



Der Wohnungsmarkt im Rhein-Kreis Neuss und den Städten und Gemeinden

Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

- Der Rhein-Kreis Neuss ist Zuzugsregion
- zusätzlicher Wohnungsbedarf durch Flüchtlingszustrom
- Mit geringster Leerstand in NRW (Basis: Zensus 2011)
- Bei ca. 20 % der Bedarfsgemeinschaften im SGB II liegen die tatsächlichen über den anerkannten Mietkosten
- Hierdurch steigende Kosten der Unterkunft im SGB II

Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

- Wenig verfügbare Wohnungsbauflächen
- Kapazitätsgrenzen der handelnden Akteure der Wohnungswirtschaft
- Bestehende und künftige Nachfrage an
 - öffentlich geförderten
 - preisgedämpftenWohnraum kann nicht befriedigt werden

Bestandsanalyse

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand

	31.12.2000	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Jüchen	540	656	684	702	702
Rommerskirchen	125	30	30	53	44
Korschenbroich	434	302	290	254	277
Dormagen	1.799	1.256	1.264	1.242	1.242
Meerbusch	1.534	780	745	745	739
Kaarst	388	381	410	410	375
Grevenbroich	2.509	1.698	1.615	1.492	1.440
Neuss	11.365	7.442	7.351	7.138	7.116
Summe	18.694	12.545	12.389	12.036	11.935

➤ Rückgang um 36 Prozent gegenüber 2000

Mietwohnraumförderung (inkl. RL Flü ab 2015)

	Zuteilung (€)	Bewilligung (€)	Bewilligung (WE)	Bemerkung
2011	9.203.759	16.063.900	135	Nachzuteilung erhalten
2012	9.100.000	10.020.200	108	Nachzuteilung erhalten
2013	10.300.000	5.891.900	60	Mittel zurück-gemeldet
2014	9.800.000	20.706.900	184	Nachzuteilung erhalten
2015	15.300.000	5.952.500	60	Mittel zurück-gemeldet
2016	15.300.000	7.700.000 (beantragt - Stand 19.04.)	60 (beantragt - Stand 19.04.)	
Gesamt	69.003.759	66.335.400	607	

Mietwohnraumförderung 2014 / 2015

	2014		2015	
	Förderdarlehen	Mietwohnungen	Förderdarlehen	Mietwohnungen
Dormagen	0	0	0	0
Grevenbroich	0	0	518.600 €	6
Jüchen	0	0	0	0
Kaarst	0	0	3.804.700 €	37
Korschenbroich	0	0	0	0
Meerbusch	0	0	920.000 €	11
Neuss	19.995.400 €	177	709.200 €	6
Rommerskirchen	711.500 €	7	0	0
Gesamt	20.706.900 €	184	5.952.500 €	60

Förderanträge von Wohnungsbaugesellschaften mit öffentlicher Beteiligung im Rhein-Kreis Neuss

	2014			2015		
	Bewilligt (€)	WE	Projekte	Bewilligt (€)	WE	Projekte
GWG Kreis Viersen	0	0	0	920.000	11	1
GWG Neuss	1.105.100	11	1	2.895.900	25	2
Neusser Bauverein	18.890.300	166	1	0	0	0
Stadt Kaarst	0	0	0	1.618.000	18	1
Gesamt	19.995.400	177	2	5.433.900	54	4

Entwicklung Mittlere Bodenrichtwerte (€ / m²)

	2000	2013	2014	2015	2016
Dormagen	210	270	270	270	270
Grevenbroich	194	220	220	220	220
Jüchen	164	170	170	170	170
Kaarst	286	280	280	280	280
Korschenbroich	245	240	240	240	240
Meerbusch	307	370	370	370	370
Neuss	248	310	330	330	360
Rommerskirchen	138	175	175	175	175

**Bevölkerungs-
entwicklung
&
daraus resultierender
Wohnraumbedarf**

Bevölkerungsentwicklung Berechnung IT.NRW (Prognose 2015)

zum 01.01.	DO	GV	JÜ	KA	KO	ME	NE	RO	RKN
2014	62.498	61.891	22.556	42.165	32.305	54.389	152.252	12.546	440.602
2020	63.720	62.984	22.981	42.308	32.011	55.828	157.044	12.979	449.855
2025	64.589	63.392	23.277	42.346	31.750	56.795	160.769	13.349	456.267
2030	65.270	63.537	23.483	42.274	31.395	57.494	163.943	13.715	461.111
2035	65.698	63.334	23.571	42.056	30.920	57.804	166.339	13.990	463.712
2040	66.055	63.092	23.629	41.786	30.378	58.023	168.466	14.219	465.648

➤ **Bevölkerungswachstum von 20.509 Personen bis 2030**

Bevölkerungsentwicklung Prognosen der Städte und Gemeinden

Stadt	Aktuell	2030	Prognose IT.NRW 2030
Dormagen	64.838	66.207*	65.270
Kaarst	43.477	42.460**	42.274
Neuss	159.672	152.378***	163.943

Von den anderen Städten und Gemeinden liegen keine eigenen Bevölkerungsprognosen vor

* Flüchtlingszustrom bereits berücksichtigt

** Auf Basis 2011 und einem Zuwachs von 1,1 Prozent ohne Berücksichtigung Flüchtlingszustrom

***Prognose von 2010: Bevölkerungsrückgang - 0,8 Prozent. Für 2016 waren hier 153.697 Einwohner prognostiziert

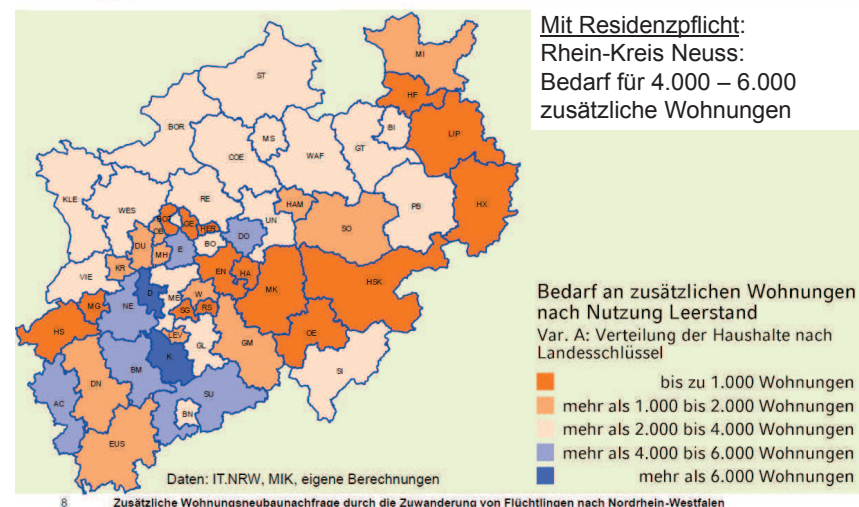
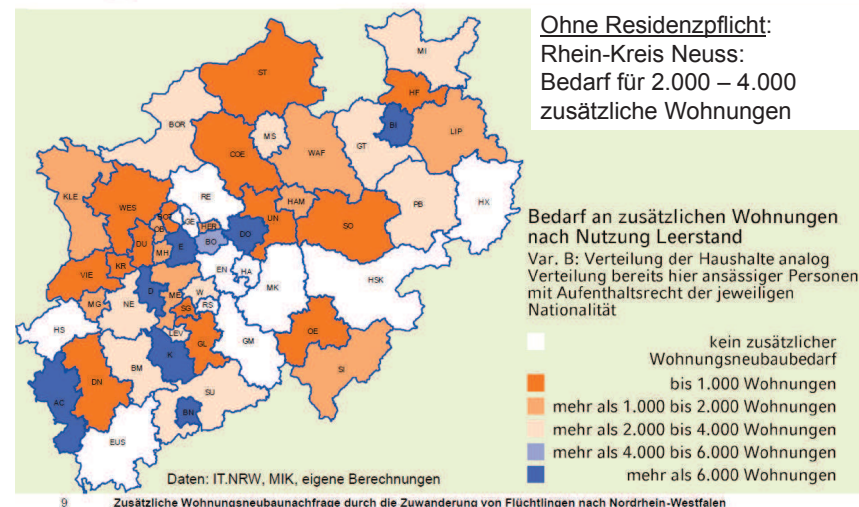
Wohnraumbedarf durch Bevölkerungswachstum ohne Flüchtlingszustrom

Annahmen der NRW.Bank:

- ✓ 2,5 Personen je Haushalt
- ✓ Weniger als 500 Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss mobilisierbar
(Quelle: NRW.Bank auf Basis IT.NRW/Zensus unter Berücksichtigung von 3 % Leerstand als Fluktuationsreserve und 50 % des darüber liegenden Leerstandes aktivierbar)

**Bevölkerungswachstum bis 2030 ergibt
demnach zusätzlichen Bedarf von
ca. 7.700 Wohnungen**

**Zusätzlicher
Wohnraumbedarf durch
Flüchtlingszustrom**



Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung Flüchtlingszustrom

Annahmen NRW.Bank:

- ✓ 2,5 Personen je Haushalt
- ✓ Weniger als 500 Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss mobilisierbar

Bevölkerungswachstum: + 7.700 Wohnungen

Flüchtlingszustrom: + 5.000 Wohnungen

Gesamt bis 2030: + 12.700 Wohnungen

**Bestehende Pläne zum
Wohnungsneubau**

Bestehende Pläne zum Wohnungsneubau (insb. Mehrfamilienhäuser)

	Meldungen der Städte und Gemeinden
Dormagen	keine
Grevenbroich	aktuell in Bau: Montzstr. (Innenstadt) sowie Einfamilienhäuser am Bahnhaltdepunkt Kapellen
Jüchen	Unterkunft für 100 Flüchtlinge
Kaarst	Keine Aussage
Korschenbroich	Keine Aussage
Meerbusch	z. Zt. Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes
Neuss	für insgesamt 2.600 WE: diverse Bebauungspläne in Aufstellung / Vorbereitung / bekannte Vorhaben nach § 34 BauGB + 684 WE in Bauphase
Rommerskirchen	Keine Rückmeldung

**Ausgewiesene Flächen
für (mehrgeschossigen)
Wohnungsbau**

Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen für insb. mehrgeschossigen Wohnungsbau

	Meldungen der Städte und Gemeinden
Dormagen	5,9 ha Ückerath, Forsthausstraße - ausschließlich Einfamilien- und Reihenhäuser
Grevenbroich	Mietwohnungsbau denkbar in Wevelinghoven-Süd und Gustorf (neues Baugebiet für 170 - 250 Wohneinheiten)
Jüchen	keine explizite Ausweisung für mehrgeschossigen Bau
Kaarst	für insgesamt mindestens 300 kurz- bis mittelfristig realisierbare Wohneinheiten
Korschenbroich	Keine Aussage
Meerbusch	z. Zt. Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes
Neuss	FNP-Reserven und Innenentwicklungen für insg. 2.462 WE (davon 1.255 WE möglicher Geschosswohnungsbau)
Rommerskirchen	Keine Rückmeldung

**Bebaubare Grundstücke
im Eigentum der
Kommunen**

Bebaubare Flächen im Eigentum der Kommunen

	Meldungen der Städte und Gemeinden
Dormagen	Aktuell keine, auf denen Bebauung vorgesehen ist
Grevenbroich	Keine Aussage
Jüchen	Wenige kleine für max. 6-Personen-Häuser
Kaarst	Keine Aussage
Korschenbroich	Keine Aussage
Meerbusch	keine Aussage, zuletzt wurden Grundstücke an gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren veräußert
Neuss	463 m ² Grundstück für Einzelhaus: 8,5 x 11 m
Rommerskirchen	Keine Rückmeldung

**Wie kann der wachsende
Bedarf an bezahlbarem
und preisgedämpftem
Wohnraum gedeckt
werden?**

Voraussetzungen für konzeptionelle Schaffung von preisgünstigen Wohnraum

- ✓ Dezentrale Unterbringung in kleinen Einheiten
 - ✓ Anpassung der Wohnbebauung an das Umfeld
 - ✓ Kostengünstige und flexible Bauweise
 - ✓ Standortauswahl im Einvernehmen mit Städten und Gemeinden
-