



## **Der Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis**

ein Bericht des „Bündnis Wohnen im Rhein-Sieg-Kreis 2017“



## Der Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis

eine Betrachtung unter der besonderer Berücksichtigung des Wohnraums für einkommensschwächere Haushalte

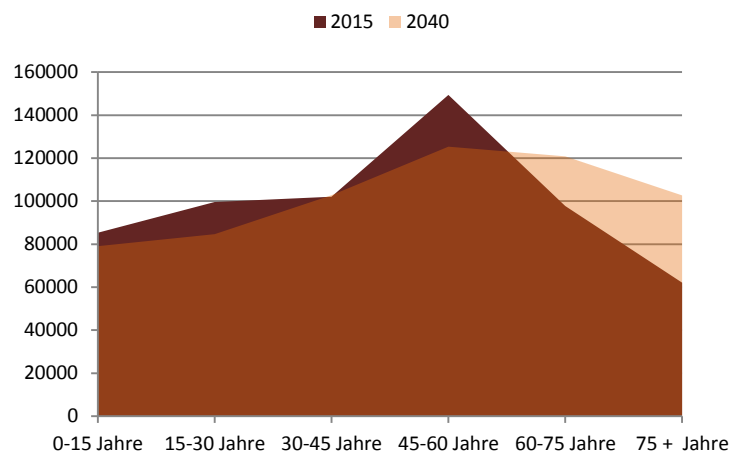
- **Bevölkerungsentwicklung**
- **Arbeitsmarkt und Infrastruktur**
- **Wohnen und Bauen**
- **Der Mietwohnungsmarkt**
- **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**
- **Herausforderungen an den Wohnungsmarkt**

### Bevölkerungsentwicklung

Bundesweit gehen die Bevölkerungszahlen zurück, der Anteil alter Menschen steigt. Auch in den meisten Kreisen und Städten in Nordrhein-Westfalen ist das zu beobachten – eine große Herausforderung. Denn eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und wirtschaftliches Potenzial sind Voraussetzungen für eine starke Region.

Der Rhein-Sieg-Kreis konnte sich gegen den deutschlandweiten Trend bis jetzt teilweise behaupten. Zwar wird die Bevölkerung auch hier immer älter, sie soll aber bis 2040 um bis zu 4 Prozent wachsen.<sup>1</sup> Ein Wachstum, das durch Zuzug entsteht, denn die Sterberate übersteigt auch hier die Geburtenrate. Wachsen wird in den kommenden Jahren vor allem die Gruppe der über 60-Jährigen. (vgl. Abb. 1)

Abbildung 1: Bevölkerungsprognose 2015-2040



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW),  
eigene Darstellung

Junge und alte Menschen sind im Kreis gleich verteilt. Es lassen sich keine Schwerpunkte ausmachen. Den höchsten Anteil von über 65-Jährigen gibt es in Bad Honnef. Sie machen hier fast ein Viertel an der Gesamtbevölkerung aus (vgl. Abb. 2). Daraus resultiert eine höhere Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen und Pflegeplätzen. Die Zahl der Pflegebedürftigen ist im Rhein-Sieg-Kreis bereits im kurzen Zeitraum zwischen 2011 bis 2013 um 8 Prozent gestiegen.<sup>2</sup>

**Abbildung 2: Anteil an der Bevölkerung insgesamt am 31.12.2015 in Prozent**

Gemeinde	unter 18-Jährige	18- bis unter 25-Jährige	25- bis unter 45-Jährige	45- bis unter 65-Jährige	65- und mehr Jährige
Bonn	17,3	9,6	28,5	26,5	18,1
Alfter	18,4	8,1	23,0	32,2	18,3
Bad Honnef	16,1	8,8	20,2	30,9	24,0
Bornheim	17,2	8,1	23,5	32,4	18,8
Eitorf	16,4	8,1	21,9	32,8	20,7
Hennef (Sieg)	19,0	8,0	22,9	31,6	18,6
Königswinter	17,8	7,2	20,0	33,2	21,8
Lohmar	18,3	7,5	21,0	32,2	21,0
Meckenheim	17,2	7,4	20,2	29,9	25,3
Much	16,9	7,9	22,2	33,3	19,7
Neunkirchen- Seelscheid	18,2	7,2	19,7	32,6	22,2
Niederkassel	18,2	7,8	22,7	31,7	19,6
Rheinbach	17,3	7,4	22,7	31,2	21,5
Ruppichterath	18,4	8,2	22,5	31,9	19,0
Sankt Augustin	17,5	7,8	23,1	29,7	21,9
Siegburg	17,4	8,3	26,2	28,3	19,8
Swisttal	18,2	7,1	21,7	30,9	22,1
Troisdorf	17,8	7,8	25,1	30,0	19,2
Wachtberg	19,2	7,0	21,3	31,7	20,8
Windeck	16,6	8,6	20,3	33,5	20,9

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), eigene Darstellung

Auch die gestiegenen Flüchtlingszahlen haben Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Am 1. Oktober 2016 lebten rund 7.000 registrierte Flüchtlinge verteilt auf die 19 Kommunen und Städte im Rhein-Sieg-Kreis. <sup>3</sup>Damit wuchs der Bedarf an Notunterkünften, aber auch an langfristigen Unterbringungsmöglichkeiten.

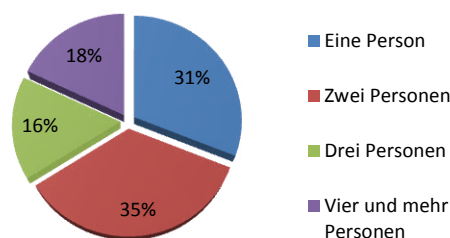
Der Wohnungsmarkt muss sich all diesen Entwicklungen anpassen und den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen des Kreises gerecht werden. Die Bürger der Region haben verschiedene Bedürfnisse und finanzielle Mittel zur Verfügung. Gerade für Familien muss neben Einfamilienhäusern und Bauland auch preiswerter Wohnraum vorhanden sein. Daneben muss auch die wachsende Zahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten versorgt werden.

### **Veränderung der Haushaltsgröße**

Nicht nur die Einwohnerzahl ändert sich, sondern auch das Alter der Einwohner. Hinzu kommt ein soziodemographischer Wandel. Die Zahl der Haushalte steigt und ihre Zusammensetzung wandelt sich: Zu einem Haushalt zählen all diejenigen, die in einer Wohneinheit leben. Das können Einzelpersonen sein, aber auch Ehepaare oder Familien mit Kindern. Nachweisbar ist, dass jede Person in einem Haushalt immer mehr Wohnraum beansprucht, der Platzbedarf steigt.<sup>4</sup>

Die durchschnittliche Größe eines Haushaltes aber wird immer kleiner. Zwei Drittel der Haushalte im Rhein-Sieg-Kreis sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte (vgl. Abb. 3). In den Städten des Kreises, vor allem in Siegburg und Troisdorf, ist der Anteil sogar noch höher. In ländlicheren Regionen sieht es ausgeglichener aus.<sup>5</sup> Doch ist die Zusammensetzung dieser Haushalte so vielfältig wie die Gesellschaft: Sie besteht aus kinderlosen Paaren, alleinstehenden Berufstätigen, Auszubildenden und Studenten. Die Kaufkraft und Bedürfnisse dieser Gruppen variieren stark, weshalb auch eine Vielfalt an Wohnraum verfügbar sein muss.

Abbildung 3: Personen pro Haushalt im Rhein-Sieg-Kreis



Je nach Alter und Lebensphase unterscheiden sich die Wohnbedürfnisse. Um die Menschen in der Region zu halten, muss man all diesen Bedürfnissen gerecht werden. Nach dem idealtypischen Lebensphasenmodell benötigen junge Menschen in der Regel kleine und günstige Wohnungen. In der Familienbildungsphase wächst der Platzbedarf. Im Alter „verkleinern“ sich viele Menschen wieder und benötigen gegebenenfalls seniorengerechte Wohnungen.

### **Arbeitsmarkt und Infrastruktur**

Der Rhein-Sieg-Kreis zeichnet sich durch Struktur- und Standortqualitäten aus. Die Einwohnerzahl steigt und mit ihr die Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter. Die Region ist für viele Bevölkerungsgruppen attraktiv. Erwerbsmöglichkeiten finden sich hier oder in den benachbarten Städten. Drei private Hochschulen und die Staatliche Hochschule Bonn-Rhein-Sieg ziehen über 11.000 Studierende an.<sup>6</sup> Die Pro-Kopf-Kaufkraft ist eine der höchsten im Bundesland und die Arbeitslosenquote ist mit 5,2 Prozent eine der niedrigsten.<sup>7</sup> Der Kreis ist zwischen Bonn und Köln günstig gelegen. Durch Autobahnen, die ICE-Strecke Köln-Frankfurt und den Flughafen Köln/Bonn ist er an das Umland und international sehr gut angeschlossen.

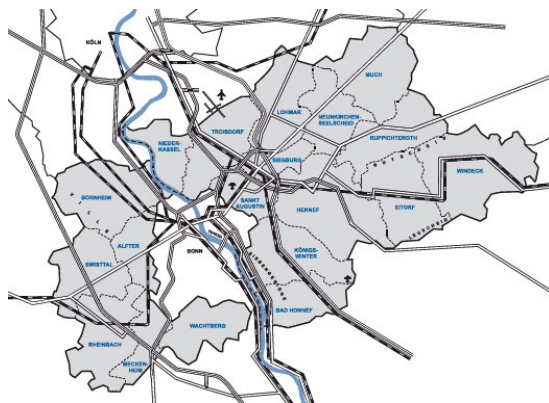
Der Rhein-Sieg-Kreis hat einen negativen Pendlersaldo. Das bedeutet, dass jeden Tag mehr Leute ins Umland zur Arbeit fahren als umgekehrt. 117.199 Berufstätige pendeln jeden Tag mit dem ÖPNV, dem Auto oder dem Fahrrad.<sup>8</sup> Vor allem nach Bonn und Köln, aber auch in die Eifel oder an den Niederrhein und ins Ruhrgebiet. Eine gut ausgebaute Infrastruktur ist deshalb für den Kreis unverzichtbar. Die Pendler sind jeden Tag auf das Straßen- und Schienennetz angewiesen.

Durch den Kreis verlaufen fast 1000 Kilometer Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. In Siegburg hält der ICE auf der Strecke Köln/Bonn. Es gibt Nahverkehrsverbindungen mit S- und Regionalbahn ins Umland (vgl. Abb. 4).<sup>9</sup> Im November 2016 haben zudem die Hauptarbeiten am Ausbau der S-Bahn-Linie 13 begonnen. Dieser soll die Verbindung

zwischen Bonn und Köln verbessern sowie die Stadt Bonn an den Flughafen Köln/Bonn anbinden. Die meisten Menschen im Kreis aber bewegen sich mit dem eigenen Auto oder als Beifahrer fort. Dieser Individualverkehr belastet die Umwelt und Menschen durch Lärm, Abgase und Feinstaub.

### Abbildung 2: Verkehr im Rhein-Sieg-Kreis

Quelle: Rhein-Sieg-Kreis, Zahlen und Fakten, auf einen Blick 2016



Die Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten in der Region sind gut. Diese Umstände dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es auch im Rhein-Sieg-Kreis Menschen und Haushalte gibt, die davon weniger profitieren. 22,6 Prozent der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten arbeiten im unteren Einkommenssektor. Sie liegen unter oder knapp über der Armutsgrenze. Diese Zahl liegt über dem Bundes- (20,2 Prozent) und Landesdurchschnitt (19 Prozent) sowie weit über dem Wert der Stadt Bonn (13,7 Prozent).<sup>10</sup> Auch die Beschäftigungsquote im Rhein-Sieg-Kreis liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt.<sup>8</sup>

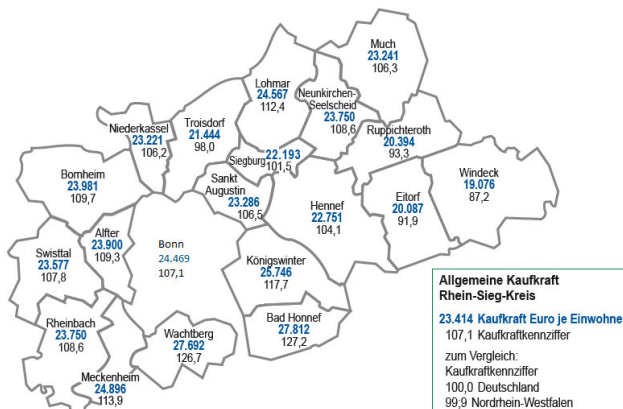
Die Altersarmut und die Gefahr, von der Rente alleine nicht mehr leben zu können, wächst in ganz Deutschland. Im Rhein-Sieg-Kreis ist die Zahl der Menschen über 65 Jahre, die Grundsicherung empfangen, von 2010 bis 2014 um 40 Prozent gestiegen.<sup>11</sup> Da die Bevölkerung der über 65-Jährigen am stärksten wächst, werden in Zukunft mehr Menschen davon betroffen sein.

Die 19 Städte und Gemeinden des Kreises unterscheiden sich zum Teil sehr in ihren Strukturdaten. Bei SGB-II-Empfängern liegen die Städte Troisdorf (9,3 Prozent) und Siegburg (9,4 Prozent) an der Spitze. Aber auch die ländlich geprägten Kommunen Eitorf (8,2 Prozent) und Windeck (7,9 Prozent) erreichen hohe Werte. Entsprechend ist hier die Anzahl

der Bedarfsgemeinschaften höher. Die Gemeinden Wachtberg (3,2 Prozent) und Lohmar (3,8 Prozent) hingegen verbuchen die niedrigsten Werte.<sup>12</sup>

Die Kaufkraft bezeichnet das Einkommen, das Haushalten für Konsumzwecke zur Verfügung steht. Mit der so genannten Kaufkraftkennziffer lässt sich die Kaufkraft pro Einwohner verschiedener Regionen vergleichen. Der Wert 100 markiert den bundesweiten Durchschnitt. Liegt eine Region darunter, können die Bewohner im Durchschnitt weniger für Konsum ausgeben. 2015 lag der gesamte Kreis mit der Kennziffer 107,1 über dem Bundesdurchschnitt. Betrachtet man aber die einzelnen Kommunen des Kreises, sind starke Unterschiede (vgl. Abb. 5) zu erkennen. Schlusslichter sind Windeck, Eitorf und Ruppichteroth. Die Kommunen Wachtberg und Bad Honnef, die nahe an Bonn liegen, erreichen die höchsten Kaufkraftkennziffern des Kreises.

**Abbildung 5: Allgemeine Kaufkraft Rhein-Sieg-Kreis**



Quelle: Rhein-Sieg-Kreis, Zahlen und Fakten, auf einen Blick 2016, MB Research und IHK Bonn-Rhein-Sieg

## Wohnen und Bauen

Im gesamten Kreis befindet sich rund ein Drittel der Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten. Zwischen den Kommunen jedoch gibt es teilweise erhebliche Unterschiede. Es fällt auf, dass vor allem in den östlichen, eher ländlich geprägten Kommunen der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt. In Windeck wird mit 82,7 Prozent der höchste Wert erreicht. Die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verzeichnen die Städte Siegburg, Troisdorf und Sankt Augustin. Aber auch die Kommunen nahe Bonn erreichen noch Werte von über einem Drittel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.<sup>12</sup> Eine Besonderheit im Rhein-Sieg-Kreis: Über die Hälfte aller

Haushalte (56,3 Prozent) wohnt in selbstgenutztem Eigentum. Im Landesdurchschnitt sind es 40,4 Prozent.<sup>13</sup>

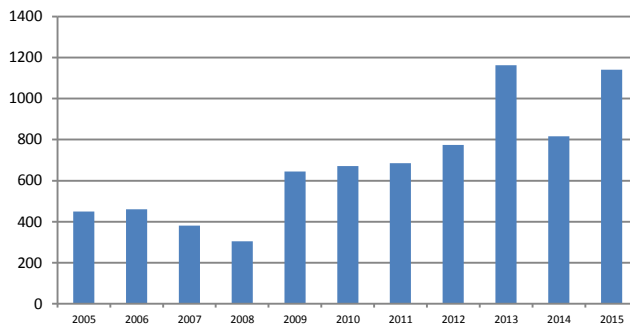
Eine gewisse Anzahl an leerstehenden Wohnungen ist nötig um eine Flexibilität auf dem Markt zu ermöglichen. Für diese so genannte Fluktuations- oder Leerstandsreserve gibt es unterschiedliche Empfehlungen. Die meisten liegen jedoch zwischen drei und sieben Prozent.<sup>15</sup> Die Leerstandsquote im Rhein-Sieg-Kreis ist in den letzten Jahren gesunken und lag 2014 bei 3,3 Prozent.<sup>14</sup> Das wirkt sich auch auf die Mietpreise aus. Je weniger freier Wohnraum zur Verfügung steht, desto höher steigen die Mieten. Der Wohnungsmarkt gestaltet sich deshalb vor allem für Vermieter attraktiv.

Durch das Bevölkerungswachstum, die wachsende Zahl von Haushalten und den gestiegenen Bedarf an Quadratmetern, entsteht – wie bereits beschrieben – ein Mehrbedarf an Wohnraum im Rhein-Sieg-Kreis. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat für den Rhein-Sieg-Kreis bis 2020 einen jährlichen Neubaubedarf von über 1.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berechnet. Hinzu kommt der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser wird ebenfalls auf über 1.000 Wohneinheiten geschätzt. Die gestiegene Anzahl an Flüchtlingen ist in der Prognose noch nicht enthalten.<sup>16</sup> Der tatsächliche Bedarf liegt daher vermutlich deutlich darüber. Nach dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen wird bis zum Jahr 2020 eine Neubaunachfrage von mindestens 2.300 Wohnungen jährlich (in der Region berechnet).<sup>17</sup>

Im Rhein-Sieg-Kreis gibt es noch baufertiges Land. Hinzu kommen Flächen, die ausgewiesen oder erschlossen werden können. Der erhöhte Wohnraumbedarf macht sich allerdings auch hier durch gestiegene Preise bemerkbar. Von 2014 auf 2015 stiegen die Preise für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser um 1,7 Prozent.<sup>18</sup> Dennoch gibt es genügend verfügbare Flächen, um den Neubedarf decken zu können. Die Kommunen Sankt Augustin, Hennef und Meckenheim verzeichneten in den letzten Jahren die meisten Baufertigstellungen.<sup>19</sup>

Lange ging der Trend zum Bauen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Erst seit 2012 werden wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beantragt. Die Städte Siegburg, Troisdorf und Alfter führen hier die Liste an, da es hier weniger und teurere Baugrundstücke gibt. Allerdings konnte nur in den Jahren 2013 und 2015 die mindestens geforderten 1000 Wohneinheiten erreicht werden (vgl. Abb. 6).

**Abbildung 6: Anzahl der genehmigten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Bauvorhaben)**



Quelle: Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), eigene Darstellung

## Mietwohnungsmarkt

Im Rhein-Sieg-Kreis besteht eine erhöhte Nachfrage nach Mietwohnungen. Auch hier spiegelt sich wieder ein Stadt-Land-Gefälle: Die ländlich geprägten Gemeinden wie Much oder Windeck verzeichnen eine sehr viel geringere Wohnraumnachfrage nach Mietwohnungen als die Gemeinden, die näher an Bonn liegen oder infrastrukturtechnisch gut gelegen sind. Gesucht sind zudem zentrale Lagen mit guter Verkehrsanbindung und städtischem Charakter. Besonders großer Bedarf besteht in den Städten Troisdorf, Siegburg und Sankt Augustin.<sup>20</sup> Doch betrifft die angespannte Marktlage auch angrenzende Gemeinden wie Hennef, Niederkassel oder linksrheinisch Rheinbach und Meckenheim.

Ein geringes Angebot an geeignetem Wohnraum führt zu steigenden Mietpreisen. 2015 lagen die Mietpreise für Bestandswohnungen durchschnittlich bei 7,10 €, für Neubauwohnungen bei 8,91 €. Sowohl bei den Bestands-, als auch bei den Neubaumieten führen Siegburg, Bad Honnef und Alfter die Liste an. Siegburg liegt mit einem Quadratmeterpreis von 10,23 € bei Neubauwohnungen kaum unter dem Preisniveau. Im Schnitt lagen die Mieten im Rhein-Sieg-Kreis 2015 1,91 € unter denen der Stadt Bonn (vgl. Abb. 7)<sup>21</sup>

**Abbildung 7: Mietpreise für Wohnungen in €/m<sup>2</sup>**

Gemeinde	Bestand	Neubau
Alfter	7,48	9,63
Bad Honnef	7,74	9,66
Bornheim	7,30	8,90
Eitorf	5,42	---
Hennef (Sieg)	6,99	8,42
Königswinter	7,44	9,46
Lohmar	6,93	7,65
Meckenheim	6,56	9,16
Much	5,68	---
Neunkirchen-Seelscheid	6,29	7,82
Niederkassel	7,01	8,90
Rheinbach	7,02	8,11
Ruppichteroth	5,06	---
Sankt Augustin	7,33	9,07
Siegburg	7,51	10,23
Swisttal	6,50	7,69
Troisdorf	7,03	8,82
Wachtberg	7,05	---
Windeck	5,08	7,61
Rhein-Sieg-Kreis	7,10	8,91
Bonn	9,00	11,29

--- zu geringes Angebot

Quelle: KSK-Immobilien Marktbericht (ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH), eigene Darstellung

Seit 2013 stiegen die Mietpreise im Kreis für neu vermietete Bestandswohnungen im Schnitt um 2,9 Prozent, in Bornheim, Bad Honnef und Troisdorf sogar um mehr als 4 Prozent.<sup>21</sup> Für Mieter in Troisdorf und Siegburg ist es nicht nur schwer, preiswerten Wohnraum zu finden. Sie haben zudem im Vergleich eine besonders niedrige Kaufkraft. Ihr ohnehin geringes Haushaltsbudget wird also durch besonders hohe Mieten zusätzlich belastet.<sup>22</sup> Die Wohlfahrtsverbände des Kreises beklagen, dass vor allem Menschen mit Handicap auf dem Wohnungsmarkt schlechte Perspektiven haben. Dabei ist die Zahl der Schwerbehinderten seit 2007 um 25 Prozent gestiegen<sup>23</sup>

Am 1. Juni 2015 trat in ganz Deutschland die so genannte Mietpreisbremse in Kraft: Paragraph 556d des Baugesetzbuches besagt, dass in den ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Miete laut Mietspiegel liegen darf. Auch in drei der 19 Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis, in Siegburg, Troisdorf und Sankt Augustin, wurde diese Bestimmung eingeführt. Ob die Mietpreisbremse greift, lässt sich nach so kurzer Zeit noch nicht beantworten. Jedoch sind die Mieten auch im Jahr 2015 gestiegen.<sup>23</sup> Des Weiteren existiert für die betreffenden Städte, und auch für die restlichen Gemeinden des Kreises, kein aktueller qualifizierter Mietspiegel. Um

den Interessen der Mieter und Vermieter gerecht zu werden, müsste dieser erstellt und regelmäßig fortgeschrieben werden.

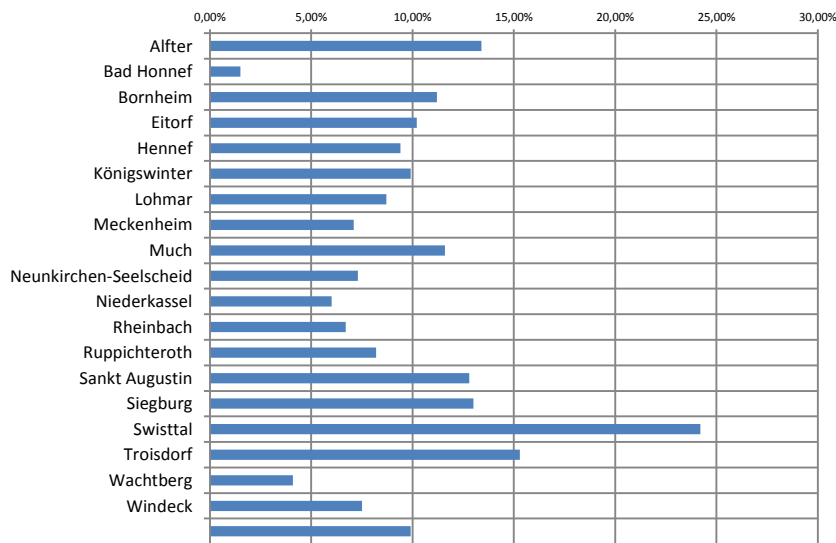
## **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus werden umgangssprachlich auch als Sozialwohnungen bezeichnet. Für ihren Bau sind staatliche Zuschüsse geflossen, sie unterliegen deshalb einer auf 15, 20 oder 25 Jahre befristeten Belegungs- und Mietbindung. Nur Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins können sie anmieten. Der Mietpreis muss vorher von den zuständigen Behörden genehmigt werden. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz gehören zur Zielgruppe Haushalte „ (...)die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“: <sup>24</sup> Einkommensschwache, Alleinerziehende, Senioren, Menschen mit Handicap und Wohnungslose.

Um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten, darf neben anderen Kriterien eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschritten werden. Entgegen vieler Vorurteile trifft dies nicht nur auf Empfänger von Sozialleistungen zu. In Köln geht man zum Beispiel davon aus, dass zwischen 40 und 50 Prozent der Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten. Im Rhein-Sieg-Kreis ist von einem ähnlich hohen Anteil auszugehen; genaue Daten gibt es nicht. Asylbewerber können erst dann einen Wohnberechtigungsschein beantragen, wenn sie einen Aufenthaltstitel über ein Jahr nachweisen können.

Im Rhein-Sieg-Kreis sind etwa 10 Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – mehr als 10.000 – staatlich gefördert. Hinzu kommt in mehr als 3.000 Fällen selbst genutztes Wohneigentum.<sup>25</sup> Einmal mehr gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Kommunen (vgl. Abb. 8). Swisttal hat mit 24,2 Prozent den höchsten Anteil an geförderten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dahinter folgen Troisdorf (15,3 Prozent), Alfter (13,4 Prozent) und Siegburg (13 Prozent).<sup>26</sup> Diese Prozentangaben geben indes keinen Aufschluss darüber, wie hoch der Bedarf an gefördertem Wohnraum tatsächlich ist. Diese Zahlen kommen oft durch Skaleneffekte zustande. Der Anteil ist gerade in den Städten besonders hoch, da es hier deutlich mehr Wohnungen insgesamt gibt.

**Abbildung 8: Anteil der geförderten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern**



Quelle NRW.Bank, Wohnungsmarktprofile 2016, eigene Darstellung

Die Zahl der geförderten Wohnungen ging in den letzten Jahren immer weiter zurück. Verantwortlich ist vor allem das Auslaufen der Belegungsbindungen. Die Preisbindung gilt nur während der Tilgung des Darlehens. Dieser Zeitraum wird bei der Bewilligung festgelegt. Gerade in den letzten Jahren gab es aber auch immer mehr außerplanmäßige Tilgungen. Danach bleibt die Belegungsbindung maximal weitere zehn Jahre bestehen. Seit 2011 steigt die Zahl der Sozialwohnungen, deren Bindung außerplanmäßig wegfällt. In Troisdorf sind schon 25 Prozent bis 30 Prozent der Sozialwohnungen in der so genannten Nachwirkungsphase und werden in spätestens zehn Jahren wegfallen. Insgesamt hat sich der Rückgang in den letzten Jahren aber wieder etwas abgeschwächt.

Die NRW Bank erhebt jedes Jahr Daten und berechnet eine Prognose über die fertiggestellten oder bereits genehmigten Sozialwohnungen. Im gesamten Kreis wird der Bestand von geförderten Wohnungen bis 2025 um 21,1 Prozent zurückgehen, bis 2030 sogar um 29,7 Prozent.

Das bedeutet, dass bis zum Jahr 2030 mehr als 3000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Den größten Verlust wird Troisdorf zu verkraften haben. Hier sollen in 15 Jahren 44,3 Prozent aller geförderter Wohnungen wegfallen.<sup>27</sup>

2013 verglich die NRW Bank die Mieten auf dem preisgebundenen Wohnungsmarkt. Für die Jahre 2011 und 2012 lagen die mittleren Mieten im Rhein-Sieg-Kreis auf dem preisgebundenen Markt um etwa einen Euro unter dem Preis der mittleren Marktmiete und damit fast immer im unteren Preissegment. Als unteres oder Niedrigpreissegment bezeichnet man die günstigsten 25 Prozent der angebotenen Mietwohnungen. Über die Hälfte aller angebotenen Sozialwohnungen im Kreis befanden sich im günstigsten Zehntel, die Mietpreise betragen durchschnittlich zwischen fünf und sechs Euro.<sup>28</sup> Nach dem Auslaufen der Belegungsfrist gelten die Wohnungen als frei finanziert. Der Vermieter kann die Miete nach dem Mietrecht erhöhen, er muss sich jedoch an der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Kappungsgrenze von 15 oder 20 Prozent orientieren.

Bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum sind der Kreis und die Kommunen auf Akteure angewiesen, die in diesem Segment, unterstützt durch Landesmittel, investieren möchten. Das Land Nordrhein-Westfalen stellt den Kreisen und Städten jedes Jahr eine bestimmte Summe Fördergeld für die Schaffung von gefördertem Wohnraum zur Verfügung. Jede Person oder jeder Akteur kann beim Kreis ein Förderdarlehen beantragen.

Nordrhein-Westfalen hat für 2014 bis 2017 ein Wohnraumförderungsprogramm.<sup>29</sup> erstellt, um den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Jährlich stehen hierfür ca. 800 Millionen Euro zur Verfügung, die aber auch etwa für energetische Sanierungen, den Abbau von Barrieren, für die Eigentumsförderung oder für quartierbezogene Maßnahmen zur Verfügung stehen.<sup>30</sup> Der größte Teil jedoch, 450 Millionen Euro, ist für die Förderung neuer Mietwohnungen bestimmt.

Der Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Bonn teilen sich jährlich 44 Millionen Euro je zur Hälfte. Bis 2016 schöpfte der Kreis dieses Budget allerdings nicht aus. 2015 wurden fast 2 Millionen Euro nicht verwendet und mussten an das Land zurückgegeben werden.<sup>31</sup>

Dennoch sind in diesem Jahr 2015 mehr als 18 Millionen Euro (18.648.500,00 €) in den Mietwohnungsbau geflossen. Antragsteller waren Privatpersonen, gewinnorientierte Unternehmen und Wohnungsbaugesellschaften. Genossenschaften oder andere gemeinnützige Akteure beantragten hingegen keine Fördermittel.<sup>32</sup> Anders sah die Nachfrage im Folgejahr aus, in dem die Kreisverwaltung sogar Mittel nachfordern musste: Die zugewiesenen Mittel alleine für den Rhein-Sieg-Kreis werden sich wahrscheinlich für das Jahr 2016 auf 53 Millionen Euro summieren. Und auch für das Jahr 2017 sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften und Wohnbauförderung im Rhein-Sieg-Kreis schon Anträge mit einem Fördervolumen von mehr als 20 Millionen Euro eingereicht worden. Trotz dieses – im

Vergleich zu Vorjahren – „Bau-Booms“ sehen wir den Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt. Vielmehr werden die vom Land zur Verfügung gestellten Fördermittel nicht ausreichen, um den notwendigen Bau von 2.300 Wohneinheiten pro Jahr zu decken.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat vor allem durch sein Wohnraumförderungsprogramm neue Anreize geschaffen. Dank zinsgünstiger Darlehen und Tilgungsnachlässe wird immer mehr in den geförderten Wohnungsbau investiert. Die Darlehens-Zinsen beim geförderten Mietwohnungsbau betragen, je nach Mietniveau der Gemeinde, 0,5 Prozent oder 0,0 Prozent.<sup>33</sup>

Der Rhein-Sieg-Kreis sowie einige seiner Kommunen halten Anteile an der „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis“ (GWG). Deren primäres Aufgabengebiet ist der Bau und die Erhaltung von preiswerten und geförderten Wohnraum. Auch die GWG greift auf die Fördermittel des Landes zurück, um Sozialwohnungen zu bauen. Doch auch hier entzieht sich die Aufhebung der Belegungsbindung der Kontrolle der Kreisverwaltung. So ist es nur eingeschränkt möglich, auf Änderungen im Bestand zu reagieren. Durch einen größeren Anteil an geförderten Wohnungen in öffentlicher Hand, könnte man, auch nach Auslaufen der Bindungen, die Mieten im günstigen Preissegment halten. Im gesamten Kreis sind jedoch nur 3,8 Prozent aller Mietwohnungen in Besitz der Kommunen oder kommunaler Wohnungsunternehmen.<sup>34</sup>

### **Herausforderungen des Wohnungsmarktes**

Die Stadt Bonn ist ein Wirtschaftszentrum der Region mit Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und internationalen Unternehmen. Dieser Erfolg weitet sich über die Stadtgrenzen auf die benachbarten Gemeinden aus. Die angrenzenden Kommunen sind städtisch geprägt und mit Infrastruktur ausgestattet. Der Effekt nimmt jedoch mit zunehmender Entfernung von der Rheinschiene ab. Die östlichen Kommunen sind eher ländlich geprägt und wirtschaftlich schwächer.

Diese Unterschiede stellen für die Wohnungspolitik eine Herausforderung dar. In Bonn wird der Wohnraum immer knapper und die Mietpreise steigen. Die Auswirkungen auf den Rhein-Sieg-Kreis: In der Region sind die Mietpreise in den letzten Jahren gestiegen, am stärksten jedoch in den stadtnahen Kommunen. Wie bereits erwähnt, liegt der Mietpreis bei Neuvermietungen kaum unter dem Bonner Preisniveau. Viele Menschen können sich das

Wohnen in der Stadt nicht mehr leisten. Die Verknappung von Wohnraum gerade in diesen stadtnahen Kommunen verstärkt sich, weil Wohnungen als Gewerberaum oder als Feriendomizil vermietet werden. Sie sind so dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen.

Dies alles kann zu einem Verdrängungsprozess von einkommensschwachen Haushalten führen. SGB II Empfänger sind aufgrund fehlender ökonomischer Ressourcen und rechtlicher Bestimmungen in ihrer Wohnungswahl stark eingegrenzt. Sie sind oft gezwungen in kleinere und qualitativ schlechtere Wohnungen zu ziehen damit die Wohnkosten übernommen werden.

Doch auch in den östlichen Kommunen besteht ein Bedarf an preiswertem Wohnraum. Hier sind die Mieten zwar billiger, stellen aber gemessen am ebenfalls niedrigeren Einkommen eine höhere Belastung dar.

Die Vermittlungsquote von Haushalten, die im Jahr 2015 geförderten Wohnraum suchten, lag im Rhein-Sieg-Kreis bei 26 Prozent. Zwei Dritteln der Wohnungssuchenden konnten keine Sozialwohnungen vermittelt werden. Ein Bild, das die Leerstandsquote geförderter Wohnungen spiegelt: Sie betrug in diesem Zeitraum nur 0,1 Prozent.<sup>36</sup>

Obwohl der Wohnraumbedarf ein Problem von Kreisverwaltung und Kreispolitik ist, fallen viele Angelegenheiten unter die Planungshoheit der einzelnen Kommunen oder betreffen ebenfalls die Stadt Bonn.

Zwar stellt die von der Kreissparkasse Köln<sup>37</sup> 2016 in Auftrag gegebene regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis einen erhöhten Bedarf an Neubauten fest. Sie sieht diesen Bedarf in einer Region, die zugleich Speckgürtel für Bonn und Köln ist, besonders bei hochwertigen Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern. Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen sind von dieser Studie zu wenig in den Blick genommen worden. Tatsächlich wird es, gerade für junge Familien mit mittleren Einkommen, immer schwieriger, einen Kredit aufzunehmen. Im März 2016 trat die Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Kraft, mit der Banken nach strengeren Kriterien Baukredite vergeben. Vor allem das Einkommen und das frei verfügbare Vermögen sind ausschlaggebend um ein Darlehen zu erhalten.

Vor allem einkommensschwache Haushalte ohne nennenswertes Eigenkapital sind dadurch bei der Kreditvergabe benachteiligt, wie das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) kürzlich berichtete. Selbst Mieter, die sehr am Kauf einer Immobilie interessiert wären, dürften in Zukunft an den hohen Hürden der Bonitätsprüfung scheitern.

Hinzu kommt für viele junge Familien, dass mit Berufsanfängern häufig nur Zeitarbeitsverträge abgeschlossen werden. Nach Aussage der Hans-Böckler-Stiftung arbeitet nahezu jede und jeder fünfte unter 35 Jahren mit einem befristeten Arbeitsvertrag. Auch sie bieten aus Sicht der Banken keine ausreichende Bonität. Junge Familien, gerade auch mit Kindern, haben deshalb erhebliche Schwierigkeiten, den notwendigen Kredit für eine Immobilie zu erhalten.

## Quellen

<sup>1</sup> Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (2016), Bevölkerungsvorausberechnung für kreisfreie Städte und Kreise nach Altersjahren. Stand 26.10.2016 / 17:32:05.

<sup>2</sup> Rhein-Sieg-Kreis, Kreissozialamt (2016): Pflegeplanung 2016, S. 20.

<sup>3</sup> Bezirksregierung Arnsberg (2016): Summen Bestandserhebung zum 01.10.2016 NRW.

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt (2016), Wohnfläche je Einwohner. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/TabTabel/Wohnungsbestand.html> (letzter Abruf 12.01.2016).

<sup>5</sup> Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (2016): Zensus 2011, Haushalte nach Haushaltstypen. Stand 26.10.2016 / 13:24:59.

<sup>6</sup> Rhein-Sieg-Kreis, Zahlen und Fakten, auf einen Blick 2016, S.27.

<sup>7</sup> Bundesagentur für Arbeit (16.12.2016): Strukturdaten und –indikatoren, Agentur für Arbeit Bonn.

<sup>8</sup> Rhein-Sieg-Kreis (2015): Pendler in den Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises. Stand: 30.06.2015. Abzurufen unter: [http://www.rhein-sieg-kreis.de/cms100/buergerservice/rhein-sieg-kreis/daten\\_und\\_fakten/artikel/00422/index.shtml](http://www.rhein-sieg-kreis.de/cms100/buergerservice/rhein-sieg-kreis/daten_und_fakten/artikel/00422/index.shtml) (letzter Abruf 08.11.2017).

<sup>9</sup> Rhein-Sieg-Kreis (2016): Zahlen und Fakten, Rhein-Sieg-Kreis 2016, S. 5.

<sup>10</sup> Bundesagentur für Arbeit (16.12.2016): Strukturdaten und –indikatoren, Agentur für Arbeit Bonn.

<sup>11</sup> Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): Empfänger /-Innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung - kreisfreie Städte u. Kreise - Stichtag (Wohnortprinzip), Stand: 06.01.2017 / 01:28:06.

<sup>12</sup> NRW.Bank (2016): Wohnungsmarktprofile 2015, S. 4.

<sup>13</sup> NRW.Bank (2016): Wohnungsmarktprofile 201, S. 9.

<sup>14</sup> LEG Immobilien AG (Hrsg.) (2016): LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2016, S. 239.

- <sup>15</sup> Rink, D. u. M. Wolff (2014): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung der GWZ 2ß11. In: Raumforschung und Raumordnung 2015, S. 311-325.
- <sup>16</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Wohnungsmarktprognose 2030, S. 15.
- <sup>17</sup> Rhein-Sieg-Kreis (2016): Pressemitteilung vom Montag, 27. Juni 2016, Jammern baut keine Häuser, Regionalkonferenz zum Thema "Wohnungsbau und Raumentwicklung". Abrufbar unter: [http://www.rhein-sieg-kreis.de/cgi-bin/cms100\\_printer.pl?file=/cms100/wirtschaft/aktuelles/pressemitteilungen/index.shtml&id=\\_b#HProzentC3ProzentA4user-Regionalkonferenz](http://www.rhein-sieg-kreis.de/cgi-bin/cms100_printer.pl?file=/cms100/wirtschaft/aktuelles/pressemitteilungen/index.shtml&id=_b#HProzentC3ProzentA4user-Regionalkonferenz)
- <sup>18</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf (2016): Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis 2016, S. 7
- <sup>19</sup> Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (2016), Fortschreitender Wohngebäude- und Wohnungsbestand GWZ 2011. Stand 26.10.2016
- <sup>20</sup> KSK-Immobilien GmbH (2016): KSK-Immobilien Marktbericht 2016, S. 16.
- <sup>21</sup> KSK-Immobilien GmbH (2016): KSK-Immobilien Marktbericht 2016, S. 52.
- <sup>22</sup> NRW.Bank (2016): Wohnungsmarktprofile 2015, S. 4.
- <sup>23</sup> Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (2016), Schwerbehinderte Menschen nach Geschlecht. Stand: 31.10.2016 / 11:36:58
- <sup>24</sup> Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG)
- <sup>25</sup> NRW.Bank (2014): Preisgebundener Wohnungsbestand 2015, S. 17–25.
- <sup>26</sup> NRW.Bank (2016): Wohnungsmarktprofile 2015, S. 4.
- <sup>27</sup> NRW.Bank (2014): Preisgebundener Wohnungsbestand 2015, S. 35-43.
- <sup>28</sup> NRW.Bank (2013): Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt S. 7,13,19
- <sup>29</sup> Vgl. Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2016): Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 (WoFP 2014 - 2017)
- <sup>30</sup> Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2016): Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 (WoFP 2014 - 2017) Runderlass vom 23. Januar 2014, S. 4f.
- <sup>31</sup> Interview: Amt für Liegenschaften und Wohnbauförderung. Am 28.11.2016, Kreishaus Siegburg.
- <sup>32</sup> Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Amt 22: Anfrage der SPD Kreistagsfraktion gem. §12 GeschO vom 01.02.2016 (Anhang).
- <sup>33</sup> NRW.Bank (2016): Mietwohnungsbau 2016. S. 6.
- <sup>34</sup> NRW.Bank (2016): Wohnungsmarktprofile 2015, S. 10.
- <sup>35</sup> NRW.Bank (2014): Preisgebundener Wohnungsbestand 2015, S. 53–63.
- <sup>36</sup> Vgl. Empirica (2016): Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis