

Wohnraum- bedarfs- analyse Meerbusch



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

WOHNRAUMBEDARFSANALYSE MEERBUSCH

Auftraggeber

Stadt Meerbusch
Die Bürgermeisterin
Dorfstraße 20
40667 Meerbusch

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Stand

Dortmund, Oktober 2017

GLOSSAR	4	
VORGEHEN	5	
1	HERAUSFORDERUNGEN AM MEERBUSCHER WOHNUNGSMARKT	7
2	WOHNUNGSMARKTPROGNOSE	8
3	EINORDNUNG DES MEERBUSCHER WOHNUNGSMARKTES UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG JUNGER HAUSHALTE UND FAMILIEN	24
4	VERTIEFUNG ZUM WOHNEN IM ALTER	34
5	VERTIEFUNG ZUM PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM	39
6	VERTIEFUNG ZUM PREISGEDÄMPFTEN WOHNRAUM	54
7	FAZIT	61
VERZEICHNISSE	62	

GLOSSAR

Im nachfolgenden Bericht werden folgende Begriffe verwendet:

Einkommensschwache Haushalte – Haushalte, deren Einkommen nur maximal 60% des Durchschnittseinkommens (Median) beträgt, auch Niedrigeinkommensbezieher genannt.

Sozialwohnung / preisgebundene / öffentlich geförderte Wohnung – mit Landes- und Bundesmitteln im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW errichteter Wohnraum.

Bezahlbar – Oberbegriff für preisgünstige und preisgedämpfte Wohnungen.

Preisgünstig – Mietpreise deutlich unterhalb des mittleren Preisniveaus in Meerbusch, erschwinglich insbesondere für Haushalte mit Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung der Einkommensgruppe A.

Preisgedämpft – Miet- und Kaufpreise unterhalb des mittleren Preisniveaus, erschwinglich für mittlere Einkommensgruppen, die die Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung der Einkommensgruppe A knapp verfehlen.

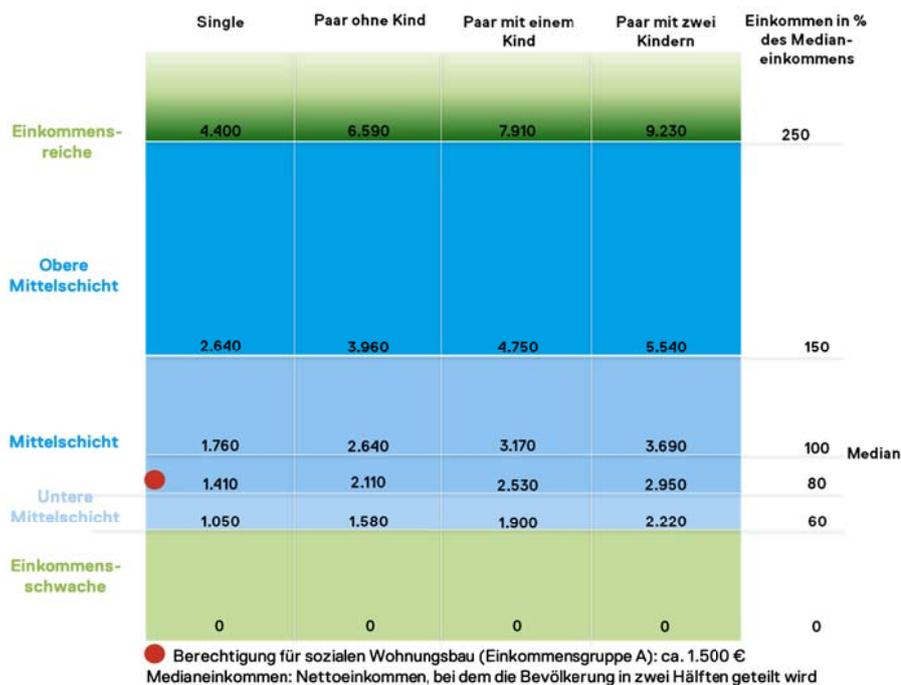


Abb. 1: Einkommensstrukturen in Deutschland
 Quelle: Sozio-oekonomisches Panel für Deutschland, 2017 IW Köln.

VORGEHEN

Die „Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch“ gliedert sich in drei zentrale Bausteine:

1. Zu Beginn erfolgt eine Einordnung des Meerbuscher Wohnungsmarktes in das allgemeine Marktgeschehen in Nordrhein-Westfalen bzw. in der Region. Es werden die besonderen Kennzeichen des örtlichen Wohnungsmarktes und seine Stärken, aber auch seine Schwächen herausgearbeitet. Die Analyse umfasst neben der Untersuchung demografischer Faktoren auch den Blick auf das Wohnungsangebot der Stadt Meerbusch. Es werden zahlreiche Indikatoren zusammengestellt, die die Situation am Wohnungsmarkt widerspiegeln.
2. Zukünftige Entwicklungstrends am Meerbuscher Wohnungsmarkt stehen im Mittelpunkt des Kapitels „Wohnungsmarktprognose“. Hier werden die zukünftige Bevölkerungs-, und Haushaltsentwicklung sowie der Wohnungsbedarf bis 2030 prognostiziert und eingeschätzt. Alle prognostischen Aussagen wurden individuell für die Stadt Meerbusch berechnet und ausgewertet, sie bilden damit eine belastbare Informationsgrundlage.
3. Während sich die vorangegangenen Bausteine weitgehend mit der Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes in Meerbusch beschäftigen, stehen verschiedene Zielgruppen und ihre Wohnraumbedarfe im Mittelpunkt der darauffolgenden Kapitel. Neben der Versorgungssituation junger Haushalte, Familien und älteren Menschen beziehen sich zwei Kapitel auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen.

Wohnraumbedarfsprognose Meerbusch

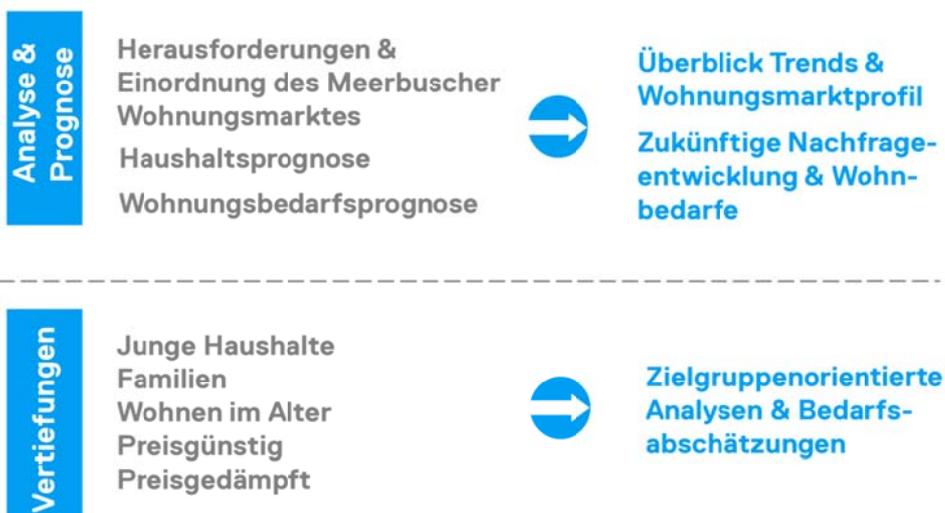


Abb. 1: Aufbau und Vorgehen, SSR 2017

Die „Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch“ wurde parallel zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Meerbusch (ISEK) erarbeitet. Es greift die dort bereits enthaltenen Analysen zum Wohnen in Meerbusch und die in dem Rahmen erstellte Bevölkerungsprognose auf und vertieft die Erkenntnisse und Modellrechnungen in vielen weiteren Aspekten.

Grundlage für die Erstellung der Bedarfsanalyse ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden, die sich gegenseitig ergänzen und validieren. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktgutachten und Berichte ausgewertet. Zum anderen flossen in Form von Expertengesprächen die Erfahrungen lokaler Wohnungsmarktakeure in die Erarbeitung der Analyse ein (Vertreter der drei großen Wohnungsunternehmen in Meerbusch und der Fachbereiche Soziale Hilfen und Jugend sowie Stadtplanung und Bauaufsicht). Erfahrungen und Einschätzungen der Akteure haben einen wichtigen Beitrag sowohl für die Analyse des Marktes als auch für die Ableitung von Bedarfen geleistet.

Die Analyse baut somit auf unterschiedlichen Informationen und Quellen auf, die sich gegenseitig ergänzten und validierten. Sie berücksichtigt als Vergleichsräume zur Stadt Meerbusch den Rhein-Kreis Neuss sowie – aufgrund der engen Verflechtungen mit der Stadt Düsseldorf – die Landeshauptstadt.

1 HERAUSFORDERUNGEN AM MEERBUSCHER WOHNUNGS-MARKT

Die Qualität des Wohnungsmarktes ist ein zentraler Standortfaktor für Städte und Gemeinden. Dabei werden Zielgruppenorientierung und nachfragegerechte Entwicklungskonzepte für Wohnungsneubau und die Anpassung der Bestände immer wichtiger. Dies gilt vor allem für Städte wie Meerbusch, die eine wachsende Nachfrage mit steigenden Preisen sowohl am Eigentumsmarkt als auch bei Mietwohnungen aufweisen. Eine besondere Herausforderung stellt dabei die Versorgung mittelschichtorientierter und einkommensschwacher Haushalte dar. Die Stadt Meerbusch hat diese Bedarfe bereits erkannt. Zahlreiche Bauvorhaben stehen in den kommenden Jahren vor der Realisierung.

Im Rahmen der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Meerbusch wurden konkrete Ziele für die Siedlungsentwicklung in Meerbusch definiert. Hierbei spielte die zukünftige Wohnungsbaupolitik eine wichtige Rolle. Durch die „Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch“ sollen erkannte Informationsdefizite und Wissenslücken über die zukünftige Entwicklung von Angebot und Nachfrage am Meerbuscher Wohnungsmarkt geschlossen werden. Die vorliegende Studie soll aber auch eine Orientierungsgrundlage für die strategische Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes in Meerbusch sein. Daher wurden die Wohnraumbedarfe vertieft analysiert.

2 WOHNUNGSMARKTPROGNOSE

Eine Grundlage für die Beurteilung künftiger Herausforderungen am Wohnungsmarkt, die einen Steuerungsbedarf auslösen können, sind Vorausschätzungen zu Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählen die Vorausberechnung zur Zahl der Haushalte sowie Berechnungen zum Wohnungsbedarf.

HAUSHALTSPROGNOSE

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte die Träger des Wohnungsbedarfs sind, sind Prognosen zur Haushaltsentwicklung ein zentraler Baustein in der Abschätzung künftiger Wohnraumbedarfe. Die Haushaltsprognose erfolgt auf Basis der Varianten in der Bevölkerungsvorausschätzung. Die altersspezifisch aufbereiteten Bevölkerungsstände werden mit Haushaltsmitgliederquoten verknüpft, um die Zahl der Personen ohne eigenständige Haushaltsführung (z.B. Pflegeheimbewohner) vermindert und durch die Zahl der Privathaushalte mit Nebenwohnsitz ergänzt.

Im Ergebnis kann für Meerbusch mit einem Zuwachs an Haushalten gerechnet werden:

- Setzen sich die Bevölkerungszuwächse und die Bautätigkeit aus den Jahren 2010 bis 2014 fort (Trendvariante), so bewirken Einwohnerzugewinne und der Prozess der Haushaltsverkleinerung bis 2030 einen leichten Anstieg auf insgesamt 26.462 Haushalte. Dies entspricht einem Plus von 1,7 % bzw. 431 Haushalten. Die Gesamtheit der Haushalte umfasst in 2030 insgesamt 56.274 Einwohner.
- Wird jedoch die Bautätigkeit in allen politisch beschlossenen Siedlungsflächen betrieben (Planvariante), so steigt die Zahl der Haushalte, wiederum mit befördert durch den Trend zu kleineren Haushalten, auf insgesamt 27.110 im Jahr 2030 an. Dies entspricht einem Zugewinn von immerhin 1.079 Haushalten bzw. einem Anstieg um 4,1 %. Die Gesamtheit der Haushalte umfasst in 2030 insgesamt 57.916 Personen.

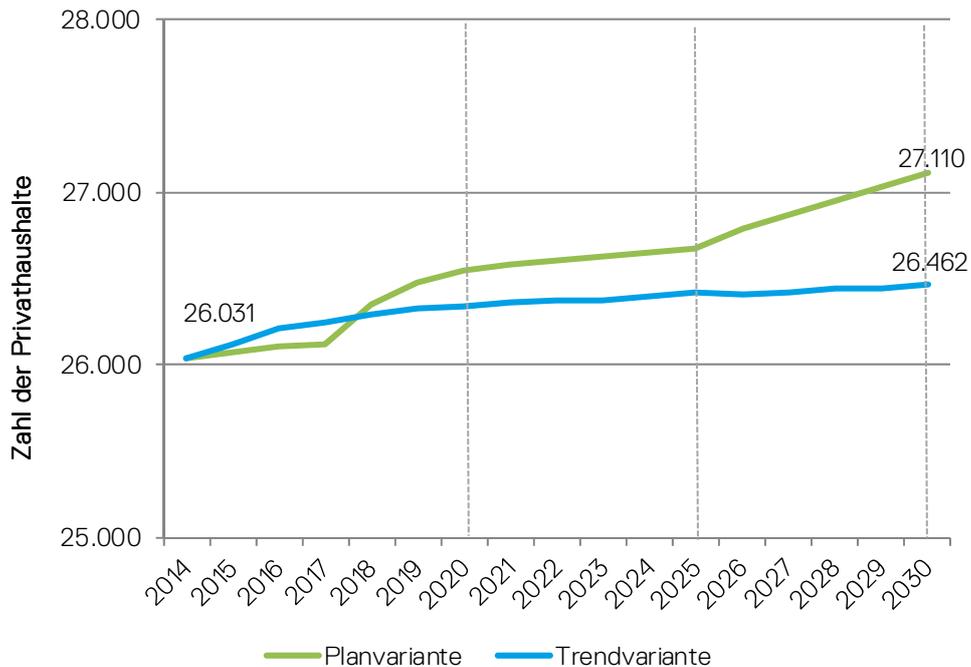


Abb. 2: Entwicklung der Privathaushalte 2014 bis 2030 (Hauptwohnsitz) auf Basis der Varianten der Bevölkerungsprognose
SSR 2017

Da die Haushalte die Träger des Wohnungsbedarfs sind, wirkt sich ihre Zunahme unmittelbar auf einen Anstieg des Wohnraumbedarfs aus. Entscheidend ist aber auch, wie sich die Wohnungsnachfrage in qualitativer Hinsicht, also hinsichtlich der Zusammensetzung der wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen verändern wird. Aufschlussreich ist hierzu ein Blick auf die sich wandelnden Haushaltsgrößen und Altersstrukturen. Bei dieser und allen nachfolgenden Betrachtungen wird ausschließlich die Planvariante der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt.

Diese Fokussierung erfolgt aufgrund folgender Überlegungen: Die Intensität der Wohnbautätigkeit der letzten beiden Jahre in Meerbusch weicht von der in der Trendvariante angenommenen deutlich nach oben hin ab und entspricht vielmehr der Planvariante. Zudem wird der Wohnungsneubau in Meerbusch zunehmend in verdichteten Wohnformen entwickelt, sodass neben einer steigenden Wohnbauentwicklung ebenfalls mehr Wohneinheiten auf den Flächen realisiert werden. Vor diesem Hintergrund ist bei zukünftig fortgeführter Wohnbautätigkeit der jüngeren Vergangenheit von einer Bevölkerungsentwicklung auszugehen, die der Planvariante nahe kommt. Im Weiteren wird daher die Plan- und nicht die Trendvariante bei der Wohnungsbedarfsprognose betrachtet.

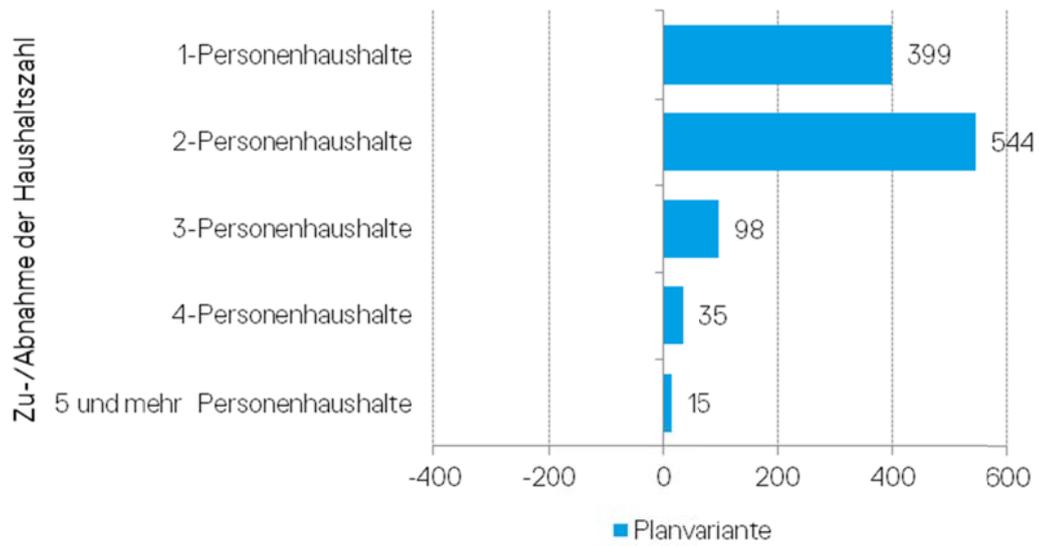


Abb. 3: Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur 2014 bis 2030 auf Basis Planvariante der Bevölkerungsprognose SSR 2017

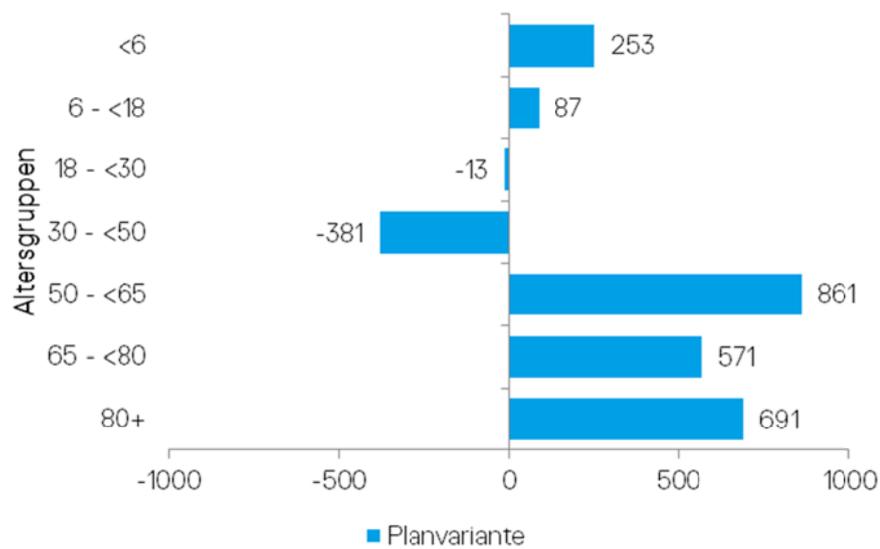


Abb. 4: Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung 2014 bis 2030 auf Basis der Planvariante der Bevölkerungsprognose SSR 2017

Im Hinblick auf künftige Wohnraumbedarfe und für die Akteure am Wohnungsmarkt ergeben sich aus den dargestellten Veränderungen unterschiedliche Herausforderungen:

Stark wachsende Zielgruppen und Wohnraumbedarfe sind...

- Seniorenhaushalte, d.h. Singles und Paare im Alter von 65 Jahren und älter.
- hochaltrige Menschen ab 80 Jahren, die bereits einen hohen Bedarf an altersgerechten und betreuten Wohnformen aufweisen.
- so genannte „best ager“, also kinderlose Singles und Paare im Alter zwischen 50 und 65 Jahren. Darunter werden sich auch viele Haushalte befinden, in denen einst Kinder wohnten, die aber nach und nach die elterliche Wohnung verließen.

In der Konsequenz erfordert diese Entwicklung am Wohnungsmarkt eine „**Strategie des Mithaltens**“, um

- adäquate Angebote für die Zielgruppe der „best ager“ und „jungen Alten“ mit hohen Ansprüchen an den Wohnstandort und die Wohnung bereitzuhalten. Dazu gehören auch Wohnungsangebote, die – durchaus im Rahmen der Wohneigentumsbildung – eine Versorgungssicherheit im Alter durch Barrierefreiheit, Nähe zu Infrastrukturangeboten und ggf. auch wohnbegleitende Service- und Dienstleistungsangebote bieten.
- sich weiterhin auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und mehr Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, vor allem mit Service und Betreuung.
- Zu beachten ist, dass am Markt auch die Zielgruppe der „Bevorrater“ geeignete Immobilien suchen. Dabei handelt es sich um künftige Senioren, die mit Blick auf das künftige „Älterwerden“ Eigentumswohnungen kaufen und zunächst vermieten, um sie dann später selbst zu beziehen.

Leicht wachsende Zielgruppen sind ...

- vor allem Familien mit Kindern im Vorschulalter, vorzugsweise Dreipersonenhaushalte,
- aber auch Familien mit älteren Kindern, die bereits zur Schule gehen.

Sie werden im Rahmen der Baulandentwicklung vorzugsweise über den Neubau familiengerechter Wohnungen als Neubürger gewonnen und sind eine Hauptzielgruppe bei der Umsetzung von Bauvorhaben im individuellen Wohnungsbau.

Stabil bleibende und schrumpfende Zielgruppen sind ...

- Singles und Paare mittleren Alters zwischen 30 und 50 Jahren. Ihr Umfang wird bis zum Jahr 2030 spürbar zurückgehen.
- Nahezu stabil bleibt die Gruppe der jungen Erwachsenen, Haushaltsgründer und Berufseinsteiger. Damit sind Ein- und Zweipersonenhaushalte im Alter von 18 bis 30 Jahren

gemeint.

Im Ergebnis bedeuten diese Veränderungen in den Zielgruppen am Wohnungsmarkt, dass sich trotz Bevölkerungswachstum der demografische Wandel in Form der Alterung der Bevölkerung weiter fortsetzt und altersgerechte Wohnformen in Zukunft noch größere Bedeutung erlangen werden. Gleichzeitig würden die Entwicklung neuer Baugebiete und der Generationenwechsel im Wohnungsbestand das Angebot an familiengerechten Wohnungen vergrößern, mit der Folge, dass auch die Zielgruppe der Familien an Umfang zunehmen würde.

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs beruht auf der klassischen Komponentenmethode, wonach die Komponenten Nachhol-, Neu- und Ersatzbedarf getrennt ermittelt und abschließend addiert werden. Der Nachholbedarf zeigt den Bedarf zum Ausgangszeitpunkt der Prognose an. Es handelt sich um unterversorgte Haushalte, die beispielsweise noch im elterlichen Haushalt leben, weil sie bisher keine passende Wohnung anmieten konnten, oder die nur deshalb noch als Paar zusammen wohnen, weil sich ihnen bislang keine Wohnalternative geboten hat. Der Neubedarf entsteht durch die kommende Veränderung der Zahl der Haushalte. Er ist entweder zunehmend oder – bei starken Bevölkerungsrückgang – abnehmend. Der Ersatzbedarf resultiert aus dem Abgang an Wohnraum in Folge von Abriss, Wohnungszusammenlegung und Umwidmung von Wohn- in Büroraum und bemisst die Summe an Wohnungen, die dem Markt als Ersatz für die Abgänge wieder zugeführt werden sollte.

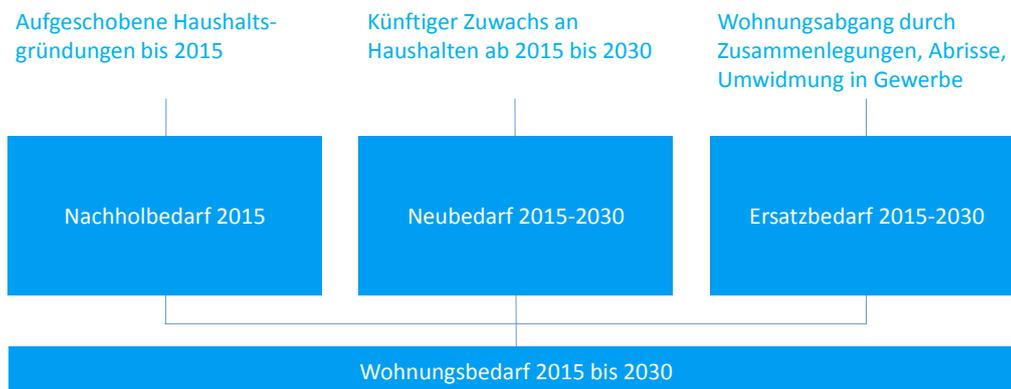


Abb. 5: Komponenten der Wohnungsbedarfsprognose
SSR 2017

In die Bedarfsberechnungen wird zudem eine Fluktuationsreserve einberechnet, für die üblicherweise 2 % bis 3 % angerechnet werden, für die bei einem stark durch Wohneigentum geprägten Wohnungsmarkt wie in Meerbusch 2 % ausreichend sind.

In der Bedarfsvorausschätzung steigt der Wohnungsbedarf bis 2030 auf 2.290 Wohnungen an. Er speist sich sowohl aus den Wohnraumbedarfen der bisherigen Meerbuscher Bevölkerung als auch durch Zuwanderungen von außerhalb des Stadtgebietes in neu entwickelte Wohngebiete.

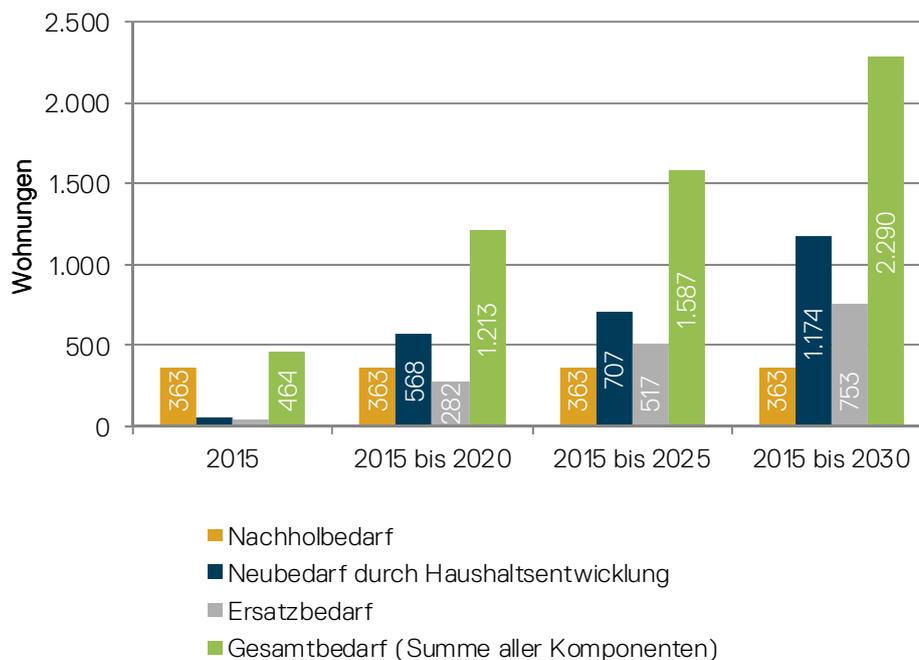


Abb. 6: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – auf Basis der Planvariante der Bevölkerungsprognose SSR 2017

Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie sich ein aus den Vorjahren fortsetzendes Neubauniveau zu den jährlich entstehenden Wohnraumbedarfen der Wohnungsbedarfsprognose verhält. Der Nachholbedarf wird dabei hilfswiese auf alle Prognosejahre verteilt, gleichwohl er schon zu Beginn der Prognoserechnungen besteht.

Um den Wohnraumbedarf zu decken, müssten pro Jahr im Schnitt 153 Wohnungen neu errichtet werden. Dies entspräche in etwa dem Baufertigstellungsniveau, das Meerbusch in den Jahren nach der Jahrtausendwende erreichte. Das bisherige Bautätigkeitsniveau müsste demnach deutlich und nachhaltig gesteigert werden.

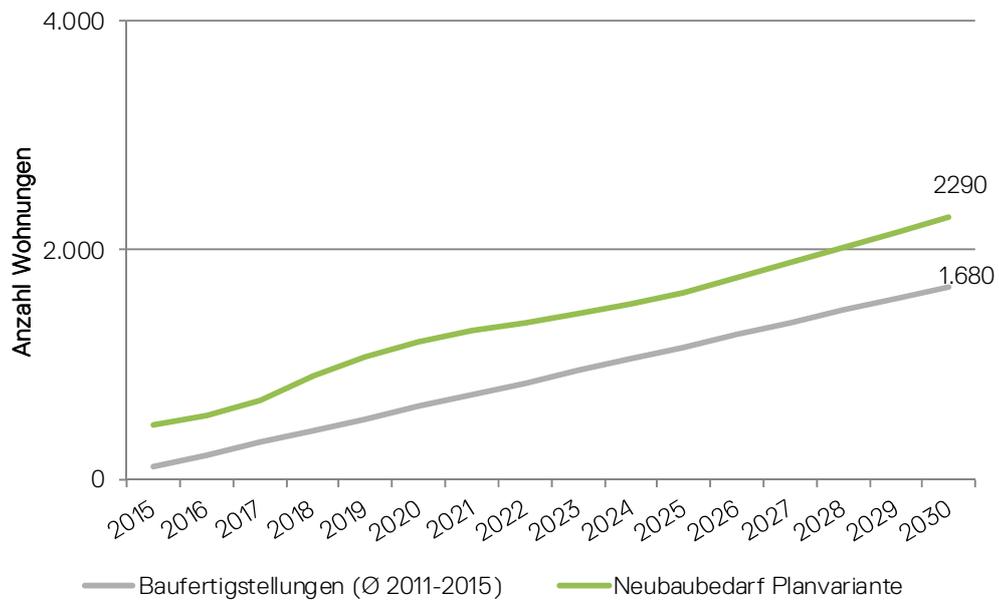


Abb. 7: künftige Neubaubedarfe und Bautätigkeit im Vergleich
SSR 2017

Wohnungsbedarf 2015 bis 2030	Planvariante	
	Gesamtbedarf	Bedarf pro Jahr
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	1.202	80
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	1.088	73
Gesamtmarkt	2.290	153

Tab. 1: Wohnungsbedarf nach Segmenten
SSR 2017; Datenquelle: eigene Berechnung

Da sich der Wohnungsmarkt in verschiedene Teilsegmente untergliedert, wird auch der prognostizierte Wohnungsbedarf nach Wohnform differenziert. Dazu wird anhand verschiedener Nutzungsquoten des Zensus 2011 der Bedarf in den unterschiedlichen Segmenten ermittelt. Unterschieden werden dabei Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser.

MODELLRECHNUNGEN FÜR DEN TEILMARKT DES PREISGÜNSTIGEN WOHNENS

Die nachfolgenden Modellrechnungen für den Bedarf an zusätzlichen preisgünstigen bzw. preisgebundenen Wohnungen soll eine fundierte Orientierung für den Neubaubedarf bieten.

Entwicklung des Bestands an preisgebundenen Wohnungen

Für die derzeitigen Sozialmietwohnungen existiert eine Abschätzung der künftigen Bindungsverluste auf Basis der vereinbarten Tilgungszeiträume für die öffentlichen Darlehen, wonach der derzeitige Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen in Höhe von 736 Wohnungen bis zum Jahr 2025 um rund ein Drittel abschmelzen wird. Bereits bis 2020 werden rd. 140 Wohnungen aus der Mietpreisbindung entfallen. Bis 2025 werden es dann noch einmal rd. 100 Wohnungen sein. Allerdings sind derzeit etliche Bauvorhaben, die Mittel der Wohnraumförderung in Anspruch nehmen, im Bau oder in der Projektierung, so dass die prognostizierten Bindungsverluste bis 2020 kompensiert werden können.

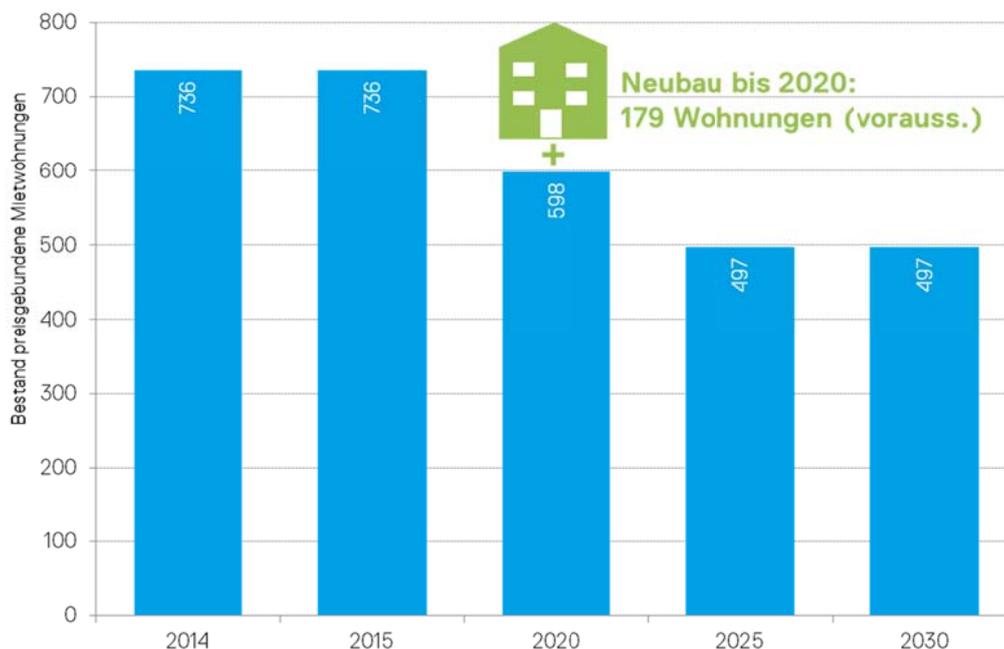


Abb. 8: Entwicklung preisgebundener Mietwohnungen

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Meerbusch; für die voraussichtlichen Neubauwohnungen siehe auch Tab. 21

Für die nachfolgende Bedarfsermittlung wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (2015 = rd. 16% Haushalte) wird anhand der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2030 hochgerechnet (2030 = rd. 4.407 Haushalte). Sie steigt um 177 Haushalte (s. Tab. 18)
- Die Anzahl der Bedarfshaushalte wird dem preisgebundenen Wohnraumangebot gegenüber gestellt.
- Unter der Prämisse einer konstanten bis verbesserten Angebotsquote (= Verhältnis von preisgebundenen Wohnungen zu Bedarfshaushalten) kann ermittelt werden, wie viele preisgebundene Wohnungen im Jahr 2030 zusätzlichen am Markt erforderlich wären, um eine gleichbleibende bis verbesserte Wohnraumversorgung für Einkommensschwache zu erreichen.

Zunächst wird ermittelt, wie sich künftig der Umfang des preisgünstigen Wohnraums in Meerbusch entwickeln wird. Zum Wohnraumangebot gehören in erster Linie preisgebundene Wohnungen. Ihr Umfang betrug im 2015 736 Wohnungen. Für die Zukunft ist auszugehen, dass nicht alle Sozialwohnungen, die aus der Bindung entfallen, automatisch ihre Preisgünstigkeit verlieren.

In Meerbusch gibt es Wohnungsanbieter, die bereits in der Vergangenheit diese Wohnungen durch Teilmodernisierung an einen zeitgemäßen Wohnungsstandard heranführten und die Wohnungen auch nach Bindungsauslauf weiterhin im preisgünstigen Segment vermieteten. Andere Anbieter wiederum modernisierten Wohnungen nach Bindungsende umfangreich, wenn Altmietern auszogen und völlig veraltete Wohnungsstandards bestanden. Danach wurden die Wohnungen vermutlich nicht mehr preisgünstig angeboten und standen nicht mehr für Einkommensschwache zur Verfügung.

Beide beschriebenen Bestandsbewirtschaftsstrategien nach Auslaufen von Sozialbindungen werden auch in Zukunft parallel nebeneinander praktiziert. Es ist jedoch schwierig abzuschätzen, in welchem Umfang ehemalige Sozialwohnungen weiterhin im preisgünstigen Segment angeboten werden. Der Einfachheit halber wird angenommen, dass rund 50% der ehemaligen Sozialwohnungen im Eigentum der drei großen Wohnungsunternehmen GWG, Bauverein Meerbusch eG und GWH weiterhin für Einkommensschwache erschwinglich sein werden. Demnach wird sich der Umfang preisgünstigen Wohnraums infolge der Bindungsverluste von derzeit 736 WE auf 595 WE und damit um 140 Wohnungen bzw. 19% reduzieren.

Entwicklung des Umfangs preisgünstigen Wohnraums infolge Bindungsverluste	2015	2030
Sozialmietwohnungen	736	497
Aus der Bindung entfallene Wohnungen von GWG / Bauverein / GWH	0	196
- davon 50 %		98
Preisgebundene Wohnungen sowie ehemalige SozialWE im Eigentum von GWG / Bauverein / GWH	736	595

Tab. 2: Entwicklung des Umfangs preisgünstigen Wohnraums infolge Bindungsverluste
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Meerbusch, eigene Berechnungen

Bedarfsermittlung preisgebundene Wohnungen (ohne WE für Flüchtlinge/Asylbewerber)	2015	2030 Planvariante
Szenario 1: Zielsetzung konstante Angebotsquote		
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	4.230	4.407
Preisgebundene Wohnungen sowie ehemalige SozialWE im Eigentum von GWG / Bauverein / GWH (ohne Neubau)	736	595
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2015-2030 insgesamt (jährlich)		172 (11)
Angebotsquote	17%	17%
Szenario 2: Zielsetzung verbesserte Angebotsquote		
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2015-2030 insgesamt (jährlich)		286 (19)
Angebotsquote	17%	20%

Tab. 3: Wohnungsbedarf preisgünstiger Wohnungen
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Meerbusch, eigene Berechnungen

Im Ergebnis zeigt sich:

- Die Zahl einkommensschwacher Haushalte wird noch um 177 Haushalte zunehmen. Mögliche Effekte einer zunehmenden Altersarmut und der notwendigen Unterbringung anerkannter Flüchtlinge sind hierbei noch nicht einberechnet.
- Ohne einen entsprechenden Neubau wird sich die Angebotsquote, die das Verhältnis von einkommensschwachen Haushalten zu preisgebundenen Wohnungen und ehemaligen Sozialwohnungen im Eigentum von GWG, Bauverein und GWH bemisst, von derzeit 17% auf 13% verschlechtern. Eine weitere Marktanspannung im Segment der preisgünstigen Wohnungen, steigende Mietpreise und Wohnkostenbelastungen sowie fehlende Möglichkeiten zur Senkung der Kosten der Unterkunft wären die Folge.
- Würde man die Angebotsquote zumindest konstant halten wollen, so wären bis 2030 zusätzlich 172 preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Würde dieses Ziel im Neubau umgesetzt, wäre eine Bautätigkeit im Umfang von 11 WE pro Jahr notwendig.
- Würde man aber darüber hinaus die Angebotsquote verbessern und die Marktanspannung bei preisgünstigen Wohnungen reduzieren wollen, also z.B. die Angebotsquote von 17% auf 20% steigen lassen wollen, so wären zusätzlich rd. 286 zusätzliche preisgünstige Wohnungen notwendig. Das würde im Schnitt einen Zuwachs von 19 Wohnungen jährlich bedeuten. Eine Anhebung auf rd. 20% erscheint vor dem Hintergrund dass auch preisgünstige Versorgungsmöglichkeiten im freifinanzierten Wohnungsbestand der großen Wohnungsanbieter in Meerbusch bestehen, angemessen und geeignet, den Versorgungsdruck zu mindern.
- Hinzu kommt – unabhängig von der anvisierten Angebotsquote – noch ein Wohnraumbedarf für diejenigen anerkannten Flüchtlinge und Asylbewerber, die aufgrund ihres Aufenthaltsstatus künftig einen Anspruch auf Wohnberechtigung erhalten und die Gruppe der Nachfrager nach geförderten Wohnungen im 1. und 2. Förderweg der sozialen Wohnraumförderung NRW vergrößern können.

Künftige Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau

Die Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau in Meerbusch hat sich beträchtlich erhöht. Derzeit werden weitere Wohngebäude mit öffentlicher Förderung für einkommensschwache Haushalte errichtet bzw. deren Neubau anvisiert, insgesamt 179 Wohnungen.

Objekt	Anzahl WE	Voraussichtlicher Bezug
Rottstraße 10	18	2017
Insterburger Straße	32	2018
Eulengrund 11	11	2017
Moerser Straße 74a	8	2017
Strucks Lindenweg	20	2019
Ehemaliger Bauhof an Moerser Straße	59	2019
Ehemalige Barbara-Gerretz-Schule	31	2021
Summe	179	

Tab. 4: Projektierte Bauvorhaben mit öffentlicher Förderung in Meerbusch (Stand 04. Juli 2017)
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Meerbusch,

Bedarfsermittlung preisgebundene Wohnungen (ohne Flüchtlinge & Asylbewerber)	2030
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2015-2030 insgesamt (jährlich)	286 (19)
Bis 2020 als Bauvorhaben projiziert	179 (45)*
Verbleibender Bedarf 2020-2030	107 (11)

Tab. 5: Bedarfsermittlung preisgebundene Wohnungen (ohne Bedarfe für Flüchtlinge & Asylbewerber)
 SSR 2017; * s. Tab. 21 = alle Bauvorhaben ohne Zielgruppe Flüchtlinge & Asylbewerber

Die oben dargestellte Berechnung zeigt, dass unter Anrechnung der projizierten Bauvorhaben für die Jahre 2020 bis 2030 noch ein Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen in einer Größenordnung von jährlich 11 Wohnungen verbleibt.

Darüber hinaus sind weitere Bedarfe an zusätzlichen Wohnungen für die Versorgung von anerkannten Flüchtlingen durch entsprechende Maßnahmen im geförderten Neubau und/oder der Umnutzung von Bestandsgebäuden zu berücksichtigen.

Flächenreserven für den sozialen Wohnungsneubau

Die Stadt Meerbusch setzt als Steuerungsinstrument für den sozialen Wohnungsneubau die Förderquotenregelung ein, wonach 30% der Bauvorhaben ab 20 Wohneinheiten auf kommunalen Baugrundstücken öffentlich gefördert sein müssen.

Derzeit befinden sich noch vier Flächenreserven im kommunalen Eigentum. Auf diesen Flächen sind unter Berücksichtigung eines individuell geschätzten kommunalen Flächenanteils und der auf kommunalen Flächen möglichen Förderquote ungefähr 73 weitere öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten.

Flächenreserven	mögliche Anzahl WE	Kommunaler Flächenanteil (geschätzt)	WE mit Förderquote 30 %
Lank-Latum Ost	50	100 %	15
Schneiderspfad	60	50 %	9
Ivangsheide / Nibbelsweg	450	33 %	45
Blumenstraße / Kanzlei	55	25 %	4
Summe			73

Tab. 6: Flächenreserven für den sozialen Wohnungsbau (ohne Bedarfe für Flüchtlinge & Asylbewerber)

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Meerbusch, eigene Berechnungen, * Angaben auf Grundlage des Investorenwettbewerb aus dem Jahr 2016. Die Förderquote wurde bei dem Wettbewerb deutlich überschritten.

Die im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment errechneten Bedarfe bis 2030 – ohne Einbeziehung der Unterbringungserfordernisse für anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber – in Höhe von 107 Wohnungen können immerhin zu 68%, aber längst nicht vollständig gedeckt werden. Damit wird deutlich, dass sich das Portfolio kommunaler Flächenreserven erhöhen oder/und weitere private Flächenreserven für den geförderten Wohnungsbau mobilisiert werden müssen.

ZUSAMMENFASSUNG

- Meerbusch ist eine Stadt mit einer auch künftig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum. Sowohl eine bereits erhöhte Bautätigkeit als auch vermehrt verdichtet errichtete Bauformen und die Empfehlungen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Meerbusch (ISEK) weisen in Richtung Bevölkerungszuwachs. Die Nachfrage nach Wohnraum wird bis zum Jahr 2030 um rd. 1.079 Haushalte zunehmen.
- Neben dem Haushaltszuwachs (ohne Flüchtlingszuwanderung) erhöhen der derzeitige Nachholbedarf und der Ersatzbedarf für künftige Wohnungsabgänge den Neubaubedarf. Bis 2030 wird dieser voraussichtlich rd. 2.290 Wohnungen betragen.
- Fast die Hälfte des künftigen Wohnungsbedarfs entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies entspricht einem notwendigen Baufertigstellungsniveau in Höhe von 73 WE pro Jahr. Die andere Hälfte bildet der Mehrfamilienhausbau. Hier sind 1.202 Wohnungen zu errichten. Dies entspricht einer jährlichen Bautätigkeit im Umfang von 80 Wohnungen.
- Aus der Flüchtlingszuwanderung erwächst ein weiterer Wohnraumbedarf.
- Das bisherige Baufertigstellungsniveau ist kurz- bis mittelfristig zu gering, um den Wohnraumbedarf zu decken, der bereits ohne die Flüchtlingszuwanderung entsteht. Die Bautätigkeit ist zu erhöhen, um die Wohnraumbedarfe angemessen bedienen zu können. In Meerbusch sind bereits mehrere Bauvorhaben in der Umsetzung oder Planung, die auf eine gewisse Entlastung am Wohnungsmarkt hoffen lassen.
- Die Ausweitung der Wohnungsnachfrage wird von strukturellen Veränderungen begleitet, bei denen bestimmte Zielgruppen wachsen, stagnieren oder sogar schrumpfen werden – zur gleichen Zeit am gleichen Ort. Im besonderen Maße wird sich die Wohnungsnachfrage älterer Menschen und der so genannten „best ager“ ausweiten. Bereits derzeit wird eine starke Nachfrage nach barrierearmen und -freien Wohnungen von den Marktakteuren konstatiert. Der Markt sollte sich daher stärker auf die Bedürfnisse älterer Nachfrager ausrichten und mehr Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse und Wohnkaufkraftniveaus schaffen.

Aus der Strategie, in allen politisch beschlossenen Siedlungsflächen zukünftig Bautätigkeit zu betreiben, erwachsen Perspektiven und Bedarfe. Sie bestehen darin,

- den Generationswechsel in den Einfamilienhausquartieren zu unterstützen. Indem für älter werdende Eigenheimbesitzer attraktive altengerechte Wohnalternativen errichtet werden, können ältere Einfamilienhäuser freigezogen werden und somit familien- und bedarfsgerechter Wohnraum dem Wohnungsangebot zugeführt werden. Damit verringern sich die ansonsten entstehenden Erfordernisse in der Anpassung vorzugsweise familienorientierter Wohnungen an Wohnraumbedarfe sich verkleinernder und älterer Haushalte.
- auch für diejenigen Familien, die sich bewusst für eine Neuimmobilie entscheiden, Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

- bestehende Defizite an bezahlbaren Wohnungen für jüngere Singles und Paare abzubauen.
- für Familien, die zu der Gruppe der mittleren Einkommen oder zu den Einkommensschwachen zu rechnen sind, adäquaten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Der Meerbuscher Wohnungsmarkt hat bereits auf die Wohnraumbedarfe und Marktengpässe reagiert. Im Mehrfamilienhausbau hat eine spürbare Ausweitung des Wohnungsneubaus stattgefunden. Für die mittelständisch orientierte Nachfrage am Mietwohnungsmarkt wurde und wird das Angebot ebenso ausgeweitet wie für untere Einkommensgruppen. Allerdings bleiben noch nennenswerte Herausforderungen für die kommenden Jahre in der Angebotsausweitung bestehen.

Für die Wohnraumversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen kann Folgendes festgestellt werden:

- Die Zahl einkommensschwacher Haushalte wird bis 2030 noch zunehmen (+ 177 Haushalte). Gleichzeitig reduziert sich preisgünstiger Wohnraum infolge von Bindungsverlusten bei ehemals öffentlich geförderten Wohnungen. In der Folge sind im Zeitraum 2015 bis 2030 zusätzlich rd. 286 zusätzliche preisgünstige Wohnungen zu schaffen (darüber hinaus ist für anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber in Meerbusch entsprechender Wohnraum zu errichten).
- Die Stadt Meerbusch und die örtlichen Investoren haben bereits durch geeignete Instrumente und Vorhaben die Bautätigkeit auch im sozialen Wohnungsbau deutlich ausgeweitet und auf die Versorgungsengpässe reagiert. Derzeit sind immerhin insgesamt 179 Wohnungen in Neubauvorhaben für den Zeitraum 2017 bis 2020 projektiert. Es ist somit von einer deutlich erhöhten Bautätigkeit in den kommenden Jahren auszugehen, die die derzeitige starke Marktanspannung kurz- bis mittelfristig abschwächen wird. .
- Hierzu hat auch maßgeblich die Förderquotenregelung auf kommunalen Baugrundstücken als Meerbuscher Instrument zur Wohnbaulandmobilisierung für untere Einkommensgruppen beigetragen. Gemäß diesem Instrument sind 30% der Bauvorhaben ab 20 Wohneinheiten mit öffentlicher Förderung zu errichten.
- In langfristiger Perspektive bestehen noch nennenswerte Handlungsbedarfe in der Schaffung zusätzlicher preisgünstiger Wohnungen für die Zielgruppe der Niedrigeinkommensbezieher. Für die Jahre 2020 bis 2030 besteht noch ein Bedarf im Umfang von 107 Wohnungen.
- Der zu erwartende Zuwachs in der Zielgruppe des preisgedämpften Wohnungsbaus kann rechnerisch nicht exakt ermittelt werden, da keine differenzierten Einkommensdaten auf kommunaler Ebene in Nordrhein-Westfalen verfügbar sind. Allerdings ist mit großer Wahrscheinlichkeit – parallel zur künftigen Zunahme der Zahl der privaten Haushalte in Meerbusch – ebenso mit einem Anstieg der Zielgruppe zu rechnen. Es besteht daher auch künftig noch Steuerungsbedarf, um bestehende Angebotsengpässe nachhaltig abzubauen.

- Der Verfügbarkeit kommunalen Baulands kommt als Handlungsoption in der Korrektur von Fehlentwicklungen am Meerbuscher Wohnungsmarkt eine entscheidende Bedeutung zu, da die Stadt als Grundstückseigentümerin bei der Veräußerung ihrer Wohnbauflächenpotenziale Einfluss auf die Neubauvorhaben und die Planungen der Investoren nehmen kann. Die derzeit noch vorhandenen Flächenreserven im kommunalen Eigentum sind zwar vom Umfang her geeignet, immerhin 68% des Bedarfs an zusätzlichen öffentlich geförderten Wohnungen zu decken (unter Beibehaltung der gutachterlicherseits zu empfehlenden Beibehaltung der 30% Quotierung). Um die restlichen 32% zu realisieren, sind jedoch private Flächen zu aktivieren oder weitere kommunale Flächenreserven zu schaffen. Auch der in Meerbusch dringend notwendige preisgedämpfte Wohnungsneubau kann nur dann realisiert werden, wenn zumindest eine der genannten Handlungsoptionen umsetzbar ist.

3 EINORDNUNG DES MEERBUSCHER WOHNUNGSMARKTES UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG JUNGER HAUSHALTE UND FAMILIEN

Die im Folgenden getroffenen Einschätzungen zum örtlichen Wohnungsmarkt greifen die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Meerbusch durchgeführten Analysen zum Wohnungsmarkt sowie die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung auf. Eine Fokussierung auf das Thema Wohnen erfordert aber auch eine zielgerichtete Auswertung weiterer Wohnungsmarktindikatoren und vertiefende Analysen. Dies geschieht unter besonderer Berücksichtigung junger Haushalte und Familien als wesentliche Zielgruppen des Meerbuscher Wohnungsmarktes.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG JUNGER HAUSHALTE UND FAMILIEN

Meerbusch hat sich im Zuge der Suburbanisierung im Düsseldorfer Raum als hochwertiger Wohnstandort für eine ausgesprochen kaufkräftige Wohnungsnachfrage herausgebildet. Die Kaufkraft pro Einwohner ist mit einer Kennziffer von 148,5 um einiges höher als in Düsseldorf oder im Kreisdurchschnitt. Es wohnen jedoch nicht ausschließlich einkommensstarke und wohlhabende Haushalte in Meerbusch. Rund 16% aller privaten Haushalte sind als einkommensschwach zu bezeichnen und auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen (s. Abb. 5, S. 26). Sie setzen sich zur Hälfte aus Berufstätigen, die minderverdienend sind (z. B. Berufsanfänger in Handwerksberufen, Kassiererin, Kellner), und aus Transferleistungsempfängern (z.B. SGB II-Empfänger) zusammen.

Kaufkraftkennziffer	
Meerbusch	148,5
Rhein-Kreis Neuss	113,4
Düsseldorf	119,3
Nordrhein-Westfalen	99,6

Tab. 7: Kaufkraft pro Einwohner 2016
SSR 2017; Datenquelle: IHK Mittlerer Niederrhein

Die Wohnungsbestände in Meerbusch kennzeichnen sich sowohl durch eine hohe bauliche Qualität als auch durch vergleichsweise große Wohnungen und Grundstücke. Wohnungsgrößen ab 140 m² Wohnfläche, aber auch extrem große Immobilien mit mehr als 180 m² Wohnfläche finden sich häufig in Meerbusch – zu Lasten der mittleren Wohnungsgrößen mit 60 bis 100 m². Dieses Strukturmerkmal trifft nicht nur auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern auch auf den Mietwohnungsmarkt zu. Während der Anteil der Wohneinheiten ab 100 m² Wohnfläche in Meerbusch 18% des Mietwohnungsbestand beträgt, liegt er im Landesdurchschnitt bei nur 12%. Die Wohneigentumsquote ist mit rd. 48 % ähnlich hoch wie im Kreisdurchschnitt.

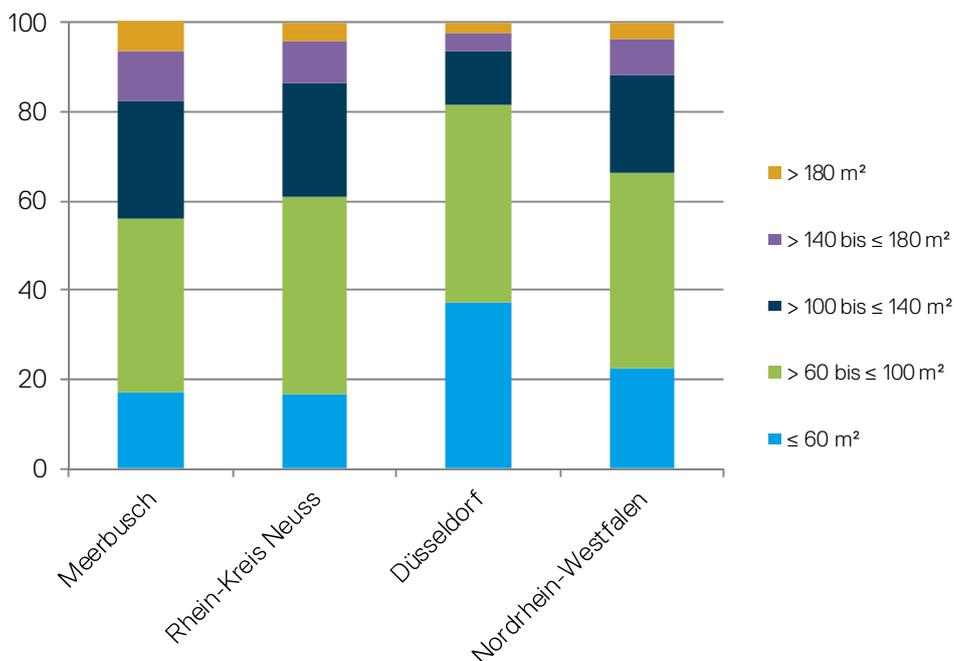


Abb. 9: Wohnungsgrößenstruktur (alle Marktsegmente)
SSR 2017; Datenquelle: Zensus 2011

Meerbusch ist eine wachsende Stadt mit einer deutlich wachsenden Nachfrage nach Wohnraum. Der Wohnungsmarkt in Meerbusch ist aufgrund der hohen Nachfrage als stark angespannt zu bezeichnen. Selbst Nachfrager, die dem Mittelstand zuzurechnen sind, finden kaum bezahlbaren Wohnraum und weichen daher nicht selten auf preisgünstigere Wohnstandorte in der Umgebung aus. Solange der Wohnungsmarkt in diesen Standorten bzw. Städten aufnahmefähig und der dortige Wohnraum noch bezahlbar ist, steht nicht zu befürchten, dass sich die Knappheit an bezahlbaren Wohnungen am Meerbuscher Wohnungsmarkt zum Nadelöhr für den Arbeitsmarkt entwickelt. Allerdings führt die Funktions-trennung „in Meerbusch arbeiten – in der Umgebung wohnen“ zu einer erhöhten Mobilität und Verkehrsaufkommen (ca. 12.000 Einpendler pro Tag für Meerbusch, Quelle: IT.NRW). Oder anders ausgedrückt: Gäbe es in Meerbusch hinreichend bezahlbaren Wohnraum für berufstätige Haushalte in den unteren bis mittleren Gehaltsgruppen, würde Meerbusch als Wohnort präferiert, würden die Wege zwischen Wohnung und Arbeit kürzer und das Verkehrsaufkommen verringert.

Die Miethöhen am Meerbuscher Wohnungsmarkt erreichen zwar nicht das enorm hohe Düsseldorfer Niveau, sind aber dennoch als überdurchschnittlich hoch zu betrachten. Ein Ausweichen auf den Teilmarkt der Eigentumswohnungen kommt für viele mittelständisch orientierte Haushalte kaum in Betracht, da neu errichtete Eigentumswohnungen in Meerbusch laut IVD-Wohn-Preisspiegel 2014/2015 in guter Wohnlage durchschnittlich 3.400 €/m² und in sehr guter Lage 3.800 €/m² erreichen – gegenüber 3.100 bis 4.800 €/m² in der Landeshauptstadt.

Miethöhen & Wohnlagen	Bestand ab 1949		
	einfach	mittel	gut
Meerbusch	7,00	8,00	9,00
Düsseldorf	7,00	8,50	12,00

Tab. 8: Mietpreisniveau Meerbusch & Düsseldorf im Vergleich
 SSR 2017; Datenquelle: IVD-Wohn-Preisspiegel 2014/2015

Die hohe und kaufkräftige Wohnungsnachfrage schlägt sich auch in den Bodenpreisen nieder. So werden nach Auskunft des IVD-Wohn-Preisspiegel 2014/2015 in Meerbusch Baugrundstücke für den Mehrfamilienhausbau in normaler Wohnlage für 450 €/m² veräußert. Sie erreichen damit nahezu Düsseldorfer Niveau (460 €/m²).

Die Intensität der Baufertigstellungen in Gemeinden mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern hat sich in den beiden Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser stark angenähert. In Meerbusch hingegen liegen die Schwerpunkte nach wie vor eindeutig im individuellen Wohnungsbau, dessen Bauintensität mehr als doppelt so hoch ist als im

Mehrfamilienhausbau. Neuere Entwicklungen weisen auf eine Fokussierung auf den verdichteten Wohnungsbau und Steigerung der Bauintensität im verdichteten Bauen hin.

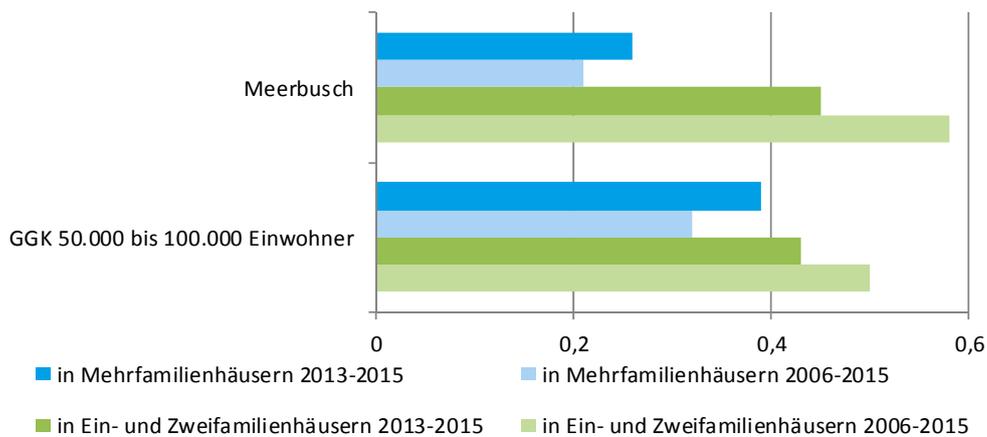


Abb. 10: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr)
 Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung; eigene Darstellung; GGK= Gemeindegrößenklasse

Die Struktur der Zielgruppen am Meerbuscher Wohnungsmarkt ist überdurchschnittlich stark von Haushalten in fortgeschrittenen Phasen der Familienbildung sowie Senioren geprägt. Bildungswanderer und Berufseinsteiger wandern häufiger aus Meerbusch ab als zu. Kennzeichnend sind Suburbanisierungsgewinne aus Düsseldorf, die jedoch fast in gleichem Umfang wieder an die preiswerteren und weniger angespannten Wohnungsmärkte der an Meerbusch angrenzenden Kommunen abgegeben werden.

Familien mit Kindern und junge Haushalte in der Phase der Familiengründung - vornehmlich aus Düsseldorf und der Region stammend - sind diejenigen Haushaltstypen, die Meerbusch am häufigsten als Neuzuzügler gewinnen konnte. Haushalte mit Kindern suchen familiengerechte Wohnungen und bei entsprechendem Einkommen auch Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung, die sie in den Einfamilienhausbeständen und in den Neubaugebieten von Meerbusch finden. Sie stellen in der Regel besondere Ansprüche an ihre Wohnung und das Umfeld. Wichtig sind ihnen Kinderfreundlichkeit und eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses sowie Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld. Daher versuchen Familien, Beeinträchtigungen und Gefahren, wie sie zum Beispiel vom Verkehr ausgehen, zu vermeiden. Oberste Priorität bei der Standortwahl haben häufig der gute Ruf und die Nähe von Schulen und Kindertagesstätten. Aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile, dem sinkenden familiären Hilfeforzial und dem steigenden Anteil von Patchwork-Familien und Alleinerziehenden differenziert sich die Nachfrage nach familiengerechten Wohnraum weiter aus. So sind vor allem Alleinerziehende auf Angebote der Kinderbetreuung und die Nähe zum Arbeitsplatz angewiesen.

Familien mit Kindern benötigen entsprechend ihrer (expandierenden) Haushaltsgröße größere oder „mitwachsende“ Wohnungen. In der Wohnraumnachfrage Meerbuschs stellen sie – definiert als Haushalte mit 3 und mehr Personen – mit rd. der Hälfte aller Haushalte die größte Gruppe dar. Jeweils zwei Fünftel der Familienhaushalte umfassen drei oder vier Personen, ein Fünftel fünf und mehr Personen.

Die Gruppe der Familienhaushalte setzt sich aus zwei Familientypen zusammen. Die weitaus größte Gruppe (85%) bilden Paare mit Kind(ern). Sie verfügen in der Regel über eine wesentlich höhere Kaufkraft als die zweite Gruppe, die Alleinerziehenden (15%).

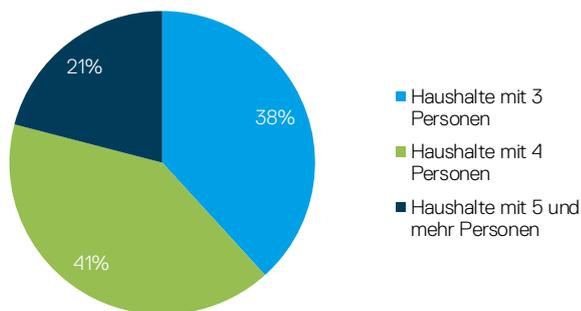


Abb. 11: Struktur der Familienhaushalte (Haushaltsgröße)
Quelle: Zensus 2011; eigene Darstellung

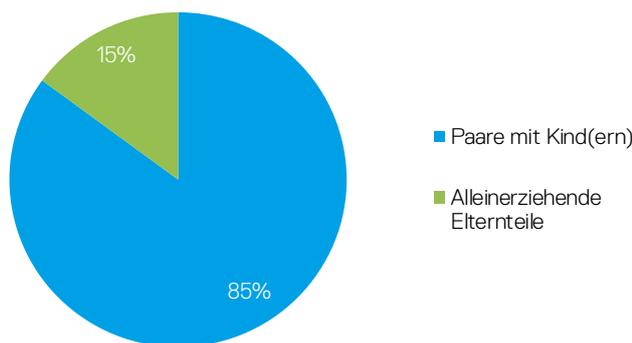


Abb. 12: Struktur der Familienhaushalte (Familientyp)
Quelle: Zensus 2011; eigene Darstellung

Die Wohnraumversorgung der Familienhaushalte stellt sich in Meerbusch vorteilhafter als im Kreisdurchschnitt dar, wenn die Wohnungsgröße im Hinblick auf die Zahl der Zimmer betrachtet wird. Während in Meerbusch rd. 77% aller Familienhaushalte eine Wohnung bewohnen, deren Zahl der Zimmer (inkl. Küche) die Zahl der Familienmitglieder übersteigt,

sind es im Kreisdurchschnitt lediglich 73%. Dieses positive Ergebnis ist vor allem auf die hohe Kaufkraft der Meerbuscher Haushalte zurückzuführen, die für viele eine komfortable Wohnraumversorgung ermöglicht. Die Meerbuscher Familienhaushalte sind die größte Zielgruppe im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Sein Umfang erweiterte sich durch Neubautätigkeit seit der Jahrtausendwende jährlich um rd. 83 Wohnungen (Zeitraum 2000-2016). Viel wesentlicher für die Wohnraumversorgung von Familien ist jedoch der bereits vorhandene Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern, der Ende 2016 rd. 11.200 Wohnungen umfasste. Denn durch die Bewohnerfluktuation im Bestand stehen jährlich mehr Wohnungen für Familienhaushalte zur Verfügung als durch Wohnungsneubau. Der Bestand ist auch preislich eine Alternative zum Neubau. Die Kaufpreise im Eigenheimneubau belaufen sich in Meerbusch mittlerweile auf 400.000 bis 760.000 Euro (inkl. Bodenwert) (Quelle: Grundstücksmarktberichte 2015-2017 für den Rhein-Kreis-Neuss), je nachdem, ob es sich um ein Reihenhaus, um eine Doppelhaushälfte oder um ein freistehendes Gebäude handelt. Bestandsbauten bieten bei gleicher Bauart und Grundstücksgröße aufgrund ihres Alters und Gebäudezustands eine preisgünstigere Versorgungsalternative. Der Bestandsmarkt speist sich durch Fluktuation. Hierbei spielen häufig berufliche Wohnortwechsel, der Wechsel in eine höherwertige Immobilie oder aber Altersgründe eine bedeutende Rolle. Altern Bewohner und ihre Eigenheime gleichermaßen, spricht man vom Generationenwechsel. Um den Generationenwechsel zu fördern, in dessen Verlauf ältere Ein- und Zweifamilienhäuser wieder von Familienhaushalten belegt werden können, ist ein attraktives Angebot an (altengerechten) Wohnalternativen für ältere Menschen unabdingbar.

Junge Haushalte im Alter von 18 bis 30 Jahren sind eine weitere wichtige Zielgruppe am Wohnungsmarkt, denn sie sind es, die dem Arbeitsmarkt neue Qualifikationen zuführen und die hiesige Bevölkerungsstruktur durch späteren Kindernachwuchs verjüngen. Rund 14% aller Meerbuscher befinden sich in dem Alter. Sie organisieren sich überwiegend als Single- oder Paarhaushalte, nicht wenige sind auch Alleinerziehend.

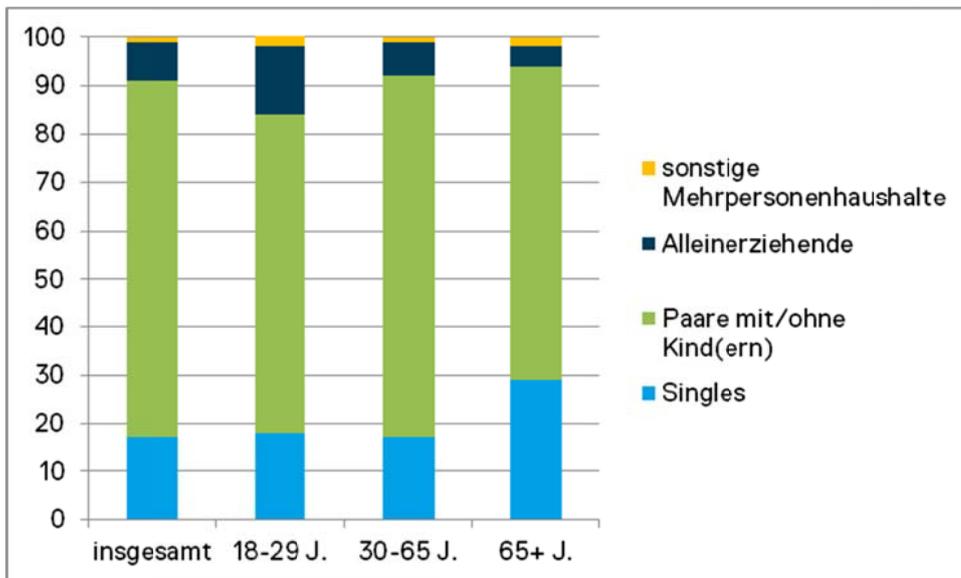


Abb. 13: Haushaltstypen in verschiedenen Altersgruppen (Zensus 2011)
 Quelle: Zensus 2011; eigene Darstellung

Junge Haushalte sind eine sowohl hinsichtlich der Lebenslage als auch im Hinblick auf die Einkommenssituation heterogene Gruppe. Es zählen nicht nur junge Auszubildende, Studierende und Berufseinsteiger dazu, sondern auch solche Personen, die sich nach erfolgreichem Abschluss der ersten Berufsphase am Arbeitsmarkt etablieren und beruflich aufsteigen wollen. Sind diese jungen Haushalte alleinerziehend, sind sie aus unterschiedlichen Gründen überproportional oft auf staatliche Transferleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts und der Wohnung angewiesen.

Die Wohnwünsche differieren entsprechend der Wohnkaufkraft und der noch anstehenden beruflichen und familiären Orientierung. Am Wohnungsmarkt kennzeichnen sich Auszubildende, Studierende und nicht selten auch die Berufsanfänger durch noch geringe Einkommen und Wohnkaufkraft, die mit zunehmendem Alter beträchtlich ansteigen kann. Je mobiler und mit weniger Zahlungsfähigkeit ausgestattet, desto eher orientieren sich junge Haushalte am Mietwohnungsmarkt und dort im Segment der kleinen bzw. preisgünstigen Wohnungen. Im Zuge der beruflichen und familiären Etablierung und einem höheren Haushaltseinkommen beginnt der Einstieg in die Wohneigentumsbildung.

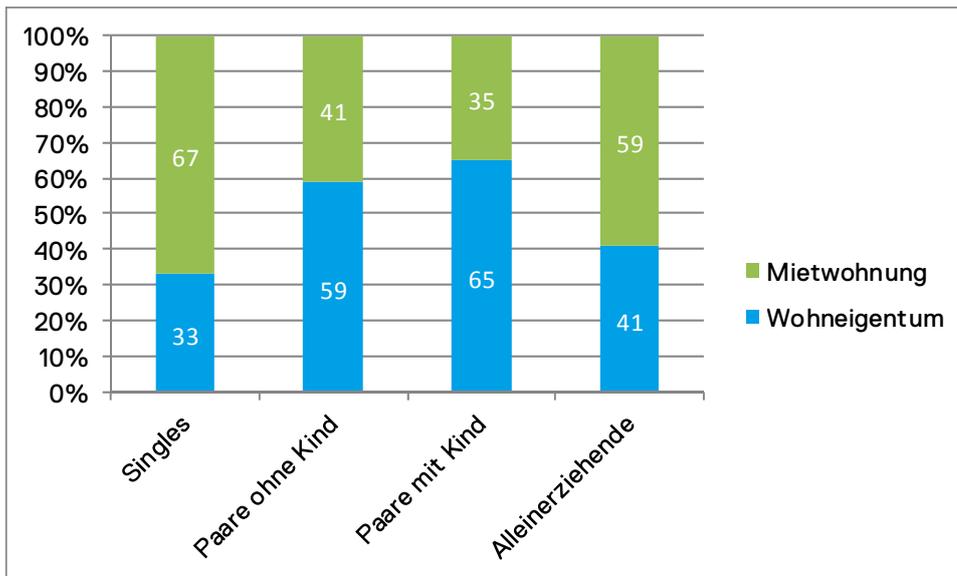


Abb. 14: Wohnformen unterschiedlicher Haushaltstypen in Meerbusch
 Quelle: Zensus 2011; eigene Darstellung

Der Einstieg in die Wohneigentumsbildung erfolgt oft über den Erwerb einer Eigentumswohnung. Denn sie ist aufgrund des geringeren Kaufpreises im Vergleich zum Eigenheim eher finanzierbar. In Meerbusch ist für den Erwerb einer gebrauchten oder neuen Eigentumswohnung mit einer mittleren Größe von 70 m² Wohnfläche in guter bis sehr guter Wohnlage ein Preis von 150.000 bis 270.000 Euro aufzubringen (Quelle: IVD Wohnpreisspiegel 2014/2015). Dieser entspricht in etwa der Hälfte des Kaufpreises eines Reiheneigenheims oder eines freistehenden Einfamilienhauses in mittlerer bis guter Wohnlage. Die Bedeutung der Eigentumswohnung für die Wohneigentumsbildung verdeutlicht die Zahl der Kauffälle: Der Erwerb von Eigentumswohnungen ist mit jährlich rd. 270 Kauffällen nahezu gleichbedeutend mit dem Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen jährlich rd. 280 Kauffälle verzeichnet werden (Zeitraum 2014 bis 2016).

Meerbusch besitzt durch die große Nähe zu dem Arbeitsmarkt und den Ausbildungsstätten in Düsseldorf einen großen Wohnstandortvorteil für junge Haushalte. Diesem steht jedoch ein vergleichsweise angespannter und höherpreisiger Wohnungs- und Immobilienmarkt gegenüber, auf dem sich Auszubildende und Berufseinsteiger derzeit nur mit großen Mühen mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DES MEERBUSCHER WOHNUNGSMARKTES

Im Rahmen der Stärken- und Schwächen-Analyse, die zum Meerbuscher Integrierten Stadtentwicklungskonzept durchgeführt wurde, wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung folgende Aspekte für den Meerbuscher Wohnungsmarkt hervorgehoben:

Stärken	Schwächen
hohe Wohnqualität	zu wenig bezahlbarer Wohnraum
keine sozialen Brennpunkte	zu geringes Grundstücksangebot
Lage mit Nähe zu Düsseldorf & Krefeld	zu hochpreisiges Grundstücksangebot
gutes Infrastrukturangebot für Familien (Schulen, Kitas)	fehlende Angebote im altengerechten und barrierefreien Wohnen
hoher Grünflächenanteil innerhalb der Wohngebiete	zu enge Bebauungsplan-Vorgaben
Individualität der einzelnen Stadtteile	zu wenig Räume für Begegnung für Ältere und Menschen mit Handicap
Räume für kulturelle Aktivitäten	Wohnungen zwischen 60 und 80 m ² Wohnfläche

Tab. 9: Stärken und Schwächen des Meerbuscher Wohnungsmarktes
 SSR 2017; Datenquelle: Dokumentation Zukunftskonferenz Meerbusch November 2015

Auch die Experteneinschätzungen und die Analyse statistischer Rahmendaten weisen auf drei zentrale Wohnungsmarktengpässe und potenzielle Handlungsfelder am Meerbuscher Wohnungsmarkt hin, die im Folgenden vertieft untersucht und dargestellt werden. Es betrifft das Wohnen im Alter sowie die Schaffung preisgünstigen Wohnraums für einkommensschwache Haushalte und preisgedämpften Wohnraums für solche, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbau knapp verfehlen (s. hierzu Abb. 1).

ZUSAMMENFASSUNG

- Meerbusch ist ein hochwertiger Wohnstandort im suburbanen Umfeld von Düsseldorf, der sich zudem durch eine familienorientierte Infrastruktur, einen hohen Grünflächenanteil und individuell geprägte Stadtteile auszeichnet. Charakteristisch ist eine hohe Kauf-

kraft der Wohnungsnachfrage. Gleichwohl sind aber auch 16% der Meerbuscher Haushalte als einkommensschwach einzustufen.

- Im Wohnungsangebot dominieren großen Wohnungen. Zu wenig bezahlbarer Wohnraum sowie ein zu geringes Angebot an altengerechten und barrierefreien Wohnungen sind zentrale Schwachstellen am Wohnungsmarkt. Eine Stärke stellt die im Vergleich zum Kreisdurchschnitt gute Wohnraumversorgung von Familienhaushalten dar.
- Meerbusch kann vergleichsweise oft Familien mit Kindern und junge Haushalte in der Phase der Familiengründung als Neuzuzügler gewinnen. Sie bilden im Unterschied zu anderen Haushaltstypen wie den Singles oder den Paaren ohne Kind häufiger Wohneigentum. Die Förderung von Generationenwechseln im Ein- und Zweifamilienhausbestand, aber auch der Wohnungsneubau, trägt dazu bei, das Angebot an familiengerechten Bestandswohnungen zu erhöhen und die Wohnraumversorgung von Familienhaushalten zu erleichtern.
- Die Wohnungsnachfrage von jungen Haushalten ist entsprechend ihrer Lebenslage und Einkommenssituation sehr heterogen. Auf die Versorgungsschwierigkeiten bei geringerem Verdienst wird im Folgenden hingewiesen. Bei beruflicher Etablierung und höherem Haushaltseinkommen beginnt der Einstieg in die Wohneigentumsbildung, bei dem die Eigentumswohnung aufgrund des geringeren Kaufpreises eine Bedeutung erlangt.
- Die Baulandpreise und das Miet- und Kaufpreisniveau für Wohnraum in Meerbusch sind überdurchschnittlich hoch und übersteigen mitunter das Düsseldorfer Niveau. Die Wohnkaufkraft wird damit zum ausschlaggebenden Kriterium für den Zugang zum Meerbuscher Wohnungsmarkt.
- Nicht nur für untere Einkommensgruppen, auch für mittelständische Haushalte, die in Meerbusch arbeiten, dort eine Wohnung suchen, aber die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus knapp verfehlen, zeigt sich der Wohnungsmarkt als derart angespannt, dass nicht selten auf andere Wohnstandorte außerhalb Meerbuschs ausgewichen werden muss.
- Meerbusch ist eine wachsende Stadt, in der die verstärkte Wohnungsnachfrage den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht hat. Die örtlichen Wohnungsmarktakeure haben darauf bereits mit einer verstärkten Bautätigkeit reagiert. Neben dem traditionell starken Ein- und Zweifamilienhausbau haben die Baufertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment zugenommen. Sie bleiben aber hinter dem zu erwartenden Niveau, das alle Städte zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern prägt, zurück.

4 VERTIEFUNG ZUM WOHNEN IM ALTER

Derzeit sind rund 12% der Meerbuscher Bevölkerung älter als 75 Jahre und damit in einem Alter, in der bereits der Blick auf die Frage gerichtet wird, ob die angestammte Wohnung sich auch für spätere Lebensphasen eignet, wie man gegebenenfalls altengerecht anpassen könnte oder ob der Wechsel in eine barrierefreie Wohnung oder gar ein betreutes Wohnen sinnvoll wäre. Im Folgenden werden Wohnwünsche im Alter und das Angebot an entsprechenden Wohnformen in Meerbusch beleuchtet und bilanziert.

NACHFRAGE- UND ANGEBOTSFAKTOREN

Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Wohnzufriedenheit

Die von der Stadt Meerbusch auf Basis einer Befragung älterer Bürger erstellte repräsentative Studie „Aktiv im Alter“ aus den Jahren 2009/2010 zeigt, dass mehr als die Hälfte der Menschen ab 60 Jahren mit ihrem Partner zusammen wohnen und weitere 15% mit anderen Familienangehörigen. Lediglich ein Viertel der Seniorenhaushalte besteht aus nur einer Person. Zumeist handelt es sich um hochaltrige Menschen.

Im Alter werden besondere Ansprüche an den Wohnraum gestellt. So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. In der Studie „Aktiv im Alter“ zeigt sich, dass rd. 50% der Meerbuscher Seniorinnen und Senioren ihre Wohnung im Hinblick auf ein langes Leben im Alter lediglich als zufriedenstellend beurteilen, rd. 9% sogar als unzureichend. Allerdings waren immerhin mehr als ein Drittel (36%) mit ihrer Wohnung sehr zufrieden. Die Ergebnisse deuten auf einen Handlungsbedarf in der altersgerechten Wohnraumanpassung bzw. der Schaffung adäquater Angebote für das Wohnen im Alter.

Das Wohnen im Alter ist in Meerbusch ein Markt mit steigender Nachfrage. So wird sich die Zahl der Bevölkerung ab dem Alter von 65 Jahren gemäß der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 um ca. 1.100 bis 1.300 Personen erhöhen. Da auch bei Seniorenhaushalten in Zukunft noch von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auszugehen ist, wird der Anstieg der Haushalte noch höher ausfallen.

Wohnraumbedarfe älterer Menschen

Entsprechend muss sich auch das Angebot an altersgerechten Wohnungen und Wohnformen erhöhen, aber nicht nur in quantitativer, sondern auch in qualitativer Hinsicht. Eine längere Lebenszeit nach Eintritt in das Rentenalter und die Pluralisierung der Lebensstile

auch innerhalb der Gruppe der älteren Menschen hat, z.T. in Verbindung mit einem höheren Wohlstandsniveau, zu einer größeren Vielfalt an gewünschten und bereits gelebten Wohnformen beigetragen.

Zwar wird nach wie vor die eigene, reguläre Wohnung präferiert, ggf. unter Hinzuziehung wohnungsnaher Dienstleistungen sowie einer hauswirtschaftlichen und pflegerischen Unterstützung. Doch alternative Wohnformen gewinnen insbesondere vor dem Hintergrund an Bedeutung, dass nicht alle regulären Bestandswohnungen den Bedürfnissen der älteren Menschen entsprechen. Gefragt danach, in welche Wohnform die Meerbuscher Senioren und Seniorinnen bei Bedarf ggf. umziehen würden, äußerten zahlreiche Befragten im Rahmen der Studie „Aktiv im Alter“ eine Präferenz für das betreute Wohnen. Diese Wohnform zeichnet sich neben der barrierefreien Wohnungsausstattung durch ein integriertes Dienstleistungsangebot aus, für welches eine Betreuungspauschale berechnet wird. Aber auch andere Wohnformen wie das Mehrgenerationenwohnen oder Senioren-Wohngemeinschaften wurden von rd. jedem vierten Befragten genannt.

Im Übrigen zeigen sich diese Wohnwünsche nicht nur bei älteren Menschen, sondern auch bei Menschen mit Behinderung egal welchen Alters. Zahlreiche soziale Anbieter und Elterninitiativen suchen adäquaten Wohnraum zur Anmietung, der barrierearme und barrierefreie Wohnformen auch im gemeinschaftlichen Wohnen ermöglicht.

Wohnungsangebote und Angebotsengpässe bei altersgerechten Wohnformen

Aus Sicht der Wohnungsmarktkenner in Meerbusch zeigt sich der Markt für altersgerechte Wohnungen als angespannt. Die Tatsache, dass nahezu alle neu errichteten Mehrfamilienhäuser mittlerweile barrierefrei errichtet werden, erhöht das altersgerechte Wohnungsangebot. Es reicht aber bei weitem nicht aus, um die bestehenden Bedarfe an altersgerechtem Wohnraum zu decken. Daher kommt der von den örtlichen Wohnungsunternehmen praktizierten Wohnraumanpassung im Wohnungsbestand eine besondere Bedeutung zu.

Zum Wohnen gehört neben der Wohnung auch das Wohnumfeld bzw. das Quartier. Es umfasst die Nachbarschaft und soziale Netzwerke, aber auch die zum Wohnen dazugehörige Infrastruktur. Ältere Menschen sind aufgrund ihrer teilweise eingeschränkten Mobilität auf eine wohnortnahe Infrastruktur und Versorgung stärker angewiesen als andere Zielgruppen am Wohnungsmarkt. In Meerbusch zählen gemäß der Studie „Aktiv im Alter“ vor allem die täglichen Einkaufsmöglichkeiten, die medizinischen Angebote und die Zweigstelle einer Bank zu der viel genutzten Infrastruktur. Aber auch der Frisör und das Café oder Restaurant werden noch von vielen aufgesucht. Die Zufriedenheit mit der Infrastruktur im Stadtteil ist laut Befragungsergebnissen nicht so hoch wie die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung. Jeder zehnte Befragte hält die Nahversorgung, das Dienstleistungsangebot sowie das Angebot an Gesundheits- und Sozialleistungen im Stadtteil für unzureichend – andererseits auch jeder fünfte bis vierte Befragte für sehr gut.

Untersuchungen haben gezeigt, dass neben neuen, alternativen Wohnformen das Leben in einer "normalen" Wohnung, vorzugsweise im angestammten Quartier, den Wohnwünschen der überwiegenden Mehrheit der älteren Menschen entspricht. Bei eingeschränkter Mobilität im höheren Alter steigen jedoch die Anforderungen an eine barrierearme, -freie oder altengerechte Wohnung und ein entsprechend wohnortnahes und barrierefreies Wohnumfeld. Beides kann die Selbständigkeit bei der Bewältigung des Alltags bis ins hohe Alter erleichtern und ermöglichen. Diese Ergebnisse führen zu der Erkenntnis, dass die Wohnbedarfe nicht allein durch Neubau befriedigt werden können, sondern vorzugsweise durch die Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an altersgerechte Bedürfnisse. Zur Unterstützung derartiger Anpassungsprozesse fördert der Rhein-Kreis Neuss an den Standorten Neuss und Grevenbroich eine Wohnberatungsagentur, die ältere Menschen und deren Angehörige berät und die von der Caritas betrieben wird. An die Zielgruppe der wohlhabenden älteren Menschen richten sich zudem so genannte Senioren-Assistenten, die auf privatwirtschaftlicher Basis Unterstützung bei der Wohnraumanpassung organisieren. Die großen in Meerbusch tätigen Wohnungsunternehmen - der Bauverein Meerbusch eG, die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG und die GWH Wohnungsgesellschaft mbH - praktizieren bereits Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Bestand, indem Barrieren im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen abgebaut und in geeigneten Wohnungen altersgerechte Bäder eingebaut werden.

Eine weitere Angebotslücke besteht im Wohnen mit Service. Hierunter sind barrierefreie Wohnungen mit einem integrierten Dienstleistungsangebot und vorhandenen Gemeinschaftsräumen zu verstehen, für welche eine Pauschale berechnet wird. Das Serviceangebot kann Gemeinschaftsaktivitäten, eine Concierge oder bei Bedarf auch einen 24-Stunden-Hausnotruf umfassen. Weitere Wahlleistungen können hinzugebucht werden. Das Wohnen mit Service ist nicht mit Pflegeheimen zu verwechseln.

Das fehlende Angebot an attraktiven Wohnalternativen führt dazu, dass ältere Menschen weiterhin in zu groß gewordenen Ein- und Zweifamilienhäusern und Familienwohnungen verbleiben, die dringend für die Versorgung von Familien in Meerbusch benötigt werden. Würden vermehrt altengerechte Wohnformen errichtet, würde es auf dem derzeit engen Markt der familiengerechten Bestandsimmobilien wieder ein größeres Angebot geben.

Die vorhandenen Informationen über Angebote für das Wohnen im Alter oder für Menschen mit Behinderung in Meerbusch reichen nicht aus, um Transparenz und Bürgerorientierung bei der Bereitstellung von Informationen zu vorhandenen Wohnformen und kommunalen Handlungsstrategien zu leisten und sollten daher verbessert werden.

Angebotsdefizite für Menschen mit Behinderung

Zusätzlich zu altengerechten Wohnformen fehlen auch Wohnformen für Menschen mit Behinderung in Form von...

- ambulant betreuten Wohnformen, sei es in Form von Einzelwohnungen oder Wohngemeinschaften, als reguläre Wohnungen, aber vor allem als behindertengerechter Wohnraum,
- integrativen Wohnprojekten für Menschen mit und ohne Behinderung bzw. Menschen mit verschiedenen Formen der Behinderung,
- Trainingswohnungen, die zunächst noch vom Träger angemietet werden und bei guter Prognose für ein eigenständiges Wohnen vom Betroffenen selbst übernommen werden können.
- Besonders für junge Menschen mit Behinderung ist ein hoher Bedarf an barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen, auch in Form von Wohngemeinschaften, vorhanden.

KÜNFTIGE ENTWICKLUNGSTRENDS

Zusätzlich ist auf verschiedene Entwicklungstrends hinzuweisen, die das Wohnen im Alter nachhaltig beeinflussen bzw. beeinflussen können und Handlungsbedarfe entstehen lassen:

- Es ist mit einer Spreizung der Kaufkraft älterer Haushalte zu rechnen. Schon jetzt ist ein kleinerer Teil älterer Menschen auf Grundsicherung angewiesen, während ein anderer Teil ein hohes Kaufkraftniveau erreicht. Beide Gruppen dürften künftig zunehmen: Eine ausreichende private Altersvorsorge, gepaart mit geerbtem (Immobilien-) Vermögen lässt die Gruppe kaufkräftiger Senioren anwachsen, während mangelnde private Vorsorge für das Alter voraussichtlich eine neue Altersarmut hervorbringen wird. Demnach dürfte die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen sowohl im unteren als auch im oberen Preissegment ansteigen.
- Auch in der Gruppe der älteren Menschen ist der Trend zu einer größeren Vielfalt der Lebensformen zu beobachten. Der Trend wird vor allem durch nachwachsende Generationen älterer Menschen mit veränderten Wohnvorstellungen geprägt. Mittlerweile hat auch die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung dazu beigetragen, dass sich innerhalb der Seniorinnen und Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändern. Neben dem barrierefreien Wohnen und den seniorengerechten Wohnungen gibt es verschiedenste alternative Wohnformen für Senioren, wozu z.B. auch Demenz-Wohngemeinschaften oder andere gemeinschaftliche Wohnformen gehören.
- Der Trend zur Ambulantisierung in der Behindertenhilfe erzeugt nicht nur in Meerbusch schon seit Jahren einen Bedarf an Wohnalternativen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die bisherigen Analyseergebnisse einschließlich der Ergebnisse der Studie „Aktiv im Alter“ gaben zahlreiche Hinweise auf Veränderungsbedarfe rund um das Wohnen im Alter, insbesondere im Hinblick auf ...

- ein quantitativ auszuweitendes Angebot an altengerechten Wohnformen,
- ein an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassender Wohnungsbestand,
- ein Abbau von Angebotslücken für untere und mittlere Einkommensgruppen,
- den Neubau barrierefreier und behindertengerechter Wohnungen,
- ein breiteres Angebot an unterschiedlichen Wohnformen im Alter, auch mit niedrigschwelligen Unterstützungsangeboten im betreuten Wohnen, und an inklusiven Wohnformen.
- mehr Angebote des gemeinschaftlichen Wohnens außerhalb des Familienkreises, etwa in Form des gemeinschaftlichen Wohnens, des Mehrgenerationenwohnens oder der Senioren-Wohngemeinschaften,
- die Erhöhung der Versorgungssicherheit im Alter durch ein hinreichend differenziertes, wohnortnahes Angebot an Infrastrukturen.

5 VERTIEFUNG ZUM PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt in Meerbusch mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen Sozialdaten sowie Marktgespräche wichtige Informationen liefern, steht die Angebotsseite im Blickpunkt. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage werden abschließend die Handlungsbedarfe in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, in dem eine besondere kommunale Verantwortung besteht.

Das preisgünstige Wohnen wurde bereits im Glossar erläutert, wird aber der Vollständigkeit dieses Kapitels halber noch einmal aufgeführt:

- Preisgünstig – Mietpreise deutlich unterhalb des mittleren Preisniveaus in Meerbusch, insbesondere erschwinglich für Haushalte mit Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung der Einkommensgruppe A.

Eine Orientierung zu der genannten Einkommensgruppe liefert die Grafik im Glossar.

NACHFRAGEFAKTOREN

Um die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum zu quantifizieren, ist eine Zusammenstellung der Anzahl an Haushalten erforderlich, die in Meerbusch aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind. Es handelt sich dabei um einkommensschwache Haushalte bzw. so genannte Niedrigeinkommensbezieher, die Leistungen zu den Kosten der Unterkunft (KdU) beziehen. Es sind armutsgefährdete Haushalte, die sich dadurch kennzeichnen, dass ihr Einkommen weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens bemisst (vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der europäischen Union, Ausgabe 2005.) In Deutschland lag in 2015 nach Angaben des statistischen Bundesamtes die Schwelle bei einem Jahresnettoeinkommen von rd. 12.400 Euro für einen Singlehaushalt. Zu den einkommensschwachen Haushalten mit Wohnungsbedarfen zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch als Hartz-IV-Leistungsempfänger bezeichnet),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Anspruch auf Wohngeld haben,

- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder o.g. Transferleistungen noch Wohngeld beziehen.

Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, sind zwar als einkommensschwach einzustufen, zählen aber nicht zu den Haushalten mit Wohnungsbedarf. Sie haben nur gesetzlichen Anspruch auf eine Unterbringung, nicht aber auf Übernahme der Kosten der Unterkunft für eine reguläre Wohnung, und fließen daher nicht weiter in die Betrachtungen mit ein. Erst wenn ihr Aufenthaltsstatus gesichert, sie z.B. anerkannte Asylberechtigte sind, und sie Leistungen nach dem SGB II erhalten, treten sie als Nachfrager nach bezahlbarem Wohnraum im obigen Sinne auf.

Leistungsempfänger nach SGB II

SGB II-Bezieher stellen innerhalb der Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher eine größere Teilgruppe in Meerbusch dar. Ihr Umfang schwankt in der Regel zwischen 1.200 und 1.280 Bedarfsgemeinschaften.

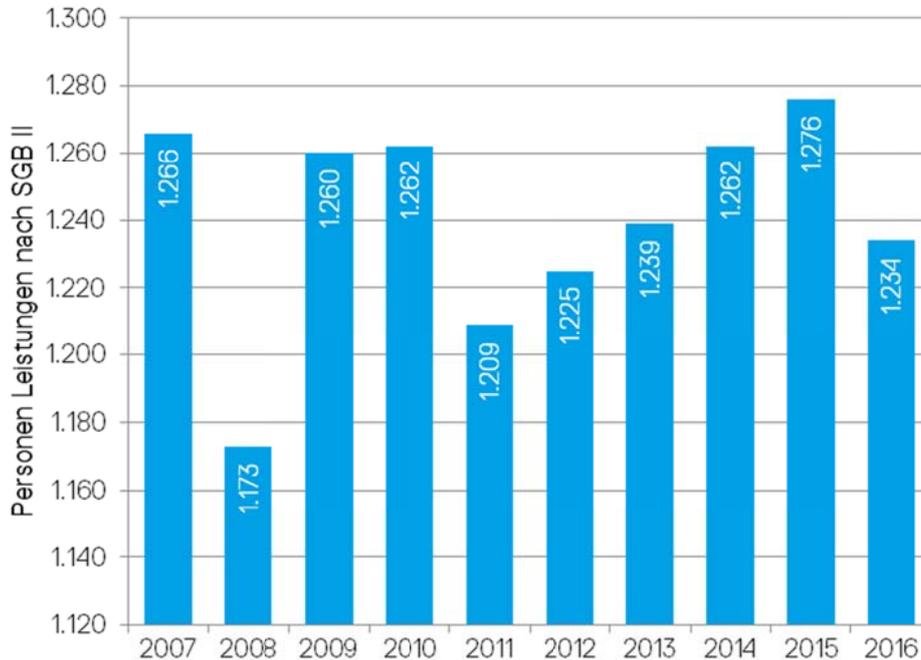


Abb. 15: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit Leistungen zu den Kosten der Unterkunft (KdU), jeweils zum Dezember eines jeden Jahres

SSR 2017, Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West, erstellt am 21.11.2016 sowie März 2017

Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Eine weitere große Gruppe sind Haushalte, die keine Transferleistungen zur Mindestsicherung oder Wohngeld erhalten, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen. Zum Umfang dieser Gruppe liegen zwar keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag der Anteil im Bundesdurchschnitt nach den Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) bei 9,7 % (2008), nach den Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) bei 7,7 % (2011; vgl. BBSR 2015: 34). Für die Stadt Meerbusch wird von einem mittleren Wert in Höhe von 8,7 % ausgegangen.

Leistungsempfänger nach SGB XII

Die Gruppe der Leistungsempfänger nach SGB XII nimmt kontinuierlich auf mittlerweile rd. 550 Haushalte zu. Dazu zählen u.a. Menschen in Altersarmut, aber auch Zwei- und Dreipersonenhaushalte jüngerer Altersgruppen.

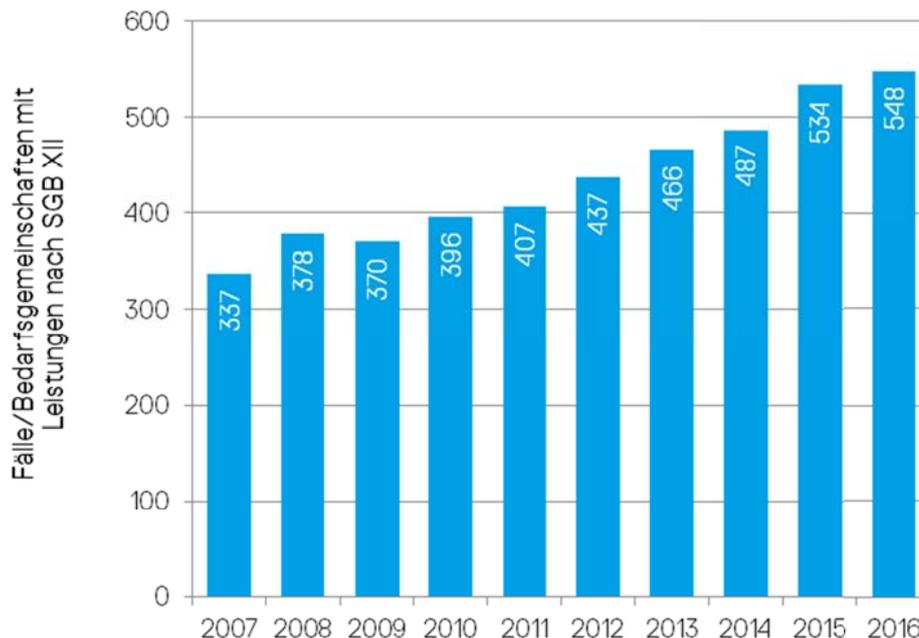


Abb. 16: Leistungsempfänger nach SGB XII

SSR 2017, Datenquelle: IT.NRW, Stadt Meerbusch für die Jahre 2014 bis 2016

Wohngeldbezug

Im Wohngeldbezug hat es verschiedene Reformen gegeben, die einen Zeitreihenvergleich verfälschen. Nach der Reform in 2009, die zu einer deutlichen Ausweitung der Zielgruppe führte, verminderte sich ihr Umfang in den Folgejahren, ein Trend, der auch landesweit zu beobachten ist.

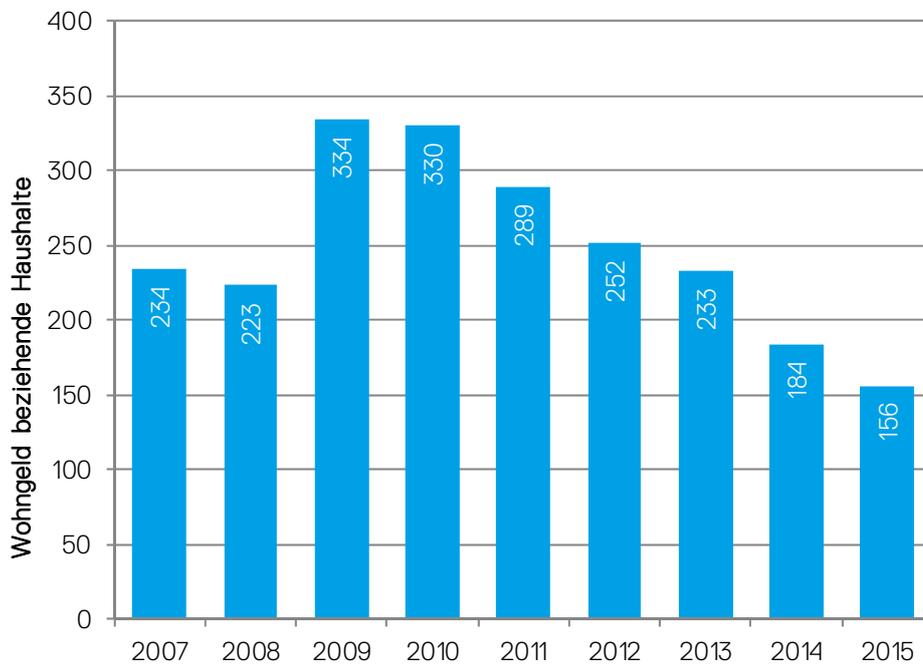


Abb. 17: Haushalte im Wohngeldbezug
 SSR 2017, Datenquelle: IT.NRW

Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

Die Stadt Meerbusch hat die Kapazitäten zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern erweitert und verfügt mittlerweile dauerhaft über rd. 750 Plätze in mehreren Einrichtungen. Die Unterbringungssituation stellt sich für diese Personengruppe je nach Umfang der Nachfrage unterschiedlich dar: Bei größerer Nachfrage ist die Belegung enger als bei schwacher Nachfrage.

Für anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber ist eine andere Unterbringung notwendig, da sie Anspruch auf regulären Wohnraum haben. Zudem hat die seit 01.12.2016 von der Landesregierung erlassene Wohnsitzauflage, die bis zum 31.12.2022 Gültigkeit hat, in Meerbusch einen Versorgungsdruck erzeugt.

Zusammenfassung der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich mit Wohnungsbedarf

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise in der Stadt Meerbusch zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Kreis der einkommensschwachen Haushalte mit Wohnungsbedarf zugerechnet werden können. Mehr als jeder sechste Haushalt in Meerbusch (16 % bzw. 4.230 Haushalte) fällt demnach in diese Kategorie und ist dementsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Zum Vergleich: Für das gesamte Kreisgebiet - Flüchtlinge und Asylbewerber als Wohnungssuchende einbezogen - wird der Anteil auf 21% geschätzt (vgl. Mietwerterhebung zur Angemessenheit der Mieten für Transferleistungsbezieher im Rhein-Kreis Neuss 2016). Zu bedenken ist, dass die Stadt Neuss als Großstadt mit einem höheren Anteil an Haushalten im Niedrigeinkommensbereich den Kreisdurchschnitt anhebt. In Meerbusch lebt damit ein im regionalen Vergleich unterdurchschnittlicher Anteil an einkommensschwachen Haushalten, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind.

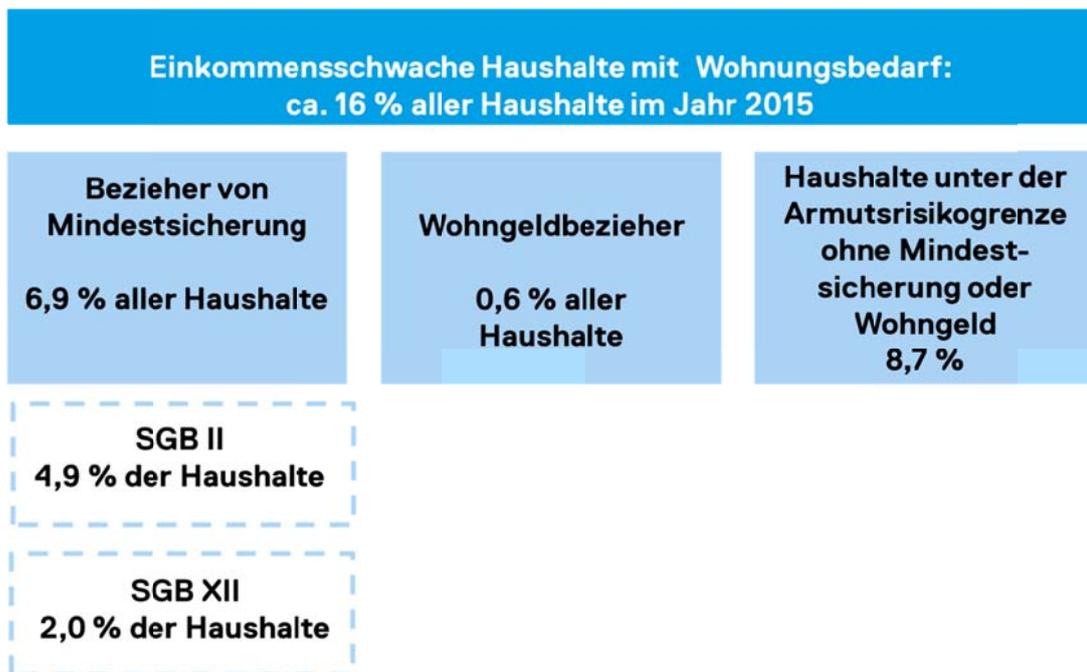


Abb. 18: Einkommenschwache Haushalte 2015 in Meerbusch
SSR 2017; Datenquelle: IT.NRW, BBSR, Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnung

Außer der Entwicklung in der Gruppe der einkommenschwachen Haushalte mit Wohnungsbedarf gibt es noch einen weiteren Indikator, der auf den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen hinweist. Es handelt sich um die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine.

Wohnberechtigungsscheine

Der Personenkreis, für den Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung zum Einsatz kommen und für den Wohnberechtigungsscheine (WBS) ausgestellt werden können, ist in Nordrhein-Westfalen über Einkommensgrenzen (Nettoeinkommen) in den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) abgegrenzt. Förderberechtigt sind dabei Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen, wobei die hierfür geltenden Obergrenzen in Nordrhein-Westfalen bei 18.430 € für einen Single-Haushalt, 22.210 € für einen Zwei-Personen-Haushalt und zusätzlich 5.100 € für jede weitere Person liegen (untere Einkommen – Einkommensgruppe A). Diese Einkommensgrenzen dürfen laut Wohnraumförderbestimmungen (Abschnitt 1.2 – Begünstigter Personenkreis) um bis zu 40 Prozent überschritten werden (mittlere Einkommen - Einkommensgruppe B).

In der Stadt Meerbusch wurden noch bis zum Jahr 2010 jährlich über 200 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. In den Folgejahren reduzierte sich ihr Umfang auf zuletzt rd. 160

Bescheinigungen. Allerdings wird der Indikator erfahrungsgemäß stark vom Wohnungsangebot beeinflusst. Ein abnehmender sozialer Wohnungsbestand und damit auch abnehmende Versorgungsmöglichkeiten lassen die Zahl der Antragstellungen schrumpfen. Der Rückgang der Wohnberechtigungen kann daher als Konsequenz eines abschmelzenden preisgebundenen Wohnungsbestands betrachtet werden.

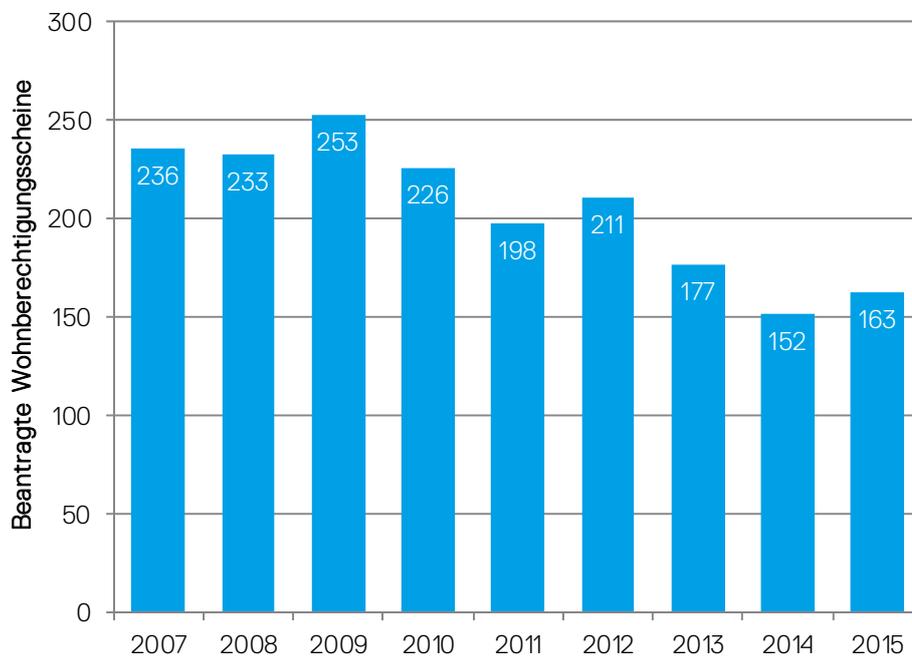


Abb. 19: Erteilte Wohnberechtigungsscheine in Meerbusch
 SRR 2017; Datenquelle: NRW.Bank

Gemessen an der Struktur der Wohnberechtigungen sind Singlehaushalte die größte Nachfragegruppe im preisgebundenen Wohnungsteilmarkt. Sie stellen fast die Hälfte der Nachfrager. Zweipersonenhaushalte (Paare ohne Kind bzw. Alleinerziehende mit 1 Kind) und Familienhaushalte stellen jeweils ein weiteres Viertel der Nachfrager.

Erteilte Wohnberechtigungs-scheine

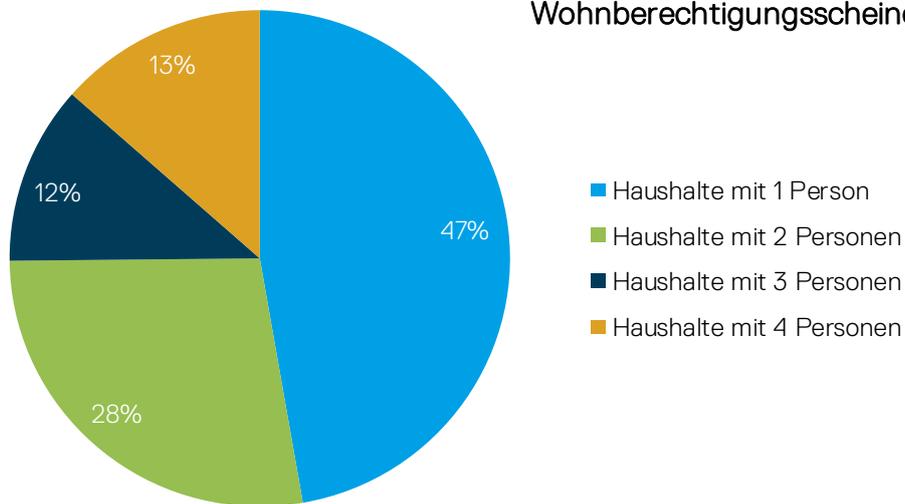


Abb. 20: Art der Wohnberechtigungs-scheine in 2015
 SSR 2017; Datenquelle: NRW.Bank

ANGEBOTSSTRUKTUR

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Meerbusch konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl und den Neubau preisgebundener Wohnungen
- sowie auf den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die sogenannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Die Städte und Gemeinden sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen in so genannte Mietstufen eingruppiert, die die Höhe der Bewilligungsmiete festlegen. Meerbusch ist der Mietstufe 4 zugeordnet. Das heißt, die höchstzulässige Miete für eine geförderte Mietwohnung für Haushalte der unteren Einkommensklasse beträgt maximal 5,75 €/m² und für Haushalte mit einem bis zu 40 Prozent darüber liegenden Jahreseinkommen maximal 6,65 €/m².

Kosten der Unterkunft

Für Bezieher von Leistungen nach dem SGB II und XII gilt eine Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe darstellt. Dazu werden pro Haushaltsgröße eine angemessene Wohnfläche sowie eine zulässige Miethöhe ermittelt. Die Angemessenheitsrichtwerte werden, betreffend die Wohnflächen, von der Landesregierung festgelegt. Die zulässigen Miethöhen werden vom Rhein-Kreis Neuss in regelmäßigen Abständen empirisch ermittelt. Im Jahr 2016 wurden die Angemessenheitsrichtwerte für die kreisangehörigen Städte neu berechnet.

Haushaltsgröße in Personen	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Kosten der Unterkunft (netto kalt*) €/m ²
1	bis ≤ 50	6,05
2	> 50 bis ≤ 65	5,90
3	> 65 bis ≤ 80	5,51
4	> 80 bis ≤ 95	5,95
5	> 95	7,36

Tab. 10: Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft in Meerbusch

SSR 2017; Datenquelle: Rhein-Kreis Neuss: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung, Folienpräsentation 2016. *durch Abzug der kalten Betriebskosten wurde die Nettokaltmiete rechnerisch ermittelt.

Angebotsmieten am frei finanzierten Markt

Für die Identifikation und Beurteilung von Versorgungseingpässen für einkommensschwache Wohnungssuchende ist von Bedeutung, ob neben dem preisgebundenen Wohnungsmarkt auch der frei finanzierte Markt Versorgungsalternativen bietet. Dazu ist ein Blick auf die Preisstrukturen am Mietwohnungsmarkt aufschlussreich.

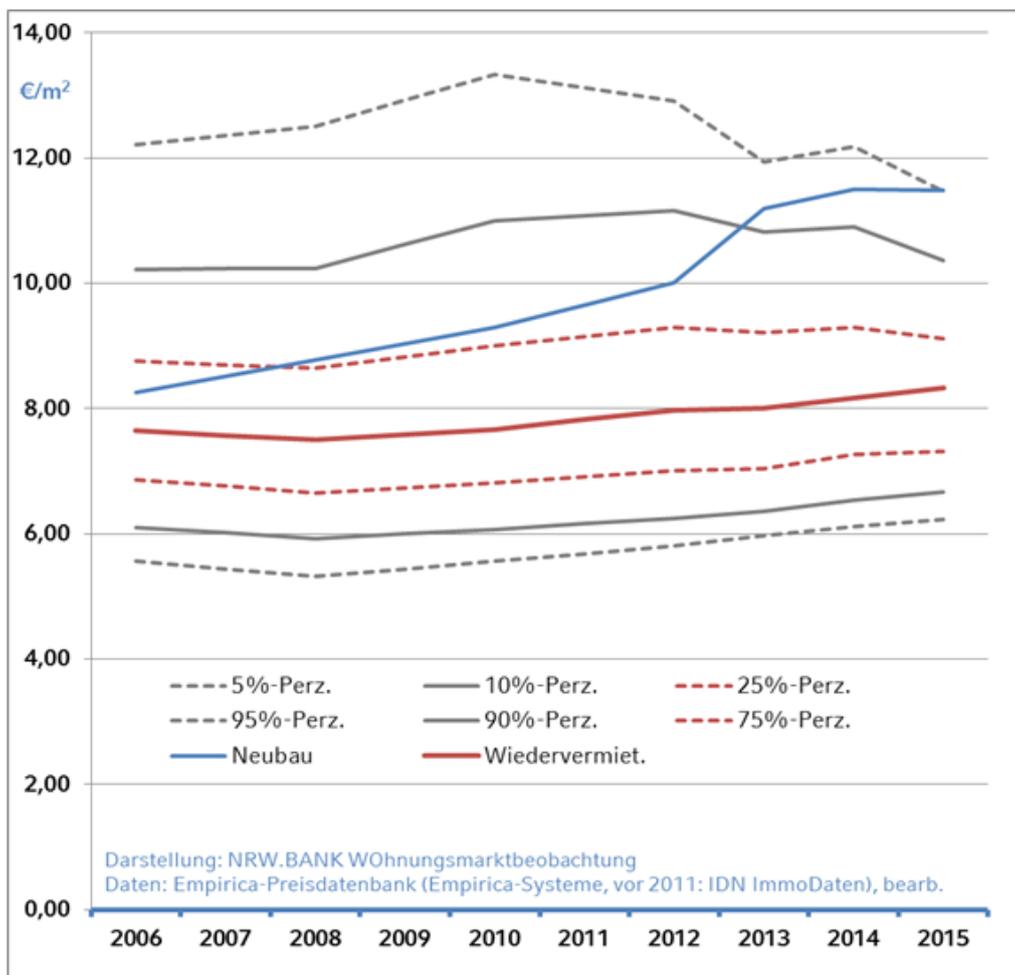


Abb. 21: Mietentwicklung und -niveaus 2006-2015 für die Stadt Meerbusch
 Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2016

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank bietet einen sehr differenzierten Einblick in die Preisstrukturen und die Preisentwicklung seit 2006 bis 2015:

- die Neubaumieten sind im Zeitverlauf enorm angestiegen. Seit 2013 ist ihr Anstieg allerdings stark gedämpft.
- Im höher- und hochpreisigen Mietwohnungsmarkt ab einem Preisniveau von ca. 9,00 €/m² Wfl. entwickeln sich die Mieten seit 2012 wieder leicht rückläufig.
- Im unteren und mittleren Preissegment, d.h. bei Mieten bis zu rd. 6,00 €/m² (unteres Preissegment) und zwischen 6,00 bis zu 9,00 €/m² (mittleres Preissegment) ist weiterhin ein Preisanstieg zu verzeichnen. Hierin zeigt sich deutlich die angespannte Marktsituation, in der die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt und Preissteigerungen hervorruft.
- Den stärksten Anstieg hat das untere Mietpreissegment zu verzeichnen.

Mietpreishöhen im Vergleich

Stellt man die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft, die Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau, die Angebotsmieten im frei finanzierten Mietwohnungsmarkt sowie die durchschnittliche Miete im Bestand der GWG Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG und des Bauvereins Meerbusch eG gegenüber, wird Folgendes deutlich:

- Die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft sind hinreichend, damit sich Singles, Paare und größere Familien im Sozialen Wohnungsneubau (Einkommensgruppe A) mit Wohnraum versorgen können. Familien mit 3 Personen haben jedoch keinen Zugang zu neu errichteten Sozialwohnungen, weil ihre Bemessungsgrenze mit 5,51 €/m² niedriger ist als die Bewilligungsmiete mit 5,75 €/m². Diese Zugangsbarrieren sind auch in anderen hochpreisigen Wohnungsmärkten zu beobachten. Der soziale Wohnungsneubau kommt somit nicht allen, aber einer größeren Gruppe von Transferleistungsbeziehern unmittelbar zu Gute. Im Umkehrschluss bedeutet es, dass sich eine kleinere Gruppe ausschließlich im preisgünstigen Wohnungsbestand versorgen muss und keinen Zugang zu neu errichteten Sozialwohnungen hat.

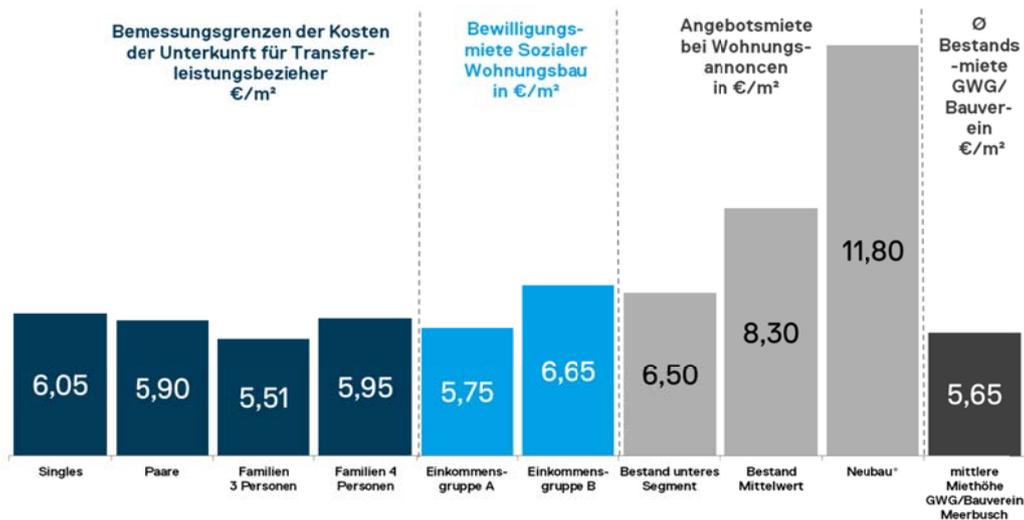


Abb. 22: Mietpreisniveaus 2016 im Vergleich

SSR 2017; Datenquellen: Rhein-Kreis Neuss: Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung, Präsentation 2016; Wohnraumförderbestimmungen NRW 2016; Angebotsmiete: www.immobilienscout24.de Preisinformation zu Meerbusch vom Dez. 2016; * Auswertung von Wohnungsannoncen im Immobilienscout24 am 13.12.2016 (wenig Fälle)

- Die Angebotsmieten am freien Mietwohnungsmarkt sind mit 6,50 €/m² im unteren Preissegment (15% der günstigsten Mietpreisangebote) und mit einer mittleren Angebotsmiete von 8,30 €/m² bei Bestandswohnungen für einkommensschwache Haushalte viel zu hochpreisig. Die dargestellten aktuellen Angebotsmieten für Meerbusch veröffentlicht das Wohnungsportal ImmobilienScout24. Hier inserieren vor allem Privatvermieter, aber auch Wohnungsunternehmen.
- Bei der dargestellten mittleren Bestandsmiete von GWG und Bauverein handelt es sich zwar nicht um eine Angebots- bzw. Neuvermietungsmiete, sondern um die durchschnittliche Miethöhe aller vermieteten Wohnungen in Meerbusch. Dennoch wird sichtbar, dass die Wohnungsbestände sozial orientierter Wohnungsunternehmen in Meerbusch im Großen und Ganzen eine Versorgungsalternative zum sozial gebundenen Wohnraum für einkommensschwache Haushalte darstellen und somit eine enorm wichtige Versorgungsfunktion ausüben.

Bedeutende Bestandhalter mit Sozialwohnungsbestand

Mehr als drei Viertel aller Sozialwohnungen konzentrieren sich auf drei bedeutende Wohnungsunternehmen in Meerbusch:

- GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG
- Bauverein Meerbusch eG,
- GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen.

Alle drei Unternehmen haben in etwa gleich große Wohnungsbestände in Meerbusch, wobei die GWH einen größeren Anteil an Sozialwohnungen hält. Und sie verfolgen nachhaltige Bestandsentwicklungsstrategien und sind an einer nachhaltigen Stadtentwicklung interessiert. Dazu gehört auch, Wohnraum für untere und mittlere Einkommen bereit zu stellen.

Meerbusch	GWG / Bauverein	GWH	Sonstige Eigentümer	Gesamtstadt
Gesamter Wohnungsbestand	1.450 WE / 5%	770 WE / 3%	25.410 WE / 92%	27.630 WE / 100%
Mietwohnungsbestand	1.450 WE / 10%	770 WE / 6%	11.590 WE / 84%	13.810 WE / 100%
Sozialwohnungen	283 WE / 39%	290 WE / 39%	163 WE / 22%	736 WE / 100%
Durchschnittliche Miethöhe	5,65 €/m ²	n.n.	n.n.	8,30 €/m ²

Tab. 11: Eigentümerstruktur der preisgebundenen Mietwohnungen 2015
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Meerbusch, Geschäftsberichte, eigene Berechnungen

Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau

Im Betrachtungszeitraum 1998 bis 2015 wurden in Meerbusch 35 geförderte preisgebundene Mietwohnungen errichtet, d.h. durchschnittlich zwei Wohnungen pro Jahr. Die Bautätigkeit verlief jedoch nicht kontinuierlich, sondern konzentrierte sich mit 33 WE im Jahr 2005. Aufgrund des von der Stadt erkannten Engpasses im preisgünstigen Wohnen, befördert durch die Zuwanderung von Flüchtlingen, sind zahlreiche Bauvorhaben in der Umsetzung bzw. projektiert, so dass in naher Zukunft mit einer deutlichen Steigerung der Baufertigstellungen im sozialen Wohnungsbau zu rechnen ist (vgl. hierzu Tab. 16).

VERSORGUNGSSITUATION

Stellt man die Summe der öffentlich geförderten Wohnungen der Summe der einkommensschwachen Haushalte gegenüber, lässt sich eine Angebotsquote ermitteln. Diese Quote liegt in Meerbusch bei 17%, d.h. für jeden fünften bis sechsten einkommensschwachen Haushalt steht eine preisgebundene Mietwohnung zur Verfügung. Rund 83% der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich sind demnach mit einer frei finanzierten Wohnung versorgt. Darunter befinden sich auch Wohnungen – vor allem bei den großen Wohnungsunterneh-

men in Meerbusch –, die im Hinblick auf ihre Miethöhe als preisgünstig betrachtet werden können.

Meerbusch	2015
Einkommensschwache Haushalte mit Wohnraumbedarf (16%)	4.230
Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindung	736
Angebotsquote	17 %

Tab. 1: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen
SSR 2017; Datenquelle: eigene Berechnung

Diejenigen, die keine Sozialwohnung oder preisgünstige Bestandswohnung anmieten konnten, müssen in der Regel sowohl höhere Wohnkostenbelastungen als auch qualitative Nachteile in Kauf nehmen, zum Beispiel:

- Geringere Wohnfläche – Nachfrager akzeptieren mit Blick auf die tragfähige Gesamtmiete geringere Wohnflächen als ihnen lt. Wohnraumversorgungsgesetz zustehen.
- Niedrigere Wohnstandards – preisgünstige frei finanzierte Wohnungen weisen hinsichtlich der Energieeffizienz, der Ausstattung von Bädern sowie des Gebäudezustands häufig veraltete Standards auf.
- Ungünstige Wohnlage: Wohnungen, die beispielsweise an Hauptverkehrsstraßen oder am Rand von Gewerbegebieten gelegen sind, weisen in der Regel günstiger Mieten auf als vergleichbare Wohnungen in guter Lage.

ZUSAMMENFASSUNG

Aus den Analysen von Nachfrage- und Angebotsstrukturen sowie den Erkenntnissen aus den Marktgesprächen lassen sich folgende Aspekte zur Versorgungssituation im preisgünstigen Marktsegment festhalten:

- In Meerbusch sind rd. 4.230 Haushalte mit Wohnungsbedarf als einkommensschwach zu bezeichnen. Dies sind rd. 16% aller privaten Haushalte. Ihr Umfang hat sich in den vergangenen Jahren erhöht – trotz der angespannten Wohnungsmarktlage im unteren Preissegment. Ein Nachlassen der Nachfrage ist nicht in Sicht.
- Einkommensschwache Haushalte sind nicht ausschließlich solche, die auf Transfereinkommen angewiesen sind. Eine mindestens ebenso große Gruppe sind Berufstätige, die nur ein sehr niedriges Einkommen beziehen.

- Das für Einkommensschwache bezahlbare Wohnungsangebot hat mit der Nachfrageentwicklung nicht Schritt halten können. Daher sind derzeit erhebliche Angebotsengpässe am Meerbuscher Wohnungsmarkt festzustellen. Diese Engpässe sind so umfassend, dass aus Sicht der befragten Marktakteure keine weitere Teilgruppe hervorgehoben werden kann. Die Marktanspannung trifft alle Haushaltstypen und Wohnbedarfe gleichermaßen.
- Die Wohnungsmarktsituation im unteren Mietpreissegment (bis 6,00 €/m²) ist in Meerbusch sehr angespannt. Die Angebotsknappheit trifft lt. Marktexperten alle Haushaltsgrößen und -formen, besonders aber Transferleistungsbezieher sowie mittelgroße und Familienhaushalte. Aus diesem Grund kann der Kostenträger Aufforderungen zur Kostensenkung bei Überschreitung der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft aussetzen, da ein Wohnungswechsel aufgrund fehlender Wohnalternativen nicht zumutbar ist.
- Der soziale Wohnungsneubau kommt all denjenigen Haushalten, die sich an die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft halten müssen, unmittelbar zugute. Dies gilt im Besonderen für mobilitätseingeschränkte Haushalte, da Neubauwohnungen stets barrierefrei sind. Es gilt allerdings eine Ausnahme: Bei kleinen Familien mit 3 Personen unterschreitet die Bemessungsgrenze die Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau – er ist für sie nicht zugänglich.
- Einkommensschwache Haushalte in Meerbusch haben keine großen Ausweichmöglichkeiten zum preisgebundenen Wohnraum. Der freie Markt, insbesondere Wohnungen in privater Hand, ist für sie häufig nicht erschwinglich. Lediglich der Wohnungsbestand der großen Wohnungsunternehmen in Meerbusch stellt eine preislich akzeptable Wohnalternative dar. Die großen Wohnungsunternehmen nehmen daher eine unverzichtbare Rolle in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte in Meerbusch ein.
- Der soziale Wohnungsneubau erzielte bislang so gut wie keine Mengeneffekte und konnte daher die Bindungsverluste nicht kompensieren. Seit 2016 hat sich die Situation jedoch grundlegend geändert. Die Bautätigkeit im Mietwohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau zieht spürbar an. Für die nächsten Jahre sind nennenswerte Baufertigstellungen im unteren Mietpreissegment zu erwarten.

6 VERTIEFUNG ZUM PREISGE- DÄMPFTEN WOHNRAUM

Ein weiteres Marktsegment, das häufig zum Oberbegriff des „bezahlbaren Wohnens“ zugerechnet wird, ist das preisgedämpfte Wohnen. Obgleich es im Glossar bereits bestimmt wurde, wird es der Vollständigkeit halber an dieser Stelle noch einmal aufgeführt:

- Preisgedämpft – Miet- und Kaufpreise unterhalb des mittleren Preisniveaus, erschwinglich für mittlere Einkommensgruppen, die die Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung der Einkommensgruppe A knapp verfehlen.

Eine Orientierung zu der genannten Einkommensgruppe liefert die Grafik im Glossar.

Zu den nachfolgenden Ausführungen muss noch eine methodische Anmerkung gemacht werden, da sich Umfang und Aufbau der Kapitel zum preisgedämpften Wohnraum deutlich von dem Abschnitt zum preisgünstigen Wohnen unterscheiden. Dies liegt darin begründet, dass beiden Teilssegmenten des Wohnungsmarktes Informationen in sehr unterschiedlicher Tiefenschärfe vorliegen. Für das preisgünstige Wohnen, in dem die staatliche Wohnraumförderung eine große Rolle spielt und viele Haushalte Transfereinkommen beziehen, stehen aufgrund der administrativen Regelungen vergleichsweise viele Informationen bzw. Daten auch für Meerbusch zur Verfügung, die für eine Bewertung der Versorgungssituation genutzt werden konnten. Für das preisgedämpfte Wohnen ist die Datenlage als vergleichsweise dürftig zu bezeichnen. Diese Aussage gilt für fast alle Städte Deutschlands, da entsprechend feingliedrige Einkommensdaten und Preisspiegel nicht oder nur selten vorliegen. Eine Erhebung von Primärdaten war nicht Gegenstand der vorliegenden Bedarfsanalyse. Entsprechend der ungleichgewichtigen Datenlage sind die beiden Kapitel zum preisgünstigen und preisgedämpften Wohnraum in Meerbusch naturgemäß unterschiedlich ausführlich.

NACHFRAGE- UND ANGEBOTSFAKTOREN

Zielgruppe

Der preisgedämpfte Wohnungsbau richtet sich an Zielgruppen, die die Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung knapp verfehlen. Um diese Definition nachzuvollziehen, ist zuvor ein Blick auf die berechtigten Haushalte hilfreich. Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen begrenzt die Haushaltseinkommen für den Bezug einer Sozialwohnung

- für die Einkommensgruppe A zum Beispiel bei 8.430 €/Jahr (netto) für einen Singlehaushalt bzw. 22.210 €/Jahr (netto) für einen Zweipersonenhaushalt, weitere 5.100

€/Jahr für jede weitere Person. Diese Gruppe ist zum Bezug einer neu errichteten Sozialwohnung mit einer Kostenmiete von 5,75 €/Jahr berechtigt.

- für die Einkommensgruppe B auf ein Einkommen, das die o.g. Begrenzung um 40% überschreiten darf. Sie sind zum Bezug einer neuen geförderten Wohnung mit einer Kostenmiete von 6,65 €/Jahr berechtigt.

Die Einkommensgrenzen im Sozialen Wohnungsbau zielen somit nicht nur auf Haushalte mit schwächster Kaufkraft, sondern auf ein breiteres Einkommensspektrum.

- In Abgrenzung zu den o.g. beiden Gruppen richtet sich der preisgedämpfte Wohnungsbau an Haushalte, die die Begrenzung um bis zu 60% überschreiten.

Der preisgedämpfte Wohnungsbau ist auf eine Mittelschicht ausgerichtet, die aufgrund ihrer Kaufkraft am örtlichen Wohnungsmarkt Miet- oder Eigentumswohnungen mit Preisen unterhalb des mittleren Preisniveaus nachfragt.

Zum Umfang oder zur Entwicklung der Zielgruppe im Zeitverlauf können aufgrund nicht vorhandener Einkommensdaten keine Angaben für Meerbusch gemacht werden. Hilfsweise sei an dieser Stelle auf die Graphik zur Einkommensschichtung in Deutschland verwiesen, die im Glossar abgebildet ist.

Wohnungsangebot

Parallel zur Zielgruppe ist auch eine Bestimmung des Preisniveaus im preisgedämpften Wohnungsbau notwendig. Sie ist auch ausschlaggebend für die spätere Ableitung von Handlungsempfehlungen. Zur Ermittlung des Preisniveaus werden die am Markt aufgerufenen Preise analysiert und in Preisklassen unterteilt.

Der Wohnungsmarkt in Meerbusch ist vielschichtig und komplex, jedes Wohnbauobjekt ist individuell, ebenso die Standorte, an denen es errichtet wird. Es ist daher nicht möglich, exakt den Preis zu bestimmen, der für alle Objekte gleichermaßen die Grenze zum preisgedämpften Wohnungsbau bemisst. Aber es ist eine Annäherung möglich. Die Methodik lehnt sich an diejenige an, die bereits in Düsseldorf für die Bestimmung des preisgedämpften Wohnungsbaus gewählt wurde. Wichtige Grundlagen sind die Bestimmung einer Preisspanne und die Identifizierung von Preissegmenten. Die Ergebnisse der Preisbestimmung für Meerbusch werden zudem mit den Düsseldorfer Werten verglichen. Da beide Wohnungsmärkte stark miteinander verflochten sind, bieten die Düsseldorfer Werte zugleich eine wichtige Orientierung für die Preisbestimmung in Meerbusch. Wohnlagen, die unterschiedlichen Preisniveaus hervorbringen, fließen in die Berechnung nicht mit ein, um die Ermittlung nicht unnötig kompliziert zu machen.

Neu errichtete Eigentumswohnungen

Für die Identifizierung von Preissegmenten bzw. des preisgedämpften Wohnraums in Meerbusch wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswer-

te im Rhein-Kreis Neuss (ohne die Stadt Neuss) für die Jahre 2013 bis 2016 ausgewertet. Demnach wurde die günstigste Wohnung für rd. 1.600 €/m² Wohnfläche, die teuerste für 5.380 €/m² verkauft.

Für die Auswertung der Kaufpreise wurden die Einzelpreise verschiedenen Preisklassen zugeordnet. Das unterste Preissegment wird durch die 10 Prozent günstigsten Angebote gebildet. Es reicht bis zu einem Kaufpreis von 2.800 €/m². Die untere Preisklasse grenzt sich bei 25 % der günstigsten Angebote ab. Hier liegt der max. Preis bei 3.200 €/m². Im mittleren Preissegment konzentriert sich rd. die Hälfte aller Kaufpreise. Das obere Segment beginnt bei 3.650 €/m².

Preis in €/m ²	Preisklasse	Anteil der Angebote
bis 2.800	unterste	10%
bis 3.200	untere	17%
bis 3.450	mittlere	27%
bis 3.650	mittlere	25%
bis 4.000	obere	12%
bis 5.400	hochpreisig	10%

Tab. 12: Preisklassen für Neubau-Eigentumswohnungen in der Stadt Meerbusch

SSR 2017; Datenquelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss der Jahre 2013 bis 2016. N=136.

Zur besseren Vergleichbarkeit der genannten Zahlen erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich mit Düsseldorf. Dort umfasst das preisgedämpfte Segment alle Neubauwohnungen bis zu max. 2.500 €/m². Dieser Wert wurde im Jahr 2013 durch eine vergleichbare Auswertung einer Preissammlung ermittelt und seitdem anhand des Lebenshaltungsindex fortgeschrieben.

Die Kaufpreisgrenze für das unterste Preissegment in Meerbusch übersteigt demnach den in Düsseldorf gültigen Grenzwert für den preisgedämpften Wohnungsbau. Die Differenz ist nachvollziehbar, wenn man sich vergegenwärtigt, dass auf dem Meerbuscher Eigentumsmarkt höhere Preise als in Düsseldorf erzielt werden (vgl. S. 5).

Der Name „preisgedämpfter Wohnraum“ legt bereits nahe, das Preislimit deutlich unterhalb der Durchschnittspreise anzusetzen. Mit Blick auf die Meerbuscher Preisklassen und die in Düsseldorf gewählte Methodik entspricht der Kaufpreisgrenze für den preisgedämpften

Neubau von Eigentumswohnungen in Meerbusch am ehesten der Preis von 2.800 €/m² Wohnfläche.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Preisdynamik in Meerbusch. Während am unteren Ende der Preisskala Kaufpreise von unter 2.000 €/m², wie sie noch in 2013 zu beobachten waren, nunmehr nicht mehr zu finden sind, haben sich die Preise im hochpreisigen Segment in wenigen Jahren deutlich nach oben bewegt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich in den Preisentwicklungen auch die stetig steigenden Baukosten niederschlagen. Die Preise für Bauleistungen an Wohnungen in NRW sind seit 2001 um durchschnittlich +1,5% pro Jahr gestiegen. Allerdings ist die Verteuerung der Baukosten nur in einem begrenzten Umfang für die Kaufpreissteigerungen von jährlich 9% am unteren Ende und 15% am oberen Ende der Preisskala verantwortlich.

Jahr	Minimum	Maximum
2013	1.605 €/m ²	3.690 €/m ²
2014	2.100 €/m ²	4.350 €/m ²
2015	2.650 €/m ²	4.570 €/m ²
2016	2.035 €/m ²	5.380 €/m ²

Tab. 13: Preisklassen für Neubau-Eigentumswohnungen in der Stadt Meerbusch

SSR 2017; Datenquelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss der Jahre 2013 bis 2016. N=136.

Der Markt für neu errichtete Mietwohnungen

Für die Identifizierung von Preissegmenten am Mietwohnungsmarkt steht für Meerbusch leider keine differenzierte Preissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder eine Mietspiegelerhebung mit Angaben zum Umfang der jeweiligen Segmente zur Verfügung. Eine parallel zu dieser Untersuchung vom Gutachter durchgeführte Wohnungsannoncenauswertung des größten Immobilienportals Immobilienscout24 erbrachte keine zuverlässig große Anzahl an Neubauwohnungen, die eine Basis für die Bestimmung der Preisgrenze hätte bilden können. Hier konnten im Zeitraum Mitte Dezember 2016 bis Mitte März 2017 lediglich 19 Neubauwohnungen ausgewertet werden, eine für statistische Ableitungen zu geringe Anzahl. Daher wird das preisgedämpfte Mietsegment über Analogien zum Düsseldorfer Markt bestimmt.

Düsseldorf ist im Städtevergleich ein hochpreisiger Markt, dessen Mieten das Meerbuscher Niveau noch übertreffen. Diesem Umstand hat auch die Landesregierung bei der Festle-

gung der Mietpreisbegrenzung im sozialen Wohnungsbau Rechnung getragen, indem es Düsseldorf zusammen mit Köln, Bonn und Münster in die höchste Mietenstufe in Nordrhein-Westfalen einordnete, Meerbusch in die Zweithöchste. Deshalb beträgt die Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau in Düsseldorf 6,25 €/m² (Einkommensgruppe A) bis 7,15 €/m² (Einkommensgruppe B), in Meerbusch „nur“ 5,75 €/m² (EKG A) bis 6,65 €/m² (EKG B).

Miethöhen	Sozialer Wohnungsbau		Frei finanziert Erstbezug	
	EKG A	EKG B	Mittlere Lage	Gute Lage
Meerbusch	5,75	6,65	9,00	11,00
Düsseldorf	6,25	7,15	11,50	13,00
Differenz	0,50	0,50	2,50	2,00

Tab. 14: Mietpreisniveaus Meerbusch & Düsseldorf im Vergleich

SSR 2017; Datenquelle: Wohnraumförderungsrichtlinien des Landes NRW; IVD-Wohn-Preisspiegel 2014/2015

Auf dem hochpreisigen Düsseldorfer Markt wurde ein Preislimit für den preisgedämpften Wohnungsneubau erstmalig im Jahr 2013 festgelegt, es betrug 8,50 €/m². Es wurde jüngst erhöht. Um die seitdem stattgefundenen Preissteigerungen im Wohnungsbau zu berücksichtigen, hat die Landeshauptstadt die Preissteigerung im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den preisgedämpften Wohnungsbau übertragen. Sie kommentiert die Übertragung damit, dass eine direkte Übertragbarkeit auf das preisgedämpfte Segment aufgrund der fehlenden öffentlichen Förderung zwar nicht gegeben ist, aber die analoge Erhöhung zumindest eine Annäherung an eine angemessene preisgedämpfte Nettokaltmiete ermöglicht. Bei der Preiserhöhung gab es zwei Varianten: eine Erhöhung um 13% bzw. um 19%. Die Stadt Düsseldorf entschied, die geringere Preissteigerung zu Grunde zu legen, mit dem Argument, dass die neue Stellplatzrichtlinie, die die Baukosten für Tiefgaragen in vielen Fällen künftig deutlich verringern dürfte, als zusätzlicher preisdämpfender Effekt zum Tragen kommen wird.

Es ist anhand des interkommunalen Mietpreisvergleichs davon auszugehen, dass zum damaligen Zeitpunkt ein in Düsseldorf bestehendes Mietpreislimit von 8,50 €/m² für Meerbusch ebenfalls eine realistische, weil von Investorensseite umsetzbare und zugleich realistische Vorgabe dargestellt hätte. Somit stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Frage des aktuell angemessenen, preisgedämpften Mietpreises. Stellt man bei der Bewertung der Preisspanne die Perspektive des Investors in den Vordergrund, so liegt es nahe,

eine 19%ige Erhöhung zu Grunde zu legen. Somit ergibt sich in Meerbusch ein Limit für den preisgedämpften Wohnungsbau in Höhe von (abgerundet) 10,10 €/m² Wohnfläche.

VERSORGUNGSSITUATION

Die Kaufpreisanalyse im Segment der Eigentumswohnungen zeigt für Meerbusch, dass das preisgedämpfte Segment mittlerweile nur noch im geringen Umfang am Meerbuscher Wohnungsmarkt angeboten wird. Sein Anteil ist von ehemals 20% und mehr auf unter 10% gefallen, die Zahl der Wohnungen lässt sich an einer Hand abzählen. Somit verknappt sich zusehends eine bezahlbare Versorgungsalternative für Haushalte, die die Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung knapp verfehlen.

Jahr	Kaufpreise bis 2.800 €/m ²	Anteil an allen Neubauten
2013	6 WE	20%
2014	6 WE	24%
2015	1 WE	3%
2016	3 WE	7%

Tab. 15: Entwicklung des preisgedämpften Neubaus von Eigentumswohnungen in Meerbusch

SSR 2017; Datenquelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss der Jahre 2013 bis 2016. N=136.

Auch im Segment des Mietwohnungsmarktes sind Versorgungsengpässe für die o.g. Zielgruppe zu verzeichnen. So berichten Marktexperten, dass Berufstätige, die eine Stelle in Meerbusch antreten und beispielsweise im öffentlichen Dienst tätig sind, keine bezahlbare Mietwohnungen finden und zwangsläufig auf die preisgünstigeren Wohnungsmärkte in Nachbarstädten ausweichen müssen. Erst kürzlich ist das Wohnraumangebot für die Zielgruppe des (unteren) Mittelstands spürbar ausgeweitet worden. So entsteht auf dem ehemaligen Ostara-Gelände in Osterath das „größte Bauvorhaben der vergangenen 25 Jahre“, so RP-Online vom 16.11.2016 mit dem Titel „Richtfest für 196 Wohnungen in Osterath“. Die Wohnungen wurden von einem Bauträger frei finanziert errichtet und von der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen für eine Neubaumiete von rd. 10 €/m² vermietet. Die Tatsache, dass die Mietwohnungen bereits innerhalb weniger Monate allesamt vermietet waren, ist für den Wohnungsvermieter ein deutliches Zeichen für den drängenden Wohnraumbedarf in Meerbusch und nur als kurzfristige Marktentlastung zu werten.

ZUSAMMENFASSUNG

- Die Analyse der Kaufpreise und des Mietenniveaus bei Neubauwohnungen in Meerbusch hat deutlich gemacht, dass es sich um einen dynamischen Markt handelt. In den vergangenen Jahren verzeichnete er im Segment der Eigentumswohnungen deutliche Preissteigerungen. Kaufpreise unterhalb von 2.800 €/m² werden am örtlichen Markt nur noch in geringem Umfang angeboten. Sie können als preisgedämpft gelten, da sie die unterste Preiskategorie im Wohnungsneubau nach oben hin begrenzen.
- Im Segment der Mietwohnungen begrenzt ein Mietpreis von 10,10 €/m² Wohnfläche das preisgedämpfte Neubauangebot. Es ist kürzlich um ein großes Projekt mit fast 200 Wohneinheiten ergänzt worden, das laut Wohnungsanbieter auf einen enormen Nachholbedarf am Meerbuscher Wohnungsmarkt getroffen ist.
- Die Engpässe am örtlichen Wohnungsmarkt betreffen daher mittlerweile auch mittlere Einkommensschichten, die die Berechtigung für den Bezug einer sozial geförderten Wohnung knapp verfehlen. Diese Zielgruppe muss – so die Expertenaussagen – bei der Wohnungssuche vielfach auf andere Wohnstandorte in der Region ausweichen, weil es in Meerbusch kein adäquates Wohnraumangebot im Segment der Miet- oder Eigentumswohnungen gibt.

7 FAZIT

Mit der Studie „Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch“ ist nunmehr eine Bestandsanalyse der Wohnungsversorgung entstanden. Zugleich sind die für die zukünftige Gestaltung des Wohnungsangebotes relevanten Nachfragetrends abgeschätzt und im Hinblick auf ihre Auswirkungen am Meerbuscher Wohnungsmarkt abgeschätzt worden. Es liegen somit die wesentlichen Informationsgrundlagen zur Bewertung der Wohnungsmarktsituation vor und eine zentrale Orientierungsgrundlage für die strategische Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes vor. Die Einbindung der privaten Wohnungsmarktakteure, vor allem der Wohnungsanbieter, fand im Rahmen von Expertengesprächen statt.

VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Aufbau und Vorgehen	5
Abb. 2: Wohnungsgrößenstruktur (alle Marktsegmente)	25
Abb. 3: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr)	27
Abb. 4: Struktur der Familienhaushalte (Haushaltsgröße)	28
Abb. 5: Struktur der Familienhaushalte (Familientyp)	28
Abb. 6: Haushaltstypen in verschiedenen Altersgruppen (Zensus 2011)	30
Abb. 7: Wohnformen unterschiedlicher Haushaltstypen in Meerbusch	31
Abb. 8: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit Leistungen zu den Kosten der Unterkunft (KdU), jeweils zum Dezember eines jeden Jahres	40
Abb. 9: Leistungsempfänger nach SGB XII.....	41
Abb. 10: Haushalte im Wohngeldbezug	42
Abb. 11: Einkommensschwache Haushalte 2015 in Meerbusch	44
Abb. 12: Erteilte Wohnberechtigungsscheine in Meerbusch	45
Abb. 13: Art der Wohnberechtigungsscheine in 2015.....	46
Abb. 14: Mietentwicklung und -niveaus 2006-2015 für die Stadt Meerbusch	48
Abb. 15: Mietpreisniveaus 2016 im Vergleich	50
Abb. 16: Entwicklung der Privathaushalte 2014 bis 2030 (Hauptwohnsitz) auf Basis der Varianten der Bevölkerungsprognose	9
Abb. 17: Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur 2014 bis 2030 auf Basis Planvariante der Bevölkerungsprognose	10
Abb. 18: Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung 2014 bis 2030 auf Basis der Planvariante der Bevölkerungsprognose	10
Abb. 19: Komponenten der Wohnungsbedarfsprognose	12
Abb. 20: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – auf Basis der Planvariante der Bevölkerungsprognose	13
Abb. 21: künftige Neubaubedarfe und Bautätigkeit im Vergleich	14
Abb. 22: Entwicklung preisgebundener Mietwohnungen	15
Abb. 23: Handlungsfelder.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Abb. 24: Handlungsstrategien und Instrumente in den weiteren Handlungsfeldern; SSR 2017..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Kaufkraft pro Einwohner 2016 25

Tab. 2: Mietpreisniveau Meerbusch & Düsseldorf im Vergleich 26

Tab. 3: Stärken und Schwächen des Meerbuscher Wohnungsmarktes..... 32

Tab. 4: Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft in Meerbusch 47

Tab. 5: Eigentümerstruktur der preisgebundenen Mietwohnungen 2015..... 51

Tab. 6: Preisklassen für Neubau-Eigentumswohnungen in der Stadt Meerbusch 56

Tab. 7: Preisklassen für Neubau-Eigentumswohnungen in der Stadt Meerbusch..... 57

Tab. 8: Mietpreisniveaus Meerbusch & Düsseldorf im Vergleich 58

Tab. 9: Entwicklung des preisgedämpften Neubaus von Eigentumswohnungen in Meerbusch 59

Tab. 10: Wohnungsbedarf nach Segmenten 14

Tab. 11: Entwicklung des Umfangs preisgünstigen Wohnraums infolge Bindungsverluste 17

Tab. 12: Wohnungsbedarf preisgünstiger Wohnungen..... 17

Tab. 13: Projektierte Bauvorhaben mit öffentlicher Förderung in Meerbusch (Stand 04. Juli 2017) 19

Tab. 14: Bedarfsermittlung preisgebundene Wohnungen (ohne Bedarfe für Flüchtlinge & Asylbewerber)..... 19

Tab. 15: Flächenreserven für den sozialen Wohnungsbau (ohne Bedarfe für Flüchtlinge & Asylbewerber)..... 20

LITERATURVERZEICHNIS:

Bundesagentur für Arbeit 2015: Wohn- und Kostensituation. In: Arbeitsmarkt in Zahlen – Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II. 01/2015

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online-Publikation 08/2015. Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2016: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 – aktuelle Ergänzung um eine Bedarfskomponente „Flüchtlinge“. Präsentation KomWoB Jahrestagung 2016; unter:

<https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/forum-plenum/jt-nrw/protokolle/jt-2016/pdf-beitrag-bbsr>

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss 2016: Grundstücksmarktbericht 2016. Neuss.

Immobilienverband IVD 2016: IVD-Wohn-Preisspiegel 2014/2015. Berlin.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2016: Kommunalprofil Meerbusch. Düsseldorf.

Martens, Rudolf 2014: Vorausberechnung regionaler Altersarmut: Zunahme in Ballungsräumen und in Ostdeutschland. In: DIW-Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, Jg. 83, H. 2: 95-113

Stadt Düsseldorf o.J.: Zukunft Wohnen. Düsseldorf. Ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt. Düsseldorf.

NRW.Bank 2015: Preisgebundener Wohnungsbestand 2014. Düsseldorf.

NRW.Bank 2016: Wohnungsmarktprofil Meerbusch 2016. Düsseldorf.

NRW.Bank 2016: Wohnungsmarktbericht NRW 2016. Düsseldorf.

Stadt Meerbusch 2016: Statistisches Jahrbuch 2015. Meerbusch.

Gesetzesquellen:

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) zuletzt geändert durch RdErl. v. 19. 1. 2017

Mehrjähriges Wohnraumförderprogramm 2014 - 2017 Runderlass vom 23.01.2014 in der Fassung vom 09.01.2017

Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest) zuletzt geändert durch RdErl. Vom 19.01.2017

Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) zuletzt geändert durch RdErl. Vom 19.01.2017

