

Eckdaten Wohnungsmarkt Bad Honnef/Rhein-Sieg-Kreis

Marktbeurteilung:

- Rhein-Sieg-Kreis ist ein so genannter „**C-Markt**“ d. h. **angespannter Markt** (einer von 138 regionalen und örtlichen Wohnungsmärkten in Deutschland, die mindestens als angespannt eingestuft werden (*Prognos-Studie 2017*))
- Bei alleiniger Kategorisierung von Kommunen würde **Bad Honnef** wahrscheinlich als **stark angespannter Wohnungsmarkt** („B-Markt“) anzusehen sein
- Keine Wohnungsleerstände im RSK
- Nachlassende Bautätigkeit

Mietpreissituation:

- Mit einer Durchschnittsmiete von **8,53 Euro/m²** steht **Bad Honnef** derzeit mit großem Abstand an der **Spitze der Mietpreise** im Rhein-Sieg-Kreis (Platz 2 belegt Siegburg mit 8,27 Euro/m²) (*KSK Köln: Preisreport 2018 Rhein-Sieg-Kreis*)
- Im privaten Neubaubereich sind Mietpreise von mehr als **10,00 Euro/m²** üblich
- **Stark steigende Tendenz in Bad Honnef**
- **Steigende Preise und Mieten im RSK:**
(*empirica im Auftrag der KSK Köln, Nov. 2016*)
 - Gebrauchte Mietwohnungen bereits von 2012-2016 um +10 % und Neubauwohnungen um +14 % teurer
 - Neubaumietwohnungen im Rhein-Sieg-Kreis genauso teuer wie gebrauchte Mietwohnungen in Bonn
 - Mietsteigerungen der letzten Jahre betreffen vor allem Mietwohnungen des freifinanzierten Mietwohnungsmarkts
 - Stärkerer Anstieg der Mieten für große Mietwohnungen als für kleine

Bezahlbarer Wohnraum:

(*NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Bad Honnef 2017*)

- Stand 2016 waren lediglich zwischen 75 und 80 Wohneinheiten (WE) öffentlich gefördert und damit preisgebunden

- Aktuelle Hochrechnungen bis zum Jahr 2030 kommen auf unveränderte 80 WE
- **Anteil der geförderten Wohnungen** lag 2016 in Bad Honnef bei **nur 1,5 %**, der Durchschnitt Kommunen vergleichbarer Größe lag bundesweit bei 11,2 %, in Nordrhein-Westfalen bei 9,6 % und im Rhein-Sieg-Kreis bei 10 %
⇒ bei sinkender Tendenz
- Anteil der Mieten am verfügbaren Einkommen mittlerweile häufig bei 50 %, Mietpreisentwicklung deutlich über Inflationsrate und Einkommensentwicklung; Anstieg der Mieten Hauptursache für Anstieg Privatinsolvenzen (*aktueller Schuldner-Atlas der Creditreform, November 2018*)

Was bedeutet geförderter/sozialer Wohnungsbau? :

(www.nrwbank.de)

- Förderbank ist die NRW.BANK
- In NRW teilt sich die Mietwohnungsbauförderung in **zwei** Einkommensklassen (EK): Einkommensklasse A (geringe Einkommen) und Einkommensklasse B (**Mittelstandsförderung**):
- Die **Einkommensgrenze** beträgt bspw. bei **Alleinerziehenden mit einem Kind** in der EK A (41.700,- Euro) und in der EK B (**55.000,- Euro**)
- Die **Einkommensgrenze** für eine **vierköpfige Familie mit 2 Kindern** beträgt in der EK A 52.100,- Euro und in der EK B: **72.500,- Euro**
- Geförderter/öffentlicher/bezahlbarer Wohnraum heißt damit auch:

Vierköpfige Familien mit bis zu einem verfügbaren Einkommen von über 70.000,- EUR dürfen einziehen
- Daneben umfangreiche Förderung von Eigentumsmaßnahmen von selbstnutzenden Familien

Bau- und Preisentwicklungen:

(NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Bad Honnef 2017)

- Anzahl **Baufertigstellungen** von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern lag in Bad Honnef 2016 bei knapp über 40, in Mehrfamilienhäusern bei knapp unter 40
- **Tendenz stark rückläufig** und vermutlich stark durch Aegidienberg geprägt

- Entspricht **nicht annähernd** sämtlichen von Fachleuten **ermittelten Bedarfen**
- **Bodenpreise** im zentralen Rhein-Sieg-Kreis (u. a. Bad Honnef) am **höchsten**
(*Obere Gutachterausschüsse NRW*)

Bevölkerungsstrukturen und -entwicklungen in Bad Honnef

(*NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Bad Honnef 2017*)

- **Stärkster Anstieg der Altersklasse „Über 75 Jahre“ (2014-2016)**
=> Bei Herausrechnung des Studentenanteils sogar deutlich am stärksten
- Prognose 2015-2040: Messbare **Steigerungen ausschließlich** bei Altersklassen **ab 65 Jahre**; ansonsten Rückgänge
- **Rückgänge bei den „unter 25-jährigen“** deutlich **stärker** als im NRW-Landesdurchschnitt
- Expertenschlussfolgerungen:
 - **Stark rückläufige Schülerzahlen** (Schulschließungen?)
 - Rückläufige Mitgliederzahlen in Vereinen (Verringerung des Angebots?)

Zusammenfassungen und Empfehlungen aus Expertensicht:

(*siehe Quellenangaben am Ende*):

- *„Wenn die Bautätigkeit weiterhin nicht mit der expandierenden Nachfrage Schritt halten kann, ist mit **weiteren Preis- und Mietensteigerungen** zu rechnen.“*
- *„**Leidtragende** sind bei steigenden Einfamilienhauspreisen **vor allem junge Familien**, die erstmalig Wohneigentum bilden wollen, während die – meist älteren – Immobilienbesitzer von Wertsteigerungen ihrer Immobilie profitieren.“*
- *„Bei nicht ausreichendem Geschosswohnungsneubau werden zudem auch die Mieten weiter steigen, was **die Mietbelastung insbesondere für Niedrigeinkommensbezieher** erhöht.“*
- *„Der Rhein-Sieg-Kreis wächst.“*
- *„Entscheidender für die zukünftige Wohnungsnachfrage ist der zunehmende **Überschwappeneffekt aus Bonn und Köln**. Der Überschwappeneffekt wird sich höchstwahrscheinlich in den nächsten Jahren **verstärken** und damit jedes Jahr aufs Neue zu Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis führen.“*

- „Überschlägig bedeutet dies im Schnitt eine **erforderliche Bauleistung** von **1.980 WE jährlich** bis 2030 für den RSK.“
- „Die zusätzlichen Nachfrager drängen in den Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis. Der **größte Neubaubedarf** besteht in den **nächsten fünf Jahren**.“
- „Von steigenden Preisen profitieren Immobilieneigentümer. Die **Leidtragenden sind junge Haushalte**, die erstmals Wohneigentum erwerben wollen (insbesondere junge Familien) und **Mieterhaushalte** (vor allem Niedrigeinkommensbezieher). Für sie wird es bei steigenden Kauf- und Mietpreisen schwieriger, ihren Wohnbedarf zu decken, ihre Wohnwünsche zu erfüllen sowie ihre Miete bzw. drohende Erhöhungen zu bezahlen.“
- „Außerdem kommt es zu einer verstärkten **Verdrängung der Geringverdiener und Familien** ins weitere Umland.“

Fazit:

(empirica im Auftrag der KSK Köln, Nov. 2016)

„Wichtig ist, dass überhaupt gebaut wird. Jede neue Wohnung nimmt Druck aus dem Markt und wirkt tendenziell mietsenkend – unabhängig davon, wer die Wohnung finanziert und wer dort einzieht.“

Quellenangaben:

- Prognos-Studie 2017 im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau: Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten
- NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Bad Honnef 2017
- empirica im Auftrag der KSK Köln, Nov. 2016: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis
- KSK Köln: Preisreport 2018 Rhein-Sieg-Kreis