

Preisgünstiger Wohnraum im Rhein-Kreis Neuss

Rhein-Kreis Neuss, Juni 2021



**Wohnungsbedarfsanalyse &
Service- und Koordinierungs-
gesellschaft für preisgünstigen
und bezahlbaren Wohnraum**

Wohnungsbedarfsanalyse

Aktualisierte Verteilung des Wohnungsbedarfs auf die Teilsegmente des Wohnungsmarktes 2017-2030

Stadt	Gesamt- bedarf 2017-2030	Anteil Wohneigentum (Quote, bezogen auf Wohnungen)	Bedarfe ETW 2017-2030	Bedarfe EFH 2017-2030	Bedarfe MW frei finanziert	Bedarfe öffentlich gefördert	Darunter: Aktueller Zusatzbedarf Flüchtlinge
Dormagen	2.751	52,8%	392	1.061	646	652	389
Grevenbroich	1.802	53,6%	518	448	205	631	453
Jüchen					17		
Kaarst					255		
Korschenbroich					92		
Meerbusch					1.017		
Rommerskirchen					70		
Neuss	9.612	40,8%	616	3.305	3.718	1.100	395
RKN	20.152	50,7%	2.853	7.505	6.020	4.795	2.255

Bedarf p.a.: 1.439

Bedarf p.a.: 343

- Bedarfe Korschenbroich: Bautätigkeit 2015+2016 mit über 400 WE hat bereits zur Deckung des rein quantitativen Bedarfs beigetragen (Entwicklung Baugebiete), daher Empfehlung: Bautätigkeit zur Deckung qualitativer Bedarfe und der Nachfrageüberhänge im Kreisgebiet auf gemäßigerem Niveau der Vorjahre 2008-2010 (Ø 70 WE/Jahr)

Wohnungsbedarfsanalyse

Analyseergebnisse und Bedarfe auf Gemeinde- und Quartiersebene

KOMMUNALSTECKBRIEF_ ROMMERSKIRCHEN



Rommerskirchen ist die kleinste und südlich gelegene Gemeinde des Rhein-Kreis Neuss. Über zwei Bundesstraßen und mit der Bahn ist Rommerskirchen gut an die umliegenden Metropolregionen angebunden. Besonders Familien profitieren am Wohnort durch die ruhige Lage und einer guten Infrastruktur. Angebote für betreutes Wohnen und moderne Pflegeeinrichtungen machen Rommerskirchen aber auch im Alter zu einer lebenswerten Heimat.

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Kommune	Kreis
Bevölkerungsstand 2015	13.560	461.448
Anteil unter 18-Jähriger 2015 in %	17,2	16,9
Anteil über 64-Jähriger 2015 in %	19,3	21,2
Bevölkerungsentwicklung 2010-2015 in %	5,3	3,2
Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten 2015/2016 in %	4,0	7,5
Billettermaß 2015	-0,6	-0,7



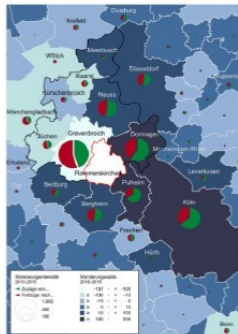
Steckbriefe für alle Städte/Gemeinde

BEVÖLKERUNGSKENNZAHLEN

	Bevölkerungsstand 2015	Anteil unter 18-Jähriger 2015 in %	Anteil über 64-Jähriger 2015 in %	Bevölkerungsentwicklung 2010-2015 in %	Anteil SGBII-Empfänger an allen Pers. 2015 in %	Anteil Grund-sicherungs-empfänger an allen über 64-Jährigen 2015 in %	Billettermaß 2015
1 Hoeningen/Oekhoven	3.954	15,8	18,2	4,3	3,5	1,0	-0,62
2 Fritxheim-Anst.-Nettesheim-Butzheim	3.845	17,3	19,4	0,9	3,9	2,1	-0,68
3 Rommerskirchen	5.761	18,0	20,0	9,2	2,6	4,5	-0,58



WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN 2010-2015



Ø Einwohnerbezogener Wanderungssaldo 2010-2015: 8,4 | 7,0

stärkste Wanderungsverluste: Grevenbroich, Mönchengladbach, Aachen

stärkste Wanderungsgewinne: Köln, Dormagen, Pulheim



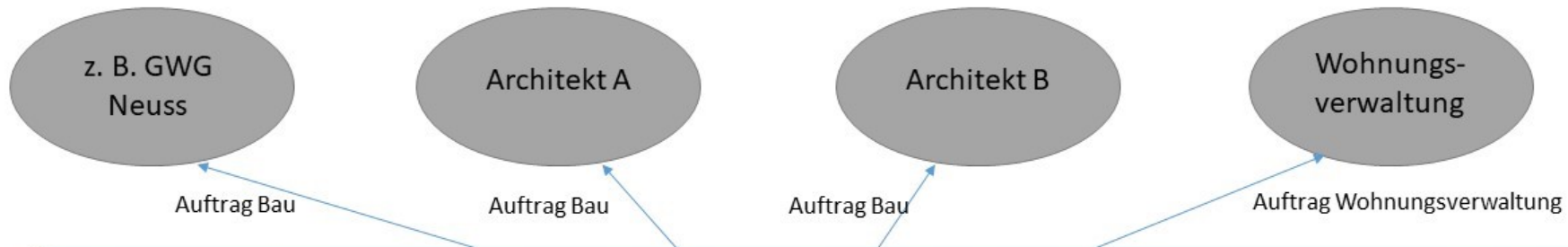
WOHNUNGSBEDARFE AUF QUARTIERSEBENE



- ★ Empfehlung zur prioritären Entwicklung auf Grundlage des kleinräumigen Nachfragepotenzials und verfügbarer Flächenpotenziale
- ★ Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Einfamilienhaussegment
- ★ Empfehlung zur Schwerpunktsetzung auf das Mehrfamilienhaussegment

Wohnungsbedarfsanalyse

- ✓ Wichtige Entscheidungsgrundlage für Kommunen und Kreis
- ✓ Fortschreibung erfolgt in 2021 erneut durch InWIS
- ✓ Datenanalyse erfolgt, im Mai Workshop mit allen Kommunen
- ✓ Fertigstellung zum Ende der Sommerferien



Service- & Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum

Gesellschafter: Rhein-Kreis Neuss und/oder interessierte Kommunen

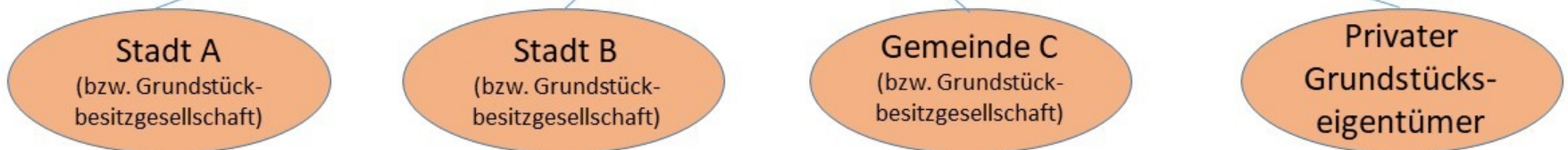
Aufgaben:

- Koordination Bau- und Architektenleistung
- Wohnungsverwaltung
- Beratung zu öffentlich gefördertem Wohnraum
- Auch private Auftraggeber möglich

Mögliche Gesellschafter:

- Rhein-Kreis Neuss
- Interessierte Kommunen oder deren Tochtergesellschaften

beauftragen
Eigentum von Immobilie und Grundstück bleiben bei Stadt/Investor



Konzepterarbeitung



Persönliche Gespräche
des Landrates mit...

...allen Bürgermeistern
im Rhein-Kreis Neuss

...Akteuren am
Wohnungsmarkt mit
und ohne öffentliche
Beteiligung

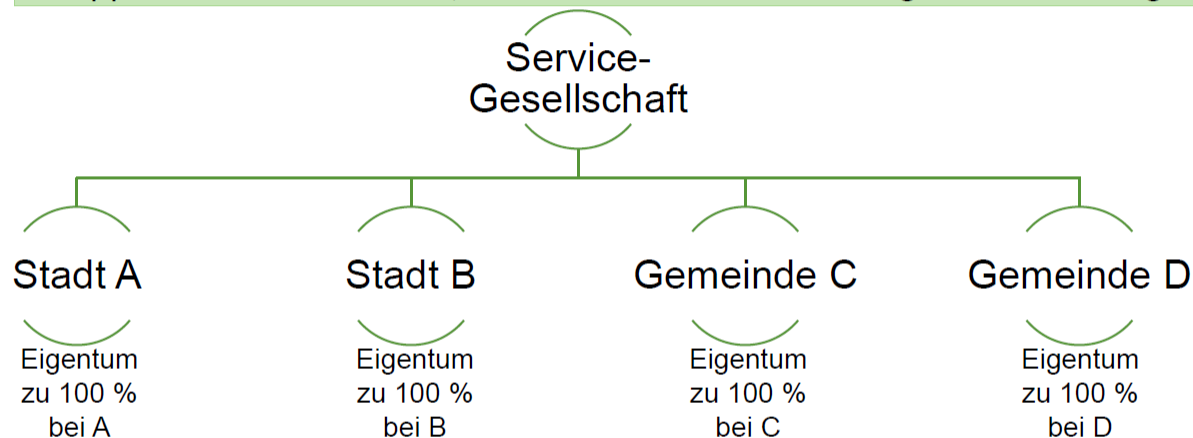
...Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

Empfehlung des VdW Rheinland/Westfalen

Alternatives VdW Modell: Servicegesellschaft erbringt am Markt Dienstleistungen für die kommunalen Unternehmen



Support bei Kauf/Neubau, Dienstleister bei Vermietung/Instandhaltung



Ausgestaltung der Vertragsbeziehungen noch zu definieren mit Blick auf steuerliche und wirtschaftliche Ziele (z.B. Generalpachtvertrag o.ä.)

„Halten“ – keine Beteiligung an Service-Gesellschaft nötig, aber möglich

Wichtige Nebenbedingungen:

- a) Standardverträge mit allen Partnern
- b) Ggf. Beschränkung auf serielle Bauwerke

Vorteile

- ✓ Schneller Start möglich
- ✓ Keine hohen Anlaufkosten durch Aufbau einer Geschäftsstelle
- ✓ Flexible Anpassungsmöglichkeit auf Bautätigkeit
- ✓ Geringes Risiko, da keine hohen Fixkosten
- ✓ Privatwirtschaftliches Handeln möglich
- ✓ Einbindung bestehender Akteure am Wohnungsmarkt
- ✓ Keine Grunderwerbsteuer