



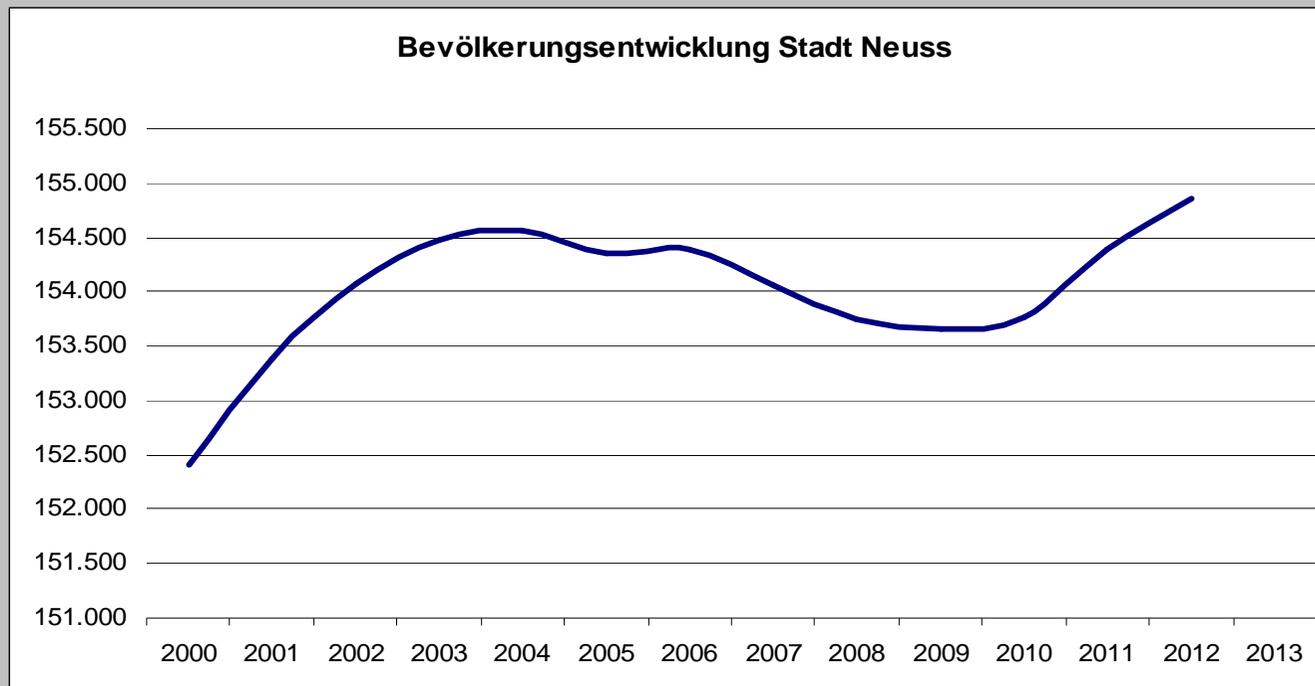
Auf den folgenden Seiten finden Sie:

- ✓ Strukturdaten zur Bevölkerungsentwicklung
- ✓ Strukturdaten zur Wohnungsmarktentwicklung
- ✓ Ausgewählte laufende und geplante Wohngebiete
- ✓ Erkenntnisse aus der Datenanalyse
- ✓ Einschätzung des Netzwerkes Wohnen



Bevölkerungsentwicklung

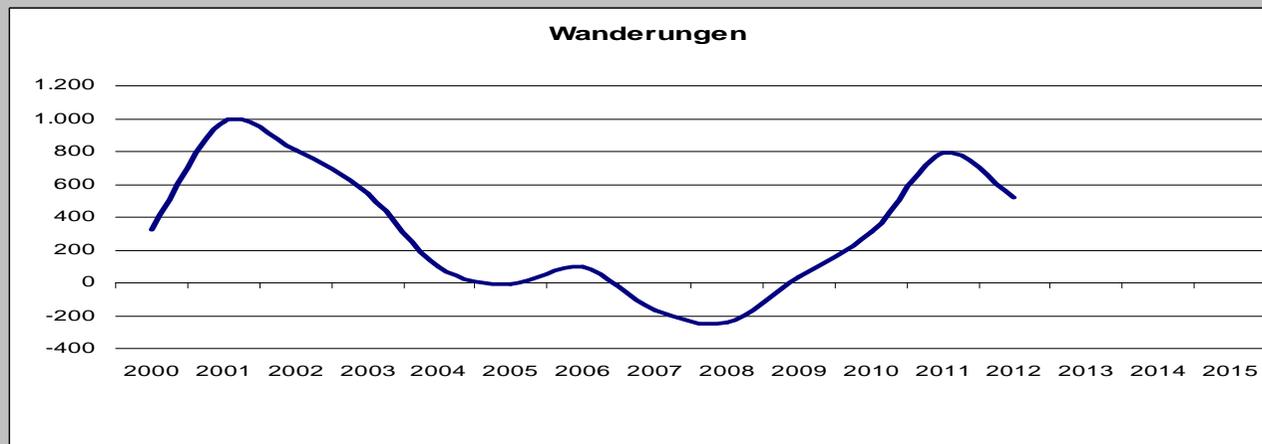
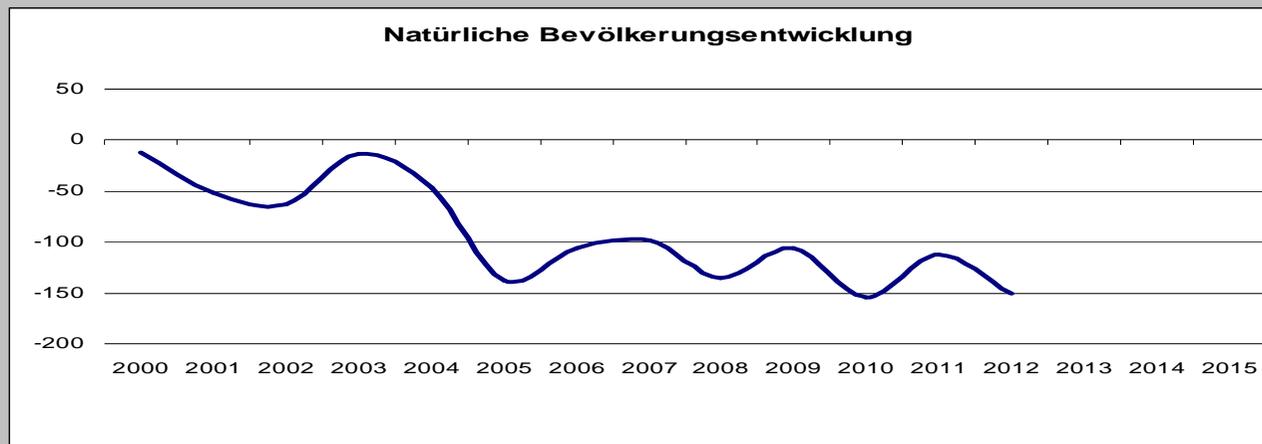
- Einwohnerzahl war noch nie so hoch wie heute





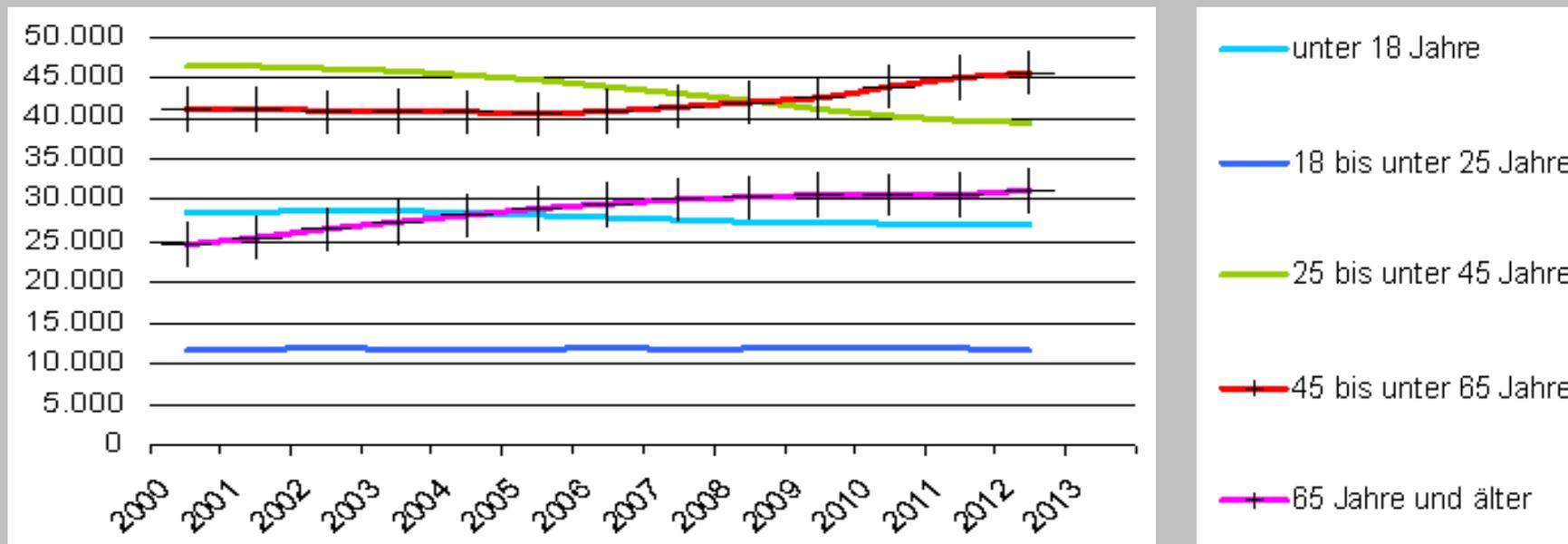
Bevölkerungsentwicklung

- Wanderungsgewinne bleiben bestimmend für das Bevölkerungswachstum





Bevölkerungsentwicklung in Altersgruppen



Abnahme:
unter 18 Jahre
25 bis 45 Jahre

Stabil:
18 bis 25 Jahre

Zunahme:
45 bis 65 Jahre
65 Jahre u. älter



Entwicklung der Haushaltsgrößen

2000

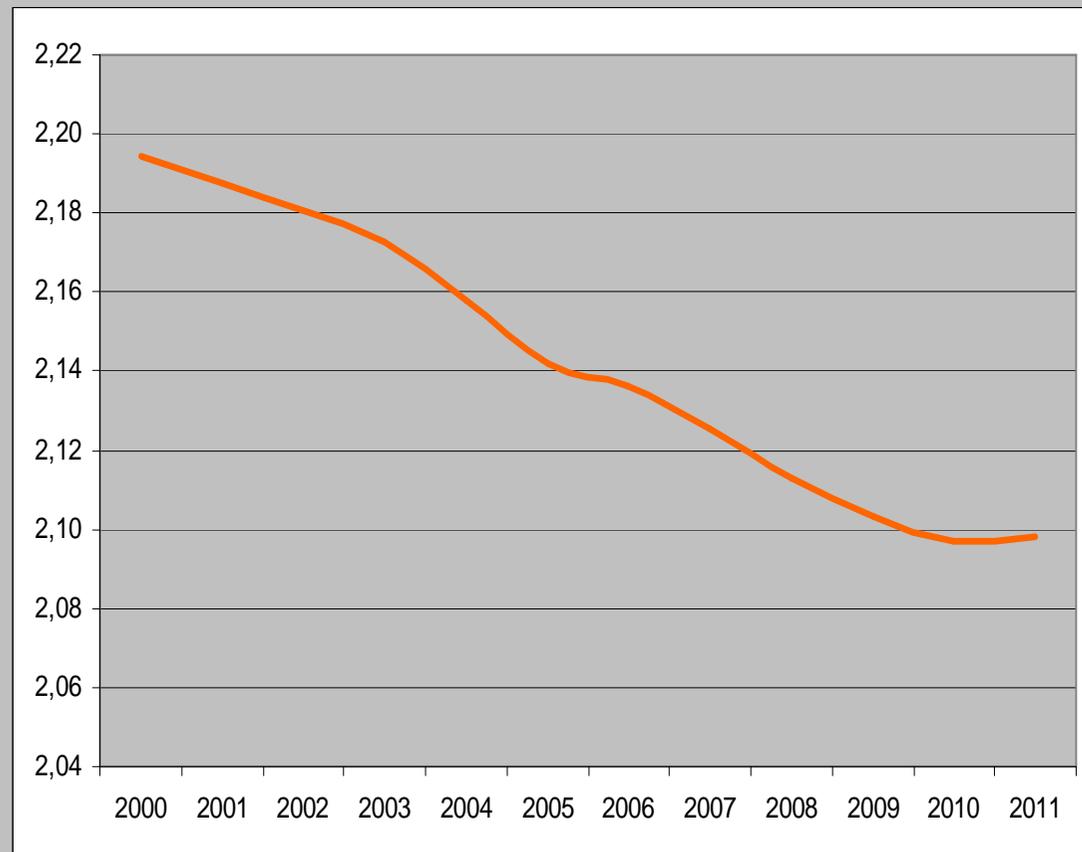
Haushalte: 69.500

Ø Haushaltsgröße
2,19 Personen

2012

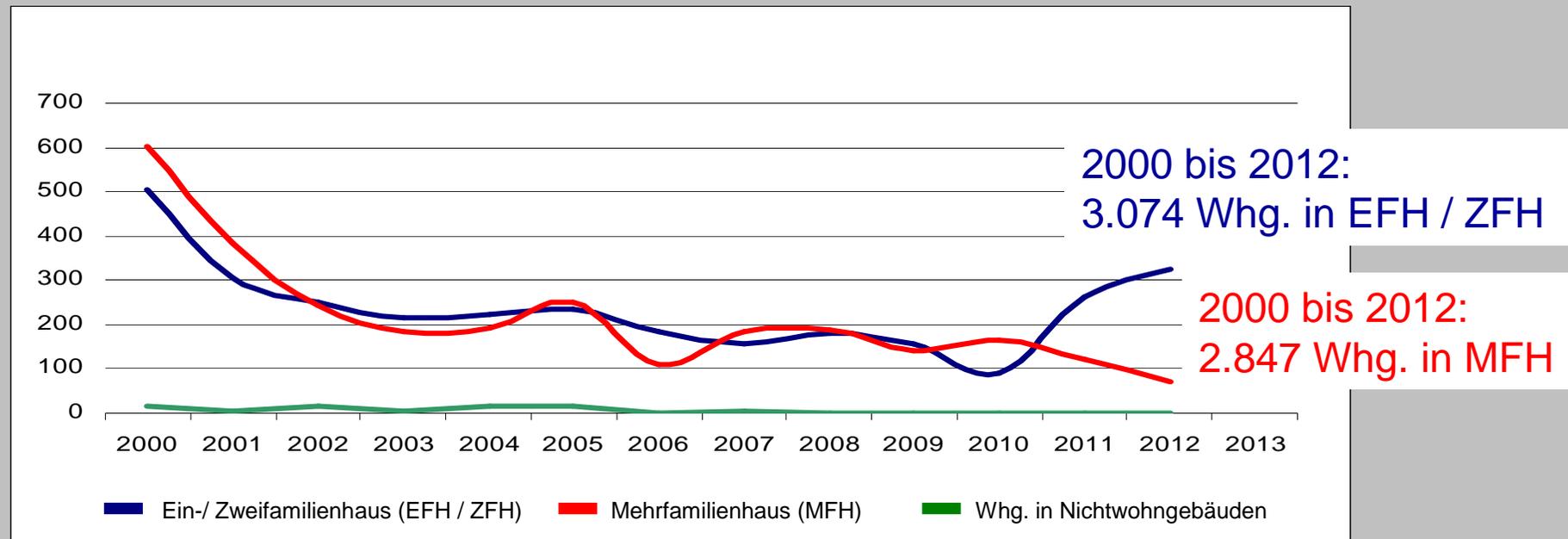
Haushalte: 74.000

Ø Haushaltsgröße
2,10 Personen





Wohnungsbestand und -neubau



2000

69.445 Wohnungen

Ø 2,56 Whg./Gebäude

Neubau: Ø 93,4 qm/Whg.

2012

73.984 Wohnungen

Ø 2,50 Whg./Gebäude

Neubau: Ø 124,7 qm/Whg.



Wohnungsbedarf und Wohnungsneubau

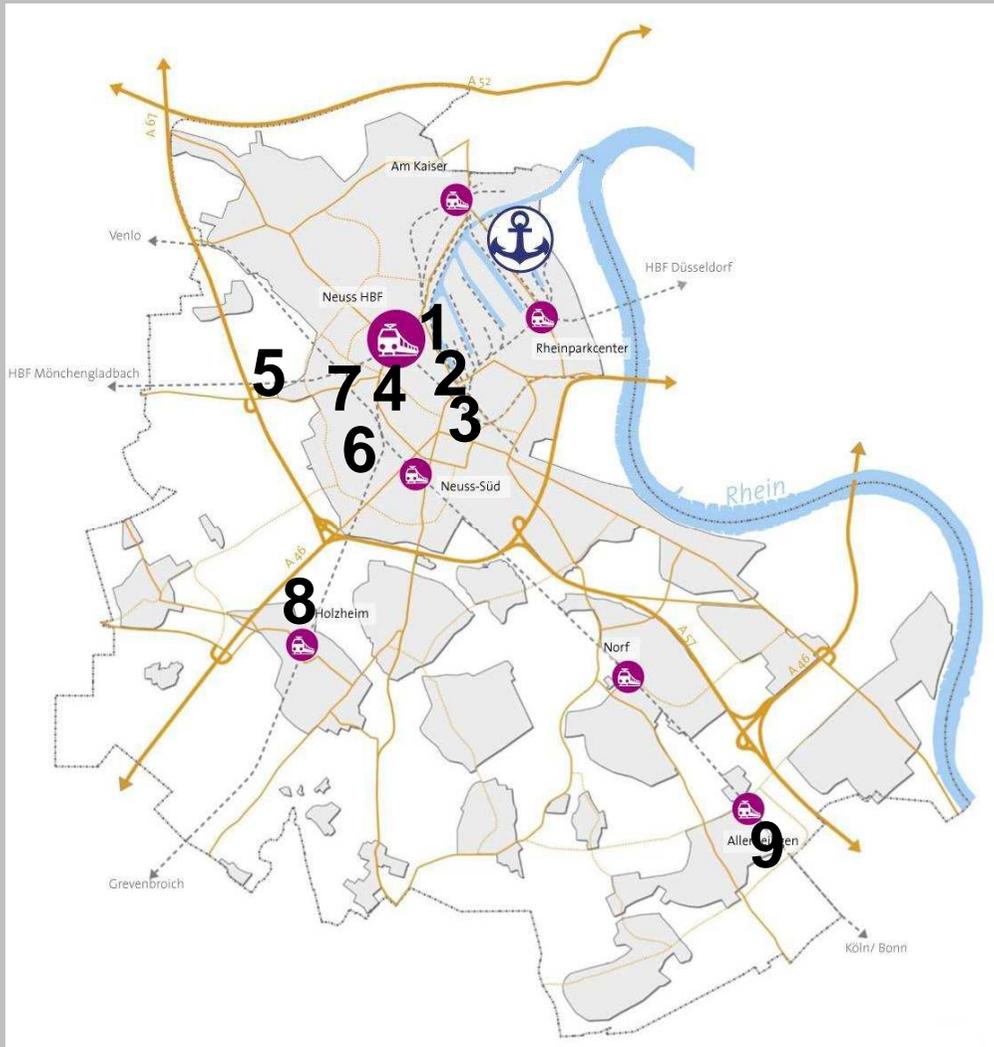
Bedarfsprognose GEWOS: 4.650 Whg. bis 2025

- Das sind gemittelt 310 Whg. p.a.
 - davon 194 als EFH und 117 in MFH

- Fertiggestellt wurden in 2010 bis 2012: 1.033 Whg.
 - Ø p.a. 343 Whg.
 - davon 667 als EFH und 364 in MFH
 - Ø p.a. 222 als EFH und 121 in MFH



Laufende Wohnungsbauprojekte - Auswahl



Innenentwicklungen:

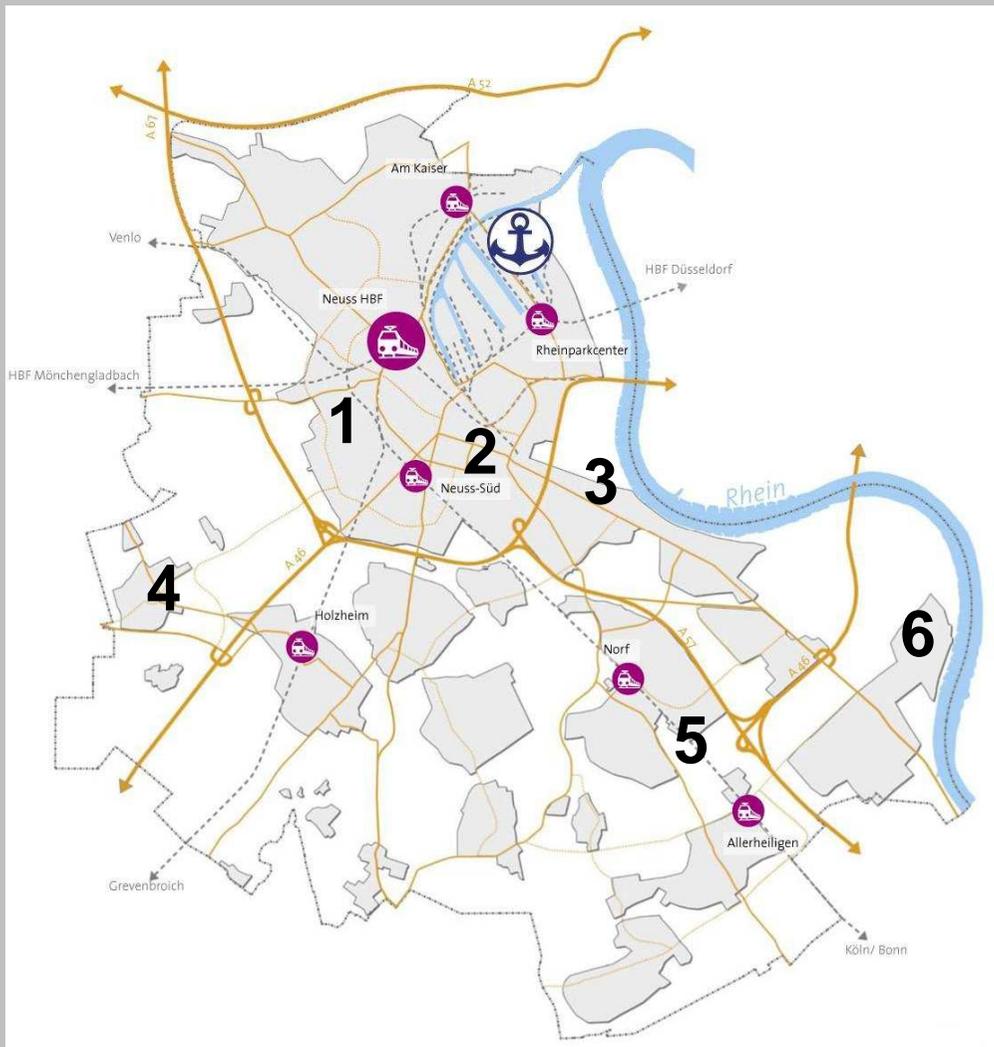
1. Werhahn-Areal, 166 Whg., MFH
2. Münsterschule, 24 Whg., MFH
3. Finanzamt, 65 Whg., MFH/EFH
4. Schulstr., 27 Whg., MFH
5. Maastrichter Str., 28 Whg., EFH
6. Musikschule, 44 Whg., MFH/RH
7. Stauffenbergpark, 84 Whg., MFH

Arrondierungen:

8. Holzheim-BlausteinsWhg.g, 210 Whg., EFH/DH/RH
9. Allerheiligen-Baugebiet B, 250 Whg., EFH/DH/RH



Geplante Wohnungsbauprojekte - Auswahl



Innenentwicklungen:

1. Kamilianer, 43 Whg., MFH/EFH
2. Alexianer, 500 Whg., MFH/EFH/DH/RH
3. Gnadental-Dunantstr., 34 Whg., MFH/EFH
4. Grefrath-Friedhof, 30 Whg., EFH

Arrondierungen:

5. Norf-Nievenheimer Str. 1.BA, 100-150 Whg., MFH/DH
6. Uedesheim-Kreuzfeld, 100-150 Whg., EFH/DH/RH



Erkenntnisse aus der Datenanalyse

- Wanderungsgewinne prägten die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre. Zugleich setzte sich der Trend zur Alterung weiter fort. Merklich zugenommen hat die Altersgruppe der 45 bis 65 jährigen, während die Gruppe der 25 bis 45 jährigen Menschen deutlich abnahm. Die anhaltende Verkleinerung der Haushalte dürfte die Wohnungsnachfrage weiterhin beleben.
- Die Wohnungsbauleistung von über 1.000 Wohnungen in den letzten drei Jahren war - rein quantitativ betrachtet - ausreichend, um den prognostizierten Bedarf von 4.650 neuen Wohnungen bis 2025 anteilig zu erfüllen. Die Fertigstellung wurde deutlich von Eigenheimen bestimmt. Es ist weiterhin ein ausreichendes Baulandangebot für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen zu entwickeln.



Einschätzung des Netzwerkes Wohnen

- Von allen Nachfragegruppen wird vor allem gut ausgestatteter Wohnraum gesucht. Dabei werden folgende Ausstattungsmerkmale bei Mietwohnungen am häufigsten nachgefragt: Aufzug, Barrierefreiheit, Balkon/Terrasse, energetische Sanierung, 1-2 Zimmer, ca. 50 qm groß. Sollten diese Ausstattungsmerkmale nicht gegeben sein, so ist die Vermietung auch zu niedrigen Mieten (5 €/qm) schwierig. Es ist sogar ein teilweiser Leerstand im niedrig ausgestatteten Segment bemerkbar.
- Vermietungsprobleme, die auf zu hohe Mieten zurückzuführen wären, werden nicht beobachtet. Neben dem gut ausgestatteten und bezahlbaren Wohnraum erfreut sich auch der hochpreisige Wohnraum einer nie dagewesenen Nachfrage.



Einschätzung des Netzwerkes Wohnen

- Der Neusser Wohnungsmarkt sollte weiterhin auf die demografischen Veränderungen angepasst werden. Die vorherrschenden Trends sind hierbei die langfristige Abnahme der Bevölkerung, ein zunehmendes Durchschnittsalter, die Verkleinerung der Haushaltsgrößen und geringere Haushaltseinkommen.
- Handlungsbedarf wird auch in der Bereitstellung von Wohnbauland gesehen und zwar für den niedrigen, mittleren und hochpreisigen Wohnungsbau.