkosten tragen können und wie groß das Wohnungsangebot in bestimmten Preisklassen damit idealerweise sein sollte.

Diese Einschränkung macht es notwendig, sich der Einschätzung der Bezahlbarkeit in Siegburg aus unterschiedlichen Richtungen zu nähern. Im Folgenden wird

⁴ Die Wohnkostenbelastung errechnet sich aus den in der Laufenden Wirtschaftsrechnung des Statistischen Bundesamtes ermittelten Werten für die ausgabenfähigen Einkommen und Einnahmen und den dort ermittelten Ausgaben für „Wohnungsmieten u.Ä.“.

1. die Preisentwicklung der letzten Jahre für die einzelnen Wohnungsmarktsegmente (Mietpreise, Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) betrachtet,
2. das Angebot im für die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen wichtigen Segment des geförderten Wohnungsbaus analysiert,
3. die Zielgruppe für den geförderten Wohnungsbau durch Modellrechnungen anhand von Daten für Gemeinden vergleichbarer Größe in Nordrhein-Westfalen abgeschätzt,
4. die Entwicklung der Bezahlbarkeit durch die Gegenüberstellung von Preisentwicklung und Einkommensentwicklung für Modellhaushalte analysiert.

2.4.2 Preisstrukturen und Preisentwicklung am Wohnungsmarkt

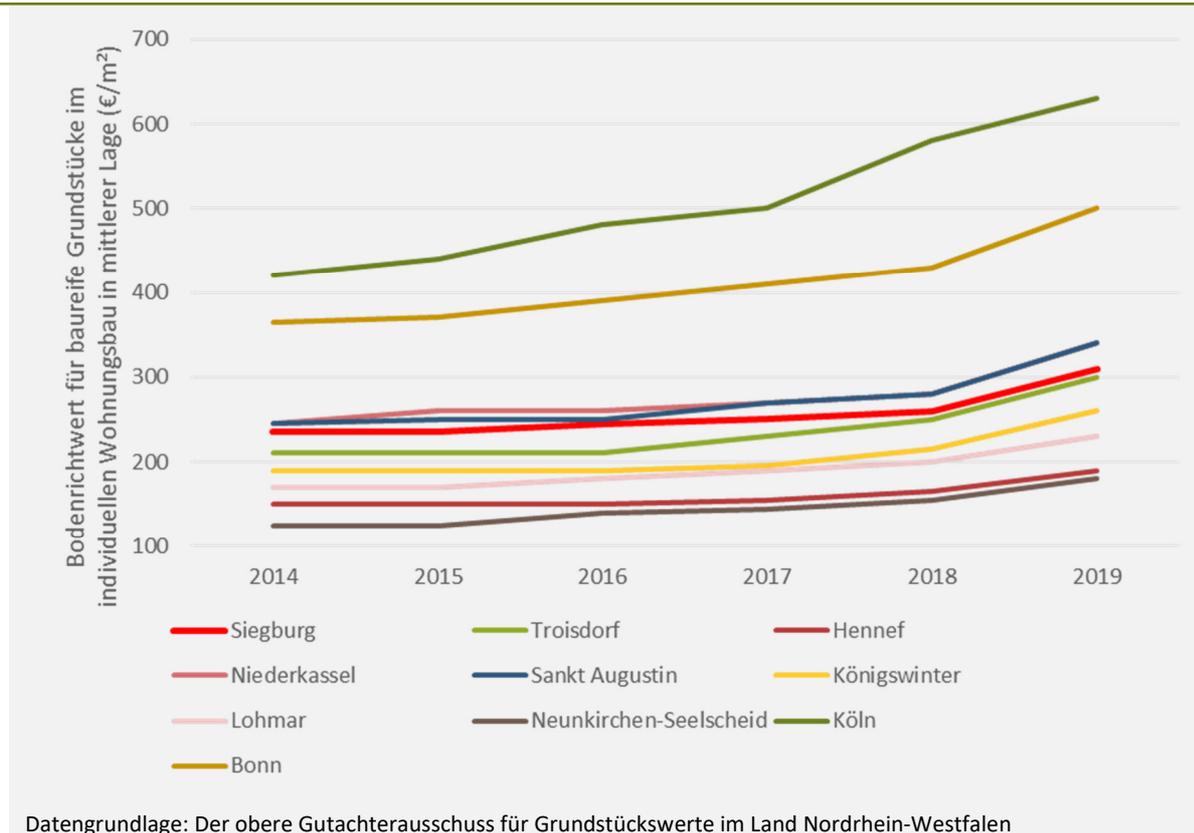
Preise für Bauland

Die Preise am Wohnungsmarkt sind Indikator für die Marktanspannung und bilden die Grundlage für die Analyse der Bezahlbarkeit. Dabei werden unterschiedliche Segmente des Wohnungsmarktes betrachtet: Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser, Miete und Wohneigentum. Die Preise für Wohnbauland bilden gewissermaßen die Grundlage und beeinflussen in hohem Maße das Preisniveau im Wohnungsneubau. Sie sind in den letzten Jahren in der ganzen Region gestiegen, wobei der Preisanstieg seit 2017 am deutlichsten ist (siehe Abb. 13). In Siegburg ist der Bodenrichtwert für baureife Grundstücke zur individuellen Bebauung seit 2014 um 32 % angestiegen von 235 auf 310 €/m². Klammert man die Großstädte Köln und Bonn aus,

Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

gehört Siegburg den Baulandpreisen nach zu den teureren Gemeinden. Nur in Sankt Augustin und Niederkassel waren die Bodenrichtwerte für Grundstücke zur individuellen Bebauung 2019 leicht höher als in Siegburg. Die Preisstruktur für die Baugrundstücke innerhalb der Region zeigt eine hohe Parallelität zu den Wanderungsverflechtungen. Für die Altersgruppen der 30-bis 50Jährigen mit hoher Präferenz für die Eigentumsbildung und den Einfamilienhauserwerb weist Siegburg (mit Ausnahme von Sankt Augustin) mit den preisgünstigeren Gemeinden jeweils einen negativen Saldo, mit den teureren einen positiven Saldo auf. Die Wanderungsverflechtungen und das Preisniveau bedingen sich gegenseitig. Im Grundsatz gilt: Die Nachfrage folgt den günstigen Preisen bzw. weicht den steigenden Preisen räumlich aus. Dies gilt besonders für das Einfamilienhaussegment.

Abb. 13 **Entwicklung der Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage in Siegburg und den Nachbargemeinden 2014/2019**

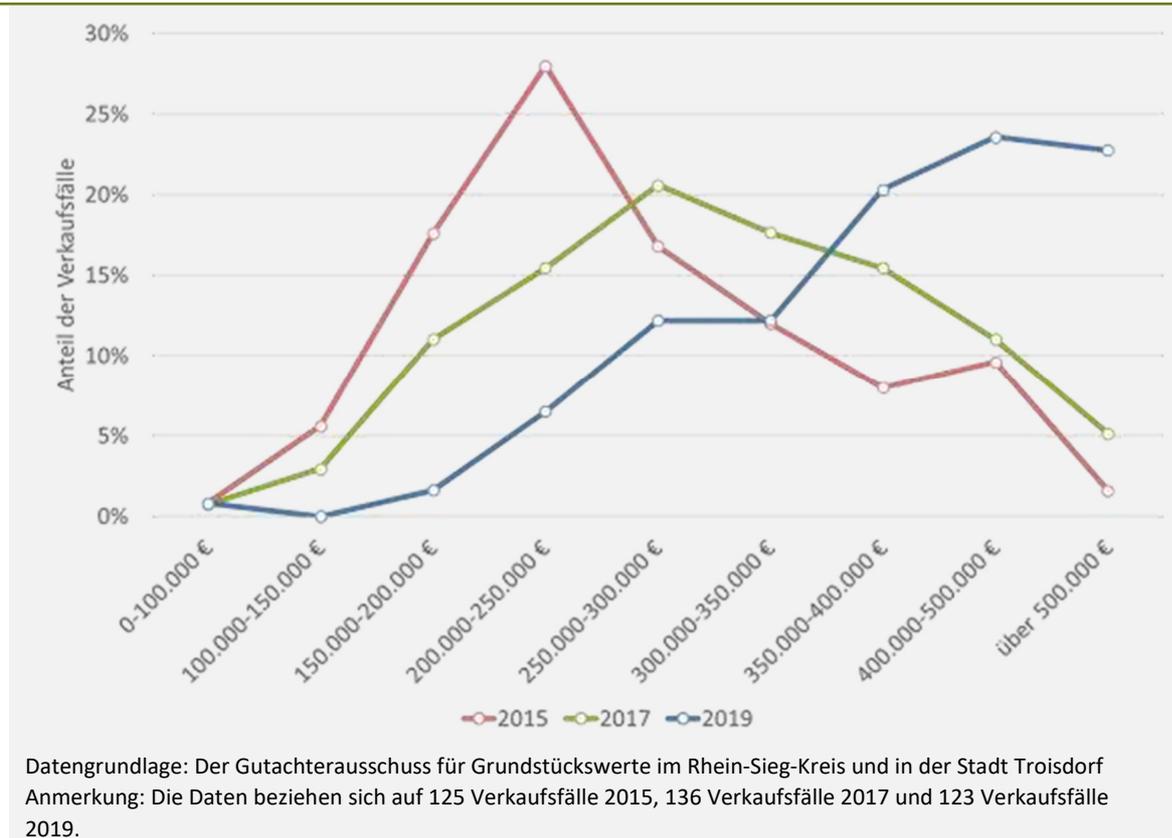


Datengrundlage: Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Preise für Wohneigentum

Der für das Wohnbauland festgestellte Preisanstieg ist noch deutlicher im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ausgeprägt. Die Daten basieren auf den vom Gutachterausschuss ausgewerteten tatsächlichen Kauffällen und zeigen einen deutlichen Wandel der Preisstrukturen. Während 2015 noch ein klarer Schwerpunkt der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 150.000 und 300.000 € lag, hat sich dieser bis 2019 verschoben auf Preise zwischen 350.000 bis über 500.000 € (siehe Abb. 14). Ausgewertet wurden hier sowohl Verkäufe von Bestandsimmobilien als auch von Neubauten. So hat auch der Anteil des Neubaus einen Einfluss auf die Preisstruktur. Die stärkere Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern 2017 im Vergleich zu 2015 (siehe Kapitel 2.3.) kann die Preisentwicklung mit beeinflusst haben. Zwischen 2017 und 2019 war die Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich hingegen relativ konstant, so dass das Verhältnis zu den Bestandsverkäufen nicht zum Preisanstieg geführt haben kann. Denkbar ist jedoch ein Einfluss durch eine veränderte qualitative Zusammensetzung des Neubaus. Doch auch wenn man die mittleren Kaufpreise rein für Bestandsimmobilien heranzieht, zeigt sich der deutliche Preisanstieg. Der Mediankaufpreis für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus hat sich im Zeitraum um knapp 61 % von 246.000 € auf 393.000 € erhöht. Dieser Preisanstieg liegt mehr als doppelt so hoch, wie der für gebrauchte Immobilien im Bundesdurchschnitt. Der Häuserpreisindex für gebrauchte Immobilien (hier werden Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zusammengefasst) stieg zwischen 2015 und 2019 um rund 30 % (Statistisches Bundesamt). Im Neubausegment lag der Preisanstieg in Siegburg hingegen bei „nur“ 15 % und damit unter dem Bundesdurchschnitt (Häuserpreisindex im Neubau +23%). Die Aussagekraft der Neubaupreise ist jedoch aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen eingeschränkt.

Abb. 14 Verteilung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand und Neubau) 2014, 2017 und 2019 in Siegburg

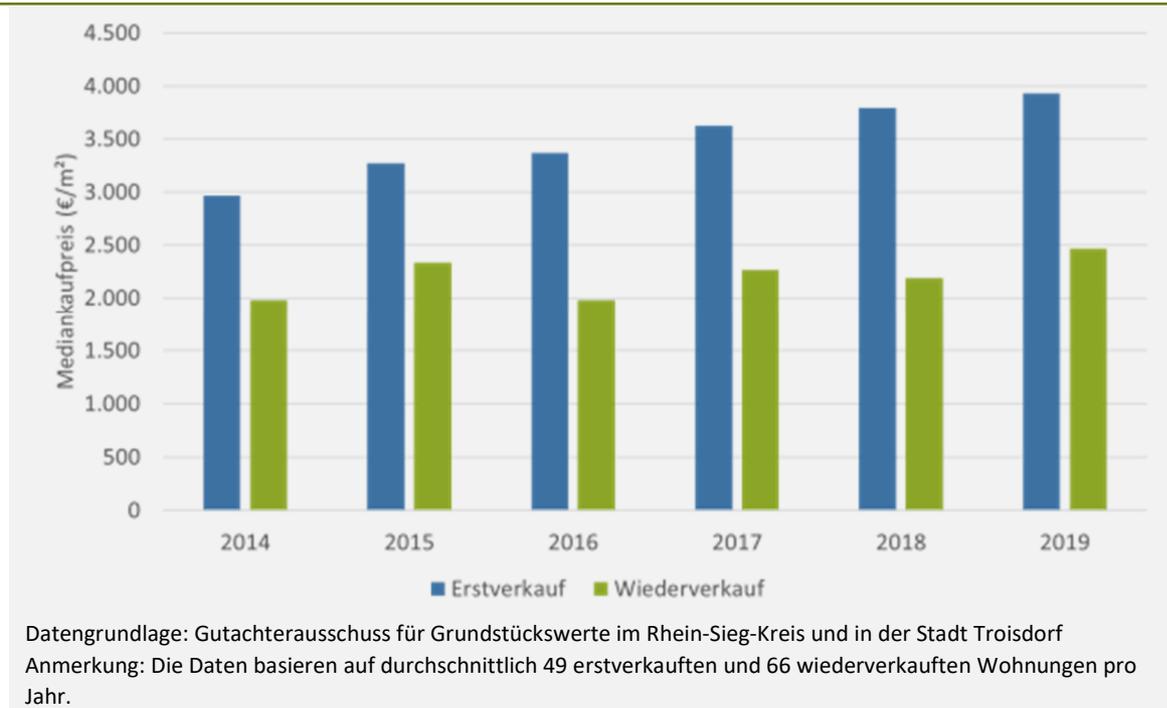


Im Segment der Eigentumswohnungen zeigt sich hingegen eine gegensätzliche Struktur zum Einfamilienhausmarkt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf schwankten zwischen 2014 und 2019 und es zeigt sich allenfalls ein leichter Trend zu höheren Medianpreisen (siehe Abb. 15). Hingegen sind die Preise für erstverkaufte Eigentumswohnungen deutlich gestiegen, im Gesamtzeitraum um 33 %. Im Rahmen von Interviews mit Siegburger Wohnungsmarktakteuren, beschrieben diese jedoch auch für gebrauchte Eigentumswohnungen einen deutlichen Preisanstieg, sofern diese im Stadtkern liegen und im Idealfall barrierearm sind. Die recht konstanten bzw. nur schwankenden Durchschnittspreise sind demnach nicht darauf zurückzuführen, dass dieses Segment in Siegburg generell weniger nachgefragt wird. So wird von den Marktakteuren beschrieben, dass insbesondere ältere Haushalte, die ihr Einfamilienhaus aufgeben, Eigentumswohnungen in Siegburg erwerben. Sie haben eine Präferenz für zentrale Wohnlagen, barrierearme Gebäude und eine überschaubare Zahl von Wohneinheiten im

Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

Gebäude. Neben Selbstnutzern investieren Anleger in Eigentumswohnungen zur anschließenden Vermietung. Hier sind die erzielbaren Mietpreise für die Nachfrage entscheidend. Die Entwicklung der Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen lässt vermuten, dass ein überwiegender Teil der auf den Markt kommenden gebrauchten Eigentumswohnungen nicht den Präferenzen dieser Nachfrage entspricht. Dies können zum Beispiel Wohnungen in einfachen Wohnlagen oder Randlagen sowie in größeren Wohnkomplexen (z. B. der 1970er Jahre) sein.

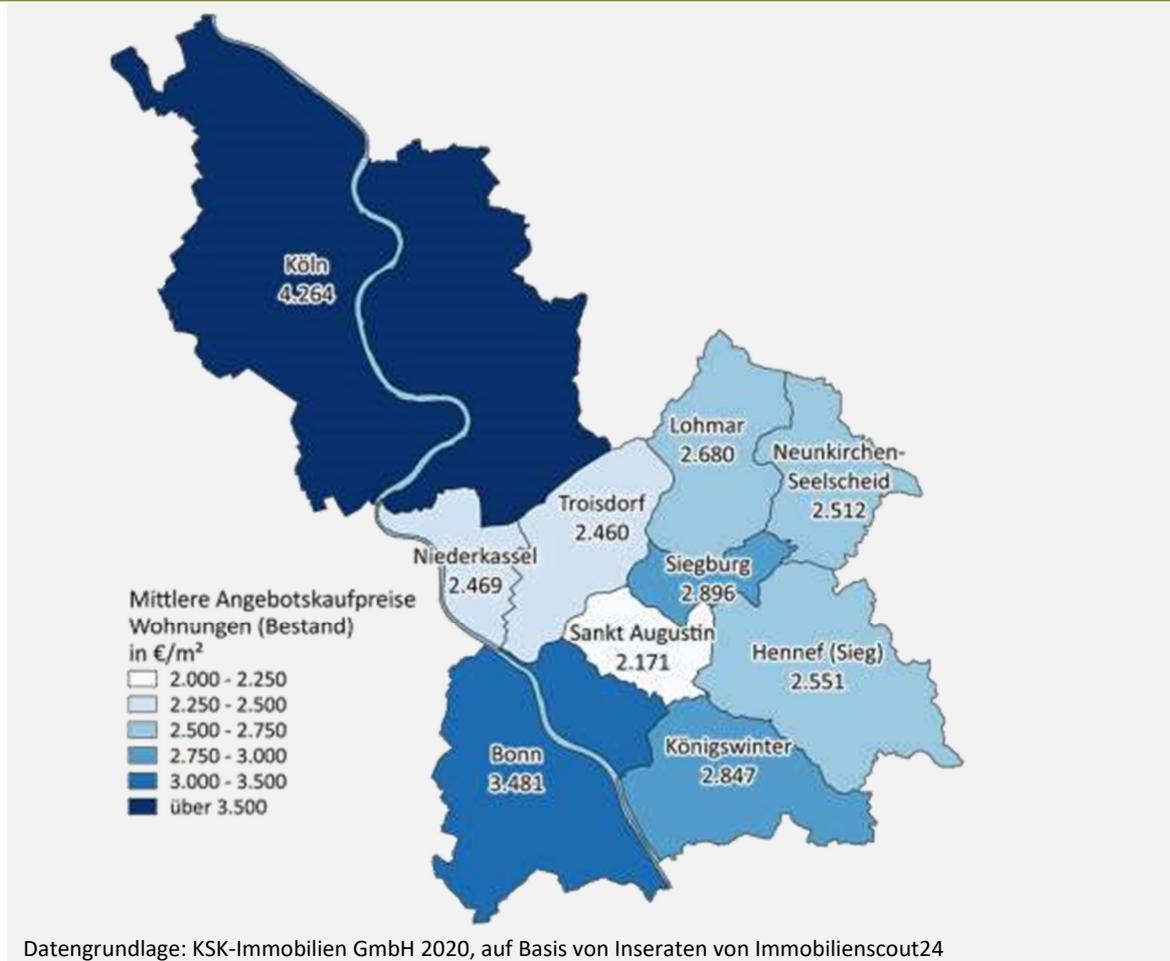
Abb. 15 Entwicklung des Mediankaufpreises für Eigentumswohnungen in Siegburg 2014-2019



Innerhalb der Region weist Siegburg nach Köln und Bonn das höchste Preisniveau (gemessen an den Angebotskaufpreisen) für Eigentumswohnungen auf (siehe Abb. 17).⁵ Der Stadtkern Siegburgs mit urbanem Charakter und die Anbindung über den ICE-Bahnhof führen dazu, dass die Stadt mehr als die direkten Nachbargemeinden auch eine starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen erfährt. Durch die Investoren wurde diese durch Neubauprojekte in den zentralen Lagen der Stadt beantwortet (z.B. Mühlengrabenquartier, „Servatius Quartier“ Mühlenstraße, Kaiser-Carré, kleinere Neubauten in der Kaiserstraße).

Abb. 17 Mittlere Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) in Siegburg und den Nachbargemeinden 2019

⁵ Für den Vergleich zwischen den Gemeinden wurden die Angebotskaufpreise herangezogen, die auf Wohnungsinseraten basieren. Diese liegen höher als die zuvor dargestellten Mittelwerte des Gutachterausschusses. Dies liegt zum einen daran, dass günstige Wohnungen tendenziell eher über persönliche Kontakte vermittelt und daher nicht inseriert werden. Sie sind in den Angebotspreisen unterrepräsentiert. Zum anderen kann der letztliche Kaufpreis durch Nachverhandlungen unter dem zuvor inserierten Preis liegen.



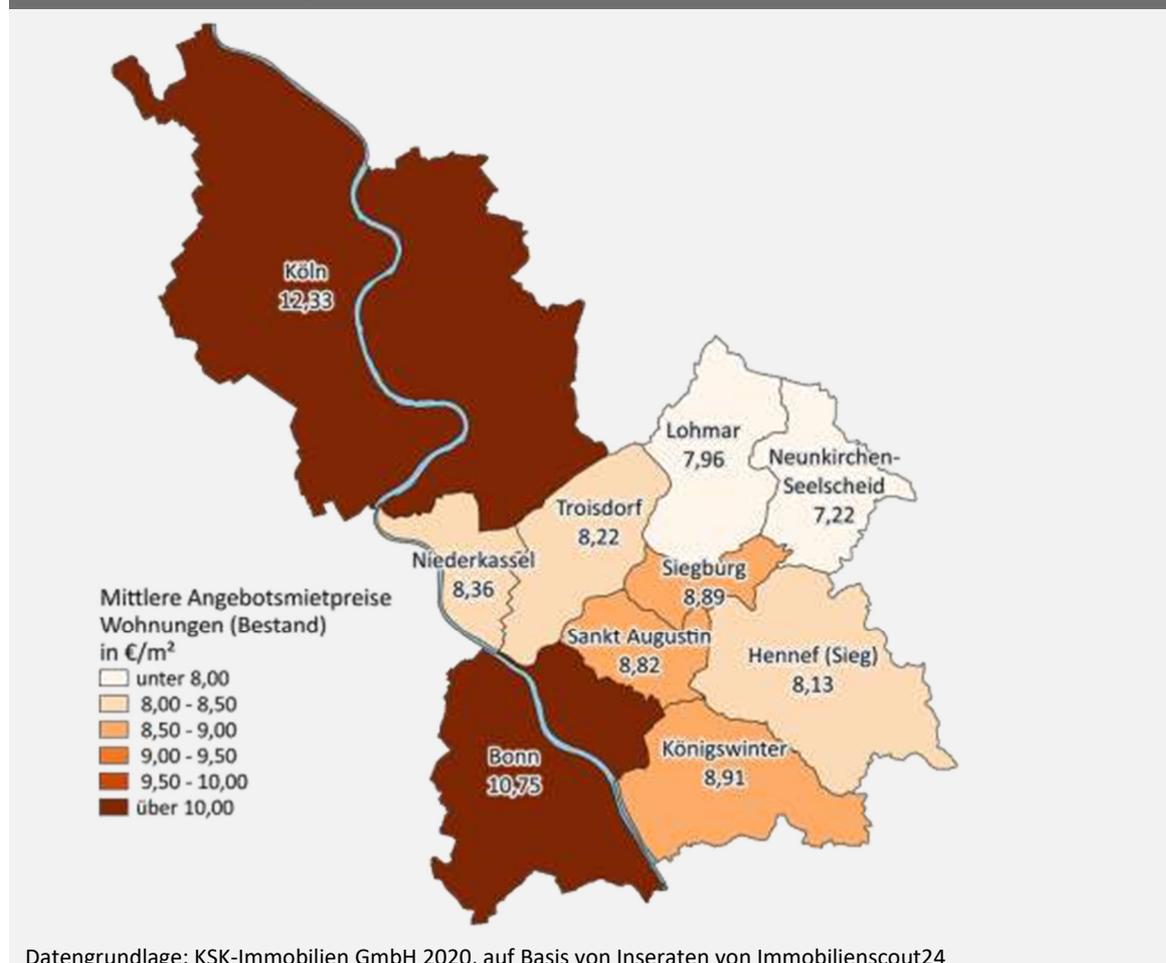
Mietpreise

Während im Eigentumssegment durch die Gutachterausschüsse die tatsächlichen Verkaufsfälle erfasst und ausgewertet werden, gibt es im Mietsegment keine vergleichbare Grundlage. Hier wird daher auf Angebotspreisdaten zurückgegriffen, für die Wohnungsinserate erfasst werden. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass die Angebotsmietpreise nur einen Ausschnitt des Gesamtmarktes darstellen. Wie bei den Angebotskaufpreisen bereits beschrieben, werden gerade in angespannten Märkten Wohnungen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis oftmals über persönliche Kontakte zum Beispiel im Bekanntenkreis vermittelt und nicht inseriert. Wohnungen, die (in Relation zu ihrer Qualität) preiswert sind, sind daher in den Daten tendenziell unterrepräsentiert und die Angebotsmietpreise im Verhältnis zu den tatsächlichen Neuvermietungspreisen überschätzt. Auch sagen die Daten nichts über die Mieten aus, die in bestehenden Mietverhältnissen gezahlt werden. Diese können deutlich unter den aktuellen Angebotsmieten liegen. Vorteil der Angebotsmietdaten ist jedoch, dass sie eine differenzierte Analyse ermöglichen.

Die mittleren Angebotsmietpreise in der Region zeigen ein vergleichbares Bild wie die oben dargestellten Preise für Eigentumswohnungen, wobei die Preisunterschiede im Mietsegment etwas geringer ausgeprägt sind (siehe Abb. 18). Auch hier tragen sicherlich das attraktive Stadtzentrum und die gute Erreichbarkeit dazu bei, dass Siegburg eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen erfährt und über ein entsprechendes Preisniveau verfügt. Auch die Wanderungsanalysen in

Kapitel 2.2 haben gezeigt, dass Siegburg vor allem in der Bevölkerungsgruppe der 18- bis 30jährigen an Einwohnern gewinnt. Diese fragt im Schwerpunkt Wohnungen zur Miete nach.

Abb. 18 Mittlere Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen in Siegburg und den Nachbargemeinden 2019



Datengrundlage: KSK-Immobilien GmbH 2020, auf Basis von Inseraten von Immobilienscout24

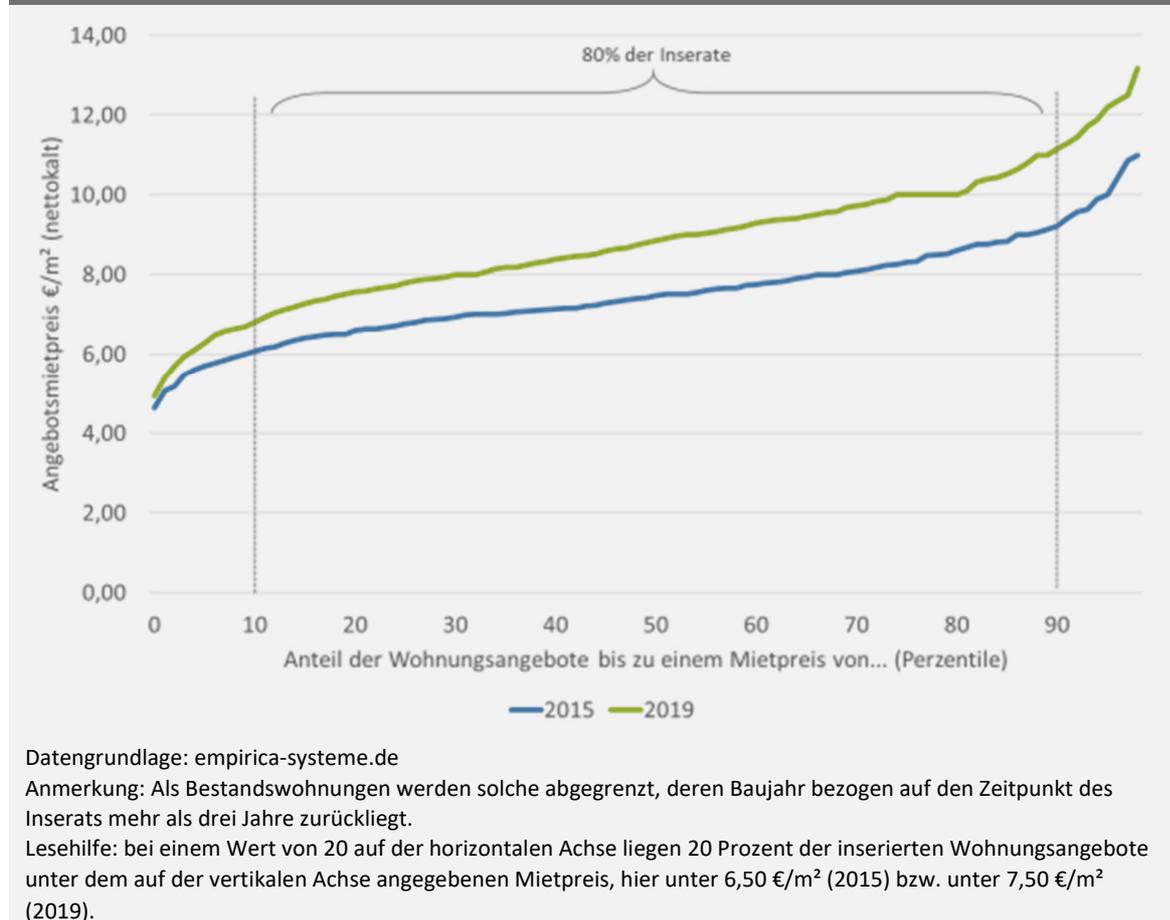
Die Daten zu den Angebotsmietpreisen lassen neben einer Betrachtung der mittleren Preise eine differenzierte Betrachtung der Preisstrukturen in Siegburg zu. In Abb. 19 wurden alle inserierten Bestandswohnungen ansteigend nach der Miethöhe dargestellt. Dadurch lässt sich ablesen, welcher Anteil der Inserate unterhalb eines bestimmten Mietpreises liegt. 80 % und damit der Großteil der inserierten Wohnungen lagen 2019 zwischen 6,69 €/m² und 11,00 €/m². Höhere oder niedrigere Mietpreise sind die Ausnahme. Im Abstand der beiden dargestellten Kurven ist der Mietpreisanstieg zwischen 2015 und 2019 ablesbar. Der Median der Mietpreise (50. Perzentil) lag 2019 bei 8,79 €/m²⁶ und damit 19 % höher als noch 2015 (7,42 €/m²). Dabei sind jedoch die Preise in den teureren Preissegmenten sowohl absolut als auch relativ stärker gestiegen als im preisgünstigen Segment.

Für Neubaumietwohnungen ist eine Auswertung der Perzentilpreise aufgrund der eingeschränkten Fallzahl nicht möglich. Die Betrachtung des Medianpreises zeigt jedoch, dass die Preise für neue Wohnungen etwas weniger stark gestiegen sind als die für Bestandswohnungen. Der

⁶ Aufgrund abweichender Datengrundlage liegt dieser Wert etwas niedriger als der durch die KSK-Immobilien ermittelte Wert in Abb. 18. Um sowohl den Regionalvergleich als auch die Mietpreisstrukturen in Siegburg betrachten zu können, war es notwendig auf unterschiedliche Datenquellen zurückzugreifen.

Medianpreis ist von 9,62 €/m² (2015) auf 11 €/m² (2019) und damit um 14 % gestiegen. Der überwiegende Teil der Inserate (80 %) lag 2019 zwischen 9,65 und 13,00 €, wobei das Minimum der inserierten Neubaupreise bei 9,40 €/m² lag. Dieses wird insbesondere durch die Baukosten bestimmt, die in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Abb. 19 Preisverteilung (Perzentile) der Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen in Siegburg 2015 und 2019



Datengrundlage: empirica-systeme.de

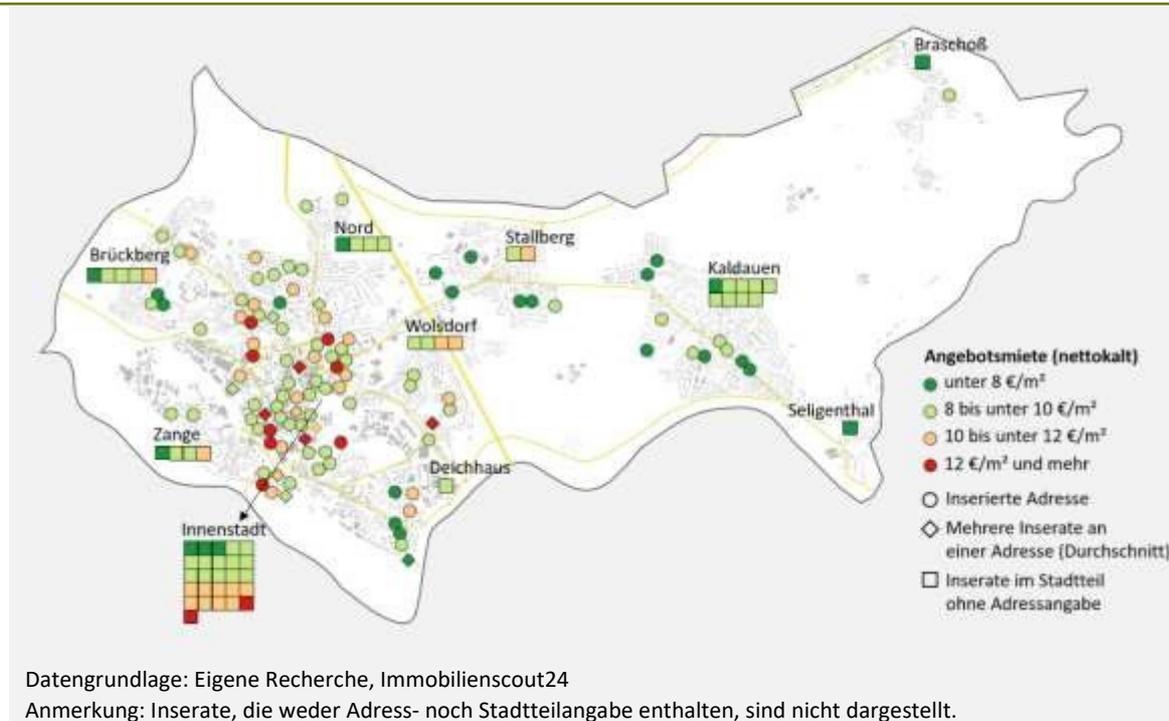
Anmerkung: Als Bestandswohnungen werden solche abgegrenzt, deren Baujahr bezogen auf den Zeitpunkt des Inserats mehr als drei Jahre zurückliegt.

Lesehilfe: bei einem Wert von 20 auf der horizontalen Achse liegen 20 Prozent der inserierten Wohnungsangebote unter dem auf der vertikalen Achse angegebenen Mietpreis, hier unter 6,50 €/m² (2015) bzw. unter 7,50 €/m² (2019).

Um einen Eindruck von den Mietpreisunterschieden innerhalb von Siegburg zu erhalten, wurden von August bis Dezember 2020 die inserierten Wohnungen im Online-Portal Immobilienscout24 ausgewertet. Auch wenn dies aufgrund des beschränkten Zeitraums und Quelle nur einen Ausschnitt der angebotenen Wohnungen abbildet, werden räumliche Unterschiede deutlich (siehe Abb. 20). Mietinsetrate, die über 10 €/m² und damit über dem städtischen Median-Mietpreis liegen, finden sich fast ausschließlich in der Kernstadt Siegburgs. Spitzenpreise von 12 €/m² und mehr konzentrieren sich noch stärker auf den Innenstadtbereich. Demgegenüber werden in den Randstadtteilen günstigere, aber zahlenmäßig eher wenige Mietwohnungen inseriert.

Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

Abb. 20 Inserierte Mietwohnungen in Siegburg (August bis Dezember 2020)



2.4.3 Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands

Der geförderte Wohnungsbestand unterliegt einer Mietpreisbindung und kann so als preisgünstiges Angebot gesichert werden. Die Fördermiete in Siegburg liegt bei 6,40 €/m² (bzw. 7,20 €/m² im Typ B). Gleichzeitig gilt für die geförderten Wohnungen eine Belegungsbindung. Dadurch wird sichergestellt, dass die Wohnungen nur von Haushalten mit einem an Einkommensgrenzen gebundenen Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden können. Für einen Einpersonenhaushalt liegt die Einkommensgrenze derzeit bei 19.350 € im Jahr bzw. ca. 30.300 € brutto (NRW.Bank⁷). Damit ist nicht nur die Bevölkerungsgruppe mit den geringsten Einkommen berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen, sondern die Wohnraumförderung zielt auf Einkommensgruppen bis in Mittelschichten hinein. Dies bedeutet zugleich, dass es nicht der Anspruch der Wohnraumförderung sein kann, alle anspruchsberechtigten Haushalte auch mit einer geförderten Wohnung zu versorgen.

In Siegburg gab es 2018 einen Bestand von 1.508 geförderten Wohnungen das entspricht rund 7 % des gesamten Wohnungsbestands⁸. Davon entfallen nur elf Wohnungen auf den Fördertyp B mit höheren Einkommensgrenzen. Die übrigen Wohnungen stehen Haushalten der Einkommensgruppe A zur Verfügung. In den letzten Jahren wurden durchschnittlich 19 geförderte Wohneinheiten jährlich fertiggestellt. An allen Baufertigstellungen nehmen die geförderten Wohnungen damit einen Anteil von 15 % ein. Dies hat dazu geführt, dass der Bestand an geförderten Wohnungen seit 2012 leicht gestiegen ist (siehe Abb. 21).

Die Entwicklung des Bestands an geförderten Wohnungen hängt neben den neuen Förderfällen von den auslaufenden Bindungen ab. Da die mit der Förderung verknüpften Mietpreis- und Belegungsbindungen auf Zeit abgeschlossen werden (bei neueren Bewilligungen zwischen 20 und

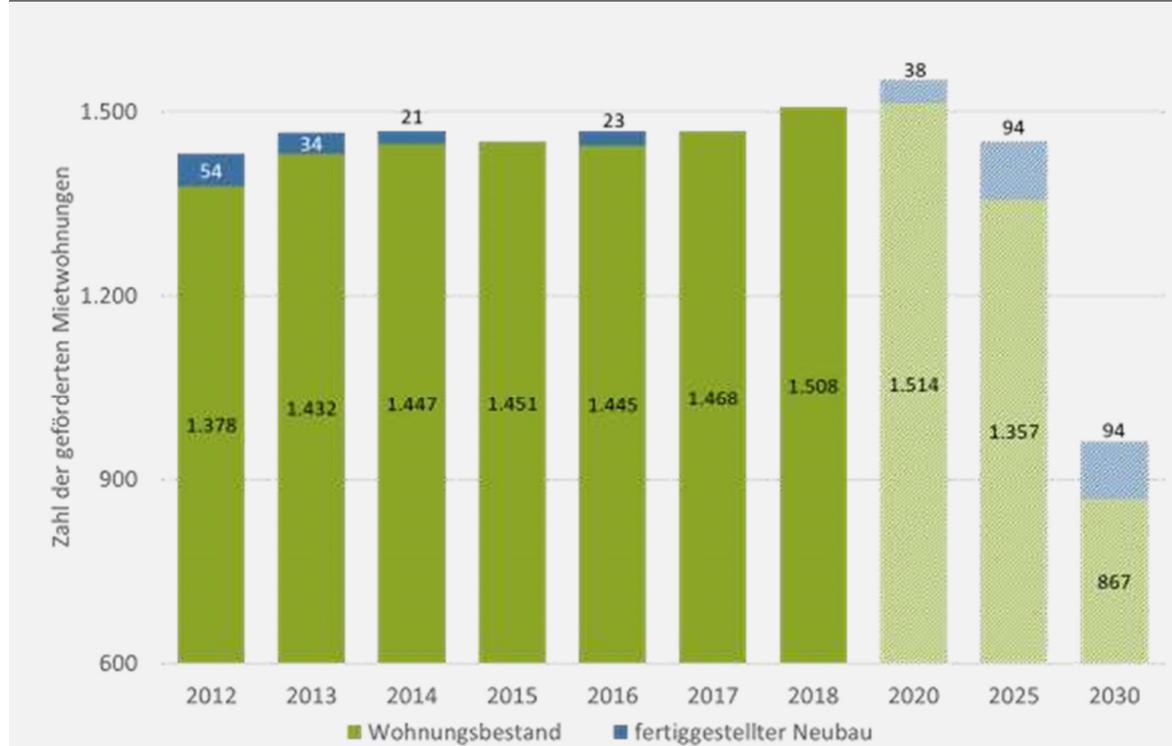
30 Jahre), entfallen die Bindungen nach Ablauf des Förderzeitraums und die Wohnungen können wieder frei am Markt angeboten werden. In Siegburg wird dies – unter Annahme einer

⁷ Vgl. <https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/einkommensgrenzen-der-oeffentlichen-wohnraumfoerderung.html> (Zuletzt aufgerufen 04.05.2021)

⁸ Zum Vergleich: In Nordrhein-Westfalen lag der Anteil der geförderten Wohnungen 2018 bei 9,3 % (NRW.Bank 2019, S.3)

konstanten Schaffung von neuen geförderten Wohnungen – in den nächsten Jahren zu einem deutlichen Rückgang des Bestands führen. Bis 2030 würde der geförderte Bestand nach dieser Prognose um 36 % auf 961 Wohnungen zurückgehen. Dabei könnte der Rückgang noch verstärkt werden, wenn Förderkredite vorzeitig abgelöst und die Wohnungen nach einer Nachwirkungsfrist wieder frei vermarktet werden können. Die NRW.Bank beobachtet in Nordrhein-Westfalen wegen des aktuell niedrigen Zinsniveaus eine steigende Zahl von frühzeitig getilgten Darlehen (vgl. NRW.Bank 2018, S. 3).

Abb. 21 Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands



Quelle: Stadt Siegburg

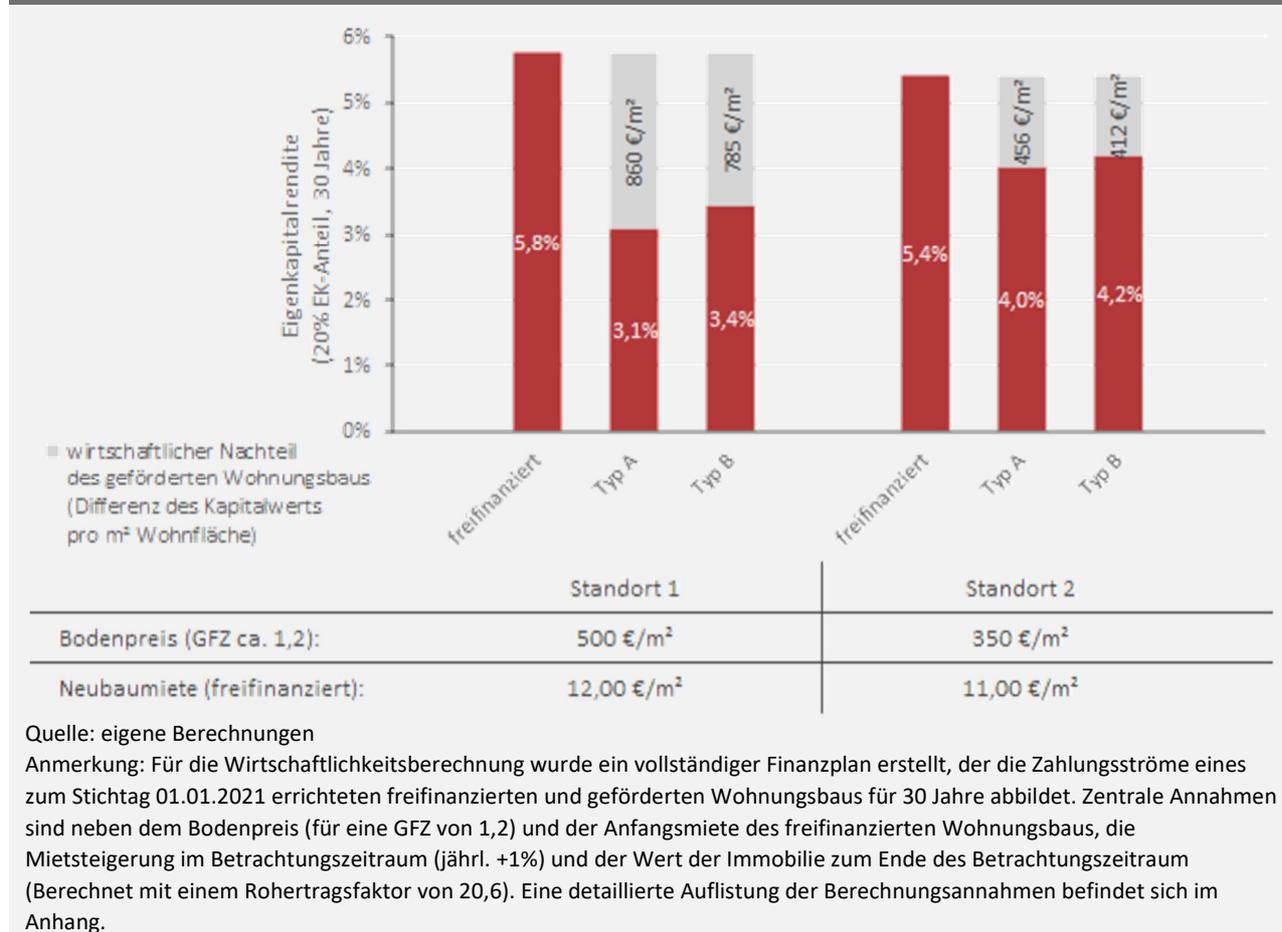
Anmerkung: Ab 2020 Prognose unter Berücksichtigung der Bindungsdauer der bestehenden geförderten Wohnungen und unter der Annahme, dass neue Bindungen in gleicher Höhe wie im Durchschnitt der Jahre 2012-2018 entstehen.

Unklar ist, inwiefern mit Auslaufen der Bindungen tatsächlich preiswerter Wohnraum „verloren“ geht. Prinzipiell können die Eigentümer/innen die Miete nach dem Bindungsende im vom BGB vorgegebenen Rahmen um 20 % innerhalb von drei Jahren erhöhen. In Siegburg gilt nach der Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes ein Wert von 15 %. Allerdings handelt es sich bei dem geförderten Bestand in der Regel um Wohnungen mit einfacher Wohnqualität und in tendenziell einfachen Wohnlagen. Die maximal erzielbare Marktmiete für die ehemals geförderten Wohnungen ist daher begrenzt. Eine Untersuchung im Rahmen des Forschungsverbunds Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen kam 2005 zu dem Ergebnis, dass die aus der Bindung fallenden Wohnungen zwar im Mietpreis steigen, jedoch dennoch weiterhin im preiswerten Segment verbleiben (IWU 2005, S. 44). Die Preissteigerungen am Wohnungsmarkt der letzten Jahre mögen dazu geführt haben, dass heute die ehemaligen Mietwohnungen eine höhere Marktmiete erzielen können. Dies kann im Rahmen des vorliegenden Konzeptes nicht genauer beziffert werden. Dennoch ist wahrscheinlich, dass die Wohnungen aufgrund der genannten Qualitäten eher am unteren Preisspektrum des Siegburger Wohnungsmarktes verbleiben werden.

Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

Inwieweit neuer geförderter Wohnungsbau realisiert wird, ist wesentlich davon abhängig, inwieweit er sich in der Konkurrenz um die Baugrundstücke gegenüber einem freifinanzierten Wohnungsbau durchsetzen kann. Ist der freifinanzierte Wohnungsbau rentabler, kann ein Investor, der diesen entwickeln möchte, mehr für ein veräußertes Grundstück zahlen als dies ein Investor, der geförderten Neubau errichtet tun kann. Für eine Einschätzung, wie sich dies in Siegburg darstellt, wurde eine Beispielrechnung für zwei fiktive Standorte durchgeführt.

Abb. 22 Wirtschaftlichkeit des geförderten gegenüber einem freifinanzierten Wohnungsbau an zwei Beispielstandorten



Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen basieren auf einem vollständigen Finanzplan, wie er auch von Wohnungsbauinvestoren vorgenommen wird. Sie zeigen, dass der geförderte Wohnungsbau an den betrachteten Beispielstandorten unter den Förderbedingungen, die für Siegburg gültig sind, zwar rentabel ist⁹, gegenüber einem freifinanzierten Wohnungsbau jedoch ein deutlicher wirtschaftlicher Nachteil besteht (siehe Abb. 22). Dieser drückt sich in einer für den Investor geringeren Rendite und einem geringeren Kapitalwert (dieser ist der abgezinsten Gesamtertrag der wohnungswirtschaftlichen Investition). In Konkurrenz um ein Neubaugrundstück würde sich (wenn das Höchstgebot entscheidet) der freifinanzierte Neubau durchsetzen.¹⁰

Zudem liegt die Rendite am Standort 1 nur knapp über dem, was von gemeinwohlorientierten Investoren (öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften) üblicherweise

⁹ Bei einer Eigenkapitalrendite in Höhe des Abzinsungszinssatz/Liegenschaftszinssatz über 2,7 % sind die Erträge höher als bei einer fiktiven Vergleichsinvestition mit gleichem Risiko.

¹⁰ Angenommen wurde das Basisprogramm der Wohnungsbauförderung, Zusatzförderungen (z. B. für Aufzug, Außenanlagen, Passivhausstandard) sind nicht berücksichtigt und können die Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus noch leicht verbessern

erwartet wird (Renditeerwartung von 3 %). Tendenziell gleichen sich die Renditemöglichkeiten zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau an, je günstiger die Grundstücks- und freifinanzierten Mietpreise am Standort sind.

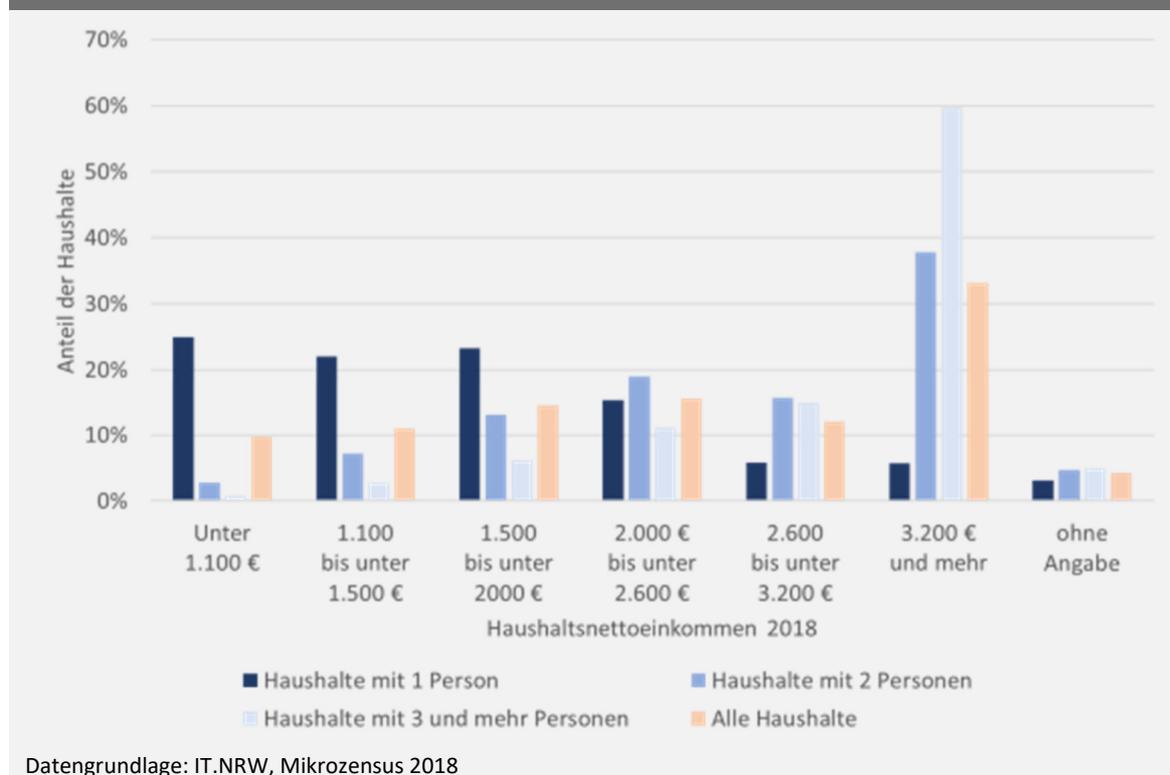
2.4.4 Bezahlbarkeit für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Der geförderte Wohnungsbestand ist das zentrale wohnungspolitische Instrument zur Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen. Daher liegt ein wohnungspolitischer Fokus auf den Einkommensgruppen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben und damit zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigt sind. In diesem Kapitel soll betrachtet werden, wie groß diese Gruppe in Siegburg ist und wie sie sich mit Wohnraum versorgen kann.

Abschätzung der Anspruchsberechtigten auf einen Wohnberechtigungsschein

Der Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein macht sich am Haushaltseinkommen fest. Leider sind in Deutschland keine Daten zur Einkommensstruktur der Haushalte auf kommunaler Ebene, etwa auf Basis der Steuererklärungen, verfügbar. Als verfügbare Quelle kann der Mikrozensus genutzt werden. Da hierfür die Fallzahl der Stichprobe zu gering ist, können jedoch aus dem Mikrozensus keine Daten für Siegburg ausgewertet werden. Um sich dennoch der Frage anzunähern, wie groß die Zielgruppe des geförderten Wohnraums ist, wurde in einer Sonderauswertung die Einkommensstruktur für Gemeinden zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen aus dem Mikrozensus herangezogen (siehe Abb. 23).

Abb. 23 Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltsgröße in Kommunen mit 20.000-50.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen 2018



Datengrundlage: IT.NRW, Mikrozensus 2018

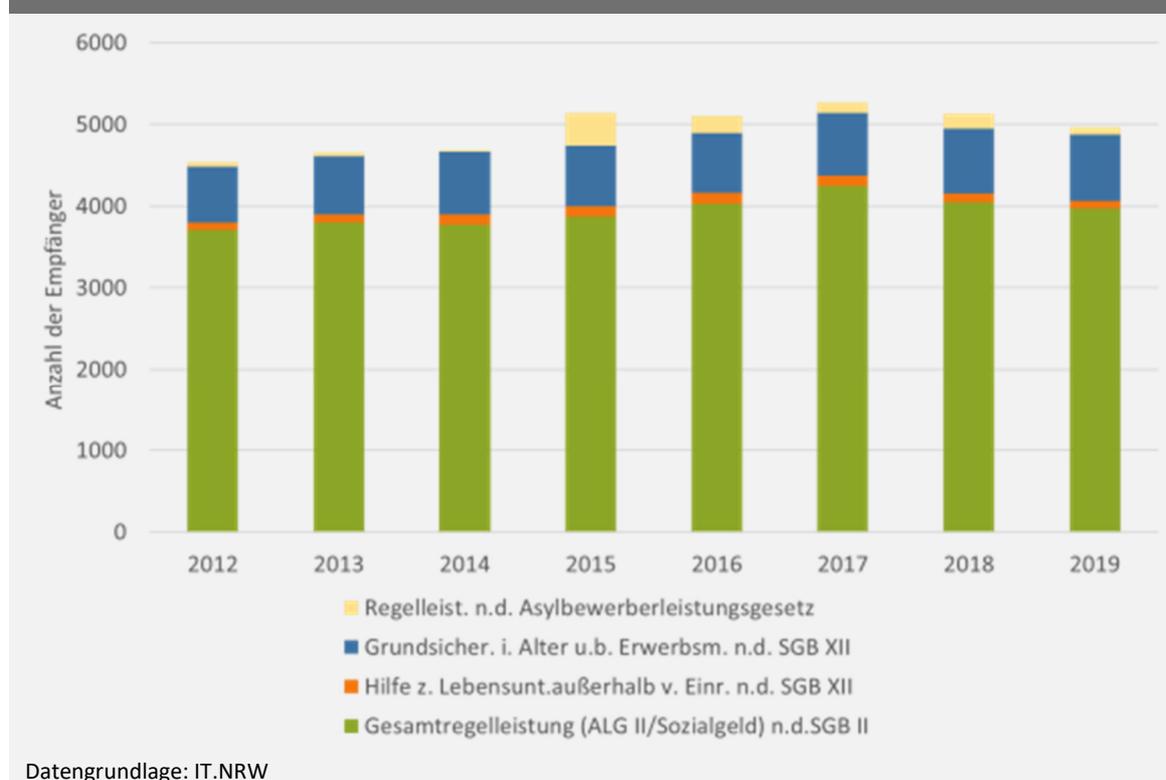
Legt man diese Einkommensverteilung zugrunde, kann grob abgeschätzt werden, welche der Einkommensklassen und damit welcher Anteil der Haushalte Anspruch auf einen WBS hätten. Die Einteilung in Einkommensklassen sowie die in der Wohnraumförderung verwendete

Einkommensdefinition führen zu Ungenauigkeiten in der Abschätzung.¹¹ Nach dieser Gegenüberstellung hätten knapp 52 % der Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, wobei rund 32 % auf den Typ A und 20 % auf den Typ B entfallen. Das würde für Siegburg ca. 10.460 Haushalte bedeuten, die unterhalb der Einkommensgrenze für einen WBS des Typs A oder B liegen. Ein Teil dieser Haushalte wohnt jedoch im Eigentum und fragt insofern keine (geförderte) Mietwohnung nach. Dies sind insbesondere Seniorenhaushalte, die über Eigentum und gleichzeitig ein geringes Einkommen verfügen. Geht man davon aus, dass 26 % der Haushalte über Eigentum verfügen,¹² liegt die Zahl der anspruchsberechtigten Mieterhaushalte in Siegburg bei 7.740 Haushalten (bzw. 38 % aller Haushalte).

Versorgung von Haushalten mit und ohne Transfereinkommen

Die in der obigen Modellrechnung ermittelten Haushalte liegen innerhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung und sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Es macht jedoch einen Unterschied, ob das Einkommen aus einer Erwerbstätigkeit oder aus einem Transferbezug stammt.

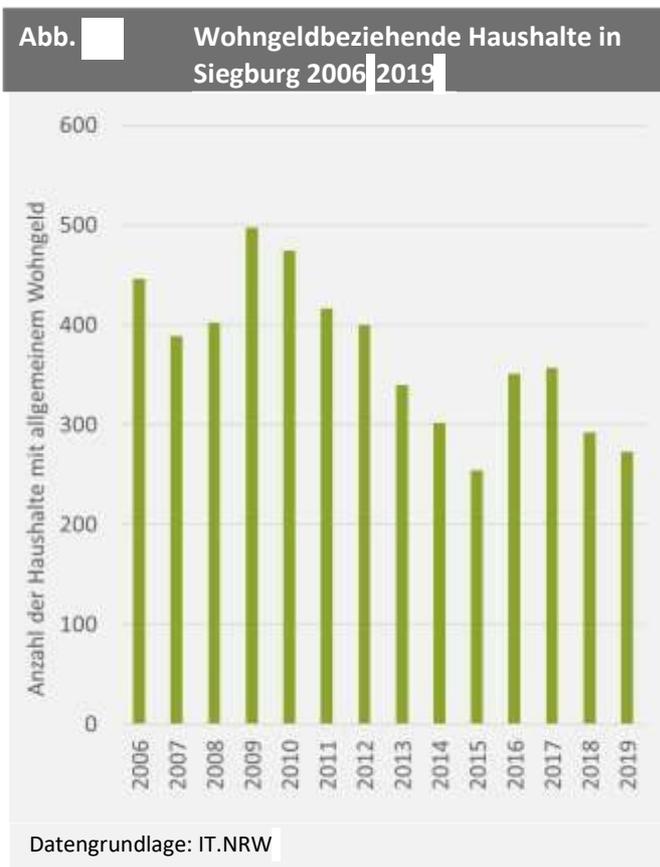
Abb. 24 Empfängerinnen und Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Siegburg 2011-2019



¹¹ Hierfür wurde jeweils die Klassenmitte als Einkommen den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung gegenübergestellt. Da die Einkommensgrenzen unterschiedliche Abzugsbeträge vom Bruttoeinkommen beinhalten, wurden die von der NRW.Bank angegebenen ungefähren Bruttoeinkommensgrenzen genutzt (Vgl. <https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/einkommensgrenzen-der-oeffentlichen-wohnraumfoerderung.html>) und die Nettoeinkommen aus dem Mikrozensus in Bruttoeinkommen umgerechnet (<https://www.rechner.pro/brutto-netto-rechner/>).

¹² Dies entspricht dem Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen unter 2.600 €, die in NordrheinWestfalen im Eigentum wohnen (IT.NRW, Mikrozensus).

Für Haushalte mit Transfereinkommen sind die Wohnkosten als Kosten der Unterkunft (KdU) Teil der Transferleistung. Die Kostengrenzen, bis zu der die Wohnkosten bewilligt werden, werden regelmäßig geprüft und an den Markt angepasst. Im Rhein-Sieg-Kreis wurden die Grenzwerte zuletzt 2019 überprüft. Daher ist davon auszugehen, dass Transferleistungsempfangende sich über die Kosten der Unterkunft ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Dennoch ist ihre Auswahl eingeschränkt und sie konkurrieren am Markt mit anderen Haushalten, die ebenfalls Wohnraum im unteren Preissegment nachfragen.



Die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen ist in Siegburg in den letzten Jahren leicht gestiegen und lag 2019 bei 4.964 Personen. Dies entspricht ca. 2.750 Haushalten. Im Gegensatz zu Haushalten mit Transferbezug erhalten zwei Drittel der Mieterhaushalte mit Anspruch auf einen WBS keine Kosten der Unterkunft. Sie müssen ihre Wohnkosten aus ihrem Einkommen bestreiten, so dass die Bezahlbarkeit des Wohnens für die Haushalte eine besondere Brisanz hat. Diese Haushalte können dabei jedoch zum Teil Unterstützung durch Wohngeldleistungen erhalten. Mit der Wohngeldreform 2020 wurden das Wohngeldniveau und die Einkommensgrenzen an die Marktentwicklung angepasst und zudem eine Dynamisierung mit Anpassungen alle zwei Jahre

beschlossen. Das Wohngeld wurde damit wieder als Instrument gestärkt. Es zielt auf eine Einkommensgruppe, die knapp über der Grenze für den Bezug von Leistungen nach dem SGB II liegt. So wäre ein Singlehaushalt mit einer 50 m² Wohnung zum Siegburger Medianmietpreis (siehe Kapitel 2.4.2) wohngeldberechtigt, wenn sein Monatseinkommen (brutto) ungefähr unterhalb von 1.620 € liegt¹³. Entsprechend ist die Zahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen eher gering (siehe Abb. 25). 2019 erhielten 273 Haushalte in Siegburg Wohngeld. Die Entwicklung der Zahl der Wohngeldempfangenden hängt auch mit den Wohngeldreformen zusammen. So stieg die Zahl der Wohngeldempfangenden mit der Reform 2016 und der damit verbundenen Anpassung der Einkommensgrenzen. Zu erwarten ist, dass die Reform zum 1.1.2020 ähnliche Auswirkungen hat.

Zieht man auch die Haushalte mit Wohngeldbezug von den ermittelten Haushalten ab, müssen rund 4.700 Siegburger Mieterhaushalte mit Anspruch auf einen WBS ihre Wohnkosten rein aus eigenem Einkommen tragen.

¹³ Modellrechnung über den Wohngeldrechner des BMI. Bei der Berechnung des Jahreseinkommens wird für das Wohngeld das Gesamteinkommen (brutto) abzüglich unterschiedlicher Pauschalen angesetzt. Für die Modellrechnung wurde die Pauschale für Steuern, Rentenbeiträge und Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung von 30 % sowie Werbungskosten von 1.000 € angenommen.

Tab. 1 Modellrechnung zur Versorgung aller diese Haushalte müssen durch ge Haushalte mit An- förderter Wohnungen mit Wohnraum versorgt einen Wohnbe- werden, sondern auch preisgünstige Wohnun gen ohne Bindung	
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

Quelle: Eigene Modellrechnung

den Preissteigerungen der letzten Jahre) günstiger ist als die Angebotspreise. Da Informationen zu den Bestandsmieten nicht vorliegen, können nur die umziehenden Haushalte den vorhandenen Preisstrukturen gegenübergestellt werden.

Bei geschätzten 10 % der Haushalte, die jährlich umziehen, würden 470 Haushalte, die Anspruch auf einen WBS haben und ihre Wohnkosten selbst tragen, eine neue Wohnung suchen. Ausgehend von der Preisverteilung der Angebotsmieten wären es jedoch nur 302 Wohnungen, die pro Jahr für bis zu 7,20 €/m² angeboten werden.¹⁴ Die Modellrechnung verdeutlicht, dass ein großer Anteil der betrachteten Haushalte nicht mit einer (freifinanzierten oder geförderten) Wohnung innerhalb der Mietpreisgrenzen der Wohnungsbauförderung versorgt werden können. Welche Konsequenzen die Haushalte daraus ziehen, hängt auch vom Haushaltstyp ab. Diese werden im folgenden Kapitel in den Fokus gerückt.

2.4.5 Entwicklung der Bezahlbarkeit für Modellhaushalte

Im vorhergehenden Kapitel wurde die Einkommensgruppe mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein betrachtet. Diese ist zwar aufgrund des Instruments der Wohnraumförderung eine zentrale Gruppe, jedoch nicht die einzige, für die die Bezahlbarkeit des Wohnens von Belang ist. In den Interviews, die für das Handlungskonzept mit Akteuren des Siegburger Wohnungsmarkt geführt wurden, berichteten die Gesprächspartner auch von weiteren Gruppen, für die es unter den aktuellen Marktbedingungen in Siegburg zu Problemen in der Bezahlbarkeit des Wohnens kommt. Vor allem für Single-Haushalten sowie für Familien mit hohem Wohnflächenbedarf sei eine Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auch bei Mittelschicht Haushalten teilweise schwierig. Der Erwerb eines Einfamilienhauses in Siegburg sei

¹⁴ Bei der Modellrechnung wurde angenommen, dass die Preisverteilung der inserierten Angebotsmieten für alle Neuvermietungen gilt.

für Familien nahezu unmöglich geworden. Dies ist Ausgangspunkt dafür, in diesem Kapitel unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen näher zu analysieren.

Die Modellrechnungen in Kapitel 2.4.4 waren statisch und betrachteten die Bezahlbarkeit im Status quo. Inwieweit sich angesichts der steigenden Preise die Bezahlbarkeit des Wohnens in Siegburg in den letzten Jahren verschlechtert hat, lässt sich nur analysieren, wenn neben der Entwicklung der Preise auch die Entwicklung der Einkommen einbezogen wird. Beides zu

betrachten – die Bezahlbarkeit für unterschiedliche Haushaltstypen sowie die Entwicklung der Bezahlbarkeit – ist durch die Bildung von Modellhaushalten möglich.

Abgrenzung der Modellhaushalte

Für die Analyse wurden Modellhaushalte für vier Haushaltstypen gebildet. Für diese wird entweder ein geringes oder ein mittleres Einkommen angenommen. Dieses wird anhand von Beispielberufen ermittelt, für die die Bundesagentur für Arbeit die mittleren Gehälter in Nordrhein-Westfalen erhebt (siehe Tab. 2)¹⁵. Durch die jährliche Erhebung lassen sich die Einkommenssteigerungen der Modellhaushalte erfassen.

Je nach Haushaltsgröße, Haushaltstyp und Höhe des Einkommens fragen Haushalte unterschiedlich große Wohnflächen nach. Um diese in die Berechnungen einzubeziehen, wurden die durchschnittlichen Wohnflächen der Haushaltstypen und Einkommensgruppen aus dem Mikrozensus für Nordrhein-Westfalen angesetzt¹⁶. Weitere Erläuterungen zur Methodik der Modellrechnungen finden sich im Anhang.

Modellhaushalt		Haushaltsnetto- Beispielberufe	Durchschnittliche Einkommen pro Wohnfläche nach Monat Mikrozensus
Mittleres Einkommen	 Single		2.140 € 59 m ²
	 Alleinerziehen (ein Kind)	Erziehung/Sozialarbeit, Gesundheits- und Krankenpflege, Büro und Sek- retariat	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, Fahrzeug- führung im Straßenver- kehr	1.540 € 48 m ²
	 Alleinerziehen (ein Kind)		1.820 € 74 m ²
	 Paar		3.090 € 75 m ²

¹⁵ Die Entgeltstatistik der Bundesagentur für Arbeit wird nur auf Ebene der Bundesländer geführt. Spezifische Angaben für Siegburg sind daher nicht möglich. Innerhalb von Nordrhein-Westfalen sind regionale Unterschiede der Einkommen in den Berufsgruppen möglich, insbesondere, wenn von den Arbeitgebern höhere Lebenshaltungskosten in den Gehältern abgebildet werden. Die regionalen Unterschiede zwischen den Gehältern bestimmter Berufsgruppen sind jedoch im Vergleich zu den Unterschieden der Wohnkosten vergleichsweise gering und bestimmen daher kaum die Bezahlbarkeit (siehe BBSR 2012, S. 19).

¹⁶ Kleinräumige Daten für Siegburg lassen sich aus dem Mikrozensus aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht ermitteln. Da Siegburg aufgrund seiner in Kapitel 2.1 beschriebenen Lagegunst und Infrastruktur in Bezug auf die Wohnkosten und Wohnflächennachfrage nur eingeschränkt mit anderen Kommunen gleicher Größe vergleichbar ist, wurde hier nicht auf Daten für die Gemeinden vergleichbarer Größe zurückgegriffen, sondern der Durchschnitt für Nordrhein-Westfalen insgesamt verwendet.



Familie (zwei
Kinder)

3.190 €

94 m²

Datengrundlage: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit; eigene Modellrechnung (Annahmen siehe Anhang)

Die Modellhaushalte mit geringen Einkommen liegen mit ihrem Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen zum Bezug eines Wohnberechtigungsscheins (Paare Typ B, alle anderen Typ A). Mit Ausnahme der Paar-Haushalte würden auch die Haushalte mit mittleren Einkommen einen Wohnberechtigungsschein erhalten (Alleinerziehende Typ A, Singles und Familien Typ B).

Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

Insofern liegen auch die Modellhaushalte überwiegend innerhalb der in Kapitel 2.4.4 betrachteten Zielgruppen für den geförderten Wohnungsbau.

Bezahlbarkeit für Single-Haushalte

Für die Modellhaushalte der Singles wurde ein Haushaltsnettoeinkommen von 2.140 € (mittlere Einkommensgruppe) bzw. 1.540 € (geringe Einkommensgruppe) abgegrenzt. Mit diesem Einkommen könnte es sich bei dem Modellhaushalt mit geringem Einkommen beispielsweise um eine Person mit Vollzeitstelle als Verkäufer/in oder als Kraftfahrer/in handeln. Bei dem Haushalt mit mittlerem Einkommen um ein/e Erzieher/in oder eine/n Krankenpfleger/in.

Verwendet der Single-Haushalt mit geringem Einkommen 30 % seines Einkommens für seine Wohnkosten (inkl. Heiz- und Nebenkosten) läge sein Budget bei der Suche nach einer Wohnung bei 462 € pro Monat bzw. 352 € nach Abzug durchschnittlicher Heiz- und Nebenkosten. Mit seinem zur Verfügung stehenden Budget muss der Single-Haushalt abwägen zwischen Lage und Ausstattung der Wohnung - die die Quadratmetermiete stark beeinflussen – und der Wohnungsgröße. Angenommen, der Single-Haushalt würde eine Wohnung mit 48 m² suchen, was der durchschnittlichen Wohnungsgröße seines Haushaltstyps entspricht (s.o.), so könnte er eine Quadratmetermiete von 7,34 €/m² (nettokalt) bezahlen. Mit diesem Budget konnte der Single-Haushalt mit geringem Einkommen 2019 16 % der inserierten Mietwohnungen (ohne Neubau) bezahlen.¹⁷ 2015 lag dieser Anteil bei dem damaligen Einkommen und Budget des Modellhaushaltes noch bei 20 %. Die Bezahlbarkeit hat sich demnach im Zeitraum verschlechtert. Diese Verschlechterung mag zunächst gering sein. Der Haushaltstyp gerät jedoch zunehmend in einen Bereich, in dem die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum schwierig wird. Der Haushalt könnte hierauf mit einem Verzicht auf Wohnfläche reagieren. Würde der Single-Haushalt auf 15 m² Wohnfläche verzichten, würde sich die Bezahlbarkeit für ihn deutlich verbessern. 93 % der inserierten Wohnungen lägen dann innerhalb seines Budgets. Für einen Single ist auch eine Wohnfläche von 33 m² durchaus denkbar. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass kleine Wohnungen seltener sind und der Modellhaushalt daher wahrscheinlich ebenfalls Schwierigkeiten haben wird, eine solche zu finden, zudem er um diese auch mit Haushalten mit höheren Einkommen konkurriert. Wahrscheinlich ist, dass die Single-Haushalte

¹⁷ Welcher Anteil des Wohnungsmarktes bezahlbar sein muss, um von einer ausreichenden Versorgung zu sprechen, lässt sich nicht präzise bestimmen. Einen Anhaltspunkt können die Festlegungen für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft bieten. Diese werden von den Kommunen in einem „schlüssigen Konzept“ ermittelt und müssen die lokale Wohnungsmarktsituation berücksichtigen. Ein teurer Wohnungsmarkt führt demnach zu höheren Kostengrenzen. Eine Auswertung der KdUGrenzen unterschiedlicher Städte hat gezeigt, dass innerhalb dieser Grenzen 20 bis 25 % der Wohnungen bezahlbar waren (siehe empirica 2020, S. 4.). Es handelt sich damit um einen Anteil, der üblicherweise als angemessen für die Versorgung gesehen wird.

mit geringem Einkommen zunehmend eine höhere Wohnkostenbelastung in Kauf nehmen sowie auf günstigere Wohnlagen außerhalb der Kernstadt von Siegburg ausweichen müssen.

Für Single-Haushalte mit mittlerem Einkommen ist die Situation der Bezahlbarkeit deutlich besser. Sie hatten 2019 ein Budget von 8,59 €/m² zur Verfügung und konnten damit 46 % der inserierten Wohnungen finanzieren. Allerdings ist für sie die Verschlechterung der Bezahlbarkeit viel deutlicher, da die Mietpreise in den höheren Preisklassen stärker gestiegen sind. 2015 lagen noch 62 % der Inserate innerhalb des Budgets des Modellhaushalts. Eine Neubauwohnung kann der Single-Haushalt mit mittlerem Einkommen hingegen nicht finanzieren. Selbst die günstigste inserierte Neubauwohnung lag 2019 über seinem Budget.

Alternativ zur Mietwohnung könnte der Single-Haushalt mit mittlerem Einkommen auch den Erwerb einer Wohnung anstreben. Verwendet er sein Budget (bei 30 % Wohnkostenbelastung) nicht für die Mietzahlung, sondern zur Bedienung eines Kredits, könnte er für eine 59 m²-Woh-

nungen einen Kaufpreis von 2.122 €/m² finanzieren. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung in Siegburg lag 2019 bei 2.462 €/m² (Median der Eigentumswohnungen im Wiederverkauf). Der Single-Haushalt könnte sich demnach keine mittelteure gebrauchte Eigentumswohnung leisten. Allerdings hat sich die Bezahlbarkeit für ihn aufgrund der nur geringfügig gestiegenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf seit 2015 sogar leicht verbessert. Die Einkommenssteigerungen und die leicht niedrigeren Zinsen im Zeitraum haben die Kaufpreissteigerung überkompensiert. Auf den Erwerb einer Neubauwohnung trifft dies wegen des deutlicheren Preisanstiegs nicht zu.

Bezahlbarkeit für Alleinerziehende

Alleinerziehende gelten als eine stark armutsgefährdete Gruppe. Neben den Einschränkungen, die sich aufgrund der Kinderbetreuung für die Erwerbstätigkeit und damit das Einkommen ergeben, ist auch bei der Wohnungsversorgung ihre Situation ungünstiger als bei anderen Haushaltstypen. Wie die Single-Haushalte verfügen sie über nur ein Einkommen, benötigen jedoch eine größere Wohnfläche. Alleinerziehende mit einem Kind wohnen im Durchschnitt in Wohnungen mit 81 m² (mittleres Einkommen) bzw. 74 m² (geringes Einkommen). Bei diesen Wohnflächen können unsere Modellhaushalte 5,09 €/m² bzw. 6,71 €/m² für die Kaltmiete aufbringen.

Der/die Alleinerziehende mit geringem Einkommen könnte mit diesem Budget nur 1 % der inserierten Wohnungen bezahlen. Selbst für den Modellhaushalt mit mittlerem Einkommen liegt mit 10 % nur ein sehr geringer Anteil an Mietinseraten innerhalb des Budgets. Die Modellhaushalte der Alleinerziehenden können sich damit kaum auf dem Siegburger Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Ihre Möglichkeiten auf Wohnfläche zu verzichten sind zudem begrenzt. Setzt man voraus, dass ein eigenes Schlafzimmer für Elternteil und Kind sowie ein Wohnraum vorhanden sein sollte, ist der Haushaltstyp auf eine Drei-Zimmer-Wohnung angewiesen. Diese verfügen jedoch überwiegend über eine größere Wohnfläche. Im Rhein-Sieg-Kreis hatten laut Zensus 2011 nur 17 % der Drei-Zimmer-Wohnungen eine Wohnfläche unter 70 m². Der Verzicht auf Wohnfläche ginge damit wahrscheinlich auch mit einem Verzicht auf ein Zimmer und damit verbunden einem Mangel an Privatheit und beengten Wohnverhältnissen einher.

Die Alleinerziehenden-Haushalte könnten eine höhere Wohnkostenbelastung in Kauf nehmen, um ihr Budget für die Miete zu erhöhen. Würden die Modellhaushalte ihre Wohnkostenbelastung von 30 % auf 40 % erhöhen, könnte der Alleinerziehenden-Haushalt mit mittlerem Einkommen 70 % der inserierten Wohnungen, der mit geringem Einkommen immerhin 20 % finanzieren. Mit einer solchen Wohnkostenbelastung gehen jedoch bei den angenommenen Einkommen deutliche Einschränkungen in anderen Lebensbereichen (z. B.

Freizeit, Urlaub, Bildung) einher. Versteht man Armut als Ausschluss von der Teilhabe am gesellschaftlichen sozialen und kulturellen Leben (vgl. Bundesregierung 2017, S. 98), würde sich durch die höhere Wohnkostenbelastung die Armutsgefährdung der Alleinerziehenden-Haushalte erhöhen.

Beide beschriebenen Möglichkeiten für die Modellhaushalte der Alleinerziehenden mit den Problemen der Bezahlbarkeit von Wohnraum umzugehen, führen zu unbefriedigenden Wohn- bzw. Lebensverhältnissen. Die Modellhaushalte sind daher in hohem Maße auf die (noch) günstigen Segmente des Wohnungsmarktes angewiesen. Dies geht auch mit einer räumlichen Konzentration auf einfache Wohnlagen bzw. einer Segregation des Haushaltstyps einher. In einer Untersuchung des Städteneztes Soziale Stadt NRW wird die räumliche Konzentration von Alleinerziehenden in Gebieten der Sozialen Stadt deutlich (Städtenez Soziale Stadt NRW 2021, S.33). Wahrscheinlich ist, dass eine solche beispielsweise auch für Bereiche von Deichhaus zutrifft. Neben dem räumlichen „Ausweichen“ auf günstigere Standorte innerhalb der Stadt bleibt den Modellhaushalten nur der Fortzug in eine Gemeinde mit günstigeren Wohnkosten.

Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes in den letzten Jahren

Bezahlbarkeit für Paare

Die Paar-Haushalte verfügen durch zwei Vollzeiteinkommen über die höchsten Einkommen der abgegrenzten Modellhaushalte. Gleichzeitig ist ihr Wohnflächenbedarf geringer als bei den Modellhaushalten der Familien, die über ein ähnlich hohes Einkommen verfügen. In der Analyse der Bezahlbarkeit stehen die Paar-Haushalte daher von den Typen der Modellhaushalte am besten da. Die Paar-Haushalte mit mittleren Einkommen können mit einem Budget von 13,07 €/m² die kalte Quadratmetermiete fast aller inserierter Mietwohnungen finanzieren. Dies gilt sowohl für 2015 als auch für 2019. Der Modellhaushalt ist zudem der einzige hier betrachtete, für den auch die inserierten Neubauwohnungen überwiegend bezahlbar sind. 91 % der Neubauwohnungen lagen innerhalb seines Budgets, 2015 waren es noch 96 %.

Auch für die Paar-Haushalte mit geringem Einkommen ist die Bezahlbarkeit der Mietinsserate unproblematisch. 2019 lagen 81 % der Bestandsmietwohnungen innerhalb seines Budgets. Allerdings hat sich die Situation für den Modellhaushalt seit 2015 verschlechtert (90 % der Wohnungen finanzierbar).

Der Paar-Haushalt mit mittlerem Einkommen könnte alternativ zur Mietwohnung auch eine Eigentumswohnung erwerben. Sein Budget bei einer Wohnkostenbelastung von 30 % läge bei 3.436 €/m² und damit etwa 40 % höher als der Kaufpreis für eine mittelteure gebrauchte Eigentumswohnung in Siegburg. Entsprechend wären für den Haushalt gemessen an dem Quadratmeterkaufpreis deutlich mehr als die Hälfte der Eigentumswohnungen im Wiederverkauf finanzierbar.

2015 hätte der Modellhaushalt mit seinem Budget sogar eine mittelteure Neubau-Eigentumswohnung bzw. etwa die Hälfte der verkauften Eigentumswohnungen bezahlen können. Der Preisanstieg der Eigentumswohnungen in den letzten Jahren war jedoch höher als die Einkommenssteigerung des Modellhaushalts. 2019 lag das Budget zum Wohnungskauf daher unterhalb des mittleren Kaufpreises für neue Eigentumswohnungen. Dies geht auch mit einer Einschränkung der Standorte, an denen eine Wohnung bezahlbar wäre, einher. Eine Eigentumswohnung im Siegburger Stadtzentrum, für die aktuell Preise um die 5.000 €/m² aufgerufen werden, wäre für den Modellhaushalt mit seinem Budget nicht finanzierbar. Hierfür wäre ein Haushaltsnettoeinkommen von ca. 5.600 € notwendig.

Bezahlbarkeit für Familien

Die Modellhaushalte der Familien haben als Doppelverdiener nach den Paar-Haushalten das höchste Haushaltsnettoeinkommen. Allerdings haben sie als Vier-Personen-Haushalt auch einen hohen Flächenbedarf. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus bewohnen mit den Modellhaushalten vergleichbare Haushalte in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich 94 m² (geringe Einkommen) bzw. 110 m². Setzt man dies als die Wohnfläche an, die von den Haushalten bei einem Umzug gesucht wird, ergibt sich für die Familie mit geringem Einkommen ein Budget von 7,89 €/m² und für die Familie mit mittlerem Einkommen von 9,36 €/m².

Die Familie mit geringem Einkommen konnten mit ihrem Budget 2019 28 % der inserierten Wohnungen (ohne Neubau) bezahlen. 2015 lag dieser Wert noch bei 40 %. Damit ist es deutlich schwieriger für die Familien geworden, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Zwar mag ein Anteil von 28 % noch eine Versorgung gewährleisten, würde sich die festgestellte Entwicklung fortsetzen, würde sich für die Familien eine vergleichbare Situation, wie oben für die Alleinerziehenden beschrieben, einstellen.

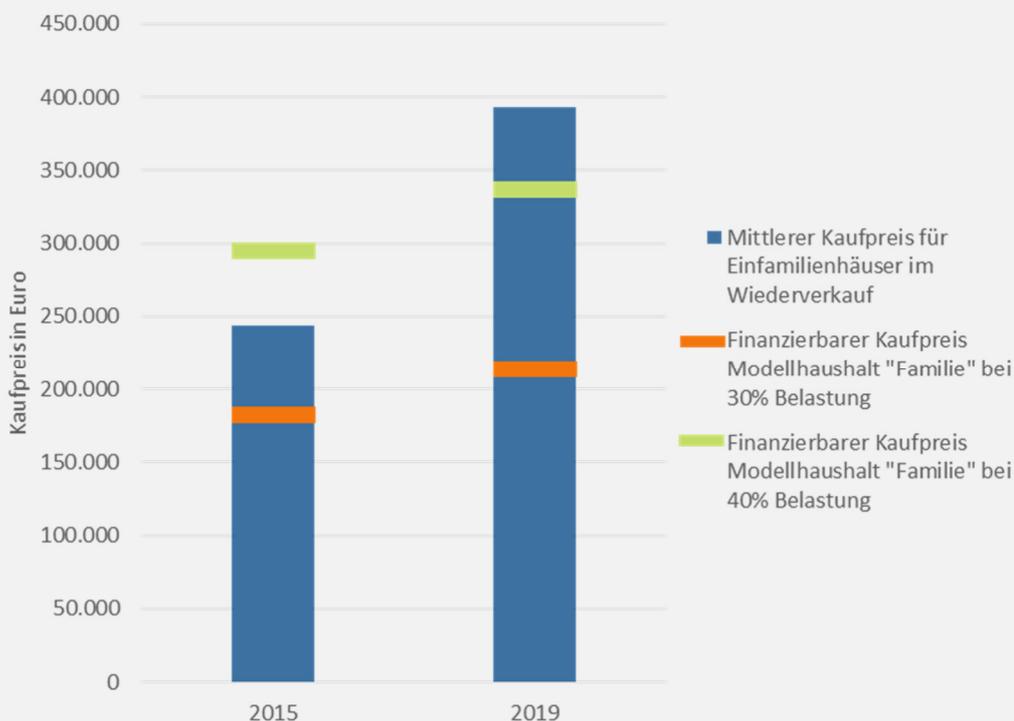
Für die Familien ergeben sich rein aus der Haushaltsgröße hohe Aufwendungen in anderen Bereichen (Lebensmittel, Bildung, Freizeit), so dass ihre Möglichkeiten, durch eine höhere Wohnkostenbelastung bessere Aussichten auf eine bezahlbare Wohnung zu haben, eingeschränkt sind. Der Verzicht auf Wohnfläche ist daher die wahrscheinlichere Anpassungsreaktion auf die schwieriger werdende Wohnraumversorgung. Gerade bei (durch die Geburt von Kindern) größer werdenden Haushalten kann dieser Verzicht auf Wohnfläche auch bedeuten, in der bestehenden kleinen Wohnung wohnen zu bleiben. Die Folge können beengte Wohnverhältnisse sein, das sogenannte „crowding“. Davon spricht man, wenn dem Haushalt weniger Wohn/Schlafräume zur Verfügung stehen als er Personen hat. Im Zensus 2011 wurde dies für 11 % der Siegburger Haushalte festgestellt. Angesichts der Verschlechterung der Bezahlbarkeit ist davon auszugehen, dass sich dieser Wert zwischenzeitlich erhöht hat.

Für die Familien mit mittlerem Einkommen ist die Situation der Bezahlbarkeit weniger angespannt. Sie konnten 2019 62 % der inserierten Bestandswohnungen finanzieren. Allerdings hat sich für sie die Bezahlbarkeit noch deutlicher verschlechtert als für den Modellhaushalt mit geringem Einkommen. 2015 lag der Anteil der bezahlbaren Bestandswohnungen noch bei 79 %.

Familien weisen eine hohe Präferenz für die Bildung von Wohneigentum auf. Das Budget der Familien mit mittlerem Einkommen war 2019 ausreichend, um eine gebrauchte Eigentumswohnung zu erwerben. Es lag mit 2.377 € nur knapp unter dem mittleren Kaufpreis (2.462 €/m²), d.h. sie konnten nahezu die Hälfte der Eigentumswohnungen finanzieren. Für eine Neubauwohnung reicht ihr Budget hingegen nicht.

Das Einfamilienhaus ist für viele Familien die gewünschte Wohnform. Für den Modellhaushalt der Familien mit mittlerem Einkommen ist dies jedoch in Siegburg nicht finanzierbar. Trotz des derzeit geringen Zinsniveaus reicht das Budget des Haushalts (selbst bei einer Wohnkostenbelastung von 40 %) nicht aus, um den Kredit für ein mittelteures gebrauchtes Einfamilienhaus zu bedienen (siehe Abb. 26). Zugleich erschwert das geringe Zinsniveau es den Haushalten ein Vermögen anzusparen, um den Eigenanteil für einen Kredit einzubringen. Die Bezahlbarkeit der Einfamilienhäuser hat sich seit 2015 erheblich verschlechtert. Der Erwerb eines mittelteuren Einfamilienhauses ist in Siegburg nur noch mit einem deutlich höheren Einkommen möglich. In der Modellrechnung müsste ein Haushalt über ein Nettoeinkommen von 6.340 € verfügen, um einen entsprechenden Kredit bedienen zu können.

Abb. 26 Bezahlbarkeit der mittleren Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Wiederverkauf für den Modellhaushalt „Familie mit mittlerem Einkommen“ 2015 und 2019



Quelle: Eigene Modellrechnung; Datengrundlagen und Annahmen siehe Anhang

Familien, die eine hohe Präferenz für das Wohnen im Einfamilienhaus aufweisen, bleibt als Alternative nur, auf die günstigeren Nachbargemeinden (Hennef, Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid) bzw. ins weitere Umland (Eitorf, Windeck) auszuweichen. Diese Entwicklung beschreiben auch die im Rahmen des Konzepts interviewten Marktakteure.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die steigenden Mietpreise haben trotz parallel steigenden Einkommen in Siegburg zu einer Verschlechterung der Bezahlbarkeit von Mietwohnungen geführt. Für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen hat dies nicht zu drängenden Versorgungsproblemen geführt (siehe Tab. 3). Es können weiterhin weite Teile der inserierten Wohnungen finanziert werden, auch wenn sicherlich auch für diese Einkommensgruppe, die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung schwieriger geworden ist. Ausnahme ist der Haushaltstyp der Alleinerziehenden. Diese hatten sowohl 2015 als auch 2019 Versorgungsschwierigkeiten.

Angespannter ist die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für die Modellhaushalte mit geringem Einkommen. Der Modellhaushalt der Alleinerziehenden hat bei nachfrage durchschnittlicher Wohnungsgrößen und einer Wohnkostenbelastung von 30 % keinen Zugang zum inserierten Wohnungsangebot. Auch für den Single-Haushalt ist die Versorgungslage kritisch zu sehen. Für Familien sind zwar noch mehr als ein Viertel der inserierten Wohnungen bezahlbar, ihre Situation hat sich aber seit 2015 deutlich verschlechtert. Bei weiterer Marktanspannung ist für diese ebenfalls von Versorgungsschwierigkeiten auszugehen.

Die Paar-Haushalte nehmen durch ihr doppeltes Einkommen bei vergleichsweise geringem Wohnflächenbedarf in der Analyse eine Sonderposition ein. Für sie ist die Bezahlbarkeit insgesamt am unproblematischsten. Sie sind auch der einzige Haushaltstyp der Modellhaushalte, der auch im Neubausegment eine Mietwohnung bezahlen könnte.

Tab. 3 Bezahlbarer Anteil der inserierten Mietwohnungen für die Modellhaushalte 2015 und 2019

		Haushalts- nettoeinkommen		Maximale finanzierbare Quadratmetermiete (nettokalt) bei einer Wohnkostenbelastung des Haushaltsnetto- einkommens von 30 %		Finanzierbarer Anteil der Mietinsserate bei einer Wohnkostenbelastung von 30%			
						ohne Neubauobjekte		nur Neubauobjekte	
		2015	2019	2015	2019	2015	2019	2015	2019
Mittlere Einkommen		2.010 €	2.140 €	7,78 €/m ²	8,59 €/m ²	62%	46%	3%	0%
		2.290 €	2.430 €	6,04 €/m ²	6,71 €/m ²	10%	10%	0%	0%
		4.050 €	4.300 €	12,02 €/m ²	13,07 €/m ²	99%	98%	96%	91%
		4.010 €	4.270 €	8,50 €/m ²	9,36 €/m ²	79%	62%	11%	0%
Geringe Einkommen		1.440 €	1.540 €	6,56 €/m ²	7,34 €/m ²	20%	16%	3%	0%
		1.710 €	1.820 €	4,49 €/m ²	5,09 €/m ²	<1%	1%	0%	0%
		2.910 €	3.090 €	9,20 €/m ²	10,07 €/m ²	90%	81%	28%	28%
		3.000 €	3.190 €	7,13 €/m ²	7,89 €/m ²	40%	28%	0%	0%

Quelle: Eigene Modellrechnung; Datengrundlagen und Annahmen siehe Anhang

Den Haushalten bleiben unterschiedliche Möglichkeiten mit den Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung zu finden, umzugehen¹⁸:

- Durch den Verzicht auf Wohnfläche kann eine höhere Quadratmetermiete bezahlt werden. Vor allem bei den Haushalten mit Kindern kann diese Option jedoch zu beengten Wohnverhältnissen führen.
- Durch die Akzeptanz einer höheren Wohnkostenbelastung kann das Budget erhöht werden. Damit sind jedoch Abstriche in anderen Bereichen des Alltags verbunden (Freizeit, Bildung, Urlaub) und gerade bei den geringen Einkommen die Gefahr von der gesellschaftlichen Teilhabe ausgegrenzt zu sein.
- Die Haushalte können außerhalb von Siegburg eine neue Wohnung suchen.

Die Analyse bezieht sich auf inserierte Angebotsmieten und bildet somit die Situation ab, in der die Modellhaushalte eine neue Wohnung suchen. Die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen liegen im Durchschnitt unter diesen. Da die Möglichkeiten zur Mieterhöhung in Deutschland eingeschränkt sind und ein großer Teil der Vermieter zudem auf regelmäßige Mieterhöhungen verzichtet (vgl. Haus & Grund 2017) ist davon auszugehen, dass für die überwiegende Zahl der Haushalte ihre aktuelle Wohnung bezahlbar ist. Die Einschränkungen der Bezahlbarkeit der

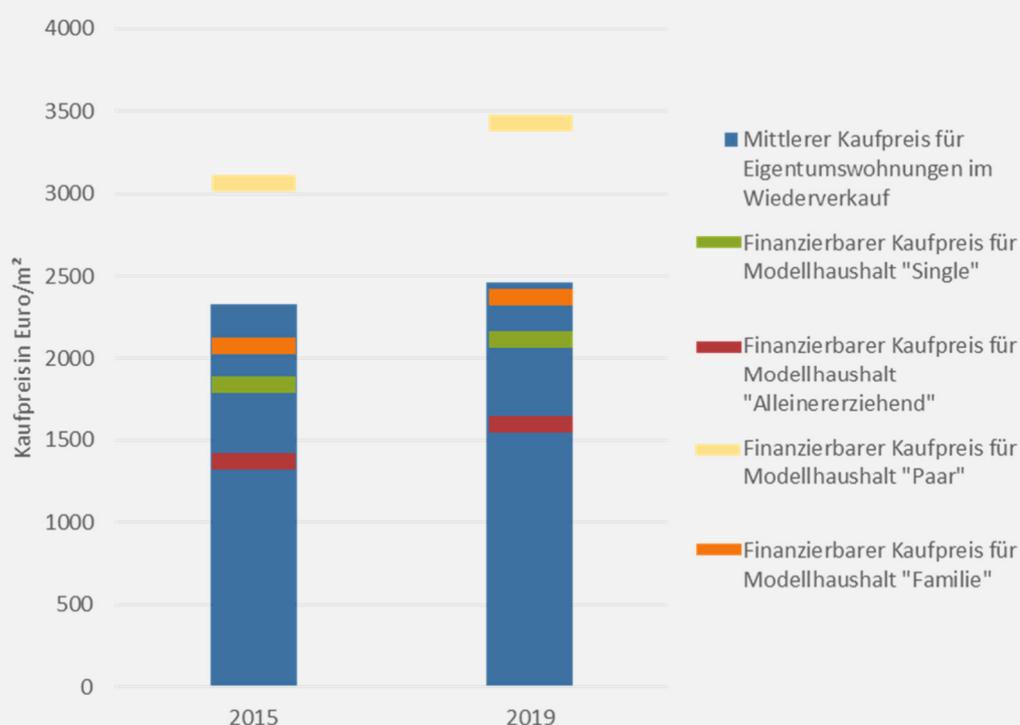
¹⁸ Informationen und Ergebnisse der Variationsrechnungen, die diese Anpassungsreaktionen abbilden, finden sich im Anhang.

Angebotsmieten kann daher auch zum Verzicht auf einen Umzug führen. Die Haushalte können ihre Wohnung nicht mehr an geänderte Wohnbedürfnisse anpassen, ohne deutlich höhere Mieten in Kauf zu nehmen. Dieser sogenannte „locked-in“ Effekt ist insbesondere problematisch, wenn wachsende Haushalte ihre Wohnfläche nicht mehr vergrößern können und es so zu beengten Wohnverhältnissen kommt. Andersherum führt der Effekt auch dazu, dass die Bereitschaft, zu große Wohnflächen zu reduzieren (insb. von Seniorenhaushalten) sinkt.

Zudem ist anzumerken, dass in der Analyse nur die inserierten Angebotsmieten einbezogen werden können. Diese liegen wahrscheinlich höher als die Neuvertragsmieten insgesamt, da Wohnungen zum Teil nicht inseriert, sondern über Kontakte „unter der Hand“ vermietet werden oder aber manche Wohnungsunternehmen die Wohnungen über Wartelisten vergeben. Dennoch zeigen die Modellrechnungen die Situation für die Modellhaushalte, wenn sie kurzfristig umziehen wollen oder müssen,¹⁹ und hierfür auf Wohnungsinserate angewiesen sind.

Die Bezahlbarkeit von Wohneigentum unterscheidet sich in den Segmenten. Die Bezahlbarkeit von gebrauchten Eigentumswohnungen hat sich zwischen 2015 und 2019 aufgrund der nur gering gestiegenen Preise sogar verbessert (siehe Abb. 27). Allerdings ist nur für die Modellhaushalte der Paare und Familien eine (mittelteure) Eigentumswohnung finanzierbar. Im Neubausegment kann keiner der Modellhaushalte mit mittlerem Einkommen mehr eine mittelteure Neubauwohnung in Siegburg mit seinem Budget (bei 30 % Belastung des Nettoeinkommens durch den Kredit) finanzieren (siehe Abb. 28).

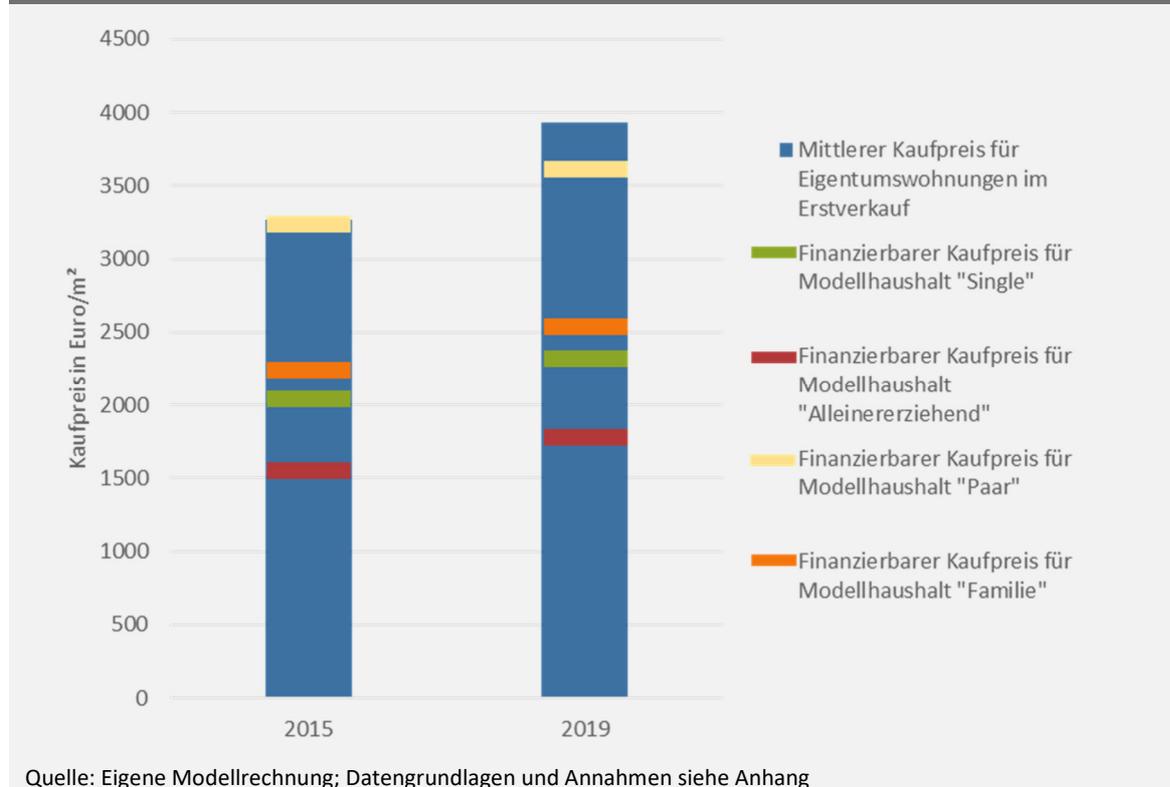
Abb. 27 Bezahlbarkeit des mittleren Kaufpreises von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für die Modellhaushalte mit mittlerem Einkommen 2015 und 2019



Quelle: Eigene Modellrechnung; Datengrundlagen und Annahmen siehe Anhang

¹⁹ Etwa, um bei einer Vergrößerung des Haushalts beengte Wohnverhältnisse zu verhindern oder bei einem Zuzug nach Siegburg.

Abb. 28 Bezahlbarkeit der mittleren Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Erstverkauf für die Modellhaushalte mit mittlerem Einkommen 2015 und 2019



Quelle: Eigene Modellrechnung; Datengrundlagen und Annahmen siehe Anhang

Die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser haben sich zwischen 2015 und 2019 so stark erhöht, dass es 2019 den Familien mit mittlerem Einkommen selbst bei einer Belastung des Einkommens durch den Kredit von 40 % nicht mehr möglich war ein Haus zu erwerben (siehe Abb. 26). Um ein mittelteures gebrauchtes Einfamilienhaus in Siegburg zu erwerben, wäre in der Modellrechnung ein Haushaltsnettoeinkommen von rd. 6.340 € notwendig.

Für die Modellhaushalte mit dem Wunsch der Eigentumbildung sind – bis auf die Paare – die Möglichkeiten sehr eingeschränkt. Bei einem Verzicht auf den Immobilienkauf fällt jedoch auch eine zentrale Möglichkeit der Vermögensbildung weg, was langfristig zu einer Verstärkung der Altersarmut beitragen kann. Als Alternative bliebe den Modellhaushalten, außerhalb von Siegburg – z. B. in den günstigeren, ländlicher geprägten Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises – eine Immobilie zu suchen. Vor allem bei Familien auf der Suche nach einem Einfamilienhaus wird diese Reaktion von den befragten Marktakteuren beobachtet.

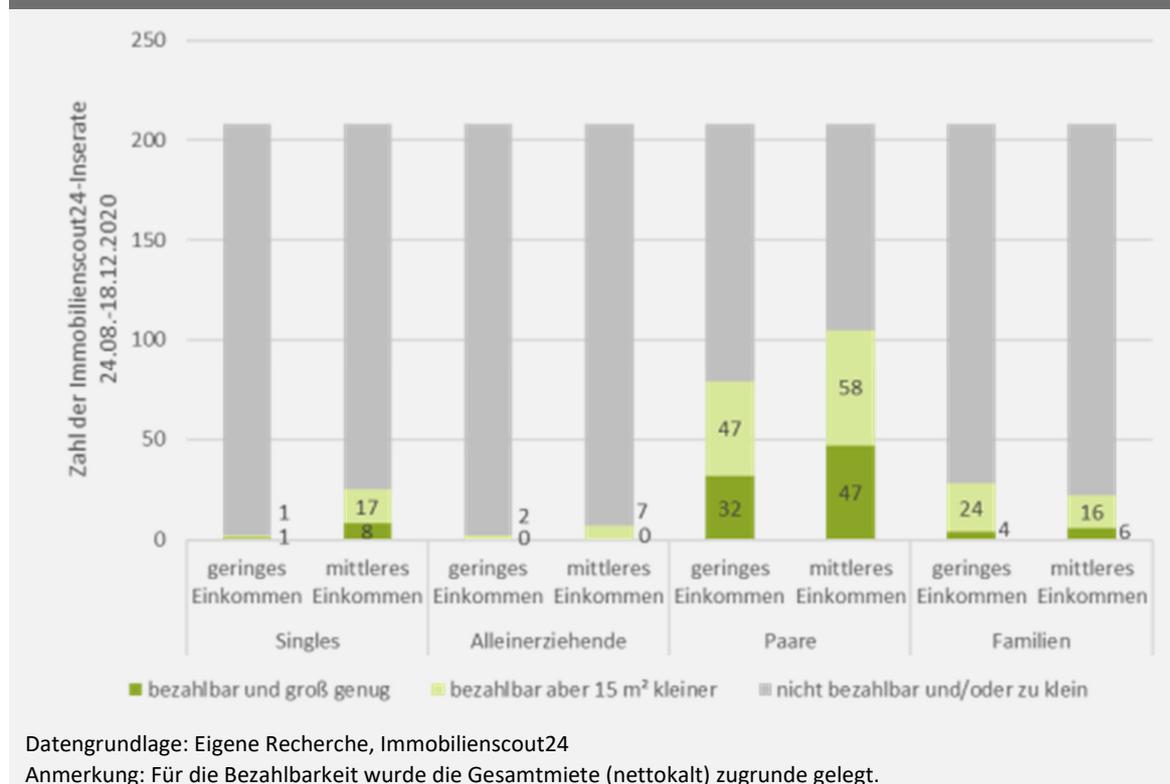
Bezahlbarkeit aktueller Mietinserate

Die Betrachtung der Bezahlbarkeit für die Modellhaushalte bezieht bisher nur die Quadratmetermieten der Angebotsmieten ein. Für einen Haushalt ist jedoch bei der Wohnungssuche die Gesamtmiete entscheidend, die sich in Kombination mit der Wohnfläche ergibt. Die verwendeten Mietpreisdaten lassen diese Betrachtung jedoch nicht zu. Um dennoch einen Einblick zu erhalten, inwieweit die Modellhaushalte auch in Bezug auf die Gesamtmiete und die Wohnungsgröße „passende“ Wohnungen finden können, wurden zwischen August und Dezember 2020 die inserierten Mietwohnungen auf dem Internetportal Immobilienscout24 ausgewertet. Diese geben sowohl zeitlich als auch durch die Begrenzung auf eine Plattform nur einen Ausschnitt der angebotenen Wohnungen wieder, erlauben jedoch einen Einblick darauf, welche Optionen sich für die Modellhaushalte bei der Wohnungssuche ergeben.

Im Analysezeitraum wurden 208 Inserate für Mietwohnungen in Siegburg erfasst. Für die Modellhaushalte wurde jeweils geprüft, ob sie sich die inserierte Wohnung bezogen auf die Gesamtmiete (nettokalt) leisten konnten und ob die Wohnung mindestens die für den Modellhaushalt angenommene Wohnfläche aufwies bzw. ob sie mit maximal 15 m² geringerer Wohnfläche, ggf. dennoch für den Modellhaushalt in Frage käme.

Nur die Modellhaushalte der Paare konnten unter den Inseraten eine nennenswerte Zahl von Wohnungen mit ausreichender Größe bezahlen. Für die übrigen Haushaltstypen wären bei einer dreimonatigen Wohnungssuche über das Internetportal nur einige wenige Wohnungen der Größe und des Preises nach in Frage gekommen. Die Familien und Singles mit mittlerem Einkommen hätten zumindest bei Verzicht auf bis zu 15 m² Wohnfläche eine kleine Auswahl an Wohnungsinseraten gehabt. Die Alleinerziehenden und Singles hätten bei ihrer Suche kaum eine Aussicht auf Erfolg gehabt.

Abb. 29 Bezahlbarkeit der inserierten Mietwohnungen (August bis Dezember 2020)



2.5 Zwischenfazit: Zunehmende Marktanspannung trotz hoher Neubauleistung

Siegburg ist durch seine Anbindung und Infrastrukturausstattung attraktiver Wohnstandort in der Region. Dies hat dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Wohnraum und damit die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist. Siegburg weist außer mit Hennef und Königswinter mit allen Nachbargemeinden ein positives Wanderungssaldo auf und gewinnt insbesondere in der Gruppe der 18- bis 30-jährigen Bevölkerung hinzu.

Parallel zum Anstieg der Nachfrage war die Neubautätigkeit in Siegburg in den letzten Jahren hoch. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl wurden im Geschosswohnungssegment nur in Bonn und Hennef mehr Wohnungen fertiggestellt. Trotz dieser Angebotsausweitung sind die Preise für Mietwohnungen, Einfamilienhäuser sowie neue Eigentumswohnungen in Siegburg deutlich gestiegen. Der aus der Attraktivität der Wohnungsmarktregion stammende Nachfragedruck konnte offenbar nur eingeschränkt durch die Angebotsausweitung kompensiert werden. Auch wenn man die Einkommenssteigerungen berücksichtigt, hat sich daher die Bezahlbarkeit des

Wohnens in Siegburg in den letzten Jahren verschlechtert. Dies gilt sowohl für Haushalte mit mittlerem als auch mit geringem Einkommen. Während für Haushalte mit geringen Einkommen (mit Ausnahme von Paarhaushalten) bereits eine schwierige Versorgungslage festzustellen ist, können sich Haushalte mit mittleren Einkommen (mit Ausnahme von Alleinerziehenden) noch ausreichend mit Wohnraum versorgen. Perspektivisch würde eine weitere Verschlechterung der Bezahlbarkeit jedoch dazu führen, dass Haushalte ihre Wohnsituation nicht mehr durch einen Umzug an ihre Anforderungen anpassen können („locked-in“ Effekt) und es vermehrt zu beengten Wohnverhältnissen kommt. Neben der Abwanderung einzelner Haushaltsgruppen, insbesondere der Familien mit Wunsch des Eigentumserwerbs, ist zudem eine verstärkte Segregation denkbar, wenn Haushalte mit größeren Herausforderungen der Bezahlbarkeit (insb. Alleinerziehende) auf einzelne günstige Wohnlagen ausweichen.

Positiv hervorzuheben ist, dass der Bestand an geförderten Wohnungen in den letzten Jahren leicht ausgeweitet werden konnte, wenn auch der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand im Vergleich zum Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen unterdurchschnittlich ist. In den nächsten Jahren ist jedoch von einem deutlichen Rückgang der Zahl geförderter Wohnungen auszugehen.

3 Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes

Die im vorhergehenden Kapitel festgestellte zunehmende Anspannung des Siegburger Wohnungsmarktes entsteht durch die steigende Nachfrage bei knappen Wohnungsangebot. Auch für die nächsten Jahre ist von einer weiterhin hohen Nachfrage in der Region auszugehen. Für die Betrachtung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung ist daher weniger die Betrachtung eines bestehenden „Wohnungsbedarfs“ entscheidend. Dass dieser angesichts steigender Preise besteht und bislang in der Gesamtregion nicht gedeckt werden kann, ist offensichtlich. Die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes wird vielmehr dadurch bestimmt, inwieweit die Nachfrage durch ein entsprechendes Wohnungsangebot bedient werden kann. Damit rückt die Frage in den Vordergrund, in welchem Umfang Potenziale in Siegburg für den Wohnungsneubau bestehen und inwiefern sie in den nächsten Jahren genutzt werden können.

Zur Beantwortung dieser Frage werden In diesem Kapitel zunächst die vorhandenen Flächenpotenziale und hieraus der Umfang des Wohnungsneubaus für die nächsten Jahre vorausberechnet. Das so entstehende Wohnungsangebot ist die Basis für die zukünftige Wohnungsnachfrage. Daher wird in einem Folgeschritt betrachtet, wie sich die vorausberechnete Neubautätigkeit auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken würde.

3.1 Vorhandene Flächenpotenziale

Innerhalb der Stadt Siegburg bestehen unterschiedliche Typen von Flächenpotenzialen, auf denen ein Wohnungsneubau möglich ist. Ziel der folgenden Betrachtung ist es, die Potenzialflächen bzw. den dort möglichen Wohnungsneubau so vollständig wie möglich zu erfassen. Hierfür werden zwei Ansätze gewählt. Zum einen werden Flächenpotenziale identifiziert und geprüft, bei denen es sich um Arrondierungen des bestehende Siedlungsbereichs handelt. Für diese Erweiterungsflächen besteht überwiegend noch ein Planungserfordernis. Zum Teil sind sie auch im Flächennutzungsplan noch mit einer anderweitigen Nutzung ausgewiesen.

Darüber hinaus bestehen weitere Potenziale innerhalb des Siegburger Siedlungsbereichs. Hierbei kann es sich um Baulücken oder größere Freiflächen handeln. Hinzu kommen Potenziale durch Umnutzung bzw. bei Aufgabe bestehender Nutzungen (bspw. eines gewerblich genutzten Grundstücks). Diese Potenzialflächen lassen sich nur eingeschränkt in ihrem Umfang abschätzen, insbesondere, wenn eine Vornutzung besteht. Der Neubau auf solchen

Potenzialflächen wird daher durch einen empirischen Ansatz aus der Bautätigkeit der Vergangenheit ermittelt.

3.1.1 Erweiterungsflächen

Für die Identifizierung möglicher Erweiterungsflächen, auf denen durch Arrondierung des aktuellen Siedlungsbereichs ein Wohnungsneubau möglich wäre, wurde auf eine bestehende

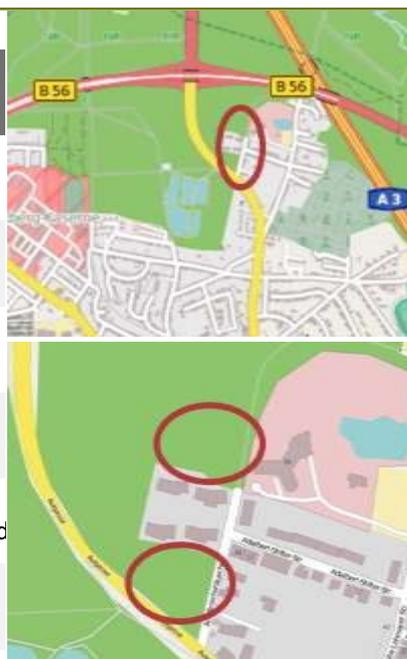
verwaltungsinterne Recherche möglicher Flächen von 2018 zurückgegriffen. Die Flächen wurden in einem Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern des technischen Dezernats der Stadt Siegburg vorgestellt und Hemmnisse und Möglichkeiten einer Realisierung diskutiert. Hierbei wurden Restriktionen, die sich aus dem Landschafts- und Naturschutz, Überschwemmungsbereichen, Lärmschutz sowie vorhandenen politischen Zielsetzungen und Konzepten ergeben einbezogen. Zudem wurde für die einzelnen Flächen eine Einschätzung zum geeigneten Neubausegment (Einfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau) und einer denkbaren Dichte (locker bzw. verdichtet) getroffen. Ausgehend von der Diskussion wurden vier Potenzialflächen aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen. Dabei handelte es sich um eine Fläche, die zwischenzeitlich bereits bebaut wurde (Wolsdorf Nähe Nachtigallenweg), zwei Flächen, die aufgrund der vorhandenen Topografie ungeeignet sind (Seligenthal Nähe Talsperrenstraße bzw. In der Hardt) sowie eine Fläche, für die aktuell eine anderweitige Nutzung absehbar ist (Auf dem Seidenberg). Die Diskussionsergebnisse der anderen Flächenpotenziale werden in den folgenden Steckbriefen dargestellt.

Nordstadt-Aulgasse

Größe des Flächenpotenzials	1,1 ha
Bestehende Nutzung	Gärten
Eigentümer	Privat
Planungsstand	ASB des Regionalplans
Hemmnisse/Einschränkungen	Eigentümerstruktur, Bebauung in zweiter Reihe
Realisierungswahrscheinlichkeit	Mittel
Zeithorizont	5-10 Jahre
Eignung/Aufteilung Segmente	EFH

Nordstadt-Am Broichshäuschen

Größe des Flächenpotenzials	1 ha
Bestehende Nutzung	Wald
Eigentümer	Privat
Planungsstand	ASB des Regionalplans
Hemmnisse/Einschränkungen	Landschaftsschutzgebiet, Wald
Realisierungswahrscheinlichkeit	Gering



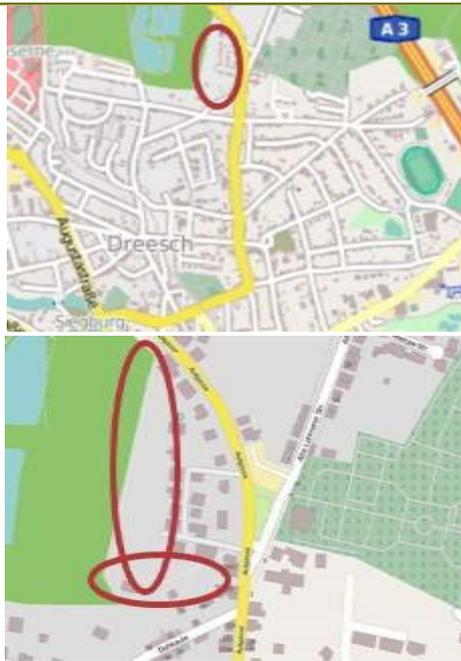
Zeithorizont	>15 Jahre
Eignung/Aufteilung Segmente	MFH im südlichen Bereich, EFH nördlichen Bereich (je 50% Fläche)
Mögliche Bebauungsdichte	EFH verdichtet, MFH locker

Nordstadt-Robert-Koch-Straße

Größe des Flächenpotenzials	0,25 ha
Bestehende Nutzung	Wald
Eigentümer	Privat
Planungsstand	außerhalb ASB des Regionalplans
Hemmnisse/Einschränkungen	Landschaftsschutzgebiet, Wald
Realisierungswahrscheinlichkeit	Gering

Zeithorizont	>15 Jahre
---------------------	-----------

Eignung/Aufteilung Segmente	EFH
------------------------------------	-----



Mögliche Bebauungsdichte

Locker

Mögliche



Bebauungsdichte

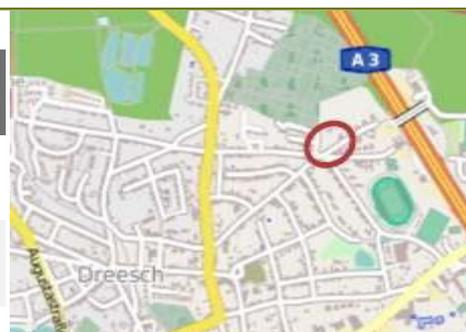
locker

Perspektiven für die

zukünftige Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes

Nordstadt-Seehofstraße

Größe des Flächenpotenzials	0,4 ha
Bestehende Nutzung	Kiesgrube
Eigentümer	Privat
Planungsstand	Bestehender B-Plan öff. Grün /Parkplatz
Hemmnisse/Einschränkungen	Landschaftsschutzgebiet
Realisierungswahrscheinlichkeit	Mittel
Zeithorizont	>15 Jahre
Eignung/Aufteilung Segmente	EFH, MFH (je 50% der Fläche)
Mögliche Bebauungsdichte	locker



Stallberg-Am Pfahlweiher

Größe des Flächenpotenzials	3,6 ha
Bestehende Nutzung	Wald
Eigentümer	z.T. Stadt Siegburg ²⁰
Planungsstand	ASB des Regionalplans
Hemmnisse/Einschränkungen	Wald
Realisierungswahrscheinlichkeit	Gering
Zeithorizont	>15 Jahre
Eignung/Aufteilung Segmente	EFH

²⁰ Angabe galt in Analyse von 2018 für mehrere Flächen daher noch zu prüfen ob für diese Teilfläche zutreffend.



Mögliche Bebauungsdichte

locker



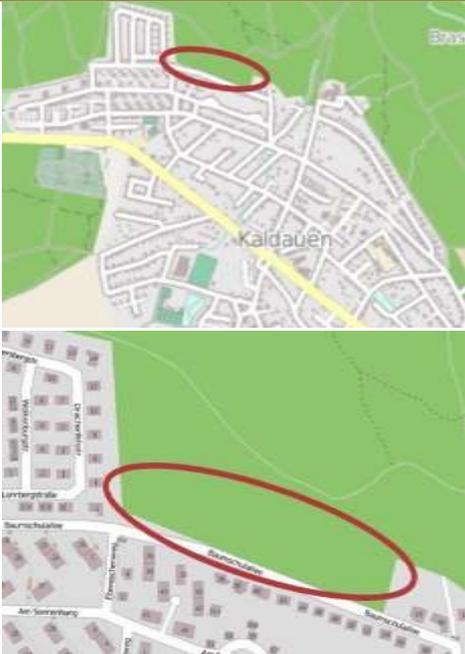
Stallberg-Junkersbusch

Größe des Flächenpotenzials	1,4 ha
Bestehende Nutzung	z.T. Wald
Eigentümer	Privat
Planungsstand	ASB des Regionalplans, z.T. Siedlungsfläche FNP, z.T. nach § 34 möglich
Hemmnisse/Einschränkungen	
Realisierungswahrscheinlichkeit	Hoch
Zeithorizont	0-5 Jahre
Eignung/Aufteilung Segmente	EFH
Mögliche Bebauungsdichte	locker



Kaldauen-Baumschulallee

Größe des Flächenpotenzials	3,9 ha
Bestehende Nutzung	Wald
Eigentümer	z.T. Stadt Siegburg
Planungsstand	ASB des Regionalplans
Hemmnisse/Einschränkungen	Wald
Realisierungswahrscheinlichkeit	Gering
Zeithorizont	>15 Jahre
Eignung/Aufteilung Segmente	EFH

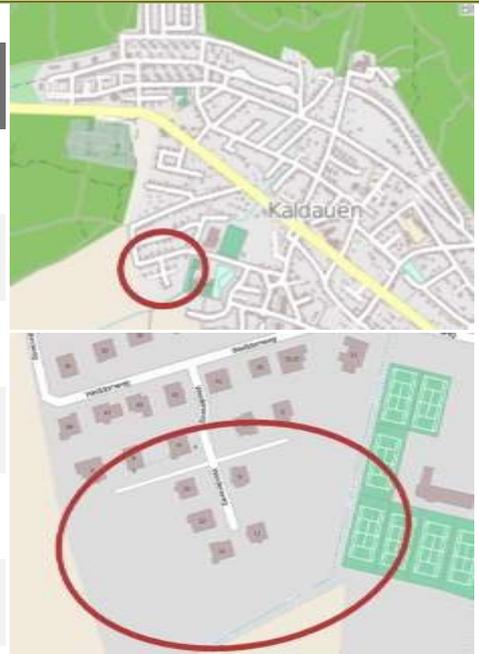


Mögliche Bebauungsdichte

locker

Kaldauen-Weidenweg

Größe des Flächenpotenzials	0,6 ha
Bestehende Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Privat
Planungsstand	Außerhalb ASB des Regionalplans
Hemmnisse/Einschränkungen	Ggf. Retentions-/Ausgleichsfläche
Realisierungswahrscheinlichkeit	Mittel



Zeithorizont	5-10 Jahre
Eignung/Aufteilung Segmente	EFH
Mögliche Bebauungsdichte	locker



Schreck-Zeithstraße

Größe des Flächenpotenzials	9,5 ha
Bestehende Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Eigentümer	Privat
Planungsstand	FNP-Wohnbaufläche
Hemmnisse/Einschränkungen	Vorrang der Innenentwicklung in Dorfentwicklungskonzept, Infrastrukturbedarf
Realisierungswahrscheinlichkeit	Mittel



Zeithorizont 5-10 Jahre (an B56), 10-15 Jahre
(südlicher Bereich)

Eignung/Aufteilung Segmente MFH an B56, EFH in südl. Bereich

Mögliche Bebauungsdichte locker

Schreck-Am Auelsbach

Größe des Flächenpotenzials	0,2 ha
Bestehende Nutzung	Grünfläche, Wald
Eigentümer	Privat
Planungsstand	FNP-Wohnbaufläche
Hemmnisse/Einschränkungen	Ist Ausgleichsfläche, Erschließung
Realisierungswahrscheinlichkeit	Gering
Zeithorizont	10-15 Jahre
Eignung/Aufteilung Segmente	EFH
Mögliche Bebauungsdichte	locker



Schreck-Auf der Hoven

Größe des Flächenpotenzials	2,2 ha
Bestehende Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Eigentümer	Privat
Planungsstand	FNP-Wohnbaufläche
Hemmnisse/Einschränkungen	Vorrang der Innenentwicklung in Dorfentwicklungskonzept
Realisierungswahrscheinlichkeit	Mittel
Zeithorizont	5-10 Jahre
Eignung/Aufteilung Segmente	EFH

Mögliche Bebauungsdichte

verdichtet



Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes

Schreck-Brunnenweg

Braschoss-Am Kreuztor

Bestehende Nutzung Landwirtschaftliche Fläche

Größe des Flächenpotenzials 0,4 ha

Bestehende Nutzung Gärten

Planungsstand ASB des Regionalplans

Eigentümer Privat

Hemmnisse/Einschränkungen

Planungsstand ASB des Regionalplans

Realisierungswahrscheinlichkeit Gering
Vorrang der Innenentwicklung in Dorfentwicklungskonzept

Realisierungswahrscheinlichkeit Gering

Eignung/Aufteilung Segmente EFH

Zeithorizont >15 Jahre
verdichtet

Eignung/Aufteilung Segmente EFH

Mögliche Bebauungsdichte locker

Braschoss-Im Bruchgarten

Braschoss-Bitzerweg

Bestehende Nutzung Landwirtschaftliche Fläche

Größe des Flächenpotenzials 6,4 ha

Bestehende Nutzung Landwirtschaftliche Fläche

Planungsstand Außerhalb ASB des Regionalplans

Eigentümer Privat

Hemmnisse/Einschränkungen

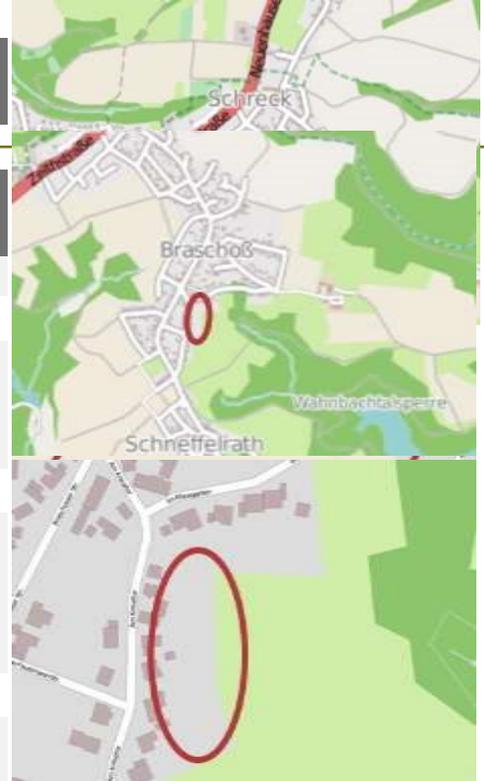
Planungsstand Außerhalb ASB des Regionalplans

Realisierungswahrscheinlichkeit Gering
Vorrang der Innenentwicklung in Dorfentwicklungskonzept

Realisierungswahrscheinlichkeit Gering

Eignung/Aufteilung Segmente EFH

Zeithorizont >15 Jahre



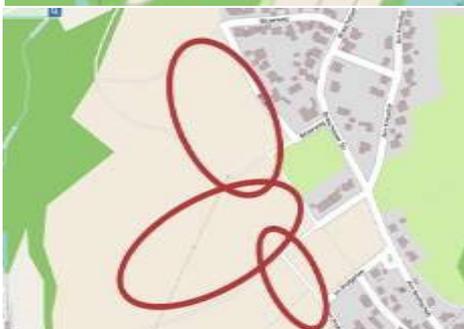
Eignung/Aufteilung Segmente EFH

Mögliche Bebauungsdichte

locker



Mögliche Bebauungsdichte



locker

Kartengrundlage aller Steckbriefe: Openstreetmap

Tab. 4 Angenommene Realisierungswahrscheinlichkeiten und Bebauungsdichten

Realisierungswahrscheinlichkeiten	
Gering	20%
Mittel	50%
Hoch	80%
Bebauungsdichten	
EFH locker	20 WE/ha
EFH dicht	35 WE/ha
MFH locker	60 WE/ha
MFH dicht	100 WE/ha

Um aus den getroffenen Einschätzungen für die Erweiterungsflächen eine mögliche Zahl neu gebauter Wohneinheiten zu ermitteln, müssen präzisere Annahmen für die Bebauungsdichten getroffen werden. Hierfür wurden bestehende neuere und ältere Wohngebiete in Sieburg hinsichtlich ihrer tatsächlichen sowie wahrgenommenen Baudichten untersucht (siehe Anhang). In Tab. 4 sind die für die Erweiterungsflächen angenommenen Bebauungsdichten aufgeführt. Darüber hinaus wurde die Realisierungswahrscheinlichkeit in eine prozentuale Wahrscheinlichkeit übersetzt.²¹

Tab. 5 Zusammenfassung der Annahmen zu den Erweiterungsflächen

Bezeichnung	Fläche	Dichte	Resultierende Anzahl Wohneinheiten	Realisierungswahrscheinlichkeit	Zeithorizont	
Nordstadt	Aulgasse	1,1 ha	20 WE/ha	22 EFH	50%	5-10 Jahre
	Am Broichshäuschen	1 ha	60 WE/ha; 35 WE/ha	30 MFH, 15 EFH	20%	>15 Jahre
	Robert-Koch-Straße	0,25 ha	20 WE/ha	5 EFH	20%	>15 Jahre
	Seehofstraße	0,4 ha	100 WE/ha, 20 WE/ha	20 MFH, 4 EFH	50%	>15 Jahre
Stallberg	Am Pfahlweiher	3,6 ha	20 WE/ha	72 EFH	20%	>15 Jahre
	Junkersbusch	1,4 ha	20 WE/ha	28 EFH	80%	0-5 Jahre
Kaldauen	Baumschulallee	3,9 ha	20 WE/ha	78 EFH	20%	>15 Jahre
	Weidenweg	0,6 ha	20 WE/ha	12 EFH	50%	5-10 Jahre
	Zeithstraße	9,5 ha	60 WE/ha, 20 WE/ha	190 MFH, 126 EFH	50%	MFH 5-10 Jahre, EFH 10-15 Jahre
Schreck	Am Auelsbach	0,2 ha	20 WE/ha	4 EFH	20%	10-15 Jahre
	Auf der Hoven	2,2 ha	35 WE/ha	77 EFH	50%	5-10 Jahre
	Brunnenweg	2,8 ha	35 WE/ha	98 EFH	20%	>15 Jahre
	Am Bruchgarten	6,4 ha	20 WE/ha	128 EFH	20%	>15 Jahre
Braschoss	Am Kreuztor	0,4 ha	20 WE/ha	8 EFH	20%	>15 Jahre
	Bitzerweg	6,4 ha	20 WE/ha	128 EFH	20%	>15 Jahre

²¹ Wahrscheinlich ist, dass die identifizierten Erweiterungsflächen entweder als Neubaufächen realisiert werden oder aber nicht. Die getroffenen Realisierungswahrscheinlichkeiten bedeuten

jedoch rechnerisch, dass nur ein Teil der Flächen realisiert würde. Erst im Gesamtergebnis aller Flächen entspricht dies dann der realen Situation, bei der ein Teil der Flächen für den Wohnungsbau aktiviert wird.

Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes

Unter den getroffenen Annahmen könnten auf den identifizierten Erweiterungsflächen 362 neue Wohneinheiten realisiert werden. Davon entfallen knapp 70 % (251 Wohneinheiten) auf das Einfamilienhaussegment. Allerdings wird ein großer Teil der Flächen, die für den Bau von Einfamilienhäusern in Frage kommen, erst nach 2035 zur Baureife kommen. Bei den Geschosswohnungen ist hingegen überwiegend eine Bebaubarkeit bis 2030 anzunehmen.

Tab. 3.1.1 Realisierbaren Wohneinheiten auf den Erweiterungsflächen

	Wohneinheiten in Einfamilienhäusern	Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
Insgesamt	251	111
Davon bis 2025	22	0
Davon bis 2030	56	95
Davon bis 2035	64	0
Davon nach 2035	109	16

Quelle: Eigene Modellrechnung

3.1.2 Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbereichs

Neben den bekannten Erweiterungsflächen bestehen weitere Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau innerhalb des Siegburger Siedlungsbereichs. Dies können kleinere Baulücken in bestehenden, älteren Bebauungsplänen sein ebenso wie unbebaute Flächen, die nach §34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile über Baurecht verfügen. Darüber hinaus gibt es Flächen, die bislang eine anderweitige Nutzung haben, jedoch bei einer Aufgabe der bestehenden Nutzung – zum Teil kurzfristig – als Wohnbauflächen verfügbar werden. Insbesondere letztere aber auch die Potenziale der Innenentwicklung nach §34 lassen sich kaum im Vorhinein erfassen. Zudem ist der Zeithorizont für eine Aktivierung der Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs für den Wohnungsbau mit hohen Unsicherheiten behaftet. Wann eine bestehende Nutzung aufgegeben wird, lässt sich nur schwer vorhersehen. Andere Flächen verfügen zum Teil bereits langjährig über Baurecht. Dass sie bislang nicht bebaut wurden, spricht für bestehende Aktivierungshemmnisse, sei es in der Erschließung oder der Bereitschaft des Eigentümers. Aufgrund dieser Unabwägbarkeiten werden für die Abschätzung der Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbereichs nicht die tatsächlichen Flächen betrachtet, sondern ein empirischer Ansatz gewählt. Aus der Bautätigkeit der letzten Jahre wird analysiert, in welchem Umfang Wohnungsneubau innerhalb des Siedlungsbereichs stattgefunden hat und dies in die Zukunft fortgeschrieben.

In den Jahren 2014 bis 2019 wurden in Siegburg durchschnittlich 45 Wohneinheiten in Siegburg nach § 34 BauGB genehmigt. Für den Neubau in älteren Bebauungsplänen liegt dieser Wert bei 56 Wohneinheiten pro Jahr. Durch die zunehmende Bebauung nimmt die Zahl der

Flächenpotenziale dieses Typs mit der Zeit ab. Gleichzeitig führt jedoch der steigende Marktdruck dazu, dass Flächen, die bislang nicht wirtschaftlich bebaut werden konnten, nun realisiert werden. Oder aber die zunehmende Renditeerwartung mobilisiert bislang untätige Grundstückseigentümer/innen. Da diese Effekte gegeneinander wirken, wird die zukünftige Bautätigkeit dieses Typs als konstant angenommen.

Tab. 7 Neu gebaute Wohneinheiten der Jahre 2014-2019 nach Planungsgrundlage

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Ø 2014-2019
§34	37	19	35	69	33	76	45
Ältere Bebauungspläne (älter als fünf Jahre)	25	94	25	72	55	67	56

Quelle: Stadt Siegburg

Flächen, deren Vornutzung aufgegeben wird, kommen meist ohne Zutun der Stadt Siegburg in den Blick von Wohnungsbauplanern. Für sie ist in der Regel die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, der dann meist als vorhabenbezogener Bebauungsplan von den Investoren erstellt wird. Da der Impuls und die Planung für die Flächenentwicklung nicht von der Stadtplanung ausgehen, bezeichnen wir diese Flächen als „Selbstläufer“.

Seit 2011 gab es in Siegburg drei Projekte, die in die Kategorie der Selbstläufer eingeordnet werden können. Dies sind die Neubauprojekte am Broichshäuschen, am Kleiberg und das aktuell geplante Kaiser-Carré in der Kaiserstraße.

Tab. 8 Bisherige „Selbstnutzergebiete“ in Siegburg



Standort: Am Broichshäuschen
B-Plan: VBP 16/2 (2011)
Vornutzung: Kreishandwerkerschaft
Neubau: 52 Wohneinheiten



Standort: Kleiberg
B-Plan: VBP 48
Vornutzung: Garagenhof
Neubau: 25 Wohneinheiten



Standort: Kaiserstraße
B-Plan: VBP 49
Vornutzung: Einzelhandel
Geplant: 69 Wohneinheiten

Datengrundlagen: Stadt Siegburg, Fotos: Quaestio

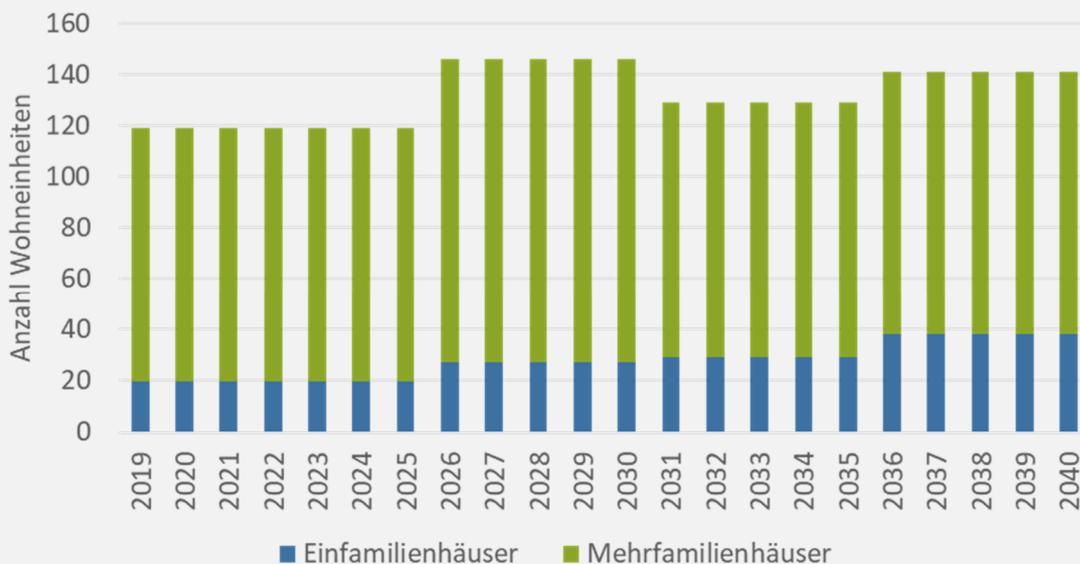
Mit diesen drei Projekten wurden in Siegburg seit 2011 durchschnittlich 15 Wohneinheiten pro Jahr in Selbstläufergebieten realisiert. Wie auch beim Neubau in älteren Bebauungsplänen und auf nach §34 realisierten Flächen, wird der Neubau in Selbstläufergebieten als konstant angenommen.

3.1.3 Realisierbarer Neubau

Aus den identifizierten Erweiterungsflächen und dem stattfindenden Neubau innerhalb des Siedlungsbereichs ergibt sich, dass unter den getroffenen Annahmen bis 2040 durchschnittlich 132 neue Wohneinheiten pro Jahr in Siegburg realisiert werden können. Dies entspricht in der Höhe in etwa der Neubauleistung, die zwischen 2014 und 2018 in Siegburg festzustellen war

(126 WE/Jahr). Ebenso entspricht die räumliche Verteilung der Situation in den letzten Jahren: der Großteil der Neubautätigkeit findet innerhalb des Siedlungsbereichs, in Baulücken in bestehenden älteren Bebauungsplänen, nach §34 im Innenbereich und in Selbstläufergebieten statt.

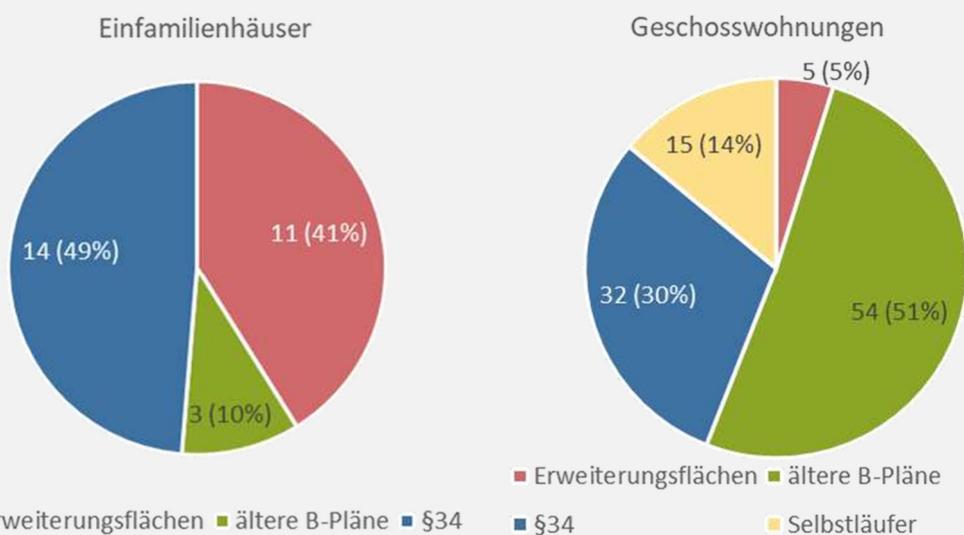
Abb. 30 Realisierbarer Neubau in den vorhandenen Flächenpotenzialen



Datengrundlage: Eigene Berechnung

Der Schwerpunkt des Neubaus würde weiterhin auf dem Geschosswohnungsbau liegen. Dieser nimmt auf den betrachteten Erweiterungsflächen zwar einen geringeren Anteil ein, bei der Neubautätigkeit innerhalb des Siedlungsbereichs ist jedoch von einer Dominanz des Geschosswohnungsbaus auszugehen.

Abb. 31 Jährlicher Wohnungsneubau nach Typ des Flächenpotenzials



Datengrundlage: Eigene Berechnung

Durch den Wohnungsneubau wird zusätzlicher Wohnraum für Siegburger und neu zuziehende Haushalte geschaffen (siehe auch Kapitel 2.3). Welche Bevölkerungsentwicklung sich bei den ermittelten Neubaulzahlen ergibt, wird im nachfolgenden Kapitel betrachtet.

3.2 Resultierende Bevölkerungsentwicklung aus dem Wohnungsneubau

3.2.1 Bedeutung des Wohnungsneubaus für das Wanderungsgeschehen

Der zusätzliche Wohnraum durch den Neubau schafft die Möglichkeiten für ein weiteres Bevölkerungswachstum. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist daher wesentlich vom Neubau abhängig. Üblicherweise werden Bevölkerungsvorausberechnungen ausgehend von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle) und den

Wanderungsbewegungen, die aus der Vergangenheit extrapoliert werden, berechnet. Da bereits die Wanderungen in der Vergangenheit vom vorhandenen Wohnungsangebot abhängig war, wird durch dieses Vorgehen implizit auch der Neubau aus der Vergangenheit fortgeschrieben. Um diesen Zirkelschluss aufzuheben, wurde der in Kapitel 3.1 ermittelte realisierbare Neubau und die sich so ergebende Wohnungsbestand in Siegburg als unabhängige Größe in die Bevölkerungsvorausberechnung einbezogen: die Bevölkerungszahl kann nur so weit ansteigen, wie Wohnraum zur Verfügung steht.

Eine Ausweitung des Wohnungsneubaus führt folglich zu einer stärkeren Zuwanderung. Weiterer Effekt ist, dass auch für bereits in Siegburg lebende Haushalte die Suche nach einer neuen Wohnung erleichtert wird und sie - angesichts der Marktentlastung durch den Neubau – eher eine (bezahlbare) Wohnung finden. Der erhöhte Neubau würde so auch zu verringerten Fortzügen führen. Auf der anderen Seite könnten bei einer verringerten Neubauleistung weniger Haushalte nach Siegburg ziehen bzw. mehr Haushalte würden Siegburg auf der Suche nach Wohnraum verlassen.

Wie die Analyse der Zuzüge in Siegburger Neubauadressen (siehe Kapitel 2.3) gezeigt hat, unterscheidet sich die Altersstruktur der Haushalte in neuen Einfamilienhäusern von der in neuen Geschosswohnungen. Nicht nur der Umfang des Wohnungsbaus, sondern auch, ob dieser als Einfamilienhaus oder Geschosswohnung erfolgt, hat damit Einfluss auf die Wanderungsbewegungen. Diese Effekte wurden in der hier durchgeführten Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigt und die Wanderungen aus und nach Siegburg der Vergangenheit für die Annahmen in der Vorausberechnung entsprechend angepasst. Weitere Erläuterungen zur Methodik finden sich im Anhang.

3.2.2 Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung

Wird auf den ermittelten Flächenpotenzialen entsprechend der getroffenen Annahmen Wohnraum realisiert, würde der bewohnte Wohnungsbestand in Siegburg bis 2040 von rund 20.110 auf rund 22.570 Wohneinheiten ansteigen²². Gegenüber 2018 würde demnach für 2.460 zusätzliche Haushalte Wohnraum in Siegburg bereitstehen. Mit der Haushaltszahl würde die Zahl der Einwohner/innen in Siegburg auf 46.561 Personen bzw. 8,6 % steigen (siehe Abb. 32). Dies ist ein deutlich geringerer Bevölkerungsanstieg, als von Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) in der aktuellen Gemeindemodellrechnung für Siegburg angenommen wird. Unter Fortschreibung der Wanderungsbewegungen der letzten Jahre kommt dieses für den Zeitraum auf einen Zuwachs der Bevölkerungszahl um rund 13 %.

Allerdings ist der hier ermittelte Bevölkerungsanstieg nicht allein auf den Neubau zurückzuführen. Auch ohne diesen würden sich am Wohnungsmarkt neue Kapazitäten für zusätzliche Haushalte ergeben (wie sich in der Abbildung in der Vorausberechnung ohne Neubau zeigt). Dies ist auf die Altersstruktur der Siegburger Bevölkerung und insbesondere den Generationenwechsel

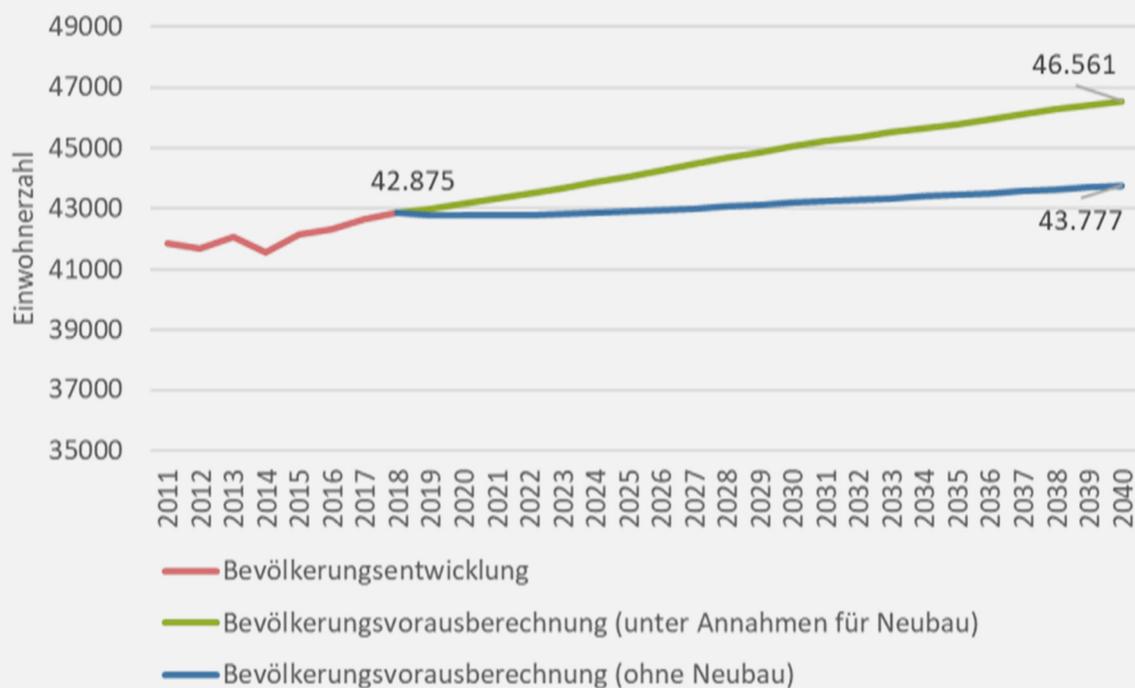
Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes

in den Einfamilienhausbeständen zurückzuführen. Mit dem Versterben von deren Bewohnerschaft bzw. dem Umzug in eine Geschosswohnung im Alter werden zunehmend

²² Berücksichtigt wurde, dass im Zeitraum auch Wohnraum durch Wohnungszusammenlegung, Umnutzung oder Abriss verloren gibt. Dieser Wohnungsabgang wurde mit 0,1 % des Bestands pro Jahr angenommen.

gebrauchte Einfamilienhäuser freigezogen. Sie bieten Platz für Familien und damit deutlich größere Haushalte als es die vorhergehende Bewohnerschaft war. Die Zahl der Wohnungen (und damit Haushalte) in der Stadt bleibt durch diesen Effekt zwar konstant, sie bieten jedoch Wohnraum für eine größere Einwohnerzahl.

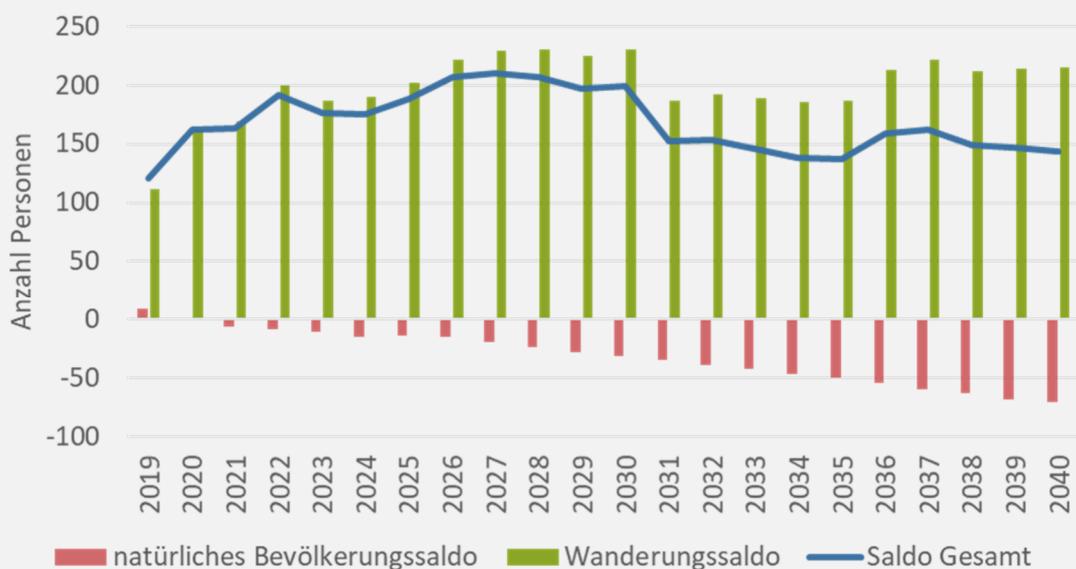
Abb. 32 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040



Datengrundlage: Stadt Siegburg, eigene Berechnung

Das vorausberechnete Bevölkerungswachstum ist – wie auch in der Vergangenheit – ausschließlich auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen (siehe Abb. 33). Dieses liegt bis 2040 höher, als dies im Durchschnitt der letzten vier Jahre der Fall war (vgl. Abb. 4). Gleichzeitig nimmt aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung der Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburtenzahlen zu.

Abb. 33 Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos und des Wanderungssaldos bis 2040



Datengrundlage: Eigene Berechnung

Der Einwohnerzuwachs erfolgt dabei Aufgrund der Alterung der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre im Wesentlichen in den Altersklassen ab 65 Jahre. Zudem gibt es einen Anstieg bei den 30- bis 50-Jährigen und Minderjährigen.

Tab. 9 Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersgruppen bis 2040

	Einwohnerzahl nach Altersgruppen		
	2018	2040	2018-2040
unter 18 Jahre	7310	8117	+ 11%
18 bis unter 30 Jahre	6672	6654	+ 0%
30 bis unter 50 Jahre	11583	12544	+ 8%
50 bis unter 65 Jahre	9224	9186	+ 0%
65 bis unter 80 Jahre	5861	7201	+ 23%
80 Jahre und älter	2225	2859	+ 29%
Insgesamt	42875	46561	+ 9%

Quelle: Eigene Prognoserechnung

3.2.3 Szenarien für die Entwicklung des Wohnungsneubaus

Bei den getroffenen Annahmen zur Realisierung der Flächenpotenziale wurde die Situation der letzten Jahre zugrunde gelegt. Dies betrifft nicht nur die als konstant angenommenen Neubauleistungen innerhalb des Siedlungsbereichs. Auch die Realisierungswahrscheinlichkeiten und Bebauungsdichten beziehen das aktuelle Handeln der Marktakteure, die Haltung der Stadtgesellschaft und insbesondere die Bedeutung, die dem Wohnungsneubau von Seiten der Politik entgegengebracht wird, ein. Insofern ist die tatsächliche zukünftige Neubauleistung davon abhängig, welche Priorität dem Wohnungsneubau in den nächsten Jahren eingeräumt wird. Denkbar ist sowohl, dass dem Wohnungsneubau zukünftig stärkere Widerstände gegenüberstehen als auch, dass er eine höhere Priorität erhält.

Szenario: Zunehmende Widerstände gegen den Wohnungsneubau

Gemessen an der Einwohnerzahl aber auch der Fläche der Stadt ist in den letzten Jahren bereits in großem Umfang Wohnungsneubau entstanden. Dadurch verändert sich das städtebauliche Erscheinungsbild ebenso wie die Auslastung von Infrastrukturen in den Quartieren sowie ggf. die Zusammensetzung der Nachbarschaften. Dies kann zu Vorbehalten in der Stadtgesellschaft und insbesondere der angrenzenden Nachbarschaften gegenüber Neubauprojekten führen. Festzustellen war dies etwa bei der Erstellung des Dorfentwicklungskonzeptes für Braschoß, Schneffelrath, Schreck und Heide. In den durchgeführten Beteiligungsveranstaltungen sprach sich eine Mehrheit für eine Entwicklung ausschließlich innerhalb der bestehenden Ortsränder aus. Nehmen die Widerstände gegen einzelne Bauvorhaben zu, steigt auch der politische Druck, Bauleitplanverfahren aufzugeben oder Kompromisse in der Planausgestaltung zu machen. Hat die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Stadt keine ausreichende politische Priorität, würde dieser Druck dazu führen, dass ein größerer Anteil der identifizierten Flächenpotenziale, für die noch Baurecht geschaffen werden muss, nicht realisiert wird.

Die Notwendigkeit zur Begegnung von Widerständen Kompromisse einzugehen, kann zudem dazu führen, dass die Flächenpotenziale mit geringeren Bebauungsdichten umgesetzt werden, als angenommen wurde. Denkbar ist jedoch auch die gegensätzliche Entwicklung. Werden insgesamt weniger Flächen tatsächlich realisiert, steigt der Druck auf dem Grundstücksmarkt und die Bodenpreise steigen stärker. Um dennoch wirtschaftlich Neubauprojekte realisieren zu können, werden Investoren möglichst hohe Dichten anstreben, so dass es insgesamt sogar zu höheren Dichten als angenommen kommt.

Der politische Rückhalt für den Wohnungsbau wird auch entscheidend dafür sein, inwiefern Nutzungskonkurrenzen zugunsten des Wohnens entschieden werden. Mit der zunehmenden Bebauung der noch vorhandenen Flächenpotenziale werden auch für gewerbliche Nutzungen, Infrastruktureinrichtungen sowie für Freizeit- und Erholungsflächen die Flächen knapper. Dies kann dazu führen, dass bei der notwendigen Abwägung die hier als mögliche Wohnbauflächen identifizierten Potenziale in höherem Maße für andere Nutzungen vorgesehen werden.

Würde sich aufgrund dieser Entwicklungen die Realisierungswahrscheinlichkeit der Flächenpotenziale und die Zahl der Wohneinheiten auf den umgesetzten Flächen aufgrund geringerer Dichten reduzieren, ergäbe sich eine geringere Neubauleistung als für die obige Vorausberechnung angenommen. Dies führt nicht nur zu einem geringeren Bevölkerungswachstum (bei einem Neubau von durchschnittlich 122 statt 132 Wohneinheiten pro Jahr würde beispielsweise die Einwohnerzahl statt um 8,6 % nur um 8 % ansteigen). Angesichts der (trotz der vergleichsweise hohen Neubauleistung in den letzten Jahren) steigenden Preise am Wohnungsmarkt, würde eine geringere Neubauleistung auch zu einer weiteren Verknappung und damit zu Preissteigerungen führen.

Szenario: Höhere Priorität für den Wohnungsbau

Im oben beschriebenen Szenario ist deutlich geworden, dass es wesentlich von der politischen Priorisierung der Schaffung von mehr Wohnraum abhängt, ob die identifizierten Flächenpotenziale auch bei bestehenden Widerständen, Hemmnissen oder Nutzungskonflikten wie angenommen realisiert und bebaut werden können. Denkbar ist, dass angesichts der zunehmenden Marktanspannung und der geschilderten Probleme in der Bezahlbarkeit des Wohnens, der Wohnungsneubau zukünftig an politischer Bedeutung gewinnt.

Die höhere Priorität für den Wohnungsbau kann dazu führen, dass die identifizierten Erweiterungsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit – auch bei auftretenden Hemmnissen oder

Nutzungskonkurrenzen – für den Wohnungsbau aktiviert und entsprechend beplant werden. Natürlich ist davon auszugehen, dass dennoch nicht alle Flächen realisierbar sein werden.

Neben der Entscheidung für mehr der in Frage kommenden Wohnungsbauprojekte, können sich durch die höhere Priorität des Wohnungsbaus auch die angestrebten Bebauungsdichten verändern. Dabei geht es nicht nur darum, die als angemessen erachteten Dichten auch bei Widerständen durchzusetzen. Angesichts der stark begrenzten Flächenreserven ist auch ein Bekenntnis zur insgesamt dichteren Bebauung der noch vorhandenen Potenziale denkbar. Wahrscheinlich ist, dass dies eher in einer höheren Verdichtung am unteren Rand des Spektrums etwa in Form einer angestrebten Mindestdichte erfolgt als in einer stärkeren Verdichtung der Flächen, für die bereits eine hohe Bebauungsdichte angenommen wurde.

In der Analyse der Flächenpotenziale und der Ableitung des möglichen Neubaus wurde für den Neubau innerhalb des Siedlungsbereichs ein konstanter Wohnungsneubau angenommen. Soweit auf den Flächen neues Planrecht notwendig ist, kann auch hier eine stärkere Verdichtung zu mehr Wohnungsneubau führen. Vor allem für Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht, könnte die stärkere politische Priorisierung des Wohnungsbaus auch mit verstärkten Anstrengungen zur Aktivierung der noch nicht bebauten Grundstücke einhergehen. Das Spektrum möglicher Instrumente reicht von einem Baulückenkataster und der Ansprache von Grundstückseigentümer bis zur Anwendung von Baugeboten.

Würde auf diesen Ebenen sowohl auf den Erweiterungsflächen als auch innerhalb des Siedlungsbereichs angesetzt und die Neubauleistung jeweils erhöht, ist auch eine deutlich höhere Bautätigkeit in Zukunft denkbar. Unter realistischen Annahmen zur Steigerung der Realisierungswahrscheinlichkeit und Dichten ergibt eine entsprechende Modellrechnung einen Neubau von durchschnittlich 178 Wohneinheiten pro Jahr bis 2040. Dies würde nicht nur zu einem höheren Bevölkerungswachstum (11 %) führen, sondern könnte auch die weitere Marktanspannung abbremsen.

3.3 Entwicklungsperspektiven für ausgewählte Flächen

Zwei Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs stehen aktuell im politischen Fokus: das Haufeld und der ehemalige Sportplatz an der Waldstraße. Für beide Flächen wurden bereits erste Konzepte erstellt. Deren Schwerpunkt liegt auf möglichen städtebaulichen Lösungen. Die Standorte sind jedoch auch Potenziale für den Wohnungsneubau und bei ihrer Konzeption sollte auch betrachtet werden, wie sie sich in den Wohnungsmarkt einfügen. Das Gebiet rund um das Haufeld und das Grundstück in der Waldstraße werden daher in diesem Kapitel auf ihrer Charakteristik als Wohnstandort und auf ihre Eignung für unterschiedliche Segmente und Zielgruppen hin untersucht. Hierfür werden jeweils die Standorte hinsichtlich ihrer Lage und Anbindung, ihres Umfelds, möglicher Emissionen und der Infrastrukturausstattung betrachtet.

3.3.1 Sportplatz Waldstraße

Lage und Anbindung

Der rund ein Hektar große Sportplatz Waldstraße liegt im Siegburger Stadtteil Nordstadt. Er wird seit 2012 nicht mehr genutzt und ist auch nicht öffentlich zugänglich. Das Gelände befindet sich in städtischem Besitz.



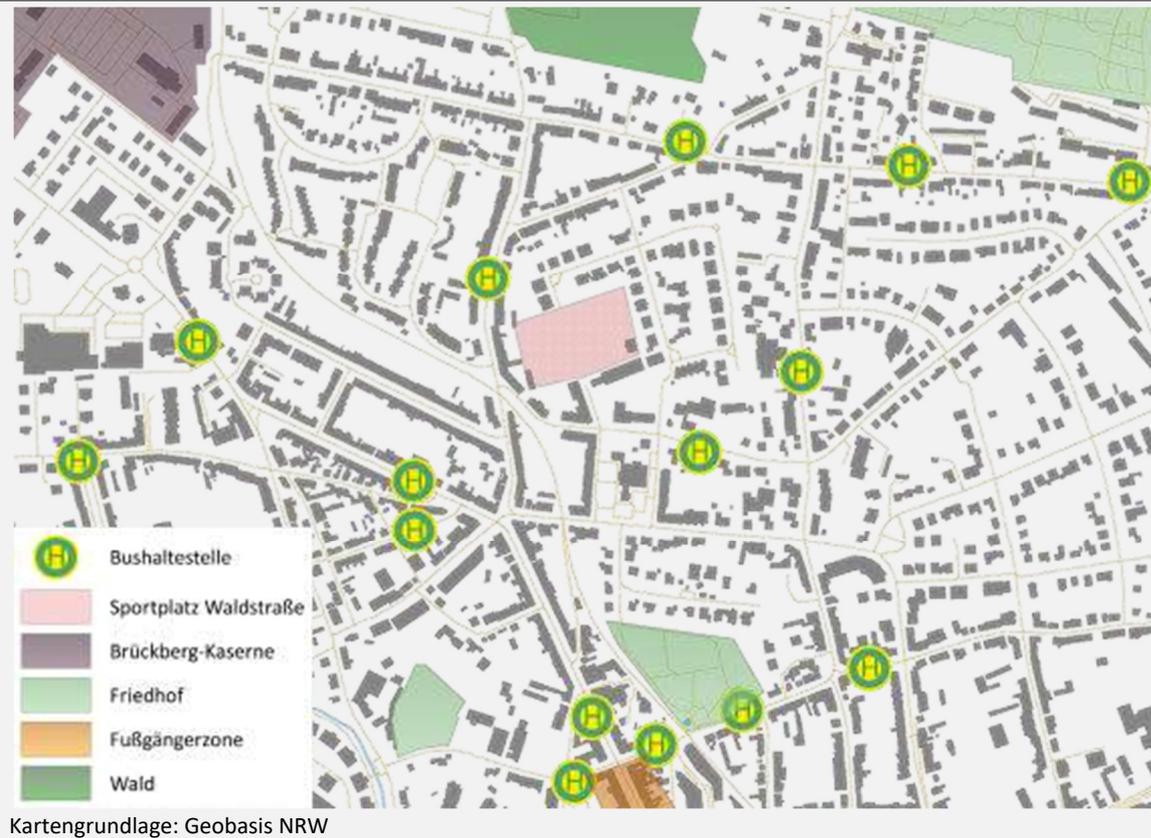
Fotos: Quaestio

Der Sportplatz ist zentral im Siegburger Stadtgebiet gelegen. Das nördliche Ende der Fußgängerzone in der Kaiserstraße befindet sich rund 500 Meter entfernt, der Marktplatz ca. 900 m.

Durch die zentrale Lage ist der Standort gut an den Siegburger Bahnhof und damit den regionalen und überregionalen Bahnverkehr angebunden. Die Distanz zum Bahnhof beträgt weniger als 1,5 Kilometer bzw. ca. 15 Minuten Fußweg. Auch an den innerstädtischen Nahverkehr ist der Standort gut angebunden. In einer Distanz zwischen circa 250 und 600 Meter sind vier verschiedene Bushaltestellen zu erreichen.

Die nächste Anschlussstelle (A3 – Lohmar) liegt circa 2,5 Kilometer entfernt und ist somit mit dem PKW in circa fünf Minuten erreichbar. Auch die überörtliche Verkehrsanbindung im MIV ist somit sehr gut.

Abb. 35 Mikrolage des Gebiets



Nutzungen im Umfeld

Bei dem Standort an der Waldstraße handelt es sich um ein durch Wohnnutzung geprägtes Quartier. In der Bau- und Nutzungsstruktur besteht eine klare Abgrenzung zum südlich der Weierstraße gelegenen Innenstadtbereich. Sowohl die Verkehrs- als auch die Passantenfrequenz nimmt von dort aus zur Waldstraße hin deutlich ab. Der Gesamteindruck eines ruhigen Wohngebietes überwiegt trotz der Innenstadtnähe.

Die Umgebungsbebauung ist durch eine Mischung aus kleineren Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Baualter geprägt. Während östlich des Standorts entlang der Waldstraße und Bambergstraße und den nächstgelegenen Straßen die Bebauung überwiegend geschlossen ist, geht die Struktur westlich des Sportplatzes zunehmend in eine offene Bauweise mit einem zunehmenden Anteil an Einfamilienhäusern über. Südlich an den Sportplatz grenzen die Grundschule Nord, eine katholische Kindertagesstätte sowie die Kirche St. Anno.

Abb. 36: Typische Bebauung in der Umgebung (links Waldstraße, rechts Am Kannenofen)



Fotos: Quaestio

Emissionen

Das Nahumfeld des Sportplatzes an der Waldstraße wird fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und auch wichtige Verkehrsachsen – die Luisenstraße im Westen und die Aulgasse im Osten – liegen in einer Distanz, die eine Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ausschließt. Der Standort liegt zudem außerhalb der durch Fluglärm beeinflussten Stadtbereiche. Es gibt damit keine Emissionen am Standort, die eine Wohnnutzung beeinflussen würden.

Versorgungs- und Infrastrukturanangebot

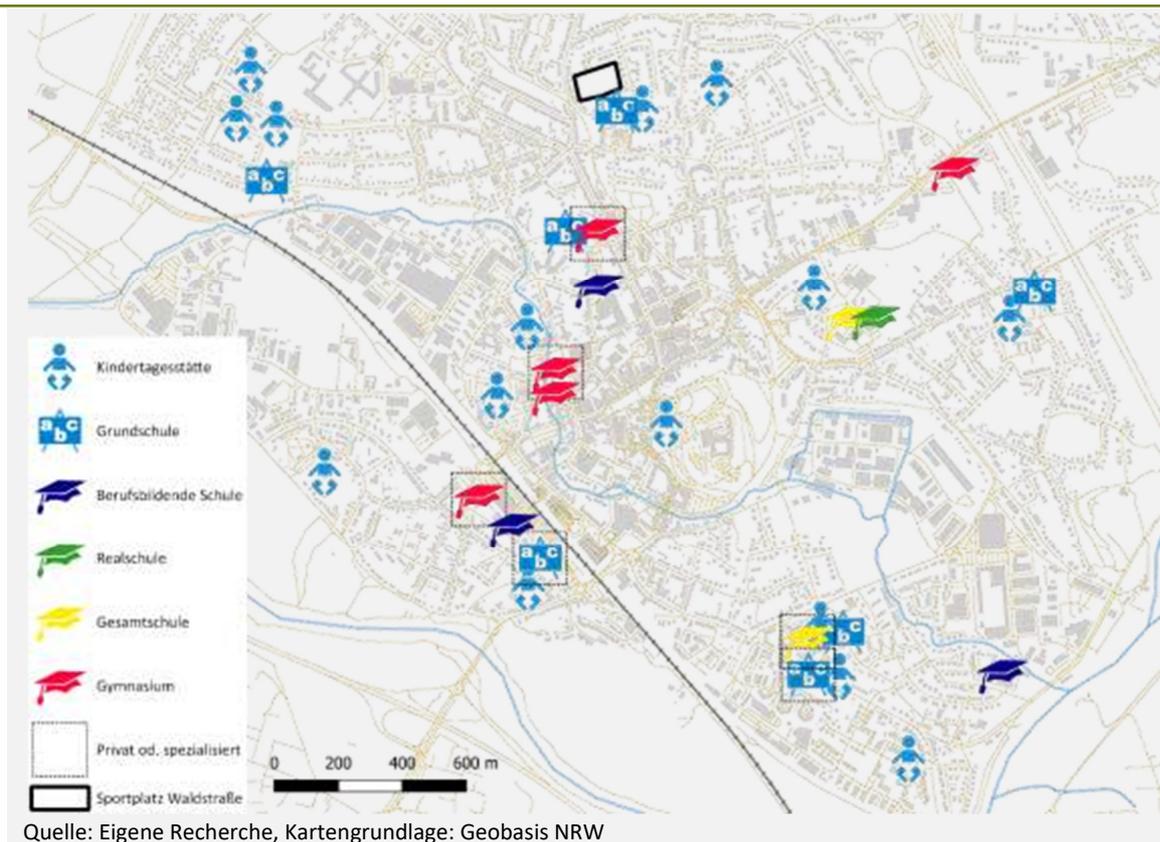
Durch die Nähe zur Innenstadt ist in fußläufiger Entfernung zur Waldstraße ein breites Angebot von Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch einen Supermarkt und zwei Discounter an der Luisenstraße (ca. 650 m Fußweg) sichergestellt.

Möglichkeiten zur Kinderbetreuung gibt es mit zwei Einrichtungen in fußläufiger Entfernung (<500 m) zum Standort an der Waldstraße. Weitere Kindertagesstätten befinden sich im weiteren Umkreis (siehe Abb. 37). Neben der benachbarten Grundschule Nord, sind weitere Grundschulen in circa 750 Metern (Humperdinckschule) bzw. zwei Kilometern (Grundschule Wolsdorf) erreichbar.

Auch weiterführende Schulen sind vom betreffenden Standort aus relativ gut erreichbar. Sowohl ein Gelände mit einer Real- und Gesamtschule (Alexander von Humboldt-Realschule, Gesamtschule Siegburg) sowie das Gymnasium Siegburg Alleestraße liegen circa 1,3 Kilometer vom Sportplatz an der Waldstraße entfernt. Auch das geringfügig weiter entfernte Anno-Gymnasium ist vom Standort aus in unter zehn Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes

Abb. 37 Übersicht zu Kindertages- und Bildungseinrichtungen in der Umgebung des Sportplatzes an der Waldstraße



Naherholung und Freizeitangebot

Das nächstgelegene Naherholungsgebiet zum Standort stellt das nördlich des Areals gelegene Waldgebiet dar, das zwischen Siegburg, Troisdorf und Lohmar liegt, sowie die sich westlich anschließenden Wiesenflächen an der Agger. Der nächste Zugang zum Waldgebiet liegt vom Sportplatz an der Waldstraße aus betrachtet circa 600 Meter entfernt. Individualsport kann hier aber beispielsweise auch an einem öffentlich zugänglichen Basketballplatz nachgegangen werden, der circa 800 Meter entfernt liegt. Zum Wald führt ein Fuß- und Radweg, der diesen mit dem Petersberg verbindet. Der am Wochenende viel von Spaziergängern genutzte Weg führt in unmittelbarer Nähe am Standort vorbei.

Ein Kinderspielplatz befindet sich unmittelbar nördlich des Grundstücks. Zwei weitere Spielplätze befinden sich 500-600 Meter entfernt.

Das gastronomische Angebot im unmittelbaren Nahumfeld des Areals beschränkt sich auf ein Restaurant an der Waldstraße. Weitere (Schnell-)Restaurants an der Luisen- und Kaiserstraße und Aulgasse sind jedoch ebenfalls nahegelegen. Durch die Nähe zur Siegburger Fußgängerzone ist die Versorgungssituation in diesem Segment aber auch im Bereich von Non-Food-Gütern ebenfalls in ausreichendem Maße gegeben.

Auch kulturelle Einrichtungen wie Kinos und Theater befinden sich in der Nähe des Sportplatzes an der Waldstraße. So ist beispielsweise das Kinocenter Capitol nur rund 600 Meter entfernt und somit auch fußläufig gut erreichbar. Auch die Studiobühne Siegburg kann in unter zehn Minuten zu Fuß erreicht werden.

Standorteignung für den Wohnungsbau

Das Grundstück des ehemaligen Sportplatzes an der Waldstraße ist ein nahezu idealer Standort für eine Wohnnutzung. Stärken des Standorts sind vor allem die Nähe zur Siegburger Innenstadt bei gleichzeitig ruhiger Wohnlage und fußläufiger Entfernung zum Wald. Der ungenutzte Sportplatz selbst ist derzeit die einzige auszumachende Einschränkung in der Attraktivität des

Quartiers. Eine Wohnbebauung würde dies beheben und sich sehr gut in das bestehende Umfeld einfügen. Die Größe des Grundstücks wird es dabei wahrscheinlich erschweren, mit den Neubauten den Charakter eines eigenen Wohnquartiers zu kreieren. Es ist zugleich so groß, dass sich ein Neubauprojekt nicht – wie bei Schließung einer Baulücke – ohne weiteres in die Umgebung einfügt. Herausforderung wird es daher sein, die benachbarten städtebaulichen Strukturen einerseits aufzugreifen, gleichzeitig die Chancen, die das Grundstück zur Schaffung innenstadtnahen Wohnraums bietet, quantitativ durch eine entsprechende Dichte auszunutzen. Insofern sollte am Standort weniger die lockere Bebauung der östlich angrenzenden Wohngebiete aus Ein- und Mehrfamilienhäusern aufgegriffen, sondern eine dichtere Mehrfamilienhausbebauung angestrebt werden.

Tab. 10 Stärken und Schwächen des Standorts Waldstraße als Wohnstandort			
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage und gute Anbindung • Ruhiges Wohnumfeld • Gute Versorgungsmöglichkeiten • Vorhandene Angebote von Kinderbetreuung und Schulen • Nähe zu Naherholungsmöglichkeiten 	Schwächen	-
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von zentral gelegenem Wohnungsneubau • Beseitigung der Brachfläche des Sportplatzes • Verknüpfung der umgebenden Wohngebiete 	Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende städtebauliche Einbindung in das Umfeld

Zielgruppen einer Wohnnutzung

Durch die zentrale und gleichzeitig ruhige Wohnlage und weiteren beschriebenen Stärken des Standorts kann eine Wohnbebauung auf dem Sportplatz Waldstraße prinzipiell alle Nachfragegruppen nach Geschosswohnungen in Siegburg ansprechen. Mit Blick auf die in den vorhergehenden Kapiteln beschriebene Situation am Wohnungsmarkt, sollen hier ausgewählte Zielgruppen hervorgehoben werden, für die auf dem Grundstück Wohnraum geschaffen werden könnte:

Familien

Die Analysen zur Bezahlbarkeit des Wohnens haben verdeutlicht, dass Familien in Siegburg vielfach kein Einfamilienhaus erwerben können und daher (wenn sie nicht aus Siegburg fortziehen) auf eine Geschosswohnung ausweichen. Gleichzeitig streben nicht alle Familien das Wohnen im Einfamilienhaus an und bevorzugen ein städtischeres Umfeld. Geschosswohnungen ausreichender Größe für Familien sind jedoch am Markt selten. Durch die ruhige Wohnlage mit guter Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur könnten am Standort Waldstraße gezielt familieneignete Geschosswohnungen realisiert werden. Eine ausreichende Größe der Wohnungen wäre dabei zentrales Merkmal einer solchen Bebauung. Gerade aufgrund der hohen Marktpreise und Verschlechterung der Bezahlbarkeit wäre hier insbesondere die Zimmerzahl und weniger die

Wohnfläche in den Vordergrund zu rücken. Neben den Wohnungen selbst kann die Familieneignung durch die Schaffung von Freiräumen, z.B. in Form privater, den Erdgeschosswohnungen zugeordneter Gärten, erhöht werden.

Seniorinnen und Senioren

Von den Marktakteuren wurde in den geführten Interviews berichtet, dass (Neubau)Wohnungen im Siegburger Zentrum in hohem Maße von Seniorenhaushalten nachgefragt werden. Die Altersstruktur in Siegburg führt dazu, dass die Zahl der Seniorinnen und Senioren zunimmt. Diese wohnen zum Teil in Einfamilienhäusern oder in größeren Wohnungen, die sie bereits als Familie bewohnt haben. Bei vielen besteht der Wunsch – bzw. wird mit Blick auf das zunehmende Alter die Notwendigkeit gesehen – in eine barrierearme Wohnung umzuziehen. Meist wird dabei aber der Verbleib in der bisherigen Nachbarschaft angestrebt. Der Standort an der Waldstraße könnte insbesondere mit Blick auf die Seniorenhaushalte in den Einfamilienhausgebieten in Siegburg Nord ein Wohnungsangebot schaffen. Die ruhige Lage bei gleichzeitig guter Versorgungsstruktur bietet hierfür gute Voraussetzungen.

Die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum ist nicht nur unter dem Aspekt der Versorgung dieser Zielgruppe zu sehen. Sie schafft zudem Impulse dafür, dass die zum Teil großen Wohnflächen von Seniorenhaushalten freigezogen und wieder von größeren Haushalten bezogen werden können. Dies würde insbesondere das Wohnraumangebot für Familien erhöhen.

Für diese Zielgruppe wäre in der Konzeption des Neubauprojektes vor allem zu berücksichtigen, dass es sich um Haushalte handelt, die zuvor im Einfamilienhaus gewohnt haben. Um diese anzusprechen, sollten zum einen die Gebäude eine überschaubare Anzahl von Wohneinheiten umfassen (6-8). Zum anderen werden die Haushalte bei Aufgabe des Hauses mit Garten besonderen Wert auf Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien legen. Nicht nur Balkons und Terrassen, sondern auch der Gestaltung der Freiflächen im Gebiet kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

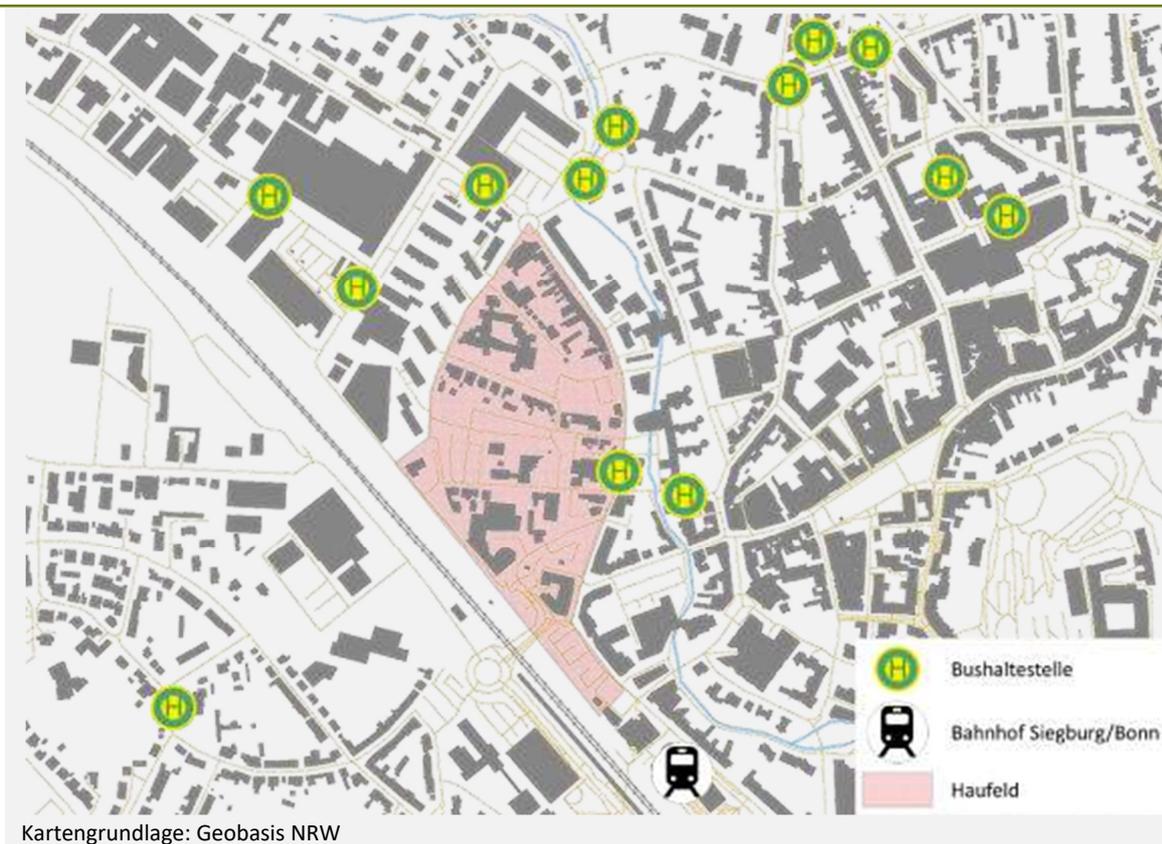
3.3.2 Haufeld

Lage und Anbindung

Das Gebiet rund um die Straße Haufeld umfasst den Bereich zwischen der Wilhelmstraße im Osten und der Von-Stephan-Straße im Westen und grenzt direkt an den Siegburger Bahnhof und die Fußgängerzone an. Der Marktplatz ist nur wenige hundert Meter entfernt.

Das Gebiet ist über den Siegburger Bahnhof hervorragend an den öffentlichen Regional- und Fernverkehr angebunden. Die Fahrdistanz zum nächsten Autobahnzubringer beträgt maximal 2 Kilometer (A560 - Sankt Augustin). Auch die überörtliche Verkehrsanbindung im MIV ist somit sehr gut.

Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes



Nutzungen im Gebiet und Umfeld

Das Haufeld ist etwa acht Hektar groß und weist eine heterogene Bausubstanz und Nutzungsstruktur auf, die das Gebiet in mehrere Teilbereiche unterteilt. Im südlichen Bereich findet sich vor allem gewerbliche Nutzung mit einem Autoverleih, einem Fahrzeugteilehandel sowie Gastronomiebetrieben und einem Supermarkt. Dazwischen finden sich bewirtschaftete Parkplatzflächen (Schotterflächen), vereinzelte Wohngebäude und ein Kindergarten. Diese Nutzungsmischung geht mit sehr unterschiedlichen Gebäudetypen mit Dominanz eher hallenartige Gewerbegebäude einher. Insgesamt wirkt der südliche Bereich des Gebiets ungeordnet und verfügt über keinerlei Aufenthaltsqualität.

Abb. 39 Bebauungs- und Nutzungsstruktur im südlichen Bereich des Haufelds





Fotos: Quaestio

Im nördlichen Bereich des Gebietes dominiert die Wohnnutzung. Entlang der Straße Haufeld befinden sich einige (eher einfache) Einfamilienhäuser. Entlang der Von-Stephan-Straße und Wilhelmstraße stehen Mehrfamilienhäuser, die in der Wilhelmstraße eine geschlossene Bebauung bilden. Im Zentrum des Gebietes liegt ein ehemaliger Schulstandort der derzeit als Haus der Begegnung von unterschiedlichen Vereinen genutzt wird. Dieser Teilbereich wirkt städtebaulich deutlich geordneter, bildet jedoch aktuell eine zwischen der Wilhelmstraße und dem Gewerbegebiet an der Industriestraße sehr isolierte Wohnlage.

Abb. Bebauungs- und Nutzungsstruktur im nördlichen Bereich des Haufelds (oben) sowie entlang der Von-Stephan-Straße und Wilhelmstraße (unten)





Fotos: Quaestio

Nördlich des Haufelds befindet sich das in den letzten Jahren realisierte Neubaugebiet Mühlengraben. Östlich schließt die Innenstadt an das Gebiet an. Die Wilhelmstraße bildet hierzu jedoch eine deutliche Grenze, so dass das Gebiet nicht mehr als Teilbereich der Innenstadt wahrgenommen wird. Südlich wird das Gebiet durch die Bahnlinie begrenzt.

Emissionen

Das Gebiet grenzt im Süden an die Bahnlinie, so dass vor allem der südliche Bereich des Gebietes eine Lärmbelastung durch den angrenzenden Schienenverkehr aufweist (siehe Abb. 41). Diese würde sich auf die Wohnqualität einer möglichen Wohnbebauung auswirken, diese jedoch nicht ausschließen.

Die Wilhelmstraße verbindet den Siegburger Bahnhof über die Augustastraße und Heinrichstraße mit dem nördlichen Stadtgebiet. Auch hier ist durch den Verkehr eine Lärmbelastung im direkten Straßenraum festzustellen. Die geschlossene Bebauung entlang der Wilhelmstraße schirmt das Gebiet von diesem jedoch ab.

Abb. 41 Umgebungslärm im Haufeld durch Schienenverkehr im Tagesmittel 2016

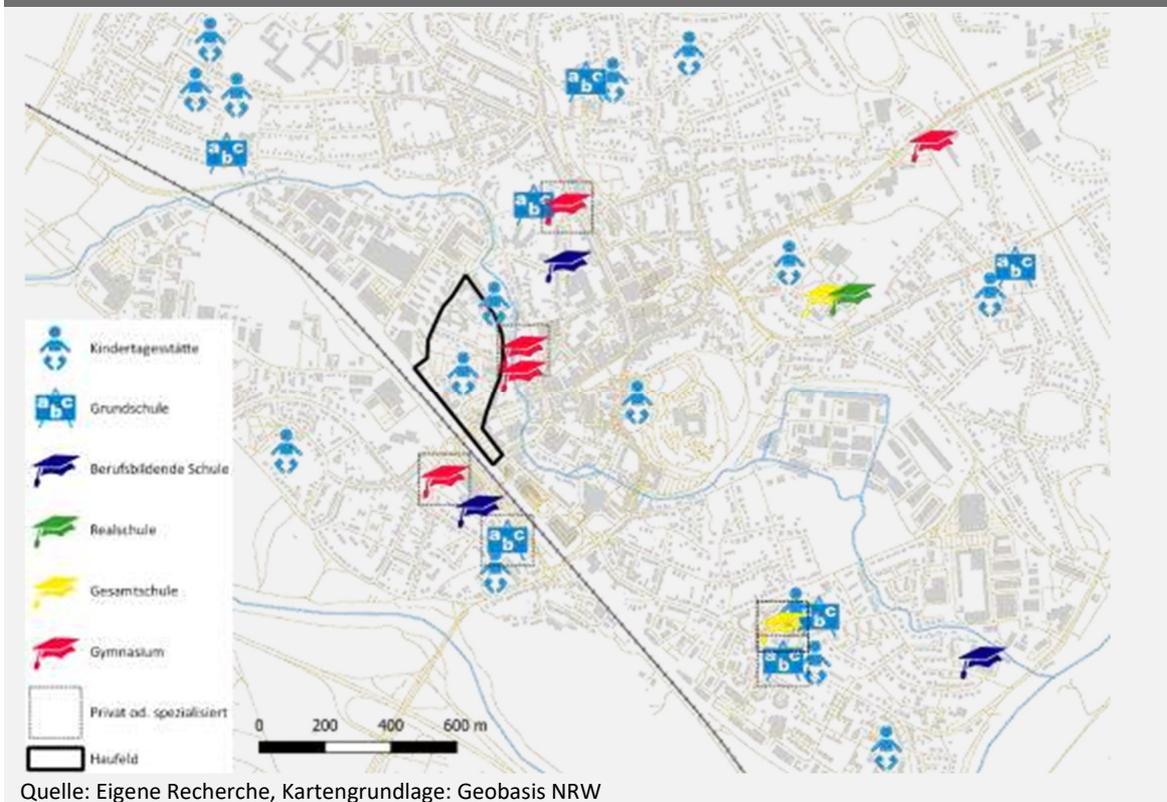


Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NordrheinWestfalen (http://www.umgebungslaerm.nrw.de/laermkartierung/inhalt_laermkarten/index.php)

Versorgungs- und Infrastrukturangebot

Die Versorgung mit Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen ist im Umkreis des Haufelds gut. Eine Kindertagesstätte ist im Zentrum des Haufelds gelegen und eine weitere auf der Wilhelmstraße, dessen östlicher Grenze. In einem Umkreis von zwei Kilometern befinden sich insgesamt 15 Kindertagesstätten.

Abb. 42 Übersicht zu Bildungseinrichtungen in der Umgebung des Haufelds



Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes

Bei der nächstgelegenen öffentlichen Grundschule, an die auch ein Abendgymnasium angegliedert ist, handelt es sich um die Humperdinckschule, die vom Zentrum des Plangebiets in circa zehn Minuten zu Fuß zu erreichen ist. Im Umkreis von rund zwei Kilometern sind darüber hinaus vier weitere öffentliche Grundschulen, eine Privatgrundschule und sowie eine Fördergrundschule vorzufinden.

Auch weiterführende Schulen sind in einer überschaubaren Distanz vom Standort Haufeld aus erreichbar. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Haufeld liegt beispielsweise das Gymnasium Siegburg Alleestraße. Außerdem sind in unter zehn Minuten mit dem Fahrrad die Gesamtschule Siegburg wie auch die benachbarte Alexander-von-Humboldt-Realschule vorzufinden. Nochmals 500 Meter weiter entfernt befindet sich mit dem Anno-Gymnasium eine weitere weiterführende, öffentliche Schule in der näheren Umgebung des Areals Haufeld.

Die Versorgung mit Lebensmitteln wird durch verschiedene Supermärkte und Discounter in der Nähe des Standorts gewährleistet. Im Nordwesten des Haufelds grenzt ein HIT-Supermarkt an, in dessen Nachbarschaft sich ein Aldi-Discounter befindet. Außerdem gibt es im Areal sowie um dieses herum diverse (Schnell-)Restaurants. An dem Kreisverkehr, der das Gebiet im Norden begrenzt, befinden sich ein weiterer Discounter, ein Drogeriemarkt sowie ein Elektronikfachgeschäft. Die Versorgungssituation mit Non-Food-Konsumgütern ist

insbesondere auch durch die angrenzende Lage des Plangebiets zur Siegburger Innenstadt sehr gut.

Naherholung und Freizeitangebot

Durch die innerstädtische Lage des Plangebiets zwischen Bahntrassen und Siegburger Innenstadt ist der Naherholungswert des Areals selbst nicht besonders hoch, sofern dieser mit dem Angebot von naturnahen Flächen in Zusammenhang gebracht wird. Mit den Siegauen befinden sich jedoch weitläufige Flächen mit hohem Naherholungs- und Freizeitwert in einer Entfernung von rund 750 Metern zum Standort. Individualsport kann somit unweit des Gebiets naturnah nachgegangen werden. Am vom Gebiet aus nächstgelegenen Zugang zu den Siegauen befindet sich darüber hinaus ein Spielplatz; ein solcher existiert darüber hinaus auch innerhalb des Areals Haufeld sowie rund 750 Meter vom Zentrum des Haufelds entfernt am Rande der Grünfläche am Michaelsberg.

Innerhalb und im Nahbereich des Haufelds befinden sich verschiedene (Schnell-)Restaurants vor. Durch die Nähe zur Siegburger Fußgängerzone und dem Markt ist ein breites Angebot an gastronomischen Einrichtungen fußläufig erreichbar.

Auch kulturelle Einrichtungen wie Kinos und Theater befinden sich in der Nähe des beschriebenen Gebiets. Sowohl das Cineplex Siegburg wie auch das Kinocenter Capitol sind fußläufig gut zu erreichen. Auch die Studiobühne Siegburg, zu der das Kinder- und Jugendtheater Theater Tollhaus gehört und welche gleichzeitig die Lehrbühne der weiter oben erwähnten Schauspielschule Siegburg darstellt, kann in circa zehn Minuten zu Fuß erreicht werden.

Standorteignung für den Wohnungsbau

Der Standort des Haufeldes eignet sich gut als Wohnstandort und bietet die Möglichkeit, ein urbanes Wohnungsangebot an diesem zentralen Standort zu realisieren. Diese Eignung verbindet sich jedoch mit der Vorstellung einer umfangreichen Umstrukturierung insbesondere des südlichen Teilbereichs. Dessen Nutzungs- und städtebauliche Struktur stellt in der derzeitigen Situation das zentrale Hemmnis für eine Wohnbebauung dar. Damit kann es nicht darum gehen, nur ausgewählte Grundstücke auf dem Gebiet neu zu beplanen und zu bebauen, da die umgebenden Nutzungen die Eignung als Wohnstandort deutlich reduzieren würde. Zudem bietet sich nur durch eine Neustrukturierung die Möglichkeit, ein lebendiges Quartier mit Nutzungsmischung zu realisieren. Dieses ist notwendig, um das Haufeld auch als Wohnstandort zu profilieren. Davon profitieren auch die bislang solitär gelegenen Wohnungsbestände entlang des Haufelds und der Von-Stephan-Straße. Diese Überlegungen bilden sich sehr gut in dem bereits bestehenden Masterplan Haufeld ab.

Stärken	<ul style="list-style-type: none"> • • Zentrale Lage in der Innenstadt • Sehr gute Anbindung über den Siegburger Bahnhof • Gutes Versorgungs- und Infrastrukturangebot 	Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> • Bislang ungeordnete städtebauliche Struktur im südlichen Teilbereich • Lärmbelastung durch die Bahnlinie
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> • • Neuordnung des Gebietes • Schaffung eines sehr zentralen, urbanen Wohnungsangebotes • Aufwertungsimpuls für die vorhandene Wohnbebauung 	Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> • Bildung eines funktionierenden Quartiers durch Neustrukturierung • Schaffung von hoher städtebaulicher und Aufenthaltsqualität im Quartier

Zielgruppen einer Wohnnutzung

Anders als das Grundstück in der Waldstraße handelt es sich beim Haufeld um einen sehr urbanen Standort. Als Zielgruppen werden Haushalte in Frage kommen, die ein solches städtisches Flair und die direkte Nähe zur Innenstadt und zum Siegburger Bahnhof schätzen. Die Nachfrage durch „Young Professionals“ mit hoher Mobilität bzw. Arbeitsplätzen in Pendelentfernung ist daher naheliegend. Der Standort bietet jedoch die Möglichkeit gezielt Zielgruppen anzusprechen, für die ein Wohnraumbedarf in Siegburg festgestellt wurde und die zudem stärker zu einer Belebung des Quartiers beitragen würden.

Familien

Wie auch am Standort in der Waldstraße kann im Haufeld das städtische Wohnen für Familien in den Fokus gerückt werden. Dabei kann es zum einen um geeignete Geschosswohnungen gehen. Zum anderen bietet der Standort das Potenzial, urbane Einfamilienhaustypologien in Form von Stadthäusern zu realisieren. Mit diesen kann ein zusätzliches Angebot an Einfamilienhäusern bei gleichzeitig für einen Innenstadtstandort angemessener Verdichtung geschaffen werden. Diese Bautypologie ist in Siegburg bislang nicht vorhanden und weicht von den klassischen Vorstellungen eines (freistehenden) Einfamilienhauses ab. Insofern lässt sich nicht ermitteln, ob die Stadthäuser in Siegburg eine ausreichende Akzeptanz und Nachfrage finden würden. Die zentrale Lage entfaltet jedoch eine so große Attraktivität, dass der Standort in hohem Maße für einen solchen innovativen Ansatz geeignet wäre.

Um das Haufeld erfolgreich als Standort (auch) für Familien zu entwickeln, ist die Realisierung als lebendiges Stadtquartier entscheidend. Dies verbindet sich mit einer hohen städtebaulichen und Aufenthaltsqualität ebenso wie mit der Belebung durch gastronomische bzw. Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen. Die im Masterplan vorgesehenen weitgehende Auslagerung des Autoverkehrs kann hierzu wesentlich beitragen.

Seniorinnen und Senioren

Wie bereits bei der Betrachtung des Standorts in der Waldstraße beschrieben, besteht in Siegburg eine Nachfrage nach barrierefreiem und zentral gelegenem Wohnraum durch

Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Siegburger Wohnungsmarktes

Seniorenhaushalte. Das Haufeld ermöglicht es ein solches Wohnungsangebot nicht nur in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt zu schaffen, sondern im Quartier selbst Versorgungsmöglichkeiten, Treffpunkte und eine lebendige Nachbarschaft für das Leben im Alter zu schaffen.

Im Vergleich zum Standort Waldstraße läge die Zielgruppe auf Seniorinnen und Senioren, die weniger einen ruhigen Wohnstandort als eine urbane Lebendigkeit in der Nachbarschaft wünschen. Dennoch wird es – wie auch für die Zielgruppe der Familien – auf die städtebauliche Qualität der öffentlichen Räume ankommen, inwiefern das entstehende Quartier von der Zielgruppe akzeptiert wird.

4 Ziele und Instrumente einer zukünftigen Wohnungspolitik

4.1 Ziele der Siegburger Wohnungspolitik

Siegburg ist Teil der Wachstumsregion Köln-Bonn und erfährt als solcher eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Trotz einer vergleichsweise hohen Neubautätigkeit verzeichnete Siegburg in den letzten Jahren eine Anspannung des Wohnungsmarktes. Auch zukünftig ist aufgrund der Standortgunst und der Attraktivität der Stadt von einer hohen Nachfrage auszugehen. Der Umfang der vorhandenen Flächenpotenziale ist jedoch durch die Einbettung der Stadt in den Landschaftsraum (insb. Wald und Siegauen) und die in den letzten Jahren bereits durch den Neubau in Anspruch genommenen Flächen zunehmend begrenzt. Hieraus ergibt sich keine einfache Ausgangssituation, die zu einer sinkenden Akzeptanz für den Wohnungsneubau und einer fehlenden Bereitschaft führen kann, die vorhandenen Flächen (unter Abwägung bestehender Restriktionen) für den Wohnungsneubau zu nutzen.

Recht eindeutig ist, dass Siegburg nicht in der Lage sein wird, die Wohnungsnachfrage durch Neubau zu bewältigen und somit aus eigenen Kräften eine Entspannung des Wohnungsmarktes oder einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen. Allerdings gilt auch: Je weniger es gelingt, der steigenden Wohnungsnachfrage durch Neubau gerecht zu werden und bestehende Defizite abzubauen, umso mehr werden sich die jetzt schon vielfach beklagten Wohnungsmarktprobleme fortsetzen oder sogar verschärfen. Weiter steigende Preise für das Wohnen würden alle Siegburgerinnen und Siegburger treffen und können für einzelne Bevölkerungsgruppen zu einer mangelnden Wohnraumversorgung und teilweise sogar zu prekären Wohn- und Lebensverhältnissen führen.

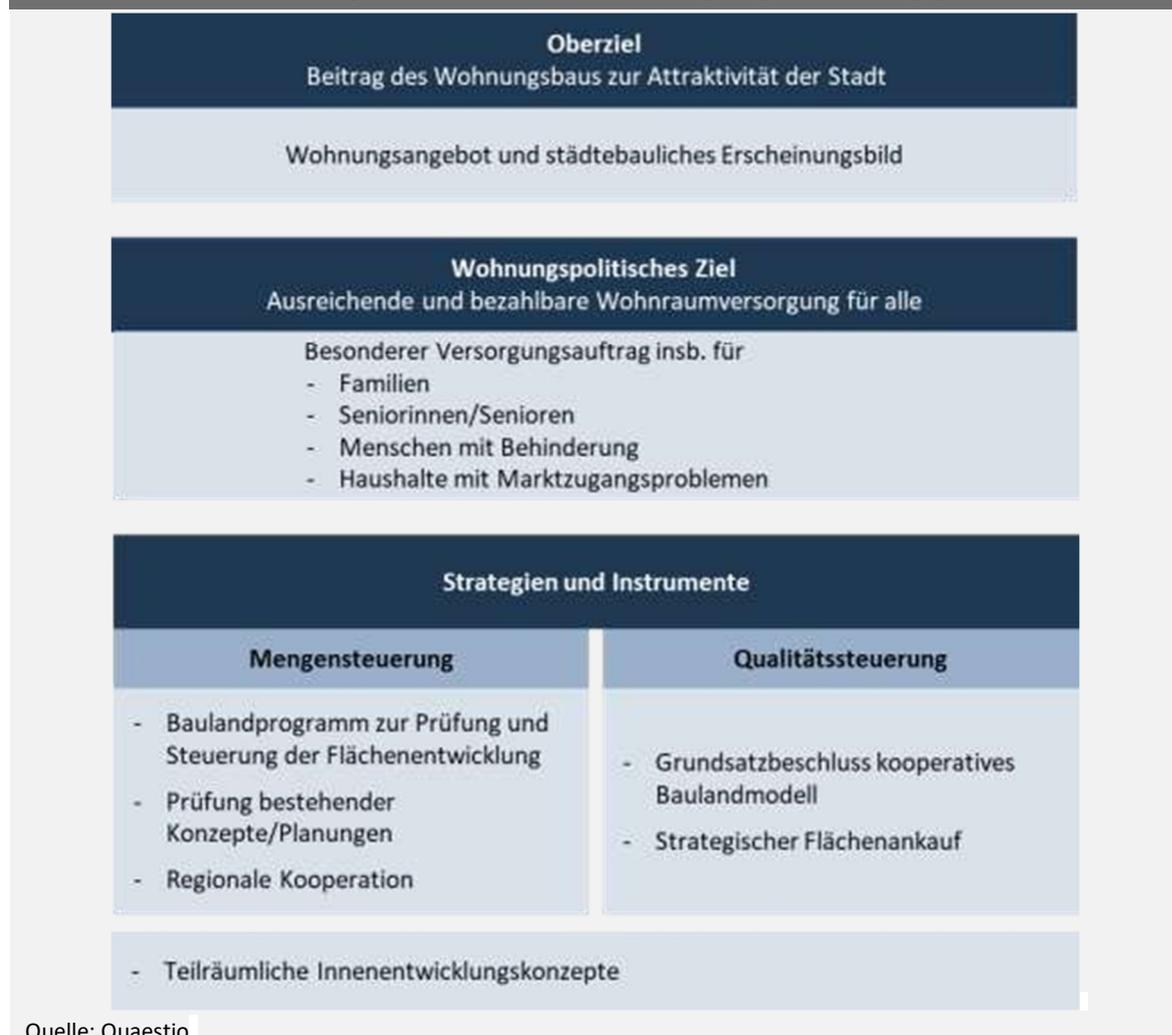
Lösung kann es nur sein, Sieburgs Rolle als Teil der Wachstumsregion und als attraktiver und beliebter Wohnstandort anzunehmen. Wohnungsbau sollte dabei nicht als notwendiges Übel begriffen werden. Das übergeordnete Ziel sollte stattdessen sein, den Wohnungsbau als Möglichkeit zur Weiterentwicklung der Stadt – sowohl in ihrem Wohnungsangebot als auch in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild – zu nutzen.

Kernziel jeder Wohnungspolitik ist es, eine angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Eine Bezahlbarkeit ist dann gegeben, wenn die Haushalte einen für sie akzeptablen Wohnstandard finanzieren können, ohne in anderen Lebensbereichen schwer hinzunehmende Einbußen (z. B. Freizeitausgaben, Mobilität, Altersvorsorge, Gesundheitsvorsorge) akzeptieren zu müssen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf Bevölkerungsgruppen, die spezifische Anforderungen an das Wohnen haben (insb. Familien, Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderungen) sowie solchen, die sich z. B. aufgrund ihres Einkommens oder Diskriminierung nur schwer mit Wohnraum versorgen können.

In der wachsenden Stadt Siegburg ist es – um zusätzliche Wohnungsmarkteingänge zu vermeiden – naheliegend, die vorhandenen Potenziale für den Wohnungsneubau möglichst umfassend zu nutzen. Einer derartigen Strategie sind jedoch durch die vorhandenen Flächenpotenziale

Grenzen gesetzt. Neben einer effizienten Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau („Mengensteuerung“) wird es daher notwendig sein, stärker Einfluss auf die Art des entstehenden Neubaus zu nehmen. Durch eine solche „Qualitätssteuerung“ wird darauf hingewirkt, dass der geschaffene Neubau – auch wenn er in seiner Quantität nicht für eine deutliche Marktentspannung ausreicht – möglichst weitgehend auf die formulierten Zielsetzungen einzahlt.

Abb. 43 Ziele, Strategien und Instrumente der Siegburger Wohnungspolitik



Quelle: Quaestio

4.2 Mengensteuerung – Aufgaben und Instrumente

4.2.1 Aufgaben

Mit Blick auf die hohe Nachfrage soll auch zukünftig auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Siegburg hingewirkt werden. Hierfür sind einerseits die bereits identifizierten Wohnungsbaupotenziale in den Blick zu rücken. Für sie wurden im Rahmen der Analysen dieses Konzeptes bereits unterschiedliche Restriktionen und Nutzungskonflikte festgestellt. Diese gilt es weiter zu prüfen und die tatsächlich für eine Realisierung vorgesehenen Flächen festzulegen sowie zeitnah umzusetzen (Baulandprogramm, s.u.). Andererseits können vor allem innerhalb des

Siedlungsbereichs weitere Potenzialflächen für eine Umnutzung oder Nachverdichtung bestehen. Diese gilt es zu identifizieren und zu aktivieren. Für alle Neubauprojekte stellt sich die Herausforderung, die knappen vorhandenen Potenziale mit einer dem bestehenden Wohnungsbedarf angemessenen baulichen Dichte zu realisieren und gleichzeitig eine hohe städtebauliche Qualität und Freiraumversorgung zu wahren. Nicht nur neue, sondern auch bestehende Planungen können dabei in den Blick genommen werden.

4.2.2 Baulandprogramm zur Flächenentwicklung

Ziel

Für die identifizierten Flächenpotenziale, auf denen Wohnungsneubau möglich wäre, gibt es bislang keine abschließende Prüfung der Realisierbarkeit und der politischen Abwägung hinsichtlich zum Teil bestehender Nutzungskonflikte. Mit der Erarbeitung eines Baulandprogramms sollen diese Schritte durchgeführt und die mittelfristige Neubauentwicklung vorbereitet werden. Neben der Prüfung und Abwägung, welche Flächen umgesetzt werden können und sollen, wird mit dem Baulandprogramm auch ein verbindlicher Zeitplan der Umsetzung erstellt. Dieser umfasst alle Schritte der Realisierung, so dass diese aufeinander aufbauen und zeitnah umgesetzt werden können.

Inhalte

Das Baulandprogramm gliedert sich in zwei Ebenen. Das **Baulandprogramm A** bildet die kurzfristige Umsetzungsebene. Hier werden die planbedürftigen Flächen erfasst, die alle Voraussetzungen für eine Realisierung erfüllen. Den Flächen wird jeweils eine Terminplanung für die Umsetzung (Aufstellungsbeschluss, städtebauliches Konzept, Satzungsbeschluss, Erschließung) zugeordnet.

Das **Baulandprogramm B** umfasst die Flächen, deren mittelfristige Realisierung beabsichtigt ist, für deren Umsetzung es jedoch noch Bedarf zur Klärung der bestehenden Voraussetzungen gibt. Für die Flächen im Baulandprogramm B besteht insofern die Aufgabe, diese Voraussetzungen zu prüfen und sie – bei positivem Ergebnis – ins Baulandprogramm A zu überführen. Bei der Prüfung ist u. a. der politische Wille einer Realisierung, die Bereitschaft des Eigentümers zur Entwicklung oder zum Verkauf sowie die planungs- und erschließungstechnische Machbarkeit abzuklären.

4.2.3 Prüfung bestehender Planungen

Zur Beantwortung der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist es notwendig, die vorhandenen Potenziale für den Wohnungsbau möglichst effizient zu nutzen. Bei neuen Planungen geschieht dies über eine Festsetzung von angemessen hohen Bebauungsdichten. Frühere Planungen sind jedoch unter anderen Voraussetzungen entstanden. Für Planungen, die bislang noch nicht realisiert wurden, sollte daher geprüft werden, inwieweit sie den aktuellen wohnungspolitischen und stadtentwicklungspolitischen Zielen entsprechen und ob eine Anpassung der Planung sinnvoll sein kann. Dies kann Planungen aus den letzten Jahren insbesondere aber ältere, nie oder nur zum Teil realisierte Bebauungspläne betreffen. Nicht realisierte Bebauungspläne, deren Satzungsbeschluss länger als sieben Jahre zurückliegt, können bei Bedarf hierfür entschädigungsfrei aufgehoben werden.

4.2.4 Regionale Kooperation

Ziel

Siegburg ist Teil der verflochtenen Wohnungsmarktregion Köln-Bonn. Nicht nur der Nachfragedruck entsteht aus der regionalen Entwicklung, sondern auch die wohnungspolitischen Konsequenzen müssen als Gesamtregion gezogen werden. Einzelne Gemeinden wie Siegburg werden die Wohnungsmarktsituation durch die Ausweitung des Wohnungsangebotes nicht umfassend „entspannen“ können. Gleichzeitig führt eine unzureichende Ausweitung des Angebotes in einzelnen Gemeinden dazu, dass sich die Nachfrage in andere Gemeinden verlagert und der Wohnungsneubau im Zweifelsfall an Standorten entsteht, die weder aus Perspektive der regionalen Entwicklung wünschenswert sind noch den Präferenzen der Nachfrager entsprechen. Ziel sollte es sein, dass durch eine Stärkung der regionalen Kooperation der Wohnungsneubau an den am besten geeigneten Standorten entsteht und so seine negativen externen Effekte (Verkehrsbelastung, Flächenversiegelung) so gering wie möglich sind.

Inhalte

In der Region gibt es bereits eine langjährige Kooperation im Regionalen Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler. Das regionale Flächenmanagement wird in diesem Rahmen derzeit im Projekt NEILA weiterentwickelt. Das Ziel, die am besten geeigneten Standorte in der Region für den Wohnungsbau zu entwickeln, wird im Projekt durch eine verbesserte Informationsbasis und ein Verteilungssystem zwischen den Kommunen adressiert. Die Stadt Siegburg sollte sich weiterhin für die Umsetzung und Etablierung der entwickelten Maßnahmen einsetzen.

Neben diesen bereits guten Ansätzen sollte die regionale Kooperation zu einer verbindlichen Planung der Wohnbauflächen in der Region weiterentwickelt werden. Ein solches regionales Wohnungsbauprogramm dient nicht nur der räumlichen Steuerung der Flächenentwicklung. In Kombination mit der Festlegung von Realisierungszeiträumen wird auch eine regionale Steuerung des Umfangs der Wohnbauentwicklung möglich.

Die Voraussetzungen in den Gemeinden der Region in der Bauleitplanung sind sehr unterschiedlich. Gerade in den kleineren Gemeinden können fehlende Kapazitäten oder Expertise im Umgang mit Flächen mit besonderen Herausforderungen fehlen. Wird dadurch in zu geringem Maße Wohnraum geschaffen, wirkt sich das durch die Verlagerung des Nachfragedrucks auch auf den Siegburger Wohnungsmarkt aus. Es ist daher im Interesse der Stadt Siegburg, dass diese Hemmnisse für den Wohnungsbau in der Region abgebaut werden. Ansatzpunkt könnte die Gründung einer regionalen Entwicklungsgesellschaft sein, die die Kommunen in der Bauleitplanung bei Bedarf unterstützt. Unabhängig von den spezifischen Lösungsansätzen sollte sich die Stadt Siegburg dafür einsetzen, dass die Region wohnungspolitisch handlungsfähig wird bzw. ein in diese Richtung zielendes Engagement unterstützen. Denn eine „funktionierende“ regionale Wohnungs- und Baulandpolitik könnte auch Beiträge zur Entlastung des Siegburger Wohnungsmarktes und der Siegburger Wohnungspolitik erzeugen.

4.3 Qualitätssteuerung – Aufgaben und Instrumente

4.3.1 Aufgaben

Angesichts der begrenzten verfügbaren Flächen für den Wohnungsneubau erhält die Art des Wohnungsbaus auf diesen Flächen ein höheres Augenmerk. Da absehbar ist, dass die möglichen

Quantitäten des Wohnungsbaus nicht für eine weitgehende Entlastung des Wohnungsmarktes ausreichen, sollen die Qualitäten der Neubauprojekte möglichst weitgehend zur Erreichung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele beitragen.

Mit Blick auf das Ziel der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum rücken – bei ausbleibender Entspannung des Wohnungsmarktes – die Bevölkerungsgruppen in den Vordergrund, deren Versorgungssituation am problematischsten ist. Dies sind einerseits Haushalte mit geringen Einkommen, für die in den Analysen eine schwierige und verschlechterte Versorgung mit Wohnraum festgestellt wurde. Andererseits sind es die Zielgruppen, deren Versorgung durch besondere Anforderungen an das Wohnen erschwert ist (insb. Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen, große Familien). Mit den Instrumenten der Qualitätssteuerung soll daher die Schaffung von gefördertem Wohnraum in den Neubauprojekten forciert und Wohnungsangebote für die genannten Zielgruppen berücksichtigt werden.

Einen hohen Stellenwert hat es neben der Wohnraumversorgung, die entstehenden Neubauprojekte als Impuls für die städtebauliche Weiterentwicklung der Quartiere zu nutzen (siehe auch Kap. 4.4). Der Wohnungsneubau soll sich daher durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnen. Dies umfasst im Sinne einer doppelten Innenentwicklung auch die Entwicklung qualitätsvoller Freiflächen.

Durch den zusätzlichen Wohnungsneubau erhöht sich der Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kitas, Schulen). Gleichzeitig sind auch für diese Nutzungen in Frage kommende Bauflächen knapp. Bei größeren Neubauprojekten sind daher auch Flächenabtretungen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu berücksichtigen.

Die formulierten Aufgaben lassen sich nur durch eine stärkere Einflussnahme und Steuerung des Wohnungsneubaus durch die Stadt Siegburg erfüllen. Die nachfolgend empfohlenen Instrumente machen dies möglich und lassen prinzipiell unterschiedliche inhaltliche Zielsetzungen für den Wohnungsneubau zu.

4.3.2 Grundsatzbeschluss für ein kooperatives Baulandmodell

Voraussetzungen und Funktionsweise

Zur kommunalen Steuerung des Wohnungsneubaus im Sinne gemeinwohlorientierter Ziele ist es eine Möglichkeit, Vorgaben und Bedingungen für die Investoren zu formulieren. Dies ist für Grundstücke möglich, für die bislang kein Baurecht besteht. Die Baurechtschaffung kann dann unter den Vorbehalt gesetzt werden, dass der Investor bzw. Eigentümer sich zur Erfüllung der Bedingungen bereiterklärt und sich hierzu in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verpflichtet. Insofern bietet sich die Anwendung in Fällen an, in denen ein einzelner Investor als Verhandlungspartner der Stadt gegenübersteht und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden soll.

Hierfür sollte ein Grundsatzbeschluss durch die Stadt Siegburg getroffen werden, der die regelhafte Anwendung festlegt und die generellen Forderungen umfasst. Damit soll zum einen sichergestellt werden, dass die Forderungen im Einzelfall nicht Gegenstand von Verhandlungen sind, was nicht nur Aufwand erzeugt, sondern das Instrument „verwässern“ kann. Zum anderen wird so für die Marktakteure Transparenz geschaffen, so dass sie die Forderungen in der Kalkulation ihrer Projekte (und insbesondere beim Grundstückserwerb) berücksichtigen können.

In den städtebaulichen Verträgen können prinzipiell unterschiedliche Regelungen getroffen werden. Üblich ist etwa eine Mindestquote für den geförderten Wohnungsbau oder eine Beteiligung an der notwendigen sozialen Infrastruktur oder Flächenabtretungen für solche. Denkbar sind z. B. auch Anteile für Mietwohnungen bzw. Eigentumswohnungen oder die

Berücksichtigung besonderer Wohnformen (z. B. gemeinschaftliches Wohnen). Die Festlegungen werden jedoch durch das BauGB begrenzt, was sich im Wesentlichen auf die Kausalität und die Angemessenheit der Forderungen bezieht.

Der Kausalitätsgrundsatz besagt, dass in städtebaulichen Verträgen nur solche Leistungen vereinbart werden können, „...die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“ (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB). Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen sind also zum einen an städtebauliche Maßnahmen gebunden (also investive Maßnahmen und keine laufende Finanzierung) und zum anderen muss sich das Erfordernis direkt aus dem Vorhaben ergeben.

Das Angemessenheitsprinzip besagt, dass die Summe der in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen den Planungsbegünstigten nicht so stark belasten darf, dass die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens unangemessen beeinträchtigt wird. Durch diese Formulierung soll der Vorhabenträger vor einem Machtüberhang der Kommune in den Verhandlungen zu einem städtebaulichen Vertrag und vor einer wirtschaftlichen Überforderung geschützt werden. Insbesondere bei einer regelhaften Anwendung ist eine Prüfung der Verträge auf Angemessenheit sinnvoll, insbesondere um Klagerisiken zu vermeiden. Zudem sollte es das Eigeninteresse der Stadt sein, durch die Regelungen Wohnungsbau nicht wirtschaftlich zu verhindern.

Inhalte

In einem Grundsatzbeschluss zum kooperativen Baulandmodell sollte die Stadt Siegburg festlegen, dass bei Baurechtschaffungen, bei der ein einzelner (oder einige wenige) Vorhabenträger als Verhandlungspartner der Stadt gegenübersteht, ein städtebaulicher Vertrag mit verbindlichen Vorgaben geschlossen wird. Prinzipiell sollte dies für alle Baurechtschaffungen gelten. Für kleine Bauprojekte kann jedoch der Aufwand des Vertragsabschlusses für die Stadtverwaltung sowie des Investors für die Erfüllung der Bedingungen (insb. Wohnraumförderung) dem Nutzen unverhältnismäßig gegenüberstehen. Daher ist es sinnvoll, eine Bagatellregelung zu treffen.²³

Mit Blick auf die oben formulierten Aufgaben sollte das Baulandmodell eine verbindliche Quote geförderter Wohnungen vorsehen. Wollte man durch diese den auslaufenden Bindungen bestehender Sozialwohnungen (siehe Kap. 2.4.3) entgegenwirken, müsste die Hälfte des insgesamt in der Prognose ermittelten zukünftigen Neubaus als geförderter Wohnraum entstehen. Da nur für ein Teil des Neubaus Baurechtschaffungen notwendig und eine Anwendung der Quote möglich ist, müsste diese noch deutlich über 50 % liegen. Die Quote an diesem Ziel zu orientieren, erscheint daher nicht sinnvoll. Eine derart hohe Quote erzeugt für die Investoren höhere wirtschaftliche Einbußen, die erfahrungsgemäß die Investitionsbereitschaft belasten und auch einer Angemessenheitsprüfung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht standhalten würden. Darüber hinaus wäre jeweils zu diskutieren, ob alle potenziellen Wohnungsbaustandorte für die daraus entstehende soziale Zusammensetzung der Haushalte geeignet sind.

²³ Beispielsweise legt die Stadt Köln in ihrem kooperativen Baulandmodell fest, dass dieses für Projekte ab einer Größe von über 1.800 m² geschaffener Geschossfläche bzw. mit mehr als 20 Wohneinheiten gilt.

Es ist daher sinnvoll, die festgelegte Quote des geförderten Wohnungsbaus an den in der Region bereits etablierten Baulandmodellen zu orientieren. In Bonn wurde das Baulandmodell 2017 mit einer Quote von 30 % gefördertem Wohnraum beschlossen und mittlerweile auf 40 % erhöht. In Köln und Bergisch Gladbach gilt eine Quote von 30 %. Die Quote für Siegburg sollte – auch mit Blick auf die Schaffung ähnlicher Investitionsbedingungen und der Akzeptanz des Instrumentes in der Region – nicht deutlich darunter oder darüber liegen. Zu empfehlen ist eine Quote von mindestens 20 % und maximal 30 % der Geschossfläche in den jeweiligen Projekten.

Im Baulandmodell kann auch die Schaffung von sozialer Infrastruktur berücksichtigt werden. In anderen Städten hat sich jedoch gezeigt, dass die finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers an der Schaffung der Infrastruktureinrichtungen zu einem hohen Aufwand mit komplexen Verfahren der Bemessung und der Monetarisierung des aus dem Projekt entstehenden Bedarfs führen. Empfehlenswert ist es daher, auf die finanzielle Beteiligung der Vorhabenträger im Baulandmodell zu verzichten. Um dennoch Möglichkeiten zur Schaffung sozialer Infrastruktur zu sichern, sollten stattdessen Flächenabtretungen für diese vorgesehen werden, sofern ein Projekt eine ausreichende Größe hierfür hat. Durch die Begrenzungen der Anforderungen durch das Angemessenheitsprinzips kann es ggf. notwendig sein, diese finanziell zu entschädigen.

Um die Akzeptanz des Instrumentes zu erhöhen kann es (vor allem bei einer hohen Bedeutung lokaler Wohnungsbauinvestoren) sinnvoll sein, bereits bei der Erarbeitung der konkreten Vorgaben des Baulandmodells den Diskurs mit den Wohnungsmarktakteuren zu suchen. In diesem wären die von der Stadt Siegburg verfolgten Ziele ebenso zu erörtern, wie die wirtschaftlichen Auswirkungen unterschiedlicher Regelungsinhalte für die Marktakteure.

Mit dem getroffenen Grundsatzbeschluss ist das Baulandmodell für alle Baurechtschaffungen anzuwenden. Notwendig ist hierbei jedoch eine Übergangsregelung für Projekte, deren Planungsprozess bereits begonnen wurde, ohne dass dabei das Baulandmodell berücksichtigt werden konnte. Das Modell wäre demnach nur für Bebauungspläne anzuwenden, deren Aufstellungsbeschluss nach dem Datum des Grundsatzbeschlusses getroffen wurde.

4.3.3 Strategischer Flächenankauf und Vergabestrategie

Ziel

Bei Flächen mit mehreren Eigentümerinnen oder Eigentümern ist die Anwendung eines Baulandmodells (s.o.) nicht praktikabel. Dies wird wahrscheinlich bei den FNP-Reserven den Normalfall bilden. Eine Steuerung durch die Stadt Siegburg sollte dann über einen Zwischenerwerb erfolgen. Darüber hinaus kann auch der Ankauf strategisch wichtiger Grundstücke²⁴ für die Stadtentwicklung im Innenbereich (auch bei einheitlichem Eigentümer) sinnvoll sein. Erst nach Abschluss der Bodenordnung und Baurechtschaffung werden die Grundstücke wieder veräußert.

Durch das kommunale Eigentum können beim Verkauf weitergehende Vorgaben gemacht werden als dies bei städtebaulichen Verträgen im Baulandmodell möglich ist. Für die Flächen im kommunalen Eigentum können im Sinne der formulierten wohnungspolitischen Ziele:

- Grundstücke für Infrastruktureinrichtungen oder öffentliche Freiflächen einbehalten und durch die Stadt Siegburg realisiert werden,
- Vorgaben für Vorhabenträger zum Beispiel hinsichtlich des entstehenden Wohnungsbaus (geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnraum, Wohnungsmix), der

²⁴ Die Identifizierung solcher Grundstücke könnte beispielsweise Bestandteil eines teilräumlichen Innenentwicklungskonzeptes (siehe Kap. 4.4) sein.

städtebaulichen und Freiraumqualitäten oder Aspekten des Klimaschutzes formuliert werden,

- regulierend auf die Bodenpreise eingewirkt bzw. wirtschaftliche Spielräume für stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen geschaffen werden.

Grundsatzbeschluss zum Zwischenerwerb

Um bei zur Entwicklung vorgesehenen Flächen mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer die Verkaufsbereitschaft im Sinne einer zeitnahen Entwicklung zu stärken, sollte ein Grundsatzbeschluss betroffen werden, dass Baurecht nur geschaffen wird, wenn die Stadt Siegburg zuvor Eigentümerin der gesamten (oder eines Mindestanteils) der Flächen geworden ist.

Nach einem solchen Grundsatzbeschluss sollte ein erstes Konzept für die Flächenentwicklung Grundlage für die Aufnahme von Verkaufsgesprächen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sein. Mit diesem wird ein fester Ankaufspreis festgelegt, der residual aus dem avisierten Veräußerungspreis (Bodenrichtwert) und den geschätzten Entwicklungskosten berechnet werden kann. Der gebotene Ankaufspreis sollte jedoch einen Verkaufsanreiz für die Eigentümer/innen bieten und insofern über dem Verkehrswert vor der Planung liegen. Auch ein Ankaufsrecht nach Abschluss der Planung für den Alteigentümer (als eigenen Bauplatz) kann einen weiteren Verkaufsanreiz liefern. Zudem ist der Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet sinnvoll, um Veräußerungen an Dritte zu unterbinden.

Vergabestrategie

Bei der Vergabestrategie ist zwischen Flächen, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind und Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu unterscheiden. Um auf den Flächen für den Geschosswohnungsbau die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen umzusetzen, sollte deren Vergabe statt nach Höchstpreis nach der Konzeptqualität erfolgen. Bei einer solchen Konzeptvergabe werden im Vorfeld von der Stadt Siegburg Qualitätsanforderungen für das jeweilige Grundstück formuliert. Dies können Vorgaben für die zu errichtenden Wohnungen, den Städtebau oder weitergehende konzeptionelle Zielsetzungen (s.o.) sein. Zu beachten ist, dass sich die formulierten Anforderungen auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes auswirken. Sie müssen daher auch im aufgerufenen Kaufpreis entsprechend berücksichtigt werden und reduzieren die Einnahmen der Stadt. Sehr weitgehende Forderungen können die Refinanzierung der Entwicklung einschränken und damit für die Stadt ein Zuschussgeschäft bedeuten²⁵.

Neben einem Beschluss für eine zukünftige Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität ist das damit verbundene Verfahren zu erarbeiten. Über die Klärung der Zuständigkeit für die Erarbeitung der Bewertungskriterien und die Auswertung der eingehenden Konzepte hinaus sind Grundlagen dafür zu schaffen, die getroffenen Forderungen in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen zu bemessen.

Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser können direkt durch die Stadt Siegburg (oder einen Entwicklungsträger) an Bauherren vermarktet werden. Durch den Zwischenerwerb und den Verkauf zum Bodenrichtwert wird hierbei regulierend auf die Grundstückspreise gewirkt. Um

²⁵ Andererseits würde ein zu hoher Festpreis bei gleichzeitig hohen Anforderungen dazu führen, dass Bewerbungen von Investoren ausbleiben.

Mitnahmeeffekte zu verhindern, sollte die Veräußerung mit einer Bauverpflichtung bzw. dem Ausschluss des unbebauten Weiterverkaufs und einer Selbstnutzerklausel verbunden werden.

Bei der Vergabe der Grundstücke ist es möglich, ausgewählte Zielgruppen vorrangig zu bedienen. Hierfür ist eine Vergaberichtlinie mit entsprechenden Kriterien zu formulieren. Dabei müssen nach EU-Recht das Einkommen oder weitere soziale Kriterien mindestens 50 % der Bewertung ausmachen. Ergänzend können Kriterien wie etwa die Wohndauer in Siegburg einbezogen werden. Argumentiert man jedoch aus dem Ziel der Wohnraumversorgung, ist es angesichts der regional orientierten Nachfrage unerheblich, ob der geschaffene Wohnraum von Sieburgern oder Zugezogenen bezogen wird.

4.4 Teilräumliche Innenentwicklungskonzepte

Ziel

Bei den im Rahmen der Analysen betrachteten Potenzialflächen handelt es sich überwiegend um Arrondierungen am Siedlungsrand. Innerhalb des Siedlungsbereichs sind jedoch weitere Flächen vorhanden, die durch eine Umnutzung, Umstrukturierung oder Nachverdichtung Potenziale für den Wohnungsneubau bilden. Im Sinne der formulierten Ziele des Handlungskonzeptes (siehe Kap. 4.1) sollten sie nicht nur als Möglichkeit zur Wohnraumschaffung verstanden werden, sondern auch ihr Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung betrachtet werden.

Auch in der Vergangenheit wurden solche Flächen zum Teil von Investorensseite identifiziert und auf ihre Initiative in die Planung eingebracht. Dieses Reagieren auf das Investoreninteresse kann dazu führen, dass die entstehenden Projekte mit Blick auf das jeweilige Grundstück konzipiert werden, die Ziele für die Entwicklung des Quartiers jedoch zu wenig Beachtung finden. Durch die Erarbeitung kleinräumiger Innenentwicklungskonzepte soll ein strategischer Rahmen für solche Projekte geschaffen werden. Ziel ist, aus der Situation und den Entwicklungszielen des Quartiers bzw. Stadtteils heraus geeignete Flächen für eine Nachverdichtung zu identifizieren und parallel mit Zielen und Flächen für die Freiraumentwicklung zu verknüpfen. Durch diese „doppelte Innenentwicklung“ wird ein Mehrwert für das Gesamtquartier geschaffen und das Konfliktpotenzial der Einzelprojekte verringert. Die bereits erfolgte politische Abwägung bestehender Nutzungskonflikte beschleunigt zudem die einzelnen Verfahren.

Inhalte

Die teilräumlichen Entwicklungskonzepte können orientiert an den bestehenden städtebaulichen Strukturen unterschiedlich große Gebiete umfassen. Schwerpunkt sollte auf Gebieten liegen, die nennenswert über Nachverdichtungspotenziale verfügen und/oder Bedarfe zur Umnutzung bzw. Umstrukturierung aufweisen.

In den Entwicklungskonzepten werden die Rahmenbedingungen für eine qualitätvolle Nachverdichtung erfasst. Hierzu gehört etwa die Erschließungssituation, die Versorgung mit und der Zustand der Grün- und Freiräume, die Infrastrukturausstattung sowie bestehende städtebauliche Mängel bzw. Verbesserungspotenziale. Aus diesen Rahmenbedingungen ist abzuleiten, inwiefern und in welchem Umfang eine Nachverdichtung sinnvoll ist. Parallel wird festgelegt, welche Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen wie zum Beispiel der Aufwertung oder Schaffung von Freiräumen oder der Stärkung der Infrastruktur notwendig sind.

Diese Zielsetzungen für die Nachverdichtung und die bestehenden Rahmenbedingungen werden dann in räumliche Ziele übersetzt. Die vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung und Umstrukturierung, aber auch die für die Infrastrukturausstattung und das Freiraumangebot

werden untereinander in ihren Stärken und Schwächen bewertet und Ziele für die Einzelflächen formuliert.

Die teilräumlichen Innenentwicklungskonzepte dienen einerseits als Rahmen für die Bewertung und den Umgang mit von Investoren initiierten Projekten. Die Zielsetzungen des Konzeptes und damit für das Quartier können gezielt in der Planung auf Einzelgrundstücken berücksichtigt werden. Andererseits können die Konzepte als Grundlage einer kommunalen Aktivierungsstrategie dienen. Eigentümer/innen der für den Wohnungsbau geeigneten Flächen können gezielt von Seiten der Kommune hinsichtlich des bestehenden Potenzials angesprochen oder auch ein Zwischenerwerb (siehe Kap. 4.3.3) in Betracht gezogen werden.

4.5 Fazit und Ausblick

Mit den beschriebenen Herausforderungen und der daraus abgeleiteten Strategie einer stärkeren kommunalen Steuerung des Neubaus ist Siegburg kein Einzelfall. Ausgehend von der seit 30 Jahren in München praktizierten Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) hat sich in vielen Städten in Deutschland in den letzten Jahren der Ansatz durchgesetzt, durch Forderungen an Vorhabenträger stärkeren Einfluss auf den Wohnungsneubau zu nehmen. Auch der kommunale Zwischenerwerb ist ein etabliertes Instrument. Während es zunächst die Großstädte mit angespanntem Wohnungsmarkt waren, die sich dieser Instrumente bedienen, werden sie – mit der sich verbreitenden zunehmenden Marktanspannung – inzwischen auch in einigen Umlandkommunen der Großstädte adaptiert. Die für Siegburg empfohlene Strategie fügt sich insofern in den aktuellen wohnungspolitischen Diskurs ein.

Das wohnungspolitische Handlungskonzept fällt zugleich in eine Zeit, die von Krisen geprägt und mit zunehmenden Unsicherheiten in ihren Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung verbunden ist. Diskussionen um die Folgen der Corona-Pandemie werden derzeit von den noch unklaren Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine auf die Wohnungsnachfrage überlagert. Wie sich die weiter steigenden Baukosten, das steigende Zinsniveau oder die Inflation auf das Investitionsgeschehen und die Neubautätigkeit sowie die Wohnraumnachfrage auswirken werden, lässt sich nicht vorhersagen. Für wohnungspolitische Strategien bedeutet dies, dass die Möglichkeit, kurzfristig auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren und das Vorgehen entsprechend nachzuschärfen umso wichtiger wird. Um dies zu gewährleisten, sind nicht nur laufende Informationen über die Marktentwicklung im Sinne eines Monitorings notwendig. Auch die wohnungspolitische Debatte und Strategieentwicklung gilt es als laufende Aufgabe zu verstetigen.

5 Anhang

5.1 Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2012): Kommunale Strategien für die Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte.

Bundesregierung (2017): Lebenslagen in Deutschland. Der fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung.

Empirica (2020): Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können. Empirica Paper Nr. 258.

Haus & Grund (2017): Vermieterbefragung. Ergebnisse 2017. Berlin.

IWU (2005): Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte.

KSK-Immobilien GmbH (2020): Marktbericht 2020.

NRW.Bank (2019): Preisgebundener Wohnungsbestand 2018.

5.2 Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau

Grundstückskosten		
Annahmen des Berechnungstools		
Erwerbsnebenkosten beim Grundstücksankauf		10,0%
<u>Erläuterung:</u> setzt sich zusammen aus der Grunderwerbssteuer (3,5%), den Notar- und Grundbuchkosten (1,5%), der Maklerprovision (3,57%) und einem Kostenpuffer (1,43%)		
Herstellungskosten		
Annahmen des Berechnungstools		
Herstellungskosten pro m ² Wohnfläche (KG 300-700)		2.660 €/m²
davon Kostengruppen 300+400		2.200 €/m²
<u>Erläuterung:</u> BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Ko Gebäude. Kostenkennwerte für (BKI) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 W siehe Ableitung unten: ; mittlerer Standard, Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m ² Wohnfläche		
		Stand 1/2020
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	<i>Anteil an 300+400:</i> 3,7%	2.150
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	<i>Anteil an 300+400:</i> 1,1%	€/m ² 80
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	<i>Anteil an 300+400:</i> 20,4%	€/m ² 24
Summe der Kostengruppen 300-700		€/m ²
		439 €/m ²
Regionalfaktor Rhein-Sieg-Kreis	0,953	2.692 €/m ²
		2.565 €/m ²
Baupreisindex 01/2020-01/2021	3,6%	92 €/m ²
		2.660 €/m ²
Wert für 2021		
Anteil der Wohnfläche an der Geschossfläche	im Mehrfamilienhausbau	80%
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung	im Mehrfamilienhausbau	80 m²
<u>Erläuterung:</u> Setzung		
Fremd- und Eigenkapitalanteil		
Annahmen des Berechnungstools		
Eigenkapitalanteil		20,0%
<u>Erläuterung:</u> geläufiger Wert in der Finanzierung von Immobilien (z.B. auch geforderter Mindestanteil für die Wohnungsbauförderung in anderen Bundesländern), wurde für einzelne Berechnungen variiert		
Mieteinnahmen		
Annahmen des Berechnungstools		
Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)		1,0%

<u>Erläuterung:</u> Setzung		
Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum		30 Jahre
Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen	jährlich	1,5%
Mietenstufe entsprechend der Wohnraumförderbestimmungen		M4
entspricht einer Erstvermietungsmiete	im Förderweg A	6,40 €/m²
	im Förderweg B	7,20 €/m²
<u>Erläuterung:</u> Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.02.2021		

Finanzierungskosten

Annahmen des Berechnungstools

Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	1,3% Zinsen	1,0% Tilgung
<u>Erläuterung:</u> Zinsen laut Bundesbank (BBK01.SUD119): Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren, effektiver Jahreszinssatz % p.a., angepasst inkl. prozentualer Differenz aus Zinsen ohne Kosten (BBK01.SUD131Z) und Zinsen mit Kosten (BBK01.SUD131) Tilgung entsprechend den Bedingungen der Wohnungsbauförderung		
<hr/>		
Konditionen für den geförderten Wohnungsbau		
förderfähige Kosten / Kostenobergrenze	im Förderweg A	2.360 €/m²
	im Förderweg B	1.580 €/m²
Tilgungsnachlass		25%
bis zum Ablauf des 15. Jahres	0,0% Zinsen	1,0% Tilgung
ab dem 16. Jahr (auf die urspr. Darlehenssumme)	0,5% Zinsen	1,0% Tilgung
Verwaltungskosten (ab 50% Tilgung auf halben Betrag)	0,0% einm.	0,5% p.a.
<u>Erläuterung:</u> Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.02.2021		

Bewirtschaftungskosten

Annahmen des Berechnungstools

Verwaltungskosten	295,00 €/WE
Instandhaltungskosten	12,00 €/m²
Mietausfallwagnis (Anteil an Mieteinnahmen)	2,0%
Kostensteigerung innerhalb Betrachtungszeitraums	2,0%
<u>Erläuterung:</u> nach Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)	

Anlage- und Abzinsungzinssatz

Annahmen des Berechnungstools

Liegenschaftszinssatz verwendet als Abzinsungzinssatz	2,7%
Liegenschaftszinssatz verwendet als Anlagezinssatz	2,7%

<u>Erläuterung:</u> Grundstücksmarktbericht 2021 für den Rhein-Sieg-Kreis	
Ermittlung des Immobilienwerts mittels Rohertragsfaktor	
Annahmen des Berechnungstools	
Rohertragsfaktor	20,6
<u>Erläuterung:</u> Grundstücksmarktbericht 2020 für den Rhein-Sieg-Kreis	
Ermittlung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Minderertrags	
Annahmen des Berechnungstools	
Mietsteigerung nach Ablauf der Belegungsbindung	3,0%
<u>Erläuterung:</u> Setzung im Rahmen des § 558 BGB	

5.3 Methodik und Annahmen der Modellrechnungen zur Bezahlbarkeit

Bildung der Modellhaushalte

Für die Modellrechnungen wurden zwei Einkommensniveaus berücksichtigt. Haushalte mit geringen Einkommen sind die Ersten, für die steigende Wohnpreise zu einem Problem werden können. In der aktuellen gesellschaftlichen und medialen Diskussion um die Bezahlbarkeit des Wohnens wird oft auch die Bezahlbarkeit für Mittelschicht Haushalte in Frage gestellt. Daher wurden in den Modellrechnungen beide Einkommensgruppen berücksichtigt. Grundlage für die Einkommen der Modellhaushalte sind von der Bundesagentur für Arbeit ermittelte mittlere Einkommen unterschiedlicher Berufe in Nordrhein-Westfalen. Für die Modellhaushalte wurden jeweils drei Beispielberufe ausgewählt und der Durchschnitt ihrer Medianeinkommen gebildet. Die mittleren Einkommen der Berufsgruppen werden von der Bundesagentur für Arbeit jährlich erhoben, so dass in der Modellrechnung die Einkommensentwicklung zwischen zwei Zeitpunkten berücksichtigt werden kann.

Tab. 12 Gewählte Berufsfelder zur Abgrenzung der Modellhaushalte

Einkommensgruppe	Gewählte Berufsfelder*
Modellhaushalte mit geringen Einkommen	Verkauf von Lebensmitteln
	Hotellerie
	Fahrzeugführung im Straßenverkehr
Modellhaushalte mit mittleren Einkommen	Erziehung, Sozialarbeit, Heilerziehungspflege
	Gesundheits- und Krankenpflege, Rettungsdienst, Geburtshilfe
	Büro und Sekretariat

*nach der Klassifikation der Berufe 2010 der Bundesagentur für Arbeit, einbezogen wurde jeweils das Arbeitsentgelt einer Fachkraft

Neben den Einkommensgruppen wurden die Modellhaushalte nach vier Haushaltstypen gebildet (Singles, Alleinerziehende, Paare, Familien). Für sie unterscheidet sich die Zahl der Einkommensbezieher. Für die Modellhaushalte der Singles und Alleinerziehenden wurde ein Einkommen der oben genannten Berufsgruppen berechnet. Der Modellhaushalt der Paarhaushalte verfügt über zwei Einkommen der jeweiligen Berufsgruppe. Für die Familien wurde das 1,8-fache des Einkommens in den Berufsgruppen angenommen, dies entspräche einem Elternteil mit 100 %-Stelle und einem mit 80 %-Stelle. Für die Familien und Alleinerziehenden wurde zusätzlich zum Erwerbseinkommen auch das Kindergeld (2019 204 € für das erste und zweite Kind) berücksichtigt. Das so ermittelte Bruttoeinkommen der Haushalte wurde mit Hilfe eines Online-Rechners in das Haushaltsnettoeinkommen umgerechnet.

Für die Haushaltstypen unterscheidet sich nicht nur das Einkommen, sondern auch der Flächenbedarf. Um diesen zu bestimmen, wurden die durchschnittlichen Wohnflächen pro Wohnung der Haushaltstypen in der Einkommensklasse aus dem Mikrozensus verwendet. In den anschließenden Variationsrechnungen wurde der Flächenbedarf angepasst.

Tab. 13 Übersicht der Annahmen zur Bildung der Modellhaushalte

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Bruttoeinkommen der Haushalte definieren	Durchschnitt der mittleren Einkommen in den Berufsfeldern „Verkauf von Lebensmitteln“ „Hotellerie“ „Fahrzeugführung im Straßenverkehr“ (geringe Einkommen) bzw. „Erziehung, Sozialarbeit, Heilerziehungspflege“, „Gesundheits- und Krankenpflege, Rettungsdienst, Geburtshilfe“ und „Büro und Sekretariat“ (mittlere Einkommen) 2015 und 2019; jeweils mit dem Qualifikationsniveau „Fachkraft“	Bundesagentur für Arbeit/Entgelte nach Berufen im Vergleich
Berechnung der Nettoeinkommen	Single: Steuerklasse 1 Alleinerziehend: Steuerklasse 2, 1 Kinderfreibetrag, inkl. 1x Kindergeld Paar: Steuerklasse 4 Familie: Steuerklasse 4, 2 Kinderfreibeträge, inkl. 2x Kindergeld; jeweils inkl. Kirchensteuer, gesetzlich versichert; die berechneten Nettoeinkommen wurden gerundet	https://www.rechner.pro/nettobrutto-rechner/ (alle Berechnungen für 2019)

Modellrechnung für das Mietsegment

Für die Modellrechnungen zu Bezahlbarkeit muss eine Annahme getroffen werden, welchen Anteil ihres Einkommens die Haushalte für das Wohnen ausgeben. Hierfür wird die Wohnkostenbelastungsquote von 30 % des Haushaltsnettoeinkommens verwendet, die sich in der Diskussion zum bezahlbaren Wohnen etabliert hat (siehe Kapitel 2.4.1). Diese wurde auf das Haushaltsnettoeinkommen der Modellhaushalte angewendet und so das Budget errechnet, das dem Haushalt insgesamt für das Wohnen (inkl. Heiz- und Nebenkosten) zur Verfügung steht. Um dieses mit den Mietpreisen (Nettokalmtieten) vergleichen zu können, müssen die Ausgaben des

Haushalts für Heiz- und Nebenkosten abgezogen werden. Grundlage hierfür sind die vom Mieterbund NRW ermittelten durchschnittlichen Kosten. Bezieht man das daraus resultierende Budget für die Kaltmiete auf den angenommenen Flächenbedarf für die jeweiligen Haushalte, ergibt sich die maximal für den Modellhaushalt finanzierbare Quadratmetermiete (nettokalt).

Die maximal bezahlbare Quadratmetermiete wurden dann in Bezug zu den Mietpreisen gesetzt. Für die Angebotsmieten liegen differenzierte Daten zur Preisstruktur vor. Sie basieren auf der Erfassung der einzelnen Wohnungsinserate. In der Modellrechnung zur Bezahlbarkeit lässt sich dadurch genau ermitteln, welchen Anteil der Inserate sich die Modellhaushalte ausgehend von der inserierten Quadratmetermiete in einem Kalenderjahr hätten leisten können. Hierbei wurde nur die Preisstruktur, d.h. die Quadratmetermiete der Inserate, berücksichtigt und nicht, ob die inserierten Wohnungen auch ihrer Wohnfläche nach für die Modellhaushalte geeignet wären.

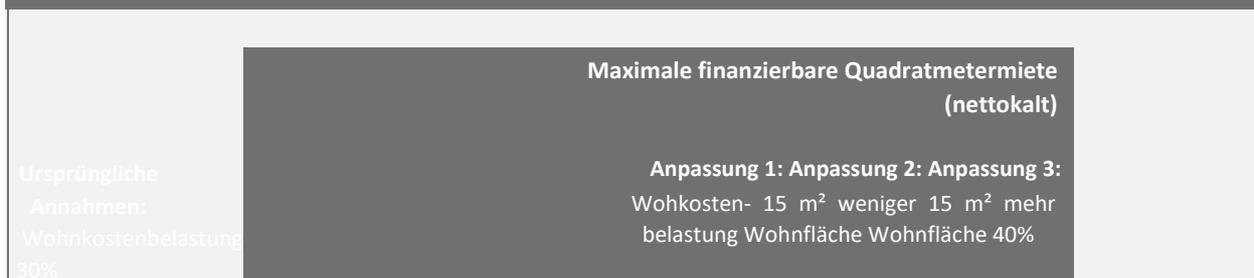
Tab. 14 Übersicht der Annahmen zur Ermittlung der finanzierbaren Quadratmetermiete		
Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Berechnung des Budgets für das Wohnen	30 % des Haushaltsnettoeinkommens (bzw. 40 % bei Anpassungsrechnung)	
Abzug der Heiz- und Nebenkosten	2015 2,44 €/m ² , 2019 2,29 €/m ²	Mieterbund NRW; Werte für Durchschnitt NRW; für 2019 wurden die aktuellsten verfügbaren Werte (2018) angenommen
Umrechnung pro Quadratmeter	Durchschnittliche Wohnungsgrößen der Einkommensklasse und des Haushaltstyps aus dem Mikrozensus NRW 2018; in Anpassungsrechnungen +/- 15 m ²	IT.NRW Mikrozensus 2018

Für das Mietsegment wurden drei Varianten berechnet, die auf den Anpassungsreaktionen der Haushalte basieren:

- Erhöhung der Wohnkostenbelastung auf 40 %
- Reduzierung des Wohnflächenbedarfs um 15 m²
- Erhöhung des Wohnflächenbedarfs um 15 m²

Für diese Varianten ergeben sich die folgenden finanzierbaren Quadratmetermieten und bezahlbaren Marktanteile für die Modellhaushalte unter sonst konstanten Annahmen.

Abb. 44 Maximal finanzierbare Miete der Modellhaushalte bei unterschiedlichen Anpassungsreaktionen (Modelljahr 2019)



Mittlere Einkommen		Geringe Einkommen	
8,59 €	12,22 €	12,30 €	6,39 €
6,71 €	9,71 €	8,76 €	5,30 €
13,07 €	18,19 €	16,41 €	10,74 €
9,36 €	13,24 €	11,19 €	7,96 €
7,34 €	10,54 €	11,71 €	5,04 €
5,09 €	7,55 €	6,96 €	3,84 €
10,07 €	14,19 €	13,16 €	8,01 €
7,89 €	11,28 €	9,82 €	6,49 €

Eigene Modellrechnung. Datengrundlagen: Bundesagentur für Arbeit, Mieterbund Nordrhein-Westfalen

Tab. 15 Bezahlbarkeit der Angebotsmieten für Modellhaushalte bei unterschiedlichen Anpassungsreaktionen (Modelljahr 2019)

	Anpassungsreaktion	Anteil der Mietinser:							
		Ursprüngl. Annahmen: Wohnkostenbelastung 30%	Bestandsobjekte ohne Anpassung 1: Wohnkostenbelastung 40%	Anpassung 2: 15 m ² weniger Wohnfläche	Anpassung 3: 15 m ² mehr Wohnfläche	Ursprüngl. Annahmen: Wohnkostenbelastung 30%	Neubau: Anpassung 1: Wohnkostenbelastung 40%	Anpassung 2: 15 m ² weniger Wohnfläche	Anpassung 3: 15 m ² mehr Wohnfläche
Mittlere Einkommen		46%	96%	96%	6%	0%	82%	82%	0%
		10%	70%	49%	1%	0%	11%	0%	0%
		98%	100%	99%	87%	91%	100%	100%	40%
		62%	99%	91%	30%	0%	93%	60%	0%

Geringe Einkommen 	16%	86%	93%	1%	0%	35%	66%	0%
	1%	20%	12%	1%	0%	0%	0%	0%
	81%	99%	98%	33%	28%	98%	91%	0%
	28%	91%	72%	7%	0%	61%	12%	0%

Eigene Modellrechnung. Datengrundlagen: Bundesagentur für Arbeit, Mieterbund Nordrhein-Westfalen, empirica-systeme.de

Modellrechnung für den Einfamilienhauserwerb

Für die Modellrechnung zur Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern wurde zunächst analog zum Mietsegment das Budget für die Wohnausgaben bei 30 % Wohnkostenbelastung für die Modellhaushalte ermittelt. Die Wohnflächen von Einfamilienhäusern variieren weniger stark als bei Geschosswohnungen. Die Annahme der für das Mietsegment angenommenen Wohnflächen für die Haushalte wäre daher wenig zielführend. Zudem hat die Wohnfläche bei der Wahl eines Einfamilienhauses aufgrund der dazukommenden Entscheidungskriterien (z.B. Grundstücksgröße, Geschossigkeit) eine etwas geringere Bedeutung. Um die Heiz- und Nebenkosten zu ermitteln, ist jedoch eine Annahme zur Wohnfläche notwendig. Daher wurde die im Zensus 2011 ermittelten Wohnflächen von Einfamilienhäusern in Siegburg ausgewertet und die mittlere Größe von 120 m² für die Modellrechnung (für alle Haushaltstypen) angesetzt.

Neben den Heiz- und Nebenkosten wurde beim Einfamilienhauserwerb auch berücksichtigt, dass die Haushalte als Eigentümer selbst für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen aufkommen müssen und hierfür eine entsprechende Rücklage bilden. Diese muss von den Modellhaushalten ebenfalls aus dem Wohnkostenbudget (30 % des Haushaltsnettoeinkommens) finanziert werden. Neben den Heiz- und Nebenkosten wurde demnach auch die Instandhaltungsrücklage vom Wohnkostenbudget abgezogen. Für das so resultierende Budget wurde angenommen, dass der Haushalt es zur Bedienung eines Kredits für den Einfamilienhauserwerb verwendet. Das Budget entspricht demnach aufs Jahr gerechnet der Annuität für den Kredit.

Die Kreditsumme, die die Modellhaushalte mit dieser Annuität abbezahlen können, wird durch das Niveau von Zinsen und Tilgung bedingt. Hierfür wurden die vom Verband der Pfandbriefbanken ermittelten durchschnittlichen Zins- und Tilgungssätze von Krediten zum Immobilienerwerb angenommen.

Um aus der Kreditsumme den vom Modellhaushalt bezahlbaren Kaufpreis zu ermitteln, wurde berücksichtigt, dass der Haushalt zusätzlich zum Kredit auch einen Eigenanteil leistet. Darüber hinaus muss er aus dem Budget auch die Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten bestreiten, die entsprechend vom maximalen Kaufpreis abgezogen werden. Die Höhe der Sanierungskosten ist stark variabel je nach Zustand der Immobilie, Ansprüchen des Haushalts und nicht zuletzt des zur Verfügung stehenden Budgets. Da diese Variabilität in der Modellrechnung nicht ausreichend abgebildet werden kann, wurde eine pauschale Annahme von 50.000 € Sanierungskosten gewählt.

Tab. 16 Übersicht der Annahmen zur Ermittlung der finanzierbaren Kaufpreise für Einfamilienhäuser

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Berechnung des Budgets für das Wohnen	30 % des Haushaltsnettoeinkommens (bzw. 40 % bei Anpassungsrechnung)	
Annahme Wohnfläche	Einfamilienhaus mit 120 m ²	Mittlere Größe eines Einfamilienhauses in Bergisch Gladbach (ca.) nach Zensus 2011
Abzug der Heiz- und Nebenkosten	2015 2,44 €/m ² , 2019 2,29 €/m ²	Mieterbund NRW; Werte für Durchschnitt NRW; für 2019 wurden die aktuellsten verfügbaren Werte (2018) angenommen. Spezifische Werte für Einfamilienhäuser liegen nicht vor
Abzug der Instandhaltungsrücklage	Rücklage von 10 €/m ² p.a. für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen	Durchschnittliche Empfehlung Wüstenrot, Sparkassen Immobilien
🕒 Annuität für einen Kredit		
Berechnung des Kreditvolumens	Zinssatz: 2015 1,8 %, 2019 1,82 % Anfangstilgung: 2015 3,12 %, 2019 3,01%	Verband der Pfandbriefbanken (vdp): Strukturen der Eigentumsfinanzierung
Berechnung des Kaufpreises	Kreditvolumen + Eigenanteil – Sanierungskosten – Erwerbsnebenkosten Eigenanteil: 20 % Sanierungskosten: 50.000 € Erwerbsnebenkosten: 8 %	Sanierungskosten: Annahme typischer Sanierungsmaßnahmen auf Basis des LBS Sanierungskostenrechners

Modellrechnung für den Erwerb einer Eigentumswohnung

Das Vorgehen bei der Ermittlung der bezahlbaren Kaufpreise für Eigentumswohnungen folgt im Wesentlichen dem für den Einfamilienhauserwerb. Für die Wohnflächen der Modellhaushalte werden jedoch analog zum Mietsegment die aus dem Mikrozensus ermittelten durchschnittlichen Wohnungsgrößen angesetzt. Entsprechend wurden die pauschalen Sanierungskosten (bei gebrauchten Eigentumswohnungen) nach den Wohnungsgrößen gestaffelt. Für die Heiz- und Nebenkosten sowie die Instandhaltungsrücklage wurde zudem die Besonderheit berücksichtigt, dass die Eigentümer diese über das Hausgeld entrichten.

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Berechnung des Budgets für das Wohnen	30 % des Haushaltsnettoeinkommens (bzw. 40 % bei Anpassungsrechnung)	
Annahme Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnungsgrößen der Einkommensklasse und des Haushaltstyps aus dem Mikrozensus NRW 2018	IT.NRW Mikrozensus 2018
Abzug des Hausgeldes	Hausgeld 22 % höher als durchschnittliche Heiz- und Nebenkosten bei Mieterhaushalten (s.o.)	Wohnen im Eigentum: Hausgeldspiegel 2006; in Bezug gesetzt zu Betriebskostenspiegel 2006 des Mieterbundes

🕒 Annuität für einen Kredit		
Berechnung des Kreditvolumens	Zinssatz: 2015 1,8 %, 2019 1,82 % Anfangstilgung: 2015 3,12 %, 2019 3,01%	Verband der Pfandbriefbanken (vdp): Strukturen der Eigentumsfinanzierung
Berechnung des Kaufpreises	Kreditvolumen + Eigenanteil – Sanierungskosten – Erwerbsnebenkosten Eigenanteil: 20 % Sanierungskosten: gestaffelt nach Wohnungsgröße 59 m ² 13.000 €; 81/84 m ² 16.000 €; 110 m ² 20.000 € Erwerbsnebenkosten: 8 %	Sanierungskosten: Annahme typischer Sanierungsmaßnahmen auf Basis des LBS Sanierungskostenrechners

Berechnung des finanzierbaren Kaufpreises für Eigentumswohnungen im Erstverkauf

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Berechnung des Budgets für das Wohnen	30 % des Haushaltsnettoeinkommens (bzw. 40 % bei Anpassungsrechnung)	
Annahme Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnungsgrößen der Einkommensklasse und des Haushaltstyps aus dem Mikrozensus NRW 2018	IT.NRW Mikrozensus 2018
Abzug des Hausgeldes	Hausgeld 22 % höher als durchschnittliche Heiz- und Nebenkosten bei Mieterhaushalten (s.o.)	Wohnen im Eigentum: Hausgeldspiegel 2006; in Bezug gesetzt zu Betriebskostenspiegel 2006 des Mieterbundes

🕒 Annuität für einen Kredit		
Berechnung des Kreditvolumens	Zinssatz: 2015 1,8 %, 2019 1,82 % Anfangstilgung: 2015 3,12 %, 2019 3,01 %	Verband der Pfandbriefbanken (vdp): Strukturen der Eigentumsfinanzierung
Berechnung des Kaufpreises	Kreditvolumen + Eigenanteil – Erwerbsnebenkosten Eigenanteil: 20 % Erwerbsnebenkosten: 8 %	

5.4 Analyse von Bebauungsdichten im Wohnungsbestand

Als Anhaltspunkt für die in Kapitel 3.1 getroffenen Annahmen zu den Bebauungsdichten der Flächenpotenziale wurden bestehende Wohngebiete in Siegburg analysiert. Dabei wurde nicht nur die jeweilige Baudichte ermittelt. In einer vor Ort Begehung wurde auch die Wirkung der jeweiligen Dichte im städtebaulichen Gesamtbild der Quartiere erfasst. Diese ist neben der rein quantitativen Dichten auch von der Stellung der Baukörper abhängig. Die Gestaltung der Grundstücke gibt zudem Aufschluss darüber, inwieweit die Dichte zu einer Einschränkung der Privatheit und Einsehbarkeit führt, auf die die Bewohnerschaft reagiert (Hecken, Trennwände).

„Im Klausgarten“		Stadtteil: Kaldauen	
	Bebauungsplan 93/1		Jahr der Wirksamkeit 01/2020
	Gesamtfläche des BP 93/1	3 15 ha	
	Anzahl der WE	35 (potentiell sind 100 WE möglich, aber unrealistisch)	
	Bruttowohndichte	11 WE/ha	
	Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser (2 Vollgeschosse + Sattel-/Walmdach)	



Flurkarte ALKIS mit Abgrenzung des Bebauungsplans
(Tim.Online NRW 2020, bearbeitet)



Quaestio 20.01.2020

Einschätzung

Die Bebauung ist typisch für die Stadtrandlage des Gebietes sehr locker mit großzügigen Grundstücken. Es herrscht viel Individualität im Baustil der Häuser. Neben Wohnnutzung gibt es auch Angebote für private Krankengymnastik, Beauty-Salon oder Ferienhaus-Vermietung.

Das Gebiet wirkt sehr locker bebaut und am wenigsten eng von allen betrachteten Baugebieten. Die Wohnqualität spiegelt sich ebenso im hohen Anteil individuellen Grüns, den großen Vor-, Gärten und dem gepflegten Erscheinungsbild. Die Anordnung und Bauweise der Wohnhäuser ist oft höhenversetzt zur Straße und z.T. zu den jeweiligen Nachbarhäusern, sodass sich eine geringe Einsehbarkeit ergibt. Zudem schaffen die Großzügigkeit der Grundstücke und die vergleichsweise kleinen Fensterflächen eine große Privatsphäre. Es gibt wenige, eher natürliche Einzäunungen in Form von Büschen oder Wiesenflächen.

Das Gebiet befindet sich ruhig gelegen auf der Höhe und hat einen freien Blick über das Trinkwasserschutzgebiet der Wahnbachtalsperre. Es ist von seiner geringen Dichte mit den anderen betrachteten Baugebieten wenig vergleichbar, lediglich mit der südlichen Bebauung am „Schwarzdornweg“ (20 WE/ha), sowie einzelnen Lagen entlang des Bachlaufes am „Kaldauer Feld“.



„Schwarzdornweg“

Stadtteil: Kaldauen

Bebauungsplan 73/3



Jahr der Wirksamkeit 1983

Gesamtfläche zu Wohnzwe-
cken

ca. 2 ha

Anzahl der WE

40

Bruttowohndichte

20 WE/ha

Bauweise

Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, zweigeschossig



Flurkarte ALKIS mit Abgrenzung des Bebauungsplans
(Tim.Online NRW 2020,
bearbeitet)



Quaestio 20.01.2020

Einschätzung

Die Bebauung entlang der „Hauptstraße“, „Am Abtshof“, „Rotdornweg“ und „Weißdornweg“ besteht aus Einzel- und Doppelhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Das Gebiet liegt an einer Hanglage talabwärts von der „Hauptstraße“ entlang „Am Abtshof“, dadurch ergeben sich Höhenversprünge. Die Eingänge sind zumeist mit Stufen versehen und erzeugen eine geringere Einsehbarkeit. Eine große Privatheit entsteht zudem durch den hohen Anteil individuellen Grüns, durch Hecken, ausgedehnte Begrünung, Zäune und Einfriedung von Terrassen und Eingängen. Die Vorgärten sind zumeist hinter Zäunen und Hecken versteckt und scheinen ansonsten wenig genutzt zu werden. Sie sind mit Steinen versehen oder mit Wiese bepflanzt. Es gibt diverse tote Flächen durch Parkplätze, Lücken und Versatzstücke zwischen öffentlichen Wegen und Grundstücken, z.T. versiegelt sonst meist begrünt. Zudem gibt es ein freies Feld in Hanglage am süd-westlichen Rand des Plangebietes für eine etwaige Bebauung mit 12 WE in Einzel- und Doppelhäusern.

Die Bebauung wirkt aufgrund der Geschossigkeit der Häuser vergleichsweise massiv und dichter als die Einzelhausbebauung in Brückberg mit ebenfalls 20 WE/ha. Durch die individuelle Bauweise und die Topographie wird das Raumgefühl jedoch aufgelockert und wirkt so weniger dicht als die Bebauung am „Wacholderweg“ (20 WE/ha). Das Gefühl der Weitläufigkeit, wie z.B. „im Klausgarten“ (11 WE/ha) wird jedoch nicht erreicht.



„Wacholderweg“
Am Grafenkreuz

Stadtteil: Stallberg

Bebauungsplan 28/1



Jahr der Wirksamkeit 1984

Gesamtfläche zu Wohnzwe-
cken

ca. 1 ha

Anzahl der WE

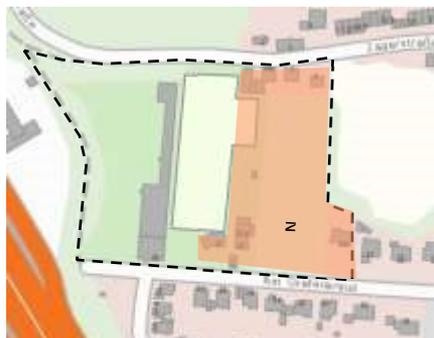
20

**Bruttowohndichte**

20 WE/ha

**Bauweise**

Eingeschossige Bauweise (1 VG + Sattel - /Walmdach)



Flurkarte ALKIS mit Abgrenzung des Bebauungsplans (Tim.Online NRW 2020, bearbeitet)



Quaestio 20.01.2020

Einschätzung

Die neue Bebauung im gefärbten Bereich des Bebauungsplans ist durch einen Straßenzug mit Doppelhaushälften geprägt. Die sehr engstehenden Neubauten verfügen über kleine Gärten. Es wirkt nach wenig Privatsphäre, daher sind auch Trennwände zwischen den Terrassen verbaut. Z.T. ergeben sich nach hinten hin zwischen den Häusern kleine Höhenversprünge durch die Topografie, die die Enge etwas auflockern, dennoch bleibt eine hohe Einsichtigkeit und ein relativ starkes Dichtegefühl.

Ähnlich dicht wirkt es im Neubaugebiet „Belgische Schule“ (22 WE/ha), dessen Baustruktur und Architektur sehr vergleichbar mit der am „Wacholderweg“ ist. Deutlich weniger dicht und individueller wirken die Gebiete „Schwarzdornweg“ oder Brückberg (je 20 WE/ha).

Im umliegenden Siedlungsbereich gibt es Einfamilienhausbebauung mit jeweils 1 VG und Sattel- oder Walmdach. Die sonstige Nutzung ist vorwiegend von Sportplätzen geprägt. Die neue Bebauung fügt sich gut in die gegenüberliegende Wohnbebauung ein, auch wenn sie kompakter und dichter wirkt als das Pendant.

„Belgische Schule“
Droste Hülshoff-Straße/ Goethestraße

Stadtteil: Zentrum

**Bebauungsplan**

10/9

**Jahr der Wirksamkeit**

2016

**Gesamtfläche des BP 10/9** 1,2 ha

Anzahl der WE 27
Bruttowohndichte 22 WE/ha



Wohneinhei-

Bauweise 12ten sowie 6 freistehende Reihenhäuser und 1 Mehrfamilienhaus Wohnhäuser mit max. 2

Flurkarte ALKIS mit Abgrenzung des Bebauungsplans
 (Tim.Online NRW 2020, bearbeitet)

Quaestrio 20.01.2020

Einschätzung

Die Grundstücke liegen entlang eines einzelnen beruhigten Straßenzugs in ruhiger Wohnlage, es gibt jedoch keine Pflasterung oder optische Abgrenzung zur Beruhigung des Verkehrs.

Die Bebauung wirkt einheitlich und zusammengehörend mit einem gepflegten Aussehen, moderne Häuser in kompakter Bauweise. Die Bebauung wirkt dicht bei jeweils sehr großzügiger Wohnfläche.

Im Vergleich zu der Einzelhausbebauung in Brückberg (20 WE/ha) wirkt dieses Gebiet sehr viel enger und uniform, die Zuschnitte der Grundstücke flächensparender. Im Vergleich zum „Wacholderweg“ (20 WE/ha) wirkt die Bebauung der „Belgischen Schule“ weniger dicht, die Gärten sind großzügiger. Der „Schwarzdornweg“ (ebenfalls 20 WE/ha) wirkt aufgrund seiner Topografie und Bebauung an der Hanglage lockerer. Die Bebauung setzt sich stärker voneinander ab, es entsteht Privatsphäre.

Weiter sticht ein hoher individueller Grünanteil in Gärten heraus, jedoch geringe private Außenflächen vor den Gebäuden, die zudem durch Einfriedungen abgeschlossen wirken. Aufgrund von Dichte reagieren die Bewohner mit Sichtschutzmaßnahmen:

Steinwände, blickdichte Verkleidung, hohe Hecken, die in diesem Baugebiet ein Gefühl von großer Privatheit schaffen trotz der relativen Enge der Bebauung.

Die Dichte geht zu Lasten des öffentlichen Raums, der in nur sehr eingeschränktem Maß vorhanden ist. Es gibt z.B. keine Bürgersteige, öffentliches Grün oder -Freiraum.

Deichhaus-Aue

Stadtteil: Deichhaus



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan** 9



Jahr der Wirksamkeit 2009



Gesamtfläche des VBP 9 2,7 ha



Anzahl der WE 87



Bruttowohndichte 32 WE/ha, typische Grundstücksgröße je WE: ca. 250 m² (Doppelhaus), 170 – 230 m² (Reihenhaus)



Bauweise Doppelhäuser und Reihenhäuser



Flurkarte ALKIS mit Abgrenzung des Bebauungsplans (Tim.Online NRW 2020, bearbeitet)



Quaestio 20.01.2020

Einschätzung

Die Bebauung ist in einem einheitlichen Stil. Durch den geschwungenen Straßenverlauf entsteht ein idyllisches, relativ dicht bebautes Neubaugebiet. Es ergibt sich immer wieder ein seitlicher Versatz der Häuser, der Privatheit schafft. In den Gartenbereichen sieht man Sichtschutz durch Hecken und bewachsene Zäune, viel strauchartige Bepflanzung, kleine Bäume und Blumen. Generell gibt es eine recht geringe Einsichtigkeit durch die Stellung der Häuser und kleine architektonische Versprünge. Die Bebauung wirkt angenehm dicht und passend für eine Siedlung in Stadtrandlage. Die Bebauung wirkt vergleichbar kompakt wie die Reihenhausbauung am „Kaldauer Feld“ (38 WE/ha).

„Kaldauer Feld“

Stadtteil: Kaldauen

	Bebauungsplan 80/1		Jahr der Wirksamkeit 1995
	Gesamtfläche zu Wohnzwecken	ca. 7,5 ha	
	Anzahl der WE	300	
	Bruttowohndichte	38 WE/ha	
	Bauweise	Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser, freistehende Einzel- und Doppelhäuser	



Flurkarte ALKIS mit Abgrenzung des Bebauungsplans (Tim.Online NRW 2020, bearbeitet)



Quaestio 20.01.2020

Einschätzung

Die Bebauung am „Kaldauer Feld“ ist durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser sehr gemischt bebaut. Das Wohngebiet wirkt sehr gut gepflegt und räumlich durch kleine Verbindungsstraßen und Fußwege sowie einen Flusslauf als eigenständiges Quartier. Durch die individuellen Bauweisen und die Mischung wirkt das Gebiet aufgelockert, wenn auch z.T. mit kompakten Teilbereichen beispielsweise im östlichen und südöstlichen Gebietsbereich). Die Gebäude sind oft seitlich versetzt, z.T. mit geringem Höhenversatz und **gewundenen** Straßen, sodass mehr Privatheit entsteht.

Die Häuser verfügen über Gärten und Vorgärten, Wohnungen über Balkone, die zumeist mit Sichtschutz versehen sind. Das individuelle Grün wird abgegrenzt und zumeist eingefriedet mit Hecken und Büschen, sowie vielen natürlichen Zäunen oder Steinwänden.

Das Gebiet wirkt z.B. entlang der Reihenhausbebauung ähnlich dicht wie die Bebauung an der „Deichhaus-Aue“ (46 WE/ha). Die EFH-Bereiche des Kaldauer Feldes sind ähnlich locker bebaut wie die in Brückberg (20 WE/ha), sowie entlang des Bachbereichs wirkt es ähnlich locker bebaut wie am „Schwarzdornweg“ (20 WE/ha).

Brückberg

Roonstraße/ Blücherstraße/ Moltkestraße

Stadtteil: Brückberg

**Bebauungsplan** 36/4**Jahr der Wirksamkeit** 2008**Gesamtfläche des BP 36/4** 2,7 ha**Anzahl der WE** 88**Bruttowohndichte**

EFH 20 WE/ha; Reihenhäuser 50 WE/ha; Zeilenbebauung 60 WE/ha

**Bauweise**

eingeschossige Einzelhausbebauung, zweigeschossige Reihenhausbauung und zweigeschossige Zeilenbebauung



Flurkarte ALKIS mit Abgrenzung des Bebauungsplans (Tim.Online NRW 2020, bearbeitet)



Quaestio 20.01.2020

Einschätzung**Einzelhausbebauung:**

Gebaut sind großzügige Eigenheime mit eigener Einfriedung, um den individuellen Gartenbereich abzugrenzen, rückwärtig jeweils mit mannshohen Mauern, Zäunen und Hecken zur Zeilenbebauung. Es gibt viel individuelles Grün, sodass die Siedlung relativ locker bebaut wirkt. Die Bebauung fügt sich passend in die umliegende Einzelhausbebauung ein. Die Gartenbereich sind sehr belebt, dafür wirken die Vorgärten schlicht gestaltet, gepflastert oder z.T. als tote Flächen neben der jeweils eigenen Garage.

Im Vergleich zu den Gebieten „Belgische Schule“ (22 WE/ha) und „Wacholderweg“ (20 WE/ha) ist deutlich mehr Individualität und Privatheit gegeben. Die Bebauung in Brückberg wirkt weniger dicht, denn es steht mehr öffentlicher Raum zur Verfügung und die Grundstücke sind hier weniger stark überbaut (geringere GFZ). Das Gebiet wirkt ähnlich dicht wie der „Schwarzdornweg“ (20 WE/ha) und etwas kompakter als bei den großen Grundstücken „Im Klausgarten“ (11 WE/ha).

Zeilen- und Reihenhausbauung:

Die Reihenhäuser machen einen gepflegten Eindruck. Die Zeilenbebauung wirkt u.a. wegen ihres fahlen Anstrichs etwas sanierungsbedürftig. Im Allgemeinen sind Bebauung und Wohnanlage gepflegt.

Entlang der Zeile gibt es großzügige Grünanlagen, vorne einige Hecken als Strukturgeber sowie Begrünung mit Sträuchern und Bäumen. Rückwärtig befindet sich eine zusammenhängende große Wiesenfläche für alle WE der Zeilenbauten. Positiv ist die offene Struktur und relative Weitläufigkeit der Grundstücke sowie die Ordnung z.B. durch vorhandene Fahrradabstellplätze vor jedem Haus, Parkplätze vor der Tür und allgemeine Wäscheleinen im Gartenbereich, Privatheit ist jedoch zu vermissen.

Zwei Fußgängerwegeverbindungen durchziehen das Zeilenbaugebiet und verbinden es mit der restlichen Bebauung.

Die WE wirken enger und weniger individuell im Vergleich zum Geschosswohnungsbau „am Broichshäuschen“ (57 WE/ha). Fehlende Balkone und die lediglich einfache Gestaltung der öffentlichen Flächen lassen das Gebiet weit weniger attraktiv wirken.

Am Broichshäuschen		Stadtteil: Nordstadt	
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	16/2	 Jahr der Wirksamkeit 2011
	Gesamtfläche des VBP 16 2	0,9 ha	
	Anzahl der WE	52	
	Bruttowohndichte	57 WE/ha	
	Bauweise	Vier Stadthäuser (3 Vollgeschosse + Staffel)	



Einschätzung

Gebaut sind moderne Wohnhäuser mit ansprechender Farbgestaltung in Holz/ Stahl-Optik. Die gepflegte Anlage hat ein attraktives Aussehen.

Trotz der kompakten Bauweise besteht – insb. im Vergleich zum „Mühlengrabenquartier“ (108 WE/ha) - eine angenehme Privatheit, da viel öffentlicher Raum zwischen den Gebäuden besteht. Architektonische Vorsprünge und seitlicher Versatz der Bauweise lockern die Bebauung auf und schaffen einen ansprechenden Eindruck der Dichte. Es wirkt weniger massiv als im Mühlengrabenquartier (108 WE/ha), zudem deutlich attraktiver und individueller als in Brückberg (60 WE/ha).

Jeder Balkon verfügt über ein freies Blickfeld und hat außen je zwei Sichtschütze aus Holz, die z.B. nach Sonnenstand verschiebbar sind. Auffallend sind weitere diverse individuelle Sichtschütze, sowie Trennwände, z.T. Tücher oder große Sonnenschirme, die auf ein Bedürfnis der Bewohner nach Privatsphäre hinweisen.

Die Bauweise lässt wenig individuelles Grün zu, die Gärten im EG werden allerdings sehr stark bespielt. Alle Gärten der EG WE sind mit einer 2 m hohen Buchenhecke eingefriedet, um Privatheit zu schaffen und mögliche Einsehbarkeit zu mindern. Zwischen den Wohnhäusern gibt es großzügige allgemeine Grünflächen, einen Spielplatz und Parkplätze entlang der rechten Außengrenze zum Wald, sowie Tiefgaragen unter den Häusern und öffentliche Zuwegungen.

Mühlengrabenquartier

Stadtteil: Zentrum



Vorhabenbezogener 44/5 und 44/5 1. Änderungs-
Bebauungsplan

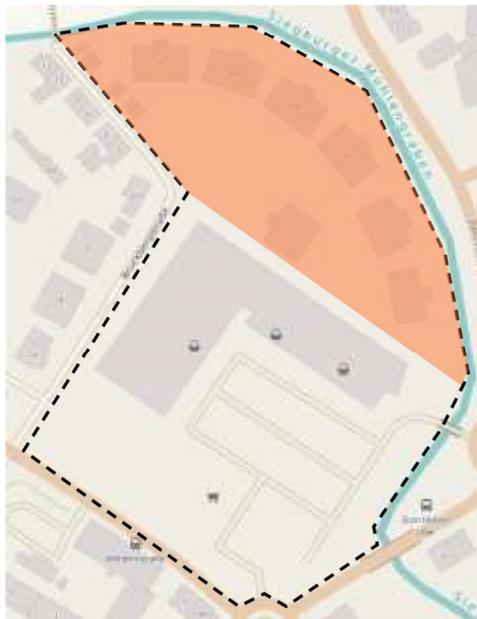


rung

Jahr der Wirksamkeit

2013/2017

	Gesamtfläche zu Wohnzwecken	ca. 0,9 ha
	Anzahl der WE	98
	Bruttowohndichte	108 WE/ha
	Bauweise	Dreigeschossige Wohngebäude (3 Vollgeschosse + Staffel)



Flurkarte ALKIS mit Abgrenzung des Bebauungsplans (Tim.Online NRW 2020, bearbeitet)



Quaestio 20.01.2020

Einschätzung

Die hohe Dichte wird architektonisch geschickt aufgenommen (leichter Versatz und Offenheit), große Fensterflächen und Balkone erhöhen die Qualität und Lichtdurchflutung, sodass die kompakte Bauweise ansprechend und modern wirkt. Trotz leichtem Versatz in der Bauweise ist eine hohe Einsehbarkeit vorhanden, die weniger Privatheit als beispielsweise die Bebauung „Am Broichshäuschen“ (57 WE/ha) ermöglicht. Die Bauweise mit Staffelgeschoss, Balkonen und Verglasung wirkt urban, sehr viel attraktiver und weniger kompakt als die Zeilenbebauung in Brückberg (60 WE/ha). Auffallend ist viel Sichtschutz entlang der Balkone: bodenlange Vorhänge, Jalousien, Grünpflanzen, viel Buschwerk und Hecken. Die Gartenbereiche im Erdgeschoss sind sehr dicht umstellt, z.T. durch Einfriedungen oder Mauern zwischen den Wohnungen. Es gibt einen sehr geringen Anteil individuellen Grüns, dafür aber großzügige begrünte Gehwege- und einen zentralen Spielplatz im Zentrum, zudem einzelne teilversiegelte Parkplätze. Zwischen den Gebäuden sind wenige Freiflächen, die allerdings durch Höhenversprünge aufgelockert werden.

5.5 Methodik und Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung

Ermittlung des Wohnungsbestands bis 2040

Ausgangspunkt für die Berechnung des Wohnungsbestands ist der aus dem Zensus 2011 fortgeschriebene zu wohnzwecken genutzte (d.h. ohne Ferienwohnungen und Leerstände) Wohnungsbestand. Der in Kapitel 3.1 ermittelte realisierbare Wohnungsneubau wird für die Prognosejahre hinzugezählt. Abgezogen werden die Wohnungsabgänge. Hierfür wird angenommen, dass jährlich 0,1 % des Wohnungsbestands aus dem Markt ausscheiden.

Berechnung der Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung

Die Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung wird zunächst anhand aus der Vergangenheit extrapolierter Annahmen zu Geburten, Sterbefällen, Zu- und Fortzügen berechnet und in Haushalte umgerechnet. Erst im nachfolgenden Schritt werden die Wanderungen ausgehend vom vorhandenen Wohnungsbestand modelliert.

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Berechnung der Geburten	Konstante Geburtenhäufigkeit der Frauen unterschiedlicher Altersgruppen wie im Zeitraum 2011-2018	IT.NRW
Berechnung der Sterbefälle	Konstante Sterbewahrscheinlichkeit nach Altersgruppen wie im Zeitraum 2016-2018 in Nordrhein-Westfalen	IT.NRW
Berechnung der Zu- und Fortzüge	Konstante Zuzüge (absolut) und Fortzugshäufigkeit wie im Zeitraum 2011-2014/2017-2018 nach Altersgruppen; die Zuzüge und Fortzüge in den Jahren 2015 und 2016 wurden aufgrund der Sondersituation durch den Zuzug von Geflüchteten nicht mit einbezogen.	IT.NRW

Die ermittelte Bevölkerungszahl in den Prognosejahren wird anhand von Haushaltsvorstandquoten in Haushalte umgerechnet. Die Quoten geben die Wahrscheinlichkeit an, mit der eine Person bestimmten Alters Vorstand eines 1- und 2-Personen bzw. Mehrpersonenhaushalts ist. Für die Haushaltsvorstandsquoten werden Ergebnisse des Mikrozensus 2018 für Nordrhein-Westfalen genutzt. Spezifische Ergebnisse für Siegburg liegen aufgrund der zu geringen Fallzahl im Mikrozensus nicht vor. Da die Haushaltsgrößenstruktur in Siegburg und Nordrhein-Westfalen nahezu identisch ist, werden die Daten für den Landesdurchschnitt genutzt und an die Zahl der Haushalte in Siegburg angepasst.

Im Mikrozensus werden Wirtschaftshaushalte erfasst. Um zu berücksichtigen, dass Wirtschaftshaushalte auch gemeinsam eine Wohnung bewohnen können (insb. Wohngemeinschaften), wurde aus dem Zensus 2011 der Anteil der Wohnhaushalte ermittelt, deren Mitglieder nicht familiärer Beziehung zueinander stehen. Für diese wird angenommen, dass es sich um mehrere Wirtschaftshaushalte handelt, die gemeinsam eine Wohnung

bewohnen. Anhand der Quote wurden die Haushaltsvorstandsquoten angepasst. Durch Anwendung der Haushaltsvorstandsquoten auf die Bevölkerungszahl ergibt sich die Zahl der Haushalte. Die Zahl der Haushalte entspricht der Wohnungsnachfrage im Prognosejahr.

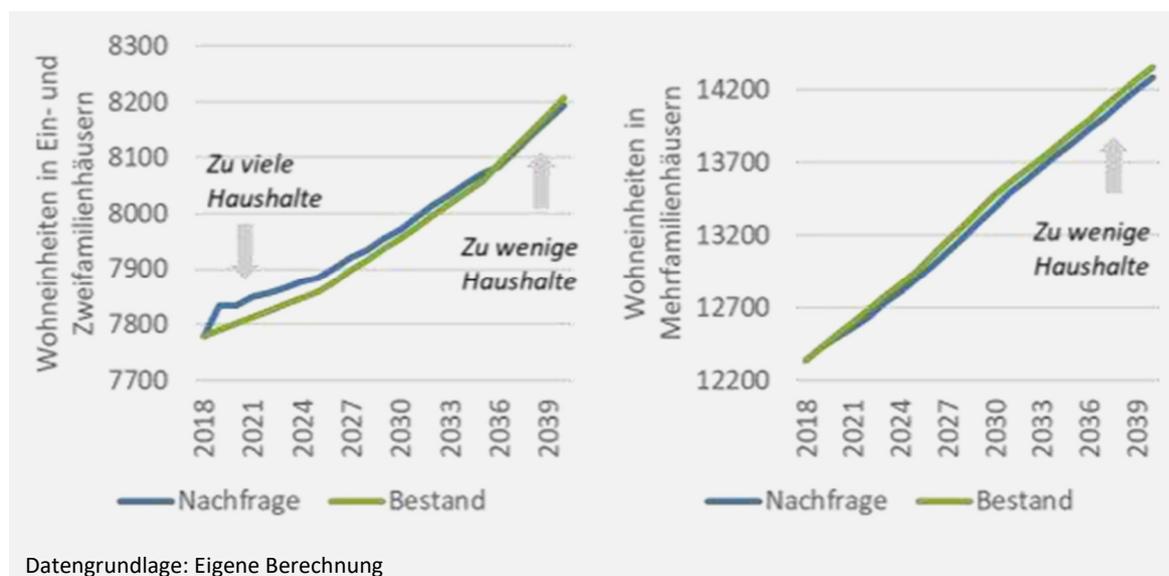
Die Wohnungsnachfrage wird differenziert nach der Nachfrage von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen. Hierzu werden entsprechende Quoten aus dem Mikrozensus genutzt. Sie geben differenziert nach dem Alter des Haushaltsvorstands die Wahrscheinlichkeit an, dass ein Ein-/Zweipersonenhaushalt bzw. ein Mehrpersonenhaushalt ein Einfamilienhaus/eine Geschosswohnung bewohnt.

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Ermittlung Haushaltsvorstandsquoten	Konstante Haushaltsvorstandsquoten wie im Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen 2018, Anpassung an Zahl der Haushalte in Siegburg	IT.NRW/Mikrozensus
Umrechnung in Wohnhaushalte	Konstanter Anteil von Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie	Zensus 2011
Ermittlung Einfamilienhausquoten	Konstante Einfamilienhausquoten wie im Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen 2018, Anpassung an Zahl der Einfamilienhäuser in Siegburg. Dies entspricht der Annahme, dass sich die Präferenz für ein Einfamilienhaus in den Altersgruppen zukünftig nicht verändern.	IT.NRW/Mikrozensus

Modellierung der Zu- und Abwanderung ausgehend vom Wohnungsbestand

In der Vorausberechnung wird der zukünftige Wohnungsbestand als feste Größe einbezogen. Er gibt somit die Zahl der Haushalte vor, die in den Prognosejahren maximal in Siegburg wohnen können. Die ermittelte Wohnungsnachfrage nach Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen wird dem Wohnungsbestand gegenübergestellt.

Abb. 45 Gegenüberstellung der berechneten Nachfrage und des Wohnungsbestands



Der Nachfrageüberschuss im Einfamilienhaussegment führt dazu, dass Haushalte, die eigentlich ein Einfamilienhaus nachfragen würden nicht nach Siegburg zuwandern, bzw. aus Siegburg abwandern (55%) sowie Haushalte aus Siegburg in ihrer Geschosswohnung verbleiben (45%). Der Nachfragemangel in den letzten Jahren der Vorausberechnung führt dazu, dass zusätzliche EFHHaushalte nach Siegburg zuwandern, bzw. weniger Haushalte aus Siegburg abwandern (55%) und zusätzliche Haushalte aus Siegburg von der Geschosswohnung ins Einfamilienhaus ziehen (45%). Der Nachfragemangel im Geschosswohnungssegment führt dazu, dass mehr Haushalte nach Siegburg zuwandern. Diese Effekte werden berücksichtigt und führen zu einer Erhöhung bzw. Reduzierung der Haushaltszahl in den Segmenten.

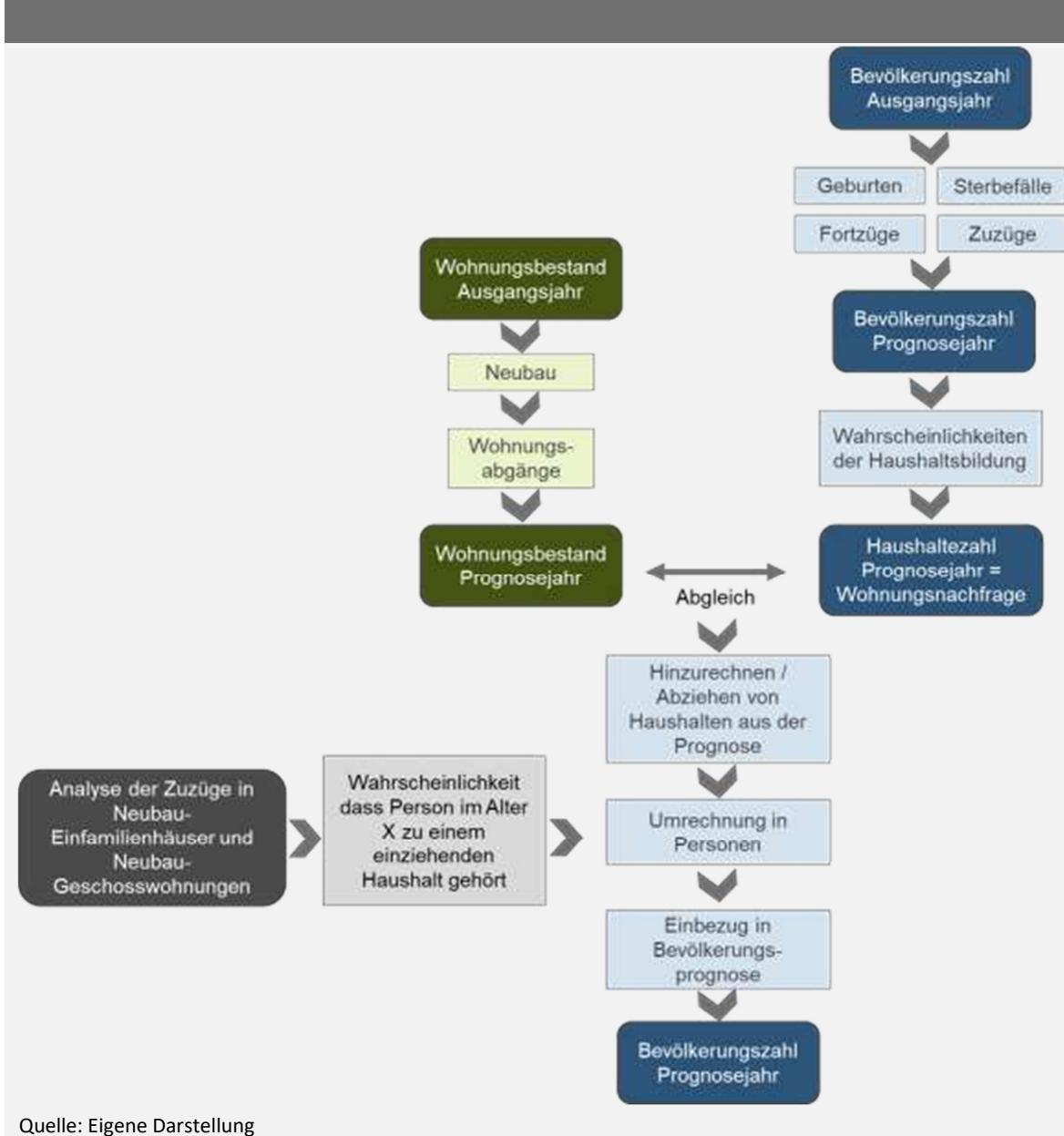
Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Anpassung der Zahl der Haushalte in Einfamilienhäusern	Bei Nachfrageüberschuss wird dieser entsprechend der Zuzüge an Neubauadresse (siehe Kap. 2.3) zu 55 % durch eine Reduzierung der Zahl Zuwandernder Haushalte und zu 45 % durch den Verbleib der Haushalte in einer Geschosswohnung ausgeglichen. Bei Nachfragemangel wird dieser mit den gleichen Prozentsätzen durch zusätzliche zuwandernde Haushalte bzw. zusätzliche Haushalte aus dem Geschosswohnungssegment ausgeglichen.	Auswertung der Zuzüge an Neubauadressen aus dem Melderegister der Stadt Siegburg
Anpassung der Zahl der Haushalte in Geschosswohnungen	Bei Nachfragemangel wird dieser durch zusätzlich nach Siegburg ziehende Haushalte ausgeglichen.	

Um die Wanderungsannahmen der Bevölkerungsvorausberechnung entsprechend anzupassen, müssen die zusätzlichen bzw. abgezogenen Haushalte in Personen umgerechnet werden. Hierfür wird die Analyse der Zuzüge an Neubauadressen aus dem Melderegister genutzt (siehe

2.3). Die so berechneten zusätzlichen Zu- und Fortzüge werden in die Bevölkerungsvorausberechnung einbezogen und die Bevölkerungszahl in den Prognosejahren so an den Wohnungsbestand angepasst.

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Umrechnung der zuzurechnenden/abzuziehenden Haushalte in Personen	Wahrscheinlichkeiten, dass eine Person bestimmten Alters in eine Neubauwohnung zieht, entspricht der Analyse aus dem Melderegister.	Auswertung der Zuzüge an Neubauadressen aus dem Melderegister der Stadt Siegburg

Abb. 46 Übersicht der Arbeitsschritte zur Erstellung der Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: Eigene Darstellung

5.6 Annahmen der Szenarien für die Entwicklung des Wohnungsneubaus

Die in Kapitel 3.2.3 beschriebenen Szenarien wurden mit entsprechenden Annahmen hinterlegt, um deren Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung abzubilden. Hierfür wurden folgende Annahmen getroffen.

	Ursprüngliche Annahme (Kap. 3.1)	Szenario: Zunehmende Widerstände gegen den Wohnungsneubau	Szenario: Höhere Priorität für den Wohnungsneubau
Realisierungswahrscheinlichkeiten Erweiterungsflächen	Hoch: 80% Mittel: 50% Gering: 20%	Hoch: 70% Mittel: 40% Gering: 10%	Hoch: 90% Mittel: 70% Gering: 40%
Bebauungsdichten Erweiterungsflächen	EFH locker: 20 WE/ha EFH dicht: 35 WE/ha MFH locker: 60 WE/ha MFH dicht: 100 WE/ha	EFH locker: 20 WE/ha EFH dicht: 30 WE/ha MFH locker: 50 WE/ha MFH dicht: 90 WE/ha	EFH locker: 25 WE/ha EFH dicht: 35 WE/ha MFH locker: 80 WE/ha MFH dicht: 100 WE/ha
Neubau innerhalb des Siedlungsbereichs	§34: 45 WE/p.a. Ältere B-Pläne: 56 WE/p.a. Selbstläufer: 15 WE/p.a.	§34: 45 WE/p.a. Ältere B-Pläne: 56 WE/p.a. Selbstläufer: 10 WE/p.a.	§34: 56 WE/p.a. Ältere B-Pläne: 70 WE/p.a. Selbstläufer: 20 WE/p.a.