Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0047/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	23.02.2010	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Gespräche zur Stadtentwicklung: Vorstellung der Studie "Nachfrageorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Bergisch Gladbach" des vhw am 1. März 2010

Inhalt der Mitteilung

Am 1. März 2010 findet um 19.30 Uhr zum ersten Mal die Veranstaltungsreihe „Gespräche zur Stadtentwicklung“ im Ratssaal, Rathaus Bensberg, statt. Thema der Veranstaltung wird der Bergisch Gladbacher Wohnungsmarkt sein. Bernd Hallenberg, stellvertretender Geschäftsführer und wissenschaftlicher Referent des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. wird im Rahmen der Auftaktveranstaltung die Anfang des Jahres vorgelegte vhw-Studie „Nachfrageorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Bergisch Gladbach“ vorstellen.

Das Gutachten thematisiert neben dem Zusammenspiel von Wohnungsangebot und -nachfrage in Bergisch Gladbach vor allem auch die Entwicklung der Wohnungsnachfrage unterschiedlicher Milieus, so genannter Sinus-Milieus, im Stadtgebiet. Dabei unterscheidet das Sinus-Modell hinsichtlich bestimmter wohnräumlicher Verhaltensmuster. So orientiert sich beispielsweise das Milieu „Bürgerliche Mitte“ vor allem am Preis-Leistungsverhältnis von Wohnangeboten, während der Lageaspekt eher zweitrangig ist. Dagegen sind Milieus wie die „Experimentalisten“ oder die „Modernen Performer“ eindeutig auf die Stadt als bevorzugten Lebensraum festgelegt. Für die „Postmateriellen“ stehen bei der Standortwahl in erster Linie Umweltaspekte wie etwa eine verkehrsberuhigte Lage im Vordergrund.

Ergebnis der Studie ist unter anderem, dass die einkommenskräftigen und innovativen Milieus in Bergisch Gladbach bereits jetzt deutlich überrepräsentiert sind. Bis 2020 prognostiziert der vhw der Stadt für diese gesellschaftlichen Leitmilieus nochmals einen deutlichen Zuwachs. So wird die Zahl der „Modernen Performer“ gegenüber 2008 voraussichtlich um bis zu 80 Prozent zunehmen, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wächst damit von 15 auf 25 Prozent. Die Gruppe der „Postmateriellen“ wird um immerhin 17 Prozent zulegen und mit einem Anteil von knapp 29 Prozent ihren Platz als stärkstes einzelnes Milieu ausbauen können. Insgesamt werden die Leitmilieus im Jahr 2020 laut vhw sieben von zehn Haushalten in Bergisch Gladbach stellen. Räumlich betrachtet bevorzugen sie in erster Linie die westlichen Wohnplätze des Stadtgebietes.

Für die sozial schwächeren Milieus prognostiziert die Studie eine weitgehend stabile Entwicklung, während sie für die bereits jetzt schon im Vergleich zum Bundesgebiet unterrepräsentierte „Bürgerliche Mitte“ von einem Rückgang von fünf auf rund drei Prozent ausgeht. Das bedeutet, dass Bergisch Gladbach in Hinblick auf das Wohnungsangebot und die unterschiedliche Nachfrage der Milieus in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen stehen wird. Insgesamt ist bis zum Jahr 2020 mit bis zu 3.800 zusätzlichen Haushalten zu rechnen. Diese Nachfrage kann nur in Teilen im Bestand abgedeckt werden. Räumlich betrachtet wird sich gut die Hälfte der Haushalte voraussichtlich in den westlichen Wohnplätzen Bergisch Gladbachs ansiedeln. 20 Prozent werden laut vhw auf das nördliche Zentrum um die Stadtmitte, der Rest auf Bensberg und den eher ländlich geprägten Osten entfallen.

Neben den Perspektiven der Wohnungsnachfrage und den Folgen für die künftige Wohnangebotsgestaltung werden darüber hinaus auch die Chancen und Risiken für den Bergisch Gladbacher Wohnungsmarkt beleuchtet. Die Milieuanalyse wird unter anderem bei der Wohnbaulandpotenzialanalyse zu berücksichtigen sein. Ebenso dient sie als Grundlage für den Masterplan Wohnen und das Stadtentwicklungskonzept.

Die Studie wird den Fraktionen rechtzeitig vor der Veranstaltung als CD-ROM zur Verfügung gestellt.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:	Stadtentwicklungsplanung, Wohnen u. Arbeiten, Demografische Entwicklung, Verdichtungsprobleme, Reurbanisierung/ Rezentralisierung/ Region
Mittelfristiges Ziel:	2.5, 2.6, 2.10 Schaffung von Grundlagen für ein strategisches Wohnbauflächenmanagement, Attraktiver Wohnstandort (besonders genderrelevant)
Jährliches Haushaltsziel:	
Produktgruppe/ Produkt:	009.615.010

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/</small> <u>Vermögensplan</u>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten

ja
 nein
siehe Erläuterungen