



Wohnungswirtschaftliche  
Rahmenbedingungen

Wohnungs-  
angebot

Wohnungs-  
nachfrage

Grundstücks- und  
Wohnimmobilienmarkt

Fazit

Vor Ort  
nachgefragt

# Wohnungsmarkt 2022

Kommunaler Wohnungsmarktbericht der Stadt Viersen

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

welche Wohntrends gibt es und wie entwickelt sich der Viersener Wohnungsmarkt?

Auf diese Fragen gibt es für Viersen konkrete Antworten im vorliegenden kommunalen Wohnungsmarktbericht 2022. Mit ihm dokumentiert die Stadt Viersen die aktuelle Situation und die Entwicklungen in den vergangenen Jahren auf dem Viersener Wohnungsmarkt.

Ziel des Berichts ist es, das dynamische Geschehen auf dem Wohnungsmarkt darzustellen und beteiligte Akteure mit den zusammengefassten Ergebnissen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in ihren Entscheidungen zu unterstützen.

Der Bericht erscheint in diesem Jahr in erster Auflage. In Zukunft soll er alle drei Jahre vorgelegt werden. Der Wohnungsmarktbericht richtet sich an Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Wohnungswirtschaft, Zivilgesell-

schaft, Verwaltung und an interessierte Bürgerinnen und Bürger. Er bietet die Möglichkeit für einen öffentlich geführten Diskurs zum Viersener Wohnungsmarkt.

Grundlagen des Berichts sind sowohl kommunale Daten, als auch Daten, die auf Landesebene erhoben wurden. Außerdem wurden öffentlich bereitgestellte Immobilien-Inserate im Miet- und Eigentumssegment ausgewertet. Des Weiteren wurden handelnde Akteure auf dem Viersener Wohnungsmarkt nach ihrer Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktlage befragt. Die Auswertung dieser Befragung sowie kleine Interviews runden den vorliegenden Wohnungsmarktbericht ab.

Der Bericht ersetzt vor Investitionsentscheidungen allerdings nicht die detaillierte Auseinandersetzung mit dem aktuellen Marktgeschehen und mit den konkreten Standorten. Er enthält keine konzeptionellen Aussagen zur Weiterentwicklung des Viersener Wohnungsmarkts oder zu wohnungspolitischen Instrumenten. Die Ziele, Strategien und Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Wohnqualitäten in Viersen sind im kommunalen „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Viersen dargestellt, welches regelmäßig fortgeschrieben wird.



**Ich danke allen, die an der Befragung teilgenommen haben und mit ihren Informationen und Interviews einen Beitrag zum ersten Viersener Wohnungsmarktbericht geleistet haben.**

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Herzlichst

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Sabine Anemüller'. The signature is fluid and cursive.

Sabine Anemüller,  
Bürgermeisterin der Stadt Viersen



## Das Wichtigste in Kürze

### Immobilienangebot

Das Volumen an Immobilieninseraten im Mietmarktsegment und im Eigentumssegment verläuft seit dem Jahr 2015 mit unterschiedlichen Tendenzen. Seit 2015 ist das Angebot verfügbarer Mietangebote leicht gestiegen. Im Jahr 2020 lagen Preisdaten zu 1.282 Mietwohnungsangeboten zur Auswertung vor. Dabei überwiegen die Mietangebote für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.

Im Eigentumssegment sind sowohl für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch den Teilmarkt der Eigentumswohnungen rückläufige Tendenzen beobachtbar. Im Jahr 2020 lagen Preisdaten zu 220 Ein- und Zweifamilienhausangeboten und 184 Angebote zu Eigentumswohnungen zur Auswertung vor.

### Wohnungseigentum

Im Jahr 2020 ist die Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke gegenüber dem Vorjahr 2019 von 127 auf 160 gestiegen. Dies entspricht einer prozentualen Veränderung von ca. +26 %. Der Geldumsatz stieg im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr 2019 von ca. 16,9 Mio. € auf ca. 28,4 Mio. € an. Die Veränderung beträgt ca. +68 %. Es zeigt sich, dass die Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite aufgrund des bis zum Jahr 2021 niedrigen Zinssatzniveaus günstig sind.

### Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Der Viersener Wohnungsbestand weist im Jahr 2020 39.124 Wohnungen auf. Dies entspricht einem Zuwachs von 53 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr 2019. Der überwiegende Anteil des Wohnungsbestands entfällt auf Wohnungen mit einem Baujahr vor 1988 (ca. 85 %) und einer Zimmerzahl von 3 bis 4 Räumen (ca. 47 %). Die Anzahl der Baufertigstellungen ist im Jahr 2020 stark zurückgegangen. Das Baufertigstellungsniveau betrug lediglich ca. 29 % im Vergleich zum Vorjahr 2019. Ausschlaggebend dazu sind vermutlich u.a. Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen konnte im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr 2019 indes leicht gesteigert werden (+ 1,5 %).

### Wohnungsnachfrage und Wohnungsbedarf

Die Einwohnerzahl der Stadt Viersen ist im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr 2019 um 296 Einwohner auf 78.610 Einwohner gestiegen. Die wachsende Einwohnerzahl Viersens ist vor allem auf den positiven Wanderungssaldo (+635 Einwohner) zurückzuführen, der den natürlichen Saldo aus Geburten- und Sterbefällen (-402 Einwohner) ausgeglichen hat. Die Altersstruktur der Viersener Bevölkerung verschiebt sich. Ab dem Jahr 2025 wird prognostiziert, dass die Bevölkerung unter 65 Jahren abnehmen und die Zahl der Einwohner über 65 Jahren deutlich wachsen wird. Bedingt durch die steigende Einwohnerzahl und dem entsprechend prognostizierten Anstieg der Haushaltzahl wird der Wohnungsbedarf in Viersen weiter zunehmen.

### Angebotsmietpreise

Die Stadt Viersen bezieht seit dem Jahr 2015 Immobilienpreisdaten der Firma empirica Systeme GmbH aus der empirica-Preisdatenbank. Ein kontinuierlich steigendes Angebotsmietpreisniveau ist seitdem in jedem Auswertungsjahr für den Viersener Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Die Auswertungen der Angebotsmietpreise im Median ergeben für das Jahr 2020 im Segment der Neubauwohnungen (Erstvermietung) 10,00 €/m<sup>2</sup> netto kalt und im Segment der Bestandswohnungen (Wiedervermietung) 6,67 €/m<sup>2</sup> netto kalt.

### Arbeitslosenquote und Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Die Arbeitslosenquote betrug zum Stichtag 31.12.2020 6,0 %. Unter anderem aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie unterlag die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf merklichen Schwankungen. Im Kreis Viersen existierten zum Jahresende 2020 9.056 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Auch dieser Wert unterlag im Jahresverlauf signifikanten Schwankungen.

### Bodenpreisindex und Bodenrichtwerte

Der Bodenpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug im Jahr 2019 109,70 und ist im Jahr 2020 auf 116,36 gestiegen. Das freistehende Wohnhaus stellt dabei die kostenintensivste Wohnform für die Nachfrager dar. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus stiegen im Jahr 2020 in Guter Lage um ca. 4,2 %, in Mittlerer Lage um ca. 5,1 % und in Mäßiger Lage um ca. 3,5 % im Vergleich zu 2019.

# Inhalt

## 1 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seite 8-13

|  |    |
|--|----|
| Wohnungsbaupreise und Wohnungsbaukosten      | 10 |
| Kapitalmarktentwicklungen                    | 10 |
| Häuserpreisindex und Baulandpreisindex       | 10 |
| Fläche nach Nutzungsart                      | 10 |
| Ausgewählte Strukturdaten im Städtevergleich | 10 |
| Im Gespräch mit ...                          | 12 |

## 2 Wohnungsangebot

Seite 14-27

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| <b>2.1</b> Bautätigkeit          | 16 |
| <b>2.1.1</b> Baufertigstellungen | 16 |
| <b>2.1.2</b> Baugenehmigungen    | 19 |
| <b>2.2</b> Wohnungsbaukredite    | 19 |
| <b>2.3</b> Wohnungsbestand       | 22 |
| Im Gespräch mit ...              | 25 |
| <b>2.4</b> Kurz notiert          | 26 |

## 3 Wohnungsnachfrage

Seite 28-51

|  |    |
|--|----|
| <b>3.1</b> Einwohnerentwicklung                          | 32 |
| <b>3.2</b> Geburten und Sterbefälle                      | 34 |
| <b>3.3</b> Wanderungsbewegungen                          | 36 |
| <b>3.4</b> Alters- und Haushaltsstruktur                 | 38 |
| <b>3.4.1</b> Altersstruktur                              | 38 |
| <b>3.4.2</b> Haushaltsstruktur                           | 38 |
| <b>3.5</b> Bevölkerungsvorausberechnung                  | 40 |
| <b>3.6</b> Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum        | 40 |
| <b>3.6.1</b> Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslosenquote | 40 |
| <b>3.6.2</b> Wohnberechtigungsscheine                    | 42 |
| <b>3.6.3</b> Wohngeldbezug                               | 42 |
| Im Gespräch mit ...                                      | 44 |
| <b>3.7</b> Kurz notiert                                  | 50 |

## 4 Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt

Seite 52-79

|   |    |
|---|----|
| <b>4.1</b> Preisdatenauswertung: Mietwohnungsmarkt  | 54 |
| Im Gespräch mit ...                                 | 64 |
| <b>4.2</b> Preisdatenauswertung: Wohneigentumsmarkt | 66 |
| <b>4.3</b> Bodenumsätze und Baulandpreise           | 70 |
| <b>4.3.1</b> Bodenrichtwerte in Viersen             | 70 |
| <b>4.3.2</b> Bodenrichtwerte in der Region          | 72 |
| <b>4.4</b> Mietspiegel                              | 72 |
| Im Gespräch mit ...                                 | 74 |
| <b>4.5</b> Kurz notiert                             | 78 |

## 5 Fazit

Seite 80-83

|  |    |
|--|----|
| <b>5</b> Viersen als Wohnstandort für Wohnungsneubau | 81 |
| Wachsende Einwohnerzahl                              | 82 |
| Angespannte Wohnungsmarktlage                        | 83 |

## 6 Vor Ort nachgefragt

Seite 84-94

|  |    |
|--|----|
| <b>6</b> Tätigkeitsbereiche der Befragten            | 86 |
| Aktivitäten nach Stadtteil                           | 86 |
| Lage und Entwicklung des Viersener Wohnungsmarkts    | 87 |
| Herausforderungen                                    | 88 |
| Investitionsklima                                    | 89 |
| Einflussfaktoren                                     | 90 |
| Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der Inflation | 92 |
| Impressum  | 94 |

# 1



## Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

# 1 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Wohnungsbaupreise und Wohnungsbaukosten

Die Nachfrage nach Baurohstoffen und Baumaterialien im ist Jahr 2020 weltweit gestiegen. Durch diesen Umstand unterlagen einzelne Baustoffe einer Knappheit, die zu deutlichen Preissteigerungen führten. Im Jahresdurchschnitt 2020 erhöhten sich die Baumaterialkosten um 0,9 % und die Arbeitskosten um 3,5 % gegenüber 2019. Eine temporär preisdämpfende Wirkung wurde bis Jahresende 2020 durch das Absenken des Umsatzsteuersatzes von 19 % auf 16 % erzielt. Im Verlaufe des Jahres 2021 wurden weitere deutliche Preissteigerungen im Bausektor erzielt, die insbesondere mit der anhaltend hohen Nachfrage und den deutlichen Preissteigerungen im Energiesektor und im Importgewerbe zu begründen sind. Der Baukostenindex für Bauleistungen am Bauwerk in Wohngebäuden ist zwischen den Jahren 2015 und 2020 um 16,4 % gestiegen. Derzeit ist davon auszugehen, dass sich diese steigende Entwicklung weiter fortsetzen wird.

Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

## Kapitalmarktentwicklungen

Zum Stichtag 01.01.2021 lag der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung über einen Zeitraum von zehn Jahren bei 1,14 %. Somit ist der Zinssatz im Vergleich zum Vorjahr um 0,16 Prozentpunkte gesenkt

worden. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) beträgt im Jahr 2020 0,0 % und gleicht somit dem Vorjahresniveau von 2019. Die aktuellste Entwicklung seit Jahresbeginn 2022 zeigt eine signifikante Erhöhung des Zinsniveaus für Wohnungsbaukredite, die im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings weiter beobachtet wird.

Quelle: Deutsche Bundesbank

## Häuserpreisindex und Baulandpreisindex

Ausgehend von dem Basisjahr 2015 liegt bis zum Jahr 2020 eine Steigerung des Häuserpreisindex um 38,7 % für die Bundesebene vor. Für den Zeitraum 2015 bis 2020 weist der Index für neu erstellte Wohngebäude eine Steigerung von 30,4 % und der Index für Bestandswohngebäude von 40,2 % auf. Der Preisindex für Bauland beträgt im betrachteten Zeitraum von 2015 bis 2020 eine Steigerung von 56,1 %.

Quelle: Statistisches Bundesamt

## Fläche nach Nutzungsart

Die Stadt Viersen verfügt über einen prozentualen Anteil von 16,4 % Wohnbau-, Industrie und Gewerbeflächen an der städtischen Gesamtfläche. Dieser Wert liegt dabei über den flächenbezogenen Anteilen des Kreises Viersen (11,7 %), des Regierungsbezirks Düsseldorf (15,6 %) und des Landes Nordrhein-Westfalen (10,2 %) (vgl. Abbildung 1). Somit weist dieses Flächenverhältnis auf

eine etwas überdurchschnittlich starke urbane Struktur in Viersen im Vergleich hin.

## Ausgewählte Strukturdaten im Städtevergleich

In Tabelle 1 sind wohnungsmarktrelevante Strukturdaten zu ausgewählten Indikatoren im Städtevergleich dargestellt. Die Auswahl der Städte und Gemeinden wurde auf der Basis des gleichartigen Gemeindetyps nach der Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung vorgenommen. Die aufgeführten Städte besitzen den Status Große Mittelstadt mit einer Einwohnerzahl zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern und sind Bestandteil der Planungsregion Düsseldorf.

Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, verfügt die Stadt Viersen nach der Stadt Ratingen über die zweithöchste Einwohnerzahl und den zweithöchsten Wohnungsbestand im Städtevergleich. Im öffentlich geförderten Wohnungssegment verfügt Viersen über den höchsten Bestand aller betrachteten Städte. Die Baufertigstellungen liegen mit 196 Baufertigstellungen auf einer mittleren Position. Mit einer Einwohnerdichte von 846 Einwohner/km<sup>2</sup> befindet sich Viersen ebenfalls in einer mittleren Position. Im Verhältnis zur Flächengröße von 91,10 km<sup>2</sup> zeigt die, dass Viersen sowohl urbane, als auch peri-urbane Strukturen aufweist.

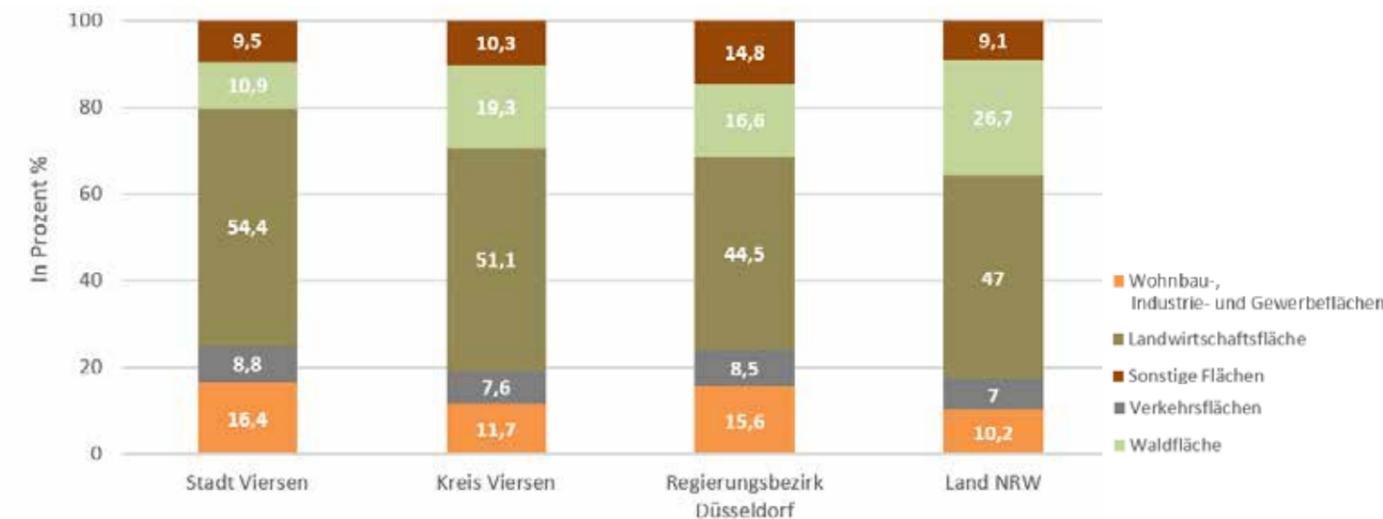


Abbildung 1: Fläche nach Nutzungsart

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2020

Tabelle 1: Tabellarische Übersicht zu ausgewählten Indikatoren im Städtevergleich

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, NRW.BANK Stand: 12/2019

| Strukturdaten      | Fläche (km <sup>2</sup> ) | Einwohner     | Bevölkerungsdichte (EW/km <sup>2</sup> ) | Wohneinheiten (Bestand) | Wohneinheiten (öff. gefördert) | Wohneinheiten (öff. gefördert) am Bestand (Anteil in %) | Baufertigstellungen |
|--------------------|---------------------------|---------------|--|-------------------------|--------------------------------|---|---------------------|
| <b>Viersen</b>     | <b>91,10</b>              | <b>77.102</b> | <b>846</b>                               | <b>38.903</b>           | <b>2.433</b>                   | <b>6,25</b>   | <b>196</b>          |
| Willich            | 67,80                     | 50.391        | 743                                      | 23.863                  | 559                            | 2,34  | 89                  |
| Ratingen           | 88,74                     | 87.520        | 986                                      | 45.549                  | 2.355                          | 5,17  | 144                 |
| Hilden             | 25,95                     | 55.625        | 2.144                                    | 29.538                  | 1.114                          | 3,77  | 100                 |
| Langenfeld (RHLD.) | 41,15                     | 59.178        | 1.438                                    | 28.644                  | 1.363                          | 4,75  | 348                 |
| Meerbusch          | 64,40                     | 56.415        | 876                                      | 28.481                  | 618                            | 2,16  | 130                 |
| Grevenbroich       | 102,42                    | 63.743        | 622                                      | 30.495                  | 1.615                          | 5,29  | 195                 |
| Dormagen           | 85,49                     | 64.340        | 753                                      | 29.663                  | 796                            | 2,68  | 221                 |
| Kleve              | 97,79                     | 52.359        | 536                                      | 26.545                  | 1.721                          | 6,48  | 390                 |



## Im Gespräch mit Susanne Fritzsche, Technische Beigeordnete der Stadt Viersen

### Welche Qualitäten werden für den Wohnstandort Viersen angeboten?

Viersen bietet Wohnraum für viele Zielgruppen. Dabei orientiert sich die Entwicklung des Wohnstandorts am Leitbild der Stadt Viersen mit der engen Verknüpfung aus Urbanität und Natur. Vorteilhaft ist die Standortlage Viersens zu den größeren Städten im Rheinland wie z.B. Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach sowie der kurze Reiseweg in die Niederlande. Viersen bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsflächen und profitiert dabei auch von dem Naturpark Schwalm-Netze im Viersener Kreisgebiet. Besondere urbane Qualitäten bieten die historischen Ortszentren der Stadtteile Dülken und Süchteln.

### Welche Strategie zur Wohnraumentwicklung wird in der Stadt Viersen verfolgt?

Mit dem kommunalen Handlungskonzept Wohnen existiert für die Stadt Viersen ein verbindliches Konzept zur Wohnraumentwicklung. Die Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen bilden u. a. den kommunalen Wohnungsbedarf ab und formulieren Strategien und Handlungserfordernisse zum Viersener Wohnungsmarkt.

Die Strategien und Bedarfszahlen fließen in die Gespräche mit Investoren und in die Erarbeitung von Bebauungsplänen zur Wohnbauflächenentwicklung ein.

### Welche Maßnahmen und Projekte existieren zur Stärkung des Wohnstandorts Viersen?

Maßnahmen und Projekte zur Stärkung des Wohnstandorts dienen insbesondere dem unmittelbaren Wohnumfeld, um die Attraktivität des Wohnstandorts für alle Zielgruppen zu steigern. Am Hohen Busch wird die Umsetzung neuer Freizeitflächen vorangetrieben und die Planung neuer Kindertagesstätten im Zuge der Wohnbauentwicklung ist aufgrund der hohen Bedarfslage ein zentrales Thema in der Flächenentwicklung. Für die Bestandsentwicklung von Wohnraum werden derzeit seitens der städtischen Grundstücks-Marketinggesellschaft (GMG) Redevelopment Projekte in zentralen Ortslagen umgesetzt, um neue Impulse zur Innenstadtentwicklung zu generieren. Für die Umsetzung von Projekten vor Ort bieten die Stadtteilbüros Süchteln, Dülken und Viersener Südstadt für Interessierte die Möglichkeit Projekte vor Ort aktiv zu entwickeln und mit zu gestalten. Auf diese Weise kann die Identität der Projektbeteiligten mit dem Stadtgebiet gestärkt werden.

Susanne Fritzsche



© Stadt Viersen

### Welche Neubauprojekte im Bereich Wohnen werden derzeit in der Stadt entwickelt?

Neubauprojekte werden momentan insbesondere in den Stadtteilen Viersen und Dülken realisiert. Der Fokus liegt auf der Neuschaffung in den Segmenten Mehrfamilienwohnungen und Eigentumshäusern. Aktuelle Projekte sind bspw. derzeit das Burgfeld, die Körnerhöfe und die Cityline Appartements in Viersen sowie in Dülken Bücklersstraße/Wasserstraße, Ostgraben, Rohrbuschweg und am Kesselsturm. In Süchteln werden derzeit kleinere Maßnahmen im Geschosswohnungsbau umgesetzt. In Boisheim entsteht ein Wohnprojekt im Geschosswohnungsbau, um der ortsansässigen Bevölkerung auch im Alter eine entsprechende Wohnmöglichkeit vor Ort anzubieten.



**Susanne Fritzsche,**  
Technische Beigeordnete  
der Stadt Viersen

# 0,0%

Leitzins der Europäischen Zentralbank 2020

# 2



## Wohnungsangebot

|   |                            |    |
|---|----------------------------|----|
| 2.1   | <b>Bautätigkeit</b>        | 16 |
| 2.1.1   | <b>Baufertigstellungen</b> | 16 |
| 2.1.2   | <b>Baugenehmigungen</b>    | 19 |
| 2.2   | <b>Wohnungsbaukredite</b>  | 19 |
| 2.3   | <b>Wohnungsbestand</b>     | 22 |
|  | <b>Im Gespräch mit ...</b> | 25 |
| 2.4   | <b>Kurz notiert</b>        | 26 |



## Bautätigkeit in Deutschland und in Nordrhein-Westfalen

Bundesweit liegt für den Wohnungsneubau im Jahr 2020 eine steigende Zahl erteilter Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % auf 368.400 vor. Die Zahl der Baufertigstellungen entwickelte sich mit einem Plus von 4,6 % gegenüber dem Vorjahr ebenfalls positiv. So wurden insgesamt 306.376 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt.

Auf der Landesebene Nordrhein-Westfalens bestätigt sich der bundesweite Trend und fällt noch deutlicher auf. In Nordrhein-Westfalen sind positive Entwicklungen sowohl in den erteilten Baugenehmigungen (+8,0 %) als auch in den Baufertigstellungen (+2,3 %) gegenüber dem Vorjahr erzielt worden. Zurückzuführen sind diese Steigerungen der Bautätigkeiten insbesondere auf den Anstieg der Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment.

## 2 Wohnungsangebot

Bei der Betrachtung des Wohnungsangebots muss zwischen einzelnen Indikatoren unterschieden werden. Von zentraler Bedeutung sind dabei die Wohnungsbautätigkeit und der Wohnungsbestand.

### 2.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit ist bei der Betrachtung der Wohnungsmarktentwicklung von zentraler Bedeutung. Mittels der Analyse der Bautätigkeit lassen sich Aussagen über die Investitionsbereitschaft der Wohnungsmarktakteure in den vierseiner Wohnungsmarkt und die erwartete Nachfrage herleiten. Bei diesem Indikator werden die Anzahl der Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden sowie die Anzahl der Fertigstellungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden (mit Bestandsmaßnahmen) berücksichtigt.

#### 2.1.1 Baufertigstellungen

Die Gesamtzahl der Baufertigstellungen umfasst neben den Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auch die Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden. Die Zahl der Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern umfasst die Fertigstellungen neu errichteter Wohngebäude. Die Summe aus den Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nicht unbedingt deckungsgleich mit dem Wert der gesamten Baufertigstellungen. Die Baufertigstellungen weisen für Viersen eine volatile Entwicklung auf (vgl. Abbildung 2). Im Jahr 2018 konnte der Höhepunkt mit 346 fertiggestellten Wohnungen erzielt werden. Dabei entfiel ein Großteil auf das Segment der Mehrfamilienhäuser. Dieses hohe Niveau der Baufertigstellungen konnte in den Folgejahren nicht gehalten werden. Im

Jahr 2019 wurden 196 Wohnungen fertiggestellt und das Niveau der fertiggestellten Wohnungssegmente hat sich angeglichen. Für das Jahr 2020 konnten lediglich 57 Baufertigstellungen registriert werden. Dabei entfielen 40 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 15 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment. Somit kann der bundesweite Trend der gestiegenen Baufertigstellungen in 2020 für Viersen nicht bestätigt werden.

Bei der Betrachtung der Baufertigstellungen nach Wohnraumanzahl von 2010 bis 2020 fällt auf, dass die Dynamik im Wohnungsbestand in den einzelnen Wohnraumkategorien unterschiedlich verteilt ist (vgl. Abbildung 3). Zwischen den Jahren 2010 und 2020 entfällt der größte Zuwachs auf Wohnungen mit 3 Räumen (+360). Der deutlich geringste Zuwachs entfällt auf die 1 Raum Wohnungen (+49). Insgesamt lässt sich ein Wachstum an 1.590 fertiggestellten Wohnungen im beobachteten Zeitraum feststellen (+4,2 %).



Abbildung 2: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Segmenten 2010-2020

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2021

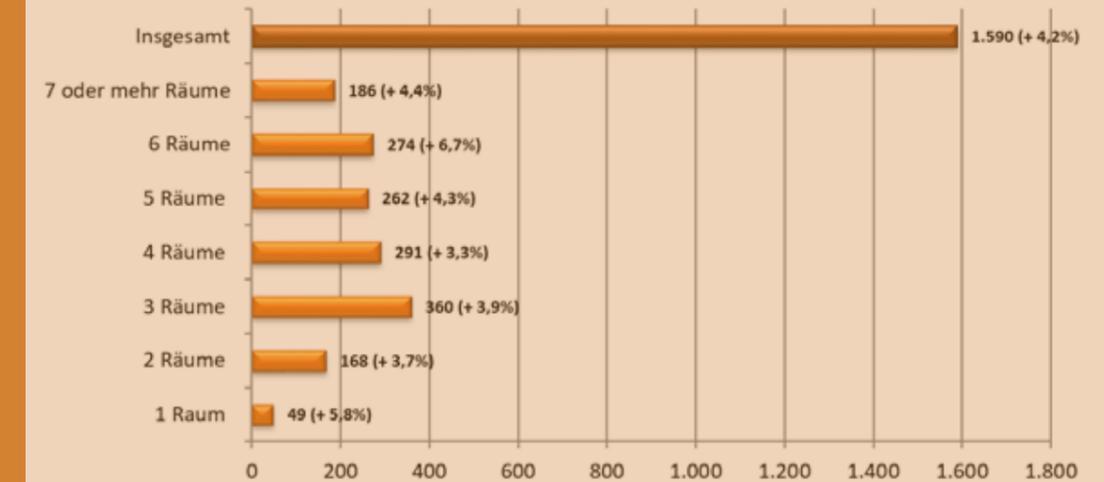


Abbildung 3: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Wohnraumzahl 2010-2020

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2021

# +4,2%

Wachstum des Wohnungsbestands 2010-2020

## 2 Wohnungsangebot

### 2.1.2 Baugenehmigungen

Aus der Entwicklung der Baugenehmigungen zwischen den Jahren 2010 und 2020 wird ersichtlich, dass im Jahr 2016 mit 436 Genehmigungen der Höchststand der Genehmigungen erzielt wurde (vgl. Abbildung 4). Das Niveau der Baugenehmigungen konnte in den Folgejahren nicht gehalten werden. Im Jahr 2020 wurden in der Stadt Viersen 200 Baugenehmigungen ausgestellt.

### 2.2 Wohnungsbaukredite

Zum Stichtag 01.01.2021 betrug der Effektivzinssatz für Hypotheken mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren 1,14 % (vgl. Abbildung 5). Damit wurde das Vorjahresniveau aus 2020 weiter abgesenkt. Dies hat zur Folge, dass der niedrige Zinssatz die Entscheidung von Bauinteressierten in Wohnbauinvestitionen begünstigt und die Immobiliennachfrage weiter erhöht wurde. Die günstigen Kapitalmarktbedingungen hatten in den zurückliegenden Jahren entscheidenden Anteil an der Anreizschaffung in Investitionen in den Neubau und Bestand von Wohnimmobilien. Das Jahr 2022 ist bislang durch deutliche Zinssatzsteigerungen und hoher Zinssatzdynamik gegenüber den Vorjahren geprägt. Daraus resultieren höhere Aufwendungen für potentielle Kreditnehmer in der Baufinanzierung.

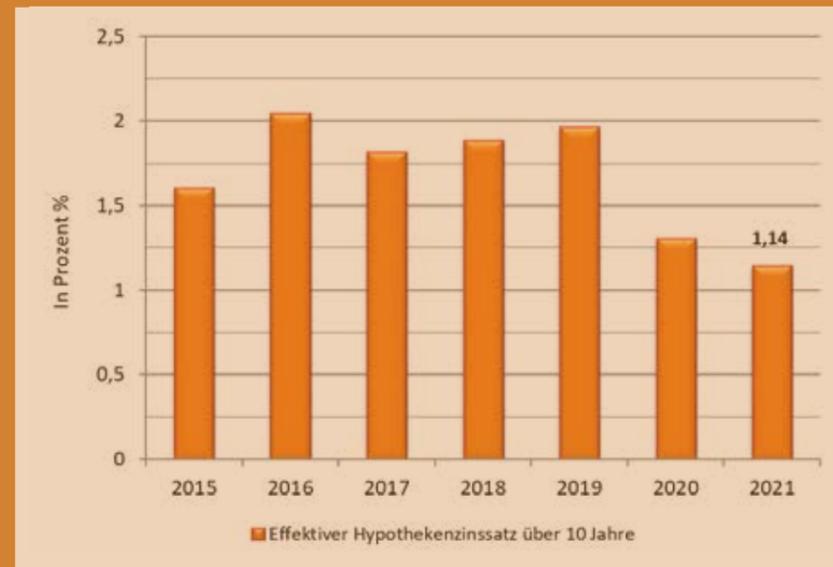
Abbildung 4: Entwicklung der Baugenehmigungen 2010-2020

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2021



Abbildung 5: Entwicklung besicherter Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über zehn Jahren (Stichtag: jeweils 01.01.)

Quelle: Deutsche Bundesbank 2021



1.590

**fertiggestellte Wohnungen** 2010-2020

57

**Baufertigstellungen** 2020



## Entwicklung des Wohnungsangebotes

Die Entwicklung des Wohnungsbestands ist von zentraler Bedeutung, da hiermit ein wesentlicher Faktor für die Entwicklung des quantitativen Wohnungsangebots abgebildet wird. Gemäß Definition von IT.NRW werden in der Darstellung des Wohnungsbestands sämtliche Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden berücksichtigt. Sonderwohnformen wie Wohnheime oder Freizeitwohnungen bleiben von dieser Erhebung unberührt. Nichtwohngebäude sind gemäß Definition des Statistischen Bundesamt (Destatis) „Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind (gemessen an der Gesamtnutzfläche). Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Fabrikgebäude, Hotels und dergleichen“.

### Destatis

Das Statistische Bundesamt, kurz Destatis, ist eine Bundesoberbehörde im Bundesministerium des Innern. Die Behörde stellt Daten zu sämtlichen gesellschaftlich und wirtschaftlich relevanten Themen in Deutschland bereit.

### IT.NRW

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, kurz IT.NRW, ist der zentrale Informationsdienstleister des Landes Nordrhein-Westfalen und stellt amtliche Statistiken bereit.

## 2 Wohnungsangebot

### 2.3 Wohnungsbestand

Ausgehend vom Basisjahr 2010 ist der Wohnungsbestand bis 2020 um 1.590 Wohnungen auf 39.124 Wohnungen angestiegen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von ca. 4,2 %. (vgl. Abbildung 6).

Von den Wohnungen in Wohngebäuden entfallen ca. 51 % der Wohnungen auf das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und ca. 49 % auf das Segment Mehrfamilienhäuser (MFH). Dies deutet auf ein relativ ausgeglichenes Verhältnis in den Wohnungssegmenten hin. Der Viersener Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume ist für das Jahr 2020 in Abbildung 7 dargestellt und umfasst nach Definition von IT.NRW „alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische ist als ein Raum zu zählen. Dementsprechend bestehen Wohnungen, in denen es keine bauliche Trennung der einzelnen Wohnbereiche gibt (z. B. sogenannte Loftwohnungen), aus nur einem Raum“.

Der Indikator zeigt die Verteilung des Wohnungsbestands nach Raumanzahl. Auf diese Weise wird ersichtlich, welche Wohnungstypen den Viersener Wohnungsmarkt dominieren und welche Wohnungstypen über einen geringeren Bestand verfügen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Viersener Wohnungsbestand durch Wohnungen mit 3 und 4 Räumen dominiert wird. Diese beiden Segmente decken 47,14 % des gesamten Wohnungsbestands ab. Gefolgt werden diese Segmente von 5 Raum Wohnungen mit anteilig 16,42 %. Die Anteile von 2-, 6- und 7-Raum Wohnungen verteilen sich relativ homogen und besitzen jeweils ca. 11 % Anteile am gesamten Wohnungsbestand. Der deutlich geringste Anteil mit 2,27 % entfällt auf das Segment der 1 Raum Wohnungen.

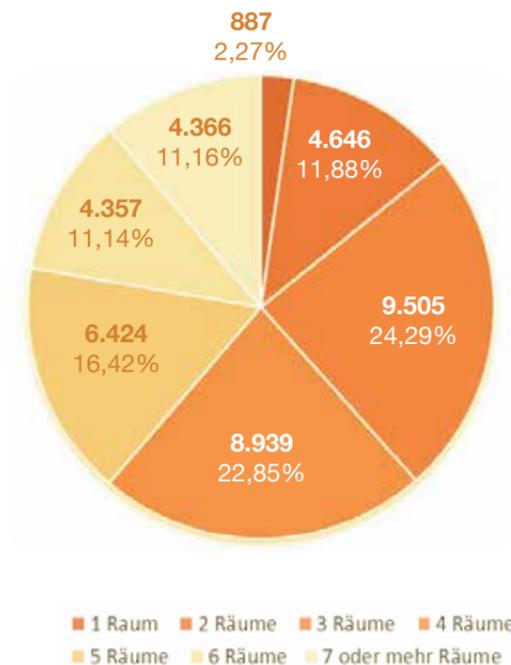
Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand betrug im Jahr 2020 2.742 Wohneinheiten und teilt sich in 2.471 Mietwohnungen und 271 Eigentumswohnungen auf. Damit liegt der Anteil am Viersener Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2020 bei ca. 7 %.

In Abbildung 8 ist die Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands in der Stadt Viersen abgebildet. Grundlage zur Berechnung des Indikators sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über die Beendigung

der Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Modellrechnung ab dem Jahr 2020 erfolgt auf Basis der Wohnungsbestandszahlen aus dem Jahr 2020. Die Entwicklung des Bestands öffentlich geförderten Wohnraums verläuft seit 2018 auf einem leicht steigenden Niveau. Der Verlust von Wohnungen, die aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fielen, konnte durch Förderungen im Neubausegment kompensiert werden. Zwischen den Jahren 2018 und 2020 konnte der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand um 71 Wohneinheiten von 2.400 auf 2.471 Wohneinheiten erhöht werden. Damit liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2020 bei ca. 6,3 %. Folglich der Modellrechnung ist bis zum Jahr 2035 mit einem Verlust öffentlich geförderter Wohnungen zu kalkulieren, sollten keine erheblichen Investitionen in diesem Segment unternommen werden. Die NRW.BANK prognostiziert für das Jahr 2035 einen verbleibenden Wohnungsbestand von 1.690 öffentlich geförderter Wohnungen.

Quellen:  
 NRW.BANK (2018):  
 Preisgebundener Wohnungsbestand 2018  
 NRW.BANK (2020):  
 Preisgebundener Wohnungsbestand 2020

Abbildung 7: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2020



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2021

Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010-2020

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2021

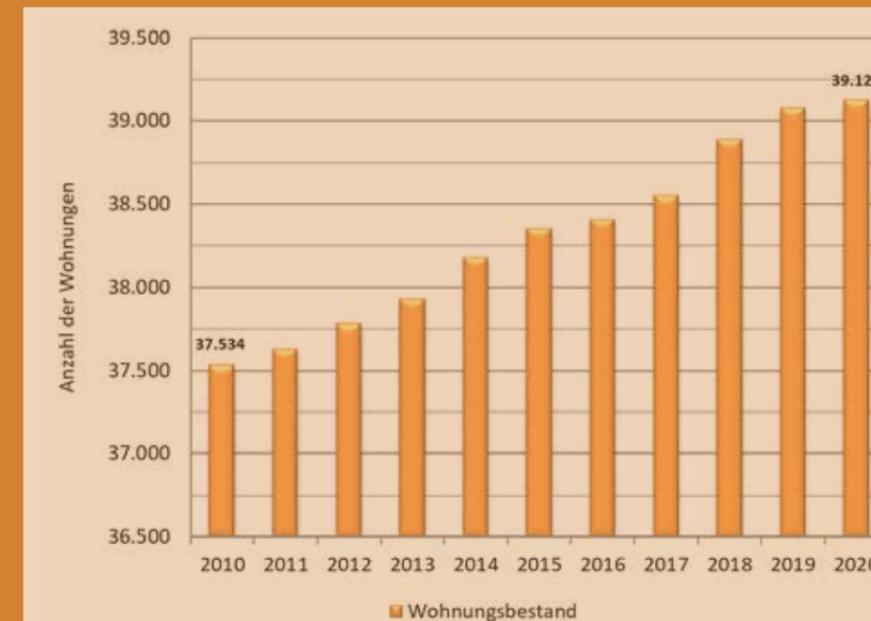
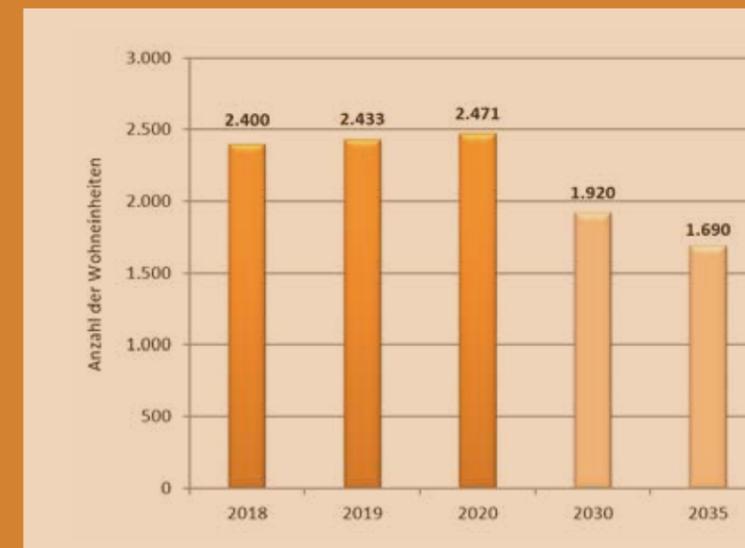


Abbildung 8: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Anzahl der Wohnungen ohne Neuförderung)

Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung 2021



# 2.471

geförderte Mietwohnungen 2020



## Im Gespräch mit Herbert Niemann und Erhard Braun, Gemeinnütziger Bauverein Süchteln

### In welchem Bereich sind Sie tätig und in welchem Stadtteil liegen die Aktivitäten des Süchtelner Bauvereins?

Der Bauverein Süchteln ist als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen in Viersen-Süchteln aktiv.

### Wie groß ist derzeit der vermarktete Wohnungsbestand Ihres Unternehmens?

Der Bauverein Süchteln verwaltet derzeit einen Wohnungsbestand von ca. 250 Wohneinheiten. Der Bauverein Süchteln hat vor kurzem ein Mehrfamilienhaus-Projekt an der Düsseldorfer Straße fertiggestellt. In Planung ist ferner ein Mehrfamilienhaus-Neubauprojekt an der Tönisvorster Straße.

### Welche qualitativen Ausstattungsmerkmale weisen die Wohnungen schwerpunktmäßig auf?

Die verwalteten Wohnungen verfügen über einen technisch und räumlich guten Zustand, sodass bei Mieterwechseln auch Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden, um die modernisierten Wohnungszustände zu ge-

währleisten. Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere in der CO2-Einsparung zu leisten, da hier aufgrund der gesetzlichen Vorgaben Handlungsdruck vorliegt. Der generelle Sanierungsdruck seitens der Mieter ist allerdings nicht sehr hoch, da viele Mieter in ihren angestammten Wohnungen die vorhandene Bestandssituation erhalten lassen wollen.

### Existieren Probleme in der Vermarktung von Grundstücken?

Probleme bei der Vermietung gibt es keine. Der Stadtteil Süchteln ist zudem eine sehr gefragte Wohnlage innerhalb Viersens, sodass ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen vorliegt.

### Welche Neubauprojekte planen Sie derzeit und gibt es besondere Wohnwünsche und Wohntrends der Nachfrager?

Es liegt vor allem eine hohe Nachfrage für Wohnungen mit marktgängigen Wohnungszuschnitten und Gebäudegrundrissen sowie guten Wohnlagen vor. Die Wohnungsmieter, welche gleichzeitig auch Mitglieder im Bauverein Süchteln sind, schätzen ferner das

Preis-/Leistungsverhältnis und den Wohnungsservice rund um die Immobilien.

### Welches sind aus Ihrer Sicht zentrale Herausforderungen für den Viersener Wohnungsmarkt?

Wir stellen derzeit fest, dass der Wunsch nach wohnlicher Veränderung bei einigen Mietern ausgeprägter ist, als zum Zeitpunkt der pandemischen Hochphase, sodass derzeit Mieter bereit sind Wohnungswechsel auf sich zu nehmen. Größere Herausforderungen bestehen für Viersen in der fortlaufenden Entwicklung der Infrastruktur. Die Bevölkerungsprognosen zu Beginn der 2000er Jahre zum Einwohnerrückgang sind nicht eingetroffen, sodass Viersen hier stabil aufgestellt ist. Das Bereitstellen von Baugrundstücken und die Schaffung von Wohnungsangeboten insbesondere für Mieter mit geringeren Einkommen sind zentrale Herausforderungen für den Wohnungsmarkt.

 **Herbert Niemann**, Geschäftsführer  
Bauverein Süchteln eG  
**Erhard Braun**, Vorstandsmitglied  
Bauverein Süchteln eG

Westring, Süchteln



© Fotos: Bauverein Süchteln eG

25

An Pantaleon, Süchteln



Freudenbergstraße, Süchteln



25

## 2.4 Kurz notiert

### **Wohnungsneubau**

- 200 neu genehmigte Wohnungen im Jahr 2020
- 57 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2020

### **Öffentlich gefördertes Wohnen**

- Prognose der NRW.BANK: Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen auf 1.690 Wohneinheiten im Jahr 2035

### **Baufinanzierung**

- Effektiver Hypothekenzinssatz war in den Jahren 2015 bis 2021 durch ein relativ niedriges Zinsniveau geprägt
- Seit Jahresbeginn 2022 signifikante Erhöhung des Zinsniveaus für Wohnungsbaukredite

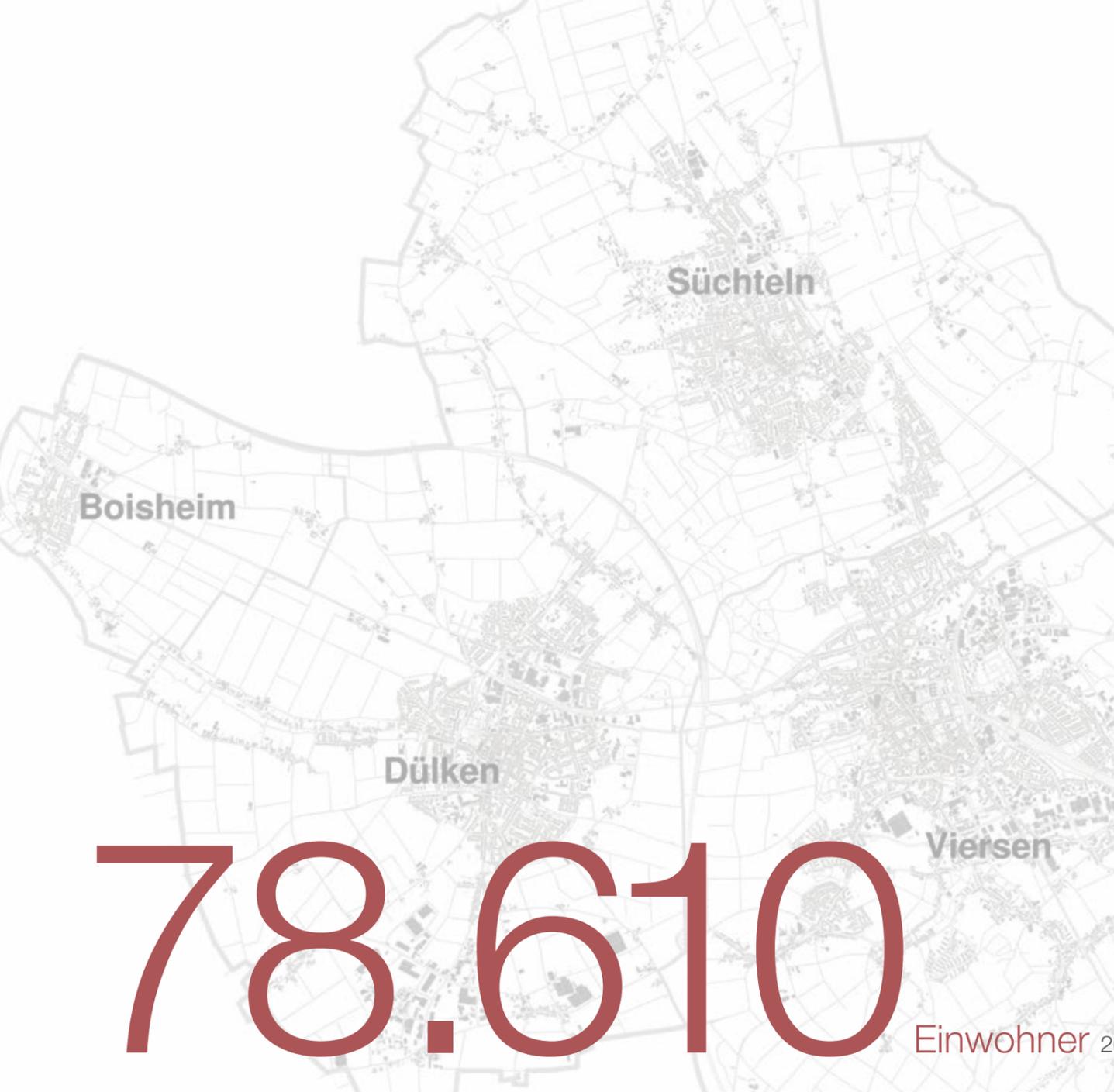
# 3

© GMG der Stadt Viersen mbH



## Wohnungsnachfrage

|   |   |    |
|---|---|----|
| 3.1   | Einwohnerentwicklung                        | 32 |
| 3.2   | Geburten- und Sterbefälle                   | 34 |
| 3.3   | Wanderungsbewegungen                        | 36 |
| 3.4   | Alters- und Haushaltsstruktur               | 38 |
| 3.4.1   | Altersstruktur                              | 38 |
| 3.4.2   | Haushaltsstruktur                           | 38 |
| 3.5   | Bevölkerungsvorausberechnung                | 40 |
| 3.6   | Nachfrage nach preiswertem Wohnraum         | 40 |
| 3.6.1   | Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslosenquote | 40 |
| 3.6.2   | Wohnberechtigungsscheine                    | 42 |
| 3.6.3   | Wohngeldbezug                               | 42 |
|  3.6 | Im Gespräch mit ...                         | 44 |
| 3.7   | Kurz notiert                                | 50 |



### 3 Wohnungsnachfrage

Maßgeblich für die potentielle Wohnungsnachfrage sind die Indikatoren der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur. Es wird angenommen, dass eine Wohnung einem Haushalt entspricht<sup>1</sup>. Die Faktoren der Wohnraumnachfrage sind vielschichtig und umfassen unterschiedliche Zielgruppen mit spezifischen Anforderungen an das vorhandene Wohnraumangebot.

Die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz in Viersen steigt seit dem Jahr 2015 kontinuierlich an. Im Zeitraum von 2010 bis 2020 wuchs die Viersener Bevölkerung von 75.711 Einwohnern im Jahr 2010 auf 78.610 Einwohner im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 9). Dies entspricht einer positiven Wachstumsrate von ca. 3,8 %. Die Einwohnerentwicklung verlief während dieser Zeitspanne in den vier Viersener Stadtteilen mit unterschiedlicher Dynamik. Im Folgenden werden die Einwohnerentwicklungen in den Stadtteilen Alt-Viersen, Dülken, Süchteln und Boisheim dargestellt.

<sup>1</sup> Unberücksichtigt von dieser Annahme sind Sonderwohnformen wie Wohnheime und Wohngemeinschaften.



Festhalle, Viersen



Bronzeskulptur „Sprechende Bürger“, Süchteln

© Fotos: Stadt Viersen

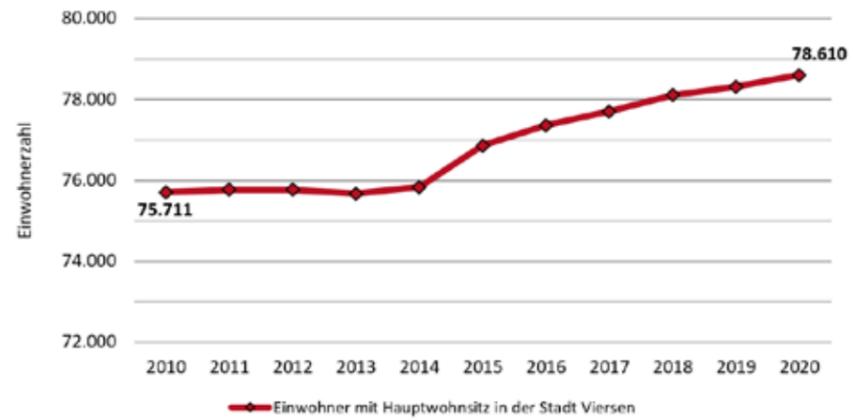


Gründerzeitliches Wohnhaus, Boisheim



Alter Markt, Dülken

Abbildung 9: Einwohnerentwicklung in der Stadt Viersen



### 3.1 Einwohnerentwicklung

#### Alt-Viersen

Im Stadtteil Alt-Viersen wuchs die Einwohnerzahl von 36.844 im Jahr 2010 auf 39.075 Einwohner im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 10). Dies entspricht einer positiven Wachstumsrate von ca. 6,0 %. Der Stadtteil Alt-Viersen besaß somit die höchste Wachstumsdynamik aller Viersener Stadtteile während des betrachteten Zeitraums.

#### Dülken

Im Stadtteil Dülken wuchs die Einwohnerzahl von 20.491 im Jahr 2010 auf 21.102 Einwohner im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 11). Dies entspricht einer positiven Wachstumsrate von ca. 2,98 %. Zwischen den Jahren 2012 und 2014 war die Einwohnerentwicklung negativ. Diese Entwicklung konnte in den Folgejahren von 2015 bis 2020 zum Positiven umgekehrt werden.

#### Süchteln

Im Stadtteil Süchteln wuchs die Einwohnerzahl von 16.351 im Jahr 2010 auf 16.371 Einwohner im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 12). Dies entspricht einer positiven Wachstumsrate von ca. 1,22 %. Zwischen den Jahren 2010 und 2014 war die Einwohnerentwicklung negativ. Diese Entwicklung konnte in den Folgejahren bis 2017 umgekehrt werden. Seit 2017 verläuft die Einwohnerentwicklung auf konstantem Niveau mit geringer Dynamik. Insgesamt weist der Stadtteil Süchteln die geringste Wachstumsdynamik aller Viersener Stadtteile auf.

#### Boisheim

Im Stadtteil Boisheim wuchs die Einwohnerzahl von 2.025 im Jahr 2010 auf 2.062 Einwohner im Jahr 2020 (vgl. Abbildung 13). Dies entspricht einer positiven Wachstumsrate von ca. 1,82 % im betrachteten Zeitraum. Zwischen den Jahren 2010 und 2014 war die Einwohnerentwicklung negativ. Diese Entwicklung konnte in den Folgejahren ab 2015 umgekehrt werden. Die Entwicklung ab 2015 verlief in den Folgejahren auf einem konstanten Niveau mit geringer Dynamik.

# 8999

zusätzliche Einwohner in der Gesamtstadt Viersen 2010-2020

Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen  
Abbildung 10: Stadtteil Alt-Viersen

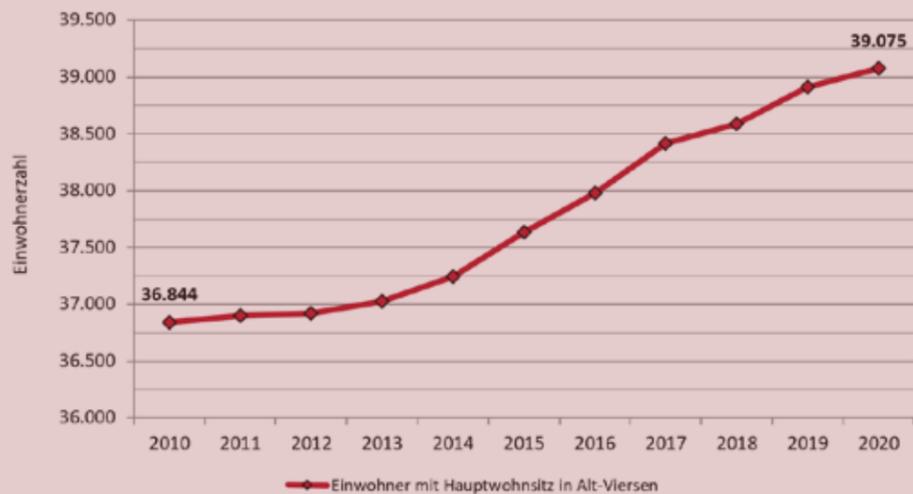


Abbildung 11: Stadtteil Dülken

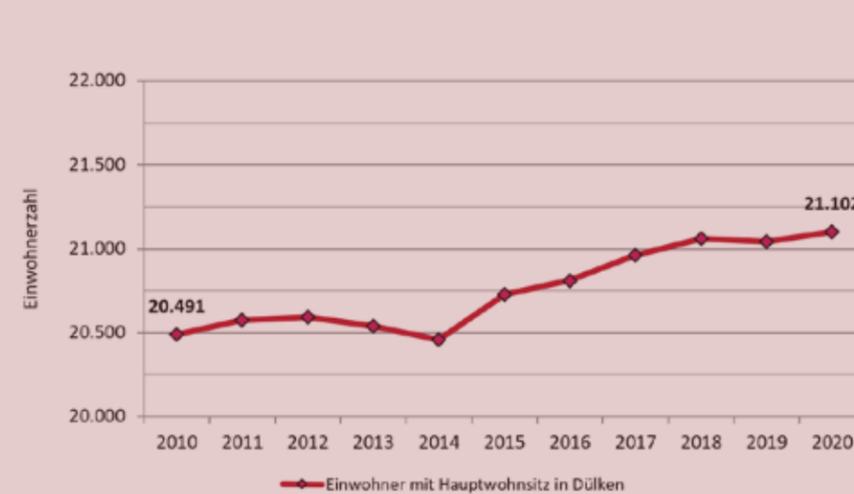


Abbildung 12: Stadtteil Süchteln

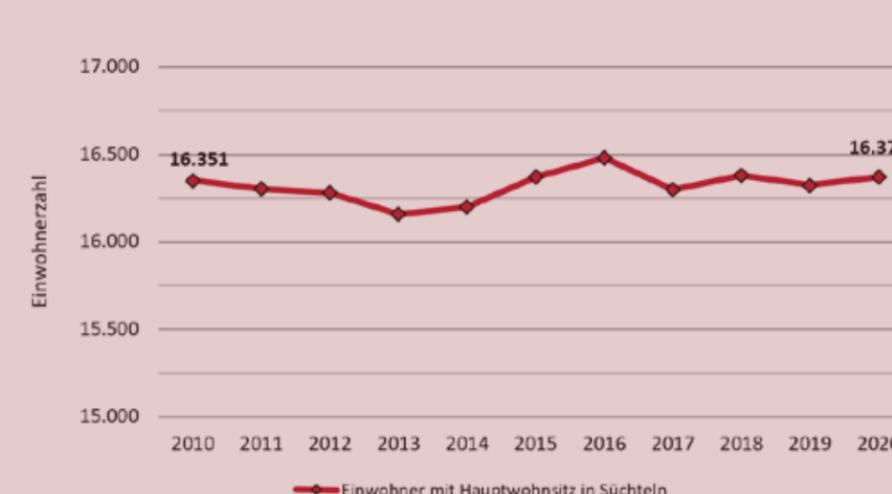
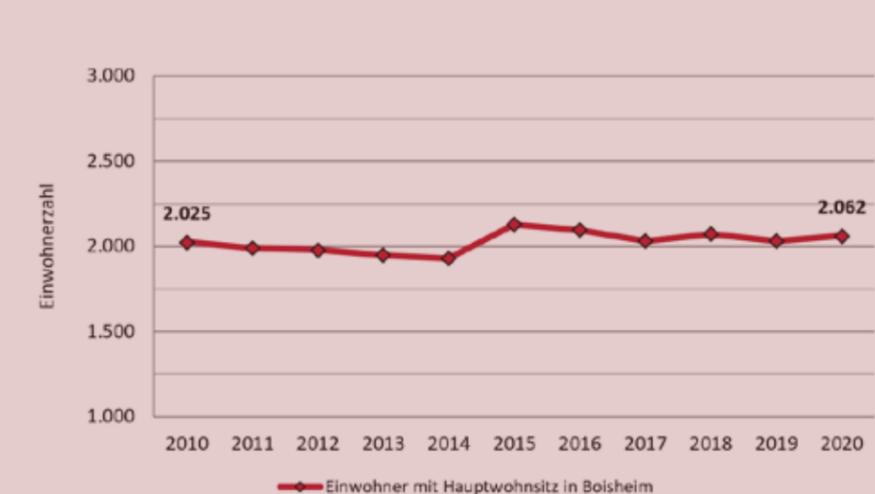


Abbildung 13: Stadtteil Boisheim



### 3 Wohnungsnachfrage

#### 3.2 Geburten- und Sterbefälle

In Viersen setzt sich der bundesweit zu beobachtende Trend fort, dass die Anzahl der Sterbefälle höher als die Geburtenzahl liegt. In der Folge besteht ein Sterbeüberschuss mit einem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo (vgl. Abbildung 14). Im Mittelwert des betrachteten Zeitraums von 2010 bis 2020 besteht ein negativer Saldo von -351 Fällen p.a.

Im Jahr 2020 wurden 698 Personen lebend geboren, während es 1.100 Sterbefälle gab. Die Anzahl der Sterbefälle in Viersen ist damit so hoch wie seit Mitte der 1970er Jahre nicht mehr. Hier könnten die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie die Entwicklung maßgeblich beeinflusst haben. Im natürlichen Saldo ergibt sich dadurch ein negatives Ergebnis von -402 Fällen und liegt somit über dem Mittelwert der Jahre 2010 bis 2020.



Abbildung 14:  
Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle  
2010-2020

| Jahr | Lebendgeburten | Sterbefälle | Natürlicher Saldo |
|------|----------------|-------------|-------------------|
| 2010 | 594            | 934         | -340              |
| 2011 | 568            | 950         | -382              |
| 2012 | 606            | 924         | -318              |
| 2013 | 512            | 1012        | -500              |
| 2014 | 624            | 924         | -300              |
| 2015 | 653            | 991         | -338              |
| 2016 | 704            | 975         | -271              |
| 2017 | 704            | 1015        | -311              |
| 2018 | 705            | 1060        | -355              |
| 2019 | 686            | 1034        | -348              |
| 2020 | 698            | 1100        | -402              |

Quelle:  
Information und Technik  
Nordrhein-Westfalen  
2021

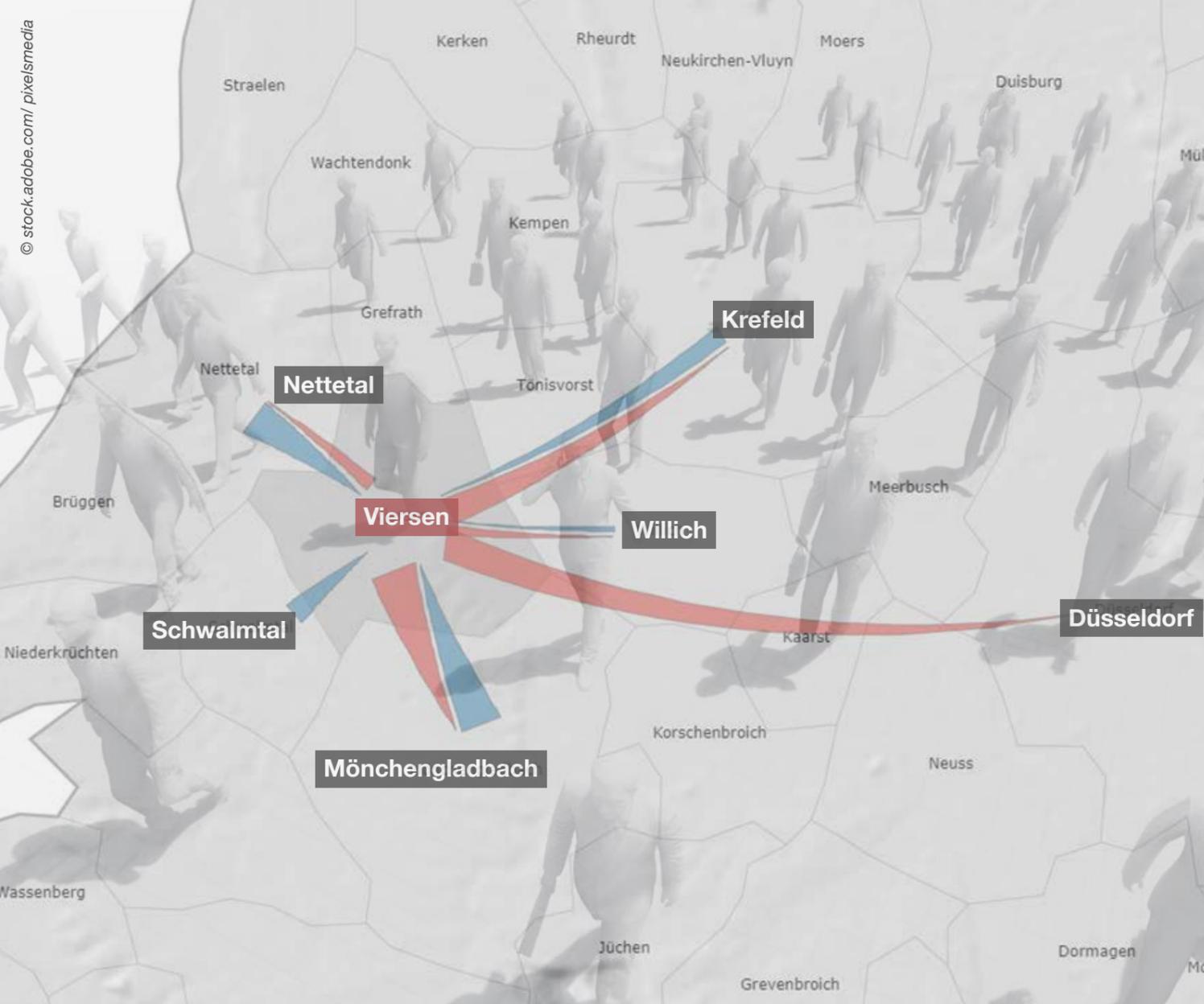


Abbildung 16:  
Ein- und Auspendlerströme  
in der Stadt Viersen

Quelle:  
Pendleratlas NRW  
Datenbasis:  
Information und Technik  
Nordrhein-Westfalen

— Auspendlerstrom  
— Einpendlerstrom

Die fünf größten Einpendler- und  
Auspendlerströme  
2020

| Einpendlergemeinden | Pendler | km   |
|---------------------|---------|------|
| Mönchengladbach     | 4.372   | 11,2 |
| Nettetal            | 2.524   | 9,8  |
| Schwalmtal          | 1.402   | 8,0  |
| Krefeld             | 1.368   | 17,8 |
| Willich             | 977     | 11,0 |

| Auspendlergemeinden | Pendler | km   |
|---------------------|---------|------|
| Mönchengladbach     | 5.738   | 11,2 |
| Düsseldorf          | 2.480   | 31,5 |
| Krefeld             | 1.753   | 17,8 |
| Nettetal            | 1.234   | 9,8  |
| Willich             | 1.198   | 11,0 |

Quelle:  
Pendleratlas NRW Datenbasis:  
Information und Technik  
Nordrhein-Westfalen

### 3 Wohnungsnachfrage

#### 3.3 Wanderungsbewegungen

Um die Prozesse in der Bevölkerungsentwicklung erfassen zu können, müssen zu den natürlichen Bevölkerungsbewegungen zusätzlich die räumlichen Wanderungsbewegungen betrachtet werden. Die Wanderungsbewegungen stellen eine wesentliche Komponente der Bevölkerungsentwicklung dar, welche im Vergleich zu den natürlichen Bevölkerungsbewegungen tendenziell schwieriger zu prognostizieren sind.

Die in diesem Kapitel betrachtete Außenwanderung umfasst alle Zu- und Fortzüge von Personen über die Viersener Stadtgrenzen hinaus. Der Außenwanderungssaldo ist in dem Betrachtungszeitraum 2010-2020 durchweg positiv, während der natürliche Bevölkerungssaldo durchweg negativ verläuft (vgl. Abbildung 15). Der durch den Sterbeüberschuss hervorgerufene Bevölkerungsrückgang wird durch den positiven Wanderungssaldo in Viersen kompensiert, sodass die Bevölkerungszahl derzeit steigt.

Auffällig ist, dass trotz der einschränkenden Mobilitätsmaßnahmen seitens der Landesregierung Nordrhein-Westfalens zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie der Wanderungssaldo in 2020 im Vergleich zum Vorjahr 2019 um 118 Personen gesteigert werden konnte.

#### Ein- und Auspendlerströme

Im Jahr 2020 gab es umfangreiche Pendlerverflechtungen zwischen der Stadt Viersen und den Umlandkommunen (vgl. Abbildung 16). Die stärksten Pendlerbewegungen sowohl für die Auspendler als auch für die Einpendler bestehen zwischen der Stadt Viersen und der Stadt Mönchengladbach. Auch zur Landeshauptstadt Düsseldorf bestehen intensive Pendlerverflechtungen.

Die Statistik gibt Aufschluss darüber, dass die Stadt Viersen innerhalb des Kreises Viersen einen wichtigen Standort für Pendler darstellt. Darüber hinaus bestehen starke Auspendlerströme zur Landeshauptstadt Düsseldorf. Dies deutet auf eine zunehmend bedeutsame Rolle Viersens als attraktive Wohnstandortlage hinsichtlich des in vielen Segmenten sehr angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkts hin.

Abbildung 15:  
Bevölkerungssaldo in der Stadt Viersen  
2010-2020



Quelle:  
Information und Technik  
Nordrhein-Westfalen  
2021



### Empty Nester

Bezeichnung für „leere Nester“. Meint Elternhaushalte, in denen die erwachsenen Kinder aus dem elterlichen Haushalt ausgezogen sind.

### KOSIS und HHSTAT

**KOSIS** (Verbund kommunales Statistisches Informationssystem) bezeichnet einen interkommunalen Interessensverbund zur „Verbesserung der Planungs- und Entscheidungsfähigkeit der Kommunen durch kooperative Verfahrensentwicklung, Pflege und Nutzerunterstützung beim Aufbau und Betrieb des statistischen Informationssystems.“

**HHSTAT** bezeichnet die vom KOSIS bereitgestellte Haushalte- und Bevölkerungsstatistik mit dem Ziel „interkommunal vergleichbare Bevölkerungsbestands- und Bevölkerungsbewegungsstatistiken“ zu generieren.

Quelle: KOSIS-Verbund

### Wohnungsmarktrelevante Haushalte

werden in einem komplexen Generierungsverfahren ermittelt. Die Basis der Berechnung stellen Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Viersen dar. Unberücksichtigt bleiben dabei Einwohner in Heimen und ähnlichen Unterkünften.

## 3 Wohnungsnachfrage

### 3.4 Alters- und Haushaltsstruktur

#### 3.4.1 Altersstruktur

Die Altersstruktur für die Viersener Bevölkerung zeigt, dass die Gruppe der „50 bis unter 65 Jährigen“ mit einer Anzahl von 18.537 Einwohnern am stärksten vertreten ist. Die Gruppe der „30 bis unter 50 Jährigen“ weist mit 18.316 Einwohnern die zweitgrößte Bevölkerungsgruppe auf. Somit sind vor allem die Lebensphasen der Konsolidierer und der „Empty Nester“ stark vertreten (vgl. Abbildung 17).

#### 3.4.2 Haushaltsstruktur

Die Grundlage zur Ermittlung der Haushaltsstruktur stellen die Ergebnisse der Haushaltgenerierung der Stadt Viersen dar, die anhand des Haushaltgenerierungsverfahrens der KOSIS-Gemeinschaft HHSTAT von der Statistikstelle der Stadt Viersen erstellt wurde. Zum Stichtag 31.12.2019 lebten 38.740 wohnungsmarktrelevante Privathaushalte in Viersen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße, also die

durchschnittliche Anzahl der Personen je Wohnung, beträgt im Jahr 2020 etwa 1,99 Personen. Tendenziell unterliegt Viersen dem Trend zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den kommenden Jahren. Die Haushaltsprognose von IT.NRW geht dabei von einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis zum Jahr 2030 auf 1,92 Personen aus.

Für die Zusammensetzung der Privathaushalte liegen Daten aus der IT.NRW Haushaltsprognose für Privathaushalte auf der Ebene des Kreises Viersen vor. Für das Jahr 2020 ist für den Kreis Viersen die folgende Haushaltsstruktur maßgeblich (vgl. Abbildung 18).

Für den Kreis Viersen wurden ca. 143.000 wohnungsmarktrelevante Privathaushalte im Jahr 2020 ermittelt. Davon entfallen die größten Anteile auf Single- und Paarhaushalte zu einem Anteil von 35 % bzw. 38 %. 3-Personen Haushalte sind zu 14 % und 4-und mehr Personenhaushalt zu 12 % vorhanden.

Die Darstellung der Altersstruktur orientiert sich an den folgenden definierten Kohorten der unterschiedlichen Lebensphasen nach Definition des Landesbetriebs IT.NRW.

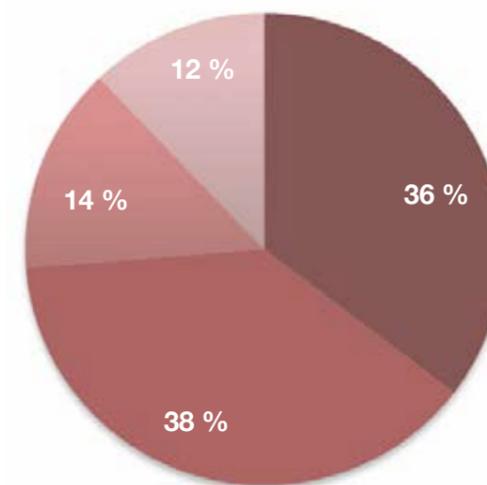
|                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| Unter 15 Jahre:        | Kinder                                |
| 15 bis unter 30 Jahre: | Berufseinsteiger und Haushaltsgründer |
| 30 bis unter 50 Jahre: | Familiengründer und Eigenheimerwerb   |
| 50 bis unter 65 Jahre: | Konsolidierer                         |
| 65 bis unter 75 Jahre: | „Empty Nester“                        |
| 75 Jahre und älter     | Senioren                              |



© Stadt Viersen

Kinderspielplatz im Wohngebiet Auf dem Burgacker, Dülken

Abbildung 18: Haushaltszusammensetzung im Kreis Viersen 2020

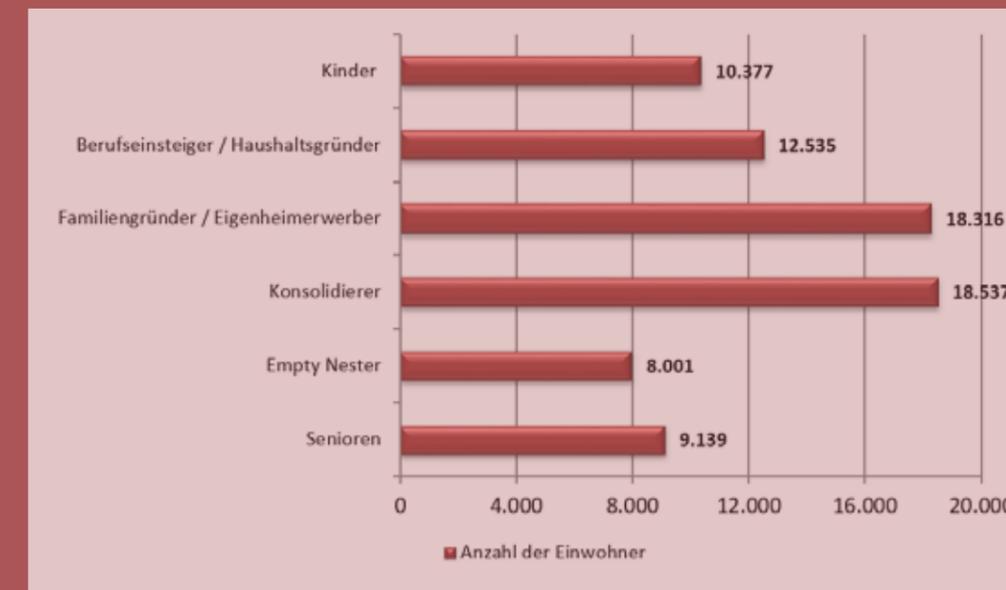


- 1 Person Haushalte
- 2 Personen Haushalte
- 3 Personen Haushalte
- 4 und mehr Personen Haushalte

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2021

Abbildung 17: Lebensphasenstruktur von Einwohnern der Stadt Viersen 2020

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2021



1,99  
Personen je Haushalt 2020



### Bevölkerungsvorausberechnung

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung wird ausgehend von einem empirischen Basisbestand die künftige Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen vorausberechnet. Dabei werden altersspezifische Geburten und Sterbewahrscheinlichkeiten und differenzierte Annahmen zum Volumen und der Reichweite der Wanderung verwandt. Die Ergebnisse solcher Bevölkerungsvorausberechnungen sind immer im Zusammenhang mit den gesetzten Annahmen über Geburten, Sterbefälle und Wanderungen zu sehen. Ein präzises Eintreffen der aufgestellten Annahmen kann grundsätzlich nicht unterstellt werden. Allerdings zeigen die Vorausberechnungsergebnisse in jedem Fall begründete Entwicklungsverläufe auf und bilden deshalb eine wichtige Grundlage für politische Planungen.

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

### SGB II Bedarfsgemeinschaft

Eine SGB II Bedarfsgemeinschaft kann aus einer oder aus mehreren Personen bestehen. Mindestens ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft muss erwerbsfähig und leistungsberechtigt nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) sein.

Quelle: Bundesamt für Arbeit und Soziales

## 3 Wohnungsnachfrage

### 3.5 Bevölkerungsvorausberechnung

Gemäß der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebs IT.NRW von 2022 wächst die Einwohnerzahl Viersens ausgehend vom Basisjahr 2021 bis zum Jahr 2040 um ca. 2,7 % von 77.376 auf 79.499 Einwohner (vgl. Abbildung 19).

Betrachtet man dazu die Altersprognose nach Lebensphasen fällt auf, dass tendenziell eine Alterung in der Viersener Bevölkerung prognostiziert wird (vgl. Abbildung 20). Besonders markant ist dabei der Anstieg der Altersgruppe der Senioren (Über 65-Jährige) um 16,5 % im Jahr 2040 gegenüber 2021. Bei den Kindern und Jugendlichen (Unter 19-Jährige) wird ein leichtes Wachstum um 0,78 % prognostiziert. Bevölkerungsrückgänge werden für die Altersgruppen der Best Ager (40 bis 65-Jährige) mit -10,12 % und der Familiengründer / Eigentumsbilder (19 bis 40-Jährige) mit -7,44 % prognostiziert.

### 3.6 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die Aufgabe der kommunalen Wohnraumversorgung mit der Bereitstellung und Sicherung preiswerten Wohnraums

stellt für die Wohnungspolitik der Stadt Viersen ein wichtiges Handlungsfeld dar. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird insbesondere über Haushalte mit geringem Einkommen bestimmt und zeichnet sich durch einen hohen Konkurrenzdruck zwischen den nachfragenden Haushalten im unteren Preissegment aus.

### 3.6.1 Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslosenquote

Die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) und die Entwicklung der Arbeitslosenquote für den Kreis Viersen im Jahr 2020 sind in Abbildung 21 dargestellt. Die Zahl der BG nach SGB II zeigt im Jahresverlauf eine deutliche Zunahme ab April 2020. Im Mai 2020 wurde der Jahreshöchststand von 9.560 BG im Leistungsbezug gemeldet. In der Folgezeit konnte die Zahl der Bedarfsgemeinschaften bis Jahresende 2020 sukzessive reduziert werden. Im Dezember 2020 befanden sich im Kreis Viersen 9.056 BG im SGB II-Bezug.

Die Arbeitslosenquote unterlag im Jahr 2020 merklich den konjunkturellen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. So stieg die Arbeitslosenquote ab März 2020 bis Juli 2020 von 5,3 % auf 6,5 % an. In der Folgezeit sank die Quote bis Jahresende 2020 auf 6,0 %.

Abbildung 19: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Viersen

| Jahr | Einwohner |
|------|-----------|
| 2021 | 77.376    |
| 2025 | 78.194    |
| 2030 | 78.920    |
| 2035 | 79.298    |
| 2040 | 79.499    |

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2022

Abbildung 20: Bevölkerungsvorausberechnung nach Lebensphasen bis 2040

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2022

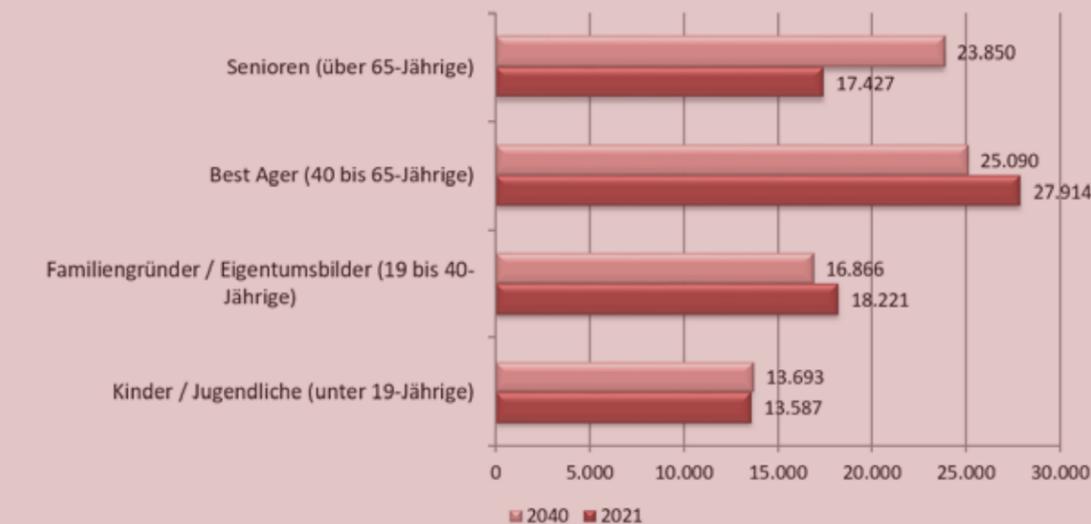
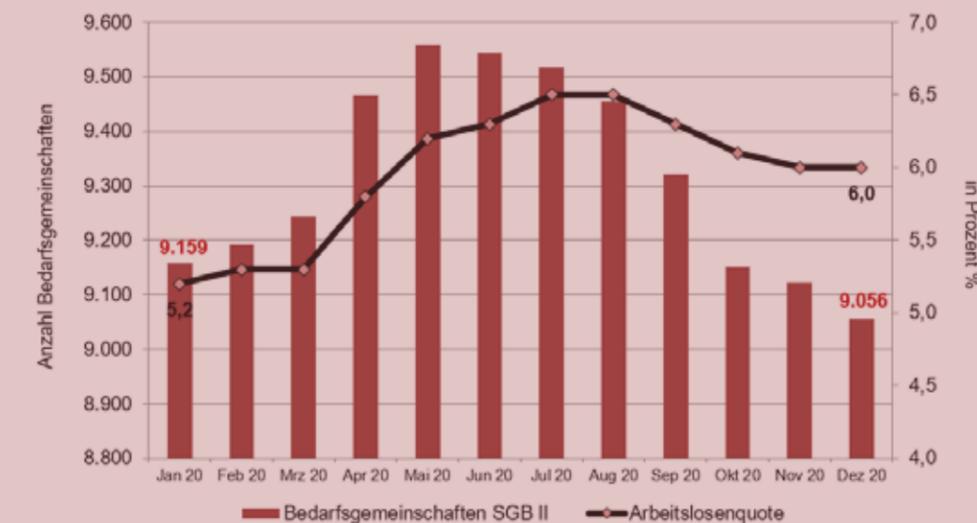


Abbildung 21: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften SGB II und der Arbeitslosenquote im Kreis Viersen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2021





### Wohnberechtigungsschein

Für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnung ist durch den nachfragenden Haushalt ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich.

Die Erteilung der WBS an die berechtigten Haushalte erfolgt in Viersen durch die Stadt Viersen.

### Wohngeld

Das Wohngeld dient einkommensschwachen Mieterhaushalten und selbst nutzenden Eigentümern von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, die entstehenden Wohnkosten zu tragen. Das Wohngeld wird als Miet- oder Lastenzuschuss geleistet. Die Kosten tragen Bund und Länder je zur Hälfte.

Quelle: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

## 3 Wohnungsnachfrage

### 3.6.2 Wohnberechtigungsscheine

In Abbildung 22 ist die Entwicklung der tatsächlichen Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) durch die Stadt Viersen im Jahresverlauf von 2010 bis 2020 dargestellt.

Erkennbar ist, dass im Jahr 2019 ein Spitzenwert an WBS Erteilungen durch die Stadt Viersen erfolgt ist (587). Ein Großteil der erteilten WBS entfällt dabei auf die 1-Person Haushalte (315). Dies entspricht einem prozentualen Anteil von ca. 54 % aller erteilten WBS. Im Jahr 2020 wurden insgesamt 479 Wohnberechtigungsscheine von der Stadt Viersen ausgestellt. Maßgeblich entscheidend für die geringere Anzahl an erteilten WBS im Vergleich zum Vorjahr ist der Rückgang an Erteilungen für 1-Person Haushalte auf 249. Die übrigen Haushaltstypen weisen relativ konstante Werte im Vergleich zum Vorjahr auf. So verteilen sich die WBS-Erteilungen auf 2-Personen Haushalte mit 104, 3-Personen Haushalte mit 57, 4-Personen Haushalte mit 41 sowie auf 5- und mehr Personen Haushalte mit 32 Erteilungen.

Im Resultat wird deutlich, dass besonders Single Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, da die Wohnkosten von einer Person zu tragen sind.

### 3.6.3 Wohngeldbezug

Die Entwicklung der Haushalte mit Wohngeldbezug zeigt, dass im Ausgangsjahr 2011 772 Viersener Haushalte Wohngeld bezogen (vgl. Abbildung 23). Von 2011 bis 2015 ist die Zahl der Haushalte mit Wohngeldbezug geschrumpft. Im Jahr 2020 bezogen 825 Viersener Haushalte Wohngeld. Dies stellt gleichzeitig den Höchststand in der betrachteten Zeitreihe dar.

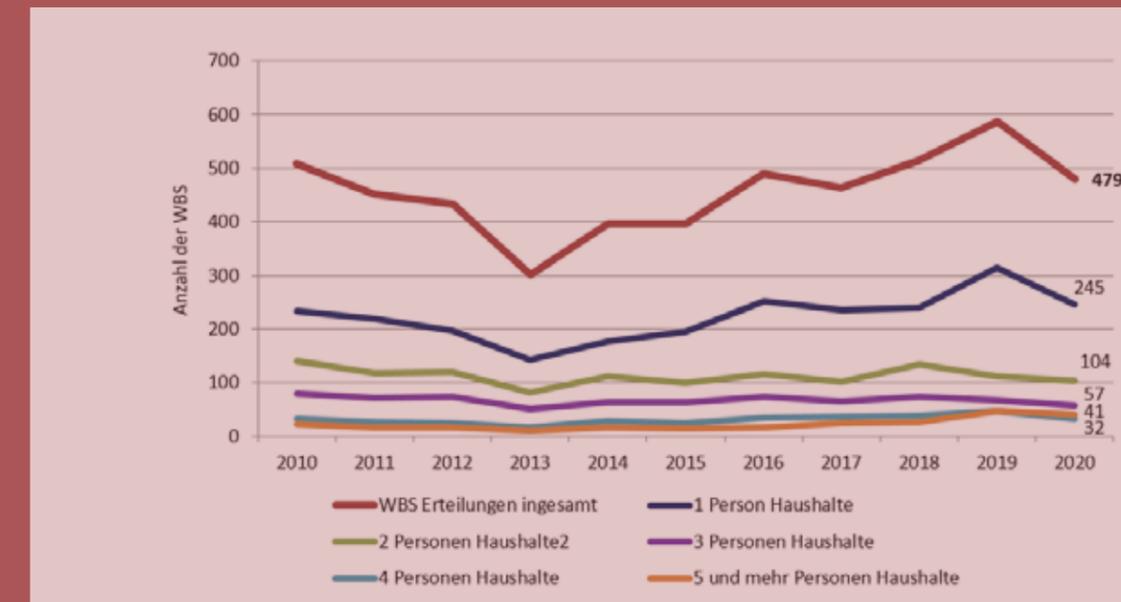
Im Jahr 2011 bezogen Leistungsberechtigte durchschnittlich 121 € Wohngeld. Ab dem Jahr 2016 wurde das durchschnittliche Wohngeld je Haushalt deutlich erhöht (171 €). Für das Jahr 2020 konnte der Höchststand des durchschnittlich gezahlten Wohngeldes in der betrachteten Zeitreihe ermittelt werden (183 €).



© Stadt Viersen

Neustraße, Süchteln

Abbildung 22: Erteilte Wohnberechtigungsscheine 2010-2020



Quelle: Stadt Viersen 2021

Abbildung 23: Wohngeldbezug



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2021



## Im Gespräch mit Albert Becker, Viersener Aktien-Baugesellschaft AG

### In welchem Bereich sind Sie tätig und in welchem Stadtteil liegen die Aktivitäten der Viersener Aktien-Baugesellschaft?

Die Viersener Aktien-Baugesellschaft (VAB) ist das Wohnungsunternehmen der Stadt Viersen. Derzeit verwaltet die VAB 3.600 Wohneinheiten, vorwiegend in Alt-Viersen. Die Wohnungsausstattung liegt überwiegend in einem normalen Level. Der Bestand wird fortlaufend saniert. Derzeit sind 25 % der Bestandswohnungen barrierefrei erschlossen. Im Neubau sind die Wohnungen komplett barrierefrei. Die aktuelle Situation am Wohnungsmarkt sehe ich als angespannt und schwierig.

### Stellen Sie Unterschiede im Angebot und der Nachfrage zwischen derzeitiger Situation und der vor-pandemischen Zeit fest?

Positiv ist, dass die Corona-Pandemie auf der Vermietungsseite zu mehr Konstanz geführt hat.

Die Fluktuation im Wohnungsbestand reduzierte sich. Das bedeutet aber auch eine Einschränkung des Angebots. Die Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren kleinen Wohnungen ist weiterhin sehr groß. Sie kann aktuell nicht befriedigt werden. Auch bei Familienwohnungen mit 4 und mehr Zimmern besteht eine Unterdeckung. Diese Mangelsituation wird sich fortsetzen und ausweiten.

### Existieren Probleme bei der Vermietung bzw. dem Neubau von Wohnungen?

Durch den Wegfall der KfW 55 Förderung, die unzureichenden Fördersätze in der öffentlichen Wohnbauförderung und die stetig steigenden gesetzlichen und fördertechischen Anforderungen ist ein wirtschaftlicher Neubau mit bezahlbaren Mieten gegenwärtig nicht mehr darstellbar. Durch die massiv steigenden gesetzlichen Anforderungen, die steigenden Baupreise und Beschaffungsprobleme sind

insbesondere bei Neubauten massiv steigende Mietpreise zu erwarten. Es ist fraglich, ob diese noch marktgängig sein werden. Dies ergibt eine sehr sorgenvolle Einschätzung zur Entwicklung der zukünftigen Bautätigkeit. Sie wird wohl deutlich geringer ausfallen als angestrebt und benötigt. Durch die aktuellen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere durch die Umstellung auf CO<sup>2</sup> freie Beheizung, entstehen sehr hohe Investitionsbedarfe in die Bestandsimmobilien. Es ist zu befürchten, dass die Altbestände in dem vom Gesetzgeber geforderten Umfang nicht wirtschaftlich saniert werden können, mit der Folge, dass bestehender Wohnraum aufgegeben werden muss und somit preiswerter Wohnraum noch knapper wird. Damit würden bestehende Ressourcen in erheblichem Umfang vernichtet und ein gegenteiliger Effekt zu den ökologischen Zielen bewirkt. Es bleibt abzuwarten, ob die angekündigte Verbesserung der Förderung für den vorhandenen Wohnungsbestand diese Gefahr abwehren wird.

### Welche größeren Neubauprojekte planen Sie und haben Sie aktuell in der Umsetzung?

Aktuell baut die VAB 122 Wohnungen und zwei Kindertagesstätten. Bauprojekte sind die „Körnerhöfe“ an der Hohlstraße und die „Cityline-Appartements“ am Viersener Bahnhof. Geplant sind weitere 113 Wohneinheiten in drei Projekten, darunter ein Mehrgenerationenhaus am Josefsring. Damit soll auf die hohe Nachfrage nach kleineren bis mittelgroße Wohnungen in zentralen Lagen reagiert werden. Besonders Singlewohnungen sind gefragt. Je kleiner die Wohnungen sind, desto marktgängiger sind sie. Bei den Familienwohnungen sind Wohnungen im Bereich zwischen 90 bis 105 m<sup>2</sup> sehr gefragt. Diese Wohnungsgrößen sind allerdings rar auf dem Viersener Wohnungsmarkt. Überwiegend sind in diesen Projekten öffentlich geförderte Wohnungen geplant, um die Bezahlbarkeit zu sichern. Nur bei einem dieser Projekte ist jedoch gegenwärtig die Finanzierung gesichert. Es bleibt abzuwarten, ob die Entwicklung der

Förderungen eine Umsetzung der beiden anderen Projekte, die für den Viersener Wohnungsmarkt dringend wäre, ermöglicht.

### Welches sind aus Ihrer Sicht wichtige Handlungsfelder für den Viersener Wohnungsmarkt?

Viersen verfügt über Wohnbauflächenpotentiale, die unter Berücksichtigung der wachsenden Einwohnerzahl Viersens aktiviert werden sollten, um auf die dynamische Einwohnerentwicklung reagieren zu können. Wichtig sind dabei günstige Finanzierungsbedingungen für Bauwillige.

Die Altbauareale in Viersen weisen Mängel im Modernisierungsniveau auf. Hier sind Modernisierungsinitiativen nötig. Durch planerische, baurechtliche und liegenschaftliche Maßnahmen, wie die Einrichtung von Sanierungsgebieten, Differenzierung von Stellplatzanforderungen, Schaffung von Stellplatzanlagen und die Zulässigkeit von Anbauten und Aufbauten für eine barrierefreie Erschließung und Aufsto-

ckung von Gebäuden, sollte diese Unterstützung erfolgen. Ergänzend wäre eine deutliche Verbesserung der Modernisierungsförderung für den Bestand durch Land und Bund erforderlich, über die politisch zurzeit diskutiert wird.

Für den Wohnungsmarkt sehe ich aktuell folgende Herausforderungen:

- Zu geringes Angebot an Ein-Personen und Familienwohnungen.
- Unzureichende Förderung durch Land und Bund
- Steigende Kosten und Mieten
- Nicht finanzierbare Sanierungsanforderungen an Bestandsimmobilien
- Zu geringes und zu teures Wohnbauflächenangebot an Bauwillige
- Zu großer überalterter Wohnungsbestand mit zu wenig Modernisierungsaktivitäten

 **Albert Becker**  
Vorstandsvorsitzender  
Viersener Aktien-Baugesellschaft AG

„Cityline Appartements“ im Bau, Viersen

Animation „Cityline Appartements“, Viersen

Dechant-Stroux-Straße, Viersen

Robend, Viersen

Albert Becker





## Im Gespräch mit Norbert Jansen, Grundstücks-Marketing GmbH der Stadt Viersen

### In welchem Bereich sind Sie tätig und in welchem Stadtteil liegen die Aktivitäten der Grundstücks-Marketing GmbH?

Die Grundstücks-Marketing GmbH der Stadt Viersen (GMG) tritt als Projektentwickler in den Bereichen Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung auf und fördert damit im Sinne der Stadtentwicklung die Ansiedlung von neuen Unternehmen sowie den Zuzug von Familien für die Gesamtstadt Viersen. Um dem allgemein fortschreitenden Flächenverbrauch zu begegnen, gewinnt der Baustein des Redevelopment (Entwicklung von Altbrachen) zunehmend an Bedeutung. Darüber hinaus strebt die GMG eine stärkere Verdichtung ihrer Baugebiete an, die sich in der Entwicklung von kleineren Grundstücken sowie in einer zunehmenden Zahl von Grundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung niederschlägt. Hinsichtlich der Mehrfamilienhäuser werden sowohl Projekte im Mietsegment als auch im Eigentumssegment berücksichtigt.

Burgfeld, Viersen



### Welche qualitativen Ausstattungsmerkmale weisen die Wohnungen schwerpunktmäßig auf?

Insgesamt legt die GMG Wert auf eine konsequente Einhaltung des Bebauungsplans, um auf diese Weise die ökologische Infrastruktur zu stärken bspw. durch Dachbegrünungen und Heckengestaltung. Darüber hinaus spielen gestalterische Aspekte eine wichtige Rolle, um negative Tendenzen in der Quartiersentwicklung zu vermeiden, wie bspw. das Errichten von Flechtzäunen oder sogenannter Schottergärten.

Wohnpark an den Höhen, Süchteln



zunehmenden Einwohnerentwicklung erreichbar scheint. Derzeit entwickelt die GMG in Kooperation mit Investoren drei Redevelopment-Projekte in zentrumsnahen Lagen. Dabei handelt es sich um ein Projekt an der Hauptstraße in Viersen und zwei Projekte in Dülken an der Lange Straße und dem Domhof/Blauensteinstraße. Ziel ist dabei eine attraktive Wiedernutzung von Bestandsimmobilien unter dem Aspekt der Quartiersentwicklung. In der baulichen Umsetzung befindet sich derzeit das Wohnneubaugebiet „Burgfeld“ mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern für das Miet- und Eigentumssegment und Ein- oder Zweifamilienhäusern

Auf dem Burgacker, Dülken



Trend liegen, zielt die GMG darauf ab, einem Baugebiet durchaus mehr Vielfalt zu verleihen, die sich insgesamt wieder zu einer interessanten, zueinander passenden Gesamtheit zusammenfügt.

### Gibt es Stadtteile mit besonders hoher Nachfrage und welche Nachfragegruppen sind am relevantesten für Ihr Unternehmen?

Insgesamt werden Grundstücke in allen Stadtteilen nachgefragt, wobei der Stadtteil Süchteln innerhalb des Interessentenkreises in einer besonderen Gunst steht. Auch wenn als Hauptzielgruppe für die Wohnbaugebiete Familien mit Kindern gelten, sind die Baugebiete auch für die Altersgruppe der über 60-Jährigen relevant, die aufgrund der Lebensverhältnisse barrierefreie Wohnungen und Bungalowgrundstücke nachfragen.

Burgfeld, Viersen



### Welches sind aus Ihrer Sicht zentrale Herausforderungen für den Viersener Wohnungsmarkt?

Die Thematik „Ökologisches Bauen und Wohnen“ wird in Zukunft eine zentrale Rolle einnehmen. Aus diesem Grunde steht der Klimaschutz besonders hoch im Fokus zukünftiger Stadtentwicklungsprojekte. Die GMG beschäftigt sich aktuell intensiv mit innovativen Wohnformen und Wohnkonzepten, um diesen Herausforderungen für die Zukunft gerecht zu werden.

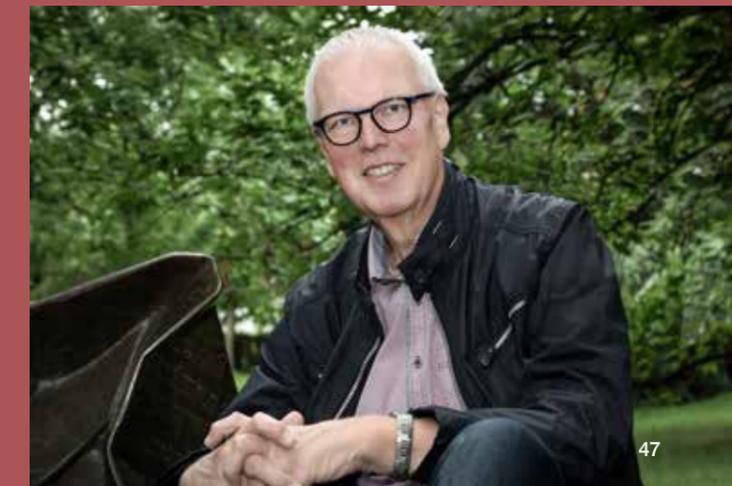


**Norbert Jansen,**  
Geschäftsführer Grundstücks-Marketing GmbH der Stadt Viersen (GMG)

Am Lützenberg, Viersen



Norbert Jansen





## Im Gespräch mit Mike Zander, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

**In welchem Bereich sind Sie tätig und in welchem Stadtteil liegen die Aktivitäten der GWG Kreis Viersen?**

Die GWG Kreis Viersen AG fungiert als Wohnungsunternehmen und Hausverwaltung im Kreis Viersen und somit auch in der Gesamtstadt Viersen.

**Wie groß ist derzeit der verwaltete Wohnungsbestand Ihres Unternehmens?**

Im Viersener Stadtgebiet selber werden derzeit 802 Wohneinheiten verwaltet. Die derzeitigen Vermietungsergebnisse sind ausgesprochen gut, sodass aktuell keine längeren Wohnungsleerstände vorhanden sind.

**Welche qualitativen Ausstattungsmerkmale weisen die Wohnungen schwerpunktmäßig auf?**

Die Wohnungen befinden sich gemäß den jeweiligen Baujahren bzw. Modernisierungsständen in einem guten qualitativen Zustand. Mithilfe von Modernisierungsmaßnahmen wird sichergestellt, die Wohnstandards zu optimieren und vorhandene Barrieren im Bestand abzubauen. So besteht insbesondere bei älteren Baujahren die Notwendigkeit, durch gezielte Sanierungsmaßnahmen die Wohnqualität nicht nur zu erhalten, sondern an qualitatives Neubauniveau anzupassen.

**Welche Sanierungsmaßnahmen der Wohnungsbestände wurden bisher durchgeführt bzw. sind zukünftig geplant?**

Gekoppelt werden die vorgenommenen Maßnahmen an weitreichende energetische Ertüchtigungen der Wohngebäude, um nachhaltige Effekte beim Klimaschutz zu erzielen und für die Bewohner bei immer weiter steigenden Energiekosten Einsparpotentiale zu generieren.

**Gibt es besondere Wohnwünsche und Wohntrends der Nachfrager?**

Die Wohnwünsche der Nachfrager sind teils sehr unterschiedlich, weil sie sich aus den jeweiligen Nachfragegruppen generieren und Wohnpräferenzen der Lebens-

situation entsprechen. Für ältere Menschen ist bspw. Barrierefreiheit und eine zentrale Lage besonders relevant. Familien bevorzugen eine gute Anbindung zu infrastrukturellen Einrichtungen wie Kitas oder Schulen.

**Welche größeren Neubauprojekte planen Sie oder haben Sie aktuell in der Umsetzung?**

In Süchteln planen wir die Errichtung einer neuen Wohnanlage im Bereich der Unterstraße / Beckstraße. Süchteln erfährt generell derzeit ein hohes Nachfragepotential. Die Planungen hierzu sind noch in einer sehr frühen Phase, hier überlegen wir erste Konzeptideen. Im Vorfeld aller Maßnahmen werden die Standorte genau analysiert und mit der Überlegung nach der künftigen Nachfrage an den Standorten verknüpft.

**Können Sie Unterschiede im Angebot und der Nachfrage zwischen der derzeitigen Situation und der vor-pandemischen Zeit feststellen?**

Pandemiebedingte Auswirkungen haben das Bewusstsein der Kunden im Hinblick auf die technische Infrastruktur -Stichwort schnelles Internet-, Mobilität und Energieeffizienz geschärft. Unsere geringen Fluktuationsquoten lassen zudem auf den Wunsch der Kunden nach hoher Verlässlichkeit und langfristiger Sicherheit schließen.

**Welches sind aus Ihrer Sicht zentrale Handlungsfelder für den Viersener Wohnungsmarkt?**

Größere Herausforderungen auf dem Viersener Immobilienmarkt stellen künftig die Bezahlbarkeit von attraktivem und energetischem Wohnraum, die Entwicklung der Energiekosten und die Gestaltung von Baulandpreisen dar. Hier

entsteht eine Lücke zwischen der sicheren und sozialen Versorgung der Menschen und der Bezahlbarkeit. Die stark angestiegenen Material- und Lohnkostenentwicklungen im Baugewerbe führen zu einer weiteren Verschärfung. Um künftig öffentlich geförderten Wohnraum anbieten zu können, benötigt es eine attraktive und verlässliche Förderpolitik durch Bund und Länder.



**Mike Zander,**  
Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung,  
Prokurist Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG

Außenbereich Höhenstraße, Süchteln



Innenbereich Höhenstraße, Süchteln



An Pantaleon, Süchteln



Mike Zander



## 3.7 Kurz notiert

### **Bevölkerungsentwicklung**

- Bevölkerungszahl Viersens ist seit 2015 auf einem wachsenden Niveau
- Positiver Wanderungssaldo bewirkt Bevölkerungswachstum in Viersen

### **Bevölkerungsprognose bis 2040**

- Kinder / Jugendliche: leichtes Wachstum der Einwohnerzahl
- Familiengründer / Eigentumsbilder: deutlicher Rückgang der Einwohnerzahl
- Best Ager: deutlicher Rückgang der Einwohnerzahl
- Senioren: deutliches Wachstum der Einwohnerzahl

### **Preisgünstige Wohnungsnachfrage**

- In 2020 hohes Niveau ausgestellter Wohnberechtigungsscheine und hohes Niveau an Wohngeldempfängern
- Arbeitslosenquote und SGB II Bedarfsgemeinschaften mit volatiler Entwicklung bedingt durch die Einflüsse auf dem Arbeitsmarkt

# 4

© GfMG der Stadt Viersen mbH



## Grundstücks- und Immobilienmarkt

|   |  |    |
|---|--|----|
| 4.1   | Preisdatenauswertung: Mietwohnungsmarkt  | 54 |
|  | Im Gespräch mit ...                      | 64 |
| 4.2   | Preisdatenauswertung: Wohneigentumsmarkt | 66 |
| 4.3   | Bodenumsätze und Baulandpreise           | 70 |
| 4.3.1   | Bodenrichtwerte in Viersen               | 70 |
| 4.3.2   | Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich  | 72 |
| 4.4   | Mietspiegel                              | 72 |
|  | Im Gespräch mit ...                      | 74 |
| 4.5   | Kurz notiert                             | 78 |



### empirica Preisdatenbank

Die empirica Preisdatenbank der empirica Systeme GmbH basiert auf der VALUE Marktdatenbank zu Wohnimmobilien und stellt gegenwärtig die größte Sammlung von Immobilieninseraten in Deutschland dar. Die Daten werden von der Stadt Viersen in einem jährlichen Turnus bezogen.

Quelle: empirica

### BORIS-NRW

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein Westfalen.

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

# 1.282

ausgewertete Vermietungs-Inserate 2020

## 4 Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt

**Die Betrachtung des Wohnimmobilienmarkts erfolgt auf der Grundlage der empirica-Preisdatenbank für die Wohnungsmarktsegmente Mietwohnungsmarkt und Wohneigentumsmarkt. Der Grundstücksmarkt wird auf Basis der amtlichen BORIS-NRW Datenbank analysiert.**

### 4.1 Preisdatenauswertung: Mietwohnungsmarkt

Die differenzierte Analyse der Mietentwicklung in Viersen erfolgt auf Datengrundlage der empirica-Preisdatenbank. Nicht alle auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Mietobjekte werden über das Internet oder in Tageszeitungen inseriert, sodass nicht der komplette,

tatsächliche Angebotsmarkt Gegenstand der Auswertung ist. Aufgrund der Vielzahl der ermittelten Angebote lassen sich dennoch Aussagen über das Mietpreinsniveau, die Mietentwicklung und über die allgemeine Marktlage bestimmen. Angebotsmieten spiegeln den vorherrschenden Trend am Mietwohnungsmarkt am besten wider, da Bestandsmieten mietrechtlich reguliert sind und deshalb die tatsächliche, oftmals sehr preisdynamische Marktentwicklung nicht abbilden können.

Für das Jahr 2020 wurden 1.282 Inserate ausgewertet. Die Verteilung der Mietinserate nach Wohnungstypen ist in Abbildung 24 dargestellt. Die große Mehrzahl der angebotenen Wohnungen entfällt auf Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit einem Anteil von 79 %. Nahezu das gesamte Anzeigenangebot besteht aus Bestandsmietobjekten (94 %). Mietobjekte im Neubau sind somit deutlich geringer (6 %).

In Abbildung 25 ist die Entwicklung der Angebotspreise (€/m<sup>2</sup>) (Nettokaltmiete) für Bestandswohnungen und für Neubauwohnungen im Median dargestellt. Unberücksichtigt bleiben dabei qualitative Merkmale wie die Ausstattungsqualität oder der Modernisierungsgrad. Das Mietpreinsniveau bei den Angebotsmieten (€/m<sup>2</sup>) ist seit dem Ausgangsjahr 2015 sowohl bei den Bestandswohnungen, als auch bei Neubauwohnungen deutlich

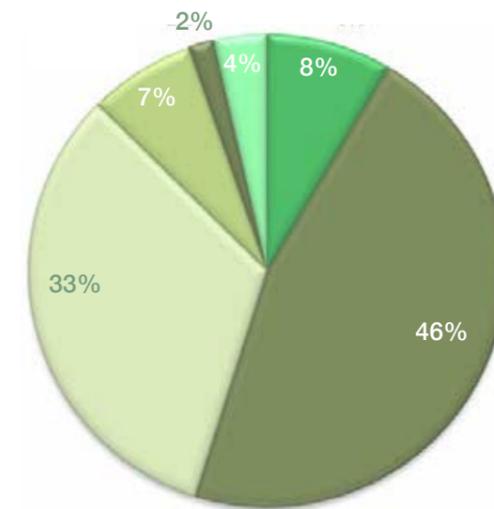
gestiegen. Im Segment der Neubauwohnungen liegt die Teuerungsrate im betrachteten Zeitraum 2015-2020 bei ca. 18,3 %. Im Segment der Bestandswohnungen liegt die Teuerungsrate im betrachteten Zeitraum 2015-2020 bei ca. 13 %.

Die Analyse zeigt, dass die Neubauwohnungen zu einem hohen Maß für die Preisentwicklung im obersten Preisniveau beitragen. Neubauwohnungen werden vorrangig in diesem Preissegment angeboten.

Auf das unterste Preisniveau entfallen hingegen oftmals Wohnungsbestände, die sanierungsbedürftig sind und über ein geringes Maß moderner Ausstattungsqualitäten verfügen.

Die Abbildung 26 beschreibt die Angebotsmietpreise für Mietwohnungen nach Wohnfläche. Für das Auswertungsjahr 2020 sind die Angebotsmietpreise (€/m<sup>2</sup>) in der Wohnungsgrößenkategorie „30 bis unter 45 m<sup>2</sup>“ mit 7.58 €/m<sup>2</sup> am höchsten. In der größten Wohnungsgrößenkategorie „105 m<sup>2</sup> und mehr“ liegen mit 6,27 €/m<sup>2</sup> die geringsten Angebotsmietpreise (€/m<sup>2</sup>) vor. Im Durchschnitt liegt der Angebotsmietpreis für alle betrachteten Wohnungsgrößenkategorien bei 6,86 €/m<sup>2</sup>.

Abbildung 24: Verteilung der Mietinserate nach Wohnungstypen 2020



- 1-Zimmer Wohnungen
- 2-Zimmer Wohnungen
- 3-Zimmer Wohnungen
- 4-Zimmer Wohnungen
- 5 und mehr Zimmer Wohnungen
- Häuser zur Miete

Quelle: empirica Systeme GmbH 2021 (Basis: VALUE Marktdaten) n=1.282

Abbildung 25: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen nach Angebotsjahr

Quelle: empirica Systeme GmbH 2021 (Basis: VALUE Marktdaten)

Hinweis: Die Werte für Bestandswohnungen und Neubauwohnungen wurden über Mittelwerte der jeweils letzten drei Jahre ermittelt. Auf diese Weise werden geringe Fallzahlen in den Einzeljahrgängen, die die Repräsentativität der Ergebnisse einschränken würden, bereinigt.

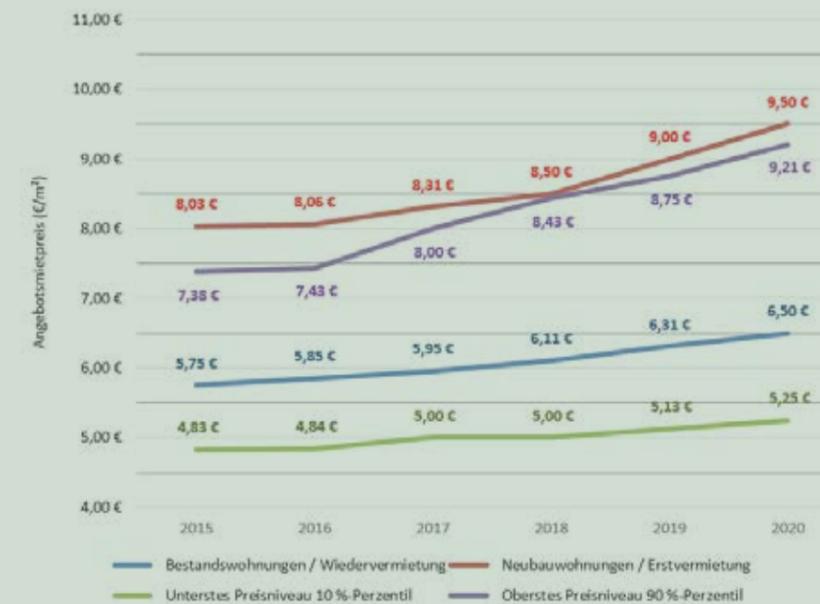
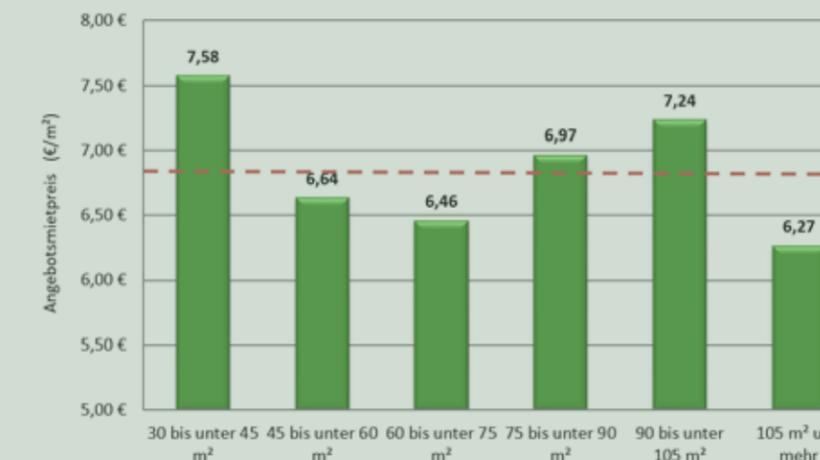


Abbildung 26: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen nach Wohnfläche 2020

Quelle: empirica Systeme GmbH 2021 (Basis: VALUE Marktdaten) Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) Betrachtungszeitraum 01.01.2020-31.12.2020





## 4 Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt

### 4.1 Preisdatenauswertung: Mietwohnungsmarkt

Abbildung 27 zeigt, dass teils ein deutliches Mietpreisgefälle zwischen den einzelnen Baualtersklassen besteht. Die geringsten Angebotsmietpreise (€/m<sup>2</sup>) liegen im Median von 5,62 €/m<sup>2</sup> für Wohnungsbestände der 1970er Jahre vor. Ursächlich dafür könnten ausbleibende Modernisierungen und Sanierungen der Gebäude, geringe städtebauliche Qualitäten und ein schwächeres soziales Umfeld mit höherer Fluktuationsrate sein.

Die höchsten Angebotsmietpreise (€/m<sup>2</sup>) liegen für neuere Wohnungen mit den Baujahren ab 2010 vor. Hier beträgt der Medianpreis 9,20 €/m<sup>2</sup>. Ursächlich für

diese Preisgestaltung könnten insbesondere eine hohe Nachfrage nach modernen Wohn- und Ausstattungsqualitäten und gestiegene Kosten für Bau, Material und Planung sein.

Die Verteilung der ermittelten Wohnimmobilieninserate nach Mietpreisklassen (€/m<sup>2</sup>) zeigt, dass im Preissegment „6 bis unter 7 €/m<sup>2</sup>“ die meisten Wohnungen im Jahr 2020 angeboten wurden (27 %) (vgl. Abbildung 28). Die geringsten verfügbaren Angebote lagen in den preisgünstigen Kategorien „Unter 4 €/m<sup>2</sup>“ (0,2 %) und „4 bis unter 5 €/m<sup>2</sup>“ (4,4 %) vor. Dies verdeutlicht, dass insbesondere in den preisgünstigen Wohnungssegmenten ein knappes Angebot verfügbarer Wohnungen auf dem Immobilienmarkt vorliegt.

# 27%

der Inserate entfallen auf Mietpreise zwischen 6 bis unter 7€/m<sup>2</sup> 2020

Abbildung 27: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen nach Baualtersklassen 2020

Quelle: empirica Systeme GmbH 2021 (Basis: VALUE Marktdaten) Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) Betrachtungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

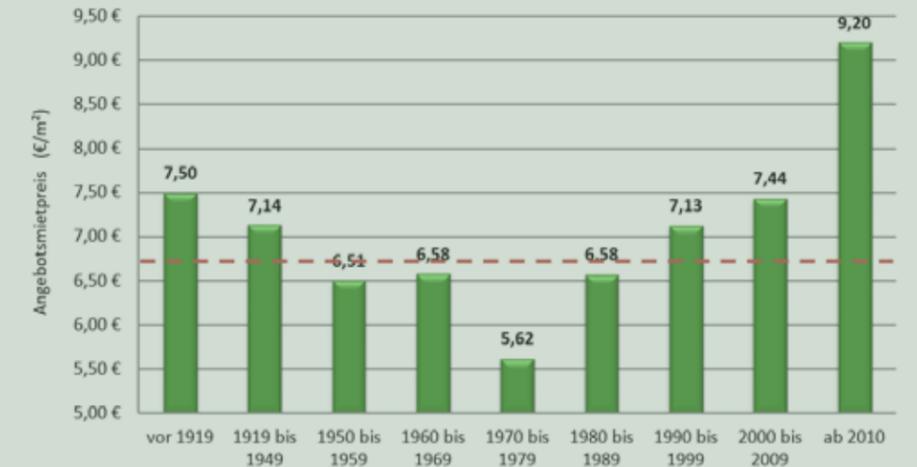
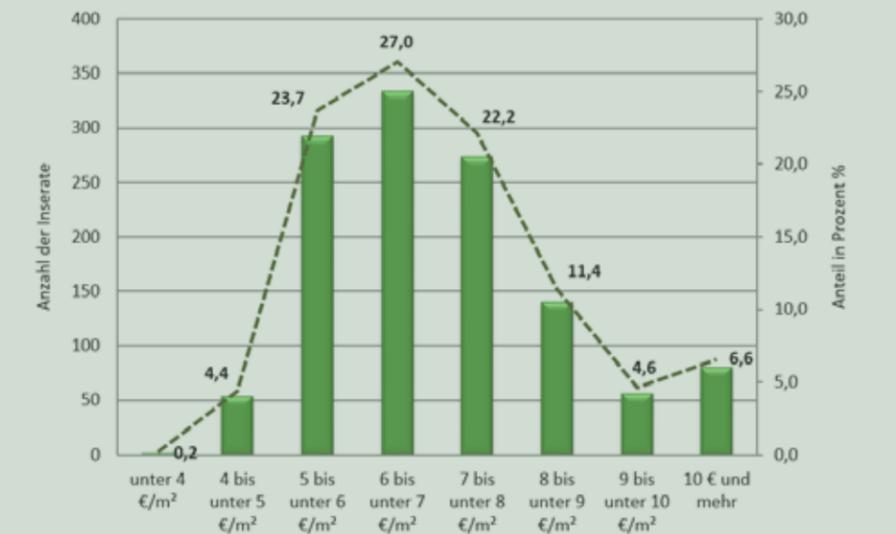


Abbildung 28: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen nach Preisklassen 2020

Quelle: empirica Systeme GmbH 2021 (Basis: VALUE Marktdaten) Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) Betrachtungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020



## 4 Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt

### 4.1

#### Preisdatenauswertung: Mietwohnungsmarkt

Der Blick in die Städte und Gemeinden des regionalen Umlands von Viersen verdeutlicht, dass die gestiegenen Mietpreise zwischen den Jahren 2015 und 2020 den Mietwohnungsmarkt vielerorts weiterhin unter Druck setzen (vgl. Abbildung 29). In den betrachteten Städten und Gemeinden des Viersener Umlandes besteht zu großen Teilen ein Nachfrageüberhang, sodass die derzeitige Wohnungsnachfrage nicht durch das vorhandene Wohnungsangebot gedeckt werden kann. Die Städte Kempen, Willich und Tönisvorst verfügen über die höchsten Angebotsmietpreise gemessen am Median (€/m<sup>2</sup>). Das Angebotsmietpreisniveau in der Stadt

Viersen fällt nach Auswertung der Daten mit 6,75 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zu den betrachteten Umlandgemeinden am geringsten aus.

Der Umstand, dass die größten Mietpreisanstiege nicht in den bereits teuersten Wohnlagen im nördlichen und östlichen Viersener Kreisgebiet entstanden sind, deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach Mietwohnraum auch in den bisher günstigeren Wohnlagen im westlichen Kreisgebiet deutlich gestiegen ist.

Abbildung 30 gibt einen Überblick über den regionalen Vergleich von Mietpreisen für Wohnimmobilien zwischen den Jahren 2015 und 2020. Erkennbar ist, dass die Angebotsmietpreise während des betrachteten Zeitraums in allen Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den kreisfreien

Städten Krefeld und Mönchengladbach angestiegen sind. Die Mietpreiserhöhungen fallen dabei nicht in allen Kommunen gleichermaßen stark aus. So zeigen sich in Nettetal (+ 22,8 %), Schwalmatal (+ 17,9 %) und Mönchengladbach (+ 20 %) die prozentual stärksten Mietpreisanstiege.

Das höchste Mietpreinsniveau in der Region entfällt auf die Städte Willich, Tönisvorst und Kempen, wenngleich dort der Mietpreisanstieg moderater ausfiel. Mit einem Mietpreisanstieg von 15,7 % befindet sich die Stadt Viersen im mittleren Bereich der Mietpreiszunahme.

Abbildung 29:  
Angebotsmietpreise für  
Mietwohnungen im regionalen Vergleich  
2015 und 2020

Quelle:  
empirica Systeme GmbH 2021  
(Basis: VALUE Marktdaten)

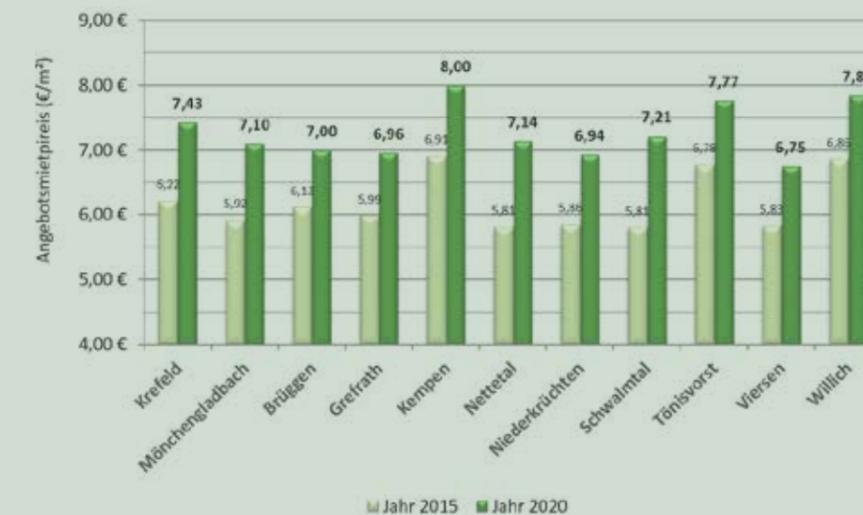
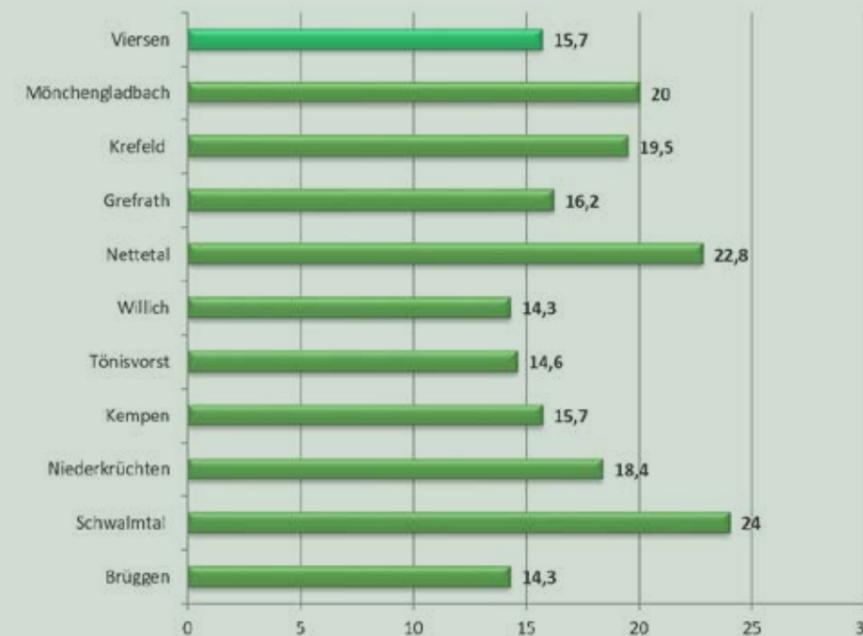


Abbildung 30:  
Prozentuale Angebotsmietpreisentwicklung  
im regionalen Vergleich  
2015-2020

Quelle:  
empirica Systeme GmbH 2021  
(Basis: VALUE Marktdaten)



Mehrfamilienhaus „JosefsQuartier“ Josefsring, Viersen



Brüsseler Allee, Viersen



## 4 Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt

### 4.1 Preisdatenauswertung: Mietwohnungsmarkt

Der Abbildung 31 sind die Angebotsmietpreise (€/m<sup>2</sup>) nach Zimmeranzahl in den angebotenen Wohnungen zu entnehmen. Auffällig ist, dass der Angebotsmietpreis (€/m<sup>2</sup>) für „1-Zimmerwohnungen“ im Verhältnis zu den weiteren dargestellten Wohnungskategorien überdurchschnittlich hoch ausfällt. Für „5- und mehr Zimmerwohnungen“ liegt der geringste Angebotsmietpreis (€/m<sup>2</sup>) vor. Ergänzt wird das Mietwohnungsangebot durch das Segment der Mieteinfamilienhäuser. Diese liegen mit einem

Medianpreis von 8,39 €/m<sup>2</sup> noch deutlich über den Angebotsmietpreisen der anderen Mietwohnungskategorien. In der Gesamtbetrachtung liegt ein Angebotsmietpreis gemessen am Median (€/m<sup>2</sup>) von 7,02 €/m<sup>2</sup> vor.

Konträr zu der beschriebenen Entwicklung hat sich hingegen der prozentuale Mietpreisanstieg entwickelt. Wie Abbildung 32 zeigt, fällt der prozentuale Mietpreisanstieg bei größeren Zimmerwohnungen deutlich höher aus als bei kleineren 1-2 Zimmerwohnungen. Die Preisentwicklung zeigt für alle betrachteten Wohnungskategorien einen Angebotsmietpreisanstieg (€/m<sup>2</sup>) im beobachteten Zeitraum 2015 bis 2019

auf. Die größte Preissteigerung entfällt auf große Wohnungen mit einer Zimmeranzahl von 5 oder mehr Zimmern (+17 %). Die Preisanstiege bei kleineren Wohnungen im 1-2 Zimmersegment steigen auch merklich, jedoch im direkten Vergleich zu den anderen Kategorien moderater. In der Gesamtbetrachtung ist ein Mietpreisanstieg gemessen am Median (€/m<sup>2</sup>) von 12,7 % im Zeitraum von 2015 bis 2019 zu beobachten.

Belgisches Viertel, Viersen



Siedlung Beginenhof, Viersen



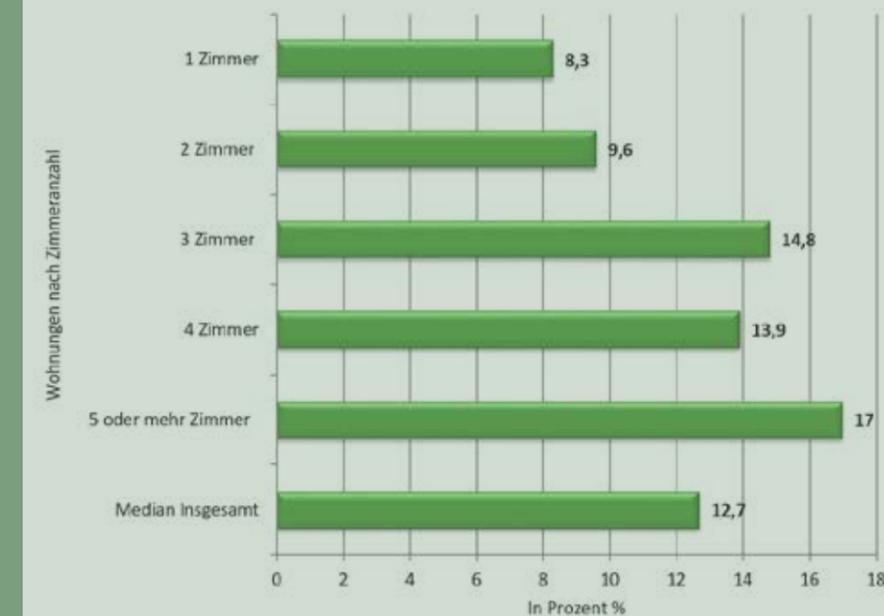
Abbildung 31: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen nach Zimmern 2020

Quelle: empirica Systeme GmbH 2021 (Basis: VALUE Marktdaten) Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) Betrachtungszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020



Abbildung 32: Prozentuale Mietpreisentwicklung für Mietwohnungen nach Zimmern 2015 – 2019

Quelle: empirica Systeme GmbH 2021 (Basis: VALUE Marktdaten)



## 4 Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt

### 4.1

#### Preisdatenauswertung: Mietwohnungsmarkt

Die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) und § 35 Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) werden auf der Grundlage des Gutachtens „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII für den Kreis Viersen“ des Kreises Viersen ermittelt und sind dort festgeschrieben. Das verfügbare Mietangebot nach

Zimmerzahl der Wohnungen ist für das Jahr 2020 in Abbildung 33 dargestellt.

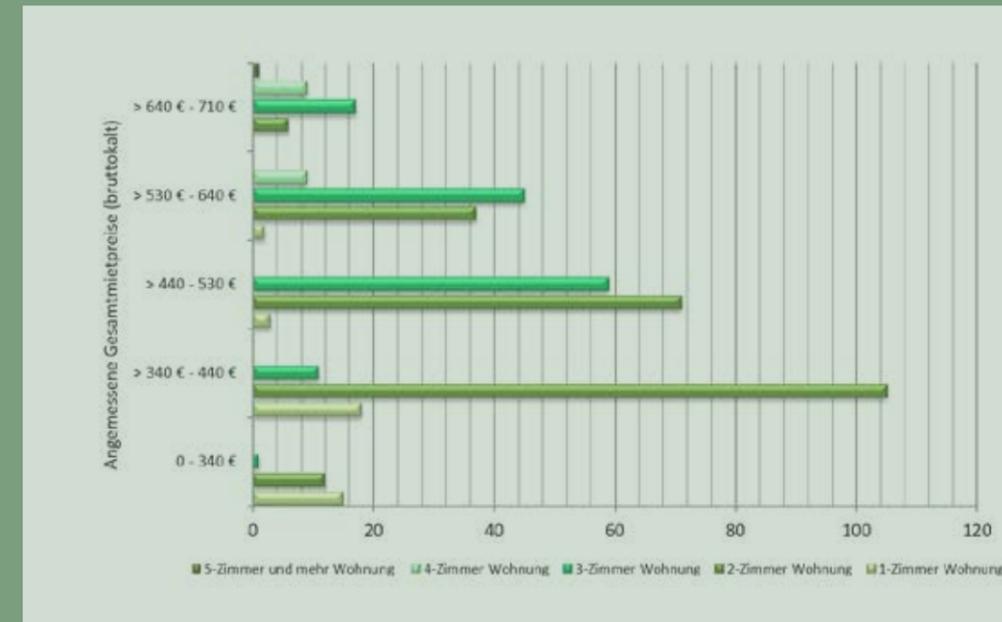
Das Segment der 2-Zimmer Wohnungen weist das größte Angebot aller angemessenen Mietangebote auf.

Dabei entfallen auf die Mietpreisspannen „> 340 € - 440 €“ und „> 440 € - 530 €“ mit 105 Wohneinheiten bzw. 71 Wohneinheiten die deutlich größten Anteile. Ein deutlich geringeres Angebot liegt für die Wohnungskategorien „4-Zimmer Wohnung“ (18 Wohneinheiten) und 5-Zimmer und mehr Wohnung“(1 Wohneinheit) vor.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die angemessenen Mietangebote nach § 22 SGB II sich deutlich auf die Wohnungskategorien „2-Zimmer Wohnungen“ und „3-Zimmer Wohnungen“ konzentrieren. Besonders größere Wohnungen mit höherer Zimmerzahl liegen nach Auswertung der Mietangebote nur in geringer Anzahl vor.

Abbildung 33:  
Angemessene Mietangebote  
nach Zimmerzahl ( § 22 SGB II)  
2020

Quelle:  
empirica Systeme GmbH 2021  
(Basis: VALUE Marktdaten)  
Produktmethode: Berücksichtigung allein  
des Gesamtmietpreises  
(seit 2018: bruttokalt)



Nauenstraße, Viersen



Wohnprojekt in der ehemaligen Kreuzherrenschule, Dülken



Neubaugebiet „Körnerhöfe“, Viersen



Animation Neubaugebiet „Körnerhöfe“, Viersen





## Im Gespräch mit Olaf Pauly, Volksbank Immobilien GmbH

**In welchem Bereich sind Sie tätig und in welchem Stadtteil liegen die Aktivitäten der Volksbank Immobilien GmbH?**

Das Unternehmensmodell der Volksbank Immobilien GmbH basiert darauf, Wohnobjekte zu akquirieren und zu vermarkten. Hier sind wir im gesamten Viersener Stadtgebiet tätig. Wohnobjekte selbst verwalten wir nicht. Allerdings ist die Nachfrage nach Wohnobjekten derzeit immens hoch. Arbeitsschwerpunkte liegen in der Projektentwicklung von Neubauobjekten.

**Welche qualitativen Ausstattungsmerkmale weisen die Wohnungen schwerpunktmäßig auf?**

Derzeit ist es so, dass sich ein Wohnqualitätsstandard etabliert, der über alle Nachfragegruppen hinweg eine Nachfrage erzeugt, wie bspw. Walk-In Duschen, große Balkone oder offene Küchen.

**Existieren Probleme in der Vermarktung von Objekten?**

Probleme existieren bei der Flächenverfügbarkeit und nicht im Verkauf. Eine große Nachfrage herrscht bspw. für kompakte Wohneinheiten wie Bungalows. Es herrscht allgemein ein Mangel an attraktivem Wohnraum. Es gibt viele Eigentümer, die gerne verkaufen würden, allerdings keinen geeigneten Wohnraum für sich auf dem Markt finden. So können Umzugsketten nicht in Bewegung kommen.

**Stellen Sie Unterschiede im Angebot und Nachfrage zwischen der derzeitigen Situation und der vor-pandemischen Zeit fest?**

Zurzeit ist es so, dass sich durch die Pandemie einige Geschäftsprozesse verändert haben und einiges digitalisiert wurde. Allerdings ist der Zeitraum noch zu gering, um von größeren Auswirkungen zu sprechen.

**Gibt es besonders gefragte Stadtteile?**

Süchteln als Wohnstandort scheint besonders gefragt zu sein. Hier stehen generell weniger Objekte zur Vermarktung zur Verfügung und es ist derzeit besonders schwer, an Objekte zu kommen.

**Welche Nachfragegruppen sind für Ihr Unternehmen am relevantesten und welche Nachfragegruppen haben es schwer, eine angemessene Wohnung zu finden?**

Der Markt bzw. das verfügbare Angebot sorgt für die Zusammensetzung der Nachfragegruppen wie bspw. Familienhaushalte. Besonders Personen mit geringem Einkommen und wenig Eigenkapital, sowie kinderreiche Familien und Senioren haben es bei der derzeitigen Marktlage schwer, eine angemessene Wohnung zu finden.

**Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Handlungsfelder für den Viersener Wohnungsmarkt?**

Das wichtigste Handlungsfeld ist die Sanierung von Altbeständen und die Frage, ob sich der Eigentümer noch aktiv um die Immobilien kümmern kann? Und ob in diesem Zuge geeignete Ersatzwohnungen für verkaufswillige Eigentümer am Markt bereitgestellt werden können.



**Olaf Pauly**  
Immobilienfachwirt IHK  
Volksbank Immobilien GmbH

Olaf Pauly



© Pauly Immo



Blick über den Ostwall auf Pfarrkirche St. Cornelius, Dülken

© Stadt Viersen

## 4 Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt

### 4.2 Preisdatenauswertung: Wohneigentumsmarkt

Die Entwicklung der Immobilienpreise auf dem Wohneigentumsmarkt ist ein wichtiger Indikator für die Einschätzung der Viersener Wohnungsmarktsituation. Die Analyse gibt Auskunft über mögliche Anspannungstendenzen. Die differenzierte Analyse des Wohneigentumsmarkts erfolgt auf Datengrundlage der empirica Preisdatenbank. Nicht alle auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Kaufobjekte werden über das Internet oder in Tageszeitungen inseriert, sodass nicht der komplette, tatsächliche Angebotsmarkt Gegenstand der Auswertungen ist. Auf Grund der Vielzahl der ermittelten

Angebote lassen sich dennoch Aussagen über das Kaufpreisniveau, die Kaufpreisentwicklung und über die allgemeine Marktlage bestimmen. Für das Jahr 2020 wurden 404 Inserate ausgewertet.

In Abbildung 34 ist der Median der Angebotskaufpreise (€) für die Wohnungsmarktsegmente Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Geschosswohnungen und freistehende Einfamilienhäuser im Jahr 2020 dargestellt. Der Grafik kann entnommen werden, dass das Segment der freistehenden Einfamilienhäuser das höchste Kaufpreisniveau aller betrachteten Segmente besitzt. Der Angebotskaufpreis beträgt ca. 430.000 € im Median. Darauf folgen die Segmente Doppelhaushälften (ca. 292.000 €) und Reihenhäuser (ca. 238.000 €).

Die Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau betragen mit einem Angebotskaufpreis von 185.000 € im Median das geringste Kaufpreisniveau in den betrachteten Segmenten.

Bei den Angebotskaufpreisen (€/m<sup>2</sup>) besitzt ebenfalls das Segment der freistehenden Einfamilienhäuser das höchste Kaufpreisniveau in den betrachteten Segmenten (vgl. Abbildung 35). Der Angebotskaufpreis beträgt im Median ca. 2.480 €/m<sup>2</sup>. Doppelhaushälften verfügen über einen Angebotskaufpreis im Median von ca. 2.293 €/m<sup>2</sup>. Reihenhäuser kosten ca. 2.132 €/m<sup>2</sup> und liegen auf einem ähnlichen Kaufpreisniveau wie Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau (ca. 2.131 €/m<sup>2</sup>).

„Klimaschutzsiedlung“ Oststraße, Viersen



„Klimaschutzsiedlung“ Oststraße, Viersen

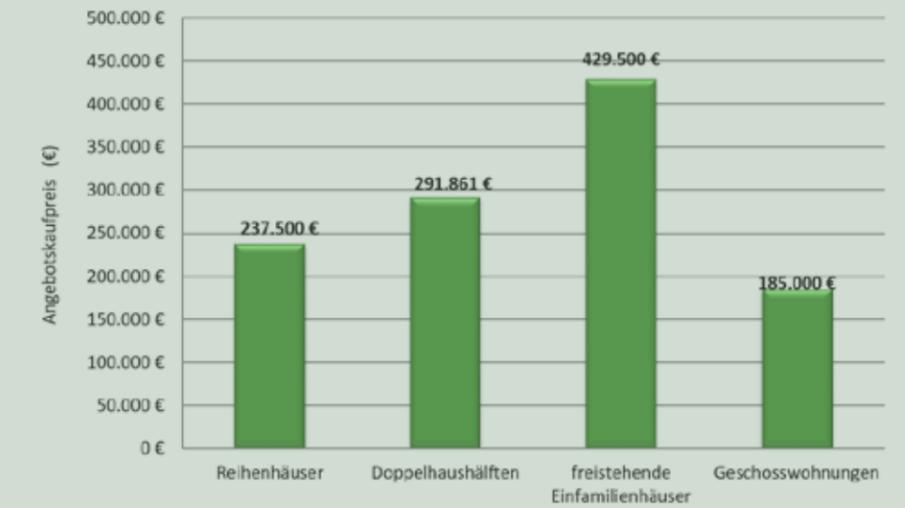


Abbildung 34: Angebotskaufpreise für Wohneigentum nach Wohnungstyp 2020

Quelle: empirica Systeme GmbH 2021 (Basis: VALUE Marktdaten) n=404

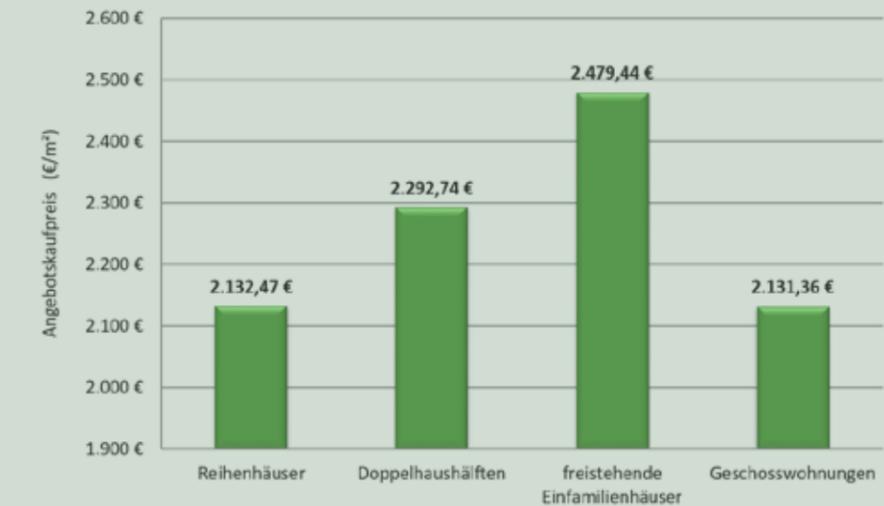


Abbildung 35: Angebotskaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Wohneigentum nach Wohnungstyp 2020

Quelle: empirica Systeme GmbH 2021 (Basis: VALUE Marktdaten) n=404

35,7%

Preissteigerung bei Reihenhäusern 2015-2020

29,7%

bei Doppelhaushälften 2015-2020

30,1%

Preissteigerung bei Einfamilienhäusern 2015-2020

## 4 Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt

### 4.2 Preisdatenauswertung: Wohneigentumsmarkt

Die Entwicklung der Angebotskaufpreise zwischen den Jahren 2015 und 2020 zeigt, dass in allen betrachteten Wohnungssegmenten teils erhebliche Preissteigerungen zu beobachten sind (vgl. Abbildung 36).

Im Segment der Reihenhäuser betrug die Preissteigerung im Median 62.500 €, was einer Steigerung um ca. 35,7 % entspricht. Bei Doppelhaushälften betrug die Preissteigerung im Median ca. 66.800 €, dies ist eine Erhöhung um ca. 29,7 %. Das Segment der freistehenden Einfamilienhäuser besitzt eine Preissteigerung im Median von 99.500 €, was einer Steigerung von ca. 30,1 % entspricht.

Die beobachteten Entwicklungen deuten aufgrund der hohen Preisdynamik auf Zunahme der Marktspannungen in den betrachteten Segmenten und gestiegener Nachfrage nach Immobilien im Eigentum hin. Immobilien als Anlageform sind nach wie vor sowohl für die Selbstnutzung als auch für die Kapitalanlage attraktiv.

### 4.3 Bodenumsätze und Baulandpreise

Der Indikator Bodenrichtwert gibt den Wohnlagewert von Grundstücken an und wird vom Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Kreis Viersen aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes ermittelt. Gemäß Definition des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückspreise NRW lassen sich die ermittelten Wohnlagen in drei unterschiedliche Lagekategorien untergliedern. Die Kategorie Gute Lage entfällt dabei auf urbane Wohnlagen des inneren Stadtbereichs mit einer sehr guten infrastrukturellen Ausstattung, guter Nahversorgung und guter Lebensqualität. Die Mittlere Lage wird über Wohnungsbestände in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung charakterisiert. Die Mäßige Lage wird überwiegend durch eine geschlossene Bauweise, stark verdichtete und meist homogene Bebauung gekennzeichnet, die ggf. mit Gewerbe und Industrie durchmischt ist oder an diese angrenzt. Außerdem weisen Mäßige Wohnlagen meist eine geringe Begrünung und ein unterdurchschnittliches Wohnimage auf.

Die ermittelten Daten geben einen Überblick über die Entwicklung und über das derzeitige Bodenpreisniveau für Wohnbau land in der betrachteten Kommune oder Region.

#### 4.3.1 Bodenrichtwerte in Viersen

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau sind in den Jahren 2018-2020 in der Stadt Viersen kontinuierlich gestiegen. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte zeigt nachfolgende Tabelle (vgl. Tabelle 3).

Festzustellen ist, dass sich die Bodenrichtwerte in Guten Lagen im Zeitraum von 2018 bis 2020 von 225 €/m<sup>2</sup> auf 240 €/m<sup>2</sup> entwickelten. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 6,7 %. Die Bodenrichtwerte in Mittleren Lagen stiegen im Zeitraum von 2018 bis 2020 von 180 €/m<sup>2</sup> auf 195 €/m<sup>2</sup>, was einem prozentualen Anstieg von etwa 8,4 % entspricht. In Mäßigen Lagen entwickelten sich die Bodenrichtwerte im Zeitraum von 2018 bis 2020 von 135 €/m<sup>2</sup> auf 145 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Preisanstieg von ca. 7,4 %.

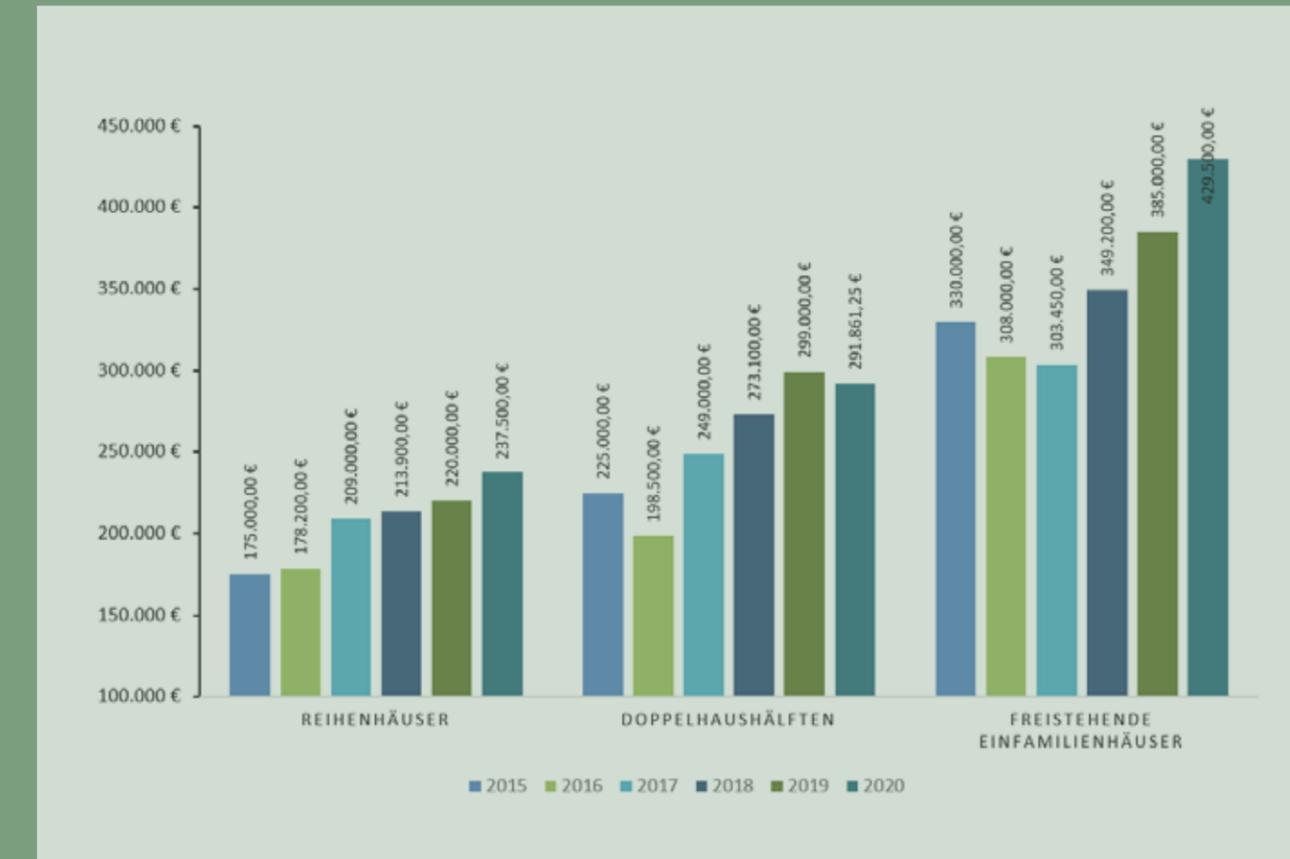
Tabelle 3: Bodenrichtwerte für die Stadt Viersen im jährlichen Vergleich

| Auswertungsjahr für die Stadt Viersen | Gute Lage €/m <sup>2</sup> | Mittlere Lage €/m <sup>2</sup> | Mäßige Lage €/m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 2018                                  | 225                        | 180                            | 135                          |
| 2019                                  | 230                        | 185                            | 140                          |
| 2020                                  | 240                        | 195                            | 145                          |

Quelle: BORIS NRW, Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen 2021

Abbildung 36: Angebotskaufpreise (€) für Wohneigentum nach Wohnungstyp 2015-2020

Quelle: empirica Systeme GmbH 2021 (Basis: VALUE Marktdaten)



## 4 Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt

Tabelle 4:  
Bodenrichtwerte kreisangehöriger  
Kommunen des Kreises Viersen  
2020

| Städte<br>und<br>Gemeinden | Gute<br>Lage<br>€/m <sup>2</sup> | Mittlere<br>Lage<br>€/m <sup>2</sup> | Mäßige<br>Lage<br>€/m <sup>2</sup> |
|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Viersen                    | 225                              | 195                                  | 145                                |
| Brüggen                    | 245                              | 180                                  | 150                                |
| Grefrath                   | 205                              | 180                                  | 150                                |
| Kempen                     | 300                              | 280                                  | 245                                |
| Nettetal                   | 220                              | 175                                  | 140                                |
| Niederkrüchten             | 170                              | 155                                  | 140                                |
| Schwalmtal                 | 205                              | 170                                  | 135                                |
| St. Tönis                  | 300                              | 270                                  | -                                  |
| Vorst                      | -                                | 205                                  | 145                                |
| Willich                    | 290                              | 235                                  | 195                                |

Quelle:  
BORIS NRW, Grundstücksmarktbericht  
des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte im Kreis Viersen  
2021

### 4.3.2 Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich

Bei der Analyse der Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau zeigt sich im regionalen Vergleich ein deutliches Ost West Gefälle (vgl. Tabelle 4).

Die Bodenrichtwerte nehmen im Kreisgebiet von Westen nach Osten deutlich zu und steigen mit zunehmender Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf. Für die Stadt Viersen hat dies zur Konsequenz, dass sich die Bodenrichtwerte für die dargestellten Wohnlagen im preislichen Mittelfeld einordnen.

### 4.4 Mietspiegel

Folglich dem Mietspiegel der Stadt Viersen vom 01.01.2021 sind die Bestandsmieten (Mittelwert: 7,0 €) gegenüber dem Mietspiegel aus dem Jahr 2019 (Mittelwert: 6,51 €) um ca. 7 % gestiegen.

Tabelle 5 zeigt die Mietrichtwerttabelle der Stadt Viersen und die Baualterklassen mit den gewogenen Mietmitteln für den nicht preisgebundenen Wohnraum. Die Richtwerttabelle beinhaltet keine Betriebskosten.

**7%**  
höhere Mieten 2019-2021

Tabelle 5:  
Mietrichtwerte für die Stadt Viersen  
2021

| Baualterklasse |      | Mittelwert für nicht<br>preisgebundenen<br>Wohnraum |
|----------------|------|---|
| von            | bis  | €   |
| vor            | 1949 | 4,40  |
| 1949           | 1954 | 4,60  |
| 1955           | 1962 | 5,05  |
| 1963           | 1971 | 5,45  |
| 1972           | 1978 | 5,90  |
| 1979           | 1985 | 6,45  |
| 1986           | 1990 | 6,95  |
| 1991           | 1995 | 7,60  |
| 1996           | 2000 | 7,85  |
| 2001           | 2005 | 8,10  |
| 2006           | 2010 | 8,35  |
| 2011           | 2015 | 8,50  |
| ab             | 2016 | 8,85  |

Quelle:  
Stadt Viersen  
2021

© Karin Poltoraczyk



#### Mietspiegel der Stadt Viersen

Die Stadt Viersen veröffentlicht im Turnus von zwei Jahren einen einfachen Mietspiegel mit den Mietrichtwerten für die Stadt Viersen.

Die Mietspiegel können auf der Homepage der Stadt Viersen unter [www.viersen.de](http://www.viersen.de) kostenfrei als pdf-Datei heruntergeladen werden.

Historische  
Fassadengestaltung  
Königsallee, Viersen



## Im Gespräch mit Bernd Ivangs, LBS Viersen

### In welchem Bereich sind Sie tätig und in welchem Stadtteil liegen Ihre Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt vorwiegend?

Die LBS ist als Immobilienmakler und Finanzdienstleister in der Gesamtstadt Viersen tätig.

### Welche qualitativen Ausstattungsmerkmale weisen die Wohnungen auf und wie groß ist der vermarktete Immobilienbestand?

Unser Fokus liegt auf der Vermarktung von Wohnimmobilien für Selbstnutzer und Anleger. Wir konzentrieren uns hier insbesondere auf Einfamilien- und Reihenhäuser, Doppelhäufigkeiten und Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaussegment, vermitteln aber auch freie Baugrundstücke. Unser Immobilienangebot umfasst dabei laufend rund 10 Objekte für Viersen. Aktuell ist es im Stadtgebiet nicht anders als auf anderen Immobilienmärkten: Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich.

### Existieren Probleme bei der Vermarktung von Objekten?

Hätten Sie mich das vor einigen Monaten gefragt, hätte ich gesagt, dass wir zu wenige verfügbare Objekte am Markt haben, die Zinsen aber historisch günstig sind. Angesichts der rasant steigenden Zinsen am Kapitalmarkt ist das heute etwas anders. Die langfristige Absicherung der Zinsen spielt eine immer größere Rolle bei der Bau- und Kauffinanzierung. Die Kaufpreiserwartungen vieler Verkäufer spiegeln diese Entwicklung noch nicht wider. Diese Preise sind dann weder seriös, noch

zu realisieren. Wir haben über unser neues Bieterverfahren die Möglichkeit, das Angebot marktgerecht anzubieten und über die Nachfrage zu steuern.

### Gibt es besondere Wohnwünsche der Nachfrager?

Viele Immobilieninteressenten leben in Eigentumsobjekten der 1970er und 1980er Jahre. Sie können sich durchaus vorstellen, ihre Immobilie abzugeben. Sie finden oft aber keine entsprechende Wohnung auf dem Markt, weil das passende Angebot fehlt. Insbesondere die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum nimmt immer weiter zu. Bei den jüngeren Interessenten ist der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben, nach wie vor hoch.

### Welche Nachfragegruppen sind am relevantesten für Ihr Unternehmen und für welche bestehen Probleme eine angemessene Wohnung zu finden?

Unsere Kunden bestehen aus privaten Eigentümern und privaten Immobilieninteressenten. Wir achten bei unserem Finanzcheck penibel darauf, dass die Finanzierung sicher ist. Dazu gehört unter anderem, dass genügend Eigenkapital vorhanden ist und die monatliche Belastung auf Dauer tragbar ist. Eine solide Immobilienfinanzierung sollte zudem alle staatliche Förderungen berücksichtigen.

### Welche Stadtteile erfahren eine besonders hohe Nachfrage?

Derzeit sind Süchteln und Alt-Viersen die begehrtesten Wohnlagen, die eine hohe Nachfrage erfahren. Der Freizeitwert in Süchteln entlang der Niers und den Süchtelner Höhen hat für viele Menschen einen besonderen Reiz.

### Welches sind aus Ihrer Sicht wichtige Handlungsfelder für den Viersener Wohnungsmarkt?

Bedingt durch die demografische Entwicklung gibt es zwei Herausforderungen, denen wir uns stellen müssen: Zum einen altersgerechtes Wohnen und zum anderen bezahlbares Wohnen für junge Familien. Wünschenswert wäre es, die Angebote innerhalb der Stadt zu stärken, um auf diese Weise vorhandene Innenstadtpotenziale aktivieren zu können. Dabei gilt es kreative Lösungen zu finden.

 **Bernd Ivangs**  
Gebietsleiter Kundencenter  
LBS Viersen



## Im Gespräch mit Bernd Ivangs, Gemeinnütziger Bauverein Dülken

### In welchem Bereich sind Sie tätig und in welchem Stadtraum liegen Ihre Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt vorwiegend?

Der Dülkener Bauverein tritt als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen im Stadtteil Dülken auf.

### Wie groß ist derzeit der vermarktete Grundstücksbestand Ihres Unternehmens?

Derzeit wird ein Wohnungsbestand von 573 Wohneinheiten verwaltet. Am Ostgraben in Viersen-Dülken entsteht derzeit Wohnbebauung im 3. Bauabschnitt im Mehrfamilienhaussegment.

### Welche qualitativen Ausstattungsmerkmale weisen die Wohnungen schwerpunktmäßig auf?

Die qualitativen Ausstattungsmerkmale sind sehr unterschiedlich und gehen mit einer kontinuierlichen Bestandssanierung einher. Angestrebt wird stets ein altersgerechter Umbau, mit multifunktionalen und zeitgemäßen

*Wilhelm-Leuschner-Straße, Dülken*



Ausstattungsqualitäten. Zentral ist dabei die energetische Sanierung der Objekte. Dies wird voraussichtlich eine Jahrzehntaufgabe.

### Existieren Probleme in der Vermarktung von Grundstücken?

Derzeit herrscht beim Dülkener Bauverein Vollvermietung. Die Grundstückspreise stellen für den Gemeinnützigen Bauverein Dülken eine besondere Herausforderung dar. Wichtig ist, die Baugrundstücke preisgünstig erwerben zu können, um den gemeinwohlorientierten Zweck des Bauvereins bedienen zu können. Die Wohnraumbeschaffung geht unter sozialen Aspekten über den Grundstückspreis. Dieser muss verträglich sein.

### Welche Neubauprojekte planen Sie derzeit und gibt es besondere Wohnwünsche und Wohntrends der Nachfrager?

Am Ostgraben in Viersen-Dülken entsteht derzeit der 3. Bauabschnitt mit 27 Wohneinheiten. Der Bauverein Dülken verzeichnet

*Ostgraben, Dülken*



derzeit eine sehr große Nachfrage nach 2 bis 3 Zimmer-Wohnungen für Single- und Paarhaushalte. Für die Nachfrager und Mitglieder des Bauvereins sind besonders bezahlbarer Wohnraum und die Verlässlichkeit und Dialogbereitschaft hohe Güter im Bauverein Dülken.

### Welches sind aus Ihrer Sicht zentrale Herausforderungen für den Viersener Wohnungsmarkt?

Zentrale Handlungsfelder liegen für den Viersener Wohnungsmarkt darin, bezahlbare Grundstücke bereitzustellen, um weiterhin preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können. Die nachgewiesene Gemeinnützigkeit des potentiellen Investors sollte bei der bevorzugten Behandlung der Grundstücksvergabe eine Rolle spielen.

 **Bernd Ivangs**,  
Vorstandsvorsitzender  
Gemeinnütziger Bauverein Dülken eG

*Bernd Ivangs*





## Im Gespräch mit Rüdiger Schmitz, Schmitz Gruppe

**In welchem Bereich sind Sie tätig und in welchem Stadtteil liegen die Aktivitäten der Schmitz Gruppe?**

Die Schmitz ist in den Tätigkeitsbereichen Architektur, Ingenieurwesen, Gebäudemanagement und Immobilienverwaltung in der Gesamtstadt Viersen tätig.

**Wie groß ist derzeit der verwaltete Immobilienbestand Ihres Unternehmens?**

Das derzeit verwaltete Immobilienportfolio umfasst ca. 5.000 Wohneinheiten bzw. Gewerke in Viersen.

**Welche qualitativen Ausstattungsmerkmale weisen die Wohnungen schwerpunktmäßig auf?**

Das Wohnungsangebot richtet sich nicht nach einem spezifischen Wohnungssegment, sondern umfasst von Appartement Wohnungen bis hin zu Einfamilienhäusern eine weite Spannbreite.

**Existieren Probleme in der Vermietung bzw. dem Neubau von Wohnungen?**

Die Vermietungssituation ist momentan sehr gut, sodass keine langfristigen Wohnungsleerstände auftreten. Perspektivisch stellt sich die Frage, inwiefern Barrierefreiheit auch in oberen Geschosslagen hergestellt werden kann. Momentan bestehen fortlaufende Sanierungsmaßnahmen zu der Instandhaltung und Wärmedämmung von Wohnungen. Das

Nachrüsten von Barrierefreiheit ist momentan noch kein größeres Thema, da viele Mieter bereit sind oftmals Treppenanlagen in Kauf zu nehmen, dafür aber dann eine kostengünstigere Wohnung anzumieten.

**Welche Stadtteile erfahren eine besonders hohe Nachfrage?**

Besonders beliebt bei Nachfragern sind zentrale Lagen der Wohnungen mit kleineren Wohnungsgrößen. In der Umsetzung gibt es zurzeit Neubauprojekte in Alt-Viersen, Dülken und Süchteln. Süchteln erfährt dabei eine besonders hohe Nachfrage innerhalb des Viersener Stadtgebiets.

**Welche Nachfragegruppen sind am relevantesten für Ihr Unternehmen?**

Jüngere Nachfrager suchen tendenziell eher was zur Miete, während Familiengründer bestrebt sind Eigentum zu bilden. Das Wohnangebot - gerade für größere Familien mit mehreren Kindern - ist allerdings ausbaufähig.

**Können Sie Unterschiede zwischen der derzeitigen Situation und der vor-pandemischen Lage feststellen?**

Größere Unterschiede zwischen der derzeitigen Situation und der vor-pandemischen Lage sind nicht festzustellen. Das Immobilienportfolio besteht bereits aus Wohneinheiten mit Balkonen, die besonders beliebte Nachfrage erfahren. Ein zusätzliches Arbeitszimmer für mobiles Arbeiten ist ebenfalls gefragt.

**Was sind aus Ihrer Sicht zentrale Herausforderungen für den Viersener Wohnungsmarkt?**

Herausforderungen für den Viersener Wohnungsmarkt bestehen in der Verfügbarkeit des bezahlbaren Wohnraums. Grundvoraussetzung für die Akquirierung von Wohnbauland ist der Grundstückserwerb zu akzeptablen Preisen. Durch die Mietendeckelung im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment und den zuletzt stark angestiegenen Baukosten gehen die hohen Erstellungskosten zu Lasten der Rentabilität für den Investor. Dies mindert die Attraktivität der Investition in den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Aus diesem Grund sollte die Stadt Viersen bei der Flächenausweisung neuer Baugebiete dieses Segment besonders berücksichtigen.



**Dr. Rüdiger Schmitz**  
Geschäftsführer  
Schmitz Ingenieurgesellschaft mbH

Brabanter Straße, Dülken



## Im Gespräch mit Michael Lechner, ImmobilienCenter der Sparkasse Krefeld

**In welchem Bereich sind Sie tätig und in welchem Stadtteil liegen die Aktivitäten der Sparkasse?**

Die Sparkasse fungiert im Tätigkeitsbereich Wohnimmobilien als Makler und Kreditinstitut für die Gesamtstadt Viersen.

**Wie groß ist derzeit der vermarktete Wohnungsbestand Ihres Unternehmens?**

Die Zahl der zur Vermarktung verfügbaren Objekte schwankt momentan sehr. Das Angebot hat sich in letzter Zeit deutlich verknappt, während der Wettbewerb um die Akquise von Immobilien gestiegen ist.

**Welche qualitativen Standards weisen die Wohnungen schwerpunktmäßig auf?**

Einen besonderen Schwerpunkt bei den vermarkteten Objekten gibt es nicht. Das Portfolio ist weit gestreut. Ausgenommen davon sind Wohnimmobilien mit einem hohen Sanierungsstau, die nicht marktgängig sind.

**Existieren Probleme bei der Vermarktung von Objekten?**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien übersteigt das derzeit verfügbare Angebot, sodass mit Leerstandsobjekten keine Probleme bestehen. Die momentan eintretende Zinserhöhung für Hypotheken und die steigenden

Nebenkosten z.B. für Energie bewirken eine leichtes Abschwächen der hohen Nachfrage nach Wohneigentum.

**Gibt es besonders gefragte Stadtteile und besondere Wohnwünsche der Nachfrager?**

Generell besteht in allen Viersener Stadtteilen eine Nachfrage nach Wohnraum. In Süchteln und Alt-Viersen ist diese nochmals ausgeprägter als in den Stadtteilen Dülken und Boisheim. Die Wohnwünsche der Nachfrager gehen besonders in die Richtung von Wohnungen mit Gartenanteil und altersgerechten Wohnstandards.

**Für welche Nachfragegruppen bestehen Probleme, eine angemessene Wohnung zu finden und welche Herausforderungen sehen Sie für den Viersener Wohnungsmarkt?**

Eine Herausforderung stellt für Nachfrager insbesondere das Maß an Abstrichen mit den verfügbaren Wohnungsangeboten dar. So sind bspw. „Wohnen im Grünen“ und eine „Zentrale Lage“ nur schwer miteinander zu vereinbaren. Interessenten, die ihre Immobilie verkaufen wollen, finden so oftmals keine geeigneten Ersatzwohnungen innerhalb Viersens, da das Angebot adäquater Wohnungen bspw. hinsichtlich altersgerechter Wohnungsausstattungen zu gering ist. Hier besteht Handlungsbedarf für die kommenden Jahre. Wichtig wäre weiter, familiengerechte Wohnangebote

für junge Familien zu bezahlbaren Preisen anbieten zu können, um den Nachwuchs an Bevölkerung in der Stadt halten zu können und der demographischen Entwicklung der alternden Stadtgesellschaft entgegenzusteuern. Hier müssten dementsprechend vermehrt Eigenheime dem Markt zugänglich gemacht werden.



**Michael Lechner**  
Leiter des ImmobilienCenters  
Sparkasse Krefeld  
ImmobilienCenter Viersen

Michael Lechner



## 4.5 Kurz notiert

### **Preisentwicklung**

- Fortschreitende Preisdynamik zwischen den Jahren 2015 und 2020
- Preisdynamik fällt in den betrachteten Teilsegmenten unterschiedlich stark aus

### **Eigentumsmarkt**

- Segment der freistehenden Einfamilienhäuser zwischen den Jahren 2015 und 2020 mit der größten Preissteigerung

### **Mietwohnungsmarkt**

- Durchschnittlicher Angebotsmietpreisanstieg von 15,7 % zwischen den Jahren 2015 und 2020
- Vergleich zu Kommunen aus dem Viersener Umland: moderater Preisanstieg

# 5



© Pixabay.com

## Fazit

### Viersen als Wohnstandort für Wohnungsneubau

Viersen zeigt sich über den Zeitraum von 2010 bis 2020 als attraktiver Standort für Investitionen in den Wohnungsneubau. Die Baugenehmigungen für Wohngebäude befinden sich insgesamt auf einem stabilen Niveau von 200 Baugenehmigungen im Jahr 2020. Das Baufertigstellungsniveau von Wohngebäuden ist hingegen im Jahr 2020 gegenüber den vorherigen beobachteten Jahren merklich zurückgegangen. Inwiefern hier die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie Einfluss genommen haben, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilen. Allgemein hat sich die Lage im Baugewerbe durch die Einschränkungen während der Covid-19-Pandemie allerdings verschärft. Das Baugewerbe zeigt sich mit Herausforderungen in personellen, zeitlichen und baustofflichen Kapazitätsengpässen konfrontiert. Zusätzlich sind die Kosten für Bau, Planung und Material gestiegen, sodass hier zusätzliche finanzielle Belastungen für Bauträger entstanden sind. Aus den bereits erteilten Baugenehmigungen hat sich ein Bauüberhang aufgebaut.

## Wachsende Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl ist 2020 verglichen mit dem Vorjahr 2019 leicht gestiegen und beträgt zum Ende des Jahres 2020 78.610 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung in Viersen ist seit dem Jahr 2015 positiv verlaufen. Der beobachtbare Einwohnerzuwachs ist auf die positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Durch die Zuwanderungen konnten die Fortzüge und der Sterbeüberschuss kompensiert werden. Insbesondere aus dem kreisweiten Umland zieht die Bevölkerung nach Viersen. Bedingt durch Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie hat sich das Mobilitätsverhalten allerdings abgeschwächt. Die Zuzüge aus dem Ausland haben sich der in der Folge ebenfalls deutlich reduziert. Die Zahl älterer Einwohner Viersens wird entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW bis zum Jahr 2040 weiter zunehmen. Dies erfordert neben Wohnanpassungsmaßnahmen zu qualitativen Ausstattungsmerkmalen auch die Berücksichtigung und Schaffung alternativer Wohnformen für Ältere. Ebenso ist der Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein Thema, welches zunehmend mehr Beachtung im Diskurs um die Viersener Wohnungsmarktentwicklung findet.

## Angespannte Wohnungsmarktlage

Wie aus der statistischen Datenanalyse und den geführten Gesprächen mit Viersener Wohnungsmarktakteuren hervorgeht, kann die Lage auf dem Viersener Wohnungsmarkt als tendenziell angespannt bewertet werden. Dies betrifft sowohl das Ein- und Zweifamilienhaussegment, als auch das Mehrfamilienhaussegment. Die Nachfrage nach Wohnraum ist u.a. bedingt durch den Bevölkerungszuwachs in allen Viersener Wohnungsmarktsegmenten angestiegen und hat zu erhöhter Marktanspannung und steigender Preisentwicklung für Wohnimmobilien in allen betrachteten Wohnungsmarktsegmenten geführt. Insbesondere durch die hohe Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine und der wachsenden Anzahl von Haushalten mit Wohngeldbezug ist eine Anspannung der Wohnungsmarktsituation im preisgünstigen Wohnungssegment zu vermuten. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswertem Mietwohnraum in ihrer Größenordnung eher zunehmen wird. Insbesondere vor dem Hintergrund der Zunahme an Senioren- und Bedarfshaushalten sowie steigender Mietnebenkosten und baulicher Modernisierungs- und Sanierungsleistungen. Die bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung in den einzelnen Viersener Stadtteilen stellt daher weiterhin eine wichtige Aufgabe der Viersener Stadtentwicklung dar.

# 6

© GMG der Stadt Viersen mbH



## Vor Ort nachgefragt



### Stimmungsbarometer für den Viersener Wohnungsmarkt

Für die Erstellung des „Stimmungsbarometers“ im Rahmen des vorliegenden Wohnungsmarktberichts wurden zu Beginn des Jahres 2022 Viersener Wohnungsmarktakteure gebeten, sich anhand eines - vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Viersen konzipierten - Fragebogens zu Entwicklungen auf dem Viersener Wohnungsmarkt zu äußern. Gegenstand der Befragung war dabei eine subjektive Beurteilung der Marktlage als Ergänzung der quantitativen Datenauswertung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Umfrage nicht repräsentativ ist, aber das vorhandene Wissen um die Marktlage aus der Expertensicht widerspiegelt. Die subjektive Beurteilung der Wohnungsmarktlage erfolgte jeweils aus der Perspektive der Nachfrage. Nicht jeder Interviewte hat Aussagen zu allen Teilmärkten geäußert.

Der Erhebungszeitraum belief sich von April 2022 bis Juni 2022. Die erhobenen Werte sind teilweise gerundet dargestellt.

## 6 Vor Ort nachgefragt

Frage 1

In welchem Bereich sind die Befragten tätig?

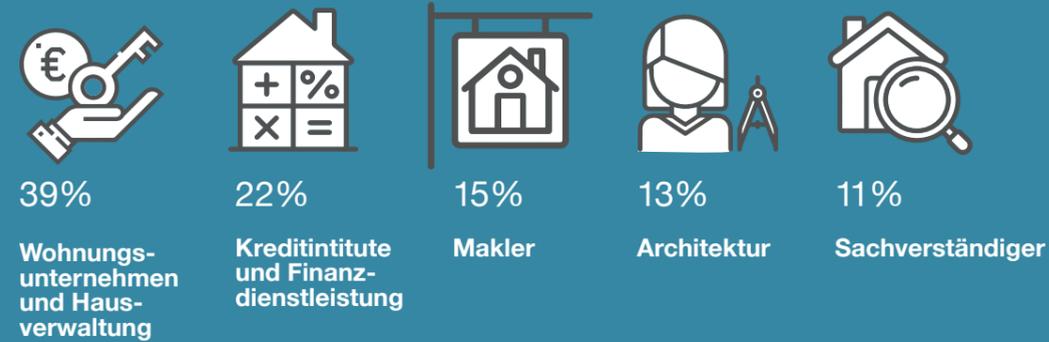


Abbildung 37:  
Tätigkeitsbereiche der Befragten, n=9, Werte gerundet

Quelle:  
Stadt Viersen 2022

Frage 2

In welchem Stadtteil liegen die Aktivitäten der Befragten vorwiegend?



Abbildung 38:  
Verortung der Aktivitäten der Befragten, n=9, Werte gerundet

Quelle:  
Stadt Viersen 2022

## 6 Vor Ort nachgefragt

Frage 3

Wie schätzen die Befragten die aktuelle und die Entwicklung der Viersener Wohnungsmarktlage in den aufgeführten Segmenten ein?

### Marktanspannung wird hoch eingeschätzt

- Im Eigentumssegment (Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser) wird die Wohnungsmarktlage aktuell als angespannt eingeschätzt. Die mittelfristige Erwartung an die Entwicklung im Eigentumssegment zeigt nur leichte Entspannungstendenzen (Jahre 2025-2027).
- Im Mietwohnungssegment wird für das preisgebundene Segment der höchste Anspannungsgrad eingeschätzt. Das frei finanzierte Segment wird mit einem leichteren Anspannungsgrad bewertet. Die mittelfristige Erwartung an die Entwicklung im Mietwohnungssegment zeigt nur leichte Entspannungstendenzen (Jahre 2025-2027).

Für das einheitliche Begriffsverständnis eines „angespannten Wohnungsmarktes“ wurde die Begriffsdefinition nach § 556d (2) BGB verwendet: „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“

### Wohnungsmarktlage

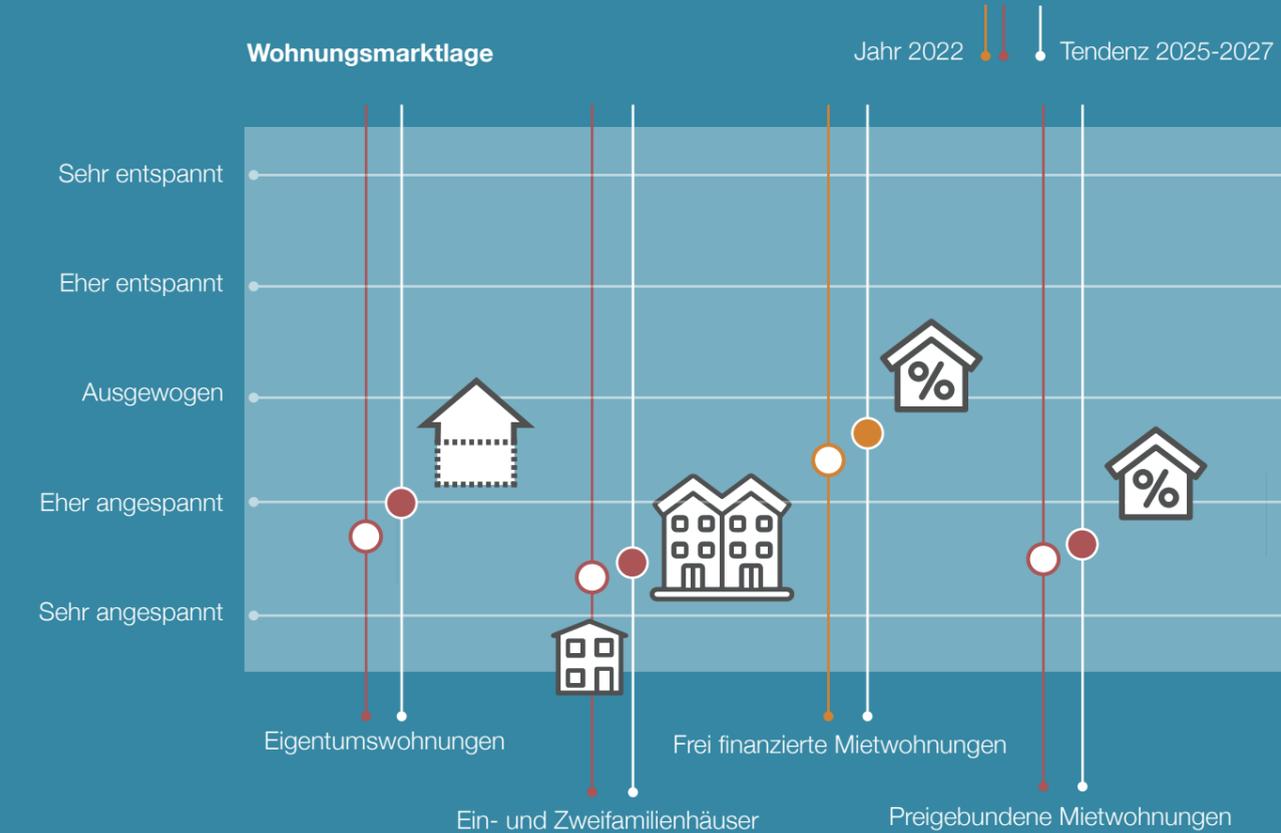


Abbildung 39:  
Einschätzung der Viersener Wohnungsmarktlage

Quelle:  
Stadt Viersen 2022

## 6 Vor Ort nachgefragt

### Frage 4

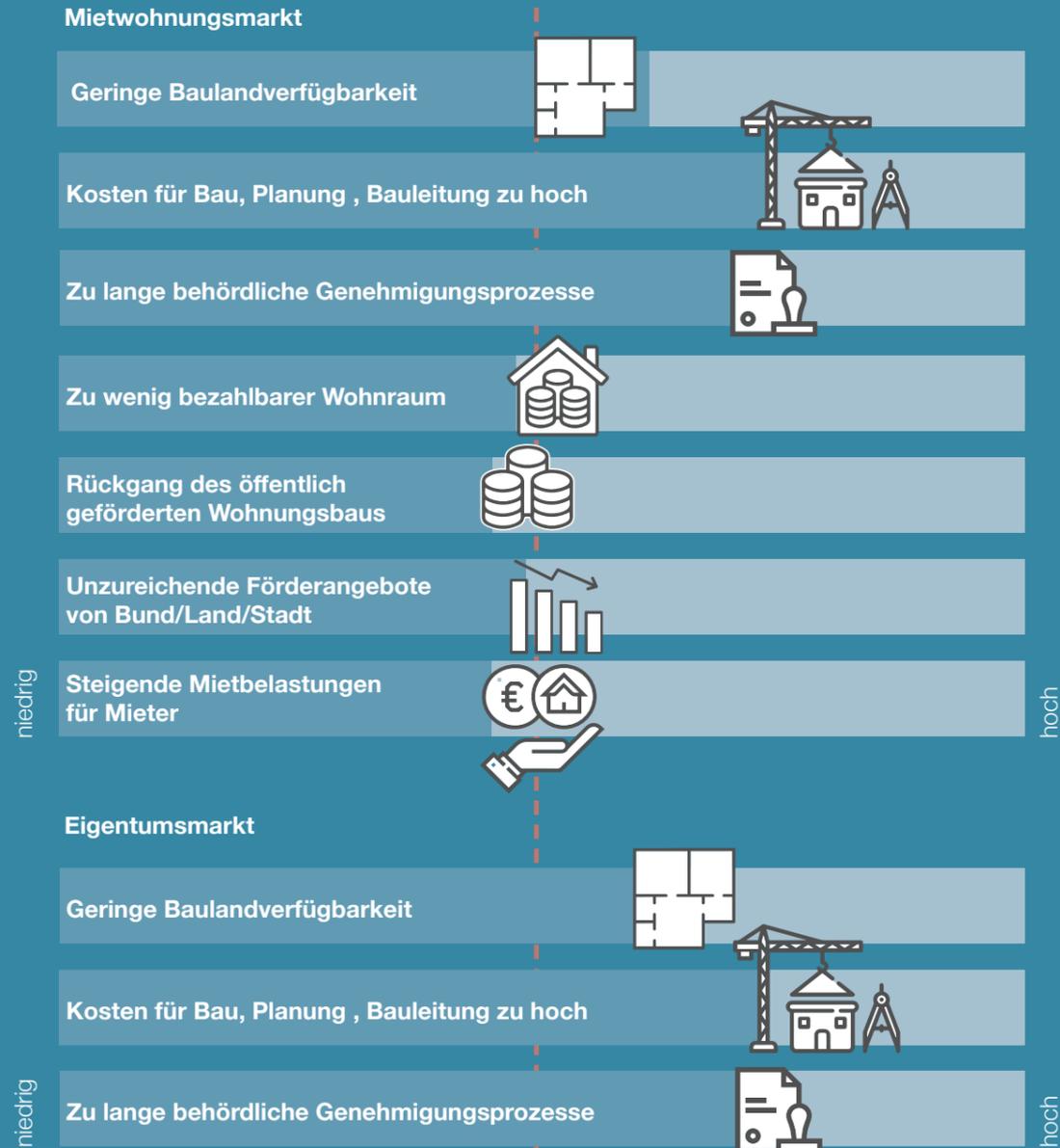
Welche aktuellen Herausforderungen sehen die Befragten derzeit auf dem Viersener Wohneigentumsmarkt und dem Viersener Mietwohnungsmarkt?

#### Vielseitige Herausforderungen vorhanden

- Die größten Herausforderungen wurden von den Befragten hinsichtlich der Baulandverfügbarkeit, den Kosten für Bau, Planung und Bauleitung sowie bei den behördlichen Genehmigungsprozessen im Mietwohnungsmarkt und Wohneigentumsmarkt geäußert.
- Beim Mietwohnungsmarkt wurden darüber hinaus große Herausforderungen beim bezahlbaren Wohnraum, dem Rückgang öffentlich geförderter Wohnungen, den öffentlichen Förderangeboten und bei den Mietbelastungen für Mieter geäußert.

Abbildung 40:  
Einschätzung der Herausforderungen auf dem Viersener Wohnungsmarkt

Quelle:  
Stadt Viersen 2022



## 6 Vor Ort nachgefragt

### Frage 5

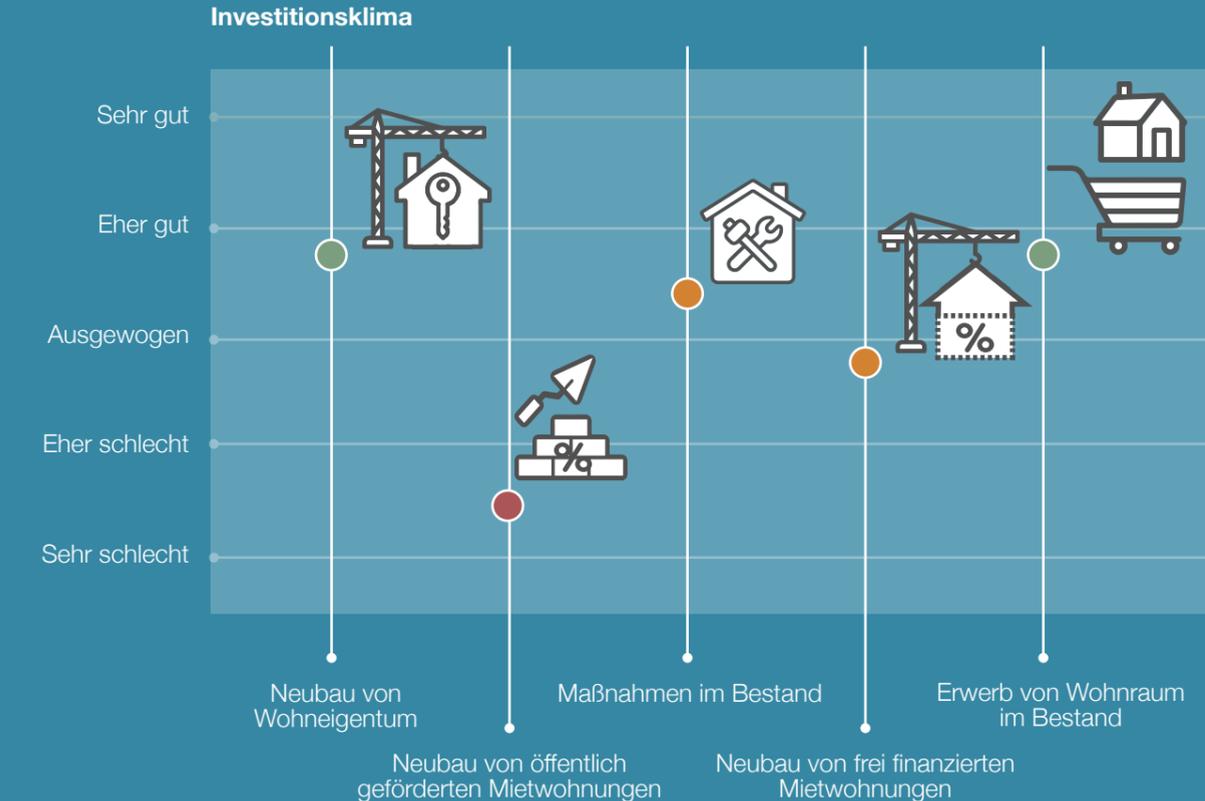
Wie beurteilen die Befragten das aktuelle Investitionsklima für die folgenden Wohnungsmarktteile in Viersen?

#### Investitionsklima überwiegend positiv

- Für den Viersener Wohnungsmarkt wird das Investitionsklima überwiegend positiv eingeschätzt.
- Am deutlichsten fällt das positive Investitionsklima im Neubau von Wohneigentum und im Erwerb von Wohnraum im Bestand aus.
- Investitionen in den Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen weisen das schwächste Investitionsklima für die befragten Wohnungsmarktteile auf.

Abbildung 41:  
Einschätzung des Investitionsklimas auf dem Viersener Wohnungsmarkt

Quelle:  
Stadt Viersen 2022



## 6 Vor Ort nachgefragt

Frage 6  
Wie beeinflussen diese Faktoren nach Ansicht der Befragten derzeit das Investitionsklima auf dem Viersener Wohnungsmarkt?

### Einflussfaktoren werden unterschiedlich stark bewertet

- Die Faktoren „Kosten für Bau und Planung“, „Kommunale Genehmigungspraxis“ und „Verfügbarkeit von Bauland“ wurden von allen Befragten als negative Faktoren beurteilt. Sie stellen somit die größten Hemmnisse aus der Befragung dar.
- Die positivsten Faktoren auf dem Viersener Wohnungsmarkt sind nach Ansicht der Befragten das vorhandene „Infrastrukturangebot“, die „Demographische Entwicklung“ und die „Kreditwürdigkeit von Nachfragern“.

Abbildung 42:  
Faktoren zum Investitionsklima auf dem Viersener Wohnungsmarkt



Quelle:  
Stadt Viersen 2022

## 6 Vor Ort nachgefragt

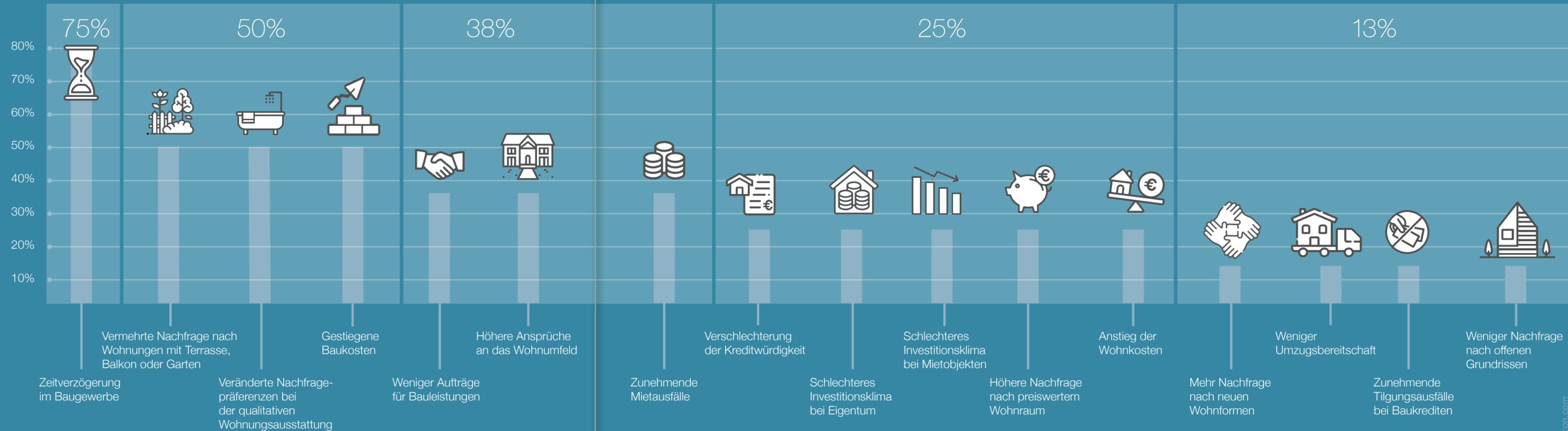
Abbildung 43:  
Herausforderungen auf dem Viersener Wohnungsmarkt

Quelle:  
Stadt Viersen 2022

Frage 7  
Welche Folgen der Covid-19- Pandemie und der Inflation sehen die Befragten auf dem Viersener Wohnungsmarkt?

### Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und Inflation werden spürbar wahrgenommen

- Die am häufigsten genannte Auswirkung ist die „Zeitverzögerung im Baugewerbe“.
- Einflussreiche Folgen zeigen ebenfalls die „verstärkte Nachfrage nach Wohnungen mit Außenbereich“, die „veränderten Nachfragepräferenzen bei der qualitativen Wohnungsausstattung“ sowie die „gestiegenen Baukosten“.



## Impressum

### Gleichstellungsgrundsatz

Für die bessere Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Personenbezogene Begriffe gelten für alle Geschlechter.

### Stand: 31.12.2020

Soweit nicht anders angegeben, spiegeln die Daten und Berechnungen den Gebietsstand vom 31.12.2020 wider.

### Copyright

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

Die Stadt Viersen übernimmt trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Publikation.

### Kontaktdaten der Stadt Viersen

Stadt Viersen  
Fachbereich 60/II Stadtplanung  
Sven Klatthaar  
Tel: 02162/101-396  
Karen Krätschmer  
Tel: 02162/101-284  
E-Mail: [stadtplanung@viersen.de](mailto:stadtplanung@viersen.de)

## Quellenangaben

### Die Stadt Viersen nutzt für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Datenbestände unterschiedlicher Herkunft.

Der vorliegende Bericht bezieht Daten aus den folgenden Bezugsquellen:

- BORIS NRW
- Bundesagentur für Arbeit
- Bundesamt für Arbeit und Soziales
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
- Deutsche Bundesbank
- Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Viersen
- Gemeinnütziger Bauverein Dülken eG
- Gemeinnütziger Bauverein Süchteln eG
- Grundstücks Marketing Gesellschaft der Stadt Viersen mbH
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Viersen
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen
- LBS Westdeutsche Landesbausparkasse Viersen
- NRW.BANK
- Pendleratlas NRW
- Schmitz Ingenieurgesellschaft mbH
- Sparkasse Krefeld
- Stadt Viersen Fachbereich 10/III Koordinationsbereich Zentrale Vergabestelle, Statistik und Wahlen
- Stadt Viersen Fachbereich 40 Soziales und Wohnen
- Stadt Viersen Fachbereich 60 Stadtentwicklung
- Statistisches Bundesamt (Destatis)
- Viersener Aktien Baugesellschaft AG
- Volksbank Immobilien GmbH
- Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

**Viersen** Beberich Bockert Bötzlöh Donk Düpp  
Hamm Heimer Helenabrunn Hoser Hülsdonk Ompert  
Rahser Rintgen Robend Noppdorf Ummer **Dülken**  
Bergerstraße Bistard Schirick Landwehr Loosen  
Busch Hausen Mackenstein Nette Ransberg Nord  
Waldnielerstraße **Süchteln** Clörath Dornbusch Hagen  
Hagenbroich Sittard Vorst **Boisheim** Lind Pütterhöfe  
Klinkhammer Bonesend Mauswinkel **www.viersen.de**

**Stadt. Land. Viersen.**



Stadt Viersen, Fachbereich 60/II - Stadtplanung, Rathaus Bahnhofstraße 23-29, 41747 Viersen