



Handlungskonzept Wohnen für Bergisch Gladbach – Endbericht (Kein Be- schluss durch den Stadtrat!)

Handlungskonzept Wohnen für Bergisch Gladbach

– Entwurf Endbericht (Beschlussfassung)

Kein Beschluss durch den Stadtrat!

Quaestio

Quaestio Forschung & Beratung GmbH
Friesenstraße 17 • 53175 Bonn
Tel 0228 266 888 0
quaestio-fb.de

Ansprechpartner:

Bernhard Faller

Colin Beyer

Nora Wilmsmeier

Bonn, November 2022

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	4
1 Aufgabenstellung.....	7
2 Zum Grundverständnis des Wohnungsmarktes in Bergisch Gladbach	9
3 Demographie und Wohnungsbau	14
3.1 Zielsetzung der Auswertungen.....	14
3.2 Bevölkerungsstruktur und Entwicklungen der vergangenen Jahre	15
3.2.1 Altersstruktur der Bevölkerung	15
3.2.2 Geburten und Sterbefälle	16
3.2.3 Zu- und Abwanderungen	17
3.3 Aktueller Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit.....	22
4 Wohnungsnachfrage und -bedarf	29
4.1 Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage	29
4.2 Zukünftiger Wohnraumbedarf	32
5 Bezahlbarkeit des Wohnens und spezifische Zielgruppen	37
5.1 Möglichkeiten und Grenzen einer Analyse der Bezahlbarkeit	37
5.2 Preisentwicklung für das Wohnen	38
5.3 Bezahlbarkeit für Modellhaushalte	42
5.4 Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands	54
5.5 Neue Wohnformen für Bergisch Gladbach	56
5.6 Wohnen im Alter und barrierefreies bzw. barrierearmes Wohnen.....	58
6 Handlungsbedarf, Ziele und Maßnahmen.....	61
6.1 Wohnungspolitischer Handlungsbedarf.....	61
6.2 Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen	62
6.2.1 Leitziel: Allgemeinwohlorientierte Entwicklung des Wohnstandortes Bergisch Gladbach	62
6.2.2 Modul 1: Schwerpunkt bezahlbarer Wohnraum.....	65
6.2.3 Modul 2: Schwerpunkt zukunftsgerechte Wohnquartiere.....	71
7 Evaluierung und Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen	72
7.1 Monitoring und Evaluierung.....	72
7.2 Fortschreibung und Ergänzung des Handlungskonzeptes Wohnen.....	73
Anhang	74
A1) Prognoseergebnisse der Bevölkerungsprognose für den Flächennutzungsplan und aktualisierte Ergebnisse für die Prognosevariante 4.....	74
A2) Methodik und Annahmen der Modellrechnungen zur Bezahlbarkeit	76

Kurzfassung

Seit langem ist Bergisch Gladbach ein beliebter Wohnstandort im Kölner Umland. Zunehmend hat sich die gesamte Rheinschiene zu einer dynamischen Wachstumsregion entwickelt, die auch durch überregionale Zuzüge geprägt ist. Hinzu kam mit der Zuwanderung zahlreicher geflüchteter Menschen ein zusätzlicher Nachfrageimpuls. Auch übergeordnete Rahmenbedingungen, wie etwa das seit Jahren sehr günstige Zinsniveau und das dadurch rege Anlagekapital wirk(t)en sich auf den Wohnungsmarkt aus. In der Konsequenz stiegen die Preise für das Wohnen in den vergangenen Jahren kräftig an. Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen nimmt die Entwicklungen des Wohnungsmarkts der letzten Jahre in den Blick und legt mit detaillierten Analysen zur instrumentellen Ausstattung der Baulandstrategie die Grundlage für einen zu fassenden Baulandbeschluss, der diese konkretisieren kann.

Aus den Analysen des Handlungskonzepts lassen sich folgende 5 Kernaussagen über den Zustand des Wohnungsmarkts in Bergisch Gladbach zusammenfassen.

- 1. Der Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach ist seit einigen Jahren sehr angespannt. Bestimmte Bevölkerungsgruppen z.B. Alleinerziehende mit geringem Einkommen sind bereits heute vom Wohnungsmarkt faktisch ausgeschlossen. Es bestehen deutliche Versorgungsprobleme für Menschen mit finanziell geringem Einkommen, sodass von einem Wohnungsnotstand zu sprechen ist. Diesem Trend gilt es auch von Seiten der Stadt entgegenzuwirken.**

Die Analysen zur Bezahlbarkeit des Wohnens verdeutlichen, dass sich der Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach seit 2015 weiter angespannt hat. Dies trifft auf alle Segmente des Wohnungsmarktes zu, hat aber für die Bevölkerungsgruppe der geringen Einkommen die weitreichendsten Folgen. Diese Bevölkerungsgruppe ist bereits heute weitestgehend vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen und hat unter Umständen keine andere Wahl als Bergisch Gladbach zu verlassen. Auch mit Blick auf die zu erwartende zukünftige Nachfrage verdient § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch eine besondere Aufmerksamkeit, aus der sich eine gewisse Pflicht der Stadt ergibt, Maßnahmen zu ergreifen, die einer sozialgerechten Bodennutzung, insbesondere unter Berücksichtigung vorgenannter Bevölkerungsgruppen, entspricht.

- 2. Einkommensschwache Haushalte haben Probleme sich mit Wohnraum zu versorgen. Die Bezahlbarkeit von Wohnraum verschlechtert sich fortlaufend.**

Neben der vorgenannten Problematik ist eine zunehmende Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen zu verzeichnen.

- 3. Geförderter Wohnungsbau ist in Bergisch Gladbach aktuell und auch absehbar in der weiteren Zukunft sehr knapp. Der Bestand wird in den kommenden Jahren um die Hälfte sinken, wenn nicht der Neubau geförderter Wohnungen forciert wird.**

Der geförderte Wohnungsbau hat für die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen essentielle Bedeutung, da er günstigen Wohnraum für diese Zielgruppe bereitstellt (Zugang nur über Wohnberechtigungsschein). Die Zahl der geförderten Wohnungen ist in den letzten Jahren jedoch gesunken und wird, ausgehend von den auslaufenden Bindungen, weiter sinken, wenn nicht in höherem Maße als bisher neue geförderte Wohnungen geschaffen werden.

- 4. Geförderter Wohnungsbau ist zwar rentabel, konnte aber wirtschaftlich in den vergangenen Jahren nicht mit dem freien Wohnungsmarkt mithalten und sich auf dem privaten Grundstücksmarkt nicht ausreichend mit Wohnungsbaugrundstücken versorgen.**

In dem beiliegenden Analysebericht zum Handlungskonzept Wohnen werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Jahre 2020, 2021 und 2022 des geförderten Wohnungsbaus analysiert. Deutlich wird dort, dass sich der geförderte Wohnungsbau trotz der in den letzten Jahren verbesserten Förderkonditionen nicht ausreichend ohne den Eingriff der Stadt auf dem privaten Grundstücksmarkt mit Grundstücken versorgen kann und deshalb dort nicht hinreichend zur Umsetzung gelangt ist.

- 5. Bergisch Gladbach wird den Wohnungsnotstand nicht allein bewältigen können. Es müssen regionale Strategien entwickelt werden.**

Das Ziel einen ausgewogenen Wohnungsmarkt mit Versorgungsmöglichkeiten für untere Preissegmente in Bergisch Gladbach zu gewährleisten, ist auch mit einer Umsetzung der Baulandstrategie nicht allein durch die Stadt Bergisch Gladbach lösbar. Der angespannte Wohnungsmarkt ist ein regionales Problem (im Bereich der gesamten Rhein-schiene) und muss daher auch interkommunal bearbeitet werden. Es empfiehlt sich daher, dass die Stadt Bergisch Gladbach sich für einen regionalen Lastenausgleich bei der Wohnraumversorgung einsetzt.

Ausgehend von diesen Analysen kommt das Handlungskonzept Wohnen zu dem Schluss, dass es das zentrale wohnungspolitische Ziel der Stadt Bergisch Gladbach sein sollte, neben der generellen Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland, dem geförderten Wohnungsbau einen Zugang zu Grundstücken zu ermöglichen. Zentrales Instrument hierzu ist die städtische Baulandstrategie bzw. der Baulandbeschluss.

Mit Blick auf einen zu schließenden Baulandbeschluss, der die Baulandstrategie weiter konkretisiert, können folgende weitere 5 Kernaussagen aus dem Handlungskonzept Wohnen zusammengefasst werden.

- 6. In der Abwägung aus wirtschaftlicher Tragfähigkeit der Wohnungsbauvorhaben und den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Bergisch Gladbach empfiehlt sich die Festlegung einer Quote für den geförderten Wohnungsbau auf 30% der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung, insofern die Angemessenheit gewahrt wird.**

Um den Bestand geförderter Wohnungen in Bergisch Gladbach zu erhalten, ist angesichts der angestrebten Wohnungsbauleistung in Bergisch Gladbach zukünftig eine Quote von ca. 30% bis 40% für den geförderten Wohnungsbau in Bebauungsplänen mit Wohnnutzungen erforderlich. Je höher die geforderte Quote geförderten Wohnungsbaus, desto mehr muss die Stadt gegebenenfalls bereit sein, sich finanziell an den wirtschaftlichen Folgen einer Quotierung zu beteiligen, wenn sie nicht die Baulandbereitstellung ausbremsen und Wohnungsbauinvestitionen erschweren möchte. Ohne eine solche finanzielle Beteiligung der Stadt in Folge einer Quotierungsregelung ist eine Quote von 30% geförderten Wohnungsbaus vertretbar, ohne dadurch die Investitionsanreize in den Wohnungsbau zu stark zu schwächen.

- 7. Die Stadt Bergisch Gladbach ist aufgefordert in Zukunft aktiver auf dem Grundstücksmarkt aufzutreten und Bauland bevorzugt dort entwickeln, wo sie über die Vermarktung der Grundstücke über einen Zwischenerwerb selbst entscheiden kann (A. Zwischenerwerbsvariante). Ein frühzeitiger Grunderwerb stärkt die Handlungsmöglichkeiten der Stadt.**

Die Variante A soll v.a. dann zum Einsatz kommen, wenn in einem Plangebiet mehrere Grundstückseigentümer vorhanden sind und damit kein einzelner Partner für die Umsetzung der Kooperationsvariante (B) gegeben ist. Plangebiete erhalten in diesen Fällen erst dann Planungsrecht, wenn die Stadt Bergisch Gladbach zuvor Eigentümerin aller darin liegender Grundstücke geworden ist. Nach der Entwicklung des Plangebiets zu Wohnbauland können die Flächen entsprechend den Vorgaben der Stadt oder in einem Wettbewerbsverfahren (Konzeptvergabe) vergeben werden.

8. Bei der kooperativen Baulandentwicklung mit privaten Wohnungsbauinvestoren sollen zukünftig klare und einheitliche Regeln gelten, welche eine sozialgerechte Aufteilung der mit der Baulandentwicklung verbundenen Kosten zwischen öffentlicher Hand und privaten Grundstückseigentümern garantieren (B. Kooperationsvariante).

Für die Kooperationsvariante benötigt die Stadt Bergisch Gladbach einen einzelnen Partner (Grundstückseigentümer und Vorhabenträger), mit dem sie die Baulandentwicklung kooperativ umsetzen kann. Dies kann v.a. bei größeren Innenentwicklungsvorhaben (z.B. Industriebrachen) der Fall sein. Mit diesem Kooperationspartner schließt die Stadt Bergisch Gladbach vor Beschluss des Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag (nach § 11 BauGB), in dem sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der städtischen Vorgaben für die Baulandentwicklung (30% Quote geförderten Wohnungsbaus, Beteiligung an Kosten der Baulandentwicklung) verpflichtet.

9. Es dürfen keine Ausnahmen von der städtischen Baulandstrategie zugelassen werden. Die Stadt muss in ihrem Handeln transparent und fair sein.

Es darf keine Ausnahmen von den Regelungen der Baulandstrategie geben. Nur dann werden sich dauerhaft alle Wohnungsmarktakeure auf die Spielregeln zur Baulandentwicklung in Bergisch Gladbach einstellen. Werden Ausnahmen gemacht, schwächt dies die Position der Stadt in allen zukünftigen Verfahren und gefährdet damit ihre wohnungspolitischen Ziele. Die Stadt muss faire und verlässliche Verfahren durchführen. Dies schafft Vertrauen und Akzeptanz.

10. Gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure und neue Wohnformen sollen gestärkt werden.

Bei der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele können Akteure helfen, die gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen. Hierzu können neben der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft (RBS) auch Genossenschaften oder Baugruppen bzw. Bauherren gemeinschaftlicher Wohnformen zählen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen). Solche Akteure können beispielsweise gestärkt werden, indem die Stadt Flächen im Rahmen von Konzeptvergaben an solche Akteure vergibt, aber auch allgemeine Beratungsangebote bereithält. Bei einer solchen Bevorzugung ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob ein angedachtes Wohnungsbauvorhaben die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Bergisch Gladbach beachtet.

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Bergisch Gladbach verzeichnet nach einer Phase konstanter Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren wieder ein Bevölkerungswachstum. Dies führt zu einer verstärkten Wohnungsnachfrage und in der Folge dazu, dass in der Stadt eine Anspannung des Wohnungsmarktes beobachtet und Versorgungsprobleme mit (bezahlbarem) Wohnraum erwartet werden. Vor diesem Hintergrund sollen mit dem Handlungskonzept Wohnen folgende Fragen beantwortet werden:

- Wie entwickelt sich die Bevölkerungszahl und damit die Nachfrage nach Wohnungen in Bergisch Gladbach aktuell und in Zukunft?
- Welcher zusätzliche Bedarf an Wohnungen entsteht dadurch?
- Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach?
- Gibt es Anzeichen für Versorgungsprobleme mit bezahlbarem Wohnraum?

Der Wohnraumbedarf Bergisch Gladbachs wurde letztmalig im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP, rechtswirksam seit 01.10.2019) ermittelt, um ableiten zu können, in welchem Umfang neue Wohnbauflächen im FNP berücksichtigt werden müssen. Zeitgleich dazu wurden in einer Werkstattreihe mit Vertretern aus Stadtrat und Stadtverwaltung die Eckpunkte einer neuen Baulandstrategie erarbeitet, um besser Einfluss auf den angespannten Wohnungsmarkt nehmen zu können. Die am 08.10.2019 vom Rat der Stadt beschlossene Baulandstrategie (Drucksachenummer: 0378/2019) rückt den kommunalen Zwischenerwerb im Zuge einer Bau- gebietsentwicklung in den Mittelpunkt der zukünftigen Bodenpolitik.

Das Handlungskonzept Wohnen zielt nun darauf ab, den bei der FNP-Aufstellung ermittelten Wohnraumbedarf zu aktualisieren und zu differenzieren. Darüber hinaus ist es das Ziel, diese Wohnbedarfsanalyse inhaltlich mit den Ergebnissen der Werkstattreihe zur Baulandstrategie zu verknüpfen und im Ergebnis die Eckpunkte der Baulandstrategie zu konkretisieren und die weiteren Umsetzungsschritte aufzuzeigen. Insbesondere stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang eine Quotierung des geförderten Wohnungsbaus erforderlich ist.

Die Ausarbeitung des Handlungskonzeptes wurden im Jahr 2020 begonnen, wo eine Insolvenz der Firma Zanders und der damit entstehenden Flächenpotentiale noch nicht konkret absehbar waren. Auch wurde das Baugesetzbuch durch das Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 vor dem Hintergrund des sich verknappenden Wohnraumangebots insbesondere in Ballungsräumen novelliert (siehe Exkurs). Für die neuen Handlungsmöglichkeiten durch die Gesetzesneuerungen bestehen allerdings kaum kommunale Praxiserfahrungen. Dementsprechend kann das vorliegende Konzept auf beides nur bedingt eingehen.

BauGB-Novelle: Erweiterte Umsetzungsmöglichkeiten der Baulandstrategie

Im Mai 2021 wurde das Baulandmobilisierungsgesetz zur Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Kern des Gesetzes sind Änderungen bzw. Ergänzungen des Baugesetzbuchs (BauGB).

Ein Punkt darunter ist die Einführung eines sogenannten Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung (neu: § 9 Abs. 2d BauGB). Mit diesem wird es den Städten ermöglicht, auch im Zusammenhang bebauter Ortsteile (nach § 34 BauGB) sektorale Bebauungspläne aufzustellen, in denen der Vorhabenträger dazu verpflichtet werden kann, einen bestimmten Anteil des Wohnungsbaus mit Mietpreis- und Belegungsbindungen umzusetzen. Die Anforderungen an die hierfür notwendigen Verfahren werden sich voraussichtlich an denen der vereinfachten Bebauungspläne (nach § 13 BauGB) orientieren. Das Instrument wird zunächst bis zum 31.12.2024 befristet.

Die Anwendbarkeit dieses neuen Instruments ist noch nicht erprobt. Erste kommunale Anwendungsfälle müssen zeigen, inwiefern durch den sektoralen Bebauungsplan Wohnen neue Potenziale für die Durchsetzung geförderten Wohnungsbaus erschlossen werden können. Insofern ist auch die Auswirkung auf die Baulandstrategie der Stadt Bergisch Gladbach derzeit noch unklar (Stand 11/2021). Grundsätzlich würde sich dieses Instrument als Bestandteil der Kooperationsvariante (B) in die Baulandstrategie einfügen.

Ein weiterer die Baulandstrategie betreffender Punkt ist die Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts. Hier wurde zum einen klargestellt, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehören, die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen können (§ 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Zum anderen wurde die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts von 2 auf 3 Monate verlängert (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und der Ankaufspreis auf die Höhe des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks gedeckelt (§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Je nach Ausgangslage einer Fläche für die Anwendung der Zwischenerwerbsvariante (A) der Baulandstrategie, können diese Änderungen die Umsetzung des städtischen Grundstückserwerbs erleichtern. Die Voraussetzungen für die Baulandstrategie ändern sich hierdurch jedoch nicht grundlegend.

2 Zum Grundverständnis des Wohnungsmarktes in Bergisch Gladbach

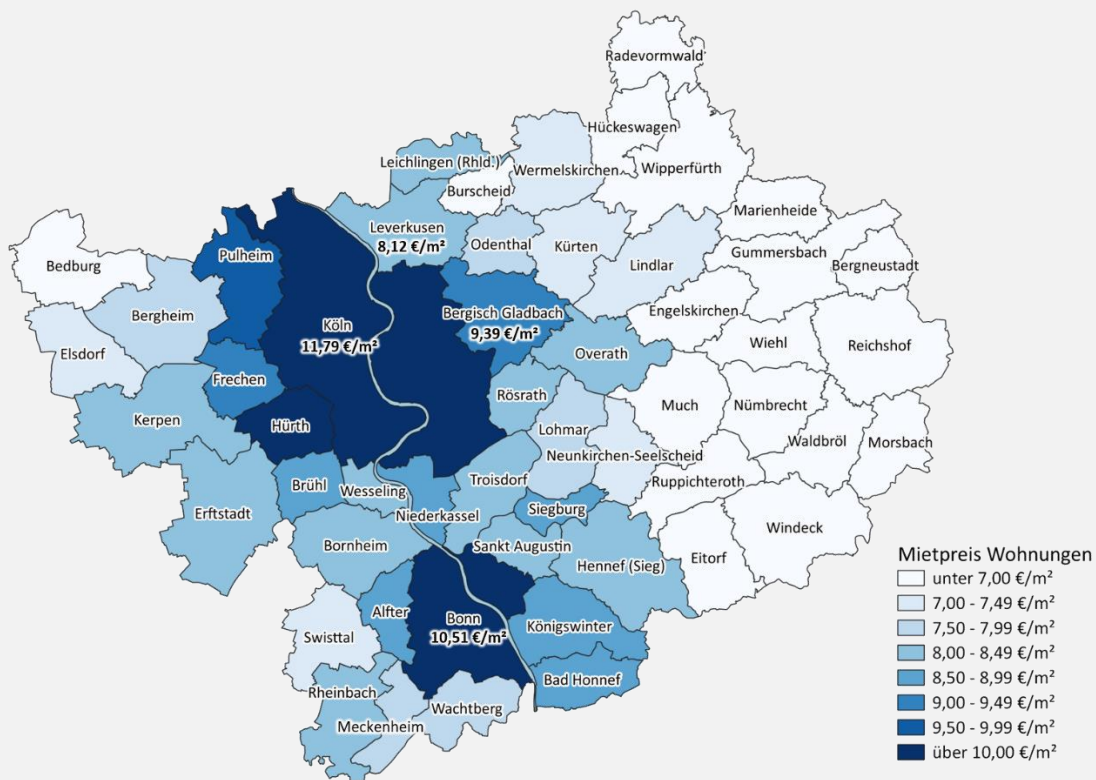
Der Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach ist nur aus seiner Einbettung in den regionalen Wohnungsmarkt zu verstehen. Ob Wohnungen in Bergisch Gladbach eine Nachfrage finden und zu welchen Preisen sie vermietet oder verkauft werden, hat auch und vielleicht sogar hauptsächlich mit der Entwicklungsdynamik der Region Köln zu tun. Die administrativen Grenzen sind dabei zwar nicht ganz bedeutungslos, suggerieren aber Unterschiede, die es in dieser Deutlichkeit in der hochgradig verflochtenen und siedlungsmäßig verwobenen Region kaum mehr gibt. Dies wird besonders deutlich an der Stadtgrenze zwischen dem Kölner Osten und Refrath auf Bergisch Gladbacher Seite.

Nach wie vor bildet die Kölner Innenstadt mit ihren angelagerten Quartieren den ökonomischen und siedlungsstrukturellen Mittelpunkt der Region. Hier konzentrieren sich die Arbeitsplätze und viele für die Lebensqualität wichtigen Einrichtungen. In höchstem Maße für das Wohnen attraktiv sind die Quartiere und Lagen, die eine Erreichbarkeit dieser regionalen Mitte mit hohen kleinräumigen Wohnumfeldqualitäten verbinden. Dies trifft im Kölner Stadtgebiet auf das Belgische Viertel oder die Südstadt in ähnlicher Weise zu wie auf Marienburg oder Junkersdorf.

Aus einer regionalen Perspektive befindet sich Bergisch Gladbach gewissermaßen an der Schnittstelle vom hochverdichteten urbanen Kern der Region zum Bergischen Landschafts- und Siedlungsraum. Dies ist zugleich eine Schnittstelle vom urbanen zu einem eher landschaftsbezogenen Wohnen. Als Groß- und Kreisstadt ist Bergisch Gladbach in vielerlei Hinsicht sein eigener Versorgungsmittelpunkt. Im Ergebnis dieser Lage- und Standortvorteile zieht Bergisch Gladbach in hohem Maße Wohnungsnachfrage an, was sich auch in Preisniveau und Preisentwicklung äußert. Laut dem Marktbericht der KSK-Immobilien GmbH (Immobilienabteilung der Kreissparkasse Köln) lag der Durchschnitt der in Bergisch Gladbach zur Wieder- oder Neuvermietung angebotenen Wohnungen in 2018 bei 9,39 €/m² (kalt und ohne Nebenkosten). Im eher preislich günstigeren rechtsrheinischen Kölner Umland ist das der Spitzenwert (siehe Abb. 1).

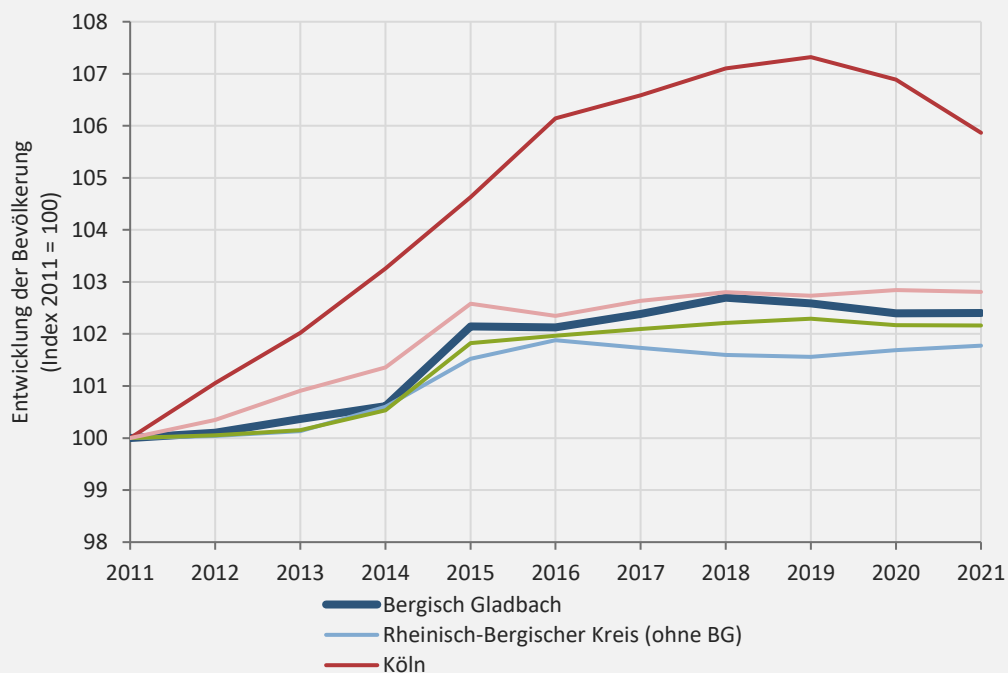
Innerhalb der Stadt Bergisch Gladbach findet sich eine starke innere Differenzierung: Städtische Kerne mit gewerblich-industrieller Historie (insb. Stadtmitte), ehemals kleinere Ortschaften, die heute Bestandteil einer insgesamt städtisch verdichteten Zone sind (z.B. Paffrath), randlich gelegene Ortschaften, die den Überlappungsbereich in das Bergische Land bilden (z.B. Herkenrath) und zum Teil etwas isoliert gelegen sind. Gemeinsam ist all diesen Teilräumen, dass sie über die Jahrzehnte hinweg schrittweise baulich verdichtet wurden, so dass Bergisch Gladbach selbst an seinen östlichen Rändern heute von teilweise urbanen Bauformen geprägt ist. Dieses kontinuierliche Einsickern von Wohnungsbau in die bestehenden, historisch angelegten Siedlungsstrukturen hat zu einer schrittweisen Nutzung der inneren Grundstücksreserven geführt, so dass heute vergleichsweise wenig Innenentwicklungsreserven übriggeblieben sind. Das Entwickeln von immer neuen Baugebieten an das historisch angelegte Straßen- und Erschließungssystem schöpft dessen Kapazitätsgrenzen immer weiter aus.

Abb. 1: Mietpreisunterschiede in der Region 2018



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Marktbericht 2019 der KSK-Immobilien GmbH (ImmobilienScout24-Datenbank; InWIS Forschung & Beratung GmbH)

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Bergisch Gladbach und der Region zwischen 2011 und 2021

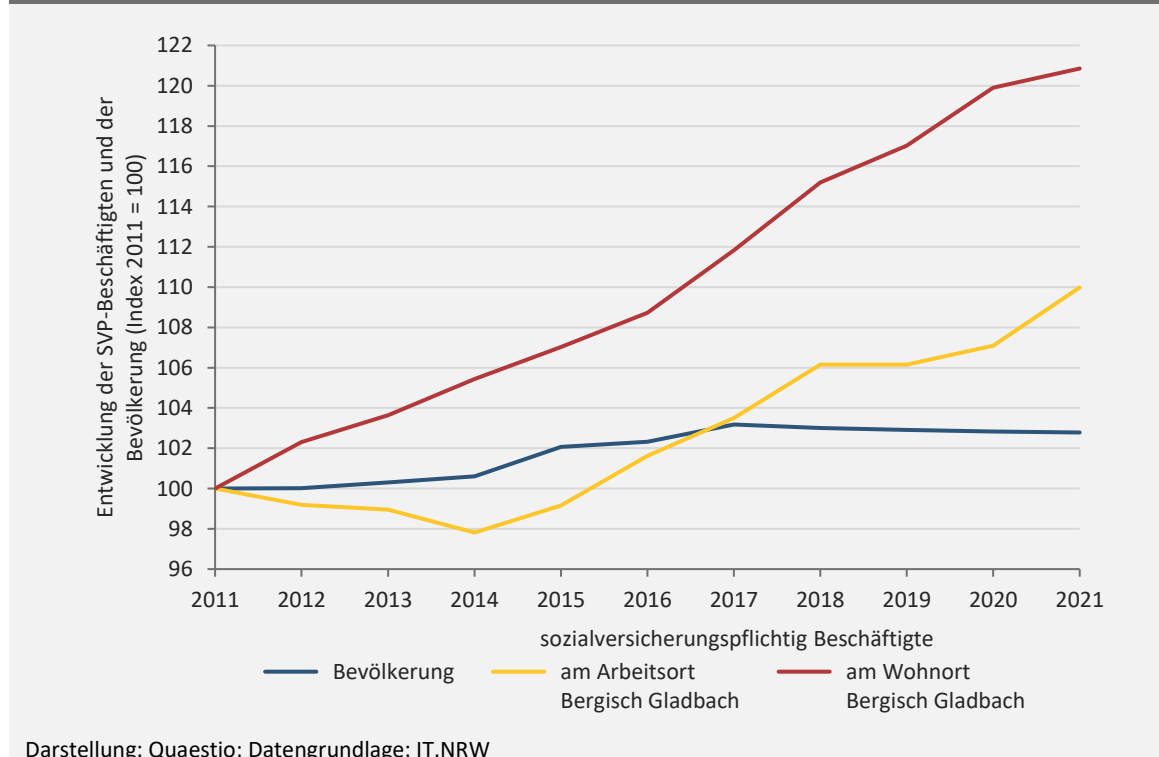


Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: IT.NRW

Bereits in den siebziger Jahren hat Bergisch Gladbach den Status einer Großstadt mit mehr als 100 Tausend Einwohnern erreicht. Heute (Stand 31.12.2021) leben in der Stadt 113.212 Menschen. Die langfristige Einwohnerentwicklung seit den siebziger Jahren zeigt dabei eine hohe Kontinuität in Form eines eher moderaten Wachstums (0,3% p.a. im Mittel). Lediglich in der ersten Hälfte der 1980er und in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre kam es zu kurzen Schrumpfungs- bzw. Stagnationsphasen. Seit den 1970er Jahren hat die Region insgesamt einen starken wirtschaftsstrukturellen Wandel durchlaufen. Auch in Bergisch Gladbach war dies spürbar. Die Wohnungsnachfrage blieb jedoch relativ robust gegenüber diesen Veränderungen. Dies zeigt, dass die Wohnungsnachfrage und die Wohnungsmarktentwicklung in Bergisch Gladbach besonders stark aus der räumlichen Einbettung in die Region und hier besonders von den spezifischen Lagevorteilen bestimmt wird. Unabhängig von der Entwicklungsdynamik der Region bleibt die Wohnungsnachfrage in Bergisch Gladbach relativ stabil und hoch.

Die hohe Verflechtung der Stadt Bergisch Gladbach mit der Region zeigt sich auch in der Beschäftigungsstatistik (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Die Zahl der in Bergisch Gladbach wohnenden Beschäftigten ist weitaus schneller gestiegen als die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt (siehe Abb. 3). Inzwischen liegt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bergisch Gladbach (Beschäftigte am Arbeitsort) bei 35.350 (+ 10% seit 2011) und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Bergisch Gladbachern (Beschäftigte am Wohnort) bei 41.732 (+ 21% seit 2011). Entsprechend ist auch der Auspendlerüberschuss weiter gestiegen und beträgt 2020 knapp 7.000 Personen. Dies ist für eine Großstadt ein ungewöhnlicher Wert.

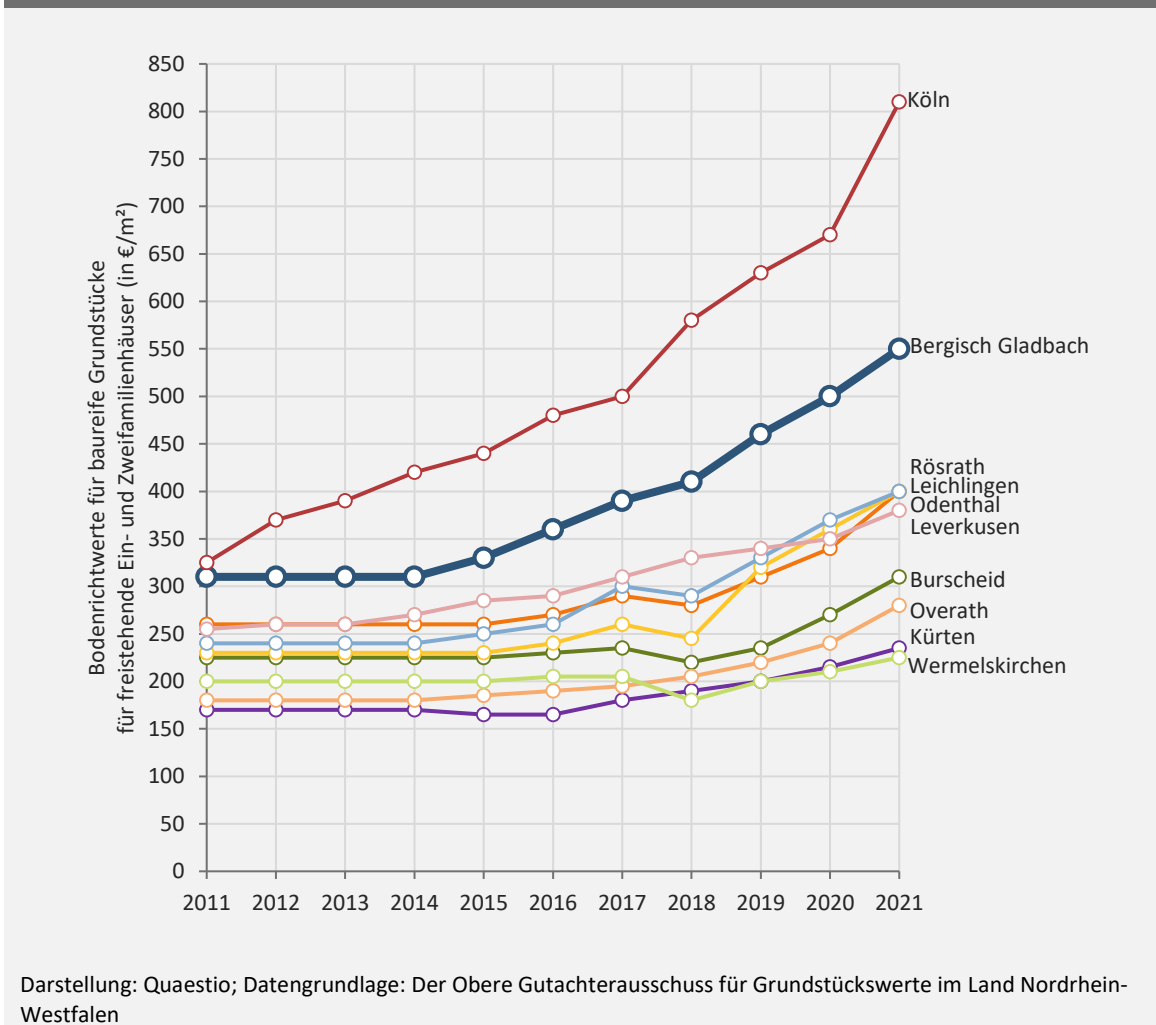
Abb. 3: Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und der Bevölkerung in Bergisch Gladbach zwischen 2011 und 2021



Einerseits gilt, dass die regionalen Lagevorteile die Wohnungsnachfrage robust gegenüber wirtschaftspolitischen Zyklen machen. Dies macht sich besonders in „schlechten Zeiten“ stabilisierend und insofern in einer kontinuierlich hohen Nachfrage bemerkbar. Andererseits ist Bergisch Gladbach jedoch ein besonders eng mit Köln verbundener Teilmarkt, so dass regionale

Wohnungsmarktengpässe und ein davon ausgelöster Preisdruck relativ unmittelbar nach Bergisch Gladbach übergreifen. Insbesondere die letzten zehn Jahre waren von derartigen Tendenzen geprägt. Dies zeigt sich stellvertretend für die unterschiedlichen Teilmärkte des Wohnens auch im Preisanstieg für Einfamilienhausgrundstücke (siehe Abb. 4). Bergisch Gladbach ist auch hier sehr viel unmittelbarer dem regionalen Nachfragedruck ausgesetzt als dies in den anderen Städten der rechtsrheinischen Kölner Region der Fall ist. Die Bodenrichtwerte für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend, mittlere Lage) sind im Durchschnitt von 310 €/m² (2011) auf 550 €/m² (2021) gestiegen. Der Bodenrichtwert bei Grundstücken für Doppelhaushälften und Reihenhäuser beträgt 470 €/m² (2021).

Abb. 4: Entwicklung der Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Bergisch Gladbach und der Region zwischen 2011 und 2021



Die eigene Attraktivität und die aus der Region entstehenden Lagepotenziale würden in Bergisch Gladbach eine viel stärkere Ausweitung des Wohnungsangebotes und damit verbunden ein deutlich über 0,3 % pro Jahr liegendes langfristiges Einwohnerwachstum ermöglichen. Die historisch angelegten eher kleinstädtisch oder sogar dörflich geprägten und heute zum Großstadtmaßstab ausgedehnten Siedlungsstrukturen erschweren dies jedoch. Bergisch Gladbach ist vor diesem Hintergrund kaum in der Lage, mittels Angebotsausweitung Einfluss auf die Preisentwicklung im eigenen Wohnungsteilmarkt zu nehmen. Hierzu ist eine auf der regionalen Ebene ansetzende Entlastungsstrategie erforderlich. Solange eine derartige regionale Strategie zur

Ausweitung des Wohnungsangebotes und einer entsprechenden Entlastung des Wohnungsmarktes nicht existiert, muss Bergisch Gladbach die lokalen sozialen Konsequenzen der regionalen Wohnungsknappheit zunächst tragen und nach eigenen Kräften entschärfen. In diesen Kontext ordnet sich das Handlungskonzept Wohnen ein.

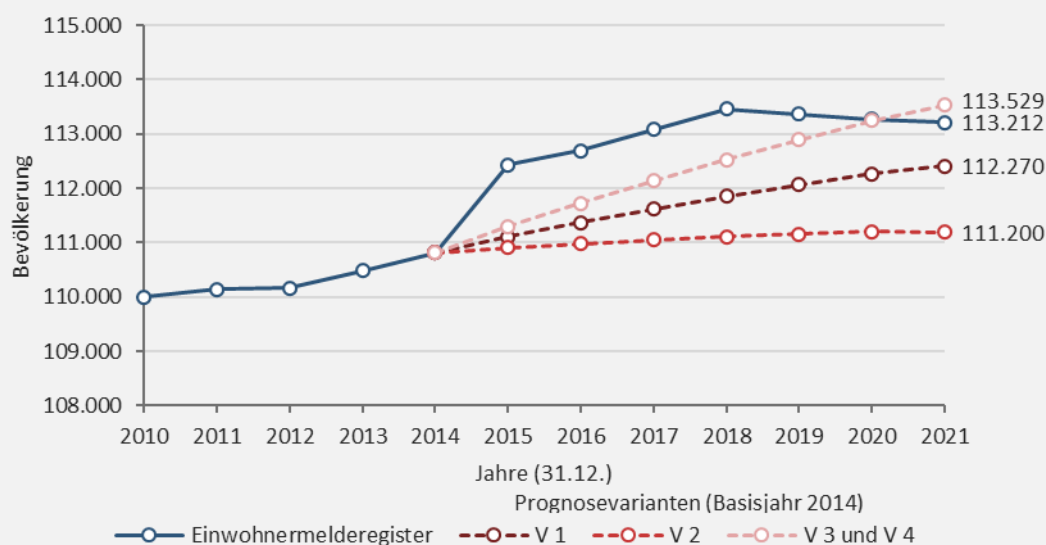
3 Demographie und Wohnungsbau

3.1 Zielsetzung der Auswertungen

In den vergangenen Jahren ist die Einwohnerzahl Bergisch Gladbachs stärker gestiegen als dies vor wenigen Jahren selbst die stärksten Wachstumsprognosen vorhergesagt haben (siehe Abb. 5). Wesentlich dazu beigetragen hat die nicht vorhersehbare starke Zuwanderung von Geflüchteten im Jahr 2015. Dieser Effekt ist auch deutlich in dem Zeitverlauf zu erkennen. Anschließend an dieses Ereignis hat sich das Bevölkerungswachstum wieder auf dem Niveau von vor 2015 eingefunden, bevor es in den Jahren 2019 bis 2021 stagnierte.

Für den Wohnungsmarkt und dessen Balance bedeutet die Entwicklung der letzten Jahre einen Stresstest. Das mittel- und langfristige Wachstum Bergisch Gladbachs und der gesamten Wohnungsmarktregion machen sich in den steigenden Preisen für das Wohnen bemerkbar. Auf diesem engen und angespannten Wohnungsmarkt war es schwierig für eine Unterbringung der 2015 zusätzlich zu versorgenden Menschen zu sorgen. Seitdem hat sich die Versorgungssituation dieser Haushalte zwar entspannt, so dass für die Untersuchungsjahre 2019 bis 2021 mit einer weitestgehenden Versorgung der in Bergisch Gladbach lebenden Menschen auf dem Wohnungsmarkt auszugehen ist. Klar ist aber auch, dass die veränderten Rahmenbedingungen (Bevölkerungs- und Haushaltzahlen) eine Anpassung der zukünftigen Wohnraumbedarfe erfordert.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in Bergisch Gladbach in den Jahren 2011 bis 2021, Vergleich mit der Bevölkerungsprognose zum FNP 2035 (Basisjahr 2014)



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach, Schulten Stadt- und Raumentwicklung

Grundlage dieser Wohnraumbedarfsermittlung ist die Vorausberechnung bzw. Prognose der zukünftig in Bergisch Gladbach lebenden Personen. Die in Abb. 5 dargestellten Prognosevarianten wurden im Vorfeld der Aufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet und gehen über den in

der Abbildung dargestellten Zeitraum hinaus bis ins Jahr 2035 (siehe Anhang). Variante 1 unterstellt eine Fortsetzung des Bevölkerungswachstums der vorangegangenen Jahre (Trend Variante). Variante 2 setzt einen baulichen und in der Konsequenz auch demographischen Wachstumsstopp voraus. Variante 3 und Variante 4 unterstellen eine erhöhte Zuwanderung nach Bergisch Gladbach, wobei Variante 3 sich im Prognoseverlauf abflacht, während Variante 4 auf ein Wachstum Bergisch Gladbachs auf 120.000 Einwohner darstellt.¹

Die folgenden Auswertungen (Kap. 3.2) dienen vor allem dazu, die damals getroffenen Annahmen zu überprüfen und zu identifizieren, an welchen Stellschrauben Anpassungen bezüglich der Prognosen erfolgen müssen, um den Entwicklungen der vergangenen Jahre und den damit verbundenen geänderten Voraussetzungen Rechnung zu tragen. Daneben wird dargestellt, wie sich die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren entwickelt hat (Kap. 3.3).

Ausgehend von diesen Analysen ist in Kapitel 3 dargestellt, wie sich die veränderten Rahmenbedingungen in einer aktualisierten Form auf die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen auswirken. Diese Ergebnisse sind dann wiederum Ausgangspunkt für die Ermittlung des Wohnraumbedarfs.

3.2 Bevölkerungsstruktur und Entwicklungen der vergangenen Jahre

3.2.1 Altersstruktur der Bevölkerung

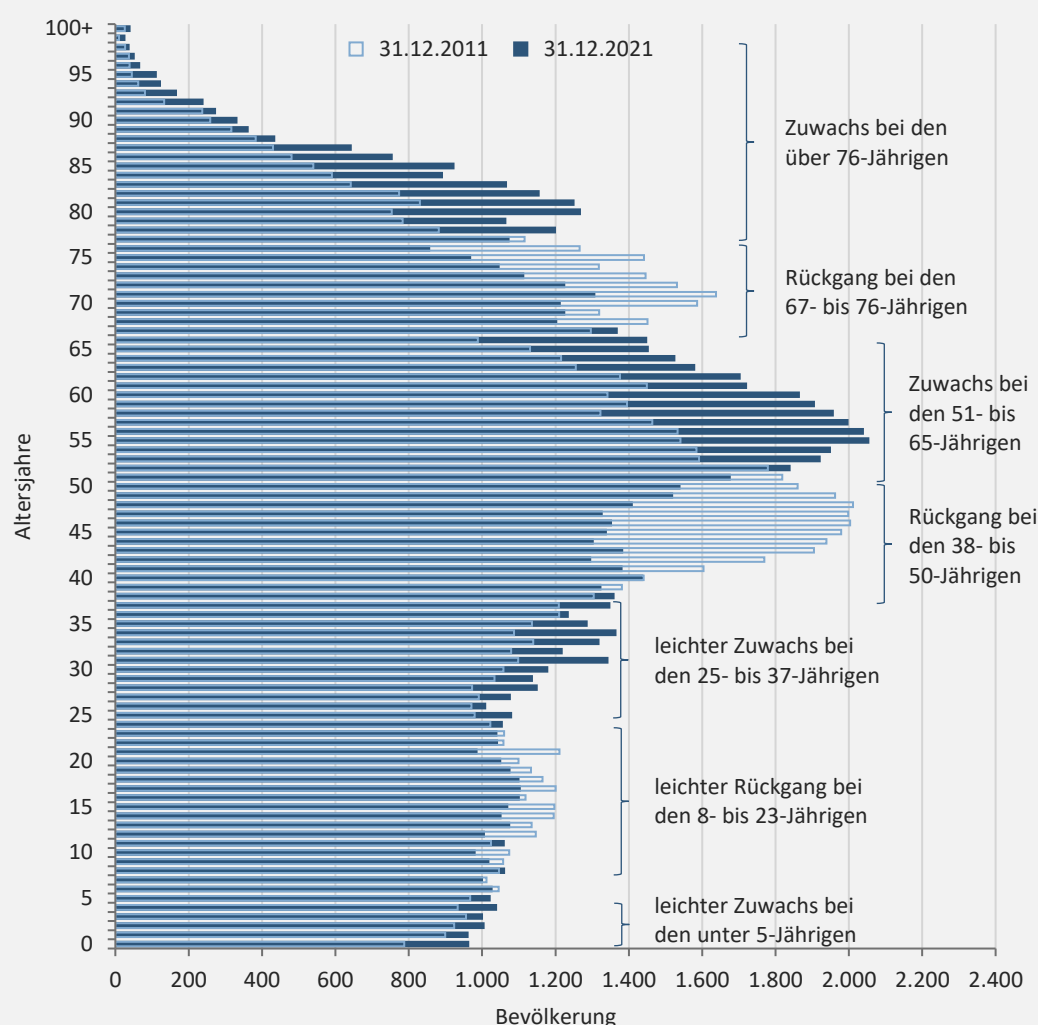
Wie die gesamte Bevölkerung der Bundesrepublik ist auch die Bevölkerung Bergisch Gladbachs in den vergangenen 10 Jahren gealtert. Die in Abb. 6 dargestellte Aufteilung der Bevölkerung nach dem Alter für die Zeitpunkte 2011 und 2021 zeigt insofern ein erwartbares Bild. Die bereits im Jahr 2011 starken Jahrgänge sind dies auch 10 Jahre später. Besonders offensichtlich wird dies in der Altersgruppe der im Jahr 2011 zwischen 40- und 50-Jährigen, der sogenannten Babyboom-Generation. Diese damals zahlenmäßig stärksten Altersjahre sind nach 10 Jahren nun die im Jahr 2021 50- bis 60-Jährigen. Ähnliches gilt für die bis kurz vor 1945 Geborenen, die im Jahr 2011 über 65 Jahre alt waren. Diese sind nun 10 Jahre älter und sind durch die erwartbaren Sterbefälle in dieser Altersklasse geschrumpft (siehe hierzu Kap. 3.2.2). Der Knick zwischen dieser Generation und den in der Nachkriegszeit geborenen Jahrgängen ist aber nach wie vor deutlich in der Altersstruktur erkennbar.

Deutlich weniger Dynamik ist in den Altersgruppen bis zum 35. Altersjahr zu beobachten. Neben den geringeren Unterschieden in der Geburtenstärke der Jahrgänge liegt dies in der Zu- und Abwanderung, welche die Alterung der Bestandsbevölkerung in diesen Altersgruppen nivellieren (siehe hierzu Kap. 3.2.3). Bei den Altersgruppen unter 5 Jahren ist eine erhöhte Geburtenzahl der vergangenen Jahre erkennbar (siehe hierzu Kap. 3.2.2).

Auswirkung auf die Wohnbedarfsprognose: Veränderungen in der Altersstruktur wurden durch die bisherigen Prognoserechnungen mit berücksichtigt. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben zu keinen unerwarteten Veränderungen in der Altersstruktur geführt, die eine Anpassung der Prognoseannahmen erfordern.

¹ In der Zeit der Erstellung der Bevölkerungsprognose für den Flächennutzungsplan (2015) begann die starke Zuwanderung von Geflüchteten nach Deutschland und auch nach Bergisch Gladbach. Variante 4 bildet eine Variante, die eine fortgesetzte Flüchtlingszuwanderung auf hohem Niveau voraussetzt.

Abb. 6: Veränderung der Altersstruktur in Bergisch Gladbach zwischen 2011 und 2021



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach

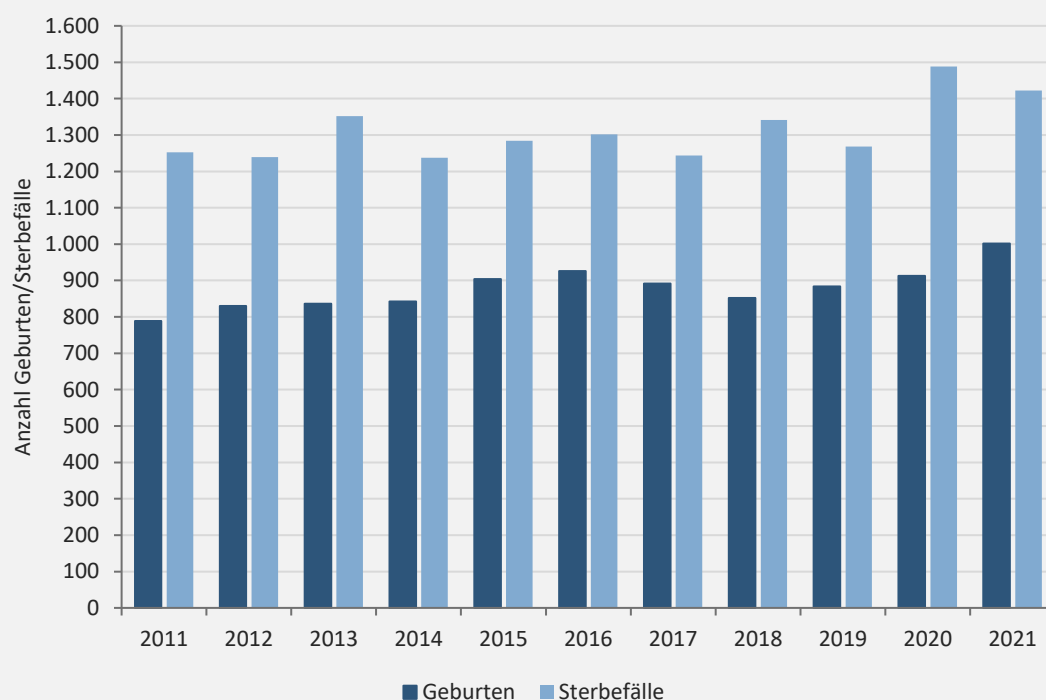
3.2.2 Geburten und Sterbefälle

In den letzten 10 Jahren hat die Zahl der Geburten immer wieder leicht geschwankt, verzeichnet aber insgesamt eine steigende Tendenz. Damit liegt Bergisch Gladbach in einem bundesweiten Trend. Dennoch liegt die Zahl der Geburten immer noch deutlich unter der Zahl der Sterbefälle. Folglich ergibt sich aus Geburten und Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsbewegung) ein negativer Saldo, welcher in den vergangenen Jahren zwischen 300 und 600 Menschen (\emptyset 420) betrug. Auch für die nächsten Jahre sind in dieser Hinsicht keine großen Veränderungen zu erwarten. Die geburtenstarken Jahrgänge vor 1945 erreichen zunehmend ein Alter, in dem die Sterbefallwahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres deutlich ansteigt. Damit ist auch mittelfristig ein Bevölkerungswachstum in Bergisch Gladbach nur durch die Zuwanderung von neuen Bewohnern möglich.

Auswirkung auf die Wohnbedarfsprognose: Bei der Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wurden die Geburten v.a. in den Jahren 2015 und 2016 leicht unterschätzt und die Sterbefälle überschätzt. Für den Wohnraumbedarf spielt dieser Effekt dann eine Rolle, wenn durch die geringere Zahl an Sterbefällen weniger Wohnungen frei werden bzw. durch die höhere Zahl der Geburten neue Wohnungen benötigt werden. Durch eine höhere Zahl an

Neugeborenen steigt zwar der Bedarf nach Wohnraum, jedoch nicht die Zahl der benötigten Wohnungen, da Neugeborene keine eigenen Haushalte bilden. Ähnliches gilt auch für die Sterbefälle. Da nicht alle Sterbefälle auch mit einer Auflösung des Haushalts einhergehen (ein oder mehrere Personen leben weiterhin in der Wohnung), wird nur ein Teil der überschätzten Sterbefälle als freiwerdender Wohnraum wirksam. Die geringe Differenz zwischen Prognose und realer Entwicklung wird also für den Wohnungsmarkt nochmals deutlich geringer wirksam. Aus diesem Grund wurden bei Geburten und Sterbefällen keine Änderungen in der Wohnbedarfsprognose gegenüber der Prognose des Flächennutzungsplans vorgenommen.

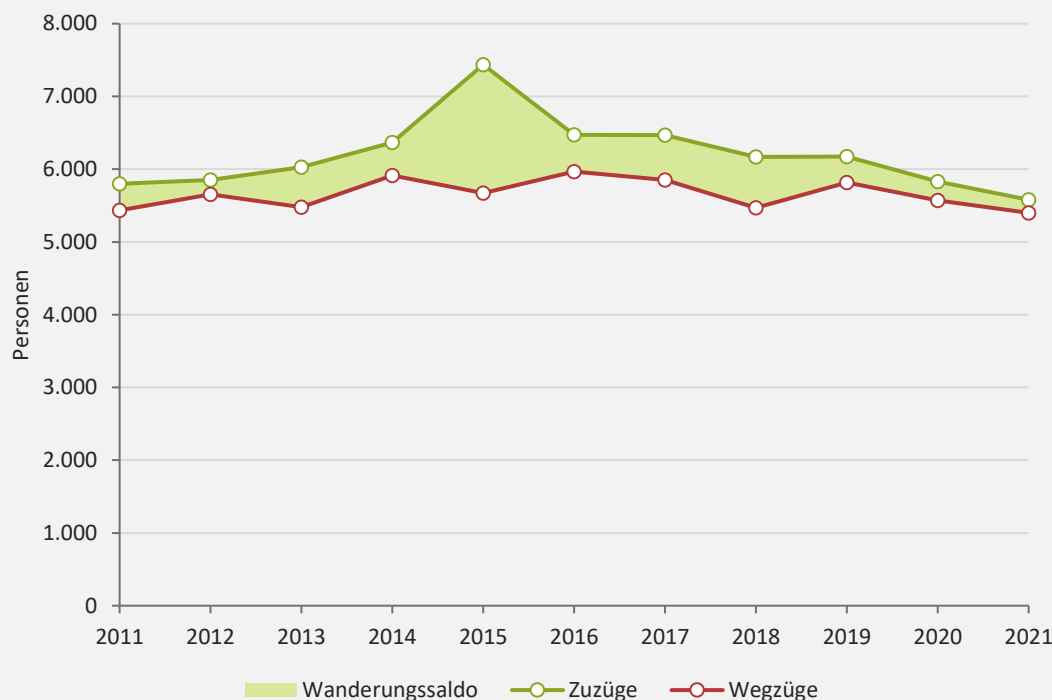
Abb. 7: Geburten und Sterbefälle in Bergisch Gladbach in den Jahren 2011 bis 2021



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach

3.2.3 Zu- und Abwanderungen

Gegenüber der natürlichen Bevölkerungsbewegung sind die Zuzüge und Wegzüge quantitativ von größerer Bedeutung. Zwischen 5.800 und 7.500 Personen zogen in den letzten 10 Jahren pro Jahr nach Bergisch Gladbach ($\bar{\varnothing}$ 6.401), zwischen 5.300 und 6.500 zogen jährlich weg ($\bar{\varnothing}$ 5.721). Im Durchschnitt erzielte Bergisch Gladbach einen Wanderungsüberschuss von rund 680 Personen pro Jahr. Ohne das Spitzenjahr 2015 ist es immer noch ein Plus von rund 540 Personen pro Jahr. Ohne diesen durch die starken Flüchtlingsbewegungen ausgelösten Ausreißer ist der Wanderungsüberschuss über die vergangenen 10 Jahre weitestgehend konstant geblieben (siehe Abb. 8). Zu beobachten ist jedoch, dass in den letzten 4 Jahren (2015 wieder ausgenommen) die Zahl der Zuzüge abnimmt, nachdem sie in den Jahren bis 2014 kontinuierlich zugenommen hatte.

Abb. 8: Wanderungsbilanz der Stadt Bergisch Gladbach in den Jahren 2011 bis 2021

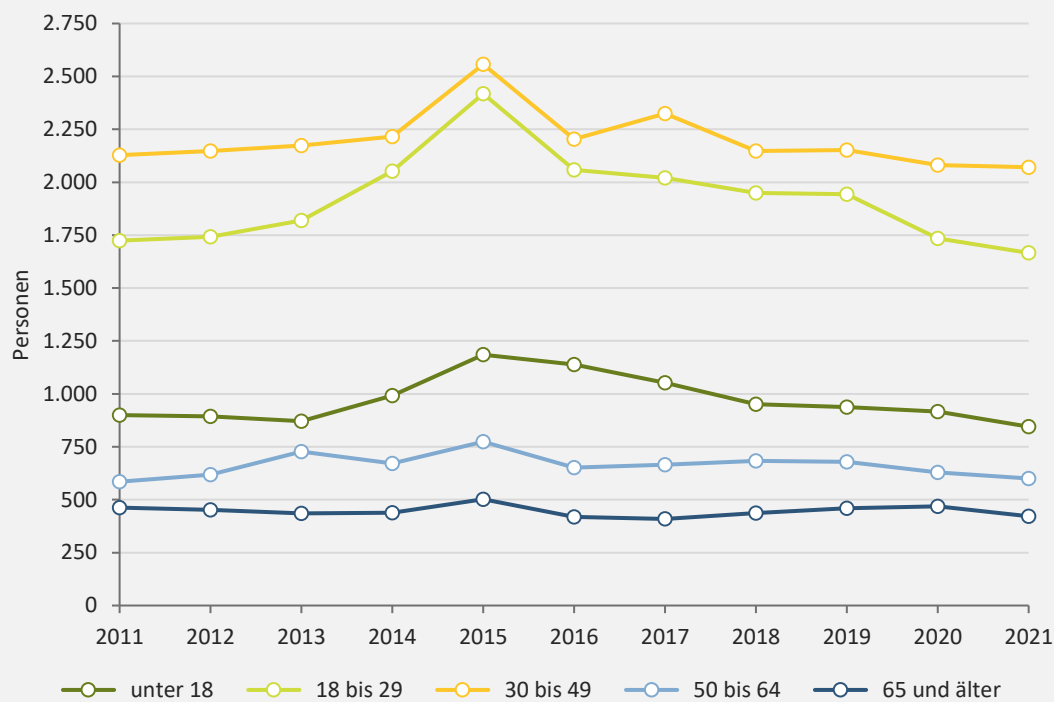
Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach

Entscheidend für das Wanderungssaldo Bergisch Gladbachs sind die Wanderungen von jungen Menschen (18 bis 29 Jahre) und Personen in dem Alter der Familiengründung (30 bis 49 Jahre, siehe Abb. 9). Während erstere Altersgruppe typischerweise das Wanderungsgeschehen innerhalb von Großstädten dominiert, ist die starke Ausprägung der Familienzuzug ein klares Indiz für die Rolle als Wohnstandort für Familien, die Bergisch Gladbach innerhalb der Stadtregion einnimmt. In Städten vergleichbarer Größe, ohne die direkte Nachbarschaft zu einer Metropole wie Köln, wäre die Altersgruppe der Menschen zwischen 18 und 29 in der Bedeutung für das Wanderungsgeschehen noch deutlich dominanter.

Mit dem Zuzug der Personen in der Familiengründung korreliert zudem, dass der Zuzug aus den benachbarten Städten der Rheinschiene (Köln, Leverkusen) in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen hat (siehe Abb. 10). Im Jahr 2021 stammte über ein Drittel der Zuwanderung aus diesen beiden Städten (davon Köln: 2.155, davon Leverkusen: 171). Quantitativ weniger bedeutsam ist der Zuzug aus den benachbarten Städten und Gemeinden des Rheinisch-Bergischen Kreises. Hier ist die Entwicklung in den vergangenen Jahren rückläufig. Eine mögliche Begründung hierfür ist der zunehmend angespannte Wohnungsmarkt Bergisch Gladbachs, in dem immer weniger Wohnungsangebote die individuellen Wohnbedürfnisse (Preis-Leistungs-Verhältnis) der Bewohner aus den benachbarten Kommunen befriedigen und dadurch Umzüge nach Bergisch Gladbach auslösen.

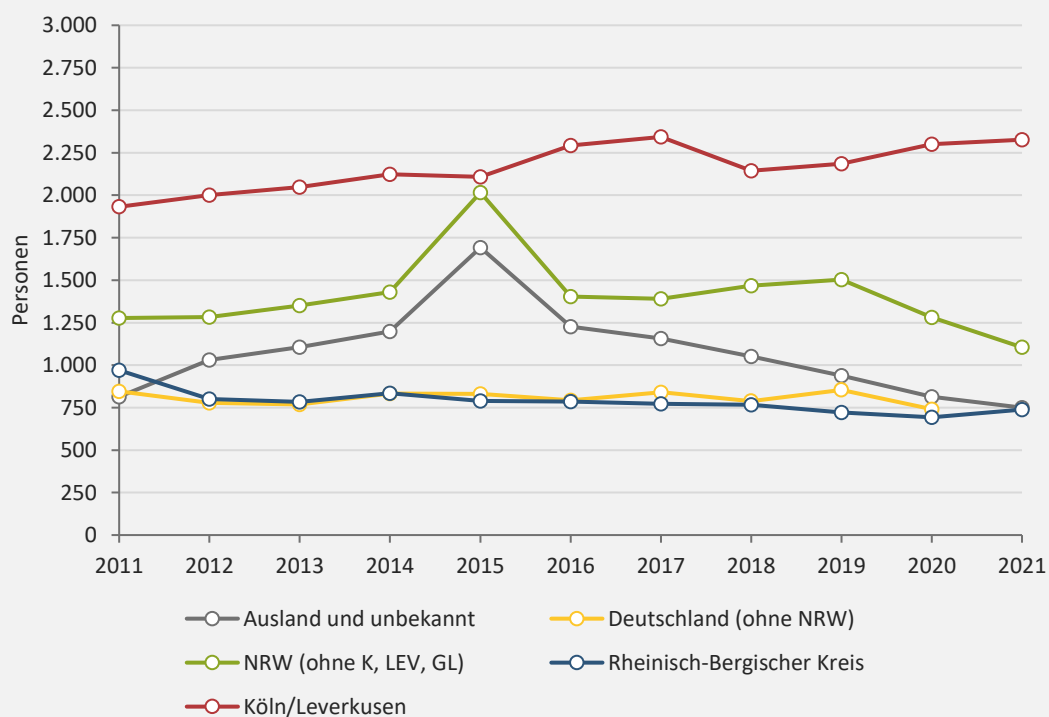
Schwer zu beurteilen ist die Entwicklung des Zuzugs aus dem Ausland und mit unbekannter Herkunft (i.d.R. ebenfalls aus dem Ausland). Nach dem verstärkten Zuzug Geflüchteter im Jahr 2015 ist die Auslandszuwanderung in Bergisch Gladbach inzwischen wieder auf dem Niveau der Jahre davor. Auch die Zuwanderung aus anderen nordrhein-westfälischen Kommunen (ohne Köln, Leverkusen und dem Rheinisch-Bergischen Kreis) ist von dieser Sonderentwicklung stark betroffen. Hier spielen die Zuzüge aus den Erstaufnahmeeinrichtungen eine große Rolle.

Abb. 9: Zuzüge nach Bergisch Gladbach in den Jahren 2011 bis 2021, differenziert nach Altersklassen der Zuziehenden



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach

Abb. 10: Zuzüge nach Bergisch Gladbach in den Jahren 2011 bis 2021, differenziert nach Herkunftsort der Zuziehenden

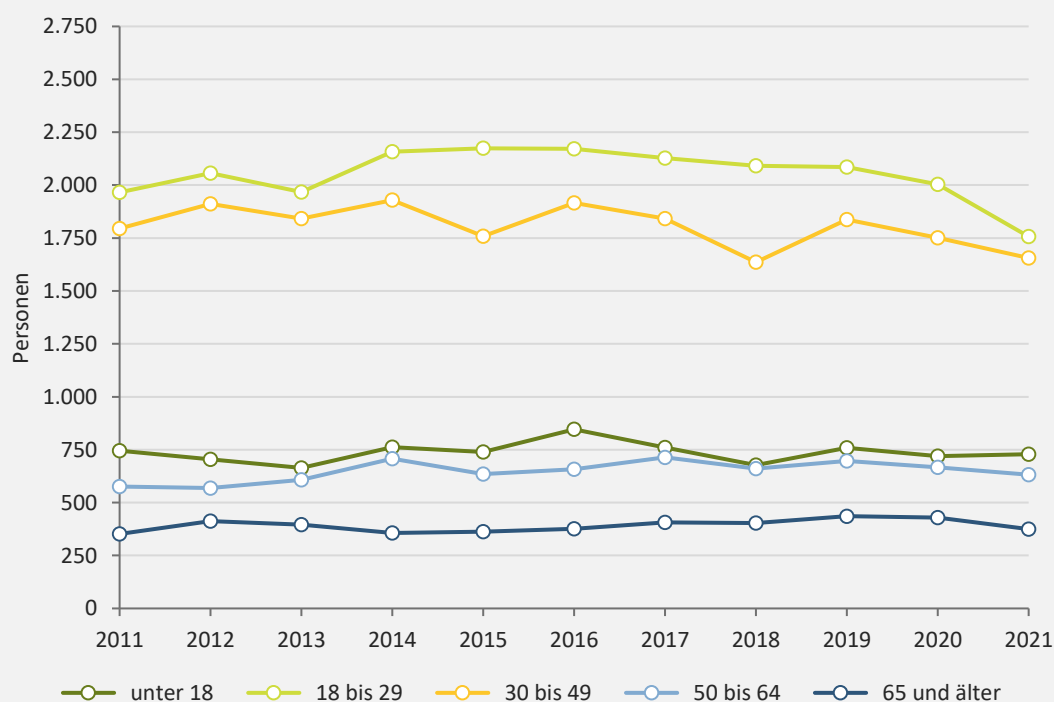


Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach

Auch auf die Abwanderungen hatte die vorausgehende Zuwanderung von Geflüchteten erhebliche Auswirkungen. In den Jahren 2016 und 2017 stieg die Zahl der Personen stark an, die Bergisch Gladbach ins Ausland bzw. mit unbekanntem Ziel verlassen haben (siehe Abb. 12). Die Abwanderung in andere Zielregionen ist hingegen sehr konstant.

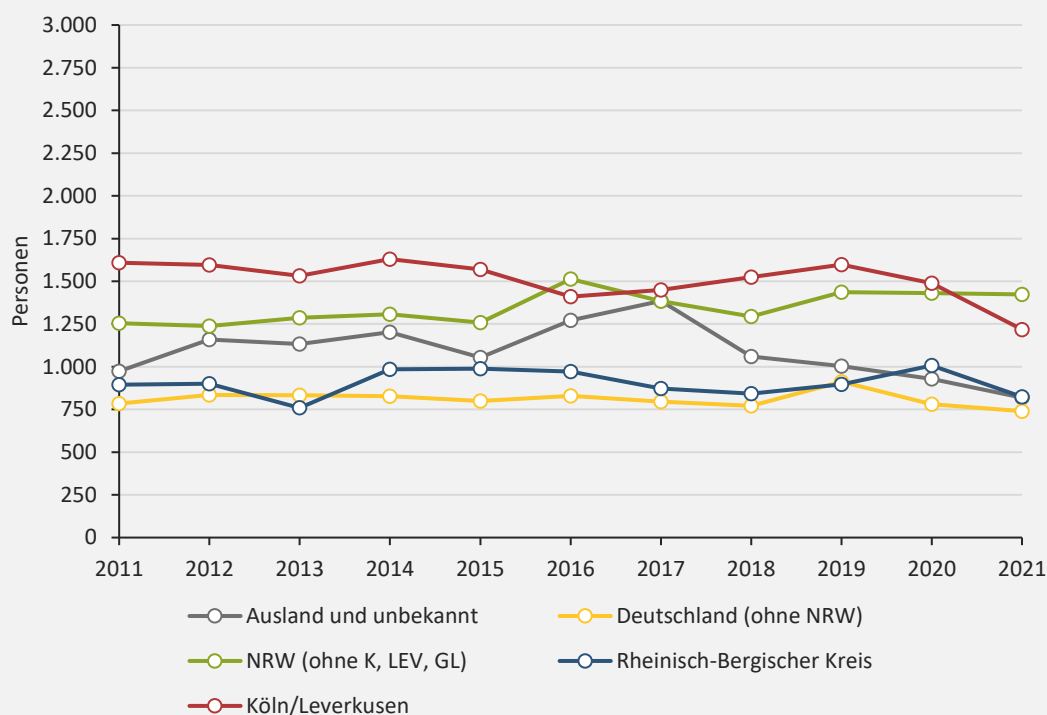
Bei dem Blick auf die Altersstruktur der Wegziehenden fallen nur geringfügige Niveauverschiebungen auf (siehe Abb. 11). So liegt die Zahl der Wegziehenden bei den 18- bis 29-Jährigen in der zweiten Hälfte des Betrachtungszeitraums (2017 - 2021: $\bar{\varnothing}$ 2.013 p.a.) durchschnittlich etwas niedriger als in der ersten Hälfte (2012 - 2016: $\bar{\varnothing}$ 2.106 p.a.). Bei der gleichbleibenden Zahl der Personen in dieser Altersgruppe bedeutet dies eine leicht geringere Fortzugsintensität (Anteil der Fortziehenden an den Personen in einer Altersgruppe). Bei den 50- bis 64-Jährigen ist zwar die Zahl der Wegziehenden in der zweiten Hälfte ($\bar{\varnothing}$ 674 p.a.) über jener der ersten Hälfte ($\bar{\varnothing}$ 635 p.a.), jedoch sind in diesem Zeitraum so viele Menschen in diese Altersgruppe hineingelaltert, dass die Fortzugsintensität sogar geringfügig gesunken ist. Der entgegengesetzte Effekt ist bei den 30- bis 49-Jährigen zu beobachten. Hier hat die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe stark abgenommen, die Zahl der Wegzüge ist allerdings seit 2020 rückläufig. Entsprechend ist die Fortzugsintensität seitdem verringert. Während 2012 von 1.000 Personen dieser Altersgruppe innerhalb eines Jahres 56 wegzogen, sind es 2021 lediglich 44.

Abb. 11: Wegzüge aus Bergisch Gladbach in den Jahren 2011 bis 2021, differenziert nach Altersklassen der Wegziehenden



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach

Abb. 12: Wegzüge aus Bergisch Gladbach in den Jahren 2011 bis 2021, differenziert nach Zielort der Wegziehenden



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach

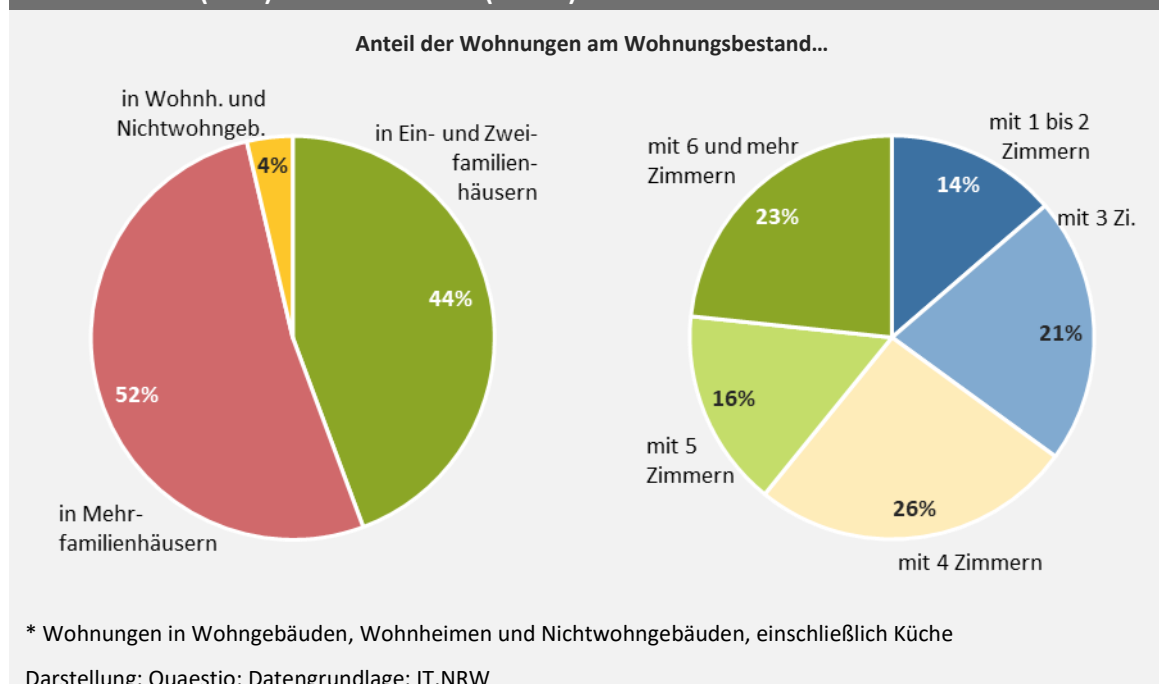
Auswirkung auf die Wohnbedarfsprognose: Bei der Bevölkerungsprognose, die mit dem Basisjahr 2014 berechnet wurde, konnte die Flüchtlingszuwanderung des Jahres 2015 nicht vorhergesehen werden. Daraus folgt, dass die prognostizierten und die realen Werte in den Jahren 2015 und 2016 deutlich abweichen. Im Jahr 2021 lag die Zuwanderung unterhalb, die die Abwanderung hingegen oberhalb der prognostizierten Werte. Aufgrund dieser starken Sondereffekte werden die Wanderungsannahmen in der Aktualisierung der Bevölkerungsprognose angepasst (siehe Kapitel 4.1).

3.3 Aktueller Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit

Die suburbane Funktion Bergisch Gladbachs spiegelt sich in dem Wohnungsbestand wider. Für eine Großstadt mit über 100.000 Einwohnern weist Bergisch Gladbach mit aktuell 44 % einen verhältnismäßig hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf (siehe Abb. 13).² Weniger suburban geprägte Städte in einer ähnlichen Größenordnung, wie Remscheid oder Recklinghausen, besitzen einen Ein- und Zweifamilienhausanteil von rund 30 %. Entsprechend ist auch die Bergisch Gladbacher Siedlungsstruktur in weiten Teilen durch Einfamilienhausgebiete unterschiedlichen Baualters geprägt. Immer wieder sind diese Strukturen von dichteren Bauformen durchsetzt, die sich im Laufe der Zeit in Abhängigkeit von der Zentralität und Lagegunst des Standorts durchgesetzt haben. Diese Mischung der Bauformen und Baualter gilt in besonderem Maße für die Ortskerne und die Hauptverkehrsstraßen der einzelnen Ortsteile. Ergänzt werden diese Wohnstandorte durch Geschosswohnungsbau in größeren Wohnkomplexen mit dem Charakter von Großwohnsiedlungen, wie beispielsweise im Ortsteil Hand.

In dieser großen Vielfalt an Wohnformen besteht eine ebenso große Vielfalt an Wohnungsgrößen. In der Aufteilung der Wohnungsgrößen (siehe Abb. 13) findet sich auch der hohe Einfamilienhausanteil in Form von großen Wohnungen mit 5, 6 oder noch mehr Zimmern wieder. Zusammen machen diese großen Wohnungen rund 39 % des Bergisch Gladbacher Wohnungsbestands aus. Kleine Wohnungen mit geringerer Zimmerzahl sind hingegen verhältnismäßig schwach vertreten. Dies wird insbesondere dann deutlich, wenn dies mit der Verteilung der Haushaltsgrößen abgeglichen wird. Knapp drei Viertel (73 %) der Bergisch Gladbacher Bevölkerung lebt in kleinen Haushalten mit ein oder zwei Personen. Demgegenüber besteht der Wohnungsbestand nur aus rund 35 % kleinen Wohnungen (1 bis 3 Zimmer).

Abb. 13: Wohnungsbestand* in Bergisch Gladbach 2021, differenziert nach Bauformen (links) und Zimmerzahl (rechts)



² Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Statistik oft zusammengezählt. Zweifamilienhäuser sind dabei meist Einfamilienhäuser mit einer separat gezählten Einliegerwohnung. Insgesamt macht dieser Haustyp aber nur einen kleineren Anteil der Wohnungen in dieser Kategorie aus.

Abb. 14: Impressionen verschiedener Bau- und Wohnformen in Bergisch Gladbach, oben: Einfamilienhausbau in Refrath
unten: Mehrfamilienhausbau in Heidkamp (links) und Hand (rechts)



Quelle: Quaestio

In den vergangenen Jahrzehnten wurde dieses Wohnungsangebot weiter ausgebaut und ergänzt, wobei sich die Intensität der Bautätigkeit immer wieder in konjunkturellen Zyklen bewegt (siehe Abb. 15). Mit dem Wiedervereinigungsboom Anfang der 1990er Jahre kam es zu einer Phase starker Bautätigkeit. Die Spitze dieser Phase lag in den Jahren 1994 und 1995, sie setzte sich aber bis Mitte der 2000er Jahre fort. In dem Zeitraum zwischen 1990 und 2005 lag die durchschnittliche Zahl der Baufertigstellungen bei knapp 600 Wohnungen pro Jahr. Zudem war das Verhältnis zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen relativ ausgeglichen, das heißt der sogenannte Bauüberhang (genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen) ist gering.

Ab Mitte der 2000er Jahre befand sich Bergisch Gladbach in einer Phase mit sehr geringer Bautätigkeit (2006-2013: \bar{x} 256 WE p.a.). In dieser Phase, in der die Wachstumsperspektive Bergisch Gladbachs ungewiss war, konzentrierte sich die Bautätigkeit zudem stärker auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Rund 50 % der in dieser Zeit fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Daneben ist diese Phase von einem sehr hohen Bauüberhang gekennzeichnet. In dem Zeitraum von 2006 bis 2013 wurde im Durchschnitt der Bau von knapp 100 Wohnungen mehr genehmigt als tatsächlich realisiert (insgesamt rund 650 Wohnungen zwischen 2006 und 2013).

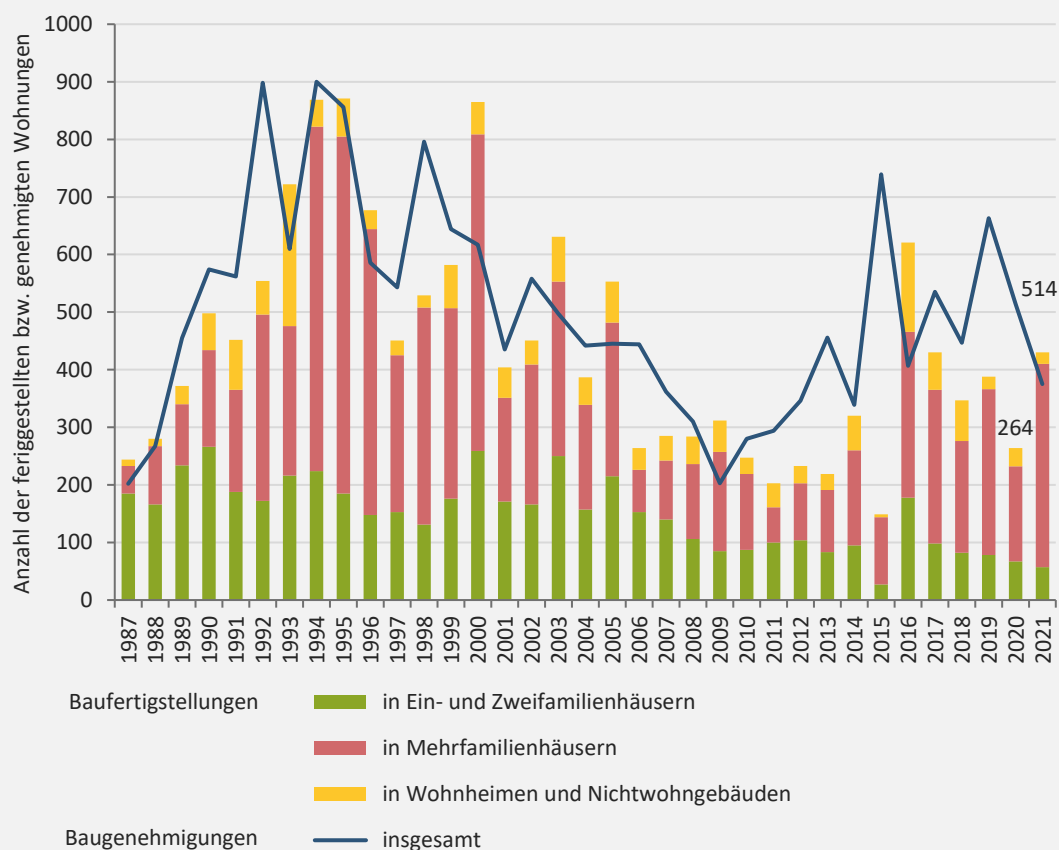
In der Statistik deutlich zu erkennen ist, wie sich die aktuelle Phase steigender Wohnungsnachfrage und ein sich verengender Wohnungsmarkt ab Anfang der 2010er Jahre in den steigenden

Genehmigungszahlen widerspiegelt. Die Umsetzung dieser Genehmigungen in neue Wohnungen erfolgte jedoch mit einem stärkeren Zeitverzug als dies in vorangegangenen Zyklen der Fall war und bis heute auch nicht in vollem Umfang. Mangelnde Kapazitäten in der Bauwirtschaft und eine Konzentration der Wohnungsbauinvestitionen zunächst auf die Zentren der Wohnungsmarktregion sind hierfür mögliche Erklärungen.

Wie auch in den Bevölkerungsstatistiken, zeigt sich auch in der Bautätigkeitsstatistik ein Sonder-effekt in Folge der starken Flüchtlingszuwanderung des Jahres 2015. In Folge der dadurch ent-standenen Unterbringungsprobleme wurde noch in dem Jahr der Bau von Wohnheimen mit mehr als 200 Wohneinheiten genehmigt und zu einem großen Teil im folgenden Jahr fertigge-stellt.

Erst in den letzten 4 Jahren stieg die Bautätigkeit wieder stärker an und liegt in diesem Zeitraum bei durchschnittlich knapp 450 Wohnungen pro Jahr und damit immer noch deutlich unter dem Niveau der vorangegangenen Wachstumsphase in den 1990er Jahren. Gleichzeitig führte ein planerisches Umdenken in Richtung flächensparendem Bauen und der wirtschaftliche Ausnut-zungsdruck der verfügbaren Baugrundstücke zu einer zunehmenden Dominanz des Mehrfamili-enhausbaus (2017-2020: Ø 70 %). Aufgrund der hohen Zahl der Baugenehmigungen in 2019 wäre auch für das Jahr 2020 mit einer hohen Zahl an Baufertigstellungen zu rechnen gewesen. Es ist davon auszugehen, dass die COVID-19-Pandemie und die hieraus resultierenden Ein-schränkungen (Bauverzögerungen) und wirtschaftlichen Unsicherheiten (Investitionszurückhal-tung) dazu beigetragen haben, dass dies vorerst nicht eingetreten ist. Es bleibt abzuwarten, ob dieser Bauüberhang in den nächsten Jahren abgebaut werden kann.

Abb. 15: Wohnungsbautätigkeit in Bergisch Gladbach in den Jahren 1987 bis 2021



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: IT.NRW

Abb. 16: Impressionen verschiedener Neubauvorhaben in Bergisch Gladbach, oben: Einfamilienhausbau in Herkenrath (links) und Refrath (rechts) unten: Mehrfamilienhausbau in Heidkamp (links) und Hand (rechts)



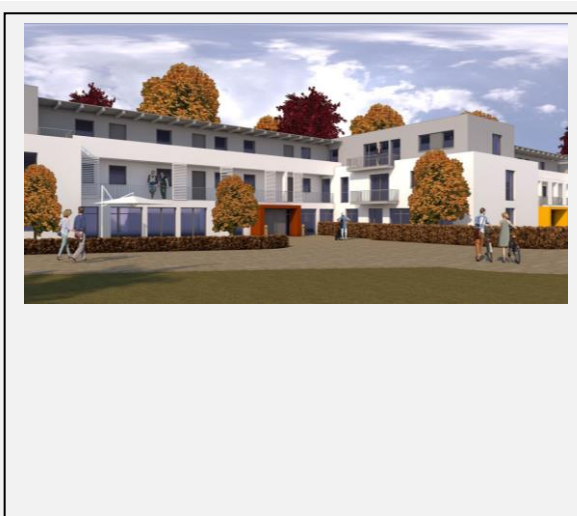
Quelle: Quaestio

Projekte neuer Wohnformen in Bergisch Gladbach

Bei der Betrachtung des Wohnungsbestands können neben der Unterscheidung der Segmente nach Bauformen sowie nach Eigentumsverhältnissen auch Sonderformen des Wohnens einbezogen werden. Diese „neuen Wohnformen“ unterscheiden sich hinsichtlich der Eigentumsstrukturen und/oder des Zusammenlebens von dem weiteren Wohnungsangebot (siehe Kasten nächste Seite). In einer Online-Recherche konnten einzelne bestehende oder geplante Projekte in Bergisch Gladbach identifiziert werden, die zu den neuen Wohnformen gezählt werden können.

Wohnprojekt	Projektstand	Zielgruppe	Lage
Wohnfreu(n)de Refrath	Beginn Umsetzungsphase 2021	Integration von Menschen mit Einschränkungen und geringem Einkommen; junge Familien	



Wohnprojekt Mehrgenerationenwohnen mit ca. 25 Wohneinheiten und einer baulich verbundenen Pflegestation für ca. neun junge Erwachsene mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen aus Refrath, welches durch die 2013 gegründete Initiative „mitein-anders“ realisiert wird. Zusätzlich sollen Gemeinschaftsräume und ein Gästeappartement das aktive Miteinander unterstützen. Öffentlich geförderte sowie frei finanzierbare Wohnungen sollen einen sozialen Mix an Bewohnerinnen und Bewohnern gewährleisten. Die Umsetzung des Wohnprojekts erfolgt durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft RBS, um die Ziele des sozialen Projekts einhalten zu können. Nach der Baufertigstellung soll das städtische Grundstück von der RBS an den Verein Wohnfreu(n)de Refrath als Mietobjekt übergeben werden.



Wohnprojekt Buchmühle	Entwurfspräsentation Mai 2015	Senior*innen, Menschen mit Behinderung, Familien	
------------------------------	-------------------------------	--	--

Wohnprojekt Mehrgenerationenwohnen des Vereins „mitein-anders“: Planung eines Wohnhauses mit ca. 30 Wohneinheiten, Gemeinschaftsräumen und einem Café in direkter Nachbarschaft zum Gelände der Volkshochschule. In dem zum Teil durch Laubengänge verbundenen Gebäuden werden barrierefreie 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Menschen mit Behinderung, Seniorinnen und Senioren, Familien mit Kindern oder Einzelpersonen angeboten. Das ansprechende Ambiente aus Dachgärten, Terrassen und begrünter Außenanlage rundet das Wohnprojekt ab. Im Nachbarschaftscafé und in den Gemeinschaftsräumen können vielfältige Angebote für die Bewohnerschaft sowie die umliegenden Anwohner/innen umgesetzt werden.



<p>Mehrgenerationenhaus Herkenrath</p>	<p>Fertigstellung 2016</p>	<p>Senior*innen, Menschen mit Behinderung, Familien</p>	<p>Kirchgasse 2 51429 BG</p>
<p>Mehrgenerationenhaus in Bergisch Gladbach-Herkenrath, welches nach Plänen des Büros HPA+Architektur für einen privaten Investor realisiert wurde und welches die Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders der Generationen zum Ziel hat. Das zweigeschossige Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 600 m² Wohnfläche ist auf einem Eckgrundstück im Zentrum des Stadtteils Herkenrath platziert. Die 1- bis 3-Zimmer-Appartements verteilen sich auf sechs Wohneinheiten und werden allesamt über den Hinterhof erschlossen, welcher von allen Parteien gemeinschaftlich genutzt werden kann. Die barrierefrei zugänglichen Wohnungen sind über eine schmale Außentreppe in der Fuge zwischen zwei Gebäudeteilen und über einen Fahrstuhl miteinander verbunden.</p>			
<p>Wohndorf am Diepeschrather Weg</p>	<p>Seit den 1980er Jahren</p>	<p>Familien mit Kindern</p>	<p>Diepeschrather Weg</p>
<p>Wohnprojekt im Stadtteil Hand am Diepeschrather Weg, in dem sich Ende der 1980er Jahre 14 junge Familien zusammengefunden haben. Die Grundstückssuche und der Grunderwerb wurden damals von der Stadt unterstützt und es wurden die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Das Projekt ist bis heute erfolgreich und ermöglicht den zusammenlebenden Familien ein hohes Maß an Gemeinschaft.</p>			

Typisierung neuer Wohnformen (nicht abschließend)

Baugemeinschaften

In Baugemeinschaften schließen sich mehrere Bauwillige zusammen, die gemeinsam mehrere Wohneinheiten errichten wollen. Um Einsparungen zu erzielen, wird auf einen Bauträger verzichtet. Den Schwerpunkt von Baugemeinschaften bildet jedoch meist das individuelle Wohnen gegenüber dem gemeinschaftlichen Wohnen. Dennoch können innerhalb der Wohnprojekte der Baugemeinschaften auch gemeinschaftlich genutzte Räume realisiert werden.

Beginenhöfe

Die Beginenhöfe haben ihren Ursprung in der belgischen Tradition der Beginenhöfe, in denen verwitwete und/oder unverheiratete Frauen im 12. Jahrhundert selbstbestimmt und gemeinschaftlich zusammenlebten. Auch heutzutage finden sich u. a. in Berlin, Köln, Dortmund oder Bielefeld Wohnformen, in denen Wahlverwandtschaften – im Falle der Beginenhöfe Frauen zwischen 40 und 80 Jahren – gemeinschaftlich zusammenleben. Die Frauen haben ihre eigene Wohnung, helfen und unterstützen sich aber gegenseitig und unternehmen gemeinsam etwas.

Cohousing

Cohousing beschreibt eine Form des Zusammenlebens mehrerer Generationen, bei dem die Gestaltung von Gemeinschaft und die Förderung nachbarschaftlicher Beziehungen im Vordergrund stehen. Teilweise liegt der Fokus auf ökologischen Bauweisen und Konzepten, die das Teilen von Ressourcen beinhalten. Cohousing verfolgt als Ziele die Anregung von Interaktionen im Stadtteil sowie die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Im Unterschied zu Hausgemeinschaften bietet das Cohousing umfangreichere Gemeinschaftseinrichtungen.

Hausgemeinschaften, Wohnprojekte, Hausprojekte

Der Zusammenschluss mehrerer Wohnparteien in einem gemeinsamen Haus, die untereinander Kontakt pflegen, wird als Hausgemeinschaft beschrieben. Im Unterschied zur Wohngemeinschaft wird die räumliche Nähe bei der Hausgemeinschaft innerhalb des Hauses, nicht aber im Haushalt selbst, ermöglicht. Die Grenzen zum Cohousing sind fließend, jedoch sind die Gemeinschaftseinrichtungen der Hausgemeinschaften meist weniger umfangreich. Der Begriff der Hausprojekte hat sich in den letzten Jahren insbesondere für Initiativen durchgesetzt, die gemeinsam ein Bestandsgebäude erwerben und bewirtschaften. Als Akteur in diesem Bereich ist das Mietshäuser Syndikat am bekanntesten, das Personengruppe bei der Gründung, Organisation und Finanzierung von Hausprojekten unterstützt.

Mehrgenerationenwohnen

In der Organisationsstruktur sind die Mehrgenerationenwohnprojekte mit den Wohn-/Hausprojekten vergleichbar. Das Zusammenwohnen mehrerer Generationen steht jedoch im Fokus. Die Bewohnerschaft bildet eine familiäre Gemeinschaft, ist aber meist nicht miteinander verwandt. Den Schwerpunkt bilden die gegenseitige Hilfe und Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner.

4 Wohnungsnachfrage und -bedarf

4.1 Zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Eine grundlegende wohnungspolitische Frage ist die nach dem Bedarf nach Wohnraum, sowohl quantitativ (Anzahl der Wohnungen) als auch qualitativ (Wohnungstypen, Preissegmente). Während die qualitativen Aspekte des Wohnraumbedarfs in Kapitel 5 diskutiert werden, baut die quantitative Betrachtung in diesem Kapitel auf den vorangestellten demographischen Analysen auf. Schließlich ergibt sich der quantitative Wohnraumbedarf in erster Linie aus der Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden Entwicklung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung als Grundlage des Wohnungsbedarfs ist jedoch nicht strikt mathematisch aus demographischen Trends ableitbar, sondern ist – in einem angespannten Wohnungsmarkt, wie dem Bergisch Gladbachs – in hohem Maße durch die Ausweitung des Wohnungsangebots bestimmt (siehe hierzu auch die einleitenden Ausführungen in Kap. 2). Da diese neben der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit (für die derzeit gute Voraussetzungen bestehen) in hohem Maße von stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen abhängig ist, werden in der Bevölkerungsprognose der Stadt verschiedene Varianten berechnet. Diese setzen implizit einen mehr oder weniger starken stadtentwicklungspolitischen Willen zum Wachstum der Bergisch Gladbachs voraus. Innerhalb der Bevölkerungsprognose spiegeln sich diese unterschiedlichen Wachstumspfade in veränderten Wanderungsannahmen wider.

Im Vorfeld der Erstellung des Flächennutzungsplans wurden vier Prognosevarianten konzipiert und berechnet. Die Variante 4 der alten Prognose entstand damals angesichts sehr unklarer Entwicklungsperspektiven der Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015. Inzwischen hat sich das Wanderungsverhalten wieder auf dem Niveau von vor 2015 eingependelt, so dass auf eine detaillierte Betrachtung dieser Variante verzichtet wird (unkommentierte Ergebnisse zu dieser Variante befinden sich im Anhang). Die anderen drei Varianten wurden für das Handlungskonzept Wohnen aktualisiert. Dabei wurde zum einen auf den Bevölkerungsstand vom 30.06.2019 zurückgegriffen und zum anderen wurden im Vergleich zu den Berechnungen des Flächennutzungsplans die Stützzeiträume für die Wanderungsannahmen verändert.

- **Variante Trend (V 1):** Diese Variante repräsentiert eine Fortschreibung der Bevölkerungsdynamik und damit auch eine Fortsetzung der Bautätigkeit der letzten Jahre.
 - Die Zuzüge aus Köln und Leverkusen verbleiben bis 2025 auf dem aktuell hohen Niveau (2017: 2.343) und werden danach gedämpft auf den Mittelwert des Stützzeitraums (2015 bis 2019: \emptyset 2.183 p.a.).³
 - Die Zuzüge aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis verbleiben auf dem Mittelwert des Stützzeitraums (2015 bis 2019: \emptyset 773 p.a.).

³ In der Bevölkerungsprognose für den Flächennutzungsplan wurde das Jahr 2014 als Basisjahr verwendet. Zum Zeitpunkt der Aktualisierung im Herbst 2020 waren lagen erst die kleinräumig auswertbaren Wanderungsdaten für das Jahr 2017 vor. Die inzwischen für das Jahr 2020 vorliegenden Auswertungen weisen einen Zuzug von 2.301 Personen aus und damit ein fast identisches Niveau.

- Die Zuzüge aus dem restlichen Nordrhein-Westfalen werden auf das mittlere Niveau vor der Flüchtlingskrise gesetzt (2010 bis 2014: Ø 1.420 p.a.).⁴
 - Die Zuzüge aus Deutschland ohne Nordrhein-Westfalen verbleiben auf dem Mittelwert des Stützzeitraums (2015 bis 2019: Ø 840 p.a.).
 - Die Zuzüge aus dem Ausland werden auf das mittlere Niveau vor der Flüchtlingskrise gesetzt (2010 bis 2014: Ø 931 p.a.).⁵
- **Variante Bestand (V 2):** Diese Variante repräsentiert eine Bevölkerungsentwicklung ohne Zuzugseffekte durch Wohnungsneubau. Hierfür wurden bei der erstmaligen Berechnung der Variante die Bevölkerungsdynamik 2010-2014 um Zuzüge von außen in Neubauadressen bereinigt. Neubaueffekte sind nur noch für Neubauadressen enthalten, die durch Umzüge belegt wurden. Die Variante repräsentiert damit die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung im Bestand sowie durch Neubau für Eigenbedarf. Für die Aktualisierung wurden die damals berechneten Effekte auf die im neuen Stützzeitraum (siehe oben) ermittelten Werte angewandt.
- Die Zuzüge aus Köln und Leverkusen verringern sich im Vergleich zu V 1 um 5 % auf 2.226 Personen pro Jahr bis 2025 und danach auf 2.074.
 - Die Zuzüge aus dem Rheinisch-Bergischen Kreis verringern sich im Vergleich zu V 1 um 5 % auf 734 Personen pro Jahr.
 - Die Zuzüge aus dem restlichen Nordrhein-Westfalen verringern sich im Vergleich zu V 1 um 3 % auf 1.377 Personen pro Jahr.
 - Die Zuzüge aus Deutschland ohne Nordrhein-Westfalen verringern sich im Vergleich zu V 1 um 3 % auf 815 Personen pro Jahr.
 - Die Zuzüge aus dem Ausland verringern sich im Vergleich zu V 1 um 2 % auf 912 Personen pro Jahr.
- **Variante Entwicklung (V 3):** Diese Variante repräsentiert eine stärkere Wachstumsorientierung als in den vergangenen Jahren und damit einen gesteigerten Zuzug.
- Die Zuzüge aus Köln und Leverkusen werden analog zu den Berechnungen für den Flächennutzungsplan im Vergleich zu V 1 bis 2030 um 100 Personen pro Jahr und danach um 50 Personen pro Jahr erhöht.
 - Alle anderen Zuzüge bleiben unverändert.

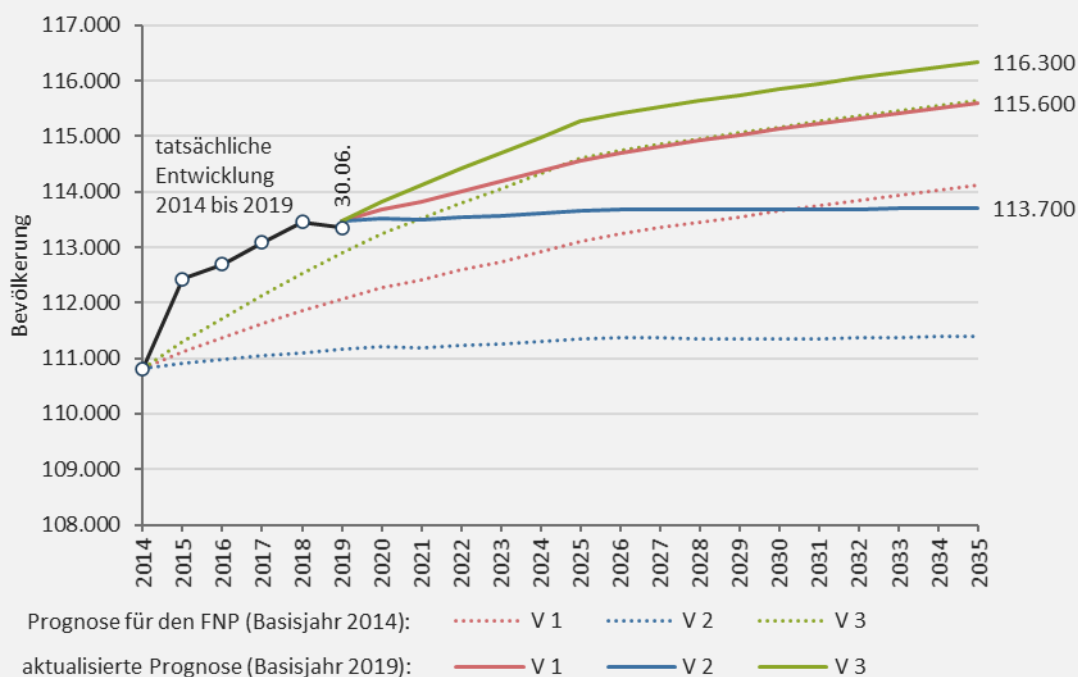
Ausgehend von dem Bevölkerungsstand des Basisjahrs 2019 wurden diese angepassten Annahmen angewendet und die drei Varianten der Bevölkerungsprognose aktualisiert. Aufgrund der Konsistenz bei der Ausgestaltung der Varianten gegenüber den Berechnungen im Zuge des Flächennutzungsplans, kommt es im Ergebnis zu einer Verschiebung der Prognoseergebnisse auf das neue Bevölkerungsniveau (siehe Abb. 17). In der Trend-Variante (V 1) ergibt die Bevölkerungsprognose ein Bevölkerungswachstum auf rund 115.600 Einwohner im Jahr 2035 und somit ein Plus von gut 2.100 Personen gegenüber 2019. In der Entwicklungs-Variante (V 3) ist das prognostizierte Wachstum mit rund 2.800 Personen auf 116.300 Einwohner noch etwas höher.

⁴ Zum Zeitpunkt der Aktualisierung im Herbst 2020 lagen Wanderungsdaten für die Jahre 2018-2020 noch nicht vor. Entsprechend wurde wie in der Prognose für den Flächennutzungsplan auf den Zeitraum von vor der Flüchtlingskrise (2010-2014) zurückgegriffen. Auch diese Setzung erweist sich rückblickend als sehr gut zutreffend (2018 bis 2020: Ø 1.417 p.a.).

⁵ Siehe Erläuterung zur Fußnote 4. Auch diese Setzung erweist sich rückblickend als sehr gut zutreffend (2018 bis 2020: Ø 934 p.a.).

Nahezu konstant ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Bestands-Variante (V 2). Damit spiegelt das Ergebnis auch die sich hinter den Szenarioannahmen verbergenden Prämissen einer nicht weiter wachstumsorientierten Stadtentwicklungspolitik wider.⁶ Detaillierte Ergebnisse für Zeitpunkte im Prognosezeitraum finden sich in Tab. 1.

Abb. 17: Ergebnisse der drei Varianten der aktualisierten Bevölkerungsprognose im Vergleich zu den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose von 2014



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach, Schulten Stadt- und Raumentwicklung, eigene Berechnungen

Anmerkung: Stichtag jeweils 31.12. des jeweiligen Jahres, für 2019 abweichend 30.06 des Jahres.

Ausgehend von den aktualisierten Varianten der Bevölkerungsprognose wurde die Bevölkerungszahl in Haushalte umgerechnet (siehe Tab. 1). Hierfür wurde dieselbe Verteilung der Haushalte auf Haushaltstypen angesetzt, wie dies in der Prognose mit dem Basisjahr 2014 der Fall war. Im Ergebnis kommt es in allen Varianten zu einem Wachstum der Haushaltzahlen. Dieses fällt gegenüber dem prognostizierten Wachstum der Bevölkerungszahlen stärker aus. Beispielsweise steigt in der Trend-Variante (V 1) die Zahl der Haushalte von 2019 bis 2035 um 2,44 % von 53.200 auf 54.500 Haushalte, während die Bevölkerungszahl nur um 1,85 % steigt. Darin spiegelt sich die im Zeitverlauf ändernde Altersstruktur der Bergisch Gladbacher Bevölkerung. Aufgrund dieser Änderung kann eine weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen angenommen werden. Dies zeigt sich auch in den nach Haushaltsgrößen differenzierten Prognoseergebnissen (siehe Tab. 1). Während die Zahl der kleinen Ein- bis Zweipersonenhaushalte (1 und 2 Phh) ansteigt, bleibt die Zahl der größeren Haushalte (3 und mehr Phh) weitestgehend

⁶ Anmerkung zur Bestands-Variante (V 2): Unter den aktuellen Wohnungsmarktbedingungen würde eine solche Ausrichtung zahlreiche negative Konsequenzen mit sich bringen. Der Wachstumsdruck, der in der ganzen Region vorherrscht, setzt Bergisch Gladbach einem hohen Zuwanderungsdruck aus. Wird dieser nicht durch eine Angebotsausweitung (v.a. auch im bezahlbaren Segment) abgefedert, führt dies zur Verdrängung aktuell in Bergisch Gladbach lebender Haushalte. Bei der Neubesetzung von verfügbaren Wohnungen (durch Umzug oder Tod der ehem. Bewohner) werden sich in der Summe immer die zahlungskräftigsten Haushalte durchsetzen. Egal ob diese aus Bergisch Gladbach stammen oder zuziehen. Weniger zahlungskräftige Haushalte haben hingegen immer weniger Möglichkeiten sich auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen und werden verdrängt.

konstant. In der Bestands-Variante, in der in Folge der zugrundeliegenden Annahmen der Zuzug junger Familien fehlt, ist die Zahl der größeren Haushalte sogar leicht rückläufig.

Tab. 1: Umrechnung der Bevölkerungsprognose in Haushalte für ausgewählte Zeitpunkte im Prognosezeitraum

		2019	2022	2025	2030	2035
Trend (V 1)	Bevölkerung	113.466	114.000	114.600	115.100	115.600
	Haushalte	53.200	53.600	54.000	54.300	54.500
	1 Phh	19.900	20.100	20.300	20.400	20.500
	2 Phh	18.700	18.900	19.100	19.300	19.500
	3 Phh	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100
	4+ Phh	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Bestand (V 2)	Bevölkerung	113.466	113.500	113.700	113.700	113.700
	Haushalte	53.200	53.400	53.500	53.600	53.600
	1 Phh	19.900	20.000	20.100	20.100	20.100
	2 Phh	18.700	18.800	18.900	19.100	19.100
	3 Phh	7.100	7.100	7.000	7.000	7.000
	4+ Phh	7.500	7.400	7.400	7.400	7.400
Entwicklung (V 3)	Bevölkerung	113.466	114.400	115.300	115.900	116.300
	Haushalte	53.200	53.800	54.300	54.600	54.900
	1 Phh	19.900	20.200	20.400	20.500	20.600
	2 Phh	18.700	19.000	19.200	19.400	19.600
	3 Phh	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100
	4+ Phh	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500

Hinweis: Durch die Rundung der Haushaltszahlen auf ganze Hunderter, kann es bei der Summenbildung aus den Größenklassen zu Abweichungen gegenüber der ausgewiesenen Gesamtzahl kommen. Für die folgenden Schritte der Wohnraumbedarfsermittlung ist die ausgewiesene Gesamtzahl der Haushalte entscheidend.

Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach, eigene Berechnungen

4.2 Zukünftiger Wohnraumbedarf

Grundlage für die Ableitung des Wohnraum- und Flächenbedarfs, der in Bergisch Gladbach in den nächsten Jahren gedeckt werden muss, sind die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, sowie der aktuelle Wohnungsbestand (Stand 2019: 56.657 Wohnungen).

Die Zahl der Wohnungen weicht um 6,6 % von der für 2019 ermittelten Zahl der Haushalte ab. Tatsächlich ist nicht davon auszugehen, dass es in Bergisch Gladbach um 6,6 % mehr Wohnungen als Haushalte gibt. Zwar ist immer ein bestimmter Prozentsatz aller Wohnungen zu einem Zeitpunkt unbewohnt, weil beispielsweise Mieterwechsel stattfinden und/oder Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt werden müssen (Fluktuationsreserve).⁷ Ein weiterer Anteil der Wohnungen hat ggf. so starke qualitative Mängel, dass sich keine Käufer oder Mieter finden lassen. Andere Wohnungen werden von ihren Besitzern ggf. in der Bewirtschaftung vernachlässigt und stehen deshalb leer. Alle diese Begründungen können auf einem angespannten

⁷ Der Landesentwicklungsplan (LEP) setzt hierfür einen Anteil von 1% des Wohnungsbestandes an.

Wohnungsmarkt wie dem Bergisch Gladbacher aber nur einen kleinen – jedoch nicht genauer bestimmbar – Teil dieser 6,6 % Abweichung erklären. Eine weitere Ursache für die Abweichung von Haushaltszahlen und Wohnungsbestand liegt in der Datengrundlage. Die Zahl der Haushalte und die Zahl der Wohnungen werden bei der Erfassung nicht miteinander abgeglichen. Hinzu kommt, dass Haushalte nicht direkt im Melderegister erfasst werden und über statistische Verteilungsrechnungen nachgebildet werden müssen. Dieses Verfahren birgt einige Unsicherheiten. Auch bei der Erfassung des Wohnungsbestands, der auf Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 beruht, kann es zu kleineren Abweichungen gegenüber der tatsächlich für die Haushalte zur Verfügung stehenden Zahl der Wohnungen kommen (z.B. nicht erfasste Wohnungsabgänge).

Weniger entscheidend als das Niveau, von dem aus der Wohnraumbedarf ermittelt wird, ist die quantitative Veränderung des Bedarfs, die sich über den prognostizierten Zeitraum ergibt. Wie auch die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wurde auch die Wohnraumbedarfsprognose in den drei Varianten gerechnet, die sich in ihrer stadtentwicklungspolitischen Ausrichtung unterscheiden. Der Wohnraumbedarf und der sich daraus ableitende Flächenbedarf sind insofern auch eine Folge aus der politischen Entscheidung, welchen Wachstums- oder Konsolidierungskurs die Stadt in den nächsten Jahren verfolgen möchte.

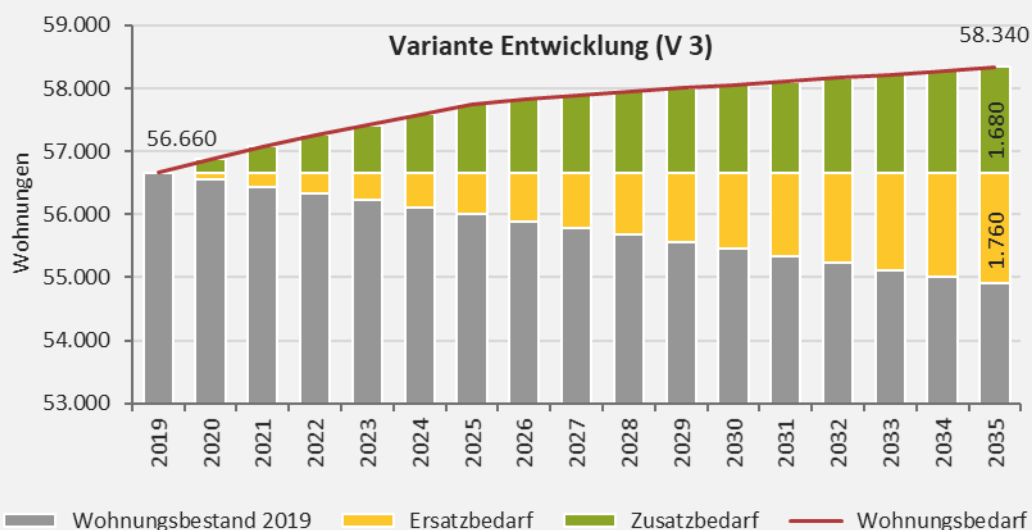
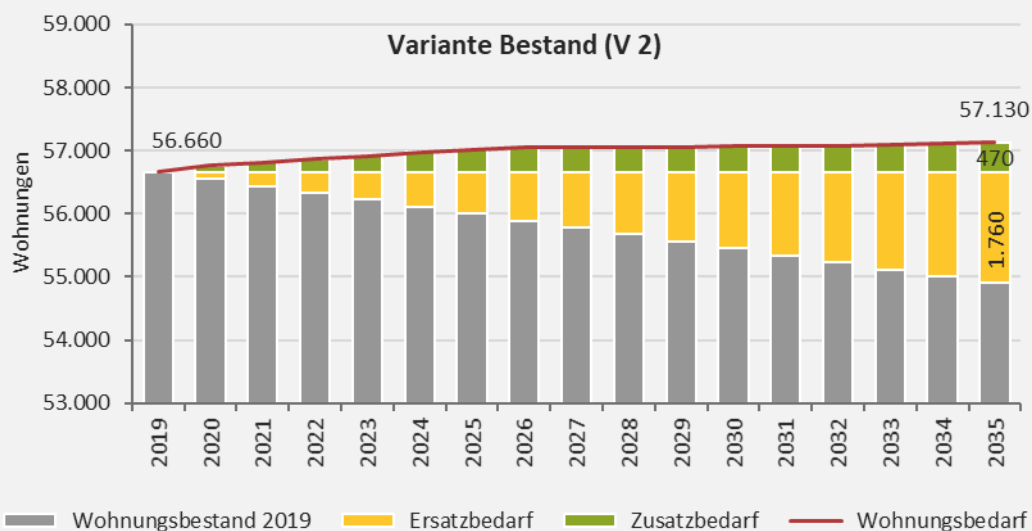
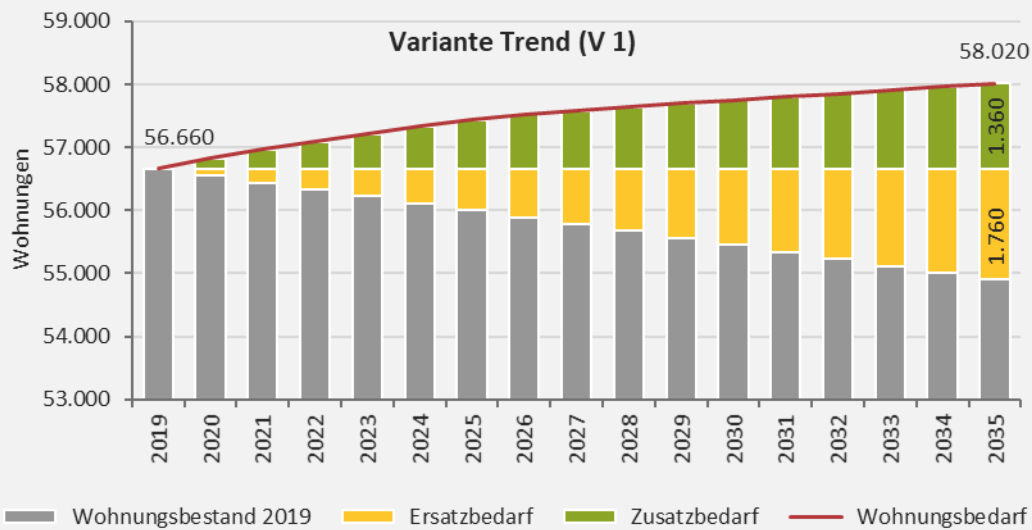
In Abb. 18 ist dargestellt, wie der durch das Haushaltswachstum steigende Wohnungsbedarf gedeckt werden müsste (im Verhältnis 1:1). Der aktuelle Wohnungsbestand schrumpft aufgrund der Alterung der Gebäude und muss, um diesen zu erhalten, durch einen Ersatzbedarf ergänzt werden. In der vorliegenden Berechnung wird ein Ersatzbedarf von jährlich 0,2 % des aktuellen Wohnungsbestands angesetzt.⁸ Rund 110 Wohneinheiten müssen dementsprechend pro Jahr errichtet werden, um die aktuelle Wohnungszahl in Bergisch Gladbach zu erhalten. Der darüber hinausgehende Wohnungsbedarf begründet sich im Bevölkerungs- und Haushaltswachstum Bergisch Gladbachs und wird als Zusatzbedarf bezeichnet.

- In der Variante Trend (V 1) steigt der Wohnraumbedarf von derzeit 56.660 Wohnungen auf 58.020 Wohnungen im Jahr 2035. Um dieses Niveau zu erreichen ist der Neubau von 3.120 Wohnungen erforderlich, die den Ersatzbedarf (1.760 WE) und den Zusatzbedarf (1.360 WE) abdecken.
- In der Variante Bestand (V 2) steigt der Wohnraumbedarf von derzeit 56.660 Wohnungen auf 57.130 Wohnungen im Jahr 2035. Um dieses Niveau zu erreichen ist der Neubau von 2.230 Wohnungen erforderlich, die den Ersatzbedarf (1.760 WE) und den Zusatzbedarf (470 WE) abdecken.
- In der Variante Entwicklung (V 3) steigt der Wohnraumbedarf von derzeit 56.660 Wohnungen auf 58.430 Wohnungen im Jahr 2035. Um dieses Niveau zu erreichen ist der Neubau von 3.440 Wohnungen erforderlich, die den Ersatzbedarf (1.760 WE) und den Zusatzbedarf (1.680 WE) abdecken.

Wie die zugrundeliegende Bevölkerungsprognose variieren auch die Neubaubedarfe innerhalb des Prognosezeitraums. So ist etwa in der Variante Trend (V 1) in den Jahren bis 2022 ein Neubauvolumen von jährlich rund 250 Wohnungen zu erfüllen, um den Neubaubedarf zu decken (siehe Tab. 2). In den anschließenden drei Jahren bis 2025 sind es noch rund 230 Wohnungen. Ein Neubauvolumen dieses Szenarios entspricht in etwa dem Niveau des Wohnungsneubaus in den Jahren zwischen 2006 und 2013.

⁸ Dies entspricht der üblichen Setzung im Rahmen entsprechender Wohnungsbedarfsprognosen, siehe z.B. Held, T. u. M. Waltersbacher (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015. Aufgrund der relativ hohen Abweichung der Wohnungszahlen von den ermittelten Haushaltenzahlen von 6,6 % wird auf die übliche Fluktuationsreserve von 1% hier verzichtet.

Abb. 18: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in den drei Prognosevarianten



Darstellung: Quaestio ; Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach, eigene Berechnungen

Höher liegt der Neubaubedarf basierend auf den Annahmen der Entwicklungs-Variante (V 3). Hier ist für die kommenden Jahre ein Neubau von 310 Wohnungen pro Jahr erforderlich, um den aus den getroffenen Szenarioannahmen abgeleiteten Wohnungsbedarf zu decken. Selbst in dieser wachstumsorientierten Variante liegt damit der Neubaubedarf unter dem Durchschnitt der Bautätigkeit der vergangenen fünf Jahre (2016 bis 2020: Ø 410 WE p.a.).

Der geringste Neubaubedarf ergibt sich konsequenterweise aus den Ergebnissen der Prognosevariante, die sich auf die Wohnraumversorgung der Bestandsbevölkerung beschränkt (V 2). Der Neubaubedarf speist sich in dieser Variante bereits in den Zeiträumen bis 2022 und 2025 hauptsächlich aus dem Ersatzbedarf.

Tab. 2: Berechnung des Neubaubedarfs aus dem Abgleich zwischen Haushaltsentwicklung und Wohnungsbestand

	2020 bis 2022	2023 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035
Variante Trend (V1)				
Neubaubedarf (Wohnungen)	760 <i>253 p.a.</i>	680 <i>227 p.a.</i>	860 <i>172 p.a.</i>	820 <i>164 p.a.</i>
davon Ersatzbedarf (Bestandserneuerung)	330	330	550	550
davon Zusatzbedarf (Haushaltswachstum)	430	350	310	270
Variante Bestand (V2)				
Neubaubedarf (Wohnungen)	540 <i>180 p.a.</i>	480 <i>160 p.a.</i>	600 <i>120 p.a.</i>	610 <i>122 p.a.</i>
davon Ersatzbedarf (Bestandserneuerung)	330	330	550	550
davon Zusatzbedarf (Haushaltswachstum)	210	150	50	60
Variante Entwicklung (V 3)				
Neubaubedarf (Wohnungen)	930 <i>310 p.a.</i>	820 <i>273 p.a.</i>	860 <i>172 p.a.</i>	830 <i>166 p.a.</i>
davon Ersatzbedarf (Bestandserneuerung)	330	330	550	550
davon Zusatzbedarf (Haushaltswachstum)	600	490	310	280

Datengrundlage: eigene Berechnungen

Tab. 3: Umrechnung des Neubaubedarfs in einen Flächenbedarf für den Wohnungsbau bis 2035

	Variante 1 Trend	Variante 2 Bestand	Variante 3 Entwicklung
Neubaubedarf (Wohnungen) bis 2035	3.120	2.230	3.440
Flächenbedarf für den Wohnungsneubau bis 2035	68 - 98 ha	48 - 70 ha	75 -108 ha
bei einer dichten Bebauung (46 WE/ha)	68 ha	48 ha	75 ha
bei einer mitteldichten Bebauung (32 WE/ha)	98 ha	70 ha	108 ha

Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach, eigene Berechnungen

Ausgehend von dem berechneten Neubaubedarf wird in einem letzten Berechnungsschritt der dadurch entstehende Flächenbedarf bis 2035 abgeleitet. Hierfür werden zwei verschiedene Bebauungsdichten für die zukünftigen Wohnungsbauvorhaben in Bergisch Gladbach unterstellt. Bei einer dichteren Bebauung wird von einer Flächenausnutzung von 46 Wohnungen pro Hektar Wohnbauflächenpotenzial (Beispiel: Willy-Brandt-Str.) ausgegangen. In einer mitteldichten Bebauungsstruktur von 32 Wohnungen pro Hektar (Beispiel: Helene-Stöcker-Straße). In Tab. 3 ist aufgeführt welcher Flächenbedarf sich für die verschiedenen Prognosevarianten ergibt. Insgesamt erstreckt sich die Bandbreite von 48 Hektar bei einer dichten Bebauung in der Bestandsvariante (V2) und 108 Hektar bei einer mitteldichten Bebauung in der Entwicklungsvariante (V3).

Insgesamt zeigt sich somit, dass der ermittelte quantitative Wohnungsbedarf in Bergisch Gladbach bis zum Jahr 2035 je nach Entwicklungsszenario zwischen 2230 und 3440 Wohnungen liegt.

5 Bezahlbarkeit des Wohnens und spezifische Zielgruppen

5.1 Möglichkeiten und Grenzen einer Analyse der Bezahlbarkeit

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage und steigender Preise in vielen Großstädten ist die Bezahlbarkeit des Wohnens in den letzten Jahren zu einem zentralen gesellschaftlichen und politischen Diskussionsthema geworden. Auch in Bergisch Gladbach werden angesichts der in Kapitel 2 dargestellten positiven Nachfrageentwicklung Versorgungsprobleme mit bezahlbarem Wohnraum vermutet. Dies ist der Ausgangspunkt, die Situation in Bergisch Gladbach in diesem Kapitel näher zu beleuchten.

Bezahlbarkeit – ein unscharfer Begriff

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist kein eindeutig zu bemessender Begriff. Klar ist, dass nicht nur die Preise für Miete oder Eigentum darüber entscheiden, ob das Wohnen bezahlbar ist, sondern dass auch die verfügbaren Einkommen der Haushalte berücksichtigt werden müssen. Wie hoch die Ausgaben für das Wohnen sein dürfen um (noch) bezahlbar zu sein, ist jedoch offen. In der politischen Diskussion und Forschung hat sich ein Wert von 30 % des verfügbaren Einkommens als Grenze für noch bezahlbare Wohnkosten durchgesetzt. Dieser basiert jedoch mehr auf einer Faustformel denn auf empirischen Erkenntnissen. Die Anwendung dieses Grenzwerts ist daher als normative Setzung zu werten. Die Wohnkostenbelastung der Haushalte in Deutschland lag 2017 im Durchschnitt bei 21 %⁹, berücksichtigt man nur Mieter bei 22 %. Eine Mietkostenbelastung von 30 % ist damit auch angesichts dieser Mittelwerte überdurchschnittlich.

Die Höhe der Wohnkostenbelastung und, ob diese für einen Haushalt tragbar ist, hängt vom Einkommen ab. Da die Kosten für das Wohnen ausgehend vom Flächenbedarf und den bestehenden Preisniveaus nicht beliebig reduziert werden können, müssen Haushalte mit geringen Einkommen höhere Belastungen in Kauf nehmen als Haushalte mit höheren Einkommen. So liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei Haushalten mit einem Einkommen zwischen 1.700 und 2.600 € netto in Deutschland mit 26 % deutlich über der aller Haushalte. Gerade in den angespannten und teuren Wohnungsmärkten ist davon auszugehen, dass Haushalte mit geringen Einkommen auch Belastungsquoten über 30 % in Kauf nehmen (müssen). Haushalte mit hohen Einkommen (5.000 - 18.000 netto) wenden hingegen nur rund 16 % ihres Einkommens für das Wohnen auf.

Methodische Einschränkungen und Lösungsansätze

Für die Einschätzung der Bezahlbarkeit des Wohnens in einer Stadt besteht die Einschränkung, dass keine gesicherten Informationen zur Einkommensverteilung der Haushalte auf kommunaler Ebene vorliegen. Auch bei einer normativen Festlegung einer Wohnkostenbelastungsgrenze

⁹ Die Wohnkostenbelastung errechnet sich aus den in der Laufenden Wirtschaftsrechnung des Statistischen Bundesamtes ermittelten Werten für die ausgabenfähigen Einkommen und Einnahmen und den dort ermittelten Ausgaben für „Wohnungsmieten u.Ä.“.

lässt sich somit nicht feststellen, wie viele Haushalte welche Wohnkosten tragen können und wie groß das Wohnungsangebot in bestimmten Preisklassen damit idealerweise sein sollte.

Diese Einschränkung macht es notwendig, sich der Einschätzung der Bezahlbarkeit in Bergisch Gladbach aus unterschiedlichen Richtungen zu nähern. Im Folgenden wird

1. die Preisentwicklung der letzten Jahre für die einzelnen Wohnungsmarktsegmente (Mietpreise, Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) betrachtet.
2. die Preisentwicklung der Einkommensentwicklung gegenübergestellt. Dies erfolgt über die Bildung von Modellhaushalten.
3. das Angebot im für die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen wichtigen Segment des geförderten Wohnungsbaus analysiert.

5.2 Preisentwicklung für das Wohnen

Preise für Wohneigentum

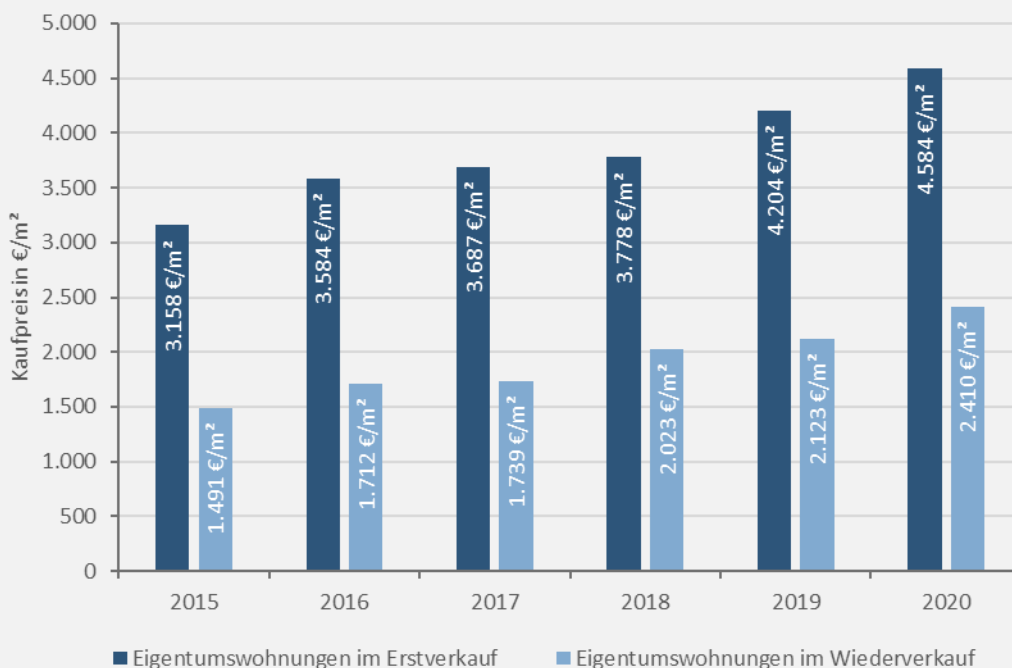
In den Wachstumsregionen in Deutschland ist in den letzten Jahren ein Preisanstieg für das Wohnen zu verzeichnen. Bergisch Gladbach als Teil der Wachstumsregion Köln stellt dabei keine Ausnahme dar. Dies betrifft sowohl die Preise für den Immobilienerwerb als auch die Mieten, wobei sich die Preisentwicklung in den einzelnen Segmenten unterschiedlich darstellt.

Für die Betrachtung der Kaufpreise für Immobilien können die, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach ermittelten, Preise herangezogen werden. In diese fließen die tatsächlichen Verkaufsfälle in Bergisch Gladbach ein. Sinnvoll ist es dabei jeweils nach erstverkauften Objekten (d.h. Neubau) und wiederverkauften Bestandsobjekten zu unterscheiden, da sie in ihrem Preisniveau deutlich voneinander abweichen. Dies zeigt sich deutlich bei den in Bergisch Gladbach verkauften Eigentumswohnungen. Eigentumswohnungen im Erstverkauf sind fast doppelt so teuer wie solche im Wiederverkauf. Hierbei spielt nicht nur der Neubaugustand eine Rolle, sondern auch die Charakteristika des jeweiligen Wohnungsangebotes. So ist davon auszugehen, dass sich die Neubau-Eigentumswohnungen auch hinsichtlich ihrer Lage, der Ausstattung und der Größe der Wohnanlagen von den älteren Immobilien unterscheiden. Beispielsweise wurden in den letzten Jahren auch zahlreiche Wohnungen in großen älteren Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten verkauft.

Zwischen 2015 und 2020 ist der mittlere Preis für neue Eigentumswohnungen um 45 % angestiegen. Bei Eigentumswohnungen im Wiederverkauf waren es sogar 62 %. Der Preisanstieg in diesem Segment ist deutlich höher als im bundesdeutschen Durchschnitt. Der Häuserpreisindex, der die Preisentwicklung für den Erwerb von Immobilien in Deutschland angibt, stieg im gleichen Zeitraum um 39 %. Auch im Vergleich zum Preisanstieg für Eigentumswohnungen in kreisfreien Großstädten in Deutschland ist der Preisanstieg in Bergisch Gladbach überdurchschnittlich.¹⁰ Zum Vergleich: In Köln stiegen die Preise für Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) im gleichen Zeitraum um 45 %. Die Preise für Einfamilienhäuser sind in Bergisch Gladbach ebenfalls stark gestiegen. Ein gebrauchtes Einfamilienhaus kostete 2020 im Mittel 483.000 Euro. Gegenüber 2015 ist dies ein Preisanstieg von 56 %.

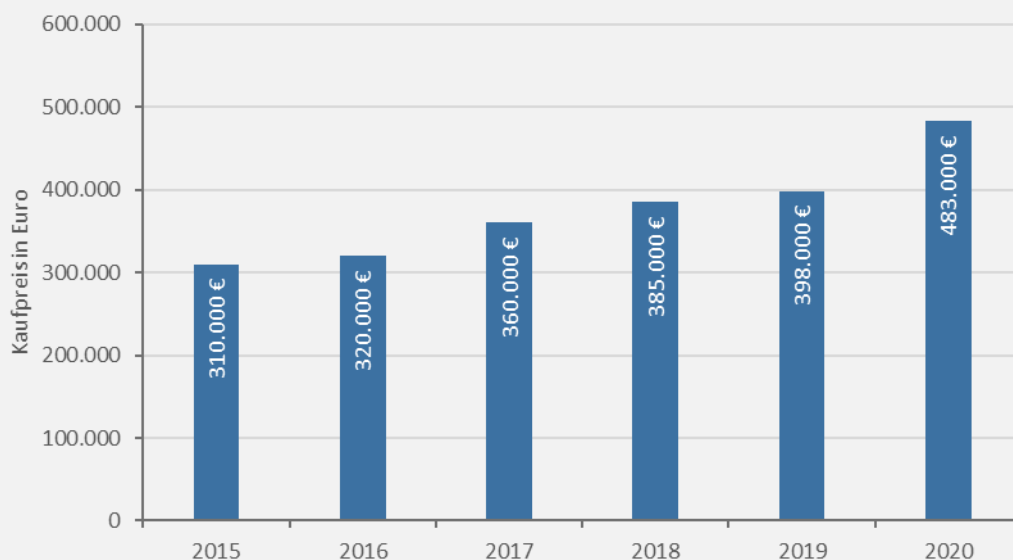
¹⁰ Preisindex für Eigentumsimmobilien in kreisfreien Großstädten (ohne Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf) +45 %, Neubau und Bestandsimmobilien zusammengefasst.

Abb. 19 Entwicklung der Mediankaufpreise für Eigentumswohnungen 2015-2020¹¹



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach
 Anmerkung: In den Daten des Gutachterausschusses wird der reine Kaufpreis laut Kaufvertrag erfasst.

Abb. 20 Entwicklung der Mediankaufpreise für Einfamilienhäuser im Wiederverkauf 2015-2020



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach
 Anmerkung: Es wurden sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser zusammengefasst. Die Preise für neue Einfamilienhäuser sind aufgrund geringer Fallzahlen nicht auswertbar.

¹¹ Der Median, auch Zentralwert, ist ein statistisches Lagemaß. Würde man alle Messwerte, hier die Kaufpreise, der Größe nach sortieren, gibt der Median den Wert an, der genau in der Mitte der Messwerte liegt. Die Hälfte aller Fälle (Kaufpreise) liegt demnach unter und die andere Hälfte über dem Median. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel, das meist unter dem Begriff „Durchschnitt“ gefasst wird, ist der Median nicht von Ausreißern beeinflusst.

Mietpreisentwicklung

Im Mietsegment sind die Datengrundlagen für eine Analyse eingeschränkt. Verfügbare Daten sind der Mietspiegel sowie Angebotsmietpreise, die aus der Erfassung von Wohnungsinseraten generiert werden. Aufgrund der differenzierteren Auswertungsmöglichkeiten (siehe Exkurs) werden hier Angebotsmietpreise verwendet.

Exkurs: Datengrundlagen zu Mietpreisen

Der **Mietspiegel** wird in Bergisch Gladbach durch Haus & Grund, den Mieterverein Köln e.V. und den Rheinische Immobilienbörse e.V. erstellt. Hierfür werden in einer Befragung Neuvertragsmieten sowie Mietänderungen in bestehenden Verträgen der vorhergehenden vier Jahre erfasst. Hieraus werden die Mietspiegelmieten für einzelne Lagen, Baujahre und Ausstattungsmerkmale abgeleitet. Ziel des Mietspiegels ist, für eine bestimmte Wohnung nach diesen Parametern einen üblichen Mietpreis zu ermitteln. Eine Auswertung zur generellen Mietpreisentwicklung ist hingegen durch die Ausdifferenzierung nach den genannten Parametern nur eingeschränkt möglich. Zudem ist die Qualität der Mietspiegel auf Basis der Stichprobengrößen und des methodischen Vorgehens zwischen einzelnen Städten sehr unterschiedlich.

Die **Angebotsmieten** enthalten nur inserierte Wohnungen (für das Jahr 2019 in Bergisch Gladbach rund 1.200 Wohnungsinserate). Das bedeutet, dass Wohnungen, die „unter der Hand“ zum Beispiel über den Vormieter im Bekannten- oder Verwandtenkreis vermittelt werden, in den Daten nicht inbegriffen sind. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten werden erfahrungsgemäß gerade die Wohnungen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis vermehrt auf diese Weise vermittelt. In den Angebotsmieten sind daher eher (über)teure Wohnungen überrepräsentiert. Das gleiche gilt für Wohnungen, die nach einer Sanierung wiedervermietet werden und daher weniger oft vom Vormieter vermittelt werden. Anzunehmen ist, dass hingegen die Bestände großer Bestandshalter in den Daten unterrepräsentiert sind. Sie verfügen oft über eine eigene Wohnungsvermittlung (Website oder Wartelisten) und inserieren seltener über einschlägige Internetportale oder die Lokalpresse. Alle drei Effekte bewirken, dass die Angebotsmieten tendenziell höher liegen als der Durchschnitt aller Neuvertragsmieten. Vorteil der Angebotsmieten ist, dass sie sehr differenziert ausgewertet werden können. So sind nicht nur mittlere Preise, sondern auch die Preisstrukturen oder Preise für Teilsegmente ermittelbar.

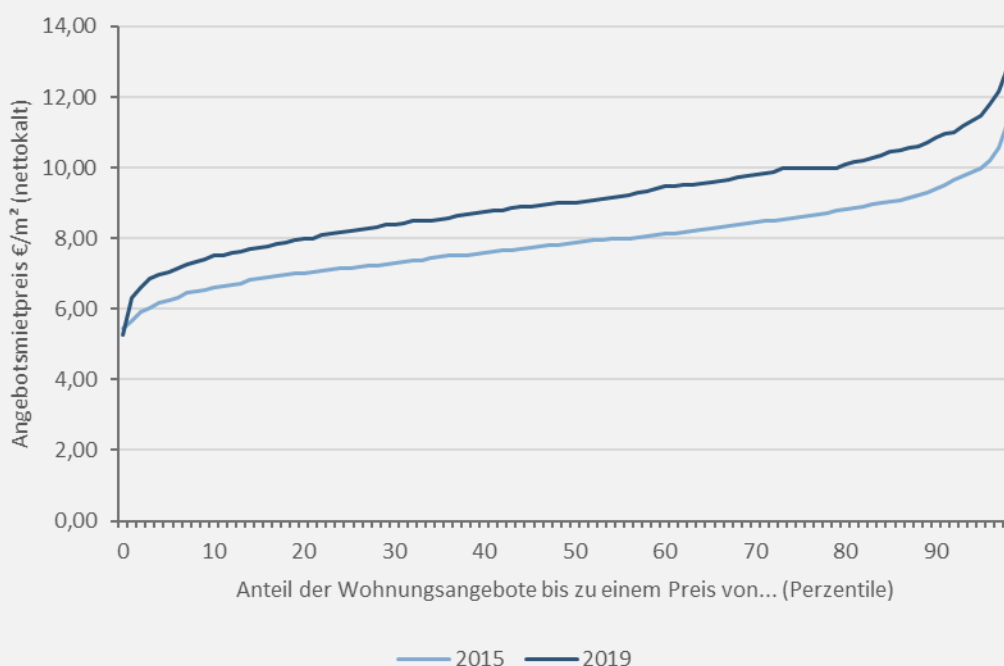
Leider gibt es in Deutschland keine standardmäßige Erfassung der **Bestandsmieten**, d. h. die Mietpreise, die in bestehenden Mietverträgen bezahlt werden. Daten zu den Bestandsmieten können daher nur über Befragungen generiert werden. Regelmäßig erfolgt dies über den Mikrozensus. Wegen seiner eingeschränkten Stichprobe lassen sich die Ergebnisse jedoch nur mit großen Unsicherheiten kleinräumig auswerten.

Die Angebotsmieten sind in den letzten Jahren weniger stark gestiegen als die Eigentumspreise. Der Median der Mieten für Bestandswohnungen stieg zwischen 2015 und 2019 von 7,86 €/m² auf 9,00 €/m². Das entspricht einem Anstieg von 14,5 %. Dieser erscheint im Vergleich zu den oben dargestellten Preissteigerungen im Eigentumssegment zunächst gering, liegt aber fast beim Dreifachen der Inflationsrate im Zeitraum (Verbraucherpreisindex¹² 2015-2019 +5,3 %).

¹² Die Inflationsrate bzw. der Verbraucherpreisindex bildet die Preisentwicklung für bestimmte Waren und Dienstleistungen in Deutschland ab, die private Haushalte erwerben.

Betrachtet man die Preisstruktur der Inserate wird deutlich, dass dieser Preisanstieg in den Preissegmenten leicht unterschiedlich ausgeprägt ist. Die Preisentwicklung ist in der nachstehenden Abbildung am Abstand der beiden Kurven abzulesen. Der absolute Preisanstieg war im günstigen Preissegment etwas weniger stark als in den teureren Segmenten.

Abb. 21 Preisverteilung (Perzentile) der Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen in Bergisch Gladbach 2015 und 2019



Darstellung: Quaestio ; Datengrundlage: empirica-systeme.de

Anmerkung: Als Bestandswohnungen werden solche abgegrenzt, deren Baujahr bezogen auf den Zeitpunkt des Inserats mehr als drei Jahre zurückliegt.

Lesehilfe: Bei einem Wert von 20 auf der horizontalen Achse liegen 20 Prozent der inserierten Wohnungsangebote unter dem auf der vertikalen Achse angegebenen Mietpreis, hier unter 7,00 €/m² (2015) bzw. unter 7,97 €/m² (2019)

Für neue Mietwohnungen werden mit 11,00 €/m² (2019) zwar höhere Medianpreise aufgerufen, der Preisanstieg seit 2015 ist jedoch etwas geringer als bei den Bestandswohnungen. Die Mietpreise stiegen im Neubausegment zwischen 2015 und 2019 um 10 % (2015=10 €/m²).

Marktanspannung nimmt zu









Die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt macht deutlich, dass sich der Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach seit 2015 weiter angespannt hat. Dies gilt für den Mietsektor, aber noch mehr für den Eigentumssektor. Die durch die Attraktivität der Wachstumsregionen und das niedrige Zinsniveau in Deutschland festzustellende gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum schlägt sich auch in Bergisch Gladbach in steigenden Eigentumspreisen nieder.

Inwieweit mit den steigenden Preisen auch eine verschlechterte Bezahlbarkeit einhergeht, hängt auch von der Entwicklung der Einkommen im gleichen Zeitraum ab. Daher werden im nächsten Kapitel die Preisentwicklung und die Einkommensentwicklung anhand von Modellhaushalten miteinander verknüpft.

5.3 Bezahlbarkeit für Modellhaushalte

Abgrenzung der Modellhaushalte

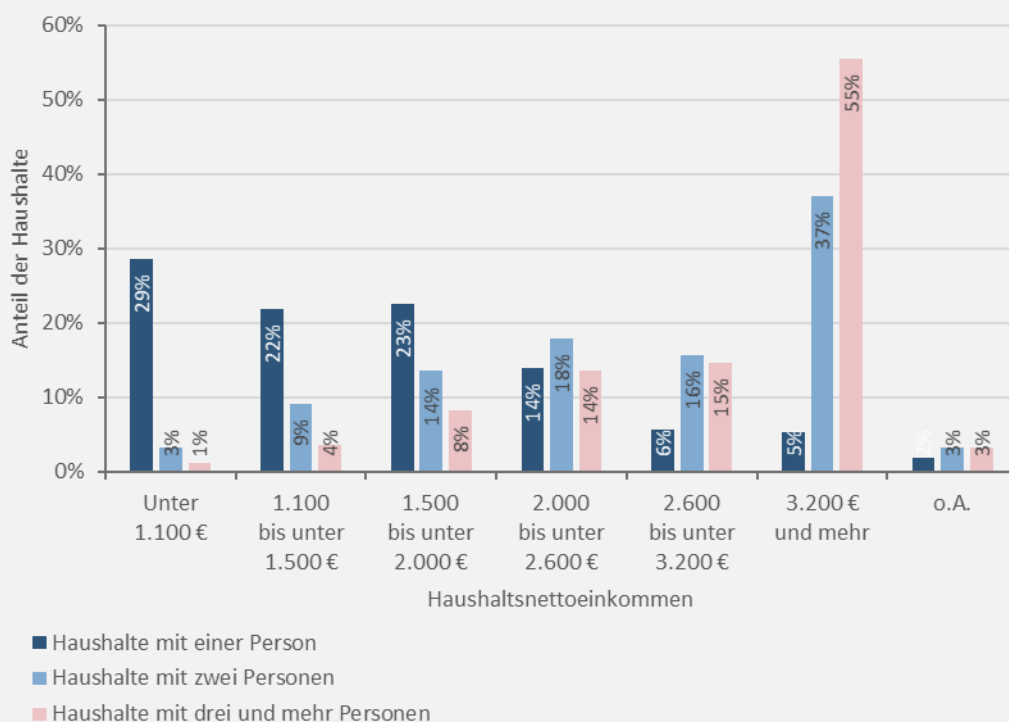
Die Bezahlbarkeit des Wohnens hängt sowohl von den Preisen als auch von den Einkommen der Nachfrager ab. In einer Modellrechnung wurde daher beides miteinander verknüpft. Aus vier Haushaltstypen und zwei Einkommensgruppen wurden Modellhaushalte abgegrenzt, für die die Bezahlbarkeit des Wohnens beispielhaft betrachtet werden kann. Unter der Einbeziehung der Einkommensentwicklung und der Preisentwicklung lässt sich auch die Entwicklung der Bezahlbarkeit des Wohnens abbilden. Ausführliche Erläuterungen zur Methodik und den Annahmen finden sich im Anhang.

	Beispielberufe	Modellhaushalt	Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (2019)
Mittleres Einkommen	Erziehung, Sozialarbeit, Heilerziehungspflege	 Single	2.140 €
	Gesundheits- und Krankenpflege, Rettungsdienst, Geburtshilfe	 Alleinerziehend (ein Kind)	2.430 €
	Büro und Sekretariat	 Paar	4.300 €
		 Familie (zwei Kinder)	4.270 €
Geringes Einkommen	Verkauf von Lebensmitteln	 Single	1.540 €
	Hotellerie	 Alleinerziehend (ein Kind)	1.820 €
	Fahrzeugführung im Straßenverkehr	 Paar	3.090 €
		 Familie (zwei Kinder)	3.190 €

Datengrundlage: Eigene Modellrechnung auf Basis der Entgeltstatistik der Bundesagentur für Arbeit

Wie häufig die Haushalte in Bergisch Gladbach vorkommen, lässt sich nicht exakt ermitteln. Anhaltspunkte können die Ergebnisse des Mikrozensus für Nordrhein-Westfalen liefern. Es wird für die weiteren Berechnungen angenommen, dass Bergisch Gladbach eine Einkommensverteilung aufweist, die der aller Kommunen zwischen 100.000 und 200.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen entspricht, auch wenn tatsächlich anzunehmen ist, dass die höheren Einkommen in Bergisch Gladbach etwas stärker vertreten sind als in NRW insgesamt. Der Anteil der Haushalte, die der Haushaltsgröße und dem Einkommen nach ungefähr mit den Modellhaushalten vergleichbar sind, lässt sich so grob abschätzen.

Abb. 22 Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen in Kommunen mit 100.000 bis 200.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen



Datengrundlage: IT.NRW

Tab. 5 Geschätzter Anteil der Haushalte in Bergisch Gladbach, die nach Haushaltsgröße und Einkommen mit den Modellhaushalten vergleichbar sind

Modellhaushalt		Geschätzter Anteil der Haushalte in Bergisch Gladbach
Mittleres Einkommen	Single	9-14 %
	Alleinerziehend (ein Kind)	6-11%*
	Paar	Bis zu 13 %*
	Familie (zwei Kinder)	Bis zu 8 %
Geringes Einkommen	Single	Bis zu 19 %
	Alleinerziehend (ein Kind)	4-9%*
	Paar	15-21*
	Familie (zwei Kinder)	Bis zu 6 %

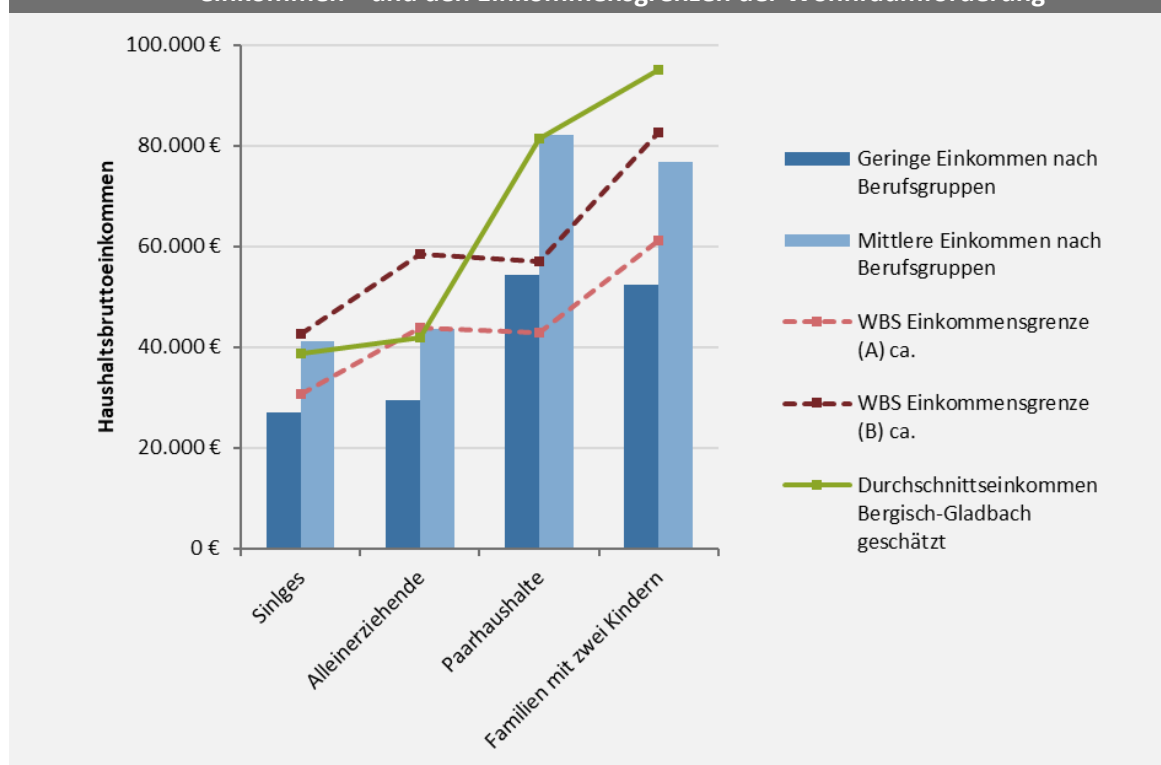
Datengrundlage: IT.NRW, eigene Haushaltsprognose (siehe Kapitel 3)

Anmerkung: Im Mikrozensus werden die Einkommen in Größenklassen erfasst. Daher lässt sich hier nur eine Bandbreite für den Anteil der Haushalte angeben. Für die geringen Einkommen wurde die Einkommensgruppe des Mikrozensus, in welcher der in Tab. 4 angegebene Wert liegt mit allen darunterliegenden Einkommensgruppen zusammengefasst. Für die mittleren Einkommen wurde die Einkommensgruppe in welcher der in Tab. 4 angegebene Wert mit allen darunterliegenden Einkommensgruppen bis zu der Klasse der geringen Einkommen zusammengefasst.

*Die Einkommensverteilung gibt nur die Haushaltsgröße, nicht aber die Zusammensetzung an. Für die Alleinerziehenden und Paar-Haushalte wird daher nur wiedergegeben, wie viele 2-Personen-Haushalte mit einem vergleichbaren Einkommen geschätzt vorhanden sind.

Die Modellhaushalte mit geringen Einkommen liegen überwiegend unter der Einkommensgrenze für den Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS; Typ A).¹³ Diesen benötigen Haushalte zum Bezug einer geförderten Wohnung. Mit diesen Modellhaushalten lässt sich somit die Situation der Bezahlbarkeit für die Zielgruppe der Wohnraumförderung abbilden. Ausnahme ist der Haushaltstyp der Paare. Trotz der gewählten Berufsgruppen aus dem Niedrigeinkommensbereich steht dieser Haushaltstyp durch die Kombination von zwei Vollzeiteinkommen bei geringer Haushaltsgröße wirtschaftlich deutlich besser da als die anderen Haushaltstypen. Der Haushaltstyp fällt entsprechend nicht mehr unter die Einkommensgrenze (Typ A) der Wohnraumförderung.

Abb. 23 Bruttoeinkommen der Modellhaushalte 2019 im Vergleich zum Durchschnittseinkommen¹⁴ und den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder/Laufende Wirtschaftsrechnung, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, NRW Bank

Anmerkung: Zur Vergleichbarkeit wurden die Haushaltseinkommen sowie die Einkommensgrenze zum Bezug eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) in Bruttoeinkommen umgerechnet. Die Einkommensgrenze für einen WBS Typ A liegt für einen Ein-Personen-Haushalt bei 19.350 €. Dabei handelt es sich um das Bruttoeinkommen abzüglich einiger Pauschalen und Freibeträge.

¹³ Die Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen unterscheidet zwei Typen, die sich auf das Einkommen der wohnberechtigten Haushalte bezieht. Der Typ A richtet sich an Haushalte mit einem geringeren Einkommen. Aktuell (2021) beträgt die Einkommensgrenze für einen Single-Haushalt 30.300 € brutto im Jahr. Die Mietobergrenze für Haushalte des Typ A beträgt in Bergisch Gladbach 6,40 €/m². Der Typ B richtet sich an Haushalte mit einem etwas höheren Einkommen (aktuell 42.000 € brutto im Jahr für einen Single-Haushalt). Die Mietobergrenze für Wohnungen, die an diesen Einkommensstyp vermietet werden können, beträgt 7,20 €/m².

¹⁴ Das Durchschnittseinkommen nach Haushaltstypen liegt aus der Laufenden Wirtschaftsrechnung nur für die gesamte Bundesrepublik vor. In der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung werden die verfügbaren Einkommen pro Einwohner auch auf Gemeindeebene ermittelt. Das dort ermittelte Verhältnis zwischen Bergisch Gladbach und den Werten für Deutschland wurde auf die für Deutschland vorliegenden Einkommen der Haushaltstypen übertragen. In der so vorgenommenen Schätzung wird damit angenommen, dass der festzustellende Einkommensunterschied zwischen Bergisch Gladbach und Deutschland gleichermaßen für alle Haushaltstypen gilt.

Bezahlbarkeit für Single-Haushalte

Für die Modellhaushalte der Singles wurde ein Haushaltsnettoeinkommen von 2.140 € (mittlere Einkommensgruppe) bzw. 1.540 € (geringe Einkommensgruppe) abgegrenzt. Mit diesem Einkommen könnte es sich bei dem Modellhaushalt mit geringem Einkommen beispielsweise um eine Person mit Vollzeitstelle als Verkäufer/in oder als Kraftfahrer/in handeln. Bei dem Haushalt mit mittlerem Einkommen um ein/e Erzieher/in oder eine/n Krankenpfleger/in.

Verwendet der Single-Haushalt mit geringem Einkommen 30 % seines Einkommens für seine Wohnkosten (inkl. Heiz- und Nebenkosten) läge sein Budget bei der Suche nach einer Wohnung bei 462 € pro Monat. Mit seinem zur Verfügung stehenden Budget muss der Single-Haushalt abwägen zwischen Lage und Ausstattung der Wohnung - die die Quadratmetermiete stark beeinflussen – und der Wohnungsgröße. Angenommen, der Single-Haushalt würde eine Wohnung mit 50 m² suchen¹⁵, so könnte er eine warme Quadratmetermiete von 9,24 €/m² finanzieren, bzw. 7,05 €/m² Kaltmiete, wenn man durchschnittliche Heiz- und Nebenkosten annimmt.

Mit diesem Budget konnte der **Single-Haushalt mit geringem Einkommen 2019 nur 6 %**¹⁶ der in Inseraten in Bergisch Gladbach angebotenen Mietwohnungen (ohne Neubau) bezahlen. Angesichts der Schätzung, dass bis zu 19 % der Haushalte in Bergisch Gladbach mit diesem Modellhaushalt vergleichbar sein könnten, ist dieser Prozentsatz gering. Neubauwohnungen lagen hingegen ganz außerhalb seines Budgets. Gegenüber der Situation 2015 hat sich die Bezahlbarkeit für diesen Modellhaushalt kaum verändert. **2015 lagen 5 %** der Mietinserate innerhalb seines Budgets. Unter diesen Bedingungen hat der Single-Haushalt kaum Erfolgsaussichten, eine Mietwohnung in Bergisch Gladbach zu finden. Er könnte hierauf reagieren, indem er auf Wohnfläche verzichtet oder einen höheren Anteil seines Einkommens für das Wohnen ausgibt. Gerade für junge Single-Haushalte mit noch geringen anderweitigen finanziellen Verpflichtungen ist denkbar, dass der Modellhaushalt eine höhere Wohnkostenbelastung in Kauf nimmt. Würde er nicht 30 %, sondern **40 % seines Einkommens für das Wohnen aufbringen**, steigt seine Chance eine Wohnung zu finden deutlich. **81 % der Mietinserate** (ohne Neubau) liegen dann innerhalb seines Budgets. Allerdings ist davon auszugehen, dass eine solch hohe Wohnkostenbelastung nur für einen kurzen Zeitraum akzeptiert wird, etwa wenn sich das eigene Gehalt absehbar erhöhen wird. Realistischer ist daher, dass der Single-Haushalt auf Wohnfläche verzichtet.

Sucht der Single-Haushalt eine Wohnung mit **nur 35 m²** sind für ihn **93 % der inserierten Mietwohnungen bezahlbar**¹⁷. Diese hohen Anteile dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Bezahlbarkeit einer Mietwohnung in Bergisch Gladbach für den Single-Haushalt mit geringem Einkommen problematisch ist. Nur mit Einschränkungen in anderen Lebensbereichen (Freizeit, Bildung) zur Erhöhung seines Budgets bzw. mit Verzicht auf Wohnfläche wird er überhaupt Chancen auf eine inserierte Mietwohnung haben.

Für den **Single-Haushalt mit mittlerem Einkommen** ist die Situation der Bezahlbarkeit erwartungsgemäß positiver. Verwendet er 30 % seines Budgets für seine Wohnkosten kann er für eine Mietwohnung von 50 m² bis zu 10,65 €/m² bezahlen. **89 % der inserierten Mietwohnungen** (ohne Neubau) lagen 2019 innerhalb seines Budgets. Zudem kann sich der Haushalt auch in eingeschränktem Umfang im Neubausegment versorgen. **39 % der Neubauwohnungen** lagen ihrem Quadratmeterpreis nach 2019 innerhalb seines Budgets.

¹⁵ Dies entspricht der Wohnungsgröße, die in der Wohnraumförderung als maximale Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt angesetzt wird. Daran angelehnt gilt diese auch als angemessene Wohnungsgröße für SGB II-Empfänger, die ihre Wohnkosten als „Kosten der Unterkunft“ vom Jobcenter erstattet bekommen.

¹⁶ Ausgewertet wurden 1.206 inserierte Mietwohnungen im Jahr 2019 und 1.555 Wohnungen in 2015.

¹⁷ Basierend auf den m²-Preis. Dies sagt nichts über das absolute Angebot zu Wohnungen mit einer solchen Wohnfläche aus.

Die **Bezahlbarkeit** von Bestandswohnungen hat sich für den Single-Haushalt mit mittlerem Einkommen jedoch seit 2015 **leicht verschlechtert** (von 92 % der Inserate auf 89 %). Die Einkommenssteigerung dieser Einkommensgruppe hat im Zeitraum nicht ausgereicht, um die Preissteigerungen zu kompensieren. Der Modellhaushalt ist demnach in seiner Auswahl eingeschränkter.

Alternativ zur Mietwohnung könnte der Single-Haushalt mit mittlerem Einkommen auch den Erwerb einer Wohnung anstreben. Verwendet er sein Budget (bei 30 % Wohnkostenbelastung) nicht für die Mietzahlung, sondern zur Bedienung eines Kredits, könnte er für eine 50 m²-Wohnungen einen Kaufpreis von 2.683 €/m² finanzieren. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung in Bergisch Gladbach lag 2019 bei 2.123 €/m² (Median der Eigentumswohnungen im Wiederverkauf). Der **Single-Haushalt könnte sich eine mittelteure Eigentumswohnung demnach leisten** bzw. mehr als die Hälfte der verkauften Eigentumswohnungen wäre für ihn bezahlbar. 2015 war die Bezahlbarkeit der Eigentumswohnungen jedoch besser. Der Preisanstieg bei gebrauchten Wohnungen ist höher als sich das Einkommen des Modellhaushalts – und damit sein Budget – in der Zeit erhöht hat. Single-Haushalte mit geringem Einkommen konnten hingegen weder 2015 noch 2019 eine mittelteure Eigentumswohnung (bei 30 % Wohnkostenbelastung) finanzieren.

Aufgrund des deutlichen Preisunterschieds zwischen Eigentumswohnungen im Wiederverkauf und Neubauwohnungen, weicht auch die Bezahlbarkeit voneinander ab. Das Budget der Singles mit mittlerem Einkommen für den Quadratmeterkaufpreis reicht nicht aus, um eine mittelteure Neubauwohnung zu kaufen.

Bezahlbarkeit für Alleinerziehende

Alleinerziehende gelten als eine stark armutsgefährdete Gruppe. Neben den Einschränkungen, die sich aufgrund der Kinderbetreuung für die Erwerbstätigkeit und damit das Einkommen ergeben, ist auch bei der Wohnungsversorgung ihre Situation ungünstiger als bei anderen Haushaltstypen. Wie die Single-Haushalte verfügen sie über nur ein Einkommen, benötigen jedoch eine größere Wohnfläche. Nimmt man einen Wohnflächenbedarf von 65 m² für eine/n Alleinerziehende/n mit einem Kind an¹⁸, kann der Modellhaushalt der/s Alleinerziehende/n 9,03 €/m² (Haushalt mit mittlerem Einkommen) bzw. 6,21 €/m² (Haushalt mit geringem Einkommen) für die Kaltmiete aufbringen.

Für den **Modellhaushalt mit mittlerem Einkommen** wären mit diesem Budget zumindest **51 % der inserierten Mietwohnungen 2019 bezahlbar**. Die **Bezahlbarkeit** hat sich jedoch seit 2015 **deutlich verschlechtert** (61 % bezahlbare Inserate in 2015). Der Modellhaushalt der/s Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen kann sich demnach immer schlechter mit Wohnraum versorgen, bzw. muss zunehmend Abstriche bei der Wohnungswahl hinnehmen. Dies kann zum Beispiel damit einhergehen, dass die Haushalte zunehmend auf günstigere Wohnstandorte ausweichen müssen, die ggf. nicht ihren Präferenzen entsprechen.

Auch die Bezahlbarkeit eines Immobilienerwerbs hat sich für den Modellhaushalt der/s Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen in den letzten Jahren verschlechtert. Zwar lag 2019 das Budget des Haushalts von 2.257 €/m² über dem mittleren Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung (2.123 €/m²), d.h. der **Haushalt konnte eine mittelteure Eigentumswohnung durch einen Kredit finanzieren**, 2015 lag das Budget jedoch noch deutlicher über dem mittleren Kaufpreis.

Der Modellhaushalt der/s **Alleinerziehenden mit geringen Einkommen** hat bei der Betrachtung der Mietinserate **fast keinen Zugang zum Wohnungsmarkt**. Nur 1 % der inserierten Wohnungen

¹⁸ Siehe Fußnote 8, analog zu den Vorgaben für den geförderten Wohnungsbau.

liegt innerhalb ihres/seines Budgets. An dieser Situation hat sich auch seit 2015 kaum etwas verändert. Schätzungsweise zwischen 4 und 9 % der Haushalte in Bergisch Gladbach könnten sich in dieser Situation befinden. Sie sind in besonderem Maße auf ein günstiges Wohnungsangebot, etwa in Form geförderter Wohnungen aber z. B. auch von Wohnungsgenossenschaften angewiesen. Solche Angebote sind vermutlich in den hier zugrunde gelegten Mietinseraten unterrepräsentiert (siehe Kapitel 4.2).

Um eine inserierte Wohnung finanzieren zu können, wäre es auch denkbar, dass der Modellhaushalt eine höhere Wohnkostenbelastung oder eine geringere Wohnfläche in Kauf nimmt. Beides erscheint jedoch wenig realistisch. Allein aufgrund der Ausgaben für das Kind, sind die Möglichkeiten für Alleinerziehende eine höhere Miete zu tragen und an anderer Stelle zu sparen sehr begrenzt. Ein Wohnflächenverzicht ist ebenfalls für diesen Haushaltstyp nur schwer hinnehmbar. Anders als Paarhaushalte benötigen Alleinerziehende ein zusätzliches Kinderzimmer. Dreizimmerwohnungen mit unter 65 m² gibt es jedoch kaum, so dass ein Wohnflächenverzicht meist gleichbedeutend mit dem Verzicht auf getrennte Zimmer wäre. Letztendlich könnte die **schwierige Situation der Bezahlbarkeit** des Wohnens für diesen Haushaltstyp bedeuten, **Bergisch Gladbach** zugunsten eines günstigeren Wohnorts in der Region zu **verlassen**.

Bezahlbarkeit für Paar-Haushalte

Die Paar-Haushalte verfügen durch zwei Vollzeiteinkommen über die höchsten Einkommen der abgegrenzten Modellhaushalte. Gleichzeitig ist ihr Wohnflächenbedarf geringer als bei den Modellhaushalten der Familien, die über ein nur etwas geringeres Einkommen verfügen. In der Analyse der Bezahlbarkeit stehen die Paar-Haushalte daher von den Typen der Modellhaushalte am besten dar. Die **Paar-Haushalte mit mittleren Einkommen** können mit einem Budget von 17,66 €/m² die kalte Quadratmetermiete **aller inserierter Mietwohnungen finanzieren**. Auch alle inserierten Neubauwohnungen lagen, ihrem Quadratmeterpreis nach, innerhalb des Budgets.

Für die **Paar-Haushalte mit geringen Einkommen** ist die Bezahlbarkeit der Mietinsserate nur geringfügig schlechter als für solche mit mittleren Einkommen. Sie können mit **97 %** die Quadratmetermiete **fast aller inserierten Wohnungen** (ohne Neubau) bezahlen. Von den inserierten Neubauwohnungen lag mit 82 % ein großer Anteil innerhalb ihres Budgets. Nur bei den Neubauwohnungen hat sich die Bezahlbarkeit gegenüber 2015 leicht verschlechtert.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei der Bezahlbarkeit von Eigentumswohnungen. Mit seinem Budget könnte der Paar-Haushalt mit mittlerem Einkommen einen Kredit bis zu der Höhe bedienen, die zum Kauf einer 65 m² großen Eigentumswohnung bis zu einem Kaufpreis von 4.739 €/m² ausreicht. Das **Budget des Modellhaushalts** lag damit 2019 **mehr als doppelt** so hoch wie der mittlere **Preis einer gebrauchten Eigentumswohnung** (2.123 €/m²) und liegt ebenfalls über dem Kaufpreis für eine mittelteure Neubauwohnung. Es ist wahrscheinlich, dass Paar-Haushalte, die sich vor der Familiengründung befinden, beim Eigentumserwerb bereits Wohnungsgrößen nachfragen, die auch mit Kindern später noch ausreichen würden. Wenn ein Paar-Haushalt entsprechend eine Wohnung mit 95 m² nachfragt, beträgt sein Budget immer noch 3.000 €/m² und damit deutlich über dem mittleren Preis einer gebrauchten Eigentumswohnung. Den mittleren Preis einer neuen Eigentumswohnung mit dieser Wohnfläche könnte der Haushalt hingegen nicht finanzieren.

Auch der Modellhaushalt des **Paars mit geringem Einkommen** konnte sich 2019 mit seinem Budget **eine mittelteure gebrauchte Eigentumswohnung leisten**. Sucht der Haushalt eine Wohnung mit 65 m² kann er einen Kaufpreis von 3.133 €/m² finanzieren. Sucht derselbe Haushalt eine Wohnung mit 95 m² (z.B. mit Ausblick auf eine Familiengründung) sind hingegen nur

1.901 €/m² finanzierbar und damit deutlich weniger als der mittlere Preis für eine gebrauchte Eigentumswohnung. Auch für den mittleren Kaufpreis von Neubauwohnungen (65 m²) reicht dieses Budget nicht aus.

Bezahlbarkeit für Familien

Die Modellhaushalte der Familien haben als Doppelverdiener nach den Paar-Haushalten das höchste Haushaltsnettoeinkommen. Allerdings haben sie als Vier-Personen-Haushalt auch einen hohen Flächenbedarf. Legt man analog zu den anderen Modellhaushalten die bei der Wohnraumförderung verwendeten maximalen Wohnungsgrößen zugrunde, würden die Familien eine Wohnung mit 95 m² nachfragen. Mit seinem Budget bei 30 % Wohnkostenbelastung könnte der Modellhaushalt der Familie mit mittlerem Einkommen eine Nettokaltmiete von bis zu 11,29 €/m² bezahlen, der Modellhaushalt mit geringem Einkommen bis zu 7,88 €/m².

Für die **Familien mit mittlerem Einkommen** sind bei diesem Budget mit **94 % nahezu alle inserierten Wohnungen (ohne Neubau)** ihrem Quadratmeterpreis nach bezahlbar. Auch mehr als die Hälfte der inserierten Neubauwohnungen könnte der Modellhaushalt finanzieren. Für die **Familien mit geringem Einkommen** liegt der Anteil mit **18 %** in einem Bereich, für den zumindest deutliche Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche zu erwarten sind.

Hinzu kommt, dass die angenommene **Wohnfläche** bei den obigen Ergebnissen **gering** bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass es sich um die Untergrenze dessen handelt, was Familien mit zwei Kindern in der Realität suchen werden. Setzt man eine eher an den tatsächlichen Präferenzen orientierte Wohnfläche von 110 m² an, verschlechtert sich die Situation für die Modellhaushalte deutlich. Familien mit mittlerem Einkommen können dann noch 61 % der Inserate finanzieren. Familien mit geringem Einkommen finden bei der Suche nach einer größeren Wohnung dann fast keine bezahlbaren Mietinserate mehr (nur 2 % bezahlbar; siehe auch Tab. 9 im Anhang).

In der Modellrechnung ist zudem nicht einbezogen, welcher Anteil der inserierten Wohnungen der Größe nach für die Modellhaushalte in Frage kommen würde. Im Jahr 2019 waren nur knapp 16 % der in Bergisch Gladbach inserierten Wohnungen zwischen 95 und 120 m² groß. Die geringe Zahl angebotener großer, familieneigneter Wohnungen schränkt die Versorgungsmöglichkeiten der Familien deutlicher ein, als dies bei den anderen Haushaltstypen der Fall ist.

Finden sie keine bezahlbare Wohnung sind **Familien** in ihren **Möglichkeiten Abstriche bei der Wohnungssuche zu machen eingeschränkt**. Die Haushaltsgröße bringt auch in anderen Bereichen (Versorgung, Freizeit, Urlaub, Kinderbetreuung) hohe Ausgaben mit sich, sodass eine höhere Wohnkostenbelastung kaum umsetzbar ist. Zudem ist auch der Verzicht auf Fläche bei den ohnehin knapp bemessenen 95 m² kaum möglich. Gerade dem Modellhaushalt der Familien mit geringem Einkommen bliebe **im Zweifelsfall** nur die Option mit ungewisser Erfolgsaussicht auf eine der wenigen günstigen Wohnungen am Markt zu hoffen, oder aber **außerhalb von Bergisch Gladbach** eine Wohnung zu suchen.

Familien haben eine überdurchschnittliche Präferenz zur Bildung von Eigentum, was sich zudem meist mit dem Wunsch eines Einfamilienhauses verbindet. Verwendet der Modellhaushalt der **Familien mit mittlerem Einkommen** sein Budget zur Bedienung eines Kredites, könnte er eine **mittelteure gebrauchte Eigentumswohnung** in Bergisch Gladbach **finanzieren** (siehe Abb. 25). Für den Modellhaushalt mit geringem Einkommen gilt dies hingegen nicht. Auch für diesen Haushaltstyp gilt, dass sich die Bezahlbarkeit der Eigentumswohnungen seit 2015 verschlechtert hat.

Ein **Einfamilienhaus** in Bergisch Gladbach ist für den Modellhaushalt der Familien **nicht** aus dem angenommenen mittleren Einkommen **finanzieren**. Das Budget des Haushalts von knapp 218.000 € beträgt nur etwas mehr als die Hälfte des Kaufpreises für ein mittelteures, gebrauchtes Einfamilienhaus in 2019 (mittlerer Kaufpreis 398.000. Selbst wenn der Modellhaushalt eine hohe Wohnkostenbelastung von 40 % akzeptieren würde, könnte er ein mittelteures Einfamilienhaus nicht finanzieren. Im Jahr 2015 wäre dies bei der erhöhten Wohnkostenbelastung für den Haushalt noch gerade eben möglich gewesen. Die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser sind zwischen 2015 und 2019 jedoch deutlich gestiegen, so dass sich die Bezahlbarkeit trotz Einkommenssteigerungen verschlechtert hat.

Will der Modellhaushalt der Familie nicht auf den Einfamilienhauskauf verzichten, ergeben sich für ihn wenige Möglichkeiten: Er kann auf die Möglichkeit hoffen, ein bezahlbares Einfamilienhaus, z. B. ein Reihenhaus, erwerben zu können. Er steht dabei jedoch in großer Konkurrenz auch mit zahlungskräftigeren Haushalten. Oder aber er weicht auf einen günstigeren Wohnstandort außerhalb von Bergisch Gladbach aus.

Wesentliche Erkenntnisse

Die Bezahlbarkeit von Bestandsmietwohnungen ist für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen wenig problematisch. Nur für den Modellhaushalt der Alleinerziehenden waren 2019 geringere Anteile der Inserate bezahlbar, er ist stärker in der Wahl der Wohnungen eingeschränkt. Für Familien entsteht diese Situation, wenn man davon ausgeht, dass sie in der Realität größere Wohnflächen als die hier angenommenen 95 m² nachfragen.

Abb. 24 Bezahlbarkeit der Angebotsmieten für die Modellhaushalte bei 30 % Wohnkostenbelastung 2015 und 2019

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

Datengrundlagen: Bundesagentur für Arbeit, Mieterbund Nordrhein-Westfalen, empirica-systeme.de
Lesebeispiel: Für den Modellhaushalt der Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen waren mit seinem Budget 2015 61 % der inserierten Bestandsmietwohnungen (ohne Neubau) bezahlbar. 2019 konnte der Modellhaushalt nur

noch 51 % der Inserate bezahlen. Für 2019 wurden insgesamt 1.209, für 2015 1.555 Inserate ausgewertet. Das entspricht den verfügbaren Daten der online Anzeigen für das Jahr 2019.

Die Bezahlbarkeit der Neubau-Mietwohnungen ist für die Modellhaushalte deutlich eingeschränkter. Die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen könnten (mit Ausnahme der Alleinerziehenden) mit ihrem Budget noch eine bezahlbare Neubauwohnung finden, sind jedoch in der Auswahl eingeschränkt.

Die Bezahlbarkeit hat sich zwischen 2015 und 2019 verschlechtert. Die Modellhaushalte können zunehmend einen geringeren Anteil der Mietinserate bezahlen. Für die Haushalte mit mittleren Einkommen ist dies aufgrund des ihnen zur Verfügung stehenden Einkommens tendenziell unproblematisch.

Für die **Modellhaushalte mit geringen Einkommen** zeichnet sich ab, dass sie sich (bei einem Umzug) unter den getroffenen Annahmen **nur schwer am Angebotsmietmarkt versorgen können**. Damit verbunden ist von einer hohen Nachfrage und Konkurrenz im untersten Marktsegment auszugehen, zu dem auch der vorhandene geförderte Wohnungsbestand zählt.

In der Realität wird dies dazu führen, dass ein Haushalt unter diesen Bedingungen

- eine höhere Wohnkostenbelastung akzeptiert und in Kauf nimmt, in anderen Lebensbereichen (Freizeit, Bildung, Versorgung) Einsparungen vorzunehmen oder
- seinen Wohnflächenbedarf reduziert, um so die bezahlbare Quadratmetermiete zu erhöhen oder
- Bergisch Gladbach verlässt und an einem günstigeren Standort eine Wohnung sucht.

Jede dieser Ausweichoptionen ist mit erheblichen Einschränkungen in der Lebensqualität einkommensschwächerer Haushalte in Bergisch Gladbach verbunden. **Angesichts dieses Status quo und einer erwartbaren Fortsetzung dieses Trends besteht unter dem Gesichtspunkt einer sozialgerechten Wohnraumversorgung dringender Handlungsbedarf. Es kann an dieser Stelle von einem Wohnungsnotstand im preisgünstigen Segment gesprochen werden.**

Für die Modellrechnungen im Mietsegment bleibt anzumerken, dass nur die Angebotsmieten berücksichtigt wurden. Damit bilden sie die Situation ab, in der ein Modellhaushalt eine neue Wohnung sucht. Der Großteil der Haushalte wohnt jedoch in einem bestehenden Mietverhältnis, deren Mieten im Durchschnitt unterhalb der Angebotsmieten liegen. Da die Möglichkeiten zur Mieterhöhung in Deutschland eingeschränkt sind und ein großer Teil der Vermieter zudem auf regelmäßige Mieterhöhungen verzichtet¹⁹, ist davon auszugehen, dass für die überwiegende Zahl der Haushalte ihre aktuelle Wohnung bezahlbar ist. Dennoch zeigen die Modellrechnungen die Situation für die Modellhaushalte, wenn sie einen Umzug vollziehen wollen oder müssen²⁰ und hierfür auf Wohnungsinserate angewiesen sind.

Bei der Betrachtung der Bezahlbarkeit im Eigentumssegment zeigt sich, dass die im Einfamilienhaussegment wesentliche Zielgruppe der Familien - den Modellhaushalt mit mittlerem Einkommen angenommen - sich kein durchschnittlich teures gebrauchtes Einfamilienhaus in Bergisch Gladbach leisten kann (s. Abb. 25). Einfamilienhäuser können demnach in Bergisch Gladbach im Wesentlichen von Familien höherer Einkommensgruppen finanziert werden. Um den mittleren Kaufpreis von Einfamilienhäusern 2019 finanzieren zu können, müsste eine Familie in der Modellrechnung ein Haushaltsnettoeinkommen von 6.360 € haben (Modellhaushalt 4.270 €). Die

¹⁹ Vgl. HAUS & GRUND (2017): Vermieterbefragung. Ergebnisse 2017. Berlin.

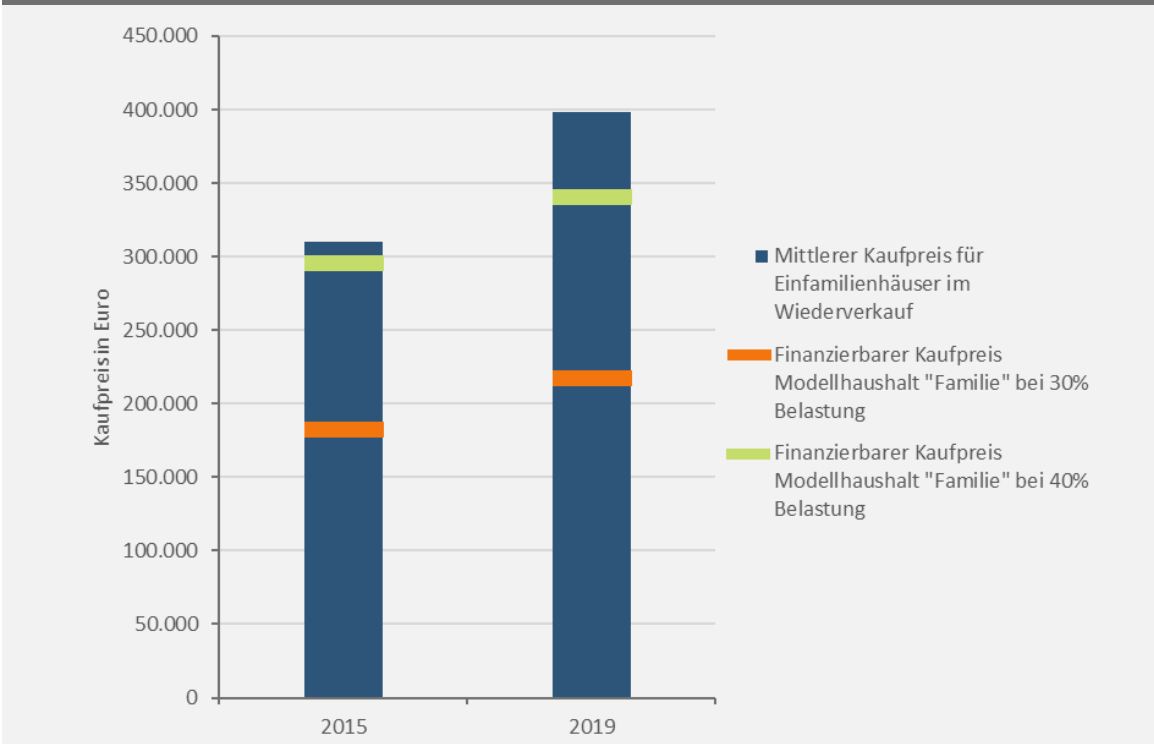
²⁰ Etwa weil sie neu nach Bergisch Gladbach ziehen oder aufgrund der Vergrößerung ihres Haushalts mehr Fläche benötigen.

Bezahlbarkeit für Einfamilienhäuser hat sich zudem zwischen 2015 und 2019 deutlich verschlechtert. Es ist davon auszugehen, dass Mittelschichtfamilien zunehmend vom Einfamilienhauserwerb ausgeschlossen sind.

Die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen können die mittleren Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen finanzieren (s. Abb. 26). Hier zeigen sich keine Probleme in der Bezahlbarkeit. Allerdings hat sich die Bezahlbarkeit zwischen 2015 und 2019 etwas verschlechtert (abnehmende Differenz zwischen Kaufpreis und Budget). Die mittleren Preise für neue Eigentumswohnungen kann nur der Modellhaushalt des Paares mit mittlerem Einkommen bezahlen (s. Abb. 27). Auch die Bezahlbarkeit der Neubauwohnungen hat sich zwischen 2015 und 2019 verschlechtert.

Unter den Modellhaushalten mit geringem Einkommen können sich nur die Paar-Haushalte eine mittelteure gebrauchte Eigentumswohnung (mit 65 m²) leisten (s. Abb. 28). Für die Modellhaushalte der Singles, Alleinerziehenden und Familien mit geringem Einkommen ist hingegen ein Eigentumserwerb in Bergisch Gladbach kaum möglich.

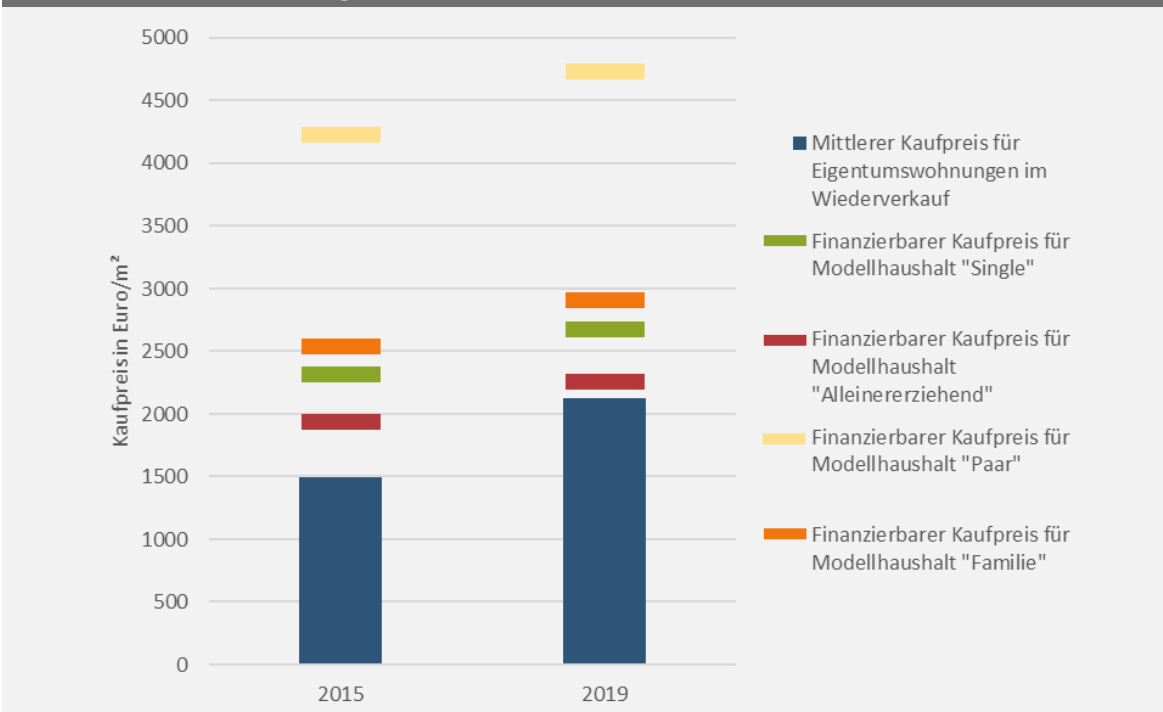
Abb. 25 Bezahlbarkeit der mittleren Kaufpreise für Einfamilienhäuser für den Modellhaushalt „Familie mit mittlerem Einkommen“ 2015 und 2019



Darstellung: Quaestio ; Datengrundlagen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach, Verband der Pfandbriefbanken (vdp), Mieterbund NRW ; Annahmen siehe Anhang

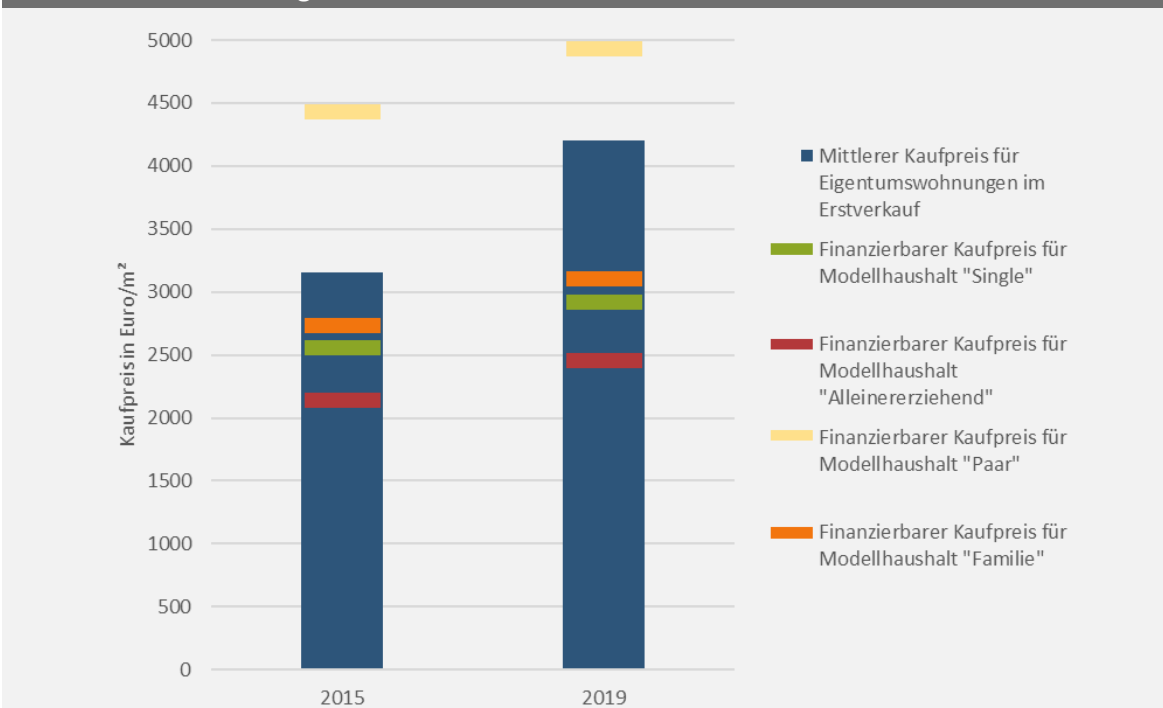
Anmerkung: Eine Auswertung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Erstverkauf ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht möglich.

Abb. 26 Bezahlbarkeit der mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen bei 30 % Wohnkostenbelastung 2015 und 2019



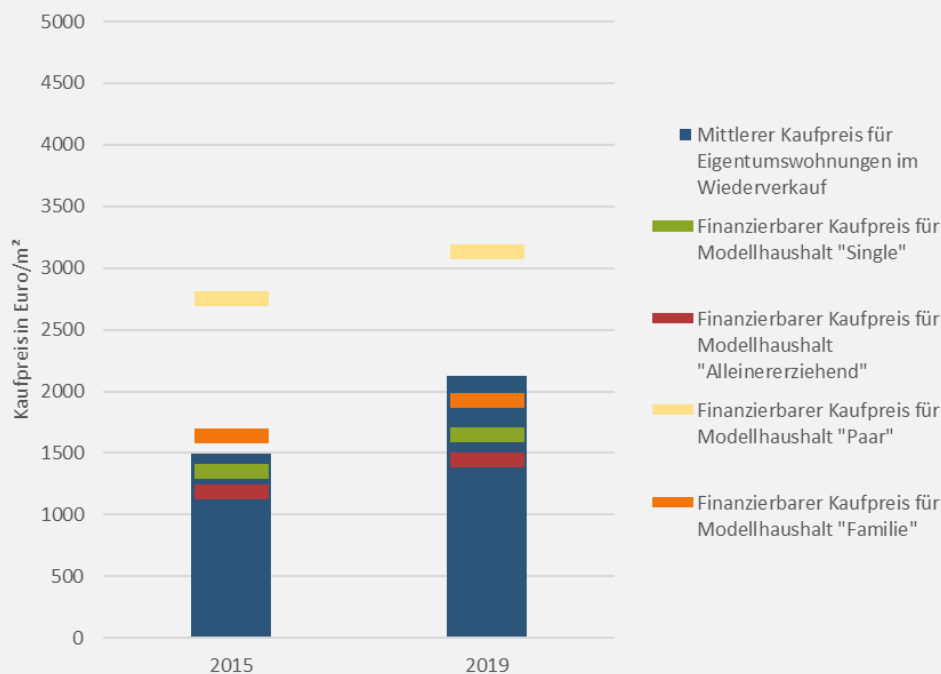
Darstellung: Quaestio ; Datengrundlagen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach, Verband der Pfandbriefbanken (vdp), Mieterbund NRW ; Annahmen siehe Anhang

Abb. 27 Bezahlbarkeit der mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Erstverkauf für die Modellhaushalte mit mittleren Einkommen bei 30% Wohnkostenbelastung 2015 und 2019



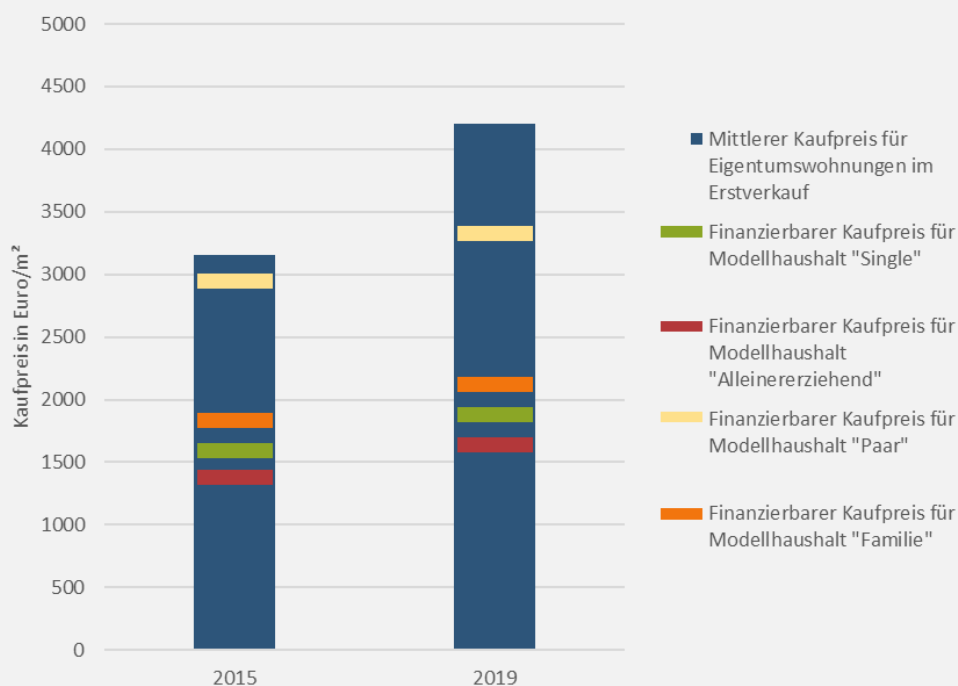
Darstellung: Quaestio; Datengrundlagen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach, Verband der Pfandbriefbanken (vdp), Mieterbund NRW; Annahmen siehe Anhang

Abb. 28 Bezahlbarkeit der mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für die Modellhaushalte mit geringen Einkommen bei 30 % Wohnkostenbelastung 2015 und 2019



Darstellung: Quaestio; Datengrundlagen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach, Verband der Pfandbriefbanken (vdp), Mieterbund NRW; Annahmen siehe Anhang

Abb. 29 Bezahlbarkeit der mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Erstverkauf für die Modellhaushalte mit geringen Einkommen bei 30% Wohnkostenbelastung 2015 und 2019



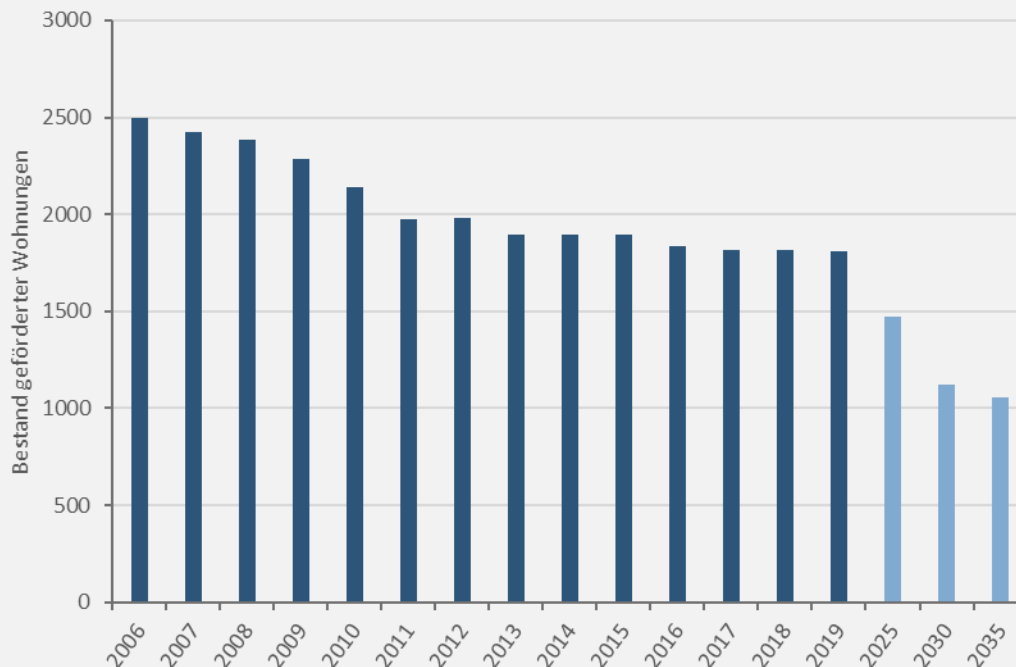
Darstellung: Quaestio; Datengrundlagen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach, Verband der Pfandbriefbanken (vdp), Mieterbund NRW; Annahmen siehe Anhang

5.4 Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands

Die Wohnungspolitik zur sozialen Wohnraumversorgung basiert in Deutschland im Wesentlichen auf der Wohnraumförderung. Für die geförderten Wohnungen besteht sowohl eine Mietpreisbindung, die den maximalen Mietpreis festlegt, als auch eine Belegungsbindung, die sicherstellt, dass die Wohnungen nur von Haushalten bis zu einem bestimmten Einkommen bezogen werden können. Über den geförderten Mietwohnungsbau kann damit ein bezahlbares Wohnungsangebot am Markt gesichert werden.

Für neue geförderte Wohnungen liegt das Mietniveau in Bergisch Gladbach derzeit (2021) bei 6,40 €/m² (bzw. 7,20 €/m² für Einkommensgruppe B). Für ältere geförderte Wohnungen können die Mietniveaus zum Teil deutlich darunter liegen. Zum Bezug einer geförderten Wohnung wird ein Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt. Für einen Ein-Personen-Haushalt liegt die Einkommensgrenze für diesen im Typ A bei 30.300 € und im Typ B bei 42.200 € (siehe auch Fußnote 13 Kap. 5.3). Dabei handelt es sich um das Bruttoeinkommen abzüglich einiger Pauschalen und Freibeträge. Ein Vergleich mit den in Kapitel 5.3 abgegrenzten Modellhaushalten zeigt, dass die Modellhaushalte mit geringen Einkommen (mit Ausnahme der Paarhaushalte) zum Bezug einer geförderten Wohnung des Typs A berechtigt wären. Die Einkommensgrenzen des Typs B reichen bis in die mittleren Einkommen hinein, so dass die entsprechenden Modellhaushalte (mit Ausnahme der Paarhaushalte) auch noch zum Bezug einer geförderten Wohnung des Typs B berechtigt wären.

Abb. 30 Bestand geförderter Wohnungen 2006-2019 und Modellrechnung 2025-2035



Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach

Anmerkung: Für die Werte ab 2025 wurde das Bindungsende des Bestands geförderter Wohnungen berücksichtigt und angenommen, dass keine neuen geförderten Wohnungen hinzukommen.

Zum Jahresende 2019 gab es in Bergisch Gladbach 1.820 geförderte Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,2 % des Wohnungsbestands. Die Zahl und der Anteil geförderter Wohnungen sind dabei rückläufig. So lag der Anteil geförderter Wohnungen 2010 noch bei knapp 4 %. Dies ist keine spezifische Entwicklung für Bergisch Gladbach. Ausgehend von hohen

Förderzahlen insbesondere in den 1970er Jahren nimmt der Bestand an geförderten Wohnungen aufgrund der schrittweise auslaufenden Bindungszeiträume deutschlandweit ab. Der Neubau von geförderten Wohnungen reicht derzeit nicht aus, um diese auslaufenden Belegungsbindungen zu kompensieren.

Bis 2035 wird für weitere 766 geförderte Wohnungen in Bergisch Gladbach die Bindungsfrist auslaufen. Würden keine neuen geförderten Wohnungen geschaffen, würde sich deren Zahl auf 1.054 reduzieren. Ihr Anteil läge gemessen am heutigen Wohnungsbestand dann bei 1,8 %.

Wie viele Haushalte tatsächlich ausgehend von ihrem Einkommen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten, lässt sich nicht eindeutig feststellen. Der Mieterbund NRW ging 2018 für Nordrhein-Westfalen von einem Anteil von 50 % der Haushalte aus.²¹ Es ist anzunehmen, dass dieser Wert in Bergisch Gladbach, allein aufgrund der geringeren Transferempfängerquote als im Landesdurchschnitt, geringer ist. Deutlich wird in dieser Schätzung der Anspruchsberechtigten jedoch, dass es kein realistisches Ziel sein kann, alle Anspruchsberechtigten mit einer geförderten Wohnung zu versorgen. Die Ergebnisse der Modellrechnungen für die Haushalte mit geringen Einkommen in Kapitel 5.3. verdeutlichen aber die Bedeutung des geförderten Wohnungsbestands für diese Einkommensgruppe. Eine weitere Reduzierung des geförderten Wohnungsbestands würde die Versorgungsprobleme dieser Bevölkerungsgruppe weiter verschärfen.

Das Angebot an gefördertem Wohnraum ist zudem das einzige Instrument, um Wohnraum in dem für die in Kapitel 5.3. betrachteten Modellhaushalte mit geringen Einkommen relevanten Preissegment zu schaffen. Allein aufgrund der Baukosten lassen sich im freifinanzierten Wohnungsbau keine so günstigen neuen Wohnungen errichten.

Da genaue Zahlen zu den Anspruchsberechtigten für einen Wohnberechtigungsschein fehlen und zudem eine Vollversorgung dieser Anspruchsberechtigten unrealistisch ist, lässt sich empirisch kein exakter Bedarf an geförderten Wohnungen ermitteln. Dementsprechend ist es nicht sinnvoll – wie in der Baulandstrategie ursprünglich formuliert – spezifische Nutzergruppen für den geförderten Wohnungsbau bzw. preisgedämpften Wohnraum im Detail zu definieren. Zur Festlegung von Zielwerten des geförderten Wohnungsbaus sind vielmehr normative Setzungen notwendig. Denkbare Zielsetzung wäre es zum Beispiel, die absolute Zahl geförderter Wohnungen ausgehend vom heutigen Niveau konstant zu halten. Dies würde bedeuten, dass bis 2035 766 neue Wohnungen geschaffen werden müssen, wobei die Mehrzahl davon auf die Jahre bis 2030 entfielen (siehe Modell 1 in Tab. 6).

Eine alternative Zielsetzung wäre, den Anteil geförderter Wohnungen ausgehend vom Status quo am gesamten Wohnungsbestand konstant zu halten (Modell 2). Legt man die in Kapitel 4 ermittelten zukünftigen Wohnungsbestand zugrunde (hier: Prognosevariante 1 - Trend), müssten mit rund 800 etwas mehr geförderte Wohnungen bis 2035 geschaffen werden. Würde ein solches Ziel mit einem Baulandbeschluss mit einer Quote von 30% gefördertem Wohnungsbau verfolgt werden, welche wiederum bei 75% des zukünftigen Wohnungsneubaus zum Tragen kommt (Annahme zum Anteil des Wohnungsbaus in Bebauungsplänen und/oder auf städtischen Grundstücken), ergäbe sich daraus ein rechnerischer Neubaubedarf von insgesamt ca. 3.560 Wohnungen (ca. 2.670 Wohnungen über Baulandbeschluss) bis 2035.

Bei einer Zielsetzung, die eine Erhöhung der Quote beispielsweise auf das Niveau von 2010 von 4 % des Wohnungsbestands anstrebt, würde einen Bedarf von rund 1.270 neuen geförderten Wohnungen auslösen.

²¹ Vgl https://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/user_upload/redaktion/Stellungnahmen/180223_Stn_DMB_NRW_Wohnraumfoerderung.pdf

Tab. 6 Modellrechnungen zum Bedarf neuer geförderter Wohnungen ausgehend vom aktuellen Bestand

	2020	2025	2030	2035	
Wohnungsbestand insgesamt (V1)	56.917	57.440	57.750	58.020	
Modell 0: kein Neubau geförderter Wohnungen					
Bestand geförderter Wohnungen	1.820	1.470	1.124	1.054	
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	3,2%	2,6%	1,9%	1,8%	
Modell 1: absolute Zahl der geförderten Wohnungen konstant halten					
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
Modell 2: Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand konstant halten					
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	802
Ø pro Jahr		73	71	16	50
Modell 3: Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand auf 4% erhöhen					
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	1.266
Ø pro Jahr		104	102	47	79

Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach, eigene Berechnungen

5.5 Neue Wohnformen für Bergisch Gladbach

Typisierung und wohnungspolitische Relevanz

In den letzten Jahren sind neue Wohnformen zunehmend in das wohnungspolitische Blickfeld in deutschen Städten gerückt. Unter diesem Überbegriff werden Wohnformen verstanden, die sich in der Form des Zusammenlebens der Bewohnerschaft oder in der Eigentümer- bzw. Bauherrenschaft von den üblichen Miet- und Eigentumssegmenten am Wohnungsmarkt unterscheiden. Unter dem Titel der neuen Wohnformen werden dabei unterschiedliche Typen zusammengefasst (siehe Kapitel 3.3).

Das wohnungspolitische Interesse für die neuen Wohnformen begründet sich auf unterschiedlichen damit verbundenen Erwartungen. Zum einen Zielen die neuen Wohnformen darauf, für die Bewohnerschaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten – mit besonderem

Schwerpunkt auf der Bildung von Wohneigentum bzw. der Beteiligung an einer Immobilie. Angesichts der zunehmenden Marktanspannung kann die Unterstützung entsprechender Initiativen daher eine wohnungspolitische Zielsetzung sein. Allerdings handelt es sich um Wohn- und Lebensformen, die nur von einem kleinen Teil der Bevölkerung angestrebt werden. Mit Blick auf den Gesamtmarkt wird der Beitrag entsprechender Projekte daher gering sein.

Zum anderen geht von den neuen Wohnformen (mehr oder weniger stark) der Ansatz aus, dass sich die Bewohnerschaft aktiv in dem Quartier einbringt oder gar Räume oder Angebote für die Nachbarschaft bereitstellt. Die Projekte erhalten damit nicht nur eine wohnungspolitische Relevanz, sondern können auch als Ansatz der Quartiersentwicklung gesehen werden. Inwieweit sich die Projekte und Initiativen diesen gemeinwohlorientierten Zielen verschreiben, ist unterschiedlich. Unklar ist zudem, inwiefern dieser Anspruch von umgesetzten Projekten tatsächlich eingelöst wird und eine positive Wirkung auf die Nachbarschaft entsteht.

Nicht zuletzt werden neue Wohnformen als Ausdruck der am Markt bestehenden Präferenzen und Zielgruppen verstanden. Da die neuen Wohnformen meist von der Initiative einer Gruppe von Privatpersonen ausgehen, geht den Projekten in der Regel ein hoher Aufwand der Selbstorganisation voraus. Nachteile der Professionalisierung, der finanziellen Möglichkeiten und des zeitlichen Vorlaufs für die Kooperations- und Entscheidungsprozesse führen dazu, dass die Initiativen auf dem Immobilienmarkt häufig nicht zum Zuge kommen. Es kann daher als wohnungspolitisches Ziel begriffen werden, auch diese Zielgruppe im Wohnungsangebot der Stadt zu berücksichtigen und sie entsprechend zu unterstützen. Im Einzelfall sollte jedoch geprüft werden, welche Ziele im Sinne des Gemeinwohls durch ein Projekt angestrebt werden und ob ein Projekt dann als entsprechend förderungswürdig eingestuft wird. Dass diese Zielgruppe in Bergisch Gladbach vorhanden ist, zeigt sich etwa am bereits 2013 gegründeten Verein „mitein-anders“, der sich als Anlaufstelle für an Mehrgenerationenwohnprojekten interessierten Bürgerinnen und Bürgern versteht und die Gründung von Projekten durch die Mitglieder unterstützt.

Instrumente zur Stärkung neuer Wohnformen

Hürden für aus der Bürgerschaft initiierte Projekte mit neuen Wohnformen sind einerseits der Kooperationsaufbau der Gruppe interessierter Bewohner/innen und andererseits der Zugang zu Grundstücken. Beides könnte wohnungspolitisch adressiert werden, um neue Wohnformen in Bergisch Gladbach zu stärken.

Um den Zugang zu Grundstücken von Initiativen für neue Wohnformen zu erleichtern, können bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken gezielt Teilflächen für Baugemeinschaften oder andere Wohnprojekte reserviert werden. Bei der Vergabe größerer Grundstücke können hierfür einerseits ausgewählte kleinere Grundstücksanteile ausgelassen und einzeln direkt an interessierte Gruppen veräußert werden. Andererseits kann eine Bebauung von einem Teilbereich durch Baugemeinschaften auch als Kriterium innerhalb einer Konzeptvergabe formuliert werden. Letzteres würde die Verantwortung, eine entsprechende Gruppe zu akquirieren, auf den Investor übertragen. Bei der gezielten Grundstücksausschreibung für Baugruppen ist zu bedenken, dass die Organisation und Entscheidungsfindung einer Baugruppe längere Zeit benötigt, als dies bei professionellen Investoren oder auch Einzelpersonen der Fall ist. Dies ist bei entsprechenden Ausschreibungsfristen zu bedenken bzw. ist bereits im Vorfeld solcher Ausschreibungen zu sondieren, welchen Organisationsgrad potenzielle Bewerbergruppen bereits erreicht haben.

Der Aufbau und die Selbstorganisation können durch unterschiedlich intensive Angebote unterstützt werden. Diese reichen von Online-Kontaktbörsen, um interessierte Mitstreiter zu finden (z. B. in Stuttgart), über städtische Beratungsstellen bis hin zur finanziellen Unterstützung der

Gründungsphase. So können beispielsweise Baugemeinschaften in Mannheim einen finanziellen Zuschuss erhalten, mit dem etwa Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit oder Moderationsleistungen finanziert werden können. Da aufgrund der überschaubaren Zielgruppe der neuen Wohnformen in vielen Städten nur eine verhaltene Nachfrage nach eingerichteten Beratungsstellen festgestellt wird, kann eine solche finanzielle Förderung eine gute Alternative sein, ein Angebot für sich gründende Gruppen bereitzustellen. Die beschriebenen Unterstützungsangebote sollten v.a. dann in Betracht gezogen werden, wenn gleichzeitig städtische Grundstücke für Baugemeinschaften angeboten werden.

5.6 Wohnen im Alter und barrierefreies bzw. barrierearmes Wohnen

Ein Thema das verstärkt in den wohnungspolitischen Fokus rückt ist das Wohnen im Alter sowie das barrierefreie bzw. barrierearme Wohnen. Grundsätzlich gilt, dass die baulichen Anforderungen von Wohnungen für ältere und behinderte Menschen sehr ähnlich sind, im Einzelfall aber sehr individuelle Anforderungen haben können. Demnach sollten bei weitergehenden Analysen die Zielgruppen seniorengerecht und behindertengerecht differenziert betrachtet werden. Durch den Fokus des vorliegenden Handlungskonzeptes auf den bezahlbaren Wohnraum, kann diese Thematik in einem ersten Schritt nur am Rande behandelt werden. Die vorliegenden Ausführungen beschreiben aktuelle Beobachtungen und liefern Ansätze für weitere Ausarbeitungen.

Ältere Haushalte sind unter allen Altersgruppen jene mit der geringsten Umzugsmobilität. Bei einem Wohnungswechsel wird mit zunehmendem Alter die Altersgerechtigkeit und Alltagspraktikabilität der Wohnung oder des Hauses wichtiger (z.B. Barrierefreiheit, wohnungsnaher Versorgungsmöglichkeiten, gute ÖPNV-Anbindung).²² Für Haushalte ab 70 Jahren nimmt zudem die Bedeutung von wohnungsnahen Hilfs- oder Pflegedienstleistungen zu. Der städtische Lebensraum ist als Wohnstandort grundsätzlich auch bei älteren Haushalten beliebt. Dort werden ruhige Lagen mit guter wohnungsnaher Infrastruktur gegenüber belebten Innenstadtlagen bevorzugt. Grundsätzlich werden im Falle eines Umzugs aber Standorte im bekannten Wohnumfeld präferiert, um die bestehenden sozialen Kontakte zu erhalten. Die Nähe zu Familie und Freunden spielt beim Wohnen im Alter generell eine große Rolle, nicht zuletzt, um einer Vereinsamung entgegenzuwirken. Ein Umzug älterer Haushalte geht zumeist mit einer deutlichen Verkleinerung der Wohnfläche einher. Freigesetzt werden entsprechend größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die dann z.B. Familien zur Verfügung stehen.

Der weit überwiegende Teil älterer Haushalte strebt auch im Alter einen möglichst langen Verbleib in der angestammten Wohnung bzw. dem angestammten Haus und im gewohnten Wohnumfeld an. Dies fordert auch die Gesetzgebung gemäß § 3 SGB XI. Hier gilt der Grundsatz „Ambulant vor Stationär“. Aufgrund der häufig langen Wohndauer in der Nachbarschaft und der damit verbundenen sozialen Netzwerke ist es wenig verwunderlich, dass ältere Haushalte in ihren vier Wänden verbleiben möchten. Zudem sind bei langer Wohndauer die Mieten in den alten Wohnungen oftmals vergleichsweise gering, was Umzüge auch finanziell unattraktiv macht und in Zukunft durch die zunehmende Altersarmut sich wahrscheinlich noch verstärken wird. Auch der hohe Anteil der Wohnungs- bzw. Hauseigentümer in dieser Altersgruppe verstärkt die

²² vgl. z.B. Kramer, C u. C. Pfaffenbach (2007): Alt werden und jung bleiben – Die Region München als Lebensmittelpunkt zukünftiger Senioren? In: RuR 5/2007, S. 393-406, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2011): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Forschungen Heft 147. Bonn, Lihs, V. (2013): Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen. In: Informationen zur Raumentwicklung, 2/2013, S. 125-131.

geringe Umzugsbereitschaft, da mit dem Eigentum oftmals eine noch stärkere Bindung an den Wohnstandort verknüpft ist. Um die Wohnsituation veränderten Bedürfnissen anzupassen, kommt – vor allem im Eigentum – anstelle eines Umzugs die Bestandsoptimierungen durch einen Umbau der Wohnung oder des Hauses in Betracht.

Wiederkehrend wird in vielen Städten auf die hohe Bedeutung barrierefreien Wohnraums für die entsprechenden Zielgruppen hingewiesen. Dies betrifft vor allem mobilitätseingeschränkte Personen und damit neben (einem Teil der) älteren Haushalte auch Menschen mit Behinderungen. Laut statistischem Bundesamt sind 9,5 % der Bevölkerung Deutschlands Schwerbehindert²³ (Stand 2020). Diese Hinweise haben in der Vergangenheit zu erhöhten bauordnungsrechtlichen Anforderungen und auch zu entsprechenden Vorgaben in der Wohnungsbauförderung geführt. So sehen die Wohnraumförderungsbestimmungen NRW Barrierefreiheit als Voraussetzung für die finanzielle Förderung vor. Demnach muss jede neue geförderte Wohnung dem definierten barrierefreien Ausbaustandard genügen. Auch die neue Landesbauordnung NRW sieht vor, dass neue Wohnungen in definierten Gebäudeklassen barrierefrei zu errichten sind.

Ein grundlegendes Problem der wiederkehrenden Diskussionen zu diesem Thema ist eine unzureichende Informationslage. Bekannt ist zum Beispiel nicht, wie viele Wohnungen in Bergisch Gladbach als barrierefrei gemäß den festgelegten Standards, geschweige denn als barrierearm zu bezeichnen sind, wie sich diese räumlich verteilen und ob sie tatsächlich für die Zielgruppe zur Verfügung stehen. Von daher ist es bislang in Bergisch Gladbach (wie auch in anderen Städten) nicht möglich, einen Abgleich zwischen Bedarf und Angebot vorzunehmen und hieraus Ziele zur Herstellung entsprechender Wohnungen abzuleiten. Wünschenswert wäre es, wenn Landes- und Bundesstatistik (Wohnungszählungen, Mikrozensus Wohnen) in ihren Erhebungen dieses Thema besser beleuchten würden. Solange dies nicht erfolgt, kann die Stadt Bergisch Gladbach nur durch eine repräsentative Stichprobe entsprechende Daten generieren und diese auf die Gesamtstadt hochrechnen.

Mindestens ebenso wichtig wäre es, zu wissen, wie die Personen der Zielgruppe derzeit wohnen, welche Probleme in der Alltagsführung bestehen, ob ggf. notwendige Veränderung in der Wohnung möglich sind oder tatsächlich ein Umzug in eine barrierefreie Wohnung erforderlich und gewünscht ist. Davon ausgehend können Unterstützungsangebote optimiert und auch die erforderlichen Anpassungen des Wohnungsangebotes diskutiert werden. Das Seniorenbüro der Stadt Bergisch Gladbach koordiniert und berät Dienste der Altenarbeit, führt zentrale Informationsveranstaltungen zum Thema Seniorenarbeit durch, koordiniert die stadtweite Netzwerkarbeit in der Alten- und Seniorenarbeit, engagiert und veranstaltet Angebote im Bereich der Seniorenkultur und berät Seniorinnen und Senioren im Feld der Wohnraumanpassung, Wohnungstausch und alternative Wohnformen im Alter. Ebenfalls entwirft und aktualisiert das Seniorenbüro die Broschüre „Wohnen im Alter“. Je nach Bedarf kann dieses Angebot in Zukunft weiter gestärkt oder optimiert werden. Eine andere Fragestellung ergibt sich ausgehend von der sozialen Einbindung hilfsbedürftiger oder älterer Menschen und der Versorgung mit sozialen/pflegerischen Leistungen im Wohnquartier. Die meisten Menschen präferieren den Verbleib in der bisherigen Wohnung gegenüber dem Umzug in eine Senioreneinrichtung. Insofern hat die quartiersbezogene Stärkung sozialer Netzwerke und flexibler Dienstleistungsangebote in einer alternden Gesellschaft eine besondere Bedeutung und sollte durch die Stadt Bergisch Gladbach forciert werden.

Dies gilt umso mehr, als das zukünftig insbesondere bei den Seniorenhaushalten eine stärkere Differenzierung der Zahlungsbereitschaft prognostiziert wird. Finanzstarke, anspruchsvolle Haushalte stehen dann solchen mit geringen Einkommen z.B. aufgrund unterbrochener Erwerbsbiographien und fehlender Altersvorsorge gegenüber. Während erstere moderne

²³ [Behinderte Menschen - Statistisches Bundesamt \(destatis.de, letzter Abruf 02.02.2022\)](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/22_001_01.html)

Seniorenwohnungen ggf. mit optionalen Hilfs- oder Pflegeleistungen finanzieren können, sind letztere auf bezahlbaren, altengerechten Wohnraum mit einer intensiven sozialen Einbindung angewiesen.

6 Handlungsbedarf, Ziele und Maßnahmen

6.1 Wohnungspolitischer Handlungsbedarf

Das Handlungskonzept Wohnen für Bergisch Gladbach dient als Grundlage für die Neuausrichtung der städtischen Wohnungs- und Baulandpolitik. In den vorausgegangenen Kapiteln konnte gezeigt werden, wie sich der Wohnungsbedarf in den kommenden Jahren entwickeln wird und welche Folgen die Anspannung des Wohnungsmarkts bereits zum jetzigen Zeitpunkt hat.

Seit langem ist Bergisch Gladbach ein beliebter Wohnstandort im Kölner Umland. Zunehmend hat sich die gesamte Rheinschiene zu einer dynamischen Wachstumsregion entwickelt, die auch durch überregionale Zuzüge geprägt ist. Hinzu kam mit der Zuwanderung zahlreicher geflüchteter Menschen ein zusätzlicher Nachfrageimpuls. Auch übergeordnete Rahmenbedingungen, wie etwa das seit Jahren sehr günstige Zinsniveau und das dadurch rege Anlagekapital wirken sich auf den Wohnungsmarkt aus. In der Konsequenz stiegen die Preise für das Wohnen in den vergangenen Jahren kräftig an. Die Analysen zur Bezahlbarkeit des Wohnens verdeutlichen, dass sich der Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach seit 2015 weiter angespannt hat. Dies trifft auf alle Segmente des Wohnungsmarktes zu. Durch die damit verbundenen Preisanstiege, die über den Einkommenssteigerungen der betrachteten Modellhaushalte lagen, hat sich insgesamt die Bezahlbarkeit des Wohnens in Bergisch Gladbach verschlechtert.

Mit Blick auf die in Kapitel 4 dargestellte zu erwartende zukünftige Nachfrageentwicklung, ist mit einer Entspannung des Wohnungsmarktes ohne Gegenmaßnahmen nicht zu rechnen. Auch von den im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes befragten Wohnungsmarktakteuren²⁴ wird eher eine weitere Marktanspannung insbesondere im preisgünstigen Segment erwartet. Bei den betrachteten Modellhaushalten ist dies insbesondere für die Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen im Mietwohnungssegment problematisch. Die Modellhaushalte können bei den aktuellen Mietpreisen kaum inserierte Wohnungen finanzieren. Auch die befragten Wohnungsmarktakteure sehen Probleme bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum insbesondere bei Haushalten mit geringen Einkommen bzw. Transfereinkommen. Gleichzeitig wird eine zunehmende Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen festgestellt. Der geförderte Wohnungsbau hat für die Versorgung dieser Einkommensgruppen eine hohe Bedeutung, da er günstigen Wohnraum speziell für diese Gruppen bereitstellt (Zugang nur über Wohnberechtigungsschein). Die Zahl der geförderten Wohnungen ist in den letzten Jahren jedoch gesunken und wird ausgehend von den auslaufenden Bindungen weiter sinken, wenn nicht in höherem Maße neue geförderte Wohnungen geschaffen werden.

In dem beiliegenden *Analysebericht zum Handlungskonzept Wohnen* werden die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des geförderten Wohnungsbaus analysiert. Deutlich wird, dass sich der geförderte Wohnungsbau – trotz der in den letzten Jahren verbesserten Förderkonditionen – nicht ohne den Eingriff der Stadt auf dem privaten Grundstücksmarkt mit

²⁴ Auf Basis einer schriftlichen Anfrage konnten die Einschätzungen zur Marktentwicklung von zwei Wohnungsunternehmen in die Studie einbezogen werden.

Grundstücken versorgen kann und deshalb nicht zur Umsetzung gelangt. In dem Analysebericht werden Wege aufgezeigt, mit denen die Stadt über die Bauleitplanung und verstärkte Aktivität auf dem Grundstücksmarkt (kommunaler Zwischenerwerb) diesbezüglich ansetzen und eingreifen kann.

Derzeit stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Ein hoher Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt, der vor allem in den preiswerten Wohnungsmarktsegmenten zu einem Engpass führt und Haushalte mit niedrigen – und immer häufiger auch mittleren – Einkommen zunehmend belastet.
- Gleichzeitig ein rückläufiger Bestand an mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen und eine nicht ausreichende Anreizwirkung für den Bau neuer geförderter Wohnungen.

Aufgrund dieser Ausgangssituation sollte es das zentrale wohnungspolitische Ziel der Stadt Bergisch Gladbach sein, neben der generellen Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland, vor allem dem geförderten Wohnungsbau einen Zugang zu Grundstücken zu ermöglichen. Zentrales Instrument hierzu ist die städtische Baulandstrategie (Drucksachennr. 0378/2019).

6.2 Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen

Mit dem Handlungskonzept Wohnen sollen verschiedene wohnungspolitische Ziele für Bergisch Gladbach festgelegt werden (siehe Übersicht auf Seite 64). Das Leitziel ist hierbei eine *allgemeinwohlorientierte Entwicklung des Wohnstandortes Bergisch Gladbach*. Mit dem vorliegenden Konzept fokussiert sich die Zielsetzung auf den Schwerpunkt bezahlbarer Wohnraum. Zu einer allgemeinwohlorientierten Entwicklung des Wohnstandortes gehört aber nicht nur die Thematik des bezahlbaren Wohnraums (Modul 1, siehe Grafik Seite 63), sondern auch weitere Themen, wie z.B. der Umgang mit dem Klimawandel oder die Weiterentwicklung der Bestandsquartiere, damit diese auch in der Zukunft attraktive Wohnstandorte sind (Modul 2). Um zeitnah eine konzeptionelle Grundlage für die weitere Entwicklung des Wohnstandortes Bergisch Gladbach zu erhalten, sollen die Themen modular erarbeitet werden. Aufgrund der politischen Beschlusslage wird zunächst das Thema des bezahlbaren Wohnraums mit dem vorliegenden Konzept bearbeitet. Ein zweites Modul, das sich mit dem Schwerpunkt der *Entwicklung zukunftsgerechter Wohnquartiere* auseinandersetzen soll, soll nach Abschluss des ersten Moduls erarbeitet werden.

Das erarbeitete Zielsystem für Bergisch Gladbach sind die Schlussfolgerungen, welche die Stadt Bergisch Gladbach aus der Analyse und den Empfehlungen zum Handlungskonzept Wohnen zieht (siehe auch den Bericht zu den *Analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie*).

6.2.1 Leitziel: Allgemeinwohlorientierte Entwicklung des Wohnstandortes Bergisch Gladbach

Ein Leitziel stellt ein in der Zukunft liegenden Idealzustand dar, den die Stadt Bergisch Gladbach erreichen möchte und bietet Orientierung bei der Festlegung von weiteren Zielen.

Hinsichtlich einer allgemeinwohlorientierten Entwicklung des Wohnstandortes Bergisch Gladbach sind, wie im Handlungskonzept dargelegt, deutliche Preissteigerungen in der letzten Dekade und zunehmende Versorgungsschwierigkeiten für Teile der Bevölkerung zu verzeichnen gewesen, was nicht im Sinn der Allgemeinheit sein kann. Die in den letzten Jahren zu verzeichnende Bevölkerungsentwicklung Bergisch Gladbachs und der Region wird sich aller Voraussicht

nach auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Neben steigenden Geburtenzahlen sind es vor allem die hohe Anzahl an Zuzügen, die das stetige Wachstum der Bevölkerung bedingen. Besonders stark ausgeprägt ist die Zuwanderung aus der Rheinschiene. Der damit einhergehende Nachfragedruck wird somit nicht nur für die Hinzuziehenden ersichtlich, sondern betrifft auch die einheimische Bevölkerung, die mit fehlendem Wohnraum konfrontiert wird. Hier steht die Stadt nicht nur in der sozialen Verantwortung, sondern über die kommunale Planungshoheit auch in der gesetzlichen Pflicht: § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch: „Die Bauleitpläne sollen [...] eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...]“ Demnach sollte es das oberste Ziel sein, einer Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt im Sinne einer allgemeinwohlorientierten Entwicklung entgegenzuwirken.

Das Leitziel *allgemeinwohlorientierte Entwicklung des Wohnstandortes Bergisch Gladbach* zielt aber nicht nur auf eine sozialgerechte Bodennutzung hinsichtlich der Preisentwicklung ab, sondern ist auch auf den Wohnungsbestand zu beziehen. Wie einleitend erläutert, sind die Bestandsquartiere hinsichtlich der Themen Klimaschutz und -anpassung, Anpassung an den demographischen Wandel und anderer zukünftiger Herausforderungen weiterzuentwickeln, damit Bergisch Gladbach ein attraktiver Wohnstandort bleibt. Hierauf soll das zweite – noch zu erarbeitende – Modul des Handlungskonzeptes eingehen. Das vorliegende Modul befasst sich mit dem Schwerpunkt bezahlbarer Wohnraum.

Leitziel: Allgemeinwohlorientierte Entwicklung des Wohnstandortes Bergisch Gladbach

Modul 1
Schwerpunkt
bezahlbarer
Wohnraum

Oberziel 1: Im Sinne eines ausgewogenen Wohnungsmarktes stärkt die Stadt besonders Angebote im unteren Preissegment			Oberziel 2: Akzeptanz für wohnungspolitisches Handeln der Stadt in der Öffentlichkeit schaffen		
Ziele			Ziele		
Grundlagen für Wohnbautätigkeiten über Bebauungspläne schaffen	Künftige Baulandentwicklung an Umsetzung von wohnungspolitischen Zielen knüpfen	2700 Wohnungen bis zum Jahr 2035 über Bebauungspläne realisieren, wovon 30 % (800 Wohnungen) auf das Segment des geförderten Wohnungsbaus entfallen	Stadt als Akteur auf dem Wohnungs-/Grundstücksmarkt etablieren	Entwicklung von Wohnbaubieten in Abgleich mit sozialer und technischer Infrastruktur	Öffentlichkeit für das Thema Wohnraumversorgung sensibilisieren
Maßnahmen			Maßnahmen		
<ul style="list-style-type: none"> Die Stadt sucht aktiv interkommunale Zusammenarbeit, um regionale Wohnraumversorgung voranzutreiben Bauland durch kommunalen Flächenerwerb aktivieren (Zwischenerwerbsmodell) Sicheres Investitionsklima wird gewährleistet (Kooperationsmodell) Kapazitäten und Strukturen zur Umsetzung des Baulandbeschlusses schaffen Instrumente des Wohnbaulandmobilisierungsgesetzes anwenden Förderung neuer Wohnformen 	<ul style="list-style-type: none"> Konsequente Umsetzung der Baulandstrategie und des Baulandbeschlusses 	<ul style="list-style-type: none"> Quotierung für den geförderten Wohnraum (mind. 30 %) anwenden RBS und weitere Träger des genossenschaftlichen Wohnens als aktive Akteure stärken Flächen für geförderten/ bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen Das Potential des Zandersareals für geförderten Wohnungsbau nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> Konsequente Umsetzung des Baulandbeschlusses Bauland durch kommunalen Flächenerwerb aktivieren (Zwischenerwerbsmodell) Sicheres Investitionsklima gewährleisten (Kooperationsmodell) 	<ul style="list-style-type: none"> Vorausschauende Infrastrukturentwicklung im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung Finanzierung der durch das Baugelände ausgelösten Infrastruktur durch Abschöpfung der Gewinne bei Baulandentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinwohlorientiertes Handeln in den Fokus stellen Mehrwert für die Stadt Bergisch Gladbach kommunizieren Dialog mit Akteuren des Wohnungsmarktes und der Bürgerschaft forcieren

Modul 2
Schwerpunkt
zukunftsgerichte
Wohnquartiere
(Bearbeitung zu
einem späteren
Zeitpunkt)

Mögliches Oberziel:
Entwicklung attraktiver und zukunftsgerechter Wohnquartiere

6.2.2 Modul 1: Schwerpunkt bezahlbarer Wohnraum

Für die Stadt Bergisch Gladbach gibt es gleich mehrere Gründe, bezahlbaren oder auch preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu fördern. Allem voran lebt eine Gemeinde von dem Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen, die ein funktionierendes Gemeindeleben und auch die langfristige Attraktivität des Ortes ausmachen. Um aber all diesen Bevölkerungsgruppen geeigneten Wohnraum bieten zu können, muss der Fokus besonders auf den bezahlbaren Wohnraum gelenkt werden.

Das **Modul 1** mit dem Schwerpunkt bezahlbarer Wohnraum hat zwei Oberziele unter denen weitere Ziele gebündelt werden:

- Oberziel 1: Im Sinne eines ausgewogenen Wohnungsmarktes stärkt die Stadt besonders Angebote im unteren Preissegment
- Oberziel 2: Akzeptanz für wohnungspolitisches Handeln der Stadt in der Öffentlichkeit schaffen

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

Ziel der Stadt Bergisch Gladbach ist es, einen möglichst ausgewogenen Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass die nachgefragten Wohnungssegmente durch das vorhandene Angebot weitestgehend bedient werden sollen. Als Teil der dynamischen Wachstumsregion Köln hat die Stadt einen vergleichsweise eingeschränkten Einfluss. Das vorliegende Konzept hat gezeigt, dass die bestehende Nachfrage größer ist als das Angebot. Dies drückt sich in steigenden Preisen bezüglich der Wohnkosten aus. Besonders betroffen sind dabei Haushalte mit geringem Einkommen, die zunehmend Versorgungsschwierigkeiten haben. Neben den bereits benannten Zielgruppen wie Alleinerziehende oder auch ältere finanzschwache Personen, sind hier im Besonderen noch die Menschen mit Fluchthintergrund oder auch von Obdachlosigkeit betroffene Menschen zu nennen. Bei einem derart unausgewogenen Wohnungsmarkt haben diese Personengruppen keinerlei Chancen mehr darauf, aus den kommunalen Einrichtungen in den freien Wohnungsmarkt zu wechseln. Demnach ist es ein prioritäres Ziel der Stadt, das Angebot für diese Haushalte konstant zu halten. Gleichzeitig soll das Angebot in den übrigen Preissegmenten durch eine mindestens gleichbleibende oder moderate Steigerung der Wohnungsbautätigkeiten erhöht werden. Insgesamt soll die Stadt hierdurch dem Ziel eines ausgewogenen Wohnungsmarktes näherkommen.

Angebote insbesondere im unteren Preissegment sollen durch die Erreichung folgender Ziele gestärkt werden:

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

Ziel: Grundlagen für Wohnbautätigkeiten über Bebauungspläne schaffen

Damit viele Wohnungen realisiert werden können, insbesondere im geförderten Wohnungsbau, ist eine hohe Realisierungsquote über die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) anzustreben. Die ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern und eine verbindliche Quote für den geförderten Wohnungsbau umzusetzen, wie sie im Analysebericht zum

Handlungskonzept Wohnen hergeleitet wird. Hierfür sind seitens der Stadt folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- *Die Stadt Bergisch Gladbach sucht aktiv die interkommunale Zusammenarbeit, um die regionale Wohnraumversorgung voranzutreiben*
Aufgrund des stetigen Wachstumsdrucks und den nicht endlosen Ressourcen an Grund und Boden im Stadtgebiet muss die Stadt Bergisch Gladbach für ausreichendes Wohnbauland künftig stärker mit den Umlandgemeinden zusammenarbeiten, um die für den Wohnungsneubau erforderlichen Wohnbauflächen bereitzustellen. Hier ist z.B. die Stadt Bergisch Gladbach Teil der Steuerungsgruppe der Sozial- und Jugenddezernentenkonferenz zum Thema „Wohnen für Alle“ im Rheinisch-Bergischen Kreis und Mitglied in der Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn (K&RN), die sich u.a. auch mit der Siedlungsentwicklung im Kooperationsraum befasst.
- *Bauland wird durch den kommunalen Flächenerwerb über das Zwischenerwerbsmodell aktiviert (Zwischenerwerbsmodell)*
Wenn die Stadt im Besitz von Flächen ist, hat sie es eigenständig in der Hand zu entscheiden, wann welche Fläche mit welchen Zielsetzungen zu entwickeln ist. Diese Entscheidungshoheit gibt der Stadt Spielraum und Sicherheit, dass wohnungspolitische Ziele erreicht werden.
- *Ein sicheres Investitionsklima wird gewährleistet (Kooperationsmodell)*
Hierzu ist die Standardisierung über das Kooperationsmodell erforderlich. Wohnungspolitische Ziele können nicht nur erreicht werden, wenn die Stadt im Besitz von Flächen ist, sondern auch, wenn mit privaten Akteuren gemeinsame Vereinbarungen zur Entwicklung getroffen werden. Die Anwendung des standardisierten Kooperationsmodells soll in erster Linie eine Gleichbehandlung der privaten Akteure gewährleisten, aber auch den Verhandlungs- und Planungsprozess beschleunigen, indem die Rahmenbedingungen im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens vereinbart werden.
- *Kapazitäten und Strukturen zur Umsetzung des Baulandbeschlusses schaffen*
Damit die Wohnungsbautätigkeit im Anwendungsbereich der Baulandstrategie zügig und routiniert abgewickelt werden kann, sind die hierfür notwendigen Strukturen, Arbeitsprozesse und Kapazitäten innerhalb der Verwaltung zu schaffen und sicherzustellen.
- *Instrumente des Wohnbaulandmobilisierungsgesetzes anwenden*
Durch die Novellierung des Baugesetzbuches wurden den Kommunen neue Instrumente an die Hand gegeben, um den sozialen Wohnungsbau zu stärken. Insbesondere mit dem neuen sektoralen Bebauungsplan für den Wohnungsbau (§9 Abs. 2d BauGB) steht den Kommunen nun ein Instrument zur Verfügung, um auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§34 BauGB) in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Festsetzungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu treffen. Es soll geprüft werden, inwiefern und in welchen Ortslagen dieses (und die weiteren neuen Instrumente) gezielt zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau angewendet werden können.
- *Förderung neuer Wohnformen*
Zu einem ausgewogenen Wohnungsmarkt gehören auch Angebote für spezifische Zielgruppen mit besonderen Ansprüchen oder Konzepten. In dem Handlungskonzept wird der spezifische Wohnraum für diese Zielgruppen unter dem Begriff neue Wohnformen zusammengefasst. Typischerweise sind dies in Kapitel 3.3 benannte Baugemeinschaften, Cohousing, Hausprojekte, Mehrgenerationenwohnen. Gemein ist diesen Projekten, dass sie marktunübliche sozialbasierte Konzepte mit hohem Eigenengagement

verfolgen und in der Regel keine Renditeobjekte sind. Je nach Konzept können solche Wohnprojekte positive Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Zusammenleben im Quartier entfalten und sind daher von wohnungspolitischen Interesse der Stadt. Im Zuge steigender Bodenpreise haben solche Wohnprojekte zunehmend Schwierigkeiten sich auf dem Bodenmarkt gegenüber dem renditestärkeren freifinanzierten Wohnungsbau durchzusetzen. Im Sinne eines ausgewogenen Wohnungsmarktes möchte die Stadt Bergisch Gladbach neuen Wohnformen auch zukünftig Angebote zur Realisierung bieten. Dazu sind potenzielle Bauflächen im Rahmen des Zwischenerwerbs- und des Kooperationsmodells zu identifizieren und zu aktivieren. Im Rahmen der Baulandstrategie und des daraus resultierenden Baulandbeschlusses ist jeweils zu prüfen, ob sich (Teil-) Flächen für die Realisierung neuer Wohnformen eignen. Diese sollten aus dem Vorhaben heraussepariert und getrennt ausgeschrieben werden, damit sich Interessenten für neue Wohnformen auf diese bewerben können.

Ziel: Künftige Baulandentwicklung an die Umsetzung von wohnungspolitischen Zielen knüpfen

Boden ist ein kostbares Gut, das nicht vermehrt werden kann. Somit muss mit Grund und Boden entsprechend der Bodenschutzklausel §1a des Baugesetzbuches sparsam und sorgsam umgegangen werden. Umso zwingender ist es, eine Baulandentwicklung an die Umsetzung von wohnungspolitischen Zielen zu knüpfen, insbesondere bei geringen Flächenpotentialen in einem verdichteten Ballungsraum. Nur wenn die Ziele im Sinne der Baulandstrategie (Drucksachenummer 0378/2019) mittels einer Bauleitplanung umgesetzt werden, gibt es Planungsrecht für ein solches Vorhaben in Bergisch Gladbach.

– *Konsequente Umsetzung der Baulandstrategie und des Baulandbeschlusses*

Im Rahmen der Ausarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen hat sich gezeigt, dass die konsequente Umsetzung der Baulandstrategie und des daraus folgenden Baulandbeschlusses Grundvoraussetzung für eine Stärkung der sozialgerechten Bodennutzung ist. Wird mittels Ausnahmen hiervon abgewichen, schwächt dies die Position der Stadt auf dem Bodenmarkt und sorgt für Vertrauensverlust bei anderen Akteuren. Dies bedeutet im Einzelfall hart zu bleiben und Vorhaben zu verwerfen, bei denen die Ziele der Baulandstrategie nicht umgesetzt werden. Die Stadt muss faire und verlässliche Verfahren durchführen. Dies schafft Vertrauen und Akzeptanz. Gelingt dies nicht, ist die Umsetzung der Baulandstrategie und des daraus folgenden Baulandbeschlusses stark gefährdet; mit schwerwiegenden Konsequenzen für die Stadtentwicklung.

Ziel: 2.700 Wohnungen bis 2035 über Bebauungspläne realisieren, wovon 30 % (800 Wohnungen) auf das Segment des geförderten Wohnungsbaus entfallen

Der ohnehin geringe Bestand an geförderten Wohnungen (2020: 1.820 WE, 3,2% des Wohnungsbestandes insgesamt) im Stadtgebiet geht bis zum Jahr 2035 ca. um die Hälfte zurück, wenn keine neuen geförderten Wohnungen entstehen. Um den relativen Anteil an geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2035 konstant am Wohnungsbestand zu halten ist die Realisierung von ca. 800 Wohnungen im geförderten Segment erforderlich (siehe Tab. 6, S. 56). Bei einer 30% Quotierung für den geförderten Wohnungsbau sind demnach 2.700 Wohnungen über Bebauungspläne zu entwickeln²⁵. Folgende Maßnahmen sind seitens der Stadt zu ergreifen:

²⁵ Einschränkend zu diesem Ziel ist zu sagen, dass die Erreichung des Ziels verschiedenen Rahmenbedingungen unterliegen. Manche dieser Rahmenbedingungen liegen im Einflussbereich der Stadt, z.B. Konsequenz bei der Umsetzung des Baulandbeschlusses, sichere, transparente Verfahren, etc. Andere liegen auf übergeordneter Ebene. Hier wäre es erforderlich auf Länder- und Bundesebene klare, einfach zu handhabende und starke Instrumente zu schaffen, die möglichst rasch und wirkungsvoller als bislang Anreize und Möglichkeiten für öffentliche und vor allem private Investoren geben dauerhaft sozialen Wohnraum zu bauen und zu betreiben.

- *30 % Quotierung für den geförderten Wohnraum anwenden*
Nach Berechnungen dieses Konzeptes ist eine Quotierung in Bebauungsplänen mit Wohnnutzung von 30 % unumgänglich, um den Anteil an sozial geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand konstant zu halten (siehe Tab. 6, S. 56). Dieses Mindestmaß an geförderten Wohnungen ist – im Rahmen der wirtschaftlichen Angemessenheit – bei allen Vorhaben einzufordern. Andernfalls wird der Bestand an geförderten Wohnungen in Bergisch Gladbach kontinuierlich sinken. Angesichts des besonders hohen Bedarfs für Haushalte mit geringen Einkommen, sollte innerhalb der 30%-Quote für den geförderten Wohnungsbau der Förderweg A (niedrigere Einkommensgruppe) priorisiert werden. Mindestens zwei Drittel des Anteils des geförderten Wohnungsbaus sollen entsprechend im Förderweg A und maximal ein Drittel im Förderweg B entstehen.
- *Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft und weitere Träger des genossenschaftlichen Wohnens als aktive Akteure stärken*
Um das Ziel 800 geförderte Wohnungen bis zum Jahr 2035 zu errichten und weitere wohnungspolitische Ziele zu erreichen, muss die Stadt Bergisch Gladbach Wohnungsmarktakteure stärken, die ihrerseits gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen. Diese Akteure können beispielsweise gestärkt werden, indem die Stadt im Rahmen von Konzeptvergaben Flächen für solche Akteure vorhält, aber auch allgemeine Beratungsangebote bereithält. Zu den Wohnungsmarktakteuren zählt vor allem die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft als kommunales Wohnungsbauunternehmen. Sie ist zu stärken, um vermehrt geförderten Wohnungsbau realisieren zu können.
- *Flächen für den geförderten/bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen*
Erreicht die Stadt das selbstgesetzte Ziel von 800 geförderte Wohnungen bis zum Jahr 2035 zu bauen durch die reguläre Wohnbautätigkeit im Rahmen der Baulandstrategie nicht, ist es sinnvoll, gezielt einzelne Flächen für den geförderten/bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um den zunehmenden Versorgungsproblemen für Haushalte mit geringem Einkommen entgegenzuwirken. Dies Flächen sollten integriert über das Stadtgebiet verteilt werden.
- *Das Potential des Zandersareals für geförderten Wohnungsbau nutzen*
Das vorhandene Potential des Zandersareals ist auch für den geförderten Wohnungsbau zu nutzen.

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

Um die wohnungspolitischen Ziele umsetzen und vor allem das untere Preissegment stärken zu können, muss eine gewisse Akzeptanz des wohnungspolitischen Handelns der Stadt in der Öffentlichkeit geschaffen werden. Dies ist überwiegend durch einen hohen Informationsfluss und Erläuterungsarbeit zu gewährleisten. Alle Bürgerinnen und Bürger Bergisch Gladbachs müssen über die Dringlichkeit eines „Umdenkens“ in der Wohnungspolitik bzw. das verstärkte Eingreifen der Stadt informiert und sämtliche Prozesse so transparent wie möglich abgewickelt werden. Ganz besonders wichtig ist, dass der Bevölkerung der Mehrwert einer baulichen Entwicklung für die Stadtgesellschaft vor Augen geführt wird. Für ein Gelingen müssen klare Rahmenbedingungen, Transparenz, Gleichbehandlung und geschlossene politische Rückendeckung geschaffen werden. Um diese Akzeptanz in der Öffentlichkeit zu erreichen, müssen folgende Ziele erreicht werden:

- Stadt als Akteur auf dem Wohnungs-/Grundstücksmarkt etablieren
- Entwicklung von Wohnbaugebieten in Abgleich mit sozialer und technischer Infrastruktur
- Öffentlichkeit für das Thema Wohnraumversorgung sensibilisieren

Ziel: Stadt als Akteur auf dem Wohnungs-/Grundstücksmarkt etablieren

Derzeit ist die Bautätigkeit im Stadtgebiet von privaten Vorhaben geprägt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch städtebauliche Verträge in Zusammenarbeit mit der Stadt entwickelt werden. Dies soll sich dahingehend ändern, dass die Stadt sich verstärkt auf dem Wohnungsmarkt etabliert und auch akzeptiert wird. Dabei hat die Stadt viele Handlungsmöglichkeiten um präsenter auf dem Wohnungs-/Grundstücksmarkt zu werden. Dies reicht vom Grundstückserwerb, Realisierung eigener Immobilien, über die bauleitplanerische Verpflichtung zu gefördertem Wohnungsbau, Beratungsleistungen bis hin zur Schaffung von gezielten Anreizen zur Schaffung von Wohnraum. Vorteile, die die Stadt als Akteur auf dem Wohnungsmarkt neben der Planungshoheit mitbringt, sind unter anderem die Vertrautheit mit den spezifischen örtlichen Verhältnissen. Dazu zählen neben den baulichen und technischen Besonderheiten vor allem auch die Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner, die Kenntnis über den lokalen Wohnungsmarkt und oftmals langjährige Beziehungen zu den Grundstückseigentümern bestimmter Flächen.

Folgende Maßnahmen sind zur Etablierung der Stadt als Akteur auf dem Wohnungsmarkt zu ergreifen:

- *Konsequente Umsetzung des Baulandbeschlusses*
Wie bereits zuvor erläutert, hat sich im Rahmen der Ausarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen gezeigt, dass die konsequente Umsetzung der Baulandstrategie und des daraus folgenden Baulandbeschlusses Grundvoraussetzung für eine Stärkung der sozialgerechten Bodennutzung ist. Wird mittels Ausnahmen hiervon abgewichen, schwächt dies die Position der Stadt auf dem Bodenmarkt und sorgt für Vertrauensverlust bei anderen Akteuren. Dies bedeutet im Einzelfall hart zu bleiben und Vorhaben zu verwerfen, bei denen die Ziele der Baulandstrategie nicht umgesetzt werden. Die Stadt muss faire und verlässliche Verfahren durchführen. Dies schafft Vertrauen und Akzeptanz. Gelingt dies nicht, ist die Umsetzung der Baulandstrategie und des daraus folgenden Baulandbeschlusses stark gefährdet; mit schwerwiegenden Konsequenzen für die Stadtentwicklung.
- *Bauland durch kommunalen Flächenerwerb aktivieren*
Nur wenn die Stadt im Besitz von Flächen ist, hat die Stadt die alleinige Entscheidungshoheit, wann welche Fläche mit welchen Zielsetzungen zu entwickeln ist. Diese Entscheidungshoheit gibt der Stadt Spielraum und Sicherheit, dass wohnungspolitische Ziele erreicht werden.
- *Sicheres Investitionsklima gewährleisten*
Hierzu ist die Standardisierung über das Kooperationsmodell erforderlich. Wie bereits oben erläutert können wohnungspolitische Ziele nicht nur erreicht werden, wenn die Stadt im Besitz von Flächen ist, sondern auch, wenn mit privaten Akteuren gemeinsame Vereinbarungen zur Entwicklung getroffen werden. Die Anwendung des standardisierten Kooperationsmodells soll in erster Linie eine Gleichbehandlung der privaten Akteure gewährleisten, aber auch den Verhandlungs- und Planungsprozess beschleunigen, indem die Rahmenbedingungen im Vorfeld der Entwicklung vereinbart werden.

Ziel: Entwicklung von Wohnbaugebieten in Abgleich mit sozialer und technischer Infrastruktur

Bei der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete müssen stets die vorhandene Infrastruktur und die sich aus dem Neubau ergebenden Infrastrukturbedarfe betrachtet werden. Gerade die Bereiche Niederschlagswasserbeseitigung (Stichwort Starkregenereignisse), Abwasser und Verkehr stellen in Bergisch Gladbach eine große Herausforderung bei Neubauprojekten dar. Im Bereich der sozialen Infrastruktur sind es die mit einer Neubebauung einhergehenden Bedarfe an neuen Kita- und Grundschulplätzen. In Zukunft soll bei der Planung von Wohnbaugebieten die benötigte soziale Infrastruktur konsequenter berücksichtigt werden, um die Planung im Gleichklang voranzutreiben.

Folgende Maßnahmen sind zu ergreifen:

- *Vorausschauende Infrastrukturentwicklung im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung*
Im Vorgriff auf die Errichtung von neuen Wohnbaugebieten soll in Zukunft bereits während der ersten Planungsschritte die infrastrukturelle Situation rund um das Plangebiet stärker in den Fokus gerückt werden. Dies betrifft insbesondere die Infrastrukturen (z.B. Kitas, Spielplätze, Schulen, Straßen etc.), die als unmittelbare Folge bzw. als Voraussetzung der Baugebietsentwicklung zu verstehen sind. Auch eine verstärkte Flächenabtretung für öffentliche Einrichtungen ist unter diesem Gesichtspunkt denkbar.
- *Finanzierung der durch das Baugebiet ausgelösten Infrastruktur durch Abschöpfung der Gewinne der Baulandentwicklung*
Zur Finanzierung der unmittelbaren Infrastruktur (Kanal, Straßen, usw.) gibt es weitreichende Befugnisse, um die Nutznießer an der Finanzierung zu beteiligen. Für die soziale Infrastruktur und hier insbesondere Schulen, Kitas, Spielplätze ist die Gegenfinanzierung nicht so offensichtlich geregelt. Auch die durch die Baulandstrategie ausgelöste soziale Infrastruktur soll zukünftig durch die Gewinne der Baulandentwicklung nach Möglichkeit refinanziert werden. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass die Gewinne nur dort und in dem Maße in die soziale Infrastruktur investiert werden dürfen, wo und insofern es dem Baugebiet zu Gute kommt. Dies bedeutet in der Praxis, dass z. B. der aus dem Baugebiet resultierende Bedarf zusätzlicher Kita-Plätze zu ermitteln ist und nach einem transparenten Kostenfaktor je Kitaplatz dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt werden soll. Dieses Geld ist dann zweckgebunden und überprüfbar für die Bereitstellung von Kita-Plätzen im räumlichen Bezug zum Baugebiet zu verwenden. Auch eine verstärkte Flächenabtretung für öffentliche Einrichtungen ist unter diesem Gesichtspunkt denkbar. Eine Systematik für die Angemessenheitsprüfung der Kostenbeteiligung durch die Vorhabenträger ist differenziert noch zu entwickeln.

Ziel: Öffentlichkeit für das Thema Wohnraumversorgung sensibilisieren

Um in der Öffentlichkeit die Akzeptanz für den Wandel in Wohnbaupolitik und das Eingreifen der Stadt als Akteur auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen, ist die Darlegung der derzeitigen Probleme und zukünftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt von besonderer Bedeutung. Denn überall wo gebaut wird, besteht erst einmal Konfliktpotenzial. Erst wenn die Bevölkerung die Vorteile, Hintergründe und Problemlagen für die Entwicklung der eigenen Stadt kennt und versteht, werden Vorhaben akzeptiert. Das Handeln der Stadt muss transparent sein und der Öffentlichkeit step by step erklärt werden.

Folgende Maßnahmen sind zu ergreifen:

- *Gemeinwohlorientiertes Handeln in den Fokus stellen*
Mit der Baulandstrategie nimmt die Stadt ab sofort wieder eine aktivere Rolle in der Liegenschaftspolitik ein. Die Stadt handelt strategisch, langfristig, gemeinwohlorientiert und will keine Gewinne erzielen. Zu diesem Handeln ist die Stadt durch den Wohnungsnotstand gezwungen. Ihr Handeln muss der Öffentlichkeit, den Investoren, den Grundstücksbesitzern, etc. erklärt werden. Wie bei jedem Paradigmenwechsel ist Geduld gefragt. Erfolge werden sich erst langfristig einstellen. Gleichzeitig ist es auf kommunaler Ebene die beste Chance dem Wohnungsnotstand aktiv zu begegnen und eine qualitative und gemeinwohlorientierte Baulandentwicklung sicherzustellen.
- *Mehrwert für die Stadt Bergisch Gladbach kommunizieren*
Durch das wohnungspolitische Handeln der Stadt und das verstärkte Eingreifen der Kommune auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt wird ein Mehrwert für die gesamte Stadt und ihre Bevölkerung generiert. Dieser Mehrwert umfasst dabei zum einen die bessere Kommunikation zwischen allen Beteiligten und zum anderen die baulichen, strukturellen und finanziellen Vorteile für alle Beteiligten. So können beispielsweise die hohen Bodenpreise durch kommunales Eingreifen auf ein akzeptables Maß begrenzt und der bezahlbare Wohnraum wieder verstärkt in den Fokus gerückt werden, sodass für alle Bevölkerungsschichten im Bergisch Gladbacher Stadtgebiet Wohnraum zur Verfügung steht. Auch besteht die Möglichkeit infrastrukturelle Defizite mittels neuer Entwicklungen zu beheben.
- *Dialog mit Akteuren des Wohnungsmarktes und der Bürgerschaft forcieren*
Um das angesprochene gemeinwohlorientierte Handeln der Stadt innerhalb der Bevölkerung und den verschiedenen Marktakteuren aufzuzeigen und der Herausforderungen effektiv begegnen zu können, ist ein abgestimmtes und partnerschaftliches Handeln aller relevanten Akteure notwendig. Die Stadt muss dabei mit den Wohnungsmarktakteuren und der Bürgerschaft geeignete Kommunikationsplattformen finden, über die ein stetiger Dialog und Austausch stattfinden kann, denn Information und Kommunikation ist ein wichtiger Schritt zur Akzeptanz von Bauvorhaben.

6.2.3 Modul 2: Schwerpunkt zukunftsgerichte Wohnquartiere

Wie eingangs des Kapitels bereits erläutert sollte ein Handlungskonzept Wohnen nicht nur das Thema bezahlbarer Wohnraum behandeln, sondern auch weitere Themen, wie z.B. den Umgang mit dem Klimawandel oder die Weiterentwicklung der Bestandsquartiere, damit diese auch in der Zukunft attraktive Wohnstandorte sind, im Blick haben. Aufgrund der politischen Beschlusslage wird zunächst das Thema des bezahlbaren Wohnraums mit dem vorliegenden Konzept bearbeitet. Ein zweites Modul, das sich mit dem Schwerpunkt der *Entwicklung zukunftsgerichteter Wohnquartiere* (Modul 2) auseinandersetzen soll, kann nach Abschluss des ersten Moduls erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang sind jeweilige Ziele und Maßnahmen zu erarbeiten.

7 Evaluierung und Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen

7.1 Monitoring und Evaluierung

Mit der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen wird sich die Baulandentwicklung in Bergisch Gladbach zukünftig entscheidend ändern. Insofern ist es geraten, diese Veränderungen laufenden aufzunehmen und zu Evaluieren. Folgende Aspekte sollten in einem solchen Monitoring erfasst werden:

- Wirkung: Das Monitoring soll die Erfassung der durch die Baulandstrategie umgesetzten Bauvorhaben an der gesamten Wohnungsbautätigkeit umfassen. Wie viele Wohnungen werden nach wie vor über § 34 BauGB außerhalb von Bebauungsplanverfahren umgesetzt? Wie viele geförderte Wohnungen sind in einem Jahr errichtet worden? Gab es Ausnahmen von der Anwendung der Baulandstrategie? Nur so kann überprüft werden, ob die mit der Baulandstrategie verfolgten quantitativen Ziele der sozialen Wohnraumversorgung erfüllt werden können. Denkbar ist z.B. ein Sachstandsbericht im Zweijahresrhythmus im zuständigen Ausschuss.
- Verfahren: Für einige Verfahrensschritte vor allem der Zwischenerwerbsvariante müssen sich neue Abläufe innerhalb der Verwaltung etablieren. Ein Aspekt des Monitorings sollte sein, diese Verfahrensabläufe auf ihre Effizienz hin zu überprüfen und ggf. Optimierungsvorschläge zu entwickeln.
- Variantenwahl: Es soll evaluiert werden, welchen Anteil die beiden Umsetzungsvarianten in der Praxis einnehmen werden. Dies hängt entscheidend davon ab, in welchem Ausmaß in den kommenden Jahren Vorhaben mit einzelnen Kooperationspartner für die Umsetzungsvariante B (Kooperationsmodell) in die Entwicklung gehen. Ein hoher Anteil an Variante B-Vorhaben zu Beginn der Anwendung könnte auch den Druck reduzieren, in den Gebieten der Variante A (Zwischenerwerbsmodell) schnell zu Verhandlungsergebnissen mit den Eigentümern kommen zu müssen. Dies könnte ein schnelles Scheitern verhindern und langfristig die Anwendung der Zwischenerwerbsvariante (A) erleichtern. Auf der anderen Seite birgt es die Gefahr, dass die Zwischenerwerbsvariante mitsamt ihren Vorteilen für die gemeinwohlorientierten Wohnbaulandentwicklung in den Hintergrund rückt und auch langfristig kaum zur Anwendung kommt. Solche Vorgänge sollten in dem Monitoring erfasst werden.
- Akzeptanz: Auf eher qualitativer Ebene sollte ein Monitoring die Akzeptanz der Baulandstrategie unter den Marktakteuren beobachten. Insbesondere in den ersten Jahren der Anwendung ist damit zu rechnen, dass einige Marktteilnehmer (v.a. Grundstückseigentümer) der Baulandstrategie kritisch gegenüberstehen. Es sollte beobachtet werden, wie solch kritische Positionen überwunden werden können und wie sich die generelle Stimmung gegenüber der Baulandstrategie entwickelt. Hierzu sind zum einen Evaluationsrunden mit den Verwaltungsmitarbeitern mit Kontakt zu Wohnungsmarktakteuren und zum anderen kleinere Befragungen unter den Wohnungsmarktakteuren denkbar.

7.2 Fortschreibung und Ergänzung des Handlungskonzepts Wohnen

Mit dem Handlungskonzept Wohnen und der Konkretisierung der Baulandstrategie für Bergisch Gladbach (siehe Bericht *Analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie*) wurden die drängendsten Themen bearbeitet, die sich aus der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarkts in den vergangenen Jahren ergeben haben. Für die nächsten Jahre gilt es zu überprüfen, ob sich die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der gesamten Region und in Bergisch Gladbach im Speziellen weiter so fortsetzt wie in den vergangenen Jahren. Prognosen, wie die in dem vorliegenden Handlungskonzept durchgeführten Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen, bilden immer nur den aktuellen Blick auf die Zukunft ab, der sich im Wesentlichen aus der Interpretation der Vergangenheit ergibt. Wichtiger noch als solche Prognosen ist die laufende Beobachtung des Wohnungsmarkts und der vorgelagerten Entwicklungstrends. Einschneidende Ereignisse, wie die COVID-Pandemie der letzten beiden Jahre oder die Flüchtlingskrise des Jahres 2015 machen immer wieder deutlich, wie wichtig es ist, möglichst kurzfristig auf Herausforderungen reagieren zu können. Welche Auswirkungen die Erfahrungen von Lockdowns und Homeoffice langfristig auf die Wohnraumnachfrage haben werden, bleibt ebenfalls zu beobachten.

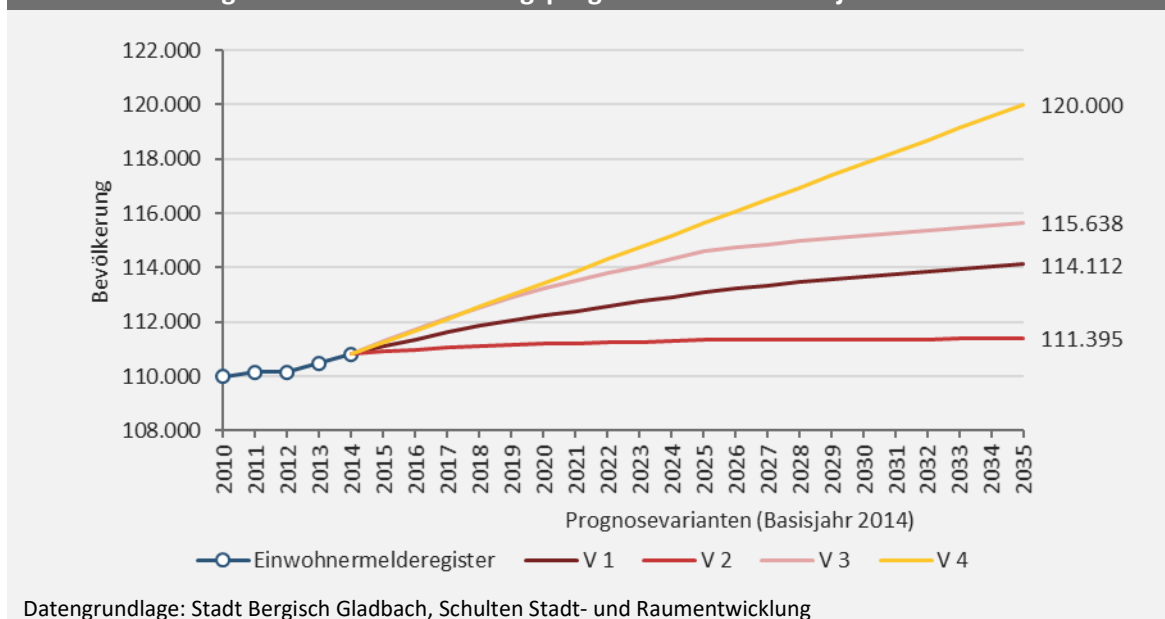
Darüber hinaus gibt es weitere wohnraumbezogene Handlungsfelder, die in dem vorliegenden Handlungskonzept nicht bearbeitet wurden, in den nächsten Jahren aber an Bedeutung gewinnen können. Dies betrifft etwa den fortschreitenden Generationenwechsel in älteren Einfamilienhaussiedlungen (alters- oder sterbefallbedingter Wechsel der Eigentümer/Bewohner) und den damit verbundenen Chancen und Risiken. Eine solche Chance und dringende Aufgabe der Bestandsentwicklung ist sicherlich die energetische Sanierung von Wohngebäuden und der damit verbundenen Verbesserung der Klimabilanz des Wohnungsbestands in Bergisch Gladbach. Diese muss auch durch die Ausschöpfung von Potenzialen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand unterstützt werden. Diese Themen sind in einer Fortschreibung des bestehenden Handlungskonzeptes zu bearbeiten (Modul 2).

Anhang

A1) Prognoseergebnisse der Bevölkerungsprognose für den Flächennutzungsplan und aktualisierte Ergebnisse für die Prognosevariante 4

Grundlage für die Ableitung des Wohnraumbedarfs im vorliegenden Handlungskonzept Wohnen sind die umfangreichen Prognoseberechnungen, die im Vorfeld zur Aufstellung des Flächennutzungsplans durch das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung durchgeführt wurden (Basisjahr 2014). Diese wurden ausgehend von den veränderten Voraussetzungen (Bevölkerungsentwicklung 2014-2019) für das Handlungskonzept angepasst (siehe Kapitel 4). Untenstehend die ursprünglichen Ergebnisse der Bevölkerungsprognose mit dem Basisjahr 2014.

Abb. 31: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose mit dem Basisjahr 2014

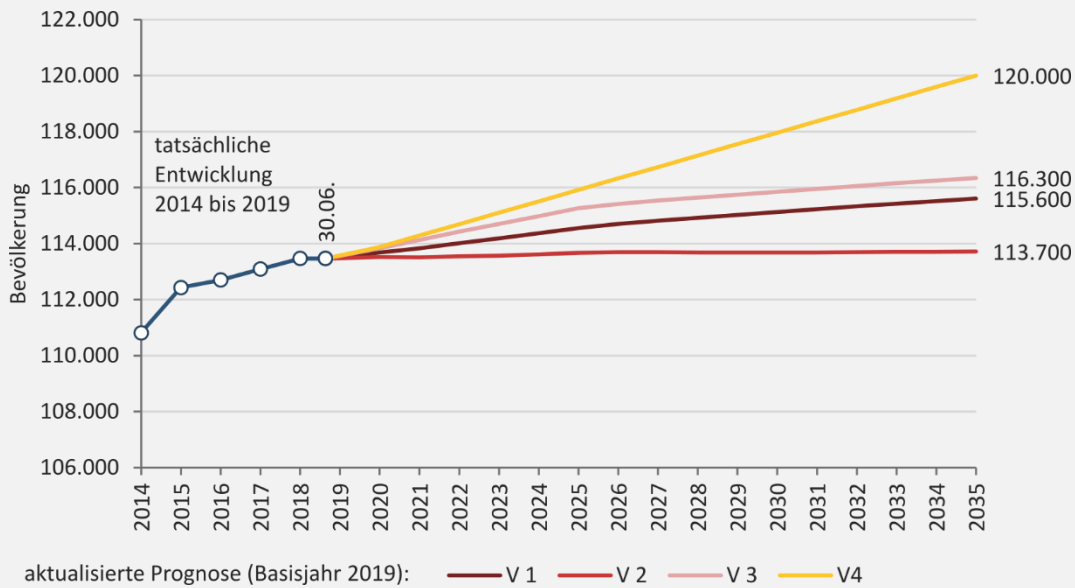


Die Variante Zuwanderung (V 4) aus der Bevölkerungsprognose des Flächennutzungsplans entstand unter den Umständen der hohen Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015. Zum damaligen Zeitpunkt konnte nicht abgeschätzt werden, wie sich diese Zuwanderung langfristig entwickelt und was dies für Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung Bergisch Gladbachs hat. Neben den drei in Kapitel 4 beschriebenen Prognosevarianten wurde damals deshalb nachträglich noch eine vierte Prognosevariante hinzugefügt. Für diese wurde ausschließlich die Gesamtzahl der Einwohner berechnet.

Grundannahme dieser vierten Variante ist ein konstant sehr hoher Zuzug, der zu einem Bevölkerungswachstum in Bergisch Gladbach auf 120.000 Einwohner im Jahr 2035 führt. Dieser Zielwert wurde in der untenstehenden Abbildung übernommen und das Bevölkerungswachstum auf den Prognosezeitraum verteilt. Deutlich wird, dass das Ergebnis dieser Variante weit über den Ergebnissen der anderen Varianten liegt. Aufgrund der nach 2015 zügig zurückgegangenen Zuwanderungszahlen, erscheint diese Variante nicht mehr realistisch und wird in dem

Handlungskonzept Wohnen nicht weiter berücksichtigt. Eine überschlägige Berechnung der Haushaltszahl aus dieser Bevölkerungsprognose mit den Haushaltsquoten der anderen Prognosevarianten, kommt zu einer Zahl von 56.600 Haushalten im Jahr 2035. Dies ist ein Plus von 3.400 Haushalten im Vergleich zu 2019 und ein Plus von knapp 2.100 Haushalten im Vergleich zu der Trend-Variante (V 1).

Abb. 32: Ergebnisse der Variante 4 der aktualisierten Bevölkerungsprognose im Vergleich zu den anderen Prognosevarianten



Datengrundlage: Stadt Bergisch Gladbach, Schulden Stadt- und Raumentwicklung, eigene Berechnungen
Anmerkung: Stichtag jeweils 31.12. des jeweiligen Jahres, für 2019 abweichend 30.06. des Jahres.

A2) Methodik und Annahmen der Modellrechnungen zur Bezahlbarkeit

Bildung der Modellhaushalte

Für die Modellrechnungen wurden zwei Einkommensniveaus berücksichtigt. Haushalte mit geringen Einkommen sind die Ersten, für die steigende Wohnpreise zu einem Problem werden können. In der aktuellen gesellschaftlichen und medialen Diskussion um die Bezahlbarkeit des Wohnens wird oft auch die Bezahlbarkeit für Mittelschichthaushalte in Frage gestellt. Daher wurden in den Modellrechnungen beide Einkommensgruppen berücksichtigt. Grundlage für die Einkommen der Modellhaushalte sind von der Bundesagentur für Arbeit ermittelte mittlere Einkommen unterschiedlicher Berufe in Nordrhein-Westfalen. Für die Modellhaushalte wurden jeweils drei Beispielberufe ausgewählt und der Durchschnitt ihrer Medianeinkommen gebildet. Die mittleren Einkommen der Berufsgruppen werden von der Bundesagentur für Arbeit jährlich erhoben, so dass in der Modellrechnung die Einkommensentwicklung zwischen zwei Zeitpunkten berücksichtigt werden kann.

Tab. 7 Gewählte Berufsfelder zur Abgrenzung der Modellhaushalte

Einkommensgruppe	Gewählte Berufsfelder*
Modellhaushalte mit geringen Einkommen	Verkauf von Lebensmitteln
	Hotellerie
	Fahrzeugführung im Straßenverkehr
Modellhaushalte mit mittleren Einkommen	Erziehung, Sozialarbeit, Heilerziehungspflege
	Gesundheits- und Krankenpflege, Rettungsdienst, Geburtshilfe
	Büro und Sekretariat

Quelle: Eigene Abgrenzung

*nach der Klassifikation der Berufe 2010 der Bundesagentur für Arbeit, einbezogen wurde jeweils das Arbeitsentgelt einer Fachkraft

Neben den Einkommensgruppen wurden die Modellhaushalte nach vier Haushaltstypen gebildet (Singles, Alleinerziehende, Paare, Familien). Für sie unterscheidet sich die Zahl der Einkommensbezieher. Für die Modellhaushalte der Singles und Alleinerziehenden wurde ein Einkommen der oben genannten Berufsgruppen berechnet. Der Modellhaushalt der Paarhaushalte verfügt über zwei Einkommen der jeweiligen Berufsgruppe. Für die Familien wurde das 1,8-fache des Einkommens in den Berufsgruppen angenommen, dies entspräche einem Elternteil mit 100 %-Stelle und einem mit 80 %-Stelle. Für die Familien und Alleinerziehenden wurde zusätzlich zum Erwerbseinkommen auch das Kindergeld (2019: 204 € für das erste und zweite Kind) berücksichtigt. Das so ermittelte Bruttoeinkommen der Haushalte wurde mit Hilfe eines Online-Rechners in das Haushaltsnettoeinkommen umgerechnet.

Für die Haushaltstypen unterscheidet sich nicht nur das Einkommen, sondern auch der Flächenbedarf. Als Flächenbedarf wurden zunächst die Wohnflächen angenommen, die auf Basis der Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW auch für den geförderten Wohnungsbau angesetzt werden. Ebenso werden diese Wohnungsgrößen als Abgrenzung angemessener Wohnflächen für die vom Jobcenter übernommenen Wohnkosten von SGB II-Empfängern („Kosten der Unterkunft; KdU“) verwendet. In zwei Anpassungsrechnungen wurde der Flächenbedarf dann variiert (siehe unten).

Tab. 8 Übersicht der Annahmen zur Bildung der Modellhaushalte

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Bruttoeinkommen der Haushalte definieren	Durchschnitt der mittleren Einkommen in den Berufsfeldern „Verkauf von Lebensmitteln“ „Hotellerie“ „Fahrzeugführung im Straßenverkehr“ (geringe Einkommen) bzw. „Erziehung, Sozialarbeit, Heilerziehungspflege“, „Gesundheits- und Krankenpflege, Rettungsdienst, Geburtshilfe“ und „Büro und Sekretariat“ (mittlere Einkommen) 2015 und 2019; jeweils mit dem Qualifikationsniveau „Fachkraft“	Bundesagentur für Arbeit/Entgelte nach Berufen im Vergleich
Berechnung der Nettoeinkommen	Single: Steuerklasse 1 Alleinerziehend: Steuerklasse 2, 1 Kinderfreibetrag, inkl. 1x Kindergeld Paar: Steuerklasse 4 Familie: Steuerklasse 4, 2 Kinderfreibeträge, inkl. 2x Kindergeld; jeweils inkl. Kirchensteuer, gesetzlich versichert; die berechneten Nettoeinkommen wurden gerundet	https://www.rechner.pro/netto-brutto-rechner/ (alle Berechnungen für 2019)

Modellrechnung für das Mietsegment

Für die Modellrechnungen zur Bezahlbarkeit muss eine Annahme getroffen werden, welchen Anteil ihres Einkommens die Haushalte für das Wohnen ausgeben. Hierfür wird die Wohnkostenbelastungsquote von 30 % des Haushaltsnettoeinkommens verwendet, die sich in der Diskussion zum bezahlbaren Wohnen etabliert hat (siehe Kapitel 5.1). Diese wurde auf das Haushaltsnettoeinkommen der Modellhaushalte angewendet und so das Budget errechnet, das dem Haushalt insgesamt für das Wohnen (inkl. Heiz- und Nebenkosten) zur Verfügung steht. Um dieses mit den Mietpreisen (Nettokaltmieten) vergleichen zu können, müssen die Ausgaben des Haushalts für Heiz- und Nebenkosten abgezogen werden. Grundlage hierfür sind die vom Mieterbund NRW ermittelten durchschnittlichen Kosten. Bezieht man das daraus resultierende Budget für die Kaltmiete auf den angenommenen Flächenbedarf für die jeweiligen Haushalte, ergibt sich die maximal für den Modellhaushalt finanzierbare Quadratmetermiete (nettokalt).

Die maximal bezahlbare Quadratmetermiete wurden dann in Bezug zu den Mietpreisen gesetzt. Für die Angebotsmieten liegen differenzierte Daten zur Preisstruktur vor. Sie basieren auf der Erfassung der einzelnen Wohnungsinserate. In der Modellrechnung zur Bezahlbarkeit lässt sich dadurch genau ermitteln, welchen Anteil der Inserate sich die Modellhaushalte ausgehend von der inserierten Quadratmetermiete in einem Kalenderjahr hätten leisten können. Hierbei wurde nur die Preisstruktur, d.h. die Quadratmetermiete der Inserate, berücksichtigt und nicht, ob die inserierten Wohnungen auch ihrer Wohnfläche nach für die Modellhaushalte geeignet wären.

Tab. 9 Übersicht der Annahmen zur Ermittlung der finanzierbaren Quadratmetermiete









Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Berechnung des Budgets für das Wohnen	30 % des Haushaltsnettoeinkommens (bzw. 40 % bei Anpassungsrechnung)	
Abzug der Heiz- und Nebenkosten	2015 2,44 €/m ² , 2019 2,19 €/m ²	Mieterbund NRW; Werte für Durchschnitt NRW; für 2019 wurden die aktuellsten verfügbaren Werte (2017) angenommen
Umrechnung pro Quadratmeter	Angemessene Wohnungsgrößen für geförderten Wohnungsbau; in Anpassungsrechnungen +/- 15 m ²	Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW (WNB)

Für das Mietsegment wurden drei Varianten berechnet, die auf den Anpassungsreaktionen der Haushalte basieren:

- Erhöhung der Wohnkostenbelastung auf 40 %
- Reduzierung des Wohnflächenbedarfs um 15 m²
- Erhöhung des Wohnflächenbedarfs um 15 m²









Für diese Varianten ergeben sich die folgenden finanzierbaren Quadratmetermieten und bezahlbaren Marktanteile für die Modellhaushalte unter sonst konstanten Annahmen.

Abb. 33 Maximal finanzierbare Miete der Modellhaushalte bei unterschiedlichen Anpassungsreaktionen (Modelljahr 2019)

		Maximale finanzierbare Quadratmetermiete (nettokalt)			
		Ursprüngliche Annahmen: Mietbelastung 30%	Anpassung 1: Mietbelastung 40%	Anpassung 2: 15 m ² weniger Wohnfläche	Anpassung 3: 15 m ² mehr Wohnfläche
Mittlere Einkommen		10,65 €/m ²	14,93 €/m ²	16,15 €/m ²	7,69 €/m ²
		9,03 €/m ²	12,76 €/m ²	12,39 €/m ²	6,92 €/m ²
		17,66 €/m ²	24,27 €/m ²	23,61 €/m ²	13,94 €/m ²
		11,29 €/m ²	15,79 €/m ²	13,82 €/m ²	9,46 €/m ²
Geringe Einkommen		7,05 €/m ²	10,13 €/m ²	11,01 €/m ²	4,92 €/m ²
		6,21 €/m ²	9,01 €/m ²	8,73 €/m ²	4,64 €/m ²
		12,07 €/m ²	16,83 €/m ²	16,35 €/m ²	9,40 €/m ²
		7,88 €/m ²	11,24 €/m ²	9,77 €/m ²	6,51 €/m ²

Datengrundlagen: Bundesagentur für Arbeit, Mieterbund Nordrhein-Westfalen

Tab. 10 Bezahlbarkeit der Angebotsmieten für Modellhaushalte bei unterschiedlichen Anpassungsreaktionen (Modelljahr 2019)

		Finanzierbarer Anteil der Mietinsserate							
		Bestandsobjekte ohne Neubau				Neubau			
		Ursprüngl. Annahmen: Mietbelastung	Anpassung 1: Mietbelastung 40%	Anpassung 2: 15 m ² weniger Wohnfläche	Anpassung 3: 15 m ² mehr Wohnfläche	Ursprüngl. Annahmen: Mietbelastung	Anpassung 1: Mietbelastung 40%	Anpassung 2: 15 m ² weniger Wohnfläche	Anpassung 3: 15 m ² mehr Wohnfläche
Mittlere Einkommen		89%	100%	100%	15%	39%	100%	100%	< 1%
		51%	98%	98%	4%	1%	94%	86%	0%
		100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%	99%
		94%	100%	99%	61%	55%	100%	99%	5%
Geringe Einkommen		6%	81%	93%	1%	0%	27%	52%	0%
		1%	51%	40%	1%	0%	1%	1%	0%
		97%	100%	100%	60%	82%	100%	100%	3%
		18%	94%	70%	2%	1%	55%	13%	0%

Datengrundlagen: Bundesagentur für Arbeit, Mieterbund Nordrhein-Westfalen, empirica-systeme.de

Modellrechnung für den Einfamilienhauserwerb

Für die Modellrechnung zur Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern wurde zunächst analog zum Mietsegment das Budget für die Wohnausgaben bei 30 % Wohnkostenbelastung für die Modellhaushalte ermittelt. Die Wohnflächen von Einfamilienhäusern variieren weniger stark als bei Geschosswohnungen. Die Annahme der für das Mietsegment angenommenen Wohnflächen für die Haushalte wäre daher wenig zielführend. Zudem hat die Wohnfläche bei der Wahl eines Einfamilienhauses aufgrund der dazukommenden Entscheidungskriterien (z.B. Grundstücksgröße, Geschossigkeit) eine etwas geringere Bedeutung. Um die Heiz- und Nebenkosten zu ermitteln, ist jedoch eine Annahme zur Wohnfläche notwendig. Daher wurde die im Zensus 2011 ermittelten Wohnflächen von Einfamilienhäusern in Bergisch Gladbach ausgewertet und die mittlere Größe von 120 m² für die Modellrechnung (für alle Haushaltstypen) angesetzt.

Neben den Heiz- und Nebenkosten wurde beim Einfamilienhauserwerb auch berücksichtigt, dass die Haushalte als Eigentümer selbst für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen aufkommen müssen und hierfür eine entsprechende Rücklage bilden. Diese muss von den Modellhaushalten ebenfalls aus dem Wohnkostenbudget (30 % des Haushaltsnettoeinkommens) finanziert werden. Neben den Heiz- und Nebenkosten wurde demnach auch die Instandhaltungsrücklage vom Wohnkostenbudget abgezogen. Für das so resultierende Budget wurde angenommen, dass der Haushalt es zur Bedienung eines Kredits für den Einfamilienhauserwerb verwendet. Das Budget entspricht demnach aufs Jahr gerechnet der Annuität für den Kredit.

Die Kreditsumme, die die Modellhaushalte mit dieser Annuität abbezahlen können, wird durch das Niveau von Zinsen und Tilgung bedingt. Hierfür wurden die vom Verband der Pfandbriefbanken ermittelten durchschnittlichen Zins- und Tilgungssätze von Krediten zum Immobilienerwerb angenommen.

Um aus der Kreditsumme den vom Modellhaushalt bezahlbaren Kaufpreis zu ermitteln, wurde berücksichtigt, dass der Haushalt zusätzlich zum Kredit auch einen Eigenanteil leistet. Darüber hinaus muss er aus dem Budget auch die Erwerbsnebenkosten und Sanierungskosten bestreiten, die entsprechend vom maximalen Kaufpreis abgezogen werden. Die Höhe der Sanierungskosten ist stark variabel je nach Zustand der Immobilie, Ansprüchen des Haushalts und nicht zuletzt des zur Verfügung stehenden Budgets. Da diese Variabilität in der Modellrechnung nicht ausreichend abgebildet werden kann, wurde eine pauschale Annahme von 50.000 € Sanierungskosten gewählt.

Tab. 11 Übersicht der Annahmen zur Ermittlung der finanzierbaren Kaufpreise für Einfamilienhäuser

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Berechnung des Budgets für das Wohnen	30 % des Haushaltsnettoeinkommens (bzw. 40 % bei Anpassungsrechnung)	
Annahme Wohnfläche	Einfamilienhaus mit 120 m ²	Mittlere Größe eines Einfamilienhauses in Bergisch Gladbach (ca.) nach Zensus 2011
Abzug der Heiz- und Nebenkosten	2015 2,44 €/m ² , 2019 2,19 €/m ²	Mieterbund NRW; Werte für Durchschnitt NRW; für 2019 wurden die aktuellsten verfügbaren Werte (2017) angenommen. Spezifische Werte für Einfamilienhäuser liegen nicht vor
Abzug der Instandhaltungsrücklage	Rücklage von 10 €/m ² p.a. für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen	Durchschnittliche Empfehlung Wüstenrot, Sparkassen Immobilien
→ Annuität für einen Kredit		
Berechnung des Kreditvolumens	Zinssatz: 2015 1,8 %, 2019 1,82 % Anfangstilgung: 2015 3,12 %, 2019 3,01%	Verband der Pfandbriefbanken (vdp): Strukturen der Eigentumsfinanzierung
Berechnung des Kaufpreises	Kreditvolumen + Eigenanteil – Sanierungskosten - Erwerbsnebenkosten Eigenanteil: 20 % Sanierungskosten: 50.000 € Erwerbsnebenkosten: 8 %	Sanierungskosten: Annahme typischer Sanierungsmaßnahmen auf Basis des LBS Sanierungskostenrechners

Modellrechnung für den Erwerb einer Eigentumswohnung

Das Vorgehen bei der Ermittlung der bezahlbaren Kaufpreise für Eigentumswohnungen folgt im Wesentlichen dem für den Einfamilienhauserwerb. Für die Wohnflächen der Modellhaushalte werden jedoch analog zum Mietsegment die Wohnungsgrößen nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW angenommen. Entsprechend wurden die pauschalen Sanierungskosten (bei gebrauchten Eigentumswohnungen) nach den Wohnungsgrößen gestaffelt. Für die Heiz- und Nebenkosten sowie die Instandhaltungsrücklage wurde zudem die Besonderheit berücksichtigt, dass die Eigentümer diese über das Hausgeld entrichten.

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Berechnung des Budgets für das Wohnen	30 % des Haushaltsnettoeinkommens (bzw. 40 % bei Anpassungsrechnung)	
Annahme Wohnfläche	Angemessene Wohnungsgrößen für geförderten Wohnungsbau	Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW (WNB)
Abzug des Hausgeldes	Hausgeld 22 % höher als durchschnittliche Heiz- und Nebenkosten bei Mieterhaushalten (s.o.)	Wohnen im Eigentum: Hausgeldspiegel 2006; in Bezug gesetzt zu Betriebskostenspiegel 2006 des Mieterbundes
→ Annuität für einen Kredit		
Berechnung des Kreditvolumens	Zinssatz: 2015 1,8 %, 2019 1,82 % Anfangstilgung: 2015 3,12 %, 2019 3,01%	Verband der Pfandbriefbanken (vdp): Strukturen der Eigentumsfinanzierung
Berechnung des Kaufpreises	Kreditvolumen + Eigenanteil – Sanierungskosten - Erwerbsnebenkosten Eigenanteil: 20 % Sanierungskosten: gestaffelt nach Wohnungsgröße 50 m ² 13.000 €; 65 m ² 14.000 €; 95 m ² 20.000 € Erwerbsnebenkosten: 8 %	Sanierungskosten: Annahme typischer Sanierungsmaßnahmen auf Basis des LBS Sanierungskostenrechners

Berechnung des finanzierbaren Kaufpreises für Eigentumswohnungen im Erstverkauf

Arbeitsschritt	Annahmen	Quelle/Grundlage
Berechnung des Budgets für das Wohnen	30 % des Haushaltsnettoeinkommens (bzw. 40 % bei Anpassungsrechnung)	
Annahme Wohnfläche	Angemessene Wohnungsgrößen für Kosten der Unterkunft	Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW (WNB)
Abzug des Hausgeldes	Hausgeld 22 % höher als durchschnittliche Heiz- und Nebenkosten bei Mieterhaushalten (s.o.)	Wohnen im Eigentum: Hausgeldspiegel 2006; in Bezug gesetzt zu Betriebskostenspiegel 2006 des Mieterbundes
→ Annuität für einen Kredit		
Berechnung des Kreditvolumens	Zinssatz: 2015 1,8 %, 2019 1,82 % Anfangstilgung: 2015 3,12 %, 2019 3,01 %	Verband der Pfandbriefbanken (vdp): Strukturen der Eigentumsfinanzierung
Berechnung des Kaufpreises	Kreditvolumen + Eigenanteil – Erwerbsnebenkosten Eigenanteil: 20 % Erwerbsnebenkosten: 8 %	