

Studie „Bezahlbarer Wohnraum in Neuss 2030“

Auftraggeberin: Stadt Neuss

Oktober 2014

Ansprechpartnerinnen

Dipl.- Ing. Regina Höbel

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-21

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de bzw.

Internet: www.inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Beiträge gemeint ist.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung	9
2. Analyse des aktuellen Angebotes und der Nachfrage nach Wohnraum	11
2.1. Einführung: Informationsgrundlagen und Begriffs- bestimmungen	11
2.1.1 Einbezogene Informationsgrundlagen	11
2.1.2 Definitoriale Festlegungen: Einkommensschwach, bezahlbar, preisgünstig, preisgedämpft	13
2.2. Das derzeitige Wohnungsangebot in Neuss	14
2.2.1 Bestandsstruktur und -entwicklung	14
2.2.2 Bautätigkeit in Neuss	17
2.2.3 Bautätigkeit in der Sozialen Wohnraumförderung	19
2.2.4 Grundstücksmarkt und Kostenfaktoren im Wohnungsneubau	21
2.2.5 Entwicklungen im Segment der Wohneigentumsbildung mit Fokus auf preisgünstige Wohnungen	29
2.2.6 Entwicklungen im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen	38
2.2.7 Qualitative Aspekte im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen	45
2.2.8 Entwicklung der Wohnnebenkosten	49
2.2.9 Wohnkostenbelastung	49
2.2.10 Entwicklung im Sozialen Wohnungsmarkt	51
2.2.11 Die Unternehmenspolitik der GWG e.G. Neuss und der Neusser Bauverein AG	56
2.3. Die derzeitige Wohnungsnachfrage in Neuss	59
2.3.1 Einkommen in Neuss	59
2.3.2 Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte	60
2.3.3 Weitere Indikatoren für die Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage in Neuss	65
2.3.4 Bisherige Entwicklung der einkommensschwachen Haushalte und Wohnungsnachfrage in Neuss	70
3. Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation bis 2030	72
3.1. Methodische Vorgehensweise	72
3.2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2030	73
3.2.1 Ermittlung des Umfangs und der Struktur der zukünftigen Wohnungsnachfrager	73
3.2.2 Zukünftige Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage	77
3.3. Vorausschätzung der Angebotsentwicklung bis 2030	81
3.3.1 Entwicklungen im Teilmarkt der Immobilien, die im Zuge der Erbfolge angeboten werden	81
3.3.2 Voraussichtliche Entwicklung des geförderten Wohnraums	83
3.4. Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation bis 2030	86

3.4.1	Versorgungsbeitrag des Mietwohnungsbestandes und Herausforderungen in der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums	86
4.	Bewertung der bisherigen Situation: Hemmnisse in der Wohnraumversorgung Einkommensschwacher	89
4.1.	Schlussfolgerungen zu den bisherigen Hemmnissen	89
4.2.	Exkurs: Rolle der kommunalen Wohnungspolitik in angespannten Märkten	92
5.	Aus der Praxis – Sicherung preiswerten Wohnraums in Köln und Düsseldorf	96
5.1.	Beispiel Köln	96
5.1.1	Rahmenbedingungen und Förderinstrumente im Überblick	96
5.1.2	Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen	98
5.1.3	Sozialgerechte Bodennutzung – Quotierung für den Sozialen Wohnungsbau	99
5.1.4	Kooperatives Baulandmodell – Sozialgerechte Bodennutzung	100
5.1.5	Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm	102
5.1.6	Sonderprogramm Wohnen	103
5.1.7	Förderung des Ankaufs privater Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau	104
5.1.8	Baulandmobilisierung	105
5.1.9	Kooperative Wohnungsmarktentwicklung	106
5.1.10	Monitoring und Wohnungsmarktbeobachtung	106
5.2.	Beispiel Düsseldorf	106
5.2.1	Rahmenbedingungen und Förderinstrumente im Überblick	106
5.2.2	Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen	109
5.2.3	Städtisches Förderprogramm zur Unterstützung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch Grunderwerb	109
5.2.4	Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau	110
5.2.5	Festlegung von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen in Neubaugebieten	110
5.2.6	Programm „Innovativer Mietwohnungsbau zu günstigen Konditionen“	111
5.2.7	Förderung von privatem Wohneigentum	112
5.2.8	Barrierefreies Planen und Bauen	112
6.	Strategiediskussion und Maßnahmenentwicklung	113
6.1.	Ausblick auf die zukünftigen Herausforderungen am Neusser Wohnungsmarkt	113
6.2.	Maßnahmenentwicklung	115
6.2.1	Bereitstellung von Wohnbauland	115
6.2.2	Qualitätsvolle Entwicklung einfacher Wohnlagen	116
6.2.3	Entwicklung innerstädtischer Wohnlagen	117
6.2.4	Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch beschleunigte Entwicklung von Baugebieten	118
6.2.5	Steigerung des Sozialen Wohnungsneubau mittels einer Quotierung bei Neubaufächen	118

6.2.6	Förderung von Bauträgern mit Geschäftsmodellen, die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung mit begrenztem Mietpreis garantieren	122
6.2.7	Stärkung des Investitionsklimas im Mietwohnungsbau durch verbesserten Zugang zu Bauland	123
6.2.8	Einbeziehung wohnungswirtschaftlicher Aspekte in die städtebauliche Konzeption neuer Baugebiete	123
6.2.9	Ausbau der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zur Stärkung des (sozialen) Mietwohnungsneubaus	124
6.2.10	Unterstützung von Investoren bei der Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben	125
6.2.11	Erwerb von Belegungsbindungen im Bestand	125
6.2.12	Unterstützung der Neusser Bauverein AG und der GWG Neuss e.G. in ihrer sozialorientierten Unternehmenspolitik	126
6.2.13	Stadt Neuss setzt sich beim Rhein-Kreis Neuss für eine marktorientierte Anpassung der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ein	126
Literaturverzeichnis		128

Abbildungen

Abbildung 1:	Wohnungsbestand differenziert nach Zahl der Räume im regionalen Vergleich.....	15
Abbildung 2:	Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich.....	15
Abbildung 3:	Wohnbaufertigstellungen in Neuss differenziert nach Gebäudetyp 2000-2012.....	17
Abbildung 4:	Bauintensität nach Gebäudeart in Neuss	18
Abbildung 5:	Bauintensität nach Gebäudeart in Düsseldorf.....	18
Abbildung 6:	Förderergebnis für Neuss in der Sozialen Wohnraumförderung – Neubau Wohnungen und Wohnheimplätze.....	19
Abbildung 7:	Entwicklung der Baufertigstellungen insgesamt und der öffentlich geförderten Wohnungen in Neuss	20
Abbildung 8:	Förderintensität nach Gebäudeart 2002 bis 2011 pro Jahr ...	21
Abbildung 9:	Baukostenindizes für Wohngebäude (2010=100), ohne USt, Deutschland	22
Abbildung 10:	Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke in Neuss im Vergleich zur Entwicklung der Bau- und Lebenshaltungskosten	22
Abbildung 11:	Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke in Neuss seit 1995 (Index 1995 = 100).....	23
Abbildung 12:	Grundstückskosten je Quadratmeter Grundstücksfläche – Eigenheime der Einkommensgruppe A - Neubau ohne Ersterwerbsfälle	26
Abbildung 13:	Prozentuale Veränderung der Grundstückskosten je Quadratmeter Grundstücksfläche 2011 gegenüber 2001 – Eigenheime der Einkommensgruppe A - Neubau ohne Ersterwerbsfälle	27
Abbildung 14:	Entwicklung der Angebotspreise bei neu errichteten Eigentumswohnungen	30
Abbildung 15:	Entwicklung der Angebotspreise bei Bestandskäufen von Eigentumswohnungen	31
Abbildung 16:	Preisentwicklung im Segment der Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Neuss – Indexreihe.....	32
Abbildung 17:	Anzahl der Angebote an neu errichteten Eigentumswohnungen mit angebotenen Kaufpreis bis zu 2.300€/m²	34
Abbildung 18:	Entwicklung der Angebotspreise bei neu errichteten Reiheneigenheimen	35
Abbildung 19:	Entwicklung der Angebotspreise beim Erwerb von Reiheneigenheimen im Bestand	36
Abbildung 20:	Anzahl der Angebote an neu errichteten Reihenhäusern mit Kaufpreis bis zu 245.000€	37
Abbildung 21:	Eigenheimerschwinglichkeit 2011.....	38
Abbildung 22:	Entwicklung der Angebotsmieten im Wohnungsneubau	39
Abbildung 23:	Index der Mietpreisentwicklung bei Neubauwohnungen – Neuss im Großstadtvergleich	40
Abbildung 24:	Entwicklung der Angebotsmieten im Bestand	40
Abbildung 25:	Entwicklung der Angebotsmieten in den verschiedenen Marktsegmenten in Neuss.....	41

Abbildung 26:	relevante Mietpreise für die einkommensschwache Nachfrage in Neuss	42
Abbildung 27:	Preissegmente im Mietwohnungsbestand der Stadt Neuss 2012/2013.....	43
Abbildung 28:	Entwicklung der Angebotsmieten Stadt Neuss – Durchschnittspreis und untere Preissegmente	44
Abbildung 29:	Anteil der Wohnungsangebote mit Mietpreis bis 5,35 €/m ²	45
Abbildung 30:	Wohnungsangebot und –nachfrage, differenziert nach Wohnungsgrößen und Preissegmenten	47
Abbildung 31:	Entwicklung ausgewählter Wohnkostenindizes 2007 bis 2012 in Nordrhein-Westfalen	49
Abbildung 32:	Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von 40 Prozent und mehr in Nordrhein-Westfalen 2010	50
Abbildung 33:	geschätzter Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am gesamten Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	52
Abbildung 34:	Preisgebundener Wohnungsbestand nach Förderart 2001 bis 2012.....	53
Abbildung 35:	Einkommensverteilung in Neuss und Vergleichsregionen 2012	60
Abbildung 36:	Einkommensschwache Haushalte	61
Abbildung 37:	Haushalte in Neuss im Niedrigeinkommensbereich 2012	64
Abbildung 38:	Anzahl ausgestellter WBS-Bescheinigungen 2007 und 2012	66
Abbildung 39:	Struktur der antragstellenden Haushalte 2012.....	67
Abbildung 40:	Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten 2011 in Prozent	68
Abbildung 41:	Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte 2012	69
Abbildung 42:	Veränderung der Altersstruktur 2011 bis 2030	74
Abbildung 43:	Trendmodellrechnung zur Entwicklung der Empfänger von Grundsicherung nach SGB XII in NRW (mit/ohne Erhöhung des Renteneintrittsalters)	80
Abbildung 44:	Entwicklung der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in Neuss nach Förderart (ohne Wohnungen in Nachwirkungsfrist) - Quelle NRW.Bank	84
Abbildung 45:	Szenarien/Modellrechnungen zur Entwicklung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte in Neuss	87

Tabellen

Tabelle 1:	Gebäudebestand nach Eigentumsformen im regionalen Vergleich.....	16
Tabelle 2:	Gebäudebestand nach Gebäudetyp im regionalen Vergleich	17
Tabelle 3:	Bodenrichtwerte in Neuss (Stand 01.01.13).....	24
Tabelle 4:	Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau in der Region Düsseldorf/Köln, gute Lage.....	25
Tabelle 5:	Angebot, Nachfrage und angebotener Kaufpreis der neu errichteten Eigentumswohnungen in Neuss (2010-2013)	33
Tabelle 6:	Angebot, Nachfrage und Kaufpreis der neu errichteten Reihenhäuser in Neuss (2009-2013)	36

Tabelle 7:	Wohnungsgrößenklassen der angebotenen Mietwohnungen	46
Tabelle 8:	Anzahl der Zimmer der angebotenen Mietwohnungen.....	47
Tabelle 9:	Angebot und Nachfrage bei der Neusser Bauverein AG	48
Tabelle 10:	Wohnungswirtschaftliche Kenndaten der beiden großen Wohnungsunternehmen in Neuss (2012)	57
Tabelle 11:	Wohnungsgrößenstruktur der Neusser Bauverein AG.....	58
Tabelle 12:	Zahlenspiegel für den Umfang und die Entwicklung innerhalb der einkommensschwachen Haushalte	62
Tabelle 13:	Zahlenspiegel - weitere Indikatoren zur Entwicklung der einkommensschwachen Wohnungsnachfrage	65
Tabelle 14:	Wohnungsbedarfe der Stadt Neuss.....	76
Tabelle 15:	Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung in der Stadt Neuss 2012 bis 2030	77
Tabelle 16:	Szenario I: Entwicklung der Zahl der Niedrigeinkommensbezieher bei konstantem Anteil an allen privaten Haushalten in Neuss	77
Tabelle 17:	Veränderungen in der Altersstruktur der Neusser Bevölkerung	79
Tabelle 18:	Modellrechnungen zum Umfang der Bezieher von Grundsicherung im Alter bei Anstieg der Altersarmut um 3,6 Prozent	81
Tabelle 19:	Szenario II: Entwicklung der Zahl der Niedrigeinkommensbezieher bei steigender Altersarmut	81
Tabelle 20:	Kauffälle von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern in Neuss.....	82
Tabelle 21:	Ausgewertete Kauffälle von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern, differenziert nach Baualter	82
Tabelle 22:	Am Neusser Immobilienmarkt offerierte Ein- und Zweifamilienhäusern der 1960er bis 1980er Baujahre	82
Tabelle 23:	Entwicklung des Umfang preiswerten Wohnraums infolge Bindungsverluste (inkl. Berücksichtigung von Wohnungsabriss/-zusammenlegung).....	85
Tabelle 24:	Ergebnis der Szenarien – Herausforderungen in der Schaffung zusätzlichen preisgünstigen Wohnraums.....	88

1. Einleitung und Zielsetzung

Aktuelle Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Mittlerweile schließen sich – innerhalb einer Stadt oder Region - Angebotsüberhänge auf dem einen und eine hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt nicht mehr aus. Seit zwei Jahren treten Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung in den prosperierenden Regionen wieder verstärkt in den Fokus.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vermeldete kürzlich, dass die Zahl der Sozialwohnungen in den Jahren 2002 bis 2010 von 2,5 Millionen auf 1,7 Millionen gesunken sei. In den Ballungszentren entlang der Rheinschiene fehlen bis 2017 laut einer aktuellen Pestel-Studie über 50.000 Mietwohnungen. In Köln und Düsseldorf hat mittlerweile jeder zweite Haushalt Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Der Bestand an Sozialwohnungen kann die Nachfrage nur teilweise decken. Und im freifinanzierten Mietwohnungsbestand sind in angespannten Märkten zum Teil kräftige Preissteigerungen bei Neuvermietungen zu verzeichnen.

Die Landesregierung plant deshalb, in einer Mietpreisbegrenzungsverordnung für die Dauer von fünf Jahren Gebiete zu bestimmen, „in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teilbereich der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Auch fordert der Landtag die Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen auf, bei der Entwicklung von Wohnbauflächen einen Anteil von 30 Prozent an geförderten Wohnungsbau anzustreben, um für den Sozialen Wohnungsbau ausreichend Bauland bereitzustellen. In 125 Städten erhöhten sich zudem die Preise für Wohneigentum, besonders bei Eigentumswohnungen. Die Preissteigerungen beliefen sich nach Angaben der Bundesbank auf durchschnittlich rd. 5,3 Prozent.

Das Miet- und Immobilienpreisniveau in Neuss ist zwar weitaus günstiger als in Düsseldorf oder Köln, dennoch sind auch in Neuss die Wartelisten bei den institutionellen Wohnungsanbietern wie der Neusser Bauverein AG lang. Am Rhein ist das Wohnen teurer geworden, auch „Normalverdiener“ sind davon betroffen.

Sozialverbände warnen mittlerweile vor einer neuen Altersarmut, die die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen anheizen kann. Sie soll vor allem durch die Babyboomer-Generation hervorgerufen werden, die in zehn bis fünfzehn Jahren in Rente geht, aber nicht genug für die private Altersvorsorge geleistet hat.

Bestehende Versorgungsengpässe werden auch von den lokalen Akteuren am Neusser Wohnungsmarkt wahrgenommen. Für die Zukunft stellt sich die Frage, wie die Herausforderungen, die sich aus den geschilderten Rahmenbedingungen ergeben, von den Wohnungsmarktakteuren, der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik gesteuert und begleitet werden können. Der Stadtrat hat daher den Beschluss gefasst, ein Konzept erarbeiten zu lassen, das darstellt,

welche städtischen Maßnahmen zukünftig in Neuss geeignet sind, bezahlbaren Wohnraum sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich zu fördern.

Das Konzept wird in Kooperation mit den relevanten Fachämtern der Stadt Neuss und unter Einbezug der Neusser Immobilienwirtschaft erarbeitet, um wohnungswirtschaftlichen Sachverstand einzubinden, Instrumente passgenau zu entwickeln und die Mitwirkungsbereitschaft der Akteure bei der Umsetzung von geeigneten Maßnahmen sicherzustellen. Ziel der Kommunalpolitik ist es, einen Gesamtmaßnahmeplan 2025 für den Erhalt und die Schaffung von preiswerten bzw. sozial geförderten Wohnraum zu verabschieden.

Fragestellungen der Studie

Eine Grundlage für den Gesamtmaßnahmeplan ist die vorliegende Studie „Bezahlbarer Wohnraum in Neuss 2030“. Sie geht folgenden Fragestellungen nach:

- Wie kann das Segment des von breiten Bevölkerungsschichten „bezahlbaren“ Wohnraums in Neuss definiert werden?
- Welche Preisentwicklungen sind am Wohnungsmarkt zu beobachten und für welche Zielgruppen sind Versorgungsengpässe zu konstatieren?
- Wie ist der quantitative Bedarf bis 2030 einzuschätzen?
- Inwiefern wird das Wohnungsangebot durch den Generationswechsel in den Bestandsquartieren der Nachkriegsjahre beeinflusst?
- Welche Instrumente sind vorzugsweise von der Stadt Neuss anzuwenden, um dem Bedarf zu entsprechen? Zu prüfen sind zum Beispiel Instrumente zur Schaffung von geeignetem Bauland und zur Quotierung für den geförderten Wohnungsbau.
- Welche Handlungsstrategien gibt es bereits in anderen Städten und welche Empfehlungen lassen sich daraus für Neuss ableiten?
- Wie können die empfohlenen Instrumente in das Verwaltungshandeln der Stadt Neuss implementiert werden?

2. Analyse des aktuellen Angebotes und der Nachfrage nach Wohnraum

2.1. Einführung: Informationsgrundlagen und Begriffsbestimmungen

2.1.1 Einbezogene Informationsgrundlagen

Auswertung einschlägiger Statistiken

Die Datenanalyse beruht neben der Auswertung des Neusser Wohnungsmarktmonitorings und einschlägiger Statistiken wie der Baufertigstellungsstatistik und dem Zensus 2011 auf Sonderauswertungen der Stadt Neuss, zum Beispiel zur Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes und der Transferleistungsbezieher. Des Weiteren wurden Publikationen wie etwa das Handlungskonzept Wohnen 2010, die Grundstücksmarktberichte oder die Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen, die bei der NRW.Bank angesiedelt ist, einbezogen.

Wohnungsannoncenauswertung – die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24

Einen weiteren Schwerpunkt der Datenanalyse bildet die Wohnungsannoncenauswertung des Internetportals ImmobilienScout24. Für die Analysen der Preisentwicklung und Wohnungsnachfrage wurden insgesamt rd. 16.800 Wohnungsannoncen aus dem Zeitraum I. Quartal 2007 bis III. Quartal 2013 für die Stadt Neuss ausgewertet. Die ermittelten Preise beziehen sich auf das jeweilige Angebot und nicht auf die eigentliche Transaktion. Durch Preisverhandlungen kommen insbesondere bei Gebrauchtimmobilen tendenziell niedrigere Verkaufspreise zu Stande, was bei der Interpretation der Werte Berücksichtigung findet. Für einen Vergleich von Preisentwicklungen in verschiedenen Regionen sind die Daten jedoch sehr gut geeignet.

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Marktbeobachtungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK. InWIS arbeitet in den Arbeitskreisen der NRW.BANK (AG Methodik, KomWoB) und des BBSR (AK Immobilienpreise) kontinuierlich mit. ImmobilienScout24 ist nach Angaben der NRW.Bank das mit Abstand größte Internetportal in NRW für Wohnungsanbieter.

Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können

Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte (die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen) und zur Nachfrage nach Wohnungen.

Die tatsächliche Anzahl der Angebote ist im Gebrauchtsegment durch die Verbreitung anderer Medien höher und auch im Neubau ist durch „stellvertretende“ oder Beispielangebote von einer höheren Zahl zum Verkauf stehender Objekte auszugehen. Für einen Vergleich der Angebotssituation unterschiedlicher Produktsegmente und unterschiedlicher Raumeinheiten sind die Zahlen dennoch sehr gut geeignet. Die Nachfrage wird über die so genannten „Hits“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten. Zahlreiche bundesweite Marktanalysen haben gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert und abgebildet werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt. Sofern Daten zum Kreis Neuss ausgewiesen werden, ist die Stadt Neuss mit enthalten.

Auf der Basis von Datenbereinigungen ergeben sich für den Wohnungsmarkt der Stadt Neuss folgende Datengrundlagen für den Betrachtungszeitraum (ohne Angebote gleicher Objekte in verschiedenen Quartalen):

- Mietwohnungen: 13.464 Angebote
- Eigentumswohnungen 4.066 Angebote
- Reiheneigenheime 1.105 Angebote

Validierung und Vertiefung der Datenanalysen durch Expertenrunden und -gespräche

Zentrale Ergebnisse der Datenanalyse wurden in mehreren Gesprächsrunden mit Fachämtern und Marktakteuren rückgekoppelt und um wichtige qualitative Informationen zur Wohnungsmarktentwicklung und -situation ergänzt. An den Gesprächsrunden haben folgende Akteure teilgenommen:

- Amt für Soziales, Wohnen und Rettungswesen (Hr. Oebel, Hr. Dankelmann, Hr. Görtz)
- Amt für Stadtplanung (Hr. Unbehaun, Hr. Honermann, Hr. Fröhlich)
- Dezernent für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr (Hr. Hölters)
- Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G Neuss (GWG e.G. Neuss) (Hr. Brombach, Hr. Zellnig)
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss (Hr. Rath, Hr. Helfenstein),
- Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN) (Hr. Müller, Fr. Rath)

- Neusser Bauverein AG (Hr. Krupinski),
- Peter Busch Immobilien GmbH (Hr. Alexander Busch)
- Sparkasse Neuss, Immobiliencenter (Hr. Brüggel, Hr. Kronenburg, Hr. Schoepkens)

2.1.2 Definitorische Festlegungen: Einkommensschwach, bezahlbar, preisgünstig, preisgedämpft

Als einkommensschwach gilt ein Haushalt, wenn er unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegt, die eine politische Konvention des Europäischen Rates im Jahr 2001 festlegte.¹ In Deutschland zählen dazu alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen empfangen, wozu die Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, die Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII, Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz oder BAFöG bzw. Berufsausbildungshilfe gehören. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine der aufgeführten Leistungen erhalten.²

Im Jahr 2011 galt in Nordrhein-Westfalen als einkommensschwach bzw. armutsgefährdet, wer über ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens verfügte. Das mittlere Einkommen eines Single-Haushalts betrug damals 1.388 EUR. Somit wurde die Schwelle zur Armutsgefährdung (60%) bei 833 EUR erreicht. Haushalte mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern im Alter von unter 14 Jahren galten als einkommensarm, wenn das monatliche Haushaltsnettoeinkommen unterhalb von 1.749 EUR lag.³

Eine Überbelastung durch hohe Wohnkostenbelastung besteht laut einer EU-Definition dann, wenn Haushalte 40% und mehr ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben müssen. Die EU-Initiative zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung betrachtet diesen Schwellenwert als einen Indikator zur Identifizierung von unzureichenden Wohnsituationen. Zusätzlich zur Bezahlbarkeit von Wohnraum legt für SGB-II-Bezieher die zuständige Gebietskörperschaft individuell festgelegte Angemessenheitskriterien für Wohnraum fest.

Die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum ist immer in Relation zum Einkommen zu betrachten. Wenn man von Bezahlbarkeit spricht, ist in der Regel die Bezahlbarkeit für einkommensschwache Haushalte gemeint. Da für die Stadt Neuss keine hinreichende Datenbasis zu den Haushaltseinkommen verfügbar ist, wird statt der „Bezahlbarkeit“ der Begriff „preisgünstig“ gewählt und dieser in Anlehnung an die Vorgehensweise der Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen der NRW.Bank wie folgt definiert: Preisgünstigkeit ist dann gegeben, wenn sich die Mieten oder Kaufpreise im unteren Viertel des Miet-/Kaufpreisspektrums einer Stadt bewegen. Das untere Viertel umfasst

¹ Vgl. Europäische Kommission 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der europäischen Union Ausgabe 2005.

² Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Reihe Forschungen, Heft 142.

³ NRW.Bank 2013: Wohnungsmarktbericht NRW 2012, S. 26.

somit die günstigsten 25 Prozent aller Wohnungsangebote. Diese definitorische Festsetzung orientiert sich an der Datenverfügbarkeit, anderen Untersuchungen wählen andere Schwellenwerte. Darüber hinaus werden für Bezieher von Mindestsicherung die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft beachtet.

Für den so genannten „preisgedämpften“ Wohnungsbau gibt es ebenfalls keine allgemeingültige Definition. Im Düsseldorfer Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt „Zukunft Wohnen.Düsseldorf“ wurden hierfür Preisobergrenzen von max. 10,00 EUR/m² für Mietwohnungen bzw. max. 2.500 EUR/m² für Eigentumswohnungen definiert. In einer Stellungnahme des InWIS zum preisgedämpften Eigentumswohnungsbau in Düsseldorf wird darauf hingewiesen, dass eine „korrekte“ Preisgrenze mit einem gewissen Augenmaß bestimmt werden muss, da Kostensteigerungen, etwa bei den Baukosten, eine regelmäßige Anpassung der Preisgrenzen erfordern.

2.2. Das derzeitige Wohnungsangebot in Neuss

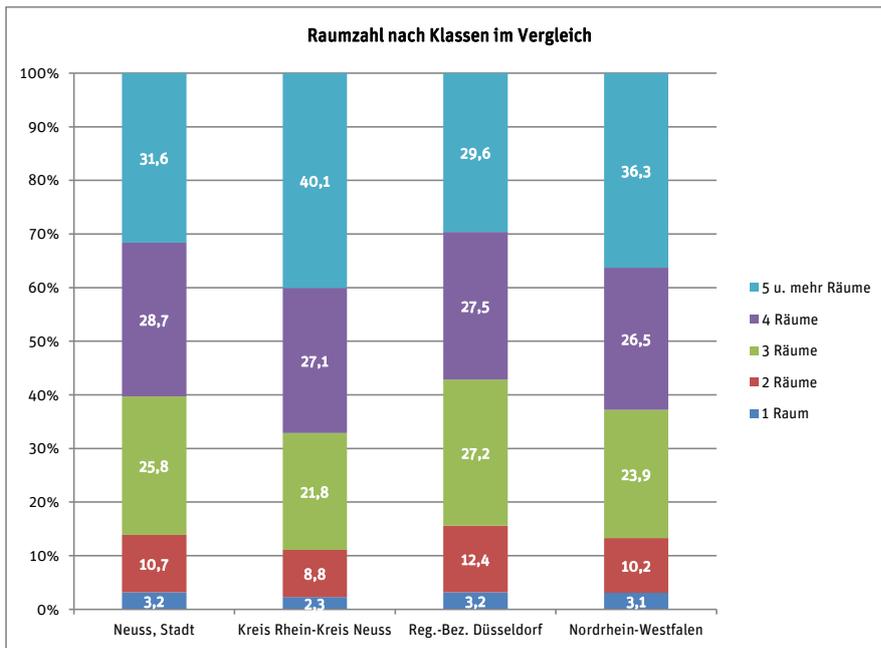
2.2.1 Bestandsstruktur und -entwicklung

Der Zensus, der zum Stichtag 09. Mai 2011 eine Gebäude- und Wohnungszählung beinhaltet, liefert zum ersten Mal seit vielen Jahren wieder differenzierte Informationen zum Wohnungsbestand auf der Ebene der Gemeinden. Demnach umfasste der Wohnungsbestand in Neuss rund 74.590 Wohnungen (abzüglich Ferienwohnungen und Wohnungen in Wohnheimen). Fortgeschrieben um die zwischenzeitlich erfolgten Zu- und Abgänge, ist zum Ende des Jahres 2013 nach Angaben des Amtes für Stadtplanung mit 75.390 Wohnungen in Neuss zu rechnen.

Wohnungsgrößenstruktur in Neuss ist stärker auf kleine Haushalte ausgerichtet als in Vergleichsregionen

So ist die Wohnungsgrößenstruktur in Neuss vergleichbar mit dem Landesdurchschnitt, wobei in NRW die großen Wohnungen aufgrund eines umfangreicheren Eigenheimbestandes stärker vertreten sind als in Neuss. Im Unterschied zum Kreis Neuss sind in der Stadt Neuss wesentlich mehr Wohnungen für kleinere Haushalte geeignet (40% statt 33% der Wohnungen mit bis zu 3 Räumen).

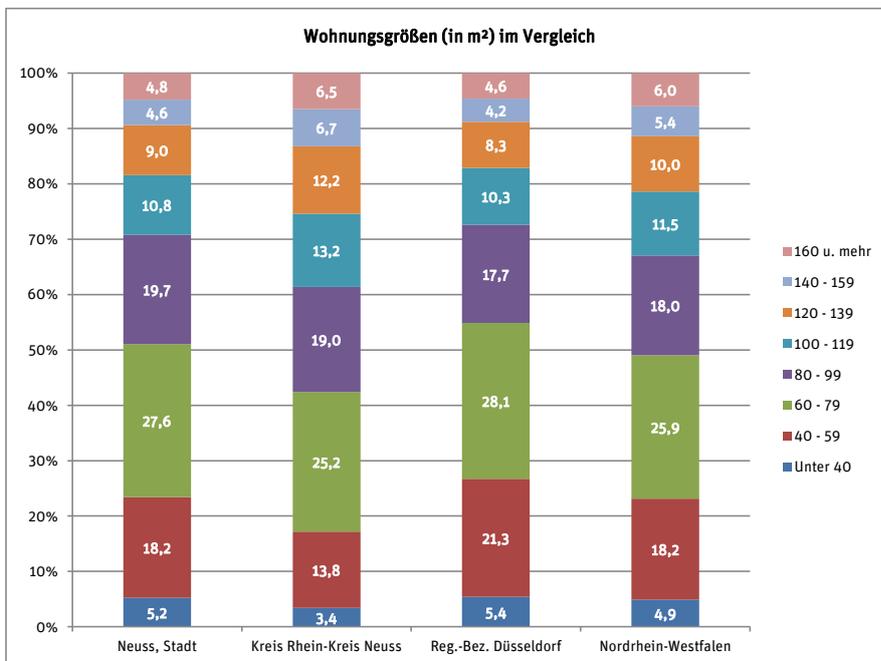
Abbildung 1: Wohnungsbestand differenziert nach Zahl der Räume im regionalen Vergleich



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Knapp jede vierte Wohnung (23%) umfasst maximal 60 m² Wohnfläche, ein für NRW durchschnittlicher Wert. Im Unterschied zum Kreis sind in der Stadt Neuss kleine und mittelgroße Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche überrepräsentiert (51% zu 42%).

Abbildung 2: Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Überdurchschnittlich viele Gebäude im Eigentum von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften

Bei 6,8 Prozent des Gebäudebestandes und damit fast doppelt so vielen Wohngebäuden wie im Kreis Neuss (3,8%) sind Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Eigentümer. Über 80 Prozent der Gebäude befindet sich jedoch in Händen privater Einzeleigentümer und weitere 11 Prozent in den Händen von Eigentümergemeinschaften.

Tabelle 1: Gebäudebestand nach Eigentumsformen im regionalen Vergleich

Eigentumsform des Gebäudes	Neuss, Stadt	Rhein-Kreis Neuss	Reg.-Bez. Düsseldorf	Nordrhein-Westfalen
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	10,9	10,5	12,5	10,8
Privatperson/-en	81,4	85,2	78,1	82,0
Wohnungsgenossenschaft	2,7	1,5	2,1	1,5
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	3,2	1,1	2,0	1,3
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	0,9	1,2	4,1	3,2
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	0,5	0,3	0,8	0,7
Bund oder Land	0,0	0,0	0,1	0,1
Organisation ohne Erwerbszweck	0,3	0,2	0,4	0,4

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Niedrige Leerstandsquote weist auf eine Marktanspannung hin

58,4 Prozent der Wohnungen in Neuss wurden vermietet, 38,7 Prozent wurden von Eigentümern bewohnt, 2,7 Prozent waren zum Zeitpunkt der Zählung seit mindestens 1 Tag leer stehend. Die Wohneigentumsquote in der Stadt Neuss betrug in 2011 demnach 38,7 Prozent. Sie ist der niedrigste Wert im Vergleich der kreisangehörigen Städte, im Kreisdurchschnitt liegt die Quote bei 48,4 Prozent.

Die weit gefasste Definition von Leerstand bedeutet, dass die so genannte Fluktuationsreserve mit enthalten ist. Sie ist für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarkt notwendig und umfasst kurzzeitige Leerstände aufgrund von Wohnungswechseln und Renovierungsarbeiten. Die Neusser Quote von 2,7 Prozent ist ähnlich zum Kreisdurchschnitt mit 2,5 Prozent oder zu Düsseldorf mit 2,9 Prozent, aber wesentlich niedriger als im Regierungsbezirk oder auf Landes- und Bundesebene mit 3,7 bzw. 4,5 Prozent. Die Leerstandsquote kann als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt gewertet werden.

Der Gebäudebestand der Stadt Neuss kennzeichnet sich durch einen erhöhten Anteil an Bauformen mit höherem Verdichtungsgrad wie etwa das Mehrfamilienhaus und das Reiheneigenheim.

Tabelle 2: Gebäudebestand nach Gebäudetyp im regionalen Vergleich

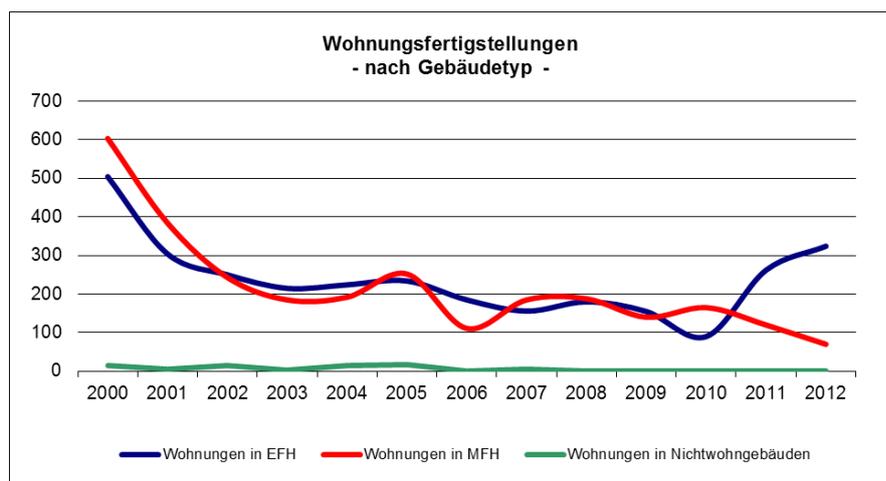
Gebäudetyp	Neuss, Stadt	Rhein-Kreis Neuss	Reg.-Bez. Düsseldorf	Nordrhein-Westfalen
Eigenheim freistehend	18,7	29,5	25,9	41,0
Doppelhaushälfte	17,8	22,2	19,1	16,3
Reiheneigenheim	36,8	28,6	24,2	17,8
Mehrfamilienhaus	24,8	17,4	28,3	22,4
Sonstige	1,9	2,2	2,4	2,6

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

2.2.2 Bautätigkeit in Neuss

Baufertigstellungsvolumen reduzierte sich um zwei Drittel

Die Bautätigkeit umfasste in Neuss seit der Jahrtausendwende bis zum Jahr 2012 insgesamt 6.001 Wohnungen, dies sind umgerechnet 462 Wohnungen pro Jahr. Sie verteilen sich auf jährlich 237 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (65%) und 118 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (33%). Hinzu kommen noch jährlich 6 Wohnungen (2%) in Nichtwohngebäuden.

Abbildung 3: Wohnbaufertigstellungen in Neuss differenziert nach Gebäudetyp 2000-2012

Quelle: Wohnungsmarktmonitoring Stadt Neuss, Quelle: Amt für Wirtschaftsförderung – Statistikstelle (Baustatistik Neuss), Daten jeweils zum 31.12. des jeweiligen Jahres

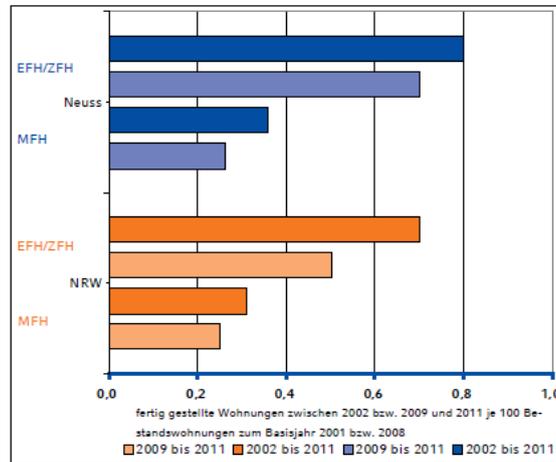
Im Rückblick auf die Zeitspanne nach der Jahrtausendwende ist in den meisten Kommunen in Nordrhein-Westfalen ein Rückgang der Baufertigstellungen festzustellen, der zudem besonders dort ausgeprägt war bzw. ist, wo sich auch die Bevölkerungszahlen rückläufig entwickeln. Die demographische Entwicklung in Neuss ist zwar leicht wachsend, aber auch hier reduzierte sich das Baufertigstellungsvolumen von ehemals über 1.100 neu errichteten Wohnungen in 2000 auf ein Niveau von 400 Wohnungen in 2012, was einer Abnahme um rund zwei Drittel entspricht.

Aber: Bauintensität in Neuss nicht so stark rückläufig wie in den meisten Kommunen Nordrhein-Westfalens

Die nachfolgende Graphik zeigt jedoch, dass die Bautätigkeit in Neuss nicht so stark zurückgegangen ist wie in den meisten Kommunen und Regionen des Landes. Für derartige regionale Vergleiche bietet sich die Bauintensität als

Indikator an. Sie misst die durchschnittliche Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen eines Zeitraumes je 100 Bestandswohnungen zu Beginn des Zeitraumes.

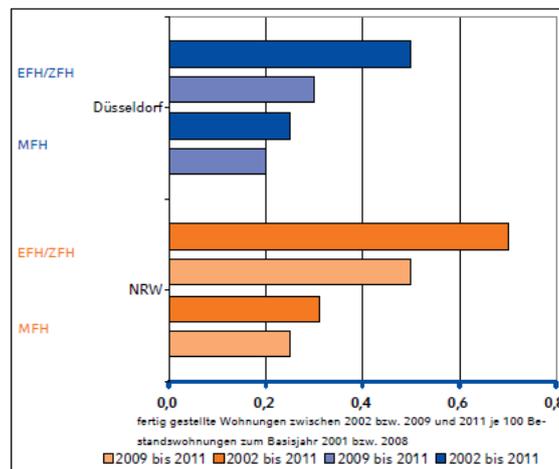
Abbildung 4: Bauintensität nach Gebäudeart in Neuss



Quelle: NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Stadt Neuss 2012, 9

In Neuss war die Bauintensität in früheren Jahren, wie auf der Graphik dargestellt, höher als im Landesdurchschnitt. Dies trifft im Besonderen auf das Eigenheimsegment zu. In jüngeren Jahren folgt die rückläufige Bauintensität in der Stadt Neuss dem Landestrend.

Abbildung 5: Bauintensität nach Gebäudeart in Düsseldorf



Quelle: NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Stadt Düsseldorf 2012, 9

Das stark unterdurchschnittliche Baufertigstellungsniveau der Landeshauptstadt dürfte angesichts des dortigen Nachfragedrucks am Wohnungsmarkt ein Grund für die von Marktakteuren zu beobachtende Verlagerung von Nachfragepotenzialen aus Düsseldorf in die Stadt Neuss sein.

2.2.3 Bautätigkeit in der Sozialen Wohnraumförderung

Vormalige hohe Förderintensität in der Sozialen Wohnraumförderung hat deutlich abgenommen

Seit der Jahrtausendwende wurden in Neuss jährlich rund 137 Wohnungen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung neu errichtet. Mehr als zwei von drei Wohnungen (93 WE bzw. 68 Prozent) waren Mietwohnungen, 29 Prozent (40 WE) waren Eigenheime.

Das Förderniveau ist seit dem Jahr 2006 auf rund 40 Prozent des Niveaus der früheren, starken Förderphase abgesunken (Ø 79 zu 206 Wohnungen p.a.).

Abbildung 6: Förderergebnis für Neuss in der Sozialen Wohnraumförderung – Neubau Wohnungen und Wohnheimplätze

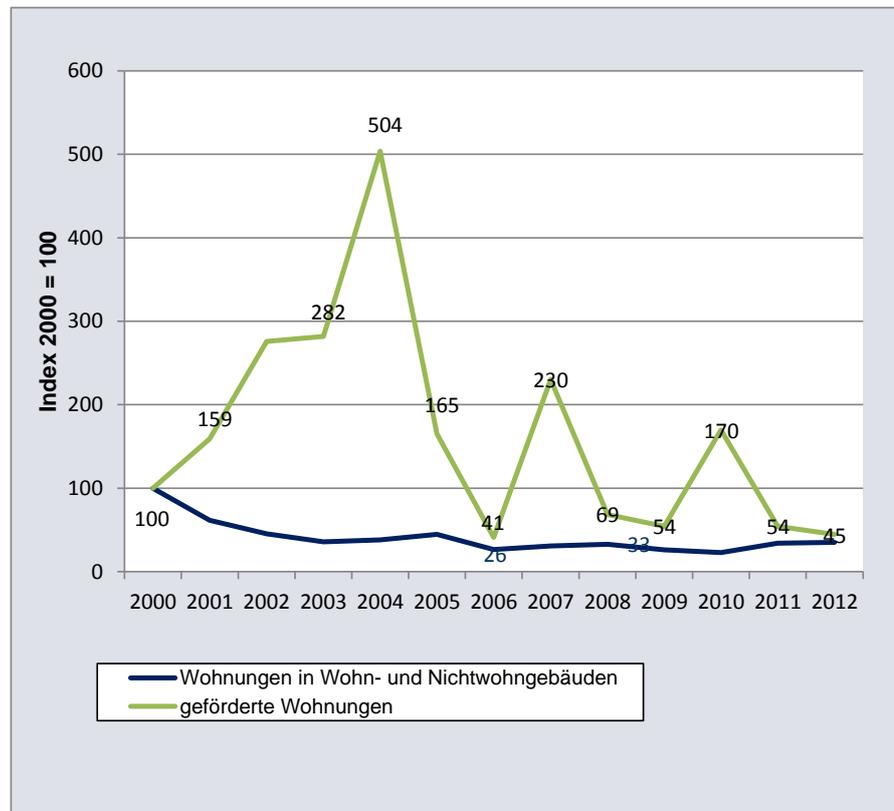
Jahr	Mietwohnungen	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Insgesamt
2000	20	60	3	83
2001	80	46	6	132
2002	157	66	6	229
2003	167	61	6	234
2004	338	76	4	418
2005	106	30	1	137
2006	-	33	1	34
2007	155	34	2	191
2008	18	34	5	57
2009	16	25	4	45
2010	113	26	2	141
2011	37	7	1	45
2012	7	16	14	37
Ø 2000-2012	101	40	4	137
Ø 2000-2005	145	57	4	206
Ø 2006-2012	49	25	4	79

Quelle: NRW.Bank: Soziale Wohnraumförderung 2013

Der Rückgang resultiert im Eigentumsbereich nicht unwesentlich aus der von der Landesregierung stärker gewichteten Förderung im sozialen Mietwohnungsbau. Im Mietwohnungssektor konkurriert das Förderangebot mit Kapitalmarktdarlehen zu einem historisch niedrigen Zinsniveau und in starken Wohnungsmärkten mit steigenden Mieten am freien Wohnungsmarkt bzw. dem wesentlich rentableren Markt für hochpreisige Eigentumswohnungen.

Die nachfolgende Graphik verdeutlicht im Zeitraum 2000 bis 2012 für den preisgebundenen Bestand ein ebenso rückläufiges Baufertigstellungsniveau wie im gesamten Wohnungsneubau, trotz starker jährlicher Schwankungen.

Abbildung 7: Entwicklung der Baufertigstellungen insgesamt und der öffentlich geförderten Wohnungen in Neuss

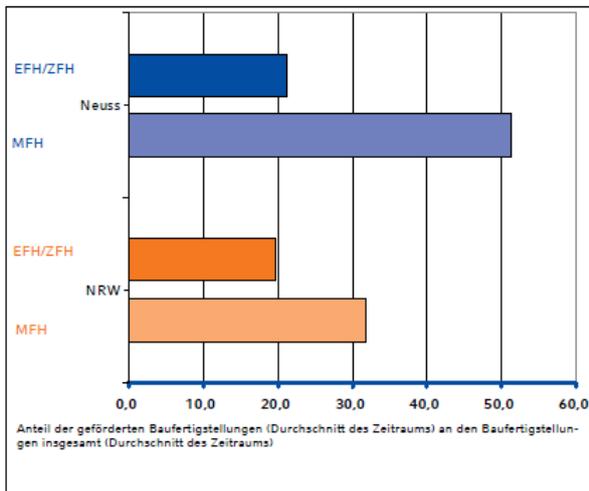


Quelle: Stadt Neuss, NRW.Bank, eigene Berechnungen; geförderte Wohnungen umfassen alle Förderarten

Förderintensität liegt in Neuss in der Langzeitbetrachtungen deutlich über dem Landesdurchschnitt

Trotz rückläufigem Neubauniveau erzielt Neuss in der Langzeitbetrachtung eine überdurchschnittlich hohe Förderintensität. Die nachfolgende Graphik der NRW.Bank fußt auf den Baufertigstellungen, wie sie das Land NRW für die Stadt Neuss ausweist. Das Ergebnis ist signifikant: Mehr als die Hälfte aller Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau der Jahre 2002 bis 2011 erfolgte im Rahmen der Wohnraumförderung (rd. 51 Prozent), im Landesdurchschnitt dagegen nur 32 Prozent.

Die hohe Förderintensität im Geschosswohnungsbau resultiert maßgeblich aus den hohen Förderzahlen nach der Jahrtausendwende. Im geförderten Eigenheimbau erzielt Neuss in etwa den Landesdurchschnitt.

Abbildung 8: Förderintensität nach Gebäudeart 2002 bis 2011 pro Jahr


Quelle: NRW.Bank: Wohnungsmarkprofil Stadt Neuss 2012;

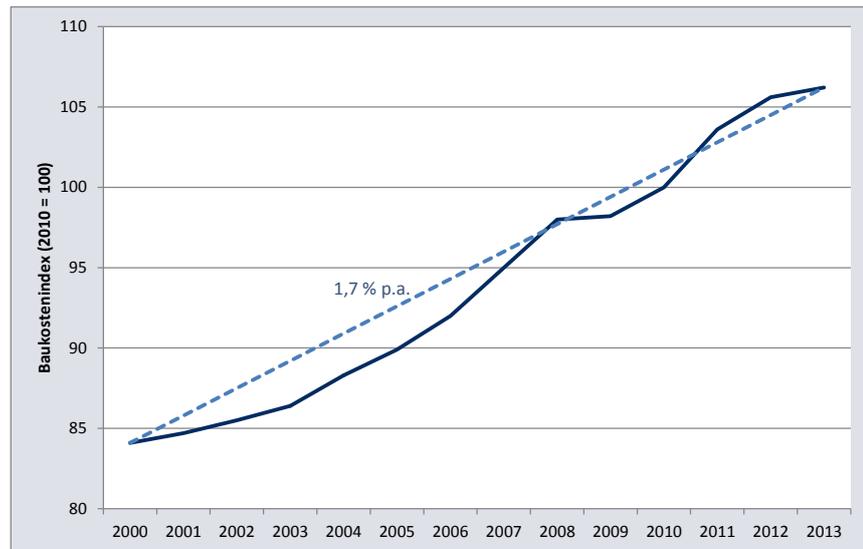
2.2.4 Grundstücksmarkt und Kostenfaktoren im Wohnungsneubau

Bau-, und Baunebenkosten, Kosten für den Grundstückserwerb und die Finanzierungskosten sind die maßgeblichen Kostenfaktoren im Wohnungsbau

Die Hypothekenzinsen haben in 2013 ein historisches Tief erreicht. Der effektive Hypothekenzinssatz mit einer Laufzeit von über zehn Jahren lag zum 01.01. 2013 bei nur noch 3 Prozent, während er Anfang 2010 noch 4,5 Prozent betrug. Das sehr niedrige Zinsniveau ist ein wesentliches Kaufargument für Anleger. Zusammen mit der Angst vor hohen Inflationsraten und den Risiken an den Finanzmärkten sorgt es für eine starke Nachfrage nach Immobilien als Geldanlage.

Die Baukosten hatten in den vergangenen Jahren einen starken Anstieg zu verzeichnen, vor allem aufgrund einer Verteuerung der Baustoffe. Seit 2010 sind sie bundesweit um jährlich 2,1 Prozent gestiegen. In der Langzeitbetrachtung seit der Jahrtausendwende beträgt die Preissteigerung jährlich 1,7 Prozent und liegt damit leicht oberhalb der bundesweiten Inflationsrate in Höhe von 1,6 Prozent pro Jahr.

Abbildung 9: Baukostenindizes für Wohngebäude (2010=100), ohne USt, Deutschland

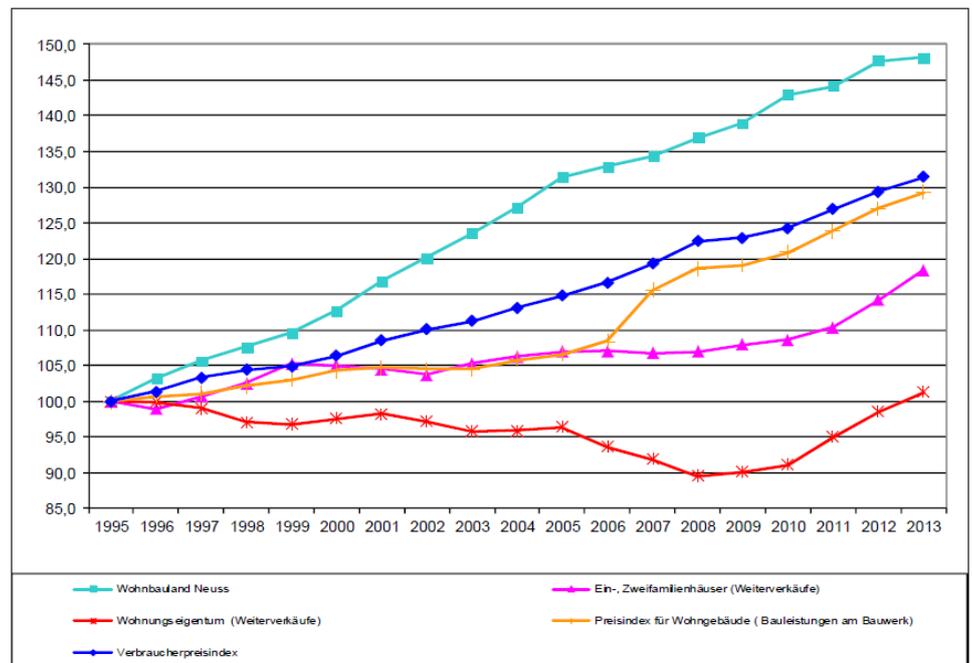


Quelle: Statistisches Bundesamt, Online-Datenbank; eigene Berechnungen

Seit 2005 verläuft Entwicklung des Bodenpreisindex mit den Verbraucherpreis-/Baukostenindizes fast parallel

Der Bodenpreis für unbebaute Wohnbaulandgrundstücke ist in Neuss im Zeitraum 1995 bis 2013 um rd. 48 Prozent gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von durchschnittlich 2,7 Prozent pro Jahr. Seit dem Jahr 2005 verlaufen die Entwicklung der Bodenpreise und die Steigerungsrate des Verbraucherpreis- sowie des Preisindex für Wohngebäude in etwa parallel.

Abbildung 10: Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke in Neuss im Vergleich zur Entwicklung der Bau- und Lebenshaltungskosten

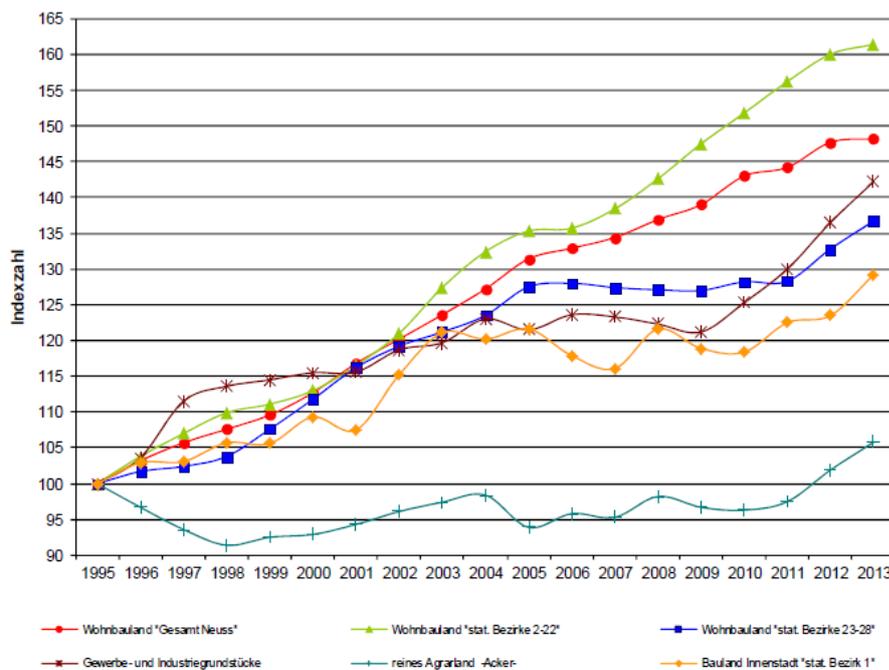


Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Neuss 2014, S. 82; Preisindex für Wohngebäude für NRW

Preisstabilität in Allerheiligen bis 2011 wirkte wegen der Stadtrandlage nicht preisdämpfend auf übrige Wohnlagen

Maßgeblich für die Dynamik des Preisindex für Wohnbauland ist die Entwicklung in den innerstädtischen statistischen Bezirken 2 bis 22 mit jährlichen Steigerungsraten von durchschnittlich 3,4 Prozent seit 1995. Demgegenüber sind die Baulandpreise in den südlichen und südwestlichen Stadtrandbezirken, wozu vor allem die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Allerheiligen gehört, mit einer jährlichen Zunahme von durchschnittlich 2,1 Prozent äußerst stabil geblieben. Im Zeitraum 2005 bis 2011 ist der Index sogar nahezu unverändert gewesen. Die gedämpfte Preisentwicklung, die in Allerheiligen erreicht wird, übt allerdings keine preisdämpfende Wirkung auf die Wohnlagen im übrigen Stadtgebiet aus. Von Marktexperten wird dies mit der randstädtischen Lage des Entwicklungsgebietes erklärt, die wenig Wechselwirkung mit den innerstädtischen Bereichen aufweise und häufiger als Solitärstandort bezeichnet wird.

Abbildung 11: Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke in Neuss seit 1995 (Index 1995 = 100)



Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Neuss 2014, S. 32; Bezirk 1 = Zentrum, stat. Bezirke 23-28 = süd- und südwestliche Stadtrandbezirke zwischen Grefrath und Allerheiligen

Neusser Bodenpreisniveau im oberen Mittelfeld der Kommunen in der engeren Wohnungsmarktregion Düsseldorf und Köln

Das Grundstückspreisniveau für den individuellen Wohnungsbau liegt in mittlerer Wohnlage bei 290 bis 310 EUR/m² und in guter Lage bei rd. 350 bis 370 EUR/m².

Das Preisniveau für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Höhe von 310 EUR/m² in mittleren Lagen ist ein gemittelter Wert, der nicht auf das

Neusser Zentrum übertragen werden kann: Die Bodenrichtwerte erreichen dort in 2013 eine mittlere Spanne von 450 bis 900 EUR/m²⁴.

Tabelle 3: Bodenrichtwerte in Neuss (Stand 01.01.13)

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m ²	370 €/m ²	310 €/m ²	230 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksgröße 250 bis 500 m ²	350 €/m ²	310 €/m ²	230 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m ²		290 €/m ²	230 €/m ²
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen Mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2, Geschosse III-IV		310 €/m ²	

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss; Grundstücksmarktbericht 2013; erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Im regionalen Vergleich mit Kommunen aus dem engeren Umfeld von Düsseldorf und Köln bildet Neuss zusammen Langenfeld, Ratingen, Haan, Hilden und Meerbusch die Kategorie der Städte, die die höchsten Bodenrichtwerte aufweist. Neuss führt diese Kategorie jedoch nicht an, sondern bildet zusammen mit Langenfeld das Schlusslicht im oberen Mittelfeld.

⁴ Vgl. hierzu die Internetplattform www.boris.nrw.de, in der die Gutachterausschüsse ihre Preisangaben digital einstellen.

Tabelle 4: Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau in der Region Düsseldorf/Köln, gute Lage

Bodenrichte für indiv. Wohnungsbau, gute Lage	
Köln	750
Düsseldorf	625
Meerbusch	440
Hilden	390
Haan	385
Ratingen	370
Neuss	360
Langenfeld	360
Kaarst	330
Dormagen	330
Leverkusen	315
Mettmann	305
Monheim	300
Korschenbroich	300
Erkrath	290
Grevenbroich	280
Rommerskirchen	200
Jüchen	190

Quelle: Grundstücksmarktberichte der Kreise Rhein-Kreis Neuss und Mettmann, Düsseldorf, Köln, Leverkusen, Neuss aus dem Jahr 2013; erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Beim Regionalvergleich der Grundstückskosten im geförderten Eigenheimbau liegt Neuss in der höchsten Preiskategorie

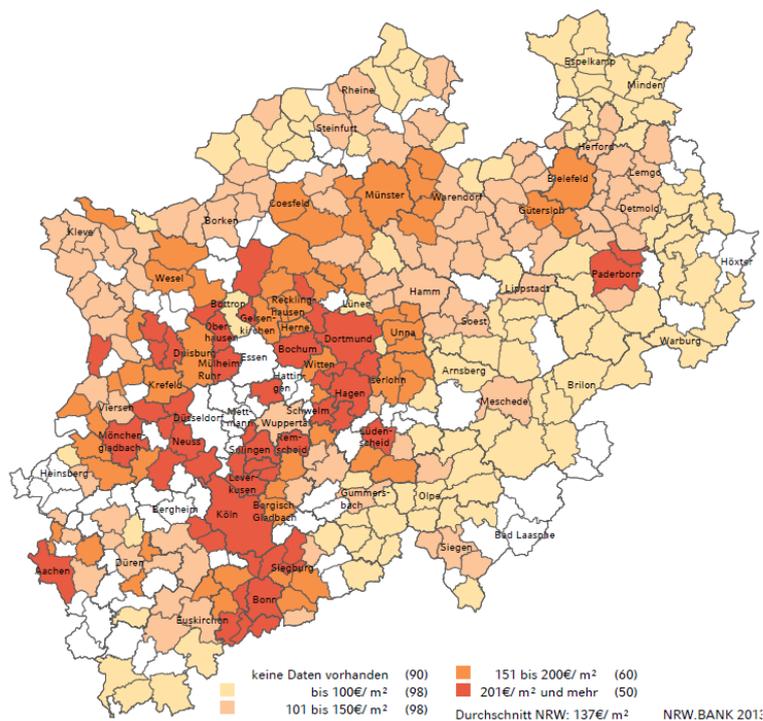
Auswertungen der Förderfälle und Regionalvergleiche der NRW.Bank, die die Förderbank für das Land Nordrhein-Westfalen ist, geben einen Überblick über die Höhe und Entwicklung der Grundstückspreise im geförderten Wohnungsbau.

Im geförderten Eigenheimbau der Einkommensgruppe A sind die Kosten pro Quadratmeter Grundstücksfläche in den meisten Großstädten des Landes und entlang der Rheinschiene, so auch in Neuss, überdurchschnittlich hoch. Wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt wird, erreicht Neuss zusammen mit Meerbusch, Kaarst, Grevenbroich und Dormagen die höchste Preiskategorie mit 201 und mehr EUR/m².

„Der höchste mittlere Grundstückspreis findet sich im Jahr 2012 mit 420 €/m² Grundstücksfläche in Mülheim an der Ruhr mit einem eher angespannten Wohnungsmarkt im Umfeld der Stadt Düsseldorf. Im Einzugsbereich von Düsseldorf wurden in Meerbusch 416 €/m² sowie im Einzugsbereich von Köln in Leverkusen 304 €/m² und Dormagen 296 €/m² erreicht. Für Köln wurden 348 €/m² Grundstücksfläche festgestellt“.⁵ Zu beachten ist bei den angegebenen Grundstückskosten, dass manche Städte wie etwa Köln Grundstücke für berechnete Haushalte subventionieren.

⁵ S. NRW.Bank (2013): Soziale Wohnraumförderung 2012. Düsseldorf, S. 10

Abbildung 12: Grundstückskosten je Quadratmeter Grundstücksfläche – Eigenheime der Einkommensgruppe A - Neubau ohne Ersterwerbsfälle

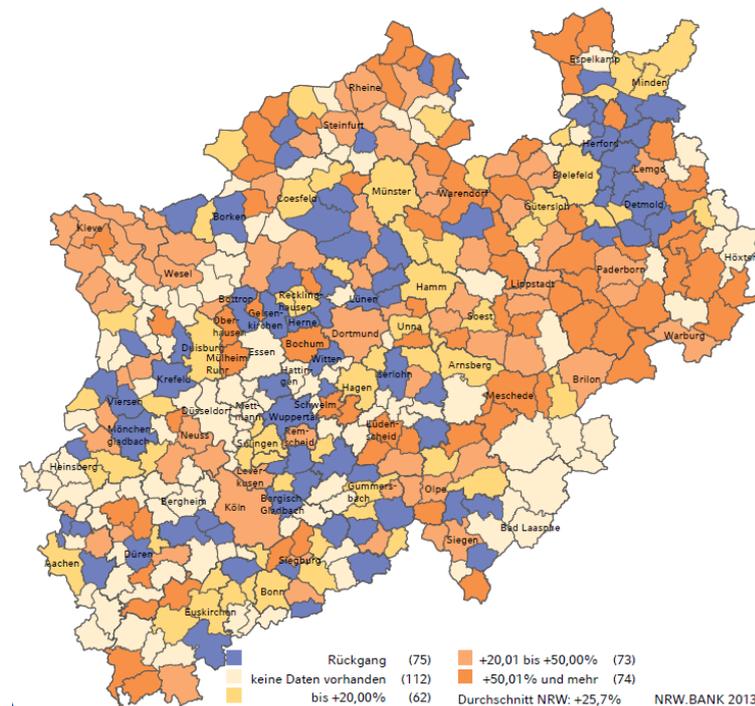


NRW.Bank: Soziale Wohnraumförderung 2012, 56

Im Regionalvergleich erzielt Neuss eine mittlere Zunahme der Grundstückskosten im geförderten Eigenheimbau

Die Kostensteigerung, die Grundstücke für den Eigenheimneubau für die Einkommensgruppe A im Zeitraum 2001 bis 2011 vollzogen haben, liegt im Landesdurchschnitt bei rund 26 Prozent bzw. jährlich 2,6 Prozent. Neuss gehört in die Preiskategorie, der auch der Landeswert zugerechnet werden kann.

Abbildung 13: Prozentuale Veränderung der Grundstückskosten je Quadratmeter Grundstücksfläche 2011 gegenüber 2001 – Eigenheime der Einkommensgruppe A - Neubau ohne Ersterwerbsfälle



NRW.Bank: Soziale Wohnraumförderung 2012, 57

Baulandpreise und Bauflächenengpässe erschweren die Schaffung eines langfristig preisgünstigen Wohnungsneubauangebotes

Die Baulandpreise und das Wohnbaulandangebot sind ein stark diskutiertes Thema in Neuss. Wohnungsanbieter, die ein nachhaltiges, bezahlbares Mietwohnungsangebot für untere bis mittlere Einkommen errichten möchten, weichen eigenen Angaben zufolge mangels geeigneter Grundstücksangebote am Neusser Immobilienmarkt auf die Strategie aus, Flächen durch Abriss von eigenen älteren Bestandswohnungen frei zu machen und bei Neubau nachzuverdichten. Diese aus unternehmerischer Sicht nachvollziehbare Strategie schafft einerseits Bauflächen und durch Neubau moderne und nachfrageorientierte Wohnqualitäten. Andererseits bedeutet der Abbruch von bestehendem Wohnraum mit zumeist günstigeren Mieten als im Neubau, unabhängig von den Beweggründen der Eigentümer, eine Einengung der Versorgungsspielräume von Niedrigeinkommensbeziehern.

Denn auch ein öffentlich geförderter Wohnungsneubau, der in Neuss eine Bezahlungsmiete in Höhe von 5,75 EUR/m² (Nettokaltmiete)⁶ beinhaltet, ist für Niedrigeinkommensbezieher, die sich an den angemessenen Kosten der Unterkunft orientieren müssen, nicht bezahlbar.

Die befragten Marktexperten bemängeln ein latent zu geringes Wohnbauflächenangebot in Neuss, wobei sich der Fokus vor allem auf die höher verdichteten Siedlungsgebiete richtet. Ähnliches formuliert auch das Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2010: „...die möglichen Baulandpotenziale in Neuss

⁶ Vgl. hierzu Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2014: Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

setzen sich (...) aus größeren Potenzialflächen, die sich überwiegend in den Stadtrandbereichen konzentrieren und aus Baulücken, die sich grundsätzlich über das gesamte Stadtgebiet verteilen, zusammen. Letztere stellen in vielen zentral gelegenen Quartieren allerdings die einzige Möglichkeit für Wohnungsneubau dar und sind in der Regel sehr viel schwieriger zu mobilisieren als die größeren Potenzialflächen.“⁷

Auf dem Treffen des Neusser „Netzwerkes Wohnen“ vom 27. Mai 2013 wurde bereits der Bedarf an Bauflächen für den niedrig-, mittel- und hochpreisigen Wohnungsneubau artikuliert, insbesondere auch die Hoffnung auf einen preisdämpfenden Effekt durch Angebotsausweitung. Auch wurden in einem größeren Bauflächenangebot bessere Möglichkeiten gesehen, durch einen Zielgruppen- und preisdifferenzierten Wohnungsneubau an unterschiedlichen Standorten einer Verdrängung und räumlichen Konzentration von einkommensschwachen Haushalten entgegenzuwirken und Umzugsketten auch auf kleinräumiger Ebene zu ermöglichen.⁸

Mit der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes ergeben sich für die Stadt Neuss neue Optionen, auf die Bedarfe in der Bereitstellung von Wohnbauflächen einzugehen.

Die **Grundstückskosten** stehen nach den Baukosten – je nach Lagequalität und Objekt - zwar erst an zweiter oder ggf. an dritter Stelle der Kostenfaktoren für den Wohnungsneubau. Beide Kostenfaktoren sind jedoch (zeitweise) stark gestiegen, und erschweren die Schaffung eines auch langfristig preisgünstigen Wohnungsneubauangebotes, das auf die Wohnraumversorgung von Haushalten ausgerichtet ist, deren Einkommen innerhalb der Bemessungsgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung liegen. Sie machen den preisgünstigen Wohnungsneubau insbesondere für solche Bauherren schwierig, für die eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und langfristige Gewinnorientierung das unternehmerische Handeln bestimmen.

Investoren erwarten stärkere Unterstützung bei der Baurechtsbeschaffung

Für Investoren, auch in Neuss, ist die Beschaffung von Baurecht mit nicht vorhersehbaren Stolpersteinen versehen. Gleichwohl es die zeitnahe und gleichwohl rechtssichere Bescheidung von Bauanträgen und Bauvoranfragen ein originäres Ziel des Stadtplanungsamtes und der Bauaufsicht der Stadt Neuss ist, sind aus Investorensicht Optimierungen im Hinblick auf die Ämterkoordination und auf die Schnittstellen zur Kommunalpolitik notwendig, um mehr Klarheit, Schnelligkeit und Verlässlichkeit in der kooperativen Bauprojektentwicklung zu erhalten. Dies könnte aus Expertensicht auch zu einer größeren Investorenvielfalt in Neuss beitragen.

⁷ Siehe GEWOS 2010: Handlungskonzept Wohnen Neuss am Rhein. Hamburg. S. 66.

⁸ S. hierzu Protokoll des Netzwerk Wohnen vom 27. Mai 2013.

2.2.5 Entwicklungen im Segment der Wohneigentumsbildung mit Fokus auf preisgünstige Wohnungen

Kapitalanleger und ältere, gut situierte Selbstnutzer drängen in den Markt

Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen sind in den vergangenen Jahren in angespannten Märkten Nordrhein-Westfalens zum Teil kräftig gestiegen. Parallel zur angebotsseitigen Baukostenentwicklung und Entwicklung der Grundstückspreise haben auf der Nachfrageseite Kapitalanleger, aber auch kaufkräftigere ältere Haushalte, die ihr ländlich gelegenes Eigenheim verkaufen und in die Innenstädte ziehen, einen Nachfragedruck ausgelöst.

Hochpreisiger Neubau für Preissteigerungen verantwortlich

In Düsseldorf und seinem Umland, also auch in Neuss, wurde in jüngster Vergangenheit vor allem das hochpreisige Neubausegment bedient, das die Preissteigerungen maßgeblich erklärt. Der hochpreisige Neubau konzentriert sich vor allem auf die innerstädtischen Wohnlagen der Städte.

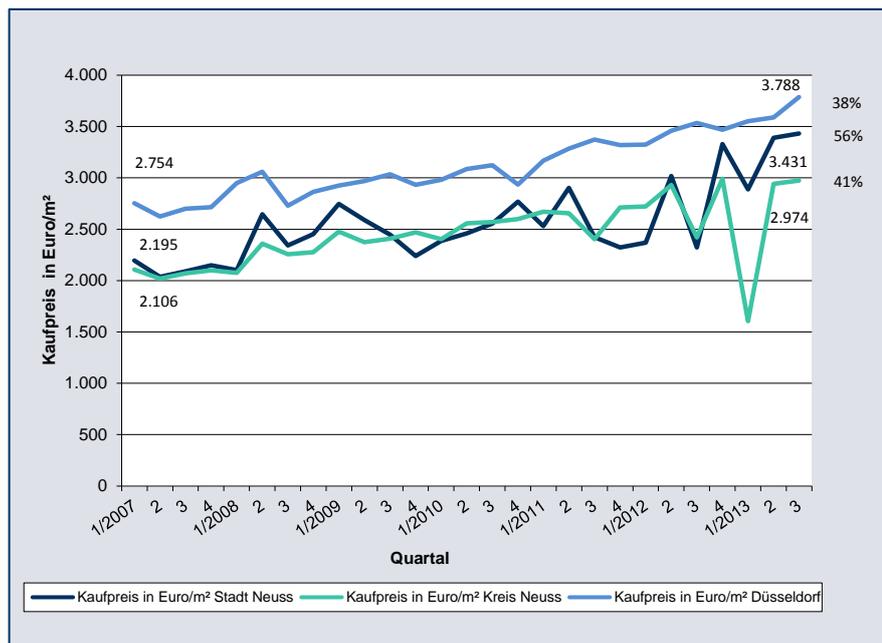
Hohe Nachfrage nach Wohneigentum in Neuss

Die befragten Wohnungsmarkexperten konstatieren für Neuss eine hohe Nachfrage in der Wohneigentumsbildung.

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf den Wohnungsannoncen, die in dem Zeitraum I. Quartal 2007 bis III. Quartal 2013 im Internetportal ImmobilienScout24 eingestellt wurden. Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden rd. 340 Annoncen für neu errichtete und rd. 3.720 Inserate für Bestandsimmobilien ausgewertet.

Preissteigerung bei neu errichteten Eigentumswohnungen in Neuss stärker als in Düsseldorf

Die Preisentwicklung bei Neubau-Eigentumswohnungen ist in der Stadt Neuss dynamischer verlaufen als in Düsseldorf und dem Kreis Neuss. Während in Neuss die Angebotspreise eine Steigerungsrate von etwa 8 Prozent p.a. verzeichnen, liegt sie im Kreisdurchschnitt und in Düsseldorf bei jährlich rd. 5 bis 6 Prozent.

Abbildung 14: Entwicklung der Angebotspreise bei neu errichteten Eigentumswohnungen


Quelle: ImmobilienScout24, 2013 I-III Quartal, arithm. Mittel, eigene Berechnungen; Fallzahlen für die Stadt Neuss 343 WE; Neubau = nicht älter als 3 Jahre

Im III. Quartal 2013 wurden neue Eigentumswohnungen in Düsseldorf für rd. 3.788 €/m², in der Stadt Neuss für 3.431 €/m² und im Kreis Neuss für 2.974 €/m² angeboten. In Neuss ist insbesondere in 2013 ein Preisanstieg zu beobachten. Im Ergebnis ist der Preisabstand zur Landeshauptstadt geringer geworden. Die Preisdynamik in der Stadt Neuss wird auch von den Experten der Neusser Immobilienbörse (NIB) beobachtet, die anhand einer eigenen Datenbank von Verkaufsfällen für 2013 einen Anstieg um rd. 17 Prozent und für 2012 von 11 Prozent konstatieren.

Düsseldorfer Nachfrager weichen auf den Neusser Markt aus

Nach Beobachtung der Neusser Marktexperten dehnen mittlerweile kaufkräftige Nachfrager, die sich zuvor auf Düsseldorf konzentrierten, mangels eines ausreichenden Immobilienangebotes in der Landeshauptstadt ihre Suche auf Neuss aus. Ihr Anteil wird auf rd. 10 Prozent aller Nachfrager im Eigentumssegment geschätzt. Sie treten - zusammen mit ebenfalls kaufkräftigen älteren Eigentümerhaushalten aus dem Neusser Umland - in Konkurrenz um die besten Standorte und verdrängen einen Teil der ehemals innerstädtischen, nicht so kaufkräftigen Wohnungsnachfrage an die Ränder der Stadt Neuss. Insofern befördert der hohe Nachfragedruck in diesem Teilmarkt soziale Segregationsprozesse innerhalb der Stadt Neuss. Dies betrifft auch ältere Haushalte aus dem Umland, die keine allzu hohen Verkaufspreise (ca. bis 200.000 EUR) beim der Veräußerung ihres Eigenheimes erzielen konnten und daher nicht die notwendige Bonität für einen Erwerb einer neuen Eigentumswohnung in der Neusser Innenstadt erzielen.

Die befragten Marktexperten bestätigen deutliche Preissteigerungen in den vergangenen Jahren. In zentralen Lagen würde „alles gekauft, was gebaut würde“. Auch in Neuss haben sich ihrer Erfahrung nach die Preissteigerungen vor allem in den sehr guten Wohnlagen und damit im oberen Preissegment vollzogen, während der Anstieg in mittleren und guten Lagen etwas geringer

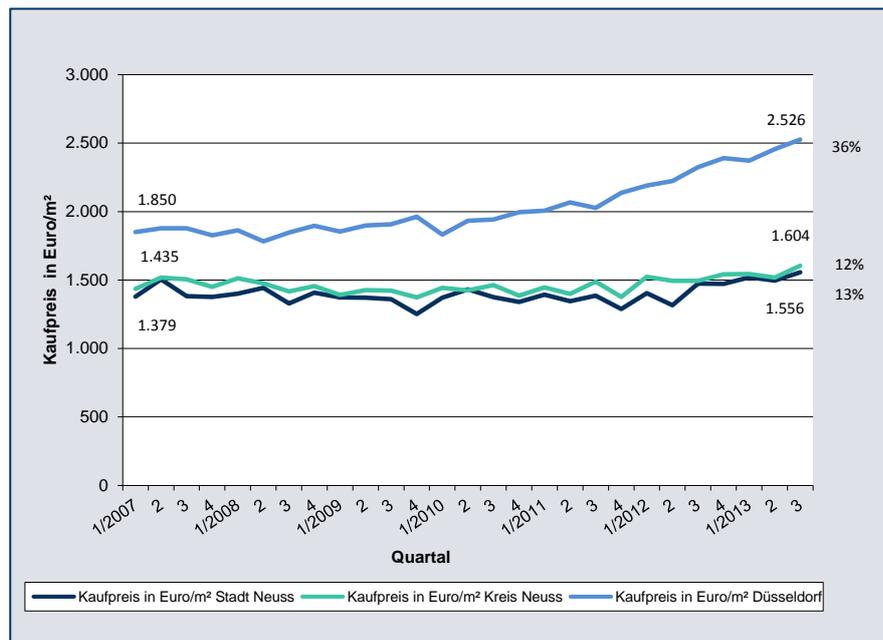
ausfiel.⁹ Dabei würden die üblichen Standards einer neu errichteten Eigentumswohnung nachgefragt: Aufzug, Garage oder Tiefgaragenstellplatz, Fußbodenheizung, qualitätsvolle Bodenbeläge, Tageslichtbad usw.

Seit 2012 deutliche Preissteigerung bei Bestandskäufen

Die Entwicklung der Angebotspreise bei den Bestandskäufen von Eigentumswohnungen verlief weniger dynamisch als im Neubau. Die Preisniveaus im Kreis und in der Stadt Neuss haben sich im Betrachtungszeitraum I. Quartal 2007 bis III. Quartal 2013 mit einer mittleren jährlichen Zunahme von 1,7 bzw. 1,8 Prozent ähnlich verändert, im Unterschied zu Düsseldorf, dessen Zunahme im Durchschnitt 5,2 Prozent betrug.

Ab dem Jahr 2012 dynamisierte sich der Anstieg der Angebotspreise in Düsseldorf, so dass sich der Abstand zum Preisniveau in der Stadt und im Kreis Neuss vergrößerte. Aber auch in der Stadt Neuss und im Kreis ließ eine erhöhte Nachfrage das Preisniveau ab dem Jahr 2012 um jährlich 6 bis 7 Prozent auf rund 1.500 EUR/m² und zuletzt auf 1.600 EUR/m² ansteigen, während in den Jahren zuvor bei Bestandskäufen von Eigentumswohnungen noch ein stabiles mittleres Niveau von rd. 1.300 bis 1.400 EUR/m² Wohnfläche vorherrschte.

Abbildung 15: Entwicklung der Angebotspreise bei Bestandskäufen von Eigentumswohnungen

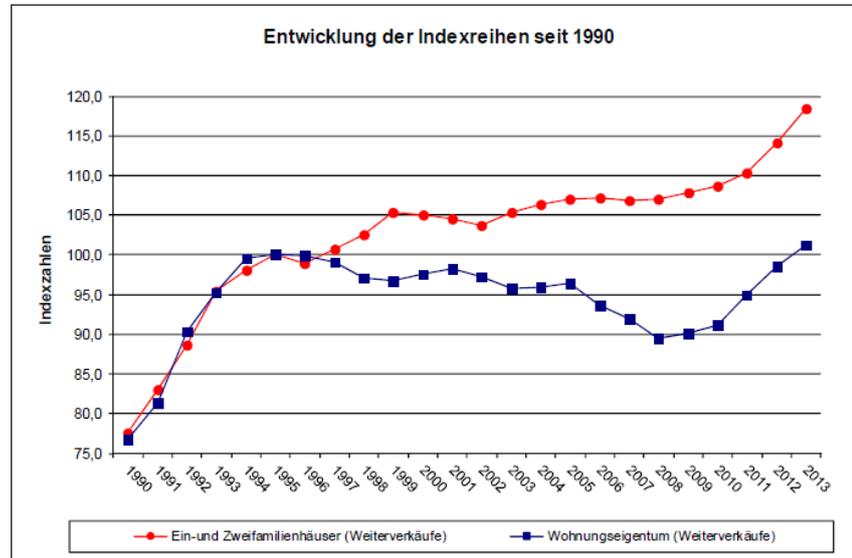


Quelle: ImmobilienScout24, 2013 I-III Quartal, arithm. Mittel, eigene Berechnungen; Fallzahlen für die Stadt Neuss: 3.723 WE

⁹ Vgl. Neuss-Grevenbroicher-Zeitung vom 03. Februar 2014: Immobilienbörse rechnet mit Preis-Anstieg.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Neuss weist seinerseits mittels der Auswertung von Kaufverträgen Preisniveaus und -entwicklung bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen aus. Er ermittelt im Unterschied zu der auf Wohnungsannoncen basierten Auswertung die tatsächlichen Verkaufspreise.

Abbildung 16: Preisentwicklung im Segment der Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Neuss – Indexreihe



Quelle: Grundstücksmarktbericht Neuss 2014, S. 46

Setzt man den Ausgangswert der Kaufpreissammlung im Jahr 1990 auf 100 Prozent, ergibt sich die in der vorstehenden Abbildung dargestellte Indexreihe des Gutachterausschusses, die sich auf Bestandsimmobilien konzentriert.

Sie zeigt sehr deutlich, dass Mitte der 1990er Jahre, also einige Zeit nach den enormen Wohnungsempässen Anfang 1990er Jahre, das Preisniveau in Neuss ausgereizt war und eine Marktentspannung einsetzte. Sie äußerte sich bei den Eigentumswohnungen in einem Preisrückgang, bei den Eigenheimen in einem fortgesetzten stabilen Preisniveau. Erst in 2011, vor allem aber in den Jahren 2012 und 2013, setzte in beiden Teilmärkten der auch bei der Wohnungsannoncenauswertung zu beobachtende Preisanstieg ein. Der Index stieg jährlich bei den Eigentumswohnungen um rd. 3 Punkte und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern um rd. 2,7 Punkte. Bei den Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen ist damit in 2013 erstmals der Preishöchststand aus der Mitte der 1990er Jahre überschritten worden.

Das preisgünstige Neubausegment reichte im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre bis zu einem Angebotspreis von 2.300 EUR pro m² Wohnfläche

Mit Blick auf die Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen stehen für die Eigentumsbildung nicht die hochpreisigen Neubauangebote, sondern die preisgünstigen Neubauwohnungen im Vordergrund. Daher wurden die Wohnungsangebote des ImmobilienScout24 nach Preisniveaus differenziert.

Die Unterteilung erfolgte auf Grundlage der Perzentilsbildung. Als unterstes Preissegment gelten rd. 10 Prozent aller Angebote mit dem günstigsten Ange-

botspreis, als unteres Preissegment rd. 25 Prozent aller Angebote mit dem günstigsten Preisniveau usw. Die Obergrenze des unteren Preissegmentes, in der nachfolgenden Tabelle sind es 2.300 EUR/m², wird zugleich als obere Marge eines preisgünstigen Wohnungsangebotes definiert. Der mittlere Angebotspreis von 2.700 EUR/m² (Medianwert) teilt die nach Kaufpreis sortierten Angebote in zwei gleich große Hälften.

Hohe bis sehr hohe Nachfrage im unteren Preissegment der Wohnungsinserate

Das unterste Preissegment reichte in den Jahren 2010 bis 2013 bis zu einem Angebotspreis von rd. 2.100 EUR/m² Wohnfläche. Die Nachfrage ist im Vergleich zu den anderen Preisklassen als sehr hoch einzustufen. Im unteren Preissegment bis zu 2.300 EUR/m² und selbst im mittleren Preissegment bis 2.700 EUR/m² ist eine hohe Wohnungsnachfrage festzustellen.

Im vergangenen Jahr lag das mittlere Neubaupreissegment nach Einschätzung der befragten Marktexperten bereits bei 3.000 bis 3.500 EUR/m². In Hotspots würden bis zu 4.000 EUR/m² verlangt.

Tabelle 5: Angebot, Nachfrage und angebotener Kaufpreis der neu errichteten Eigentumswohnungen in Neuss (2010-2013)

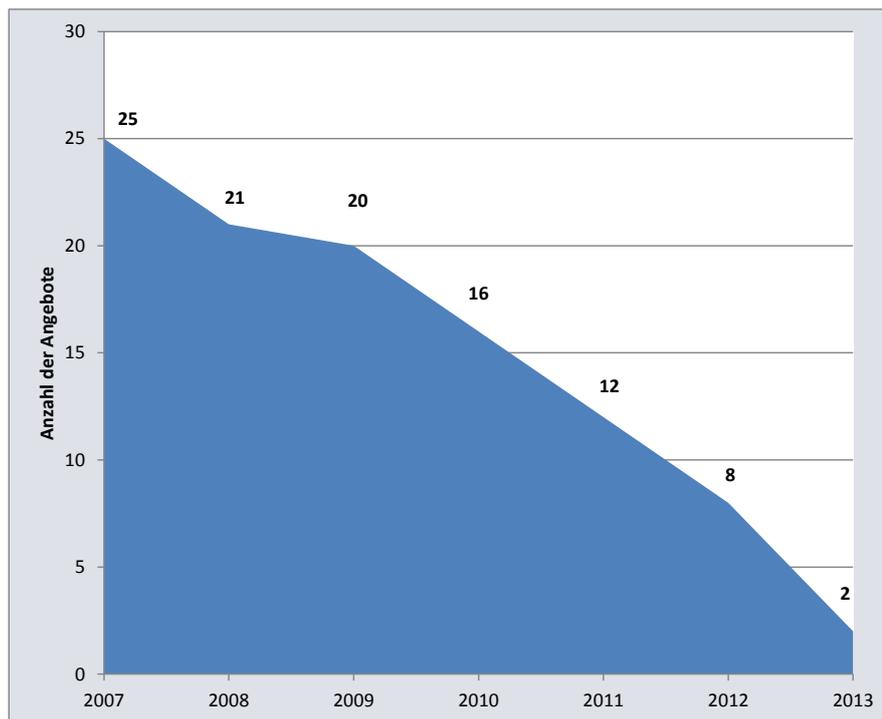
Kaufpreisangebot in €/m ²	Anzahl Angebote	Anteil in %	Segment	Nachfragekennziffer in Hits pro Monat	Nachfrage
Bis <2.100	17	11	Unterstes	781	sehr hoch
2.100 bis <2.300	24	15	Unteres	462	hoch
2.300 bis <2.700	38	24	Mittleres	474	hoch
2.700 bis <3.200	43	27	Mittleres	363	mittel
3.200 bis <3.600	24	15	Oberes	376	mittel
3.600 und mehr	14	9	Hochpreisiges	383	mittel

Quelle: ImmobilienScout24, 2010-2012, 2013 I-III Quartal, eigene Darstellung; ein kürzerer Zeitraum als der gewählte würde die Zuverlässigkeit der gebildeten Durchschnittswerte zu stark einschränken

Kostenentwicklung hat das Angebot an (ehemals) preisgünstigen Eigentumswohnungen abschmelzen lassen

Die Kostenentwicklung im Wohnungsbau hat dazu beigetragen, dass das untere, preisgünstige Angebotssegment, wie die nachstehende Graphik darstellt, im Zeitverlauf stark abgeschmolzen ist. In 2013 gab es hierzu nur noch zwei Angebote.

Abbildung 17: Anzahl der Angebote an neu errichteten Eigentumswohnungen mit angebotenen Kaufpreis bis zu 2.300€/m²



Quelle: ImmobilienScout24, 2007-2012, 2013 I-III Quartal, eigene Darstellung

Als zweiter Teilmarkt in der Wohneigentumsbildung wurde das Segment der Reiheneigenheime analysiert, das im Unterschied zu freistehenden Eigenheimen oder Doppelhaushälften am ehesten einkommenschwächeren Haushalten zur Wohneigentumsbildung dienen kann.

Reiheneigenheime sind in Neuss in nahezu allen Preissegmenten gut nachgefragt; keine Vermarktungshemmnisse bei Gebrauchtimmobilien

Die befragten Marktexperten sehen auch hier eine große Nachfrage in nahezu allen Preissegmenten. Gleiches gilt auch für den Teilmarkt der Gebrauchtimmobilien. Die Immobilien finden, sobald sie am Markt angeboten werden, stets einen Käufer. Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Vermarktungshemmnisse bestehen nur in Einzelfällen, wenn Lage- und Ausstattungsqualitäten nicht mit den Kaufpreisvorstellungen konform gehen.

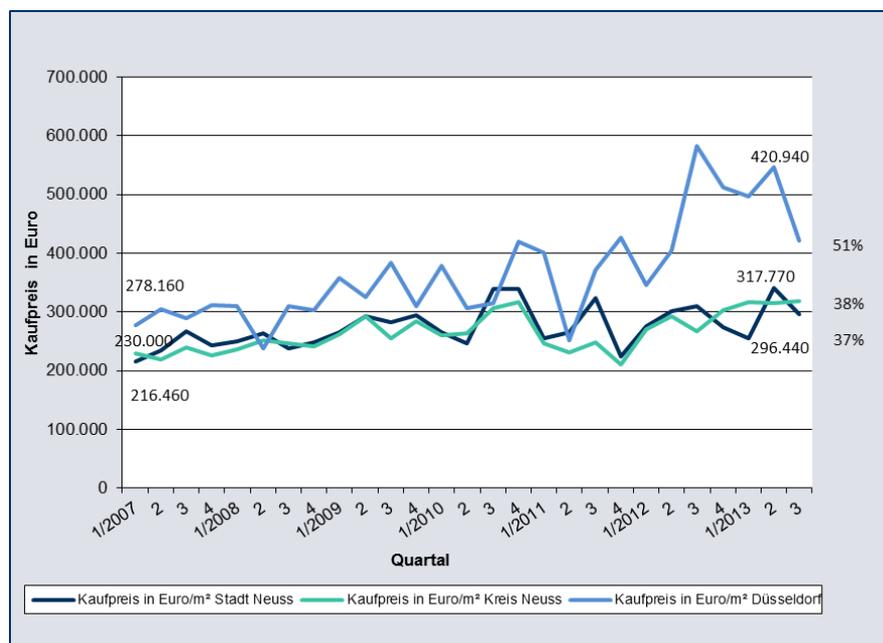
Mehr Familien und weniger Schwellenhaushalte treten als Nachfrager am Markt auf

Zu der Gruppe der Wohnungsnachfrager zählen ihrer Ansicht nach in jüngster Vergangenheit wieder vermehrt Familien, die aufgrund des günstigen Zinsniveaus eine höhere Kaufbereitschaft zeigen. Dafür ist die Gruppe der Schwellenhaushalte geschrumpft, da sie heutzutage öfter als früher an den strengeren Kreditvergabebedingungen scheitern.

Insgesamt konnten im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2013 915 Wohnungsinserate zu Bestandsimmobilien und 190 Inserate zu neu errichteten Reiheneigenheimen ausgewertet werden.

Die Angebotspreise von Neubau-Reiheneigenheimen bewegen sich in der Stadt und dem Kreis Neuss auf einem vergleichbaren Niveau, das im III. Quartal 2013 bei rd. 296.440 EUR für die Stadt Neuss und 317.770 EUR für den Kreis Neuss lag. Düsseldorf hebt sich demgegenüber mit 420.940 EUR deutlich ab. Die Preissteigerungsrate ist in allen drei Vergleichsräumen signifikant hoch. Während sie im Beobachtungszeitraum in Düsseldorf jährlich 7,3% betrug, lag sie in der Stadt und im Kreis Neuss bei jährlich 5,3% bzw. 5,4%. Wie auch in anderen Teilmärkten, vollzog sich die stärkste Dynamik in der jüngsten Vergangenheit, allerdings vornehmlich in der Landeshauptstadt. Dort stieg das Preisniveau von 300.000 bis 400.000 EUR im Zeitraum 2007 bis 2011 auf 400.00 bis 580.000 in den nachfolgenden Jahren spürbar an. Damit öffnete sich die Preisschere zwischen der Düsseldorf auf der einen und der Stadt bzw. dem Kreis Neuss auf der anderen Seite.

Abbildung 18: Entwicklung der Angebotspreise bei neu errichteten Reiheneigenheimen



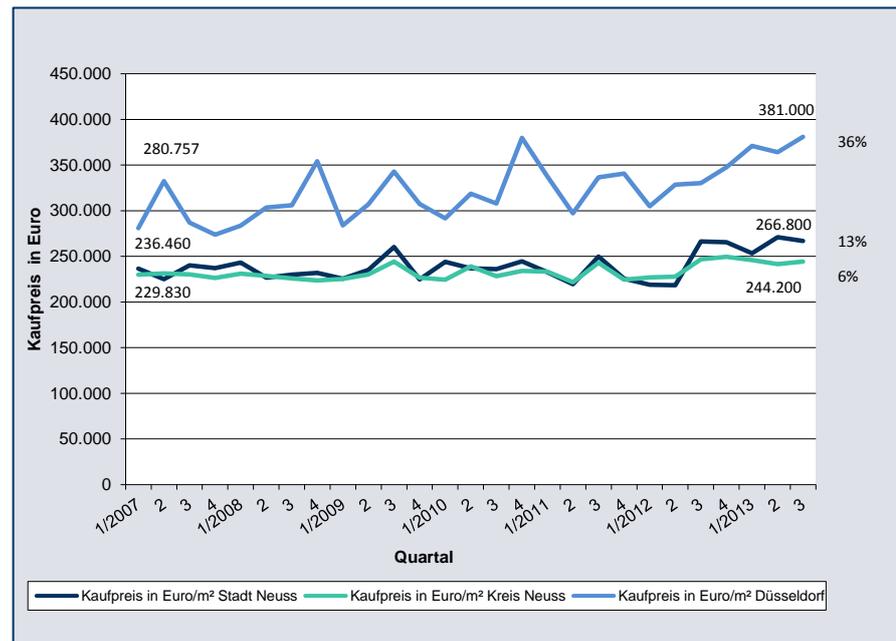
Quelle: ImmobilienScout24, 2013 I-III Quartal, arithm. Mittel, eigene Berechnungen

Vergleichbare Entwicklungsverläufe zeigt auch das Preisniveau im Segment der Bestands-Reiheneigenheime. Hier hat allerdings die Stadt Neuss ab 2012 eine stärkere Preissteigerungsrate als der Kreis erfahren, so dass die Unterschiede im Preisniveau größer geworden sind: Während im III. Quartal 2013 für die Stadt Neuss diese Immobilien für 266.800 EUR angeboten wurden, waren es im Kreis Neuss 244.200 EUR. Deutlich hebt sich wiederum der Düsseldorfer Markt mit einem Angebotspreis von 381.000 EUR ab.

Das Preisniveau im Kreis und der Stadt Neuss kann als stabil bezeichnet werden. Es weist jährliche Steigerungsraten von 0,9% für den Kreis und 1,8% für die Stadt Neuss auf. In Düsseldorf wird eine mittlere jährliche Quote in Höhe von 5,1% erreicht.

Auch in diesem Teilmarkt zeigt die jüngste Entwicklung eine stärkere Preisdynamik als zu Beginn des Beobachtungszeitraumes auf. Sie wird auch von den befragten Marktexperten beobachtet.

Abbildung 19: Entwicklung der Angebotspreise beim Erwerb von Reiheneigenheimen im Bestand



Quelle: ImmobilienScout24, 2013 I-III Quartal, arithm. Mittel, eigene Berechnungen

Neu errichtete Reihenhäuser werden in Neuss in unterschiedlichen Ausstattungsstandards und Wohnungs- bzw. Grundstücksgrößen angeboten, entsprechend variiert das Preisniveau von rd. 200.000 bis zu 400.000 EUR. Das unterste Preissegment, das jede 10te Wohnung einschließt, reicht bis 225.000 EUR, und erfährt aufgrund des geringen Angebotspreises eine hohe Nachfrage. Das untere Preissegment reicht bis rd. 245.000 EUR, umfasst mehr als jede fünfte Wohnung und erzielt eine solide durchschnittliche Nachfrage.

Die Angebotspreise im untersten Preissegment können zumeist nur dadurch erzielt werden, dass die Bauträger auf Grundstücken aus der eigenen Baulandbevorratung bzw. auf eigenen Abrissflächen bauen, die mit einem deutlich geringeren Ansatz in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einfließen können.

Tabelle 6: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis der neu errichteten Reihenhäuser in Neuss (2009-2013)

Kaufpreis in €	Anzahl Angebote	Anteil in %	Segment	Nachfrage
Bis <225.000	13	10	Unterstes	hoch
225.000 bis <245.000	16	12	Unteres	mittel
245.000 bis <275.000	33	25	Mittleres	gering
275.000 bis <315.000	36	28	Mittleres	mittel
315.000 bis <375.000	18	14	Oberes	gering
375.000 und mehr	14	11	Hochpreisiges	sehr gering

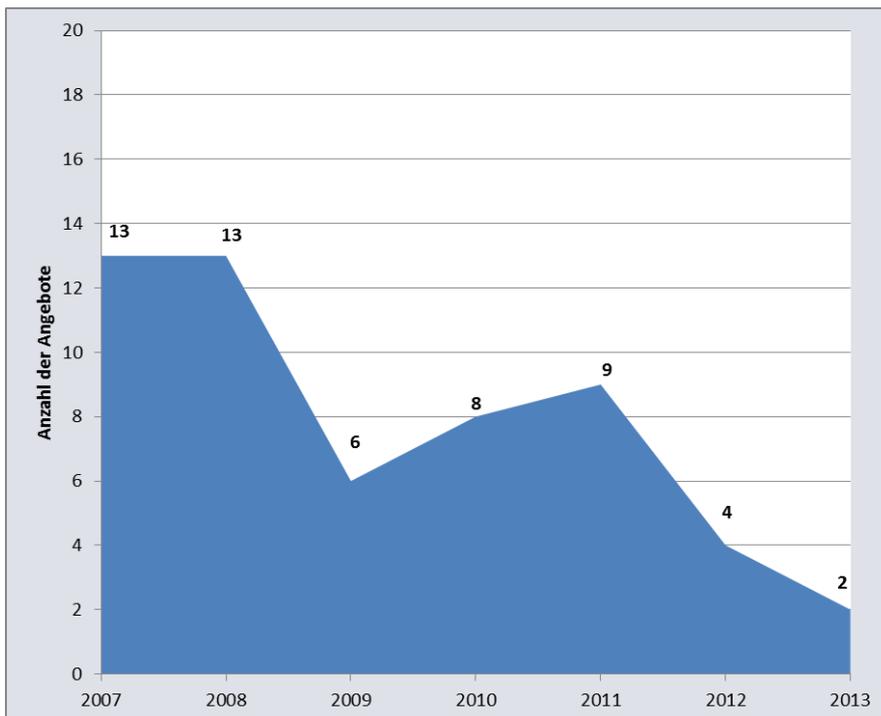
Quelle: ImmobilienScout24, 2009-2012, 2013 I-III Quartal, eigene Darstellung

Ähnlich wie im Segment der Eigentumswohnungen ist auch im Teilmarkt der Reiheneigenheime das Angebot im preisgünstigen, unteren Preissegment im Zeitraum 2007 bis 2013 stark abgeschmolzen und wurde in 2013 fast überhaupt nicht mehr angeboten.

Hierzu haben aus Sicht der Marktexperten neben Baukostensteigerungen auch erweiterte Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV beigetragen. Am Rande sei auch anzumerken, dass die Definition von Preisgünstigkeit angesichts der Preisentwicklung stetig evaluiert und angepasst werden muss.

Ein Angebotspreis von max. 225.000 EUR ist derzeit nach Ansicht der Marktexperten allenfalls noch in Allerheiligen zu realisieren, das mit preisgünstigeren Grundstücken aufwartet. Auch eine Marge von 245.000 EUR wird angesichts veränderter Rahmenbedingungen auf den vorgelagerten Märkten als kaum umsetzbar betrachtet.

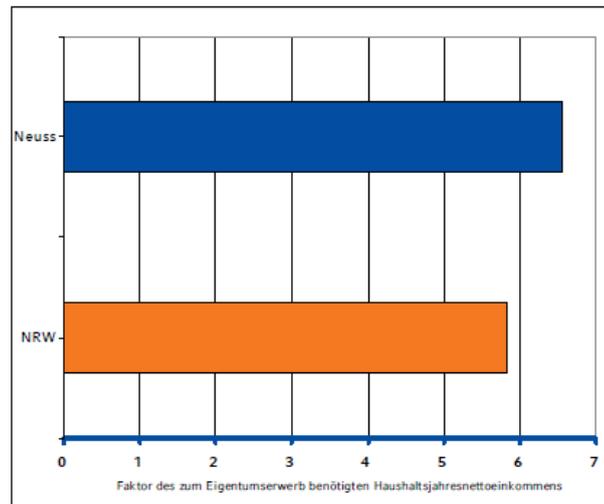
Abbildung 20: Anzahl der Angebote an neu errichteten Reihenhäusern mit Kaufpreis bis zu 245.000€



Quelle: ImmobilienScout24, 2007-2012, 2013 I-III Quartal, eigene Darstellung

Die so genannte Eigenheimerschwinglichkeit ist eine Kennziffer, die die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank entwickelt hat, um zu messen, in welchen Regionen des Landes gemessen am Landesdurchschnitt der Erwerb von Eigenheimen mehr oder weniger erschwinglich ist. Die Eigenheimerschwinglichkeit misst die Anzahl der durchschnittlichen Haushaltsjahresnettoeinkommen, die für den Kauf eines durchschnittlichen Neubau-Eigenheimes aufgewendet werden müssen.

Die nachfolgende Graphik zeigt beispielhaft für das Jahr 2011 (aktuellere Auswertungen stehen nicht zur Verfügung), dass für einen Eigenheimwerb in der Stadt Neuss eine größere Anzahl von Haushaltsjahresnettoeinkommen als im Landesdurchschnitt mobilisiert werden muss.

Abbildung 21: Eigenheimerschwinglichkeit 2011

Quelle: NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Stadt Neuss 2012,

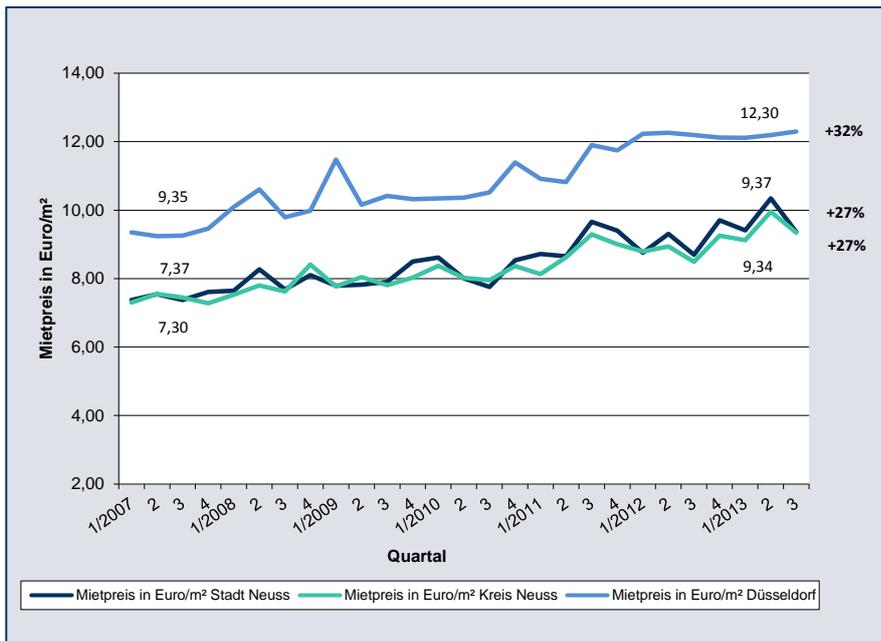
2.2.6 Entwicklungen im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen

Im nachfolgenden Kapitel wird anhand des Mietwohnungsmarktes die Preisentwicklung und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage mit Blick auf die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte bewertet. Bei der Bewertung fließen wiederum gutachterliche Analysen und Erfahrungen von Neusser Wohnungsmarktakteuren ein. Es wurden insgesamt rd. 13.100 Annoncen zu bestehenden Mietwohnungen und rd. 320 Inserate zu Neubauwohnungen ausgewertet.

Steigerung der Angebotspreise im Segment der Neubaumietwohnungen in Höhe von jährlich 3,9 Prozent

In der grafischen Darstellung der Entwicklung der Angebotspreise in Neuss zeigt sich im Segment der Neubauwohnungen ein eindeutig steigender Trend. So ist zwischen dem I. Quartal des Jahres 2007 und dem III. Quartal des Jahres 2013 eine Preissteigerung von 7,37 €/m² auf 9,37 €/m² zu konstatieren. Dies entspricht einer Steigerung von rd. 27 Prozent bzw. einer jährlichen Rate von etwa 3,9 Prozent.

Während der Kreis Neuss ein zur Stadt Neuss vergleichbares Preisniveau und eine ähnliche Preisdynamik aufweist, werden in Düsseldorf im III. Quartal 2013 bereits Angebotsmieten in Höhe von 12,30 €/m² aufgerufen. Auch die durchschnittliche Steigerungsrate von jährlich 4,5 Prozent übersteigt das Neusser bzw. Kreisniveau, wenngleich auch nur leicht.

Abbildung 22: Entwicklung der Angebotsmieten im Wohnungsneubau

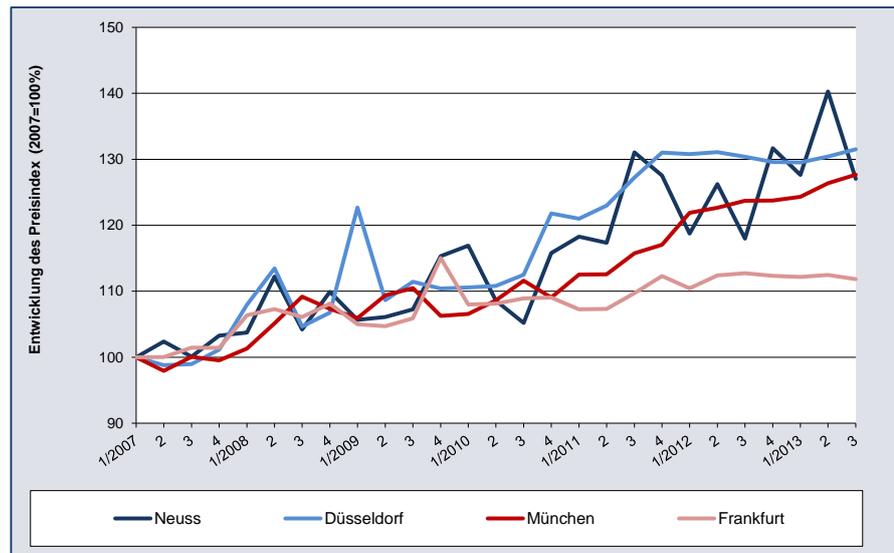
Quelle: ImmobilienScout24, 2013 I-III Quartal, arithm. Mittel, eigene Berechnungen

Nach Ansicht der befragten Marktexperten stellt zurzeit eine Miethöhe von 9,00 EUR/m² (nettokal) im freifinanzierten Wohnungsneubau eine absolute Untergrenze dar, die nur dann geringfügig unterschritten werden kann, wenn ein Bauträger auf eine Kapitalverzinsung verzichtet oder aber ein eigenes oder preisreduziertes Grundstück einbringen kann.

Preisdynamik bei Neubaumieten in Neuss ähnlich hoch wie in den prosperierenden Großstädten Düsseldorf und München

Der Vergleich der Entwicklung der Angebotspreise für Neubaumietwohnungen in Neuss und den drei prosperierenden Großstädten Düsseldorf, Frankfurt am Main und München untermauert die starke Preisdynamik von Neuss und Düsseldorf im Zeitraum 2007 bis III. Quartal 2013. Während sich in den Frankfurt am Main Preissteigerungen von 1,7 Prozent p.a. vollzogen haben, heben sich die Märkte in Düsseldorf mit jährlich 4,5 Prozent, München mit 4,0 Prozent und Neuss mit 3,9 Prozent nach oben ab.

Abbildung 23: Index der Mietpreisentwicklung bei Neubauwohnungen – Neuss im Großstadtvergleich

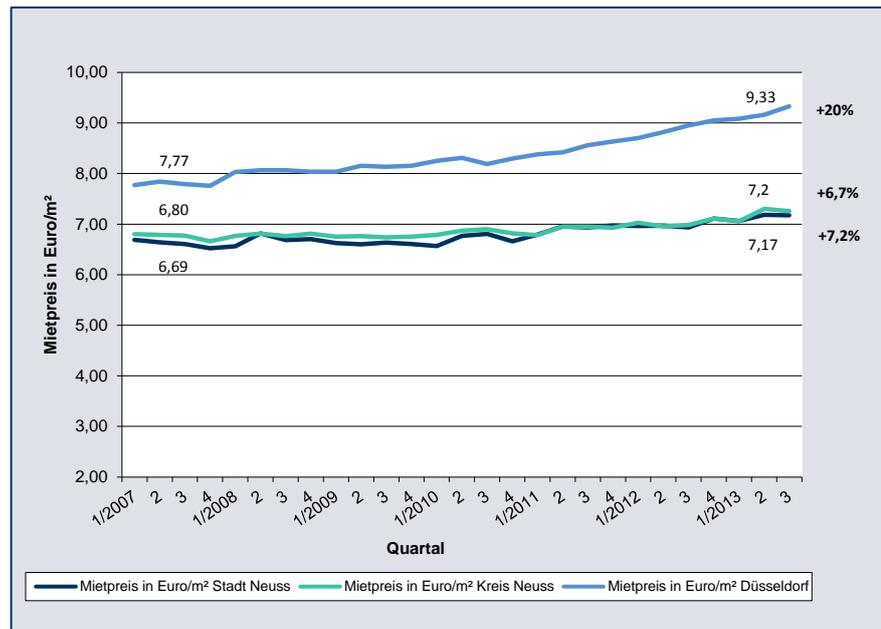


Quelle: ImmobilienScout24, 2013 I-III Quartal, Median, eigene Berechnungen; Neubau = max. 3 Jahre alt

Preisstabilität in der Entwicklung der Angebotsmieten im Bestand

Ein anderes Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Angebotsmieten im Wohnungsbestand. Sowohl im Kreis als auch in der Stadt Neuss ist eine relative Preisstabilität zu beobachten. In Neuss sind die Angebotsmieten von 6,69 €/m² im I. Quartal 2007 auf 7,17 €/m² im III. Quartal 2013 gestiegen. Dies entspricht einer Steigerungsrate von jährlich 1,0 Prozent. Im Vergleich zum benachbarten Düsseldorf, dessen Mietpreinsniveau um jährlich 2,9 Prozent zunahm, öffnet sich seit 2011 eine Preisschere. Die offerierten Marktmieten für Bestandswohnungen haben seitdem in Düsseldorf deutlich angezogen.

Abbildung 24: Entwicklung der Angebotsmieten im Bestand



Quelle: ImmobilienScout24, 2013 I-III Quartal, arithm. Mittel, eigene Berechnungen

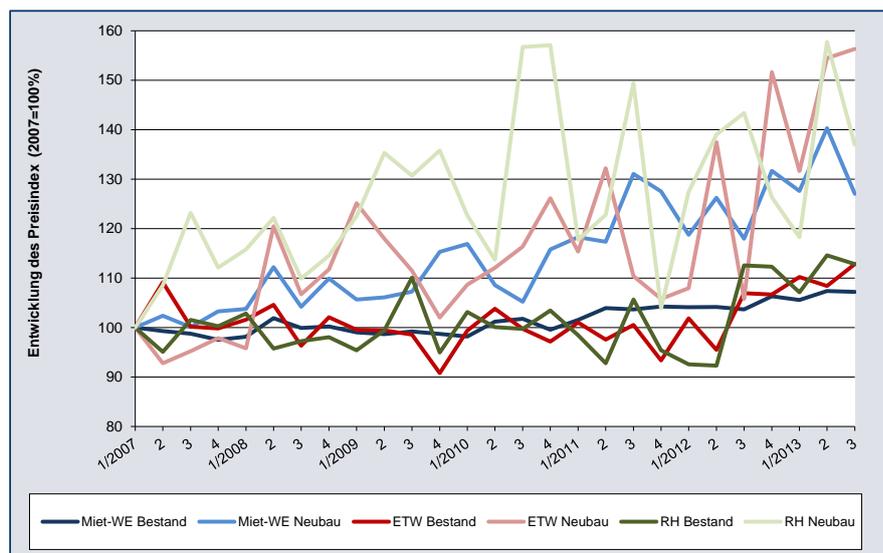
Kaufpreise unterliegen einer dynamischeren Entwicklung als die Mietpreise; im Neubau ist stärkere Preisentwicklung als im Bestand zu beobachten

Die nachfolgende Graphik vergleicht die Preisentwicklung in allen drei untersuchten Marktsegmenten, jeweils unterschieden nach Neubau und Bestand. Auch wenn die quartalsweisen Preisausschläge aufgrund zum Teil geringer Fallzahlen in den Quartalen mitunter gewaltig sind, zeigen sich im Zeitverlauf in allen Neubausegmenten Preissteigerungen zwischen 20 bis zu 60 Prozent, die eine wesentlich stärkere Preisdynamik als im Bestand mit seinen Steigerungsraten von bis zu 20 Prozent entwickelt haben.

Im Vergleich der drei Segmente Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheime sind die Preise in der Wohneigentumsbildung – sowohl im Neubau als auch im Bestand – am stärksten gestiegen.

Diese Rangfolge in der Nachfrage- und Preisdynamik – Neubau vor Bestand, Wohneigentum vor Miete – wird auch von den befragten Marktexperten bestätigt.

Abbildung 25: Entwicklung der Angebotsmieten in den verschiedenen Marktsegmenten in Neuss



Quelle: ImmobilienScout24, 2013 I-III Quartal, arithm. Mittel, eigene Berechnungen

Der Vergleich der Mietspiegel Neuss aus den Jahren 2009 und 2013 zeigt eine stabile Preisentwicklung der Bestandsmieten

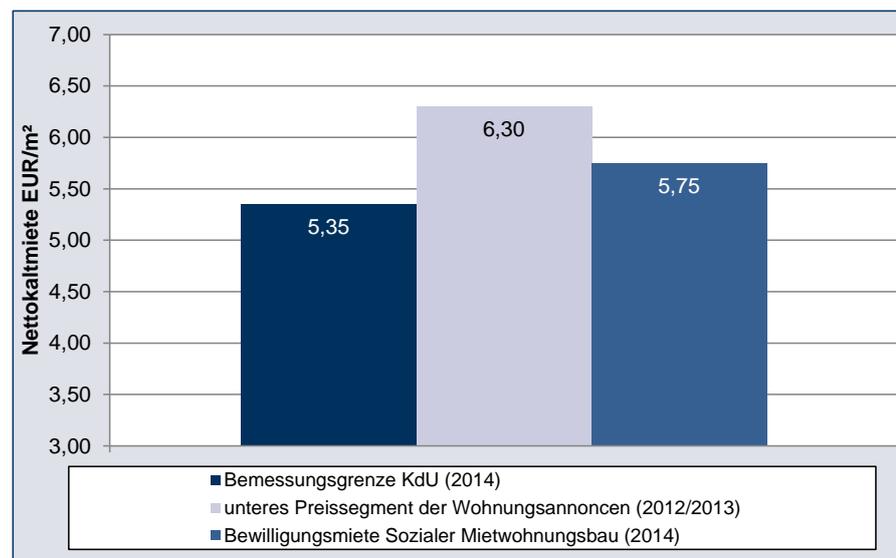
Im Vergleich der beiden Mietspiegel aus den Jahren 2009 und 2013 kann in den einzelnen Baualtersklassen ein Vergleich der jeweils ausgewiesenen Miethöhen vorgenommen werden. Die Gegenüberstellung zeigt über alle Baujahre und Wohnlagen hinweg einen Preisanstieg in Höhe von 7,1 Prozent. Dies ergibt eine jährliche Zunahme von 1,8 Prozent innerhalb des vierjährigen Betrachtungszeitraumes. Da die Steigerungsrate unterhalb von 2 Prozent liegt, ist von einer Preisstabilität zu sprechen.

Preisgünstiger Wohnraum in Neuss: Zu vergleichen sind die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft, die günstigsten 25% der Wohnungsinserate und die Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsbau

Im Hinblick auf die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit preisgünstigen Wohnraum ist der Blick vor allem auf die unteren Preissegmente zu lenken.

Die Bezieher von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII gilt eine Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe definiert. Im Frühjahr 2014 lag die Bemessungsgrenze noch bei 4,87 EUR/m² (nettokalt) bzw. 6,86 EUR/m² (bruttokalt).¹⁰ In Kürze wird das vom Kreis Neuss erstellte „Schlüssige Konzept“ verabschiedet, das die Verfügbarkeit von Wohnraum im Kreisgebiet empirisch untersuchte. Die bis dato geltende Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft wird demnach um rund sechs Prozent auf eine durchschnittliche Bruttokaltmiete von 7,25 €/m² steigen.¹¹ Für Betriebskosten wird eine Marge von durchschnittlich 1,89 €/m² gesetzt, so dass sich nach Verrechnung der Werte eine mittlere Nettokaltmiete in Höhe von 5,35 €/m² als neue maximale Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft ergibt.

Abbildung 26: relevante Mietpreise für die einkommensschwache Nachfrage in Neuss



Quelle: eigene Darstellung

Eine ergänzende Herangehensweise in der Definition von preisgünstigem Wohnraum und in der Bildung von Preissegmenten, die das „Schlüssige Konzept“ nicht ersetzen kann, aber auf die verfügbare Datenbasis der Wohnungsannoncen eingeht, folgt der Methodik der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank. Auf Basis der Wohnungsannoncenauswertung wird ein Angebot als preisgünstig bezeichnet, wenn es in die Gruppe der günstigsten 25 Prozent aller Wohnungsangebote fällt. Der Vorteil dieser Vorgehensweise besteht auch darin, dass nachgezeichnet werden kann, wie sich „Preisgünstigkeit“ angesichts von Preissteigerungen verändert.

¹⁰ Vgl. hierzu Richtlinien zur Bemessung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung, Rundverfügung Nr. 14/2012 des Landrates des Rhein-Kreis Neuss; die 4,87 EUR/m² stellen einen errechneten Durchschnitt der Bemessungsgrenzen für alle Haushaltsgrößen dar

¹¹ Vgl. hierzu „Schlüssiges Konzept“ : über alle Haushaltsgrößen hinweg beträgt die durchschnittliche Bemessungsgrenze 7,25 EUR/m² (bruttokalt) und 1,89 EUR/m² für Betriebskosten.

Um möglichst aktuelle Mietwerte zu erhalten, wurden alle Wohnungsangebote aus 2012 bis zum III. Quartal 2013 ausgewählt und nach Preisniveau unterteilt. Die Unterteilung erfolgte wiederum auf der Grundlage der Perzentilbildung. Das untere Preissegment umfasst das günstigste Viertel aller nach Mietpreis sortierten Wohnungsannoncen. Es reicht demnach bis zu einem Mietpreis von 6,30 EUR/m² (nettokalt) (s. auch nachfolgende Abbildung).

Sozialer Wohnungsneubau dient nur mittelbar – über Umzugsketten – der Versorgung einkommensschwacher Haushalte

Darüber hinaus ist auch die Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsbau eine Orientierungsgröße für die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten. Sie liegt mit 5,75 EUR/m² oberhalb der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (vgl. hierzu Kap. 2.2.10), aber noch unterhalb des preisgünstigen Angebotssegments am freien Wohnungsmarkt.

Das Wohnungsangebot, das aufgrund der KdU-Richtlinien Haushalten im Transferleistungsbezug zur Verfügung steht, kann daher durch den Sozialen Wohnungsneubau nicht vergrößert werden, denn die Bewilligungsmiete im Sozialen Mietwohnungsbau übersteigt die Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft. Gleichwohl erweitern neu errichtete Sozialmietwohnungen das Wohnungsangebot für die rund 24 Prozent aller Neusser Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Grenzen der Sozialen Wohnraumförderung liegen, die aber keine Transferleistungen aus dem SGB II oder XII erhalten. Über Umzugsketten bzw. die so genannten Sickerereffekte können ältere, preisgünstige Wohnungen, die von Neubaumietern freigezogen werden, den einkommensschwachen Haushalte zu Gute kommen. Diese Kausalwirkung setzt aber voraus, dass die Umzugskette nicht durch steigenden Wohnflächenkonsum abreißt und den Sickerereffekt – zumindest teilweise - zunichte macht. Der Wohnflächenkonsum steigt zum Beispiel, wenn junge Erwachsene eine kleine bezahlbare Wohnung finden und das Elternhaus verlassen können (Haushaltsneugründung), oder wenn die Familie mit drei Kindern eine größere Wohnung sucht und die Genossenschaft durch die Zusammenlegung zweier Wohnung ein passendes Angebot unterbreiten kann (Wohnungszusammenlegung).

Sehr hohe Nachfrage im preisgünstigen Mietwohnungssegment

Der Neusser Mietwohnungsmarkt wird von den befragten Marktexperten als enger Markt bezeichnet, insbesondere im unteren Preissegment.

Das unterste Preissegment, das 10 Prozent der günstigsten Mietwohnungen umfasst, reichte in den Jahren 2012/2013 in der Stadt Neuss bis zu einem Angebotspreis von 5,60 €/m² (Nettokaltmiete). Die Nachfrage ist im Vergleich zu den anderen am Markt verfügbaren Preisklassen als sehr hoch einzustufen.

Abbildung 27: Preissegmente im Mietwohnungsbestand der Stadt Neuss 2012/2013

Mietpreis	Anzahl Angebote	Anteil in %	Segment	Nachfrage
bis unter 5,60€	425	9,8%	unterstes	sehr hoch
5,60 bis unter 6,30€	634	14,7%	unteres	hoch
6,30 bis unter 7,00€	974	22,5%	mittleres	durchschnittlich
7,00 bis unter 7,80€	1.143	26,4%	mittleres	durchschnittlich
7,80 bis unter 8,60€	628	14,5%	oberes	gering
8,60€ und mehr	523	12,1%	hochpreisiges	sehr gering

Quelle: ImmobilienScout24, 2012, 2013 I-III, eigene Berechnungen

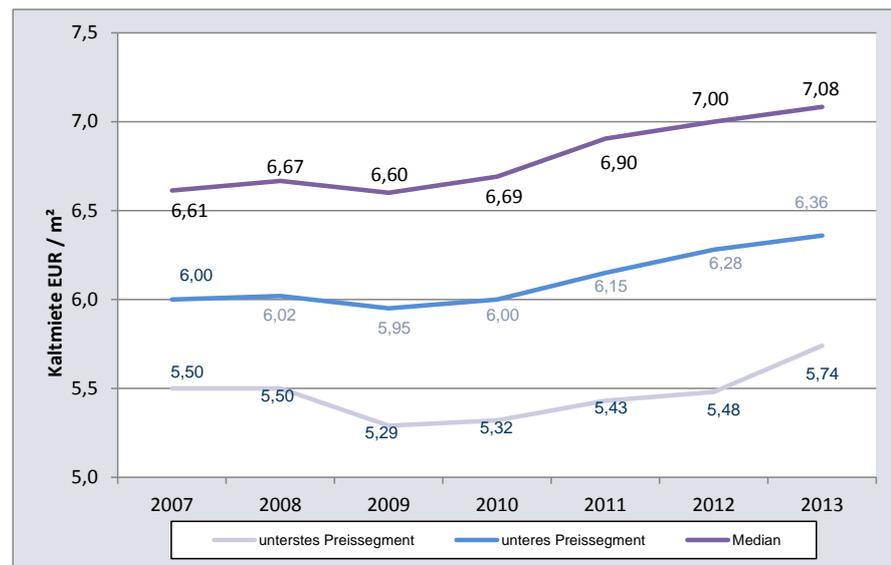
Das untere Preissegment, das ein Viertel aller preisgünstigsten Angebote erfasst und bis 6,30 €/m² reicht, ist die Nachfrage immerhin noch hoch. Auch von den befragten Marktexperten wird die bereits seit Jahren vorherrschende Angebotsknappheit bei den preisgünstigen Wohnungen angeführt.

Höhere Preissteigerung im untersten Marktsegment der Bestandswohnungen entstand durch Aufholprozess seit der Wirtschafts- und Finanzkrise

Im Rahmen der Wohnungsannoncenauswertung betrug die mittlere Angebotsmiete für das Jahr 2013 7,08 €/m² (nettokalt), die Mietgrenze für das untere Preissegment 6,36 €/m² und für das unterste Preissegment 5,74 €/m² Wohnfläche.

Im Zeitverlauf ist zu sehen, dass die Angebotsmieten in allen drei Preissegmenten in Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise nachgaben und anschließend einen anschließenden Aufholprozess vollzogen, um spätestens im Jahr 2013 den Ausgangswert aus 2007 zu überholen. Der Aufholprozess im untersten Preissegment für mit jährlich rd. 1,7 Prozent im Zeitraum 2009 bis 2013 stärker ausfiel als in den anderen Preissegmenten.

Abbildung 28: Entwicklung der Angebotsmieten Stadt Neuss – Durchschnittspreis und untere Preissegmente



Quelle: ImmobilienScout24, 2013 I-III Quartal, Median, eigene Berechnungen

Das verfügbare, internetbasierte Wohnungsangebot für SGB II- und XII-Leistungsbezieher ist innerhalb der vergangenen fünf Jahre um 40 Prozent auf nunmehr rd. 7 Prozent abgeschmolzen

Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft unterschreitet den im Rahmen der Wohnungsannoncenauswertung ermittelten maximalen Angebotsmietpreis im untersten Preissegment deutlich: Die Grenze von rund 4,87 €/m² kennzeichnet ein Preisniveau, für das entsprechend der Erfahrungen der Wohnungsmarktakeure nur ein äußerst geringes Wohnungsangebot am Markt verfügbar ist¹². Dementsprechend schwierig gestaltete sich aus Sicht der Wohnungswirtschaft bisher die Wohnraumversorgung für die SGB II- und SGB XII-

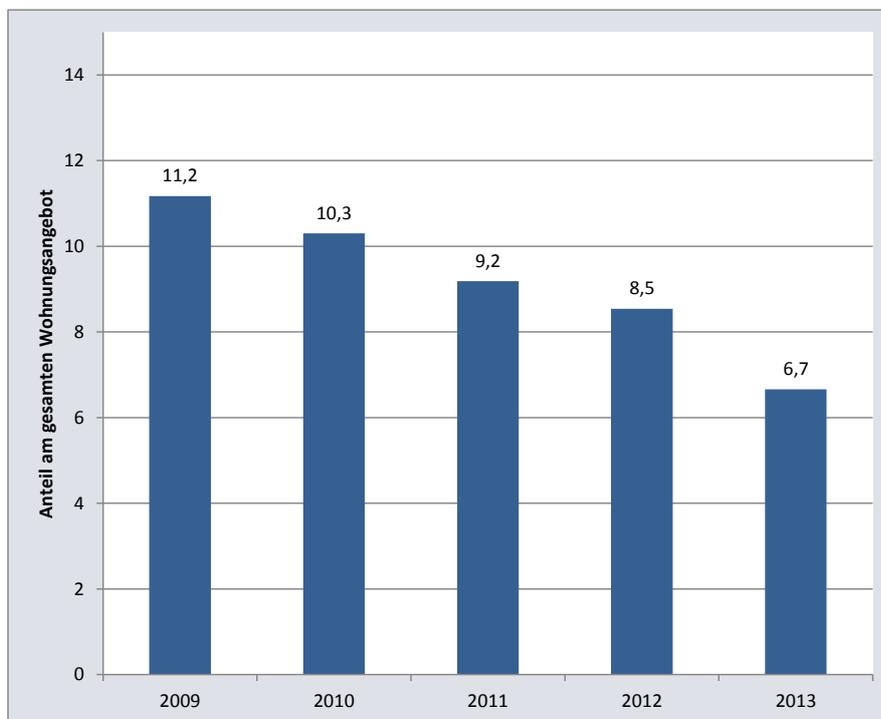
¹² Vgl. hierzu RP Online vom 29. November 2013: Kreis hebt Mietgrenzen für Hartz-IV-Bezieher an. Zugriff am 29.11.2013.

Leistungsempfänger: Um die Preisgrenze trotz unzureichenden Wohnungsangebotes einzuhalten, haben nicht wenige betroffene Haushalte den Weg in die Überbelegung gewählt. Sie haben sich im Wohnflächenverbrauch spürbar eingeschränkt, um die zulässige Wohnungsmiete nicht zu überschreiten.

Mit der für 2014 geplanten Erhöhung der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) erhöht sich entsprechend das Wohnungsangebot für SGB II- und SGB XII-Empfänger am Neusser Markt. In 2013 lagen 6,7 Prozent aller marktaktiven und im ImmobilienScout24 angebotenen Wohnungen innerhalb der Bemessungsgrenze.

Der Umfang der angemessenen Wohnungen am gesamten Wohnungsangebot nimmt jedoch kontinuierlich ab, sowohl in absoluter Höhe als auch im prozentualen Anteil: Seit 2009 ist der Anteil der für KdU-Empfänger angemessenen Wohnungen von 11,2 auf 6,7 Prozent gesunken. Ein maßgeblicher Grund hierfür sind die bisherigen Preissteigerungen im untersten Mietpreissegment.

Abbildung 29: Anteil der Wohnungsangebote mit Mietpreis bis 5,35 €/m²



Quelle: ImmobilienScout24, 2013 I-III Quartal, eigene Berechnungen

2.2.7 Qualitative Aspekte im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen

Bei den preisgünstigen Kleinwohnungen sind Angebotsengpässe und Überbelegung zu konstatieren

Besondere Angebotsengpässe werden von den Wohnungsunternehmen bei kleinen Wohnungen mit ein bis zwei Räumen vermeldet. Die dortige Nachfrage umfasst nicht nur Single-, sondern auch Zweipersonenhaushalte. In der Wohnungsbelegung wird von den Wohnungsunternehmen konstatiert, dass Minderverdienende durchaus weniger Wohnfläche und Zimmer nachfragen, als

innen gemäß der Richtlinien des Kreises für angemessene Kosten der Unterkunft zustehen würden. Es sei daher eine Überbelegung von preisgünstigem Wohnraum entstanden, indem sich zwei Personen beispielsweise eine Einraumwohnung zuzüglich Küche und Bad teilen. Den Hintergrund bilden die bis dato geltenden, äußerst geringen Bemessungsgrenzen zur zulässigen Miethöhe,¹³ die nicht selten nur durch einen Wohnraumverzicht eingehalten werden können.

Die Wohnungsannoncenauswertung zeigt eine besonders hohe Wohnungsnachfrage bei Kleinwohnungen mit unter 50 m² sowie bei größeren Wohnungen mit 4 bis 5 Zimmern und 95 bis 110 m² Wohnfläche. Die Kleinwohnungen, die nur zu einem Anteil von 16 Prozent angeboten werden, stehen einer weitaus umfangreicheren Nachfrage gegenüber.

Angebotsengpässe bestehen auch bei großen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern

Größere Wohnungen, vor allem solche mit mehr als drei Zimmern, werden von sehr unterschiedlichen Haushaltsformen – Singles, Paare und Familien – nachgefragt. Ihnen stehen nur 15 Prozent des Wohnungsangebotes zur Verfügung. Die Wohnungen dürfen nicht zu groß sein. Bei mehr als 110 m² bzw. über 1.000 EUR monatlicher Miete ist für fast alle Haushalte der Wechsel in eine Eigentumswohnung in wirtschaftlicher Hinsicht sinnvoller. Die Nachfrage nach größeren Wohnungen mit mehreren Zimmern entspricht mehreren Wohntrends: dem zusätzlichen Arbeitszimmer für Familien und Paaren, um eine bessere Work-Life-Balance herzustellen, und dem Wunsch nach einem zusätzlichen Gäste- oder Schlafzimmer.

Die im Rahmen der Wohnungsannoncenauswertung deutlich gewordenen Angebotsengpässe bei preiswerten großen Wohnungen mit vier und mehr Räumen können durch die Wohnungsunternehmen nicht verifiziert werden, weil sie in dem Segment nur wenige Wohnungen anbieten – ein Umstand, der zugleich eine relevante Ursache der Nachfrageüberhänge in diesem Teilmarkt ist.

Tabelle 7: Wohnungsgrößenklassen der angebotenen Mietwohnungen

Wohnungsgröße	Anzahl Angebote	Hits pro Monat	Mietpreis/m ²	Anteil in %	Nachfrage
Bis unter 50 m ²	771	1.501	7,78	16,2	hoch
50 bis unter 65 m ²	1.014	1.381	7,04	29,0	durchschnittlich
65 bis unter 80 m ²	1.148	1.137	6,81	24,1	gering
80 bis unter 95 m ²	1.199	853	6,98	25,2	sehr gering
95 bis unter 110 m ²	313	1.481	7,39	6,6	hoch
110 m ² und mehr	314	1.105	7,86	6,6	gering

Quelle: ImmobilienScout24, 2012, 2013 I-III Quartal, eigene Berechnungen

¹³ RP Online vom 29. November 2013: Kreis hebt Mietgrenzen für Hartz-IV-Bezieher an. Zugriff am 29.11.2013.

Tabelle 8: Anzahl der Zimmer der angebotenen Mietwohnungen

Zimmer	Anzahl Angebote	Anteil in %	Mietpreis/m ²	Hits pro Monat	Nachfrage
1-1,5	438	10,1	7,83	1.247	durchschnittlich
2-2,5	1.651	38,2	7,17	1.273	durchschnittlich
3-3,5	1.752	40,5	6,97	1.208	durchschnittlich
4-4,5	408	9,4	7,25	1.638	hoch
5 +	78	1,8	7,53	1.555	hoch

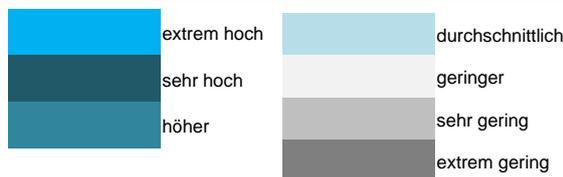
Quelle: ImmobilienScout24, 2012, 2013 I-III Quartal, eigene Berechnungen

Seit mehreren Jahren ist von den Marktexperten eine konstant hohe Nachfrage in den unteren Preissegmenten des Mietwohnungsmarktes zu beobachten

Die Neusser Wohnungsunternehmen verzeichnen in den unteren Preissegmenten eine seit mehreren Jahren konstant hohe Nachfrage. Dies spiegelt sich auch in der nachfolgenden Darstellung ausgewerteter Wohnungsannoncen wider. Besonders begehrt sind preisgünstige Wohnungen bis ca. 6,30 €/m² (unteres Preissegment). Aber auch kleine Wohnungen mit bis zu 65 m² Wohnfläche und mittleren Preisen bis max. 7,80 €/m², besonders die Singlewohnungen, finden hohen Zuspruch, ebenso wie größere Wohnungen bis 110 m² und 4 und mehr Zimmern, die auch bis ins mittlere Preissegment hinein begehrt sind.

Abbildung 30: Wohnungsangebot und –nachfrage, differenziert nach Wohnungsgrößen und Preissegmenten

€/m ² / m ²	20 - 49	50 – 64	65-79	80-94	95-109	110 und größer
Bis unter 5,60	24	102	160	92	29	17
5,60 bis unter 6,30	49	147	218	141	27	52
6,30 bis unter 7,00	105	228	299	219	77	46
7,00 bis unter 7,80	202	323	271	211	71	65
7,80 bis unter 8,60	143	139	130	118	55	43
8,60 und mehr	162	74	70	72	54	91



Quelle: Immobilienscout24, Auswertungen 2007 bis III. Quartal 2013; Lesehilfe: die Wohnungsnachfrage nach Wohnungen mit 20 bis 49 m² Wohnfläche und einem Mietpreis bis 5,60 €/m² ist extrem hoch. Im Zeitraum 2007 bis zum III. Quartal 2013 wurden im ImmobilienScout24 in dieser Kategorie nur 24 Wohnungen angeboten.

Die Wohnungssuchendenstatistik der Neusser Bauverein AG bestätigt hohe Nachfrage bei Einraumwohnungen bzw. Apartments sowie bei größeren Wohnungen

Die Auswertung der Wohnungsgesuche und der Wohnungsgrößenstruktur bei der Neusser Bauverein AG bestätigt die Ergebnisse der Annoncenauswertung. Das Wohnungsangebot des Unternehmens (vgl. hierzu Kap. 2.2.11) gehört mit einer Miete von durchschnittlich 4,92 €/m² zum preisgünstigen Mietwohnungsteilmarkt. Bei fast 80 Prozent des Wohnungsbestandes (umfassend alle Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern) kommen auf einen wohnungssuchenden Haushalt ca. 7,5 bis 9,5 Wohnungen. Verglichen mit diesem Durchschnitt ist das Verhältnis von Wohnungsgesuchen zu Wohnungsbestand bei den Einraumwohnungen bzw. Apartments besonders ungünstig: Nur 2,5 Bestandswohnungen stehen einem wohnungssuchenden Haushalt gegenüber. Auch bei den größeren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist die Relation von Bestandswohnungen zu Wohnungssuchenden noch sehr unterdurchschnittlich.

Tabelle 9: Angebot und Nachfrage bei der Neusser Bauverein AG

Zahl der Zimmer	Wohnungsgesuche	Wohnungsbestand	Verhältnis
1	298	748	1:2,5
2	352	2.654	1:7,5
3	282	2.683	1:9,5
4 u. mehr	180	828	1: 4,6

Quelle: Neusser Bauverein AG, Stand Nov. 2013

Die Marktnische Mieteigenheime für kinderreiche Familien erfreut sich großer Beliebtheit

Zusätzlich zu großen Mietwohnungen sind Mieteigenheime eine Wohnalternative für einkommensschwache Familien. Die Landesregierung fördert den Neubau von Mieteigenheimen für kinderreiche Haushalte. Die Bestands- und Neubauvolumina sind in diesem Teilmarkt überschaubar. Mieteigenheime sind in Neuss nach Angaben der Anbieter ein Markt mit starkem Nachfrageüberhang. Ein Beispiel: In 2013 wurden sieben Mieteigenheime mit jeweils rd. 120 m² Wohnfläche für maximal 700 EUR Nettokaltmiete pro Monat errichtet. Die Nachfrage umfasste rd. 300 Haushalte. Dies ergibt eine Quote von 43 Nachfragern pro Wohnung.

Nachfrage nach barrierefreien und -armen Wohnungen übersteigt das Angebot signifikant

Auch barrierearme oder -freie Mietwohnungen werden aus Sicht der Marktexperten stark nachgefragt, hauptsächlich von – vorzugsweise älteren - Haushalten mit Mobilitätseinschränkungen. Sind diese Wohnungen öffentlich gefördert, ihr Mietpreis also auf die Bezieher von Grundsicherung im Alter ausgerichtet, so sei die Nachfrage immens. Ein kürzlich errichteter barrierefreier Neubau im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung erzielte in Neuss ohne nennenswertes Marketing eine Bewerberquote von 6 Haushalten pro Wohnung.

Insgesamt wird von den Wohnungsanbietern und Maklern eine gestiegene Preissensibilität bei Nachfragern wahrgenommen. Sind Wahlmöglichkeiten am

Wohnungsmarkt vorhanden, müssen Anbieter höhere Wohnqualitäten bieten, als dies in früheren Jahren der Fall war.

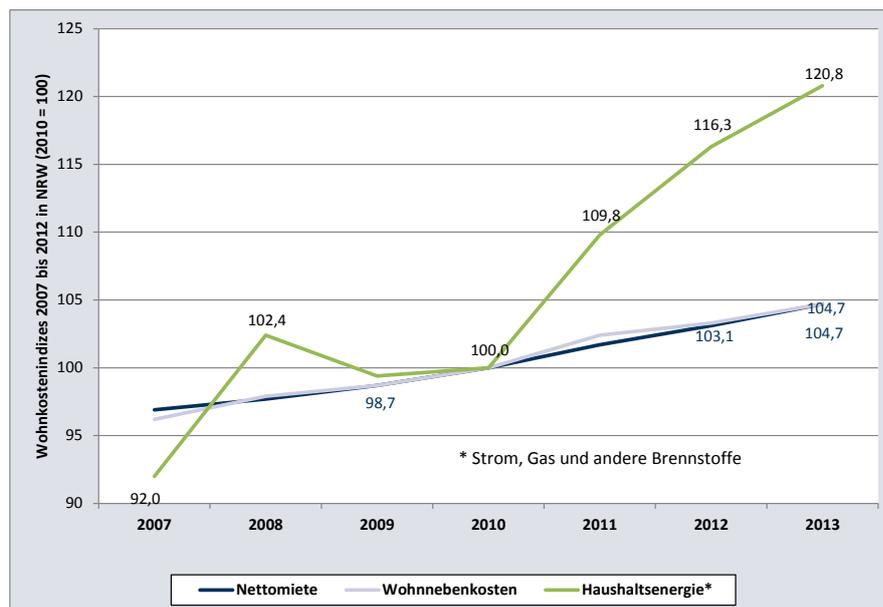
2.2.8 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Haushaltsenergien sind mit einem Preisanstieg von 29 Prozent seit 2007 die klaren Preistreiber bei den Wohnkosten

Zusätzlich zu reinen Grundmiete bestimmt die Entwicklung der Nebenkosten zu einem nicht unwesentlichen Teil die Gesamtmietentwicklung. Wesentlich dynamischer als die Bestandsmieten haben sich in den vergangenen Jahren die Ausgaben für Haushaltsenergien entwickelt. Sie sind mittlerweile zu einem Problem für die Zahlungsfähigkeit von minderverdienenden Haushalten geworden. Auch die Neusser Wohnungsnotfallhilfe berichtet von einer zunehmenden Zahl von Fällen mit Energieschulden. Mit einem Preisanstieg von 29 Prozent seit 2007 sind sie klarer Preistreiber bei den Wohnkosten. Vor allem sind die Preise für Heizöl und Strom gestiegen.

Die Entwicklung der Ausgaben für Wohnnebenkosten (ohne Ausgaben für Haushaltsenergien) in Nordrhein-Westfalen verläuft nahezu parallel zum landesweiten Preisindex für die Nettomiete. Dieser kann mit einer Steigerungsrate von 1,3 Prozent pro Jahr als moderat bewertet werden.

Abbildung 31: Entwicklung ausgewählter Wohnkostenindizes 2007 bis 2012 in Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW, Statistische Berichte - Verbraucherpreisindex für NRW 2014

2.2.9 Wohnkostenbelastung

Der Rhein-Kreis Neuss gehört zu der Gruppe von nur fünf Kreisen und kreisfreien Städten in NRW mit der höchsten Wohnkostenbelastung: mehr als jeder fünfte Haushalt trägt eine Mietkostenbelastung von 40 Prozent und mehr

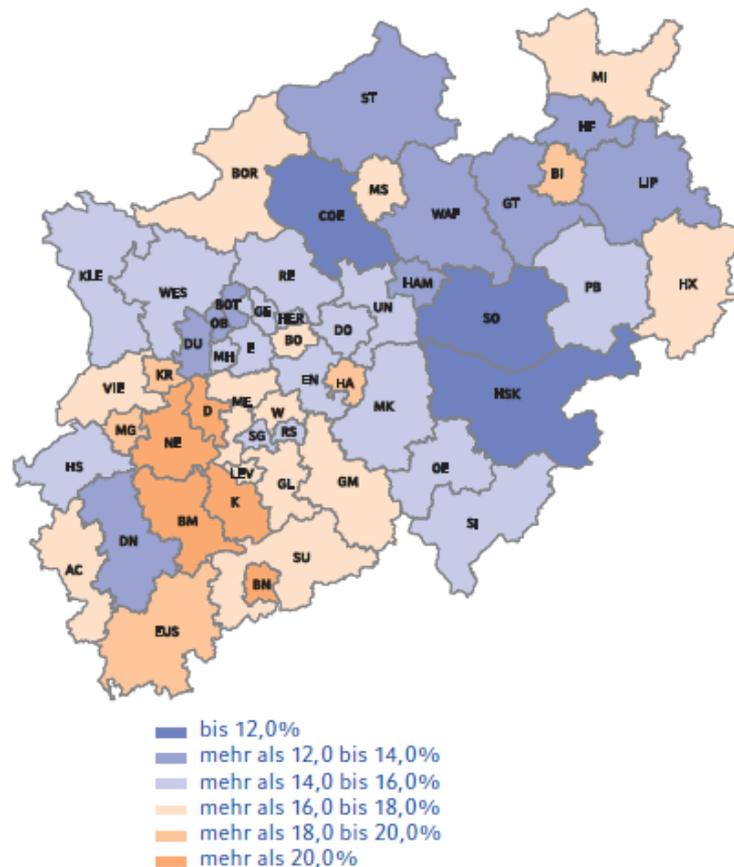
Nach Berechnungen der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank hat rund jeder sechste Haushalt in Nordrhein-Westfalen eine Mietkostenbelastung von

40 Prozent und mehr zu tragen. Die meisten dieser Haushalte konzentrieren sich – von einigen Ausnahmen abgesehen – in den Städten und Kreisen der Rheinschiene, so auch im Rhein-Kreis Neuss.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Rhein-Kreis Neuss zu der Gruppe von nur fünf Kreisen und kreisfreien Städten gehört, in denen mehr als jeder fünfte Haushalt eine derart hohe Mietbelastungsquote hat.

Auf der Ebene der kreisangehörigen Städte liegen keine entsprechenden Angaben vor, da keine (aktuellen) Informationen zu den Haushaltseinkommen verfügbar sind. Dies hat mehrere Gründe: Zum einen liefert der für die o.g. Auswertung zu Grunde gelegte Mikrozensus keine Daten auf der Ebene der kreisangehörigen Städte. Zum anderen wird die zuverlässigste Datenquelle, die Lohn- und Einkommensteuerstatistik, nur alle fünf Jahre vom Statistischen Landesamt und zudem mit einem erheblichen Zeitverzug ausgewertet, so dass in 2014 nur Daten aus dem Jahr 2004 verfügbar sind. Die Gesellschaft für Konsumforschung als dritte mögliche Quelle ist aufgrund verschiedener Faktoren eher für regionale denn für Zeitreihenvergleiche geeignet.

Abbildung 32: Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von 40 Prozent und mehr in Nordrhein-Westfalen 2010



Quelle: NRW.Bank 2013: Wohnungsmarktbericht NRW 2012; auf Basis des Mikrozensus und Auswertungen des IT.NRW

2.2.10 Entwicklung im Sozialen Wohnungsmarkt

12 Prozent aller Wohnungen und 17 Prozent aller Geschosswohnungen waren im Jahr 2012 in Neuss öffentlich gefördert

Die Stadt Neuss ist gemäß der Gebietskulisse der Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalens im Mietwohnungssegment in die Kategorie des überdurchschnittlichen Bedarfs und bei Wohneigentum in die höchste Bedarfsstufe eingruppiert worden¹⁴. Im Rahmen des Wohngeldgesetzes ist Neuss in die zweithöchste Mietenstufe 4 eingruppiert worden, in der die Bewilligungsmiete je Quadratmeter für die Einkommensgruppe A 5,75 EUR/m² und für die Einkommensgruppe B 6,65 EUR/m² beträgt (Quelle Nr. 2.4.1 WFB).¹⁵

In 2012 umfasste der preisgebundene Wohnungsbestand in Neuss 8.816 Wohnungen, die sich in 6.549 Mietwohnungen (81%), 767 Wohnungen in Eigenheimen und Eigentumswohnungen (9%) sowie 802 Mietwohnungen (10%) mit 10-jähriger Nachwirkungsfrist untergliederten.¹⁶ Damit unterlagen in Neuss rund 12 Prozent aller Wohnungen einer Mietpreisbindung, rund 17 Prozent aller Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren öffentlich gefördert.

Rund 89 Prozent der Sozialwohnungen waren laut Angaben der NRW.Bank den Haushalten der Einkommensklasse A vorbehalten, 11 Prozent der Einkommensgruppe B, deren Einkommen die geltenden Grenzen um max. 40 Prozent überschreiten dürfen.

Neuss verfügt über einen überdurchschnittlich umfangreichen Sozialmietwohnungsbestand, der angesichts der Versorgungsengpässe für einkommensschwache Haushalte dringender benötigt wird als in Regionen mit entspanntem Wohnungsmarkt

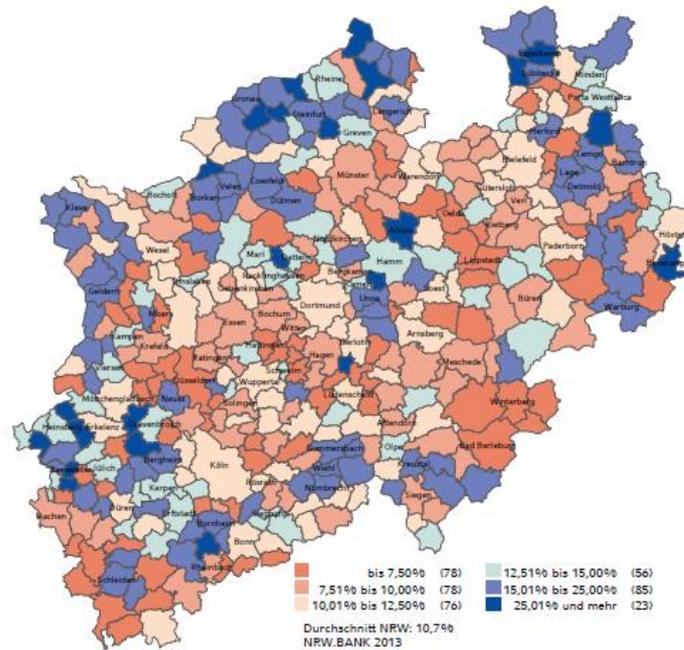
Die nachfolgende Karte der NRW.Bank ermöglicht einen Vergleich des Umfangs preisgebundener Mietwohnungen in Neuss mit anderen Regionen in NRW. Sie zeigt, dass Neuss über einen überdurchschnittlich umfangreichen Sozialmietwohnungsbestand verfügt, der als Versorgungsmöglichkeit für einkommensschwächere Haushalte dient. Dieser Vorteil kann jedoch erst vor dem Hintergrund der regional sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktlage bewertet werden.

¹⁴ Vgl. Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2014: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017. Düsseldorf.

¹⁵ Vgl. Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2014: Wohnungsbauförderungsbestimmungen WFB Nr. 2.4.1). Düsseldorf.

¹⁶ Bei Wohnungen in der Nachwirkungsfrist wurden die öffentlichen Mittel vorzeitig abgelöst. Es tritt eine 10-jährige Nachwirkungsfrist ein, bevor die Mietpreis- und Belegungsbindungen entfallen. Bei planmäßiger Rückzahlung der öffentlichen Fördermittel entfallen die Bindungen sofort.

Abbildung 33: geschätzter Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am gesamten Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern

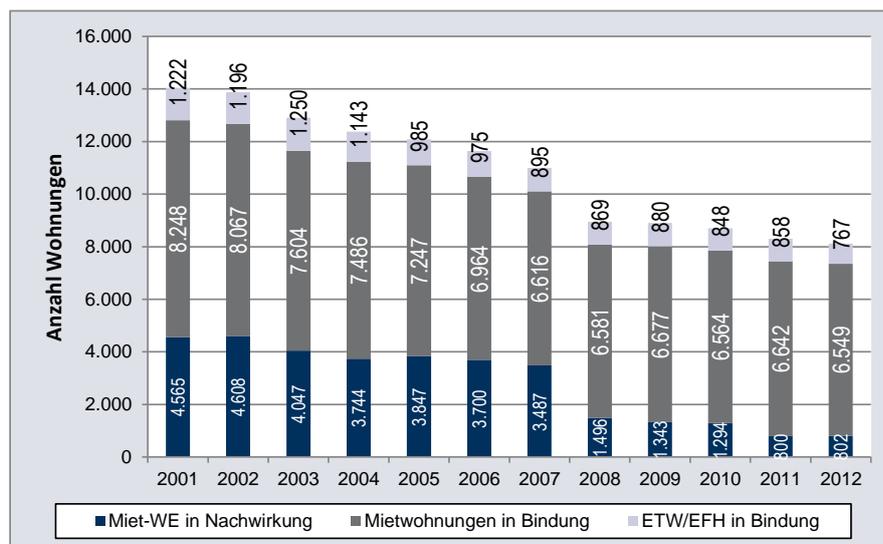


Quelle: NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2012, S. 6

So sind einkommensschwache Haushalte in angespannten Wohnungsmärkten wie zum Beispiel entlang der Rheinschiene, in der Region Aachen oder in der Region Münster, weitaus stärker auf die Versorgung in diesem Teilmarkt angewiesen, während auf entspannten Wohnungsmärkten wesentlich häufiger preiswerte freifinanzierte Wohnungen als Versorgungsalternative in Frage kommen.

Sozialwohnungsbestand ist seit der Jahrtausendwende um immerhin über 40 Prozent abgeschmolzen

In Neuss ist im Zeitraum 2001 bis 2012 der preisgebundene Wohnungsbestand um 5.917 Wohnungen abgeschmolzen, was einem Rückgang von immerhin 42 Prozent entspricht. Damit sind zahlreiche Belegungs- und Mietpreisbindungen, die einst bestanden, entfallen.

Abbildung 34: Preisgebundener Wohnungsbestand nach Förderart 2001 bis 2012

Quelle: Stadt Neuss auf der Grundlage von Daten der NRW.Bank

Die Dynamik des Abschmelzprozesses in Neuss entspricht einem jährlichen Rückgang in Höhe von 4,7 Prozent. Sie war damit höher als im Landesdurchschnitt mit jährlich rd. 3,8 Prozent.¹⁷

Neuss gehört zu den Städten, in denen der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in der Regel preisgünstiger als Wohnungen auf dem freien Markt sind somit eine preisgünstige Versorgungsalternative am Wohnungsmarkt bieten

Die schwache Wohnungsnachfrage in manchen Regionen Nordrhein-Westfalens, so zum Beispiel im nördlichen Ruhrgebiet, hat dazu geführt, dass die Wohnungsmieten am freien Wohnungsmarkt niedrig blieben und mittlerweile die Kostenmiete im sozialen Wohnungsbestand unterschreiten. In Neuss und anderen Städten entlang der Rheinschiene ist dieses Verhältnis umgekehrt. Hier stellen die Sozialwohnungen eine günstige Versorgungsmöglichkeit am Mietwohnungsmarkt dar¹⁸.

Dieser Ergebnis ergaben Berechnungen der NRW.Bank. Sie hat dazu in einer Gegenüberstellung die Werte aus der Kostenmieten-Statistik mit den örtlichen Mietspiegelwerten verglichen (Referenzwert = Mittelwert im Mietspiegel) für Neuss und andere Städte verglichen. Wenngleich hierbei der Neusser Mietspiegel von 2009 zu Grunde gelegt wurde, trifft diese Aussage auch bei Betrachtung des neuen Mietspiegels aus dem Jahr 2013 zu.

Entfällt nach Rückzahlung der öffentlichen Fördermittel die Mietpreis- und Belegungsbindung, besteht rechtlich betrachtet für den Wohnungseigentümer die Möglichkeit, bei bestehenden Mietverhältnissen die Wohnungsmiete im Rahmen des Mietrechtes zu erhöhen. Bei einer frei gewordenen Wohnungen kann er diese ohnehin zum marktüblichen Preis anzubieten. Auch in Neuss lassen sich somit zumindest für einen Teil des Bestands Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen auf Grundlage der Mietspiegel begründen. Nach Angaben der NRW.Bank zeigen Erfahrungen aus Städten, die diese Entwicklungen

¹⁷ Vgl. hierzu NRW.Bank (2013): Preisgebundener Wohnungsbestand, Abbildung 2, S. 7.

¹⁸ Vgl. NRW.BANK (Hg.) 2013: Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt. Auswertung von Daten aus der Wohnraumförderung 2011/2012, S. 13

mittels einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung erkennen können, dass die Vermieter die Spielräume offenbar abhängig von ihrer Mieterstruktur umsetzen. Wo eine Mieterhöhung nicht zu einem Wohnungswechsel oder gar einem Leerstandsrisiko führt – letzteres ist für den Neusser Markt nahezu auszuschließen -, nutzen viele Vermieter die sich ihnen bietenden Mieterhöhungsspielräume. Üblicherweise gehen auf diese Weise ehemals preisgünstige Wohnungen nach Auslaufen der Bindungen als Versorgungsmöglichkeit für einkommensschwache Haushalte verloren.

Vorteilhafte Situation in Neuss in Bezug auf die Mietpreisentwicklung nach Auslaufen der Sozialbindungen: Zwei Drittel der Sozialwohnungen gehören zwei Neusser Unternehmen, die als Bestandshalter mit moderater Mietpreispolitik bekannt sind

In Neuss besteht jedoch die besondere Situation, dass zwei örtliche Wohnungsunternehmen – die GWG e.G. Neuss und die Neusser Bauverein AG – momentan über mehr als zwei Drittel der Sozialwohnungen verfügen und auch in der Vergangenheit die großen Anbieter in diesem Teilmarkt waren – fast alle Wohnungen der Neusser Bauverein AG waren ehemals öffentlich gefördert. Das übrige Bestandsdrittel wird nach Angaben von Marktexperten vor allem von Wohnungsgenossenschaften aus dem Neusser Umland und aus Düsseldorf sowie von Wohnungsverwaltungen verwaltet. Beide Unternehmen sind ausgeprägte Bestandshalter mit der Zielsetzung einer sozialverträglichen Mietpreisgestaltung für ihre Mieter bzw. Mitglieder und praktizieren eine Politik der zurückhaltenden Mietpreisanpassung (vgl. hierzu Kap. 2.2.11).

Bei der Neusser Bauverein AG fielen in den letzten fünf Jahren rund 1.880 Wohnungen aus der Sozialbindung, darunter im Einzelfall auch Wohnungen mit extrem geringen Mieten von 2,50 bis 3,50 EUR/m² Wohnfläche. Der Abstand zum Mietniveau des Neusser Mietspiegels, das in der preisgünstigsten Kategorie eine Preisspanne von 5,54 und 6,36 EUR/m² ausweist, ist in diesen Fällen enorm. Auch wenn es sich um Einzelfälle handelt, verdeutlichen sie den spürbaren Abstand zwischen den unterschiedlichen Mietniveaus. Ein Aufholprozess an das Mietspiegelniveau ist bei einer zulässigen Erhöhung von maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erst über einen Zeitraum von vielen Jahren möglich. Dies ist einer der wesentlichen Gründe für das günstige durchschnittliche Mietpreisniveau der Neusser Bauverein AG.

Modernisierungen nach Bindungsauslauf bedingen Preiserhöhungen und nicht selten den Verlust der Preisgünstigkeit. Bei der GWG e.G. Neuss und der Neusser Bauverein AG ist eine solche Entwicklung aus verschiedenen Gründen nicht absehbar

Die Spielräume für Wohnungsmodernisierungen während der Sozialbindungsdauer sind aufgrund des Orientierungsrahmens der Bewilligungsmiete begrenzt. Nach Bindungsauslauf setzt der „Versorgungsauftrag“ der beiden Wohnungsunternehmen und die Mietzahlungsfähigkeit der Mieter weiterhin Grenzen. Etliche Wohnungen sind von den beiden Unternehmen bereits während ihrer Mietpreis- und Belegungsbindung nach einem Mieterwechsel an modernere Ausstattungsstandards angepasst worden, so dass keine Modernisierungsnotwendigkeiten bestehen. Einen höheren Modernisierungsbedarf weisen jedoch diejenigen Wohnungen auf, die noch von der Erstbeziehergene-

ration bewohnt wurden und die Wohnungsausstattungsmerkmale und Grundrisse aus den 1950er bis 1960er Jahren aufweisen.

Im Rahmen der Modernisierungsaktivitäten nimmt die Neusser Bauverein AG ehemalige Sozialwohnungen mitunter wieder in die Bindung, indem Modernisierungsmittel aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes NRW eingesetzt werden.

Besonderheiten in der Eigentümerstruktur und der Geschäftspolitik beider Wohnungsunternehmen bieten auch bei ehemaligen Sozialmietwohnungen Gestaltungsspielräume für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswerten Wohnraum

Diese Spielräume begründen sich aber nicht mehr auf einem abgesicherten Instrument der Sozialbindung, das der Stadt Neuss zudem Befugnisse hinsichtlich der Belegungssteuerung zuweist.

Ausschöpfung der Mieterhöhungsspielräume bei Wohnungen mit auslaufenden Sozialbindungen anderer Eigentümer

Das Sozialamt der Stadt Neuss beobachtet in vielen Fällen bei ehemaligen Sozialmietwohnungen im Eigentum von Wohnungsverwaltungen oder Kleineigentümern, dass die Mieterhöhungsspielräume, die das Mietrecht und der Neusser Mietspiegel bieten, ausgeschöpft und die Wohnungen bei Mieterwechsel – ggf. in Verbindung mit einer grundlegenden Modernisierung – in ein anderes Marktpreissegment überführt werden.

Der soziale Wohnungsneubau kann Bindungsverluste zwar nicht kompensieren, ist aber für die Wohnraumversorgung und die Schaffung von Wohnungsqualitäten unverzichtbar

Der Verlust an Sozialbindungen in den vergangenen 10 bis 12 Jahren konnte nur ansatzweise durch einen öffentlich geförderten Neubau kompensiert werden. Bindungsverlusten in Höhe von rund 540 Wohnungen jährlich (Ø 2001-2012) stand ein Neubau in Höhe von 137 Wohnungen gegenüber.

In qualitativer Hinsicht bietet der soziale Wohnungsneubau – mit gewissen Einschränkungen - einen Ersatz für ehemalige Sozialbindungen:

- In formeller Hinsicht werden wieder die selben rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, die auch für frühere Sozialwohnungen galten.
- Die Ausstattungsqualitäten im Neubau reichen zum Teil weit über das Bestandsniveau hinaus, insbesondere hinsichtlich der für die Nachhaltigkeit so wichtigen Merkmale der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz. In beiden Aspekten besteht für Neuss ein noch erheblicher Nachholbedarf.

- Hinsichtlich der Grundmiete wird kein adäquater Ersatz geschaffen, da gemäß der Mietenstufe 4, der Neuss zugehörig ist, eine Miethöhe von 5,75 EUR pro m² Wohnfläche zulässig ist. Ältere Sozialmietwohnungen sind preisgünstiger als der öffentlich geförderte Wohnungsneubau. Der Neubau erhöht jedoch die Versorgungsmöglichkeiten von Haushalten, die sich in ihrer Wohnraumversorgung nicht an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren müssen bzw. die keine Niedrigeinkommensbezieher sind, deren Haushaltseinkommen aber dennoch innerhalb der Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung liegen. In Neuss betrifft dies immerhin rund 24 Prozent aller Haushalte.¹⁹ Machen sie durch Wohnungswechsel eine ältere Wohnung mit Mietpreisbindung frei, könnten durch Sickerfekte auch Niedrigeinkommensbezieher mittelbar vom Neubau profitieren.

2.2.11 Die Unternehmenspolitik der GWG e.G. Neuss und der Neusser Bauverein AG

Die Unternehmenspolitik der beiden Unternehmen ist geprägt von nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategien

Der Neusser Bauverein AG und die GWG e.G. Neuss sind die beiden größten Wohnungsunternehmen in Neuss. Beide sind Bestandhalter und verfolgen nachhaltige Bewirtschaftungsstrategien. In ihren Geschäftsberichten verweisen sie auf ihre Rolle als „innovativer Stadtentwickler und zuverlässiger Sozialpartner der Stadt Neuss“ und Anbieter eines „attraktiven bezahlbaren Mietwohnungsangebotes für breite Schichten der Neusser Bevölkerung“²⁰ sowie auf die Zielsetzungen eines „bezahlbaren Wohnens in der Stadt“ und einer „nachhaltigen Sicherung der wirtschaftlichen Zukunft“.²¹

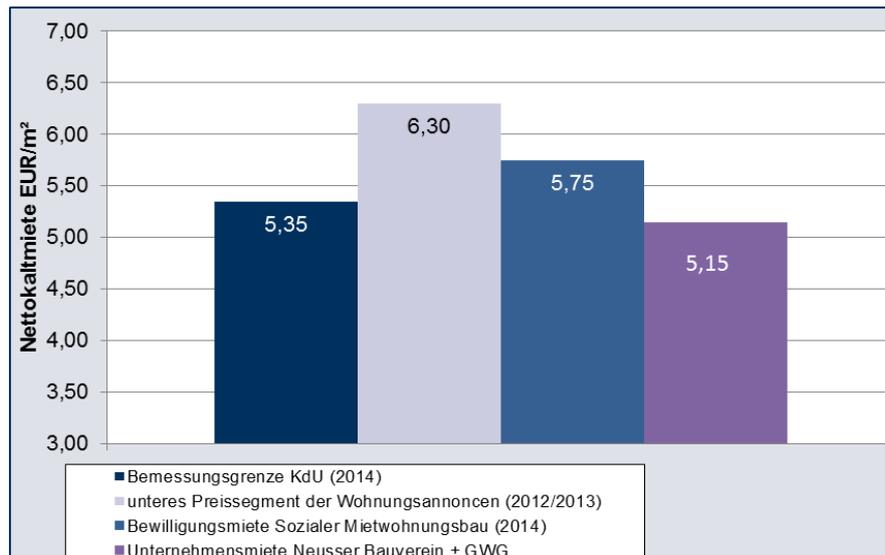
Die beiden Wohnungsunternehmen prägen den Neusser Mietwohnungsmarkt:

- Sie verfügen zusammen über fast ein Viertel des Neusser Mietwohnungsbestandes,
- sie halten 70 Prozent aller Sozialwohnungen,
- sie haben eine durchschnittliche Fluktuation in Höhe von rd. 9 Prozent,
- sie haben einen geringen vermietungsbedingten Wohnungsleerstand (unterhalb einer 1%igen Fluktuationsreserve),
- sie haben eine mittlere Wohnungsmiete, die die günstigste Mietpreiskategorie des neuen Neusser Mietspiegels, die bei 5,54 EUR/m² (Baujahr bis 1948, mittlere Wohnlage) beginnt, um 7% unterschreitet.

¹⁹ Dieser Prozentwert errechnet sich, wenn man auch für Neuss die in Düsseldorf, Köln und Leverkusen empirisch ermittelte Quote von 50 Prozent aller Haushalte zu Grunde legt, die aufgrund ihres Haushaltseinkommens einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein erhalten könnten, und hiervon die in Kap. 2.3.2 für Neuss ermittelten 26 Prozent Niedrigeinkommensbezieher abzieht.

²⁰ Quelle: Neusser Bauverein AG 2013: Geschäftsbericht 2012. Neuss.

²¹ GWG e.G. Neuss 2013: Geschäftsbericht 2012. Neuss.



Quelle: eigene Darstellung; für die Unternehmensmiete: Geschäftsberichte des Neusser Bauverein AG und der GWG e.G. Neuss

Der preisgünstige freifinanzierter Bestand der Wohnungsunternehmen ist aber nur zum Teil marktaktiv. Ein anderer Teil, zum Beispiel preisgünstige Familienwohnungen oder Kleinwohnungen, ist derart begehrt, dass nur selten Wohnungswechsel stattfinden.

Tabelle 10: Wohnungswirtschaftliche Kenndaten der beiden großen Wohnungsunternehmen in Neuss (2012)

	Neusser Bauverein AG	GWG e.G. Neuss	Summe/Durchschnitt
Wohnungsbestand absolut	6.832	3.304	10.136
Anteil am Mietwohnungsbestand insgesamt **	15,4%	7,5%	22,9%
Sozialwohnungen absolut	4.062*	1.346	5.408
Anteil Sozialwohnungen an allen Sozialwohnungen	53,0%	17,6%	70,6%
Anteil Sozialwohnungen an allen Sozialmietwohnungen	55,3%	18,3%	73,6%
Durchschnittliche Miethöhe	Ø 4,92 €/m²	Ø 5,62 €/m²	Ø 5,15 €/m²
Fluktuation	9,0 %	9,5%	9,2%
Leerstand, vermietungsbeding	0,7%	0,3%	0,6%

Quelle : Geschäftsberichte der Wohnungsunternehmen 2012 ; eigene Berechnungen auf Grundlage der amtlichen Statistik ; *Quelle Neusser Bauverein, Präsentation Aufsichtsrat- und Strategiesitzung 29.04.2013; ** umgerechnet mittels Zensus 2011 44.306 vermietete WE in Neuss

Die Selbstverpflichtung, zulässige Mieterhöhungsspielräume nicht auszuschöpfen, korrespondiert mit einem hohen Anteil an Transferleistungsbeziehern unter den Wohnungssuchenden

Beide Wohnungsunternehmen praktizieren in ihrer Mietpreisgestaltung eine Strategie, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Zielsetzung des bezahlbaren Wohnens anstrebt. Ihrer Mietpreisgestaltung liegt eine Selbstverpflichtung zu Grunde, die rechtlich zulässige Miethöhe bei einer Neuvermietung oder zulässige Mieterhöhungsspielräume in der Regel nicht auszuschöpfen. Sie korrespondiert

mit der Struktur der Wohnungssuchenden – für die Neusser Bauverein AG lässt sich aus der Interessentenstatistik ablesen, dass immerhin 41 Prozent Transferteilnehmer, vornehmlich aus dem SGB II, sind.

Die Selbstverpflichtung beinhaltet bei der Neusser Bauverein AG, sich bei Neuvermietungen am Mittelwert des Mietspiegels aus dem Jahr 2009 zu orientieren und im Einzelfall bei Vorliegen besonderer sozialer Merkmale individuelle Mietpreisanpassungen unterhalb der angestrebten Marge vorzunehmen. Bei der GWG e.G. Neuss bedeutet die Selbstverpflichtung, die zulässige Miethöhe an dem oberen Wert der Mietpreisspanne zu orientieren und ihn dann durch diverse Abschläge zu justieren. Ebenso fließen soziale Mieterkriterien in die Preisgestaltung ein.

Unternehmenspolitik ist ausgerichtet auf bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungsangebote sowie die Schaffung neuer Wohnqualitäten im Wohnungsneubau

Beide Unternehmen betreiben eine Bestandsentwicklung und einen Wohnungsneubau mit dem Ziel, bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungsangebote durch die Qualifizierung des Wohnungsbestandes, durch Wohnungsneubau und mittels wohnungsnaher Dienstleistungen und Nachbarschaftsprojekte zu schaffen. Dazu gehört u.a. auch der soziale Wohnungsneubau. Aktuell plant die GWG e.G. Neuss nach eigenen Angaben, bis zum Jahr 2017 230 neue Mietwohnungen zu schaffen, darunter 1/3 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Neusser Bauverein AG hat bis 2017 166 Neubauten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung anvisiert und im Zeitraum 2009 bis 2013 bereits 438 Sozialwohnungen errichtet. Beide Unternehmen, im besonderen Maße die Neusser Bauverein AG, sind damit tragende Säulen des Sozialen Wohnungsneubaus in Neuss, die zudem durch barrierefreies Bauen oder durch die Errichtung von Mieteigenheimen bedarfsgerechte Angebote schaffen und Zielgruppen erreichen, bei denen besondere Versorgungsengpässe am Neusser Markt bestehen.

Die Wohnungsgrößenstruktur – beispielhaft an der Neusser Bauverein AG dargestellt – spiegelt die Verteilung der Wohnungsgrößen am gesamten Mietwohnungsmarkt wider.

Tabelle 11: Wohnungsgrößenstruktur der Neusser Bauverein AG

Zahl der Zimmer	absolut	in Prozent	Zum Vergleich: Verteilung Wohnungsangebote lt. ImmobilienScout 24
1	748	10,8%	10,1%
2	2.654	38,4%	38,2%
3	2.683	38,8%	40,5%
4	685	9,9%	9,4%
5 bis 7	143	2,0%	1,8%

Quelle : Neusser Bauverein AG, Stand Frühjahr 2014 ; Immobilienscout24, Auswertungen 2007 bis III. Quartal 2013; ein Vergleich mit der Wohnungsgrößenstruktur des Zensus 2011 bietet sich nicht an, da dort auch alle Ein- und Zweifamilienhäuser einfließen

Die Grenzen der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind in Neuss vielfach zu gering bemessen

Die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft geben an, wie hoch die maximale Miethöhe einer Wohnung sein darf, die von einem SGB II- oder SGB XII-Bezieher bewohnt wird. Die Bemessungsgrenzen wurden Anfang 2014 von einem externen Büro im Auftrag des Landrates des Rhein-Kreis Neuss im Rahmen der Erstellung eines so genannten „Schlüssigen Konzeptes“ erstellt. Das Konzept differenziert hierbei nach kreisangehörigen Gemeinden, so dass in Neuss andere Bemessungsgrenzen gelten als z.B. in Willich. Zudem werden die Bemessungsgrenzen nach Wohnungsgröße differenziert. Der in der obigen Abbildung dargestellte Neusser Durchschnittswert von 5,35 EUR/m² Wohnfläche setzt sich zusammen aus einer maximalen Miethöhe von 5,83 EUR/m² für eine max. 50 m² große Single-Wohnung, 5,48 EUR/m² für eine 50 bis 65 m² große Wohnung usw. Die maximale Miethöhe sinkt mit zunehmender Wohnungsgröße und erreicht z.B. bei Wohnungen zwischen 95 und 110 m², die für 5 Personen als angemessen gelten, nur noch 5,05 EUR/m² (nettokalt). Beide großen Neusser Wohnungsunternehmen vermelden, dass die Bemessungsgrenzen bei Wohnungen, die für zwei und mehr Personen geeignet sind, generell zu gering bemessen sind, um im ausreichenden Umfang Wohnungen aus dem eigenen Bestand zur Verfügung zu stellen. Der dennoch hohe Anteil an Transferleistungsbeziehern in der Mieterschaft beider Unternehmen ändert nichts an der auch aus gutachterlicher Sicht nachvollziehbaren Einschätzung, die sich einem beim regionalen Vergleich der Bemessungsgrenzen aufdrängt.²²

2.3. Die derzeitige Wohnungsnachfrage in Neuss

2.3.1 Einkommen in Neuss

Landesweit ist jeder siebte Haushalt von Einkommensarmut betroffen. Stadt Neuss hat im Vergleich zu Düsseldorf einen etwas höheren Anteil höherer Einkommensgruppen und einen größeren Anteil in der untersten Einkommensstufe

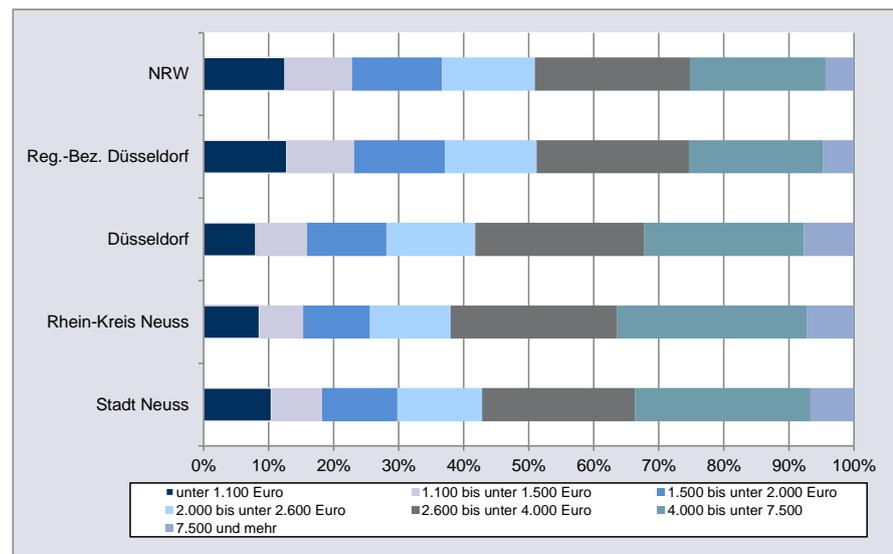
Laut dem aktuellen Sozialbericht Nordrhein-Westfalen ist landesweit im Jahr 2010 mehr als jeder siebte Haushalt (15%) von Einkommensarmut betroffen.²³

Leider existieren keine zuverlässigen Informationen zur Höhe der Haushaltseinkommen in Neuss. Die Einkommens- und Lohnsteuerstatistik, die gemeindefarbene Werte liefert, liegt erst für das Jahr 2004 vor. Außerdem hat die Statistik den Nachteil, dass bestimmte Einkommen, die nicht steuerpflichtig sind, z.B. kleine Renten oder Transferleistungen, nicht in die Einkommensermittlung einfließen.

Auch andere Quellen, die bereits im Kap. 2.2.9 beschrieben wurden, haben ihre Schwächen, so dass für die vorliegende Studie aus methodischen Gründen auf die Verwendung absoluter Einkommenshöhen verzichtet wird. Nicht verzichtet wird jedoch auf regionale und Zeitvergleiche zur Einkommensverteilung und zur Kaufkraftkennziffer.

²² Der Eindruck drängt sich z.B. schon allein aufgrund des Umstands auf, dass die Bemessungsgrenzen in allen Gemeinden und Städten, deren Wohnungsmärkte zum Teil deutlich weniger als Neuss von der Düsseldorfer Marktdynamik beeinflusst werden, deutlich höher angesetzt sind als in Neuss. Vgl. hierzu Rhein-Kreis-Neuss – Der Landrat (2013): Schlüssiges Konzept 2013.

²³ Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2013: Sozialbericht NRW 2012. Armuts- und Reichtumsbericht, S 69

Abbildung 35: Einkommensverteilung in Neuss und Vergleichsregionen 2012


Quelle: GfK 2012, eigene Berechnungen

Vor allem im Kreis Neuss, aber auch in Düsseldorf und in der Stadt Neuss sind im Vergleich zum Landesdurchschnitt oder zum Regierungsbezirk Düsseldorf höhere Einkommensgruppen überproportional vertreten. Bemerkenswert ist, dass Düsseldorf geringere Anteile in der untersten Einkommensgruppe bis 1.000 EUR als die Stadt Neuss aufweist, vermutlich aufgrund der begrenzten Zahlungsfähigkeit dieser Gruppe im Verhältnis zum Düsseldorfer Preisniveau.

Die Zunahme der Nettoeinkünfte der privaten Haushalte fiel in den vergangenen Jahren geringer als im Landes- oder Bundesdurchschnitt aus

Laut der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ist in Neuss die Kaufkraft pro Haushalt, definiert als die Nettoeinkünfte der Bevölkerung, im Zeitraum 2009 bis 2013 um 3,8 Prozent gestiegen, was einer durchschnittlichen Zunahme von 0,6 Prozent pro Jahr entspricht. Im Vergleich dazu stiegen im selben Zeitraum die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen landesweit um 5,4 Prozent und bundesweit um 6,8 Prozent.

Da die Zunahme der Nettoeinkünfte in Neuss gedämpfter verlief als im Bundesdurchschnitt, sank in der Folge die Kaufkraftkennziffer pro Einwohner in Neuss von 111,5 im Jahr 2009 auf 111,0 in 2013. Die Kaufkraftkennziffer stellt die Kaufkraft eines Einwohners im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt in dem betreffenden Betrachtungsjahr dar, der stets 100 beträgt.

2.3.2 Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

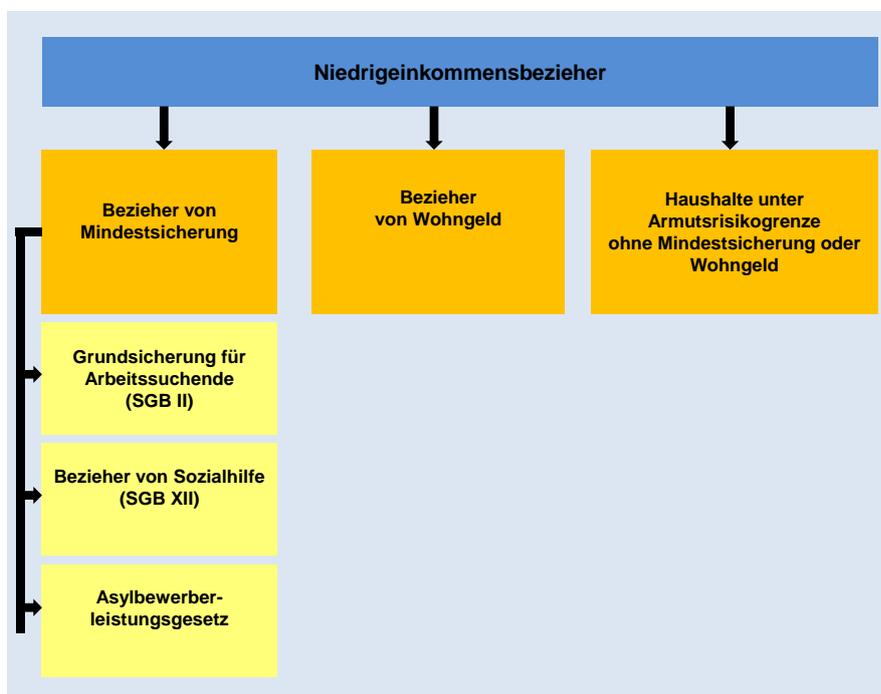
Die Versorgung mit adäquatem Wohnraum stellt ein Grundbedürfnis dar. Allerdings führen bestimmte Lebensumstände von Haushalten wie ein geringes Einkommen, eine Überschuldung oder aber soziale Merkmale zu Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt. Bund, Länder und Kommunen können unterschiedliche Instrumente einsetzen, um die betroffenen Haushalte in der Wohnraumversorgung zu unterstützen. Dazu zählen vor allem die Übernahme der Kosten der Unterkunft, der Gewährung von Wohngeld und die soziale Wohnraumförderung.

Einkommensschwache Haushalte sind klar definiert. Für Neuss liegen zu fast alle Teilgruppen verwertbare Statistiken vor

Alle Haushalte, die staatliche Mindestsicherungsleistungen empfangen, gelten als einkommensschwach, auch solche, deren Einkommen unterhalb der Armutsrisikogrenze liegt, die aber aus diversen Gründen keine Transferleistungen beziehen. Auch diese Gruppe sucht tendenziell Wohnraum im gleichen Marktsegment und befindet sich besonders in angespannten Märkten in Konkurrenz um Wohnraum. Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie sich die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte in Neuss zusammensetzt und wie umfangreich sie ist.

Die Zusammensetzung der einkommensschwachen Haushalte verdeutlicht nachfolgende Graphik:

Abbildung 36: Einkommensschwache Haushalte



Quelle: eigene Darstellung

Für die verschiedenen Gruppen von einkommensschwachen Haushalten liegen bei der Stadtverwaltung Neuss bzw. bei der Bundesagentur für Arbeit folgende Daten vor:

Tabelle 12: Zahlenspiegel für den Umfang und die Entwicklung innerhalb der einkommensschwachen Haushalte

Jahr	2007	2012
Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung nach SGB II	k.A.	7.556
Zahl der Arbeitslosen *	6.754	6.166
Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung nach SGB XII	1.346	1.639
Bedarfsgemeinschaften mit Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII	k.a.	402
Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	124	122
Haushalte mit bewilligten Wohngeldleistungen	5.468 ** (Jahr 2010)	3.917
Personen mit Grundsicherung nach SGB XII	1.370	1.880

Quelle : Stadt Neuss ; * Quelle : Statistik der Bundesagentur für Arbeit ; ** in 2009 fand eine Wohngeldreform statt, daher erfolgt ein Zeitvergleich mit dem Jahr 2010 statt 2007

Jeder zehnte Haushalt in Neuss ist Bezieher von SGB II-Leistungen, ihr Umfang ist rückläufig

In Neuss sind im Jahr 2012 7.556 Haushalte Bezieher von SGB II-Leistungen. Dies sind hochgerechnet auf rd. 72.550 Haushalte, die die GEWOS im Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Neuss für das Jahr 2012 ausweist, 10,4 Prozent.

Landesweit ist laut dem Sozialbericht Nordrhein-Westfalen 2012 jeder zehnte Einwohner (10,3% 2011) Bezieher von Mindestsicherung, im Kreis Neuss betrug die Quote 7,4% (2011) und in Düsseldorf 12,5 Prozent. Neuss ordnet sich demnach zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Kreisdurchschnitt ein.

Für einen Zeitreihenvergleich liegen keine wesentlich früheren Zahlen zu den Beziehern von SGB II-Leistungen vor. Aufgrund der positiven Arbeitsmarktentwicklung, die sich nicht nur in Neuss bemerkbar macht, ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2007 bis heute rückläufig. Da die SGB II-Bezieher die größte Gruppe innerhalb der Arbeitslosen stellt, dürfte dieser Trend auch für die SGB II-Bezieher gelten.

Die Stadt Neuss beteiligt sich mit 40 Prozent an dem Zahlbetrag für die Kreisumlage, deren Etat durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft belastet wird

Für die Bezieher von Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII werden Grundsicherungsleistungen übernommen, die auch die Kosten der Unterkunft bis zu einer im „Schlüssigen Konzept“ des Kreises Neuss festgelegten Grenze beinhaltet. Die hohen und zum Teil kräftig steigenden Kosten der Unterkunft belasten den Etat der Kreisumlage, deren Ziel darin besteht, einen Ausgleich zwischen finanzstärkeren und finanzschwächeren Städten und Gemeinden herzustellen. Die Stadt Neuss beteiligt sich zu einem Umfang von 40 Prozent an dem Zahlbeitrag für die Kreisumlage.

Rd. drei Prozent der Neusser Haushalte sind Bezieher von Sozialhilfe, mit zunehmender Tendenz

Diese Gruppe umfasst Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung nach SGB XII (1.639 Haushalte) sowie solche mit Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII (402 Haushalte).

In Neuss sind im Jahr 2012 2.041 Haushalte Bezieher von Sozialhilfe nach SGB XII, dies sind umgerechnet 2,8 Prozent aller Haushalte.

Diese Gruppe ist seit dem Jahr 2007 um knapp 300 Haushalte und damit um 22 Prozent gestiegen. Die Zunahme ist auf den demographischen Effekt der Zunahme älterer Menschen zurückzuführen, die sich hier zugleich in einer Zunahme der Bezieher von Grundsicherung im Alter niederschlägt. An anderer Stelle in dieser Studie wird unter dem Stichwort „Altersarmut“ noch einmal auf diesen demographischen Effekt und seine Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung der einkommensschwachen Haushalte eingegangen.

Nur 0,2 Prozent sind Bezieher von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, ihr Umfang ist konstant geblieben

Die Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, sind mit 122 Haushalten eine kleine Gruppe, deren Entwicklung seit 2007 konstant geblieben ist. Sie umfassen weitere 0,2 Prozent aller Neusser Haushalte.

Gut 5 Prozent aller Neusser Haushalte sind Bezieher von Wohngeld, der Entwicklungstrend ist stark rückläufig

In Neuss waren in 2012 insgesamt 3.917 Haushalte Bezieher von Wohngeld, dies sind 5,4 Prozent aller Haushalte. Die Gruppe ist größer als im Kreis- oder Landesdurchschnitt. In NRW waren 2012 1,7%, im Kreis 1,4% der Haushalte Bezieher von Wohngeld.²⁴ Da im Jahr 2009 die Wohngeldreform stattfand, die den Kreis der Wohngeldbezieher deutlich ausweitete, ist ein Zeitvergleich vor 2009 nicht zulässig, um einen allgemeinen Entwicklungstrend zu identifizieren. Daher beschränkt sich die Zeitreihe auf die Jahre 2010 bis 2012. In diesem Zeitraum ist in allen betrachteten Regionen die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte rückläufig: In Nordrhein-Westfalen und im Kreis hat ihr Umfang um 20 bzw. 17 Prozent abgenommen, in der Stadt Neuss um 1.551 Haushalte bzw. um 28 Prozent.

Rund 7 Prozent aller Haushalte leben unterhalb der Armutsrisikogrenze, beziehen aber keine Mindestsicherung oder Wohngeld. Ihr Umfang dürfte aufgrund der Zunahme prekärer Beschäftigungsverhältnisse gestiegen sein

Zu der Gruppe der Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Mindestsicherung oder Wohngeld liegen keine statistischen Informationen auf Landes- oder kleinräumiger Ebene vor. In Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) im Rahmen der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen

²⁴ Quelle: IT.NRW: Wohngeldstatistik NRW 2012

der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzung“, wurde diese Gruppe im Jahr 2010 für Deutschland mit 7 Prozent dimensioniert.²⁵

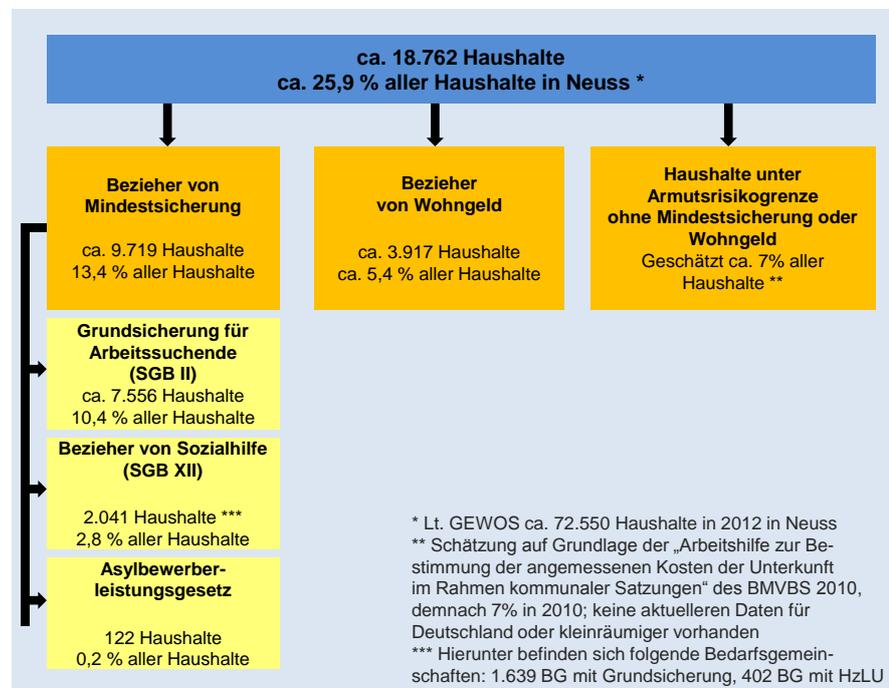
Zu der Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher ohne Mindestsicherung oder Wohngeld gehören u.a. Haushalte, die aufgrund von Minijobs und Teilzeitarbeit geringe Einkommen erzielen.

Seit 2010, aber auch in den Jahren zuvor, vermelden die Arbeitsagenturen für Nordrhein-Westfalen und bundesweit einen Anstieg von prekären Beschäftigungsverhältnissen durch die Zunahme von Zeitarbeit und Minijobs als Neben- und Hauptberuf. Dadurch ist die Gruppe der Geringverdiener ohne Transferleistungen in den letzten Jahren deutlich angestiegen, während gleichzeitig die Zahl der SGB II-Bezieher rückläufig ist. Der Zuwachs prekärer Beschäftigungsverhältnisse dürfte demnach folgerichtig zu einer Zunahme von Haushalten unterhalb der Armutsrisikogrenze geführt haben, die weder Mindestsicherung noch Wohngeld. Für die weiteren Berechnungen wird für Neuss die konservativen Annahme eines stabilen Anteils an Haushalten unter der Armutsrisikogrenze und ohne Mindestsicherung oder Wohngeld in Höhe von 7 Prozent für das Jahr 2012 angenommen.

Jeder vierte Neusser Haushalt ist der einkommensschwachen Nachfrage zuzurechnen

Nach bisherigen Erkenntnissen umfasst die Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher bzw. der einkommensschwachen Haushalte in Neuss rd. 18.700 Haushalte, dies sind (aufgerundet) 26 Prozent aller Privathaushalte in Neuss. Damit ist nahezu jeder vierte Haushalt als einkommensschwach einzustufen.

Abbildung 37: Haushalte in Neuss im Niedrigeinkommensbereich 2012



Quelle: Stadt Neuss, eigene Berechnungen

²⁵ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzung“

Zum Vergleich: Die bereits erwähnte Arbeitshilfe des BMVBS beziffert den Umfang der Niedrigeinkommensbezieher für Deutschland für das Jahr 2010 mit 17 Prozent aller Privathaushalte. Erwartungsgemäß ist der Anteil dieser Haushalte in den städtischen Regionen, zu denen Neuss gehört, signifikant höher.

2.3.3 Weitere Indikatoren für die Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage in Neuss

Um zu beurteilen, ob die einkommensschwache Nachfrage in Neuss in den letzten Jahren gewachsen, geschrumpft oder konstant geblieben ist, werden weitere, messbare Indikatoren ausgewertet. Dazu gehört zum Beispiel der Umfang der amtlich registrierten Haushalte, die eine Sozialwohnung suchen und über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Tabelle 13: Zahlenspiegel - weitere Indikatoren zur Entwicklung der einkommensschwachen Wohnungsnachfrage

Jahr	2007/2008	2011	2012
Amtlich registrierte Haushalte, die Sozialwohnung suchen	2.472	1.577	1.469
Beantragte Wohnberechtigungsscheine	2.535		1.597
Haushalte in Wohnungsnotfallsituationen (inkl. Mehrfachnennungen)		1.105	1.260
Summe der im Rahmen der Wohnungsnotfallhilfe von der Stadt Neuss übernommenen Mietschulden		13.388 €	45.161 €

Quelle : Stadt Neuss ;

Jeder zweite Haushalt hat Anspruch auf den Bezug einer Sozialwohnung

Einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben breite Schichten der Bevölkerung. Berechnungen der Wohnungsämter in verschiedenen Großstädten entlang der Rheinschiene haben ergeben, dass ca. jeder zweite dort lebende Haushalt über ein Einkommen verfügt (inkl. Einkommensgruppe B), das ihm eine WBS-Berechtigung ermöglicht.²⁶ Damit haben „breite Schichten der Bevölkerung“ Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung.

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank hat ermittelt, dass in NRW max. 22% der Berechtigten in Sozialmietwohnungen leben.²⁷ Die Mehrheit der Berechtigten wohnt demnach in preisgünstigen freifinanzierten Wohnungen, darunter vermutlich auch in vielen ehemals öffentlich geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung mittlerweile entfallen ist. Diese landesweite Quote dürfte in Neuss aufgrund der Tatsache, dass die Sozialwohnungen in der Regel deutlich günstiger als frei finanzierte Wohnungen sind, deutlich höher ausfallen.

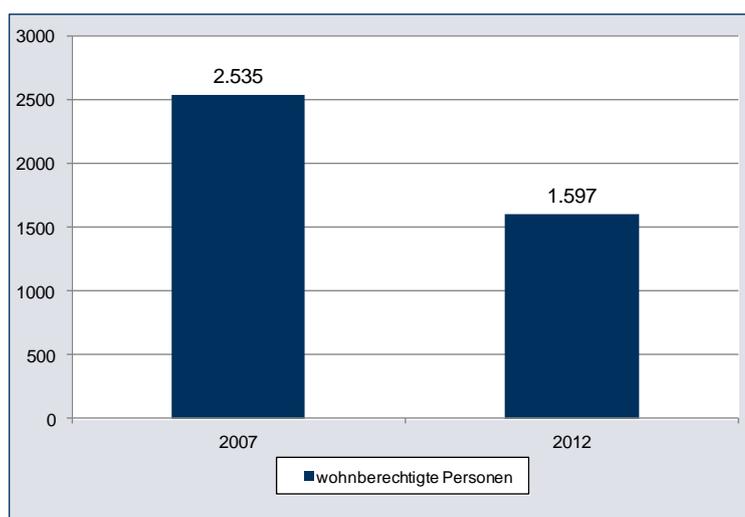
²⁶ NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2012:48

²⁷ NRW.Bank Wohnungsmarktbericht NRW 2012, S. 44

Der Rückgang der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen ist am ehesten auf die geringe Angebotsausweitung durch stark rückläufigen öffentlich geförderten Wohnungsneubau zurückzuführen

Die ausgestellten WBS-Bescheinigungen werden häufig als Indikator für eine zu- oder abnehmende Nachfrage nach Sozialwohnungen gewertet, aber sie bilden die Nachfrageentwicklung nur bedingt ab. Die größten Schwankungen ergeben sich infolge von Wohnungsneubau. Da sich das Wohnungsangebot zumeist nur durch geförderten Wohnungsneubau vergrößert und Wohnberechtigungen in der Regel für eine konkrete Wohnung ausgestellt werden, steigt in Zeiten umfangreicheren Wohnungsneubaus auch die Zahl der WBS-Bescheinigungen.

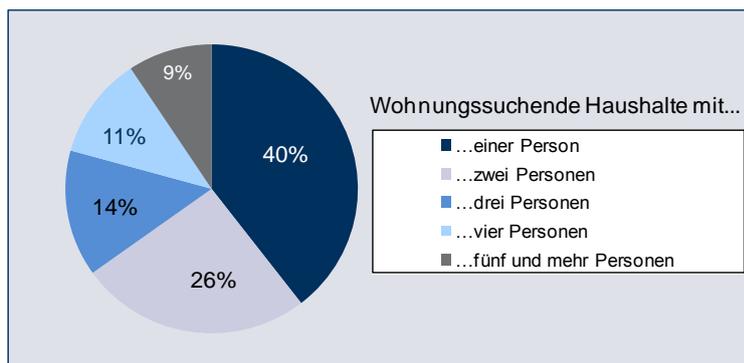
Abbildung 38: Anzahl ausgestellter WBS-Bescheinigungen 2007 und 2012



Quelle: Stadt Neuss, eigene Darstellung

In Neuss ist der Sozialwohnungsbestand im Zeitraum 2007 bis 2012 um 830 Wohnungen und die Neubautätigkeit in der sozialen Wohnraumförderung um rd. 185 Wohnungen zurückgegangen. Dies dürfte den Rückgang der ausgestellten WBS-Bescheinigungen in Neuss in Höhe von 938 Bescheinigungen bzw. -37 Prozent im selben Zeitraum am Besten erklären.

Differenziert man die ausgestellten WBS-Berechtigungen nach Größe des antragstellenden Haushalts und vergleicht man die Verteilung nach Größe mit der Zusammensetzung aller Privathaushalte in Neuss, so fallen zwei Gruppen ins Gewicht: Es sind überproportional viele Singles und viele große Haushalte mit fünf und mehr Personen, die einen Bescheinigung beantragen und auch erhalten.

Abbildung 39: Struktur der antragstellenden Haushalte 2012

Quelle: Stadt Neuss, eigene Darstellung

Landesweit und auch in Neuss ist der Umfang der amtlich registrierten Wohnungssuchenden aufgrund des Abschmelzens von Mietpreis- und Belegungsbindungen rückläufig

Ein weiterer Indikator für eine einkommensschwache Nachfrage ist die Zahl der amtlich registrierten Wohnungssuchenden. Auswertungen der NRW.Bank zufolge, die eine entsprechende Statistik für alle Gemeinden in NRW führt und ihre Daten aus den Gemeinden erhält, ist die Zahl der betreffenden Haushalte in vielen Regionen in NRW rückläufig.

In Neuss waren 2011 2,1 Prozent aller Privathaushalte wohnungssuchend gemeldet, insgesamt 1.577 Haushalte. Großstadtbedingt liegt dieser Wert über dem Landesdurchschnitt mit 1,2 Prozent.²⁸

In der Stadt Neuss wie auch auf überregionaler Ebene, so etwa im Landesdurchschnitt, ist der Umfang der als wohnungssuchend Registrierten rückläufig. Für den Zeitraum 2007 bis 2012 verzeichnet Neuss einen Rückgang von 41 Prozent, landesweit sind es nur 18 Prozent.

Allerdings ist dieser Indikator nur eingeschränkt belastbar, denn er wird erfahrungsgemäß durch die Verfügbarkeit von bezahlbaren Wohnungen stark beeinflusst und ist nicht so valide wie z.B. die Entwicklung der Zahl der Transferleistungsbezieher. Das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes, das sowohl landesweit wie auch in Neuss zu beobachten ist, dürfte den Rückgang der amtlich registrierten Wohnungssuchenden am ehesten erklären.

²⁸ Vgl. NRW.Bank Kommunalprofil 2012

Abbildung 40: Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten 2011 in Prozent

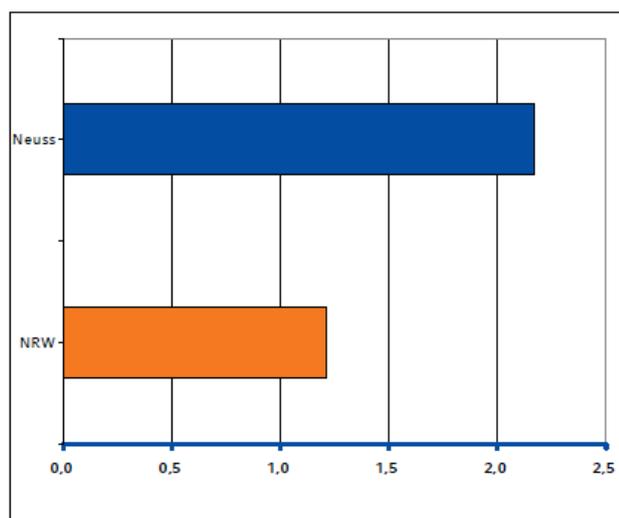


Abb. 6.6
Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten 2011 (Prozent)

Quelle: GfK, NRW.BANK Wohnraumförderung eigene Berechnungen

NRW.BANK 19

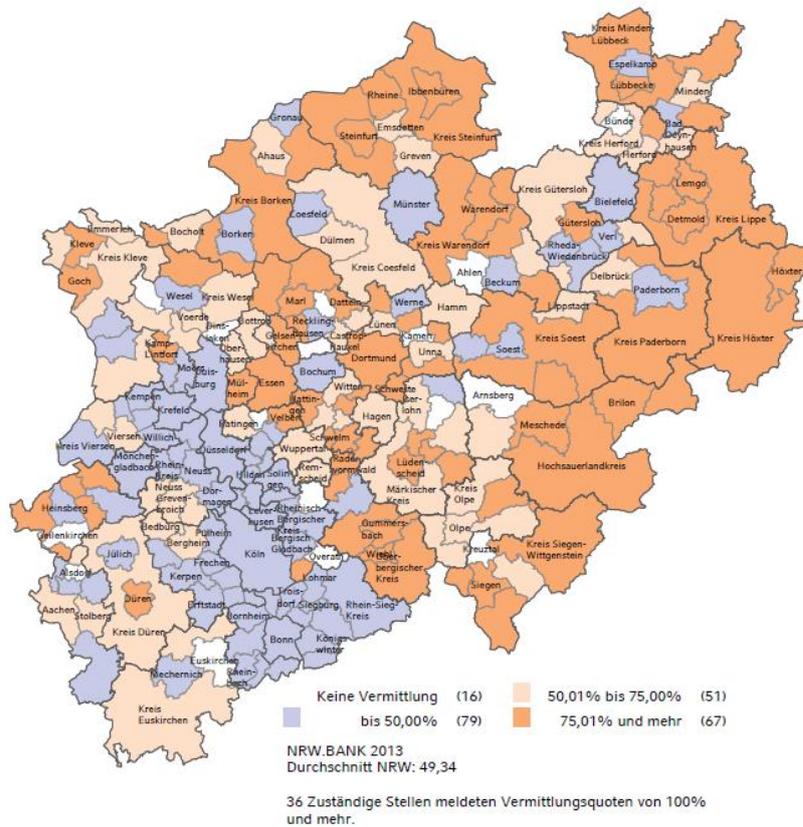
Quelle: NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Stadt Neuss 2012, 19

Hinweise auf eine angespannte Marktsituation im Sozialwohnungsbestand gibt die so genannte Vermittlungsquote, die den Anteil der Wohnungsbelegungen innerhalb der Gruppe der Wohnungssuchenden darstellt. Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank führt zu diesem Indikator folgendes aus: „Unterdurchschnittliche Vermittlungsquoten weisen in vielen Fällen auf Marktspannungen im unteren Preissegment hin. Insbesondere in Bonn, Köln und Düsseldorf sowie einigen angrenzenden Kommunen, in Mönchengladbach und Teilen der Städteregion Aachen konnte nur weniger als jeder dritte wohnungssuchende Haushalt in sozialen Mietwohnraum vermittelt werden. Hier wird die angespannte Situation im preisgebundenen Segment durch die Anspannung im freifinanzierten unteren bis mittleren Segment verstärkt“.²⁹

Folgt man den Einschätzungen der NRW.Bank, dann dürfte die für Neuss ausgewiesene Vermittlungsquote von unter 50 Prozent auf eine angespannte Marktsituation im sozialen Mietwohnungsbestand hinweisen.

²⁹ NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2012, S. 19

Abbildung 41: Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte 2012



Quelle: NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2012, S. 19

Nachfrageüberhang im preiswerten Mietwohnungssegment in Neuss verdeutlicht die Wohnungssuchendenstatistik der Neusser Bauverein AG: Auf jede freie Wohnung bewerben sich rechnerisch 37 Haushalte

Wie groß der Nachfrageüberhang im preiswerten Mietwohnungssegment ist, verdeutlicht das Verhältnis von 877 wohnungssuchenden Haushalten bei der Neusser Bauverein AG zu aktuell 24 freien Wohnungen (Stand: Januar 2014)³⁰. Daraus ergibt sich eine Quote von 1:37.

Jeder fünfte Wohnungssuchende bei der Neusser Bauverein AG möchte von auswärts zuziehen. Dies bedeutet ein nicht zu vernachlässigendes Zuzugspotenzial in der Stabilisierung der Einwohnerzahl

Rund 21 Prozent der Wohnungssuchenden der Neusser Bauverein AG wohnen derzeit noch außerhalb und möchten nach Neuss ziehen. Maßgebliche Wanderungsgründe dürften – so die Befunde aus verschiedenen Wanderungsmotivbefragungen - persönlicher Natur sein (Heirat, in der Nähe von Verwandten/Bekanntem wohnen wollend u.ä.) oder aber auf einen Arbeitsplatzwechsel zurückzuführen sein. Da ihnen informelle Wege der Wohnungssuche weitgehend verschlossen sind, sie zudem offensichtlich preiswerten Mietwohnraum suchen, lassen sie sich beim größten Wohnungsanbieter, der Neusser Bauverein AG, auf eine Warteliste setzen. Fraglich ist, wie viele der Zuzugswilligen aufgrund des begrenzten Wohnungsangebotes ihren Wunsch, nach Neuss zu

³⁰ Die Wohnungssuchendenstatistik des Neusser Bauvereins ist aktualisiert und führt keine „Karteileichen“.

ziehen, aufgeben und Alternativen in Betracht ziehen, zum Beispiel das tägliche Pendeln zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz.

Angebotsdefizite bei preiswerten Wohnraum können zum Flaschenhals für den Zuzug von Nachwuchskräften für die Wirtschaft und für den Zuzug von Fachkräften aus Berufen mit geringem bis mittleren Einkommen werden

Wenngleich München nicht mit Neuss vergleichbar ist, so sei in diesem Zusammenhang doch ein Blick auf die bayrische Landeshauptstadt erlaubt, denn dort manifestieren sich gewisse Marktdynamiken am deutlichsten. Erst vor zwei Jahren hat eine neue Studie Alarm geschlagen und darauf hingewiesen, dass nicht nur für Auszubildende und Studierende das örtliche Mietniveau eine kaum zu überwindende Zuzugsbarriere darstellen. Auch für Fachkräfte verschiedener Dienstleistungsberufe mit geringem bis mittleren Einkommen, etwa aus dem Pflegebereich, dem Gesundheitswesen, den öffentlichen Dienstleistungen wie der Straßenreinigung und der Feuerwehr ist der Zuzug nach München wenig attraktiv. Um Engpässe am Münchener Arbeitsmarkt zu vermeiden und zugleich eine soziale Mischung im Stadtgebiet zu fördern, subventioniert die Stadt den Wohnungsbau für diese Zielgruppen mit kommunalen Finanzmitteln.

2.3.4 Bisherige Entwicklung der einkommensschwachen Haushalte und Wohnungsnachfrage in Neuss

Neuss verzeichnet eine konstant hohe Nachfrage von einkommensschwachen Haushalten

Innerhalb der Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher hat mit großer Wahrscheinlichkeit in den vergangenen Jahren – parallel zur Belegung des Arbeitsmarktes – eine Verlagerung zwischen den beiden größten Teilgruppen stattgefunden: Während die Zahl der Arbeitslosen, die Grundsicherung nach SGB II erhalten, abnahm, wuchs aller Wahrscheinlichkeit nach die Gruppe derjenigen Haushalte, die unterhalb der Armutsrisikogrenze leben, aber keine Mindestsicherung oder Wohngeld erhalten, sondern von Teilzeitarbeit und Minijobs leben. Diese Entwicklung würde mit der Marktbeobachtung der befragten Wohnungsmarktextperten korrespondieren, die für die letzten Jahre eine konstant hohe Nachfrage von einkommensschwachen Haushalten in Neuss konstatieren. Die Verlagerung zwischen den größten Teilgruppen hat also nur zu Verschiebungen innerhalb der Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher geführt, nicht aber ihren Umfang erhöht oder reduziert.

Eine nachlassende Nachfrage am Mietwohnungsmarkt ab dem Jahr 2012 sahen die Marktexperten allein bei hochpreisigen Mietwohnungen.

Eine Steigerung der Mietzahlungsfähigkeit hat die stattgefundene Verschiebung zwischen den verschiedenen Gruppen der Niedrigeinkommensbezieher nicht hervorgerufen

Eine höhere Mietzahlungsfähigkeit ist mit der vermuteten Verlagerung von ehemaligen SGB II-Empfängern in die Gruppe der Geringverdiener ohne Grundsicherung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht verbunden. Dies verdeutlicht folgende Beispielrechnung: Ein Singlehaushalt im SGB II-Bezug erhält einen Regelsatz von derzeit 391 EUR zuzüglich Kosten der Unterkunft von der-

zeit maximal 346,50 Bruttokaltmiete im Monat und einen Heizkostenzuschuss in Höhe von schätzungsweise 43,50 EUR³¹. In der Summe belaufen sich die Ausgaben für den SGB II-Bezieher auf 781 EUR pro Monat. Die Differenz zur Armutsschwelle, die bei 833 EUR für einen Singlehaushalt liegt, beträgt lediglich 52 EUR.

Entfällt der SGB II-Bezug aufgrund von Minijobs oder Teilzeitarbeit und überschreiten die Einkommen die Armutsschwelle nicht, so haben diese Haushalte aller Wahrscheinlichkeit nach keine höhere Wohnkaufkraft als SGB II-Bezieher. Denn nicht alle Haushalte ohne Mindestsicherung erreichen mit ihrem Verdienst die Armutsschwelle, sondern bleiben in einer Größenordnung, die ihnen keinen größeren Spielraum bietet als Hartz IV-Empfängern.

³¹ lt. DMB NRW betragen die Ausgaben für Heizung in NRW in 2012 durchschnittlich 0,87 EUR pro m² Wohnfläche bei einer max. 50 m² großen Wohnung

3. Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation bis 2030

3.1. Methodische Vorgehensweise

Prognosen zur Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage sind methodisch fragwürdig

Um es gleich vorweg zu nehmen: Während Vorausschätzungen zum Umfang der Wohnungsnachfrage auf einer erprobten Methodik und verfügbaren Basisdaten beruhen und unter Status-Quo-Bedingungen einigermaßen zuverlässig Entwicklungskorridore aufzeigen können, liegen solchermaßen vorteilhaften Voraussetzungen für eine Prognose der Wohnungsnachfrage, die nach Haushaltseinkommen bzw. Zahlungsfähigkeit unterscheiden soll, nicht vor. Daher werden in dieser Studie auch keine prognostischen Aussagen zur Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage in Neuss getroffen. Gleichwohl lassen sich zu dieser Themenstellung einige Argumentationslinien und Szenarien nachfolgend darstellen, in deren Verlauf ein Mengengerüst und ein Handlungsbedarf in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte skizziert wird.

Praxiserprobt ist die näherungsweise Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum anhand eines Versorgungsbeitrags, der für das Ausgangsjahr 2012 ermittelt und bewertet, und auf das Zieljahr 2030 übertragen wird

Untersuchungen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes werden üblicherweise dazu eingesetzt, die Planungssicherheit für Entscheidungen der Wohnungspolitik und der weiteren Wohnungsmarktakteure zu erhöhen. Die Vorgehensweise, den zukünftigen Handlungsbedarf in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen bzw. im sozialen Wohnungsneubau nicht mit Hilfe methodisch fragwürdiger und enorm aufwändiger Wohnungsmarktsimulationsmodelle, sondern mit Hilfe eines normativen Handlungsansatzes unter Zuhilfenahme einer so genannten Versorgungsquote zu analysieren, ist bereits praxiserprobt. Beispielhaft sind die Wohnungsmarktprognosen des Landes Schleswig-Holstein, bei denen Versorgungsquoten eine große Rolle spielen.³²

Die Versorgungsquote drückt aus, wie vielen Neusser Haushalten, die zur Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher gehören und daher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Als preisgünstig gelten per Definition sozial gebundene Wohnungen sowie frei finanzierte Wohnungen der beiden großen Neusser Wohnungsunternehmen, da ihre mittlere Wohnungsmiete die günstigste Mietpreiskategorie für Altbauten des neuen Neusser Mietspiegels unterschreitet. Der Umstand, dass die Mietenstruktur im Bestand der beiden Unternehmen heterogen ist und auch Wohnungen beinhaltet, deren Miete mit der des Mietspiegels vergleichbar ist oder diese übersteigt, ist für die nachfolgenden Modellrechnungen unerheblich. Niedrigeinkommensbezieher wurden bereits eingangs definiert.

³² Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2011): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025. Kiel.

Diese Versorgungsquote wird zunächst für das Jahr 2012 ermittelt und anhand der bisherigen Analysebefunde als ausreichend, zu gering oder zu hoch bewertet.

Die zukünftige Entwicklung des preisgünstigen Wohnungsangebotes lässt sich näherungsweise darstellen, da bekannt ist, wie viele Sozialwohnungen in den kommenden Jahren noch bzw. nicht mehr vorhanden sind und wie umfangreich der Wohnungsbestand der beiden großen Wohnungsunternehmen ist. Unberücksichtigt bleiben dabei die Bestände anderer Vermieter, die keinen Sozialbindungen unterliegen. Es wird vereinfacht angenommen, dass ihr Einfluss im Zeitverlauf konstant bleibt.

Auf Seiten der Wohnungsnachfrager kann gegenwärtig lediglich der Umfang der privaten Haushalte einigermaßen zuverlässig vorausgeschätzt werden; die Entwicklung der Kaufkraft in Neuss zu prognostizieren, scheitert nicht nur an der Komplexität der Einflussfaktoren, sondern bereits methodisch an einer hinreichenden Datenbasis. Um dennoch zu Einschätzungen über sich ergebende Handlungsbedarfe zu gelangen, werden Modellrechnungen entlang der Fragestellung „was wäre, wenn ...“ erstellt. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil der Haushalte im Niedrigeinkommensbezug an allen Neusser Privathaushalten konstant bleibt oder aufgrund einer möglichen Zunahme der Altersarmut steigen kann. Letztere Variante ist die einzige Einflussgröße, zu der halbwegs verlässliche Informationen bereitstehen – etwa die Information, wie viele ältere Menschen zukünftig in Neuss leben werden.

Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment kann für das Jahr 2030 eine Versorgungsquote abgeleitet und mit der heutigen Quote verglichen werden.

In Form von Szenarien werden für das Jahr 2030 unterschiedliche Versorgungsquoten zu Grunde gelegt und der daraus resultierende Handlungsbedarf bewertet. Die Szenarien zeigen,

- wie viele preisgünstige Wohnungen in 2030 zur Verfügung stehen müssten, wenn sich die einkommensschwache Nachfrage entsprechend der Annahmen „konstanter Anteil Niedrigeinkommensbezieher“ bzw. „steigende Altersarmut“ entwickeln würde,
- wie viele preisgünstige Wohnungen ggf. noch zusätzlich durch Mietpreisbindungen zu „schaffen“ sind, um ein Versorgungsniveau zu erreichen, das dem heutigen in etwa entspricht.

3.2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2030

3.2.1 Ermittlung des Umfangs und der Struktur der zukünftigen Wohnungsnachfrager

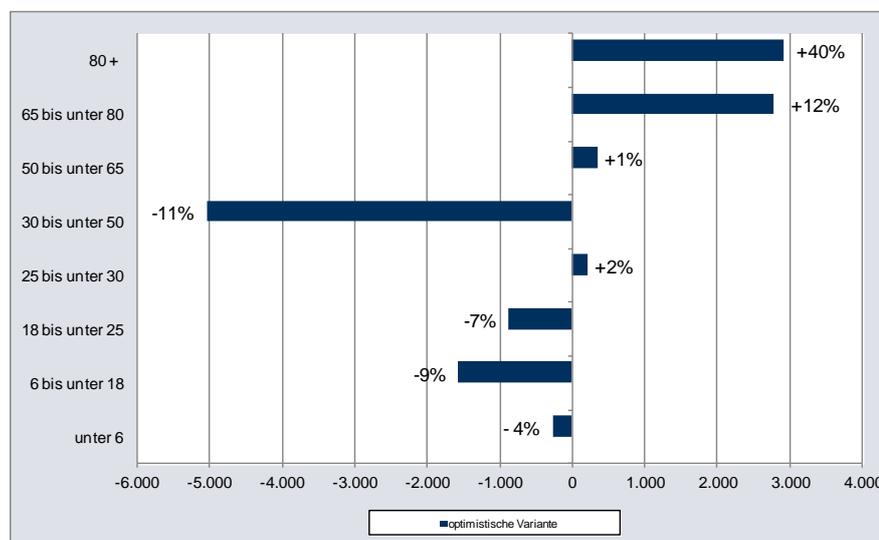
Die Bevölkerungsprognose der Stadt Neuss geht davon aus, dass die Wandergewinne zumindest bis zum Jahr 2020 die Bevölkerungsverluste kompensieren können, die aufgrund des Übergewichts der Sterbefälle gegenüber den Geburten entstehen werden. Dadurch würde Neuss bis zum Jahr 2030 lediglich 0,8 Prozent seiner Bevölkerung verlieren und letztendlich rd. 152.400 Einwohner umfassen.

Hinter einer zukünftig konstanten Einwohnerentwicklung verbergen sich enorme Verschiebungen in den Altersgruppen bzw. in der Wohnungsnachfrage

Der Begründung des FNP-Entwurfes zufolge hat die Stadt Neuss als eine der wenigen Städte in Nordrhein-Westfalen bzw. entlang der Rheinschiene die Chance – eine ambitionierte Flächen- und Wohnungsbaupolitik vorausgesetzt –, über das Jahr 2030 hinaus die Einwohnerzahl zu halten.³³

Hinter einer nahezu konstanten Bevölkerungsentwicklung verbergen sich jedoch zu erwartende, signifikante Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung, die unter dem Stichwort „demographischer Wandel“ Veränderungen in der Wohnungsnachfrage auch für Neuss mit sich bringen werden.

Abbildung 42: Veränderung der Altersstruktur 2011 bis 2030



Quelle: Stadt Neuss, eigene Darstellung

Zukünftig wachsende Wohnungsnachfrage von Seniorenhaushalten und rückläufige Nachfrage von Familien sowie Haushalten mittleren Alters

(Stark) wachsende Bevölkerungs- und Zielgruppen sind:

- Junge Senioren zwischen 65 und 80 Jahren,
- hochaltrige Senioren.

(Nahezu) stagnierende Zielgruppen sind:

- Berufseinsteiger, ältere Haushaltsgründer, junge Familien, Singles und Paare, jeweils im Alter zwischen 25 und 30 Jahren,
- junge Familien mit Kindern unter 6 Jahren,
- „best ager“, d.h. Singles und Paare im Alter von 50 bis 65 Jahren.

³³ Vgl. Stadt Neuss 2014: FNP-Begründung, S. 61

Schrumpfende Zielgruppen umfassen:

- Singles und Paare ohne Kind im mittleren Alter zwischen 30 und 50 Jahren,
- ältere Familien mit schulpflichtigen Kindern,
- Haushaltsgründer, Studierende und Auszubildende, jeweils im Alter von 18 bis 25 Jahren.

Die GEWOS berechnete in ihrer Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose eine Zunahme der Privathaushalte in Neuss im Zeitraum 2011 bis 2030 von rd. 72.550 auf 73.630 Haushalte (ohne Fluktuationsreserve).³⁴

Da jedoch in der Wohnungsbedarfsprognose noch der Ersatzbedarf für zukünftige Wohnungsabgänge durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Büroräume einzukalkulieren ist, ist der Gesamtbedarf an Wohnraum höher als die Zunahme der Privathaushalte. Der Wohnungsbedarf wird den Vorausschätzungen von GEWOS bis zum Jahr 2030 auf rd. 4.300 Wohnungen ansteigen.

In der Bemessung der zukünftigen Wohnungsnachfrage sind die „Überschwappeneffekte“ aus Düsseldorf zu berücksichtigen, die sich bereits in der Wanderungsstatistik der Stadt Neuss abzeichnen

Zusätzlich ist lt. dem FNP-Entwurf ein so genannter „Überschwappeneffekt“ von Düsseldorf nach Neuss zu berücksichtigen. Gemeint sind vermehrte Zuzüge aus Düsseldorf, die aufgrund eines quantitativ unzureichenden oder zu hochpreisigen Wohnungsangebotes in der Landeshauptstadt entstehen.

Der „Überschwappeneffekt“ ist in der Wanderungsstatistik der Stadt Neuss bereits nachweisbar. Für die Jahre 2011 und 2012, für die bereits Daten vorliegen, ist zwischen Neuss und Düsseldorf ein Wanderungssaldo von rd. 200 Personen zu Gunsten der Stadt Neuss zu verzeichnen.

Düsseldorf kalkuliert einen Bedarf von 10.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2030, die insgesamt nur durch kooperative, regionale Lösungen „In und um Düsseldorf“ gefunden werden können

Auch für die Zukunft ist mit einer verstärkten Zuwanderung aus Düsseldorf zu rechnen, da die Bevölkerungsprognosen für die Landeshauptstadt bis 2030 mit weiteren, deutlichen Zuwächsen rechnen, bedingt durch Zuwanderungen aufgrund einer prosperierenden Wirtschaftsstruktur. Der daraus erwachsene Wohnungsbedarf wird auf rd. 10.000 zusätzliche Wohnungen beziffert.³⁵

Da diese Wohnungen nicht ausschließlich in Düsseldorf realisiert werden können, werden von verschiedener Seite, so auch von der Bezirksregierung Düsseldorf, kooperative Lösungen „In und um Düsseldorf“ gesucht. Die Lösungen umfassen zum Beispiel zusätzliche attraktive Baugebiete in Kommunen, die im Düsseldorfer Einzugsbereich liegen. Sie werden aber voraussichtlich erst in

³⁴ Vgl. GEWOS 2013: Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose Neuss 2030. Von den 74.000 Haushalten in 2011 und 75.100 Haushalten in 2030 sind jeweils 2% Fluktuationsreserve abzuziehen, um zur eigentlichen Zahl der Haushalte zu gelangen.

³⁵ s. Stadt Düsseldorf (Hg.) 2013: Zukunft Wohnen.Düsseldorf.

einigen Jahren so weit entwickelt sein, dass sie an den Markt kommen und als Entlastung am Wohnungsmarkt wirksam werden können.

Jetzige Baugebiete in Neuss werden aller Voraussicht nach einen Teil der Wohnungsnachfrage aus Düsseldorf in die Stadt Neuss lenken. Der Neusser Flächennutzungsplan berechnet daher zusätzlichen Bedarf in die Dimensionierung des Wohnbauflächenbedarfs ein

Neuss entwickelt Baugebiete, die bereits kurz- bis mittelfristig entlastend wirken können. Sie werden mit aller Wahrscheinlichkeit einen Teil der Nachfrage nach Neuss lenken. Es ist zu vermuten, dass die zusätzliche Nachfrage mit hiesigen Haushalten um den neue Bauflächen bzw. bestehenden Wohnraum konkurrieren wird. Der Neusser FNP berechnet daher folgerichtig den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum, der durch die zu erwartende Wachstumsdynamik in Düsseldorf ausgelöst wird, in die Berechnungen zum Wohnungsbedarf ein.

Die Beobachtungen zur aktuellen, überdurchschnittlichen Zuwanderung aus Düsseldorf aufgreifend, wird bis zum Jahr 2020 eine zusätzliche Nachfrage in Höhe von 950 wohnungssuchenden Haushalten zu dem ermittelten Basis-Wohnungsbedarf hinzugerechnet. Der Handlungsbedarf, der über das Jahr 2020 hinausreicht und ggf. aus der Initiative „In und Um Düsseldorf“ erwächst - in Form von weiteren Wohnungsangeboten für einen nicht in der Landeshauptstadt zu realisierenden Wohnungsbedarf -, kann derzeit nicht quantifiziert werden.

Tabelle 14: Wohnungsbedarfe der Stadt Neuss

Jahr	2011-2020	2020-2030	2011-2030
Wohnungsbedarf in Haushalte	2.300 WE	2.000 WE	4.300 WE
„Überschwappereffekt“ aus Düsseldorf	950 WE	0 WE	950 WE
Zuwanderung aus Krisenstaaten	150 WE	50 WE	200 WE
Regionale Nachfrage „In und Um Düsseldorf“ 2020 bis 2030		Derzeit nicht quantifizierbar	Derzeit nicht quantifizierbar
Gesamtbedarf	3.400 WE	2.050 WE	5.450 WE

Quelle : Stadt Neuss, Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 68 ff.

In der Summe erwächst aus der Wohnraumbedarfsprognose, die dem Neusser Flächennutzungsplan zu Grunde liegt, für den Zeitraum 2011 bis 2030 ein notwendiges Baufertigstellungsniveau in Höhe von insgesamt 5.450 Wohnungen.

3.2.2 Zukünftige Entwicklung der einkommensschwachen Nachfrage

Die Zahl der Haushalte wird im Zeitraum 2012 bis 2030 nach Vorausschätzungen der dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegenden Wohnraumbedarfsprognose um 2.230 Haushalte bzw. 3 Prozent zunehmen

Um die aus der Wohnraumbedarfsprognose zum Flächennutzungsplan der Stadt Neuss erwachsenden Veränderungen in der Zahl der Haushalte der Entwicklung der Bindungsverläufe im Sozialwohnungsbestand gegenüber stellen zu können, ist ein einheitlicher Betrachtungszeitraum zu wählen, der hiermit auf die Jahre 2012 bis 2030 festgelegt wird. Aus der nachfolgenden Tabelle wird ersichtlich, dass die Zahl der Haushalte von umgerechnet 72.550 Haushalten in 2012 auf 74.780 Haushalte im Jahr 2030 anwachsen wird. Dies entspricht einem Zuwachs in Höhe von 2.230 Haushalten bzw. 3 Prozent. Es ist also in Zukunft mit einer leicht wachsenden Haushaltszahl für Neuss zu rechnen.

Tabelle 15: Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung in der Stadt Neuss 2012 bis 2030

Jahr	2012	2030	Differenz
Haushalte lt. Handlungskonzept Wohnen *	72.550	73.630	
„Überschwappeffekt“ aus Düsseldorf		950	
Zuwanderung aus Krisenstaaten		200	
Regionale Nachfrage „In und Um Düsseldorf“ 2020 bis 2030		Derzeit nicht quantifizierbar	
Haushalte insgesamt	72.550	74.780	+2.230

Quelle : *GEWOS Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose, aus der von GEWOS ermittelten Zahl der Haushalte mit Fluktuationzuschlag wurde die Fluktuationsreserve abgezogen ; Stadt Neuss : Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 68 f.

Das Szenario „konstanter Anteil Niedrigeinkommensbezieher“ ermittelt einen Zuwachs von 577 einkommensschwachen Haushalten bis 2030

In dem nachfolgenden Szenario, das die Status-Quo-Rahmenbedingungen in Wirtschaft, Gesellschaft und Politik fortschreibt, wird angenommen, dass der Anteil der Niedrigeinkommensbezieher konstant bleibt. Entsprechend der im FNP prognostizierten Haushaltszunahme in der Gesamtstadt würde auch die Zahl einkommensschwacher Haushalte in einem Umfang von + 3 Prozent bzw. 577 Haushalten zunehmen.

Tabelle 16: Szenario I: Entwicklung der Zahl der Niedrigeinkommensbezieher bei konstantem Anteil an allen privaten Haushalten in Neuss

Jahr	2012	2030	Differenz
Haushaltszunahme laut FNP	72.550	74.780	+ 2.230
Anteil Niedrigeinkommensbezieher (konstant)	25,9	25,9	
Haushalte im Niedrigeinkommensbezug	18.762	19.339	+ 577

Quelle : eigene Berechnungen auf Grundlage von Stadt Neuss : Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 68 f.

Es ist eine zunehmende Altersarmut in Deutschland zu erwarten

Eine Entwicklung, die sich in Zukunft spürbar auf den Umfang der einkommensschwachen Nachfrage auswirken dürfte, ist die zunehmende Altersarmut. Noch handelt es sich um eine kleine Gruppe: In Nordrhein-Westfalen umfasst die Zahl der Seniorinnen und Senioren, die „Grundsicherung im Alter“ erhalten, im Jahr 2012 zurzeit lediglich 3,5 Prozent der Gesamtbevölkerung. Aber sie weist seit 2007 wieder eine steigende Tendenz auf. Aktuelle Zahlen des Statistischen Landesamtes zur „Grundsicherung im Alter“ zeigen, dass so viele Seniorinnen und Senioren wie noch nie seit der Reform der Sozialgesetzgebung auf diese Form von Sozialhilfe angewiesen sind.

Die Altersarmut steigt aufgrund des demographischen Wandels und durch stärker zum Tragen kommende Risikofaktoren wie etwa unterbrochene Erwerbsbiographien

Der Anteil der Älteren, die zusätzlich zur Rente auf Transferleistungen nach SGB XII angewiesen sind, wird durch zwei Faktoren dynamisiert. Zum einen bewirkt die demographische Entwicklung eine steigende Zahl von Seniorinnen und Senioren.

Zum anderen überlagern und verstärken sich verschiedene Risikofaktoren. Risiken sind anhaltende Umbrüche auf dem Arbeitsmarkt und in den Lebensformen (Stichwort: Singularisierung) zu benennen. Im Vergleich zu früheren Rentnergenerationen haben die heute noch erwerbstätigen Versicherten im Durchschnitt mehr Arbeitslosigkeitszeiten und mehr Zeiten atypischer Beschäftigung (Minijobs, Teilzeitarbeit usw.) in ihrer Erwerbsbiographie und weniger Entgeldpunkte in der gesetzlichen Rentenversicherung angesammelt. Die gestiegene Frauenerwerbsquote kann diese Nachteile nicht in vollem Umfang kompensieren. Zusätzlich kommen hohe Abschläge in den Renten bei vorzeitigem Renteneintritt zum Tragen.

Armutsgefährdet sind besonders Langzeitarbeitslose, „kleine“ Selbstständige, Beschäftigte im Niedriglohnsektor und Personen mit unterbrochenen Versicherungsverläufen. Da diese Gruppen nicht ausreichend private Vorsorge für das Alter leisten konnten, um das sinkende Nettorentenniveau zumindest ansatzweise ausgleichen zu können, warnen Sozialverbände, aber auch Wissenschaftler davor, dass in den kommenden Jahren wieder eine spürbare Einkommensarmut im Alter entstehen könnte.³⁶

In Neuss wird die Zahl der Rentner und Pensionäre bis 2030 aufgrund des demographischen Wandels – trotz Erhöhung des Rentenalters - ansteigen

Trotz der Erhöhung des Rentenalters von 65 auf 67 Jahre wird die Zahl der Rentner und Pensionäre in Neuss im Zeitraum 2012 bis 2030 aufgrund des demographischen Wandels um 631 Personen ansteigen. Gleichzeitig nimmt die erwerbsfähige Bevölkerung im Alter von 18 bis 65 bzw. 67 Jahren um 504 Personen ab.

³⁶ Vgl. z.B. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: Zur Entwicklung der Altersarmut in Deutschland. DIW Wochenbericht Nr. 25.2011, S. 3 ff

Tabelle 17: Veränderungen in der Altersstruktur der Neusser Bevölkerung

Personen	2012	2030	Differenz
	Rente mit 65	Rente mit 67	
Erwerbsfähige Bevölkerung (18-65/67 Jahre)	98.337	97.833	- 504
Rentner/Pensionäre (ab 65/67 Jahre)	29.276	29.907	+ 631

Quelle : Bevölkerungsprognose der Stadt Neuss, eigene Darstellung

In Neuss sind im Jahr 2012 6,4 Prozent aller Rentner und Pensionäre als einkommensschwach einzustufen, da sie Grundsicherung nach SGB XII beziehen

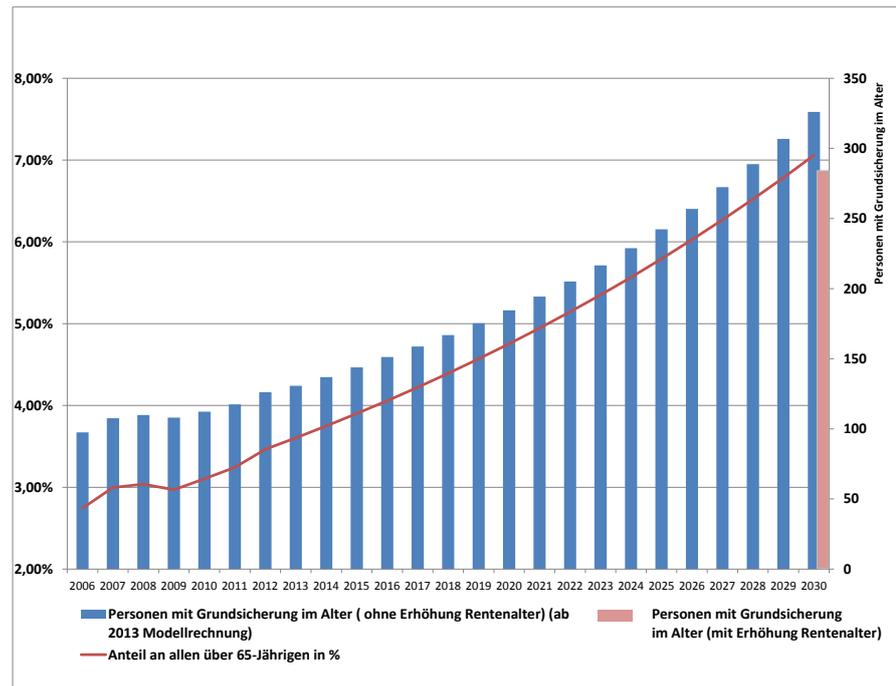
Auch in Neuss ist die Zahl der Rentnerinnen und Rentner, die auf Transferleistungen angewiesen sind, nach Aussagen des Amtes für Soziales, Wohnen und Rettungswesen wachsend. Die Gruppe der Älteren, die auf Grundsicherung nach SGB XII angewiesen ist, ist von 1.370 Personen (bzw. 1.346 Haushalten) im Jahr 2007 auf 1.880 Personen (bzw. 1.639 Haushalten) in 2012 gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 37 Prozent. Die Zahlen weisen allerdings nicht trennscharf nur die Personen mit Grundsicherung im Alter aus, sondern umfassen auch die – allerdings zahlenmäßig unbedeutenderen – Personen mit Grundsicherung aufgrund von Erwerbsminderung. Gemessen an der Zahl der über 65-Jährigen in Neuss im Jahr 2012, beträgt der Anteil der Personen mit Leistungen nach SGB XII 6,4 Prozent. Umgerechnet in die Maßeinheit Haushalte (statt Personen), sind 2,26 Prozent aller Privathaushalte Empfänger von Grundsicherung nach SGB XII.

Bundes- und landesweit ist damit zu rechnen, dass der Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter um ein Vielfaches zunehmen wird

Bundes- und landesweit ist der Anteil der Personen, die Grundsicherung im Alter nach SB XII empfangen, an der Bevölkerung ab 65 Jahren kontinuierlich gestiegen. In einem Szenario soll nun – ebenfalls unter Status-Quo-Bedingungen – grob skizziert werden, wie sich Altersarmut in NRW weiterhin entwickelt würde, wenn sich der Wachstumstrend der vergangenen Jahre in der Zukunft fortsetzen würde.

Verlängert man dafür den bisherigen Trend bis zum Jahr 2030 mittels einer einfachen Hochrechnung, so werden im Jahr 2030 landesweit 7,1 Prozent aller Älteren Empfänger von Grundsicherung im Alter sein. Dies bedeutet gegenüber einer Quote von 3,5 Prozent im Jahr 2012 eine Zunahme um 3,6 Prozent.

Abbildung 43: Trendmodellrechnung zur Entwicklung der Empfänger von Grundsicherung nach SGB XII in NRW (mit/ohne Erhöhung des Renteneintrittsalters)



Quelle : eigene Berechnungen auf Grundlage von IT.NRW, 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausbe-
rechnung ; IT.NRW : Sozialleistungen und Recht

Für Neuss bedeutet eine Zunahme der Altersarmut um 3,6 Prozent bis 2030 - was eine konservative Annahme darstellt - einen Zuwachs von 1.117 Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung im Alter nach SGB XII erhält

Im Folgenden wird modellhaft für die Stadt Neuss berechnet, in welchem Umfang die Zahl der Älteren, die Grundsicherung im Alter erhält, bis 2030 zunehmen würde, wenn – wie in der Modellrechnung zuvor für das Land NRW ermittelt wurde – die Altersarmut bis zum Jahr 2030 um 3,6 Prozent zunehmen würde.

In der Bilanz nimmt die Zahl der älteren Personen mit Grundsicherung nach SGB XII in Neuss um 1.117 Personen zu, was umgerechnet eine Zunahme um 974 Bedarfsgemeinschaften bzw. um 59 Prozent bedeuten würde. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung nach SGB XII an allen Neusser Privathaushalten würde um 1,23 auf 3,49 Prozent wachsen.

Tabelle 18: Modellrechnungen zum Umfang der Bezieher von Grundsicherung im Alter bei Anstieg der Altersarmut um 3,6 Prozent

Jahr	2012	2030	Effekt
Personen ab 65 /67Jahren* in Neuss	29.276	29.907	+631
Personen mit Grundsicherung nach SGB XII *	1.880	2.997	+1.117
Anteil Personen mit Grundsicherung nach SGB XII	6,42%	10,02%	+3,6%
Hochrechnungsfaktor Personen zu Bedarfsgemeinschaften	87,18%	87,18%	
Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII*	1.639	2.613	+974
Zahl der Haushalte in Neuss insgesamt	72.550	74.780	+2.230
Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung im Alter	2,26%	3,49%	+1,23%

Quelle : Stadt Neuss, * Bevölkerungsprognose der Stadt Neuss, Berücksichtigung der Anhebung des Renteneintrittsalters auf 67 Jahre ; eigene Berechnungen

Das Szenario „wachsende Altersarmut“ ermittelt einen Zuwachs von 1.496 einkommensschwachen Haushalten bis 2030

In dem nachfolgenden Szenario wird der bisher in NRW zu beobachtende Trend der Zunahme der Altersarmut in die Zukunft fortgeschrieben. Demnach würde die Zahl einkommensschwacher Haushalte in einem Umfang von + 8 Prozent bzw. 1.496 Haushalten zunehmen.

Tabelle 19: Szenario II: Entwicklung der Zahl der Niedrigeinkommensbezieher bei steigender Altersarmut

Jahr	2012	2030	Differenz
Haushaltszunahme laut FNP	72.550	74.780	+ 2.230
Anteil Niedrigeinkommensbezieher (steigende Altersarmut)	25,86	27,09	+ 1,23
Haushalte im Niedrigeinkommensbezug	18.762	20.258	+ 1.496

Quelle : eigene Berechnungen auf Grundlage von Stadt Neuss : Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 68 f.

3.3. Vorausschätzung der Angebotsentwicklung bis 2030

3.3.1 Entwicklungen im Teilmarkt der Immobilien, die im Zuge der Erbfolge angeboten werden

Die Entwicklung der Kauffälle und des Umfangs der im Internet eingestellten Verkaufsofferten gibt keine Hinweise auf ein vermehrtes Angebot an älteren Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Zuge des Generationswechsel am Neusser Immobilienmarkt angeboten oder veräußert werden

Die Statistik des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Neuss zeigt, dass die Anzahl der Kauffälle von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten Jahren nur geringen Schwankungen unterworfen war. Höhere Umsätze waren meistens als Folge von Änderungen im Steuer- und Erbrecht zu verzeichnen.

Tabelle 20: Kauffälle von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern in Neuss

Jahr	Anzahl Kauffälle insgesamt
2007	303
2008	315
2009	349
2010	329
2011	390
2012	352

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Neuss 2012

Eine für diese Studie vom Gutachterausschuss angefertigte Sonderauswertung der Kauffälle, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist, musste aufgrund der in einigen Kaufverträgen fehlenden Angaben zum Baualter auf Vollständigkeit verzichten. Die Summe der in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Kauffälle bildet daher nicht die Gesamtheit aller Kauffälle in dem betreffenden Jahr ab, die Ergebnisse sind eingeschränkt valide.

Tabelle 21: Ausgewertete Kauffälle von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern, differenziert nach Baualter

Jahr	1950-59	1960-69	1970-79	1980-89	Summe
2007	20	44	41	27	132
2008	20	39	24	21	104
2009	25	47	28	18	118
2010	23	52	56	22	153
2011	42	49	48	33	172
2012	26	53	34	21	134

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Neuss 2012 ; Anm. : der Gutachterausschuss auf Grund von fehlenden Informationen hinsichtlich des Baujahrs nur einen Teil der Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern auswerten können.

Eine Auswertung der im ImmobilienScout24 inserierten Ein- und Zweifamilienhäuser der 1960er bis 1980er Baujahre zeigt eine im Zeitraum 2007 bis 2012 leicht abnehmende Zahl an Angeboten und einen in 2012 und 2013 zu beobachtenden Anstieg der Angebotspreise auf über 300.000 Euro.

Tabelle 22: Am Neusser Immobilienmarkt offerierte Ein- und Zweifamilienhäusern der 1960er bis 1980er Baujahre

Jahr	Zahl der Angebote	Entwicklung der Angebote, Index 2007=100	Durchschnittlicher Angebotspreis	Preisentwicklung, Index 2007=100
2007	198	100	297.277	100
2008	159	80	292.862	99
2009	154	78	285.578	96
2010	135	68	284.584	96
2011	155	78	270.516	91
2012	125	63	305.620	103
I-III. Q 2013	114	58	306.901	103

Quelle : Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Neuss 2012 ; Anm. : der Gutachterausschuss auf Grund von fehlenden Informationen hinsichtlich des Baujahrs nur einen Teil der Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern auswerten können.

Die Ergebnisse unterschiedlicher Datenquellen enthalten, auch wenn jede für sich genommen nicht das gesamte Marktgeschehen abbildet, keine Anzeichen für ein – befördert durch Generationenwechsel – vermehrt auftretendes Angebot älterer Eigenheime auf Neusser Stadtgebiet.

Beide oben genannte Datenquellen verweisen auf einen seit 2012 festzustellenden Anstieg der Verkaufspreise älterer Eigenheime.

Marktexperten sehen keine Probleme in der Vermarktung älterer Eigenheime, sondern vielmehr einen Nachfrageüberhang

Die Befunde decken sich mit den Erfahrungen der befragten Neusser Immobilienmakler und des Gutachterausschusses. Sie konstatieren, dass es in dem Teilmarkt der älteren Bestandseigenheime einen Nachfrageüberhang gibt, der dazu führt, dass keine Probleme in der Vermarktung älterer Eigenheime bestehen.

Aus gutachterlicher Sicht wird angenommen, dass sich der Generationswechsel in den Neusser Eigenheimsiedlungen ebenso geräuschlos vollziehen wird wie in den vergangenen Jahren

Es darf angenommen werden, dass am Neusser Eigenheimmarkt in den vergangenen zehn bis zwanzig Jahren stetig eine Fluktuation für eine gewisse altersmäßige Durchmischung in den älteren Eigenheimsiedlungen geführt hat, die durch Arbeitsplatzwechsel, Ehescheidungen und ähnliches ausgelöst wurde. Daher entstanden vermutlich nicht, wie dies in einigen ländlichen Gemeinden beobachtet wird, mit den Gebäuden homogen gealterte Bewohnerschaften, bei denen der Generationswechsel dazu führte, dass große Eigenheimbestände zum Verkauf angeboten wurden. Selbst wenn in Neuss in der Vergangenheit einige Siedlungen homogen alterten, so resultierte daraus noch kein am Gesamtmarkt wahrnehmbares, gesteigertes Immobilienangebot.

In den Eigenheimsiedlungen, die in den 1950er bis Mitte der 1960er Jahre von den Erstbeziehern bezogen wurden, können nach so vielen Jahren rechnerisch nur noch wenige der Erstbezieher leben. In diesen Beständen hat sich der Generationswechsel lautlos vollzogen. Ähnliches darf auch für die Zukunft der Eigenheimsiedlungen aus den 1970er und 1980er Jahren erwartet werden.

Aufschluss über zukünftige Entwicklungstrends aufgrund des demographischen Wandels in älteren Eigenheimbeständen dürfte aber erst eine Analyse der Altersstrukturen in den betreffenden Siedlungen liefern, die anzuraten ist, um die Thematik zu vertiefen.

3.3.2 Voraussichtliche Entwicklung des geförderten Wohnraums

Der Prozess des Abschmelzens von Sozialbindungen wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Eine Prognose ist allerdings schwer zu treffen, denn Eigentümer können öffentliche Fördermittel vorzeitig zurückzahlen, so dass der Umfang der Sozialwohnungen schneller abschmelzen kann.

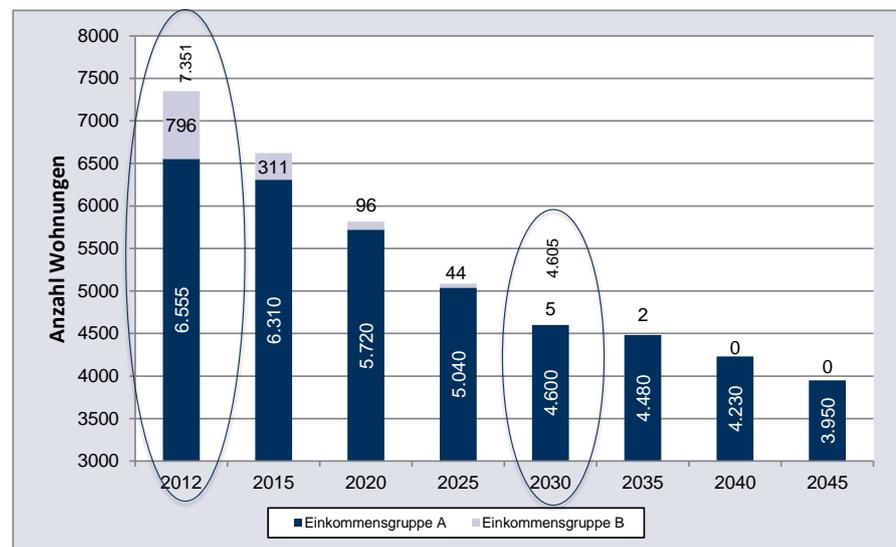
Im Zeitraum 2012 bis 2030 werden 2.750 Wohnungen aus der Bindung entfallen. Diese Summe entspricht 37 Prozent aller Sozialwohnungen des Jahres

2012. Der Umfang kann sich durch vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen noch erhöhen

Die nachfolgend dargestellte Berechnung der NRW.Bank zur Entwicklung der Mietpreis- und Belegungsbindungen beinhaltet nicht die Wohnungen in Nachwirkungsfrist, sie weist jedoch weit in die Zukunft hinaus.

Den Hochrechnungen der NRW.Bank zufolge gehen der Stadt Neuss im Zeitraum 2012 bis 2030 vermutlich 2.750 Mietpreis- und Belegungsbindungen verloren. Dies entspricht einem Rückgang in Höhe von 37 Prozent gegenüber dem Jahr 2012. Diese Verluste können sich noch durch vorzeitige Rückzahlungen öffentlicher Mittel erhöhen. Lt. Angaben der NRW.Bank umfassten die Wohnungen in Nachwirkungsfrist im Jahr 2012 802 Wohneinheiten.

Abbildung 44: Entwicklung der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in Neuss nach Förderart³⁷ (ohne Wohnungen in Nachwirkungsfrist) - Quelle NRW.Bank



Quelle: NRW.Bank

Die größten Bindungsverluste sind bis zum Jahr 2025 zu erwarten. Das Neubauniveau der vergangenen Jahre kann die Verluste bei Weitem nicht kompensieren. Letztmalig wurde in den Jahren nach der Jahrtausendwende ein Neubauniveau erreicht, das der Höhe der künftigen Bindungsverluste entspricht.

Es ist mit einem jährlichen Rückgang an Wohnungen zu rechnen, der für den Zeitraum 2013 bis 2023 mit 201 Wohnungen deutlich höher ausfällt als im langfristigen Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2030 mit insgesamt 162 Wohnungen. Die Unterschiede resultieren daraus, dass die größten Verluste an Mietpreis- und Belegungsbindungen bis zum Jahr 2025 zu erwarten sind.

Die Bautätigkeit in der sozialen Wohnraumförderung der Förderjahre 2006 bis 2012 in Höhe von durchschnittlich 79 Wohnungen pro Jahr können bei einer Fortsetzung dieser Marge die Bindungsverluste keineswegs kompensieren. Letztmalig wurde nach der Jahrtausendwende ein Neubauniveau von durch-

³⁷ Hinweise zur Berechnung: Das Auslaufen der „Darlehen Land“ und „WoFG“ wurde anhand der tatsächlichen Ausläufe im Darlehensbestand auf Basis des Jahres 2013 berechnet. Für den WoFG-Bestand wurde von den geförderten Wohnungen bis Juni 2013 ausgegangen, wobei die noch nicht fertiggestellten Wohnungen als fertiggestellt angenommen wurden; das Jahr für das Ende der Bindungen wurde aus dem Zusagejahr plus zwei Jahre für die Fertigstellung zuzüglich 15 bzw. 20 Jahre errechnet.

schnittlich 206 Wohnungen pro Jahr erreicht, das dem Umfang des zu erwartenden Bindungsverlustes entspricht.

Der Verlust von Mietpreis- und Belegungsbindung bedeutet nicht automatisch den Verlust von Preisgünstigkeit. Drei Viertel aller Sozialmietwohnungen mit Bindungsverlust verbleiben als preisgünstiger Bestand beim Neusser Bauverein AG und der GWG e.G. Neuss.

Allerdings werden bis zum Jahr 2030 vermutlich 929 Wohnungen als preiswerter Bestand verloren gehen.

Von den 2.746 Sozialmietwohnungen, die lt. NRW.Bank bis zum Jahr 2030 aus der Sozialbindung entfallen, befinden sich ca. drei Viertel der Wohnungen bzw. 2.021 Wohnungen im Eigentum der beiden Wohnungsunternehmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sie als preisgünstiger Bestand erhalten bleiben. Denn wie bereits in Kap. 2.2.11 dargestellt, unterschreitet die durchschnittliche Miete ihrer Wohnungen sowohl die Bewilligungsmiete im Sozialen Mietwohnungsbau als auch die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft.

Bei den übrigen Anbietern von Sozialwohnungen bestehen im Neusser Sozialamt stichprobenartig gesicherte Erkenntnis darüber, dass Vermieter die unbestritten vorhandenen Mieterhöhungsspielräume gänzlich ausschöpfen und angesichts einer geringen Fluktuation auch ohne eine Qualitätsverbesserung durch Modernisierungsmaßnahmen umsetzen können. In der Folge erreichen einzelne Wohnungsbestände mit auslaufenden Bindungen der Baujahre 1960 bis 1974 eine Miethöhe, die laut Neusser Mietspiegel für Wohnungen in mittlerer Wohnlage die untere Mietpreisspanne von 5,97 EUR/m² erreichen kann, und die somit die Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsneubau in Höhe von 5,75 EUR/m² übersteigt.

In dem nachfolgenden Mengengerüst wird auch berücksichtigt, dass aufgrund von Baumängeln und der Möglichkeit der höheren Ausnutzung von Grundstücken ein gewisser Wohnungsabriss, in Einzelfällen auch Wohnungszusammenlegungen, stattfinden werden. Hierfür werden jährlich 0,1 Prozent des Bestandes (gut 11 WE p.a.) über einen Zeitraum von 18 Jahren einberechnet.

Tabelle 23: Entwicklung des Umfang preiswerten Wohnraums infolge Bindungsverluste (inkl. Berücksichtigung von Wohnungsabriss/-zusammenlegung)

	2012	2030	Differenz
Sozialmietwohnungen (lt. NRW.Bank)	7.351	4.605	<i>Ohne Neubau</i>
Freifinanzierte Wohnungen der NBV AG + GWG e.G.	4.728	4.728	
Bindungsverluste bis 2030 in Neuss lt. NRW.Bank		2.746	
Errechnet: ehemalige Sozialwohnungen des NBV AG + GWG e.G. (73,6%)		2.021	
Wohnungen mit Miet-/Belegungsbindung oder im Eigentum der NBV+GWG (ohne Berücksichtigung von Abgängen)		11.354	
Wohnungsabgang durch Abriss/Zusammenlegung (0,1% p.a.)		204	
Wohnungen mit Miet-/Belegungsbindung oder im Eigentum der NBV+GWG (mit Berücksichtigung von Abgängen)	12.079	11.150	-929

Quelle : eigene Berechnungen auf Grundlage der Daten der NRW.Bank und der Geschäftsberichte

Betrachtet man sowohl den bisherigen Sozialmietwohnungsbestand als auch die Wohnungen im Eigentum der beiden Unternehmen als preiswert, so wird sich der Umfang des preiswerten Wohnraumbestandes in Neuss bis zum Jahr

2030 – unter Berücksichtigung von Wohnungsabgängen – voraussichtlich um 929 Wohnungen reduzieren.

3.4. Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation bis 2030

3.4.1 Versorgungsbeitrag des Mietwohnungsbestandes und Herausforderungen in der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums

Zur Abschätzung des Handlungsbedarfes in der sozialen Wohnraumversorgung wird im Folgenden anhand von Modellrechnungen **ein Versorgungsbeitrag** bzw. eine Versorgungsquote berechnet, die das Verhältnis von einkommensschwacher Nachfrage zu preiswerten Wohnungen in Neuss abbildet.

Stellt man die Summe der als preiswert definierten Wohnungen in Neuss der Summe der Haushalte mit Niedrigeinkommen gegenüber, lässt sich ein Versorgungsbeitrag ermitteln, die aktuell 64 Prozent beträgt.

Die einkommensschwache Nachfrage wird definiert als der Umfang der Niedrigeinkommensbezieher, der für das Jahr 2012 ermittelt und für das Jahr 2030 in zwei Szenarien modellhaft berechnet wurde. Zu der Gruppe der preiswerten Wohnungen werden alle Sozialwohnungen sowie diejenigen freifinanzierten Wohnungen gerechnet, die sich im Eigentum der Neusser Bauverein AG (NBV) und der GWG e.G. Neuss (GWG) befinden. Für das Jahr 2012 beträgt die Versorgungsquote 64 Prozent, d.h. für diesen Prozentsatz aller Haushalte im Niedrigeinkommensbereich steht preisgünstiger Wohnraum in Form einer Sozialmietwohnung oder einer freifinanzierten Wohnung im Eigentum der beiden nachhaltigen Bestandhalter zur Verfügung.

Szenario 1: Ein denkbarer Anstieg einkommensschwacher Haushalte dürfte angesichts gleichzeitiger auslaufender Sozialbindungen und Abgänge im preiswerten frei finanzierten Segment die Versorgungsmöglichkeiten (weiter) einschränken. Der derzeitige Versorgungsbeitrag würde von 64% auf 58% sinken.

In der Variante 1 würde sich bis zum Jahr 2030 sich die Versorgungsquote auf 58 Prozent reduzieren, weil die Zahl der Privathaushalte insgesamt und derer im Niedrigeinkommensbereich steigt, während gleichzeitig preiswerter Wohnraum durch Bindungsverluste und Abgänge verloren geht.

Abbildung 45: Szenarien/Modellrechnungen zur Entwicklung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte in Neuss

	2012	2030	Differenz	Differenz
			Σ WE	WE p.a.
Var. 1 Entwicklungstrend: ohne Berücksichtigung Zunahme Altersarmut				
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	18.762	19.339		
WE mit Miet-/Belegungsbindung oder im Eigentum der NBV+GWG	12.079	11.150		
Versorgungsquote	64%	58%		
Var. 2 Ziel: gleich bleibende Versorgungsquote, ohne Berücksichtigung Zunahme Altersarmut				
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	18.762	19.339		
Versorgungsquote	64%	64%	12.450 - 11.150	=
notwendige WE bei gleich bleibender Versorgungsquote	12.079	12.450		
aufzuholende Leistungen			1.300	72
Var. 3 Ziel: gleich bleibende Versorgungsquote trotz Zunahme Altersarmut				
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	18.762	20.258		
Versorgungsquote	64%	64%	13.042 - 11.150	=
notwendige WE bei gleich bleibender Versorgungsquote	12.079	13.042		
aufzuholende Leistungen			1.892	105
Var. 4 Ziel: verbesserte Versorgungsquote (+5%) trotz Zunahme Altersarmut				
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	18.762	20.258		
Versorgungsquote	64%	69%	13.978 - 11.150	=
notwendige WE bei gleich bleibender Versorgungsquote	12.079	13.978		
aufzuholende Leistungen			2.828	157

Quelle: eigene Berechnungen

Szenario 2: Bei konstantem Versorgungsbeitrag müssten gemäß der Modellrechnung bis 2030 zusätzlich 1.300 preiswerte Wohnungen im Neubau geschaffen oder im übrigen Bestand gesichert werden

Würde man das Ziel verfolgen, die jetzige Versorgungsquote von 64% beizubehalten, so müssten bis 2030 zusätzlich zu den Neusser Sozialwohnungen und den freifinanzierten Wohnungen im Eigentum der beiden großen Wohnungsunternehmen rein rechnerisch 1.300 preisgünstige Wohnungen im Neubau (Ø 72 WE p.a.) geschaffen oder im Bestand gesichert werden.

Szenario 3: Würde man eine steigende Altersarmut berücksichtigen und zugleich das Ziel verfolgen, den jetzigen Versorgungsbeitrag von 64% beizubehalten, so müssten bis 2030 zusätzlich 1.892 preisgünstige Wohnungen geschaffen werden

Im dritten Szenario ist eine steigende Altersarmut, wie sie bereits in Kap. 3.2.2 modellhaft berechnet wurde, berücksichtigt worden, so dass die Zahl einkommensschwacher Haushalte stärker als in den Szenarien 1 und 2 steigen würde. Würde man unter diesen dynamischen Voraussetzung einen gleichbleibende Versorgungsbeitrag ansetzen, so müssten in Neuss rechnerisch bis zum Jahr 2030 1.892 zusätzliche preisgünstige Wohnungen (Ø 105 WE p.a.) akquiriert werden.

Szenario 4: Würde man eine zunehmende Altersarmut einberechnen und zugleich den Versorgungsbeitrag um 5% auf 69% steigern wollen, so müssten bis 2030 zusätzlich 2.828 preisgünstige Wohnungen geschaffen werden

Diesem Szenario liegt ebenso eine in Kap. 3.2.2 grob skizzierte zunehmende Altersarmut zu Grunde. Zugleich ist aber auch das Ziel formuliert, zukünftig eine gegenüber heute deutlich verbesserte Versorgungssituation im unteren Preissegment zu erzielen und die Versorgungsquote um 5 Prozentpunkte auf

69 Prozent zu steigern. In diesem Fall müssten bis zum Jahr 2030 immerhin 2.828 zusätzliche preisgünstige Wohnungen (Ø 157 WE p.a.) akquiriert werden.

Tabelle 24: Ergebnis der Szenarien – Herausforderungen in der Schaffung zusätzlichen preisgünstigen Wohnraums

	Aufzuholende Leistungen bis 2030		
	WE insgesamt	WE p.a.	Anteil am Neubaubedarf lt. FNP (5.450 WE)
Variante 1 – Entwicklungstrend/ rückläufige Versorgungsquote	Keine aufzuholenden Leistungen		
Variante 2 - stabile Versorgungsquote	1.300	72	24%
Variante 3 - stabile Versorgungsquote, steigende Altersarmut	1.892	105	35%
Variante 4 - höhere Versorgungsquote, steigende Altersarmut	2.828	157	52%
Nachrichtlich: soziale Wohnraumförderung in Neuss ab Jahr 2006		79	
Nachrichtlich: soziale Wohnraumförderung in Neuss ab Jahr 2000		137	

Quelle : eigene Berechnungen

Für die gezielte Akquisition zusätzlicher preiswerter Wohnungen bieten sich als strategische Steuerungsinstrumente vor allem der soziale Wohnungsneubau und der Erwerb von Bindungen im Bestand an. Zu bedenken ist, dass der Erwerb im Bestand außerhalb des Bestandes des Neusser Bauvereins und der GWG stattfinden müsste, da deren freifinanzierte und aus der Bindung gelaufenen Wohnungen bereits gänzlich in die Bildung der Versorgungsquote eingeflossen ist.

Seit dem Jahr 2000 wurden in Neuss im Schnitt 137 Neubauwohnungen jährlich im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung errichtet, seit 2006 ist das Niveau auf 79 Wohnungen abgesunken. Würde man zur Akquisition weiterer preiswerter Wohnungen ausschließlich sozialen Wohnungsneubau betreiben, so würde eine Beibehaltung des Neubauniveaus, wie es sich in den vergangenen fünf bis sieben Jahren darstellte, ausreichen, um gemäß der Szenariovariante 2 „Stabile Versorgungsquote“ den voraussichtlichen Verlust preiswerten Wohnraums zu kompensieren.

Folgt man jedoch den Szenariovarianten 3 und 4 - steigender Anteil einkommensschwacher Haushalte aufgrund von Altersarmut bei stabiler oder höherer Versorgungsquote – so wäre die Neubautätigkeit zu steigern bzw. zu verdoppeln.

Der Flächennutzungsplan weist für den Planungshorizont 2011 bis 2030 einen Wohnungsbedarf in Höhe von 5.450 Wohnungen aus (s. Kap. 3.2.1). Gemessen an diesem Bedarf würde die Szenariovariante „Stabile Versorgungsquote“, realisiert über 1.300 neue Sozialwohnungen bedeuten, dass ca. 24 Prozent des zukünftigen Wohnungsbedarfs auf den Sozialen Wohnungsbau entfallen würde. In den Szenariovarianten 3 und 4 wären 35 bzw. 52 Prozent des Bedarfes durch sozialen Wohnungsneubau zu realisieren.

4. Bewertung der bisherigen Situation: Hemmnisse in der Wohnraumversorgung Einkommensschwacher

4.1. Schlussfolgerungen zu den bisherigen Hemmnissen

An dieser Stelle sei zunächst noch einmal die Ausgangssituation im Jahr 2013/2014 resümiert, um die derzeitige Versorgungslage einkommensschwacher Haushalte zu beurteilen.

Baufertigstellungsvolumen reduzierte sich seit der Jahrtausendwende um zwei Drittel. Die ehemals hohe Förderintensität im Sozialen Wohnungsbau nahm ebenfalls deutlich ab

Die Baufertigstellungszahlen gingen nicht nur in Neuss, sondern auch landesweit stark zurück. Nachdem infolge der starken Zuwanderungen aus Ostdeutschland und Osteuropa Anfang der 1990er Jahre die Bautätigkeit stark anstieg, zeigte der Wohnungsmarkt Ende der 1990er Jahre Sättigungstendenzen. Als Folge verminderte sich die Bautätigkeit insgesamt, auch das Fördervolumen im Sozialen Wohnungsbau wurde reduziert. Hierin ist eine Ursache für die derzeitigen Engpässe am Wohnungsmarkt begründet.

Bauflächenengpässe erschweren die Schaffung eines Neubauangebotes

Im Vorfeld der Erstellung des neuen Flächennutzungsplanes bemängelten führende Marktexperten ein zu geringes Wohnbauflächenangebot, nicht unbedingt hinsichtlich der Gesamtmenge, sondern hinsichtlich der Lagequalitäten. Die Bereitschaft von Investoren, auf unvorteilhaften Standorten zu investieren, hat vor dem Hintergrund der Konjunkturzyklen am Wohnungsmarkt abgenommen. Um Investitionssicherheit zu erhalten, werden gute Standorte (z.B. ruhig, ansprechendes städtebauliches Gesamtbild, mittelständische Sozialstrukturen) und integrierte Lagen (mit Anbindung an gewachsene Stadtteile und guter Infrastruktur) bevorzugt. Das zur Verfügung stehende Baulandpotenzial stellte sich aus Investorensicht als zu stark in den Randbereichen der Stadt verortet oder in Form von innerstädtischen Baulücken nur mit enormen Anstrengungen (und damit auch Kosten) mobilisierbar dar.

Hohe Grundstückskosten verschärfen das Problem steigender Bau- und Baunebenkosten im Hinblick auf die Schaffung eines preisgünstigen Wohnungsangebotes

Neuss gehört zu den Regionen mit überdurchschnittlich hohen Grundstückskosten. Dies schränkt die unternehmerischen Spielräume, steigende Baukosten zu kompensieren und zugleich eine langfristig angemessene Rendite einkalkulieren zu können, ein. Wohnungsunternehmen und andere Investoren „verbrauchen“ daher zurzeit vorrangig ihren Vorrat an Bauflächen oder gewinnen ihn durch Abriss (preiswerten Wohnraums) und Neubau.

Investoren vermissen stärkere Unterstützung bei der Baurechtsbeschaffung

Aus Investorensicht sind Klarheit, Schnelligkeit und Verlässlichkeit der Kommune in der Bauprojektentwicklung ein nicht zu unterschätzender Standortfaktor für das Investitionsklima. Für ein stärkeres Engagement der ortsansässigen Investoren, vor allem aber für die Gewinnung weiterer Investoren im Mietwohnungsneubau, waren die Ämterkoordination und die Schnittstellen zur Kommunalpolitik noch ausbaufähig.

Neuss ist eine Stadt mit Wachstumsimpulsen, auch mit einer zunehmenden Wohnungsnachfrage

Die Neusser Bevölkerung wuchs seit der Jahrtausendwende um mehr als 2.000 Personen. Die Zahl der Haushalte dürfte infolge des Trends zur Haushaltsverkleinerung dynamischer zugenommen haben. Die Wohnungsnachfrage am Neusser Wohnungsmarkt ist insgesamt gestiegen. Darüber hinaus sind Nachfrager am Markt aktiv, die zur Jahrtausendwende noch nicht in dem Umfang in Erscheinung traten: Ältere Haushalte aus dem Umland und Nachfrager aus Düsseldorf. Die wachsende Nachfrage verknappte das Wohnungsangebot. Dies ist eine weitere Quelle für die Nachfrageüberhänge am Markt.

Der Neusser Mietwohnungsmarkt ist ein enger Markt mit einer schon seit einigen Jahren bestehenden, hohen Nachfrage im unteren Preissegment. Der Bestand der beiden großen Wohnungsunternehmen ist von großer Bedeutung für die Versorgung Einkommensschwacher

Engpässe bestehen vor allem bei Familien, die große Wohnungen benötigen, und bei Singles und Paarhaushalten, die Kleinwohnungen suchen. Bei den kleinen Haushalten ist eine Überbelegung in Folge des begrenzten Wohnungsangebotes zu konstatieren. Der freie Wohnungsmarkt bietet in quantitativer Hinsicht kaum Versorgungsalternativen zum sozialen Wohnungsbestand.

Dennoch sind die Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsbestand vergleichsweise stabil geblieben. Ein Vergleich der Mietspiegelwerte aus den Jahren 2014 und 2009 ergibt eine Mietsteigerung von jährlich 1,8 Prozent. Diese Preissteigerung liegt noch unterhalb der durchschnittlichen Inflationsrate, was als Zeichen für Preisstabilität gelten kann; unberücksichtigt bleibt dabei aber der Umstand, dass die Reallöhne in dem Zeitraum zeitweise stagnierten. Ähnliche Befunde hinsichtlich der Mietsteigerung im Bestand weisen auch andere Großstädte wie beispielsweise Köln auf.

Die relative Preisstabilität im Bestand kann in Neuss vermutlich auf verschiedene Faktoren zurückgeführt werden: An erster Stelle ist ein preisdämpfender Einfluss des noch umfangreichen Sozialwohnungsbestandes zu benennen, vor allem aber die aus Mietersicht vorteilhafte Preisgestaltung der beiden großen Neusser Wohnungsunternehmen Neusser Bauverein AG und GWG Neuss e.G., die über rund ein Viertel des Neusser Mietwohnungsbestandes verfügen und somit Marktführer sind. Des Weiteren begrenzt das Miethöhegesetz die Erhöhungsspielräume im Wohnungsbestand. Aber auch die dem Wohnungsmarkt anhaftende Markttransparenz, die insbesondere bei privaten Amateurvermietern zum Tragen kommt, kann dazu beitragen, dass sich neue Markttrends wie die Preissteigerungen im Wohnungsneubau nicht unmittelbar auch auf die Entwicklung im Bestand auswirken.

Dagegen sind im Mietwohnungsneubau starke Preissteigerungen von jährlich rd. 3,9 Prozent zu verzeichnen. Der Neubau erreicht in Neuss eine Dynamik, die mit den Preiszuwächsen in Düsseldorf (4,5 Prozent p.a.) und München (4,0 Prozent p.a.) vergleichbar ist. Allerdings umfasst der Neubau ein – gemessen am Bestand – relativ kleines Marktsegment von rund 70 Wohnungen jährlich.³⁸ Es dürfte daher etliche Jahre dauern, bis sich die Neubautätigkeit auf den Bestand auswirkt.

Hohe Mietbelastung schränkt Spielräume für weitere Mietsteigerungen ein

Entscheidend ist aber nicht der Mietpreis bzw. die Mietsteigerung allein, sondern die Relation zwischen Einkommen und Mietbelastung. Der Rhein-Kreis-Neuss, den Neuss wesentlich prägt, gehört zu den Regionen in Nordrhein-Westfalen mit der höchsten Wohnkostenbelastung. Über 20 Prozent der Privathaushalte haben eine Belastung von über 40 Prozent. Eine Mietsteigerung von 1,8 Prozent ist vor diesem Hintergrund anders zu betrachten als bei einer deutlich geringeren Wohnkostenbelastung wie z.B. im Kreis Düren. Dort haben weniger als 12 Prozent der Privathaushalte eine Belastung von über 40 Prozent. Die Mietzahlungsbereitschaft und auch die Mietzahlungsfähigkeit nimmt bei steigender Wohnkostenbelastung ab, da sie mit anderen notwendigen Ausgaben – etwa für die Altersvorsorge – und mit Konsumwünschen konkurriert.

Der soziale Wohnungsneubau konnte die Bindungsverluste infolge der Rückzahlung der Förderdarlehen mengenmäßig und preislich nicht kompensieren

Einem sozialen Wohnungsneubau in Höhe von 79 Wohnungen (seit 2006) standen jährliche Bindungsverluste von über 500 Wohnungen (seit 2001) gegenüber. Zudem ist die Bewilligungsmiete mit 5,75 EUR/m² höher als die für die SGB II- und SGB XII-Bezieher geltenden Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft in Höhe von 5,35 EUR/m². Der soziale Wohnungsneubau dient daher nur mittelbar (über Sickerffekte durch Umzugsketten) der Versorgung Einkommensschwacher – es sei denn, diese Gruppen nehmen eine Überbelegung in Kauf.

Der Sozialwohnungsbestand ist die preisgünstigere Versorgungsalternative zum freien Markt

Der Sozialmietwohnungsbestand ist trotz der Bindungsverluste unverzichtbar für die soziale Wohnraumversorgung. Er ist mit Abstand die preisgünstigere Versorgungsalternative zum freien Markt. Danach folgen die Wohnungen der beiden großen Neusser Wohnungsunternehmen mit einer Durchschnittsmiete von 5,15 EUR/m². Wohnungen, die von anderen Vermietern derzeit am Markt angeboten werden, kosten im unteren Preissegment bis zu 6,30 EU/m².

Vorteilhaft ist, dass sich rund zwei Drittel der Sozialwohnungen im Eigentum der GWG Neuss e.G. und des Neusser Bauverein AG befinden. Dies gewährleistet, dass sie nach Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindung nicht automatisch (im Rahmen der Mietgesetzgebung) an das Marktmietniveau herangeführt werden, obwohl dies der Markt in seiner derzeitigen Verfassung ermögli-

³⁸ Von den durchschnittlich 462 Neubauwohnungen p.a. sind 118 Geschosswohnungen. Unterteilt man dieses Neubauteilsegment gemäß der Verteilung von Wohneigentum versus Miete lt. Zensus 2011 (Wohneigentumsquote 38,7%), so verteilt sich der Geschosswohnungsbau auf 72 Miet- und 46 Eigentumswohnungen.

chen würde. Bei den ehemaligen Sozialwohnungen in den Händen anderer Eigentümer bestehen Erkenntnisse darüber, dass vorhandene Mietanpassungsspielräume ausgeschöpft werden.

Hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Kapitalanleger, ältere, gut situierte Selbstnutzer und Düsseldorfer drängen in den Markt

Im Markt für Eigentumswohnungen herrscht eine hohe Nachfrage. Seit der Finanzmarktkrise und in Folge des Niedrigzinsniveaus sind wieder vermehrt Kapitalanleger am Markt aktiv. Der demographische Wandel hat zu einer spürbaren Nachfrage von älteren, gut situierten Selbstnutzern, zumeist aus ländlichen Regionen stammend, geführt. Hinzu kommen neuerdings auch vermehrt Nachfrager aus Düsseldorf (Überschwappereffekt). In der Summe ist die Gruppe zahlungskräftiger Haushalte angewachsen. Gleichwohl ist die Nachfrage im unteren Preissegment besonders hoch.

Eine zahlungskräftige Nachfrage und die Baukostenentwicklung sind für deutliche Preissteigerungen im Neubau und Bestand verantwortlich

In 2011, vor allem aber in 2012 und 2013 (für 2014 liegen noch keine Angaben vor) setzte bei den Eigentumswohnungen ein Preisanstieg ein, der bei den gebrauchten Wohnungen jährlich rd. 3 Prozentpunkte betrug, im Neubau mit jährlich 8 Prozent sogar die Preisdynamik in Düsseldorf überstieg (aufgrund des geringeren Ausgangsniveaus in Neuss).

Der Markt für Eigentumswohnungen wird derzeit häufig ausgehend von den hochpreisigen innerstädtischen Neubauten bedient. Ein höherpreisiger Neubau lenkt zusätzliche Nachfrage in das Bestandssegment, wo der Nachfrage- druck zu Preissteigerungen führt. Der Zugang für Schwellenhaushalte, die durch Umzugsketten preisgünstigen Mietwohnraum für Einkommenschwache frei machen können, ist damit erschwert.

Markt für Reiheneigenheime ist in allen Preissegmenten gut nachgefragt, Vermarktungshemmnisse im Altbau betreffen Einzelfälle

Bei den Bestandsbauten unter den Reiheneigenheimen ist nach wie vor eine Preisstabilität vorzufinden, während sich im Neubau mit Preissteigerungen von jährlich über 5 Prozent eine Dynamik entwickelt hat, die den Zugang für Schwellenhaushalte einengen kann. Angebotspreise im untersten Preissegment bis 225.000 EUR können nur dann erzielt werden, wenn Bauträger eigene Grundstücke in die Kalkulation einfließen lassen. Im Hinblick auf die Eigenheimerschwinglichkeit muss ein Haushalt in Neuss eine höhere Anzahl von Jahreseinkommen mobilisieren, als dies im Landesdurchschnitt der Fall ist.

In der Vergangenheit hat die Wachstumsdynamik der Stadt Neuss zu Verwerfungen am Wohnungsmarkt geführt, die durch die soziale Wohnungspolitik nicht kompensiert werden konnten

4.2. Exkurs: Rolle der kommunalen Wohnungspolitik in angespannten Märkten

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt weist eine Reihe von Besonderheiten auf, die ihn von anderen Märkten unterscheidet. Hervorzuheben sind seine

sehr große Heterogenität, sehr lange Nutzungsdauern, eine hohe Kapitalbindung, asymmetrische Informationsverteilungen und externe Effekte. Einige dieser **Spezifika behindern den Ausgleich zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage**, so dass das Ziel einer angemessenen Wohnraumversorgung zu moderaten Preisen allein durch marktwirtschaftliche Prozesse nicht hinreichend erreicht werden kann.

Eine oftmals vorgetragene Theorie zur Funktionsweise des Wohnungsmarktes ist die sog. „**Filtering-Theorie**“, dessen Ansatzpunkt die Qualität im Lebenszyklus einer Wohnung ist. Die lange Nutzungsdauer einer Wohnung führt zu Alterungs- und Abnutzungserscheinungen. Die Qualität der Wohnung sinkt, wenn der Filtering-Down-Prozess nicht durch Modernisierung aufgehalten wird, und der Qualitätsabstand zu den Neubauwohnungen nimmt zu. Einkommensstarke Wohnungsnachfrager wenden sich den höherwertigen Neubauwohnungen zu, während die von ihnen freigemachten Wohnungen Entlastungseffekte im mittleren und unteren Preissegment hervorbringen. Der Filtering-Down-Prozess endet mit dem Ausscheiden der Wohnungen aus dem Markt durch Abriss, Leerstand oder Zusammenlegung.

Der Umfang der Entlastungseffekte hängt jedoch davon ab, wie viele Umzugsketten zwischen den räumlich und sachlich differenzierten Teilmärkten in Gang gesetzt werden und wie lang diese Umzugsketten sind, d. h. ob sie bis zu den minderverdienenden oder anderen Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt reichen.

In angespannten Märkten besteht ein Problem in **unzureichenden Sickereffekten**. Eine auf diesen Märkten aufgestaute Nachfrage reduziert die Reichweite der Umzugsketten. Ursachen sind zum einen ein Nachholbedarf im Wohnflächenkonsum und eine Zusatznachfrage durch Haushaltsneugründungen oder Zuzügen. Ein **aufgeschobener Wohnflächenkonsum** bedeutet, dass die neu geschaffene Wohnfläche von oberen oder mittleren Einkommensschichten durch einen Umzug in eine größere Wohnung schon verbraucht wird, bevor sie ins untere Preissegment durchsickern konnte. Dieser Nachholeffekt zeigt sich anhand der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank, die darlegt, dass sich das Wohnflächenwachstum in Zeiten angespannter Märkte verlangsamt und in entspannten Marktsituationen erhöht. Auch bislang aufgeschobene Haushaltsneugründungen junger Erwachsener oder eine Trennung von Paaren mit anschließend getrennten Wohnungen lassen die Sickerketten vorzeitig enden, wenn sich ein Nachholbedarf auch bei oberen oder mittleren Einkommensgruppen gebildet hat.

Enge Wohnungsmärkte liegen zumeist in wirtschaftlich prosperierenden Regionen, die aufgrund ihres Arbeitsplatzangebotes einen **Zuzug von Beschäftigten** auslösen. Somit wird ebenfalls eine Zusatznachfrage von auswärtigen Haushalten, die zuziehen möchte, ausgelöst.

Ein weiteres Problem liegt in der Heterogenität des Wohnungsmarktes – in räumlicher und sachlicher Hinsicht. Derzeit wird ein beträchtlicher Teil der innerstädtischen Neubauwohnungen von älteren Haushalten aus dem Kreis Neuss nachgefragt, die zum Beispiel ihr Eigenheim verkaufen, um in Neuss eine barrierefreie neue Eigentumswohnung zu erwerben. Die durch den Umzug ausgelösten Entlastungseffekte werden nicht in Neuss, sondern im Umland erzeugt.

In sachlicher Untergliederung des Wohnungsmarktes weisen die Gespräche mit den Wohnungsmarktakteuren in Neuss darauf hin, dass vor allem **barrierefreie /-arme preiswerte Wohnungen benötigt**. Sie gibt es im Bestand jedoch nur im überschaubaren Umfang. Wohnraumanpassungen sind kostenaufwändig. Auch kinderreiche einkommensschwächere Haushalte, um eine weitere Teilnachfragegruppe zu benennen, finden am Neusser Markt kaum Wohnraum, weil nur ein überschaubares bezahlbares Angebot an Mietwohnungen mit vier und mehr Räumen existiert und nur in seltenen Fällen frei gezogene Eigenheime zur Vermietung angeboten werden.

Ein weiteres Hemmnis für Entlastungseffekte im unteren Preissegment ist der Umstand, dass der **Wohnungsmarkt zumeist von oben bedient** wird, also dort, wo die größte Kaufkraft herrscht. Dies erfordert besonders lange Umzugsketten und erhöht die Gefahr, dass diese aus besagten Gründen zwischendurch abbrechen.

Die Frage ist angesichts dieser Rahmenbedingungen doch: Wie lange muss neu gebaut werden, bis durch Sockereffekte der Wohnflächennachholbedarf gesättigt ist und die Ausweitung des Wohnungsbestandes durch hochwertigen Neubau endlich bei einkommensschwächeren Haushalten ankommt. Der **hohe Zeitbedarf dieses Anpassungsprozesses** führt dazu, dass der allmähliche Abbau des Angebotsdefizites in dem unteren Preissegment erst mit erheblicher zeitlicher Verzögerung geschieht und auf dauerhaft angespannten Märkten wie in München oder Köln nie in ausreichendem Maße „unten“ ankommt.

Der **Soziale Wohnungsneubau**, wie er zur **Kompensation der Schwächen des Marktes** in der Versorgung unterer Einkommen nach der Reform des II. Wohnungsbaugesetzes konzipiert wurde, leidet zum einen an den Belegungsbindungen. Es ist nicht so sehr die in Einzelfällen damit einhergehende Stigmatisierung von Beständen, sondern der Umstand, dass diese eine Bestandsentwicklung im Sinne einer optimalen Portfoliostrategie behindern. Sie stehen über einen relativ langen Zeitraum einem Abriss mit anschließendem Neubau, etwa in baulich oder sozial schwierigen Beständen, oder einer grundlegenden Modernisierung im Wege. In der 2011 vom InWIS erstellten Studie „Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“ wurde dargestellt, dass die Modernisierungsumlage zur Erreichung einer Rendite von 3,5 Prozent (Planungshorizont 25 Jahre) durchschnittlich um deutlich über 2 Euro/m² ansteigen müsste.³⁹ Eine derartige Erhöhung ist angesichts der rechtlichen Probleme der Umlegbarkeit von Modernisierungskosten (energetische und sonstige wohnwertverbessernden Maßnahmen) auf die Miete und angesichts der zumeist einkommensschwachen Mieterschaft nicht realistisch umsetzbar.

Zum anderen sind die **Förderkonditionen in der Sozialen Wohnraumförderung** des Landes Nordrhein-Westfalen (neues WoFP 2014-2017) zwar attraktiver geworden (zumeist 0,5 Prozent Verzinsung mit Bindung auf 10 Jahre, verschiedene Zusatzdarlehen). Es darf aber immer noch in Frage gestellt werden, ob sie ausreichen, dem Sozialen Wohnungsbau einen neuen Impuls zu verschaffen, indem sie dem Markt neue Investorengruppen zuführen oder bestehende Investoren dazu verleiten, das Geschäftsfeld auszubauen. Für Neuss liegt die Bewilligungsmiete in Höhe von zurzeit 5,75 EUR/m² deutlich unterhalb der laut Neusser Mietspiegel für frei finanzierte Neubauwohnungen erzielbaren Miete von 8,50 EUR/m² in mittlerer Wohnlage. Die Preisdifferenz

³⁹ Vgl. Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma, S. 94 f.

zwischen der Bewilligungs- und der Marktmiete ist somit signifikant. Zugleich ist an den Finanzmärkten frisches Geld zu günstigen Konditionen für Wohnungsbauinvestoren relativ leicht zu akquirieren. Der Vorteil reduzierter Zinsen, die im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen angeboten wurden, waren in der Vergangenheit angesichts attraktiver Zinskonditionen am Kapitalmarkt und der deutlich höher erzielbaren Marktmiete zu klein, um daraus zusätzliche **Impulse für den sozialen Wohnungsbau** abzuleiten. Ob sich dies nun bei etwas verbesserten Konditionen grundlegend verändert, **bleibt abzuwarten**, darf aber auch angezweifelt werden.

Wohnungspolitische Interventionen können unbestritten nur dort Sinn machen, wo sie mehr Nutzen als Kosten stiften. Insgesamt befindet sich der Wohnungsmarkt in einem Spannungsfeld zwischen Marktunzulänglichkeiten und staatlicher Wohnungspolitik. Die Handlungsstrategien von Kommunen in angespannten Wohnungsmärkten – Köln, Düsseldorf, München, Frankfurt am Main – zeigen die **Bemühungen von kommunaler Seite**, den Unzulänglichkeiten des freien Marktes und den Schwächen in der Wohnraumförderung des Landes u.a. mit dem Ziel einer verbesserten Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bürger zu begegnen.

5. Aus der Praxis – Sicherung preiswerten Wohnraums in Köln und Düsseldorf

Vor der Beantwortung der Frage, welche Strategien und Maßnahmen die Stadt Neuss im Rahmen ihrer kommunalen Wohnungspolitik aufnehmen oder verstärken sollte, um die derzeitigen und zu erwartenden Herausforderungen in der Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen zu bewältigen, werden Instrumente anderer Städte vorgestellt. Sie werden aber nicht isoliert betrachtet, weil sie immer Bestandteil eines Maßnahmenprogramms einer Kommune sind.

Es sind zwei Städte ausgewählt worden, die ebenfalls an der Rheinschiene liegen und ihre kommunale Wohnungspolitik bereits vor geraumer Zeit (Köln) oder erst vor kurzem (Düsseldorf) strategisch auf den Abbau von Engpässen in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen ausgerichtet haben.

5.1. Beispiel Köln

5.1.1 Rahmenbedingungen und Förderinstrumente im Überblick

Köln verzeichnet im Gegensatz zu vielen anderen Städten des Rheinlandes einen aufgrund von Zuwanderungen fortlaufenden Bevölkerungszuwachs. Die **wachsende Großstadt** konstatierte dazu zwar eine steigende Zahl an Wohnungen (im Zeitraum 1997 bis 2012 ein plus von rd. 50.000 Wohnungen bzw. 10 Prozent), gleichzeitig aber einen spürbaren Verlust an geförderten Mietwohnungen von einst 14,8 auf 7,5 Prozent und einen kontinuierlichen Anstieg des Mietniveaus⁴⁰. Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft in Höhe von 6,25 EU/m² entspricht der Bewilligungsmiete von 6,25 EUR/m² (Einkommensgruppe A) in der Mietstufe 5. Jede neu errichtete Sozialwohnung kommt der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit und ohne Transferleistungsbezug unmittelbar zu Gute.

Im Jahr **2004** benennt der **Wohnungsgesamtplan Köln** einen Wohnungsbedarf im Geschossflächenwohnungsbau in Höhe von 33.000 Wohnungen im Zeitraum von 2000 bis 2015. Das entsprach 2.200 WE/ Jahr, darunter 1.000 Wohnungen mit öffentlicher Förderung.

Im **Wohnungsbauprogramm 2015, das 2005** vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde, wurden verschiedene Ziele und Instrumente benannt, um die soziale Wohnraumförderung direkt oder indirekt zu stimulieren. Sie betreffen

- der Ankauf von Belegungsbindungen,
- die Förderung des generationsübergreifendes Wohnens,
- die Subventionierung städtischer Grundstücke in Höhe von 20% Abschlag vom Verkehrswert, wenn die Wohnungen für die Einkommensgruppe A gebaut werden,

⁴⁰ Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2013: Pegel Köln, S. 4-17

- soziale Wohnraumförderung auf von der Stadt veräußerten Grundstücken.

Nachdem deutlich wurde, dass mit einer durchschnittlichen Bauleistung von jährlich rd. 680 öffentlich geförderten Wohnungen in den Jahren 2000 bis 2008 stets das programmatische Neubauziel verfehlt wurde, wurde die Zielquote von jährlich 1.000 neuen Sozialwohnungen als nicht erreichbar angesehen, weshalb zusätzlich im Jahr **2010** das **„Handlungskonzept preiswerter Wohnraum“** beschlossen wurde.

Das Handlungskonzept benennt fünf zentrale Instrumente zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus:

- Erstellung einer Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung mit einer anvisierten Quote von 25% geförderter Wohnungen für nicht-städtische Grundstücke,
- der Anteil des geförderten Geschosswohnungsbaus auf städtischen Grundstücken wird von 25 auf 30 Prozent erhöht,
- Bevorzugung Kölner Genossenschaften beim Verkauf städtischer Grundstücke,
- Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen,
- verstärkte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, um positive Beispiele zu bewerben.

Da die Bauleistungen im Sozialen Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichen, hat die Stadt Köln im Jahr **2012** das **„Kommunale Wohnungsbauförderprogramm“** beschlossen. Es bedeutet den Wiedereinstieg in die kommunale Wohnungsbauförderung. Von der Stadt Köln wurde geschätzt, dass die Landesmittel in Höhe von ca. 65 Mio. EUR nur für die Förderung von jährlich ca. 650 Wohnungsneubauten ausreichen würde. Zur Erreichung der Zielvorgabe von 1.000 neuen Sozialwohnungen sollte die neue Förderung durch die Stadt Köln greifen.

Das „Kommunale Wohnungsbauförderprogramm“ spezifiziert drei Instrumente zur sozialen Wohnraumförderung:

- Die Bereitstellung von Fördermitteln für den Neubau von Mietwohnungen auf Darlehensbasis, mit Förderkonditionen analog zur Wohnraumförderung des Landes NRW.
- Förderung des Ankaufs privater Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau
- Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Das Kommunale Wohnungsbauförderprogramm stieß in der Kommunalpolitik auf Kritik durch die Opposition, die auf die angespannte Haushaltsslage verwies.

Eine maßgebliche Erhöhung der Neubauzahlen durch das Kommunale Wohnungsbauförderprogramm ließ sich im Jahr 2012 nicht ausmachen. Im Gegenteil, die Neubautätigkeit belief sich auf rund 210 Wohnungen, die mit Landesmitteln gefördert wurden. Die kommunalen Mittel, die erst dann zum Zuge kommen sollten, wenn die Landesmittel ausgeschöpft worden wären, wurden angesichts der Bauleistung nicht benötigt. In 2013 konnte zwar die Bauleistung auf 469 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau erhöht werden, sie blieb aber nach wie vor unter der Zielmenge. Zwei wesentliche Ursachen lagen diesem Effekt nach Einschätzung der Stadt Köln zu Grunde: Der günstige Darlehenszins auf dem freien Kapitalmarkt, die in Köln oberhalb der Mietobergrenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen erzielbare Marktmiete im freifinanzierten Neubau sowie die Möglichkeit, die in den letzten Jahren gestiegenen Baukosten durch höhere Mieten aufzufangen, beförderten den freifinanzierten Wohnungsbau. Dies geschah zu Lasten des sozialen Wohnungsbaus. Des Weiteren sorgten gestiegene Kaufpreiserwartungen und -forderungen von Grundstückseigentümern als Reaktion auf die hohe Wohnungsnachfrage für erschwerte Bedingungen für Investoren, geeignete Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau zu erwerben.

Als Folge der Verknappung geeigneter baureifer Flächen für den Sozialen Wohnungsbau wurde im Dezember **2013** zusätzlich das so genannte „**Kooperative Baulandmodell**“ beschlossen, das

- eine sozial gerechte Bodennutzung,
- sowie eine Quotierung für den Sozialen Wohnungsbau in Höhe von 30 Prozent zwingend vorschreibt.

Ebenfalls beschlossen wurde ein **Sonderprogramm Wohnen** zum 2012 beschlossenen Kommunalen Wohnungsförderungsprogramm, das für Antragstellungen in 2014 gilt:

- Demnach wurden pauschal 2 Mio. EUR kommunale Mittel für die Wohnraumförderung bereitgestellt, die Förderung erfolgt nunmehr in Form von Direktzuschüssen statt als Darlehen.

Im Februar **2014** wurde dann vom Rat der Stadt Köln das **Stadtentwicklungskonzept Wohnen** beschlossen, das zusammen mit den zuvor beschlossenen Programmen und Modellen die Leitlinien für die Kölner Wohnungspolitik der nächsten Jahre festlegt. Ziel dieses Konzeptes ist es, mit Blick auf die Bevölkerungszunahme den Wohnungsbestand zu sichern und (energetisch) zu qualifizieren, den sozialen Ausgleich zwischen den „Veddeln“ und die soziale Balance in den Stadtquartieren zu fördern und hierzu den Fokus auf die partnerschaftliche Quartiersentwicklung zu legen.

5.1.2 Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Stadt Köln praktiziert hierzu verschiedene Modelle und nutzt dieses Instrument bereits seit vielen Jahren. Zum Beispiel vereinbart die Stadt Köln mit Vermietern, innerhalb eines Jahres eine bestimmte Anzahl freifinanzierter Wohnungen **zur einmaligen Belegung** zur Verfügung zu stellen. Die Miete wird für die Dauer des Mietverhältnisses, maximal für acht Jahre, auf einen **Mietzins begrenzt**, der die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft in

Köln nicht überschreitet. Die Mietobergrenzen für SGB II-Bezieher liegen in Köln seit Mitte 2013 bei max. 8,25 EUR/m² Wohnfläche inkl. Nebenkosten, aber ohne Heizkosten. Die zulässige Nettokaltmiete läge damit auf dem Niveau der Bewilligungsmiete im Sozialen Mietwohnungsbau, die für Köln 6,25 EUR pro m² Wohnfläche für die Einkommensgruppe A beträgt (vgl. WFB NRW 2014).

Mieterhöhungen sind während der Mietpreisbindung im Rahmen des Miethöhegesetzes und nur bis zu der Grenze der Kosten der Unterkunft zulässig. Dies gilt auch für Haushalte, die keine Transferleistungsbezieher sind. Als Gegenleistung zahlt die Stadt Köln einen Ausgleichsbetrag an den Vermieter.

Der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen ist kein von der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen unterstütztes Instrument. Daher hat die Stadt Köln für die Jahre 2012 bis 2016 eine Summe von **jährlich 1 Mio. Euro** bereitgestellt. Dem Instrument wird eine hohe Bedeutung beigemessen, um den drastischen Wegfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand zu dämpfen. Die Anwendung dieses Instrumentes gestaltet sich – wie auf allen angespannten und hochpreisigen Märkten – als besonders **schwierig**. Zum einen ist die Differenz zwischen dem Kölner Mietpreisniveau und den von Niedrigeinkommensbeziehern bezahlbaren Mieten hoch. Die notwendige Mietsenkung muss bei der Bemessung des Anreizes für den Vermieter berücksichtigt werden. Zum anderen ist aufgrund der angespannten Marktlage das Angebot an angemessenen Wohnungen begrenzt. Ausgehend vom Mietpreis wird der Ankauf bei Wohnungen präferiert, die bereits zuvor öffentlich gefördert waren und bei der noch keine Anpassungen an das Marktmietniveau vollzogen wurden. Das Budget in Höhe von 1 Mio. Euro wurde aufgrund der benannten Umsetzungshemmnisse nicht ausgeschöpft⁴¹.

Im Verhältnis zum Wohnungsneubau sind die durch Bindungsankauf erworbenen Belegungs- und Mietpreisbindungen zu vernachlässigen.⁴² Sie schaffen jedoch **dringend benötigte Belegungsrechte**, da der Soziale Wohnungsneubau bisher nicht die notwendigen Mengeneffekte hervorgebracht hat.

5.1.3 Sozialgerechte Bodennutzung – Quotierung für den Sozialen Wohnungsbau

Als wirkungsvolles Instrument zur Erhöhung der Bautätigkeit im geförderten Mietwohnungsbau sieht die Stadt Köln ihre Praxis, **städtische Grundstücke** für den sozialen Wohnungsneubau einzusetzen.

Köln praktiziert hierzu bereits seit dem Jahr 2005 die Quotierung von Wohnbauflächen für den Sozialen Wohnungsbau. Bereits im Jahr 2005 wurde bei Flächen mit ausschließlichen oder überwiegenden **städtischen Bodenanteil** eine **Quote von 25 Prozent** der realisierbaren Geschosswohnungen für den geförderten Wohnungsbau festgelegt. Darüber hinaus gewährte die Stadt Köln einen **Preisnachlass in Höhe von 20 Prozent** beim Verkauf ihrer Grundstücke, sofern dort Sozialmietwohnungen für die Einkommensgruppe A neu errichtet wurden. In 2009 wurde die Quote für städtische Grundstücke auf 30 Prozent (für die Einkommensgruppe A und B) erhöht, um die städtischen Grundstücke

⁴¹ Vgl. Wohnungsmärkte der Rheinschiene, S. 32

⁴² Vgl. Stadt Köln 2009: „Preiswerter Wohnungsbau“. In: Kölner Statistische Nachrichten 6/2009, S. 11.

noch mehr als bisher für den sozialen Wohnungsbau zu aktivieren. Die Quote wird in den kaufvertraglichen Regelungen mit den Investoren sichergestellt.

Bis zur Erstellung einer Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung galt seit 2010 zudem die Regelung, dass die Stadtverwaltung bei Verhandlungen mit Investoren auch bei nicht kommunalen Grundstücken eine Quote von 25 Prozent geförderter Wohnungen an der Gesamtzahl der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau zumindest anregen sollte.

Das „Kooperative Baulandmodell“ aus dem Jahr 2013, das die angestrebte **Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung** darstellt, sieht unter anderem vor, dass bei Wohnprojekten ab 25 Wohneinheiten – unabhängig davon, wer die Grundstücke verkauft - **30 Prozent im Sozialen Wohnungsbau** errichtet werden müssen und damit einer Mietpreisbindung unterliegen. Mindestens 2/3 davon müssen für die Einkommensgruppe A und maximal 1/3 für die Einkommensgruppe B oder für geförderten selbst genutzten Wohnraum errichtet werden. Von der **Vorgabe kann abgewichen** werden, wenn einseitige Sozialstrukturen zu befürchten sind, weil bereits ein hoher Anteil von Sozialwohnungen im Umfeld vorhanden ist. Die Umsetzung soll sozialraumverträglich und baugebietsabhängig erfolgen.

Zudem wurde ein Förderprogramm zur Schaffung regional abgestufter Anreize für Bauvorhaben für die Einkommensgruppe A geschaffen, das abgestufte Zuschusshöhen für den Erwerb privater Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau enthält. In einem Förderatlas wurde jedem Stadtteil eine **stadtteilbezogene Förderquote** zugewiesen. Die Quote umfasst dreierlei Ausprägungen, die je nach Anteil der öffentlich geförderter Mietwohnungen und des Niveaus der durchschnittlichen Angebotsmieten gebildet wurden.

Die örtliche Wirtschaft, allen voran die IHK Köln, aber auch das Kölner Wohnungsbauforum, sprachen sich dafür aus, den **Richtwert von 25 auf 90 Wohnungen** zu erhöhen. Sie befürchten nunmehr, dass Bauprojekte in den guten bis sehr guten Wohnlagen, in denen eine soziale Durchmischung besonders erwünscht ist, nicht mehr umgesetzt würden, weil gerade in diesen Lagen die Grundstückspreise enorm angestiegen sind.⁴³

5.1.4 Kooperatives Baulandmodell – Sozialgerechte Bodennutzung

Ende 2013 beschloss die Stadt Köln ein „Kooperatives Baulandmodell“, das mehrere Zielsetzungen verfolgt:

- „Den Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei Wohnungsbauvorhaben auf **mindestens 30 Prozent** festzusetzen mit einer Differenzierung dieser Quote im Stadtgebiet auf die Anteile des Förderwegs A und B,
- die **Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Folgekosten** des Planvorhabens zu formalisieren,

⁴³ vgl. Köln-Nachrichten vom 18.12.2013: Kooperatives Baulandmodell: Wirtschaft befürchtet Abschreckung.

- die Verhandlungswege und Planungsabläufe für potenzielle Investoren transparenter zu gestalten“⁴⁴.

Die sozialgerechte Bodennutzung verfolgt damit nicht nur das Ziel einer besseren sozialräumlichen Verteilung von Haushalten mit unterschiedlicher Kaufkraft und setzt dies u.a. über die Quotenregelung für Sozialen Wohnungsbau in Baugebieten um. Sie geht noch darüber hinaus und beinhaltet eine Kostenbeteiligung von Investoren in der Schaffung sozialer Infrastruktur. Die Grundidee hierzu ist, dass derjenige einen Beitrag zur Baulanderschließung beitragen soll, der in größerem Umfang von der Bauleitplanung profitiert.

Der Anwendungsbereich des Kooperativen Baulandmodells umfasst

- Bebauungsplanverfahren (§ 8 BauGB),
- Vorhaben bezogene Bebauungsplanverfahren (§ 12 BauGB)
- Ergänzungssatzungen (§34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB),
- nicht aber Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.

Das Kooperative Baulandmodell findet überall dort Anwendung, wo durch die Planung **Bodenwertzuwächse** für Grundstücke und Kosten für die Stadt Köln entstehen, die durch die Umsetzung der Planung auf den Grundstücken mit Bodenwertzuwachs ursächlich ausgelöst werden. Den Planungsbegünstigten sollen mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung individueller Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben. Die Planungsbegünstigten übernehmen dafür die Kosten, die ursächlich durch die Planung ausgelöst werden. Dazu gehören ⁴⁵

- Kosten für Wettbewerbsverfahren, Bürgerbeteiligung usw.
- Abtretung von Verkehrsflächen und anderen Flächen, die von der Stadt Köln unterhalten werden müssten,
- Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen usw., soweit diese von der Stadt Köln zu bezahlen wären,
- Bau- und Baunebenkosten für die Herstellung von Kitas, Grundschulen usw.
- Kosten für Denkmalschutzmaßnahmen,
- Quote für den geförderten Wohnungsbau.

Die Festlegungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Köln werden in einer so genannten **Grundvereinbarung** festgeschrieben, die als verbindliche Zusage bereits vor der Offenlegung des Bebauungsplans gegeben werden sollte. Danach erfolgt entweder ein städtebaulicher Vertrag, eine pri-

⁴⁴ Siehe Stadt Köln, Kooperatives Baulandmodell, Anlage der Ratssitzung vom 17.12.2013

⁴⁵ Vgl. Stadt Köln: Kooperatives Baulandmodell. Anlage zur Ratssitzung am 17.12.2013

vate Umlegung mit einer privatrechtlichen Einigung der Beteiligten oder ein einvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB.

Eine **Evaluation** des Modells ist alle zwei Jahre vorgesehen und wird frühestens 2016 erfolgen.

Zuvor wurden Erfahrungen aus anderen Kommunen und ein Gutachten mit dem Titel „Sozialgerechte Bodennutzung – Bodenmanagementmodelle“ – ein Weg zur Erhöhung kommunaler Bautätigkeit im Rahmen der Bauleitplanung?“ eingeholt. Darin werden bezüglich der Akzeptanz der sozialgerechten Bodennutzung die **Erfahrungen von Freiburg** angeführt:“ Die Verwaltung hat die Erfahrung gemacht, dass die Umsetzung der Forderung durch städtebauliche Verträge schwierig ist, weil die Eigentümer zunächst nicht die Notwendigkeit sehen, überhaupt planungsbedingte Folgekosten zu übernehmen. Ferner wurde auch darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit über die gesetzlich geregelten Kosten hinaus keine weiteren Kosten im Rahmen der Planverfahren erhoben werden. In den meisten Fällen hat sich nach den entsprechenden Informationen und insbesondere der Darstellung des Planungsgewinns die grundsätzliche Bereitschaft zur Übernahme der planungsbedingten Kosten gezeigt“⁴⁶.

5.1.5 Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm

Am 15.05.2012 wurde vom Rat der Stadt Köln der Wiedereinstieg in die **kommunale Wohnungsbauförderung** beschlossen. Das Förderprogramm sollte nur dann eingesetzt werden, wenn die Landesmittel aus der Sozialen Wohnraumförderung nicht mehr ausreichen, um die **Zielmarke von jährlich 1.000 neu errichteten Wohnungen** mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu erreichen. Auch eine gleichzeitige Inanspruchnahme von Landes- und kommunalen Fördergeldern wurde ausgeschlossen.

Für die Jahre 2012 bis 2016 wurden kommunale Fördermittel in Höhe von **33 Mio. Euro** pro Jahr zum Neubau von Mietwohnungen in Form von Darlehen analog zu den Konditionen der sozialen Wohnraumförderung des Landes bereitgestellt. Damit konnte nach Berechnungen der Stadt Köln der Neubau von ca. 330 Wohneinheiten gefördert werden.

Antragsberechtigt sind Investoren oder Bauherren mit der „erforderlichen Eignung, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit“.

Alle nachfolgenden Angaben zu Darlehensbeträgen und –konditionen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung.

Gefördert wird der Neubau von Mietwohnungen und zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen für die Einkommensgruppen A mit max. 1.400 €/m² und B mit 885 €/m² Darlehensgrundbetrag, inkl. weiterer Darlehen für Aufzüge usw.

Die **Darlehenskonditionen** umfassen

- 0,5 % Zinsen (für die Dauer der Bindung),

⁴⁶ Siehe Institut für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn o.J.: „Sozialgerechte Bodennutzung – Bodenmanagementmodelle“ – ein Weg zur Erhöhung kommunaler Bautätigkeit im Rahmen der Bauleitplanung? S. 23 f

- 6,0 % Zinsen maximal (nach Ablauf der Bindung),
- 1,0 % Tilgung,
- 0,5 % laufender Verwaltungskostenbeitrag,
- 0,4 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag.

Die Belegungsrechte umfassen für

- Die Einkommensgruppe A 15 oder 20 Jahre – Besetzungsrecht oder nach Vereinbarung,
- die Einkommensgruppe B 15 oder 20 Jahre – allgemeine Belegungsbindung.

Die Miethöhen wurden wie folgt festgelegt:

- Einkommensgruppe A: 5,10 Euro je Quadratmeter monatlich zuzüglich Betriebskosten,
- Einkommensgruppe B: 6,20 Euro je Quadratmeter monatlich zuzüglich Betriebskosten,
- Bei Erreichen des Passivhausstandards: Erhöhung um jeweils 0,40 Euro je Quadratmeter monatlich,
- Zulässige Mieterhöhung: 1,5 % jährlich vom Ursprungsbetrag.

Die Differenz zwischen dem Zinssatz, den die Stadt Köln für aufgenommene Darlehen zu entrichten hat, und dem Zinssatz des kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms geht als Belastung in den kommunalen Kommune ein.

Bislang ist das kommunale Wohnungsbauförderungsprogramm noch von keinem Investor in Anspruch genommen worden, da die Landesmittel nicht ausgeschöpft wurden.

5.1.6 Sonderprogramm Wohnen

Das Ziel des Sonderprogramms ist die Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen und der sozialen Mischung.

Das Sonderprogramm Wohnen gilt für Antragstellungen in 2014 und **ergänzt das Kommunale Wohnungsbauförderungsprogramm**. Es werden Investoren gefördert, die entweder im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes oder der kommunalen Wohnungsbauförderung in **26 festgelegten Stadtteilen** aktiv werden, die nur geringes Angebot an preiswertem Wohnraum aufweisen. Es handelt sich bei den Stadtteilen um die nachgefragtesten (und hochpreisigen) Wohnlagen Kölns: Die Stadtteile innerhalb des inneren Rings, die daran angrenzenden Stadtteile wie z.B. Ehrenfeld und Nippes, sowie einige hochpreisige Wohnlagen im westlichen Lindenthal und im südlichen Rodenkirchen.

Voraussetzung ist, dass es sich dabei um den Neubau von Mietwohnungen oder zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen handelt, die mit Fördermitteln des Landes NRW als geförderte Wohnung **für die Einkommensgruppe A** neu geschaffen werden.

Die Förderung ist nicht zulässig beim Bau von geförderten Wohnungen im Rahmen von Verpflichtungen, die sich aus dem „Kooperativen Baulandmodell“ oder beim Bau auf ehemals städtischen Grundstücken ergeben, die mit einem Kaufpreinsnachlass von 20% erworben wurden.

Die Förderung besteht aus einem **einmaligen Baukostenzuschuss** von 150 € pro m² Wohnfläche für Mieter der Einkommensgruppe A (Beispiel: Beim Bau von 10 Wohnungen à 60 m², erhält der Investor 90.000 Euro Zuschuss zusätzlich zu den Baudarlehen). Eine Verwaltungsgebühr für die Antragsbearbeitung entfällt.

Die Stadt Köln hat für das Sonderprogramm einmalig ein Fördervolumen in Höhe von **2 Mio. Euro** zur Verfügung gestellt. Die Bearbeitung der Anträge erfolgt nach Reihenfolge der Bewilligungsreife.

Die Stadt hofft, hiermit Anreize zur privaten Investition in den Wohnungsbau geben zu können.

5.1.7 Förderung des Ankaufs privater Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau

Der **Förderatlas** „Förderung des Ankaufs privater Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau“ ist Teil des Kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms. Der Förderatlas selbst stellt gemäß dem **Leitziel der sozialen Mischung** in den Wohnquartieren eine Liste der Stadtteile, differenziert nach dem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen, dar.

Gemäß des Förderatlas werden Investoren **Zuschüsse für den Ankauf privater Grundstücke** gewährt, sofern dort öffentlich geförderter Mietwohnungsbau errichtet wird. Die Zuschusshöhe ist abhängig vom bereits vorhandenen Sozialwohnungsbestand in den Stadtteilen:

- 20 % des Verkehrswertes bei Stadtteilen mit weniger als 10 % an öffentlich geförderten Mietwohnungen,
- 15 % des Verkehrswertes bei Stadtteilen mit weniger als 15 % an öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Die Förderung gilt nur für **nicht-städtische Grundstücke**, da städtische Grundstücke, auf denen sozialer Wohnungsbau errichtet wird, bereits rabattiert veräußert werden. Die Zuschussförderung erhält nur, wer auch die Wohnraumförderung des Landes bzw. die nachrangig kommunale Wohnungsbauförderung in Anspruch nimmt.

Der Zuschuss ist **als Eigenkapital in die Finanzierung** des Bauvorhabens einzubringen. Daraus resultierende **Zweckbindung beträgt 20 Jahre**. Der mit dem Erwerber abzuschließende Zuschussvertrag kann u.U. eine dinglich zu sichernde Vertragsstrafe enthalten, sofern vor der Bewilligung der Landesmittel

bzw. der nachrangigen Bewilligung der städtischen Wohnungsbaumittel der Investor von seinem Bauvorhaben zurücktritt.

Eine **Modellrechnung** der Stadt Köln ergab, dass mit einem Betrag von 1 Mio. Euro in Stadtteilen mit weniger als 10 Prozent öffentlich geförderte Mietwohnungen ca. 140 Wohnungen und in Stadtteilen mit weniger als 15 Prozent Anteil ca. 280 Wohnungen zusätzlich gefördert werden könnten.

5.1.8 Baulandmobilisierung

Verbunden mit dem politischen Beschluss für das „Kooperative Baulandmodell“ und das Sonderprogramm Wohnen erhielt die Stadtverwaltung den Auftrag, geeignete Grundstücke für den Sozialen Wohnungsbau zu mobilisieren, damit der latente und in jüngster Zeit drängender werdende Flächenengpass abgebaut wird und die Baufertigstellungen steigen können. Denn aufgrund der stark gestiegenen Grundstückspreise in Köln ist es für Investoren schwierig geworden, geeignete Grundstücke für den Sozialen Wohnungsbau anzukaufen.

Bereits Jahre zuvor hat die Stadt Köln mittels eines **Baulückenkatasters** ihre Potenzialanalyse der für Wohnungsbau potenziell geeigneten Flächen ergänzt. Es umfasst sowohl unbebaute als auch mindergenutzte Grundstücke. Eigentümer wurden von der Stadtverwaltung angeschrieben, um ihnen Unterstützung anzubieten. Auf der Homepage der Stadt Köln wird dazu eine Erfolgsbilanz gezogen: Demnach konnten von den in 1990 erfassten rd. 6.000 Baulücken/ Mindernutzungen ca. 3.800 Fälle, d.h. **63 Prozent, wieder einer Nutzung zugeführt** werden. Es entstanden dadurch schätzungsweise 22.000 neue Wohnungen. Für schwierige Fälle – etwa Erbgemeinschaften, die von den Nutzern im Erdgeschoss minderwertiger Gebäude Mieten erhalten - fehlt es aber auch der Stadt Köln an geeigneten Instrumenten. Die Stadt führt jedoch an, dass in keiner anderen bundesdeutschen Großstadt so viele Baulücken wie in Köln geschlossen werden konnten.

Im Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Stadt Köln sind das **Baulandmanagement** (Liegenschaftspolitik) sowie die Innenentwicklung zwei zentrale Handlungsfelder. Für den **kommunalen Zwischenerwerb** von Flächen wird geprüft, welche disponiblen Flächen des Landes, des Bundes, der Bahn AG oder von Privaten für einen Zwischenerwerb in Frage kommen. Der Erwerb verfolgt ausschließlich stadtentwicklungspolitische Ziele, die fiskalpolitischen Wirkungen müssen dafür in den Hintergrund treten und zusätzliche Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden. Um Einfluss auf die Nutzungsqualitäten städtischer Flächen auszuüben, soll die **Vergabe städtischer Grundstücke in Pilotquartieren nach Konzeptqualität** erfolgen und die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt evaluiert werden. Zudem sollen bestimmte Zielgruppen wie **Baugemeinschaften durch den privilegierten Zugang** zu geeigneten städtischen Grundstücken gefördert werden. Dabei sollen auch Ansätze für Genossenschaftslösungen und Erbpachtvergabe erprobt werden.

In der **Innenentwicklung** stehen die fortgesetzte Beschäftigung mit den Konversionsflächen, die Fortsetzung des Baulückenprogramms, die Nachverdichtung in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre, die Erstellung eines Handlungskonzeptes für die Ausschöpfung kleinteiliger Innenentwicklungspotenziale sowie die Frage nach eine bevorzugte Entwicklung von Gewerbebrachen für den Wohnungsbau im Vordergrund.

5.1.9 Kooperative Wohnungsmarktentwicklung

Die Kölner Wohnungspolitik will gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft die gesetzten Ziele erreichen und eine verstärkte Beratung leisten.

Eine **Wohnungsbauleitstelle** soll einheitlicher Ansprechpartner bei planungs- und baugenehmigungsbezogenen Fragen sein, Wohnbauvorhaben beschleunigen und für mehr Transparenz in der Genehmigungspraxis nach Innen und Außen schaffen. Damit sollen die Dienstleistungen rund um das Wohnen für Bauwillige und Investoren attraktiver und leichter zugänglich gemacht werden. Die Wohnbauleitstelle soll folgendes umfassen: Es soll Behördenlotse sowie Anwalt und Beschleuniger von Wohnungsbauvorhaben sein, Planungs- und Genehmigungsverfahren laufend optimieren sowie für Investoren Fördermittel- und Standortberatung leisten.

Zur Aktivierung weiterer Wohnungsmarktakteure für den Wohnungsneubau und die Bestandsentwicklung soll eine **Kooperationsvereinbarung** zwischen der Verwaltung und Kölner Marktakteuren dienen, die sich bspw. an das „Bündnis für Wohnen“ in Hamburg anlehnt. Im Zentrum steht die Formulierung gemeinsamer Ziele einschließlich Zielzahlen zum Neubau, aber auch Maßnahmen im Bereich der energetischen und altersgerechten Wohnungsanpassung.

Auch die **regionale Kooperation** in der Wohnungsmarktregion soll ausgebaut werden. Für die Förderung von Modellvorhaben, die für auf neue Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt beispielhaft Lösungswege aufzeigen und Vorbildcharakter für nachfolgende Marktakteure haben sollen, ist seitens der Stadt Köln ein Finanzierungsbeitrag zu leisten.

5.1.10 Monitoring und Wohnungsmarktbeobachtung

Die bereits seit 10 Jahren durchgeführte **Wohnungsmarktbeobachtung** umfasst eine Datenauswertung zum Wohnungsmarkt und Ergebnisse aus Bürgerumfragen, die u.a. in den Kölner statistischen Nachrichten veröffentlicht werden. Sie soll um ein **indikatorengestütztes und kleinräumiges Monitoring** ausgeweitet werden, mit dem die Wohnungsmarktentwicklung und die Ergebnisse in der Baulandentwicklung besser nachvollziehbar und nachprüfbar gemacht und mit der eine Entscheidungsgrundlage für mögliche Anpassungen der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes geschaffen werden sollen. Angestrebt wird ein regelmäßig erscheinender Bericht zur Wohnungsmarktsituation.

5.2. Beispiel Düsseldorf

5.2.1 Rahmenbedingungen und Förderinstrumente im Überblick

Düsseldorf erlebt ähnlich wie Köln einen nun schon über viele Jahre anhaltenden **Bevölkerungszuwachs**. Nach Angaben der Stadtverwaltung stieg die Bevölkerungszahl im Zeitraum 2001 bis 2013 um 26.823 Personen bzw. 4,7 Prozent auf 597.102 Einwohner im Jahr 2013 an.⁴⁷ Vorausschätzungen gehen von

⁴⁷ Eigene Berechnung auf Grundlage der Daten aus dem Handlungskonzept und aktuell der Homepage der Stadt Düsseldorf

einem weiteren Wachstum bis zu 605.000 Bürgern im Jahr 2025 aus.⁴⁸ Stadteigenen Erhebungen zufolge verfügen rd. 50 Prozent aller Privathaushalte über ein Einkommen, das sie berechtigen würde, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung zu beziehen.⁴⁹ Ein Haushaltszuwachs würde demnach auch ein Zuwachs an Zugangsberechtigten zum Sozialen Wohnungsbestand bedeuten.

Demgegenüber sank die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung im Zeitraum 2001 bis 2012 um 16.900 auf ca. 20.000 Wohnungen, was fast einer **Halbierung des Bestandes** entspricht. Im Ergebnis umfasst der Sozialmietwohnungsbestand nur noch **sechs Prozent** des gesamten Wohnungsbestandes.⁵⁰ Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft in Höhe von 5,70 EUR/m² unterschreitet die Bewilligungsmiete von 6,25 EUR/m², so dass neue Sozialmietwohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A nicht adäquat sind.

Die **Bestandsmieten erhöhten sich** – so der Vergleich der qualifizierten Mietpiegel der Jahre 2000 zu 2011 – **jährlich um 1,5 Prozent** (20 Jahre alte, 75 m² große Wohnung in mittlerer Lage). Demgegenüber stiegen die unteren Mietwerte der Baujahre bis 1976, die 80 Prozent des Bestandes umfassen, mit 1,8 Prozent jährlich stark an. Bei höherpreisigen und neueren Wohnungen stieg die Miete prozentual nicht so gravierend an.

Die Neubautätigkeit umfasst rund 900 Neubauwohnungen jährlich, davon lediglich rd. **10 Prozent öffentlich gefördert** (zum Vergleich: Köln 29 Prozent, Neuss 20 Prozent).⁵¹ Der Soziale Wohnungsbau nahm in den vergangenen Jahren **trotz des Nachfragedrucks keine Fahrt auf**, da die Grundstückspreise hoch waren und sich Investoren auf den lukrativeren Neubau in höherpreisigen Segmenten konzentrierten.

Diese Rahmenbedingungen führten zum politischen Beschluss, den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu forcieren und weitere Baulandreserven zu mobilisieren.

Im **Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+** aus dem Jahr 2006 benennt als Zielprognose eine notwendige Baufertigstellungsrate von jährlich 1.700 Wohnungen im Zeitraum 2010 bis 2020. Die Wohnbauflächenbilanz ergab jedoch, dass die Flächenpotenziale im Jahr 2015 aufgebraucht sein würden, wenn nicht neue Flächenreserven erschlossen würden.

Das Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ benennt mehrere zentrale Handlungsfelder:

- den geförderten Wohnungsbau,
- das Bauflächenmanagement,
- die integrierte Quartiersentwicklung, auch im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und der Nachverdichtung,

⁴⁸ S. Handlungskonzept Düsseldorf, S. 6

⁴⁹ Handlungskonzept, S. 22

⁵⁰ Handlungskonzept, S. 32

⁵¹ Ermittelt auf Basis der Angaben von IT.NRW für die Jahre 2009 bis 2013 für Baufertigstellungen und 2009 bis 2012 für den Sozialen Wohnungsbau

- den zielgruppenspezifischen Wohnungsneubau,
- das Monitoring.

Da die vom Stadtrat vorgegebene Zielzahl von jährlich 180 neu zu schaffenden Sozialmietwohnungen nur ein einziges Mal im Jahr 2008 erreicht werden konnte, beschließt der Rat im Februar 2012 ein zeitlich beschränktes kommunales **Programm zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus** durch Gewährung von städtischen Darlehen für den Grunderwerb.

Die tatsächliche Bauleistung betrug entgegen der Prognose des Stadtentwicklungskonzeptes seit 2010 jährlich rd. 960 Wohnungen. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt **„Zukunft Wohnen.Düsseldorf“** macht zwar keine quantitativen Vorgaben, benennt aber mehrere Leitlinien und Ziele. Das übergeordnete Ziel ist die gemeinwohlorientierte Wohnbauentwicklung. Gemeint ist die Schaffung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes in allen Preissegmenten, ohne Qualitätseinbußen in Kauf nehmen zu müssen. Der alte Leitsatz „Qualität vor Quantität“ wird zu „Qualität und Quantität“ erweitert. Mit dem Leitsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“ sollen Instrumente zum Einsatz kommen, die eine weitere Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen der Stadt vermeiden. Das Ideal sind lebendige Stadtquartiere mit einem Angebot an gutem und bezahlbarem Wohnraum, wozu verstärkt innovative, wirtschaftliche, ökologische und soziale Konzepte im Bestand und Neubau umgesetzt werden. Das übergeordnete Ziel wird durch verschiedene Teilziele konkretisiert, darunter u. a.

- Schaffung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes in allen Preissegmenten
- Förderung städtischen Wohnens nach dem räumlichen Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“
- Sinnvolle Durchmischung zur Sicherung der Stabilität von Stadtquartieren,
- Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums,
- Ausrichtung des Wohnraumangebotes an die Bedarfe und Erfordernisse des demografischen Wandels,
- Schaffung zielgruppenspezifischen Wohnraums und Unterstützung neuer Wohnformen.

Wohnen stand auch im Fokus der Düsseldorfer Stadtplanung, als im Frühjahr 2014 das **Stadtentwicklungskonzept 2025+** beschlossen wurde. Das Konzept ist bis dato (Juli 2014) noch nicht veröffentlicht.

Die Schaffung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes in allen Preissegmenten wird laut dem Handlungskonzept Wohnen **Zukunft.Wohnen Düsseldorf** durch einen differenzierten Instrumentenbaukasten operationalisiert. Dazu gehören u.a.

- der Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen,

- ein städtisches Förderprogramm zur Unterstützung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch Grunderwerb,
- eine flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau,
- die Festlegung von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen in Neubaugebieten,
- das Programm „Innovativer Mietwohnungsbau zu günstigen Konditionen“,
- die Förderung von privatem Wohneigentum,
- das barrierefreie Planen und Bauen.

5.2.2 Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen

Der Wohnungsinhaber stellt der Stadt Düsseldorf für 15 Jahre Wohnraum zur Belegung zur Verfügung (Benennungsrecht) und erhält als **Gegenleistung 2,- EUR/m² als Zuschuss** für diesen Zeitraum. Der Zuschuss wird mit dem erstmaligen Bezug der Wohnung ausgezahlt. Bei einer 75 m² großen Wohnung ergeben sich rd. 27.000 EUR für den Ankauf der Bindung. Der Vermieter verpflichtet sich im Gegenzug, die betreffende Wohnung höchstens für eine Nettokaltmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) von 5,10 EUR/m² und nur an Inhaber eines **Wohnberechtigungsscheines** zu vermieten. Der Wohnungsinhaber erhält zudem die Möglichkeit, den Vertrag vorzeitig zu kündigen, und muss dann den erhaltenen Zuschuss anteilig für die Zeitspanne bis Ablauf des vereinbarten 15-jährigen Bindungszeitraumes zurückzahlen. Das Wohnungsamt unterstützt wohnungssuchend registrierte Haushalte bei der Suche nach einer Sozialwohnung. Insbesondere vermittelt es Wohnungen entsprechend der Dringlichkeitsstufen. Anvisiert ist die Akquirierung von mindestens **20 Wohnungen jährlich** über dieses Programm, das die Stadt Düsseldorf bereits schon seit einiger Zeit praktiziert.

Die Resonanz auf das Ankaufprogramm wird seitens der Stadt Düsseldorf als gut bezeichnet. Es leistet jedoch mit 33 Wohnungen im 1. Programmjahr nur einen geringen quantitativen Beitrag zur Wohnraumversorgung Einkommensschwacher.

5.2.3 Städtisches Förderprogramm zur Unterstützung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch Grunderwerb

Wenn der Investor ein **privates Grundstück zur Errichtung geförderter Mietwohnungen** erwirbt, gewährt die Stadt seit Juli 2012 **ein Darlehen mit dem Ziel der Einhaltung der Bewilligungsmiete**. Gefördert werden öffentlich geförderte Wohnungen der Einkommensgruppen A und B sowie freifinanzierte Wohnungen im Rahmen der **Kombinationsförderung**. Durch die Subventionierung soll ein verminderter Grundstückspreis erzielt werden. Es wird in Höhe der Differenz zwischen einem Baulandpreis von max. 470 EUR/m² Wohnfläche und dem einem Grundstückspreis von 230 EUR/m² für die Einkommensgruppe A und 290 EUR/m² für die Einkommensgruppe B subventioniert.

Das Darlehen wird zehn Jahre lang für einen Zinssatz von Null Prozent, danach für 0,5 Prozent jährlich gewährt. Das Programm hat eine zunächst bis 2015 begrenzte Laufzeit.

5.2.4 Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau

Als Pendant zur Subventionierung privater Grundstücke werden **städtische Grundstücke ermäßigt**, auf denen Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung entstehen sollen. Die Grundstückspreise betragen 230 EUR/m² für Wohnungen für die Einkommensgruppe A und 290 EUR/m² für die Einkommensgruppe B.

5.2.5 Festlegung von Anteilen preiswerter und bezahlbarer Wohnungen in Neubaugebieten

„Die Stadt Düsseldorf „führt verbindliche Vorgaben zur Schaffung entsprechender Kontingente ein, um den Anteil an **gefördertem und miet- sowie kaufpreisgebundenem Wohnungsbau** bei neuen Wohnungsbauprojekten zu erhöhen.“⁵² Zudem will sie den so genannten **preisgedämpften Wohnungsbau** fördern. Als preisgedämpft werden im Mietwohnungsneubau 8,50 EUR/m² bis max. 10 EUR /m² für maximal 10 Jahre festgeschrieben; auch individuell erwerbbar Eigentumswohnungen bis max. 2.500 EUR/m² gelten als solche. Die Miet-/Kaufpreise spiegeln den am Markt erzielbaren Miet-/Kaufpreis im unteren Preissegment wider.

In ihrem Handlungskonzept erörtert die Stadt Handlungsalternativen und ihren Abwägungsprozess, der schließlich in die Festlegung einer Quote für den geförderten Wohnungsbau mündete. Demnach standen drei Alternativen zur Debatte:

- Die Einführung **einer festen Quote** an zu schaffenden Sozialmietwohnungen. Ihre Vorteile: als Kalkulationsgrundlage investitionserleichternd, Transparenz schaffend. Nachteilig: wird nicht allen städtebaulichen und sozialen Quartierssituationen gerecht.
- Die Einführung einer **individuellen**, auf das Planungsgebiet bezogenen **Quote**. Nachteil: Auswirkungen auf wirtschaftliche Kalkulation der Investition nicht genügend kalkulierbar, verzögert Investitionen; birgt Gefahr, Gleichbehandlungsgrundsatz der Investoren nicht gerecht zu werden.
- Die Bildung eines **Fonds**, in den jeder Investor, der die geforderte Mindestquote nicht erfüllt, einzahlt. Geld wird für sozialen Wohnungsneubau eingesetzt. Nachteil: hoher Erstellung-/Verwaltungsaufwand. Aufwändige Abgabenermittlung; Realisierung der Zielzahl an Wohneinheiten nicht sichergestellt.

⁵² S. Stadt Düsseldorf 2013: Zukunft.Wohnen.Düsseldorf. Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt, Düsseldorf, S. 81

In Abwägung der Alternativen wird eine **variable Standardquote** eingeführt. Eine feste Quotierung soll vor allem eine sichere Kalkulationsgrundlage bieten und damit investitionserleichternd sein.

Festgelegt wurden verpflichtende Anteile an gefördertem und preisgedämpften Wohnraum bei Projekten vor, die im Rahmen bauleitplanerischer Aktivitäten **mindestens 100 Wohnungen** schaffen:

- Anteil geförderter Wohnungen: 20 Prozent,
- Anteil preisgedämpfter Wohnungen: 20 Prozent.

Die Mindestgröße des Bauvorhabens mit sozialer Quotierung leitet sich aus der Erkenntnis ab, dass „nach Angaben von Betreibern von Sozialwohnungsbeständen ... der **wirtschaftliche Betrieb** eines Wohnkomplexes erst bei einer Zahl **ab 20 bis 30 Wohneinheiten** möglich (ist), weswegen vorgeschlagen wird, die Quotierungsregelung erst ab einer Gebietsgröße ab 100 Wohneinheiten anzuwenden.“⁵³

In **besonderen Situationen** kann **von der Standardquote abgewichen** werden. Sie betreffen:

- instabile Sozialstruktur des Umfeldes,
- außergewöhnliche Belastungen des Grundstücks, z.B. durch Altlasten,
- fehlende soziale Infrastruktur,
- hohe Grundstückspreise oder abweichende Konzeption des Investors sind für sich genommen keine hinreichenden Abweichungsgründe.

Die Quotierung im sozialen Wohnungsbau kann zugunsten des preisgedämpften Wohnungsbaus variiert werden; sein Anteils darf jedoch **nicht unter 20 Prozent** fallen. Falls sich ein Grundstück als ungeeignet erweist, werden eine Realisierung im näheren Umfeld oder Alternativstandorte im Stadtgebiet geprüft.

Die Kritik macht sich bei den Oppositionsparteien an der zu gering empfundenen Quote fest. Professionelle Marktakteure monieren, dass die Preisdeckelung im preisgedämpften Wohnungsbau zu niedrig angesetzt sei, zudem zu wenig preiswerte Wohnbauflächen in den Außenbereichen der Stadt ausgewiesen würde und daher kein mietgünstiger Wohnungsbau im geforderten Rahmen möglich sei.⁵⁴

5.2.6 Programm „Innovativer Mietwohnungsbau zu günstigen Konditionen“

Gemeinsam mit der Sparkasse Düsseldorf wurde ein **Investorenprogramm** entwickelt, um auch mittelschichtorientierten Haushalt den Zugang zum

⁵³ Ebd., S. 82.

⁵⁴ Vgl. [http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/duesseldorf-mehr-preiswerte-wohnungen-fuer-
duesseldorf-12286272.html](http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/duesseldorf-mehr-preiswerte-wohnungen-fuer-duesseldorf-12286272.html), Zugriff vom Dez. 2013

Wohnungsmarkt zu erleichtern und für Investoren Investitionsanreize zu setzen.

Hierzu soll der so genannte **preisgedämpfte Wohnungsbau** dienen, der stets freifinanziert ist, sich aber an der Preisobergrenze des unteren Preissegmentes für neu errichtete Wohnungen orientieren soll. Hierfür wurde eine Mietpreisgrenze von 8,50 EUR/m² anhand einer Marktanalyse ermittelt. Das Ziel ist eine **Mietpreisbindung** von 8,50 EUR/m², festgelegt für einen Zeitraum von 10 Jahren.

Die Anreize für die Errichtung preisgedämpfter Wohnungen bestehen in einem **privilegierten Zugang zu städtischen Baugrundstücken** und in einem **alternativen Finanzierungsmodell**. Das neue Investorenprogramm für den frei finanzierten Wohnungsneubau wird von der Stadtparkasse durch eine langfristige, auf 20 Jahre festgelegte Zinsbindung und den Verzicht auf liquide Eigenmittel der Investoren bei positiver Bonitätsprüfung unterstützt.

5.2.7 Förderung von privatem Wohneigentum

Die Stadt gewährt **Familien** ein **Darlehen für die Errichtung** oder den **Erwerb von Wohneigentum** in Form von Eigenheimen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen, das auf der Landesförderung aufbaut. Auch die Neuschaffung von Wohnungen durch eine Erweiterung von Gebäuden, zum Beispiel durch Dachgeschossausbau, oder durch Nutzungsänderung ist möglich. Dann allerdings müssen die Baukosten inklusive der Baunebenkosten mindestens 650 EUR/m² betragen. Das Darlehen zielt auf Haushalte, die die Einkommensgrenze der sozialen Wohnungsbauförderung - um bis zu 50 Prozent - überschreiten und entweder neben dem/dem Erwachsenen ein Kind oder eine pflegebedürftige Person umfassen. Ein Paar mit einem Kind dürfte demnach bis zu 59.630 Euro Bruttoverdienst pro Jahr erhalten – statt „nur“ 40.090 Euro im Rahmen der Landesförderung. 15 Prozent der Gesamtkosten müssen als Eigenleistung erbracht werden.

Pro Haushalt wird eine Grundpauschale in Höhe von 35.000 EUR zuzüglich eines Kinderbonus in Höhe von 10.000 EUR pro Kind verausgabt. Das Baudarlehen ist in den ersten fünf Jahren zinsfrei, danach erhöht sich der Zins alle fünf Jahre, angefangen von zwei Prozent und endend mit vier Prozent. Die Tilgung beträgt ein Prozent zuzüglich ersparter Zinsen.

5.2.8 Barrierefreies Planen und Bauen

Aufbauend auf die Landesförderung, die ein Darlehen in Höhe von 50 Prozent der Gesamtkosten umfasst, gibt die Stadt Wohnungs- und Hauseigentümern, die Wohnungen selbst nutzen oder vermieten, einen **Zuschuss** in Höhe von 20 Prozent der Gesamtkosten **zur barrierefreien Ertüchtigung** von Wohnungen. Auch eine ausschließliche Förderung mit städtischen Zuschüssen ist möglich.

6. Strategiediskussion und Maßnahmenentwicklung

6.1. Ausblick auf die zukünftigen Herausforderungen am Neusser Wohnungsmarkt

Auch für die Zukunft sind Wachstumsimpulse für die Wohnungsnachfrage zu erwarten. Somit bleibt eine Ursache der derzeitigen Versorgungsengpässe aller Voraussicht nach bestehen

Die Zahl der privaten Haushalte wird weiter wachsen. Der Wohnungsbedarf der Haushalte wird bis zum Jahr 2030 den Neubau weiterer 5.450 Wohnungen erfordern. Dabei ist die regionale Nachfrage, die in Düsseldorf aufgrund der dortigen Baulandknappheit nicht realisiert und derzeit auch noch nicht quantifiziert werden kann, gleichfalls nicht berücksichtigt.

Vor allem werden barrierefreie und -barrierearme Wohnungen benötigt. Dieses Ausstattungsmerkmal lässt sich im Neubau am preisgünstigsten umsetzen.

Eine zuverlässige Vorausschätzung des Umfangs einkommensschwacher Haushalte ist nicht möglich. Entlastungseffekte am Arbeitsmarkt oder konjunkturelle Effekte können jedoch durch die zunehmende Polarisierung der Einkommen und eine zu erwartende Zunahme der Altersarmut zunichte gemacht werden.

Verschiedene wissenschaftliche Studien konstatieren für Deutschland eine stetig steigende Zahl armer Haushalte⁵⁵, ein Trend, der für Neuss aufgrund von Datenmangel nicht belegt, aber auch nicht auszuschließen ist. Zumindest zwei dafür verantwortliche Ursachen dürften auch in Zukunft fortbestehen: Erstens die Singularisierung unserer Gesellschaft, die verhindert, dass durch gemeinsames Wirtschaften wie in größeren Haushalten Ersparnisse erzielt werden, zweitens die Zunahme von atypischen bzw. prekären Beschäftigungsverhältnissen.

Auch zukünftig kann das Neubauniveau im Sozialen Wohnungsbau die planmäßigen Bindungsverluste im preisgünstigen Wohnungsbestand nicht kompensieren

Bis zum Jahr 2023 fallen jährlich rd. 200 Wohnungen, danach rd. 160 Wohnungen aus der Bindung, also mindestens doppelt so viele, wie durch Neubau vergangener Jahre wieder neu geschaffen wurden. Darüber hinaus sind auch die freifinanzierten Wohnungen der beiden großen Neusser Wohnungsunternehmen als preisgünstige Versorgungsalternative hinzuzurechnen.

Szenarien zur Entwicklung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zeigen, dass die Herausforderungen in der Ausgestaltung der kommunalen, sozialen Wohnungspolitik in Zukunft nicht abnehmen, sondern sogar steigen könnten:

⁵⁵ Vgl. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung 2010: Polarisierung der Einkommen: Die Mittelschicht verliert. In: Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 24/2010, S. 2-8

- Bei gleich bleibendem Anteil einkommensschwacher Haushalte und einem konstanten Neubauniveau im sozialen Wohnungsbau werden die Versorgungsengpässe aller Wahrscheinlichkeit nach weiter bestehen (Szenario 2)
- Bei einer zunehmenden Altersarmut und einem Ausbleiben ausreichender Kompensationseffekte am Arbeitsmarkt müssten wohlmöglich jährlich weitaus mehr (+ 30%) zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen bzw. akquiriert werden, damit sich die derzeitigen Versorgungsengpässe für Einkommensschwache nicht weiter verschärfen (Szenario 3)
- Würde man die zusätzlich zu akquirierenden Wohnungen ausschließlich über den sozialen Wohnungsneubau schaffen, so würden im Szenario 2 24 Prozent und in Szenario 3 35 Prozent des zukünftigen Wohnungsbedarfs auf den Sozialen Wohnungsbau entfallen

Zentrale Fragestellung für die kommenden Jahre lautet: Wie soll sich die kommunale Wohnungspolitik strategisch ausrichten?

Die derzeitigen und sich ggf. fortsetzenden Verwerfungen zwischen Angebot und Nachfrage im Segment der preisgünstigen Wohnungen verweisen unbestritten auf einen Handlungsbedarf. Es darf angesichts der Marktunzulänglichkeiten (s. hierzu Kap. 4.2) und der darauf aufbauenden Erfahrungen anderer Großstädte (s. Kap. 5.1 und Kap. 5.2) bezweifelt werden, dass sich die Versorgungsengpässe für einkommensschwache Haushalte durch Marktanpassungen, etwa über die so genannten Sickerereffekte, quasi „von selbst“ wieder abbauen werden. Vielmehr ist das Angebot an preiswerten Wohnraum auf möglichst direktem Wege, etwa durch sozialen Wohnungsneubau, auszuweiten.

Im Hinblick auf die Förderung des Wohnungsneubaus und der Schaffung preiswerten Wohnraums kommt der Kommune – neben anderen Marktteilnehmern – eine wichtige Rolle zu, denn sie erteilt einerseits das notwendige Baurecht, andererseits verfügt sie über Instrumente, auf die Schaffung preiswerten Wohnraums einzuwirken.

Es stellt sich für die Stadt Neuss daher die Frage, wie sich die kommunale Wohnungspolitik strategisch ausrichten sollte, um Angebot und Nachfrage für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten wieder ins Lot zu bringen und einen größtmöglichen Beitrag für eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu leisten.

Bedeutsame Diskussionsthemen für die strategische Ausrichtung der Neusser Wohnungspolitik sind ...

Angesichts der Ursachen der Versorgungsengpässe und der bestehenden Hemmnisse am Wohnungsmarkt sind folgende Diskussionsthemen für die strategische Ausrichtung der Neusser Wohnungspolitik von Bedeutung:

Steigerung des sozialen Wohnungsneubaus - der soziale Wohnungsneubau ist unverzichtbar, um die auslaufenden Sozialbindungen zumindest ansatzweise zu kompensieren. Wenngleich er nicht allen einkommensschwachen Haushalten direkt zu Gute kommt (Problem: Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft liegt unterhalb der Bewilligungsmiete), so schafft er doch mittelbare

Zugänge. Er ist in jedem Fall die sozialpolitisch wirksamere Alternative zum frei finanzierten Wohnungsbau, der den Markt zumeist „von oben“ bedient und dessen Sickererfekte bzw. Umzugsketten noch vor Erreichen der einkommensschwachen Haushalte abreißen (können). Außerdem können über den Wohnungsneubau gezielt Wohnungen für unterversorgte, einkommensschwache Zielgruppen geschaffen werden: Senioren, Kinderreiche, Alleinerziehende, Singles und Paare.

Sicherung preiswerter Wohnungen im Bestand – die günstigste Versorgungsmöglichkeit bietet der Wohnungsbestand, vornehmlich die aus der Sozialbindung entfallenen Wohnungen. Aber auch die Wohnungen der beiden großen Neusser Wohnungsunternehmen sind hinsichtlich der Durchschnittsmiete ihres Wohnungsbestand noch unterhalb des Mietspiegelniveaus anzusiedeln.

Bereitstellung von Wohnbauland – Voraussetzung für einen nachfragegerechten Wohnungsneubau und eine Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist die Ausweisung von Bauland in ausreichendem Umfang und die beschleunigte Entwicklung von Baugebieten, auf denen nennenswerte Geschosswohnungsbauanteile realisiert werden können und die auch langfristig vorteilhafte Standortqualitäten besitzen.

Stärkung des Investitionsklimas für den Mietwohnungsneubau mit begrenztem Mietpreis - Hier gibt es vielfältige Schnittstellen zum engeren Handlungsfeld der Sozialen Wohnraumversorgung. Für eine hinreichende Wohnraumversorgung Einkommensschwacher bedarf es aber auch eines preisgünstigen frei finanzierten Wohnungsbestandes. Jede preisgünstige freifinanzierte Wohnung war einst ein Neubau. Die soziale Wohnraumförderung, eine durch die Unternehmenspolitik gewährleistete moderate Mietpreispolitik oder besondere Lage-/Ausstattungs Nachteile haben diese Wohnungen zu preiswerten Bestandswohnungen gemacht. Sie sind so günstig, dass sie entweder unmittelbar eine Versorgungsmöglichkeit für Einkommensschwache darstellen oder zumindest so preiswert, dass sie auch den anderen Zielgruppen der Sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung stehen und über kurze Umzugsketten Entlastungseffekte für Einkommensschwache schaffen. Die GWG Neuss e.G. und die Neusser Bauverein AG sind die tragenden Säulen des Sozialen und des Mietwohnungsbaus. Sie werden ihr Engagement weiter fortsetzen. Eine Steigerung der Baufertigstellungen im Mietwohnungsbaus bzw. eine Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus wird jedoch nur dann gelingen und den bereits schon engagierten Unternehmen gerecht, wenn weitere Investoren gewonnen werden können.

Unterstützung und (Selbst)Verpflichtung der beiden großen Wohnungsunternehmen – die Bestände der beiden Wohnungsunternehmen Neusser Bauverein AG und GWG Neuss e.G. sind eine unverzichtbare Versorgungsmöglichkeit für Einkommensschwache. Die bisherige, sozialorientierte Unternehmenspolitik ist von kommunaler Seite zu unterstützen, aber auch einzufordern.

6.2. Maßnahmenentwicklung

6.2.1 Bereitstellung von Wohnbauland

Die Stadt Neuss hat erst kürzlich einen **neuen Flächennutzungsplan** erarbeitet, der auf Grundlage einer qualifizierten Vorausschätzung der zukünftigen Woh-

nungsnachfrage das erforderliche Bauland dimensioniert, das für eine angemessene Versorgung mit Wohnraum benötigt wird. Insofern ist eine wesentliche planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, um ausreichend Bauland bereitstellen zu können.

Nicht einfließen konnten Flächenreserven, die eventuell aus der derzeit diskutierten **regionalplanerischen Initiative „In und um Düsseldorf“** erwachsen könnten. Diese Initiative will kooperative Lösungen zwischen der Landeshauptstadt und angrenzenden Kommunen für den – aufgrund von Flächenengpässen – nicht in Düsseldorf zu realisierenden Neubaubedarf finden. Sollten konkrete Anforderungen an das regionale Umfeld formuliert werden, wären sie zusätzlich zu den Reserveflächen im Flächennutzungsplan zu dimensionieren.

Die Attraktivität der Stadt Neuss als Wohnstandort, aber auch die Ausweisung und Entwicklung von Wohnbauland im Rahmen der Bauleitplanung, vor allem in Allerheiligen, und die **Bauberatung** für Investoren bildeten wichtige Voraussetzungen dafür, dass trotz des allgemeinen Trends rückläufiger Baufertigstellungen die Bauintensität in Neuss überdurchschnittlich hoch war.

In der jüngsten Vergangenheit wurden jährlich durchschnittlich 370 Wohnungen neu erstellt (2003-2012), darunter 170 Geschosswohnungen und 200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Vorausschätzungen zum FNP gehen bis zum Jahr 2030 von notwendigen Wohnungsbauleistungen in Höhe von 4.300 Wohnungen⁵⁶ zuzüglich 1.050 weiteren Wohnungen⁵⁷ aus, also insgesamt 5.350 Wohnungen aus. Daraus ergibt sich ab dem Zeitpunkt der Aufstellung des FNP eine notwendige jährliche Bauleistung in Höhe von rd. 330 Wohnungen. Rund die Hälfte dieser Bauleistung entfällt auf den Geschosswohnungsbau.

Für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnungsbaupolitik ist die Bereitstellung von ausreichend Wohnbauflächen in den benötigten Zeitfenstern, Teilsegmenten und Wohnlagen von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Um eine derart **planvolle Entwicklung von Potenzialflächen zu baureifen Grundstücken**, für die Planungsrecht besteht und die Erschließung gesichert ist, zu forcieren, sind **Zielvorgaben für die Bauleitplanung** zu erstellen, **Prioritäten** zu setzen und personelle wie finanzielle **Ressourcen** zu bestimmen. Die Zielvorgaben sind jährlich zu evaluieren, mit den Ergebnissen der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Neuss abzugleichen und ggf. sich verändernden Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt anzupassen.

6.2.2 Qualitätsvolle Entwicklung einfacher Wohnlagen

In der Bereitstellung von Wohnbauland sind die Wohnlagequalitäten sowohl für die Zielgruppenansprache als auch für die sich daran anschließenden Preisgestaltungsspielräume ausschlaggebend. Einfache bis mittlere Wohnlagen ermöglichen durch niedrigere Grundstückspreise, verbunden mit zumeist höherer Verdichtung (z.B. Reiheneigenheime statt freistehender Gebäude), ein preislich günstiges Angebot, das Einkommensschwächere und Schwellenhaushalte ansprechen kann. Zugleich zählen diese Wohnlagen bei den genannten Zielgruppen zu den akzeptierten, weil bezahlbaren Standorten.

⁵⁶ Lt. GEWOS-Bedarfsprognose für Neuss

⁵⁷ S. hierzu „Überschwappereffekt“ aus Düsseldorf und Zuwanderungen aus Krisenstaaten in Tab. 15 dieses Berichtes.

Allerorten, auch in Neuss, ist jedoch zu beobachten, dass **Investoren** anders als noch in früheren, besonders wachstumsstarken Jahren, **einfache Wohnlagen beginnen zu vermeiden**. Hintergrund ist die Unsicherheit über die langfristige Vermarkt- und Vermietbarkeit solcher Standorte. Einfache Wohnlagen sind stets diejenigen, in denen in Zeiten von Marktentspannung die ersten und größten Vermietungsschwierigkeiten auftreten. Trotzdem sich einfache Standorte zu „Ladenhütern“ entwickeln können, ist eine stadtplanerische Abkehr angesichts der Knappheit der Ressource Bauland und des günstigen Preisniveaus nicht anzuraten. Gleichwohl können qualitätsvolle Neubauprojekte Impulse für eine Standortaufwertung bringen und größere Bauprojekte ein positives Eigenimage bilden.

Es ist daher bei der Entwicklung größerer Potenzialflächen in einfachen Wohnlagen im Vorfeld der Bauleitplanung darzulegen und gemeinsam mit Eigentümern und Investoren abzustimmen, welche Maßnahmen ergriffen werden sollten, um **imagefördernde Effekte** entwickeln zu können. Denkbar sind beispielsweise **Wettbewerbsverfahren**, parallel zu konzipierende **Aufwertungen im öffentlichen Raum** oder ein überzeugendes **Branding** des Projektes. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die städtebaulichen Vorgaben zur Art der Bebauung an den jeweiligen Standorten im Einklang mit den Bedarfen und Nachfragepotenzialen am Wohnungsmarkt stehen.

6.2.3 Entwicklung innerstädtischer Wohnlagen

Die Stadt Neuss betreibt in Anbetracht verschiedener gesellschaftlicher und stadtplanerischer Trends eine Stärkung der Innenstadt und des innerstädtischen Wohnens. Dazu beigetragen haben

- die zunehmende Beliebtheit innerstädtischer Wohnlagen durch die Präferenz einer wachsenden Zahl von Menschen für integrierte Wohnlagen und urbane Wohnstandorte. Zu den Nachfragern zählen nicht nur Ältere, die angesichts des demographischen Wandels an Umfang gewinnen, sondern alle Altersgruppen,
- die landes- und bundespolitischen Präferenzen für eine ressourcenschonende Flächenentwicklung, die auf die Inanspruchnahme von Freiflächen zugunsten des Recycling und der Konversion von Verkehrs-, Industrie- und Gemeinbedarfsflächen verzichten möchte,
- eine mitunter erschwerte Entwicklung von Freiflächen im Außenbereich aufgrund der Belange des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, des Klimaschutzes und der Erhaltung von Frischluftschneisen sowie einer aufwändigen (verkehrlichen) Neuerschließung.

Die Stadt Neuss hat daher im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen (Jahr 2010) eine **Baulückenerhebung** für das gesamte Stadtgebiet durchgeführt. In einer ersten groben Schätzung, die noch keine Mobilisierungshemmnisse berücksichtigt, belaufen sich die Baulückenpotenziale auf rd. 1.000 Wohneinheiten. Allerdings ist nur von einem geringen Mobilisierungsgrad auszugehen, der erfahrungsgemäß unterhalb von 20 Prozent innerhalb von 10 Jahren liegen dürfte. Über die Aktivierung von Baulücken dürften daher nur geringe Mengeneffekte zu erwarten sein. Etliche Baulücken sind erfahrungsgemäß nur sehr schwer mobilisierbar, weil zum Beispiel komplexe Eigen-

tumsverhältnisse, eine schwierige Erschließung oder Altlastenproblematiken zu überwinden sind. Zugleich stehen der Kommune kaum wirkungsvolle Instrumente zur Mobilisierung der Flächen zur Verfügung.

Nach Angaben der Stadtverwaltung sind etwas größere Mengeneffekte durch die Nachverdichtung in bestehenden, aufgelockerten Siedlungsstrukturen oder durch Abriss und Neubau mit anschließender Verdichtung zu erzielen. Diese Strategie wird derzeit auch von den örtlichen Wohnungsunternehmen praktiziert.

Am quantitativ bedeutsamsten ist für Neuss die **Nachnutzung von aufgelassenen Flächen**, die einst Gemeinbedarfs- oder gewerbliche Nutzungen beherbergten. Die Mobilisierung dieser Flächen stellt ein zentrales Instrument der Innenentwicklung dar und ist daher, so die Empfehlung, **als vorrangige Strategie in der Innenentwicklung** einzusetzen.

6.2.4 Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch beschleunigte Entwicklung von Baugebieten

Voraussetzung für einen nachfragegerechten Wohnungsneubau und eine Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist die Ausweisung von Bauland in ausreichendem Umfang und die **beschleunigte Entwicklung von Baugebieten**, auf denen nennenswerte **Geschosswohnungsbauanteile** realisiert werden können.

Im Zuge der Bereitstellung von Baurecht durchlaufen potenzielle Wohnbauflächen mitunter aufwändige Prozesse der Baureifmachung. Dies ist dann der Fall, wenn eine Umlegung und / oder ein größerer Ausbau von Erschließungsanlagen notwendig, die politische Willensbildung aufwändig oder die Berücksichtigung der Belange der Fachämter umfangreich ist. Auf die Verfahrenslänge kann allerdings durch Prioritätensetzung und einen damit verbundenen, gesteuerten Einsatz von personellen und finanziellen Ressourcen Einfluss genommen werden.

Um die Voraussetzungen für eine Steigerung der Baufertigstellungen im sozialen Wohnungsneubau zu schaffen, sind Wohnbauflächen, die sich besonders für dieses Marktsegment eignen, prioritär zu entwickeln. **Kriterien für eine Priorisierung** sind:

- Flächen mit Eignung für den Geschosswohnungsbau,
- Flächen mit städtischen Bodenanteilen,
- in Stadtteilen gelegen, die noch keinen besonders hohen Anteil an Sozialwohnungen bzw. einkommensschwachen Haushalten aufweisen,
- Flächen mit fußläufig erreichbarer Grundversorgung.

6.2.5 Steigerung des Sozialen Wohnungsneubau mittels einer Quotierung bei Neubauf Flächen

Um den Sozialen Wohnungsneubau zu fördern, stehen einer Kommune – den Erfahrungen der Städte Köln und Düsseldorf folgend – prinzipiell **drei Hand-**

lungsoptionen zur Verfügung. Die erste Option betrifft die Unterstützung des Investors bei der Finanzierung der Baukosten in Form der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln aus Landesmitteln oder der Auflage eines eigenen kommunalen Wohnungsbauförderprogramms. Die zweite Option beruht auf einem Tauschgeschäft zwischen Grundstückseigentümer und Kommune: Um ein städtisches Grundstück erwerben und bebauen zu können oder um für ein privates Grundstück Baurecht zu erhalten, verpflichtet sich der Investor, einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu realisieren (**Quotierung**). Die dritte Option betrifft die Subventionierung des Grundstückspreises in Verbindung mit einer Quotierung für den Sozialen Wohnungsbau.

Die erste Option, der Wiedereinstieg in die kommunale Wohnungsbauförderung, erscheint vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus Köln nur dann zielführend, wenn äußerst attraktive Förderbedingungen geboten werden, die zumindest über die Vergabe zinsloser Darlehen hinausgehen. Auswertbare Praxiserfahrungen aus Köln mit der Vergabe von Baukostenzuschüssen an Investoren im Rahmen des „Sonderprogramm Wohnen“ stehen noch aus.

Sowohl Köln als auch Düsseldorf praktizieren die **Quotierung** von Wohnbauflächen für den Sozialen Wohnungsbau, wobei die Quotierung für private Flächen erst seit 2013 (Düsseldorf) bzw. 2014 (Köln) umgesetzt wird. In Düsseldorf befinden sich einige B-Plan-Verfahren in der Verhandlungsphase. Aber es gibt zahlreiche andere Städte, in denen die Quotierung für private Flächen schon länger angewandt wird. In Hamburg wird seit 2011 ein sozialer Wohnungsneubau in Höhe von jährlich 2.000 Wohnungen erzielt, in Stuttgart befinden sich mittlerweile 20 Planverfahren mit rund 800 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau in der Umsetzung. Das Instrument hat sich demnach als **praxistauglich** erwiesen. Es erzielt auch einen **zunehmenden Verbreitungsgrad**, der bspw. neben Köln, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart auch Berlin, München, Aachen, Regensburg, Bremen, Freiburg, Hannover und Trier umfasst. Über den Hebel der Quotierung können **nennenswerte Mengeneffekte** erzielt werden, **sofern genug Bauland zur Verfügung steht**. In Hamburg wird die Zielmarke von 2.000 Wohnungen stets erfüllt, der Soziale Wohnungsbau konnte um 30% gesteigert werden. Wenn in Stuttgart innerhalb von 3 Jahren die anvisierten 800 Wohnungen realisiert werden und weitere Sozialwohnungen hinzukommen, für deren Grundstücke bereits Baurecht besteht, so werden auch die Bewilligungszahlen der letzten Jahre in Höhe von durchschnittlich 230 Wohneinheiten jährlich übertroffen werden können.

Die Subventionierung des Grundstückspreises erfolgt vor dem Hintergrund eines extrem hohen Preisniveaus in den Zentren der Wachstumsregionen Köln und Düsseldorf. Wenngleich auch in Neuss die Grundstückskosten im Sozialen Wohnungsbau den NRW-Durchschnitt deutlich übersteigen⁵⁸, ist das Preisniveau (bei Berücksichtigung ähnlicher Wohnlagen) nicht zu vergleichen.⁵⁹

Aufgrund unterschiedlich starker Wachstumsdynamiken, Versorgungsempässe und Preisniveaus am Immobilienmarkt sind die in den beiden Referenzstädten erprobten Instrumente **nicht ohne weiteres auf Neuss übertragbar**. Zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus wird daher für Neuss lediglich die Quotie-

⁵⁸ Vgl. hierzu Abbildung 12

⁵⁹ Vgl. hierzu Tabelle 4: Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau in der Region Düsseldorf/Köln, gute LageTabelle 4

rung bei Neubauflächen empfohlen, da sie ein praxiserprobtes Instrument darstellt, dem ein nennenswerter Wirkungsgrad beigemessen werden kann.

Die **Stadt Neuss** ist bereits einer **Empfehlung ihrer Enquetekommission gefolgt**, die dazu rät, „künftig verstärkt das Instrument des städtebaulichen Vertrages nach §§ 11 und 12 BauGB zur Schaffung eines ausreichenden Angebotes an preiswertem Wohnraum“ zu nutzen und bei größeren Neubauprojekten eine Quote von 25 % bis 30 % anzustreben.⁶⁰

Auch der Landtag Nordrhein-Westfalen empfiehlt, in den „Bedarfsschwerpunkten“ der Rheinschiene und in Münster 30 Prozent des kommunalen Baulandes für Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Landesregierung will bei der Vermarktung von eigenen Flächen ebenfalls eine Quote in Höhe von 30 Prozent vorgeben.⁶¹

Die Stadt Neuss plant im Zusammenhang mit der Entwicklung der großen innerstädtischen Baumaßnahme „**Augustinusviertel**“, die Baulandpotenzial für schätzungsweise 250 Wohnungen bietet, konkrete Instrumente einzusetzen, mit denen die Realisierung von Wohneinheiten im Bereich des sozialen Wohnungsbaus im Bebauungsplangebiet sichergestellt werden kann. In der politischen Diskussion ist eine Quotenregelung, wobei die Empfehlungen der Neusser Enquete-Kommission ein zu diskutierender Orientierungspunkt darstellen.

Bei einem zweiten größeren Bauvorhaben, der Bebauung an der **Nievenheimer Straße** in Norf mit rd. 200 Wohneinheiten, bei dem bereits ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt wurde, wurde die Quotierung laut Beschluss des Stadtrates auf 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum angesetzt. Der städtebauliche Entwurf der Stadt Neuss, der die Entwicklungsfläche gehört, sieht ein Baugebiet mit über 90 Prozent Geschosswohnungsbau vor. Zu den Vorgaben gehört zudem die Errichtung eines Seniorenzentrums mit 80 Pflegeplätzen, ergänzenden altersgerechten Wohnungen sowie ein Nachbarschaftstreff mit Pflege- und Serviceangeboten nach dem „Bielefelder Modell“. Die Gemeinbedarfsflächen und Wohnungen sollen barrierefrei sein. Vorgesehen ist ein Ankauf des Grundstücks durch den Investor, der zudem die technische Infrastruktur zu erstellen und Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen hat. Trotzdem 25 Investoren zur Teilnahme an dem **Interessenbekundungsverfahren** aufgefordert wurden, hat lediglich die Neusser Bauverein AG ein Angebot abgegeben. Die **mangelnde Teilnahme** ist jedoch **nicht auf die Quotierung für den geförderten Wohnungsbau zurückzuführen**. Sie ist vielmehr in der Grundstruktur der Gesamtkonzeption zu suchen, d.h. in der Stadtrandlage des Stadtteils (peripherer Standort) in Verbindung mit der Konzentration auf fast ausschließlich Geschosswohnungen (städtebauliche Konzeption) und der vom Investor geforderten Bevorratung des Grundstücks (finanzielle Vorleistung). Es ist stark zu vermuten, dass die daraus erwachsenden Risiken, den Standort nicht nachhaltig bewirtschaften (Mietwohnungen) bzw. die Wohnungen nicht in dem Umfang an diesem Standort vermarkten zu können (Eigentumswohnungen) und zugleich eine größere Vorinvestition leisten zu müssen, von den nicht teilnehmenden Marktakteuren als zu groß bewertet wurden.

⁶⁰ S. Stadt Neuss 2013: Handlungskonzept Demographie. Abschlussbericht der Enquetekommission. S. 80.

⁶¹ Vgl. Landtag Nordrhein-Westfalen (2013): Drucksache 16/2278 vom 12.03.2013

Aus den Erfahrungen mit dem Standort Nievenheimer Straße sind demnach **keine nachteiligen Schlüsse für eine Quotierung** im Sozialen Wohnungsbau zu ziehen.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Absicht, die städtischen Wohnbaugrundstücke für die Aktivierung des geförderten Wohnungsbaus einzusetzen, zu begrüßen und eine **Fortsetzung dieser Regelung** zu empfehlen. Die zu realisierenden öffentlich geförderten Wohnungen werden über kaufvertragliche Regelungen mit den Investoren sichergestellt.

Da der Umfang kommunalen Baulands jedoch begrenzt ist, ist für Neuss auch anzuraten, die **Quotierung auf privaten Grundstücken** umzusetzen.

Die Höhe der Quote schwankt in den Beispielstädten zwischen 20% und 30%, wobei die Quote für kommunale Flächen häufig erhöht ist. Für diese Abstufung sprechen mehrere Umstände: Sie kann ein Signal an Investoren und Eigentümer sein und als Bekenntnis zur Zielsetzung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wahrgenommen werden, das durch einen eigenen Beitrag unterstrichen wird. Sie kann als Ausdruck einer Arbeitsteilung verstanden werden, die die Vorleistungen der privaten Akteure im Aufbau des derzeitigen preiswerten Wohnungsbestandes würdigt und die Neuschaffung weiteren sozial gebundenen Wohnraums zur kommunalen Aufgabe macht.

Für Neuss haben die in Kap. 3.4 dargestellten Szenarien zur Gewährleistung einer konstanten Relation zwischen bezahlbaren Mietwohnungen und Niedrigeinkommensbeziehern ergeben, dass je nach Szenariovariante rund 24 % bis 35 % des zukünftigen Wohnungsneubaus öffentlich gefördert sein müssten, sofern man den zu erwartenden Wegfall von Sozialbindungen und eine ggf. wachsende Altersarmut ausschließlich durch Wohnungsneubau kompensieren wolle. Für Neuss erscheint vor diesem Hintergrund eine Quotierung in Höhe von rd. **30% bei kommunalen Flächen und 25% bei privaten Flächen** als **bedarfsgerecht**.

Der Gutachter folgt der Argumentation von Düsseldorf, wonach eine feste Quote an zu schaffenden Sozialmietwohnungen Vorteile birgt, weil sie alle Investoren gleich behandelt, eine Kalkulationsgrundlage darstellt und Transparenz schafft. Allerdings ist auch zu erwägen, die Quote im Sinne „**variablen Standardquote**“ weiter zu differenzieren. Eine Orientierung bieten die Regelungen aus den Referenzstädten bzw. aus der Neusser Praxis:

- Köln hat seine Untergrenze von 25 Wohnungen (gesamtes Wohnungsbauvorhaben) aus planungsrechtlicher Perspektive gewählt, während Düsseldorf den Wirtschaftlichkeitsaspekt in den Vordergrund rückte: 20 Sozialwohnungen bildeten die Untergrenze für eine rentable Bewirtschaftung, die hochgerechnet mit einer Quotierung von 20% eine Mindestgröße von 100 Wohnungen für das gesamte Wohnungsbauvorhaben ergaben.

- Überlegenswert ist, ähnlich zu Köln die Zielgruppen zu spezifizieren, indem mindestens 2/3 für die Einkommensgruppe A zu errichten sind. Darüber hinaus umfasst die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen auch die Förderung der Einkommensgruppe B (A+B sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Segment der Mieteigenheime) sowie die Wohneigentumsförderung.
- Von der Quote kann im Falle einer instabilen Sozialstruktur im Umfeld der Maßnahme, einer außergewöhnlichen Belastung des Grundstücks (Altlasten, Lärm...) oder fehlender Infrastruktur abgewichen werden. In dem Fall ist zu prüfen, ob eine Realisierung im näheren Umfeld oder auf Alternativstandorten möglich ist.
- Der Umfang barrierefrei zu errichtender Wohnungen übersteigt den Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen.
- Die Quotierung ist als Gegenleistung für die Schaffung von Baurecht zu verstehen. Der Anwendungsbereich der Quote auf privaten Grundstücken umfasst daher VEP-Verfahren (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie vergleichbare Bebauungsplanverfahren, die von Eigentümern oder Investoren initiiert werden.

6.2.6 Förderung von Bauträgern mit Geschäftsmodellen, die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung mit begrenztem Mietpreis garantieren

Die **Neusser Bauverein AG** und die **Genossenschaft GWG Neuss e.G.** sind Bestandshalter mit fast einem Viertel des Neusser Mietwohnungsbestandes und stehen für moderate Mietpreise. Während sich die Neusser Bauverein AG als Sozialpartner der Stadt versteht und dem Ziel einer angemessen preiswerten Wohnraumversorgung verschreibt, orientiert sich die GWG Neuss e.G. wie alle Genossenschaften in ihrem Selbstverständnis an den Belangen ihrer Mitglieder. Neben einem lebenslangen Wohnrecht und einer garantierten Mitbestimmung mündet dieses Selbstverständnis in der Regel darin, die Mietpreispolitik an der Zahlungsfähigkeit der Mieter auszurichten.

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen und nach Wohnungen der Neusser Bauverein AG ist hoch. Durch eine Ausweitung der Bestände dieser Unternehmen würde mehr Menschen die Gelegenheit geboten, entsprechende Wohnungen anzumieten. Aus dem Grund sollten **beide Unternehmen** wie auch **andere Genossenschaften** oder **nachweislich sozial orientierte Wohnungsunternehmen** bei der Suche nach geeigneten Baugrundstücken unterstützt werden. Ihnen sollten **städtische Baugrundstücke**, die sich von ihrer Lage bzw. Nähe zu den Beständen des Unternehmens her für eine Erweiterung eignen, **gezielt zum Kauf angeboten** werden. Auch in Wettbewerbsverfahren und Aufforderungen zu Interessenbekundungen für Neubaupläne könnten Unternehmen, die langfristig orientierte Geschäftsmodelle mit moderater Mietpreisgestaltung verfolgen, besondere Berücksichtigung erfahren.

6.2.7 Stärkung des Investitionsklimas im Mietwohnungsbau durch verbesserten Zugang zu Bauland

Der Zugang zu Bauland ist neben den Optionen zur Erlangung von Baurecht eine nicht unwesentliche Voraussetzung für das Investitionsklima einer Stadt. In Neuss ist seit jeher eine überdurchschnittlich hohe Bauintensität vorhanden. Mit der Neusser Bauverein AG und nachrangig auch der GWG Neuss e.G. sind zwei größere Investoren am Markt tätig, die beständig für eine notwendige, bedarfsgerechte Ausweitung des Wohnungsbestandes sorgen, die diese Aufgabe jedoch, insbesondere im Hinblick auf die Steigerung des Sozialen Wohnungsneubaus, nicht allein bewältigen können und wollen. Es darf an dieser Stelle auch nicht unerwähnt bleiben, dass weitaus **mehr Investoren Interesse** an einer Wohnungsbauinvestition signalisieren und dafür Zugang zu Bauland benötigen. Eine **Investorenviefalt** ist auch im Hinblick auf die Schaffung nachhaltiger städtebaulicher Qualitäten **zu begrüßen**, denn ruft zumeist eine Vielfalt in den architektonischen Ausdrucksformen und in der Art der Wohnungsangebote hervor, die für sich eine Wertigkeit besitzen und die Attraktivität einer Stadt steigern können.

Es wird daher angeregt, im **Ausschreibungsmanagement kommunaler Baugrundstücke gezielt eine Investorenviefalt anzustreben**. Das bewährte Instrument der Investorenansprache und Aufforderung zur Interessenbekundung ist weiterhin einzusetzen. Dabei sind Bietergemeinschaften und aufeinander abgestimmte Angebote mehrerer Investoren ausdrücklich zu begrüßen.

6.2.8 Einbeziehung wohnungswirtschaftlicher Aspekte in die städtebauliche Konzeption neuer Baugebiete

Der Soziale Wohnungsneubau ist in Zeiten von Niedrigzinsen an den Kapitalmärkten und einer deutlich höheren, erzielbaren Marktmiete das „Stiefkind“ am Wohnungsmarkt. Wird eine Angebotsausweitung über eine Quotierung der in diesem Segment zu erstellenden Wohnungen forciert, so fließt die mit dem Grundstück verbundene Quote als eine zu kalkulierende, renditeschmälernde Größenordnung in die Investitionsrechnung ein. Umso wichtiger wird für den Bauträger bzw. Investor in wirtschaftlicher Hinsicht die Frage, welcher darüber hinaus reichender Wohnungsbau auf der Fläche zu realisieren ist und welche Absatz- bzw. Vermietungschancen die Neubausegmente am örtlichen Wohnungsmarkt derzeit und langfristig erzielen können.

Um **hohe Investitionsanreize** zu setzen, müssen einige wichtige Rahmenbedingungen gesetzt werden:

- Erstens eine **gelungene städtebauliche Konzeption**, die sowohl eine optimale Verwertung der Baufläche bei höchstmöglichen gestalterischen Qualitäten ermöglicht, als auch die für den Standort identifizierten Bedarfe in der Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers berücksichtigt (Infrastruktur, Freiräume, verkehrliche Anbindung). Bestenfalls gibt der Neubau Impulse für eine Aufwertung der angrenzenden Quartiere und kann von ihrem guten Ruf profitieren, oder aber es handelt sich um ein so großes Baugebiet, das selbstständig eine eigene Wertigkeit herausbilden kann.

- Zweitens muss gewährleistet werden, dass die sich aus der städtebaulichen Konzeption ergebenden Bauformen und „Wohnprodukte“ an dem betreffenden Standort in einer akzeptablen Vertriebsgeschwindigkeit am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt mit seinen verschiedenen Teilsegmenten gut umsetzen lassen. Dies ist eine für die Stadtplanung nicht zu unterschätzende Herausforderung, da sie eine **Marktkenntnis** voraussetzt, die üblicherweise nicht erwartet werden kann.

Es ist von Seiten der Stadtplanung zu überlegen, wie **wohnungswirtschaftliches Know-how in die städtebauliche Vorkonzeption einfließen** kann, so dass die Bauvorhaben noch in einem Frühstadium einem wohnungswirtschaftlichen „**Praxis-Check**“ unterzogen und notfalls wesentliche Zielsetzungen und Kennzahlen verändert werden können.

6.2.9 Ausbau der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zur Stärkung des (sozialen) Mietwohnungsneubaus

Das Image des sozialen Wohnungsbaus hat spätestens, seit die Siedlungen der 1970er Baujahre „in die Jahre gekommen sind“ und sozialräumliche Entmischungstendenzen einsetzten, gelitten. Das schlechte Image ist zwar nur eins von mehreren wesentlichen Hemmnissen für Investitionen im sozialen Wohnungsbau, aber es ist von kommunaler Seite beeinflussbar.

Durch den **Ausbau der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit** mit Fokussierung auf **gelungene Beispiele im Sozialen Wohnungsneubau**, die zweifelsohne in Neuss existieren (z.B. bei der Neusser Bauverein AG), kann das Image verbessert werden. Im Vordergrund sollten Praxisbeispiele stehen, die zeigen, dass qualitativ anspruchsvoller Wohnraum in einem attraktiven Umfeld geschaffen werden kann, der dem freifinanzierten Neubau in nichts nachsteht. Auch ist herauszustellen, dass ein mit der Wohnungswirtschaft abgestimmtes Belegungsmanagement praktiziert wird, das eine ausgewogene soziale Mischung in der Bewohnerschaft ermöglicht.

Die Stadt Neuss hat bereits eine Broschüre mit Wohnungsbau-Projekten erstellt, die sich an potentielle Investoren richtet. Darüber hinaus informiert sie in verschiedenen **Publikationen** und ihrer **Homepage** über die stadtplanerischen Herausforderungen und Leitlinien: der demographischer Wandel, die Renaissance der Innenstadt usw. Zur weiteren Imagestärkung wäre eine aufbereitete Darstellung von **Gute-Praxis-Beispielen** in Neuss, unterlegt mit Bildmaterial und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen aus den gelungenen Praxisbeispielen der örtlichen Wohnungswirtschaft, hilfreich. Begleitend kann die Präsenz auf regionalen oder örtlichen Immobilienmessen und -tagen fortgesetzt werden.

Im Rahmen des Marketings ist darüber hinaus zu überlegen, den **Internetauftritt** der Stadt Neuss in der Rubrik Planen und Bauen stärker auf Investoren auszurichten, indem mehr immobilienwirtschaftliche Informationen hinterlegt werden (Kennzahlen, Ansprechpartner, Übersicht, Lagepläne).

6.2.10 Unterstützung von Investoren bei der Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben

Für Investoren ist die **Beschaffung von Baurecht** von elementarer Bedeutung für die Legitimation des wohnungswirtschaftlichen Vorhabens. Er hat zuvor das Grundstück erworben, sein Vorhaben skizziert und von einem Architekten in Bauzeichnungen übersetzen lassen, sich über die Zulässigkeit von Bauvorhaben informiert und einen Finanzierungsplan erstellt. Er ist damit in planerische und finanzielle Vorleistungen getreten, was er auch weiterhin tun wird, wenn er einen Bauantrag stellt. Die zeitnahe und rechtssichere Bescheidung von Bauanträgen und Bauvoranfragen ist ein originäres Ziel der Bauaufsicht und des Stadtplanungsamtes der Stadt Neuss. Sie ist ein mithin nicht zu unterschätzender Standortfaktor für das Investitionsklima einer Stadt. Und sie ist zudem ein Kostenfaktor, der kostengünstiges Bauen erschweren oder erleichtern kann.

Aus Investorensicht sind **Optimierungen** im Hinblick auf eine **stärkere Ämterkoordination** förderlich, ggf. auch verbesserte Schnittstellen zur Kommunalpolitik, um mehr Klarheit, Schnelligkeit und Verlässlichkeit in der kooperativen Bauprojektentwicklung zu erhalten.

Zu diskutieren wäre, ob die Stadt Neuss hierzu ähnlich wie z.B. die Städte Köln oder Hamburg für Wohnungsbauinvestoren einen zentralen Ansprechpartner innerhalb der Verwaltung benennt. Als „**Kümmerer**“ würde er wichtige Themen aus der Investorenschaft in die planende Verwaltung transportieren und bei Hemmnissen und Verzögerungen in Plan- und Genehmigungsverfahren Lösungsansätze entwickeln. Innerhalb der Verwaltung hätte er die Aufgabe, die Wohnungsbaupolitik der Stadt Neuss behördenübergreifend zu unterstützen.

6.2.11 Erwerb von Belegungsbindungen im Bestand

Der Verlust an Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die planmäßige oder vorzeitige Tilgung der Förderdarlehen kann durch den Wohnungsneubau in der Regel nicht kompensiert werden. Sowohl Köln als auch Düsseldorf praktizieren als flankierendes Instrument zur sozialen Wohnungsbauförderung den **Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand**.

Der Ankauf der Bindungen ist ein Instrument, mit dem überschaubare quantitative Effekte verbunden sind. Für Neuss wären – in Anlehnung an die Zielzahl, die sich die Stadt Düsseldorf gesetzt hat – der Erwerb von Bindungen für jährlich fünf bis zehn Wohnungen anzustreben. Die geringe Zahl darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass in dem Bemühen um den Erhalt und die Schaffung preiswerten Wohnraums nie ein einziger Weg zum Erfolg führt, sondern der mit Bedacht zusammengestellte und praktizierte **Instrumentenbaukasten**.

Da der Wohnungsbestand der Neusser Bauverein AG und der GWG Neuss e.G. bereits als relativ preisgünstig zu betrachten ist, ist es Ziel, den Ankauf im Bestand anderer Wohnungseigentümer zu tätigen. Der Ankauf dürfte nicht einfach sein, da der Wohnungsmarkt kaum Vermietungsschwierigkeiten kennt, die die Motivation von Vermietern, ein Ankauf in Erwägung zu ziehen, fördern könnten.

Wird mit dem Vermieter vereinbart, die Wohnung der Stadt Neuss zum Beispiel für eine einmalige Belegung zur Verfügung zu stellen, so ist der **Mietpreis derart zu subventionieren**, dass er von einem einkommensschwachen Haushalt aufgebracht werden kann. Der Wohnungseigentümer erhält einen angemessenen **Zuschuss** und verpflichtet sich im Gegenzug, die betreffende Wohnung für eine festgelegte Zeitdauer (acht bis zehn Jahre) für eine **festgelegte subventionierte Miete** und nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines zu vermieten. Die Stadt Neuss erhält zudem das Recht, die Wohnung entsprechend der Dringlichkeit eines Wohnungsgesuches zu vermitteln. Ausgehend vom Mietpreis, kommen für den Ankauf am ehesten ehemals öffentlich geförderte Wohnungen in Frage, deren Mietpreis noch nicht an das Marktmietenniveau gemäß der Fristen im BGB herangeführt wurde.

Ein weiterer Weg des Erwerbs von Mietpreis- und Belegungsbindungen eröffnet sich im Rahmen der Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen durch das Instrument der **Kombinationsförderung**. Hierbei wird ein Neubauvorhaben mit Mitteln der Wohnraumförderung gefördert, jedoch von der Bindung freigestellt, sofern geeigneter Ersatzwohnraum im Wohnungsbestand des Investors ersatzweise in die Bindung eingespeist werden kann. Dieses Instrument verknüpft idealerweise die Wohnraumförderung mit einem stadtentwicklungspolitischen Ansatz, da sich der Förderweg vor allem in Wohnquartieren anbietet, die einen Impuls in Richtung verbesserter Durchmischung der Sozialstruktur benötigen. Der Förderweg kommt nur für größere Wohnungsanbieter in Betracht, die in der Lage sind, ausreichend verfügbaren Ersatzwohnraum im Bestand zu benennen.

6.2.12 Unterstützung der Neusser Bauverein AG und der GWG Neuss e.G. in ihrer sozialorientierten Unternehmenspolitik

Die Bestände der beiden Wohnungsunternehmen sind eine unverzichtbare Versorgungsmöglichkeit für Einkommensschwache. Die sozialorientierte Unternehmenspolitik ist seitens der Stadt Neuss zu unterstützen und weiterhin einzufordern. Sie wird sich weiterhin als Hauptaktionär der Neusser Bauverein AG und als Mitglied im Aufsichtsrat der GWG Neuss e.G. für eine **moderate Mietpreispolitik** und die **Stärkung des Sozialen Wohnungsneubaus** einsetzen und die Unternehmen im Gegenzug im **Zugang** zu Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung, zu kommunalen Bauland und zu Baurecht unterstützen.

6.2.13 Stadt Neuss setzt sich beim Rhein-Kreis Neuss für eine marktorientierte Anpassung der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ein

Die im so genannten „Schlüssige Konzept“ des Rhein-Kreis Neuss festgelegten maximalen Miethöhen für die Stadt Neuss, an der sich SGB II- und SGB XII-Empfänger bei ihrer Wohnungssuche orientieren müssen, unterschreiten die im Mietspiegel Neuss empirisch ermittelten Bestandsmieten für diejenigen Wohnungen, die für Haushalte mit zwei und mehr Personen geeignet sind. Die Folge sind nennenswerte Schwierigkeiten in der Versorgung von Transferleistungsempfängern mit angemessenem Wohnraum. Die Stadt Neuss sollte daher beim Rhein-Kreis Neuss auf eine **baldige Aktualisierung des „Schlüssigen Konzeptes“** drängen und den Kreis anhalten, bei der Aufstellung des Konzeptes

eine Verfahrensweise zu wählen, die die **Marktgegebenheiten in Neuss besser abbildet** als bisher.

Literaturverzeichnis

Borchard, Sonja; Jansen, Katrin; Krüger, Carolin 2011: Flexibilität auf 7 m². So wohnen Azubis in München. Bochum

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Bonn (=Forschungen 142)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss 2013: Grundstücksmarkt 2013 für die Stadt Neuss. Neuss.

Deutscher Mieterbund e.V. (Hg.) 2013: Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

Europäische Kommission (Hg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der europäischen Union Ausgabe 2005.

GEWOS (Hg.) 2010: Handlungskonzept Wohnen Neuss am Rhein. Hamburg.

GEWOS (Hg.) 2013: Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose Neuss 2030. Hamburg.

Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2013: Sozialbericht NRW 2012. Armut- und Reichtumsbericht. Düsseldorf.

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2014: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 (WoFP 2014 – 2017). Runderlass vom 23. Januar 2014 IV.4 – 250 – 1/14. Düsseldorf.

NRW.BANK (Hg.): Preisgebundener Wohnungsbestand 2000 bis 2012. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnung i. S. v. SGB II/XII. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2009: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Mieterbefragung NRW. Schwerpunkt: Zur Situation einkommensschwacher Haushalte. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2013: Wohnungsmarktbericht NRW 2012. Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene. Düsseldorf.

NRW.BANK (Hg.) 2013: Preisgebundener Wohnungsbestand 2012. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

NRW.BANK (Hg.) 2013: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Kommunalprofil 2012. Neuss. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2013: Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt. Auswertung von Daten aus der Wohnraumförderung 2011/2012. Düsseldorf

Rhein-Kreis Neuss – Der Landrat – Sozialamt (Hg.): Schlüssiges Konzept 2013.

RP Online vom 29. November 2013: Kreis hebt Mietgrenzen für Hartz-IV-Bezieher an. Zugriff am 29.11.2013.

Stadt Düsseldorf (Hg.) 2013: Zukunft Wohnen. Düsseldorf. Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt. Düsseldorf.

Stadt Köln 2009 (Hg.): Preiswerter Wohnraum in Köln. Daten und Fakten zum Bedarf. Kölner Statistische Nachrichten 6/2009. Köln.

Stadt Neuss 2009 (Hg.): Ergebnisse der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik für die Stadt Neuss. Nachrichten zur Statistik Nr. 4/2009.

Stadt Neuss 2013: Handlungskonzept Demographie. Abschlussbericht der Enquetekommission. Neuss.

Stadt Neuss 2014 (Hg.): Begründung zum Flächennutzungsplan. Neuss.

