

FORTSCHREIBUNG WOHNUNGSBEDARFSANALYSE  
RHEIN-KREIS NEUSS

# ERGEBNISPRÄSENTATION MEERBUSCH

REGINA HÖBEL, DIPL.-ING.  
INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH

Ausschuss für Planung und Liegenschaften  
Meerbusch, 9.2.2022

# AGENDA

- Vorbemerkungen zur Wohnungsbedarfsanalyse
- Wesentliche Analyseergebnisse mit besonderem Fokus auf die Stadt Meerbusch
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen

# BAUSTEINE DER WOHNUNGSBEDARFSANALYSE

## Analyse

Analyse Nachfragefaktoren  
Analyse Wohnungsangebot



Überblick Trends +  
Steuerungsdefizite

## Prognose

Auswertung Bevölkerungsprognosen  
Haushalts-/  
Wohnungsbedarfsprognose  
Wohnbauflächenbilanz & -bewertung



Darstellung der zukünftigen  
Nachfrageentwicklung und  
Wohnungsbedarfe

## Konzept

Konsequenzen für die  
Wohnungsmarktsteuerung



Abgleich mit bisherigem  
Konzept

# WIE HABEN WIR GEARBEITET?

## AUSWERTUNG VORHANDENER STUDIEN

- Wohnungsmarktprofile der NRW.Bank
- Kommunalprofile von IT.NRW
- Wohnungsmarktbericht
- Grundstücksmarktbericht
- Weitere Veröffentlichungen der NRW.Bank
- ...

## DATENANALYSE

- Wohnungsannoncenauswertung im Portal des Immobilienscout 24 (26.557 x Miete, 7.950 x Eigentumswohnungen, 9.173 x Eigenheime)
- Weitere kommunale Statistiken

## DIALOG



Experten-  
gespräche



Abstimmung  
Verwaltung



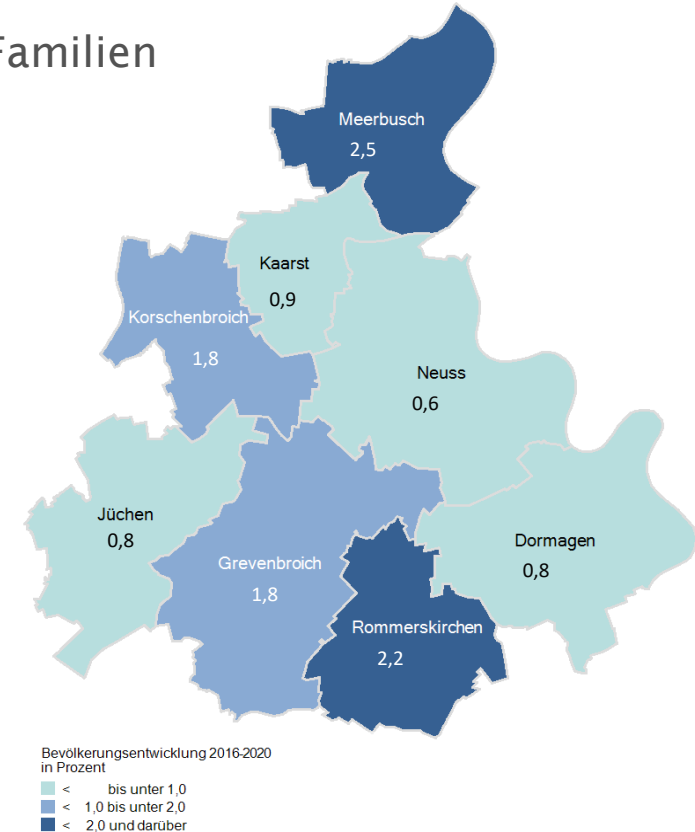
Arbeitsgruppen-  
sitzungen

# WESENTLICHE ANALYSEERGEBNISSE

# EINWOHNERENTWICKLUNG

## Positive Einwohnerentwicklung, v.a. bedingt durch Familien & Senioren

- Nach wie vor in allen Kommunen Einwohnerzuwächse
  - Ohne Berücksichtigung der Sonderjahre 2015 & 2016 hat sich das Wachstum sogar leicht beschleunigt
  - Wachstum beruht ausschließlich auf Zuwanderung; natürliche Entwicklung ist negativ
- Stärkste Zunahme mittlerweile in Meerbusch mit 2,5%
- Stärkste Wanderungsverflechtungen mit dem direkten Umland & nahen Großstädten
  - Positiver Saldo mit Düsseldorf & Neuss
- Zuzugsgewinne nach wie vor bei jüngeren sowie älteren Familienhaushalten (eigentumsbildende Zielgruppe) & mittlerweile auch bei Senioren
  - Wichtig: Altengerechtes Wohnangebot ausbauen
  - Angebot zur Wohneigentumsbildung bereithalten



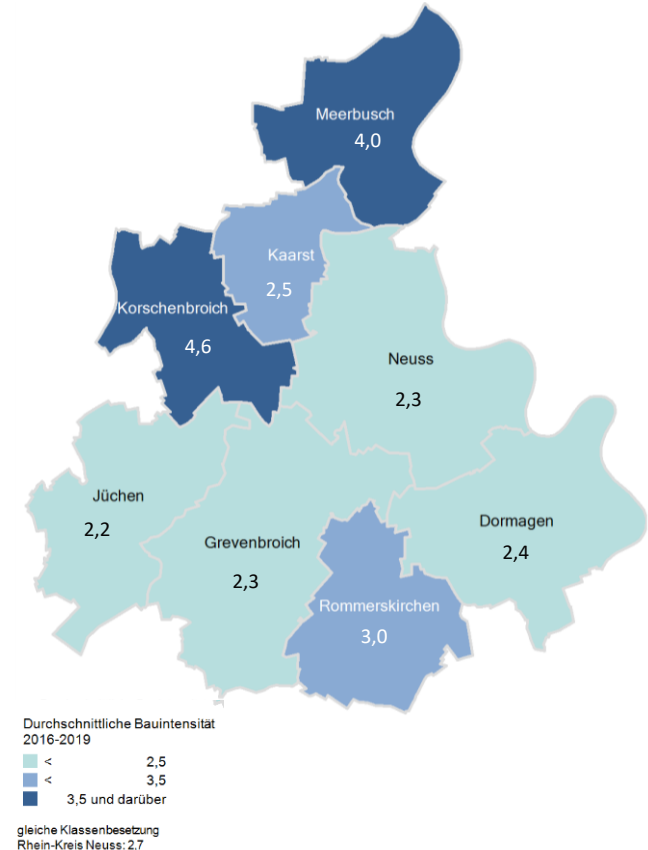
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Kommunalstatistiken, eigene Darstellung

# BAUINTENSITÄT

## Zweithöchste Bauintensität in Meerbusch

- Bauintensität im Rhein-Kreis Neuss insg. gestiegen
  - Deutlicher Anstieg in Meerbusch im Vgl. zum vorherigen Gutachten
- Bauintensität ist insb.in den vier nördlichen Kommunen gestiegen
  - Zuvor Schwerpunkt in den südlichen Kommunen
- Bauintensität ist allerdings nur bei MFH stark gestiegen, gleichzeitig Rückgang bei EZFH
  - Entspricht dem Landestrend
- Meerbusch hat im Kommunalvergleich sowohl im MFH-Segment (2,1) und im EZFH-Segment (1,9) überdurchschnittlich hohe Bauintensität
- Zwischen 2016-2019 ist die Bevölkerungszahl im RKN jedoch stärker gewachsen als die Bautätigkeit  
=> Nachfragedruck ist gewachsen

Durchschnittliche Bauintensität 2016-2019

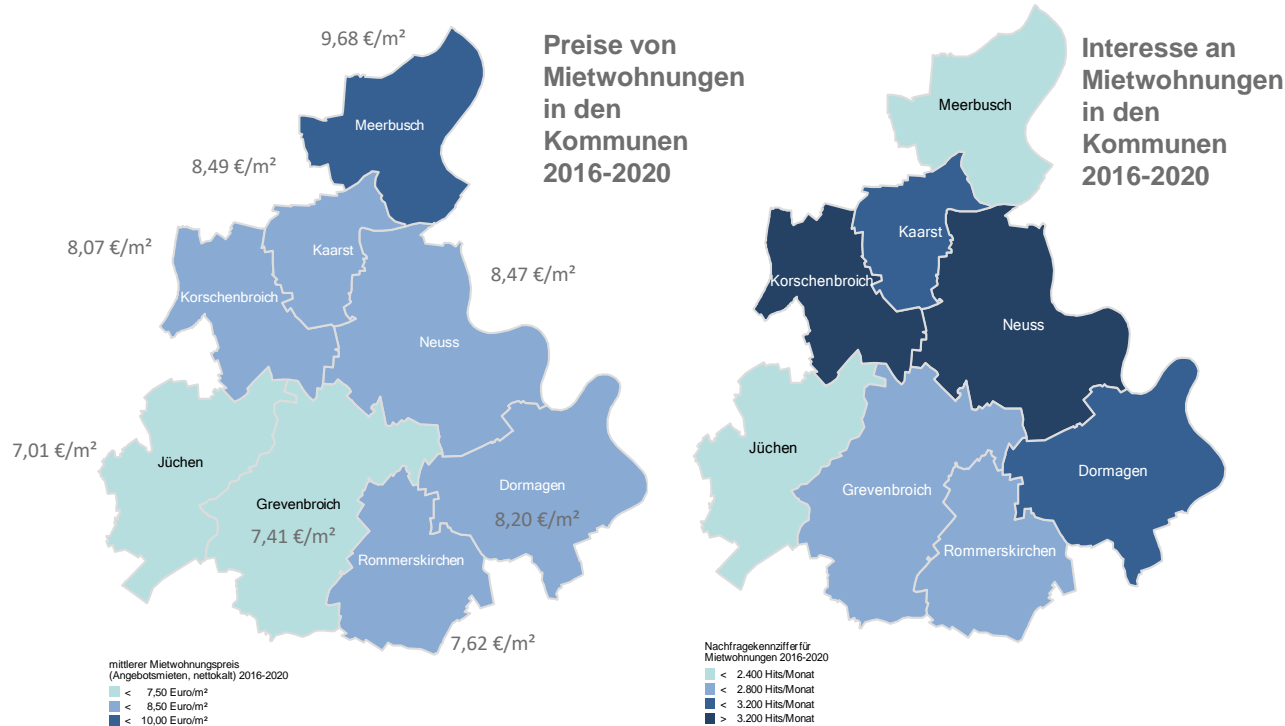


# SITUATION IN DEN TEILMÄRKTEN



# ANGEBOT & NACHFRAGE BEI MIETWOHNUNGEN

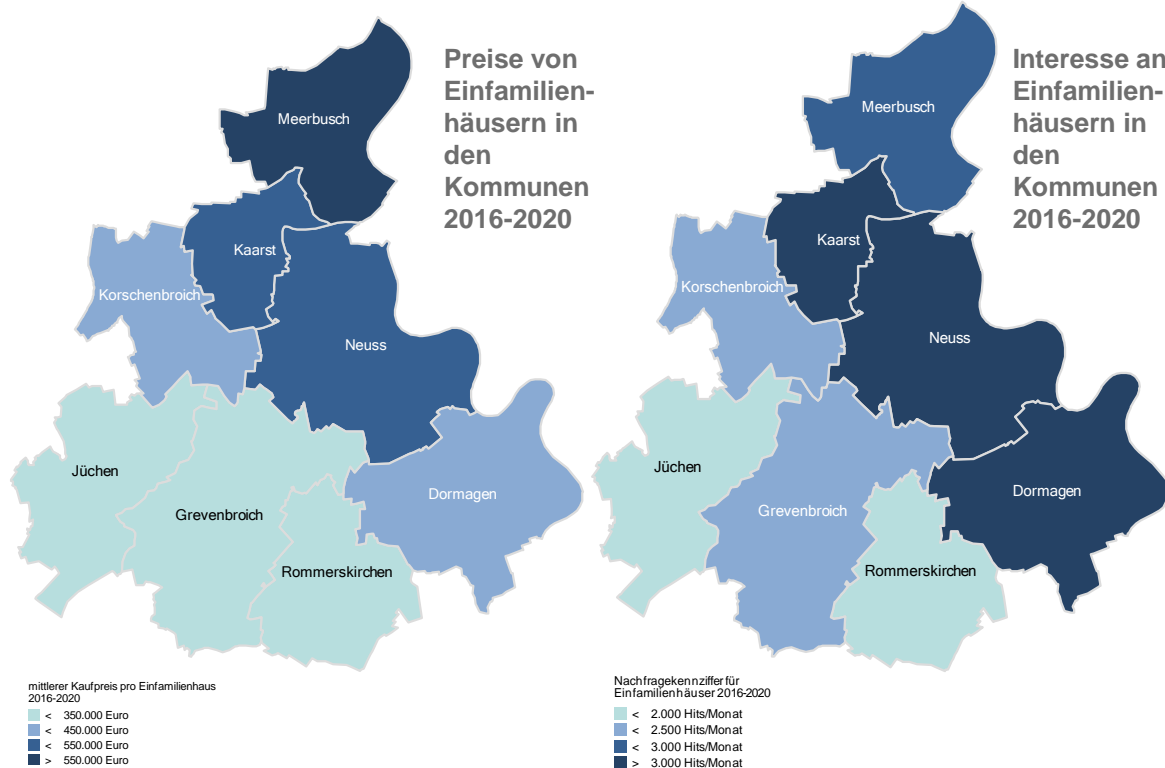
## Preis- & Nachfragegefälle in Richtung Südwesten



- Meerbusch im Regionalvergleich hochpreisiger Mietwohnungsstandort (9,68 €/m<sup>2</sup>)
- Preisbedingt richtig sich das Interesse auf günstigere Standorte als Meerbusch
- Höchstes Interesse (bei geringem Angebot) noch immer bei:
  - Kleine Wohnungen bis 65 m<sup>2</sup> für Singles & Paare
  - Große, familiengerechte Wohnungen ab 95 m<sup>2</sup>
  - Im unteren & mittleren Preissegment

# ANGEBOT & NACHFRAGE BEI EIGENHEIMEN

Meerbusch auch bei hohem Preisniveau sehr gefragt



- Nord-Süd-Gefälle bei Angebotspreisen weiterhin vorhanden
  - In Meerbusch mit rd. 580.900 € durchschnittlicher Preis
- Steigende Preise „verlagern“ sich Richtung Westen: Kaarst, Korschenbroich & der Südwesten von Neuss mit überdurchschnittlichen Preisanstiegen bedingt durch knappes Bauland
- Insg. deutlich gestiegene Nachfragekennwerte in allen Kommunen
  - Höchste Nachfragekennwerte nach wie vor in den Kommunen, die an Düsseldorf & Köln angrenzen

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 4/2020, eigene Darstellung

# SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen wird ohne Neubau schwieriger

- Mittlerweile gelten rd. 15,2 % der Haushalte in Meerbusch als einkommensschwach (RKN: 19,7 %)
  - Leichter Anstieg seit 2015, jedoch drittgeringster Wert im Kreis
- Bindungsverluste bis 2040 von rd. der Hälfte aller derzeit geförderten Mietwohnungen zu erwarten, ähnlich im Kreis



Ohne neue, geförderte Wohnungen verschärft sich die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte deutlich

Prognose des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands 2019-2040

Kommune	2019	2030	2040	Entwicklung 2019-2040
Dormagen	796	650	600	-24,6%
Grevenbroich	1.615	910	540	-66,6%
Jüchen	691	370	290	-58,0%
Kaarst	414	220	130	-68,6%
Korschenbroich	266	200	180	-32,3%
Meerbusch	618	450	330	-46,6%
Neuss	7.047	4.690	3.590	-49,1%
Rommerskirchen	48	50	20	-58,3%
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	<b>11.495</b>	<b>7.540</b>	<b>5.680</b>	<b>-50,6%</b>

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung

- Kreis: 2016-2019 rd. 175 neue gef. WE pro Jahr // Bedarf bis 2040: 277 pro Jahr


- Einwohnerzahlen sind stärker gestiegen, als die Bautätigkeit → Engpässe haben weiter zugenommen
- Hohen Bauintensität und überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse haben sich in Meerbusch gegenseitig bedingt
- Wohneigentumsbildung ist nach wie vor das maßgebliche Motiv der Zuwanderung aus umliegenden Städten
- Angebotspreise & Nachfragewerte sind in allen Segmenten gestiegen
- Baulandverfügbarkeit wird geringer
- Es werden verstärkt sowohl altengerechte als auch preisgünstige Wohnungen benötigt
- Lt. Marktexperten: Verdrängungswettbewerb entlang der „Preisrutsche“ in Richtung Jüchen, Grevenbroich & Rommerskirchen und weiter nach Westen nimmt zu

# WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

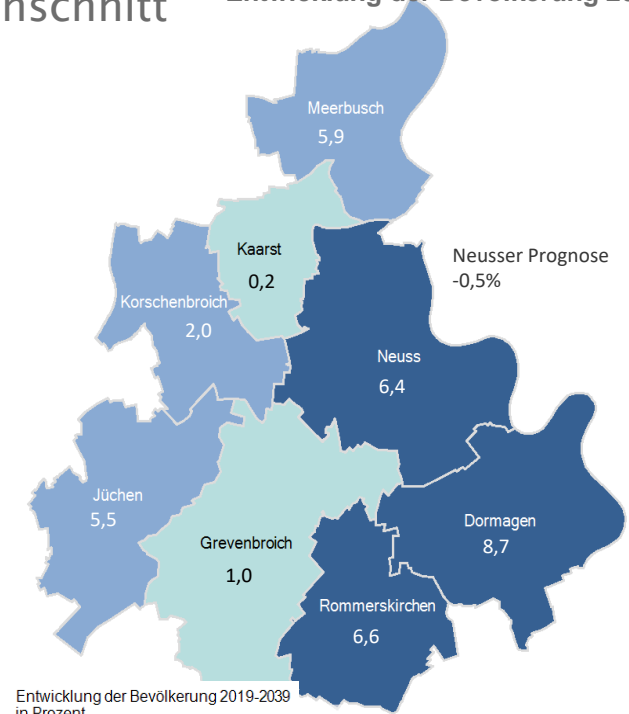
# BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

## Stärkeres Wachstum in Meerbusch als im Kreisdurchschnitt




- Grundlagen: Gemeindemodellrechnung IT.NRW (Basis-Variante vom 1.1.2018) bis Ende 2039
- Es wachsen insb. die an Düsseldorf und Köln grenzenden Kommunen
- Prognostiziertes Bevölkerungswachstum für Meerbusch: 5,9 %, Kreisdurchschnitt 4,9%
- Bevölkerungszuwachs schwächt sich ab 2030 ab
- Im Vergleich zur letzten IT.NRW-Prognose fällt die EW-Zahl 2030 in allen Kommunen höher aus (Ausnahme: Neuss)
- Zunahme: Seniorenhaushalte, Starterhaushalte & ältere Familien mit schulpflichtigen Kindern
- Abnahme: Best Ager-Haushalte, jüngere Familien

 Bedarf an altersgerechten Wohnformen wird weiter wachsen

## Entwicklung der Bevölkerung 2019-2039



Entwicklung der Bevölkerung 2019-2039  
in Prozent

-  < bis unter 2,0
-  < 2,0 bis unter 6,0
-  < 6,0 und darüber

gleiche Klassenbesetzung  
Rhein-Kreis Neuss: 4,9

# WOHNUNGSBEDARF IN DEN TEILSEGMENTEN

Auch zukünftig steigende Bedeutung des MFH-Segments

Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten 2019-2039

Stadt/Kennzahlen	Gesamtbedarf 2019-2039	Anteil Wohneigentum (Quote, bezogen auf Wohnungen)	Bedarfe ETW 2019-2039	Bedarfe EFH 2019-2039	Bedarfe MW frei finanziert 2019-2039	Bedarfe öffentlich gefördert 2019-2039
Dormagen	4.425	52,8%	631	1.706	1.479-1.577	512-610
Grevenbroich	1.979	53,6%	530	530	250-788	130-668
Jüchen	1.170	65,5%	97	669	83-283	120-320
Kaarst	1.424	60,5%	414	448	373-515	47-189
Korschenbroich	1.138	60,9%	290	403	333-376	69-112
Meerbusch	3.459	49,9%	576	1.150	1.285-1.429	304-448
Neuss (IT.NRW)	8.139	67,8%	598	2.723	1.642-3.371	1.447-3.176
<i>Neuss (städtisch)</i>	<i>5.148</i>	<i>40,8%</i>	<i>378</i>	<i>1.722</i>	<i>1.162-2.891</i>	<i>157-1.886</i>
Rommerskirchen	692	67,8%	30	440	151-165	57-71
<b>Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)</b>	<b>22.426</b>	<b>50,7%</b>	<b>3.166</b>	<b>8.068</b>	<b>5.598-8.506</b>	<b>2.686-5.578</b>

Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung

- Steigende Bedeutung des MFH-Segments resultiert aus Veränderung der Altersstrukturen
  - Zukünftig mehr altengerechte WE im MFH-Bau benötigt
- Es gilt weiterhin die Empfehlung, vermehrt Geschosswohnungen zu realisieren
  - Auch für Meerbusch, um Angebotsengpässe, etwa für den Mittelstand, abzubauen

# ANPASSUNG DER BAUTÄTIGKEIT

Bautätigkeit auf Ebene des Kreises ist zunächst stabil zu halten

Stadt/Kennzahlen	Gesamtbedarf pro Jahr 2019-2039	Vergleich: Bautätigkeit 2016-2019 pro Jahr
Dormagen	221	155
Grevenbroich	99	147
Jüchen	59	51
Kaarst	71	109
Korschenbroich	57	151
Meerbusch	173	221
Neuss (IT.NRW)	407	346
<i>Neuss (städtisch)</i>	<i>257</i>	<i>346</i>
Rommerskirchen	35	39
<b>Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)</b>	<b>1.121</b>	<b>1.216</b>

Quelle: InWIS 2021; Daten der Kommunen; eigene Berechnung

- **Kurzfristig ist überall eine hohe Bautätigkeit beizubehalten;** der Bedarf schwächt sich aber im Zeitverlauf ab
  - In Grevenbroich, Kaarst & **Meerbusch** ab 2030 Reduzierung empfohlen, da dann die Einwohnerzahlen nur noch leicht steigen werden
  - In Dormagen & Neuss (IT.NRW) ist die Bautätigkeit aufgrund der positiven Einwohnerprognose zu erhöhen
  - Jüchen & Rommerskirchen sollten Bautätigkeit halten

Schwerpunkt der Bautätigkeit sollte MFH bleiben



# WOHNBAUFLÄCHENBETRACHTUNG

# FLÄCHENRESERVEN UND -BEDARFE

Mobilisierbares Flächenpotenzial im Kreis könnte ausreichen

Anzahl der Wohneinheiten auf Potenzialflächen (Stand: 06/2021)

Stadt/Kennzahlen	Gesamt (theoretisch)	Gesamt (mobilisierbar)	Gesamtbedarf 2019-2039	Differenz (theoretisch)	Differenz (mobilisierbar)	
Dormagen	5.768 – 8.068	3.998 – 5.040	4.425	+1.343 – +3.643	-427 – +615	✓
Grevenbroich	5.259	3.570	1.979	+3.280	+1.591	✓
Jüchen	3.223	2.138	1.170	+2.053	+968	✓
Kaarst	887	720	1.424	-537	-704	✓
Korschenbroich	2.535	1.735	1.138	+1.397	+597	✓
Meerbusch	2.593	1.848	3.459	-866	-1.611	✓
Neuss (IT.NRW)	8.027	5.803	8.139	-112	-2.336	✓
Neuss (städtisch)	8.027	5.803	5.148	+2.879	+655	✓
Rommerskirchen	2.360	1.580	692	+1.668	+888	✓
<b>Rhein-Kreis Neuss (IT.NRW)</b>	<b>30.652 – 32.952</b>	<b>21.392 – 22.434</b>	<b>22.426</b>	<b>+8.226 – +10.526</b>	<b>-1.034 – +8</b>	✓
<b>Rhein-Kreis Neuss (städtisch)</b>	<b>30.652 – 32.952</b>	<b>21.392 – 22.434</b>	<b>19.435</b>	<b>+11.217 – +13.517</b>	<b>+1.957 – +2.999</b>	✓

- Flächenpotenziale setzen sich zusammen aus Reserveflächen, Baulücken & Potenzial durch zukünftige Abrissflächen
- Mobilisierbares Flächenpotenzial berücksichtigt Hemmnisse in der Flächenaktivierung (rd. 30%)
- Vorhandene Flächen in Meerbusch reichen perspektivisch nicht aus, um die Bedarfe zu decken

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Kommunen & Gemeinden im Rhein-Kreis Neuss, eigene Berechnung

\* Die Stadt Grevenbroich hat die Erfahrung gemacht, dass nur wenige Baulücken mobilisiert werden können. Für Grevenbroich wurde deshalb von einer Mobilisierbarkeit von einem Viertel ausgegangen.

# MEERBUSCH

## Flächenpotenziale & Qualitäten

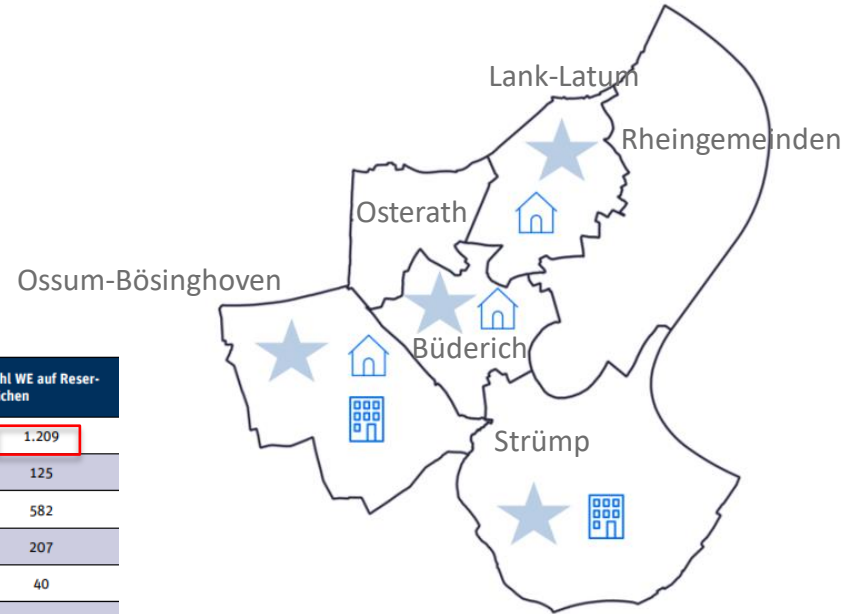
- Mittlerweile deutlich mehr Flächenpotenziale in Meerbusch vorhanden als in früherer Untersuchung
  - Bedingt durch die Fläche im Quartier „Osterath“ für >1.200 WE

### Nach wie vor gilt:

- Schaffung altengerechten und bezahlbarem Wohnraums in folgenden Quartieren zu empfehlen:
  - Büderich, Strümp und Osterath
  - Mittlerweile auch in Lank-Latum
- Wohnungsmix für breite Zielgruppenansprache realisieren

Quartier	Anzahl WE auf Reservflächen
Osterath	1.209
Strümp	125
Büderich	582
Lank-Latum	207
Rheingemeinden	40
Ossum-Bösinghoven	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.163</b>

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Meerbusch, ImmobilienScout24



# PRÜFUNG DER HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

# HANDLUNGSFELDER

Vielfältiges  
Wohnungsangebot  
schaffen

Versorgung  
einkommens-  
schwacher  
Haushalte

Wohnen im Alter

Bauland-  
management

*Regionale  
Koopera-  
tion*

# VIELFÄLTIGES WOHNANGEBOT SCHAFFEN

- Neubau v.a. im MFH-Segment ✓
  - Wird bereits umgesetzt und ist weiterhin nötig
  - In **Meerbusch**: Gesamtbedarf von 3.459 Wohneinheiten, davon 1.285 bis 1.429 im Geschosswohnungsbau
    - Mittelfristig allerdings Reduzierung der Bautätigkeit möglich
- Entwicklung neuer Quartiere ✓
  - In **Meerbusch** sind nicht ausreichend Flächen vorhanden
- Ausreichend kleine Wohnungen im Geschosswohnungsbau bereitstellen ✓
- Mobilisierung letzter Leerstandsreserven: ggf. finanzielle Anreize setzen, Anmietung durch Kommune testen, Einsatz eines Kümmerers für die Eigentümer



# VERSORGUNG EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE

- Auslaufende Preis- und Belegungsbindungen lassen Wohnraum für einkommensschwache Haushalte schrumpfen ✓
  - Ersatz ist nötig, z.B. durch Neubau, mittelbare Belegung, Erwerb von Bindungen im Bestand oder Modernisierungsförderung
  - **Meerbusch**: 15 - 22 geförderte WE pro Jahr bis 2039 benötigt (Ø Baufertigstellungen geförderter Miet-WE 2016-2020: rd. 24; es gilt, die Bautätigkeit beizubehalten)
- Preisgünstiges Angebotssegment schützen und ausbauen ✓
  - Anteil einkommensschwacher Haushalte nimmt zu → Trend verstärkt sich und weitet sich Richtung Südwesten aus
  - Versorgung unterschiedlicher Zielgruppen nach wie vor relevant
  - v.a. Umsetzung von MW, aber auch Schaffung verdichteter Eigenheimformen
  - z.B. über Quotenmodelle oder über kommunale Konzeptvergabe
- Wohnraumversorgung Geflüchteter und Anschlussnutzung als günstiger Wohnraum für breite Zielgruppe
  - Großteil mittlerweile versorgt X

# WOHNEN IM ALTER

- Anteil der Senioren steigt weiterhin stark, gleichzeitig suchen viele Familien Eigenheime bei einem knappen Baulandangebot → **Generationenwechsel** im EH-Bestand wichtiges Zukunftsthema; es müssen mehr Bestände auf den Markt kommen, indem Wohnungen für die Senioren geschaffen werden
  - Auch in **Meerbusch** wichtig, um junge Familien ein preisgünstigeres Angebot zu bieten
- frühzeitige Gestaltung des demografischen Wandels bzw. Anpassung des Wohnungsangebotes an veränderte Haushaltsstrukturen ✓
- bedarfsgerechte Ausweitung der Wohnangebote bzw. die Orientierung auf vielfältige Haushaltformen und Wohnangebote ✓





- Flächensparende Siedlungsentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung) ✓
  - z.B. durch stärkere Verdichtung und Neubau im Bestand
  - Thema hat nochmal an Bedeutung gewonnen => Nachverdichtung im Bestand sowie Umwidmung leerstehender Büroimmobilien in der Innenstadt
- Bereitstellung von Wohnbauflächen
  - derzeit in **Meerbusch** noch ausreichend Flächen vorhanden, perspektivisch fehlen Flächen für mehrere Hundert Wohnungen ✓
- Nutzung geeigneter Instrumente zur Wohnbauflandbereitstellung ✓  
(Zwischenerwerb, städtebaulicher Vertrag usw.)
  - Unterstützung sozial orientierter Unternehmen und Genossenschaften
- Unterstützung von Investoren beim Grundstückserwerb, der Planung und Umsetzung von Projekten ✓
  - Einsatz eines Wohnungsbaukoordinators und Vereinfachung des Prozederes



**VIELEN DANK**  
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Regina Höbel, Dipl.-Ing.  
InWIS Forschung & Beratung GmbH

+49 (0) 234 - 89034-24

[regina.hoebel@inwis.de](mailto:regina.hoebel@inwis.de)