

FORTSCHREIBUNG WOHNUNGSBEDARFSANALYSE RHEIN-KREIS NEUSS

RAZA HADZIC, M.Sc. / MARCEL PEIß, M.Sc.
INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH

Grevenbroich, 15.09.2021

1

BAUSTEINE DER WOHNUNGSBEDARFSANALYSE

Analyse

Analyse Nachfragefaktoren
Analyse Wohnungsangebot



Überblick Trends +
Steuerungsdefizite

Prognose

Auswertung Bevölkerungsprognosen
Haushalts-/
Wohnungsbedarfsprognose
Wohnbauflächenbilanz & -bewertung



Darstellung der zukünftigen
Nachfrageentwicklung und
Wohnungsbedarfe

Konzept

Konsequenzen für die
Wohnungsmarktsteuerung



Abgleich mit bisherigem
Konzept

2



MARKTBEWERTUNG

3



WAS IST KONSTANT GEBLIEBEN?

- Weiterhin Einwohnerzuwächse in allen Kommunen, die auf Wachstumsgewinnen beruhen (v.a. aus Düsseldorf, Köln, Mönchengladbach)
- Wohneigentumsbildung ist nach wie vor das maßgebliche Motiv der Zuwanderung aus umliegenden Städten
- Angebotspreise & Nachfragewerte sind in allen Segmenten gestiegen und in der Nähe der Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln weiterhin am höchsten
- Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist weiterhin sehr hoch

4

WAS HAT SICH VERÄNDERT?



- Bauintensität bei MFH übersteigt Bauintensität bei EZFH
- Einwohnerzahlen sind stärker gestiegen, als die Bautätigkeit → Engpässe haben weiter zugenommen
- Lt. Marktexperten: Verdrängungswettbewerb entlang der „Preisrutsche“ in Richtung Jüchen, Grevenbroich & Rommerskirchen und weiter nach Westen nimmt zu
- Baulandverfügbarkeit wird geringer
- Marktanspannung hat deutlich zugenommen, insb. bei Eigenheimen

5

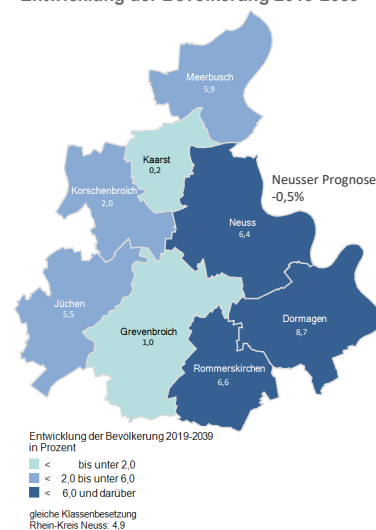
BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Wachstum v.a. durch Nähe zu Düsseldorf und Köln



- Grundlagen: Gemeindemodellrechnung von IT.NRW (Basis-Variante) bis Ende 2039 & Neusser Prognose
- es wachsen insbesondere die an Düsseldorf und Köln angrenzenden Kommunen
- westliche Kommunen: ab Mitte der 2030er kehrt sich Wachstum teilw. in Rückgang um
- im Vergleich zur letzten IT.NRW-Prognose fällt die EW-Zahl 2030 in allen Kommunen höher aus; Ausnahme: Neuss

Entwicklung der Bevölkerung 2019-2039



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

6

NACHFRAGE NACH WOHNRAUM



Die wichtigsten Ergebnisse

- Sich verändernde Altersstrukturen werden folgende Effekte haben:
 - Zunahme der Senioren wird zu deutlichem Anstieg der Nachfrage nach altengerechtem (preisgünstigem) Wohnraum in allen Kommunen führen
 - Wachsende Zahl junger Haushaltsgründer sucht günstige, kleine Wohnungen
 - Ältere Eigenheime können Wohnraum für junge Familien bieten, wenn der Generationenwechsel funktioniert
- Im MW-Segment sind alle Wohnungsgrößen gefragt, ein Nachfrageüberhang besteht jedoch v.a. bei großen Wohnungen im unteren & mittleren Preissegment sowie bei kleinen Wohnungen im unteren Preissegment
- Es herrscht bereits ein Engpass an altengerechten Wohnungen (MW, ETW, EH)
- Weiterhin sehr hohe Nachfrage nach Eigenheimen bei gleichzeitig knappem Baulandangebot; durch steigende Preise auch steigende Nachfrage nach preisgünstigeren Formen wie DHH und RH
- Bis 2040 fallen rd. 50 Prozent der preisgebundenen Wohnungen aus der Bindung, bisherige Bautätigkeit öff. gef. Wohnungen im Kreis reicht nicht aus, auslaufende Bindungen aufzufangen

7

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE



8

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Bedarfe fallen i.d.R. höher aus, als im alten Gutachten



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 (I.T.NRW)	4.446	3.692	8.139	407
Neuss (städtisch)	1.456	3.692	5.148	257
Rommerskirchen	473	219	692	35
Rhein-Kreis Neuss (I.T.NRW)	12.598	9.828	22.426	1.121

Quelle: InWIS 2021; Daten der Kommunen; eigene Berechnung

- Grundlage: Bevölkerungsprognose von IT.NRW
- Gesamtbedarf im Kreis: rd. **22.400 WE** (bzw. 19.400 bei der städtischen Variante für Neuss) bis 2039
- Bedarf bis 2030 in fast allen Kommunen etwas höher, als im vorherigen Gutachten
- Ab 2030 schwächt sich das Wachstum jedoch teilweise ab → in zweiter Hälfte des Zeitraums deutlich niedrigere Wohnungsbedarfe

9

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Bedarfsschwerpunkt weiterhin im Geschosswohnungsbau



- Schwerpunkt des Wohnungsbedarfs kreisweit weiterhin im Geschosswohnungsbau
 - EZFH: rd. 8.100 Wohnungen kreisweit
 - MFH: rd. 14.400 Wohnungen kreisweit
- Bedarf öffentlich geförderter Wohnungen: Korridor von 2.700 bis 5.600 Wohnungen im gesamten Kreis
 - rd. 140 bis 280 Wohnungen jährlich // bisherige Bautätigkeit: 176 pro Jahr
 - Bedarf kann durch neue, öffentlich geförderte Mietwohnungen oder durch neue Bindungen im Bestand gedeckt werden

10

WOHNBAUFLÄCHENBETRACHTUNG

11

FLÄCHENRESERVEN UND -BEDARFE

Mobilisierbares Flächenpotenzial könnte ausreichen

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 (I.T.NRW)	8.027	5.803	8.139	-112	-2.336	✓
Neuss (städtisch)	8.027	5.803	5.148	+2.879	+655	✓
Rommerskirchen	2.360	1.580	692	+1.668	+888	✓
Rhein-Kreis Neuss (I.T.NRW)	30.652 – 32.952	21.392 – 22.434	22.426	+8.226 – +10.526	-1.034 – +8	✓
Rhein-Kreis Neuss (städtisch)	30.652 – 32.952	21.392 – 22.434	19.435	+11.217 – +13.517	+1.957 – +2.999	✓

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

- Flächenpotenziale setzen sich zusammen aus Reserveflächen, Baulücken & Potenzial durch Abrissflächen
- Vorhandene Flächen reichen nicht aus in Kaarst, Meerbusch, sowie evtl. in Dormagen und Neuss

12

BEISPIEL JÜCHEN

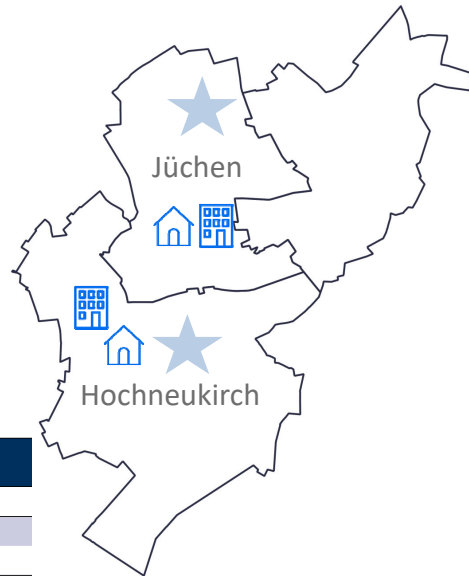
Flächenpotenziale & Qualitäten

- 2 große Potenzialflächen im Quartier Jüchen für insg. 830 WE
 - Realisierung ab 2025 bzw. nach 2035

Nach wie vor gilt:

- Bauland- bzw. Eigenheimangebot für versch. Zielgruppen schaffen
- Bedarfsorientierte Flächenentwicklung in integrierten Lagen mit guter Infrastrukturausstattung (aktuell z.B. Fläche an der Kölner Straße) umsetzen
- Altengerechte Wohn- und Wohnumfeldangebote im Quartier Bedburdyck schaffen
- Potenziale für preisgünstigen Wohnraum v.a. in Hochneukirch
- Möglichkeiten zur nachfragegerechten Anpassung in den alten Ortskernen ausloten

Quartier	Anzahl WE auf Reserveflächen
Bedburdyck	177
Jüchen	858
Hochneukirch	1.854
Gesamt	2.889



13

KONSEQUENZEN FÜR DIE MARKTSTEUERUNG

14

ANPASSUNG DER BAUTÄTIGKEIT



Bautätigkeit auf Ebene des Kreises ist stabil zu halten; kommunal unterschiedlich

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
Neuss (städtisch)	257	346
Rommerskirchen	35	39
Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)	1.121	1.216

Quelle: InWIS 2021; Daten der Kommunen; eigene Berechnung

Schwerpunkt der Bautätigkeit sollte MFH bleiben

- **Kurzfristig ist überall eine hohe Bautätigkeit beizubehalten;** diese schwächt sich im Zeitverlauf aber ab
- In Dormagen und Neuss (IT.NRW) ist die Bautätigkeit im Vergleich zu 2016-2019 aufgrund der durchgehend positiven Einwohnerprognose bis 2039 zu erhöhen
- In Grevenbroich, Kaarst und Meerbusch sollte Bautätigkeit im Schnitt gesenkt werden, da ab Mitte der 2030er Jahre die Einwohnerzahlen stagnieren bzw. rückläufig sind
- Hohe Bautätigkeit 2016 und 2019 in Korschenbroich, dadurch auch hier im Vergleich Reduzierung der Bautätigkeit empfohlen
- Jüchen und Rommerskirchen sollten Bautätigkeit in etwa halten

15

PRÜFUNG DER HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN



16

HANDLUNGSFELDER



Vielfältiges
Wohnungsangebot
schaffen

Versorgung
einkommens-
schwacher
Haushalte

Wohnen im Alter

Bauland-
management

*Regionale
Koopera-
tion*

17

VIELFÄLTIGES WOHNANGEBOT SCHAFFEN



- Erhöhung des Neubaus, v.a. MFH ✓
 - wird bereits umgesetzt und ist weiterhin nötig
- Entwicklung neuer Quartiere ✓
 - durch Flächenknappheit noch schwieriger geworden
- Ausreichend kleine Wohnungen im Geschosswohnungsbau ✓ bereitstellen
- Leerstandsaktivierung: Förderanreize, Anmietung durch Kommune, Einsatz eines Kümmerers für die Eigentümer

18

VERSORGUNG EINKOMMENSSCHWACHER HAUSHALTE



- Auslaufende Preis- und Belegungsbindungen lassen Wohnraum für einkommensschwache Haushalte kleiner werden ✓
 - Ersatz ist nötig, z.B. durch Neubau, mittelbare Belegung oder Erwerb von Bindungen im Bestand
- Preisgünstiges Angebotssegment schützen und ausbauen ✓
 - Trend verstärkt sich und weitet sich Richtung Südwesten aus
 - Versorgung unterschiedlicher Zielgruppen nach wie vor relevant
 - v.a. Umsetzung von MW, aber auch Schaffung verdichteter Eigenheimformen
 - z.B. über Quotenmodelle oder die Steuerung des Baulandmanagements
- Wohnraumversorgung Geflüchteter und Anschlussnutzung als normaler günstiger Wohnraum x
 - Großteil mittlerweile versorgt

19

WOHNEN IM ALTER



- Anteil der Senioren steigt weiterhin stark, gleichzeitig suchen viele Familien Eigenheime bei einem knappen Baulandangebot → **Generationenwechsel** im EH-Bestand wichtiges Zukunftsthema; es müssen mehr Bestände auf den Markt kommen und gleichzeitig Wohnungen für die Senioren geschaffen werden
- frühzeitige Gestaltung des demografischen Wandels bzw. Anpassung an veränderte Haushaltsstrukturen ✓
- bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnangebote bzw. die Orientierung auf vielfältige Haushaltformen und Wohnangebote ✓

20

BAULANDMANAGEMENT



- Flächensparende Siedlungsentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung) ✓
 - z.B. durch stärkere Verdichtung und Neubau im Bestand
 - Thema hat nochmal an Bedeutung gewonnen, gerade beim Thema Nachverdichtung, oder auch die Umwidmung leerstehender Gewerbeimmobilien in Innenstädten
- Bereitstellung von Wohnbauflächen ✓
 - derzeit in einigen Kommunen noch ausreichend Flächen vorhanden, in anderen bereits zu wenig
- Nutzung geeigneter Instrumente zur Wohnbaulandbereitstellung ✓
(Zwischenerwerb, städtebaulicher Vertrag usw.)
 - Unterstützung sozial orientierter Unternehmen und Genossenschaften
- Unterstützung von Investoren beim Grundstückserwerb, der Planung und Umsetzung von Projekten ✓
 - Einsatz eines Wohnungsbaukoordinators und Vereinfachung des Procederes

21



VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Marcel Peiß, M.Sc.
InWIS Forschung & Beratung GmbH

+49 (0) 234 – 89034-21

marcel.peiss@inwis.de

Raza Hadzic, M.Sc.
InWIS Forschung & Beratung GmbH

+49 (0) 234 – 89034-23

raza.hadzic@inwis.de

22