

Tischvorlage

Sitzungsvorlage-Nr. 50/0809/XVII/2021

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Soziales und Wohnen	15.09.2021	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Fortschreibung der Wohnungsbedarfsanalyse im Rhein-Kreis Neuss

Sachverhalt:

Ergänzend zur Ergebnisvorstellung der Firma InWIS Forschung und Beratung GmbH, wird das Gutachten zur Verfügung gestellt.

Digitalisierungs-TÜV

- Digitalisierungspotential vorhanden.
- Digitalisierungspotential muss geprüft werden.
- Kein Digitalisierungspotential (derzeit) erkennbar.

Anlagen:

TO 7.1 Wohnungsbedarfsanalyse Rhein-Kreis Neus



InWIS

rhein
kreis
neuss

Fortschreibung Wohnungsbe- darfsanalyse

Rhein-Kreis Neuss

Bochum, den 25.08.2021

Auftraggeber:

Rhein-Kreis Neuss

Ansprechpartner:

Benjamin Josephs

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Oberstraße 91

41460 Neuss

E-Mail: benjamin.josephs@rhein-kreis-neuss.de

Tel.: 02131 928-1300

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234-89034-0

Fax: 0234-89034-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartner:

Regina Höbel, Dipl.-Ing., Marcel Peiß, M.Sc., Raza Hadzic, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de; marcel.peiss@inwis.de; raza.hadzic@inwis.de

Tel.: 0234-89034-24 bzw. -21 bzw. -23

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	8
2. Analyse des Wohnungsmarktes.....	10
2.1. Vorbemerkung: Datengrundlagen, fachliche Grundlagen und Aufbereitung	10
2.2. Soziodemografische Rahmenbedingungen	11
2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	18
2.4. Der Blick in die Zukunft: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose	21
2.5. Bestandsaufnahme – Analyse des Wohnungsangebotes und -bestands	25
2.6. Der Markt für Mietwohnungen	33
2.7. Der Markt für Eigenheime	43
2.8. Der Markt für Eigentumswohnungen	54
2.9. Soziale Wohnraumversorgung	58
3. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs	73
3.1. Datenquellen der Wohnungsbedarfsprognose	73
3.2. Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf	75
3.3. Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs	76
3.4. Zusammenführung Wohnungsbedarfe nach Teilssegmenten	77
4. Analyse und Bewertung des Wohnbauflächenangebots	81
4.1. Wohnbauflächenpotenziale im Rhein-Kreis Neuss.....	81
4.2. Wohnbauflächenbetrachtung und Entwicklungsperspektiven in den Kommunen	83
4.2.1 Jüchen	84
4.2.2 Grevenbroich	85
4.2.3 Meerbusch.....	86
4.2.4 Rommerskirchen	87
4.2.5 Kaarst	88
4.2.6 Dormagen.....	89
4.2.7 Korschenbroich.....	90
4.2.8 Neuss	91
4.3. Gegenüberstellung der Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenreserven	92
5. Konsequenzen für die Marktsteuerung	96
5.1. Marktbewertung – Veränderte Marktsituation und Prognosetrends	96
5.2. Zentrale Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung	101
Quellenverzeichnis	106
Anhang	108

Abbildungen

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Erstellung der Wohnungsbedarfsanalyse	10
Abbildung 2: Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2016-2020	12
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 auf kleinräumiger Quartiersebene	14
Abbildung 4: Einwohnerbezogener Wanderungssaldo pro 1.000 EW in den Kommunen 2016-2020	15
Abbildung 5: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner (Durchschnitt der Jahre 2016-2020).....	16
Abbildung 6: Billetermaß 2020	18
Abbildung 7: Kaufkraftindex pro Haushalt in den Kommunen 2019	19
Abbildung 8: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Rhein-Kreis Neuss 2016-2020 (Stichtag: 30.06.).....	20
Abbildung 9: Entwicklung der Bevölkerung 2019-2039	22
Abbildung 10: Entwicklung der unter 18-Jährigen in den Kommunen 2019-2039.....	23
Abbildung 11: Entwicklung der 30- bis unter 50-Jährigen in den Kommunen 2019-2039	24
Abbildung 12: Entwicklung der Senioren ab 65 Jahren in den Kommunen 2019-2039.....	25
Abbildung 13: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m ² in den Kommunen 2011	27
Abbildung 14: Eigentümerquote in Prozent in den Kommunen 2011	28
Abbildung 15: Leerstandsquote in Prozent in den Kommunen 2011.....	29
Abbildung 16: Baufertigstellungen von Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss 2016-2019.....	30
Abbildung 17: Durchschnittliche Bauintensität in den Kommunen 2016-2019	31
Abbildung 18: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser in den Kommunen 2016-2019.....	32
Abbildung 19: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kommunen 2016-2019.....	33
Abbildung 20: Preise von Mietwohnungen in den Kommunen 2016-20120	35
Abbildung 21: Kleinräumige Differenzierung der Angebotspreise von Mietwohnungen	36
Abbildung 22: Nachfrage nach Mietwohnungen in den Kommunen 2016-2020	37
Abbildung 23: Interesse an Mietwohnungen (Bestand) auf kleinräumiger Quartiersebene.....	38
Abbildung 24: Angebot-Nachfrage-Verschneidung, Mietwohnungen aller Baujahre	39
Abbildung 25: Wohnungsannoncenauswertung Mietwohnungen: Gegenüberstellung Wohnflächen und Angebotspreise	40
Abbildung 26: Preisentwicklung für Eigenheimbauland 2015-2018 in %.....	43
Abbildung 27: Entwicklung der Kauffälle im Rhein-Kreis Neuss (ohne Stadt Neuss) und in der Stadt Neuss 2016-2019	45
Abbildung 28: Angebotspreise von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in den Kommunen 2016-2021.....	47
Abbildung 29: Angebotspreise freistehende Einfamilienhäuser auf Quartiersebene	48
Abbildung 30: Durchschnittliche Wohnfläche freistehender Einfamilienhäuser auf Quartiersebene	49
Abbildung 31: Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Kommunen 2016-2020	50
Abbildung 32: Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern auf Quartiersebene.....	51
Abbildung 33: Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den Kommunen 2016 bis 2020.....	54
Abbildung 34: Angebotspreise von Eigentumswohnungen auf kleinräumiger Quartiersebene.....	55
Abbildung 35: Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Kommunen 2016-2020.....	56
Abbildung 36: Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf kleinräumiger Quartiersebene	57
Abbildung 37: Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte 2019	61
Abbildung 38: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2019/2020*	62

Abbildung 39: Veränderung des Anteils der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2016-2020.....	63
Abbildung 40: Anteil SGB II-Empfänger an allen Personen auf Quartiersebene.....	64
Abbildung 41: Anteil Empfänger SGB XII (Grundsicherung im Alter) an allen Personen über 65 Jahre.....	65
Abbildung 42: Nachfrager im preisgünstigen Wohnungssegment.....	66
Abbildung 43: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand 2019	68
Abbildung 44: Prognose des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands 2019-2030 im Regionalvergleich.....	69
Abbildung 45: Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose	73
Abbildung 46: Methodik in der Prognose des Wohnungsbedarfs.....	74
Abbildung 47: Große Wohnbauflächenpotenziale bis 2030 in Neuss (Auswahl)	91
Abbildung 48: Bisherige Veränderungen am Wohnungsmarkt.....	99
Abbildung 49: Zukünftige Veränderungen am Wohnungsmarkt.....	99
Abbildung 50: Unveränderte Trends am Wohnungsmarkt	100
Abbildung 51: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung	101
Abbildung 52: Empfehlungen im Handlungsfeld „Vielfältiges Wohnangebot schaffen“	102
Abbildung 53: Empfehlungen im Handlungsfeld „Versorgung einkommensschwacher Haushalte“	103
Abbildung 54: Empfehlungen im Handlungsfeld „Wohnen im Alter“	104
Abbildung 55: Empfehlungen im Handlungsfeld „Baulandmanagement“	105

Tabellen

Tabelle 1: Veränderungen der Einwohner in den Kommunen (absolut)	13
Tabelle 2: Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen.....	17
Tabelle 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Kommunen des Rhein-Kreis Neuss 2016-2020 (Stichtag: 30.06.)	20
Tabelle 4: Wohnungsbestand in den Kommunen 2019.....	26
Tabelle 5: Durchschnittliche Mietpreise und Nachfrageindikatorenwerte im regionalen Vergleich (sortiert nach Hits/Monat)	34
Tabelle 6: Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Rhein-Kreis Neuss nach dem Baualter	42
Tabelle 7: Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Rhein-Kreis Neuss nach dem Objektzustand.....	42
Tabelle 8: Bodenrichtwerte in den Kommunen 2020	44
Tabelle 9: Kauffälle im Rhein-Kreis Neuss (ohne Stadt Neuss) 2019.....	46
Tabelle 10: Wohnflächenklassen bei freistehenden Eigenheimen im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)	51
Tabelle 11: Wohnflächenklassen bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)	52
Tabelle 12: Preisklassen bei freistehenden Einfamilienhäusern im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)	52
Tabelle 13: Preisklassen bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)	53
Tabelle 14: Wohnflächenklassen bei Eigentumswohnungen im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)	57
Tabelle 15: Preisklassen bei Eigentumswohnungen im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)	58
Tabelle 16: Summe aller wohnungssuchenden Haushalte	59
Tabelle 17: Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Wohnungen	60
Tabelle 18: Wohnungssuchende Haushalte nach der Haushaltsgröße in den Kommunen des Rhein- Kreises Neuss	60
Tabelle 19: Entwicklung der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften in den Kommunen des Rhein-Kreises Neuss (Stichtag 30.06.).....	65
Tabelle 20: Bestimmung der einkommensschwachen Nachfrage in den Kommunen des Rhein-Kreises Neuss	67
Tabelle 21: Prognose des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands 2019-2040	69
Tabelle 22: Bewilligungen und Baufertigstellungen geförderter Geschosswohnungen im Rhein-Kreis Neuss	70
Tabelle 23: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss (Schlüssiges Konzept) 2019.....	71
Tabelle 24: Mietniveau und Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Neubau	71
Tabelle 25: Übersicht Kennzahlen Wohnungsbedarfsprognose 31.12.2019	75
Tabelle 26: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf 2019-2039	76
Tabelle 27: Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs 2019-2039	77
Tabelle 28: Modellrechnung: Bedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen	78
Tabelle 29: Modellrechnung: Bedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen bis 2030	79
Tabelle 30: Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten des Wohnungsmarktes 2019-2039	80
Tabelle 31: Potenzial durch Abrissflächen	82
Tabelle 32: Anzahl der Wohneinheiten auf Potenzialflächen (Stand: 06/2021).....	83
Tabelle 33: Flächenpotenziale auf Quartiersebene in Jüchen	84
Tabelle 34: Flächenpotenziale auf Quartiersebene in Grevenbroich	85
Tabelle 35: Flächenpotenziale auf Quartiersebene in Meerbusch	86
Tabelle 36: Flächenpotenziale auf Quartiersebene in Rommerskirchen	87
Tabelle 37: Wohnbauflächenpotenziale auf Quartiersebene in Kaarst	88

Tabelle 38: Wohnbauflächenpotenziale auf Quartiersebene in Dormagen	89
Tabelle 39: Wohnbauflächenpotenziale auf Quartiersebene in Korschenbroich	90
Tabelle 40: Zusammenstellung der Wohnbauflächenreserven.....	93
Tabelle 41: Gegenüberstellung Wohnbauflächenreserven und Wohnungsbedarfe	94
Tabelle 42: Gegenüberstellung der Flächenpotenziale von damals und heute	95
Tabelle 43: Vergleich der alten und der neuen Einwohner- und Wohnungsbedarfsprognose	96
Tabelle 44: Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs 2019-2039.....	97
Tabelle 45: Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs 2019-2039 in den Segmenten.....	98

1. Einleitung und Zielsetzung

Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte und deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen. Die prognostizierten Entwicklungen in der Nachfrage nach Wohnraum vollziehen sich jedoch regional sehr unterschiedlich.

Bundesweite Vorausschätzungen zeigen, dass ein sehr hohes Wachstum in den prosperierenden Regionen Deutschlands zu erwarten ist. So werden für die Großstädte Düsseldorf, Köln und Bonn sowie den angrenzenden Kreisen wie dem Rhein-Kreis Neuss, aber auch in weiten Teilen Süddeutschlands, im Frankfurter Raum sowie im Hamburger und Berliner Umland hohe Zuwachsraten prognostiziert, die entweder auf einem starken Bevölkerungszuwachs und/oder auf einem starken Trend zu kleineren Haushalten beruhen. In einigen strukturschwachen Gebieten wie dem südlichen Niedersachsen oder im Sauerland, in denen schon seit einigen Jahren Wohnungsleerstände zunehmen, werden dagegen weitere Rückgänge prognostiziert.

Auch rückt die Bezahlbarkeit des Wohnraums verstärkt in den Fokus der bundesweiten Diskussion. Aktuell ist die Frage, wie langfristig preisgünstiger Wohnraum erhalten und neu geschaffen werden kann – auch vor dem Hintergrund kräftiger Preisanstiege auf angespannten Märkten und der über Jahre hinweg geringen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau.

Herausforderungen im Rhein-Kreis Neuss

Im Rhein-Kreis Neuss sind die Auswirkungen der genannten Trends bereits spürbar: Der Wohnraumbedarf steigt stärker als noch in der vorherigen Wohnungsbedarfsanalyse angenommen. Die Einwohnerentwicklung in den Kommunen des Rhein-Kreis Neuss verzeichnet weiterhin Zuwächse und lässt die Nachfrage am Wohnungsmarkt insgesamt ansteigen. Dieser Trend wird sich gemäß der aktuellen Gemeindemodellrechnungen des Landesbetriebes Information und Technik (IT.NRW) auf mittel- bis langfristige Sicht fortsetzen. Zuletzt ist auch die Bautätigkeit wieder angestiegen. In diesem Zusammenhang stellt sich zudem die Frage nach ausreichenden Bauflächenreserven – in der „richtigen“ Lage, für den passenden Teilmarkt, bedarfsgerecht auf die Wohnwünsche und Kaufkraft der Kreisbewohner/-innen ausgerichtet.

Darüber hinaus ist im Zuge des demografischen Wandels der Neubau dafür zu nutzen, neue Wohnformen, barrierearme oder -freie Angebote für Senioren, betreute Wohnformen oder einen nachfrageorientierten Wohnungsgrößenmix zu realisieren. Denn v.a. das Angebot an Wohnformen im Alter hat nicht mit den wachsenden Bedarfen mithalten können. Künftige Wohntrends sind ebenso zu berücksichtigen wie die förderrechtlichen Anforderungen an neu zu schaffenden Wohnraum. Um in einem bedarfsgerechten Umfang und passend zu Wohnwünschen und Kaufkraft neue Wohnungen zu errichten, ist sowohl in ausreichendem Maße neues Baurecht zu schaffen (und bestehendes auszunutzen), als auch dafür Sorge zu tragen, dass der Wohnungsmarkt nicht nur „von oben bedient“ wird, also z.B. bei hochpreisigen Eigentumswohnungen, sondern auch das bezahlbare Wohnraumangebot, sowohl für Haushalte mit mittleren als auch mit geringen Einkommen, ausgeweitet wird.

Die Regionalplanung, die Flächennutzungsplanung und schließlich die Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die Planungen haben dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, zu gewährleisten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt auch preisdämpfend und förderlich für den Wohnungsbau. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht

allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung.

Ziele bzw. Fragestellungen der Fortschreibung der Wohnungsbedarfsanalyse

Die Aktualisierung der Wohnungsbedarfsanalyse aus dem Jahr 2017 soll für die den Rhein-Kreis Neuss und seine Kommunen eine maßgebliche Orientierungsgrundlage für die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie für eine ggf. notwendige Nachsteuerung in der Wohnungsmarktentwicklung bieten. Die vorliegende qualifizierte Wohnungsbedarfsanalyse für die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet greift die genannten Wohnungsmarktthemen auf und trifft Aussagen zur jetzigen Wohnungsmarktsituation und künftigen Entwicklung (zunächst auf Ebene der Städte und Gemeinden und in einem weiteren Schritt auf Ebene der 71 Quartiere¹). Außerdem werden den ermittelten Bedarfen die Flächenreserven gegenübergestellt und bilanziert.

Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand der Aktualisierung:

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in den Kommunen und Quartieren des Kreises entwickelt?
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt? Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung derzeit zu bewerten?
- Wie wird sich der Wohnraumbedarf auf Grundlage aktueller Bevölkerungsprognosen in Zukunft entwickeln? Welche zusätzlichen Wohnformen werden für welche Nachfragegruppen benötigt? Welche Unterschiede bestehen dabei innerhalb des Kreises? Welche Wohnformen, Ausstattungsstandards und Preisniveaus werden in der Unterscheidung nach den Teilmärkten nachgefragt? Wo werden welche Handlungsbedarfe in der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für benachteiligte Haushalte entstehen?
- Welche Möglichkeiten der Bedarfsdeckung stehen nach wie vor im Rhein-Kreis Neuss zur Verfügung? Wie umfangreich sind die Wohnflächenreserven? Und wie viele zusätzliche Flächen nötig?
- Welcher Art sind die zusätzlichen Flächenbedarfe – differenziert nach Lage, Wohnungsmarktsegment, Zeiträumen?
- Welche kleinräumigen, quartiersbezogenen Empfehlungen lassen sich für die Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen ableiten? Welche liegen in besonders nachgefragten Quartieren und sind deshalb prioritär zu entwickeln? Welche Marktsegmente sollten dort vorrangig entstehen?
- Wie hat sich die Nachfrage auf der Quartiersebene gegenüber 2017 verändert, wo hat sich der Markt verändert?
- Welche Hinweise für die kommunale Wohnungsmarktsteuerung lassen sich aus den ggf. identifizierten Marktveränderungen ableiten? Wo bestehen ggf. Bedarfe in der Nachjustierung der Wohnungsmarktentwicklung?

¹ Der Begriff Quartier wird hier im Sinne einer kleinräumigen Wohnumwelt/eines Wohnviertels verwendet. Zu Beginn der Analyse wurde die Quartiersabgrenzung gemeinsam mit den Kommunen auf Grundlage vorhandener, administrativer Einheiten vorgenommen.

2. Analyse des Wohnungsmarktes

2.1. Vorbemerkung: Datengrundlagen, fachliche Grundlagen und Aufbereitung

Die Wohnungsbedarfsanalyse wurde in enger Abstimmung mit den Vertretern der Kommunen und des Kreises erarbeitet und die notwendigen Daten wurden durch diese bereitgestellt. Die Definition und Abgrenzung der zu betrachtenden Quartiere wurde aus dem vorherigen Gutachten übernommen. Auch verfügbare Informationen anderer Institutionen im Kreis wurden mit verarbeitet. Hierzu zählen die Erfahrungen privatwirtschaftlicher Akteure am Wohnungsmarkt sowie Informationen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Zudem hat InWIS die im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK erhobenen Indikatoren für die Analyse des regionalen Wohnungsmarktgeschehens genutzt (z.B. aktuelle Kommunalprofile). Eine Wohnungsannoncenauswertung und Expertengespräche des InWIS haben die Informationsbasis abgerundet. Teilnehmer der Expertengespräche waren Vertreter der im Kreisgebiet vertretenden Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Bauträger sowie Finanzierungsinstitute.

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Erstellung der Wohnungsbedarfsanalyse



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Folgende methodische Hinweise sind für die Interpretation der Wohnungsannoncenauswertung auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24 voranzustellen:

- Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, die diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen (Nettokalmmieten).

- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde hierfür die Messung der sogenannten Hits ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt.
- Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der sogenannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

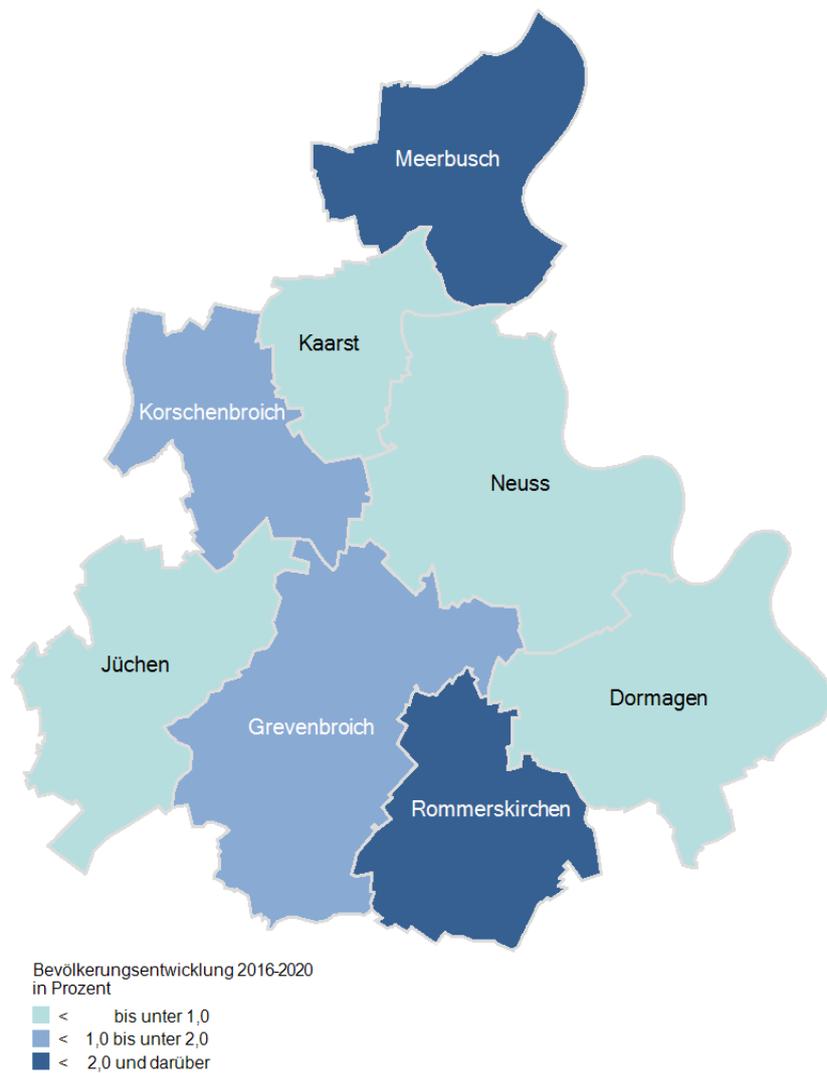
2.2. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Analyse der Nachfragefaktoren dient dazu, die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt im Rhein-Kreis Neuss darzustellen. Dabei wird sich hauptsächlich auf die Daten der städtischen Meldeämter bezogen. Es besteht grundsätzlich eine Abweichung zu den Daten, die das statistische Landesamt IT.NRW veröffentlicht. Dies gilt es bei der Interpretation zu berücksichtigen.

Einwohnerentwicklung in den Kommunen 2016-2020

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt bzw. Gemeinde gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. Im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2020 verzeichnen zwar alle Kommunen des Rhein-Kreises Neuss weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung, jedoch ist diese ggü. des Untersuchungszeitraums des Vorgängergutachtens weniger dynamisch, da der vorherige Betrachtungszeitraum durch die Zuwanderung von Geflüchteten geprägt war. Ohne Berücksichtigung der Sonderjahre 2015 und 2016 hat sich jedoch das Wachstum leicht beschleunigt und zwar von 2,7 auf 2,9 Prozent pro Jahr. Die Stadt Meerbusch mit dem ehemals niedrigsten Wachstum verzeichnet aktuell mit +2,5 Prozent (von 56.678 auf 58.077 Einwohner) den größten Einwohnerzuwachs, gefolgt von Rommerskirchen mit +2,2 Prozent und Grevenbroich und Korschenbroich mit jeweils +1,8 Prozent. In der Stadt Neuss ist mit einem Anstieg um +0,6 Prozent (von 158.411 auf 159.401 Einwohner) hingegen der niedrigste Anstieg zu identifizieren. Im Jahr 2020 verzeichnete die Stadt sogar einen Einwohnerrückgang im Vergleich zum Vorjahr. Die Bevölkerungsentwicklungen der weiteren Gemeinden verzeichnen Zuwächse von +0,8 bzw. +0,9 Prozent. Insgesamt weist der Kreis einen Einwohneranstieg in Höhe von +1,2 Prozent (2009 bis 2015: +3,2 %) auf. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 5.550 Einwohnern.

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2016-2020



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich, Stadt Jüchen, Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich, Stadt Meerbusch, Stadt Neuss, Gemeinde Rommerskirchen, eigene Darstellung

Tabelle 1: Veränderungen der Einwohner in den Kommunen (absolut)

Jahr	2016	2020
Dormagen	64.982	65.504
Grevenbroich	66.832	68.004
Jüchen	23.716	23.906
Kaarst	43.435	43.808
Korschenbroich	34.023	34.636
Meerbusch	56.678	58.077
Neuss	158.411	159.401
Rommerskirchen	13.603	13.898
Rhein-Kreis Neuss	461.680	467.234

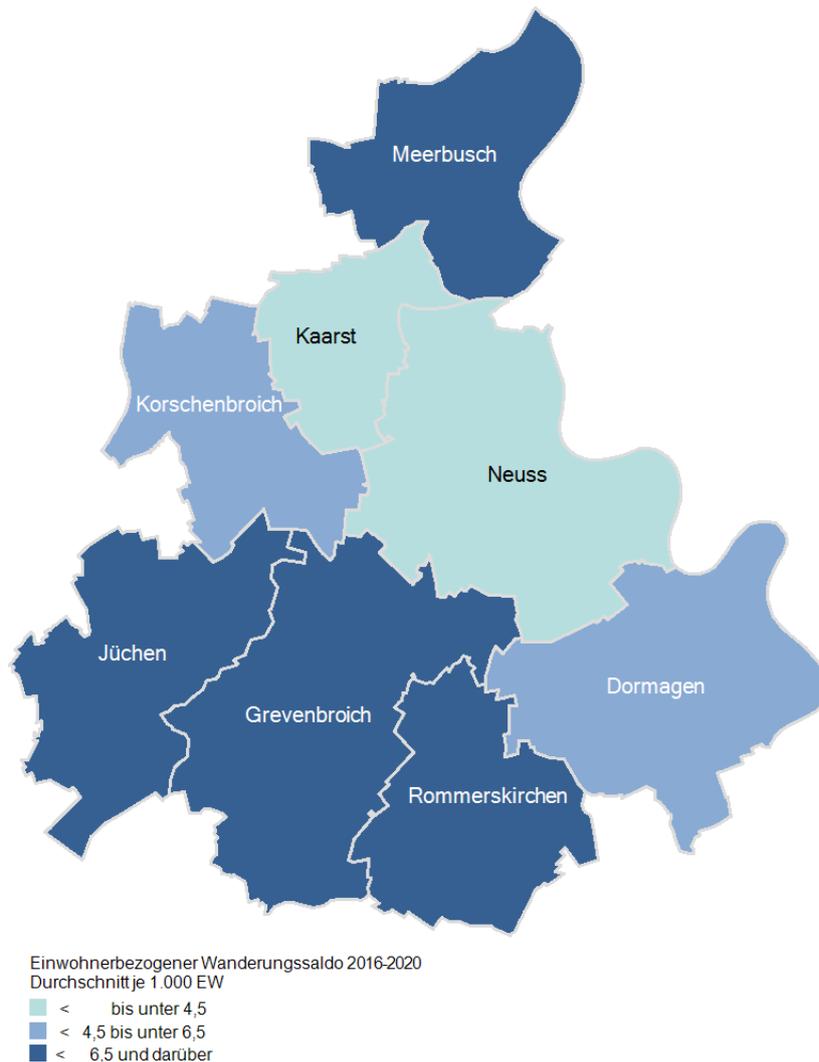
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich, Stadt Jüchen, Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich, Stadt Meerbusch, Stadt Neuss, Gemeinde Rommerskirchen, eigene Darstellung

Der skizzierte Einwohnerzuwachs konzentriert sich kleinräumig nach wie vor auf zentrale und verdichtete Lagen (z.B. in Dormagen, Neuss und Grevenbroich). In Kaarst sind nach wie vor die südlichen Quartiere am stärksten gefragt, jedoch kann mittlerweile auch Vorst/Linning einen leicht überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs von ca. 3 Prozent aufweisen. Auch das Quartier Weckhoven in Neuss erfährt mittlerweile einen vergleichsweise starken Zuwachs von rd. 5 Prozent.

Die südlich gelegenen Quartiere von Dormagen und Rommerskirchen, die teilw. auch stärker durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind, profitieren von der guten Verkehrsanbindung nach Köln und verzeichnen teilweise nach wie vor Zuwächse, allerdings mit höchstens rd. 5 Prozent geringere als noch im vorherigen Gutachten (vorher über 8 Prozent). Eine Ausnahme bildet das Quartier Dormagen-Mitte, dort ist die Bevölkerung mit -1 Prozent mittlerweile leicht rückläufig. Die hohen Gewinne in Grevenbroich-Kapellen, Neuss-Augustinusviertel und in Jüchen, bedingt durch die damaligen Neubaugebiete, sind deutlich zurückgegangen. Der stärkste Rückgang ist mit rd. -15 Prozent im Augustinusviertel zu verzeichnen und ist auf die Schließung der zentralen Flüchtlingsunterkunft zurückzuführen. Diese ist in das geringer besiedelte Neusser Quartier Hafengebiet/Hammfeld gezogen, sodass dort ein starker Bevölkerungszuwachs von +40,1 Prozent zu verzeichnen ist.

Wachstum und Schrumpfung liegen auf kleinräumiger Betrachtungsebene nach wie vor z.T. auch direkt nebeneinander. Mittlerweile weisen viele Quartieren Stagnations- und Schrumpfungstendenzen auf. Darunter z.B.:

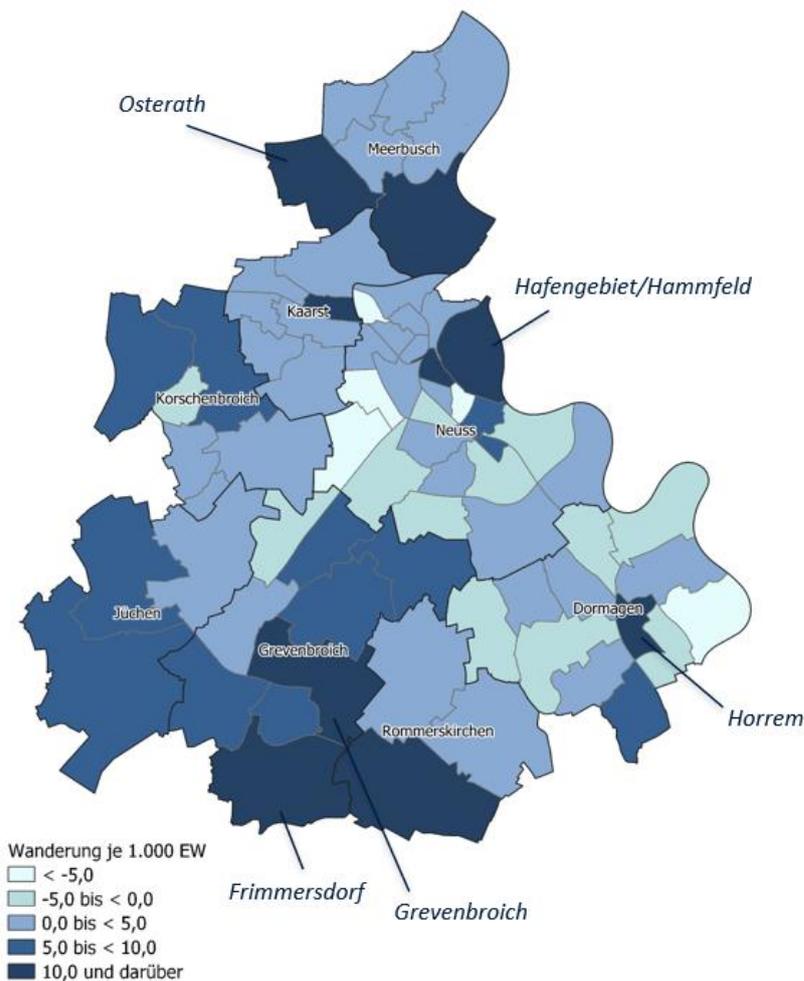
- Neuss-Barbaraviertel: -5,0 Prozent
- Meerbusch Lank-Latum: -0,2 Prozent
- Kaarst-Holzbüttgen: -0,6 Prozent
- Kaarst-Broicherdorf: -0,5 Prozent

Abbildung 4: Einwohnerbezogener Wanderungssaldo pro 1.000 EW in den Kommunen 2016-2020


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich, Stadt Jüchen, Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich, Stadt Meerbusch, Stadt Neuss (Daten aus 2020 nicht berücksichtigt), Gemeinde Rommerskirchen, eigene Darstellung

Die skizzierten Quartiere mit dem stärksten Bevölkerungswachstum wachsen nach wie vor insbesondere aufgrund hoher Zuzüge, die wiederum aus der Arbeitsplatzdichte in der Region, den jeweiligen Lagequalitäten und der verkehrlichen Anbindung an die Rheinmetropolen resultieren. Ausschlaggebend ist des Weiteren auch aktuell wieder die Umsetzung von Neubaugebieten. Dies führt v.a. im Quartier Osterrath in Meerbusch zu einem überdurchschnittlich positiven Wanderungssaldo. Außerdem zählen u.a. auch die Quartiere Hafengebiet/Hammfeld in Neuss, Grevenbroich² und Frimmersdorf in Grevenbroich sowie Dormagen-Horrem zu denjenigen mit einem hohen positiven Wanderungssaldo und einer stärkeren Veränderung im Vergleich zum vorherigen Gutachten.

² Das Quartier Grevenbroich setzt sich aus folgenden Ortsteilen zusammen: Grevenbroich Stadtmitte, Südstadt, Industriegebiet-Ost, Barrenstein, Allrath

Abbildung 5: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner (Durchschnitt der Jahre 2016-2020)


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich, Stadt Jüchen, Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich, Stadt Meerbusch, Stadt Neuss, Gemeinde Rommerskirchen, eigene Darstellung

Strukturmerkmale der Bevölkerung

Der Blick auf die Strukturmerkmale der Bevölkerung zeigt auf, dass die Kommunen des Rhein-Kreises Neuss nicht nur Unterschiede bei den Wanderungsgewinnen verzeichnen, sondern auch hinsichtlich der aktuellen Altersstruktur. Eine im Vergleich junge Altersstruktur mit einem überdurchschnittlichen Anteil jüngerer unter 18 Jahren charakterisiert weiterhin Neuss, mittlerweile aber auch Meerbusch, Rommerskirchen und Jüchen. Im Gegenzug ist der Anteil der über 64-Jährigen in den Städten Kaarst und Meerbusch im Vergleich zu den weiteren kreisangehörigen Kommunen aktuell leicht erhöht. Hinsichtlich der durchschnittlichen Haushaltsgröße existieren bei einer Spanweite zwischen 2,0 und 2,3 nur geringe Abweichungen bei den Kommunen, die sich in den letzten Jahren kaum verändert haben. Die im Vergleich größte Haushaltsgröße von 2,3 in Rommerskirchen deutet auf einen erhöhten Anteil an Familienhaushalten hin, während die geringe Haushaltsgröße von 2,0 in Kaarst ein Indiz für einen erhöhten Anteil an Singlehaushalten ist.

Tabelle 2: Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen

Vergleich: Wohnungsnachfrage 2019			
	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Anteil unter 18-Jähriger (%)	Anteil über 64-Jähriger (%)
Dormagen	2,2	16,2	21,9
Grevenbroich	2,2	16,7	21,2
Jüchen	2,2	17,2	21,4
Kaarst	2,0	16,9	25,7
Korschenbroich	2,2	16,5	23,7
Meerbusch	2,1	17,3	23,1
Neuss	2,2	17,6	20,9
Rommerskirchen	2,3	17,2	19,8

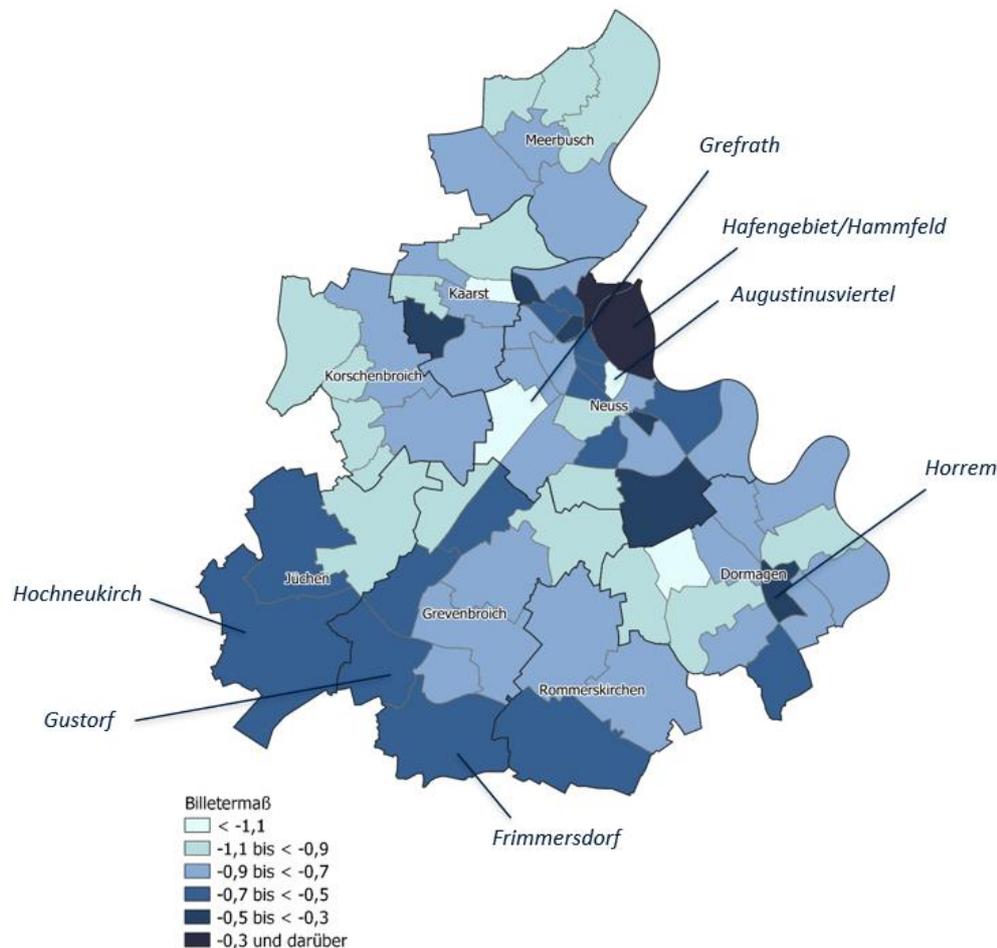
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NRW.BANK Wohnungsmarktprofile, Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich, Stadt Jüchen, Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich, Stadt Meerbusch, Stadt Neuss, Gemeinde Rommerskirchen, eigene Darstellung

Die vorangegangenen Analyseschritte haben gezeigt, dass der Einfluss der Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt und über die Stadtgrenzen hinaus in quantitativer Hinsicht und bzgl. der Altersstruktur erheblich ist und Schwankungen unterworfen sein kann. Auf einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren sind diese Einflüsse nur mit einem hohen Unsicherheitsgrad zu prognostizieren.

Als adäquater Ersatz für eine Bevölkerungsprognose auf kleinräumiger Ebene zeigt das sogenannte Billetermaß die demografischen Entwicklungspotenziale der verschiedenen Teilräume einer Stadt auf. Dieses Maß ist ein Indikator für die Alterszusammensetzung der Bevölkerung und setzt die nicht mehr reproduktionsfähige Generation (im Alter von 50 Jahren und älter) ins Verhältnis zur reproduktiven (Altersgruppe der 18- bis 49-Jährigen) und vorreproduktiven Bevölkerung (bis unter 18 Jahre). Das Billetermaß macht zwar keine Angaben über die zu erwartenden Bevölkerungszahlen, zeigt aber das sogenannte endogene Entwicklungspotenzial eines Teilraums und somit Tendenzen der künftigen Entwicklung auf.

Wichtig ist aber anzumerken, dass die Betrachtung der demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der Quartiere eine Status-quo Betrachtung darstellt. Das heißt, hiermit werden keine Prognosen über die tatsächliche Entwicklung der Quartiere getroffen, sondern vielmehr ihre natürlichen Potenziale aufgezeigt. Inwieweit es einem Quartier beispielsweise gelingen wird, sein Entwicklungspotenzial auszuschöpfen, ist von einer Reihe von Faktoren – beispielhaft seien die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und das Arbeitsplatzangebot in der betreffenden Kommune, vor allem aber das Wohnungsangebot und die Infrastruktur des Quartiers genannt – abhängig. Für Quartiere mit überdurchschnittlichen Entwicklungsmöglichkeiten wird es dabei vor allen darauf ankommen, die Bevölkerung zu halten, bzw. wenn ein temporärer Wegzug unvermeidlich ist, ausreichende und attraktive Angebote für eine spätere Rückkehr vorzuhalten. Quartiere mit unterdurchschnittlichen Potenzialen haben ggf. die Möglichkeit, durch Zuwanderung die eigene Altersstruktur zu verjüngen und so die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Das Billetermaß aller Quartiere im Rhein-Kreis Neuss weist nach wie vor darauf hin, dass die Quartiere aus sich heraus ihre Bevölkerungszahl voraussichtlich nicht halten können. Die folgende Karte zeigt auf, dass die Neusser Quartiere im Vergleich auch aktuell wieder am besten abschneiden. Je negativer das Billetermaß, desto stärker ist das Risiko der Überalterung. Das negativste Billetermaß und damit das stärkste Risiko der Überalterung kennzeichnen die folgenden Quartiere:

- Kaarst: Broicherseite, Stakerseite/Hinterfeld, Vorst/Linning
- Korschenbroich: Korschenbroich, Liedberg, Pesch
- Meerbusch: Lank-Latum, Ossum/Bösinghoven, Rheingemeinden
- Neuss: Augustinusviertel, Grefrath

Abbildung 6: Billetermaß 2020


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich, Stadt Jüchen, Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich, Stadt Meerbusch, Stadt Neuss, Gemeinde Rommerskirchen, eigene Darstellung

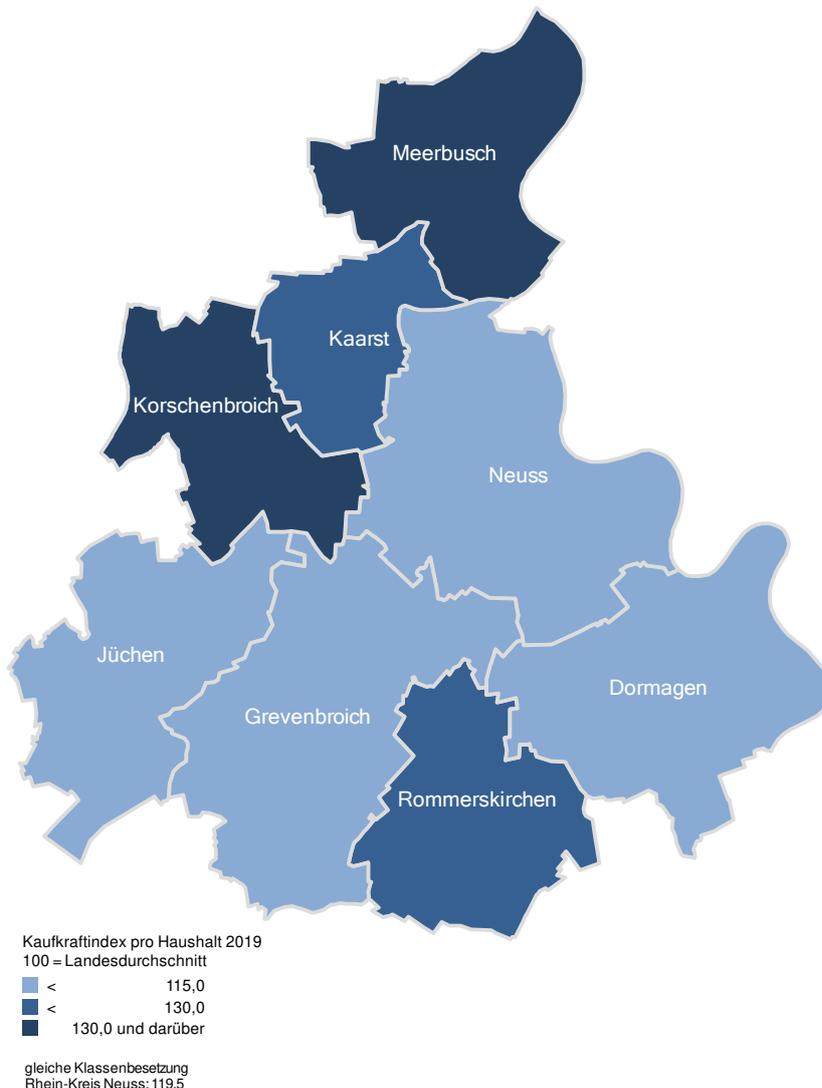
2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Determinanten der Nachfragesituation näher beleuchtet. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosenquote, um das Niveau des Haushaltseinkommens sowie der Kaufkraft, da hieraus Rückschlüsse für den zukünftigen Wohnungskonsum getroffen werden können.

Im gesamten Kreis besteht ein überdurchschnittlicher, haushaltsbezogener Kaufkraftindex. Die Kaufkraft ist definiert als Summe aller Nettoeinkünfte eines Haushalts inkl. Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit sowie Kapitaleinkünften und Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld oder Renten. Mit einem Durchschnitt von 119,5 liegt der Rhein-Kreis-Neuss über dem Bundesdurchschnitt (100) und ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens (100,1). Im Kreisgebiet stehen also überdurchschnittlich hohe finanzielle Mittel für Konsumzwecke und damit auch für höherpreisi-

ge Wohnungsangebote zur Verfügung. Die Stadt Meerbusch weist mit einem Indexwert von 149,5 die höchste Kaufkraft auf, obwohl dieser im Vergleich zum Vorgängergutachten gesunken ist (2015: 160,0). Meerbusch zählt in Deutschland weiterhin zu den Kommunen mit der höchsten Kaufkraft. Dormagen (110,7), Neuss (112,0) und Grevenbroich (112,9) weisen einen geringeren Kaufkraftindex auf, der jedoch immer noch über dem Landes- und Bundesdurchschnitt liegt. Besonders stark steigt der Kaufkraftindex in Rommerskirchen. Während dieser 2015 noch bei 116,8 lag, kann aktuell eine Kennziffer von 126,5 festgestellt werden.

Abbildung 7: Kaufkraftindex pro Haushalt in den Kommunen 2019



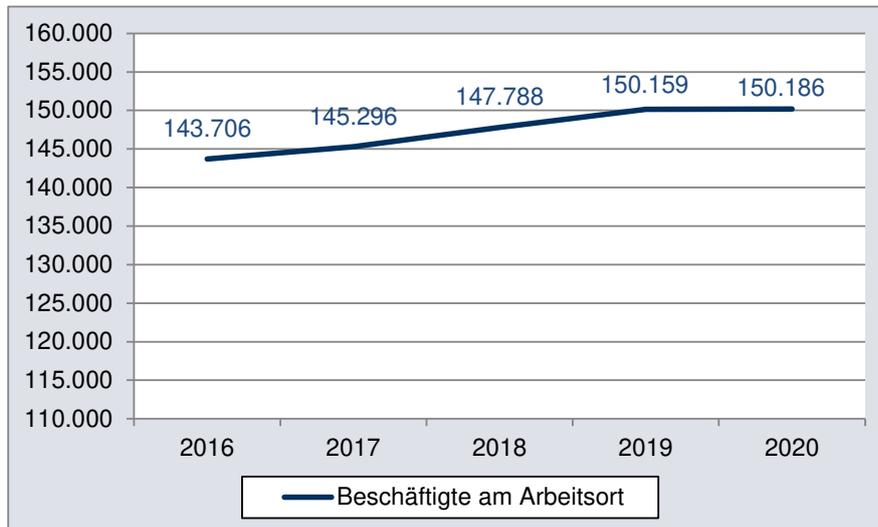
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: GfK GeoMarketing, eigene Darstellung

Der Rhein-Kreis Neuss verzeichnet nach wie vor eine positive Entwicklung bei den Beschäftigten am Arbeitsort, wenngleich sich das Wachstum etwas abgeschwächt hat. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist von 2016 bis 2020 um 4,5 (vorher: 9,5) Prozent angestiegen. Die Entwicklung stagnierte jedoch zuletzt und befindet sich seit 2019 etwa auf einem gleichbleibenden Niveau. Zurückzuführen ist diese Entwicklung vor allem auf die Corona-Pandemie, die seit März 2020 die Dynamik auf dem Arbeitsmarkt einschränkt.

Der Zuwachs an Beschäftigten der letzten Jahre ist nach Angabe der Industrie- und Handelskammer insbesondere den Handels- und Dienstleistungssektoren zuzurechnen. Im Zeitraum von 2008 bis 2017 sind in diesem Sektor rd. 16.500 neue Arbeitsplätze entstanden. Hohe Zuwachsraten haben vor allem der Bereich

„Gesundheit und Soziales“ und unternehmensbezogene Dienstleistungen zu verzeichnen. Überdurchschnittliche Zuwächse sind auch in den Bereichen Einzelhandel und Gastgewerbe sowie im Großhandel- und Verkehrssektor festzustellen³.

Abbildung 8: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Rhein-Kreis Neuss 2016-2020 (Stichtag: 30.06.)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Bei der differenzierten Betrachtung der Beschäftigtenentwicklung der einzelnen Kommunen im Kreis fällt auf, dass mit Ausnahme zweier Kommunen ebenfalls eine Zunahme der Beschäftigtenzahlen festzustellen ist. Das stärkste Wachstum ist in Rommerskirchen mit 35,6 Prozent zu konstatieren. Demgegenüber sinkt die Anzahl der Beschäftigten in Kaarst um 8,1 Prozent. Zu begründen ist dies vor allem durch einen Rückgang im Sektor des produzierenden Gewerbes, während der Dienstleistungs- und Handelssektor weiterhin wächst. Im Vergleich zum vorherigen Gutachten fällt auf, dass die Kommunen Jüchen und Kaarst die stärksten Veränderungen aufweisen. Die negative Entwicklung hängt in den beiden Städten nicht ausschließlich mit der Corona-Pandemie zusammen, da die Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2016 und 2019 ähnliche Werte zeigt. Auch in Meerbusch und Neuss fiel die Zunahme im Vergleich zum vorherigen Gutachten weniger stark aus.

Tabelle 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Kommunen des Rhein-Kreis Neuss 2016-2020 (Stichtag: 30.06.)

	2016	2020	Veränderung 2016-2020
Dormagen	18.283	19.420	+4,5 %
Grevenbroich	21.180	22.941	+6,2 %
Jüchen	3.283	3.174	-3,3 %
Kaarst	10.147	9.322	-8,1 %
Korschenbroich	6.429	7.209	+12,1 %
Meerbusch	13.632	13.900	+2,0 %
Neuss	69.088	71.963	+4,2 %
Rommerskirchen	1.664	2.257	+35,6 %

InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der Arbeitslosigkeit werden die Auswirkung der Corona-Pandemie weiter sichtbar. Die regionalen Arbeitslosenquoten sind im Vergleich zu den Vorjahren auf einem höheren Niveau, jedoch liegt

³ Vgl. IHK (Hg.) 2018: Wirtschaftliche Strukturen und Entwicklungen im Rhein-Kreis Neuss, erschienen in: IHK-Schriftenreihe Ausgabe 165, April 2018

die Arbeitslosenquote zum Jahr 2020 (gleitender 12-Monatsdurchschnitt zum Stand Dezember) im Rhein-Kreis Neuss mit 5,9 Prozent weiterhin auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, verglichen mit NRW (7,5 %), Düsseldorf (7,8 %), Köln (9,2 %) und dem Rhein-Erft-Kreis (6,9 %). Innerhalb des Kreises weist im Jahr 2020 Korschenbroich mit 3,6 Prozent die niedrigste Arbeitslosenquote auf, gefolgt von Kaarst (4,9 %), Meerbusch (5,1 %), Dormagen (5,6 %) und Grevenbroich (5,7 %). Neuss liegt mit einer Arbeitslosenquote von 7,6 Prozent auf einem überdurchschnittlichen Niveau.⁴ Zwischen 2016 und 2020 ist die Anzahl an Arbeitslosen in allen Städten des Kreises gewachsen. Vor allem in Dormagen (+16,2 %) und Kaarst (+15,6 %) ist ein deutliches Wachstum zu konstatieren. Jedoch ist auch diese Entwicklung stark durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Bei Betrachtung des Zeitraums von 2016 bis 2019 sind hingegen in allen Städten sinkende Arbeitslosenzahlen festzustellen. Besonders Rommerskirchen (-19,2 %) und Korschenbroich (-11,3 %) verzeichnen einen deutlichen Rückgang.⁵

2.4. Der Blick in die Zukunft: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration).

Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z. B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind. Grundlage der vorliegenden Analyse bildet die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes Information und Technik NRW (IT.NRW) mit ihrer sogenannten „Basisvariante“. Für die Stadt Neuss wird zusätzlich auf eine weitere Bevölkerungsprognose, die städtische Einwohnerprognose, zurückgegriffen (s. hierzu Kap. 3.1).

Die Bevölkerungsprognose von IT.NRW („Basisvariante“) basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 01.01.2018, der auf Grundlage des Bevölkerungsstandes zum Stichtag 31.12.2017 fortgeschrieben wurde. Es wurden folgende Annahmen getroffen: Als Basisjahre für die Geburtenentwicklung, Sterbefälle und die Annahmen zum Wanderungsgeschehen wurden die Jahre 2012 bis 2014 und 2017 angenommen und damit die Jahre der starken Fluchtzuwanderung ausgeklammert. Hinsichtlich der Steigerung der Lebenserwartung wurde für Männer eine Erhöhung um +5,4 Jahre und bei Frauen um +4,5 Jahre bis 2060 angesetzt. In Bezug auf die künftigen Landesbinnenwanderungen wurde der Referenzzeitraum 2012 bis 2014 und 2017 zugrunde gelegt, wohingegen für die Wanderungen über die Grenzen von Nordrhein-Westfalen spezifische Annahmen getroffen werden: bezüglich der Wanderungsverflechtungen mit den übrigen deutschen Bundesländern wird ab 2021 ein Rückgang des aktuell negativen Wanderungssaldos auf Landesebene angenommen. Grundlage für die regionale Verteilung der Wanderungsverluste bildet der Zeitraum 2013, 2014 und 2017. Bezüglich der Wanderungsannahmen über die Bundesgrenzen wurden auf Landesebene für die Jahre 2018 bis 2029 Wanderungsgewinne angesetzt, die sich auf dem Niveau des Jahres 2017 befinden. Anschließend werden leicht sinkende Wanderungsgewinne aus dem Ausland angenommen. Für die Regionalverteilung dient auch hier wieder der Referenzzeitraum 2013, 2014 und 2017.

Für das Kreisgebiet zeigt sich bis 2039 eine positive Entwicklungsprognose. IT.NRW schätzt bis 2039 einen Zuwachs von etwa 23.000 Einwohnern voraus, sodass der Rhein-Kreis Neuss 474.886 Einwohner zu verzeichnen hätte. Dies entspricht einem Anstieg von rd. 4,9 Prozent.

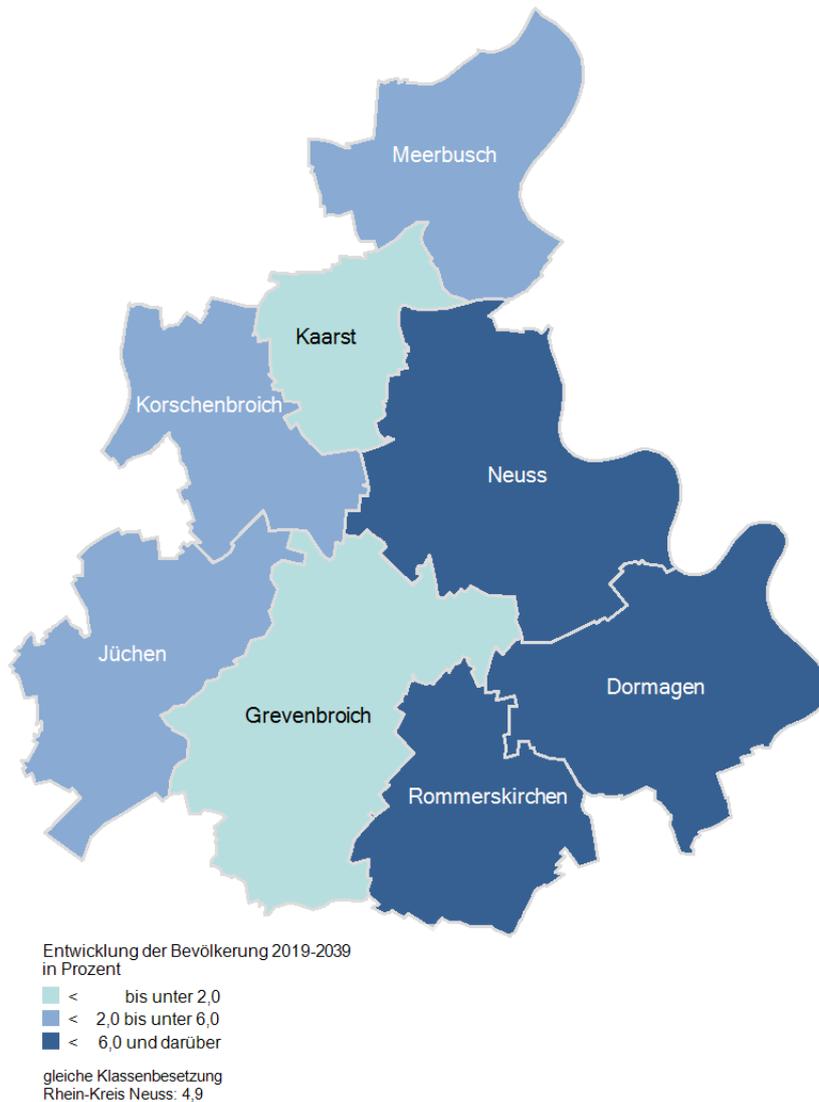
Innerhalb des Kreises verzeichnen alle Kommunen bis 2039 einen Bevölkerungszuwachs. Mit über sechs Prozent werden erneut für die Städte Rommerskirchen und Neuss, mittlerweile aber auch für Dormagen, die im Vergleich höchsten Einwohnerzuwächse prognostiziert. Demgegenüber stehen Kaarst und Grevenbroich, für die ein Zuwachs von weniger als zwei Prozent erwartet wird. Im Mittelfeld der kreisangehörigen Kom-

⁴ Datenbasis: IT.NRW (keine Angabe für Jüchen und Rommerskirchen)

⁵ Datenbasis: IT.NRW

munen liegen Meerbusch, Korschenbroich und mit zwei bis sechs Prozent Zuwachs bis zum Jahr 2039. Es profitieren also insbesondere die an Düsseldorf und Köln angrenzenden Kommunen von den Einwohnerzuwächsen. Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 fällt das Wachstum in allen Kommunen, mit Ausnahme von Neuss, höher aus als in der letzten IT.NRW-Prognose, die der vorherigen Wohnungsbedarfsanalyse zugrunde lag. Ab Mitte der 2030er Jahre wird sich das Bevölkerungswachstum in den westlichen Kommunen des Kreises jedoch in einen Rückgang umkehren.

Abbildung 9: Entwicklung der Bevölkerung 2019-2039



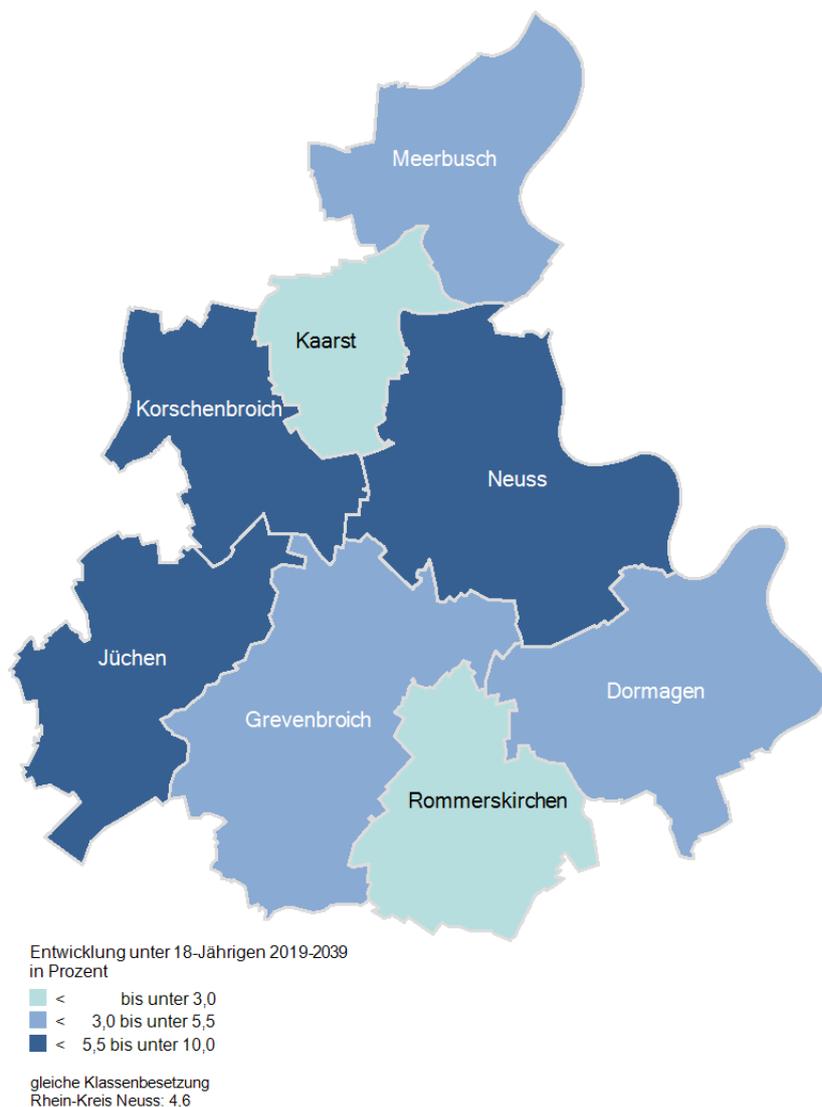
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Für die künftige Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums in den Kommunen des Rhein-Kreis Neuss ist jedoch nicht nur die absolute Veränderung der Einwohnerzahl von Bedeutung, sondern insbesondere die künftige Zusammensetzung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstrukturen. Diese werden sich im Rhein-Kreis Neuss bereits bis zum Jahr 2039 deutlich verändern.

Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose verdeutlicht, dass bis 2039 insgesamt mit einer Zunahme der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen zu rechnen ist. Hierbei handelt es sich um die Altersgruppen, die gemeinsam die Zielgruppe der Familien darstellen.

Innerhalb des Kreises ergibt sich in dieser Altersgruppe ein differenziertes Bild: Während insbesondere in den an Düsseldorf und Mönchengladbach angrenzenden Kommunen Neuss, Korschenbroich und Jüchen mit der stärksten Zunahme an Personen unter 18 Jahren zu rechnen ist, zeigt sich in Kaarst ein vglsw. geringer Zuwachs und in Rommerskirchen ein leichter Rückgang an Personen unter 18 Jahren.⁶ In der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen erfährt Kaarst langfristig eine geringe Abnahme von -0,1 Prozent. Leicht negative bzw. stagnierende Entwicklungen in dieser Altersklasse sind ebenfalls in den Kommunen Korschenbroich und Jüchen zu verzeichnen.

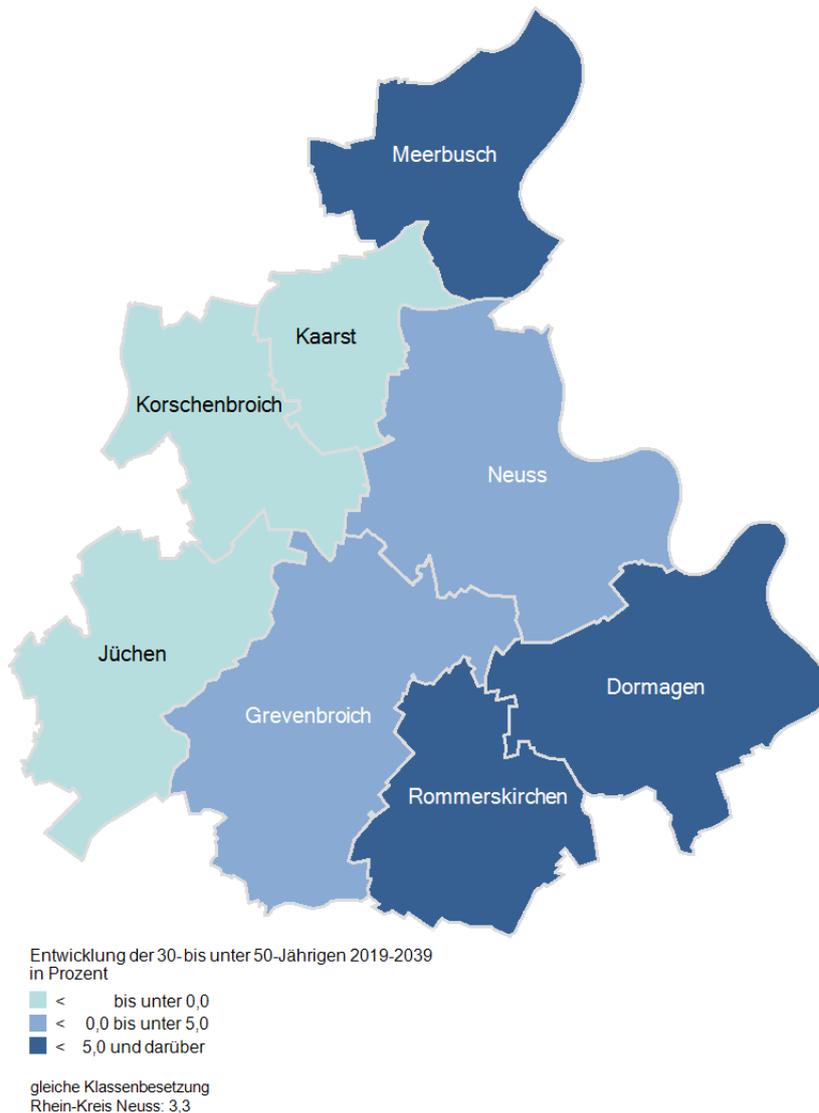
Abbildung 10: Entwicklung der unter 18-Jährigen in den Kommunen 2019-2039



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

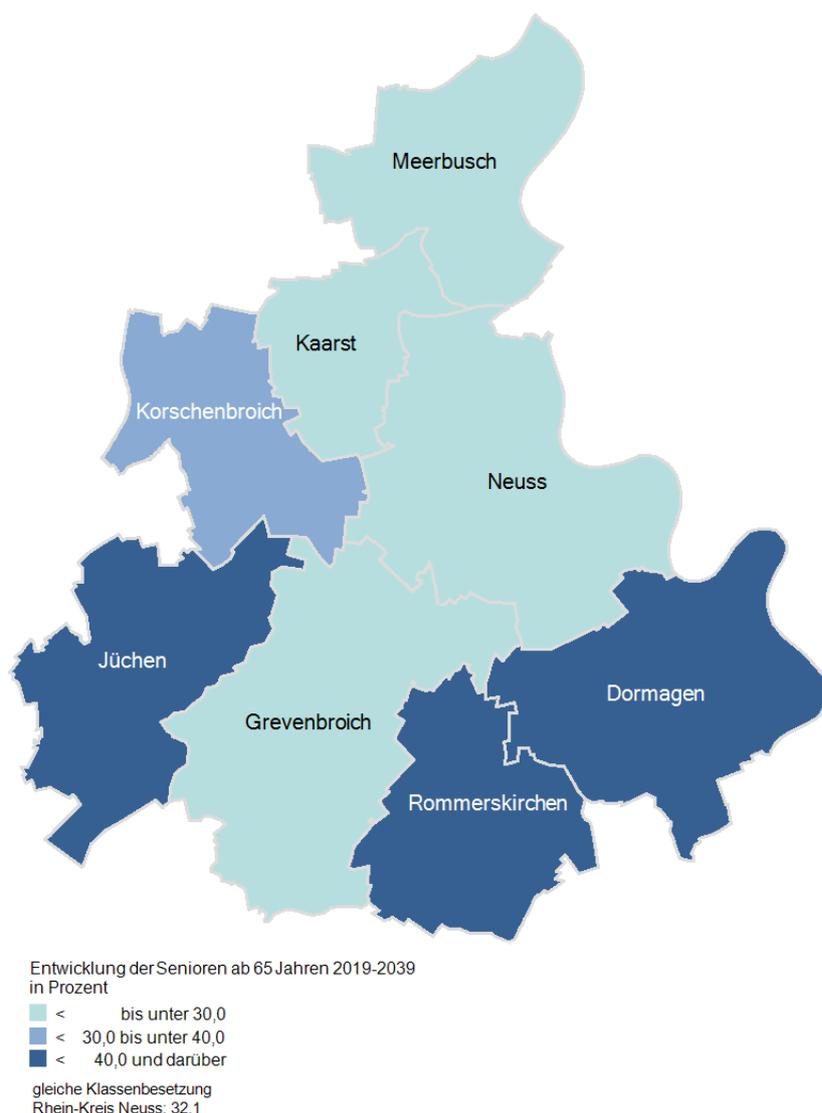
Eng hiermit verbunden ist eine Veränderung der Zielgruppenansprache im Rahmen der Bereitstellung von Wohnangeboten. Die Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Eigentumswohnungen und Eigenheimen ist derzeit nach wie vor hoch und wird entsprechend der Bevölkerungsprognose auch weiterhin ansteigen, da v.a. der Wohnungsbedarf von Einsteigern in die Wohneigentumsbildung befördert wird. Außerdem wird der Wohnungsbedarf von Haushaltsgründern, die vorwiegend günstige, kleine Wohnungen nachfragen, ansteigen.

⁶ Anmerkung: Die Gemeinde Rommerskirchen kann den von IT.NRW prognostizierten Einwohnerrückgang in der Altersklasse der unter 18-Jährigen nicht nachvollziehen, da derzeit sehr viele Familien Wohnraum nachfragen.

Abbildung 11: Entwicklung der 30- bis unter 50-Jährigen in den Kommunen 2019-2039


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Auch die Alterung der Gesellschaft nimmt im Zuge des demografischen Wandels nach wie vor zu. Erhöhte Alterungsprozesse sind in der Hälfte des Kreisgebietes zu erwarten. Die Gruppe der Senioren im Alter von 65 Jahren und älter wird in den Kommunen Dormagen, Jüchen und Rommerskirchen um 42 bis 57 Prozent anwachsen. Zuwächse zwischen 30 und 40 Prozent werden in Korschbroich erwartet, die im Vergleich geringste Zunahme mit 25 bis unter 30 Prozent wird für Meerbusch, Neuss, Kaarst und Grevenbroich prognostiziert. Insgesamt wächst demnach im Kreisgebiet der Bedarf an altersgerechten, barrierefreien Wohnformen und betreuten Wohnangeboten noch immer deutlich an. Der höchste Bedarf wird – analog zur prognostizierten Altersstrukturveränderung – mittlerweile in Dormagen, Jüchen und Rommerskirchen erwartet. Auch wenn ein Teil der Senioren möglichst lange im Eigenheim verbleiben möchte, so bedarf es zunehmend Alternativen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen, auch für Zielgruppen mit hoher Wohnkaufkraft.

Abbildung 12: Entwicklung der Senioren ab 65 Jahren in den Kommunen 2019-2039


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

2.5. Bestandsaufnahme – Analyse des Wohnungsangebotes und -bestands

In der Bestandsanalyse werden die Entwicklungen in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten dargestellt. Diese umfasst u.a. die Anteile der einzelnen Marktsegmente, die unterschiedlichen Wohngrößenklassen, das Preisniveau sowie die Baufertigstellungsdichten in den Kommunen des Landkreises. Teilweise basieren die Daten auf Ergebnissen der „Zusatzbefragung Wohnen“ des Zensus 2011, welche sich demzufolge seit dem Vorgängergutachten nicht verändert haben. Entsprechende Ergebnisse werden in verkürzter Form dargestellt.

Wohnungsbestand

Die folgende Tabelle vergleicht die Wohnungsbestände der Kommunen des Kreises nach der Anzahl der Wohnungen, dem Anteil in Mehrfamilienhäusern sowie dem Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2019. Dabei ist festzustellen, dass der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in den kleineren, stärker ländlich geprägten Kommunen im Vergleich zu den weiteren Kommunen nach wie vor geringer ist. So weisen Jüchen (25,1%) und Rommerskirchen (21,6%) noch immer den geringsten Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Kreis auf.

In der Gesamtbetrachtung der kreisweiten Zahlen zeigt sich, dass das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsmarkt noch immer einen höheren Stellenwert gegenüber dem Mehrfamilienhausbau einnimmt. Die einwohnerstärkste Stadt Neuss stellt auch aktuell wieder eine Ausnahme innerhalb des Kreises dar, hier ist der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit 60,2 Prozent unverändert und kreisweit am höchsten. Anteilsmäßig die meisten öffentlich geförderten Wohnungen können nach wie vor Jüchen (25,5%), Neuss (15,4%) und Grevenbroich (12,5%) zugesprochen werden. In den weiteren Kommunen liegt dieser Anteil mittlerweile jeweils unter sechs Prozent (vorher unter acht Prozent), einen nur geringen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weist nach wie vor die Gemeinde Rommerskirchen auf. Außer in Grevenbroich, Kaarst und Rommerskirchen ist der Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten im Vergleich zum letzten Gutachten in allen Kommunen gesunken, wobei in Kaarst und Rommerskirchen mit 0,3 bzw. 0,2 Prozent nur ein geringer Anstieg stattgefunden hat.

Tabelle 4: Wohnungsbestand in den Kommunen 2019

Vergleich: Wohnungsbestand 2019			
	Anzahl Wohnungen	Anteil WE in MFH	Anteil öffentlich-geförderte WE*
Dormagen	29.663	49,8 %	5,4%
Grevenbroich	30.495	42,2 %	12,5%
Jüchen	10.807	25,1 %	25,5%
Kaarst	20.660	45,5 %	4,4%
Korschenbroich	16.318	31,9 %	5,1%
Meerbusch	28.481	49,8 %	4,4%
Neuss	75.854	60,2 %	15,4%
Rommerskirchen	5.979	21,6 %	3,7%

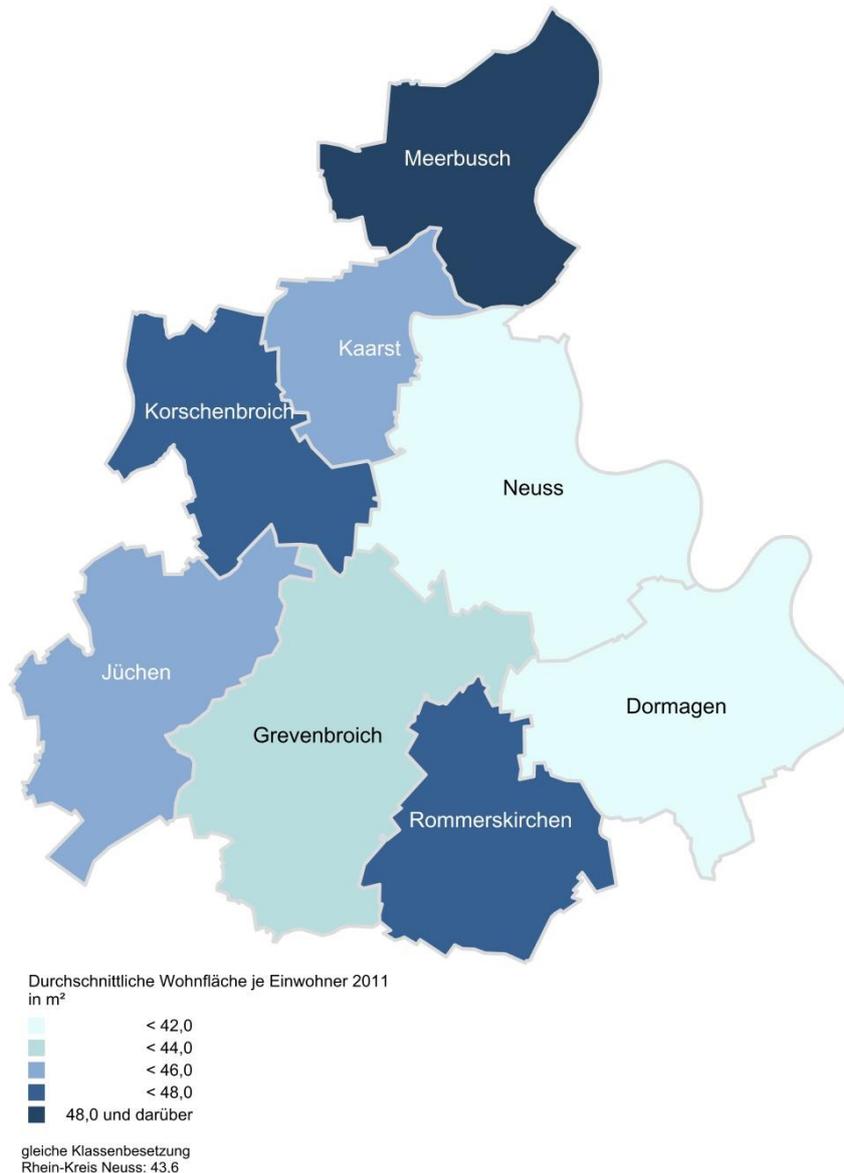
* Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen an WE in MFH

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NRW.BANK Wohnungsmarktpprofile, eigene Darstellung

Wohnfläche

Wie bereits im Vorgängergutachten deutlich wurde, liegt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner im Kreis bei 43,6 Quadratmeter im Jahr 2011 (Ergebnis der Zensuserhebung) und liegt damit im Bereich des Landesdurchschnitts (42,6 m²). Insgesamt sind die Wohnflächen in den ländlich geprägten Kommunen mit geringeren Bodenpreisen und einer stärkeren Prägung durch Eigenheime im Vergleich größer (z.B. Korschenbroich: 47,7 m²) als in den urbaneren Kommunen (z.B. Neuss: 40,9 m²). Die Stadt Meerbusch nimmt aufgrund des hohen Kaufkraftindex eine Sonderstellung ein und weist trotz eines urbanen Charakters vglw. hohe Wohnflächen auf (48,2 m²).

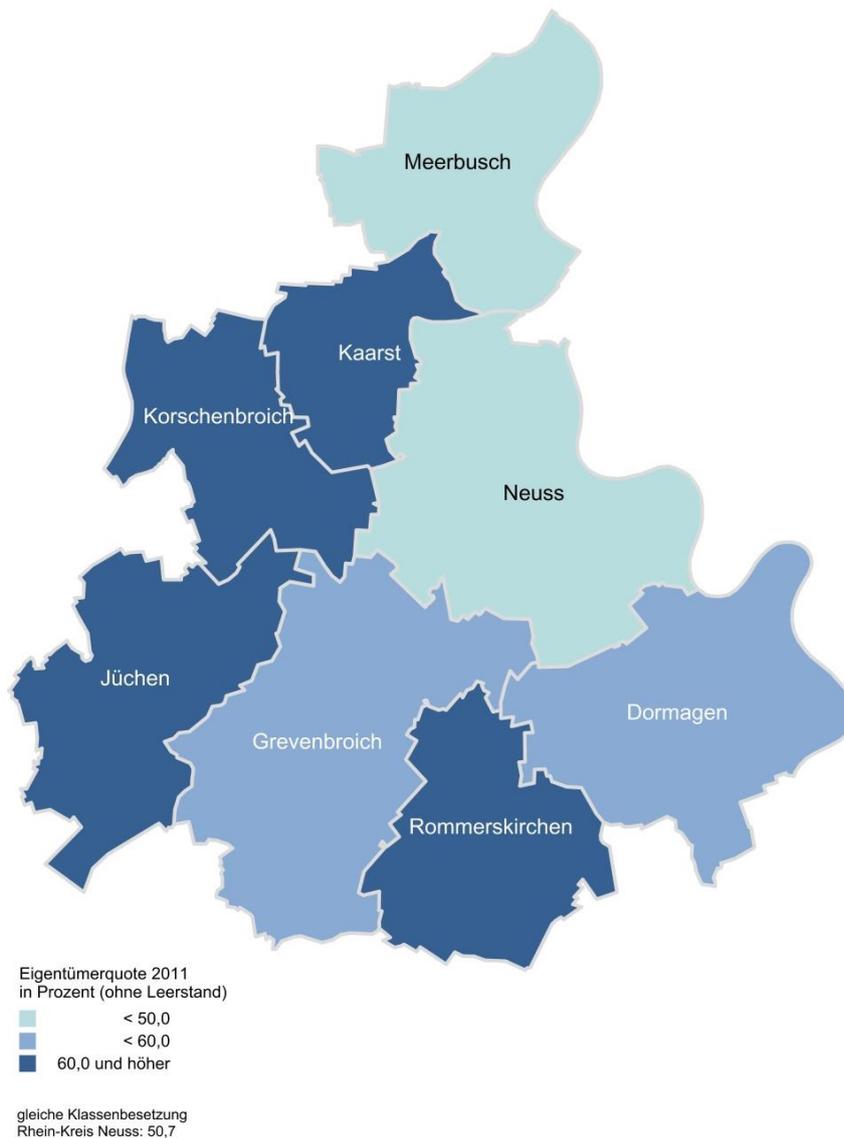
Abbildung 13: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² in den Kommunen 2011



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Wohneigentümerquote

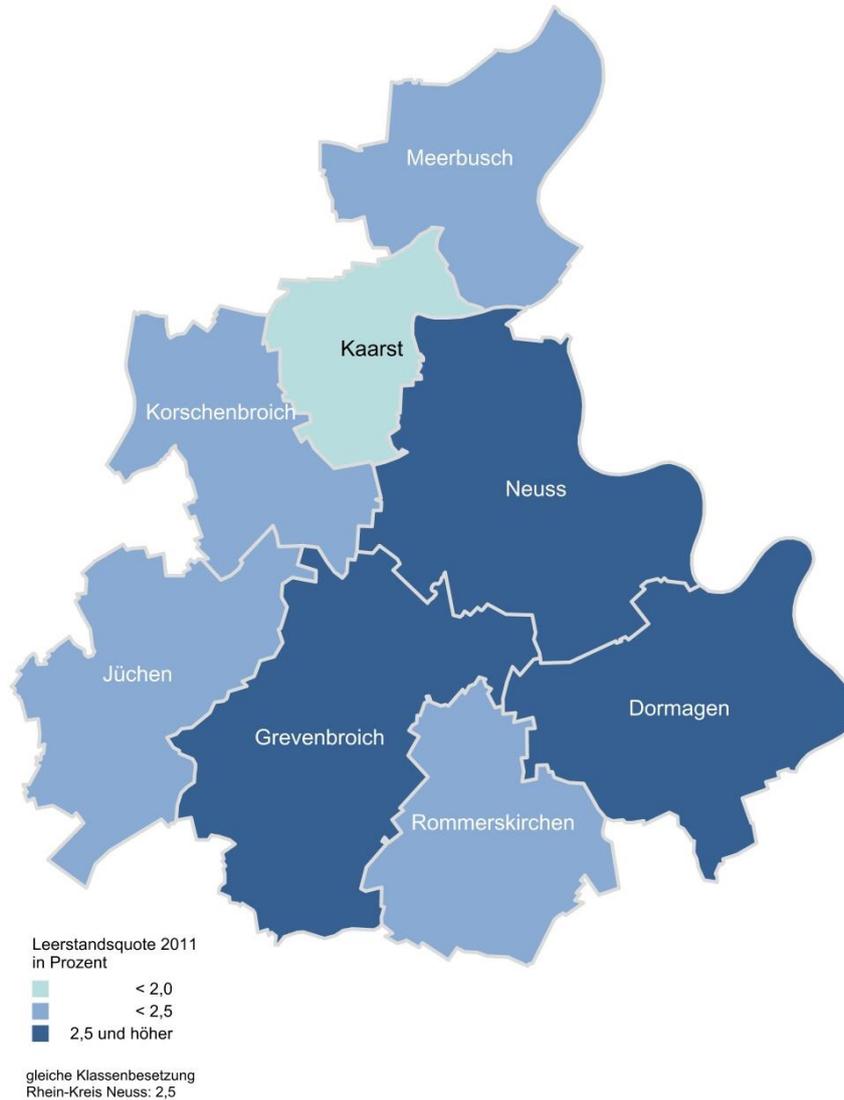
Ebenfalls unverändert sind die Zensusergebnisse zu den Wohneigentumsquoten. Wie sich bereits herausgestellt hat, sind die Eigentumsquoten vor allem in den Städten hoch, in denen der individuelle Wohnungsbau einen hohen Stellenwert einnimmt. Dementsprechend werden räumliche Unterschiede sichtbar, bei denen die an Düsseldorf angrenzenden Kommunen geringere Eigentümerquoten und die ländlich geprägten Kommunen höhere Eigentümerquoten aufweisen.

Abbildung 14: Eigentümerquote in Prozent in den Kommunen 2011


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Wohnungsleerstand

Wie bereits im Vorgängergutachten dargestellt, liegt die Leerstandsquote in allen Städten des Kreises im Jahr 2011 unter 3,0 Prozent, was in etwa dem Niveau einer notwendigen Fluktuationsreserve entspricht. Kreisweit liegt eine durchschnittliche Leerstandsquote von 2,5 Prozent vor. Nach Einschätzungen von Marktexperten hatte sich im Jahr 2017 der Leerstand seit der Erhebung des Zensus weiter reduziert. Auch aktuell berichten die Experten von nur vereinzelten Leerständen.

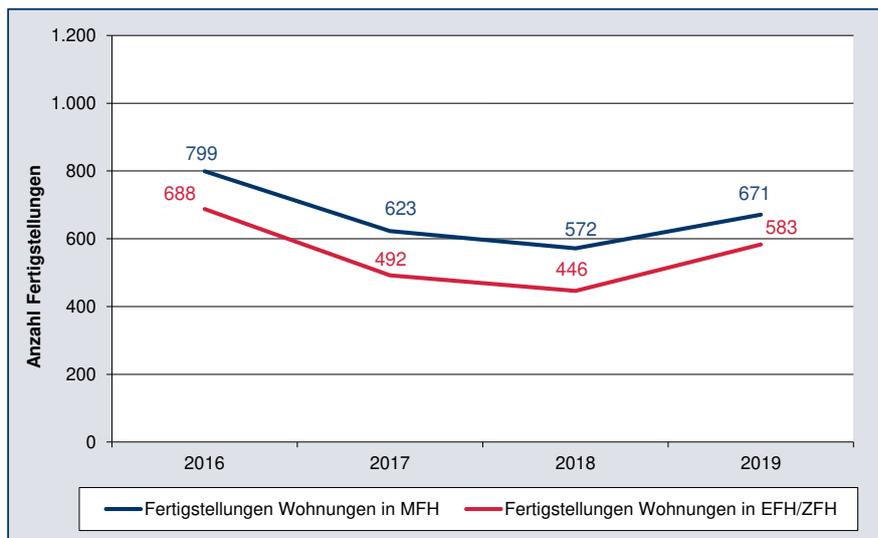
Abbildung 15: Leerstandsquote in Prozent in den Kommunen 2011


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Bautätigkeit/Investitionsklima

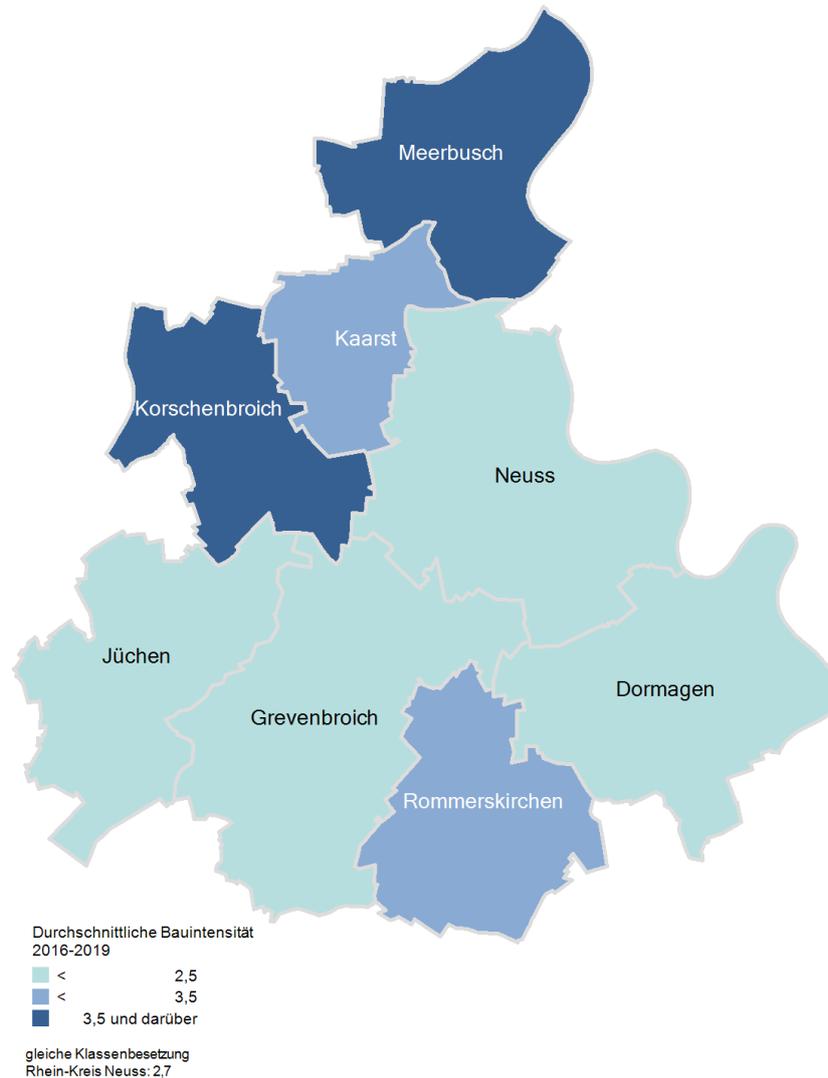
Die Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Kreisgebiet zeigt, dass sich die Baufertigstellungszahlen seit dem letzten Gutachten in beiden Segmenten parallel entwickelt haben. Sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im individuellen Wohnungsbau sind die Fertigstellungszahlen bis 2018 gesunken. Zuletzt ist jedoch wieder ein positiver Trend in beiden Segmenten zu konstatieren. Im Gegensatz zur vorherigen Wohnungsbedarfsanalyse liegen die Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mittlerweile oberhalb der Fertigstellungszahlen in Ein- und Zweifamilienhäusern.⁷

⁷ Anm.: Die Zahlen des statistischen Landesamtes IT.NRW zur Bautätigkeit weichen oftmals von der kommunalen Baufertigstellungstatistik ab

Abbildung 16: Baufertigstellungen von Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss 2016-2019


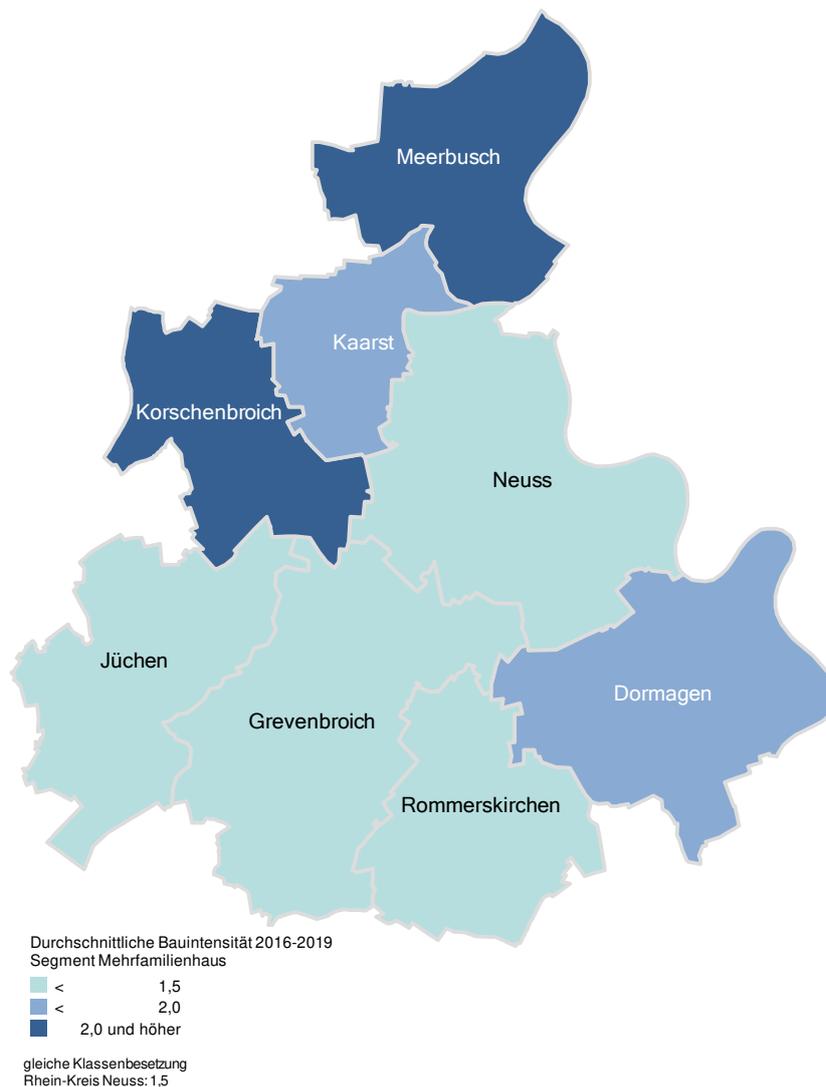
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Im Zeitraum zwischen 2016 und 2019 ist die segmentübergreifende Bauintensität im Rhein-Kreis Neuss auf 2,7 (vorher: 2,4) fertiggestellte Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner gestiegen und damit weiterhin über dem Landesdurchschnitt von NRW (2,2). Innerhalb des Kreises sind in den Städten Korschenbroich (4,6) und Meerbusch (4,0) mit deutlichem Abstand die höchsten Bauintensitäten zu konstatieren. Insbesondere in Korschenbroich ist die Bauintensität im Vergleich zum vergangenen Gutachten deutlich gestiegen (+2,3 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner). Geringere Bauintensitäten sind hingegen in den Städten Jüchen (2,2), Grevenbroich (2,3) und Neuss (2,3) zu konstatieren, wenngleich diese immernoch auf dem Niveau des Landesdurchschnitts liegen. Auffällig ist, dass die einwohnerschwächsten Kommunen Jüchen und Rommerskirchen, die im letzten Gutachten noch die höchsten Fertigstellungszahlen aufwiesen, ggü. den anderen Kommunen deutlich sinkende Bauintensitäten verzeichnen (Jüchen: -3,6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner; Rommerskirchen: -1,8 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner).

Abbildung 17: Durchschnittliche Bauintensität in den Kommunen 2016-2019


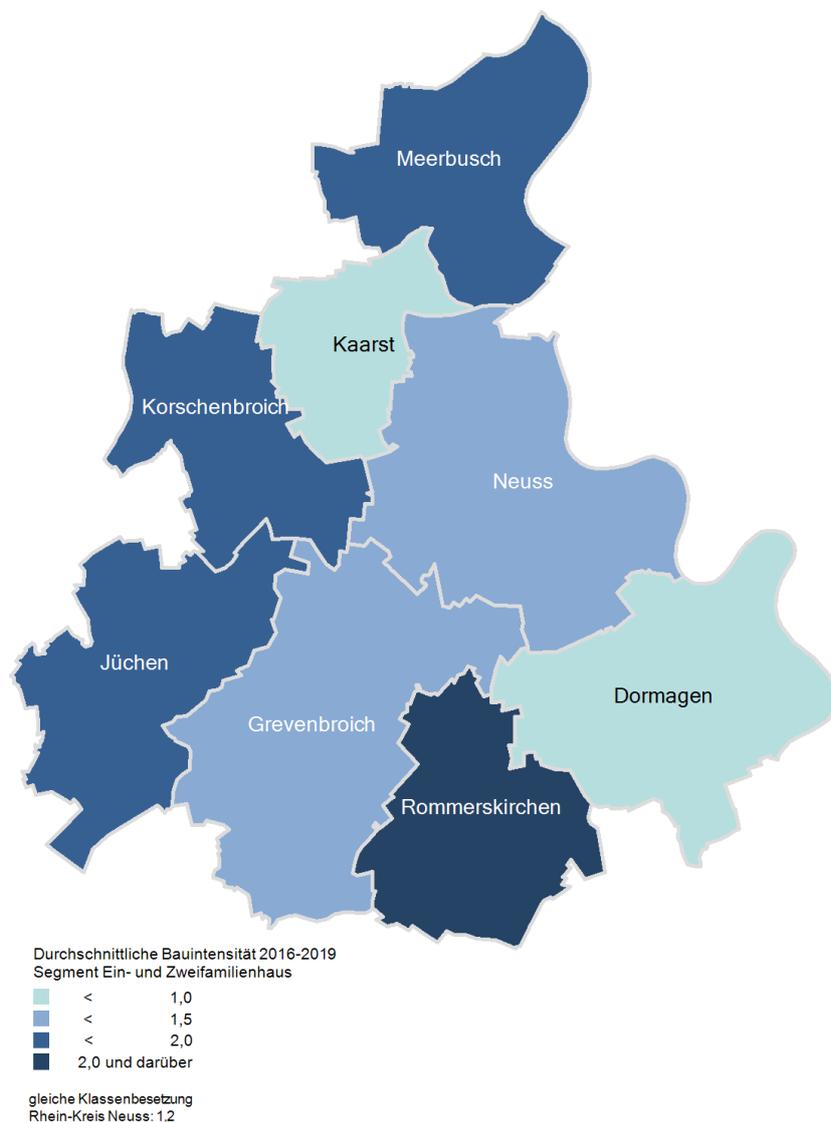
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Innerhalb des Segments der Mehrfamilienhäuser hat sich das Fertigstellungsniveau im Rhein-Kreis Neuss deutlich erhöht, sodass im Zeitraum von 2016 bis 2019 mit durchschnittlich 1,5 (vorher: 0,8) fertiggestellten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern der Landesdurchschnitt NRWs (1,3) überstiegen wird. Dieser Anstieg ist als Reaktion auf frühere Angebotsdefizite und langfristige Wohnraumbedarfe zu verstehen. Mittlerweile weisen besonders die bevölkerungsreichen Städte höhere Bauintensitäten im Segment der Mehrfamilienhäuser auf. Eine Ausnahme hiervon bildet jedoch die Stadt Korschenbroich, in der eine steigende Bauintensität vorliegt, die mit 2,9 auf dem Fertigstellungsniveau der Landeshauptstadt Düsseldorf liegt. Besonders geringe Bauintensitäten liegen in den bevölkerungsärmsten Städten Rommerskirchen (0,3) und Jüchen (0,6) vor.

Abbildung 18: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser in den Kommunen 2016-2019


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Auch im Segment des individuellen Wohnungsbaus liegt das Fertigstellungsniveau im Zeitraum von 2016 bis 2019 im Rhein-Kreis Neuss mit 1,2 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohnern erneut leicht über dem Landesniveau (0,9), wenngleich es, dem Landestrend entsprechend, im Vergleich zum vorherigen Gutachten leicht zurückgegangen ist. Analog zu der geringen Fertigstellungsdichte im Geschosswohnungsbau liegt die Bauintensität in Rommerskirchen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 2,7 am höchsten, gefolgt von den Städten Meerbusch (1,9) sowie Jüchen (1,6) und Korschenbroich (1,6). Dies erklärt auch den überproportionalen Einwohneranstieg v.a. in Rommerskirchen und Meerbusch, was wiederum zeigt, dass Wohneigentumsbildung noch immer das maßgebliche Motiv der Zuwanderung aus umliegenden Städten darstellt. Am geringsten ist die Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Kaarst (0,9), wobei die Fertigstellungszahlen noch weit über dem Niveau der Rheinmetropolen Düsseldorf (0,3) und Köln (0,3) liegen.

Abbildung 19: Durchschnittliche Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kommunen 2016-2019


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

2.6. Der Markt für Mietwohnungen

Angebot und Nachfrage am Mietwohnungsmarkt

Die Auswertung der Wohnungsannoncen der Jahre 2016 bis 2020, die in das Portal ImmobilienScout24 eingestellt wurden, ergibt für den Rhein-Kreis Neuss rd. 26.550 verwertbare Mietwohnungsinserate. Diese werden im Folgenden hinsichtlich ihres Preisgefüges und des Interesses untersucht.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass das Mietwohnungsangebot im Rhein-Kreis Neuss mit durchschnittlich 2.915 Hits/Monat auf ein leicht überdurchschnittliches Interesse stößt. Der Rhein-Kreis Neuss kann also nach wie vor als beliebte Wohnlage in der Region bezeichnet werden. In Düsseldorf und insb. Köln, aber mittlerweile auch im Rhein-Erft-Kreis, liegen die Nachfrageindikatorenwerte jedoch noch deutlich höher. Auch preislich hebt sich der Rhein-Kreis Neuss gemeinsam mit dem Rhein-Erft-Kreis noch immer von den umliegenden Kreisen/Gemeinden ab. Dabei liegt der durchschnittliche Mietpreis, der einen starken Anstieg

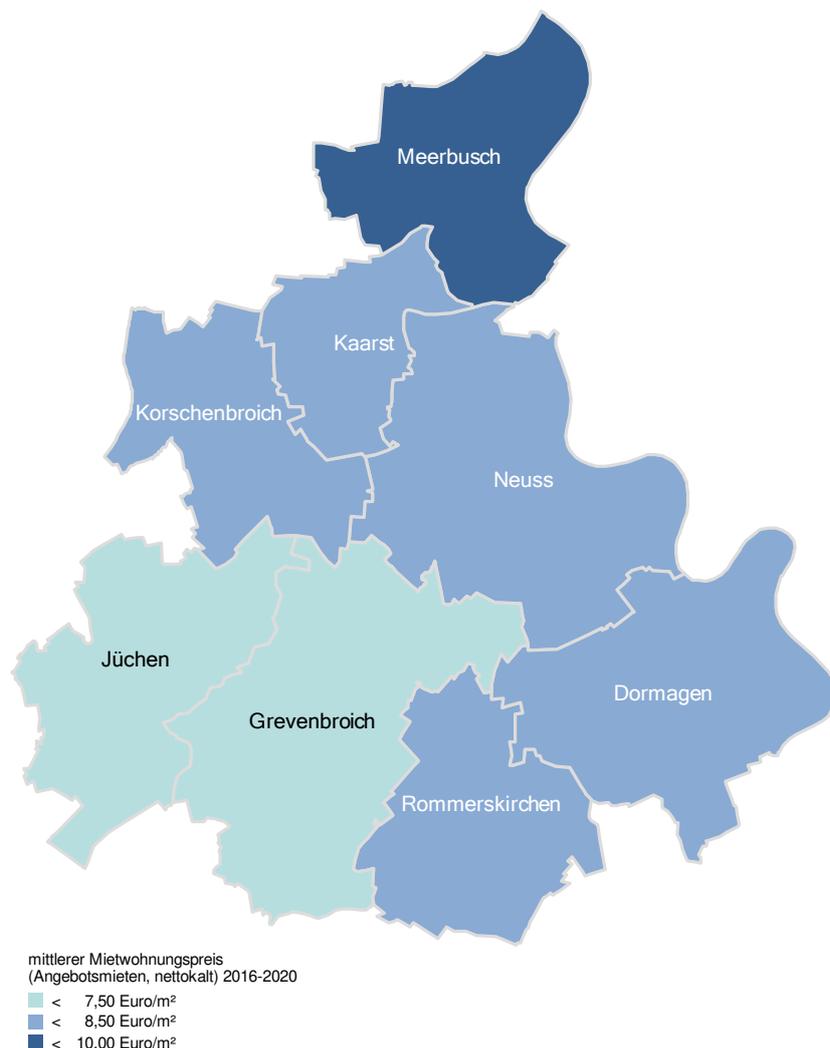
erfahren hat und mittlerweile bei 8,47 Euro/m² liegt (vorher: 7,23 Euro/m²), aber noch immer deutlich unter den in Düsseldorf und Köln aufgerufenen durchschnittlichen Angebotspreisen.

Tabelle 5: Durchschnittliche Mietpreise und Nachfrageindikatorenwerte im regionalen Vergleich (sortiert nach Hits/Monat)

Kreis/Stadt	Durchschnittlicher Mietpreis in €/m ²	Hits/Monat
Mönchengladbach	6,90	1.966
Krefeld	7,23	1.978
Kreis Heinsberg	6,66	2.063
Kreis Viersen	7,05	2.364
Kreis Mettmann	8,03	2.389
Rhein-Kreis Neuss	8,47	2.915
Düsseldorf	11,12	3.365
Rhein-Erft-Kreis	8,74	3.412
Köln	11,48	5.945

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Im Umland von Düsseldorf besteht, wie auch schon im vorherigen Gutachten, das höchste Mietpreisniveau, sodass Meerbusch (9,68 €/m²), Kaarst (8,49 €/m²) und Neuss (8,47 €/m²) im Durchschnitt die höchsten, durchschnittlichen Angebotsmieten (nettokalt) aufweisen. In Richtung Südwesten nimmt das Mietpreisniveau innerhalb des Kreises ab. Grevenbroich (7,41 €/m²) und Jüchen (7,01€/m²) bieten im kreisweiten Vergleich die günstigsten Mietwohnungen an.

Abbildung 20: Preise von Mietwohnungen in den Kommunen 2016-20120


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

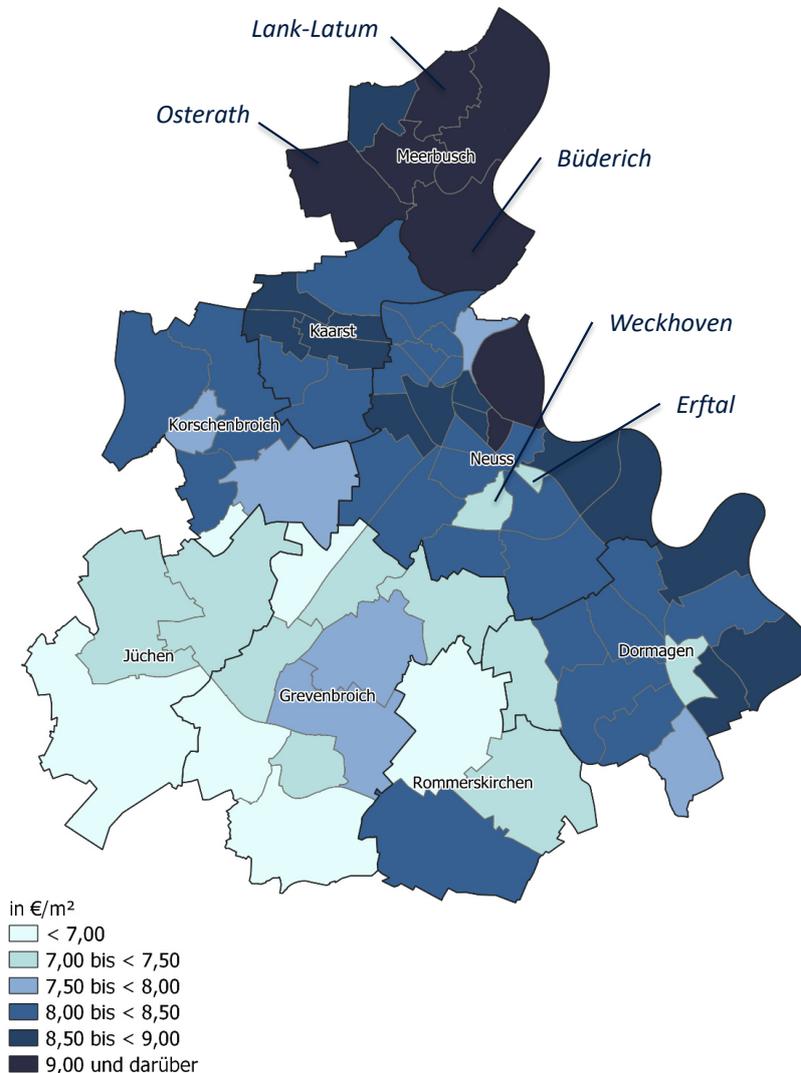
Auf kleinräumiger Ebene der gebildeten Quartiere zeigt sich nach wie vor ein ähnliches Bild im Mietpreisgefüge. So nimmt das Mietpreinsniveau in Richtung Südwesten ab, wobei es in den Kommunen Kaarst, Korschbroich und Jüchen noch immer nur geringe kleinräumige Preisunterschiede gibt. Generell kann gesagt werden, dass die Preise in den Hauptsiedlungsbereichen meist etwas höher sind. In Rommerskirchen zeigt sich allerdings, im Vergleich zum vorherigen Gutachten, mittlerweile ein differenzierteres Bild. Während die Mietpreise im Quartier Rommerskirchen im kreisweiten Vergleich recht hoch sind, sind sie in den anderen beiden Quartieren der Kommune sehr gering bis gering.

Ein differenziertes Bild zeigt sich nach wie vor in Neuss und Dormagen. Dormagen-Mitte und das angrenzende Rheinfeld verzeichnen im gesamtstädtischen Bild gemeinsam mit St. Peter/Stürzelberg mit durchschnittlichen Preisen zwischen 8,50 Euro/m² und 9,00 Euro/m² das teuerste Preisniveau. Demgegenüber sind die angebotenen Wohnungen im Quartier Horrem mit bis zu 7,50 Euro/m² im Durchschnitt nach wie vor günstiger. In Hackenbroich/Hackhausen ist der durchschnittliche Mietpreis auf ein mittleres Niveau von 7,50 Euro/m² bis 8,00 Euro/m² angestiegen. Ein Grund dafür könnte die Nähe zu Köln sein.

Die Quartiere in Neuss bilden nahezu das gesamte Preisgefüge von über 7,00 Euro/m² bis oberhalb von 9,00 Euro/m² ab. Das Augustinusviertel verzeichnet einen durchschnittlichen Angebotspreis von 9,03 Euro/m², während im Quartier Weckhoven Mietwohnungen zu einem Preis von 7,19 Euro/m² offeriert werden.

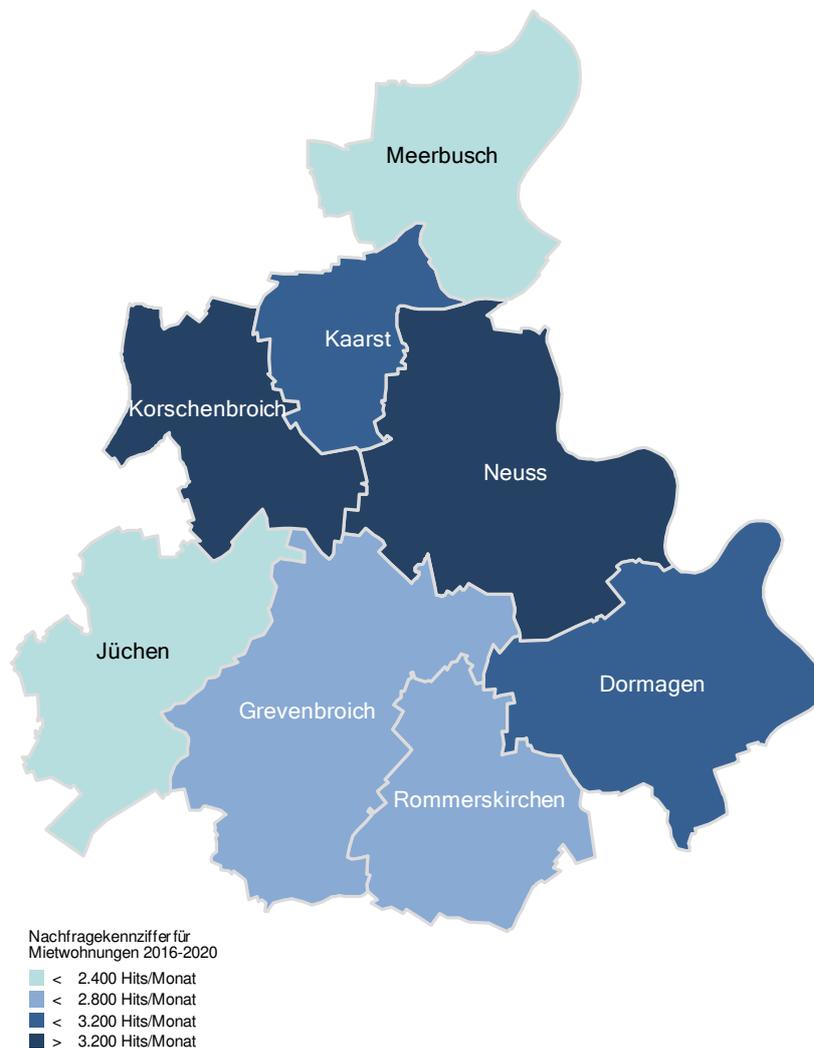
Alle Quartiere der Stadt Meerbusch verzeichnen im Segment der Mietwohnungen nach wie vor Durchschnittspreise von mindestens 7,50 Euro/m², Angebote in Büberich werden im Schnitt mittlerweile zu 10,09 Euro/m² angeboten.

Abbildung 21: Kleinräumige Differenzierung der Angebotspreise von Mietwohnungen



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Die Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (Hits/Monat) ist ein Indikator für die Wohnpräferenzen Wohnungssuchender am Mietwohnungsmarkt. Dieser ist in allen Kommunen im Vergleich zum vorherigen Gutachten deutlich gestiegen. Im Auswertungszeitraum 2016 bis 2020 sind im Rhein-Kreis Neuss nach wie vor Wohnstandorte nahe der Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf im Vergleich der Kommunen untereinander besonders gefragt, Meerbusch allerdings mittlerweile weniger, was mit den deutlich höheren Angebotspreisen zusammenhängt. Insbesondere in Neuss (3.219 Hits/Monat) und Dormagen (3.122 Hits/Monat) sind erhöhte Nachfragewerte festzustellen, aber auch in den westlich gelegenen Kommunen Korschenbroich (3.248 Hits/Monat) und Kaarst (3.020 Hits/Monat). In den südwestlichen Kommunen schwächt sich die Nachfragekennziffer für Mietwohnungen leicht ab. Jüchen (2.375 Hits/Monat) als kleinere Gemeinde mit einer starken Prägung durch Eigenheime erfährt das geringste Interesse im Mietwohnungssegment.

Abbildung 22: Nachfrage nach Mietwohnungen in den Kommunen 2016-2020


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

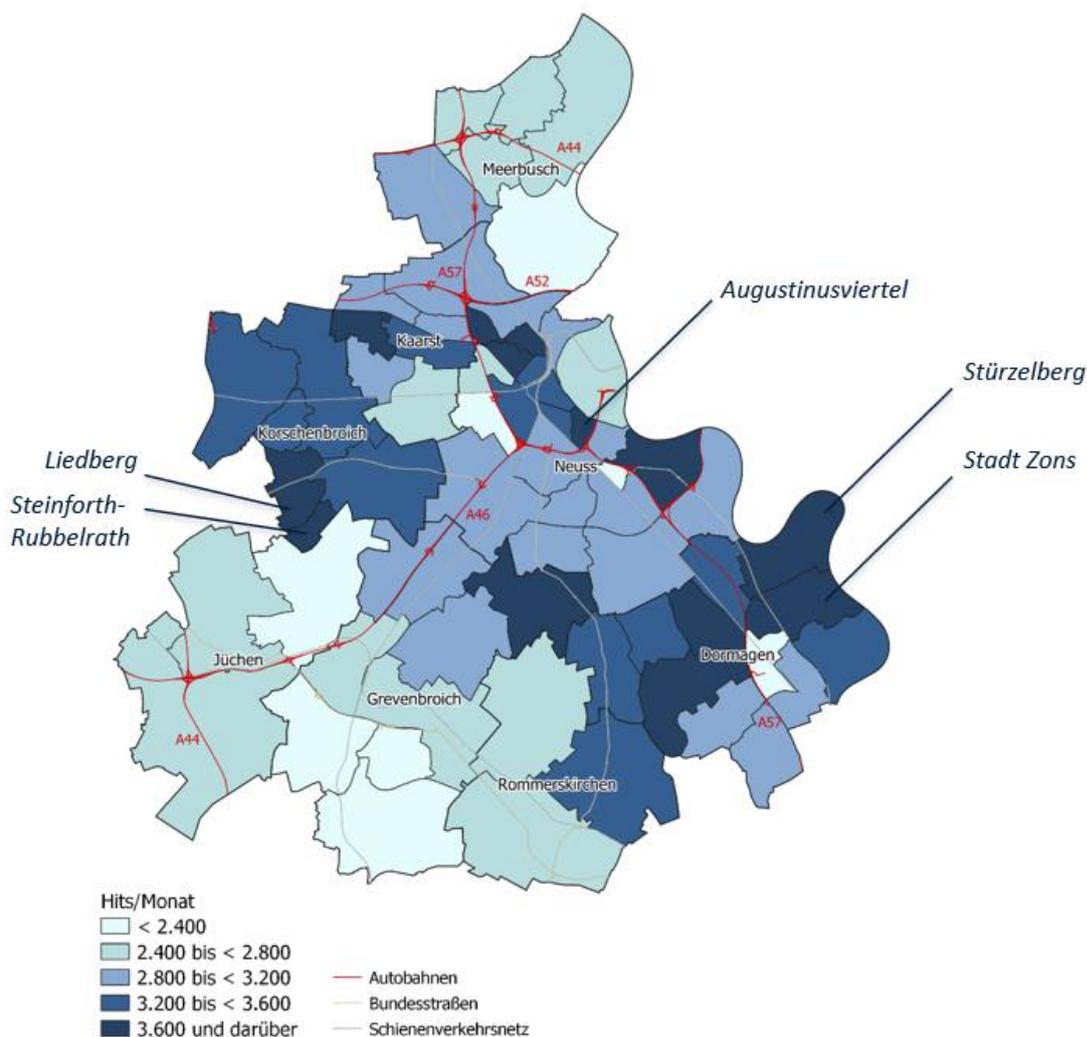
Die kleinräumige Betrachtung des Interesses an Mietwohnungen im Bestand verdeutlicht nach wie vor die Interessenschwerpunkte in Neuss, Dormagen und Kaarst sowie die Sogwirkung Düsseldorfs, die im östlichen Kreisgebiet spürbar ist und bis nach Grevenbroich reicht. Mittlerweile zeigt sich ein erhöhtes Interesse am Wohnungsmarkt nicht mehr nur entlang der Verkehrsachse A57, welche die Region an Köln im Süden und Krefeld im Norden anbindet, sondern ebenfalls entlang der A46 auf der Strecke zwischen Neuss und Grevenbroich. Eine deutliche Anspannung des Mietwohnungsmarktes zeigt sich noch immer in den Neusser Quartieren. Mittlerweile sind v.a. auch die Quartiere Furth-Mitte, Furth-Nord und Weißenberg besonders beliebt. Neuss profitiert insgesamt also nach wie vor von beliebten Quartieren in Innenstadtnähe und stellt aufgrund der Verkehrsanbindung in die Region (über A52 bzw. B7 nach Düsseldorf und über A57 nach Köln) einen beliebten Wohnstandort für Berufspendler dar. Neubauangebote erfahren in Neuss aktuell ebenfalls noch eine hohe Nachfrage. Hier sind mittlerweile besonders die Quartiere Barbaraviertel, Furth-Süd und Weckhoven zu nennen. Hier wurden in den vergangenen Jahren entsprechende Objekte offeriert, die, gemessen an den Hits/Monat ein überdurchschnittliches Interesse erfahren haben.

Mittlerweile ist auch die Nachfrage nach Bestandswohnungen in Korschenbroich sehr hoch. Waren zuvor hauptsächlich Standorte mit Anbindung an die S-Bahn gefragt, kann nun kaum mehr zwischen einzelnen Quartieren differenziert werden. Rommerskirchen kann noch stärker als zuvor von der Sogwirkung der Stadt Köln profitieren, dies zeigt sich an, im Vergleich zu damals, noch wesentlich höheren Nachfragewerten im

Quartier Frixheim-Anstel/Nettesheim-Butzheim, von dem aus über die B477 und die B59 die Stadt Köln innerhalb von rd. 15 Minuten zu erreichen ist.

In Kaarst ist die Nachfragesituation kleinräumig nach wie vor differenzierter zu betrachten. Im Bereich des Mietwohnungsbestands erfährt neben Vorst/Linnig mittlerweile auch das Quartier Holzbüttgen eine hohe Nachfrage, während im Neubausegment mittlerweile insbesondere die Quartiere Stakerseite/ Hinterfeld und Broicherdorf mit über 2.900 Hits/Monat pro Objekt gut gefragt sind. Insgesamt ist nach wie vor in Richtung Rommerskirchen und zu Teilen in Grevenbroich eine leichte Abschwächung des Interesses festzustellen, wobei das Rommerskirchener Quartier Frixheim-Anstel/Nettesheim-Butzheim mittlerweile sehr hohe Nachfragewerte aufweist und auch in den nördlichen Quartieren Grevenbroichs die Nachfrage im Bestand gut bis sehr gut zu bewerten ist. Marktexperten beschreiben den Mietwohnungsmarkt in Grevenbroich als angespannt.

Abbildung 23: Interesse an Mietwohnungen (Bestand) auf kleinräumiger Quartiersebene



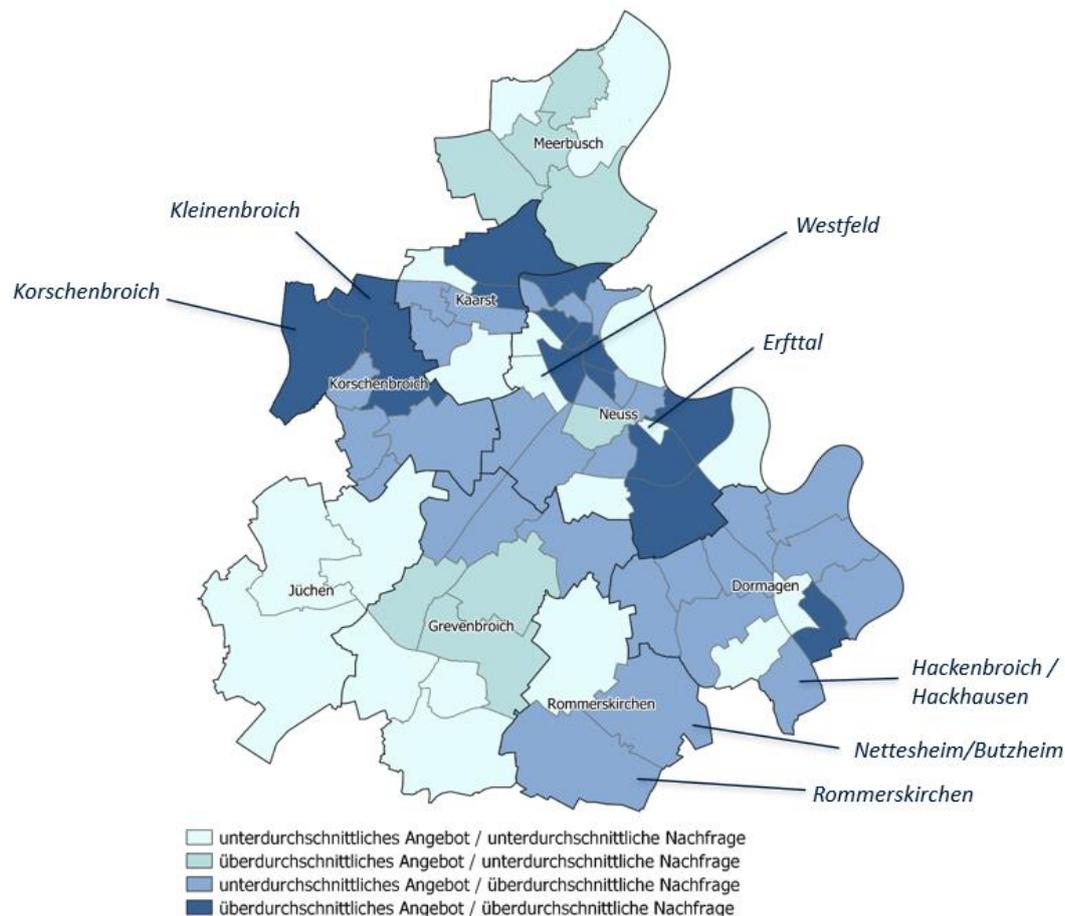
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

In der Verschneidung von Mietwohnungsangebot und -nachfrage ist nach wie vor erkennbar, dass die Wohnungsmärkte in Neuss, Dormagen und Kaarst besonders angespannt sind. Eine überdurchschnittliche Nachfrage bei gleichzeitig überdurchschnittlichem Angebot zeigt sich noch immer in den zentralen Lagen von Dormagen und Neuss sowie im südlichen Neuss und nördlichen Kaarst, mittlerweile jedoch auch im nördlichen Korschbroich sowie im südlichen Rommerskirchen und in Hackenbroich/Hackhausen in Dormagen.

Eine überdurchschnittliche Nachfrage bei unterdurchschnittlichem Angebot ist noch immer in den zentralen Lagen von Kaarst, dem nordöstlichen Dormagen, zahlreichen Quartieren in Neuss und dem südwestlichen Korschenbroich zu konstatieren.

Die Neusser Quartiere Erfttal und Westfeld verzeichnen mittlerweile ein unterdurchschnittliches Angebot bei unterdurchschnittlicher Nachfrage, während im vorherigen Gutachten das Angebot zwar auch schon unterdurchschnittlich war, die Nachfrage allerdings noch überdurchschnittlich.

Abbildung 24: Angebot-Nachfrage-Verschneidung, Mietwohnungen aller Baujahre



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Neben der Auswertung der durchschnittlichen Angebotspreise und der Nachfragekennziffer ist auch die Gegenüberstellung von Preisen und Wohnflächenklassen von Bedeutung, um qualitative Nachfrageschwerpunkte bestimmen zu können. Die untenstehende Matrix aus Wohnflächen- und Preisklassen zeigt auf, dass im Rhein-Kreis Neuss noch immer sowohl kleine Wohnungen bis 65 m² für Single- und Paarhaushalte, als auch familiengerechte Wohnungen mit größeren Wohnflächen ab 95 m² im unteren und mittleren Preissegment besonders gefragt sind bei teilweise geringerem Angebot. Bei den sehr großen Wohnungen ab 110 m² schwächt sich das Interesse nach wie vor mit steigendem Preis schneller ab, da hier mit höheren Gesamtmieten die Grenze zur Wohneigentumsbildung erreicht wird. Im Gegensatz zum ursprünglichen Gutachten, sind die durchschnittlichen Mietpreise stark angestiegen, sodass Preise bis 7,30 Euro/m² durchaus noch dem unteren Preissegment zuzuordnen sind, während zuvor die Grenze bei etwa 6,30 Euro/m² lag.

Die gefragten, kleinen Wohnungen sind nach wie vor tendenziell in den zentralen Lagen der Kommunen zu finden: So wurden auch im Zeitraum zwischen 2016 und 2020 die meisten Mietwohnungen der entspre-

chenden Wohnfläche in Meerbusch-Büderich und in der Innenstadt von Neuss angeboten (teilw. wieder über 1.000 Wohnungen). Die kleineren Gemeinden verzeichnen in diesem Segment auch aktuell wieder ein geringeres Angebot, das allerdings etwas angestiegen ist. In Rommerskirchen sind bspw. 152 entsprechende Wohnungsangebote zu verzeichnen. Zuvor lag das Angebot marktaktiver Wohnungen bis 65 m² in den kleineren Gemeinden bei 100.

Ab 8,25 Euro/m² nettokalt nimmt das Interesse teilweise bereits ab, ab 9,40 Euro/m² dünnt sich die Nachfragergruppe aus, wenngleich nach Angabe befragter Marktexperten auch Nachfrager für teurere Wohnungen, bspw. neugebaute oder neuwertige, gefunden werden können. Die durchschnittlichen Angebotspreise solcher Wohnungen differieren innerhalb der kreisangehörigen Kommunen und ihren Quartieren. Während eine neuwertige Mietwohnung in Meerbusch-Büderich mittlerweile durchschnittlich zu 13,16 Euro/m² offeriert wird, beläuft sich der Angebotspreis in der Neusser Innenstadt derzeit auf 11,45 Euro/m². Günstiger sind entsprechende Mietwohnungen nach wie vor in Dormagen (9,94 Euro/m²) und Grevenbroich (8,85 Euro/m²). Preise von etwa 10,00 Euro/m² werden in verschiedenen Quartieren in Dormagen, Kaarst, Neuss und Rommerskirchen aufgerufen.

Neben den kleinen Wohnungen besteht nach wie vor ein weiterer Bedarf im Segment der familiengerechten Wohnungen. In diesem Segment ist die Nachfrage weniger von der konkreten Lage innerhalb der Kommunen, sondern von der Erreichbarkeit der relevanten Infrastrukturen (Kitas, Schulen) abhängig. Vor allem im bezahlbaren Bereich fehlen jedoch entsprechende Angebote.

Der Angebotsschwerpunkt über alle Baujahre hinweg liegt mittlerweile bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen zwischen 50 und 95 m² im unteren und mittleren Preissegment zwischen 6,50 und 9,40 Euro/m².

Abbildung 25: Wohnungsannoncenauswertung Mietwohnungen: Gegenüberstellung Wohnflächen und Angebotspreise

€/m ²	bis 50 m ²	bis 65 m ²	bis 80 m ²	Bis 95 m ²	Bis 110 m ²	Mehr als 110 m ²	Legende für die Nachfrage
bis <6,50	180	625	908	438	257	288	Überdurchschnittlich (über 3.300 Hits/Monat)
6,50 bis <7,30	333	1.034	1.266	760	334	267	leicht überdurchschnittlich (3.000 – 3.300 Hits/Monat)
7,30 bis <8,25	823	1.575	1.927	1.204	541	455	Durchschnittlich (2.700 – 3.000 Hits/Monat)
8,25 bis <9,40	1.187	1.581	1.731	1.106	580	512	leicht unterdurchschnittlich (2.400 – 2.700 Hits/Monat)
9,40 bis <10,70	976	747	788	691	354	447	unterdurchschnittlich (unter 2.400 Hits/Monat)
10,70 und mehr	729	395	368	338	340	471	

Angebotsschwerpunkt

Nachfrageschwerpunkt

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Nach Einschätzung der Marktexperten sind die Marktanspannung im Segment der Mietwohnungen im Rhein-Kreis Neuss sowie der Überschwappeffekt aus Düsseldorf noch immer deutlich spürbar. Gespräche mit Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften im Kreis haben erneut aufgezeigt, dass bei den professionell agierenden Unternehmen kein struktureller Leerstand besteht. Wenn Leerstände vorhanden sind, beschränken sich diese auf Objekte, die gerade renoviert werden oder aber sanierungsbedürftige Objekte. Vielmehr kann noch immer die hohe Nachfrage nicht bedient werden und es werden auch nach wie vor Wartelisten geführt. Der Nachfragefokus liegt mittlerweile nicht mehr nur auf kleinen Wohnungen, sondern auch bei großen und teilweise auch mittelgroßen Wohnungen gestaltet sich der Markt in nahezu allen Kommunen zunehmend angespannt. Auch fokussiert sich das Nachfragepotenzial nicht mehr im Besonderen auf die zentralen Lagen in den Kommunen. Diese sind zwar meist etwas stärker gefragt, aber grundsätzlich

ist die Nachfrage überall hoch bis sehr hoch. Leicht einschränkend wirken sich v.a. eine mangelhafte Infrastruktur aus sowie in Grevenbroich die Nähe zu den Kraftwerken.

Eine Ausnahme von den oben genannten Tendenzen bildet Meerbusch. Dort ist der Mietwohnungsmarkt etwas entspannter, für Wohnungen mittlerer Größe ist der Markt sogar weitgehend ausgeglichen. Leichte Verknappungstendenzen bestehen bei kleinen sowie großen, familiengerechten Wohnungen. Allerdings kommt es in Meerbusch in allen Segmenten auch auf das Einkommen der Wohnungssuchenden an, denn das Angebot ist grundsätzlich vorhanden, es ist für Menschen mit geringeren bis mittleren Einkommen nur nicht erschwinglich. Durch die hohen Preise der angebotenen Objekte ist die Zielgruppe deutlich kleiner.

Die befragten Marktexperten konstatieren weitgehend übereinstimmend einen zusätzlichen Bedarf an barrierefreien, altengerechten Wohnungen sowie Wohnformen mit Betreuung. Es mangelt an einem adäquaten Angebot für Best-ager und Senioren, die aus ihrem zu groß gewordenen Eigenheim ausziehen möchten und nach einer qualitativ hochwertigen Wohnung suchen. Laut der Marktexperten spielt der Preis für diese Zielgruppe eine untergeordnete Rolle, das Problem besteht lediglich in dem mangelnden Angebot. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass v.a. auch Menschen mit geringerem Einkommen Schwierigkeiten haben, eine altengerechte Wohnung im Neubau zu finanzieren.

Einkommensschwache Haushalte haben jedoch nicht nur bei altersgerechten Wohnungen Versorgungsschwierigkeiten. Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist kreisweit generell ein dringliches Problem. Laut Auskunft der Wohnungsmarktexperten sind die Mietpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen und die Preise im Neubau liegen teilweise bei bis zu 13,00 Euro/m². Das Problem liegt mittlerweile auch nicht mehr nur darin, dass zu wenig öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden, sondern auch darin, dass Wohnungen im mittleren Preissegment für Menschen ohne Wohnberechtigungsschein fehlen. Günstige Wohnungen sind in allen Größen gefragt und die Wartelisten sind lang.

Nach Angabe der Marktkenner wird zwar, gerade bei den professionellen Marktakteuren und Wohnungsunternehmen, bereits viel in den Wohnungsbestand investiert, jedoch bestehen teilweise auch noch Modernisierungsbedarfe. Diese beziehen sich v.a. auf energetische Aspekte.

Die folgende Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Rhein-Kreis Neuss nach dem Baualter der Wohnungen zeigt einen Angebotsschwerpunkt bei Wohnungen, die zwischen 1950 und 2009 errichtet wurden. Die durchschnittlichen Angebotspreise variieren zwar in den einzelnen Baualtersklassen, jedoch nicht mehr so stark wie noch im letzten Gutachten – die günstigsten Preise werden jedoch nach wie vor im Nachkriegsbestand der 1950er und 1960er aufgerufen, die teuersten im neuwertigen Bereich ab Baujahr 2010. Darüber hinaus fällt wieder auf, dass die Gesamtmiete bei den Nachkriegsbeständen ebenfalls am niedrigsten ausfällt. Dies hängt jedoch neben der günstigeren Kaltmiete mit dem überdurchschnittlichen Anteil kleiner Wohnungen in dieser Baualtersklasse zusammen.

Das Interesse an den angebotenen Objekten nimmt, wie bereits in der obenstehenden Tabelle deutlich wurde, ab etwa 9,40 Euro/m² nettokalt ab – im neuwertigen und neuen Segment ist die Gruppe zahlungskräftiger Nachfrage entsprechend gering.

Tabelle 6: Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Rhein-Kreis Neuss nach dem Baualter

Baujahr	Angebot	Anteil in %	Ø Mietpreis in €/m ²	Ø Gesamtmiete kalt in €	Ø Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	1.315	5	8,61	661	3.219	Höher
1950 bis 1969	5.561	21	8,08	559	2.760	Durchschnittlich
1970 bis 1989	6.139	23	8,17	607	2.816	Durchschnittlich
1990 bis 2009	5.580	21	8,38	646	3.145	Höher
ab 2010	2.566	10	10,22	927	2.183	Sehr niedrig

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Gemessen am gesamten marktaktiven Mietwohnungsangebot der Nachkriegsjahrzehnte befinden sich die meisten Angebote nach wie vor in mehreren Quartieren der Stadt Neuss sowie in Grevenbroich und Meerbusch-Büderich.

Die Differenzierung des marktaktiven Angebots an Mietwohnungen nach dem Objektzustand zeigt nach wie vor keinen deutlichen Interessenschwerpunkt auf. Sowohl gepflegte und modernisierte Objekte als auch Wohnungen mit Renovierungsbedarf oder einem unklaren Zustand erfahren mit mittlerweile über 3.000 Hits/Monat ein hohes bis sehr hohes Interesse. Noch immer ist also für die entsprechende Nachfrage weniger der Zustand als stärker der jeweilige Angebotspreis entscheidend und der Wohnungsmarkt daher als angespannt zu bewerten.

Tabelle 7: Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Rhein-Kreis Neuss nach dem Objektzustand

Objektzustand	Angebot	Anteil in %	Ø Mietpreis in €/m ²	Ø Gesamtmiete kalt in €	Ø Hits/Monat	Nachfrage
Erstbezug	1.223	5	10,60	964	1.664	Sehr niedrig
Erstbezug nach Sanierung	1.306	5	9,18	715	2.559	Niedriger
Gepflegt	9.329	35	8,09	589	3.136	Höher
Keine Angabe	5.947	22	8,00	577	2.976	Durchschnittlich
Modernisiert	2.103	8	8,63	634	3.079	Höher
Nach Vereinbarung	277	1	7,76	569	3.093	Höher
Neuwertig	2.163	8	9,48	812	2.709	Durchschnittlich
Renovierungsbedürftig	175	1	7,42	531	3.499	Sehr hoch
Saniert	1.081	4	8,82	660	2.891	Durchschnittlich
Vollständig renoviert	2.953	11	8,55	628	2.759	Durchschnittlich

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

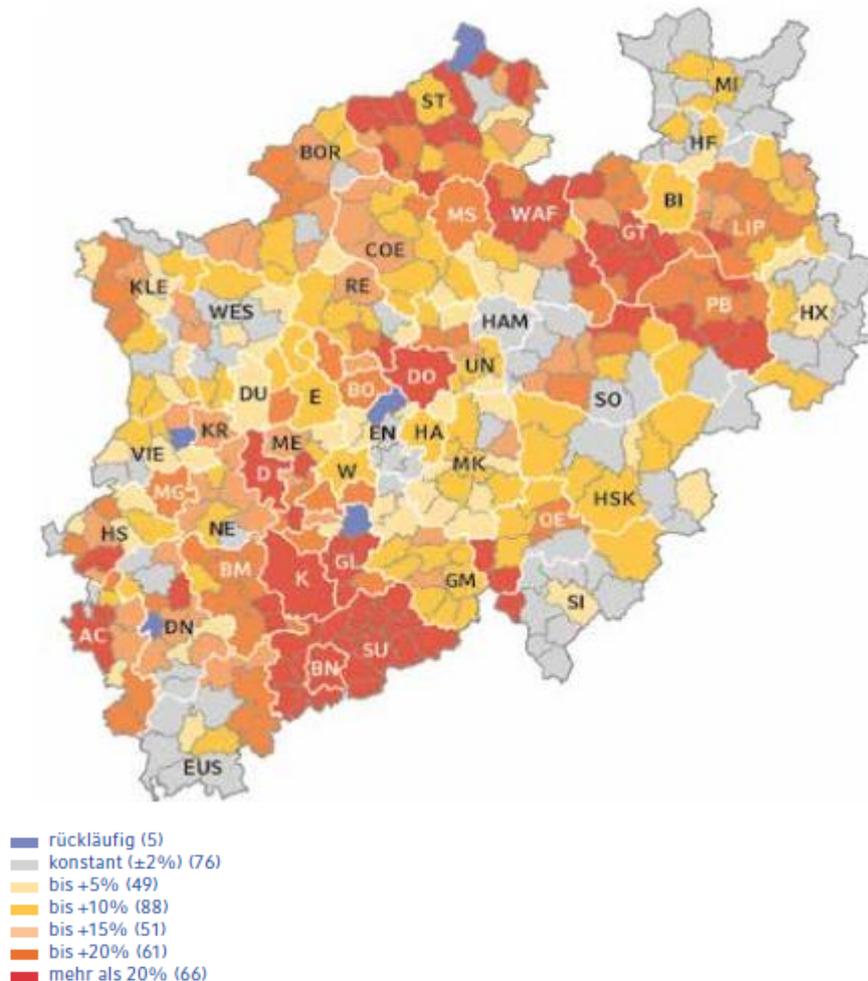
Die Analyse von Angebot und Nachfrage hat aufgezeigt, dass Meerbusch unter den kreisangehörigen Kommunen mit guter Anbindung an Düsseldorf noch immer die höchsten Preise innerhalb des Kreises verzeichnet. Der Neubaufokus liegt hier nach wie vor auf bauträger- und eigentumsbezogenen, hochpreisigen Angeboten.

2.7. Der Markt für Eigenheime

Entwicklung der Baulandpreise

Die folgende Abbildung stellt die Entwicklung der Preise für baureifes Land im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum von 2015 bis 2018 dar. Die Wachstumsregion entlang der Rheinschiene weist nach wie vor eine positive Preisentwicklung auf, die sich weit in die umliegenden Städte und Gemeinden der Rheinmetropolen auswirkt. Sowohl in den östlich an Düsseldorf angrenzenden Kommunen Meerbusch, Neuss und Dormagen als auch in den eher ländlich geprägten Städten Korschenbroich und Jüchen sind die Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau um bis zu 15 Prozent gestiegen. Kaarst und Grevenbroich weisen Preisanstiege von bis zu 10 Prozent auf, während das Preisniveau in Rommerskirchen im Betrachtungszeitraum konstant bleibt. Die NRW.BANK konstatiert in ihrem Wohnungsmarktbericht 2020, dass das Preisniveau für Bauland entlang der Rheinschiene und ihrem Umland landesweit am stärksten gestiegen ist, angeführt von Düsseldorf. Ausschlaggebend für diese Preisentwicklung ist vor allem ein Rückgang des Angebotes. Sowohl in kleineren Städten, in denen noch längere Zeit individuelles Bauland verfügbar war, als auch in den Großstädten, wo die Fertigstellung von Mehrfamilienhäusern auf den verfügbaren Flächen präferiert wird, sinkt das Baulandangebot im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich⁸.

Abbildung 26: Preisentwicklung für Eigenheimbauland 2015-2018 in %



NRW: +7% (Entwicklung des nach Flächenumsatz gewichteten Mittelwerts)

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Oberer Gutachterausschuss NRW, Darstellung: NRW.BANK (Wohnungsmarktbericht 2020)

⁸ Vgl. NRW.BANK 2020: Wohnungsmarktbericht 2020

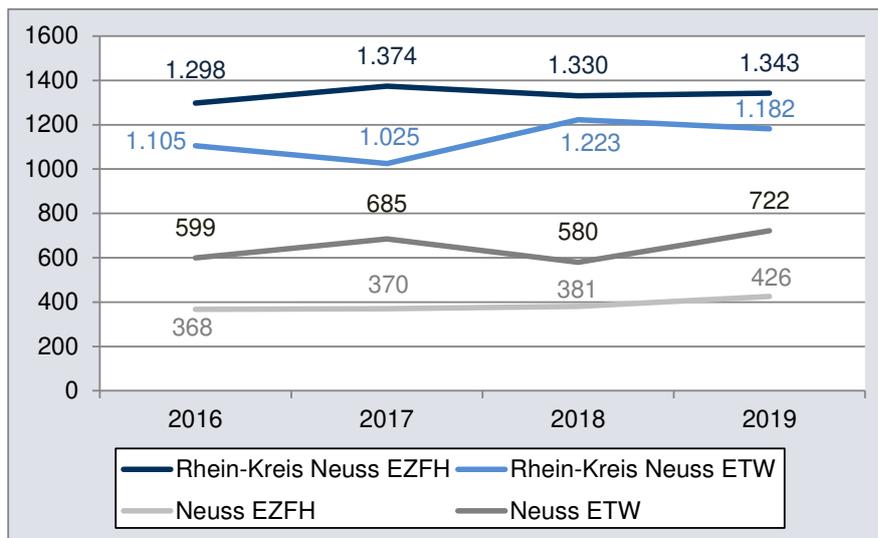
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sowie der Gutachterausschuss für den Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss veröffentlichen die Bodenrichtwerte in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten. Die geringsten Bodenrichtwerte für erschließungsfreie Grundstücke bestehen weiterhin in allen Lagen in den beiden einwohnerschwächsten Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen. Neuss und Meerbusch weisen nach wie vor in allen drei Lagen das höchste Preisniveau des Kreises auf. In Meerbusch ist dabei auch der hohe Kaufkraftindex zu berücksichtigen. Der Unterschied der Bodenrichtwerte in guten Lagen zwischen Jüchen (235 €/m²) und Neuss (550 €/m²) beträgt rd. 315 €/m² und zeigt die deutlichen Preisunterschiede innerhalb des Kreises auf, die sich im Vergleich zum letzten Gutachten noch einmal deutlich verstärkt haben (Unterschied 2016: 190 €/m²).

Tabelle 8: Bodenrichtwerte in den Kommunen 2020

Vergleich der Bodenrichtwerte			
	2020		
	Gute Lage (€/m ²)	Mittlere Lage (€/m ²)	Mäßige Lage (€/m ²)
Dormagen	370	320	200
Grevenbroich	330	250	170
Jüchen	235	200	180
Kaarst	390	320	-
Korschenbroich	350	290	230
Meerbusch	520	430	320
Neuss (individueller Wohnungsbau)	480-550	410-440	310-330
Neuss (Geschosswohnungsbau)	530	450	370
Rommerskirchen	260	200	150

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bodenrichtwertübersichten BORIS.NRW

Die Zahl der Kauffälle im Segment der Eigenheime im Zeitraum von 2016 bis 2019 entwickelt sich im Kreisgebiet parallel zu der Entwicklung in Neuss. Während die Kauffälle zuerst zu- und dann wieder abnehmen, ist im letzten Betrachtungsjahr wieder ein steigender Trend zu konstatieren, der in Neuss jedoch etwas stärker ausfällt. Bei den Kauffällen im Segment der Eigentumswohnungen ist über den gesamten Zeitraum sowohl im Kreisgebiet als auch in Neuss eine positive Entwicklung festzustellen, die relativ betrachtet in Neuss stärker ausfällt. Im Kreisgebiet ist in diesem Segment zuletzt eine sinkende Tendenz in den Kauffällen zu identifizieren.

Abbildung 27: Entwicklung der Kauffälle im Rhein-Kreis Neuss (ohne Stadt Neuss) und in der Stadt Neuss 2016-2019


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss: Grundstücksmarktbericht 2016-2020, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss: Grundstücksmarktbericht 2016-2020, eigene Darstellung

Ohne Berücksichtigung der Stadt Neuss (426 Kauffälle) liegen 2019 die Schwerpunkte der Kauffälle bei den Ein- und Zweifamilienhäusern erneut in Grevenbroich und Meerbusch. Das Preisniveau in diesem Teilmarkt liegt in Meerbusch (3.700 €/m²) weiterhin deutlich über dem der weiteren kreisangehörigen Gemeinden. Kaarst, Rommerskirchen und Dormagen weisen ein mittleres Preisniveau auf. Die Kaufpreise in Korschenbroich, Jüchen und Grevenbroich sind im Vergleich als niedrig einzuordnen. Der Durchschnittswert für Ein- und Zweifamilienhäuser in Grevenbroich mit 2.100 Euro pro Quadratmeter stellt den niedrigsten im Kreis dar. Im Segment der Eigentumswohnungen liegen im Jahr 2019 die Schwerpunkte der Kauffälle in Kaarst, Meerbusch und Grevenbroich. In Jüchen und Rommerskirchen haben die Kauffälle in diesem Segment im Jahr 2019 nach wie vor keine Relevanz.

Tabelle 9: Kauffälle im Rhein-Kreis Neuss (ohne Stadt Neuss) 2019

Stadt	Kauffälle EZFH absolut	Kauffälle EZFH anteilig	Durchschnittswert für EZFH (exkl. Bodenwert) ⁹ in Euro/m ²	Kauffälle Wohnungs-/Teileigentum	Kauffälle ETW anteilig
Dormagen	190	14 %	2.400	204	17 %
Grevenbroich	319	24 %	2.100	217	19 %
Jüchen	151	11 %	2.250	39	3 %
Kaarst	189	14 %	3.000	286	24 %
Korschenbroich	166	12 %	2.250	144	12 %
Meerbusch	258	19 %	3.700	257	22 %
Rommerskirchen	70	5 %	2.450	35	3 %

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss, eigene Darstellung

Der Blick auf die Wohnungsannoncenauswertung des ImmobilienScout24 ermöglicht den Vergleich zwischen Angebots- und Verkaufspreisen. Im Zeitraum von 2016 bis 2020 konnten rd. 9.200 Wohnungsinserate verwertet werden. Hinsichtlich der durchschnittlichen Angebotspreise bei den Eigenheimen (alle Teilsegmente, d.h. sowohl freistehende Objekte als auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ist noch immer ein Nord-Süd-Gefälle mit einem deutlichen Preisanstieg in Richtung Rheinmetropolen zu verzeichnen. Der höchste Angebotspreis fällt nach wie vor in der Stadt Meerbusch (ca. 580.900 €), der geringste jedoch mittlerweile in Jüchen (ca. 319.200 €) an. Das Nord-Süd-Gefälle ist also auch aktuell noch deutlich erkennbar. Meerbusch führt nach wie vor die durchschnittlichen Preise an. Die kleineren Gemeinden Rommerskirchen und Jüchen sowie die Stadt Grevenbroich bieten im Vergleich noch immer die günstigsten Eigenheimangebote.

⁹ In der vorherigen Wohnungsbedarfsanalyse war der Durchschnittswert insgesamt und nicht pro m² sowie inkl. Bodenwert dargestellt. Die Darstellung gibt es in dieser Form mittlerweile nicht mehr.

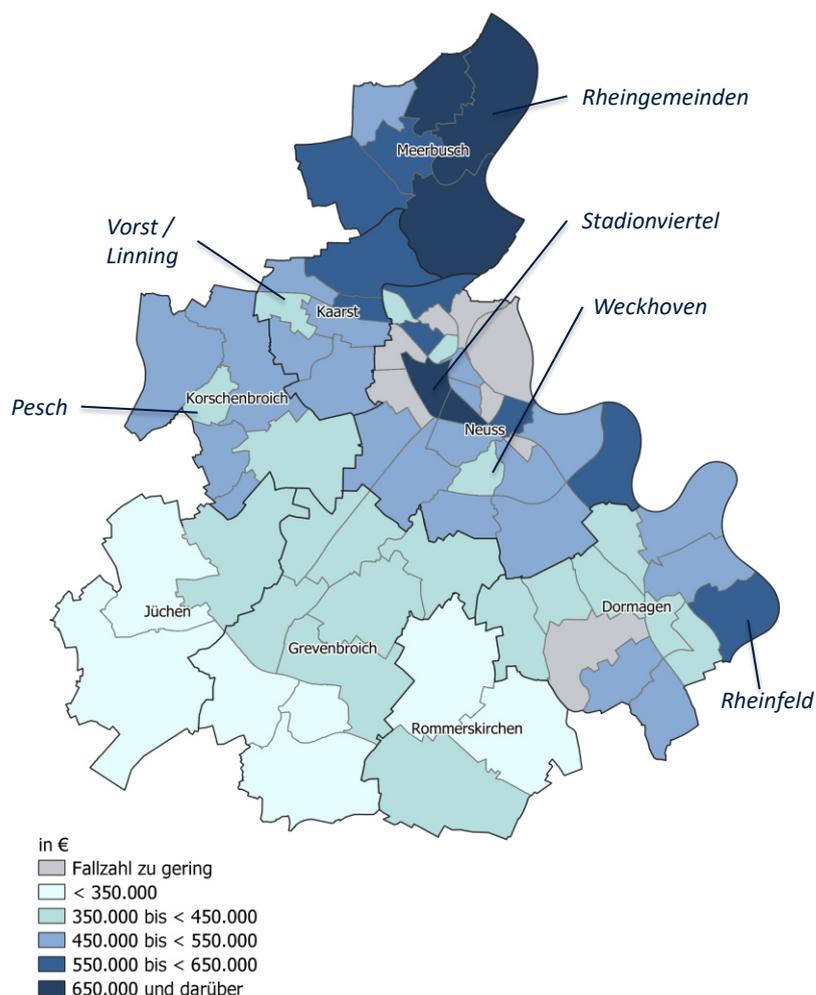
Abbildung 28: Angebotspreise von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) in den Kommunen 2016-2021


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Auf kleinräumiger Quartiersebene verzeichnen nach wie vor viele der südlichen Quartiere der jeweiligen Kommunen eine nennenswerte Anzahl an offerierten, freistehenden Einfamilienhäusern, darunter z.B. Jüchen und Meerbusch. In Richtung der zentralen Lagen, so z.B. in Neuss, nimmt die Angebotsdichte deutlich ab. Das auf gesamtstädtischer Ebene gezeichnete Bild von überdurchschnittlichen Angebotspreisen in Meerbusch zeigt sich nach wie vor auch auf kleinräumiger Ebene sowie bei Betrachtung der freistehenden Objekte. Meerbusch weist nach wie vor die höchsten Angebotspreise auf. Während es in den Kommunen Jüchen, Grevenbroich und Rommerskirchen noch immer nur geringe Preisunterschiede gibt und die meisten Quartiere Angebote mit mittlerweile bis zu 345.000 Euro im Durchschnitt bieten, ist das Preisgefüge in Dormagen auch aktuell noch differenzierter. Hier sind jedoch wieder die Fallzahlen im Vergleich zu den eben genannten Städten und Gemeinden (außer Rommerskirchen) geringer. Das Quartier Rheinfeld im östlichen Dormagen verzeichnet mit einem Durchschnitt von mittlerweile rd. 630.000 Euro noch immer vgl. hohe Angebotspreise, was u.a. auch noch auf die damals in der Entstehung befindlichen Neubauprojekte „Rheinfelder Hof“ und im „Malvenweg“ zurückgeführt werden kann. Die südlichen Quartiere von Neuss profitieren nach wie vor von der Nähe zu Düsseldorf und auch Meerbusch erfährt einen starken Zuzug aus der angrenzenden Großstadt.

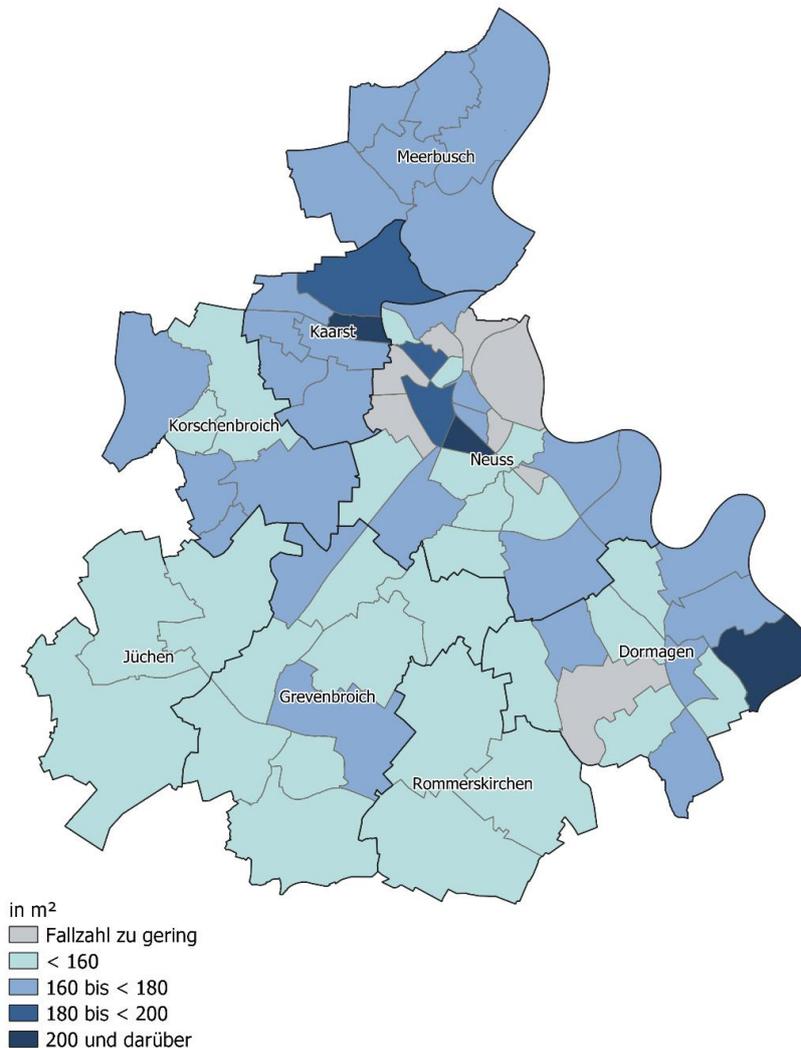
Insgesamt kann gesagt werden, dass die steigenden Preise sich in Richtung Westen verlagert haben. In Kaarst, Korschenbroich und im südwesten von Neuss sind die Angebotspreise überdurchschnittlich stark angestiegen. Dies ist laut lokaler Marktexperten v.a. auf das knappe Baulandangebot zurückzuführen.

Abbildung 29: Angebotspreise freistehende Einfamilienhäuser auf Quartiersebene



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

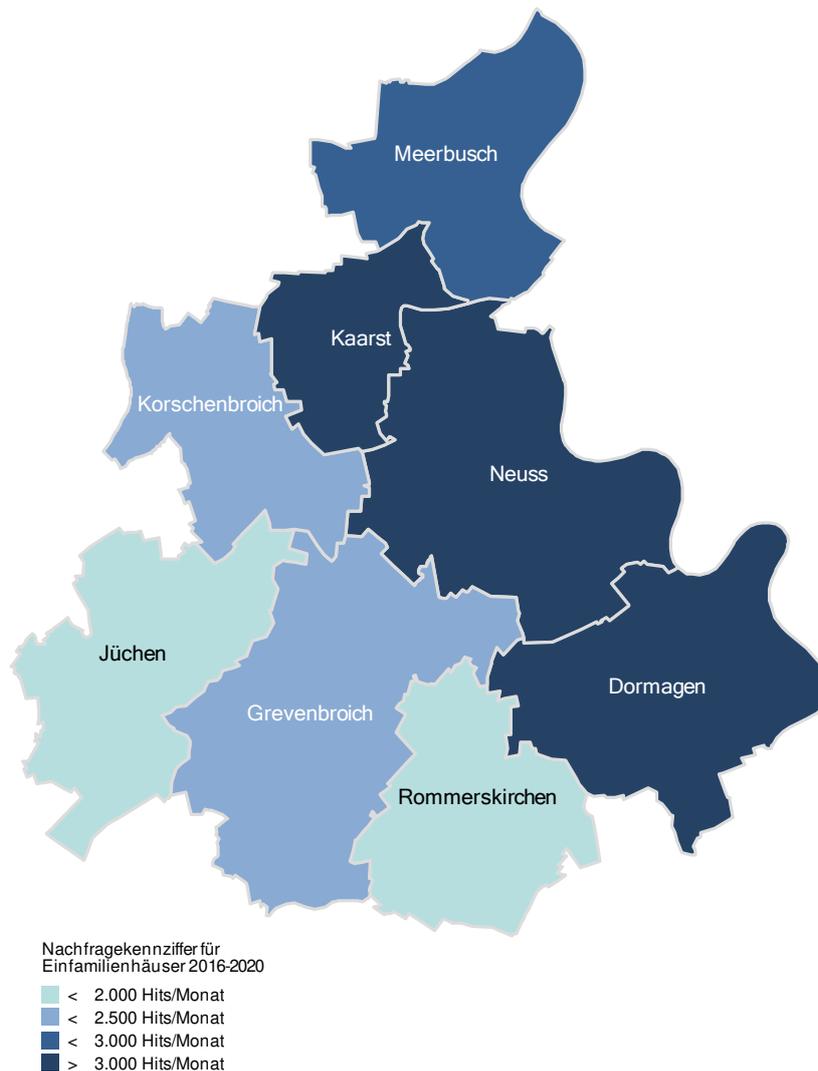
Die Angebotspreise stehen nach wie vor häufig im direkten Zusammenhang mit den Wohnflächen der angebotenen Immobilien. Im Vergleich der Angebotspreise und der durchschnittlichen Wohnflächen fällt auf Quartiersebene auf, dass die Lagen mit den im Vergleich höchsten Preisen auch oft über große Wohnflächen verfügen, so z.B. in Dormagen-Rheinfeld, in den Kaarster Quartieren Broicherseite und Starkerseite/Hinterfeld sowie in den Neusser Quartieren Stadionviertel, Pomona und Furth-Mitte. Im Gegensatz zum vorherigen Gutachten weisen die Meerbuscher Quartiere trotz hoher Angebotspreise nicht mehr die größten Wohnflächen auf.

Abbildung 30: Durchschnittliche Wohnfläche freistehender Einfamilienhäuser auf Quartiersebene


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

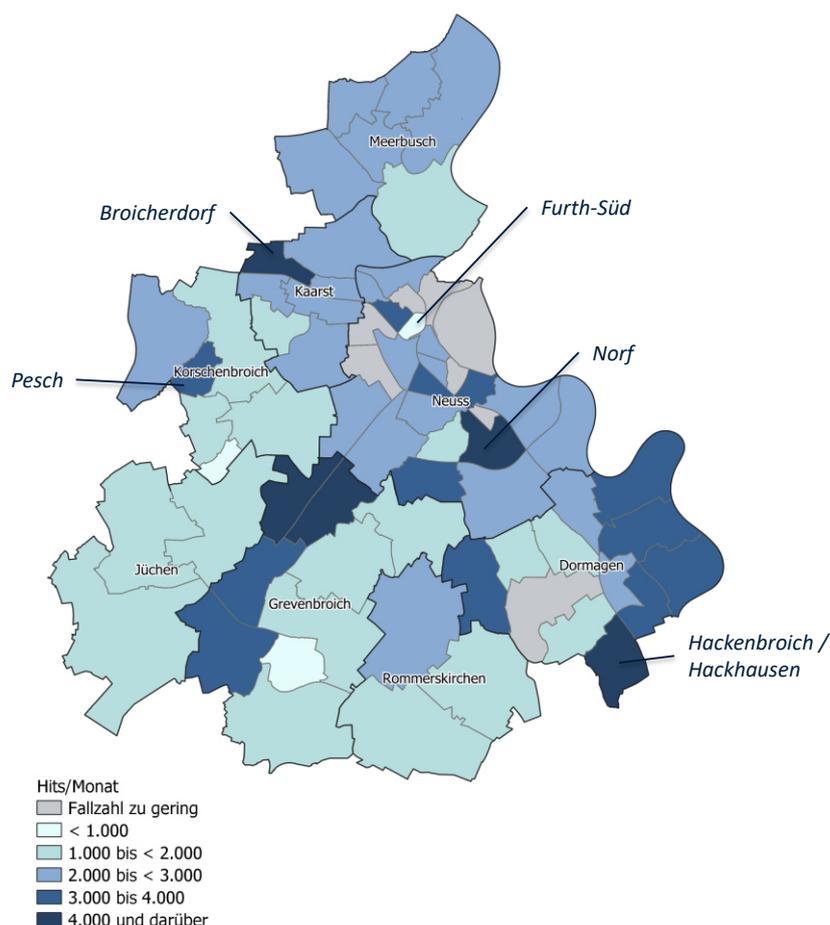
Neben dem Vergleich der durchschnittlichen Angebotspreise für Eigenheime ist auch die Preisentwicklung im Segment des Wohneigentums von Bedeutung. Nach Angabe des Gutachterausschusses wurden Eigenheime im Landesdurchschnitt im Jahr 2018 um acht Prozent teurer und Eigentumswohnungen um sechs Prozent, sodass die Eigentumbildung stetig schwieriger wird.

Im Zeitraum zwischen 2016 und 2020 war das Interesse an Einfamilienhäusern nach wie vor in den Kommunen in Richtung Düsseldorf und Köln am höchsten. Für Familien aus diesen Metropolen bieten die angrenzenden Kommunen des Rhein-Kreis Neuss (mittlerweile insbesondere Dormagen) vergleichsweise erschwingliche Wohnstandorte und wahren gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit. In den südlichen und ländlicheren Gemeinden sind die Nachfragerwerte im direkten Vergleich geringer, liegen jedoch noch immer auf einem soliden Niveau. Im Vergleich zum vorherigen Gutachten sind die Nachfragerwerte in allen Kommunen deutlich angestiegen.

Abbildung 31: Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Kommunen 2016-2020


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der kleinräumigen Nachfragesituation zeigt sich folgende Situation: in Richtung des Verflechtungsraums Düsseldorf nimmt das Interesse in den Quartieren tendenziell nach wie vor zu, während die westlichen und südlichen Randlagen des Kreises noch immer eine im Vergleich abgeschwächte Nachfrage verzeichnen (z.B. Korschenbroich - Steinforth-Rubbelrath, Jüchen, Grevenbroich-Neuenhausen, Rommerskirchen). Jedoch hat das Interesse an freistehenden Einfamilienhäusern in einigen westlichen und südlichen Quartieren im Vergleich zum vorherigen Gutachten deutlich zugenommen. Dazu zählen die Grevenbroicher Quartiere Elsen und Kapellen sowie das Quartier Pesch in Korschenbroich. In einigen Neusser Quartieren hat die Nachfrage jedoch teilweise nachgelassen, trotz der Nähe zum Verflechtungsraum Düsseldorf.

Abbildung 32: Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern auf Quartiersebene


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Die nachstehenden Auswertungen nach Wohnflächen- und Preisklassen, getrennt nach freistehenden Eigenheimen und Doppelhaushälften und Reihenhäusern zeigen auf, dass mittlerweile Doppelhaushälften und Reihenhäuser oft stärker gefragt sind als freistehende Eigenheime. Im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser ist mittlerweile ein konkreter Nachfrageschwerpunkt hinsichtlich der Wohnflächen zu erkennen. Kleine Objekte mit einer Wohnfläche von bis zu 120 m² erfahren mit Abstand die höchste Nachfrage, was mit dem geringeren Gesamtpreis (rd. 240.000 Euro) zusammenhängt. Eine vglsw. hohe Nachfrage erfahren jedoch u.a. auch große Objekte mit über 180 m² Wohnfläche, trotz ihres hohen Preises.

Tabelle 10: Wohnflächenklassen bei freistehenden Eigenheimen im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)

Wohnfläche in m ²	Angebot	Anteil	Ø Angebotspreis in €	Ø Hits/Monat
Bis unter 120	523	12 %	239.960	3.196
120 bis unter 140	1.105	24 %	364.448	2.209
140 bis unter 160	948	21 %	445.596	1.999
160 bis unter 180	683	15 %	493.333	1.975
180 und mehr	1.265	28 %	629.190	2.063

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Eine vergleichbare Situation zeigt sich bei Blick auf die Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Das Angebot kleinerer Wohnflächen ist hier, auch bauartbedingt, größer als im Segment der freistehenden Immobilien und erfährt aufgrund des günstigeren Gesamtaufpreises ein sehr hohes Interesse. Aber auch in den anderen Wohnflächenklassen ist die Nachfrage vglsw. hoch.

Tabelle 11: Wohnflächenklassen bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)

Wohnfläche in m ²	Angebot	Anteil	Ø Angebotspreis in €	Ø Hits/Monat
Bis unter 120	1.130	24 %	292.717	4.532
120 bis unter 140	1.525	33 %	371.245	3.166
140 bis unter 160	988	21 %	446.120	3.368
160 bis unter 180	417	9 %	490.158	2.878
180 und mehr	592	13 %	513.118	2.576

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Das Angebot freistehender und gleichzeitig günstiger Eigenheime mit Angebotspreisen bis unter 200.000 Euro ist im Rhein-Kreis Neuss noch immer gering ausgeprägt. Insgesamt bildet dieses Teilsegment mittlerweile nur noch 4 Prozent des Gesamtangebots marktaktiver Immobilien ab. Mit zunehmendem Preis schwächt sich, wie auch im vorherigen Gutachten, das Interesse stark ab. Nach wie vor wird insbesondere oberhalb von 400.000 Euro eine kleinere Nachfragergruppe angesprochen, wobei gleichzeitig hochpreisige, freistehende Eigenheime oberhalb von 500.000 Euro im Kreisgebiet das größte Angebot bilden – hierbei ist jedoch die Sondersituation in Meerbusch zu beachten, die in diese Auswertung mit hineinspielt und das Kaufpreinsniveau nach oben treibt.

Tabelle 12: Preisklassen bei freistehenden Einfamilienhäusern im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)

Preisklasse in €	Angebot	Anteil	Ø Hits/Monat
Bis unter 150.000	72	2 %	5.193
150.000 bis unter 200.000	118	2 %	3.644
200.000 bis unter 250.000	298	7 %	2.563
250.000 bis unter 300.000	580	13 %	2.427
300.000 bis unter 350.000	496	11 %	1.918
350.000 bis unter 400.000	509	11 %	2.573
400.000 bis unter 500.000	856	19 %	1.852
500.000 und mehr	1.595	35 %	1.972

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser bilden mittlerweile nicht mehr preisgünstige, sondern hochpreisige Immobilien ab 500.000 Euro jedes fünfte und damit ein großes Angebot ab. Das größte Angebot entfällt nun auf das obere Preissegment zwischen 350.000 und über 500.000 Euro mit insgesamt über 55 Prozent des gesamten marktaktiven Angebots. Der Nachfrageschwerpunkt liegt jedoch auf preisgünstigen Immobilien bis 200.000 Euro, die mittlerweile nur noch sieben Prozent des Angebotes ausmachen. In den Neubaugebieten des Kreises werden mittlerweile über 500.000 Euro (vorher: 400.000 Euro) für eine Doppelhaushälfte verlangt.

Tabelle 13: Preisklassen bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)

Preisklasse in €	Angebot	Anteil	Ø Hits/Monat
Bis unter 150.000	86	2 %	5.882
150.000 bis unter 200.000	214	5 %	4.664
200.000 bis unter 250.000	427	9 %	3.911
250.000 bis unter 300.000	712	15 %	3.464
300.000 bis unter 350.000	638	14 %	3.705
350.000 bis unter 400.000	728	16 %	3.517
400.000 bis unter 500.000	888	19 %	3.256
500.000 und mehr	959	21 %	2.654

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Nach Einschätzung der Experten sind im Kreis mittlerweile Eigenheime aller Bauformen stark nachgefragt. Auch neugebaute Eigenheime werden sehr gut angenommen. Ein Angebotsengpass besteht besonders bei günstigeren Eigenheimen aller Bauformen, denn auch verdichtete Bauformen weisen mittlerweile sehr hohe Preise auf. Aktuell versuchen die Kommunen ein höheres Angebot an verdichteten Eigenheimen zu schaffen, indem sie kleinere Grundstücke erschließen, was sich wiederum vorteilhaft auf die Preisgestaltung auswirken soll. In den kleineren, ländlicheren Gemeinden, wie z.B. Rommerskirchen, sind nach wie vor auch freistehende Einfamilienhäuser sehr begehrt. Der Markt ist in diesem Segment sehr angespannt. In Meerbusch ist ein ausreichendes Angebot an hochpreisigen Eigenheimen vorhanden, sodass der Markt dort für kaufkräftige Zielgruppen eher ausgeglichen ist.

Ein dringliches Problem im Kreis ist das knappe Baulandangebot und die damit einhergehend gestiegenen Baulandpreise. Bestehendes Bauland ist zudem stark überzeichnet, es gibt viele Interessenten für wenige Grundstücke.

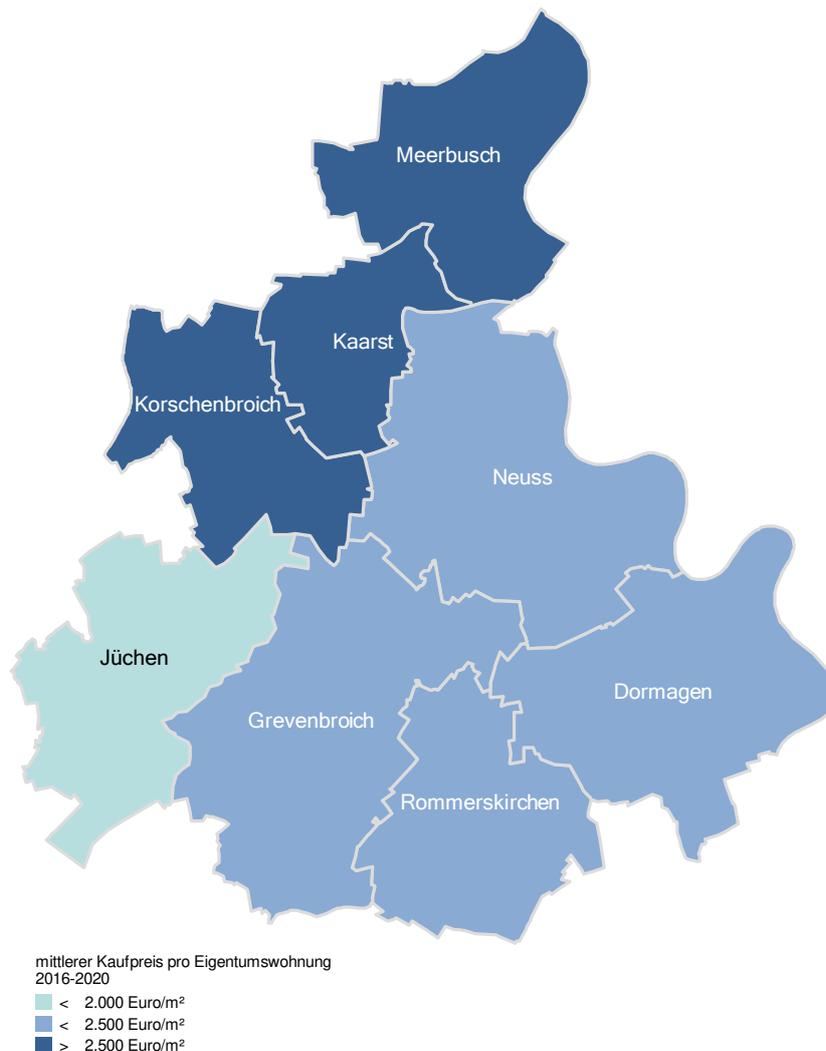
Herausforderungen bestehen zudem nach wie vor bei älteren Eigenheimbeständen. Teilweise gibt es noch ältere Häuser, die v.a. in energetischer Hinsicht nicht mehr den heutigen Wohnstandards entsprechen. Auch die Grundrisse sind meist nicht mehr zeitgemäß. Diese Objekte werden meist zu einem Preis von etwa 200.000 bis 250.000 Euro verkauft, es fallen allerdings noch hohe Investitionskosten für die Käufer an. Trotzdem sind ältere Eigenheime überall im Rhein-Kreis Neuss sehr begehrt und die Experten bewerten die Marktlage als angespannt. Über eine Auswertung der ImmobilienScout24-Angebote wurde analysiert, welche Quartiere im Rhein-Kreis Neuss über einen besonders hohen Anteil an Einfamilienhäusern aus den Baujahren 1950 bis 1979 verfügen, um alternde Einfamilienhausgebiete im Kreis annäherungsweise identifizieren zu können. Dieses Vorgehen bildet allerdings nur den marktaktiven Teil des Wohnungsmarktes ab und kann somit nur erste Indizien auf entsprechende Quartiere geben. Die Analyse zeigt, dass die Quartiere Osterath in Meerbusch, Kaarst/Kleinsiep/Broicherseite und Stakerseite/Hinterfeld in Kaarst, Selikum/Reuschenberg in Neuss, Bedburdyck in Jüchen und das Quartier Grevenbroich in Grevenbroich anteilig noch immer die höchsten Anteile an angebotenen Einfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit am Kreis aufweisen. In Meerbusch weisen mittlerweile auch die Quartiere Lank-Latum und Strümp einen hohen Anteil an entsprechenden Beständen auf. In der Stadt Neuss wurden damals bereits eigene Analysen zu alternden Einfamilienhausquartieren durchgeführt. Es wurde beobachtet, dass in diesen Quartieren der Generationswechsel funktioniert und nach und nach ein Austausch der Bewohnerschaft stattfindet. Dies lässt sich auch auf die gute Versorgungslage in den Stadtteilen zurückführen.

Die angespannte Marktlage lässt sich nach wie vor auch auf Überschwappeffekte aus den umliegenden Städten und Gemeinden zurückführen, v.a. aus Düsseldorf und Köln, da dort die Eigenheimpreise wesentlich höher sind.

2.8. Der Markt für Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Wohnungsannoncen der Jahre 2016 bis 2020, die in das Portal ImmobilienScout24 eingestellt wurden, ergibt für den Rhein-Kreis Neuss 7.950 verwertbare Inserate von Eigentumswohnungen. Auch die Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2016 bis 2020 weisen ein Nord-Süd-Gefälle innerhalb des Kreises auf. Während Interessenten in Meerbusch mittlerweile rd. 3.600€/m² für eine Eigentumswohnung aufwenden müssen, sind es in Jüchen knapp 1.900 €/m².

Abbildung 33: Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den Kommunen 2016 bis 2020



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Bei Betrachtung auf kleinräumiger Ebene zeigt sich nach wie vor, dass sich die in den letzten Jahren im Kreis inserierten Eigentumswohnungen vor allem auf zentrale Lagen innerhalb der Kommunen konzentrieren, wie z.B. Büderich in Meerbusch, die Innenstadt und Hammfeld in Neuss, Broicherseite, Broicherdorf und Starkerseite/Hinterfeld in Kaarst und Grevenbroich. In den ländlichen Gemeinden ist das Angebot an Eigentumswohnungen generell geringer.

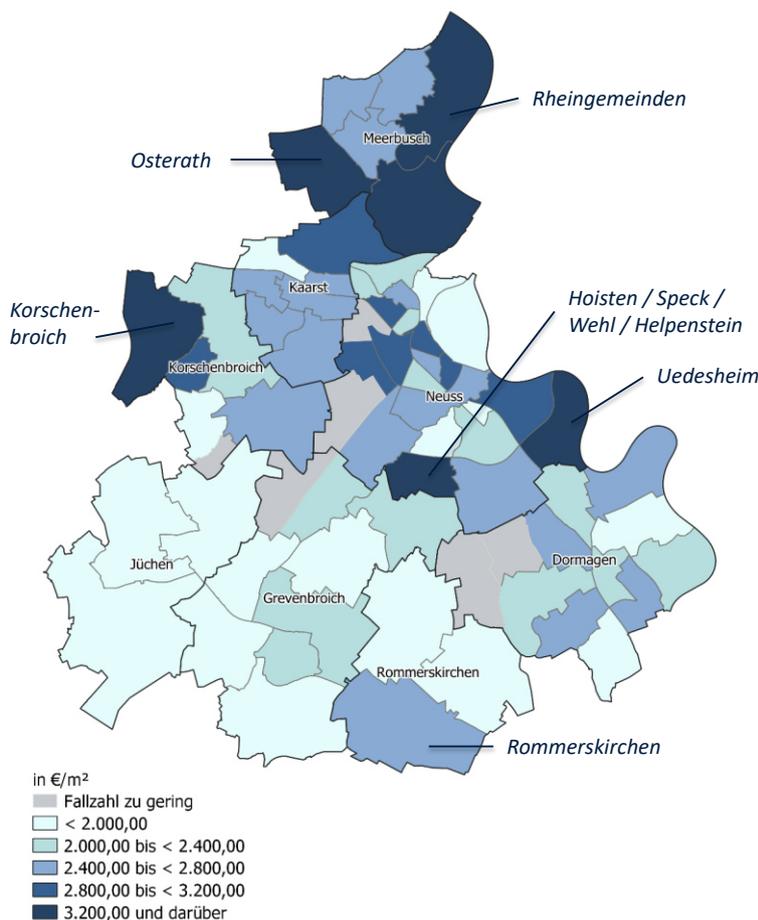
Hinsichtlich der kleinräumigen Kaufpreinsniveaus zeigen sich noch immer Unterschiede von Kommune zu Kommune. Während die mittleren Angebotspreise nach wie vor in den Quartieren von Meerbusch und Jüchen und mittlerweile auch in Grevenbroich nicht sehr stark voneinander abweichen, gibt es in den anderen Gemeinden deutliche Lageunterschiede. In Kaarst weist mittlerweile das nördliche Quartier Broicherseite die höchsten Angebotspreise auf, während in Neuss höherpreisige Eigentumswohnungen in den zentralen

und südlichen Quartieren zu finden sind. In Korschenbroich stechen mittlerweile die Quartiere Korschenbroich und Pesch hervor, in denen Eigentumswohnungen durchschnittlich für rd. 3.300 Euro/m² bzw. 3.000 Euro/m² veräußert werden. Im Quartier Korschenbroich ist der Preis v.a. durch das Neubaugebiet „An der Niers-Aue“ angestiegen.

In Rommerskirchen weicht das Preisniveau in den Quartieren nach wie vor voneinander ab. Während in Frixheim-Anstel/Nettesheim-Butzheim der durchschnittliche Angebotspreis bei rd. 1.300 Euro/m² und in Oekoven bei rd. 1.600 Euro/m² liegt, wurden Eigentumswohnungen im Quartier Rommerskirchen im Durchschnitt für rd. 2.500 Euro/m² angeboten. Dies lässt sich auch auf die Neubauaktivitäten am Bahnhofsvorplatz im Rahmen der Entstehung des Quartiers „Neues Bahnhofsviertel“ zurückführen.

Die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise im Kreisgebiet werden noch immer in südlichen Rheinlagen und diversen Lagen von Neuss, wie bspw. Uedesheim und Hoisten/Speck/Wehl/Helpenstein (rd. 3.500 Euro/m²), dort v.a. durch das Neubauprojekt „In der Hött“, sowie Meerbusch-Büderich, -Nierst, dort v.a. durch das Projekt „Auf dem Brühl“, und -Osterath (rd. 3.300 Euro/m² bis 3.900 Euro/m²) erreicht.

Abbildung 34: Angebotspreise von Eigentumswohnungen auf kleinräumiger Quartiersebene

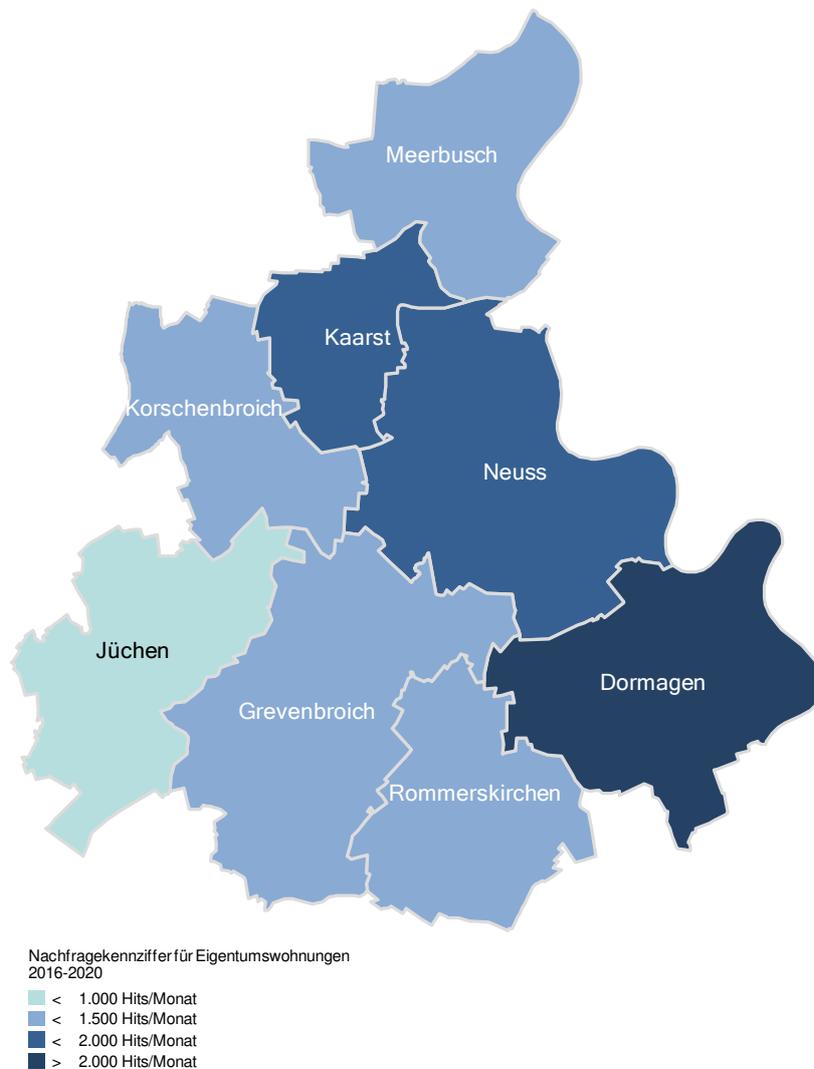


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Die Auswertungen der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Jahren 2016 bis 2020 zeigen, dass das Interesse an diesem Segment im Vergleich zum vorherigen Gutachten stark gestiegen, jedoch im Vergleich zum Mietsegment nach wie vor deutlich geringer ist. Erkennbar wird dies durch den Vergleich der Hits/Monat: während sich diese im Segment der Mietwohnungen größtenteils im Bereich zwischen 2.300 und 3.200 Hits/Monat pro Objekt bewegten, liegen die Hits/Monat pro Objekt im Segment der Eigentumswohnungen zum Großteil zwischen 900 und 2.400 Hits/Monat pro Objekt.

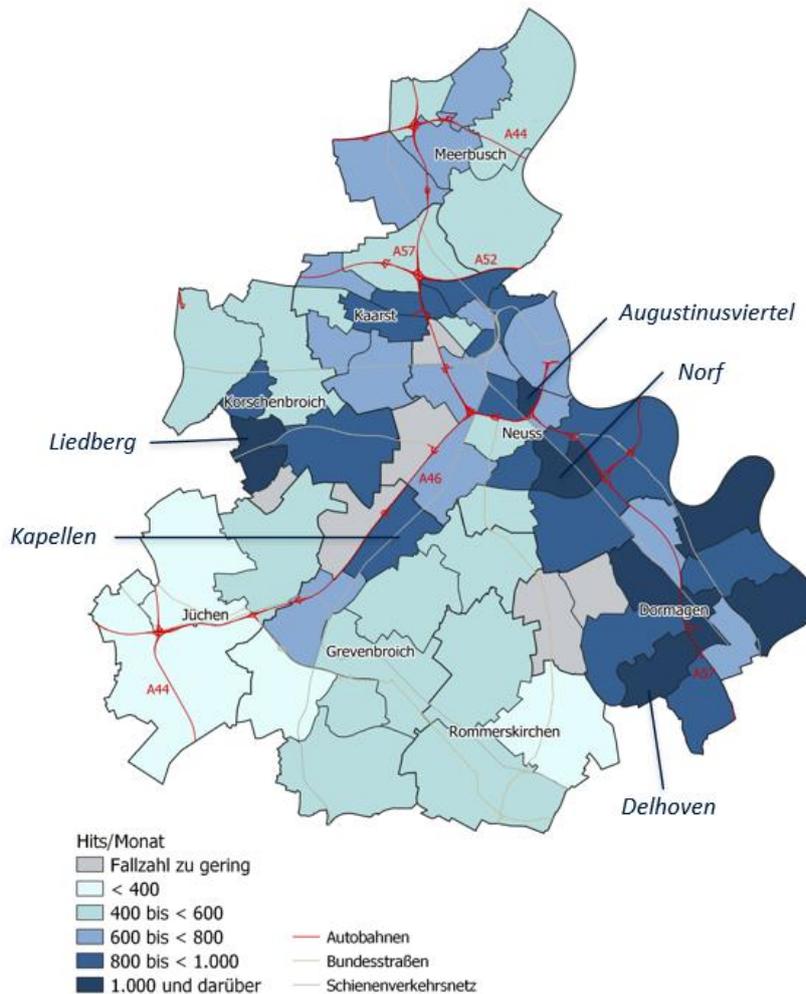
Im östlichen Teilraum des Kreises, in direkter Nähe zu den Rheinmetropolen, ist das Nachfrageniveau nach wie vor höher als im westlichen und südlichen Teilraum. In Meerbusch ist der durchschnittliche Nachfragekennwert jedoch weniger stark gestiegen als in den anderen Kommunen des Kreises, was dafür spricht, dass die hohen Preise in Meerbusch einen limitierenden Faktor darstellen. Noch immer kann jedoch gesagt werden, dass Wohnstandorte mit guter Anbindung an Köln und Düsseldorf gefragt sind.

Abbildung 35: Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Kommunen 2016-2020



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Hinsichtlich der kleinräumigen Nachfrage auf dem Markt für Eigentumswohnungen gilt nach wie vor generell: je zentraler, desto besser. Die höchsten Nachfrageindikatorenwerte erreichen bspw. Dormagen-Horrem oder das Quartier Norf in Neuss. Auch die Quartiere am Rhein erfahren weiterhin eine gute Nachfrage, z.B. Rheinfeld, Stadt Zons und St.Peter/Stürzelberg in Dormagen. Diese Lagen vereinen eine hohe Naherholungsfunktion mit einer schnellen Erreichbarkeit der Rheinmetropolen – Standortmerkmale, die von Bestagern und Senioren oftmals präferiert werden. So erreicht man bspw. von Stürzelberg die Altstadt Kölns über die A57 in etwa 30 Minuten. Eine gute verkehrliche Anbindung scheint auch in anderen Lagen nach wie vor ein entscheidender Faktor der Wohnstandortwahl bei Eigentumswohnungen zu sein. So erreicht man z.B. von Lank-Latum in Meerbusch über die A44 in rd. 20 Minuten die Düsseldorfer Altstadt. Grevenbroich-Kapellen ist über den Anschluss an die A46 in rd. 15 Minuten an die Neusser Innenstadt angebunden.

Abbildung 36: Nachfrage nach Eigentumswohnungen auf kleinräumiger Quartiersebene


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Die Auswertung aller Angebote von Eigentumswohnungen im Rhein-Kreis Neuss aus den Jahren 2016 bis 2020 zeigt, dass fast die Hälfte aller angebotenen Wohnungen eine Wohnfläche zwischen 60 und unter 90 m² aufweist. Mittlerweile werden bei Eigentumswohnungen alle Wohnflächen gut nachgefragt, nicht mehr nur größere. Der Nachfrageschwerpunkt liegt aktuell sowohl auf mittelgroßen als auch auf großen Wohnungen zwischen 75 und 110 m². Dies spricht dafür, dass mittlerweile sämtliche Zielgruppen als Nachfrager von Eigentumswohnungen auftreten.

Tabelle 14: Wohnflächenklassen bei Eigentumswohnungen im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)

Wohnfläche in m ²	Angebot	Anteil	Ø Angebotspreis in €/m ²	Ø Hits/Monat
Bis unter 60	1.373	17 %	2.173	1.618
60 bis unter 75	1.719	22 %	2.275	1.709
75 bis unter 90	1.825	23 %	2.554	1.919
90 bis unter 110	1.461	18 %	2.858	1.915
110 bis unter 130	819	10 %	3.351	1.597
130 und mehr	753	9 %	3.552	1.447

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Die Auswertung der Angebote nach Preisklassen zeigt, dass die Angebote sich, im Gegensatz zum vorherigen Gutachten, mittlerweile vergleichsweise gleichmäßig auf die verschiedenen Preisklassen verteilen. Die Hälfte der Angebote stellen Objekte bis unter 200.000 Euro dar, wobei der Interessenschwerpunkt auf Angeboten in der Preisklasse 150.000 bis unter 250.000 Euro liegt. Das mittlerweile gute Interesse an den Angeboten sämtlicher Preisklassen spricht dafür, dass Lage und Objektzustand der Immobilien nicht mehr eine so große Rolle spielen wie noch vor ein paar Jahren.

Die untenstehende Tabelle zeigt eine Nachfrageabschwächung ab 250.000 Euro (vorher: 300.000 Euro), die sich u.a. daraus ergibt, dass dieser Wert in etwa dem Erlös aus dem Verkauf des Eigenheims bei der Zielgruppe der Best-Ager und Senioren entspricht. Eine hohe Nachfrage besteht mittlerweile jedoch auch bei teuren Objekten über 400.000 Euro. Lokale Marktexperten berichten von großen Preisspannen im Segment der Eigentumswohnungen und Spitzenpreisen von mittlerweile rd. 5.000 Euro/m².

Tabelle 15: Preisklassen bei Eigentumswohnungen im Rhein-Kreis Neuss (alle Baujahre)

Preisklasse in €	Angebot	Anteil	Ø Hits/Monat
Bis unter 100.000	1.461	18 %	1.506
100.000 bis unter 150.000	1.328	17 %	1.884
150.000 bis unter 200.000	1.311	16 %	2.344
200.000 bis unter 250.000	944	12 %	2.209
250.000 bis unter 300.000	831	10 %	1.798
300.000 bis unter 350.000	504	6 %	1.472
350.000 bis unter 400.000	459	6 %	1.399
400.000 und mehr	1.112	14 %	1.005

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

Lokale Marktakteure berichten, dass der Wohnungsmarkt im Segment der Eigentumswohnungen angespannt ist. Außerdem sind die Preise stark angestiegen. Mittlerweile ergeben sich im Neubau, je nach Größe der Wohnung, Gesamtpreise von 450.000 bis 650.000 Euro, was einem Quadratmeterpreis von bis zu 5.000 Euro entspricht. Die Hauptnachfrage liegt bei Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 und 90 m². Es besteht ein Engpass im Segment der altengerechten Eigentumswohnungen, die „Best agern“ und Senioren als Alternative zum Eigenheim dienen und somit den Generationenwechsel fördern sollen.

2.9. Soziale Wohnraumversorgung

Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand ist vor dem Hintergrund der bundesweiten Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung aktuell und auch künftig ein wichtiger Teilmarkt für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Bei vielen Haushalten stellen die monatlichen Ausgaben für die Wohnung inkl. Nebenkosten einen großen Anteil an den Gesamtkosten. Zu den Haushalten im Niedrigeinkommensbereich zählen Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Sozialhilfe und das Asylbewerberleistungsgesetz), Bezieher von Wohngeld sowie Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich aber unter der Armutrisikogrenze befindet. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende. Grundsätzlich ist beispielsweise ein Haushalt mit vier Personen (davon zwei Kinder) bis zu einem Brutto-Jahreseinkommen von 54.682 Euro dazu berechtigt, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen¹⁰. Hinzu kommt, dass aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut verstärkt auch ältere Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, der gleichzeitig möglichst barrierearm sein sollte.

¹⁰ Vgl. NRW.BANK 2021: Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung - Eigentumsförderung: <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/eigentum-einkommensgrenzen-in-der-sozialen-wohnraumfoerderung-2019-2021.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/0/9/6609/>, letzter Zugriff am 23.08.2021

Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Rhein-Kreis Neuss

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum kann mithilfe mehrerer Kenngrößen analysiert und bewertet werden. Hierzu zählen u.a. die Entwicklung der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) und die Anzahl der Haushalte im Wohngeldbezug.

Um eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen zu können, ist zunächst ein Wohnberechtigungsschein notwendig. Um sich auf eine Warteliste für den Bezug einer frei werdenden Wohnung setzen zu lassen, können sich interessierte Haushalte bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. Wenngleich die Zahl der Wohnungssuchenden nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte darstellt, stellt sie einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar.

Auf Ebene des Bundeslandes NRW war die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte im Jahr 2019 um 1,5 Prozent niedriger als im Jahr 2016. Im Rhein-Kreis Neuss ist eine gegenläufige Entwicklung erkennbar – im selben Zeitraum ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte um 23,9 Prozent gestiegen. Im letzten Betrachtungsjahr wurde die höchste Zahl an ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen erzielt. Dieselbe Entwicklung ist in den jeweiligen Kommunen, mit Ausnahme von Jüchen und Kaarst, festzustellen. Innerhalb des Kreises sticht die Stadt Neuss nach wie vor deutlich hervor. Rund die Hälfte aller wohnungssuchenden Haushalte im Kreisgebiet sind Neuss zuzuordnen. Zudem verzeichnet Rommerskirchen im Jahr 2019 im Gegensatz zu den vorherigen Jahren einen extremen Anstieg an wohnungssuchenden Haushalten. Am wenigsten Wohnberechtigungsscheine werden mittlerweile in der Gemeinde Korschenbroich vergeben.

Tabelle 16: Summe aller wohnungssuchenden Haushalte

Kommune	2016	2017	2018	2019
Dormagen	131	141	127	173
Grevenbroich	253	343	340	308
Jüchen	97	116	79	85
Kaarst	123	149	172	104
Korschenbroich	54	65	87	59
Meerbusch	181	195	199	270
Neuss	948	1.022	1.097	1.047
Rommerskirchen	22	28	28	195
Rhein-Kreis Neuss	1.809	2.059	2.129	2.241

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NRW.BANK (Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand“)

Die absoluten Zahlen der Wohnungssuchenden eignen sich nur bedingt für einen Vergleich der Situationen in den kreisangehörigen Kommunen. Gemessen an den zur Verfügung stehenden preisgebundenen Wohnungen sind die Unterschiede zwischen den Kommunen des Kreises nicht mehr so groß. Die Stadt Rommerskirchen sticht mit 406 Wohnungssuchenden je 100 preisgebundenen Wohnungen jedoch deutlich hervor. Gemessen am Gesamtbestand ist in Rommerskirchen sowie in Meerbusch und Kaarst der geringste Anteil an preisgebundenen Mietwohnungen im Kreisgebiet zu verorten. In diesen Kommunen sind auch die meisten Wohnungssuchenden je 100 preisgebundenen Wohnungen zu konstatieren. Jüchen und Neuss weisen die geringste Anzahl an Wohnungssuchenden auf und verfügen analog dazu auch über den anteilmäßig größten Bestand an preisgebundenen Wohnungen im Kreis.

Tabelle 17: Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Wohnungen

Kommune	2018	2019
Dormagen	16	22
Grevenbroich	23	19
Jüchen	19	12
Kaarst	42	25
Korschenbroich	33	22
Meerbusch	32	44
Neuss	15	15
Rommerskirchen	58	406

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NRW.BANK (Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand“)

In Nordrhein-Westfalen stellen Alleinstehende mit 48 Prozent rd. die Hälfte aller Wohnungssuchenden dar. Im Rhein-Kreis Neuss variiert dieser Anteil in den Kommunen zwischen 38 und 56 Prozent und bildet den größten Anteil der wohnungssuchenden Haushalte in den Städten. Der Anteil an wohnungssuchenden Paarköchen liegt in den Kommunen zwischen 21 und 27 Prozent, während Mehrpersonenhaushalte mit drei und mehr Personen Anteile von 19 bis 36 Prozent ausmachen.

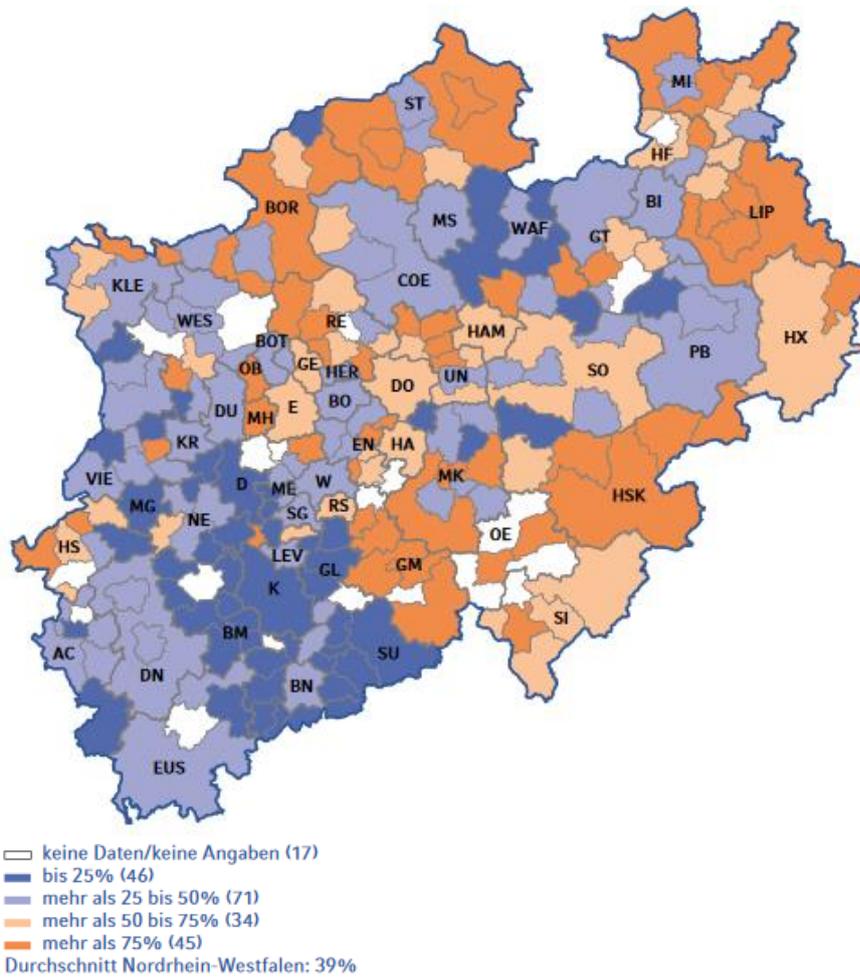
Tabelle 18: Wohnungssuchende Haushalte nach der Haushaltsgröße in den Kommunen des Rhein-Kreises Neuss

Kommune	Alleinstehend	Haushalte mit 2 Personen	Haushalte mit 3 Personen	Haushalte mit 4 Personen	Haushalte mit fünf und mehr Personen	Summe aller Wohnungssuchenden
Dormagen	83	36	25	18	11	173
Grevenbroich	119	78	40	28	43	308
Jüchen	39	22	16	4	4	85
Kaarst	41	28	18	9	8	104
Korschenbroich	33	15	4	1	6	59
Meerbusch	144	56	26	27	17	270
Neuss	509	259	125	63	91	1.047
Rommerskirchen	107	41	24	16	7	195

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NRW.BANK (Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand“)

Die NRW.BANK veröffentlicht auf Ebene der Städte und Gemeinden zudem Angaben zur Vermittlungsquote im preisgebundenen Wohnungsbestand. Die Vermittlungsquote gibt an, wie vielen wohnungssuchenden Haushalten eine Wohnung vermittelt werden konnte. Landesweit blieb die Quote von 2018 auf 2019 mit jeweils 39 Prozent konstant, jedoch sind insbesondere in Städten entlang der Rheinschiene vermehrt niedrige Vermittlungsquoten festzustellen – ein Indiz für eine zunehmende Anspannung dieses Wohnungsteilmarktes.

Abbildung 37: Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte 2019

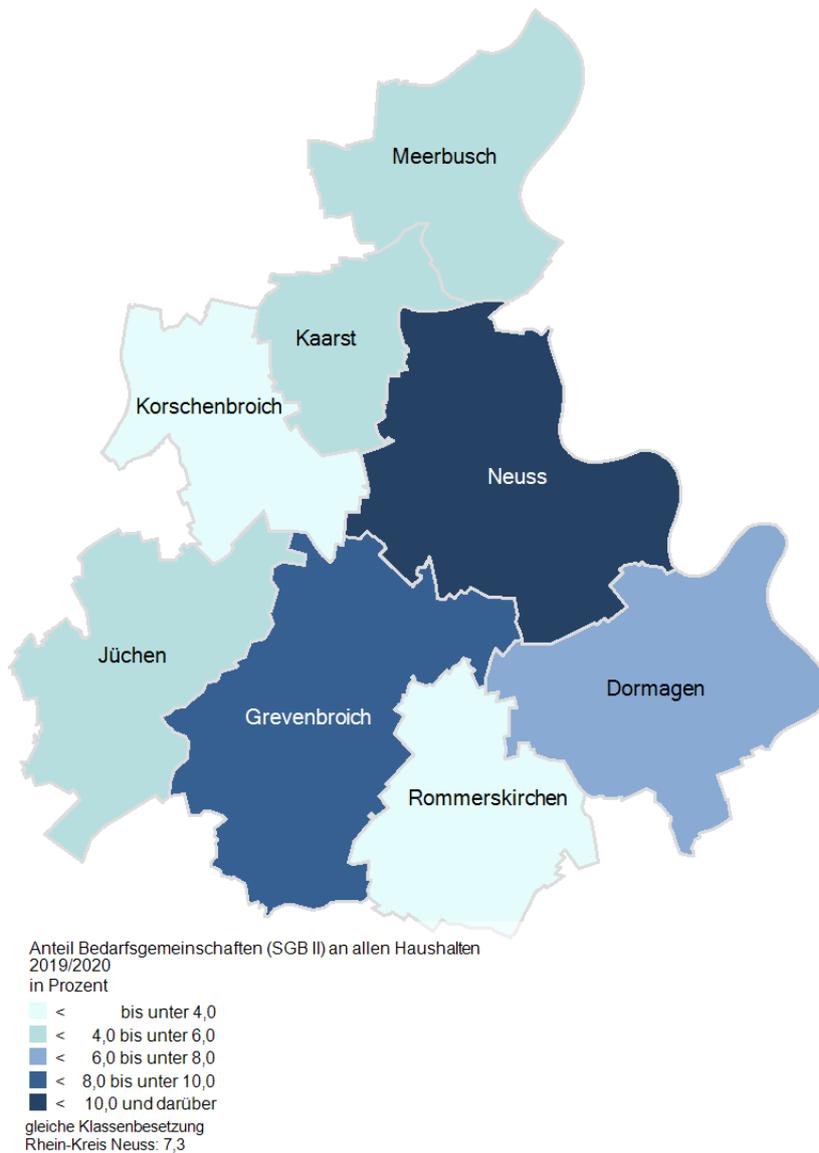


In Klammern ist die Zahl der jeweils zugeordneten Gemeinden angegeben.

Quelle: NRW.BANK 2019

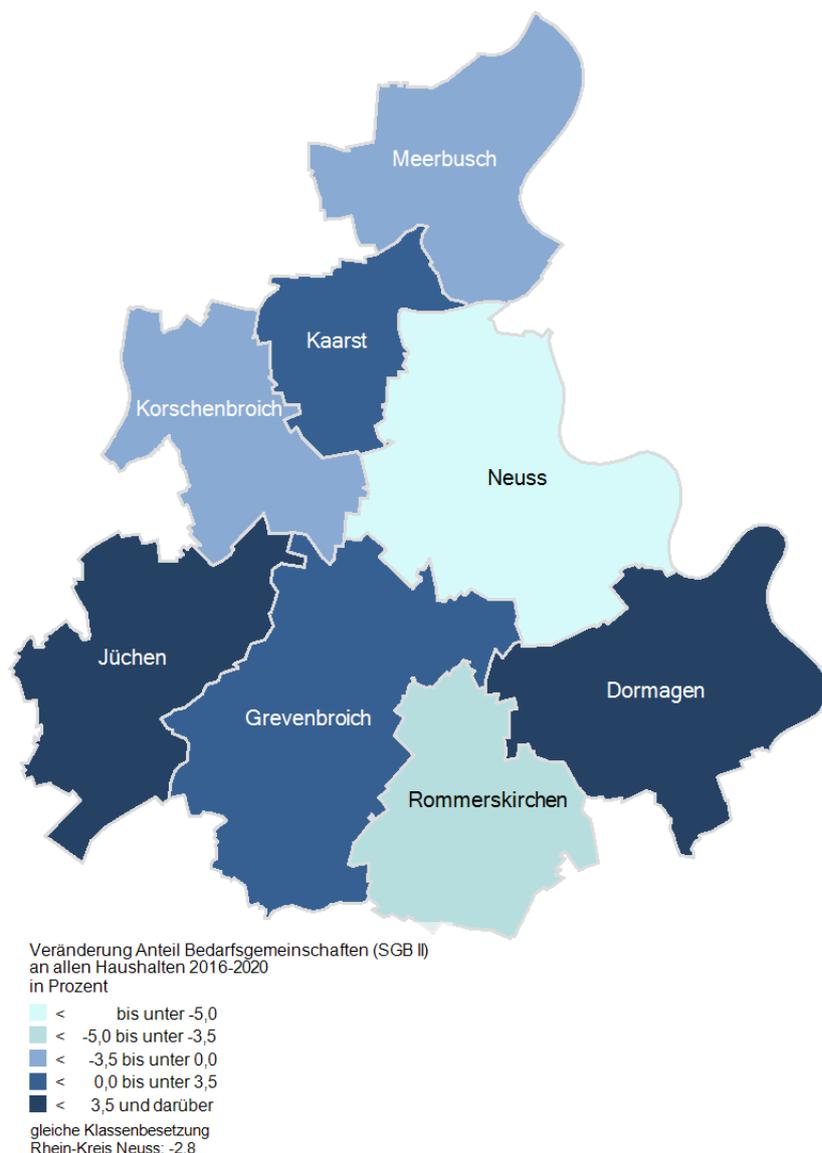
Die Vermittlungsquote im Rhein-Kreis Neuss ist im Vergleich zum vergangenen Gutachten um 15 Prozentpunkte gesunken und liegt mit aktuell 30 Prozent unter dem landesweiten Wert. Innerhalb des Kreises existieren zwischen dem nördlichen und südlichen Teil deutliche Unterschiede: Während in Meerbusch und Kaarst nur Quoten von bis zu 25 Prozent erreicht werden, ist die Situation in Jüchen entspannter. Hier wird eine Vermittlungsquote zwischen 50 und 75 Prozent erzielt. In den restlichen Kommunen liegt die Quote zwischen 25 und 50 Prozent.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten gibt einen Überblick über die Verteilung einer Gruppe der einkommensschwachen Haushalte im Kreis. Im Vergleich zum Betrachtungszeitpunkt 2019/2020 ist der Anteil der Bedarfsgemeinschaften auf Kreisebene leicht rückläufig. Was die Verteilung anbelangt, gibt es kaum Veränderungen. Die kleineren Kommunen, in denen auch der Wohnungsmarkt überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, weisen nach wie vor geringere Anteile auf. Über dem Kreisdurchschnitt von 7,3 Prozent liegen noch immer die Städte Neuss (10,1%) und Grevenbroich (8,5%). Angestiegen ist der Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Jüchen, Dornagen und Kaarst.

Abbildung 38: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2019/2020*


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: JobCenter Rhein-Kreis Neuss, GfK GeoMarketing, eigene Darstellung (*Berechnung der Anteile beruht auf Haushaltszahlen aus 2019 sowie der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften von Juli 2020)

Auf Ebene des Kreises hat sich die Gruppe der SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Zeitraum zwischen 2016 und 2020 um -2,8 Prozent verringert (vorheriges Gutachten: Erhöhung um 2,6 Prozent). Innerhalb der kreisangehörigen Kommunen zeigen sich auch aktuell deutliche Unterschiede: Die stärksten Zuwächse bei den SGB II-Bedarfsgemeinschaften verzeichnen jedoch mittlerweile nicht mehr die Kommunen mit den bisher geringsten Anteilen, sondern Jüchen und Dormagen. Mehrere Kommunen erfahren, im Gegensatz zum letzten Gutachten, mittlerweile einen Rückgang des Anteils der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten. Darunter z.B. Neuss und Rommerskirchen.

Abbildung 39: Veränderung des Anteils der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2016-2020


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: JobCenter Rhein-Kreis Neuss, GfK GeoMarketing, eigene Darstellung (*Berechnung der Anteile beruht auf Haushaltszahlen aus 2015 bzw. 2019 sowie der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften von Juli 2016 bzw. Juli 2020)

Auf Ebene der Quartiere wird der Anteil Transferleistungsempfänger an den Personen gemessen, da Haushaltszahlen auf dieser kleinräumigen Ebene nicht zur Verfügung stehen. Unter den Leistungsempfängern nach SGB II sind anteilig in den kreisangehörigen Kommunen teilweise über 30 Prozent Kinder und Jugendliche zuzuordnen – Familien mit entsprechenden Wohnraumbedarfen stellen somit in der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum neben den Single-Haushalten eine weitere wichtige Nachfragergruppe dar.

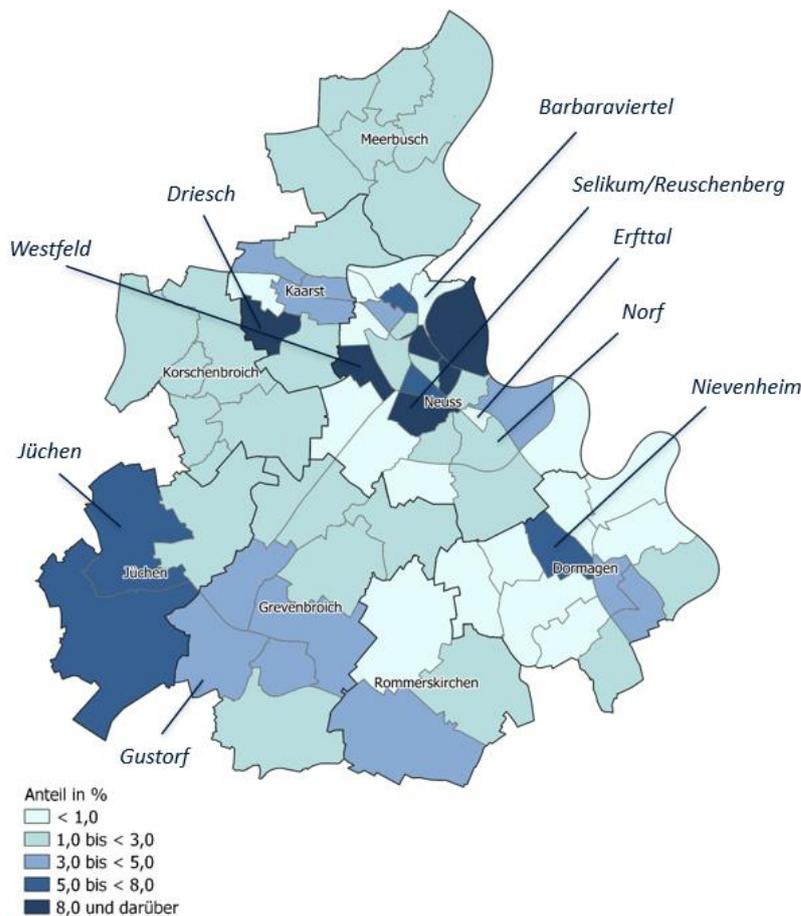
Die nachstehende Karte zeigt auf, dass der Anteil der SGB II-Empfänger an allen Personen nach wie vor in den zentralen Quartieren der Stadt Neuss, in den westlichen Quartieren der Stadt Grevenbroich und in Dormagen-Horrem mit über 10 Prozent am höchsten ausfällt. Dieser erhöhte Anteil stellt ein Indiz für ein besonderes Augenmerk der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum in diesen Quartieren dar.

Tabelle 19: Entwicklung der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften in den Kommunen des Rhein-Kreises Neuss (Stichtag 30.06.)

Kommune	Juni 2016		Juni 2020		Veränderung 2016-2020	
	IV. Kapitel SGB XII	III. Kapitel SGB XII	IV. Kapitel SGB XII	III. Kapitel SGB XII	IV. Kapitel SGB XII	III. Kapitel SGB XII
Dormagen	361	96	424	136	+17,5%	+41,7%
Grevenbroich	527	166	675	197	+28,1%	+18,7%
Jüchen	150	44	222	28	+48,0%	-36,3%
Kaarst	330	52	402	57	+21,8%	+9,6%
Korschenbroich	139	38	158	49	+13,7%	+28,9%
Meerbusch	399	54	423	57	+6,0%	+5,6%
Neuss	1.994	378	2.415	579	+21,1%	+53,2%
Rommerskirchen	64	15	56	16	-12,5%	+6,7%
Rhein-Kreis Neuss	3.964	843	4.775	1.119	+20,5%	+32,7%

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Rhein-Kreis Neuss

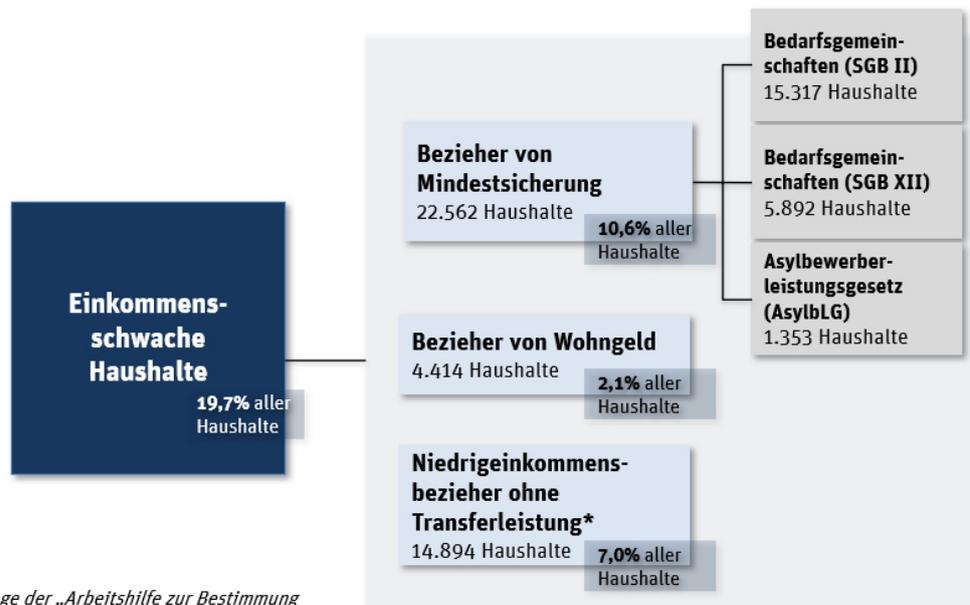
Auf Quartiersebene zeigt sich eine räumliche Überlagerung bei den Sozialleistungsempfängern nach SGB II und SGB XII nach wie vor vor allem in den zentralen Lagen der Stadt Neuss, in den südlichen hingegen nicht mehr so stark. Außerdem überlagern sich die Sozialleistungsempfänger mittlerweile nur noch im westlichen Grevenbroich und in Jüchen zusätzlich zum südlichen nun auch im nordwestlichen Teil.

Abbildung 41: Anteil Empfänger SGB XII (Grundsicherung im Alter) an allen Personen über 65 Jahre


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Rhein-Kreis Neuss, eigene Darstellung

Für die Ermittlung des künftigen Bedarfs preisgünstiger Wohnungen ist es erforderlich, zunächst für das Ausgangsjahr die einkommensschwache Nachfrage in den Kommunen des Kreises zu bestimmen. Gemessen wird diese an dem Anteil der Haushalte, die eine Mindestsicherung oder Wohngeld beziehen sowie sich im Niedrigeinkommensbereich befinden, ohne Transferleistungen zu erhalten. Zu dem Anteil der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich liegen keine validen Daten auf Ebene der einzelnen Kommunen vor. Daher wird an dieser Stelle eine Schätzung in Höhe von sieben Prozent aller Haushalte angenommen; Grundlage hierfür bildet die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS“.

Abbildung 42: Nachfrager im preisgünstigen Wohnungssegment



*Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013“

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich, Stadt Jüchen, Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich, Stadt Meerbusch, Stadt Neuss, Gemeinde Rommerskirchen, Rhein-Kreis Neuss, eigene Berechnung

In der folgenden Tabelle sind die Anteile einkommensschwacher Haushalte im Jahr 2019 in den Kommunen des Rhein-Kreises Neuss dargestellt. Im Kreisgebiet sind dieser Gruppe mittlerweile rd. 19,7 (vorher: 18,5) Prozent aller Haushalte zuzuordnen. Es zeigt sich nach wie vor eine deutliche Spreizung innerhalb des Kreisgebietes. In der Stadt Neuss mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Mietwohnungen ist der Anteil mit 25,0 (vorher: 23,6) Prozent noch immer am höchsten – in den weiteren Kommunen liegt der Anteil mittlerweile zwischen 13,6 Prozent (Korschenbroich) und 20,4 Prozent (Grevenbroich). Dass sich die Zahl der einkommensschwachen Haushalte im Vergleich zum vorherigen Gutachten erhöht hat und auch eine weitere Erhöhung (u.a. in der Altersgruppe der über 64-Jährigen) wahrscheinlich ist, hat zur Folge, dass entsprechend mehr Wohnraum im preisgünstigen Segment zur Verfügung gestellt werden muss.

Tabelle 20: Bestimmung der einkommensschwachen Nachfrage in den Kommunen des Rhein-Kreises Neuss

Kommune	Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen Haushalten im Jahr 2019
Dormagen	17,4%
Grevenbroich	20,4%
Jüchen	17,1%
Kaarst	16,9%
Korschenbroich	13,6%
Meerbusch	15,2%
Neuss	25,0%
Rommerskirchen	13,3%
Rhein-Kreis Neuss	19,7%

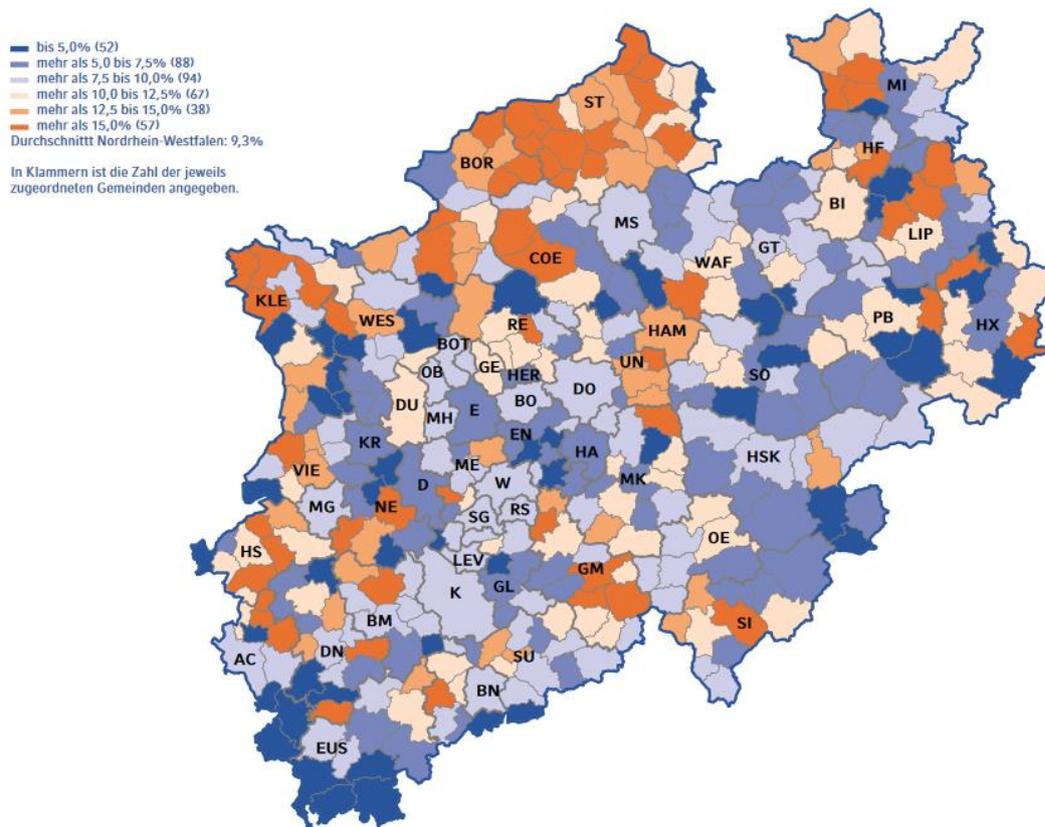
Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnungen

Für die Bestimmung der erforderlichen Anzahl preisgünstiger Wohnungen im Jahr 2039 wird der aktuelle Anteil einkommensschwacher Haushalte auf die Haushaltszahl im Jahr 2039 übertragen und der entsprechende Mehrbedarf an Wohnraum bestimmt. Die Ergebnisse aus dieser Berechnung sind in Kapitel 3 bei der Aufteilung des Gesamtwohnungsbedarfs auf die Teilsegmente des Wohnungsbedarfs berücksichtigt.

Entwicklung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum

In Nordrhein-Westfalen ist fast jede zehnte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus eine öffentlich geförderte und preisgebundene Wohnung. Innerhalb des Rhein-Kreises Neuss zählen nach wie vor Neuss und Jüchen mit einem Anteil von über 15 Prozent zu denjenigen Kommunen mit einem überdurchschnittlichen Anteil preisgebundener Wohnungen. Der Kreis zeigt auch hier eine große Streuung. Neben den genannten Kommunen mit überdurchschnittlichen Anteilen sind in Meerbusch, Kaarst und Rommerskirchen unter fünf Prozent des Wohnungsbestands dem geförderten Segment zuzuordnen. In den vergangenen zehn Jahren ist es NRW-weit zu einem spürbaren Abschmelzen der geförderten Bestände gekommen, da Bindungen auslaufen und Kredite frühzeitig zurückgezahlt werden. Zwar ist der Bestand an preisgebundenen Wohnungen im Kreis zwischen 2018 und 2019 relativ konstant, jedoch ist die Entwicklung in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich. Während in Grevenbroich sogar neue preisgebundene Wohnungen auf den Markt kommen (+6,9 %), sinken die Bestände in Rommerskirchen (-8,3 %) und Korschenbroich (-4,7 %) deutlich. Auch die restlichen Kommunen verzeichnen ausschließlich Bestandsrückgänge.

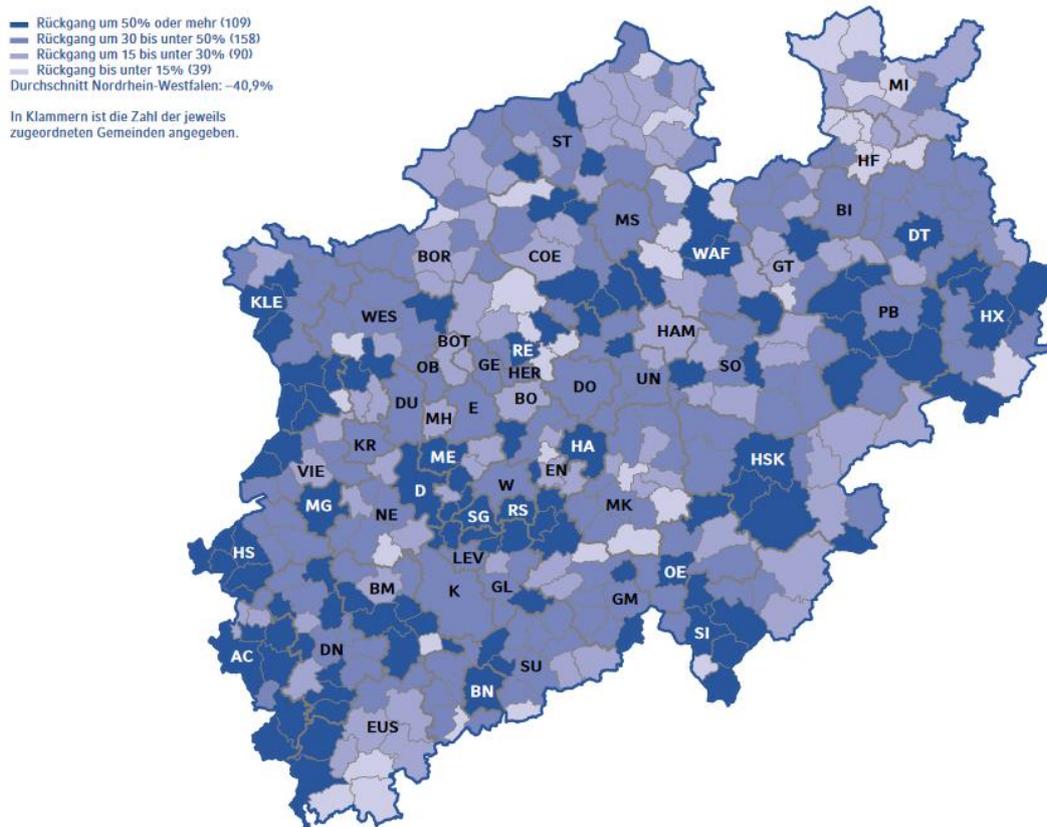
Abbildung 43: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand 2019



Quelle: NRW.BANK

Diese Entwicklung wird sich auch künftig fortsetzen, so das Ergebnis der Prognose der NRW.BANK zur Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands bis zum Jahr 2030. Zukünftige Bewilligungen für die Neuschaffung von Wohnungen sind hierbei nicht berücksichtigt. Bis zum Jahr 2030 wird sich der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen im Rhein-Kreis Neuss weiter verringern, wenn keine Verlängerung von Bindungen oder weiterer Neubau im öffentlich geförderten Segment umgesetzt wird. Insgesamt fällt der Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen im Kreis (außer in Korschenbroich und Neuss) bis 2030 deutlich höher aus, als noch vor vier Jahren angenommen. Im NRW-Vergleich (Rückgang um rd. 41 Prozent bis 2030) ist der Rückgang um 34 Prozent jedoch als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. In 109 nordrhein-westfälischen Kommunen geht der preisgebundene Mietwohnungsbestand um mehr als die Hälfte zurück. Besonders hoch sind die erwarteten Verluste in Aachen und Düsseldorf mit fast 61 bzw. 56 Prozent.

Abbildung 44: Prognose des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands 2019-2030 im Regionalvergleich



Quelle: NRW.BANK

Auch im Rhein-Kreis Neuss kann das Abschmelzen der Belegungsbindungen zu einer weiteren Anspannung im unteren Preissegment führen – insbesondere wenn die Wohnungen nach dem Auslaufen modernisiert und im Preis angehoben werden und in der Konsequenz der Nachfragergruppe nicht mehr zu Verfügung stehen. Kreisweit wird sich die Anzahl der geförderten Wohnungen bis 2040 um die Hälfte reduzieren. Alle kreisangehörigen Kommunen verzeichnen bis zu diesem Zeitpunkt einen Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestandes von mehr als 24 Prozent. Besonders stark sind die Rückgänge in Kaarst (-46,9 %), Jüchen (-46,5 %) und Grevenbroich (-43,7 %) mit einem Verlust von jeweils fast der Hälfte des geförderten Mietwohnungsbestandes. Ohne neue öffentlich geförderte Wohnungen wird sich die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte also noch deutlich verschärfen.

Tabelle 21: Prognose des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands 2019-2040

Kommune	2019	2040	Entwicklung 2019-2040
Dormagen	796	600	-24,6%
Grevenbroich	1.615	540	-66,6%
Jüchen	691	290	-58,0%
Kaarst	414	130	-68,6%
Korschenbroich	266	180	-32,3%
Meerbusch	618	330	-46,6%
Neuss	7.047	3.590	-49,1%
Rommerskirchen	48	20	-58,3%
Rhein-Kreis Neuss	11.495	5.680	-50,6%

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: NRW.BANK

Wesentliche Handlungsansätze zur Kompensation der wegfallenden Bindungen und Deckung der erhöhten Nachfrage nach preiswertem Wohnraum sind neben dem öffentlich geförderten Wohnungsneubau die Bestandsverlängerung unter Nutzung öffentlicher Fördermittel sowie das Instrument der mittelbaren Belegung.

Die folgende Tabelle zeigt die Bewilligungen und Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss in den letzten vier Jahren. Die Zahl der Baufertigstellungen ist im Kreisgebiet schwankend und erreicht 2018 einen Höchstwert von 295 fertiggestellten Wohnungen. Zuletzt ist die Anzahl an Baufertigstellungen in diesem Segment wieder gesunken. Die Anzahl an Bewilligungen für geförderte Wohnungen ist zwischen 2016 und 2018 vglsw. konstant. Zuletzt sinken die Bewilligungen aber um ein Vielfaches ab. Innerhalb des Kreises liegt der Schwerpunkt der Bautätigkeit geförderter Wohnungen in Neuss und Grevenbroich – hier sind in den vergangenen vier Jahren am meisten neue geförderte Wohnungen entstanden.

Tabelle 22: Bewilligungen und Baufertigstellungen geförderter Geschosswohnungen im Rhein-Kreis Neuss

Jahr	Baufertigstellungen geförderter Wohnungen	Bewilligungen geförderter Wohnungen
2016	46	204
2017	274	217
2018	295	272
2019	84	68

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: NRW.BANK

Bei der Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte ist auf der Angebotsseite nicht nur der öffentlich geförderte Bestand zu betrachten. Auch der frei finanzierte Wohnungsmarkt ist hinzuzuziehen: in seinem Preisniveau und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Nicht zu allen relevanten Aspekten sind auch hinreichende Datengrundlagen vorhanden – Expertengespräche mit Marktkennern und mit Vertretern der kreisangehörigen Städte und Gemeinden sind ebenso eine wichtige Informationsgrundlage, vor allem im Hinblick auf die Erfassung qualitativer Aspekte.

Für die Definition von preisgünstigem Wohnraum gibt es unterschiedliche Orientierungswerte. Zentral für alle Bezieher von Mindestsicherung sind die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft.

Der Rhein-Kreis Neuss hat Ende des Jahres 2018 neue Mietobergrenzen beschlossen, die zum 01.02.2019 in Kraft traten. Grundlage hierfür stellt das durch Analyse & Konzepte aus Hamburg erarbeitete schlüssige Konzept dar. Derzeit wird ein neues Konzept durch die Firma empirica erstellt, welches noch in diesem Jahr beschlossen werden soll.

Da das Mietpreisniveau innerhalb des Kreisgebietes erheblich variiert, wurden die Bemessungsgrenzen regional differenziert: Sie liegen in der Mietkategorie I (Grevenbroich, Jüchen, Rommerskirchen) zwischen 8,20 Euro/m² für einen Single-Haushalt und 8,52 Euro/m² für einen Haushalt mit fünf Personen und reichen in Mietkategorie IV (Kaarst) bis zu 9,51 Euro/m² bzw. 10,04 Euro/m² (alle Werte sind Brutto-Kaltmieten). Für einen Vergleich mit den Angebotsmieten und der Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Segment eignet sich die Netto-Kaltmiete besser. Daher sind diese in der folgenden Tabelle für die Vergleichsräume dargestellt und zeigen, analog zu den Bruttokaltmieten, nach wie vor die höchsten Werte für Kaarst und Meerbusch. Hier reichen die Grenzen der Kosten der Unterkunft bis zu 7,73 Euro/m² nettokalt, das sind 0,37 Euro/m² mehr als im vorherigen Konzept von 2017.

Tabelle 23: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss (Schlüssiges Konzept) 2019

Vergleichsraum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I (Grevenbroich, Jüchen, Rommerskirchen)	6,22	5,85	5,53	5,81	5,81
II (Dormagen)	6,61	6,29	6,25	6,11	6,70
III (Neuss)	6,00	5,78	5,55	5,49	5,61
IV (Kaarst)	7,73	6,92	6,81	6,85	7,10
V (Meerbusch)	6,50	6,73	6,46	7,11	7,61
VI (Korschenbroich)	6,85	6,17	6,08	6,32	6,06

Quelle: Analyse & Konzepte, Darstellung InWIS 2021

Neu errichtete Sozialwohnungen können gemäß der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen zu einer Höchstmiete von 6,40 EUR/m² vermietet werden.¹¹ Eine Ausnahme bildet Jüchen: Die Gemeinde ist als einzige Kommune im Rhein-Kreis Neuss der Mietstufe 3 zugeordnet, was Ausdruck in einer maximalen Bewilligungsmiete von 5,90 Euro/m² findet.

Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen legt einen besonderen Fokus auf angespannte Wohnungsmärkte. Dementsprechend werden die Kommunen Nordrhein-Westfalens in verschiedene Kategorien des Bedarfs eingeteilt. Die Förderung in der Neuschaffung von Wohnungen konzentriert sich dabei auf Kommunen der hohen Bedarfsniveaus (hoch und überdurchschnittlich). Förderungen in den unteren beiden Bedarfsniveaus (unterdurchschnittlich und niedrig) erfolgen nur in begründeten Ausnahmefällen, z.B. auf Grundlage eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzeptes. Meerbusch, Neuss, Kaarst, Dormagen und Rommerskirchen wurde ein hohes Bedarfsniveau zugesprochen; in Korschenbroich, Jüchen und Grevenbroich gilt das Bedarfsniveau als überdurchschnittlich.¹²

Tabelle 24: Mietniveau und Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Neubau

Kommune	Mietniveau	Bewilligungsmiete öffentlich geförderter Wohnungsbau (Einkommensgruppe A)	Bewilligungsmiete öffentlich geförderter Wohnungsbau (Einkommensgruppe B)
Dormagen	4	6,40	7,20
Grevenbroich	4	6,40	7,20
Jüchen	3	5,90	6,60
Kaarst	4	6,40	7,20
Korschenbroich	4	6,40	7,20
Meerbusch	4	6,40	7,20
Neuss	4	6,40	7,20
Rommerskirchen	4	6,40	7,20

Quelle: NRW.BANK, Darstellung InWIS 2021

Neu errichtete, öffentlich geförderte Mietwohnungen sind im Rhein-Kreis Neuss mittlerweile schwieriger für einkommensschwache Haushalte, die Bezieher von Mindestsicherung sind, zugänglich und kommen diesen nur indirekt zugute, da die Kosten der Unterkunft in den meisten Kommunen niedriger liegen als die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau. Ausnahmen stellen Kaarst und Meerbusch dar bzw. einzelne Haushaltsgrößen in den übrigen Kommunen. In Korschenbroich werden bspw. mit Ausnahme der Singles alle weiteren Haushalte, die sich nach der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft richten müssen,

¹¹ Vgl. Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -)

¹² Vgl. MHKBG NRW (2020): Förderjahr 2020. Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018-2022.

nicht direkt über den geförderten Wohnungsneubau erreicht. Ähnlich gestaltet sich die Situation in Dormagen, wo lediglich Singles sowie 5-Personen-Haushalte im Transferleistungsbezug eine neugebaute öffentlich geförderte Wohnung beziehen können. In Grevenbroich und Rommerskirchen werden mittlerweile, im Gegensatz zum vorherigen Gutachten, auch die Singles nicht mehr erreicht. Die Stadt Jüchen ist nach wie vor als einzige Stadt im Kreis dem Mietniveau 3 zugeordnet. Profitierten damals dadurch noch alle Haushaltsgrößen vom öffentlich geförderten Neubau, sind es mittlerweile nur noch die Single-Haushalte.

Die eingeschränkte Erreichbarkeit der Transferleistungsbezieher durch den öffentlich geförderten Neubau liegt darin begründet, dass die Kosten der Unterkunft langsamer angestiegen sind als die Bewilligungsmiete. Jedoch wird aktuell ein neues schlüssiges Konzept erstellt, in dessen Rahmen die Kosten der Unterkunft neu ermittelt werden, was wiederum zu einer besseren Versorgungslage führen sollte.

In den Fällen, bei denen die Bewilligungsmiete im geförderten Neubau oberhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegt, kann die relevante Nachfrage zudem über Umzugsketten, die ein Wohnungsneubau im Bestand mit sich zieht, profitieren. Während diese Umzugsketten bei einem angespannten Markt schnell abreißen können, weil auch mittlere Einkommensgruppen auf preisgünstige (und einfach ausgestattete) Wohnungen ausweichen, sind sie auf entspannten Mietwohnungsmärkten vergleichsweise länger und wirksamer. Eine gewisse Kompensation ist des Weiteren durch die erweiterte Produkttheorie möglich, wonach die Bruttokaltmiete für die KdU-Grenze herangezogen wird. Eine Kompensationsmöglichkeit ergibt sich jedoch nur, wenn die tatsächlichen kalten Betriebskosten (die u.a. durch die Grundsteuer beeinflusst werden) im öffentlich geförderten Neubau deutlich niedriger ausfallen als die im schlüssigen Konzept ermittelten Durchschnittswerte für den Gesamtkreis (je nach Haushaltsgröße zwischen 1,40 und 2,37 Euro/m²). Die tatsächlichen Kompensationsmöglichkeiten hängen vom jeweiligen und konkreten Neubauprojekt ab.

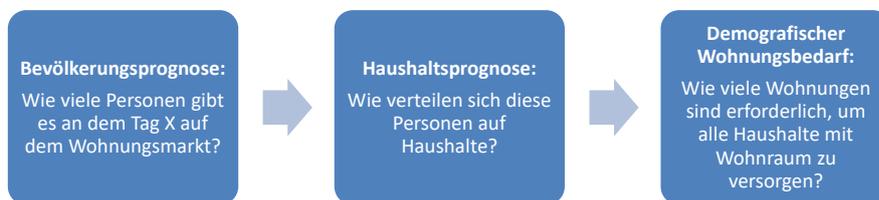
3. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Mithilfe der Modellrechnung wird bestimmt,

- wie sich der Umfang der Wohnungsnachfrager im Prognosezeitraum entwickeln wird,
- in welchem Umfang sich die zukünftige Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zu den bisherigen Baufertigstellungen ausweiten oder reduzieren sollte,
- in welchem Umfang sich im Prognosezeitraum entweder ein Angebots- oder Nachfrageüberhang entwickeln wird,
- wie sich die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen entwickeln wird,
- welche Zielgruppen am Wohnungsmarkt derzeit von Bedeutung sind und inwieweit sich deren Zusammensetzung künftig verändern wird.

Die Fragestellung der klassischen Wohnungsbedarfsprognose lautet: Wie viele Wohnungen müssten bis zum 31.12.2039 neu gebaut werden, um alle Haushalte (ausreichend) mit Wohnraum zu versorgen? Die ausreichende Wohnraumversorgung wird hierbei quantifiziert als eine Wohnung pro Haushalt. Dieser errechnete, normative Bedarf soll der Politik bzw. der Planung als Orientierungsrahmen dienen und wird im weiteren Verlauf durch qualitative Informationen ergänzt.

Abbildung 45: Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: Forum KomWob: Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung. Darstellung InWIS

3.1. Datenquellen der Wohnungsbedarfsprognose

Basis einer Wohnungsbedarfsprognose ist eine aktuelle Bevölkerungsprognose. Um die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose für die Kommunen des Rhein-Kreis Neuss vergleichbar zu machen, wurde die aktuellste Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes IT.NRW als Grundlage genutzt¹³.

Basis der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes sind die Einwohnerzahlen aus der Fortschreibung des Zensus 2011. Für das Basisjahr der Wohnungsbedarfsprognose, 2019, wurden die amtlichen Einwohnerzahlen von IT.NRW genutzt, für die Prognosejahre die prognostizierte Einwohnerzahl von IT.NRW. Die bestehende Differenz zwischen amtlicher und prognostizierter Einwohnerzahl im Basisjahr 2019 wurde auf die Einwohnerzahl der Prognosejahre übertragen. In Kapitel 2.4 wurde bereits dargelegt, dass die Einwohnerzahl im Jahr 2039 in allen Kommunen des Kreises höher ausfallen wird, als im Basisjahr 2019.

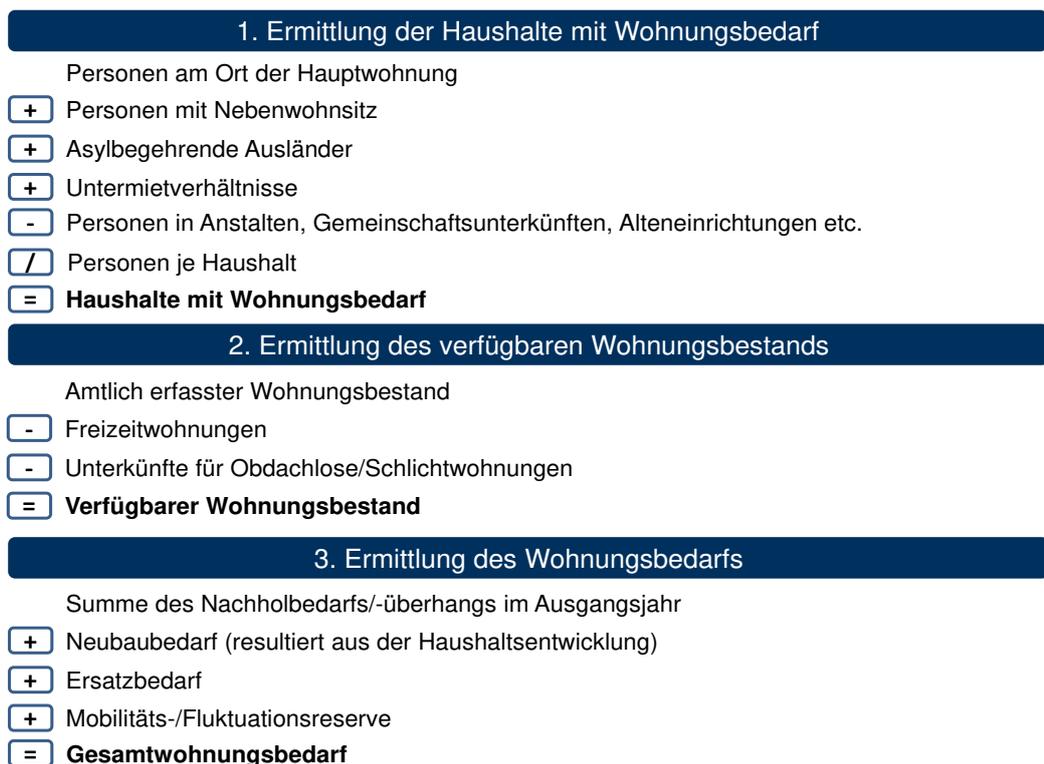
¹³ Es ist darauf hinzuweisen, dass die Kommunen eine von IT.NRW abweichende Datenbasis zum Bevölkerungsstand verwenden und auf Basis ihres Meldewesens eine andere Bevölkerungszahl ausweisen.

Für die Stadt Neuss wurde zudem eine zweite Variante berechnet. Während die eine Variante auf den Einwohnerzahlen von IT.NRW beruht, basiert die zweite Variante auf einer städtischen Einwohnerprognose¹⁴. Um die Varianten unterscheiden zu können, wurden sie „Neuss (IT.NRW)“ und „Neuss (städtisch)“ genannt. Alle anderen Parameter, die in die Wohnungsbedarfsprognose einfließen, sind in den beiden Varianten identisch, sie unterscheiden sich daher nur in der Einwohnerzahl.

Die möglichen Auswirkungen des Strukturwandels im rheinischen Braunkohletagebau sind nicht in die Bevölkerungsprognosen eingeflossen und zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch schwer abschätzbar. Für die in unmittelbarer Nähe zum Tagebau Garzweiler gelegene Stadt Jüchen kann dies schlimmstenfalls den Abbau von bis über 100 Stellen beim örtlichen Arbeitgeber RWE und einen Wegzug der betroffenen Familien bedeuten. Ein noch stärkerer Stellenabbau ist in der Stadt Grevenbroich zu erwarten¹⁵.

Um die künftige Veränderung der Haushaltsgröße zu berücksichtigen, wurde die Haushaltsprognose des statistischen Landesamtes IT.NRW aus dem Jahr 2018 für den Rhein-Kreis Neuss zugrunde gelegt. Das Ergebnis der Prognose zur künftigen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurde auf die Kommunen des Kreises übertragen. Für jede Kommune wurde für das Ausgangsjahr 31.12.2019 eine spezifische Haushaltsgröße angenommen, um die unterschiedlichen Ausgangsbedingungen in den Kommunen (z.B. stärkere Prägung durch Eigenheime und damit einhergehende Unterschiede in den Haushaltsgrößen) zu berücksichtigen. Hierzu wurden Daten der Gesellschaft für Konsumforschung genutzt. In einigen Fällen führten diese Daten zu keinen plausiblen Ergebnissen, sodass die Haushaltsgrößen durch andere Datenquellen angepasst wurden.

Abbildung 46: Methodik in der Prognose des Wohnungsbedarfs



Quelle: Darstellung InWIS

Folgende, weitere Kennzahlen und Eckwerte wurden bei der Ableitung des künftigen Wohnungsbedarfs herangezogen:

¹⁴ In der Neusser Bevölkerungsprognose wurden die Bebauungskapazitäten des verfügbaren Baulands und damit verbundene Zuzugspotenziale mit berücksichtigt

¹⁵ Quelle: RWE Power AG 2019: Fachbeitrag Regionalplan Köln.

- **Personen mit Nebenwohnsitz:** Das statistische Landesamt arbeitet mit der Bevölkerung am Hauptwohnsitz. Personen mit Nebenwohnsitz werden bei der Prognose mit berücksichtigt, da auch sie Wohnungen bewohnen und nachfragen (Quelle: Angabe der Kommunen).
- **Haushalte ohne eigene Wohnung:** Sie sind in der Bevölkerungsprognose berücksichtigt, haben aber keine Wohnung. Hierzu zählen insbesondere Untermieterhaushalte. Untermietverhältnisse, die als Notlösung dienen, werden nicht abgezogen (Quelle: Angaben des Mikrozensus).
- **Personen in Anstalten:** Personen, die derzeit in Pflegeheimen leben, werden bei der Ableitung des Wohnungsbedarfs nicht berücksichtigt, da sie keinen echten Wohnungsbedarf ausüben. Aufgrund der sich fortsetzenden Alterung in den kreisangehörigen Kommunen wird angenommen, dass sich die Zahl der Personen in Pflegeheimen künftig leicht erhöhen wird (Quelle: Angabe der Kreisverwaltung zur Anzahl der Pflegeplätze in den kreisangehörigen Kommunen).
- **Fluktuationsreserve:** Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen. Für die Wohnungsbedarfsprognose im Rhein-Kreis Neuss wird eine Quote von zwei Prozent angenommen.
- **Ferienwohnungen:** Es handelt sich um Wohnungen, die dem regulären Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen und daher vom verfügbaren Wohnungsbestand abgezogen werden. Rein quantitativ hat dieser Faktor eine nur geringe Relevanz für den Rhein-Kreis Neuss (Quelle: Zensus 2011).
- **Ersatzbedarf:** Es ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Er entsteht somit nicht aus der Nachfrage, sondern aus dem Bestand heraus. Für den Einfamilienhausbestand wird eine Quote von 0,15 Prozent und für den Mehrfamilienhausbestand eine Quote von 0,3 Prozent pro Jahr (Quelle: BBSR) angenommen. Durch die Gewichtung anhand des Wohnungsbestands in den kreisangehörigen Kommunen ergeben sich spezifische Quoten des jährlichen Ersatzbedarfs.

Tabelle 25: Übersicht Kennzahlen Wohnungsbedarfsprognose 31.12.2019

Stadt/Kennzahlen	Personen mit Nebenwohnsitz	Personen in Anstalten	Quote Ersatzbedarf
Dormagen	595	548	0,227%
Grevenbroich	500	692	0,216%
Jüchen	406	191	0,189%
Kaarst	1.007	286	0,220%
Korschenbroich	859	321	0,200%
Meerbusch	2.972	554	0,227%
Neuss	4.430	1.221	0,244%
Rommerskirchen	241	160	0,183%

Quelle: Zusammenstellung Daten InWIS 2021

3.2. Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Für die Wohnungsnachfrage entscheidend ist nicht die Anzahl der Einwohner, sondern die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf – die aber natürlich auch von der Einwohnerzahl beeinflusst wird. Neben der Zahl der Einwohner wird die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf aber auch durch die durchschnittliche

Haushaltsgröße beeinflusst. So kann bspw. bei gleichbleibender Einwohnerzahl die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf steigen, sofern die durchschnittliche Haushaltsgröße kleiner wird. Bei Betrachtung der Prognoseergebnisse zeigt sich, dass sich die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf in allen kreisangehörigen Kommunen bis 2039 positiv entwickelt.

Die im Vergleich stärkste erwartete Zunahme der Haushalte mit Wohnungsbedarf ist mit 7,2 bis 10,1 Prozent für Meerbusch, Rommerskirchen, Neuss (IT.NRW) und Dormagen zu erwarten. Die geringste Zunahme wird mit 0,9 Prozent in Neuss ermittelt – und zwar in der Variante, in der die städtische Einwohnerprognose die Grundlage bildet. Hier ist aber auch darauf hinzuweisen, dass diese von einer deutlich höheren Anzahl an Haushalten im Basisjahr ausgeht. Der Ausgangswert liegt rd. 2.200 Haushalte höher, als bei der Variante mit Daten von IT.NRW.

Die Gesamtanzahl an Haushalten mit Wohnungsbedarf erhöht sich im Rhein-Kreis Neuss im Zeitraum 31.12.2019 bis 31.12.2039 (nur IT.NRW-Varianten) um 13.284 Haushalte, dies entspricht einer Zunahme um 6,2 Prozent. Damit entspricht der Zuwachs ungefähr der Größenordnung des vorherigen Gutachtens, wo für den Zeitraum 2014 bis 2030 ein ähnlicher Wert ermittelt wurde – und das, obwohl der Prognosezeitraum damals kürzer ausfiel. Begründet werden kann dies damit, dass sich die prognostizierte Einwohnerentwicklung in der neuen Prognose ab 2030 in einigen Kommunen abschwächt oder sogar rückläufig ist und auch dadurch, dass sich die Haushaltsverkleinerung in der neuen Prognose langsamer vollzieht, als dies in der vorherigen Prognose durch IT.NRW angenommen wurde.

Tabelle 26: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf 2019-2039

Stadt/Kennzahlen	Haushalte mit Wohnungsbedarf 31.12.2019	Haushalte mit Wohnungsbedarf 31.12.2039	Entwicklung Haushalte mit Wohnungsbedarf
Dormagen	29.109	32.051	+ 2.942 (10,1%)
Grevenbroich	29.873	30.511	+ 638 (2,1%)
Jüchen	10.628	11.330	+ 702 (6,6%)
Kaarst	20.409	20.689	+ 279 (1,4%)
Korschenbroich	15.965	16.469	+ 505 (3,2%)
Meerbusch	28.002	30.005	+ 2.003 (7,2%)
Neuss (IT.NRW)	72.895	78.677	+ 5.782 (7,9%)
<i>Neuss (städtisch)</i>	<i>75.103</i>	<i>75.745</i>	<i>+ 642 (0,9%)</i>
Rommerskirchen	5.887	6.320	+ 433 (7,4%)
Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)	212.768	226.052	+ 13.284 (6,2%)

Quelle: InWIS 2021

3.3. Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs

Um den Wohnungsbedarf vorzuschätzen, muss neben der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt werden. Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus dem Neubedarf durch die oben skizzierte Haushaltsentwicklung sowie dem Ersatzbedarf. Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve in Höhe von zwei Prozent errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf.

In den nächsten zwanzig Jahren werden gemäß der Prognose rd. 22.400 Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss benötigt – bzw. 19.400, wenn für Neuss die städtische Variante zugrunde gelegt wird. Die Gesamtbedarfe der neuen Prognose liegen im Zeitraum 2019 bis 2039 überwiegend oberhalb der Bedarfe, die im vorheri-

gen Gutachten im Zeitraum 2017 bis 2030 ermittelt wurden. Eine Ausnahme bilden Kaarst und Neuss. In Kaarst prognostiziert IT.NRW bis 2030 leicht steigende Einwohnerzahlen, diese verringern sich im Zeitverlauf, sodass im Jahr 2039 nahezu die Einwohnerzahl von 2019 erreicht ist, die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf steigt deshalb im Vergleich 2019 zu 2039 weniger stark an. Zudem entfällt der im alten Gutachten ermittelte Zusatzbedarf durch Flüchtlinge. In Neuss wurde damals ein sehr starkes Bevölkerungswachstum durch IT.NRW prognostiziert. Im Rahmen der neuen Bevölkerungsvorausberechnung durch IT.NRW wächst Neuss zwar weiterhin stark, aber im Vergleich etwas geringer. An Neuss zeigt sich zudem der Einfluss der Einwohnerprognosen. Während der Wohnungsbedarf im Rahmen der IT.NRW-Variante rd. 8.150 Wohnungen beträgt, so sind es im Rahmen der städtischen Variante mit rd. 5.150 Wohnungen rd. 3.000 Wohnungen weniger.

Tabelle 27: Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs 2019-2039

Stadt/Kennzahlen	Neubedarf (demografisch bedingt) 2019-2039	Ersatzbedarf 2019-2039	Gesamtbedarf 2019-2039	Gesamtbedarf pro Jahr 2019-2039
Dormagen	3.079	1.346	4.425	221
Grevenbroich	666	1.314	1.979	99
Jüchen	763	407	1.170	59
Kaarst	517	907	1.424	71
Korschenbroich	487	651	1.138	57
Meerbusch	2.167	1.292	3.459	173
Neuss (IT.NRW)	4.446	3.692	8.139	407
<i>Neuss (städtisch)</i>	<i>1.456</i>	<i>3.692</i>	<i>5.148</i>	<i>257</i>
Rommerskirchen	473	219	692	35
Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)	12.598	9.828	22.426	1.121

Quelle: InWIS 2021

3.4. Zusammenführung Wohnungsbedarfe nach Teilsegmenten

Der Gesamtbedarf, der im Folgenden auf die Teilsegmente des Wohnungsmarktes verteilt wird, umfasst den Bedarf, der aus der Haushaltsentwicklung und dem Ersatzbedarf im Zeitraum 2019 bis 2039 entsteht. Der Gesamtbedarf wird anhand der Wohneigentumsquote zunächst auf das Eigentumssegment (Eigenheime und Eigentumswohnungen) und das Mietsegment verteilt. Für das weitere Herunterbrechen auf die Teilsegmente wird bei dem Markt für Mietwohnungen der Bedarf für öffentlich geförderte Wohnungen berücksichtigt. Die Unterteilung des Bedarfs auf die Eigentumswohnungen und Eigenheime erfolgt im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung unter Berücksichtigung der bisherigen Baufertigstellungszahlen und der künftigen Entwicklung der Altersstrukturen und Zielgruppen am Wohnungsmarkt.

Der Bedarf für den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen entsteht aus der Fortschreibung des Anteils einkommensschwacher Haushalte auf das Jahr 2039 und erfolgt somit analog zum Vorgehen im vorherigen Gutachten. Die Bedarfe im Bereich öffentlich geförderte Mietwohnungen liegen deutlich unterhalb der Bedarfe, die im vorherigen Gutachten ermittelt wurden. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass keine Notwendigkeit mehr besteht, einen Zusatzbedarf für Flüchtlinge zu berechnen, welcher im vorherigen Gutachten den Bedarf deutlich nach oben bewegt hat. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der hier ermittelte Bedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen als untere Grenze zu verstehen ist. So ergibt sich der Bedarf rein aus der Veränderung der Haushaltszahlen bei gleichbleibender Quote einkommensschwacher Haushalte.

Allerdings wurde bereits ausgeführt, dass in den kommenden Jahren viele öffentlich geförderte Mietwohnungen aus der Preis- und Belegungsbindung fallen. Bei einigen dieser Wohnungen wird sich der Mietpreis dadurch erhöhen. Im folgenden soll daher ein weiteres Szenario für den Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen aufgezeigt werden, welches auslaufende Preis- und Belegungsbindungen berücksichtigt. Hierzu wird angenommen, dass ein Teil der bis 2040 aus der Bindung fallenden Wohnungen durch neue, öffentlich geförderte Wohnungen ersetzt werden muss. Es wird dabei die Annahme getroffen, dass 50 Prozent der aus der Bindung fallenden Wohnungen preisgünstig bleiben. Die anderen 50 Prozent müssten demnach durch neue Bindungen (entweder durch Neubau, oder aber durch neue Bindungen im Bestand) ersetzt werden.

Somit entsteht zusammen mit dem ersten Szenario ein Korridor für den Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen. Nimmt man bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen den höheren Wert als Orientierung, so gilt bei den Bedarfen für frei finanzierte Mietwohnungen entsprechend die untere Grenze.

Tabelle 28: Modellrechnung: Bedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen

Stadt/Kennzahlen	Bedarf durch Entwicklung der Haushaltszahlen 2019-2039	Zusätzlicher Bedarf durch auslaufende Bindungen (50%-Ansatz) 2019-2039	Korridor für den Bedarf an öff. gef. Mietwohnungen 2019-2039
Dormagen	512	98	512-610
Grevenbroich	130	538	130-668
Jüchen	120	200	120-320
Kaarst	47	142	47-189
Korschenbroich	69	43	69-112
Meerbusch	304	144	304-448
Neuss (IT.NRW)	1.447	1.729	1.447-3.176
<i>Neuss (städtisch)</i>	<i>157</i>	<i>1.729</i>	<i>157-1.886</i>
Rommerskirchen	57	14	57-71
Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)	2.686	2.908	2.686-5.578

Quelle: InWIS 2021

In der folgenden Tabelle sind die Bedarfe an öffentlich geförderten Mietwohnungen für den Zeitraum 2019 bis 2030 dargestellt. Im Vergleich mit dem alten Gutachten, in dem die Bedarfe von 2017 bis 2030 ermittelt wurden, fällt auf, dass die hier ermittelten Bedarfe niedriger ausfallen. Auch das ist auf die unterschiedlichen Zeiträume und Berechnungen zurückzuführen, da für den Flüchtlingsbedarf keine eigene Berechnung mehr durchgeführt wurde.

Tabelle 29: Modellrechnung: Bedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen bis 2030

Stadt	Bedarf an öff. gef. Mietwohnungen 2019-2030	
	Untere Variante	Obere Variante
Dormagen	295	368
Grevenbroich	95	448
Jüchen	71	231
Kaarst	38	135
Korschenbroich	46	79
Meerbusch	187	271
Neuss (IT.NRW)	865	2.043
<i>Neuss (städtisch)</i>	<i>199</i>	<i>1.378</i>
Rommerskirchen	34	34
Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)	1.631	3.609

Quelle: InWIS 2021

Deutlich wird anhand der Aufteilung auf die Segmente eine weiter ansteigende Bedeutung des Mehrfamilienhaussegmentes, die auch schon im vorherigen Gutachten ermittelt wurde. Die anwachsende Bedeutung resultiert in hohem Maße aus der prognostizierten Veränderung der Altersstrukturen. Die Gruppe der Senioren wird im Rhein-Kreis Neuss bis zum Jahr 2039 weiterhin deutlich anwachsen. Zwar werden nicht alle der Senioren einen Wechsel in eine altersgerechte und barrierefreie Wohnung anstreben, aus dem Wachstum heraus entsteht jedoch ein hohes Potenzial für die Umsetzung entsprechender Wohnangebote. Ein Bedarf von rd. 14.350 Wohnungen im Geschosswohnungsbau steht dementsprechend rd. 8.050 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber. Im vorherigen Gutachten wurde empfohlen, die Bautätigkeit vermehrt in Richtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu lenken, um bedarfsgerechte Wohnangebote zur Verfügung zu stellen. Seit 2016 ist festzustellen, dass die Baufertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau denen im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegen. Diese Entwicklung gilt es beizubehalten.

Tabelle 30: Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten des Wohnungsmarktes 2019-2039

Stadt/Kennzahlen	Gesamtbedarf 2019-2039	Anteil Wohneigentum (Quote, bezogen auf Wohnungen)	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanziert 2019-2039	Bedarfe öffentlich gefördert 2019-2039
Dormagen	4.425	52,8%	631	1.706	1.479-1.577	512-610
Grevenbroich	1.979	53,6%	530	530	250-788	130-668
Jüchen	1.170	65,5%	97	669	83-283	120-320
Kaarst	1.424	60,5%	414	448	373-515	47-189
Korschenbroich	1.138	60,9%	290	403	333-376	69-112
Meerbusch	3.459	49,9%	576	1.150	1.285-1.429	304-448
Neuss (IT.NRW)	8.139	67,8%	598	2.723	1.642-3.371	1.447-3.176
<i>Neuss (städtisch)</i>	<i>5.148</i>	<i>40,8%</i>	<i>378</i>	<i>1.722</i>	<i>1.162-2.891</i>	<i>157-1.886</i>
Rommerskirchen	692	67,8%	30	440	151-165	57-71
Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)	22.426	50,7%	3.166	8.068	5.598-8.506	2.686-5.578

Quelle: InWIS 2021

4. Analyse und Bewertung des Wohnbauflächenangebots

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) bzw. Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken.

Im Folgenden soll der Frage nachgegangen werden, welche Wohnbauflächenpotenziale im Rhein-Kreis Neuss bestehen und ob den Kommunen ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, um den Bedarf an Wohnraum bis 2039 zu decken. Dazu erfolgt eine quantitative Gegenüberstellung der Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose und der verfügbaren Flächenpotenziale.

4.1. Wohnbauflächenpotenziale im Rhein-Kreis Neuss

Das Potenzial für wohnbauliche Entwicklungen setzt sich generell aus den folgenden Flächen zusammen:

- Flächenpotenziale in B-Plänen und Flächennutzungsplänen
- Flächenpotenziale in Baulücken
- Zukünftig entstehende Flächenpotenziale durch den Abriss bestehender Gebäude
- Sonstige zukünftig entstehende Entwicklungsflächen, z.B. Konversionsflächen

Künftige Flächenpotenziale durch den Abriss bestehender Gebäude

Potenziale für wohnbauliche Entwicklungen bestehen nicht nur auf Freiflächen, sondern resultieren auch aus dem Abriss bestehender Gebäude. Als Grundlage dient dabei das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose zum Ersatzbedarf bis 2039 (vgl. Kap. 3.3). Diese geht davon aus, dass durch Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume, Wohnungszusammenlegungen und Abriss im Rhein-Kreis Neuss ein Ersatzbedarf im Umfang von 9.828 Wohnungen von 2019 bis 2039 entsteht. Zur Abschätzung des zusätzlichen Potenzials durch Abriss werden die folgenden Annahmen getroffen:

- 25 Prozent des Ersatzbedarfs resultiert aus Abriss.
- Dichteannahme von 55 WE/ha: Bei einem Abriss von 55 Wohneinheiten entsteht eine Potenzialfläche in der Größe eines Hektars.
- 72 Prozent der durch Abriss entstandenen Potenzialflächen werden wieder für die Errichtung von Wohngebäuden genutzt.¹⁶
- Die meisten Abrissflächen befinden sich in integrierten, verdichteten Lagen. Somit werden 80 Prozent der Fläche für den Bau von Mehrfamilienhäusern angenommen; 20 Prozent werden für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen.

¹⁶ Vgl. IT.NRW (2020): Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2019.

- Für den individuellen Wohnungsbau wird eine durchschnittliche Dichte von 22 Wohnungen pro Hektar, für den Mehrfamilienhausbau von 55 Wohnungen pro Hektar angenommen.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Berechnung der künftigen Flächenpotenziale durch Abrissflächen. Im gesamten Kreisgebiet ergibt sich dadurch ein zusätzliches Potenzial von 1.557 Wohneinheiten.

Tabelle 31: Potenzial durch Abrissflächen

Stadt/Kennzahlen	Ersatzbedarf 2019-2039 in WE	Anteil Abrissflächen in WE	Bauflächenpotenzial in ha	Flächen für Neubebauung in ha	Anteil MFH in ha	Anteil EFH in ha	Anteil MFH in WE	Anteil EFH in WE	Potenzial insg. in WE
Dormagen	1.346	337	6,1	4,4	3,5	0,9	194	19	213
Grevenbroich	1.314	329	6,0	4,3	3,4	0,9	189	19	208
Jüchen	407	102	1,9	1,3	1,1	0,3	59	6	64
Kaarst	907	227	4,1	3,0	2,4	0,6	131	13	144
Korschenbroich	651	163	3,0	2,1	1,7	0,4	94	9	103
Meerbusch	1.292	323	5,9	4,2	3,4	0,8	186	19	205
Neuss	3.692	923	16,8	12,1	9,7	2,4	532	53	585
Rommerskirchen	219	55	1,0	0,7	0,6	0,1	32	3	35

Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung

Flächenpotenziale in Baulücken

Auch Baulücken tragen zu den Wohnbauflächenpotenzialen einer Kommune bei. Baulücken sind Flächen

- in einer Größe von ein bis zwei Wohnbaugrundstücken ortsüblicher Größe,
- die sofort bzw. kurzfristig bebaubar sind,
- die an einer bebauten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen,
- die möglicherweise zunächst von der bisherigen Nutzung freizustellen sind (Gartenlaube, Werbetafel oder sonstige Nutzungen)
- und für die Erschließungseinrichtungen ausreichend vorhanden sind oder ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden können.

Oftmals sind die Entwicklungsmöglichkeiten von Baulücken jedoch eingeschränkt. Hemmnisse bei der Entwicklung liegen z.B. vor, wenn die Umsetzung eines Neubauvorhabens technisch-baulich schwierig ist, die Entwässerung problematisch oder die Fläche altlastenverdächtig ist und sich der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft nicht zu einer Neunutzung durchringen können.

Aus der Stadt Grevenbroich wird berichtet, dass der Großteil der Baulücken als langfristig oder gar nicht entwickelbar eingestuft wird. Die Grundstücksbesitzer verkaufen diese in den meisten Fällen, aus diversen Gründen wie bspw. aufgrund des niedrigen Zinsniveaus oder einer beabsichtigten Eigennutzung, nicht. Daher geht die Stadt Grevenbroich mittlerweile nur noch von einer Mobilisierbarkeit von einem Viertel der

Baulücken aus. Die Stadt Neuss geht hingegen auch aktuell noch von einer Mobilisierbarkeit von ca. 50 Prozent aus.

Tabelle 32: Anzahl der Wohneinheiten auf Potenzialflächen (Stand: 06/2021)

Stadt/Kennzahlen	Reserve B-Plan/FNP/RP in WE	WE in Baulücken	davon mobilisierbar (50 %)	WE in Reserve Abriss	Gesamt
Dormagen	5.625 – 7.925	143	72	213	5.910 – 8.210
Grevenbroich	4.993	266	67*	208	5.268
Jüchen	2.889	334	167	64	3.120
Kaarst	828	59	30	144	1.002
Korschenbroich	2.272	263	132	103	2.507
Meerbusch	2.163	430	215	205	2.583
Neuss	7.527	500	250	585	8.362
Rommerskirchen	2.282	78	39	35	2.356
SUMME	28.579 – 30.879	2.073	972	1.557	31.108 – 33.408

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich, Stadt Jüchen, Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich, Stadt Meerbusch, Stadt Neuss, Gemeinde Rommerskirchen, eigene Berechnung * Die Stadt Grevenbroich hat die Erfahrung gemacht, dass nur wenige Baulücken mobilisiert werden können. Für Grevenbroich wurde deshalb von einer Mobilisierbarkeit von einem Viertel ausgegangen.

Im Folgenden werden die Wohnbauflächenpotenziale auf Quartiersebene dargestellt. Grundlage bilden hier nur die Reserven in B-Plänen und FNP, da über die Verortung der Baulücken keine umfassenden Informationen vorliegen.

4.2. Wohnbauflächenbetrachtung und Entwicklungsperspektiven in den Kommunen

In den folgenden Ausführungen wird sich auch der Nachfrage auf Quartiersebene angenähert, in dem das kleinräumige Nachfragepotenzial marktorientiert ermittelt wird. Dieses resultiert aus der Analyse von Angebots- und Nachfragewerten der ImmobilienScout24-Datenbank (Eigenheime und Mietwohnungen) auf Quartiersebene. Ebenso fließt die Einwohnerzahl eines Quartiers mit ein, um der Vor-Ort-Bezogenheit der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen.

Das kleinräumige Nachfragepotenzial soll eine erste Orientierung für eine prioritäre Entwicklung der Flächenpotenziale geben. Bei der Schwerpunktsetzung der Teilsegmente („Fokus-Segment“) fließen sowohl die marktorientierten Aspekte (Wohnpräferenzen von Wohnungssuchenden abgebildet über ImmobilienScout24) sowie eine erste Abschätzung über die Lage der Potenzialflächen mit ein. Auch diesbezüglich kann lediglich eine erste Orientierung gegeben werden.

Die Empfehlungen zu den Entwicklungsperspektiven in den Kommunen basieren auf der vorangegangenen Analyse und sind als gutachterliche Einschätzung zu verstehen.

4.2.1 Jüchen

In Jüchen stehen momentan rein rechnerisch 2.889 Wohneinheiten auf Reserveflächen zur Verfügung.

Tabelle 33: Flächenpotenziale auf Quartiersebene in Jüchen

Quartier	Anzahl WE auf Reserveflächen	Priorität auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials	Fokus-Segment
Bedburdyck	177		
Jüchen	858	★	
Hochneukirch	1.854	★	
Gesamt	2.889		

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Jüchen, ImmobilienScout24

Auf Basis der oben genannten Methodik, sollte nach wie vor prioritär eine Flächenentwicklung im Quartier Jüchen erfolgen, um dort sowohl Bedarfe im Mehrfamilienhaussegment als auch im Ein- und Zweifamilienhaussegment zu bedienen. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Mittlerweile ist die Fläche „Jüchen-West“ nicht mehr die einzige große Potenzialfläche im Quartier. Die Fläche „Zwischen Spenrath und Hackhausen“ bietet ebenfalls ein großes Potenzial für 330 Wohneinheiten, der Realisierungszeitraum ist allerdings unbestimmt, sodass erst nach 2035 mit einer Bebauung zu rechnen ist. Auch das Quartier Hochneukirch bietet mittlerweile Potenzial für eine prioritäre Entwicklung im Ein- und Zwei- sowie im Mehrfamilienhaussegment. Hochneukirch weist noch immer ein niedrigeres Preisniveau auf und bietet daher Potenziale für preisgünstigen Wohnraum. Außerdem finden sich dort auch die höchsten Flächenpotenziale. In Hochneukirch sind zudem noch immer die Anteile an Sozialleistungsempfängern erhöht, was die Bedeutung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte in diesem Quartier verdeutlicht.

Das Bauland-/Eigenheimangebot sollte nach wie vor unterschiedliche Preis- und Ausstattungsstandards ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen zu bedienen, wenngleich in Jüchen schwerpunktmäßig freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften nachgefragt werden. Bedburdyck erfährt im Eigenheimsegment keine Priorisierung mehr. Bei der Flächenentwicklung sollte nach wie vor bedacht werden, integrierte Lagen mit guter Infrastrukturausstattung (v.a. Nahversorger, medizinische Einrichtungen, ÖPNV-Haltestellen) in fußläufiger Erreichbarkeit, wie z.B. die Fläche an der Kölner Straße, für Zielgruppen mit entsprechenden Standortanforderungen zu entwickeln (z.B. seniorenrechtlichen Miet- und Eigentumswohnungen).

Das Quartier Bedburdyck weist im gesamtstädtischen Vergleich nach wie vor die älteste Bevölkerungsstruktur auf, da das Billetermaß, das vergleichende Maß zur demografischen Entwicklungsmöglichkeit eines Quartiers, dort noch immer am stärksten negativ ist. Das bedeutet, dass weiterhin insbesondere dort alterngerechte Wohn- und Wohnumfeldangebote geschaffen werden sollten. Gleichzeitig gilt es, einer Überalterung entgegenzuwirken.

Mit Blick auf die Bestands- und Quartiersentwicklung sollten in den „alten Ortskernen“ nach wie vor nachfragegerechte Anpassungen, wie z.B. Grundrissanpassungen oder das Zusammenlegen von kleinen Wohnungen, geprüft werden.

4.2.2 Grevenbroich

In Grevenbroich stehen rein rechnerisch Potenzialflächen für 4.993 Wohneinheiten zur Verfügung.

Tabelle 34: Flächenpotenziale auf Quartiersebene in Grevenbroich

Quartier	Anzahl WE auf Reserveflächen	Priorität auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials	Fokus-Segment
Grevenbroich ¹⁷	268	★	
Gustorf	317	★	
Frimmersdorf	550		
Kapellen	200	★	
Hemmerden	105		
Wevelinghoven	320	★	
Neukirchen	283		
Neuenhausen	0		
Elsen	2.950	★	
Gesamt	4.993		

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Grevenbroich, ImmobilienScout24

Im Segment der Mietwohnungen bieten nach wie vor Wevelinghoven und Elsen, mittlerweile aber auch das Quartier Grevenbroich die größten markt- und einwohnerorientierten Potenziale. In Elsen liegen mit Abstand auch die größten Flächenpotenziale für insgesamt 2.950 Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf die Standorte Neu Elfggen, Elsen, Orken und Noithausen. Das Quartier Grevenbroich weist Potenziale für 268 Wohneinheiten auf, die vorwiegend durch Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale zustande kommen, bspw. an der alten Post, an der Bahnstraße und an der Rheydter Straße sowie fast ausschließlich im Geschosswohnungsbau realisiert werden sollen. Nach wie vor sollten vorrangig integrierte Lagen mit guter Infrastrukturausstattung entwickelt werden. Dort bietet sich die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen an, v.a. auch für die Zielgruppe der Senioren, um den Generationenwechsel voranzutreiben.

In Bezug auf das Segment der Eigenheime sind noch immer die Quartiere Elsen, Kapellen, Grevenbroich und Gustorf hervorzuheben. V.a. die ersten beiden Quartiere bilden nach wie vor die größten markt- und demografieorientierten Potenziale. Laut Auskunft der Stadt ist Wevelinghoven nicht nur für Geschosswohnungsbau, sondern auch für Eigenheime ein sehr gefragter Standort. Der städtischen Entwicklungsgesellschaft liegt eine Warteliste mit über 500 Anfragen für ein Einfamilienhaus vor.

Nach wie vor weisen v.a. die Quartiere Hemmerden und Neukirchen eine vglw. alte Bevölkerungsstruktur und die stärksten negativen natürliche Entwicklungspotenziale (Billettermaß) auf. Von einer alternden Bevölkerung sind zudem nachrangig auch die Quartiere Neuenhausen, Wevelinghoven und mittlerweile auch Grevenbroich betroffen. In diesen Quartieren gilt es nach wie vor, dem demografischen Wandel zu begegnen, indem altengerechte Anpassungsmaßnahmen zur Barrierearmut bzw. -freiheit in Wohnung und Wohnumfeld, Nachbarschaft und Infrastruktur umgesetzt werden. Im Quartier Grevenbroich bezieht sich die gutachterliche Empfehlung auf die Stadtmitte.

¹⁷ Das Quartier Grevenbroich setzt sich aus folgenden Ortsteilen zusammen: Grevenbroich Stadtmitte, Südstadt, Industriegebiet-Ost, Barrenstein, Allrath

Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist noch immer in Elsen und Gustorf besonders relevant, da hier die Anteile der Sozialleistungsempfänger vglw. hoch sind. Nach wie vor bieten Gustorf, Frimmersdorf und Elsen, mittlerweile aber auch Hemmerden und Kapellen, aufgrund geringerer Preisniveaus Potenziale zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums. In Elsen ist derzeit ein Bauprojekt an der Richard-Wagner-Straße in der Entwicklung. Dort entsteht infolge von Abriss ein Komplex mit 23 Wohnungen, von denen 15 Wohnungen öffentlich gefördert werden. Es gibt bereits eine Warteliste, was den Bedarf an gefördertem Wohnraum deutlich macht.

Die Wohnungsannoncenauswertung hat auch dieses Mal ergeben, dass in Frimmersdorf und Gustorf viele der angebotenen Mietwohnungen aus den Nachkriegsjahrzehnten stammen. Demnach besteht in diesen Quartieren nach wie vor die Notwendigkeit, die dortigen Wohnungsbestände zu beobachten und bei Bedarf zu qualifizieren.

4.2.3 Meerbusch

In Meerbusch stehen rein rechnerisch 2.163 Wohneinheiten zur Verfügung, um den Wohnungsbedarf zu decken.

Tabelle 35: Flächenpotenziale auf Quartiersebene in Meerbusch

Quartier	Anzahl WE auf Reserverflächen	Priorität auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials	Fokus-Segment
Osterath	1.209	★	
Strümp	125	★	
Büderich	582	★	
Lank-Latum	207	★	
Rheingemeinden	40		
Ossum-Bösinghoven	0		
Gesamt	2.163		

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Meerbusch, ImmobilienScout24

Die größten Wohnbauflächenverfügbarkeiten in Meerbusch bestehen auch aktuell im Quartier Osterath. Dort sind Potenzialflächen für über 1.200 Wohneinheiten vorhanden, die es nach wie vor dafür zu nutzen gilt, das überdurchschnittliche Nachfragepotenzial nach Eigenheimen zu bedienen. Auch „bezahlbare“ Eigenheimangebote, wie z.B. kleinere Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser werden hier verstärkt nachgefragt. Nach wie vor sollten auch integrierte Lagen bedarfsgerecht mit einem Fokus auf das Mehrfamilienhaussegment entwickelt werden. Im Mehrfamilienhausbau sollte nach wie vor auch die Zielgruppe der Senioren einbezogen werden (kleine bis mittlere Wohnflächen 50-90 m², mind. barrierefreies Bad). Insgesamt kann konstatiert werden, dass die Lage der Flächenpotenziale nach wie vor in etwa den ermittelten Nachfragepotenzialen entspricht. So ist eine prioritäre Entwicklung in Büderich, Strümp, Osterath und mittlerweile auch Lank-Latum zu empfehlen, wo auch größere Flächenpotenziale bestehen. Integrierte Lagen in Büderich sollten auch aktuell für die Schaffung neuer Mietwohnungen bedacht werden. Auch in Büderich ist anzuraten, u.a. altengerechte Wohnungsangebote zu etablieren. In Strümp und in Lank-Latum bestehen v.a. Potenziale im Einfamilienhaussegment.

Ossum-Bösinghoven, die Rheingemeinden und mittlerweile auch Lank-Latum weisen eine vglw. alte Altersstruktur auf und müssen daher hinsichtlich einer altengerechten Quartiers- und Bestandsentwicklung (wei-

terhin) im Fokus stehen. Besonders auffällig sind die Quartiere Ossum-Bösinghoven und Rheingemeinden, in denen jeder vierte Bewohner über 64 Jahre alt ist. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren beträgt in Ossum-Bösinghoven lediglich rd. 14 Prozent (vorher: 13 Prozent).

Auf Grundlage der ImmobilienScout24-Auswertung lassen sich für Osterath und mittlerweile auch für Lank-Latum Indizien für „alternde Einfamilienhausquartiere“ erkennen. Bei Betrachtung der Verteilung aller angebotenen Einfamilienhäuser mit Baujahr 1950 bis 1970 im Rhein-Kreis Neuss zeigt sich, dass Osterath und Lank-Latum vglw. viele dieser Immobilien aufweisen. Ein hoher Bestand aus diesen Jahrzehnten resultiert oftmals in einem hohen Sanierungsbedarf und geht mit einer homogenen Altersstruktur der Bevölkerung einher. Diesbezüglich ergeben sich auch bewohnerbezogene Herausforderungen (z.B. gesicherte Nahversorgung, Pflege und Betreuung). Im Mehrfamilienhausbau weisen auf Grundlage der ImmobilienScout24-Auswertungen mittlerweile Buderich und Osterath hohe Anteile an Nachkriegsbauten am marktaktiven Angebot auf, was dafür spricht, nun in diesen Quartieren verstärkt Maßnahmen zur Bestandentwicklung zu prüfen und somit den räumlichen Schwerpunkt zu verlagern.

4.2.4 Rommerskirchen

In Rommerskirchen stehen derzeit rein rechnerisch Wohnbauflächenpotenziale in einem Umfang von 2.282 Wohneinheiten auf Reserveflächen zur Verfügung. Die existierenden Baulücken befinden sich nach wie vor größtenteils im Quartier Rommerskirchen.

Tabelle 36: Flächenpotenziale auf Quartiersebene in Rommerskirchen

Quartier	Anzahl WE auf Reserveflächen	Priorität auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials	Fokus-Segment
Hoenigen/Oekhoven	37		
Frixheim/Anstel/Nettesheim/Butzheim	15	★	
Rommerskirchen	2.230	★	
Gesamt	2.282		

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gemeinde Rommerskirchen, ImmobilienScout24

Das Entwicklungspotenzial ist im Vergleich zum Jahr 2017 stark gestiegen. Damals lag es noch bei 206 Wohneinheiten. Das größte Potenzial besteht noch immer im Quartier Rommerskirchen. Auch das kleinräumige Potenzial auf Grundlage der Wohnungsannoncenauswertung und der Vor-Ort-Nachfrage ist in Rommerskirchen nach wie vor am höchsten. Aber auch Frixheim/Anstel/Nettesheim/Butzheim erfährt mittlerweile ein hohes Nachfragepotenzial, v.a. im Mietwohnungssegment.

Vorrangig sollten auch aktuell Standorte mit guter Infrastrukturausstattung (Nahversorgung, Ärzte, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen) entwickelt werden. Ziel sollte es aufgrund der Altersstruktur nach wie vor sein, Rommerskirchen als familienfreundlichen Wohnstandort zu erhalten und weiter auszubauen, indem neben einer familiengerechten Infrastruktur Bauland für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften zur Verfügung steht.

Die disperse Siedlungsstruktur und die Dominanz der Einfamilienhäuser erfordern weiterhin langfristige Strategien zur Versorgung und für die Herausforderung des demografischen Wandels. Der Mehrfamilienhausbau soll, wie in der vorherigen Wohnungsbedarfsanalyse bereits empfohlen, stärker in den Fokus genommen werden und sich gleichzeitig in die bestehenden Strukturen einfügen, indem bspw. kleinere Mehrfamilienhauseinheiten in Einfamilienhausgebiete eingestreut werden. Es gilt v.a. auch altengerechte Angebote im Segment der Miet- und Eigentumswohnungen zu schaffen, um den Generationenwechsel voranzu-

treiben. Trotzdem bedarf es ebenfalls auch weiterhin einer Strategieentwicklung zum altengerechten Umbau der Einfamilienhausgebiete.

4.2.5 Kaarst

In Kaarst stehen rein rechnerisch Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung, die 828 Wohneinheiten umfassen. Dies sind wesentlich weniger als noch im vorherigen Gutachten, da Kaarst damals noch stark von der Neuaufstellung des Regionalplans profitiert hat, in den Flächen für vergleichsweise viele Wohneinheiten mit aufgenommen wurden.

Tabelle 37: Wohnbauflächenpotenziale auf Quartiersebene in Kaarst

Quartier	Anzahl WE auf Reservflächen	Priorität auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials	Fokus-Segment
Broicherdorf	0	★	
Kaarst/Kleinsiep/Broicherseite	281	★	 
Stakerseite/Hinterfeld	0	★	 
Vorst /Linning	466		
Holzbüttgen	39	★	
Driesch	0		
Büttgen	42		
Gesamt	828		

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Kaarst, ImmobilienScout24

Rein quantitativ können die meisten Wohneinheiten auch aktuell in Vorst/Linning realisiert werden. Im Fokus marktbedingten Nachfragepotenzials stehen allerdings andere Quartiere, nämlich Kaarst/Kleinsiep/Broicherseite, Holzbüttgen sowie Broicherdorf und Stakerseite/Hinterfeld. Nach wie vor sollte auch in Kaarst gelten, integrierte Lagen mit einer ausreichenden Infrastrukturausstattung vorrangig zu entwickeln (z.B. Commerhof oder Büttgener Straße/Neersener Straße). In Lagen, in denen keine Flächenpotenziale mehr bestehen, wie z.B. Broicherdorf und Stakerseite/Hinterfeld, ist weiterhin verstärkt auf Neubau auf Abrissflächen oder auf Umnutzung, z.B. von Gewerbe- oder ehemaligen Schulstandorten zu setzen. Besonders gefragt sind nach wie vor auch Standorte, die gut an die S-Bahnanschlüsse angebunden sind. Im Mehrfamilienhaussegment sollte der Fokus auf kleine Wohnungen für 1- bis 2-Personen-Haushalte sowie große Wohnungen für Familienhaushalte gelegt werden.

Stakerseite/Hinterfeld ist nach wie vor das Quartier mit dem negativsten Billetermaß im gesamten Kreisgebiet. Ohne Zuzüge wäre dieses Quartier langfristig besonders stark von Alterung und Schrumpfung betroffen. Aktuell ist in Stakerseite/Hinterfeld jeder dritte Einwohner über 64 Jahre alt. Auch Vorst/Linning weist noch immer eine überdurchschnittlich alte Bevölkerungsstruktur und ein vglw. negatives Billetermaß auf. In den genannten Quartieren sollte der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten weiterhin unterstützt werden, u.a. durch die Schaffung differenzierter seniorengerechter Wohnangebote. Dazu gilt nach wie vor die Empfehlung, bei einer künftigen Aufgabe von Schulstandorten, die Möglichkeiten der Umsetzung alternativer Wohnprojekte (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften, Gemeinschaftliches Wohnen etc.) auszuloten. Besonders in Driesch ist auch die Versorgung einkommensschwacher Haushalte im Rentenalter weiterhin ein Thema, da der Anteil von SGB XII-Empfängern in diesem Quartier mit Abstand am höchsten ist.

Auf Grundlage der ImmobilienScout24-Auswertung gibt es den höchsten Anteil an Einfamilienhäusern aus den Nachkriegsjahrzehnten mittlerweile in Kaarst/Kleinsiep/Broicherseite. Im Mehrfamilienhaussegment bestehen Indizien für einen erhöhten Sanierungsbedarf nach wie vor in Broicherdorf (auf Grundlage des marktaktiven Angebots aus den Nachkriegsjahrzehnten). In beiden Quartieren sind also die Bestandssanierung (Wohnraumanpassung, energetische Sanierungen) und der Generationenwechsel (weiterhin) über Beratungsleistungen anzukurbeln.

4.2.6 Dormagen

In Dormagen stehen momentan rein quantitativ Wohnbauflächen in einem Umfang von 5.625 bis 7.925 Wohneinheiten zur Verfügung.

Tabelle 38: Wohnbauflächenpotenziale auf Quartiersebene in Dormagen

Quartier	Anzahl WE auf Reserveflächen	Priorität auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials	Fokus-Segment
Dormagen-Mitte	340-480	★	
Delhoven	440-600		
Delrath	860-1.210		
Gohr/Broich	190-270	★	
Hackenbroich/Hackhausen	875-1.225	★	
Horrem	570-790	★	
Nievenheim	920-1.330	★	
Rheinfeld	870-1.210	★	
St. Peter/Stürzelberg	0	★	
Stadt Zons	160-230	★	
Straberg/Knechtsteden	130-190		
Ückerath	490-690		
Gesamt	5.625-7.925		

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Dormagen, ImmobilienScout24

Im Mietwohnungssegment bestehen in Dormagen auf Grundlage der ImmobilienScout24-Auswertung und unter Berücksichtigung der Vor-Ort-Nachfrage die höchsten marktorientierten Potenziale nach wie vor in den Quartieren Dormagen-Mitte, Horrem, Nievenheim und Stadt Zons. Insbesondere in Nievenheim stehen rein rechnerisch noch immer viele Potenzialflächen zur Verfügung, die einer Entwicklung zugeführt werden sollten.

Um weiterhin die Zielgruppe der Familien zu bedienen, bedarf es einem Angebot an Bauland bzw. neuen Eigenheimen. Im Eigenheimsegment bestehen die größten Nachfragepotenziale nach wie vor in Gohr/Broich, mittlerweile aber auch in den Quartieren Hackenbroich/Hackhausen, Rheinfeld und St. Peter/Stürzelberg. Letzteres Quartier bietet allerdings keine Flächenpotenziale für zusätzliche Wohneinheiten. V.a. in Hackenbroich/Hackhausen und Rheinfeld steht der Nachfrage jedoch eine hohe Anzahl an Flächenpotenzialen gegenüber. Laut der Stadt Dormagen werden in den kommenden Jahren noch größere Baugebiete

ausgewiesen, für die Zukunft wird das Thema Generationenwechsel im Bestand jedoch wichtiger werden, um die Bedarfe decken zu können.

Neben der Umsetzung von Neubauaktivitäten, sollte nach wie vor ebenso die Bestands- und Quartiersentwicklung zentrale Aufgabe der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Dormagen sein. In hochverdichteten Quartieren, wie z.B. Hackenbroich, ist demnach weiterhin der Erhalt bzw. die Verbesserung der Wohnqualitäten anzustreben. Indizien für energetische Sanierungsbedarfe zeigen sich in Horrem und mittlerweile auch in Dormagen-Mitte mit einem hohen Anteil an marktaktiven Nachkriegsbeständen.

Auf Grundlage der Altersstruktur und des Billetermaßes zeigt sich, dass nach wie vor Ückerath, Stadt Zons und Gohr/Broich, mittlerweile aber auch Straberg/Knechtsteden einen hohen Handlungsbedarf in der Schaffung seniorengerechter Angebote in Bestand und Neubau haben. Auch gemeinschaftliche und generationsübergreifende Wohnangebote sind insbesondere in diesen Quartieren (weiterhin) zu prüfen. Dies ist insbesondere notwendig, um den Generationenwechsel zu fördern. Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist insbesondere in Horrem, Hackenbroich/Hackhausen und Dormagen-Mitte von Relevanz, da dort der Anteil an Sozialleistungsempfängern vglw. hoch ist.

Laut Auskunft der Stadt Dormagen gestaltet sich die Flächenentwicklung, aufgrund der vielen Streulagen, schwierig. Daher konzentriert sich die Stadt schwerpunktmäßig auf die Entwicklung der Lagen, die an den SPNV angebunden sind (wie z.B. Dormagen-Mitte und Nievenheim), da diese v.a. auch für Berufspendler Standortvorteile bieten. Außerdem wird derzeit Nachverdichtung durch Abriss und Ersatzneubau betrieben, was zur Bedarfsdeckung beiträgt.

4.2.7 Korschenbroich

In Korschenbroich existieren sechs Wohnbaupotenzialflächen, die rein rechnerisch 2.272 Wohneinheiten umfassen.

Tabelle 39: Wohnbauflächenpotenziale auf Quartiersebene in Korschenbroich

Quartier	Anzahl WE auf Reservflächen	Priorität auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials	Fokus-Segment
Glehn	276		
Kleinenbroich	781	★	
Korschenbroich	1.080	★	
Liedberg	35		
Pesch	100		
Steinforth	0		
Gesamt	2.272		

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Korschenbroich, ImmobilienScout24

In Korschenbroich stehen Wohnbauflächenpotenziale nach wie vor potenzialgerecht zur Verfügung. Noch immer liegen die Schwerpunkte des marktorientierten Nachfragepotenzials sowohl für das als auch für das Mietsegment in den Quartieren Kleinenbroich und Korschenbroich, wo sich auch die meisten Potenzialflächen befinden. Das Quartier Korschenbroich sticht mittlerweile mit der Fläche „Raderbroicher Feld“ deutlich hervor. Auf dieser können rein rechnerisch 1.000 Wohneinheiten entwickelt werden.

In Korschenbroich müssen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels nach wie vor Bedarfe nach altengerechten Wohnungen quantitativ und qualitativ bedient werden. Mit Blick auf die Altersstruktur der Bevölkerung ist der Bedarf noch immer in den Quartieren Korschenbroich und Liedberg, mittlerweile allerdings auch in Pesch und Steinforth-Rubbelrath besonders hoch.

Hinsichtlich der Versorgung einkommensschwacher Haushalte sticht nach wie vor das Quartier Kleinenbroich mit den höchsten Anteilen von Sozialleistungsempfängern hervor, wenngleich die Anteile in der Kommune insgesamt recht gering sind.

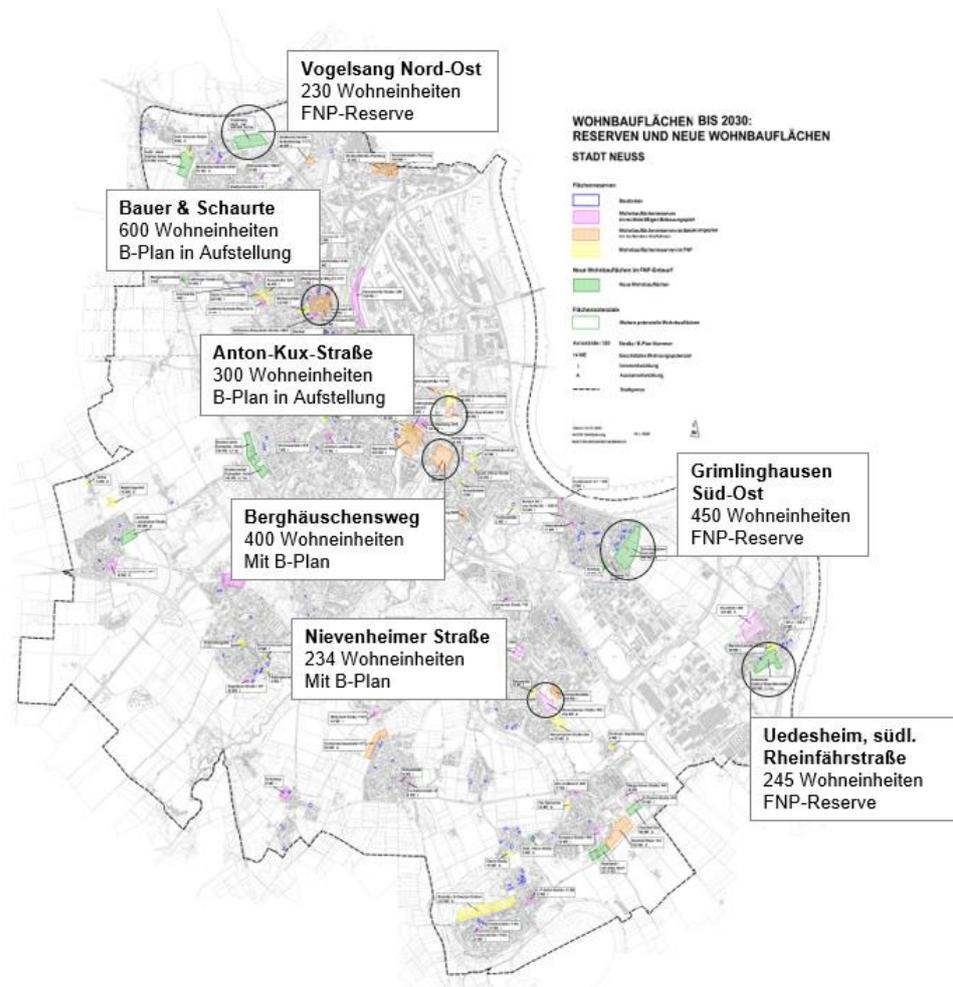
Künftig sollte weiterhin auf eine gemischte bauliche Struktur und eine breite Zielgruppenansprache bei der Entwicklung von Neubaugebieten gesetzt werden, damit keine „alternden Einfamilienhausquartiere“ der Zukunft geplant werden. In diesem Sinne sollten also Mehrfamilienhäuser, Anliegerwohnungen und Begegnungsräume mit eingeplant werden.

Die Stadt Korschenbroich entwickelt laut eigener Aussage, wie auch die Stadt Dormagen, vorzugsweise solche Lagen, die an den SPNV angebunden sind.

4.2.8 Neuss

In Neuss stehen Wohnbauflächenpotenziale in einem Umfang von 7.527 Wohneinheiten zur Verfügung.

Abbildung 47: Große Wohnbauflächenpotenziale bis 2030 in Neuss (Auswahl)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis und Darstellung: Stadt Neuss

Die größten marktorientierten Potenziale auf Grundlage der ImmobilienScout24-Auswertungen und der Vor-Ort-Nachfrage für Mietwohnungen bestehen nach wie vor sowohl in den zentralen Quartieren Innenstadt, Stadionviertel, Furth-Süd, Dreikönigenviertel als auch in Grimlinghausen. Um trotz der knappen Flächenpotenziale die hohe Nachfrage nach beliebten Innenstadtlagen zu bedienen, sollte die Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen (Baulücken) auch weiterhin eine zentrale Aufgabe sein. Im Mehrfamilienhaussegment besteht ein verstärkter Bedarf nach kleinen Wohnungen (2 Zimmer) und größeren, familienge-rechten Wohnungen.

In Bezug auf die Entwicklung von Eigenheimen fokussiert sich das marktorientierte Potenzial noch immer auf südliche und südlich-zentrale Lagen. Nach wie vor bieten sich die Quartiere Hoisten/Speck/Wehl, Holzheim, Rosellen, Selikum/Reuschenberg und Vogelsang auf Grundlage der oben beschriebenen Methodik zur prioritären Entwicklung an. Bauland und Eigenheime sollten auch weiterhin für eine breite Zielgruppe zur Verfügung stehen. Es sollte weiterhin ein Mix aus kleineren Doppelhaushälften, Reihenhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern für „bezahlbare“ Eigenheimangebote realisiert werden.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels bestehen auch in Neuss Quartiere mit unterschiedlichen Herausforderungen. Nach wie vor ist in Grefrath und Selikum/Reuschenberg, mittlerweile aber auch in Hoisten/Speck/Wehl und im Augustinenviertel etwa jeder vierte Einwohner über 64 Jahre alt. Ein überdurchschnittlich negatives Billetermaß hat zudem mittlerweile das Quartier Ertal. Hier sollte nun das Thema Wohnen im Alter stärker in den Fokus rücken. Die Schaffung altengerechter Wohnangebote ist auch in Neuss eine besonders wichtige Aufgabe, um den Generationenwechsel zu unterstützen. Für diese Zielgruppe ist v.a. barrierearmut/-freiheit in der Wohnung und im Wohnumfeld und eine gute Erreichbarkeit von wichtigen Infrastrukturen notwendig.

4.3. Gegenüberstellung der Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenreserven

In der folgenden Tabelle erfolgt die Zusammenstellung der Wohnbauflächenreserven. Geht man davon aus, dass alle Reserveflächen in Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen sowie alle bekannten Baulücken zu 100 Prozent mit einfließen, ergibt sich ein Potenzial von 30.652 bis 32.952 Wohneinheiten im Kreis. Da die vollständige Entwicklung aller Flächen recht unwahrscheinlich ist, bezeichnen wir diese Variante als theoretisches Potenzial. Um ein mobilisierbares Potenzial bestimmen zu können, werden übliche Erfahrungswerte zugrunde gelegt, die nach einer Prüfung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale auch für den Rhein-Kreis Neuss zutreffend sind. Es wird angenommen, dass 66 Prozent der Reserveflächen in Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen und 50 Prozent der Wohneinheiten in Baulücken mobilisierbar sind. Lediglich für die Stadt Grevenbroich wurde von einer anderen Annahme zur Baulückenmobilisierbarkeit ausgegangen. Laut der Stadtverwaltung ist davon auszugehen, dass lediglich ein Viertel der vorhandenen Baulückenpotenziale mobilisiert werden kann. Für den Kreis ergeben sich hiermit mobilisierbare Flächenpotenziale in einem Umfang von 21.392 bis 22.434 Wohneinheiten.

Tabelle 40: Zusammenstellung der Wohnbauflächenreserven

Stadt/Kennzahlen	WE in Reserve Abriss	Reserve B-Plan/FNP/RP in WE (100%)	WE in Baulücken (100%)	Gesamt (theoretisch)	Reserve B-Plan/FNP/RP in WE (66%)	WE in Baulücken (50%)	Gesamt (mobilisierbar)
Dormagen	213	5.625 – 7.925	143	5.768 – 8.068	3.713 – 4.755	72	3.998 – 5.040
Grevenbroich	208	4.993	266	5.259	3.295	67*	3.570
Jüchen	64	2.889	334	3.223	1.907	167	2.138
Kaarst	144	828	59	887	546	30	720
Korschenbroich	103	2.272	263	2.535	1.500	132	1.735
Meerbusch	205	2.163	430	2.593	1.428	215	1.848
Neuss	585	7.527	500	8.027	4.968	250	5.803
Rommerskirchen	35	2.282	78	2.360	1.506	39	1.580
Rhein-Kreis Neuss	1.557	28.579 – 30.879	2.073	30.652 – 32.952	18.863 – 19.905	972	21.392 – 22.434

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Dormagen, Stadt Grevenbroich, Stadt Jüchen, Stadt Kaarst, Stadt Korschenbroich, Stadt Meerbusch, Stadt Neuss, Gemeinde Rommerskirchen, eigene Berechnung * Die Stadt Grevenbroich hat die Erfahrung gemacht, dass nur wenige Baulücken mobilisiert werden können. Für Grevenbroich wurde deshalb von einer Mobilisierbarkeit von einem Viertel ausgegangen.

Die Gegenüberstellung von Wohnbauflächenreserven und Wohnungsbedarfen zeigt, dass die mobilisierbaren Flächen im Rhein-Kreis Neuss auch aktuell insgesamt ausreichen könnten, um den Wohnungsbedarf zu bedienen. Nach wie vor zeigen sich bzgl. der Wohnbauflächenpotenziale Unterschiede in den Kommunen: Während Jüchen, sowie aktuell auch Grevenbroich¹⁸, Korschenbroich und Rommerskirchen ein Überangebot an mobilisierbaren Flächenreserven haben, ist in Meerbusch und mittlerweile auch in Kaarst der Wohnungsbedarf höher als die Anzahl an Wohneinheiten, die entwickelt werden könnten. In Meerbusch und Neuss (bei der IT.NRW-Variante) ist die Differenz zwischen den mobilisierbaren Flächenpotenzialen und dem Gesamtbedarf nach wie vor besonders hoch. In Dormagen hingegen ist, wie auch in der Stadt Neuss, aktuell noch nicht abzusehen, ob die mobilisierbaren Flächenpotenziale ausreichen werden. Die Stadt Dormagen hat eine Spanne an Wohneinheiten angegeben, die auf den vorhandenen Flächen realisiert werden können. Es hängt also letztendlich davon ab, wie viele Wohneinheiten tatsächlich errichtet werden. Ob die Flächenpotenziale auf Kreisebene ausreichen werden, hängt, neben der Situation in Dormagen, auch davon ab, wie sich der Gesamtbedarf in der Stadt Neuss entwickelt. Entwickelt sich der Wohnungsbedarf gemäß der städtischen Variante reichen die Flächenpotenziale aus, um die Bedarfe zu decken. Gemäß der IT.NRW-Variante der Wohnungsbedarfsprognose würden sie jedoch möglicherweise nicht ausreichen, je nach Mobilisierbarkeit der Flächen in Dormagen. In diesem Fall müssten Flächen für bis zu 1.034 Wohneinheiten zusätzlich zur Verfügung stehen.

¹⁸ Der wesentliche Grund für das erhöhte Wohnbauflächenpotenzial in Grevenbroich im Vergleich zum vorherigen Gutachten ist der Beschluss der 1. Änderung des Regionalplanes der Bezirksregierung Düsseldorf und die in diesem Zuge neu ausgewiesenen Flächen in Grevenbroich. Die Änderung berücksichtigt die erhöhten Wohnungsbedarfe im Regierungsbezirk. Dabei wurde sowohl das Potenzial der Eigenentwicklung der Kommunen als auch Überschwappeffekte zur Bedarfsdeckung des Düsseldorfer und Kölner Raumes (letzteres unter Beteiligung der Bezirksregierung Köln) berücksichtigt. Grevenbroich soll so z.B. auch vom Kölner Raum profitieren.

Tabelle 41: Gegenüberstellung Wohnbauflächenreserven und Wohnungsbedarfe

Stadt/Kennzahlen	Gesamt (theoretisch)	Gesamt (mobilisierbar)	Gesamtbedarf 2019-2039	Differenz (theoretisch)	Differenz (mobilisierbar)
Dormagen	5.768 – 8.068	3.998 – 5.040	4.425	+1.343 – +3.643	-427 – +615
Grevenbroich	5.259	3.570	1.979	+3.280	+1.591
Jüchen	3.223	2.138	1.170	+2.053	+968
Kaarst	887	720	1.424	-537	-704
Korschenbroich	2.535	1.735	1.138	+1.397	+597
Meerbusch	2.593	1.848	3.459	-866	-1.611
Neuss (IT.NRW)	8.027	5.803	8.139	-112	-2.336
<i>Neuss (städtisch)</i>	<i>8.027</i>	<i>5.803</i>	<i>5.148</i>	<i>+2.879</i>	<i>+655</i>
Rommerskirchen	2.360	1.580	692	+1.668	+888
Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)	30.652 – 32.952	21.392 – 22.434	22.426	+8.226 – +10.526	-1.034 – +8
<i>Rhein-Kreis Neuss (städtisch)</i>	<i>30.652 – 32.952</i>	<i>21.392 – 22.434</i>	<i>19.435</i>	<i>+11.217 – +13.517</i>	<i>+1.957 – +2.999</i>

Quelle: InWIS 2021

Im direkten Vergleich zum vorherigen Gutachten fällt auf, dass sowohl die theoretischen als auch die Mobilisierbaren Flächenpotenziale im Rhein-Kreis Neuss um über 40 Prozent und damit deutlich angestiegen sind. Dies hängt u.a., aber nicht ausschließlich, damit zusammen, dass aktuell auch Angaben zu den Baulückenpotenzialen in den Städten Dormagen, Korschenbroich und Meerbusch vorhanden sind.

Tabelle 42: Gegenüberstellung der Flächenpotenziale von damals und heute

Stadt/Kennzahlen	2017		2021	
	Gesamtpotenzial (theoretisch)	Gesamtpotenzial (mobilisierbar)	Gesamtpotenzial (theoretisch)	Gesamtpotenzial (mobilisierbar)
Dormagen	4.802	3.219	5.768 – 8.068	3.998 – 5.040
Grevenbroich	2.049	1.364	5.259	3.570
Jüchen	1.614	1.040	3.223	2.138
Kaarst	2.755	1.839	887	720
Korschenbroich	725	502	2.535	1.735
Meerbusch	2.483	1.686	2.593	1.848
Neuss	7.294	4.870	8.027	5.803
Rommerskirchen	280	185	2.360	1.580
Rhein-Kreis Neuss	22.002	14.705	30.652 – 32.952	21.392 – 22.434

Quelle: InWIS 2021

5. Konsequenzen für die Marktsteuerung

Nachfolgend wird dargestellt, inwiefern sich die Marktsituation und die Prognosetrends im Rhein-Kreis Neuss im Vergleich zum vorherigen Gutachten verändert haben und inwiefern die damaligen Handlungsfelder und -empfehlungen heute noch Gültigkeit besitzen bzw. möglicherweise nachjustiert werden müssen.

5.1. Marktbewertung – Veränderte Marktsituation und Prognosetrends

Die Gegenüberstellung der Wohnungsbedarfsprognosen des vorherigen und des aktuellen Gutachtens kann lediglich in einer Annäherung geschehen, da sowohl unterschiedliche Prognosezeiträume, als auch unterschiedliche Werte der einzelnen Parameter zugrunde liegen, die in die Prognosen eingeflossen sind. Im vorherigen Gutachten wurde gemäß IT.NRW eine Einwohnerzahl für das Jahr 2030 berechnet, welche in allen Kommunen, außer Neuss, unterhalb der Einwohnerzahl der neuen Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW liegt, die diesem Gutachten zugrunde liegt. Dies ist eine der Ursache dafür, dass auch die Wohnungsbedarfe für den Zeitraum 2019 bis 2030 im Rahmen des neuen Gutachtens insgesamt höher ausfallen¹⁹. Dies trifft allerdings nicht auf alle Kommunen zu. In Meerbusch und Rommerskirchen liegt der neu ermittelte Wohnungsbedarf zwischen 2019 und 2030 unterhalb der Werte, die im vorherigen Gutachten ermittelt wurden. Daraus folgt, dass weitere Faktoren das Ergebnis beeinflussen.

In allen Kommunen hat sich der Wohnungsbedarf nicht in dem Ausmaß erhöht, wie das beim Vergleich der Einwohnerzahlen im Jahr 2030 zu erwarten gewesen wäre. Dies ist vor allem auf zwei Gründe zurückzuführen: Zum Einen liegen den Berechnungen unterschiedliche Einwohnerzahlen im Jahr 2019 zugrunde. Zum anderen liegen im Rahmen der neuen Prognose auch neue Zahlen zur durchschnittlichen Haushaltsgröße vor. Hierbei ist festzustellen, dass sich der damals durch IT.NRW angenommene Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgröße nicht in der prognostizierten Geschwindigkeit vollzogen hat. Den Berechnungen liegen also auch leicht abweichende, durchschnittliche Haushaltsgrößen zugrunde, die die beschriebenen Abweichungen verursachen. Für die Stadt Neuss sei darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wohnungsbedarf bis 2030 ebenfalls deutlich unterhalb des vorherigen Gutachtens liegt. Dies ist, neben der unterschiedlichen Haushaltsgröße, insbesondere auf die deutlich vorsichtiger neue Einwohnerprognose seitens IT.NRW zurückzuführen.

Tabelle 43: Vergleich der alten und der neuen Einwohner- und Wohnungsbedarfsprognose

Stadt/ Kennzahlen	Einwohner 2030 Alte Prognose (IT.NRW)	Einwohner 2030 Neue Prognose (IT.NRW)	HH mit Whg.-Bedarf 2030 Alte Prognose	HH mit Whg.-Bedarf 2030 Neue Prognose	Wohnungsbedarf 2019-2030 Alte Prognose	Wohnungsbedarf 2019-2030 Neue Prognose
Dormagen	65.374	67.854	29.877	30.806	2.058	2.500
Grevenbroich	63.508	64.537	29.899	30.342	1.096	1.215
Jüchen	23.496	24.139	10.699	11.042	484	694
Kaarst	42.236	43.817	20.395	20.634	1.001	961
Korschenbroich	31.314	33.836	14.883	16.300	-545	672
Meerbusch	57.580	58.701	28.972	29.236	2.429	2.094
Neuss (IT.NRW)	164.474	160.471	79.728	76.349	8.547	5.752
Rommerskirchen	13.767	13.863	6.223	6.144	552	413

Quelle: InWIS 2021

¹⁹ Um den Wohnungsbedarf zwischen 2019 und 2030 des alten Gutachtens zu ermitteln, wurde der dort dargestellte Bedarf zwischen 2017 und 2030 mit den tatsächlichen Baufertigstellungen der Jahre 2018 und 2019 verrechnet

In der folgenden Tabelle sind die jährlichen Wohnungsbedarfe der neuen Prognose der durchschnittlichen Bautätigkeit der Jahre 2016 bis 2019 gegenübergestellt. Zur Deckung der prognostizierten Wohnraumbedarfe ist die Bautätigkeit in Dormagen und Neuss (IT.NRW-Prognosevariante) in den kommenden Jahren aufgrund einer bis 2039 durchgehend positiven Einwohnerprognose und damit auch einer deutlichen Zunahme der Haushalte mit Wohnungsbedarf zu erhöhen. Legt man die städtische Prognose für Neuss zugrunde, fällt der jährliche Bedarf bis 2039 niedriger aus, als die bisherige Bautätigkeit. In Grevenbroich, Kaarst und Meerbusch liegen die jährlichen Bedarfe bis 2039 ebenfalls unterhalb der Bautätigkeit von 2016 bis 2019. Der Grund hierfür ist in einem verlangsamten Einwohnerwachstum gemäß der Prognose von IT.NRW ab Mitte der 2030er Jahre zu sehen. Hierdurch reduziert sich auch der Wohnungsbedarf in den späteren Jahren des Prognosezeitraums. Auch in Korschenbroich empfiehlt sich auf längere Sicht hin eine Reduzierung der Bautätigkeit. Bereits im vorherigen Gutachten haben wir eine Bautätigkeit von ungefähr 70 Wohnungen pro Jahr als bedarfsgerecht angesehen. Aufgrund des langsameren Einwohnerwachstums ab den 2030er Jahren liegt der jährliche Bedarf hier bei durchschnittlich 57 Wohnungen und damit deutlich unterhalb der Baufertigstellungen von 2016 bis 2019. Diese sind allerdings auch überdurchschnittlich hoch ausgefallen, da gerade in den Jahren 2016 und 2019 sehr viele Wohnungen fertig gestellt wurden. Für Jüchen und Rommerskirchen gilt es, die derzeitige Bautätigkeit in etwa zu halten, um die Wohnraumbedarfe zu decken. Grundsätzlich lässt sich aber auch festhalten, dass in allen Kommunen kurzfristig eine hohe Bautätigkeit beizubehalten ist, da der Bedarf in den kommenden Jahren höher ausfällt, als zum Ende des Prognosezeitraums.

Tabelle 44: Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs 2019-2039

Stadt/Kennzahlen	Gesamtbedarf pro Jahr 2019-2039	Vergleich: Bautätigkeit 2016-2019 pro Jahr
Dormagen	221	155
Grevenbroich	99	147
Jüchen	59	51
Kaarst	71	109
Korschenbroich	57	151
Meerbusch	173	221
Neuss (IT.NRW)	407	346
<i>Neuss (städtisch)</i>	<i>257</i>	<i>346</i>
Rommerskirchen	35	39
Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)	1.121	1.216

Quelle: InWIS 2021

In der folgenden Tabelle differenzieren wir nach Teilmärkten: Die Wohnungsbedarfe bis 2039 sind den Baufertigstellungen der Jahre 2016 bis 2019 in den einzelnen Teilsegmenten gegenübergestellt. Aufgrund der deutlich positiven Einwohnerprognose ist Dormagen die einzige Kommune, deren langfristiger Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern höher ausfällt, als die bisherige Bautätigkeit. Im Segment der Mehrfamilienhäuser müssten Dormagen, Jüchen, Neuss (IT.NRW) und Rommerskirchen ihre Bautätigkeit nachhaltig erhöhen, alle anderen Kommunen können ihr bisheriges Niveau beibehalten oder langfristig reduzieren.

Auch bei dieser Gegenüberstellung sei darauf hingewiesen, dass es sich um Durchschnittswerte für den gesamten Prognosezeitraum handelt. Kurzfristig fallen die Bedarfe höher aus, als langfristig. Dass die Bedarfe oftmals niedriger ausfallen, als die bisherige Bautätigkeit, ist auch hier wieder auf ein sich abschwächendes Bevölkerungswachstum zum Ende des Prognosezeitraums hin zurückzuführen. Wie bereits zuvor angesprochen, sind die dargestellten Bedarfe im Bereich öffentlich geförderte Mietwohnungen als Korridor für einen errechneten Bedarf zu sehen.

Tabelle 45: Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs 2019-2039 in den Segmenten

Stadt/Kennzahlen	Gesamtbedarf pro Jahr 2019-2039 EZFH	Vergleich: Bautätigkeit 2016-2019 pro Jahr EZFH	Gesamtbedarf pro Jahr 2019-2039 MFH (inkl. öff. gef.)	Vergleich: Bautätigkeit 2016-2019 pro Jahr MFH	<i>darunter: Gesamtbedarf pro Jahr 2019-2039 öff. gef. MW</i>	<i>Vergleich: Bautätigkeit 2016-2019 pro Jahr öff. gef. MW</i>
Dormagen	85	54	136	101	26-31	6
Grevenbroich	27	72	72	76	6-33	35
Jüchen	33	37	25	15	6-16	0
Kaarst	22	41	49	68	2-9	11
Korschenbroich	20	54	37	97	3-6	3
Meerbusch	57	105	115	116	15-22	11
Neuss (IT.NRW)	136	156	271	190	72-159	108
<i>Neuss (städtisch)</i>	<i>86</i>	<i>156</i>	<i>171</i>	<i>190</i>	<i>8-94</i>	<i>108</i>
Rommerskirchen	22	35	13	4	3-4	2
Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)	490	553	889	667	142-280	176

Quelle: InWIS 2021, Baufertigstellungen IT.NRW und NRW.Bank

Der Rhein-Kreis Neuss ist nach wie vor ein sehr attraktiver Wohnstandort in der Region. Im Vergleich zur letzten Betrachtung unterlag der Markt jedoch diversen Veränderungen. In den vergangenen Jahren ist die Bauintensität angestiegen, insbesondere in den nördlichen Kommunen des Kreises und v.a. im Segment der Mehrfamilienhäuser. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Bauintensität dagegen rückläufig. Insgesamt ist am Wohnungsmarkt eine stärkere Anspannung zu verzeichnen als zum Zeitpunkt des früheren Gutachtens. Die Preise sind in allen Segmenten angestiegen, nicht allein aufgrund der gestiegenen Baukosten, sondern auch infolge der erhöhten Nachfrage. Die Preise für Bauland sind in den an Düsseldorf angrenzenden Kommunen Meerbusch und in Neuss am höchsten. Im Eigenheimsegment hat sich im Kreisgebiet ein Prozess vollzogen, bei dem die Nachfrage nach Eigenheimen knappheitsbedingt stärker in das südwestliche Kreisgebiet gelenkt wurde und dort zu vergleichsweise höheren Angebotspreissteigerungen als im östlichen Kreisgebiet geführt hat, die v.a. durch ein knappes Baulandangebot zu begründen sind. Mittlerweile erreicht der Verdrängungswettbewerb schon die westlich und südlich an das Kreisgebiet angrenzenden Regionen. Vor allem bei der Einkommensgruppe der unteren Mittelschicht ist der Angebotsengpass größer geworden, sowohl im Miet- als auch im Eigenheimsegment. Für Haushalte, die auf preisgebundene Mietwohnungen angewiesen sind, haben sich die Versorgungschancen zuletzt verschlechtert. Denn die Bewilligungsmiete im geförderten Neubau ist stärker angehoben worden als die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft, so dass der Zugang zu geförderten Neubauwohnungen erschwert ist und Transferleistungsempfänger vermehrt auf preisgünstige Bestandswohnungen angewiesen sind.²⁰

In der nachfolgenden Abbildung sind die wesentlichen Veränderungen am Wohnungsmarkt des Rhein-Kreis Neuss noch einmal zusammenfassend dargestellt:

²⁰ Da die Kosten der Unterkunft derzeit neu berechnet werden, ist hier eine Entspannung der Situation zu erwarten

Abbildung 48: Bisherige Veränderungen am Wohnungsmarkt

Südwestliche Kommunen nehmen mehr Wanderungen auf, als zuvor	Bauintensität bei MFH ist gestiegen, bei EZFH rückläufig	Engpass bei unterer Mittelschicht ist größer geworden
	Bauintensität ist gestiegen, insb. in nördlichen Kommunen	

Was hat sich verändert?

deutlicher Preisanstieg bei MW, ETW und EH (u.a. durch gestiegene Baukosten)	Marktanspannung ist gestiegen	Verdrängungswettbewerb in preisgünstige, noch weiter entfernte Regionen
Preise für EH sind im Südwesten stärker gestiegen, als im östlichen Kreisgebiet	KdU sind langsamer gestiegen, als die Bewilligungsmiete	

Quelle: InWIS 2021

Auch zukünftig werden weitere Veränderungen am Wohnungsmarkt eintreten, u.a. bedingt dadurch, dass der Bevölkerungsstand für 2030 nach der aktuellen Prognose in den meisten Kommunen des Kreises höher ausfällt, als in der damaligen Prognose erwartet. Da bis 2030 auch mehr geförderte Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen werden als noch vor vier Jahren erwartet, werden es v.a. einkommensschwache Haushalte zunehmend schwerer haben, sich mit preisgünstigerem Wohnraum im Bestand zu versorgen.

Im letzten Gutachten war bereits absehbar, dass der Umgang mit dem demografischen Wandel zukünftig ein relevantes Thema in der Wohnungsmarktsteuerung darstellen wird. Die aktuellen Analysen zeigen, dass dem Generationenwechsel im Wohnungsbestand mittlerweile eine noch höhere Bedeutung zukommt. Die fehlenden Wohnalternativen im Alter tragen dazu bei, dass die ältere Bewohnerschaft in ihren zu groß gewordenen Eigenheimen verbleibt, während es für Familien zunehmend schwieriger wird, ein Eigenheim im Bestand zu finden. Durch das nicht mobilisierbare Potenzial an Gebrauchtimmobilien wächst zwangsläufig der Druck auf den Neubau von Eigenheimen. Im Ergebnis führen diese Zusammenhänge wiederum zu einem steigenden Druck auf die noch vorhandenen Wohnbauflächenreserven.

Abbildung 49: Zukünftige Veränderungen am Wohnungsmarkt

Generationenwechsel kommt höhere Bedeutung zu	Bevölkerungsstand in 2030 fällt nach neuer Prognose in den meisten Kommunen höher aus
---	---

Was wird sich verändern?

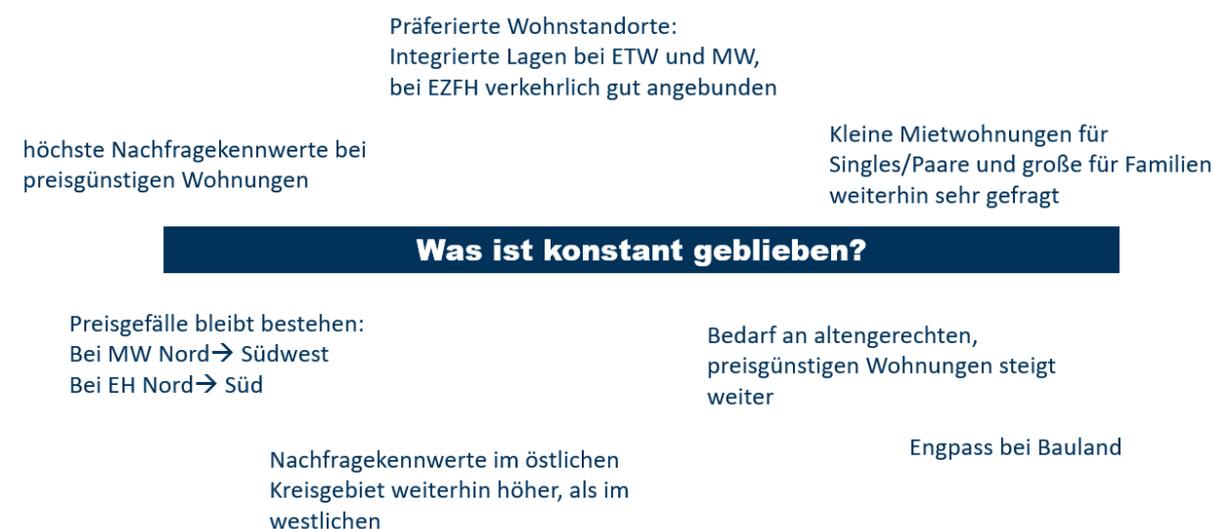
Anzahl geförderter MW fällt 2030 in den meisten Kommunen niedriger aus, als vor vier Jahren erwartet

Quelle: InWIS 2021

Neben den Veränderungen am Wohnungsmarkt gibt es auch Trends, die konstant geblieben sind. Noch immer sind die Nachfragekennwerte im östlichen Kreisgebiet, in unmittelbarer Nähe zu den Rheinmetropolen, höher als im Westen. Nach wie vor werden bei Miet- und Eigentumswohnungen integrierte Lagen besonders präferiert, während bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine gute verkehrliche Anbindung des Wohnstandortes im Vordergrund steht. Im Segment der Mietwohnungen sind v.a. kleine Wohnungen für Singles und Paare weiterhin sehr gefragt wie auch große, familiengerechte Wohnungen. Die höchsten Nachfragekennwerte erreichen preisgünstige Wohnungen. In diesem Segment besteht ebenfalls nach wie vor ein steigender Bedarf an entsprechenden Angeboten für ältere Zielgruppen. Generell besteht auch nach wie vor ein Preisgefälle. Bei Mietwohnungen nehmen die Preise noch immer Richtung Südwesten hin ab, wohingegen bei Eigenheimen eine Abnahme nach Süden zu verzeichnen ist. Weiterhin wird auch das eingeschränkte Baulandangebot noch als dringliche Herausforderung in der wohnbaulichen Entwicklung wahrgenommen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die nach wie vor anhaltenden Trends am Wohnungsmarkt des Rhein-Kreis Neuss noch einmal zusammenfassend dargestellt:

Abbildung 50: Unveränderte Trends am Wohnungsmarkt



Quelle: InWIS 2021

Eine wesentliche Herausforderung besteht also darin, mehr Bauland, v.a. für den Bau von Mehrfamilienhäusern, aber auch für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, da ein hoher Zuzugsdruck in den Rhein-Kreis Neuss besteht. Bei der Realisierung neuer Wohneinheiten ist außerdem darauf zu achten, verstärkt altengerechten Wohnraum in Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Wohnlagen zur Verfügung zu stellen, sodass der Generationenwechsel in den eigenheimgeprägten Siedlungen gefördert wird. Generell sollten auch mehr kleine Wohnungen für Singles und Paare als auch große, familiengerechte Wohnungen gebaut werden, denn daran besteht der größte Bedarf.

Dem Problem der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte muss ebenfalls entgegengewirkt werden. Dieses entstand v.a. dadurch, dass es im Rhein-Kreis Neuss wie auch in zahlreichen anderen Städten Nordrhein-Westfalens, bislang zu wenig Anreize für geförderten Wohnungsneubau gab, der in der Lage gewesen wäre, die mengenmäßigen Verluste im preisgebundenen Wohnungsbestand zu kompensieren, die durch die planmäßige oder vorzeitige Rückzahlung der Wohnungsbaudarlehen entstanden. Mit der Verbesserung der landesweiten Förderbedingungen in der sozialen Wohnraumversorgung haben sich jedoch in 2021 stärker auskömmliche Rahmenbedingungen für Investoren eingestellt. Die Kommunen des Rhein-Kreis Neuss sind mittlerweile auch aktiver im Handlungsfeld der Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen geworden. Einige Kommunen knüpfen bspw. nunmehr die Vergabe kommunaler Grundstücke und die Schaffung von Baurecht auf privaten Grundstücken an die Auflage, geförderten Wohnungsbau zu errichten.

5.2. Zentrale Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung

Im vorherigen Gutachten wurden folgende zentrale Handlungsfelder für die Wohnungsmarktsteuerung abgeleitet, die auch weiterhin gültig sind:

- Vielfältiges Wohnungsangebot schaffen
- Versorgung einkommensschwacher Haushalte
- Wohnen im Alter
- Baulandmanagement
- Flankierend: Regionale Kooperation

Das Handlungsfeld „Regionale Kooperation“ wird als flankierend angesehen, da es die Umsetzung aller anderen Handlungsfelder betrifft, selbst aber nicht im Vordergrund steht. Damals wurde in diesem Zusammenhang die Einrichtung eines Formates zum Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen empfohlen, bspw. in Form eines „Runden Tisches“. Auch im Rahmen des aktuellen Dialogprozesses zur Erstellung der Wohnungsbedarfsanalyse wurde von den beteiligten Kommunen und Dienststellen des Kreises der Wunsch nach fachlichem Austausch geäußert. Ein konkretes erstes Thema könnte der Fachaustausch zu Instrumenten sein, die einzelne Kommunen bereits im kommunalen Bodenmanagement einsetzen, um den Wohnungsmix in den Neubaugebieten stärker zu steuern.

Abbildung 51: Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung



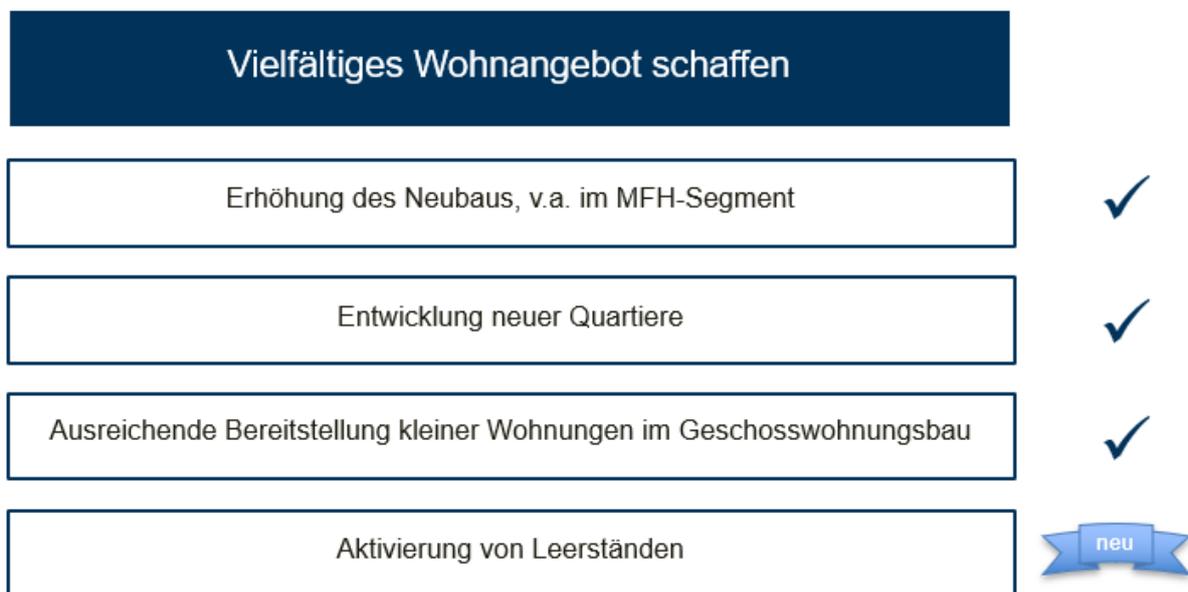
Quelle: InWIS 2021

Im Handlungsfeld „Vielfältiges Wohnungsangebot schaffen“ gab es im letzten Gutachten drei Handlungsempfehlungen mit entsprechenden Maßnahmen, die auch zukünftig noch relevant sind (s. Abbildung 52). Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen kann dieses Handlungsfeld noch um eine weitere Empfehlung, nämlich die Aktivierung von Leerständen, ergänzt werden.

Die damals empfohlene Erhöhung der Neubautätigkeit, v.a. im Segment der Mehrfamilienhäuser, wird bereits umgesetzt und ist auch weiterhin nötig, um die Wohnraumbedarfe zu decken. Damit geht auch die Empfehlung der Entwicklung neuer Quartiere einher, die zwar bedingt durch die Flächenknappheit noch schwieriger geworden, aber dennoch nach wie vor relevant ist. Weiterhin gilt es im Geschosswohnungsbau v.a. auch ausreichend kleine Wohnungen bereitzustellen, da die Nachfrage durch Singularisierungstenden-

zen und das Voranschreiten des demografischen Wandels auch zukünftig gegeben sein wird. Große, familiengerechte Wohnungen sind jedoch ebenfalls gefragt und sollten vermehrt angeboten werden. Die zunehmende Marktanspannung macht es zusätzlich zu verstärkten Neubautätigkeiten auch notwendig, Leerstände zu aktivieren. Diesbezüglich kommen verschiedene Instrumente infrage: Die Kommune kann die Eigentümer leerstehender Objekte bspw. durch Förderanreize unterstützen. Dies können z.B. Anreize für Modernisierungsmaßnahmen sein. In dem Zusammenhang besteht für die Kommune ggf. auch die Möglichkeit, ein Belegungsrecht anzukaufen. Außerdem besteht ergänzend die Möglichkeit, dass die Kommune selbst den Wohnraum anmietet und an Transferleistungsempfänger weitervermietet. Auch der Einsatz eines Leerstandskümmers ist denkbar, um die Eigentümer zu beraten und zu unterstützen. Es gilt abzuwägen, welche Maßnahme, auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen (Personal-)Kosten, am besten zur Zielerreichung geeignet ist.

Abbildung 52: Empfehlungen im Handlungsfeld „Vielfältiges Wohnangebot schaffen“



Quelle: InWIS 2021

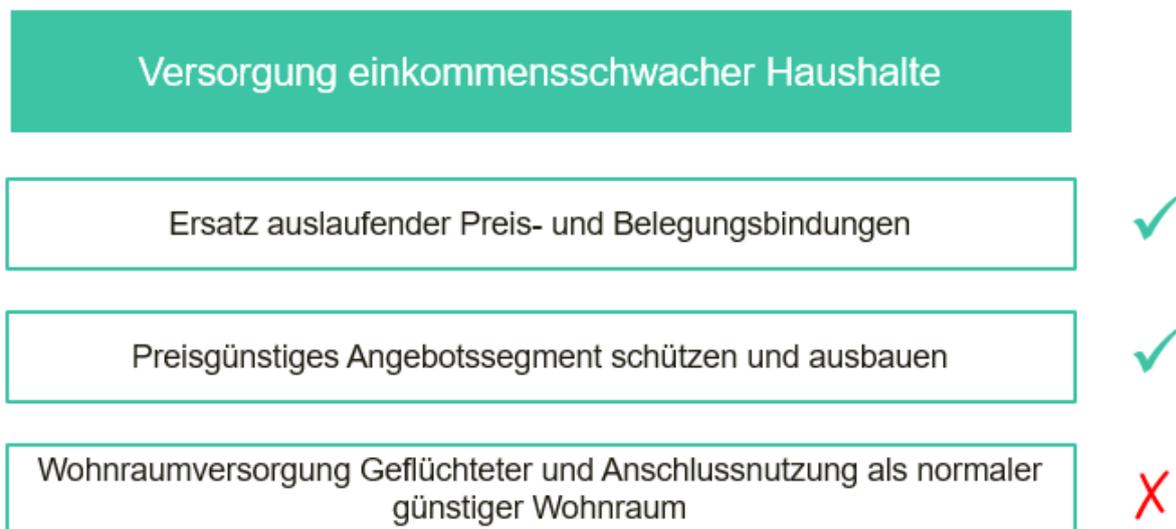
Im Handlungsfeld „Versorgung einkommensschwacher Haushalte“ wurden im letzten Gutachten insgesamt drei Empfehlungen mit entsprechenden Maßnahmen ausgesprochen (s. Abbildung 53), von denen zwei immer noch relevant sind. Eine hat jedoch an Bedeutung für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung verloren.

Da das Auslaufen der Preis- und Belegungsbindungen die Versorgungsmöglichkeiten für einkommensschwache Haushalte vermindert, ist die Bemühung um deren Ersatz auch zukünftig noch notwendig. Dieser Ersatz ist u.a., aber nicht ausschließlich, durch den Neubau geförderter Wohnungen zu decken. Um preisgünstigen Wohnraum im Bestand zu sichern, kommen Instrumente wie der Erwerb von Bindungen im Bestand oder die mittelbare Belegung bei Projekten mit Abriss und Ersatzneubau infrage. Dabei werden geförderte Neubauwohnungen von der Belegung freigestellt, sofern gleichwertige Bestandswohnungen alternativ in die Bindung gegeben werden können. In diesem Zusammenhang ist auch nach wie vor die Empfehlung relevant, das preisgünstige Angebotssegment zu schützen und auszubauen. Denn der Trend zu mehr einkommensschwachen Haushalten verstärkt sich und weitet sich bereits in Richtung Südwesten des Kreisgebietes aus. Da unterschiedliche Zielgruppen preisgünstigen Wohnraum nachfragen, sind bei der Schaffung entsprechender Angebote die verschiedenen Bedürfnisse zu berücksichtigen. Zwar soll die Umsetzung vermehrt im Mietwohnungsbau stattfinden, es sind jedoch auch öffentlich geförderter Mieteigenheime für Familienhaushalte zu schaffen. Über Quotenmodelle, die vorgeben, welcher Anteil bei einer neuen Baulandentwicklung im geförderten Segment zu errichten ist, kann geförderter Wohnungsbau langfristig gesi-

chert und ausgebaut werden. Aber auch durch die Steuerung des Baulandmanagements ist es möglich, sozialen Wohnungsbau zu fördern. Dabei kann bspw. die Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität zum Einsatz kommen.

Im letzten Gutachten wurde die Empfehlung ausgesprochen, verstärkt die Zielgruppe der Geflüchteten mit Wohnraum zu versorgen und den dafür notwendigen Neubau so zu planen und zu errichten, dass er im Anschluss als preisgünstiger Wohnraum für andere Zielgruppen um- und weitergenutzt werden kann. Diese Empfehlung ist zukünftig weniger relevant, da der Großteil der Geflüchteten mittlerweile versorgt wurde. In Grevenbroich ist es jedoch so, dass weiterhin viele Geflüchtete nicht aus den Unterkünften in Wohnungen vermittelt werden können, da es an preiswertem Wohnraum fehlt. Dort ist also das Problem trotz niedriger Flüchtlingsraten noch aktuell.

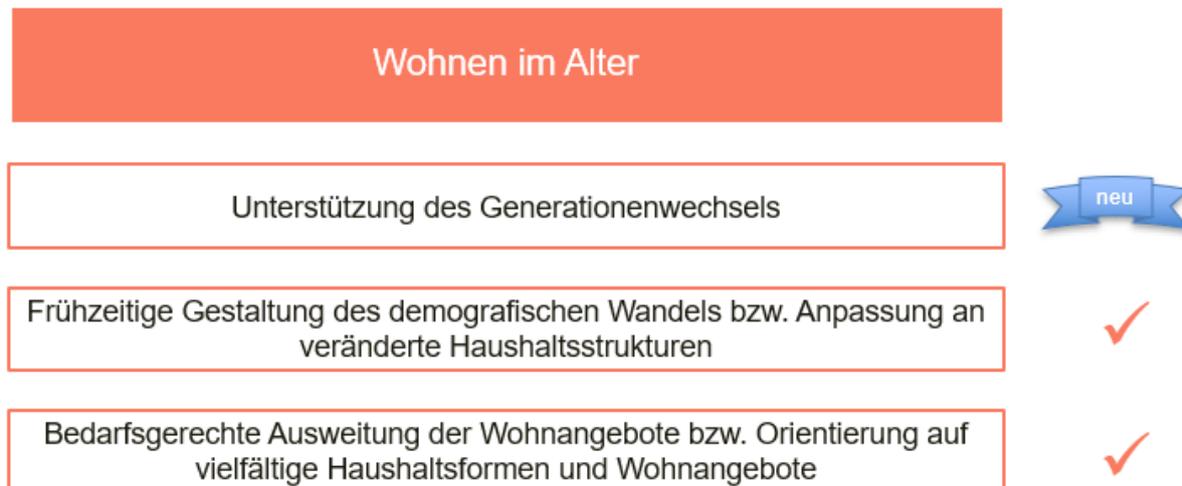
Abbildung 53: Empfehlungen im Handlungsfeld „Versorgung einkommensschwacher Haushalte“



Quelle: InWIS 2021

Im letzten Gutachten gab es im Handlungsfeld „Wohnen im Alter“ zwei Empfehlungen (s. Abbildung 54), die mit ihren entsprechenden Maßnahmen auch zukünftig noch relevant sind. Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen kann in diesem Handlungsfeld noch nachjustiert werden, indem es um die Unterstützung des Generationenwechsels in den Eigenheimsiedlungen als eine weitere Empfehlung ergänzt wird. Diese Empfehlung steht zwar in unmittelbarem Zusammenhang mit den bisherigen Empfehlungen, verleiht ihnen allerdings noch einmal mehr Gewicht und stellt die Relevanz der Thematik heraus.

Der Anteil der Senioren im Rhein-Kreis Neuss steigt weiterhin stark an, gleichzeitig suchen jedoch auch viele Familien nach einem Eigenheim. Vor dem Hintergrund des knappen Baulandangebotes spielen dabei zukünftig verstärkt Bestandseigenheime eine große Rolle. Aus diesem Grund ist es wichtig, den Generationenwechsel stärker voranzutreiben als bisher. Dazu müssen altengerechte Wohnangebote geschaffen werden, sodass Umzugsketten ausgelöst werden können. Die Empfehlungen der frühzeitigen Gestaltung des demografischen Wandels bzw. der Anpassung an veränderte Haushaltsstrukturen sowie der bedarfsgerechten Ausweitung der Wohnangebote bzw. der Orientierung auf vielfältige Haushaltsformen und Wohnangebote gelten demnach auch weiterhin.

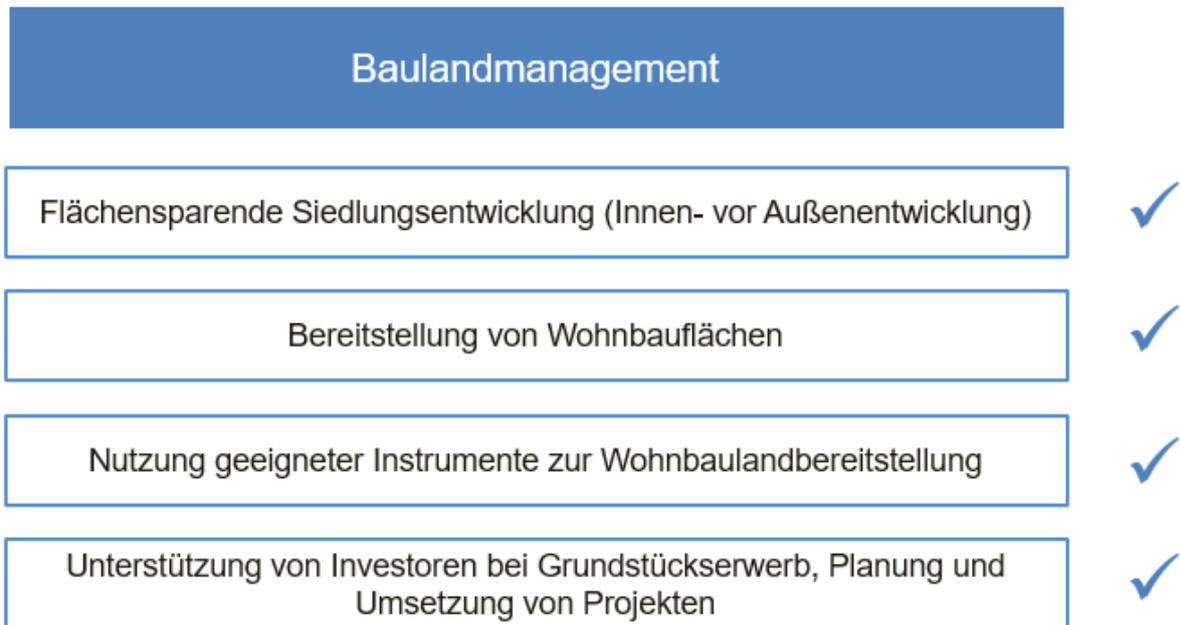
Abbildung 54: Empfehlungen im Handlungsfeld „Wohnen im Alter“


Quelle: InWIS 2021

Im vorherigen Gutachten gab es im Handlungsfeld „Baulandmanagement“ vier Empfehlungen (s. Abbildung 55) mit entsprechenden Maßnahmen, die allesamt auch zukünftig noch relevant sind.

Die Empfehlung der flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß dem städtebaulichen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung, hat noch einmal stärker an Bedeutung gewonnen, v.a. bei dem Thema Nachverdichtung oder auch bei der Umwidmung leerstehender Gewerbeimmobilien in den Innenstädten. Eine flächensparende Entwicklung kann durch eine stärkere städtebauliche Verdichtung im Neubau sowie durch die Nachverdichtung im Bestand erreicht werden, also durch Baulückenbebauung, Dachgeschossausbau sowie Abriss und Ersatzneubau.

In diesem Zusammenhang ist auch die Empfehlung zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen weiterhin relevant. In einigen Kommunen sind noch ausreichend Flächenreserven vorhanden, andere haben jedoch bereits zu wenig Ressourcen und sind darauf angewiesen, die Flächenpotenziale im Bestand stärker zu aktivieren. Auch die Förderung des Generationenwechsels im Eigenheimbestand ist in diesem Zusammenhang eine wichtige Handlungsergänzung, da damit das Angebot im Bestand erhöht und der Druck auf Neubauf Flächen vermindert werden kann. Zu diskutieren sind aber auch Instrumente zur Steuerung des Zugangs zu Wohnbauflächen, wie sie das sogenannte Einheimischenmodell darstellt. Es bevorzugt einheimische Bevölkerung beim Zugang zu Baugrundstücken, es kann auch Nicht-Einheimische gänzlich bei der Zuteilung von kommunalen Grundstücken ausschließen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass dieses Reglement auch den Zuzug von benötigten Arbeitskräften in die betreffende Kommune hemmen kann. Auch sollten nach wie vor geeignete Instrumente zur Wohnbaulandbereitstellung genutzt werden, wie z.B. der kommunale Zwischenerwerb von Flächen bzw. das vorausschauende Bodenmanagement. Weiterhin sollten aber Investoren bei der Grundstückssuche sowie bei der Planung und Umsetzung von Projekten unterstützt werden. Im vorherigen Gutachten wurde konkret der Einsatz eines Wohnungsbaukoordinators empfohlen, der behördenübergreifend agiert und somit dazu beitragen kann, das Bauprocedere zu vereinfachen. Auch die befragten Marktexperten haben die weiterhin bestehende Notwendigkeit dieser Empfehlung hervorgehoben.

Abbildung 55: Empfehlungen im Handlungsfeld „Baulandmanagement“

Quelle: InWIS 2021

Quellenverzeichnis

- Analyse & Konzepte 2018: Rhein-Kreis Neuss. Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft. Hamburg
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Erstellt durch BBSR. Bonn.
- Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2019: Grundstücksmarktbericht 2019 Nordrhein- Westfalen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Hrsg.) 2020: Grundstücksmarktbericht 2020 für den Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss
- IHK (Hrsg.) 2018: Wirtschaftliche Strukturen und Entwicklungen im Rhein-Kreis Neuss, erschienen in: IHK-Schriftenreihe Ausgabe 165, April 2018. Krefeld
- IT.NRW 2020: Baufertigstellungen und Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen 2019. Düsseldorf
- MHKBG NRW 2020: Förderjahr 2020. Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018-2022. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2020: Dormagen Wohnungsmarktprofil 2020: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2020: Grevenbroich Wohnungsmarktprofil 2020: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2020: Jüchen Wohnungsmarktprofil 2020: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2020: Kaarst Wohnungsmarktprofil 2020: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2020: Korschenbroich Wohnungsmarktprofil 2020: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2020: Meerbusch Wohnungsmarktprofil 2020: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2020: Neuss Wohnungsmarktprofil 2020: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2020: Rommerskirchen Wohnungsmarktprofil 2020: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf
- NRW.BANK (Hrsg.) 2020: Wohnungsmarktbericht NRW 2020. Düsseldorf
- NRW.BANK 2021: Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung - Eigentumsförderung: <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/eigentum-einkommensgrenzen-in-der-sozialen-wohnraumfoerderung-2019-2021.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/0/9/6609/>, letzter Zugriff am 23.08.2021

NRW.BANK (Hrsg.) 2021: Wohnraumförderbestimmungen (WFB). Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung -402-2010-81/20-. Vom 2. Februar 2021. Düsseldorf

Rhein-Kreis Neuss 2017: Wohnungsbedarfsanalyse. Erstellt durch InWIS Forschung & Beratung GmbH

RWE Power AG 2019: Fachbeitrag Regionalplan Köln.

Durch die Kommunen im Rhein-Kreis Neuss wurden Daten und weitergehende Anmerkungen und Erläuterungen zur Verfügung gestellt

Anhang

Kommunalsteckbriefe

KOMMUNALSTECKBRIEF DORMAGEN



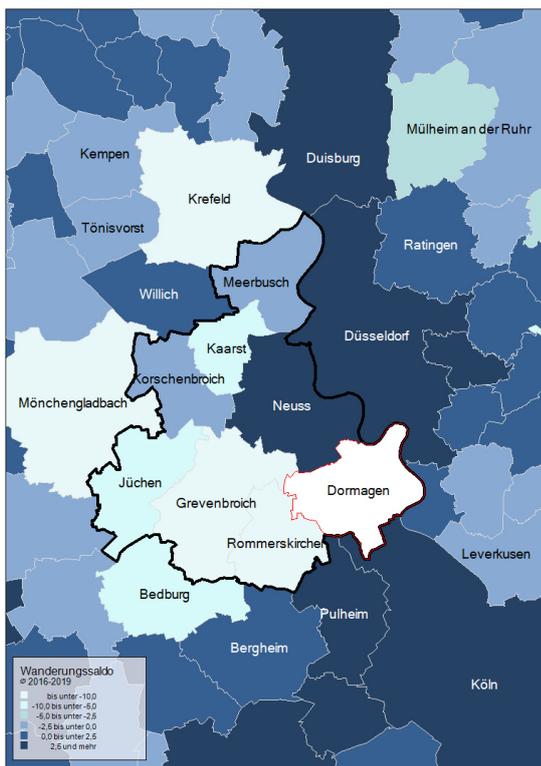
Das Mittelzentrum Dormagen liegt im Südosten des Rhein-Kreis Neuss. Im Norden grenzt Dormagen an die Landeshauptstadt Düsseldorf und Neuss, im Süden an Köln. Als Wohnstandort profitiert die Stadt von der Lage zwischen den dynamischen Rheinmetropolen und der guten verkehrlichen Anbindung und ist deshalb besonders für Familien attraktiv.

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Kommune	Kreis
Bevölkerungsstand 2020	65.504	451.730
Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	16,2	17,3
Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	21,9	22,1
Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	0,8	0,4
Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten 2019/2020 in %	6,4	7,3
Billettermaß 2020	-0,8	-0,8



WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN 2016-2019



Ø Einwohnerbezogener Wanderungssaldo 2016-2020

4,5 | 2,7

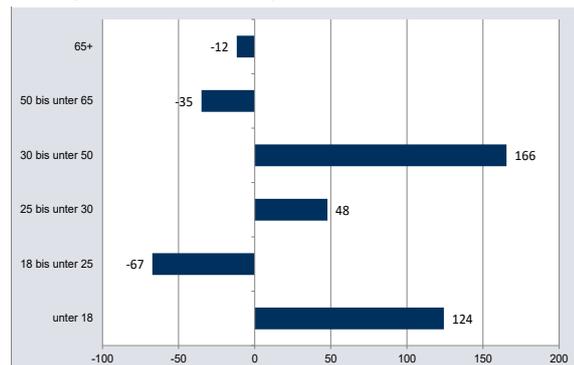
stärkste Wanderungsverluste

Neuss, Köln Düsseldorf

stärkste Wanderungsgewinne

Köln, Neuss, Düsseldorf

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2016-2019

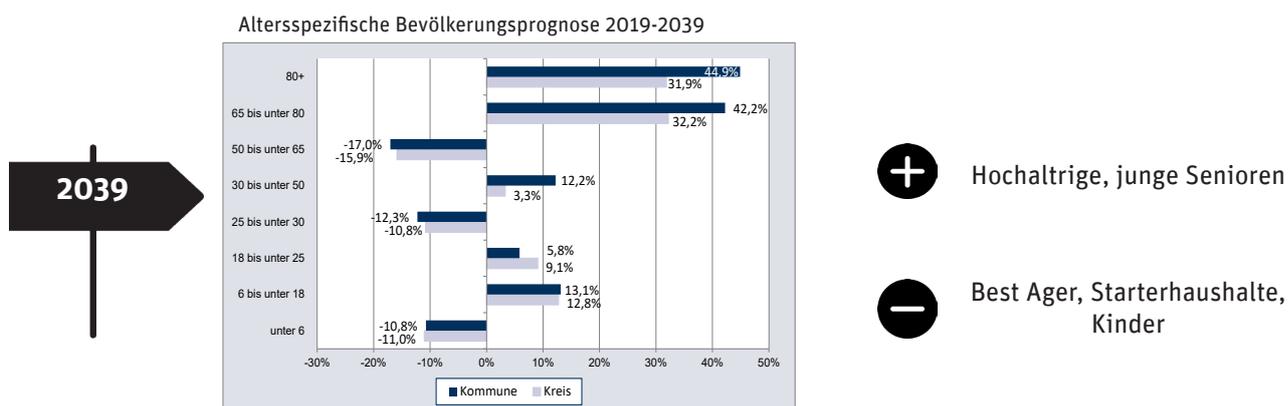


WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Kommune	Kreis
Eigentümerquote 2011 in %	52,8	50,7
Leerstandsquote 2011 in %	2,8	2,5
Ø Wohnfläche je Einwohner 2011 in m ²	41,5	43,6
Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	49,8	48,9
Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	5,4	5,2
Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	8,20	8,47
Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	9,94	10,22
Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	3.122	2.915
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (alle BJ) 2016-2020 in €	450.505	466.799
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	436.391	464.164
Nachfragekennziffer für freistehende Einfamilienhäuser (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	2.833	2.203
Ø Bauintensität (Baufertigstellungen pro 1.000 EW) von Mehrfamilienhäusern 2016-2019	1,6	1,5
Ø Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016-2019	0,8	1,2



BEVÖLKERUNGSPROGNOSE



	Kommune	Kreis
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2039	70.514	474.886
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019-2039 in %	8,7	4,9

KENNZIFFERN AUF QUARTIERSEBENE



- 1 Dormagen-Mitte
- 2 Delhoven
- 3 Horrem
- 4 Rheinfeld
- 5 Nievenheim
- 6 Ückerath

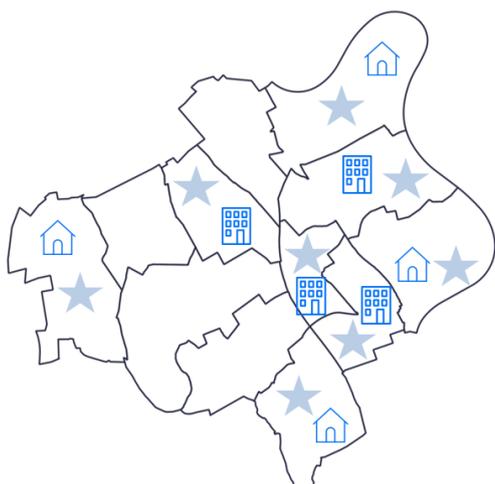
- 7 Delrath
- 8 Stadt Zons
- 9 Hackenbroich/Hackhausen
- 10 Straberg/Knechtsteden
- 11 Gohr/Broich
- 12 St. Peter/Stürzelberg

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN



	Bevölkerungsstand 2020	Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	Anteil SGBII-Empfänger an allen Pers. 2020 in %	Anteil Grundversicherungsempfänger an allen über 64-Jährigen 2020 in %	Billettermaß 2020
1 Dormagen-Mitte	10.583	13,8	24,8	-1,0	5,9	3,3	-0,9
2 Delhoven	4.332	17,9	23,6	3,0	2,7	0,4	-0,9
3 Horrem	9.281	19,7	19,9	4,0	14,0	4,1	-0,5
4 Rheinfeld	5.190	16,2	18,6	-1,2	3,5	1,3	-0,9
5 Nievenheim	6.751	16,1	18,1	4,5	3,0	5,9	-0,8
6 Ückerath	2.533	14,2	24,3	0,8	2,4	0,3	-1,2
7 Delrath	2.892	14,9	23,4	0,4	3,3	0,3	-0,9
8 Stadt Zons	5.452	15,9	24,8	-0,3	3,6	0,0	-1,0
9 Hackenbroich/Hackh.	9.039	17,1	20,8	0,2	9,3	1,4	-0,7
10 Straberg/Knechtsteden	2.669	13,7	24,5	-3,2	2,1	0,6	-1,0
11 Gohr/Broich	2.186	15,5	23,8	-0,1	3,0	0,4	-1,0
12 St. Peter/Stürzelberg	4.589	15,4	20,7	2,7	2,9	0,2	-0,9

NACHFRAGEPOTENZIALE AUF QUARTIERSEBENE



- ★ Empfehlung zur prioritären Entwicklung auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials und verfügbarer Flächenpotenziale
- 🏠 Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Einfamilienhaussegment
- 🏢 Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Mehrfamilienhaussegment

WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (alle BJ) 2016-2020 in €	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	Nachfragekennziffer für freistehende EFH 2016-2020 (alle BJ) in Hits/Monat (pro Objekt)	Wohnbauflächenreserven in B-Plänen und FNP in Wohneinheiten
1 Dormagen-Mitte	8,74	9,89	2.918	431.727	452.184	3.315	340-480
2 Delhoven	8,48	9,82	2.825	478.186	537.255	1.696	440-600
3 Horrem	7,21	9,24	1.965	402.765	401.917	2.116	570-790
4 Rheinfeld	8,59	10,53	3.498	627.724	-	3.328	870-1.210
5 Nievenheim	8,25	10,01	3.890	440.008	453.680	1.827	920-1.330
6 Ückerath	8,39	9,84	3.213	423.622	316.250	1.251	490-690
7 Delrath	8,14	10,49	3.313	365.416	-	2.580	860-1.210
8 Stadt Zons	8,20	10,08	3.931	507.336	668.000	3.952	160-230
9 Hackenbroich/Hackhausen	7,78	9,61	2.929	481.662	-	4.634	875-1.225
10 Straberg/Knechtsteden	8,08	10,16	4.082	404.628	293.267	3.032	130-190
11 Gohr/Broich	7,31	7,46	3.532	353.385	371.198	3.179	190-270
12 St. Peter/Stürzelberg	8,62	10,20	3.107	461.066	418.891	3.258	0

ZIELE DER KÜNFTIGEN WOHNBAULANDENTWICKLUNG + EMPFEHLUNGEN

	Gesamtbedarf 2019-2039	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanz. 2019-2039	Bedarfe MW öffentl. gef. 2019-2039
Quantitäten	4.425	631	1.706	1.479-1.577	512-610
anteilig		14,3%	38,6%	33,4-35,5%	11,6-13,8%

Qualitäten

- **Dormagen für Familien attraktiv halten:** zielgruppengerechtes Bauland/Eigenheimangebot für junge Familien und eine entsprechende Infrastruktur (Schulen, Kitas)
- **Seniorengerechte Angebote im Bestand und im Neubau schaffen:** insb. Ückerath, Stadt Zons und Gohr/Broich und Dormagen-Mitte haben heute und künftig einen hohen Handlungsbedarf; auch gemeinschaftliche und generationsübergreifende Wohnangebote schaffen
- **Bestands- und Quartiersentwicklung:** Erhalt und Verbesserung der Wohnqualitäten insb. in den hochverdichteten Quartieren (z.B. Hackenbroich) und der sozialen Infrastruktur (für Familien und ein selbstbestimmtes Leben im Alter); energetische Sanierungsbedarfe auch in Horrem und Stadt Zons mit zahlreichen (marktaktiven) Nachkriegsbeständen

Quellen:

Bevölkerungskennzahlen: Melderegisterauswertungen der Kommunen, Rhein-Kreis Neuss, IT.NRW

Wanderungsverflechtungen: IT.NRW

Wohnungsmarktsituation: Zensus 2011, NRW.BANK, ImmobilienScout24, IT.NRW, Städte und Gemeinden des Rhein-Kreis Neuss (Wohnbauflächen)

Bevölkerungsprognose und Wohnungsbedarfe 2039: IT.NRW

KOMMUNALSTECKBRIEF GREVENBROICH



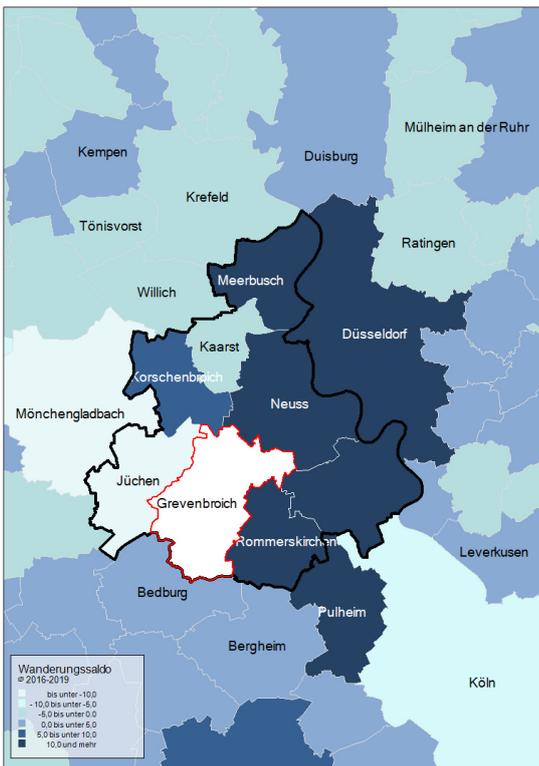
Die Stadt Grevenbroich liegt im Süden des Rhein-Kreis Neuss und fungiert dort, südlich an den Rhein-Erft-Kreis grenzend, als Mittelzentrum. Als Wohnstandort profitieren vor allem Pendler von der günstigen verkehrlichen Anbindung in der zentralen Lage im Städtedreieck zwischen den Metropolen Düsseldorf und Köln (nördlich und südlich am Rhein) sowie von Mönchengladbach im Westen.

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Kommune	Kreis
Bevölkerungsstand 2020	68.004	451.730
Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	16,2	17,3
Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	21,2	22,1
Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	1,8	0,4
Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten 2019/2020 in %	8,5	7,3
Billettermaß 2020	-0,7	-0,8



WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN 2016-2019



Ø Einwohnerbezogener
Wanderungssaldo 2016-
2020

7,2 | 2,7

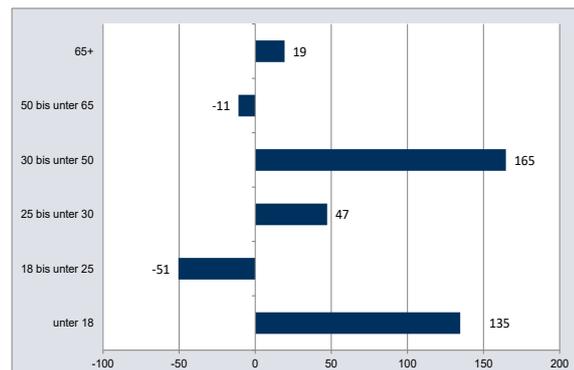
stärkste
Wanderungsverluste

Neuss, Jüchen, Köln

stärkste
Wanderungsgewinne

Neuss, Düsseldorf, Jüchen

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2016-2019



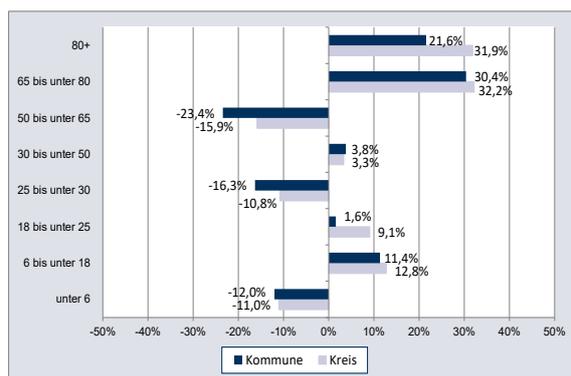
WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Kommune	Kreis
Eigentümerquote 2011 in %	53,6	50,7
Leerstandsquote 2011 in %	2,6	2,5
Ø Wohnfläche je Einwohner 2011 in m ²	43,3	43,6
Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	42,2	48,9
Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	12,5	5,2
Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	7,41	8,47
Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	8,85	10,22
Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	2.523	2.915
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (alle BJ) 2016-2020 in €	350.057	466.799
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	370.369	464.164
Nachfragekennziffer für freistehende Einfamilienhäuser (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	2.264	2.203
Ø Bauintensität (Baufertigstellungen pro 1.000 EW) von Mehrfamilienhäusern 2016-2019	1,2	1,5
Ø Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016-2019	1,1	1,2



BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Altersspezifische Bevölkerungsprognose 2019-2039



- +** Hochaltrige, junge Senioren
- Best Ager, Starterhaushalte, Kinder

	Kommune	Kreis
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2039	64.025	474.886
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019-2039 in %	1,0	4,9

KENNZIFFERN AUF QUARTIERSEBENE



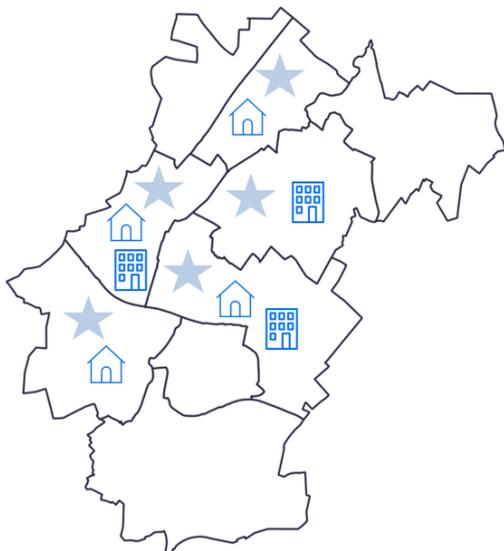
- 1 Grevenbroich
- 2 Gustorf
- 3 Frimmersdorf
- 4 Kapellen
- 5 Hemmerden

- 6 Wevelinghoven
- 7 Neukirchen
- 8 Neuenhausen
- 9 Elsen

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Bevölkerungsstand 2020	Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	Anteil SGBII-Empfänger an allen Pers. 2020 in %	Anteil Grundsicherungsempfänger an allen über 64-Jährigen 2020 in %	Billettermaß 2020
1 Grevenbroich	16.697	15,6	22,7	3,1	7,4	4,0	-0,8
2 Gustorf	6.449	17,8	20,4	1,8	10,1	4,9	-0,6
3 Frimmersdorf	4.818	16,4	19,8	-2,2	8,6	2,8	-0,7
4 Kapellen	7.553	19,9	19,6	3,3	4,1	1,8	-0,6
5 Hemmerden	2.608	14,8	23,6	-1,5	2,3	1,1	-1,1
6 Wevelinghoven	8.103	14,9	23,0	2,6	5,4	2,9	-0,9
7 Neukirchen	4.214	16,1	24,3	0,5	1,2	1,1	-1,0
8 Neuenhausen	3.156	16,2	21,5	0,6	5,5	4,3	-0,8
9 Elsen	14.406	17,5	18,5	1,6	11,6	3,1	-0,6

WOHNUNGSBEDARFE AUF QUARTIERSEBENE



-  Empfehlung zur prioritären Entwicklung auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials und verfügbarer Flächenpotenziale
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Einfamilienhaussegment
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Mehrfamilienhaussegment

WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (alle BJ) 2016-2020 in €	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	Nachfragekennziffer für freistehende EFH 2016-2020 (alle BJ) in Hits/Monat (pro Objekt)	Wohnbauflächenreserven in B-Plänen und FNP in Wohneinheiten
1 Grevenbroich	7,69	8,97	2.386	375.038	352.157	1.081	268
2 Gustorf	6,96	8,75	2.247	345.187	461.097	3.659	317
3 Frimmersdorf	6,92	7,29	2.179	248.450	274.716	1.768	550
4 Kapellen	7,48	7,99	2.939	366.514	436.204	5.700	200
5 Hemmerden	6,93	8,13	2.959	410.327	493.245	4.720	105
6 Wevelinghoven	7,90	9,52	2.767	358.079	365.199	1.845	320
7 Neukirchen	7,39	8,00	3.595	375.438	410.182	1.466	283
8 Neuenhausen	7,20	8,57	2.175	305.272	338.931	893	0
9 Elsen	7,10	9,03	2.460	353.809	364.984	3.480	2.950

ZIELE DER KÜNFTIGEN WOHNBAULANDENTWICKLUNG + EMPFEHLUNGEN

	Gesamtbedarf 2019-2039	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanz. 2019-2039	Bedarfe MW öffentl. gef. 2019-2039
Quantitäten	1.979	530	530	250-788	130-668
anteilig		26,8%	26,8%	12,5-39,8%	6,6-33,8%

Qualitäten

- **Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau ankurbeln:** zielgruppengerechte Mietwohnungsangebote schaffen (auch öffentlich gefördert); Ersatzwohnungsneubau in zentralen Lagen nutzen
- **Angebote für Senioren ausbauen:** Neubau von barrierefreien Mietwohnungen mit 1-2 Zimmern und Eigentumswohnungen mit 2-3 Zimmern in integrierten Lagen; barrierearme Anpassung im Wohnungsbestand
- **Quartiere, die besonders stark vor der Herausforderung „Überalterung“ stehen:** Hemmerden, Neukirchen, Neuenhausen, Wevelinghoven
- **Versorgung einkommenschwacher Haushalte** besonders relevant in den Quartieren Elsen und Gustorf
- **Insb. in Frimmersdorf und Gustorf die Bestandsqualifizierung in den Blick nehmen:** hoher Anteil an MW aus den Nachkriegsjahrzehnten am Markt

Quellen:

Bevölkerungskennzahlen: Melderegisterauswertungen der Kommunen, Rhein-Kreis Neuss, IT.NRW

Wanderungsverflechtungen: IT.NRW

Wohnungsmarktsituation: Zensus 2011, NRW.BANK, ImmobilienScout24, IT.NRW, Städte und Gemeinden des Rhein-Kreis Neuss (Wohnbauflächen)

Bevölkerungsprognose und Wohnungsbedarfe 2039: IT.NRW

KOMMUNALSTECKBRIEF JÜCHEN



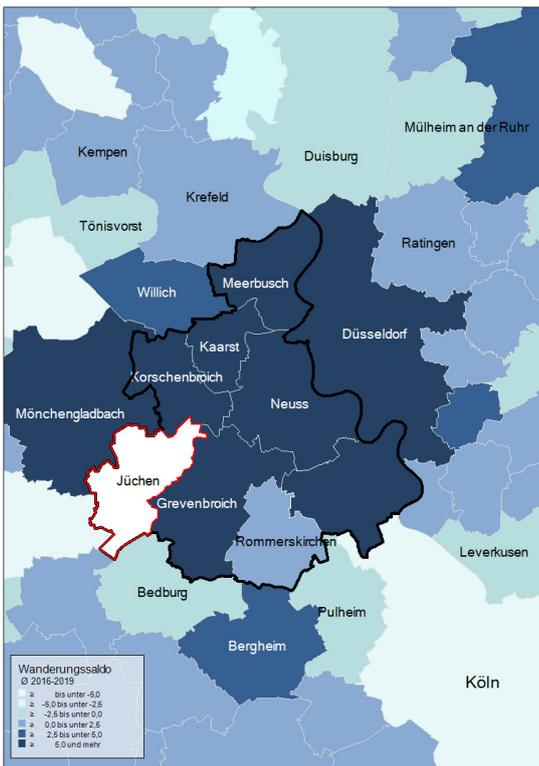
Die Stadt Jüchen im Westen des Rhein-Kreis Neuss ist sowohl strukturell als auch geographisch geprägt durch den Einfluss des Tagebau Garzweiler im Süden. Dank der zentral verlaufenden Autobahnen A 46, A 44 und A 61 sowie dem Schienenverkehr (RE 8, RB 27) ist die Stadt hervorragend sowohl an die Nachbarstadt Mönchengladbach als auch an die Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln angeschlossen.

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Kommune	Kreis
Bevölkerungsstand 2020	23.906	451.730
Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	17,2	17,3
Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	21,4	22,1
Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	0,8	0,4
Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten 2019/2020 in %	5,6	7,3
Billettermaß 2020	-0,8	-0,8



WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN 2016-2019



Ø Einwohnerbezogener Wanderungssaldo 2016-2020

7,2

2,7

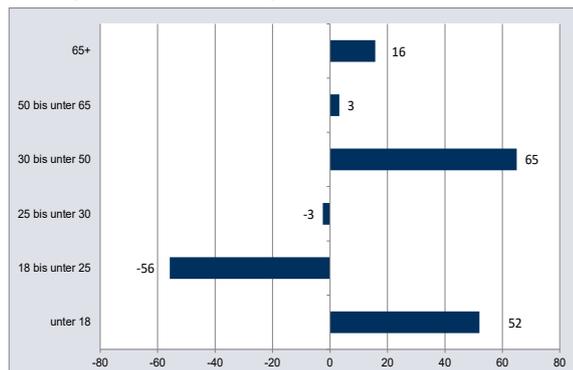
stärkste Wanderungsverluste

Mönchengladbach, Grevenbroich

stärkste Wanderungsgewinne

Mönchengladbach, Grevenbroich, Neuss

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2016-2019

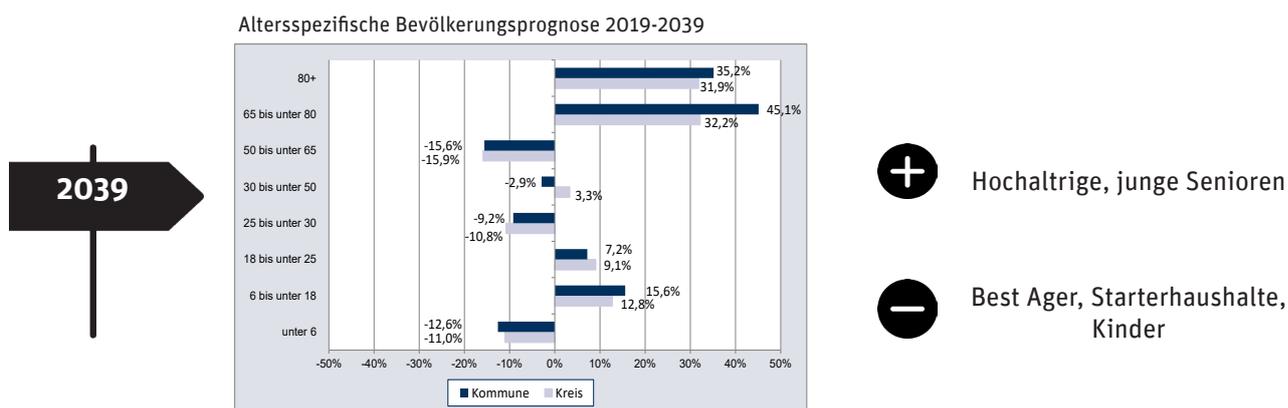


WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Kommune	Kreis
Eigentümerquote 2011 in %	65,5	50,7
Leerstandsquote 2011 in %	2,1	2,5
Ø Wohnfläche je Einwohner 2011 in m ²	45,5	43,6
Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	25,1	48,9
Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	25,5	5,2
Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	7,01	8,47
Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	8,43	10,22
Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	2.375	2.915
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (alle BJ) 2016-2020 in €	345.107	466.799
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	372.865	464.164
Nachfragekennziffer für freistehende Einfamilienhäuser (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	1.261	2.203
Ø Bauintensität (Baufertigstellungen pro 1.000 EW) von Mehrfamilienhäusern 2016-2019	0,6	1,5
Ø Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016-2019	1,6	1,2



BEVÖLKERUNGSPROGNOSE



	Kommune	Kreis
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2039	24.713	474.886
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019-2039 in %	5,5	4,9

KENNZIFFERN AUF QUARTIERSEBENE



1 Bedburdyck
2 Hochneukirch

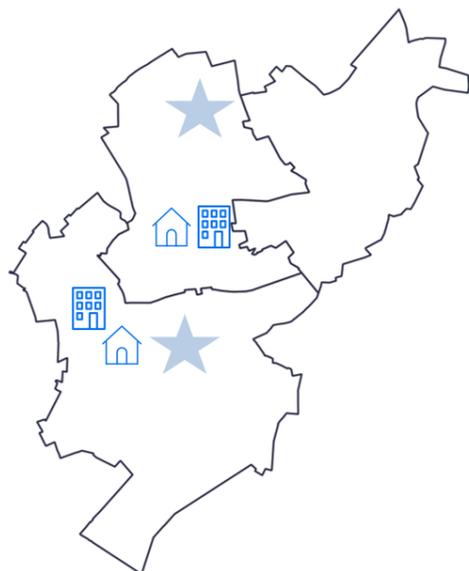
3 Jüchen

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN



	Bevölkerungsstand 2020	Anteil unter 18-jähriger 2020 in %	Anteil über 64-jähriger 2020 in %	Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	Anteil SGBII-Empfänger an allen Pers. 2020 in %	Anteil Grundsicherungsempfänger an allen über 64-jährigen 2020 in %	Billettermaß 2020
1 Bedburdyck	7.130	15,3	22,7	-1,4	1,9	2,0	-1,1
2 Hochneukirch	8.042	18,1	20,9	3,0	7,4	4,8	-0,7
3 Jüchen	8.734	17,9	20,8	0,8	4,8	3,9	-0,7

WOHNUNGSBEDARFE AUF QUARTIERSEBENE



-  Empfehlung zur prioritären Entwicklung auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials und verfügbarer Flächenpotenziale
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Einfamilienhaussegment
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Mehrfamilienhaussegment

WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (alle BJ) 2016-2020 in €	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	Nachfragekennziffer für freistehende EFH (alle BJ) in Hits/Monat (pro Objekt)	Wohnbauflächenreserven in B-Plänen und FNP in Wohneinheiten
1 Bedburdyck	7,15	8,41	2.519	374.446	442.099	1.659	177
2 Hochneukirch	6,81	7,94	2.434	336.477	377.228	1.361	1.854
3 Jüchen	7,07	8,74	2.279	340.865	362.929	1.060	858

ZIELE DER KÜNFTIGEN WOHNBAULANDENTWICKLUNG + EMPFEHLUNGEN

	Gesamtbedarf 2019-2039	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanz. 2019-2039	Bedarfe MW öffentl. gef. 2019-2039
Quantitäten	1.170	97	669	83-283	120-320
anteilig		8,3%	57,2%	7,1-24,2%	10,3-27,4%

Qualitäten

- **Für Familien attraktiv bleiben:** Bauland-/Eigenheimangebot in unterschiedlichen Preis- und Ausstattungssegmenten: freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- **Angebote für Senioren ausbauen:** Neubau von barrierefreien Mietwohnungen mit 1-2 Zimmern und Eigentumswohnungen mit 2-3 Zimmern in integrierten Lagen; barrierearme Anpassung im Wohnungsbestand
- **Bestandsentwicklung „Alte Ortskerne“:** nachfragegerechte Anpassungen prüfen: Grundrissanpassungen, Zusammenlegungen etc.
- **Quartier Bedburdyk** in Bezug auf Überalterung und altersgerechte Wohn- und Wohnumfeldangebote besonders in den Fokus nehmen

Quellen:

Bevölkerungskennzahlen: Melderegisterauswertungen der Kommunen, Rhein-Kreis Neuss, IT.NRW

Wanderungsverflechtungen: IT.NRW

Wohnungsmarktsituation: Zensus 2011, NRW.BANK, ImmobilienScout24, IT.NRW, Städte und Gemeinden des Rhein-Kreis Neuss (Wohnbauflächen)

Bevölkerungsprognose und Wohnungsbedarfe 2039: IT.NRW

KOMMUNALSTECKBRIEF KAARST



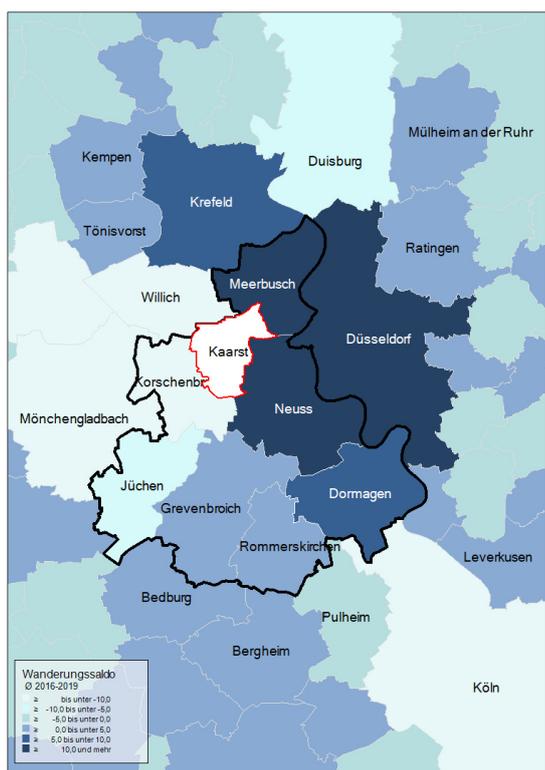
Mit nur knapp über 34 km² Ausmaß ist Kaarst die kleinste und nach Neuss die am dichtesten besiedelte Gemeinde des Rhein-Kreis Neuss. Die mittlere kreisangehörige Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen Mönchengladbach und Düsseldorf. Dank des Autobahnkreuzes erreichen Pendler auch das nördlich gelegene Krefeld in kürzester Zeit.

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Kommune	Kreis
Bevölkerungsstand 2020	43.808	451.730
Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	16,9	17,3
Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	25,7	22,1
Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	0,9	0,4
Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten 2019/2020 in %	4,8	7,3
Billettermaß 2020	-0,9	-0,8



WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN 2016-2019



Ø Einwohnerbezogener
Wanderungssaldo 2016-
2020

4,1

2,7

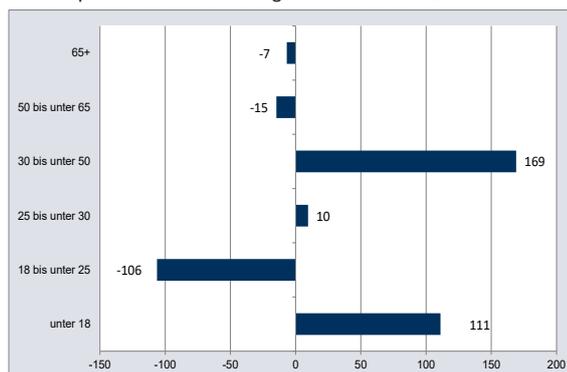
stärkste
Wanderungsverluste

Neuss, Düsseldorf, Korsch-
broich

stärkste
Wanderungsgewinne

Neuss, Düsseldorf,
Meerbusch

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2016-2019

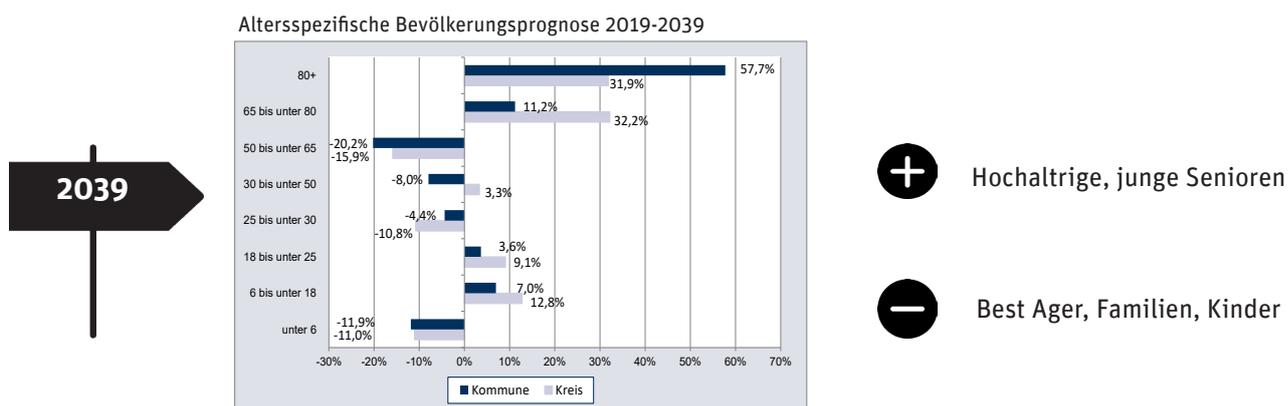


WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Kommune	Kreis
Eigentümerquote 2011 in %	60,5	50,7
Leerstandsquote 2011 in %	1,6	2,5
Ø Wohnfläche je Einwohner 2011 in m ²	45,8	43,6
Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	45,5	48,9
Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	4,4	5,2
Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	8,49	8,47
Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	10,41	10,22
Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	3.020	2.915
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (alle BJ) 2016-2020 in €	539.480	466.799
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	504.413	464.164
Nachfragekennziffer für freistehende Einfamilienhäuser (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	2.551	2.203
Ø Bauintensität (Baufertigstellungen pro 1.000 EW) von Mehrfamilienhäusern 2016-2019	1,6	1,5
Ø Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016-2019	0,9	1,2

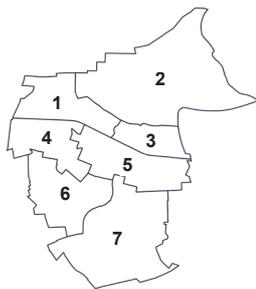


BEVÖLKERUNGSPROGNOSE



	Kommune	Kreis
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2039	43.366	474.886
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019-2039 in %	0,2	4,9

KENNZIFFERN AUF QUARTIERSEBENE

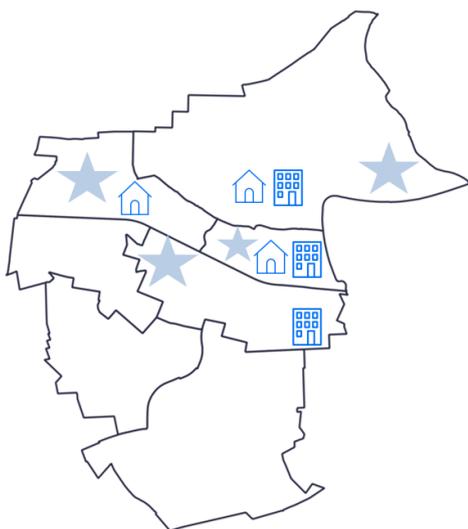


- 1 Broicherdorf
- 2 Kaarst/Kleinsiep/Broicherseite
- 3 Stakerseite/Hinterfeld
- 4 Vorst/Linning
- 5 Holzbüttgen
- 6 Driesch
- 7 Büttgen

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Bevölkerungsstand 2020	Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	Anteil SGBII-Empfänger an allen Pers. 2020 in %	Anteil Grundsicherungsempfänger an allen über 64-Jährigen 2020 in %	Billettermaß 2020
1 Broicherdorf	5.726	17,9	23,0	-0,5	6,1	4,3	-0,8
2 Kaarst/Kleinsiep/Broichers.	14.508	16,5	24,9	0,3	5,2	2,6	-1,0
3 Stakerseite/Hinterfeld	3.871	13,9	33,4	1,5	2,5	4,3	-1,4
4 Vorst/Linning	5.720	15,8	26,8	2,8	2,3	0,9	-1,1
5 Holzbüttgen	6.191	16,6	24,1	-0,6	4,6	4,2	-0,8
6 Driesch	885	22,6	19,1	5,4	5,0	17,2	-0,5
7 Büttgen	6.907	18,9	26,5	2,1	5,1	2,7	-0,9

WOHNUNGSBEDARFE AUF QUARTIERSEBENE



-  Empfehlung zur prioritären Entwicklung auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials und verfügbarer Flächenpotenziale
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Einfamilienhaussegment
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Mehrfamilienhaussegment

WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m²	Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m²	Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (alle BJ) 2016-2020 in €	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	Nachfragekennziffer für freistehende EFH 2016-2020 (alle BJ) in Hits/Monat (pro Objekt)	Wohnbauflächenreserven in B-Plänen und FNP in Wohneinheiten
1 Broicherdorf	8,57	10,24	2.909	514.525	484.001	5.709	0
2 Kaarst/Kleinsiep/Boicherseite	8,30	10,57	3.097	575.851	490.382	2.398	281
3 Stakerseite/Hinterfeld	8,54	10,17	3.124	627.277	545.598	2.400	0
4 Vorst/Linning	8,58	9,90	3.479	424.302	499.432	2.890	466
5 Holzbüttgen	8,71	10,82	3.114	490.647	443.774	2.150	39
6 Driesch	8,39	9,94	2.999	504.621	554.022	1.980	0
7 Büttgen	8,48	10,76	2.673	517.346	556.500	2.032	42

ZIELE DER KÜNFTIGEN WOHNBAULANDENTWICKLUNG + EMPFEHLUNGEN

	Gesamtbedarf 2019-2039	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanz. 2019-2039	Bedarfe MW öffentl. gef. 2017-2030
Quantitäten	1.424	414	448	373-515	47-189
anteilig		29,1%	31,5%	26,2 - 36,2%	3,3-13,3%

Qualitäten

- **„Wohnen im Alter“ und Quartiersentwicklung stärker in den Blick nehmen:** den Generationenwechsel fördern und differenzierte Wohnangebote für Senioren schaffen (auch alternative Wohnprojekte); Quartiere Stakerseite/Hinterfeld und Vorst-Linning besonders fokussieren
- **Bestandssanierung und Generationenwechsel fördern:** insb. in den alternden EFH-Quartieren Wohnraumanpassung und energetische Sanierungen über Beratungsleistungen ankurbeln; relativ günstige, kleine Häuser mit Ausbaupotenzial sind besonders gefragt
- **Freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau anregen:** Bedarf nach kleinen Wohnungen für 1- bis 2-Pers.Haushalte (bis 65 m²), aber auch nach familiengerechten Wohnungen

Quellen:

Bevölkerungskennzahlen: Melderegisterauswertungen der Kommunen, Rhein-Kreis Neuss, IT.NRW

Wanderungsverflechtungen: IT.NRW

Wohnungsmarktsituation: Zensus 2011, NRW.BANK, ImmobilienScout24, IT.NRW, Städte und Gemeinden des Rhein-Kreis Neuss (Wohnbauflächen)

Bevölkerungsprognose und Wohnungsbedarfe 2039: IT.NRW

KOMMUNALSTECKBRIEF KORSCHENBROICH



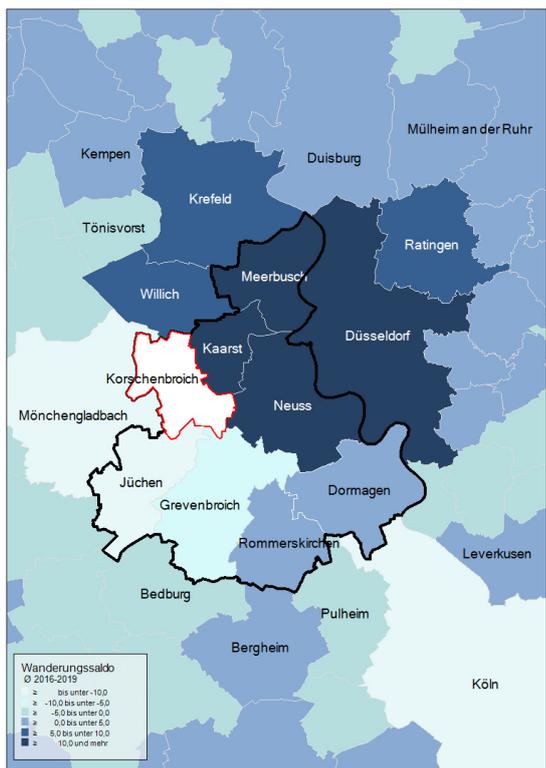
Die Mittelstadt Korschbroich liegt im Nordwesten des Rhein-Kreis Neuss und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Die geographisch günstige Lage zwischen den Ballungsräumen Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf bietet Pendlern einen optimalen Ausgangspunkt, das ländliche Idyll gleichwohl einen familienfreundlichen Wohnort.

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Kommune	Kreis
Bevölkerungsstand 2020	34.636	451.730
Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	16,5	17,3
Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	23,7	22,1
Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	1,8	0,4
Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten 2019/2020 in %	3,7	7,3
Billettermaß 2020	-1,0	-0,8



WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN 2016-2019



Ø Einwohnerbezogener
Wanderungssaldo 2016-
2020

6,4 | 2,7

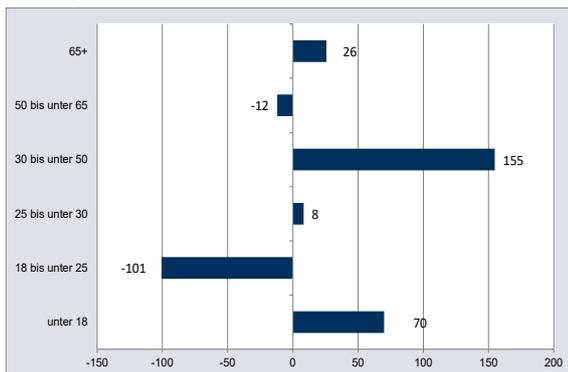
stärkste
Wanderungsverluste

Mönchengladbach, Köln, Düsseldorf

stärkste
Wanderungsgewinne

Mönchengladbach, Düsseldorf, Neuss

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2016-2019



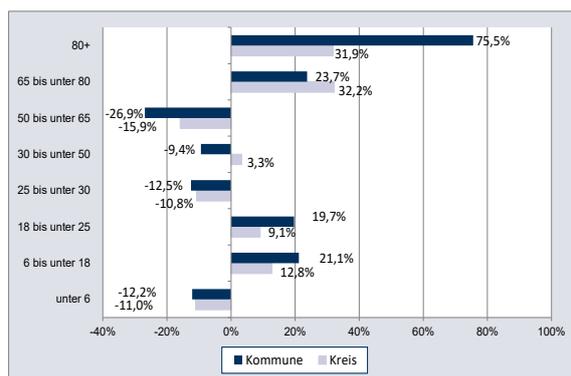
WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Kommune	Kreis
Eigentümerquote 2011 in %	60,9	50,7
Leerstandsquote 2011 in %	2,2	2,5
Ø Wohnfläche je Einwohner 2011 in m ²	47,7	43,6
Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	31,9	48,9
Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	5,1	5,2
Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	8,07	8,47
Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	10,22	10,22
Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	3.248	2.915
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (alle BJ) 2016-2020 in €	469.282	466.799
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	477.114	464.164
Nachfragekennziffer für freistehende Einfamilienhäuser (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	1.908	2.203
Ø Bauintensität (Baufertigstellungen pro 1.000 EW) von Mehrfamilienhäusern 2016-2019	2,9	1,5
Ø Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016-2019	1,6	1,2



BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Altersspezifische Bevölkerungsprognose 2019-2039



+ Hochaltrige, junge Senioren, Starterhaushalte, Schulkinder

- Best Ager, Familien, Kinder

	Kommune	Kreis
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2039	33.831	474.886
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019-2039 in %	2,0	4,9

KENNZIFFERN AUF QUARTIERSEBENE



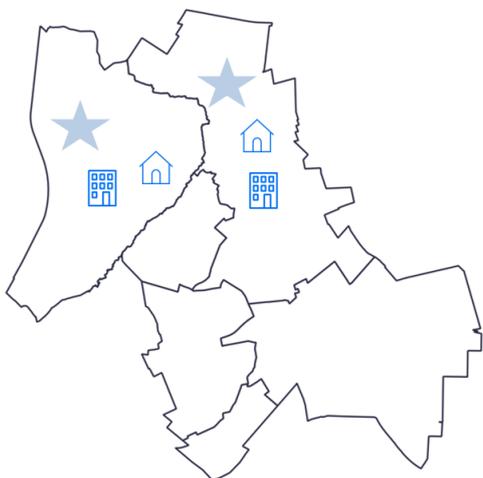
1 Glehn
2 Kleinenbroich
3 Korschenbroich

4 Liedberg
5 Pesch
6 Steinforth

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Bevölkerungsstand 2020	Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	Anteil SGBII-Empfänger an allen Pers. 2020 in %	Anteil Grundsicherungsempfänger an allen über 64-Jährigen 2020 in %	Billettermaß 2020
1 Glehn	6.194	17,1	23,3	0,3	2,4	1,3	-0,9
2 Kleinenbroich	10.987	16,5	23,5	2,7	4,1	2,4	-0,9
3 Korschenbroich	12.212	16,1	24,4	3,0	3,0	2,6	-1,0
4 Liedberg	2.281	17,0	23,0	-3,4	2,3	1,9	-1,1
5 Pesch	2.306	16,4	23,5	1,2	2,0	1,1	-1,0
6 Steinforth	656	13,4	22,3	0,8	3,0	2,1	-1,0

WOHNUNGSBEDARFE AUF QUARTIERSEBENE



-  Empfehlung zur prioritären Entwicklung auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials und verfügbarer Flächenpotenziale
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Einfamilienhaussegment
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Mehrfamilienhaussegment

WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (alle BJ) 2016-2020 in €	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	Nachfragekennziffer für freistehende EFH 2016-2020 (alle BJ) in Hits/Monat (pro Objekt)	Wohnbauflächenreserven in B-Plänen und FNP in Wohneinheiten
1 Glehn	7,93	9,81	3.302	449.327	508.059	1.835	276
2 Kleinenbroich	8,00	9,85	3.273	455.033	453.226	1.667	781
3 Korschenbroich	8,23	10,60	3.127	530.606	542.117	2.146	1.080
4 Liedberg	8,23	10,41	3.689	465.698	495.696	1.581	35
5 Pesch	7,87	9,67	3.209	408.943	333.000	3.633	100
6 Steinforth	6,40	5,33	3.982	450.692	463.757	787	0

ZIELE DER KÜNFTIGEN WOHNBAULANDENTWICKLUNG + EMPFEHLUNGEN

	Gesamtbedarf 2019-2039	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanz. 2019-2039	Bedarfe MW öffentl. gef. 2019-2039
Quantitäten	1.138	290	403	333-376	69-112
anteilig		25,5%	35,4%	29,3-33,0%	6,1-9,7

Qualitäten

- **Quantitative und qualitative Bedarfe bei altersgerechtem Wohnraum bedienen:** insb. in den Quartieren Korschenbroich, Liedberg und Kleinenbroich spielt das Thema Wohnen im Alter eine große Rolle; auch alternative Wohnformen und (optionale) Betreuungsoptionen anbieten
- **Keine „alternden Einfamilienhausquartiere“ von morgen produzieren:** gemischte Bau- und Nutzungsstrukturen und breite Zielgruppenansprache bei den Neubaugebieten; auch Geschosswohnungsbau, Anliegerwohnungen und Begegnungsräume „mitplanen“

Quellen:

Bevölkerungskennzahlen: Melderegisterauswertungen der Kommunen, Rhein-Kreis Neuss, IT.NRW

Wanderungsverflechtungen: IT.NRW

Wohnungsmarktsituation: Zensus 2011, NRW.BANK, ImmobilienScout24, IT.NRW, Städte und Gemeinden des Rhein-Kreis Neuss (Wohnbauflächen)

Bevölkerungsprognose und Wohnungsbedarfe 2039: IT.NRW

KOMMUNALSTECKBRIEF MEERBUSCH



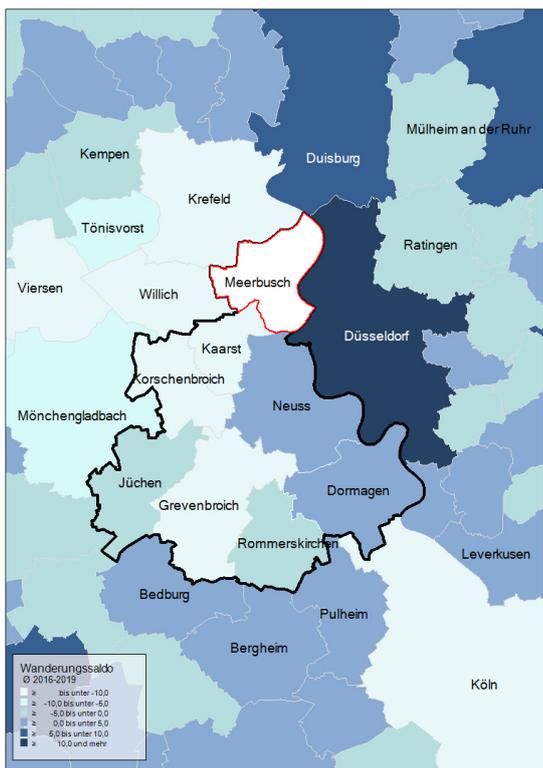
Als nördlichste Stadt im Rhein-Kreis Neuss grenzt die Gemeinde unter anderem an die Stadt Krefeld und die Rheinmetropole Düsseldorf. Die schätzenswerte geographische Lage bietet vor allem jungen Menschen und Familien die Vorteile großstadtnahem Wohnens gepaart mit der Ruhe einer Vorstadt und der Möglichkeit einer Wohnlage am Rheinufer.

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Kommune	Kreis
Bevölkerungsstand 2020	58.077	451.730
Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	17,3	17,3
Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	23,1	22,1
Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	2,5	0,4
Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten 2019/2020 in %	5,1	7,3
Billettermaß 2020	-0,7	-0,8



WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN 2016-2019



Ø Einwohnerbezogener Wanderungssaldo 2016-2020

10,1 | 2,7

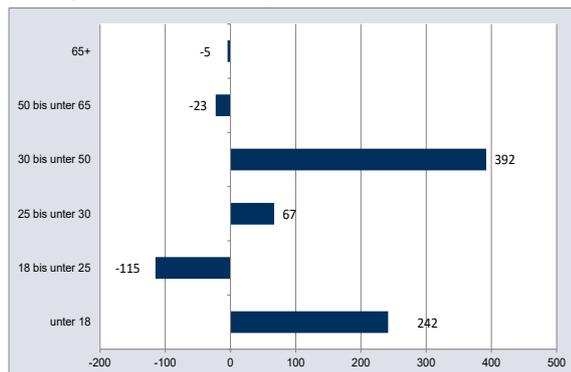
stärkste Wanderungsverluste

Düsseldorf, Krefeld, Viersen

stärkste Wanderungsgewinne

Düsseldorf, Neuss, Krefeld

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2016-2019



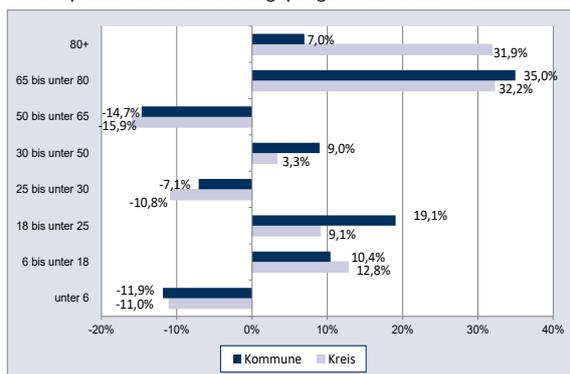
WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Kommune	Kreis
Eigentümerquote 2011 in %	49,9	50,7
Leerstandsquote 2011 in %	2,4	2,5
Ø Wohnfläche je Einwohner 2011 in m ²	48,2	43,6
Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	49,8	48,9
Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	4,4	5,2
Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	9,68	8,47
Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	12,11	10,22
Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	2.301	2.915
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (alle BJ) 2016-2020 in €	656.738	466.799
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	667.745	464.164
Nachfragekennziffer für freistehende Einfamilienhäuser (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	2.346	2.203
Ø Bauintensität (Baufertigstellungen pro 1.000 EW) von Mehrfamilienhäusern 2016-2019	2,1	1,5
Ø Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016-2019	1,9	1,2



BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Altersspezifische Bevölkerungsprognose 2019-2039



+ junge Senioren, Starterhaushalte, Schulkinder

- Best Ager, Familien, Kinder

	Kommune	Kreis
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2039	59.298	474.886
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019-2039 in %	5,9	4,9

KENNZIFFERN AUF QUARTIERSEBENE



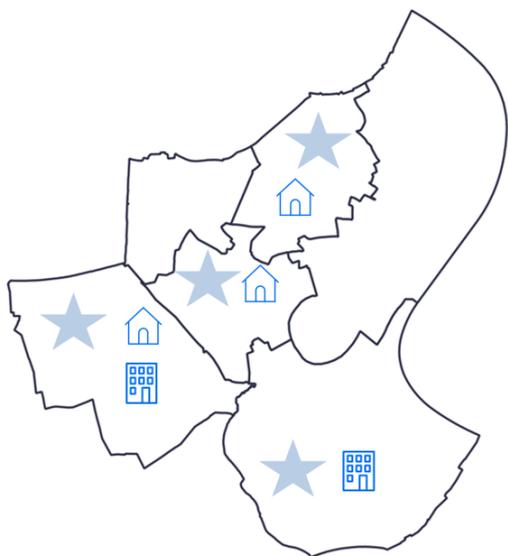
1 Büderich
2 Lank-Latum
3 Ossum-Bösinghoven

4 Osterath
5 Strümp
6 Rheingemeinden

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Bevölkerungsstand 2020	Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	Anteil SGBII-Empfänger an allen Pers. 2020 in %	Anteil Grundsicherungsempfänger an allen über 64-Jährigen 2020 in %	Billettermaß 2020
1 Büderich	23.287	16,9	23,1	3,9	6,0	1,8	-0,8
2 Lank-Latum	9.681	17,2	24,8	-0,2	4,3	1,3	-1,0
3 Ossum-Bösinghoven	2.304	13,9	24,6	3,0	2,4	1,1	-1,0
4 Osterath	13.459	18,2	21,7	3,4	3,7	1,5	-0,8
5 Strümp	6.159	18,0	21,9	-0,2	3,2	2,8	-0,8
6 Rheingemeinden	3.187	17,7	25,4	1,5	1,1	1,0	-1,1

WOHNUNGSBEDARFE AUF QUARTIERSEBENE



-  Empfehlung zur prioritären Entwicklung auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials und verfügbarer Flächenpotenziale
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Einfamilienhaussegment
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Mehrfamilienhaussegment

WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (alle BJ) 2016-2020 in €	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	Nachfragekennziffer für freistehende EFH 2016-2020 (alle BJ) in Hits/Monat (pro Objekt)	Wohnbauflächenreserven in B-Plänen und FNP in Wohneinheiten
1 Buderich	10,09	13,16	2.095	696.061	652.817	1.896	582
2 Lank-Latum	9,29	11,42	2.392	664.433	705.904	2.190	207
3 Ossum-Bösinghoven	8,65	9,27	2.629	515.503	458.889	2.073	0
4 Osterath	9,15	10,49	2.827	641.055	709.994	2.784	1.209
5 Strümp	9,05	11,03	2.461	643.368	623.984	2.583	125
6 Rheingemeinden	9,07	11,65	2.609	710.254	781.687	2.123	40

ZIELE DER KÜFTIGEN WOHNBAULANDENTWICKLUNG + EMPFEHLUNGEN

	Gesamtbedarf 2019-2039	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanz. 2019-2039	Bedarfe MW öffentl. gef. 2019-2039
Quantitäten	3.459	576	1.150	1.285-1.429	304-448
anteilig		16,7%	33,3%	37,0-41,3%	8,8-13,0%

Qualitäten

- **Im Geschosswohnungsbau verstärkt die Zielgruppe der Senioren in den Blick nehmen:** kleine bis mittlere Wohnflächen: 50-65 m² (1 Pers.), 65-90 m² (2 Pers.), barrierefreies Bad
- **„Bezahlbare“ Eigenheimangebote:** Schaffung preisgünstigerer Eigenheime (DHH/RH mit überschaubaren Wohn-/Grundstücksflächen (120-140 m² Wohnfläche), z.B. in Osterath
- **Bestandserhaltung und Bestandsumbau:** Buderich und Osterath zeigen Indizien für „alternde Einfamilienhausquartieren“ mit hohem energetischen Sanierungsbedarf; im Geschosswohnungsbau weisen Strümp und Ossum-Bösinghoven hohe Anteile an Nachkriegsbauten (marktaktives Angebot) auf
- **Altersgerechte Quartiersentwicklung und seniorengerechter Umbau:** Ossum-Bösinghoven und Rheingemeinden in den Fokus nehmen

Quellen:

Bevölkerungskennzahlen: Melderegisterauswertungen der Kommunen, Rhein-Kreis Neuss, IT.NRW

Wanderungsverflechtungen: IT.NRW

Wohnungsmarktsituation: Zensus 2011, NRW.BANK, ImmobilienScout24, IT.NRW, Städte und Gemeinden des Rhein-Kreis Neuss (Wohnbauflächen)

Bevölkerungsprognose und Wohnungsbedarfe 2039: IT.NRW

KOMMUNALSTECKBRIEF NEUSS



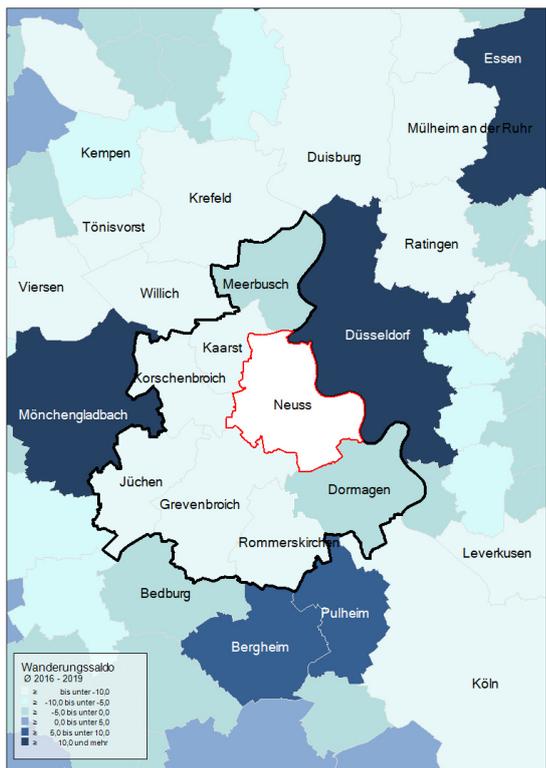
Mit einer über 2.000-jährigen Geschichte gilt Neuss als eine der ältesten Städte Deutschlands. Die gleichzeitig bevölkerungsstärkste deutsche, kreisangehörige Großstadt ist Namensgeber des Landkreises und stellt ein wichtiges Mittelzentrum innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr da. Begünstigt wird der Wohnstandort vor allem durch die direkte Nachbarschaft zur Metropole Düsseldorf.

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Kommune	Kreis
Bevölkerungsstand 2020	159.401	451.730
Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	17,6	17,3
Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	20,9	22,1
Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	0,6	0,4
Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten 2019/2020 in %	10,1	7,3
Billettermaß 2020	-0,7	-0,8



WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN 2016-2019



Ø Einwohnerbezogener Wanderungssaldo 2016-2020

-0,1 | 2,7

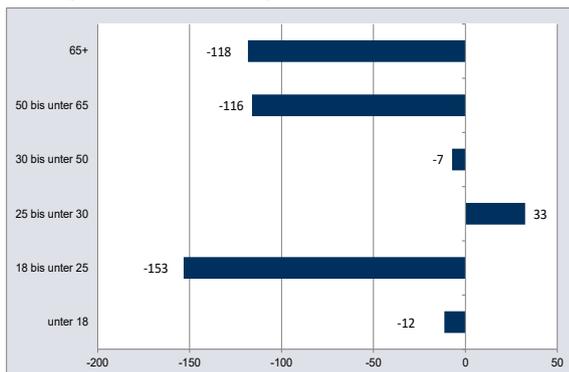
stärkste Wanderungsverluste

Düsseldorf, Kaarst, Grevenbroich

stärkste Wanderungsgewinne

Düsseldorf, Mönchengladbach, Essen

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2016-2019



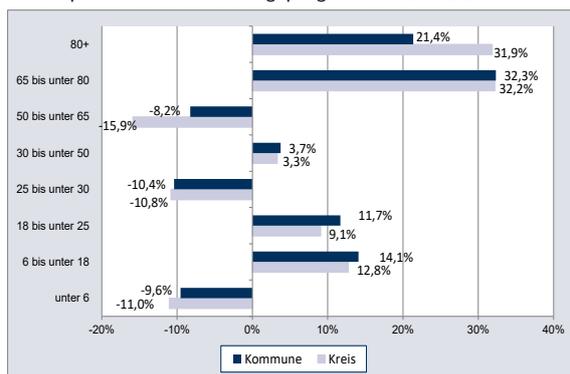
WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Kommune	Kreis
Eigentümerquote 2011 in %	40,8	50,7
Leerstandsquote 2011 in %	2,6	2,5
Ø Wohnfläche je Einwohner 2011 in m ²	40,9	43,6
Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	60,2	48,9
Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	15,4	5,2
Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	8,47	8,47
Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	10,24	10,22
Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	3.219	2.915
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (alle BJ) 2016-2020 in €	542.627	466.799
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	539.318	464.164
Nachfragekennziffer für freistehende Einfamilienhäuser (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	2.733	2.203
Ø Bauintensität (Baufertigstellungen pro 1.000 EW) von Mehrfamilienhäusern 2016-2019	1,2	1,5
Ø Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016-2019	1,0	1,2



BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Altersspezifische Bevölkerungsprognose 2019-2039



+ Hochaltrige, junge Senioren, Starterhaushalte, Schulkinder

- Best Ager, Starterhaushalte, Kinder

	Kommune	Kreis
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2039	165.070	474.886
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019-2039 in %	6,4	4,9

KENNZIFFERN AUF QUARTIERSEBENE



1 Augustinusviertel	9 Grefrath	17 Pomona
2 Barbaraviertel	10 Grimlinghausen	18 Rosellen
3 Dreikönigenviertel	11 Hafengebiet/Hammfeld	19 Selikum/Reuschenberg
4 Erfttal	12 Hoisten/Speck/Wehl	20 Stadionviertel
5 Furth-Mitte	13 Holzheim	21 Uedesheim
6 Furth-Nord	14 Innenstadt	22 Vogelsang
7 Furth-Süd	15 Morgensternheide	23 Weckhoven
8 Gnadental	16 Norf	24 Weißenberg
		25 Westfeld

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

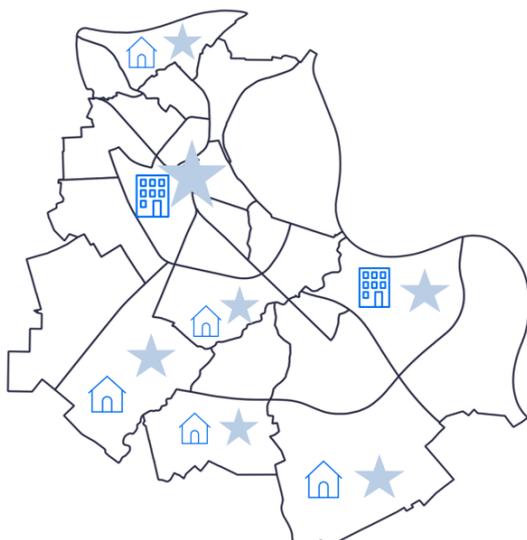


	Bevölkerungs- stand 2020	Anteil unter 18- Jähriger 2020 in %	Anteil über 64- Jähriger 2020 in %	Bevölkerungs- entwicklung 2016-2020 in %	Anteil SGBII- Empfänger an allen Pers. 2020 in %	Anteil Grund- sicherungs- empfänger an allen über 64-Jährigen 2020 in %	Billettermaß 2020
1 Augustinusviertel	2.890	12,1	26,9	-14,8	16,2	18,8	-1,2
2 Barbaraviertel	2.888	18,8	14,3	-5,0	31,2	0,7	-0,3
3 Dreikönigenviertel	7.098	15,3	20,0	0,5	10,4	1,0	-0,7
4 Erfttal	5.233	21,3	17,9	-2,6	19,8	0,5	-0,5
5 Furth-Mitte	7.554	16,6	19,3	3,1	21,5	4,9	-0,6
6 Furth-Nord	4.843	20,3	18,8	-1,7	13,7	0,4	-0,5
7 Furth-Süd	9.956	19,8	17,2	0,5	15,5	1,0	-0,4
8 Gnadental	5.390	18,2	6,2	1,9	2,7	2,7	-0,8
9 Grefrath	3.460	15,1	26,2	-3,7	2,7	0,3	-1,2
10 Grimlinghausen	8.375	15,9	18,1	-0,4	5,3	4,8	-0,7
11 Hafengebiet/Hammfeld	2.696	15,2	13,1	40,1	11,8	68,8	-0,3
12 Hoisten/Speck/Wehl	4.352	16,3	24,5	-0,8	1,9	0,4	-1,0
13 Holzheim	7.857	16,9	22,3	0,6	5,3	0,9	-0,8
14 Innenstadt	12.062	12,8	22,2	0,9	10,4	13,8	-0,7
15 Morgensternheide	532	17,3	22,2	3,3	3,0	0,8	-0,8
16 Norf	10.300	17,5	21,9	-1,2	6,4	1,6	-0,8
17 Pomona	3.537	18,3	20,5	-1,3	10,1	7,6	-0,6
18 Rosellen	14.578	21,3	16,9	2,5	3,2	1,1	-0,5
19 Selikum/Reuschenberg	8.401	16,5	26,8	-1,6	3,7	8,1	-1,1
20 Stadionviertel	10.348	16,5	22,5	2,0	3,7	1,5	-0,8
21 Uedesheim	4.405	18,2	21,2	-0,1	3,6	0,3	-0,8
22 Vogelsang	6.700	16,9	22,5	2,2	4,4	0,3	-0,8
23 Weckhoven	9.117	20,3	22,6	5,3	15,6	2,5	-0,6
24 Weißenberg	6.647	19,9	21,7	-1,7	11,7	7,9	-0,6
25 Westfeld	182	12,1	16,5	-2,7	0,0	40,0	-0,8

WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (alle BJ) 2016-2020 in €	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	Nachfragekennziffer für freistehende EFH (alle BJ) in Hits/Monat (pro Objekt)
1 Augustinusv.	9,03	9,91	3.636	-	-	-
2 Barbaraviertel	7,72	7,95	3.163	-	-	-
3 Dreikönigenviertel	8,90	9,61	3.479	503.571	387.989	2.214
4 Erfttal	7,45	-	2.177	362.000	-	2.437
5 Furth-Mitte	8,43	10,12	3.575	571.039	544.450	3.664
6 Furth-Nord	8,29	9,21	3.645	447.850	355.999	2.970
7 Furth-Süd	8,29	8,50	3.416	442.924	456.045	852
8 Gnadental	8,49	11,29	2.915	575.138	667.971	3.358
9 Grefrath	8,04	-	2.941	534.611	-	2.025
10 Grimlinghausen	8,79	10,92	3.761	503.454	379.542	2.646
11 Hafen/Hammfeld	9,57	-	2.736	477.383	477.383	604
12 Hoisten/Speck/Wehl	8,10	8,35	2.857	498.573	517.187	3.790
13 Holzheim	8,10	9,99	2.928	494.206	508.406	2.430
14 Innenstadt	8,79	11,45	3.147	483.669	466.339	2.762
15 Morgensternheide	8,44	8,73	2.674	700.750	-	3.275
16 Norf	8,30	9,08	2.990	461.665	304.400	4.585
17 Pomona	8,26	10,14	3.155	758.529	820.000	3.157
18 Rosellen	8,41	9,97	2.917	508.561	641.956	2.683
19 Selikum/Reuschenb.	8,04	11,28	2.833	498.214	489.483	2.775
20 Stadionviertel	8,70	10,64	3.332	703.563	721.130	2.541
21 Uedesheim	8,72	10,55	2.912	647.183	568.183	2.488
22 Vogelsang	8,42	11,34	3.184	567.121	501.251	2.382
23 Weckhoven	7,19	8,04	3.137	358.279	349.000	1.467
24 Weißenberg	8,08	9,13	3.990	498.833	-	4.164
25 Westfeld	8,52	-	2.399	395.500	-	1.717

WOHNUNGSBEDARFE AUF QUARTIERSEBENE



-  Empfehlung zur prioritären Entwicklung auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials und verfügbarer Flächenpotenziale
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Einfamilienhaussegment
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Mehrfamilienhaussegment

ZIELE DER KÜNFTIGEN WOHNBAULANDENTWICKLUNG + EMPFEHLUNGEN

	Gesamtbedarf 2019-2039	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanz. 2019-2039	Bedarfe MW öffentl. gef. 2019-2039
Quantitäten	5.148	378	1.722	1.162-2.891	157-1.886
anteilig		7,2%	33,3%	22,6-56,2%	3,1-36,5%

Qualitäten

- **Geschosswohnungsbau qualifizieren und neu bauen:** verstärkter Bedarf nach kleinen Wohnungen (2 Zimmer) und „bezahlbaren“, familiengerechten Wohnungen; Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen (Baulücken) weiterhin als zentrale Aufgabe für die beliebten Innenstadtlagen
- **Bauland und Eigenheimangebote für Familien:** Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit überschaubaren Wohn-/und Grundstücksflächen für „bezahlbare“ Eigenheimangebote forcieren
- **Quantitative und qualitative Bedarfe bei altersgerechtem Wohnraum bedienen:** Barrierearmut bei älteren Zielgruppen gewünscht; insb. in innenstadtnahen Lagen mit fußläufigen Erreichbarkeiten; Errichtung neuer Wohnformen für Senioren; räumliche Schwerpunkte: Gnadental, Grefrath, Selikum/Reuschenberg, Hoisten/Speck/Wehl, Vogelsang

Quellen:

Bevölkerungskennzahlen: Melderegisterauswertungen der Kommunen, Rhein-Kreis Neuss, IT.NRW

Wanderungsverflechtungen: IT.NRW

Wohnungsmarktsituation: Zensus 2011, NRW.BANK, ImmobilienScout24, IT.NRW, Städte und Gemeinden des Rhein-Kreis Neuss (Wohnbauflächen)

Bevölkerungsprognose und Wohnungsbedarfe 2039: IT.NRW

KOMMUNALSTECKBRIEF ROMMERSKIRCHEN



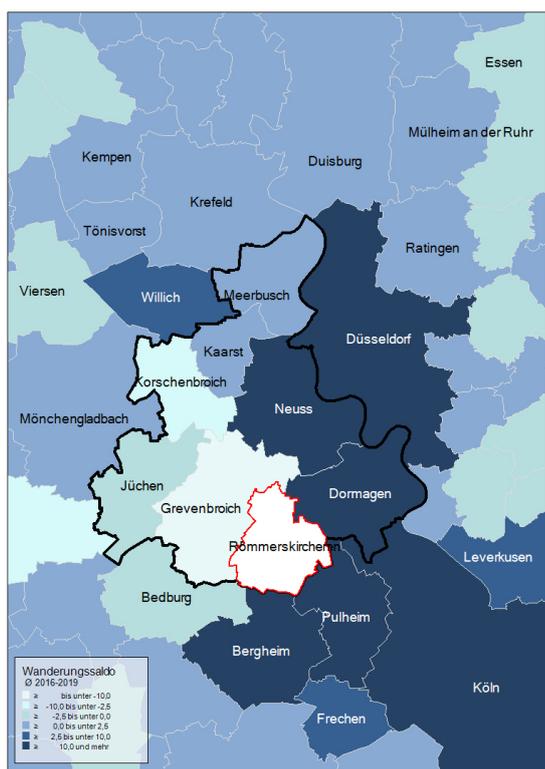
Rommerskirchen ist die kleinste und südlich gelegenste Gemeinde des Rhein-Kreis Neuss. Über zwei Bundesstraßen und mit der Bahn ist Rommerskirchen gut an die umliegenden Metropolregionen angebunden. Besonders Familien profitieren am Wohnstandort durch die ruhige Lage und einer guten Infrastruktur. Angebote für betreutes Wohnen und moderne Pflegeeinrichtungen machen Rommerskirchen aber auch im Alter zu einer lebenswerten Heimat.

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Kommune	Kreis
Bevölkerungsstand 2020	13.898	451.730
Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	17,2	17,3
Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	19,8	22,1
Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	2,2	0,4
Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten 2019/2020 in %	3,8	7,3
Billettermaß 2020	-0,8	-0,8



WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN 2016-2019



Ø Einwohnerbezogener Wanderungssaldo 2016-2020

9,2 | 2,7

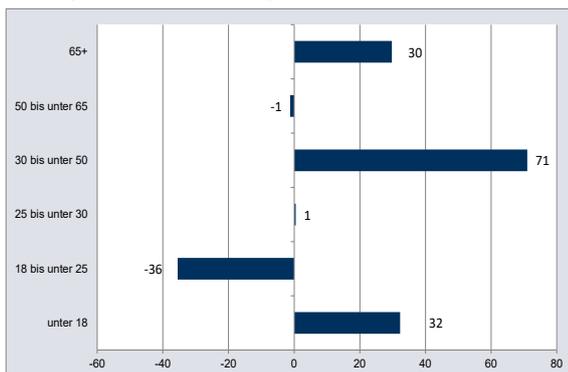
stärkste Wanderungsverluste

Grevenbroich, Köln, Dormagen

stärkste Wanderungsgewinne

Köln, Pulheim, Grevenbroich

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2016-2019



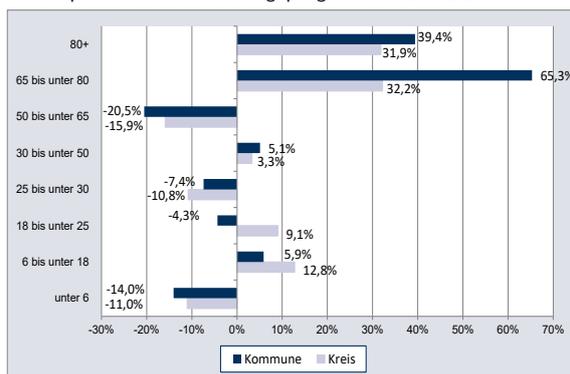
WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Kommune	Kreis
Eigentümerquote 2011 in %	67,8	50,7
Leerstandsquote 2011 in %	2,3	2,5
Ø Wohnfläche je Einwohner 2011 in m ²	46,5	43,6
Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	21,6	48,9
Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2019 in %	3,7	5,2
Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	7,62	8,47
Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	9,54	10,22
Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	2.720	2.915
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (alle BJ) 2016-2020 in €	340.997	466.799
Ø Kaufpreis von freistehenden Einfamilienhäusern (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	358.931	464.164
Nachfragekennziffer für freistehende Einfamilienhäuser (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	1.545	2.203
Ø Bauintensität (Baufertigstellungen pro 1.000 EW) von Mehrfamilienhäusern 2016-2019	0,3	1,5
Ø Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern 2016-2019	2,7	1,2



BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Altersspezifische Bevölkerungsprognose 2019-2039

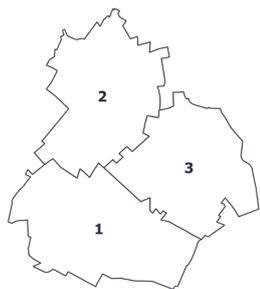


+ Hochaltrige, junge Senioren

- Best Ager, Starterhaushalte, Kinder

	Kommune	Kreis
Prognostizierter Bevölkerungsstand 2039	14.095	474.886
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019-2039 in %	6,6	4,9

KENNZIFFERN AUF QUARTIERSEBENE



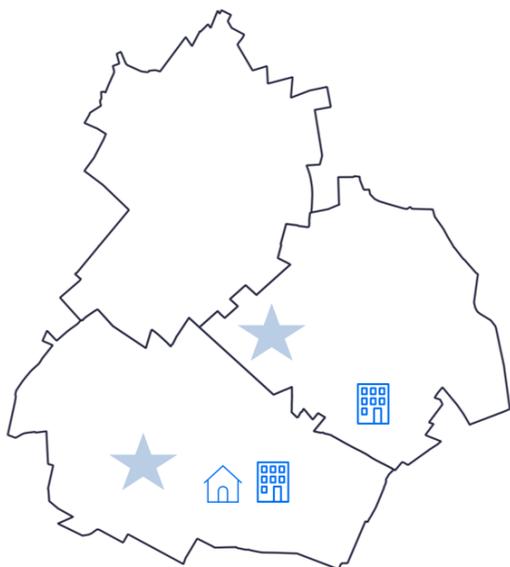
1 Hoeningen/Oekhoven
2 Frixheim-Anstel-Nettesheim-Butzheim

3 Rommerskirchen

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Bevölkerungsstand 2020	Anteil unter 18-Jähriger 2020 in %	Anteil über 64-Jähriger 2020 in %	Bevölkerungsentwicklung 2016-2020 in %	Anteil SGBII-Empfänger an allen Pers. 2020 in %	Anteil Grundsicherungsempfänger an allen über 64-Jährigen 2020 in %	Billettermaß 2020
1 Hoeningen/Oekhoven	3.930	16,7	19,2	1,0	3,5	0,7	-0,8
2 Frixheim-Anstel-Nettesheim-Butzheim	3.819	16,6	20,2	-1,2	2,5	2,2	-0,8
3 Rommerskirchen	6.149	18,0	19,8	5,2	2,2	3,1	-0,7

WOHNUNGSBEDARFE AUF QUARTIERSEBENE



-  Empfehlung zur prioritären Entwicklung auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials und verfügbarer Flächenpotenziale
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Einfamilienhaussegment
-  Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Mehrfamilienhaussegment

WOHNUNGSMARKTSITUATION

	Ø Preis der Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in €/m ²	Ø Preis der Mietwohnungen (ab BJ 2010) 2016-2020 in €/m ²	Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (alle BJ) 2016-2020 in Hits/Monat (pro Objekt)	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (alle BJ) 2016-2020 in €	Ø Kaufpreis von freistehenden EFH (ab BJ 2010) 2016-2020 in €	Nachfragekennziffer für freistehende EFH 2016-2020 (alle BJ) in Hits/Monat (pro Objekt)	Wohnbauflächenreserven in B-Plänen und FNP in Wohneinheiten
1 Hoeningen/ Oekhoven	6,92	7,49	2.744	297.166	296.836	2.900	37
2 Frixheim-Anstel-Nettesheim-Butzheim	7,33	8,64	3.296	301.786	313.278	1.926	15
3 Rommerskirchen	8,08	9,95	2.350	356.959	372.383	1.170	2.230

ZIELE DER KÜNFTIGEN WOHNBAULANDENTWICKLUNG + EMPFEHLUNGEN

	Gesamtbedarf 2019-2039	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanz. 2019-2039	Bedarfe MW öffentl. gef. 2019-2039
Quantitäten	692	30	440	151-165	57-71
anteilig		4,2%	63,6 %	21,7-23,7%	8,1-10,3%

Qualitäten

- **Rommerskirchen als familienfreundlichen Wohnstandort erhalten und weiter ausbauen:** freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften besonders gefragt
- **Wohnumfeld und Infrastruktur für das Leben im Alter anpassen:** insb. die disperse Siedlungsstruktur erfordert langfristige Strategien zur Versorgung
- **Mehrfamilienhäuser stärker in den Blick nehmen:** Mehrfamilienhäuser in kleinen Einheiten (ca. 6 WE) in Einfamilienhausgebiete einstreuen

Quellen:

Bevölkerungskennzahlen: Melderegisterauswertungen der Kommunen, Rhein-Kreis Neuss, IT.NRW

Wanderungsverflechtungen: IT.NRW

Wohnungsmarktsituation: Zensus 2011, NRW.BANK, ImmobilienScout24, IT.NRW, Städte und Gemeinden des Rhein-Kreis Neuss (Wohnbauflächen)

Bevölkerungsprognose und Wohnungsbedarfe 2039: IT.NRW

