

01 Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung

Vorlage

für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Kreisausschuss	11.12.2018	Kenntnisnahme
Kreistag	17.12.2018	Kenntnisnahme

Tagesordnungs- Punkt	Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis; Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis: Situation, Prognose, Bedarfe und Potentiale
---------------------------------	---

Vorbemerkungen:

Der Rhein-Sieg-Kreis beschäftigt sich seit ca. 2 Jahren intensiv mit dem Thema Wohnungsmarkt im Kreisgebiet. Nachfolgend ein Sachstandsbericht des Referates Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung über den Wohnungsmarkt, durchgeführte Maßnahmen und Ergebnisse.

Erläuterungen:

Wohnungsmarktentwicklung in der Vergangenheit

Der Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis ist, wie in den meisten anderen Regionen Deutschlands, von Knappheiten und infolgedessen steigenden Preisen gekennzeichnet. Laut Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis 2017, der eine Auswertung aller abgeschlossenen Kaufverträge enthält, ist der Durchschnittspreis für freistehende Einfamilienhäuser von 268.000 € im Jahre 2016 um 9,0 Prozent auf 292.000 € und für Reihenhäuser von 234.000 € um 10,7 Prozent auf 259.000 € angestiegen. Der Mietpreis je qm hat sich von 7,45 € um 7,1 Prozent auf 7,98 € erhöht.

Preise und Mieten sind Marktindikatoren, die im räumlichen Vergleich auch die unterschiedliche Knappheit und unterschiedlich bewertete Attraktivität von Wohnstandorten verdeutlichen. In der Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis gibt es ein deutliches Preis- und Mietengebirge, das vom Gipfel Bonn ausgehend in alle Richtungen abfällt. Mit zunehmender Entfernung von Bonn sinken Preise und Mieten. Am niedrigsten sind sie am östlichen Rand des Kreisgebiets.

Insgesamt lässt sich der Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis nach Preisen in vier Teilräume untergliedern:

Zentrales Kreisgebiet: Entlang der Rheinschiene (Alfter, Bornheim, Wachtberg, Niederkassel, Siegburg, Sankt Augustin, Königswinter, Bad Honnef) mit den höchsten Immobilienpreisen, bzw. Mieten

Kaufpreis: > 2.000 €/m²; Miete > 7 €/m²

Westliche Kreisgebiet: unmittelbar westlich angrenzend an das zentrale Kreisgebiet (Swisttal, Rheinbach, Meckenheim)

Kaufpreis 1.500 – 2.000 €/m²; 6-7 €/m²

Östliches Kreisgebiet: unmittelbar östlich angrenzend an das zentrale Kreisgebiet (Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Hennef)

Kaufpreis 1.500 – 2.000 €/m²; 6-7 €/m²

Ländliches Kreisgebiet: im Osten des Kreises (Much, Ruppichteroth, Eitorf und Windeck) mit den niedrigsten Immobilienpreisen bzw. Mieten.

(< 1.500 €/m²; < 6 €/m²)

Wohnungsbaubedarf bis 2030 (Empirica - Studie)

Der Rhein-Sieg-Kreis hat 2016 die vom Empirica- Institut durchgeführte „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse“ in Auftrag gegeben. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass die Wohnraumnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis weiterhin hoch bleiben wird. Dazu tragen insbesondere folgende Entwicklungen bei:

- weiterhin wachsende Wirtschaft und entsprechende Arbeitskräftenachfrage
- zunehmende Überschwappeneffekte aus Bonn und Köln (Altersgruppe 25-40 und jünger als 18 Jahre)
- die demographische Entwicklung führt zu steigendem Wohnraumbedarf, selbst wenn es zu keinem Bevölkerungswachstum kommen wird (Kinder der Babyboomer „verlassen das elterliche Nest“).

Fazit: Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte wird zunehmen.

Die Empirica-Studie zeigt auf Basis einer Fortschreibung der bisherigen Entwicklungen drei Szenarien auf. Zwischen den beiden extremen „Minimalszenario“ und „Maximalszenario“ beschreibt das „Trendszenario“ ein Wachstum des Rhein-Sieg-Kreises aus sich selbst heraus bei gleichzeitigen „Überschwappeneffekten“ aus den Ballungsraumzentren Bonn und Köln. Auf Basis dieses Szenarios wird ein Neubaubedarf bis 2030 von 30.000 Wohneinheiten prognostiziert, davon 2.500 Wohnungen p.a. bis zum Jahre 2020.

Angebotsentwicklung bis 2030 (Teilraumkonferenzen)

Zur Betrachtung der Angebotsseite wurden Ende 2017 auf Einladung des Rhein-Sieg-Kreises in den Wohnungsmarkt-Teilräumen sog. Teilraumkonferenzen durchgeführt. Unter der Moderation von Empirica diskutierten Vertreter der Kommunen, insbesondere der Bauleitplanung, die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Empirica-Studie geht kreisweit von ca. 900 ha Flächenbedarf aus (EZFH: 25 WE/ha, MFH 90 WE/ha), wenn jeglicher Neubau auf „neuen“ Bauflächen stattfindet und alle bestehenden Immobilien weitergenutzt werden können. Diese Fläche ist theoretisch im Kreisgebiet verfügbar (Summe Flächen mit Baurecht in Baugebieten und Baulücken + absehbaren Gewerbebrachen + Flächennutzungsplan-Potentiale + weitere Allgemeiner Siedlungsbereich-Potentiale im aktuellen und künftigen Regionalplan).

In den Konferenzen wurde jedoch deutlich, dass es zahlreiche Hemmnisse bei der Baulandentwicklung gibt:

- fachrechtliche Restriktionen: Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Lärmschutz, Denkmalschutz, Artenschutz
- fehlende Flächenverfügbarkeit / kein Eigentum der Kommune: Die Eigentümer wollen ihre Flächen nicht entwickeln, da die Wertsteigerung den Zinsertrag übertrifft; Verkauf landwirtschaftlicher Fläche ist steuerlich uninteressant; uneinige Erbengemeinschaften

Interessenkonflikte: Zunehmender Widerstand der ansässigen Bevölkerung gegen eine expansive Ortsentwicklung / eine Veränderung des Ortsbildes und/ oder Überfremdung. Diesem Widerstand beugen sich viele kommunale Räte.

- Kosten:
 - Kapazitätsgrenzen der technischen und sozialen Infrastruktur
 - Notwendigkeit zu Sprunginvestitionen (Kanalisation, Kitas, Schulen etc.)
 - Bau- und Planungskosten steigen stetig
 - Ausgleichsleistungen
- Personalmangel in den Verwaltungen bei gleichzeitig immer aufwändigeren Verfahren und immer mehr Aufgaben.
- Landesplanerisch vorgegebene Dichtewerte sind zu hoch und lassen die Zerstörung des städtebaulichen bzw. dörflichen Charakters befürchten.

Ergebnis: Die theoretisch ausreichend vorhandenen Flächenpotentiale lassen sich nach Einschätzung der kommunalen Vertreter aufgrund diverser Hemmnisse nicht annähernd umsetzen. Damit ist zu befürchten, dass das Angebot an verfügbaren Wohnbauflächen und in der Folge das Wohnungsangebot im Rhein-Sieg-Kreis auch in den kommenden Jahren hinter der Nachfrage zurückbleibt. Weiter steigende Kauf- und Mietpreise wären dann vorprogrammiert.

Mehr Wohnungsbau ist das einzige Mittel gegen steigende Preise. Es muss in allen Kategorien mehr gebaut werden.

Aktuelle Entwicklung des Wohnungsbaus im Rhein-Sieg-Kreis

Der Wohnungsbestand im Rhein-Sieg-Kreis hat sich in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:

31.12.2010	266.750 Wohnungen
31.12.2011	268.242 Wohnungen
31.12.2012	269.877 Wohnungen
31.12.2013	271.695 Wohnungen
31.12.2014	274.093 Wohnungen
31.12.2015	275.887 Wohnungen
31.12.2016	277.842 Wohnungen
31.12.2017	279.940 Wohnungen

In den letzten Jahren hat der Wohnungsbestand im Rhein-Sieg-Kreis p. a. zwischen 1.800 und 2.100 Wohnungen zugenommen. Dies zeigt, dass es bis zu dem ermittelten Neubaubedarf von 2.500 Wohnungen noch ein weiter Schritt ist.

Fördermittelnehmerkonferenz

Die zunehmende Verknappung von Bauland führt zu steigenden Bodenpreisen. In der Folge wird insbesondere der dringend benötigte Neubau öffentlich geförderten Wohnraums immer schwieriger. In den nächsten Jahren werden voraussichtlich mehr Wohnungen aus der Preisbindung fallen, als neu gebaut werden können.

Als Grundlage weiterer planungspolitischer Schritte hat der Landrat im September 2018 lokal agierende private und öffentliche Träger des „geförderten Wohnungsbaus“ zu einem Strategiegelgespräch ins Kreishaus eingeladen.

In Ergänzung eines Erfahrungsaustausches wurden Möglichkeiten der Wohnungsbaupolitik im Rhein-Sieg-Kreis diskutiert. Ansatz war, die Bedürfnisse der Wohnungsbauwirtschaft bei künftigen Lösungsansätzen zu bedenken.

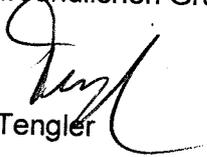
Das mangelnde Flächenangebot für geförderten Wohnungsbau hemmt die Entwicklung. Neben den engen Grenzen der Förderrichtlinien wurden auch fehlende Wohnbaulandbeschlüsse der Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises zur Festlegung eines verbindlichen Anteils geförderten Wohnraums am Wohnungsneubau beklagt. Strenge bauordnungsrechtliche Forderungen und der allgemeine Fachkräftemangel verschärfen die Situation. Zur Kostensenkung regten die Fördermittelnehmer höhere Dichtewerte an.

Der konstruktive Austausch wurde von allen Teilnehmern begrüßt und soll wiederholt werden.

Neuaufstellung Regionalplan

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans haben Ende November 2018 die ersten „Regio+“- Gespräche (Verteilung von Überschwapp-Effekten auf die Region) für die Oberzentren Köln und Bonn stattgefunden. Eine Fortsetzung mit dem Ziel, Wohnbauflächen für interkommunale Kooperationen zu identifizieren, erfolgt im Januar/ Februar 2019.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Tengler