

Wohnbauflächenbericht 2022

Rahmenbedingungen Entwicklungen Reserven

Stand Mai 2022

Gesellschaftlich-wirtschaftliche RAHMENBEDINGUNGEN

Bevölkerungsentwicklung
Wohnungssuchende Haushalte
Angebotsentwicklung
Bedarfsprognosen für neuen Wohnraum
Konjunkturelle Aspekte

ENTWICKLUNGEN im Wohnungsangebot

Wohnungsbestand und Wohnungsfertigstellungen
Öffentlich geförderter Wohnraum

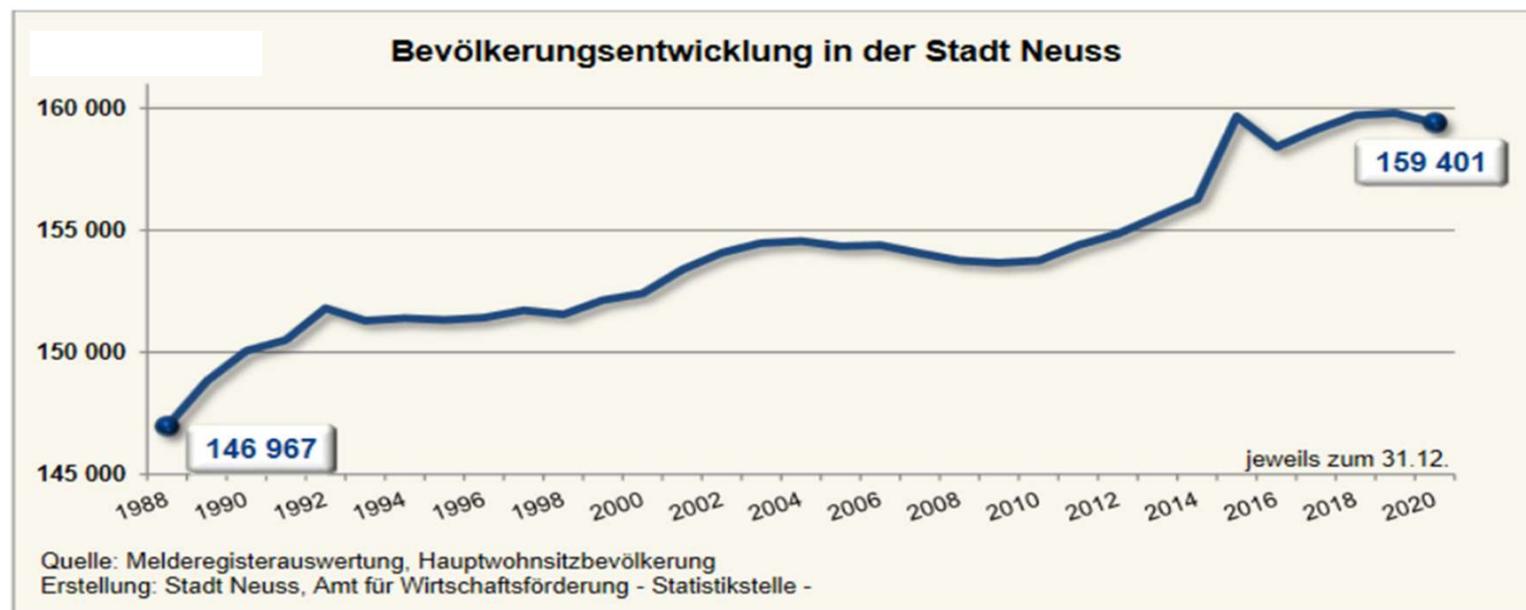
Veränderungen der FLÄCHENRESERVEN

Übersicht Flächenreserven
Flächenreserven in der Umsetzung
Flächenreserven in Planung
Flächenreserven unbeplant
Baulücken
Innenentwicklung

KOLUMNE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wohnbauflächenbericht 2022

Rahmenbedingungen Entwicklungen Reserven

Gesellschaftlich-wirtschaftliche Rahmenbedingungen > Bevölkerungsentwicklung

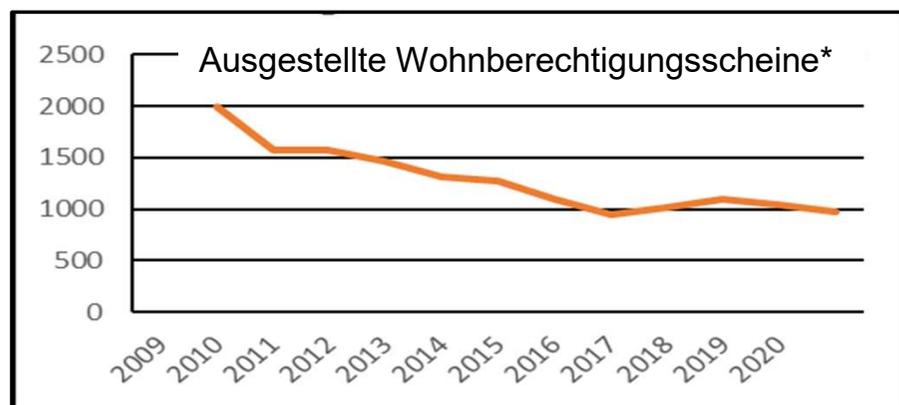
Die Bevölkerungsentwicklung des Jahres 2020 war stark durch die Covid19-Pandemie und das daraus folgende reduzierte Mobilitätsverhalten bestimmt.

In 2020 sind 7.707 Personen nach Neuss gezogen. Das waren 14,7% weniger als in 2019.

Fortgezogen sind 7.997 Personen, 10,4% weniger als im Vorjahr.

Einwohnerzahl 31.12.2021

ca. 159.190

Gesellschaftlich-wirtschaftliche Rahmenbedingungen > Wohnungssuchende Haushalte

In den letzten 10 Jahren hat sich die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine halbiert, auf aktuell rund 1.000 Exemplare.

Im vergleichbaren Zeitraum, halbierte sich die Anzahl der Wohnungsinserate auf nunmehr 1.500 und auch der Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnraum nahm um rund 1.000 Wohnungen ab.

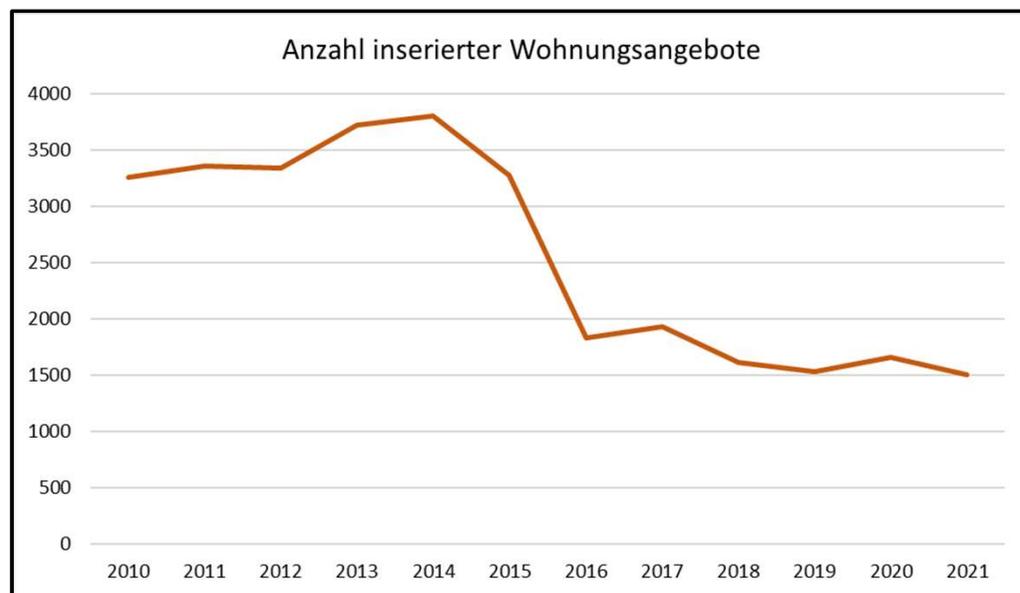
Die Vermutung liegt nahe, dass die Beantragung der Wohnberechtigungsscheine der Angebotsreduzierung folgt und den tatsächlichen Bedarf nicht abbildet.

Rund 1.600** Menschen sind Ende 2021 in der Interessentenliste des Neusser Bauvereins eingetragen, weil sie eine adäquate Wohnung suchen. Gründe können ein gesteigener Bedarf an Wohnfläche, oder Räumen, aber auch genauso umgekehrt, der Wunsch nach einer kleineren Wohnung sein. In Anbetracht der preisgünstigen Bestandsmieten des Neusser Bauvereins, ist der Aspekt der Bezahlbarkeit sicherlich ein weiterer Beweggrund zur Eintragung in die Interessentenliste.

- Rd. 1.600** Wohnungssuchende in der Interessentenliste des Bauvereins:
- 51% der Suchenden haben einen WBS
- 50 % suchen eine 1 oder 2-Zimmer-Wohnung
- 73% der Suchenden wohnen in Neuss
- 23% sind bereits Bestandsmieter*innen des Bauvereins

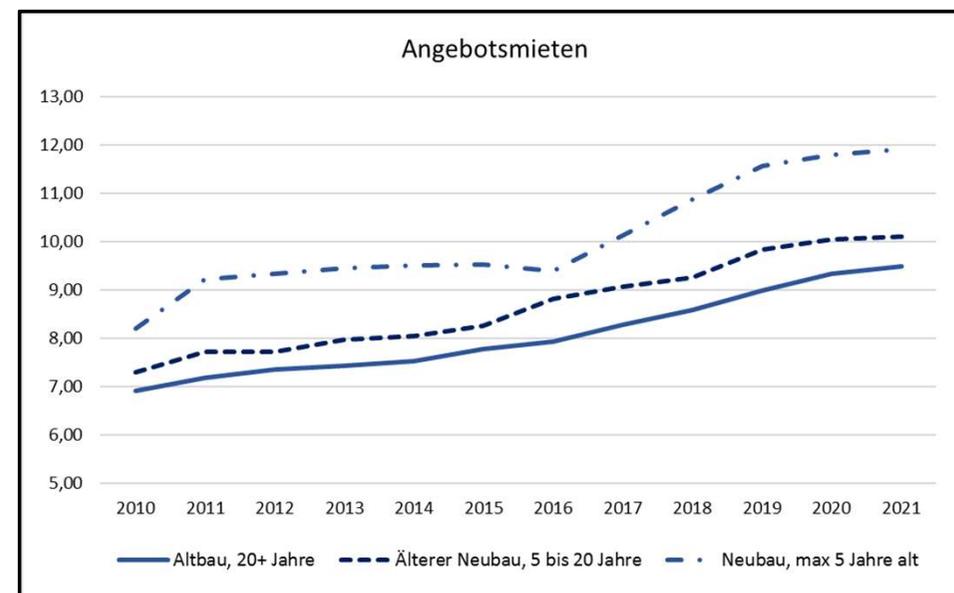
* Quellen: Amt 50 / NRW BANK, Preisgebundener Wohnungsbestand in NRW

** Quelle Neusser Bauverein, Stand Nov. 2021

Gesellschaftlich-wirtschaftliche Rahmenbedingungen > Angebotsentwicklung*

Starker Rückgang der Wohnungsinserate für Mietwohnungen auf rund 1.500 Inserate in 2021. Der Rückgang betrifft alle Wohnungsgrößen und Mietpreissegmente.

Neben einer allgemeinen Angebotsverknappung, ist die gesunkene Anzahl der Inserate wohl auch auf vermehrte direkte (persönliche) Weitervermietungen durch Mieter oder Eigentümer zurückzuführen.



Angebotsmieten in Altbauten und in älteren Neubauten waren vor rund 10 Jahren im Bereich um die 7,00 Euro/qm vorzufinden, haben dann in 2021 9,00 Euro überschritten. Im Neubausegment werden seit 2017 stetig steigende Mieten größer 9,00 Euro gemeldet, aktuell werden ca. 12 Euro/qm gefordert.

Gesellschaftlich-wirtschaftliche Rahmenbedingungen > Bedarfsprognosen für neuen Wohnraum

Rund 76.500 Haushalte wohnen in Neuss zur Miete, Untermiete oder im Eigentum. Zuletzt hat der bundesweit durchgeführte Zensus 2011 für Neuss einen Anteil von rund 60% an Mieter- und 40% an Eigentümerhaushalten festgestellt. Teilen sich Haushalte auf, beispielsweise infolge von Trennungen oder weil junge Menschen einen eigenen Haushalt gründen, so treten sie auf dem Wohnungsmarkt als neue wohnungssuchende Haushalte auf. Weitere Wohnungsnachfrage entsteht durch Haushalte, die aus der Region oder von weiter weg in die Stadt Neuss ziehen möchten. Parallel zu diesen beiden Entwicklungen auf der Nachfrageseite, verringert sich das verfügbare Wohnungsangebot stetig, da (überalterte) Wohnungen abgerissen, ungenutzt oder zu größeren Wohnungen zusammengelegt werden, so dass hierfür Ersatz geschaffen werden muss. All diese Entwicklungen lassen sich anhand bestimmter Annahmen vorausberechnen oder zumindest hinreichend beschreiben. Da die verwendeten Annahmen und Rechenverfahren nicht standardisiert sind, führen derartige Vorausberechnungen oft zu unterschiedlichen Ergebnissen. Nachfolgend werden einige aktuelle Prognosen zum Wohnraumbedarf nebeneinander gestellt.

Der neue **Flächennutzungsplan** für die Stadt Neuss rechnet mit einem Wohnungsbedarf von 5.300 Wohnungen im Prognosezeitraum 2019 – 2030, ca. 440 p.a.

FNP - Gesamtbedarf 5.300 Wohnungen



Wohnungsbedarf laut **Bau-ministerium NRW**, 2020:

Für den Rhein-Kreis-Neuss wird bis zum Jahr 2040 eine durchschnittliche Fertigstellung von 1.320 Wohnungen pro Jahr als notwendig erachtet.

Wohnungsbedarfsanalyse für den **Rhein-Kreis-Neuss** (2021). In einer gemeinschaftlichen Bedarfsberechnung zwei Varianten für den Prognosezeitraum 2019 bis 2039:

Neuss-Variante-1 (Statistiken der IT NRW) = 8.139 (ca. 400 p.a.)

Neuss-Variante-2 (Statistiken der Stadt Neuss) = 5.148 (ca. 260 p.a.)

Gutachten zum bezahlbaren Wohnraum 2022 (INWIS). Insgesamt 3.650 Wohnungen im Prognosezeitraum 2020 – 2035:

Jährlicher Bedarf für Neuss von ca. 240 Wohnungen p.a.

Gesellschaftlich-wirtschaftliche Rahmenbedingungen > Bedarfsprognosen für neuen Wohnraum

Rund 76.500 Haushalte wohnen in Neuss zur Miete, Untermiete oder im Eigentum. Zuletzt hat der bundesweit durchgeführte Zensus 2011 für Neuss einen Anteil von rund 60% an Mieter- und 40% an Eigentümerhaushalten festgestellt. Teilen sich Haushalte auf, beispielsweise infolge von Trennungen oder weil junge Menschen einen eigenen Haushalt gründen, so treten sie auf dem Wohnungsmarkt als neue wohnungssuchende Haushalte auf. Weitere Wohnungsnachfrage entsteht durch Haushalte, die aus der Region oder von weiter weg in die Stadt Neuss ziehen möchten. Parallel zu diesen beiden Entwicklungen auf der Nachfrageseite, verringert sich das verfügbare Wohnungsangebot stetig, da (überalterte) Wohnungen abgerissen, umgenutzt oder zu größeren Wohnungen zusammengelegt werden, so dass hierfür Ersatz geschaffen werden muss. All diese Entwicklungen lassen sich anhand bestimmter Annahmen vorausberechnen oder zumindest hinreichend beschreiben. Da die verwendeten Annahmen und Rechenverfahren nicht standardisiert sind, führen derartige Vorausberechnungen oft zu unterschiedlichen Ergebnissen. Nachfolgend werden einige aktuelle Prognosen zum Wohnraumbedarf nebeneinander gestellt.

Der neue **Flächennutzungsplan** für die Stadt Neuss rechnet mit einem Wohnungsbedarf von 5.300 Wohnungen im Prognosezeitraum **2019 – 2030**, ca. 440 p.a.



Wohnungsbedarf laut **Bau-ministerium NRW**, 2020:

Für den Rhein-Kreis-Neuss wird bis zum Jahr 2040 eine durchschnittliche Fertigstellung von 1.320 Wohnungen pro Jahr als notwendig erachtet.

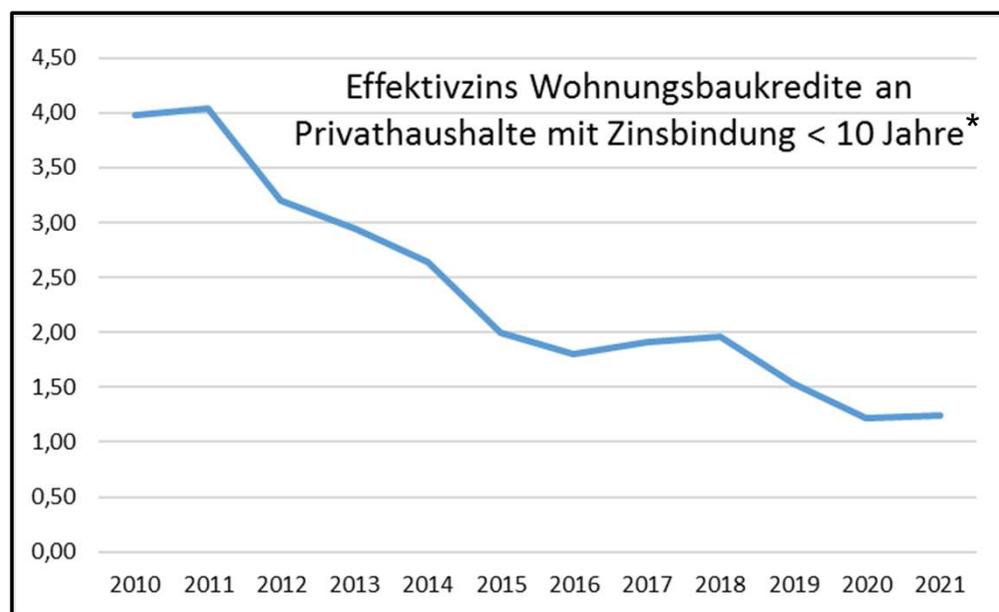
Wohnungsbedarfsanalyse für den **Rhein-Kreis-Neuss** (2021). In einer gemeinschaftlichen Bedarfsberechnung zwei Varianten für den Prognosezeitraum **2019 bis 2039**:

Neuss-Variante-1 (Statistiken der IT NRW) = 8.139 (ca. 400 p.a.)

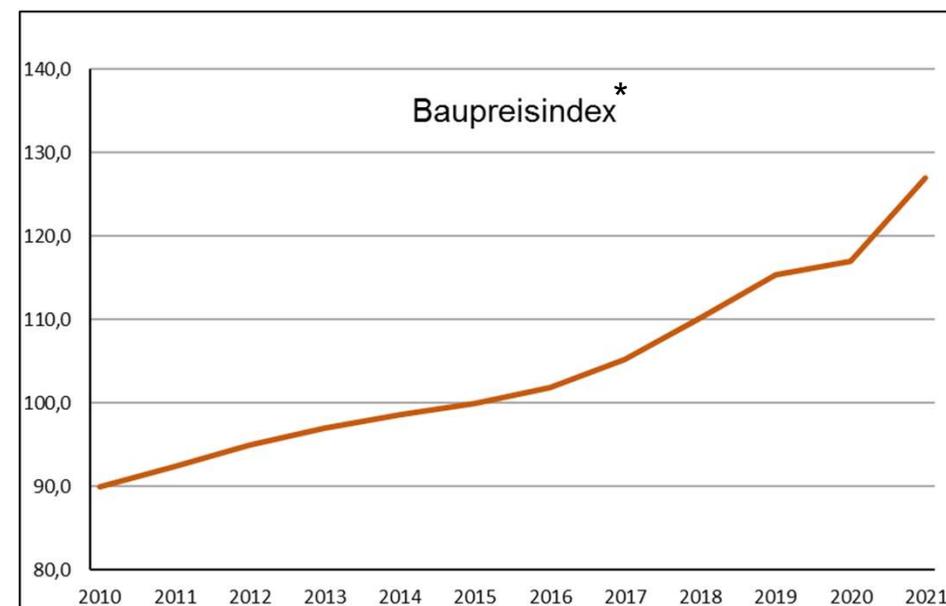
Neuss-Variante-2 (Statistiken der Stadt Neuss) = 5.148 (ca. 260 p.a.)

Gutachten zum bezahlbaren Wohnraum 2022 (INWIS). Insgesamt 3.650 Wohnungen im Prognosezeitraum **2020 – 2035**:

Jährlicher Bedarf für Neuss von ca. 240 Wohnungen p.a.

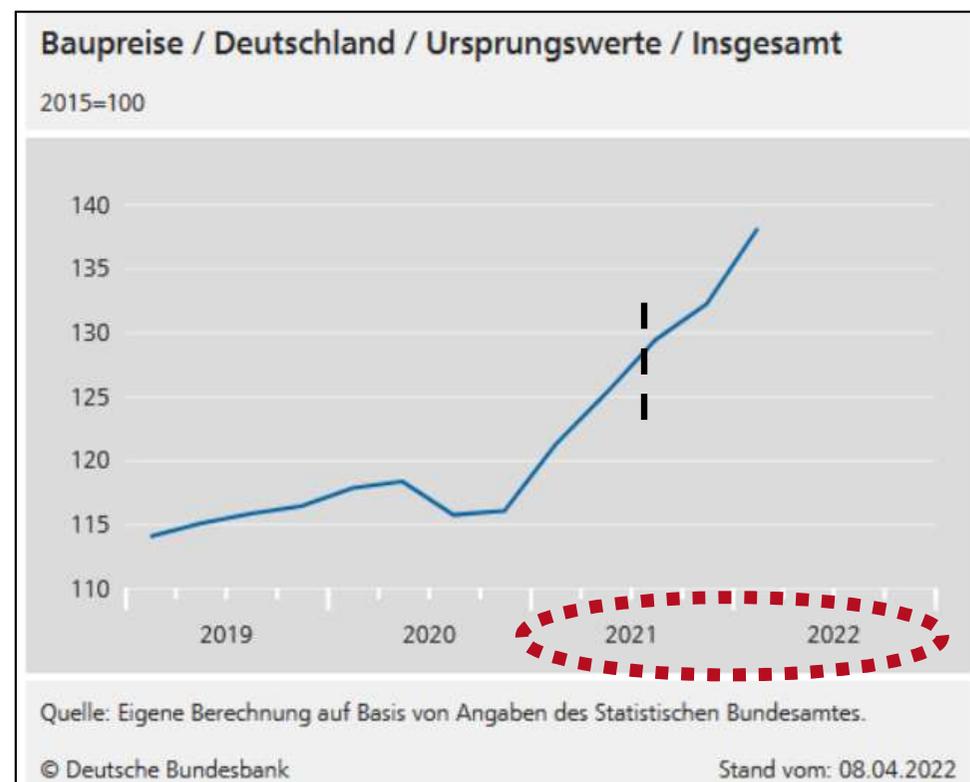
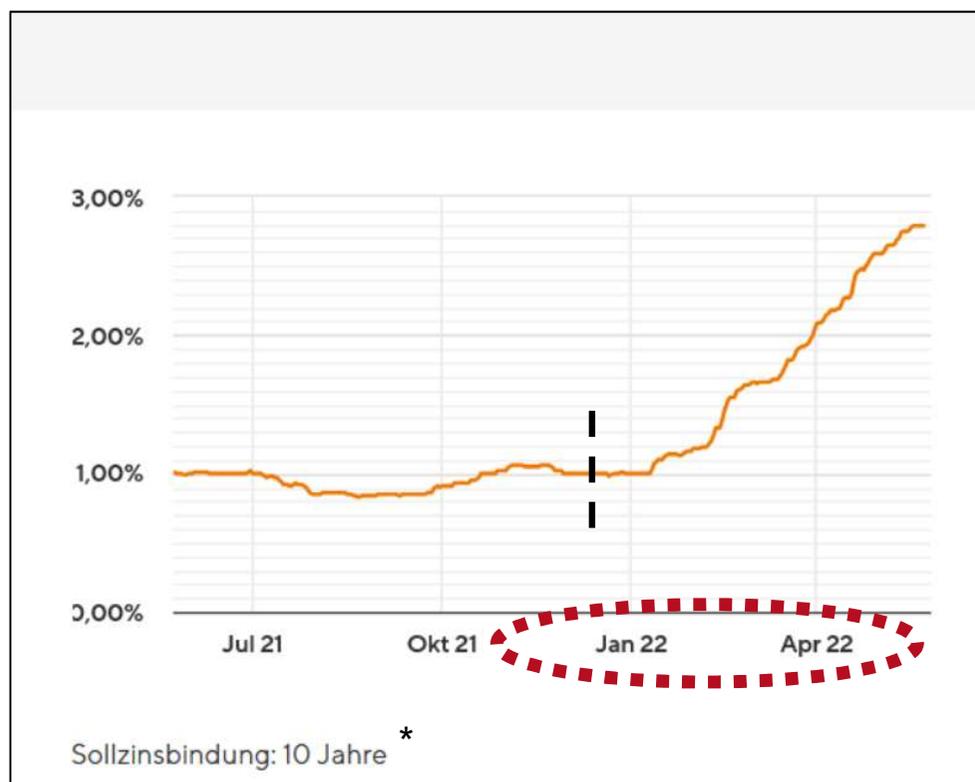
Gesellschaftlich-wirtschaftliche Rahmenbedingungen > Konjunkturelle Aspekte

Die Zinssätze für Wohnungsbaukredite sind in den letzten 10 Jahren von gut 4% auf ca. 1,25% gefallen, wobei die Senkung in den letzten fünf Jahren an Dynamik verloren hat.



Den Baupreisindex setzt die Bundesbank im Jahr 2015 auf 100. Die Baupreise stiegen zuvor (2010 bis 2015) um 10%. In den Jahren 2015 bis 2021 haben die Baupreise jedoch deutlich zugenommen und zwar um rund 30%.

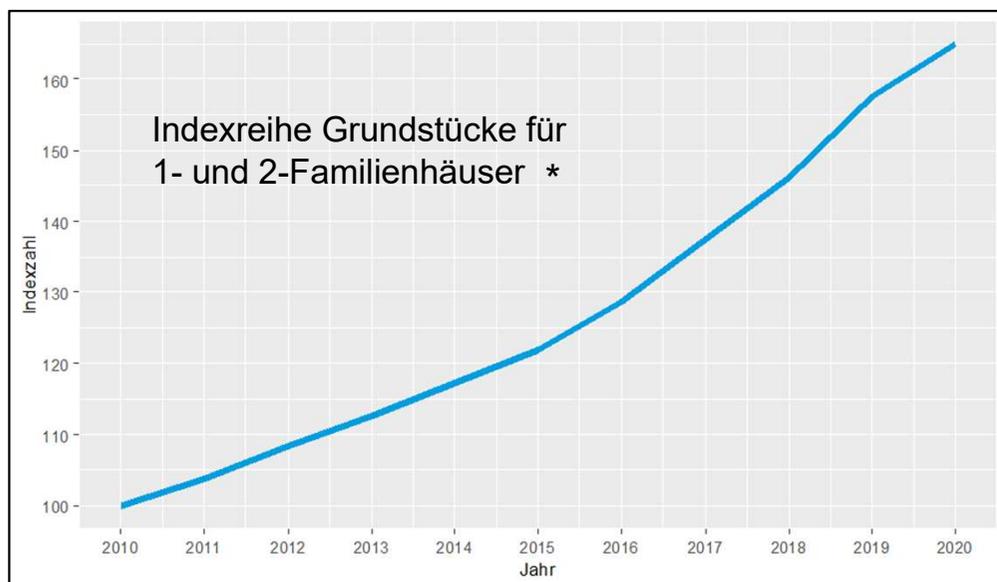
Gesellschaftlich-wirtschaftliche Rahmenbedingungen > **Konjunkturelle Aspekte**



Tabellen vorherige Seite | Entwicklung in 2021 / 2022

* Quelle www.interhyp.de / aufgerufen 23.05.2022

Gesellschaftlich-wirtschaftliche Rahmenbedingungen > **Konjunkturelle Aspekte**

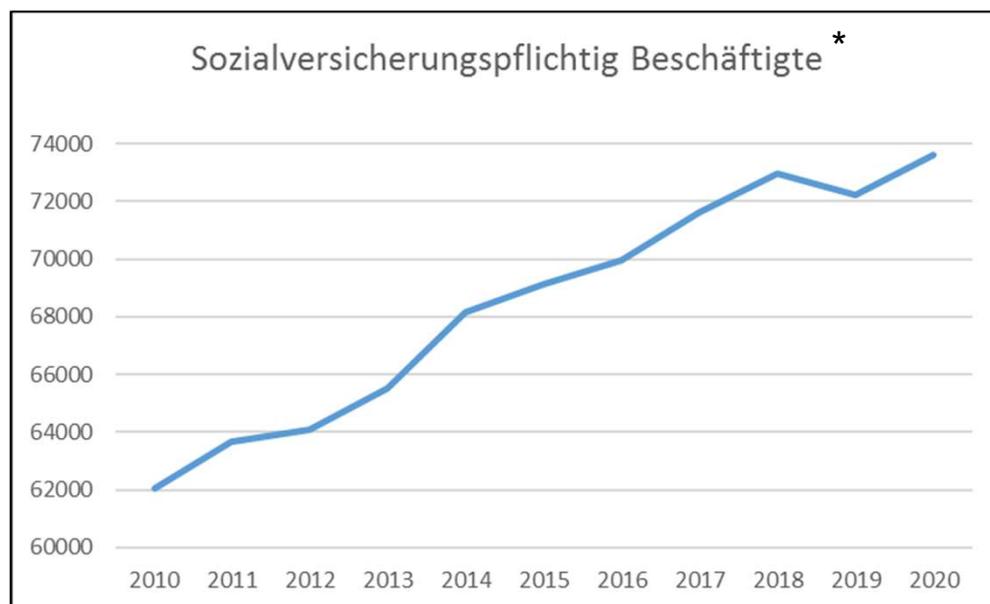


Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser bleiben weiterhin stark gefragt, so dass die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Die Preise für derartige Grundstücke haben daher zwischen 2010 und 2020 um rund 6% p.a. zugenommen.

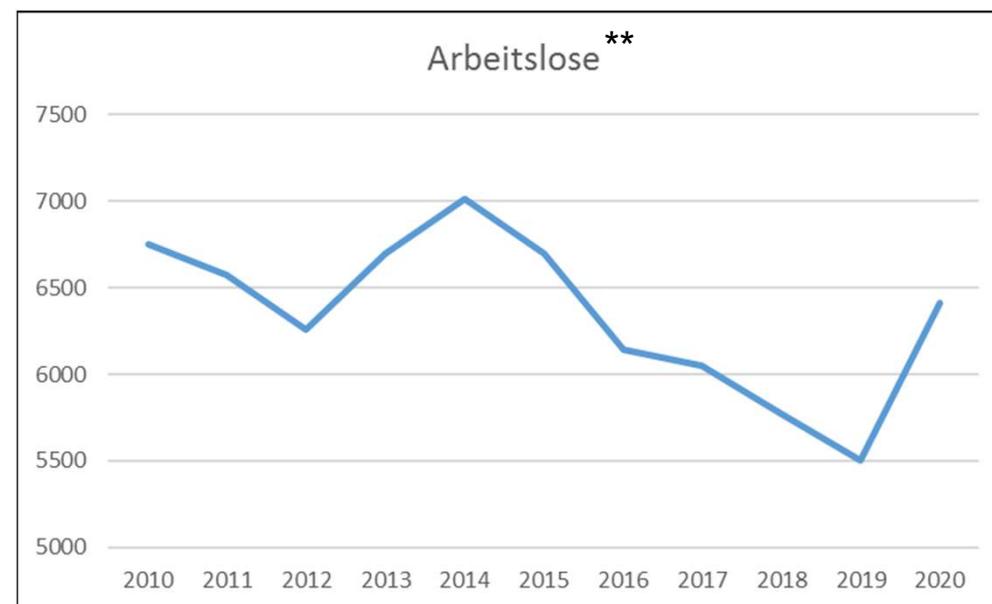
Preisunterschiede Grundstücke nach Lage im Stadtgebiet Neuss 2020 *

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksgröße 350 bis 800 m ²	640 €/m ²	520 €/m ²	390 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m ²	580 €/m ²	500 €/m ²	370 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m ²	550 €/m ²	470 €/m ²	360 €/m ²
baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrags, GFZ ca. 1,2, Geschosse III-IV	620 €/m ²	530 €/m ²	430 €/m ²

* Quelle Gutachterausschuss Neuss

Gesellschaftlich-wirtschaftliche Rahmenbedingungen > Konjunkturelle Aspekte

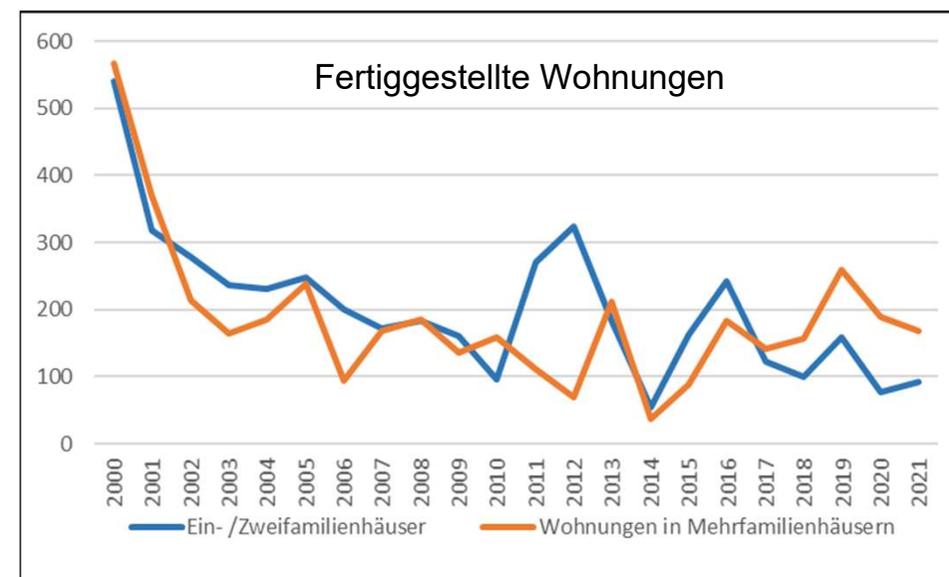
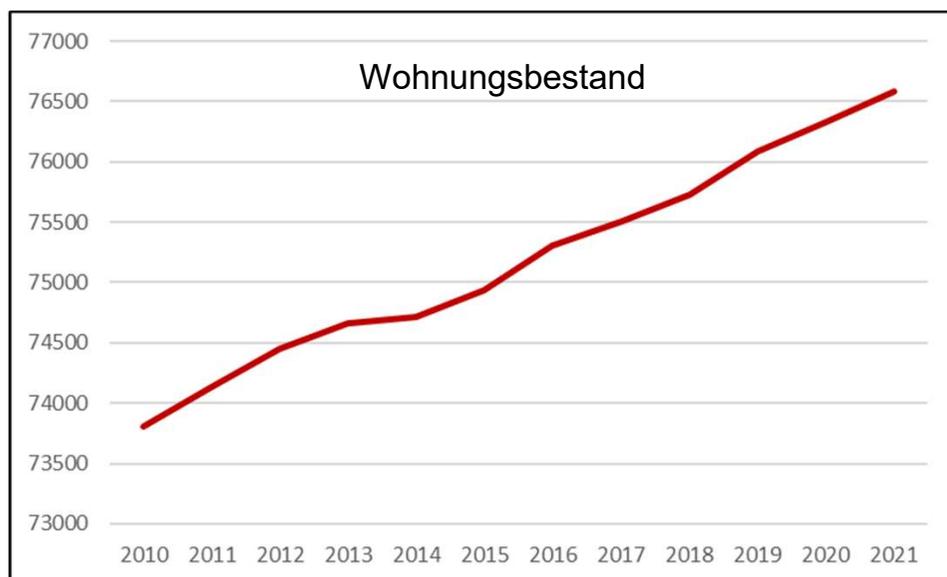
Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bleibt, trotz kurzfristigen Rückgangs in 2019, auf einem hohen Niveau.



Die Anzahl der Arbeitslosen hat in 2019 einen Tiefpunkt erreicht und war in den zehn Jahren zuvor nie so niedrig gewesen. Bedingt durch die Covid-19-Pandemie waren jedoch in 2020 knapp 1.000 Arbeitslose mehr zu verzeichnen.

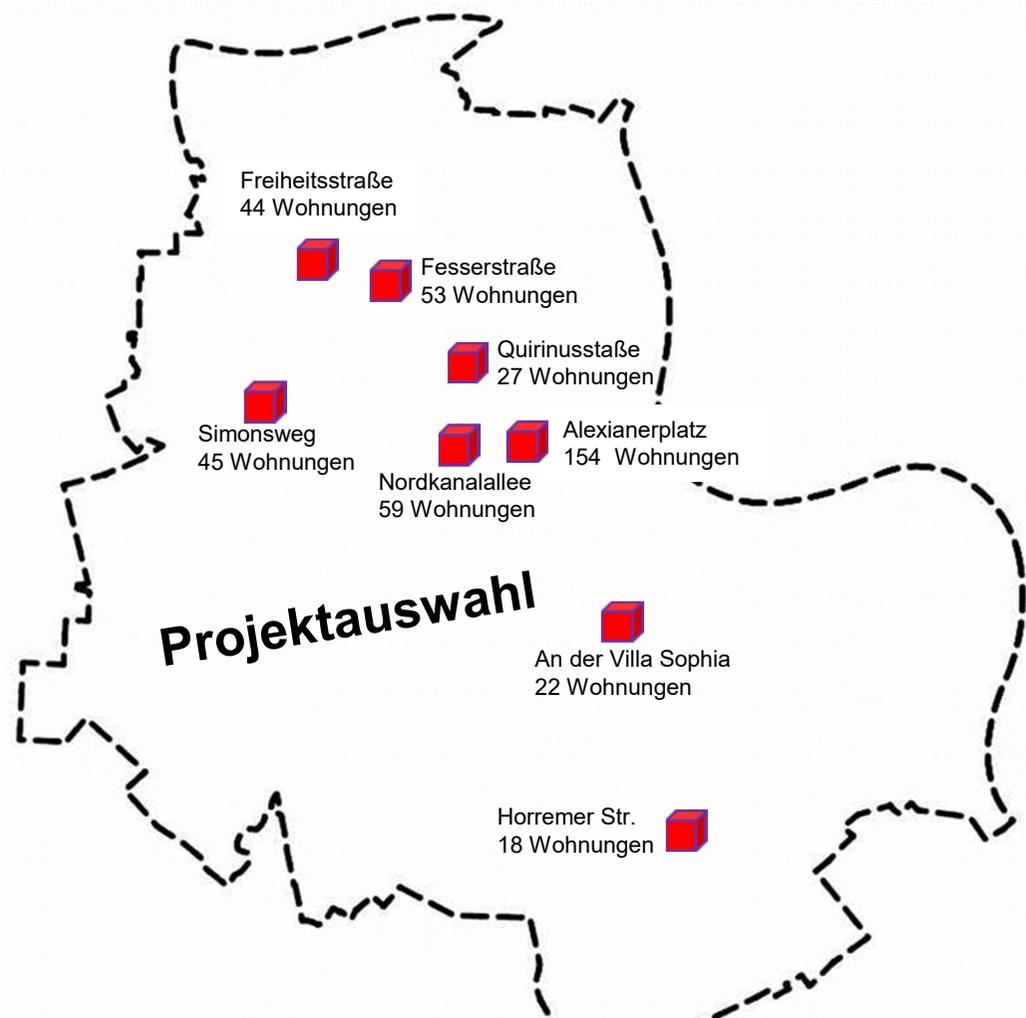
Wohnbauflächenbericht 2022

Rahmenbedingungen **Entwicklungen** Reserven

Entwicklungen > Wohnungsbestand und Wohnungsfertigstellungen*

- 30.865 Wohngebäude **2021**
- 76.583 Wohnungen
- Fertigstellungen: 261 Wohnungen
- Offene Genehmigungen für 1.216 Wohnungen

Seit 2001 waren tendenziell rückläufige Fertigstellungszahlen festzustellen, die im Jahre 2014 ihren tiefsten Stand erreichten. Seitdem haben die Fertigstellungszahlen wieder leicht angezogen, eine Trendumkehr lässt sich jedoch nicht erkennen. Erst seit 2017 überwiegt der Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern.

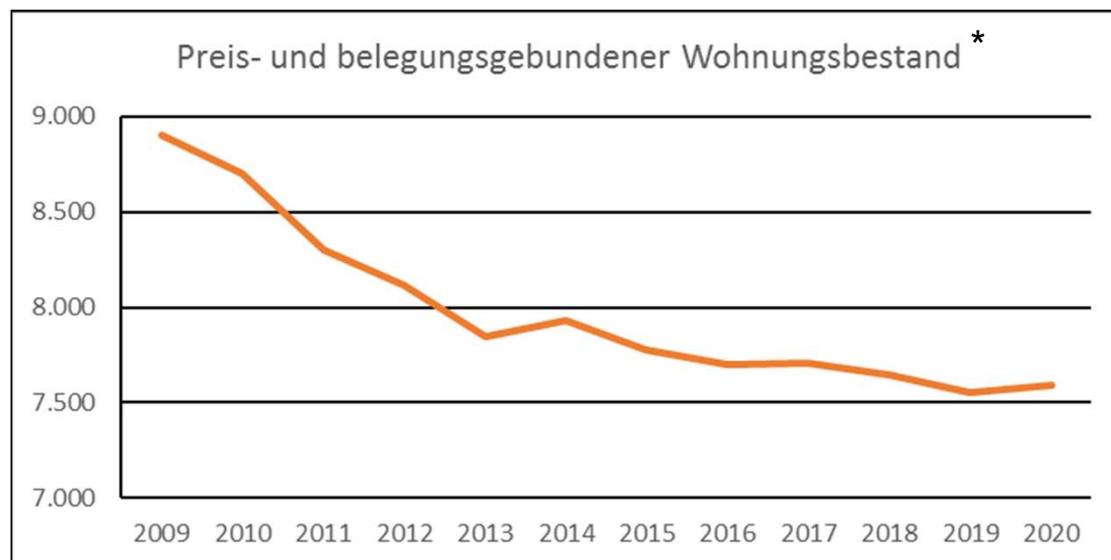
Entwicklungen > Fertiggestellte Wohnungsbauprojekte *

Wohnungen **568**

Gesamtfläche **8,8 ha**

Fläche Innenentwicklung **5,9 ha**

Fläche Außenentwicklung **2,9 ha**

Entwicklungen > Öffentlich geförderter Wohnraum

Preis- und belegungsgebundene Wohnungen: **7.593** (7.554)

davon in der Nachwirkungsfrist 1.300 (1.360)

davon Eigentumsmaßnahmen 450 (407)

2020
(Trend 2021)

Fertiggestellte geförderte Wohnungen**2019**

Glehner Weg: 16 Wohnungen (insg. 28 preisgünstig**)

Sophienstraße: 24 Wohnungen

Eigentumsmaßnahmen: 5 Wohnungen

2020

Freiheitsstraße: 26 Wohnungen (insg. 44 preisgünstig)

Nordkanalallee: 33 Wohnungen (insg. 59 preisgünstig)

Marga-Groove-Straße: 8 Wohnungen

Eigentumsmaßnahmen: 4 Wohnungen

2021

Alexianerplatz: 117 Wohnungen (insg. 154 preisg.)

Fesserstraße: 36 Wohnungen (insg. 53 preisgünstig)

Gottfried-Schmitz-Weg: 19 Wohnungen

Eigentumsmaßnahmen: 1 Wohnung

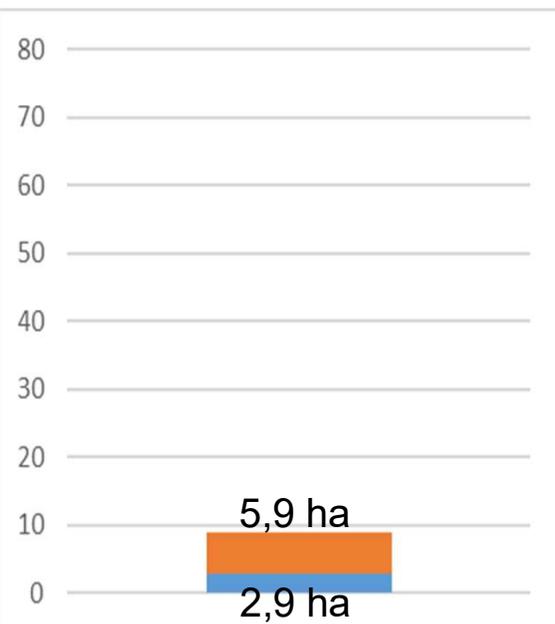
** als preisgünstig gelten genossenschaftliche Wohnungen und Wohnungen des Neusser Bauvereins

Wohnbauflächenbericht 2022

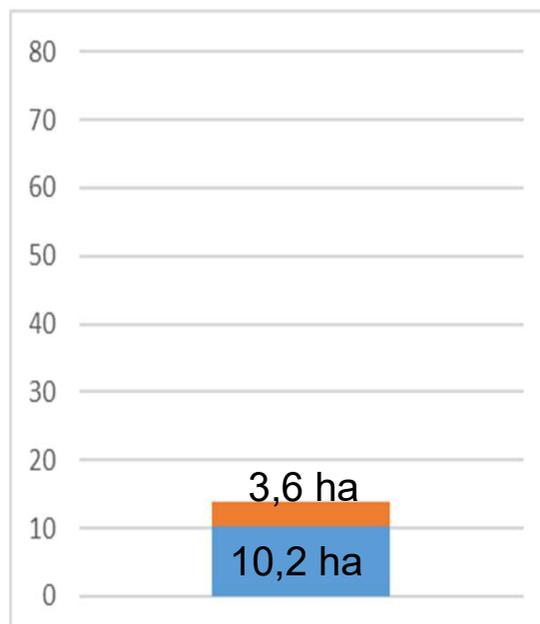
Rahmenbedingungen Entwicklungen **Reserven**

Flächenreserven* > **Umsetzung / Planung / Unbeplant**

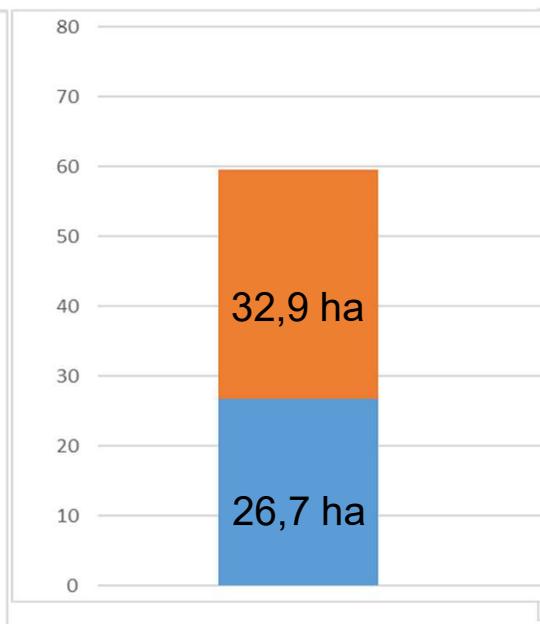
Bebaut 8,8 ha



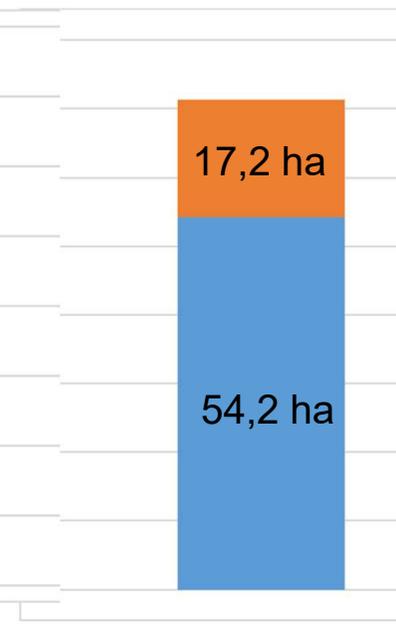
Umsetzung 13,8 ha



Planung 59,6 ha



Unbeplant 71,4 ha



Außenentwicklung

Innenentwicklung

* Startgröße sind die laufend fortgeschriebenen Reserven des neuen Flächennutzungsplans / Baulückenzugerechnet

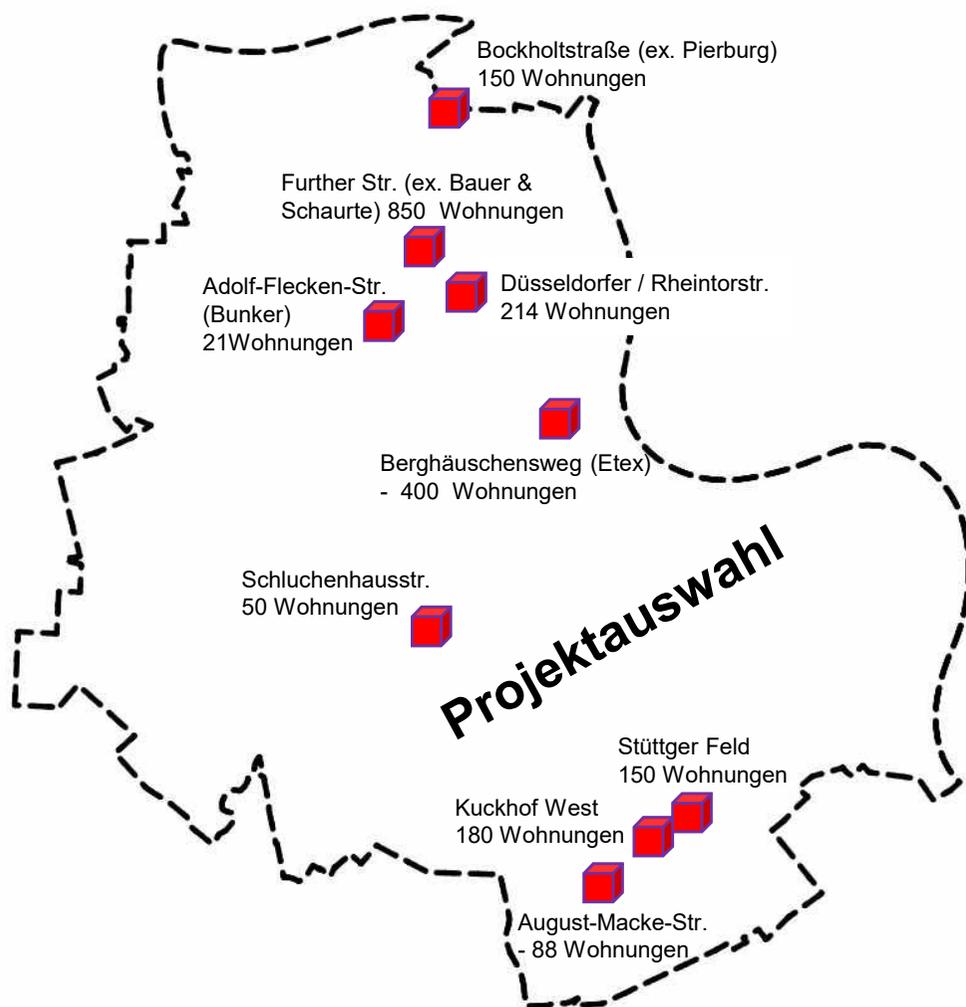
Flächenreserven > Wohnungsbauprojekte in der Umsetzung

Wohnungen 680

Gesamtfläche 13,8 ha

Innenentwicklung 3,6 ha

Außenentwicklung 10,2 ha

Flächenreserven > Aktuelle Flächenreserven in Planung

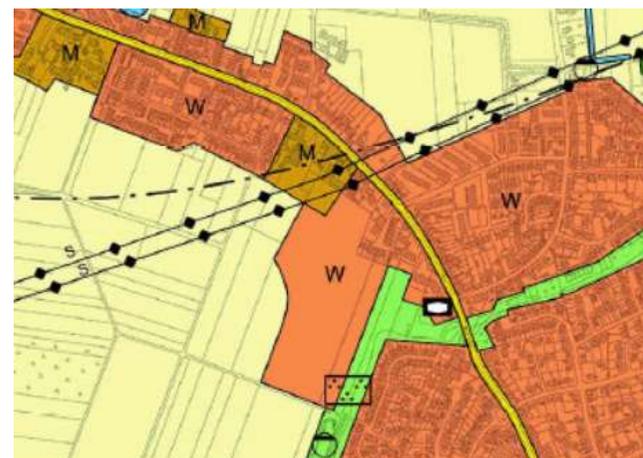
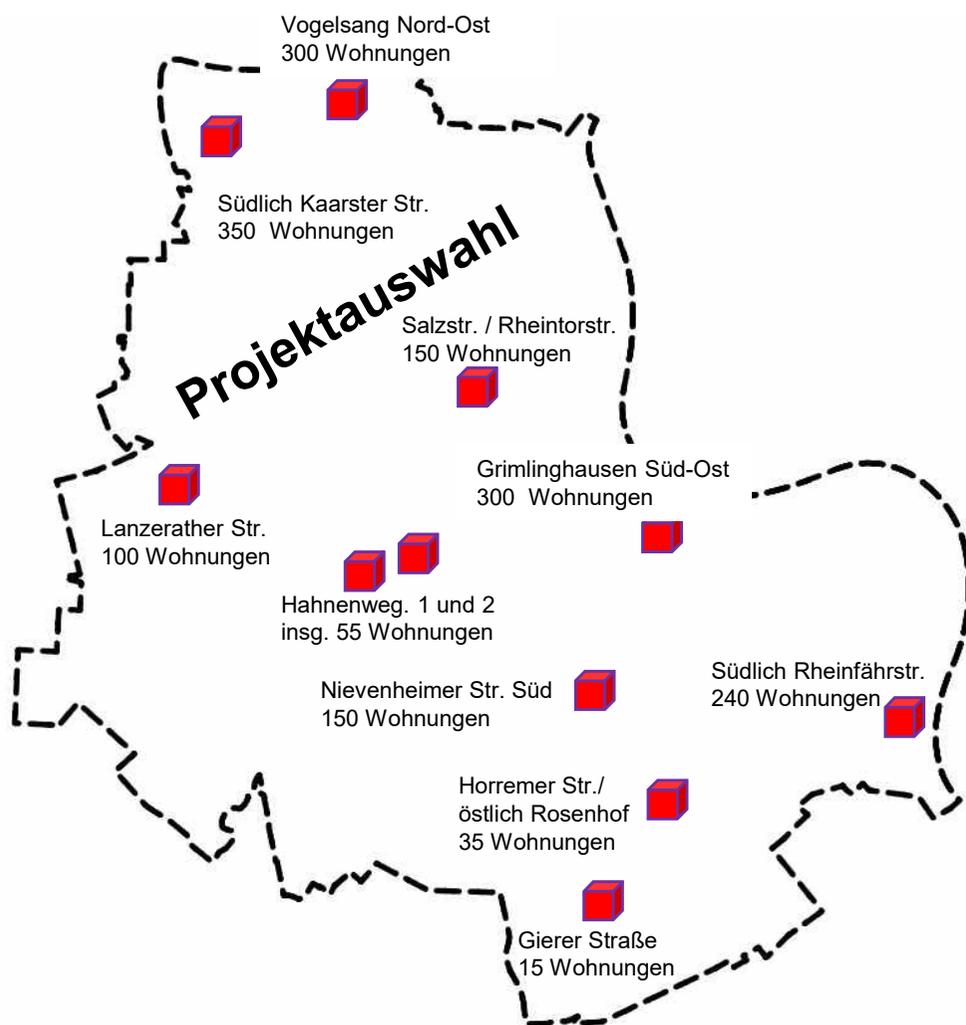
Wohnungspotenzial 2.800 bis 3.500

30 Flächen zwischen 1.000 qm und 8,4 ha

Gesamtfläche 59,6 ha

Innenentwicklung 32,9 ha

Außenentwicklung 26,7 ha

Flächenreserven > Aktuelle Flächenreserven unbeplant

Wohnungspotenzial 2.500 bis 3.200

29 Flächen zwischen 2.000 qm und 13,6 ha

Gesamtfläche 71,4 ha

Innenentwicklung 17,2 ha

Außenentwicklung 54,2 ha

Flächenreserven > Baulücken

Vollständige Liste unter:

www.neuss.de/leben/stadtplanung/baulueckenkataster

Fortschreibung des Baulückenkatasters zum Ende 2021. Alle Baulücken gelten als erschlossen und bebaubar. Im Bereich der Innenstadt (statistischer Bezirk 1) werden aus Gründen der Stadtgestalt und des Straßenbildes auch mindergenutzte Baulücken (z.B. 1-geschossige Bebauung) erfasst.

Wohnungspotenzial ca. 500 Wohnungen

**148 Grundstücke zwischen 105 qm (Hymgasse) bis 1.800 qm
Lübistrather Straße**

Gesamtfläche 11,3 ha

11 Baulücken im Bereich der Innenstadt für ca 100 Wohnungen

**Bebauung von rund 50% der Baulücken als langfristiger
Erfahrungswert: 5,6 ha oder 250 Wohnungen**

Flächenreserven > Innenentwicklung

Das seit 2013 geltende **Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten** sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung vollzogen werden soll. Unter den Reserveflächen des neue Flächennutzungsplans finden sich daher alle im Planungszeitraum unter realistischen Annahmen umsetzbaren Innenentwicklungspotenziale. Neue Innenentwicklungspotenziale, beispielsweise durch Abbruch und Nachverdichtung oder Aufgabe der bisherigen Nutzung, werden automatisch in das Wohnbauflächenmonitoring eingestellt.

**Reserven des Flächennutzungsplans,
bereits bebaut oder im Bau: ca. 22,6 ha**

Innenbereich 9,5 ha
in 24 Bauflächen

Außenbereich 13,8 ha

3 Bauflächen aus dem „alten“
Flächennutzungsplan:

Blausteinsweg
Kreuzfeld
Nievenheimer Str.
= 13,6 ha



Flächenreserven > Innenentwicklung

**Reserveflächen des Flächennutzungsplans,
derzeit in Planung: ca. 59,6 ha**

Innenbereich 32,9 ha

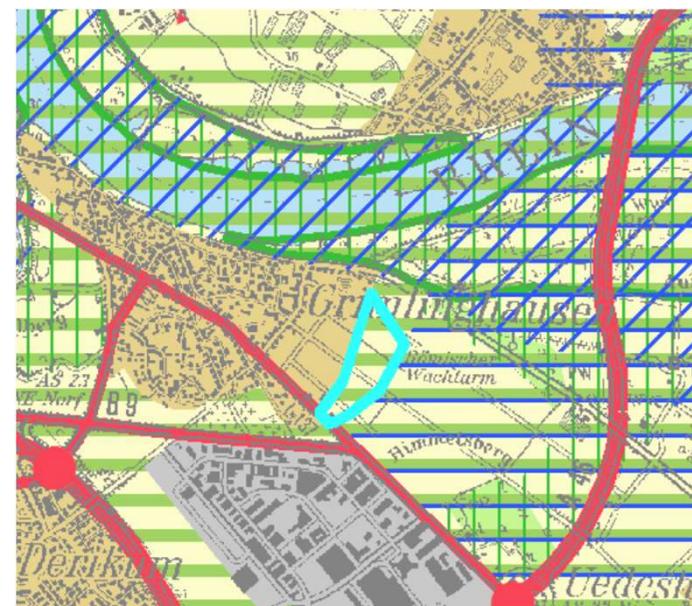
4 neue Bauflächen des
Flächennutzungsplans

Ex. Bauer & Schaurte
Bockholtstraße
Ex. Etex
Grupellostraße
= 13,3 ha

Außenbereich 26,7 ha
darunter:

Schluchtenhausstr.
Kuckhof-West
Stüttger Feld
Am Schwarzen Graben
= 25,1 ha

Mit der 9. Änderung des Regionalplans werden potenzielle Siedlungsflächen in Grimlinghausen in der Größenordnung von 11 ha aufgegeben, um die Innenentwicklung an der Bockholtstraße zu ermöglichen. Dort ist die Koverision eines Gewerbestandortes zu einem gemischt genutzten Quartier in Planung.



Kolumne der Wohnungswirtschaft

Wohnraum schaffen ist gut, Wohnraumpotenziale effektiver nutzen ist besser.

Neuss wurde als Wohnort in den letzten Jahren immer beliebter und brach wieder Einwohnerrekorde. Derzeit gibt es knapp unter 160.000 Neusser/innen in rund 75.000 Haushalten. Die Haushaltsgröße beträgt also rechnerisch knapp über zwei Personen, was in etwa dem NRW-Durchschnitt entspricht.

Die Aussagekraft des Durchschnitts hinsichtlich des Wohnraumbedarfs ist allerdings sehr gering, da die Bandbreite der Haushaltsgrößen beträchtlich ist. Natürlich: Es gibt zahlreiche Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, jedoch auf der anderen Seite des Spektrums eben auch Haushalte mit sehr vielen Personen. Außerdem verändert sich der persönliche Wohnraumbedarf je nach Lebenssituation über die Zeit - selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl - erheblich. Daher ist die Beschäftigung mit dem aktuellen Wohnraum und dem zukünftigen Wohnraumbedarf wichtig für die Stadtplanung. Insofern ist der vorliegende Bericht, der von nun an einen besseren Einblick über die Lage und Entwicklung des Wohnungsmarkts in Neuss geben soll, äußerst begrüßenswert.

Die Errichtung von gefördertem Wohnraum war in Neuss viele Jahre ins Hintertreffen geraten, erlebte in den letzten Jahren aber eine schöne Renaissance. Somit kann mehr Menschen mit Wohnberechtigungsschein nun endlich ein Angebot gemacht werden. Beispielhaft zu nennen wäre hier das aktuelle Projekt des Neusser Bauvereins auf dem Leuchtenberg-Areal am Alexianerplatz mit seinen 121 geförderten Wohnungen.

Auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt wurden vor allem Projekte entwickelt, die sich aufgrund der Lage und der Preise eher an gut situierte Bevölkerungsgruppen richteten. Ein Beispiel dafür war das GERT-LICHIUS-Projekt Kamillusgärten im Stadionviertel mit 29 Eigentumswohnungen und 14 Doppelhaushälften in gehobener Ausstattung.

Kolumne der Wohnungswirtschaft

Aber was ist eigentlich mit der klassischsten aller Wohnzielgruppen? Den jungen Familien? Seit Jahren tun sich diese extrem schwer, in Neuss eine passende Immobilie zu finden.

Das Tragische ist, dass Wohnraum in Einfamilienhäusern zwar ausreichend vorhanden ist, doch der Generationswechsel in den klassischen Familienwohngebieten schon seit Längerem stockt. Hauptproblem ist, dass die Hausbewohner nach Auszug der Kinder oft keinen adäquaten, modernen Wohnraum in ihrem angestammten Stadtteil finden. Viele verbleiben daher ungewollt im (zu großen) Einfamilienhaus, obwohl sie sich weniger Wohnraum wünschen; eine suboptimale Situation für Bewohner, Haussuchende, aber auch für Umwelt und Klima.

Da es in Neuss sehr viele Einfamilienhausgebiete gibt, würde ich mir wünschen, zukünftig verstärkt zu überlegen, wie man den Generationswechsel im Bereich der Einfamilienhäuser mittels adäquaten (neuen) Wohnangeboten fördern kann, um die vorhandenen Wohnflächenpotenziale zu nutzen.

Im Sinne einer lebendigen Stadt würde es mich jedenfalls sehr freuen, wenn wir wieder mehr junge Familien in Neuss begrüßen könnten!

Ihr Guido Lichius

Gert Lichius Unternehmensgruppe, Meerbusch

Hinweis: Bei der „Kolumne der Wohnungswirtschaft“ handelt es sich um Beiträge von Personen, die auf dem Neusser Wohnungsmarkt aktiv sind. Die Kolumne gibt ausschließlich die persönliche Meinung der Verfasser*innen wieder.

Stadtentwicklung am Rhein >

NEUSS.DE

Impressum

Weiterführende Links:

Bundesbank Indikatoren zum Wohnimmobilienmarkt >>>
www.bundesbank.de/de/statistiken/indikatorensaetze/indikatorensystem-wohnimmobilienmarkt/indikatorensystem-zum-wohnimmobilienmarkt-775496

Informationen zu Boden- und Immobilienrichtwerten > www.boris.nrw.de

Informationen zum regionalen Wohnungsmarktgeschehen >>>
<https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/#wohnungsmarktbeobachtung>

Statistiken der Stadt Neuss >>> www.neuss.de/wirtschaft/statistiken

STADT NEUSS
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung
Michaelstraße 50
Telefon 02131 90-6101
stadtplanung@stadt.neuss.de
www.neuss.de