

Wohnungswirtschaftliches Handlungskonzept für die Stadt Neukirchen-Vluyn

Hamburg | 2019



Quelle: GEWOS

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	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	6
1. Hintergrund und Vorgehen	7
2. Trends auf den Wohnungsmärkten.....	9
3. Analyse der Rahmenbedingungen	12
3.1 Lage und Anbindung der Stadt	12
3.2 Beschäftigungsentwicklung.....	13
3.3 Pendlerverflechtung	14
3.4 Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger.....	17
3.5 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	18
4. Wohnungsangebot	26
4.1 Wohnungsbestand.....	26
4.2 Wohnungsbautätigkeit.....	29
4.3 Geförderter Wohnungsbestand.....	31
4.4 Miet- und Kaufpreise	32
5. Haushaltsbefragung	37
5.1 Vorgehen und Methodik	37
5.2 Derzeitige Wohnsituation der Haushalte	37
5.3 Wohnwünsche und Umzugsabsichten der Haushalte	42
6. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2030.....	48

6.1 Vorgehen und Methodik	48
6.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose	49
6.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose	51
6.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf	53
7. Analyse des preisgünstigen Wohnraums	58
7.1 Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage	58
7.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage	60
8. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes.....	62
9. Handlungsempfehlungen.....	64
9.1 Bedarfsgerechter Wohnungsneubau.....	64
9.2 Bestands- und Quartiersentwicklung.....	67
9.3 Preisgünstiger Wohnraum für relevante Zielgruppen	69
10. Glossar.....	75
11. Anhang.....	77

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Stadt Neukirchen-Vluyn.....	12
Abbildung 2: Relative Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (2011-2018; Index: 2011=100).....	13
Abbildung 3: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in €/Jahr (2011-2018).....	14
Abbildung 4: Pendlersaldo in Neukirchen-Vluyn (2011-2018).....	15
Abbildung 5: Pendlersaldo von Neukirchen-Vluyn mit übrigen Kommunen in Nordrhein-Westfalen (2018).....	16
Abbildung 6: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (2011-2018).....	17
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in Neukirchen-Vluyn nach Haupt- und Nebenwohnsitzen (2011-2018).....	19
Abbildung 8: Geburten und Sterbefälle in Neukirchen-Vluyn (2011-2018).....	20
Abbildung 9: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Alter (Deutschland).....	21
Abbildung 10: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Neukirchen-Vluyn (2011-2018).....	22
Abbildung 11: Wanderungssalden von Neukirchen-Vluyn mit Kommunen in NRW (2011-2017).....	23
Abbildung 12: Wanderungsbilanz in Neukirchen-Vluyn nach Altersklassen (Jahresdurchschnitt der Jahre 2011-2018).....	24
Abbildung 13: Altersstruktur in Neukirchen-Vluyn (2011 und 2018).....	25
Abbildung 14: Wohnungsbestand in Neukirchen-Vluyn nach Gebäudetyp und Eigentumsform.....	26
Abbildung 15: Leerstehendes und sanierungs- oder abrissbedürftiges Wohngebäude am Vluynner Nordring.....	27
Abbildung 16: Baualtersstruktur der Wohneinheiten in Neukirchen-Vluyn.....	28
Abbildung 17: Beispiele verschiedener Quartierstypen in Neukirchen-Vluyn.....	29
Abbildung 18: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Neukirchen-Vluyn.....	30
Abbildung 19: Realisierte und im Bau befindliche Wohnhäuser Niederberg-Areal.....	31
Abbildung 20: Entwicklung von Angebotspreisen in Neukirchen-Vluyn nach Segmenten (Index: 2014=100).....	32
Abbildung 21: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße und Bestand/Neubau in Neukirchen-Vluyn (2014-2018).....	33
Abbildung 22: Angebotsmietenstruktur in Neukirchen-Vluyn nach Stadtteilen (2018).....	34
Abbildung 23: Angebotskaufpreise in € für Einfamilienhäuser in Neukirchen-Vluyn.....	35
Abbildung 24: Angebotskaufpreise in €/m ² für Eigentumswohnungen in Neukirchen-Vluyn (2014-2018).....	36
Abbildung 25: Erneuerungsbedarf an Wohnung/Gebäude.....	37
Abbildung 26: Konkrete Erneuerungsbedarfe an Wohnung/Gebäude.....	38
Abbildung 27: Zufriedenheit der Befragten mit dem Wohnumfeld.....	40
Abbildung 28: Zufriedenheit der Befragten mit der Wohnsituation insgesamt.....	41
Abbildung 29: Umzugsabsichten der befragten Haushalte.....	42
Abbildung 30: Umzugsgründe der befragten Haushalte.....	43
Abbildung 31: Präferierter Gebäudetyp der umzugswilligen Haushalte.....	44
Abbildung 32: Wohnpräferenzen der Befragten zu Lage und Baustandard.....	45
Abbildung 33: Präferiertes Umzugsziel der umzugswilligen Haushalte.....	46
Abbildung 34: Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnsituation in Neukirchen-Vluyn.....	47
Abbildung 35: Veränderung der Altersstruktur (2018-2030).....	51
Abbildung 36: Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz für Neukirchen-Vluyn (2018-2030).....	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Neubauwohnungen (2011-2018) im Vergleich zum Wohnungsbestand (2011).....	31
Tabelle 2: Nettowohnkosten und Wohnkostenbelastung der befragten Haushalte	39
Tabelle 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Altersgruppen in Neukirchen-Vluyn (2018-2030).....	50
Tabelle 4: Haushaltsprognose für Neukirchen-Vluyn (2018-2030).....	52
Tabelle 5: Wohnungsmarktbilanz für Neukirchen-Vluyn (2018, 2025 und 2030).....	56
Tabelle 6: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres	60

1. Hintergrund und Vorgehen

Die Stadt Neukirchen-Vluyn möchte eine aktive Wohnungspolitik zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung vorantreiben. Zentrales Element ist die Schaffung eines bedarfsgerechten und ausgewogenen Wohnungsangebotes für alle Zielgruppen. Insbesondere soll der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum geprüft werden. Vor diesem Hintergrund wurde mit diesem Gutachten ein Wohnungswirtschaftliches Handlungskonzept erstellt. Das Konzept trägt gegenwärtigen und zukünftigen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur Rechnung, die sich aus dem Einfluss des demografischen Wandels und dem Zuzug neuer Zielgruppen für den Wohnungsmarkt der Stadt ergeben.

Ziel: Aktive Wohnungspolitik

Um die Entscheidungsbasis für die handelnden Akteure zu fundieren, ist es notwendig, durch abgesicherte Analysen und Prognosen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung die Handlungsbedarfe zu identifizieren. Die Stadt Neukirchen-Vluyn möchte auf die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig sowie nachhaltig reagieren und hat vor diesem Hintergrund GEWOS mit der Erstellung eines Konzeptes mit einem besonderen Fokus auf das preisgünstige Segment beauftragt. Ziel war die Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation, insbesondere auch für Transferleistungsempfänger und Haushalte mit geringerem Einkommen. Damit soll eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes geschaffen werden.

Konzeptionelle Grundlage

Das Wohnungswirtschaftliche Handlungskonzept kann zudem Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen sein. Das Land fördert den Neu- und Umbau von Wohnungen für Menschen, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die Wohnraumförderung hat darüber hinaus zum Ziel, den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen und den erforderlichen Klimaschutz zu gewährleisten. Um einen zielgerichteten Einsatz der Fördermittel sicherzustellen, müssen die Kommunen ein Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung vorlegen, mit dem ein Bedarf an preiswertem Wohnraum nachzuweisen ist. Mit der Vorlage dieses Gutachtens kann dieser Bedarf in Neukirchen-Vluyn nachgewiesen und damit die Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln gelegt werden.

Fördermittel des Landes

Das Wohnungswirtschaftliche Handlungskonzept für die Stadt Neukirchen-Vluyn wurde in einem mehrstufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

3-stufiger Prozess

- die Wohnungsmarktanalyse
- die Haushaltsbefragung
- die Vertiefungsanalyse des preisgünstigen Wohnraums
- die Wohnungsmarktprognose und

- die Handlungsempfehlungen

In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Grundlage waren Daten- und Dokumentanalysen.

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf die folgenden Quellen zurückgegriffen:

Datengrundlagen

- Stadt Neukirchen-Vluyn
- Landesbetrieb IT NRW
- Zensus 2011

Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen folgenden Daten verwendet:

- Angebotsmieten, Kaufpreise – Immobilienscout24
- Arbeitsmarkt – Agentur für Arbeit
- Kaufkraft – Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Zudem sind Informationen aus Expertengesprächen sowie aus Presse- und Internetrecherchen einbezogen worden. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung.

In einer schriftlichen Befragung mit einem verwertbaren Rücklauf von 420 Antworten konnten Angaben zur derzeitigen Wohnsituation, zu Wohnwünschen und zu Umzugspräferenzen von Haushalten in Neukirchen-Vluyn ermittelt werden. Diese Ergebnisse wurden differenziert nach Haushaltsmerkmalen ausgewertet, so dass kleinräumige und zielgruppenspezifische Informationen zum Wohnungsmarkt in Neukirchen-Vluyn abgeleitet werden konnten.

Haushaltsbefragung

Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz ist eine Wohnungsmarktprognose bis 2030 erstellt worden. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt und somit der Neubaubedarf quantifiziert.

Wohnungsmarktprognose bis 2030

2. Trends auf den Wohnungsmärkten

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier:

Neue Herausforderungen

1. Folgen der Suburbanisierung
2. Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
3. Demografische Entwicklung
4. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
5. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
6. Energetischer Modernisierungsbedarf
7. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese bundesweiten Entwicklungen näher erläutert werden.

Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Auch heute noch ist das Eigenheim am Stadtrand oder in der Umlandgemeinde der bevorzugte Gebäudetyp bei jungen Familien. Dabei möchte man jedoch nach dem Fortzug aus der Großstadt nicht mehr komplett auf Urbanität verzichten. Umlandgemeinden mit lebendigen Quartieren und kompakte Eigenheime auf kleineren Grundstücken sind unter jungen Stadt-Umland-Wanderern beliebt. Zugleich leben viele frühere Stadt-Umland-Wanderer noch immer in den großen Eigenheimen aus der Familienphase. Umzüge in kleinere Wohnungen innerhalb ihrer angestammten Wohnquartiere scheitern meist an einem fehlenden Wohnungsangebot.

Renaissance der Städte und Umlandwanderung

Zusätzlich hat die Finanzkrise in der Eurozone Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr. Diese Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Zusätzlich zu den Effekten des Zinsniveaus hat die Einführung des Baukindergeldes, also der staatlichen Förderung des Wohneigentumserwerbs durch Familienhaushalte, in 2018 zu einer spürbaren Erhöhung der Nachfrage in diesem Segment geführt.

Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt sichtbar. Von diesem Prozess sind insbesondere ländliche Regionen betroffen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten. Aber auch in prosperierenden Städten können kleinräumig, z. B. in zentralen Lagen oder monostrukturierten Einfamilienhausgebieten, ähnliche Alterungsprozesse auftreten. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren in der Stadt Neukirchen-Vluyn kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein.

Anteil älterer Einwohner steigt

Seit Jahren setzt sich eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2011 auf 40 %. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren: Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Wandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische Kernfamilie als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder in einer Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

Trend zur Haushaltsverkleinerung

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzziele der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 40 Jahre und dementsprechend vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden.

Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes

Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Seit 2002 ist in Deutschland ein weiterer Rückgang von über 25 % zu beobachten. Der Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Deutschland wurde bis 1988 errichtet. Die Bindungen laufen in der Regel nach 20 bis 30 Jahren aus. Damit wird sich in den kommenden Jahren die Zahl der Sozialwohnungen weiterhin deutlich verringern. Zusätzlich haben in vielen Städten und Gemeinden im gesamten Bundesgebiet inzwischen auch Haushalte mit höheren Einkommen Probleme eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden. Auch für diese Zielgruppe muss nun verstärkt preisgünstiger Wohnraum außerhalb der Förderinstrumente der Bundesländer geschaffen werden.

Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

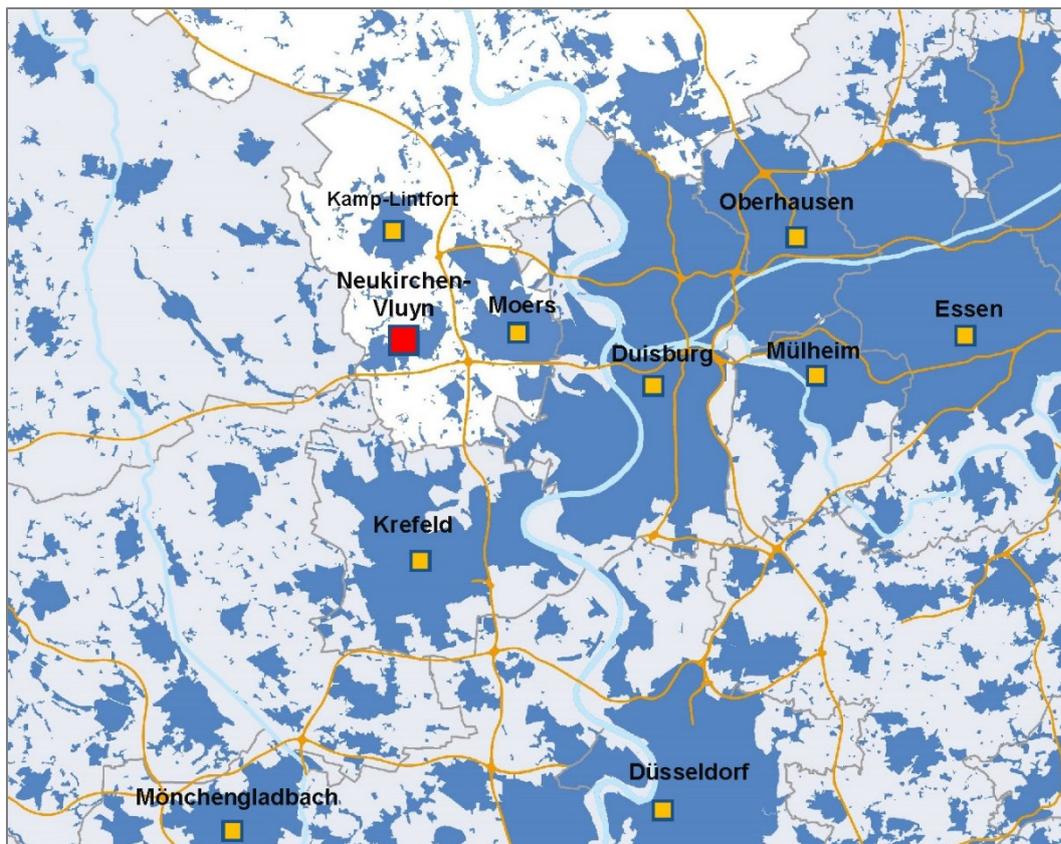
3. Analyse der Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Anbindung der Stadt

Die Stadt Neukirchen-Vluyn liegt im Süden des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie grenzt im Westen an die Kreise Kleve und Viersen sowie im Süden an die kreisfreie Stadt Krefeld. Weitere Nachbarstädte sind Kamp-Lintfort im Norden und Moers im Osten.

Lage Neukirchen-Vluyn

Abbildung 1: Lage der Stadt Neukirchen-Vluyn



Quelle: GEWOS
Kartengrundlage: Regiograph

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Bundesautobahnen 40 (Venlo-Dortmund) und 57 (Nimwegen-Köln). Im Öffentlichen Nahverkehr verfügt die Stadt Neukirchen-Vluyn über mehrere Busverbindungen in die umgebenden Städte Duisburg, Kamp-Lintfort, Krefeld und Moers. Über eine Bahnanbindung verfügt die Stadt aktuell nicht.

Anbindung ans überregionale Verkehrsnetz

Laut der Klassifizierung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) weist der Kreis Wesel städtische Strukturen auf. Gleichwohl existieren hier auch ländlich geprägte Umlandgemeinden. Der Kreis Wesel und somit die Stadt Neukirchen-Vluyn gehören zusammen mit drei weiteren Kreisen und elf

Städtischer Kreis in der Metropole Ruhr

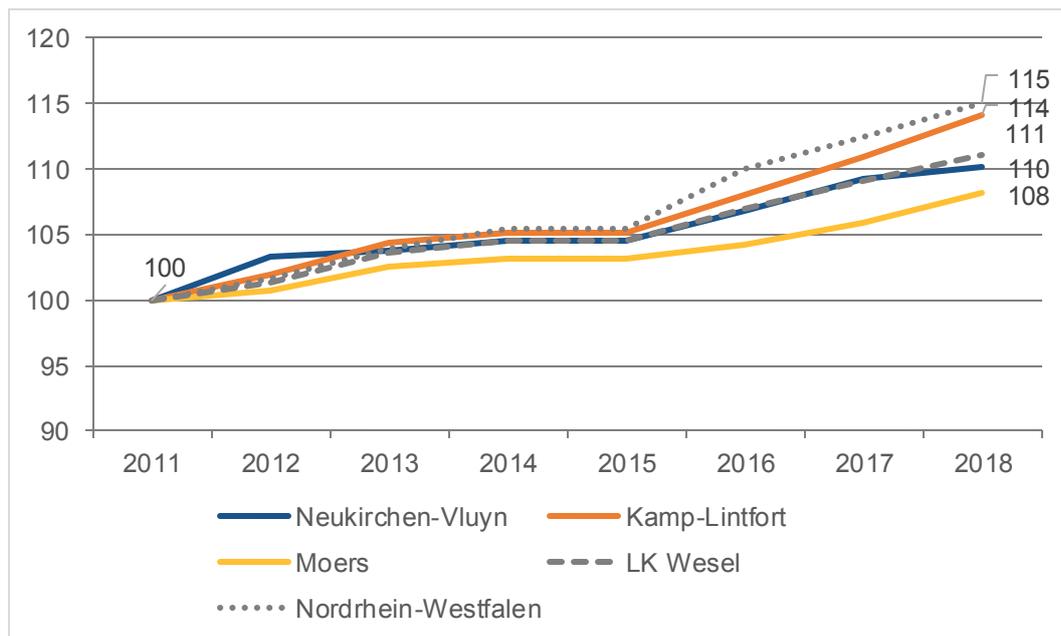
kreisfreien Städten dem Regionalverband Ruhr an. Der Verband fördert die interkommunale Zusammenarbeit u. a. im Bereich der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung. Der Regionalverband fungiert zudem als Träger der Regionalplanung und erstellt ein Siedlungsflächenmonitoring. Über diese Aktivitäten ist der Kreis Wesel in die Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung der Metropole Ruhr eingebunden.

3.2 Beschäftigungsentwicklung

In Neukirchen-Vluyn stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 8.872 im Jahr 2011 um 905 Personen bzw. 10 % auf 9.777 im Jahr 2018. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis Wesel durchschnittlich um 11 % und im Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen um 15 %. Der Anstieg in Neukirchen-Vluyn ist somit weniger dynamisch als in der Region insgesamt. Im Vergleich zu den Nachbarstädten ist die Entwicklung in Neukirchen-Vluyn positiver als in Moers mit 8 % und weniger dynamisch als in Kamp-Lintfort mit 14 %.

Vergleich der Beschäftigtenzahlen am Wohnort

Abbildung 2: Relative Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (2011-2018; Index: 2011=100)



Quelle: Agentur für Arbeit

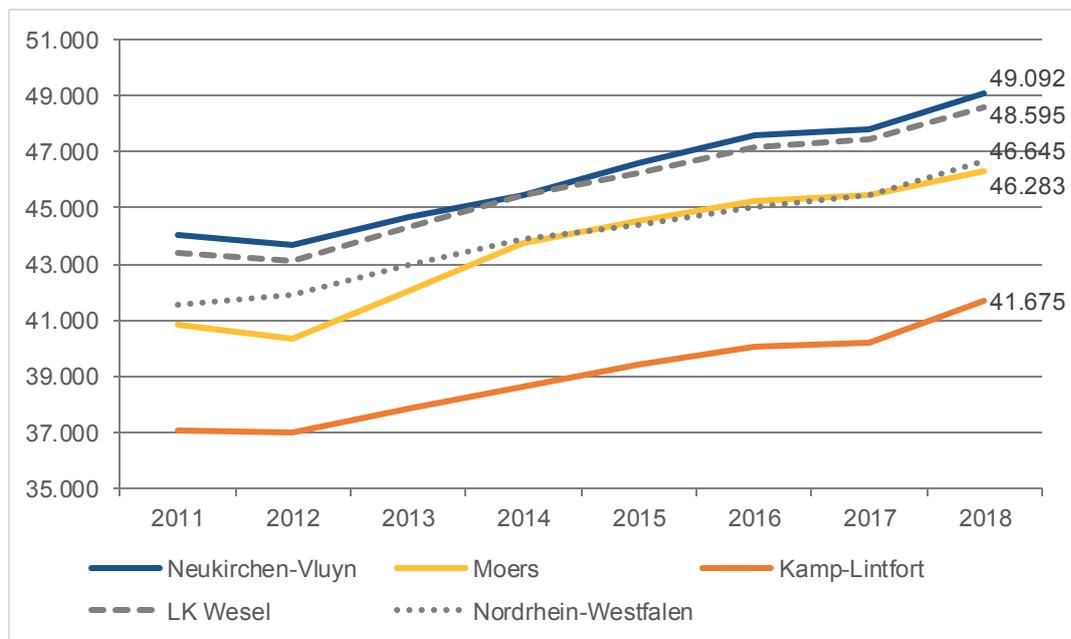
Die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt lag in Neukirchen-Vluyn im Jahr 2018 bei knapp 49.100 €. Damit liegt die Kaufkraft in der Stadt leicht höher als der Durchschnitt des Kreises Wesel mit etwa 48.600 € oder der Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen mit knapp 46.650 €. In den Nachbarstädten Moers mit ca. 46.280 € und insbesondere Kamp-Lintfort mit ungefähr 41.680 € liegt die Kaufkraft der Haushalte deutlich unter dem Wert der Stadt Neukirchen-Vluyn.

Überdurchschnittliche Kaufkraft

Seit dem Jahr 2011 ist die Kaufkraft in Neukirchen-Vluyn von 44.020 € um etwa 5.080 € bzw. 12 % angestiegen. Mit diesem Zuwachs liegt die Stadt im Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Kreis Wesel mit einem Anstieg von ebenfalls jeweils 12 %. Einen ähnlich hohen Zuwachs, wenn auch auf einem niedrigeren Ausgangsniveau, verzeichnen die Städte Moers und Kamp-Lintfort.

Entwicklung der Kaufkraft ähnlich dynamisch wie in NRW insgesamt

Abbildung 3: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in €/Jahr (2011-2018)



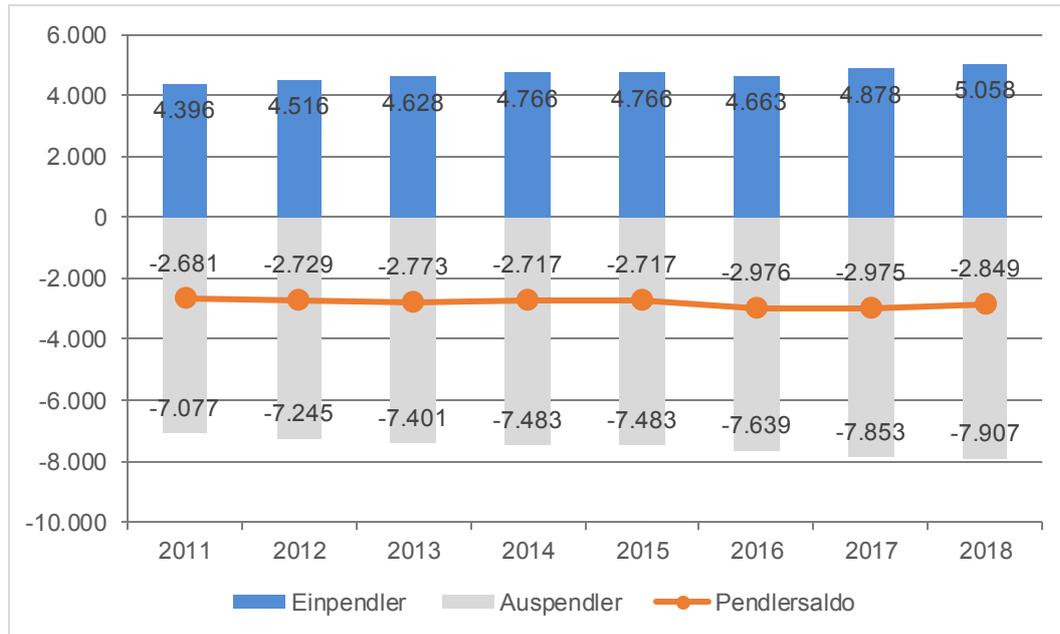
Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

3.3 Pendlerverflechtung

Die Anzahl der Einpendler stieg in Neukirchen-Vluyn von 2011 bis 2018 von 4.396 um 662 bzw. 15 % auf 5.058. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Auspendler von 7.077 um 830 bzw. 12 % auf 7.907. Der Pendlersaldo war damit über den beobachteten Zeitraum negativ, da deutlich mehr Menschen zu ihrem Arbeitsplatz aus der Stadt auspendeln, als Menschen von außerhalb zu ihrem Arbeitsplatz in die Stadt einpendeln. Dieser Auspendlerüberhang vergrößerte sich seit 2011 um 168 Personen und lag in 2018 bei 2.849 Beschäftigten.

Hoher Auspendlerüberhang

Abbildung 4: Pendlersaldo in Neukirchen-Vluyn (2011-2018)



Quelle: Agentur für Arbeit

Die Auspendlerquote für Neukirchen-Vluyn lag in 2018 bei 81 %. Das bedeutet, dass etwa vier von fünf in Neukirchen-Vluyn wohnenden Beschäftigten ihren Arbeitsplatz außerhalb der Stadt haben, während nur einer von fünf in der Stadt wohnenden Beschäftigten auch in Neukirchen-Vluyn selbst arbeitet. In Kamp-Lintfort mit 76 % und Moers mit 68 % liegen die Auspendlerquoten niedriger. Über eine hohe Auspendlerquote wie in Neukirchen-Vluyn verfügen in der Regel Umlandstädte und -gemeinden, die vom Arbeitsplatzangebot nahegelegener Städte profitieren und, insbesondere für Familien mit Kindern, attraktive Bedingungen in Bezug auf das Wohnumfeld und die Immobilienpreise verfügen.

Auspenderquote von 81 %

In einem weiteren Analyseschritt wurden die Pendlersalden von Neukirchen-Vluyn für das Jahr 2018 nach Arbeitsort der Auspendler bzw. Wohnort der Einpendler differenziert betrachtet. Die räumliche Verteilung von positiven und negativen Pendlersalden zeigt, dass in die großen Städte der Region mehr Menschen zur Arbeit aus Neukirchen-Vluyn auspendeln, als von dort zur Arbeit einpendeln. Am höchsten war dieser Auspendlerüberschuss mit der Stadt Duisburg; hierhin pendelten 741 Personen mehr aus Neukirchen-Vluyn aus als von dort ein. Weitere Städte mit denen Neukirchen-Vluyn einen hohen Auspendlerüberhang aufweist sind Moers mit 690, Krefeld mit 520 und Düsseldorf mit 466 Beschäftigten.

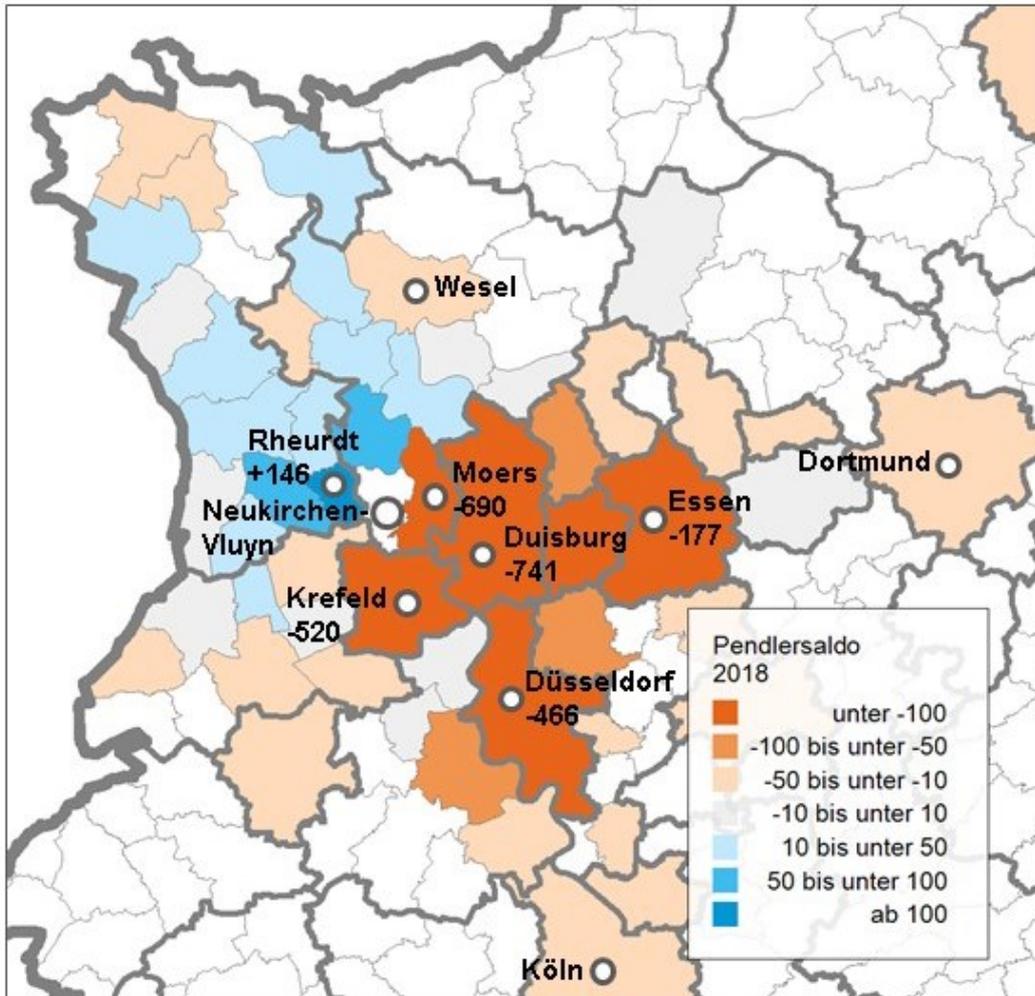
Deutlich negative Pendlersalden mit großen Städten der Region

Positive Pendlersalden ergeben sich für Neukirchen-Vluyn vor allem mit Gemeinden innerhalb des Kreises Wesel oder im Kreis Kleve. Über den höchsten Einpendlerüberschuss verfügt Neukirchen-Vluyn mit der Nachbargemeinde Rheurdt.

Leicht positive Pendlersalden mit Kommunen im LK Wesel und LK Kleve

Von hier aus pendeln 146 Beschäftigte mehr zu ihrem Arbeitsplatz nach Neukirchen-Vluyn ein als umgekehrt. Auch mit Kamp-Lintfort (69 Beschäftigte) und Kerken (81 Beschäftigte) bestehen höhere positive Pendlersalden.

Abbildung 5: Pendlersaldo von Neukirchen-Vluyn mit übrigen Kommunen in Nordrhein-Westfalen (2018)



Kartengrundlage: Regiograph
Quelle: Agentur für Arbeit

3.4 Bedarfsgemeinschaften und Transferleistungsempfänger

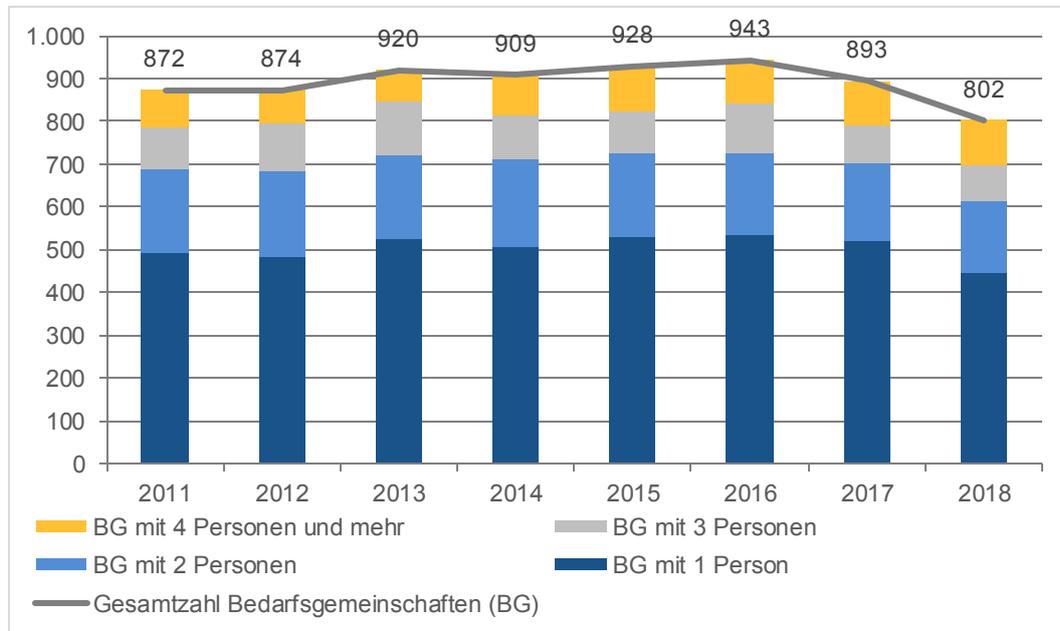
Für die Stadt Neukirchen-Vluyn wird keine separate Arbeitslosenquote durch die Agentur für Arbeit ausgewiesen. Die Arbeitslosenquote (Rechtskreise SGB II und SGB III) im Kreis Wesel lag im Dezember 2018 bei 5,7 %. Damit ist die Quote deutlich niedriger als im Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen mit 6,4 %, liegt aber über dem Bundesdurchschnitt von 4,9 %. Seit Dezember 2016 ist die Quote im Kreis von 6,6 % gesunken.

Arbeitslosenquote im Kreis Wesel unter NRW-Durchschnitt

In Neukirchen-Vluyn waren in 2018 826 Personen arbeitslos gemeldet. Darunter waren 312 Personen 50 Jahre alt oder älter. Der Anteil dieser Altersgruppe an allen Arbeitslosen liegt bei 38 % und damit deutlich höher als im Land Nordrhein-Westfalen mit 32 %. Lediglich 68 bzw. 8 % der arbeitslos gemeldeten Personen waren unter 25 Jahre alt (zum Vergleich NRW: 9 %).

38 % der Arbeitslosen ab 50 Jahre alt

Abbildung 6: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (2011-2018)



Quelle: Agentur für Arbeit

3.5 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl und -struktur bildet eine wichtige Komponente in der Analyse der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Aus dieser Entwicklung lassen sich grundsätzliche Trends im Hinblick auf die Dynamik und die Beschaffenheit der Wohnungsnachfrageentwicklung ableiten. Untersucht wurden im Rahmen dieser Analyse die Entwicklung der Einwohnerzahl, der Altersstruktur sowie der Geburten, Sterbefälle und Wanderungsbewegungen.

Analyse der Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Bevölkerungsentwicklung

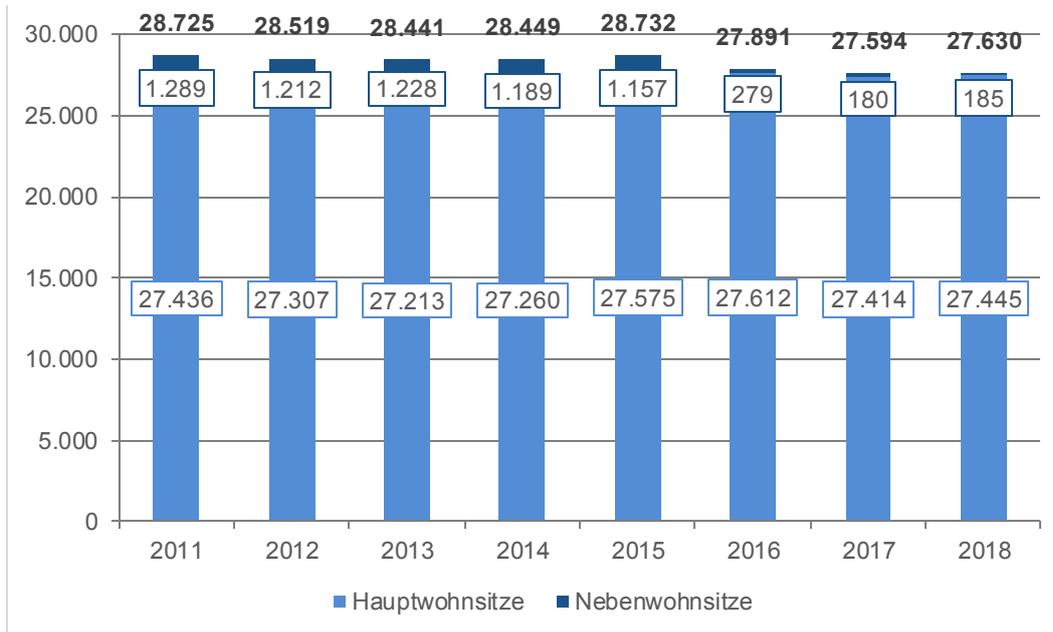
Nach den Daten aus dem Melderegister der Stadt Neukirchen-Vluyn ist die Zahl der Hauptwohnsitze im Zeitraum von 2011 bis 2018 relativ konstant geblieben. Von 27.436 Einwohnern in 2011 stieg die Zahl um neun Einwohner auf 27.445 Einwohner in 2018. Zwischenzeitlich sank die Zahl der Hauptwohnsitze bis 2013 auf 27.213, um danach bis 2016 auf den Höchststand von 27.612 anzusteigen. Diese Schwankungen entsprechen Abweichungen von der Ausgangsbevölkerung in 2011 von weniger als 1 %.

Zahl der Hauptwohnsitze konstant

Die Zahl der Nebenwohnsitze ist im Zeitraum von 2011 bis 2018 deutlich zurückgegangen. Waren in 2011 noch 1.289 Nebenwohnsitze in Neukirchen-Vluyn gemeldet, sind es in 2018 nur noch 185. Das entspricht einem Rückgang von 1.104 Personen bzw. 86 %. Dieser Rückgang fand größtenteils sehr abrupt im Übergang vom Jahr 2015 auf 2016 statt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in Neukirchen-Vluyn in 2015 der Grund für diese Entwicklung ist. Der Anteil der Zweitwohnsitze an der Gesamtbevölkerung sank damit von etwa 4,5 % auf etwa 0,7 %.

Deutlicher Rückgang der Zweitwohnsitze

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in Neukirchen-Vluyn nach Haupt- und Nebenwohnsitzen (2011-2018)



Quelle: Melderegister Stadt Neukirchen-Vluyn

Bevölkerungsreichster Stadtteil ist Neukirchen mit 13.617 mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern in 2018. Das entspricht etwa 50 % der Gesamtbevölkerung. Im Stadtteil Vluyn wohnen 11.906 Einwohner bzw. 43 % der Gesamtbevölkerung. Die Stadtteile Vluynbusch mit 1.272 Einwohnern (5 %) und Niep mit 650 Einwohnern (2 %) sind deutlich weniger bevölkerungsreich. Auch die Entwicklung der Einwohnerzahlen von 2011 bis 2018 verlief in den Stadtteilen unterschiedlich. Während Neukirchen und Niep Zuwächse von 5 % bzw. 6 % verzeichneten, ging die Zahl der Hauptwohnsitze in Vluyn und Vluynbusch um 5 % bzw. 6 % zurück.

Neukirchen bevölkerungsreichster Stadtteil

Geburten und Sterbefälle

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Zahl der Geburten abzüglich der Zahl der Sterbefälle. In Deutschland ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ. Diese Situation ergibt sich daraus, dass die Zahl der Geburten seit vielen Jahrzehnten auf einem relativ niedrigen Niveau stagniert. Wurden in den 1960er Jahren teilweise noch über 1.350.000 Kinder pro Jahr in Deutschland geboren, waren es im Jahr 2011 nur noch gut 660.000 Kinder (Statistisches Bundesamt, 2019). Die Zahl der Geburten pro Jahr hat sich also innerhalb von 50 Jahren etwa halbiert. Aus diesem Grund werden geburtenstarke ältere Jahrgänge mit der Zeit durch deutlich weniger geburtenstarke jüngere Jahrgänge ersetzt.

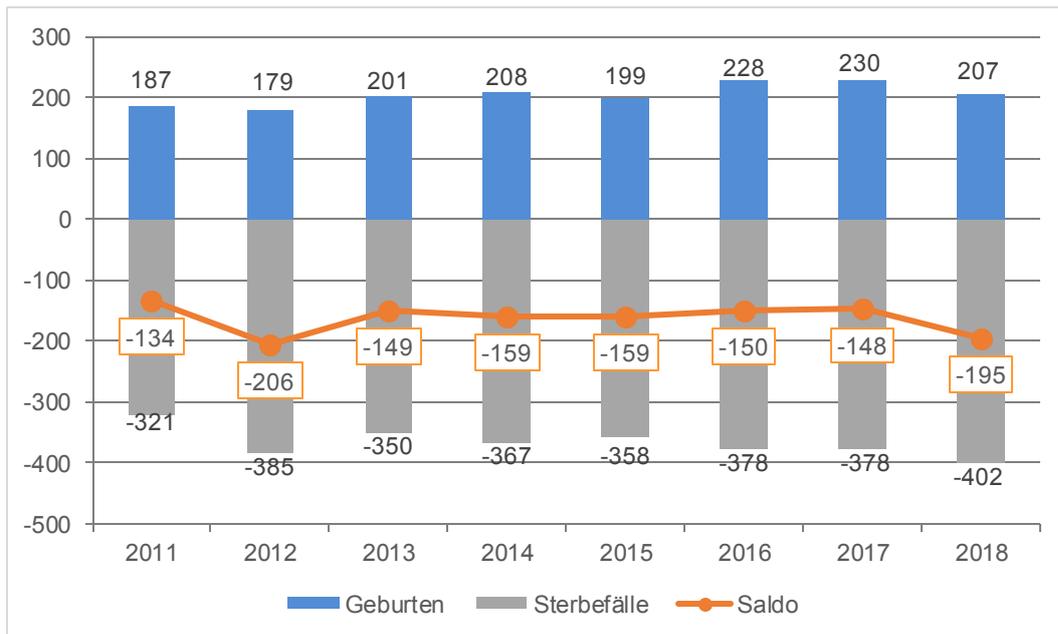
Bundesweiter Trend

Entsprechend des bundesweiten Trends ist der natürliche Bevölkerungssaldo für die Stadt Neukirchen-Vluyn im Zeitraum von 2011 bis 2018 negativ. Pro Jahr starben in Neukirchen-Vluyn durchschnittlich ca. 367 Personen, während lediglich

Negativer natürlicher Saldo in Neukirchen-Vluyn

etwa 205 Kinder geboren wurden. Insgesamt beträgt das Minus somit etwa 162 Personen pro Jahr. Dabei lagen sowohl die durchschnittliche Zahl der Sterbefälle als auch der Geburten in der zweiten Hälfte des beobachteten Zeitraums (2015-2018) deutlich höher als in der ersten Hälfte des Zeitraums (2011-2014). Zu berücksichtigen ist dabei, dass viele junge Familien erst nach Geburt des ersten oder zweiten Kindes aus der Großstadt in ein Eigenheim ins Umland ziehen. Städte wie Neukirchen-Vluyn, die von diesen Wandermustern profitieren, verfügen rechnerisch häufig über ein sehr großes Geburtendefizit.

Abbildung 8: Geburten und Sterbefälle in Neukirchen-Vluyn (2011-2018)



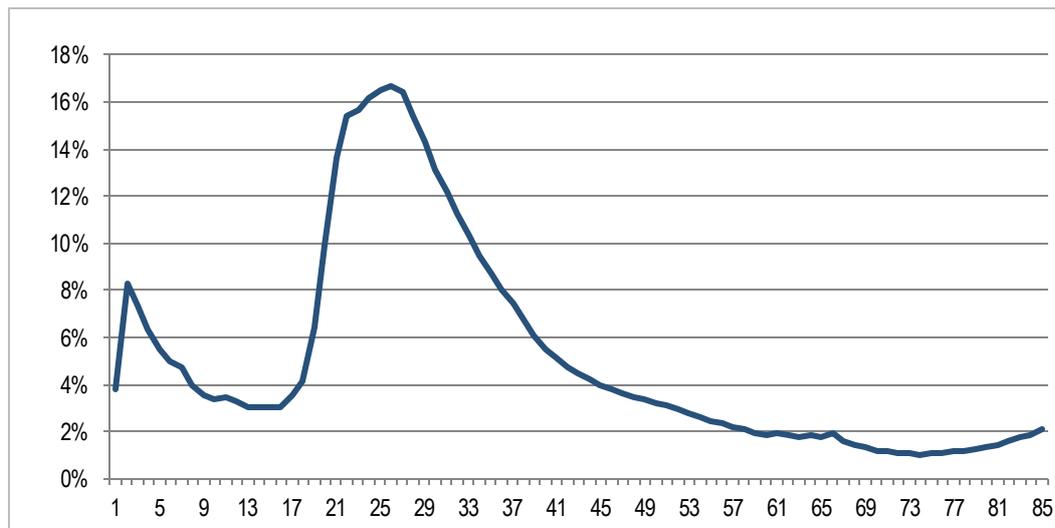
Quelle: Melderegister Stadt Neukirchen-Vluyn

Wanderungsbewegungen

Die folgende Abbildung verdeutlicht die von den Lebensphasen abhängige Intensität der Wanderungsbewegungen über Gemeindegrenzen (Umzüge innerhalb einer Gemeinde wurden nicht berücksichtigt) als Anteil der Personen eines Altersjahres. Die Grafik bezieht sich auf Gesamtdeutschland. Die nachfolgend beschriebenen Charakteristika sind jedoch grundsätzlich auch auf Neukirchen-Vluyn übertragbar.

Wanderungsverhalten von den Lebensphasen abhängig

Abbildung 9: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Alter (Deutschland)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Zwei Lebensphasen mit einem intensiven Wanderungsverhalten können identifiziert werden: zum einen findet in der Altersgruppe der Kleinkinder häufig ein Wohnortwechsel statt. Hintergrund sind die veränderten Wohnansprüche der Eltern, die mit der Geburt eines oder mehrerer Kinder einhergehen. Diese Phase endet meist mit dem Schuleintritt. Zum anderen wird ein ausgeprägtes Wanderungsverhalten von jungen Erwachsenen deutlich, die das Elternhaus in der Ausbildungsphase verlassen und in der Phase des Berufseinstiegs zunächst flexibel bleiben. Ist diese Phase, etwa durch die Gründung einer Familie, abgeschlossen, sinkt die Mobilität rapide ab und verbleibt bis ins hohe Alter auf einem niedrigen Niveau.

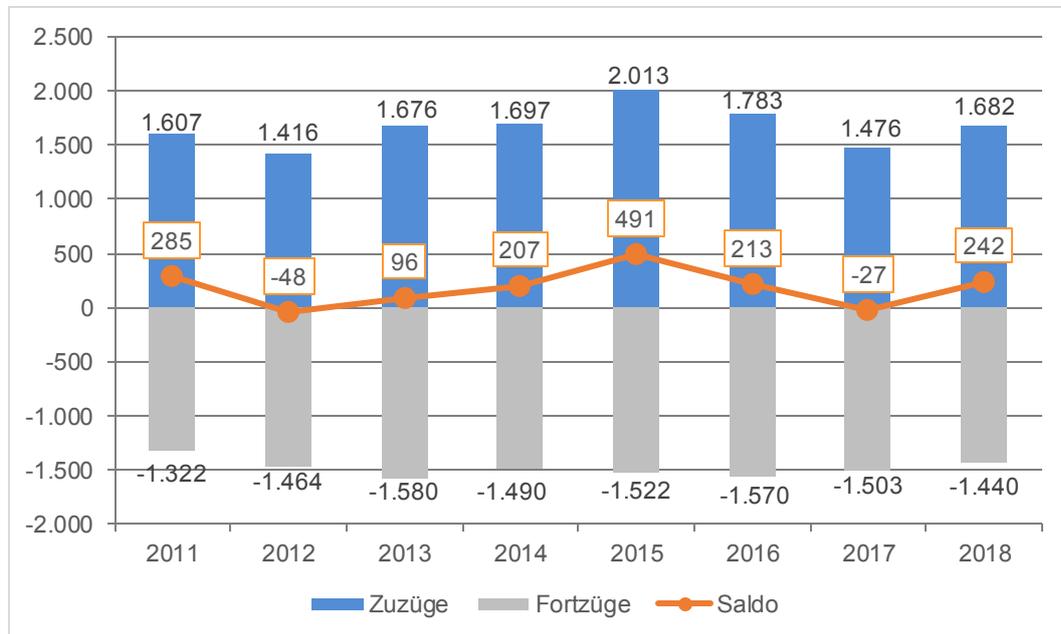
Bundesweiter Trend

Die Summe der Zu- und Fortzüge in der Stadt Neukirchen-Vluyn zeigt in den Jahren von 2011 bis 2018 einen positiven Wanderungssaldo. Im Mittel wanderten nach den Daten des Melderegisters der Stadt pro Jahr 182 mehr Menschen nach Neukirchen-Vluyn zu, als von dort fort. Die durchschnittliche Zuwanderung pro Jahr lag bei 1.669 Personen, die durchschnittliche Zahl der Fortzüge bei 1.486. Insbesondere das Jahr 2015 mit einem wegen der Zuwanderung von Flüchtlingen deutlich positiven Wanderungssaldo von 491 Personen sticht bei der Betrachtung

Positiver Wanderungssaldo

heraus. Doch auch bei Nichtberücksichtigung dieses Sondereffekts zeigt sich eine deutliche Nettozuwanderung für den beobachteten Zeitraum.

Abbildung 10: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Neukirchen-Vluyn (2011-2018)



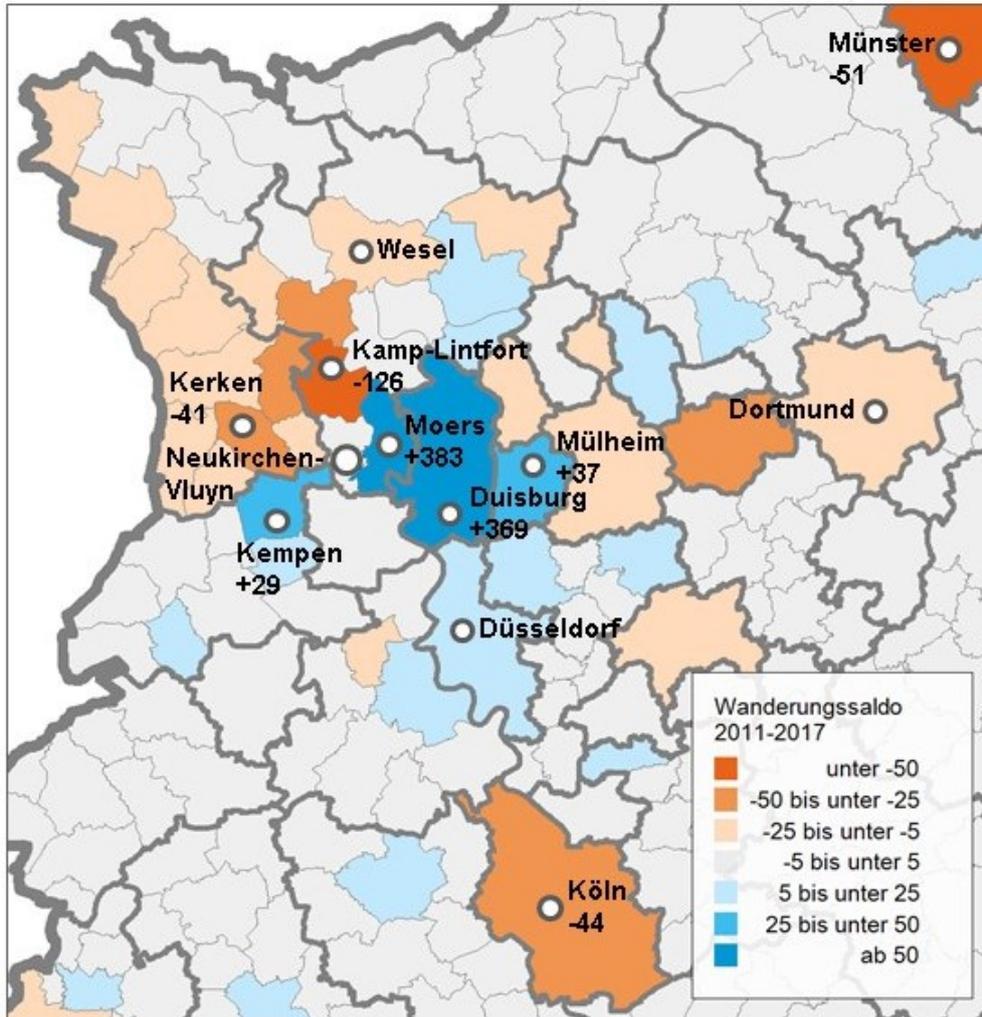
Quelle: Melderegister Stadt Neukirchen-Vluyn

Differenziert nach Gemeinden in Nordrhein-Westfalen werden Unterschiede in den regionalen Wanderungsverflechtungen der Stadt Neukirchen-Vluyn deutlich. Positive Wanderungssalden hat Neukirchen-Vluyn im Zeitraum von 2011 bis 2017 vor allem mit den östlich gelegenen Großstädten Moers und Duisburg. Aus diesen Städten zogen 383 bzw. 369 mehr Menschen nach Neukirchen-Vluyn als umgekehrt. Diese beiden Städte sind zugleich die wichtigsten Auspendlerziele von Beschäftigten aus Neukirchen-Vluyn. Die Stadt Mülheim und die Nachbargemeinde Kempen sind gemessen an der Nettozuwanderung die dritt- und viertwichtigsten Herkunftsorte von Zuwanderung nach Neukirchen-Vluyn. Mit positiven Wanderungssalden von lediglich 37 bzw. 29 sind diese beiden Kommunen jedoch von weit geringerer Bedeutung als Moers und Duisburg.

Regional differenzierte Wanderungsverflechtungen der Gemeinden

Deutlich negative Wanderungsbilanzen hat Neukirchen-Vluyn mit der Nachbarstadt Kamp-Lintfort (-126 Personen), der Stadt Münster (-51 Personen) und der Stadt Köln (-44 Personen). Diese drei Städte stehen für zwei Wanderungsmuster, die in Neukirchen-Vluyn zu beobachten sind. Neben Kamp-Lintfort verliert Neukirchen-Vluyn auch an weitere nördlich und westlich gelegene Kommunen Einwohner. Zugleich verliert die Stadt Einwohner an große Zentren und Universitätsstädte.

Abbildung 11: Wanderungssalden von Neukirchen-Vluyn mit Kommunen in NRW (2011-2017)



Kartengrundlage: Regiograph
Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

Zusätzlich zu den Wanderungssalden nach Ziel- und Herkunftsgebieten ist eine Auswertung der Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen aufschlussreich. Wie Abbildung 12 zeigt, sind die Wanderungssalden in allen betrachteten Altersgruppen für den Zeitraum von 2011 bis 2018 positiv. Die einzige Ausnahme bildet die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen mit einer Netto-Abwanderung von 67 Personen pro Jahr im Betrachtungszeitraum. Diese auch als Starterhaushalte oder Bildungswanderer bezeichnete Altersgruppe zieht in dieser Lebensphase aus dem elterlichen Haushalt aus und meist ausbildungsbedingt in größere Städte. Dementsprechend sind die wichtigen Zielorte dieser Altersklasse Großstädte, wie etwa Köln und Düsseldorf, oder Universitätsstädte, wie beispielsweise Münster, Aachen oder Bochum.

Positive Wanderungsbilanz in fast allen Altersgruppen

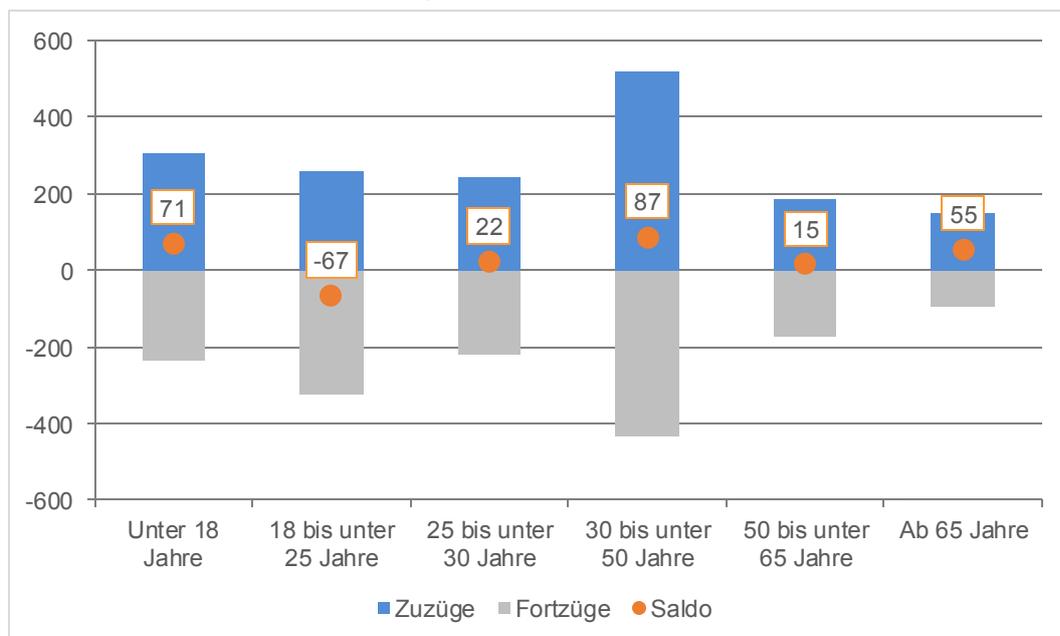
Die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen weist mit einem Plus von 22 Personen einen positiven Saldo pro Jahr auf. Diese Gruppe umfasst in der Regel Personen, die den Einstieg in das Berufsleben vollziehen und die sich in der Familiengründungsphase befinden. Erst die nächstältere Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen wird als Eigentumsbildner definiert, die in Beruf und Familie derart gefestigt sind, dass sie die Anschaffung eines Eigenheims wagen. In Neukirchen-Vluyn verfügt diese Gruppe mit 87 Personen pro Jahr über die stärkste Netto-Zuwanderung. Da Personen in dieser Altersgruppe häufig die Elterngeneration von Familienhaushalten darstellen, zieht ein hoher Zuzug in dieser Altersgruppe auch einen hohen Zuzug in der Kindergeneration der Haushalte, also den unter 18-Jährigen nach sich. Diese weisen im betrachteten Zeitraum einen Zuwanderungsüberschuss von 71 Personen pro Jahr auf. Aus der Zuwanderung der vergangenen Jahre lässt sich also ableiten, dass die Stadt Neukirchen-Vluyn für Familiengründer und Eigentumsbildner ein attraktives Zuzugsziel bietet.

Beliebtes Zuzugsziel für Eigentumsbildner

Mit zunehmendem Alter nimmt die Umzugsbereitschaft der Menschen ab. Dies zeigt sich auch in der altersspezifischen Wanderungsbilanz von Neukirchen-Vluyn. Die Zahl der Zu- und Fortzüge der ab 50-Jährigen liegt deutlich unter denen der 18- bis unter 25-Jährigen, obwohl die Personenzahl in dieser Altersgruppe wesentlich höher liegt. In Neukirchen-Vluyn weisen die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen und insbesondere die der ab 65-Jährigen eine positive Wanderungsbilanz mit 15 bzw. 55 Personen pro Jahr im Betrachtungszeitraum auf. Wie auch in der Gruppe der Familienhaushalte stammen viele zuziehende Haushalte dieser Altersklassen aus den großen Städten des Ruhrgebiets.

Wanderungssalden der ab 50 Jahre alten Personen positiv

Abbildung 12: Wanderungsbilanz in Neukirchen-Vluyn nach Altersklassen (Jahresdurchschnitt der Jahre 2011-2018)



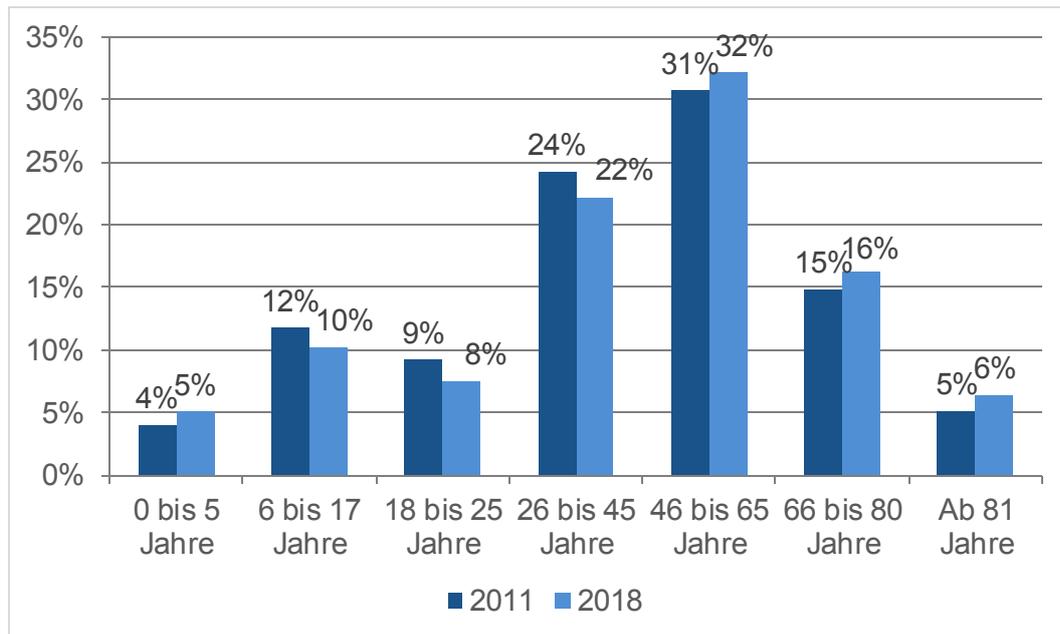
Quelle: Melderegister der Stadt Neukirchen-Vluyn

Altersstruktur

Die folgende Abbildung () zeigt die Anteile bestimmter Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Neukirchen-Vluyn für die Jahre 2011 und 2018 aus dem Melderegister der Stadt. In dieser Aufstellung wird deutlich, dass der Anteil der Personen unter 46 Jahren zurückgeht. In 2011 gehörten noch 49 % der Gesamtbevölkerung dieser Altersgruppe an und im Jahr 2018 nur noch 45 %. Von den vier betrachteten Altersgruppen unter 46 Jahren gingen die Anteile in den Altersklassen der 6- bis 17-Jährigen, der 18 bis 25-Jährigen und der 26 bis 45-Jährigen zurück. Lediglich der Anteil der Gruppe der bis 5-Jährigen konnte einen Zuwachs von 4 % auf 5 % verzeichnen. Die Anteile der drei Altersgruppen ab 46 Jahren stiegen jeweils leicht an. Dazu zählen die 46- bis 65-Jährigen mit einem Zuwachs von 31 % auf 32 %, die 66- bis 80-Jährigen mit einem Anstieg von 15 % auf 16 % und die ab 81-Jährigen mit einem Anstieg von 5 % auf 6 %. Die Veränderung der Altersstruktur geht auf die entsprechenden absoluten Personenzahlen in den Altersgruppen zurück. Die Altersgruppen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung gesunken ist, verzeichneten auch in absoluten Zahlen einen Rückgang, während die übrigen Altersgruppen auch in den absoluten Einwohnerzahlen Zuwächse erreichen konnten.

Altersstruktur in Neukirchen-Vluyn mit Verschiebung zu Älteren

Abbildung 13: Altersstruktur in Neukirchen-Vluyn (2011 und 2018)



Quelle: Melderegister Stadt Neukirchen-Vluyn

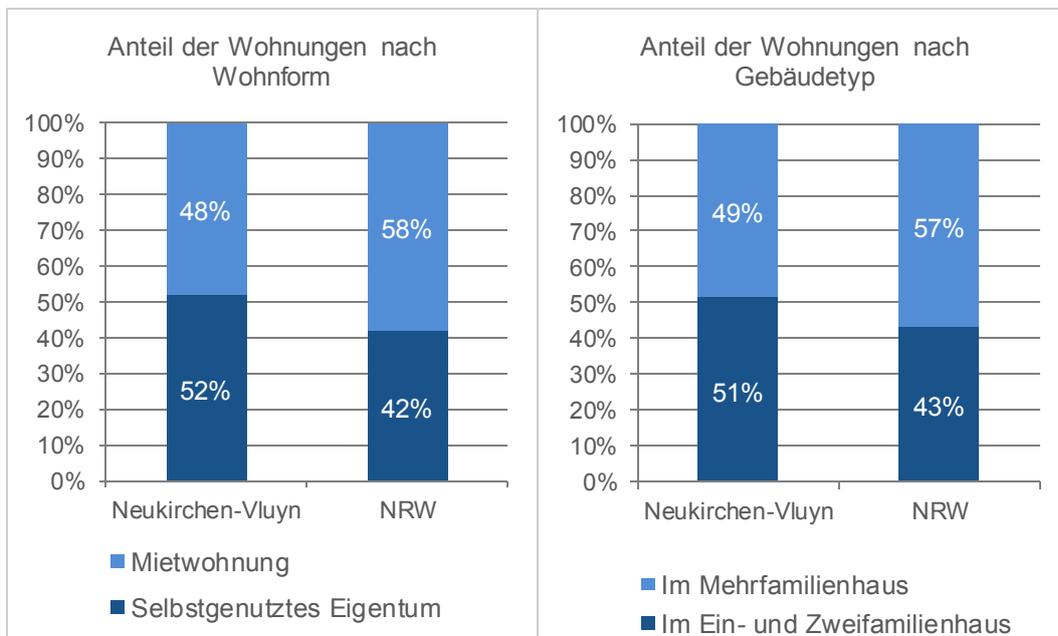
4. Wohnungsangebot

4.1 Wohnungsbestand

Nach Daten des Landesbetriebs IT.NRW verfügte Neukirchen-Vluyn in 2017 über 13.212 Wohneinheiten. Der Wohnungsbestand ist von 12.753 Wohnungen in 2011 um 459 Wohneinheiten angestiegen. Mit 48 % des Wohnungsbestandes ist der Anteil der Mietwohnungen bzw. gemieteten Ein- und Zweifamilienhäuser in Neukirchen-Vluyn deutlich niedriger als im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt mit 58 %. Entsprechend liegt der Anteil des im selbstgenutzten Eigentum befindlichen Wohnungsbestands bei 52 % in Neukirchen-Vluyn bzw. 42 % im Mittel des Bundeslandes. Der Anteil der Geschosswohnungen liegt in Neukirchen-Vluyn bei 49 % und in Nordrhein-Westfalen bei 57 %.

48 % des Wohnungsbestandes Mietwohnungen

Abbildung 14: Wohnungsbestand in Neukirchen-Vluyn nach Gebäudetyp und Eigentumsform



Quellen: Landesbetrieb IT.NRW, Zensus 2011

Die 1.012 Wohnungen mit ein bis zwei Räumen machen lediglich knapp 8 % des Bestandes in Neukirchen-Vluyn aus (IT.NRW 2018). Der Anteil der 6.556 Wohnungen mit drei bis vier Räumen entspricht einem Anteil von etwa 49 % der Gesamtzahl der Wohnungen. Mit mehr als vier Räumen sind 5.692 oder 43 % der Wohnungen in Neukirchen-Vluyn ausgestattet. Im Mittel liegt der Anteil kleiner Ein- bis Zweizimmerwohnungen in Nordrhein-Westfalen mit 13 % höher als in Neukirchen-Vluyn, der Anteil großer Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr hingegen mit 37% niedriger. Gleich groß ist der Anteil bei Wohnungen mit drei bis vier Zimmern (49 %).

8 % des Bestands sind Ein- bis Zweizimmerwohnungen

Der Wohnungsleerstand in Neukirchen-Vluyn lag bei der letzten statistischen Erfassung im Rahmen der Zensuserhebung in 2011 bei etwa 380 Wohnungen bzw. knapp 3 % des Bestandes. Gegenwärtig dürfte ein großer Teil des Leerstands auf dauerhaft leerstehende Objekte, insbesondere einiger Mehrfamilienhäuser im Bereich der Straße Vluynner Nordring zurückzuführen sein. Eine Leerstandsquote von unter 3 % zeugt von einem ansonsten relativ angespannten Markt, da dem Markt ohnehin etwa 2 % der Wohnungen in der Regel durch temporäre Leerstände, etwa bei Umzügen oder Modernisierungen, entzogen werden.

Leerstandsquote unter 3 %

Abbildung 15: Leerstehendes und sanierungs- oder abrisssbedürftiges Wohngebäude am Vluynner Nordring

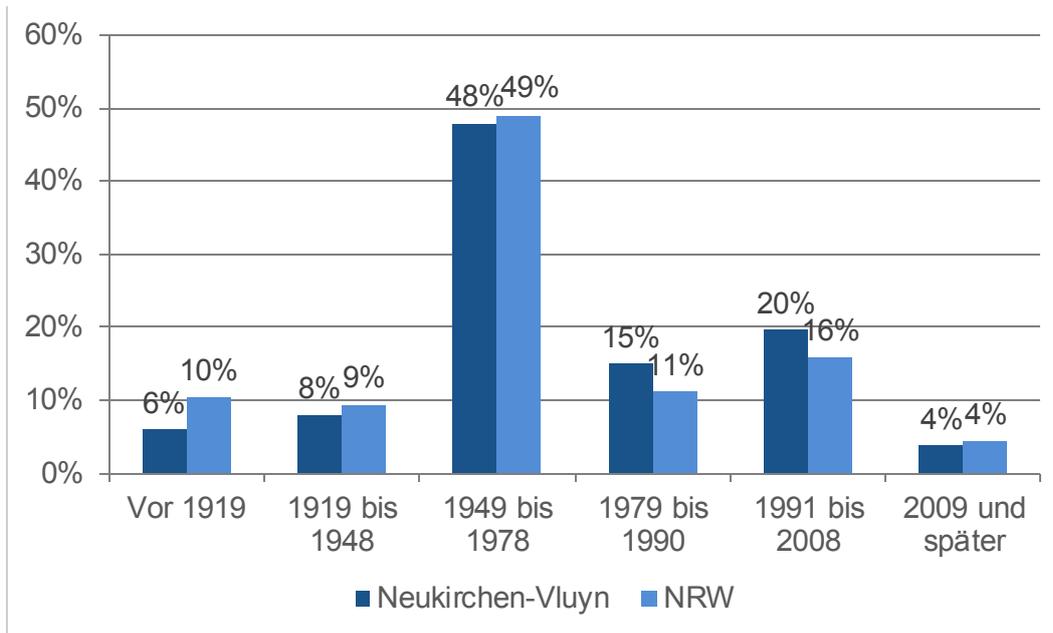


Quelle: GEWOS

Die Baualterstruktur in Neukirchen-Vluyn ist, wie im ganzen Bundesland Nordrhein-Westfalen, von Wohnungen aus den Jahren 1949 bis 1978 geprägt. In diesem Zeitraum entstand knapp die Hälfte des heutigen Wohnungsbestands (48 %). Nur 6 % der Wohnungen in Neukirchen-Vluyn wurden vor 1919 errichtet. Dieser Wert liegt deutlich niedriger als im Landesdurchschnitt mit 10 %. Auch die Zeitspanne von 1919 bis 1948 ist in Neukirchen-Vluyn mit 8 % im Vergleich zu 9 % im gesamten Land Nordrhein-Westfalen leicht unterrepräsentiert. Einen vergleichsweise hohen Anteil am Gesamtbestand nehmen Wohnungen aus den Jahren 1979 bis 1990 mit 15 % (NRW: 11 %) und 1991 bis 2008 mit 20 % (NRW: 16 %) ein. Neuere Wohnungen liegen mit einem Anteil von etwa 4 % auf dem Landesdurchschnitt.

Großteil der Wohnbebauung aus Zeit nach 2. Weltkrieg

Abbildung 16: Baualterstruktur der Wohneinheiten in Neukirchen-Vluyn



Quellen: Zensus2011, Landesbetrieb IT-NRW

Aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg zählen Bergarbeitersiedlungen wie die Alte und Neue Kolonie aus den 1920er Jahren zu den prägenden Wohnungsbeständen im Mehrfamilienhaussegment. In der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg entstanden im Mehrfamilienhaussegment durch Grünflächen aufgelockerte Wohnsiedlungen in Zeilenbebauung, zu denen auch viele geförderte Wohnungsbestände gehören. Beispielhaft können für solche Quartiere etwa die Gebäude am Vluyn Nordring oder Teile des Ortskerns von Neukirchen genannt werden. Aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg finden sich in Neukirchen-Vluyn auch weitläufige Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhausquartiere. Ältere Wohnungsbestände dieser Typologie liegen beispielsweise im Barbaraviertel, neuere Bestände im Bereich des Vluyn Südtrings. Wohnungsbestände in den älteren Quartieren weisen inzwischen in Teilen einen Sanierungsbedarf auf.

Prägende Quartierstypen

Viele dieser Quartiere sind in der Regel durch eine gute Straßenanbindung sowie viele Garagen und Stellplätzen auf eine pkw-gestützte Mobilität ausgelegt. Eine fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen ist in einigen Bereichen jedoch nicht gegeben. Dies liegt zum einen an der Weitläufigkeit der Quartiere, aber auch, wie etwa im Barbaraviertel an Leerständen der für die Nahversorgung gedachten Ladenflächen.

Weitläufige Quartiere

Neben den Wohnungsbeständen selbst ist auch das Wohnumfeld, z. B. die Zuwegungen, Aufenthaltsflächen oder Spielplätze, in älteren Wohnquartieren teilweise ertüchtigungsbedürftig. Hier wird bereits durch die Erarbeitung von Konzepten und konkreten Sanierungs- oder Baumaßnahmen gegengesteuert.

Ältere Wohnungsbestände und Außenanlagen teilweise sanierungsbedürftig

Abbildung 17: Beispiele verschiedener Quartierstypen in Neukirchen-Vluyn



Quelle: GEWOS

4.2 Wohnungsbautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baufertigstellungen niederschlägt. In der Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Zeitraum von 2000 bis 2018 sind deutliche Schwankungen zwischen einzelnen Zeitspannen ersichtlich. Im Zeitraum von 2000 bis 2002 lag die Zahl der Fertigstellungen bei bis zu 177 pro Jahr. In der Folgezeit brach die Bautätigkeit aufgrund von Finanz- und Wirtschaftskrisen ein, so dass von 2003 bis 2012 nur noch bis zu 60 Einheiten pro Jahr erstellt wurden. Im Jahr 2008 lag die Anzahl der Fertigstellungen mit 18 Einheiten bei nur noch etwa einem Zehntel des Bauvolumens aus 2002. In den Jahren 2013 bis 2018 erholten sich die Fertigstellungszahlen auf einem Niveau von 40 bis 109 Wohnungen pro Jahr. Dieses Muster in der Bautätigkeit ist für den gesamten Zeitraum mehr oder weniger deutlich in vielen deutschen Städten zu beobachten.

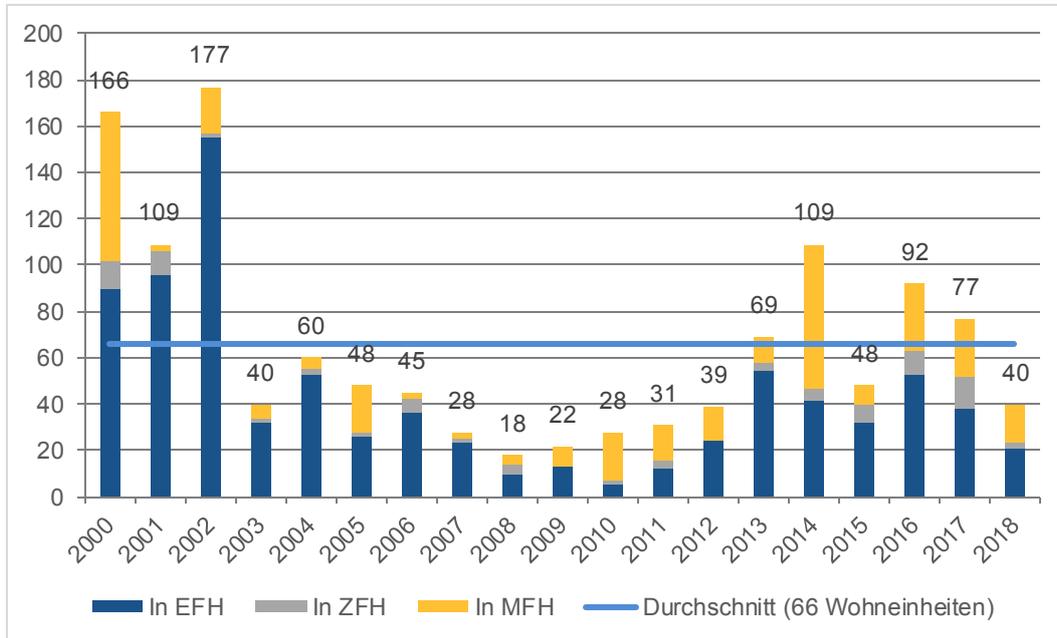
Große Schwankungen in der Neubautätigkeit

Im Mittel des Betrachtungszeitraums wurden 66 Wohneinheiten pro Jahr errichtet. Davon entfielen 48 Wohnungen oder 73 % auf das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser und 18 Wohnungen bzw. 27 % auf das Segment Mehrfamilienhäuser.

66 Fertigstellungen pro Jahr

Seit 2014 ist der Anteil des Mehrfamilienhaussegments an den Baufertigstellungen auf etwa 35 % angewachsen.

Abbildung 18: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Neukirchen-Vluyn



Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

Die Tabelle 1 zeigt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nach Segment in Neukirchen-Vluyn von 2011 bis 2018 als Anteil des Ausgangsbestandes an Wohnungen in 2011 im Vergleich zum Kreis Wesel und dem Land Nordrhein-Westfalen. So kann die Zahl der Baufertigstellungen in Relation zur ursprünglichen Größe des Wohnungsbestands im jeweiligen Betrachtungsraum dargestellt werden. In Neukirchen-Vluyn entsprach die Zahl der Fertigstellungen etwa 4,1 % des Wohnungsbestands von 2011. Dieser Anteil liegt höher als im Kreis- oder Landesdurchschnitt mit jeweils 3,9 %. Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser entsprach der Neubau von 2011 bis 2018 5,1 % des Ausgangsbestands in Neukirchen-Vluyn, im Vergleich zu niedrigeren Werten von 3,9 % im Kreis und 4,3 % im Land. Bei den Mehrfamilienhäusern liegt der Neubauanteil in Neukirchen-Vluyn hingegen mit 3,0 % niedriger als im Kreis (3,9 %) und im Land 3,6 %. Das Neubauangebot im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser ist demnach in Neukirchen-Vluyn überdurchschnittlich hoch; im Segment Geschosswohnungen dagegen ist die Neubautätigkeit unterdurchschnittlich ausgeprägt.

Überdurchschnittliche Bautätigkeit

Tabelle 1: Neubauwohnungen (2011-2018) im Vergleich zum Wohnungsbestand (2011)

Betrachtungsraum	In Ein- und Zweifamilienhäusern	In Mehrfamilienhäusern	Gesamt
Neukirchen-Vluyn	5,1%	3,0%	4,1%
Kreis Wesel	3,9%	3,9%	3,9%
Nordrhein-Westfalen	4,3%	3,6%	3,9%

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

Das wichtigste Neubauvorhaben in Neukirchen-Vluyn ist das seit 2014 für den Wohnungsbau entwickelte Areal der ehemaligen Zeche Niederberg. Das Areal liegt zentral zwischen den beiden Stadtteilen Neukirchen und Vluyn. Nach Fertigstellung des letzten Bauabschnitts werden dort gut 300 Wohneinheiten im Ein- und Mehrfamilienhaussegment für 900 Menschen errichtet worden sein. Etwa drei Viertel des Vorhabens sind bereits realisiert, so dass ein großer Teil der Baufertigstellungen der letzten Jahre in Neukirchen-Vluyn auf dieses Vorhaben entfallen.

Niederberg-Areal als wichtigstes Neubauvorhaben

Abbildung 19: Realisierte und im Bau befindliche Wohnhäuser Niederberg-Areal



Quelle: GEWOS

4.3 Geförderter Wohnungsbestand

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind geförderte Wohnungsbestände. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab. Die hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht.

Deutschlandweit rückläufiger Bestand an Sozialwohnungen

In Neukirchen-Vluyn gibt es mit knapp 720 Wohnungen einen relativ großen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen. Gemessen an der Einwohnerzahl verfügt die Stadt über 26 geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner und liegt mit diesem Wert auf dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen und doppelt so hoch wie der Bundesdurchschnitt mit ca.13 geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Durch lange laufende Bindungen bis teilweise in die 2080er Jahre sind größere Teile des Wohnungsbestandes nach Auskunft der Stadtverwaltung langfristig gesichert, so dass kurzfristige Bindungsausläufe, wie sie derzeit deutschlandweit vielerorts zu beobachten sind, hier eher unwahrscheinlich sind.

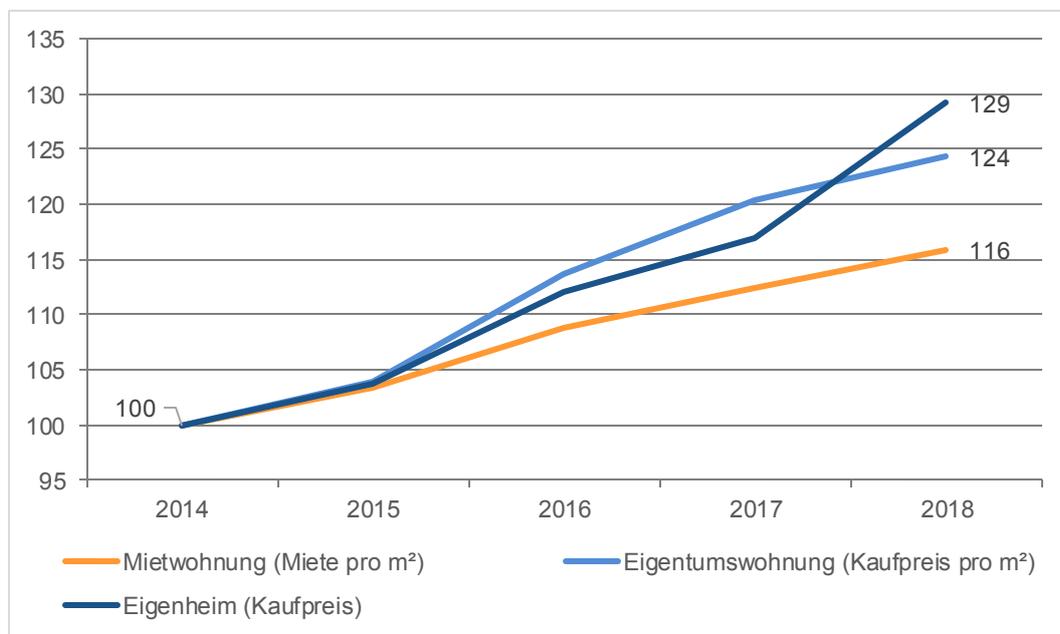
Hoher Bestand an geförderten Wohnungen in Neukirchen-Vluyn

4.4 Miet- und Kaufpreise

In der nachfolgenden Abbildung ist die Entwicklung der Preise für verschiedene Segmente von Wohnimmobilien im Zeitraum von 2014 bis 2018 dargestellt. Zur besseren Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Segmente wurden die Werte mit einem Index versehen, so dass nur die Entwicklung in Relation zum Ausgangswert in 2014 dargestellt ist. Im Vergleich zu ihrem Ausgangswert in 2014 sind die absoluten Kaufpreise für Eigenheime mit 29 % am deutlichsten gestiegen. Auch Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Basis ist hier der Kaufpreis pro m², stiegen kräftig um 24 %. Wesentlich moderater war der Zuwachs der Angebotsmieten pro m² um 16 %. Zum Vergleich: Die Kaufkraft der Haushalte legte in diesem Zeitraum um etwa 8 % zu.

Deutlicher Anstieg von Mieten und Kaufpreisen

Abbildung 20: Entwicklung von Angebotspreisen in Neukirchen-Vluyn nach Segmenten (Index: 2014=100)



Quelle: ImmobilienScout24

Mietpreise

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau in Neukirchen-Vluyn zu geben, hat GEWOS die Mietpreise der Angebotsmieten von Immobilienscout24 analysiert. Sie spiegeln insbesondere die Preise wider, mit denen Haushalte, die aktuell eine Wohnung suchen, am Markt rechnen müssen. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, liegen erfahrungsgemäß niedriger und passen sich in der Regel erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an.

Indikator Mietpreisniveau

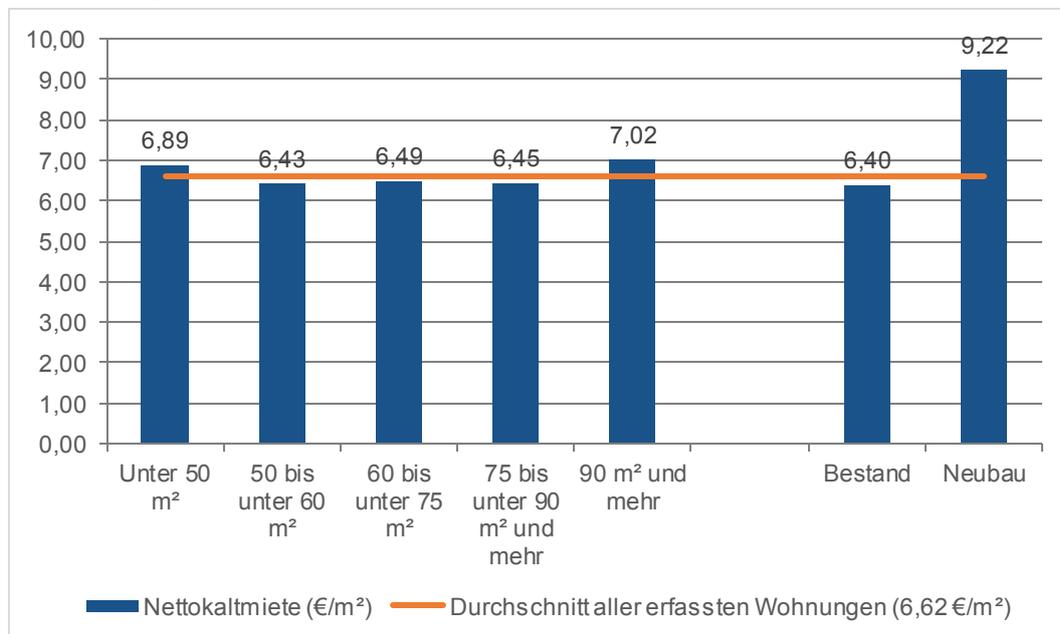
Im Mittel der Jahre 2014 bis 2018 lag die durchschnittliche Angebotsmiete in Neukirchen-Vluyn bei 6,62 €/m². Kleine Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche liegen mit 6,89 €/m² rund 4 % über diesem Durchschnitt, große Wohnungen mit 90 m² und mehr mit 7,02 €/m² rund 6 % darüber. Mittelgroße Wohnungen von 50 m² bis unter 90 m² weisen eine unterdurchschnittliche Miete je Quadratmeter auf. Die relativ hohen Mietpreise für kleine Wohnungen sind deutschlandweit nicht ungewöhnlich, da hier Kosten für teure Einrichtungen, wie etwa Küche und Bad, auf weniger Gesamtfläche umgelegt werden können.

Geringe Preisunterschiede bei Wohnungsgrößen

Während Wohnungen in Bestandsobjekten mit 6,40 €/m² eine leicht unterdurchschnittliche Angebotsmiete aufweisen, liegen Wohnungen im Neubau mit 9,22 €/m² gut 39 % über dem Mittelwert von 6,62 €/m².

Angebotsmieten im Neubau deutlich höher

Abbildung 21: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße und Bestand/Neubau in Neukirchen-Vluyn (2014-2018)



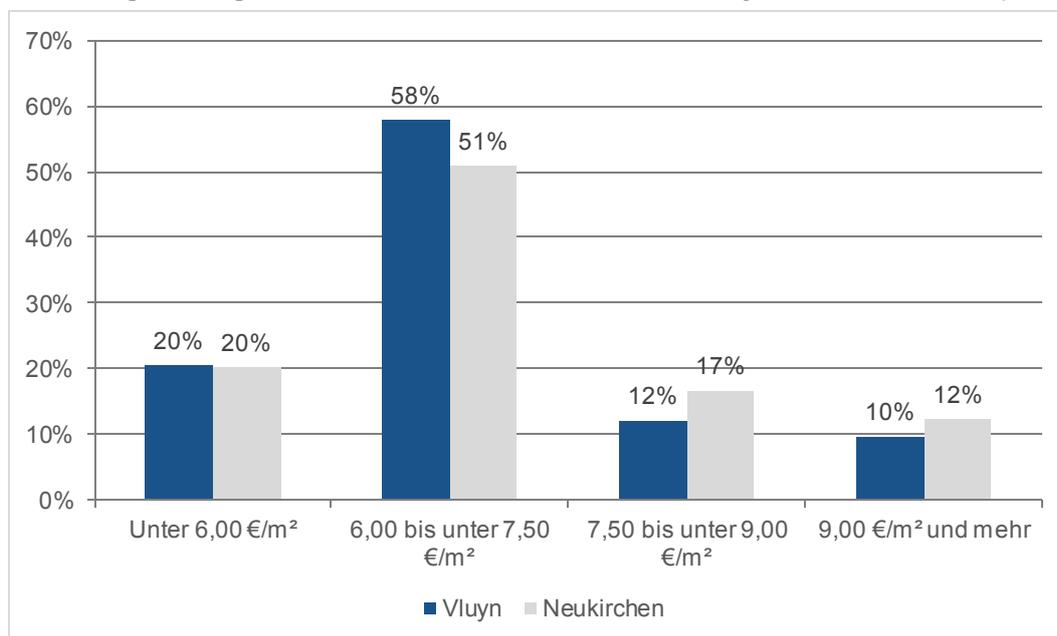
Quelle: Immobilienscout24, n=1.257

Die durchschnittliche Angebotsmiete in Neukirchen-Vluyn lag für im Jahr 2018 angebotene Wohnungen bei 6,95 €/m². Für dieses Jahr wurde eine Differenzierung

Leicht höhere Angebotsmieten in Neukirchen

der Angebotsmieten für die beiden Stadtteile Neukirchen und Vluyn vorgenommen. Dabei zeigten sich im Mittel nur geringe Abweichungen der Mieten in den Stadtteilen von unter 1 % zur Gesamtstadt. In beiden Stadtteilen lagen ein Fünftel der angebotenen Wohnungen bei einer Miete von unter 6,00 €/m². Jeweils über die Hälfte der Angebotsmieten lag zwischen 6,00 und 7,50 €/m², wobei der Anteil in Vluyn mit 58 % höher lag als in Neukirchen mit 51 %. Angebotsmieten von über 7,50 €/m² erreichten in Vluyn 22 % und in Neukirchen 29 % der Mietwohnungen. Das Neubaugebiet Niederberg mit zahlreichen Mietwohnungen, die in dem Jahr neu angeboten wurden, wurde im Rahmen dieser vergleichenden Auswertung nicht berücksichtigt, da die höheren Mieten dort den Vergleich der Stadtteile erschwert hätten.

Abbildung 22: Angebotsmietenstruktur in Neukirchen-Vluyn nach Stadtteilen (2018)

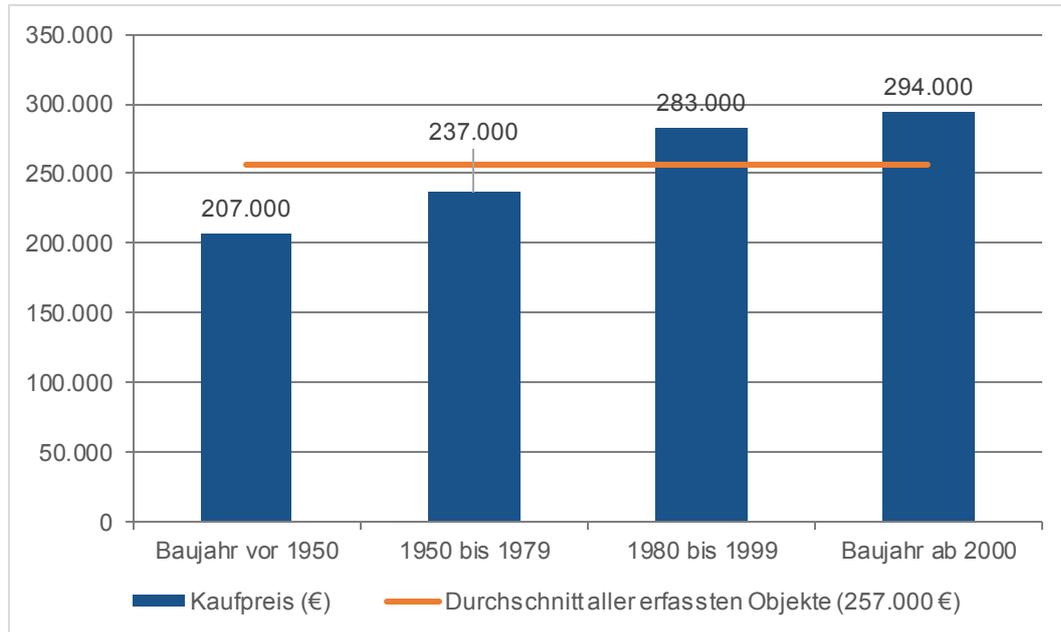


Quelle: Immobilienscout24, n=197

Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Neukirchen-Vluyn liegen im Mittel der Jahre 2014 bis 2018 bei 257.000 €. Differenziert nach Baujahren ergibt sich eine weite Preisspanne von 207.000 € für Objekte mit Baujahr vor 1950 bis 294.000 € für Objekte mit einem Baujahr ab 2000. Ältere Einfamilienhäuser sind im Mittel also fast um ein Drittel günstiger als in den letzten zwanzig Jahren errichtete Objekte. Für Neubauobjekte für den Erstbezug müssen derzeit in der Regel deutlich über 300.000 € gezahlt werden.

Große Preisunterschiede zwischen Einfamilienhäusern je nach Baujahr

Abbildung 23: Angebotskaufpreise in € für Einfamilienhäuser in Neukirchen-Vluyn (2014-2018)

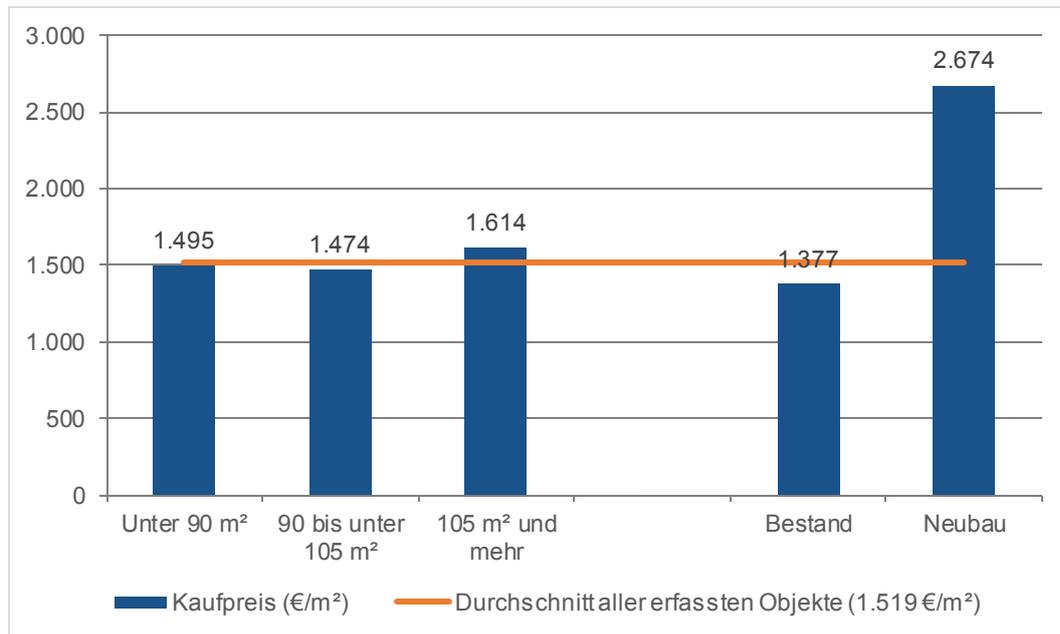


Quelle: ImmobilienScout24, n=402

Auch die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen wurden im Rahmen dieser Untersuchung betrachtet. Für die Jahre 2014 bis 2018 lagen die Kaufpreise bei 1.519 €/m² im Mittel. Die Preise für Eigentumswohnungen unter 105 m² lagen leicht unter dem Durchschnittswert, während Kaufpreise für größere Wohnungen mit 1.614 €/m² etwa 6 % über dem Durchschnitt lagen. Ähnlich wie im Mietwohnungssegment zeigen sich bei der Preisstruktur für Eigentumswohnungen deutliche Unterschiede zwischen Bestands- und Neubauobjekten. Für Wohnungen im Bestand wurden Preise von 1.377 €/m² und somit knapp 10 % unter dem Mittelwert aufgerufen, für Wohnungen im Neubau Preise von 2.674 €/m². Dies entspricht einem Zuschlag von gut 75 % auf den durchschnittlichen Kaufpreis.

Preisentwicklung bei Häusern zur Miete und Eigentumswohnungen

Abbildung 24: Angebotskaufpreise in €/m² für Eigentumswohnungen in Neukirchen-Vluyn (2014-2018)



Quelle: ImmobilienScout24, n=414

5. Haushaltsbefragung

5.1 Vorgehen und Methodik

Im Rahmen der Erstellung dieses Konzeptes wurde eine postalische Befragung von 2.000 Haushalten in Neukirchen-Vluyn durchgeführt. Der Befragungszeitraum erstreckte sich vom 10.06.2019 bis 07.07.2019. Der doppelseitige DIN-A4-Fragebogen umfasste 25 Fragen zur derzeitigen Wohnsituation, zu Wohnwünschen und Umzugsabsichten sowie zu den Haushaltsmerkmalen der Befragten. Der Fragebogen befindet sich im Anhang des Gutachtens.

Befragung von 2.000 Haushalten

Insgesamt ist ein Rücklauf von 420 verwertbaren Fragebögen, also von 21 % der angeschriebenen Haushalte, in die Auswertung eingegangen.

Rücklauf von 420 verwertbaren Fragebögen

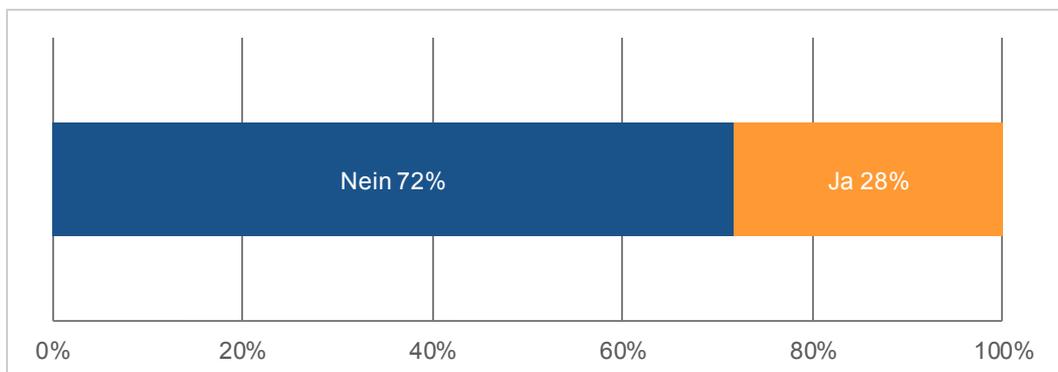
5.2 Derzeitige Wohnsituation der Haushalte

Der Schwerpunkt der derzeitigen Wohnsituation umfasst Fragen zur Lage, zur Art, zum Alter, zur Ausstattung und zum Zustand der gegenwärtigen Wohnung. Zudem wurden die Wohndauer, die Wohnkosten und die subjektive Zufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnsituation ermittelt.

Eine deutliche Mehrheit der Befragten von 72 % sieht keinen Erneuerungsbedarf an der bewohnten Wohnung bzw. an dem bewohnten Gebäude. Lediglich für 28 % der Befragten besteht ein Erneuerungsbedarf an der Wohnung.

72 % der befragten sehen keinen Erneuerungsbedarf

Abbildung 25: Erneuerungsbedarf an Wohnung/Gebäude

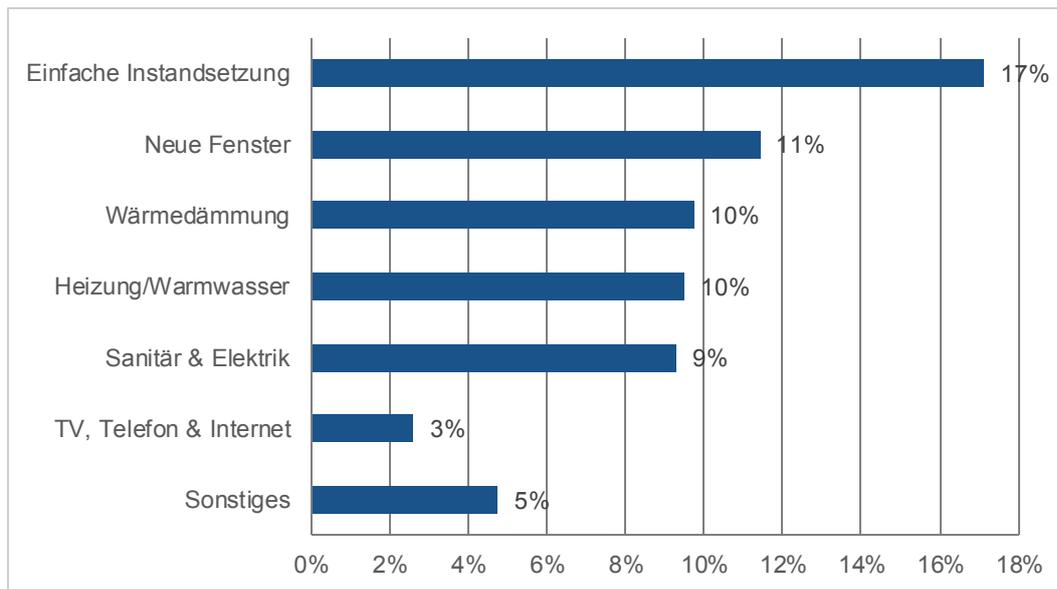


Quelle: Haushaltsbefragung, n=367

Der am häufigsten genannte Erneuerungsbedarf sind einfache Instandsetzungen. 17 % aller Befragten nannten diese Kategorie. Weitere Bedarfe wurden deutlich seltener angegeben. 11 % aller Befragten sehen einen Bedarf für neue Fenster, jeweils 10 % die Sanierung der Wärmedämmung sowie der Heizung und Warmwasseraufbereitung, während 9 % die sanitäre Ausstattung und Elektrik als erneuerungsbedürftig ansehen. Weitere Bedarfe wurden von den Befragten kaum genannt.

Einfache Instandsetzungen als häufigster Erneuerungsbedarf

Abbildung 26: Konkrete Erneuerungsbedarfe an Wohnung/Gebäude



Quelle: Haushaltsbefragung, n=271 (Mehrfachantworten waren möglich)

Nur jeder fünfte Haushalt bewertete die Ausstattung als ausreichend altengerecht, um ohne Anpassungen problemlos im Alter in den Eigenen Vier Wänden verbleiben zu können. 45 % der Befragten gab an, es seien hierfür kleinere Anpassungen nötig. 35 % gaben an, dass umfangreiche Maßnahmen an der eigenen Wohnung für einen Verbleib im Alter nötig wären.

80 % der Befragten mit Anpassungsbedarf der Wohnung für Verbleib im Alter

Die durchschnittlichen Nettowohnkosten, also die Nettokaltmiete bei Mieterhaushalten bzw. die Finanzierungskosten bei Eigentümerhaushalten, liegen bei 4,24 €/m². Dieser sehr niedrige Wert ergibt sich aus der hohen Anzahl an Eigentümerhaushalten mit Nettowohnkosten von durchschnittlich 3,22 €/m². Der Grund für diese geringen Kosten ist die Tatsache, dass viele Eigentümer, insbesondere ältere Haushalte, ihre Immobilie bereits abbezahlt haben, so dass nur noch die Betriebs- und Nebenkosten anfallen. Die Nettokaltmiete für Mieterhaushalte liegt bei 6,98 €/m² im Mittel und somit mehr als doppelt so hoch wie die Kosten für Eigentümer.

Eigentümer mit niedrigen Wohnkosten

Dementsprechend ergeben sich auch Unterschiede in der Wohnkostenbelastung. Zur Ermittlung der Wohnkostenbelastung wurden die Nettowohnkosten je Haushalt dem Haushaltsnettoeinkommen gegenübergestellt. Im Mittel mussten Haushalte 15 % ihres Nettoeinkommens für die Nettowohnkosten aufbringen. Dabei lag die Belastung bei Eigentümerhaushalten bei lediglich 12 % und bei Mieterhaushalten bei 26 %. Für 11 % der befragten Haushalte ergab sich eine Wohnkostenbelastung von mehr als 33 %. Ab dieser Schwelle wird die Wohnkostenbelastung in der Regel als finanziell problematisch für die betroffenen Haushalte angesehen.

Wohnkostenbelastung bei 15 % im Mittel

Eine differenzierte Betrachtung der Mieterhaushalte verdeutlicht die Wohnkostenbelastung bestimmter Zielgruppen. So haben Alleinlebende, die zur Miete wohnen, eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 34 %. Diese hohe Belastung

Hohe Wohnkostenbelastung für Singlehaushalte

ergibt sich zum einen daraus, dass kleine Wohnungen je Quadratmeter in der Regel teurer sind als größere Wohnungen und dass Singlehaushalte als Alleinverdiener häufig über ein geringeres Haushaltsnettoeinkommen verfügen als größere Haushalte mit meist zwei Personen, die zum Haushaltseinkommen beitragen.

Mit einer Wohnkostenbelastung von 29 % im Mittel sind auch Seniorenhaushalte, die zur Miete wohnen relativ hoch belastet. Hier ist insbesondere das durch den Eintritt ins Rentenalter sinkende Haushaltsnettoeinkommen als Grund zu nennen. Mieterhaushalte mit Kindern verfügen mit 21 % über eine vergleichsweise niedrige Wohnkostenbelastung.

Relativ niedrige Belastung für Familienhaushalte

Tabelle 2: Nettowohnkosten und Wohnkostenbelastung der befragten Haushalte

	Nettowohnkosten* (€/m ²)	Wohnkostenbelastung**
Haushalte insgesamt	4,24	15 %
Eigentümerhaushalte	3,22	12 %
Mieterhaushalte	6,98	26 %
Davon Einpersonenhaushalte	-	34 %
Davon Seniorenhaushalte	-	29 %
Davon Haushalte mit Kindern	-	21 %
*bei Mieterhaushalten Nettokaltmiete, bei Eigentümern Finanzierungskosten		
**Nettowohnkosten zu Haushaltsnettoeinkommen		

Quelle: Haushaltsbefragung, n=312

Im Rahmen der Befragung wurde auch die subjektive Einschätzung der Haushalte zu ihrer Wohnkostenbelastung erhoben. Dabei gab ein Viertel der Befragten an, bereits gegenwärtig eine hohe Wohnkostenbelastung tragen zu müssen. Weitere 13 % der Befragten gaben an, zukünftige Preissteigerungen nicht tragen zu können und weitere 15 % gaben an, die Wohnkosten könnten mit Eintritt ins Rentenalter nicht mehr getragen werden.

Hohe subjektive Wohnkostenbelastung

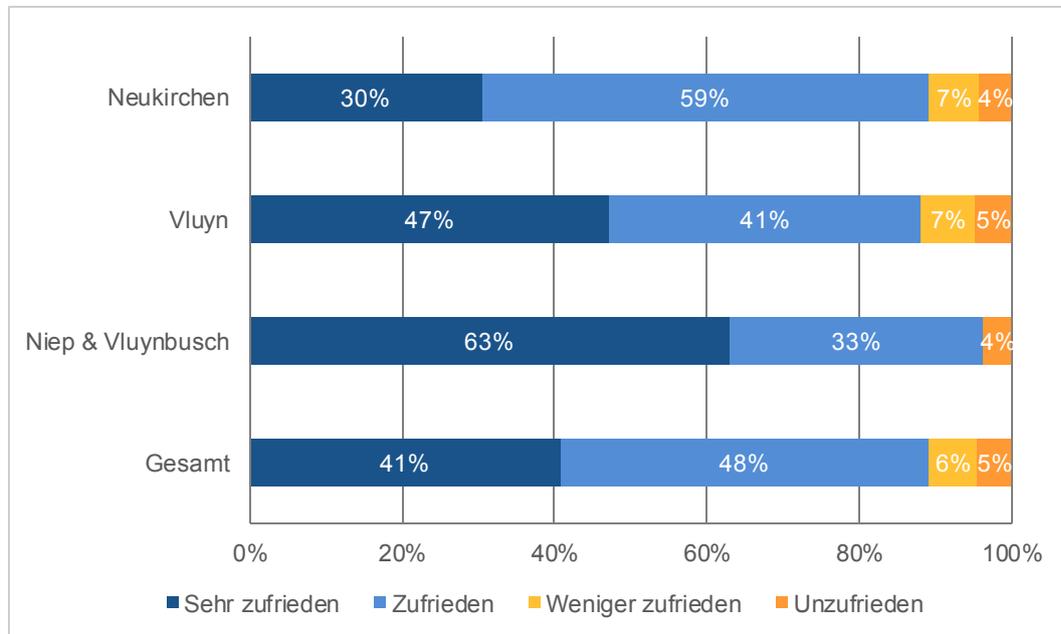
In der gesamten Stadt Neukirchen-Vluyn waren 89 % der Befragten zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrem Wohnumfeld. Lediglich 6 % waren weniger zufrieden und 5 % unzufrieden. Der Anteil der weniger zufriedenen bis unzufriedenen Haushalte war in den Stadtteilen Neukirchen und Vluyn mit 11 % bzw. 12 % ähnlich hoch, in Niep und Vluynbusch lag er bei lediglich 4 %. Dort ist auch der Anteil der mit dem Wohnumfeld sehr zufriedenen Haushalte mit 63 % am höchsten, während Vluyn mit 47 % und Neukirchen mit 30 % deutlich niedrigere Werte verzeichnen. Insgesamt zeigt sich anhand dieser Zahlen in allen Stadtteilen eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld.

Hohe Zufriedenheit mit Wohnumfeld

Mit ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus sind in Neukirchen-Vluyn 97 % der Befragten zufrieden bis sehr zufrieden. Lediglich 3 % sind weniger zufrieden und keiner der befragten Haushalte gab an unzufrieden zu sein. Es zeigten sich bei dieser Abfrage kaum Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen.

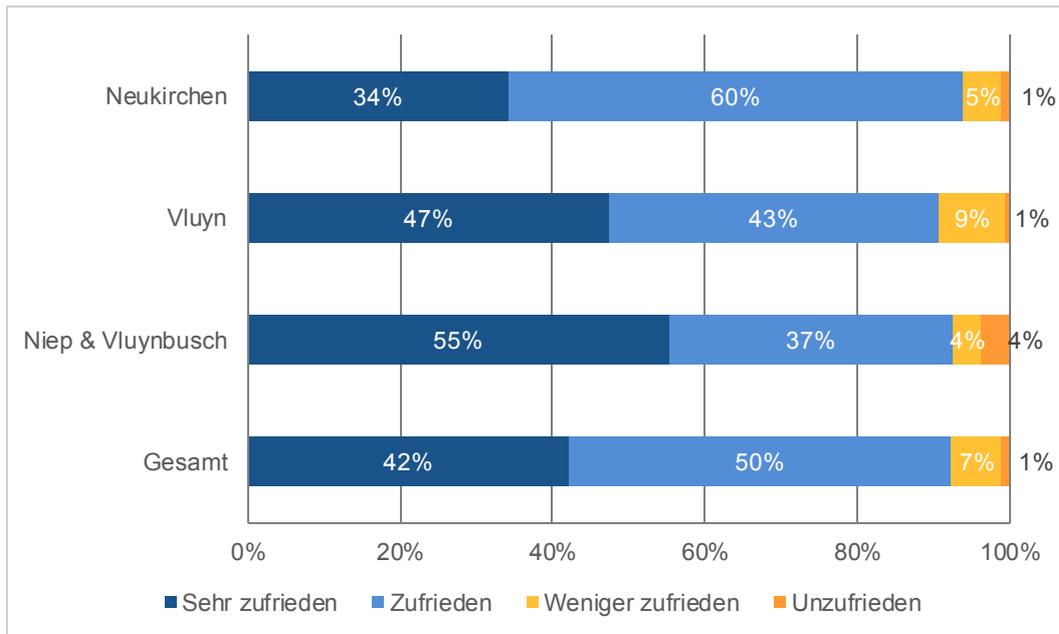
Hohe Zufriedenheit mit Wohnung

Abbildung 27: Zufriedenheit der Befragten mit dem Wohnumfeld



Die befragten Haushalte zeigen eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation insgesamt. In der gesamten Stadt Neukirchen-Vluyn sind 42 % der Befragten sehr zufrieden und 50 % zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Lediglich 7 % sind weniger zufrieden und 1 % unzufrieden. Die hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation findet sich in allen Stadtteilen gleichermaßen. In jedem Stadtteil lag der Anteil der zufriedenen bis sehr zufriedenen Haushalte bei 90 % und mehr.

Abbildung 28: Zufriedenheit der Befragten mit der Wohnsituation insgesamt



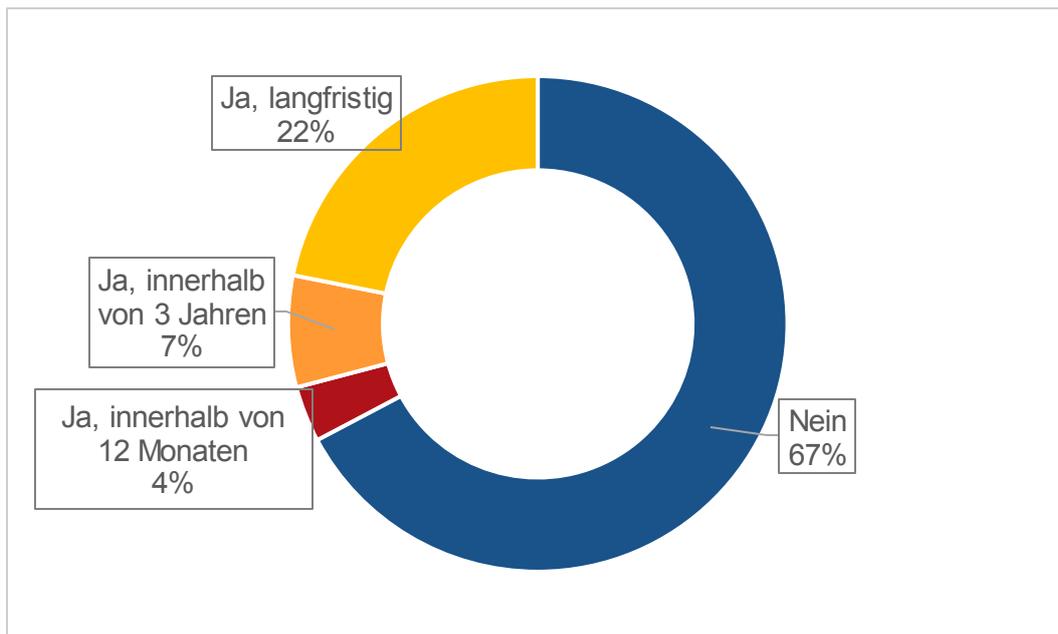
Quelle: Haushaltsbefragung, n=392

5.3 Wohnwünsche und Umzugsabsichten der Haushalte

Von den befragten Haushalten gaben 67 % an keine Umzugsabsichten zu haben. Nur 4 % der Befragten möchten innerhalb der nächsten zwölf Monate und weitere 7 % innerhalb der nächsten drei Jahre umziehen. Neben diesen insgesamt 11 % der Befragten, die bereits relativ konkrete Umzugspläne haben, gibt es weitere 22 % der Befragten, die sich einen Umzug langfristig vorstellen können. Insgesamt planen also neun von zehn Haushalten den Verbleib in ihrer gegenwärtigen Wohnung für die nächsten Jahre.

Zwei Drittel der Befragten möchte nicht umziehen

Abbildung 29: Umzugsabsichten der befragten Haushalte

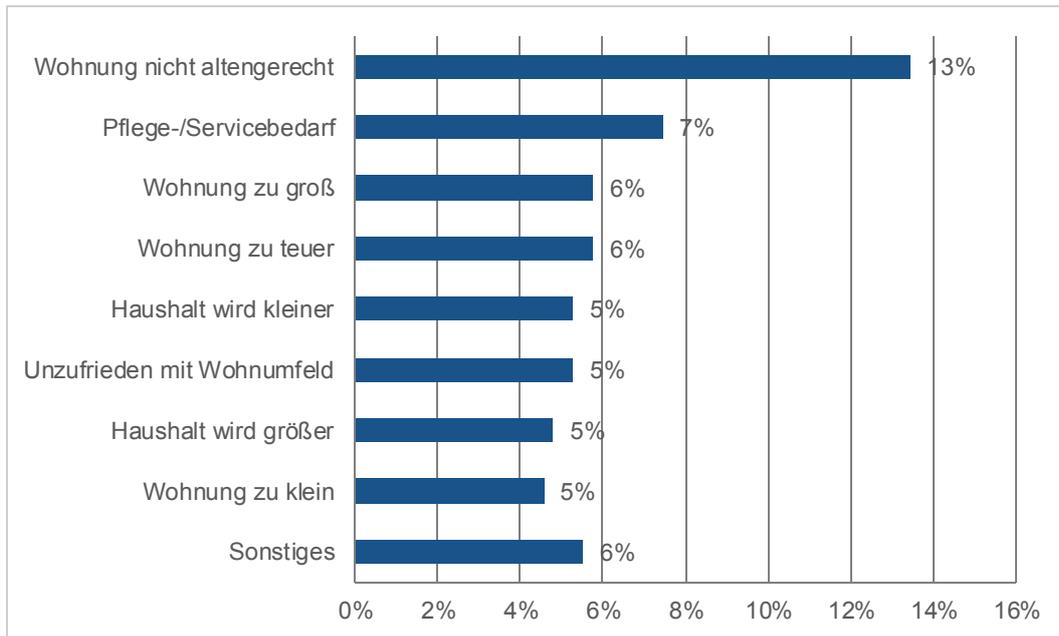


Quelle: Haushaltsbefragung, n=412

Die zumindest kurzfristige geringe Umzugsneigung unter den befragten Haushalten spiegelt sich auch bei der Nennung von Umzugsgründen wider. Der am häufigsten genannte Umzugsgrund war mit 13 % der Umstand, dass die aktuelle Wohnung nicht altengerecht sei. Auch weitere, vor allem altersbedingte, Umzugsgründe wurden häufig genannt. Dazu zählen etwa „Pflege- bzw. Servicebedarf“ mit 7 % sowie „Wohnung zu groß“ und „Haushalt wird kleiner“ mit Anteilen von 6 % bzw. 5 % aller Befragten. Diese altersbedingten Umzugsgründe führen selten zu kurzfristigen konkreten Umzugsplänen. Die Umzugsabsichten werden in der Regel erst umgesetzt, wenn sich entsprechende altersbedingte Probleme in der Wohnsituation tatsächlich einstellen.

„Wohnung nicht altengerecht“ wichtigster Umzugsgrund

Abbildung 30: Umzugsgründe der befragten Haushalte

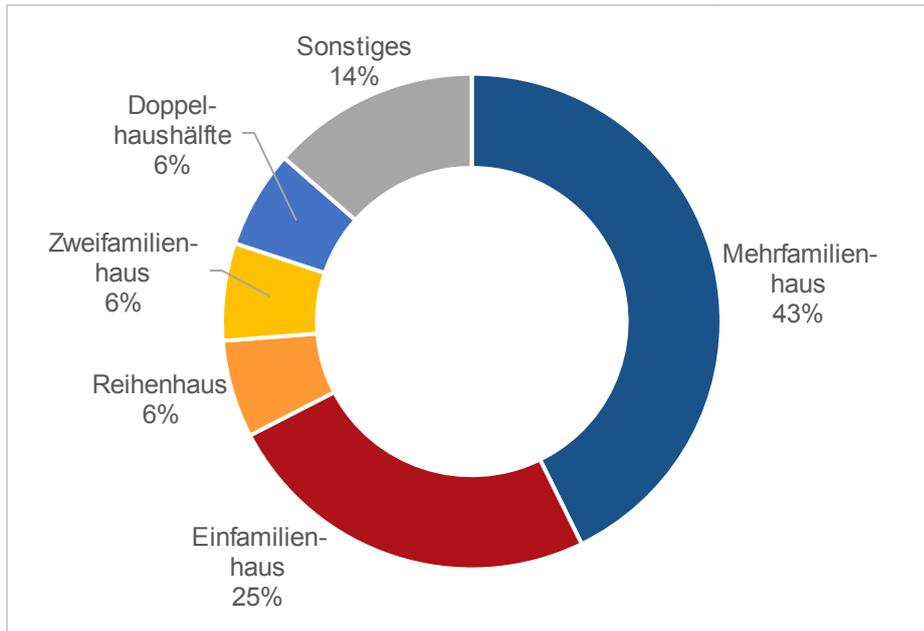


Quelle: Haushaltsbefragung, n=269 (Mehrfachantworten waren möglich)

Die umzugswilligen Haushalte wollen zu 43 % in eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ziehen. Das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit ebenfalls 43 % genauso stark nachgefragt. Die Nachfrage in diesem Segment verteilt sich zu 25 % auf freistehende Einfamilienhäuser und zu je 6 % auf Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften. Die verbleibenden 14 % der befragten Umzugswilligen präferiert sonstige Gebäude, dazu zählen hauptsächlich Pflegeheime oder betreute Wohneinrichtungen. Das Durchschnittsalter derjenigen Befragten, die eine Wohnung im Mehrfamilienhaus präferieren, ist mit 56 Jahren deutlich höher als das der Interessenten für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 45 Jahren. Auch Haushalte mit Kindern sind in der zweitgenannten Gruppe mit 38 % deutlich häufiger vertreten als in der erstgenannten Gruppe mit 14 %.

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gleich stark präferiert

Abbildung 31: Präferierter Gebäudetyp der umzugswilligen Haushalte



Quelle: Haushaltsbefragung, n=125

Etwa 19 % der Befragten möchten in eine Wohnung mit weniger als drei Räumen ziehen. Etwa die Hälfte der Befragten präferiert eine Dreizimmerwohnung und 27 % eine Wohnung mit vier bis fünf Zimmern. Lediglich 5 % der Befragten Haushalte gaben an, in eine Wohnung mit mehr Zimmern ziehen zu wollen.

Drei Zimmer beliebteste Wohnungsgröße

Die am häufigsten genannten Ausstattungsmerkmale einer neuen Wohnung sind für die umzugswilligen Haushalte ein Pkw-Stellplatz mit 113 Nennungen, ein Balkon mit 88 bzw. ein Garten mit 73 Nennungen und eine barrierefreie Ausstattung mit 80 Nennungen.

Stellplätze als wichtigstes Ausstattungsmerkmal

60 % der Befragten präferiert eine Wohnlage nahe zum Zentrum. In der Altersgruppe der ab 65-Jährigen lag dieser Wert bei 78 %. Für ältere Haushalte ist eine zentrale Lage also deutlich wichtiger als für den Durchschnitt der Bevölkerung. Knapp zwei Drittel der befragten Haushalte sind bereit, für eine Wohnung mit hohem energetischen Standard höhere Wohnkosten in Kauf zu nehmen. Für eine barrierefreie Wohnung sind sogar 47 % der Befragten bereit, höhere Kosten in Kauf zu nehmen. Differenziert nach Altersgruppen ergibt sich bei dieser Frage fast kein Unterschied. Auch viele jüngere Haushalte würden sich für eine barrierefreie Ausstattung stärker finanziell belasten.

Zentrale Wohnlagen von älteren Haushalten präferiert

Abbildung 32: Wohnpräferenzen der Befragten zu Lage und Baustandard

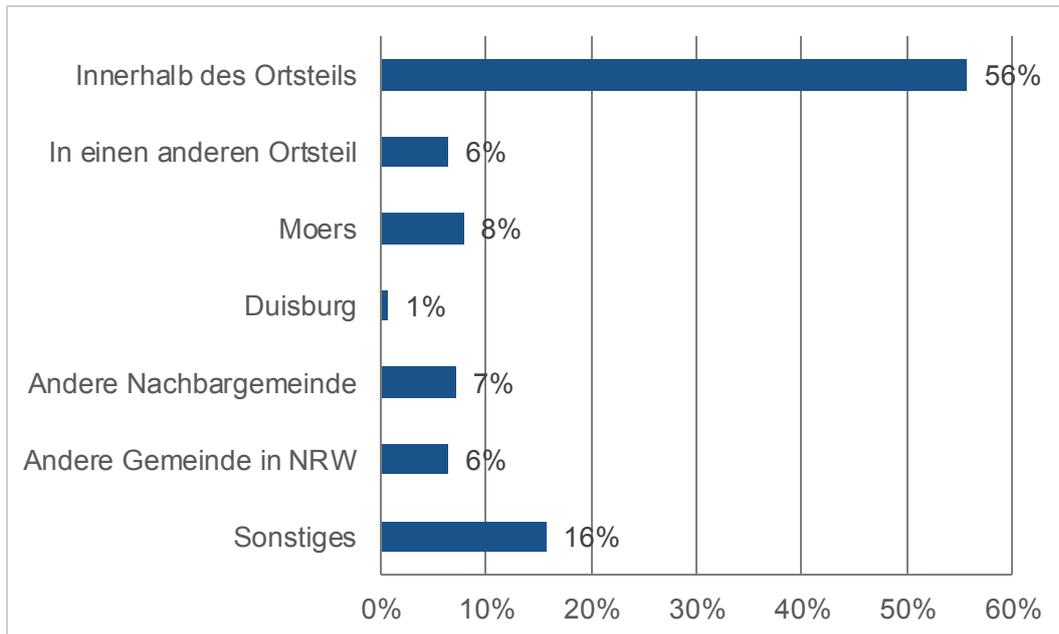


Quelle: Haushaltsbefragung, n=312

Bei der Betrachtung des präferierten Umzugsziels der umzugswilligen Haushalte zeigt sich, dass mit 56 % über die Hälfte dieser Gruppe innerhalb des Stadtteils umziehen möchte, in dem sie leben. 6 % möchten in einen anderen Stadtteil ziehen. 8 % der Umzugswilligen möchten nach Moers ziehen und 7 % in eine andere Nachbargemeinde von Neukirchen-Vluyn. Lediglich 1 % möchte in die nahegelegene Großstadt Duisburg ziehen und 6 % in eine andere Gemeinde in Nordrhein-Westfalen. 16 % der Befragten präferieren ein Umzugsziel außerhalb von Nordrhein-Westfalen. Aufgrund dieser Befragungsergebnisse lässt sich feststellen, dass auch unter den umzugswilligen Haushalten eine hohe Verbundenheit mit dem aktuellen Stadtteil vorhanden ist. Die meisten umzugswilligen Haushalte wünschen sich eine neue Wohnung, etwa aus Altersgründen oder anderen persönlichen Motiven, in ihrem bisherigen Wohnumfeld.

56 % der Haushalte wollen innerhalb des Stadtteils umziehen

Abbildung 33: Präferiertes Umzugsziel der umzugswilligen Haushalte

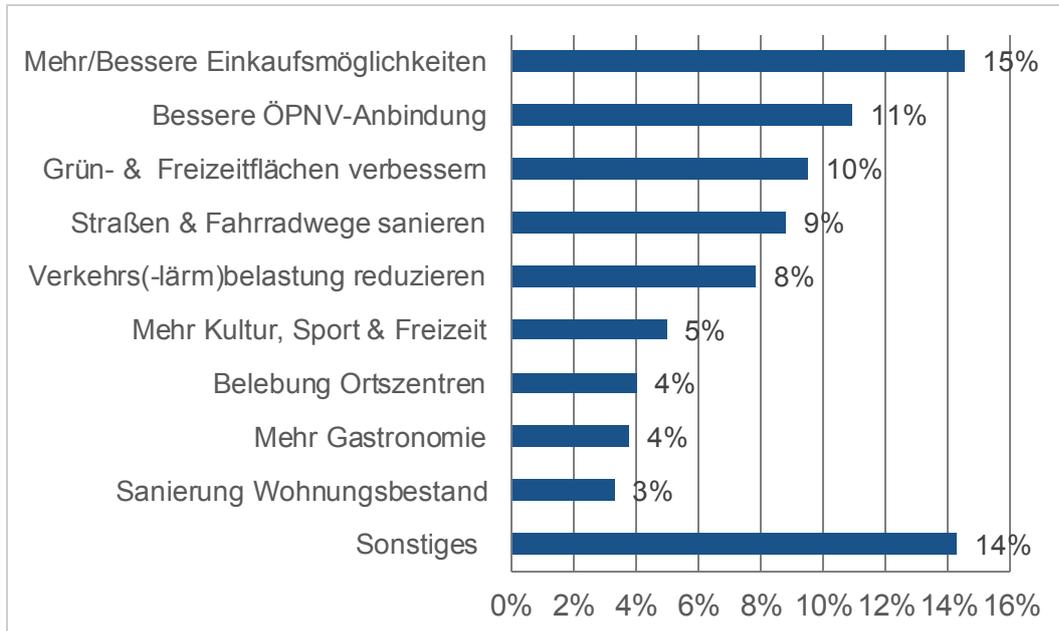


Quelle: Haushaltsbefragung, n=140

Befragt nach Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnsituation in Neukirchen-Vluyn, wurden attraktivere Einkaufsmöglichkeiten mit 15 % am häufigsten genannt. Im Rahmen der Antworten wurde für die Bereiche Vluyn, Neukirchen und Niederberg häufig der Wunsch nach Einkaufsmöglichkeiten im Quartier geäußert. Der Bereich Verkehr war der zweite Schwerpunkt der Antworten, wobei eine bessere ÖPNV-Anbindung sowohl innerhalb als auch in die Nachbarstädte mit 11 % sehr häufig genannt wurde. Die Sanierung von Straßen und Fahrradwegen wurde von 9 % genannt, während sich 8 % der Befragten eine Reduzierung der Verkehrsbelastung auf den innerörtlichen Straßen und der damit verbundenen Lärmbelastung wünschen. Der dritte Schwerpunkt umfasst den Bereich Freizeitgestaltung, zu der etwa die Ertüchtigung von Grün- und Freizeitflächen (10 %), der Wunsch nach mehr Kultur-, Sport- und Freizeitveranstaltungen sowie die Belebung der Zentren zählen. Weitere Möglichkeiten zur Attraktivitätssteigerung der Stadt wurden deutlich seltener genannt.

Möglichkeiten zur Verbesserung des Wohnorts Neukirchen-Vluyn

Abbildung 34: Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnsituation in Neukirchen-Vluyn



Insgesamt zeigt sich in den Ergebnissen der Haushaltsbefragung eine hohe Zufriedenheit mit der Stadt Neukirchen-Vluyn als Wohnort. Die meisten Befragten sehen keine gravierenden Missstände, die ihre Wohnsituation beeinträchtigen. Als ergänzende Möglichkeiten, um den Wohnort Neukirchen-Vluyn attraktiver zu gestalten, werden vor allem die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten und der ÖPNV-Anbindung genannt. Entsprechend der hohen Wohnzufriedenheit ist die Umzugsneigung gering. Umzüge werden von den meisten Befragten gar nicht oder langfristig aus persönlichen Gründen, wie zur Anpassung der Wohnsituation an das Alter, erwogen.

Zwischenfazit

6. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2030

6.1 Vorgehen und Methodik

Im Folgenden wird die Methodik der Wohnungsmarktprognose bis 2030 erläutert, aus der im Rahmen dieses Konzeptes die zukünftigen Neubaubedarfe abgeleitet wurden. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. Parallel wird das Angebot mittels der Fortschreibung des aktuellen Wohnungsbestandes gegenübergestellt. Anschließend werden Angebot und Nachfrage für den Prognosezeitraum in einer Bilanzierung gegenübergestellt und der Neubaubedarf aus der Bilanz abgeleitet.

Prognose bis 2030

Bei der Erstellung der Bevölkerungsprognose wird durch GEWOS die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Hierfür wird zusätzlich zu den mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern auch die relevante Zweitwohnsitzbevölkerung einbezogen. Bewohner von Wohnheimen, von denen keine direkte Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt ausgeht, bleiben unberücksichtigt. Die Zahl der Nebenwohnsitze und der Heimbevölkerung wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten.

Ableitung der wohnungsmarkt-relevanten Bevölkerung

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten, also der Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge. Daher werden vor der Bevölkerungsprognose umfangreiche Analysen zu diesen Komponenten durchgeführt.

Ableitung der Prognoseannahmen auf Basis umfangreicher Analysen

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten der Eltern abgeschätzt werden. Insgesamt konnte in den letzten 30 Jahren eine annähernd konstante Entwicklung beobachtet werden. Große Veränderungen sind in den nächsten Jahren daher nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat GEWOS auf Basis der Bevölkerungsdaten von 2011 bis 2018 die Zahl der altersspezifischen Geburtenziffer für Neukirchen-Vluyn berechnet und diese im Prognoseverlauf konstant gehalten.

Konstante Geburtenziffer

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigt, wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten. Bei der Prognose der Sterbefälle stützt sich GEWOS auf die aktuelle Sterbetafel des Landes Nordrhein-Westfalen.

Durchschnittliche Lebenserwartung steigt leicht

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf

Wanderungen als einflussreichste Komponente

Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren, wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar und können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen.

Für die Ableitung der Wanderungen wurde ein Stützzeitraum von 2011 bis 2018 gewählt. Wie bei der Analyse der Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre bereits deutlich wurde, war das Jahr 2015 ein Ausnahmejahr und durch Zuwanderungen aus dem Ausland bestimmt (Flüchtlinge). Um das Prognoseergebnis nicht durch dieses Ereignis zu verzerren, wurden dieses Jahr für die Prognose nicht berücksichtigt.

Stützzeitraum für Wanderungen 2011 bis 2018 ohne 2015

Auf Basis der Bevölkerungsprognose wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte (über eine Haushaltsgenerierung) abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um Haushalte, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird. Diese Definition weicht somit von der Definition der Wirtschaftshaushalte ab, nach der für sich wirtschaftende Haushaltsmitglieder (z. B. Mitglieder einer Wohngemeinschaft oder für sich wirtschaftende Familienmitglieder wie erwachsene Kinder) als einzelne Wirtschaftshaushalte gezählt werden.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt dem Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot

6.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

Auf der Grundlage der beschriebenen Annahmen hat GEWOS zunächst die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Neukirchen-Vluyn von 2018 bis zum Jahr 2030 vorausberechnet. In diesem Zeitraum steigt die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Einwohner von 27.318 in 2018 auf 27.665 in 2030. Das entspricht einem Anstieg von 358 Personen bzw. 1,3 %.

Bevölkerungsanstieg um 1,3%

Von 2018 bis 2025 steigt die Einwohnerzahl rechnerisch um etwa 32 Personen. Die Wachstumsdynamik schwächt sich über den Prognosezeitraum stetig ab, so dass in den Jahren von 2025 bis 2030 im Mittel nur noch 27 Personen pro Jahr hinzukommen. Der Grund für die Verlangsamung des Bevölkerungsanstiegs ist die deutliche Zunahme der Zahl älterer Menschen und der gleichzeitige Rückgang der

Verlangsamung der Dynamik durch Veränderung der Altersstruktur

Zahl jüngerer Menschen in Neukirchen-Vluyn über den gesamten Prognosezeitraum. Aufgrund dieser Veränderung der Altersstruktur steigt die Zahl der Sterbefälle bis 2030 kontinuierlich an und die Zahl der Geburten geht leicht zurück.

Die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen relevanten Altersgruppen ist Tabelle 5 zu entnehmen. Auffällig ist das deutliche Wachstum der Zahl der Hochbetagten ab 80 Jahren von 2.068 in 2018 auf 2.785 in 2030 (+35 %) sowie der Anstieg der Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen von 4.547 auf 5.804 (+28 %) im gleichen Zeitraum. Diese Anstiege sind insbesondere auf den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre („Babyboomer“) in diese Altersgruppen zurückzuführen. Dieser Umstand zeigt sich auch an der nächstjüngeren Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen. Die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe geht im Prognosezeitraum um 14 % zurück, da die herauswachsenden Jahrgänge durch weniger geburtenstarke Jahrgänge ersetzt werden.

Anstieg der älteren Bevölkerung

In den Altersgruppen unter 45 Jahren zeigt sich ein differenziertes Bild. Die Zahl der unter 18-Jährigen sowie der 35- bis unter 45-Jährigen steigt um 71 Personen (2 %) bzw. 221 Personen (7 %) an. Hierbei handelt es sich in der Regel um Kinder- und Elterngeneration von Familienhaushalten, von deren Zuzug die Stadt Neukirchen-Vluyn weiterhin profitiert. Zugleich geht die Zahl der 18- bis unter 25-Jährigen um 223 Personen bzw. 13 % ebenso zurück wie die Zahl der 25- bis unter 35-Jährigen um 432 Personen bzw. 15 %. Bei diesen Altersgruppen handelt es sich häufig um die erwachsenen Kinder aus Familienhaushalten, die die Stadt zur Aufnahme einer Ausbildung, eines Studiums oder für einen Arbeitsplatz verlassen.

Rückgang der jüngeren Bevölkerung

Tabelle 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Altersgruppen in Neukirchen-Vluyn (2018-2030)

Altersgruppe	2018	2030	Veränderung absolut	Veränderung in %
Unter 18 Jahre	4.161	4.232	71	2%
18 bis unter 25	1.772	1.549	-223	-13%
25 bis unter 35	2.913	2.481	-432	-15%
35 bis unter 45	3.116	3.337	221	7%
45 bis unter 65	8.741	7.477	-1.264	-14%
65 bis unter 80	4.547	5.804	1.257	28%
80 und älter	2.068	2.785	717	35%
Gesamt	27.318	27.665	358	1%

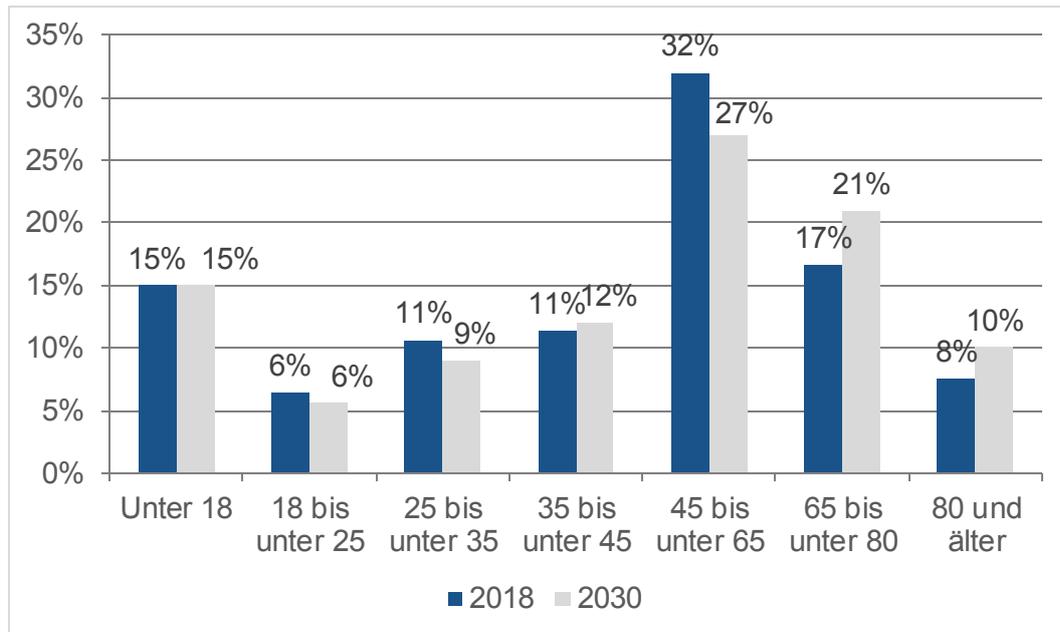
Quelle: GEWOS

Aufgrund der Veränderungen der Personenzahl in den einzelnen Altersgruppen ergeben sich im Prognosezeitraum auch Verschiebungen in den Anteilen dieser Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung. Die Anteile der ab 80-Jährigen und der 65- bis unter 80-Jährigen steigen von 8 % bzw. 17 % in 2018 auf 10 % bzw. 21 % in 2030. Insgesamt wird am Ende des Prognosezeitraums knapp ein Drittel der

Verschiebung der Altersstruktur hin zu Älteren

Einwohner Neukirchen-Vluyns 65 Jahre oder älter sein. Der Anteil der Altersgruppe der 35- bis unter 45-Jährigen wird leicht von 11 % auf 12 % ansteigen. Die Anteile der unter 18-Jährigen und der 18- bis unter 25-Jährigen bleiben mit 15 % bzw. 6 % über den gesamten Zeitraum stabil, während die Anteile der 25- bis unter 35-Jährigen von 11 % auf 9 % sowie der 45- bis unter 65-Jährigen von 32 % auf 27 % zurückgehen.

Abbildung 35: Veränderung der Altersstruktur (2018-2030)



Quelle: GEWOS

6.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose

Aus der Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wird nun entsprechend der in Kapitel 5.1 benannten Methodik die Entwicklung der Zahl und Struktur der Haushalte abgeleitet. Die wohnungsmarktrelevanten Haushalte bilden die Nachfrage nach Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ab. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ist von der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Haushaltsgröße abhängig. Ein Anstieg der Haushaltszahl kann sich also beispielsweise durch einen Bevölkerungsanstieg oder durch eine Zunahme der Zahl kleiner Haushalte ergeben.

Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Die Zahl der Haushalte nimmt in Neukirchen-Vluyn von 12.240 in 2018 auf 12.720 in 2030 um 480 bzw. 4 % zu. Dass der Anstieg der Zahl der Haushalte deutlich dynamischer ausfällt als der prognostizierte Bevölkerungsanstieg, ergibt sich aus der steigenden Zahl kleiner Haushalte. Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt im Prognosezeitraum um 460 bzw. 11 % und auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte nimmt um 250 bzw. 5 % zu. Die Zahl größerer Haushalte ist hingegen rückläufig. Die Anzahl von Dreipersonenhaushalten sinkt um 130 bzw. 8 % und die

Anstieg der Zahl der Haushalte um 4 %

Zahl der Haushalte mit vier Personen und mehr geht um 100 bzw. 6 % zurück. Diese Entwicklung ist insbesondere auf das Herauswachsen ursprünglicher Familienhaushalte aus der Familienphase zurückzuführen. Durch den Auszug der erwachsenen Kinder sowie durch Trennungen und Sterbefälle sinkt die Anzahl der Personen pro Haushalt mit der Zeit.

Die Alterung der Haushalte wird auch anhand des Anstiegs der Zahl der Seniorenhaushalte deutlich. Die Anzahl der Haushalte, deren Haushaltsvorstand 65 Jahre oder älter ist, steigt von 4.020 in 2018 auf 5.310 in 2030. Das entspricht einem Anstieg um 1.290 Haushalte oder knapp einem Drittel.

Deutlicher Anstieg der Seniorenhaushalte um 32 %

Zusätzlich zur tatsächlichen Belegung von Wohnungen durch die Haushalte wird Wohnraum durch weitere Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt beansprucht. Zu diesen Aktivitäten zählen notwendige Modernisierungen von Wohnungen durch den Eigentümer oder die zeitweilige Belegung von zwei Wohnungen durch einen Haushalt bei einem Umzug. Aufgrund dieser temporären zusätzlichen Beanspruchung von Wohnraum liegt die Zahl der belegten Wohnungen höher als die Zahl der Haushalte. Um diese zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum abzubilden wird eine sogenannte Fluktuationsreserve auf die Zahl der Haushalte aufgeschlagen. Diese Fluktuationsreserve liegt erfahrungsgemäß bei etwa 2 % der Zahl der Haushalte.

Fluktuationsreserve von 2 %

Tabelle 4: Haushaltsprognose für Neukirchen-Vluyn (2018-2030)

	2018	2030*	Veränderung absolut*	Veränderung in %
Haushalte insgesamt	12.240	12.720	480	4%
Davon 1-Personenhaushalte	4.120	4.580	460	11%
Davon 2-Personenhaushalte	4.610	4.860	250	5%
Davon 3-Personenhaushalte	1.730	1.600	-130	-8%
Davon 4+-Personenhaushalte	1.780	1.680	-100	-6%
Davon Seniorenhaushalte (65+)	4.020	5.310	1.290	32%
Haushalte inklusive Fluktuationsreserve (2%)	12.490	12.970	480	4%
*Rundungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen.				

Quelle: GEWOS

6.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Um die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2030 abzuleiten, muss der Nachfrage, abgebildet durch die Zahl der Haushalte, das Wohnungsangebot gegenübergestellt werden. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wird der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der geplanten oder in Umsetzung befindlichen Neubautätigkeit, jedoch unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der tatsächliche Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt. Dieser ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage zum Wohnungsangebot.

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2030

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Arten des Wohnungsbedarfs unterscheiden:

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

- **Nachholbedarf/Angebotsüberhang:** Der Nachholbedarf oder gegenwärtige Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten Ende 2018.
- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus der steigenden Nachfrage, die sich aus dem Anstieg der Zahl der Haushalte über den Prognosezeitraum bis 2030 ergibt.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den zukünftigen Wohnungsabgängen über den Prognosezeitraum.

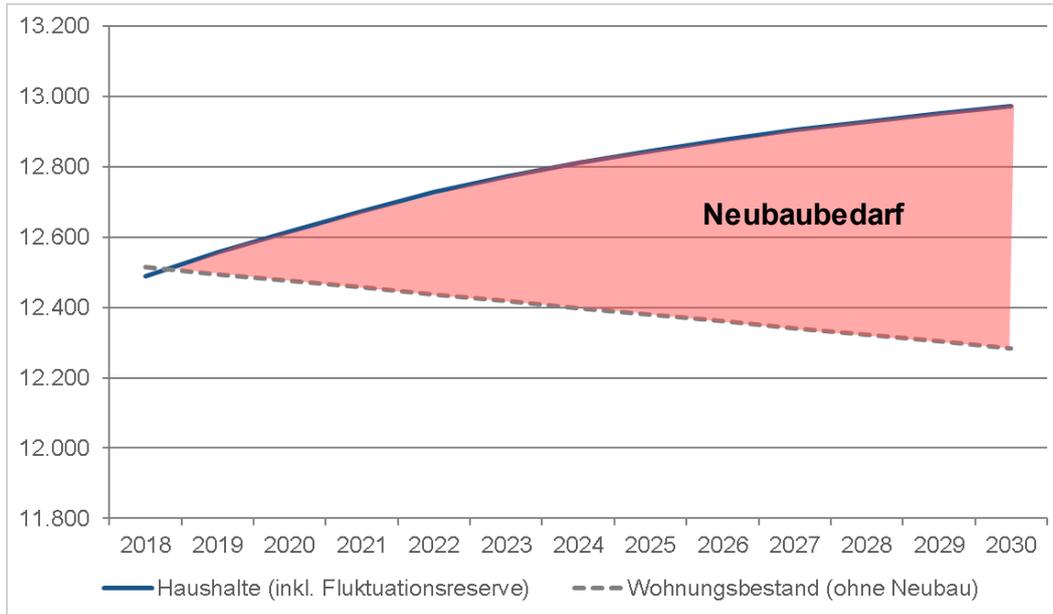
Da keine Neubautätigkeit berücksichtigt wird und Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen werden, kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen. Die Abgangsquote wurde im Prognosezeitraum mit 0,2 % pro Jahr konstant gehalten. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände abgerissen und neu errichtet werden. Als Treiber dieser Entwicklung sind unter anderem die steigenden Energiepreise zu nennen sowie höhere Ansprüche an das Wohnen. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung künftig stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich.

Ersatzbedarf durch Wohnungsabgang

Im Basisjahr der Prognose 2018 ist der Wohnungsmarkt in Neukirchen-Vluyn insgesamt als angespannt zu bewerten. Der Nachfrage nach 12.490 Wohnungen (Haushalte zuzüglich Fluktuationsreserve) steht rechnerisch ein Wohnungsangebot von 12.510 Einheiten zur Verfügung. Daraus leitet sich ein Angebotsüberhang von etwa 20 Wohneinheiten ab, ein Nachholbedarf besteht nicht. Bis 2030 nimmt das Wohnungsangebot ohne Berücksichtigung von Neubauvorhaben auf 12.280 Einheiten ab, während die Nachfrage auf 12.970 ansteigt. Entsprechend fällt über den Zeitraum bis 2030 ein Neubaubedarf von etwa 690 Wohneinheiten an.

Kein Nachholbedarf in 2018, Defizit von 690 Wohneinheiten bis 2030

Abbildung 36: Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz für Neukirchen-Vluyn (2018-2030)



Quelle: GEWOS

Der rechnerische Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 setzt sich in Neukirchen-Vluyn somit aus dem Ersatzbedarf und dem Zusatzbedarf zusammen. Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsabgang von etwa 230 Wohneinheiten ergeben. Diese müssen bis 2030 durch entsprechende Neubauten ersetzt werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Ersatzneubau von nicht mehr marktgängigen Wohngebäuden erfolgt häufig auf gleicher Fläche und teilweise in höherer Dichte. Aus diesem Grund erfordert die Deckung des Ersatzbedarfs für abgängigen Wohnraum nur zu einem geringen Teil zusätzlichen Flächenbedarf.

Zukünftiger Ersatzbedarf: 230 Wohneinheiten

Der größere Teil des Neubaubedarfs ergibt sich aus dem Zusatzbedarf, der durch die steigende Anzahl an Haushalten in Neukirchen-Vluyn ausgelöst wird. Bis 2030 werden etwa 460 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, um diesen Bedarf zu befriedigen. Zur Deckung des Zusatzbedarfs ist in der Regel die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen und gegebenenfalls die Ertüchtigung oder Erweiterung entsprechender Versorgungsinfrastrukturen nötig.

Zukünftiger Zusatzbedarf: 460 Wohneinheiten

Zusammengenommen ergibt sich für Neukirchen-Vluyn bis 2030 aus den Bedarfskomponenten ein gesamter Neubaubedarf wie folgt:

Wohnungsbedarf 2030: 690 Wohnungen

▪ Ersatzbedarf 2030	=	230 WE
▪ Zusatzbedarf 2030	=	460 WE
▪ Nachholbedarf 2018	=	0 WE

Neubaubedarf = 690 WE

Aufgrund der dynamischen demografischen Entwicklung zu Beginn des Prognosezeitraums werden bis zum Jahr 2025 etwa 470 Wohnungen benötigt. Dies entspricht etwa 67 Fertigstellungen pro Jahr. Von 2025 bis 2030 schwächt sich der Neubaubedarf auf 220 Wohneinheiten insgesamt bzw. 44 Wohnungen pro Jahr ab.

Höherer Neubaubedarf zu Beginn des Prognosezeitraums

Über den gesamten Prognosezeitraum werden etwa 58 zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Im Vergleich zur Fertigstellung von im Mittel 66 Wohneinheiten pro Jahr in Neukirchen-Vluyn von 2000 bis 2018 ist für die Zukunft also eine etwas geringere Bautätigkeit zur Deckung der ermittelten Bedarfe nötig.

Jährlicher Neubaubedarf liegt unter aktuellen Fertigstellungszahlen

Die folgende Tabelle stellt die Neubaubedarfe im Ein- und Zwei- bzw. Mehrfamilienhaussegment für Neukirchen-Vluyn dar. Abgeleitet aus der ermittelten zukünftigen Haushaltsgrößenstruktur ergibt sich für die Stadt ein Bedarf von gut 330 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment und gut 350 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment.

Neubaubedarf nach Segmenten

Tabelle 5: Wohnungsmarktbilanz für Neukirchen-Vluyn (2018, 2025 und 2030)

	2018	2025*	2030*
Nachfrage insgesamt (inkl. Fluktuationsreserve 2%)	12.490	12.850	12.970
Angebot insgesamt	12.510	12.380	12.280
Neubaubedarf insgesamt	0	470	690
Nachfrage EFH (inkl. Fluktuationsreserve)	6.630	6.800	6.880
Angebot EFH	6.630	6.580	6.550
Neubaubedarf EFH	0	220	330
Nachfrage MFH (inkl. Fluktuationsreserve)	5.860	6.040	6.090
Angebot MFH	5.890	5.800	5.740
Neubaubedarf MFH	0	240	350
	2018	2025	2030
Neubaubedarf insgesamt	0	470	690
Davon Nachholbedarf	0	0	0
Davon Ersatzbedarf	0	130	230
Davon Zusatzbedarf	0	340	460
*Rundungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen			

Quelle: GEWOS

Wie bereits bei der Vorstellung der Prognoseannahmen dargestellt wurde, wird der nach dem Basisjahr 2018 voraussichtlich stattfindende Neubau auf der Angebotsseite der Wohnungsmarktbilanz nicht berücksichtigt, um den kompletten Neubaubedarf zu verdeutlichen. Aktuell in der Planung oder Umsetzung befindliche Neubauprojekte, wie der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens in Bau befindliche Abschnitt des Niederberg-Areals, können den prognostizierten Neubaubedarf im Falle der Realisierung also mindern.

In Umsetzung befindliche Vorhaben können Neubaubedarf mindern

Die Wohnungsmarktprognose gibt das rechnerische Wachstumspotenzial bzw. den Nachfragedruck wieder, der sich aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt. Wie die demografischen Analysen zeigen, ergibt sich die zusätzliche Nachfrage nicht nur durch die zuziehenden Haushalte von außerhalb, sondern auch durch die Entwicklungen in Neukirchen-Vluyn selbst. Während die Nachfrage von außerhalb geprägt ist von den Stadt-Umland-Wanderern, also Familienhaushalten, die zum Eigentumserwerb ins Umland der Großstädte ziehen, ist die Nachfrage innerhalb Neukirchen-Vluyns geprägt von kleinen Haushalten. Hier sind insbesondere ältere Menschen zu nennen, deren Anzahl bis 2030 deutlich ansteigen wird.

Nachfrage nach Wohnraum von innen und außen

Mit der Prognose wurde eine rechnerische Ermittlung des Neubaubedarfs bis 2030 auf Ebene der Gesamtstadt Neukirchen-Vluyn auf Basis der für diese Ebene vorliegenden statistischen Daten vorgenommen. Aus den auf Stadtteilebene vorliegenden und erhobenen Daten konnten für die beiden großen Stadtteile Neukirchen und Vluyn keine Abweichungen zum Neubaubedarf für die Gesamtstadt abgeleitet werden. Die Stadtteile verfügen auf der Nachfrageseite über eine ähnliche Altersstruktur der Bevölkerung. Festgestellt wurde zudem eine hohe Affinität der Bewohner zu ihrem Stadtteil, da über die Hälfte der umzugswilligen Haushalte laut Haushaltsbefragung innerhalb des Stadtteils umziehen möchte. Auf der Angebotsseite verfügen beide Stadtteile sowohl über verdichtete zentrale Lagen mit Mehrfamilienhäusern sowie aufgelockerte Einfamilienhausgebiete in dezentralen Lagen. Durch den Wohnungsneubau sollten diese bestehenden Wohnungsangebote in beiden Stadtteilen gleichermaßen die für die Versorgung der einheimischen Bevölkerung ergänzt werden.

*Rechnerischer Neubaubedarf
auf Ebene der Gesamtstadt*

7. Analyse des preisgünstigen Wohnraums

7.1 Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage

Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung in Neukirchen-Vluyn. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenen Wohnungen zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, wurde im Rahmen dieses Gutachtens eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum

Im Rahmen dieser Analyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

Definition von Angebot und Nachfrage

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Darauf aufbauend wird die Berechnung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auf bestehende Grenzen Bezug genommen. Konkret wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes Nordrhein-Westfalen herangezogen.

Definition Nachfrage nach WoFG NRW

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Nordrhein-Westfalen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet.

Ermittlung der Nachfrage

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die Wohnflächengrenzen und die Mietobergrenzen des WoFG NRW herangezogen. Bei einer Fördermiete von 5,70 €/m² für Wohnungen in Neukirchen-Vluyn (Mietstufe 3 in NRW) fallen im Rahmen dieser Definition beispielsweise in der Größenklasse bis 50 m² alle Wohnungen mit einer monatlichen Nettokaltmiete bis zu 285,00 € (50m²x5,70€) in das preisgünstige Segment.

Definition Angebot nach WoFG NRW

Zur Ermittlung des Angebotes wurde die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wurde auf Basis einer Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2016 bis 2018 auf Immobilienscout24 erfasst. Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

Ermittlung des Angebots

7.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen ergibt sich für die Stadt Neukirchen-Vluyn eine jährliche Nachfrage nach 350 preisgünstigen Wohnungen. Demgegenüber steht ein jährlich verfügbares Angebot an 230 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Daraus ergibt sich ein jährliches rechnerisches Angebotsdefizit von 120 bezahlbaren Wohnungen. Praktisch bedeutet dieses Defizit, dass es preissensible Haushalte in Neukirchen-Vluyn gibt, die keinen adäquaten Mietwohnraum zur Verfügung haben, und dementsprechend alternative Lösungen suchen müssen. Sie werden etwa für ihre Möglichkeiten bzw. Bedarfe zu teure oder zu kleine Wohnungen anmieten oder den elterlichen Haushalt zunächst nicht verlassen (Starterhaushalte).

Angebotsdefizit von 120 preisgünstigen Wohnungen

Zu differenzieren ist bei der Bilanz des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments zwischen kleinen Haushalten mit ein bis zwei Personen auf der einen Seite und größeren Haushalten auf der anderen Seite. Während für größere Haushalte ein Angebotsüberhang an 80 bedarfsgerechten Wohnungen ab 60 m² pro Jahr besteht, fehlen jährlich 20 preisgünstige Wohnungen mit 50 bis 60 m² für Zweipersonenhaushalte und 180 Wohnungen mit bis zu 50 m² für Einpersonenhaushalte.

Angespannte Situation für kleine Haushalte

Tabelle 6: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Wohnungsgröße in m ²	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 Person	19.350 €	285,00 €	bis 50 m ²	240	60	-180
2 Personen	23.310 €	342,00 €	bis 60 m ²	60	40	-20
3 Personen	29.370 €	427,50 €	bis 75 m ²	20	100	80
4 Personen und mehr	38.460 € +	513,00+ €	über 75 m ²	30	30	0
Insgesamt				350	230	-120

Quelle: GEWOS

Bei dieser rechnerischen Bilanz ist zu berücksichtigen, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen können, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß

Qualitative Hemmnisse

der Fall. Zudem können qualitative Kriterien der Wohnsituation die Wohnungssuche der preissensiblen Haushalte erschweren. Viele dieser Haushalte verfügen beispielsweise nicht über ein eigenes Fahrzeug. Sie sind daher auf eine zentrale Wohnlage oder eine gute ÖPNV-Anbindung angewiesen, während viele preisgünstige Wohnungen eher in Randlagen oder peripher gelegenen Ortsteilen zu finden sind. Zur Versorgung der in Neukirchen-Vluyn besonders relevanten und zukünftig wachsenden Gruppe der preissensiblen Seniorenhaushalte ist eine ausreichende Anzahl an kleinen barrierearmen Wohnungen nötig.

8. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden nun Charakteristika, Potenziale und Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt in Neukirchen-Vluyn in einer zusammenfassenden Betrachtung vorgestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsoptionen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung der Stadt abgeleitet.

Die Stadt Neukirchen-Vluyn ist aufgrund der guten Wohnqualität ein beliebter Wohnstandort. Dies hat sich in den Ergebnissen der Haushaltsbefragung deutlich gezeigt. Auch die attraktive Lage für Pendler mit kurzen Wegen in die zahlreichen Wirtschaftszentren der Region spielt für den Wohnungsmarkt der Stadt eine wichtige Rolle. Ein Hemmnis bei der Erreichbarkeit der Pendlerziele besteht in der fehlenden Schienenanbindung im öffentlichen Nahverkehr.

Positive Rahmenbedingungen

Die Siedlungsstruktur der Stadt ist geprägt durch die beiden Stadtteile Neukirchen und Vluyn, die über eigene Ortskerne verfügen und räumlich durch ein ehemaliges Zechengelände getrennt sind.

Siedlungsstruktur

Die Einwohnerzahl ist in der jüngeren Vergangenheit konstant geblieben. Der demografische Wandel führt auch in Neukirchen-Vluyn zu einer Alterung der Bestandsbevölkerung, durch den Zuzug junger Familienhaushalte kann dieser Trend gegenwärtig abgeschwächt werden.

Stabile Bevölkerungsentwicklung

Der Wohnungsbestand verteilt sich hälftig auf Wohnungen in Mehrfamilien- bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern. Knapp die Hälfte der Wohnungen wurde in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg bis 1980 errichtet. Aber auch in den 1980er und 1990er Jahren verzeichnete die Stadt eine hohe Bautätigkeit mit für suburbane Städte typischen Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Die Bautätigkeit hat sich nach einem deutlichen Rückgang aufgrund der Finanzkrisen nach der Jahrtausendwende inzwischen auf einem moderaten Niveau eingependelt. Die Stadt Neukirchen-Vluyn verfügt über einen relativ hohen, langfristig gebundenen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen.

Wohnungsbestand überwiegend aus Nachkriegszeit

Die Wohnungsmarktsituation in der Stadt ist angespannt. Angebotsmieten und Angebotskaufpreise sind, wie in den benachbarten Städten, in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Vorhandene Leerstände sind in Neukirchen-Vluyn kaum auf mangelnde Nachfrage, sondern auf mangelnde Initiative der Eigentümer zurückzuführen, wie etwa im Bereich Vluyn Nordring. Insbesondere kleine preissensible Haushalte haben zunehmend Schwierigkeiten bedarfsgerechten Wohnraum zu finden. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit speziellen Anforderungen, wie etwa Senioren, die auf eine barrierearme Ausstattung angewiesen sind.

Angespannter Wohnungsmarkt

Die Bevölkerungsentwicklung wird im Prognosezeitraum mit einem Wachstum von 1 % bis 2030 leicht positiv verlaufen. Diese Entwicklung geht mit einem Anstieg der Haushaltszahl um etwa 4 % einher. Es ist mit einer zusätzlichen Nachfrage von rund 490 Haushalten auf dem Wohnungsmarkt der Stadt zu rechnen.

Zukünftiger Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum

Auch die Struktur der Bevölkerung ändert sich. Trotz des weiterhin hohen Zuzugs von jüngeren Familienhaushalten wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Dieser Umstand wird durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer ins Seniorenalter gegen Ende des Prognosezeitraums verstärkt. Zugleich werden die in der Vergangenheit zugezogenen Familienhaushalte mit der Zeit aufgrund des Auszugs der Kinder, Trennungen oder Todesfällen kleiner werden. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung kleinerer Haushaltsformen, wie etwa kleiner Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, junger Starterhaushalte (die aus dem Familienhaushalt ausziehenden Kinder) mit niedrigen Einkommen oder Alleinerziehender, zu.

Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Für die Stadt Neukirchen-Vluyn wurde bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von 690 Wohneinheiten ermittelt. Davon werden 230 Wohneinheiten als Ersatzbedarf für zukünftig abgehende Wohnungen benötigt. 460 weitere Wohnungen werden benötigt um den Zusatzbedarf durch prognostizierten Anstieg der Haushaltszahl zu decken.

Neubaubedarf von 690 Wohneinheiten

9. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsoptionen für die Wohnungsmarktentwicklung für die Stadt Neukirchen-Vluyn aufgezeigt. Aus den Analyseergebnissen haben sich folgende für die Stadt besonders relevante Handlungsfelder ergeben:

Handlungsfelder

- Bedarfsgerechter Wohnungsneubau
- Bestands- und Quartiersentwicklung
- Preisgünstiger Wohnraum für relevante Zielgruppen

Die Handlungsfelder können sich teilweise inhaltlich überschneiden und genannte Maßnahmen Relevanz für mehrere Handlungsfelder haben, so dass eine möglichst gebündelte Umsetzung dieser Maßnahmen angestrebt werden sollte, um eine positive Wohnungsmarktentwicklung zu initiieren.

9.1 Bedarfsgerechter Wohnungsneubau

Wie im Rahmen der Untersuchung herausgearbeitet wurde, besteht in der Stadt Neukirchen-Vluyn ein Neubaubedarf von etwa 690 Wohneinheiten. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss auf die steigende Nachfrage reagiert werden. Die Stadt verfügt bereits über einen ausgewogenen Wohnungsbestand mit ähnlich hohen Anteilen der Segmente Mehrfamilienhaus und Ein- und Zweifamilienhaus. Mit dem zukünftigen Wohnungsneubau sollte dieses Angebot bedarfsgerecht ergänzt werden. Im Fokus steht zum einen die Zielgruppe der Familien mit Kindern, für die Angebote im Ein- und Zweifamilienhaussegment geschaffen werden müssen. Zum anderen muss die steigende Anzahl kleiner, preissensibler Haushalte mit kleinen, bezahlbaren Wohnungen versorgt werden. Bei diesen Haushalten handelt es sich vor allem um Senioren, Starterhaushalte, also junge Menschen, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, und Alleinerziehende.

Bedarfsgerechte Ergänzung des Wohnungsbestandes

Der Ersatzneubau für nicht mehr marktgängige Wohnungen sollte nach Möglichkeit auf den gleichen Grundstücken realisiert werden, um den Flächenverbrauch gering zu halten und bereits bestehende Wohnstandorte weiterhin gut auszulasten. Prädestiniert für einen solchen Ersatzneubau wäre beispielsweise das gegenwärtig leerstehende und abrissbedürftige Wohnhochhaus an der Ecke Vluyner Nordring/Niederrheinallee in zentraler und verkehrsgünstiger Lage in Vluyn.

Innenentwicklung durch Ersatzneubau

Zur Deckung des ermittelten Neubaubedarfs und zur langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es neben dem Ersatzneubau erforderlich, dass größere Neubauflächen erschlossen werden. Teilweise sind größere Neubauprojekte bereits in der Umsetzung, wie das Wohnquartier IV auf dem Niederberggelände, oder befinden sich in konkreter Planung, wie die Projekte „Im Neukircher Feld“ oder „Leben auf

Größere Neubauflächen teilweise nötig

dem Jahnplatz“ mit jeweils ca. 80 Wohneinheiten. Zwei der drei genannten Vorhaben werden auf umgenutzten Grundstücken entwickelt. Zudem werden diese Neubauprojekte innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Neukirchen-Vluyn realisiert, so dass vorhandene Infrastrukturen gut ausgelastet werden können und für die neuen Bewohner möglichst kurze Wege in die Stadtteilzentren und zu bestehenden Daseinsvorsorgeangeboten entstehen. Für weitere Neubaugebiete sollten nach Möglichkeit ähnliche Standorte gewählt werden, um die genannten Vorteile zu nutzen und den Flächenverbrauch durch den Wohnungsneubau so gering wie möglich zu halten.

Einfamilienhaussegment

Für die Stadt ist es wichtig, die Zielgruppe der Familienhaushalte zu bedienen, um auch in Zeiten des demografischen Wandels eine gesunde Altersstruktur in der Bevölkerung zu bewahren. Auf diese Weise können auch bestimmte Infrastrukturen, wie etwa Schulen und Kitas, weiterhin gut ausgelastet und somit gesichert werden. Neben zuziehenden Familien aus den nahegelegenen Großstädten sollten auch junge Haushalte aus Neukirchen-Vluyn, die in die Familienphase eintreten, bzw. Haushalte die zur Ausbildung fortgezogen sind und nun zur Gründung einer Familie nach Neukirchen-Vluyn zurückziehen wollen, in den Fokus genommen werden.

Zielgruppe Familienhaushalte

Das Ein- und Zweifamilienhaus stellt in suburbanen Gebieten nach wie vor die präferierte Wohnform für Familienhaushalte dar. Die Nachfrage von Eigentumsbildnern nach Einfamilienhäusern oder geeigneten Grundstücken ist in Neukirchen-Vluyn daher hoch. Da Eigentumsbildner sich meist über Jahrzehnte an ihre zukünftige Immobilie binden, stellen sie hohe Ansprüche an diese. Im Bestand können diese Ansprüche nicht immer befriedigt werden, zudem sorgt die geringe Fluktuation in vielen Einfamilienhausgebieten für ein geringes Angebot in diesem Segment. Daher rechnet GEWOS auch zukünftig mit einer stabilen Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Eigenheim ist die bevorzugte Wohnform bei Familienhaushalten

Bevorzugt sollten kleine, integrierte Eigenheimgebiete und einzelne Grundstücke angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete mit einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere bezüglich Schulen und Kitas, für Familien entwickelt werden. Auf diese Weise werden die bestehenden Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft ausgelastet. Bei größeren Neubaugebieten muss die entsprechende Infrastruktur erweitert bzw. neu geschaffen werden, was zu Folgekosten für die Stadt führt.

Siedlungsräume stärken

In der Vergangenheit wurde Neubau im Einfamilienhaussegment typischerweise auf großen Grundstücksgrößen realisiert. Diese Grundstücksgrößen werden inzwischen aufgrund der steigenden Grundstückspreise und des hohen Pflegeaufwan-

Kompakte Gebäude auf kleinen Grundstücken

des weniger stark nachgefragt als in der Vergangenheit. Inzwischen können kompakte, Einfamilienhausähnliche Gebäudetypologien mit hochwertiger Ausstattung, wie etwa Stadthäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, auf kleinen Grundstücksflächen von 400 m² und weniger ebenso gut vermarktet werden.

Ergänzend können für Seniorenhaushalte und Best-Ager attraktive Angebote in Form von kleinen und ebenerdigen Bungalows mit barrierefreier Ausstattung ermöglicht werden. Auch die Haushaltsbefragung hat gezeigt, dass viele ältere Haushalte fürchten, ihr nicht barrierearmes Haus zukünftig verlassen zu müssen. Durch die Schaffung eines entsprechenden Angebots kann ein Teil dieser Haushalte versorgt werden und zugleich die Fluktuation und damit der Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhausgebieten angestoßen werden.

Barrierefreie Bungalows als Ergänzung

Mehrfamilienhaussegment

Die Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen in Neukirchen-Vluyn hat bereits eine zunehmende Fokussierung auf das Mehrfamilienhaussegment gezeigt. Aufgrund der zunehmenden Zahl kleiner Haushalte sollte diese Fokussierung beibehalten werden, um die zukünftig steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen decken zu können. Ein zunehmender Nachfragedruck in diesem Segment ergibt sich zudem aus den steigenden Immobilienpreisen, die es weniger Haushalten erlauben, sich ein Eigenheim zu leisten.

Mehrfamilienhaussegment gewinnt an Bedeutung

Für das Mehrfamilienhaussegment gibt es eine breite Nachfrage durch verschiedene Zielgruppen. Im Bereich der kleinen, preisgünstigen und evtl. geförderten Mietwohnungen sind dies insbesondere kleine Seniorenhaushalte, Starterhaushalte und Alleinerziehende. Wie die Ergebnisse der Analyse des preisgünstigen Wohnraums in Neukirchen-Vluyn gezeigt haben, reicht das bestehende Angebot, vor allem bei kleinen Wohnungen, nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen.

Zielgruppen preisgünstiger Mietwohnraum

Alle diese Zielgruppen benötigen relativ zentrale Wohnstandorte, da sie oft nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen und somit auf den Öffentlichen Nahverkehr oder die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen angewiesen sind.

Wohnen in zentralen Lagen

Für hochpreisige Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen kommen grundsätzlich eher mittlere und gutverdienende Haushalte in Betracht. Zu den Nachfragern gehören Best-Ager, junge Seniorenhaushalte und gutverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte, die sich beispielsweise aus Gründen der beruflichen Flexibilität nicht an einen Standort und daher auch nicht an ein Eigenheim binden möchten.

Zielgruppen für hochpreisiges Wohnen

Diese Zielgruppen fragen im Mehrfamilienhaussegment relativ große Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung nach. Sie treten dennoch in indirekte Konkurrenz zu den Nachfragern nach kleinen, bezahlbaren Mietwohnungen, da auch sie zentrale

Flächenkonkurrenz zum preisgünstigen Wohnraum

Wohnstandorte präferieren. Im Gegensatz zu diesen Zielgruppen sind die gutverdienenden Haushalte zudem in der Lage, die marktüblichen Preise für die zentralen Lagen finanzieren zu können. Dennoch ist es wichtig, die Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen auch im Mehrfamilienhaussegment zu bedienen, da diese Nachfrage sonst aus Mangel an Alternativen in das Einfamilienhaussegment abwandert und hier in Konkurrenz zu Familienhaushalten tritt.

Erstrebenswert ist eine soziale Mischung, also der preissensiblen und wohlhabenderen Zielgruppen, entweder im gleichen Gebäude oder zumindest gestreut über mehrere Standorte im Quartier. Unter den Begriff Mehrfamilienhaussegment fallen auch Wohngebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten, die sich in die Gebäudestruktur der Einfamilienhausgebiete einfügen und zugleich Wohnraum für kleinere Haushalte bieten können. Auch über eine solche ergänzende Bautätigkeit in monostrukturierten Einfamilienhausgebieten kann die soziale Mischung und auch die Mischung nach Altersgruppen bzw. der Generationenwechsel in Quartieren unterstützt werden. Dabei ist zu prüfen, inwieweit Investoren Vorgaben bei der Vergabe der Wohnungen gemacht werden können (siehe Kapitel 9.3).

Soziale Mischung

9.2 Bestands- und Quartiersentwicklung

Die Ziele der Wohnungsmarktentwicklung für Neukirchen-Vluyn können nicht allein über den Wohnungsneubau erreicht werden. Auch bei vollständiger Realisierung des prognostizierten Neubaubedarfs von 690 Wohnungen bis 2030 werden die neu hinzukommenden Wohnungen nur einen geringen Anteil am gesamten Wohnungsbestand ausmachen. Die Ertüchtigung und Weiterentwicklung des gegenwärtig bestehenden Wohnungsangebots sollte daher einen weiteren Schwerpunkt der Wohnungsmarktsteuerung bilden.

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Neben der laufend vorzunehmenden Instandhaltung bzw. Instandsetzung von Wohnungsbeständen, sind die beiden wichtigsten Schwerpunkte der Bestandsentwicklung die energetische Ertüchtigung und die altersgerechte Anpassung des Bestandes an die Bedarfe der, im Zuge des demografischen Wandels, älter werdenden Haushalte. Die Dringlichkeit des Modernisierungsbedarfs belegen auch die Ergebnisse Haushaltsbefragung. Lediglich 20 % der Befragten halten einen Verbleib in der eigenen Wohnung ohne altersgerechte Anpassung für problemlos möglich.

Energetik und altersgerechte Anpassung

Unterstützung und Förderung der Eigentümer

Die Initiative zur Bestandsentwicklung muss von den Eigentümern ausgehen, die Stadt kann in diesem Punkt lediglich unterstützen. Der Wohnungsbestand in Neukirchen-Vluyn ist zu großen Teilen im Besitz von selbstnutzenden Eigentümern oder Kleinvermietern. Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigt insbesondere diese Eigentümergruppe Beratung und Unterstützung zu möglichen Umbaumaßnahmen und Förderungen durch unabhängige Stellen.

Unterstützung der Eigentümer

Viele selbstnutzende Eigentümer und Kleinvermieter scheuen die hohen Kosten und den hohen Organisationsaufwand von Modernisierungsmaßnahmen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass gerade ältere und modernisierungsbedürftige Immobilien häufig abbezahlt sind und nur geringe Betriebskosten für die Eigentümer anfallen. Der finanzielle Anreiz zur Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen ist somit relativ gering. Finanzielle Anreize für bauliche Anpassungen werden durch Förderungen durch den Bund oder das Land, also insbesondere die KfW und die NRW-Bank, oder andere Stellen wie beispielsweise Krankenkassen gewährt. Die genaue Ausgestaltung dieser Förderungen, also der finanzielle Umfang, die Förderbedingungen und Fördervoraussetzungen, hängen stark von der individuellen Situation des Antragstellers ab. Eine intensive Einzelfallberatung durch die Stadt ist daher kaum möglich. Wichtig ist seitens der Stadt vielmehr, über Fördermöglichkeiten zu informieren und interessierte Eigentümer an die relevanten Stellen weiterzuvermitteln, da vielen Eigentümern die Fördermöglichkeiten gar nicht bekannt sind. Dies kann etwa über eine Verlinkung der ansprechenden Angebote und Ansprechpartner der zuständigen Stellen auf der städtischen Homepage oder das Auslegen von Informationsflyern geschehen.

Bekanntmachung von Fördermöglichkeiten

Altersgerechte Anpassung und Generationenwechsel

Die Stadt Neukirchen-Vluyn kann nur in begrenztem Umfang Einfluss auf die Entwicklung von Bestandsobjekten nehmen. Über die Gestaltung des Wohnumfeldes und der Verkehrsinfrastruktur kann die Stadt jedoch Bestandsquartiere aufwerten. Um den Verbleib älterer Personen in ihrer Wohnung zu gewährleisten, ist häufig nicht nur die altersgerechte Gestaltung des Wohngebäudes nötig. Auch das Wohnumfeld sollte für ältere Menschen bedarfsgerecht gestaltet sein. Hierzu zählen barrierefreie Wege und ausreichende Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote und Treffpunkte können die Lebensqualität älterer Personen steigern und den Verbleib dieser Zielgruppe im Quartier sichern.

Altersgerechte Anpassung des Wohnumfeldes

Zugleich wird sich gerade in vielen älteren Einfamilienhausgebieten ein Generationenwechsel vollziehen, da die ursprünglichen Eigentümerhaushalte mit der Zeit ihre Häuser verlassen. Um diese Quartiere für neu hinzukommende Familienhaushalte attraktiv zu gestalten, sollte in diesen Bestandsquartieren eine familiengerechte Wohnumfeldgestaltung vorgenommen werden, indem beispielsweise Spielplätze geschaffen bzw. ertüchtigt werden oder Schulwege verkehrssicher gestaltet werden.

Familiengerechte Anpassung des Wohnumfeldes

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. Diese Angebote

Alternativen für Senioren schaffen

sind jedoch nur in geringem Umfang vorhanden, da kleinere Wohnungen im Bestand oft nicht altersgerecht und nicht zentral gelegen sind. Um diese Angebote zu schaffen, sind entweder Sanierungen der Bestandsgebäude oder Ersatzneubauten denkbar.

Sofern umfassende Modernisierungen im Wohnungsbestand erforderlich sind, sollten Eigentümer im Einzelfall prüfen, ob nicht ein Ersatzneubau die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen wäre. Dies betrifft insbesondere Wohnungsbestände, deren baulicher Zustand sich durch länger andauernden Leerstand zunehmend verschlechtert. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Eine Umsetzung gestaltet sich in den meisten Fällen schwierig, wenn Eigentümer nicht auf eigene Initiative aktiv werden.

Ersatzneubau prüfen

Von Vorteil des Ersatzneubaus ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar. Auch sollte die Möglichkeit zur Erreichung einer höheren Dichte in zentralen Lagen geprüft werden. Dabei sollte nicht nur der Ersatzneubau von älteren Wohngebäuden, sondern auch von Geschäftshäusern, deren Ladenflächen nicht mehr den heutigen Bedarfen entsprechen, geprüft werden. Dabei kann die Wohnfunktion in den oberen Etagen die Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten in Teilen auffangen. Denkbar sind Bauvorhaben dieser Art beispielsweise in den zentralen Bereichen von Neukirchen und Mluy. Die Stadt kann über solche Ersatzneubauten Zielgruppen wie Senioren, die auf kleine, barrierefreie und zentral gelegene Wohnungen angewiesen sind, mit Wohnraum versorgen. Zugleich sorgen moderne Neubauten für eine Steigerung der Attraktivität und, durch die wachsende Anzahl zentral wohnender Haushalte, auch für eine Belebung der Zentren. Für die Eigentümer entstehen durch höhere Bebauungsdichten und, mit der damit verbundenen Ausweitung der Vermietungsflächen, gegebenenfalls finanzielle Anreize.

Höhere Bebauungsdichten in zentralen Lagen

9.3 Preisgünstiger Wohnraum für relevante Zielgruppen

Wie in Kapitel 7 dargelegt, sind preisgünstiger oder bezahlbarer Wohnraum keine klar definierten Begriffe, sondern müssen entsprechend der Gegebenheiten vor Ort festgelegt werden. Die Definition sollte zudem für relevante Zielgruppen jeweils angepasst werden.

Wohnraum für kleine preissensible Haushalte

Für Neukirchen-Mluy konnten zwei wesentliche Zielgruppen im Handlungsfeld preisgünstiger Wohnraum identifiziert werden. Die wichtigste Zielgruppe sind Haushalte, die entsprechend der in Kapitel 7 vorgenommenen Definition, aufgrund

Preissensible Haushalte

ihres Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine geförderte Wohnung erheben können. Dies gilt unabhängig davon, ob dieser Anspruch tatsächlich genutzt wird oder nicht. Die Abgrenzung dieser Gruppe orientiert sich daher an den Einkommensobergrenzen für die jeweiligen Haushaltsgrößen der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Aufgrund ihres geringen Einkommens können sich diese Haushalte bei Konkurrenz durch finanzstärkere Wohnungsnachfrager nicht mehr adäquat mit Wohnraum versorgen. Zu dieser Zielgruppe zählen vor allem Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, aber auch Alleinerziehende und Starterhaushalte. Aufgrund ihrer geringen Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt sind diese Haushalte meist auf öffentlich geförderte Mietwohnungen angewiesen. Frei finanzierte Mietwohnungen können aufgrund des geringen finanziellen Spielraums nur angemietet werden, wenn die Miethöhe nicht deutlich über die Fördermiete hinausgeht. Aufgrund des steigenden Mietniveaus sind solche Wohnungen in Neukirchen-Vluyn allerdings immer seltener verfügbar.

Trotz der relativ hohen Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen in Neukirchen-Vluyn zeigen die Ergebnisse dieser Untersuchung, dass gerade kleine Haushalte Schwierigkeiten haben sich mit preisgünstigem Mietwohnraum zu versorgen. Da in Neukirchen-Vluyn, wie in ganz Deutschland zu beobachten, Wohnungen in den vergangenen Jahrzehnten auch im Mehrfamilienhaussegment größtenteils für Familienhaushalte fertiggestellt wurden, fehlen Wohnungen für kleine Haushalte. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung und der Individualisierung von Lebensstilen hat die Zahl kleiner Haushalte in der Vergangenheit deutlich zugenommen. Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zeigen, dass sich der Trend hin zu mehr älteren und kleineren Haushalten fortsetzen wird, so dass der Bedarf im Segment kleiner, bezahlbarer Wohnungen zukünftig steigen wird.

Nicht genügend kleine preisgünstige Wohnungen

Da preisgünstige Wohnungen im Bestand bereits gegenwärtig fehlen und dieses Defizit aufgrund der demografischen Entwicklung ansteigen kann, muss auch im Neubau preisgünstiger Wohnraum entstehen, um den Bedarf zu decken. Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Damit der Bau von Wohnungen im preisgünstigen Segment für Investoren attraktiv ist, müssen finanzielle Anreize geboten und genutzt werden. Nur wenige Kommunen in Deutschland verfügen über die finanziellen Mittel, um eigene Förderprogramme aufzulegen. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus erfolgt daher in der Regel im Rahmen der Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes des jeweiligen Bundeslandes und mit den Finanzmitteln der jeweiligen Förderbank. Dabei verpflichtet sich der Vermieter vertraglich, die Wohnungen nur an berechnigte Mieterinnen und Mieter zu vergeben, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Zudem darf die vom Land

Preisgünstiger Wohnungsneubau mit Förderung

festgelegte anfängliche Miethöhe zunächst nicht übertroffen werden. Die Wohnungen müssen zudem je nach Ausgestaltung der Förderung für einen vorab festgelegten Zeitraum belegungsgebunden vergeben werden.

In Nordrhein-Westfalen erfolgt die Förderung durch die NRW-Bank. Hier wird zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens Wohnraum für Bezieher von unteren und mittleren Einkommen (Einkommensklasse A und B) gefördert. Die Mietobergrenze ist zudem abhängig von der für die jeweilige Gemeinde gültige Mietstufe, die sich an der Situation auf dem Wohnungsmarkt orientiert. Neukirchen-Vluyn ist in der zweithöchsten Mietstufe IV eingestuft. Die Mietobergrenze im geförderten Wohnungsneubau beträgt hier nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen für die Einkommensklasse A 5,70 €/m² und für die Einkommensklasse B 6,40 €/m². Die Obergrenze des Bruttojahreseinkommens für die Mieterhaushalte ist abhängig von der Haushaltsgröße und beginnt bei 30.300 € (Einkommensklasse A) bzw. 42.000 € (Einkommensklasse B) für Einpersonenhaushalte.

Ein zentrales Hemmnis für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Neubau sind hohe Grundstückspreise. Die Vergabe von Grundstücken an den Höchstbietenden begünstigt die Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt und führt zudem dazu, dass Investoren, die bezahlbaren Wohnraum realisieren möchten, auf dem Grundstücksmarkt kaum noch zum Zuge kommen können. Kommunen können bei der Vergabe eigener Grundstücke und privater Grundstücke, auf denen das Baurecht geändert werden soll, ihren Einfluss geltend machen. Dabei haben sich Konzeptvergabeverfahren als Steuerungsinstrument in vielen deutschen Städten bewährt. Die Vergabe eines Grundstücks erfolgt in diesem Modell nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele der Stadt am besten erfüllt. Bei einem Konzeptverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung eines Grundstücks erstellt. Jeder Kaufinteressent bzw. Investor muss einen Entwurf einreichen, der anhand des vordefinierten Kriterienkatalogs bewertet wird. Den Zuschlag erhält der Bauträger, der die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht. Die Sicherung der vom Investor erfüllten Kriterien erfolgt dann durch einen Städtebaulichen Vertrag.

Konzeptvergabeverfahren...

Zur Schaffung preisgünstiger Wohnungen kann im Kriterienkatalog für die Konzeptvergabe festgelegt werden, dass ein Teil des Neubaus den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entsprechen sollte. Dieser Anteil liegt in den meisten Städten bei 20 % bis 30 % und wird als Sozial- oder Förderquote bezeichnet. Die Quote kann sich entweder an der Anzahl der neu errichteten Wohnungen oder an der neugeschaffenen Geschossfläche orientieren. Beide Modelle werden in Kommunen in Deutschland verwendet. Eine solche Quote sollte in einer Kommune möglichst einheitlich festgelegt und konsequent umgesetzt werden, damit für alle

...mit Sozialquote

Investoren transparente und einheitliche Bedingungen herrschen. Dazu sollte geprüft werden, ob Vorgaben zur Definition der Sozialquote durch weitere Akteure vorliegen. In Nordrhein-Westfalen ist beispielsweise die Förderung und Unterstützung von Kommunen im Rahmen der „Kooperativen Baulandentwicklung“ (Förderprogramm Bau.Land.Kommunal) durch die landeseigene Entwicklungsgesellschaft NRW.URBAN an eine Sozialquote von 30 Prozent der Bruttogeschossfläche im Neubau auf den entwickelten Flächen gekoppelt. Um weitere Fördermöglichkeiten durch das Land nutzen zu können, den Verwaltungsaufwand für die Stadt möglichst gering zu halten sowie transparente und planbare Investitionsbedingungen für Investoren zu schaffen, wird im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren in der Regel auf Förderkonditionen der jeweiligen Förderbanken, in Nordrhein-Westfalen der NRW-Bank, verwiesen.

Wohnraum für Familienhaushalte

Eine zweite für Neukirchen-Vluyn relevante Zielgruppe sind Familienhaushalte. Durch die Förderung dieser Haushalte kann die Bevölkerungsstruktur trotz des demografischen Wandels ausgewogen gestaltet werden und Infrastrukturen, wie Kitas, Schulen oder auch Freizeiteinrichtungen und Sportvereine, können langfristig gut ausgelastet werden.

Relevante Zielgruppe

Die Analyse des preisgünstigen Mietwohnraums hat ergeben, dass das Angebot an geförderten oder preisgünstigen Mietwohnungen für Haushalte ab drei Personen größer ist als für kleine Haushalte. Dieses Wohnungsangebot sollte daher lediglich gezielt ergänzt werden, etwa um Wohnungsabgänge in diesem Segment zu ersetzen.

Mietwohnraum für diese Zielgruppe weniger relevant

Da Familienhaushalte einen hohen Wohnflächenbedarf haben und das verfügbare Haushaltseinkommen aufgrund der Lebenshaltungskosten für die Kinder geringer ausfällt als für kinderlose Doppelverdiener-Haushalte, haben auch Familienhaushalte mit vergleichsweise hohen Einkommen Probleme, bedarfsgerechten Wohnraum zu finanzieren. Dies gilt insbesondere im Eigenheimsegment, das nach wie vor das bevorzugte Segment für Familienhaushalte darstellt. Gerade in Städten mit einem hohen Zuzugsdruck von außen können einheimische Haushalte beim Erwerb von Eigenheimen oder geeigneten Baugrundstücken nicht mit finanzstarken Bewerbern von außerhalb konkurrieren. In der Konsequenz dieser Entwicklung ziehen diese Haushalte auf der Suche nach bezahlbaren Wohnungsangeboten ihrerseits ins Umland. Auf diese Weise verlieren Städte eine wichtige Zielgruppe, da einheimische Haushalte eine stärkere Bindung an die Stadt haben und meist besser in das gemeinschaftliche Leben dort integriert sind bzw. sich stärker engagieren.

Konkurrenz im Einfamilienhaussegment

Einheimischenmodelle

Um Familienhaushalten, und insbesondere einheimische Haushalten, in Neukirchen-Vluyn trotz des Zuzugs auswärtiger Haushalte die Möglichkeit zur Eigentumsbildung und damit dem Verbleib im Wohnort bei der Familiengründung zu ermöglichen, sollte die Anwendung von Einheimischenmodellen bei der Vergabe von Baugrundstücken und Eigenheimen geprüft werden. Bei diesen Modellen wird die Vergabe von Grundstücken an Haushalte an bestimmte Kriterien geknüpft. In der Regel umfasst der Kriterienkatalog Merkmale der Ortsgebundenheit, beispielsweise die Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder Aufnahme einer Arbeit bzw. eines Ehrenamtes in der Gemeinde. Zudem gehören sozioökonomische Faktoren zu den Auswahlkriterien der Haushalte. Hierzu zählen Einkommen und Vermögen oder die Zahl der Kinder bzw. pflegebedürftiger Menschen im Haushalt. Seitdem die EU-Kommission gegen die bisherige Praxis interveniert hat, dürfen die Kriterien der Ortgebundenheit nur noch mit bis zu 50 % gewichtet werden, zudem muss eine Einkommensobergrenze, die dem Einkommen eines durchschnittlichen Steuerzahlers in der Stadt entspricht, berücksichtigt werden. Durch den Mechanismus der Berücksichtigung des Einkommens wirkt ein Einheimischenmodell ähnlich wie eine Sozialquote im Bereich der Vergabe von Mietwohnraum. Neben der direkten Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde in diesem Modell ist auch die Verpflichtung von Investoren zur Vergabe zumindest eines Teils der zu vergebenden Grundstücke über einen Städtebaulichen Vertrag möglich.

Analog zur Förderung des Mietwohnungsneubaus unterhält die NRW-Bank auch ein Förderprogramm für den Neubau von Wohneigentum für Privatpersonen. Antragsberechtigt sind Haushalte, deren Einkommen bis zu 140 % der Einkommensgrenze aus der Mietwohnraumförderung beträgt. Die Einführung einer an diese Förderung gekoppelten Quote bei der Vergabe von Wohneigentum oder Baugrundstücken entsprechend der Sozialquote im Mietwohnungsneubau ist somit möglich. Auch über dieses Instrument kann die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für Familienhaushalte und weitere preissensible Eigentumsbezieher durch die Stadt unterstützt werden.

Eigentumsförderung durch die NRW-Bank

Wohnungsmarktsteuerung

Die Schaffung und Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen ist für Kommunen nur in Kooperation mit den lokal tätigen Wohnungs- und Immobilienunternehmen möglich. Diese Unternehmen sind wiederum bei der Vergabe von Grundstücken und der Schaffung von Baurecht auf die Kommunen angewiesen, fürchten aber durch die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum finanzielle Einbußen. Um die Akzeptanz wohnungspolitischer Ziele der Kommunen bei den Wohnungsmarktakteuren zu erhöhen, haben sich vielerorts in Deutschland Bündnisse für bezahlbares Wohnen und vergleichbare Beteiligungsformate etabliert. In mehreren Sitzungen kommen Vertreter der Stadtverwaltung, der Politik, der vor Ort aktiven Wohnungsmarktakteure und weitere relevante Interessenvertreter zusammen und

Kooperation mit lokaler Wohnungswirtschaft

tauschen ihre Standpunkte aus. Im Rahmen dieser Formate können konfliktbehaftete Inhalte, wie etwa die Einführung von Konzeptvergabeverfahren und Sozialquoten, diskutiert und konsensfähig gestaltet werden, bevor sie in der Praxis umgesetzt werden. Zum Abschluss dieser Formate können zudem Ziele, etwa zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen, vereinbart und gegebenenfalls vertraglich fixiert werden.

Um eine effiziente Steuerung der weiteren Wohnungsmarktentwicklung zu gewährleisten, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Gerade im preisgünstigen Segment reagieren Angebot und Nachfrage stark auf neue Entwicklungen, wie etwa Mietpreissteigerungen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Daher sollten die wesentlichen Faktoren, die die Wohnungsmarktentwicklung beeinflussen, in einem kontinuierlichen Wohnungsmarkt-Monitoring für die Stadt jährlich erfasst werden. Insbesondere Veränderungen auf der Nachfrageseite, die sich meist sehr dynamisch entwickelt, können auf diese Weise schnell und systematisch erfasst werden.

Laufende Wohnungsmarktbeobachtung

Grundsätzlich ist ein wichtiger Baustein zur Dämpfung von Preisanstiegen die Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Neubau. Durch die Initiierung innerörtlicher Umzugsketten können auch Wohnungsangebote, die nicht im preisgünstigen Segment liegen, zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen, wenn etwa ein Haushalt beim Umzug in eine hochpreisige Neubauwohnung eine preisgünstige Bestandswohnung freizieht.

Angebotsausweitung zur Preisdämpfung

10. Glossar

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.

Best-Ager

Der Begriff Best-Ager beschreibt in diesem Bericht Personen vom 50 bis 65. Lebensjahr.

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 Neukirchen-Vluyn wurde die Fluktuationsreserve mit 2 % 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.

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.

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.

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.

11. Anhang

Frage zum Einverständnis

Die Haushaltsbefragung Neukirchen-Muyn 2019 ist freiwillig. Die Daten werden anonym erhoben und ausgewertet. Die Daten werden nur zur Auswertung dieser Erhebung gespeichert und danach umgehend gelöscht. Sind Sie unter diesen Voraussetzungen zur Teilnahme an der Befragung bereit? Ja Nein

Teil A: Fragen zur derzeitigen Wohnsituation

1.	Seit wann wohnen Sie in Ihrer jetzigen Wohnung/Ihrem Haus? Jahr: <input style="width: 100px;" type="text"/>																					
2.	In welchem Teil von Neukirchen-Muyn wohnen Sie? <input type="checkbox"/> Neukirchen <input type="checkbox"/> Vluyn <input type="checkbox"/> Niep (inkl. Luit) <input type="checkbox"/> Muynbusch (inkl. Rayen und Hochkamer)																					
3.a	Wie wohnen Sie? <input type="checkbox"/> Zur Miete <input type="checkbox"/> Im eigenen Haus <input type="checkbox"/> In eigener Wohnung <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input style="width: 150px;" type="text"/>																					
3.b	In welchem Gebäudetyp wohnen Sie? <input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Reihenhäuser <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input style="width: 150px;" type="text"/>																					
4.	Wie alt ist das Gebäude, in dem Sie wohnen? (Baujahr) <input type="checkbox"/> Bis 1948 <input type="checkbox"/> 1949 bis 1979 <input type="checkbox"/> 1980 bis 1999 <input type="checkbox"/> Ab 2000 <input type="checkbox"/> Unbekannt																					
5.	Wurde Ihr Haus bzw. das Gebäude, in dem Ihre Wohnung liegt, innerhalb der <u>letzten zehn Jahre</u> saniert? (z.B. Dämmung der Außenfassade oder des Dachs, neue Fenster etc.) <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Weiß nicht																					
6.	Besteht aktuell Erneuerungsbedarf an Ihrem Haus/dem Gebäude, in dem sich Ihre Wohnung befindet? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/> Neue Fenster <input type="checkbox"/> Wärmedämmung (Dach, Fassade) <input type="checkbox"/> Sanitär und Elektrik <input type="checkbox"/> Heizung und Warmwasseraufbereitung <input type="checkbox"/> TV, Telefon und Internet <input type="checkbox"/> Einfache Instandsetzung <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input style="width: 150px;" type="text"/>																					
7.	Ist Ihr Haus/Ihre Wohnung altengerecht? Ein Verbleib im Alter ist... <input type="checkbox"/> ...problemlos möglich. <input type="checkbox"/> ...mit kleineren Anpassungsmaßnahmen möglich. <input type="checkbox"/> ...nur durch umfangreiche Maßnahmen möglich.																					
8.	Wie groß ist Ihre jetzige Wohnung/Ihr jetziges Haus? Wohnfläche: <input style="width: 50px;" type="text"/> ,00 m ² Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, Abstellraum): <input style="width: 50px;" type="text"/>																					
9.	Wie hoch sind die <i>monatlichen</i> Wohnkosten für die Wohnung? Netto-Kaltniete (ohne Heizung, Strom, Wasser) bzw. Kreditbelastung (Zins+Tilgung): ca. <input style="width: 50px;" type="text"/> ,00 Euro Monatliche Betriebs- und Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, Müll usw.): ca. <input style="width: 50px;" type="text"/> ,00 Euro Gesamtkosten (falls einzelne Kosten unbekannt): ca. <input style="width: 50px;" type="text"/> ,00 Euro																					
10.	Wenn Sie die gesamten Wohnkosten Ihres Haushalts betrachten, welche der folgenden Aussagen trifft zu? <input type="checkbox"/> Die Wohnkosten sind eine sehr hohe Belastung. <input type="checkbox"/> Die Wohnkosten können bei weiteren Preissteigerungen nicht mehr getragen werden. <input type="checkbox"/> Die Wohnkosten können nach dem Eintritt ins Rentenalter nicht mehr getragen werden. <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input style="width: 150px;" type="text"/>																					
11.	Wie zufrieden sind Sie mit... <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 35%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Sehr zufrieden</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Zufrieden</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Weniger zufrieden</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Unzufrieden</td> </tr> <tr> <td>... Ihrer Wohnung/Ihrem Haus</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>... Ihrem Wohnumfeld allgemein</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>... Ihrer Wohnsituation insgesamt</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> Falls Sie in einer oder mehrerer Kategorien angegeben haben, dass Sie weniger zufrieden oder unzufrieden sind, was sind die Gründe? <input style="width: 150px;" type="text"/>		Sehr zufrieden	Zufrieden	Weniger zufrieden	Unzufrieden	... Ihrer Wohnung/Ihrem Haus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	... Ihrem Wohnumfeld allgemein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	... Ihrer Wohnsituation insgesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Sehr zufrieden	Zufrieden	Weniger zufrieden	Unzufrieden																		
... Ihrer Wohnung/Ihrem Haus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		
... Ihrem Wohnumfeld allgemein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		
... Ihrer Wohnsituation insgesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		

Teil B: Fragen zu Ihren Wohnwünschen und Umzugsabsichten

12.	Planen Sie, wenn auch langfristig, einen Umzug in eine neue Wohnung? <input type="checkbox"/> Ja, in den nächsten 12 Monaten <input type="checkbox"/> Ja, in den nächsten 3 Jahren <input type="checkbox"/> Ja, langfristig <input type="checkbox"/> Nein (weiter mit Frage 18)	
Dieses Feld wird von GEWOS ausgefüllt! F10 <input style="width: 50px;" type="text"/> <input style="width: 50px;" type="text"/> <input style="width: 50px;" type="text"/> F19 <input style="width: 50px;" type="text"/> <input style="width: 50px;" type="text"/> <input style="width: 50px;" type="text"/>		

13. Welche Gründe gibtes für Ihren geplanten Umzug? (mehrere Kreuze möglich)

<input type="checkbox"/> Wohnung ist zu klein	<input type="checkbox"/> Haushalt wird kleiner (z.B. Auszug der Kinder)
<input type="checkbox"/> Wohnung ist zu groß	<input type="checkbox"/> Haushalt wird größer (z.B. Familiengründung, Kind)
<input type="checkbox"/> Wohnung ist zu teuer	<input type="checkbox"/> Wohnung nicht altengerecht (z.B. fehlender Aufzug)
<input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	<input type="checkbox"/> Pflege-/Servicebedarf (z.B. aus Altersgründen)
<input type="checkbox"/> Bessere Wohnungsausstattung gewünscht	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____
<input type="checkbox"/> Arbeitsplatzwechsel/Ausbildung/Studium	

14. Wie groß sollte Ihre Wohnung/Ihr Haus nach einem Umzug sein? Wohnfläche: _____,00 m²
Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, Abstellraum): _____

15. In welchem Gebäudetyp möchten Sie nach dem Umzug wohnen?
 Freistehendes Einfamilienhaus Reihenhaushaus Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte
 Mehrfamilienhaus Sonstiges: _____
 Möchten Sie in einen Neubau oder eine Immobilie aus dem Bestand umziehen? Neubau Bestand

16. Welche Ausstattungsmerkmale sollte Ihre Wohnung möglichst besitzen? (mehrere Kreuze möglich)

<input type="checkbox"/> Balkon	<input type="checkbox"/> Eigener Garten	<input type="checkbox"/> Keller	<input type="checkbox"/> Stellplatz/Garage
<input type="checkbox"/> Einbauküche	<input type="checkbox"/> Badewanne	<input type="checkbox"/> Gäste-WC	<input type="checkbox"/> Seniorengerecht/barrierefrei
<input type="checkbox"/> Aufzug	<input type="checkbox"/> Betreutes Wohnen	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	

17. Wohin möchten Sie ziehen? (Nur ein Kreuz möglich)

<input type="checkbox"/> Innerhalb des Ortsteils	<input type="checkbox"/> In einen anderen Ortsteil	<input type="checkbox"/> Moers	<input type="checkbox"/> Duisburg
<input type="checkbox"/> Andere Nachbargemeinde von Neukirchen-Muyn	<input type="checkbox"/> Andere Gemeinde in NRW	<input type="checkbox"/> Sonstiges	

18. Was bevorzugen Sie für Ihre Wohnung?

	entweder/ oder		
Gemeinschaftliches Wohnen in einem Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Individuelles Wohnen
Lage nahe zum Ortszentrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lage im Grünen
Normaler Baustandard ohne höhere Kosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hoher energetischer Standard mit höheren Kosten
Barrierefreie Wohnung mit höheren Kosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Normale Wohnung
Wohnen im Neubau/Neubaugebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wohnen im einem Bestandsgebäude/in einem gewachsenen Wohngebiet

19. Wie könnte der Ortsteil, in dem Sie wohnen (Neukirchen oder Muyn), für Sie als Wohnort attraktiver werden?

Teil C: Fragen zu Ihrer Person und Ihrem Haushalt

20. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt? _____ Personen

21. Mit welchen Personen leben Sie zusammen? (mehrere Kreuze möglich) Ehe-/Lebenspartner Kinder
 Eltern/Verwandte Lebe allein Wohngemeinschaft Sonstige

22. Bitte geben Sie Ihr Alter und das Alter der weiteren in Ihrem Haushalt lebenden Personen an.
 Sie: _____ 2. Person: _____ 3. Person: _____ 4. Person: _____ 5. Person: _____ 6. Person: _____

23. Welcher Beschäftigung gehen die fünf ältesten Personen Ihres Haushaltes derzeit nach?

	Sie:	2. Person:	3. Person:	4. Person:	5. Person:
Voll berufstätig	<input type="checkbox"/>				
In Teilzeit berufstätig	<input type="checkbox"/>				
Zurzeit arbeitssuchend/erwerbslos	<input type="checkbox"/>				
Schüler/Student/Azubi	<input type="checkbox"/>				
Kindergarten/Vorschule	<input type="checkbox"/>				
Hausfrau/Hausmann/Elternzeit	<input type="checkbox"/>				
Rentner/Pensionär	<input type="checkbox"/>				

24. Bezieht ein Haushaltsmitglied Arbeitslosengeld II (Hartz IV) oder Grundsicherung (nach SGB XII)? Ja Nein

25. Wenn Sie alle Einkünfte Ihres Haushaltes zusammenrechnen (Nettoeinkommen, Kindergeld usw.), wie hoch ist Ihr monatlich verfügbares Einkommen vor Abzug aller laufenden Kosten?

<input type="checkbox"/> Unter 500 Euro	<input type="checkbox"/> 500 bis 1.000 Euro	<input type="checkbox"/> 1.000 bis 1.500 Euro	<input type="checkbox"/> 1.500 bis 2.000 Euro
<input type="checkbox"/> 2.000 bis 2.500 Euro	<input type="checkbox"/> 2.500 bis 3.000 Euro	<input type="checkbox"/> 3.000 bis 3.500 Euro	<input type="checkbox"/> mehr als 3.500 Euro

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Büro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Büro Berlin
Axel-Springer-Straße 54A
10117 Berlin

www.gewos.de