



Handlungskonzept Wohnen Stadt Viersen: II. Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose

Handlungskonzept Wohnen: Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose Stadt Viersen

Ergebnisbericht Stand 29.11.2021

Quelle Fotos Titelblatt: Stadt Viersen

GEWOS

**Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel Rainer Wittmann
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	III
1.1 Aktualisierung der soziodemografischen Rahmenbedingungen	6
1.2 Abgleich der Bevölkerungsentwicklung mit der Bevölkerungsprojektion 2030... und der I. Teilfortschreibung	14
1.3 Zwischenfazit Bevölkerungsentwicklung	16
2. Wohnungsmarktanalyse	18
2.1 Bautätigkeit	19
2.2 Entwicklung der Miet- und Kaufpreise	27
2.3 Vergleichende Gegenüberstellung Angebot und Nachfrage	30
2.4 Zwischenfazit Wohnungsmarktanalyse	35
3. Öffentlich geförderter Wohnraum	37
3.1 Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum	37
3.2 Angebot an gefördertem Wohnraum	39
3.3 Zwischenfazit Geförderter Wohnraum	41
4. Wohnungsbedarfsprognose	42
4.1 Bevölkerungsprognose	42
4.2 Haushaltsprognose	47
4.3 Fortschreibung des Wohnungsbestands	50
4.4 Wohnungsmarktbilanz	50

4.5 Zwischenfazit Wohnungsbedarfsprognose	54
5. Gesamtbewertung und Handlungsschwerpunkte.....	55
5.1 Gesamtbewertung	55
5.2 Überprüfung der Handlungsschwerpunkte und Anpassung der Strategieempfehlungen	56
6. Glossar.....	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen – Amtseigene Fortschreibung	6
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen – Melderegister	7
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen	8
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen	10
Abbildung 5: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Viersen (Durchschnitt 2011-2018).....	11
Abbildung 6: Altersstruktur (Anteil an der Gesamtbevölkerung) in Viersen	12
Abbildung 7: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen der Stadt Viersen.....	12
Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden	18
Abbildung 9: Baufertigstellungen und -genehmigungen von Wohnungen in Viersen	19
Abbildung 10: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2002=100%).....	20
Abbildung 11: Anteil von Neubauwohneinheiten (EZFH & MFH) (2011-2019) am Wohnungsbestand (2011) in Viersen und Nachbargemeinden	21
Abbildung 12: Entwicklung der Baufertigstellungen MFH im regionalen Vergleich (2002=100%)	22
Abbildung 13: Anteil von Neubauwohnungen MFH (2011-2019) am Wohnungsbestand MFH (2011) in Viersen und Nachbargemeinden	23
Abbildung 14: Entwicklung der Baufertigstellungen EZFH im regionalen Vergleich (2002=100%).....	24
Abbildung 15: Anteil von Neubauwohnungen EZFH (2011-2019) am Wohnungsbestand EZFH (2011) in Viersen und Nachbargemeinden	25
Abbildung 16: Entwicklung der Kauffälle (2010-2019).....	26
Abbildung 17: Entwicklung der Bodenrichtwerte für die Stadt Viersen	26
Abbildung 18: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmiet- und Kaufpreise für Wohnungen in der Stadt Viersen	28
Abbildung 19: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Viersen (2014-2020)	30
Abbildung 20: Nachfrage nach Mietwohnungen im regionalen Vergleich.....	31
Abbildung 21: Nachfrage nach Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich.....	34
Abbildung 22: Nachfrage nach EZFH (Eigentum) im regionalen Vergleich	35
Abbildung 23: Erteilte Wohnberechtigungsscheine (WBS) nach Haushaltsgröße in der Stadt Viersen (2010-2019) ..	38
Abbildung 24: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII in der Stadt Viersen (2011-2019).....	39
Abbildung 25: Schaffung geförderter Mietwohnungen in der Stadt Viersen (2011-2020)*.....	40
Abbildung 26: Prognose des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands in der Stadt Viersen bis 2030	41
Abbildung 27: Vergleich Wanderungs- und Nullvariante (empirica) in der Bevölkerungsprognose für die Stadt Viersen (2019-2030) sowie der Basisvariante von IT.NRW (2018-2030)*	45
Abbildung 28: Veränderung der Altersgruppen in der Stadt Viersen (Wanderungsvariante Kleinräumige Bevölkerungsjahresprojektionen, 2019-2030).....	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen nach Ortsteilen (2011-2019)	7
Tabelle 2: Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Viersen (2011-2018)	13
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (2011-2018).....	14
Tabelle 4: Vergleich der Bevölkerungsprognose (2019) mit der realen Bevölkerungsentwicklung in Viersen (2016-2019)	15
Tabelle 5: Vergleich der Altersstruktur aus der Prognose (2019) mit der realen Altersstruktur in Viersen (2019)	16
Tabelle 6: Übersicht Bodenrichtwerte 2020 im regionalen Vergleich.....	27
Tabelle 7: Angebot und Nachfrage nach Mietpreisklassen in der Stadt Viersen	32
Tabelle 8: Angebot und Nachfrage nach Mietpreisklassen im Kreisgebiet	33

Tabelle 9: Kleinräumige Bevölkerungsprojektion für die Stadt Viersen (Wanderungsvariante, 2019-2030)	46
Tabelle 10: Entwicklung der Haushaltszahl in der Stadt Viersen (2019-2030)	49
Tabelle 11: Vergleich der Haushaltsprognose der II. Teilfortschreibung zur I. Teilfortschreibung (2020-2030).....	49
Tabelle 12: Wohnungsbedarf nach Bedarfstypen (2019-2030)	52
Tabelle 13: Wohnungsbedarf nach Segmenten (2019-2030).....	53

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Der demografische Wandel und seine Folgen, u.a. die Alterung, die quantitative Veränderung der Bevölkerung, die Internationalisierung aber auch die Ausdifferenzierung der Wohnungs-(teil)märkte stellen bundesweit Städte vor große Herausforderungen, die es durch adäquate Lösungen zu bewältigen gilt. So müssen vor dem Hintergrund demografischer und gesellschaftlicher Veränderungsprozesse zielgruppengerechte Lösungen und Anpassungsstrategien für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes gestaltet und umgesetzt werden, die dem veränderten Wohnbedarf gerecht werden.

Die Stadt Viersen war wie viele Mittelstädte in Deutschland bis zum Jahre 2013 durch eine schrumpfende Bevölkerungsentwicklung geprägt. In den Jahren von 2006 bis 2013 ist die Einwohnerzahl um rund 1,4 % auf ca. 74.910 Einwohner gesunken. Ab 2014 zeigt sich eine leichte Trendumkehr, die insbesondere in 2015 durch den bundesweit angestiegenen Zuzug von Schutzsuchenden verstärkt wurde und zu einem erneuten Bevölkerungswachstum in der Stadt Viersen geführt hat. Bis zum Jahr 2018 stieg die Bevölkerung um rund 2,5 % auf ca. 76.900 Einwohner an. Auch die altersstrukturelle Entwicklung hat sich im Zeitraum von 2011 bis 2018 verändert. So kann vor allem ein Anstieg der Bevölkerungsgruppe der Haushalts- und Familiengründer, der unter 15-Jährigen und der älteren Bevölkerung (ü. 50-Jährigen) festgestellt werden. Eine negative Entwicklung zeigt sich bei den jungen Starterhaushalten unter 25 Jahren und den 30- bis unter 50-Jährigen.

Wachsende Herausforderung

Die Veränderung der altersstrukturellen Entwicklung ist für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage insofern von Bedeutung, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet bzw. verändert. Nicht zuletzt aus diesen Gründen hat die Stadt Viersen bereits 2014 ein Handlungskonzept Wohnen erstellen lassen, um sich unter anderem als Wohnstandort besser aufstellen und dahingehend die Bedarfe der einzelnen Zielgruppen, im Sinne einer bedarfsorientierten Wohnbaulandentwicklung, stärker berücksichtigen zu können. Das Konzept umfasste eine Wohnungsmarktanalyse und -prognose, sowie vertiefende Untersuchungen zu den Themen „Wohnen im Alter“ und „Wohnquartiere“ in Viersen. Im Ergebnis der Untersuchungen zeigte sich, dass die Stadt Viersen aufgrund stagnierender Einwohnerzahlen zum Stand 2014 einen quantitativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt aufweist. Jedoch wird insbesondere aufgrund eines Ersatz- und Nachholbedarfs sowie eines aus der zukünftigen Haushaltsentwicklung resultierenden Neubaubedarfs bis zum Jahr 2025 ein Angebotsdefizit prognostiziert. Ergebnis der Analyse war auch, dass nicht jede

*Handlungskonzept Wohnen
2014*

vorhandene Wohnung zur Deckung der Nachfrage geeignet ist. In der Stadt Viersen fehlt es insbesondere an altersgerechten, barrierefreien und preisgünstigen Wohnungen.

Unter anderem ausgelöst durch die verstärkte Zuwanderung in den Jahren zwischen 2015 und 2017 haben sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt, insbesondere die Entwicklung der Einwohnerzahl, seit Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2014 stark verändert. So geht unter anderem auch die zugrundeliegende Bevölkerungsprognose aus 2014 von einem Bevölkerungsrückgang der Stadt Viersen aus, da sie aktuelle Trends der Zuwanderung nicht berücksichtigen konnte. Infolgedessen sollte die Abschätzung des Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung des zusätzlichen Bedarfs, der sich aus der gestiegenen Zuwanderung ergibt, aktualisiert und fortgeschrieben werden. Die I. Teilfortschreibung des Handlungskonzeptes (2017) zeigt teilweise deutlich, dass sich die Parameter seit der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen in 2014 verändert haben. Die wesentlichen Erkenntnisse der I. Teilfortschreibung sind:

I. Teilfortschreibung 2017

- Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose der I. Teilfortschreibung ist im direkten Vergleich positiver, da ein Bevölkerungsverlust erst ab dem Jahr 2020 prognostiziert wird und insgesamt mit einer stabilen Einwohnerzahl zu rechnen ist.
- Damit einhergehend ergibt sich im Vergleich ein erhöhter Neubaubedarf für die Stadt Viersen, sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsmarkt.
- Nachfragefokus liegt auf den kleinen Wohnungen sowie Familienwohnungen ab 4 Zimmern
- Bis 2020 besteht ein gesteigerter Neubaubedarf, der neben anderen Faktoren auch durch den Zuzug von Flüchtlingen kurzfristig noch einmal erhöht worden ist. Dieser Bedarf schwächt sich ab 2020 deutlich ab.
- Die Leitziele des Handlungskonzeptes Wohnen (HK Wohnen) haben weiterhin Bestand und bilden somit auch zukünftig die Grundlage bzw. Richtlinie für eine am Bedarf orientierte Wohnraumentwicklung

Es wird deutlich, dass sich Wohnungsmärkte nicht statisch verhalten und sich dadurch immer wieder unvorhersehbare Umstände ergeben, sodass Planungen und Prognosen regelmäßig überprüft und angepasst werden müssen. Gerade das Thema Wohnungsmangel und insbesondere der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist derzeit in der Öffentlichkeit stark präsent. Die regelmäßige Fortschreibung der Analysen des HK Wohnen, wie sie mit dieser II. Teilfortschreibung angestrebt

II. Teilfortschreibung

wird, bildet vor diesem Hintergrund eine fundierte Entscheidungsgrundlage für Politik- und Verwaltungshandeln. Die Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose aus 2017 (I. Teilfortschreibung) leistet im Sinne einer stetigen Erfolgs- und Maßnahmenkontrolle der Handlungsziele einen wichtigen Beitrag zur bedarfsorientierten Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Viersen. Aufgabe ist es, die Grundlagendaten / Rahmenbedingungen, die der Wohnraumbedarfsprognose 2017 zugrunde lagen im Abgleich mit der tatsächlichen Entwicklung seit 2017 zu überprüfen, mögliche Abweichungen/Veränderungen zu den Zahlen/Prognosen aus 2017 aufzuzeigen und zu bewerten. Die II. Teilfortschreibung wurde als ergänzende Anlage zum HK Wohnen durch die Stadt Viersen beauftragt. Die zentralen Bausteine der II. Teilfortschreibung sind:

- Fortschreibung der Analyse von soziodemografischen Rahmendaten
- Fortschreibung der Analysen zur Wohnungsmarktsituation
- Abgleich der Bevölkerungsprojektion aus der I. Teilfortschreibung in 2017 mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2020
- Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose bis 2030
- Überprüfung der Handlungsempfehlungen und Formulierung von Anpassungsbedarfen

Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand der zu erstellenden Fortschreibung:

Leitfragen

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Viersen entwickelt?
- Wie stellen sich der Wohnbestand und das Wohnungsangebot in der Stadt Viersen dar?
- Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt?
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt, insbesondere im Hinblick auf preisgünstiges Wohnen?
- Wie ist die Situation im Segment des preisgünstigen Wohnens derzeit zu bewerten?
- Wie wird sich der Wohnraumbedarf in Zukunft entwickeln?
- Welche zusätzlichen Wohnformen werden für welche Nachfragegruppen benötigt?
- Welche Wohnformen und Preisniveaus werden in der Unterscheidung nach den Teilmärkten nachgefragt?
- Welche Handlungsbedarfe ergeben sich für die Stadtentwicklung im Vergleich zu den Ergebnissen des Handlungskonzeptes Wohnen und dessen I. Teilfortschreibung?

Für die Erarbeitung der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes hat GEWOS insbesondere auf Daten

Breite Datengrundlage

- der Stadt Viersen
 - Bevölkerungsfortschreibung 2011-2019
 - Melderegister 2011-2019
 - Aufstellung geförderter Mietwohnungen
 - Sozialwohnungen 2019-2030
 - Bedarfsgemeinschaften 2017-2019,
- der Landesdatenbank des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW),
- des Zensus 2011,
- der NRW.Bank,
- des Gutachterausschusses im Landkreis Viersen,
- der kleinräumigen Bevölkerungsprojektion der Stadt Viersen 2030 (empirica AG) (2019),
- des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Viersen 2015 (InWIS),
- des Handlungskonzeptes Wohnen: Aktualisierung der Wohnungsbedarfprognose der Stadt Viersen 2017 (InWIS),
- des Sozialberichts der Stadt Viersen 2017 (Stadt Viersen) und
- ImmobilienScout24

zugegriffen. Des Weiteren wurden vom 2. Juni 2020 bis zum 14. Juli 2020 insgesamt vier telefonische Vertiefungsgespräche mit Vertretern von großen in der Stadt Viersen tätigen Wohnungsbestandshaltern geführt, um die Ergebnisse aus der Analyse der statistischen Daten mit den Einschätzungen von Wohnungsmarktexterten vor Ort zu spiegeln.

Die aktualisierte Wohnraumbedarfsprognose 2020 ist wie 2017 als ergänzende Anlage zum Handlungskonzept Wohnen (2014) konzipiert worden, sodass eine praxisorientierte Nutzung seitens der Kommunalverwaltung der Stadt Viersen gewährleistet ist. Folgende Kapitel des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2014 wurden überarbeitet:

- Kapitel 2: Wohnstandort Viersen,
- Kapitel 3: Konsequenzen aus der zukünftigen demografischen Entwicklung,
- Kapitel 5: Der Markt für Mietwohnungen,
- Kapitel 6: Der Markt für Wohneigentum,
- Kapitel 9: Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik in Viersen.

Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Datenerhebung im April 2020 abgeschlossen wurde, so dass die möglicherweise auftretenden wirtschaftlichen, demografischen und wohnungsmarktrelevanten Folgen des Ausbruchs der Corona-Pandemie in 2020 nicht in die Analyseergebnisse einfließen konnten. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung können zu Art und Umfang möglicher Auswirkungen nur spekulative Aussagen getroffen werden, so dass auf eine Berücksichtigung dieser Entwicklungen im Konzept verzichtet wurde.

Erhebungszeitpunkt

Wir empfehlen, diese II. Teilfortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen im Stadtrat der Stadt Viersen zu beschließen. Das erhöht die Akzeptanz der im Konzept benannten Ergebnisse, Ziele und Maßnahmen bei den relevanten Wohnungsmarktakteuren. Zudem kann das Konzept dann als konzeptionelle Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauBG dienen.

Empfehlung zum Ratsbeschluss

1.1 Aktualisierung der soziodemografischen Rahmenbedingungen

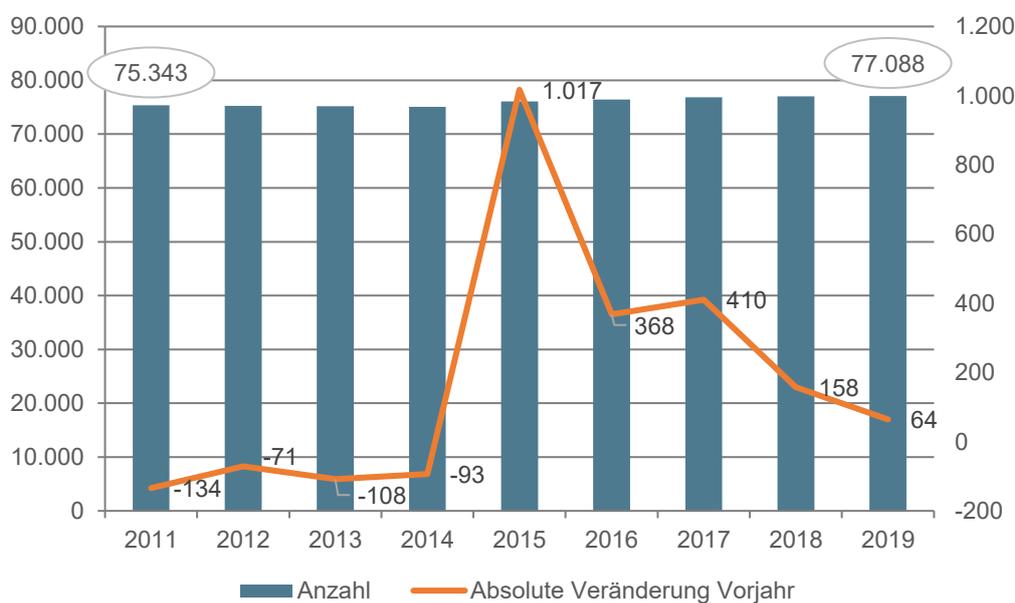
In diesem Kapitel wird die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen analysiert. Neben der Einwohnerzahl und der Altersstruktur wird auf die Geburten, Sterbefälle und Wanderungen eingegangen. In diesem Kapitel werden Bevölkerungsdaten aus drei verschiedenen Datenquellen betrachtet. Maßgeblich für diese Untersuchung sind die Daten des Melderegisters der Stadt Viersen (Abbildung 2 und Tabelle 1), weitere Datenquellen sind für bestimmte Teilauswertungen, z. B. IT.NRW für den regionalen Vergleich, geeignet und werden ebenfalls dargestellt.

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen

Die Stadt Viersen verzeichnete nach der amtseigenen Fortschreibung in dem Zeitraum 2011 bis 2019 eine relativ konstante Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 1). Im Vergleich zu 2011 erfährt die Einwohnerzahl bis 2019 ein Wachstum um 1.745 Personen bzw. 2,3 % auf 77.088 Einwohner (vgl. Abbildung 1). Das Bevölkerungswachstum ist geprägt von einer hohen Dynamik in den Jahren 2015 bis 2017.

Moderates Bevölkerungswachstum

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen – Amtseigene Fortschreibung

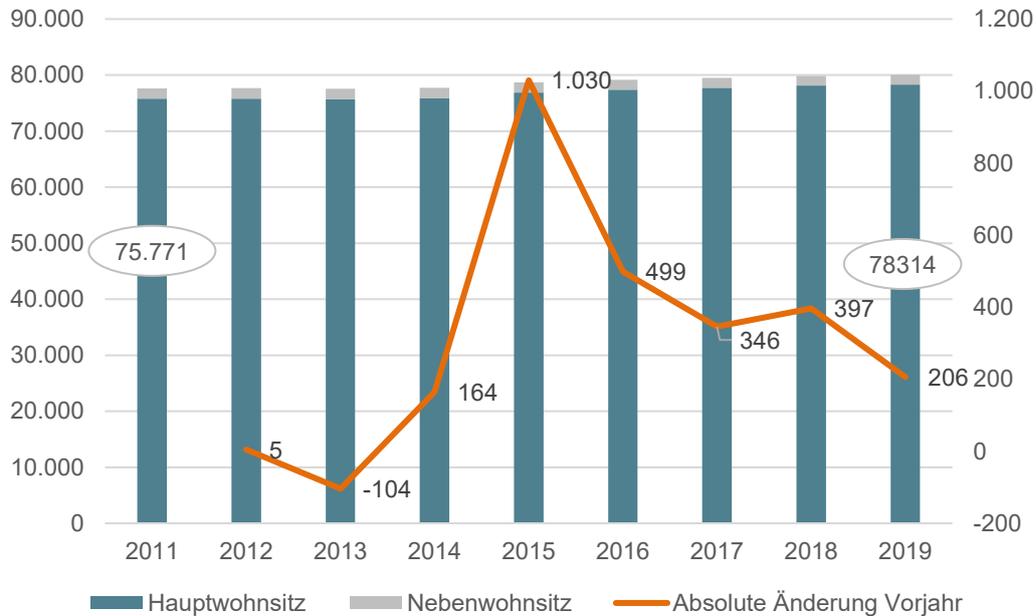


Quelle: Stadt Viersen, Stichtag: 31.12., Stand:17.04.2020

Im Vergleich mit der Zeitreihe der amtseigenen Bevölkerungsfortschreibung und dem Melderegister nach Hauptwohnsitzen zeigen sich Unterschiede im Datenbestand (vgl. Abbildung 2). Zum 31.12.2011 weichen die Datenbestände um rund 797 Personen und 428 Personen zur amtseigenen Fortschreibung ab. Zum

31.12.2018 fallen die Abweichungen noch deutlicher aus: um rund 1.084 Personen zur amtseigenen Fortschreibung. Laut Melderegister erfährt die Stadt Viersen im Betrachtungszeitraum einen Bevölkerungszuwachs um knapp 3,4 %.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen – Melderegister



Quelle: Stadt Viersen, Stichtag: 31.12., Stand:02.07.2020

Die Entwicklung innerhalb des Stadtgebiets verläuft dabei heterogen (vgl. Tabelle 1). Die Einwohnerzahl stieg im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2019 in der Kernstadt Viersen um 4 % an. Die Ortsteile Dülken und Boisheim verzeichneten ein Wachstum von jeweils rund 1 %. Der Ortsteil Süchteln musste hingegen einen Bevölkerungsrückgang hinnehmen (-1 %).

Heterogene Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen

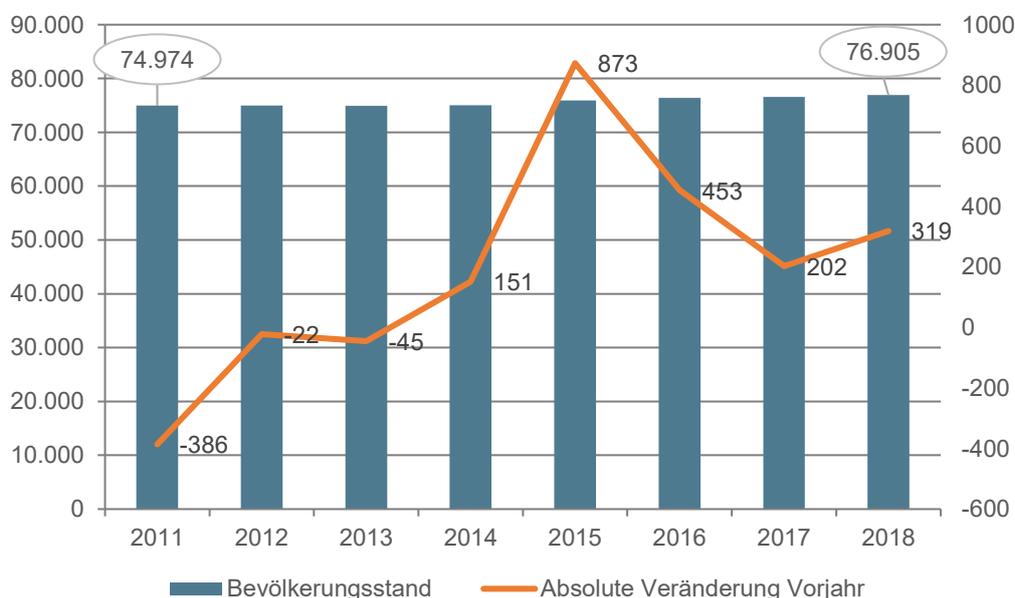
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen nach Ortsteilen (2011-2019)

Ortsteile	2011	2019	Veränderung 2011-2019	
			absolut	relativ
Viersen	37.080	38.679	1.599	4%
Dülken	20.269	20.478	209	1%
Süchteln	16.004	15.916	-88	-1%
Boisheim	1.990	2.015	25	1%
Gesamt	75.343	77.088	1.745	2%

Quelle: Stadt Viersen (Amtseigene Bevölkerungsfortschreibung), Stichtag: 31.12., Stand:17.04.2020

Ergänzend werden auch die Daten des statistischen Landesamtes NRW dargestellt. Diese Daten sind relevant, da sie einen Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung in anderen Städten zulassen. Von 2011 bis 2018 ist die Einwohnerzahl gemäß dem Statistikamt des Landes um rund 1.930 Personen bzw. 2,6 % angestiegen. Insbesondere im Jahr 2015 ist ein etwas deutlicherer Anstieg der Einwohnerzahl um rund 873 Personen bzw. 1,2 % zum Vorjahr festzustellen. Dies ist vor allem auf den verstärkten Zuzug aus dem Ausland, u.a. im Folge der Flüchtlingszuwanderung, zurückzuführen (vgl. Abbildung 3). In Gegenüberstellung der Zeitreihen des statistischen Landesamtes NRW und der amtseigenen Bevölkerungsfortschreibung zeigen sich nur geringfügige Unterschiede im Datenbestand. Zum 31.12.2011 weichen die Datenbestände um rund 370 Personen ab. Zum 31.12.2018 um rund 119 Personen. Unterschiede in den Datenreihen können unter anderem aufgrund der Datenerhebung entstehen. Das Melderegister wird laufend anhand der tagesaktuellen Einwohnerzahl aktualisiert (anhand der Zu- und Fortzüge sowie Geburten und Sterbefälle). Die Daten des Statistikamtes werden auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 jährlich anhand der Zu und Fortzüge, Geburten und Sterbefälle fortgeschrieben. Diese werden von den Kommunen jedoch mit Zeitverzug gemeldet. Es ergeben sich zudem bereits Unterschiede im Ausgangsbestand, da der Zensus anders erhoben wurde als die Melderegisterdaten.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen



Quelle: IT.NRW. Stichtag:31.12., Stand: 24.04.2020

Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Viersen

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Dies ist auf eine deutschlandweit gesunkene Fertilitätsrate sowie auf die zunehmende Alterung zurückzuführen. Diese Tendenz lässt sich auch in Viersen beobachten, wo die Sterbefälle die Geburten insgesamt überwiegen.

Deutschlandweit Geburtendefizit

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt in langfristiger Perspektive relativ stabil. Wanderungsbewegungen können hingegen im zeitlichen Verlauf stark variieren und auch kurzfristig einen großen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Das Wanderungsvolumen hängt zum einen von den lokalen Gegebenheiten, beispielsweise vom Neubau von Wohnungen oder dem Arbeitsplatzangebot einer Stadt, ab, wird zum anderen aber auch stark durch nur schwer abschätz- und steuerbare externe Faktoren bestimmt. Hierzu zählt beispielsweise die Zuwanderung durch Schutzsuchende in den vergangenen Jahren.

Wanderungsbewegungen mit hohem Einfluss auf Bevölkerungsentwicklung

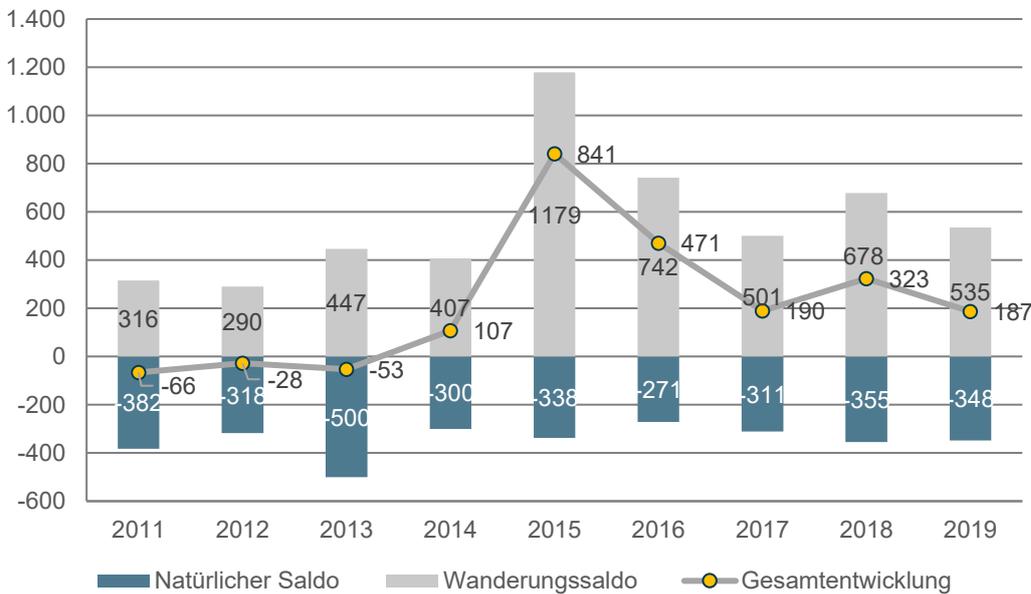
In Viersen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011 bis 2018 durchgehend negativ (vgl. Abbildung 4). Das bedeutet, dass in Viersen jährlich mehr Menschen sterben als geboren werden. Der negative Saldo schwankt im Betrachtungszeitraum zwischen -500 (in 2013) und -271 (in 2016).

Negativer natürlicher Saldo

Dass die Einwohnerzahl in Viersen trotz negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren sogar angestiegen ist, ist auf einen durchgehend positiven Wanderungssaldo zurückzuführen (vgl. Abbildung 4). Es fällt auf, dass die Jahre 2015 bis 2018 durch eine hohe Zuwanderung geprägt waren. Während die Zahl der Zuzugsgewinne in den vorherigen Jahren durchschnittlich bei 365 Personen lag, erhöhte sich das Niveau in den vier Jahren auf 775 Personen im Mittel pro Jahr. Im Durchschnitt zogen im gesamten Zeitraum 2011 bis 2018 570 Personen mehr zu als fort.

Positiver Wanderungssaldo

Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen



Quelle: IT.NRW, Stichtag: 31.12., Stand:30.06.2020

Wanderungen differenziert nach Alter

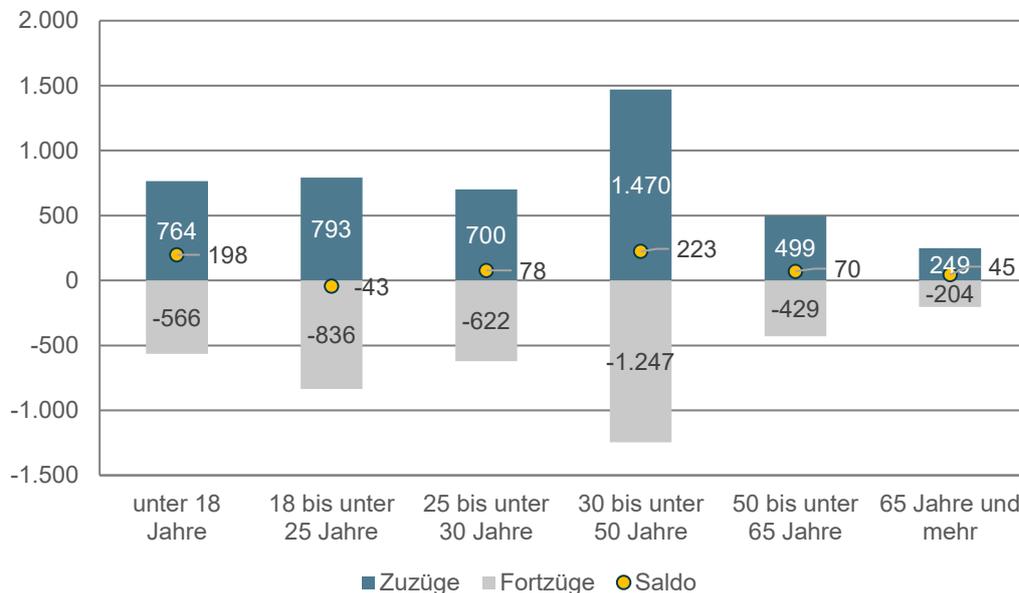
Für die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Viersen ist es von Bedeutung, welche Altersgruppen zu- bzw. abwandern. Dafür ist in der Abbildung 5 der Wanderungssaldo differenziert nach Altersgruppen aufgeführt. Dabei zeigt sich, dass die Stadt Viersen im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2018 Einwohner in der Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen, die sich oftmals am biografischen Wendepunkt, wie dem Beginn einer weiterführenden Ausbildung bzw. des Berufseinstiegs befinden und daher eine sehr mobile Altersgruppe darstellen, verliert. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2018 zogen in dieser Altersgruppe pro Jahr 43 Personen mehr aus Viersen fort als zu. In der Altersgruppe der 50 bis unter 65-Jährigen kann eine beinahe ausgeglichene Wanderungsbilanz festgehalten werden.

Wanderungsverluste bei Starterhaushalten

Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und den 30- bis 50-Jährigen deuten darauf hin, dass Viersen ein Zuzugsziel von Familien ist. Die Sicherung und zukunftsfähige Ausgestaltung der Angebote ist unabdingbar, um auch in Zukunft attraktiv für Familien zu sein (siehe hierzu auch Kapitel 5.2). Geringfügige Wanderungsgewinne konnten auch bei den Senioren (65+) und der Altersgruppe der 25 bis unter 30-Jährigen verzeichnet werden.

Zuzugstendenzen bei Familien

Abbildung 5: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Viersen (Durchschnitt 2011-2018)



Quelle: IT.NRW, Stichtag 31.12., Stand:15.04.2020

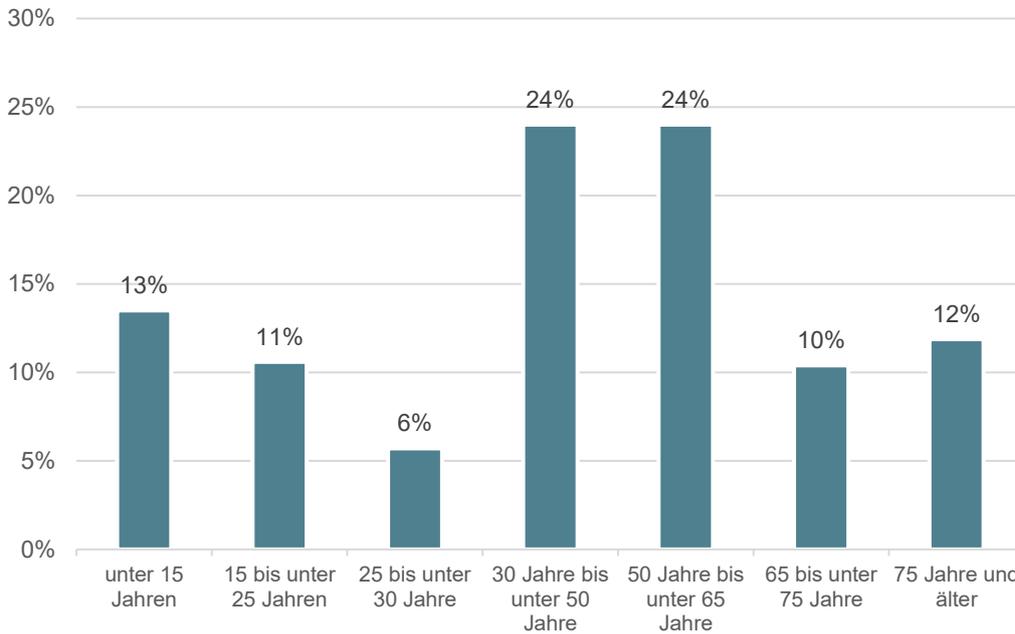
Entwicklung der Altersstruktur

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Nachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet.

Die Gruppe der 50 bis unter 65-Jährigen sowie die Gruppe der 30 bis unter 50-Jährigen verfügt in der Stadt Viersen im Jahr 2018 jeweils über einen Anteil von 24 % der Gesamtbevölkerung. Personen unter 15 Jahren machen rund 13 % der Gesamtbevölkerung aus. Personen über 75 Jahren rund 12 %. Die Gruppe der 15 bis unter 25-Jährigen macht 11 % der Gesamtbevölkerung aus. Personen zwischen 25 und 30 Jahren rund 6 %. Die beiden letzteren Altersgruppen ziehen zur Ausbildung oft in größere Städte und verbleiben meist nach dem Berufseinstieg für einige Zeit im städtischen Umfeld (Starterhaushalte). Diese beiden Altersgruppen sind daher in städtischen Regionen besonders präsent. In der Stadt Viersen beläuft sich der Anteil auf knapp 17 %. Damit gehört in der Stadt Viersen knapp jeder 5te. Einwohner dieser Altersgruppe an. Die Gruppe der 65- bis unter 75-Jährigen macht rund 10 % der Gesamtbevölkerung aus (vgl. Abbildung 6).

Altersstruktur

Abbildung 6: Altersstruktur (Anteil an der Gesamtbevölkerung) in Viersen

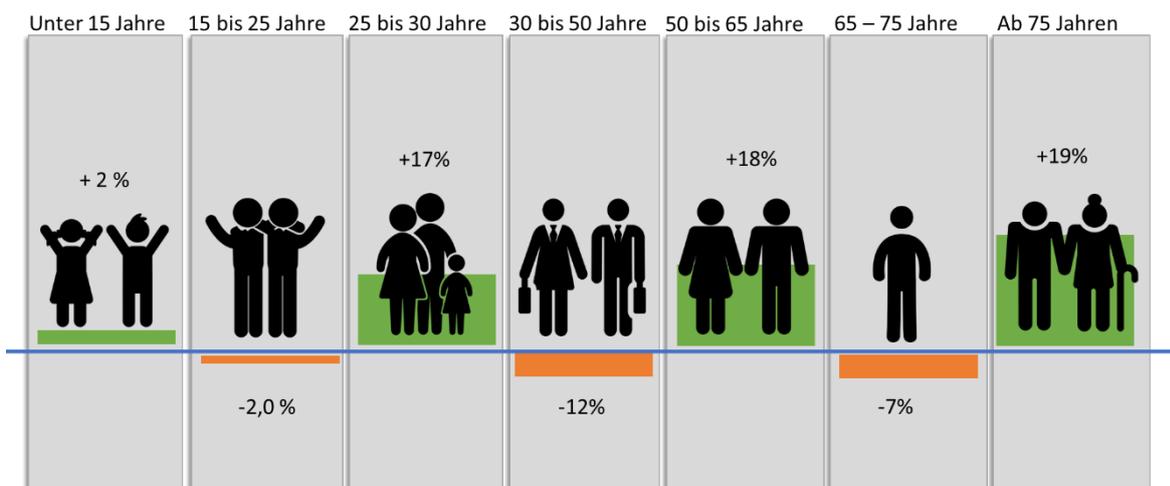


Quelle: IT.NRW, Stichtag 31.12., Stand:14.09.2020

Aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Wanderungsbewegungen verändert sich die Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Viersen. So kann vor allem ein Anstieg von jungen Familien sowie der hochaltrigen Bevölkerung (ü. 75-Jährigen) festgestellt werden. Eine negative Entwicklung zeigt sich bei den sog. Ausbildungssuchenden (15- bis unter 25 Jahre), den 30- bis unter 50-Jährigen sowie der Altersgruppe der 65- bis unter 75-Jährigen (vgl. Abbildung 7).

Altersstrukturelle Verschiebung

Abbildung 7: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen der Stadt Viersen.



Quelle: IT.NRW, Stichtag: 31.12., Stand:24.04.2020

Die nachfolgende Tabelle 2 gibt die Altersstruktur in Viersen im Jahr 2011 und im Jahr 2018 in absoluten Zahlen wieder. Im Vergleich zeigt sich, dass es zu einer altersstrukturellen Verschiebung zugunsten der Hochaltrigen (+19 %) aber auch der Starterhaushalte (+17 %) kommt.

Tabelle 2: Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Viersen (2011-2018)

Altersgruppen	2011	2018	Veränderung 2011-2018	
			absolut	relativ
unter 15 Jahre	10.160	10.377	217	2%
15 bis unter 25 Jahre	8.305	8.143	-162	-2%
25 bis unter 30 Jahre	3.761	4.392	631	17%
30 bis unter 50 Jahre	20.745	18.316	-2.429	-12%
50 bis unter 65 Jahre	15.678	18.537	2.859	18%
65 bis unter 75 Jahre	8.616	8.001	-615	-7%
75 Jahre und älter	7.709	9.139	1.430	19%
Gesamt	74.974	76.905	1.931	3%

Quelle: IT.NRW, Stichtag: 31.12., Stand:24.04.2020

Den stärksten Verlust verzeichnet mit einem Rückgang um 2.429 Personen bzw. 12 % die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen, gefolgt von der Gruppe der 65- bis unter 75-Jährigen (-615 Personen bzw. -7 %) und der Gruppe der 15 bis unter 25-Jährigen (-162 Personen bzw. -2 %). Die Altersgruppe der über 75-Jährigen ist im gleichen Zeitraum hingegen spürbar um 1.430 Personen bzw. 19 % angewachsen. Weiterhin wuchs die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen (+2.859 Personen bzw. +18 %), die Gruppe der 25- bis unter 30- Jährigen (+631 Personen bzw. +17 %) sowie die Gruppe der unter 15-Jährigen (+217 Personen bzw. +2 %).

Altersgruppe 75+ ist am stärksten angestiegen

Der Rückgang der Zahl der 65- bis unter 75-Jährigen und der gleichzeitige Anstieg der Hochaltrigen (75+) deuten darauf hin, dass in Viersen bereits ein markanter Alterungsprozess stattgefunden hat. Hierbei handelt es sich vor allem um Erstbezieher der Ein- und Mehrfamilienhäuser, die in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet wurden.

Demografischer Wandel bereits fortgeschritten

Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Im Zeitraum zwischen 2011 und 2018 hat sich die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen insgesamt um rund 2 % leicht erhöht. Der Kreis Viersen erfährt mit rund 1 % ein moderates Bevölkerungswachstum. Die Bevölkerungsentwicklung

Moderates Bevölkerungswachstum des Landkreises Viersen

der benachbarten Kreise und kreisfreien Städte Kleve (+3 %), Krefeld (+2 %), Mönchengladbach (+3 %) und Heinsberg (+3 %) ist dagegen deutlich dynamischer.

Auf kleinräumiger Ebene betrachtet kann neben der Stadt Viersen (+2,6 %) für die Städte und Gemeinden Brüggen (+1,4 %), Nettetal (+2,6 %), Niederkrüchten (+3,3 %) und Schwalmthal (+0,1 %) im Betrachtungszeitraum 2011-2018 eine positive Bevölkerungsentwicklung konstatiert werden. Die Gemeinden Grefrath (-0,8 %), Kempen (-1,0 %), Tönisvorst (-0,8 %), und Willich (-0,2 %) weisen eine negative Bevölkerungsentwicklung auf (vgl. Tabelle 3).

Relativ geringe Bevölkerungsdynamik im Landkreis Viersen

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (2011-2018)

Städte/Gemeinden	2011	2018	Veränderung 2011-2018	
			absolut	relativ
Viersen	74.974	76.905	1.931	2,6%
Brüggen	15.486	15.708	222	1,4%
Grefrath	14.915	14.802	-113	-0,8%
Kempen	34.937	34.597	-340	-1,0%
Nettetal	41.429	42.493	1.064	2,6%
Niederkrüchten	15.049	15.550	501	3,3%
Schwalmthal	18.965	18.982	17	0,1%
Tönisvorst	29.551	29.306	-245	-0,8%
Willich	50.676	50.592	-84	-0,2%

Quelle: IT.NRW, Stichtag: 31.12., Stand:19.05.2020

1.2 Abgleich der Bevölkerungsentwicklung mit der Bevölkerungsprojektion 2030 und der I. Teilfortschreibung

In diesem Kapitel erfolgt ein Abgleich der prognostizierten Entwicklung der Wohnungsnachfrage aus der Wohnungsbedarfsprognose von 2017 und der Bevölkerungsentwicklung 2030 mit der tatsächlichen Nachfrageentwicklung auf Basis der Melderegisterdaten der Stadt Viersen (vgl. Tabelle 4). Aufgrund dieses Abgleichs können sich Nachsteuerungsbedarfe in Bezug auf die in 2017 prognostizierten Neubaubedarfe ergeben.

Abgleich der Prognose

Abgleich Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt hat sich die Einwohnerzahl in Viersen weniger dynamisch entwickelt, als in der Bevölkerungsprognose 2017 ermittelt. Die Einwohnerzahl stieg gemäß

Bevölkerungsentwicklung dynamischer als prognostiziert

dem Melderegister der Stadt Viersen von 77.365 Einwohnern in 2016 auf 78.314 Einwohner in 2019. Das entspricht einem Zugewinn von 949 Einwohnern (1,2 %). In der früheren Bevölkerungsprognose, deren Ergebnisse in die I. Teilfortschreibung eingeflossen sind, war von einem höheren Anstieg (1,8 %) ausgegangen worden. Allerdings war die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bis 2016 bereits dynamischer als angenommen. Im Ergebnis für das Jahr 2019 liegen sowohl die Prognose aus der I. Teilfortschreibung, die in diesem Gutachten genutzte Bevölkerungsprognose aus 2019 sowie die reale Entwicklung laut Melderegister mit jeweils gut 78.000 auf einem relativ gleichen Niveau.

Tabelle 4: Vergleich der Bevölkerungsprognose (2019) mit der realen Bevölkerungsentwicklung in Viersen (2016-2019)

	2016	2019	Veränderung 2016-2019 absolut	Veränderung 2016- 2019 (%)
Bevölkerungsprognose - Wanderungsvariante (I. Teilfortschreibung 2017)*	76.651	78.059	1.408	1,8%
Bevölkerungsprojektion 2030 (Wanderungsvariante)	77.365	78.369	1.004	1,3%
Reale Bevölkerungsentwicklung (Melderegister)	77.365	78.314	949	1,2%

Quelle: InWIS (2017); empirica AG (2019); GEWOS

* Basis der Prognose ist die damalige Bevölkerungsprognose der Stadt Viersen.

In der Altersstruktur von 2019 gemäß den Hauptwohnsitzen des Melderegisters im Vergleich zur prognostizierten Altersstruktur für 2019 (Bevölkerungsprojektion 2030; empirica AG) ergeben sich lediglich leichte Abweichungen (vgl. Tabelle 5). Die Anzahl der Menschen unter 18 Jahren liegt in der Prognose absolut mit 73 Personen und prozentual mit +0,6 % am deutlichsten über den Zahlen des Melderegisters. Die Zahl der ab 75-Jährigen liegt mit -40 (-0,4 %) am deutlichsten darunter. Insgesamt hat die Prognose die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung laut Melderegister also in allen Altersgruppen relativ gut abgebildet.

Mehr Familien, weniger Starterhaushalte

Tabelle 5: Vergleich der Altersstruktur aus der Prognose (2019) mit der realen Altersstruktur in Viersen (2019)

Altersgruppe	Altersstruktur 2019		Unterschied absolut	Unterschied %
	Melderegister HW	Bev.Projektion		
unter 18 Jahre	12.729	12.802	73	0,6%
18 bis unter 25 Jahre	5.681	5.703	22	0,4%
25 bis unter 30 Jahre	4.650	4.637	-13	-0,3%
30 bis unter 50 Jahre	18.807	18.854	47	0,2%
50 bis unter 65 Jahre	18.965	18.939	-26	-0,1%
65 bis unter 75 Jahre	8.180	8.172	-8	-0,1%
über 75	9.302	9.262	-40	-0,4%
Insgesamt	78.314	78.369	55	0,1%

Quelle: Melderegister Stadt Viersen, empirica AG

1.3 Zwischenfazit Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner der Stadt Viersen ist seit 2011 um rund 2,3 % auf 77.088 Einwohner zum Stand 31.12.2019 (Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Viersen) angestiegen. Der positive Wanderungssaldo konnte, gerade in den von der Flüchtlingszuwanderung geprägten Jahre 2015 bis 2017, den negativen Geburtensaldo mehr als ausgleichen. Wie in der Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahr 2017 konstatiert, stellt das Wanderungsverhalten nach wie vor die wesentliche Determinante der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen dar. Die Frage, ob die zuwanderungsbedingte Trendumkehr auch langfristig Bestand haben wird, kann durch die vorliegende Aktualisierung bejaht werden. Der Wanderungssaldo nahm seit 2015 zwar stetig ab, liegt jedoch weiterhin deutlich über dem Niveau der Jahre vor 2015.

Wird die altersstrukturelle Verschiebung näher betrachtet, ist ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungsgruppe der Hochaltrigen (75+) erkennbar. Da die Gruppe der Hochaltrigen zu der am schnellsten wachsenden Bevölkerungsgruppe in Deutschland gehört, muss auch in Zukunft mit einem Anstieg in Zahl und Anteil hochaltriger Menschen in Viersen gerechnet werden. Neben dieser quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung nimmt die altersstrukturelle Verschiebung selbsttendend Einfluss auf die qualitative Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen, vor allem für 1-2 Personen Haushalte, dementsprechend verstärken wird.

Der Ortsteil Viersen konnte mit einem Bevölkerungswachstum von rund 4 % den stärksten Anstieg innerhalb der Stadtteile verzeichnen. Diese Entwicklung deckt sich in großen Teilen mit der Wohnraumbedarfsanalyse (WRBA) aus 2017. Während Dülken und Viersen in der Variante mit Wanderungen langfristig noch einen

leichten Bevölkerungsgewinn verzeichnen können, zeigen sich in Boisheim und Süchteln laut WRBA 2017 Einwohnerverluste. Zwischen 2011 und 2019 entwickelte sich die Bevölkerung in dem Stadtteil Süchteln wie in der WRBA 2017 prognostiziert negativ (-1 %). Der Stadtteil Boisheim konnte einen leichten Bevölkerungsgewinn mit rund 1 % (bzw. 25 Einwohner) verzeichnen, wenn auch mit langfristig negativer Tendenz.

Im regionalen Vergleich zeigen sich im Zeitraum von 2016-2018 weiterhin überdurchschnittliche Einwohnergewinne für die Stadt Viersen mit rund 2,6 % im Vergleich zum Kreis (1 %) und Land NRW (2 %). Diese Entwicklung hat sich seit der WRBA 2017 verstärkt: Zwischen 2012 und 2015 nahm die Bevölkerungsentwicklung in Viersen um rund 1,8 %, im Kreis um 0,7 % und im Land NRW um 1,3 % zu. Erfahrungsgemäß geht mit dieser Entwicklung ein höherer Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt einher.

Insgesamt entspricht die Bevölkerungsentwicklung in etwa dem prognostizierten Wachstum der Bevölkerungsprojektion bis 2019. Etwas höher ist die Abweichung in der älteren Prognose aus der WRBA von 2017 zur realen Entwicklung. Auch in der Entwicklung der Altersgruppen ergeben sich keine auffälligen Abweichungen zwischen prognostizierter und tatsächlicher Entwicklung.

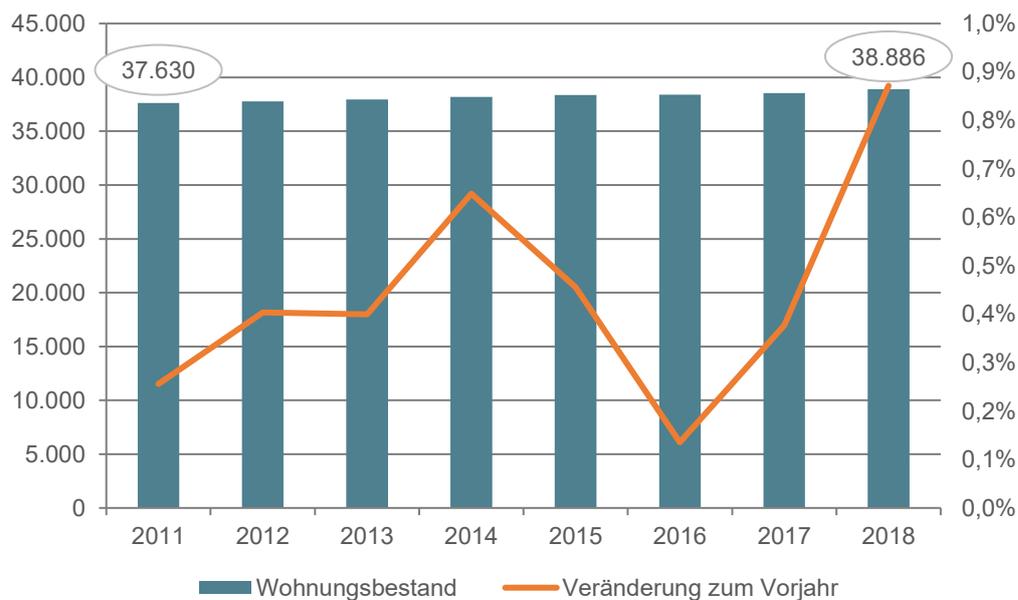
2. Wohnungsmarktanalyse

Der zweite Baustein ist die analytische Darstellung des Wohnraumangebotes, sprich des Wohnungsbestandes und der Neubautätigkeit in den Wohnungsmarktsegmenten Mehrfamilienhaus (MFH) und Ein- und Zweifamilienhaus (EZFH). Dafür werden wir die Zeitreihen der statistischen Datenbasis der I. Teilfortschreibung um die Jahre 2016 bis 2018 fortschreiben.

Der Wohnungsbestand in Viersen lag nach Daten der Landesdatenbank NRW in 2018 bei 38.886 (vgl. Abbildung 8). Der Wohnungsbestand ist von 37.630 Wohnungen in 2011 um 1.256 Wohneinheiten angestiegen. Seit 2011 entspricht das einem Zuwachs von rund 3 %. Von den Wohnungen in Wohngebäuden entfallen etwa 51 % auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 49 % auf Mehrfamilienhäuser.

Zuwachs des Wohnungsbestandes um rund 3% seit 2011

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden



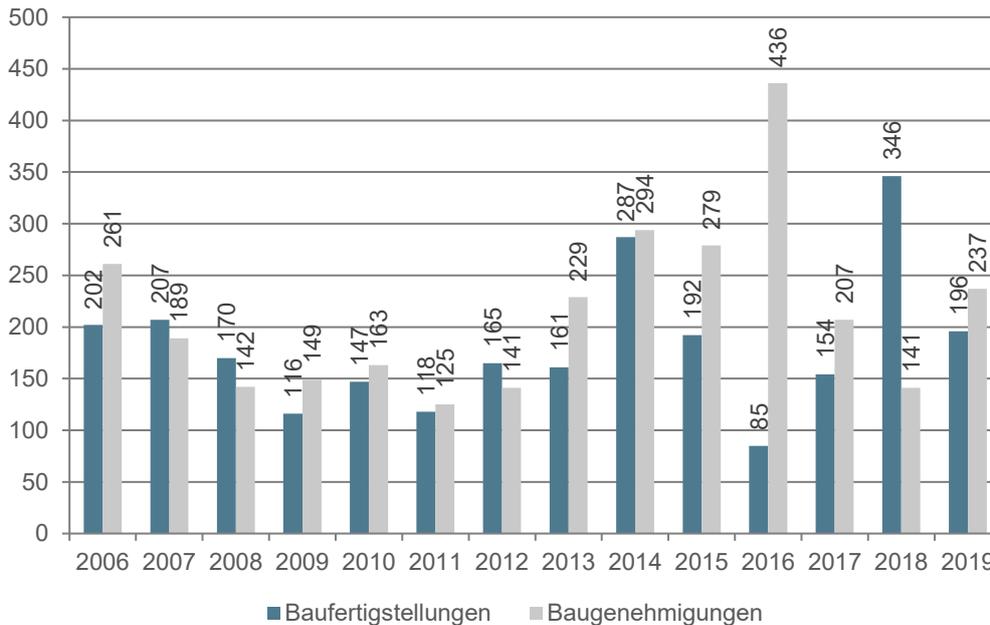
Quelle: IT.NRW, Stichtag: 31.12., Stand:28.04.2020

2.1 Bautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen niederschlägt. In Abbildung 9 sind die Baufertigstellungen sowie die Baugenehmigungen in Viersen für den Zeitraum zwischen 2006 bis 2018 dargestellt.

Bautätigkeit in Viersen

Abbildung 9: Baufertigstellungen und -genehmigungen von Wohnungen in Viersen



Quelle: IT.NRW Stichtag: 31.12., Stand:02.07.2020

In der Stadt Viersen wurden im Zeitraum zwischen 2006 und 2018 durchschnittlich insgesamt rund 180 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, wobei deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Jahren ausgemacht werden können. In den Jahren 2008 bis 2013 waren die Baufertigstellungen mit knapp 146 vergleichsweise gering. In den darauffolgenden Jahren 2014 bis 2018 stieg die Zahl der Baufertigstellungen auf rund 213 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr, wobei die Bautätigkeit in den Jahren 2016 und 2017 stark einbrach. Seit der Veröffentlichung der ersten Teilfortschreibung in 2017 wurden durchschnittlich 232 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. In den Jahren davor waren es mit rund 168 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr deutlich weniger.

Bautätigkeit mit volatiler Entwicklung

Die Bautätigkeit hängt von den Baugenehmigungen und von der Entwicklung von Wohnbauflächen ab. Grundsätzlich ist mit einem kurzfristigen Anstieg der Baufertigstellungen zu rechnen, wenn sich in den Jahren zuvor ein Bauüberhang aufgebaut hat. So unter anderem im Jahr 2018 zu beobachten. Die Baugenehmigungen waren in dem Jahr 2016 am höchsten. In den zwei darauffolgenden Jahren nah-

Spitze der Baugenehmigungen in 2016

men die Baugenehmigungen jedoch stark ab: Wurden im Jahr 2016 noch 436 Baugenehmigungen ausgestellt, konnten im Jahr 2017 nur noch 207 Genehmigungen und in 2018 lediglich 141 Genehmigungen gezählt werden. Die wenigsten Genehmigungen wurden im Jahr 2011 (125 Genehmigungen) ausgestellt.

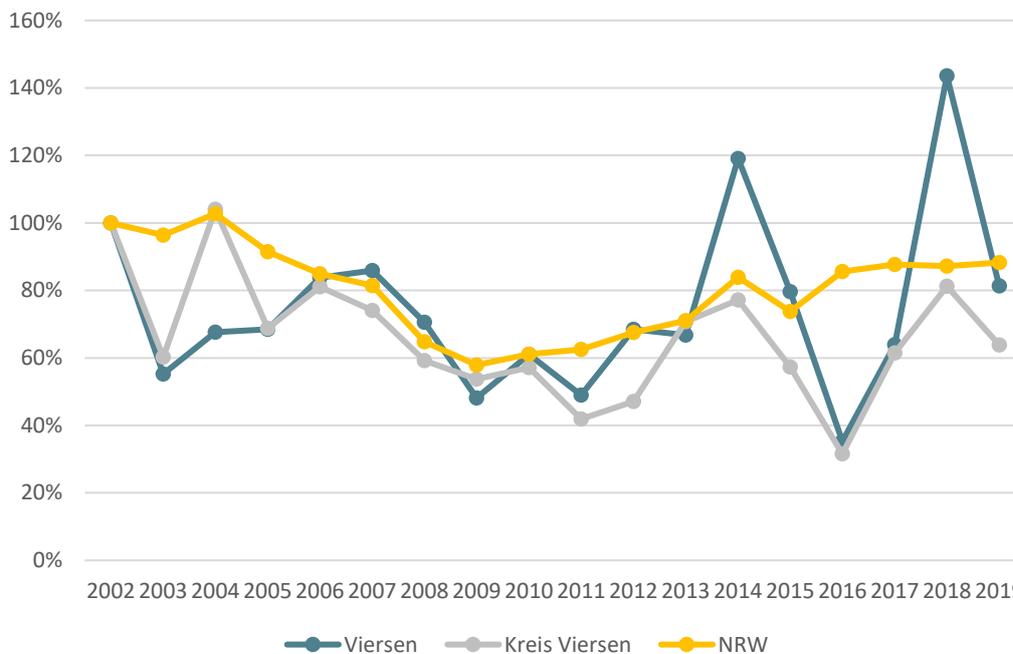
Von den fertiggestellten Wohngebäuden entstanden 46 % als Mehrfamilienhäuser (MFH), 43 % als Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH bzw. ZFH) und 11 % als sonstigen Gebäuden oder als Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden (z. B. Dachgeschossausbau). Vergleicht man dies mit der bestehenden Struktur gemäß Zensus aus 2011 (siehe Seite 18), lässt sich eine Verschiebung zugunsten des MFH-Segments erkennen.

Großteil der fertiggestellten WE im MFH Segment

Im regionalen Vergleich verzeichnet die Stadt Viersen im Vergleich zum Kreis- und Landesgebiet auch weiterhin eine wesentlich dynamischere Bautätigkeit, die im Jahr 2018 ihren höchsten Wert erreichte (vgl. Abbildung 10). Der Kreis Viersen und das Bundesland Nordrhein-Westfalen weisen eine in Teilen abgeschwächte Bautätigkeit auf, wobei die Bautätigkeit des Landes seit 2015 ansteigt und im Jahr 2019 die Bautätigkeit der Stadt Viersen übersteigt. Das Ausgangsniveau aus dem Jahr 2002 wird im Zeitverlauf jedoch nicht erneut erreicht. Im Jahr 2019 entsprach die Bautätigkeit für den Kreis Viersen 64 % des Ausgangsjahres und auf Landesebene 88 %.

Abgeschwächte Bautätigkeit auf Kreis- und Landesebene

Abbildung 10: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2002=100%)

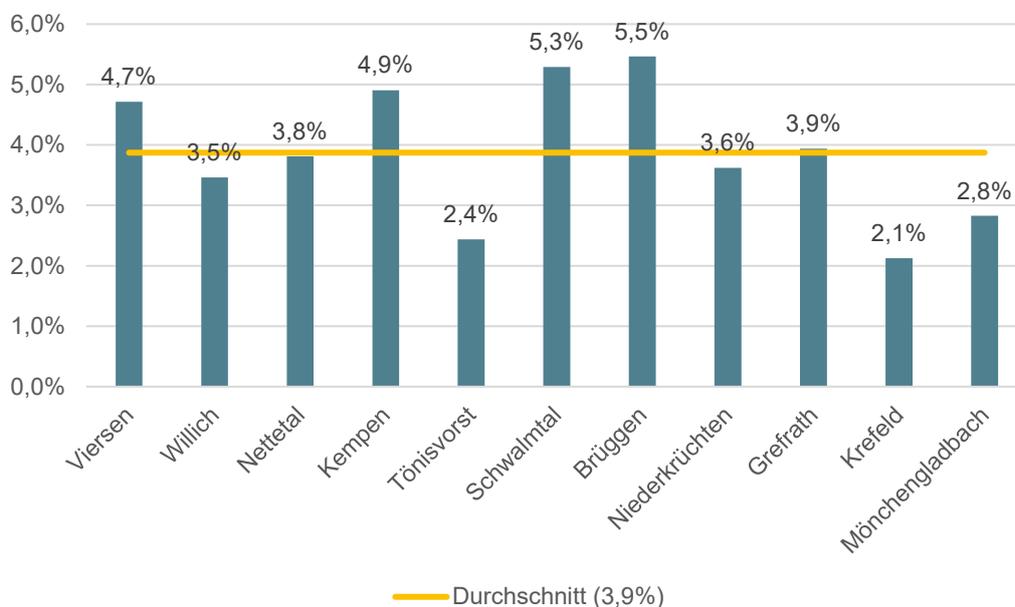


Quelle: IT.NRW, Stichtag 31.12., Stand:02.07.2020

Die Bautätigkeit von 2011 bis 2019 lag in Viersen bei 4,7 % (1.704 WE) des Wohnungsbestandes von 2011 (vgl. Abbildung 11). Anhand dieser Quote lässt sich die Bautätigkeit in der Stadt mit jener der unmittelbaren Nachbargemeinden vergleichen. Es zeigt sich, dass Viersen mit knapp einem Prozentpunkt deutlich über dem Durchschnitt der betrachteten Kommunen von 3,9 % liegt. Der Landesdurchschnitt für NRW liegt bei 4,4 %. Auffallend ist, dass ein Großteil der Gemeinden des Landkreises Viersen im Vergleich zu den Städten Krefeld und Mönchengladbach einen prozentual wesentlich höheren Wert aufweisen. Der Höchstwert liegt mit 5,5 % (371 WE) in Brüggen mehr als doppelt so hoch wie in Krefeld 2,1 % (2.441 WE). Die Gemeinde Tönisvorst weist im Landkreis mit 2,4 % (328 WE) den niedrigsten Wert auf.

Im Vergleich überdurchschnittliche Neubautätigkeit in der Stadt Viersen

Abbildung 11: Anteil von Neubauwohneinheiten (EZFH & MFH) (2011-2019) am Wohnungsbestand (2011) in Viersen und Nachbargemeinden



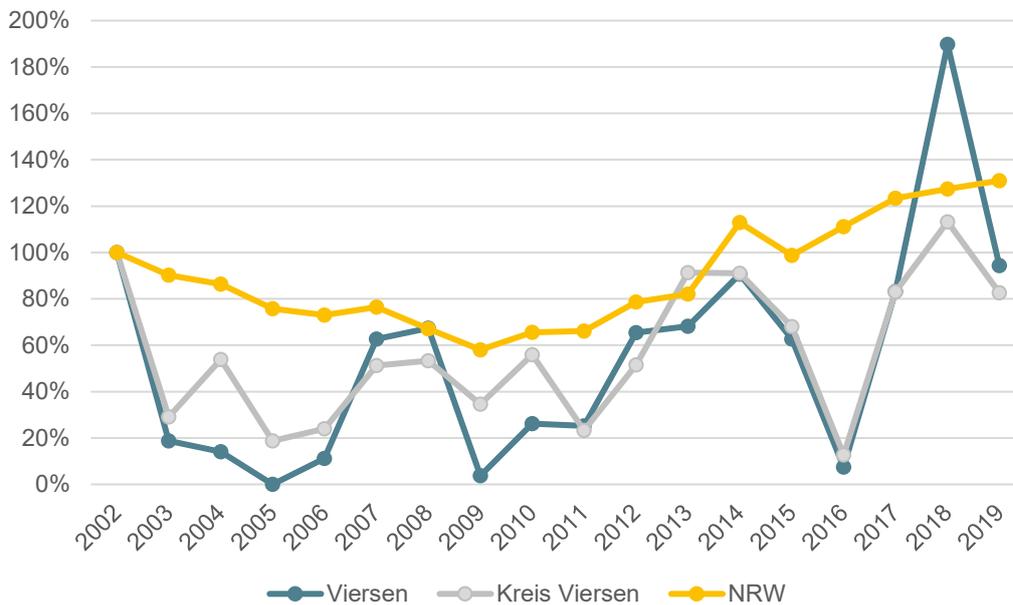
Quelle: IT.NRW, Stichtag 31.12., Stand:02.07.2020

Im Geschosswohnungsbau für Neubau-Mietwohnungen zeigt die Stadt Viersen deutliche Schwankungen (vgl. Abbildung 12). Nachdem in den Jahren 2007/2008 und 2014 die Spitzen der Fertigstellungen erreicht wurde, nahmen diese bis zum Jahr 2016 drastisch ab. Im Jahr 2016 wurden nur noch 7 % des ehemaligen Ausgangsniveaus von 2002 erreicht. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch auf Kreisebene. Seit 2016 stieg die Bautätigkeit sowohl in Viersen als auch im Kreis stark an und lag im Jahr 2018 deutlich über dem Ausgangsniveau von 2002. Laut der lokalen Experten wurde ab 2017 – unter anderem bedingt durch die Empfehlungen der Wohnraumbedarfsprognose aus 2017 - vor allem durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft VAB viel in Viersen gebaut. Im Jahr 2019 kam es für

Stark ansteigende Baufertigstellungen (MFH) auf Stadt-, Kreis- und Bundesebene seit 2016

den Kreis als auch für die Stadt zu Einbrüchen in der Bautätigkeit, sodass die Bautätigkeit für die Stadt nur noch 94 % und den Kreis 83 % des Ausgangsniveaus entspricht. Die Entwicklung des Landes NRW zeigt sich wesentlich konstanter. Während bis zum Jahr 2013 eine abgeschwächte Bautätigkeit zu erkennen ist, stieg diese seit 2014 an und liegt seitdem über dem Ausgangsniveau von 2002 und der Bautätigkeit des Kreises und der Stadt Viersen.

Abbildung 12: Entwicklung der Baufertigstellungen MFH im regionalen Vergleich (2002=100%)

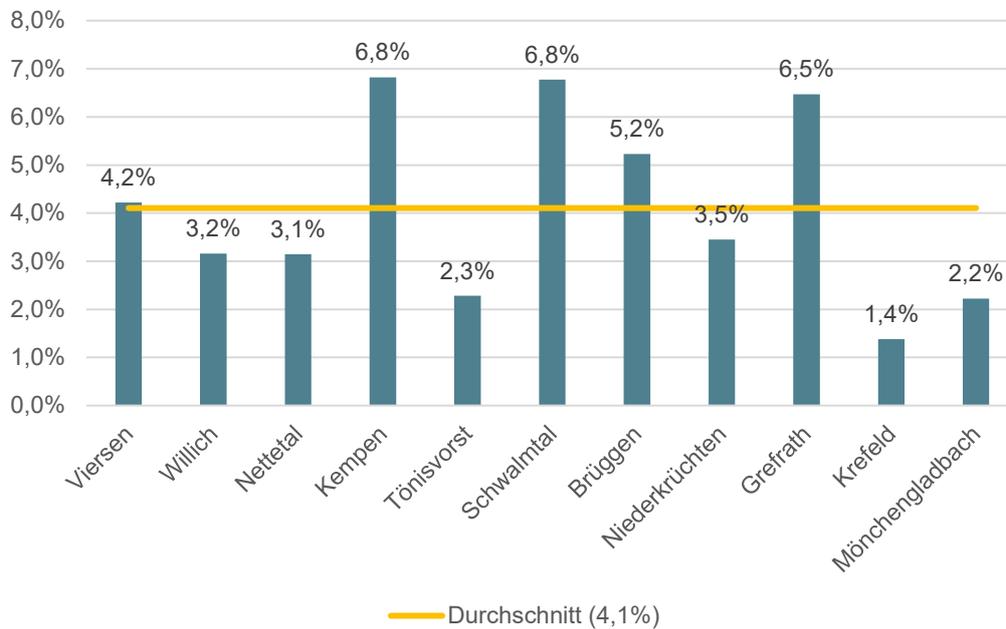


Quelle: IT.NRW, Stichtag:31.12., Stand:02.07.2020

Analog zur Abbildung 11 erfolgt die Auswertung der Bautätigkeit für das Mehrfamilienhaussegment (vgl. Abbildung 13). Die Bautätigkeit lag von 2011 bis 2019 in Viersen bei 4,2 % (735 WE) des Wohnungsbestandes von 2011 (vgl. Abbildung 12) und lag damit knapp über dem Durchschnitt der betrachteten Kommunen von 4,1 %. Auffällig sind die Gemeinden Kempen (6,8 %, 437 WE) und Schwalmtal (6,8 %, 153 WE), die deutlich über dem Durchschnitt liegen. Die Gemeinden im Viersener Kreisgebiet Willich (3,2 %, 263 WE), Nettetal (2,7 %, 206 WE), Tönisvorst (2,1%, 129 WE), Brüggen (2,9 %, 81 WE) sowie Krefeld (1,2 %, 1.061 WE) und Mönchengladbach (1,8 %, 1.800 WE) liegen zum Teil deutlich unter dem Durchschnitt. Es muss allerdings beachtet werden, dass der Durchschnitt vor allem durch die prozentual hohen Werte der Gemeinden Kempen und Schwalmtal deutlich nach oben gezogen wird.

Kempen und Schwalmtal mit überdurchschnittlicher Bautätigkeit im Segment MFH

Abbildung 13: Anteil von Neubauwohnungen MFH (2011-2019) am Wohnungsbestand MFH (2011) in Viersen und Nachbargemeinden

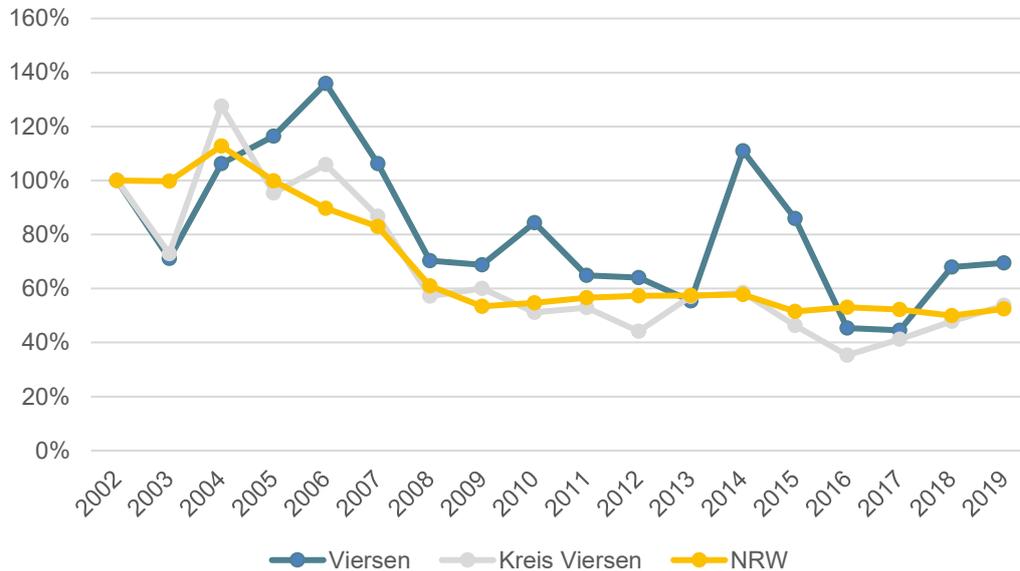


Quelle: IT.NRW, Stichtag: 31.12., Stand:02.07.2020

Die Baufertigstellungszahlen im Segment der EZFH der Stadt Viersen liegen im Betrachtungszeitraum deutlich über den Zahlen auf Kreis- und Landesebene (vgl. Abbildung 14). Während sich auf Kreis- und Landesebene seit 2013 eine kontinuierliche und nahezu identische Abschwächung der Baufertigstellungszahlen darstellt, ergibt sich für die Stadt Viersen eine wesentlich dynamischere Entwicklung. Gemessen am Ausgangsjahr 2002 liegt das Viersener Niveau seit 2005 – mit Ausnahme der Jahre 2016 und 2017 - oberhalb des Kreis- und Landesdurchschnitts. Spitzen der Bautätigkeit, in denen die Baufertigstellungszahlen das Niveau des Ausgangsjahres 2002 überschritten, sind nach wie vor lediglich in den Jahren 2006 und 2014 festzustellen. Im Jahr 2019 betrug das Baufertigstellungsniveau in Viersen 70 % des Ausgangswertes von 2002.

Überdurchschnittliche Baufertigstellungszahlen im Segment der EZFH für die Stadt Viersen

Abbildung 14: Entwicklung der Baufertigstellungen EZFH im regionalen Vergleich (2002=100%)

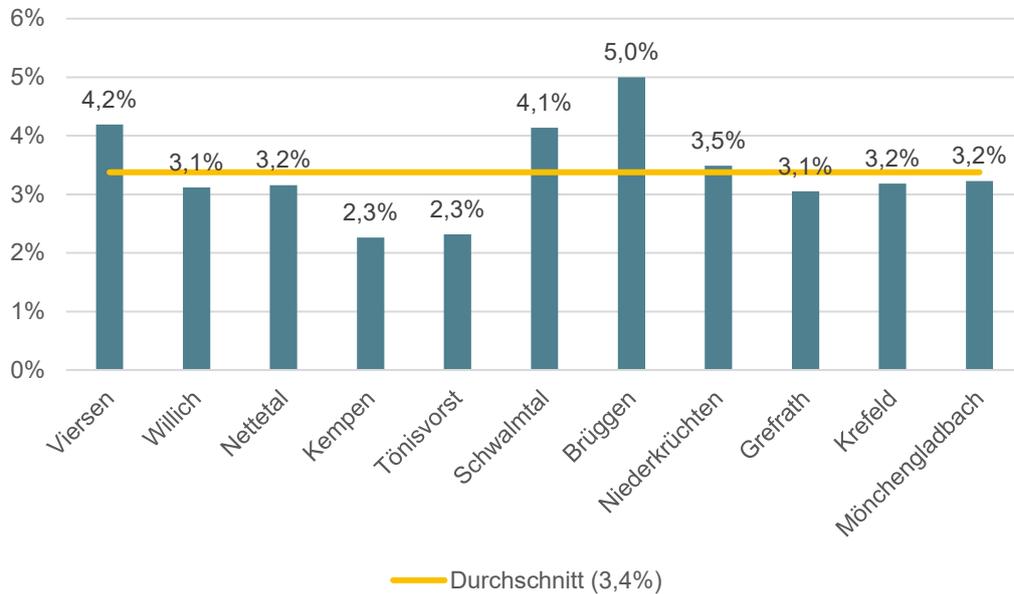


Quelle: IT.NRW, Stichtag:31.12., Stand:02.07.2020

Analog zur Abbildung 11 erfolgt die Auswertung der Bautätigkeit auch für das Ein- und Zweifamilienhaussegment (vgl. Abbildung 15). Die Bautätigkeit lag von 2011 bis 2019 in Viersen bei 4,2 % (779 WE) des Wohnungsbestandes von 2011 (vgl. Abbildung 14) und lag damit deutlich über dem Durchschnitt der betrachteten Kommunen von 3,4 %. Eine auffällig hohe Bautätigkeit konnten in diesem Zeitraum die Gemeinden Brüggen (5,0 %, 262 WE) und Schwalmtal (4,1 %, 244 WE) aufweisen. Bis auf die Gemeinden Kempen (2,0 %, 208 WE) und Tönisvorst (1,8%, 180 WE) liegen die übrigen betrachteten Gemeinden annähernd auf dem Durchschnittsniveau.

Überdurchschnittliche Bautätigkeit EZFH in den Gemeinden Brüggen, Schwalmtal und Viersen

Abbildung 15: Anteil von Neubauwohnungen EZFH (2011-2019) am Wohnungsbestand EZFH (2011) in Viersen und Nachbargemeinden

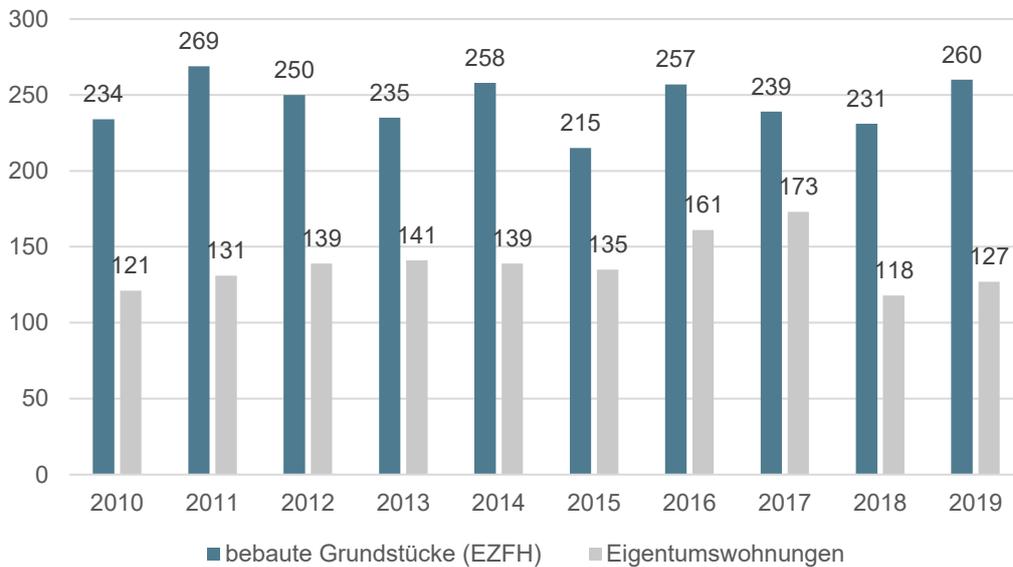


Quelle: IT.NRW, Stichtag: 31.12., Stand:02.07.2020

Die Entwicklung der Kauffälle gibt Auskunft über den Bestandmarkt in Viersen und ist neben der Betrachtung des Neubausegments für die Analyse des gesamten Viersener Wohnungsmarktes ebenso bedeutsam. Die Entwicklung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser befindet sich im gesamten Betrachtungszeitraum mit Ausnahme weniger Schwankungen auf einem stagnierenden, aber hohen Niveau von durchschnittlich rund 244 Kauffällen pro Jahr (vgl. Abbildung 16). Die Kauffälle von Eigentumswohnungen stagnierten bis zum Jahr 2015, stiegen in den darauffolgenden Jahren jedoch deutlich um rund 28 % an. Das Niveau konnte bis 2019 nicht gehalten werden. Die Zahl der Kauffälle sank bis 2019 um rund 27 %.

Entwicklung der Kauffälle auf stagnierendem aber hohem Niveau

Abbildung 16: Entwicklung der Kauffälle (2010-2019)

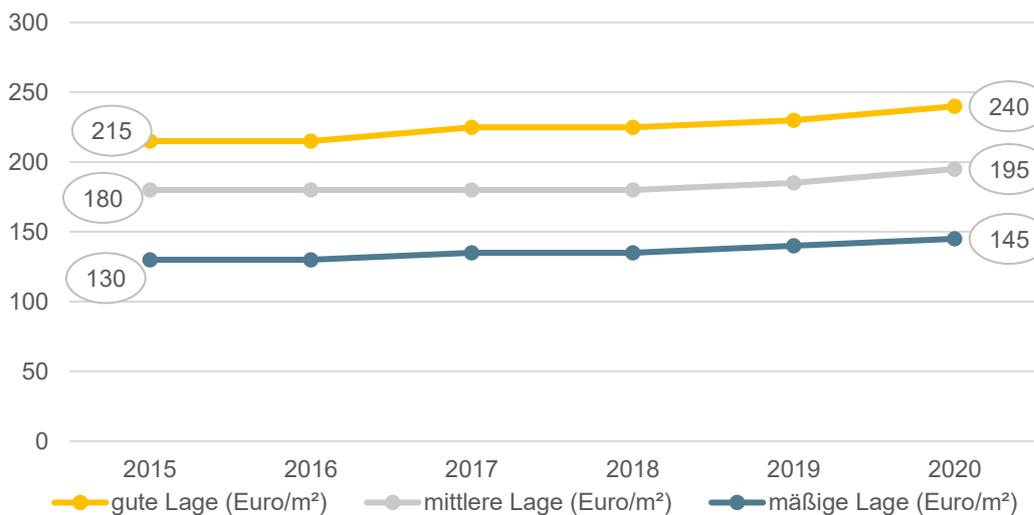


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen

Die Bodenrichtwerte stellen des Weiteren einen Hilfwert bei der Wertermittlung für Immobilien dar. Die Bodenpreise für die Stadt Viersen sind im Zeitraum von 2015-2020 in allen betrachteten Lagen angestiegen (vgl. Abbildung 17). In der „guten Lage“ nahm der Bodenpreis bis 2020 um rund 11,6 % zu. In der „mittleren Lage“ kam es zu einer leichten Steigung von 8,3 %. Die Bodenpreise der „mäßigen Lage“ stiegen um 11,5 %.

Deutlicher Anstieg der Bodenpreise in allen Lagen

Abbildung 17: Entwicklung der Bodenrichtwerte für die Stadt Viersen



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen

Die Analyse der Bodenpreise für den individuellen Wohnungsbau zeigt deutlich ein Ost-West-Gefälle (vgl. Tabelle 6). Die Bodenpreise nehmen von Westen nach Osten im Kreisgebiet deutlich zu und steigen folglich mit zunehmender Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf. So liegen beispielsweise die Bodenpreise der im Westen gelegenen Gemeinde Niederkrüchten knapp bei der Hälfte der Bodenpreise der Stadt Kempen. Die steigenden Bodenrichtwerte weisen ebenfalls auf eine verstärkte Anspannung des Wohnungsmarktes in den betroffenen Gebieten hin. Zudem verteuern steigende Bodenrichtwerte den Wohnungsneubau und erschweren insbesondere Wohnungsunternehmen, Investoren oder Privatpersonen mit geringen finanziellen Ressourcen den Erwerb von Grundstücken (siehe hierzu Kapitel 5.2 Handlungsfeld Wohnungsbauflächenentwicklung).

Bodenpreise steigen mit der Nähe zu Düsseldorf

Tabelle 6: Übersicht Bodenrichtwerte 2020 im regionalen Vergleich

Städte/Gemeinden	Gute Lage (€/m ²)	Mittlere Lage (€/m ²)	Mäßige Lage (€/m ²)
Viersen	240	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
Krefeld	440	350	270
Mönchengladbach	330*	250*	185*

Quelle: BORIS.NRW

*Die Bodenrichtwerte für die Stadt Mönchengladbach liegen derzeit nur für das Jahr 2019 vor.

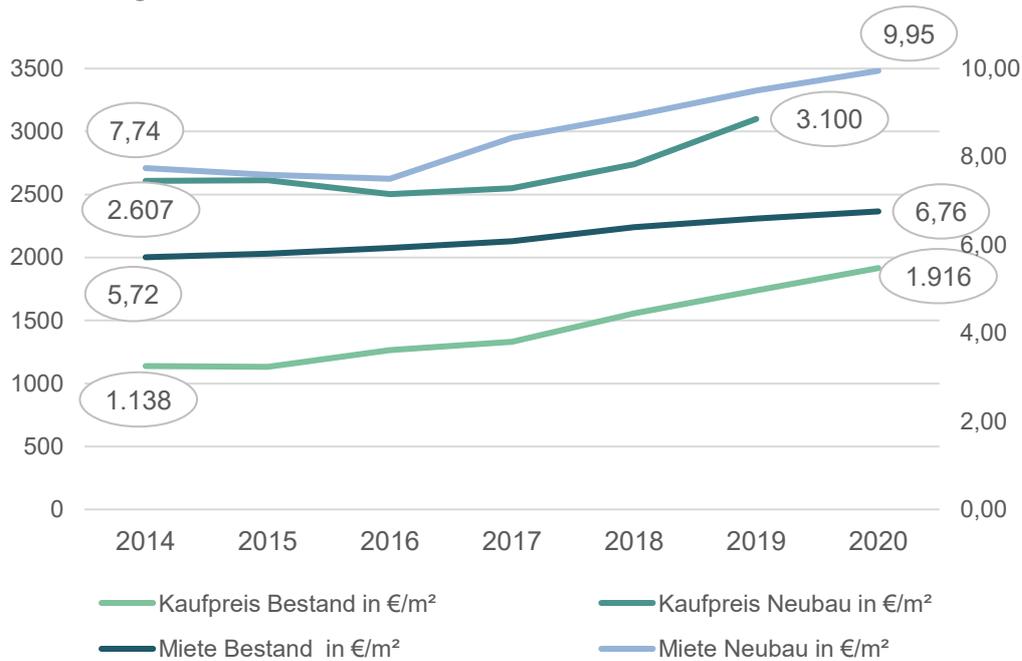
2.2 Entwicklung der Miet- und Kaufpreise

Die aufgezeigten Entwicklungen bei Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt der Stadt Viersen sowie die allgemeinen Rahmenbedingungen in Deutschland und der Region Niederrhein haben einen großen Einfluss auf die Miet- und Kaufpreise. Im Folgenden wird die Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus auf Basis von

Entwicklung Miet- und Kaufpreise

Angebotspreisen des Immobilienportals ImmobilienScout24 analysiert, um die Marktlage einzuschätzen. Wie die Abbildung 18 zeigt, sind sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise für Wohnungen während des Untersuchungszeitraums angestiegen.

Abbildung 18: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmiet- und Kaufpreise für Wohnungen in der Stadt Viersen



Quelle: Immobilienscout24

*Die Fallzahl der Kaufpreise im Neubau ist für eine Auswertung im Jahr 2020 zu niedrig und wird daher nicht weiter betrachtet.

Mietpreisstruktur

Der durchschnittliche Mietpreis (Median) pro m² hat sich für eine Bestandswohnung (älter als drei Jahre) um rund 18 % auf durchschnittlich 6,76 €/m² in 2020 erhöht. Für eine Neubauwohnung (Alter bis zu drei Jahre) lag der Angebotsmietpreis im Jahr 2020 bei 9,95 €/m². Der prozentuale Zuwachs seit 2014 beträgt rund 28,5 %. Zu beachten ist, dass das Preisniveau der Angebotsmieten in der Regel über dem der Bestandsmieten liegt. Kommt es zu einem Mieterwechsel, kann der Vermieter die Miete für den neuen Mieter etwas höher ansetzen. Dies ist je nach Ortslage an gewisse Grenzen gebunden. Sie darf jedoch maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Durchschnitt liegen. Die neu angebotenen Mietpreise liegen daher im Durchschnitt häufig über den bestehenden Mietpreisen. Dementsprechend zahlen die meisten Bestandsmieter niedrigere Mietpreise. Die Neuvertragsmieten von Wohnungen großer, sozial orientierter Bestandshalter liegen zudem meist unter den hier dargestellten Angebotsmieten. Diese Wohnungen sind bei

Anstieg der Angebotsmieten im Bestand um 18 % zwischen 2014 und 2020

potentiellen Mietern entsprechend begehrt und gut ausgelastet, so dass sie nicht für alle Haushalte verfügbar sind. Die Haushalte, die gegenwärtig eine Mietwohnung in Viersen suchen, müssen daher häufig mit den hier dargestellten Angebotsmieten rechnen.

Kaufpreisstruktur Eigentumswohnungen

Die Preisentwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen war im Zeitraum von 2014 bis 2020 dynamischer als im Mietwohnungssegment (vgl. Abbildung 18). Die deutlichste Preiserhöhung zeigte sich bei den Bestandswohnungen (68,3 %). Während der durchschnittliche Angebotspreis für eine Bestandswohnung im Jahr 2014 bei 1.138 €/m² lag, konnte für das Jahr 2020 ein durchschnittlicher Angebotspreis in Höhe von rund 1.916 €/m² ermittelt werden. Die Kaufpreise der Neubauwohnungen stiegen im Zeitraum von 2014-2019 von 2.607 €/m² auf 3.100 €/m² und damit um 19 %.

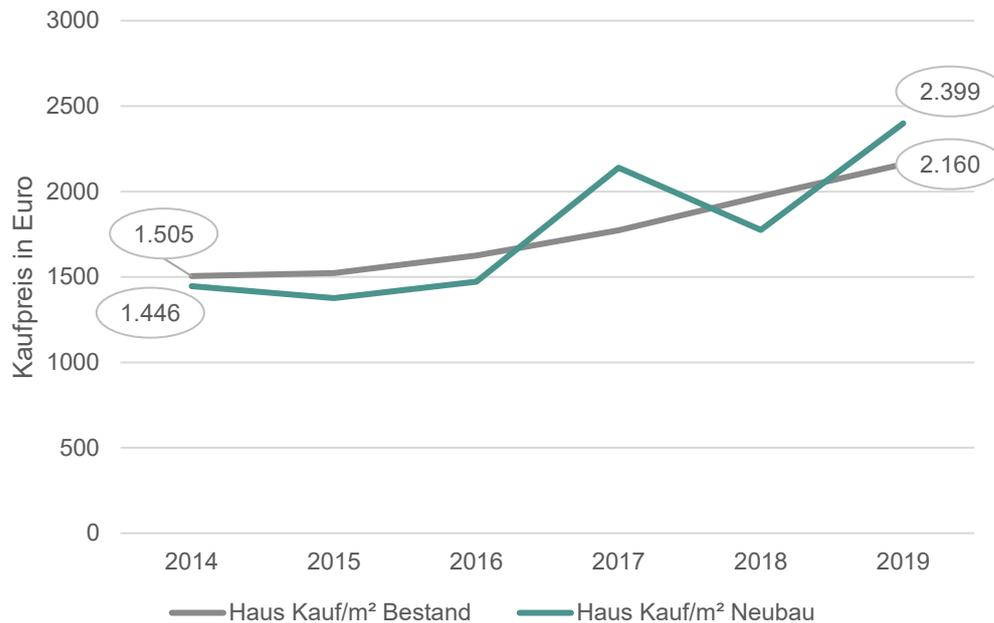
Bestandswohnungen: Anstieg der Kaufpreise um rund 68 %

Kaufpreisstruktur Einfamilienhäuser

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser fielen die Preissteigerungen seit 2014 ebenso stark aus. 2020 lag das Niveau der Angebotskaufpreise (Median) für Bestandsobjekte bei 2.160 Euro/m² und für Neubauobjekte bei 2.399 Euro/m². Im Vergleich zu 2014 entsprechen die Angebotskaufpreise von 2020 einem Anstieg um 44 % bzw. um 65 % (vgl. Abbildung 19). Die Analyse zeigt, dass zwischen Bestands- und Neubauobjekten nur geringe Preisunterschiede bestehen. Dies kann unter anderem auf die geringe Fallzahl der Neubauten zurückzuführen sein, wodurch es zu einer Verzerrung der Preisstruktur kommen kann.

Anstieg der Preise auch für Ein- und Zweifamilienhäuser

Abbildung 19: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Viersen (2014-2020)



Quelle: Immobilienscout24

2.3 Vergleichende Gegenüberstellung Angebot und Nachfrage

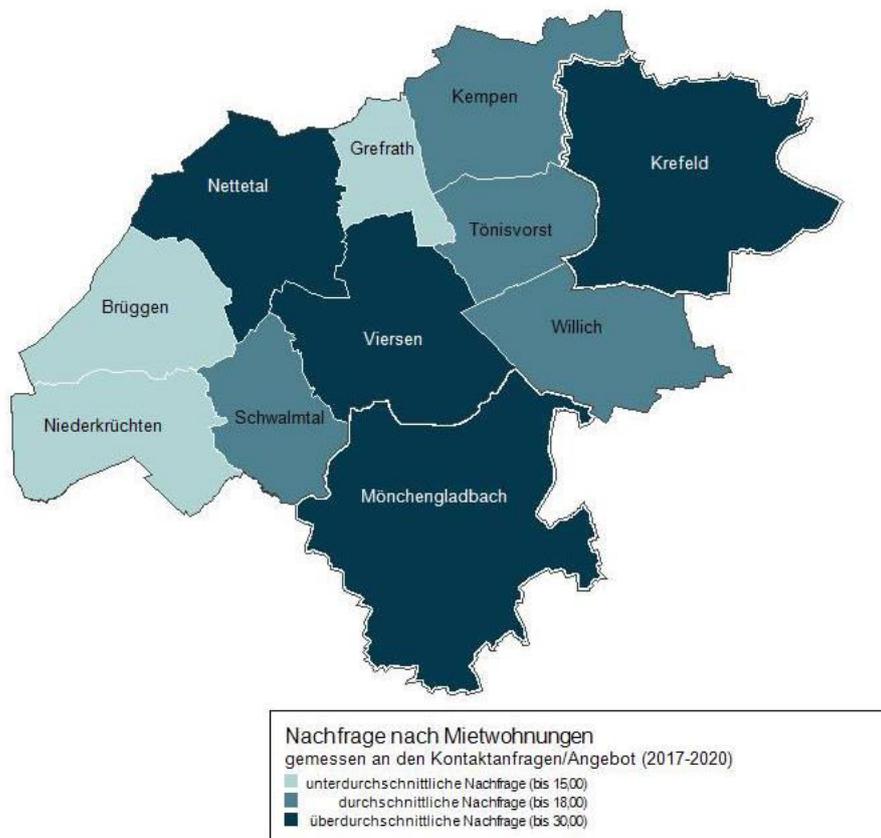
Um Hinweise auf die konkrete qualitative Wohnungsnachfrage zu gewinnen, werden Mietgesuche, sog. Kontaktanfragen des führenden Immobilienportals Immobilienscout24 (IS24) ausgewertet. Jedes Inserat beinhaltet die Information, wie häufig es im Veröffentlichungszeitraum angeklickt wurde. Im Vergleich mit dem Gesamtdurchschnitt ermöglicht es anschließend die Ermittlung von Inseraten bzw. Segmenten, die besonders häufig gesucht werden. So lässt sich u.a. feststellen, welche Segmente (Eigentum/Miete) im regionalen Vergleich gesucht und nachgefragt werden.

In der nachfolgenden Abbildung 20 ist das Angebot und die Nachfrage nach Mietwohnungen, anhand von Kontaktanfragen auf Immobilienscout24, dargestellt. Insgesamt sind 737.523 Mietanfragen in die Auswertung eingeflossen. Im regionalen Vergleich zeigt sich bei den Nachfragewerten für Mietwohnungen ein heterogenes Bild, wenn auch ein leichter West-Ost-Anstieg im Kreisgebiet zu erkennen ist. Brüggen und Niederkrüchten – im Westen gelegen – weisen die geringste Nachfrage auf. Eine besonders hohe Nachfrage lässt sich in der geografisch verorteten Mitte des Kreisgebietes feststellen. So weist die Gemeinde Nettetal, die Stadt Viersen sowie die kreisfreie Stadt Mönchengladbach eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage auf. Die weiter östlich gelegenen Gemeinden Kempen, Tönisvorst und Willich weisen nur noch eine durchschnittliche Nachfrage nach Mietwohnraum auf.

Rund 737.523 Mietanfragen sind in die Auswertung eingeflossen

Die kreisfreie Stadt Krefeld ist wiederum von einer hohen Nachfrage geprägt. Eine Ausnahme bildet die Gemeinde Grefrath. Diese weist trotz ihrer östlichen Lage nur eine unterdurchschnittliche Nachfrage nach Mietwohnungen auf. Es wird deutlich, dass insbesondere die einwohnerstärkeren Städte und Gemeinden eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen aufweisen. Im Vergleich zum Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2014 hat vor allem der starke West-Ost-Anstieg der Nachfragerwerte nachgelassen. Insbesondere die Stadt Viersen wird deutlich im Bereich des Mietwohnungssegmentes nachgefragt. Dies korreliert ebenfalls mit den stark gestiegenen Mietpreisen, die auf eine Anspannung und eine hohe Nachfrage in dem Segment hinweisen (vgl. Kapitel 2.2).

Abbildung 20: Nachfrage nach Mietwohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: Immobilienscout24

In der nachfolgenden Tabelle 7 ist das Angebot und die Nachfrage nach Mietwohnraum für die Stadt Viersen, anhand von Kontaktforderungen auf Immobilienscout24, dargestellt. Insgesamt sind über 68.000 Mietanfragen zu 3.305 Angeboten in die Auswertung eingeflossen. Die Zahl der Angebote steigt mit Zunahme des Mietpreises. So gibt es bis zu einem Mietpreis von 4,80 €/m² lediglich 52 Angebote. Im Vergleich dazu werden ab einem Mietpreis von 6,70 €/m² rund 1.400 Angebote auf

Deutliche Nachfragespreizung hinsichtlich der Preise

IS24 aufgelistet. Die Nachfrage ist in drei Nachfragegruppen klassifiziert (gering, mittel, hoch). Im Mittel entfielen gut 20 Kontaktanfragen auf jedes Wohnungsangebot. Die Kategorie „hoch“ beginnt ab einer Nachfrage von mehr als 10 % über diesem Mittelwert. Die Kategorie „gering“ ab einer Nachfrage von mehr als 10 % unter dem Mittelwert. Die Kategorie „mittel“ befindet sich zwischen den Werten +10 % über dem Mittelwert und -10 % unter dem Mittelwert.

Die Analyse der Preisstruktur zeigt eine deutliche Nachfragespreizung. Die Mietwohnungen im unteren Mietpreissegment werden besonders stark nachgefragt, treffen jedoch auf ein geringes Angebot. Hingegen trifft die geringe Nachfrage nach teurem Mietwohnraum auf ein großes Wohnungsangebot. Eine durchschnittliche Nachfrage zeigt sich vor allem im mittleren Preissegment (4,80 €/m²-6,10 €/m²). Eine geringe Nachfrage besteht im hochpreisigen Mietsegment (ab 6,10 €/m²).

Tabelle 7: Angebot und Nachfrage nach Mietpreisklassen in der Stadt Viersen

Mietpreis in €/m ²	Angebote	Anteilig	Anfragen (2017-1.Quartal 2020)	Nachfrage
bis 4,30	2	0%	69	Hoch
4,30 bis 4,80	52	2%	1.951	Hoch
4,80 bis 5,40	472	14%	13.137	Mittel
5,40 bis 6,10	740	22%	18.272	Mittel
6,10 bis 6,70	639	19%	13.596	Gering
ab 6,70	1.400	42%	21.124	Gering

Quelle: Immobilienscout24

Die nachfolgende Tabelle 8 führt die Nachfrage nach Mietpreisklassen in den kreisangehörigen Gemeinden auf. Die Analyse der Preisstruktur zeigt auch hier in den meisten Gemeinden eine Nachfragespreizung. Grundsätzlich besteht in allen Gemeinden eine hohe Nachfrage nach Mietwohnraum im günstigen Preissegment (4,30 €/m²-5,40 €/m²). Die Nachfrage lässt mit steigender Höhe des Mietpreises nach. Lediglich in den Gemeinden Nettetal und Tönisvorst besteht auch im höherpreisigen Segment (6,10 €/m²-6,70 €/m²) eine hohe Nachfrage. Ab einem Mietpreis von 6,70 €/m² besteht in allen Gemeinden nur eine geringe Nachfrage.

Deutliche Nachfragespreizung hinsichtlich der Preise auch im Kreisgebiet

Tabelle 8: Angebot und Nachfrage nach Mietpreisklassen im Kreisgebiet

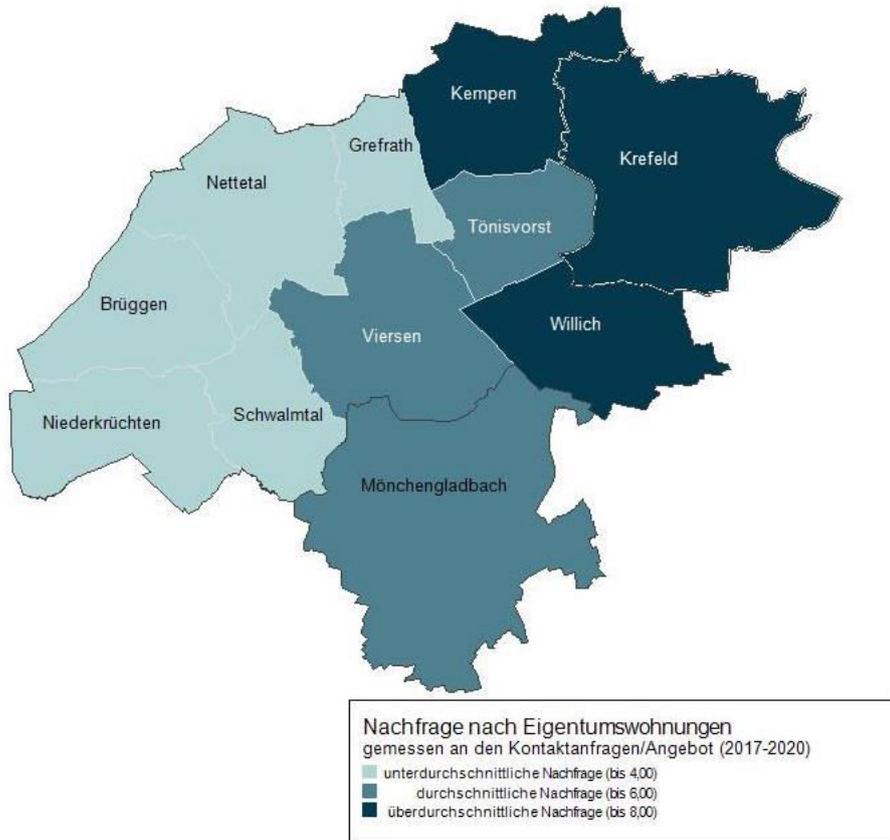
Mietpreis in €/m ²	4,30-4,80	4,80-5,40	5,40-6,10	6,10-6,70	Ab 6,70
Gemeinde					
Brüggen	Hoch	Hoch	Hoch	Mittel	Gering
Grefrath	Hoch	Hoch	Gering	Mittel	Gering
Kempen	Mittel	Hoch	Mittel	Mittel	Gering
Nettetal	Gering	Hoch	Hoch	Hoch	Gering
Niederkrüchten	Hoch	Hoch	Hoch	Mittel	Gering
Schwalmtal	Hoch	Mittel	Gering	Mittel	Gering
Tönisvorst	-	Mittel	Mittel	Hoch	Gering
Willich	-	Hoch	Hoch	Mittel	Gering

Quelle: Immobilienscout24

Im regionalen Vergleich zeigt sich bei den Nachfragewerten für Eigentumswohnungen ein West-Ost-Anstieg (vgl. Abbildung 21). Mit zunehmender Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, steigt auch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Brüggen, Niederkrüchten, Schwalmtal, Nettetal und Grefrath – im Westen gelegen – weisen die geringste Nachfrage auf, während Viersen, Tönisvorst und die kreisfreie Stadt Mönchengladbach eine mittlere Position einnehmen. Willich, Kempen und die kreisfreie Stadt Krefeld verzeichnen entsprechend der Lage die stärkste Nachfrage. Im Vergleich zum Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahre 2014 ist die Nachfrage in den Gemeinden Brüggen, Nettetal und Tönisvorst geringfügig abgeschwächt.

West-Ost-Anstieg der Nachfragewerte nach Eigentumswohnungen

Abbildung 21: Nachfrage nach Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich

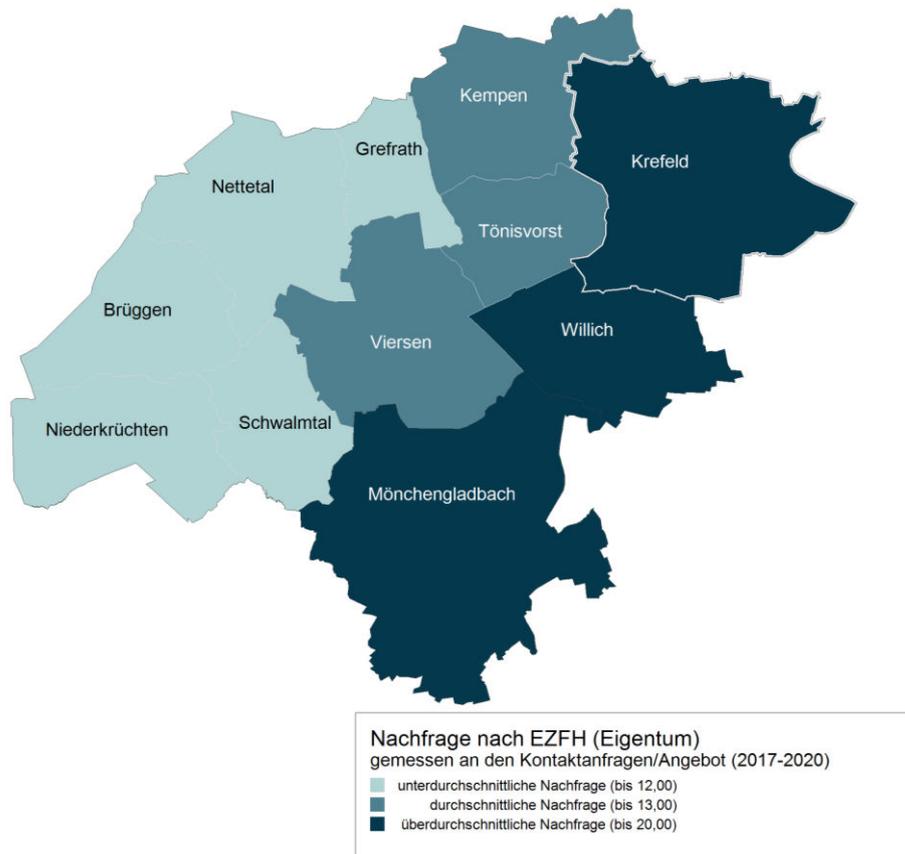


Quelle: Immobilienscout24

Im regionalen Vergleich zeigt sich bei den Nachfragewerten für Eigenheime (EZFH) ebenfalls ein West-Ost-Anstieg (vgl. Abbildung 22). Hier sind nahezu die gleichen Trends wie bei den Eigentumswohnungen festzustellen. Im Vergleich zum Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahre 2014 hat die Nachfrage nach Eigenheimen in den Gemeinden Nettetal, Grefrath, Kempen und Tönisvorst nachgelassen. Die Stadt Viersen liegt nach wie vor im oberen Mittelfeld.

West-Ost-Anstieg der Nachfragewerte nach Eigenheimen

Abbildung 22: Nachfrage nach EZFH (Eigentum) im regionalen Vergleich



Quelle: Immobilienscout24

2.4 Zwischenfazit Wohnungsmarktanalyse

Der Wohnungsbestand in der Stadt Viersen ist von 37.630 Wohnungen in 2011 um 1.256 Wohneinheiten angestiegen, dies entspricht seit 2011 einem Zuwachs von rund 3 %. Der Wohnungsbestand, gemäß Zensus 2011, teilt sich dabei zu annähernd gleichen Teilen in Ein- und Zweifamilien- (51 %) und Mehrfamilienhäuser (49 %).

Die Bautätigkeit in der Stadt Viersen verlief in den vergangenen Jahren schwankend und erreichte mit 346 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2018 ihren bisherigen Höhepunkt. Die in der Wohnraumbedarfsprognose 2017 festgestellte ansteigende Dynamik der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2011 nahm trotz allem seit 2015 in Teilen deutlich ab. Gründe für die niedrige Anzahl an ausgestellten Baugenehmigungen können unter anderem unzureichende personelle Ressourcen innerhalb der Baubehörde im Zusammenspiel mit einem hohen zeitlichen Aufwand, der für Bauanträge aufgebracht werden muss, sein. Dies wird

sowohl von der Stadtverwaltung selbst, als auch von einigen Wohnungsmarkttaktoren so gesehen.

Im regionalen Vergleich verzeichnet die Stadt Viersen, wie bereits in der WRBA 2017 konstatiert, im Vergleich zum Kreis- und Landesgebiet auch weiterhin eine wesentlich dynamischere Bautätigkeit. Jedoch übersteigt die Bautätigkeit des Landes in 2019 die der Stadt Viersen.

Insgesamt ist ein Großteil der neu erbauten Wohneinheiten dem Segment der Mehrfamilienhäuser zuzuordnen. Im Vergleich mit der bestehenden Baustruktur aus 2011 lässt sich eine Verschiebung zugunsten des MFH-Segments erkennen.

Hinsichtlich der Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser lässt sich eine deutliche Steigerung des Preisniveaus und der Preisdynamik feststellen. Dies weist auf eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes in Viersen hin. Insbesondere die Kaufpreise entwickelten sich in den vergangenen Jahren sehr dynamisch und weisen zum Teil Steigerungsraten von bis zu 68 % auf. Die hohe Differenz zwischen Bestand und Neubau bei Miet- und Kaufpreisen für Wohnungen, lässt sich zudem auch mit den hohen Kosten für Grundstücke und den gestiegenen Baukosten im Mehrfamilienhaussegment erklären. Diese Faktoren wurden auch in den Vertiefungsgesprächen genannt.

Hinsichtlich der Nachfragewerte lässt sich für die Stadt Viersen insbesondere im Mietsegment eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, vor allem im preisgünstigen Segment, konstatieren. Aber auch für das Eigentumssegment – sowohl Eigentumswohnungen als auch Eigenheime – besteht nach wie vor eine Nachfrage.

3. Öffentlich geförderter Wohnraum

Wie das Kapitel 2 zeigt, hat sich die Wohnungsmarktsituation auch in der Stadt Viersen in den vergangenen Jahren angespannt. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Wohnraum für einkommensschwache Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur unter Schwierigkeiten Wohnungen erhalten können, ein zentrales Element einer ausgewogenen Wohnungsmarktsteuerung. Dem Segment der öffentlich geförderten Wohnungen kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnraums

Deutschlandweit hat der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum jedoch in der Vergangenheit deutlich abgenommen. Zum einen werden die hohen Fertigstellungszahlen von vor der Jahrtausendwende in diesem Segment nicht mehr erreicht und zum anderen fallen viele öffentlich geförderte Wohnungen nach und nach aus den Belegungsbindungen. Beschleunigt hat sich diese Entwicklung seit der Finanzkrise von 2007, da das niedrige Zinsniveau seitdem dafür sorgt, dass Förderkonditionen für öffentlich geförderten Wohnraum im Vergleich zur freien Finanzierung weniger attraktiv sind als zuvor. Zugleich hat sich die Nachfrage durch die steigenden Preise auf dem freien Wohnungsmarkt sowie das Anwachsen bestimmter Zielgruppen, wie etwa von Altersarmut bedrohte Seniorenhaushalte und zugewanderte Schutzsuchende, erhöht. In diesem Kapitel werden Angebot und Nachfrage für das öffentlich geförderte Wohnungsmarktsegment in der Stadt Viersen analysiert.

Deutschlandweite Herausforderung

3.1 Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum

Die Abbildung 23 stellt die Entwicklung der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) in der Stadt Viersen dar. Wohnberechtigungsscheine werden wohnungssuchenden Haushalten ausgestellt, die, etwa aufgrund der geltenden Einkommensgrenzen, berechtigt sind eine preisgebundene Wohnung zu beziehen. Die Zahl der erteilten WBS gibt daher einen Überblick über die aktive Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum.

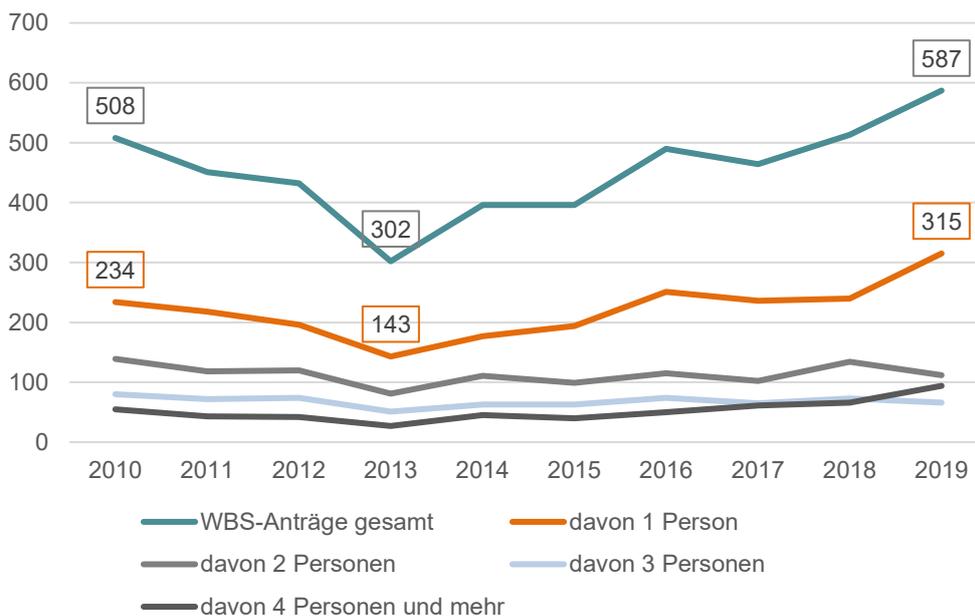
WBS-Erstellungen

Zu Beginn des beobachteten Zeitraums ist die Anzahl der erteilten WBS von 508 im Jahr 2010 auf 302 in 2013 zurückgegangen. Auf diesen Rückgang folgte ein kräftiger und kontinuierlicher Anstieg von 94 % auf 587 Anträge in 2019. Die Zahl liegt somit auf dem höchsten Stand der letzten zehn Jahre. Die Entwicklung der erteilten WBS verlief je nach Haushaltsgröße unterschiedlich. So ist die Zahl der erteilten WBS für Zweipersonenhaushalte über den Zeitraum relativ konstant geblieben und lag in 2019 mit 112 niedriger als in 2010 mit 139. Eine ähnliche Entwicklung hat sich für die Dreipersonenhaushalte ergeben. Ein ganz anderes Bild zeigt sich bei den Einpersonenhaushalten. Nach einem Rückgang bis 2013 auf

Hoher Anstieg der WBS-Erstellungen seit 2013

143 hat sich die Zahl der erteilten WBS für diese Haushaltsgröße mehr als verdoppelt und erreichte in 2019 den Wert von 315. Noch dynamischer verlief die Entwicklung bei Haushalten mit vier und mehr Personen, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau. Die Zahl der erteilten WBS stieg hier von 27 in 2013 auf 94 in 2019 und hat sich somit mehr als verdreifacht.

Abbildung 23: Erteilte Wohnberechtigungsscheine (WBS) nach Haushaltsgröße in der Stadt Viersen (2010-2019)



Quelle: Stadt Viersen

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII ist in der Abbildung 24 dargestellt. Bei Bedarfsgemeinschaften nach SGB II handelt es sich in der Regel um erwerbsfähige Personen im Alter von 15 bis 65 Jahren und deren Haushaltsmitglieder, die auf Transferleistungen angewiesen sind. Dagegen handelt es sich bei Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII um vorübergehend (Hilfe zum Lebensunterhalt) oder, etwa aufgrund des Alters, dauerhaft nicht erwerbsfähige Personen (Grundsicherung im Alter) und deren Haushaltsmitglieder. Auch aus der Entwicklung der Zahl dieser Haushalte lassen sich Rückschlüsse auf den Bedarf an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum ziehen.

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II macht den größten Anteil der Bedarfsgemeinschaften in Viersen aus. Ihre Anzahl stieg von 3.953 in 2011 auf 4.202 in 2015 kontinuierlich an, war in den folgenden Jahren jedoch rückläufig, so dass in 2019 mit 3.635 Bedarfsgemeinschaften der niedrigste Wert des beobachteten Zeitraums erreicht wurde. Die Gruppe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB

Zahl der Bedarfsgemeinschaften rückläufig

XII ist mit etwa 1.160 Haushalten wesentlich kleiner. Hier verlief zudem die Entwicklung sehr differenziert. Bei den vorübergehend nicht erwerbsfähigen Personen, die Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten ähnlich wie bei den SGB II-Bedarfsgemeinschaften mit dem Höchststand in 2016 mit 279 Haushalten und einem deutlichen Rückgang bis 2019 auf 179 Haushalte. Bei den Haushalten, die größtenteils Grundsicherung im Alter erhalten stieg die Zahl von 799 in 2011 auf 979 (+22 %) in 2019 fast durchgängig Jahr für Jahr weiter an.

Abbildung 24: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII in der Stadt Viersen (2011-2019)



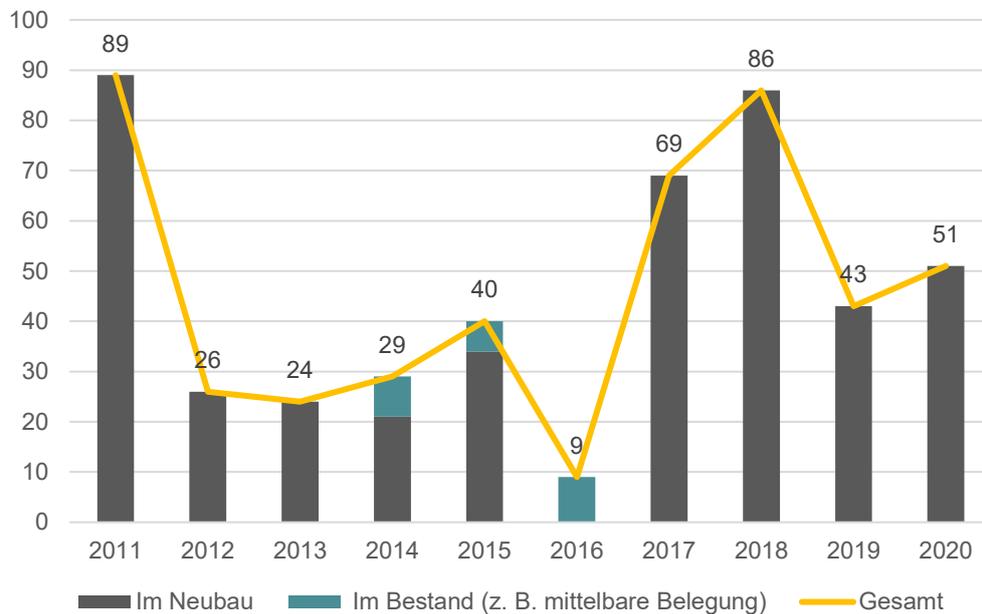
Quelle: Stadt Viersen

3.2 Angebot an gefördertem Wohnraum

Wie Abbildung 25 verdeutlicht, wurden von 2011 bis 2020 466 Mietwohneinheiten im geförderten Segment geschaffen, das entspricht etwa 47 Wohnungen pro Jahr. Davon gingen 443 (95 %) auf den Wohnungsneubau zurück und 23 auf Maßnahmen im Bestand. Zu den Maßnahmen im Bestand zählen insbesondere die mittelbare Belegung sowie die Unterbringung Geflüchteter. Der größte Teil der Schaffung preisgebundener Wohnungen entfällt auf den Zeitraum von 2017 bis 2020. Mit 249 Wohnungen wurden in diesen vier Jahren deutlich mehr Mietwohnungen in diesem Segment geschaffen, wie in den sechs Jahren zuvor mit zusammengekommen 217 Wohnungen.

Hohe Dynamik bei Schaffung geförderter Mietwohnung seit 2017

Abbildung 25: Schaffung geförderter Mietwohnungen in der Stadt Viersen (2011-2020)*



Quelle: Stadt Viersen

*umfasst Neubau geförderter Wohnungen, neue Förderungen im Bestand sowie Verlängerung von Belegungsbindungen im Bestand (Zeitpunkt entspricht Bezugsfertigkeit)

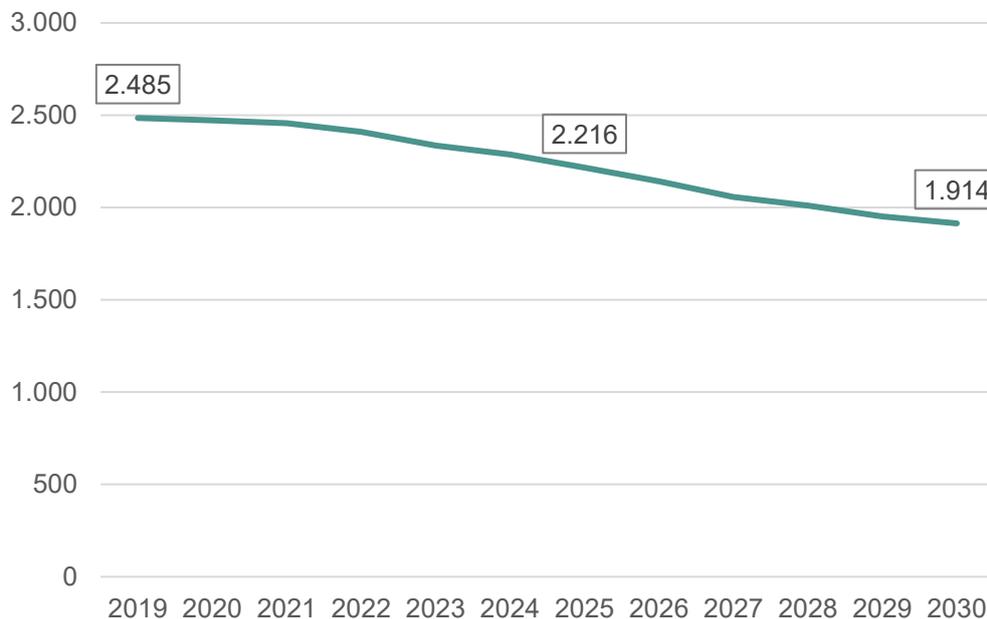
Zum Stand 31.12.2019 gab es 2.485 öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Stadt Viersen. Aufgrund der gestiegenen Dynamik bei der Schaffung von preisgebundenen Wohnungen liegt diese Zahl höher als noch in 2016 mit 2.331 Wohnungen. Nachdem sich die Zahl der Mietwohnungen in diesem Segment von 2005 bis 2016 nahezu halbiert hat, ist dieser Zugewinn um lediglich knapp 7 % jedoch zu relativieren.

Rückläufige Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestands kurzfristig gestoppt

Die Abbildung 26 zeigt zudem die prognostizierte Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands bis 2030, falls keine neuen Wohnungen in diesem Zeitraum hinzukommen. Durch Auslaufen von Belegungsbindungen würde der Bestand um weitere 571 Wohnungen (23 %) auf 1.914 Wohneinheiten zurückgehen. Das entspricht einem Rückgang von 57 Wohnungen pro Jahr. Um eine stabile Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands zu erreichen, müssten also jährlich etwas mehr Wohnungen in diesem Bereich neu geschaffen werden als in den Jahren von 2011 bis 2020 mit 47 Wohnungen.

Weiterer Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestands bis 2030

Abbildung 26: Prognose des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands in der Stadt Viersen bis 2030



Quelle: Stadt Viersen

3.3 Zwischenfazit Geförderter Wohnraum

Die bereits im Handlungskonzept Wohnen von 2014 und der I. Teilfortschreibung von 2017 genannten Herausforderungen in diesem Segment bleiben nach Analyse der aktuellen Zahlen erhalten. Zwar hat sich bei der Nachfrage bei bestimmten Zielgruppen, wie den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, eine leichte Entspannung der Situation eingestellt, die Zunahme vor allem der Haushalte, die Grundversicherung im Alter benötigen, steigt jedoch stetig an. Insbesondere bei Betrachtung der Entwicklung der erstellten Wohnberechtigungsscheine wird eher eine zunehmende Anspannung der Situation deutlich. Im Fokus dieser Anspannung stehen insbesondere Einpersonenhaushalte und große (Familien-)Haushalte mit vier und mehr Personen.

Die deutliche Zunahme bei der Schaffung von geförderten Mietwohnungen in den Jahren von 2017 bis 2020 hat auf der Angebotsseite zu einer Trendumkehr mit einem leichten Anstieg des geförderten Wohnungsbestands geführt. Der langfristig rückläufige Trend der Zahl der geförderten Wohnungen kann jedoch selbst unter Beibehaltung der gegenwärtigen Fertigstellungszahlen in diesem Segment nur verlangsamt, aber nicht gestoppt werden, da in den kommenden Jahren viele Wohnungen aus den Bindungen herausfallen werden. Der Handlungsbedarf in diesem Teilmarkt bleibt also weiterhin bestehen.

4. Wohnungsbedarfsprognose

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Viersen und den hieraus resultierenden Wohnungsneubaubedarfen zu erhalten, wurde im Handlungskonzept Wohnen eine Wohnungsbedarfsprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Diese wurde in der I. Teilfortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen auf das Basisjahr 2015 aktualisiert. In dieser II. Teilfortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wird die Wohnungsbedarfsprognose nun auf das Basisjahr 2019 (Stichtag 31.12.) aktualisiert. Der Prognosezeitraum erstreckt sich somit über die elf Jahre von 2020 bis einschließlich 2030. Die Nachfrageseite wird auf Grundlage einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet.

*Wohnungsbedarfsprognose
von 2019 bis 2030*

4.1 Bevölkerungsprognose

Grundlage für die Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose sind die Ergebnisse der aktuellen Kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Viersen für den Zeitraum 2018 bis 2035, die durch das Institut empirica erstellt wurde. Die Kleinräumige Bevölkerungsprojektion wurde in zwei Varianten ermittelt. Die Basis dieser Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der „Wanderungsvariante“, die von einem positiven Wanderungssaldo im Prognosezeitraum ausgeht. Neben den Annahmen zum Wanderungssaldo bleiben auch alle übrigen Annahmen, die im Rahmen der Erstellung der Kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung hinsichtlich der Komponenten Fertilität und Mortalität getroffen wurden, für diese Wohnungsbedarfsprognose bestehen. Im Folgenden werden die vom Institut empirica getroffenen Annahmen für die jeweiligen Komponenten der Bevölkerungsprognose vorgestellt.

Basis städtische Bevölkerungsprognose „Wanderungsvariante“

Annahmen und Erläuterungen

Die zusammengefasste Geburtenkennziffer lag für die Stadt Viersen im Jahr 2017 nach Angaben des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) bei rd. 1,663 Kindern je Frau im gebärfähigen Alter (15 bis unter 50 Jahre). Dieser Wert liegt deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (2000 bis 2017) von 1,453. Die vergleichsweise hohe Geburtenkennziffer seit 2015 ist auch aufgrund der hohen Zahl geflüchteter Menschen in die Höhe geschneilt. Es wird angenommen, dass sich die Fertilität bis zum Jahr 2020 wieder auf 1,6 Kinder einpendelt und anschließend bis 2035 konstant bleibt. Die altersspezifische Fertilität verschiebt sich bis 2020 geringfügig hin zu höheren Altersjahren der Mütter. Anschließend bleiben die altersspezifischen Geburtenziffern konstant.

Fertilität

Der Berechnung der jährlichen Sterbefälle liegt die Sterbetafel 2015/2017 des Landes Nordrhein-Westfalen zu Grunde. Demnach betrug die durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt bei den Frauen 82,7 Jahre und bei den Männern 78,1 Jahre. Legt man die Sterbetafel des Landes NRW zu Grunde, bleibt die Zahl der

Mortalität

Sterbefälle hinter den ausgewiesenen Fällen der letzten Jahre zurück. Das spricht für eine etwas geringfügigere Lebenserwartung der Menschen in Viersen im Vergleich zum NRW-Durchschnitt. Die Sterbetafel für NRW wurde so angepasst, dass in etwa die Sterbefälle der Stadt Viersen erreicht werden. Im Ergebnis liegt heute die durchschnittliche Lebenserwartung der Frauen bei Geburt in Viersen bei 81,4 Jahren, die der Männer bei 77,7 Jahren. Bei der Entwicklung der durchschnittlichen Lebenserwartung bei Geburt wird die angenommene Dynamik der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder auf Viersen übertragen. Das bedeutet bis 2035 bei den Frauen einen Anstieg um 2,3 Jahre auf 83,7 Jahre und bei den Männern um 2,7 Jahre auf 80,4 Jahre.

Bei den Wanderungsannahmen erfolgt eine Unterscheidung zwischen den vier Stadtbezirken. Sie berechnen sich wie folgt:

Wanderungen

Fortzüge insgesamt: Für alle vier Stadtbezirke wurden die durchschnittlichen alters-spezifischen Fortzugsraten (Fortzüge eines Altersjahrgangs als Anteil der Einwohner desselben Alters) berechnet. Die Stützzeiträume können sich je nach Entwicklung in den Bezirken unterscheiden, umfassen aber größtenteils den Zeitraum 2011 bzw. 2013 bis 2018, wobei die flüchtlingsbeeinflussten Jahre ausgeklammert wurden.

Diese Fortzugsraten wurden konstant bis zum Jahr 2035 konstant gehalten. Aus der Multiplikation von altersspezifischen Fortzugsraten und der jeweiligen Einwohner im Stadtbezirk (im Alter von x-1 des Vorjahres) ergeben sich die nach Alter und Stadtbezirken differenzierten Fortzüge über den Prognosezeitraum. Dabei basieren die räumliche Struktur (Stadtviertel) und Altersstruktur der Fortzüge auf Angaben der Stadt Viersen. Beim Niveau der Fortzüge aus der Stadt Viersen insgesamt wurde für den Zeitraum von 2011 bis 2017 dagegen auf Angaben von IT.NRW zurückgegriffen. Die Fortzüge aus den einzelnen Stadtbezirken wurden diesem Niveau angepasst. Grund ist die unterschiedliche Erfassung von Fortzügen bzw. Registerbereinigungen. Es ist davon auszugehen, dass die Fortzüge durch die Stadt Viersen untererfasst sind und die Erfassung stattdessen als Registerbereinigungen erfolgt.

Auslandszuwanderung: Im Zeitraum von 2005 bis 2017 betrug der Anteil Viersens an allen nach Deutschland zugewanderten Personen im Durchschnitt 0,062 %, zuletzt lag er bei 0,076 %. Für den Zeitraum von 2016 bis 2035 wird unterstellt, dass der Anteil von heute 0,076 % wieder sukzessive auf 0,070 % bis 2024 sinkt. Anschließend bleibt dieser Anteilswert konstant. Die Annahmen zur Höhe der gesamten Zuwanderung aus dem Ausland nach Deutschland orientieren sich an der 13. koordinierten Bevölkerungsvoraussetzung des Bundes und der Länder korrigiert um eine Komponente erhöhter Zuwanderung durch geflüchtete Menschen und von Personen aus des EU-Ländern Osteuropas. Demnach sinkt die Zuwanderung aus dem Ausland nach Deutschland von 1,5 Mio. im Jahr 2017 auf 1 Mio. im Jahr 2030 und bleibt anschließend bis 2035 konstant.

Binnenzuwanderung aus Deutschland: Für die Zuwanderung aus Deutschland wurden die folgenden Herkunftsregionen unterschieden: kreisfreie Städte Düsseldorf, Mönchengladbach und Krefeld sowie Landkreise Viersen und Rhein-Kreis Neuss, übriges Nordrhein-Westfalen sowie übriges Bundesgebiet. Für diese Herkunftsregionen wurden durchschnittliche altersspezifische Zuzugsraten für den Zeitraum 2011 bis 2014 und 2016 bis 2017 (das Jahr 2015 ist durch die hohen Zuzüge von Flüchtlingen verzerrt) berechnet und betrachtet. Die Auswertung beruht auf Daten von IT.NRW. Für die Prognose wurden je nach Entwicklung unterschiedliche Stützzeiträume für die Trendfortschreibung verwendet. Entweder wurden diese altersspezifischen Zuzugsraten bis zum Jahr 2035 konstant gelassen oder von ausgehend von einem heute vergleichsweise sehr hohen Niveau leicht absinkend projiziert. Aus der Multiplikation von altersspezifischen Zuzugsraten und den jeweiligen Einwohnern (im Alter von x-1 des Vorjahres) aus den entsprechenden Herkunftsregionen ergeben sich die prognostizierten Zuzüge in die Stadt Viersen. Dabei werden die aktuellen Bevölkerungsprognosen der Herkunftsregionen von IT.NRW (für die Kreise in Nordrhein-Westfalen) und des Bundes (13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung – Variante höhere Zuwanderung) zu Grunde gelegt.

Aufteilung auf die vier Stadteile: Die Aufteilung der so berechneten Zuwanderungsniveaus aus dem Ausland (ohne Flüchtlinge) und den Herkunftsregionen Deutschlands nach Viersen auf die vier Stadtbezirke erfolgt entsprechend der jeweiligen altersspezifischen Anteile der vier Stadtbezirke an der Gesamtzuwanderung nach Viersen im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2014. Grundlage hierfür bilden die Angaben der Stadt Viersen.

Umzüge/Binnenwanderungen: Diese Berechnung erfolgt methodisch analog der Berechnung der Fortzüge über die Stadtgrenze (Umzugsquoten in einen anderen Stadtbezirk). Daraus errechnet sich ein Gesamtpool an Umzügen in der Stadt von einem in einen anderen Stadtbezirk (Summe aller Fortzüge entspricht bei Umzügen immer der Summe aller Zuzüge). Dieser Gesamtpool wird auf die vier Stadtbezirke über die Fortschreibung der Anteile eines Stadtbezirks an allen Stadtbezirken der letzten Jahre berechnet. Auch bleiben Verzerrungen in bestimmten Jahren durch den Umzug geflüchteter Menschen innerhalb Viersens (z. B. durch die Asylbewerberunterkunft im Stadtbezirk Boisheim) unberücksichtigt.

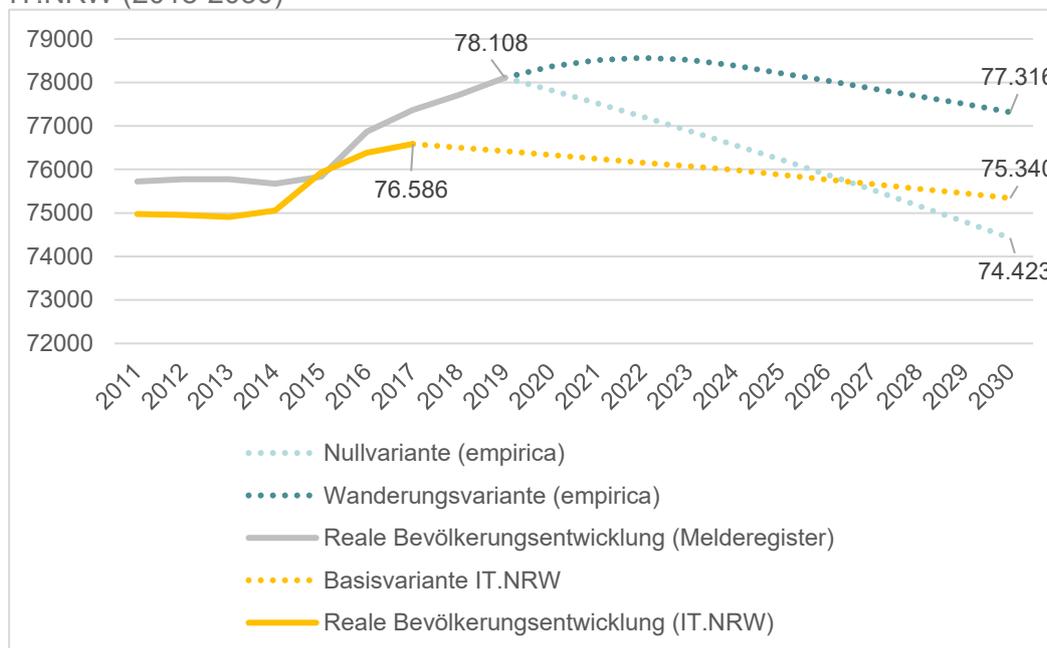
Die folgende Abbildung 27 zeigt den Unterschied zwischen der Bevölkerungsprognose mit den hier vorgestellten Annahmen zu den Wanderungen, also der Wanderungsvariante, und einer zweiten Variante, in der von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo im Prognosezeitraum ausgegangen wird, also der Nullvariante. Die Differenz in 2030 fällt deutlich aus und beläuft sich auf knapp 3.000 Einwohner zwischen 77.316 Einwohnern in der Wanderungs- und 74.423 in der Nullvariante.

Nullvariante deutlich negativer als Wanderungsvariante

Auch ein Vergleich zur Basisvariante der Bevölkerungsprognose von IT.NRW für die Stadt Viersen ist dargestellt. In dem mit den anderen Prognosen vergleichbaren Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 01.01.2031 geht die Bevölkerung um knapp 1.100 Personen bzw. 1,4 % zurück. Prozentual liegt der Verlust somit nah an der Wanderungsvariante der städtischen Prognose. Da die Prognose ein früheres Basisjahr und als Ausgangsbasis den niedrigeren Bevölkerungsstand von IT.NRW fortschreibt sind die Bevölkerungsstände im Prognosezeitraum nur schwer miteinander vergleichbar.

Basisvariante IT.NRW prozentual nah an Wanderungsvariante

Abbildung 27: Vergleich Wanderungs- und Nullvariante (empirica) in der Bevölkerungsprognose für die Stadt Viersen (2019-2030) sowie der Basisvariante von IT.NRW (2018-2030)*



Eigene Darstellung, Datenquelle: empirica AG

*Stichtag der empirica-Prognosen ist jeweils der 31.12., bei IT.NRW der 01.01., daher wurden die Graphen so dargestellt, dass der 01.01.2031 (IT.NRW) dem 31.12.2030 (empirica) entspricht.

Ergebnisse

Die nachfolgende Tabelle 9 zeigt die Entwicklung der Bevölkerung für die einzelnen Stadtteile und die Gesamtstadt Viersen im für die Wohnungsbedarfsprognose gewählten Prognosezeitraum von 2019 bis 2030. Zum Vergleich ist die Wanderungsvariante der vorherigen Bevölkerungsprojektion für die Gesamtstadt Viersen dargestellt, die in der I. Teilfortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen enthalten ist. Nach dieser Bevölkerungsprojektion fällt die Zahl der Einwohner in Viersen von 78.369 in 2019 um 1.319 auf 77.050 in 2030. Das entspricht einem Rückgang um 1,7 %. Im Jahr 2025, also etwa zur Hälfte des Prognosezeitraums, liegt der Rückgang bei lediglich 328 Einwohnern (0,4 %), also bei etwa einem Viertel des gesamten Bevölkerungsrückgangs. Der Bevölkerungsrückgang entwickelt

Bevölkerungsrückgang bis 2030 um 1,7 %

sich also zum Ende des Prognosezeitraums dynamischer. Dieses Schema ist grundsätzlich auch in den vier Stadtteilen festzustellen. Über den gesamten Prognosezeitraum fällt er prozentual am deutlichsten in Süchteln (-4,5 %) und Viersen (-1,4 %) aus. Im Stadtteil Dülken (-0,4 %) fällt der Rückgang nur sehr leicht aus und in Boisheim (2,4 %) ist die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 sogar positiv.

Aufgrund der hohen Zuwanderung der vergangenen Jahre liegt das Ausgangsniveau der aktuellsten Bevölkerungsprojektion im Basisjahr der Wohnungsbedarfsprognose ähnlich hoch wie die Einwohnerzahl der in der I. Teilfortschreibung des HK Wohnen genutzten früheren Bevölkerungsprojektion in der Wanderungsvariante. In der damaligen Wanderungsvariante sinkt die Einwohnerzahl von 78.059 in 2019 um 1.462 bzw. 1,9 % auf 76.597 in 2030. Die rückläufige Entwicklung im Prognosezeitraum verläuft also in der aktuellsten Bevölkerungsprojektion etwas schwächer, aber auf einem ähnlichen Niveau wie in der früheren Bevölkerungsprojektion.

Vergleich zu Prognose 2014

Tabelle 9: Kleinräumige Bevölkerungsprojektion für die Stadt Viersen (Wanderungsvariante, 2019-2030)

Stadtteil	31.12.2019	31.12.2025	Veränderung 2019 bis 2025		31.12.2030	Veränderung 2019 bis 2030	
			absolut	in %		absolut	in %
Stadtteil Boisheim	2.075	2.148	51	2,4%	2.147	50	2,4%
Stadtteil Dülken	21.158	21.234	75	0,4%	21.068	-90	-0,4%
Stadtteil Süchteln	16.354	15.962	-392	-2,4%	15.617	-738	-4,5%
Stadtteil Viersen	38.759	38.696	-63	-0,2%	38.218	-541	-1,4%
Viersen (Gesamtstadt)	78.369	78.040	-328	-0,4%	77.050	-1.319	-1,7%
Viersen (Gesamtstadt, I. Teilfortschreibung 2017)	78.059	77.284	-775	-1,0%	76.597	-1.462	-1,9%

Eigene Darstellung, Datenquelle: empirica AG

Über den Prognosezeitraum verändern sich einzelne Altersgruppen anders als die Bevölkerung insgesamt. In der folgenden Grafik sind die Entwicklungen differenziert dargestellt. Von den sieben aufgeführten Altersgruppen entwickeln sich vier Gruppen bis 2030 positiv und drei deutlich negativ. Die Altersgruppe mit der höchsten positiven Dynamik sind die 65- bis unter 80-Jährigen mit einem Plus von 2.652 Personen (22,3 %). Auch die Zahl der Hochbetagten ab 80 Jahren steigt (4,5 %). Diese Altersgruppen profitieren sowohl von einer gestiegenen Lebenserwartung, als auch vom Eintritt geburtenstarker Jahrgänge („Babyboomer“) in dieses Alter. Auch die Gruppen der unter 18-Jährigen (+7,7 %) sowie der 30- bis unter 50-Jährigen (4,0 %) verzeichnen ein Bevölkerungswachstum. Bei diesen Gruppen handelt es sich häufig um Eltern- und Kindergeneration von Familienhaushalten.

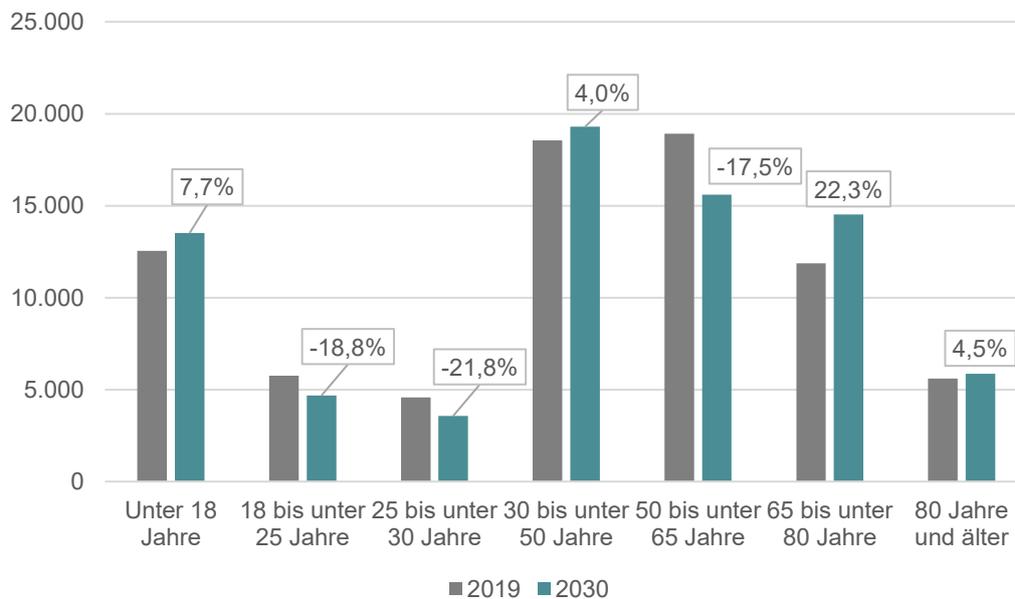
Zugewinne bei vier Altersgruppen

Die Zahl der jungen Erwachsenen, also der 18- bis unter 25-Jährigen (-18,8 %) und der 25- bis unter 30-Jährigen (-21,8 %), geht sehr stark zurück. Neben dem

Verluste bei drei Altersgruppen

allgemeinen Trend zur Abwanderung junger Menschen zum Studium oder der Ausbildung in die Groß- und Universitätsstädte, müssen hier auch die Folgen der Zuwanderung der letzten Jahre berücksichtigt werden. Diese Altersgruppen haben sowohl von der Zuwanderung durch Geflüchtete als auch durch Arbeitskräfte stark profitiert. Durch die Normalisierung der Zuwanderung auf das Niveau von vor 2014 im Prognosezeitraum und das Abwandern oder das Herauswachsen der bisher Zugezogenen aus ihrer gegenwärtigen Altersklasse sinkt die Zahl der Personen in diesen Altersklassen wieder deutlich ab. Sehr hoch ist auch der Verlust an Einwohnern in der Altersklasse von 50 bis unter 65 Jahren mit -3.318 Personen (-17,5 %). Hier rücken an die Stelle der Personen aus den geburtenstarken Jahrgängen der Babyboomer jüngere Personen aus weniger dicht besetzten Jahrgängen nach.

Abbildung 28: Veränderung der Altersgruppen in der Stadt Viersen (Wanderungsvariante Kleinräumige Bevölkerungsprojektion, 2019-2030)



Eigene Darstellung, Datenquelle: empirica AG

Insgesamt wird die Bevölkerung in der Stadt Viersen im Zeitraum von 2019 bis 2030 leicht zurückgehen und dabei auch einen Alterungsprozess durchlaufen. Diese Veränderungen wirken sich auch auf die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der Wohnungsnachfrage im Prognosezeitraum aus, wie die nachfolgenden Kapitel zeigen.

Zusammenfassung Bevölkerungsprognose

4.2 Haushaltsprognose

In einem weiteren Schritt wird neben der Bevölkerungsentwicklung die Entwicklung der Anzahl und Struktur der Haushalte im Prognosezeitraum ermittelt. Diese sind die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt, denn nicht die einzelnen

Städtisches Haushaltsgenerierungsverfahren als Grundlage für Basisjahr

Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte. Grundlage für die Ermittlung der Haushaltsprognose sind die Ergebnisse der Haushaltsgenerierung der Stadt Viersen für das Basisjahr, die anhand des Haushaltsgenerierungsverfahrens der KOSIS-Gemeinschaft HHSTAT von der Statistikstelle der Stadt Viersen erstellt wurde. Ergebnisse aus dieser Haushaltsgenerierung lagen für die Stadt Viersen bei Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen und der I. Teilfortschreibung nicht vor, so dass in dieser II. Teilfortschreibung die Methodik zur Herleitung der Anzahl, Größe und Struktur der Haushalte von den vorangegangenen Konzepten abweicht. Die vom Basisjahr ausgehende Fortschreibung der Haushaltsentwicklung über den Prognosezeitraum erfolgt dann wieder unter Berücksichtigung der Haushaltsstruktur im Basisjahr sowie der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung (Ableitung der Haushaltsvorstandsquoten nach Alter) und weiterer Annahmen, die in den vorhergehenden Haushaltsprognosen getroffen wurden.

Die zentrale Annahme betrifft die Entwicklung der Haushaltsgröße, die sich in der Stadt Viersen laut Haushaltsprognose des IT-NRW von 1,99 im Jahr 2020 bis 2030 auf 1,92 verringern wird. Diese Entwicklung wurde in der I. Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Prognose der Wohnungsnachfrage übernommen. Da sich der Trend zur Haushaltsverkleinerung in den vergangenen Jahren bestätigt hat, werden diese Werte auch für die Wohnungsbedarfsprognose in dieser II. Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen übernommen. Auch die in der Haushaltsgenerierung der Stadt ermittelte Haushaltsgröße von etwa 2,0 in 2019 deckt sich mit der zu erwartenden Haushaltsgröße 1,99 für das Jahr 2020.

Entwicklung Haushaltsgröße

Um die Prognose fokussiert auf die Wohnungsnachfrage auszurichten, wird für die Erfassung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte neben den Einwohnern mit Hauptwohnsitz zusätzlich auch die Nebenwohnsitzbevölkerung einbezogen. Heimbewohner, von denen nur eine Nachfrage nach Sonderwohnformen ausgeht und die daher nicht als Nachfrager auf dem freien Wohnungsmarkt auftreten, werden hingegen nicht berücksichtigt. Dazu gehören beispielsweise Bewohner in Altenpflegeheimen. Durch diese Methodik wird gewährleistet, dass all die Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich Wohnraum in Viersen nachfragen.

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Haushalte mit Hauptwohnsitz
+ Haushalte mit Nebenwohnsitz
- Wohnheimbevölkerung

= wohnungsmarktrelevante Haushalte

Trotz der leicht rückläufigen Bevölkerungszahl in der Wanderungsvariante ist die Entwicklung der Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte über den Prognosezeitraum positiv. Das liegt daran, dass der Bevölkerungsrückgang durch die Verringerung der Haushaltsgröße ausgeglichen wird. Zum Ende des Jahres 2019 gab es 38.740 wohnungsmarktrelevante Haushalte in der Stadt Viersen. Für das

Anstieg der Zahl der Haushalte

Jahr 2030 wurde unter den getroffenen Annahmen eine Haushaltszahl von 39.580 ermittelt. Die Zunahme der Zahl der Haushalte fällt mit etwa 850 bzw. 2,2 % deutlich aus. Bis 2025 nimmt die Zahl der Haushalte bereits um 520 bzw. 1,3 % zu. Danach nimmt die Dynamik jedoch aufgrund des hier einsetzenden stärkeren Bevölkerungsrückgangs bis 2030 ab (vgl. Tabelle 10).

Tabelle 10: Entwicklung der Haushaltszahl in der Stadt Viersen (2019-2030)

Stichtag	Anzahl wohnungsmarkt-relevante Haushalte	Veränderung zum Basisjahr	
		absolut	in %
31.12.2019	38.740	-	-
31.12.2025	39.260	520	1,3%
31.12.2030	39.580	850	2,2%

Eigene Berechnung, Datengrundlage: Haushaltsgenerierung der Stadt Viersen

Ein Vergleich der für die II. Teilfortschreibung des HK Wohnen erstellten Haushaltsprognose mit der aus der I. Teilfortschreibung zeigt ein relativ ähnliches Niveau für das Jahr 2020 mit einer Abweichung von lediglich ca. 30 Haushalten (0,1 %). In der nun aktualisierten Prognose steigt die Zahl der Haushalte bis 2030 auf rund 39.580. Damit liegt die Prognose etwas höher als die frühere Haushaltsprognose aus 2017 mit 39.489 Haushalten bis 2030. Der Unterschied beträgt 90 Haushalte (0,2 %). Diese Abweichung resultiert aus der veränderten Datenbasis aufgrund der nun verwendeten aktuellen Bevölkerungsprognose sowie den Ergebnissen der städtischen Haushaltsgenerierung. Diese Ergebnisse haben auch einen gewissen Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsbedarfs im Prognosezeitraum (vgl. Tabelle 11).

Mehr Haushalte in 2030 als in voriger Prognose ermittelt

Tabelle 11: Vergleich der Haushaltsprognose der II. Teilfortschreibung zur I. Teilfortschreibung (2020-2030)

Stichtag	Anzahl wohnungsmarkt-relevante Haushalte (II. Teilfortschreibung)	Anzahl wohnungsmarkt-relevante Haushalte (I. Teilfortschreibung)	Abweichung	
			absolut	in %
31.12.2020	38.880	38.853	30	0,1%
31.12.2025	39.260	39.257	0	0,0%
31.12.2030	39.580	39.489	90	0,2%

Eigene Berechnung, Datengrundlage: Haushaltsgenerierung der Stadt Viersen, InWIS

In der Wohnungsmarktbilanz wird die Entwicklung der Nachfrage durch die Anzahl der Haushalte dargestellt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Zahl der Haushalte um eine Fluktuationsreserve von 2,5 % erhöht wird. Dies ist entscheidend, da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt zusätzlich zur eigentlichen Nachfrage ein gewisser Anteil der Wohnungen für Modernisierungen oder Umzüge zur

Fluktuationsreserve von 2,5%

Verfügung stehen muss (Fluktuationsreserve). Die in der Wohnungsmarktbilanz dargestellte Wohnungsnachfrage liegt somit höher als die eigentliche Zahl der Haushalte.

4.3 Fortschreibung des Wohnungsbestands

Der beschriebenen Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird nun die Angebotsseite des Wohnungsmarktes gegenübergestellt. Ausgehend vom Wohnungsbestand des Jahres 2019, der von IT.NRW veröffentlicht wurde, wird der wohnungsmarktrelevante Wohnungsbestand für das Basisjahr ermittelt. Nicht berücksichtigt werden Ferien- und Freizeitwohnungen (laut Zensus 2011: 40 Wohneinheiten) sowie Wohnungen in Wohnheimen (laut IT.NRW 2018: 187 Wohneinheiten).

Fortschreibung des Bestands von 2019

Um den entstehenden zusätzlichen Bedarf an Wohnungen herauszuarbeiten, wird auf der Angebotsseite der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Im Ergebnis verringert sich das Wohnungsangebot in dieser Betrachtung aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegung kontinuierlich. Die Abgangsquote wird, wie in der Wohnungsbedarfsprognose der I. Teilfortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen, mit 0,15 % pro Jahr im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 0,3 % im Mehrfamilienhaussegment angenommen. Damit reduziert sich der Wohnungsbestand in jedem Jahr des Prognosezeitraums um etwa 85 Wohneinheiten von 38.760 in 2019 auf 37.820 in 2030.

Abgangsquoten

4.4 Wohnungsmarktbilanz

Um den Wohnungsbedarf für den Prognosezeitraum zu ermitteln, werden zur Bilanzierung des Wohnungsmarktes die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot für die einzelnen Jahre gegenübergestellt. In die Bilanzierung auf der Nachfrageseite eingegangen sind neben den quantitativen Daten zur Zahl und Struktur der Haushalte sowie der Fluktuationsreserve auch die Aussagen zur Wohnungsnachfrage aus der I. Teilfortschreibung, die bisherige Entwicklung der Zahl der WBS-Nachfrager und Bedarfsgemeinschaften sowie die Ergebnisse der Vertiefungsgespräche mit lokal tätigen Wohnungsmarktakteuren. Auf der Angebotsseite wurden die ähnlichen Hintergrundinformationen, neben dem Wohnungsbestand insgesamt auch die öffentlich geförderten Bestände und die Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre, genutzt. Hier wurde auch ermittelt, wie viel des ursprünglich in der I. Teilfortschreibung des HK Wohnen anvisierten Wohnungsbedarfs in den einzelnen Segmenten bis 2019 bereits realisiert wurde und in welchen Segmenten Bedarfe in den Zeitraum ab 2020 gelangt sind, da sie noch nicht realisiert wurden.

Gegenüberstellung Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

Der Neubaubedarf für die Stadt Viersen wird in drei Kategorien ermittelt und wiedergegeben. Der Nachholbedarf gibt an, wie viele Wohnungen gebaut werden müssen, um einen im Basisjahr 2019 bestehenden Nachfrageüberhang zu decken.

Drei Bedarfstypen

Der Ersatzbedarf gibt an, wie viele Wohnungen im Prognosezeitraum errichtet werden müssen, um nicht mehr marktgerechte Wohnungen zu ersetzen. Der Nachholbedarf entspricht somit dem durch die Anwendung der Abgangsquote ermittelten Rückgang des Wohnungsbestands. Der Zusatzbedarf bildet den Neubaubedarf ab, der sich aus einem möglichen Zuwachs der Zahl der Haushalte über den Prognosezeitraum ergibt.

Auffallend an der Wohnungsmarktbilanz ist der extrem hohe Nachholbedarf von etwa 950 Wohneinheiten zum Basisjahr der Prognose. Dieser entspricht fast der kompletten Fluktuationsreserve (960 Wohneinheiten) und spricht für eine deutliche rechnerische Anspannung des Wohnungsmarktes. Dieser Nachholbedarf resultiert aus dem hohen kurzfristigen Wohnungsbedarf, der sich aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung in den Jahren von 2015 bis 2020 ergeben hat. Dies hat sich auch im Gesamtbedarf von 2.119 Wohneinheiten, der in der Prognose der I. Teilfortschreibung für den Zeitraum von 2015 bis 2020 ermittelt wurde, niedergeschlagen. Die eigentlich hohe Neubautätigkeit von etwa 1.000 Wohneinheiten in diesem Zeitraum konnte nur etwa die Hälfte des ermittelten Bedarfs decken.

Hoher Nachholbedarf: 950 WE

Der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten steigt über den Prognosezeitraum kontinuierlich um etwa 85 Wohnungen pro Jahr an. Bis 2025 ergibt sich daraus ein Bedarf von etwa 520 Wohnungen, im Zeitraum von 2026 bis 2030 kommen noch einmal 420 zu ersetzende Wohnungen hinzu. Aufgrund der insgesamt steigenden Zahl der Haushalte ergibt sich der Zusatzbedarf von 840 Wohneinheiten. Mit 320 Wohneinheiten fällt dieser Bedarf bis 2025 etwas geringer aus als im Zeitraum von 2026 bis 2030 mit 520 Wohneinheiten. Dennoch entfällt aufgrund des hohen Nachholbedarfs der größere Teil des Neubaubedarfs auf den Zeitraum bis 2025. Hier müssen bis zu 360 Wohnungen pro Jahr errichtet werden, um den ermittelten Bedarf zu decken, im Zeitraum von 2026 bis 2030 sind es nur noch knapp 190 Wohnungen pro Jahr.

Geringerer Wohnungsbedarf ab 2026

Tabelle 12: Wohnungsbedarf nach Bedarfstypen (2019-2030)

Wohnungsbedarf nach Bedarfstypen					
	Bedarfstypen	Stand 2019	2019-2025	2019-2030	2019-2030 p. a.
EZFH	Neubaubedarf	160	550	870	87
	<i>Davon Nachholbedarf</i>	160	160	160	-
	<i>Davon Ersatzbedarf</i>	0	190	340	-
	<i>Davon Zusatzbedarf</i>	0	200	370	-
MFH	Neubaubedarf	790	1.240	1.860	186
	<i>Davon Nachholbedarf</i>	790	790	790	-
	<i>Davon Ersatzbedarf</i>	0	330	600	-
	<i>Davon Zusatzbedarf</i>	0	120	470	-
Gesamt	Neubaubedarf	950	1.790	2.730	273
	<i>Davon Nachholbedarf</i>	950	950	950	-
	<i>Davon Ersatzbedarf</i>	0	520	940	-
	<i>Davon Zusatzbedarf</i>	0	320	840	-

Quelle: Eigene Berechnung, runderungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen

Eine Aufschlüsselung des Wohnungsbedarfs nach den einzelnen Segmenten ist eng verknüpft mit der Entwicklung der einzelnen Zielgruppen für die jeweiligen Wohnformen im Prognosezeitraum. Zugleich muss berücksichtigt werden, dass die Wohnbedarfe bestimmter Zielgruppen in der Vergangenheit nicht vollständig gedeckt werden konnten, so dass sich der Bedarf zur Schaffung von Wohnraum für diese Haushalte in den Prognosezeitraum verlagert hat.

Differenzierung nach Segmenten

- **Einfamilienhäuser:** Das Eigenheim mit einem guten Wohnumfeld bleibt für Familienhaushalte nach wie vor eine sehr beliebte Wohnform. Da sich diese Haushalte sehr lang an ihre Immobilie binden, bevorzugen sie hohe Ausstattungsniveaus und moderne Standards. Diese sind in der Regel nur im Neubau zu finden. Für diese Wohnform wandern viele Familienhaushalte ins Umland ab, sobald ein entsprechendes Angebot in den Städten selbst nicht zur Verfügung steht. Um für diese wichtige Zielgruppe ein attraktives Angebot in der Stadt Viersen zu erhalten, sollten Eigenheime und ergänzend Mietobjekte im Einfamilienhaussegment im Neubau entstehen, auch wenn die Zahl der großen Familienhaushalte im Prognosezeitraum zurückgehen wird. Über den gesamten Prognosezeitraum ergibt sich eine Zahl von 87 Neubaueinheiten pro Jahr, in der ersten Hälfte des Prognosezeitraums sollte diese Zahl deutlich höher liegen als dieser Durchschnitt und in der zweiten Hälfte entsprechend niedriger.
- **Eigentumswohnungen:** Eigentumswohnungen sind insbesondere eine wichtige Alternative zum Eigenheim. Da diese Objekte im Neubau in der

Regel barrierearm errichtet werden müssen, bieten sie sich für Best Ager und jüngere Senioren an, die perspektivisch eine altengerechte Wohnung als Ersatz für das Eigenheim aus der Familienphase suchen. Mit der Errichtung von Eigentumswohnungen können so im Idealfall auch Eigenheime für neue Nutzer freigezogen werden (Generationenwechsel). Über den Prognosezeitraum dient eine Zahl von 34 Einheiten pro Jahr als Richtwert.

- Mietwohnungen (frei finanziert und öffentlich gefördert): Mietwohnungen, sowohl im öffentlich geförderten als auch im frei finanzierten Segment, sind vor dem Hintergrund deutlich steigender Zahlen kleiner Haushalte in Viersen das relevanteste Neubausegment auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Viersen. Diese Einschätzung wurde auch von allen befragten Wohnungsmarktakteuren bestätigt. Dabei geht es vor allem um die Schaffung von bezahlbaren Zwei- bis Dreizimmerwohnungen für Alleinlebende und Paarhaushalte mit geringen bis mittleren Einkommen. Zudem konnten in diesem Segment die Wohnbedarfe durch den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren weniger ausreichend gedeckt werden, als etwa im Einfamilienhaussegment. Bis 2030 sollten pro Jahr etwa 150 Wohneinheiten pro Jahr errichtet werden, um den Bedarf zu decken. Hier besteht auch ein noch größerer Handlungsbedarf bis 2025 mit etwa 200 WE pro Jahr, während ab 2025 aufgrund des Rückgangs der Zahl der Haushalt rechnerisch kaum noch neue Vorhaben realisiert werden müssen.

Tabelle 13: Wohnungsbedarf nach Segmenten (2019-2030)

Wohnungsbedarf nach Segmenten				2019-2030 p.a.
Segmente	Stand 2019	2019-2025	2019-2030	
In Ein-/Zweifamilienhäusern	160	550	870	87
<i>Davon Eigenheime</i>	140	510	810	81
<i>Davon Mietobjekte</i>	10	40	60	6
In Mehrfamilienhäusern	790	1.240	1.860	186
<i>Davon Eigentumswohnungen</i>	140	220	340	34
<i>Davon Mietwohnungen (frei finanziert)</i>	230	550	880	88
<i>Davon Mietwohnungen (öffentl. gefördert)</i>	420	470	640	64
Gesamtbedarf	950	1.790	2.730	273

Quelle: Eigene Berechnung,
rundungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen

4.5 Zwischenfazit Wohnungsbedarfsprognose

Die vorliegende städtische Bevölkerungsprognose geht in der Wanderungsvariante von einem Absinken der Bevölkerungszahl um gut 1.300 Personen bzw. 1,7 % bis 2030 aus. Diese Entwicklung geht einher mit einer kräftigen Zunahme der Zahl der ab 65-Jährigen. Die Zahl der Haushalte wird um etwa 850 bzw. 2,2 % zunehmen. Die Diskrepanz zwischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung geht auf den zunehmenden Trend zur Bildung kleinerer Haushalte zurück, der eng mit der beschriebenen Alterung der Haushalte zusammenhängt.

Insgesamt beläuft sich der Wohnungsbedarf bis 2030 auf 2.730 Einheiten. Die zunehmende Zahl kleiner, älterer Haushalte und ein, im Vergleich zum Segment der Einfamilienhäuser, größerer Nachholbedarf im Mehrfamilienhaussegment bedingen einen höheren Bedarf an Wohnungen dieses Segments im Prognosezeitraum. Das wichtigste Teilsegment sind kleine möglichst barrierearme/-freie Wohnungen im bezahlbaren oder öffentlich geförderten Segment. Der größte Teil des ermittelten Wohnungsbedarfs sollte in der ersten Hälfte des Prognosezeitraums von 2019 bis 2025 realisiert werden, um den Nachholbedarf aus den Jahren zuvor zu decken. In der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums kommt hingegen der Nachfragerückgang stärker zum Tragen.

Insgesamt fallen die nun prognostizierten Wohnungsbedarfe ähnlich aus wie im vorherigen Gutachten. Sollten nach dem früheren Gutachten im Zeitraum von 2016 bis 2030 rund 3.570 Wohneinheiten errichtet werden, konnte nun zuzüglich der bereits errichteten 780 Wohneinheiten im Zeitraum von 2016 bis 2019 ein Wohnungsbedarf von 2.730 Wohnungen für den Zeitraum von 2020 bis 2030 ermittelt werden. Bei einer Umsetzung dieser Zielgröße würden im gesamten Zeitraum von 2016 bis 2030 anstatt der ursprünglich anvisierten 3.570 Wohnungen etwa 3.510 Wohnungen realisiert worden sein. Wichtigste Einflussfaktoren sind der hohe Nachholbedarf wegen der hohen Bevölkerungsdynamik der vergangenen Jahre und der mit der Alterung der Haushalte zusammenfallende Trend der zunehmenden Haushaltsverkleinerung über den Prognosezeitraum. Die ermittelten Neubaubedarfe sind zudem abhängig vom zukünftigen Wanderungsgeschehen. Dieses ist aufgrund vieler externer Faktoren (z. B. Zuwanderung durch Geflüchtete in die EU oder Wanderung von Arbeitskräften innerhalb der EU) schwer vorhersagbar. Als Grundlage für diese Wohnungsbedarfsprognose wird die Wanderungsvariante der Bevölkerungsprognose verwendet, die von einem deutlich positiven Wanderungssaldo für die Stadt Viersen ausgeht ohne die Sondereffekte in der Zuwanderung der vergangenen Jahre fortzuschreiben.

5. Gesamtbewertung und Handlungsschwerpunkte

5.1 Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung der Wohnungsmarktsituation in der Stadt Viersen erfolgt im Rahmen der Beantwortung der einleitend aufgeführten Forschungsfragen dieser Untersuchung:

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Viersen entwickelt?
Die Bevölkerungszahl, als grundlegende Kenngröße der Wohnungsnachfrage, hat sich von 2011 bis 2019 um 2 % erhöht, wozu maßgeblich die (Flüchtlings-)Zuwanderung der Jahre ab 2014 beigetragen hat. Gegenwärtig ist eine deutliche Abkühlung dieses kräftigen Bevölkerungswachstums zu beobachten (siehe Kapitel 1.1 und 1.2).
- Wie stellen sich der Wohnbestand und das Wohnungsangebot in der Stadt Viersen dar?
Das Wohnungsangebot bietet eine ausgewogene Mischung an allen wichtigen Teilsegmenten. Mit der kurzfristigen Nachfragesteigerung durch die erhöhte Zuwanderung der Vorjahre konnte die Bautätigkeit nicht mithalten. Dies hat den Druck auf den Wohnungsbestand, v. a. auf das bezahlbare Segment, erhöht. Leerstände wurden fast vollständig abgebaut (siehe Kapitel 2 und 3).
- Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt?
Miet- und Kaufpreise sind seit 2014 in allen Segmenten in Viersen deutlich angestiegen. Diese deutschlandweit zu beobachtende Entwicklung hat alle Teilmärkte in Viersen erfasst, insbesondere Eigentumsobjekte und Wohnungen im Neubau (siehe Kapitel 2.2).
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt, insbesondere im Hinblick auf preisgünstiges Wohnen?
Preisgünstige Wohnungsangebote sind in Viersen nach wie vor vorhanden, allerdings fehlen Wohnungen für kleine Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit einer bedarfsgerechten Ausstattung (siehe Kapitel 2.3).

- Wie ist die Situation im Segment des preisgünstigen Wohnens derzeit zu bewerten?
Seit 2013 ist die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine für kleine Haushalte stark angestiegen. Das Abschmelzen des geförderten Wohnungsbestands konnte seit 2017 gestoppt werden, allerdings sind weitere Anstrengungen nötig, um den Bestand bis 2030 trotz auslaufender Bindungen stabil zu halten (siehe Kapitel 3).
- Wie wird sich der Wohnraumbedarf in Zukunft entwickeln?
Ausgehend von der nun erstellten Wohnungsbedarfsprognose wird die Nachfrage nach Wohnraum bis 2030 über alle Segmente hinweg zunehmen. Besonders gefragt werden Angebote im Mehrfamilienhaussegment sein, da die Nachfrage von einer Erhöhung der Zahl kleiner Haushalte getrieben wird (siehe Kapitel 4).
- Welche zusätzlichen Wohnformen werden für welche Nachfragegruppen benötigt?
Insgesamt verfügt die Stadt Viersen aufgrund der Größe des Wohnungsmarktes über ein breit gefächertes Wohnungsangebot für alle Nachfragegruppen. Dieses bestehende Angebot sollte in allen Bereichen ergänzt werden (siehe Kapitel 4.4).
- Welche Handlungsbedarfe ergeben sich für die Stadtentwicklung im Vergleich zu den Ergebnissen des Handlungskonzeptes Wohnen und dessen I. Teilfortschreibung?
Siehe nachfolgendes Kapitel 5.2.

5.2 Überprüfung der Handlungsschwerpunkte und Anpassung der Strategieempfehlungen

Im Ergebnis hat keines der Leitziele aus dem Handlungskonzept Wohnen von 2014 seine Relevanz grundsätzlich verloren. Einige Leitziele haben im Hinblick auf die nun erfolgte Aktualisierung der Datengrundlage und der Prognose gegenüber anderen Leitziele an Relevanz gewonnen. Diese sind wie folgt in der nachfolgenden Aufstellung dargestellt:

-  Leitziel hat Relevanz behalten
-  Leitziel hat an Relevanz gewonnen

Zudem wurden aus der Vielzahl an Maßnahmen zu jedem Leitziel aus dem HK Wohnen 2014 die auf Basis der nun über die Wohnungsmarktsituation in Viersen gewonnen Erkenntnisse wichtigsten Maßnahmen als „Schlüsselmaßnahmen“ aufgeführt und erläutert.

Handlungsfeld Wohnungsneubau		
Leitziel	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Fortführung des Neubaus von Eigenheimen (87 WE pro Jahr) und Eigentumswohnungen (34 WE pro Jahr)		Gezielte Angebote für einkommensstärkere Haushalte auf kleinen hochwertigen B-Plan-Gebieten bzw. auf Nachverdichtungs- und Umnutzungsflächen bereit halten
		Gezielte Angebote für Best Ager und Senioren in Form von barrierefreien Eigenheimen und Eigentumswohnungen schaffen
Wohnungsneubau von frei finanzierten Mietwohnungen und -häusern mit modernen Ausstattungsqualitäten (88 WE pro Jahr)		Wohnungsneubau mit Fokus auf kleine Wohnflächen bis 60 m ² und Wohnungen ab 80 m ² auf innerstädtischen Flächenpotenzialen bzw. durch Abriss frei werdende Flächen bei breiter Zielgruppenansprache
Förderung und Erhalt der Lebensqualität im Alter sowie Sicherung ausreichender und bedarfsgerechter Angebote für das Wohnen im Alter		Neubau altersgerechter Wohnungen zur Miete (ohne Serviceleistungen)
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Der Wohnungsneubau wird auf Basis der angepassten Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 vergleichbar hoch ausfallen, wie im HK Wohnen ermittelt. Wohnungsneubau bleibt damit ein sehr wichtiges Handlungsfeld, um ergänzende Angebote in angespannten Teilmärkten (für kleine Haushalte und Senioren) und neuwertige Ausstattungsqualitäten für wichtige Zielgruppen (anspruchsvolle Familienhaushalte, ältere Haushalte, die ihr Eigenheim freiziehen und den Generationenwechsel anstoßen) anbieten zu können. Dabei sollten bis 2030 Neubauvorhaben mit einem geringen Flächenverbrauch in langfristig relevanten, möglichst integrierten Lagen bevorzugt werden, um bestehende Quartiere zu stärken und vorhandene Infrastrukturen auszulasten.</p>		

Handlungsfeld Wohnungsbestand und Innenentwicklung		
Leitziel	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Erneuerung des Bestands und bedarfsgerechte Anpassung		Bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände um älteren Haushalten einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen
		Rückbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz als Instrument der Marktberreinigung sowie zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und städtebaulicher Qualitäten
Mobilisierung und Sensibilisierung privater Eigentümer		Niederschwellige Angebote: Wege zu Förderprogrammen aufzeigen (z. B. Auslegung entsprechender Flyer, Links auf der Homepage)
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Die altersgerechte Bestandsentwicklung ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Zahl älterer Haushalte von zentraler Bedeutung für die Stadt Viersen. Die Neubautätigkeit kann den Bedarf an barrierearmen Wohnungen nicht decken, zudem möchten viele ältere Menschen ihre Wohnungen und damit evtl. ihr räumliches und soziales Umfeld nicht verlassen. Große Wohnungsunternehmen reagieren schon länger auf diesen Trend, doch auch private Selbstnutzer und Kleinvermieter müssen für diese Herausforderung stärker sensibilisiert werden. Zugleich sollten nicht marktgängige Wohngebäude durch zielgruppengerechte Neubauten ersetzt werden. Das gilt auch für Gewerbeobjekte. Gerade solche Objekte mit nicht mehr benötigten bzw. nicht mehr marktgängigen Einzelhandels- oder Gastronomieflächen in zentralen Lagen eröffnen Möglichkeiten zum Ersatzneubau mit Wohnraum zumindest in den oberen Geschossen, so dass an attraktiven Standorten ohne Flächenverbrauch Wohnraum geschaffen werden kann.</p>		

Handlungsfeld Sozialer Wohnungsneubau		
Leitziel	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums	✓ ✓	Neubau von preisgebundenen Wohnungen v. a. für Single- und Familienhaushalte (64 WE pro Jahr)
Vermeidung von zu hohen Unterkunfts-kosten aufgrund steigender Energiekosten	✓	Gezielte energetische Erneuerung von Bestandsgebäuden unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel (z. B. KfW-Kredit/Zuschuss Energieeffizient Sanieren)
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Neubau von preisgebundenen Wohnungen ist wegen des Auslaufens von Bindungen und dem stetig steigenden Bedarf bezahlbaren Wohnens für kleine Haushalte (siehe Steigerung Anzahl kleiner Haushalte an Bedarfsgemeinschaften) unerlässlich. Energetische Sanierungen können zudem helfen, die in der jüngeren Vergangenheit deutlich erhöhte „zweite Miete“, also die Mietnebenkosten, zu dämpfen. Auch hier haben große Wohnungsunternehmen häufig frühzeitig reagiert, während private Eigentümer für diese Herausforderungen stärker sensibilisiert werden müssen. Zudem ist es möglich auslaufende Sozialbindungen bei der NRW.Bank zu verlängern.</p>		

Handlungsfeld Quartiersentwicklung		
Leitziel	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Das Wohnquartier als strategische Handlungsebene	✓	Entwicklung von Quartiersstrategien zur Förderung des generationenübergreifenden Wohnens und der Stärkung von Nachbarschaften
Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren	✓	Zugehende Beratung, die Handlungsalternativen für ältere Eigenheimbesitzer aufzeigt
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Starke Quartiere mit funktionierenden Nachbarschaften bilden für alle Bewohner einen Mehrwert beim Wohnen. Ältere Haushalte oder Haushalte mit Kindern können von Mehrgenerationsansätzen im Quartier profitieren. Zudem werden Betreuungsinfrastrukturen, wie etwa Pflegeeinrichtungen durch den längeren Verbleib im Quartier entlastet werden. Im Hinblick auf die steigende Anzahl kleiner Haushalte in Viersen ist die Quartiersentwicklung relevant, denn gerade für kleine Haushalte finden sich wichtige Bezugspunkte und -personen nicht in den eigenen Wohnungen, sondern im Quartier. Für einen gelingenden Generationenwechsel, der in vielen älteren Quartieren in Viersen anstehen wird, sind möglichst standortnahe Wohnalternativen (im Quartier oder Stadtteil) sowie eine intensive Begleitung der Haushalte relevant.</p>		

Handlungsfeld Wohnbauflächenentwicklung		
Leitziel	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot in den Stadtteilen		Fokussierung der Ausweisung neuer Wohngebiete auf Standorte der Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenzialen
		Flächenvergabe als Konzeptvergabe zur nachfragegerechten und zielgruppengerechten Entwicklung von Flächenpotenzialen
Erhöhung der Markttransparenz über langfristige Wohnbauflächenpotenziale		Erfassung von Baulücken und Leerständen, um Wohnbaupotenziale zu identifizieren und gemeinsam mit Eigentümern und Investoren bzw. Wohnungsunternehmen entsprechenden Nutzungen zuzuführen.
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Um die Zielvorgaben im Neubau erfüllen zu können, sollten kommunale Flächen möglichst in Konzeptvergabeverfahren vergeben werden. Dies gilt insbesondere für die Schaffung bezahlbarer bzw. geförderter Wohneinheiten. Eine Fokussierung auf die Innenentwicklung und Umnutzung bestehender Bauflächen ist vorteilhaft, auch um bestehende Quartiere zu erhalten und vorhandene Infrastrukturen langfristig auszulasten. Wegen des hohen Neubaubedarfs müssen ergänzend auch größere Neubauvorhaben auf neuen Flächen geprüft werden.</p>		

Handlungsfeld weiche Standortfaktoren		
Leitziel	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Verbesserung des Images als Wohnstandort mithilfe der Schaffung von innovativen Wohnangeboten und der Verknüpfung mit stadtentwicklungspolitischen Fragen		Realisierung innovativer Wohnstandorte, z. B. Klimaquartiere, Tiny Housing oder Mehrgenerationenwohnen, als Leuchtturmprojekte ergänzend zum an der quantitativen Bedarfsdeckung ausgerichteten Neubau aus dem Handlungsfeld „Wohnungsneubau“.
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Insbesondere für anspruchsvolle Wohnhaushalte (gutverdienende Familienhaushalte, junge Doppelverdiener-Paare oder Best Ager) sind das Image einer Stadt oder von Einrichtungen im Wohnumfeld (z. B. Schulen) wichtige Parameter bei der Wohnortwahl. Diese Haushalte können sich zwar gut mit Wohnraum versorgen, sollten aber im Sinne einer ausgewogenen Sozialstruktur in den Quartieren nicht vernachlässigt werden.</p>		

Handlungsfeld Verstetigung und Monitoring		
Leitziel	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Langfristige lokale Verankerung sicherstellen	✓	Reaktivierung der Kommunikationsstrukturen für die weitere Umsetzungsbegleitung des Handlungskonzeptes Wohnen
Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung	✓	Zielgerichtete Verwendung der Ergebnisse aus der fortlaufenden Wohnungsmarktbeobachtung als Basis der wohnungspolitischen und planerischen Entscheidungsprozesse
Umsetzungsmonitoring des Handlungskonzeptes Wohnen	✓	Monitoring der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen fortführen (v. a. Abgleich der formulierten Ziele mit dem erreichten Umsetzungsstand)
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Die sich kurzfristig ändernden Rahmenbedingungen der letzten Jahre, mit zunächst deutlich gesteigener und dann stark rückläufiger Zuwanderung, haben die Relevanz einer regelmäßigen Wohnungsmarktbeobachtung, verbunden mit einer raschen Anpassung und Umsetzung der Zielvorgaben, verdeutlicht. Alle Leitziele haben somit eine hohe Priorität für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung.</p>		

6. Glossar

Angebotsmietpreis oder Angebotskaufpreis

Der Angebotsmietpreis ist der Preis, der in einem Wohnungsinserat vom Verkäufer genannt wird. Bei der Betrachtung von Mietpreisen ist deutlich zwischen Angebots- und Bestandsmietpreis zu unterscheiden. Vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten zahlen Bestandsmieter geringere Mieten als Haushalte, die eine Wohnung neu anmieten.

Angebotsüberhang

Der Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Wenn von Angebotsüberhang gesprochen wird, ist die Zahl der Wohnungsangebote höher als die der Bedarfe.

Bauüberhang

Der Bauüberhang bezeichnet die Anzahl bereits genehmigter, aber noch nicht als fertiggestellt gemeldeter Wohneinheiten im Neubau zu einem bestimmten Stichtag. Daraus ergibt sich eine Anzahl an Wohneinheiten, die potenziell relativ kurzfristig auf den Wohnungsmarkt kommen könnte.

Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf beschreibt die künftigen Wohnungsabgänge.

Demografischer Wandel

Im Allgemeinen beschreibt der demografische Wandel die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung. In Deutschland verläuft der Trend zu einer alternden Bevölkerung. Grund hierfür sind in erster Linie eine geringe Geburtenrate bei sich erhöhender Lebenserwartung. Ebenfalls haben die Wanderungen einen Effekt auf die Bevölkerungsstruktur. Die Folgen des demografischen Wandels werden in vielen Bereichen sichtbar (werden): bspw. Arbeitsmarkt, Konsum, Pflege, Versicherungen oder auch Wohnungsmarktentwicklung.

Fluktuationsreserve

Um das Funktionieren und die Flexibilität des Wohnungsmarktes zu gewährleisten, ist eine Leerstandreserve (Fluktuationsreserve) – je nach Wohnungsmarktsituation von ca. 2 % bis 3 % sinnvoll. Für die Stadt Viersen wurde die Fluktuationsreserve mit 2,5 % festgesetzt.

Haushaltsgenerierung

Bei der Haushaltsgenerierung werden Merkmale aus unterschiedlichen Datenquellen kombiniert, analysiert und zu Haushalten in Wohnungen zusammengeführt, um von der Bevölkerungszahl ausgehend die Zahl der Haushalte zu berechnen. Für die Ermittlung der Zahl der Haushalte wurden die Ergebnisse des Haushaltsgenerierungsverfahrens der Stadt Viersen genutzt

HK Wohnen = Handlungskonzept Wohnen

Nachholbedarf

Der Nachholbedarf ergibt sich aus einer bereits bestehenden Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten im Basisjahr einer Wohnungsmarktprognose. Ein Nachholbedarf besteht, wenn die Zahl der nachfragenden Haushalte höher ist als die der verfügbaren Wohnungen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Für die Bevölkerungsentwicklung sind neben den Wanderungen (Zu- und Fortzüge) die Geburten und Sterbefälle verantwortlich. Die Geburten und Sterbefälle beschreiben die natürliche Entwicklung der Bevölkerung.

Neubaubedarf

Der Neubaubedarf entspricht den laut Prognose zu errichtenden Wohnungen.

„Nullvariante“

Ergänzend zur „Wanderungsvariante“ weitere Variante der städtischen Bevölkerungsprognose, die von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo der Stadt Viersen im Prognosezeitraum ausgeht.

Prognose

Eine Prognose ist eine Voraussage der zukünftigen Entwicklung unter Setzung von gewissen Annahmen.

Singularisierung

Singularisierung bedeutet, dass eine stetig wachsende Zahl an Personen allein einen Haushalt bildet. In Deutschland wird dieses vor allem dadurch beeinflusst, dass im Alter immer mehr Menschen allein leben.

Soziale Wohnraumförderung

Mit der sozialen Wohnraumförderung fördern die Bundesländer die Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Starterhaushalt

Junge Haushalte, die als Auszubildende, Studierende oder Berufsanfänger in der Regel über ein geringes Budget verfügen und daher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

„Wanderungsvariante“

Variante der städtischen Bevölkerungsprognose, die von einem positiven Wanderungssaldo der Stadt Viersen im Prognosezeitraum ausgeht. Grundlage der in der I Teilfortschreibung des HK Wohnen sowie der in diesem Gutachten vorgenommenen Wohnungsmarktprognose.

Wohneinheit (WE)

Der Begriff umfasst alle Wohnungen, unabhängig davon, ob es sich um eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus oder Ein- und Zweifamilienhaus handelt.

Wohnraumbedarfsanalyse (WRBA)

Der Begriff Wohnraumbedarfsanalyse umfasst die Analyse des Status Quo und der vergangenen Entwicklung auf einem Wohnungsmarkt in der Regel ohne prognostische Aussagen oder Ableitung von Empfehlungen (in diesem Gutachten Kapitel 1 bis 3). Ist damit häufig ein Teilbaustein eines Handlungskonzeptes Wohnen.

Wohnungsmarktrelevante Haushalte

Wohnungsmarktrelevante Haushalte umfassen auch Personen mit Nebenwohnsitz. Nicht enthalten sind jedoch Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem normalen Wohnungsmarkt auftreten.

Wohnungsmarktrelevante Wohnungen

Wohnungsbestand ohne Wohnungen in Wohnheimen und Ferienwohnungen (eigene Berechnung auf Basis Zensus, Landesbetrieb IT.NRW)

Zusatzbedarf

Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß Haushaltsprognose.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Büro Berlin

Axel Springer Straße 54A
10117 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de