

ART DER BERATUNG

<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlich
-------------------------------------	------------	--------------------------	------------------

BETREFF

Wohnungsmarkt-Monitoring 2016

SITZUNG (DATUM, Gremium)

25.01.2017	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	vertagt
------------	--	---------

02.03.2017	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	
------------	--	--

INHALT DER MITTEILUNG (BERICHTERSTATTER: HERR UNBEHAUN)

Das Wohnungsmarkt-Monitoring ist eine Maßnahme aus dem Handlungskonzept Wohnen (2010).

Daten der Stadtverwaltung und der IT NRW werden nach einem feststehenden Konzept zusammengestellt und gemeinsam mit Vertretern der Neusser Wohnungswirtschaft analysiert. Im Rahmen des Wohnungsmarkt-Monitorings wurde bereits 2013 und 2015 über die Entwicklung des Wohnungsbestandes, die Fertigstellungen und aktuelle Wohnungsbauprojekte berichtet.

Die Aufgabe des Wohnungsmarkt-Monitorings liegt zunächst in der für alle Akteure transparenten Darlegung statistischer Daten und der fachlichen Bewertung derselben. Darüber hinaus dient das Monitoring der Information politischer Gremien und als Anstoß („Frühwarnsystem“) zur Diskussion wohnungspolitischer Handlungsstrategien der Stadt Neuss.

Das vorliegende Wohnungsmarkt-Monitoring 2016 greift auf statistische Daten zum 31.12.2015 zurück, ergänzt um neue Wohngebiete, in Realisierung oder in Planung, zum Dezember 2016. Beides erlaubt eine umfassende und aktuelle Einschätzung der Wohnungsbauentwicklung in Neuss. Daraus sind hervorzuheben:

- Zwischen der Rechtskraft eines Bebauungsplanes und der statistischen Erfassung der fertiggestellten Wohnungen können durchaus einige Jahre vergehen. Beispielsweise erfasst die Fertigstellungsstatistik für 2016 60 Wohnungen auf dem ehemaligen Finanzamt-Standort an der Schillerstraße. Der zugehörige Bebauungsplan wurde jedoch bereits im März 2012 rechtskräftig.
- Die Fertigstellungen der letzten Jahre erfolgten vorrangig in kleineren bis mittleren Wohnungsbauprojekten der Innenentwicklung. Dabei umfassten die „größeren“ Projekte ca. 40 bis 60 Wohnungen und entstanden an Standorten der ehemaligen Musikschule, des Finanzamtes, des Marianums und als Nachverdichtung an der Stauffenbergstraße.
- Die Fertigstellungszahlen der Jahre 2010 bis 2016 werden durch rund 220 Wohnungen in Allerheiligen dominiert. Dies zeigt die Bedeutung größerer Wohngebiete (am Ortsrand) für die Wohnungsversorgung, die positive Mengeneffekte auslösen.
- Die jährlichen Fertigstellungszahlen der Jahre 2014, 2015 (und wohl auch 2016) liegen unterhalb des 5-jährigen Mittelwertes von 295 jährlich fertiggestellten Wohnungen und deutlich unterhalb des langjährigen Mittelwertes von 450 Wohnungen pro Jahr.
- Die in der Realisierungsphase befindlichen (und der Verwaltung bekannten) ca. 700 Wohnungen bilden die Basis, um die zur Bedarfsdeckung erforderlichen Fertigstellungen von rund 350 Wohnungen p.a. in den nächsten Jahren zu sichern.
- Ein wesentlich darüber hinaus gehendes Potential für ca. 1.990 Wohnungen zur künftigen Bedarfsdeckung befindet sich in laufenden bzw. konkret in Vorbereitung befindlichen Planverfahren (vgl. Seite 16 der Folien im Anhang), so dass diese in den nächsten Jahren

nach und nach umgesetzt werden können. Bereits heute bekannte Vorhaben nach § 34 BauGB sind in dieser Zahl enthalten. Dazu kommen noch ca. 500 Wohnungen in Baulücken, bei denen erfahrungsgemäß von einer Realisierungsquote von 50 % bis zum Jahr 2030 auszugehen ist (die Baulücken werden zur Zeit neu erhoben, so dass hier lediglich die Größenordnung angegeben ist). Weitere ca. 240 Wohnungen sind heute schon planungsrechtlich gesichert, allerdings erfordert deren Realisierung noch einen größeren Zeitaufwand (z.B. B-Plan Nr. 456 Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße). Zur Sicherung der langfristigen Wohnbauentwicklung wird der neue Flächennutzungsplan greifen.

Der Neusser Wohnungswirtschaft (Netzwerk Wohnen) wurde das Monitoring am 16. Januar 2017 vorgestellt. Die Kommentare der Wohnungswirtschaft finden sich in der im Anhang befindlichen Präsentation. Daraus ist besonders herauszustellen:

- Die Fertigstellungszeiten haben in den letzten Jahren zugenommen. Mehr Zeit wird benötigt für die Ausschreibung und Suche nach ausführenden Bauunternehmen, aber auch für die reine Bauzeit. Zurückzuführen ist dies auf die hohe Auslastung der Bauwirtschaft, sei es im Tief- als auch im Hochbau.
- Kritische Hinweise gab es zu gestiegenen gesetzlichen Auflagen im Bereich „Technik“, insbesondere für die Bau- und Anlagenteile Dämmung, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrik. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die parallel dazu gestiegenen Erwartungen und Anforderungen der Kunden.
- Kritisch angemerkt wurden auch längere Abstimmungsprozesse mit Verwaltung und Behörden, sowie der Nachbarschaft. Diese erfordern mehrfache Anpassungen des städtebaulichen Entwurfs und oftmals zusätzliche fachplanerische Aussagen oder Gutachten. Insbesondere bei Projekten der Innenentwicklung ist dies festzustellen und verlängert die Planungsphase merklich.
- Zum wiederholten Male wies die Wohnungswirtschaft auf das unzureichende Angebot an verfügbaren Flächen und den zunehmend schwierigeren Erwerb von privaten Flächen für den Wohnungsbau hin.

Die Verwaltung hat den Handlungsbedarf erkannt und bereits weitere Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsneubau noch offensiver zu unterstützen und zu begleiten.

- Voraussetzung für den Wohnungsneubau sind baureife Flächen. Ein sog. „Baulandbeschluss“ über zusätzlich zu bearbeitende potenzielle Wohnbauflächen bildet hierfür eine notwendige Grundlage. Nur so wird es möglich sein, im neuen Flächennutzungsplan ausreichend Wohnbauland planerisch sichern zu können.
- Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für ein nachhaltiges Baulandangebot. Er muss daher vorrangig bearbeitet werden. Es sind zunächst Wohnbaulandentwicklungen voranzutreiben, die im Flächennutzungsplan bereits enthalten sind. Neue Bebauungspläne werden erst mit der öffentlichen Auslegung des neuen Flächennutzungsplanes angegangen.
- Die im Kontext des „Handlungsrahmens Preisgünstiger Wohnraum in Neuss 2030“ eingerichtete verwaltungsinterne Arbeitsgruppe ist im Sinne einer „Task Force“ Wohnungsbau weiterzuentwickeln. Eine zusätzliche Kommunikations- und Koordinationsebene für besondere Wohnungsbauprojekte unterstützt dies.
- Angesichts von nur 700 Wohnungen in der Realisierung und der längeren Fertigstellungszeiten, muss daher sorgsam überlegt werden, welche Planungen (diese umfassen aktuell rund 2.000 mögliche Wohnungen) in den kommenden Jahren die

besten Realisierungschancen haben. Dies kann nur in enger und vertrauensvoller Abstimmung mit den Investoren geschehen. Die so ausgewählten Pläne sind in diesem Sinne zu priorisieren.

- Größere Projekte im Einfamilienhausbau (≥ 50 WE) sind parallel zu Projekten des Geschosswohnungsbaus laufend zu entwickeln, um ein dauerhaftes Baulandangebot auch in diesem Segment bereitstellen zu können.

ANLAGENUMMER
APS 118-2016 - 1

BEZEICHNUNG
Wohnungsmarkt-Monitoring 2016 - Folienbericht