

# Wohnungsmarktstudie für den Kreis Kleve

Bochum, März 2019

**Auftraggeber:**

Kreis Kleve  
Nassauerallee 15-23  
47533 Kleve  
Frau Zandra Boxnick  
Herr Wilfried Suerick

Als Ansprechpartnerin zu Fragen zur Wohnungsmarktstudie steht Ihnen die Kreis Kleve Bauverwaltungs-GmbH, Frau Bettina Keyzers, Tel. 02821 977090 oder per E-Mail [bk@kkbgmbh.de](mailto:bk@kkbgmbh.de), zur Verfügung.

**Vorgelegt von:**

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 20a  
44795 Bochum  
Tel.: 0234 - 890 34-0  
Fax: 0234 - 890 34-49  
E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)  
Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

**Ihre Ansprechpartner:**

Dr. Torsten Bölting; Malin Leidecker, M.Sc.; Marcel Peiß, M.Sc.  
InWIS Forschung & Beratung GmbH  
E-Mail: [torsten.boelting@inwis.de](mailto:torsten.boelting@inwis.de); [malin.leidecker@inwis.de](mailto:malin.leidecker@inwis.de);  
[marcel.peiss@inwis.de](mailto:marcel.peiss@inwis.de)  
Tel.: 0234 - 890 34-0

## Inhalt

<b>1. Einleitung und Zielsetzung .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Analyse des Wohnungsmarktes .....</b>	<b>7</b>
2.1. Datengrundlagen, fachliche Grundlagen und Aufbereitung.....	7
2.2. Bestandsaufnahme – Analyse der Wohnungsnachfrage.....	8
2.2.1 Einwohnerentwicklung in den Kommunen.....	8
2.2.2 Entwicklung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen .....	12
2.2.3 Nachfrage nach Mietwohnungen .....	15
2.2.4 Nachfrage nach Einfamilienhäusern .....	20
2.2.5 Nachfrage nach Eigentumswohnungen.....	20
2.3. Bestandsaufnahme – Analyse von Preisstrukturen und Neubautätigkeiten .....	21
2.3.1 Vergleich des Wohnungsbestandes im Kreis Kleve .....	21
2.3.2 Grundstückspreise .....	25
2.3.3 Kauffälle.....	26
2.3.4 Preise im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser .....	28
2.3.5 Preise im Segment der Eigentumswohnungen.....	29
2.3.6 Preise von Mietwohnungen .....	31
2.3.7 Baufertigstellungsdichte.....	32
<b>3. Preisgünstiger / öffentlich geförderter Wohnungsbestand.....</b>	<b>37</b>
<b>4. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs .....</b>	<b>48</b>
4.1. Datenquellen der Wohnungsbedarfsprognose .....	48
4.2. Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs .....	53
4.3. Zusammenführung Wohnungsbedarfe nach Teilsegmenten .....	53
4.4. Handlungsempfehlungen.....	58
<b>5. Steckbriefe der Kommunen .....</b>	<b>60</b>

## Abkürzungsverzeichnis

EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
MFH	Mehrfamilienhaus
MW	Mietwohnung
WE	Wohneinheit

## Abbildungen

Abbildung 1:	Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kommunen 2012-2016 .....	9
Abbildung 2:	Durchschnittlicher einwohnerbezogener Wanderungssaldo in den Kommunen 2012-2016 .....	10
Abbildung 3:	Einwohnerbezogene Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner in den Kommunen 2015-2016 .....	11
Abbildung 4:	Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Kreis Kleve	13
Abbildung 5:	Kaufkraftindex pro Haushalt in den Kommunen .....	14
Abbildung 6:	Nachfrage nach Mietwohnungen im Kreis Kleve .....	15
Abbildung 7:	Nachfragewerte für Einfamilienhäuser .....	20
Abbildung 8:	Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Kreis Kleve .....	21
Abbildung 9:	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup> im Kreis Kleve 2011 .....	23
Abbildung 10:	Eigentümerquote in Prozent im Kreis Kleve 2011 .....	24
Abbildung 11:	Leerstandsquote in Prozent im Kreis Kleve 2011 .....	25
Abbildung 12:	Entwicklung der Kauffälle im Kreis Kleve .....	27
Abbildung 13:	Angebotspreise von Einfamilienhäusern im Kreis Kleve .....	29
Abbildung 14:	Angebotspreise von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ...	31
Abbildung 15:	Angebotspreise von Mietwohnungen im Kreis Kleve .....	32
Abbildung 16:	Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Kreis Kleve .....	33
Abbildung 17:	Durchschnittliche Bauintensität in den Kommunen .....	34
Abbildung 18:	Durchschnittliche Bauintensität im Mehrfamilienhaussegment .....	35
Abbildung 19:	Durchschnittliche Bauintensität im Eigenheimsegment .....	36
Abbildung 20:	Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2017* .....	39
Abbildung 21:	Veränderung des Anteils der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2013-2017* .....	40
Abbildung 22:	Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen 2017 .....	41
Abbildung 23:	Prognose des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes 2017-2030 .....	44
Abbildung 24:	Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose .....	48
Abbildung 25:	Entwicklung der Bevölkerung in den Kommunen 2016-2030 .....	49
Abbildung 26:	Prognose der Altersstruktur 2016-2030 .....	50
Abbildung 27:	Methodik in der Prognose des Wohnungsbedarfs .....	51

## Tabellen

Tabelle 1:	Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen .....	12
Tabelle 2:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort .....	13
Tabelle 3:	Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen im Kreis Kleve .....	16
Tabelle 4:	Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Region 1 .....	17
Tabelle 5:	Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Region 2 .....	18
Tabelle 6:	Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Region 3 .....	19
Tabelle 7:	Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Region 4 .....	19
Tabelle 8:	Wohnungsbestand im Kreis Kleve (2016) .....	22
Tabelle 9:	Mittlere Preise für selbständig bebaubare Baugrundstücke im Kreis Kleve (2016) .....	26
Tabelle 10:	Kauffälle im Kreis Kleve in 2017 .....	27
Tabelle 11:	Durchschnittliche Kaufpreise im Kreis Kleve .....	28
Tabelle 12:	Durchschnittliche Kaufpreise in Euro/m <sup>2</sup> im Kreis Kleve .....	30
Tabelle 13:	Summe aller wohnungssuchenden Haushalte .....	37
Tabelle 14:	Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Wohnungen... ..	38
Tabelle 15:	Wohnungssuchende Haushalte nach der Haushaltsgröße in den Kommunen des Kreises Kleve 2017 .....	38
Tabelle 16:	Wohngeldempfänger im Kreis Kleve 2012-2016 .....	40
Tabelle 17:	Öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand 2016 und 2017 im Vergleich .....	42
Tabelle 18:	Bewilligungen und Baufertigstellungen geförderter Geschosswohnungsbau 2008-2017 .....	43
Tabelle 19:	Prognose des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands 2017-2030 .....	45
Tabelle 20:	Angemessene Mietobergrenzen in den Vergleichsräumen ... ..	46
Tabelle 21:	Angemessene Mietobergrenzen je m <sup>2</sup> in den Vergleichsräumen .....	46
Tabelle 22:	Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf 2016-2030 .....	52
Tabelle 23:	Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs 2016-2030 .....	53
Tabelle 24:	Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten des Wohnungsmarktes 2016-2030 .....	55
Tabelle 25:	Jährlicher Wohnungsbedarf und Baufertigstellungen der letzten Jahre im Vergleich .....	56
Tabelle 26:	Berechnung Wohnungsbedarf ab 2018 .....	57

# 1. Einleitung und Zielsetzung

Im Kreis Kleve wurde die Kreis Kleve Bauverwaltungs-GmbH (KKB) um den Zweig „Wohnungswirtschaft“ erweitert. Das zentrale Ziel der Gesellschaft soll darin bestehen, sich kreisweit an einer unabhängigen, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu beteiligen. Vor diesem Hintergrund wurde für den Kreis eine Wohnungsmarktstudie erarbeitet. Sie bildet die aktuellen Bedarfe und Herausforderungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt ab und prognostiziert die Entwicklung der kommenden Jahre. Nicht nur in der Analyse berücksichtigt die Wohnungsmarktstudie die unterschiedlichen Ausgangslagen in den sechzehn Kommunen, auch die ermittelten Wohnungsbedarfe und Handlungsempfehlungen sind auf die einzelnen Kommunen ausgerichtet. Da der Fokus der KKB im Bereich des Geschosswohnungsbaus liegen soll, konzentrieren sich die Handlungsempfehlungen insbesondere auf diesen Bereich.

Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand der Wohnungsbedarfsprognose:

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (soziodemographische und sozioökonomische Determinanten) auf dem Wohnungsmarkt des Kreises entwickelt?
- Wie stellen sich der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot im Kreis dar? Welche Bauformen prägen den Wohnungsbestand? Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt? Wie ist es um das preisgünstige Wohnungsangebot bestellt?
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit und zukünftig am Markt? Wie verteilt sich der Bedarf auf einzelne Segmente?
- Welche Charakteristika in der Wohnungsnachfrage und im Wohnungsbestand zeichnen die einzelnen Kommunen des Kreises aus? Wie unterscheiden sich ihr soziodemographisches und wohnungswirtschaftliches Profil?
- Wie wird sich der Wohnraumbedarf in Zukunft entwickeln? Welche Unterschiede werden dabei innerhalb des Kreises zwischen den einzelnen Kommunen entstehen?

## 2. Analyse des Wohnungsmarktes

### 2.1. Datengrundlagen, fachliche Grundlagen und Aufbereitung

Für die Analyse des Wohnungsmarktes liegen auf der Ebene der Kommunen Daten aus der Kommunalstatistik und anderen Quellen vor, die als Zeitreihen oder stichtagsbezogene Regionalvergleiche aufbereitet wurden und in die Wohnungsbedarfsprognose einfließen. Hierzu gehören vor allem:

- von Kommunen bereitgestellte Daten,
- die Kommunalprofile der NRW.BANK,
- Daten vom Landesbetrieb IT.NRW,
- Daten des Zensus 2011,
- Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Kleve,
- Informationen der Bundesagentur für Arbeit,
- Daten der Gesellschaft für Konsumforschung GfK.

Im vorliegenden Bericht werden Daten zur Wohnungsgröße, der Wohneigentümerquote und dem Wohnungsleerstand dargestellt. Hierbei handelt es sich um Daten aus der Zensus-Erhebung des Jahres 2011. Diese Daten wurden gewählt, da nur in wenigen Kommunen überhaupt Erhebungen zu diesen Themen existieren. Im Rahmen dieses Gutachtens steht jedoch insbesondere die Vergleichbarkeit zwischen den Kommunen im Fokus, die nur mit einer einheitlichen Erhebung gewährleistet sein kann. Dies garantiert die Zensus-Erhebung. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass sich die 2011 ermittelten Werte erheblich verändert haben. An den entsprechenden Stellen werden kurze Einschätzungen zur aktuellen Situation gegeben.

Diese Quellen werden vorrangig genutzt und um Daten/Informationen ergänzt, die das InWIS selbst erhoben hat:

- Eine Wohnungsannoncenauswertung für alle kreisangehörigen Kommunen auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24,
  - Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt.

Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

- Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren, um die Analyseergebnisse zu überprüfen und zu verifizieren sowie Einschätzungen zur Versorgungssituation verschiedener Zielgruppen zu bekommen.

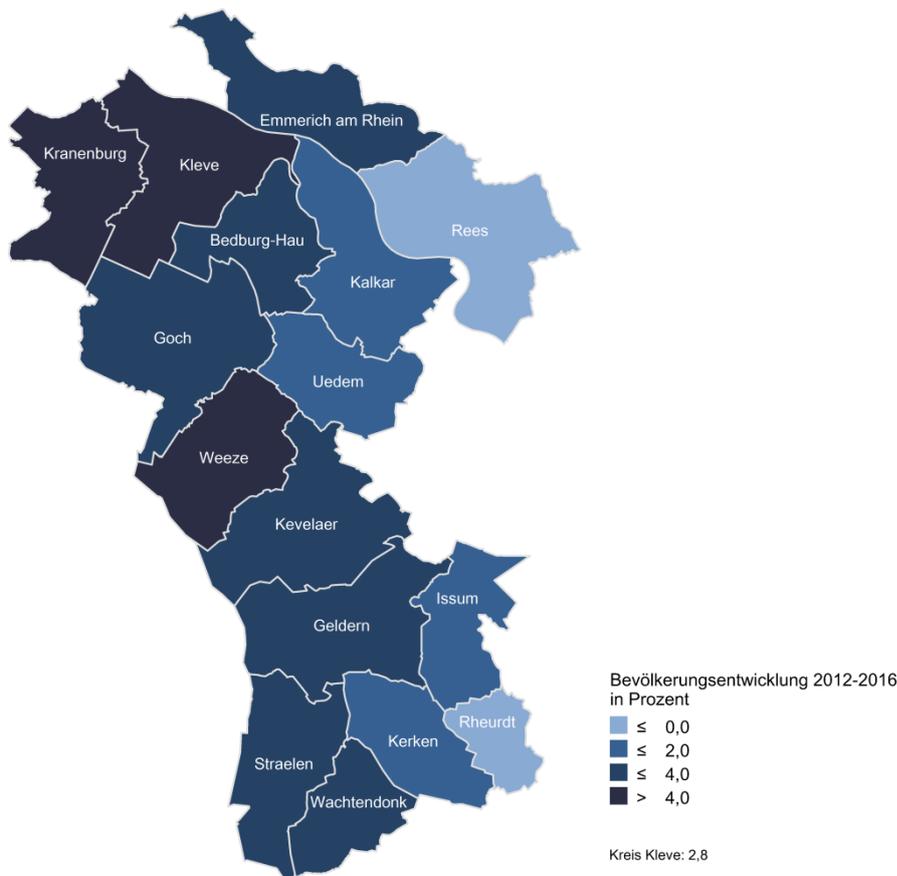
## **2.2. Bestandsaufnahme – Analyse der Wohnungsnachfrage**

Die Analyse der Nachfragefaktoren dient dazu, die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt im Kreis Kleve darzustellen.

### **2.2.1 Einwohnerentwicklung in den Kommunen**

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt bzw. Gemeinde gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. In der Betrachtung der Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2016 verzeichnet ein Großteil der Kommunen ein positives Ergebnis. Für den Kreis ergeben sich folgende Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung:

- starke Einwohnergewinne: d.h. über dem Durchschnitt des Kreises von 2,8 Prozent liegende Zuwächse haben im genannten Zeitraum die Städte Kleve, Weeze, Kranenburg, Wachtendonk und Bedburg-Hau
- mittleres Bevölkerungswachstum: d.h. im Durchschnitt von 2,1 bis 2,7 Prozent liegende Zuwächse in Straelen, Geldern, Goch, Kevelaer und Emmerich am Rhein zu verzeichnen
- Bevölkerungsverluste: d.h. rückläufige bzw. gleichbleibende Bevölkerungszahlen in Rees und Rheurdt

**Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kommunen 2012-2016**


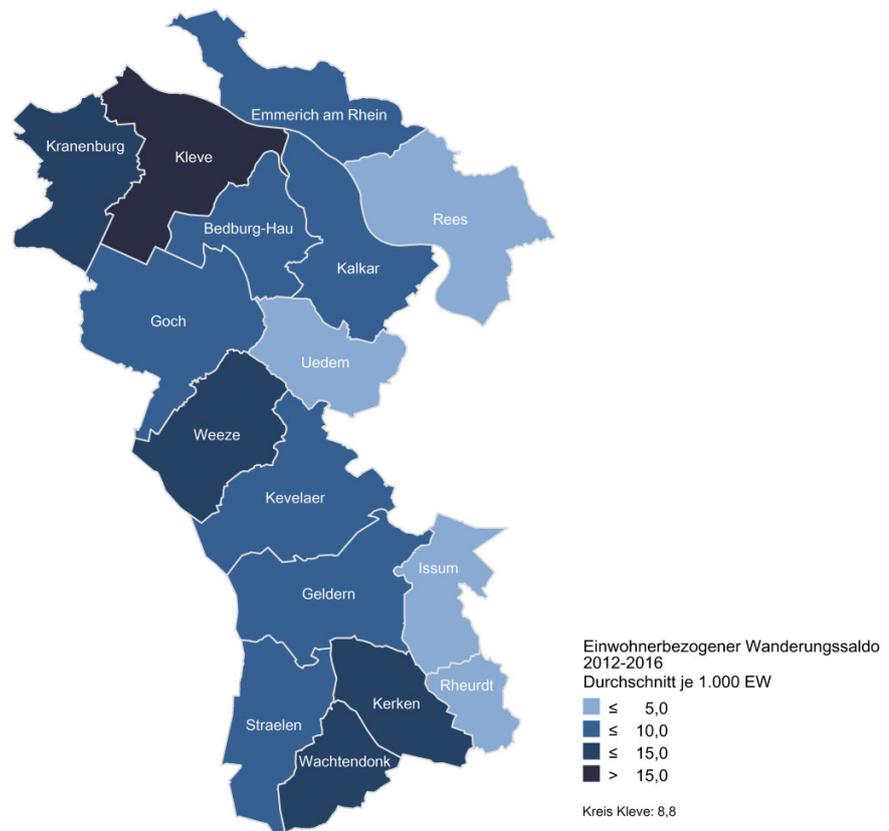
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, Zweckverband Kommunales Rechenzentrum Niederrhein, eigene Darstellung

### Einwohnerbezogener Wanderungssaldo

Durch die differenzierte Betrachtung des einwohnerbezogenen Wanderungssaldos im Zeitraum von 2012 bis 2016 sowie im Zeitraum von 2015 bis 2016 wird der veränderten Zuzugssituation, u.a. durch Flüchtlinge, Rechnung getragen. Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2016 sind in allen Städten und Gemeinden Wanderungsgewinne festzustellen, sodass der gesamte Kreis ein Wanderungssaldo von 8,8 je 1.000 Einwohner aufweist. Die Kreisstadt Kleve liegt mit einem Wanderungssaldo von 16,6 je 1.000 Einwohner deutlich oberhalb des Kreisdurchschnitts. In der Tendenz lassen sich folgende Entwicklungen feststellen:

- deutlich positive Wanderungssaldi in der Kreisstadt sowie in Gemeinden, die eine gute verkehrliche Anbindung aufweisen (Kerken und Wachtendonk – Anbindung an die A40, Weeze – Flughafen)
- Wanderungssaldi, die deutlich unterhalb des Kreisdurchschnitts liegen, sind vor allem in den östlichen Gemeinden des Kreises

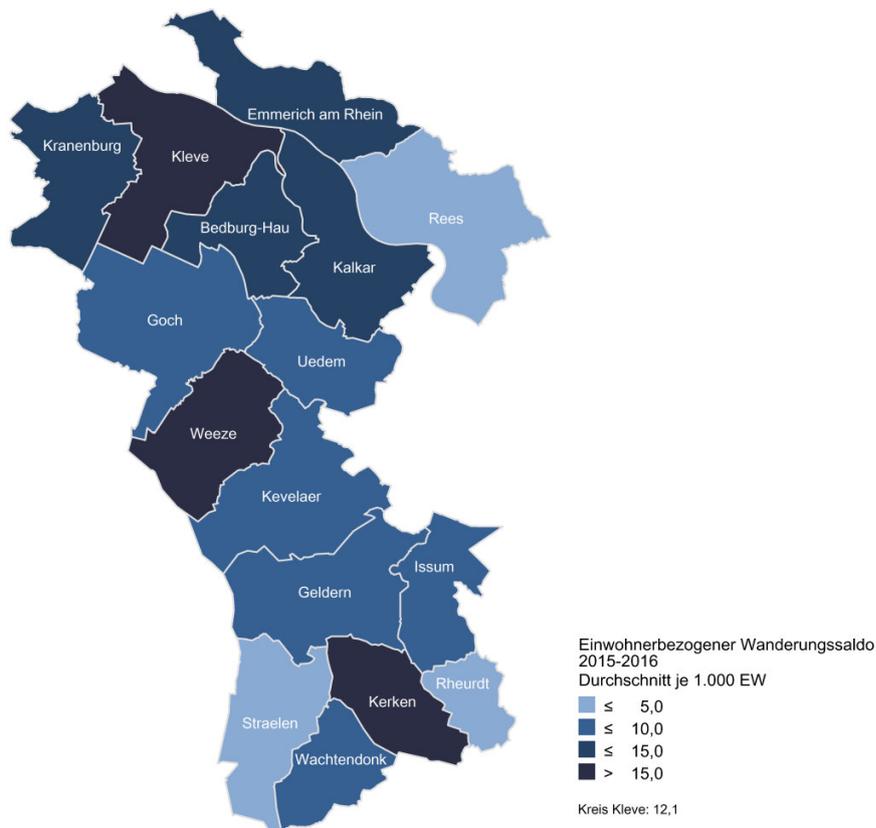
**Abbildung 2: Durchschnittlicher einwohnerbezogener Wanderungssaldo in den Kommunen 2012-2016**



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, Zweckverband Kommunales Rechenzentrum Niederrhein, eigene Darstellung

Der einwohnerbezogene Wanderungssaldo im Zeitraum 2015 bis 2016 steigt in allen Kommunen gegenüber 2012 bis 2016 stark an. Der Wanderungssaldo beträgt für den gesamten Kreis Kleve 12,1 je 1.000 Einwohner. Als Grund für die große Veränderung innerhalb dieses kurzen Zeitraumes sind die gestiegene EU-Zuwanderung sowie die internationale Fluchtmigration anzuführen. Die höchsten Wanderungsgewinne werden in der Gemeinde Kerken (23,9 je 1.000 Einwohner) sowie in der Stadt Kleve (25,3 je 1.000 Einwohner) erzielt. Kleinere Gemeinden wie Rees, Rheurdt und Straelen stehen hierbei weniger im Fokus der Zuziehenden.

**Abbildung 3: Einwohnerbezogener Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner in den Kommunen 2015-2016**



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, Zweckverband Kommunales Rechenzentrum Niederrhein, eigene Darstellung

Die Gemeinden unterscheiden sich nicht nur in der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre, sondern auch hinsichtlich weiterer Strukturmerkmale der Bevölkerungszusammensetzung. Der Blick auf die Strukturmerkmale der Bevölkerung zeigt, dass die Kommunen des Kreises Kleve hinsichtlich der aktuellen Altersstruktur nur leichte Unterschiede aufweisen. Die höchste durchschnittliche Haushaltsgröße wird in Kranenburg ermittelt. Eine junge Altersstruktur mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Personen unter 18 Jahren ist insbesondere in Kevelaer und Kalkar vorzufinden. Dies spricht für die Attraktivität als Wohnstandort für Familien. Im Gegenzug ist der Anteil der über 75-Jährigen in den Städten Rees und Issum im Vergleich zu den weiteren kreisangehörigen Kommunen leicht erhöht, aber auch in Emmerich am Rhein, Geldern, Kerken, Kevelaer, Kleve, Rheurdt und Uedem liegt der Anteil der über 75-Jährigen bei über zehn Prozent. Hierbei handelt es sich um wichtige Indizien für bestehende Bedarfe in der Wohnraumversorgung, bspw. durch die Schaffung altersgerechten Wohnraums.

**Tabelle 1: Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen**

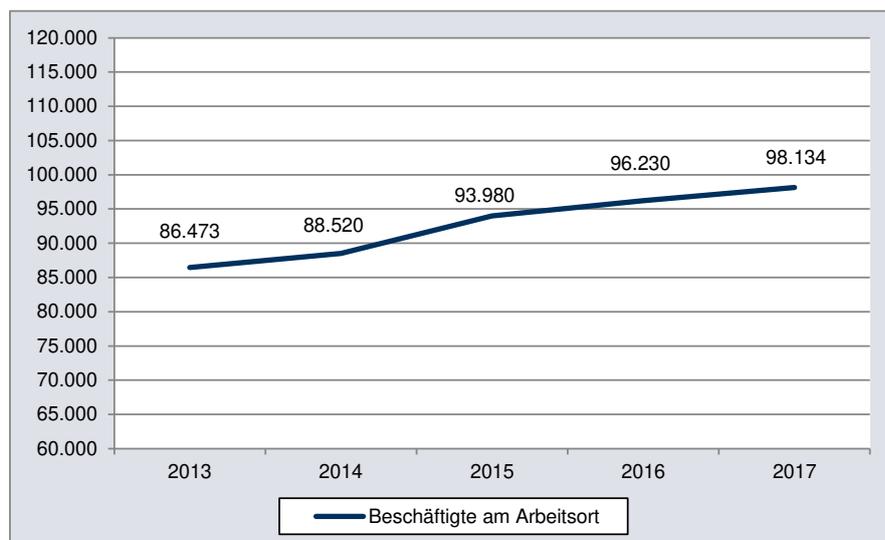
<b>Vergleich: Wohnungsnachfrage 2016</b>			
	<b>Durchschnittliche Haushaltsgröße</b>	<b>Anteil unter 18-jähriger (%)</b>	<b>Anteil über 75-jähriger (%)</b>
Bedburg-Hau	2,13	17,1	9,9
Emmerich am Rhein	2,15	16,8	10,6
Geldern	2,16	16,3	10,1
Goch	2,18	17,6	9,8
Issum	2,18	16,2	11,6
Kalkar	2,29	18,4	9,7
Kerken	2,20	17,4	10,1
Kevelaer	2,20	18,0	10,4
Kleve	2,07	16,1	10,6
Kranenburg	2,31	16,2	9,2
Rees	2,18	16,6	11,3
Rheurdt	2,20	15,4	10,3
Straelen	2,27	16,3	9,6
Uedem	2,27	17,2	10,4
Wachtendonk	2,26	17,0	9,6
Weeze	2,25	17,3	9,0

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK Wohnungsmarktprofile, GfK, eigene Darstellung

## 2.2.2 Entwicklung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Determinanten der Nachfragesituation näher beleuchtet. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosenquote, um das Niveau des Haushaltseinkommens sowie der Kaufkraft, da hieraus Rückschlüsse für den zukünftigen Wohnungskonsum getroffen werden können.

Der Kreis Kleve verzeichnet zuletzt eine positive Entwicklung bei den Beschäftigten am Arbeitsort. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist gegenüber 2013 von 86.473 Beschäftigte am Arbeitsort auf 98.134 Beschäftigte angestiegen, d.h. es ist ein Anstieg von 13,5 Prozent festzustellen.

**Abbildung 4: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort im Kreis Kleve**

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Bei der differenzierten Betrachtung der Beschäftigtenentwicklung der einzelnen Kommunen im Kreis ist mit Ausnahme der Gemeinde Rheurdt ebenfalls in allen Kommunen eine Zunahme der Beschäftigtenzahlen festzustellen. Die Gemeinden Rheurdt, Kerken, Kranenburg und Wachtendonk nehmen im Vergleich eine untergeordnete Rolle als Arbeitsort ein. Die Gemeinde Weeze weist mit einer Veränderung von +55,4 Prozent die mit Abstand stärkste Beschäftigungsentwicklung im Kreis Kleve auf, was insbesondere auf die Entwicklung des „Euregionalen Zentrums für Luftverkehr, Logistik und Gewerbe“ zurückzuführen ist<sup>1</sup>.

**Tabelle 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort**

	2013	2017	Veränderung 2013-2017
Bedburg-Hau	4.974	5.213	4,8 %
Emmerich am Rhein	9.325	10.237	9,8 %
Geldern	11.438	13.267	16,0 %
Goch	7.846	9.113	16,1 %
Issum	2.023	2.276	12,5 %
Kalkar	3.133	3.251	3,8 %
Kerken	1.400	1.727	23,4 %
Kevelaer	6.475	7.575	17,0 %
Kleve	19.001	21.477	13,0 %
Kranenburg	1.741	1.884	8,2 %
Rees	4.781	4.900	2,5 %
Rheurdt	555	541	-2,5 %
Straelen	6.863	7.726	12,6 %
Uedem	2.326	2.770	19,1 %
Wachtendonk	1.775	1.800	1,4 %
Weeze	2.817	4.377	55,4 %

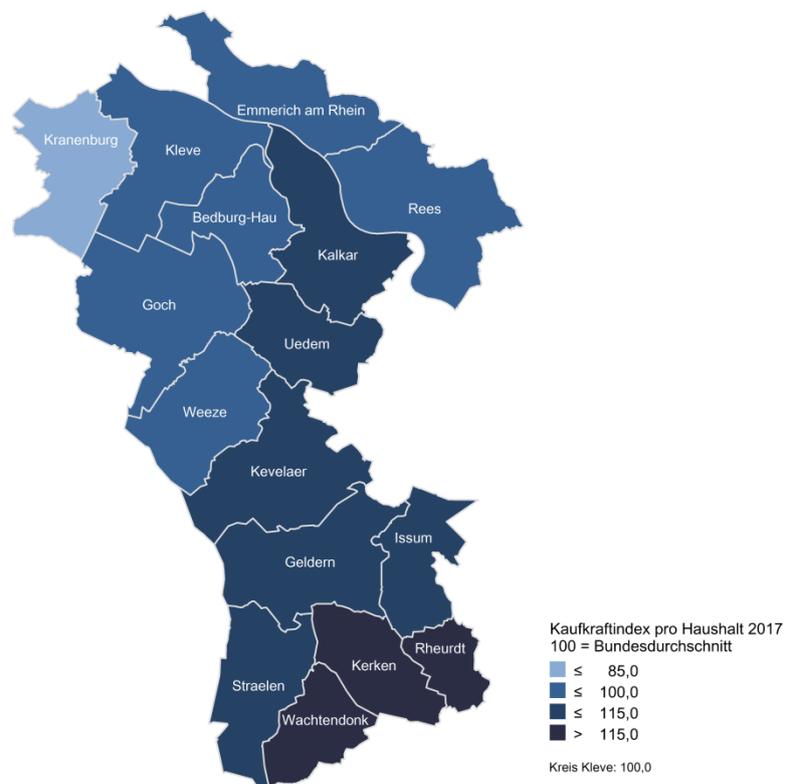
InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

<sup>1</sup> Quelle: Gemeinde Weeze, IT.NRW, eigene Berechnung

Die gute Arbeitsmarktsituation schlägt sich auch in der Arbeitslosenquote nieder. Die Arbeitslosigkeit hat sich im Kreis Kleve spiegelbildlich positiv entwickelt. Der Beschäftigtenzuwachs geht somit einher mit einer Verringerung der Arbeitslosigkeit. Im Juni 2017 liegt die Arbeitslosenquote im Kreis Kleve mit 6,1 Prozent auf einem unterdurchschnittlichen Niveau im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen mit 7,3 Prozent. In den letzten fünf Jahren hat sich die Arbeitslosigkeit im Kreis um -3,2 Prozent verringert. Im Vergleich zum Bundesland (NRW: -11,0 %) fällt der Abbau der Arbeitslosigkeit im Kreis Kleve demnach deutlich geringer aus. Auf kommunaler Ebene weist die Stadt Goch mit 5,6 Prozent die niedrigste Quote im Juni 2017 auf, gefolgt von Geldern (5,8 Prozent), Kevelaer (6,5 Prozent) und der Stadt Kleve (9,7 Prozent). Dabei blieb die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Juni 2013 lediglich in der Kreisstadt konstant, in Geldern (-9,4 %) und in Goch (-13,8 %) konnte sie dagegen deutlich gesenkt werden.<sup>2</sup>

Im Kreis Kleve entspricht das Kaufkraftniveau mit einem Durchschnitt von 100,0 dem Bundesdurchschnitt (100) sowie annähernd dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens (100,4). Dabei weisen die südlich gelegenen Gemeinden Wachtendonk (117,1), Kerken (118,1) und Rheurdt (121,1) die höchsten Kaufkraftwerte pro Haushalt auf, während Kommunen im Norden zum Teil deutlich unterhalb des Kreisniveaus liegen. Mit einem Kaufkraftindex pro Haushalt von 82,4 weist die Gemeinde Kranenburg das geringste Kaufkraftniveau auf (Stichtag: 01.01.2017). Dies ist als Hinweis auf einen Bedarf im preisgünstigen Wohnungssegment zu deuten.

**Abbildung 5: Kaufkraftindex pro Haushalt in den Kommunen**



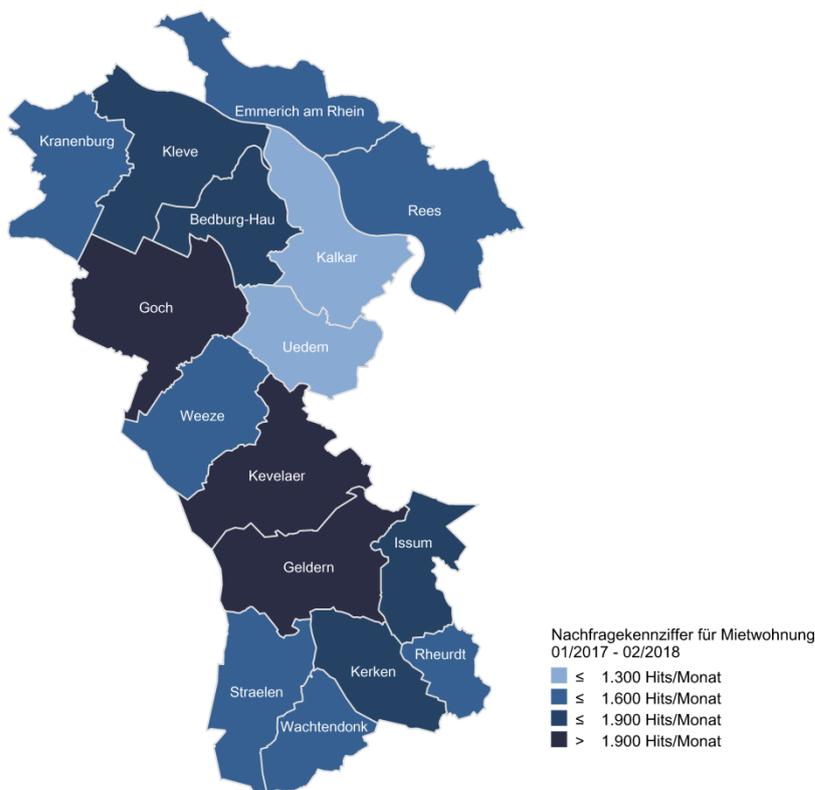
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: GfK GeoMarketing, eigene Darstellung

<sup>2</sup> Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2018

## 2.2.3 Nachfrage nach Mietwohnungen

Die Nachfragekennziffer für Mietwohnungen (Hits/Monat) ist ein Indikator für die Wohnpräferenzen Wohnungssuchender am Mietwohnungsmarkt. Im Auswertungszeitraum zwischen dem ersten Quartal 2017 und dem zweiten Quartal 2018 sind insg. für alle Gemeinden hohe Nachfragekennwerte zu verzeichnen. Mit einer Angebotszahl von über 1.000 Objekten im Betrachtungszeitraum werden die meisten Objekte in Kleve vermarktet, gefolgt von Geldern, Kevelaer und Goch. In diesen Städten werden auch besonders hohe Nachfragewerte erreicht. Mit einer Angebotszahl von unter 100 Objekten werden die wenigsten Angebote in Krankenburg, Uedem, Rheurdt, Weeze und Bedburg-Hau offeriert. Auf ein vglw. geringes Interesse stoßen Objekte in Uedem und Kalkar. Mietwohnungen spielen in den ländlich geprägten Städten insg. eine eher untergeordnete Rolle.

**Abbildung 6: Nachfrage nach Mietwohnungen im Kreis Kleve**



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

### Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen

Für eine vertiefende Auswertung der Wohnungsannoncen ist aus methodischen Gründen eine Zusammenfassung der Städte notwendig, die sich an den Indikatoren Mietpreinsniveau und Mietwohnungsnachfrage orientiert. Vorrangiges Ziel ist, eine ausreichend große Anzahl an auswertbaren Objekten in den Klassen zu haben, um die Nachholbedarfe am Mietwohnungsmarkt ermitteln zu können. Im Ergebnis weisen folgende Städte im Kreis ähnliche Konstellationen auf:

- hohes Mietpreisniveau, überdurchschnittliches Nachfrageniveau: Kleve, Bedburg-Hau, Kevelaer, Geldern
- erhöhtes Mietpreisniveau, mittleres Nachfrageniveau: Emmerich am Rhein, Rees, Goch, Straelen, Kerken, Rheurdt
- mittleres Mietpreisniveau, mittleres Nachfrageniveau: Kranenburg, Issum, Wachtendonk, Weeze
- geringes Mietpreisniveau, unterdurchschnittliches Nachfrageniveau: Kalkar, Uedem

Die Auswertung auf Kreisebene zeigt, dass der Angebotsschwerpunkt im Kreis auf mittelgroßen Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 und 90 m<sup>2</sup> im oberen Preissegment liegt. Der Interessensschwerpunkt liegt auf kleineren Wohnungen sowie insgesamt in nahezu allen Wohnungsgrößenklassen im preisgünstigen Segment. Generell kann für Mietwohnungen bis 110 m<sup>2</sup> und 6,75 Euro/m<sup>2</sup> ein großes Interesse ausgesprochen werden. Die befragten Marktexperten bestätigen diese Ergebnisse. Ihrer Meinung nach ist der Markt im Kreis Kleve insgesamt angespannt und die Nachfrage hoch. Demnach sind es vor allem kleine Wohneinheiten (bis 55 m<sup>2</sup>) sowie größere Wohnungen für Familien (ab vier Zimmer), in denen eine angespannte Marktlage vorherrscht. Die Experten bestätigen zudem, dass insgesamt bezahlbarer Wohnraum fehlt. Eine „Obergrenze“ bei der Vermarktung neuer Mietwohnungen sehen die Experten bei rd. 9,00 Euro/m<sup>2</sup>.

**Tabelle 3: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen im Kreis Kleve**

€/m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	ab 110 m <sup>2</sup>
bis <5,25	18	103	193	94	95
5,25 bis <5,75	24	126	187	94	64
5,75 bis <6,25	32	197	248	91	43
6,25 bis <6,75	45	163	222	79	38
6,75 und mehr	247	603	468	187	71

Legende für die Nachfrage	
überdurchschnittlich	(über 2.000 Hits/Monat)
leicht überdurchschnittlich	(1.800 – 2.000 Hits/Monat)
durchschnittlich	(1.600 – 1.800 Hits/Monat)
leicht unterdurchschnittlich	(1.400 – 1.600 Hits/Monat)
unterdurchschnittlich	(unter 1.400 Hits/Monat)

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

**Kleve, Bedburg-Hau, Kevelaer und Geldern**

Kleve, Bedburg-Hau, Kevelaer und Geldern bilden eine Region mit sehr großem Interesse nach Mietwohnungen sowie einem daraus resultierend hohen Mietpreisniveau. Angebotsengpässe bestehen bei

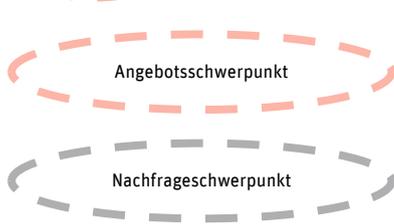
- preisgünstigen Wohnungen bis 6,00 Euro/m<sup>2</sup> in fast allen Wohngrößenklassen (Ausnahme Wohnungen mit Wohnflächen von 70 bis 90 m<sup>2</sup>)
- großen Mietwohnungen mit 110 m<sup>2</sup> und mehr mit einem Mietpreis bis zu 6,50 Euro/m<sup>2</sup>
- kleine Wohnungen mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem Mietpreis von bis zu 7,00 Euro/m<sup>2</sup>
- generell ist bei 7,00 Euro/m<sup>2</sup> eine deutliche Preisgrenze zu erkennen

Die befragten Marktexperten bestätigen insbesondere für die Stadt Kleve eine hohe Nachfrage, sodass der Markt in dieser Kommune als am angespanntesten zu bezeichnen ist. Insbesondere dort sind es auch kleine Wohnungen, die besonders hohe Nachfragewerte verzeichnen, was nicht zuletzt auf die Unversität und damit wohnungssuchende Studenten zurückzuführen ist.

**Tabelle 4: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Region 1**

€/m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	ab 110 m <sup>2</sup>
bis <5,50	7	68	102	58	40
5,50 bis <6,00	11	81	89	43	24
6,00 bis <6,50	16	119	137	56	17
6,50 bis <7,00	30	94	111	36	11
7,00 und mehr	148	326	233	68	33

Legende für die Nachfrage	
überdurchschnittlich (über 2.200 Hits/Monat)	
leicht überdurchschnittlich (2.000 – 2.200 Hits/Monat)	
durchschnittlich (1.800 – 2.000 Hits/Monat)	
leicht unterdurchschnittlich (1.600 – 1.800 Hits/Monat)	
unterdurchschnittlich (unter 1.600 Hits/Monat)	

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

### Emmerich am Rhein, Rees, Goch, Straelen, Kerken und Rheurdt

Die Städte Emmerich am Rhein, Rees, Goch, Straelen, Kerken und Rheurdt bilden eine Wohnungsmarktregion mit einem leicht erhöhten Mietpreisniveau und einer durchschnittlichen Nachfrage nach Mietwohnungen. Angebotsengpässe bestehen

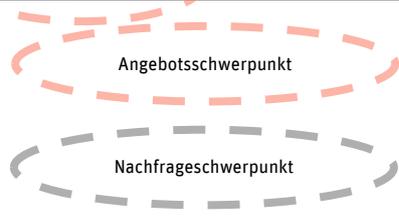
- im Bereich der preisgünstigen kleineren als auch größeren Mietwohnungen mit bis zu 5,50 Euro/m<sup>2</sup>
- mittelpreisige Wohnungen mit Wohnflächen bis 110 und einem Quadratmeterpreis bis zu 6,50 Euro

- sowie große Wohnungen mit bis zu 90 m<sup>2</sup> und einem Angebotspreis von 7,00 Euro/m<sup>2</sup>

**Tabelle 5: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Region 2**

€/m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	ab 110 m <sup>2</sup>
bis <5,50	16	67	119	61	67
5,50 bis <6,00	5	50	67	35	24
6,00 bis <6,50	18	71	94	35	24
6,50 bis <7,00	14	58	50	21	8
7,00 und mehr	74	191	153	61	19

Legende für die Nachfrage	
überdurchschnittlich (über 2.000 Hits/Monat)	
leicht überdurchschnittlich (1.800 – 2.000 Hits/Monat)	
durchschnittlich (1.600 – 1.800 Hits/Monat)	
leicht unterdurchschnittlich (1.400 – 1.600 Hits/Monat)	
unterdurchschnittlich (unter 1.400 Hits/Monat)	

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

### Kranenburg, Weeze, Issum und Wachtendonk

Die Städte Kranenburg, Weeze, Issum und Wachtendonk bilden eine Region mit einem mittleren Angebotspreis und einer mittleren Nachfrage. Angebotsengpässe bestehen in dieser Region

- im mittelpreisigen und preisgünstigen Segment mit Mietpreisen von bis zu 6,50 Euro/m<sup>2</sup>
- im Bereich der großen Wohnungen, die einen Mietpreis von bis zu 6,50 Euro/m<sup>2</sup> aufweisen
- in dieser Region ist eine Preisgrenze bei ca. 6,50 Euro/m<sup>2</sup> anzusetzen, ausgenommen sind kleine Wohnungen mit bis zu 70 m<sup>2</sup>

**Tabelle 6: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Region 3**

€/m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	ab 90 m <sup>2</sup>
bis <5,50	26	29	18
5,50 bis <6,00	10	33	19
6,00 bis <6,50	17	24	11
6,50 bis <7,00	21	25	21
7,00 und mehr	26	26	27
<b>Legende für die Nachfrage</b>			
überdurchschnittlich (über 1.850 Hits/Monat)			
leicht überdurchschnittlich (1.600 – 1.850 Hits/Monat)			
durchschnittlich (1.450 – 1.600 Hits/Monat)			
leicht unterdurchschnittlich (1.300 – 1.450 Hits/Monat)			
unterdurchschnittlich (unter 1.300 Hits/Monat)			

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

### Kalkar und Uedem

Die Region ist durch ein eher moderates Mietpreisniveau und ein vergleichsweise geringes Interesse an Mietwohnungen geprägt. Versorgungsengpässe bestehen

- bei kleinen Wohnungen mit bis zu 70 m<sup>2</sup> sowohl im preisgünstigen als auch im höherpreisigen Segment
- bei allen Wohnflächenklassen im mittelpreisigen Segment
- sowie bei großen Wohnungen bis zu einer Preisgrenze von ca. 5,75 Euro/m<sup>2</sup>

**Tabelle 7: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen in Region 4**

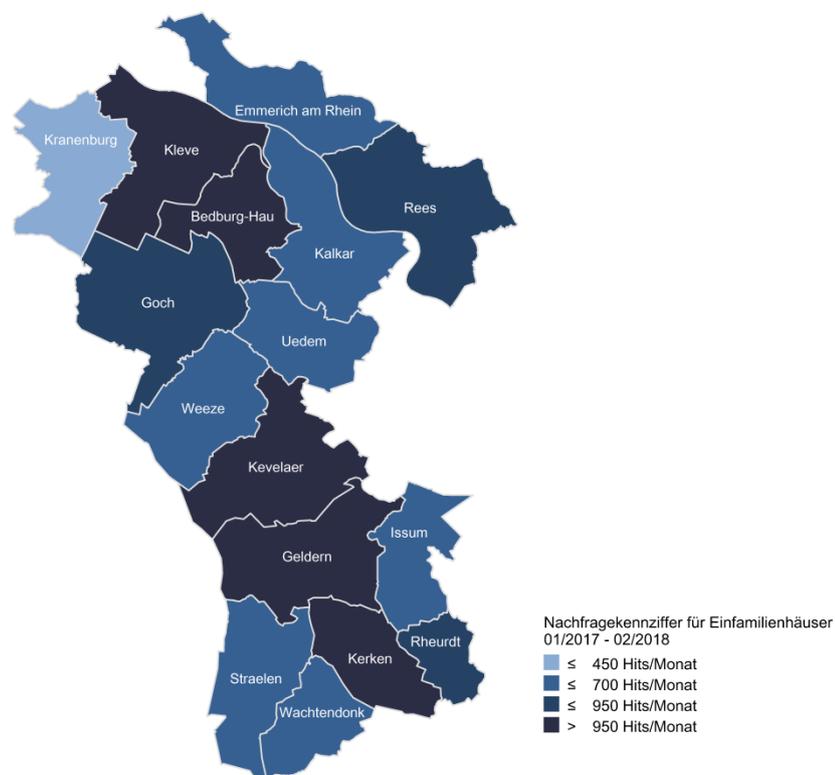
€/m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	ab 90 m <sup>2</sup>
bis <5,00	3	21	15
5,00 bis <5,75	18	29	11
5,75 und mehr	57	25	19
<b>Legende für die Nachfrage</b>			
überdurchschnittlich (über 1.850 Hits/Monat)			
leicht überdurchschnittlich (1.600 – 1.850 Hits/Monat)			
durchschnittlich (1.450 – 1.600 Hits/Monat)			
leicht unterdurchschnittlich (1.300 – 1.450 Hits/Monat)			
unterdurchschnittlich (unter 1.300 Hits/Monat)			

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

## 2.2.4 Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Im Eigenheimsegment werden die meisten Objekte in Emmerich am Rhein, Goch, Geldern und Kleve offeriert. Vergleichsweise geringe Angebotsvolumina sind in Bedburg-Hau, Wachtendonk und Rheurdt vorzufinden. Nachfragewerte von über 1.000 Hits/Monat werden in Kerken, Kevelaer und Bedburg-Hau ermittelt. Auf ein vgl. geringes Interesse stoßen vermarktete Objekte in Kranenburg, Weeze und Uedem. Die lokalen Marktexperten haben zudem darauf hingewiesen, dass i.d.R. genügend Bauland verfügbar ist, jedoch nicht in den besonders nachgefragten zentralen Lagen, sondern außerhalb. Aufgrund fehlender Infrastrukturen würden diese Flächen eine geringere Nachfrage erzielen.

**Abbildung 7: Nachfragewerte für Einfamilienhäuser**



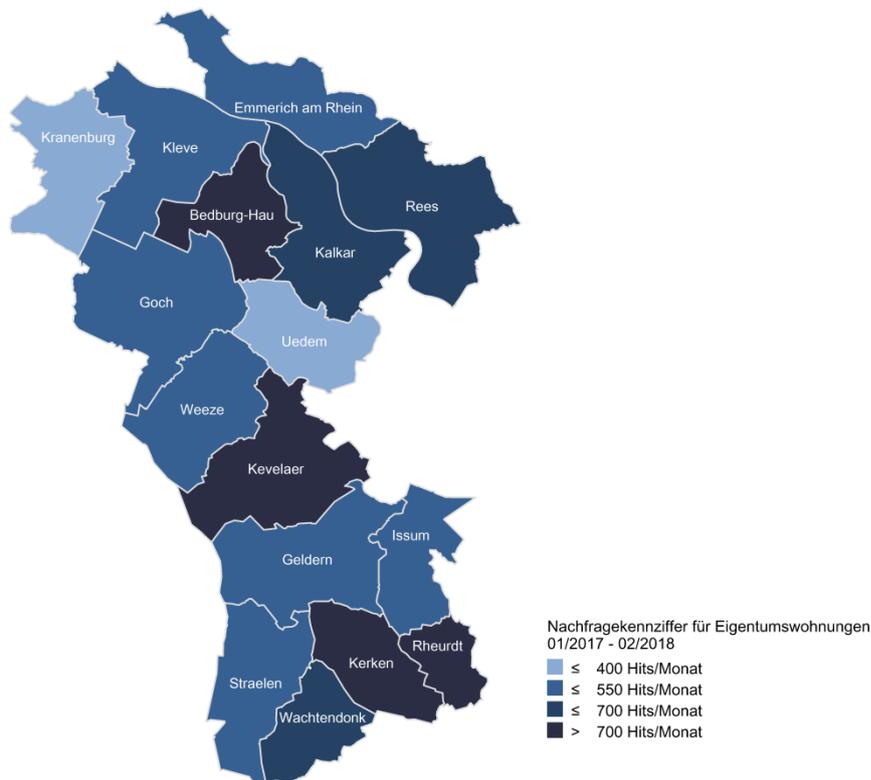
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

## 2.2.5 Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen ist, aufbauend auf der ImmobilienScout24-Datenbankanalyse, im Kreis Kleve klein. Mit einem Angebotsvolumen von über 100 Objekten werden die meisten Angebote in Kleve, Goch und Emmerich am Rhein offeriert. In den restlichen Gemeinden liegt die Angebotszahl deutlich darunter. Die wenigsten Angebote sind in Bedburg-Hau, Uedem und Wachtendonk zu ermitteln. Im Vergleich zum Eigenheim- und Mietsegment befinden sich die Nachfragewerte mit im Durchschnitt 530 Hits/Monat auf einem moderaten Niveau. Die höchsten Nachfragewerte werden in Rheurdt, Kerken und Kevelaer erreicht. Mit einem durchschnittlichen Nachfrageniveau von unter 400 Hits/Monat stoßen Objekte in Uedem und Kranenburg auf ein vgl. geringes Interesse. Unterschieden nach Wohnungsgrößen zeigt sich,

dass die Nachfrage ähnlich ist. Kleinere Eigentumswohnungen unter 70 m<sup>2</sup> weisen etwas geringere Nachfragewerte auf (rd. 480 Hits/Monat), als Wohnungen mit 70 bis 89 m<sup>2</sup> (rd. 530 Hits/Monat) und 90 bis 109 m<sup>2</sup> (rd. 540 Hits/Monat) sowie Wohnungen ab 110 m<sup>2</sup> (rd. 630 Hits/Monat). Den befragten Experten zufolge sind Best Ager und Senioren eine Zielgruppe im Bereich der Eigentumswohnungen, wenn diese ihr Eigenheim aufgeben, um in eine zentrumsnahe Eigentumswohnung mit allen wichtigen Infrastrukturen im direkten Umfeld zu ziehen.

**Abbildung 8: Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Kreis Kleve**



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

## 2.3. Bestandsaufnahme – Analyse von Preisstrukturen und Neubautätigkeiten

In der Bestandsanalyse werden die Entwicklungen in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten dargestellt. Diese umfassen u.a. den Wohnungsbestand, das Preisniveau sowie die Bauintensitäten in den Kommunen des Kreises.

### 2.3.1 Vergleich des Wohnungsbestandes im Kreis Kleve

Hinsichtlich der Charakteristika des Wohnungsbestandes zeigen sich innerhalb der Gemeinden deutliche Unterschiede. In der Kreisstadt Kleve bilden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) mit rd. 41,0 Prozent den höchsten Anteil, gefolgt von Emmerich am Rhein. Eine starke Prägung durch Eigenheime

erfahrenen Kranenburg und Bedburg-Hau, die den geringsten Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Kreis aufweisen. In der Gesamtbetrachtung der kreisweiten Zahlen zeigt sich, dass das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsmarkt derzeit einen höheren Stellenwert gegenüber dem Mehrfamilienhausbau einnimmt.

Anteilmäßig am meisten öffentlich geförderte Wohnungen können Kalkar (15,3 %), Geldern (16,3 %) und Goch (17,6 %) zugesprochen werden. Einen nur geringen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen von unter fünf Prozent an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weisen lediglich Issum, Kerken und Rheurdt auf.

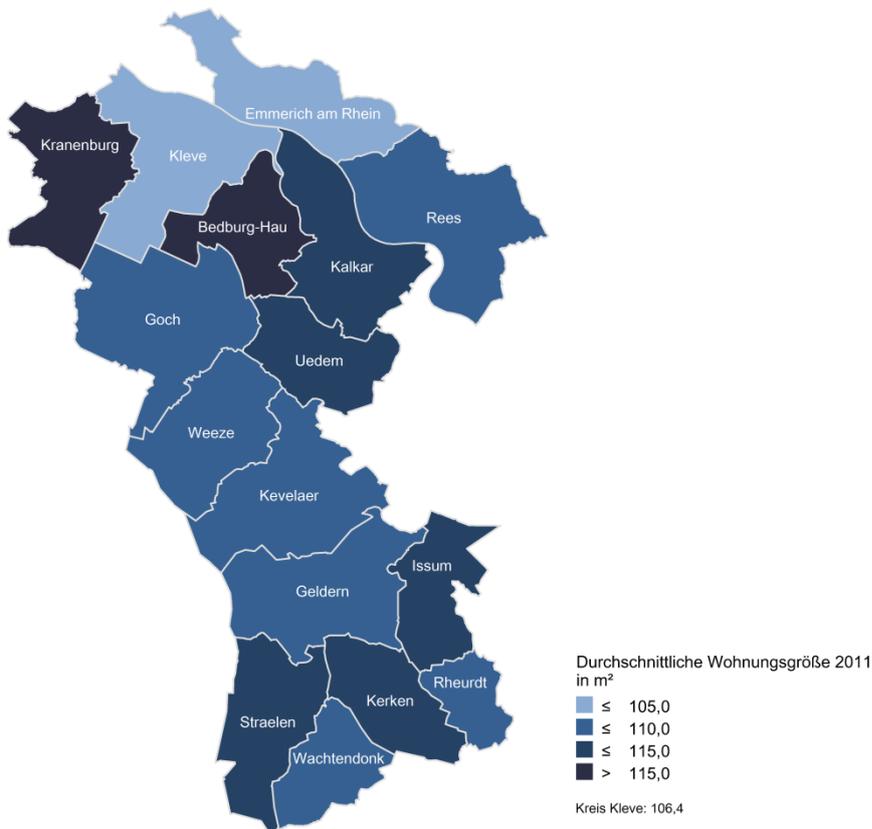
**Tabelle 8: Wohnungsbestand im Kreis Kleve (2016)**

Kommune	Anzahl Wohnungen	Anteil WE in MFH	Anteil öffentlich-geförderte WE*
Bedburg-Hau	5.507	13,9 %	7,6 %
Emmerich am Rhein	15.182	36,7 %	8,2 %
Geldern	15.380	29,0 %	16,3 %
Goch	16.128	28,2 %	17,6 %
Issum	5.386	20,6 %	3,3 %
Kalkar	6.043	17,7 %	15,3 %
Kerken	5.968	18,2 %	4,3 %
Kevelaer	12.887	27,0 %	14,0 %
Kleve	25.558	41,0 %	13,6 %
Kranenburg	4.699	14,8 %	12,2 %
Rees	9.403	24,7 %	10,4 %
Rheurdt	3.023	19,9 %	1,0 %
Straelen	6.676	23,0 %	14,3 %
Uedem	3.532	17,4 %	6,7 %
Wachtendonk	3.548	24,1 %	6,7 %
Weeze	4.663	25,6 %	5,9 %

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK Wohnungsmarktprofile, eigene Darstellung (\*Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen an WE in MFH)

### Wohnungsgröße

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Kreis beträgt 106,4 Quadratmeter im Jahr 2011 (Ergebnis der Zensuserhebung) und liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt (90,3 m<sup>2</sup>). Auch die Kommunen des Kreises weisen mit mittleren Wohnungsgröße zwischen 97,7 m<sup>2</sup> und 120,0 m<sup>2</sup> überdurchschnittliche Werte auf, was auf eine tendenziell höhere Bedeutung des Eigenheimsegmentes schließen lässt. Dabei ist in der Stadt Kleve, einhergehend mit der kreisweit geringsten Eigentümerquote, die geringste durchschnittliche Wohnungsgröße feststellbar. In Kranenburg, der Gemeinde mit der höchsten Eigentümerquote, ist entsprechend die höchste durchschnittliche Wohnungsgröße identifizierbar. In den vergangenen Jahren sind insbesondere in der Stadt Kleve vermehrt Wohnungen für Studenten entstanden, die aufgrund ihrer geringen Größe die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Stadt etwas gesenkt haben dürften. Insgesamt gibt es aber keine Hinweise darauf, dass sich die Situation in den Kommunen erheblich verändert hat.

**Abbildung 9: Durchschnittliche Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> im Kreis Kleve 2011**

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

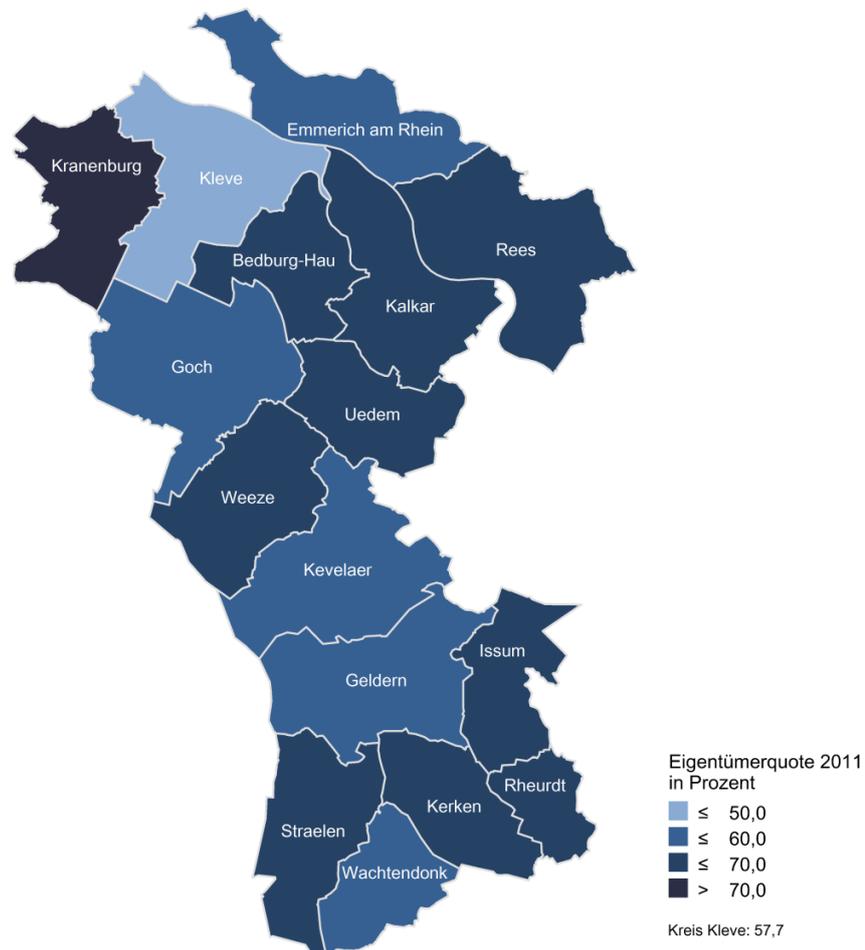
### Wohneigentümerquote

Die Wohneigentümerquote<sup>3</sup> ist im Kreis mit 57,7 Prozent im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen (42,9 %) überdurchschnittlich ausgeprägt. Die Wohneigentümerquote ist im Jahr 2011 besonders dort hoch, wo das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser einen hohen Stellenwert am Wohnungsmarkt einnimmt. So weisen die Kommunen Weeze (64,7 %), Bedburg-Hau (69,1 %) und Kranenburg (71,9 %) die höchsten Quoten im Kreis auf. Die geringste Eigentümerquote mit weniger als 50 Prozent verzeichnet analog zum hohen Anteil im Geschosswohnungsbau die Kreisstadt Kleve (48,5 %). Wie bereits angesprochen, liegen keine aktuelleren Erhebungen als die dargestellten Zensusdaten vor, die vergleichbare Werte für alle Kommunen liefern. Betrachtet man jedoch die Baufertigstellungen der Jahre 2013 bis 2017 unterteilt nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, so sind nur geringe Veränderungen der Eigentümerquoten aus 2011 zu erwarten, was nicht zuletzt auf in einigen Kommunen geringen Baufertigstellungszahlen zurückzuführen ist. Zudem wurden i.d.R. mehr EZFH als MFH fertig gestellt. Lediglich in Emmerich am Rhein, Kleve und Rees lagen die Baufertigstellungszahlen im Mehrfamilienhaussegment deutlich über denen im EZFH-Bereich, sodass hier eine geringfügig kleinere Eigentümerquote zu erwarten ist – sofern man davon ausgeht, dass im Geschosswohnungsbau mehr Miet-, als Eigentumswohnungen

<sup>3</sup> Definition nach Zensus: „Die Eigentümerquote stellt den Anteil der von Eigentümerinnen/ Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt sind: Leer stehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen, Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).“

errichtet wurden. Genaue Informationen hierüber liegen aber nicht vor, die Daten können also lediglich als Anhaltspunkte dienen. Diese Daten sind jedoch nicht quantifizierbar, sodass im weiteren Verlauf die Daten aus dem Jahr 2011 genutzt werden.

**Abbildung 10: Eigentümerquote in Prozent im Kreis Kleve 2011**



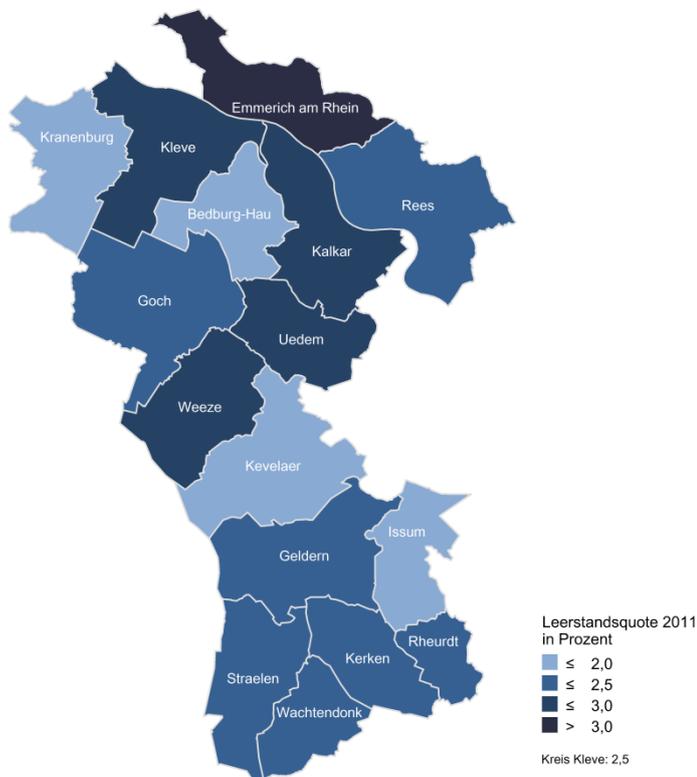
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

### Wohnungsleerstand

Der Leerstand im Kreis war bereits vor der erhöhten Flüchtlingszuwanderung gering ausgeprägt. Zum Zeitpunkt der Erhebung des Zensus im Jahr 2011 ist im Kreis Kleve (2,5%) insgesamt eine vergleichsweise geringe Leerstandsquote vorzufinden, die noch unter dem Durchschnitt von NRW (3,6%) liegt. Hinweise für eine Marktanspannung liefert ein geringer Leerstand von unter zwei Prozent in Bedburg-Hau und Kranenburg. Allerdings muss hierbei auch der hohe Anteil an Wohneigentümern in Eigenheimen berücksichtigt werden. Insgesamt liegt die Leerstandsquote mit durchschnittlich unter drei Prozent jedoch auf dem Niveau der notwendigen Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt. Am Markt sollten immer einige Wohnungen leer stehen, damit Wohnungswechsel stattfinden können. Diese Fluktuations- oder auch Mobilitätsreserve wird mit zwei bis drei Prozent beziffert. Aufgrund der unterschiedlichen Situationen in den jeweiligen Kommunen können keine Aussagen zur Entwicklung des Leerstands seit 2011 getroffen werden. Insgesamt deuten die Nachfragekennwerte

im Bereich Mietwohnungen jedoch nicht auf eine deutliche Zunahme von Leerständen hin.

**Abbildung 11: Leerstandsquote in Prozent im Kreis Kleve 2011**



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

### 2.3.2 Grundstückspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve veröffentlicht die Bodenrichtwerte im jeweiligen Grundstücksmarktbericht. Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Baulandpreise für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus zeigen, dass

- sich das Preisniveau in Kleve in guten Wohnlagen mit rd. 215 Euro/m<sup>2</sup> vom übrigen Preisgebiet abhebt,
- die niedrigsten Grundstückspreise (120 Euro/m<sup>2</sup>) im Bereich der guten Wohnlagen in Baugebieten von Weeze und Uedem aufgerufen werden
- in den übrigen Städten des Kreises Kaufpreise zwischen 140 und 190 Euro/m<sup>2</sup> erzielt werden

Am differenziertesten ist die Spanne in Kleve mit Werten zwischen 100 und 215 Euro/m<sup>2</sup>; an geringsten in Weeze mit 80 bis 120 Euro/m<sup>2</sup>.

**Tabelle 9: Mittlere Preise für selbständig bebaubare Baugrundstücke im Kreis Kleve (2016)**

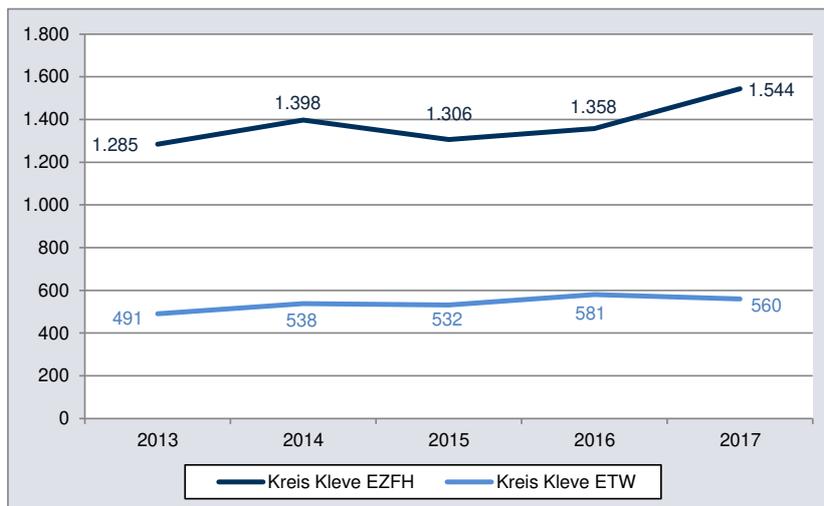
Kommune	Gute Lage (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlere Lage (Euro/m <sup>2</sup> )	Mäßige Lage (Euro/m <sup>2</sup> )
Bedburg-Hau	140	120	70
Emmerich am Rhein	180	145	75
Geldern	170	140	110
Goch	190	135	85
Issum	160	145	125
Kalkar	140	110	80
Kerken	170	150	115
Kevelaer	185	135	95
Kleve	215	165	100
Kranenburg	160	140	90
Rees	155	130	95
Rheurdt	160	145	70
Straelen	190	165	90
Uedem	120	115	90
Wachtendonk	170	145	80
Weeze	120	110	80

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve: Grundstücksmarktbericht 2018 Kreis Kleve, S. 26, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die Preisentwicklung gegenüber 2013, 2014 und 2015 sind in Emmerich am Rhein, Geldern, Issum und Rheurdt keine Preissteigerungen bei den Bodenpreisen zu verzeichnen. Der stärkste Zuwachs gegenüber 2013 hat in Goch, Uedem, Rees und Weeze stattgefunden.

### 2.3.3 Kauffälle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt neben den Baulandpreisen auch Aufschluss zu der Anzahl der veräußerten Immobilie im Zeitverlauf. Die Zahl der Kauffälle im Segment der Eigenheime im Zeitraum von 2013 bis 2017 entwickelt sich im Kreisgebiet insgesamt positiv. Bei den Eigentumswohnungen kann dagegen eine wesentlich moderatere Entwicklung mit geringfügigen Schwankungen der Kauffälle festgestellt werden, wenngleich zumindest tendenziell ein Anstieg der Zahlen zu konstatieren ist. Auch kleinräumig kann bei dem Großteil der Kommunen eine steigende Anzahl an Kauffällen im Eigenheimsegment im Zeitraum von 2013 bis 2017 beobachtet werden, während im Segment der Eigentumswohnungen sowohl Kommunen mit deutlichem Anstieg als auch mit starkem Rückgang der Kauffallzahlen feststellbar sind.

**Abbildung 12: Entwicklung der Kauffälle im Kreis Kleve**

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve: Grundstücksmarktbericht 2018 Kreis Kleve, eigene Darstellung

Im Jahr 2017 liegen die Schwerpunkte der Kauffälle bei den Ein- und Zweifamilienhäusern in den einwohnerstarken Städten Goch, Kevelaer, Emmerich am Rhein und Kleve. Auch im Segment der Eigentumswohnungen werden die meisten Kauffälle anteilmäßig in den Städten Emmerich am Rhein und Kleve verzeichnet, wobei die Kreisstadt Kleve mit etwa einem Viertel aller Kauffälle den mit Abstand größten Anteil in diesem Segment ausmacht. In den einwohnerschwächsten Gemeinden Rheurdt, Uedem und Wachtendonk haben in 2017 die Kauffälle segmentübergreifend keine Relevanz.

**Tabelle 10: Kauffälle im Kreis Kleve in 2017**

Stadt	Kauffälle EZFH absolut	Kauffälle EZFH anteilig	Kauffälle Wohnungs-/Teileigentum	Kauffälle ETW anteilig
Bedburg-Hau	76	5 %	18	3 %
Emmerich am Rhein	197	13 %	75	13 %
Geldern	135	9 %	43	8 %
Goch	173	11 %	51	9 %
Issum	60	4 %	28	5 %
Kalkar	84	5 %	12	2 %
Kerken	55	4 %	29	5 %
Kevelaer	163	11 %	43	8 %
Kleve	221	14 %	135	24 %
Kranenburg	81	5 %	15	3 %
Rees	86	6 %	45	8 %
Rheurdt	34	2 %	6	1 %
Straelen	51	3 %	28	5 %
Uedem	37	2 %	7	1 %
Wachtendonk	33	2 %	6	1 %
Weeze	58	4 %	19	3 %

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve: Grundstücksmarktbericht 2018 Kreis Kleve, eigene Darstellung

### 2.3.4 Preise im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach Auskunft des Grundstücksmarktberichtes werden im Kreis Kleve im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser Kaufpreisspannen von 134.040 bis 206.780 Euro bei Eigenheimen der Baualtersklasse 1950 bis 1974 ermittelt. In der Baualtersklasse zwischen 2000 und 2014 liegen die Kaufpreisspannen zwischen 180.340 und 294.378 Euro. Für neuwertige Objekte werden im Kreis im Durchschnitt 246.844 Euro pro Objekt gezahlt.

**Tabelle 11: Durchschnittliche Kaufpreise im Kreis Kleve**

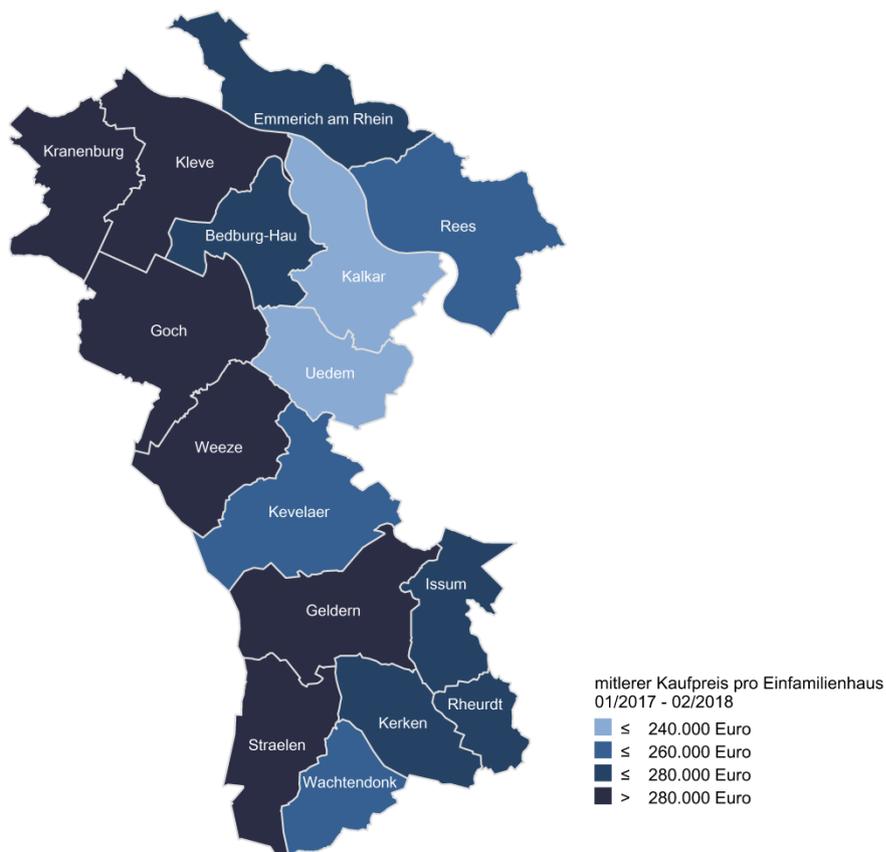
Stadt	Bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2014	Neubau
Bedburg-Hau	250.290	147.200	241.956	232.484	252.765
Emmerich am Rhein	105.228	151.286	175.744	206.854	256.368
Geldern	-	152.772	197.760	235.842	-
Goch	181.720	137.093	180.072	233.660	-
Issum	187.474	206.780	198.942	235.774	317.590
Kalkar	168.504	205.042	177.944	199.515	-
Kerken	-	184.338	210.588	294.378	229.970
Kleve	133.380	185.380	218.400	269.304	-
Kranenburg	-	211.196	230.550	233.090	-
Rees	82.544	183.690	185.039	180.340	-
Rheurdt	-	188.720	229.024	314.488	-
Straelen	138.824	190.190	243.684	289.828	255.654
Uedem	114.017	154.350	202.634	268.632	-
Wachtendonk	-	182.376	214.802	278.460	-
Kevelaer	110.000	166.904	237.474	209.781	-
Weeze	102.000	134.040	185.472	267.072	206.040

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve: Grundstücksmarktbericht 2018 Kreis Kleve, eigene Darstellung; graue Schrift: Fünf oder weniger Kauffälle

#### Angebotspreise im Segment der Eigenheime

Zum Vergleich der Verkaufspreise mit den Angebotspreisen wurden die in ImmobilienScout24 eigenstellten Eigenheime im Kreis Kleve ausgewertet. In der Datenanalyse wurden Reihen-, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser abgefragt. Das freistehende Eigenheimsegment nimmt mit knapp 76 Prozent der angebotenen Objekte eine übergeordnete Rolle im Kreis ein. Reihen- und Doppelhäuser sind mit 259 und 588 vermarkteten Objekte im betrachteten Zeitraum eher unterrepräsentiert.

Im Eigenheimsegment ist ein deutlicher Preisanstieg in Richtung niederländischer Grenze zu erkennen. Der höchste Angebotspreis der Objekte aller Baualtersklassen fällt in der Stadt Kleve (ca. 301.500 Euro) an, das geringste mittlere Angebotspreisniveau wird in Uedem (ca. 227.000 Euro) ermittelt. Im Durchschnitt liegt der mittlere Angebotspreis im Kreis bei 264.984 Euro. In Kalkar, Wachtendonk, Rees, Kevelaer und Bedburg-Hau liegen die mittleren Angebotspreise unterhalb des Kreisdurchschnitts.

**Abbildung 13: Angebotspreise von Einfamilienhäusern im Kreis Kleve**


Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

### 2.3.5 Preise im Segment der Eigentumswohnungen

Die meisten Kauffälle im Segment der Eigentumswohnungen wurden in den vergangenen Jahren in Kleve, gefolgt von Emmerich am Rhein registriert. Auch im Teilbereich der Erstverkäufe werden in den genannten Städten die meisten Erstverkäufe ermittelt. Bei Betrachtung der Kauffälle des Berichtszeitraum zeigt sich, dass insg. wenige Kauffälle in den einzelnen Baualtersklassen vorliegen. Eine repräsentative Fallzahl im Neubau liegt lediglich in Kleve vor. Insgesamt liegen die Verkaufspreise bei Eigentumswohnungen auf einem moderaten Preisniveau. Bei Betrachtung des Segments fällt erneut auf, dass der Markt im Kreis klein ist.

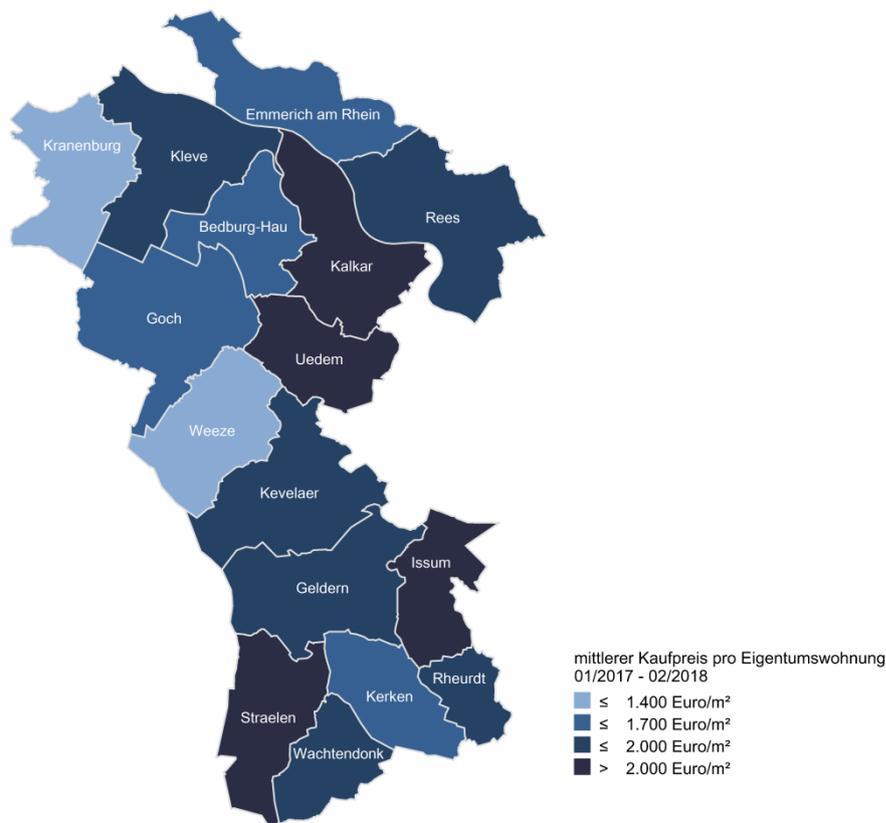
**Tabelle 12: Durchschnittliche Kaufpreise in Euro/m<sup>2</sup> im Kreis Kleve**

Kommune	1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2014
Bedburg-Hau			2.131
Emmerich am Rhein	904	1.114	1.563
Geldern	1.018	1.588	1.542
Goch	940	1.389	1.338
Issum			2.205
Kalkar		1.407	1.887
Kerken	939	1.547	
Kleve	1.042	1.330	2.130
Kranenburg	987	1.439	
Rees	974	1.120	
Rheurdt	1.060		1.687
Straelen		1.685	1.930
Uedem		1.179	
Wachtendonk		1.743	
Kevelaer	1.124	1.620	2.241
Weeze	721	989	

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve: Grundstücksmarktbericht 2018 Kreis Kleve, eigene Darstellung; graue Schrift: weniger als fünf Kauffälle

### Angebotspreise im Segment der Eigentumswohnungen

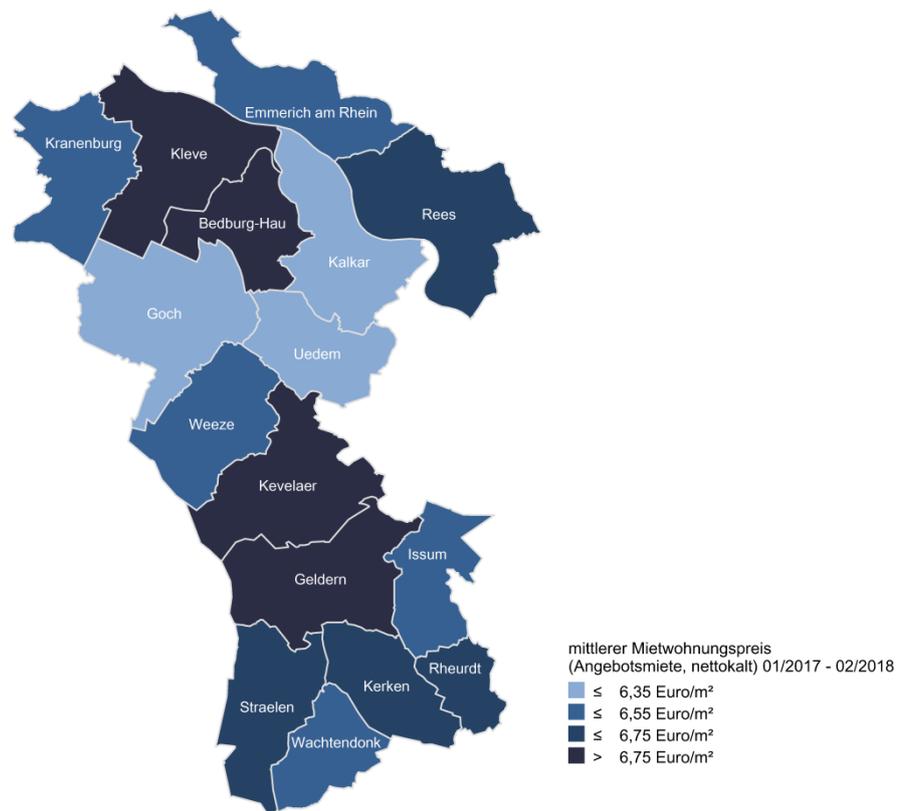
Wie bereits erwähnt, ist der Markt für Eigentumswohnungen sehr klein. Im Betrachtungszeitraum wurden insg. 988 Objekte über die Internetplattform vermarktet. Ein höheres Angebotsvolumen im dreistelligen Bereich liegt in Kleve, Goch und Emmerich am Rhein vor. Hier ist rd. die Hälfte des Angebotsvolumen verortet. In Bedburg-Hau, Wachtendonk und Uedem werden nur wenige Objekte angeboten. Die Angebotszahl liegt unter zehn Objekte. Die durchschnittliche Wohnfläche im Kreis beträgt 85 m<sup>2</sup>. In Kalkar, Bedburg-Hau und Rees werden besonders große Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnflächen von 132, 121 und 102 m<sup>2</sup> vermarktet. Der durchschnittliche Angebotspreis einer Eigentumswohnung im Kreis liegt bei 1.695 Euro/m<sup>2</sup> (alle Baujahre, keine Differenzierung nach Neubau und Bestand). Es zeigen sich jedoch deutliche Preisunterschiede auf Ebene der Städte. Angebotspreise von über 2.000 Euro/m<sup>2</sup> bei ausreichend vorliegender Fallzahl werden in Kalkar, Straelen, und Issum erreicht. In Weeze, Kranenburg, Emmerich am Rhein und Goch liegen die Angebotspreise unter 1.500 Euro/m<sup>2</sup>.

**Abbildung 14: Angebotspreise von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve**


Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

### 2.3.6 Preise von Mietwohnungen

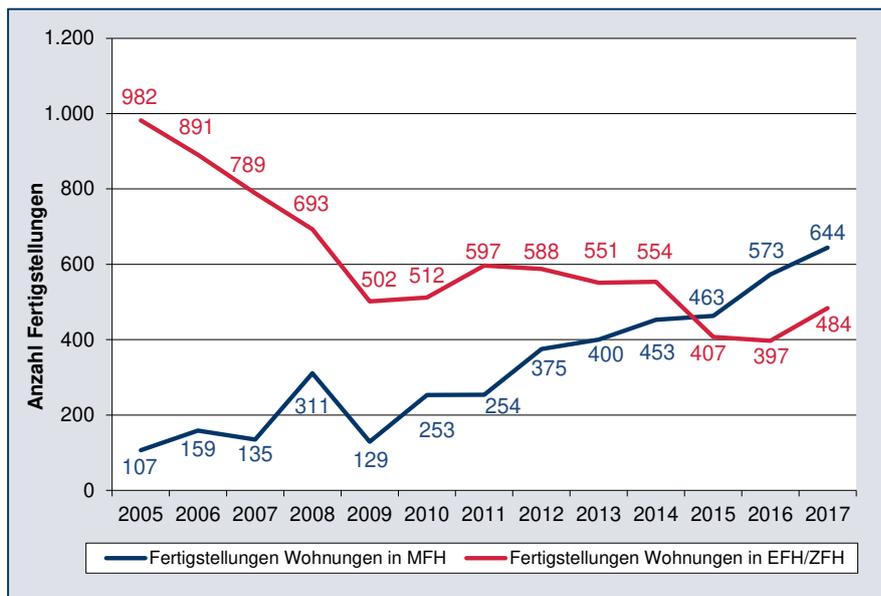
Das Angebotsvolumen für Mietwohnungen ist im Kreis Kleve vglw. hoch. Insg. wurden 3.732 Objekte im Betrachtungszeitraum vermarktet. Rund 31 Prozent der Objekte wurden in der Kreisstadt Kleve offeriert. In Geldern, Goch, Straelen und Emmerich am Rhein ist ebenfalls ein erhöhtes Angebotsvolumen vorzufinden. Die wenigsten Objekte werden in Kranenburg, Uedem und Weeze ermittelt. Der durchschnittliche Angebotspreis im Kreis liegt bei 6,70 Euro/m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Wohnfläche bei 76 m<sup>2</sup>. Die höchsten mittleren Angebotspreise werden in Bedburg-Hau, Kevelaer und Kleve registriert. Kalkar weist mit 6,05 Euro/m<sup>2</sup> den geringsten mittleren Angebotspreis auf. Bei Neubauangeboten, die ab dem Jahr 2015 errichtet wurden, liegen die durchschnittlichen kommunalen Angebotspreise zwischen 6,66 Euro/m<sup>2</sup> und 9,40 Euro/m<sup>2</sup> (Kreis-Durchschnitt: 8,20 Euro/m<sup>2</sup>). Und auch kleine Wohnungen zeigen vermehrt hohe Angebotspreise auf, hier werden Angebotspreise von bis zu 13 Euro/m<sup>2</sup> erreicht.

**Abbildung 15: Angebotspreise von Mietwohnungen im Kreis Kleve**

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

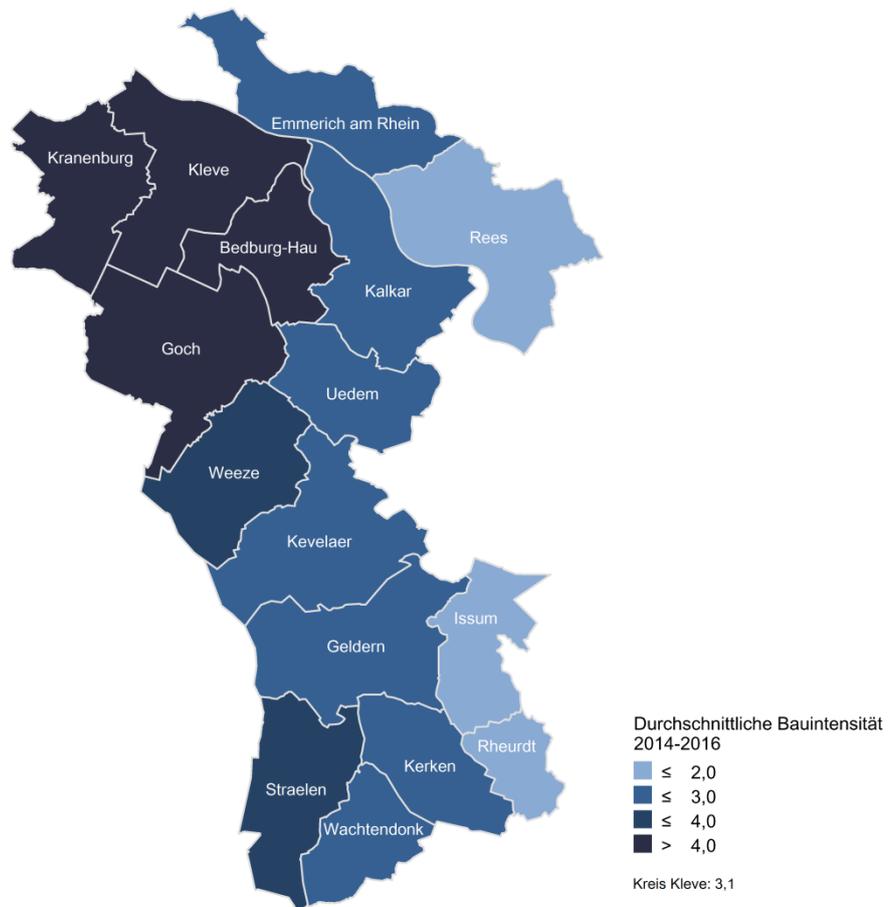
### 2.3.7 Baufertigstellungsdichte

Die Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden im Kreisgebiet im Zeitraum von 2005 bis 2017 zeigt, dass die jährlichen Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ansteigen, während zunehmend weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert werden. Entsprechend kann seit 2015 erstmals eine höhere Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment festgestellt werden.

**Abbildung 16: Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Kreis Kleve**


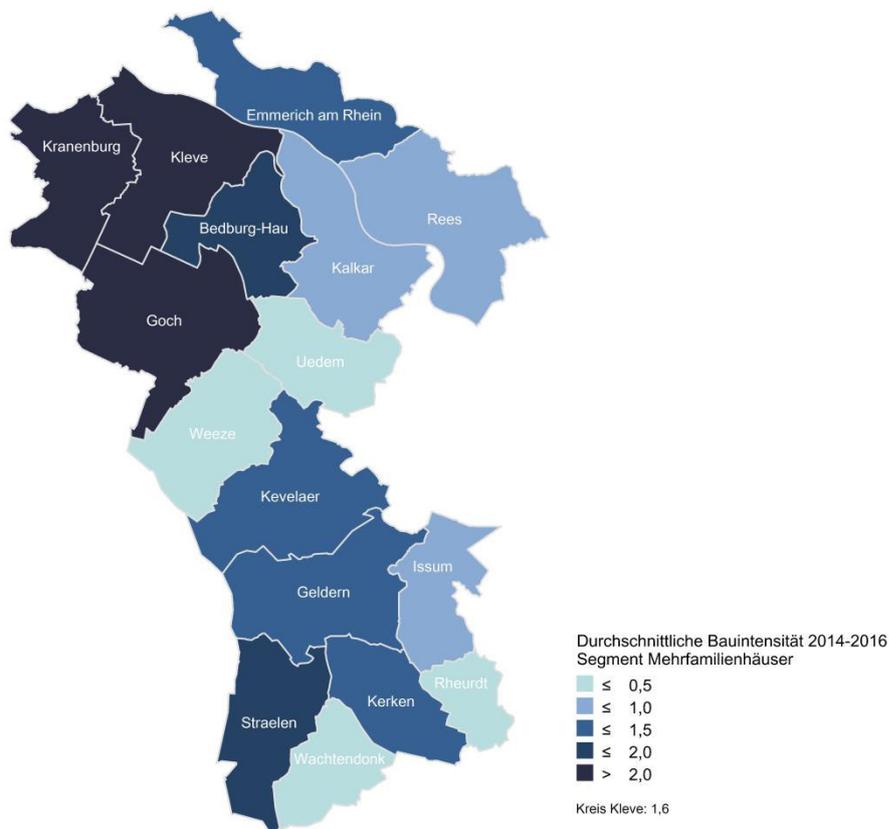
Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung (\*Neubau und Baumaßnahmen)

Die segmentübergreifende Bauintensität im Kreis Kleve (3,1), gemessen an den Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohnern, liegt im Zeitraum von 2014 bis 2016 deutlich über dem Landesdurchschnitt von NRW (2,1). Dabei ist innerhalb des Kreisgebietes eine höhere Bauintensität eher in den nordwestlichen als in den östlichen Gemeinden festzustellen. Dazu zählen Bedburg-Hau (4,1), Kleve (4,3), Kranenburg (4,3) und Goch (4,4).

**Abbildung 17: Durchschnittliche Bauintensität in den Kommunen**

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

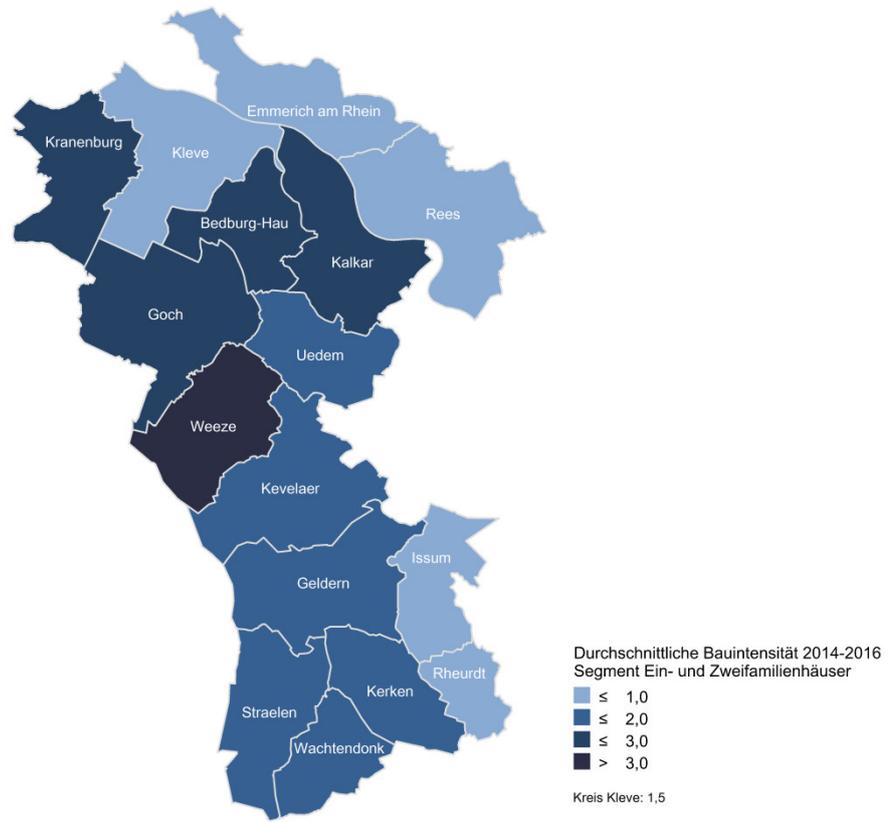
Insgesamt ist die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment im Kreis (1,6) überdurchschnittlich und liegt entsprechend über dem Landesdurchschnitt (1,1). Dabei weist die Kreisstadt Kleve als einwohnerstärkste Kommune die höchste Bauintensität (3,3) in diesem Segment auf, während in den eher einwohnerschwachen Kommunen Uedem (0,5), Rheurdt (0,3), Wachtendonk (0,3) und Weeze (0,1) eine überaus geringe Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau festgestellt werden kann.

**Abbildung 18: Durchschnittliche Bauintensität im Mehrfamilienhaussegment**


Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser kann im Vergleich mit dem Bundesland NRW (0,9) eine überdurchschnittliche Bauintensität im Kreis Kleve identifiziert werden. Hier werden 1,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Kreisgebiet verzeichnet. Gemessen an der jeweiligen Einwohnerzahl besteht in Weeze (3,3) die stärkste Bautätigkeit in diesem Segment. Emmerich am Rhein (0,9), Issum (0,9) und Rees (0,5) weisen dagegen die geringsten Werte auf.

**Abbildung 19: Durchschnittliche Bauintensität im Eigenheimsegment**



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

### 3. Preisgünstiger / öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Eine Definition für die Begrifflichkeit „bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht allgemeingültig möglich, da eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren den Begriff der Bezahlbarkeit bestimmt. Die Bezahlbarkeit von Gütern und so auch von Mieten und Mietnebenkosten muss in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum kann mithilfe mehrerer Kenngrößen analysiert und bewertet werden. Hierzu zählen u.a. die Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte anhand ausgestellter Wohnberechtigungsscheine oder die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende).

Im Kreis Kleve schwankt der Wert der wohnungssuchenden Haushalte seit einigen Jahren zwischen rd. 1.000 und 1.200. Innerhalb des Kreises sticht die Kreisstadt Kleve deutlich hervor. Rund 27 Prozent aller wohnungssuchenden Haushalte im Kreisgebiet sind der Stadt Kleve zuzuordnen. Am wenigsten Wohnberechtigungsscheine wurden in der Gemeinde Rheurdt vergeben.

**Tabelle 13:** Summe aller wohnungssuchenden Haushalte

Kommune	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bedburg-Hau	23	9	15	15	15	23	15
Emmerich am Rhein	82	93	85	82	73	61	98
Geldern	222	298	162	171	204	185	162
Goch	128	129	179	186	163	135	129
Issum	27	18	20	14	29	34	32
Kalkar	38	50	41	35	35	41	31
Kerken	16	25	16	8	10	15	18
Kevelaer	115	118	151	94	97	73	92
Kleve	210	240	293	297	345	293	273
Kranenburg	15	6	30	33	18	24	28
Rees	51	55	64	59	78	54	43
Rheurdt	7	3	13	6	5	7	7
Straelen	63	47	76	52	53	60	44
Uedem	9	2	4	2	16	8	16
Wachtendonk	8	18	16	18	30	19	20
Weeze	19	21	18	20	21	9	18
Kreis Kleve	1.033	1.132	1.183	1.092	1.192	1.041	1.026

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK (Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand“)

Die absoluten Zahlen der Wohnungssuchenden eignen sich nur bedingt für einen Vergleich der Situationen in den kreisangehörigen Kommunen. Gemessen an den zur Verfügung stehenden preisgebundenen Wohnungen sind die Unterschiede zwischen den Kommunen des Kreises nicht mehr so groß. Da Rheurdt im Jahr 2017 über lediglich sechs öffentlich geförderte Mietwohnungen verfügte, fällt hier der Wert mit rechnerisch 117 Wohnungssuchenden je 100 preisgebundenen Wohnungen im Kreisvergleich am höchsten aus, gefolgt von Issum mit 74 Wohnungssuchenden je 100 preisgebundenen Wohnungen.

**Tabelle 14: Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Wohnungen**

Kommune	2014	2015	2016	2017
Bedburg-Hau	25	26	40	23
Emmerich am Rhein	17	15	13	22
Geldern	23	28	26	24
Goch	25	22	17	16
Issum	33	67	92	74
Kalkar	21	21	25	17
Kerken	15	21	32	38
Kevelaer	19	20	15	19
Kleve	22	26	21	17
Kranenburg	35	19	28	33
Rees	25	34	22	18
Rheurd	100	83	117	117
Straelen	24	24	27	20
Uedem	6	39	20	47
Wachtendonk	29	48	33	35
Weeze	23	24	13	29

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK (Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand“)

In Nordrhein-Westfalen stellen Alleinstehende mit ca. 48 Prozent rd. die Hälfte aller Wohnungssuchenden. Zwar stellen Single-Haushalte auch in den Kommunen des Kreises Kleve den überwiegenden Teil wohnungssuchender Haushalte dar, jedoch variiert dieser Anteil deutlich. Die Übersicht verdeutlicht, dass insbesondere kleinere Wohnungen im Bereich öffentlich geförderter Wohnungen nachgefragt werden.

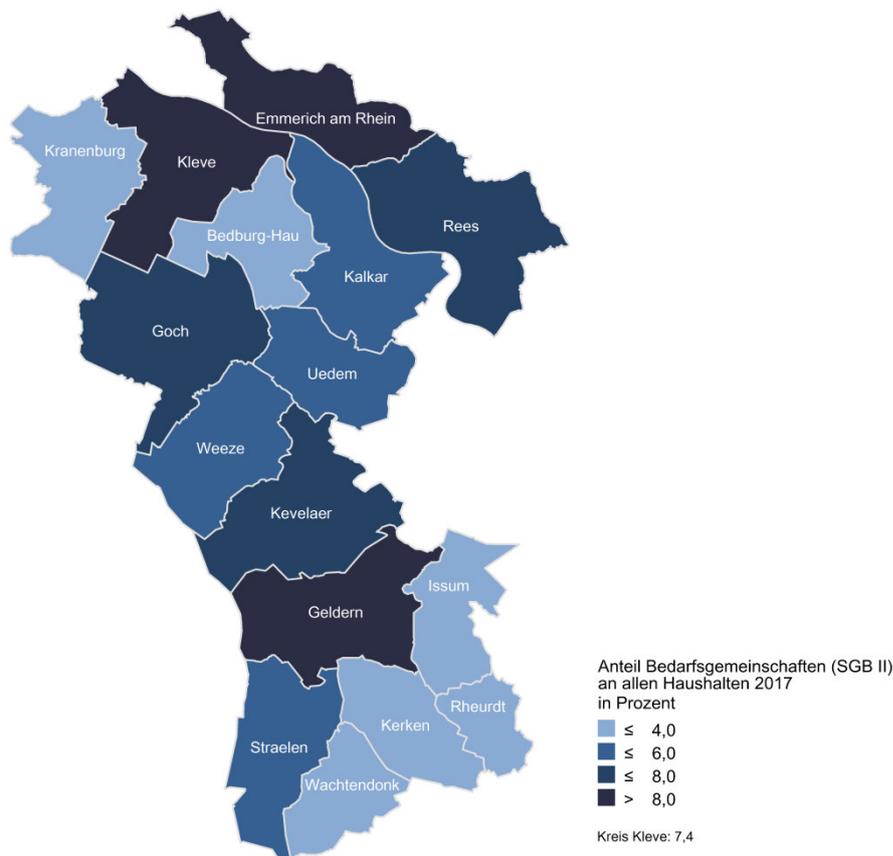
**Tabelle 15: Wohnungssuchende Haushalte nach der Haushaltsgröße in den Kommunen des Kreises Kleve 2017**

Kommune	Alleinstehend	Haushalte mit 2 Personen	Haushalte mit 3 Personen	Haushalte mit 4 Personen	Haushalte mit 5 und mehr Personen	Summe aller Wohnungssuchenden
Bedburg-Hau	8	3	0	4	0	15
Emmerich am Rhein	52	19	8	13	6	98
Geldern	70	23	32	20	17	162
Goch	67	37	13	7	5	129
Issum	9	13	4	3	3	32
Kalkar	10	9	5	6	1	31
Kerken	8	3	6	1	0	18
Kevelaer	58	16	12	3	3	92
Kleve	138	76	27	21	11	273
Kranenburg	20	8	0	0	0	28
Rees	23	12	5	1	2	43
Rheurd	5	0	0	1	1	7
Straelen	25	13	4	2	0	44
Uedem	7	5	3	1	0	16
Wachtendonk	11	7	0	1	1	20
Weeze	7	8	2	1	0	18

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK (Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand“)

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten gibt einen Überblick über die Verteilung einer Gruppe der einkommensschwachen Haushalte im Kreis. Die kleineren Kommunen, in denen auch der Wohnungsmarkt überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, weisen geringere Anteile im Jahr 2017 auf. Größere Städte wie Geldern (8,7 %), Emmerich am Rhein (9,4 %) und die Kreisstadt Kleve (11,2 %) liegen über dem Kreisdurchschnitt von 7,4 Prozent.

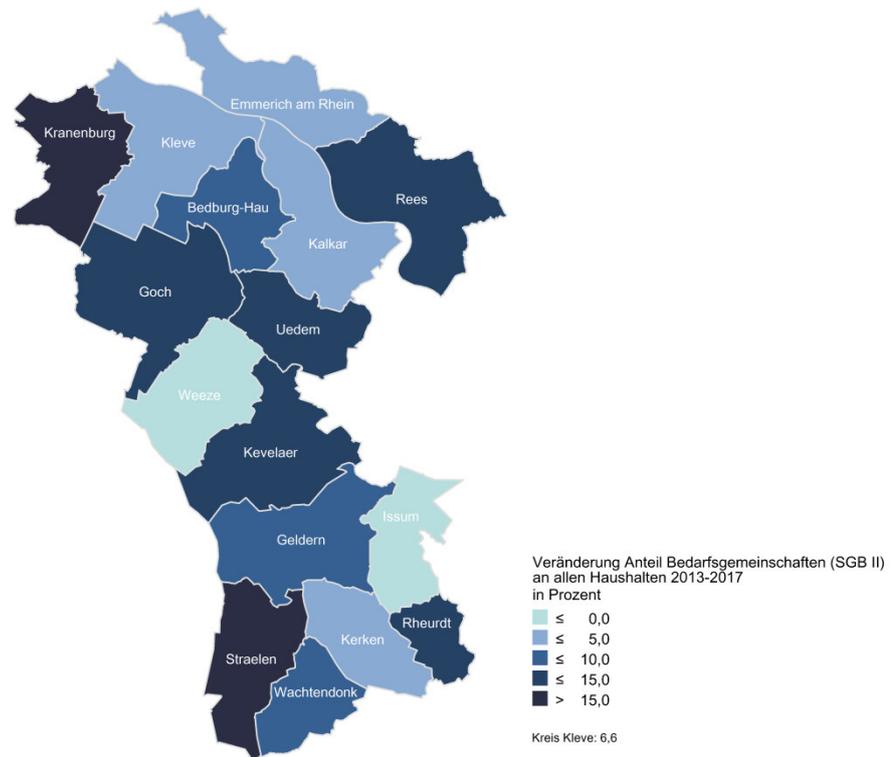
**Abbildung 20: Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2017\***



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing, eigene Darstellung (\*Berechnung der Anteile beruht auf Haushaltszahlen aus 2017 sowie der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften von Juni 2017)

Auf Ebene des Kreises hat sich der Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Zeitraum zwischen 2013 und 2017 deutlich um +6,6 Prozent erhöht. Innerhalb der kreisangehörigen Kommunen zeigen sich hier wiederum deutliche Unterschiede: während sich der Anteil an Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Straelen (+15,9 %) und Kranenburg (+25,3 %) deutlich erhöht hat, kann in den Gemeinden Issum (-4,0 %) und Weeze (-18,5 %) eine Reduzierung des Anteils verzeichnet werden.

**Abbildung 21: Veränderung des Anteils der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an allen Haushalten in den Kommunen 2013-2017\***



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing, eigene Darstellung (\*Berechnung der Anteile beruht auf Haushaltszahlen aus 2013/2017 sowie der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften von Juni 2013/2017)

Die Zahl der Wohngeldempfänger war zwischen 2012 und 2015 rückläufig, von 2015 auf 2016 ist der Wert jedoch wieder angestiegen. Diese Entwicklung ist in nahezu allen Kommunen des Kreises Kleve zu beobachten. Sofern sich diese Entwicklung fortsetzt, ist das ein weiteres Zeichen für einen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen.

**Tabelle 16: Wohngeldempfänger im Kreis Kleve 2012-2016**

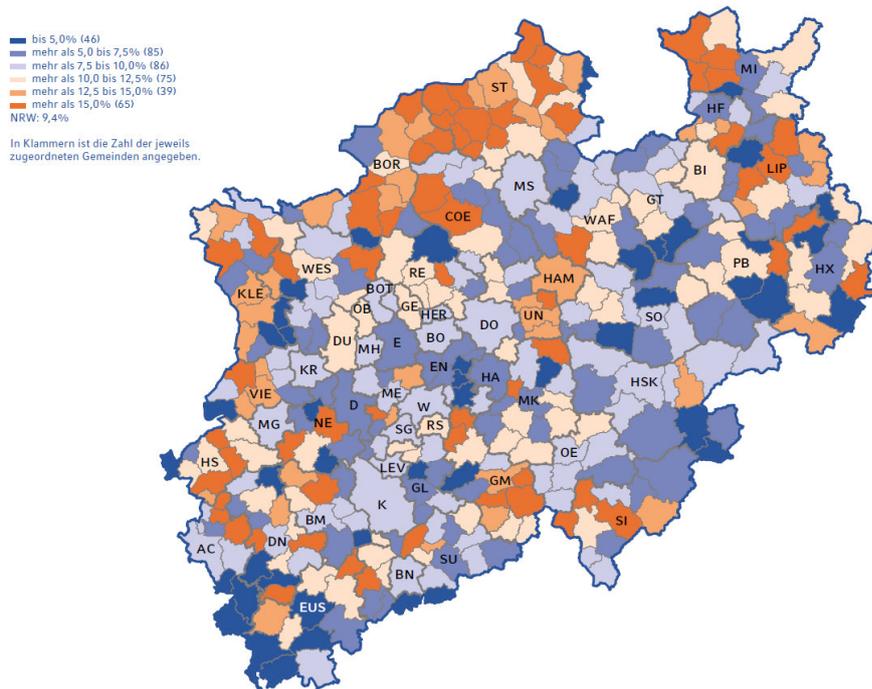
	2012	2013	2014	2015	2016
Wohngeldempfänger	2.664	2.414	2.011	1.678	2.336

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW

### Entwicklung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum

In Nordrhein-Westfalen sind 9,4 Prozent der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus öffentlich-geförderte und preisgebundene Mietwohnungen. Die Anteile in den Kommunen des Kreises Kleve zeigen insgesamt eine große Streuung. So zählen 2017 Kalkar und Goch mit einem Anteil von jeweils über 15 Prozent zu denjenigen Kommunen mit einem überdurchschnittlichen relativen Anteil preisgebundener Wohnungen. In Issum, Rheurdt und Kerken liegt der Anteil unter fünf Prozent. Die absolut höchsten Zahlen an öffentlich geförderten Mietwohnungen sind in Kleve (1.591 WE) und Goch (805 WE) vorzufinden, die niedrigsten Zahlen in Uedem (34 WE) und Rheurdt (sechs WE).

**Abbildung 22: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen 2017**



Quelle: NRW.BANK

Im gesamten Kreis beträgt der Zuwachs an preisgebundenen Mietwohnungen zwischen 2016 und 2017 rd. 2,4 Prozent, wobei vor allem Kalkar und Kleve zu diesem Zuwachs beigetragen haben, während in Emmerich am Rhein, Geldern, Uedem und Weeze 2017 weniger preisgebundene Mietwohnungen bestanden, als ein Jahr zuvor. Aufgrund der unterschiedlichen Einwohnerzahlen der jeweiligen Kommunen ist ein Vergleich nur anhand der Anzahl preisgebundener Mietwohnungen jedoch nur eingeschränkt möglich. Daher werden sie in Bezug zur Einwohnerzahl gesetzt. Hierbei zeigt sich, dass in Kleve etwas mehr als drei öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 Einwohner bestehen. Dies ist der höchste Wert im Kreis Kleve, gefolgt von Goch mit rd. 2,4 Wohneinheiten und Geldern mit rd. zwei Wohneinheiten je 100 Einwohner. Die wenigsten geförderten Mietwohnungen je 100 Einwohner gibt es in Kerken (0,38) und Issum (0,36).

**Tabelle 17: Öffentlich geförderter Mietwohnungsbestand 2016 und 2017 im Vergleich**

Kommune	2016	2016/ je 100 Einwohner	2017	2017/ je 100 Einwohner
Bedburg-Hau	58	0,45	66	0,51
Emmerich am Rhein	458	1,48	444	1,44
Geldern	724	2,14	672	1,99
Goch	797	2,36	805	2,39
Issum	37	0,31	43	0,36
Kalkar	163	1,17	179	1,29
Kerken	47	0,38	47	0,38
Kevelaer	489	1,73	489	1,74
Kleve	1.428	2,80	1.591	3,10
Kranenburg	85	0,80	85	0,80
Rees	242	1,14	242	1,14
Rheurdt	6	0,09	6	0,09
Straelen	219	1,38	219	1,37
Uedem	41	0,50	34	0,42
Wachtendonk	57	0,70	57	0,70
Weeze	70	0,65	62	0,54

Quelle: InWIS 2018; Datenbasis: NRW.BANK; Information und Technik Nordrhein-Westfalen

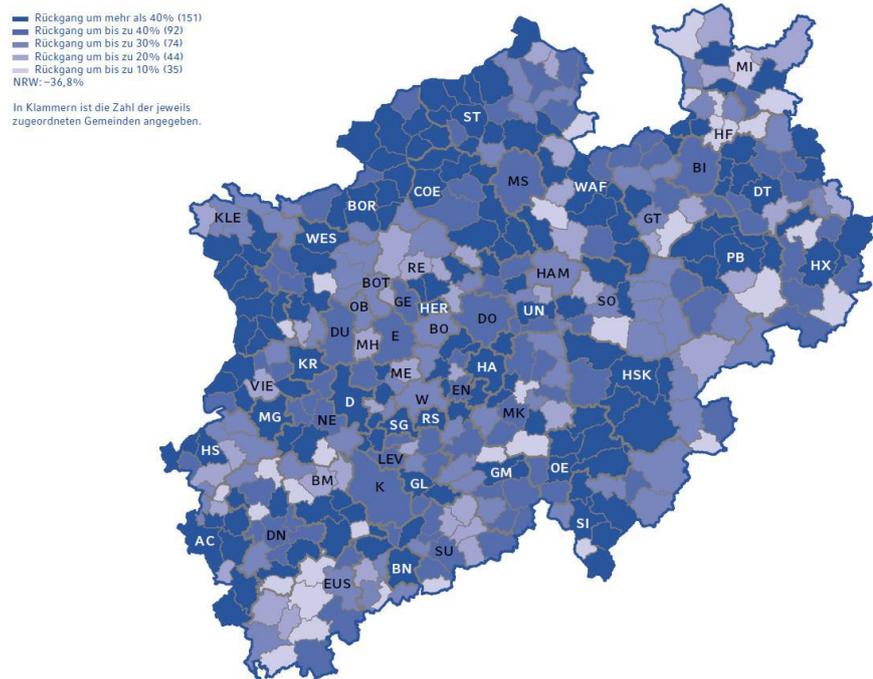
In den Kommunen Rheurdt und Wachtendonk wurden in den letzten zehn Jahren keine geförderten Mietwohnungen bewilligt oder fertig gestellt. Auch in Issum, Kalkar, Kerken und Straelen liegen die durchschnittlichen jährlichen Bewilligungen mit weniger als einer Wohneinheit sehr niedrig. In Kalkar, Kerken und Weeze gab es, neben den angesprochenen Kommunen Rheurdt und Wachtendonk, keine Baufertigstellungen geförderter Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren. In vielen Kommunen mit niedrigen jährlichen Baufertigstellungen sind in den letzten ein bis drei Jahren vermehrt öffentlich geförderte Mietwohnungen bewilligt worden (Bedburg-Hau: 20 WE; Kranenburg: 40 WE; Emmerich am Rhein: 28 WE; Uedem: 27 WE), deren Baufertigstellungen i.d.R. in den nächsten Jahren erfolgen. In Goch wurden 2016 und 2017 insgesamt 68 Bewilligungen, in Kleve 252 Bewilligungen erteilt, auch diese Bewilligungen werden überwiegend erst in den Baufertigstellungen kommender Jahre enthalten sein. Anders stellt sich die Situation in Geldern dar, dort gab es seit 2011 keine neuen Bewilligungen.

**Tabelle 18: Bewilligungen und Baufertigstellungen geförderter Geschosswohnungsbau 2008-2017**

Kommune	Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017	Ø jährliche Baufertigstellungen 2008-2017
Bedburg-Hau	3,9	1,8
Emmerich am Rhein	9,2	2,2
Geldern	15	5,5
Goch	25,6	14,8
Issum	0,6	0,6
Kalkar	0,8	0
Kerken	0,5	0
Kevelaer	3,9	10,4
Kleve	88,2	57,5
Kranenburg	8,4	5,1
Rees	9,1	6
Rheurdt	0	0
Straelen	0,8	2,8
Uedem	5,3	0,6
Wachtendonk	0	0
Weeze	1	0

Quelle: InWIS 2018; Datenbasis: NRW.BANK

Ohne neue Bewilligungen und Baufertigstellungen, oder aber die Verlängerung auslaufender Bindungen wird sich die Zahl öffentlich geförderter Mietwohnungen bis zum Jahr 2030 nach einer Prognose der NRW.Bank deutlich verringern. Im NRW-Vergleich (Rückgang um rd. 36,8 Prozent bis 2030) ist der Rückgang um 34,7 Prozent als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. In fast allen Gemeinden des Kreises liegt der Rückgang bei über 40 Prozent, teilweise bei mehr als 70 Prozent (Uedem). Etwas geringer liegt der Rückgang in den nördlichen Gemeinden des Kreises. Durch eine hohe Anzahl neuer öffentlich geförderter Mietwohnungen in den letzten Jahren liegt der Rückgang in der Stadt Kleve bis 2030 dennoch bei rd. 20 Prozent.

**Abbildung 23: Prognose des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes 2017-2030**

Quelle: NRW BANK

Das Abschmelzen der Belegungsbindungen kann zu einer weiteren Anspannung im unteren Preissegment führen – insbesondere wenn die Wohnungen nach dem Auslaufen durch Modernisierung im Preis angehoben werden und in der Konsequenz der Nachfragergruppe nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Rückgänge befinden sich insg. im Kreis Kleve auf einem hohen Niveau, lediglich in Rheurdt ist eine Zunahme zu erwarten. Diese Daten sind jedoch kritisch zu hinterfragen, da in den letzten zehn Jahren keine Bewilligungen erteilt wurden. Zudem muss die Größenordnung beachtet werden: Es handelt sich um einen Zuwachs von sechs auf zehn Wohneinheiten.

Stellt man den prognostizierten Bestand geförderter Mietwohnungen der von IT.NRW für 2030 prognostizierten Einwohnerzahl gegenüber, so zeigt sich, dass in allen Kommunen (Ausnahme Rheurdt) weniger geförderte Mietwohnungen je 100 Einwohner zur Verfügung stehen, als dies noch 2017 der Fall war (vgl. dazu auch Tabelle 17).

**Tabelle 19: Prognose des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands 2017-2030**

Kommune	2017	2030	Entwicklung 2017-2030	gef. MW 2030 je 100 Einwohner 2030
Bedburg-Hau	66	50	-20,4%	0,38
Emmerich am Rhein	444	350	-20,3%	1,07
Geldern	672	350	-47,9%	1,06
Goch	805	460	-42,9%	1,35
Issum	43	20	-53,5%	0,17
Kalkar	179	100	-44,1%	0,75
Kerken	47	20	-57,4%	0,17
Kevelaer	489	240	-50,9%	0,84
Kleve	1.591	1.270	-20,4%	2,50
Kranenburg	85	70	-17,6%	0,58
Rees	242	170	-29,8%	0,86
Rheurdt	6	10	+66,7%	0,13
Straelen	219	130	-40,6%	0,74
Uedem	34	10	-70,6%	0,13
Wachtendonk	57	20	-64,9%	0,24
Weeze	62	20	-67,7%	0,15

Quelle: InWIS 2018; Datenbasis: NRW.BANK

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 von Fördermitteln sowie das Instrument der mittelbaren Belegung.

Zur Definition von preisgünstigem Wohnraum gibt es unterschiedliche Orientierungswerte. Bedeutsam für alle Bezieher von Mindestsicherung sind die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft. Im Kreis Kleve werden Mietobergrenzen im Schlüssigen Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen beschrieben<sup>4</sup>. Da das Mietpreisniveau innerhalb des Kreisgebietes erheblich variiert, wurden die Bemessungsgrenzen regional differenziert. Insgesamt gibt es sechs Vergleichsräume: Nordwest (Kleve, Bedburg-Hau und Kranenburg), Nordost (Rees und Emmerich am Rhein), Mitte Nord (Goch, Uedem und Kalkar), Mitte Süd (Kevelaer und Weeze), Geldern und Süd (Rheurdt, Wachtendonk, Issum, Straelen und Kerken). Angegeben werden Nettokaltmieten in Euro. So liegt bspw. die angemessene Nettokaltmiete bei einem Zweipersonenhaushalt im Bereich Nordwest bei 390 Euro, im Bereich Süd bei 370 Euro. **Diese Nettokaltmieten stellen Obergrenzen dar, folglich werden für Bezieher von Mindestsicherung die Mietkosten übernommen, sofern sie innerhalb der jeweils genannten Grenzen liegen.**

<sup>4</sup> Quelle: Kreis Kleve (2018): Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II – Sozialhilfe nach dem SGB XII

**Tabelle 20: Angemessene Mietobergrenzen in den Vergleichsräumen**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Kaltmiete in Euro				
	1. Personenhaushalt	2. Personenhaushalt	3. Personenhaushalt	4. Personenhaushalt	5. Personenhaushalt
1. Nordwest	320	390	460	540	610
2. Nordost	300	350	440	480	600
3. Mitte-Nord	300	360	430	480	560
4. Mitte-Süd	300	380	450	520	580
5. Geldern	310	370	440	500	590
6. Süd	290	370	450	510	580

Quelle: InWIS 2018; Datenbasis: Kreis Kleve 2018: Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II – Sozialhilfe nach dem SGB XII

Zur Einordnung der Werte wird im Folgenden eine vereinfachte Berechnung nach Quadratmetern vorgestellt (so werden bspw. Nebenkosten nicht berücksichtigt). Die angemessene Wohnungsgröße liegt (theoretisch) bei bis zu 50 m<sup>2</sup> bei einem Einpersonenhaushalt. Für jede weitere Person erhöht sich dieser Wert um 15 m<sup>2</sup>. Für einen Zweipersonenhaushalt gelten folglich max. 65 m<sup>2</sup> als angemessene Wohnungsgröße. Verrechnet mit der angemessenen Nettokaltmiete ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Nettokaltmieten je Quadratmeter. Bei einem Zweipersonenhaushalt im Bereich Nordwest werden bspw. Nettokaltmieten bis 390 Euro übernommen. Dies bedeutet, dass für Bezieher von Mindestsicherung Wohnungen in Frage kommen, die bei bspw. 65 m<sup>2</sup> bis 6,00 Euro/m<sup>2</sup> kosten. Eine kleinere Wohnfläche führt zu einem höheren angemessenen Quadratmeterpreis, sodass bei 51 m<sup>2</sup> ein Preis bis 7,65 Euro/m<sup>2</sup> vom Sozialleistungsträger übernommen wird.

**Tabelle 21: Angemessene Mietobergrenzen je m<sup>2</sup> in den Vergleichsräumen**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Kaltmiete in Euro/m <sup>2</sup>				
	1. Personenhaushalt (bis 50 m <sup>2</sup> )	2. Personenhaushalt (51-65 m <sup>2</sup> )	3. Personenhaushalt (66-80 m <sup>2</sup> )	4. Personenhaushalt (81-95 m <sup>2</sup> )	5. Personenhaushalt (96-110 m <sup>2</sup> )
1. Nordwest	ab 6,40	7,65 - 6,00	6,97 - 5,75	6,67 - 5,68	6,35 - 5,55
2. Nordost	ab 6,00	6,86 - 5,38	6,67 - 5,50	5,93 - 5,05	6,25 - 5,45
3. Mitte-Nord	ab 6,00	7,06 - 5,54	6,52 - 5,38	5,93 - 5,05	5,83 - 5,09
4. Mitte-Süd	ab 6,00	7,45 - 5,85	6,82 - 5,63	6,42 - 5,47	6,04 - 5,27
5. Geldern	ab 6,20	7,25 - 5,69	6,67 - 5,50	6,17 - 5,26	6,15 - 5,36
6. Süd	ab 5,80	7,25 - 5,69	6,82 - 5,63	6,30 - 5,37	6,04 - 5,27

Quelle: InWIS 2018; Datenbasis: Kreis Kleve 2018: Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II – Sozialhilfe nach dem SGB XII

Neben den Kosten der Unterkunft bietet auch die Bewilligungsmiete im öffentlich-geförderten Wohnungsbau eine Orientierungsgröße für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt. Neue öffentlich-geförderte Wohnungen im Kreis Kleve können gemäß der Wohnraumbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen zu einer Höchstmiete (Bewilligungsmiete) von 5,55 Euro/m<sup>2</sup> (Einkommensgruppe A; ab 2019: 5,70 Euro/m<sup>2</sup>) vermietet werden, da die Kommunen des Kreises der Mietstufe 3 zugeordnet sind. Die Bewilligungsmiete der Mietstufe 3 für die Einkommensgruppe B liegt bei 6,30 Euro/m<sup>2</sup>. Tabelle 20 zeigt, dass die angemessene Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> in einigen Kommunen des Kreises Kleve teilweise unterhalb der Bewilligungsmiete von 5,55 Euro/m<sup>2</sup> liegt. Dies trifft z.B. auf einen Zweipersonenhaushalt in

der Region Nordost zu, hier liegt die angemessene Nettokaltmiete bei 5,38 Euro/m<sup>2</sup>, wenn man die angemessene Wohnungsgröße von max. 65 m<sup>2</sup> zu Grunde legt. In der Konsequenz bedeutet das, dass Bezieher von Mindestsicherung in diesem Fall nicht in eine neue öffentlich-geförderte Wohnung ziehen könnten, die diesen Kriterien entspricht. Wäre die Wohnung in diesem Beispiel jedoch lediglich zwei Quadratmeter kleiner (63 m<sup>2</sup>), würde sich eine angemessene Nettokaltmiete von 5,56 Euro/m<sup>2</sup> ergeben und die Wohnung käme auch für Bezieher von Mindestsicherung in Frage.

Die bisherige Analyse hat gezeigt, dass insbesondere kleinere Wohnungsgrößen besonders nachgefragt werden. Die angemessenen Nettokaltmieten bei kleineren Wohnungen für eine Person liegen in allen Regionen oberhalb der Bewilligungsmiete von 5,55 m<sup>2</sup> und auch bei Zweipersonenhaushalten trifft dies in fast allen Regionen zu. Dementsprechend kann der öffentlich-geförderte Wohnungsneubau als probates Instrument zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte eingeschätzt werden. Es sei aber darauf hingewiesen, dass nicht nur Bezieher von Mindestsicherung für öffentlich-geförderten Wohnraum in Frage kommen. Diese Gruppe stellt lediglich einen Teil der viel größeren Zielgruppe dar.

Für die Wohnungsbedarfsprognose sind die folgenden Trends und Entwicklungen im Bereich öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau relevant:

- Nach Angaben des Bauministeriums erfüllen landesweit 50 Prozent der Bevölkerung und insgesamt 80 Prozent der Seniorenhaushalte bereits heute die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein
- Im Kreis Kleve ist eine steigende Zahl der Wohngeldempfänger zu beobachten
- Der Anteil der SGB II-Empfängerhaushalte an allen Haushalten ist zwischen 2013 und 2017 angestiegen
- Die Bevölkerungsprognose prognostiziert eine steigende Anzahl älterer Einwohner bis 2030 (vgl. dazu Kapitel 4.1)
- Ohne neue öffentlich geförderte Mietwohnungen geht der Bestand bis 2030 deutlich zurück

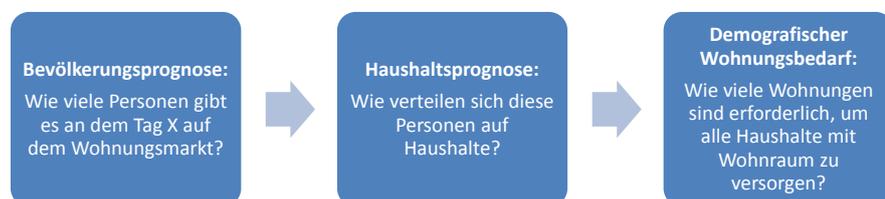
## 4. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Mithilfe der Modellrechnung wird bestimmt,

- wie sich der Umfang der Wohnungsnachfrager im Prognosezeitraum entwickeln wird,
- in welchem Umfang sich die zukünftige Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zu den bisherigen Baufertigstellungen ausweiten oder reduzieren sollte,
- in welchem Umfang sich im Prognosezeitraum entweder ein Angebots- oder Nachfrageüberhang entwickeln wird,
- wie sich die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen entwickeln wird,
- welche Zielgruppen am Wohnungsmarkt derzeit von Bedeutung sind und inwieweit sich deren Zusammensetzung künftig verändern wird.

Die Fragestellung der klassischen Wohnungsbedarfsprognose lautet: Wie viele Wohnungen müssten bis zum 31.12.2030 neu gebaut werden, um alle Haushalte (ausreichend) mit Wohnraum zu versorgen? Die ausreichende Wohnraumversorgung wird hierbei quantifiziert als eine Wohnung pro Haushalt. Dieser errechnete, normative Bedarf soll als Orientierungsrahmen dienen und wird im weiteren Verlauf durch qualitative Informationen ergänzt. Zu betonen ist, dass es sich hierbei um eine Modellrechnung handelt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit hängt demnach davon ab, ob die getroffenen Annahmen, beispielsweise zur Bevölkerungsentwicklung oder der Entwicklung der Haushaltsgröße, auch in dieser Form eintreffen. Eine fortlaufende Überprüfung wird demnach empfohlen, um bei Abweichungen frühzeitig Anpassungen vornehmen zu können.

**Abbildung 24: Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose**



Quelle: Forum KomWoB: Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung. Darstellung InWIS

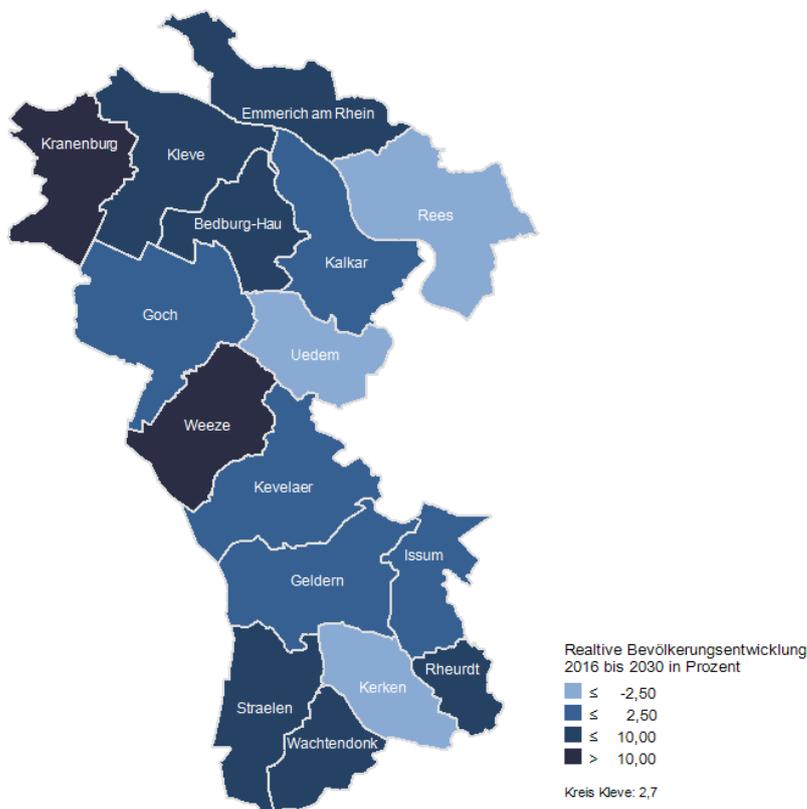
### 4.1. Datenquellen der Wohnungsbedarfsprognose

Basis einer Wohnungsbedarfsprognose ist eine aktuelle Bevölkerungsprognose. Um die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose für die Kommunen im Kreis Kleve vergleichbar zu machen, wurde die aktuellste Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes IT.NRW als Grundlage genutzt. Basisjahr

dieser Bevölkerungsprognose ist das Jahr 2014. Die zusätzlich entstehenden Bedarfe durch den Zuzug aus dem Ausland, darunter der flüchtlingsbedingte Zuzug, sind in dieser Prognose noch nicht abgebildet. Um diese Werte trotzdem zu berücksichtigen, werden als Ausgangsbevölkerung im Basisjahr der Wohnungsbedarfsprognose (2016) von den Kommunen übermittelte Einwohnerzahlen genutzt und nicht die von IT.NRW für 2016 prognostizierte Einwohnerzahl. Die Wohnungsbedarfsprognose baut also auf den tatsächlich von den Kommunen ermittelten Einwohnerständen im Jahr 2016 auf. Das Verhältnis zwischen der von IT.NRW prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 2016 und für das Zieljahr 2030, wird mit der kommunalen Einwohnerzahl aus dem Jahr 2016 verrechnet. Dieses Verfahren hat den Vorteil, dass Veränderungen der Einwohnerzahlen, welche zwischen 2014 und 2016 stattgefunden haben, berücksichtigt werden (z.B. vermehrter Zuzug durch Flüchtlinge).

Die Bevölkerungsprognose von IT.NRW zeigt, dass insgesamt sechs Kommunen zwischen 2016 und 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen haben: Uedem, Rees, Kerken, Issum, Kalkar und Geldern. Die größten Zugewinne können demnach Kranenburg (+13,1 %) und Weeze (+21,7 %) verzeichnen. Wie bereits dargestellt, beginnen diese Bevölkerungsprognosen von IT.NRW bereits im Basisjahr 2014. Im Erarbeitungsprozess dieses Gutachtens wurde von einigen Kommunen mitgeteilt, dass sie die dort dargestellte Entwicklung teilweise nicht mehr als wahrscheinlich ansehen. Trotzdem werden diese Prognosen im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose herangezogen, da sie die aktuellsten vergleichbaren Daten für den gesamten Kreis und die jeweiligen Kommunen darstellen. Ein fortlaufendes Monitoring liefert Hinweise zu möglichen Anpassungsbedarfen.

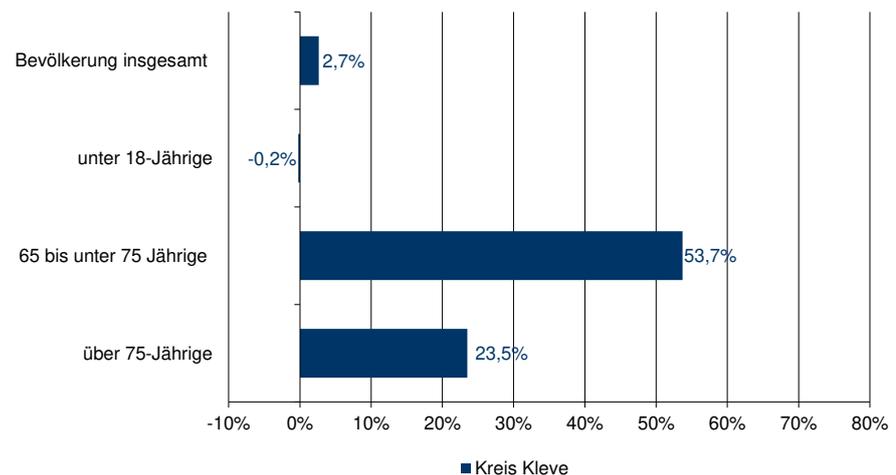
**Abbildung 25: Entwicklung der Bevölkerung in den Kommunen 2016-2030**



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW

Neben der Bevölkerungszahl spielt insbesondere auch die Altersstruktur der Bevölkerung eine wichtige Rolle beim zukünftigen qualitativen Bedarf. Hierbei zeigt sich, dass die Zahl der über 65-Jährigen im Jahr 2030 mehr als 50 Prozent höher ausfällt, als 2016. Die über 75-Jährigen nehmen um knapp ein Viertel zu. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen bei insgesamt steigender Einwohnerzahl im Kreis Kleve leicht ab.

**Abbildung 26: Prognose der Altersstruktur 2016-2030**



Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW

Um die künftige Veränderung der Haushaltsgröße zu berücksichtigen, wurde die Haushaltsprognose des statistischen Landesamtes IT.NRW aus dem Jahr 2015 für den Kreis Kleve zugrunde gelegt. Das Ergebnis der Prognose zur künftigen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurde auf die Kommunen des Kreises übertragen. Für jede Kommune wurde für das Basisjahr 2016 jedoch eine spezifische Haushaltsgröße auf Basis von Daten der Gesellschaft für Konsumforschung angenommen, um die unterschiedlichen Ausgangsbedingungen in den Kommunen (z.B. stärkere Prägung durch Eigenheime und damit einhergehende Unterschiede in den Haushaltsgrößen) zu berücksichtigen.

**Abbildung 27: Methodik in der Prognose des Wohnungsbedarfs**

### 1. Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Personen am Ort der Hauptwohnung

- + Personen mit Nebenwohnsitz
- + Asylbegehrende Ausländer
- + Untermietverhältnisse
- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen etc.
- / Personen je Haushalt
- = **Haushalte mit Wohnungsbedarf**

### 2. Ermittlung des verfügbaren Wohnungsbestands

Amtlich erfasster Wohnungsbestand

- Freizeitwohnungen
- Unterkünfte für Obdachlose/Schlichtwohnungen
- = **Verfügbarer Wohnungsbestand**

### 3. Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Summe des Nachholbedarfs/-überhangs im Ausgangsjahr

- + Neubaubedarf (resultiert aus der Haushaltsentwicklung)
- + Ersatzbedarf
- + Mobilitäts-/Fluktuationsreserve
- = **Gesamtwohnungsbedarf**

Quelle: Darstellung InWIS 2018

Folgende, weitere Kennzahlen und Eckwerte wurden bei der Ableitung des künftigen Wohnungsbedarfs herangezogen:

- **Personen mit Nebenwohnsitz:** Das statistische Landesamt arbeitet mit der Bevölkerung am Hauptwohnsitz. Personen mit Nebenwohnsitz werden bei der Prognose mit berücksichtigt, da auch sie Wohnungen bewohnen und nachfragen (Quelle: Angabe der Kommunen).
- **Haushalte ohne eigene Wohnung:** Sie sind in der Bevölkerungsprognose berücksichtigt, haben aber keine Wohnung. Hierzu zählen insbesondere Untermieterhaushalte. Untermietverhältnisse, die als Notlösung dienen, werden nicht abgezogen (Quelle: Angaben des Mikrozensus).
- **Personen in Anstalten:** Personen, die derzeit in Pflegeheimen leben, werden bei der Ableitung des Wohnungsbedarfs nicht berücksichtigt, da sie keinen echten Wohnungsbedarf ausüben. Aufgrund der sich fortsetzenden Alterung in den kreisangehörigen Kommunen wird angenommen, dass sich die Zahl der Personen in Pflegeheimen künftig leicht erhöhen wird (Quelle: Angabe der Kommunen).
- **Fluktuationsreserve:** 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. Für die Wohnungsbedarfsprognose im Kreis Kleve wird eine Quote von zwei Prozent angenommen.

- Ferienwohnungen: Es handelt sich um Wohnungen, die dem regulären Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen und daher vom verfügbaren Wohnungsbestand abgezogen werden. Rein quantitativ hat dieser Faktor eine nur geringe Relevanz für den Kreis Kleve (Quelle: Zensus 2011).
- Ersatzbedarf: Es ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Er entsteht somit nicht aus der Nachfrage, sondern aus dem Bestand heraus. Die jeweiligen Quoten für den Ersatzbedarf liegen im Bereich zwischen 0,16 und 0,17 Prozent des Gesamt-Wohnungsbestandes.

### Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 mit dem Basisjahr 2016 dargestellt. Am Ende des Kapitels erfolgt eine Gegenüberstellung mit den Baufertigstellungen des Jahres 2017.

Die Gesamtanzahl an Haushalten mit Wohnungsbedarf erhöht sich im Kreis Kleve im Zeitraum 31.12.2016 bis 31.12.2030 um 7.084 Haushalte, dies entspricht einer Zunahme um 5,0 Prozent.

**Tabelle 22: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf 2016-2030**

Kommune	Haushalte mit Wohnungsbedarf 31.12.2016	Haushalte mit Wohnungsbedarf 31.12.2030	Entwicklung Haushalte mit Wohnungsbedarf
Bedburg-Hau	5.872	6.218	+346 (+5,9%)
Emmerich am Rhein	14.430	15.608	+1.179 (+8,2%)
Geldern	15.611	15.793	+128 (+1,2%)
Goch	15.758	16.434	+676 (+4,3%)
Issum	5.372	5.362	-10 (-0,2%)
Kalkar	5.924	5.917	-7 (-0,1%)
Kerken	5.791	5.581	-210 (-3,6%)
Kevelaer	12.797	13.439	+643 (+5,0%)
Kleve	24.379	25.929	+1.551 (+6,4%)
Kranenburg	4.544	5.253	+709 (+15,6%)
Rees	9.912	9.542	-371 (-3,7%)
Rheurdt	3.054	3.431	+377 (+12,3%)
Straelen	7.125	7.901	+776 (+10,9%)
Uedem	3.566	3.360	-206 (-5,8%)
Wachtendonk	3.611	3.849	+238 (+6,6%)
Weeze	4.928	6.141	+1.213 (+24,6%)
<b>Kreis Kleve</b>	<b>142.674</b>	<b>149.758</b>	<b>+7.084 (+5,0%)</b>

Quelle: InWIS 2018

## 4.2. Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs

Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss neben der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt werden. Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus dem Neubedarf durch die oben skizzierte Haushaltsentwicklung sowie dem Ersatzbedarf. Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve in Höhe von zwei Prozent errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass sich der Wohnungsbedarf nicht kontinuierlich bis 2030 entwickelt. In einigen Kommunen besteht insbesondere im Jahr 2016 ein rechnerischer Neubedarf, der höher liegt als der Gesamtbedarf bis zum Jahr 2030. Grund hierfür ist häufig eine negative Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030.

**Tabelle 23: Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs 2016-2030**

Stadt/Kennzahlen	Neubedarf (demografisch bedingt + Reserve) 2016-2030	Ersatzbedarf 2016-2030	Gesamtbedarf 2016-2030
Bedburg-Hau	1.130	115	1.245
Emmerich am Rhein	1.736	337	2.073
Geldern	1.547	337	1.884
Goch	1.393	354	1.747
Issum	303	116	419
Kalkar	298	128	426
Kerken	257	122	379
Kevelaer	1.569	279	1.848
Kleve	2.505	576	3.081
Kranenburg	838	100	938
Rees	725	205	930
Rheurdt	658	64	722
Straelen	1.796	142	1.938
Uedem	69	75	144
Wachtendonk	629	75	704
Weeze	1.848	101	1.949
<b>Kreis Kleve</b>	<b>17.301</b>	<b>3.126</b>	<b>20.427</b>

Quelle: InWIS 2018

## 4.3. Zusammenführung Wohnungsbedarfe nach Teilsegmenten

Der Gesamtbedarf, der im Folgenden auf die Teilsegmente des Wohnungsmarktes verteilt wird, umfasst den Bedarf, der aus der Haushaltsentwicklung und dem Ersatzbedarf im Zeitraum 2016 bis 2030 entsteht. Der Gesamtbedarf wird anhand der Wohneigentümerquote (Basis Zensus 2011) zunächst auf das Eigentumssegment (Eigenheime und Eigentumswohnungen) und das Mietsegment verteilt. Im Rahmen der Prognose wird davon ausgegangen, dass die Wohneigentümerquote im Kreis Kleve künftig konstant bleibt. Die Unterteilung

des Bedarfs auf die Eigentumswohnungen und Eigenheime erfolgt im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung unter Berücksichtigung der bisherigen Baufertigstellungszahlen, der künftigen Entwicklung der Altersstrukturen und Zielgruppen am Wohnungsmarkt sowie der Einschätzungen der befragten Marktexperten.

Für das weitere Herunterbrechen auf die Teilsegmente wird bei dem Markt für Mietwohnungen der Bedarf für öffentlich geförderte Wohnungen berücksichtigt. Insgesamt fließen bei der Aufteilung auf die einzelnen Segmente die zuvor dargestellten Analyseergebnisse, bspw. zur Kaufkraft oder zu SGBII-Empfängern, aber auch Nachfrageindikatoren und die Einschätzungen der kontaktierten Marktexperten ein. Der Bedarf für den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen orientiert sich am Verhältnis zwischen dem Anteil von SGB II-Empfängerhaushalten und dem Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Wohnungsbestand in MFH sowie den Baufertigstellungen geförderter Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau der letzten Jahre. Die ermittelten Werte sind hierbei nicht als feststehender Bedarf zu sehen, sie dienen hierbei lediglich als Anhaltspunkt<sup>5</sup>. Zudem kann der aufgezeigte Bedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen auch durch neue Bindungen in Bestandswohnungen, oder der Verlängerung auslaufender Bindungen gedeckt werden, die Bedarfsdeckung muss demnach nicht zwingend in Neubauten erfolgen. Ergibt sich beispielsweise ein rechnerischer Bedarf von 300 öffentlich geförderten Mietwohnungen bis 2030, können demnach 200 Wohneinheiten durch Neubau und 100 Wohneinheiten durch neue Mietpreisbindungen in Bestandswohnungen geschaffen werden. Der rechnerische Bedarf an neuen freifinanzierten Mietwohnungen würde sich in diesem Beispiel folglich um 100 Wohneinheiten erhöhen.

Deutlich wird anhand der Aufteilung auf die Segmente eine ansteigende Bedeutung des Mehrfamilienhaussegmentes. Die anwachsende Bedeutung resultiert in gewissem Maße aus der prognostizierten Veränderung der Altersstrukturen. Anhand der Bevölkerungsprognose wird deutlich, dass die Gruppe der Senioren (über 65-Jährige) im Kreis Kleve bis zum Jahr 2030 um rd. 38 Prozent anwachsen wird. Zwar werden nicht alle der Senioren einen Wechsel in eine altersgerechte und barrierefreie Wohnung anstreben, aus dem Wachstum heraus entsteht jedoch ein hohes Potenzial für die Umsetzung entsprechender Wohnangebote. Die Gruppe derjenigen, die insbesondere für den Erwerb eines Eigenheims infrage kommt (30- bis unter 50-Jährige), wächst bis 2030 kreisweit um rd. vier Prozent. Trotz steigender absoluter Zahl verliert diese Gruppe anteilig bis 2030 an Bedeutung, da andere Altersgruppen stärker wachsen. Diese prognostizierte Entwicklung sollte bei der Planung neuer Baugebiete berücksichtigt werden. Ein Bedarf von rd. 12.100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Eigentumswohnungen und Mietwohnungen) steht dementsprechend 8.300 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber.

<sup>5</sup> Für eine ausführlichere Betrachtung sind Analysen der einkommensschwachen Bevölkerung in allen 16 Kommunen sowie die Rückkopplung der Ergebnisse mit allen relevanten Akteuren (z.B. kommunale Verwaltungen) nötig, die im Rahmen des vorliegenden Berichtes nicht umzusetzen waren.

**Tabelle 24: Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten des Wohnungsmarktes 2016-2030**

Kommune	Gesamtbedarf 2016-2030	Eigentümer- quote	Bedarf EZFH 2016-2030	Bedarf ETW 2016-2030	Bedarf MW frei finanziert 2016-2030	Bedarf öffentlich gefördert 2016-2030
Bedburg-Hau	1.244	69,1%	647	213	260	124
Emmerich am Rhein	2.072	55,3%	731	414	622	305
Geldern	1.884	55,9%	791	262	529	301
Goch	1.747	56,6%	734	255	514	245
Issum	420	62,6%	202	61	115	42
Kalkar	426	61,2%	204	56	123	43
Kerken	379	63,5%	152	89	76	63
Kevelaer	1.848	56,7%	739	309	554	246
Kleve	3.081	48,5%	940	555	971	616
Kranenburg	938	71,9%	422	252	170	94
Rees	931	60,5%	372	191	233	135
Rheurdt	721	63,8%	288	172	144	117
Straelen	1.938	60,1%	775	390	523	250
Uedem	144	62,6%	58	33	32	22
Wachtendonk	704	56,6%	258	141	211	94
Weeze	1.949	64,7%	994	267	390	298
<b>Kreis Kleve</b>	<b>20.426</b>	<b>57,7%</b>	<b>8.307</b>	<b>3.660</b>	<b>5.467</b>	<b>2.995</b>

Quelle: InWIS 2018, Datenquelle Eigentümerquote: Zensus 2011

Gerade bei Kommunen mit geringen Bedarfen in einzelnen Segmenten sind die auf den Steckbriefen angegeben jährlichen Bedarfe als Orientierungswert zu sehen, die nicht zwingend einen in einem Jahr umzusetzenden Bedarf aufzeigen. Ergibt sich beispielsweise ein rechnerischer Bedarf von drei Eigentumswohnungen im Jahr, können gegebenenfalls auch Projekte mit sechs Eigentumswohnungen in zwei Jahren zielführend und bedarfsgerecht sein.

### Wohnungsbedarf und Baufertigstellungen im Vergleich

Zur Einordnung der Ergebnisse erfolgt eine Gegenüberstellung des prognostizierten jährlichen Bedarfs mit den durchschnittlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Grundlage der dargestellten Wohnungsbedarfsprognose das Basisjahr 2016 ist. Der Bedarf wurde für das Jahr 2030 im Vergleich zum Jahr 2016 berechnet. Insgesamt stellt sich der Bedarf jedoch etwas geringer dar, da im Jahr 2017 bereits Wohneinheiten fertig gestellt wurden - vgl. hierzu auch Tab. 25. Grundsätzlich liegt der jährliche Gesamtbedarf bis 2030 im Kreis Kleve höher als die durchschnittlichen Baufertigstellungen der Jahre 2013-2017. Dies ist vor allem auf den von IT.NRW prognostizierten Einwohnerzuwachs zurückzuführen. So erhöht sich der jährliche Gesamtbedarf im Vergleich zu den bisherigen Baufertigstellungen vor allem in den Kommunen, bei denen die Bevölkerung bis 2030 zunimmt, während in Kommunen mit negativer Bevölkerungsentwicklung bis 2030 ein niedrigerer Gesamtbedarf berechnet wurde. Ausnahmen sind Geldern und Rees, wo trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung der jährliche

Gesamtbedarf höher ausfällt, als die Baufertigstellungen zwischen 2013 und 2017. Dies ist in beiden Fällen vor allem auf einen erhöhten Nachholbedarf im Jahr 2016 zurückzuführen. In der Stadt Kleve liegt der jährliche Gesamtbedarf trotz positiver Bevölkerungsentwicklung ebenfalls unterhalb der Baufertigstellungszahlen. Hierbei ist aber festzuhalten, dass insbesondere in den letzten Jahren die Baufertigstellungen deutlich angestiegen sind.

**Tabelle 25: Jährlicher Wohnungsbedarf und Baufertigstellungen der letzten Jahre im Vergleich**

Kommune/Kennzahlen	Jährlicher Gesamtbedarf	Ø Baufertigstellungen 2013-2017
Bedburg-Hau	89	43
Emmerich am Rhein	148	83
Geldern	135	96
Goch	125	136
Issum	30	18
Kalkar	30	41
Kerken	27	42
Kevelaer	132	77
Kleve	220	227
Kranenburg	67	37
Rees	66	42
Rheurdt	52	11
Straelen	138	58
Uedem	10	16
Wachtendonk	50	18
Weeze	139	40
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1.458</b>	<b>985</b>

Quelle: InWIS 2018, Datengrundlage: IT.NRW

### Wohnungsbedarf abzüglich der Baufertigstellungen 2017

Die bisher dargestellten Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose haben das Basisjahr 2016 als Grundlage. Für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Berechnung und Berichtserstellung nicht alle für die Berechnung benötigten Daten vor. Insgesamt stellt sich der Bedarf daher etwas geringer als der errechnete Bedarf dar, da im Jahr 2017 Wohneinheiten fertig gestellt wurden. Zur Einordnung der Ergebnisse erfolgt daher abschließend eine Gegenüberstellung des prognostizierten jährlichen Bedarfs (2016-2030) mit den Baufertigstellungen des Jahres 2017. Es handelt sich hierbei um eine ergänzende Darstellung. Eine Berechnung des Bedarfs nach Segmenten ab 2018 ist jedoch nicht möglich, da keine ausreichenden Informationen darüber vorliegen, wie sich die Bautätigkeit des Jahres 2017 auf die einzelnen Segmente aufteilt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 25 dargestellt. Zu den öffentlich geförderten Mietwohnungen sei ergänzt, dass 2017 lediglich in drei Kommunen Baufertigstellungen in diesem Bereich festgestellt wurden: Emmerich am Rhein (19 WE), Goch (6 WE) und Kleve (54 WE). Diese öffentlich geförderten Wohneinheiten sind in der Bautätigkeit des Jahres 2017 in Tabelle 24 enthalten. Der Bedarf an

öffentlich geförderten Mietwohnungen (2016-2030) in Kleve verringert sich demnach von den dargestellten 616 Wohneinheiten auf 562 Wohneinheiten.

**Tabelle 26: Berechnung Wohnungsbedarf ab 2018**

Kommune/Kennzahlen	Gesamtbedarf (demografisch + Ersatzbedarf) 2016-2030	Bautätigkeit des Jahres (Neubau) 2017	Verbleibender Wohnungsbedarf 2018-2030
Bedburg-Hau	1.244	30	1.214
Emmerich am Rhein	2.072	119	1.953
Geldern	1.884	108	1.776
Goch	1.747	119	1.628
Issum	420	2	418
Kalkar	426	45	381
Kerken	379	81	298
Kevelaer	1.848	76	1.772
Kleve	3.081	305	2.776
Kranenburg	938	40	898
Rees	931	65	866
Rheurdt	721	4	717
Straelen	1.938	58	1.880
Uedem	144	0	144
Wachtendonk	704	11	693
Weeze	1.949	65	1.884
<b>Kreis Kleve</b>	<b>20.426</b>	<b>1.128</b>	<b>19.298</b>

Quelle: InWIS 2018; Datengrundlage: IT.NRW

### Nachfragepotenzial für altersgerechte Wohnungen

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie groß das künftige Potenzial an altersgerechten Wohnungen (ohne angegliederte Serviceleistungen wie in Projekten des betreuten Wohnens/Wohnen mit Service) ist. Der quantitative Bedarf kann allerdings nur grob anhand einer Modellrechnung abgeschätzt werden, für die die vorausgeschätzte Zunahme der Personen über 60 Jahre im Rahmen der Bevölkerungsprognose von IT.NRW genutzt wird. Folgende Annahmen werden zugrunde gelegt, um das Nachfragepotenzial bis 2030 aufzuzeigen:

Nachfrager von altengerechten Wohnungen ohne Service sind Haushalte im Alter von 60 bis 80 Jahren. Als Grundlage wird die prognostizierte Personenzahl im Alter von 60 bis 80 Jahren im Jahr 2030 angenommen. Die Umrechnung in Haushalte erfolgt anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen. Im Ergebnis betrifft dies im Kreis Kleve im Jahr 2030 rd. 61.000 Haushalte.

Im Projekt „Wohntrends 2030“ wurden im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. von InWIS GmbH und Analyse und Konzepte GmbH Wohnwünsche und Wohnsituation anhand einer bundesweiten Befragung untersucht. Demnach äußerten 34 Prozent der Be-

fragten ab 50 Jahre, dass sie im Alter in eine altengerecht ausgestattete Wohnung umziehen wollen oder ihre eigene Wohnung gerne altengerecht umbauen würden. Im Kreis Kleve beläuft sich das Potenzial somit auf rd. 20.750 Haushalte. Die Befragung ergab zudem, dass 26 Prozent derjenigen, die eine altersgerechte Wohnung präferieren, keine kombinierten (Pfleger-)Dienstleistungen wünschen. Für den Kreis entspricht dies einem Potenzial in Höhe von rd. 5.400 Haushalten.

Der genaue Bestand an barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen im Kreis Kleve ist nicht bekannt. Schätzungen unterschiedlicher Institute gehen davon aus, dass rd. 1,0 bis 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland barrierearm sind. Übertragen auf den Kreis Kleve bedeutet dies, dass 2016 zwischen 1.360 und 1.900 Wohnungen barrierearm ausgestattet sind. Zieht man diese von dem errechneten Gesamtpotenzial ab, verbleibt ein Nachfragepotenzial von rd. 3.500 bis rd. 4.040 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Dieses braucht jedoch nicht zu 100 Prozent durch Neubau abgedeckt werden, bereits kleinere Maßnahmen im Bestand reichen aus, um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das Nachfragepotenzial ist demnach nicht mit einem künftigen Neubaupotenzial gleichzusetzen. Es sei aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine grobe Modellrechnung handelt.

#### 4.4. Handlungsempfehlungen

Die vorangegangene Analyse hat einen angespannten Wohnungsmarkt im Kreis Kleve, insbesondere im Segment der Mietwohnungen, aufgezeigt. So sind es vor allem kleinere (bis rd. 50 m<sup>2</sup>) und größere (ab 90 m<sup>2</sup>, für Familien) Wohnungen und vor allem das untere Preissegment, die eine erhöhte Nachfrage generieren. Dies wurde durch die lokalen Marktakteure bestätigt, denen zufolge insbesondere bezahlbarer Wohnraum fehlt. Einkommensstarke Gruppen haben hingegen keine Schwierigkeiten, sich im Kreis Kleve mit Wohnraum zu versorgen. Insgesamt konstatieren die befragten Experten, dass der Wohnungsmarkt im Kreis Kleve durch eine erhöhte Nachfrage bei einem gleichzeitig knappen Wohnungsangebot gekennzeichnet ist. Wohnungsbedarf sehen die Experten in allen Kommunen des Kreises, verstärkt jedoch in der Stadt Kleve, u.a. aufgrund der Hochschule Rhein-Waal. So treten dort vermehrt Studenten als Nachfrager auf, ebenso wie in Kranenburg, wo Studenten aus Nimwegen einen im Vergleich günstigen Wohnraum finden. Auch in Bedburg-Hau, Goch und Emmerich am Rhein ist eine Nachfrage aufgrund der Nähe zur Stadt Kleve gegeben. Studenten fragen vor allem zentral gelegene, möblierte, gleichzeitig aber auch preisgünstige Wohnungen nach. Möblierte Apartments im Neubereich sind jedoch eher im höherpreisigen Bereich angesiedelt und werden von uns daher nur in geringer Zahl empfohlen. Neben den Studenten fragen auch Singles und Alleinerziehende kleinere und zentral gelegene Wohnungen nach, für welche ein entsprechendes Angebot insbesondere im preisgünstigen Bereich geschaffen werden sollte.

Die Analysen haben auch gezeigt, dass die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen ohne Verlängerung der Preis- bzw. Belegungsbindung oder dem Neubau öffentlich geförderter Wohnungen in den kommenden Jahren stetig abnehmen wird. Allein in der Stadt Kleve werden 321 neue öffentlich geförderte Mietwohnungen (oder alternativ Verlängerungen von Bindungen) bis 2030

benötigt, um auslaufende Bindungen zu ersetzen. Geht man davon aus, dass die einkommensschwache Nachfrageseite eher größer wird (die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen), führt dies zu weiteren Engpässen im „bezahlbaren“ Segment am Wohnungsmarkt. Aus diesem Grund empfehlen wir den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen. Öffentlich geförderter Wohnungsbau kann u.U. zudem dazu beitragen, Kosten für Kommunen zu senken. Gibt es ausreichend attraktiven öffentlich geförderten Wohnraum zu einer Bewilligungsmiete, die niedriger ausfällt, als die Kosten der Unterkunft in der jeweiligen Kommune, können hier ggf. Einsparpotentiale bestehen, wenn Leistungsempfänger in die geförderten Wohnungen ziehen, sofern sie vorher in Wohnungen gewohnt haben, die preislich oberhalb der Bewilligungsmiete lagen. Die Bedarfe verteilen sich dabei im Kreisgebiet unterschiedlich. In eher ländlichen Kommunen mit hohem Anteil von Einfamilienhäusern fällt der Bedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen niedriger aus als in Städten wie bspw. Kleve.

Gleichzeitig zeigt die Bevölkerungsprognose (vgl. dazu auch Angaben auf den Steckbriefen), dass die Gruppe der Senioren größer wird, was den Wohnungsbedarf quantitativ und qualitativ beeinflusst. So werden seniorengerechte Wohnungen benötigt (barrierearm bzw. barrierefrei), um Umzüge aus oftmals zu großen und wenig zielgruppengerechten Einfamilienhäusern in zentral gelegene Eigentums- oder Mietwohnungen in der Nähe zentraler Infrastrukturen zu ermöglichen und einen Generationenwechsel im Bestand zu fördern, in dem der Wohnraum von jungen Familien bezogen werden kann. Im Zuge der Diskussion um das Thema steigende Altersarmut kann auch hier ein Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen abgeleitet werden. Laut Experteneinschätzung treten Senioren verstärkt in den südlichen Kommunen als Nachfrager auf.

Auf Basis der Wohnungsmarktstudie empfehlen wir insbesondere die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau im Kreis Kleve auszubauen. Die Kreisgesellschaft kann maßgeblich dazu beitragen, bedarfs- und zielgruppengerechte Wohnungsangebote zu schaffen.

Aus diesen Gründen empfehlen wir **für alle Kommunen** im Kreis Kleve für den **Geschosswohnungsbau** grundlegend Folgendes:

- Neubauten nach Möglichkeit **barrierearm**, in Teilen sofern möglich auch barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus **allen** Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen. In den Steckbriefen werden die Wohnflächenklassen genannt, die im Rahmen der Analyse erhöhte Nachfragewerte aufgezeigt haben. Grundsätzlich zeigt sich im Kreis ein Bedarf an folgenden Wohnflächen:
  - kleine Wohnungen bis rd. 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles oder Studenten)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Paare, Alleinerziehende oder Senioren)

- **Wohnungen für Familien** (ab 90 m<sup>2</sup>) werden ebenfalls empfohlen, allerdings in geringerer Zahl, da diese aufgrund der Größe häufig zu hohen Mietpreisen führen, welche in Konkurrenz zu Eigenheimen treten. Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> sollten demnach zum Teil im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen errichtet werden
- **Mischung** aus frei finanzierten (nach Möglichkeit trotzdem preisgünstigen) und öffentlich geförderten Wohnungen<sup>6</sup>

Die genannten Empfehlungen gelten allgemein für alle Kommunen des Kreises Kleve. In den folgenden Steckbriefen werden die Empfehlungen je nach Ausgangssituation für die jeweiligen Kommunen ggf. weiter ausdifferenziert oder ergänzt. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die genannten Schwerpunkte („Besonderer Fokus“) Empfehlungen darstellen sollen. Hieraus ist nicht abzuleiten, dass nur in den Segmenten gebaut werden soll, die mit „besonderer Fokus“ gekennzeichnet sind. Andere Angebote, bspw. Wohnungen mit 70 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder auch Wohnungen für anspruchsvolle oder kaufkräftige Zielgruppen (bspw. um die 9,00 Euro/m<sup>2</sup>) würden im Neubau auch eine entsprechende Nachfrage erfahren, der Handlungsbedarf ist aus gutachterlicher Sicht jedoch etwas geringer, sodass diese Angebote ergänzend angeboten werden sollten. Zudem liefert der Hinweis „Besonderer Fokus“ keine Aussagen über die Anzahl der Wohneinheiten im jeweiligen Segment. Ein „besonderer Fokus“ auf Studentenwohnungen in der Stadt Kleve führt demnach nicht automatisch dazu, dass der Markt für beliebig viele Studentenwohnungen aufnahmefähig ist. Es liefert aber einen Hinweis darauf, dass in der Analyse in diesem Bereich Defizite ermittelt wurden.

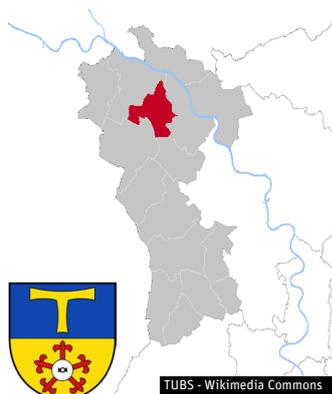
Auf Basis der Wohnungsmarktstudie empfehlen wir insbesondere die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau für die oben genannten Zielgruppen im Kreis Kleve auszubauen. Die Kreisgesellschaft kann maßgeblich dazu beitragen, bedarfs- und zielgruppengerechte Wohnungsangebote im Kreis Kleve zu schaffen - insbesondere beim preisgünstigen Wohnraum.

## 5. Steckbriefe der Kommunen

Die Steckbriefe enthalten die wichtigsten Kenndaten sowie die errechneten Wohnungsbedarfe in den einzelnen Segmenten von 2016 bis 2030. Zudem werden die Handlungsempfehlungen auf Besonderheiten in den einzelnen Kommunen angepasst.

<sup>6</sup> Vergleiche hierzu auch die jeweiligen Gegenüberstellungen von Preissegmenten und Wohnungsgrößenklassen in den vier ermittelten Regionen für besonders nachgefragte Preis- und Wohnungsklassen

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Bedburg-Hau

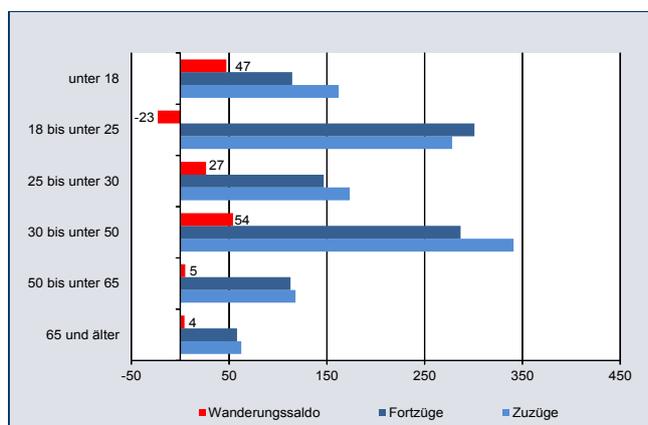


Die Gemeinde Bedburg-Hau befindet sich im Norden des Kreises Kleve. Neben einer der größten Kliniken NRWs ist Bedburg-Hau vor allem für das Kunstmuseum im Schloss Moyland bekannt. Die Gemeinde profitiert durch ihre zentrale Lage im Kreis und durch die Nähe zur Kreisstadt Kleve. Neben zwei durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraßen befindet sich in Bedburg-Hau auch ein Bahnhof mit regionaler Anbindung. Bedburg-Hau ist durch eine positive Bevölkerungsentwicklung und einen positiven Wanderungssaldo geprägt.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	13.004	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 3,0 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 9,6 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	3,8 %	7,4 %

### Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

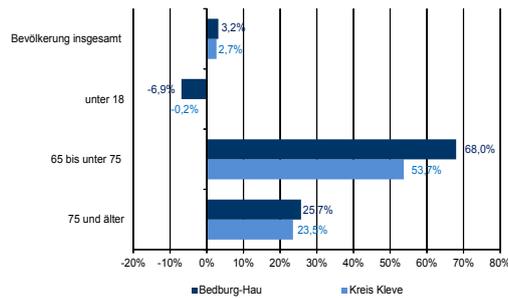


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	69,1 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	1,9 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,93 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.737 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	1.233 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	261.479 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	4,1	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	0,51 ( Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	3,9
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	1,8
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-20,4 % (0,38 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	647	46
Eigentumswohnung	213	15
Mietwohnung frei finanziert	260	19
Mietwohnung öff. gefördert	124	9
<b>GESAMT</b>	<b>1.244</b>	<b>89</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

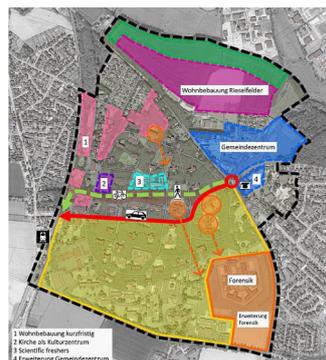
### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Kaum Bewilligungen und keine Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 20,4% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 bzw. 110 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Studentenappartements in gewissem Umfang aufgrund der Nähe zur Stadt Kleve ebenfalls möglich
- Der Wohnungsbedarf in Bedburg-Hau setzt sich insbesondere aus einem hohen rechnerischen Nachholbedarf im Ausgangsjahr 2016 zusammen, sodass vor allem ein kurzfristiger Bedarf besteht

## Integriertes Handlungskonzept

Im Oktober 2017 beschloss der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau die Aufstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes für das Gemeindezentrum und die Landeslinik. In diesem Rahmen soll das Gemeindezentrum als Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt ausgebaut, der nördliche Teil der Landeslinik in ein Wohn- und Mischgebietsquartier umgewandelt und das Zusammenwachsen des Zentrums mit den umliegenden Ortsteilen gefördert werden. Auch die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche der Rieselfelder bietet Potenzial, um in Zukunft zentrumsnahes Wohnen zu ermöglichen.



1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Emmerich am Rhein

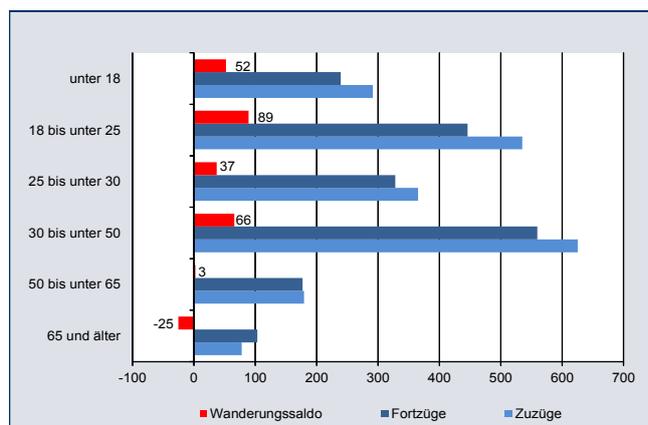


Die Hansestadt Emmerich am Rhein befindet sich im äußersten Norden des Kreises Kleve und grenzt im Norden an die Niederlande an. Über den südlich verlaufenden Rhein spannt sich die längste Hängebrücke Deutschlands, welche die Stadt an Kleve anbindet. Durch die Lage am Rhein hat Emmerich einen hohen Erholungswert und zieht besonders Touristen an. Angebunden ist die Stadt durch die Autobahn A3, zwei Bundesstraßen sowie einen Bahnhof mit regionaler Anbindung. In Emmerich ist sowohl eine positive Bevölkerungsentwicklung als auch ein fast in allen Altersklassen positiven Wanderungssaldo festzustellen.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	30.852	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 2,7 % →	+ 2,8 % ↗
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 7,9 →	+ 8,8 ↗
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	9,4 %	7,4 %

### Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

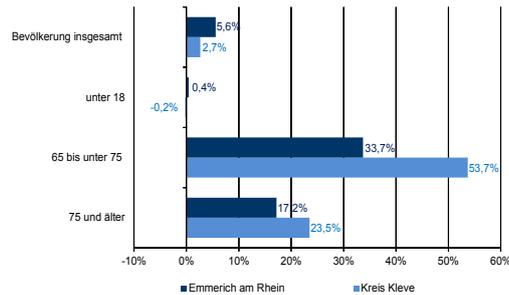


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	55,3 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	3,3 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,54 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.567 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	555 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	277.223 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	2,4	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	1,44 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	9,2
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	2,2
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-20,3 % ( 1,07 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	731	52
Eigentumswohnung	414	30
Mietwohnung frei finanziert	622	44
Mietwohnung öff. gefördert	305	22
<b>GESAMT</b>	<b>2.072</b>	<b>148</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Kaum Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 20,3% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- Hoher Anteil SGBII-Haushalte in Emmerich am Rhein, daher besonderer Fokus auf Versorgung Einkommensschwacher
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Studentenappartements in gewissem Umfang aufgrund der Nähe zur Stadt Kleve ebenfalls möglich

## BEISPIELPROJEKT\_Gesundheitswohnpark

Auf einem ehemaligen 35 ha großen Kasernen-Gelände entsteht ein Gesundheitswohnpark mit einer Mischung aus medizinischen Einrichtungen und verschiedenen Wohnformen. Neben einer psychosomatischen Klinik, einem medizinischem Zentrum und einer Pflegeeinrichtung entsteht hier auch eine Kindertagesstätte, eine zentrale Versorgung mit Discountern und Vollsortimentern und ein Gewerbepark. Wohnbaulich werden hier reguläre Mietwohnungen, aber auch betreute Wohneinheiten und Wohnungen mit Service-Dienstleistungen realisiert. Wald- und Parkflächen sollen die Nutzungsbereiche miteinander verbinden und zu Spaziergängen einladen.



1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_Geldern

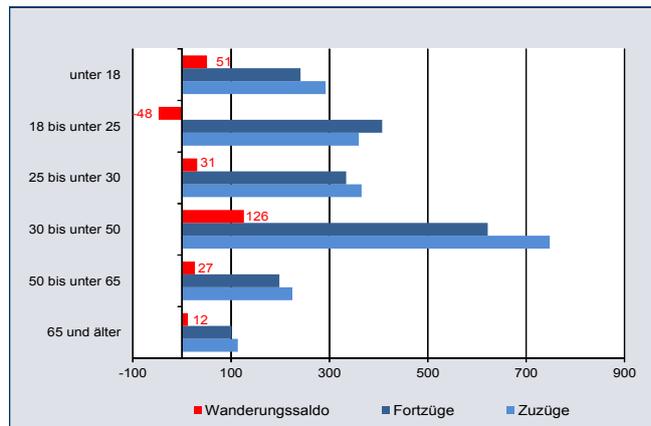


Die Stadt Geldern liegt im Süden des Kreises Kleve und grenzt westlich an die Niederlande und östlich an den Kreis Wesel an. Da die Stadt zu den einwohnerstärksten Städten des Kreises zählt und die Funktion eines Mittelzentrums erfüllt, ist ein breites Angebot an Einkaufs-, Arbeits-, Schul- und Freizeiteinrichtungen vorzufinden. Durch zwei Bundesstraßen und eine Bahnstrecke mit regionalen Verbindungen ist Geldern verkehrlich gut angebunden. Die Bevölkerung der Stadt entwickelte sich in den vergangenen Jahren aufgrund von Wanderungsgewinnen in fast allen Altersgruppen positiv.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	33.778	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 2,3 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 6,5 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	8,7 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

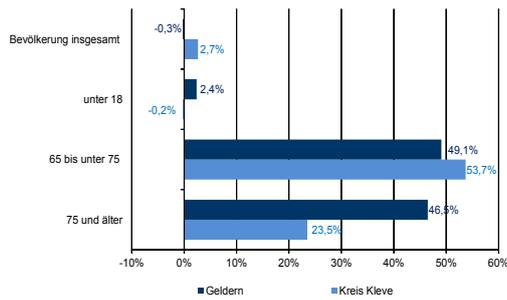


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	55,9 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,7 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,77 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	2.176 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	993 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	284.611 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	2,3	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	1,99 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	15
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	5,5
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-47,9 % (1,06 WE pro 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	791	57
Eigentumswohnung	262	19
Mietwohnung frei finanziert	529	38
Mietwohnung öff. gefördert	301	22
<b>GESAMT</b>	<b>1.884</b>	<b>135</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Keine Bewilligungen und keine Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 47,9% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- Hoher Anteil SGBII-Haushalte in Geldern, daher besonderer Fokus auf Versorgung Einkommensschwacher
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen) Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 bzw. 110 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Der Wohnungsbedarf in Geldern setzt sich insbesondere aus einem hohen rechnerischen Nachholbedarf im Ausgangsjahr 2016 zusammen, sodass vor allem ein kurzfristiger Bedarf besteht

## BEISPIELPROJEKT\_Nierspark

Ein ehemaliger Güterbahnhof und das umliegende, insgesamt 44 ha große Areal wurde seit 2008 zu einem neuen Stadtquartier umgewandelt. Neben Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen, entstand hier vor allem Wohnbebauung. Entlang einer zentralen Nord-Süd Haupterschließungsstraße wurde qualitativ hochwertiger Geschosswohnungsbau mit maximal drei Geschossen realisiert. Auf unterschiedlich großen Wohnbaugrundstücken sind außerdem Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauweise vorzufinden. Nördlich an die Wohnbebauung grenzt eine Seniorenresidenz mit öffentlichem Café sowie ein großzügig angelegter Platz an, der als Treffpunkt der Bewohner des Quartiers genutzt werden kann.



1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Goch

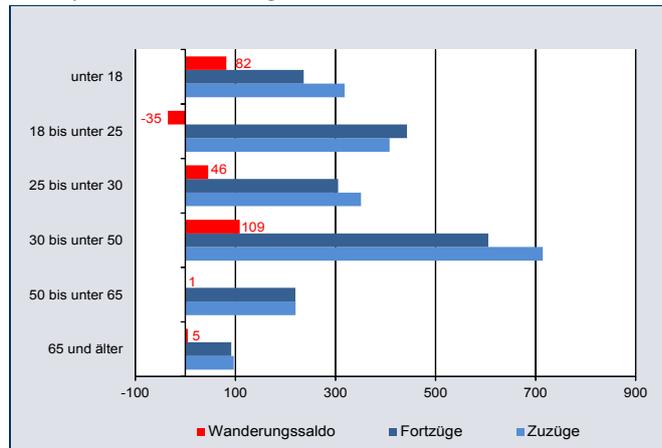


Goch befindet sich im Westen des Kreises Kleve und grenzt westlich an die Niederlande an. Die Stadt gehört zu den einwohnerstärksten Städten des Kreises und ist durch Unternehmen wie Derbystar oder Gocher Fahrzeugbau GmbH ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Durch das Stadtgebiet führt die Autobahn A57, zwei Bundesstraßen sowie eine Bahnstrecke mit regionalen Verbindungen. Durch einen positiven Wanderungssaldo in fast allen Altersklassen ist in Goch eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	33.701	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 2,5 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 7,0 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	7,4 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

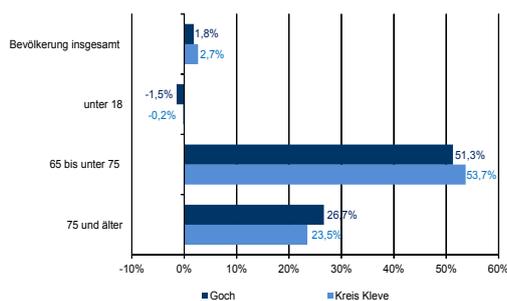


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	56,6 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,2 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,29 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.939 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	923 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	286.608 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	4,4	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	2,39 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	25,6
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	14,8
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-42,9 % (1,35 WE pro 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	734	52
Eigentumswohnung	255	18
Mietwohnung frei finanziert	514	37
Mietwohnung öff. gefördert	245	17
<b>GESAMT</b>	<b>1.747</b>	<b>125</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Steigende Bewilligungen und Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; trotzdem Rückgang um 42,9% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Studentenappartements in gewissem Umfang aufgrund der Nähe zur Stadt Kleve ebenfalls möglich

## BEISPIELPROJEKT\_Neu-See-Land



Ein zentrales Projekt der Gemeinde Goch ist die Entwicklung der ehemaligen Reichswaldkaserne zu einer Wohn-See-Landschaft. Hier entsteht ein innenstadtnahes und hochwertiges Wohnviertel. Als Mittelpunkt des neuen Quartiers dient ein etwa zwei Hektar großer künstlich angelegter See, um den sich vorwiegend Einfamilienhausbebauung säumt. Neben insgesamt zwölf Hektar Wohnbaufläche ist das Quartier durch einen hohen Grünflächenanteil von ebenfalls zwölf Hektar geprägt. Ein Spazierweg um den See sowie kleinere Quartiersplätze sind ebenfalls vorhanden.

1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_Issum

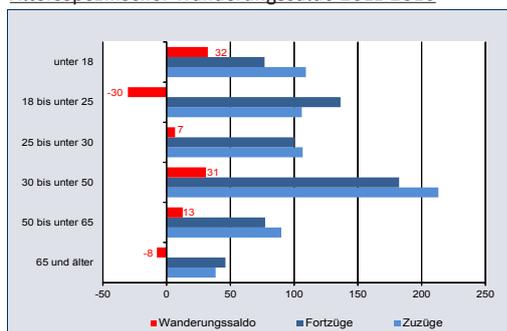


Die Gemeinde Issum liegt im Südosten des Kreises und grenzt im Osten an den Kreis Wesel an. Durch zahlreiche Sportvereine und einem Freizeitbad hat Issum ein gutes Freizeitangebot. Der Oermter Berg mit Damwild- und Rotwildgehegen zieht außerdem jährlich viele Besucher nach Issum. Die Gemeinde ist durch die Autobahn A57 und eine Bundesstraße an das Fernverkehrsnetz angebunden. Trotz Wanderungsverlusten in den Altersklassen der 18- bis unter 25-Jährigen und der über 65-Jährigen kann die Gemeinde insgesamt einen positiven Wanderungssaldo und eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	12.001	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 1,7 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 5,0 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	3,7 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

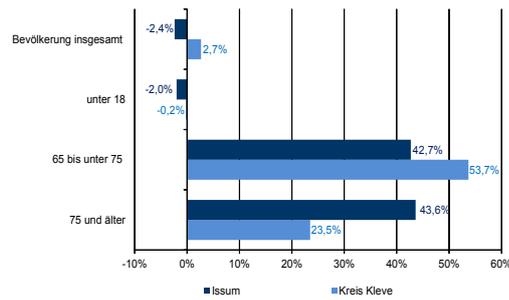


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	62,2 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	1,9 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,36 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.638 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	660 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	272.722 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	1,6	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	0,36 (Kreis 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0,6
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0,6
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-53,5 % (0,17 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	202	14
Eigentumswohnung	61	4
Mietwohnung frei finanziert	115	8
Mietwohnung öff. gefördert	42	3
<b>GESAMT</b>	<b>420</b>	<b>30</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Kaum Bewilligungen und Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 53,5% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- bereits hoher Anteil älterer Bewohner und weiter steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Der Wohnungsbedarf in Issum setzt sich insbesondere aus einem hohen rechnerische Nachholbedarf im Ausgangsjahr 2016 zusammen, sodass vor allem ein kurzfristiger Bedarf besteht

## BEISPIELPROJEKT\_\_Neue Bebauung Ortskern Sevelen

Im Rahmen eines „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes“ soll ein im Ortskern von Sevelen gelegenes Grundstück neu bebaut werden. Vorgesehen ist eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Praxen und Wohnen. Der Wohnraum in den Obergeschossen des Neubaus soll insbesondere für ältere Menschen oder Mehrgenerationen vorgesehen sein und dementsprechend barrierefrei sein.



1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

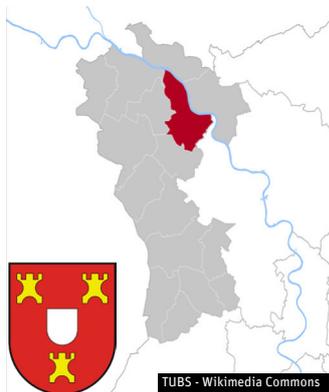
3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_Kalkar

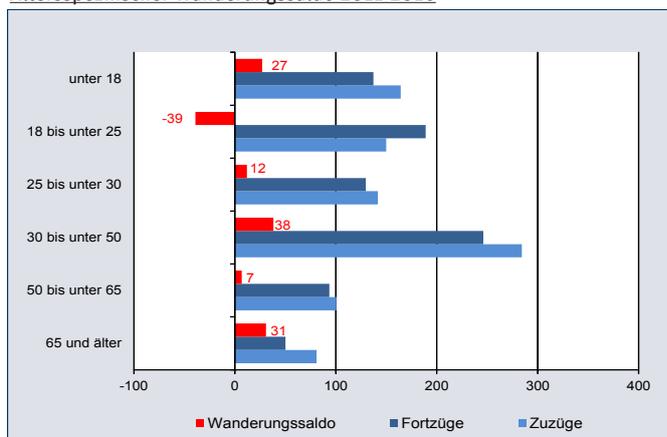


Die Stadt Kalkar erstreckt sich entlang des Rheins im Osten des Kreises. Südöstlich grenzt die Stadt an den Kreis Wesel an. Durch die niederrheinisch geprägte Landschaft und den historischen Stadtkern ist Kalkar touristisch geprägt. Überregional bekannt ist die Stadt vor allem durch den Freizeitpark Wisseler See mit Naturfreibad und Campingplätzen. Eine Anbindung an das Verkehrsnetz bekommt Kalkar durch zwei Bundesstraßen. Die Einwohnerentwicklung Kalkars war in den vergangenen Jahren stabil und auch der Wanderungssaldo ist positiv.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	13.880	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 1,1 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 6,6 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	6,0 %	7,4 %

### Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

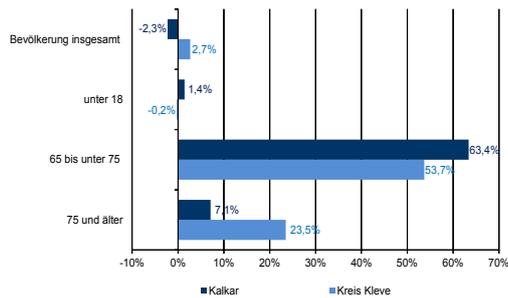


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	61,2 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,7 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.283 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	663 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	237.229 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	3,0	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	1,29 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0,8
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-44,1 % (0,75 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	204	15
Eigentumswohnung	56	4
Mietwohnung frei finanziert	123	9
Mietwohnung öff. gefördert	43	3
<b>GESAMT</b>	<b>426</b>	<b>30</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Kaum Bewilligungen und keine Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; trotzdem Rückgang um 44,1% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - Wohnungen mit 70 bis 90 m<sup>2</sup>
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. für Familien)
- Der Wohnungsbedarf in Kalkar setzt sich insbesondere aus einem hohen rechnerischen Nachholbedarf im Ausgangsjahr 2016 zusammen, sodass vor allem ein kurzfristiger Bedarf besteht

## BEISPIELPROJEKT\_Ferienhausgebiet Wisseler See

Unmittelbar am Wisseler See in Kalkar entstand ein Ferienhausgebiet mit 29 Häusern auf Grundstücksflächen zwischen 230 und 470 m<sup>2</sup>. Durch die Nähe zum See haben die Bewohner zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Neben Wassersportarten wie z.B. Segeln, Surfen oder Paddeln bietet die Fläche auch eine Gaststätte und ein Biergarten.



1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

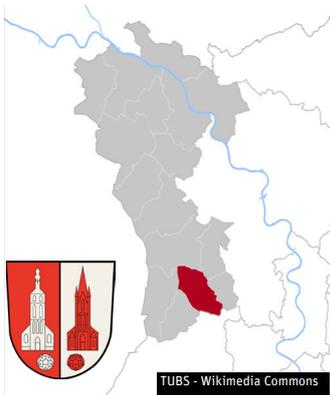
3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Kerken

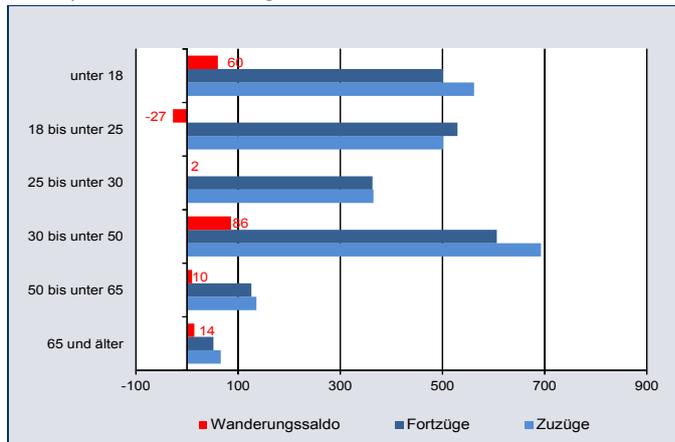


Die Gemeinde Kerken befindet sich im äußersten Süden des Kreises und grenzt südlich an den Kreis Viersen. Besonders bekannt ist Kerken für den Eyller See, der zum Schwimmen, Rudern und Tretboot fahren einlädt. Die Gemeinde profitiert durch die Lage an zwei Bundesstraßen und einer Autobahn. Zwei Bahnhöfe sorgen für eine gute Anbindung an das regionale Schienennetz. Die Bevölkerung der Gesamtgemeinde entwickelte sich in den vergangenen Jahren aufgrund von Wanderungsgewinnen in fast allen Altersgruppen positiv.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	12.722	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 1,9 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 11,8 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	3,9 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

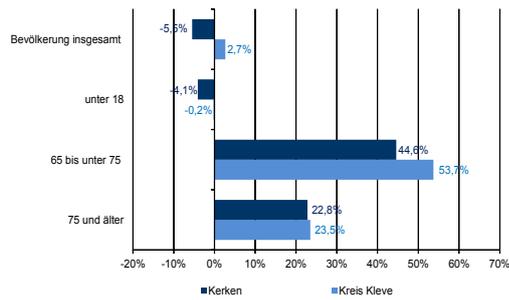


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	63,5 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,5 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,66 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.844 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	1.035 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	277.394 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	2,8	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	0,38 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0,5
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-57,4 % (0,17 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	152	11
Eigentumswohnung	89	6
Mietwohnung frei finanziert	76	5
Mietwohnung öff. gefördert	63	4
<b>GESAMT</b>	<b>379</b>	<b>27</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Keine Bewilligungen und Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 57,4% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Der Wohnungsbedarf in Kerken setzt sich insbesondere aus einem hohen rechnerischen Nachholbedarf im Ausgangsjahr 2016 zusammen, sodass vor allem ein kurzfristiger Bedarf besteht
- Überdurchschnittliche Kaufkraft in Kerken, daher auch Projekte für anspruchsvolle Zielgruppen im Neubau denkbar

## BEISPIELPROJEKT\_Neubaugebiet in Nieukerk

Der Rat der Gemeinde Kerken hat beschlossen, das 8,2 ha große Gelände einer ehemaligen Kartoffelzentrale in ein Wohnquartier umzuwandeln. Vorgesehen ist die Realisierung von vier Mehrfamilienhäusern mit sechs bis acht Wohneinheiten und acht Einzelwohnhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten, welche durch eine Ringstraße erschlossen werden sollen. Zurzeit befindet sich das Bebauungsplanaufstellungsverfahren im Endstadium.

1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

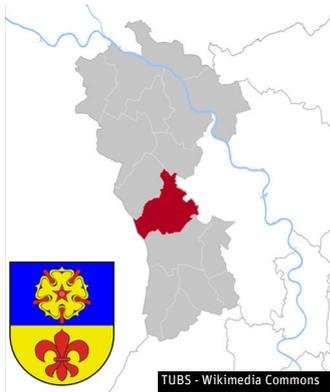
3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Kevelaer

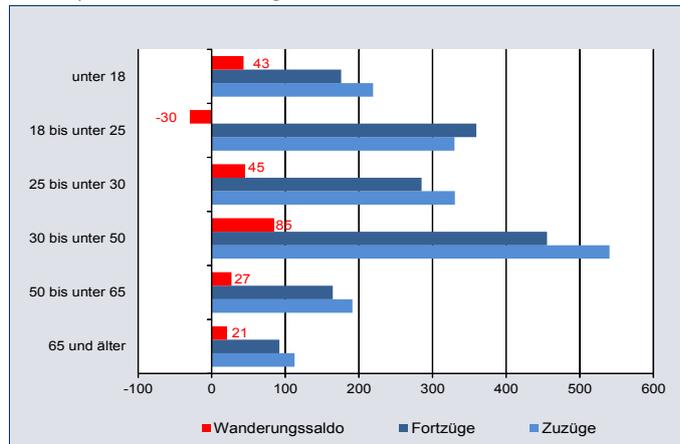


Die Stadt Kevelaer liegt mittig im Kreis Kleve und grenzt westlich an die Niederlande und östlich an den Kreis Wesel an. Kevelaer ist einer der wichtigsten Marienwallfahrtsorte und zieht mit ihrer historischen Innenstadt mit Wallfahrtszentren viele Pilger und Touristen an. Angebunden ist die Stadt durch die Autobahn A57, eine Bundesstraßen sowie einen Bahnhof mit regionaler Anbindung. Durch einen positiven Wanderungssaldo in fast allen Altersklassen ist Kevelaer durch eine positive Bevölkerungsentwicklung geprägt.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	28.287	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 2,6 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 7,1 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	7,7 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

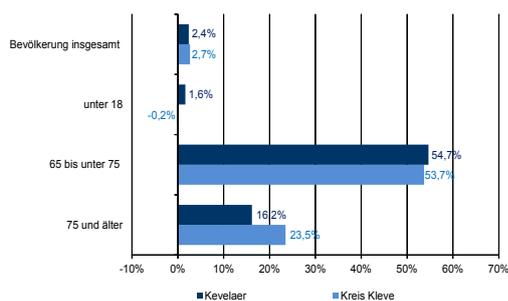


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	56,7 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,3 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,94 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	2.370 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	1.384 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	255.306 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	2,6	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	1,74 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	3,9
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	10,4
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-50,9 % (0,84 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	739	53
Eigentumswohnung	309	22
Mietwohnung frei finanziert	554	40
Mietwohnung öff. gefördert	246	18
<b>GESAMT</b>	<b>1.848</b>	<b>132</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Kaum Bewilligungen und wenige Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 50,9% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 bzw. 110 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)

## BEISPIELPROJEKT\_Klostergarten Kevelaer



Durch den Projektträger Caritasverband Geldern-Kevelaer e.V. wurde das altengerechte und generationenübergreifende Wohnquartier „Klostergarten Kevelaer“ realisiert. Die rund 80 barrierefreien Miet- und Eigentumswohnungen werden von über 300 Menschen aller Generationen bewohnt. Auch für an Demenz leidende und pflegebedürftige Menschen bieten vier Hausgemeinschaften mit gemeinschaftlich nutzbaren sowie privaten Räumen viel Aufenthaltsqualität. Ein Nachbarschaftszentrum mit Café, ein Quartiersatelier sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote sind ein weiterer wichtiger Bestandteil des Projektes und fördern den nachbarschaftlichen Zusammenhalt.

1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

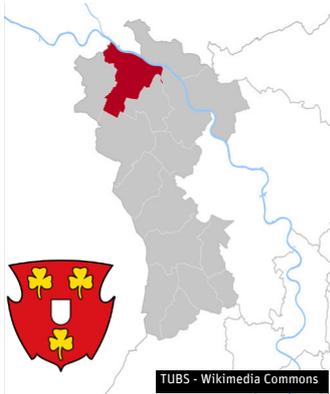
3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_Kleve

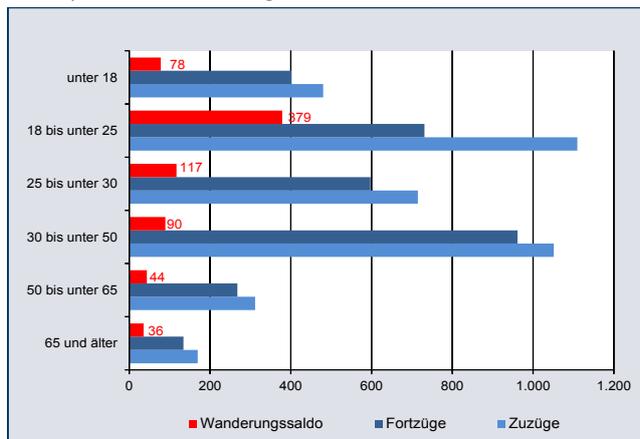


Die Kreisstadt Kleve befindet sich im Norden des gleichnamigen Kreises und grenzt nördlich an den Rhein sowie an die Niederlande an. Als einwohnerstärkste Stadt des Kreises erfüllt sie die Funktion eines Mittelzentrums. Kleve ist der einzige Ort des Kreises mit einem Hochschulstandort, darüber hinaus sind alle Schulformen im Ort vertreten. Trotz Kleves Bedeutung als Kreisstadt ist sie nur durch zwei Bundesstraßen und einen Bahnhof mit regionaler Anbindung an das Verkehrsnetz angeschlossen. Aufgrund des gut ausgebauten Bildungsangebotes ist der Wanderungssaldo und somit auch die Einwohnerentwicklung stark positiv.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	51.047	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 6,7 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 16,6 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	11,2 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

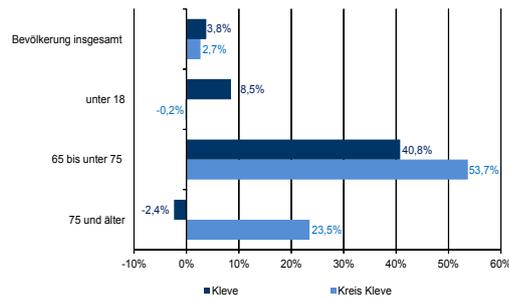


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	48,5 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,8 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,98 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.617 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	971 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	301.501 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	4,3	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	3,1 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	88,2
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	57,5
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-20,4 % (2,5 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	940	67
Eigentumswohnung	555	40
Mietwohnung frei finanziert	971	69
Mietwohnung öff. gefördert	616	44
<b>GESAMT</b>	<b>3.081</b>	<b>220</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Hohe Zahl an Bewilligungen und Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; trotzdem Rückgang um 20,4% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- Hoher Anteil SGBII-Haushalte in Kleve, daher besonderer Fokus auf Versorgung Einkommensschwacher
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles und Studenten)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 bzw. 110 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Kleve als Hochschulstandort → Besonderer Fokus auf kleine Wohneinheiten (bis 50 m<sup>2</sup>) und Studentenappartements (bis 30 m<sup>2</sup>), ggf. bereits möbliert

## BEISPIELPROJEKT\_Klimaschutzsiedlung Mühlenberg



Seit 2013 realisiert die Stadt Kleve im Rahmen eines Förderprogrammes des Landes NRW die Klimaschutzsiedlung Mühlenberg. Auf acht Baufeldern mit einer Größe von zusammen 6,3 ha werden energieeffiziente Wohngebäude mit unterschiedlichen Bauweisen und Wohnmodellen entwickelt. Neben Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und barrierefreien Wohnungen werden auch Reihenhaus- und Einzelgrundstücke vermarktet. Grün- und Gemeinschaftsflächen sollen den Bewohnern die Möglichkeit für ein Gemeinschaftsgefüge geben. Dieses Jahr werden voraussichtlich die letzten Häuser fertiggestellt.



1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_Kranenburg

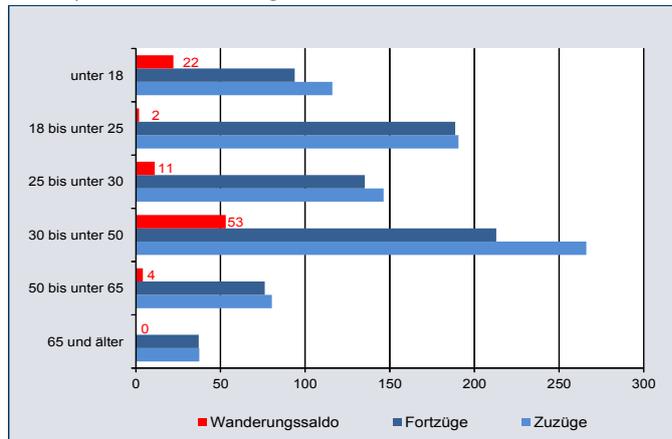


Die Gemeinde Kranenburg liegt im Nordwesten des Kreises Kleve und grenzt westlich an die Niederlande an. Große Teile des Gemeindegebiets sind durch unbesiedelte Naturlandschaften wie Waldflächen im Süden oder die Rheinniederung der Düffel im Norden geprägt. Durch Kranenburg verlaufen zwei Bundesstraßen, die die Gemeinde an das Verkehrsnetz anschließen. Durch die Nähe an die Kreisstadt Kleve, aber auch an das niederländische Nimwegen, ist Kranenburg ein beliebter Wohnstandort und verzeichnet sowohl einen stark positiven Wanderungssaldo als auch eine stark positive Einwohnerentwicklung.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	10.609	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 4,1 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 10,4 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	3,5 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

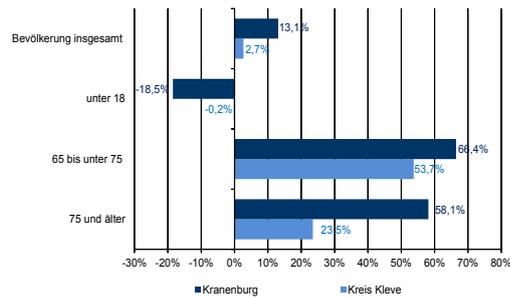


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	71,9 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,1 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,37 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.449 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	382 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	295.114 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	4,3	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	0,80 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	8,4
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	5,1
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-17,6 % (0,58 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	422	30
Eigentumswohnung	252	18
Mietwohnung frei finanziert	170	12
Mietwohnung öff. gefördert	94	7
<b>GESAMT</b>	<b>938</b>	<b>67</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Zunahme an Bewilligungen, jedoch keine Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 17,6% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles oder Studenten)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Studentenappartements laut Experteneinschätzung ebenfalls möglich, da Studenten aus Nimwegen auch Wohnraum in Kranenburg nachfragen

## BEISPIELPROJEKT\_Neubaugebiet "Auf dem Poll"

Eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in Kranenburg-Nütterden soll voraussichtlich als Fortführung eines beschlossenen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde zu einer Wohnbaufläche umgewandelt werden. In insgesamt drei Bauabschnitten sollen hier bis zu 70 neue Grundstücke mit Flächen von etwa 500 Quadratmetern entstehen, die mit Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften bebaut werden sollen.

1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_Rees

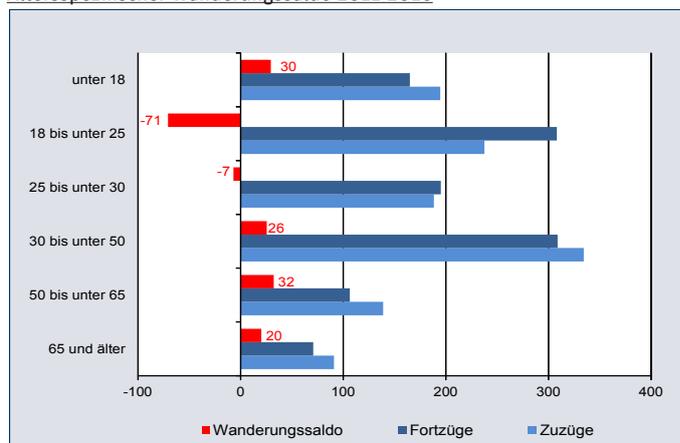


Rees ist die älteste Stadt am Unteren Niederrhein und grenzt östlich an den Kreis Borken. Aufgrund zahlreicher alter Bauwerke oder einer rund einen Kilometer langen Rheinpromenade ist Rees überregional bekannt und vorwiegend touristisch geprägt. Durch die Autobahn A3, eine Bundesstraße, ein Bahnhof und weiteren zwei Zughaltestellen hat Rees eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Aufgrund negativer Wanderungssaldi in jüngeren Altersklassen verzeichnet Rees eine negative Bevölkerungsentwicklung.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	21.140	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	- 0,8 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 2,5 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	8,0 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

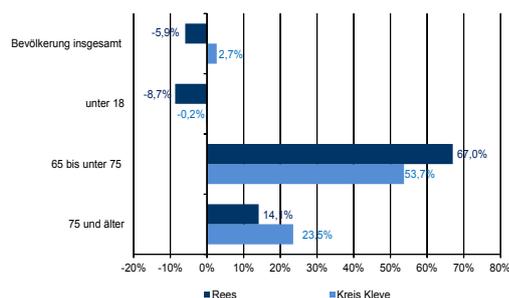


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	60,5 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,3 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,63 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.392 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	702 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	246.075 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	1,3	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	1,14 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	9,1
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	6
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-29,8 % (0,86 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	372	27
Eigentumswohnung	191	14
Mietwohnung frei finanziert	233	17
Mietwohnung öff. gefördert	135	10
<b>GESAMT</b>	<b>931</b>	<b>67</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Gute Zahl an Bewilligungen und Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; trotzdem Rückgang um 29,8% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Der Wohnungsbedarf in Rees setzt sich insbesondere aus einem hohen rechnerischen Nachholbedarf im Ausgangsjahr 2016 zusammen, sodass vor allem ein kurzfristiger Bedarf besteht

## BEISPIELPROJEKT\_Entwicklung des NIAG- und Post-Areals

In Zentraler Innenstadtlage wird durch die Stadt Rees und andere Investoren das ehemalige Areal des NIAG-Unternehmens und der Deutschen Post attraktiv neu gestaltet. Das 10,3 ha große, attraktiv gelegene Gebiet soll durch eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen genutzt werden. Bei der Umsetzung soll insbesondere darauf geachtet werden, dass die typische städtebauliche Charakterisierung der Reeser Innenstadt aus kleinteiligen Fassaden mit in die Architektur der neuen Bebauung einfließt. Fertiggestellt werden soll das Projekt voraussichtlich im Jahr 2020.



1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Rheurdt

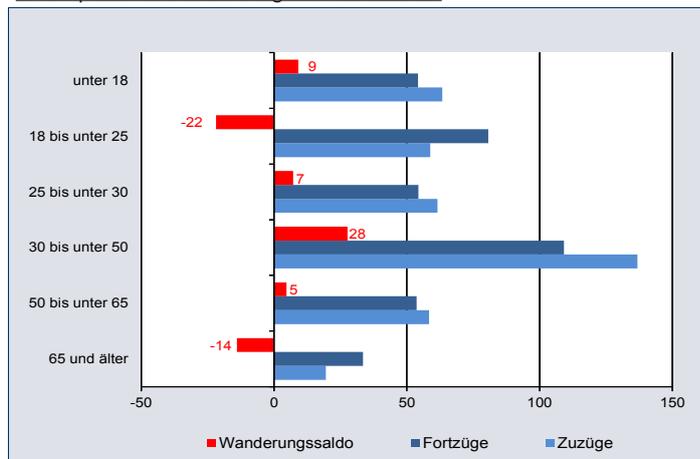


Rheurdt ist die kleinste Gemeinde des Kreises Kleve und befindet sich im äußersten Südosten. Angrenzend befinden sich die Kreise Viersen und Wesel. Die Gemeinde punktet mit abwechslungsreichen Landschaftsschutzgebieten, wie den Staatsforst Littard, der zu Rad-, Wander- und Reittouren einlädt. Durch eine Bundesstraße und die Autobahn A40 ist Rheurdt an das Verkehrsnetz angebunden. Durch Bevölkerungsverluste in den Altersklassen der 18- bis unter 25-Jährigen und der über 65-Jährigen verzeichnet Rheurdt nur einen geringen positiven Wanderungssaldo und eine gleichbleibende Einwohnerzahl.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	6.673	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ - 0 % →	+ 2,8 % ↗
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 1,9 ↗	+ 8,8 ↗
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	3,7 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

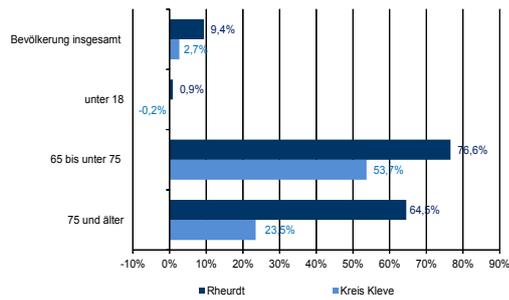


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	63,8 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,6 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,66 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.442 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	731 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	271.772 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	1,3	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	0,09 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	+66,7 % (0,13 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	288	21
Eigentumswohnung	172	12
Mietwohnung frei finanziert	144	10
Mietwohnung öff. gefördert	117	8
<b>GESAMT</b>	<b>721</b>	<b>52</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Keine Bewilligungen und Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Zuwachs um 66,7% bis 2030 prognostiziert, jedoch insgesamt nur sechs geförderte Wohneinheiten vorhanden → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Überdurchschnittliche Kaufkraft in Rheidt, daher auch Projekte für anspruchsvolle Zielgruppen im Neubau denkbar

## BEISPIELPROJEKT\_Bürgermeister-Beelen-Platz



Für die Umgestaltung des zentral gelegenen Bürgermeister-Beelen-Platzes in Schaephuysen wurden von insgesamt vier Architekten Entwürfe vorgestellt. Entstehen sollen zweieinhalbgeschossige Gebäude mit ebenerdigen, seniorengerechten Wohnungen in den Erdgeschossen und optionalen Geschäften.

1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Straelen

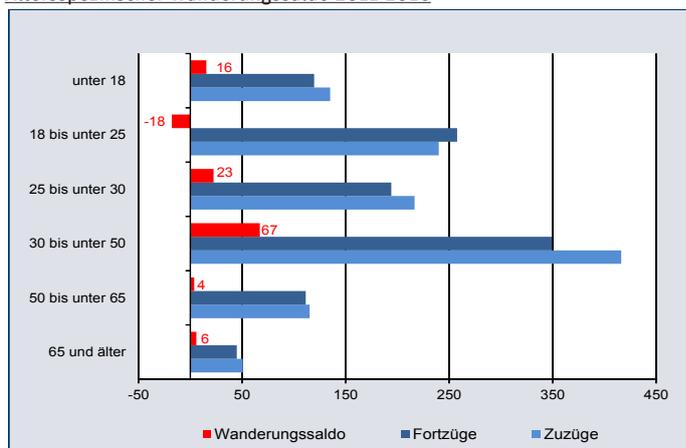


Die Stadt Straelen liegt im Südwesten des Kreises Kleve und grenzt westlich an die Niederlande und südlich an den Kreis Viersen an. Straelen hat eine überregionale Bedeutung im Handel mit Produkten der Landwirtschaft, des Gartenbaus sowie der Lebensmittelverarbeitung und ist somit ein wichtiger Wirtschaftsstandort der Region. Angebunden ist die Stadt durch zwei Bundesstraßen und die Autobahn A40. Die Bevölkerung der Gesamtgemeinde entwickelte sich in den vergangenen Jahren aufgrund von Wanderungsgewinnen in fast allen Altersgruppen positiv.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	15.901	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 2,1 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 6,7 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	4,3 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

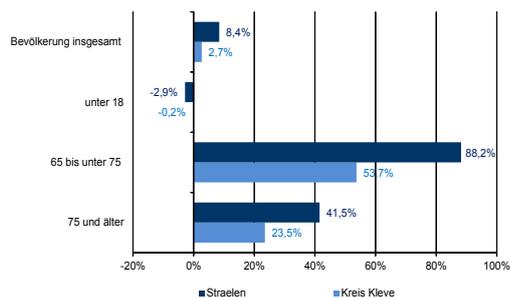


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	60,1 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,4 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,64 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.396 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	669 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	282.772 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	4,0	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	1,37 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0,8
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	2,8
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-40,6 % (0,74 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	775	55
Eigentumswohnung	390	28
Mietwohnung frei finanziert	523	37
Mietwohnung öff. gefördert	250	18
<b>GESAMT</b>	<b>1.747</b>	<b>138</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Keine Bewilligungen und wenige Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 40,6% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)

## BEISPIELPROJEKT\_\_Neues Leben am Blumenweg



Auf einer rund 5,6 ha großen Fläche am Ortsrand von Straelen entstanden seit 2013 Wohnbauflächen mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Insgesamt wurden auf dem Areal 76 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 369 und 865 m<sup>2</sup> realisiert. Die Anbindung des Gebietes an weitläufige Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Stadtpark und zum Erholungsgebiet Paesmühle verleiht dem Standort zusätzliche Attraktivität.

1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_\_Uedem

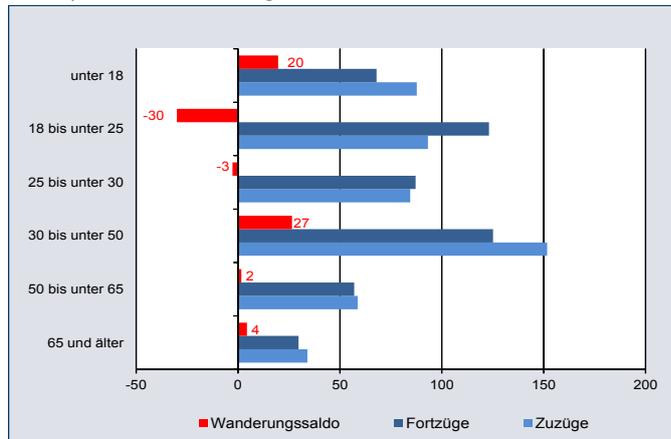


Die östlich liegende Gemeinde Uedem zählt zu den kleineren Gemeinden des Kreises Kleve. Im Osten grenzt die Gemeinde an den Kreis Wesel. Durch die landwirtschaftlich geprägte Umgebung mit vielen Waldflächen ist Uedem ein beliebtes Naherholungsgebiet. Uedem ist durch eine Bundesstraße und die Autobahn A57 an das Verkehrsnetz angeschlossen. Trotz Wanderungsverlusten in den Altersklassen der 18- bis unter 30-Jährigen kann Uedem einen leicht positiven Wanderungssaldo und eine leicht positive Einwohnerentwicklung verzeichnen.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	8.229	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 1,8 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 4,4 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	5,7 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

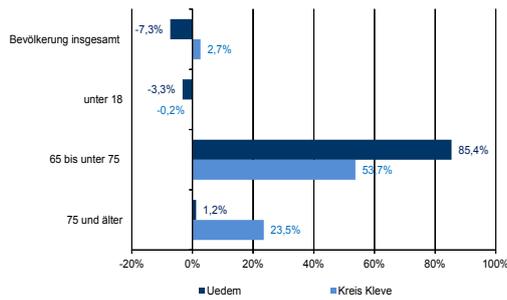


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	62,6 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	3,0 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,33 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.161 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	566 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	227.309 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	2,3	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	0,42 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	5,3
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0,6
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-70,6 % (0,13 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	58	4
Eigentumswohnung	33	2
Mietwohnung frei finanziert	32	2
Mietwohnung öff. gefördert	22	1-2
<b>GESAMT</b>	<b>144</b>	<b>10</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Steigende Anzahl an Bewilligungen, jedoch kaum Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 70,6% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - Wohnungen mit 70 bis 90 m<sup>2</sup>
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. für Familien)
- Der Wohnungsbedarf in Uedem setzt sich insbesondere aus einem hohen rechnerischen Nachholbedarf im Ausgangsjahr 2016 zusammen, sodass vor allem ein kurzfristiger Bedarf besteht

## BEISPIELPROJEKT\_\_Baugebiet: „Kervenheimer Straße / Kettelerstraße / Gartenstraße / Lerchenweg“

Für eine Freifläche im südlichen Teil des Uedemer Siedlungsbereiches wurde 2017 ein Bebauungsplan aufgestellt. Auf 13 Baugrundstücken mit Flächen zwischen 499 und 616 m<sup>2</sup> können hier ein- bis eineinhalbgeschossige Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften realisiert werden. Um den angespannten Sozialwohnungsmarkt im Kreis Kleve zu entspannen, soll außerdem ein zweigeschossiges Gebäude mit vier bis sechs Sozialwohnungen entstehen.

1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_Wachtendonk

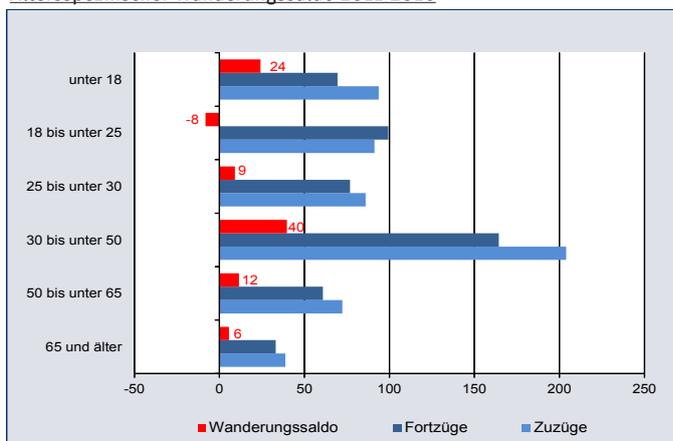


Die südlich gelegene Gemeinde Wachtendonk zählt zu den kleineren Gemeinden des Kreises und grenzt an den Kreis Viersen. Als Naherholungsgebiet bietet Wachtendonk die Wankumer Heidenlandschaft mit einem Waldgebiet und der "Blauen Lagune", einem See, welcher besonders Wassersportfans nach Wachtendonk zieht. Geprägt wird die Gemeinde außerdem durch einen historischen Ortskern, der ganzheitlich unter Denkmalschutz steht. An das Straßennetz ist Wachtendonk durch die Autobahn A40 angebunden. Durch einen positiven Wanderungssaldo in fast allen Altersklassen ist Wachtendonk durch eine positive Bevölkerungsentwicklung geprägt.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	8.134	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 3,2 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 10,2 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	3,2 %	7,4 %

Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

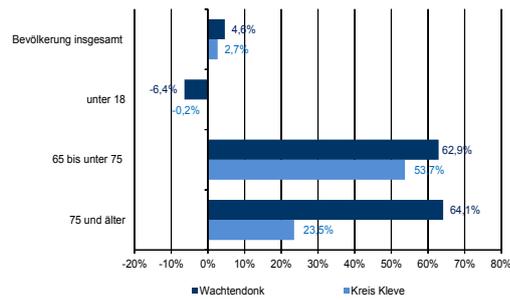


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	56,6 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,9 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,37 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.599 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	683 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	245.457 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	2,1	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	0,70 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-64,9 % (0,24 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	258	18
Eigentumswohnung	141	10
Mietwohnung frei finanziert	211	15
Mietwohnung öff. gefördert	94	7
<b>GESAMT</b>	<b>704</b>	<b>50</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Keine Bewilligungen und Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 64,9% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Überdurchschnittliche Kaufkraft in Wachtendonk, daher auch Projekte für anspruchsvolle Zielgruppen im Neubau denkbar

## BEISPIELPROJEKT „Baugebiet „Östlich auf dem Kuckuck“



Im Jahr 2009 beschloss der Rat der Gemeinde Wachtendonk die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich auf dem Kuckuck“ in der Ortschaft Wankum. Das in zwei Bauabschnitten realisierte Baugebiet besteht aus insgesamt 60 Wohneinheiten die hauptsächlich aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bestehen. Neben einem realisierten Lebensmittelmarkt profitiert das Gebiet auch durch die Anbindung an einen am Dorfbach verlaufenden Wanderweg. Das gemeindliche Ziel der Siedlungsentwicklung war das weitere Zusammenwachsen der beiden Ortschaften Wankum und Wachtendonk.

1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank

# KOMMUNALSTECKBRIEF\_Weeze

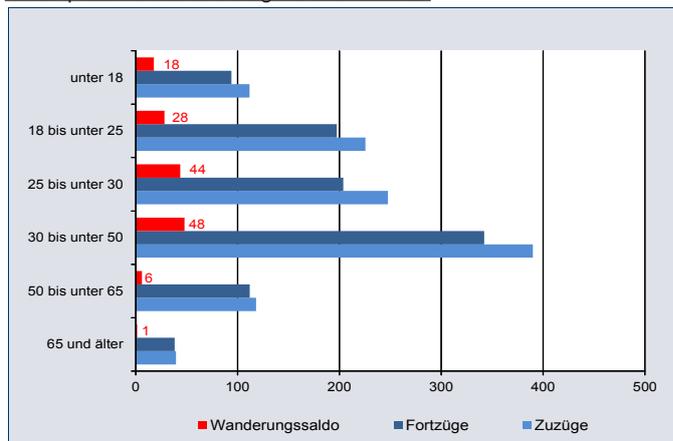


Die Gemeinde Weeze liegt mittig im Kreis Kleve und grenzt westlich an die Niederlande an. Durch den im Gemeindegebiet befindlichen Flughafen bekommt Weeze eine überregionale Bedeutung für die Anbindung an den Luftverkehr. Besonders bekannt ist Weeze für das alljährlich stattfindende Festival "Parookaville", mit dem tausende Besucher angelockt werden. Weeze ist durch eine Bundesstraße, die Autobahn A57 und einem Bahnhof an das Verkehrsnetz angebunden. Weeze verzeichnet sowohl eine stark positive Einwohnerentwicklung als auch einen stark positiven Wanderungssaldo.

## AUSGANGSSITUATION

	KOMMUNE	KREIS
 Einwohnerzahl zum 31.12.2016 <sup>1</sup>	10.743	310.329
Einwohnerentwicklung 12/2012-12/2016 <sup>1</sup>	+ 4,2 % 	+ 2,8 % 
Ø Wanderungssaldo je 1.000 EW 2012-2016 <sup>1</sup>	+ 13,3 	+ 8,8 
% Bedarfsgemeinschaften an Haushalten <sup>2</sup>	5,9 %	7,4 %

### Altersspezifischer Wanderungssaldo 2011-2016<sup>2</sup>

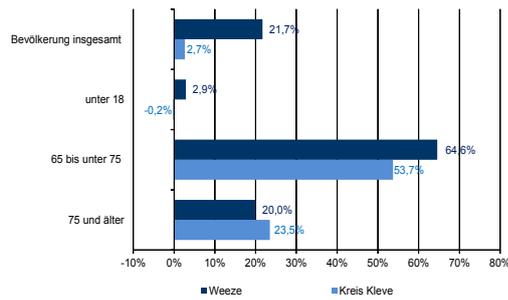


Eigentümerquote 2011 <sup>3</sup>	64,7 %	57,7 %
Wohnungsleerstand 2011 <sup>3</sup>	2,9 %	2,5 %
Ø Preise von Mietwohnungen <sup>4</sup>	6,38 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Ø Nachfrage nach Mietwohnungen <sup>4</sup>	1.428 Hits/Monat	1.720 Hits/Monat
Ø Nachfrage nach Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	510 Hits/Monat	785 Hits/Monat
Ø Kaufpreise von Einfamilienhäusern <sup>4</sup>	282.204 €	264.984 €
Ø Baufertigstellungen je 1.000 EW 2014-2016 <sup>1</sup>	3,4	3,1

### Öffentlich geförderte Mietwohnungen

Öffentlich geförderte Mietwohnungen je 100 EW <sup>6</sup>	0,54 (Kreis: 1,14)
Ø jährliche Bewilligungen 2008-2017 <sup>6</sup>	1
Ø Jährliche Baufertigstellungen 2008-2017 <sup>6</sup>	0
Prognostizierter Bestand bis 2030 <sup>6</sup>	-67,7 % (0,15 WE je 100 EW)

## PROGNOSE 2030 (BASISJAHR: 2016)<sup>5</sup>



## WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030



	Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
Ein- und Zweifamilienhaus	994	71
Eigentumswohnung	267	19
Mietwohnung frei finanziert	390	28
Mietwohnung öff. gefördert	298	21
<b>GESAMT</b>	<b>1.949</b>	<b>139</b>

\*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### EMPFEHLUNGEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU (EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGEN)



- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Kaum Bewilligungen und keine Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 67,7% bis 2030 prognostiziert → Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
  - kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (bspw. für Singles)
  - Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
  - große Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> (bspw. Familien)
- Der Wohnungsbedarf in Weeze stellt sich insbesondere durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum so hoch dar. Die Kommune weist im Demografiekonzept darauf hin, dass die Bevölkerungsprognose kritisch gesehen werden muss

## BEISPIELPROJEKT\_Katharinenquartier



Am südlichen Ortseingang Weezes soll auf dem Areal eines 2007 gesprengten Hochhauses qualitativ hochwertiger Geschosswohnungsbau realisiert werden. In naher Zukunft werden drei Gebäude mit jeweils zehn Wohnungen in unterschiedlichen Größen und mit verschiedenen Nutzerkonzepten entstehen. Neben kleineren 30 m<sup>2</sup> großen Wohnungen für z.B. Studenten bieten die Wohngebäude auch Wohnungen in mittlerer Größe sowie 108 m<sup>2</sup> große Penthouse Wohnungen. Alle Gebäude verfügen über einen Aufzug, schwellenfreie Zugänge und ebenerdige Duschen.

1 Quelle: IT.NRW

2 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3 Quelle: Zensus 2011

4 Quelle: ImmobilienScout24 (1/2017-2/2018)

5 Quelle: IT.NRW Gemeindemodellrechnung

6. Quelle: NRW.Bank