

# Handlungskonzept Wohnen 2017 für die Stadt Königswinter

**Auftraggeber: Stadt Königswinter**

**Ansprechpartner:** Petra Heising, Thomas Abraham, Lukas Weiden

**Projektnummer:**  
2016097

**Datum:**  
17. Oktober 2017

**Büro:**  
Bonn

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Ist-Entwicklung: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Einwohner.....</b>	<b>3</b>
2.1	Wirtschaft.....	3
2.2	Bautätigkeit.....	5
2.3	Demografie.....	6
2.4	Wohnungsmarkt.....	11
<b>3.</b>	<b>Modellrechnungen bis 2030: Bauvolumen und Einwohnerentwicklung .....</b>	<b>14</b>
3.1	Königswinter im Strom der Kreisentwicklung.....	14
3.2	Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis und im Zentralen Kreisgebiet.....	15
3.3	Anteil Königswinters am Neubauvolumen im Zentralen Kreisgebiet .....	16
3.4	Zukünftige Einwohnerentwicklung in Königswinter.....	20
3.5	Mögliche Flächeninanspruchnahme bis 2030.....	22
<b>4.</b>	<b>Wohnbauflächenpotenziale .....</b>	<b>23</b>
4.1	Vorgehen .....	23
4.2	Standortqualitäten .....	23
4.3	Zielgruppeneignung .....	25
4.4	Mengenmäßige Potenziale.....	27
4.5	Priorisierung.....	28
<b>5.</b>	<b>Ziele und Handlungsfelder .....</b>	<b>29</b>
5.1	Strategische Ziele.....	29
5.1.1	Leitziel 1: Ausrichtung der Königswinterer Stadtentwicklung auf bis zu 46.000 Einwohner in 2035 .....	29
5.1.2	Leitziel 2: Bereitstellung eines bedarfsgerechten, differenzierten und qualitätsvollen Wohnbaulandangebotes .....	29
5.1.3	Leitziel 3: Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung .....	30
5.1.4	Leitziel 4: Außenentwicklung vorrangig in Ortsteilen mit mehr als 2.000 Einwohnern .....	30
5.1.5	Leitziel 5: Ausweitung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus .....	31
5.2	Handlungsfelder und Empfehlungen .....	31
5.2.1	Handlungsfeld: Strategische Steuerung und Neubau .....	31
5.2.2	Handlungsfeld: Zielgruppe Familien und Ältere .....	35
5.2.3	Handlungsfeld: Preiswertes Wohnen .....	37
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung und Fazit.....</b>	<b>41</b>

---

<b>ANHANG: AUSZÜGE AUS DER WOHNRAUMBEDARFSANALYSE FÜR DEN RHEIN-SIEG-KREIS .....</b>	<b>42</b>
<b>1. Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Auszug) .....</b>	<b>42</b>
<b>2. Zentrales Kreisgebiet.....</b>	<b>46</b>
2.1 Trendszenario.....	46
2.2 Oberes Ende der Bandbreite: Wachstumseffekte überlagern sich .....	48
2.3 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung .....	49

## 1. Vorbemerkungen

Deutschland wird weniger, älter, bunter – so hieß es lange. Für den Rhein-Sieg-Kreis und auch die Stadt Königswinter gilt das so aber nicht: Die Region wächst. Seit 2013 wandern auch nach Königswinter wieder mehr Personen zu als abwandern. Auch schon in den Jahren vor dem Flüchtlingszuzug in 2015 gewinnt der Rhein-Sieg-Kreis nicht durch Überschwappeffekte aus Bonn, sondern auch durch Zuwanderung von außen. Die Frage ist, mit welchen Wanderungen in Zukunft zu rechnen ist und ob und wie die Stadt Königswinter sie beeinflussen kann.

Ziel des vorliegenden Handlungskonzepts Wohnen für Königswinter ist es daher, auch in Zeiten demografischer Unsicherheiten Entwicklungskorridore aufzuzeigen, an denen die Baulandentwicklung der nächsten Jahre ausgerichtet werden kann. Derzeit ist die Altersstruktur der Stadt Königswinter sehr ungleichmäßig: Im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis fällt auf, dass jungen Erwachsene (20- bis 40-Jährige) und damit potenzielle Eltern in Königswinter unterrepräsentiert sind (Abbildung 11). Durch proaktive Flächenentwicklung und zielgerichteten Neubau lassen sich Einwohnerzahl und Altersstruktur der Königswinterer Bevölkerung beeinflussen: In Abhängigkeit davon, was und wie wieviel gebaut wird, werden sich mehr oder weniger Wohnungsnachfrager entscheiden, Königswinter als Wohnstandort zu wählen.

Entscheidend ist dabei auch der Vergleich zu Alternativen in Nachbarkommunen. Jeder Wohnungsuchende optimiert sich selbst. Vieles bis 2030 ist bereits absehbar: Im Jahr 2030 werden viele der heute 75jährigen nicht mehr leben bzw. aus ihren Häusern ausgezogen sein. Die starke Babyboomer-Generation wird in den nächsten 20 Jahren 70 Jahre alt. Viele wohnen derzeit noch in Einfamilienhäusern, aus denen sie vielleicht ausziehen würden, *falls* sie eine bessere Alternative finden. Auch ihre Kinder werden in einigen Jahren Wohnungen und Einfamilienhäusern nachfragen. Die Arbeitsplatzentwicklung ist so gut, dass sie gute Chancen haben, in der Region dauerhaft bleiben zu können. Inwiefern sie ein attraktives Angebot in der Stadt Königswinter – oder doch eher in den Nachbarkommunen – finden, kann politisch noch gesteuert werden.

Empfehlungen zur Flächenentwicklung und zu weiteren Handlungsfeldern im Rahmen eines Handlungskonzepts Wohnen lassen sich nur entwickeln, wenn über die kommunalen Zielsetzungen Einigkeit herrscht. Abhängig davon, ob eine Kommune wachsen oder stagnieren will, ob sie bestimmte Ziel- und Altersgruppen besonders ansprechen will oder ob sie z.B. aus Umweltschutzgründen keine weiteren Bauflächen entwickeln will, werden die zu ergreifenden Maßnahmen anders ausfallen. Vor diesem Hintergrund hat in Königswinter eine politische Diskussion darüber stattgefunden, welche **Ziele** die Stadt Königswinter mittel- und langfristig verfolgt.

Die Stadt Königswinter verfügt über etwa zehn **potenzielle Wohnbauflächen**. Im vorliegenden Handlungskonzept Wohnen für Königswinter sollen diese Flächen systematisch erfasst und in Bezug auf ihre Eignung für bestimmte Nachfragegruppen bzw. Wohnungsmarktsegmente bewertet werden (Eignung für Ältere, Familien und

Niedrigeinkommensbezieher bzw. für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau in verschiedenen Qualitäten und Preislagen inkl. frei finanzierten und geförder-ten Wohnungsbau).

Das vorliegende **Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Königswinter** beginnt mit einer Übersicht über die bisherige Entwicklung von Demografie und Wohnungsmarkt. Dazu werden zunächst die *Besonderheiten Königswinters* im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Zentralen Kreisgebiets dargestellt (**Kap. 2**). Hinsichtlich des *zukünftigen Neubaubedarfs* werden die Ergebnisse der regionalen Wohnungsbedarfsrechnung für das sog. Zentrale Kreisgebiet des Rhein-Sieg-Kreises, in dem Königswinter liegt, auf die Stadt Königswinter heruntergebrochen (**Kap. 3**). Die Vorausschau bis zum Jahr 2030 geschieht in Modellrechnungen. Sie zeigen die mögliche Bandbreite der Wohnungsnachfrage bis 2030, die Königswinter befriedigen könnte. Der Vorteil dieses „Herunterbrechens“ ist, dass es ein in sich schlüssiges System von Annahmen gibt, das die Entwicklungen der Nachbargemeinden mit einbezieht. So wird verhindert, dass jede Stadt für sich „Wunschvorstellungen“ entwickelt, die sich in der Zusammenschau für die gesamte Region Bonn/Rhein-Sieg gar nicht abbilden lassen. Die Modellrechnungen zeigen die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten auf. Ergänzt diese Nachfrageseite der Marktentwicklung wird anschließend um die Angebotsseite ergänzt (**Kap. 4**): Eine Bewertung von relevanten Wohnbauflächenpotenziale (u.a. hinsichtlich Eignung für öffentlich geförderten/frei finanzierten Wohnungsbau) liefert eine Priorisierung, welche Flächen für wen wie zuerst einwickelt werden sollten. Ausgehend von den strategischen wohnungspolitischen Zielen, die die Stadt Königswinter formuliert hat, wurden Handlungsfelder und Empfehlungen abgeleitet (**Kap. 5**).

**Die nächsten Schritte:** Ein Handlungskonzept Wohnen kann immer nur eine Momentaufnahme darstellen. Permanente Wohnungsmarktbeobachtung ist erforderlich, um auch in den nächsten Jahren einzuordnen, auf welchem Entwicklungspfad sich die Stadt Königswinter befindet, und zu sehen, ob mit den ergriffenen Maßnahmen die gesteckten Ziele tatsächlich erreicht werden. Ggf. müssen weitere Flächen hinzugenommen oder vorhandenen Flächen doch anders genutzt werden. Im Dialog mit andern Wohnungsmarktakteuren ist zu klären, welche Maßnahmen zielführend sind und vorrangig umgesetzt werden. Damit bleibt das Handlungskonzept Wohnen ein Prozess, der mit dem hier vorliegenden Bericht nicht abgeschlossen ist, sondern gerade erst beginnt.

Das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Königswinter stellt eine Grundlage für das geplante **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** der Stadt dar.

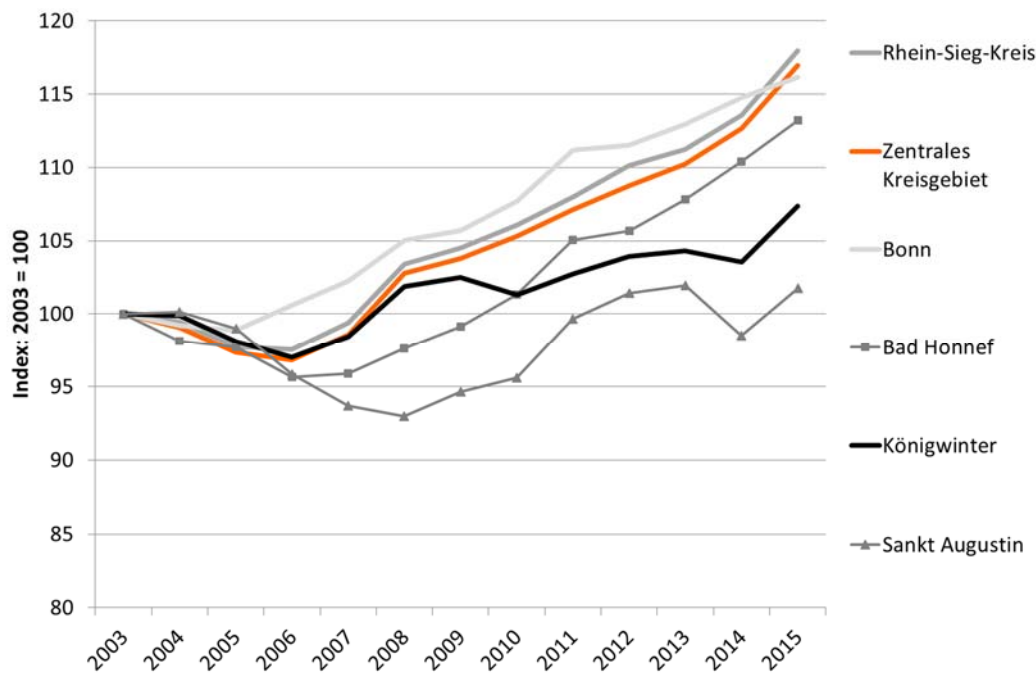
## 2. Ist-Entwicklung: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Einwohner

### 2.1 Wirtschaft

Der Rhein-Sieg-Kreis umschließt die Stadt Bonn. Er ist aber dennoch kein reiner Wohnstandort für Personen, die in Bonn arbeiten. Vielmehr wächst er wirtschaftlich auch aus einer eigenen Dynamik heraus. Dies gilt auch für das sog. Zentrale Kreisgebiet, in dem auch Königswinter liegt (Abbildung 1). Allerdings ist die Stadt Königswinter hierbei nicht der Wachstumsmotor. Das stärkste Arbeitsplatzwachstum findet im linksrheinischen Teil des Zentralen Kreisgebiets statt (Abbildung 2). Die Entwicklung der Arbeitsplätze in Königswinter selbst ist eher stagnierend. Im Vergleich sind in Königswinter noch überdurchschnittlich viele Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe tätig, während Arbeitsplätze im expandierenden Dienstleistungssektor hier unterrepräsentiert sind (Abbildung 3).

**Königswinter ist kein Arbeitsplatzmotor – überdurchschnittlich viele Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe**

**Abbildung 1: Arbeitsplatzentwicklung\*;  
Königswinter im Vergleich, 2000-2015**

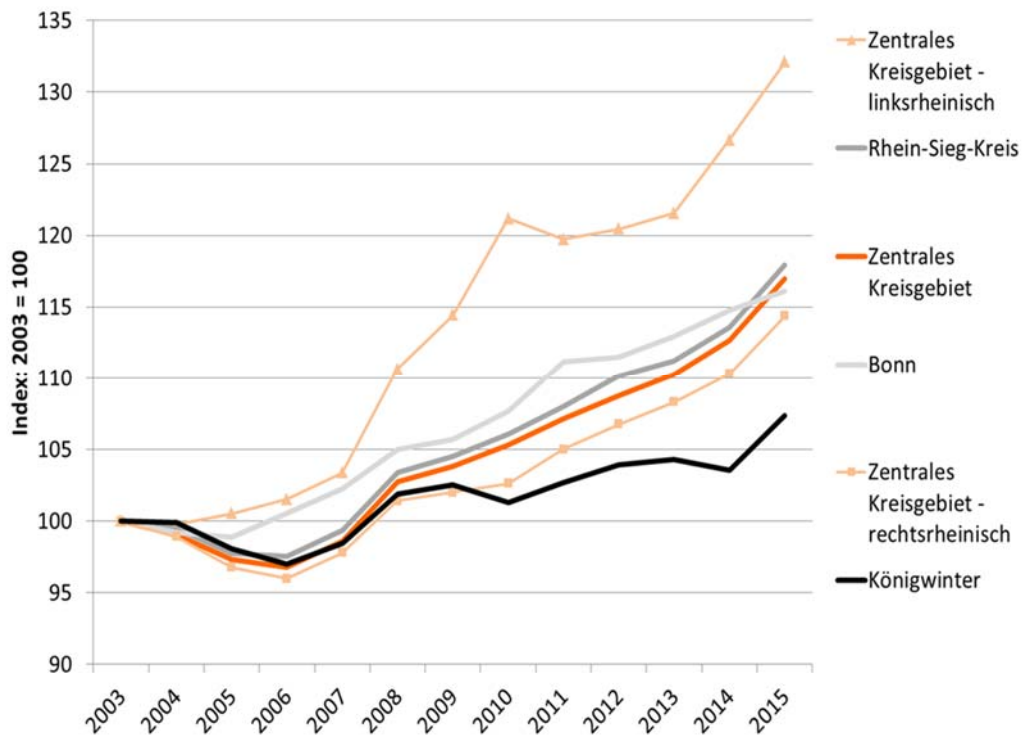


\*SVP-Beschäftigten am Arbeitsort

Quelle: BA, eigene Darstellung

empirica

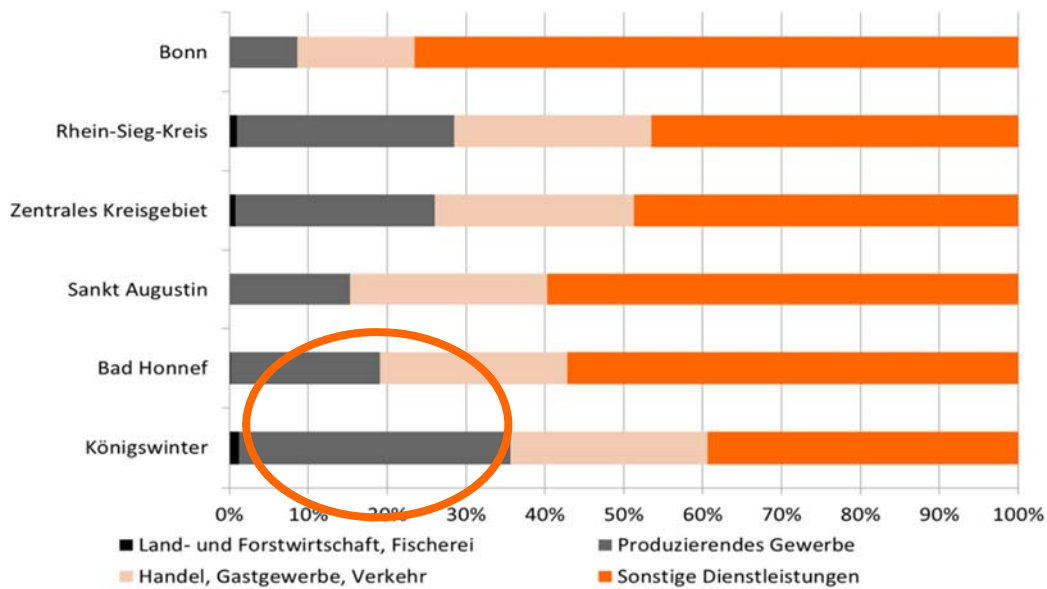
**Abbildung 2: Arbeitsplatzentwicklung\*; Vergleich zwischen links- und rechtsrheinischen Kreisgebiet, 2000-2015**



\*SVP-Beschäftigten am Arbeitsort  
Quelle: BA, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 3: Wirtschaftsstruktur (Anteil SVP-Beschäftigte); Königswinter im Vergleich, 2014**



Quelle: BA, eigene Darstellung

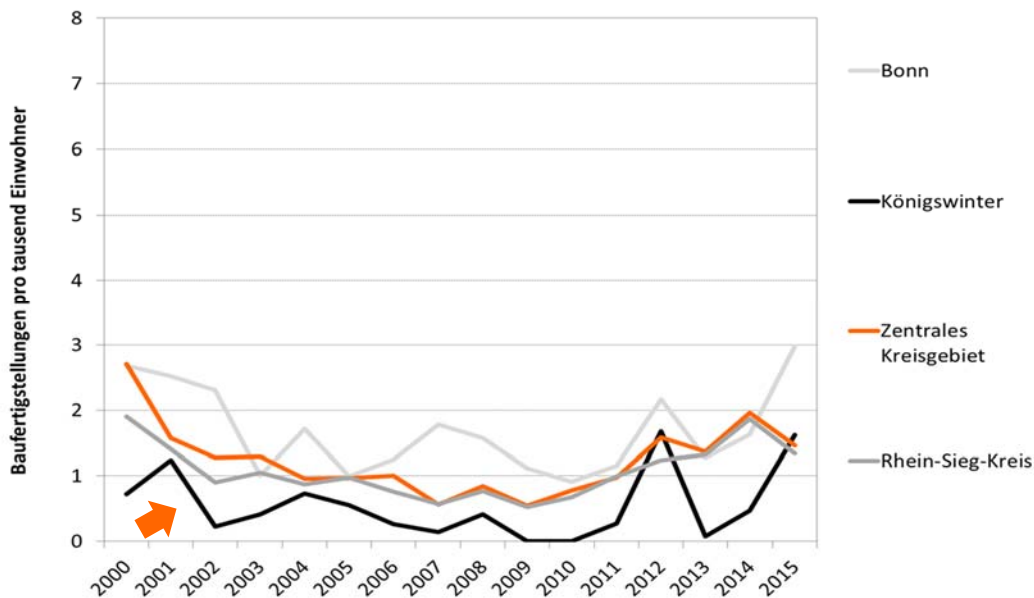
empirica

## 2.2 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit der letzten Jahre ist in Königswinter ausgesprochen niedrig (Abbildung 4). Im Verlauf der letzten 15 Jahre wurden fast keine Mehrfamilienhäusern gebaut. Damit liegt die Bauintensität von Geschosswohnungen hier nur halb so hoch wie im übrigen Zentralen Kreisgebiet. Erst seit 2013 werden wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Die Bautätigkeit im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern war stärker, sie verlief in Königswinter aber prozyklisch: Bis 2005, als im gesamten Rhein-Sieg-Kreis und im Zentralen Kreisgebiet viel gebaut wurde, wurde in Königswinter noch mehr gebaut. In den Jahren danach bis 2014, als sich die Bautätigkeit im Rhein-Sieg-Kreis und im Zentralen Kreisgebiet halbierte, wurde in Königswinter noch weniger gebaut (Abbildung 5)

**Kaum Geschosswohnungsbau – Ein-/Zweifamilienhausbau seit 2005 rückläufig**

**Abbildung 4: Bauintensität von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern - Königswinter im Vergleich, 2000-2015**

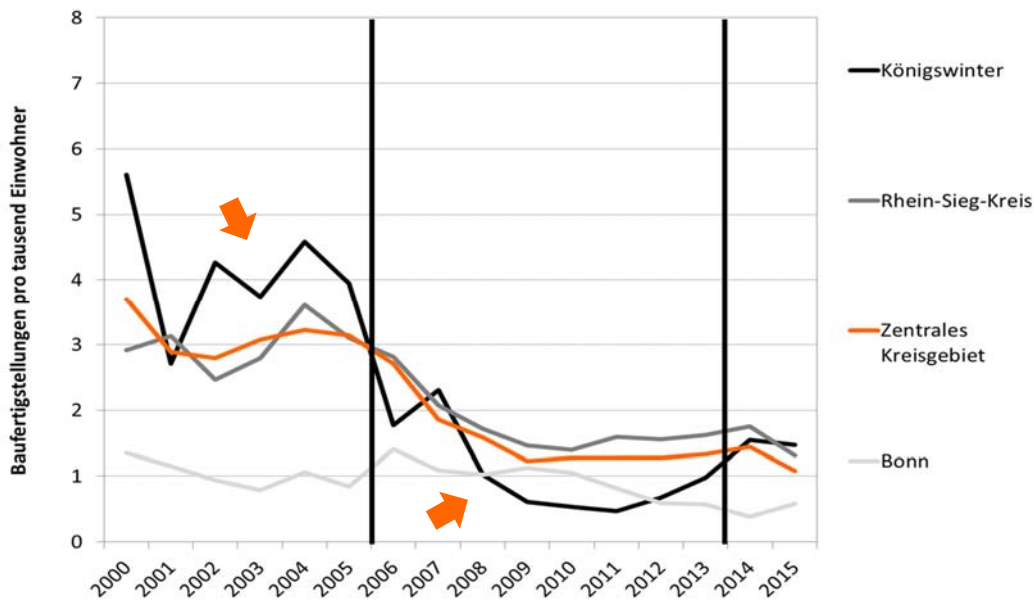


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica



**Abbildung 5: Bauintensität von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern - Königswinter im Vergleich, 2000-2015**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

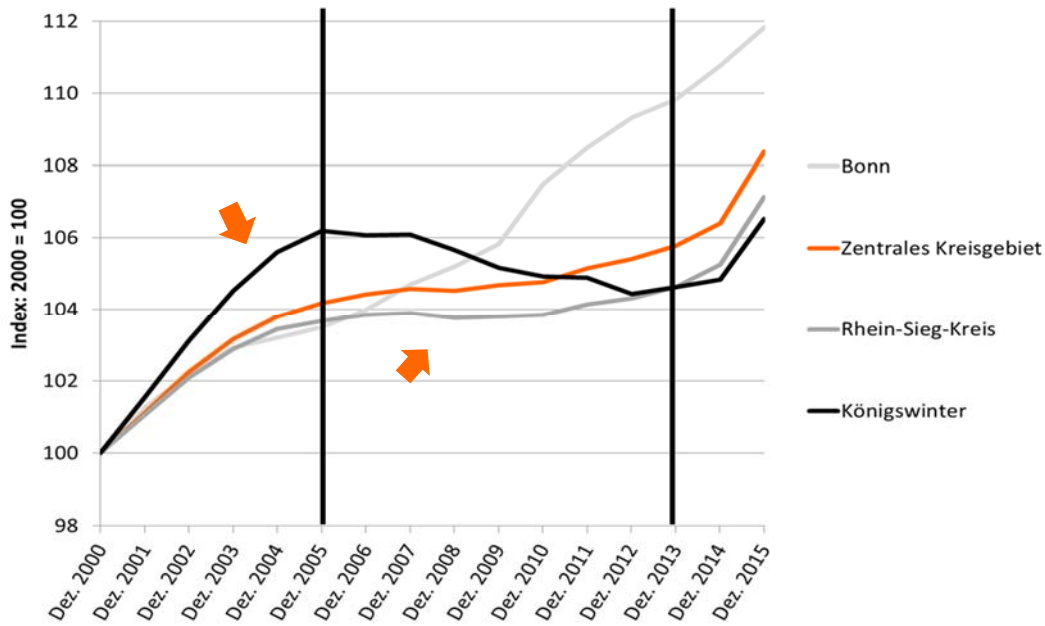
empirica

### 2.3 Demografie

Entsprechend der prozyklischen Bautätigkeit verhält sich die Einwohnerentwicklung der Stadt: In den Jahren bis 2005 mit überdurchschnittlicher Bautätigkeit ist die Einwohnerzahl Königswinters noch überproportional gewachsen (Abbildung 6). Als in den nachfolgenden Jahren in Königswinter besonders wenig gebaut wurde, schrumpfte die Bevölkerung sogar, während sie im übrigen Rhein-Sieg-Kreis und im übrigen Zentralen Kreisgebiet stabil blieb. Königswinter verlor in dieser Zeit nicht nur Einwohner aufgrund des wachsenden Sterbeüberschusses, sondern auch, weil Einwohner tatsächlich fortzogen (Abbildung 7). Erst seit 2013, seitdem auch in Königswinter die Bautätigkeit wieder zunimmt (Abbildung 4 und Abbildung 5), wächst die Bevölkerung in Königswinter wieder (Abbildung 6).

Seit 2005 schlechtere Einwohnerentwicklung als im zentralen Kreisgebiet

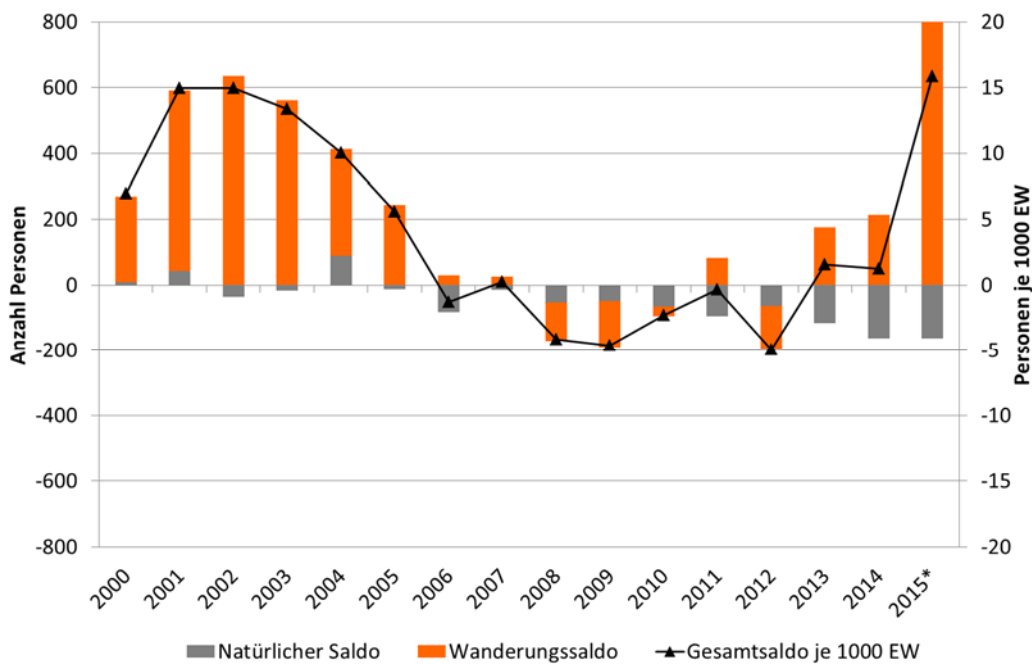
**Abbildung 6: Einwohnerentwicklung; Königswinter im Vergleich (Index: 2000=100)**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Königswinter**



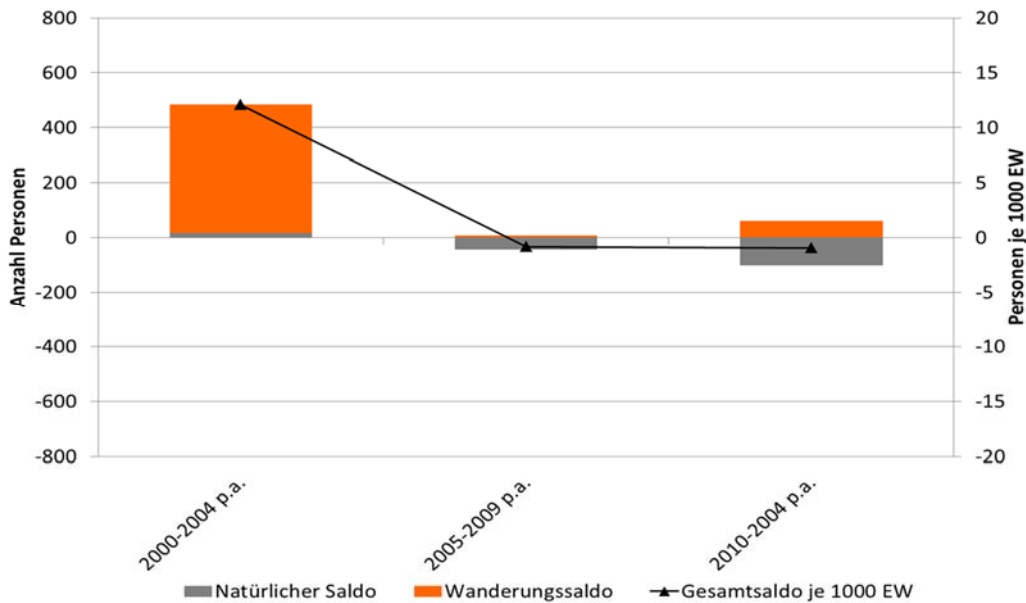
2015\*: Gesamtsaldo exakt; Wanderungssaldo und natürlicher Saldo geschätzt.  
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung;

empirica

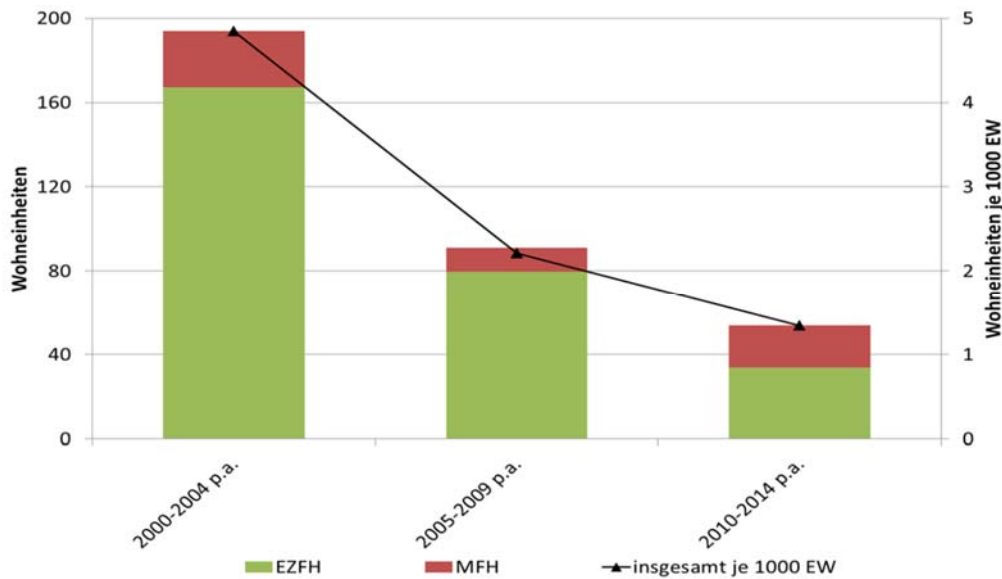
Zusammengefasst zu drei Fünf-Jahres-Phasen zeigt sich der wachsende Sterbeüberschuss und der schwankende Wanderungssaldo noch deutlicher (Abbildung 8).

Zuwanderung nur bei hoher Bautätigkeit möglich

**Abbildung 8: Wanderungssaldo in drei Phasen; Königswinter 2001-2014**



**Abbildung 9: Baufertigstellungen in drei Phasen; Königswinter, 2001-2014**



In der ersten Phase (2000-2004), als im Schnitt noch rd. 180 Wohneinheiten pro Jahr in Königswinter gebaut werden, ist der Wanderungssaldo positiv (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 9): Jährlich ziehen ca. 500 Personen mehr nach Königswinter als fortziehen. In der zweiten Phase (2005-2010), als die Bautätigkeit deutlich nachlässt, hal-

ten sich Zu- und Fortzüge die Waage. In der dritten Phase (2011-2015) wird in Königswinter mit im Schnitt nur noch rd. 50 Wohneinheiten pro Jahr noch weniger gebaut. Dass es dennoch es zu einer leichten Nettozuwanderung kommt, ist ein bisschen „Glück“. Grund ist allein das starke Einwohnerwachstum der Stadt Bonn, das trotz Wohnungsknappheit zunehmend in den Rhein-Sieg-Kreis „überschwappt“ (Abbildung 6 und Abbildung 10 unten). Inzwischen ist der Sterbeüberschuss in Königswinter aber schon so groß, dass eine leichte Zuwanderung nicht mehr ausreicht, um ihn zu kompensieren. Obwohl weiterhin jedes Jahr neue Wohnungen gebaut werden, verliert die Stadt Einwohner. Der Neubau reicht also noch nicht einmal, um die eigene Bevölkerung, zum Beispiel Kinder, die erstmals von zu Hause ausziehen, mit Wohnraum zu versorgen.

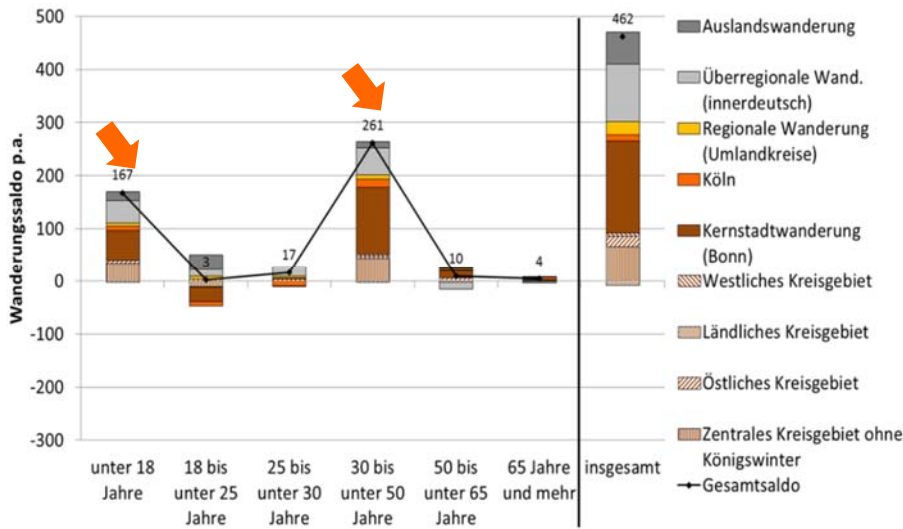
Diese Entwicklung zeigt sich an der Entwicklung der Wanderungsmustern in den drei Fünfjahresperioden (Abbildung 10):

- **1. Phase (2001-2005):** Viele Familien (v.a. 30- bis 50-Jährige mit ihren Kindern) ziehen nach Königswinter, vor allem aus Bonn (Kernstadtwanderung), und sogar auch aus anderen Gemeinden des Zentralen Kreisgebiets. Bis 2005 gibt es in Königswinter viel Neubau, dadurch können die Familien offenbar in Königswinter ihre Wohnwünsche verwirklichen.
- **2. Phase (2006-2010):** Parallel zu einem Rückgang der Neubauaktivitäten in der Stadt Königswinter verringert sich dieser Zuzug von Familien. Gleichzeitig ziehen mehr jungen Menschen fort, vor allem nach Bonn und Köln. In Bezug auf die Wanderungsbeziehungen zu anderen Kommunen des Zentralen Kreisgebiets hat sich das Vorzeichen umgedreht: Nun wird in anderen Gemeinden mehr gebaut als in Königswinter; in der Folge verliert Königswinter nun im Saldo Menschen an das übrige Zentrale Kreisgebiet. Durch die verringerte Zuwanderung und die verstärkte Abwanderung schrumpft die Stadt in dieser Phase.
- **3. Phase (2011-2014):** Seit 2011 gewinnt Königswinter bei moderatem Neubau wieder Einwohner durch Nettozuzug (im Schnitt +85 Personen pro Jahr). Die Zuzüge kommen dabei nicht nur aus dem Ausland, sondern auch wieder aus Bonn. Zuziehende sind vom allem 30- bis 50-jährige mit ihren Kindern, also klassische Familien. Die Abwanderung in das übrige Zentrale Kreisgebiet setzt sich allerdings weiter fort. Die Wohnstandorte in anderen Gemeinden des Zentralen Kreisgebiets sind für Wohnungssuchende aus Königswinter offensichtlich attraktiver als in Königswinter selbst.

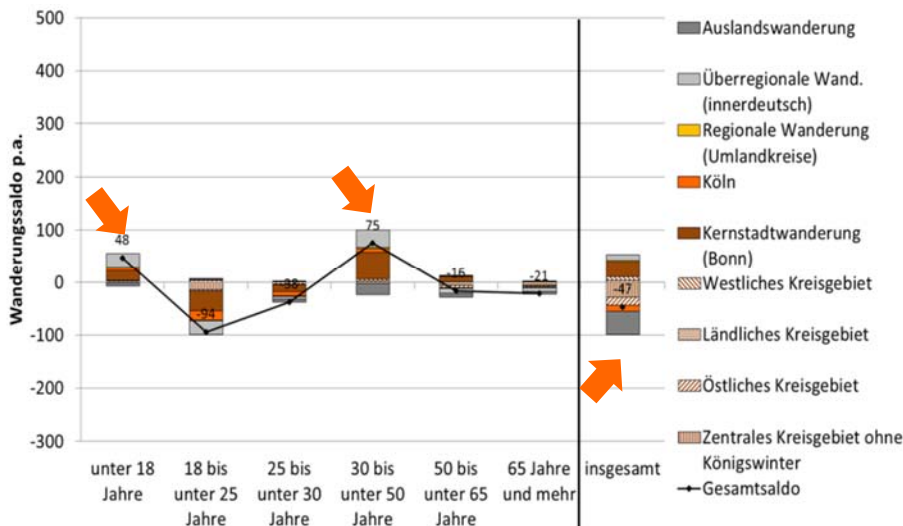
**Familienzuzug nur  
in Phasen des Einfamilienhausbaus**

**Abbildung 10: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft u. Alter in drei Phasen, Königswinter, 2001-2014**

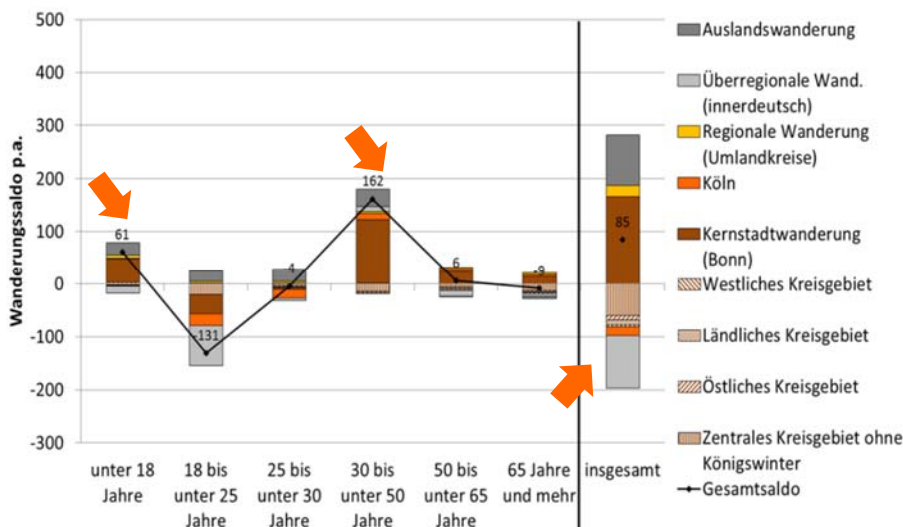
**2001 - 2005 p.a.**



**2006- 2010 p.a.**



**2011 -2014 p.a.**



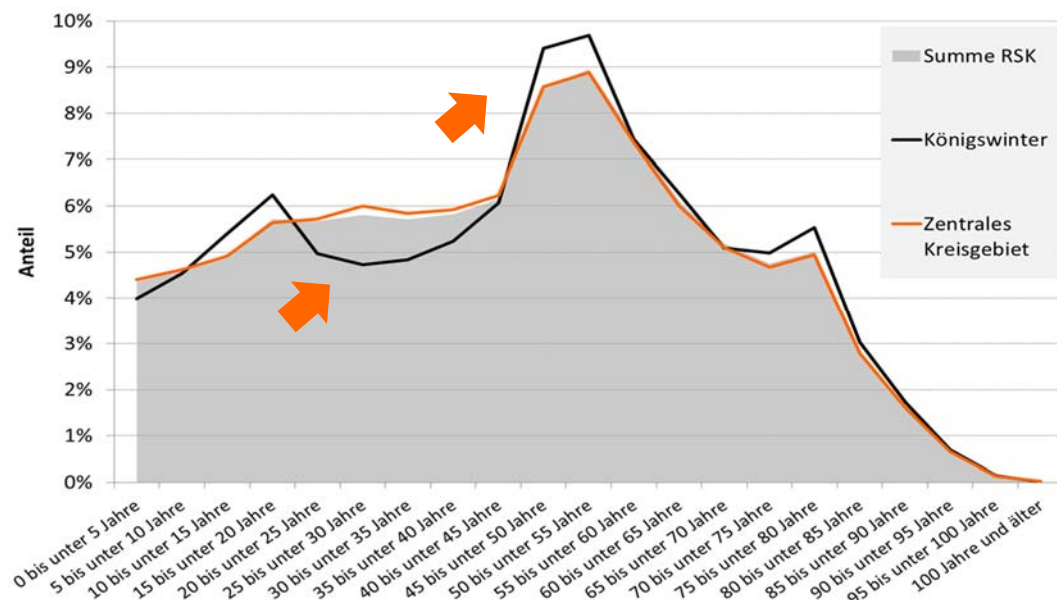
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Die Wanderungsanalyse in Abbildung 10 zeigt, dass umziehende Haushalte jung sind (meist jünger als 40 Jahre). In Zeiten, in denen die stärkste Altersgruppe, die sog. Babyboomer-Generation, über 50 Jahre alt ist, nivellieren Zuzüge die Altersstruktur. Die stärksten Zuzüge nach Königswinter fanden aber gerade in den Jahren statt, als die starke Babyboomer-Generation jung und mobil war. Diese Altersgruppe ist daher in Königswinter besonders stark vertreten (Abbildung 11). Danach, in der Phase als nur wenige Familien auf Eigenheimsuche waren, hatte Königswinter diesen kaum Wohnungsangebote zu machen. Entsprechend ist die „Altersdelle“ hier nun stärker als in den anderen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreis und des Zentralen Kreisgebiets. Die Folgen der geringen Bautätigkeit im Zeitraum 2006-2011 und damit der geringen Zuwanderung junger Familien in dieser Zeit halten noch an: Der dadurch induzierte heterogene Altersaufbau der Königswinterer Bevölkerung vergrößert den Sterbeüberschuss: Heute leben in Königswinter viele Senioren, aber wenig potenzielle Eltern, die einen Ausgleich über mehr Geburten schaffen könnten (Abbildung 11).

Zuzugsjahre bestimmen heutige Altersstruktur

**Abbildung 11: Heutige Altersstrukturen; Königswinter, 31.12.2015**



Quelle: Melderegister (Civitec)

empirica

## 2.4 Wohnungsmarkt

Die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre führt auch dazu, dass der Wohnungsbestand in Königswinter relativ alt ist: über 10 % der Wohnungen sind älter als 100 Jahre. Nur 2% aller Wohnungen in Königswinter sind Neubauwohnungen und wurden nach 2009 erbaut (Abbildung 12). Die Leerstandsquote ist höher als in den umliegenden Gemeinden (Abbildung 13).

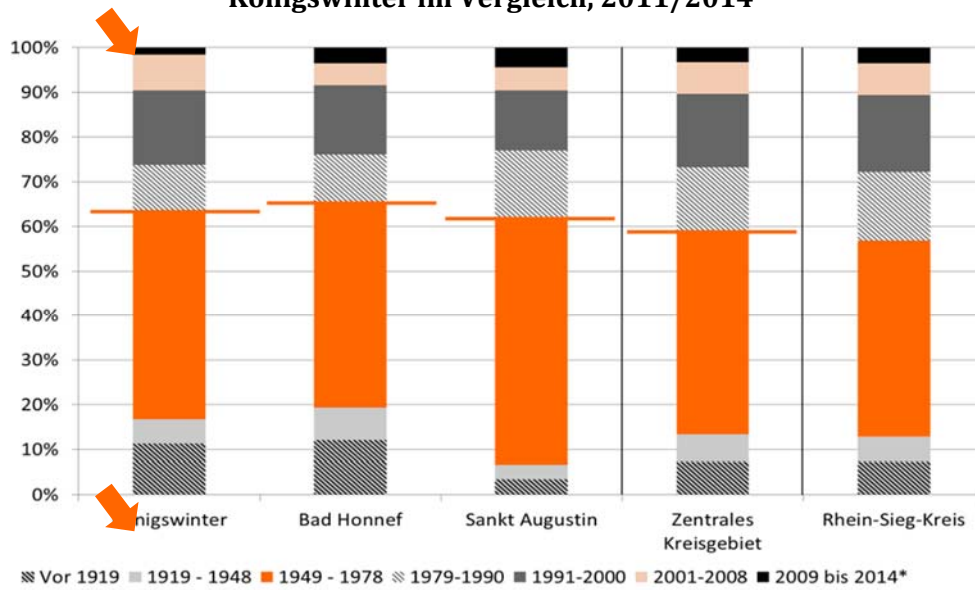
Neubaujahre bestimmen Alter des Wohnungsbestandes

Die Entwicklung der Kaufpreise in Königswinter zeigt, dass gebrauchte Häuser günstiger sind als im Zentralen Kreisgebiet, während neue Eigenheime dasselbe kosten. Dies deutet daraufhin, dass der (alte) Wohnungsbestand in Königswinter weniger attraktiv ist als in den Nachbargemeinden, Königswinter als Neubaustandort aber durchaus konkurrenzfähig ist (Abbildung 14 und Abbildung 15).

Trotz Neubau steigende Preise

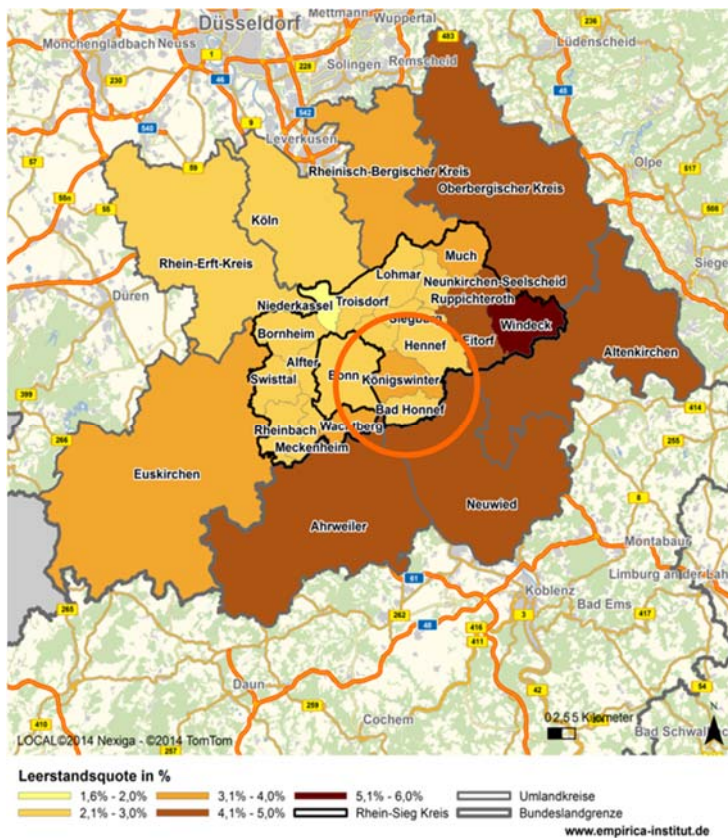


**Abbildung 12: Anteil Wohnungen nach Baualtersklassen Königswinter im Vergleich, 2011/2014\***



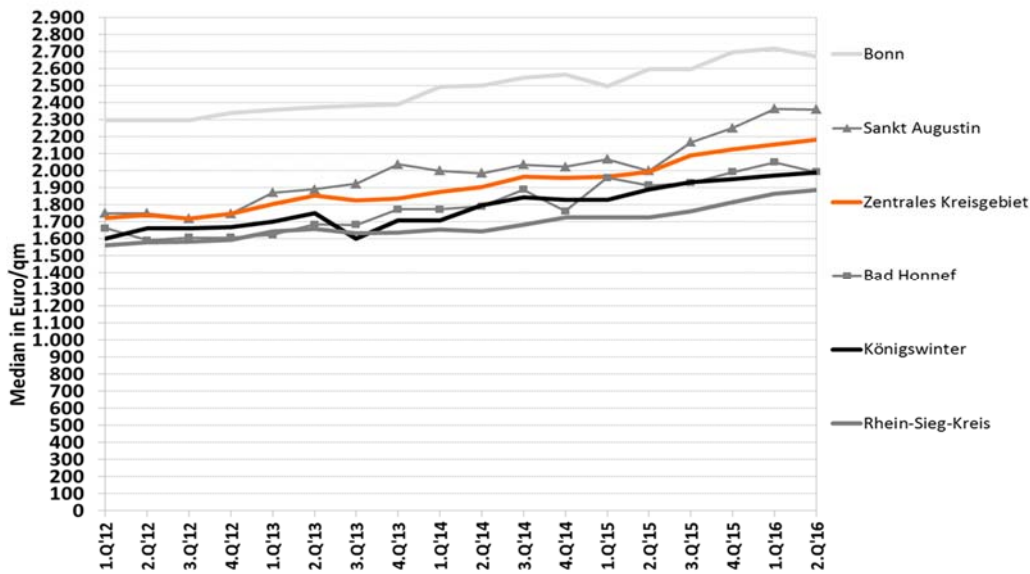
\* Baualtersklassen gemäß Zensus 2011, 2009-2014 hier: Baufertigstellungen dieser Jahre, Anteile damit berechnet.   
 Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, IT.NRW, eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

**Abbildung 13: Leerstandsquote, Königswinter im Vergleich, 2011\***



\* Zensus 2011   
 Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, IT.NRW, eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

**Abbildung 14: Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser\*; Königswinter im Vergleich, 2012-2016**

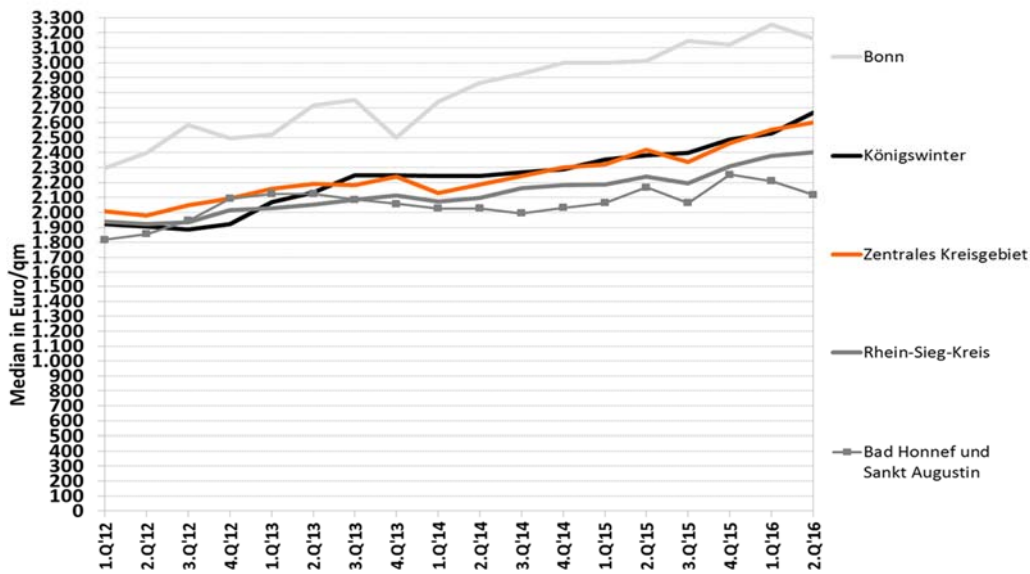


\*Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte, mindestens drei Jahre alte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/qm je Quartal).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

**empirica**

**Abbildung 15: Kaufpreise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser\*; Königswinter im Vergleich, 2012-2016**



\*Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte, mindestens drei Jahre alte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/qm je Quartal).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

**empirica**



### 3. Modellrechnungen bis 2030: Bauvolumen und Einwohnerentwicklung

#### 3.1 Königswinter im Strom der Kreisentwicklung

Im Ergebnis der „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis“ zeigt sich, dass der Rhein-Sieg-Kreis als Wohn- und als Arbeitsort attraktiv ist.<sup>1</sup> Die Überschwappeffekte aus Bonn und Köln werden noch zunehmen, aber selbst ohne Zuwanderung müssen noch Wohnungen gebaut werden, um den Wohnraumbedarf auch für die eigene Bevölkerung bis 2030 decken zu können (Details vgl. Anhang). Die Ergebnisse werden jeweils in Bandbreiten angegeben, damit Kommunen sich bestmöglich auf mögliche Zukunftspfade einstellen und ihre Ziele und Flächen entsprechend priorisieren können.

Neben den klassischen Zielgruppen wie Senioren, Familien und auch Niedrigeinkommensbezieher wird auch die neue Nachfragegruppe der Flüchtlinge betrachtet. Die Frage, wo und wie diese in Zukunft wohnen wollen (und können), wie viele überhaupt bleiben werden und wie viele wieder abwandern (müssen), ist noch ungewiss. Im Rahmen der Rhein-Sieg-Kreis-Studie hat empirica dazu aber bereits aktuelle Einwohnerzahlen mit Informationen über Alter, Geschlecht und Nationalität der Ausländer ausgewertet. In Szenarien wird modelliert, welche Nationalitäten mit welcher Wahrscheinlichkeit dauerhaft bleiben, ggf. noch ihre Familien nachholen, und in welchen Haushaltsgrößen letztlich im Rhein-Sieg-Kreis leben werden. Grundlage sind dabei auch Erkenntnisse aus Interviews in Flüchtlingsunterkünften, in denen Flüchtlinge verschiedener Nationen nach ihrer Haushaltsgröße (insgesamt, davon schon im Rhein-Sieg-Kreis) und ihren zukünftigen Wunschwohnorten (im Rhein-Sieg-Kreis oder außerhalb) befragt wurden. Das Ergebnis ist eine erste kreisweit einheitliche Wohnungsbedarfsrechnung bis 2030 unter Berücksichtigung der neuen Zuwanderungen des Jahres 2015.

Die Stadt Königswinter ist Teil des Zentralen Kreisgebiets. Zukünftige Wohnungsnachfrager, die im Zentralen Kreisgebiet nach Wohnungen suchen, werden sich auch in Königswinter nach ihrer Traumwohnung umsehen. Ob sie diese dann dort finden oder nicht, lässt sich noch beeinflussen. Die Folgenden Modellrechnungen zeigen die Bandbreite des Neubaubedarfs für das Zentrale Kreisgebiet auf und berechnen, wieviel davon auf die Stadt Königswinter entfallen würde, *falls* die Stadt einen konstanten Anteil davon auf ihren Flächen decken will. Es handelt sich um Modellrechnungen: Wenn Königswinter mehr oder weniger Neubau auf ihrem Stadtgebiet bis 2030 realisiert, werden sich die Einwohnerzahlen entsprechend stärker oder schwächer entwickeln als hier dargestellt.

---

<sup>1</sup> Im November 2016 hat empirica eine „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis“ erstellt. Das Gutachten kann über die Webseite des Rhein-Sieg-Kreises abgerufen werden.: [www.rhein-sieg-kreis.de/empirica/md/content/cms100/wirtschaft2/wirtschaftsfoerderung/themenspecials/regionale\\_wohnraumbedarfsanalyse\\_fur\\_den\\_rhein-sieg-kreis.pdf](http://www.rhein-sieg-kreis.de/empirica/md/content/cms100/wirtschaft2/wirtschaftsfoerderung/themenspecials/regionale_wohnraumbedarfsanalyse_fur_den_rhein-sieg-kreis.pdf)

### 3.2 Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis und im Zentralen Kreisgebiet

Im Rhein-Sieg-Kreis wurde nach der Jahrtausendwende viel gebaut (rd. 2.500 Wohnungen pro Jahr). Die meisten Wohnungen entstanden in Ein- und Zweifamilienhäusern. In der nächsten Fünfjahresphase ging die Bautätigkeit zurück (rd. 1.500 Wohnungen pro Jahr) und zog danach wieder an (rd. 1.700 WE p.a.). Inzwischen entsteht die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) (vgl. Abbildung 31, Seite 45, die drei linken Säulen). Das Zentrale Kreisgebiet hatte daran den größten Anteil, sowohl beim Bau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern (vgl. längsgestreifter Teil der Säule und Abbildung 33, Seite 47, die drei linken Säulen).

Die Entwicklung des Neubaubedarfs bis 2030 für den Rhein-Sieg-Kreis und das Zentrale Kreisgebiet sind im Anhang dargestellt (vgl. im Anhang, Kap. 1 bzw. Kap. 2).

Im **Trendszenario** wird erwartet, dass sich die bisherigen Wanderungsmuster fortsetzen und dass sich zusätzlich der Überschwappeffekt aus Bonn und Köln verstärkt. Dadurch wächst die Einwohnerzahl auch im Zentralen Kreisgebiet dauerhaft weiter (Abbildung 32). Im Trendszenario ist die Neubaunachfrage ist dadurch vorübergehend besonders hoch (2016-2020) und bleibt im Zentralen Kreisgebiet danach auf etwas höherem Niveau als in den letzten Jahre (Abbildung 33, die drei rechten Säulen).

Neubaubedarf im  
Zentralen Kreisgebiet

Die **obere Ende der Bandbreite (Maximalszenario)** der Entwicklung unterstellt, dass es darüber hinaus zu weiteren exogenen Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis kommt, z. B. durch die Zuweisung von Flüchtlingen auch noch über das Jahr 2015 hinaus. Damit wächst auch im Zentralen Kreisgebiet die Einwohnerzahl noch stärker (Abbildung 34). Im **Maximalszenario** ist der Neubaubedarf im Zentralen Kreisgebiet dauerhaft so hoch wie nach der Jahrtausendwende, in den kommenden Jahren bis 2020 vorübergehend sogar noch deutlich höher (Abbildung 35).

Das **untere Ende der Bandbreite (Minimalszenario)** unterstellt das Gegenteil: Es wird angenommen, dass es doch nicht zu dem verstärkten Überschwappen kommt (wie im Trendszenario unterstellt) und dass sich die überregionale Zuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis in Zukunft abschwächt. Damit wächst die Einwohnerzahl im Zentralen Kreisgebiet nicht mehr weiter, sondern sinkt bis 2030 sogar leicht (Abbildung 36). Im Zentralen Kreisgebiet muss im **Minimalszenario** aus demografischen Gründen nach 2020 kaum noch gebaut werden, vor allem keine Mehrfamilienhäuser mehr. Hintergrund ist, dass ab 2020 die Wohnungsnachfrage größtenteils mit freiwerdenden Wohnungen gedeckt werden kann, die von älteren Haushalten auf den Markt kommen: Wenn diese – wie hier unterstellt – von jungen Haushalten wiederbezogen werden, muss weniger neu gebaut werden. Dadurch sinkt im Zentralen Kreisgebiet ab 2020 der Neubaubedarf selbst für Ein- und Zweifamilienhäuser (Abbildung 37).<sup>2</sup>

<sup>2</sup> In dem Maße aber, wie freiwerdende Häuser und Wohnungen doch nicht wieder bezogen werden, fällt der Neubaubedarf höher aus als hier dargestellt (und wächst parallel dazu der Leerstand im Wohnungsbestand).

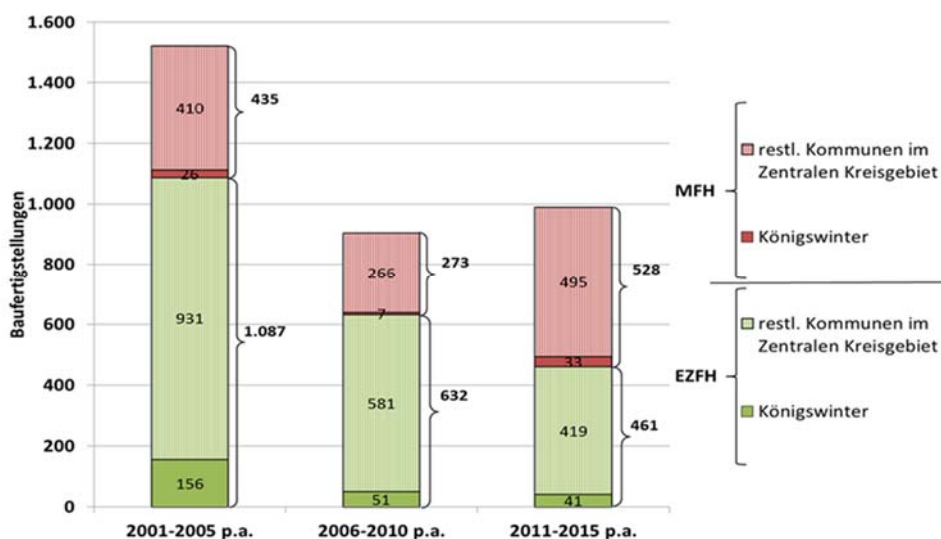
### 3.3 Anteil Königswinters am Neubauvolumen im Zentralen Kreisgebiet

Auch in Zukunft konzentriert sich der größte Teil der zukünftigen Neubaunachfrage im Rhein-Sieg-Kreis auf das **Zentrale Kreisgebiet** (vgl. Abbildung 31, Seite 45, längsgestreifter Teil der Säulen). **Königswinter** ist Teil des Zentralen Kreisgebiets (Abbildung 16). Die Wohnungsnachfrage in Königswinter ist damit auch abhängig von der Kreisentwicklung.

Neubaubedarf in Königswinter von der Gesamtregion abhängig – Denken in Bandbreiten

Welches Szenario eintritt, kann Königswinter nicht beeinflussen. Es kann sich aber auf mögliche Entwicklungen vorbereiten und entscheiden, welcher Teil der zukünftigen Neubaunachfrage im Stadtgebiet von Königswinter bedient werden soll. Denn die kleinräumigen Ergebnisse für jede Gemeinde hängen stark von der zukünftigen Baupolitik ab, die noch gestaltbar ist: Abhängig davon, ob die Stadt ein großes oder ein kleines Wohnungsangebot schafft und ob dies eher den Einfamilienhausbau oder den Geschosswohnungsbau umfasst, können andere Personen in Königswinter bleiben bzw. noch zuwandern.

**Abbildung 16: Baufertigstellungen im Zentralen Kreisgebiet\*, davon in Königswinter, 2001-2015**



\*Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Der Anteil Königswinters an den Fertigstellungen im Zentralen Kreisgebiet betrug zuletzt (2014/2015) im Ein- und Zweifamilienhaussegment 13 % und bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 7 % (Abbildung 17). Die nachfolgende Modellrechnung berechnen den jährlichen Neubaubedarf für Königswinter für den Fall, dass der Neubaubedarf im Zentralen Kreisgebiet gedeckt wird und der Anteil von Königswinter daran so hoch bleibt wie in den Jahren 2014/2015 (Abbildung 18).

Modellannahme: Anteil Königswinters an der Bauleistung des Zentralen Kreisgebiets wie 2014/15

Im **Trendszenario** wird sich der Neubaubedarf im Zentralen Kreisgebiet gegenüber 2011 bis 2015 noch mehr als verdoppeln und dauerhaft hoch bleiben (vgl. Abbildung 33, Seite 47). Wenn Königswinter seinen Anteil daran konstant hält, entspricht dies für Königswinter einer unterstellten Bauleistung von etwa 166 WE pro Jahr bis 2020,

Unterstellte Bauleistung in Königswinter

davon 116 WE in EZFH und 50 WE in MFH, und ab 2021 von etwa 120 WE pro Jahr, davon drei Viertel in EZFH und ein Viertel in MFH (Abbildung 18). Im **Maximalszenario** müsste Königswinter entsprechend im Schnitt rd. 220 WE pro Jahr bis 2020 bauen, und ab 2021 etwa 150 WE pro Jahr (Abbildung 17). Im **Minimalszenario** muss im Zentralen Kreisgebiet kaum noch gebaut werden. Entsprechend betrüge dann auch in Königswinter die Neubaunachfrage unter der Annahme eines konstanten Anteils bis 2020 nur noch rd. 40 WE pro Jahr und danach noch rd. 10 bis 20 WE in Ein- und Zweifamilienhäuser. Geschosswohnungen müssen demografisch bedingt ab 2020 keine mehr gebaut werden.<sup>3</sup>

Unterstellt man überschlägig eine Dichte von 25 WE/ha (EZFH) bzw. 90 WE/ha (MFH), so entspricht dies im Trendszenario einem Bruttobaulandbedarf in Königswinter von zunächst 5,2 bis dann absinkend auf 3,9 ha pro Jahr. Im Zeitablauf ist je nach Szenario zwischen 1,5 bis 0,4 ha pro Jahr (Minimalszenario) und 6,6 bis 4,9 ha pro Jahr (Maximalszenario) Bruttobauland erforderlich (Abbildung 19 letzte Zeile).

Flächenbedarf in Königswinter  
Zukünftiger Baulandbedarf

**Abbildung 17: Modellrechnung (Annahme): Anteil an Baufertigstellungen in Königswinter bleibt konstant wie in 2014/2015**

	EZFH-Baufertigstellungen p.a.	Jährlicher Neubaubedarf von EZFH (Wohneinheiten)								
		2016-2020			2021-2025			2026-2030		
		2014-2015	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend
Zentrales Kreisgebiet	459	288	892	1.120	135	730	925	85	687	854
Königswinter	61	37	116	146	17	95	120	11	89	111
Königswinter (Anteil)	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%

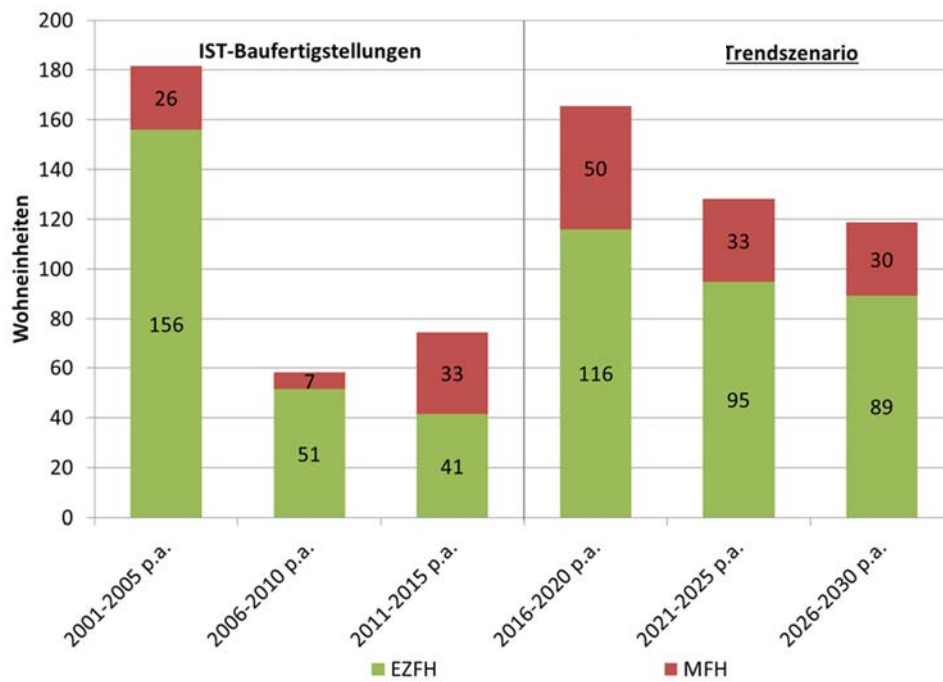
	MFH-Baufertigstellungen p.a.	Jährlicher Neubaubedarf von MFH (Wohneinheiten)								
		2016-2020			2021-2025			2026-2030		
		2014-2015	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max	Min	Trend
Zentrales Kreisgebiet	620	63	710	1.019	-29	477	678	-37	422	534
Königswinter	43	4	50	71	-2	33	47	-3	30	37
Königswinter (Anteil)	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

<sup>3</sup> Die genannten Neubauzahlen beziehen sich allein auf den demografisch bedingte Neubaunachfrage. Darüber hinaus gibt es noch eine qualitätsbedingter Neubaunachfrage, die auch in schrumpfenden Zeiten zu Neubau führt: Wenn der frei werdende Wohnungsbestand weniger attraktiv ist als Neubauwohnungen, wird dennoch in Neubau investiert, während gleichzeitig die unattraktiven Bestandswohnungen leer bleiben.

**Abbildung 18: Modellrechnung (Trendszenario): unterstellte Bauleistung in Königswinter bis 2030**



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

**Abbildung 19: Ergebnisse im Überblick: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage in Königswinter bis 2030**

Jahr	Königswinter		
	Unteres Ende der Bandbreite	Trendszenario (Mehr Überschwapp)	Oberes Ende der Bandbreite
<b>Einwohner (Melderegister, inkl. Nebenwohnsitz)</b>			
2010		<b>42.052</b>	
2015		<b>42.485</b>	
2020	42.744	<b>44.147</b>	44.729
2025	41.960	<b>44.641</b>	45.671
2030	41.055	<b>44.987</b>	46.352
<b>EZFH-Entwicklung* (Wohneinheiten)</b>			
2010		<b>12.485</b>	
2015		<b>12.832</b>	
2020	13.020	<b>13.412</b>	13.560
2025	13.107	<b>13.886</b>	14.162
2030	13.162	<b>14.333</b>	14.717
<b>MFH-Entwicklung* (Wohneinheiten)</b>			
2010		<b>6.068</b>	
2015		<b>6.152</b>	
2020	6.174	<b>6.401</b>	6.509
2025	6.164	<b>6.567</b>	6.746
2030	6.151	<b>6.715</b>	6.933
<b>Jährlicher Neubauvolumen von EZFH (Wohneinheiten)*</b>			
2001-2005		<b>156</b>	
2006-2010		<b>51</b>	
2011-2015		<b>41</b>	
2016-2020	37	<b>116</b>	146
2021-2025	17	<b>95</b>	120
2026-2030	11	<b>89</b>	111
<b>Jährlicher Neubauvolumen von MFH (Wohneinheiten)*</b>			
2001-2005		<b>26</b>	
2006-2010		<b>7</b>	
2011-2015		<b>33</b>	
2016-2020	4	<b>50</b>	<b>71</b>
2021-2025	-2	<b>33</b>	<b>47</b>
2026-2030	-3	<b>30</b>	<b>37</b>
<b>Jährlicher Baulandbedarf (brutto, in ha)</b>			
2016-2020	1,5	<b>5,2</b>	6,6
2021-2025	0,7	<b>4,2</b>	5,3
2026-2030	0,4	<b>3,9</b>	4,9
<b>Summe 2016-2030:</b>	<b>13,4</b>	<b>66,3</b>	<b>84,1</b>

\*Annahme zum Baulandbedarf: 25 WE/ha (EZFH), 90 WE/ha (MFH)  
NRW, Civitec, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

### 3.4 Zukünftige Einwohnerentwicklung in Königswinter

Die zukünftige Einwohnerentwicklung Königswinters hängt von seiner Bauleistung ab (Abbildung 20): Bei hoher Bauleistung, die den Neubaubedarf des Trend- und Maximalszenarios deckt (untere Hälfte des Diagramms), wächst die Einwohnerzahl von Königswinter weiter (obere Hälfte des Diagramms). Findet hingegen im Minimalszenario kein Neubau mehr statt, dann schrumpft Königswinter wieder (jeweils unterste Linie im Diagramm).

**Einwohnerentwicklung: ohne Neubau schrumpft Königswinter**

Die zukünftige Bauleistung hat auch Einfluss auf die Altersstruktur: Durch Baulandbereitstellung ändert sich nicht die Zahl der über 50-Jährige, die in diesem Alter ihre Wohnwünsche meist schon realisiert haben, sondern die der jungen, noch wohnungssuchenden Haushalten. Durch attraktive Wohnungsangebote von Einfamilienhäusern wird der Wohnstandort von wohnungssuchenden ca. 30- bis 40-Jährigen beeinflusst, darunter junge Familien, durch Angebote von Geschosswohnungen der Wohnstandort von ca. 20- bis 30-Jährigen. Zudem können möglicherweise über ein attraktives Geschosswohnungsangebot für ca. 60-Jährige Einfamilienhäuser für Familien freigezogen werden. In jedem Fall führt Neubau dazu, dass mehr junge Haushalte nach Königswinter zuziehen und weniger wegziehen müssen.

Abbildung 21 zeigt zur Verdeutlichung dieses Altersstruktureffekts die zukünftige Altersstruktur Königswinters, wenn bis 2030 keinerlei Wanderungen über die Stadtgrenzen stattfinden würden. Die natürliche Entwicklung ist gut vorhersehbar:

**Altersstruktur: Zuzug von Familien kann Alterung kompensieren**

- **Sicher ist**, dass die Bevölkerung von Königswinter weiter altert: Im Jahr 2030 wird es hier mehr 60- bis 75-Jährige und mehr über 80-Jährige geben.
- **Sicher ist auch**, dass junge Menschen mit etwa 20 bis 25 Jahren von zu Hause ausziehen und dann häufig in eine Großstadt ziehen, von Königswinter u.a. nach Bonn und Köln. Daher wird die Zahl der 20- bis 30-Jährigen im Jahr 2030 niedriger liegen als hier dargestellt. Die Rückkehr dieser Haushalte nach Königswinter ist ungewiss.
- **Sicher ist auch**, dass sich die Wohnungsnachfrage junger Familien auch auf das Zentrale Kreisgebiet richtet. Sie werden sich dort nieder lassen, wo sie ein entsprechendes Wohnungsangebot finden.
- **Nicht sicher ist**, wie viele Familien zukünftig in Königswinter eine Wohnung finden können.

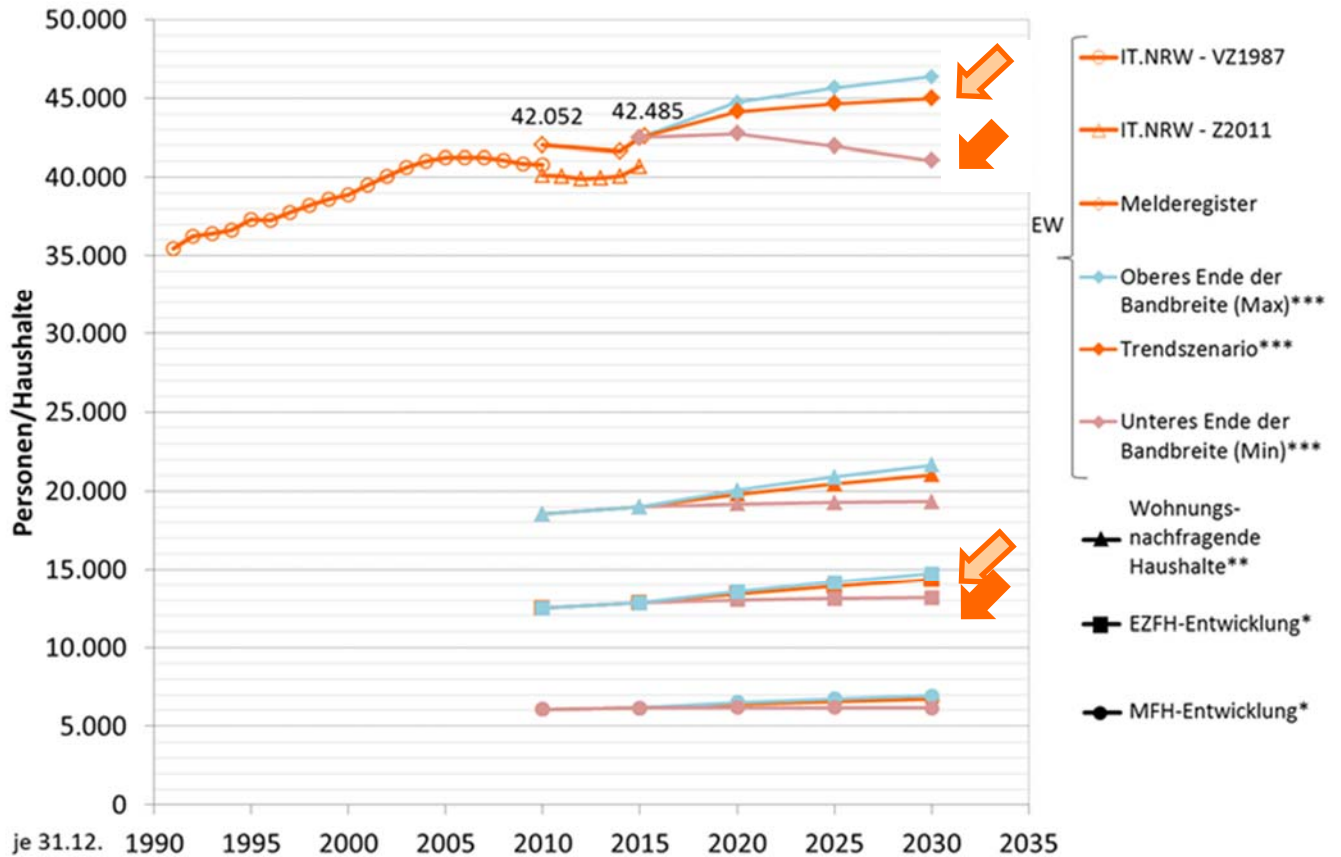
Wie die Wanderungsmuster der Vergangenheit zeigen, führt ein starker Wohnungsneubau zum Zuzug von 30- bis 50-Jährigen und ihren Kindern. Inwiefern jungen Menschen in den nächsten Jahren nach ihrem Studium und Berufsausbildung (wieder) nach Königswinter ziehen können, hängt vom zukünftigen Angebote für Wohnungen für sie ab. Über ein entsprechendes Bauflächenangebot kann die Stadt Königswinter beeinflussen, ob die Wohnungsnachfrage von jungen Familien befriedigt wird, und wenn ja, zu welchem Anteil gerade in Königswinter.

Wenn die Zunahme der Senioren in Königswinter (sicher) vom Zuzug junger Familien und ihrer Kinder (unsicher) begleitet wird, dann schrumpft und altert Königswinter



nicht weiter. Dann wird demografische Wandel mit seinen negativen Auswirkungen auf Infrastruktur, Kaufkraft und Erwerbspersonenpotenzial in Königswinter geringer ausfallen. Dafür wird aber Bauland benötigt (Vgl. Kap. 4).

**Abbildung 20: Modellrechnung (Ergebnis): Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage in Königswinter bis 2030**



\* Wenn Anteil Königswinters an Baufertigstellungen des Zentralen Kreisgebiets konstant wie 2014/2015 (WE in EZFH: 13%, WE in MFH: 7%);

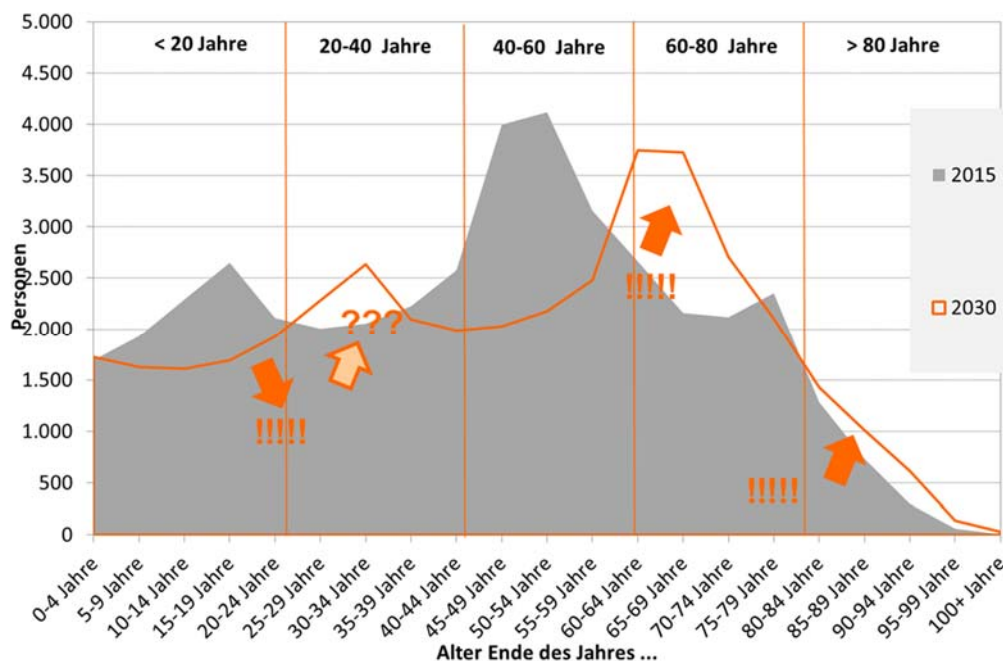
\*\* Wenn Leerstand unverändert. \*\*\* Wenn Haushaltsgröße konstant abzüglich Sterbeüberschuss.

Quelle: IT.NRW, Civitec, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica



**Abbildung 21: Zukünftige Altersstruktur ohne Wanderungen Königswinter; 2015 und 2030:**



Quelle: Civitec, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

### 3.5 Mögliche Flächeninanspruchnahme bis 2030

Stellt man dem berechneten Baulandbedarf in Königswinter von 5,2 bis 3,9 ha pro Jahr (in der Phase 2016-2030) im Trendszenario (Abbildung 19) die aus dem FNP verfügbaren (d.h. nur die als entwickelbar definierten) Wohnbauflächen gegenüber – im Mittel sind das 3,7 ha pro Jahr (Abbildung 22) - dann wird deutlich, dass diese Flächen alleine nicht ausreichen werden, die zukünftige Wohnungsnachfrage in der Stadt Königswinter zu bedienen.

FNP-Potenziale reichen nicht aus für das Trendszenario

**Abbildung 22: FNP-Potenzialflächen in Königswinter**

	gesamt	2016-2030 p.a.	
Flächen im FNP (noch unbebaut)	150 ha	10,0	ha
- davon Schutzgebietsausweisungen:	70 ha	4,7	ha
- bleiben:	80 ha	5,3	ha
--- davon derzeit nicht entwickelbar*	25 ha	1,7	ha
--- <b>bleiben zur Baulandentwicklung:</b>	<b>55 ha</b>	<b>3,7</b>	<b>ha</b>

\* u.a. wg. Immissionsbelastungen, eigentumsrechtlicher Fragen, fehlender externer Erschließung.

Quelle: Stadt Königswinter

empirica

## 4. Wohnbauflächenpotenziale

### 4.1 Vorgehen

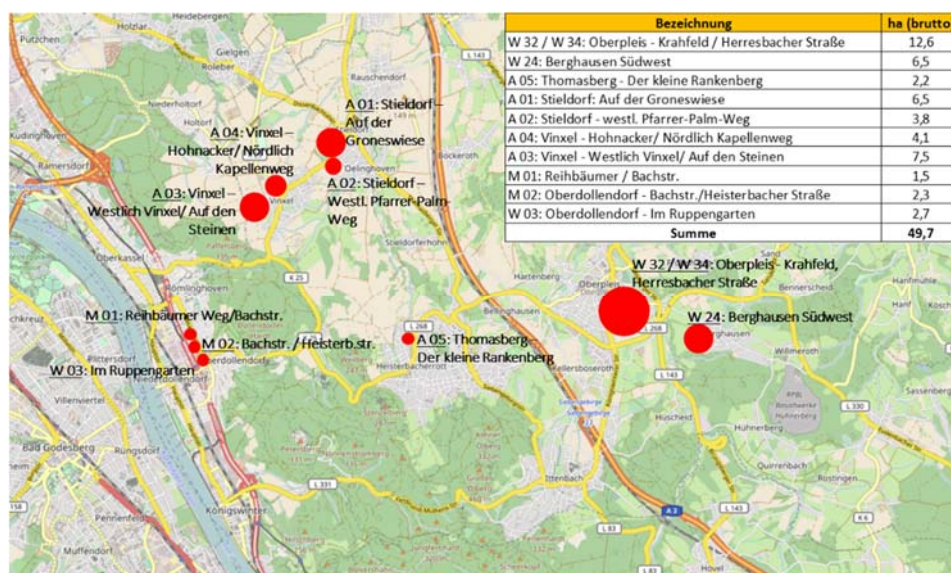
Für 10 Bewertungsflächen in Königswinter wurde im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen eine wohnungswirtschaftliche Betrachtung durchgeführt.<sup>4</sup> Im Ergebnis der Betrachtung steht die Eignung jeder Fläche für bestimmte Zielgruppen und ein Vorschlag, wie viele Wohneinheiten (WE) in welchen Gebäudetypen (Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) realisiert werden könnten. In diesem Kontext wird auch eine Einschätzung zur Eignung der Flächen als Standort für den Bau geförderter Wohnungen gegeben.

Gegenstand der Bewertung ist ausschließlich eine Betrachtung der Bewertungsflächen im Sinne einer Markt- und Standortanalyse, d.h. technische Fragen etwa im Hinblick auf die Erschließung bleiben unberücksichtigt. Der Vollständigkeit halber werden die aus Sicht der Stadt Königswinter bereits bekannten Hemmnisse technischer Art bei der Bewertung nachrichtlich mit genannt. Diese Aspekte sollten bei einer weitergehenden, vertieften Betrachtung der Realisierungsmöglichkeiten der einzelnen Bewertungsflächen im Sinne einer Kosten-Nutzen-Analyse betrachtet werden.

### 4.2 Standortqualitäten

In Abstimmung mit der Stadt Königswinter wurden 10 Flächen unterschiedlicher Größen (von 1,5 bis 12,6 ha BBL) und Lagen (in den Stadtteilen Oberpleis, Thomasberg, Stieldorf, Vinxel und Oberdollendorf) ausgewählt (Abbildung 23).

**Abbildung 23: Lage und Größe der Bewertungsflächen für eine Nutzung als Wohnflächen in Königswinter**



Quelle: eigene Darstellung (Karte: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

empirica

<sup>4</sup> Die Bewertungen für die einzelnen Flächen sind in einem eigenen Dokument dargestellt.

Die Qualität von Wohnstandorten kann anhand unterschiedlicher Standortfaktoren bewertet werden. Erfahrungsgemäß sind dabei nachfolgende besonders wichtig und stellen die Grundlage der gutachterlichen Bewertung der einzelnen Flächen dar:

Lage / Erreichbarkeit:

- Standortzentralität: Lage im/am Ortsteilzentrum
- Erreichbarkeit MIV: Entfernung zur nächsten AS BAB
- Erreichbarkeit ÖPNV: Regionalverkehr, Straßenbahn, Bus

Infrastruktur / Versorgung:

- Nahversorgung: Nähe zu Einkaufsangeboten
- Freizeit / Kultur: Nähe zu Gastronomie, Kulturangeboten
- Kita / Grundschule: Nähe zu Kitas/Grundschulen
- Weiterführende Schule: Nähe zu weiterführenden Schulen
- Ärzte: Nähe zu Ärzten

Weiche Faktoren:

- Aufenthaltsqualität im Umfeld: Qualität von Gebäuden und Außenraum
- Soziales Umfeld
- Naherholung: Nähe zu Naherholungsflächen
- Besondere Belastungen: Lärm, Geruch

Im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen wurde jede Fläche entsprechend der o.g. Faktoren gutachterlich bewertet. Jeder Faktor wurde auf einer Skala von 1 bis 10 bewertet (je höher der Wert, desto höherwertig ist die Fläche bei dem betreffenden Faktor). In nachfolgender Abbildung ist die Bewertung der 10 Flächen im Überblick dargestellt.

**Abbildung 24: Bewertung der Flächen für eine Nutzung als Wohnflächen in Königswinter**

	Lage / Erreichbarkeit			Infrastruktur/ Versorgung					Weiche Faktoren			
	Standort-zentralität	Erreich-barkeit MIV	Erreich-barkeit ÖPNV	Nahver-sorgung	Freizeit/ Kultur	Kitas / Grundschule	weiterf. Schule	Ärzte	Aufenthalts-qualität Umfeld	Soziales Umfeld	Nah-erholung	Besondere Belastungen
W 32 / W 34: Oberpleis - Krahfeld / Herresbacher Straße	7,0	7,0	6,5	6,5	4,5	6,5	7,5	6,5	7,5	7,5	7,0	3,5
W 24: Berghausen Südwest	1,0	7,0	2,0	1,0	1,0	1,0	3,0	1,0	7,5	7,5	8,0	8,0
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	2,0	6,0	3,5	2,0	2,0	1,5	3,0	1,5	7,5	7,5	8,0	6,5
A 01: Stieldorf - Auf der Groneswiese	2,5	4,0	5,0	5,0	3,5	3,0	2,0	2,5	7,5	7,5	8,0	7,5
A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	2,0	4,0	5,0	4,5	3,0	3,0	2,0	2,0	8,0	8,0	8,0	7,0
A 04: Vinxel - Hohnacker/ Nördlich Kapellenweg	1,5	4,0	4,0	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
A 03: Vinxel - Westlich Vinxel/ Auf den Steinen	1,5	4,0	3,5	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0	7,5	7,5	8,0	7,5
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	7,5	7,0	7,5	7,5	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	7,5	7,0	8,0	8,0	6,0	7,5	3,0	7,5	5,0	6,5	6,5	1,5
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	8,0	7,0	8,5	8,5	6,0	7,5	3,0	7,5	6,0	6,5	6,5	3,5

Skala von 1 bis 10

Gut bis 10

Mittel bis 6,6

Schlecht bis 3,3

Quelle: eigene Darstellung

empirica

### 4.3 Zielgruppeneignung




Am Wohnungsmarkt Königswinter fragen unterschiedliche Zielgruppen Wohnraum nach:

- Familien: Mit Veränderung der Haushaltssituation verändern sich die Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld. Sie bilden daher eine der wichtigsten Umzugsgruppen auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche und der generellen Knappheit familiengerechter Angebote in der Stadt sind sie oftmals auch bereit, ihr angestammtes Wohnumfeld in einem vergleichsweise großen Radius zu verlassen, wenn sie dort keine adäquaten Angebote vorfinden.
- 1-/2-Personen-Haushalte ohne Kinder (25 bis 45 bzw. 45 bis 65 Jahre): Haushalte, die ihre Wohnfläche und/oder ihren Wohnstandort optimieren möchten und in der Lage bzw. bereit sind, die Mieten in einem Neubau zu finanzieren. Sie sind beruflich engagiert und überwiegend etabliert. Sie befinden sich in der vor- oder postfamiliären Phase oder haben keine Kinder.
- 1-/2-Personen-Haushalte ohne Kinder (18 bis 25 Jahre): Starter-Haushalte, die als Berufsanfänger oder Auszubildende, alleine oder mit Partner, einen neuen Haushalt gründen. Zwar bevorzugen viele dieser Haushalte belebtere, urbane Standorte (wie Bonn/Köln), doch insbesondere Haushalte mit einem Bezug zu Königswinter bilden ein gewisses Nachfragepotenzial.
- Ältere Haushalte (ab ca. 65 Jahre): Sie haben eine hohe Umzugsbereitschaft in einen Neubau, wenn sie bisher nicht altersgerecht wohnen und eine Wohnform suchen, die auch bei eingeschränkter Mobilität geeignet ist (Neubau mit Aufzug und weitgehend barrierefreier Gestaltung). Dazu zählen auch Haushalte, die ihr Einfamilienhaus aufgeben und ihre Wohnfläche verkleinern sowie den Aufwand für Pflege und Bewirtschaftung des Grundstücks vermeiden möchten.

Charakteristika und Anforderungen der Zielgruppen an Standort und Immobilie sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.



**Abbildung 25: Hauptzielgruppen für den Wohnungsmarkt Königswinter**

	Hauptzielgruppen				
	Familien 	1-/2-Personen-Haushalte 			Ältere Haushalte 
<b>Haushaltstyp</b>	Familien mit Kindern	1-/2-Personen-Haushalt ohne Kinder	1-/2-Personen-Haushalt ohne Kinder	1-/2-Personen-Haushalt ohne Kinder	1-/2-Personen-Haushalte ohne Kinder
<b>Alter</b>	Ende 20 bis 50	18 bis 25	25 bis 45	45 bis 65	65 und älter
<b>Herkunft</b>	Königswinter, Stadt Bonn, Region Köln/Bonn	Königswinter, tlw. Region Köln/Bonn	Königswinter, Stadt Bonn, Region Köln/Bonn	Königswinter, Stadt Bonn, Region Köln/Bonn	Königswinter, Stadt Bonn, Region Köln/Bonn
<b>Einkommen/ Vermögen</b>	alle Einkommensgruppen	geringes bis mittleres Einkommen	alle Einkommensgruppen	alle Einkommensgruppen	alle Einkommensgruppen
<b>Lebensphase</b>	- Familiengründung und -erweiterung - beruflich engagiert	- Starterhaushalte - in Ausbildung - Berufseinsteiger	- Berufseinsteiger bis berufliche Etablierte	- beruflich etabliert - Erfüllung eigener Wünsche - vor- und postfamiliäre Phase oder kinderlos	Erwerbsleben überwiegend abgeschlossen
<b>Anforderung an Wohnumfeld</b>	- Kinder-/Familienfreundliche Umgebung - familiengerechte Infrastruktur - Nähe zu anderen Familien	- Königswinterorientiert - ruhige und grüne Umgebung - Nähe Infrastruktur (Grundversorgung, ÖPNV)	- ruhige und grüne Umgebung - Nähe zu Infrastruktur (Grundversorgung, ÖPNV)	- ruhige und grüne Umgebung - Nähe zu Infrastruktur (Grundversorgung, ÖPNV)	- Königswinterorientiert - ruhige und grüne Umgebung, Nähe zu Grundversorgung (Supermarkt, Arzt, Apotheke, Friseur etc.)
<b>Zentrale Anforderung an Objekt</b>	Familiengerecht (u.a. Abstellflächen, sichere Aufenthaltsbereiche f. Kinder im hausnahen Bereich)	mittlerer bis guter Ausstattungsstandard	guter Ausstattungsstandard	attraktives Objekt (z.B. freier Blick i.d. Landschaft), guter Ausstattungsstandard	mittlerer bis sehr guter Ausstattungsstandard, barrierefrei
<b>Bevorzugte Wohnungsgrößen (ca.)</b>	120-160 m <sup>2</sup> (4-5 Zimmer) /bis ca. 90 m <sup>2</sup> bei geringem Einkommen	30-60 m <sup>2</sup> 1-2 Zimmer	35-85 m <sup>2</sup> 1,5-3 Zimmer	45-90 m <sup>2</sup> 1,5-3 Zimmer	35-70 m <sup>2</sup> 1,5-3 Zimmer
<b>Eigentum / Miete</b>	vorrangig Eigentum, Familien mit weniger Einkommen Mietobjekte	vorrangig Mietobjekte	bei jüngeren eher Mietobjekte, bei älteren häufiger Eigentum	sowohl Eigentums- als auch Mietobjekte	Eigentum bei höherer Kaufkraft, Miete bei geringer Kaufkraft
<b>Bautypologie</b>	vorrangig EZFH, Familien mit geringen Einkommen auch MFH	MFH	MFH, vereinzelt auch EZFH	MFH, aber auch EZFH	vor allem MFH vereinzelt auch EZFH

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Entsprechend den oben dargestellten Standortqualitäten der Bewertungsflächen ergeben sich unterschiedliche Eignungen der einzelnen Flächen für die Zielgruppen des Wohnungsmarktes. Alle untersuchten Flächen sind aus gutachterlicher Einschätzung in hohem Maße für Familien geeignet. Für die übrigen Zielgruppen gibt es mittlere Potenziale, d.h. bei entsprechender Angebotsentwicklung können diese Zielgruppe auch auf dem jeweiligen Standort bedient werden. Allerdings bleibt die Nachfrage dieser Zielgruppen mengenmäßig eingeschränkt. Viele Flächen sind aus gutachterlicher

Perspektive in geringem Maße für bestimmte Zielgruppen geeignet. Dies schließt jedoch nicht aus, dass sich auch in solchen Fällen mit entsprechenden Angebote diese Zielgruppen ansprechen lassen – stärker als bei der Einschätzung eines mittleren Potentials ist jedoch bei einer geringen Potenzialeignung auf die Anzahl an WE zu achten. So ist nicht ausgeschlossen, dass sich auch ältere Haushalte für die Fläche A05 in Thomasberg interessieren – allerdings dürfte die Nachfrage kaum mehr als ein kleineres Mehrfamilienhaus mit 4 bis 6 WE füllen.

**Abbildung 26: Eignung der Bewertungsflächen für Zielgruppen**

Bewertungsfläche	Familien	1-/2-Personen-Haushalte			Haushalte 65+	Geförderter Wohnraum
		18 bis 25	25 bis 45	45 bis 65		
W32/W34: Oberpleis	■	■	■	■	■	ja
W24: Berghausen Südwest	■	■	■	■	■	nein
A05: Thomasberg	■	■	■	■	■	nein
A01: Stieldorf	■	■	■	■	■	ja
A02: Stieldorf	■	■	■	■	■	nein
A04: Vinxel	■	■	■	■	■	nein
A03: Vinxel	■	■	■	■	■	nein
M01: Oberdollendorf	■	■	■	■	■	ja
M02: Oberdollendorf	■	■	■	■	■	ja
W03: Oberdollendorf	■	■	■	■	■	ja

■	Hohes Potenzial
■	Mittleres Potenzial
■	Geringes Potenzial

Quelle: eigene Darstellung

empirica

#### 4.4 Mengemäßige Potenziale

Ausgehend von der Zielgruppeneignung wurden im nächsten Schritt bauliche Typologien auf den Bewertungsflächen verortet. Für die Hälfte der Flächen besteht aus gutachterlicher Einschätzung Nachfragepotenzial ausschließlich im Ein- und Zweifamilienhaussegment (siehe nachfolgende Übersicht). Die Eignung von Mehrfamilienhäusern korrespondiert entsprechend mit den damit anzusprechenden Zielgruppen in erster Linie mit einer guten Ausstattung eines Standortes mit Versorgungsangeboten. So suchen z.B. ältere Haushalte die Nähe zu Einkaufs- und Gesundheitsangeboten.

Für Berechnung wurden folgende Annahmen getroffen:

- Ein Verhältnis von Nettobauland (NBL) zu Bruttobauland (BBL) von 0,7
- Im Einfamilienhausbereich durchschnittliche Grundstücksgrößen von 400 bis 500 m<sup>2</sup>
- Bei Mehrfamilienhausbebauung eine GFZ von 0,5 bis 0,7 und 100m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche je Wohneinheit

**Abbildung 27: Mögliche Zahl von Wohneinheiten auf den Bewertungsfächen in Königswinter**

	<b>WE in Ein-/Zweifamilienhäusern</b>	<b>WE in Mehrfamilienhäusern</b>	<b>Summe</b>	<b>WE alternativ (25 - 30 WE/ha Bruttobauland)</b>
W 32 / W 34: Oberpleis - Kraefeld / Herresbacher Straße	170	110	280	320 bis 380
W 24: Berghausen Südwest	90		90	160 bis 200
A 05: Thomasberg - Der kleine Rankenberg	30		30	60 bis 70
A 01: Stieldorf: Auf der Groneswiese	80	60	140	160 bis 200
A 02: Stieldorf - westl. Pfarrer-Palm-Weg	50		50	100 bis 110
A 04: Vinxel - Hohnacker/ Nördlich Kapellenweg	60		60	100 bis 120
A 03: Vinxel - Westlich Vinxel/ Auf den Steinen	110		110	190 bis 230
M 01: Reihbäumer / Bachstr.	20	40	60	40 bis 50
M 02: Oberdollendorf - Bachstr./Heisterbacher Straße	20	60	80	60 bis 70
W 03: Oberdollendorf - Im Ruppengarten	30	70	100	70 bis 80
<b>Summe</b>	<b>660</b>	<b>340</b>	<b>1.000</b>	<b>1.260 bis 1.510</b>

Quelle: eigene Darstellung

empirica

#### 4.5 Priorisierung

Auch wenn es aus der Perspektive der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Königswinter (siehe dazu Kapitel 3) wünschenswert ist, möglichst alle untersuchten Bewertungsflächen umgehend und parallel zu entwickeln, ist dies erfahrungsgemäß kaum möglich und würde ein erhebliches Maß an Verwaltungskapazitäten erfordern. Daher sollten die Bewertungsflächen mit unterschiedlicher Priorisierung entwickelt werden.

Grundlagen für die Priorisierung sind

- Wohnungswirtschaftliche / nachfrageorientierte Perspektive (Königswinter insgesamt)
- Umfang des WE-Potenzials (je mehr WE realisiert werden können, desto dringender)
- Schaffung eines differenzierten Angebotes (Ansprache möglichst vieler Zielgruppen)
- Möglichkeit auch geförderter Neubau zu realisieren
- (Der zeitliche Mobilisierungsaspekt blieb unberücksichtigt, da hierzu keine Informationen vorlagen).

Nach gutachterlicher Perspektive sollten folgende Flächen mit einem Potenzial von insgesamt rund 700 WE vorrangig entwickelt werden:

- W32/W34 in Oberpleis: rd. 300 WE, davon 40% in MFH, geförderter Wohnraum am Standort sinnvoll
- W03/M01/M02 in Oberdollendorf: in Summe der drei Flächen rd. 250 WE möglich, davon  $\frac{3}{4}$  in MFH, geförderter Wohnraum am Standort sinnvoll
- A01 in Stieldorf: rd. 150 WE, davon rd.  $\frac{1}{3}$  in MFH, geförderter Wohnraum am Standort in begrenztem Volumen realisierbar

## 5. Ziele und Handlungsfelder

### 5.1 Strategische Ziele

Auf der Sitzung der Arbeitsgruppe ISEK/ Siedlungsflächenentwicklung am 3.4.2017 stimmten alle Mitglieder der Arbeitsgruppe (Vertreter der Stadtverwaltung und der Fraktionen) den nachfolgend aufgeführten strategischen Leitzielen zu. Insbesondere hat sich die Stadt Königswinter auf das Ziel verständigt, im Jahr 2035 die Einwohnerzahl von derzeit rd. 42.000 Einwohner (Abbildung 20) auf bis zu 46.000 Einwohner zu erhöhen. Da gleichzeitig der wachsende Sterbeüberschuss kompensiert werden muss, ist dafür eine Zuwanderung von über 4.000 Personen bis 2035 erforderlich. Dies soll über ein entsprechend attraktives Baulandangebot erreicht werden.

#### 5.1.1 Leitziel 1: Ausrichtung der Königswinterer Stadtentwicklung auf bis zu 46.000 Einwohner in 2035

Die Region Bonn/ Rhein-Sieg prosperiert. Es besteht eine sehr große Nachfrage auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt. Wenn die erhöhte Nachfrage nach Bauland nicht aufgefangen werden kann, besteht die Gefahr, dass der Angebotsmangel zum Entwicklungshemmnis für die gesamte Region wird.

- Im Siedlungsflächenmonitoring von Königswinter wurden rund 80 ha Wohnbaulandpotenziale ermittelt. Diese sind über den Flächennutzungsplan (FNP) und teilweise über Bebauungspläne abgesichert.
- Zudem stehen im Regionalplan (RP) noch Erweiterungsmöglichkeiten von 30 bis 45 ha zur Verfügung.
- Darüber hinaus sind noch zahlreiche Baulücken und untergenutzte Grundstücke vorhanden.

Königswinter strebt eine Einwohnerzahl von bis zu 46.000 Einwohnern im Jahr 2035 an. Dies bedeutet gegenüber heute einen Zuwachs um 4.000 Einwohner und liegt damit oberhalb des Trendszenarios und leicht unterhalb des Maximalszenarios (Abbildung 20). Wie die Modellrechnungen zeigen, müssen dafür bis 2030 insgesamt rd. 2.000 WE gebaut werden, und zwar überwiegend Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder mit vergleichbaren Qualitäten. Für einen Zielwert leicht unterhalb des Maximalszenarios werden bei den unterstellten Dichten rd. 80 ha Bruttobauland benötigt (Abbildung 19, letzte Zeile).

Es ist noch zu prüfen, welche Infrastrukturmaßnahmen (Schulen, Abwasser, Verkehr u.a.) mit diesem Einwohnerzuwachs verbunden sind. (Kosten-Nutzen-Analyse der Siedlungsflächenentwicklung bzw. Einzelflächen).

#### 5.1.2 Leitziel 2: Bereitstellung eines bedarfsgerechten, differenzierten und qualitätsvollen Wohnbaulandangebotes

Durch die demographische Entwicklung, gesellschaftliche Veränderungen und die damit einhergehenden Änderungen der Haushaltsstrukturen, die Anforderungen des



Wohnungsmarktes sowie steigende Bodenpreise und Baukosten wird die Bereitstellung von (bezahlbarem) Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zunehmend wichtiger. Ein differenziertes, nachfrageorientiertes und langfristiges tragfähiges Angebot ist erforderlich. Ziel in Königswinter ist der Neubau von:

- klassischen Einfamilienhäusern
- hochwertigen Eigentumswohnungen im Geschößwohnungsbau
- öffentlich geförderten Mietwohnungen (Geschosswohnungen/ Reihenhäusern)
- Objekten für Baugruppen/ Bauherrengemeinschaften
- familienfreundlichen, barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnungen
- generationenübergreifenden und gemeinschaftlichen Wohnformen
- Wohnungen für Studenten
- Objekten zum Wohnen auf Zeit (Boarding Houses)

### **5.1.3 Leitziel 3: Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung**

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung ist ein wesentliches, gesetzlich verankertes Ziel, um den Flächenverbrauch zu begrenzen. Innenentwicklung dient auch dazu, die Belastungen der Allgemeinheit durch eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Schulen, Entwässerung usw.) zu begrenzen.<sup>5</sup>

### **5.1.4 Leitziel 4: Außenentwicklung vorrangig in Ortsteilen mit mehr als 2.000 Einwohnern**

Die Potenziale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung sind begrenzt und nicht immer und in ausreichender Menge verfügbar, sodass die Entwicklung der bestehenden Wohnbauflächenreserven im Außenbereich zusätzlich notwendig ist, um Wohnbauflächen für den erwarteten bzw. angestrebten Einwohnerzuwachs bereitzustellen.

Gemäß der landes- und regionalplanerischen Vorgaben vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB), da hier in der Regel eine ausreichende Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung gegeben ist. Dementsprechend soll nach Vorstellung der Stadt Königswinter eine Außenentwicklung vorrangig in den bereits als ASB festgelegten Bereichen bzw. den größeren Orten und Ortsteilen mit mehr als 2.000 Einwohnern stattfinden.

In den kleineren Ortsteilen mit weniger als 2.000 Einwohnern sollen (zusätzliche) Bauflächen im Außenbereich nur zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ausgewiesen und entwickelt werden (Eigenentwicklung).

---

<sup>5</sup> BauGB, LEP und Regionalplan

### 5.1.5 Leitziel 5: Ausweitung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen am Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern betrug 2014 in Königswinter rund 10 %. Dies entspricht rund 600 öffentlich geförderten Mietwohnungen.<sup>6</sup>

Aufgrund des Auslaufens der Bindefristen wird diese Zahl bis 2030 voraussichtlich um mehr als ein Drittel sinken (-200 Wohnungen). Um auch langfristig einkommensschwächeren Schichten günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist in den nächsten Jahren auch öffentlich geförderter Wohnungsbau erforderlich.

## 5.2 Handlungsfelder und Empfehlungen

### 5.2.1 Handlungsfeld: Strategische Steuerung und Neubau

Die dringendste wohnungspolitische Aufgabe der Stadt Königswinter ist eine am zukünftigen Entwicklungspotenzial ausgerichtete Bereitstellung von baureifen Grundstücken für die Schaffung von nachfragegerechten Wohnungsangeboten.

#### Installation eines Baulandprogramms

Das Baulandprogramm für Königswinter stellt den strategischen Rahmen für die Entwicklung von Wohnbauflächen dar. Im Baulandprogramm sind die Flächen definiert, mit denen die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele von Königswinter erreicht werden sollen.

Grundlage für das einzurichtende Baulandprogramm ist das in der Modellrechnung ermittelte Mengengerüst der zukünftigen Neubaunachfrage (siehe Abbildung 19), dass im Zeitraum von 2016 bis 2025 (d.h. für die nächsten 10 Jahre) eine durchschnittliche Fertigstellungszahl von bis zu 200 WE (oberes Ende der Bandbreite) als Potenzial aufzeigt.

Voraussetzung der strategischen Funktion eines Baulandprogramms für Königswinter ist die Einrichtung eines Wohnbaulandmonitorings, in dem der jeweils aktuelle Stand der Wohnbauflächenentwicklung und -inanspruchnahme überprüft werden bzw. mit der ebenfalls regelmäßig zu aktualisierenden zukünftigen Neubaunachfrage abzugleichen sind. So können sich abzeichnende Engpässe- oder auch Überschusssituationen dargestellt werden und Maßnahmen zum Gegensteuern vorbereitet werden.

Bei der Festlegung des Wohnbaulandprogramms ist einerseits zu berücksichtigen, dass nicht die gesamte Wohnungsbautätigkeit in Königswinter in neuen Baugebieten stattfindet. Ein Teil entsteht regelmäßig in Baulücken oder auch durch Abriss und Neubau. Dies wird auch bei der zukünftig anzustrebenden Wohnungsbauleistung von rd. 200 WE pro Jahr der Fall sein. Somit muss entschieden werden, wie hoch der Anteil

---

<sup>6</sup> NRW.BANK

der zukünftigen Bauleistung sein soll, der auf neue Baugebiete entfällt und damit Grundlage für das Baulandprogramm sein soll.

Andererseits sollte in einem zukünftigen Baulandprogramm für Königswinter grob festgelegt werden, wie hoch der „Sollwert“ an baureifen Flächen, die pro Jahr zur Verfügung stehen, sein soll. So geht die Stadt Münster von einem Volumen im Umfang des vierfachen des Jahresverbrauchs aus.

In einem Baulandprogramm sollten auch die zeitlichen Verfügbarkeiten der Flächen dargestellt sein. Die Stadt Münster unterscheidet z.B. in Flächen der Stufe 1, d.h. Flächen, die bereits die relevanten Voraussetzungen erfüllen, dass eine Baureife zeitlich absehbar ist und Flächen der Stufe 2, für die eine zeitliche Verfügbarkeit noch nicht festgelegt werden kann.

Das vorgeschlagene Baulandprogramm für Königswinter ist aber nicht nur ein Instrument der Bilanzierung, sondern ist auch die Grundlage für die Koordination der verschiedenen Aktivitäten in der Verwaltung, die notwendig sind, um Bauland zu aktivieren, d.h. Verhandlungen zur Sicherstellung der Mitwirkung der Eigentümer bzw. Investoren, für B-Pläne, Ausbauplanungen. In dem Zuge soll das Baulandprogramm auch gewährleisten, dass die sozialen Infrastrukturen (Kitas, Schulen) zum passenden Zeitpunkt die erforderlichen Kapazitäten aufweisen.

### **Aktivierung von größeren Potenzialen mit Baurecht**

In Königswinter gibt es verschiedene größere Flächen im Innen- wie Außenbereich, die bereits über Plan- bzw. Baurecht verfügen. Dies sind z.B. „Limperichsberg Süd“, „Alter Heeresweg und Dreesenbitze“. Diese Flächen sollten angesichts des hohen Nachfragedrucks in kurzer bis mittlerer Frist vorrangig entwickelt werden.

Im ersten Schritt und als Grundlage für das eingangs vorgeschlagene Baulandprogramm sollten alle relevanten größeren Flächen mit Baurecht in einem Wohnbaulandmonitoring nach festgelegten Kriterien erfasst werden. Hier sollte auch erkennbar sein, welche Flächen aus welchen Gründen nur mit Hemmnissen entwickelt werden können. Für alle Flächen sind Gespräche mit den Eigentümern zu führen.

Es sollten Zielvorstellungen entwickelt werden, wie die Flächen bebaut werden können, d.h. für welche Zielgruppen, mit welchen Typologien, in welchen Volumina und mit welchen infrastrukturellen Voraussetzungen.

Für jede dieser Flächen ist zu prüfen, wie ggf. vorhandene Hemmnisse beseitigt werden können bzw. welche Instrumente angewendet werden können, um eine Entwicklung zu forcieren. So ist z.B. zu prüfen, ob für bestimmte B-Plan-Gebiete Umlegungsverfahren begonnen werden sollten. Es ist auch zu prüfen, ob B-Plan-Festsetzungen nicht zu restriktiv sind und Investoren abschrecken.

### **Entwicklung von vorhandenen Baulandpotenzialen (FNP-Flächen)**

Der Flächennutzungsplan sieht mehrere Flächen für Wohnbauentwicklungen vor. Die Aktivierbarkeit als Bauland ist jedoch unterschiedlich. So gibt es Potenzialflächen im

Innen- wie Außenbereich, die aufgrund von Nutzungs- und Immissionskonflikten sowie aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer derzeit nicht bzw. nur eingeschränkt bauleitplanerisch entwickelt werden. Andere Flächenpotenziale sind einfacher zu mobilisieren.

Damit auch die FNP-Flächen, deren Aktivierung länger dauern wird als die Flächen mit bestehendem Baurecht, nachfragegerecht entwickelt werden können, ist es schon jetzt erforderlich, die Chancen und Risiken jeder einzelnen FNP-Wohnbaufläche zu prüfen. Dies erfolgt im Rahmen des vorgeschlagenen Wohnbaulandmonitorings. In diesem Kontext sind auch Gespräche mit den Flächeneigentümern zu führen.

Analog zu den größeren Wohnbaupotenzialen mit bestehendem Baurecht sollten auch für die FNP-Flächen Vorstellungen zu Zielgruppen, Typologien, Volumina und Infrastrukturen entwickelt werden. Mit diesen Vorstellungen sind dann auch Gespräche mit den Flächeneigentümern zu führen.

Für Potenzialflächen mit hohen Restriktionen ist zu prüfen, welche Lösungen gefunden werden können, um die Hemmnisse zu beseitigen. So könnten emissionsträchtigen Betriebe aus Gemengelagen in Gewerbegebiete oder den Außenbereich (landwirtschaftliche Betriebe) verlagert werden.

### **Entwicklung von Regionalplanflächen**

Im Regionalplan sind verschiedene Potenzialflächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und sind somit als mögliches Wohnbauland zu entwickeln. Da das Risiko besteht, dass die im Innenbereich bzw. im Flächennutzungsplan vorhandenen Potenziale nicht vollständig bis 2035 aktiviert werden können, sollten ausgesuchte Regionalplanflächen für Wohnbaulandentwicklungen vorbereitet werden.

Auch diese Flächenkategorie ist in das Wohnbaulandmonitoring einzupflegen. Es sollten alle im Regionalplan als ASB definierte Flächen in das Monitoring (und damit in das Königswinterer Baulandprogramm) aufgenommen werden. Die Prüfung der Entwicklungsmöglichkeit anhand von noch zu definierenden Kriterien (u.a. Priorisierung anhand von Nutzen und Kosten der Entwicklung einschl. der erforderlichen Infrastrukturen) sortiert die Regionalplanflächen im Hinblick auf ihre Realisierungswahrscheinlichkeit.

### **Nachverdichtung**

Neben den größeren Wohnbaupotenzialen besteht eine wichtige Aufgabe in Königswinter darin, im bestehenden Siedlungsgefüge nachzuverdichten. Nachverdichtung fand bereits in der Vergangenheit in Königswinter statt, etwa wenn abgerissen und neu gebaut wurde. Für die Zukunft sollte Königswinter noch stärker als bislang und auch weil die Maßgabe des Baugesetzbuches Innen- vor Außenentwicklung gilt, Nachverdichtungspotenziale nutzen.

In der Stadt gibt es viele freie Baugrundstücke. So berichtet die Verwaltung von 280 Baulücken mit insgesamt 20 ha alleine in den Stadtteilen Thomasberg und Ittenbach. Für diese Baulücken liegen tlw. bereits Bauanträge vor, tlw. haben die Eigentümer

keine Kenntnis von der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke und tlw. besteht keine Bereitschaft zum Verkauf.

Es besteht keine Kenntnis darüber, in welchem Maße Baulücken für eine Wohnbauentwicklung in Königswinter in den letzten Jahren tatsächlich in Anspruch genommen wurden. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen jedoch, dass dieses Potenzial begrenzt ist und daher nicht als mengenmäßige strategische Größe verwendet werden sollte (d.h. nicht im Wohnbaulandmonitoring erfasst werden sollte).

Dennoch sollte Königswinter versuchen, die bestehenden Baulücken verstärkt für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Hierzu wäre im ersten Schritt ein stadtweites Baulückenkataster einzurichten und regelmäßig zu aktualisieren. In dieses Kataster sollte neben Grundstücksdaten auch evtl. Hemmnisse aufgeführt werden. Im Weiteren sollten Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke gesucht werden, einerseits um deren Vorstellungen zu erfahren, andererseits um mögliche Nutzungen zu diskutieren. Wichtig ist es dabei dem Eigentümer ein möglichst hohes Maß an Verbindlichkeit über das baulich Machbare zu kommunizieren.

Weitere Nachverdichtungspotenziale ergeben sich aus Erweiterungen bestehender Wohngebäude (Anbauten, Aufstockungen usw.) und einem Abriss von alten Einfamilienhäusern und Ersatzneubauten mit größeren Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Diese Prozesse finden bereits in Königswinter statt und sollten von der Stadt auch aktiv weiter begleitet werden. Dort, wo es städtebaulich sinnvoll ist, sollte eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit möglich sein (durch Anpassung der Festsetzungen in vorhandenen Bebauungsplänen oder Aufstellung von neuen Bebauungsplänen). Eine Grundlage für die strategische Herangehensweise an dieses Thema ist die stadtweite Suche nach potenziellen Nachverdichtungsflächen bzw. Quartiere in Königswinter.

### **Zu prüfen: Einführung eines kooperativen Baulandmodells**

Zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Königswinter (siehe Kap. 5.1) ist die Möglichkeit zu prüfen, ein Baulandmodell einzuführen. Andere Städte wie Münster, Stuttgart oder Köln haben ein solches Modell. Das Modell zielt darauf, dass die Stadt nur noch dann Baurechte neu schafft oder ändert, wenn sie entweder Teilflächen selbst erwerben kann oder wenn sich Eigentümer/Investoren an den Kosten der Baulandentwicklung beteiligen und verpflichten, konkrete wohnungspolitische Ziele umzusetzen.

Mit einem Baulandbeschluss für Königswinter wäre es z.B. möglich, den Anteil des geförderten bzw. preisgebundenen Wohnungsbaus zu quotieren, Planungsbegünstigte an den Folgekosten der technischen und sozialen Infrastruktur zu beteiligen sowie Planungsabläufe, Rahmenbedingungen und Verhandlungswege für potenzielle Investoren transparent zu gestalten.

Die hier vorgeschlagene Prüfung einer möglichen Einführung eines Baulandmodells sollte klar die Chancen und Risiken bzw. die Kosten und den Nutzen aufzeigen. So wäre eine mögliche Forderung nach einer einheitlichen Quote an gefördertem Wohn-

raum (z.B. 10% oder 20% an der entstehenden Wohnfläche) im Königswinterer Kontext zu prüfen. Aus gutachterlicher Sicht ist sozialer Wohnungsbau nicht an allen Standorten in Königswinter zielführend.

### 5.2.2 Handlungsfeld: Zielgruppe Familien und Ältere

Familien stellen eine strategisch bedeutsame Zielgruppe für Königswinter dar, da durch sie die Altersstruktur der Stadt bei erfolgreicher Zuwanderung von außerhalb verjüngt werden kann. Zugleich sollten abwanderungswillige Familien in Königswinter gehalten werden. Ältere spielen im Rahmen der demografischen Alterung der Gesellschaft zukünftig eine größere Rolle in Königswinter. Auch wenn im Alter nicht mehr so häufig umgezogen wird, wächst die Bedeutung von älteren Haushalten als Nachfrager auf dem Königswinterer Wohnungsmarkt.

#### Qualitätsvolle Neubauangebote für Familien

Eine wichtige Voraussetzung dafür, dass familienorientierte Wohnangebote in Königswinter realisiert werden können, ist die Schaffung von Bauland in ausreichenden Mengen und an geeigneten Standorten (siehe Kapitel 5.2.1). Im Sinne einer langfristig hohen Akzeptanz von Neubaustandorten insbesondere für Familien sollten folgende Qualitätskriterien möglichst früh in der Planung berücksichtigt werden:

- Je größer ein Baugebiet ist, desto wichtiger für die Akzeptanz ist eine vielfältige Angebotsstruktur, die eine Bandbreite unterschiedlicher Typen von Wohnraum bzw. unterschiedlichen Bautypologien ermöglicht. Im Königswinterer Kontext fokussiert die Neubaunachfrage von Familien in sehr hohem Maße auf das Einfamilienhaussegment, d.h. auf freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.
- Innerhalb eines Standortes sollten einzelne Mikronachbarschaften entstehen, die überschaubar sind und mit denen sich die Nachfrager identifizieren können. Hierbei spielt die Umfeldgestaltung eine zentrale Rolle. Sie trägt dazu bei, den Mikrobereich räumlich zu gliedern und Privatheit zu erzeugen und kann städtebauliche Gesamtkonzeptionen unterstützen.
- Gleichzeitig sollte mittels städtebaulicher Gestaltungsmöglichkeiten wie attraktiver Aufenthaltsbereiche, platzartiger Kristallisationspunkte, aufgelockerter Sichtachsen u. Ä. eine möglichst hohe Privatheit im halböffentlichen Raum entstehen. Hierzu dient erfahrungsgemäß auch eine sehr frühzeitige Bepflanzung z. B. mit Bäumen, die den Raum zusätzlich strukturieren und einen gewachsenen Charakter stützen. Das ist insbesondere bei längeren Realisierungszeiträumen wichtig, um einen Baustellencharakter zumindest abschnittsweise möglichst früh zu mindern.
- Bei allen Gebäuden sollte der Aspekt der Privatheit im Mittelpunkt stehen, d.h. attraktive, geschützte, private Freiflächen (nicht oder in geringem Maße einsehbare Gärten), Sichtschutz gegenüber Nachbarn (z. B. versetzte Anordnung von Gebäuden).

- Freiflächen sollten für verschiedene Altersgruppen passende Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Selbst auf engem Raum lässt sich durch eine gezielte Gestaltung ein funktionierendes und sich gegenseitig befruchtendes Nebeneinander gestalten. Kleinere Kinder brauchen attraktive Spielräume in der Nähe (u. a. Blickkontakt von der Küche), Jugendliche brauchen Rückzugsräume.

### **Altersgerechte Neubauangebote und Modernisierung im Bestand**

Ein großer Teil der zukünftig in Königswinter nachgefragten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern entfällt auf die Gruppe der älteren Haushalte ab ca. 60 Jahren. Bei der Entwicklung von Wohnbauland für ältere Haushalte ist in hohem Maße darauf zu achten, dass es sich um zentrale Standorte handelt. Dies sind nicht nur Lagen in der Königswinterer Innenstadt. Wichtig sind fußläufige Erreichbarkeiten zum Einkaufen und Versorgen (d.h. auch zu Ärzten), d.h. auch in den größeren Stadtteilen wie Oberpleis und mengenmäßig eingeschränkt auch in kleineren Stadtteilzentren wird es Nachfrage nach altersgerechten Neubauangeboten geben. Neben einer barrierefreien Ausstattung ist darauf zu achten, dass die Wohnungen nicht zu klein sind – auch ältere Einpersonenhaushalte legen heute Wert auf eine ausreichende Wohnfläche bzw. Zimmerzahl. Es sollten sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungsangebote realisiert werden. Sofern es sich um herkömmliche Wohnungsangebote handelt, werden diese auch von anderen Altersgruppen nachgefragt werden. Es ist auch vorstellbar, an verschiedenen Standorten die planerischen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass kleine, ebenerdige Bungalows (üblicherweise mit Wohnflächen von nicht mehr als 100m<sup>2</sup>) entwickelt werden können.

Neben herkömmlichen Wohnangeboten sollte auch das Segment des Betreuten Wohnens (Kauf und Miete) in Königswinter weiter entwickelt werden. Neben innerstädtischen Standorten im Zentrum von Königswinter können hierfür auch andere Lagen in Frage kommen, die die Voraussetzungen der Nähe zu Versorgungsangeboten erfüllen. Jedes dieser Objekte ist einer genauen Prüfung der Nachfragerakzeptanz zu unterziehen, da es sich um eine Betreiberimmobilie handelt.

Eine wichtige Motivation älterer Haushalte, nochmal umzuziehen, ist eine gewünschte Nähe zu Familienangehörigen bzw. den eigenen Kindern, die etwa in ein Einfamilienhausneubaugebiet gezogen sind. Hierdurch kann eine gegenseitige Betreuung geleistet werden. Es ist daher vorstellbar, dass auch in neuen Einfamilienhausgebiet auch einige wenige Grundstücke vorgesehen werden für den Bau von kleinen barrierearmen Mehrfamilienhäusern.

Viele ältere Haushalte beabsichtigen nicht, im Alter nochmal umzuziehen. Hier ist es wichtig, dass altersgerechte Modernisierungen im Bestand möglich sind. Dies findet auch schon in Königswinter statt und sollte auch zukünftig weiterhin möglich sein. Die Stadt Königswinter hat hierauf allerdings nur begrenzten Einfluss, da die Kosten einer altersgerechten Modernisierung vom jeweiligen Eigentümer getragen werden. Die Stadt kann hier lediglich informieren und mögliche finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten aufzeigen.



## **Förderung des Generationenwandels in Einfamilienhausgebieten**

Königswinter verfügt über zahlreiche gewachsene Einfamilienhausgebiete, in denen noch viele Erstbezieher wohnen. Dies sind ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte. Oftmals sind diese gebrauchten Immobilien nicht oder nur in sehr geringem Maße altersgerecht. Es gibt ältere Haushalte, die bei entsprechenden barrierefreien Neubauangeboten in Mehrfamilienhäusern bereit wären, aus ihren Häusern auszuziehen, so dass diese für jüngere Familien bereit stehen. Königswinter sollte versuchen, den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhäusern zu unterstützen. Dieser Prozess ist kein Selbstläufer, da einerseits auch viele ältere Haushalte dort wohnen bleiben möchten (siehe auch den Punkt altersgerechte Modernisierungen im Bestand). Handlungsmöglichkeiten hat die Stadt insbesondere in der Entwicklung von Rahmenbedingungen, die den Bau altersgerechter Mehrfamilienhäuser in Königswinter forcieren (siehe dazu vorheriger Abschnitt). Darüber hinaus kann Königswinter ältere Haushalte darüber informieren bzw. motivieren, ihr Haus freizuziehen, so dass jüngere Familien dort einziehen können.

### **5.2.3 Handlungsfeld: Preiswertes Wohnen**

#### **Ausreichender Wohnungsneubau bremst Preissteigerungen**

Steigende Mieten und Kaufpreise sind ein Zeichen dafür, dass das Angebot bisher nicht so schnell gewachsen ist wie die Nachfrage – dies gilt auch in Königswinter. Unter den steigenden Mieten und Kaufpreisen leiden vor allem Mieter, Erstkäufer und Niedrigeinkommensbezieher – während Selbstnutzer und Vermieter vom Wertzuwachs ihrer Immobilien profitieren.

Der Nachfragedruck in Königswinter wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in den kommenden weiter bestehen. Um das Risiko umfangreicher Immobilienpreissteigerungen auf breiter Front in Königswinter zu minimieren, ist es in erster Linie wichtig, ein insgesamt ausreichendes Wohnbaulandangebot für Neubaumaßnahmen bereit zu stellen (siehe Kapitel 5.2.1 zur Mobilisierung von Neubau). Hierdurch kann der Druck auf den Bestandmarkt abgemildert werden, so dass Immobilien in Königswinter insgesamt erschwinglich bleiben.

#### **Neubau geförderter Wohnungen um Verdrängung zu verhindern**

In einem angespannten Wohnungsmarkt wie es das zentrale Kreisgebiet im Rhein-Sieg-Kreis bzw. die Stadt Königswinter sind, kann der Bau von neuen Sozialwohnungen sinnvoll sein, um Haushalte mit niedrigen Einkommen nicht aus der Stadt zu verdrängen. In Königswinter gibt es aktuell noch rd. 600 mietpreisgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen). Nach Daten der NRW.Bank werden bis 2025 knapp 160 Wohnungen und bis 2030 weitere 70 Wohnungen aus der Mietpreisbindung laufen



(d.h. in den kommenden 15 Jahren schrumpft der mietpreisgebundene Wohnungsbestand in Königswinter um rd. 230 Wohnungen).<sup>7</sup>

Angesichts von Schätzungen, dass über die Hälfte aller Haushalte in NRW Anspruch auf eine Sozialwohnung haben (d.h. einen Wohnberechtigungsschein erhalten können), wird bei einer Zahl von rd. 600 Sozialwohnungen in Königswinter auf der Angebotsseite und sicherlich mehr als 9.000 Haushalten mit Anspruch auf eine Sozialwohnung in Königswinter (50% der rd. 19.000 Haushalte in Königswinter) sehr schnell deutlich, dass nur ein Bruchteil der Berechtigten zum Zuge kommt. Es kann aber auch keine Lösung sein, für alle Berechtigten, die heute in Königswinter nicht mit einer Sozialwohnung versorgt sind, umgehend geförderten Neubau zu errichten. Dies würde den Bau von tausenden von Sozialwohnungen erfordern. Die Folge wäre eine Neubautätigkeit, die weit über der zukünftigen Neubaunachfrage läge und rasch anwachsenden Wohnungsleerstand zur Folge hätte. Für das Mengengerüst des möglichen Neubaubedarfs an geförderten Mietwohnungen in Königswinter ist daher eine andere Herangehensweise erforderlich.

### Zahl der neu zu bauenden Sozialwohnungen abhängig von der Definition des Bedarfsniveaus

In der Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis wurde unter Annahme von bestimmten Mietwohnungsanteilen die Zahl der im zentralen Kreisgebiet zu bauenden Sozialwohnungen ermittelt. Im Trendszenario liegt die Spanne (je nach angestrebtem Mietwohnungsanteil) zwischen 160 und 430 Sozialwohnungen im zentralen Kreisgebiet pro Jahr (siehe nachfolgende Abbildung). Legt man den Anteil, den Königswinter heute am Sozialwohnungsbestand im zentralen Kreisgebiet hat (rd. 7% von knapp 8.460 Sozialwohnungen), dann entspricht dies 10 bzw. 30 pro Jahr in Königswinter zu bauenden Sozialwohnungen.

**Abbildung 28: Erforderliche neue Sozialwohnungen, um bis 2030 den angestrebten Mietwohnungsanteil zu erreichen, Rhein-Sieg-Kreis, 2007-2030**

	zu bauende geförderte Wohnungen p.a. bei gewünschtem Mietbindungsanteil von ... in 2030 zu erreichen					
	10%			15%		
	Min	Trend	Max	Min	Trend	Max
<b>Westliches Kreisgebiet</b>	10	<b>10</b>	20	40	<b>50</b>	50
<b>Zentrales Kreisgebiet</b>	110	<b>160</b>	180	350	<b>430</b>	460
<b>Östliches Kreisgebiet</b>	30	<b>40</b>	40	70	<b>80</b>	80
<b>Ländliches Kreisgebiet</b>	10	<b>10</b>	10	20	<b>30</b>	30
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>	150	<b>220</b>	250	480	<b>590</b>	630

Quelle: IT.NRW, NRW.BANK; eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

<sup>7</sup> NRW.Bank, 2016, Preisgebundener Wohnungsbestand 2015

Gemessen an der im Trendszenario ermittelten Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen in Königswinter (50 WE pro Jahr zwischen 2016 und 2020 und rd. 30 WE pro Jahr von 2021 bis 2030, siehe Abbildung 20) würden die o.g. 10 bzw. 30 Sozialwohnungen pro Jahr kurz bis mittelfristig (2016-2020) Anteile von 20% bzw. 60% ausmachen.

Alternative Betrachtung: Der Ersatz der bis 2030 in Königswinter wegfallenden Sozialwohnungen (230 WE) würde eine durchschnittliche jährliche Neubautätigkeit von rd. 15 Sozialwohnungen in Königswinter bedeuten.

An dieser Stelle kann lediglich eine mögliche Bandbreite neu in Königswinter zu bauender Sozialwohnungen dargestellt werden. Im Zuge der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen sollte die Stadt Königswinter mit allen relevanten Akteuren darüber diskutieren, welche Bedarfsquote sie für angemessen hält, d.h. soll das heutige Niveau Maßstab sein (dann sind eher 10-15 WE pro Jahr sinnvoll), oder ist ein höheres Niveau (bis zu 30 WE pro Jahr) aus stadtentwicklungspolitischen Gründen erforderlich. Nach 2020 muss die Situation neu bewertet werden.

### **Sozialwohnungen nur an zentralen Standorten bauen**

Sozialwohnungen sollten nur an zentraleren Standorten gebaut werden. Zum einen sind dort die Wege zum Versorgen und zum ÖPNV im Königswinterer Kontext am kürzesten. Zum anderen ist die Bebauung an zentraleren Standorten auch bereits durch Mehrfamilienhäuser bzw. durch Mietwohnungen geprägt. In solchen Siedlungsstrukturen stellen neu gebaute Sozialwohnungen auch keinen „Fremdkörper“ dar bzw. sind in aller Regel akzeptierter als in Stadtteilen, die in sehr hohem Maße durch Einfamilienhäuser geprägt sind. In Königswinter kommen daher die Innenstadt, Dollendorf und Oberpleis am ehesten in Frage. Eingeschränkt ist es auch vorstellbar, dass in kleineren Stadtteilen, dort aber ebenfalls nur in den Zentren geförderte Mietwohnungen entstehen können, wobei deren Anzahl geringer sein sollte als in den o.g. drei Stadtteilen. An dieser Stelle sei auch auf die Bewertungsflächen und ihre Eignung für geförderten Wohnungsbau verwiesen (siehe Kapitel 4).

Als Zielgruppen für geförderte Wohnungen kommt eine große Bandbreite in Frage. Es handelt sich nicht nur um Ältere und Familien, sondern auch um jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte. Dazu gehören auch Flüchtlinge, die in hohem Maße in den kommenden Jahren zu den Einkommensschwächeren Haushalten zählen werden. Im Zuge der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen sollte auch darüber diskutiert werden, an welchen Kriterien sich die Ausübung von Belegungsrechten durch die Kommune orientieren soll. Ergänzend ist es auch vorstellbar, die Wohnraumversorgung nicht mehr nur auf die Bereitstellung oder Finanzierung von Bauten zu konzentrieren. Vielmehr wird eine begleitende soziale Betreuung in den Quartieren in Zukunft immer wichtiger.

### **Alternative zum geförderten Neubau**

Neben dem Bau von Sozialwohnungen besteht die Möglichkeit, im Bestand Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung zu belegen. Im Rahmen des NRW-

Förderinstrumente „Mittelbare Belegung“ können Fördermittel der Wohnraumförderung für den Bau von neuen Mietwohnungen ohne Mietpreisbindungen genutzt werden (d.h. Vermietung zu marktüblichen Mieten). Im Tausch dafür muss eine entsprechende Zahl von gebrauchten Wohnungen (deren Wohnfläche der durch den Neubau entstehenden Wohnfläche entsprechen muss) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Zeitraum von 20 oder 25 Jahren belegt werden. Die Miete für Ersatzwohnungen wird von der Bewilligungsbehörde festgelegt. Diese orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, dem Mietniveau der Kommune und der Qualität der Ersatzwohnungen. Während der Bindungsfrist kann die Miete um 1,5% p. a. bezogen auf die Ausgangsmiete angehoben werden.<sup>8</sup> Der Bindungstausch scheint aber nur ein zusätzliches Mittel zu sein, preiswerten Wohnraum in einer Kommune vorzuhalten.<sup>9</sup> So ist es insbesondere für größere Bestandshalter geeignet, da gebrauchte Ersatzwohnungen in der Stadt im Eigentum des Antragstellers verfügbar sein müssen. Somit ist der Bindungsaustausch weniger für private Eigentümer geeignet. Zudem ist die Bereitstellung von Ersatzwohnungen in einem Markt mit einem geringen Leerstand nur begrenzt möglich.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> MBWSV, NRW.Bank, Förderrundbrief – Mietwohnungsbau durch mittelbare Belegung 2017

<sup>9</sup> Die begrenzte Wirkung des Bindungstausches zeigt auch die geringe Anzahl von bislang in NRW im Rahmen der mittelbaren Belegung geförderten Wohnungen. 2016 wurden NRW-weit 128 WE in der mittelbaren Belegung gefördert (ca. 1,5% aller mit der Wohnraumförderung geförderten Wohnungen).

<sup>10</sup> ebd., Die Frist, bis zu der Wohnraum nach Erteilung der Förderzusage angeboten und zum Bezug durch Wohnungssuchende frei werden muss beträgt 48 Monate.

## 6. Zusammenfassung und Fazit

**Analyse:** Die zukünftige demografische Entwicklung der Stadt Königswinter ist in weiten Teilen absehbar: Sicher ist, dass es im Jahr 2030 mehr 70-Jährige, (Babyboomer werden alt), weniger Kinder und weniger 50-Jährige in Königswinter geben wird (Abbildung 21). Ohne Wohnungsneubau werden keine zusätzlichen Menschen nach Königswinter ziehen. Die für die gesamte Stadtentwicklung negativen Folgen wären eine beschleunigte Alterung und die Schrumpfung der Bevölkerung. Zur Schrumpfung führt nicht nur der Sterbeüberschuss aufgrund fehlender Geburten, sondern auch die Tatsache, dass die Kinder der Babyboomer-Jahrgänge in den nächsten Jahren von zu Hause ausziehen werden. Ohne Neubau würden sie keinen freien Wohnraum in Königswinter finden, sondern wären gezwungen, sich andernorts in der Region Wohnraum zu suchen.

**Steuerungsmöglichkeiten:** Daher sollten die derzeitigen Wohnbaupotenzialflächen in Königswinter zügig für die Altersgruppen entwickelt und angeboten werden, die in Königswinter im Vergleich mit dem übrigen Rhein-Sieg-Kreis unterrepräsentiert sind: die 30 bis 40-Jährigen, die sehr häufig einen Wohnstandort für ein Haus oder eine Familienwohnung nachfragen. Sie suchen Baugrundstücke und Neubaeinfamilienhäuser, aber auch gebrauchte Einfamilienhäuser in guten Lagen. Um letztere frühzeitig freizuziehen und den Generationenwandel im Bestand aktiv zu fördern, wären entsprechende altersgerechte Wohnangebote in Königswinter zu entwickeln (mit einem Fokus auf attraktive, barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen mit kurzen Wegen zum Versorgen).

**Ziele:** Königswinter strebt eine Einwohnerzahl von bis zu 46.000 Einwohnern im Jahr 2035 an (Leitziel 1). Der Zielpfad liegt damit leicht unterhalb des Maximalszenarios (Abbildung 20). Wie die Modellrechnungen zeigen, müssen dafür bis 2030 rd. 2.000 Wohneinheiten (WE) gebaut werden, der größte Teil davon bis 2020, und zwar überwiegend Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder mit vergleichbaren Qualitäten. Hierfür sind rd. 80 ha Bruttobauland erforderlich (Abbildung 19, letzte Zeile).

**Maßnahmen:** Angesichts der Zielvorstellung der Stadt Königswinter, weitere Einwohner hinzuzugewinnen, muss dem Thema Baulandbereitstellung oberste Priorität eingeräumt werden. Wichtigste Stellschraube ist das zukünftige Wohnungsangebot für junge Familien. Wenn freiwerdenden Bestände für Familien attraktiv genug sind und zusätzlich familiengerechter Neubau stattfindet, können jungen Familien aus Königswinter selbst, aber auch Bonn und aus anderen Gemeinden wieder verstärkt zuziehen. Der Nachfragedruck ist da. Die Analyse zeigt, dass der größte Nachfragedruck in den nächsten fünf Jahren herrscht und er sich danach abschwächt. Damit spielt auch die Zeitschiene des Angebots eine wichtige Rolle: Wenn Königswinter Flächen zu spät auf den Markt bringt, haben sich die Wohnungssuchenden der nächsten fünf Jahre schon dauerhaft in anderen Gemeinden des Zentralen Kreisgebiets niedergelassen. Sie sind dann nicht mehr zurückzuholen. Oberste Priorität sollte daher die Entwicklung der Flächen haben, auf denen sich attraktive Wohnungsangebote *schnell* an den Markt bringen lassen.

## ANHANG: AUSZÜGE AUS DER WOHNRAUMBEDARFSANALYSE FÜR DEN RHEIN-SIEG-KREIS

### 1. Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (Auszug)<sup>11</sup>

Die Studie „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis“ 2016 macht die **jüngsten Wohnungsmarktentwicklungen** der Region transparent. In Modellrechnungen wird ein realistischer Entwicklungspfad bis 2030 berechnet (Trend) und **Bandbreiten** der zukünftigen Wohnungsnachfrage in den einzelnen Teilräumen angegeben. Die nächsten Jahre werden zeigen, auf welchem Entwicklungspfad man sich befindet.

Die Modellrechnungen lenken das Augenmerk auf die wichtigsten Indikatoren und zeigen Stellschrauben der politischen Beeinflussung auf. Eine ständige Beobachtung der **Marktentwicklung** ist unumgänglich, um die tatsächliche Entwicklung innerhalb der aufgezeigten Bandbreite einordnen zu können.

Die Logik der Zusammenhänge gilt aber für alle Szenarien:

- Der Rhein-Sieg-Kreis ist attraktiv und zieht viele Menschen an. Hinzu kommen wachsende Überschwappeffekte aus Bonn und Köln. Zuziehende Menschen sind meist jünger als 40 Jahre. Ihr Zuzug trägt damit zur Ausgewogenheit der Altersstruktur des Rhein-Sieg-Kreises bei (Abbildung 29).
- Das Ausmaß der zukünftigen Wanderungen ist unsicher. Die Modellrechnungen zeigen eine mögliche Bandbreite (Abbildung 30). Aber selbst bei rückläufiger Einwohnerzahl (unteres Ende der Bandbreite) reicht der heutige Wohnungsbestand nicht aus, um die zu erwartende Wohnungsnachfrage zu bedienen. Im Trendszenario werden zusätzlich +20.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und +10.000 Geschosswohnungen bis 2030 benötigt.
- Der stärkste Neubaubedarf besteht in den nächsten fünf Jahren, hier muss die Bauleistung vorübergehend um +50 % erhöht werden (Abbildung 31). Ohne Neubau nimmt die Wohnungsknappheit im Rhein-Sieg-Kreis zu, so dass die Mieten und Kaufpreise weiter steigen werden.
- Sicher ist, dass die Vertreter der stärksten Altersgruppe im Rhein-Sieg-Kreis (Babyboomer) bis 2030 zu jungen Senioren werden (Abbildung 29). Sie entscheiden in den nächsten Jahren, ob sie bis ins hohe Alter in ihren Familienwohnungen bleiben oder ob es attraktivere Alternativen für sie gibt.
- Hochwertige, mittelgroße, barrierefreie Eigentumswohnungen mit Serviceangeboten in Wohnortnähe könnten eine solche Alternative sein. Die Kaufkraft dafür ist vorhanden. Ihr Umzug würde den Einzug junger Familien in die

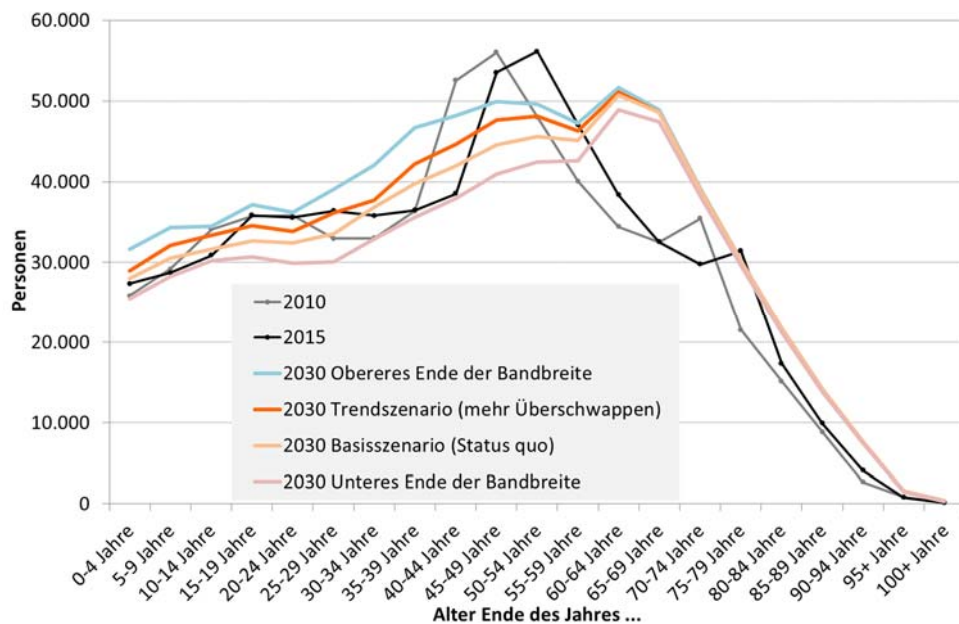
---

<sup>11</sup> Vgl. KURZFASSUNG: *empirica*, Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis, Bonn, November 2016; download unter: [www.rhein-sieg-kreis.de/cms100/wirtschaft/veroeffentlichungen/](http://www.rhein-sieg-kreis.de/cms100/wirtschaft/veroeffentlichungen/)

ansonsten untergenutzten Familienwohnungen ermöglichen. Das führt sowohl in den Bestandsquartieren als auch in den Neubauprojekten zu einer gleichmäßigeren Altersmischung. Nicht zuletzt wäre es flächensparend: Der Neubau einer 80 m<sup>2</sup>-Wohnung schafft Wohnraum für Familien auf 150 m<sup>2</sup>.

- Letztlich reduziert *jede* Art von Neubau den Druck auf den Wohnungsmarkt. Dies ist die Voraussetzung, dass junge Menschen in den Rhein-Sieg-Kreis ziehen bzw. hier bleiben können. Sozialwohnungen können gegen Verdrängungseffekte an teuren Standorten helfen.
- In welchem Umfang Kommunen – einzeln oder gemeinsam – tatsächlich mehr Wohnungsbau anstreben, ist eine politische Frage. Sie sollte mit allen Vor- und Nachteilen offen diskutiert werden. Gemeinsam getroffene Entscheidungen lassen sich leichter umsetzen.
- Das Land NRW empfiehlt dazu die Bildung „Lokaler Bündnisse für Wohnen“.<sup>12</sup>

**Abbildung 29: Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis 2030 (alle Szenarien)\***



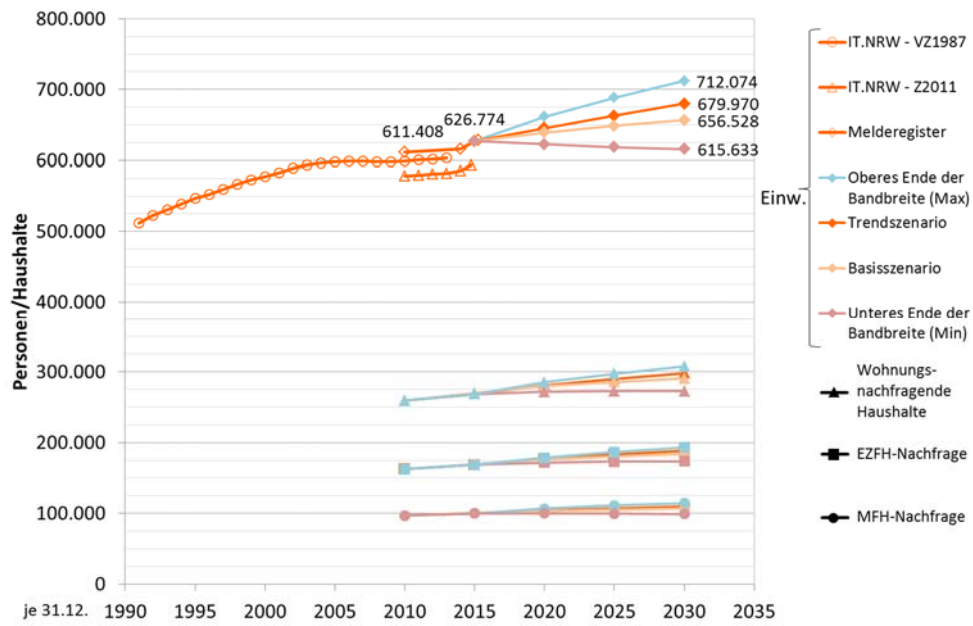
\* 2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen.  
Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen

empirica

<sup>12</sup> Vgl. MBWSV NRW, „Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln“; download unter: [www.mbwsv.nrw.de/wohnen/\\_pdf\\_container/Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf](http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Handlungskonzepte-Wohnen-2016.pdf).



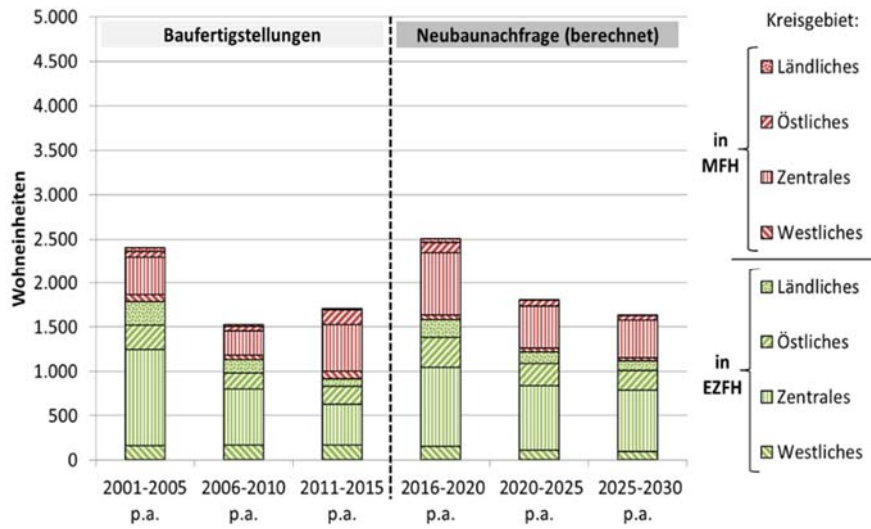
**Abbildung 30: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030 im Rhein-Sieg-Kreis (alle Szenarien\*)**



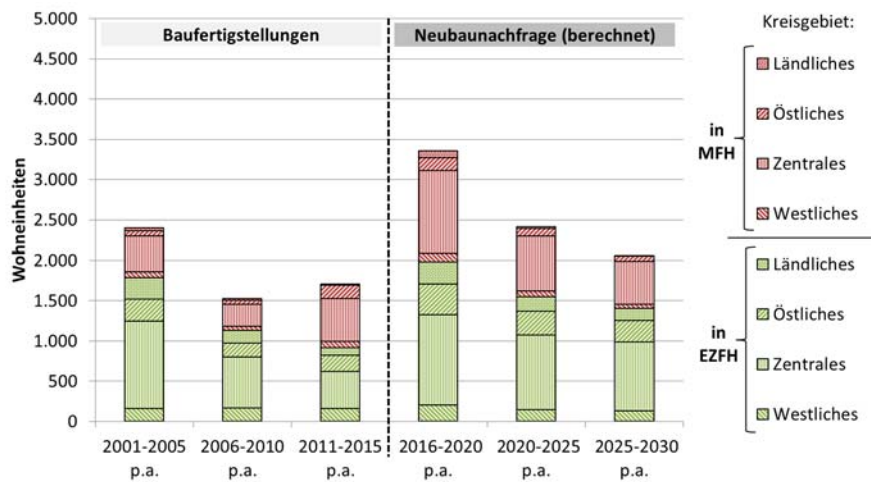
\* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung  
 Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen

**empirica**

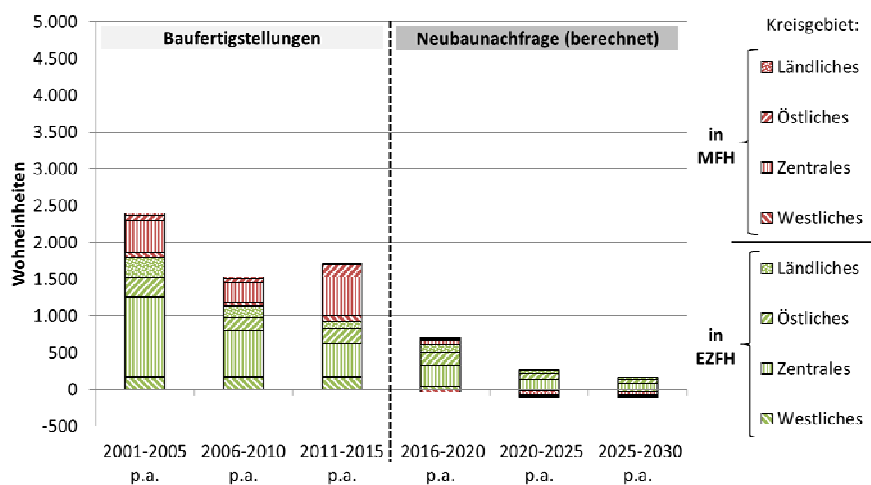
**Abbildung 31: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage, Rhein-Sieg-Kreis\*, Trend („Mehr Überschwapp“)**



**Oberes Ende der Bandbreite**



**Unteres Ende der Bandbreite**



\* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung  
 Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

## 2. Zentrales Kreisgebiet

### 2.1 Trendszenario

Im Zentralen Kreisgebiet leben Ende 2015 lt. Melderegister **384.330 Personen** (Abbildung 32). Dies entspricht rund 167.200 Haushalten, die eine Wohnung nachfragen. Von diesen wohnen derzeit rd. 93.900 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rd. 73.300 in Mehrfamilienhäusern (MFH).

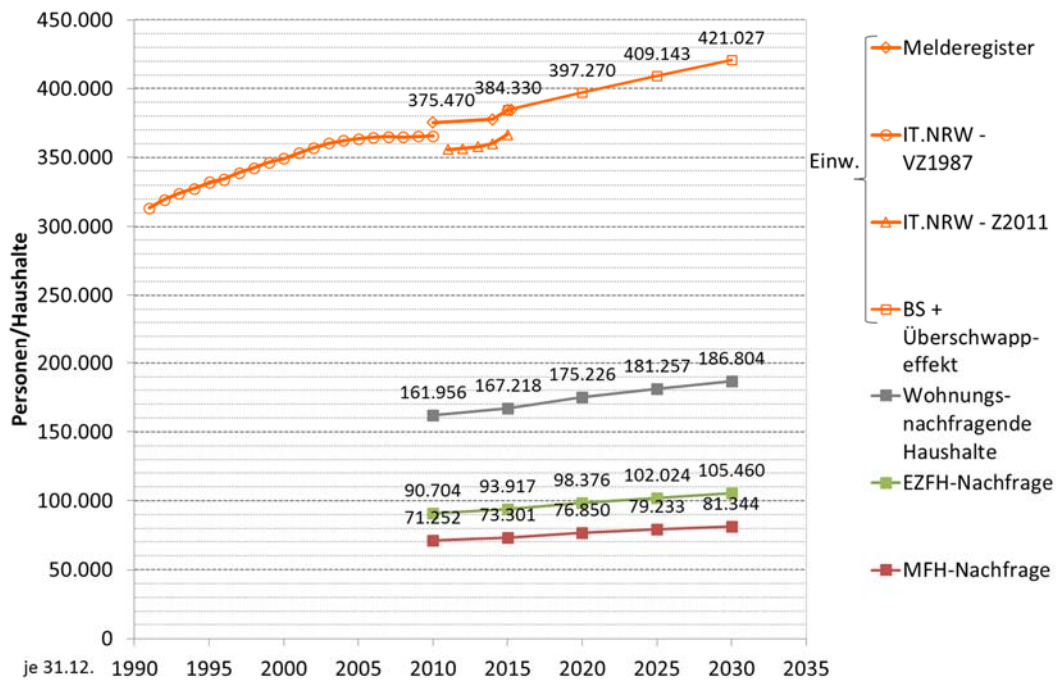
Das **Trendszenario** unterstellt ein verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln in den Rhein-Sieg-Kreis. Dieser verstärkte Zuzug schwappt in erster Linie in die Gemeinden des ersten Rings um Bonn und damit in das Zentrale auch in das Westliche Kreisgebiet.

- Dadurch wird die Nettozuwanderung ins Zentrale Kreisgebiet bis 2030 fast verdoppelt. Durch die Zuwanderung wächst die Zahl der unter 50-jährigen, was der Überalterung entgegenwirkt (Abbildung 29).
- Im Jahr 2030 werden damit im Zentralen Kreisgebiet 421.000 Personen leben, die 186.800 Wohnungen nachfragen, davon 105.500 in EFZH und 81.300 in MFH (Abbildung 32). Um diese Nachfrage befrieden zu können, müssten bis 2020 **jährlich 890 WE in EFZH** und **710 WE in MFH** und danach bis 2030 jährlich 690 WE in EFZH und 420 WE in MFH gebaut werden (Abbildung 33).
- Unterstellt man für EZFH im Schnitt 25 WE/ha und für MFH im Schnitt 90 WE/ha, entspricht dies überschlägig einem **jährlichen Bruttobaulandbedarf** von 44 ha bis 2020, der bis 2030 auf 32 ha pro Jahr abnimmt.

In Abhängigkeit, davon, ob die tatsächliche Zuwanderungen in den Rhein-Sieg-Kreis niedriger oder höher ausfällt, ist eine Entwicklung in folgender Bandbreite denkbar (vgl. Abbildung 36ff.):

- Einwohnerzahl 2030: 378.200 bis 441.000 (zum Vergleich 2015: 384.300)
- Jährlicher Neubaubedarf 2016-2020:
  - 290 bis 1.120 WE in EZFH (Zum Vergleich 2011-2015: 460 WE)
  - 60 bis 1.020 WE in MFH (Zum Vergleich 2011-2015: 530 WE)
  - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 12,2 bis 56,1 ha p.a.
- Jährlicher Neubaubedarf 2026-2030
  - 90 bis 850 WE in EZFH
  - 0 bis 530 WE in MFH
  - Entspricht einem Bruttobaulandbedarf von 3,4 bis 40,1 ha p.a.

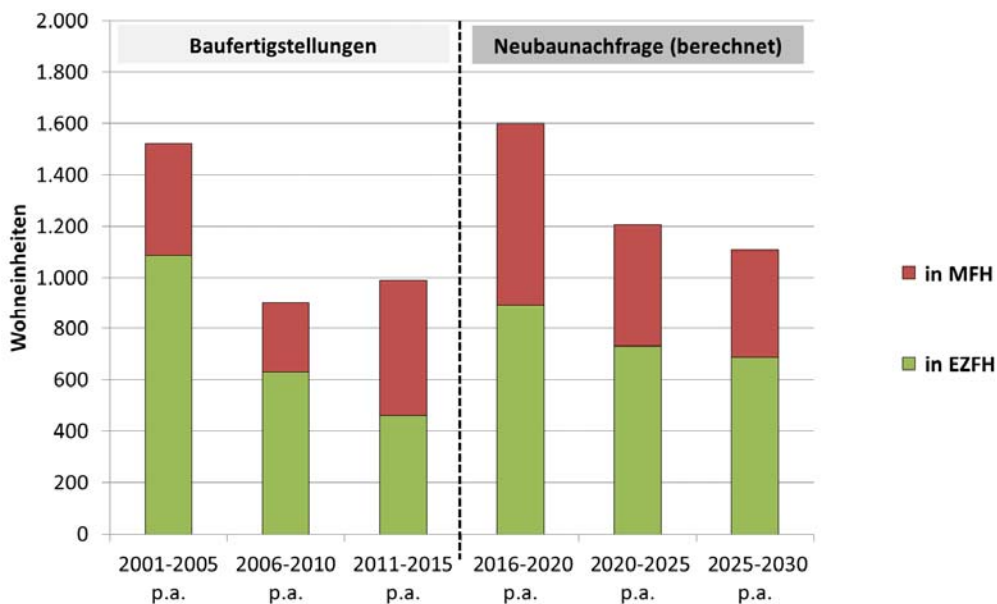
**Abbildung 32: Einwohner und der Wohnungsnachfrage bis 2030 im Zentralen Kreisgebiet - Trendszenario**



\* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung  
 Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 33: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage bis 2030 im Zentralen Kreisgebiet - Trendszenario**

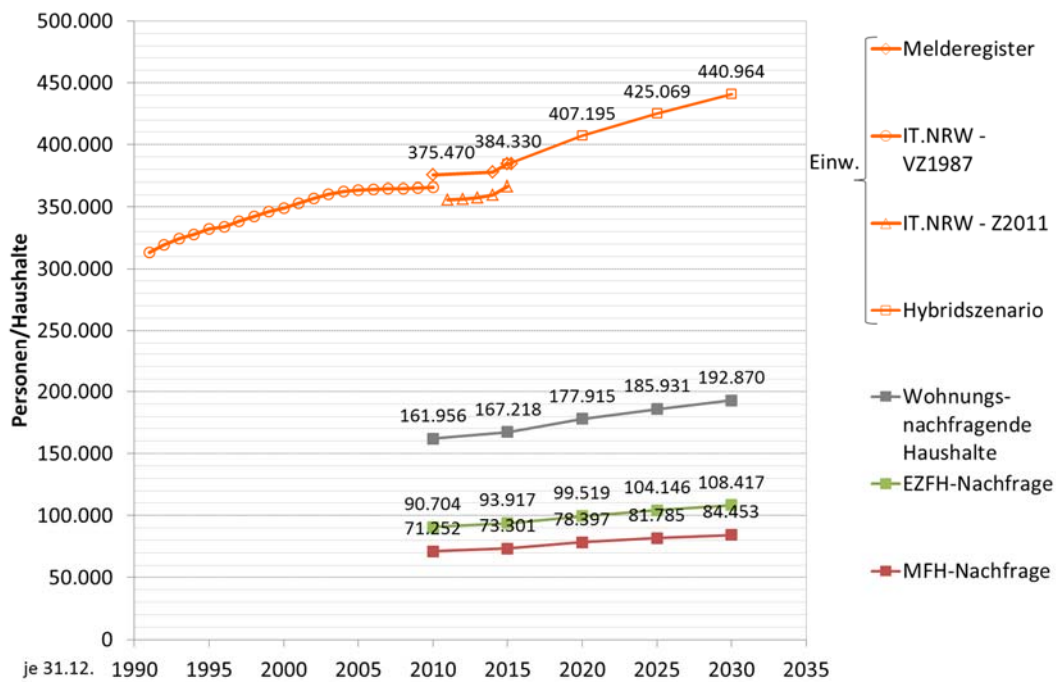


\* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung  
 Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

2.2 Oberes Ende der Bandbreite: Wachstumseffekte überlagern sich

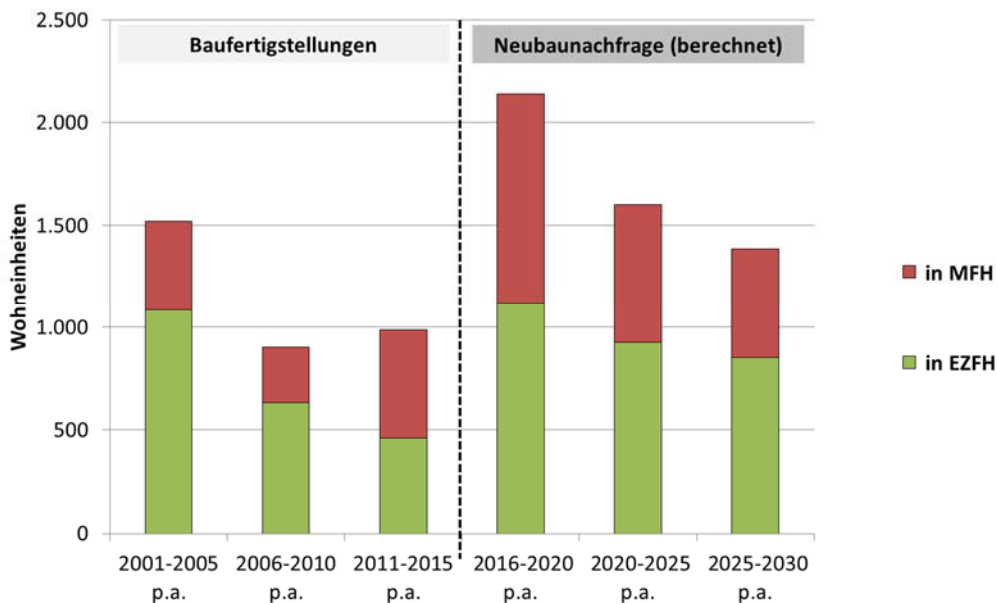
Abbildung 34: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Zentralen Kreisgebiet - Oberes Ende der Bandbreite



\* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung  
 Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 35: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage im Zentralen Kreisgebiet - Oberes Ende der Bandbreite 2030

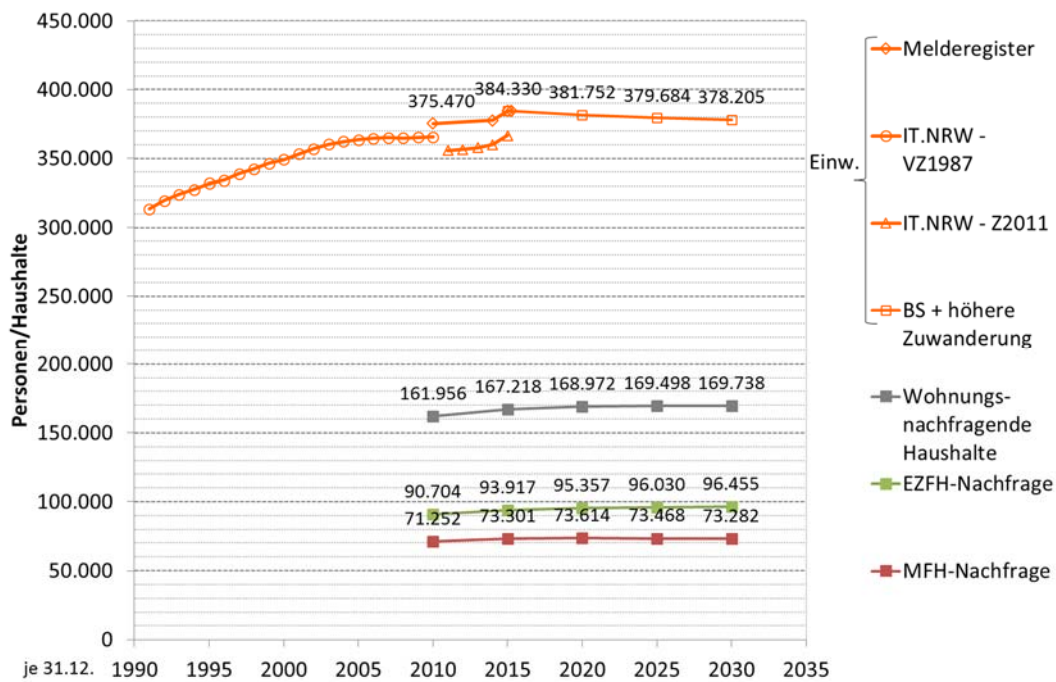


\* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung  
 Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

### 2.3 Unteres Ende der Bandbreite: Weniger Zuwanderung

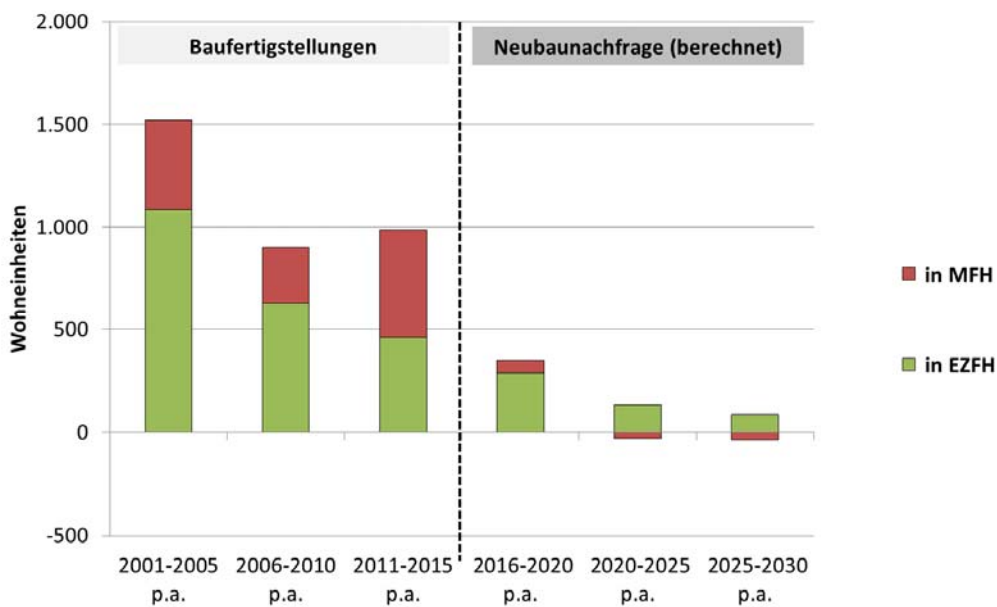
**Abbildung 36: Einwohner und der Wohnungsnachfrage im Zentralen Kreisgebiet - Unteres Ende der Bandbreite**



\* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung  
 Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 37: Baufertigstellungen und Neubaunachfrage im Zentralen Kreisgebiet - Unteres Ende der Bandbreite**



\* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung  
 Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica