

Handlungskonzept Wohnen: Aktualisierung der Wohnungs- bedarfsprognose

Stadt Viersen

Stand: 23.06.2017

Ansprechpartner

M.Sc.-Geogr. Carolin Krüger-Willim

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-31

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: carolin.krueger@inwis.de

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	6
2. Aktualisierung der soziodemografischen Rahmendaten.....	8
3. Analyse des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit	11
3.1. Entwicklung des Wohnungsbestands	11
3.2. Entwicklung der Neubautätigkeit.....	11
4. Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen	15
4.1. Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.....	16
4.2. Entwicklungen auf der Angebotsseite	19
4.3. Rückkopplung der Analyseergebnisse und aktuelle Trends und Entwicklungen am Wohnungsmarkt	22
5. Prognostische Aussagen.....	25
5.1. Bevölkerungsprognose	25
5.2. Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose	30
5.3. Unterteilung auf die Wohnungssegmente.....	34

Abbildungen

Abbildung 1:	Bevölkerungsfortschreibung Viersen - Basis Zensus 2011 (IT.NRW)	8
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung in Viersen - Basis amtseigene Fortschreibung	9
Abbildung 3:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Viersen	10
Abbildung 4:	Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn-/Nichtwohngebäuden	11
Abbildung 5:	Baufertigstellungen/-genehmigungen von Wohnungen	12
Abbildung 6:	Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2002 = 100%)	12
Abbildung 7:	Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	13
Abbildung 8:	Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH	14
Abbildung 9:	Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten	14
Abbildung 10:	Entwicklung der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften	17
Abbildung 11:	Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen (Dezember 2015)	18
Abbildung 12:	Struktur der geförderten Mietwohneinheiten	19
Abbildung 13:	Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes	20
Abbildung 14:	Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2015 bis 2030	21
Abbildung 15:	Prognose zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Viersen bis 2030	22
Abbildung 16:	Variantenvergleich der Bevölkerungsprognose für Viersen bis zum Jahr 2030	27
Abbildung 17:	Vergleich der Bevölkerung nach Altersgruppen 2015 und 2030 (Variante mit Wanderungen)	29
Abbildung 18:	Entwicklung der Komponenten des Wohnungsbedarfs	34

Tabellen

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 2:	Wohnungssuchende Haushalte in Viersen (erteilte Wohnberechtigungsscheine)	16
Tabelle 3:	Entwicklung Personen in SGB-XII Bedarfsgemeinschaften ...	18
Tabelle 4:	Baufertigstellungen im Segment des preisgebundenen Wohnungsbestandes	20
Tabelle 5:	Prognose der Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene (mit Wanderungen)	27
Tabelle 6:	Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2015-2030 auf Stadtteilebene (Null-Variante)	28
Tabelle 7:	Ergebnis der IT.NRW Bevölkerungsprognose für die Stadt Viersen	30
Tabelle 8:	Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße	31
Tabelle 9:	Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030 ..	32
Tabelle 10:	Neubaupotenziale in den einzelnen Teilmärkten bis 2030 (Ergebnis der Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose)	36
Tabelle 11:	Zum Vergleich: Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose Stand 2014	36

1. Einleitung

Die Stadt Viersen hat mit der Aufstellung des Handlungskonzeptes Wohnen und den Anstoß des Umsetzungsprozesses in den Jahren 2013 und 2014 eine wichtige Grundlage für die Begegnung wohnungspolitischer Herausforderungen erarbeitet.

Gemeinsam mit den Wohnungsmarktakeuren der Stadt Viersen wurden für die zentralen Handlungsfelder geeignete Instrumentarien zur Steuerung im Bestand und Neubau und zur Marktbeobachtung diskutiert und entwickelt. Die Strategien und Maßnahmen sind mit allen Akteuren des Wohnungsmarktes abgestimmt und erarbeitet worden. Durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen soll der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung begegnet aber auch ein Beitrag für eine langfristige Stärkung der Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region geleistet werden.

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2014 stellt den Auftakt für einen strategischen Planungsprozess der kommunalen Wohnungspolitik, der alle relevanten Akteure einbindet dar, der bereits erfolgreich gemeistert wurde. Um die örtlichen Herausforderungen zu meistern, bedarf es eines optimalen Zugangs zu Fördermitteln, vor allem der Wohnraumförderung. Für die Akquisition von Mitteln der Wohnraumförderung wird – so die Verlautbarungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – einem vorliegenden, kommunalen Handlungskonzept Wohnen ein hoher Stellenwert beigemessen, da es einen gezielten Fördermitteleinsatz unterstützt. Hierzu zählt jedoch auch, die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes stetig zu beobachten und bei Trendverschiebungen entsprechend zu reagieren.

In der Stadt Viersen haben sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt (insbesondere die Entwicklung der Einwohnerzahl), auch ausgelöst durch die verstärkte Zuwanderung aus Krisengebieten, aktuell verändert. Die Bevölkerungsprognose, die dem Handlungskonzept Wohnen zugrunde liegt und auf dem Einwohnerstand des Jahres 2009 fußt, geht noch von einem Bevölkerungsrückgang aus, da sie den aktuellen Trend der Zuwanderung der jüngeren Vergangenheit, der sich auch in Viersen bemerkbar macht, noch nicht berücksichtigen konnte. Die Rahmenbedingungen haben sich somit jüngst deutlich verändert und haben konkrete Auswirkungen auf den aktuellen und künftigen Wohnungsbedarf der Stadt Viersen. Aus diesem Grund soll die Abschätzung des Wohnungsbedarfs (unter Berücksichtigung des zusätzlichen Bedarfs durch die Zuwanderung von Flüchtlingen) in den Wohnungsteilsegmenten auf einen neuen Stand gebracht und fortgeschrieben werden.

Aktuelle Berichte und Prognosen des Landes NRW, insbesondere der aktuelle Wohnungsmarktbericht, zeigen auf, dass der Wohnungsbedarf im Kreis Viersen nicht nur auf die erhöhte Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 zurückzuführen ist, sondern daneben auf den prognostizierten Anstieg des Bedarfs bei den Single- und Paarhaushalten. Im Wohnungsmarktbericht NRW 2016 der NRW.BANK wird der Kreis Viersen als einer von 29 Kreisen bzw. kreisfreien Städten identifiziert, in denen das aktuelle Neubauniveau nicht ausreicht, um die künftige Wohnungsnachfrage abzudecken. Bei den Berechnungen zum Wohnungsbedarf, die im Wohnungsmarktbericht NRW 2016 be-

nannt sind, handelt es sich jedoch um kreisbezogene Aussagen. In einem ersten Schritt hat die Stadt Viersen diese Aussagen mithilfe der Wohnungsbestandsstatistik anteilmäßig auf die Stadt Viersen heruntergebrochen – im Ergebnis ergibt sich ein geschätzter Neubaubedarf in Höhe von jährlich 243 (ohne Berücksichtigung Fluchtmigration) bzw. 351 Wohneinheiten (mit Berücksichtigung Fluchtmigration).

Mit der Vorlage der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Viersen, die durch das Institut empirica erstellt wurde und die bereits den Umfang der Flüchtlingszuwanderung bis zum Jahr 2020 berücksichtigt, können jedoch noch genauere bzw. konkretere und kommunalbezogene Zahlen ermittelt werden. Dies stellt eines der Ziele der vorliegenden Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose dar.

Die vorliegende Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen umfasst die folgenden Bausteine:

- Aktualisierung der soziodemografischen Rahmenbedingungen (Kapitel 2.1 des Handlungskonzeptes Wohnen)
- Analyse des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit (Kapitel 2.5 des Handlungskonzeptes Wohnen)
- Analyse des Handlungsfelds „Soziale Wohnraumversorgung“ (Kapitel 5.2 des Handlungskonzeptes Wohnen)
- Prognostische Aussagen, insbesondere Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose unter Berücksichtigung der Veränderungen innerhalb der Wohnungsteilmärkte (Kapitel 3.2 des Handlungskonzeptes Wohnen)

Die Aktualisierung ist als Teilfortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Viersen aus dem Jahr 2014 (Stand 24.04.2014) zu verstehen und sollte daher als ergänzende Anlage zum Handlungskonzept Wohnen beschlossen werden.

2. Aktualisierung der soziodemografischen Rahmendaten

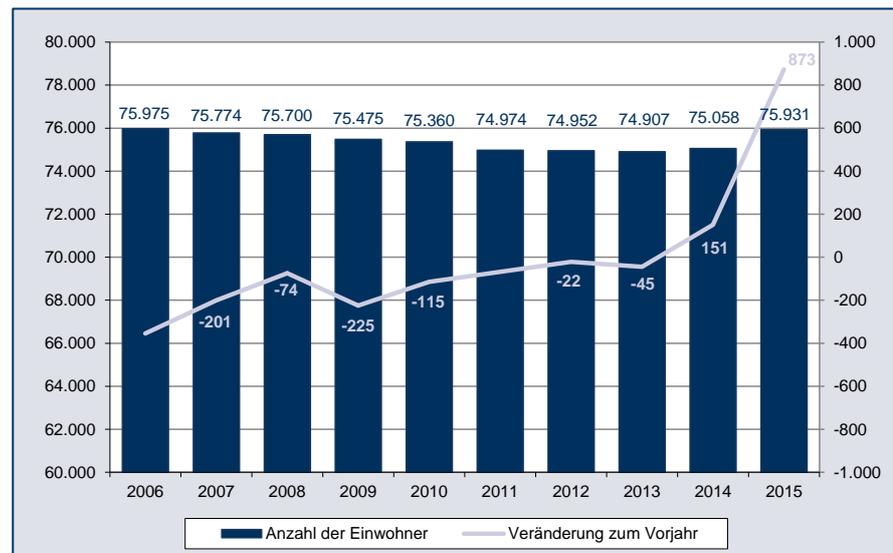
Entwicklung der Einwohnerzahl als eine der wichtigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante, wenngleich nicht einzelne Personen Wohnraum nachfragen, sondern Haushalte. Zu den Einflussfaktoren zählt neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahlen auch die Entwicklung der Altersstruktur einer Stadt, die im besonderen Maße Einfluss auf wohnungswirtschaftliche Fragestellungen nimmt. Das folgende Kapitel geht der Frage nach, wie sich die demografischen Rahmenbedingungen seit der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen im Jahr 2014 weiterentwickelt haben.

Seit 2014 wieder positive Bevölkerungsentwicklung in Viersen

Ähnlich wie viele weitere nordrhein-westfälische Städte hat auch die Stadt Viersen bis zum Jahr 2013 einen leichten Bevölkerungsverlust verzeichnet. Im Jahr 2014 zeigt sich eine leichte Trendumkehr, die in 2015 insbesondere aufgrund der Zuwanderung aus dem Ausland, u.a. in Folge der Flüchtlingszuwanderung, verstärkt wurde und zu einem erneuten Bevölkerungswachstum in Viersen geführt hat. Mit aktuell rd. 76.000 Einwohnern liegt die Bevölkerungszahl daher wieder auf dem Niveau des Jahres 2006.

Abbildung 1: Bevölkerungsfortschreibung Viersen¹ - Basis Zensus 2011 (IT.NRW)



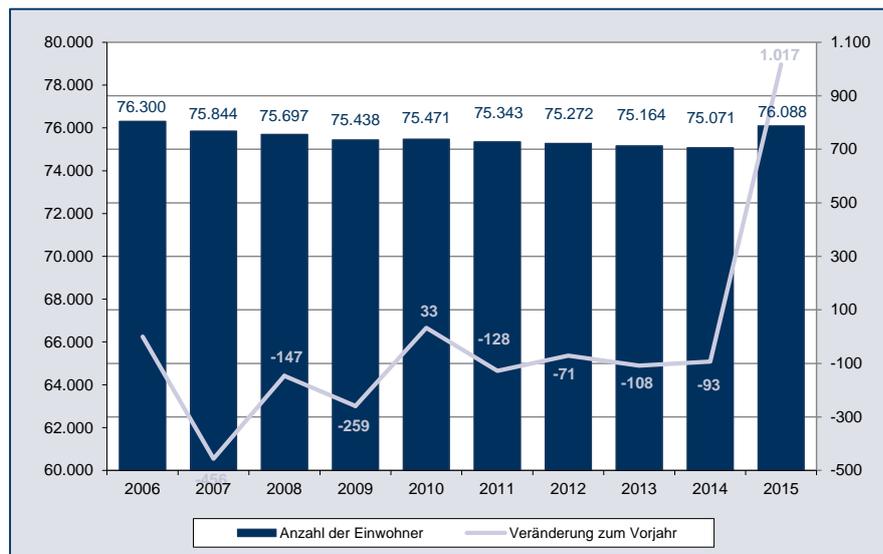
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (ab 2011 Fortschreibung Zensus)

Nur geringe Abweichungen in den Einwohnerdatenbeständen IT.NRW und Stadt Viersen

Im Vergleich der Zeitreihen des statistischen Landesamtes NRW, das seit 2011 die Daten der Fortschreibung des Zensus 2011 verwendet und der amtseigenen Bevölkerungsfortschreibung zeigen sich nur leichte Unterschiede im Datenbestand. Zum 31.12.2015 weichen die Datenbestände um rd. 150 Personen ab.

Beide Zeitreihen weisen somit auf die zuwanderungsbedingte Trendumkehr der Bevölkerungsentwicklung hin. Unklar ist jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt, inwiefern dieser Trend auch langfristig Bestand haben wird.

¹ Ab dem Jahr 2011 sind die Ergebnisse der Fortschreibung des Zensus 2011 dargestellt

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Viersen² - Basis amtseigene Fortschreibung

Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung

Um die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung der Stadt Viersen weiter zu analysieren, werden im Folgenden die für einen Bevölkerungswachstum bzw. -rückgang wichtigen Determinanten beleuchtet. Hierbei handelt es sich neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch um das Wanderungsverhalten.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die sich aus dem Verhältnis von Geburten und Sterbefällen ergibt, ist in der Stadt Viersen in der vergangenen Dekade durchgängig negativ. Der Sterbefallüberschuss betrug in diesem Zeitraum zwischen 300 und 500 Personen pro Jahr und ist auf die gesunkene Fertilitätsrate und die damit geringere Anzahl nachwachsender Frauen im gebärfähigen Alter zurückzuführen. Ähnlich wie viele weitere Kommunen in Nordrhein-Westfalen ist die Stadt Viersen daher seit mehreren Jahren im Zuge des demografischen Wandels mit dem Druck durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung konfrontiert.

Differenzierter ist das Wanderungsverhalten der Stadt Viersen zu betrachten. Mit Ausnahme des Jahres 2006 ist im Untersuchungszeitraum ein durchgehend positiver Wanderungssaldo festzustellen. Dieser positive Wanderungssaldo, der ein erster wichtiger Hinweis für die Attraktivität der Stadt Viersen als Wohnstandort ist, hat im Untersuchungszeitraum bis 2013 jedoch nicht ausgereicht, um den Sterbefallüberschuss auszugleichen. Seit dem Jahr 2014 führt der positive Wanderungssaldo zu einer Kompensation der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und in der Folge zu einem erneuten Bevölkerungswachstum. Wie oben bereits skizziert, ist diese Entwicklung insbesondere auf die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland (u.a. Osteuropa) und den Krisengebieten dieser Welt zurückzuführen. In den letzten fünf Jahren wuchs die Bevölkerung der Stadt um rd. 1,3 Prozent auf 75.931 Personen.

An dieser Stelle lässt sich daher festhalten, dass das Wanderungsverhalten für die Stadt Viersen auch künftig die entscheidende Determinante der Bevölkerungsentwicklung darstellen wird.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung ist im vergangenen Jahrzehnt durchgängig negativ

Zuwanderung (u.a. aus dem Ausland und flüchtlingsbedingt) führt zu positiver Bevölkerungsentwicklung in den letzten 2 Jahren

² Ab dem Jahr 2011 sind die Ergebnisse der Fortschreibung des Zensus 2011 dargestellt

Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Viersen


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Überdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs in Viersen im regionalen Vergleich

Zur besseren Vergleichbarkeit und Einordnung der genannten Daten zur Bevölkerungsentwicklung Viersens mit der kreis- und landesweiten Entwicklung. Hierbei wird deutlich, dass auch der Kreis Viersen und das Land NRW – wenn auch in kleinerem Maße – in jüngerer Vergangenheit (2012-2015) Einwohner gewonnen haben. Für die Stadt Viersen resultiert aus dieser Entwicklung ein entsprechend höherer Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Raumeinheit	Einwohner 2012	Einwohner 2015	Veränderung 2012-2015
Viersen	74.952	75.931	1,8 %
Kreis Viersen	295.448	297.661	0,7 %
NRW	17.554.329	17.865.516	1,3 %

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Im Vergleich zur Analyse im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen, in dem die Zeitreihen nur bis zum Jahr 2012 abgebildet werden konnten und die auf einen anhaltenden Einwohnerverlust hindeuteten, zeigte sich im Jahr 2013 zunächst eine Stabilisierung der Einwohnerzahl und zuletzt (2014 und 2015) ein erneuter Einwohnergewinn. Im regionalen Vergleich fällt dieser Einwohnergewinn überdurchschnittlich aus. Einen wesentlichen Einfluss nahm zuletzt die (auch krisenbedingte) Zuwanderung aus dem Ausland – ablesbar neben dem Wanderungssaldo an der Entwicklung der Anzahl an Asylbewerbern in der Stadt Viersen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind jedoch weder die langfristigen Bleibeperspektiven sowie eine demografische Prägung der Stadt Viersen durch die Flüchtlingszuwanderung absehbar.

Deutlicher Anstieg der Asylbewerber zwischen 2014 und 2015

Während im Jahr 2014 insgesamt 284 Personen Asyl beantragten, waren zum Zeitpunkt 31.12.2015 1.290 Asylbewerber in Viersen gemeldet. Ein Drittel der Asylbewerber stammt aus Syrien, ein weiteres Viertel stammt aus Albanien, Afghanistan oder dem Irak.

3. Analyse des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit

3.1. Entwicklung des Wohnungsbestands

Die Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes in der Stadt Viersen umfasst neben den Neubautätigkeiten auch Fragen zur Bestandsentwicklung. Diese nehmen eine zunehmende Bedeutung in der Diskussion um künftige Entwicklungen am Wohnungsmarkt ein, so dass an dieser Stelle einige wichtige Eckdaten zum Wohnungsbestand der Stadt Viersen genannt werden.

In der Gesamtbetrachtung seit dem Jahr 2006 hat sich der Wohnungsbestand der Stadt Viersen um 3,4 Prozent erhöht. Der einmalige Rückgang im Jahr 2010 ist auf die im Jahr 2011 durchgeführte bundesweite Vollerhebung des Wohnungsbestandes im Rahmen des Zensus zurückzuführen. So hat IT.NRW den Wohnungsbestand für das Jahr 2010 nachträglich angepasst und schreibt den Wohnungsbestand seitdem auf Basis der Erhebung des Zensus 2011 fort. Die jährlichen Zuwachsraten haben sich seit 2011 deutlich erhöht. Der Zuwachs um 246 Wohneinheiten in 2014 gibt einen ersten Hinweis auf Neubautätigkeiten in einem größeren Umfang, der in den folgenden Analyseschritten noch weiter differenziert wird.

Erhöhung des Wohnungsbestandes seit 2006 um 3,4%, deutlichster Zuwachs im Jahr 2014

Abbildung 4: Entwicklung Wohnungsbestand in Wohn-/Nichtwohngebäuden³



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

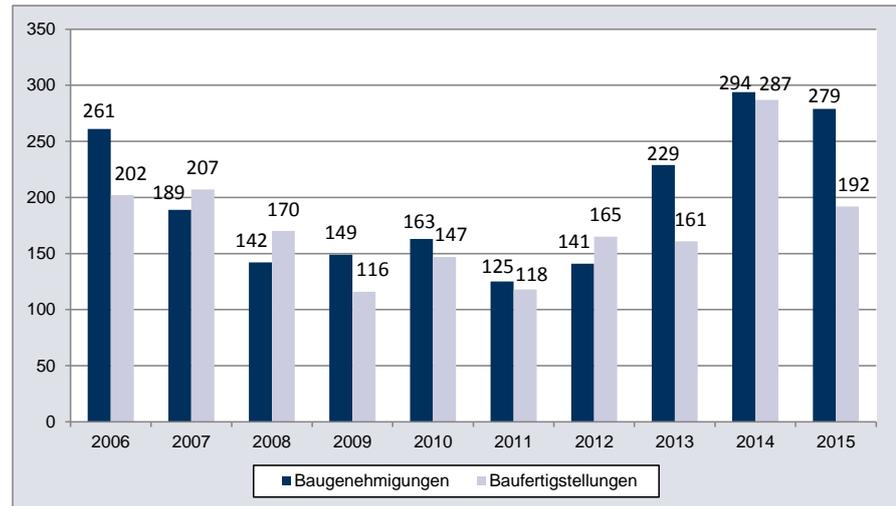
3.2. Entwicklung der Neubautätigkeit

Die skizzierte Entwicklung spiegelt sich auch in der Bautätigkeit wider: Eine Erhöhung der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen zeigte sich deutlich bis zum Jahr 2006/2007 und damit in einem Zeitraum, der durch mehrere Neuausweisungen von Baugebieten geprägt war. Ähnliches gilt für den Zeitraum von 2013 bis 2015, in dem ein erneuter Anstieg vor allem der Baugenehmigungen durch Neuausweisung festzustellen ist. In der Periode

³ Ab dem Jahr 2010 werden die angegebenen Daten nach dem Zensus 2011 berechnet

zwischen den Jahren 2008 und 2012 lagen insbesondere die Baugenehmigungen auf einem deutlich geringeren Niveau. In den Jahren 2014 und 2015 hat sich mit 294 bzw. 279 Genehmigungen ein leichter Bauüberhang aufgebaut, der auf einen kurzfristigen Anstieg der zukünftigen Baufertigstellungen hindeutet. Seit dem Jahr 2011 hat sich die Dynamik in der Baugenehmigung und -fertigstellung in der Stadt Viersen somit deutlich erhöht und erreicht derzeit in etwa das Niveau, das bereits in 2006 erzielt wurde.

Abbildung 5: Baufertigstellungen/-genehmigungen von Wohnungen

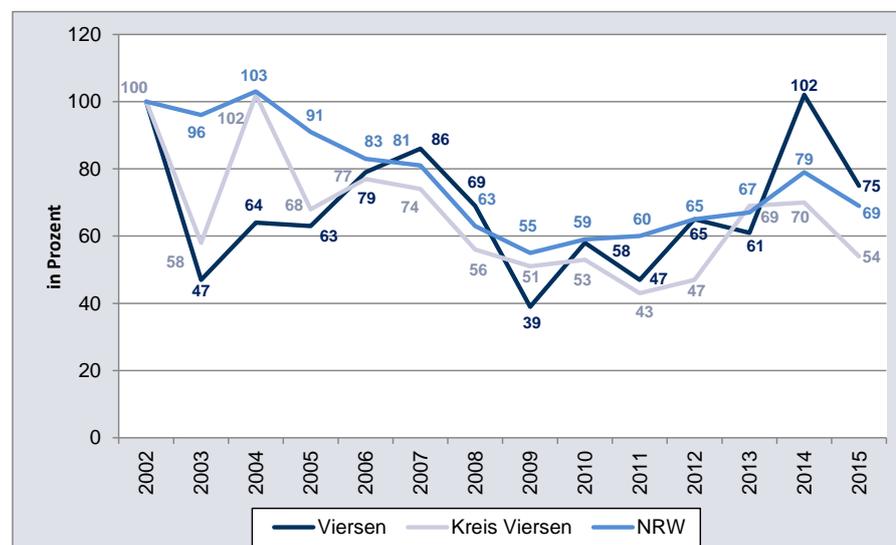


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Spitze der Bautätigkeit in Viersen im Jahr 2014, insgesamt nur leichter Rückgang der Bautätigkeit im Vergleich zum Ausgangsjahr 2002

Im regionalen Vergleich verzeichnet nicht nur die Stadt Viersen, sondern auch das Kreis- und Landesgebiet eine abgeschwächte Bautätigkeit, die im Jahr 2009 ihren niedrigsten Werte erreichte. Seit diesem Zeitpunkt zieht die Bautätigkeit in allen drei Betrachtungsregionen wieder an. In der Stadt Viersen wurde im Jahr 2014 wieder das gleiche Baufertigstellungsniveau wie im Ausgangsjahr 2002 erzielt. Im Jahr 2015 entsprach die Bautätigkeit noch 75 Prozent des Ausgangsjahres, während für den Kreis Viersen ein Wert von 54 Prozent für die Landesebene ein Wert von 69 Prozent konstatiert werden kann.

Abbildung 6: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2002 = 100%)



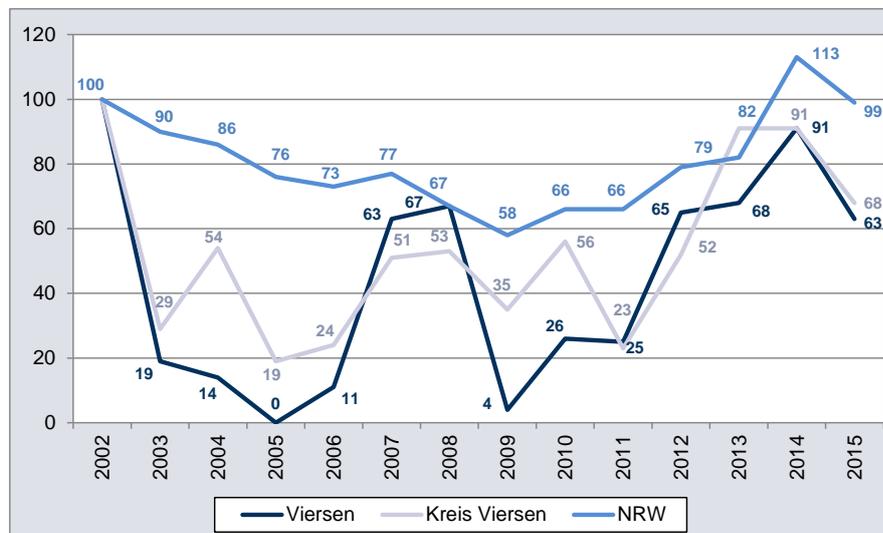
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Mehrfamilienhäuser

Im Geschosswohnungsbau für Neubau-Mietwohnungen zeigt Viersen Schwankungen. Eine erste Spitze der Fertigstellungen wurde im Jahr 2007/2008 erzielt, danach gingen die Baufertigstellungen stark zurück, um seit 2012 wieder einen deutlichen Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2014 wurde erstmals im Betrachtungszeitraum ein ähnliches Baufertigstellungsniveau wie im Ausgangsjahr 2002 erzielt. Hiermit fügt sich die Stadt Viersen in die Gesamtentwicklung des Kreises und des Landes NRW ein. In diesen beiden Betrachtungsräumen zogen die Baufertigstellungen bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern seit 2011 ebenfalls an. In Nordrhein-Westfalen wurde im Jahr 2014 ein Baufertigstellungsniveau erreicht, das oberhalb des Ausgangsjahrs 2002 liegt.

Deutlich ansteigende Baufertigungszahlen in der Stadt Viersen, im Kreis und auf Landesebene im Segment der Mehrfamilienhäuser seit 2011

Abbildung 7: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



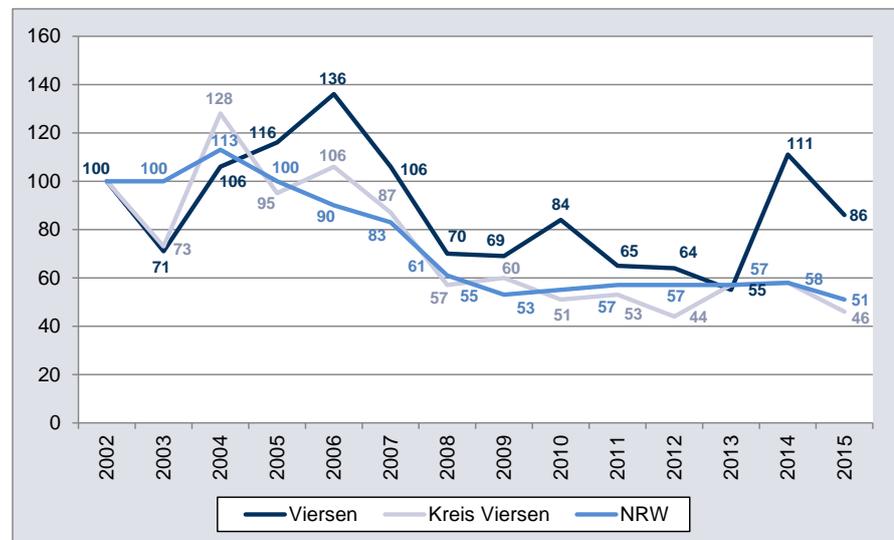
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Ein-/Zweifamilienhäuser

Der Viersener Wohnungsmarkt im Bereich Wohnungseigentum setzt sich aus einem sehr großen Bestandsangebot sowie dem Neubauangebot zusammen. Hierbei fällt auf, dass in Viersen in den vergangenen Jahren noch überdurchschnittlich viele Baufertigstellungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser erzielt worden sind. Gemessen am Ausgangsjahr 2002 liegt das Viersener Niveau seit 2005 oberhalb des Kreis- und Landesdurchschnitts. Spitzen der Bautätigkeit, in denen die Baufertigungszahlen das Niveau des Ausgangsjahrs 2002 überschritten, sind in den Jahren 2006 und 2014 festzustellen. Auch im Jahr 2015 betrug das Baufertigungsniveau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Viersen noch 86 Prozent des Ausgangswertes 2002. Im Kreis Viersen nähert sich die Entwicklung in diesem Wohnungsteilsegment dem nordrhein-westfälischen Trend an. In beiden betrachtungsräumen sind die Baufertigungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern rückläufig und betragen im Jahr 2015 noch rd. 50 Prozent des Ausgangswertes 2002. Hierbei handelt es sich um einen stabilen Wert, der im Kreis Viersen und im Land NRW bereits seit 2008 zu verzeichnen ist.

Überdurchschnittliche Baufertigungszahlen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Viersen mit einer Spitze im Jahr 2014

Abbildung 8: Baufertigstellungen von Wohnungen in EZFH

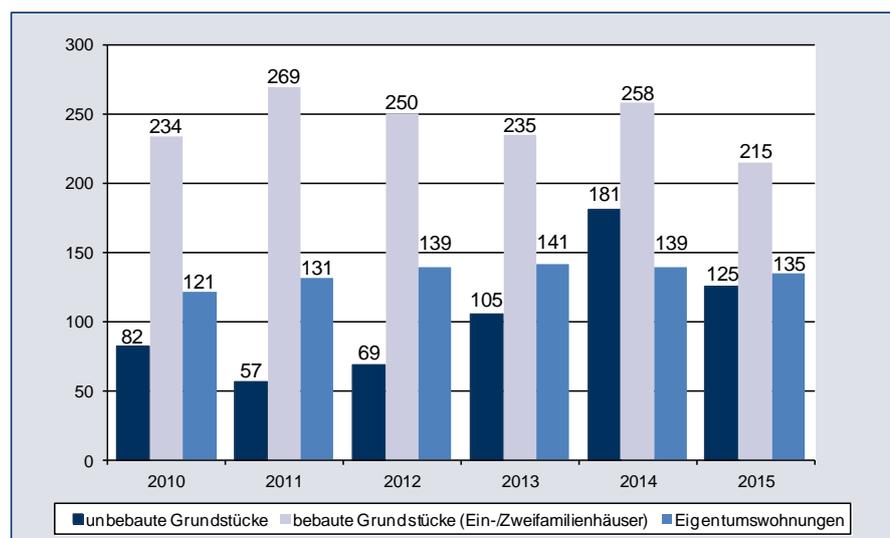


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Neben dem Neubausegment sind aber auch die Entwicklungen im Bestandsmarkt relevant. Einen allgemeinen Überblick geben die Auswertungen des Gutachterausschusses des Kreises Viersen über die Kauffälle in den größten Teilmärkten in Viersen, wobei hier das Gesamtangebot angegeben wird.

Die Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser stagnieren zwischen 2010 und 2015 mit 1.461 Kauffällen weiterhin auf hohem Niveau. Die Kauffälle im Wohneigentum (Eigentumswohnungen) sind ebenfalls auf einem stagnierenden Niveau. Zwar sank die Zahl der Kauffälle zuletzt um 3 Prozent, dabei stieg der Geldumsatz gleichzeitig jedoch um 8 Prozent. Insgesamt ist der Immobilienmarkt in Viersen im Kreisvergleich als stark einzuordnen. Eine Spitze im Segment der unbebauten Grundstücke ist im Jahr 2014 festzustellen.

Abbildung 9: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen, eigene Darstellung

4. Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der sozial gebundene Wohnungsbestand, der aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Insbesondere für diese Haushalte ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, der durch die öffentliche Hand gefördert wird, von großer Bedeutung. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen jedoch nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende. Hinzu kommt, dass aufgrund der steigenden Gefahr der Altersarmut verstärkt auch ältere Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, der gleichzeitig barrierearm sein muss. Gemäß der Auswertungen des MBWSV NRW sind alleine in Nordrhein-Westfalen über 50 Prozent der Haushalte theoretisch berechtigt, in einer öffentlich geförderten Wohnung zu leben. Die gesetzliche Einkommensgrenze für einen Familien-Haushalt mit zwei Kindern liegt bei 33.730 Euro, nach Abzug der Werbungskostenpauschale und der Arbeitnehmer-Pauschbeträge darf ein solcher Haushalt beispielsweise über einen Brutto-Jahresverdienst von rd. 52.000 Euro verfügen, um noch einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten.

Zu den Nachfragern nach preisgünstigem oder gefördertem Wohnraum gehören somit zusammenfassend die Bezieher von Mindestsicherung (SGB II, SGB XII), die Bezieher von Wohngeld (Mietzuschuss für Haushalte mit niedrigen Einkommen), Haushalte ohne Mindestsicherung aber mit Einkommen unterhalb der Armutsrisikogrenze sowie ggf. Studierende und Auszubildende aber auch ältere Haushalte.

Im Folgenden wird die Nachfrageseite dem bestehenden Angebot gegenübergestellt. Die Analyse der Nachfrageseite im preisgünstigen Mietsegment umfasst:

- Die Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte,
- die Entwicklung der SGB II und SGB XII– Bedarfsgemeinschaften Haushalte.

Die Analyse des Angebots im preisgünstigen Mietsegment umfasst den

- preisgebundenen Wohnungsbestand hinsichtlich seiner Entwicklung, der Neubautätigkeit, der Prognose zur künftigen Entwicklung und der Struktur.

4.1. Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Um sich zuvor auf eine Warteliste für den Bezug einer frei werdenden Wohnung setzen zu lassen, können sich interessierte Haushalte bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. In der Wohnungssuchendenstatistik wird nach Berechtigten der Einkommensgruppen A oder B unterschieden. Die Zahl der amtlich registrierten, wohnungssuchenden Haushalte bildet zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar. Berücksichtigt werden muss zudem, dass die Zahl der verfügbaren preisgebundenen Wohnungen in der Regel geringer ist als die Zahl der Haushalte, die eine solche Wohnung suchen.

Die Berechtigten der Einkommensgruppe A verfügen über ein Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumversorgung, für die Wohnungen im 1. Förderweg zur Verfügung stehen. Berechtigte der Einkommensgruppe B können die Einkommensgrenzen um bis zu 60 Prozent überschreiten, für sie kommen Wohnungen des 2. und 3. Förderweges in Betracht.

In Viersen liegt die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte seit 2012 auf einem Niveau von rd. 400 Fällen, bei gleichzeitiger Erhöhung der Gesamtbevölkerungszahl. Allerdings stellt das Merkmal „wohnungssuchende Haushalte“ keinen alleinigen Nachfragefaktor dar, da es sich bei den Haushalten um diejenigen handelt, denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde. Innerhalb dieser Gruppe dominieren mit einem Anteil von 74 Prozent Ein- und Zweipersonenhaushalte, die kleinere Wohnungen benötigen.

Tabelle 2: Wohnungssuchende Haushalte in Viersen (erteilte Wohnberechtigungsscheine)

Jahr	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Insgesamt
2010	508	0	508
2011	451	0	451
2012	432	0	432
2013	302	0	302
2014	396	0	396
2015	396	0	396

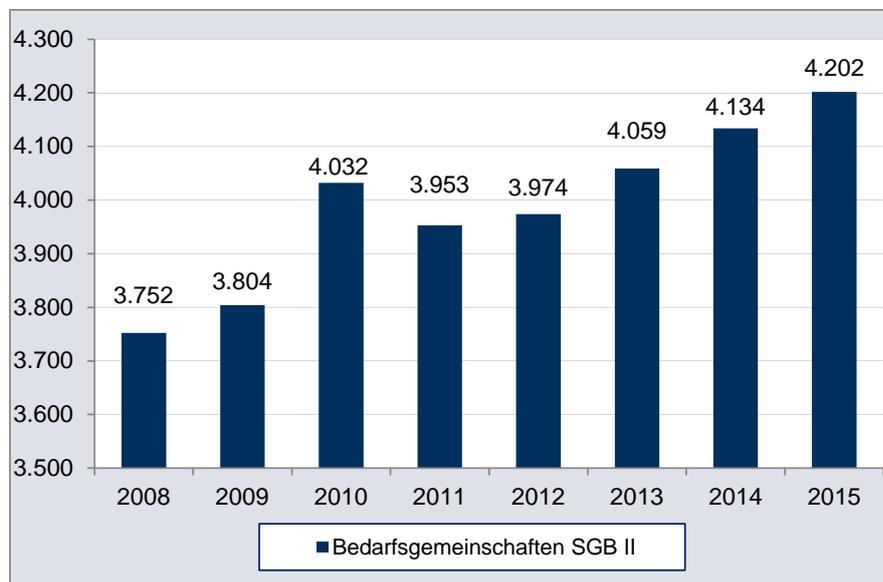
Quelle: NRW.BANK; eigene Darstellung

Die NRW.BANK veröffentlicht auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise zudem Angaben zur Vermittlungsquote im preisgebundenen Wohnungsbestand. Die Vermittlungsquote gibt an, wie vielen wohnungssuchenden Haushalten eine Wohnung vermittelt werden konnte. Landesweit sank diese zwischen 2014 und 2015 leicht ab – ein Indiz für eine zunehmende Anspannung dieses Wohnungsteilmarktes. Im Kreis Viersen liegt die Vermittlungsquote mit 51 Prozent oberhalb des Landesdurchschnitts und ist demnach nicht mit den stark angespannten Wohnungsmärkten, z.B. entlang der Rheinschiene, zu ver-

gleichen. Hier liegen die Quoten häufig unterhalb von 25 Prozent, so z.B. in Düsseldorf (17%), Köln (18%) und Bonn (22%).

Eine der Nachfragegruppen im preisgebundenen Wohnungsbestand sind SGB-II Bedarfsgemeinschaften. Zu diesen zählen erwerbsfähige Personen zwischen 15 und 65 Jahren, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können sowie deren nicht-erwerbsfähigen Familienangehörige („Hartz IV“). Die Zahl der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften ist seit 2008 wachsend und übersteigt seit 2013 kontinuierlich die Marke von 4.000 Haushalten. Zum Vergleich: Im Kreis Viersen betrug die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften im Januar 2016 rd. 10.600 Haushalte – auf die Stadt Viersen entfallen somit etwa 40 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften im Kreis. Gemessen am Bevölkerungsanteil der Stadt Viersen kann der Anteil der Bedarfsgemeinschaften somit als überdurchschnittlich bzw. überproportional bezeichnet werden.

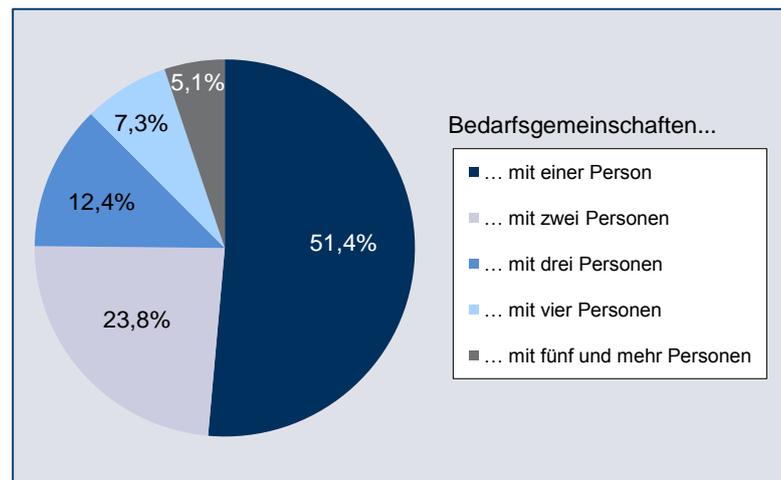
Abbildung 10: Entwicklung der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften



Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung

Auch innerhalb dieser Gruppe dominieren weiterhin die Single-Haushalte (51,4%) und Zwei-Personen-Haushalte (23,8%). Im Vergleich zur Analyse aus dem Jahr 2014 hat sich der Anteil kleiner Bedarfsgemeinschaften stärker in Richtung der Zwei-Personen-Haushalte entwickelt, wenngleich Single-Haushalte mit einem Anteil von rd. 50 Prozent weiterhin die nachfragestärkste Gruppe darstellen.

Abbildung 11: Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen (Dezember 2015)



Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung

Bei den SGB-XII-Bedarfsgemeinschaften handelt es sich um nicht-erwerbsfähige Hilfebedürftige, die folgendermaßen unterschieden werden:

- Hilfe zum Lebensunterhalte (Kap. 3: vorübergehend erwerbsunfähig, Kinder in Pflegefamilien) und
- Grundsicherung im Alter (über 65 Jahre) und bei Erwerbsminderung (Kap. 4)

Insgesamt ist seit 2008 ein Anstieg der SGB-XII-Bedarfsgemeinschaften um 27 Prozent erfolgt. Insbesondere der Anstieg der Personen mit Grundsicherung im Alter verdeutlicht den Bedarf an barrierearmen, günstigem Wohnraum. Seit der Analyse des Jahres 2014 hat sich die Anzahl der SGB-XII Bedarfsgemeinschaften kontinuierlich vergrößert. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist in Viersen auch weiterhin mit einem Anstieg dieser Gruppe zu rechnen. Somit bedarf gerade das Thema der Schaffung preiswerter bzw. geförderter altersgerechter Wohnungen besonderer Aufmerksamkeit.

Tabelle 3: Entwicklung Personen in SGB-XII Bedarfsgemeinschaften

Jahr	Hilfe zum Lebensunterhalt	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	Insgesamt
2008	215	738	953
2009	211	700	911
2010	264	737	1.001
2011	232	799	1.031
2012	258	862	1.120
2013	168	848	1.016
2014	194	895	1.089
2015	202	931	1.133
2016	279	931	1.210

Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung

Werden in einem weiteren Schritt die Haushalte bzw. Bedarfsgemeinschaften mit Bezug von Leistungen nach SGB II, SGB XII, dem Asylbewerberleistungsgesetz sowie Empfänger von Wohngeld gemeinsam betrachtet, zeigt sich eine deutliche Erhöhung der Zielgruppe, für die die Bereitstellung öffentlich geförderter Wohnungen von besonderer Bedeutung ist.

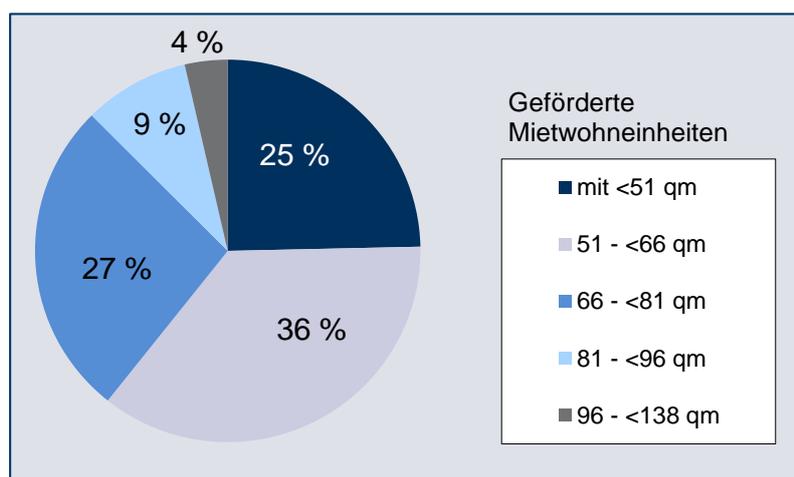
Das zentrale Ergebnis des Handlungskonzeptes Wohnen für den Teilmarkt der geförderten Wohnungen, das einen Bedarf an Wohnraum bis 50 m² und bis 65 m² sowie für Familien identifizierte, hat vor dem Hintergrund der aktualisierten Rahmendaten weiterhin Bestand. Die analysierten Nachfragekennziffern (wohnungssuchende Haushalte, SGB-II und SGB-XII-Bedarfsgemeinschaften) zeigen weiterhin in Richtung einer Vergrößerung der Nachfragegruppe, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist. Die Bedeutung der Altersarmut wird zudem an der wachsenden Zahl an Personen, die Grundsicherung im Alter erhalten, verdeutlicht.

4.2. Entwicklungen auf der Angebotsseite

Die Gegenüberstellung des Angebots des preisgebundenen Wohnungsbestands belegt, dass das Angebot (24 %) den Bedarf an Wohnraum bis 50 m² (51% der Nachfrager) nicht abdecken kann. Ebenso eng stellt sich das Verhältnis für große Bedarfsgemeinschaften dar. Gleichwohl besteht in dem Bereich der Drei-Zimmer-Wohnungen ein quantitatives Überangebot.

Im Vergleich zur Analyse aus dem Jahr 2014 haben sich die Anteile der einzelnen Wohnflächenklassen innerhalb der öffentlich geförderten Wohnungen nur leicht verändert. So hat sich der Anteil großer, familieneigneter Wohnungen leicht erhöht, während der Anteil mittelgroßer Wohnungen von 29 auf 27 Prozent zurückgegangen ist.

Abbildung 12: Struktur der geförderten Mietwohneinheiten

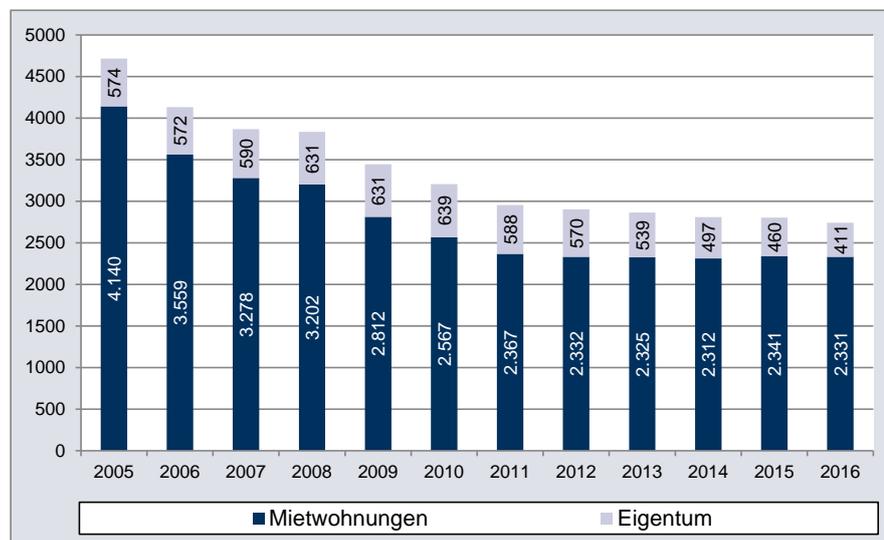


Quelle: Stadt Viersen; eigene Darstellung

Insgesamt zeichnet sich ab, dass sich in Viersen der Umfang des preisgebundenen Wohnungsbestandes aufgrund auslaufender Bindungen bis zum Jahr 2012 verringert hat. Im Segment der preisgebundenen Mietwohnungen zeigt sich jedoch seitdem eine weitgehende Stabilisierung der Zahl. Die städtische Statistik mit dem Stichtag 12.12.2016 weist eine Zahl von 2.331 geförderten Mietwohnungen aus – im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bestand somit nur

um zehn Wohneinheiten verringert. Die folgenden Ausführungen gehen der Frage nach, welche Rolle dem öffentlich geförderten Neubau in diesem Zusammenhang in den letzten Jahren zukam.

Abbildung 13: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes



Quelle: NRW.BANK, eigene Darstellung

Nachdem in 2013 keine Baufertigstellung im geförderten Geschosswohnungsbau verzeichnet werden konnte, ist die Zahl fertiggestellter, geförderter Wohnungen in 2014 und 2015 wieder ansteigend. Zudem wurden in 2015 wieder mehr Wohnungen als im Schnitt der Vorjahre bewilligt, so dass von einer Steigerung der Bautätigkeit in den kommenden Jahren auszugehen ist. Diese Aussage kann anhand der aktuellsten Daten der NRW.BANK zu den Bewilligungen des Jahres 2016 bekräftigt werden – im Vergleich zum Jahr 2015 hat sich die Zahl der Bewilligungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau noch einmal verdoppelt.

Tabelle 4: Baufertigstellungen im Segment des preisgebundenen Wohnungsbestandes

Jahr	Baufertigstellungen geförderter Wohnungen insgesamt	Baufertigstellungen geförderter Geschosswohnungen	Bewilligte Wohnungen insgesamt
2006	39	0	107
2007	23	0	26
2008	63	43	121
2009	46	27	77
2010	42	27	42
2011	99	83	3
2012	62	50	35
2013	9	0	87
2014	16	13	22
2015	34	28	66
2016	k.A.	k.A.	125

Quelle: NRW.BANK, eigene Darstellung

Viersen zu nennen, nach denen sich Haushalte im Transfereinkommensbereich richten müssen.

Abbildung 15: Prognose zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Viersen bis 2030



Quelle: NRW.BANK; eigene Darstellung

Wesentliche Handlungsansätze zur Kompensation der wegfallenden Bindungen und Deckung der erhöhten Nachfrage nach preiswertem Wohnraum sind neben dem öffentlich geförderten Wohnungsneubau die Bestandsverlängerung unter Nutzung öffentlicher Fördermittel sowie das Instrument der mittelbaren Belegung. Die mittelbare Belegung wurde in der Stadt Viersen bereits erprobt – mit dem Ergebnis, dass bei gleichzeitig hohem Aufwand der erwünschte und zeitnah bestandskompensierende Effekt nicht erzielt werden konnte.

Während die größeren Wohnungsunternehmen, die im Stadt- und Kreisgebiet tätig sind, bereits dem Bedarf entsprechend Wohnraum planen und anbieten, gilt weiterhin die Gewinnung privater Einzeleigentümer für die skizzierten Handlungsfelder als eine Herausforderung. Kooperationen mit Eigentümern zur Belegung von preisgebundenen Wohnungen zum Abbau von Vorbehalten, die Ertüchtigung des geringen Anteils an leerstehenden Wohnungen und die Sensibilisierung für die Handlungsbedarfe im öffentlich geförderten Segment sind daher anzuraten und könnten u.a. im bestehenden Initiativkreis Wohnen der Stadt Viersen diskutiert werden.

4.3. Rückkopplung der Analyseergebnisse und aktuelle Trends und Entwicklungen am Wohnungsmarkt

Zur Rückkopplung der Analyseergebnisse aus der Statistik wurden Gespräche mit lokalen Marktexperten (Wohnungsunternehmen, Stadt Viersen) geführt. Der Fokus lag hierbei auf den veränderten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes im Zuge der Zuwanderungen und die Herausforderungen, die sich hierdurch für den Wohnungsneubau ergeben.

Die befragten Marktakteure betonen, dass sich die Nachfrage im Mietwohnungssegment, insbesondere bei den preisgünstigen Wohnungen, in den vergangenen zwei bis drei Jahren deutlich erhöht hat. Der Nachfragefokus liegt,

wie auch im bestehenden Handlungskonzept Wohnen beschrieben, insbesondere auf den kleinen Wohnungen für Singlehaushalte sowie den familiengerechten Wohnungen ab 4 Zimmern. Innerhalb der Gruppe der Singlehaushalte konkurrieren mehrere Zielgruppen um das knappe Wohnraumangebot: Ältere Haushalte, die auf preisgünstige und möglichst zentral gelegene Wohnungen angewiesen sind sowie junge Starterhaushalte mit ähnlichen Wohnansprüchen (günstig, zentrale Lage) bilden wesentliche Zielgruppen. Hinzu kommen Haushalte, die im Zuge der Zuwanderung aus den Krisengebieten der Welt Wohnraum in Viersen nachfragen und damit den Druck auf die Wohnungsnachfrage erhöhen. Als weitere Zielgruppe im preisgünstigen Mietwohnungssegment werden seitens der befragten Experten zudem alleinerziehende Haushalte genannt, die im Vergleich zu den weiteren Zweipersonenhaushalten differierende Wohnansprüche aufweisen (z.B. weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer genutzt werden kann). Wichtige Wohnraumanbieter sind in diesem Zusammenhang die VAB Viersen als kommunales Wohnungsunternehmen sowie die GWG Kreis Viersen. Beide Unternehmen verfügen über öffentlich geförderte Wohnungen im Bestand und stellen entsprechenden Wohnraum für die geschilderten Zielgruppen zur Verfügung. Insbesondere im Zuge der erhöhten Zuwanderung durch Flüchtlinge in den Jahren 2015 und 2016 wurden die Kooperationsbeziehungen zur Stadt Viersen vertieft, um gemeinsam Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen. Sowohl die VAB als auch die GWG Kreis Viersen haben der Stadt Viersen Wohnungen zur Verfügung gestellt, um Flüchtlingen Wohnraum anbieten zu können. Die befragten Akteure verweisen in diesem Zusammenhang auf eine weitere, perspektivische Entwicklung: Während derzeit viele Flüchtlingshaushalte noch als Singlehaushalten bestehen, kann sich diese Situation im Rahmen des Familiennachzugs in den kommenden Jahren verändern. Die Ausweitung des bezahlbaren und gleichzeitig familiengerechten Wohnraums ist somit eine weitere Herausforderung für die kommenden Jahre. Weiteren Bedarf sehen die befragten Marktakteure auch bei der Versorgung von Haushalten, die über den Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein verfügen und gleichzeitig auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind. Da diese Nachfrage nicht über den geförderten Wohnungsbau bedient werden kann (Ausnahme: mittelbare Belegung, mit den oben skizzierten Einschätzungen der Stadt Viersen zu der Einschränkungen in den erzielten Effekten), besteht auch Bedarf im frei finanzierten Segment.

Aufgrund der erhöhten Nachfrage besteht kein nennenswerter struktureller Leerstand bei den genannten Wohnungsunternehmen, vielmehr kann die bestehende Nachfrage nicht bedient werden. In diesem Zuge wurde das kommunale Wohnungsunternehmen bereits frühzeitig im Rahmen von Wohnungsneubau aktiv und hat hierfür z.T. Fördermittel der „RL FLÜ“ eingesetzt. Insgesamt sind in den vergangenen zwei Jahren seitens der VAB bereits 81 öffentlich geförderte Wohnungen in drei Projekten umgesetzt worden, davon richtet sich ein Projekt direkt an Flüchtlinge, die zwei weiteren Projekte sind zielgruppen-gemischt geplant. Für die kommenden vier bis fünf Jahre sind weitere Neubauprojekte in der Planung, bei denen sowohl das frei finanzierte als auch das öffentlich geförderte Segment bedient werden sollen. Mit durchschnittlich rd. 100 geplanten Neubauwohnungen pro Jahr wird damit das Neubauvolumen der jüngsten Vergangenheit noch einmal getoppt. Zum Vergleich: Während zwischen 2003 und 2011 nur rd. 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr neu in Viersen errichtet wurden, lag das Niveau zwischen 2012 und 2015 bereits bei durchschnittlich 77 Wohnungen pro Jahr. Hierin enthalten sind jedoch noch die neu errichteten Eigentumswohnungen. Die von den Markt-

perten beschriebene Marktanspannung findet somit Ausdruck in einer deutlich angestiegenen Bautätigkeit. Anwendung findet in diesem Zusammenhang auch das Instrument der mittelbaren Belegung, bei der Neubauwohnungen unter Zuhilfenahme der öffentlichen Wohnraumfördermittel entstehen, die verpflichtenden Belegungs- und Preisbindungen jedoch auf Bestandswohnungen übertragen werden. Generell hat die Anpassung der Förderbedingungen (z.B. Einführung Tilgungsnachlässe) dazu beigetragen, dass die genannten Investitionsplanungen in der Höhe umgesetzt werden können.

Seitens der Marktexperten wird ein Nachfragetrend zur „kompakten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnung“ beschrieben: Wohnungen mit einer Wohnfläche von maximal 65 m², aber mit zwei Schlafzimmern, finden aufgrund der flexiblen Nutzung bei Single- und Paarhaushalten großen Anklang. Eine engere Zielgruppenansprache und eine geringere Flexibilität besteht bei explizit rollstuhlgerechten Wohnungen und sehr großen Wohnungen deutlich oberhalb von 100 m² Wohnfläche.

Eine weitere Entwicklung ist die Umsetzung von Bewohnertreffpunkten im Rahmen von Neubauprojekten, die durch die Kooperation mit einem sozialen Dienstleister betrieben und für die gesamte Nachbarschaft geöffnet werden.

Die Marktakteure weisen in Zusammenhang mit der sozialen Wohnraumversorgung auf eine deutliche Veränderung einer Rahmenbedingung hin. So bestehen seit Ende 2016 neue Grenzen der KdU, die aus dem schlüssigen Konzept für den Kreis Viersen hervorgegangen sind. Diese neuen Grenzen sind für die Stadt Viersen insofern problematisch, da die Angemessenheitsgrenzen (nettokalt) für alle Wohnflächen und Haushaltsgrößen unterhalb der Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsneubau (5,25 Euro/m²) liegen. Je nach Wohnfläche beträgt der Unterschied zwischen 0,05 Euro/m² und 0,50 Euro/m². Eine gewisse Kompensation ist durch die erweiterte Produkttheorie möglich, wonach die Bruttokaltmiete für die KdU-Grenze herangezogen wird. Eine Kompensationsmöglichkeit ergibt sich jedoch nur, wenn die tatsächlichen kalten Betriebskosten (die u.a. durch die Grundsteuer beeinflusst werden) im öffentlich geförderten Neubau deutlich niedriger ausfallen als die im schlüssigen Konzept ermittelten Durchschnittswerte für den Gesamtkreis (1,60 Euro/m²). Nach Einschätzung der Stadt Viersen entsprechen die Nebenkosten, die aus dem neuen KdU-Ansatz resultieren, nicht den in Viersen tatsächlich anfallenden Kosten, die z.B. durch die Einrichtung und Wartung von Aufzügen oder Wohnserviceleistungen für in ihrer Mobilität eingeschränkte Transferleistungsbezieher vorgehalten werden müssen.

Abschließend beantwortet werden kann diese Frage an dieser Stelle nicht, da die tatsächlichen Kompensationsmöglichkeiten auch vom jeweiligen und konkreten Neubauprojekt abhängen. Generell besteht bei KdU-Grenzen unterhalb der Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Neubau die Problematik, dass eine der Zielgruppen dieses Wohnungsteilsegmentes über den Neubau nicht direkt erreicht werden kann und sich somit die Versorgungsproblematik im unteren Preissegment verschärft.

5. Prognostische Aussagen

5.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration). Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z. B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind.

Basis der vorliegenden Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen ist die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Viersen, die vom Institut empirica erstellt wurde. Im Folgenden werden die Grundannahmen der genannten Bevölkerungsprognose dargestellt.

Fertilität

Im Jahr 2015 lag die Geburtenziffer der Stadt Viersen nach Angabe von IT.NRW bei rd. 1,6 Kindern je Frau im gebärfähigen Alter und damit deutlich über dem Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2015. Angenommen wird, dass sich die Fertilität bis 2020 auf 1,6 Kinder pro Frau einpendelt und im Zeitraum danach konstant bleibt. Gleichzeitig verschiebt sich die Fertilität leicht in Richtung der höheren Altersjahre. Hinsichtlich der vier Stadtteile wird keine weitere Unterscheidung vorgenommen.

Mortalität

Nach Angabe der Sterbetafel 2012/2014 des statistischen Landesamtes betrug die durchschnittliche Lebenserwartung bei den Frauen 82,6 Jahre und bei den Männern 77,8 Jahre. Für die künftige Entwicklung wird die Dynamik der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder auf die Stadt Viersen übertragen – mit dem Ergebnis, dass die Lebenserwartung bei den Frauen auf 84,5 Jahre und bei den Männern auf 80 Jahre ansteigt. Hinsichtlich der vier Stadtteile wird keine weitere Unterscheidung vorgenommen.

Wanderungen

Bei den Wanderungen wird hinsichtlich der vier Stadtteile Viersens eine Unterscheidung vorgenommen. Für alle vier Stadtteile wurden die durchschnittlichen altersspezifischen Fortzugsraten der Jahre 2011 bis 2015 berechnet. Diese Fortzugsraten wurden konstant bis zum Jahr 2030 gehalten. Hinsichtlich der räumlichen Struktur und der Altersstrukturen wurde sich hierbei auf die städtische Statistik gestützt, während für das Niveau der Fortzüge auf Angaben von IT.NRW zurückgegriffen. Hintergrund dieses Vorgehens ist die Annahme, dass die Fortzüge durch die Stadt Viersen untererfasst sind.

Hinsichtlich der Auslandszuwanderung (ohne Flüchtlinge) werden folgende Annahmen getroffen: Im Zeitraum von 2005 bis 2015 betrug der Anteil Vier-

sens an allen nach Deutschland zugewanderten Personen im Durchschnitt 0,057 Prozent, zuletzt lag er bei 0,071 Prozent. Für den Zeitraum von 2016 bis 2030 wird ein konstanter Anteil von 0,065 Prozent unterstellt.

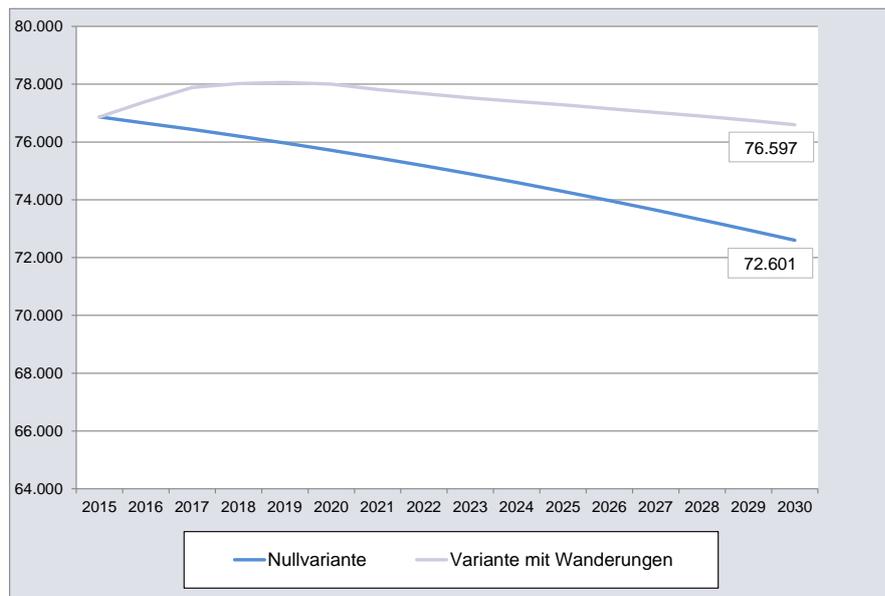
Die Flüchtlingszuwanderung wurde separat behandelt, wobei folgende Annahmen getroffen wurden: Nach rd. 1 Mio. zugewanderten Schutzsuchenden kommen in den Jahren 2016 und 2017 jeweils weitere 500.000 Asylsuchende p.a., in den Jahren 2018 und 2019 jeweils 250.000 und im Jahr 2020 nochmals 100.000 Personen (über die „normale“ Auslandszuwanderung hinaus) nach Deutschland. Von den ankommenden Schutzsuchenden stellen tatsächlich 90 Prozent einen Asylantrag in Deutschland, von denen 21,2 Prozent (Anteil NRW nach Königsteiner Schlüssel) mal 0,413 Prozent (Anteil Viersens innerhalb NRW) nach Viersen kommen. Die Schutzquote liegt konstant bei 65 Prozent und der Anteil der Duldungen bei weiteren 10 Prozent. Diese Personen haben eine (temporäre) Bleibeperspektive. Beim Familiennachzug wird angenommen, dass jeder zehnte anerkannte Flüchtling durchschnittlich drei Familienangehörige zwei Jahre nach seiner Ankunft nachzieht. Darüber hinaus wandern 25 Prozent der anerkannten Flüchtlinge vier Jahre nach ihrer Ankunft (in Viersen) von Viersen weiter in andere Regionen oder zurück in ihre Heimatländer. Die Aufteilung der Flüchtlinge auf die Stadtteile erfolgt nach folgendem Schlüssel: 45 Prozent Viersen, 15 Prozent Dülken, 35 Prozent Süchteln und 5 Prozent Boisheim.

Neben der Zuwanderung aus dem Ausland wurde auch die Binnenzuwanderung aus Deutschland berücksichtigt. Für die Zuwanderung wurde nach Herkunftsregionen unterschieden, gestützt auf altersspezifische Zuzugsraten für den Zeitraum 2011 bis 2014. Die Basis bilden Daten des statistischen Landesamtes. Für die Prognose wurden die altersspezifischen Zuzugsraten bis zum Jahr 2030 konstant gelassen.

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

Bei der Bevölkerungsprognose wurden zwei Varianten berechnet. Variante 1 umfasst die oben skizzierten Wanderungen, Variante 2 lässt diese Wanderungen unberücksichtigt (die sogenannte Null-Variante).

Im Ergebnis der Variante mit Wanderungen steigt die Einwohnerzahl Viersens bis zum Jahr 2020 auf rd. 78.000 Einwohner an, um bis zum Jahr 2030 mit einer Einwohnerzahl von 76.597 Personen in etwa wieder den Stand des Jahres 2015 zu erreichen. Lässt man die Wanderungen unberücksichtigt, nimmt also an, dass es keine Zu- und Abwanderungen gibt, verliert Viersen bis zum Jahr 2030 rd. 4.000 Einwohner. Im Ergebnis zeigt sich somit ein deutlicher Unterschied zu den Bevölkerungsprognosen, die im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen 2013/2014 ausgewertet und als Basis für die Wohnungsbedarfsprognose gewählt wurden. Insgesamt ist das Ergebnis der aktuell vorliegenden Prognose im direkten Vergleich positiver, da ein erneuter Bevölkerungsverlust in der Variante mit Wanderungen erst ab dem Jahr 2020 einsetzt und insgesamt mit einer stabilen Einwohnerzahl zu rechnen ist.

Abbildung 16: Variantenvergleich der Bevölkerungsprognose für Viersen bis zum Jahr 2030

Quelle: Stadt Viersen; eigene Darstellung, Berechnung durch empirica

Die Ergebnisse für die vier Stadtteile folgen nur zum Teil dem gesamtstädtischen Trend. Während Dülken und Viersen in der Variante mit Wanderungen langfristig noch einen leichten Bevölkerungsgewinn verzeichnen können, zeigen sich in Boisheim und Süchteln Einwohnerverluste.

Tabelle 5: Prognose der Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene (mit Wanderungen)

Jahr	Boisheim	Dülken	Süchteln	Viersen
2015	2.127	20.730	16.371	37.638
2016	2.120	20.864	16.489	37.931
2017	2.116	20.984	16.599	38.184
2018	2.097	21.049	16.596	38.280
2019	2.079	21.089	16.569	38.322
2020	2.056	21.112	16.516	38.321
2021	2.032	21.108	16.428	38.245
2022	2.011	21.110	16.358	38.194
2023	1.989	21.111	16.288	38.138
2024	1.970	21.113	16.228	38.091
2025	1.952	21.112	16.174	38.046
2026	1.932	21.106	16.122	37.993
2027	1.915	21.096	16.073	37.935
2028	1.899	21.086	16.029	37.881
2029	1.882	21.067	15.985	37.817
2030	1.867	21.044	15.941	37.745

Quelle: Stadt Viersen; eigene Darstellung, Berechnung empirica

In der Null-Variante verzeichnen alle vier Stadtteile bis zum Jahr 2030 einen konstanten Bevölkerungsverlust. Am stärksten fällt dieser im Vergleich im Stadtteil Viersen mit -5,2 Prozent aus.

Tabelle 6: Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2015-2030 auf Stadtteilebene (Null-Variante)

Jahr	Boisheim	Dülken	Süchteln	Viersen
2015	2.127	20.730	16.371	37.638
2016	2.123	20.652	16.334	37.542
2017	2.119	20.574	16.296	37.445
2018	2.115	20.493	16.253	37.344
2019	2.110	20.409	16.208	37.239
2020	2.105	20.321	16.160	37.129
2021	2.099	20.232	16.108	37.012
2022	2.093	20.139	16.056	36.891
2023	2.087	20.044	16.001	36.762
2024	2.079	19.948	15.943	36.629
2025	2.072	19.847	15.884	36.488
2026	2.063	19.746	15.824	36.340
2027	2.054	19.643	15.761	36.185
2028	2.045	19.539	15.697	36.025
2029	2.035	19.435	15.631	35.858
2030	2.024	19.330	15.563	35.684

Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung, Berechnung empirica

Neben der quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung muss jedoch auch die qualitative Veränderung betrachtet werden, die sich aus der altersstrukturellen Verschiebung im Rahmen des demografischen Wandels ergibt. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Zu- und Abnahmen der einzelnen Altersgruppen bis zum Jahr 2030 betrachtet.

Deutlich wird bei Betrachtung der folgenden Abbildung (Variante mit Wanderungen), dass alle Altersgruppen bis einschließlich der unter 65-Jährigen künftig einen Verlust verzeichnen. Im Unterschied zur vorangegangenen Bevölkerungsprognose fällt der Verlust in der Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen gemäßigt aus, während vglw. hohe Verluste bei den 18- bis unter 25-Jährigen (-24,3%) und 25- bis unter 30-Jährigen (-22,6%) zu verzeichnen sind.

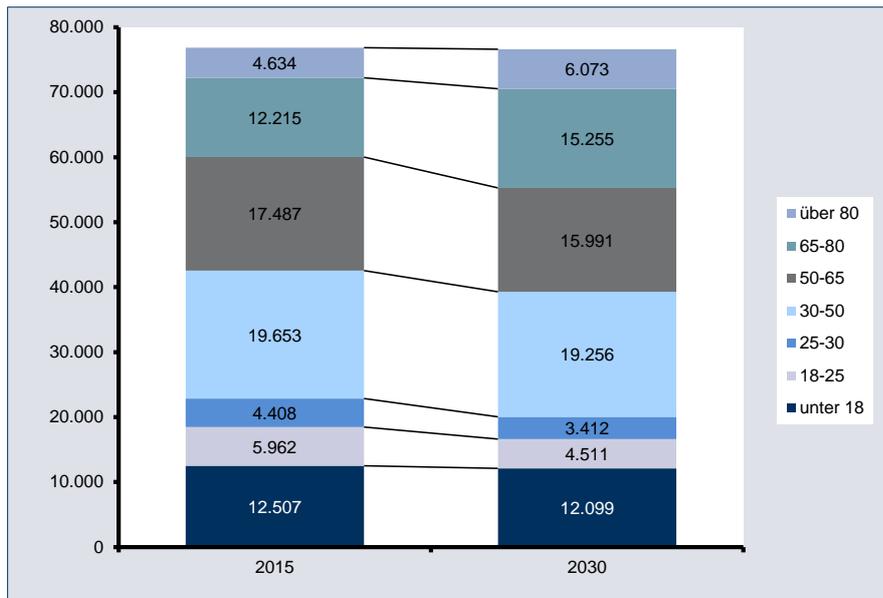
Bei diesen Gruppen handelt es sich um Starterhaushalte und Berufseinsteiger, die teilweise auch junge Familien gründen und eine heterogene Kaufkraft aufweisen.

Im Unterschied zur vorangegangenen Bevölkerungsprognose verzeichnet auch die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen, die noch über eine vergleichs-

weise hohe Mobilität und oft auch über eine hohe Kaufkraft verfügen, bis zum Jahr 2030 einen leichten Verlust in Höhe von 8,6 Prozent.

Absolute und relative Gewinne verzeichnet zum einen die Gruppe der Senioren im Alter zwischen 65 und 85 Jahren mit einem ein Plus von 24,9 Prozent sowie zum anderen die Gruppe der Hochaltrigen im Alter von 85 Jahren und älter (+31,1%), die zum Teil bereits Einschränkungen in der Alltagsbewältigung erfahren und Unterstützungsbedarfe im Wohnen aufweisen.

Abbildung 17: Vergleich der Bevölkerung nach Altersgruppen 2015 und 2030 (Variante mit Wanderungen)



Quelle: Stadt Viersen, eigene Darstellung, Berechnung empirica

Vergleich der städtischen Bevölkerungsprognose mit der aktuellsten Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes IT.NRW

Das statistische Landesamt IT.NRW veröffentlicht in regelmäßigen Abständen eine Bevölkerungsprognose, die zunächst auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berechnet und in einem weiteren Schritt auf die kreisangehörigen Kommunen „heruntergebrochen“ wird. Bei dieser Prognose werden eine Basis-Variante und eine Analyse-Variante dargestellt. Die Basisvariante der Bevölkerungsprognose legt die aktuellen statistischen Daten aus dem Jahr 2014 zugrunde und schreibt die Entwicklungstrends der letzten drei Jahre weiter fort.

Das aktuellste Wanderungsgeschehen ist in dieser Prognose somit noch unberücksichtigt. Im Ergebnis dieser Variante werden im Jahr 2030 72.227 Personen in Viersen wohnen, dies entspräche einem Rückgang um 3,6 Prozent. Die Analyse-Variante schreibt hingegen ausschließlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung fort und lässt das Wanderungsverhalten komplett unberücksichtigt (vergleichbar mit der oben beschriebenen Null-Variante). In diesem Rechenmodell wird die Stadt Viersen bis zum Jahr 2030 7.779 Personen verlieren und somit um rd. zehn Prozent schrumpfen.

Tabelle 7: Ergebnis der IT.NRW Bevölkerungsprognose für die Stadt Viersen

Jahr	Basisvariante	Analysevariante
2014	74.907	74.907
2020	74.133	72.186
2025	73.275	69.731
2030	72.227	67.128

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Für die folgende Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose wird als Grundlage die kommunale Bevölkerungsprognose herangezogen, da diese im Vergleich zur IT.NRW Bevölkerungsprognose aktueller ist und das Wanderungsgeschehen durch Flüchtlinge mitberücksichtigt.

5.2. Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, die Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. Zu der absoluten Haushaltszahl können seitens der Stadt Viersen zum aktuellen Stand aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Haushaltsgenerierungsverfahrens keine Aussagen getroffen werden. In die vorliegende Aktualisierung der Prognose sind daher, ähnlich wie bei dem Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2014, weitere Datenquellen, wie z.B. der Gesellschaft für Konsumforschung und des statistischen Landesamtes NRW, eingeflossen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten. Die aktuellste Prognose der Haushalte in NRW wurde vom Statistischen Landesamt Information und Technik NRW im Jahr 2015 gerechnet. Sie geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2040 noch weiter ansteigen wird.

Die Prognose wird auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berechnet und beinhaltet in Abweichung zu den vorangegangenen Veröffentlichungen nur noch eine Variante. Für die Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung in Viersen wurde die prognostizierte Entwicklung dieser konstanten Variante zu Grunde gelegt, um nachweisbare Trends im Haushaltsbildungsverhalten zu berücksichtigen. Die konstante Variante unterstellt, dass sich „die Haushaltsbildungsprozesse entsprechend der Entwicklung in den Jahren 2012 bis 2014 in Zukunft fortsetzen“⁵.

Die Stadt Viersen konnte zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens keine Angaben zur aktuellen Haushaltszahl und -größe machen. Allerdings liegen

⁵ Information und Technik NRW 2015: Auswirkungen des demographischen Wandels – Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte. Statistische Analysen und Studien, Band 85. Düsseldorf.

sowohl durch den Mikrozensus als auch durch den Zensus 2011 verwertbare Daten vor, die für die Abschätzung der aktuellen Haushaltsgröße in der Stadt Viersen genutzt werden können. Der Wert des Kreises Viersen (2,02) aus dem Mikrozensus kann in Rückkopplung mit weiteren Datenquellen auf die Stadt Viersen übertragen werden. Auch der Zensus 2011 hat für die Stadt Viersen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 ermittelt. Für die Fortschreibung der Haushaltsgröße wird des Weiteren die aktuelle IT.NRW Haushaltsprognose genutzt. Gemäß dieser Prognose wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße der Stadt Viersen bis zum Jahr 2030 auf 1,92 Personen pro Haushalt reduzieren.

Ausgangszeitpunkt der Wohnungsbedarfsprognose ist der 31.12.2015. Der ermittelte Wohnungsneubaubedarf bezieht sich somit auf den Zeitraum 2016 bis 2030 (im Folgenden bei der Angabe der Zeiträume auch so gekennzeichnet).

Tabelle 8: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Jahr	Ø HH-Größe
31.12.2015	2,02
31.12.2020	1,99
31.12.2025	1,95
31.12.2030	1,92

Quelle: eigene Berechnung

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- Personen mit Nebenwohnsitz: Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz beträgt in der Stadt Viersen 1.836 Personen, dies entspricht 2,4 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung.
- Untermieterverhältnisse⁶: Die Höhe der Untermieterverhältnisse (z.B. WGs mit Untermietverträgen oder klassische Untermieter) basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2010. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Um diese Quoten valider zu gestalten, sind die Angaben für Kommunen mit 50.000 bis 70.000 Einwohnern kumuliert worden. Damit ergibt sich eine Quote von 2,43 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind (d.h. nur eine Notlösung darstellen) und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse (dies entspricht 234 Haushalten) wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.

⁶ Untermieter fragen keine regulären, abgeschlossenen Wohnungen nach, sondern gezielt Teile einer Wohnung, z.B. ein einzelnes Zimmer (das z.B. eine Mitbenutzung einer Küche oder eines Badezimmers erlaubt). Ein gutes Beispiel hierfür sind studentische Wohngemeinschaften, in denen einer als Hauptmieter fungiert und die weiteren als Untermieter.

- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteinrichtungen, Wohnheimen.

Anwachsende Zahl an wohnungsnachfragenden Haushalten insbesondere bis zum Jahr 2020

Die so ermittelten Haushalte in Viersen stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar. Bis zum Jahr 2030 wird ihre Zahl voraussichtlich um 5,8 Prozent (2.182 Haushalte) zunehmen. Neben dem erwarteten Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2020 trägt hierzu der Trend der Haushaltsverkleinerung bei. In der Folge bleibt die Einwohnerzahl der Stadt Viersen im Vergleich der Jahre 2015 und 2030 stabil, der Umfang der Wohnungsnachfrage in Form von Haushalten wird sich erhöhen. Bis zum Jahr 2030 ist mit keinem Rückgang der Haushaltszahl zu rechnen. Allerdings schwächt sich die Dynamik der positiven Haushaltsentwicklung ab dem Jahr 2020 deutlich ab. Während in den kommenden fünf Jahren mit einem Zuwachs in Höhe von 4,1 Prozent zu rechnen ist, liegt die Zuwachsrate im Zeitraum 2020 bis 2030 bei nur noch 1,6 Prozent.

Tabelle 9: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

Jahr	Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf
31.12.2015	37.307
31.12.2020	38.853
31.12.2025	39.257
31.12.2030	39.489

Quelle: eigene Berechnung; Basis: Bevölkerungsprognose empirica

Komponenten zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss neben der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Es wird die aktuelle Angabe aus dem Zensus 2011 berücksichtigt, der eine Anzahl von 151 Freizeitwohnungen angibt.
- Der Wohnungsbestand vermindert sich beständig durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Hierdurch entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsbestand. Dieser ist abhängig von der Baualterstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Für den Ersatzbedarf werden Quoten von 0,3 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,15 Prozent im Ein- und Zweifamilienhaussegment angesetzt. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestands ergibt sich für den Ersatzbedarf in der Stadt Viersen eine Quote von 0,223 Prozent bzw. 85 Wohnungen pro Jahr.

- **Wohnungsleerstand:** Nach Einschätzung der befragten Marktexperten existiert in der Stadt Viersen kein messbarer struktureller Leerstand. Die Nachfrageerhöhung der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass dieser weitgehend abgebaut werden konnte, insbesondere bei den größeren Wohnungsanbietern in der Stadt Viersen.
- Sich verändernde Kohorteneffekte in die Bestandsbelegung wurden im Rahmen der Vorausschätzung der Haushaltszahl unter Berücksichtigung einer sich verringernden Haushaltsgröße einbezogen.

Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

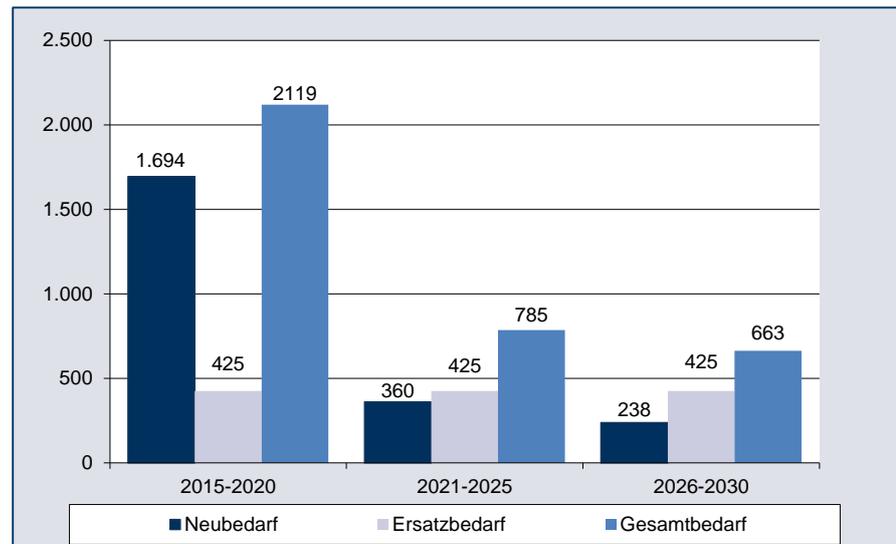
Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs zu Ende des Jahres 2015 (dieser hat sich im Vergleich zur Analyse des vorangegangenen Handlungskonzeptes Wohnen verringert, da die Bautätigkeit deutlich angehoben wurde), dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung (unter Berücksichtigung der Annahmen zur künftigen Entwicklung der Flüchtlingszuwanderung und den Haushalten mit Bleibeperspektive) sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter **Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2,5 Prozent**, angelehnt an die Prognose des Pestel-Institutes für das Land NRW⁷, errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

In der InWIS-Prognose wird für das Ausgangsjahr der Prognose ein leichter Nachfrageüberhang in Höhe von 55 Wohnungen ermittelt. Betrachtet man die Prognoseergebnisse, dann entwickelt sich der Neubaubedarf, der ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung resultiert, positiv und erreicht im Jahr 2030 einen Wert in Höhe von insgesamt 2.292 Haushalten bzw. Wohnungen. Zu dem Neubedarf muss in einem zweiten Schritt der Ersatzbedarf hinzugerechnet werden. Er steigt bis zum Jahr 2030 auf 1.275 Wohnungen an. Im Gesamtergebnis kann für die Stadt Viersen im Zeitraum 2016 bis 2030 (15 Jahre) ein Wohnungsbedarf in Höhe von 3.566 Wohnungen ausgewiesen werden. Dies entspricht einer Neubautätigkeit im Umfang von 237 Wohnungen pro Jahr – ein Niveau, das in Viersen im Jahr 2014 und auch zu Anfang der 2000er Jahre erzielt wurde. In der Unterteilung nach Zeiträumen wird deutlich, dass der größte Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 (in Verbindung mit der weiterhin erwarteten Zuwanderung aus dem Ausland) entsteht. Ab dem Jahr 2020 schwächt sich der Wohnungsbedarf wieder deutlich ab und liegt mit 157 Wohnungen pro Jahr (2021-2025) bzw. 133 Wohnungen pro Jahr (2026-2030) unterhalb des Fertigstellungsniveaus, das in den vergangenen drei Jahren erzielt wurde (2013-2015: rd. 190 Wohnungen pro Jahr).

Positiver Wohnungsbedarf setzt sich aus Nachholbedarf, positiven Neubaubedarf und Ersatzbedarf zusammen

⁷ LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hrsg.)/Eduard Pestel Institut für Systemforschung (2003): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster

Abbildung 18: Entwicklung der Komponenten des Wohnungsbedarfs (Startzeitpunkt: 31.12.2015)



Quelle: eigene Berechnung, Basis: Bevölkerungsprognose empirica

Zusammengefasst lässt sich damit Folgendes festhalten: Die Bautätigkeit sollte bis zum Jahr 2020 noch weiter erhöht werden, um den erwarteten quantitativen Bedarf zu befriedigen. Ab 2020 kann gemäß der prognostizierten Entwicklung die Bautätigkeit wieder dem Niveau der Jahre 2012/2013 entsprechen.

Zum Vergleich: Der Prognosezeitraum des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2014 reichte zunächst bis zum Jahr 2025 und sah einen Gesamtwohnungsbedarf in Höhe von rd. 1.900 Wohneinheiten (bei einer rückläufigen Einwohnerentwicklung, die durch den Trend der Haushaltsverkleinerung kompensiert werden kann). Dieser Bedarf entsteht unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung nun bereits bis zum Jahr 2020.

5.3. Unterteilung auf die Wohnungssegmente

In den folgenden Ausführungen wird der erforderliche Neubau in den einzelnen Teilsegmenten thematisiert und damit die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose konkretisiert. Die in der folgenden Tabelle dargestellten Zielwerte für den zielgruppenspezifischen Neubau von Wohnungen in Viersen entstammen den teilmarktbezogenen Vorausschätzungen des Nachfragepotenzials und beruhen auf der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Viersen, die bis zum Jahr 2020 Annahmen zum Umfang der künftigen Flüchtlingszuwanderung inkl. Bleibewahrscheinlichkeiten und Familiennachzug enthält⁸. **Die Prognose, der eine Kette von Annahmen zugrunde liegt und als „wenn...dann“-Verkettung verstanden werden muss, wird an dieser Stelle daher von mehreren Unsicherheiten begleitet und muss daher in regelmäßigen und kurzen Abständen mit der tatsächlichen Entwicklung abgeglichen werden.** Sollte sich zeigen, dass die Zuwanderung aus dem Ausland, insbesondere

⁸ Annahmen der empirica-Bevölkerungsprognose: In 2016/2017 kommen p.a. noch 500.000, in 2018/2019 noch 250.000 und im Jahr 2020 noch 100.000 Asylsuchende nach Deutschland. Von den Ankommenden stellen 90% einen Asylantrag. Die Schutzquote liegt bei 65%, der Anteil der Duldungen bei 10%. Beim Familiennachzug wird angenommen, dass jeder zehnte anerkannte Flüchtling drei Familienangehörige zwei Jahre nach seiner Ankunft nachzieht. Darüber hinaus wandern 25% der anerkannten Flüchtlinge vier Jahre nach ihrer Ankunft von Viersen weitere in andere Regionen oder zurück in ihre Heimatländer.

krieg- und krisenbedingt, nicht in dem Maße anhält, wie in der Prognose zugrunde gelegt, ist auch der Wohnungsbedarf und der damit verbundene erforderliche Wohnungsneubau zu reduzieren.

Die skizzierten Bedarfe sind aus gutachterlicher Sicht notwendig, um zielgruppenorientiert geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten und damit ein Wohnungsangebot mit modernen und bedarfsgerechten Qualitäten anzubieten – sowohl im Segment der Etagenwohnungen als auch im Bereich der Eigenheime. Die Neubaupotenziale in den Segmenten Eigenheime und Eigentumswohnungen entstammen der Aktualisierung der Neubaupotenzialanalyse, im Segment der Mietwohnungen erfolgte ein ähnliches Vorgehen, das neben den Baufertigstellungszahlen der vergangenen Jahre und der vorliegenden Bevölkerungsvorausschätzung auch Erkenntnisse aus Gesprächen mit lokalen Markexperten berücksichtigte. In dem Wohnungsbedarf im Zeitraum 2016 bis 2020 sind die geschilderten Annahmen des Instituts empirica zur Flüchtlingszuwanderung eingegangen. Im Ergebnis zeigt sich bis zum Jahr 2020 ein deutlich verändertes Bild der Aufteilung des Bedarfs auf die Wohnungsteilsegmente.

Der hohe Bedarf im Bereich der Mietwohnungen (insbesondere öffentlich gefördert) spiegelt sich in den Zahlen deutlich wider. Im Zeitraum 2016 bis 2020 ist somit eine Verschiebung in Richtung des Wohnungsbaus im Mehrfamilienhaussegment (Schwerpunkt des Wohnungsbaus: preisgünstiges / öffentlich gefördertes Segment) anzuraten, um die erwarteten Bedarfe befriedigen zu können. Die Investitionsplanung der VAB sieht für die kommenden fünf Jahre (bis etwa 2021) die Errichtung von rd. 500 Wohneinheiten zur Miete, d.h. rd. 100 Wohneinheiten pro Jahr (öffentlich gefördert und frei finanziert) vor. Der Blick auf die nachstehende Tabelle zeigt auf, dass die Wohnungsbedarfe im Segment der Mietwohnungen insgesamt auf rd. 220 Wohneinheiten pro Jahr (bis zum Jahr 2020) vorausgeschätzt werden und somit noch weitere Akteure für den Neubau von Mietwohnungen gewonnen werden sollten.

In dem sich anschließenden Zeitraum von 2021 bis 2030 nähern sich die Bedarfswerte den Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen aus 2014 an, sowohl hinsichtlich der Aufteilung auf die Teilsegmente als auch hinsichtlich des Umfangs des Wohnungsneubaus. Dieser kann im Vergleich zum Zeitraum 2016 bis 2020 deutlich reduziert werden, allerdings ist auch hier der Trend der Zuwanderung aus dem Ausland weiter zu beobachten, da für diesen Zeitraum in der Bevölkerungsprognose keine weiteren Annahmen zur Flüchtlingszuwanderung getroffen wurden. Im Vergleich zum Handlungskonzept Wohnen mit dem Stand 2014 lassen sich zusammenfassend auf Grundlage der aktualisierten Bevölkerungsprognose folgende Schwerpunktveränderungen ausmachen:

- Mietwohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert): Aufgrund des prognostizierten Einwohnerzuwachses bis 2020 sollte sich die Neubautätigkeit kurzfristig im Vergleich zum Handlungskonzept Wohnen deutlich von rd. 40 WE/Jahr auf 220 WE/Jahr erhöhen. Ab dem Jahr 2021 kann sich die Bautätigkeit voraussichtlich wieder einem Niveau von etwa 50 WE/Jahr annähern.

- **Eigentumswohnungen:** Auch in diesem Segment ist eine kurzfristige Erhöhung des Neubaus bis 2020 von 16 auf rd. 50 WE anzuraten. Mittel- bis langfristig sollte diese Zahl wiederum reduziert werden. Als Orientierung kann die im Handlungskonzept Wohnen formulierte Zielzahl von rd. 16 WE/Jahr dienen.
- **Eigenheime:** Eine kurzfristige Erhöhung der Bautätigkeit von 90 WE/Jahr (formuliertes Ziel im Handlungskonzept Wohnen) auf 150 WE/Jahr (Ergebnis der Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose) und eine sich anschließende Reduzierung im Zeitraum ab 2021 auf rd. 78 WE/Jahr ist zunächst anzuraten, um sowohl den endogenen (Anzahl der 30- bis unter 65-Jährigen und der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre bleibt bis 2030 weitgehend stabil, Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen, die für die zweite Eigentumbildung infrage kommen wächst sogar bis 2020 deutlich an) als auch den exogenen Bedarf (z.B. unter Berücksichtigung bestehender Überschwappeffekte aus angrenzenden Großstädten wie z.B. Düsseldorf) zu bedienen.

Tabelle 10: Neubaupotenziale in den einzelnen Teilmärkten bis 2030 (Ergebnis der Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose)

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Umfang pro Jahr 2016-2020	WE, Umfang 2016-2020	WE, Umfang pro Jahr 2021-2030	WE, Umfang 2021-2030
Ein- und Zweifamilienhäuser		154	770	78	780
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen (inkl. Best Ager)	140	700	70	700
Miete	Familien mit 2-3 Kindern, Haushalte mit WBS-Anspruch und Schwellenhaushalte	14	70	8	80
Etagenwohnungen		270	1.350	67	670
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	50	250	16	160
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	130	650	31	310
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte	90	450	20	200
Gesamtbedarf			2.120		1.450

Tabelle 11: Zum Vergleich: Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose Stand 2014

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Umfang pro Jahr	WE, Umfang bis 2025	Anteil am Bedarf
Ein- und Zweifamilienhäuser		90	1.170	61%
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen (inkl. Best Ager)	85	1.105	58%
Miete	Familien mit 2-3 Kindern, Haushalte mit WBS-Anspruch und Schwellenhaushalte	5	65	3%
Etagenwohnungen		56	730	39%
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	16	210	11%
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	24	310	16%
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte	16	210	11%
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
Altersgerechte Wohnen ohne Service-Leistungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	31	400	
Altersgerechte Wohnen mit Service-Leistungen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	12	160	
Gesamtbedarf			1.900	100%

Quelle: eigene Berechnung

Insgesamt betrachtet, sollten somit auch weiterhin alle Wohnungsteilsegmente durch Neubau- und Bestandsmaßnahmen bedient werden, um ein ausgewogenes Wohnungsangebot für alle Zielgruppen in Viersen vorzuhalten. Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose deutet jedoch, insbesondere unter Berücksichtigung der Flüchtlingszuwanderung, auf deutlich erhöhte Bedarfe bei den Mietwohnungen hin. Ein Schwerpunktthema sollte mindestens bis zum Jahr 2020 das öffentlich geförderte Segment bilden, **wobei die Prognosezahlen und die tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahl jährlich zu prüfen sind, um ggf. Nachjustierungen vorzunehmen.**

Die generellen Leitziele des Handlungskonzeptes Wohnen sollten weiter verfolgt werden, mit der oben skizzierten Veränderung in den Schwerpunkten des Wohnungsneubaus. Zu den Leitzielen des Handlungskonzeptes Wohnen zählen neben der Bereitstellung entsprechender Wohnbauflächenpotenziale, der stetigen Erfolgs- und Maßnahmenkontrolle innerhalb eines Monitorings und der Stärkung des Images als Wohnstandort innerhalb des Kreises und der Region u.a.:

- Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums – Schaffung von zielgruppengerechten Wohnangeboten im Neubau und Bestand: Während dieses Ziel den weiteren Teilsegmenten innerhalb des Handlungskonzeptes Wohnen ein Stück weit untergeordnet war, sollte es (zumindest kurzfristig und unter Beobachtung der weiteren Entwicklung am Wohnungsmarkt) an Priorität gewinnen – mit den oben skizzierten Empfehlungen zum öffentlich geförderten Wohnungsneubau.
- Fortführung des Neubaus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen und der Abwanderung einkommensstärkerer Haushalte entgegen zu wirken.
- Wohnungsneubau von frei finanzierten Mietwohnungen mit modernen Ausstattungsqualitäten mit Fokussierung auf junge Familien, Paare mittleren Alters und Senioren: Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang insbesondere die prognostizierte Zunahme bei den Single- und Paarhaushalten unterschiedlichen Alters und die hiermit verbundenen Wohnraumbedarfe.
- Förderung und Erhalt der Lebensqualität im Alter sowie Sicherung ausreichender und bedarfsgerechter Angebote für das Alter: Die Zielgruppe der Älteren stellt nicht nur aktuell, sondern auch künftig weiterhin eine wichtige Zielgruppe des Viersener Wohnungsmarktes dar. Der aktuellen Bevölkerungsprognose nach wächst die Gruppe der Senioren ab 65 Jahre bis zum Jahr 2030 um fast 5.000 Personen an.

- Erneuerung des Bestands und bedarfsgerechte Anpassung an die Bedürfnisse aktueller und künftiger Nachfrager forcieren: Während die größeren und professionellen Wohnungsunternehmen im Stadt- und Kreisgebiet in diesem Handlungsfeld bereits aktiv sind und auch aufgrund des erhöhten Nachfragedrucks nur noch wenige Leerstände zu verzeichnen sind, gilt es weiterhin, auch private Einzeleigentümer für die Handlungserfordernisse am Wohnungsmarkt zu sensibilisieren und für Aktivitäten zu gewinnen. Dieses Leitziel hängt somit eng mit dem Ziel zusammen, diese Eigentümergruppe für die Erhöhung des Investitionswillens zu mobilisieren.
- Das Wohnquartier als strategische Handlungsebene erkennen und eine ganzheitliche Stärkung anstreben: Die Aktivitäten in diesem Handlungsfeld sind fortzusetzen. Insbesondere Neubaumaßnahmen im größeren Maßstab sind auf kleinräumiger Ebene eng abzustimmen und in den gesamtstädtischen Rahmen einzubetten.
- Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren – Handlungsalternativen für Eigentümer und Anreize zum Erwerb von Bestandshäusern: Wenngleich der aktuelle Marktdruck (u.a. ausgelöst durch die niedrigen Zinsen) dazu führt, dass Bestandseigenheime eine gute Nachfrage erfahren, sollten die Prozesse des Generationenwechsels weiter beobachtet werden. Im Kreis Viersen wurde hierzu bereits ein Prozess angestoßen („Handlungsrahmen für die zukünftige Entwicklung von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre), der vorerst von der Kreisverwaltung nicht weiter verfolgt wird. Die Stadt Viersen beabsichtigt jedoch, neben der Bearbeitung innerhalb der Förderprojekte "Südstadt" und "Historischer Stadtkern Dülken", Konzeptansätze der energetischen Quartierssanierung auch im Stadtteil Süchteln umzusetzen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen (Hg.): Grundstücksmarktberichte der Jahre 2013 bis 2016 für den Kreis Viersen. Viersen

empirica ag (Hg.): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Viersen 2015-2030. Erläuterungen zu den Annahmen. Berlin

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2015: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060. Statistische Analysen und Studien. Band 84. Düsseldorf

Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hg.) 2015: Auswirkungen des demografischen Wandels - Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen. Statistische Analysen und Studien. Band 85. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2016: Wohnungsmarktbericht NRW 2016. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.) 2016: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein Westfalen. Wohnungsmarktprofil 2016 Viersen. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

NRW.BANK (Hg.): Preisgebundener Wohnungsbestand 2000 bis 2015. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hg.)/Eduard Pestel Institut für Systemforschung (2003): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2030. Bedarf, Nachfrage und wohnungspolitische Implikationen. Münster

