

**Auszug aus der Niederschrift der 16. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim vom 26.01.2017**

4	Wohnungsmarktanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis, hier: Ergänzung für die Daten der Stadt Meckenheim	V/2017/03067
---	---	--------------

Die Verwaltung führt in das Thema ein und übergibt das Wort an Frau Heising von der Fa. empirica.

Frau Heising stellt im ersten Teil des Vortrages die Ist-Entwicklung der Stadt Meckenheim, bzgl. wirtschaftlicher Entwicklung, der Bevölkerungsentwicklung sowie den Veränderungen des Wohnungsmarktes vor. Zwischen 2005 und 2011 ist eine Stagnation der Bautätigkeit zu erkennen, in dessen Folge Einwohnerrückgänge zu verzeichnen sind. Die abwandernde Gruppe umfasst insbesondere junge Familien, die in das übrige westliche Kreisgebiet (Stadt Rheinbach und Gemeinde Swisttal) verzogen sind. Ab 2012 ist eine wachsende Bautätigkeit festzustellen, die den Zuzug junger Familien aus der Stadt Bonn sowie dem zentralen Kreisgebiet ermöglicht. Meckenheim ist darüber hinaus durch ein vergleichsweise hohes Durchschnittsalter der Einwohner geprägt. Aufgrund der damit verbundenen Wohn- und Lebenszyklen kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der nächsten Jahre eine zunehmende Fluktuation bei Bestandsimmobilien auftritt.

Der zweite Teil des Vortrags hat die Ergebnisse einer angebotsseitigen Modellrechnung bis 2030 auf Basis des Neubauvolumens zum Inhalt und zeigt die damit verbundene Einwohnerentwicklung und Altersstruktur auf. Mit Sicherheit kann angenommen werden, dass im Jahr 2030 ein deutlich wachsender Anteil von älteren Einwohnern in Meckenheim leben wird. Ohne Neubautätigkeiten kann zudem von einer rückläufigen Einwohnerentwicklung ausgegangen werden. Diesen Trends kann durch Neubauangebote und den damit verbundenen Zuzug junger Familien entgegengewirkt werden. Zudem könnten durch hochwertige und altersgerechte Angebote im Geschosswohnungsbau ältere Einwohner zum Auszug aus ihren Einfamilienhäusern motiviert werden, die dann als Bestandsimmobilie dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stünden. Die Bauleistung beeinflusst somit die zukünftige Einwohnerentwicklung und Altersstruktur der Einwohnerschaft.

Die CDU-Fraktion erkundigt sich, inwiefern die Gruppe junger Familien auch tatsächlich als Abnehmer des angebotenen Wohnraums zur Verfügung stehen und welcher Zusammenhang zwischen Wohneinheiten (WE) und Baulandbedarf besteht. Frau Heising erläutert, dass aufgrund der prosperierenden Wirtschaftsregion auch zukünftig mit der Nachfrage dieser Bevölkerungsgruppe zu rechnen ist. Den Rechnungen im Vortrag liegt die Annahme von 90 WE/ha für Mehrfamilienwohnhäusern und 25 WE/ha für Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde, was aber durch Festsetzungen in Bebauungsplänen (z.B. Grundflächenzahl oder Bauweise) in beide Richtungen beeinflussbar ist.

Die BfM-Fraktion erkundigt sich, inwiefern auch studentische Überschwapp-

Effekte Berücksichtigung erfahren haben. Frau Heise antwortet, dass bezüglich Bildungswanderungen sich entgegenstehende Trends zu beobachten sind. Auf der einen Seite verlassen junge Menschen Meckenheim und fragen Wohnraum in einer Studienstadt nach. Auf der anderen Seite ist in den vergangenen Jahren auch zu beobachten, dass eine wachsende Zahl von Studenten bezahlbaren Wohnraum in Meckenheim sucht.

Die Verwaltung betont, dass die Analyse verdeutlicht, dass die Stadt Meckenheim ihre Bevölkerungsstruktur selbst beeinflussen kann. Wenn keine Neubaugebiete ausgewiesen werden, wird sich dies negativ auf die Altersstruktur auswirken und Bevölkerungsverluste nach sich ziehen.

Meckenheim, den 03.03.2017

Dennis Hentschel  
Schriftführer