

Herzlich Willkommen zur:

# **Bürgerinformation zum Entwurf Handlungskonzept Wohnen/analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie**

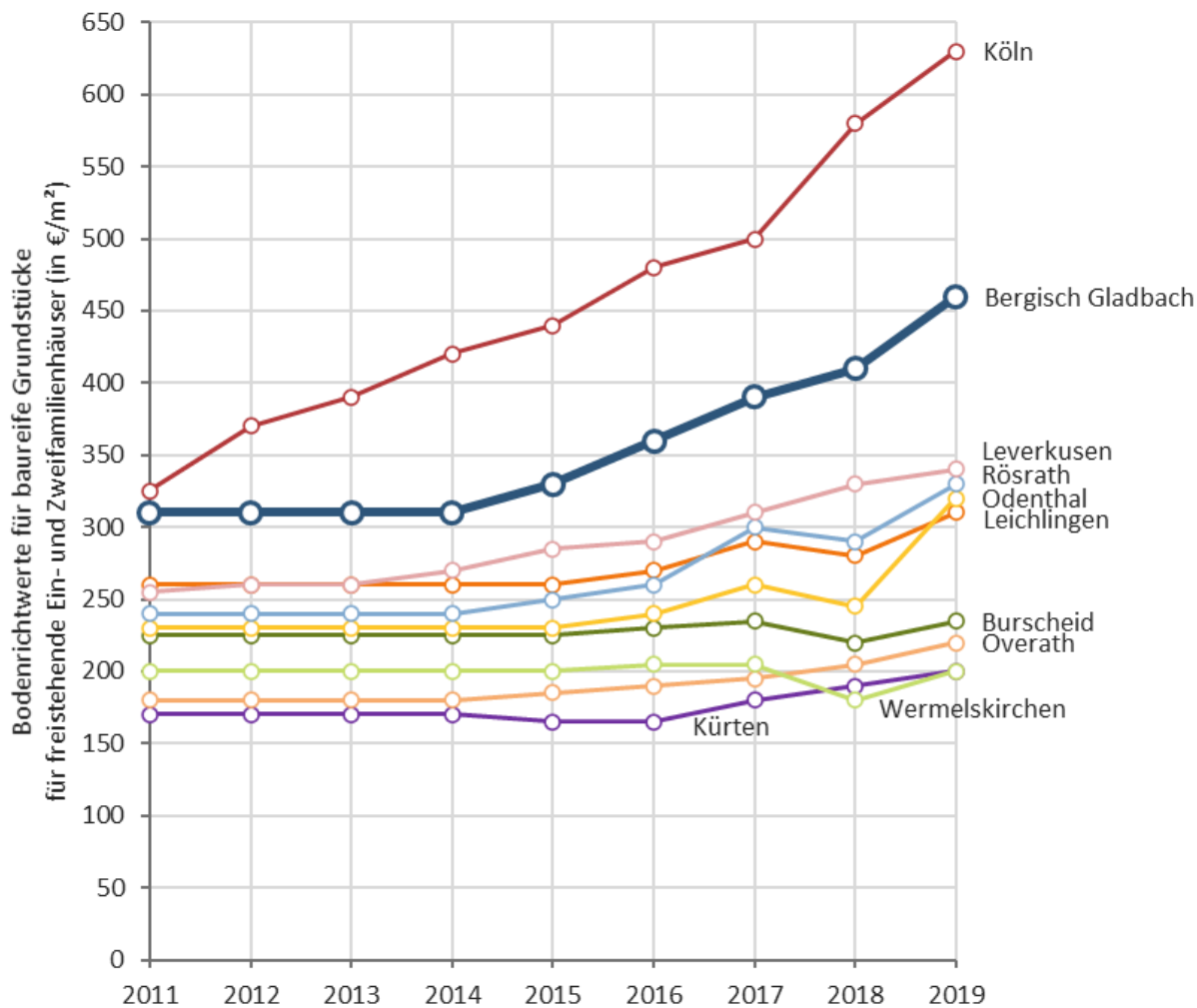
Bergisch Gladbach, 15.08.2022



## Wieso ein Handlungskonzept Wohnen und ein neuer Baulandbeschluss?

- Politische Beschlusslage ein Handlungskonzept Wohnen zu erarbeiten sowie den bestehenden Baulandbeschluss zu überdenken (Drucksachenummer 0069/2017 und Tischvorlage zur Drucksachenummer 0196/2017)
- Hintergrund neue Handlungsmöglichkeiten aus dem Flächennutzungsplan 2035 sowie zunehmender Handlungsdruck hinsichtlich des bezahlbaren Wohnraums
- Erster Schritt: Beschluss der Baulandstrategie (Drucksachen-Nr. 0378/2019)
- Beauftragung des Fachbüros Quaestio Forschung & Beratung GmbH aus Bonn

# Rahmenbedingungen



Datengrundlage: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

# Zentrale Analyseergebnisse zur Bezahlbarkeit des Wohnens in BG

**Zwischen 2015 und 2019 sind die Preise für das Wohnen stark gestiegen:**

- Gebrauchte Eigentumswohnungen +42%
- Neue Eigentumswohnungen +33%
- Gebrauchte Einfamilienhäuser +28%
- Mietwohnungen +15%

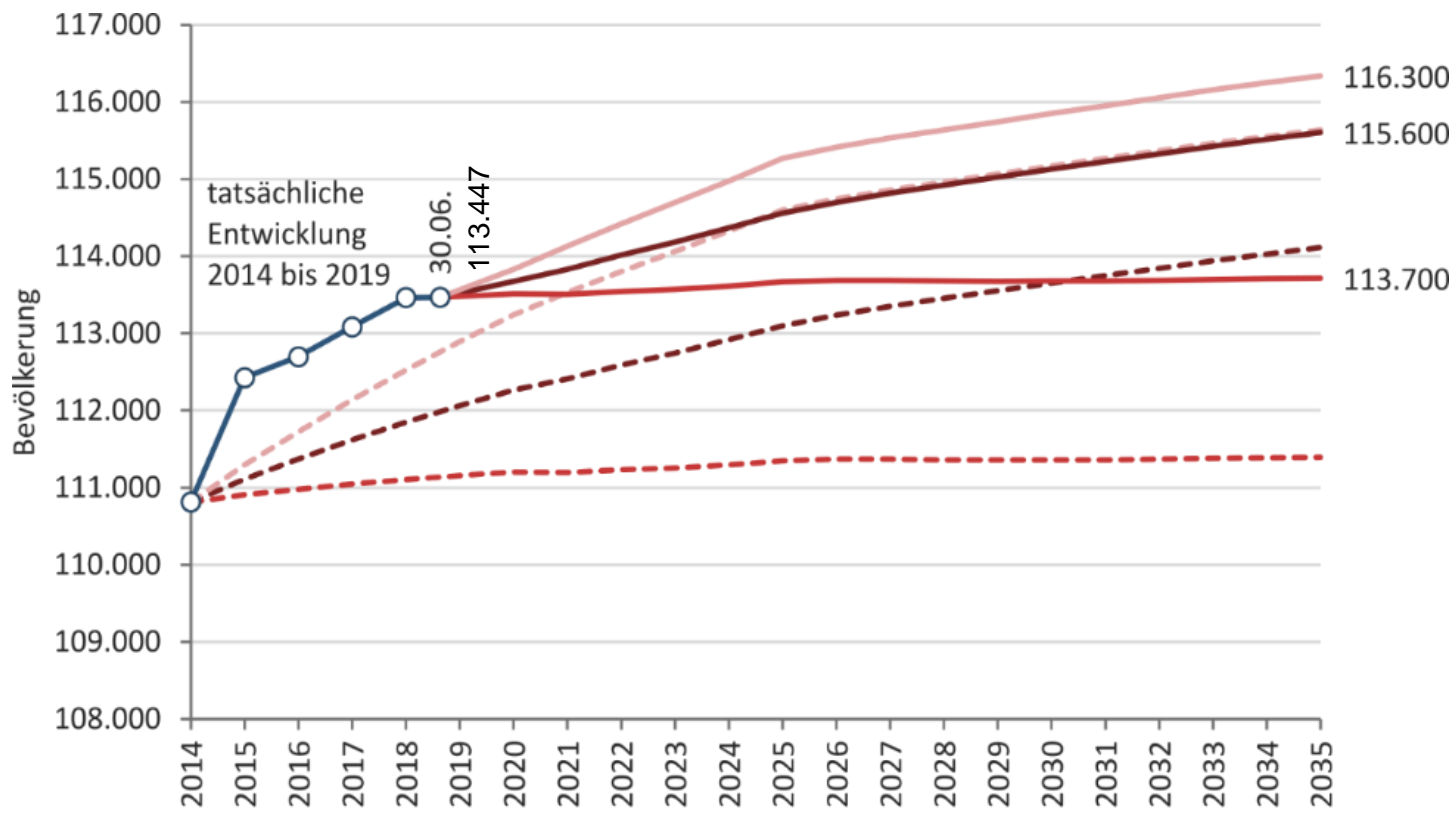
## Bevorzugte Lage in einer wachstumsgeprägten Region

- stabiles Wachstum / Wohnungsnachfrage auch in konjunkturellen Schwächephasen (Ø-Bevölkerungswachstum: 0,3% p.a. seit 1970)
- aus Nachfragesicht deutlich stärkeres Wachstum möglich

## Konsequenzen für den lokalen Wohnungsmarkt

- steigende Preise durch regionalen Wohnungsengpass
- kaum Möglichkeit auf kommunaler Ebene über Angebotsausweitung auf den Wohnungsmarkt einzuwirken
- soziale Konsequenzen der regionalen Wohnungsknappheit nach eigenen Kräften entschärfen

# Rahmenbedingungen



Prognose für den FNP (Basisjahr 2014):    - - - - V 1    - - - - V 2    - - - - V 3  
 aktualisierte Prognose (Basisjahr 2019):    ——— V 1    ——— V 2    ——— V 3

**Trend-Variante (V 1):** Fortschreibung der Neubautätigkeit und der Zuwanderung der vergangenen Jahre (ohne 2015)

**Bestands-Variante (V 2):** Entwicklung ohne Neubautätigkeit und entsprechende Zuwanderung

**Entwicklungs-Variante (V 3):** Entwicklung bei gesteigerter Neubautätigkeit und entsprechender Zuwanderung aus der Region

# Zentrale Analyseergebnisse zur Bezahlbarkeit des Wohnens in BGL



		Haushaltsnettoeinkommen		Maximale finanzierbare Quadratmetermiete (nettokalt) bei einer Wohnkostenbelastung des Haushaltsnettoeinkommens von 30 %		Finanzierbarer Anteil der Mietinssrate bei einer Wohnkostenbelastung von 30%			
						ohne Neubauobjekte		nur Neubauobjekte	
		2015	2019	2015	2019	2015	2019	2015	2019
Mittlere Einkommen		2.010 €	2.140 €	9,62 €/m <sup>2</sup>	10,65 €/m <sup>2</sup>	92%	89%	30%	39%
		2.290 €	2.430 €	8,13 €/m <sup>2</sup>	9,03 €/m <sup>2</sup>	61%	51%	7%	1%
		4.050 €	4.300 €	16,25 €/m <sup>2</sup>	17,66 €/m <sup>2</sup>	100%	100%	100%	100%
		4.010 €	4.270 €	10,22 €/m <sup>2</sup>	11,29 €/m <sup>2</sup>	97%	94%	66%	55%
Geringe Einkommen		1.440 €	1.540 €	6,20 €/m <sup>2</sup>	7,05 €/m <sup>2</sup>	5%	6%	0%	0%
		1.710 €	1.820 €	5,45 €/m <sup>2</sup>	6,21 €/m <sup>2</sup>	< 1%	1%	0%	0%
		2.910 €	3.090 €	10,99 €/m <sup>2</sup>	12,07 €/m <sup>2</sup>	98%	97%	87%	82%
		3.000 €	3.190 €	7,03 €/m <sup>2</sup>	7,88 €/m <sup>2</sup>	21%	18%	0%	< 1%

## Bei der Analyse von Modellhaushalten unterschiedlicher Haushaltstypen und Einkommensgruppen zeigt sich:

- Die Wohnraumversorgung von Haushalte mit **geringen Einkommen** ist **problematisch**. Sie können sich nur einen sehr geringen Anteil inserierter Mietwohnungen leisten.
- Für Haushalte mit **mittleren Einkommen** ist die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt **derzeit weniger problematisch**. Allerdings ist davon auszugehen, dass in vielen Fällen die Ansprüche an die Wohnfläche nicht erfüllt werden können.
- **Gebrauchte Eigentumswohnungen** sind für die Modellhaushalte mit mittlerem Einkommen trotz der Preisanstiege **bezahlbar**.
- Zum Erwerb eines Einfamilienhauses in Bergisch Gladbach ist i.d.R. ein **überdurchschnittliches** Haushaltseinkommen notwendig.
- Die **Bezahlbarkeit** hat sich in **allen Segmenten** zwischen 2015 und 2019 **verschlechtert**.



# Bezahlbarkeit für Modellhaushalte an einem Beispiel

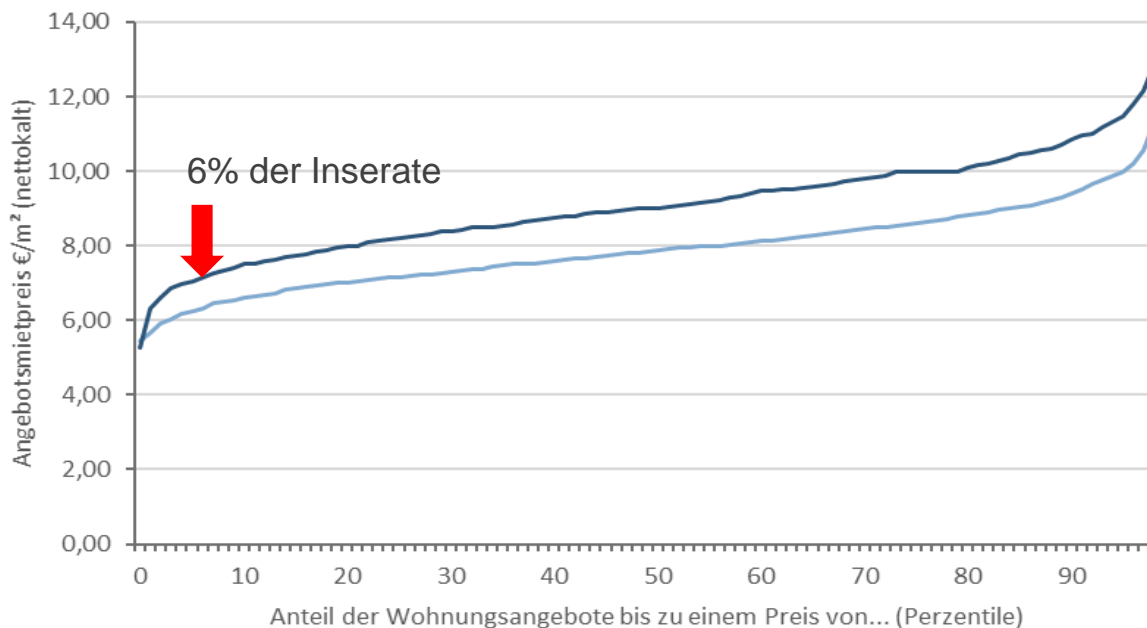


„Single mit geringem Einkommen“\*

z.B. Fachkraft in Lebensmitteleinzelhandel oder Gastronomie

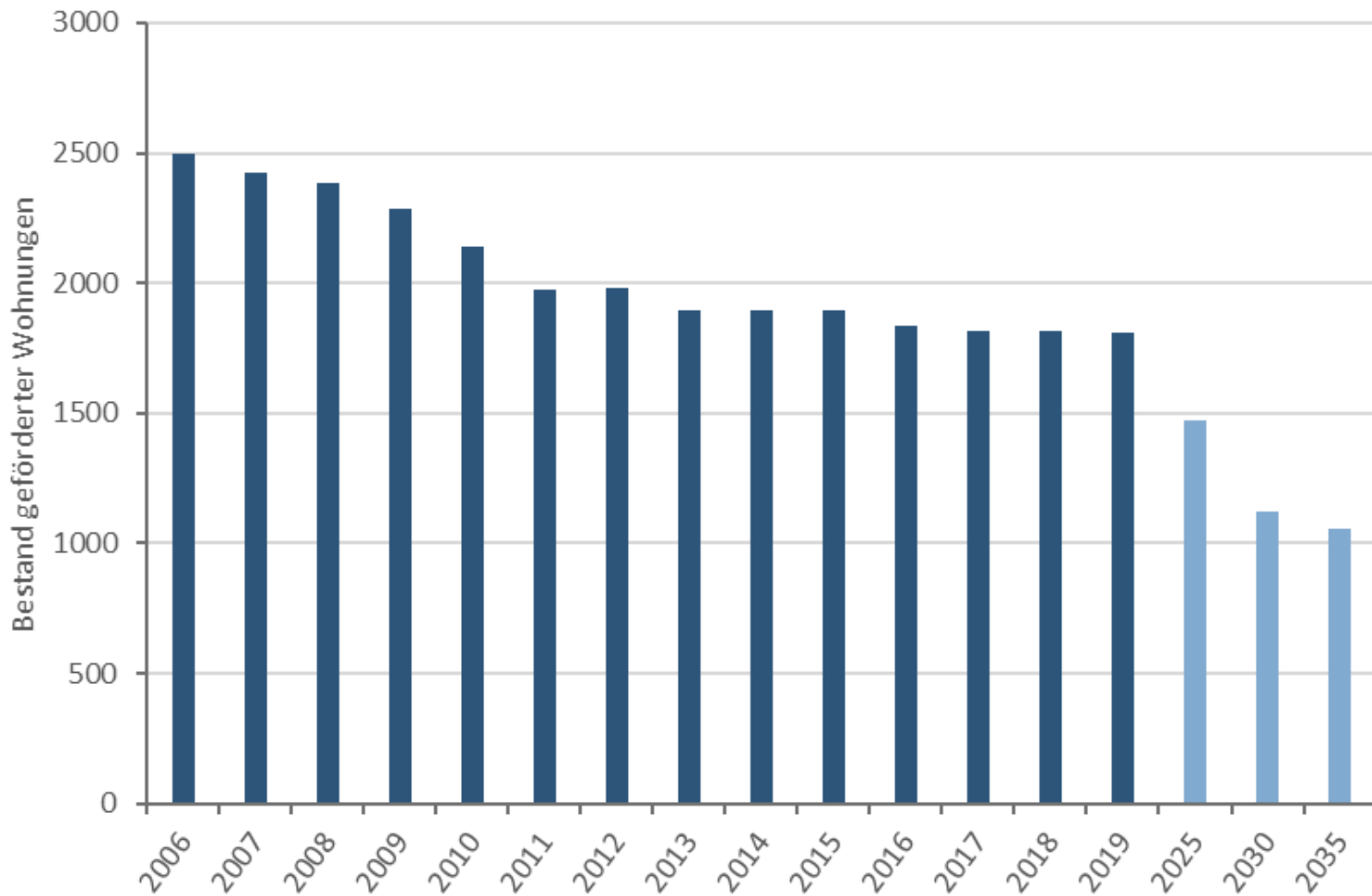
Haushaltsnettoeinkommen 2019:	1.540 €
Wohnfläche:	50 m <sup>2</sup>
Budget bei 30 % Wohnkostenbelastung:	9,24 €/m <sup>2</sup>
Budget abzüglich üblicher Heiz- und Nebenkosten:	<b>7,05 €/m<sup>2</sup></b>

\*Schätzung: bis zu 19% der Haushalte in Bergisch Gladbach könnten mit diesem Modellhaushalt (Single mit geringem Einkommen) vergleichbar sein



# Zentrale Analyseergebnisse zur Bezahlbarkeit des Wohnens in BG

## Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen seit 2006:



# Zentrale Analyseergebnisse zur Bezahlbarkeit des Wohnens in BG



	2020	2025	2030	2035	
Wohnungsbestand insgesamt (V1)	56.917	57.440	57.750	58.020	
<b>Modell 0: kein Neubau geförderter Wohnungen</b>					
Bestand geförderter Wohnungen	1.820	1.470	1.124	1.054	
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	3,2%	2,6%	1,9%	1,8%	
<b>Modell 1: absolute Zahl der geförderten Wohnungen konstant halten</b>					
Bestand geförderter Wohnungen	1.820	1.820	1.820	1.820	
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%	
Neubaubedarf geförderter Wohnungen		2021 - 2025	2026 - 2030	2031 - 2035	2020 - 2035
im Zeitraum insgesamt		350	346	70	766
Ø pro Jahr		70	69	14	48
<b>Modell 2: Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand konstant halten</b>					
Bestand geförderter Wohnungen	1.820	1.837	1.847	1.855	
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	
Neubaubedarf geförderter Wohnungen		2021 - 2025	2026 - 2030	2031 - 2035	2020 - 2035
im Zeitraum insgesamt		367	356	79	801
Ø pro Jahr		73	71	16	50
<b>Modell 3: Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand auf 4% erhöhen</b>					
Bestand geförderter Wohnungen	1.820	1.990	2.156	2.321	
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	3,2%	3,5%	3,7%	4,0%	
Neubaubedarf geförderter Wohnungen		2021 - 2025	2026 - 2030	2031 - 2035	2020 - 2035
im Zeitraum insgesamt		520	511	235	1.267
Ø pro Jahr		104	102	47	79

## Oberziel 1: Im Sinne eines ausgewogenen Wohnungsmarktes stärkt die Stadt besonders Angebote im unteren Preissegment

- Grundlagen für Wohnungsbautätigkeiten sind über Bebauungspläne zu schaffen
- Künftige Baulandentwicklung ist an Umsetzung von wohnungspolitischen Zielen zu knüpfen
- 2.700 Wohnungen bis zum Jahr 2035 sind über Bebauungspläne zu realisieren, wovon 30 % (800 Wohnungen) auf das Segment des geförderten Wohnungsbaus entfallen

**Zentraler Vorschlag:** Verpflichtende Quote von 30% geförderten Wohnungsbau im Bezug zur geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung, die mittels Bebauungspläne entstehen (neuer Baulandbeschluss)

## Oberziel 2: Akzeptanz für wohnungspolitisches Handeln der Stadt in der Öffentlichkeit schaffen

- die Stadt soll sich als Akteur auf dem Wohnungs-/Grundstücksmarkt verstärkt etablieren
- Entwicklung von Wohnbaugebieten in Abgleich mit sozialer und technischer Infrastruktur
- die Öffentlichkeit ist für das Thema der Wohnraumversorgung zu sensibilisieren

## Handlungsgrundlagen der Stadt:

- Flächennutzungsplan 2035
- Baulandstrategie 2019 (Drucksachen-Nr. 0378/2019)
- Noch zu erstellendes Handlungskonzept Wohnen
- Noch umfassender Baulandbeschluss

## Baulandstrategie für Bergisch Gladbach:

Beschluss 2019 im Rat:

Bauleitplanung für Wohnnutzungen nur noch über:

1. Zwischenerwerbsvariante: Zwischenerwerb von zu überplanenden Grundstücken durch die Stadt
2. Kooperationsvariante: Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen Stadt und Vorhabenträger

## Wie geht es weiter?

- Derzeit Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.08.22 bis zum 09.09.22  
→ **Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen**
- Reaktivierung Runder Tisch Wohnen als Expertenanhörung
- Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen in den Konzept Entwurf
- Nach Überarbeitung Einbringung in die politische Beratung
- Beschlussfassung Handlungskonzept Wohnen und Baulandbeschluss durch den Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept
- rechtssichere und bauleitplanerisch verbindliche Anwendung des Konzeptes



## Unterlagen online:

<https://www.bergischgladbach.de/handlungskonzept-wohnen.aspx>



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**