
Fachbeitrag

Wohnen und Demografie

zum Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter

(Stand: Entwurf 13.05.2024

Redaktionell geändert nach ASUK 05.06.2024)

Bearbeitung:

Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Servicebereich Stadtplanung
Obere Straße 8
53639 Königswinter

Inhalt

1	Einführung.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Aufbau	3
1.2	Statistische Gliederung.....	4
2	Soziodemografische Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung	6
2.2	Altersstruktur	22
2.3	Bevölkerung mit Migrationshintergrund.....	27
2.4	Haushaltsstruktur und Wohnflächennachfrage	31
2.5	Sozialstruktur.....	35
3	Wohnungsangebot.....	43
3.1	Wohngebäude- und Wohnungsbestand	43
3.2	Wohnungsneubau (Bautätigkeit)	52
4	Grundstücks- und Immobilienmarkt	57
4.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen und Entwicklungen.....	57
4.2	Grundstücks- und Immobilienmarkt in Königswinter	63
4.3	SWOT-Analyse des Wohnungsmarktes	71
5	Bezahlbarkeit des Wohnens.....	72
6	Wohnungsbedarfe und -potenziale.....	75
6.1	Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung.....	75
6.2	Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen.....	81
6.3	Wohnbauflächenbedarf und Siedlungsdichte	86
6.4	Wohnungs(bau)potenziale	90
6.5	Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs.....	99
7	Wohnungsbaupolitische Ziele	104
	Quellenverzeichnis	117

1 Einführung

1.1 Anlass, Ziel und Aufbau

Eine wesentliche Grundlage des neuen Flächennutzungsplanes sollte ursprünglich das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sein. Basierend auf verschiedenen Fachbeiträgen, Planungen und Konzepten, die vor und zum Teil parallel mit dem ISEK-Prozess erstellt wurden, sollten im ISEK zur Vorbereitung auf das Flächennutzungsplanverfahren stadtentwicklungspolitische Leitlinien entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wurde am 18.12.2017 das Handlungskonzept Wohnen (HK Wohnen 2017) vom Stadtrat beschlossen. Dieses Konzept sollte gleichzeitig als Fachbeitrag Wohnen zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) fungieren. Im Beteiligungsprozess zum Entwurf des ISEK (2017-2019) wurde aus der Bürgerschaft – neben grundsätzlicher Kritik am Beteiligungsverfahren – umfangreiche inhaltliche Kritik auch und insbesondere zum Handlungsfeld Wohnen bzw. zum HK Wohnen 2017 geäußert:

Eine Vielzahl von Stellungnahmen beschäftigte sich dabei mit konkreten Wohnbauflächen oder -projekten. Darüber hinaus wurde auch methodische Kritik insbesondere hinsichtlich der Operationalisierbarkeit der vorgeschlagenen Ziele vorgebracht sowie die normative Setzung einer Zielzahl der Einwohner*Innen im Handlungskonzept Wohnen 2017 grundsätzlich in Frage gestellt. Des Weiteren wurde im Beteiligungsprozess zum ISEK-Entwurf im Herbst 2019 bemängelt, dass Grundlagen und Analysen z.B. zu Baulücken, Generationenwechsel im Bestand, zum Bestand des öffentlich geförderten Wohnungsbaus oder aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung fehlten. Ein weiterer wesentlicher Kritikpunkt war die fehlende bzw. unzureichende Berücksichtigung des übergeordneten und übergreifenden Themas Klimaschutz im Entwurf des ISEK.

In den folgenden politischen Diskussionen wurde in den letzten Jahren inzwischen über mehrere konkrete Flächen, Projekte und Einzelthemen (z.B. Sumpfweg Süd, B-Plan 50-19, Stadtgarten) diskutiert und entschieden. Mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 2. November 2021 wurde der Klimaschutz zudem als zentrales Ziel in der Stadtentwicklungspolitik verankert. Der Stadtrat hat außerdem das bereits 2019 formalisierte Königswinterer Baulandmodell im Jahr 2021 hinsichtlich des Klimaschutzes und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus weiter konkretisiert. Auch die gesamtgesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die dem Handlungskonzept Wohnen 2017 zugrunde lagen, haben sich seither in vielen Punkten grundlegend geändert. Mithin bedurfte es einer Aktualisierung und Ergänzung der Grundlagen sowie einer Anpassung der stadtentwicklungs- und wohnungsbaupolitischen Ziele.

Mit dem vorliegenden Fachbeitrag Wohnen und Demografie zum Flächennutzungsplan wurden nun wesentliche Informationen zusammengetragen und Grundlagen geschaffen, ergänzt bzw. fortgeschrieben. Basis ist eine umfassende Analyse und Erhebung von statistischen Daten sowie von Sekundärquellen. Der Fachbeitrag erfüllt damit gleichzeitig mehrere Funktionen: Er liefert eine Analyse der aktuellen soziodemografischen Situation (Kapitel 2) mit Daten u.a. zur Haushaltsstruktur, zur Bevölkerungsentwicklung und zu Wanderungsbewegungen. Er liefert auch aktuelle Informationen zum Wohnungsangebot einschließlich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Kapitel 3) und zum Immobilienmarkt (Kapitel 4). Der Fachbeitrag ist damit in Teilen auch ein Wohnungs- und Immobilienmarktbericht. Der Fachbeitrag Wohnen beleuchtet zudem die Frage der Bezahlbarkeit des Wohnens (Kapitel 5).

In Kapitel 6 werden die Wohnungsbedarfe und -potenziale beschrieben. Der Fachbeitrag stellt Wohnungsbedarfsprognosen in verschiedenen Szenarien den vorhandenen Wohnungsbaupotenzialen gegenüber und liefert damit Grundlagen für die Bestimmung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe und der möglichen Entwicklungspfade im neuen Flächennutzungsplan.

Darüber hinaus sollen die Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen vor dem Hintergrund des ISEK-Prozesses und der aktuellen politischen Beschlüsse insbesondere zum Klimaschutz überprüft und in der Arbeitsgruppe Flächennutzungsplan (AG FNP) ein neuer Vorschlag für wohnungsbaupolitische Ziele entworfen werden (Kapitel 7). Diesen Vorschlag gilt es dann in der Politik und Öffentlichkeit zu diskutieren, weiter zu entwickeln und zu beschließen. Der Entwurf des Fachbeitrages Demografie und Wohnen kann insoweit als Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen betrachtet werden.

Der Entwurf des Fachbeitrages Wohnen und Demografie zum Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter unterscheidet sich in diesem letzten Punkt von der bisherigen Ausrichtung der Fachbeiträge, nach der diese grundsätzlich keine eigenen Entwicklungsziele enthalten sollten, sondern die bestehenden Planungen lediglich zusammenfassend darstellen sollten.

1.2 Statistische Gliederung

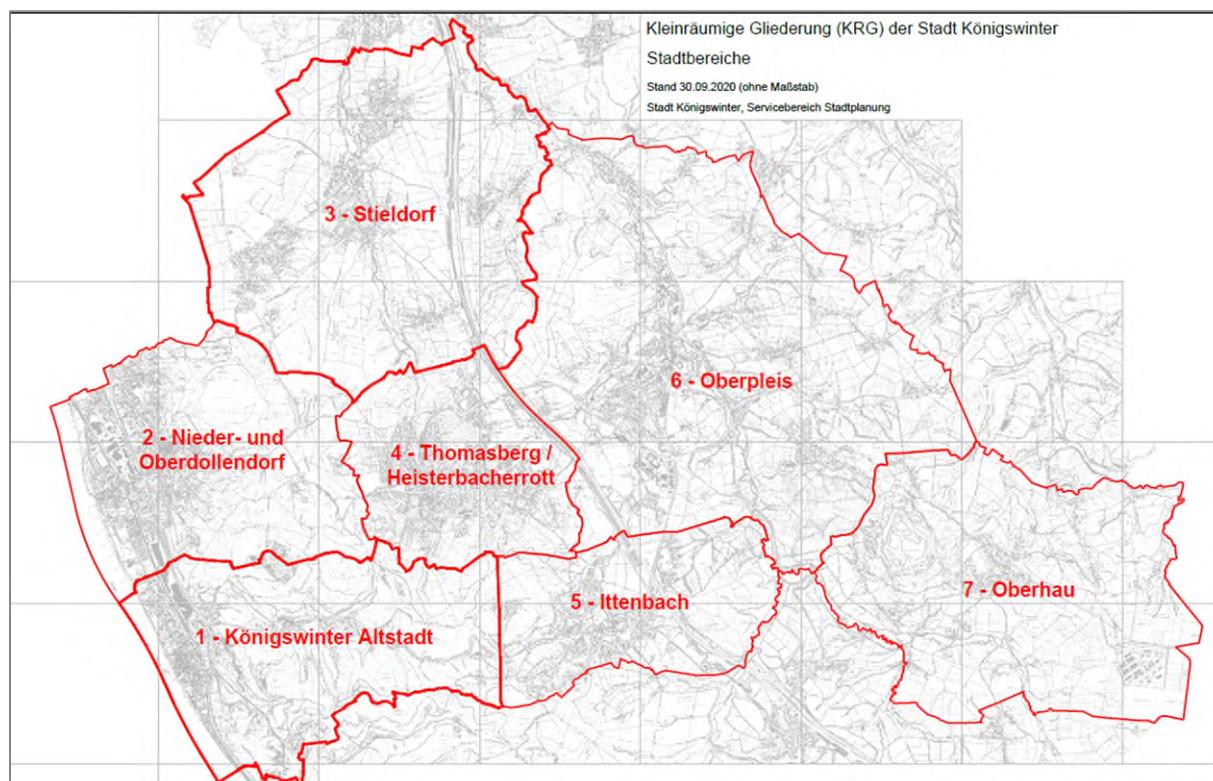
Die Kleinräumige Gliederung (KRG) als Lokalisierungs- und Zuordnungssystem ist ein unverzichtbares Organisationsmittel der Kommunen für Statistik, Planung und Verwaltungsvollzug. Sie gründet sich auf Straße und Hausnummer, d.h. auf die Adresse, als Ortsangabe und eine bis zum (Bau-)Block und zur Blockseite differenzierte räumliche Gliederung des Gemeindegebiets. Aus den Elementen der Kleinräumigen Gliederung lassen sich alle erforderlichen Gebietseinteilungen bausteinartig zusammensetzen. Alle Elemente der KRG sind durch einen hierarchischen Nummernschlüssel identifiziert und miteinander verknüpft. Da alle Adressen eindeutig den Blockseiten bzw. Blöcken zugeordnet sind, vereinfacht sich die Herstellung von Gebietsbeschreibungen und Adressenverzeichnissen wie auch deren ständige Aktualisierung. Den Adressen der KRG können Koordinaten zugeordnet und maschinelle räumliche Auswertungen und Analysen erstellt werden.

Die Kleinräumige Gliederung wurde 2020 im Hinblick auf die funktionale-siedlungsstrukturelle Abgrenzung und eine Mindestgröße von ca. 500 Einwohner*Innen je Bezirk überarbeitet und vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen. Die überarbeitete KRG erlaubt es, Daten über Einwohnerentwicklungen, Kinderzahlen u. ä. zu erfassen und somit Rückschlüsse für Planungen in den Teilräumen zu ziehen.

Mit Ratsbeschluss vom 19.12.1988 wurden 76 Siedlungen und Weiler im Stadtgebiet als Stadtteile definiert. Damit ist der Begriff „Stadtteil“ in Königswinter bereits besetzt, sodass in der überarbeiteten KRG sieben Stadtbereiche (statt Stadtteile) als obere Ebene definiert wurden, welche auch die Betrachtungsebene für die Stadtentwicklung und Flächennutzungsplanung bilden (vgl. Abbildung 1).

Da die Siedlungsbereiche Heisterbacherrott und Thomasberg sowie die Siedlungsbereiche Niederdollendorf und Oberdollendorf jeweils miteinander eine siedlungsstrukturelle Einheit bilden, wurden sie – wie bereits auch im Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) – zu den Stadtbereichen „Nieder- und Oberdollendorf“ sowie „Thomasberg/ Heisterbacherrott“ zusammengefasst. Die Abgrenzung der Stadtbereiche wurde gegenüber den Grenzen der Planungsräume aus dem ISEK in der aktuellen KRG nochmals geringfügig angepasst. Berücksichtigt wurden auch die 2020 durch den Gebietsänderungsvertrag mit der Stadt Bad Honnef eingemeindeten Adressen im Stadtteil Ittenbach in den Straßen Lahrring und In der Mark.

Abbildung 1: Kleinräumige Gliederung (KRG) der Stadt Königswinter in Stadtbereiche



Quelle: Eigene Darstellung 2020

Neben den sieben Stadtbereichen bilden derzeit – gemäß Ratsbeschluss vom 16.12.2019 – noch acht Quartiere bzw. Sozialräume die Betrachtungsebene für die Sozial- und Gesundheitsplanung im Rhein-Sieg-Kreis sowie für die Sozial-, Jugendhilfe- und Schulplanung in der Stadt Königswinter. In der strategischen Sozial- und Gesundheitsplanung des Rhein-Sieg-Kreises aus dem Jahr 2022 wurden für die Quartiere eine Vielzahl demografischer und sozioökonomischer Indikatoren (Stand 2020) erhoben und Quartiersteckbriefe erstellt, die auch für städtebauliche Fragen von Belang sein können.

Die Quartiere unterscheiden sich von den Stadtbereichen lediglich im Hinblick auf die historisch bedingte Unterteilung des Stadtbereichs „Nieder- und Oberdollendorf“ in die zwei Quartiere „Niederdollendorf“ und „Oberdollendorf“. Für die Beantwortung fachlicher Fragen der Sozial-, Jugendhilfe- und Schulplanung ist diese historische Aufteilung wenig relevant, da diese Räume siedlungsstrukturell zusammengewachsen sind. Beispielsweise werden auch in der Kindergartenbedarfsplanung die Sozialräume „Königswinter-Altstadt“, „Niederdollendorf“ und „Oberdollendorf“ aufgrund der engen Verflechtungen zusammengefasst betrachtet. Aufgrund des Arbeitsaufwandes wurde seinerzeit auf eine Zusammenfassung der Quartiere „Niederdollendorf“ und „Oberdollendorf“ in der Sozial- und Gesundheitsplanung des Rhein-Sieg-Kreises verzichtet.

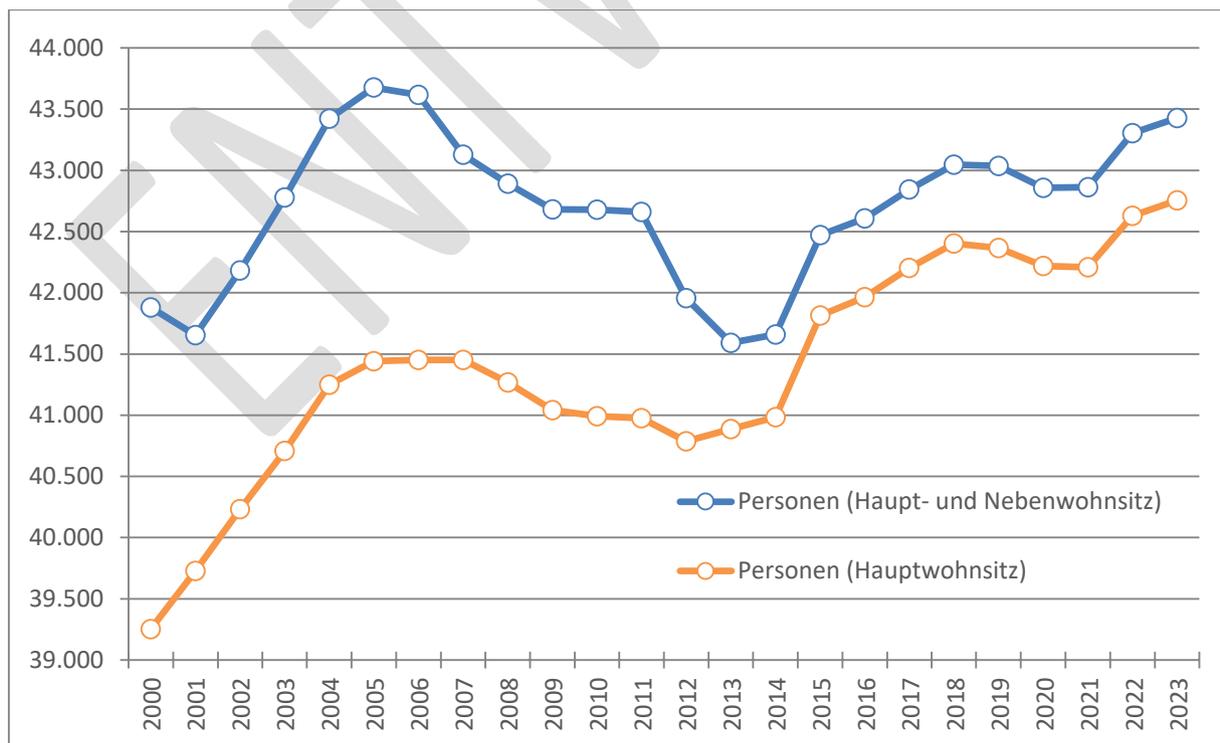
2 Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Analyse der soziodemografischen Rahmenbedingungen bildet die zentrale Grundlage für die Abschätzung der Wohnraumnachfrage. Als Ausgangsgröße dient in erster Linie die Zahl der Einwohner*Innen. Darüber hinaus sind die Anzahl und Größe der Haushalte, aber auch die Wanderungen sowie die soziale Zusammensetzung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung für die Wohnraumnachfrage von Bedeutung.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach den kommunalen Einwohnermeldedaten waren am 31.12.2023 in Königswinter 42.755 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet (sowie 672 mit Nebenwohnsitz). In der Rückschau verlief die Bevölkerungsentwicklung in mehreren Wellen: In den Jahren 2000 bis 2005 stieg die Zahl der mit Hauptwohnsitz in Königswinter gemeldeten Personen von rund 39.250 auf etwa rund 41.500 deutlich an. Dieser relativ starke Bevölkerungszuwachs korrespondiert mit der – auch im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis – überdurchschnittlichen Neubautätigkeit in dieser Zeit. Königswinter war Anfang der 2000er Jahre aufgrund des umfangreichen Neubaus insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern ein beliebter Zuzugsort. Dies änderte sich ab 2005 als die Neubautätigkeit stark zurückging. Entsprechend stagnierte die Bevölkerungszahl bis 2008 und sank bis 2012 wieder auf unter 41.000 Personen ab (vgl. Abbildung 2). Ab 2013 war wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen, der ab 2015 von der einsetzenden Flüchtlingswelle in Folge des Krieges in Syrien deutlich verstärkt wurde. Zwischen 2019 und 2021 ging die Bevölkerungszahl wieder leicht zurück. Dies könnte zum Teil auf den wachsenden Sterbeüberschuss, die relativ geringe Bautätigkeit, die Corona-Pandemie aber auch auf den angespannten Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. In 2022 sind die Einwohnerzahlen aufgrund der Zuwanderung infolge des Ukraine-Krieges wieder sprunghaft angestiegen.

Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl (2000 bis 2023, jeweils zum 31.12.)

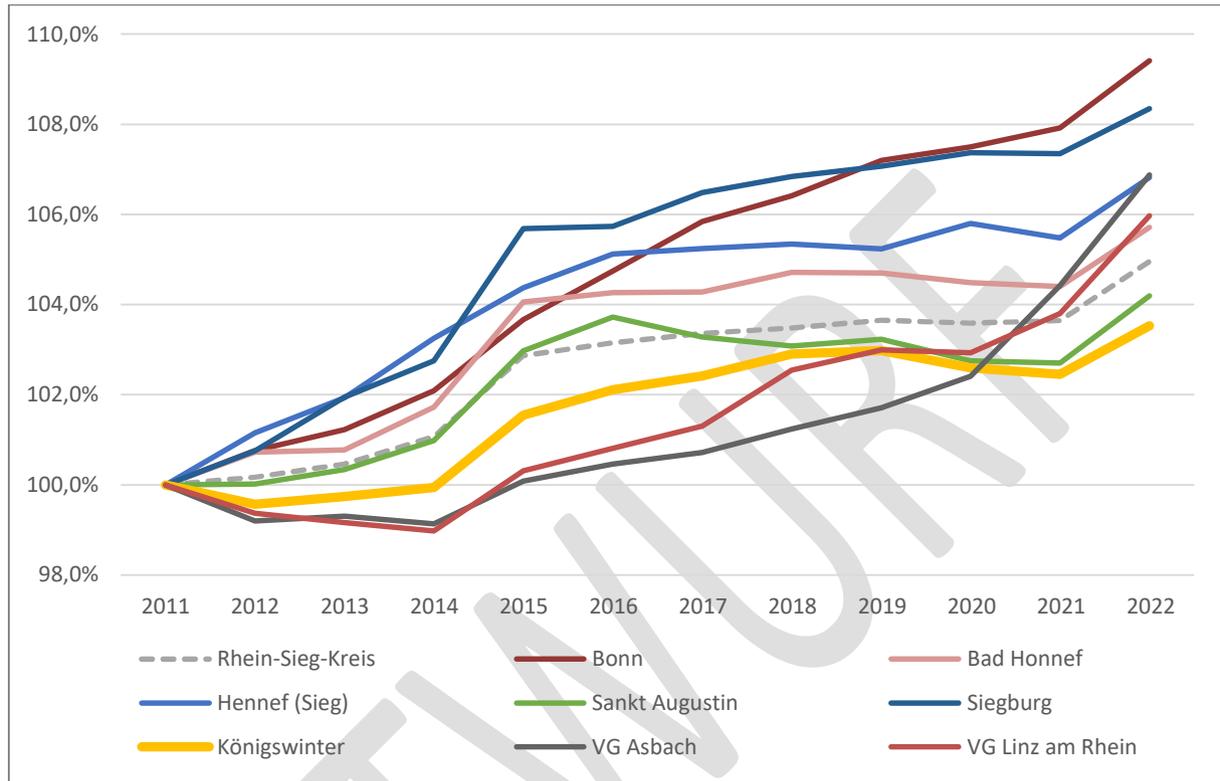


Quelle: Eigene Darstellung, Daten Melderegister der Stadt Königswinter 2024

Entwicklung im regionalen Vergleich

Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2022 in der Stadt Königswinter mit den entsprechenden Zahlen für den Rhein-Sieg-Kreis, die Bundesstadt Bonn, die Nachbargemeinden sowie für das Land NRW, wird deutlich, dass sich die Bevölkerungszahl in Königswinter insgesamt eher unterdurchschnittlich entwickelt hat (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2022 im regionalen Vergleich



Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023 und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2023

Die benachbarte Bundesstadt Bonn und auch die Kreisstadt Siegburg konnten seit 2011 ein kontinuierliches und deutliches Bevölkerungswachstum von insgesamt rund 9,4 % bzw. 8,3 % verbuchen. Auch der Rhein-Sieg-Kreis wuchs in dieser Zeit um 5,0 %. In NRW ist die Bevölkerungszahl dagegen nur um rund 3,4 % gewachsen. In Königswinter ist die Bevölkerung in diesem Zeitraum ebenfalls nur um 3,5 % gering gewachsen. Die Stadt Königswinter konnte also ebenso wie die Stadt Sankt Augustin (+ 4,2 %) offensichtlich nicht bzw. nicht im gleichen Maße wie Bonn oder der Rhein-Sieg-Kreis von der positiven Entwicklung in der Wachstumsregion Köln/ Bonn profitieren. Dies zeigt sich auch im Vergleich mit den Städten Hennef (+ 6,9 %), Bad Honnef (+ 6,0 %) sowie den Verbandsgemeinden Asbach (+ 6,9 %) und Linz am Rhein (+ 6,0 %).

Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten

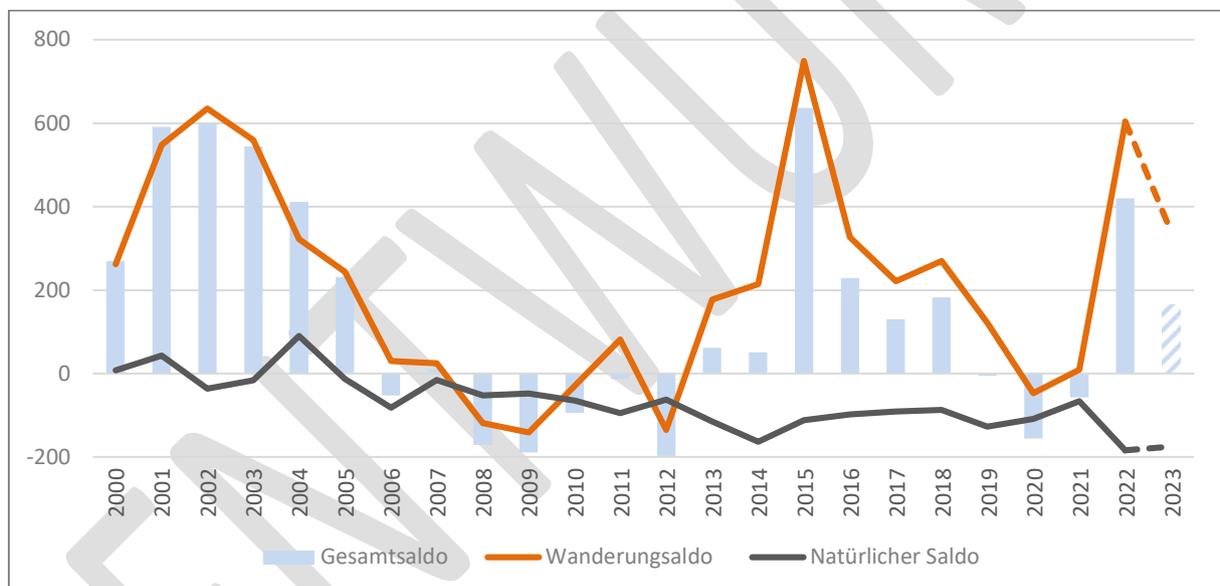
Die Bevölkerungsentwicklung in Königswinter verlief in mehreren Phasen: Während der Wanderungssaldo im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2023 stark schwankend in drei größeren Wellen positiv verlief, war der Saldo aus Geburten und Sterbefällen (natürliche Entwicklung) am Anfang des Betrachtungszeitraums noch leicht positiv, um dann kontinuierlich abzusinken (vgl. Abbildung 4). Seit 2005 ist die natürliche Entwicklung dauerhaft negativ, d.h. das beobachtete Bevölkerungswachstum beruht seit Jahren ausschließlich auf Wanderungsgewinnen.

Entsprechend der prozyklischen Bautätigkeit in der Stadt Königswinter entwickelte sich die Zahl der Einwohner*Innen: In den Jahren bis 2005 mit überdurchschnittlicher Bautätigkeit ist die Zahl überproportional gewachsen. In Abbildung 4 ist zu erkennen, dass die Bevölkerung von Königswinter in der Phase von 2000 bis 2005 sowohl aufgrund von vereinzelt Jahren mit Geburtenüberschüssen als auch aufgrund von kontinuierlich hohen Wanderungsgewinnen deutlich gewachsen ist, im Schnitt um mehr als 400 Personen jährlich.

Als in den nachfolgenden Jahren in Königswinter besonders wenig gebaut wurde, schrumpfte die Bevölkerung sogar, während sie im übrigen Rhein-Sieg-Kreis stabil blieb. Königswinter verlor in dieser Zeit nicht nur Einwohner*Innen aufgrund des wachsenden Sterbeüberschusses, sondern auch, weil Einwohner*Innen tatsächlich fortzogen. In der Phase zwischen 2006 und 2012 wurden daher Wanderungsverluste bzw. nur noch sehr geringe Wanderungsgewinne verzeichnet. In diesem Zeitraum sank die Bevölkerung daher im Schnitt um 100 Personen jährlich.

Erst seit 2013, seitdem auch in Königswinter die Bautätigkeit wieder zunahm, setzte erneut eine bis heute andauernde, deutlich schwächere Wachstumsphase ein, die ab 2015 bis 2018 stark durch den Zuzug von Flüchtlingen überlagert wurde. In den Folgejahren lag der Einwohnerzuwachs im Schnitt bei rund 200 Personen jährlich.

Abbildung 4: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten (2000 – 2023)



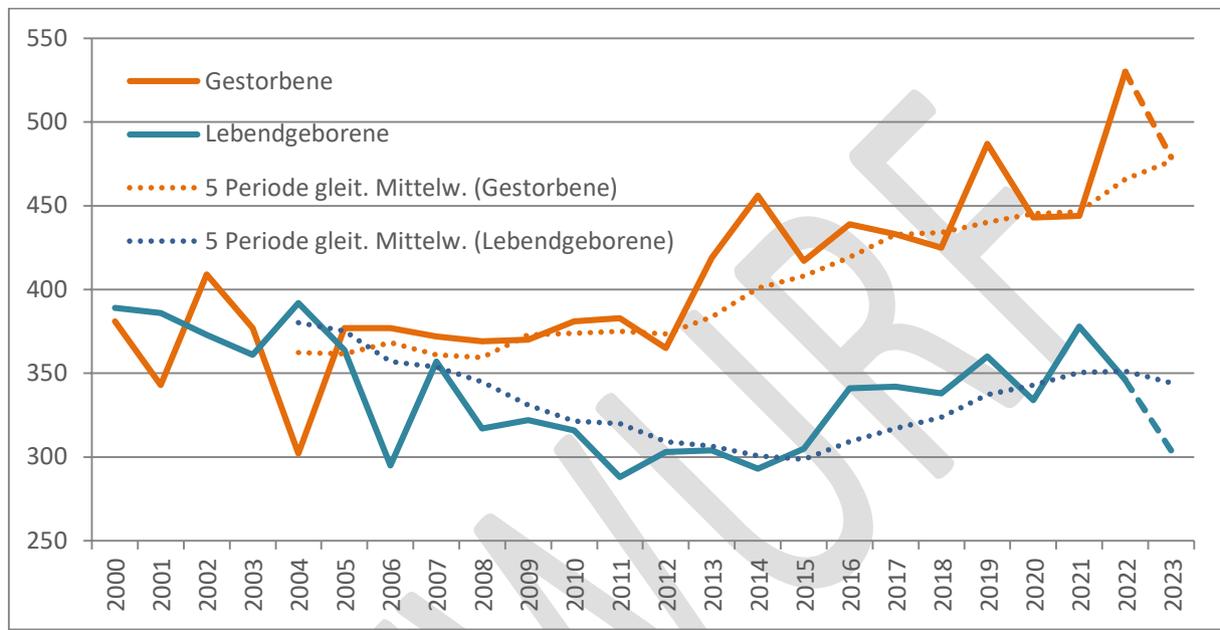
Quelle: Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023
Daten aus 2023 vorläufig nach Melderegister Stadt Königswinter

Seit 2019 sank die Bevölkerungszahl auch aufgrund geringer Wanderungsgewinne und gleichzeitig negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung wieder leicht. Im Jahr 2020 war der Wanderungssaldo erneut leicht negativ. Insgesamt haben sich die Wanderungsströme in den Jahren 2019 bis 2021 sehr deutlich verringert, dies ist wahrscheinlich eine Folge der Corona-Pandemie und möglicherweise Folge des angespannten Wohnungsmarktes in der gesamten Region. Inzwischen ist infolge des Krieges in der Ukraine und der damit einhergehenden Flüchtlingswelle wieder ein sehr deutlicher Anstieg der Zuwanderung zu verzeichnen. Die Wanderungsbewegungen schwanken im langfristigen Mittel deutlich stärker als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Im Mittel der letzten Jahre verzeichnete Königswinter jedoch immer wieder Phasen mit deutlichen Wanderungsgewinnen, so dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bisher mehr als ausgeglichen werden konnte.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird durch Sterbefälle und Lebendgeborene bestimmt: Als natürlicher Bevölkerungssaldo wird die Differenz zwischen Verstorbenen und Neugeborenen verstanden. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung steigt die Zahl der Verstorbenen deutschlandweit tendenziell an, wohingegen die Zahl der Lebendgeborenen grundsätzlich stagniert beziehungsweise leicht abnimmt. Die Alterung der Bevölkerung führt somit zu einem tendenziell abnehmenden natürlichen Bevölkerungssaldo.

Abbildung 5: Anzahl der Sterbefälle und Geburten (2000 bis 2023)



Quelle: Eigene Darstellung, Daten bis 2022 © IT NRW, Düsseldorf 2023, Daten aus 2023 vorläufig nach Melderegister Stadt Königswinter

Die Zahl der jährlichen Geburten ist auch in Königswinter seit 2000 grundsätzlich rückläufig. Sie sank von rund 390 Geburten jährlich auf unter 300 Geburten in 2011. Seit 2015 ist wieder ein leichter Anstieg zu beobachten. Wie Abbildung 5 zeigt, stieg die Zahl wieder auf über 350 Lebendgeburten pro Jahr an. Im Jahr 2021 wurden sogar 378 Lebendgeburten verzeichnet, Im Jahr 2023 waren aber nur noch etwas mehr als 300 Geburten zu verzeichnen. Dies hat auch Auswirkungen auf die Nachfrage im Bereich der sozialen Infrastruktur (Kindertagespflege, Kinderbetreuung usw.).

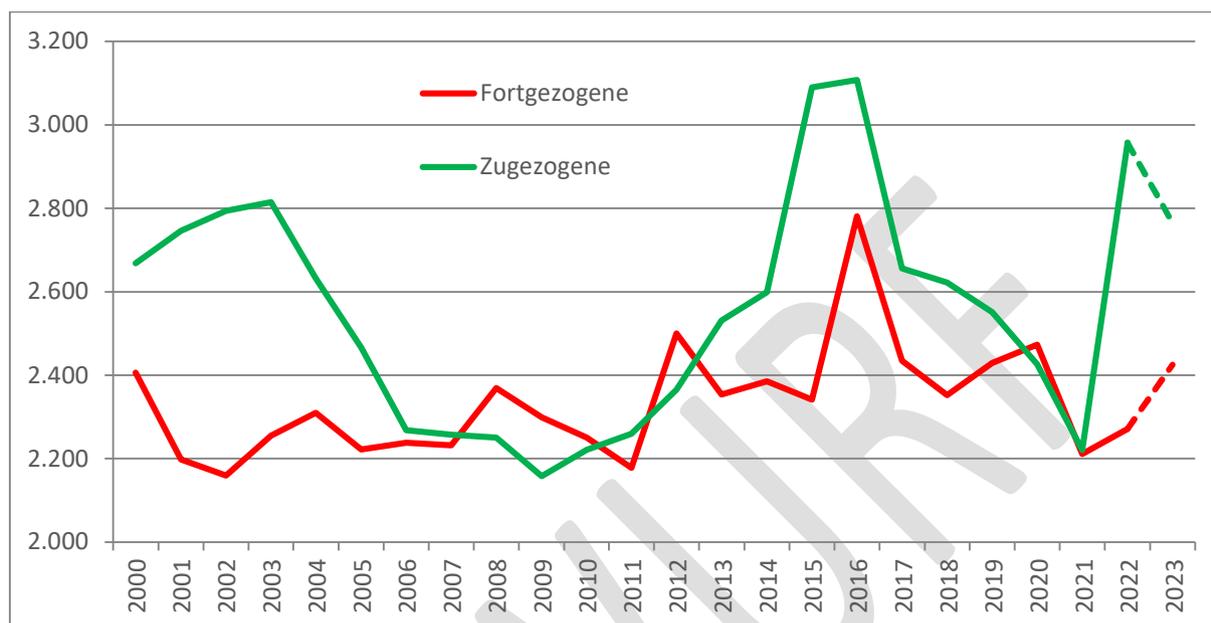
Die Zahl der Verstorbenen ist seit 2013 noch deutlicher gestiegen als die Zahl der Lebendgeburten. Während Anfang der 2000er Jahre sich Geburten und Sterbefälle noch fast ausglich, übersteigt die Zahl der Verstorbenen die Zahl der Lebendgeburten bereits seit mehr als 15 Jahren deutlich. Im Jahr 2022 wurde mit 537 Sterbefällen zudem der vorläufige Höchstwert erreicht. Der natürliche Saldo lag damit 2022 bei -195 Personen. Im Mittel der Jahre 2011 bis 2022 war ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo von im Durchschnitt rund 110 Einwohner*Innen pro Jahr festzustellen. Die Trendlinien (gleitender 5-Jahres-Mittelwert) in Abbildung 5 zeigen eine deutliche Zunahme des natürlichen Defizits bis 2015/2016 und ein anschließendes Verharren auf hohem Niveau von durchschnittlich mehr als 100 Personen.

Es ist offen, ob und inwieweit sich die Altersstruktur der bisher und zukünftig zugewanderten weiblichen Bevölkerung und die gestiegene Zahl Frauen im gebärfähigen Alter auf die Geburtenzahlen auswirken – dennoch wird die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund der Altersstruktur und der hohen Sterbezahlen negativ bleiben und vermutlich nur vorübergehend abgeschwächt werden. Ein Indiz dafür sind die bereits wieder gefallen Geburtenzahlen.

Wanderungen

Der Wanderungssaldo wird durch Zuwanderungen in die Stadt und Abwanderungen aus der Stadt gebildet. Deutschland wird weniger, älter, bunter – so hieß es lange. Für die Region Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis und auch die Stadt Königswinter gilt dies so nicht ganz: Die Region wächst. Seit 2013 wandern auch nach Königswinter wieder mehr Personen zu als abwandern (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Anzahl der Zu- und Fortgezogenen über die Stadtgrenzen (2000 bis 2023)



Quelle: Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023
Daten aus 2023 vorläufig nach Melderegister Stadt Königswinter

Außenwanderungen nach Staatsangehörigkeit, Herkunft, Ziel und Alter

Wanderungen von Personen mit Deutscher Staatsbürgerschaft (innerhalb Deutschlands)

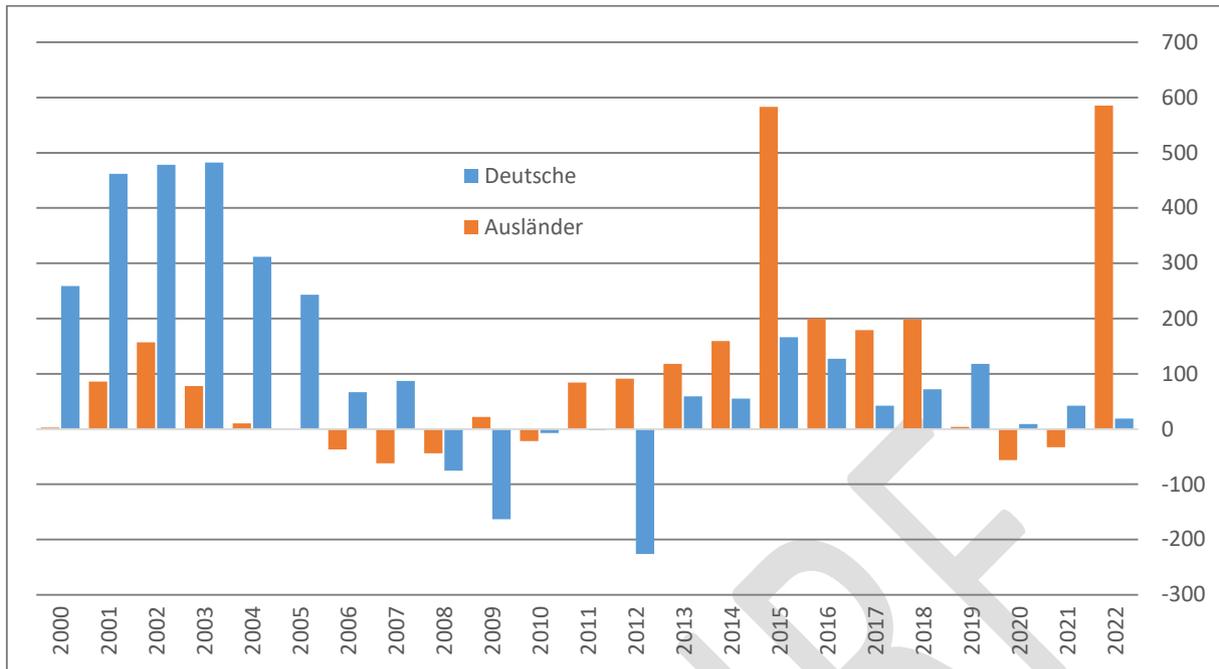
Das Wanderungsvolumen (= Summe der Zu- und Fortzüge) von Personen mit Deutscher Staatsbürgerschaft von und nach Königswinter betrug seit dem Jahr 2000 mehr oder weniger kontinuierlich rund 4.100 Wanderungsbewegungen. Bis zum Jahr 2022 ist es auf etwa 3.200 Bewegungen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang der Bewegungen von rund 20 %.

Auslandswanderungen

Der Wanderungssaldo umfasst die Außenwanderungen über die Gemeindegrenzen hinweg. Eine wichtige Komponente sind dabei die Auslandswanderungen. Während die erste Wachstumswelle (2000 bis 2006) vorrangig durch Zuzüge aus Deutschland bzw. der Region getrieben wurde, erfolgte in der zweiten Welle (2013 bis 2019) überwiegend Zuwanderung aus dem Ausland (vgl. Abbildung 7). Rund 70 % der Wanderungsgewinne in dieser Zeit resultierten aus der Zuwanderung von Ausländern. In der ersten Welle waren es dagegen nur rund 10 %. In der Zeit seit 2019 resultierten mehr als 90 % der Wanderungsgewinne in Königswinter aus der Zuwanderung aus dem Ausland.

„Erste Befragungen haben ergeben, dass zum aktuellen Stand etwa 30 Prozent der Flüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland bleiben wollen und die Erfahrungen aus den Bürgerkriegen im ehemaligen Jugoslawien haben gezeigt, dass zwischen dem Hauptzuzug und der verstärkten Rückkehr in die Heimat etwa sechs Jahre lagen. Bei der Menschenrechtlage in vielen Ländern ist auch für die nähere Zukunft eher von einem hohen Niveau der Zuwanderung auszugehen.“ (vgl. Pestel 2023: 41)

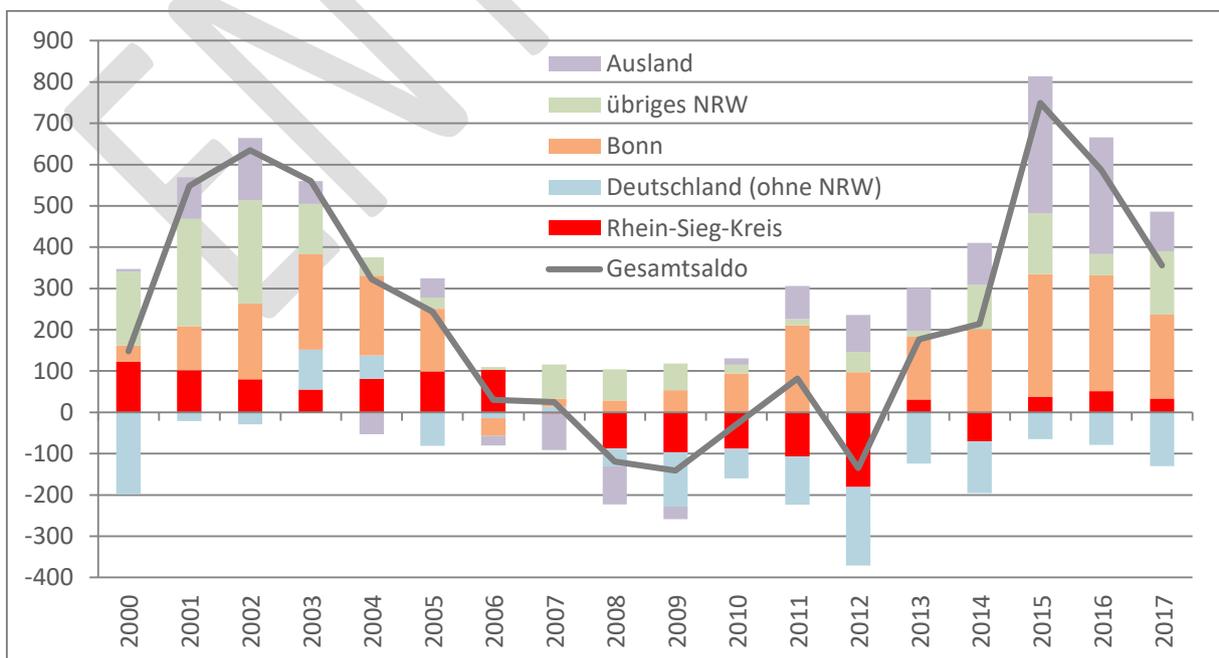
Abbildung 7: Wanderungssalden in Königswinter für Deutsche und Ausländer (2000 – 2022)



Quelle: Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023

Fächert man die Wanderungssalden weiter nach Quell- und Zielregionen auf (vgl. Abbildung 8), so ergibt sich folgendes Bild: Mit der Bundesstadt Bonn blieb der Wanderungssaldo über nahezu den gesamten Betrachtungszeitraum (2000 -2017) positiv. Lediglich 2006 zogen mehr Menschen nach Bonn als von dort nach Königswinter. Seit 2011 wandern im Durchschnitt jährlich rund 200 Personen mehr aus Bonn zu als dorthin fortziehen. Die Bevölkerungsentwicklung in Königswinter wurde bzw. wird also – neben der Auslandswanderung – zu einem maßgeblichen Teil von der Stadt-Umland-Wanderung aus Bonn bzw. von der Zuwanderung aus NRW bestimmt.

Abbildung 8: Wanderungssalden nach Herkunft (2000 bis 2017)



Quelle: Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023

Der Saldo mit dem Rhein-Sieg-Kreis ist auf dieser Betrachtungsebene scheinbar von geringer Bedeutung: Während bis 2006 die Wanderungssalden mit dem Kreis positiv waren, hat Königswinter zwischen 2007 und 2014 Einwohner*Innen an den Kreis verloren. Inzwischen ist der Wanderungssaldo wieder leicht positiv. Die Wanderungssalden mit dem übrigen Nordrhein-Westfalen waren dagegen durchgehend – bei deutlich schwankendem Volumen – positiv (im Durchschnitt + 90 Personen p.a.). Dagegen sind im gesamten Betrachtungszeitraum mehr Menschen ins übrige Deutschland (außer NRW) fortgezogen als von dort nach Königswinter zu gezogen sind (im Durchschnitt - 70 Personen p.a.).

Regionale Wanderungsverflechtungen und Stadt-Umland-Wanderung

Eine weitere Komponente der Außenwanderung ist die regionale bzw. die Stadt-Umlandwanderung bzw. die Nahwanderung. Betrachtet man die Wanderungsverflechtungen Königswinters auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte für den Zeitraum 2010 bis 2017 (vgl. Tabelle 1), so ist feststellen, dass Königswinter in Summe Wanderungsgewinne aus der weiteren Region (Regierungsbezirk Köln und nördliche Kreise in Rheinland-Pfalz) verzeichnen konnte. Enge Verflechtungen bestehen dabei insbesondere zu Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis sowie mit Köln und dem Kreis Neuwied.

Während mit Bonn ein sehr deutlicher Wanderungsgewinn bestand, hat Königswinter im gleichen Zeitraum an den Rhein-Sieg-Kreis in Summe Einwohner*Innen verloren. Mit dem Kreis Neuwied bestand bei einem deutlich geringeren Wanderungsvolumen ein höherer Wanderungsverlust als mit dem Rhein-Sieg-Kreis. Auch mit den Kreisen Ahrweiler und Altenkirchen sowie mit der Universitätsstadt Köln und der Städteregion Aachen waren Wanderungsverluste zu verzeichnen. Während aus den übrigen Kreisen des Regierungsbezirkes Köln nur leichte Wanderungsgewinne bei insgesamt geringen Verflechtungsbeziehungen zu beobachten waren.

Tabelle 1: Wanderungsverflechtungen Königswinters mit der weiteren Region 2010 bis 2017

Kreise und kreisfreie Städte	Zuzüge		Fortzüge		Saldo
	Abs.	%	Abs.	%	
Bonn	4.522	37,6%	3.079	27,1%	1.443
Rhein-Sieg-Kreis	4.653	38,7%	4.946	43,5%	-293
Köln	787	6,5%	914	8,0%	-127
Rheinisch-Bergischer-Kreis	152	1,3%	117	1,0%	35
Oberbergischer Kreis	95	0,8%	85	0,7%	10
Rhein-Erft-Kreis	274	2,3%	245	2,2%	29
Kreis Euskirchen	167	1,4%	128	1,1%	39
Stadt Leverkusen	72	0,6%	45	0,4%	27
Kreis Düren	75	0,6%	45	0,4%	30
Städteregion Aachen	150	1,2%	187	1,6%	-37
Kreis Neuwied (RLP)	832	6,9%	1.169	10,3%	-337
Kreis Altenkirchen (RLP)	104	0,9%	167	1,5%	-63
Kreis Ahrweiler (RLP)	151	1,3%	254	2,2%	-103
Weitere Region gesamt	12.034	100%	11.381	100%	653

Quelle: Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023

Betrachtet man die Wanderungsverflechtungen im Nahbereich (Engere Region bestehend aus der Stadt Bonn, dem Rhein-Sieg-Kreis, der Stadt Köln, den Kreisen Neuwied und Altenkirchen) (vgl. Tabelle 2) so fällt auf, dass Königswinter neben Bonn vor allem enge Verflechtungen mit den unmittelbaren Nachbarkommunen hat, die sich allerdings deutlich unterscheiden:

Tabelle 2: Wanderungsverflechtungen Königswinters mit der engeren Region 2012 bis 2022

	Zuzüge		Fortzüge		Saldo
	Abs.	%	Abs.	%	
Bonn	6.969	44,2%	4.714	33,9%	2.255
Rhein-Sieg-Kreis (gesamt)	6.473	41,0%	6.271	45,1%	202
Alfter	171	1,1%	129	0,9%	42
Bad Honnef	1.290	8,2%	1.848	13,3%	-558
Bornheim	248	1,6%	167	1,2%	81
Eitorf	116	0,7%	178	1,3%	-62
Hennef	1.077	6,8%	1.029	7,4%	48
Lohmar	179	1,1%	142	1,0%	37
Meckenheim	103	0,7%	107	0,8%	-4
Much	44	0,3%	53	0,4%	-9
Neunkirchen-Seelscheid	78	0,5%	84	0,6%	-6
Niederkassel	185	1,2%	172	1,2%	13
Rheinbach	74	0,5%	89	0,6%	-15
Ruppichteroth	54	0,3%	50	0,4%	4
Sankt Augustin	1.421	9,0%	933	6,7%	488
Siegburg	564	3,6%	511	3,7%	53
Swisttal	53	0,3%	47	0,3%	6
Troisdorf	639	4,1%	529	3,8%	110
Wachtberg	122	0,8%	116	0,8%	6
Windeck	55	0,3%	87	0,6%	-32
Köln	1.338	8,5%	1.402	10,1%	-64
Kreis Neuwied (RLP)	852	5,4%	1.268	9,1%	-416
VG Asbach	304	1,9%	496	3,6%	-192
VG Linz	150	1,0%	311	2,2%	-161
VG Unkel	198	1,3%	233	1,7%	-35
Übrige VG im Kreis Neuwied	200	1,3%	228	1,6%	-28
Kreis Altenkirchen (RLP)	137	0,9%	256	1,8%	-119
VG Altenkirchen-Flammersfeld	88	0,6%	202	1,5%	-114
Übrige VG im Kreis Altenkirchen (RLP)	49	0,3%	54	0,4%	-5
Engere Region	15.769	100,0%	13.911	100,0%	1.858

Quelle: Eigene Berechnung, Daten NRW Kommunen 2012-2017 © IT NRW, Düsseldorf 2023, Übrige Daten: Melderegister der Stadt Königswinter

Mit der Bundesstadt Bonn bestand ein kontinuierlicher Wanderungsgewinn von jährlich etwa 200 Personen. Weitere Wanderungsgewinne waren vor allem mit den Städten Sankt Augustin und Troisdorf zu verzeichnen. Mit der Kreisstadt Siegburg und der nordöstlich gelegenen Nachbarstadt Hennef bestand bei relativ hohen Volumina in den letzten Jahren ebenfalls jeweils ein leicht positiver Wanderungssaldo. Aber auch aus den linksrheinischen Kommunen Alfter und Bornheim konnten insbesondere seit 2016 steigende Wanderungsgewinne festgestellt werden.

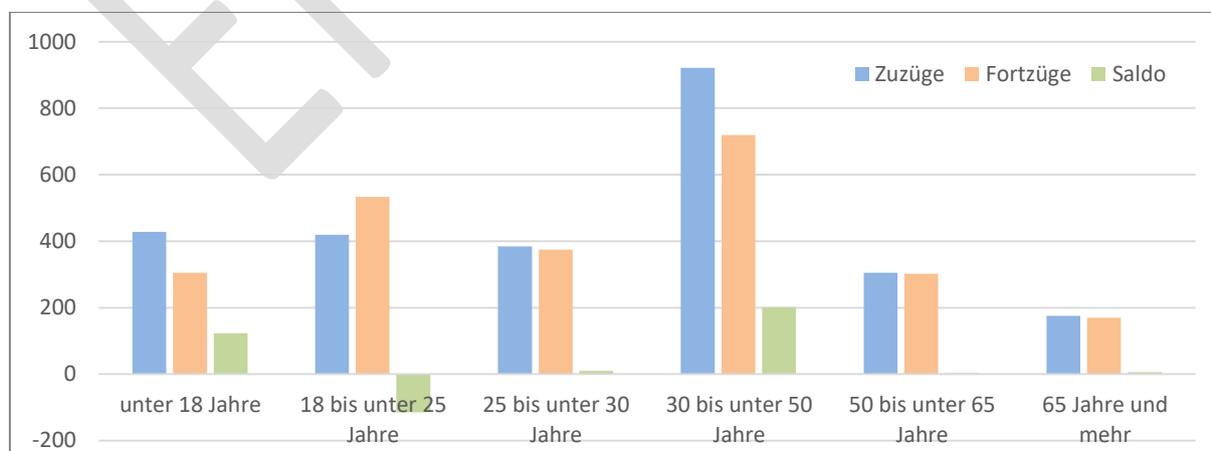
Sehr deutliche und kontinuierliche Wanderungsverluste bestehen dagegen mit der südlich gelegenen Nachbarstadt Bad Honnef. Im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2022 sind rund 50 Personen pro Jahr mehr aus Königswinter nach Bad Honnef fort- als zugezogen. Dabei resultierte mehr als die Hälfte dieser Wanderungsverluste aus dem Talbereich von Königswinter. Zum Großteil der übrigen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises sind die Wanderungssalden bei einer insgesamt geringen Anzahl von Wanderungsbewegungen leicht negativ oder nahezu ausgeglichen. Die leicht negativen Wanderungssalden zu den Kommunen des östlichen Rhein-Sieg-Kreises (Eitorf, Windeck) sind seit 2016 angestiegen. Auch zu den südlich in Rheinland-Pfalz gelegenen Kreisen Altenkirchen und Neuwied bestehen ebenfalls deutliche und kontinuierliche Wanderungsverluste von jährlich etwa 50 Personen. Hauptabwanderungsziele sind die Verbandsgemeinden Altenkirchen-Flammersfeld, Asbach und Linz.

Zusammenfassend gewann und gewinnt Königswinter derzeit Einwohner*Innen aus Bonn und dem zentralen Teil des Rhein-Sieg-Kreises und verliert gleichzeitig Einwohner*Innen an den südlichen und östlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises sowie die Kreise Altenkirchen und Neuwied. Über die Gründe der Wanderungsverflechtungen Königswinters geben die vorliegenden Daten keine Auskunft. Grundsätzlich deuten Fortzüge in den Nahbereich aber auf Defizite im Wohnungsangebot hin (z.B. mangelnde Verfügbarkeit oder Qualität, Preis-Leistungsverhältnis von Mieten und Kaufpreisen). Insbesondere die deutlichen Wanderungsverluste gegenüber dem Kreis Neuwied, aber auch dem Kreis Altenkirchen sowie dem östlichen Rhein-Sieg-Kreis könnten auf die dort erheblich niedrigeren Boden- und Immobilienpreise zurückzuführen sein.

Außenwanderung nach Altersgruppen

Abbildung 9 verdeutlicht, dass die Wanderungsgewinne in der letzten Dekade fast vollständig auf die Zugewinne in den Altersgruppen der 30 bis unter 50 Jährigen und der Altersgruppe der unter 18 Jährigen zurückzuführen sind. Die Wanderungen in dieser Altersgruppe sind im wesentlichen mit der Bildung von Wohneigentum bzw. bei Familien mit Kindern – auch mit der Präferenz zum Einfamilienhaus – verbunden. Verstärkt wurde diese Entwicklung insbesondere in den Jahren 2015 und 2022 durch den Zuzug von geflüchteten Familien mit Kindern (Vgl. Abbildung 10). Während der negative Wanderungssaldo in der Altersgruppe der 18 bis 25 Jährigen mit Ausbildungsplatzbezogenen Wanderungsmotiven erklärt werden kann.

Abbildung 9: Durchschnittliche jährliche Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen 2012 bis 2021

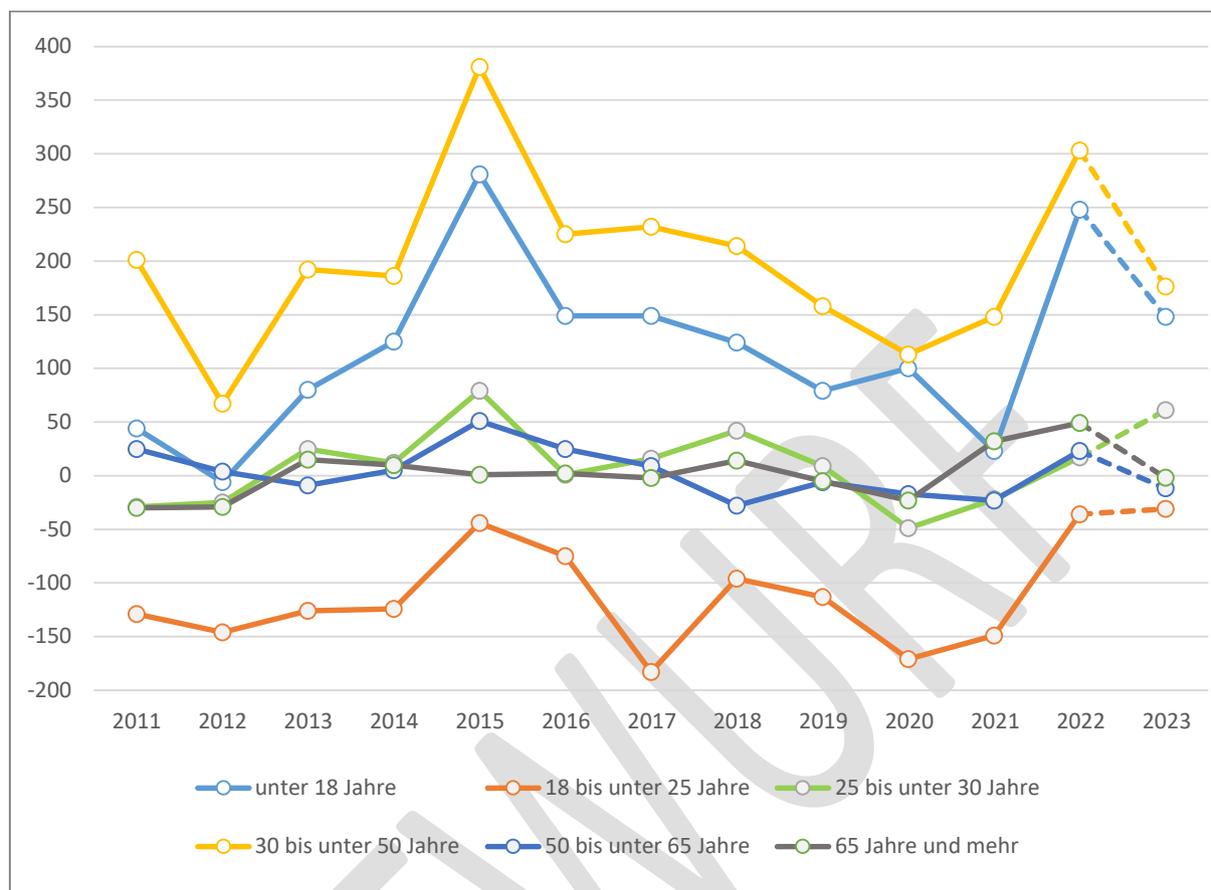


Quelle: Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023

Während die Wanderungssalden in den weniger wanderungsaktiven Altersgruppen der 50 bis unter 65-Jahren und der Altersgruppe über 65 Jahre in Summe nahezu ausgeglichen bzw. leicht positiv sind,

zeigt sich im Zeitverlauf ein anderes Bild. In Abbildung 10 wird deutlich, dass es immer wieder Phasen gab, in denen in diesen Altersgruppen ein deutlich negativer wie positiver Saldo feststellbar war.

Abbildung 10: Wanderungssalden nach Altersgruppen im Zeitverlauf (2011 bis 2023)



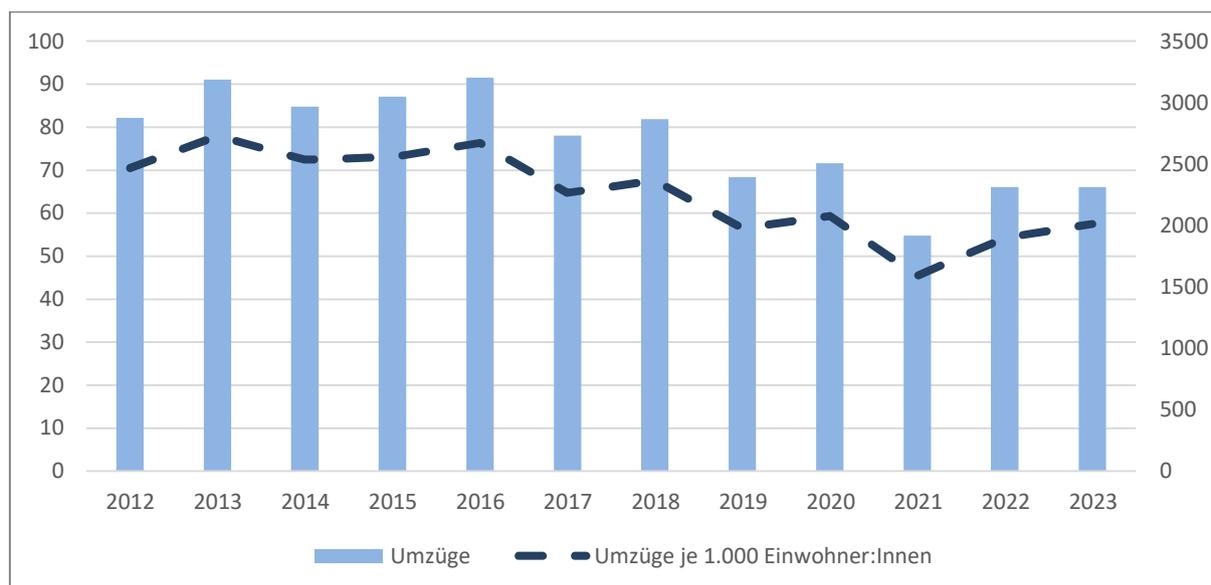
Quelle: Eigene Darstellung, Daten bis 2022 © IT NRW, Düsseldorf 2023
Daten aus 2023 vorläufig nach Melderegister Stadt Königswinter

Über die Gründe geben die vorliegenden Daten keine Auskunft. Dies kann aber ein Indiz dafür sein, dass zumindest in Jahren mit negativen Salden nicht oder nicht ausreichender Wohnraum für diese Altersgruppe im Stadtgebiet zur Verfügung stand. So könnte auch der wieder deutlich positive Saldo in der Altersgruppe der über 65-Jährigen in 2021 und 2022 möglicherweise auf den Erstbezug des Pflegeheims „Kaiserpalais“ (ehem. Adam-Steegerwald-Haus) in der Altstadt Königswinter zurückzuführen sein. In 2023 war nach em Melderegister wieder ein nahezu ausgeglichener Wanderungssaldo in der Altersgruppe der über 65 Jährigen zu verzeichnen.

Innerstädtische Wanderungen

Die Lage am Wohnungsmarkt wird auch durch die Anzahl innerstädtischer Umzüge angezeigt. Bei einer Verknappung des Angebotes sinkt gewöhnlich die Zahl der Wanderungsbewegungen im Stadtgebiet. Die Fluktuation setzt die Zahl der erfolgten Umzüge innerhalb des Stadtgebiets ins Verhältnis zur Gesamtbevölkerung (relative Umzugshäufigkeit, vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Relative Umzugshäufigkeit innerhalb Königswinters im Zeitverlauf (2012 bis 2023)



Quelle: Eigene Darstellung, Daten Melderegister der Stadt Königswinter 2023

Im Jahr 2023 wurden etwas mehr als 2.300 innerstädtische Umzüge registriert. Entsprechend befindet sich mit lediglich 57 Umzügen je 1.000 Einwohner*Innen die innerstädtische Umzugshäufigkeit (Fluktuation) fast auf dem niedrigsten Stand seit 2012. Während die Umzugshäufigkeit bis 2016 noch relativ stabil über 70 Umzüge je 1.000 Einwohner*Innen lag, ist dieser Wert kontinuierlich und deutlich gesunken. Diese Entwicklung ist Indiz für eine weitere Anspannung auf dem Königswinterer Wohnungsmarkt, die mit geringeren Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden (Lock-In-Effekt) und in der Folge geringerer Umzugshäufigkeit einhergeht. Denkbar ist auch, dass viele Haushalte zumindest in den Jahren 2020 und 2021 bedingt durch die Coronapandemie Umzugsabsichten zurückgestellt haben und diese zeitnah nachholen könnten – sofern passende Wohnungsangebote am Markt verfügbar sind. Darauf deuten auch die wieder leicht gestiegenen Umzugszahlen hin: Die Zahl der innerstädtischen Umzüge war 2020 von über 2.500 deutlich auf knapp über 1.900 in 2021 gesunken, um dann wieder auf rund 2.300 in 2022/2023 anzusteigen.

Lock-In-Effekt: Menschen bleiben auch nach grundlegenden Veränderungen ihrer jeweiligen Lebenssituation (Scheidung, Auszug der Kinder, Tod des Partners, Neuer Partner, weiteres Kind) häufig zu günstigen Mieten in dann zu großen oder zu kleinen Wohnungen. Einen Umzug können sie sich nicht leisten, weil die neue Miete selbst bei einer kleineren Wohnung über ihrer aktuellen Miete liegt. Sie sind quasi eingesperrt also „locked-in“. Der Lock-In-Effekt entsteht, weil Bestandsmieten meist weniger stark steigen als Neuvermietungen. Dieser Effekt trifft nicht nur Rentner*Innen und Menschen mit niedrigem Einkommen. Es ist vielmehr ein Generationenkonflikt, bei dem vor allem Familien die Leidtragenden sind. Sie brauchen mehr Platz, finden aber nichts Passendes, weil die geeigneten Wohnungen blockiert sind. Das ist nicht nur ein Luxus-Problem, sondern kann auch grundsätzliche private Lebensentscheidungen beeinflussen, wie z.B. ein weiteres Kind oder ein Zusammenziehen mit einem neuen Partner.

Kleinräumige Wohnverteilung und -entwicklung

Für die Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung sind auch die Aussagen zur Einwohnerstatistik auf kleinräumiger Ebene von Bedeutung. Tabelle 3 zeigt die Wohnverteilung auf die Planungsräume sowie deren Veränderung zwischen 31.12.2012 und 31.12.2022. Grundlage sind die Einwohner*Innen nach Hauptwohnsitzen gemäß Melderegister der Stadt Königswinter nach der überarbeiteten kleinräumigen Gliederung (KRG). Jeweils rund ein Fünftel der Bevölkerung wohnte demnach 2022 in den einwohnerstärksten Planungsräumen Nieder- und Oberdollendorf (21,4 %) und Oberpleis (20,8 %). Mit Abstand folgen die Planungsräume Thomasberg/ Heisterbacherrott (16,0 %) und Stieldorf (15,3 %). Rund 12,5 % der Menschen in Königswinter wohnen in der Altstadt Königswinter, weitere 9,0 % in Ittenbach und rund 5,1 % im kleinsten Planungsraum Oberhau.

Tabelle 3: Zahl der Einwohner*Innen in den Planungsräumen (nur Hauptwohnsitze, nach neuer KRG)

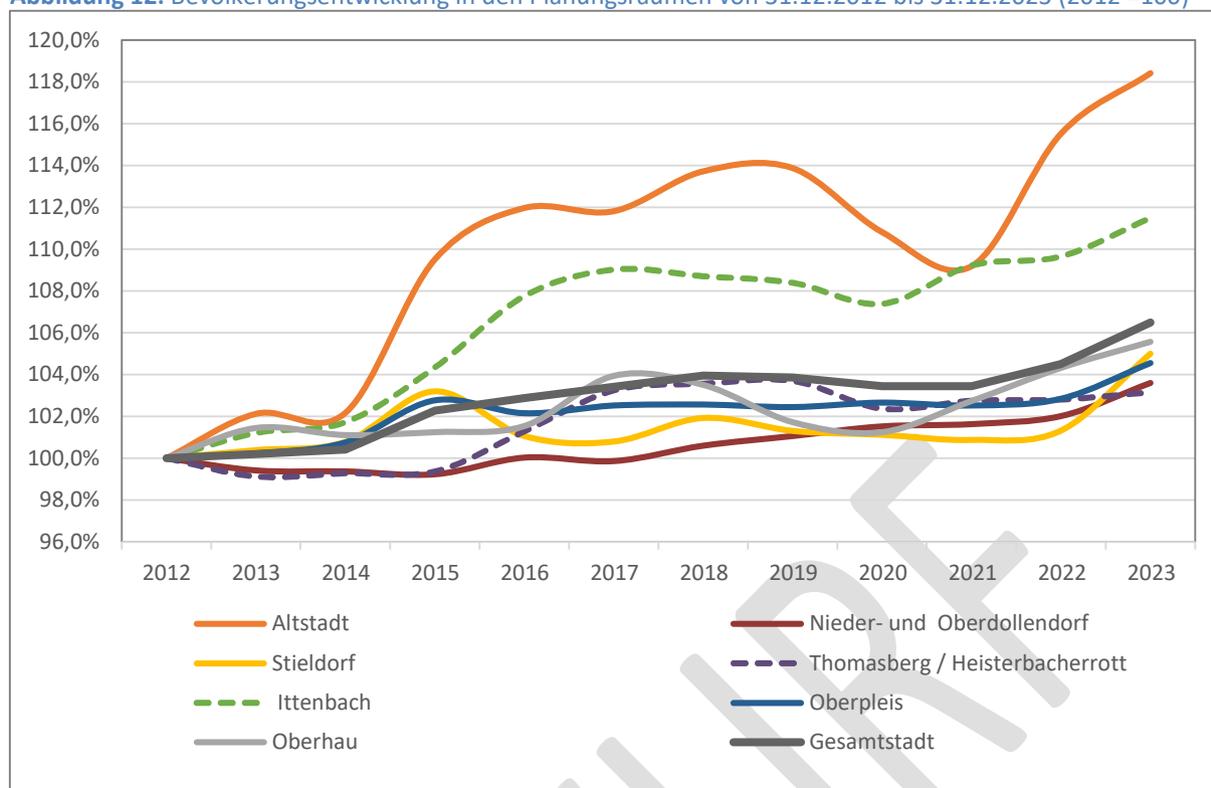
Nr.	Planungsraum	Anzahl 2012	Anteil 2012	Anzahl 2022	Anteil 2022	Differenz [abs.]	Differenz [%]
1	Altstadt Königswinter	4.605	11,3 %	5.320	12,5 %	+ 715	+ 15,5 %
2	Nieder- und Oberdollendorf	8.931	21,9 %	9.111	21,4 %	+ 180	+ 2,0 %
3	Stieldorf	6.432	15,8 %	6.517	15,3 %	+ 85	+ 1,3 %
4	Thomasberg/Heisterbacherrott	6.625	16,2 %	6.811	16,0 %	+ 186	+ 2,8 %
5	Ittenbach	3.480	8,5 %	3.816	9,0 %	+ 336	+ 9,7 %
6	Oberpleis	8.618	21,1 %	8.863	20,8 %	+ 245	+ 2,8 %
7	Oberhau	2.080	5,1 %	2.170	5,1 %	+ 90	+ 4,3 %
	Königswinter gesamt	40.797	100,0 %	42.635	100,0 %	+ 1.838	+ 4,5 %

Quelle: Darstellung Stadt Königswinter 2023 nach Daten des Melderegisters

Die größten, zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiche sind nach Größe geordnet: Nieder- und Oberdollendorf mit Römlinghoven (rd. 9.100), Thomasberg/ Heisterbacherrott (rd. 6.800), Altstadt Königswinter (rd. 5.300), Oberpleis inkl. Weiler (rd. 4.450), Ittenbach inkl. Gräfenhohn (rd. 3.600) und Stieldorf/Oelinghoven (rd. 2.150). Es folgen Vinxel (rd. 1.600), Rauschendorf (rd. 1.300), Berghausen (1.050) und Eudenbach (rd. 1.050). Keiner der größeren Siedlungsbereiche hat für sich genommen ein überragendes Gewicht, wie z.B. in den Nachbarkommunen Bad Honnef oder Hennef. Darin spiegelt sich die polyzentrale Siedlungsstruktur der Stadt Königswinter wieder.

Nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich sind Wachstum und Schrumpfung bzw. Stagnation in den Planungsräumen nebeneinander festzustellen. Abbildung 12 zeigt die Einwohnerentwicklung in den einzelnen Planungsräumen bezogen auf das Jahr 2012 (2012 = Index 100): In den Planungsräumen 1 (Altstadt, ab 2014), 5 (Ittenbach, ab 2015) und 4 (Thomasberg/Heisterbacherrott, ab 2016) ist eine zum Teil sehr deutliche Bevölkerungszunahme festzustellen, während z.B. die Planungsräume 2 (Nieder- und Dollendorf) und 3 (Stieldorf) nur geringfügig wuchsen bzw. stagnierten. Die Entwicklung verlief - auch innerhalb der Planungsräume - sehr unterschiedlich, Wachstum und Schrumpfung fanden auch hier nebeneinander statt:

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in den Planungsräumen von 31.12.2012 bis 31.12.2023 (2012 =100)



Quelle: Darstellung Stadt Königswinter, Daten Auswertung Melderegister (nur Hauptwohnsitze nach neuer KRG) 2023

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung getrennt nach Einzelkomponenten so werden weitere kleinräumige Unterschiede deutlich (vgl. Tabelle 4): Während der natürliche Bevölkerungssaldo aus Geburten und Todesfällen in den Planungsräumen 1, 2 und 6 in den letzten 10 Jahren deutlich negativer als im städtischen Durchschnitt ausfiel, wurden in den Planungsräumen 5 (Ittenbach) und 7 (Oberhau) in dieser Dekade in Summe sogar minimale Geburtenüberschüsse verzeichnet.

Sehr deutlich fällt der negative Saldo im Planungsraum Altstadt auf, der aber durch die massive Außen- aber auch Binnenzuwanderung mehr als ausgeglichen wurde. Dagegen konnten die Bereiche Stieldorf und Oberhau im Vergleich nur relativ geringe Wanderungsgewinne verbuchen.

Auch bei der Außenwanderungsbilanz sind deutliche Unterschiede sichtbar, während in den letzten Jahren vor allem im Planungsraum Altstadt sowie in den Planungsräumen Stieldorf und Ittenbach überdurchschnittliche hohe externe Wanderungsgewinne registriert wurden, sind im Planungsraum Oberhau in Summe kaum Außenwanderungsgewinne über die Stadtgrenze aufgetreten. Die Außenwanderungsgewinne in der Altstadt und in Stieldorf sind dabei zu großen Teilen auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen, da hier die beiden größten Unterkünfte bestehen.

Betrachtet man die Binnenwanderung näher so kann festgestellt werden, dass der Planungsraum Stieldorf überdurchschnittlich viele Einwohner*Innen an die übrigen Stadtbereiche verloren hat. Diese Wanderungsverluste resultieren wahrscheinlich zu einem großen Teil aus dem Umzug von geflüchteten Personen insbesondere in den Jahren 2015/2016, die zunächst in der zentralen Unterkunft in Stieldorf gemeldet waren und dann in andere Unterkünfte oder Wohnungen im Stadtgebiet umgemeldet wurden oder umgezogen sind. Die größten Binnenwanderungsgewinne verzeichneten die Altstadt und der Oberhau. Auch Ittenbach und Thomasberg/Heisterbacherrott konnten in Summe Einwohner*innen aus dem übrigen Stadtgebiet gewinnen.

Tabelle 4: Relative Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten zwischen 31.12.2012 bis 31.12.2022

Nr.	Planungsraum	Gesamt-saldo	Natürlicher Saldo	Gesamt-wanderungs-saldo	Außen-wanderungs-saldo	Binnen-wanderungs-saldo
1	Altstadt Königswinter	+ 15,5 %	- 6,4 %	+ 21,9 %	+ 17,8 %	+ 4,1 %
2	Nieder- und Oberdollendorf	+ 2,0 %	-3,9 %	+ 5,9 %	+ 6,8 %	- 0,9 %
3	Stieldorf	+ 1,3 %	- 2,5 %	+ 3,8 %	+ 9,7 %	- 5,9 %
4	Thomasberg/Heisterbacherrott	+ 2,8 %	- 1,4 %	+ 4,2 %	+ 2,8 %	+ 1,4 %
5	Ittenbach	+ 9,7 %	+ 0,5 %	+ 9,2 %	+ 7,9 %	+ 1,3 %
6	Oberpleis	+ 2,8 %	-3,8 %	+ 6,6 %	+ 5,9 %	+ 0,7 %
7	Oberhau	+ 4,3 %	+ 0,4 %	+ 3,9 %	+ 0,8 %	+ 3,1 %
	Königswinter gesamt	+ 4,5 %	- 2,9 %	+ 7,4 %	+ 7,4 %	+/- 0,0 %

Quelle: Darstellung Stadt Königswinter 2023 nach Daten des Melderegisters (nur Hauptwohnsitze, nach neuer KRG, Differenzen zur Tabelle 3 sind rundungsbedingt)

Im **Planungsraum 1** - Altstadt Königswinter ist die Einwohnerzahl zwischen 2012 und 2022 um rund 715 Personen (+ 15,5 %) gewachsen. Diese Entwicklung ist zu einem großen Teil durch den starken Zuzug von Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2022 und eine überproportionale Binnenwanderung innerhalb der Stadt begründet. Seit 2015 wird u.a. das ehemalige Altenwohnheim Haus Katharina als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

In den letzten 10 Jahren sind allerdings auch verschiedene größere Bauprojekte in Rheinnähe und Umnutzungen realisiert worden, die zu einem Anstieg der Einwohnerzahlen beigetragen haben. Dies sind: Lemmerzpark (2010 bis 2012), das ehem. Kaiserliche Postamt (2010 bis 2014) und der Park Trillhaase (2013 bis 2016) sowie der Ersatzneubau für das Altenwohnheim Haus Katharina an der Schützenstraße (2013 bis 2015) auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses. Zudem wurde das Adam-Steeger-Wald-Haus in das Pflegeheim Kaiserpalais umgebaut (2018-2021). Die Entwicklung dieser Areale und einiger kleinerer Bau- und Umbaumaßnahmen sowie Umnutzungen (z.B. von Hotels) sind neben den Flüchtlingswellen 2015 und 2022 wesentliche Gründe für das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum dieses Planungsraumes.

Mit weiteren geplanten Nachverdichtungs- und Umnutzungsprojekten wie z.B. dem „Zera-Gelände“, dem Projekt „Stadtgarten“ der WWG, der Schließung von Baulücken sowie einer generellen Zulassung der Umwandlung von leerstehenden Geschäften an der nördlichen Hauptstraße in Wohnraum kann mittelfristig ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Planungsraum geleistet werden.

Den **Planungsraum 2** bilden die siedlungsstrukturell zusammengewachsenen Ortschaften Nieder- und Oberdollendorf mit Römlinghoven. Mit 9.111 Einwohner*Innen war dies Ende 2022 nach wie vor der einwohnerstärkste Planungsraum. Zwischen 2012 und 2022 gewann dieser Raum insgesamt 180 Einwohner*Innen hinzu (+ 2,0 %). Wobei in Oberdollendorf die Bevölkerungszahl in Summe fast unverändert blieb, aber in Niederdollendorf ein Wachstum (+ 135 Personen, rd. 4 %) stattfand. Hier wurde u.a. 2021 das Projekt Paul-Carré fertiggestellt. Eine größere Bautätigkeit fand im gesamten Planungsraum abseits von Baulückenschließungen und Ersatzneubauten nicht statt. Die letzten größeren Baulandentwicklungen fanden Anfang der 2000er Jahre vor allem in Niederdollendorf statt, als das Baugebiet „Auf der Lohfeldstraße“ (B-Plan Nr. 20/13, Rechtskraft 2001) und ab 2006 das Baugebiet „Schleifenweg, Teil A“ (B-Plan Nr. 20/11, Rechtskraft 2005) entwickelt wurden.

Im Planungsraum 2 sind zwar noch einzelne größere Potenzialflächen vorhanden, diese sind aber nur unter schwierigen Bedingungen (Lärmschutz, Eigentümerstruktur, Klimatische Ausgleichsfunktionen) mittel- bzw.- langfristig entwickelbar. Insbesondere auf Grund der Nähe zu Bonn und der sehr guten Verkehrsanbindung ist die Nachfrage nach Wohnraum im Planungsraum nach wie vor sehr hoch. Daher wurden und werden zunehmend Baulücken geschlossen sowie ältere Gebäude durch Neubauten mit mehr Wohnungen ersetzt. Die Einwohnerzahl wird daher als stabil bis leicht zunehmend eingeschätzt.

Der **Planungsraum 3** ist seit 2012 am geringsten gewachsen, während das übrige Stadtgebiet z.T. sehr deutlich wuchs. Ende 2022 betrug die Zahl der Einwohner*Innen 6.517. Dennoch fanden auch hier Wachstum und Schrumpfung nebeneinander statt: Während die Ortsteile Vinxel (- 50) und Oelinghoven (- 49) Einwohner*Innen verloren, konnten Rauschendorf (+ 66), Bockeroth (inkl. Düferoth und Friedrichshöhe, + 30) und Stieldorf (+ 46) im gleichen Zeitraum hinzugewinnen. Die Bevölkerungszunahme in Stieldorf resultiert allerdings zu einem Teil aus der Flüchtlingswelle 2015, da dort das größte Übergangsheim für Asylbewerber:Innen in der Stadt angesiedelt ist.

Mit Ausnahme des Gebietes „Auf dem Forst“ (B-Plan Nr. 50/10, Aufsiedelung 2001 bis 2006) und des Bereiches „Westlich der Friedrichshöher Straße“ (B-Plan 50/17, Aufsiedelung 2018/2019) hat seit 2000 keine weitere Entwicklung von Neubaugebieten im Planungsraum stattgefunden. Allerdings wurden verschiedene innerörtliche Flächen nachverdichtet und Baulücken geschlossen z.B. Alte Poststraße in Stieldorf oder Umbau einer ehem. Hofstelle in der Probsthofstraße in Rauschendorf.

Aktuell werden im Planungsraum das Baugebiet „Lilienweg“ in Bockeroth (B-Plan Nr. 50/21, Rechtskraft 2021) und der Bereich „Hans-Remig-Straße“ in Vinxel aufgesiedelt. Zudem werden die Bereiche „Kapellenweg West/ Holtorfer Straße“ in Vinxel (B-Plan Nr. 50/18) und „Azaleenweg“ in Oelinghoven (B-Plan Nr. 50/13) beplant. Vor dem Hintergrund weiterer bisher nicht genutzter Baurechte, Baulücken und dem fortschreitenden Generationenwechsel sowie verschiedener Potenzialflächen kann mittel- bis langfristig ein Anstieg der Bevölkerungszahl erwartet werden.

Im **Planungsraum 4** (Thomasberg/ Heisterbacherrott) wurden seit den 2000er Jahren zunächst keine größeren Baugebiete mehr entwickelt. Die Einwohnerzahl wuchs daher bis 2005 kaum noch und sank zunächst leicht ab. Erst mit der Aufsiedlung des Neubaugebietes „Am Limperichsberg“ (B-Plan Nr. 60/8, 7. Änderung, Rechtskraft 2006) stieg die Einwohnerzahl ab 2016 wieder an und lag Ende 2022 rund 2,8 % über dem Niveau von 2012 (+ 186 Personen).

Allerdings verlief die Entwicklung auch hier kleinräumig sehr unterschiedlich: So konnte der Bereich Thomasberg auch aufgrund des Neubaugebietes „Am Limperichsberg“ zwischen 2012 und 2022 deutlich an Einwohner*Innen gewinnen (+ 320 Personen), gleichzeitig hat Heisterbacherrott in dieser Zeit Einwohner*Innen verloren (- 134 Personen).

Vor dem Hintergrund, dass zahlreiche Baugebiete in Thomasberg und Heisterbacherrott in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelt wurden, ist zunehmend mit einem Generationenwechsel im Bestand zu rechnen, der in diesen Bereichen auch wieder zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl führen kann. Zudem sind im Planungsraum 4 sehr zahlreiche Baulücken, Umnutzungspotenziale und nicht umgesetzte Baurechte (B-Pläne) vorhanden, die weiteres Potenzial für einen Bevölkerungszuwachs im Bestand bieten.

Der **Planungsraum 5** (Ittenbach) erlebte bereits Anfang der 2000er Jahre ein starkes Wachstum, das u.a. auf die Erschließung der Baugebiete „Im Döttscheider Feld“ (B-Plan Nr. 70/18, Rechtskraft 1999) und „Holunderweg“ § 34 BauGB, ab 1999) zurückgeht. Das erneute Wachstum ab 2015 ist u.a. auf die Entwicklung des Baugebietes „Am Taubenbergweg“ (B-Plan Nr. 70/6 9. Änderung, Rechtskraft 2013) und des Bereiches „Acher Feld“ (§ 34 BauGB), die Umnutzung und Nachverdichtung im

Gebäudebestand (z.B. ehem. Hotel Sängerkhof, u.a.) sowie die Schließung von zahlreichen Baulücken zurückzuführen. Die Bevölkerungszahl im Planungsraum 5 lag Ende 2022 um 336 Personen (+ 9,7 %) höher als Ende 2012. Vor dem Hintergrund einzelner noch bestehender Baurechte und Baulücken sowie der Entwicklung einzelner Potenzialflächen (z.B. ehemaliger Sportplatz, Carré Siepen, Kirchstraße 20 u.a.) kann mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl gerechnet werden.

Der flächenmäßig größte **Planungsraum 6** (Oberpleis) ist nach Nieder- und Oberdollendorf auch der einwohnerstärkste Planungsraum (8.863 Personen). Rund die Hälfte der Einwohner*Innen des Planungsraumes wohnt in Oberpleis einschließlich der angrenzenden Ortslage Weiler.

Der Planungsraum 6 entwickelte sich insgesamt weitgehend im städtischen Durchschnitt, blieb aber in den letzten Jahren in der Entwicklung etwas in der Dynamik zurück. Innerhalb des Planungsraumes verlief die Entwicklung allerdings unterschiedlich. Wachstum und Schrumpfung fanden und finden auch hier nebeneinander statt. Während sich der Einwohnerzuwachs zwischen 2012 und 2022 überwiegend auf den Ortsteil Oberpleis einschließlich Weiler konzentrierte (+ rd. 220 Einwohner*Innen), mussten viele der umliegenden Siedlungen Rückgänge der Einwohnerzahlen hinnehmen. So verringerte sich die Einwohnerzahl insbesondere in Pleiserhohn, Niederbuchholz, Hasenboseroth oder Hartenberg u.a. Ortsteilen. Einzelne Ortslagen wie Berghausen und Uthweiler konnten aber zwischen 2012 und 2022 (wieder) Einwohner*Innen hinzugewinnen.

Seit 2000 wurde u.a. das Baugebiet „Theodor-Fontane-Straße“ (B-Plan Nr. 60/28, Rechtskraft 1999, Aufsiedlung bis 2007) in Oberpleis entwickelt. In der 2. Wachstumsphase ab 2014 wurde u.a. das Baugebiet „Park Lichtenberg“ (B-Plan Nr. 60/55, Rechtskraft 2015, Aufsiedlung bis 2017) und das Baugebiet gegenüber dem Freizeitzentrum in Oberpleis entwickelt. Vor dem Hintergrund zahlreicher Baulücken, der geplanten Entwicklung des Baugebietes „Östlich der Königswinterer Straße“ (B-Plan Nr. 60/47) sowie umfangreicher Potenzialflächen kann insbesondere in Oberpleis mittel- und langfristig mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl gerechnet werden.

Der **Planungsraum 7** (Oberhau) weist mit 2.173 Einwohner*Innen die geringste Einwohnerzahl der Planungsräume auf. Im Vergleich von 2012 zu 2022 betrug das Wachstum lediglich 90 Personen bzw. 4,3 %. Dies ist u.a. auf die Einrichtung einer Flüchtlingsunterkunft in Eudenbach, aber auch auf die Schließung von Baulücken zurückzuführen.

Allerdings hatte die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2000 um rund 363 Personen sehr deutlich zugenommen (+ ca. 20 %). Dieses Wachstum konzentrierte sich fast ausschließlich auf den Ortsteil Eudenbach (+ 320 bzw. + 42,8 %) und ist auf die Entwicklung der Baugebiete „Gartenstraße“ (B-Plan Nr. 60/23, Rechtskraft 1999) und „Laubenweg“ (B-Plan Nr. 60/24, Rechtskraft 1999) Anfang der 2000er Jahre zurückzuführen. Danach stagnierte die Einwohnerzahl und stieg erst nach 2015 wieder leicht an.

Fazit: Königswinter hat eine polyzentrale Siedlungsstruktur. Keiner der größeren Siedlungsbereiche hat dabei für sich genommen ein überragendes Gewicht. Es ist festzustellen, dass in den letzten beiden Dekaden Wachstum und Schrumpfung in Königswinter kleinräumig nebeneinander stattgefunden haben. Kleinräumige Schwerpunkte des Bevölkerungswachstums waren insbesondere die Bereiche Altstadt Königswinter, Niederdollendorf, Oberpleis inkl. Weiler, Ittenbach und Gräfenhohn, Thomasberg und in gewissem Umfang Stieldorf. Eine Ausnahme stellt u.a. Eudenbach dar, das am Anfang des Jahrtausends zunächst ein rasantes Wachstum auf über 1.000 Einwohner erlebte und nun stagniert. Dagegen hatten insbesondere Heisterbacherrott, Vinxel und viele kleinere Ortsteile Rückgänge der Einwohnerzahlen zu verzeichnen.

2.2 Altersstruktur

Deutschland befindet sich in einem fortlaufenden demografischen Veränderungsprozess. Der übergeordnete Trend der alternden Gesellschaft wird durch niedrige Geburtenraten, höhere Lebenserwartung und eine geringe Sterblichkeit verstärkt. Für die Zukunft ist mit einem weiteren Anstieg der Lebenserwartung zu rechnen. Die durchschnittliche Lebenserwartung für neugeborene Mädchen liegt nach Angaben von IT.NRW in Nordrhein-Westfalen bei 82 Jahren und acht Monaten, während neugeborene Jungen durchschnittlich 78 Jahre und einen Monat alt werden.

Alterungsindikatoren im regionalen Vergleich

Im Rahmen der strategischen Sozial- und Gesundheitsplanung des Rhein-Sieg-Kreises wurden verschiedene Indikatoren zur Alterung der Bevölkerung erhoben (vgl. Tabelle 5: Durchschnittsalter, Aging-Index, Greying-Index). Königswinter gehörte nach Bad Honnef, Windeck und Meckenheim zu den Kommunen mit dem höchsten Durchschnittsalter im Rhein-Sieg-Kreis (44,8 Jahre). Das Durchschnittsalter in Nordrhein-Westfalen lag zum 31.12.2020 dagegen bei nur 44,2 Jahren.

Der Aging-Index setzt den jungen Teil der Bevölkerung (bis 19 Jahre) in Bezug zum älteren Teil der Bevölkerung (65 Jahre und älter). In Königswinter kamen demnach 2020 auf 100 Kinder und Jugendliche rund 119 Senior*Innen. Dieser Indikator war nur in folgenden Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises höher: Bad Honnef, Meckenheim, Windeck, Neunkirchen-Seelscheid, Eitorf, Rheinbach und Sankt Augustin.

Tabelle 5: Alterungsindikatoren im regionalen Vergleich (Sortierung nach Durchschnittsalter absteigend)

	Durchschnittsalter 31.12.2020	Aging-Index 31.12.2020	Greying-Index 31.12.2021
Bad Honnef	47,1	147	61
Meckenheim	46,5	139	50
Windeck	46,0	126	44
Königswinter	45,8	119	53
Eitorf	45,4	122	47
Wachtberg	45,0	105	53
Sankt Augustin	44,9	121	49
Rhein-Sieg-Kreis	44,8	113	49
Troisdorf	43,8	106	45
Hennef (Sieg)	43,7	97	50
Siegburg	43,3	106	50
Bonn	42,1	k. A.	k. A.

Quelle: Sozial- und Gesundheitsplanung des Rhein-Sieg-Kreises und Bevölkerungsstatistik Bonn 2021

Der Greying-Index beschreibt das Verhältnis von Hochbetagten (80 Jahre und älter) zur Gruppe der jüngeren Senior*Innen (65 bis 79 Jahre). 2020 kamen in Königswinter rund 53 Hochbetagte auf 100 jüngere Senior*Innen. Damit lag Königswinter mit Bad Honnef und Wachtberg an der Spitze im Rhein-Sieg-Kreis. Königswinter, Bad Honnef und Wachtberg weisen ein hohes Durchschnittsalter und die höchsten Werte beim Greying-Index auf. Diese Kommunen sind der demographischen Welle sozusagen vorausgeeilt. Königswinter hat im regionalen Vergleich bereits eine relative alte Bevölkerung bzw. einen hohen Anteil Hochbetagter.

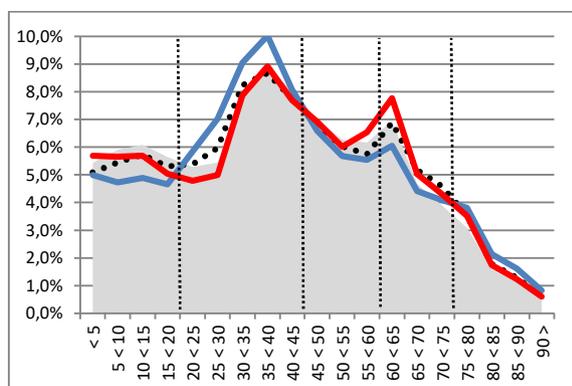
Bisherige Veränderungen der Altersstruktur (2000 bis 2020)

Seit dem Jahr 2000 hat sich die Altersstruktur der Bevölkerung von Königswinter deutlich verändert. In der Phase von 2000 bis 2005 ist Königswinter sowohl aufgrund von vereinzelt Jahren mit Geburtenüberschüssen als auch aufgrund von kontinuierlich hohen Wanderungsgewinnen deutlich gewachsen. Dies zeigt sich deutlich in der Zunahme der Anteile in den Bevölkerungsgruppen der unter 10-Jährigen und der über 30 bis 45-Jährigen (Eigentumsbildungsphase) zwischen 2000 und 2005.

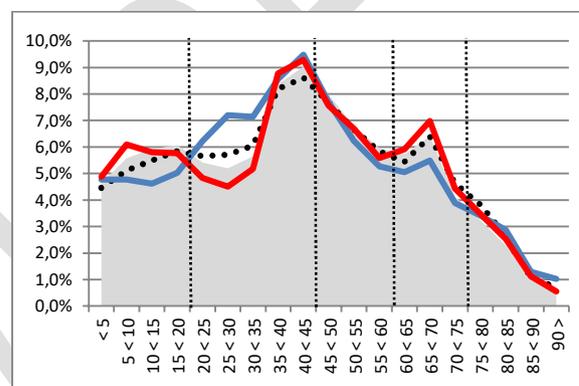
Danach, in der Phase zwischen 2006 und 2010, hatte Königswinter dieser Bevölkerungsgruppe kaum Wohnungsangebote zu machen. Diese „Altersdelle“ tritt in Königswinter stärker als im Rhein-Sieg-Kreis auf, weil in der Phase als die Nachfrage besonders hoch war, in Königswinter besonders viel Wohnraum geschaffen wurde und in der Phase als nur wenige Familien auf Wohnungssuche waren, gab es in Königswinter kaum entsprechende Wohnungsangebote.

Abbildung 13: Altersstruktur (nach Anteilen der Altersgruppen) im Vergleich (Stichtag jeweils 31.12.)

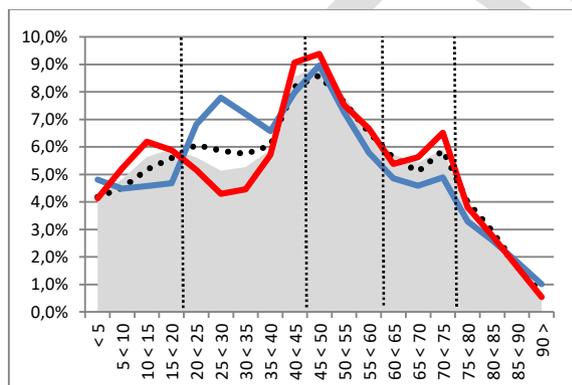
2000:



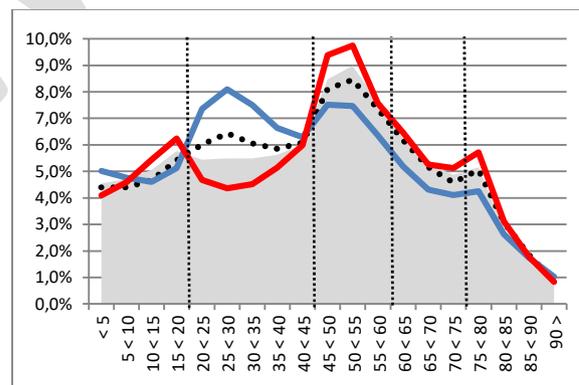
2005:



2010:



2015:



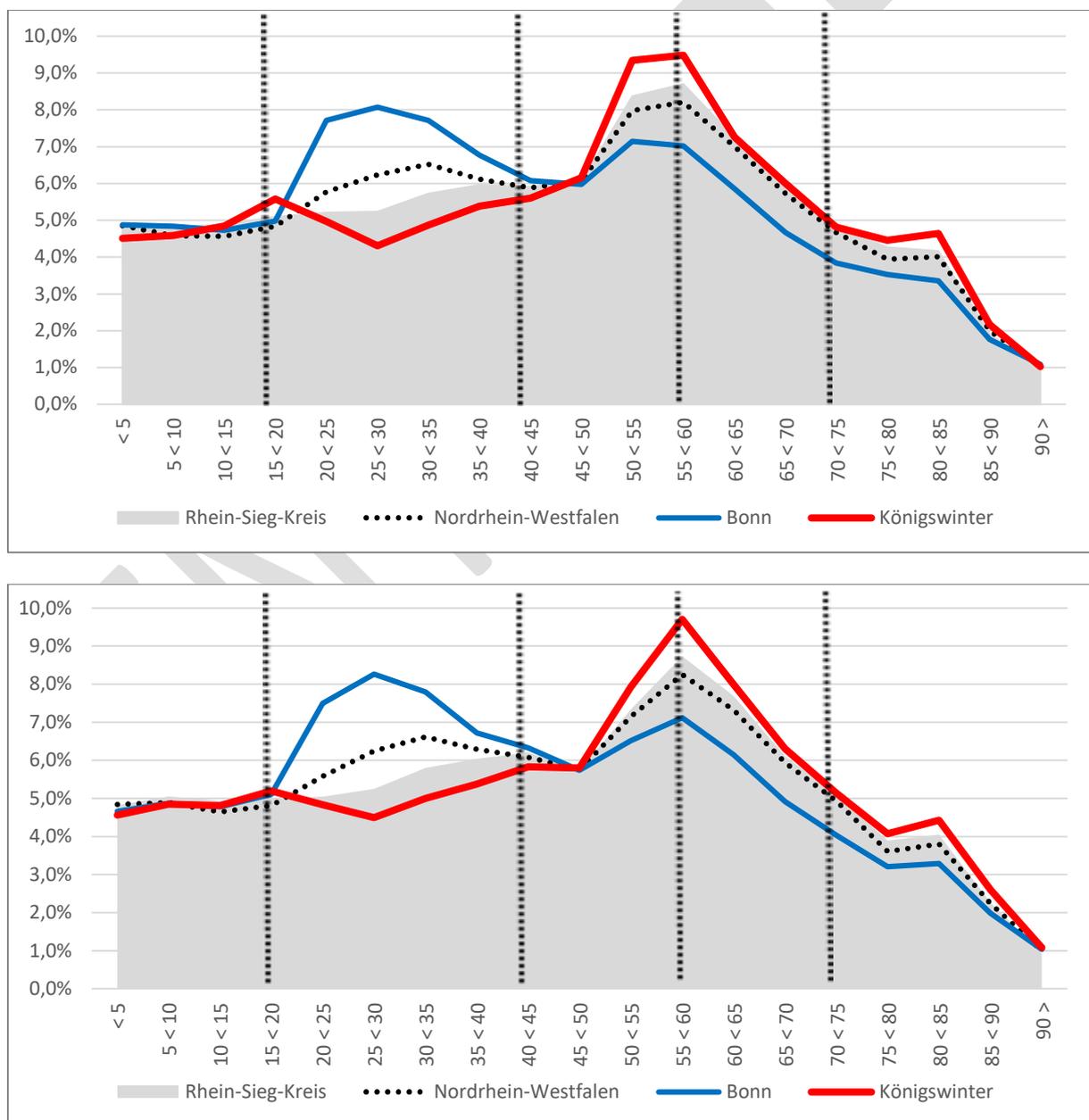
Quelle: Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023

Die Folgen der geringeren Zuwanderung junger Familien zwischen 2006 und 2010 halten heute noch an: Der dadurch induzierte heterogene Altersaufbau der Königswinterer Bevölkerung vergrößert den Sterbeüberschuss: Heute leben in Königswinter überdurchschnittlich viele Senioren, aber vergleichsweise wenig potenzielle Eltern, die einen Ausgleich über mehr Geburten schaffen könnten. Besonders stark ist die Altersgruppe der „Babyboomer“ (Jahrgänge 1955 bis 1970, bzw. die Altersgruppe der heute 50 bis 65-Jährigen) vertreten. In den letzten 12 Jahren hat die Altersgruppe der „Babyboomer“ entgegen der Entwicklung im Kreis und in NRW sogar noch weiter leicht zugenommen. Dies könnte möglicherweise auch auf attraktive Wohnangebote (z.B. Park Trillhaase, Ehem. Kaiserliches Postamt, Park Lichtenberg) zurückgeführt werden. Dies bedeutet allerdings auch, dass Königswinter schneller als andere Kommunen altern wird und dass in 15 bis 20 Jahren ein deutlich höherer Anteil älterer und hochbetagter Menschen in Königswinter leben wird.

Aktuelle Altersstruktur der Gesamtstadt im Vergleich (31.12.2020 bzw. 31.12.2022)

Im Vergleich der Altersstruktur von Königswinter mit denen des Landes NRW, des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Bonn lassen sich folgende Unterschiede feststellen (vgl. Abbildung 14): In Königswinter haben die Altersgruppen 45 bis unter 65 Jahren im Vergleich einen deutlich höheren und die Altersgruppe der 10 bis unter 20 Jährigen einen leicht höheren Anteil. Dagegen ist die Altersgruppe von 30 bis unter 45 Jahren (Familiengründungsphase) im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und auch zum Land NRW unterdurchschnittlich vertreten. Auffallend ist zudem der im Vergleich zu Kreis und Land höhere Anteil der Altersgruppe der 70 bis unter 85 Jährigen. Klassisch ist der – insbesondere im Vergleich zur benachbarten Universitätsstadt Bonn – geringe Anteil in den Altersgruppen 20 bis unter 30 Jahre. Dieser ist Ausdruck der Wanderungen in Folge der schulischen, beruflichen Ausbildung und Studium. Königswinter ist aufgrund seiner Bevölkerungszusammensetzung im Nachteil, weil die Stadt im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und zum Land eine heterogenere Altersstruktur hat.

Abbildung 14: Altersstruktur im Vergleich in Königswinter, im Rhein-Sieg-Kreis, in Bonn und in NRW (Stichtage 31.12.2020 und 31.12.2022, Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011)

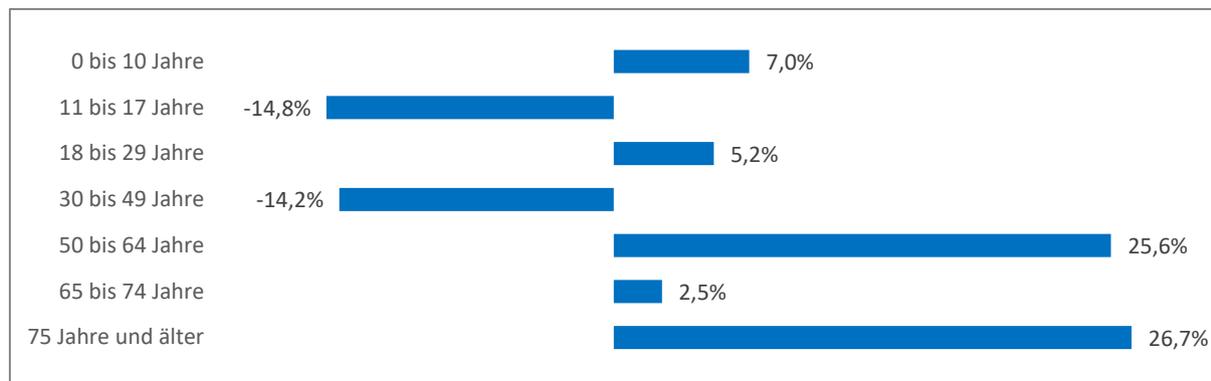


Quelle: Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023

Veränderungen der Altersstruktur zwischen 2012 und 2022

Die Altersstruktur in Königswinter hat sich in den letzten 10 Jahren deutlich verändert (vgl. Abbildung 15). Während vor allem die Anzahl der Personen in den Altersklassen 50+ deutlich zugenommen hat, waren in den Altersklassen 11 bis 17 Jahre und 30 bis 49 Jahre deutliche Rückgänge zu verzeichnen.

Abbildung 15: Relative Veränderungen in den Altersklassen zwischen 2012 und 2022 (Stichtag 31.12.)



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Melderegister 2023

Betrachtet man die Veränderungen der Altersstruktur auf Ebene der Planungsräume ergibt sich ein differenziertes Bild. Der Planungsraum 1 – Altstadt Königswinter hatte im Gegensatz zu den übrigen Planungsräumen in allen Altersgruppen Zugewinne zu verzeichnen. Dies ist sehr wahrscheinlich auf die andere Altersstruktur der in den letzten Jahren vorrangig dorthin zugewanderten Personen der Kriegsflüchtlinge aus Syrien und der Ukraine (insbesondere Frauen mit Kindern, Jugendliche und junge Erwachsene) aber auch auf attraktive neue Wohnangebote in Rheinlage und die (Wieder-)Eröffnung von zwei Pflegeheimen in dieser Zeit zurückzuführen.

Deutliche Unterschiede zeigen sich u.a. auch in der Altersgruppe der unter 10-Jährigen (Kleinkind- bis Grundschulalter). Die Zahl der Kinder unter 10 Jahren hat im Betrachtungszeitraum um 7 % zugenommen (+ 279 Personen). Während in den Planungsräumen 1, 4 und 5 sowie teilweise im Planungsraum 3 sehr deutliche Zuwächse in dieser Altersgruppe verzeichnet wurden, waren die Zahlen in den übrigen Räumen 2, 6 und 7 leicht rückläufig.

In der Altersgruppe der 10 bis 17-Jährigen (weiterführende Schule) war zwischen 2012 und 2022 auf Ebene der Gesamtstadt ein deutlicher Rückgang (- 510 Personen oder -14,8 %) zu verzeichnen. Dieser fiel in den Planungsräumen 3, 4, 5 und 6 besonders stark aus, während diese Altersgruppe im Talbereich (Planungsräume 1 + 2) sogar deutlich zunahm und im Raum 7 stagnierte.

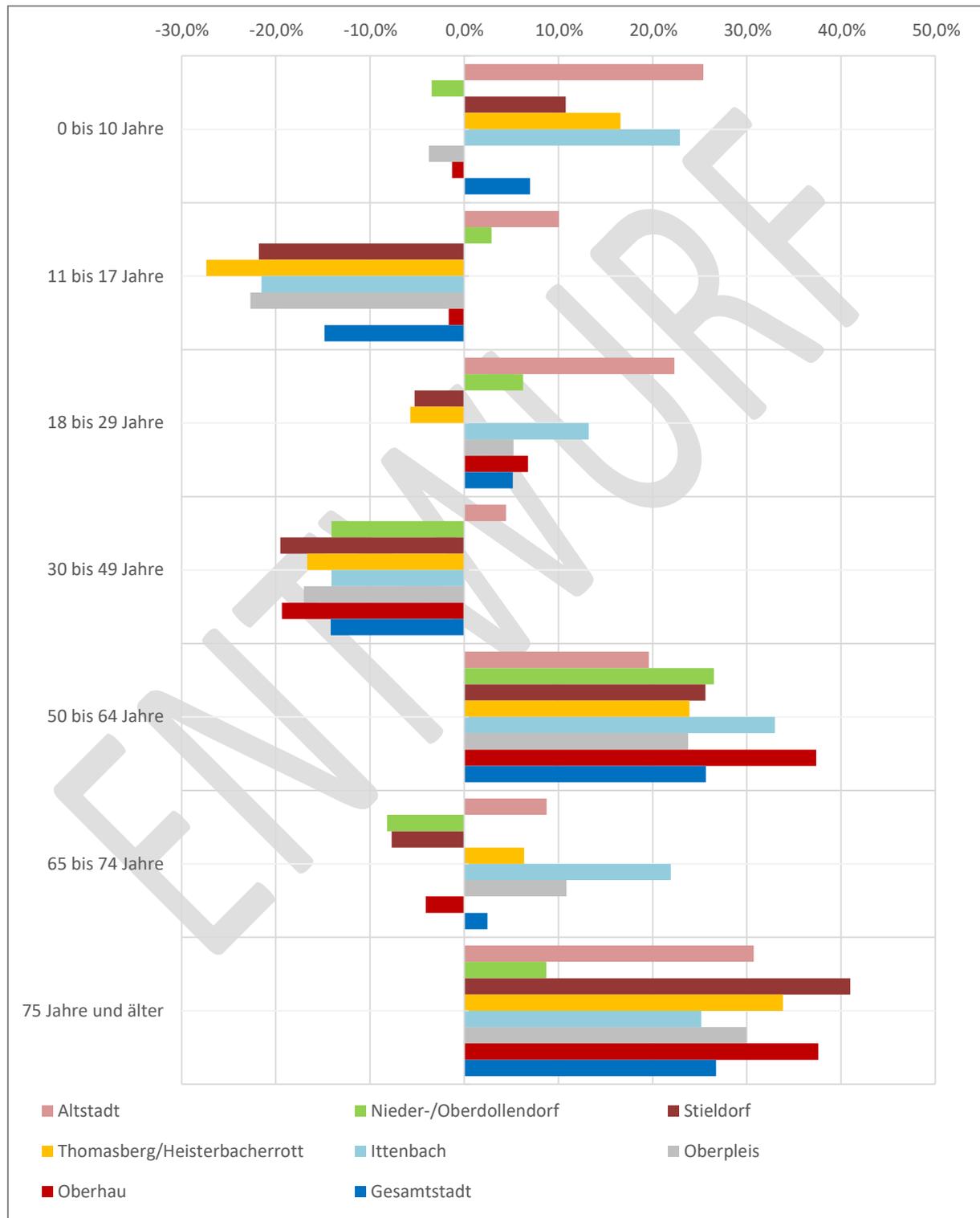
In der Altersgruppe der 18 bis 29-Jährigen war zwischen 2012 und 2022 auf gesamtstädtischer Ebene ein leichtes Wachstum von rund 5 % (+237 Personen) zu verzeichnen, wobei sich der Zuwachs vorrangig auf den Planungsraum 1 (Altstadt) sowie den Raum 5 (Ittenbach) konzentrierte. Während in den Räumen 3 und 4 ein leichter Rückgang zu verzeichnen war.

In der Altersgruppe der 30 bis unter 50-Jährigen wurde mit Ausnahme der Altstadt (+ 4,4 %) durchgehend ein deutlicher Rückgang festgestellt. Auf Ebene der Gesamtstadt lag dieser bei rund 1.600 Personen (rd. - 14,2%). Die Anzahl der Personen in der Altersgruppe der 50 bis 64-Jährigen hat sich dagegen in allen Planungsräumen vergrößert (+ 25,6 % oder 2.243 Personen), wobei sich diese Gruppe in der Altstadt unterdurchschnittlich und in den Räumen Ittenbach und Oberhau überdurchschnittlich entwickelte.

In der Altersgruppe der 65 bis 74-Jährigen („junge Senioren“) zeigt sich auf kleinräumiger Ebene ein heterogenes Bild: Insgesamt ist die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe bisher nur leicht gewachsen (+2,5 %), wobei ein deutlicher Zuwachs in Ittenbach zu verzeichnen war.

Die Altersgruppe der 75-Jährigen und älter ist dagegen deutlich um 1.077 Personen bzw. 26,7 % gewachsen. Bemerkenswert ist hierbei, dass im Planungsraum Nieder- und Oberdollendorf nur ein relativ geringer Zuwachs von rund 8,7 % erfolgte.

Abbildung 16: Relative Veränderungen in den Altersklassen nach Planungsräumen zwischen 2012 und 2022



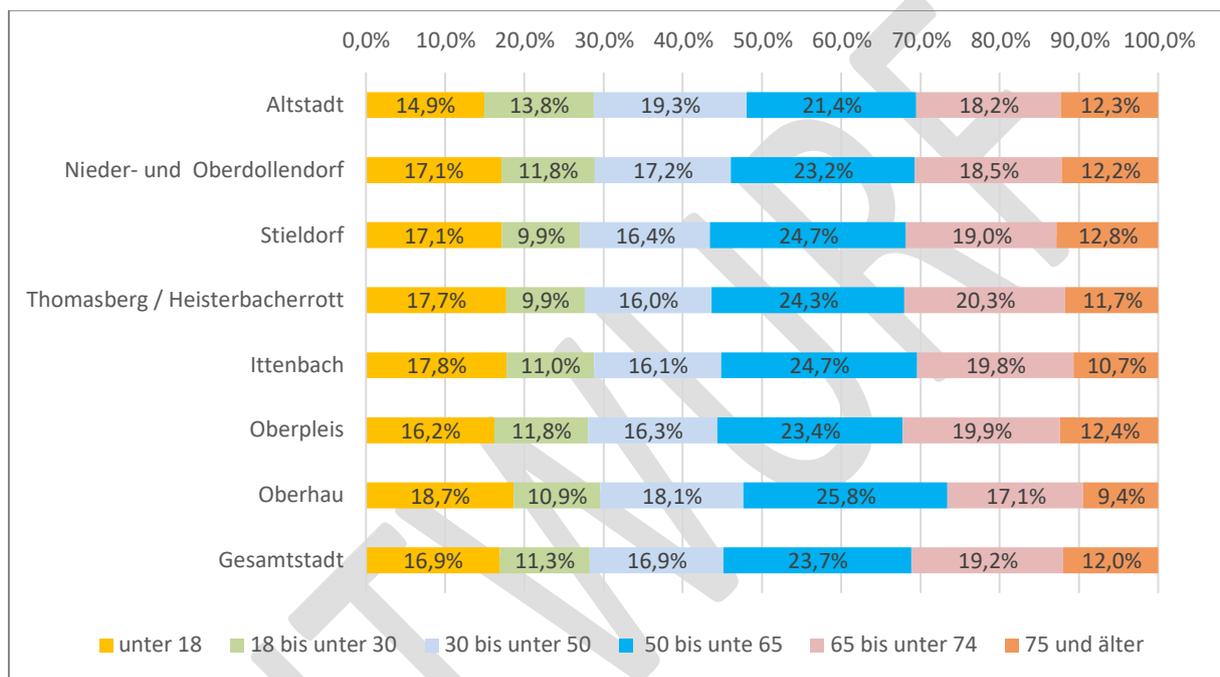
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Melderegister 2023

Aktuelle Altersstruktur in den Planungsräumen (31.12.2022)

Bei der Betrachtung der aktuellen Altersstruktur ist festzustellen, dass im Jahr 2022 ca. 40,6 % der Königswinterer Bevölkerung zwischen 30 und 64 Jahren alt waren. Die über 65-Jährigen stellen fast ein Drittel der Einwohnerschaft (rund 31,2 %) und ca. 16,9 % die unter 18-Jährigen.

Kleinräumig zeigen sich hier deutliche Unterschiede in der Altersstruktur (vgl. Abbildung 17). Die Planungsräume 3, 4 und 6 weisen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an über 65-Jährigen auf. Bemerkenswert ist der mit 13,8 % überdurchschnittlich hohe Anteil der 18 bis 30-Jährigen im Stadtteil Altstadt, der vermutlich auf die hohe Anzahl von zugewanderten Flüchtlingen mit einer deutlich jüngeren Altersstruktur zurückzuführen ist.

Abbildung 17: Altersstruktur in den Planungsräumen (31.12.2022)



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Melderegister 2023

Demografisches Potenzial

Billieter-Maß: Der Indikator beschreibt den Status einer Bevölkerung hinsichtlich seiner demographischen Entwicklungsmöglichkeiten (Demografisches Potenzial). Er setzt die Differenz aus dem noch nicht reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (unter 15 Jahren) und dem nicht mehr reproduzierenden Teil der Bevölkerung (50 Jahre und älter) ins Verhältnis zum reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (zwischen 15 und 49 Jahren). Der noch nicht oder nicht mehr reproduktionsfähigen Bevölkerung wird also der reproduktionsfähigen Bevölkerung gegenübergestellt. Übersteigt der nicht mehr reproduzierende Teil den noch reproduzierenden Teil wird der Quotient negativ (kleiner Null), d.h. die Bevölkerung schrumpft.]

Im regionalen Vergleich hat die Gruppe der über 50-Jährigen in Bad Honnef und Königswinter am stärksten zugenommen, d.h. hier schreitet die Alterung besonders schnell voran (vgl. Tabelle 6). „Der Nachfragedruck am Wohnungsmarkt nach seniorenrechtlichen Wohnraum wird hier perspektivisch zunehmen“ (vgl. Marktbericht KSK 2022: 10). Dagegen weisen Bonn, aber auch Hennef und Sankt Augustin im Vergleich eine geringere Alterung auf.

Tabelle 6: Demografisches Potenzial (Billieter-Maß) im regionalen und zeitlichen Vergleich

	2000	2012	2022	Veränderung 2012-2022
Nordrhein-Westfalen	-0,40	-0,62	-0,72	-0,11
Bonn	-0,38	-0,44	-0,50	-0,06
Rhein-Sieg-Kreis	-0,35	-0,62	-0,80	-0,18
Bad Honnef	-0,54	-0,75	-0,93	-0,22
Hennef (Sieg)	-0,23	-0,52	-0,76	-0,25
Königswinter	-0,43	-0,68	-0,94	-0,28
Sankt Augustin	-0,41	-0,67	-0,76	-0,09

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023

Wenngleich für alle Planungsräume in Königswinter eine deutliche schnellere Alterung als in den Nachbarkommunen (mit Ausnahme von Bad Honnef) festzustellen ist, unterscheidet sich das demografische Potenzial auf kleinräumiger Ebene (vgl. Tabelle 7) zum Teil deutlich: Die Planungsräume 1 und 7 weisen derzeit im städtischen Kontext eine noch relativ geringe Alterung auf und liegen beim durchschnittlichen Wert des Rhein-Sieg-Kreises. Im ersten Fall ist dies allerdings sehr wahrscheinlich auf die deutlich jüngere Altersstruktur der in den letzten Jahren zugewanderten Flüchtlinge zurückzuführen, denn die Altstadt hatte noch 2012 den stadtweit niedrigsten Wert. Im zweiten Fall rührt die andere Altersstruktur aus dem starken Zuzug junger Familien in den Planungsraum Anfang der 2000er Jahre. In diesem Zuge ist die Einwohnerzahl im Planungsraum 7 - Oberhau in kurzer Zeit um mehr als 20 % gewachsen, d.h. die demografischen Prozesse werden dort abgeschwächt bzw. zeitversetzt etwas später ablaufen. Für die Planungsräume 3, 4 und 6 kann dagegen bereits heute eine überdurchschnittlich starke Alterung festgestellt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die potenzielle Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum in diesen Räumen bereits heute besonders groß ist und der Generationenwechsel bereits in vollem Gange ist.

Tabelle 7: Demografisches Potenzial (Billieter-Maß) im Vergleich der Planungsräume

	Planungsraum	2012	2022	Veränderung 2012-2022
1	Altstadt Königswinter	-0,75	-0,81	-0,06
2	Nieder- und Oberdollendorf	-0,69	-0,89	-0,20
3	Stieldorf	-0,67	-1,03	-0,36
4	Thomasberg/Heisterbacherrott	-0,66	-1,03	-0,37
5	Ittenbach	-0,63	-0,95	-0,32
6	Oberpleis	-0,64	-1,01	-0,37
7	Oberhau	-0,48	-0,81	-0,33
	Königswinter gesamt	-0,66	-0,95	-0,29

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Melderegisters

Die im lokalen Vergleich derzeit relativ günstige demografische Situation im Planungsraum Altstadt ist vorrangig auf die starke Zuwanderung in den Planungsraum in Folge der Flüchtlingsströme 2015/2016 und 2022 zurückzuführen. Es ist offen, ob diese Entwicklung dauerhaft ist, da offen ist ob die Menschen dauerhaft in diesem Planungsraum, der Region oder in Deutschland bleiben werden. Laut Pestel-Institut (2023: 41) wollen etwa 30 Prozent der Flüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland bleiben.

2.3 Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen alle Personen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens ein Elternteil haben, auf das dies zutrifft. Im Einzelnen haben folgende Gruppen nach dieser Definition einen Migrationshintergrund: Ausländer*Innen, Eingebürgerte, (Spät-) Aussiedler, Personen, die durch die Adoption deutscher Eltern die deutsche Staatsbürgerschaft erhalten haben, sowie die Kinder dieser vier Gruppen.

Ausländer*Innen

Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft stellen am Wohnungsmarkt eine besondere Gruppe dar. Gerade in angespannten Märkten kann der Zugang zu angemessenem Wohnraum für diese Gruppe durch Sprachbarrieren oder fehlende Kenntnisse erschwert sein. Zwischen 2013 und 2022 hat sich die Zahl der Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft in Königswinter um rund 1.630 erhöht (+ rd. 47 %). Im Vergleich lag der Anteil der Ausländer*Innen in Königswinter nach den Daten des statistischen Landesamtes der bei 10,6 % am 31.12.2021 und damit leicht über dem Schnitt im Rhein-Sieg-Kreis (10,5 %), aber deutlich unter dem von Nordrhein-Westfalen (14,2 %) und der Bundesrepublik Deutschland (13,1 %).

Laut Melderegister hatten 5.109 Bürger*Innen ohne deutsche Staatsangehörigkeit am 31.12.2022 ihren Hauptwohnsitz in Königswinter. Dies sind 12,0 % der Gesamtbevölkerung. Kleinräumig ist diese Gruppe im Stadtgebiet allerdings sehr unterschiedlich verteilt (vgl. Tabelle 8). Betrachtet man Tal- und Bergbereich getrennt, lassen sich deutliche Unterschiede erkennen: So lebten am 31.12.2022 im Talbereich (Planungsräume 1 und 2) insgesamt 3.077 Ausländer*Innen, dies entspricht einem Anteil von 21,3 %. Dagegen lebten im Bergbereich (Planungsräume 3 bis 7) nur 2.032 Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit, was einem durchschnittlichen Anteil von 7,2 % an der dortigen Bevölkerung entspricht. Der Anteil der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft im Bergbereich lag also rund zwei Drittel niedriger als im Talbereich.

Tabelle 8: Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft in den Planungsräumen (nur Hauptwohnsitze)

Nr.	Planungsraum	31.12.2013		31.12.2022		Veränderung 2013-2022	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	absolut	relativ
1	Königswinter Altstadt	944	20,1	1.596	30,0	+ 652	+ 69,1 %
2	Nieder- und Oberdollendorf	1.195	13,5	1.481	16,3	+ 286	+ 23,9 %
	Talbereich	2.139	15,7	3.077	21,3	+ 938	+ 43,9 %
3	Stieldorf	403	6,2	497	7,6	+ 94	+ 23,3 %
4	Thomasberg/Heisterbacherrott	253	3,9	463	6,8	+ 210	+ 83,0 %
5	Ittenbach	173	4,9	262	6,9	+ 89	+ 51,5 %
6	Oberpleis	443	5,1	668	7,5	+ 225	+ 50,8 %
7	Oberhau	66	3,1	142	6,5	+ 76	115,2 %
	Bergbereich	1.338	4,9	2.032	7,2	+ 694	+ 51,9 %
	Gesamtstadt	3.477	8,5	5.109	12,0	+ 1.632	+ 46,9 %

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten von regioit 2023 (DUVA auf Basis des Melderegisters)

Im Planungsraum Königswinter Altstadt lag der Ausländeranteil Ende 2022 bei rund 30,0 % am höchsten. Im Jahr 2013 lag der Anteil dort noch bei 20,1 %. Der hohe absolute wie relative Anstieg ist u.a. auch dadurch begründet, dass im Zuge der Flüchtlingskrise 2015/2016 eine neue

Sammelunterkunft für Flüchtlinge im ehemaligen Altenheim Haus Katharina eingerichtet wurde. Auch die starke Zunahme der Bevölkerung im Planungsraum Altstadt ist sehr wahrscheinlich zum Teil auf diesen Sondereffekt zurückzuführen.

Bevölkerung mit Migrationshintergrund

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung lag nach dem Mikrozensus 2019 in Deutschland bei 26,0 %, in NRW bei 30,1 %, in Bonn bei 39,1 % und im Rhein-Sieg-Kreis bei 27,8 %. Auf übergeordneter Ebene waren keine neueren Zahlen verfügbar. In Königswinter lag er nach den Daten des Melderegisters am 31.12.2019 bei etwa 25,5 %. D.h. bereits 2019 hatte jede vierte Einwohnerin/ jeder vierte Einwohner von Königswinter einen Migrationshintergrund.

Kleinräumig ist die Bevölkerung mit Migrationshintergrund im Stadtgebiet unterschiedlich verteilt (vgl. Tabelle 9). Wenn der Tal- und Bergbereich einzeln betrachtet werden, lassen sich signifikante Unterschiede erkennen: So lebten am 31.12.2022 im Talbereich (Planungsräume 1 und 2) insgesamt 5.573 Personen mit Migrationshintergrund mit Hauptwohnsitz, dies entspricht einem Anteil von 38,6 %. Dagegen lebten im Bergbereich (Planungsräume 3 bis 7) rund 6.000 Personen mit Migrationshintergrund mit Hauptwohnsitz, was einem Anteil von 21,3 % an der dortigen Gesamtbevölkerung entspricht. Die absolute Zahl der Personen mit Migrationshintergrund war im Talbereich zwar etwas niedriger als im Bergbereich, aber der Anteil an der Gesamtbevölkerung war fast doppelt so hoch.

Tabelle 9: Menschen mit Migrationshintergrund in den Planungsräumen 2013 und 2022 (nur Hauptwohnsitze)

Nr.	Planungsraum	31.12.2013		31.12.2022		Veränderung 2013-2022	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	absolut	relativ
1	Königswinter Altstadt	1.661	35,3	2.471	46,4	+ 810	+ 48,8 %
2	Nieder- und Oberdollendorf	2.531	28,5	3.102	34,0	+ 571	+ 22,6 %
	Talbereich	4.192	30,9	5.573	38,6	+ 1.381	+ 32,9 %
3	Stieldorf	1.010	15,6	1.348	20,7	+ 338	+ 33,5 %
4	Thomasberg/Heisterbacherrott	853	13,0	1.351	19,8	+ 498	+ 58,4 %
5	Ittenbach	622	17,7	870	22,8	+ 248	+ 39,9 %
6	Oberpleis	1.474	17,1	2.028	22,9	+ 554	+ 37,6 %
7	Oberhau	258	12,2	405	18,7	+ 147	+ 57,0 %
	Bergbereich	4.217	15,5	6.002	21,3	+ 1.785	+ 42,3 %
	Gesamtstadt	8.409	20,6	11.575	27,2	+ 3.166	+ 37,7 %

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten von regioit 2023(DUVA auf Basis des Melderegisters)

Im Stadtgebiet finden sich im Talbereich und dort insbesondere in der Altstadt räumliche Schwerpunkte von Menschen mit Migrationshintergrund. Kleinräumig – auf Ebene der statistischen Bezirke und Baublöcke – liegt der Anteil noch höher. Ein großer Teil der Menschen mit Migrationshintergrund wohnt in den unattraktiveren Lagen entlang der Bahnstrecke bzw. der B42 im Talbereich. Rund 44 % der Menschen mit Zuwanderungsgeschichte hatten 2022 nicht die deutsche Staatsangehörigkeit. Diese Personen sind eine wichtige Zielgruppe städtischer Integrationspolitik. Eine wichtige Rolle spielen auch andere Gruppen mit Zuwanderungsgeschichte wie z.B. die eingebürgerten Spätaussiedler oder in Deutschland geborene Kinder von Migrant*Innen.

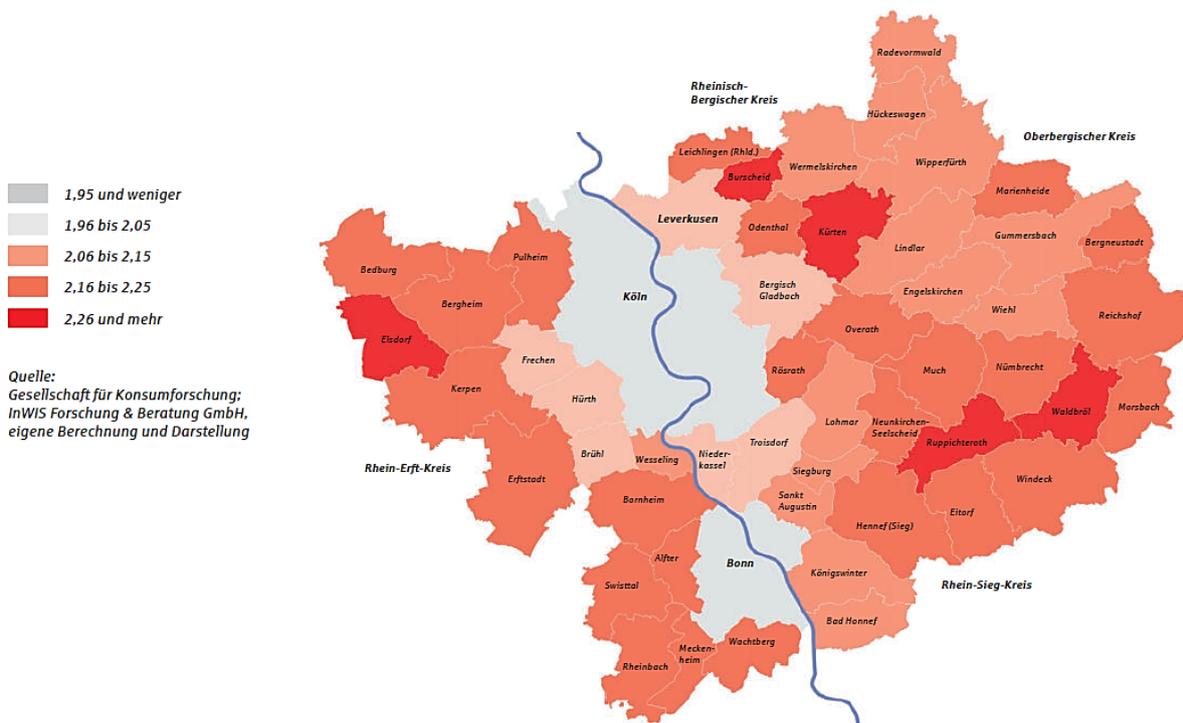
2.4 Haushaltsstruktur und Wohnflächennachfrage

Eine wesentliche Bestimmungsgröße der Wohnungsnachfrage ist die Anzahl und Größe der Haushalte. Die Vielfalt von Lebensstilen hat dabei wesentliche Auswirkungen auf die Veränderung der Struktur privater Haushalte. Insbesondere für Betrachtungen auf dem Wohnungsmarkt sind die Entwicklungen der Haushaltsdaten wichtige Determinanten. Grundsätzlich bleibt das Bevölkerungswachstum deutlich hinter der Entwicklung der Anzahl von Haushalten zurück. Bundesweit sind ein Rückgang der Haushaltsgröße und somit ein Anstieg der Gesamtzahl der Haushalte zu verzeichnen. Die Ursachen hierfür sind vielfältig:

- geänderte Lebensformen durch Aufspaltung ehemaliger Mehrgenerationen- bzw. Großfamilienhaushalte in kleinere Einheiten,
- Individualisierung der Gesellschaft (z. B. Single-Haushalte, kinderlose Paare).
- Alterung der Bevölkerung (eine steigende Anzahl älterer Menschen in Zusammenhang mit einem höheren durchschnittlichen Alter)
- nach Versterben einer Ehepartnerin/eines Ehepartners verbleibende Ein-Personen-Haushalte. Aufgrund der steigenden Anzahl älterer Menschen insgesamt (deren Anzahl lässt sich prognostizieren) resultieren durchschnittlich mehr Haushalte in Relation zur Gesamtbevölkerung.
- eine stetige Abnahme von Familien mit drei und mehr Kindern
- der Trend zu kleineren Familien (also Drei- und Vier-Personen-Haushalte) sowie die gleichzeitige Abnahme größerer Haushalte
- eine steigende Anzahl von Haushalten insgesamt.

Auch in Königswinter sind diese Trends festzustellen. Im regionalen Vergleich lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im mittleren Bereich bei 2,06 Personen pro Haushalt (vgl. Abbildung 18).

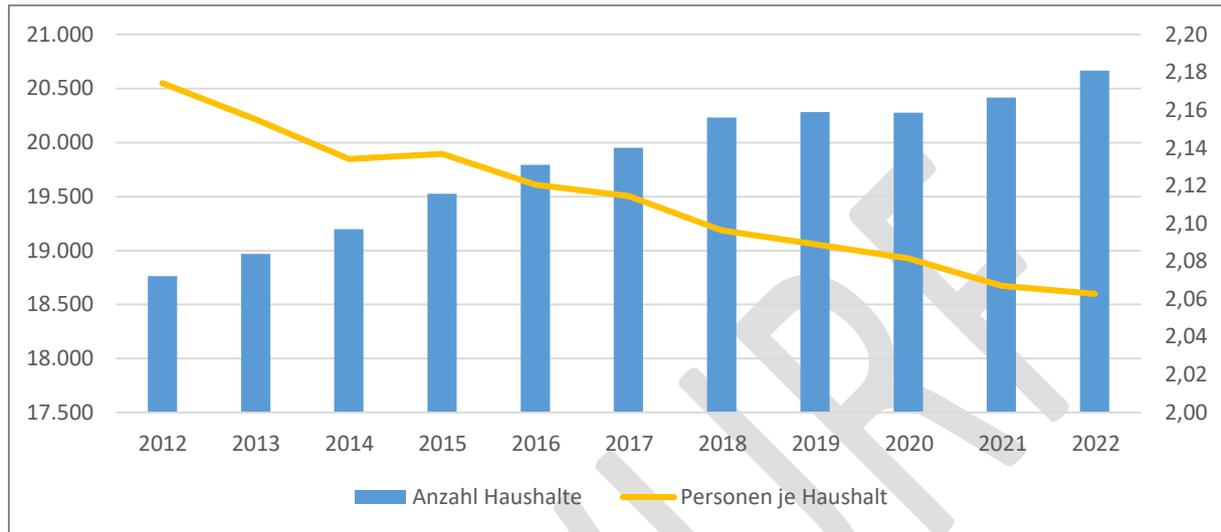
Abbildung 18: Durchschnittliche Haushaltsgröße im regionalen Vergleich 2022



Quelle: KSK Immobilien GmbH 2023: 6

Betrachtet man die lokale Entwicklung im Zeitverlauf ergibt sich folgendes Bild: Im Jahre 2012 zählte die Stadt Königswinter 18.763 Haushalte (vgl. Abbildung 19). Bis 2018 stieg die Zahl kontinuierlich an und stagnierte bis 2020. Bis 2022 stieg die Zahl der Haushalte weiter auf rund 20.700. Gleichzeitig ist seit 2012 ein deutlicher Rückgang der durchschnittlichen Personen pro Haushalt in der Gesamtstadt Königswinter zu verzeichnen, von 2,17 Personen im Jahr 2012 auf 2,06 Personen pro Haushalt im Jahr 2022.

Abbildung 19: Entwicklung der Anzahl der Haushalte und der Personen je Haushalt 2012 – 2022



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten von regioit 2023(DUVA auf Basis des Melderegisters)

Dabei werden erst auf der kleinräumigen Ebene die Unterschiede zwischen den eher städtisch geprägten Verdichtungen im Tal und der eher ländlich geprägten Bergregion deutlich (vgl. Tabelle 10): 2022 lebten im Schnitt 1,82 Personen pro Haushalt im Planungsraum 1, dagegen waren es im Bergbereich (Planungsräume 3 bis 7) im Schnitt 2,15 Personen pro Haushalt. Außerdem ist zwischen 2012 und 2022 auch im Bergbereich u.a. in den Planungsräumen 3, 4 und 6 ein deutlicher Rückgang der Haushaltsgrößen zu verzeichnen gewesen, dies ist ein weiteres Indiz für die stärker voranschreitende Veränderung der Alters- und Haushaltsstruktur und den verstärkten demografischen Wandel in diesen Bereichen.

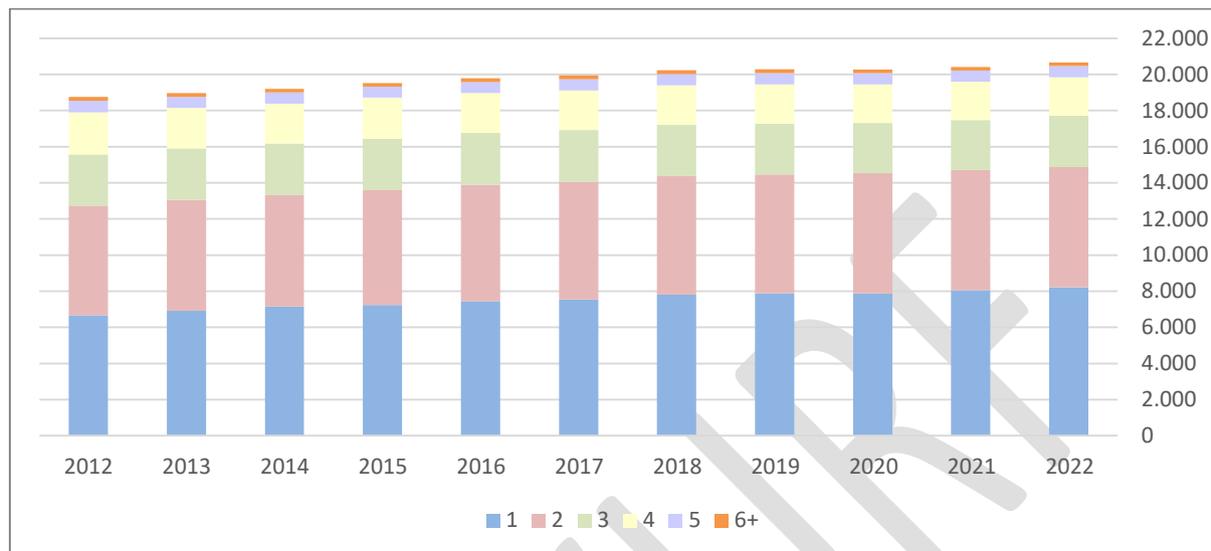
Tabelle 10: Durchschnittliche Haushaltsgröße in den Planungsräumen (2012 und 2022)

	Planungsraum	2012	2022	Veränderung 2012-2022
1	Altstadt Königswinter	1,90	1,82	-0,08
2	Nieder- und Oberdollendorf	2,02	1,96	-0,06
	Talbereich	1,98	1,91	-0,07
3	Stieldorf	2,23	2,11	-0,12
4	Thomasberg/Heisterbacherrott	2,35	2,17	-0,18
5	Ittenbach	2,26	2,18	-0,08
6	Oberpleis	2,29	2,14	-0,15
7	Oberhau	2,30	2,23	-0,07
	Bergbereich	2,29	2,15	-0,14
	Königswinter gesamt	2,17	2,06	-0,11

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten von regioit 2023(DUVA auf Basis des Melderegisters)

In der gesamten Stadt Königswinter ist die Zahl der Ein-Personen-Haushalte in den letzten 10 Jahren um 1.549 auf 8.215 gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 23 %. Auch die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte stieg um 582 auf 6.658 (+ ca. 10 %). Die Zahl der Haushalte mit Drei-Personen blieb nahezu unverändert, während die Zahl der Haushalte mit 4 oder mehr Personen um 249 auf 2.952 abgenommen hat (- 7,8 %).

Abbildung 20: Entwicklung der Haushalte nach Anzahl der Personen je Haushalt in Königswinter 2012 – 2022



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten von regioit 2023(DUVA auf Basis des Melderegisters)

Der Anteil der 1-Personen-Haushalte betrug 2022 rund 39,7 %. Weitere rund 32,2 % stellten Zwei-Personen-Haushalte. Drei-Personen-Haushalte machten ca. 13,8 % aller Haushalte aus. 10,3 % der Haushalte bestand aus 4 Personen. In lediglich 4 % aller Haushalte lebten 5 oder mehr Personen zusammen.

Die weiterhin steigende Wohnraumnachfrage bzw. der weiter steigende Wohnflächenverbrauch pro Kopf wird nicht (nur) durch die Anzahl der Haushalte bestimmt, sondern maßgeblich auch durch die drei im Folgenden näher beschriebenen Effekte: Lebenszykluseffekt, Remanenzeffekt und Kohorteneffekt.

Der **Lebenszykluseffekt** der Wohnraumnachfrage besagt, dass Personen, und damit Haushalte, ihren Flächenkonsum an ihre Bedürfnisse und Lebensumstände anpassen. So beziehen junge Personen, die ihren ersten eigenen Haushalt gründen, häufig kleine Einzimmerwohnungen oder Wohngemeinschaften. Wenn ein fester Partner gefunden wird, wechseln diese Haushalte, mit nun 2 Personen, die Behausung und suchen meist nach 2- bis 3-Zimmerwohnungen. Mit gestiegenem Alter und Einkommen können sich diese Haushalte nun eine größere Wohnung leisten. Wenn der eigene Nachwuchs die Haushaltsgröße und damit den Flächenbedarf steigen lässt, werden nochmals größere Wohnungen oder, wenn die finanzielle Lage dies zulässt, Ein- oder Zweifamilienhäuser gesucht. Wenn schließlich der Bedarf sinkt oder sich die Lebensumstände ändern, weil z. B. der Nachwuchs auszieht, um selbst einen Haushalt zu gründen, oder das Einkommen mit Eintritt in das Rentenalter sinkt, sollte eigentlich wieder die Größe der Behausung angepasst werden. Dies geschieht jedoch, insbesondere unter Eigentümerhaushalten, nicht immer. (vgl. Witkowski 2019: 125)

Der **Remanenzeffekt** beschreibt die Tendenz älterer Menschen, ihren Wohnraumkonsum nicht an die Lebensumstände oder den Bedarf anzupassen. Jene Haushalte, die sich remanent verhalten, verharren in ihren lange bewohnten Immobilien, selbst wenn z. B. der Lebenspartner stirbt. Die Konsequenz aus diesem Verhalten ist, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche, ebenso wie der Anteil der Haushalte, die als Eigentümer in Ein- und Zweifamilienhäusern leben, unter Menschen im Rentenalter nicht sinkt, sondern konstant bleibt oder sogar steigt.

In Deutschland gibt es zahlreiche Gründe für ein remanentes Verhalten: Zum einen sind individuelle Gründe zu nennen, wie z. B., dass die Bewohner einer Immobilie nach langen Jahren eine emotionale Bindung an diese aufbauen und sie nur ungerne verlassen. Diese emotionale Bindung und die generell geringere Mobilität unter Eigentümern bedingt, dass eben diese eine deutlich stärkere Neigung zu remanentem Verhalten aufweisen als Mieter. Darüber hinaus haben ältere Menschen häufig einen recht großen Hausrat, was im Alter die Transaktionskosten eines Umzugs steigen lässt. Aber auch die sozialen Kosten eines Umzuges, durch das gegebenenfalls nötige Einfinden in ein anderes soziales Umfeld, spielen eine Rolle. Zum anderen gibt es direkt ökonomische und institutionell bedingte ökonomische Gründe für die Remanenz. Wenn z. B. im Rentenalter umgezogen wird, begründen weder ein Arbeitsplatzwechsel noch eine Verkürzung der Pendelstrecke zum Arbeitsplatz den Umzug. Dies hat zur Folge, dass die Umzugskosten nicht steuerlich geltend gemacht werden können. Darüber hinaus führen die institutionellen Rahmenbedingungen des deutschen Mietmarktes dazu, dass deutliche Mieterhöhungen bei bestehenden Verträgen nur schwer durchzusetzen sind. In der Folge kann nach einem langen Mietverhältnis, selbst bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung, unter Umständen die Miete steigen. Das remanente Verhalten älterer Personen ist somit verantwortlich für den Bruch des Lebenszykluseffektes und damit dafür, dass in den Altersklassen „55-64“ und „65 und älter“ die Pro-Kopf-Wohnfläche kleiner Haushalte weiter ansteigt anstatt abzusinken.

(vgl. Witkowski 2019: 125)

Der **Kohorteneffekt** beschreibt die Tatsache, dass in der Vergangenheit von Alterskohorte zu Alterskohorte der Flächenkonsum je Haushaltsmitglied der verschiedenen Haushaltstypen gestiegen ist. Er besteht aufgrund von Änderungen der Bedürfnisse, Präferenzen, Ansichten, Standards und des Wohlstandes verschiedener Geburtsjahrgänge (Kohorten). Er stellt also, kurz gesagt, auf das Geburtsjahr und die Lebensgeschichte eines Individuums ab. So verhalten sich z. B. jene Generationen, die den zweiten Weltkrieg erlebt haben, aufgrund der Erlebnisse und ihrer Erziehung sparsamer als die der 1990er-Jahre. Ein heutiger Rentner fragt im Schnitt über 20 Quadratmeter mehr Wohnraum nach als noch vor 25 Jahren. Dies ist durch höhere Einkommen und Vermögen zu erklären, aber auch durch eine sich ändernde Sozialisation. Mithin unterscheiden sich Kohorten auch in ihrer Mobilität, ihrer Bereitschaft zu innovativen Wohnformen, wie Senioren-WGs, auszuprobieren und somit auch bezüglich ihrer Immobiliennachfrage.

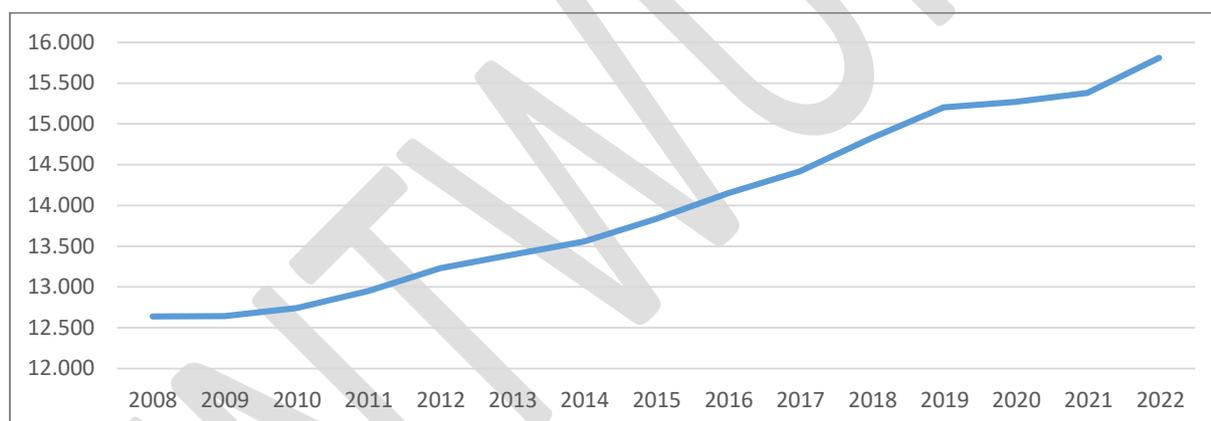
2.5 Sozialstruktur

Neben der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist die Sozialstruktur einer Gemeinde ein wichtiger Indikator für die Wohnungsnachfrage. Die Sozialstruktur wird im Wesentlichen durch die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt (Beschäftigungs- und Arbeitslosenquote), die Einkommensentwicklung und -verteilung sowie die zur Verfügung stehende Kaufkraft bestimmt.

Arbeitsmarktentwicklung

Für die Wohnungsnachfrage vor Ort ist insbesondere die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort bedeutsam. Diese Gruppe umfasst alle Personen, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen, und zwar unabhängig davon, ob diese am Wohnstandort oder an einem anderen Ort stattfindet. Diese Personengruppe ist für den Wohnungsmarkt insofern besonders wichtig, als dass mit steigender Beschäftigungsquote und steigendem Einkommen grundsätzlich eine höhere Kaufkraft verbunden ist und so auch andere Wohnwünsche realisiert werden können. Diese Personengruppe ist zudem auch für die Steuererhebung relevant, da die Steuererhebung nach dem Wohn- und nicht nach dem Arbeitsort erfolgt. In Königswinter ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Wohnort von rund 12.700 im Jahr 2008 auf über 15.800 Personen im Jahr 2022 deutlich gestiegen (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 21: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (Jeweils zum 30.06.)



Quelle: Eigene Darstellung nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit, abgerufen März 2023

Grundsätzlich führt die Übereinstimmung von Wohn- und Arbeitsort zu kurzen Arbeitswegen und damit zur Verringerung des Verkehrsaufkommens. Sie ermöglicht gute Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und kann zur stärkeren Identifikation mit dem Wohnort beitragen. Diese Vorteile können sich zudem positiv auf Beteiligung, Integration und die allgemeine Lebensqualität auswirken. Generell ist es nachhaltiger, wenn die Bedeutung einer Kommune als Arbeitsort nicht höher ist denn als Wohnort.

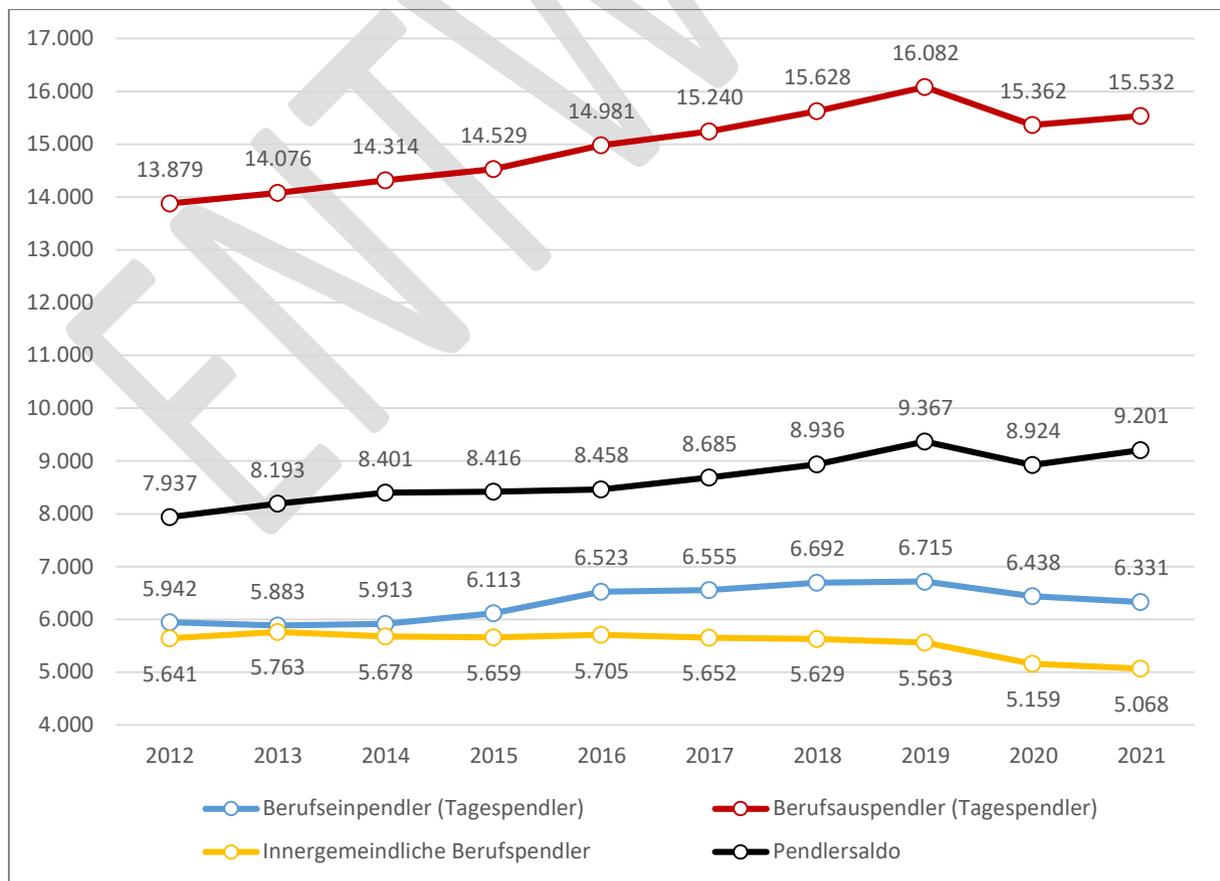
Ein Indikator hierfür ist die Arbeitsplatzzentralität. Er misst die Bedeutung einer Stadt als Arbeitsort. Nach der Definition setzt der Wert die Anzahl der in einer Stadt arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ins Verhältnis zu den dort wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten: Das Verhältnis der SvB am Arbeitsort zu den SvB am Wohnort in Königswinter betrug 2022 geringe 0,57. Die **Arbeitsplatzzentralität von Königswinter ist somit sehr gering**. D.h. Königswinter besitzt als Arbeitsort eine geringe Anziehungskraft und hat einen negativen Pendlersaldo. Im Ergebnis bedeutet dies, dass vor allem die Arbeitsmarktentwicklung in der Region und hier insbesondere in Bonn, Köln und Siegburg für die Wohnungsnachfrage in Königswinter maßgeblich ist.

Pendlerbewegungen

Regelmäßig wählen Arbeitnehmer*Innen ihren Wohnstandort nach dem Arbeitsplatz, wenn ein adäquates Angebot vorhanden ist. Diese Arbeitsplatzzentralität spiegelt sich insbesondere in den Pendlersalden wider. Der Pendlersaldo errechnet sich aus der Differenz der Ein- und Auspendler. Bedingt durch die Lage in der Region und das relativ zur Einwohnerzahl geringe Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet hat Königswinter eine sehr geringe Arbeitsplatzzentralität, d.h. es gibt deutlich mehr Auspendler als Einpendler. Die Zahl der Auspendler ist gegenüber der Zahl der Einpendler in den letzten Jahren deutlich stärker gewachsen. Die Zahl der Einpendler ist seit 2018 sogar wieder rückläufig. Im Ergebnis ist der Pendlersaldo deutlich von fast 8.000 auf über 9.200 Personen angestiegen (vgl. Abbildung 22). Diese Entwicklung wurde lediglich im Jahr 2020 (Coronapandemie) kurz unterbrochen, als der negative Pendlersaldo auf unter 9.000 Personen sank.

Die Zahl der innergemeindlichen Berufspendler hat seit 2016 deutlich von rund 5.700 auf ca. 5.070 abgenommen, wobei die Zahl der Arbeitsplätze in Königswinter im gleichen Zeitraum gestiegen ist. Die Zahl der Auspendler ist dagegen inzwischen rund dreimal so groß wie die Zahl der Beschäftigten, die in Königswinter wohnen und zugleich arbeiten (ca. 5.070). Auch dieses Verhältnis verdeutlicht nochmals die Bedeutung Königswinters als Wohnstandort. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB), die in Königswinter wohnen und arbeiten (innergemeindliche Berufspendler), an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Königswinter wohnen, betrug 2012 noch 40,6 %. Dieser Wert ist bis 2021 auf 32,6 % gesunken, d.h. **die Bedeutung von Königswinter als Wohnstandort hat – trotz gleichzeitiger Zunahme der Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort – in den letzten Jahren weiter zugenommen.**

Abbildung 22: Entwicklung der Zahl der Ein- und Auspendler sowie des Pendlersaldos (jeweils zum 30.06.)



Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023; ab 2020 geänderte Statistik

Einkommenssituation

Steuerpflichtige Einkünfte

Als Indikator für die Einkommenssituation kann u.a. der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen dienen. Dieser lag nach der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik 2019 (vgl. Tabelle 11) bei 54.466 € und damit sehr deutlich über dem Landesschnitt von 43.545 € und auch höher als in Bonn (50.170 €) sowie der meisten Kommunen in NRW bzw. im Rhein-Sieg-Kreis. Beim Durchschnittseinkommen je Steuerpflichtiger Person lag Königswinter damit an dreizehnter Stelle aller 396 Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Im Rhein-Sieg-Kreis wurden 2019 lediglich in Wachtberg (57.924 €) und Bad Honnef (56.720 €) höhere Werte verzeichnet.

Tabelle 11: Einkünfte je Steuerpflichtigem 2019

Rang von 396	Gemeinde	Durchschnittliche Einkünfte je Steuerpflichtiger Person
1	Meerbusch	72.981 €
2	Odenthal	62.106 €
3	Roetgen	61.287 €
4	Olpe, Stadt	58.027 €
5	Wachtberg	57.924 €
6	Haan, Stadt	57.784 €
7	Schalksmühle	57.008 €
8	Bad Honnef	56.726 €
9	Möhnesee	56.173 €
10	Pulheim	55.739 €
11	Rösrath	55.726 €
12	Herdecke	55.578 €
13	Königswinter	54.466 €
14	Düsseldorf	54.314 €

Eigene Darstellung, Daten © IT NRW 2023

Verfügbares Einkommen

Unter dem verfügbaren Einkommen verstehen Statistiker*innen die Summe der Einkommen (Arbeitnehmer*Innenentgelt und Einkommen aus selbstständiger Arbeit und Vermögen), die den privaten Haushalten nach Abzug der Steuern und Sozialabgaben und zuzüglich empfangener Sozialleistungen, durchschnittlich für Konsum- und Sparszwecke zur Verfügung steht. Das verfügbare Einkommen ist als Indikator für die finanziellen Verhältnisse der Bevölkerung der Gemeinden zu verstehen und ermöglicht mittelbar Aussagen zur lokalen Kaufkraft, wobei die regionale Preisentwicklung unberücksichtigt bleibt.

Tabelle 12: Durchschnittlich verfügbares Einkommen 2011 und 2020 in der Region im Vergleich

Verwaltungseinheit/ Gemeinde	Verfügbares Einkommen je Einwohner*In 2011	Rangziffer von 396 Gemeinden in NRW in 2011	Verfügbares Einkommen je Einwohner*In 2020	Rangziffer von 396 Gemeinden in NRW in 2020	Relative Veränderung 2011 - 2020
Bad Honnef	31.796 €	5	30.623 €	7	- 3,7 %
Königswinter	23.130 €	36	27.979 €	21	+ 21,0 %
Wachtberg	24.085 €	23	27.805 €	26	+ 15,4 %
Hennef	19.670 €	170	24.543 €	152	+ 24,8 %
Sankt Augustin	20.170 €	132	24.065 €	190	+ 19,3 %
Bonn	21.363 €	72	24.004 €	197	+ 12,4 %
Siegburg	18.826 €	253	22.950 €	282	+ 21,9 %
Troisdorf	17.953 €	315	22.606 €	301	+ 25,9 %
Eitorf	17.225 €	356	21.533 €	348	+ 25,0 %
NRW	19.350 €	X	23.201 €	X	+ 19,9 %
Rhein-Sieg-Kreis	20.613 €	X	24.952 €	X	+ 21,0 %
Kreis Neuwied	k. A.	X	23.566 €	X	k. A.
Kreis Altenkirchen	k. A.	X	22.904 €	X	k. A.

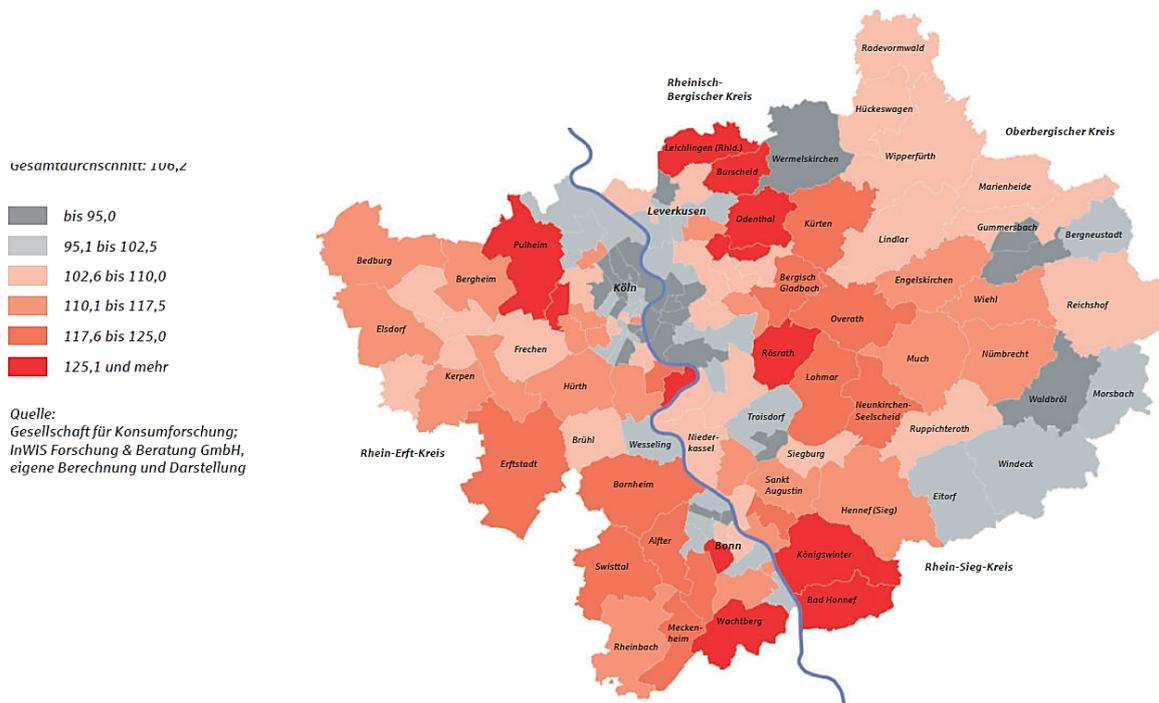
Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023 und Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2023

Das durchschnittlich je Einwohner*In verfügbare Einkommen betrug in Königswinter nach den Berechnungen von IT NRW rund 28.000 € (vgl. Tabelle 12) und lag damit sehr deutlich über dem Landesschnitt von rund 23.200 € und auch höher als in Bonn, im Rhein-Sieg-Kreis und den angrenzenden Kreisen in Rheinland-Pfalz. Im Rhein-Sieg-Kreis wurden lediglich in Bad Honnef (rd. 30.600 €) und Wachtberg (27.800 €) höhere Werte verzeichnet. Königswinter lag damit im Jahr 2020 an Rang 21 von 396 Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Im Vergleich zu 2011 ist das rechnerisch verfügbare Pro-Kopf-Einkommen in Königswinter um rund 21 % gestiegen. Damit verbesserte sich Königswinter im Verhältnis zu den übrigen Kommunen in NRW von Rang 36 auf Rang 21.

Kaufkraft

Das Kaufkraft- oder Konsumpotenzial einer Region, welches auch die Ausgaben für Mieten und Hypothekendarlehen umfasst, lässt sich auch über den Kaufkraftindex abbilden. Der Kaufkraftindex der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) setzt sich aus den Nettoeinkünften der Haushalte zusammen (Einkommen, Kapitaleinkünfte, Renten, staatliche Transferleistungen usw.). Die Kaufkraft in Königswinter liegt mit über 125 sowohl über dem regionalen, landesweiten als auch bundesweiten Durchschnitt (vgl. Abbildung 23). **D.h. in Königswinter wohnt ein hoher Anteil einkommensstarker und kaufkräftiger Haushalte, der sich grundsätzlich auch höhere Mieten und höherpreisige Immobilien leisten kann.**

Abbildung 23: Kaufkraftindex 2022 im Marktgebiet der KSK Immobilien GmbH

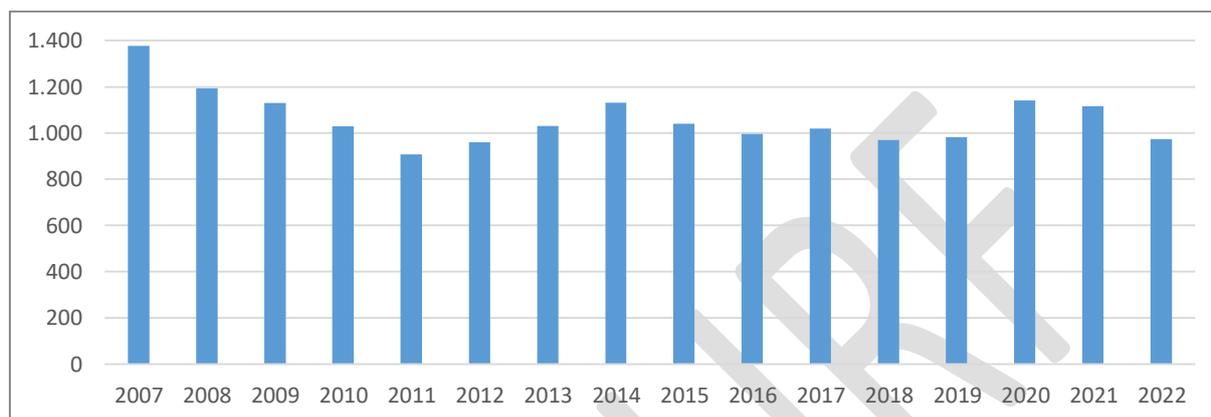


Quelle: Marktbericht 2023 der KSK Immobilien GmbH 2023:10

Arbeitslosigkeit

Die Zahl der Arbeitslosen ist neben den Veränderungen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, vor allem jahreszeitlichen und konjunkturellen Schwankungen unterworfen. 2022 betrug die Zahl der Arbeitslosen in Königswinter im Jahresmittel rund 974 Personen (vgl. Abbildung 24). Sie ist damit nach dem Anstieg in der Corona-Pandemie wieder deutlich gesunken und liegt damit auf dem Niveau vor der Corona-Pandemie.

Abbildung 24: Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen in Königswinter (Jahresmittel)



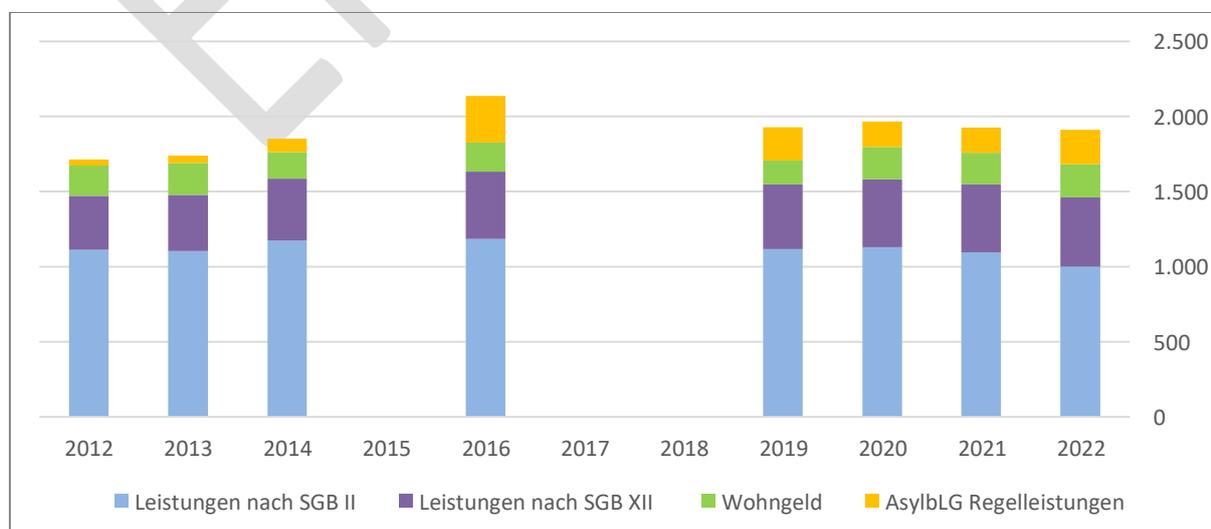
Quelle: Eigene Darstellung nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit, abgerufen März 2023

Die Arbeitslosenquote ist ein wichtiger Indikator für die Wirtschaftslage und die Ausschöpfung des Arbeitskräfteangebotes. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen betrug 2021 in Königswinter im Mittel 5,1 %. Dieser Wert liegt deutlich unter denen des Rhein-Sieg-Kreises (5,6 %), der Stadt Bonn (7,7 %) und dem des Landes NRW (7,3 %).

Niedrigeinkommensbereich

Für die Abschätzung der Nachfrage nach preisgebundenem bzw. preisgedämpftem Wohnraum ist die Anzahl der Haushalte maßgeblich, die sich im sogenannten Niedrigeinkommensbereich befindet. In der amtlichen Statistik werden allerdings nur die Haushalte erfasst, die staatliche Unterstützungsleistungen erhalten.

Abbildung 25: Zahl der Haushalte, die Transferleistungen erhalten in Königswinter (jeweils zum 30.06.)



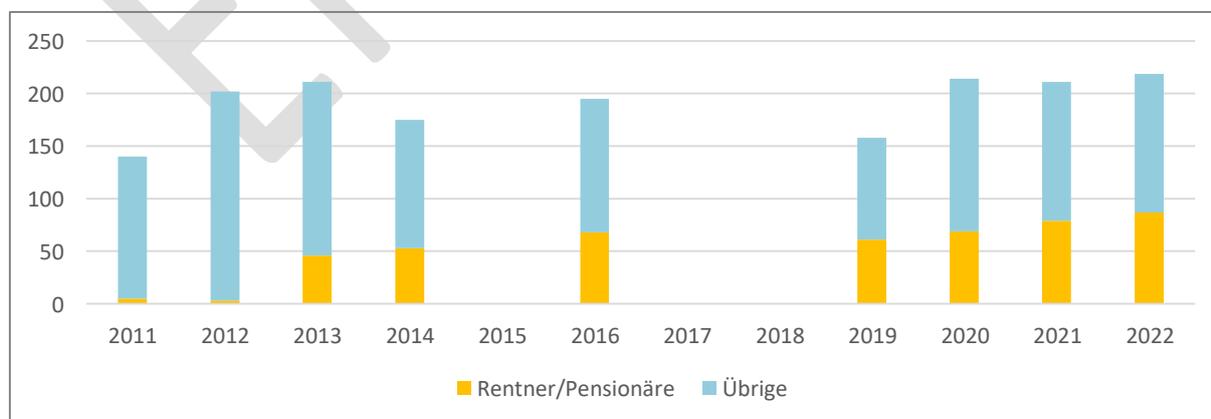
Quelle: Darstellung Servicebereich Stadtplanung, Daten Geschäftsbereich Soziales und Generationen, für 2015, 2017 und 2018 lagen keine Daten vor

In Königswinter bezogen Mitte 2022 rund 1.692 Haushalte eine Form der Mindestsicherung (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Dies waren 999 Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung nach dem SGB II für Arbeitssuchende erhielten, rund 462 Haushalte, die eine Form der Sozialhilfe Leistungen nach dem SGB XII erhielten sowie etwa 231 Haushalte, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) bezogen. Auf die Sitzungsvorlage Nr. 415/2022 „Sozialdaten für Königswinter“ des Ausschusses für Soziales, Generationen und Integration wird verwiesen.

Während die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II erhalten zwischen 2012 und 2022 von 1.112 auf 999 gesunken ist. Ist die Zahl der Fälle im Bereich der Leistungen nach SGB XII im gleichen Zeitraum von 359 auf 462 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen dadurch begründet, dass die meisten 55- bis 65-Jährigen, die heute Leistungen der Grundsicherung nach dem SGB II erhalten, im Rentenalter durch das Leistungssystem des SGB XII aufgefangen werden müssen. Die Tendenz, dass immer mehr alte und kranke Menschen wegen zu geringer Rentenansprüche auf Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII angewiesen sind, hält an und wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Grund für die wachsende Altersarmut sind neben dem demografischen Wandel und der Altersstruktur u.a. das Absinken des Rentenniveaus sowie zu niedrige Löhne.

Neben den Haushalten die eine Form der Mindestsicherung bezogen, erhielten 219 Haushalte Wohngeld. Diese Zahl ist seit 2012 nur geringfügig gestiegen. Allerdings werden durch die Einführung einer dauerhaften Heizkostenkomponente sowie der Klimakomponente bei gleichzeitiger Ausweitung der Anspruchsberechtigung zukünftig zusätzliche Haushalte mit einem verbesserten Wohngeld unterstützt werden. Die Reichweite des Wohngeldes wird durch eine Anhebung des allgemeinen Leistungsniveaus (Anpassung der Wohngeldformel) in Kombination mit den übrigen Reformelementen erhöht. In der Folge können zahlreiche Haushalte Wohngeld beziehen, die bislang nicht berechtigt waren. Das Gesetz ist am 01.01.2023 in Kraft treten. Es werden deutschlandweit rund 1,4 Millionen Haushalte erstmals oder wieder durch die Reform einen Wohngeldanspruch erhalten. Es ist davon auszugehen, dass es auch in Königswinter zu einer enormen Steigerung der Zahl der Wohngeldempfänger kommen wird.

Abbildung 26: Entwicklung der Anzahl der Wohngeldempfänger*Innen in Königswinter (jeweils zum 30.06.)



Quelle: Darstellung Servicebereich Stadtplanung, Daten Geschäftsbereich Soziales und Generationen, für 2015, 2017 und 2018 lagen keine Daten vor

Aus der Wohngeldstatistik der Vergangenheit lässt sich erkennen, dass der Anteil der Rentner*Innen und Pensionär*Innen, die Wohngeld beziehen, in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, während die Zahl der Wohngeldempfänger insgesamt relativ stabil geblieben ist (vgl. Abbildung 26). Vor dem Hintergrund der Altersstruktur, der demografischen Entwicklung und der wachsenden Altersarmut kann auch zukünftig von einem weiteren Anstieg der älteren Wohngeldberechtigten und von einer hohen Nachfrage nach preisgünstigem barrierefreien bzw. -armen Wohnraum ausgegangen werden.

Darüber hinaus gibt es auch eine Vielzahl von Haushalten, die zwar keine staatlichen Unterstützungsleistungen beziehen, die aber dennoch aufgrund ihres niedrigen Einkommens auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Dies sind Haushalte, die sich unterhalb der Armutsrisikogrenze befinden. Die Armutsrisikogrenze wird als 60 % des Medians des äquivalenzgewichteten Haushaltseinkommens definiert. Eine Studie des BBSR (2010) ging davon aus, dass sich in Deutschland rund 7,5 % der Haushalte in dieser Situation befinden. Bezogen auf Königswinter wären dies in 2022 rund 1.550 Haushalte. Fasst man die Haushalte im Armutsrisikobereich (ohne Bezug von Transferleistungen), die Haushalte in Mindestsicherung und die Haushalte, die Wohngeld erhalten, zusammen, so befanden sich 2022 rund 3.450 Haushalte in Königswinter im Niedrigeinkommensbereich (vgl. Abbildung 27). Dies entspricht etwa 16,6 % aller Haushalte. Diese Zahl ist auch vor dem Hintergrund der im Armutsbericht 2022 vom Paritätischen Gesamtverband für die Region Bonn ermittelten Armutsquote von 16,6 % für 2021 plausibel.

Abbildung 27: Haushalte im Niedrigeinkommensbereich in der Stadt Königswinter 2022



Quelle: Eigene Darstellung

Kleinräumige Daten zur Armutsgefährdung wurden von der Stadtverwaltung bisher nicht selbst erhoben, allerdings weist die strategische Sozial- und Gesundheitsplanung des Rhein-Sieg-Kreises erstmals für 2020 wichtige kleinräumige Indikatoren aus. Da von Armut insbesondere Haushalte mit mehr als drei Kindern, Alleinerziehende, Erwerbslose aber auch Rentner*Innen betroffen sind (vgl. Armutsbericht 2022) wurden in der strategischen Sozial- und Gesundheitsplanung u.a. die SGB-II-Quote (Anteil der Leistungsbezieher SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren), die Kinder- und Jugendarmut, die volle Erwerbsminderung und die Altersarmut außerhalb von Einrichtungen als Indikatoren gewählt und erfasst. Auf die Sitzungsvorlage 231/2022 zur strategischen Sozial- und Gesundheitsplanung im Rhein-Sieg-Kreis des Ausschusses für Soziales, Generationen und Integration wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Tabelle 13 macht deutlich, dass die Stadt Königswinter im Vergleich zu den Nachbarkommunen und dem Rhein-Sieg-Kreis insgesamt relativ geringe bis durchschnittliche Quoten bei allen vier Armutsindikatoren aufweist. Allerdings sind innerhalb des Stadtgebietes sehr deutliche Unterschiede in der Verteilung der Personen mit niedrigem Einkommen bzw. Armutsgefährdung festzustellen:

Während im Bergbereich durchgehend sehr geringe Werte der Armutsindikatoren festgestellt wurden, liegen die Quoten im Talbereich deutlich über dem Durchschnitt des Kreises. Das Quartier Altstadt weist dabei die höchsten Werte und somit auch den größten Handlungsbedarf im Bereich Armutsbekämpfung auf. Allerdings sollte dies im Umkehrschluss nicht zu einer alleinigen Konzentration von Maßnahmen z.B. des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in diesem Quartier führen, da dadurch die Segregation weiter verstärkt würde.

Als **Segregation** wird die räumliche Konzentration bzw. Entmischung bestimmter sozialer Gruppen in einem Stadtgebiet bezeichnet. Man spricht dann von Segregation, wenn sich die Tendenz zu einer Polarisierung und räumlichen Aufteilung bestimmter sozialer Gruppen beobachten lässt. Sie entsteht als Ergebnis der Wechselwirkungen zwischen der wachsenden sozialen Ungleichheit in der Wohnbevölkerung.

Tabelle 13: Armutsindikatoren im Städtevergleich und auf Quartiersebene in Königswinter 2020

	SGB II-Bezug	Kinder- und Jugendarmut	Volle Erwerbsminderung	Altersarmut (außerhalb von Einrichtungen)
Rhein-Sieg-Kreis	5,0 %	11,3 %	0,7 %	2,5 %
Bad Honnef	3,9 %	8,9 %	0,4 %	2,0 %
Hennef	4,3 %	9,8 %	0,6 %	2,8 %
Sankt Augustin	6,5 %	15,3 %	0,9 %	2,7 %
Königswinter (gesamt)	4,6 %	9,7 %	0,5 %	2,5 %
Altstadt	12,6 %	25,8 %	1,1 %	5,7 %
Niederdollendorf	6,1 %	12,3 %	1,0 %	4,6 %
Oberdollendorf	6,2 %	14,5 %	0,8 %	4,0 %
Stieldorf	2,4 %	6,1 %	0,3 %	0,7 %
Thomasberg/ Heisterbacherrott	2,1 %	4,0 %	0,2 %	1,2 %
Ittenbach	1,8 %	3,8 %	0,5 %	1,3 %
Oberpleis	3,8 %	9,0 %	0,2 %	1,8 %
Oberhau	2,2 %	2,9 %	0,4 %	1,2 %

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Strategische Sozial- und Gesundheitsplanung des Rhein-Sieg-Kreises 2022

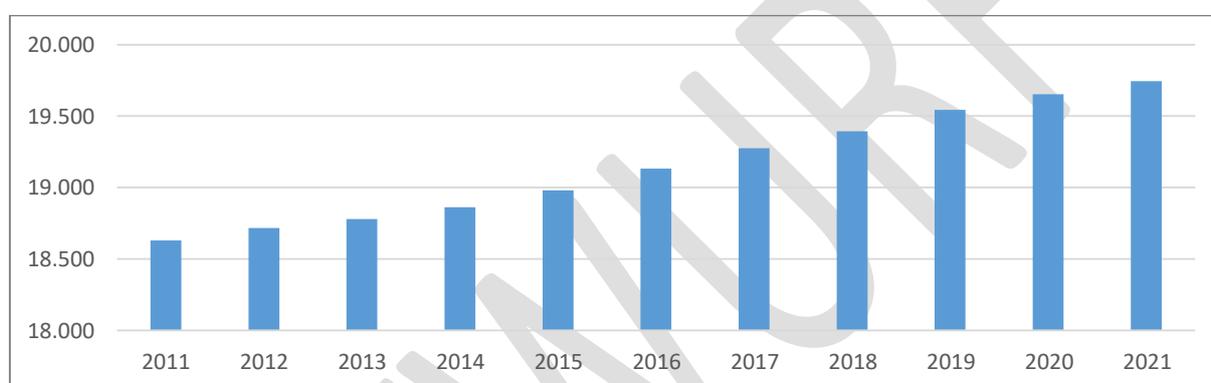
3 Wohnungsangebot

Insgesamt sind die Datengrundlagen, die den Wohnungsbestand nicht nur quantitativ, sondern insbesondere auch qualitativ beschreiben, aufgrund der Eigentümerstrukturen lückenhaft. Im Folgenden wird daher primär auf die Daten des Zensus 2011 und deren Fortschreibung zurückgegriffen. Im Rahmen des Zensus 2022 werden wesentliche Daten, die eine gesicherte Analyse der Qualitäten des Bestandes ermöglichen erhoben. Diese Daten sollen jedoch voraussichtlich erst im März 2024 zur Verfügung stehen.

3.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Zum 31.12.2021 gab es in Königswinter insgesamt 19.745 Wohnungen in 12.511 Wohngebäuden (vgl. Abbildung 28). Während die Zahl der Wohngebäude in Königswinter von 2011 bis 2021 um 511 (+ 4,3 %) zunahm, erhöhte sich zeitgleich die Zahl der Wohnungen um 1.114 Einheiten (+ 6,0 %).

Abbildung 28: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen 2011 bis 2021 (Fortschreibung Zensus 2011)

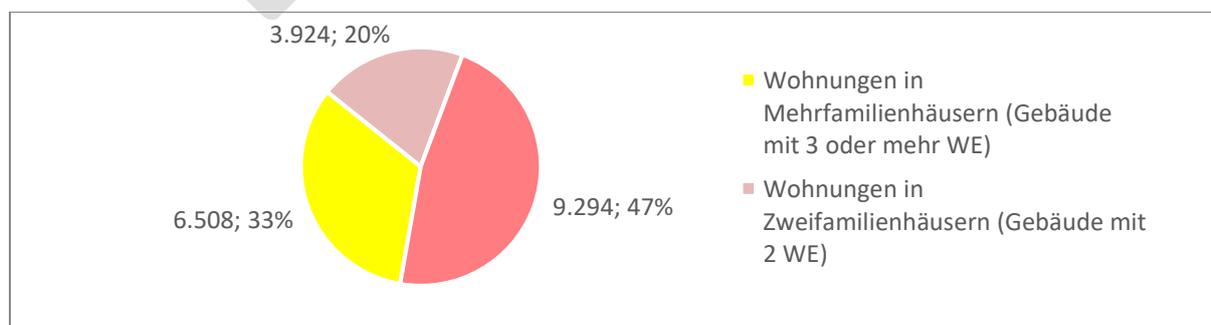


Quelle: Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023

Wohnungen nach Bauform/ Gebäudetyp

In Königswinter gab es 2021 rund 11.250 Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 13.200 Wohnungen. Dies entspricht mehr als zwei Dritteln des Wohnungsbestandes (vgl. Abbildung 29). Dagegen gab es rund 6.500 Wohnungen in rund 1.250 Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen, rund 33 % des Bestandes). In Nordrhein-Westfalen befanden sich dagegen im Schnitt rund 57 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, im Rhein-Sieg-Kreis 38 %. Dies verdeutlicht im Umkehrschluss die nach wie vor große Bedeutung des Segmentes der Ein- und Zweifamilienhäuser im Wohnungsbestand von Königswinter.

Abbildung 29: Wohnungen nach Gebäudetyp (Stand 31.12.2021, Fortschreibung Zensus 2011)



Quelle: Eigene Darstellung, Daten © IT NRW, Düsseldorf 2023

73,8 % aller Wohngebäude in Königswinter hatten 2011 nur eine Wohnung (vgl. Tabelle 14). Im Rhein-Sieg-Kreis lag der Wert bei fast 75 %. In Hennef und Sankt Augustin lag er sogar darüber, in NRW und Bonn dagegen deutlich niedriger. Festzuhalten ist, dass der Anteil der Häuser mit 2 Wohnungen mit 16 % in Königswinter deutlich höher lag als im regionalen Vergleich.

Gebäude mit 7 oder mehr Wohnungen spielten 2011 im Gebäudebestand von Königswinter eine – auch im regionalen Vergleich eher untergeordnete Rolle. Insbesondere im Bergbereich waren Mehrfamilienhäuser bisher eher die Ausnahme. Allerdings sind in den vergangenen Jahren in Königswinter – deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet worden (vgl. Kapitel 3.2).

Tabelle 14: Wohnungen je Gebäude im regionalen Vergleich (relative Anteile am Bestand 2011)

	Gebäude mit 1 Wohnung	Gebäude mit 2 Wohnungen	Gebäude mit 3 - 6 Wohnungen	Gebäude mit 7 - 12 Wohnungen	Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen
Nordrhein-Westfalen	61,5 %	17,0 %	15,7 %	4,9 %	0,9 %
Bonn	56,1 %	11,9 %	23,0 %	6,8 %	2,2 %
Rhein-Sieg-Kreis	74,8 %	13,8 %	9,4 %	1,7 %	0,4 %
Sankt Augustin	77,5 %	10,7 %	9,0 %	2,2 %	0,6 %
Hennef (Sieg),	76,6 %	14,6 %	7,5 %	1,0 %	0,3 %
Königswinter	73,8 %	16,0 %	8,6 %	1,3 %	0,3 %
Bad Honnef	72,0 %	13,4 %	11,8 %	2,0 %	0,8 %

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Daten Zensus 2011 © IT NRW, Düsseldorf 2023

Gebäudealter

Der Wohnungsbestand in Königswinter ist relativ alt (vgl. Abbildung 30): über 10 % der Wohnungen waren bereits 2011 älter als 100 Jahre. Ähnliche Werte finden sich auch in Bonn und in Bad Honnef. Dagegen ist der Gebäudebestand in Sankt Augustin und in Hennef relativ jung. Der Anteil der Altersklassen am Gebäudebestand spiegelt die unterschiedlichen Wachstumsphasen in Königswinter und den Vergleichsstädten wider: Während in Sankt Augustin vor allem in den 1950er bis in die 1990er Jahre relativ viele Gebäude errichtet wurden, war dies z.B. in Hennef erst ab den 1990er Jahren der Fall. Auffällig ist der im Vergleich zu den übrigen Kommunen hohe Anteil von Gebäuden der Baujahre 1991 bis 2004 sowohl in Hennef als auch in Königswinter. In beiden Städten wurde in dieser Zeit im Vergleich zum übrigen Rhein-Sieg-Kreis überdurchschnittlich viel gebaut.

Der Anteil der in den 1950er bis 1970er Jahren errichteten Wohngebäude (5.544 Gebäude) betrug 2011 in Königswinter rund 46,3 % vom Gesamtbestand. Im regionalen Vergleich ist dies ein überdurchschnittlich hoher Wert. Lediglich in Sankt Augustin lag dieser Wert mit 51,6 % deutlich höher. In Hennef ist er mit 36,6 % besonders niedrig. Diese Gebäudealtersklasse ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels aber besonders interessant. Denn in dieser Zeit wurden nicht nur in Königswinter viele Einfamilienhausgebiete entwickelt und besiedelt. In vielen dieser Bestände mit Baujahren in den 1950er, 1960er und 1970er Jahren ist eine zunehmende und für diese Gebiete kennzeichnende flächendeckende Alterung der Bewohner*Innen zu beobachten. Die Gebiete befinden sich mitten im oder kurz vor einem Generationenwechsel und stellen somit eine theoretische

„Reserve“ für den Wohnungsmarkt dar. Allerdings ist dabei der oben beschriebene Remanenzeffekt nicht zu unterschätzen, sodass nur ein Teil dieser Gebäude zeitnah auf den Markt kommt.

Abbildung 30: Anteil der Gebäude nach Altersklassen im regionalen Vergleich im Jahr 2011



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Daten Zensus 2011 © IT NRW, Düsseldorf 2023

Wohnungsgrößen

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen im Bestand betrug 2011 rund 109 m². Aufgrund der Veränderungen des Wohnungsbestandes durch Abriss und Neubau ist dieser Wert bis 2021 um rund einen Quadratmeter auf rund 110 m² gestiegen. Dabei waren 2021 Wohnungen in Einfamilienhäusern durchschnittlich rd. 137 m² und 78 m² in Mehrfamilienhäusern groß. Beide Werte liegen deutlich über den Durchschnittswerten von NRW von rd. 130 m² bzw. rd. 71 m².

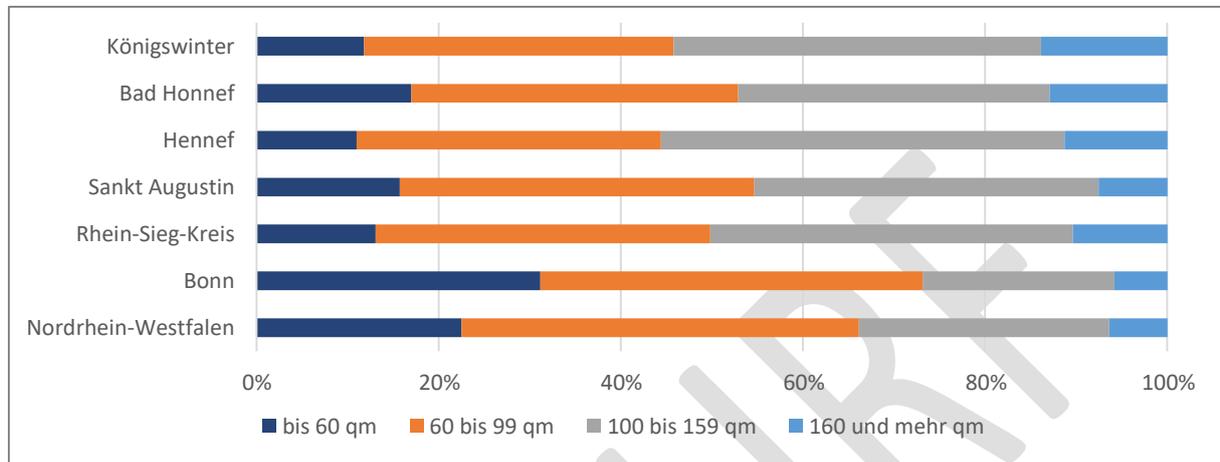
Wohnungen nach Wohnfläche

Königswinter weist im regionalen Vergleich einen relativ geringen Anteil kleiner Wohnungen (unter 60 m²) und gleichzeitig einen hohen Anteil sehr großer Wohnungen (über 160 m²) auf. Der Anteil mittel großer Wohnungen (60 bis unter 100 m²) ist mit 34 % unterdurchschnittlich. Der Anteil großer Wohnungen (100 bis unter 160 m²) ist mit 40,4 % überdurchschnittlich ausgeprägt (vgl. Abbildung 31).

Der Anteil der kleinen Wohnungen (unter 60 m²) an allen Wohnungen in Wohngebäuden betrug in Königswinter nach dem Zensus 2011 lediglich 11,8 %. Dieser Wert liegt deutlich unter den Werten von NRW (22,6 %), Bonn (31,1 %) und dem Rhein-Sieg-Kreis (13,1 %). Von den Nachbarstädten weist lediglich Hennef mit 11 % einen etwas geringeren Anteil kleiner Wohnungen am Wohnungsbestand auf.

Der Anteil der sehr großen Wohnungen (über 160 m²) an allen Wohnungen in Wohngebäuden betrug in Königswinter dagegen 13,8 % und lag damit sehr deutlich über den Werten von NRW (5,9 %), Bonn (5,8 %) und dem Rhein-Sieg-Kreis (10,4 %). Auch im Vergleich zu den drei anderen Nachbarkommunen Sankt Augustin (7,5 %), Hennef (11,3 %) und Bad Honnef (12,8 %) war dies der höchste Wert. Dies steht wahrscheinlich im Zusammenhang mit der überdurchschnittlich hohen Kaufkraft in Königswinter.

Abbildung 31: Wohnungen nach Wohnfläche (relative Anteile am Bestand 2011 im regionalen Vergleich)



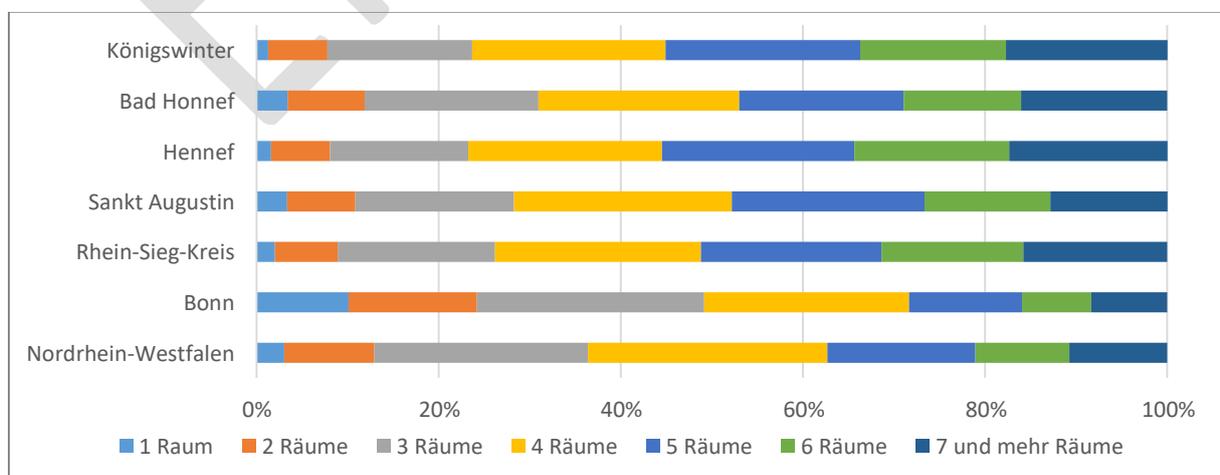
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Daten Zensus 2011 © IT NRW, Düsseldorf 2023

Wohnungen nach Anzahl der Räume

Der Wohnungsbestand in Königswinter setzte sich 2011 zu rund einem Drittel (37,3 %) aus Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen zusammen. Da in der Statistik die Räume einschließlich Küchen erfasst wurden, sind dies in der Regel Wohnungen mit 2 oder 3 Wohnräumen. Lediglich 7,8 % des Bestandes waren Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen. Über die Hälfte der Wohnungen (55,1 %) in Königswinter hatte 4 oder mehr Wohnräume.

Im regionalen Vergleich hat lediglich der Wohnungsbestand in Hennef eine ähnliche Struktur, sowohl in Sankt Augustin als auch in Bad Honnef ist der Anteil der kleineren und mittleren Wohnungen (bis 4 Räume) am Bestand deutlich größer. Auch im Vergleich zu Bonn und Nordrhein-Westfalen hat der Wohnungsbestand in Königswinter einen hohen Anteil von Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen.

Abbildung 32: Wohnungen nach Räumen im regionalen Vergleich (relative Anteile am Bestand 2011)

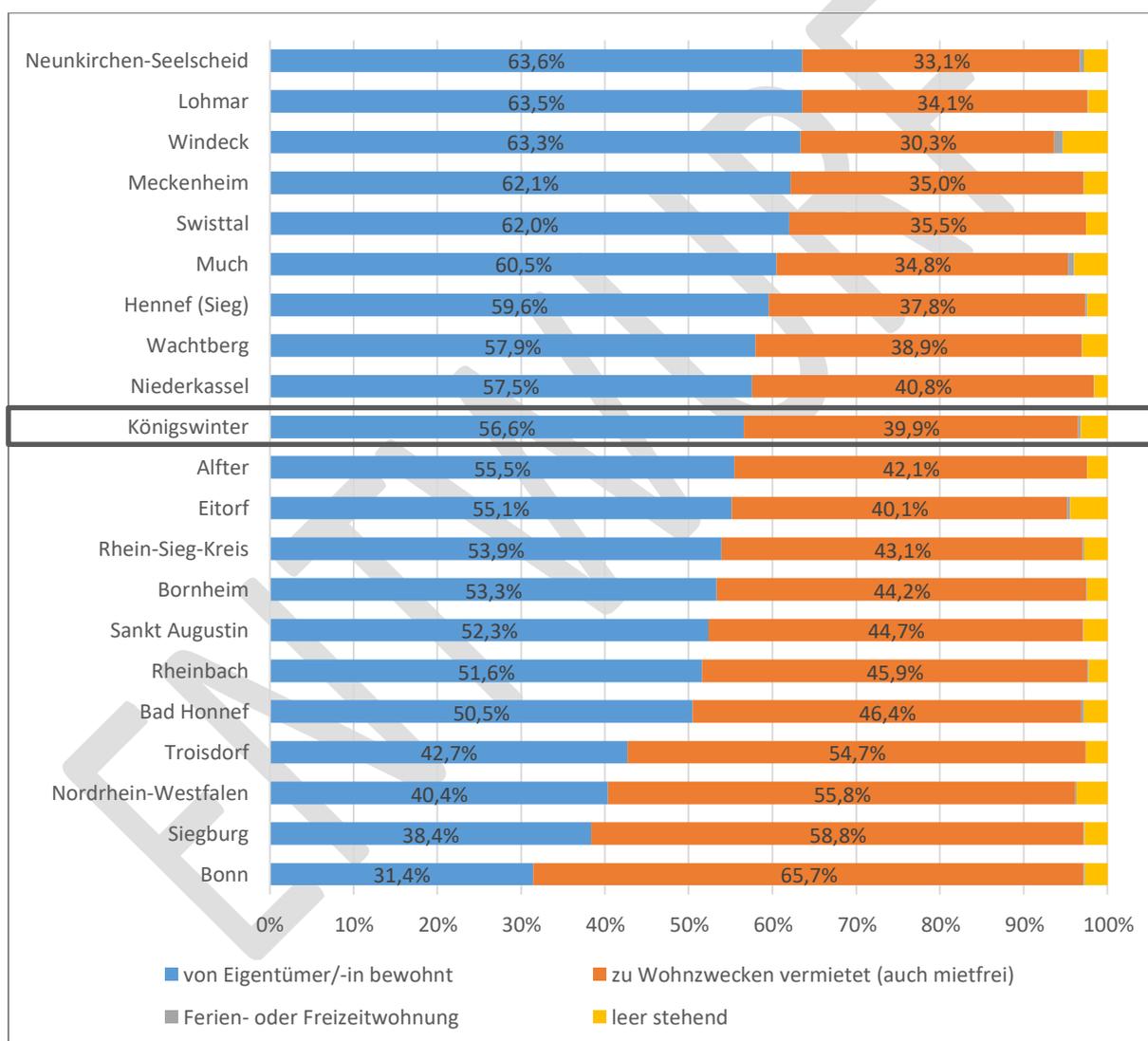


Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Daten Zensus 2011 © IT NRW, Düsseldorf 2023

Eigentum und Miete

Aktuelle Daten zur Art der Nutzung der Wohnungen liegen nicht vor. Die letzte Erhebung erfolgte im Jahr 2011. Im Rahmen des Zensus 2022 werden wesentliche Daten, wie z.B. der aktuelle Leerstand erhoben, die eine gesicherte Analyse des Wohnungsbestandes ermöglichen. Diese Daten sollen jedoch voraussichtlich erst im März 2024 zur Verfügung stehen. Nach den Erhebungen des Zensus 2011 waren in Königswinter rund 40 % der vorhandenen Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Umgekehrt wurden 56,6 % der Wohnungen von Eigentümer*Innen selbst genutzt. Im Vergleich zu den direkten Nachbarkommunen und dem Rhein-Sieg-Kreis lag Anteil der Eigennutzer*Innen nur in Hennef höher. In NRW betrug der Anteil der eigengenutzten Wohnungen im Schnitt nur rund 40,4 %.

Abbildung 33: Wohnungen nach Art der Nutzung im regionalen Vergleich (relative Anteile am Bestand 2011)



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Daten Zensus 2011 © IT NRW, Düsseldorf 2023

Erwartungsgemäß lag die Anzahl der Ferienwohnungen bzw. deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand aufgrund der touristischen Bedeutung und naturräumlichen Ausstattung von Königswinter mit 0,3 % im Jahr 2011 etwas höher als in den Nachbarkommunen. Höhere Werte fanden sich lediglich in Bad Honnef und den Kommunen des östlichen Rhein-Sieg-Kreises. Dennoch war die potenzielle Bedeutung der Ferienwohnungen für den Wohnungsmarkt aufgrund der sehr geringen Anzahl (61) in Königswinter bisher als vernachlässigbar einzuschätzen.

Leerstand

Von **Leerstand** wird in der Immobilienwirtschaft gesprochen, wenn Wohnungen auf dem Markt angeboten werden und nach mindestens drei bis sechs Monaten noch keine Mieter gefunden worden sind. Leerstand kann in unterschiedliche Formen, nach Ursache und Dauer unterteilt werden:

- **Spekulativer Leerstand:** Das Gebäude wird trotz Nachfrage vom Eigentümer bewusst nicht vermietet, da er zum Beispiel auf steigende Preise spekuliert.
- **Struktureller Leerstand:** Die Nachfrage für das Gebäude fehlt über einen längeren Zeitraum, was häufig in strukturell schwachen Regionen vorkommt.
- **Fluktuationsreserve:** Kurzfristiger Leerstand, der durch normalen Mieterwechsel entsteht.
- **Latenter Leerstand:** Gebäude, die zwar noch vermietet sind, aber vom Mieter nicht mehr genutzt werden und oftmals zur Untervermietung angeboten werden.
- **Konjunktureller Leerstand:** Folge von Schwankungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage, wobei die Nachfrage temporär sinkt.

Nicht jede Form von Leerstand ist negativ zu bewerten, ein gewisses Maß an Leerstand wird für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als zwingend notwendig erachtet, um Sanierungen und Umzüge zu ermöglichen oder kurzfristige Steigerungen der Nachfrage abzufangen. Generell deuten niedrige Leerstandsquoten auf eine Knappheit am Wohnungsmarkt, wohingegen hohe Quoten auf ein Überangebot schließen lassen. Um die Flexibilität und damit die Funktionsfähigkeit des Immobilienmarktes zu gewährleisten, wird in der Regel eine Leerstandreserve/**Fluktuationsreserve von ca. 1 bis 3 %** als sinnvoll erachtet und auch in den Wohnungsbedarfsermittlungen entsprechend berücksichtigt. So wurde in der Wohnflächenbedarfsermittlung für den Regionalplanentwurf 2022 für Königswinter eine Fluktuationsreserve von 1,5 % angesetzt, während im Wohnungsmarktgutachten für das Land NRW 2020 eine Quote von 3 % angesetzt wurde.

Für eine Beurteilung des Leerstandes fehlt eine aktuelle kleinräumige und nach Segmenten differenzierte Datengrundlage. Die letzte flächendeckende Erhebung erfolgte im Zuge des Zensus 2011. Damals lag der Anteil der leerstehenden Wohnungen in Königswinter mit ca. 3,2 % etwas höher als im Rhein-Sieg-Kreis (2,8 %) bzw. den Nachbarkommunen (2,4 bis 2,9 %), sie lag aber noch deutlich unter dem Durchschnitt von NRW von rund 3,7%. Aufgrund der seither sehr dynamischen Entwicklungen am Immobilien- und Wohnungsmarkt sowie der Flüchtlingswelle 2015 und 2022 ist zu vermuten, dass sich die Leerstandsquote signifikant verringert hat. Auch die deutlich verringerte innerstädtische Umzugshäufigkeit ist ein Indiz dafür, dass die Leerstandsquote unter die als notwendig erachtete Fluktuationsreserve gefallen ist.

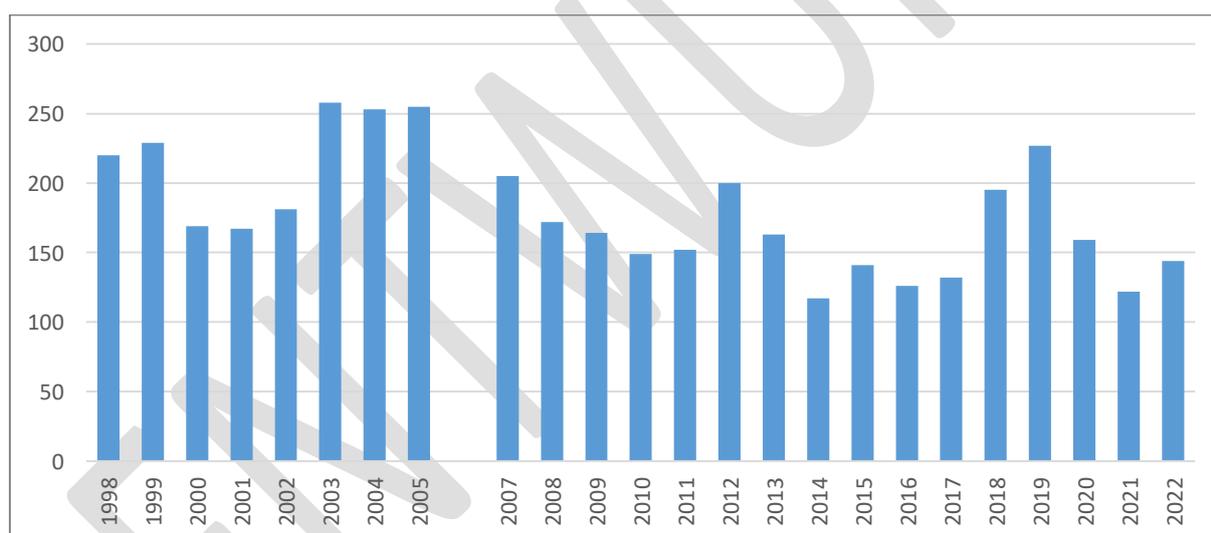
Im Planungsraum 1 – Altstadt Königswinter ist nach den derzeitigen Beobachtungen zumindest zum Teil ein spekulativer Leerstand in einzelnen Objekten zu vermuten. Im Rahmen des Zensus 2022 werden wesentliche Daten, wie z.B. der aktuelle Leerstand erhoben, die eine gesicherte Analyse des Wohnungsbestandes ermöglichen. Diese Daten sollen jedoch voraussichtlich erst im März 2024 zur Verfügung stehen.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Die Wohnungspolitik zur sozialen Wohnraumversorgung basiert im Wesentlichen auf der Wohnraumförderung. Für die geförderten Wohnungen besteht sowohl eine Mietpreisbindung, die den maximalen Mietpreis festlegt, als auch eine Belegungsbindung, die sicherstellt, dass die Wohnungen nur von Haushalten bis zu einem bestimmten Einkommen bezogen werden können. Über den geförderten Mietwohnungsbau kann damit ein bezahlbares Wohnungsangebot bereitgestellt werden.

Die Stadt Königswinter liegt derzeit im Mietniveau M4, das entspricht einer Bewilligungsmiete von 6,50 Euro/m² (für die Einkommensgruppe A) und 7,40 Euro/m² (für die Einkommensgruppe B). Für ältere geförderte Wohnungen können die bewilligten Mieten deutlich niedriger liegen. Zum Bezug einer geförderten Wohnung wird ein Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt. Die Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine ist in den letzten Jahren unter 150 gesunken (vgl. Abbildung 34). Dies ist jedoch kein Indiz für eine verringerte Nachfrage. Eher im Gegenteil, denn die Aussichten mit dem Wohnberechtigungsschein eine günstige, geförderte Wohnung zu erhalten, sind weiter gesunken, da sich der Bestand an geförderten Wohnungen in den letzten Jahren weiter verringert hat, sodass viele potenziell WBS-Berechtigte auf Wartelisten stehen oder sich am freien Markt mit Wohnraum versorgen müssen.

Abbildung 34: Entwicklung der erteilten Wohnberechtigungsscheine (1998 – 2022)



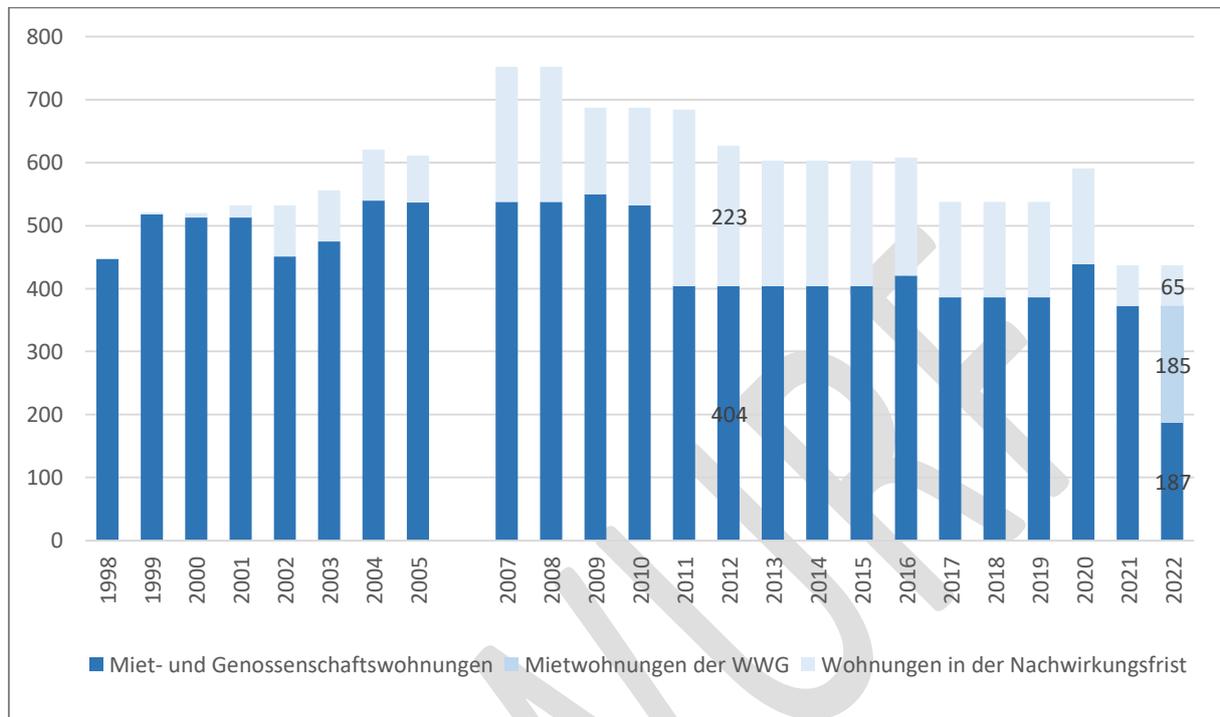
Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Servicebereich Soziale Einrichtungen und Ehrenamt 2023

So gab es zum Jahresende 2022 in Königswinter 437 geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen. Dies entspricht einem Anteil von rund 3,5 % des Wohnungsbestandes. Die Zahl und der Anteil geförderter Wohnungen sind rückläufig (vgl. Abbildung 35). Ende 2012 gab es noch 627 geförderte Wohnungen und deren Anteil am Wohnungsbestand betrug rund 5,2 %. Der Bestand geförderter Wohnungen nimmt aber aufgrund auslaufender Bindungsfristen kontinuierlich ab. Diese Entwicklung ist deutschlandweit zu beobachten. Der Neubau geförderter Wohnungen reicht derzeit nicht aus, um die auslaufenden Belegungsbindungen auszugleichen. Bis 2035 wird nach Modellrechnungen der NRW.Bank für über 200 geförderte Wohnungen in Königswinter die Bindungsfrist auslaufen (vgl. Wohnungsmarktprofil 2021: 9).

Dagegen lag die Zahl der Haushalte, die Transferleistungen erhält, 2022 wieder in etwa auf dem Niveau von 2012 (vgl. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.), die Zahl der preisgünstigen

öffentlich geförderten Mietwohnungen ist in diesem Zeitraum jedoch um rund 30 % gesunken. Die rechnerische Versorgungsquote betrug damit 2022 rund 23 %, bezogen auf die Haushalte im Niedrigeinkommensbereich lediglich rund 13 %.

Abbildung 35: Entwicklung des Bestandes geförderter Miet- und Genossenschaftswohnungen



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Daten SB Soziale Einrichtungen und Ehrenamt und WWG

Die aus der Bindung fallenden Wohnungen können durch die bisher geplanten Neubauprojekte nur zum Teil ersetzt werden. Für ein Bauvorhaben mit 30 öffentlich geförderten Wohnungen wurde bereits ein Förderbescheid erteilt (Kirchstraße 20 in Ittenbach). Es ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen spätestens in 2024 fertiggestellt und bezogen werden können. Darüber hinaus sind mehrere Projekte des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus im Stadtgebiet avisiert oder bereits in Planung (vgl. Tabelle 15).

Tabelle 15: Bisher geplante Projekte mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau

Ortsteil	Lagebezeichnung	Anzahl geförderter Wohnungen
Oberpleis	Auf dem Erling (B-Plan 60/64)	bis 5
Oberpleis	Östlich Königswinterer Straße (B-Plan 60/47)	bis 34 (46)
Vinxel	Marktgrafenstraße/ Am Düfenbach (B-Plan 50/22)	bis 12 (ggf. Ausgleich in B-Plan 60/47)
Vinxel	Kapellenweg/ Holtorfer Straße (B-Plan 50/18)	bis 46
Altstadt	Stadtgarten	bis 24
Thomasberg	Siebengebirgsstraße/ Ecke Tannenber	bis 16
Ittenbach	Alter Sportplatz (B-Plan 70/26)	bis 6
	Summe	bis zu 143 Wohnungen

Quelle: Eigene Darstellung

Wenn die bereits avisierten und teilweise in Planung befindlichen Projekte tatsächlich umgesetzt werden, kann voraussichtlich ein großer Teil (bis zu 173 Wohnungen) der aus der Bindung gefallenen Wohnungen ersetzt werden. Allerdings wird damit weder der Status Quo noch der Stand von Anfang der 2000er Jahre (rd. 500 geförderte Wohnungen) wieder erreicht werden können.

Zukünftig ist – immer unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit – für neue Bebauungsplanverfahren im Königswinterer Baulandmodell im Rahmen der Planwertabschöpfung öffentlich geförderter Wohnraum durch die Vorhabenträger*Innen zu realisieren. Die Stadt Königswinter hat neben der Vergabe städtischer Grundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und den Festlegungen des Baulandmodells auch die Möglichkeit über die städtische Wohnungsbaugesellschaft den Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen zu forcieren oder im Rahmen des 2022 ausgeweiteten Förderprogramms „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“ Belegungsrechte an bestehenden Wohnungen neu zu erwerben.

Die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft Königswinter (WWG) war und ist ein wichtiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt in Königswinter. Die WWG hatte mit Stand 31.12.2022 in ihrem Bestand 556 Wohnungen, davon unterlagen aber lediglich 185 noch der Bindung der öffentlichen Wohnraumförderung. Diese Zahl entspricht 42 % des gesamten derzeit öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes. Die übrigen Wohnungen der WWG sind frei finanziert bzw. aus der Förderung entfallen. Viele der Wohnungen der WWG, die nicht mehr der Bindung unterliegen, werden dennoch preisgünstig vermietet. Der überwiegende Teil der öffentlich geförderten Wohnungen der WWG (157 Wohnungen) befindet sich im Planungsraum 2 (Nieder- und Oberdollendorf). Die WWG war in der Vergangenheit bisher fast ausschließlich im Talbereich aktiv. Rund 85 % des Wohnungsbestandes der WWG befindet sich daher im Talbereich von Königswinter. In den letzten Jahren wurden aber auch Objekte im Bergbereich realisiert, z.B. an der Herresbacher Straße in Oberpleis.

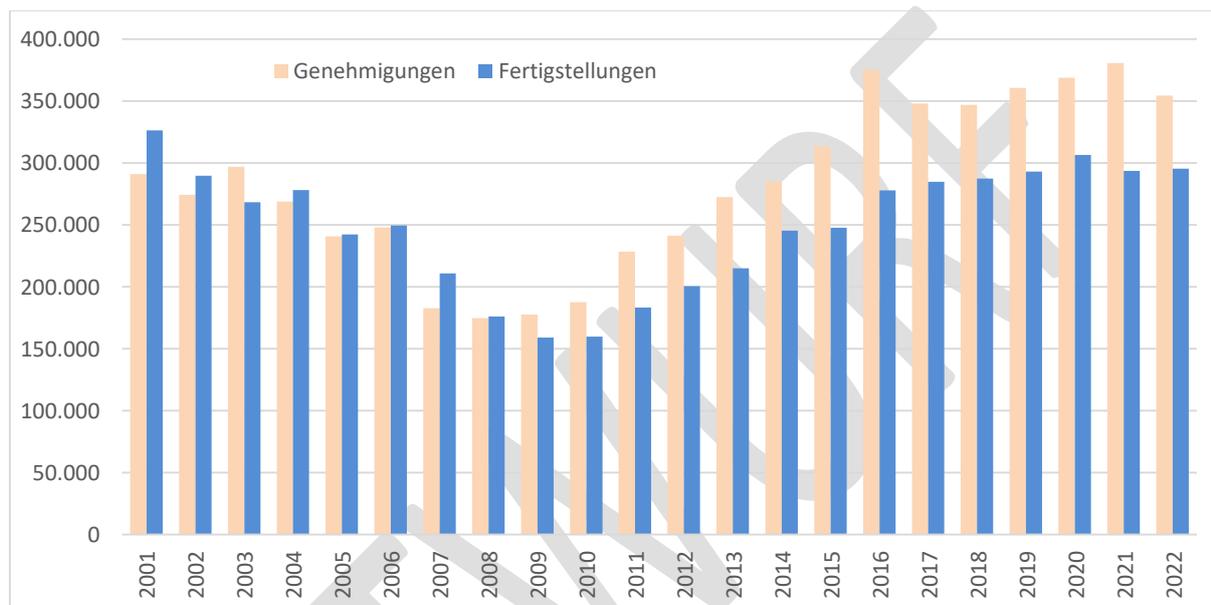
Ein weiterer Akteur am Königswinterer Wohnungsmarkt im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für die Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises (GWG). Die GWG hat zuletzt 2013 ein Objekt an der Bahnhofstraße 31 mit 17 Wohnungen in der Altstadt (Planungsraum 1) realisiert.

3.2 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)

Bundes- und landesweite Trends

In den letzten Jahren seit 2016 wurden in Deutschland im Mittel mehr als 350.000 Wohnungen jährlich genehmigt, aber im Mittel nur knapp unter 300.000 Wohnungen fertiggestellt (vgl. Abbildung 36). Die Fertigstellungszahlen haben damit wieder die Werte wie vor der Finanzkrise 2008 erreicht. Es besteht aber bereits seit einigen Jahren ein deutlicher Bauüberhang. Dieser summierte sich nach Angaben des statistischen Bundesamtes im Jahr 2022 auf rund 474.000 Wohnungen.

Abbildung 36: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Deutschland (Neubau und Bestand)



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage © Statistisches Bundesamt (Destatis), Stand: 05.06.2023

Im März 2023 wurde in Deutschland der Bau von weiteren 24.500 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, waren das 29,6 % oder 10.300 Baugenehmigungen weniger als im März 2022. Einen stärkeren Rückgang als im März 2023 hatte es zuletzt im März 2007 (-46,5 % gegenüber März 2006) gegeben. Von Januar bis März 2023 wurden insgesamt 68.700 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, das waren 25,7 % weniger als im Vorjahreszeitraum (Januar bis März 2022: 92.500 Baugenehmigungen). In den Ergebnissen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten.

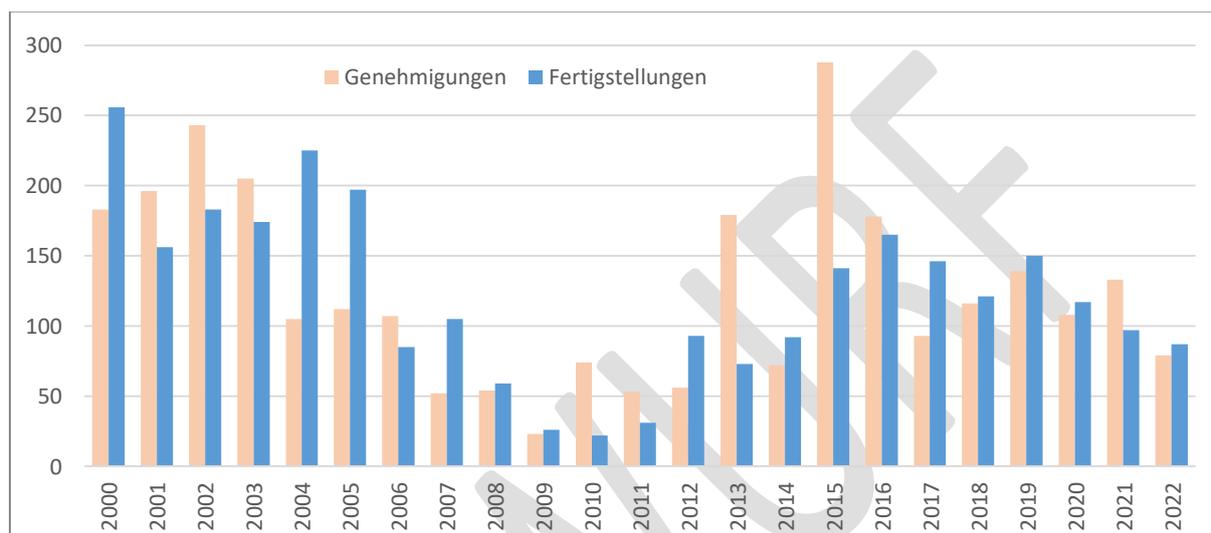
In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden deutschlandweit von Januar bis März 2023 insgesamt 57.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 28,4 % oder 22.900 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei ging die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 31,1 % (-6.500) auf 14.300 zurück. Bei den Zweifamilienhäusern sank die Zahl genehmigter Wohnungen sogar um 51,9 % (-4.400) auf 4.100. Auch bei der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, den Mehrfamilienhäusern, verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich, und zwar um 25,2 % (-12.500) auf 37.200.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Baupreise, Zinsen und der allgemeinen Inflation ist davon auszugehen, dass die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen weiter sinken wird.

Bautätigkeit in Königswinter

Insgesamt verlief die Bautätigkeit in Königswinter in den letzten beiden Dekaden prozyklisch in Wellen. Während Anfang der 2000er Jahre im Durchschnitt noch fast 200 Wohneinheiten (WE) pro Jahr geschaffen wurden, sank diese Zahl ab 2006 sehr deutlich im Zuge der Finanzkrise 2008 kontinuierlich auf zum Teil deutlich unter 50 WE pro Jahr ab. Ab etwa 2012 nahm die Bautätigkeit wieder zu und stabilisierte sich auf einem Niveau von durchschnittlich rund 100 Wohneinheiten pro Jahr. Das Niveau von Anfang der 2000er Jahre wurde jedoch nicht mehr erreicht. (vgl. Abbildung 37)

Abbildung 37: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Königswinter (Neubau und Bestand)



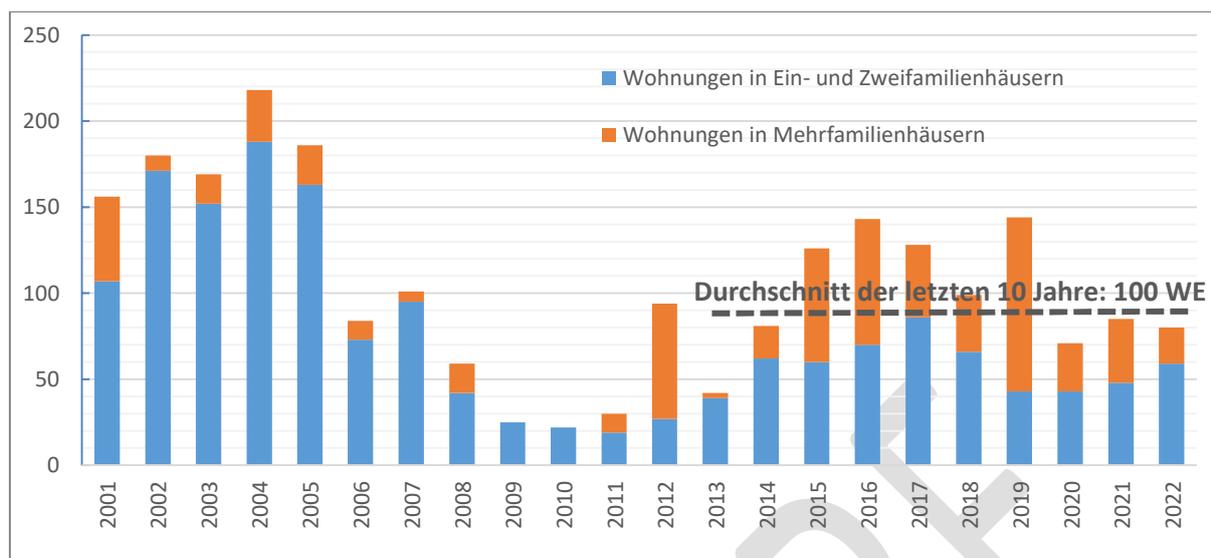
Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage © IT NRW, Düsseldorf 2023

Die Bautätigkeitsstatistik des Landes Nordrhein-Westfalen weist für Königswinter seit 2019 sinkende Fertigstellungszahlen auf. Auch die Zahl der Baugenehmigungen ist in 2022 deutlich zurückgegangen. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Baupreise, Zinsen und der allgemeinen Inflation ist davon auszugehen, dass die Zahlen der Baugenehmigungen und Fertigstellungen auf kurze Sicht weiter sinken werden.

Bemerkenswert ist, wie sich die Fertigstellungszahlen bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern entwickelt haben (vgl. Abbildung 38). In der ersten Dekade der 2000er Jahre bis 2010 wurden noch zum überwiegenden Teil neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen (90 %, ca. 112 WE p.a.) und nur rund 10 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ca. 17 WE p.a.). Dagegen wurden in der zweiten Dekade ab 2011 durchschnittlich rund 40 % der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und nur noch rund 60 % in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Trotz des insgesamt geringeren Bauvolumens nahm die absolute Zahl der ab 2012 jährlich neu geschaffenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich zu (ca. 44 WE p.a.) und hat sich damit gegenüber der vorherigen Dekade mehr als verdoppelt. Hier ist ein deutlicher und anhaltender Trend zu erkennen.

Im Handlungskonzept (HK) Wohnen wurde 2017 im Trendszenario für den Zeitraum 2016 bis 2020 als Zielwert noch eine Fertigstellungszahl von durchschnittlich 156 Wohneinheiten (davon 50 in Mehrfamilienhäusern) angenommen. Tatsächlich wurden in diesem Zeitraum jährlich rund 140 Wohneinheiten (davon 33 in Mehrfamilienhäusern) fertiggestellt. Für den Folgezeitraum 2021 bis 2025 wurde im HK Wohnen eine jährliche Zahl von 128 neuen Wohnungen angenommen. In den Jahren 2021/2022 wurden bisher jährlich 92 Wohnungen fertiggestellt.

Abbildung 38: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudetyp (nur Neubau)



Quelle: Darstellung Stadt Königswinter, Datengrundlage © IT NRW, Düsseldorf 2023

In einzelnen Jahren wurden zwar deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Dennoch hatte der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit im Schnitt ca. 50 WE p.a. in den letzten 5 Jahren immer noch einen großen Anteil an den insgesamt fertiggestellten Wohnungen in Königswinter. In den letzten 10 Jahren (2013 bis 2022) wurden insgesamt 423 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 576 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern neu gebaut.

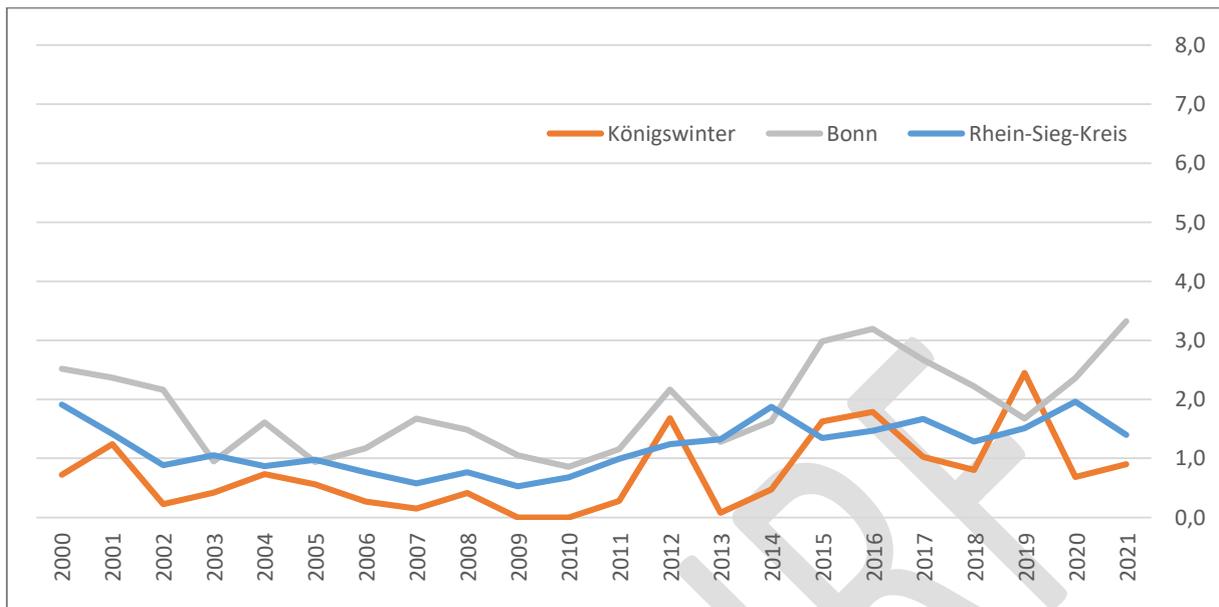
Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fand überwiegend in den großen Ortsteilen von Königswinter statt. Neben einzelnen größeren Neubauprojekten (z.B. Park Trillhaase in Königswinter-Altstadt, Park Lichtenberg in Oberpleis oder Paul-Carré in Niederdollendorf) sind auch eine Vielzahl kleinerer und mittlerer Projekte zu verzeichnen, mit denen der Siedlungsbestand weiterentwickelt wurde, indem Baulücken geschlossen, bestehende Gebäude umgenutzt oder Einzelhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt wurden (Ersatzneubau). Verschiedene weitere derartige Projekte befinden sich derzeit in Planung oder Umsetzung (z.B. Carré Siepen in Ittenbach).

Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern konzentrierte sich im Wesentlichen auf den Bergbereich insbesondere die Baugebiete „Am Limperichsberg“ in Thomasberg und „Taubenbergweg“ in Ittenbach sowie kleinere Baugebiete z.B. in Oberpleis und Bockeroth. Weitere Neubaugebiete mit überwiegendem Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich derzeit in Planung oder Umsetzung: z.B. Hans-Remig-Straße und Kapellenweg in Vinxel, Azaleenweg in Stieldorf, Lilienweg in Bockeroth, Auf dem Erling in Oberpleis, Alter Sportplatz in Ittenbach, Münchsbitze in Thomasberg.

Bautätigkeit im regionalen Vergleich

Die Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist in Königswinter im regionalen Vergleich immer noch relativ niedrig. In der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts wurden kaum Mehrfamilienhäuser in Königswinter gebaut. Die Bauintensität im Geschosswohnungsbau lag nur etwa halb so hoch wie im Rhein-Sieg-Kreis. Erst seit 2012 wurden und werden wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut (vgl. Abbildung 39). Auch wenn in einzelnen Jahren sogar mehr als in Bonn oder dem Rhein-Sieg-Kreis gebaut wurde, lag die Bauintensität in diesem Segment im Schnitt der letzten 10 Jahre mit 1,1 zwar höher als in der Dekade zuvor, aber immer noch deutlich unter der des Kreises (1,4) und der Stadt Bonn (2,4).

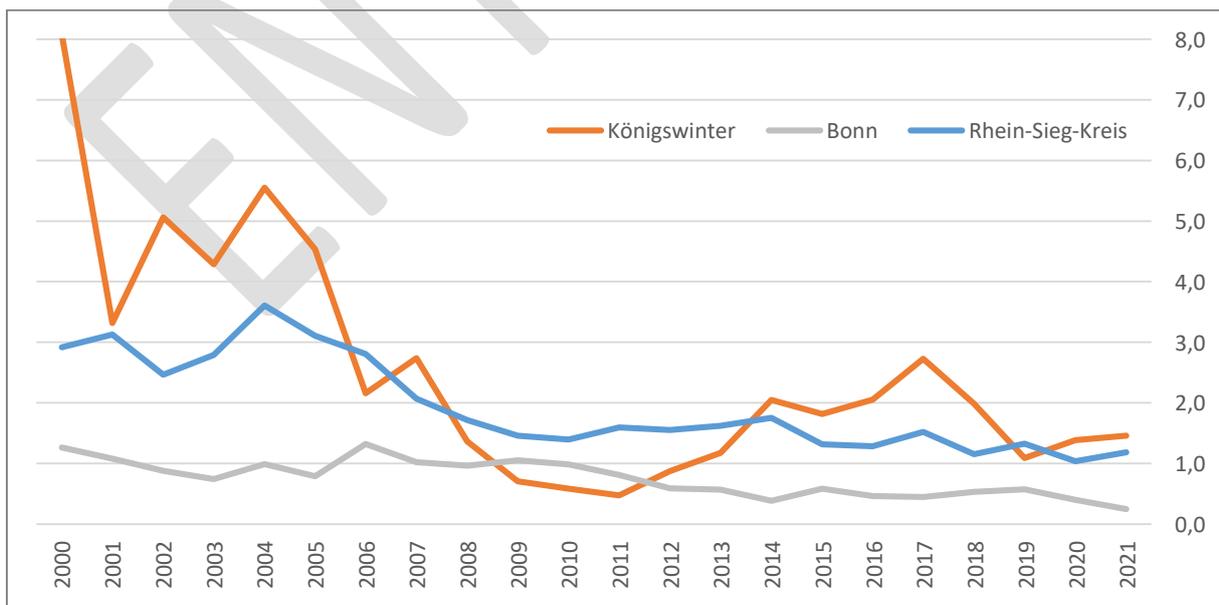
Abbildung 39: Bauintensität von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von 2000 bis 2021 im regionalen Vergleich (neugebaute Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*Innen)



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage © IT NRW, Düsseldorf 2023

Die Bauintensität im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern war dagegen in Königswinter insgesamt deutlich stärker. Sie verlief aber prozyklisch in Wellen: Bis 2005, als im gesamten Rhein-Sieg-Kreis viel gebaut wurde, wurde in Königswinter noch deutlich mehr gebaut. In den Jahren 2008 bis 2013, als sich die Bautätigkeit im Rhein-Sieg-Kreis reduzierte, wurde in Königswinter noch weniger gebaut, teilweise sogar weniger als in Bonn (vgl. Abbildung 40). Zwischen 2014 und 2021 wurde wieder mehr gebaut als im Rhein-Sieg-Kreis. Im Schnitt der letzten 20 Jahre lag die Bauintensität in Königswinter über der des Kreises.

Abbildung 40: Bauintensität von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2000 bis 2021 im regionalen Vergleich (neugebaute Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*Innen)

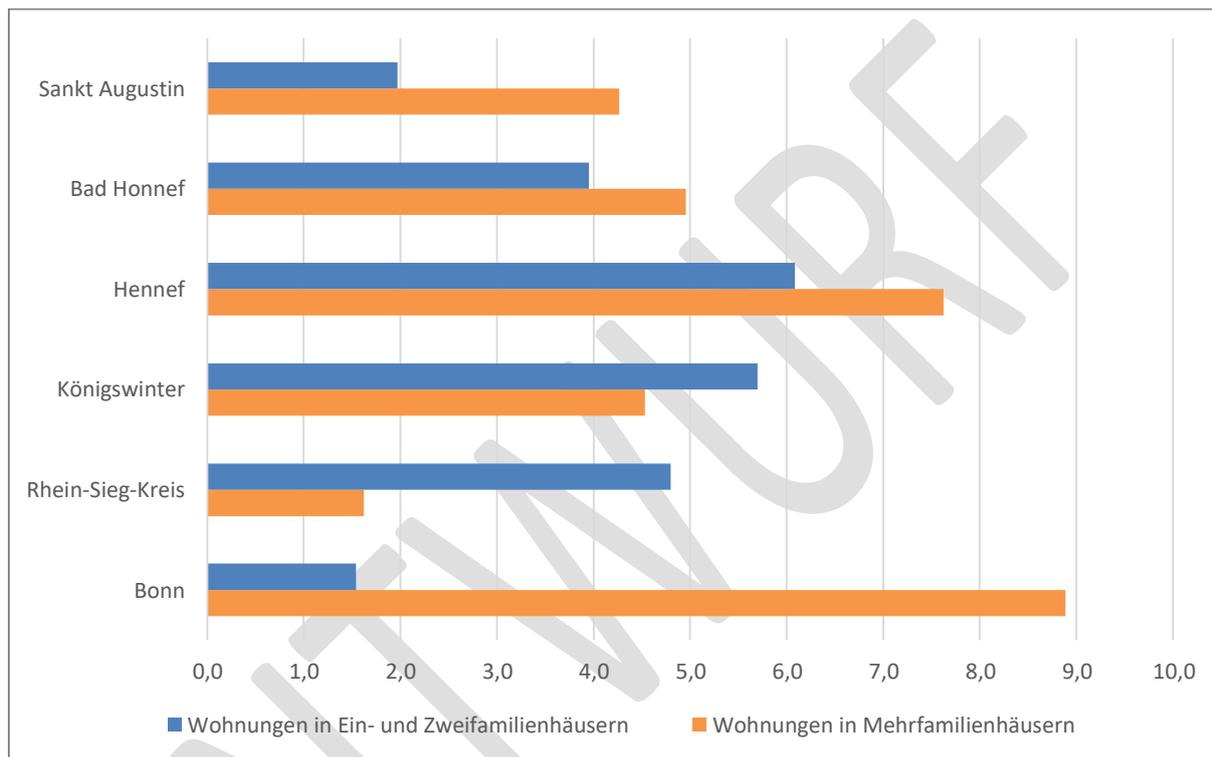


Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage © IT NRW, Düsseldorf 2023

Im direkten Vergleich mit den Nachbarkommunen wird deutlich, dass die Bauintensität im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten vier Jahren wieder leicht über dem Schnitt des Rhein-Sieg-Kreises lag (vgl. Abbildung 41). Lediglich in Hennef war die Bauintensität in diesem Segment etwas höher.

Im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag die Bauintensität – wie in den anderen Nachbarkommunen auch – deutlich über dem Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises. Dies spiegelt den Trend zu dichteren Strukturen im zentralen Teil des Rhein-Sieg-Kreises wider.

Abbildung 41: Bauintensität im regionalen Vergleich 2019-2022
(fertigestellte Wohnungen 2019-2022 je 1.000 Einwohner 31.12.2018)



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage © IT NRW, Düsseldorf 2023

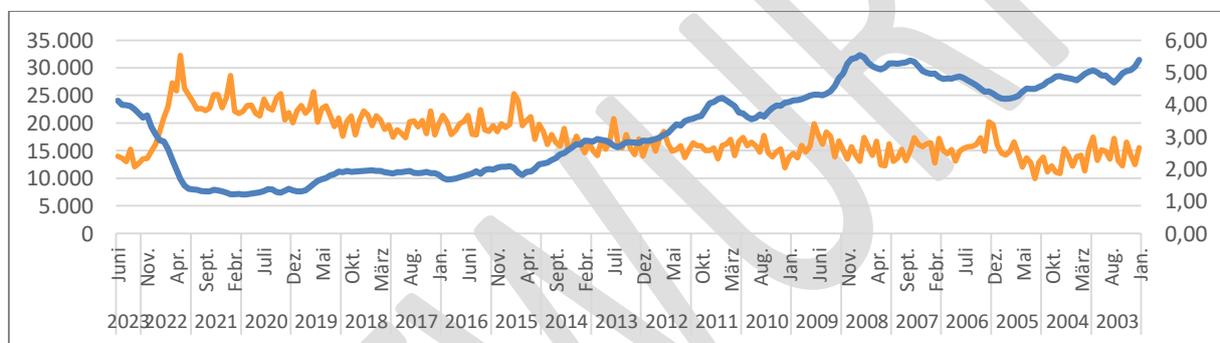
4 Grundstücks- und Immobilienmarkt

4.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Entwicklungen

Finanzmarkt und Zinsentwicklung

Die durchschnittlichen Zinssätze für Wohnungsbaukredite sind infolge der EZB-Entscheidungen als Reaktion auf den Anstieg der Inflation u.a. infolge des Ukraine-Krieges in 2022 und 2023 sehr deutlich gestiegen und liegen inzwischen fast auf dem Niveau des Jahres 2011 (vgl. Abbildung 42). Das Volumen der neu vergebenen gesicherten Wohnungsbaukredite ist seit Mitte 2022 sehr deutlich zurückgegangen. Das Kreditneugeschäft hat sich in etwa halbiert. Mit der Entscheidung der EZB vom 15.06.2023 die Leitzinsen um weitere 25 Basispunkte anzuheben, war ein weiterer Anstieg der Hypothekenzinsen verbunden.

Abbildung 42: Durchschnittliche effektive Jahreszinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte und Volumen der neuvergebenen Wohnungsbaukredite an private Personen in Mio. Euro

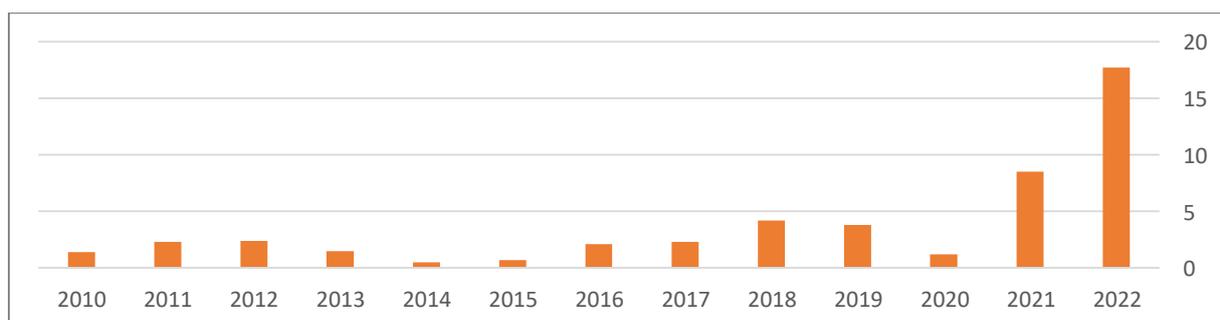


Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage Deutsche Bundesbank, Zinsstatistik, Stand 2. August 2023

Baukosten

Durch die Verknappung bei Roh- und Baustoffen sowie die bestehende Arbeitskräfteknappheit haben sich Bauleistungen massiv verteuert. So stieg der Baupreisindex in NRW in den Jahren 2021 und 2022 sehr deutlich an (vgl. Abbildung 43). Nach Einschätzung der Kreissparkasse Köln (KSK - Marktbericht 2023: 12) führen die massiv gestiegenen Baukosten und die infolge der gestiegenen Zinsen zurückgehende Nachfrage und Preise dazu, dass viele Neubauvorhaben in der Planungsphase gestoppt werden und auch der Kauf neuer Baugrundstücke ausgesetzt wird. Sowohl viele gewerbliche Bauträger als auch private Bauleute warten ab.

Abbildung 43: Jährliche Veränderung des Baupreisindex in NRW 2010 bis 2022 (Basis 2015)

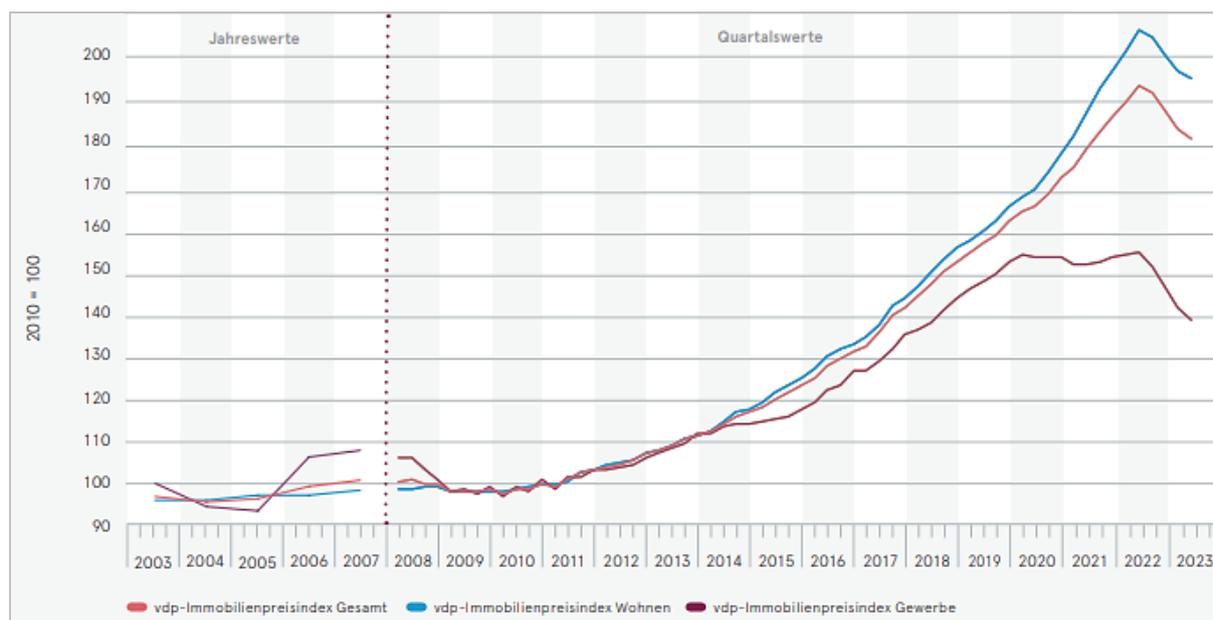


Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage © IT NRW, Düsseldorf 2023

Immobilienmarktentwicklung in Deutschland

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, welche die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten. Die Ergebnisse sind auch Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank. Nach dem vdp-Index sind die Preise für Wohnimmobilien seit dem 3. Quartal 2022 bis zum 2. Quartal 2023 in Deutschland erstmals seit langer Zeit wieder gesunken. Am Immobilienmarkt hat sich somit die Trendwende zum Käufermarkt fortgesetzt (vgl. Abbildung 44).

Abbildung 44: vdp-Immobilienpreisindizes Gesamt, Wohnen und Gewerbe (2003 bis 2. Quartal 2023)



Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V.: vdp-Immobilienpreisindex Q2 2023 - Broschüre

Nach Einschätzung des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp, vdp-Immobilienpreisindex Q4 2022 - Broschüre) wirken sich „die multiplen Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, die hohe Inflation, die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die auch in langen Laufzeiten deutlich gestiegenen Zinsen negativ auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Steigende Zinsen führen sowohl bei Investoren als auch bei den privaten Haushalten zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien. Positiv zu werten ist, dass der befürchtete deutliche Wirtschaftsabschwung bislang nicht eingetreten ist und sich die wirtschaftliche Entwicklung robust zeigt - genauso wie der Arbeitsmarkt.

Dass sich die Wohnimmobilienpreise – verglichen mit der Entwicklung bei Gewerbeimmobilien –noch recht robust zeigen, ist auf die nach wie vor niedrige Bautätigkeit und die hohe Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen, beides wirkt stabilisierend, hat aber auch zur Konsequenz, dass die Mieten für Wohnraum stark ansteigen“ (vgl. vdp-Immobilienpreisindex Q1 2023 - Broschüre).

Auch nach dem Monatsbericht der Deutschen Bundesbank (Stand Februar 2023) hielt der kräftige Preisauftrieb bei Wohnimmobilien bis zur Hälfte des Jahres 2022 an, bevor es im zweiten Halbjahr zu Preisrückgängen kam. Nach Einschätzung der Bundesbank waren die hohe Inflation und die gestiegenen Finanzierungskosten ausschlaggebend für das Ende der Preissteigerungen. Dadurch engte sich der Finanzierungsspielraum für viele Kaufinteressenten stark ein und die Wohnungsnachfrage ließ nach. Preisdruck kam hingegen von den enorm gestiegenen Baupreisen und der gebremsten Ausweitung des Wohnraumangebots. Angesichts der in der ersten Jahreshälfte noch kräftigen

Preissteigerungen waren Wohnimmobilien in Deutschland im Jahresmittel 2022 nach Einschätzung der Bundesbank allerdings immer noch etwa ebenso stark überbewertet wie zuvor: **„Die Überbewertungen bei Wohnimmobilien gingen im Jahresmittel 2022 nicht zurück. Die Immobilienpreise liegen immer noch zwischen 25 Prozent und 40 Prozent über dem Preis, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist.“** Die Zinswende hat den erhitzten Immobilienmarkt demnach etwas abgekühlt. Vom Platzen einer Immobilienblase ist im Bundesbank-Bericht im Gegensatz zu früheren Analysen jedoch keine Rede mehr.

Auch nach der Marktdatenbank der Value AG the valuation group (<https://www.value-marktdaten.de/category/empirica-systeme-immobilienmarktdaten/>) steigt das Angebot am Immobilienmarkt derzeit wieder deutlich: Im Vergleich zum Vorjahr 2021 standen 2022 deutschlandweit rund 61 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser und rund 41 % mehr Eigentumswohnungen zum Verkauf. **Der Käufermarkt ist geprägt von sinkenden Preisen, steigenden Verkaufsofferten und fallenden Transaktionszahlen.** Am Mietwohnungsmarkt stiegen die Preise hingegen weiter, allerdings weniger stark. Das Angebot bleibt hingegen extrem knapp und stagniert auf niedrigem Niveau.

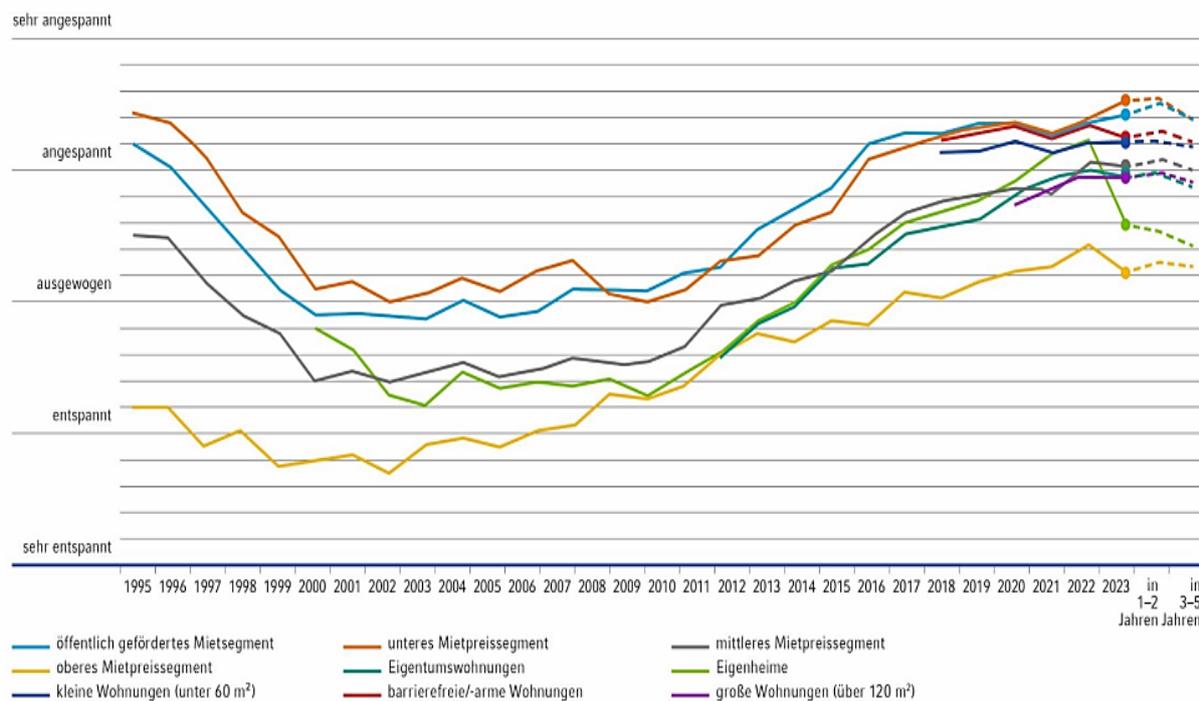
Nach Einschätzung der Value AG ist die aktuelle Phase deutschlandweit *„noch gekennzeichnet von einer Verkäuferseite mit wenig Verkaufsdruck. Es herrscht zurzeit weder hochschnellende Arbeitslosigkeit, noch sind die aktuellen Prolongationskonditionen im Dekadenvergleich untragbar geworden und damit dürfte sich der Preis auch weiterhin nur langsam nach unten bewegen. Die Mieten hingegen steigen weiter und selbst teure Wohnungen sind Mangelware. Es werden zunehmend Index- oder Staffelmietverträge vereinbart [...]. Obwohl der Anteil variabler Vermietungen insgesamt gering ist (rd. 2 %) steigt der Druck auf die Mieter stetig an. Die aktuellen Entwicklungen am Mietmarkt, besonders aber das fehlende Angebot, dürfte die Kaufnachfrage langsam wiederbeleben.“*

Immobilienmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragt die NRW.BANK seit 1995 jedes Jahr Fachleute aus unterschiedlichen Akteursgruppen rund um den Wohnungsmarkt. In der aktuellen Befragungsrunde haben 294 Fachleute aus Wohnungs- und Bauwirtschaft, Kommunalverwaltungen, Kreditinstituten, Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Ihre Einschätzungen zur Marktlage und aktuellen Entwicklungen zeichnen ein informatives Stimmungsbild von den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen. Die Befragung kommt zu folgenden Ergebnissen (NRW-Bank 2023):

*„Im Vergleich zu 2022 haben sich die Wohnungsmärkte stärker ausdifferenziert. **Das untere Preissegment, die öffentlich geförderten Wohnungen und kleine Wohnungen unter 60 m² sind die einzigen Segmente, die im Betrachtungszeitraum eine steigende Marktanspannung verzeichnen.** In diesen Segmenten kann das Angebot die bestehende Nachfrage oftmals nicht bedienen. Externe Faktoren, wie die derzeit hohe Inflation und die steigende Zuwanderung, erhöhen die Nachfrage in diesen Segmenten weiter. Diese Entwicklung bedeutet laut der befragten Fachleute, dass die Chancen, eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden, insbesondere für Rollstuhlnutzer, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen, Alleinerziehende und ältere Menschen im Betrachtungszeitraum weiter gesunken sind.“*

Abbildung 45: Einschätzung der Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 1995–2023)

NRW.BANK 2023

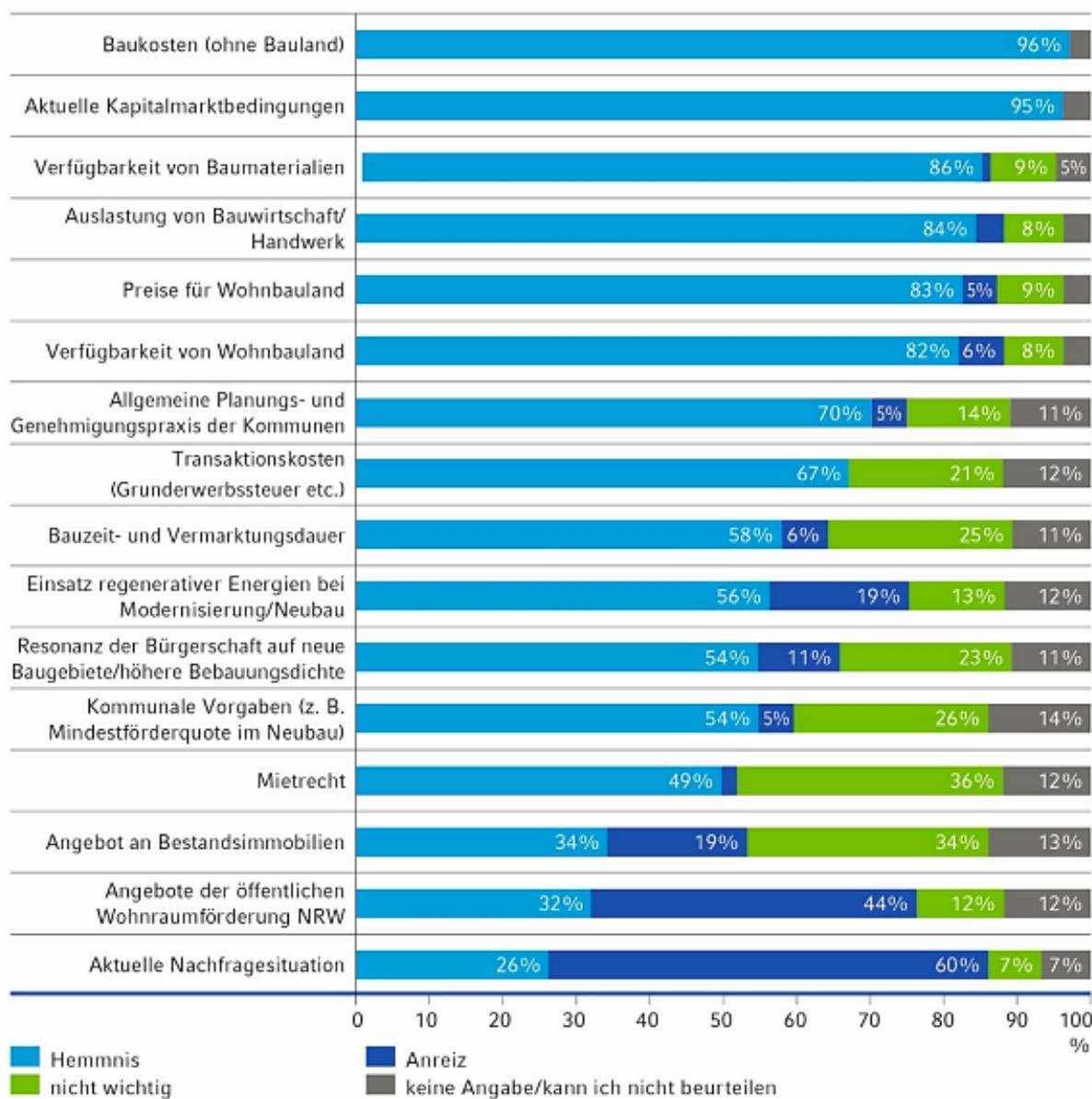
Quelle: NRW.BANK 2023 Wohnungsmarktbarometer 2023

Eine tendenzielle Entspannung ist jedoch bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie im oberen Mietpreissegment festzustellen. Gestiegene Lebenshaltungskosten und vergleichsweise hohe Kapitalmarktzinsen bei zwar sinkenden, aber nach wie vor recht hohen Preisen für Wohneigentum lassen hier die Nachfrage der Haushalte zurückgehen. Auch im Segment der großen Wohnungen über 120 m² nahm die Anspannung im Betrachtungszeitraum nicht weiter zu. Mehrere Gründe sind hierfür denkbar: eine durch die COVID-19-Pandemie nur temporär gesteigerte Nachfrage nach großen Wohnungen, eine weitere Zunahme der Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen insbesondere in den Ballungszentren, wie auch demografische Faktoren.

Im Rückblick auf die COVID-19-Pandemie kommen die befragten Fachleute zu dem Schluss, dass die Pandemie die Wohnungsmärkte nur punktuell verändert hat, z.B. in der steigenden Bedeutung des Faktors Freiraum und dem Wunsch nach mehr Wohnfläche, auch aufgrund einer zunehmenden Nutzung des Homeoffice. Eine generell stärkere Verlagerung der Wohnungsnachfrage ins Umland wird von rund 40% der befragten Fachleute beobachtet, ein ähnlich hoher Anteil nimmt eine solche Verlagerung jedoch eher nicht wahr.

Beim Investitionsklima setzte sich der im Vorjahr gemessene Negativtrend aus Sicht der Experten noch einmal verstärkt fort und erreichte im Jahr 2023 den tiefsten Stand seit zehn Jahren. Die einzigen bedeutenden Investitionsanreize stellen nach Meinung der Befragten die hohe Nachfrage nach Wohnraum (für 60% der Befragten) und die Angebote der Wohnraumförderung des Landes (für 44 %) dar. Der positive Effekt von Förderangeboten ist insbesondere bei Sanierungen und Modernisierungen von Wohnraum zu spüren. Hier trübte sich das Investitionsklima weniger stark ein als in allen anderen Bereichen des Wohnungsmarktes.“

Abbildung 46: Anreize und Hemmnisse im Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen (N = 294 Befragte)



Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2023)

NRW.BANK 2023

Quelle: NRW.BANK 2023 Wohnungsmarktbarometer 2023

„Anders als im Vorjahr werden die Kapitalmarktbedingungen von 95 % der befragten Fachleute nicht länger als starker Anreiz, sondern als ein sehr deutliches Hemmnis gesehen. Große Hemmnisse bilden zudem die aktuellen Baukosten (ohne Bauland) sowie die Verfügbarkeit von Baumaterialien. Inflation und Knappheit der Materialien lassen die Preise steigen. Anreize bilden die aktuelle Nachfragesituation in weiter enger werdenden Märkten sowie die Angebote der öffentlichen Wohnraumförderung, die aufgrund der Zinswende an Attraktivität gewinnen. Transaktionskosten, der Einsatz regenerativer Energien bei Modernisierung/Neubau, die Bau und Vermarktungsdauer sowie die aktuelle Nachfragesituation wurden im Jahr 2023 zum ersten Mal abgefragt.“

Immobilienmarktentwicklung in der Region Köln/Bonn

Nach dem Marktbericht 2022 der Kreissparkasse Köln Immobilien GmbH zeigte sich, dass sich die Nachfrage getrieben durch die Energiekrise und den Zinsaufschwung in 2021 weiter ausdifferenziert hatte, während das Immobilienangebot insgesamt rückläufig war. Insgesamt stellte sich die Region Köln/Bonn 2021 aber nach Einschätzung der Kreissparkasse Köln Immobilien GmbH noch weiter als attraktiver Immobilienmarkt dar: „Während die Corona-Pandemie für einen enormen Nachfrageschub gesorgt hatte, bremst der sprunghafte Anstieg der Hypothekenzinsen die Nachfrage. Die steigenden Hypothekenzinsen sorgen für steigende Finanzierungskosten beim Immobilienkauf und bremsen damit die Immobiliennachfrage. Allerdings herrscht weiterhin ein Nachfrageüberhang in unserer Region vor, und es gibt nach wie vor viele Käufer mit hoher Liquidität.“ Außerdem sorgte das kleiner werdende Angebot für einen anhaltenden Druck auf den regionalen Immobilienmarkt, wie die Auswertungen im KSK-Immobilien-Marktbericht 2022 zeigen. Im Jahr 2021 wurden 15,5 % weniger Eigenheime veräußert als noch im Jahr zuvor. Einerseits war und ist die niedrige Bautätigkeit in der Region ein Grund für den Angebotsmangel, aber auch das abwartende Verhalten einiger Eigentümer*Innen sorgte bisher dafür, dass Umzugsketten nicht in Gang gekommen sind.

*„In 2022 hat sich die Angebotssituation [dagegen] fundamental geändert [...]. Mit Beginn der Zinswende im Frühjahr 2022 hat sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Eigenheimen das **Angebotsvolumen sprunghaft zugenommen**. [...] Die Sorge vor sinkenden Preisen dürfte viele Eigentümer*Innen in 2022 dazu bewegt haben ihre Immobilie nun anzubieten. [...]. Trotz deutlich größerem Angebot hat die Zahl der Beurkundungen in 2022 jedoch weiter abgenommen – um etwa 16 % im Vergleich zum Vorjahr. Nicht jede zum Verkauf stehende Immobilie hat in 2022 also Käufer*Innen gefunden.“* (Vgl. KSK Köln Immobilien GmbH 2023, Marktbericht 2023: 16).

Eine fundamentale Veränderung hat sich nach Einschätzung der KSK-Immobilien GmbH (vgl. Marktbericht 2023: 17) ebenfalls bei der Nachfragesituation ergeben: Infolge des hohen Anstiegs der Hypothekenzinsen kam zu einem **deutlichen Einbruch der Nachfrage zwischen 70 und 80 %**. Die neuen Rahmenbedingungen haben sich am grundsätzlich trägen Immobilienmarkt vergleichsweise schnell auf die Preisentwicklung niedergeschlagen.

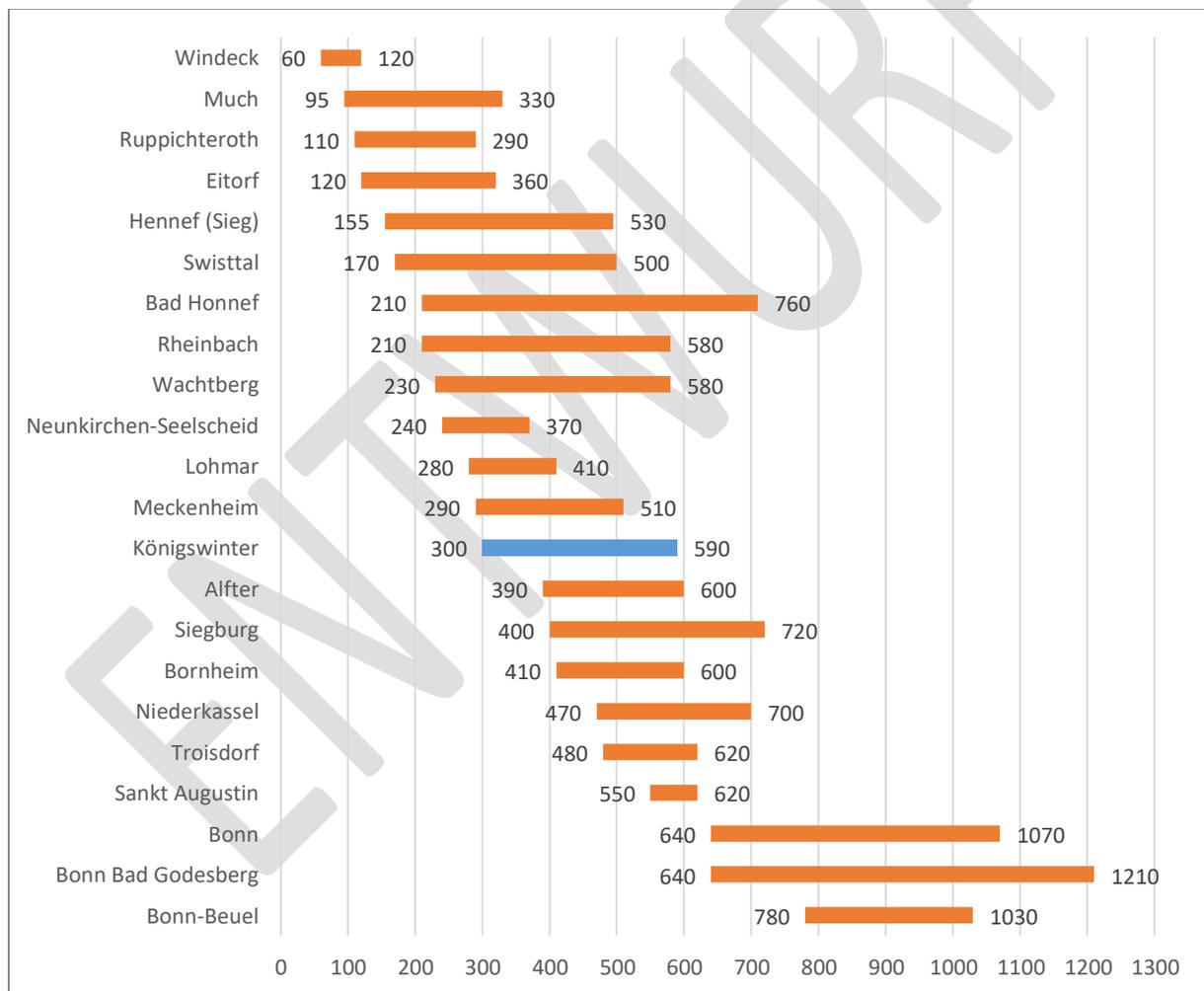
Die stark gestiegenen Baupreise machen zwar Neubauten im Verhältnis zu Bestandsimmobilien finanziell unattraktiver, allerdings treffen die gestiegenen Baukosten auch sanierungs- und modernisierungsbedürftige Bestandsimmobilien, sodass Nachfrager*Innen nach solchen Immobilien einen höheren Risikoaufschlag einkalkulieren. Die älteren unsanierten Immobilien kommen daher zunehmend unter Druck und der Markt wird sich weiter ausdifferenzieren (vgl. KSK Marktbericht 2022). Dieser Trend hat sich auch 2022 fortgesetzt und verstärkt sich.

4.2 Grundstücks- und Immobilienmarkt in Königswinter

Unbebaute Grundstücke (Wohnbauland)

Die Verfügbarkeit und die Preise von unbebauten Wohnbaugrundstücken beeinflussen in hohem Maße den Wohnungsneubau. Das Bodenpreisniveau in Königswinter liegt im regionalen Vergleich im oberen Mittelfeld (vgl. Abbildung 47). Die Bodenrichtwerte sind trotz der unmittelbaren Nähe zu Bonn auch im Vergleich zu den Nachbargemeinden Sankt Augustin und Bad Honnef im Mittel etwas niedriger. Innerhalb von Königswinter bestehen aber deutliche Unterschiede. Während die Richtwerte in der Tallage zwischen 380 und 590 €/m² (am Rheinufer und den Siebengebirgshängen bis 660 €/m²) liegen, beträgt die Spanne im Bergbereich zwischen 240 €/m² in den kleineren Orten bzw. einfachen Lagen und 500 bis 550 €/m² in den guten Lagen wie z.B. den größeren Orten wie Oberpleis, Thomasberg, Ittenbach oder Stieldorf.

Abbildung 47: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in der Region Bonn/ Rhein-Sieg in €/m² (01.01.2023)

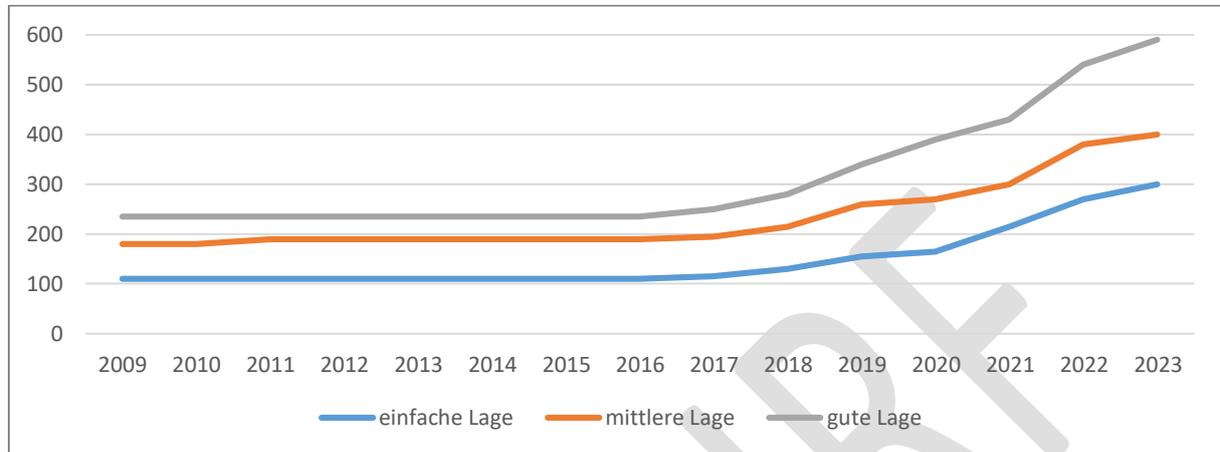


Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Grundstücksmarktberichte für Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis 2022

Bemerkenswert ist, dass sich das Bodenrichtwertniveau in den Kommunen des westlichen Rhein-Sieg-Kreises (Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg) nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht zwischen dem 01.01.2022 und 01.01.2023 nicht verändert hat, während in Bonn und dem östlichen Teil des Kreises durchgehend ein Anstieg, teilweise um bis zu 70 Euro pro m² vom Gutachterausschuss festgestellt wurde.

Die Bodenpreise für Wohnbauland sind in der gesamten Region in den letzten Jahren insbesondere seit 2016 sehr deutlich gestiegen. Auch in Königswinter haben sich die Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland seit Anfang 2016 mehr als verdoppelt, in einfachen Lagen fast verdreifacht (vgl. Abbildung 48).

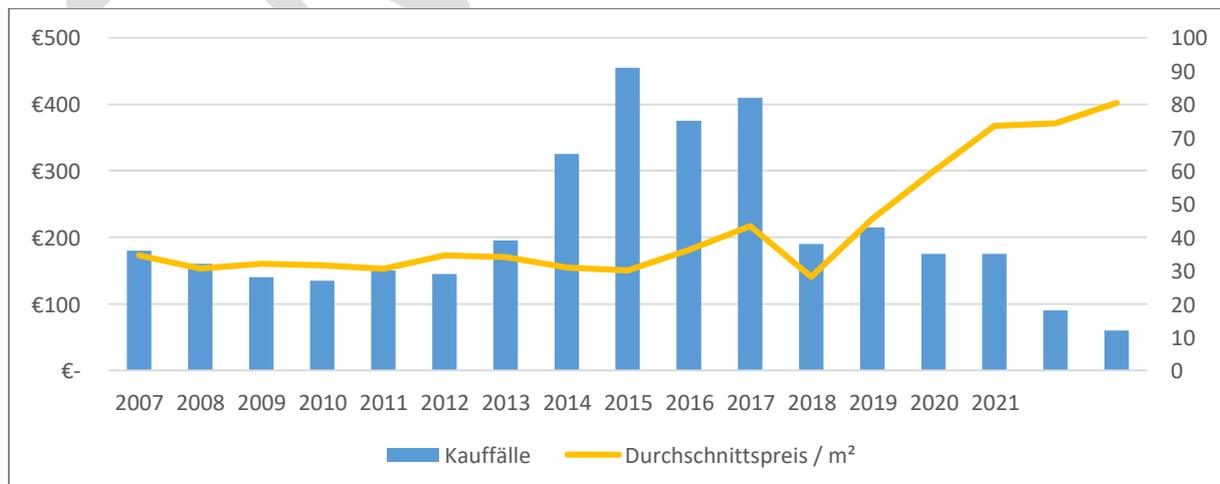
Abbildung 48: Bodenrichtwerte für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) 2009 bis 2023 (zum 01.01.)



Quelle: Eigene Darstellung, Daten Grundstücksmarktberichte 2009 bis 2022

Im individuellen Wohnungsbau (unbebaute Wohnbaugrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau) lag die Zahl der Kauffälle im Mittel bis 2021 bisher in der Regel zwischen 30 und 40 pro Jahr (vgl. Abbildung 49). Der zwischen 2013 und 2017 deutliche Anstieg auf bis zu 90 Kauffälle ist u.a. auf die Vermarktung der größeren Baugebiete „Am Limperichsberg“ in Thomasberg und „Taubenbergweg“ in Ittenbach zurückzuführen. In Königswinter kamen bisher – auch unabhängig von der Baulandentwicklung über Bebauungspläne – immer wieder zahlreiche Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf den Markt, dies ist wahrscheinlich auch auf die noch verhältnismäßig große Zahl von Baulücken in bestehenden Baugebieten zurückzuführen. 2023 war allerdings – vermutlich infolge der geänderten Rahmenbedingungen – ein deutlicher Rückgang auf nur noch 12 Verkaufsfälle zu beobachten. Betrachtet man die durchschnittlich gezahlten Preise ist seit 2018 ein sehr deutlicher Anstieg festzustellen.

Abbildung 49: Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (2007 bis 2022)



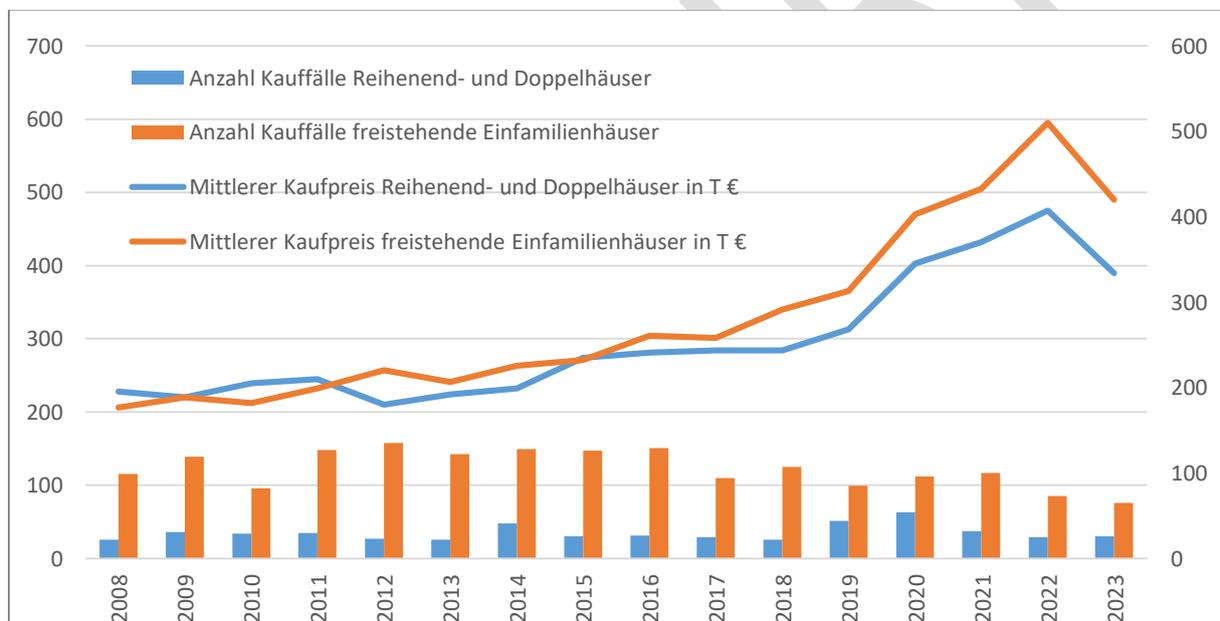
Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung, Daten Grundstücksmarktberichte 2008 bis 2024

Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

Auch die mittleren Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser haben sich in den letzten Jahren deutlich erhöht (vgl. Abbildung 50). Während die Preise bis 2016 nur relativ moderat stiegen, ist ab 2017 ein sehr deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Noch 2016 wurden für ein freistehendes Einfamilienhaus im Mittel rund 300.000 € gezahlt, 2022 waren es bereits fast 600.000 €. Auch Reihenendhäuser und Doppelhaushälften verteuerten sich im gleichen Zeitraum im Mittel von rund 280.000 € auf im Mittel etwa 475.000 €. Die Zahl der Kauffälle bei den freistehenden Einfamilienhäusern sank in dieser Zeit von rund 120 auf rund 100 Objekte jährlich. Bei den Doppelhaushälften stieg die Zahl der Kauffälle dagegen leicht an. Im Mittel der letzten 15 Jahre wurden jährlich rund 30 Doppelhaushälften und 108 freistehende Einfamilienhäuser in Königswinter verkauft (Neubau und Bestand). Seit 2020 sind die Verkaufszahlen von insgesamt 150 auf rund 100 Kauffälle wieder zurückgegangen.

Abbildung 50: Entwicklung der mittleren Kaufpreise und der Anzahl der Kauffälle 2008 bis 2022



Quelle: Darstellung Stadt Königswinter, Daten Grundstücksmarktberichte 2009 bis 2024

Im Handlungskonzept Wohnen 2017 wurde die Entwicklung der Kaufpreise in Königswinter getrennt nach gebrauchten (mindestens 3 Jahre alten Gebäuden) und Neubauten für den Zeitraum 2012 bis 2016 betrachtet. In dieser Zeit waren gebrauchte Häuser in Königswinter noch günstiger als im zentralen Kreisgebiet, während neue Eigenheime dasselbe kosteten. Dies deutete seinerzeit daraufhin, dass der (alte) Wohnungsbestand in Königswinter weniger attraktiv als in den Nachbargemeinden war, Königswinter als Neubaustandort aber durchaus konkurrenzfähig war.

Aufgrund der – insbesondere seit 2016 – starken Preissteigerung und des insgesamt knappen Angebotes hat sich dieser Preisunterschied im regionalen Vergleich inzwischen aber verringert bzw. nivelliert. Auch für ältere Einfamilienhäuser (ab Baujahr 1950) wurden 2021 teilweise Angebotspreise von mehr als 500.000 € aufgerufen (vgl. Kreissparkasse Köln Marktbericht 2022: 59). Allerdings wird nach Einschätzung der KSK im Bereich der Bestandsimmobilien zunehmend wieder eine Differenzierung nach Mikrolage und energetischem Zustand erfolgen.

Im regionalen Vergleich zeigt sich deutlich, dass die Angebotspreise in Königswinter inzwischen in allen Baualtersklassen sehr hoch liegen. So wurden 2022 im Mittel über alle Baualtersklassen für freistehende Einfamilienhäuser (Neubau- und Bestand) Angebotspreise von rund 612.000 Euro aufgerufen (vgl. Tabelle 16). Dies ist mehr als doppelt so viel wie z.B. in den rheinland-pfälzischen Ortsgemeinden Buchholz oder Asbach. Auch die Preise in anderen rheinland-pfälzischen Gemeinden sowie im östlichen Rhein-Sieg-Kreis sind deutlich günstiger als im zentralen Rhein-Sieg-Kreis. Dieser deutliche Preisunterschied ist vermutlich auch eine Ursache für die negativen Wanderungssalden mit diesen Gemeinden. Bemerkenswert ist auch, dass Königswinter trotz des leicht höheren Preisniveaus in Bad Honnef seit Jahren Wanderungsverluste mit der Nachbarstadt zu verzeichnen hat. Dies deutet möglicherweise auf qualitative aber auch quantitative Unterschiede in einzelnen Marktsegmenten hin.

Tabelle 16: Mittlere Angebotspreise für (freistehende) Einfamilienhäuser 2021 und 2022 im regionalen Vergleich (Durchschnitt aller Baualtersklassen Bestand und Neubau)

	Mittlerer Angebotspreis 2021	Mittlerer Angebotspreis 2022	Veränderung 2021 zu 2022
Bonn	962.000	904.000	-6,0 %
Siegburg	637.000	630.000	-1,1 %
Sankt Augustin	635.000	627.000	-1,3 %
Bad Honnef	589.000	585.000	-0,7 %
Königswinter	577.000	612.000	+ 6,1 %
Hennef	548.000	533.000	-2,7 %
Rhein-Sieg-Kreis	524.000	553.000	+ 5,5 %
Rheinbreitbach	405.000	k. A.	k. A.
Eitorf	373.000	454.000	+ 21,7 %
Windeck	293.000	334.000	+ 14,0 %
Windhagen	348.000	k. A.	k. A.
Unkel	346.000	k. A.	k. A.
Linz a. Rhein	325.000	k. A.	k. A.
Asbach	288.000	k. A.	k. A.
Buchholz	268.000	k. A.	k. A.

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Marktberichte der Kreissparkassen Neuwied und Köln für 2021 bzw. 2022, auf volle 1.000 € gerundet; im Marktbericht der KSK Neuwied erfolgte keine Differenzierung nach Bautypen zudem basiert er auf einer anderen Datengrundlage, die Werte sind daher nicht direkt vergleichbar.

Bemerkenswert ist, dass die Angebotspreise in Königswinter nach Angaben der KSK Köln Immobilien GmbH (KSK) zwischen 2021 und 2022 nochmals gestiegen sind, während sie im Umland von Bonn sonst überwiegend leicht zurückgegangen sind. Dabei bestand allerdings eine große Spannweite zwischen 392.000 und 766.000 Euro. Die KSK kommt zu der Einschätzung, dass es trotz der geänderten Rahmenbedingungen dabei bleibt, dass die gut an Bonn angebundene Lagen und vor allem die Standorte mit hohem Freizeitwert u.a. am Siebengebirge Hochpreislagen, für bonitätsstarke Käufer*Innen bleiben. Allerdings wird wieder stärker differenziert. Vor allem jüngere oder sanierte Häuser mit guter Energiebilanz sind gefragt. (vgl. Marktbericht KSK Köln 2023: 56)

Eigentumswohnungen

Tabelle 17: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2021 und 2022

	Durchschnitt 2021 (alle Baujahre)	Durchschnitt 2022 (alle Baujahre)	Neubauwohnungen 2022 (ab Baujahr 2017)
Bonn	4.005	4.185	6.215
Sankt Augustin	2.902	2.896	5.149
Siegburg	4.015	3.738	5.132
Hennef	3.336	3.475	4.274
Eitorf	2.515	3.034	3.647
Königswinter	3.355	3.551	4.564
Bad Honnef	3.940	4.654	5.652
Rhein-Sieg-Kreis	3.319	3.400	5.173
Rheinbreitbach	1.965	k. A.	k. A.
Unkel	2.350	k. A.	k. A.
Linz a. Rhein	2.145	k. A.	k. A.
Windhagen	1.510	k. A.	k. A.
Buchholz	1.490	k. A.	k. A.
Asbach	1.460	k. A.	k. A.

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Marktberichte der Kreissparkassen Neuwied und Köln, Der Marktbericht Neuwied basiert auf einer anderen Datengrundlage, die Werte sind daher nicht direkt vergleichbar.

Die KSK-Immobilien GmbH kommt in ihrem Marktbericht 2023 für das Jahr 2022 zu folgenden Einschätzungen für das Segment der Eigentumswohnungen: „Im Bestandssegment zeigt sich bereits nach dem 2. Quartal ein Rückgang des mittleren Preisniveaus bei Wohnungen zum Kauf. Allerdings fielen die Rückgänge bisher moderat aus. Im Vergleich zum Hochpunkt im 2. Quartal 2022 liegt Ende des Jahres 2022 in der gesamten Region ein Preisnachlass von nur 4,9 Prozent vor. Die Bestandspreise für Eigentumswohnungen haben im Rhein-Sieg-Kreis mit -5,7 Prozent am stärksten nachgegeben. Außerhalb Bonns sind vor allem die Rheinlagen von Königswinter hochpreisig. Hier haben sich die Preise für Bestandswohnungen zuletzt sehr positiv verändert. Die Bestandspreise in der Region liegen aktuell in etwa auf dem Niveau von vor einem Jahr. Allerdings ist hervorzuheben, dass die Grundgesamtheit bzw. der Mittelwert auch durch Immobilien geprägt werden, die weiterhin zu einem hohen Preisniveau am Markt platziert werden, für die sich jedoch nur noch schwer Käufer*innen finden lassen. Daher ist kurzfristig mit weiteren Preiskorrekturen zu rechnen, zumindest für die ersten Quartale in 2023 sind weiter moderat sinkende Durchschnittspreise für Bestandswohnungen zu erwarten.

Eine konträre Entwicklung zeigt sich am Markt für Neubauwohnungen. Hier ist auch im 3. und 4. Quartal 2022 eine Preissteigerung zu konstatieren, gleichwohl in diesem Segment ebenfalls ein signifikanter Nachfragerückgang vorliegt. Anders als den meisten Verkäufer*Innen von Bestandsobjekten ist es Unternehmen, die Neubauten errichten möchten nicht möglich in Zeiten hoher Baukosten die Verkaufspreise zu senken, weshalb in diesem Segment eine Anpassung an die neuen Marktgegebenheiten kaum stattfindet. Mittlerweile liegen die Neubaupreise etwa 2.250 Euro/m² über den Bestandspreisen, Mitte 2021 lag die Differenz nur bei rund 1.300 Euro/m².“

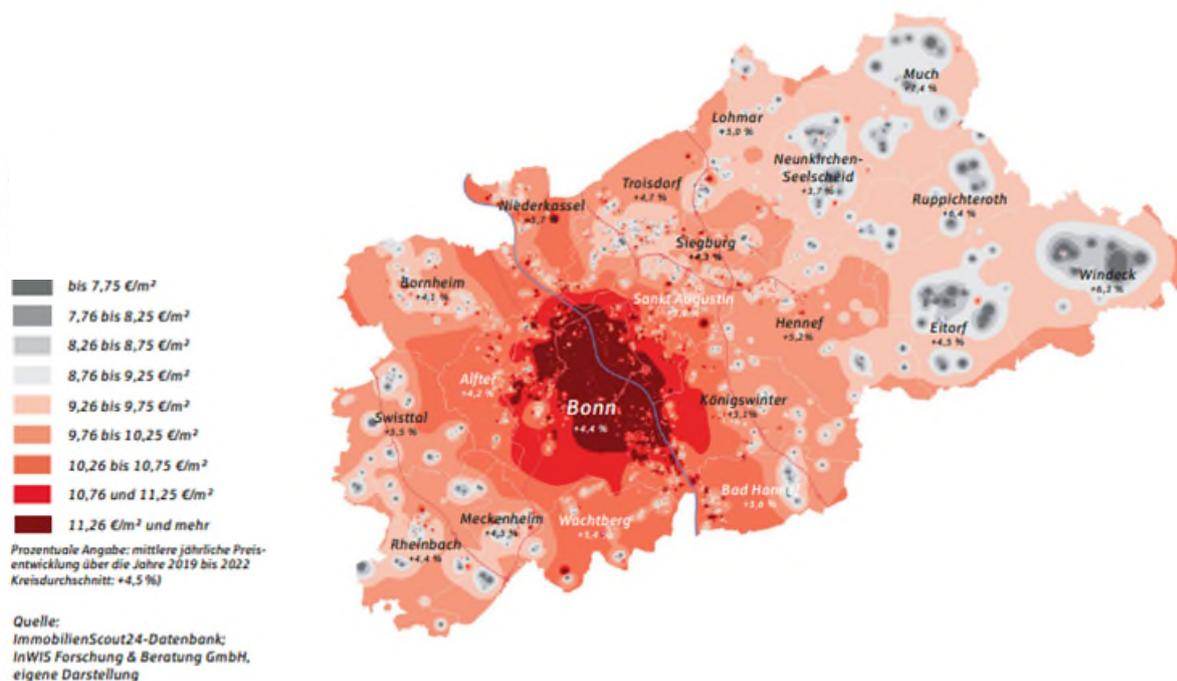
Mietwohnungen

Für Königswinter besteht derzeit kein Mietpreisspiegel. Daten zur Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise können daher derzeit nur aus kostenpflichtigen Datenbanken, Marktberichten Dritter bzw. eigenen Markterhebungen gewonnen werden.

Die NRW.BANK wies in ihrem Wohnungsmarktprofil für Königswinter für das Jahr 2020 für Mietwohnungen im Neubau noch eine durchschnittliche Kaltmiete von 10,53 Euro/m² und 8,16 Euro/m² für wiedervermietete Bestandswohnungen aus. Diese Daten basieren auf der empirica Preisdatenbank.

Nach dem Marktberichten 2021 und 2022 der Kreissparkasse Köln Immobilien GmbH sind die Mietpreise im gesamten Rhein-Sieg-Kreis 2021 um rund 4,2 % und 2022 um rund 4,5 % gestiegen. Bei den Bestandsmietwohnungen ist ein über Bonn liegendes Hochpreisgebiet zu erkennen (vgl. Abbildung 51), das sich inzwischen in die direkt angrenzenden Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis u.a. auf Königswinter und hier insbesondere auf den Talbereich ausstrahlt. In den besten Lagen im Bonner Umland werden im Durchschnitt zwischen 10,25 und 10,75 Euro/m² gezahlt und damit weniger als in Bonn, wo in weiten Teilen des Stadtgebietes Kaltmieten über 11,25 Euro/m² üblich sind. Das ist ein üblicher Preisabschlag für den ersten Speckgürtel rund um eine Großstadt.

Abbildung 51: KSK Immobilien Wetterkarte Rhein-Sieg-Kreis – Bestandsmietwohnungen 2022



Quelle: Marktbericht KSK Immobilien GmbH 2023: 54

Im Neubaubereich waren laut KSK Immobilien GmbH 2021 über 12,00 Euro/m² in Bad Honnef, Bornheim, Königswinter und Sankt Augustin erzielbar. Im Neubausegment ist Bad Honnef der beliebteste Ort für zahlungskräftige Mieter*innen – insbesondere der Alterskohorte 65+. Dementsprechend ist dort eine hohe Durchschnittsmiete von 13,37 Euro/m² erzielbar. (vgl. Marktbericht KSK Köln 2023: 54)

Tabelle 18: Angebotsmieten für Wohnungen in Euro/m² nach Wohnflächengrößenklassen (Neubau grau)

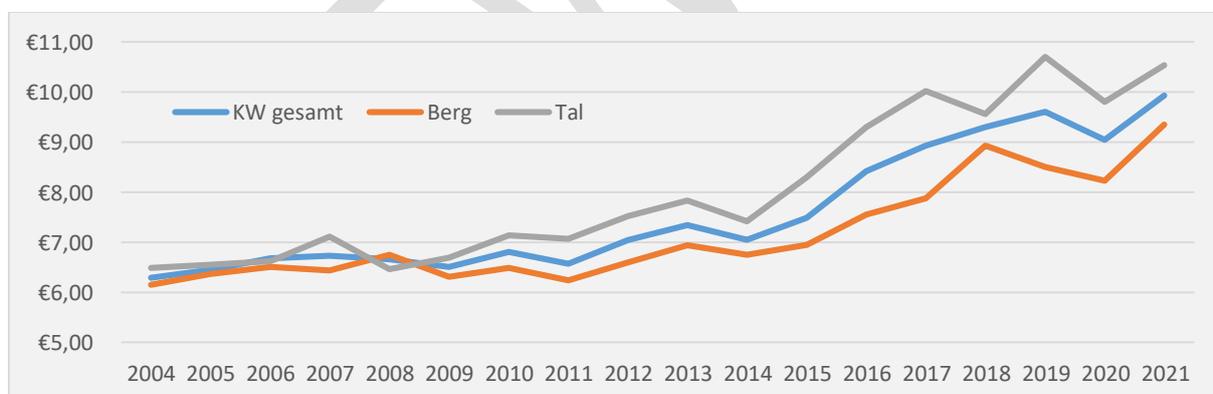
Kommune	Bis 60 m ²		Bis 90 m ²		Bis 120 m ²		Ab 121 m ²		Gesamt	
Bonn	12,41	16,22	10,77	13,77	11,21	13,87	12,36	15,27	11,64	14,64
Sankt Augustin	10,36	13,49	9,03	12,38	9,05	12,66	9,61	k. A.	9,48	12,24
Siegburg	10,09	13,40	9,74	11,79	10,04	12,16	9,05	13,03	9,86	12,03
Hennef (Sieg)	9,32	12,51	9,35	11,43	8,94	11,88	9,63	12,19	9,28	11,67
Königswinter	9,78	16,40	9,17	12,35	9,15	11,95	10,26	k.A.	9,42	12,84
Bad Honnef	11,05	13,87	9,32	13,45	9,31	11,84	9,93	k.A.	9,95	13,37

Quelle: Marktbericht KSK Immobilien GmbH 2023: 55

Datenbasis: ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH

Tabelle 18 stellt die aktuellen Angebotsmieten für Wohnungen in Euro/m² nach Wohnflächengrößenklassen im Bestand und Neubau für das Jahr 2022 dar. Im Vergleich zu den Daten der NRW.BANK für das Jahr 2020 haben sich nochmals deutliche Mietpreiserhöhungen ergeben. So stiegen in zwei Jahren die Bestandskaltmieten von etwa 8,20 Euro/m² auf rund 9,40 Euro/m², während die Neubaumieten von rund 10,50 Euro/m² auf rund 12,80 Euro/m² zulegten. Die auch im Vergleich zu Bonn sehr hohen Angebotsmieten für neue Wohnungen bis 60 m² in Königswinter können ein Anzeichen für eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot in diesem Marktsegment sein.

Abbildung 52: Entwicklung der Angebotsmieten in Königswinter (Kaltmiete in Euro/m²)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft (WWG)

Auch die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft (WWG) erhebt seit 2004 quartalsweise Stichproben der Angebotsmieten (Bestand- und Neubaumieten) in Immobilienportalen für 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Die Angebotsmieten in Königswinter sind demnach nach einer relativ stabilen Phase seit 2011 deutlich gestiegen (vgl. Abbildung 52). Im Vergleich zu 2004 lagen die Angebotsmieten in Königswinter 2021 rund 4,00 Euro/m² höher. Inzwischen werden auch im Bestand Angebotsmieten zwischen 9 und 10 Euro/m² am Markt aufgerufen. Seit 2015 ist ein deutlicherer Preisunterschied zwischen Angeboten im Talbereich und dem Bergbereich festzustellen. Inzwischen sind aber auch im Bergbereich die Angebotsmieten weiter gestiegen, sodass sich der durchschnittliche Unterschied zwischen Berg- und Talbereich wieder etwas verringert hat.

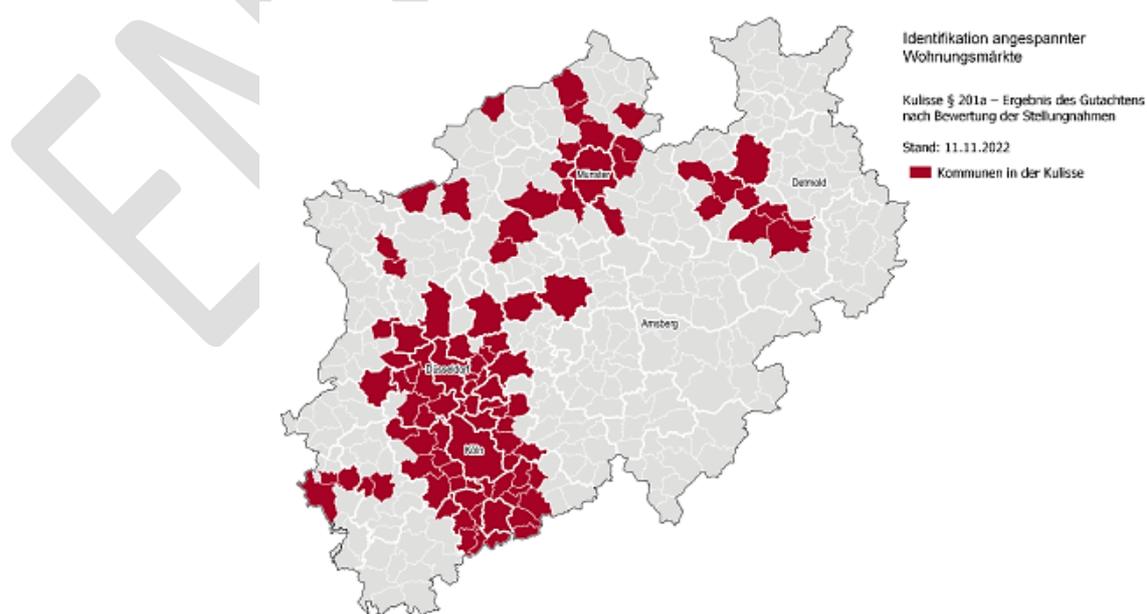
Angespannter Wohnungsmarkt

Durch die letzte Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) wurden die Landesregierungen gemäß § 201a ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch eine Rechtsverordnung zu bestimmen und dadurch die Voraussetzung für die Anwendung bestimmter baurechtlicher Instrumente durch die Städte und Gemeinden zu schaffen. Davon hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen Gebrauch gemacht und die Baulandmobilisierungs-Verordnung erlassen. Diese gilt seit dem 6. Januar 2023. Grundlage der Rechtsverordnung des Ministeriums für Heimat, Kommunale, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Gutachten der RegioKontext GmbH aus 2022.

Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann dann der Fall sein, wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im Durchschnitt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die durchschnittliche örtlichen Miethöhe der Angebotsmieten (Status der Mietpreise), die Entwicklung der Mietpreise in den Jahren 2017 – 2021 (Mietendynamik) und der Baulandpreise als Kriterien ausgewählt und analysiert.

Beim Indikator Angebotsmieten (Status der Mietpreise) liegt der landesweite Schwellenwert bei mehr als 7,48 Euro/m² bzw. 8,33 Euro/m² im Median. Bei diesen überdurchschnittlichen Mieten kann ein erschwerter Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt vorliegen, da die Einkommen nicht gleichermaßen und über alle Einkommensgruppen hinweg überdurchschnittlich hoch sind. Beim Indikator Dynamik der Angebotsmieten wurde die absolute Veränderung in den Jahren 2017 –2021 betrachtet. Die Schwellenwerte liegen bei einer absoluten Preissteigerung von 0,71 Euro/m² bzw. 0,88 Euro/m² im Betrachtungszeitraum. Des Weiteren wurde für den Indikator Baulandpreise die Schwellenwerte 178,48 Euro/m² bzw. 250 Euro/m² angenommen. Im Ergebnis wurde u.a. für Königswinter ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt und durch die Rechtsverordnung festgelegt (vgl. Abbildung 53).

Abbildung 53: Kulisse der Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkte in NRW nach § 201a BauGB



Quelle: RegioKontext GmbH 2022: 24

4.3 SWOT-Analyse des Wohnungsmarktes

Abbildung 54: SWOT-Analyse des Wohnungsmarktes

<p>Stärken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sehr hoher Freizeitwert (aufgrund des Naturraumes) - dadurch beliebter Wohnstandort für "Best-Ager" und Familien - kontinuierliche Wanderungsgewinne aus Bonn, Sankt Augustin und dem zentralen Rhein-Sieg-Kreis - (bisher) stabile Bevölkerungsprognose - bisher leicht überdurchschnittliche Bautätigkeit im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser - sehr hohe durchschnittliche Einkommen und Kaufkraft - in der Tallage sehr gute Verkehrsanbindung insbesondere mit dem ÖPNV 	<p>Schwächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohes Durchschnittsalter und hoher Anteil Hochbetagter - hoher Anteil älterer Gebäude - hoher Anteil großer Wohnungen, kleinere Wohnungen fehlen - altengerechte (barrierearme und barrierefreie) Wohnungen fehlen - eingeschränkte Flächenverfügbarkeit - hohes bis sehr hohes Preisniveau in allen Segmenten - angespannter Wohnungsmarkt - abnehmende Anzahl preisgebundener Wohnungen - leicht unterdurchschnittliche Bautätigkeit im Segment Mehrfamilienhäuser/ Eigentumswohnungen - Wanderungsverluste an den "2. und 3. Speckgürtel" (v.a. VG Asbach, VG Linz, Eitorf, Bad Honnef)
<p>Chancen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - positive Arbeitsmarktentwicklung vor Ort und in der Region - geringe Arbeitslosigkeit - (noch) relative hohe Marktnachfrage - positive regionale Bevölkerungsentwicklung - Erhebliche Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand (Baulücken, Nachverdichtung, Generationenwechsel) 	<p>Risiken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - überproportional viele "Baby-Boomer" (Geburtsjahrgänge 1955 bis 1970) - anhaltendes und deutlich zunehmendes Geburtendefizit - Verdrängung einheimischer Nachfrager durch kaufkräftige Zuwanderer - Konkurrenzsituation mit den Kommunen im Süden (Rheinland-Pfalz) und Osten (östlicher Rhein-Sieg-Kreis) - zunehmende Alterung der Bevölkerung - Tendenzen der Segregation - Kapazitätsgrenzen insbesondere der sozialen Infrastruktur (Folgekosten für Erweiterung und Betrieb)

Quelle: Eigene Darstellung Stadt Königswinter 2023

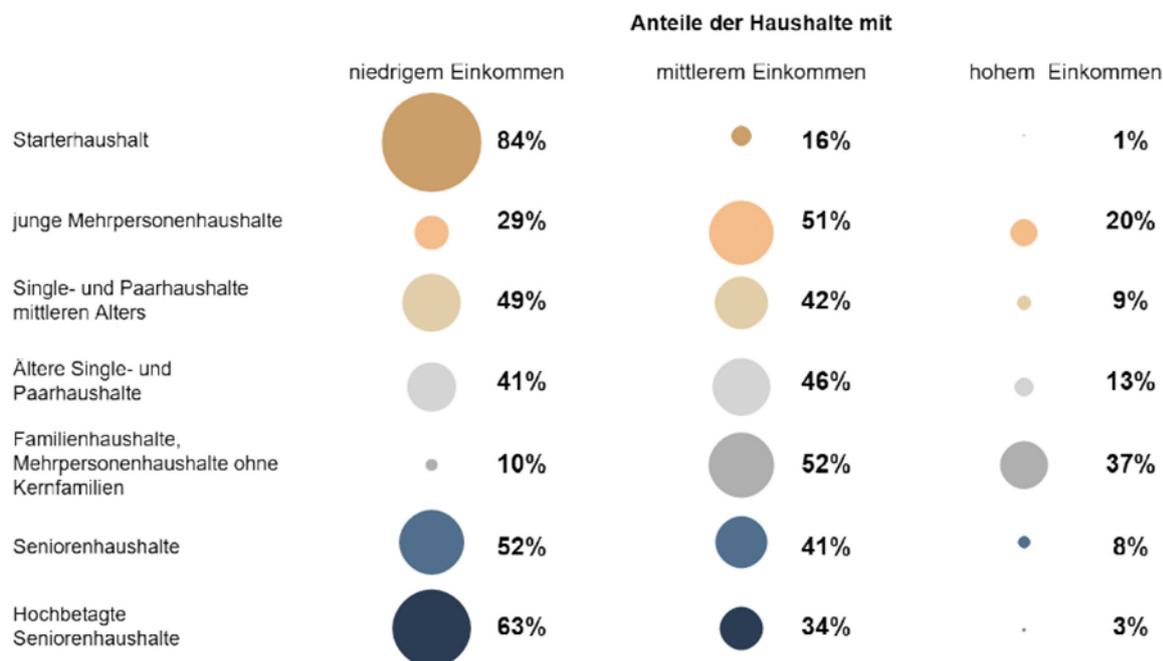
5 Bezahlbarkeit des Wohnens

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen und dem angespannten Wohnungs- bzw. Immobilienmarkt stellt sich die gesellschaftspolitisch immer wichtiger werdende Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens. Wie hoch die Ausgaben für das Wohnen sein dürfen, ist allerdings nicht einheitlich oder verbindlich definiert. In der Wissenschaft und der politischen Diskussion wird häufig ein pauschaler Wert von 30 % des verfügbaren Einkommens als obere Grenze für bezahlbare Wohnkosten angenommen. Dieser Durchschnittswert ist jedoch als normative Setzung zu verstehen.

Die **Mietkostenbelastung** eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten zusammen. Das sind zum Beispiel die monatlichen Betriebskosten einer Wohnung für Haus- und Straßenreinigung, Müllabfuhr, Allgemeinstrom, Hausmeisterleistungen, Schornsteinreinigung, Kabelanschluss; die Grundsteuer oder Gebäudeversicherungen gehören ebenfalls dazu. (Destatis, 2023)

Die durchschnittliche Mietkostenbelastungsquote in Deutschland lag 2022 nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes bei 27,8 % (vgl. Destatis, 2023). Tatsächlich unterscheiden sich die Wohn- bzw. Mietkostenbelastungsquote der Haushalte je nach Einkommen aber sehr deutlich. Abbildung 55 stellt die Anteile der Haushalte in verschiedenen Einkommensgruppen nach Haushaltstypen auf Basis der Ergebnisse des Mikrozensus 2018 dar:

Abbildung 55: Verteilung der Einkommensklassen nach Haushaltstypen (2018)



Quelle: GEWOS Wohnungsmarktgutachten 2020: 66 auf Basis Mikrozensus 2018

Höhere Wohnkosten können verschiedene Ursachen haben: Zum einen führen Steigerungen der Baukosten über der Inflationsrate, zunehmende Urbanisierung, die steigenden Baulandpreise und ein zu geringes Wohnungsangebot (auch aufgrund des oben bereits beschriebenen Lock-In-Effektes) zu steigenden Wohnungspreisen. Zum anderen spielen auch Nachfragefaktoren eine Rolle, wenn bewusst größere Wohnungen oder höhere Qualitäten gewählt werden.

Nachfrageseitig bestimmt neben individuellen Wohnpräferenzen vor allem die für das Wohnen zur Verfügung stehende Kaufkraft die qualitativen Bedarfe. Das Haushaltseinkommen und die Kaufkraft wirken sehr direkt auf den Wohnflächenkonsum und auf Entscheidungen hinsichtlich der Wohnqualität. Auswertungen der Mikrozensusserhebungen 2018 zeigen, dass vor allem Singlehaushalte und hierbei insbesondere Starter- und Seniorenhaushalte ein vergleichsweise geringes Einkommen haben, während Familienhaushalte – dank der oftmals zwei Einkommen – ein überdurchschnittliches Einkommen aufweisen (vgl. Abbildung 55).

Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer sind auch die finanziellen Spielräume und desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Für die Wohnraumversorgung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen ist das Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum von großer Bedeutung. Durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel, der mit einem höheren Anteil von Alleinlebenden und Menschen im Rentenalter einhergeht, ist tendenziell eher mit einer Zunahme der Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum zu rechnen. (vgl. GEWOS 2020: 65)

Auch das Pestel-Institut (2023: 16) stellte Anfang 2023 fest: *„Das Problem der „knappen Einkommen“ trifft [...] zunehmend Senior*Innen. Sowohl für viele Senior*Innen als auch für Menschen mit Behinderungen ist die Verfügbarkeit „passender“ Wohnungen eine wesentliche Voraussetzung für selbstbestimmtes Wohnen.“*

Im Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Hennef hat die Quaestio Forschung & Beratung GmbH 2022 anhand von Modellhaushalten die Wohnkostenbelastung für typische Modellhaushalte in Hennef ermittelt. Aufgrund der zeitlichen und räumlichen Nähe dieses Gutachtens können die Ergebnisse grundsätzlich auch auf Königswinter übertragen werden. Unter Berücksichtigung der Preis- und Einkommenssteigerungen zwischen 2016 und 2020 kam quaestio (2022: 34) für Hennef zu dem Ergebnis, dass *„sich die Bezahlbarkeit nur punktuell für einzelne Haushaltstypen [weiter] verschlechtert hat. Allerdings gibt es Haushaltstypen, die sich kaum mit bezahlbarem Wohnraum [...] versorgen können. Dies sind insbesondere Alleinerziehende.“*

Quaestio kam 2022 auch zu dem Ergebnis, dass die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser zwischen 2016 und 2020 so stark gestiegen sind, dass es Familien mit mittlerem Einkommen (Annahme 3.450 € Nettohaushaltseinkommen) selbst bei einer Belastung des Einkommens durch den Kredit von 40 % nicht mehr möglich war ein Haus zu erwerben. Hinsichtlich der Preissteigerungen kam Quaestio im Sommer 2022 daher auch zu folgender Einschätzung: *„die betrachteten Modellhaushalte mit mittlerem Einkommensniveau konnten sich (mit Ausnahme der Paare ohne Kinder) kein mittelteures Eigentum in Hennef leisten. Die Situation hat sich hier seit 2016 deutlich verschlechtert“.*

Für Königswinter gilt diese Aussage im Sommer 2023 ebenfalls. Aufgrund der seit Anfang 2022 stark gestiegenen Zinsen und der zumindest bis Sommer 2022 weiter gestiegenen Preise ist sogar von einer weiteren Verschlechterung der Situation auszugehen. **So kommt auch die Deutsche Bundesbank in ihrem Monatsbericht aus Februar 2023 zu der Einschätzung, dass sich die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien in 2022 insgesamt deutlich verschlechtert hat und unterhalb ihres Niveaus vor Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 lag.** Zwar nahmen die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in 2022 stark zu. Dies wurde jedoch durch die hohe Inflation mehr als aufgezehrt. Außerdem erhöhte sich der Zinssatz für Hypothekendarlehen sehr stark, sodass sich der kreditfinanzierte Erwerb von Wohneigentum maßgeblich verteuerte. (vgl. Deutsche Bundesbank 2023: 59ff).

Dies bedeutet, dass breite Bevölkerungsschichten – bis weit in die mittleren Einkommensgruppen hinein – als potenzielle Nachfrager nach selbstgenutzten Wohnimmobilien derzeit am Markt nicht als Käufer auftreten (können) oder wollen, sofern sie nicht über große Summen an Eigenkapital verfügen. Die (demografisch immer kleiner werdende) Gruppe der potenziellen Eigentümbilder wird daher derzeit entweder in den Mietmarkt eintreten oder abwarten.

Es verfestigen sich daher die Anzeichen, dass sich die Trendwende am Immobilienmarkt hin zum „Käufermarkt“ verfestigt und die Immobilienpreise langsam zurückgehen (werden), während die Mieten kontinuierlich und stärker steigen.

Die Deutsche Bundesbank ging in ihrem Monatsbericht aus Februar 2023 weiter davon aus, dass die Immobilienpreise in Deutschland immer noch zwischen 25 und 40 % höher sind, als es die fundamentalen Daten rechtfertigen würden. Auch *„das Kaufpreis-Jahresmiete-Verhältnis bei Wohnungen in Städten lag im Jahresdurchschnitt nach wie vor gut 30 % [...] über seinem längerfristigen Mittelwert. Sowohl dem Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis zufolge als auch gemäß Schätzergebnissen für den langfristigen Zusammenhang zwischen Immobilienpreisen, Einkommen und Zinsen waren die Preise für Wohnimmobilien um 20 % bis 30 % höher als der Referenzwert.“* Es bleibt daher abzuwarten, wie sich die Immobilienpreise und Mieten weiter entwickeln werden.

Insbesondere für gebrauchte Immobilien ist vor dem Hintergrund der gesetzlichen Anforderungen, der Kosten für die energetische Modernisierung und der allgemeinen Energiekostensteigerung kurzfristig von einem deutlichen Druck auf die Verkaufspreise auszugehen. Gleichzeitig ist die Nachfragegruppe aufgrund des sehr starken Zinsanstieges bereits deutlich geschrumpft und wird auch aus demografischen Gründen mittelfristig kleiner werden, sodass unsicher ist, ob und wie stark sich die Preise für Bestandsimmobilien verändern werden.

Derzeit kompensieren zwar noch die höhere Wohnflächennachfrage der Kinder der Baby-Boomer sowie die rückläufige „Kopf-pro-Haushalt-Quote“ den allgemeinen demografisch bedingten Bevölkerungsrückgang in Deutschland. Allerdings ist mittel- und langfristig aus demografischen Gründen mit einem vermehrten Generationenwechsel im Bestand zu rechnen, sodass zukünftig mehr gebrauchte Immobilien älterer Baujahre auf den Markt kommen werden, da die Generation der Baby-Boomer ab etwa 2025 zunehmend großen Wohnraum hinterlassen wird (vgl. Beck: 2021). Das wird die Angebotsseite an Wohnraum erhöhen, gleichzeitig reduziert sich aufgrund der demografischen Effekte die Nachfrage.

Nach Einschätzung der Kreissparkasse Köln in ihrem Marktbericht für 2022 kann zumindest davon ausgegangen, dass sich die Bestände weiter nach Lage und Bauqualitäten ausdifferenzieren werden und insbesondere ältere und nicht sanierte Objekte (in einfachen Lagen) Preisabschläge hinnehmen müssen. Im Neubaubereich ist aufgrund der hohen Baukosten allerdings nicht mit einem signifikanten Preisrückgang zu rechnen. Neugebaute Doppelhaushälften inkl. Grundstück kosten derzeit in Königswinter zwischen 600.000 und 700.000 Euro. Diese sind auch für mittlere und höhere Einkommensgruppen kaum noch erschwinglich. Ob eine potenzielle Ausweitung des Baulandangebotes aufgrund der insgesamt hohen Bau- und Finanzierungskosten zu einer Verbesserung der Bezahlbarkeit des Wohnens in diesem Marktsegment beitragen könnte, ist sehr fraglich, da eine lokale Angebotsausweitung nicht zwingend mit einem Rückgang der Bodenpreise einhergehen muss.

6 Wohnungsbedarfe und -potenziale

6.1 Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsvorausberechnungen stellen die Folgen verschiedener Handlungs- und Entwicklungsszenarien dar. Grundlage der Trendabschätzungen und Szenarien ist die Vorausschätzung der kommunalen Bevölkerungsentwicklung. Diese basiert in der Regel auf einem Komponenten-Kohorten-Ansatz und prognostiziert die zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen und den Komponenten der demographischen Grundgleichung: Geborene und Gestorbene sowie Zu- und Fortgezogene. Die Ableitung der Annahmen zum künftigen Geburten- und Sterbeverhalten sowie zum Wanderungsgeschehen erfolgt dabei auf Grundlage einer Analyse kommunalstatistischer Materials (u.a. Meldestatistik) sowie auf Basis von Quellen der amtlichen Statistik zur Zahl der Einwohner*Innen und weiteren demografischen Parametern wie Zahl der Geburten und Sterbefälle oder räumlichen Wanderungsbewegungen.

*„Die Ergebnisse solcher Bevölkerungsvorausberechnungen sind immer im Zusammenhang mit den gesetzten Annahmen über Geburten, Sterbefälle und Wanderungen zu sehen. Ein präzises Eintreffen der aufgestellten Annahmen kann grundsätzlich nicht unterstellt werden. Allerdings zeigen die Vorausberechnungsergebnisse in jedem Fall **begründete Entwicklungsverläufe** auf und bilden deshalb eine wichtige Grundlage für politische Planungen.“* (IT.NRW 2023; Eigene Hervorhebung).

Nachfolgend werden die Bevölkerungsvorausberechnungen von IT.NRW aus den Jahren 2014, 2018 und 2021, die Einwohnermodellrechnung aus dem HK Wohnen 2017 von empirica sowie die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung von Schulten Stadt- und Raumplanung (SSR) aus 2022 kurz dargestellt.

Gemeindemodellrechnungen/ Bevölkerungsvorausberechnungen von IT.NRW

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) erstellt in unregelmäßigen Abständen sowohl auf Landesebene als auch auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Bevölkerungsvorausberechnungen/ Gemeindemodellrechnungen. Dabei wird der Komponenten-Kohorten-Ansatz angewandt. Er sieht eine jahrgangswise Fortschreibung der Ausgangsbevölkerung nach Alter und Geschlecht vor, indem Gestorbene und Fortgezogene vom Anfangsbestand abgezogen sowie Geburten und Zugezogene hinzugezählt werden. Die Lebendgeborenen eines Jahres bilden jeweils die neue Kohorte der unter Einjährigen des darauffolgenden Jahres. Dieser Vorgang wird für jedes Berechnungsjahr und unter Berücksichtigung der Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Komponenten Geburten, Sterbefälle und Wanderungen durchgeführt. Die letzten drei Modellrechnungen von IT.NRW für Königswinter sind in Abbildung 56 der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt.

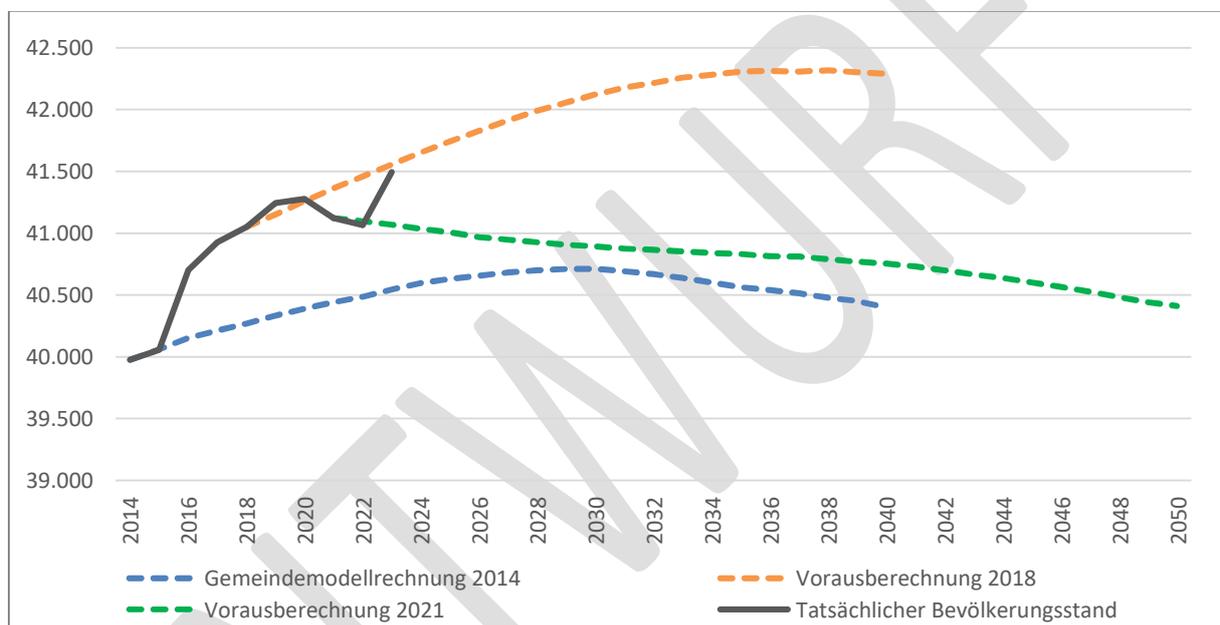
In den Modellrechnungen von IT.NRW wurde die künftige Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen mit der Methode der Komponentenfortschreibung vorausgeschätzt und dann auf die Gemeinden heruntergerechnet. Dies bedeutet, dass die unterschiedlichen demografischen Entwicklungen auf kleinräumiger Ebene, die insbesondere aus der lokalen Baulandentwicklung und Bautätigkeit resultieren, methodisch nicht berücksichtigt werden (können). Kleinräumige Unterschiede in den Gemeinden bzw. zwischen den Gemeinden werden dadurch nivelliert.

Zu Beginn des ISEK-Prozesses 2017 lag eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinden des Landes (Gemeindemodellrechnung) 2014 bis 2040 von IT.NRW vor. Nach dieser Berechnung sollte die

Bevölkerung in Königswinter bis 2030 noch leicht auf rund 40.700 Personen zunehmen und dann in den folgenden Jahren bis 2040 kontinuierlich absinken. Für das Jahr 2040 wurden ungefähr 40.400 Einwohner*Innen prognostiziert. Die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2015 bis 2017 war allerdings stark von der Zuwanderung aus dem Ausland geprägt, sodass die Einwohnerzahlen auch in Königswinter stark anstiegen.

2018 wurde eine weitere Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW auf Gemeindeebene erstellt. Für Königswinter wurde damals ein Anstieg der Bevölkerung von rund 41.000 auf rund 42.300 Personen im Jahr 2036 errechnet. Danach sollte die Einwohnerzahl bis 2040 stagnieren. Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW (gelb gestrichelte Linie in Abbildung 56) aus dem Jahr 2018 ist auch Grundlage für die Ermittlung der Siedlungsflächenbedarfe im bisherigen Regionalplanentwurf.

Abbildung 56: Bevölkerungsvorausberechnungen für Königswinter (jeweils zum 01.01. des Jahres)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW

Inzwischen liegt eine neue Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2021 vor (grün gestrichelte Linie in Abbildung 56). Diese geht für den Zeitraum 2021 bis 2050 von einem leichten und kontinuierlichen Rückgang der Gesamtbevölkerung in Königswinter um ca. 1,7 % (oder ca. 700 Personen) aus. Die Gesamtzahl der Einwohner würde demnach von rund 41.100 Personen im Jahr 2021 auf rund 40.400 Personen im Jahr 2050 absinken.

Unberücksichtigt in dieser letzten Vorausberechnung aus dem Jahr 2021 ist die wieder deutlich gestiegene Zuwanderung aus dem Ausland ab Mitte 2022 insbesondere infolge des Krieges in der Ukraine sowie des allgemeinen Anstiegs der Flüchtlingszahlen auch aus anderen Regionen. Es ist daher davon auszugehen, dass zumindest kurz- und mittelfristig die Bevölkerungszahl auch in Königswinter weiter zunehmen wird. Es wird daher im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung bis auf weiteres angenommen, dass im Planungszeitraum des neuen Flächennutzungsplanes (bis 31.12.2042) die Bevölkerungszahl stabil bleibt bzw. leicht steigt. Grundlage bzw. Obergrenze der Bedarfsermittlung zum neuen FNP soll weiterhin die Vorausberechnung von IT.NRW aus dem Jahre 2018 sein (vgl. Ratsbeschluss zum Regionalplanentwurf vom 20.06.2022, Beschluss Nr. 207/2022). Die Berechnung aus 2018 erscheint - auch aufgrund der aktuellen Entwicklungen - derzeit realistischer.

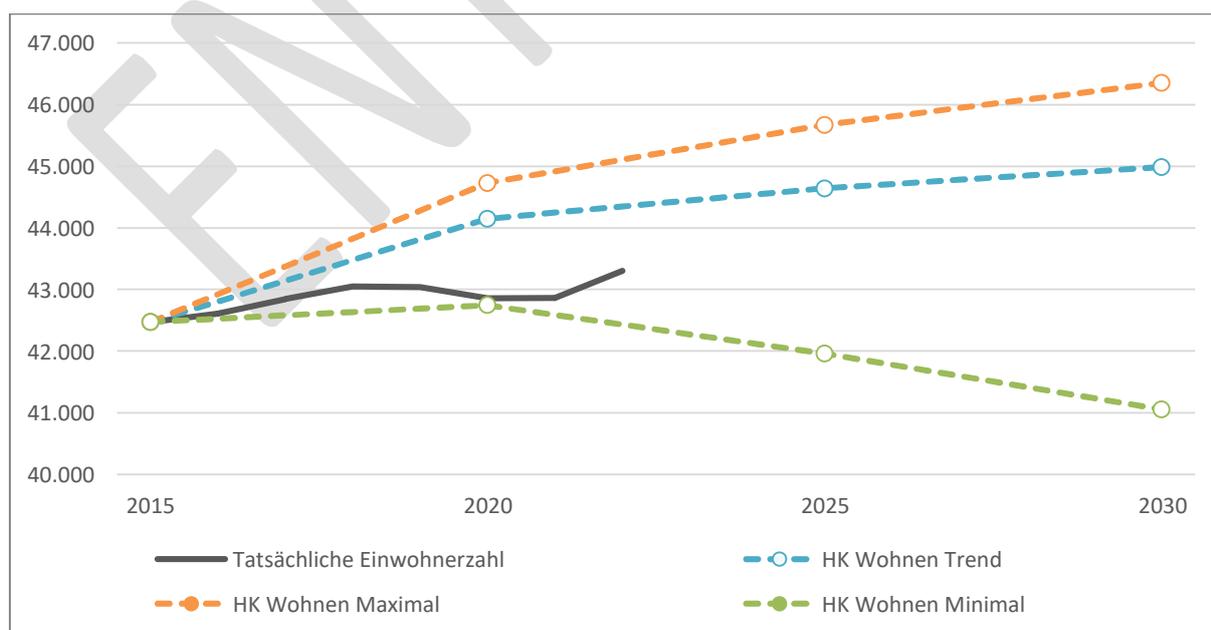
Einwohnermodellrechnung aus dem Handlungskonzept Wohnen 2017

Im Handlungskonzept Wohnen (HK Wohnen) wurde die Bevölkerungsentwicklung im Gegensatz zu den Modellrechnungen von IT.NRW auf Basis der konkreten Baufertigstellungen/ Neubautätigkeit im Zeitraum 2000 bis 2015 in Königswinter und dem zentralen Kreisgebiet grob abgeschätzt und fortgeschrieben. Im HK Wohnen wurden dazu drei Szenarien entwickelt, welche die Bandbreite einer möglichen – maßgeblich durch die kommunale Bauleitplanung zu beeinflussenden – Einwohnerentwicklung bis 2030 aufzeigten. Folgende Annahmen lagen den Szenarien zu Grunde:

- Trendszenario: Die bisherigen Wanderungsmuster setzen sich fort, es besteht ein deutlicher „Überschwappereffekt“ aus Bonn und Köln (Wohnraumnachfrage kann dort nicht bedient werden)
- Maximalszenario: Zusätzlich zum Trendszenario wird mit weiteren überregionalen Zuwanderungen (außerhalb des Kreisgebietes) gerechnet
- Minimalszenario: Es wurde angenommen, dass der Überschwappereffekt nicht so groß ausfallen wird (wie im Trendszenario) und sich die überregionale Zuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis abschwächt

Im Ergebnis der Modellrechnungen (Entwicklungskorridore) könnte die Einwohnerzahl (inkl. Nebenwohnsitze) bis 2030 auf 44.987 (im Trendszenario) bzw. rund 46.352 (im Maximalszenario) wachsen. Im Minimalszenario würde die Einwohnerzahl dagegen auf 41.055 sinken. Die zukünftige Einwohnerentwicklung Königswinters hinge demnach also maßgeblich von der (zukünftigen) Bauleistung ab. Im Trend- und Maximalszenario wurde – insbesondere für die Phase 2016 bis 2020, aber auch die folgenden Jahre – ein deutlich höheres Neubauvolumen als in den Jahren 2006 bis 2015 angenommen. So wurde im Trendszenario für diesen Zeitraum ein **Neubau von jährlich 166 Wohnungen** unterstellt. In den Folgephasen sollte sich der Neubau auf etwa 128 bzw. 118 Wohnungen jährlich abschwächen.

Abbildung 57: Modellrechnungen zur Einwohnerentwicklung im Handlungskonzept Wohnen 2017 (31.12.)



Quelle: Eigene Darstellung Stadt Königswinter, Daten Empirica 2017 und Melderegister Stadt Königswinter, (Hinweis: Tatsächliche Einwohnerzahl der Haupt- und Nebenwohnsitze analog Empirica)

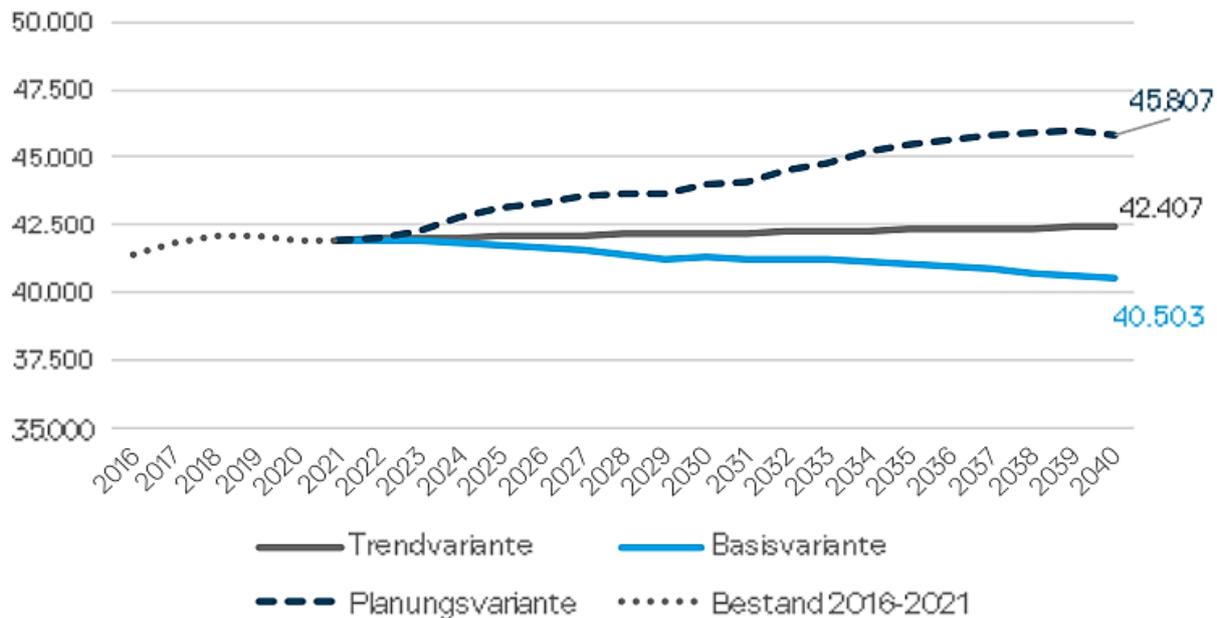
Tatsächlich hat sich die Neubautätigkeit in der Phase **2016 bis 2020** gegenüber den Vorjahren zwar erhöht, so wurden im Durchschnitt dieser 5 Jahre **117 Wohneinheiten p.a.** fertiggestellt, insbesondere wurden mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet (55 Wohneinheiten p.a.). Insgesamt lag die Neubautätigkeit zwar leicht über dem regionalen Durchschnitt (vgl. Abbildung 41) jedoch deutlich unter den im Trendszenario angenommenen Werten und unter den Höchstwerten der Phase 2001 bis 2005. Damals wurden jährlich 182 Wohneinheiten errichtet. Entsprechend lag die Einwohnerzahl in Königswinter am 31.12.2020 bei nur 42.858 gemeldeten Personen (inkl. Nebenwohnsitze). Damit wurde die im HK Wohnen als unteres Ende der Bandbreite der zukünftigen Einwohnerentwicklung genannte Grenze von 42.744 Personen nur knapp übertroffen (vgl. Abbildung 57). Dies bedeutet, dass die Neubautätigkeit und die Einwohnerentwicklung – trotz leicht überdurchschnittlicher Bauintensität und starker Zuwanderung aus dem Ausland – deutlich hinter den im Handlungskonzept Wohnen 2017 im Trendszenario formulierten Erwartungen zurückgeblieben sind. Die kommunalen Möglichkeiten tatsächlich Neubau in dem angenommenen Umfang zu ermöglichen, wurde im HK Wohnen deutlich überschätzt.

Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung von SSR (2022)

Im Zuge der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde deutlich, dass für die Entwicklung einer kommunalen Wohnbaulandstrategie und die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung unerlässlich ist, insbesondere um die demografischen Auswirkungen der konkreten zukünftigen Baulandentwicklung und die damit einhergehenden Infrastrukturbedarfe kleinräumig und in Abhängigkeit von sich ändernden Rahmenbedingungen kontinuierlich abschätzen zu können. Die Stadt Königswinter benötigte neben einem Bevölkerungsmodell ein einfaches Werkzeug, mit dem sich die kleinräumige Bevölkerungsprognose an die sich ändernde Flächenverfügbarkeit und politische Zielsetzungen anpassen lässt. Ziel war es, mögliche Korridore der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der tatsächlich vorhandenen Flächenpotenziale (einschließlich der Baulücken) abschätzen zu können. Die Verwaltung hatte daher Anfang 2021 das Büro Schulten Stadt- und Raumplanung (SSR) aus Dortmund mit der Erstellung einer kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Gesamtstadt und die in der kleinräumigen Gliederung (KRG) definierten sieben Stadtbereiche für den Prognosezeitraum bis 2040 beauftragt. Die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung wurde erstmalig in der Sitzung des ASUK am 24.08.2022 vorgestellt.

In der Berechnung wurden einerseits die Trends aus dem Stützzeitraum 2016 bis 2021 analysiert und bis 2040 fortgeschrieben (Trendvariante). Im Stützzeitraum (2016 – 2021) wurden jährlich rund 130 Wohnungen p.a. fertiggestellt. Andererseits wurden die demografischen Folgen der bis 2040 potenziell möglichen Wohnbaulandentwicklung im Vergleich zur Trendbetrachtung diskutiert (Planungsvariante). Basis ist eine Berechnungsvariante, welche die mögliche Bevölkerungsentwicklung darstellt, wenn keine aktive Wohnungsbauentwicklung mehr stattfindet (Basisvariante). Grundlage der Berechnungen sind eine anonymisierte Auswertung des Einwohnermeldewesens und die Ergebnisse der Erhebung der Potenzialflächen und Bauflächenreserven (einschließlich Baulücken). Ergänzend wurden für dieses Gutachten die Einfamilienhausbestände im Generationenwechsel identifiziert und die erkannten Effekte für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Berechnungsvarianten berücksichtigt.

Abbildung 58: Berechnungsergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose bis 2040



Quelle: Schulten Stadt- und Raumplanung (SSR) 2022

Die Bevölkerungsvorausberechnung kommt zu folgenden Kernergebnissen (vgl. Abbildung 58): Im Stützzeitraum hat die Königswinterer Bevölkerung auf rund 42.000 Personen (mit Hauptwohnsitz ohne Flüchtlingsunterkünfte) leicht zugenommen. Während in der Basisvariante (keine weitere Bautätigkeit) im Modell ein Rückgang auf rund 40.500 Personen ermittelt wurde, könnte in der Planungsvariante unter den getroffenen, sehr optimistischen Annahmen (Entwicklung aller Wohnbaupotenziale aus dem ISEK-Entwurf) ein Anstieg der Bevölkerung auf bis zu rund 45.800 Personen bis 2040 erwartet werden. In der Trendvariante wurde im Modell bis 2040 eine Bevölkerungszahl von rund 42.400 Personen errechnet.

Zusammenfassung

Während auch in Königswinter der natürliche Bevölkerungssaldo seit rund 20 Jahren negativ ist und zunimmt, werden Phasen des Bevölkerungswachstums nur noch durch regionale Wanderungsgewinne (insbesondere aus Bonn sowie Sankt Augustin) und durch Zuwanderung aus dem Ausland generiert (vgl. auch Kapitel 2). Die hier betrachteten Bevölkerungsvorausberechnungen zeigen, dass bis 2040 – bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen (insbesondere Zuwanderung und Bautätigkeit) – von einer **grundsätzlich stabilen bis leicht zunehmenden Bevölkerungszahl** ausgegangen werden kann.

Neben der Zuwanderung (aus der Region und aus dem Ausland) ist die Bereitstellung von Wohnraum insbesondere durch Ausweisung neuer Wohngebiete ein wesentlicher Motor für die Bevölkerungsentwicklung. Eine Prognose der zukünftigen Wohnbaulandentwicklung bis 2040 ist vor dem Hintergrund der derzeit besonders volatilen Rahmenbedingungen und Marktlage allerdings mit sehr großen Unsicherheiten verbunden. Die in der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung von SSR aufgezeigte **Entwicklungsspanne von 42.400 bis 45.800 Einwohnern** zwischen Trend- und Planungsvariante stellt aber dennoch eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung der zukünftigen Wohnbaulandstrategie dar. Wobei die Planungsvariante nach heutigen aktuellen Einschätzungen einen nicht mehr zu erreichenden Maximalwert darstellt.

Trotz der derzeit hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheinen aber sowohl die im Handlungskonzept Wohnen 2017 (Trend- bzw. Maximalszenario) als auch die in der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (Planungsvariante) formulierten maximalen Entwicklungspfade als sehr optimistisch. So sind in der Rückschau zum Handlungskonzept Wohnen seit 2016/2017 die Baufertigstellungen in den Folgejahren zwar gestiegen, erreichten aber bei weitem nicht die im Maximalszenario angenommenen Werte.

Es ist zudem – auch unabhängig von den derzeit sehr ungünstigen bzw. volatilen Rahmenbedingungen – auf längere Sicht nicht abzusehen, ob alle im ISEK-Entwurf bisher diskutierten Potenzialflächen bis 2040 über Bebauungspläne (wie in der Planungsvariante der Bevölkerungsvorausberechnung angenommen) tatsächlich vollständig umgesetzt und alle privaten Grundstücke im angenommenen Umfang bebaut werden könnten. Einschränkende Faktoren waren und sind vor allem die Flächenverfügbarkeit bzw. die Entwicklungsabsichten der Flächeneigentümer, die Kapazitätsgrenzen der Verwaltung bei Planung, Bodenordnung und Erschließung, die aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen (Bodenpreise, Baukosten, Zinsen), die Verzögerungen in Planverfahren u.a. bedingt durch Umweltfragen und Bürgerwiderstände sowie die derzeitigen Kapazitätsengpässe in allen Bereichen der Bauwirtschaft.

Die stadtentwicklungspolitischen und wohnungsbaupolitischen Ziele sind daher mit Blick auf Kapazitäten der Infrastruktur insbesondere in den Bereichen Kindertagesstätten, Grundschulen und Offene Ganztagschule zu überprüfen und anzupassen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sowohl der Zeitpunkt der Aufsiedelung als auch die Dichte neuer Baugebiete Auswirkungen auf die Bevölkerungsanzahl und -struktur und damit auf die Infrastrukturnachfrage und -auslastung haben.

Städtebauliche Entwicklungen können auch zeitlich gestreckt werden, um Auslastungsspitzen und dadurch erforderliche Investitionen in die soziale Infrastruktur zu vermeiden. Dies ist insbesondere im Rahmen des Schulentwicklungsplanes und im Flächennutzungsplanverfahren sowie im Rahmen der folgenden Bebauungsplanverfahren unter zu Hilfenahme des Demografierechners kontinuierlich zu prüfen und zu diskutieren. Das Bevölkerungsmodell von SSR bzw. der Demografierechner bieten somit die Möglichkeit verschiedene Flächenentwicklungsstrategien und Dichteszenarien hinsichtlich ihrer demografischen Auswirkungen zu untersuchen.

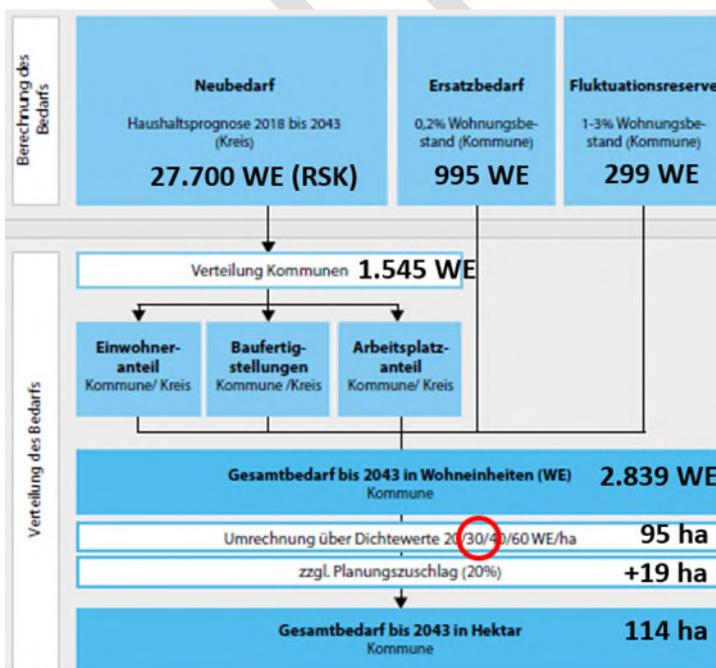
6.2 Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen

Die zentralen Determinanten für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs sind die künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl und mehr noch die zukünftige **Anzahl der Haushalte**. Denn Wohnungen werden von Haushalten und nicht von Personen nachgefragt. Der Zusammenhang zwischen der Zahl Einwohner*Innen und der Zahl der Haushalte ergibt die Haushaltsgröße. Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, kann die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte schneller steigen als die Einwohnerzahl. Seit Jahren sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland, so auch in Königswinter: 2012 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,17 Personen und sank bis 2022 auf 2,06 Personen je Haushalt. Die Zahl der Haushalte in Königswinter ist im gleichen Zeitraum um 1.906 gestiegen, während die Zahl der Einwohner*Innen nur um 1.838 Personen zunahm (vgl. Abbildung 19ff). Altersbedingt wird die Zahl der Haushalte voraussichtlich weiter ansteigen, weil es immer weniger (große) Familienhaushalte, aber dafür immer mehr kleine Seniorenhaushalte geben wird.

Für Königswinter liegen derzeit keine aktuelle Haushaltsprognose oder Wohnungsbedarfsberechnung vor. In der Regel werden solche Prognosen auch nicht auf Ebene einzelner (kleinerer) Kommunen, sondern auf Ebene von regionalen Wohnungsmärkten (i.d.R. für Kreise und kreisfreie Städte) erstellt, da die Wanderungsmuster nicht nur vom lokalen sondern maßgeblich vom regionalen Wohnungsangebot in einer Wohnungsmarktregion abhängen.

So erstellt IT.NRW in unregelmäßigen Abständen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für die Kreise und kreisfreien Städte, auf die sich u.a. auch die Regionalplanung bei der Ermittlung der Wohnungsbedarfe im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes stützt (vgl. Abbildung 56). Der Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten berechnet sich demnach aus den Komponenten Neubaubedarf (Haushaltsprognose auf Kreisebene), Ersatzbedarf und einer Fluktuationsreserve. Der Neubaubedarf wird zu je einem Drittel anhand des kommunalen Anteils der Einwohner, der Baufertigstellungen und der Arbeitsplätze an denen des Kreises auf die Kommunen verteilt.

Abbildung 59: Ablaufschema Wohnbauflächenbedarfsermittlung im Regionalplan Köln



Quelle: Bezirksregierung Köln; Begründung zum Regionalplanentwurf 2022, ergänzt durch Stadt Königswinter nach Angaben der Bezirksregierung Köln

Die Bevölkerungsvorausberechnung und Haushaltsprognose auf Kreisebene stammen aus dem Jahr 2018. Inzwischen liegt eine neue Vorausberechnung (Basisjahr 2021) von IT.NRW bis 2050 vor (siehe oben). Danach würde die Einwohnerzahl in Königswinter ab 2035 leicht sinken. Im Vergleich zu 2021 würde der Rückgang bis 2050 voraussichtlich bei 1,7 % liegen. Diese Vorausberechnung ist allerdings durch den massiven Zuzug von Flüchtlingen aus der Ukraine in Folge des Krieges wieder überholt. Die tatsächlichen Bevölkerungszahlen lagen 2022 wieder im Bereich der Prognose aus dem Jahr 2018.

Der Rat der Stadt Königswinter hatte am 20.06.2022 im Rahmen der Beratungen zum Entwurf des Regionalplanes beschlossen, dass der regionalplanerisch ermittelte Bedarf der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Obergrenze zu Grunde gelegt werden soll. Im Weiteren wird daher – auch mangels anderer Grundlagen – auf diese Wohnungsbedarfs- und Bauflächenberechnung auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung aus 2018 zurückgegriffen.

Gutachten über den Wohnungsneubaubedarf in NRW (GEWOS 2020)

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hat im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen 2020 das „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ erstellt. Wesentliche Ergebnisse für die Region Bonn/ Rhein-Sieg waren:

- Sofern die Neubautätigkeit sich zukünftig auf dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 hält, konnte 2020 davon ausgegangen werden, dass der notwendige Neubau bis 2040 gedeckt werden kann.
- Bonn bleibt weiterhin einer der vier wichtigsten Wachstumskerne in NRW, wobei der Motor der demografischen Entwicklung die Zuwanderung aus dem Ausland ist.
- Für ganz NRW und die Region wird eine hohe Versorgungslücke bei altengerechten Wohnungen prognostiziert.
- Der Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern birgt enormes Freisetzungspotenzial. Voraussetzung dafür sind attraktive altersgerechte und bezahlbare Wohnungsangebote in MFH
- Die Nachfrage nach bezahlbaren/ preisgünstigen Wohnungen ist hoch und wird weiter ansteigen.

Grundlage des Gutachtens war – wie im Regionalplanverfahren – die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW aus dem Jahre 2018 (Szenario 0). Um unterschiedliche Entwicklungen und alternative Verläufe darzustellen, wurden von GEWOS mehrere Szenarien entwickelt und für diese Prognosevarianten berechnet. Im Szenario 1 wird von einem verringerten Zuzug aus dem Ausland ausgegangen. Szenario 2 spiegelt eine verstärkte Fachkräftezuwanderung aus dem Ausland wieder. Szenario 3 stellt veränderte Wanderungsmuster in den Wachstumskernen in den Vordergrund. Während die Szenarien 4 und 5 von einer Verkleinerung bzw. Vergrößerung der Haushalte ausgehen. Es ergeben sich die in Tabelle 19 und Tabelle 20 dargestellten Neubaubedarfe für Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis. Ausgehend von dem Verteilungsschlüssel aus dem Entwurf des Regionalplanes wurden die Werte für Königswinter von der Verwaltung berechnet.

Tabelle 19: Jährlicher notwendiger (quantitativer und qualitativer) Neubau 2018 bis 2040 nach Szenarien

	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5
Bonn	1.520	1.430	1.710	790	1.860	1.260
Rhein-Sieg-Kreis	1.910	1.780	1.950	2.610	2.200	1.740
Königswinter*	107	99	109	146	123	97

Quelle: GEWOS 2020, * Daten Königswinter nach eigener Berechnung entsprechend Entwurf Regionalplan ergänzt

Tabelle 20: Summe des notwendigen Neubaus 2018 bis 2040 nach Szenarien (23 Jahre)

	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5
Bonn	34.960	32.890	39.330	18.170	42.780	28.980
Rhein-Sieg-Kreis	43.930	40.940	44.850	60.030	50.600	40.020
Königswinter*	2.450	2.283	2.502	3.348	2.822	2.232

Quelle: GEWOS 2020, * Daten Königswinter nach eigener Berechnung entsprechend Entwurf Regionalplan ergänzt

Betrachtet man das Szenario 0 zeitlich differenziert, so ergibt sich u.a. aufgrund des Nachholbedarfs für Königswinter unter Zugrundelegung der Verteilung nach dem Schlüssel des Regionalplanes (5,58 % Anteil am Rhein-Sieg-Kreis) bis 2025 ein jährlicher Neubaubedarf von 134 Wohneinheiten. Tatsächlich wurden zwischen 2018 und 2022 im Schnitt ca. 114 Wohneinheiten neu geschaffen.

Tabelle 21: Notwendiger jährlicher Neubaubedarf (Szenario 0) nach Zeitabschnitten

	2018-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040
Nordrhein-Westfalen	51.210	42.570	43.150	44.360
Bonn	2.140	1.340	1.140	1.180
Rhein-Sieg-Kreis	2.400	1.570	1.760	1.710
Königswinter*	134	88	98	95

Quelle: GEWOS 2020, * Daten Königswinter ergänzt. Eigene Berechnung entsprechend Entwurf Regionalplan
 Betrachtet man die Nachfrage getrennt nach den Segmenten Mehrfamilienhäuser und Ein- bzw. Zweifamilienhäuser ging GEWOS für Bonn von einem Verhältnis von etwa 30/70 und für den Rhein-Sieg-Kreis von etwa 60/40 aus. Auf Königswinter heruntergerechnet würde dies im Mittel eine durchschnittliche jährliche Nachfrage (2018 bis 2040) von 64 Wohneinheiten im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser und 42 Wohneinheiten im Segment Mehrfamilienhäuser bedeuten (vgl. **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.**).

Tabelle 22: Durchschnittliche jährliche Nachfrage nach Segmenten 2018 bis 2040 (Szenario 0)

	EZFH	MFH
Bonn	440	1070
RSK	1.150	750
Königswinter	64	42
<i>durchschnittliche Baufertigstellungen p.a. in Königswinter (2013-2022)</i>	58	42

Quelle: GEWOS 2020, * Daten Königswinter ergänzt. Eigene Berechnung entsprechend Entwurf Regionalplan)

Stellt man diesen Bedarfszahlen des Szenario 0 die durchschnittlichen Baufertigstellungszahlen der letzten 10 Jahre gegenüber, so ist fast eine Bedarfsdeckung festzustellen. Könnte also die Zahl der Fertigstellungen im Durchschnitt der letzten 10 Jahre weiterhin erreicht werden, könnte der im Szenario 0 erwartete Bedarf langfristig weitgehend gedeckt werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass damit keine Aussage über die räumliche Verortung des Neubaus getroffen wurde (Innenentwicklung oder Neubau im Außenbereich).

Szenario 3 - Dekonzentrationsszenario (vgl. GEWOS 2020: 33)

„Das knappe Wohnungsangebot, steigende Mieten und Immobilienpreise schwächten den zuletzt hohen Zuzug in die Wachstumskerne Nordrhein-Westfalens, die vier Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, ab. Die Städte strahlen zwar weiterhin eine hohe Attraktivität aus, allerdings sind die Wohnkosten mittlerweile so hoch, dass sich die Bevölkerung nach Alternativen im Umland umschaute. Vor diesem Hintergrund beleuchtet das Dekonzentrationsszenario die Frage, welche Auswirkungen veränderte Wanderungsmuster auf die zukünftige Wohnungsnachfrage in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster haben könnten und was das für deren Umland bedeuten könnte. Verstärkt könnten diese Ausweichreaktionen durch eine fortschreitende Digitalisierung in der Arbeitswelt werden. Mit der Corona-Pandemie wurden die Möglichkeiten zur Arbeit im Home-Office von vielen Unternehmen ausgeweitet bzw. wurde Heimarbeit von Arbeitnehmern verstärkt in Anspruch genommen. Der durch die Ausnahmesituation erzwungene „Feldversuch“ hat die Akzeptanz für Telearbeit steigen lassen.

Durch die angenommenen geringeren Wanderungsgewinne reduziert sich in Bonn, [...] die Dynamik der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Vergleich zu Szenario 0. Daraus folgt, dass auch der zukünftig zu erwartende notwendige Neubau in diesen Städten geringer ausfällt. [...] wobei das Ausmaß des Nachfragerückgangs in Abhängigkeit von den getroffenen Annahmen unterschiedlich ausfällt. Durch die angenommenen verstärkten Verflechtungen zugunsten des Umlandes ist im Umkehrschluss eine positivere Entwicklung als unter den Annahmen des Szenarios 0 für die Umlandkreise und Nachbarstädte zu erwarten. Vor allem der Rhein-Erft-Kreis und der Rhein-Sieg-Kreis werden durch die räumlichen Ausweichprozesse aus den Städten ein noch dynamischeres Wachstum erfahren und die Nachfrage nach Wohnraum steigt verstärkt an. [...]“

Im Dekonzentrationsszenario (Szenario 3) ging GEWOS davon aus, dass der Rhein-Sieg-Kreis durch die räumlichen Ausweichprozesse ein dynamischeres Wachstum erfahren könnte. GEWOS nahm weiter an, dass sich die in Bonn nicht befriedigte Nachfrage ausschließlich im Rhein-Sieg-Kreis widerspiegelt. Diese Annahme vernachlässigt allerdings die bereits heute bestehenden engen Wanderungsverflechtungen zu den angrenzenden rheinland-pfälzischen Landkreisen Ahrweiler und Neuwied. Vor dem Hintergrund der zum Teil sehr deutlichen Preisunterschiede bei gleichzeitig relativ geringen Distanzen zu Bonn würde sich zumindest ein Teil dieser zusätzlichen Nachfrage auch auf die Städte und Gemeinden in diesen beiden Kreisen richten. Die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre belegen dies (vgl. Kapitel 2.1).

Für die weitere Betrachtung der Wohnungsbaubedarfe in diesem Bericht werden das Szenario 0 und das Szenario 3 (als Maximalszenario) dargestellt, um die Spannweite der möglichen Entwicklungen aufzuzeigen.

Exkurs: Bedarf an Plätzen in stationären Pflegeeinrichtungen

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft ist zukünftig grundsätzlich von einem höheren Bedarf an Plätzen in stationären Pflegeeinrichtungen auszugehen. Nach der Pflegeplanung 2023/2024 geht der Rhein-Sieg-Kreis auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW aus 2021 allerdings davon aus, dass die Zahl der Personen in Königswinter, die eine stationäre Pflege benötigen werden, von 330 Menschen in 2021 bis 2030 auf 321 Menschen leicht absinkt und dann bis 2040 wieder auf ca. 374 Menschen ansteigen könnte (vgl. Rhein-Sieg-Kreis 2023: 38 ff). Allerdings kann für Königswinter mit den Ende 2022 vorhandenen 377 Pflegeheimplätzen derzeit grundsätzlich von einer Deckung des lokalen Bedarfs ausgegangen werden (vgl. Abbildung 60). Auch fünf weitere Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis verfügen bereits heute über mehr Plätze, als sie 2040 nach der Berechnung des Kreises voraussichtlich für die Versorgung ihrer eigenen pflegebedürftigen Einwohnerinnen und Einwohner benötigen würden. Sie übernehmen damit eine Versorgungsfunktion für das Umland.

Abbildung 60: Stationäre Pflegeplätze – Bestand 2022, Prognose 2040 und Versorgungsquote

Erforderliche Platzzahlen 2040	Pflegebedürftige im Jahr 2040	darunter: stationär zu versorgen	Vorhandene stationäre Pflegeplätze	Differenz 2022 bis zum errechneten Bedarf 2040	Versorgungsquote 2022 zum Bedarf 2040
	Prognose 2040	Prognose 2040	Ende 2022	2040-2022	2022/2040
Bad Honnef	2.174	297	443	146	149%
Eitorf	2.285	313	460	147	147%
Swisttal	1.353	185	240	55	130%
Siegburg	2.862	392	504	112	129%
Runnichtarath	832	114	126	12	111%
Königswinter	2.732	374	377	3	101%
Wachtberg	1.098	150	145	-5	97%
Rheinbach	2.042	279	250	-29	90%
Lohmar	2.114	289	252	-37	87%
Rhein-Sieg-Kreis	47.630	6.516	5.654	-862	87%
Sankt Augustin	3.660	501	420	-81	84%
Niederkassel	2.517	344	263	-81	76%
Troisdorf	6.095	834	624	-210	75%
Hennef (Sieg)	4.373	598	444	-154	74%
Meckenheim (Rheinland)	1.911	261	191	-70	73%
Bornheim (Rheinland)	3.877	530	370	-160	70%
Windeck	3.151	431	264	-167	61%
Neunkirchen-Seelscheid	1.547	212	125	-87	59%
Much	1.350	185	99	-86	54%
Alfter	1.659	227	63	-164	28%

Eigene Berechnung. Datenquellen: RSK-Bevölkerungsprognose, PfadWTG am 31.12.2022. Negative Werte weisen den Umfang zusätzlich benötigter stationärer Pflegeplätze bis 2040 auf.

Quelle: Rhein-Sieg-Kreis Pflegeplanung 2023: 42

Derzeit werden in Königswinter zwei Standorte für die Ansiedlung von weiteren Pflegeheimen geplant und diskutiert (B-Plan 60/47 „Königswinterer Straße/ Grundschule“ und B-Plan 60/60 „Seniendorf am Pleisbach“). Selbst wenn nur eines dieser Projekte realisiert wird, würde die Versorgungsquote weiter steigen und es kann ein Zuzug von pflegebedürftigen Menschen erwartet werden. Allerdings befindet sich die Versorgungsstruktur im Bereich der Pflege – nicht zuletzt aufgrund des Fachkräftemangels und der Finanzierung – derzeit in einem starken Wandel. Zu neuen Wohnformen gehören z.B. die Pflege-Wohngemeinschaften. Diese bieten die Möglichkeit, mit Gleichaltrigen zusammenzuleben und gemeinsam Unterstützung in Anspruch zu nehmen – ohne auf Privatsphäre und Eigenständigkeit verzichten zu müssen. Damit wird sich auch das Verhältnis von stationärer Pflege (Pflegeheime) zu ambulanter Versorgung mit Pflegedienstleistungen (u.a. Pflege-WGs) teilweise verschieben. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein entsprechendes Angebot an geeigneten Wohnungen (vgl. Rhein-Sieg-Kreis 2023: 42ff). Vor diesem Hintergrund wird in diesem Bericht angenommen, dass kein weiterer (lokaler) Bedarf an zusätzlichen stationären Pflegeeinrichtungen besteht.

6.3 Wohnbauflächenbedarf und Siedlungsdichte

Die Wohnbauflächenbedarfe hängen neben der Anzahl der voraussichtlich erforderlichen Wohnungen maßgeblich vom Typ und der Dichte der Siedlungen ab. Die Siedlungsdichte stellt einen wichtigen städtebaulichen Kennwert dar, mit dem die Einwohneraufnahmefähigkeit in Neubaugebieten und Reserveflächen abgeschätzt und der Ausweisungsbedarf überprüft werden können. *„Siedlungsdichte lässt sich positiv als Dichte von Kontakten, Einrichtungen und Angeboten, als Grundlage eines Stadtteils der kurzen Wege, verstehen. Und als ökologische Maßnahme: Um die steigenden Ansprüche an Wohnraum zu erfüllen, können nicht ständig neue Siedlungsgebiete ausgewiesen werden. Höhere Bebauungsdichten dienen dabei nicht nur dem Schutz der Ressource Fläche, sondern erhöhen auch die Effizienz von Infrastruktur und helfen beim Schutz des Freiraums. Nur durch höhere Bebauungsdichten kann eine sozial-ökologische Balance in der Siedlungsentwicklung gefunden werden.“* (vgl. NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement))

Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs im Handlungskonzept Wohnen 2017

Im Handlungskonzept Wohnen 2017 wurden von empirica anhand der Fortschreibung der Wanderungsbewegungen und der Bautätigkeit der Jahre 2000 bis 2015 die Wohnbauflächenbedarfe für den Rhein-Sieg-Kreis bzw. für Königswinter **bis 2030** in Szenarien abgeschätzt. Dieser Schätzung des Flächenbedarfs lag keine eigene Prognose der zukünftigen Bevölkerungs- oder Haushaltsentwicklung zugrunde. Die Szenarien kamen zu folgenden Bandbreiten der möglichen Entwicklung:

- 13,4 ha (unteres Ende der Bandbreite, rund 41.000 Einwohner)
- **66,3 ha (Trendszenario, rund 45.000 Einwohner)**
- 84,1 ha (Oberes Ende der Bandbreite, rund 46.300 Einwohner)

Dieser Schätzung lagen überschlägige **Dichtewerte von 25 WE/ha (EZFH) bzw. 90 WE/ha (MFH)** zu Grunde. Im Handlungskonzept Wohnen wurde noch das Ziel formuliert, die Stadtentwicklung auf maximal bis zu 46.000 Einwohner*Innen in 2030 („4.000 +“) auszurichten. Dies entspricht dem oberen Ende der Bandbreite des geschätzten Flächenbedarfes von rund 84 ha. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum ISEK wurde die normative Setzung des Flächenbedarfs sehr kritisch hinterfragt und vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung auch die Höhe angezweifelt.

Wohnbauflächenbedarfsermittlung im Regionalplanverfahren

Die Siedlungsentwicklung soll nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben am Bedarf ausgerichtet sein. Dies soll nicht zu Lasten von Freiraum und Landschaftsschutz geschehen. Daher soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlich bedeutsamen allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) ausgerichtet werden. In diesen soll eine, dem örtlichen Verhältnis entsprechend angepasste höhere Dichte realisiert werden. Im Sinne des Zentrale Orte Konzepts werden größeren Orten mit entsprechender Zentralität mehr Wohneinheiten zugeordnet.

- Gering verdichtet =< 20 WE / ha
- Verdichtet => 30 WE / ha
- Hoch verdichtet => 40 WE / ha
- Metropol => 60 WE /ha

Im Regionalplanentwurf wurde für Königswinter flächendeckend eine **Siedlungsdichte von 30 WE/ha Bruttobaufläche** angenommen.

Im Rahmen der informellen Planungsphase für den neuen Regionalplan ging die Regionalplanungsbehörde 2016/2017 auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte (Basis 2011) von IT.NRW für Königswinter **bis 2035** und der obigen Siedlungsdichte zunächst noch von einem Bedarf von **65 ha Wohn- und Mischbauflächen** für Königswinter aus.

Zwischenzeitlich hatte die Regionalplanungsbehörde das Verfahren zur Ermittlung der Bedarfe für Wohnbauflächen angepasst (vgl. Abbildung 59). Im Ergebnis haben sich die Flächenbedarfe deutlich erhöht. Im Regionalplanentwurf wurde **bis 2043** ein Bedarf von **114 ha Wohnbaufläche (bzw. 135 ha Wohn- und Mischbauflächen)** für Königswinter ermittelt. Die Bedarfserhöhungen sind im Wesentlichen durch folgende Anpassungen begründet:

- Ausdehnung des Planungszeitraumes bis 2043 (statt bisher 2035).
- Die Ermittlung des Neubedarfs stützt sich auf eine aktuellere Haushaltsprognose bis 01.01.2043 von IT NRW auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte (Basisjahr 2018).
- Planungsaufschlag von 20 %.

Der Wert ist deutlich größer als im Rahmen des informellen Regionalplanverfahrens zunächst angenommen und entspricht vom Umfang her in etwa dem im ISEK bisher diskutierten Flächenpool. Die erhöhten regionalen Bedarfszahlen würden somit eine größere Flexibilität bei der kommunalen Bauleitplanung und Flächenentwicklung ermöglichen.

Inzwischen liegt eine neue Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2021) von IT.NRW bis 2050 vor (siehe oben). Danach würde die Einwohnerzahl in Königswinter ab 2035 leicht sinken. Im Vergleich zu 2021 würde der Rückgang bis 2050 voraussichtlich bei 1,7 % liegen. Diese Vorausberechnung ist durch die Wanderungsbewegungen infolge des Ukraine-Krieges allerdings inzwischen auch wieder obsolet, sodass unklar ist, ob sich hieraus erneut Veränderungen der Zahlen für den Siedlungsflächenbedarf im Regionalplanverfahren ergeben werden. Offen ist derzeit auch, ob eine Änderung des Regionalplanentwurfes und eine erneute Beteiligung dazu erfolgen werden. Der Rat der Stadt Königswinter hatte am 20.06.2022 im Rahmen der Beratungen zum Entwurf des Regionalplanes beschlossen, dass der regionalplanerisch bisher ermittelte Bedarf von 135 ha Wohn- und Mischbauflächen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Obergrenze zu Grunde gelegt werden soll.

Ob dieser regionalplanerische Rahmen tatsächlich in vollem Umfang ausgeschöpft werden soll, ist in der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat im Rahmen der kommunalen Planungshoheit, der regionalplanerischen und gesetzlichen Vorgaben noch zu entscheiden. Hierbei gilt es insbesondere die demografische Entwicklung, die Umweltbelange, die klimapolitischen Ziele und die Infrastrukturkapazitäten sowie die Kapazitäten als auch die Bereitschaft der Eigentümer*Innen zur Umsetzung zu berücksichtigen.

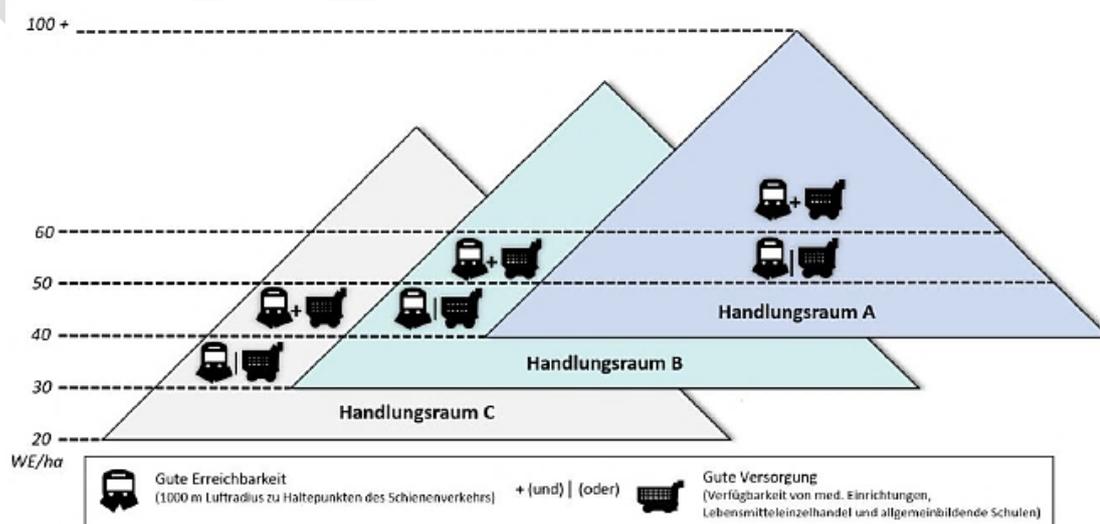
Regionales Siedlungs- und Dichtekonzept (SiKo)

Im interkommunalen Forschungsprojekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) wurde das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) als eine abgestimmte Entwicklungsperspektive für die Siedlungsentwicklung der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler erarbeitet (vgl. Vorlage 125/2023). Dafür wurden gemeinsam mit den Kommunen Potenzialflächen für eine Siedlungs- und Freiraumentwicklung identifiziert und nach objektiven, regional einheitlichen Kriterien u.a. hinsichtlich ihrer Eignung für bestimmte Nutzungen sowie der Bedeutung für die grüne Infrastruktur und möglichen Konfliktpotentialen in der Entwicklung bewertet. Diese Flächen können nach der Nutzungsperspektive (Wohnen, Gewerbe, Wahlnutzung und Sondernutzung) differenziert werden. Wahlnutzung bedeutet dabei, dass eine Nutzungsperspektive für Wohnen und /oder Gewerbe besteht.

Im Forschungsprojekt wurden auch die vorhandenen ortsspezifischen Dichtewerte ermittelt und auf die Potenzialflächen übertragen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass selbst, wenn sämtliche Flächen aus dem SiKo mit der Nutzungsperspektive Wohnen und die Hälfte der Wahlnutzungsflächen in der Region (unabhängig von Ihrem Konfliktpotential) mit ihrer bisherigen Umgebungsdichte bebaut werden, dadurch nur ein Teil der in der Regionalplanung ermittelten Wohnraumbedarfe gedeckt werden könnten.

Aufgrund dieser Erkenntnis empfiehlt das SiKo lokal angemessene Bebauungsdichten für jede einzelne Fläche. Die Zuweisung erfolgt im **Dichtekonzept** mithilfe differenzierter Indikatoren, unabhängig von kommunalen Grenzen. Maßgeblich hierbei sind die Lage im bestehenden Siedlungsgefüge, die verkehrliche Anbindung sowie die Versorgungslage der einzelnen Fläche. Das Dichtekonzept ordnet den Potenzialflächen anhand von zwei Dimensionen Bebauungsdichten (Bruttodichte: Wohneinheiten je ha Bruttobauland) zu. Die erste Dimension beschreibt dabei drei Handlungsräume (A, B, C), die auf Grundlage einer Kern-Dichte-Analyse und lokalem Expertenwissen festgelegt wurden. Die zweite Dimension betrachtet die schienengebundene Erreichbarkeit (inkl. Stadtbahn) und die Versorgungssituation (Grundschulen, Arztpraxen, Lebensmitteleinzelhandel). Entweder es liegt eine gute Erreichbarkeit und gute Versorgung vor oder es wird nur eine der beiden Voraussetzungen erfüllt. Abbildung 61 zeigt dieses Prinzip schematisch auf.

Abbildung 61: Schematische Zuordnung von Dichtewerten nach Dimensionen (Dichtekonzept)

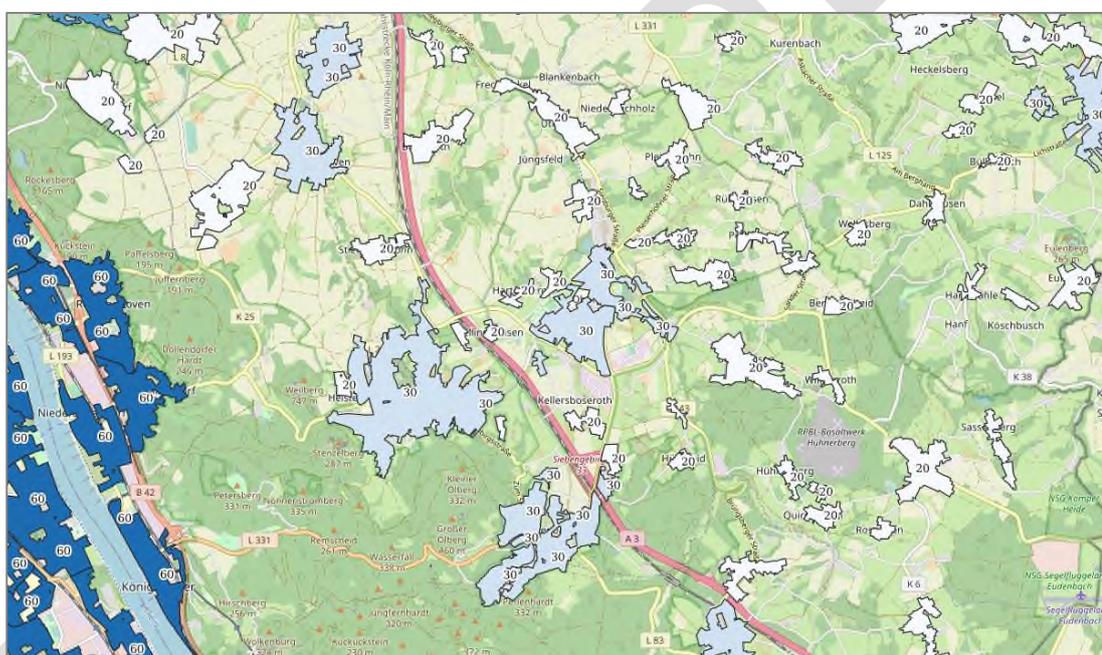


Quelle: NEILA 2023

Aus diesen Faktoren wird ein Korridor für Bebauungsdichten empfohlen. Die Berücksichtigung dieser Dichtevorschläge hilft, dabei Flächenversiegelung zu vermeiden, durch sinnvolle, effiziente Ausnutzung geeigneter Flächen den wertvollen Freiraum zu schützen und die hohen Wohnraumbedarfe in der :rak-Region zu decken. Die Schaffung qualitätsvoller Bebauungsdichten trägt dabei zur Realisierung sozialverträglichen Wohnraums bei.

Für Königswinter ergeben sich daraus räumlich differenzierte Dichtekorridore: Während für den Talbereich aufgrund der Zuordnung zum Handlungsraum A und der guten schienengebundenen Erreichbarkeit durchgehend ein Wert von bis zu 60 WE/ha empfohlen wird, wird der gesamte Bergbereich dem Handlungsraum C zugeordnet und dort differenziert: Gut erreichbaren und versorgten Standorten wie z.B. Oberpleis, Stieldorf, Rauschendorf, Thomasberg oder Ittenbach wird ein Dichtewert von 30 WE/ha zugeordnet, während für die übrigen Standorte ein Wert von 20 WE/ha vorgeschlagen wird (vgl. Abbildung 62). Diese Vorschläge sind als Orientierungswert zu verstehen.

Abbildung 62: Zieldichten nach NEILA-Dichtekonzept – Auszug für den Bereich Königswinter



Quelle: NEILA 2023

Das Dichtekonzept von NEILA berücksichtigt im Gegensatz zum flächendeckenden, auf dem Zentralen-Orte-Ansatz basierenden Modell der Regionalplanung die tatsächlichen Raumstrukturen in den Kommunen. Gerade in Königswinter ist die Raum- und Siedlungsstruktur sehr heterogen: Während der Talbereich verkehrlich sehr gut angebunden und teilweise hoch verdichtet ist, sind die östlichen Stadtbereiche (insbesondere der Planungsraum 7 sowie Teile des Planungsraums 6) eher ländlich geprägt und gering verdichtet. Ein pauschaler Dichteanatz ist daher für Königswinter nicht zielführend und wird der lokalen Siedlungsstruktur nicht gerecht.

Im Rahmen der Bewertung der Potenzialflächen schlägt die Verwaltung vor, zwar grundsätzlich auf das Dichtekonzept von NEILA als Orientierungswert (+/- 10 WE/ha) zurückzugreifen: Allerdings sollten für die sehr gut versorgten Standorte in zentralen Lagen im Bergbereich insbesondere in Oberpleis, Ittenbach und Thomasberg auch Dichtewerte von bis zu 40 WE/ha angestrebt werden, wohingegen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes an den Rändern dieser und anderer Siedlungsbereiche auch im Talbereich insbesondere im Übergang zum Naturschutzgebiet Siebengebirge auch geringere Dichten vertretbar sein können.

6.4 Wohnungs(bau)potenziale

Das Vorhandensein verfügbaren Baulands ist für den Wohnungsneubau in der Stadt Königswinter ein wichtiger Baustein zur Deckung der Wohnraumnachfrage. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen bzw. die Baurechte auf bestehenden Bauflächen anzupassen oder zu erweitern, um zusätzlichen Wohnraum im Siedlungsbestand unterbringen zu können. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Königswinter sind umfangreiche bisher nicht genutzte Wohnbaupotenzialflächen dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des FNP gilt es aber zunächst vorhandene Baulandreserven sowie andere Potenziale zur Deckung des Wohnraumbedarfes im Siedlungsbestand zu ermitteln und dem prognostizierten Wohnraumbedarf gegenüber zu stellen. Die sich daraus ggf. ergebenden Flächenbedarfe müssen durch neue Wohnbauflächen oder verstärkte Innenentwicklung an geeigneten Standorten gedeckt werden. Reserven zur Deckung des Wohnungsneubaubedarfes finden sich

- in Bebauungsplänen und Satzungen, die bisher nicht oder nur tw. umgesetzt wurden,
- in Bebauungsplänen im Verfahren
- in Baulücken und mindergenutzten Grundstücken (unbebaute Flächen mit Baurecht)
- im Siedlungsbestand (Generationenwechsel)
- Ersatzbaumaßnahmen (Abriss und verdichteter Neubau)
- Umnutzungen im Bestand zu Wohnen
- Nachverdichtungen im Innenbereich (Anbauten, Aufstockungen, Dachausbauten usw.)

Im Folgenden werden diese Potenziale näher beschrieben und quantifiziert. Dabei werden soweit möglich plausible Annahmen zur möglichen Dichte, der Anzahl der Wohneinheiten und zum Realisierungszeitraum getroffen, um die Menge der tatsächlich realisierbaren Wohneinheiten abschätzen zu können. Es liegt in der Natur der Sache, dass diese Annahmen mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Es lassen sich aber aus den Erfahrungen der Vergangenheit und plausiblen Annahmen wahrscheinliche Entwicklungskorridore ableiten und transparent darstellen.

Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen

In Königswinter bestehen auf mindestens **14,2 ha (Bruttobau)Fläche** bereits Baurechte für Wohngebäude in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB, die bisher nicht umgesetzt werden konnten. In den meisten dieser Fälle sind noch die Erschließung und/ oder eine Bodenordnung (Umlegung) erforderlich (vgl. Tabelle 23). Dies betrifft insbesondere die Bereiche „Limperichsberg Teil B“ oder den Bebauungsplan Nr. 50/1 10. Änderung im Bereich „Alter Heeresweg/ Dreesenbitze“. Im Durchschnitt könnten moderate Dichten von etwa 15 bis 25 Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland auf diesen Flächen realisiert werden. Dies ist im Alter der zugrundeliegenden städtebaulichen Planungen und teilweise auch in der Lage einzelner Flächen am Ortsrand begründet. In Summe ist dies ein Potenzial von rund 200 bis zu 350 Wohneinheiten.

Tabelle 23: Liste der Potenzialflächen in rechtskräftigen B-Plänen und Satzungen (> 0,2 ha)

Nr.	Bezeichnung	Größe [ha]	Dichte [WE/ha]	Anzahl WE	Status
30/4	Ferdinand-Schmitz-Straße	0,39	20 - 40	8 bis 16	Rechtskraft 1983, Umlegung und Erschließung erforderlich
40/1A	Kottsiefen/ Am Nikolausbauch	0,77	10 - 20	7 bis 14	Rechtskraft 1986, Umlegung und Erschließung erforderlich
50/1	Vinxel, „An der Pützwiese“	1,43	15 - 25	21 bis 36	Rechtskraft 1979, Umlegung und Erschließung bzw. Planänderung erforderlich (B-Plan 50/22)
50/1	Vinxel, „Taufenbachsgarten/ Marktgrafenstraße“	0,55	15 - 25	8 bis 14	Rechtskraft 1979, Umlegung und Erschließung bzw. ggf. Planänderung erforderlich
50/1	10. Änderung „Alter Heeresweg und Dreesenbitze“ (Teil Nord)	1,18	15 - 25	18 bis 30	Rechtskraft 2007, Umlegung und Erschließung erforderlich
50/1	10. Änderung „Alter Heeresweg und Dreesenbitze“ (Teil Süd)	0,65	15 - 25	10 bis 16	Rechtskraft 2007, Umlegung und Erschließung erforderlich
50/1	6. Änderung „Zwischen Alter Heeresweg und Alte Dorfstraße“	0,45	15 - 25	7 bis 14	Rechtskraft 1995, Umlegung und Erschließung erforderlich
60/8	Am Limperichsberg, 7. Änderung, Teilbereich B	2,52	15 - 25	38 - 63	Rechtskraft 2008, Umlegung abgeschlossen, Erschließung erforderlich
60/9	Thomasberg, westlich der Siebengebirgsstraße, Teilbereich „Jägerstraße“	1,09	10 - 20	11 - 22	Rechtskraft 1963, Umlegung und Erschließung erforderlich
60/10-12	Östlich der Siebengebirgsstraße, Teilbereich „Engelbertsweg“	0,36	10 - 20	4 - 8	Rechtskraft 1979, Umlegung und Erschließung erforderlich
60/10-12	Östlich der Siebengebirgsstraße, Teilbereich „Steinringer Berg“	2,01	15 - 30	30 - 60	Rechtskraft 1979, Erschließung erforderlich, Entwicklung ist erst möglich, wenn von der benachbarten ehem. Deponie keine Beeinträchtigungen für das Wohnen mehr ausgehen.
60/10-12	Östlich der Siebengebirgsstraße im Bereich „Auf der Heide“	0,79	10 - 15	8 - 12	Rechtskraft 1998, Umlegung und Erschließung erforderlich
60/14	Auf dem Eigenacker im Teilbereich „Südlich Kelvinstraße“	0,56	15 - 25	8 - 14	Rechtskraft 2009, Umlegung und Erschließung erforderlich
60/54	„Auf der Münchsbitze“	0,66	10 - 20	8 - 12	Rechtskraft 2018, private Erschließung
70/20	„Ringstraße/ Höfgenweg“	0,46	15 - 20	7 - 9	Rechtskraft 2001, private Erschließung
	Ehem. Baumschule Bellinghausen	0,38	10 - 30	4 - 12	§ 34 BauGB, private Erschließung
	Summe	14,25	15 - 25	197 - 352	

Quelle: Eigene Erhebungen Stadt Königswinter Stand Juni 2023

Es ist derzeit allerdings nicht davon auszugehen, dass alle diese bereits rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen auch tatsächlich bis 2043 entwickelt werden können. Dies gilt z.B. für den Bereich „Am Steinringer Berg“. Dies hängt zum einen mit den personellen Kapazitäten in der Verwaltung (insbesondere der Umlegungsstelle und des Geschäftsbereichs Tiefbau) aber auch mit eigentumsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Fragen zusammen. In Einzelfällen ist auch eine Planänderung sinnvoll und geboten. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird daher angenommen, dass bis 2043 tatsächlich nur **rund 200 neue Wohneinheiten in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen** durch Bodenordnung und/ oder Erschließung geschaffen werden können.

Da für die aufgeführten Flächen Baurecht besteht und diese aufgrund ihrer Lage im Siedlungskörper bisher auch als Wohnbauflächen beibehalten werden sollten, werden diese – bisher unbebauten – Flächen auch im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen übernommen. Sie sind daher in vollem Umfang auf die Bauflächenbedarfe anzurechnen.

Bebauungspläne im Verfahren

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind für die in Tabelle 24 aufgeführten Baugebiete bereits Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, u.a. mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum, eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen worden.

Tabelle 24: Liste der in Aufstellung befindlichen B-Pläne und Satzungen

Nr.	Bezeichnung	Größe [ha]	Dichte [WE/ha]	Anzahl WE	Verfahrensstand
40/10	Am Nikolausbach	0,8	10 - 20	8 - 16	Aufstellungsbeschluss
50/04	Auf dem Grubenstück, 2. Änderung	0,2	20	4	Frühzeitige Beteiligung
50/13	Azaleenweg	0,6	16 - 20	10 - 12	Offenlage
50/18	Holtorfer Straße/ Kapellenweg West	2,9	34 - 48	100 - 138	Offenlage in Vorbereitung
60/47	Östlich Königswinter Straße	3,1	35 - 40	110 - 125	Offenlage in Vorbereitung
60/60	Seniorenort	1,6	50 - 53	80 - 85	Offenlage
60/51	Steinringer Straße/ Zedernweg	0,5	38	19	ruht
60/64	Auf dem Erling	0,6	35	21	Offenlage
	Summe	8,3	-	352 - 420	-

Quelle: Stadt Königswinter 2023

In den nächsten 5 Jahren (bis zum 31.12.2027) könnten – nach dem bisherigen Stand der Planungen – schätzungsweise rund 350 bis 420 neue Wohneinheiten in Gebieten, für die bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden (Aufstellungsbeschluss maßgeblich), geschaffen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten kann zum heutigen Zeitpunkt allerdings noch nicht abschließend beziffert werden, da die Projekte teilweise noch in einem frühen Planungsstadium sind, die zu realisierenden Dichtewerte intensiv in der Bürgerschaft und Politik diskutiert werden oder eine erneute Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption aufgrund fachplanerischer Vorgaben erforderlich wird. Bis hin zur Frage, ob die Projekte insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit sehr schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 4) auch tatsächlich zur Umsetzung kommen können. Daher wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes pauschal angenommen, dass bis 2043 rund **250 neue Wohneinheiten auf Flächen, für die bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden**, umgesetzt werden können.

Baulücken und mindergenutzte Grundstücke

Neben den Wohnbaupotenzialen in bisher nicht umgesetzten bzw. in Planung befindlichen Bebauungsplänen stellen sog. Baulücken (bisher unbebaute Flächen mit Baurecht) und geringfügig genutzte Flächen ein sehr wichtiges Flächenpotenzial für den Wohnungsneubau in Königswinter dar. Mit der gesamtstädtischen Bauflächenerhebung wurde zum Stichtag 31.12.2020 erstmalig der Nachweis erbracht, dass in diesem kleinflächigen Segment in Königswinter erhebliche Flächenpotenziale vorhanden sind. Die Bauflächenerhebung wurde zum Stichtag 31.12.2022 fortgeschrieben.

Gegenstand der Erhebung war auch eine Betrachtung der Entwicklung der vergangenen Jahre. Ziel war es insbesondere Daten und Anhaltspunkte für die tatsächlich realisierten Dichtewerte und die Aktivierungsquoten zu ermitteln. Im Schnitt wurden in den vergangenen 12 Jahren jedes Jahr 26 Baulücken und geringfügig genutzte Flächen erstmalig bebaut. Der Wert schwankte zwischen 14 und 40 Flächen pro Jahr. Die jährliche Aktivierungsquote betrug im Mittel bisher fast 3 %. Vor dem Hintergrund der Altersstruktur der Eigentümer*Innen und des Generationenwechsels ist davon auszugehen, dass u.a. aufgrund von Erbfällen auch zukünftig weiter Baulücken und mindergenutzte Grundstücke, die bisher nicht am Markt angeboten wurden, auf den Markt kommen oder durch die jeweiligen Erben bebaut werden.

Zum Stichtag 31.12.2022 waren noch 666 unbebaute Baulücken mit einer Fläche von ca. 49,8 ha sowie 134 geringfügig bebaute Flächen mit insgesamt ca. 10,1 ha Fläche im gesamten Stadtgebiet vorhanden. Dazu kommen weitere 43 Baulücken in den Neubaugebieten „Am Limperichsberg“, „Taubenbergweg“ und „Lilienweg“ mit zusammen ca. 2,4 ha Fläche. Insgesamt waren somit zum 31.12.2022 noch **843 Flächen mit ca. 62,3 ha (Nettowoohnbau)Fläche** vorhanden, die grundsätzlich zeitnah wohnbaulich genutzt werden könnten. Bei einer durchschnittlichen Nettobaudichte von 22 WE/ha könnten rund 1.370 Wohneinheiten auf diesen Flächen errichtet werden. Bei höheren Dichtewerten könnte eine entsprechend höhere Anzahl errichtet werden (z.B. bei 30 WE/ha = rund 1.870 WE).

Vor dem Hintergrund der derzeit deutlich erschwerten finanziellen Rahmenbedingungen für Neubauvorhaben (siehe Kapitel 4) sowie der Tatsache, dass mit zunehmender Aktivierung von Baulücken, die verbleibenden Flächen, die mit den größten Problemen z.B. hinsichtlich der Eigentümerstruktur (Erbengemeinschaften), Zuschnitt, Erschließung usw. sind, wird angenommen, dass in Zukunft nur noch eine jährliche durchschnittliche Aktivierungsquote von 2,5 % erreicht wird:

Dies bedeutet hochgerechnet auf den 20-jährigen Planungshorizont des neuen Flächennutzungsplanes, dass bis Ende 2042 rund 23,7 ha (ca. 38 %) der in Baulücken und mindergenutzten Grundstücken vorhandenen Bauflächen nutzbar gemacht werden könnten. Dies entspräche bei einer Nettodichte von 22 WE/ha rund 520 WE. Bei einer höheren Dichte von z.B. 30 WE/ha könnten sogar Gebäude mit bis zu 735 Wohnungen auf Baulücken und mindergenutzten Grundstücken errichtet werden. Da die Ausnutzung bestehender Baurechte in der Entscheidung der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt, wird für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angenommen, dass mindestens **rund 520 neue Wohneinheiten auf Baulücken und mindergenutzten Grundstücken** errichtet werden können. Dabei wird auch angenommen, dass die Gesamtzahl der Flächen kontinuierlich absinkt und dass keine neuen Baulücken in neuen Baugebieten mehr entstehen.

Generationenwechsel im Bestand

Generationenwechsel: Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand umschreibt die Entwicklung der Zahl gebrauchter Einfamilienhäuser, die frei werden, weil die bisherigen Bewohner*Innen bzw. Eigentümer*Innen aus Altersgründen entweder verstorben oder ausgezogen sind.

Im Wohnungsmarktgutachten der GEWOS aus 2020 über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen wurde gezeigt, dass durch einen erfolgreichen Generationenwechsel der notwendige Neubau für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) rechnerisch signifikant reduziert werden könnte. So wurde für den Rhein-Sieg-Kreis bis 2040 eine Nachfrage von rund 25.410 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern berechnet (Szenario 0). Gleichzeitig wurde ein theoretisches Freisetzungspotenzial von 24.500 Wohnungen durch den Generationenwechsel bis 2040 errechnet, sodass der errechnete Neubaubedarf im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser theoretisch fast vollständig durch den Generationenwechsel im Bestand gedeckt werden könnte, wenn ausreichend neue altengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen würden. In diesem Zusammenhang muss aber nochmals ausdrücklich auf den sog. Remanenzeffekt (vgl. Seite 35) hingewiesen werden.

Zentrale Voraussetzung für einen frühzeitigen, erfolgreichen und verstärkten Generationenwechsel sind attraktive altersgerechte (und bezahlbare) Wohnungsangebote in räumlicher Nähe (Planungsraum/Ortsteil/Quartier) in neuen Mehrfamilienhäusern und umzugswillige Seniorenhaushalte. Beispielhaft wird an dieser Stelle auf das Projekt Kirchstraße 20 in Ittenbach verwiesen. Auf dem ehemaligen städtischen Grundstück wurden 30 barrierefreie seniorengerechte Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau an zentraler Stelle im Quartier realisiert. Dies stellt ein attraktives Angebot für umzugswillige Senior*Innen dar.

GEWOS 2020: „In ländlichen Regionen, wo es derzeit viele Einfamilienhäuser gibt, sind künftig durch die Alterung weniger große Haushalte zu erwarten. Die Frage der effizienten Nutzung der Ein- und Zweifamilienhausgebiete, wo künftig immer öfter ein bis zwei (ältere) Personen ein Haus bewohnen und erhalten müssen, wird noch stärker ein Thema der Planung werden.“. Dieses Thema wird auch in Königswinter insbesondere im Bergbereich in den Fokus der Stadtentwicklung rücken (müssen).

So wurde im Rahmen der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für Königswinter festgestellt, dass bereits zum Stichtag 31.12.2021 an insgesamt 896 (1.635) Adressen höchstens zwei Personen älter als 75 (65) Jahre gemeldet waren. Diese sogenannten Stresstestadressen, stellen grundsätzlich ein weiteres Potenzial zur Deckung der Wohnraumnachfrage durch Generationenwechsel im Bestand dar (sog. „Stille Reserve“). Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Gebäude (Einfamilienhäuser) statistisch durch Auszug oder Tod der Eigentümer in den nächsten 10 bis 20 Jahren frei werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Effekt des Generationenwechsels im Bestand aufgrund der in Kapitel 0 beschriebenen Altersstruktur in Königswinter im regionalen Vergleich vermutlich bereits jetzt schon etwas stärker ausgeprägt ist und sich bis zum Ende des 20-jährigen Planungszeitraumes des Flächennutzungsplanes (31.12.2042) sehr wahrscheinlich verstärken wird, da die heute in Königswinter überproportional vertretene Gruppe der „Babyboomer“ (Geburtsjahrgänge 1955 bis 1970) dann im Jahr 2040 zwischen 70 und 85 Jahre alt sein wird.

Durch die Schaffung neuer attraktiver barrierearmer bzw. -freier, seniorengerechter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in integrierten Lagen könnte der bereits laufende Generationenwechsel positiv verstärkt bzw. zeitlich vorgezogen werden und die jetzt und in den nächsten Jahren bestehende Wohnraumnachfrage im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zum Teil gedeckt werden, die Effekte eines solches Vorgehens lassen sich jedoch nicht verlässlich prognostizieren. Zumal die derzeitige Entwicklung am Immobilienmarkt den Generationenwechsel eher erschwert, da die Preiserwartungen der Eigentümer*Innen für ältere i.d.R. modernisierungs- und sanierungsbedürftige Immobilien noch hoch sind, während die Kosten für die Modernisierung und Sanierung weiter steigen und sowohl zeitlich als auch finanziell derzeit kaum kalkulierbar sind, sodass Neubauten teilweise wirtschaftlicher erscheinen.

In der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung wurde für den Stützzeitraum 2016 bis 2021 und den Zeitraum 2021 bis 2026 die Anzahl der potenziell vom Generationenwechsel betroffenen Adressen ermittelt bzw. modelliert. Im Ergebnis wurde zwischen beiden Zeiträumen eine rechnerische Zunahme der Effekte des Generationenwechsels von jährlich 22 Wohneinheiten ermittelt und im Modell berücksichtigt.

Der Generationenwechsel ist eine kontinuierlich ablaufende strukturelle Veränderung im Wohnungsbestand. Er führt aber nicht zu einer Ausweitung des Wohnungsbestandes. Der Generationenwechsel kann nur begrenzt von der Kommune gesteuert oder beschleunigt werden, insbesondere indem Baurecht für neue seniorengerechte Wohnungen geschaffen oder geändert wird.

Ersatzbaumaßnahmen (Abriss und Neubau)

Im Zuge der Baufächenerhebung wurden auch die Ersatzbaumaßnahmen erhoben, soweit ein vollständiger Abriss und eine Neubebauung des jeweiligen Grundstücks erfolgten. Im Zeitraum zwischen 01.01.2011 bis 31.12.2022 wurden auf 71 Flächen Gebäude mit insgesamt 73 Wohnungen abgerissen und durch neue Gebäude mit insgesamt 200 Wohnungen ersetzt. Es wurden also 127 zusätzliche Wohneinheiten im Siedlungsbestand geschaffen. Die Wohnungsdichte auf diesen Flächen stieg dadurch im Durchschnitt von rund 12 WE/ha auf rund 30 WE/ha Nettowohnbauland.

Werden ältere Einfamilienhäuser nur durch ein neues Einfamilienhaus ersetzt, vergrößert sich in der Regel zwar die Wohnfläche nicht jedoch die Anzahl der Wohneinheiten (Dichte). Werden die Bestandsgebäude auf großen Grundstücken allerdings durch mehr Einfamilienhäuser auf kleineren

Grundstücken (Teilung des Ursprungsgrundstückes) oder durch Mehrfamilienhäuser ersetzt, lassen sich deutlich höhere Dichtewerte erreichen. Dies hängt maßgeblich von der Lage der Fläche in Siedlungsgefüge, der Größe und der städtebaulichen Konzeption zusammen. So erreichten einzelne Projekte mit Mehrfamilienhäusern (mit 5 bis 21 WE pro Gebäude) Dichtewerte zwischen 50 und 100 WE/ha Nettowohnbauland.

Diese hohen Dichtewerte lassen sich allerdings nicht flächendeckend und in der Regel nur in integrierten Lagen städtebaulich und verkehrlich verträglich verwirklichen. Daher werden zur Steuerung der Nachverdichtungsprozesse und zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier eine grundsätzliche Diskussion über die städtebaulichen Zieldichten und eine steuernde Bauleitplanung erforderlich werden. Allerdings verdeutlichen diese Zahlen, das erhebliche Potenzial, dass in Nachverdichtungen durch Abriss und Ersatzneubau liegen kann. Daher kommt der Ermittlung der heute noch untergenutzten Grundstücke (GRZ Hauptgebäude < 0,2 und oder nur 1 Geschoss statt 2) und der potenziellen Nachverdichtung durch Schaffung oder Anpassung der Baurechte in der Stadtentwicklung zunehmend größere Bedeutung zu.

Im Schnitt der letzten 12 Jahre sind jährlich etwa 6 bis 7 Wohnungen durch Abriss von Gebäuden entfallen und wurden durch neue Gebäude mit 17 Wohnungen auf diesen Grundstücken ersetzt. Dies bedeutet nicht nur einen signifikanten quantitativen Zuwachs, sondern auch eine qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes.

Aufgrund des – auch im regionalen Vergleichs – relativ alten Wohnungsbestandes in Königswinter (vgl. Abbildung 30 siehe oben) und des zunehmenden Generationenwechsels im Bestand wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes davon ausgegangen, dass zukünftig jährlich im Mittel mindestens 10 Wohnungen durch Ersatzbaumaßnahmen zusätzlich neu geschaffen werden können. Für den 20-jährigen Planungshorizont des Flächennutzungsplanes bedeutet dies, dass von **2023 bis Ende 2042 rund 200 zusätzliche Wohneinheiten durch Abriss bestehender Wohngebäude und Neubau in verdichteter Form** geschaffen werden könnten. Wobei zu vermuten ist, dass sich dieser Wert zum Ende des Planungszeitraumes aufgrund des durchschnittlichen Gebäudealters und des verstärkenden Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand noch erhöhen könnte.

Die Erhöhung der Dichtewerte im Bestand auf mindestens 23 bis 30 WE/ha Nettobauland bzw. 30 bis 40 WE/ha Bruttobauland ist als Zielwert realistisch und städtebaulich auch in der Fläche durchaus vertretbar. Er entspricht auch den regionalplanerischen Vorgaben bzw. den Vorschlägen aus dem Dichtekonzept des Forschungsprojektes NEILA. In Einzelfällen kann jedoch eine städtebauliche Steuerung durch die Bauleitplanung erforderlich werden, wenn die Zieldichten deutlich von der Umgebungsbebauung oder den bestehenden Baurechten abweichen.

Umnutzungen im Bestand zu Wohnen

Im Zuge der Bauflächenerhebung wurden auch sonstige Nachverdichtungsmaßnahmen wie Umnutzungen von Flächen (Gewerbe, Althofstellen, öffentliche Nutzungen u.a.) erhoben. Im Zeitraum zwischen 01.01.2011 bis 31.12.2022 wurden auf 17 Flächen nach Änderung der Nutzung neue Gebäude mit insgesamt 155 Wohnungen und 187 Pflegeheimplätze geschaffen (insgesamt 342 Einheiten). Die Nettowohnbaudichte auf diesen Flächen betrug nach Nutzungsänderung im Durchschnitt 90 WE/ha. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass drei größere Umnutzungen (Gewerbebrache Paulcarré (94 WE), Ehem. Krankenhaus umgenutzt in Pflegeheim Haus Katharina (91

Plätze) sowie die Umnutzung des Adam-Steeger-Wald-Hauses (Fortbildungseinrichtung) in das Pflegeheim Kaiserpalais (96 Plätze und Wohnungen) die Statistik dominieren.

Derartige Umnutzungen sind aufgrund der Siedlungsstruktur Königswinters, des relativ geringen Anteils gewerblich genutzter Flächen bei gleichzeitig hoher gewerblicher Flächennachfrage als Ausnahmen anzusehen. Allerdings gibt es dennoch immer wieder vereinzelt Flächen, die sich nach Aufgabe der Nutzung grundsätzlich potenziell für eine Umnutzung in Richtung Wohnen oder besondere Wohnformen (altengerechtes Wohnen o.ä.) anbieten würden. In der Vergangenheit wurden z.B. auch ehemalige Hotels oder Gaststätten sowie kleinere Gewerbeflächen für Wohnzwecke umgenutzt. Auch das Verwaltungsgebäude Thomasberg, der Parkplatz am Sportplatz Niederdollendorf oder das ehemalige DBB-Tagungshotel in Thomasberg stellen solche Umnutzungspotenziale dar.

In der Regel ist für die Umnutzung solch größerer Flächen aber die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen erforderlich. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann keine verlässliche Annahme über den Umfang zukünftiger Umnutzungen in Richtung einer Wohnnutzung getroffen werden, da diese zu stark von den Interessen der jeweiligen Flächeneigentümer*Innen abhängen. Die o.g. Flächen werden aber als Potenzialflächen mitbetrachtet und sollten im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung bei Verfügbarkeit prioritär entwickelt werden.

Nachverdichtungen im Innenbereich (Anbauten, Aufstockungen, Dachausbauten usw.)

In großen Teilen des Stadtgebietes wird das Baurecht häufig über Bebauungspläne gesichert und geregelt. Eine Vielzahl der Pläne ist inzwischen aufgrund des Alters nicht mehr bedarfsgerecht, denn diese Bebauungspläne wurden unter anderen Zielsetzungen im Hinblick auf den Wohnungsbau entwickelt (insbesondere Bebauungspläne der 1960er und 1970er Jahre). Beispielsweise war es damals üblich Mindestgrundstücksgrößen von 500 bis 700 m² für freistehende Einfamilienhäuser festzusetzen. Heute sind die Grundstücke aufgrund der Größe Käufer*Innen oftmals zu teuer oder es besteht kein Bedarf, einen mehrere 100 m² großen Garten zu bewirtschaften und zu pflegen. Auch hinsichtlich der Anzahl der Geschosse (teilweise nur 1 bis 1,5 geschossig), der Grundflächenzahl (GRZ häufig nur 0,2 bis 0,3) oder Geschoßflächenzahl (GFZ) (die häufig eine Dach- oder Kellergeschossausbau erschwert oder verhindert) entsprechen die Festsetzungen nicht mehr heutigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Kriterien und Ansprüchen der Nutzer*Innen. Die Bebauungspläne, die Wohnbauflächen ausweisen, sollen daher langfristig sukzessive auf eine mögliche Nachverdichtung überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Nachverdichtungen können z.B. über die Anpassung der Festsetzungen zur GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Höhe, über eine Bebauung in zweiter Reihe, als auch eine Anhebung oder Deckelung der zulässigen Wohneinheiten oder Lockerung der Festsetzungen für Anbauten ermöglicht werden.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann allerdings keine plausible Annahme darüber getroffen werden, ob und in welchem Umfang Baurechte für Nachverdichtungen (Anbauten, Aufstockungen, Dach- und Kellergeschossausbauten) in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen bereits bestehen bzw. in welchem Umfang Baurechte für solche Nachverdichtungen im Bestand geschaffen werden können und sollen. Es ist derzeit auch unklar, ob und in welchem Umfang über solche Innenentwicklungsmaßnahmen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden (quantitativ) oder ob lediglich eine qualitative Verbesserung oder Vergrößerung der Wohnfläche je Einheit stattfinden würde. Die konkrete Ermittlung und Umsetzung dieser Potenziale könnte Gegenstand eines Innenentwicklungskonzeptes bzw. der jeweiligen Verfahren zur Änderung oder Neuaufstellung von alten Bebauungsplänen sein.

Zusammenfassung der vorhandenen Potenziale zur Deckung der Wohnraumnachfrage

Fasst man die oben aufgeführten Potenziale im Bestand bzw. in Planung zusammen, ergibt sich unter den o.g. Annahmen gemäß Tabelle 25 ein realisierbares Volumen von mindestens rund 1.170 Wohnungen für den 20-jährigen Planungszeitraum des neuen Flächennutzungsplanes (01.01.2023 bis 31.12.2042).

Tabelle 25: Abschätzung der umsetzbaren Potenziale zur Schaffung neuer Wohneinheiten (WE) bis 2042

2013-2017*	2018-2022*	Potenzialart	2023 - 2027	2028 - 2032	2033 - 2037	2038-2042	Summe 2023-2042
244	96	Umsetzung rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen (Erschließung/ Umlegung)	100	50	25	25	200
		Bebauungspläne im Verfahren	250	?	?	?	250
282	188	Baulücken und mindergenutzte Grundstücke (2,5 % p.a.)	160	140	120	100	520
25	100	<u>zusätzliche</u> Wohnungen durch Abriss und Neubau von Wohngebäuden (Ersatzbauten)	50	50	50	50	200
101**	46**	<u>zusätzliche</u> Wohnungen durch Umnutzung von baulich bereits anders genutzten Flächen ***	?	?	?	?	?
652	430	Summe umgesetzter/ bzw. umsetzbarer Potenziale	560	240	195	175	1.170
617	572	<i>Fertiggestellte Wohnungen (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)</i>	-	-	-	-	-

Quelle: Eigene Erhebung bzw. Schätzung und Darstellung (Stand November 2023)

Hinweise:

*Die Daten für die Zeiträume vergangenen 2013-2017 und 2018-2022 beruhen auf der städtischen Bauflächenerhebung zum 31.12.2022, maßgeblich für die Erfassung war der angezeigte Baubeginn

**ohne neue Pflege- und Wohnheimplätze

*** weitere Maßnahmen der Innenentwicklung wie Aufstockungen, Dachausbauten, Zusammenlegungen oder Teilungen von Wohnungen wurden nicht erfasst.

6.5 Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs

Nach dem Beschluss des Stadtrates vom 20.06.2022 (Nr. 207/2022) soll die in der Bedarfsberechnung der Regionalplanung ermittelte Bedarfszahl von 114 ha für Wohnbauflächen bzw. 132 ha für Wohn- und Mischbauflächen die Obergrenze für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes darstellen.

Die Bedarfsermittlung der Regionalplanungsbehörde bezieht sich auf einen 25-jährigen Planungszeitraum (vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2042), d.h. die zwischen 01.01.2018 und 31.12.2022 bereits realisierten Wohneinheiten müssen von dem ermittelten Bedarf in Abzug gebracht werden. Nach der Baufertigstellungsstatistik des Landes (IT.NRW) wurden zwischen 01.01.2018 und 31.12.2022 insgesamt 572 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Königswinter fertiggestellt. Des Weiteren sind die in Kapitel 6.4 ermittelten im Planungszeitraum voraussichtlich realisierbaren Wohnungs(bau)potenziale von rund 1.170 Wohnungen in Abzug zu bringen.

Wohnungs(neubau)bedarf nach Regionalplanentwurf bis 31.12.2042: **rd. 2.840 WE**

abzüglich bis 31.12.2022 bereits erfolgter Wohnungsneubau: **rd. 570 WE**

abzüglich vorhandener und bis 31.12.2042 umsetzbarer Potenziale: **rd. 1.170 WE**

ungedeckter Wohnungsbedarf bis 31.12.2042: rd. 1.100 WE

Damit verbleibt bis zum 31.12.2042 auf Grundlage der Bedarfsermittlung zum Regionalplan und der Erhebungen der Stadt Königswinter ein ungedeckter Bedarf von etwa 1.100 Wohneinheiten, der nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht über vorhandene Potenziale im Bestand gedeckt werden könnte. Dieser Wohnungsneubaubedarf müsste über die Entwicklung neuer Baugebiete oder eine stärkere Innenverdichtung abgedeckt werden.

Legt man die Annahmen des Regionalplanes zu Grunde (30 WE/ha Bruttobauland und 20 % Planungszuschlag) entspräche diese Anzahl von Wohneinheiten einem **Bruttowohnbaulandbedarf von rund 36,6 ha bis 31.12.2042**. Setzt man die flächenspezifischen Dichtewerte aus dem Dichtekonzept zum regionalen Siedlungskonzept aus dem Projekt NEILA an, würden lediglich **27,9 ha** (inkl. 20 % Planungszuschlag) für die gleiche Anzahl an Wohneinheiten benötigt.

Legt man dagegen das Dekonzentrationsszenario von GEWOS (2020, Szenario 3) als Obergrenze für den Wohnungsneubaubedarf zugrunde, ergeben sich deutliche Unterschiede: In diesem Fall bestünde bis zum 31.12.2042 ein ungedeckter Bedarf von etwa 1.900 Wohneinheiten.

Wohnungs(neubau)bedarf nach GEWOS 2020 (Szenario 3, bis 31.12.2042): **rd. 3.640 WE**

abzüglich bis 31.12.2022 bereits erfolgter Wohnungsneubau: **rd. 570 WE**

abzüglich vorhandener und bis 31.12.2042 umsetzbarer Potenziale: **rd. 1.170 WE**

ungedeckter Wohnungs(neubau)bedarf bis 31.12.2042: rd. 1.900 WE

Diese Anzahl von Wohneinheiten entspräche – bei gleichen Annahmen des Regionalplanes (30 WE/ha Bruttobauland und 20 % Planungszuschlag) – einem **Bruttowohnbaulandbedarf von rund 63,1 ha bis 31.12.2042**. Setzt man die flächenspezifischen Dichtewerte aus dem Dichtekonzept von NEILA mit einer mittleren Zieldichte an, würden lediglich **48,3 ha** (inkl. 20 % Planungszuschlag) für die gleiche Anzahl an Wohneinheiten benötigt. Bei einer hohen Zieldichte wären es 41,0 ha.

Es zeigt sich, dass neben den Annahmen zum zukünftigen Wohnungs(neubau)bedarf basierend auf einer Haushalts- und Bevölkerungsvorausberechnung vor allem die bauliche Dichte die zentrale Stellschraube ist, die Einfluss auf die Flächenbedarfszahl hat. Für die Bedarfsermittlung auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurde bisher i.d.R. ein durchschnittlicher pauschalisierter Rechenwert genutzt. Jedoch soll entsprechend dem Dichtemodell von NEILA zwischen unterschiedlichen Lagen differenziert und kein stadtweiter pauschaler Wert angesetzt werden. Wie in dem Dichtekonzept zum regionalen Siedlungskonzept im Projekt NEILA dargestellt wurde, könnten bei punktuell höheren Dichten an geeigneten Standorten, geringere Flächen zur Deckung des Neubaubedarfs ausreichen und so ein wesentlicher Beitrag zum Freiraumschutz geleistet werden.

Allerdings sind sowohl die Dichtewerte des Regionalplanes als auch die Empfehlungen des Dichtemodells aus dem Projekt NEILA nur Spannbreiten und Orientierungswerte auf Ebene des FNP, denn erst bei der späteren Konkretisierung von Bauvorhaben im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt die konkrete Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung. Daher werden sich im Einzelfall bei der konkreten Umsetzung immer wieder Veränderungen dieser Werte ergeben. Hieraus folgt, dass mit der Festlegung der Bautypologie im städtebaulichen Entwurf bzw. im Bebauungsplan (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) die Dichte und damit der Flächenverbrauch im Detail maßgeblich gesteuert werden kann.

6.6 Vorhandene Bauflächenreserven und Neudarstellungen im FNP

Den ermittelten ungedeckten Wohnungsbedarfen sind außerdem die im Flächennutzungsplan noch dargestellten Wohn- und Mischbauflächen (Reserveflächen), die bisher nicht planungsrechtlich genutzt wurden und auch nach den bisherigen Beschlüssen zum ISEK (u.a. Rücknahmen von bisherigen Bauflächen in Natur- und Landschaftsschutzgebieten im Umfang von mehr als 80 ha) und den politischen Diskussionen nicht zurückgenommen werden sollen, gegenüberzustellen.

In Tabelle 26 sind die bisher nicht genutzten Reserveflächen (ohne Baurechte) größer 0,5 ha aufgeführt und mit möglichen Dichtewerten hinterlegt. Insgesamt sind noch 34 ha Wohn- und Mischbauflächen im gültigen FNP vorhanden. Die Spannweite der möglicherweise auf diesen Flächen umsetzbaren Wohnungen liegt in Summe zwischen 480 in der ISEK-Minimalvariante und 1.650 in der NEILA Maximalvariante. Diese große Spreizung macht noch einmal deutlich, welche Bedeutung, der konkrete städtebauliche Entwurf bzw. der jeweilige Bebauungsplan auf die erreichbaren Dichtewerte und damit auf den tatsächlichen Flächenverbrauch hat.

Scheinbar könnte allein mit diesen Flächen bereits der errechnete Bedarf aus dem Regionalplanentwurf zu großen Teilen gedeckt werden (bis 31.12.2042 ungedeckter Bedarf 1.140 WE – 1.016 WE nach Dichte Regionalplan = -124 WE Deckungslücke). Allerdings ist weder davon auszugehen, dass diese vorhandenen Potenzialflächen alle bis 2043 zur Verfügung stehen und entwickelt werden können, noch, dass die von NEILA vorgeschlagenen maximalen Dichtewerte überall erreicht werden können und sollen.

Viele dieser Flächen stammen noch aus dem ursprünglichen FNP. Sie konnten oder sollten seither aus verschiedensten Gründen, u.a. der gegenläufigen Interessen der Eigentümer, Erschließungsfragen, Immissionskonflikten und Fragen der Klimaanpassung (Erhalt von Grün- und Freiräumen in den mikroklimatisch belasteten Lagen insbesondere im Talbereich) nicht entwickelt werden. Ggf. sind auch zusätzliche Rücknahmen von Bauflächen/ Umwandlung in Grünflächen) im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes politisch gewünscht oder erforderlich. Es ist daher ein angemessener Verfügbarkeits- bzw. Umsetzungsabschlag einzuplanen.

Tabelle 26: Mögliche Dichten auf bereits im FNP vorhandenen Wohn- und Mischbauflächen (> 0,5 ha)

Kennung (ISEK)	Flächenbezeichnung	[ha]	ISEK		RP	NEILA	
			WE min.	WE max.		WE min.	WE max.
OB-W-01.3	Zwischen Herresbacher Straße und Krahfeld - Ostteil	6,17	93	154	185	185	247
OB-W-01.2	Zwischen Herresbacher Straße und Krahfeld - Westteil	4,25	64	106	128	120	170
OB-M-02	Am Krahfeld/ Östlich Grundschule	3,40	43	85	102	102	136
OB-M-03	Südlich Herresbacher Straße	0,76	11	19	23	23	30
DO-M-04 + DO-W-14	Westlich Bergstraße/ Südlich Heisterbacher Straße (BP 30/19)	2,76	37	70	83	168	284
DO-M-03	Zw. Bachstraße und Heisterbacher Straße (BP 30/18)	2,46	40	65	74	140	233
DO-M-02	Reihbäumerweg/ Nördlich Bachstraße (BP 30/17)	1,89	30	44	57	113	189
OB-W-06	Auf der Ehlenbitze/ Westlich Am Himmelsberg	1,63	24	40	49	49	65
OB-W-08	Am Leichweg/ In der Mittelbitze	1,42	20	36	43	43	57
OB-W-38.1	Berghausen, südwestlicher Bereich (Teil I)	1,67	20	40	50	33*	50*
OB-W-38.3	Berghausen, südwestlicher Bereich (Teil III)	0,63	10	20	19	13	19
OB-W-11.1	In der Burgwiese/ Östlich Forellenweg	1,01	15	30	30	30	40
ST-W-33	Am Frohnacker (BP 50/15)	0,98	12	24	29	29	39
ST-W-26.1 +ST-W-26.2	Auf der Weide (Teil I und II)	1,76	20	40	53	53	70
ST-W-31	Zwischen Am Tor und Oelbergweg	0,92	12	24	28	28	37
OB-W-12	Südlich im Obstgarten	0,83	12	24	25	25	33
OH-W-09	Nordöstlich Quirrenbacher Straße (BA 1829)	0,75	9	18	23	15**	23**
OH-W-01	Zwischen Elbinger Straße und Kleiststraße	0,54	6	12	15	11**	16**
OH-W-03	Verlängerung Elbingstraße (Bestand, Südteil)	0,61	10	20	18	12	18
	Summe	34,44	488	871	1.034	1.133	1.667

Quelle: Eigene Darstellung (Stand Oktober 2023)

Hinweise: *Flächenabgrenzung geändert, neue Schätzung WE

**Fläche nicht im NEILA Siedlungskonzept zur Entwicklung empfohlen, eigene Berechnung mit NEILA-Werten

Aufgrund dieser offenen Fragen und großen Unsicherheiten nimmt die Verwaltung pauschal an, dass **bis 2043 rund 500 WE auf Teilen der im FNP vorhandenen Reserveflächen** entwickelt werden könnten. Vor diesem Hintergrund geht die Verwaltung davon aus, dass zur Deckung der ermittelten Bedarfe bis 2043 in gewissem Umfang auch die Darstellung weiterer Wohn- und Mischbauflächen erforderlich ist. Der **Fehlbedarf läge demnach bei rund 600 Wohneinheiten**.

Tabelle 27 enthält die bisher im ISEK bzw. im Zuge des Regionalplanentwurfes diskutierten (und bisher nicht von der Politik ausgeschlossenen) Flächen größer 0,5 ha, die für eine Neudarstellung als Wohnbaufläche grundsätzlich noch in Frage kommen. In Summe sind dort 25,88 ha aufgeführt und mit möglichen Dichtewerten hinterlegt. Die Spannweite der möglicherweise auf diesen Flächen umsetzbaren Wohnungen liegt in Summe zwischen rund 370 Wohneinheiten in der ISEK-Minimalvariante und rund 1.110 Wohneinheiten in der NEILA Maximalvariante. Setzt man den ISEK-Maximalwert von **rund 640 WE** bzw. den mittleren Dichtewert von **rund 750 WE** aus dem Regionalplanentwurf an, so würden diese Flächen insgesamt sicher ausreichen, um den oben dargestellten Bedarf von rund 1.100 WE bis 2043 zu decken.

Tabelle 27: Vorschläge zur Darstellung von möglichen neuen Wohn- und Mischbauflächen (> 0,5 ha) aus dem ISEK unter Berücksichtigung des Regionalplanentwurfes und NEILA

Kennung (ISEK)	Flächenbezeichnung	[ha]	Dichte ISEK		Regio nalpla	Dichte NEILA	
			WE min.	WE max.		WE min.	WE max.
ST-W-13	Auf der Groneswiese	7,37	108	179	215	215	287
ST-W-14	Westlich Pfarrer-Palm-Straße	3,86	60	100	116	116	150
	<i>Nordwestlich Sportplatz Stieldorf</i>	2,86	40**	70**	86	88	118
ST-S-01	<i>Nördlich Dissenbachtalstraße</i>	2,08	30**	50**	62	147	196
IT-W-02.3a + W-02.2b	Im Kratzgarten - Teil I + II (<i>Ittenbach</i>)	3,50	60*	105*	105*	105	140
IT-W-19.1	In der Gronau - Teil I (<i>BA 1613, Gräfenhohn</i>)	1,77	25	50	50	50	66
IT-W-02.3a + ITW-02.2a	Östlich Taubenbergweg/ Auf der Elsterother Bitze	1,45	20*	30*	43*	43	58
IT-W-16	Östlich Döttscheider Weg (<i>BA 1598</i>)	0,82	8	12	20	20	26
IT-W-19.2	In der Gronau - Teil II	0,54	5	10	16	15	20
OH-W-05	Zwischen Elbingstraße und Händelstraße	1,07	10	20	32	21	32
OH-W-04	Verlängerung Elbingstraße (Nordteil)***	0,40	6	12	11	8	12
	Summe	25,88	372	638	756	841	1.119

Quelle: Eigene Darstellung (Stand November 2023)

Hinweise: *Flächenabgrenzung geändert, neue Schätzung WE

**Fläche war bisher nicht (als Wohnbaufläche) im ISEK berücksichtigt, Schätzung WE

***Fläche ist im Zusammenhang mit Bestandsflächen zu entwickeln und dann größer als 0,5 ha

Sofern sowohl die vorhandenen FNP-Reserven als auch die Neudarstellungen vollständig mit der im Regionalplan angenommenen Dichte bzw. der Minimaldichte aus dem NEILA-Projekt entwickelt würden, so könnten in Summe zwischen **1.780 und 1.980 Wohneinheiten** errichtet werden. Die Flächen würden dann auch annähernd ausreichen, um im Maximalszenario den Bedarf von 1.900 WE zu decken.

Auch diese Flächen sind hinsichtlich der Interessen der Eigentümer, Erschließungsfragen, Immissionskonflikten und Umweltfragen u.a. Fragen der Klimaanpassung (Erhalt von Grün- und Freiräumen in den mikroklimatisch belasteten Lagen insbesondere im Talbereich) weiter zu untersuchen und zu bewerten.

ENTWURF

7 Wohnungsbaupolitische Ziele

Wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt wurde, ist es in Königswinter trotz der im regionalen Vergleich leicht überdurchschnittlichen Bautätigkeit in den letzten Jahren zu einer zunehmenden **Anspannung des Wohnungsmarktes mit deutlichen Anzeichen für Verdrängungseffekte** gekommen. Wohnen wurde deutlich teurer, insbesondere die unteren, aber auch die mittleren Einkommensschichten stehen unter finanziellem Druck und haben zunehmend Schwierigkeiten sich angemessen mit Wohnraum in der Stadt Königswinter zu versorgen. Auch die Eigentumsbildung als ein Teil der Altersvorsorge ist inzwischen durch die gestiegenen Preise und Zinsen für große Teile der Gesellschaft in Königswinter kaum mehr bezahlbar. Auch wenn sich am Immobilienmarkt derzeit eine Trendwende (Käufermarkt) zeigt, bleiben die Preisrückgänge bei Kaufimmobilien trotz deutlicher Angebotsausweitung bisher m, zudem belasten die Kosten für den energetischen Umbau bzw. die Sanierung des Gebäudebestandes die Eigentümer*Innen sowie potenzielle Käufer*Innen. Gleichzeitig ist das Mietwohnungsangebot nach wie vor sehr gering, während die Mieten deutlich steigen.

Es kann in der Region Bonn/Rhein-Sieg aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung (Zuwanderungsregion) weiterhin von einem Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und damit einem hohen Nachfragedruck im Wohnungsmarkt der Region ausgegangen werden. Aufgrund geopolitischen Veränderungen und Instabilitäten sowie der damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen, der hohen Inflation, der Knappheit von Baumaterial und Arbeitskräften sowie der massiv gestiegenen Zinsen und der demografischen Veränderungen bleiben allerdings Unsicherheiten für die Entwicklung des Wohnungsbaus und in der Immobilienwirtschaft insgesamt.

Wie im Entwurf des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), im Forschungsprojekt NEILA und der Bauflächenerhebung gezeigt werden konnte, verfügt die Stadt Königswinter grundsätzlich über eine Vielzahl von umfangreichen Wohnungsbaupotenzialen, auch und insbesondere im Siedlungsbestand, dennoch sind die Flächenreserven begrenzt. Ein zentrales Problem ist dabei die Verfügbarkeit bzw. Mobilisierung vorhandener Potenziale. Gleichzeitig steht die Stadt Königswinter insbesondere aufgrund des Klimawandels und ihrer Alters-, Gebäude- und Siedlungsstruktur schon heute vor gravierenden Herausforderungen bei der Anpassung ihrer technischen und der sozialen Infrastruktur und sowie der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes.

Im Rahmen der (kommunalen) Wohnungsbaupolitik sind quantitative Zielsetzungen zur Zahl fertiggestellter Neubauten und Wohnungen oder der Zahl der zukünftigen Einwohner*Innen lediglich als grobe Orientierungswerte anzusehen, da die Kommunen über die Bauleitplanung, die Bodenpolitik und den Städtebau aufgrund der rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen keine bzw. nur einen begrenzten indirekten Einfluss auf diese Zielgrößen haben. Im vom Stadtrat im Jahr 2017 beschlossenen HK Wohnen waren noch folgende wohnungspolitischen Ziele formuliert:

- Ausrichtung der Stadtentwicklung auf bis zu 46.000 Einwohner*Innen
- Bereitstellung eines bedarfsgerechten, differenzierten und qualitätsvollen Wohnbaulandangebotes
- Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Außenentwicklung vorrangig in Ortsteilen mit mehr als 2.000 Einwohner*Innen
- Ausweitung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

In diesem Fachbeitrag konnte gezeigt werden, dass die im HK Wohnen 2017 formulierte Orientierungszahl der Einwohner*Innen zu hoch gegriffen war. Als Zielgröße ist die Zahl der EinwohnerInnen ohnehin aus mehreren Gründen nicht geeignet. Die Zahl sagt nichts über die Altersstruktur und damit die Bedarfe verschiedener Infrastruktureinrichtungen aus. Die Zahl kann durch politische Entscheidungen zudem nicht direkt gesteuert, sondern allenfalls mittelbar durch Angebote (Schaffung oder Änderung von Baurechten) beeinflusst werden. Wer oder wie viele Personen wo leben, ist nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und Bodenpolitik.

Bereits im Entwurf des ISEK – Handlungsfeld Wohnen + Leben (Entwurf Leitbild, Ziele und Maßnahmen, Stand Mai 2019, vgl. Vorlage 88/2019) wurde daher auf die Festlegung einer konkreten Zielzahl der Einwohner*Innen verzichtet. Stattdessen wurden folgende, auch weit über das Kernthema Wohnen hinausgehende, stadtentwicklungspolitischen Ziele formuliert:

- Bereitstellung von ausreichenden, bedarfsgerechten, bezahlbaren, differenzierten und qualitätsvollen Wohnraumangeboten in allen Marktsegmenten und für alle Bevölkerungsgruppen
- Weiterentwicklung der multipolaren Siedlungsstruktur vorrangig in den Kernbereichen, ohne Vernachlässigung einer maßvollen Eigenentwicklung in den dörflich geprägten Ortsteilen
- Vorrang der Innenentwicklung
- Behutsame und abschnittsweise Entwicklung von Potenzialflächen im Außenbereich
- Sicherung und bedarfsorientierter Ausbau der vielfältigen Infrastruktur für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen
- Bewahrung und Stärkung der Identität der Stadtteile
- Ermöglichung von Teilhabe und Begegnung, Stärkung des sozialen Zusammenhalts
- Erhalt und Verbesserung der hohen Lebensqualität für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen
- Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung
- Aufwertung des öffentlichen Raumes

Im Beteiligungsprozess zum ISEK-Entwurf wurde aus der Bürgerschaft – neben grundsätzlicher Kritik am Beteiligungsverfahren – vor allem umfangreiche inhaltliche Kritik auch und insbesondere zum Handlungsfeld Wohnen geäußert: Eine Vielzahl von Stellungnahmen beschäftigte sich dabei mit konkreten Wohnbauflächen oder -projekten. Darüber hinaus wurde auch methodische Kritik insbesondere hinsichtlich der Operationalisierbarkeit der im ISEK vorgeschlagenen Ziele vorgebracht sowie die normative Setzung einer Zielzahl der Einwohner*Innen im HK Wohnen grundsätzlich in Frage gestellt. Ein weiterer wesentlicher Kritikpunkt war die fehlende bzw. unzureichende Berücksichtigung des übergeordneten und übergreifenden Themas Klimaschutz im Entwurf des ISEK.

Im Wohnungsbau spielt der Klimaschutz vor allem auf folgenden Ebenen eine Rolle: Dies sind der Erhalt (Freiraumschutz, Erhalt von Kohlenstoffsenken) sowie die Weiterentwicklung von Grün- und Freiflächen zur Anpassung an den Klimawandel (Stichworte: Mikroklima, Retentionsflächen, Schwammstadt). Die zweite Ebene ist der klimaneutrale Bau und Betrieb des Wohnungsbestandes sowie die möglichst klimafreundliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes (Sanierung, Umbau und Erweiterung). Wesentliches Ziel der kommunalen Bauleitplanung ist es die Flächenneuanspruchnahme durch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gering zu halten, damit die ökologische und klimatische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch neue Baugebiete so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Dies kann durch eine vorrangige Innenentwicklung, eine kompakte Siedlungsstruktur sowie eine flächensparende und flexible Bauweise erreicht werden.

In den dem ISEK folgenden politischen Diskussionen wurde in den letzten 5 Jahren über mehrere konkrete Flächen, Projekte und Einzelthemen (z.B. „Sumpfweg Süd“, „B-Plan 50-19“, „Stadtgarten“) diskutiert und entschieden. Mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 2. November 2021 wurde der Klimaschutz als zentrales Ziel in der Stadtentwicklungspolitik verankert. Der Stadtrat hat zudem das bereits 2019 formalisierte Königswinterer Baulandmodell im Jahr 2021 hinsichtlich des Klimaschutzes und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus weiter konkretisiert. Dieses Instrument stellt die wesentliche Grundlage für eine sozialgerechte Bodennutzung und eine allgemeinwohlorientierte Stadt- und Wohnungsbauentwicklung dar. Die Verwaltung hat im Zuge des am 24.06.2020 eingeleiteten Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes außerdem verschiedene planerische Grundlagen geschaffen (Bauflächenerhebung, Bevölkerungsmodell/ Demografierechner).

Es ist daher das Ziel der Stadt eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Wohnstandortes Königswinter zu verfolgen, die ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten schafft, ohne den Klimaschutz und die Qualität in Bezug auf den Natur- und Freiraum sowie Städtebau und Architektur zu vernachlässigen. Unter dem Leitsatz „Qualität mit ausreichender Quantität“, soll eine verträgliche (Nach-)Verdichtung der Siedlungen im Stadtgebiet erreicht werden. Gleichzeitig soll im Sinne des Leitsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich möglichst vermieden werden. Vor diesem Hintergrund und auf Basis dieses Fachbeitrages verfolgt die Stadt Königswinter unter dem übergeordneten Leitziel

„Allgemeinwohlorientierte Entwicklung des Wohnstandortes Königswinter“

folgende wohnungsbaupolitische Ziele, die als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, aber auch als stadtentwicklungspolitische Richtlinie für die zukünftige kommunale Boden- und Wohnungsbaupolitik dienen sollen:

- 1. Energieeffiziente, klimagerechte Stadtentwicklung – Weiterentwicklung kompakterer, gemischterer Siedlungsstrukturen in den größeren Ortslagen**
- 2. Vorrang der Innenentwicklung**
- 3. Erhalt und Weiterentwicklung der Wohnangebote und Lebensqualität in allen Ortsteilen**
- 4. Klimaneutrale und altersgerechte Modernisierung des Wohnungsbestandes**
- 5. Ausgewogenes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für alle Segmente bereithalten. Dabei sind zentrale Schwerpunkte:**
 - a. Schaffung attraktiver familienfreundlicher Wohnangebote vor allem im unteren und mittleren Preissegment unter Berücksichtigung des Generationenwechsels und der Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand
 - b. Schaffung attraktiver alters- und seniorengerechter Wohnungsangebote (Eigentum, Miete, Pflegeheim) u.a. zur Unterstützung des Generationenwechsels im Bestand
 - c. Ausweitung des Neubaus im Geschößwohnungsbau insbesondere im Segment der kleineren und mittleren Mietwohnungen sowie im Segment Eigentumswohnungen
 - d. Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Mietwohnraums (öffentlich gefördert)
 - e. Ausweitung des kommunalen Mietwohnungsbestandes (freifinanziert, preisgedämpft)
- 6. Soziale Durchmischung zur Sicherung der Stabilität von Quartieren und Siedlungen**
- 7. Gerechte Lastenverteilung bei städtebaulichen Entwicklungen zwischen Privaten und der Öffentlichkeit**
- 8. Verstärkter Flächenerwerb und das Halten der Flächen im städtischen Besitz (Bodenbevorratung)**

Diese Ziele werden im Folgenden beschrieben und erläutert:

Ziel 1: Energieeffiziente, klimagerechte Stadtentwicklung – Entwicklung kompakterer, gemischterer Siedlungsstrukturen in den größeren Ortslagen

Ziel der energieeffizienten, klimagerechten Stadtentwicklung ist es, das Siedlungswachstum durch kompakte Siedlungsstrukturen an geeigneten Standorten zu bündeln. Die Voraussetzungen dafür werden vorwiegend auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (dem Flächennutzungsplan) geschaffen. Dies geschieht vor allem durch den Erhalt klimawirksamer Freiräume sowie die Darstellung neuer Bauflächen, deren Lage und Verteilung insbesondere unter Beachtung energetischer Synergieeffekte (wie z. B. Erschließung, Infrastruktur, Energieerzeugung und -verteilung usw.) erfolgt. Die Auswahl neuer Bauflächen soll dabei den Leitbildern der „kompakten Stadt der kurzen Wege“ sowie der „dezentralen Konzentration“ folgen. Das auf das notwendige Maß begrenzte Siedlungswachstum soll vorrangig im Einzugsbereich vorhandener ÖPNV-Knotenpunkte und Nahversorgungsstandorte stattfinden. Dabei sollen die Nutzungen möglichst vielfältig gemischt werden.

Nach Angaben des Umweltbundesamtes erfolgte ein nicht unerheblicher Anteil der neuen Flächeninanspruchnahme in den letzten Jahren in kleineren Gemeinden und ländlichen Gebieten (vgl. UBA 2020). Vor allem kleinere Bauvorhaben mit meist geringer Dichte führen zu einer erheblichen Flächenneuanspruchnahme. Für einen ressourcenschonenden Umgang mit dem begrenzten Gut Fläche wird daher grundsätzlich eine höhere Bebauungsdichte im gesamten Stadtgebiet angestrebt.

Um den Freiraum zu schützen und übermäßige Flächenversiegelung zu vermeiden, sollen bestehende Baugebiete und neue Bauflächen sinnvoll und möglichst effizient genutzt werden. Die Schaffung qualitativvoller Bebauungsdichten trägt dabei zur Realisierung sozialverträglichen Wohnraums bei. Kompaktere Bauweisen ermöglichen zudem eine effizientere Erschließung und Nutzung von Energie. Um dabei einen Spielraum für eine differenzierte Einzelfallbetrachtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermöglichen, sollen auf Ebene des Flächennutzungsplanes Orientierungswerte für die Mindestdichte zu Grunde gelegt werden. Dabei soll in Anlehnung an das Dichtemodell von NEILA zwischen unterschiedlichen Lagen differenziert und kein stadtweiter pauschaler Dichtewert angesetzt werden. Die angenommenen Dichtewerte auf Ebene des FNP können allerdings nur Orientierungswerte sein, denn erst bei der Konkretisierung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung. Hieraus folgt, dass erst mit der Festlegung der Bautypologie im städtebaulichen Entwurf bzw. im Bebauungsplan (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) die Dichte und damit der Flächenverbrauch im Detail durch die Kommunalpolitik maßgeblich gesteuert werden kann.

Ziel 2: Vorrang der Innenentwicklung

Um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind schon aufgrund der rechtlichen Vorgaben im Baugesetzbuch (BauGB) und der planerischen Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung vorrangig die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu ermitteln und zu nutzen. Durch eine vorrangige Innenentwicklung kann eine Bautätigkeit im Außenbereich vermieden oder begrenzt werden. Dadurch bleiben Freiflächen erhalten, die für den Klimaschutz eine wichtige Rolle spielen.

Die Analyse hat gezeigt, dass im Siedlungsbestand von Königswinter umfangreiche Potenziale für den Wohnungsneubau vorhanden sind. Mögliche weitere Potenziale im Bestand (z.B. Umnutzungen oder Aufstockungen) sind noch nicht vollständig identifiziert. Rechnerisch könnten diese Potenziale den erwarteten Neubaubedarf zu einem großen Teil decken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Möglichkeiten zur Mobilisierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale begrenzt sind, sodass sich im Planungshorizont FNP (bis zum Jahr 2043) aller Voraussicht nach nicht alle derzeit bekannten Potenziale aktivieren lassen. Ob die erwarteten Bedarfe gedeckt werden können, hängt zudem maßgeblich von den auf den jeweiligen Flächen realisierbaren Dichtewerten ab.

Die öffentlichen Diskussionen um verschiedene Bauvorhaben im Stadtgebiet zeigen, dass häufig Zielkonflikte zwischen Innenentwicklung/ Nachverdichtung und Erhalt bzw. Weiterentwicklung der vorhandenen Lebens- und Wohnqualität hinsichtlich Städtebau und Architektur aber auch Grün- und Freiraum bestehen. Insbesondere in klimatisch benachteiligten und verdichteten Bereichen können Nachverdichtungen an ökologische, soziale aber auch infrastrukturelle Grenzen stoßen. Aufgrund dieser und weiterer Konflikte ist eine dreifache Innenentwicklung, die ein ausgewogenes Maß zwischen baulicher Dichte, Nutzungsvielfalt und der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse und stadtklimatischen Ansprüche findet, unerlässlich. Vor diesem Hintergrund besteht bei der baulichen Ergänzung und Weiterentwicklung der Siedlungen eine zentrale Herausforderung darin, die innerstädtischen Freiraum- und Grünstrukturen quantitativ und qualitativ weiterzuentwickeln und Mobilitätsangebote insb. des Umweltverbundes zu bündeln und auszubauen.

Zudem wird die Nachverdichtung von vielen Bürger*Innen zwar grundsätzlich befürwortet, aber in der eigenen Nachbarschaft vehement abgelehnt (NIMBY – **Not-In-My-Back-Yard**). Hier gilt es unter dem Leitsatz „Qualität mit ausreichender Quantität“ passgenaue städtebauliche und architektonische Konzepte für eine verträgliche (Nach-)Verdichtung der Siedlungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) zu entwickeln (Ziel 3) und in der Öffentlichkeit zu vermitteln.

Ziel 3: Erhalt und Weiterentwicklung der Wohnangebote und Wohnqualität in allen Ortsteilen

Neue Wohnungen sollen vorrangig in den großen Ortsteilen mit guter Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung entstehen (siehe Ziele 1 und 2), um die Infrastruktur und den ÖPNV besser auszulasten, Energie effizienter zu nutzen und Verkehre zu vermeiden. Aber auch in den kleineren, weniger gut erschlossenen Ortsteilen sollen bestehende und neue Wohnangebote in angemessenem Umfang weiterentwickelt werden können.

Dabei ist – unabhängig von der räumlichen Lage der jeweiligen Wohnangebote – der Erhalt und die Weiterentwicklung der hohen Wohnqualität in ganz Königswinter von sehr großer Bedeutung. Dies bedeutet, dass zukünftig – noch mehr als bisher – die Qualität des Städtebaus, der Architektur sowie der Grün- und Freiraumstrukturen und weniger das rein quantitative Bauvolumen bei jedem Bauprojekt in den Fokus rücken soll. Im Sinne der dreifachen Innenentwicklung gilt es dabei, in den Planungen eine städtebaulich angemessene Dichte zu definieren, Nutzungen sinnvoll zu kombinieren und die Grün- und Freiraumstrukturen und die Verkehrsinfrastruktur weiterzuentwickeln, um die Wohnqualität im Ortsteil, im Quartier und in den Wohnungen selbst zu erhalten und zu verbessern.

Unter dem Leitsatz „Qualität bei ausreichender Quantität“ sollen zur Schaffung von qualitativ hochwertigen und konsensfähigen Planungskonzepten alle verfügbaren planerischen Instrumente genutzt werden. Bereits bei der ersten (Vor)Entwurfsplanung soll auf die Schaffung eines lebenswerten Quartiers in angemessener Maßstäblichkeit und mit ausreichend und nutzbaren Grünflächen und

Aufenthaltsbereichen geachtet werden. Die Möglichkeiten des Planungs- und Baurechts zur Optimierung der Gestaltung von Neubauprojekten, aber auch zur Vermeidung von negativen Beeinträchtigungen in bestehenden Quartieren sollen stärker genutzt werden. Die Durchsetzung der Ziele kann u.a. durch den Abschluss städtebaulicher Verträge im Rahmen des Königswinterer Baulandmodells verbindlich geregelt und sichergestellt werden.

Neben den gesetzlich formellen Instrumenten gewinnen informelle Beteiligungsformen zunehmend an Bedeutung. Insbesondere bei komplexeren Projekten wurden und werden ergänzende Wettbewerbe, Gutachter- oder Werkstattverfahren durchgeführt, um durch die Einbindung externer Planungs- und Architekturbüros und den Vergleich unterschiedlicher Entwürfe das bestmögliche Konzept für den jeweiligen Standort zu erhalten. Die frühzeitige Einbindung aller Betroffenen – Bürgerschaft, Eigentümerinnen und Eigentümer, Investierende, Politik – in den Planungsprozess soll für Transparenz, eine höhere Akzeptanz und die Identifikation mit dem jeweiligen Projekt sorgen.

Ziel 4: Klimaneutrale Modernisierung des Wohnungsbestandes

Nach den Klimaschutzbeschlüssen des Stadtrates vom 2. November 2021 soll der Energiebedarf für Strom und Wärme/ Kälte im Stadtgebiet bis 2035 zu 100 % aus erneuerbarer Energieerzeugung gedeckt werden. Zudem soll die Energieeffizienz verstärkt werden. Auch Privathaushalte sollen bis 2035 klimaneutral werden. Um einen vollständigen klimaneutralen Umbau des gesamten Siedlungsbestandes bis 2035 zu erreichen, bedarf es massiver Anstrengungen auf allen gesellschaftlichen Ebenen, insbesondere erheblicher Finanzmittel und der entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene.

Kommunalpolitisch kann dieses Ziel durch Information, die finanzielle Förderung der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen, eine kommunale Wärmeplanung, Maßnahmen zur Energieeinsparung und -effizienzsteigerung und planungsrechtliche Vorgaben und konsensuale Lösungen bei Neubaugebieten unterstützt werden (Energiekonzepte). Direkte Einflussmöglichkeiten auf die Klimaneutralität bestehen im Gebäudebestand jedoch nicht, sondern nur für Bauflächen (beim Verkauf) und Immobilien, die direkt oder indirekt im Eigentum der Stadt Königswinter stehen. Eine Zielgröße wird hier daher nicht definiert, da bisher keine ausreichenden Daten zur Energieversorgung für den Gebäudebestand vorliegen. Im Rahmen des geplanten Vorreiterkonzeptes Klimaschutz sollen allerdings noch entsprechende Zielgrößen definiert werden.

Ziel 5: Ausgewogenes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für alle Segmente bereithalten

Ausgehend von der Annahme, dass das Wohnungsangebot in der Stadt und der Region sowohl quantitativ aber vor allem auch qualitativ nicht zur Deckung der derzeitigen und erwarteten (Ersatz-)Bedarfe ausreicht, wird weiterhin Wohnungsneubau in Königswinter erforderlich werden. Bei der Bereitstellung von neuem Wohnraum geht es primär um die zielgruppenorientierte und bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen- bzw. Wohnungsangeboten. Unter den im Fachbeitrag Wohnen dargestellten Annahmen wird für Königswinter voraussichtlich ein Neubaubedarf von jährlich bis zu 100 Wohneinheiten bis 2033 erwartet, der bis 2043 auf rund 80 Wohneinheiten jährlich absinkt. Unter den Prämissen der Innenentwicklung, der kompakten Stadt und der klimagerechten Stadtentwicklung soll sich dieser Neubaubedarf räumlich vorrangig auf den Siedlungsbestand (Ziele 1 und 2) konzentrieren.

Wie gezeigt werden konnte, sind die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren inzwischen für breite Bevölkerungsschichten kaum noch bezahlbar. Daher kommt es bereits zu sichtbaren Verdrängungseffekten: Es ist einerseits weiterhin ein Zuzug aus dem Hochpreisgebiet Bonn und gleichzeitig eine Abwanderung in günstigere Kommunen im Umland zu beobachten. Insbesondere bei günstigen kleineren Mietwohnungen, altengerechten Miet- und Eigentumswohnungen sowie erschwinglichen Wohnungen und Eigenheimen für Familien besteht in Königswinter derzeit ein Mangel. Die Einflussmöglichkeiten der Kommunen auf die Preise für das Wohnen sind allerdings sehr begrenzt, dennoch möchte die Stadt Königswinter eine steuernde Rolle im Rahmen ihrer kommunalen Hoheitsaufgaben wahrnehmen und zielgerichtet Einfluss auf die Angebotsentwicklung nehmen, dabei stehen folgende Segmente des Wohnungsmarktes im Fokus:

- a. Schaffung attraktiver familienfreundlicher Wohnangebote vor allem im unteren und mittleren Preissegment unter Berücksichtigung des Generationenwechsels und der Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand
- b. Schaffung attraktiver alters- und seniorengerechter Wohnungsangebote (Eigentum, Miete, Pflegeheim) u.a. auch zur Unterstützung des Generationenwechsels
- c. Ausweitung des Neubaus im Geschößwohnungsbau insbesondere im Segment der kleineren und mittleren Mietwohnungen sowie im Segment Eigentumswohnungen
- d. Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Mietwohnraums (öffentlich gefördert)
- e. Ausweitung des kommunalen Mietwohnungsbestandes (freifinanziert, preisgedämpft)

Ziel 5a: Schaffung attraktiver familienfreundlicher Wohnangebote vor allem im unteren und mittleren Preissegment unter Berücksichtigung des Generationenwechsels und der Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand.

Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für den Verbleib und den Zuzug von Familien mit Kindern in bzw. nach Königswinter zu verbessern, auch um die demografische Situation in Königswinter zu stabilisieren. Obwohl die Gruppe der jungen Menschen und Familien zukünftig aller Voraussicht nach rein quantitativ an Bedeutung verlieren wird, ist der tatsächliche Stellenwert von Familien und Kindern in einer alternden Gesellschaft sehr hoch. Die Anforderungen und Wünsche von Familien an das Wohnen unterscheiden sich untereinander wenig, sind allerdings in der Realität durch die unterschiedliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beschränkt. Das familienfreundliche Wohnumfeld (sicherer Aufenthalt, sichere und kurze Wege, Erlebnisqualität für die Kinder), die Größe der Wohnung und der Zugang zu einem eigenen Garten sind die Hauptkriterien, die sich oft noch mit dem Wunsch nach Wohneigentum verbinden. Daher ist die Schaffung attraktiver familienfreundlicher Wohnangebote vor allem im unteren und mittleren Preissegment unter Berücksichtigung des Generationenwechsels und der Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand von großer Bedeutung. Dennoch soll nicht grundsätzlich auf den Neubau von Einfamilienhäusern in neuen Baugebieten verzichtet werden.

Ziel 5b: Schaffung alters- und seniorengerechter Wohnungsangebote: Die steigende Lebenserwartung und der Anstieg des Anteils älterer Menschen an der Bevölkerung erhöhen die Nachfrage nach barrierearmen bzw. -freien Wohnraum. Zur Unterstützung des Generationenwechsels

und der Aufrechterhaltung möglichst selbstbestimmten Wohnens im Alter ist die Schaffung einer nachfrageorientierten Vielfalt an seniorengerechten Wohnformen, die auch Pflege ermöglichen, die zentrale Voraussetzung. Auch die Anforderungen an ein generationengerechtes Wohnumfeld steigen, insbesondere ist mit einem wachsenden Bedarf an ergänzenden, bezahlbaren und bedarfsgerechten Service- und Pflegeleistungen in den Quartieren zu rechnen.

Um älteren Eigenheimbewohner*innen, die gern in eine seniorengerechte Wohnung umziehen würden, einen Umzug zu ermöglichen, ist im Neubau die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum zentral. Wenn dadurch eine größere Zahl von Wohnungen im Bestand frei wird, kann dies dazu beitragen, den Neubau flächenintensiver Bautypologien (z.B. freistehendes Einfamilienhaus) auf ein geringeres Maß zu reduzieren.

Die Zahl der Senioren mit niedrigen und mittleren Renten steigt. Gleichzeitig steigen durch die Marktanspannung und einhergehenden hohen Grundstücks- und Neubaukosten die Mietpreise in der gesamten Region. Damit sinkt die Zahl der für die betroffenen Haushalte in Frage kommenden altersgerechten und preiswerten Wohnungen im Bestand. Entsprechend ist auch der Neubau altersgerechter Wohnungen mit Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung notwendig. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt sind hier allerdings begrenzt. Über Konzeptvergaben eigener Grundstücke und das kooperative Baulandmodell kann ein Beitrag geleistet werden, ggf. sollten auch geeignete Flächen erworben und über Konzeptvergaben an Investoren weiterveräußert werden.

Ziel 5c: Ausweitung des Neubaus im Geschoßwohnungsbau insbesondere im Segment der kleineren und mittleren Mietwohnungen sowie im Segment Eigentumswohnungen. In den letzten Jahren (2013 bis 2022) wurden in Königswinter deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu gebaut als in der Zeit davor. Das Verhältnis von neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH) zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) lag bei rund 60/40.

Aufgrund der Änderungen in der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur mit einem hohen Anteil von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten und einer weiteren Zunahme dieser Gruppe ist derzeit ein erhöhter Bedarf bei kleineren und mittleren Wohnungen erkennbar. Der dem jeweiligen Standort städtebaulich angepasste Geschoßwohnungsbau bietet die Möglichkeit diese Bedarfe zu bedienen und ist gleichzeitig die geeignete Bautypologie, um in kompakter Bauweise eine effizientere Erschließung und Nutzung von Energie zu ermöglichen. Die Schaffung qualitätsvoller Bebauungsdichten trägt zudem auch zur Realisierung sozialverträglichen Wohnraums bei.

Die Stadt Königswinter möchte daher den Geschoßwohnungsbau an geeigneten Standorten ausweiten und strebt ein Verhältnis im gesamten Wohnungsneubau von etwa 50/50 an. Der Fokus soll dabei insbesondere im Segment der kleineren und mittleren Mietwohnungen sowie im Segment Eigentumswohnungen liegen. Die Stadt Königswinter hat dabei jedoch nur einen beschränkten Einfluss auf den Neubau von Wohnungen. Nur bei der Schaffung oder Änderung von Baurecht kann über Bebauungsplänen auf die Gebäudetypen (Typologie) Einfluss genommen werden.

Ziel 5d: Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums: Der Wohnungsmarkt in Königswinter ist angespannt. Die Analyse macht deutlich, dass sich die Situation am Wohnungsmarkt weiter verschärft hat. Preiswerter Wohnraum wird immer rarer. Ein großer Teil der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (Zielgruppe der Wohnraumförderung/ Anspruch auf Wohnberechtigungsschein) versorgt sich derzeit am freien Markt mit Wohnraum. Die aktuellen Modellrechnungen von quaestio aus dem Jahre 2022 im Handlungskonzept Wohnen für die Stadt

Hennef, die im Grundsatz auf die Stadt Königswinter übertragen werden können, haben gezeigt, dass die Festlegung des Bedarfs der geförderten Wohnungen auf Grundlage der Zahl der potenziellen Nachfrager aufgrund fehlender Daten und verschiedener Unsicherheiten nur grob erfolgen kann und nicht zu einem sinnvollen wohnungspolitischen Orientierungswert führt. Das bedeutet, dass ein Zielwert für zukünftigen Bedarf an Mietwohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau normativ festgelegt werden muss. Angestrebt werden könnte daher,

1. den Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen auf dem Niveau vom 31.12.2022 (rd. 400 Wohnungen) konstant zu halten
oder
2. den Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen bis zum 31.12.2030 oder 2035 auf das Niveau vom 31.12.2012 (rd. 600 Wohnungen) zu erhöhen.
oder
3. Eine andere Zielgröße könnte sein, den Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand auf konstant 3,5 % (oder 5 %) zu halten (Dynamisierung)

Zentrales Instrument zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist das Königswinterer Baulandmodell, das eine 30 % Quote im Neubau für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsieht. Daneben besteht die Möglichkeit Mietpreis- und Belegungsbindungen anzukaufen.

Ziel 5e: Ausweitung des Wohnungsbestandes der WWG: Über die kurz- und mittelfristige Ausweitung des Bestandes günstiger Wohnungen – sei es durch öffentlich geförderten Neubau oder Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen – hinaus, gilt es auch die langfristige Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindungen über den jeweiligen Förderzeitraum hinaus in den Blick zu nehmen.

Die Vergrößerung der Wohnungsbestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (WWG), die von der Stadt Königswinter beeinflusst werden können, können bietet die Möglichkeit, die zukünftig zu erwartende Versorgungslücke im öffentlich geförderten Wohnungsbau und im unteren preiswerten Marktsegment auszugleichen und die bedarfsgerechte Versorgung mit preiswertem Wohnraum auch langfristig zu sichern.

Darüber hinaus gewinnt die Stadt mit einem wachsenden Wohnungsbestand wieder an Bedeutung als Vermieterin auf dem Wohnungsmarkt. Dies ermöglicht ihr bspw. besonders bedürftige Bevölkerungsgruppen besser mit Wohnraum versorgen zu können, als bremsender Faktor bei rasanten Mietpreisentwicklungen zu fungieren oder in Ausnahmesituation wie Flüchtlings- oder Migrationsbewegungen schnell durch den Zugriff auf eigene Wohnungen reagieren zu können. Neben der langjährigen Sicherung preiswerter Mieten bietet die städtische Tochter WWG die Möglichkeit, Grundstücke entsprechend politisch gewollter städtebaulicher, ökologischer und sozialer Anforderungen zu bebauen.

Ziel 6: Soziale Durchmischung zur Sicherung der Stabilität von Siedlungen und Quartieren

Auch in Königswinter sind Tendenzen der sozialen Segregation festzustellen. Vor dem Hintergrund der Idee einer sozial gemischten Stadtgesellschaft sollte es aus gesellschaftspolitischer und stadtplanerischer Sicht Ziel sein, die weitere Konzentration von bestimmten sozialen Gruppen in einzelnen Stadtbereichen zu vermeiden und die Mischung in den Siedlungen und Quartieren zu fördern. Die Frage nach der Verteilung von spezifischen Wohnraumangeboten (Preis/ Qualität/ Zielgruppen) ist maßgeblich für die Entwicklung der sozialen Segregation. Auch wenn soziale Segregation in gewissem Maße zur Entwicklung von Städten gehört, ist es das Ziel der Stadt Königswinter ihre Folgen im Sinne einer ausgleichenden Stadtentwicklung und der Durchlässigkeit von Wohnquartieren zu mindern. Daher gilt es, in allen Stadtbereichen Wohnmöglichkeiten sowie Alternativen für verschiedene Zielgruppen zu eröffnen und somit nicht zur Exklusion beizutragen. Dies geschieht vorrangig auf Ebene der Bebauungspläne sowie konkreter Bauvorhaben und infrastruktureller Maßnahmen.

Die Schaffung bedarfsorientierter, nachhaltiger Wohnraumstrukturen und eine gute Integration von neuen Wohnbauvorhaben und Flüchtlingsunterkünften in die Quartiere sind Voraussetzung dafür, dass eine gewisse soziale Durchlässigkeit aller Quartiere, Siedlungen und Planungsräume erreicht wird. Ein wichtiger Ansatz hierzu ist einerseits die Quote des öffentlichen geförderten Wohnraums in allen Neubaugebieten in der Stadt und andererseits der Ansatz gezielt in Quartieren Grundstücke zu erwerben oder dort städtische Grundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu entwickeln oder z.B. die Flüchtlingsunterbringung möglichst dezentral im Stadtgebiet zu organisieren.

Ziel 7: Gerechte Lastenverteilung bei städtebaulichen Entwicklungen zwischen Privaten und der Öffentlichkeit

Die Baulandbereitstellung erfolgte in Königswinter in der Vergangenheit vorwiegend über klassische Angebotsplanungen mit Umlegung und inzwischen fast ausschließlich über die Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge (städtebaulicher Vertrag oder Durchführungsvertrag) im Rahmen eines Kooperationsmodells. Zwar verpflichten sich die Planbegünstigten darin u.a. zur Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten (einschließlich der Personalkosten der Verwaltung) sowie zur kostenfreien Bereitstellung der für das Plangebiet erforderlichen öffentlichen Flächen. Allerdings verblieben bei dieser kooperativen Vorgehensweise bisher die Kosten für die soziale Infrastruktur und die Folgekosten zu Lasten des städtischen Haushaltes.

Mit dem Beschluss zur Einführung des Königswinterer Baulandmodells durch den Stadtrat am 26.06.2019 und die Ergänzung durch Beschluss des Stadtrates vom 02.11.2021 wurde dieses Modell konkretisiert und transparent gemacht. Mit dem Beschluss will die Stadt Königswinter die Schaffung von Planungsrechten und deren Umsetzung aktiv steuern und die Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen den Planungsbegünstigten (Eigentümer, Bauträger, Investoren) und der Stadtgemeinschaft bzw. der Allgemeinheit gerechter verteilen. Die Kosten und Lasten sollen nicht mehr nur von der Allgemeinheit getragen werden, sondern auch von denjenigen, die Vorteile aus der Bodenwertsteigerung ziehen. Die Stadt Königswinter setzt dabei – wie bisher – primär auf das Engagement und die Einbindung Privater in die Baulandentwicklung, sofern diese die quantitativen und qualitativen wohnungsbaupolitischen und klimapolitischen Ziele der Stadt umsetzen bzw. entsprechende Bindungen eingehen. Das Baulandmodell soll daher weiter konsequent

angewandt werden. Hinsichtlich der Kosten der sozialen Infrastruktur und der Folgekosten zu Lasten des städtischen Haushaltes ist das Baulandmodell zu prüfen und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Ziel 8: Verstärkter Flächenerwerb und das Halten der Flächen im städtischen Besitz (Bodenbevorratung)

Ein wesentlicher Hebel für die nachhaltige Stadtplanung ist das kommunale Eigentum der zu entwickelnden Flächen (vgl. UBA 2020: 13). Der Boden ist ein unvermehrbares und begrenztes Gut. Dies hat zur Folge, dass Flächenkonkurrenzen aufgrund verschiedener Nutzungsansprüche weiter zunehmen werden. Auch für viele öffentliche Zwecke und Einrichtungen oder für den Umbau der Energieversorgung auf erneuerbare Quellen werden dauerhaft Flächen benötigt. Den Boden dem freien Marktgeschehen zu überlassen, ist daher angesichts der Preissteigerungen und der verschiedenartigen Bedarfe fatal, zumal sich viele Bevölkerungsgruppen kaum mehr mit Wohnraum versorgen können.

Die Bodenpolitik der Stadt Königswinter soll daher stärker als bisher am Gemeinwohl ausgerichtet werden und deutlich von Marktinteressen abgrenzt werden. Eine sozialgerechte Bodennutzung ist die zentrale Voraussetzung für bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnen. Die Forderung einer sozialgerechten Bodennutzung ist bereits im Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 verankert. Eine sozialgerechte Bodennutzung bedeutet dabei insbesondere, die nachhaltige Zukunftsorientierung im Blick zu haben. Die Stadt Königswinter sollte daher eine langfristige Bodenvorratspolitik betreiben, um einerseits die öffentliche Daseinsvorsorge sicherstellen zu können, aber auch um wohnungsbaupolitische Ziele umsetzen und dauerhaft sichern zu können.

Zur Sicherung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik ist eine aktive und steuernde Rolle der Kommune unerlässlich. Zentrale Elemente sind der **Flächenerwerb und das Halten der Flächen im städtischen Besitz**, um so auch langfristig Zugriff und Einfluss auf die Nutzung des Bodens zu haben. Eine aktive und strategisch orientierte Bodenbevorratung ist notwendig, um die Siedlungsentwicklung langfristig steuern zu können und Entwicklungen kurzfristig zu ermöglichen. Durch den frühzeitigen Erwerb von Bau- bzw. Bauerwartungsland können Bodenpreissteigerungen gedämpft und Baulandspekulation verhindert werden. Die Zielsetzung diese Steuerungshoheit wieder etwas zurück zu erlangen, ist ein langfristig ausgerichtetes Ziel. Es wirkt maßgeblich für künftige Generationen und erfordert die Bereitschaft auch fiskalische Gewinnsituationen in die Zukunft zu denken.

Zentrale Instrumente zur Umsetzung der vorgeschlagenen wohnungsbaupolitischen Ziele sind:

- Die **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**
- Die Fortführung und Weiterentwicklung des **Königswinterer Baulandmodells**
- Der **Auf- und Ausbau einer aktiven und langfristigen kommunalen Bodenvorratspolitik**
- **Ausbau des Wohnungsbestandes der WWG**
- Die **Identifikation weiterer Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale**
- Die **Entwicklung einer Innenentwicklungs- und Baulandstrategie** (mit quantitativen, qualitativen, zeitlichen und räumlichen Ziel- und Schwerpunktsetzungen)
- Die **verbindliche Bauleitplanung** (Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und Satzungen)
- **Gespräche mit Eigentümer*Innen** zur Aktivierung von vorhandenen Bauflächen und Nachverdichtungspotenziale
- **Bereitstellung ausreichender finanzieller Mittel** für die Bodenvorratspolitik, Ausbau des Wohnungsbestandes der WWG und mögliche kommunale Förderprogramme (z.B. „Jung kauft Alt“ u.a.)
- **Vergabe von städtischen Baugrundstücken im Erbbaurecht**

Weitere wohnungsbau- und sozialpolitische Maßnahmen zur Umsetzung der o.g. wohnungsbaupolitischen Ziele sind denkbar und sinnvoll, der Fachbeitrag fokussiert an dieser Stelle auf die wesentlichen bauleitplanerischen und bodenpolitischen Instrumente, die eine zentrale Grundlage für weitere Maßnahmen bilden. Weitere Maßnahmen wären z.B.

- Stadtkinder- oder Einheimischen Modelle (bei der Vergabe von städtischen Baugrundstücken)
- Vergabe städtischer Grundstücke nach architektonischen oder wohnungsbaupolitischen Zielen (Konzeptvergabe) statt Preis z.B. an Bauherrngemeinschaften, für innovative, altersgemischte Wohnformen, nach Nachhaltigkeitskriterien (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) usw.
- Schaffung von Baugenossenschaften durch investierende Bürgerinnen und Bürger
- Schaffung von Firmenwohnungsbau durch Königswinterer Betriebe
- Wohnen für Hilfe (Studierende helfen älteren Immobilienbesitzern und erhalten dafür günstigen Wohnraum)

Im Rahmen der politischen Diskussionen und öffentlichen Beteiligung können diese Ziele und Maßnahmen weiterentwickelt werden.

Quellenverzeichnis

ARL (2018): Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Eine unterschätzte planerische Herausforderung – Zur Situation in Nordrhein-Westfalen. Positionspapier aus der ARL 109. Online unter: https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/pospaper_109.pdf

Beck, Dr. Andreas (2021) im Focus Online Interview; Online unter https://www.focus.de/finanzen/boerse/geldanlage/finanzprofi-andreas-beck-warnt-wer-gerade-immobilien-kauft-geht-ein-hochrisiko-investment-ein_id_24287311.html

Braun, Rainer und Grade, Jan (2023): Wohnungsmarktprognose 2023 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035 (Stand: Februar 2023) empirica-Paper Nr. 271; Online unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi256rb.pdf

Bundesministerium für Verkehrs, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.), Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumentwicklung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Bonn (2009): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen; Online unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/2009/Heft142_DL.pdf;jsessionid=5A729322B963C32A5D68744BDA739BFC.live21322?__blob=publicationFile&v=1

Bundesministerium für Verkehrs, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS, (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumentwicklung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Bonn (2011): Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Online unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/2011/Heft147.html>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2020): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte Online-Publikation Nr. 11/2020; Online unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020.html>

Destatis (Statistisches Bundesamt, 2023): Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete auf. Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023; Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html.

Der Paritätische Gesamtverband (Hrsg., 2022): Zwischen Pandemie und Inflation. Paritätischer Armutsbericht 2022, 1. Aktualisierte Auflage, Juni 2022; Online unter https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Armutsbericht/doc/Armutsbericht_2022_aktualisierte_Auflage.pdf

Deutsche Bundesbank (2023): Monatsbericht Februar 2023

empirica ag (2017): Handlungskonzept Wohnen 2017 für die Stadt Königswinter

empirica ag (2015): Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis; Online unter: https://www.rhein-sieg-kreis.de/regionale_wohnraumbedarfsanalyse_rsk.pdf

Heyn, Timo und Schmandt, Marco (2020): Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können. empirica-Paper Nr.258; Online unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi258thmaso.pdf

Institut für Vermögensaufbau AG (IVA, Hrsg.), Dr. Andreas Beck et. Al. (2007): Chancen und Risiken langfristiger Investitionen in deutsche Wohnimmobilien Regionale Prognosen zur Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes auf Basis einer Metaanalyse empirischer Daten; Online unter https://institut-va.de/wp-content/uploads/2020/01/BR-07-07-11-Studie_Druckversion.pdf

KSK Immobilien GmbH (2022): Marktbericht 2022

KSK Immobilien GmbH (2023): Marktbericht 2023; Online unter: <https://www.ksk-immobilien.de/wissen-ratgeber/marktbericht/>

Kühling, Jürgen; Sebastian, Steffen und Siegloch, Sebastian (2021): Neue Wege für die Wohnungspolitik Ein Vorschlag, wie sich die Knappheiten sozial, ökologisch und marktwirtschaftlich überwinden lassen. Gastbeitrag in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, Nr. 240, 15.10.2021, S. 16; Online unter <https://epub.uni-regensburg.de/54097/1/2021-10-15-Kuehling-Sebastian-Siegloch-Neue-Wohnungspolitik-FAZ.pdf>

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG), Referat "Reden, Publikationen" (Hrsg.) erarbeitet durch GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (**GEWOS, 2020a**): Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (Endbericht); Online unter: https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/Ergebnisbericht_Wohnungsneubaubedarf%20in%20NRW%20bis%202040.pdf

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG), Referat "Reden, Publikationen" (Hrsg.) erarbeitet durch GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (**GEWOS, 2020b**): Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (Endbericht); Online unter: https://broschuerenservice.nrw.de/default/shop/GEWOS_-_Wohnungsgutachten_%C3%BCber_den_quantitativen_und_qualitativen_Wohnungsneubaubedarf_in_NRW_bis_2040_-_Methodenbericht

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS, Hrsg., 2020): Sozialbericht NRW 2020. Armuts- und Reichtumsbericht.

NRW.BANK (2022): Königswinter Wohnungsmarktprofil 2021 – Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

NRW.BANK (2023): Wohnungsmarktbarometer 2023 – Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen; Online unter: https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/Research/NRW.BANK_Wohnungsmarktbarometer_2023.pdf

Pestel Institut gGmbH Hannover und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. im Auftrag Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ (2023): Bauen und Wohnen in der Krise - Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte; Online unter: https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Studie_-_Bauen_und_Wohnen_in_der_Krise.pdf

Quaestio (2022): Handlungskonzept zur Stärkung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus in der Stadt Hennef (Sieg) Entwurf

regio Kontext (2022): Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen gemäß 201a Satz 3 und 4 Baugesetzbuch als Grundlage einer Landesrechtsverordnung; Online unter: https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2022-11-22_mhkbd_rvo-baumobg_gutachten.pdf

Rhein-Sieg-Kreis (2023): Pflegeplanung 2023/2024, Online unter: https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/ressourcen/medien/downloads/Dezernat_2/Amt_50_-_Sozialamt/Broschuere_einspaltig_rz.pdf

Rhein-Sieg-Kreis (2022): Indikatoren Sozial- und Gesundheitsplanung mit Quartiersprofilen, Online unter: https://www.rhein-sieg-kreis.de/quartiersprofile/Quartiersprofile-RSK_web.pdf

Rhein-Sieg-Kreis (2022): Indikatorensteckbriefe - Sozial- und Gesundheitsplanung (Stand März 2022); Online unter: https://www.rhein-sieg-kreis.de/quartiersprofile/Indikatorensteckbriefe_2022-03-16.pdf

Sagner, Pekka, Voigtländer, Michael (2023): Mismatch am Wohnungsmarkt (IW-kurzbericht 5/2023; Köln online unter https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2023/IW-Kurzbericht_2023-Mismatch-Wohnungsmarkt.pdf

Sebastian, Steffen (2023); Interview mit ntv; online unter <https://www.n-tv.de/wirtschaft/Es-besteht-kein-Bedarf-neue-Wohnungen-zu-bauen-article24164562.html>

SSR – Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2022): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 für die Stadt Königswinter

Sparkasse Neuwied (Hrsg., 2022): Redaktion iib Dr. Hettenbach Institut & JUST PUBLISH MEDIA GmbH & Co. KG: Der Immobilienmarktbericht der Sparkasse Neuwied für Stadt und Kreis Neuwied; Online unter: https://www.sparkasse-neuwied.de/content/dam/myif/sk-neuwied/work/dokumente/pdf/Eigene-PDF/Marktbericht-2022.pdf?utm_source=IF6&utm_medium=Download-Link&utm_campaign=Marktbericht&stref=imagetextbox

Stadt Königswinter (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK, 1. Entwurf)

Stadt Königswinter (2023): Fortschreibung der Bauflächenerhebung zum 31.12.2022

UBA – Umweltbundesamt (2020): Qualitative Stichprobenuntersuchung zur kommunalen Anwendung des §13b BauGB, Ergänzungsbericht zur Evaluierung der praktischen Anwendung der neuen Regelungen der BauGB-Novellen 2011/2013 zur Förderung einer klimagerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung durch die kommunale Bauleitplanung anhand von Fallstudien, (Texte 93/2020). Online unter: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_93-2020_baugb-novellen.pdf

UBA – Umweltbundesamt (2021): Ressourcenschutz durch Stadtplanung und Stadtentwicklung. Hinweise für Bund und Länder aus dem Ressortforschungsvorhaben „Steuerbare urbane Stoffströme – Möglichkeiten und Grenzen der nachhaltigen Steuerung städtischer und stadtreionaler Stoffströme mittels Instrumenten der Stadtplanung“ (Hintergrund // Januar 2021), Online unter: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/hgp_ressourcenschutz_final_bf.pdf

UBA – Umweltbundesamt (2022): Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen Szenarien und Handlungsansätze (Texte 144/2022); Online unter: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_144-2022_auswirkungen_des_demographischen_wandels_auf_die_nutzung_von_natuerlichen_ressourcen.pdf

Vdp - Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (Hrsg., 2023) erarbeitet durch vdpResearch GmbH: vdp-Immobilienpreisindex Q1.2023

Vdp - Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (Hrsg., 2023) erarbeitet durch vdpResearch GmbH: vdp-Immobilienpreisindex Q2.2023

Witkowski, Roman (2019): Soziodemografischer Wandel und regionale Immobilienmärkte - Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde der Wirtschafts-und Verhaltenswissenschaftlichen Fakultät der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau; Online unter: <https://freidok.uni-freiburg.de/fedora/objects/freidok:154990/datastreams/FILE1/content>