

# **Stadt Bergisch Gladbach**

## **Aufstellung eines Flächennutzungsplans 2016**

**Die Stadt Bergisch Gladbach in der Region –  
Wanderungsaustausch, Beschäftigung  
Wohnungsmarkt**

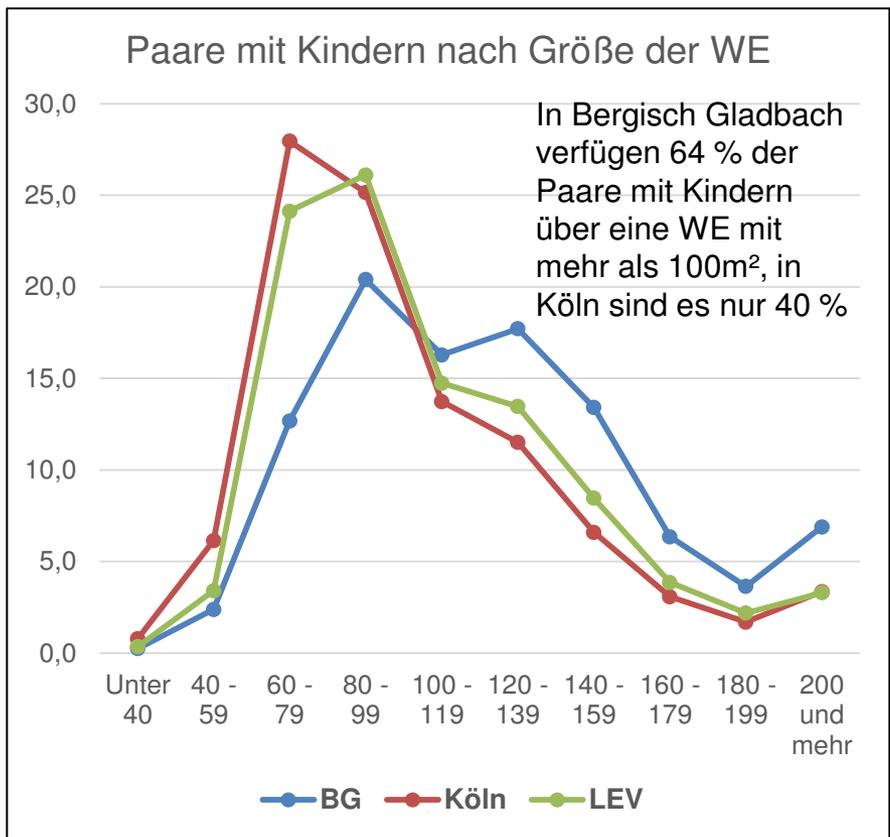
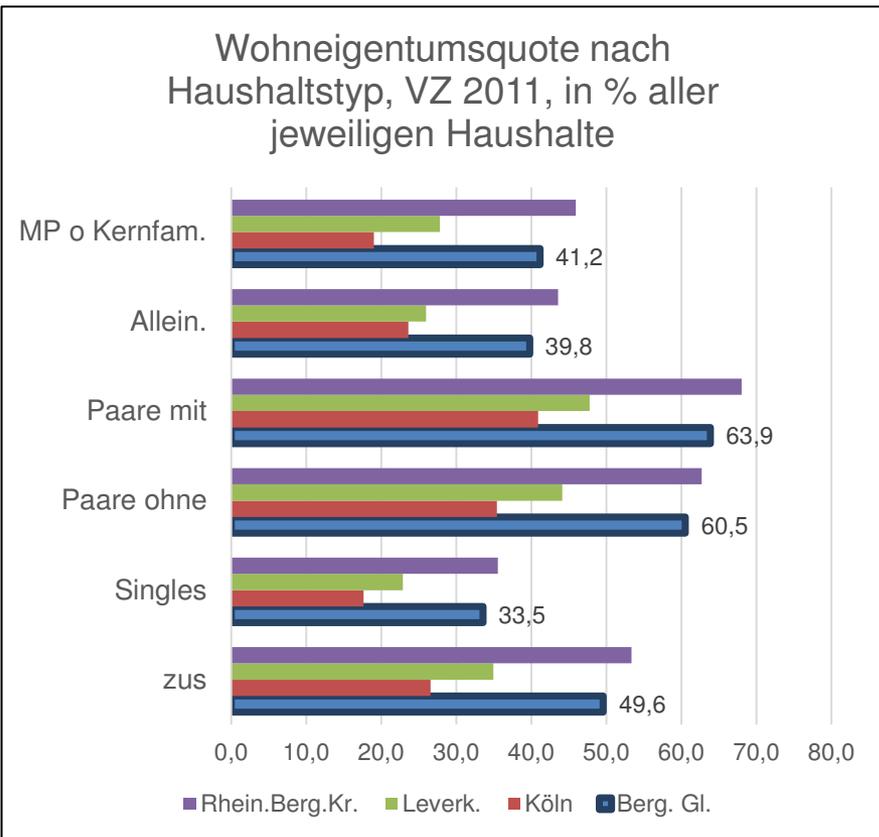
Der *vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung* unterstützt die Stadt Bergisch Gladbach bei der Aufstellung eines neuen FNP durch...

- Die Analyse der Wohnungsmarktbedingungen und Wanderungsverflechtungen in der Region,
- Die Analyse und Bewertung der qualitativen Nachfrage innerhalb Bergisch Gladbachs,
- Die Vorbereitung und Beratung bei der Bürger/Innen-Beteiligung

- Die Region Köln wächst weiter – unklar sind die Auswirkungen auf ihre östlich gelegenen Teile. Zudem: Zunehmender Wettbewerb der Wachstumsregionen
- Innerhalb der Region: Der Preisvorteil Bergisch Gladbachs (BG) gegenüber Köln wächst in allen Marktsegmenten des Wohnens, trotz rückläufiger Bautätigkeit.
- Auch gegenüber den westlichen Teilen der Region Verbesserung der Position, jedoch wachsender Preisabstand zum „zweiten und dritten Ring“ um Köln
- Absolut dominante, nicht abschmelzende Verflechtung bei Wanderungen und Pendlern mit der Stadt Köln
- Position Bergisch Gladbachs zwischen teilweise gegenläufigen Trends: Re-Urbanisierung, Suburbanisierung und Fernzuwanderung
- Alle Prognosen gehen für die nächsten 20 bis 25 Jahre von einer allenfalls leichten Veränderung der Wohnbevölkerung aus (unklar: Auslandsmigration)
- Aber: Die Bedarfe verschieben sich signifikant; die qualitative Veränderung der Bevölkerung wird zur entscheidenden Orientierungsgröße für die Wohnnachfrage- und Wohnflächenplanung

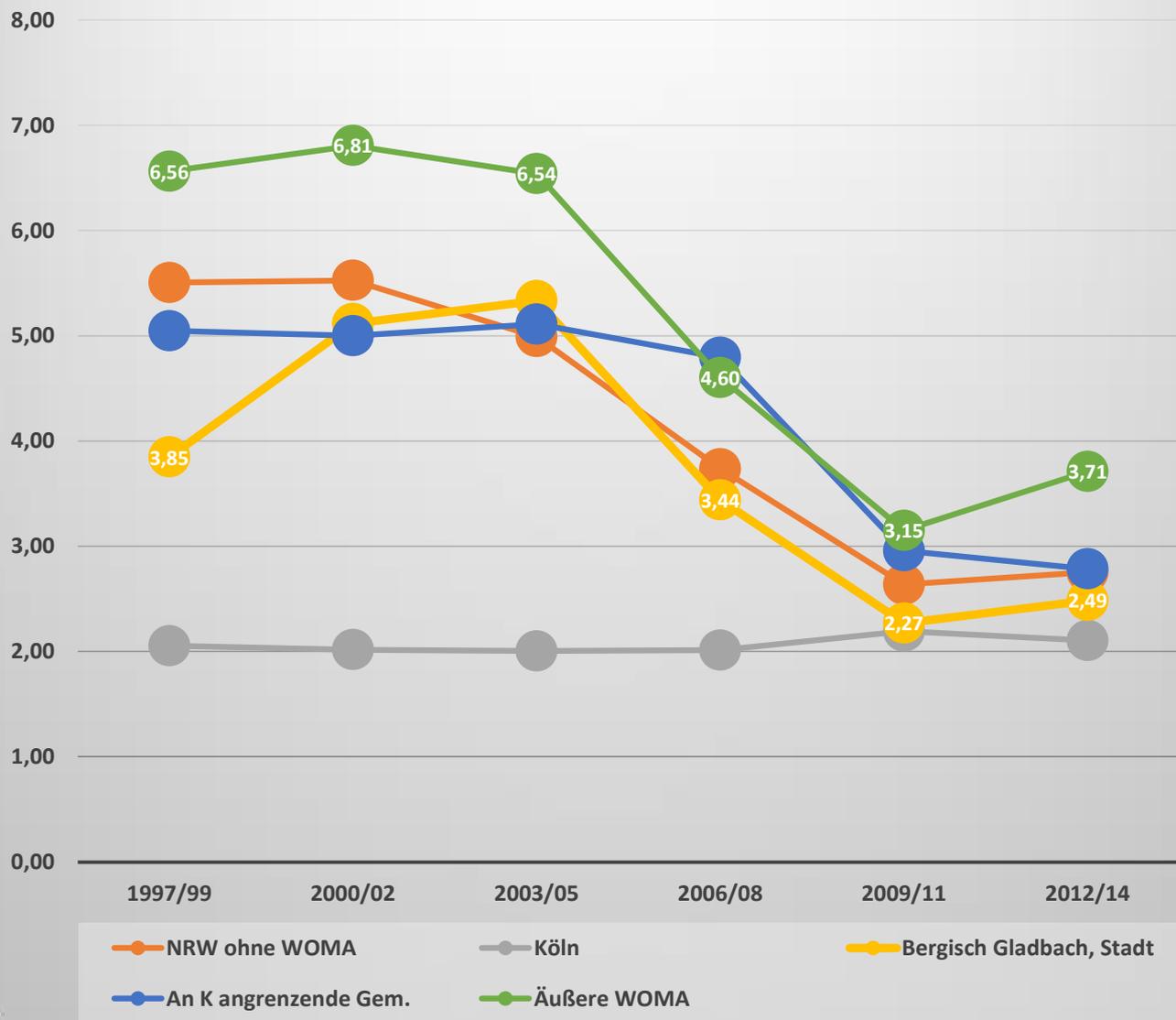
## Inhalt

- 1. Die Position Bergisch Gladbachs in der Wohnungsmarktregion – Fertigstellungen, Mieten, Preise**
2. Die Wanderungsverflechtung Bergisch Gladbachs in der Region (mit Exkurs: Auspendlerziele)
3. Die Zukunft der qualitativen Nachfrage – Milieustruktur und –prognose bis 2030



- Eigentumsquote in Bergisch Gladbach nahezu auf Kreisniveau
- Entsprechend hohe Wohnflächenversorgung (Hier: Familien)

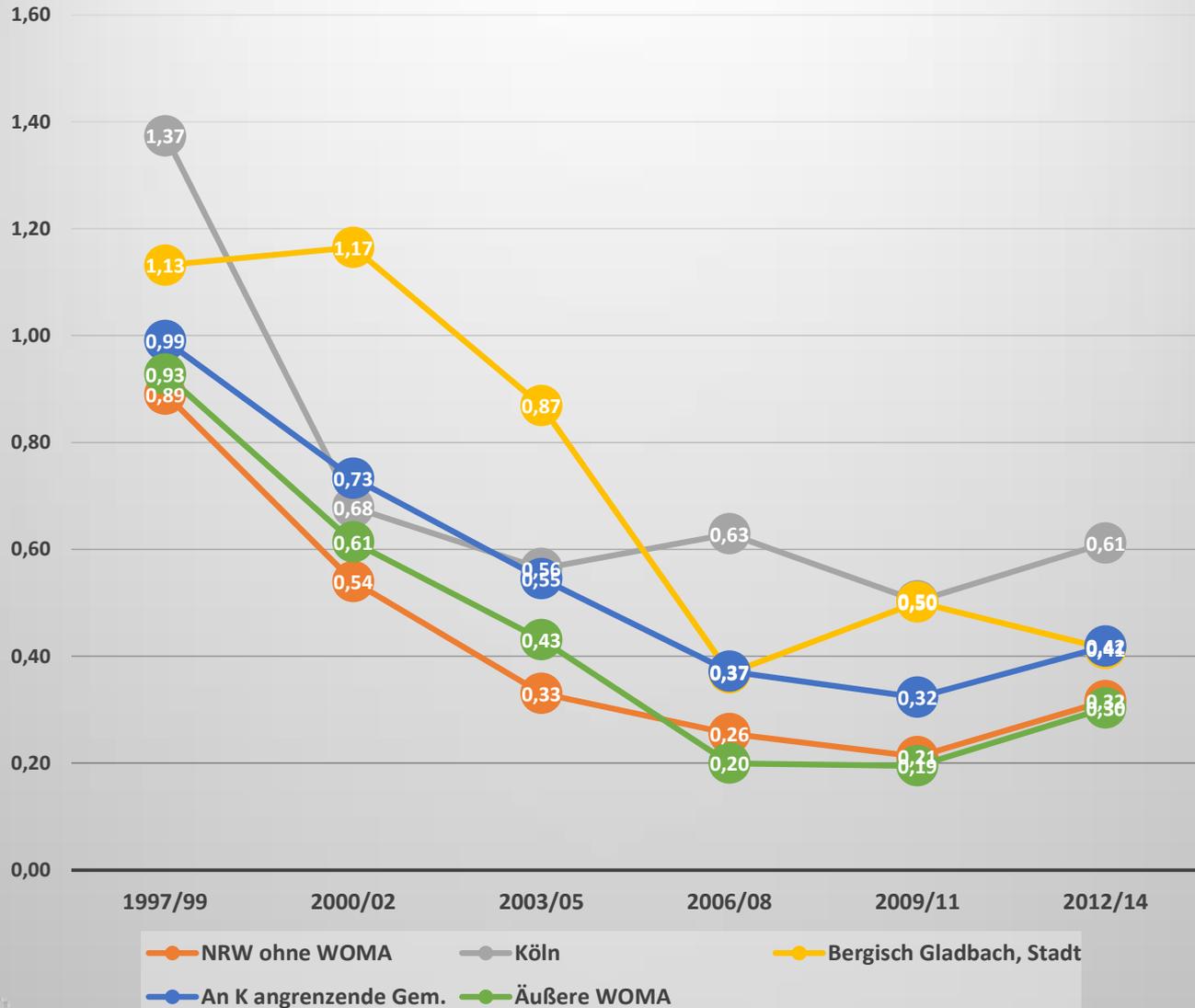
## Baufertigstellungen je 1000 EW für EFH/ZFH



Nach 2005  
Einbruch der  
Fertigungs-  
quoten  
im individuellen  
Wohnungsbau

Bergisch Gladbach  
gibt stärker nach  
als die übrige  
Region, bleibt aber  
knapp vor Köln

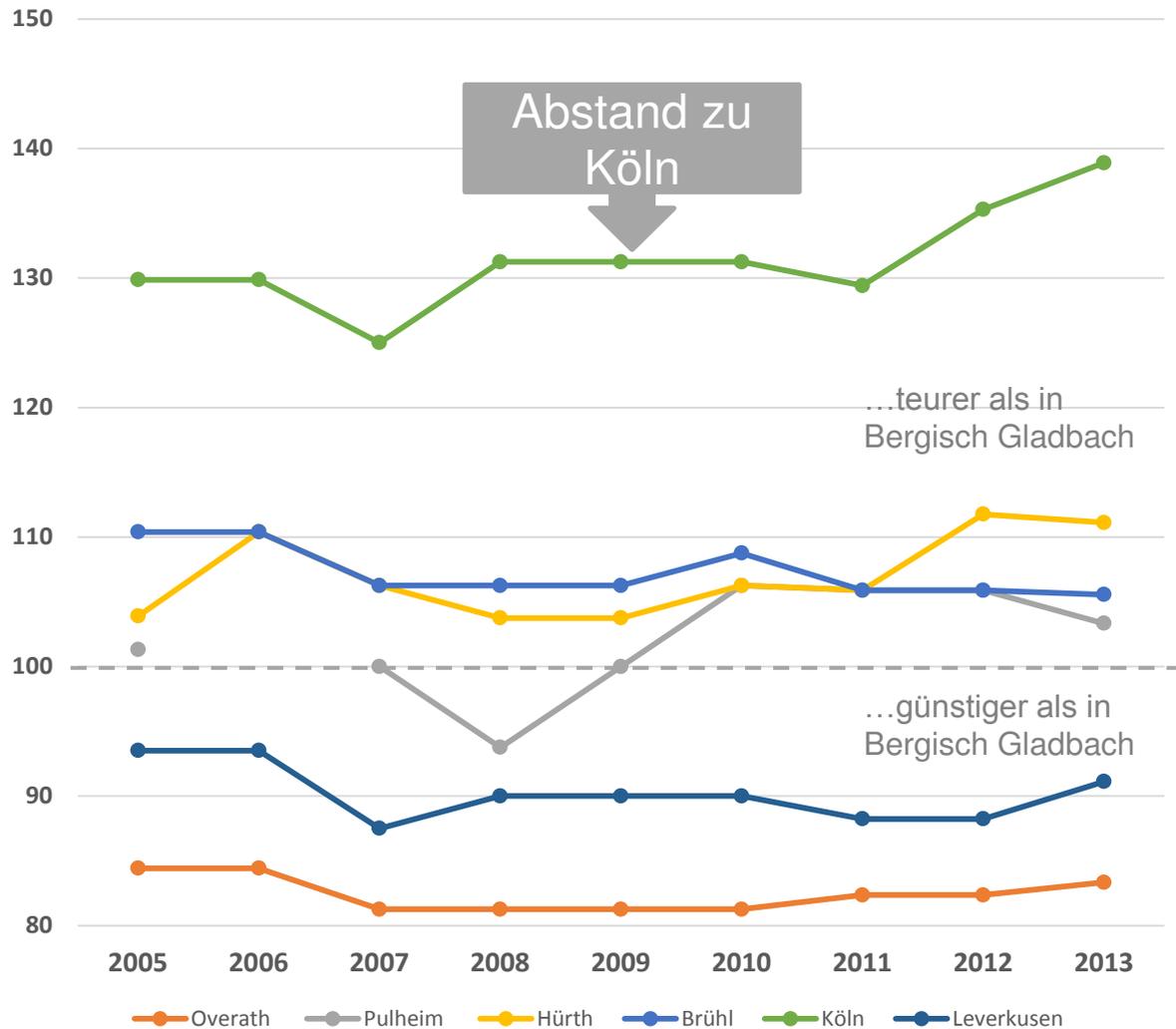
## Baufertigstellungen je 1000 EW für MFH



Bergisch Gladbach mit relativ starker Position in der Region und temporär vor Köln

Insgesamt jedoch geringe MFH-Quoten

Entwicklung der Preisposition Bergisch Gladbachs bei Neubaumieten mit gutem Wohnwert, 2005-2013 in der Region

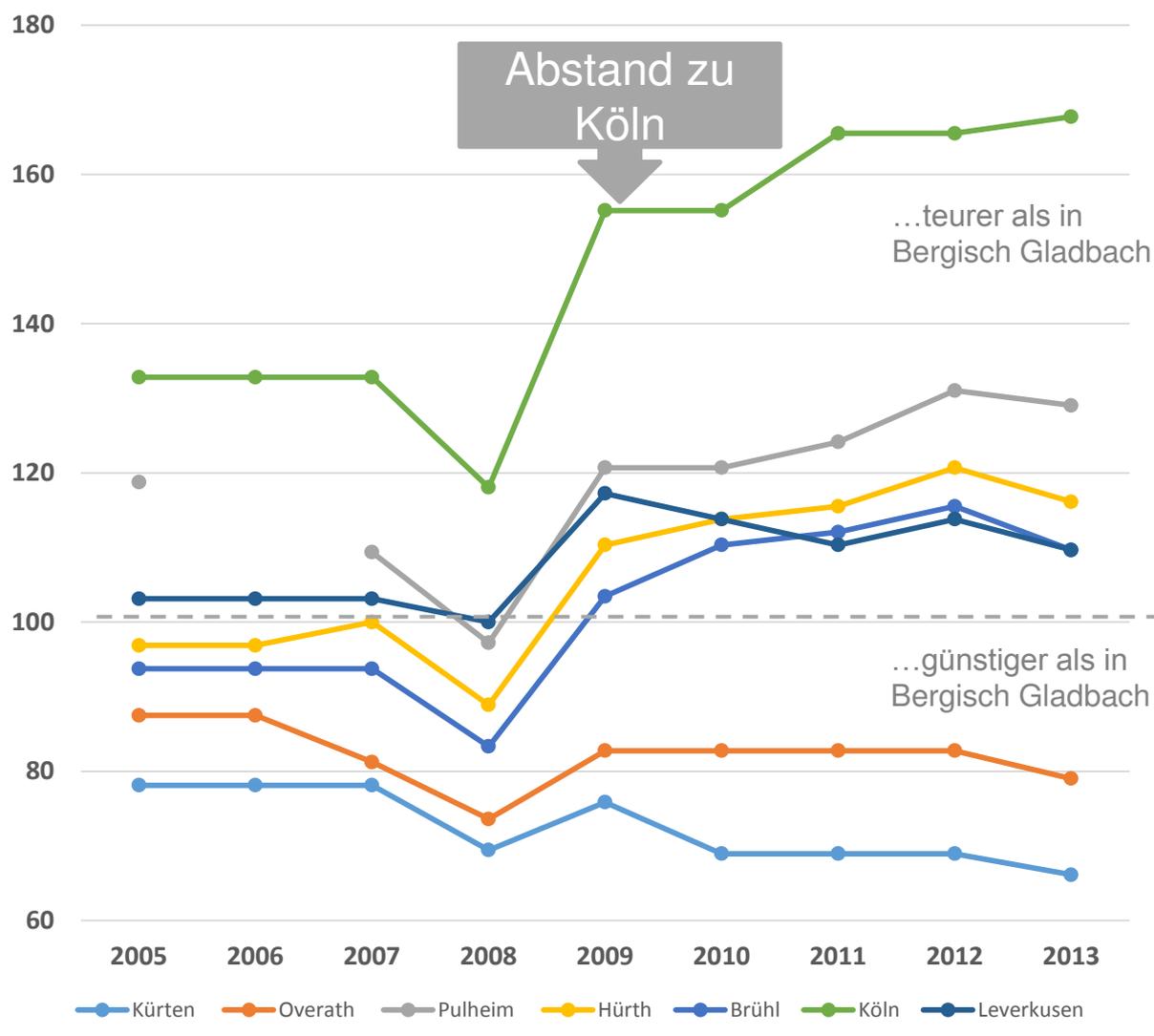


Veränderungen in der regionalen Preisposition weniger eindeutig als in den Eigentumssegmenten.

Allein gegenüber Köln signifikante Verbesserung der Preisrelation: 40 % im Mittel.

Mietenunterschiede gegenüber anderen an Köln angrenzenden Gemeinden sind gering; Folge: **Nur selten entscheidungsrelevant**

Entwicklung der Preisposition Bergisch Gladbachs bei EFH mit gutem Wohnwert, 2005-2013 in der Region

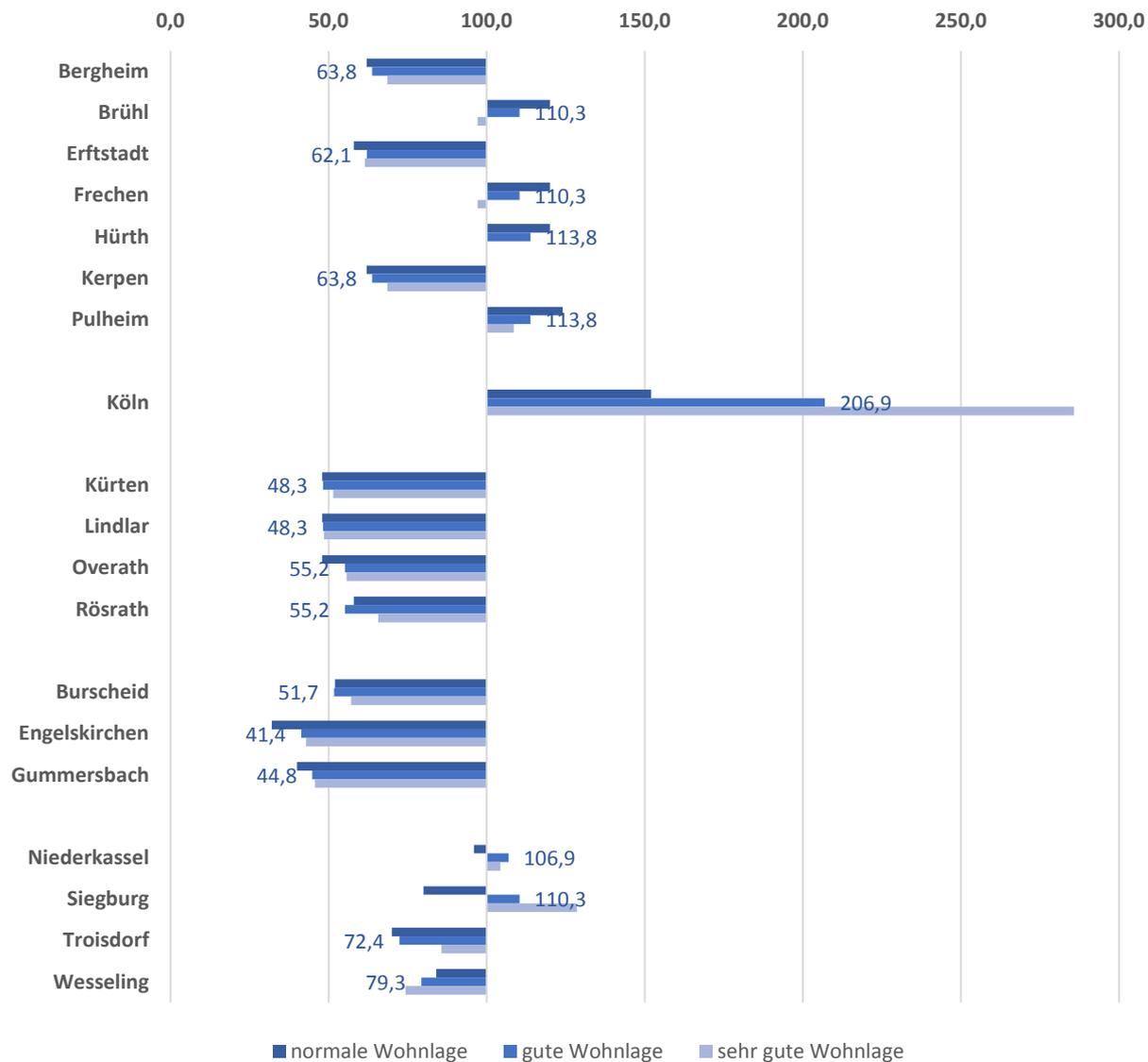


Zu Köln und den westlichen Gemeinden deutliche Verbesserung der Preisposition bei Eigenheimen – trotz rückläufiger Zufuhr.

EFH um 150m<sup>2</sup> sind in Köln fast 70 % teurer, 2005 erst um 35 %. Pulheim, Hürth, Brühl etc. sind deutlich teurer als Bergisch Gladbach, während sie 2005-2008 noch günstiger waren.

Allerdings verbessern die an Bergisch Gladbach angrenzenden Gemeinden ihre Marktposition leicht.

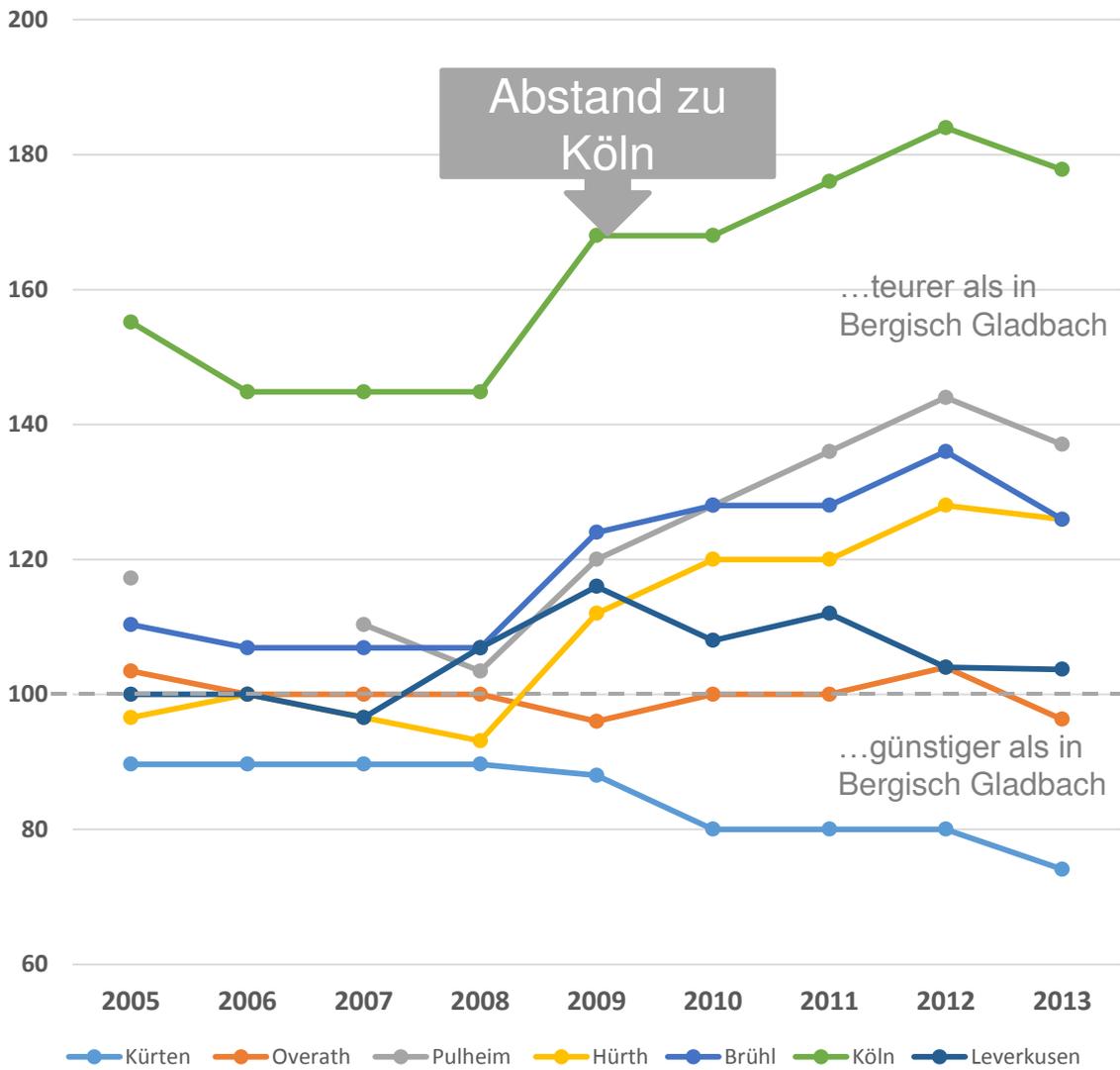
Bauland, gw, in Relation zu Bergisch Gladbach



Nur in Köln ist Bauland signifikant teurer als in Bergisch Gladbach

Unter den östlich von Köln gelegenen Gemeinden ist Bauland Bergisch Gladbach ca. doppelt so teuer!

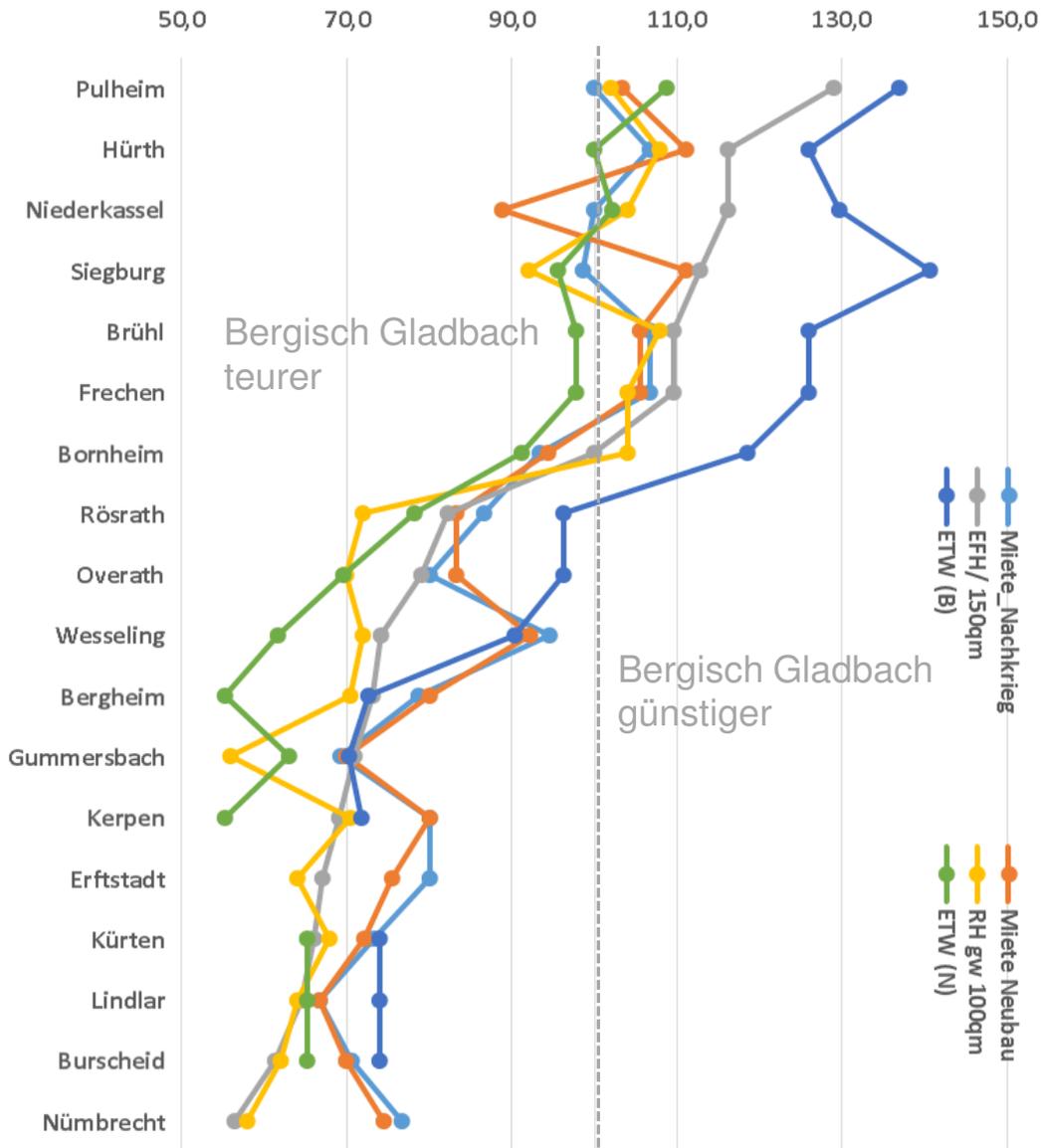
Entwicklung der Preisposition Bergisch Gladbachs bei **ETW**  
mit gutem Wohnwert, 2005-2013 in der Region



Bei ETW hat Bergisch Gladbach gegenüber Köln und den westlich angrenzenden Gemeinden die Preisposition teilweise deutlicher verbessern können als bei Eigenheimen. Erst 2013 leichter Umschwung.

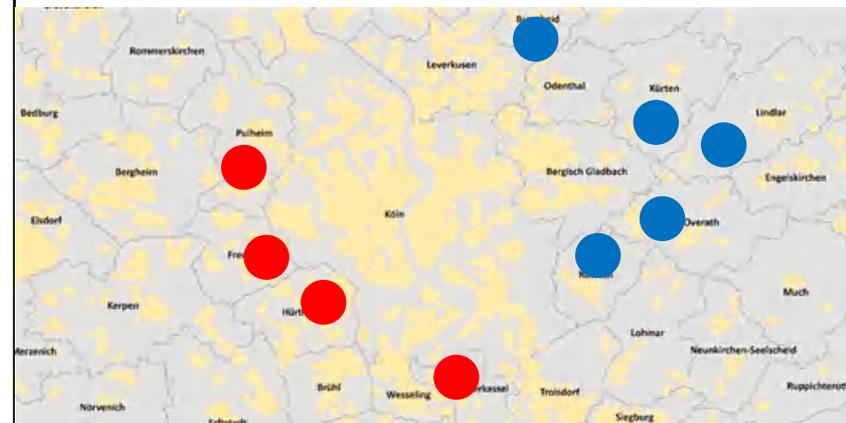
ETW um 100m<sup>2</sup> sind in Köln 2013 um fast 80 % teurer, 2006 lag der Abstand erst bei 45 %.

Verbessern konnten die östlich angrenzenden Gemeinden ihre Marktposition. In Gummersbach sind ETW um 30 % günstiger.

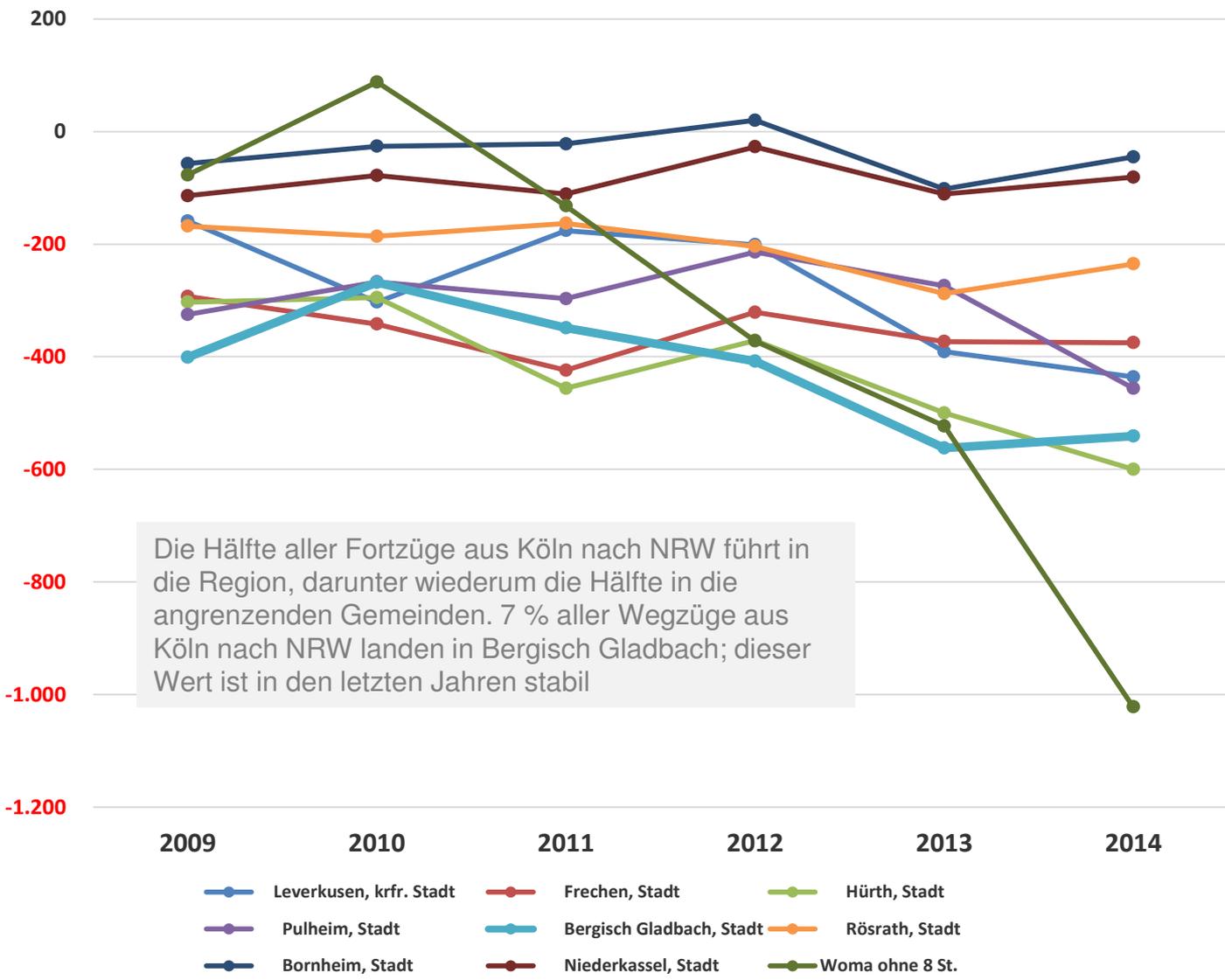


Insgesamt weist Bergisch Gladbach eine günstigere regionale Preisposition auf als die westlich an Köln grenzenden Gemeinden auf. Dagegen sind die östlich, südlich und nördlich gelegenen Teilmärkte oft um 30 % und mehr günstiger

Die relativ beste Preisposition hat B G bei ETW aus dem Bestand, relativ ungünstig sieht es dagegen bei Neubau-ETW und Reihenhäusern auf.



Köln: Entwicklung der Wanderungsbilanzen in der Region, 2009-14



Die Hälfte aller Fortzüge aus Köln nach NRW führt in die Region, darunter wiederum die Hälfte in die angrenzenden Gemeinden. 7 % aller Wegzüge aus Köln nach NRW landen in Bergisch Gladbach; dieser Wert ist in den letzten Jahren stabil

Während die Anteile der einzelnen Städte in der Region an den Fortzügen aus Köln relativ stabil sind entwickeln sich die Bilanzen unterschiedlich.

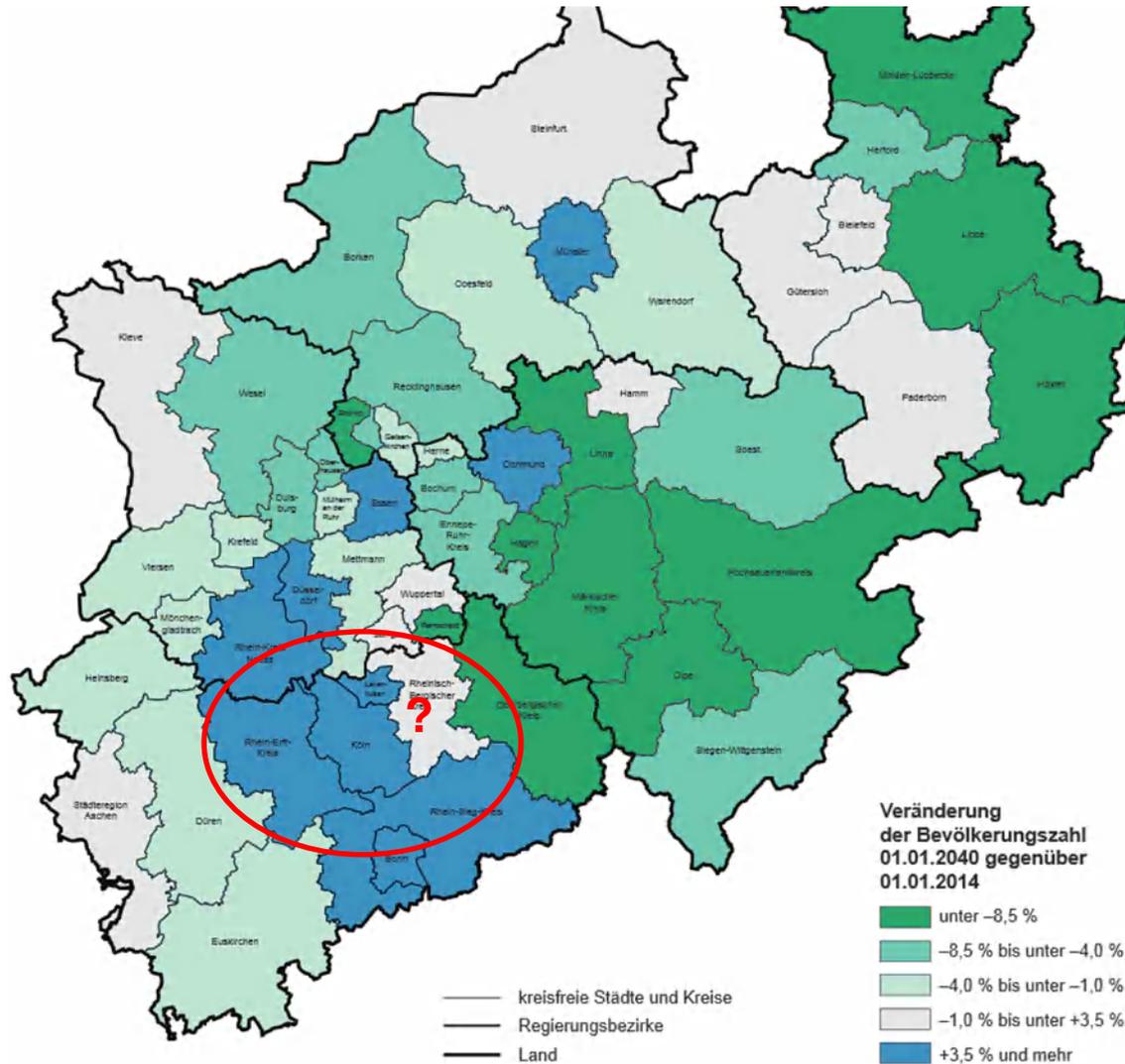
Köln verliert sukzessive stärker in den **äußeren Ring** (Preisabstand wird größer),

Bergisch Gladbach kann sich jedoch im „inneren Ring“ besser behaupten als andere Kommunen:

*Suburbanisierung und Re-Urbanisierung*

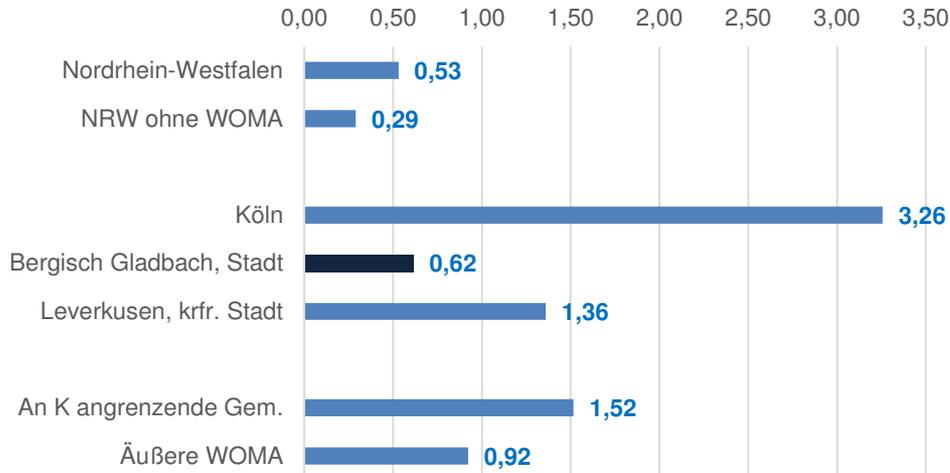
## Inhalt

1. Die Position Bergisch Gladbachs in der Wohnungsmarktregion –  
Fertigstellungen, Mieten, Preise
- 2. Die Wanderungsverflechtung Bergisch Gladbachs in der Region (mit  
Exkurs: Auspendlerziele)**
3. Die Zukunft der qualitativen Nachfrage – Milieustruktur und –prognose bis  
2030



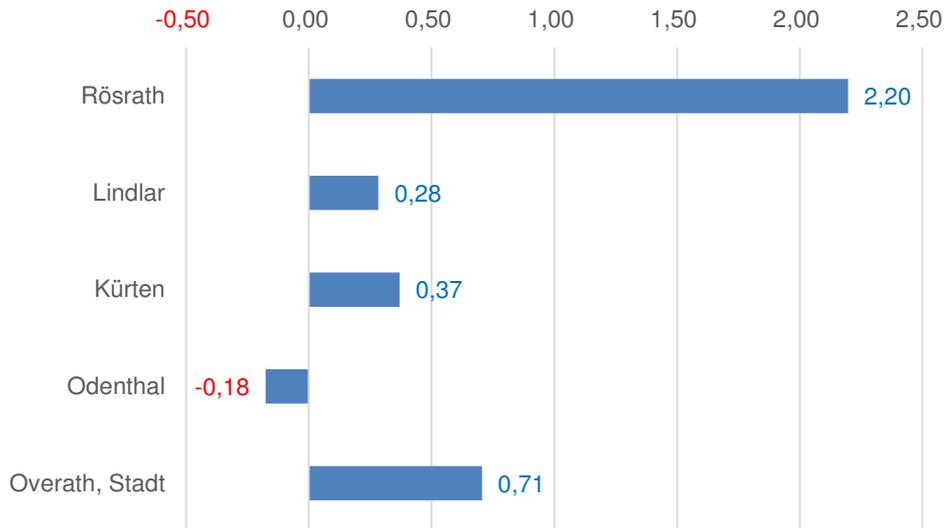
**Die Region wächst weiter – allerdings bleibt unklar, ob dies auch für die östlich an Köln angrenzenden Städte gilt!**

Bevölkerungsveränderung 1.1.2012 bis 1.1.2015, in % -- Region

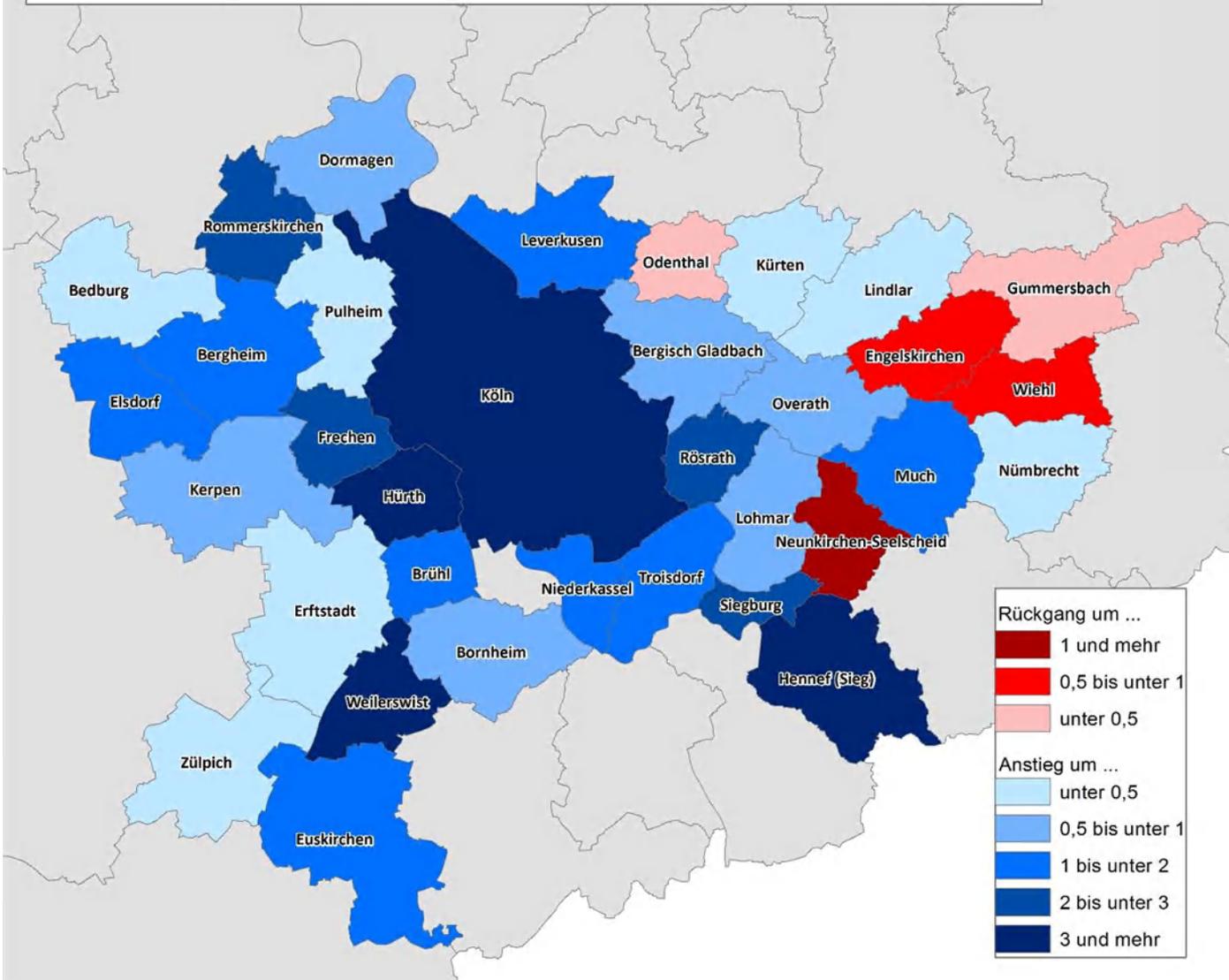


Von der hohen Bevölkerungsdynamik der letzten Jahre hat vornehmlich Köln profitiert. Insgesamt lässt die Region am Bevölkerungswachstum das übrige Land NRW weit hinter sich.

Unter den an Köln angrenzenden Gemeinden nimmt Bergisch Gladbach einen mittleren Rang ein; deutlich höher war das Wachstum in Hürth (4,2% !), Frechen und auch Rös Rath.

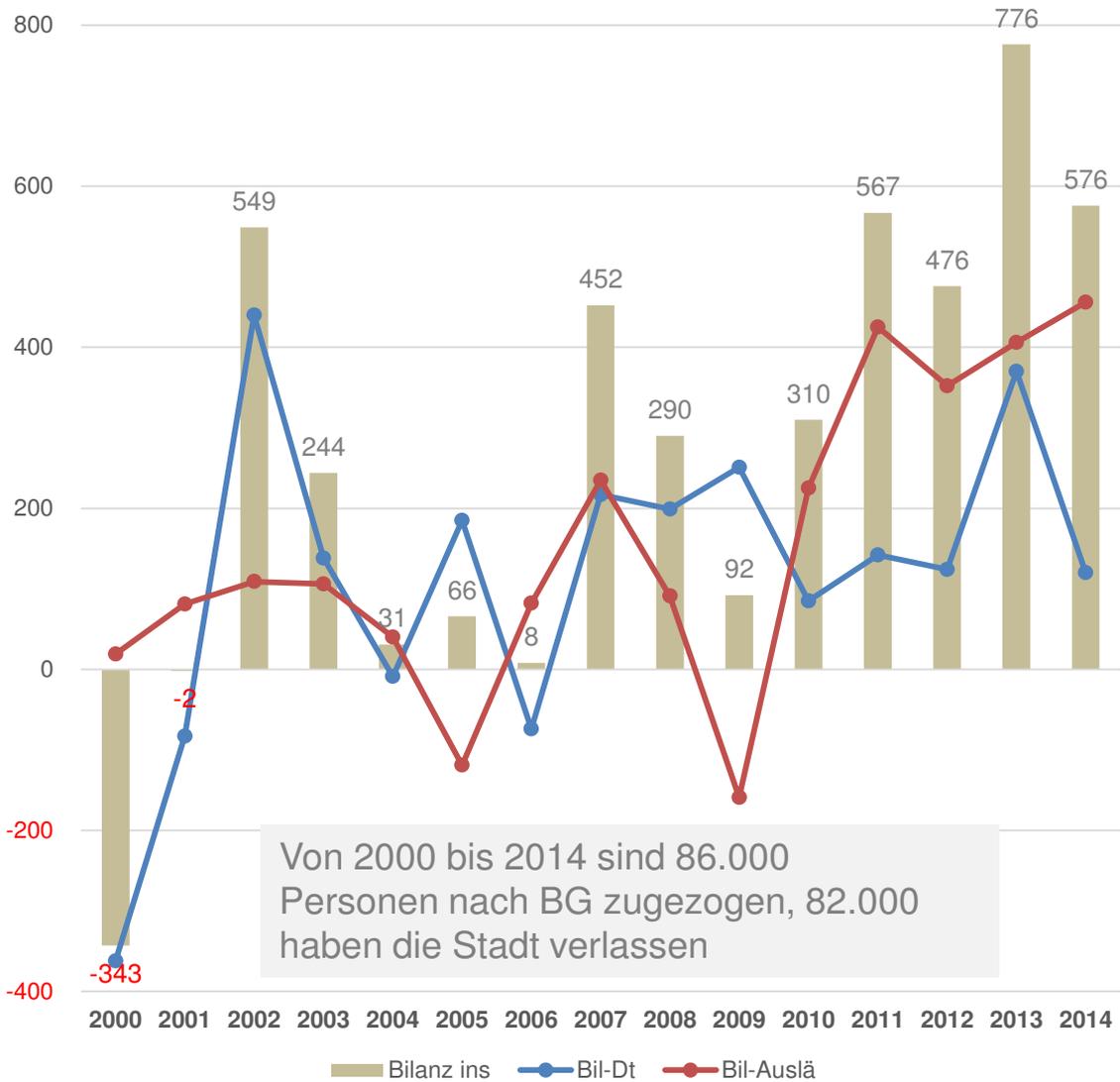


Bergisch Gladbach -  
Veränderung der Einwohner 01.01.2012 bis 01.01.2015 in Prozent



Zu den Verlierern zählen die äußeren Gemeinden im Osten der Region

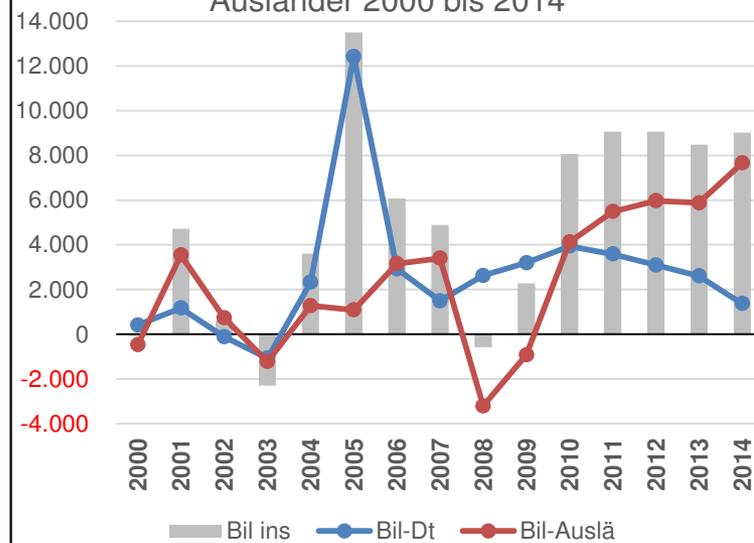
Bergisch Gladbach – (Außen-) Wanderungsbilanzen insgesamt Deutsche/ Ausländer 2000 bis 2014



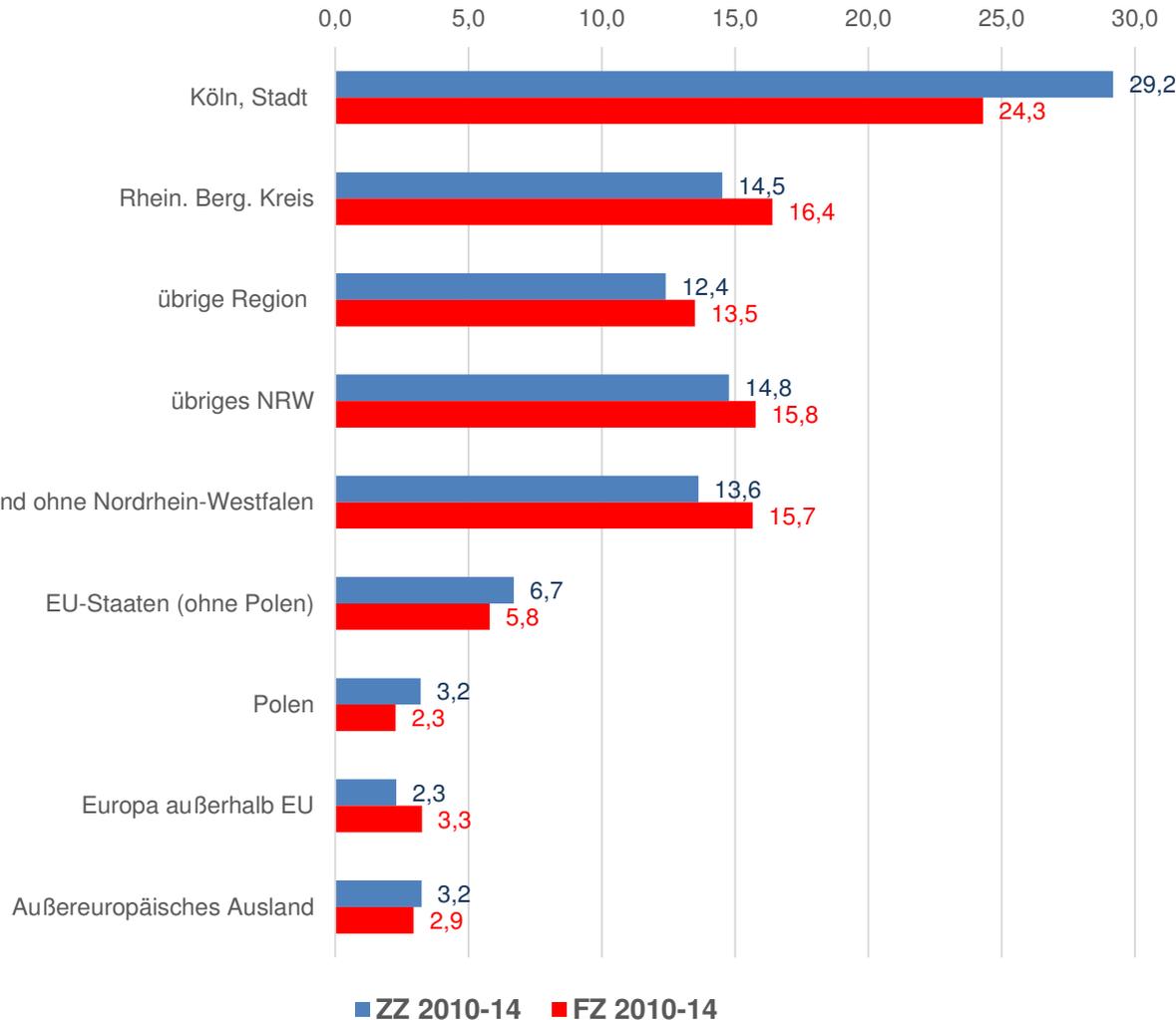
**Seit 2010 sind die Überschüsse von Ausländern höher als jene von Deutschen.**

Das langfristige Muster ähnelt jenem Kölns (siehe unten)

Zum Vergleich: Köln - Wanderungsbilanzen Deutsche/ Ausländer 2000 bis 2014



Anteil von Städten/ Gebieten/ Staaten an allen Zuzügen nach und Wegzügen von Bergisch Gladbach 2010 bis 2014 (kumuliert)



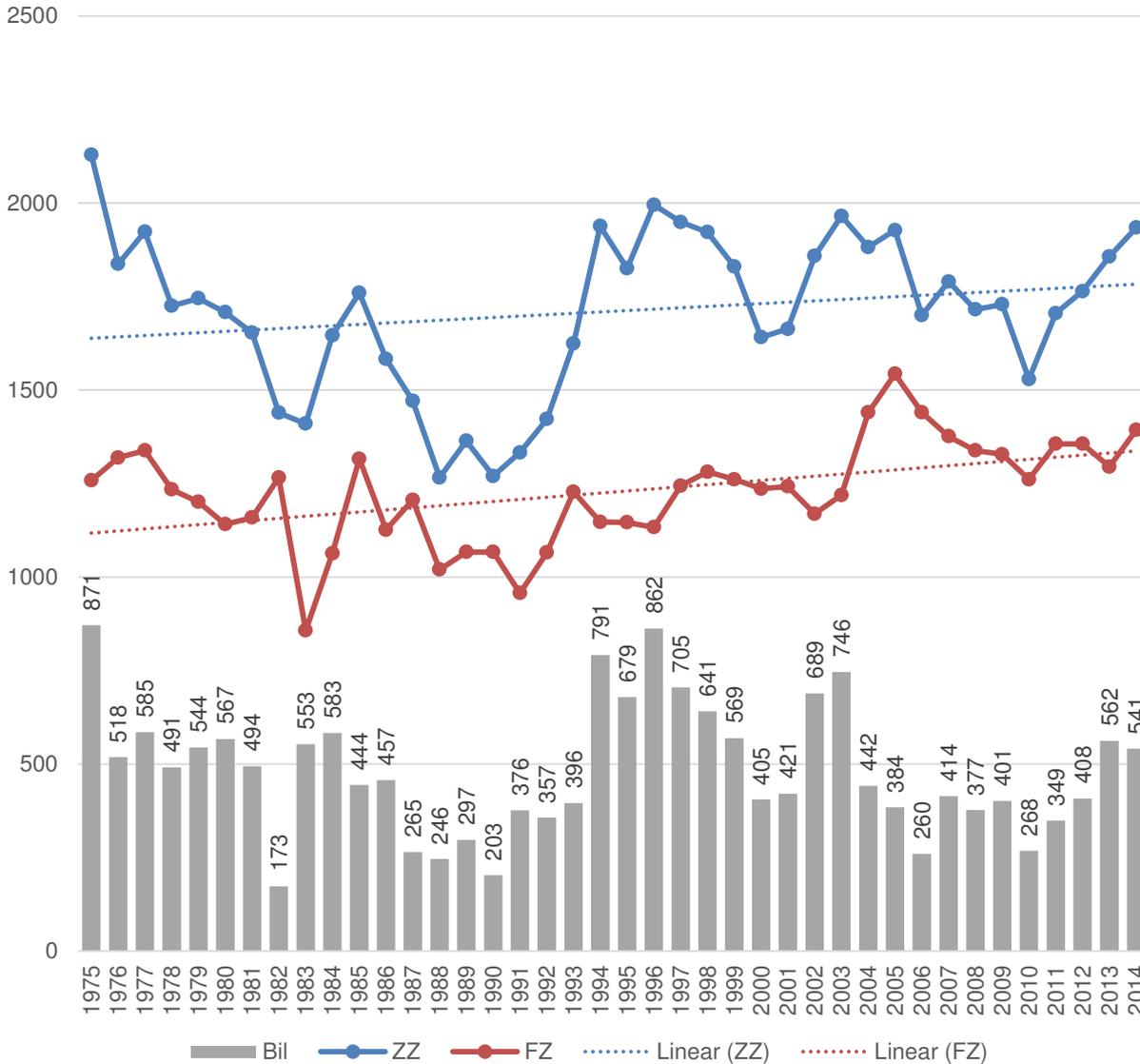
Die Herkunfts- bzw. Zielstruktur ist im Zeitablauf bemerkenswert stabil.

Allein knapp 30 % aller Zuzüge und knapp ein Viertel aller Wegzüge entfallen auf Köln.

Aus der WOMA Köln kommen gut 56 % aller Zuzüge und dorthin führen gut 54 % der Wegzüge.

Etwa 15 % der Zu- und Wegzüge beginnen bzw. enden bisher im Ausland, davon die meisten in Polen.

Berg. Gladbach: Wanderungsaustausch mit Köln, 1975-2014

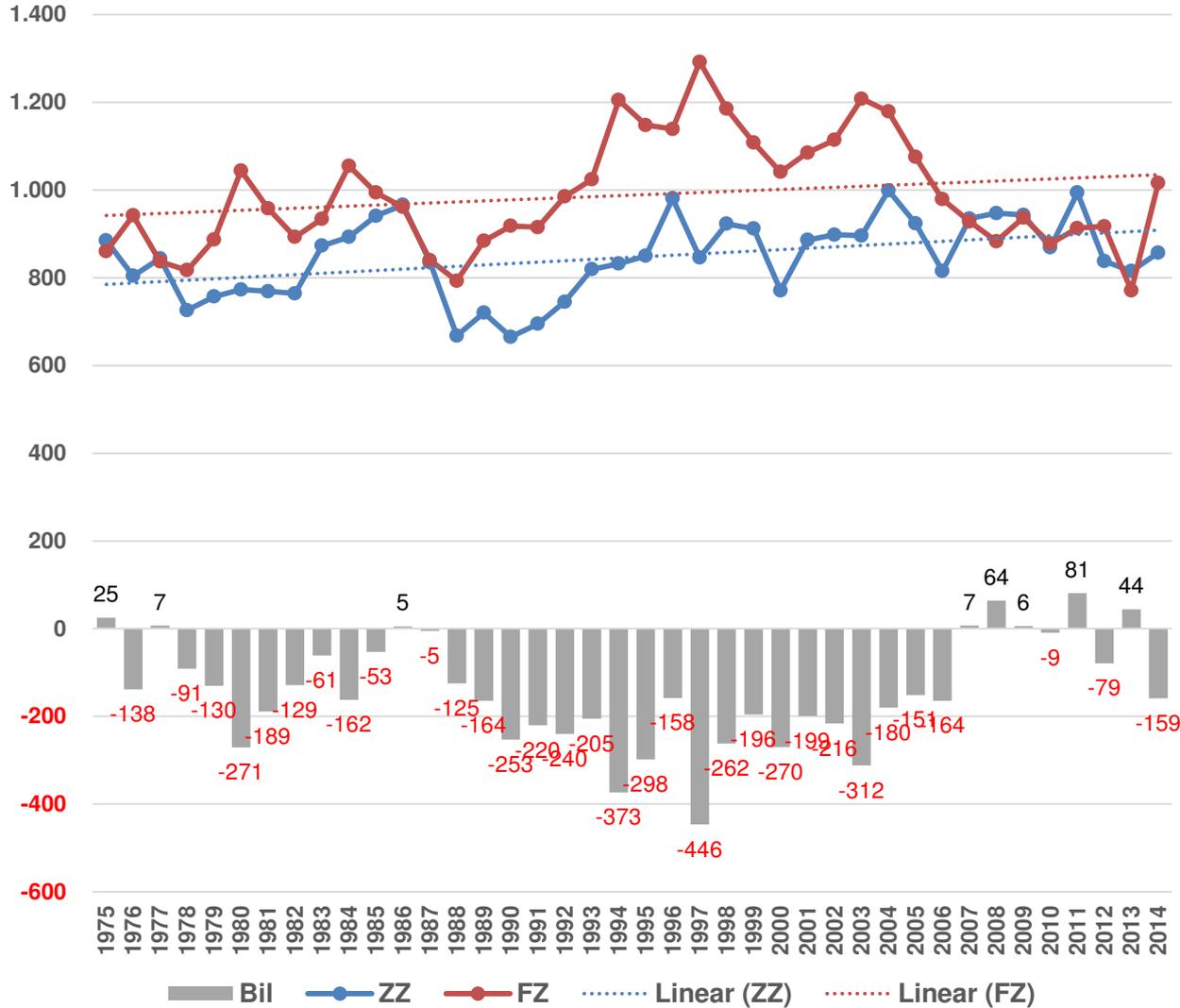


Die langfristige Wanderungsbilanz mit Köln durchgängige Überschüsse, allerdings in marktbedingten Zyklen.

Nach 2004 haben die Überschüsse nicht mehr die Spitzenwerte der Jahre 1994 bis 2003 erreicht, weil mit **Re-Urbanisierung und Suburbanisierung** zwei **gegenläufige Entwicklungen** bestehen.

Die **Fluktuation** hat dagegen im langfristigen Trend sukzessive **zugenommen**.

Berg. Gladbach: Wanderungsaustausch mit dem übrigen Kreis, 1975-2014

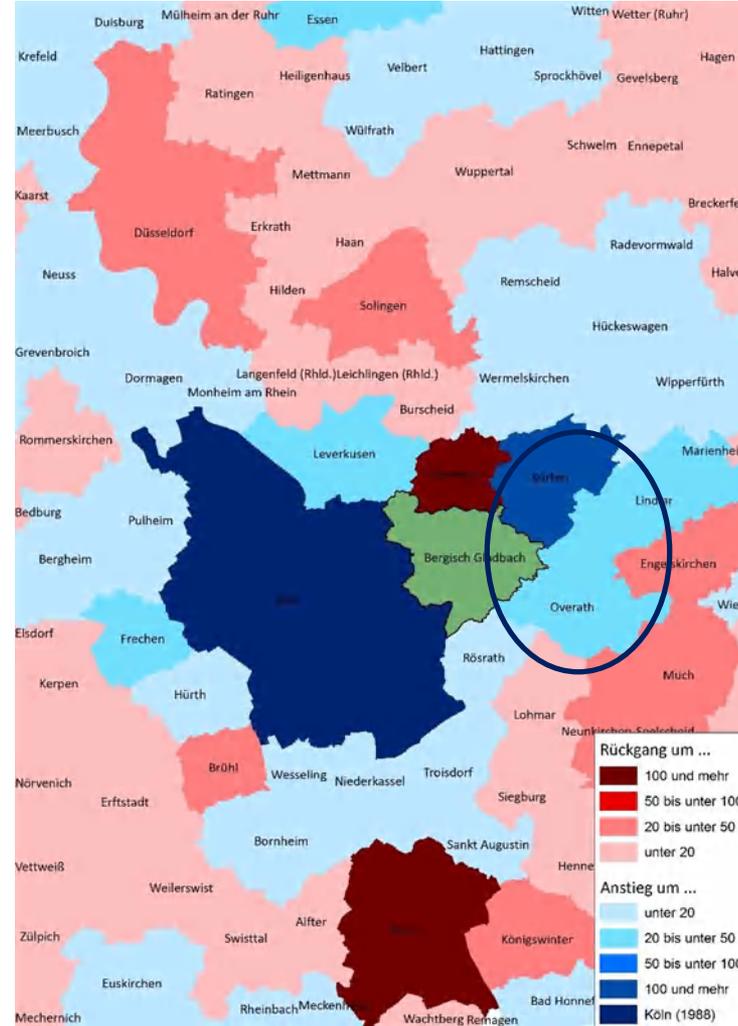
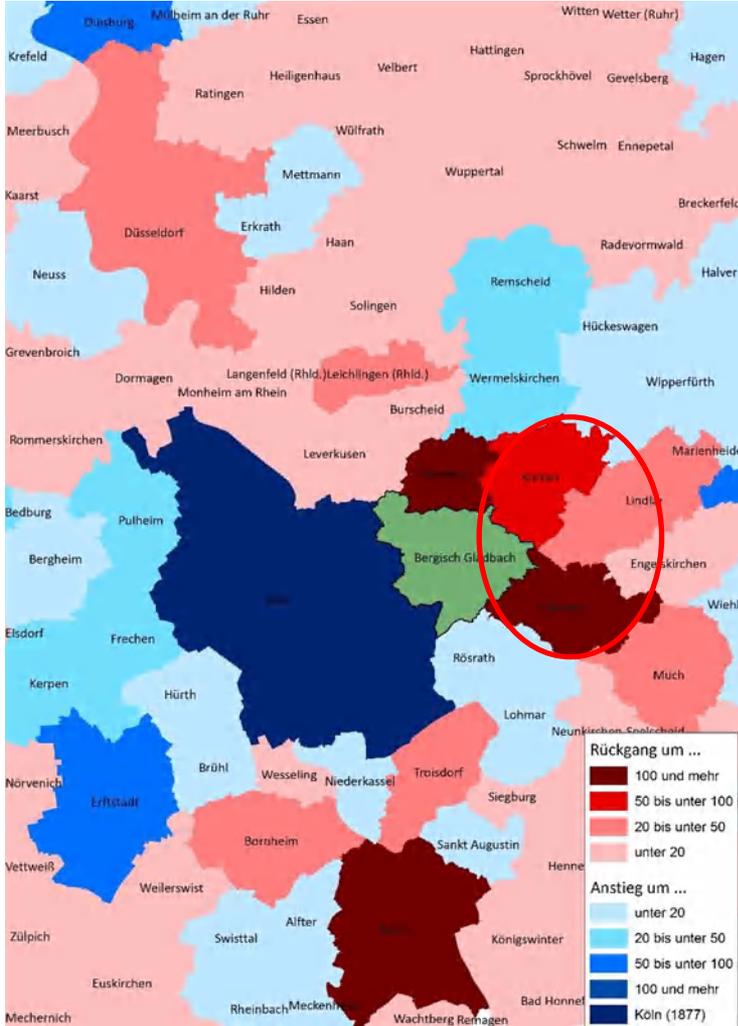


Seit 2007 scheint der langjährige Trend andauernder Verluste Bergisch Gladbachs mit den übrigen Gemeinden im Kreis gestoppt: Die beiden gegenläufigen Trends in Verbindung mit der Angebots- und Preissituation.

2014 war jedoch erneut ein deutlicher Verlust festzustellen.

## 2004 bis 2008

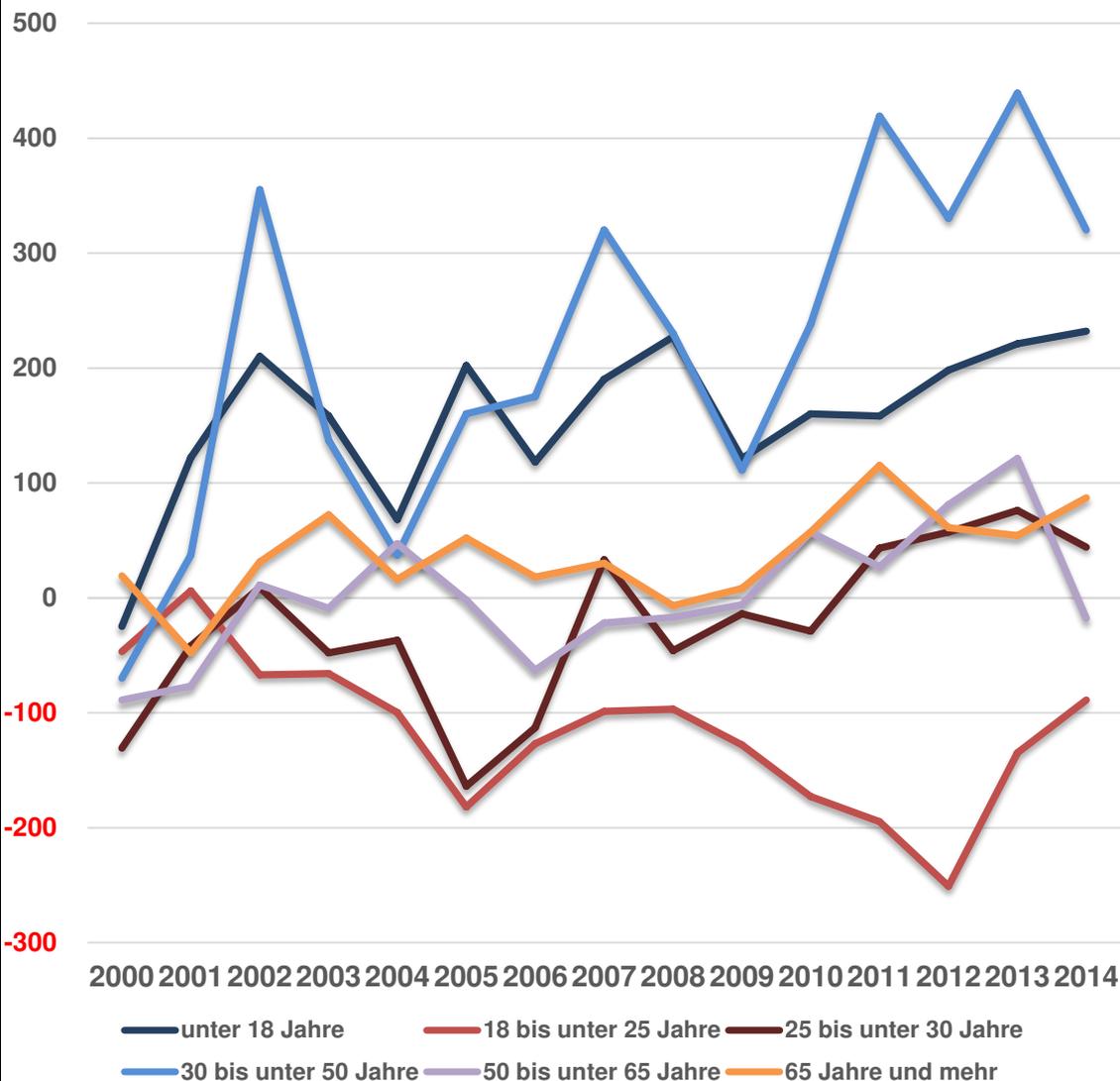
## 2009 bis 2013



Bergisch Gladbach gewinnt gegenüber den meisten Randgemeinden Kölns.

In der letzten Teilperiode gab es auch Überschüsse mit den *östlich* gelegenen Gemeinden

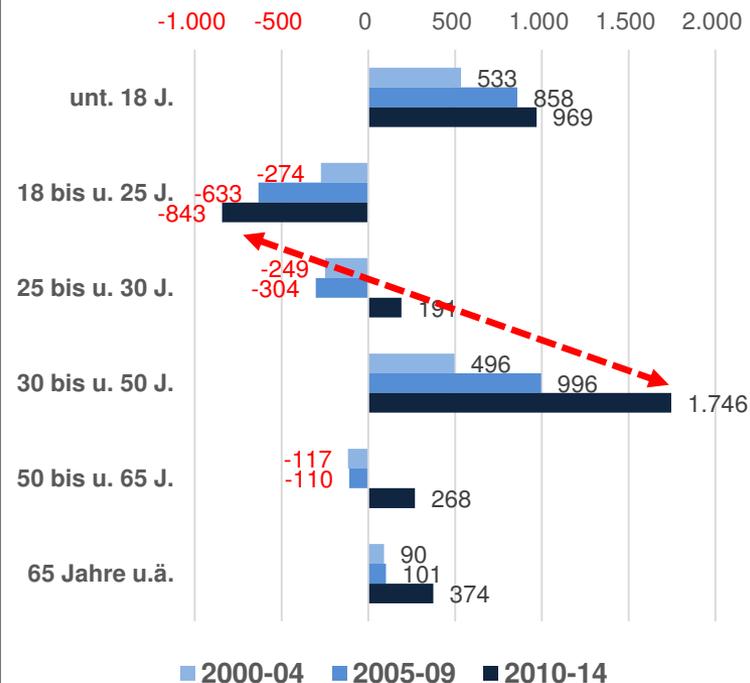
## Bergisch Gladbach: (Außen-) Wanderungsbilanz nach Altersgruppen, 2000-14, Jahre



Hohe, sogar wachsende Überschüsse bei Familien mittleren Alters mit Kindern, wobei zuletzt auch die 25-29 Jährigen positiv saldierten.

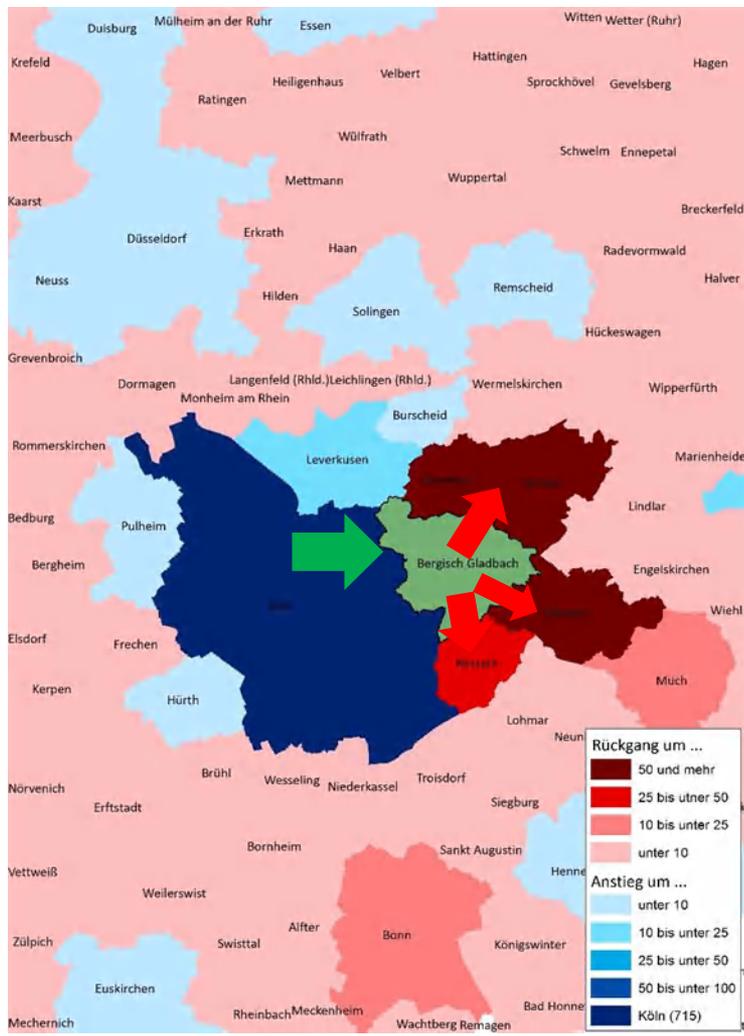
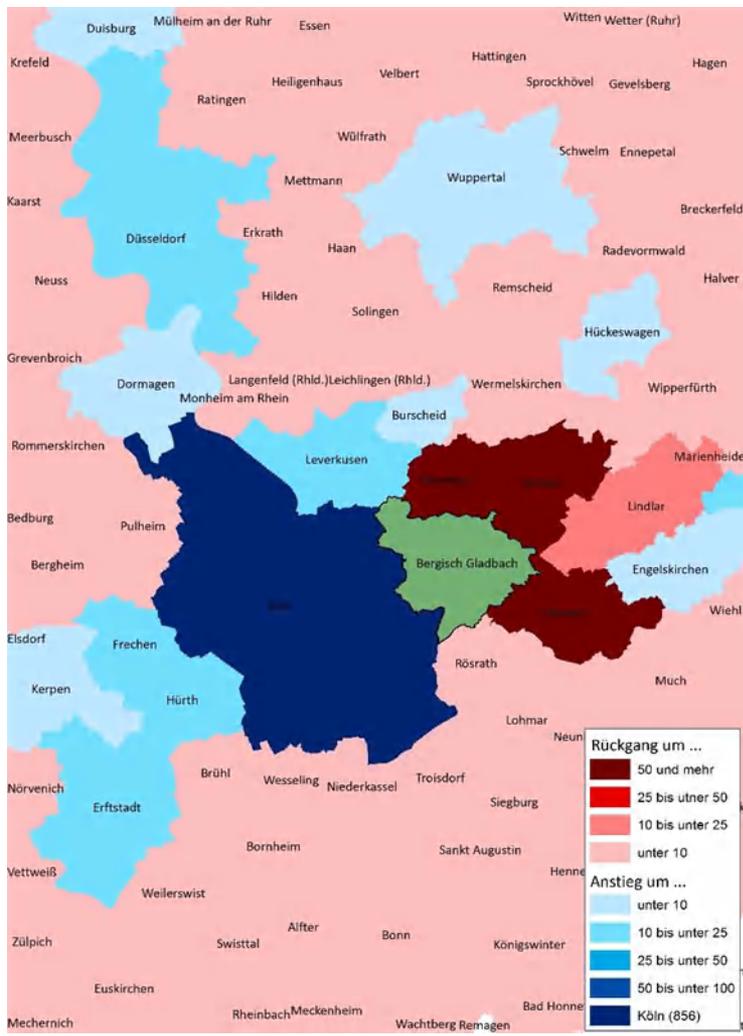
Dagegen nehmen die Verluste bei den 18-24 Jährigen weiter zu.

### Wanderungsbilanzen der Altersgruppen kumuliert



## 2004 bis 2008

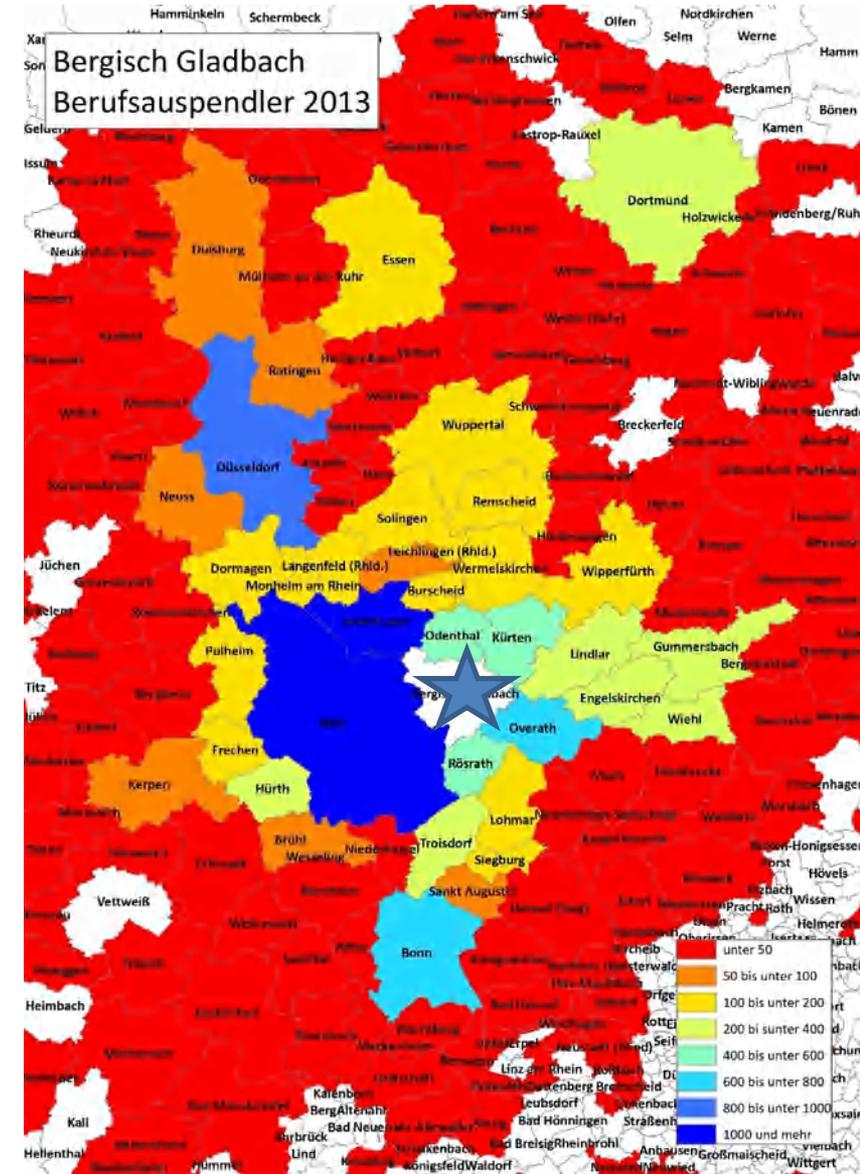
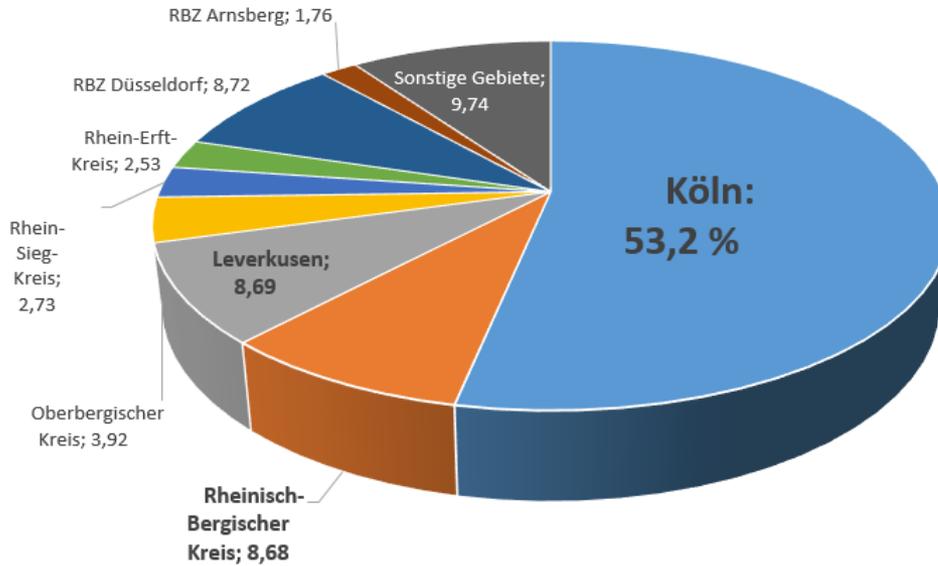
## 2009 bis 2013



Bei Jugendlichen und Kindern im Familienbereich ist eine deutliche Bewegung in den östlichen Raum zu erkennen –

Dabei dürfte die zunehmende Preisdifferenz eine wichtige Rolle spielen.

Berufsauspender-Anteil nach Zielort 2013 in %

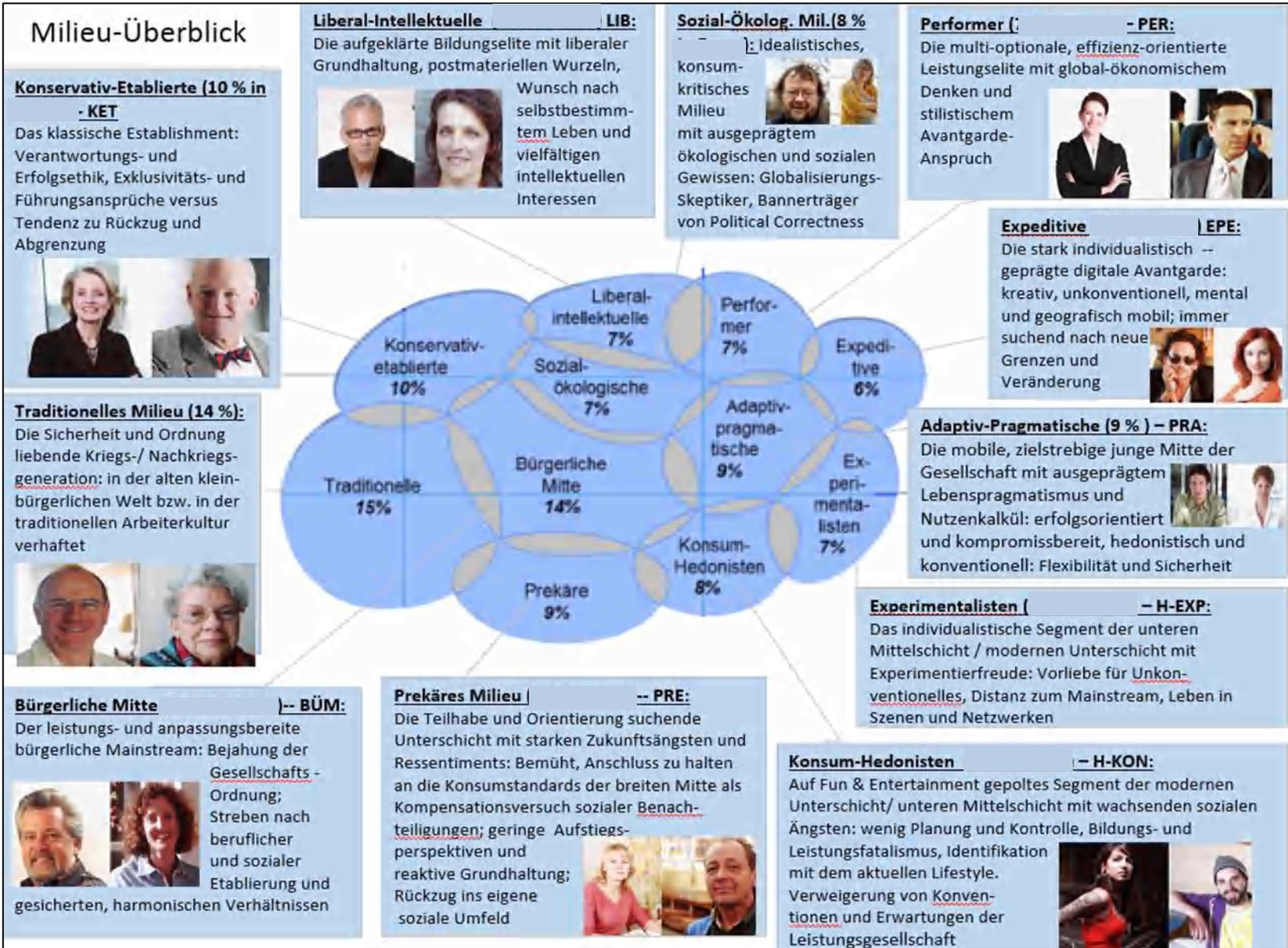


**Eindeutige Dominanz Kölns als Ziel  
- Kaum Veränderung im Zeitablauf**

**ABER: Die Auspendlerquote steigt weiter**

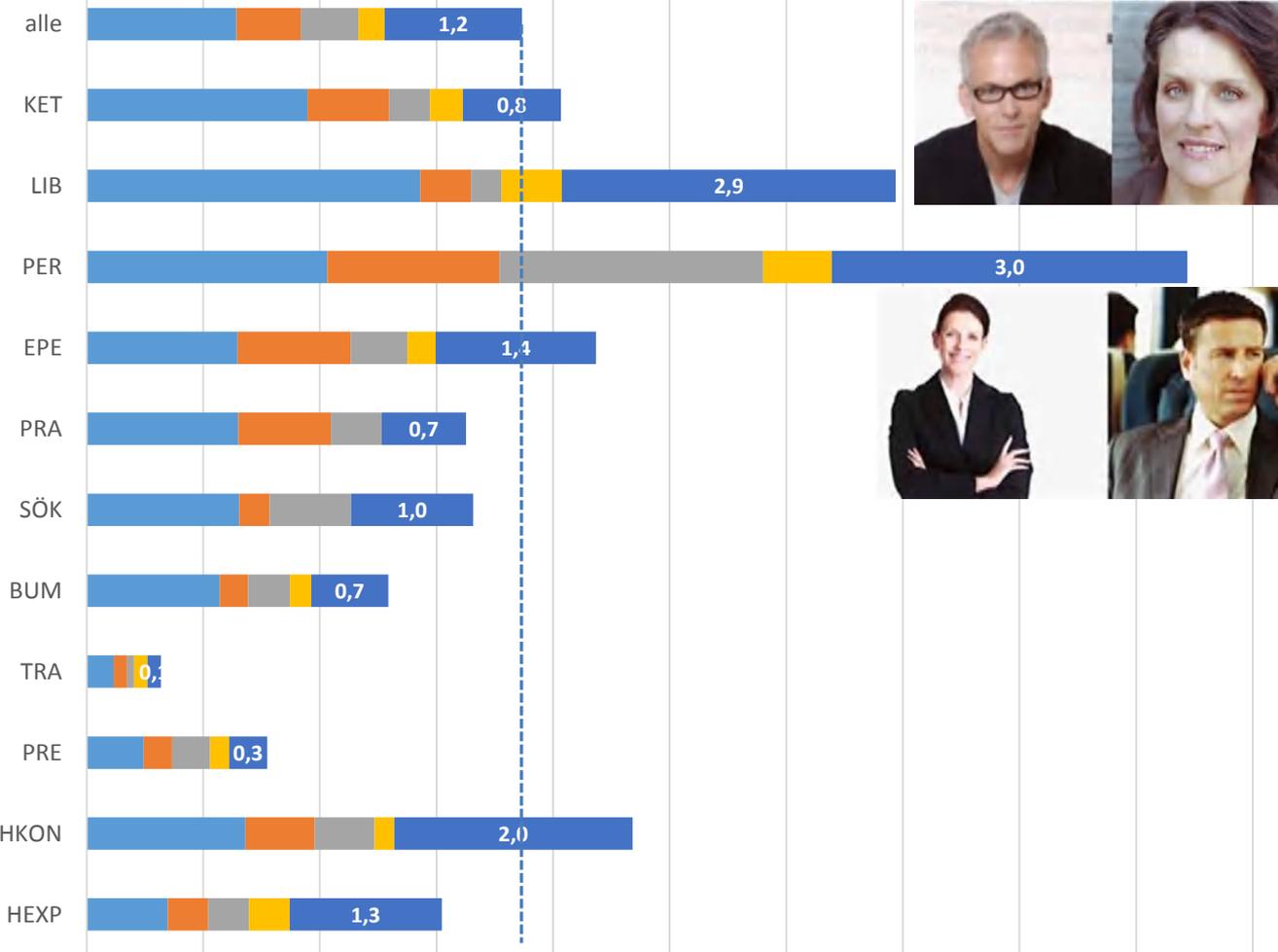
## Inhalt

1. Die Position Bergisch Gladbachs in der Wohnungsmarktregion –  
Fertigstellungen, Mieten, Preise
2. Die Wanderungsverflechtung Bergisch Gladbachs in der Region (mit  
Exkurs: Auspendlerziele)
3. **Die Zukunft der qualitativen Nachfrage – Milieustruktur und –  
prognose bis 2030**

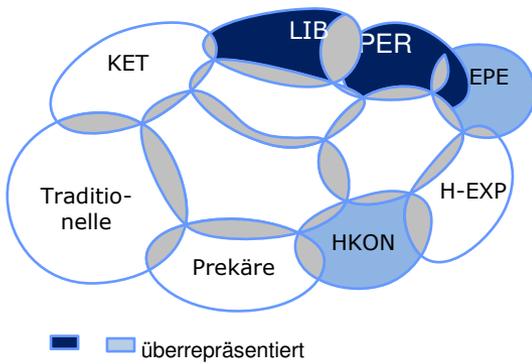


## Erwerbsabsicht Wohneigentum, Großstadtmilieus 2014\*

0,0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0 6,0 7,0 8,0 9,0 10,0

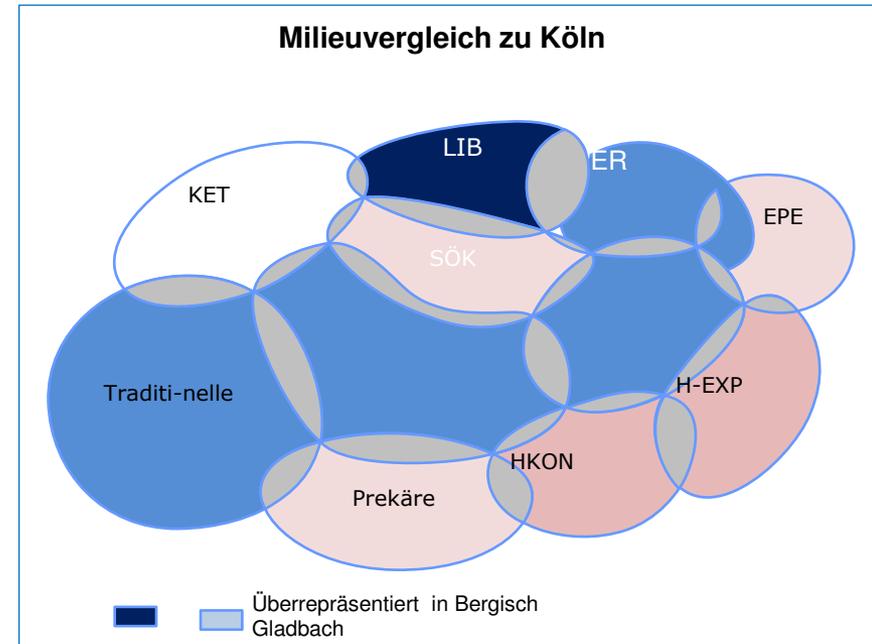
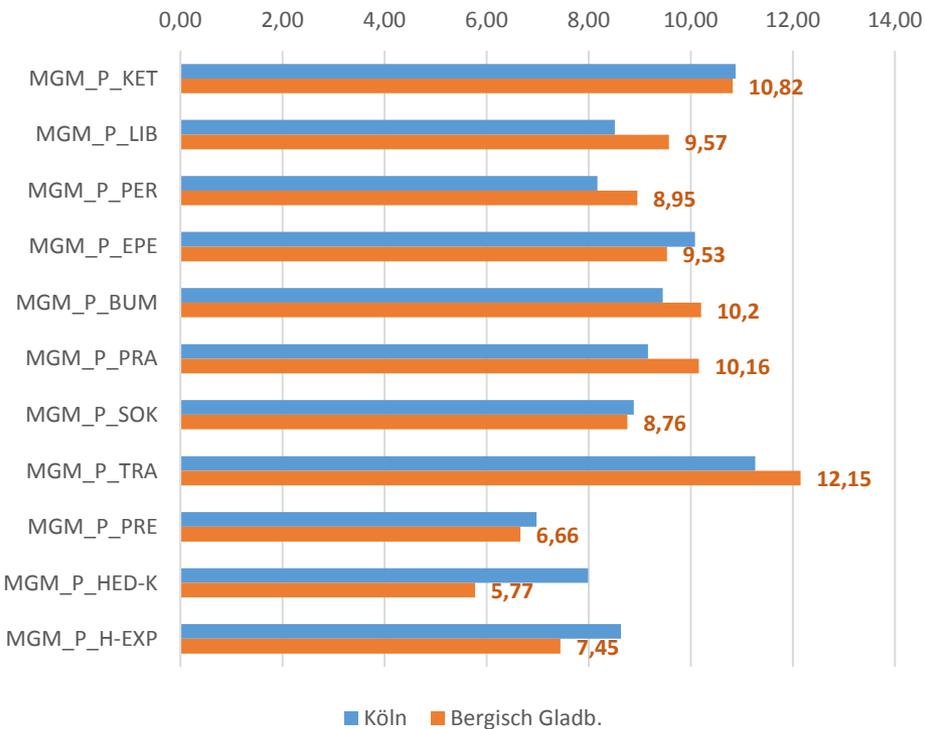


## Milieuschwerpunkte Erwerbsabsicht



\*Quelle: b4p 2014/15, Sinus, vhw; innerhalb der nächsten zwei Jahre; n= 14.325

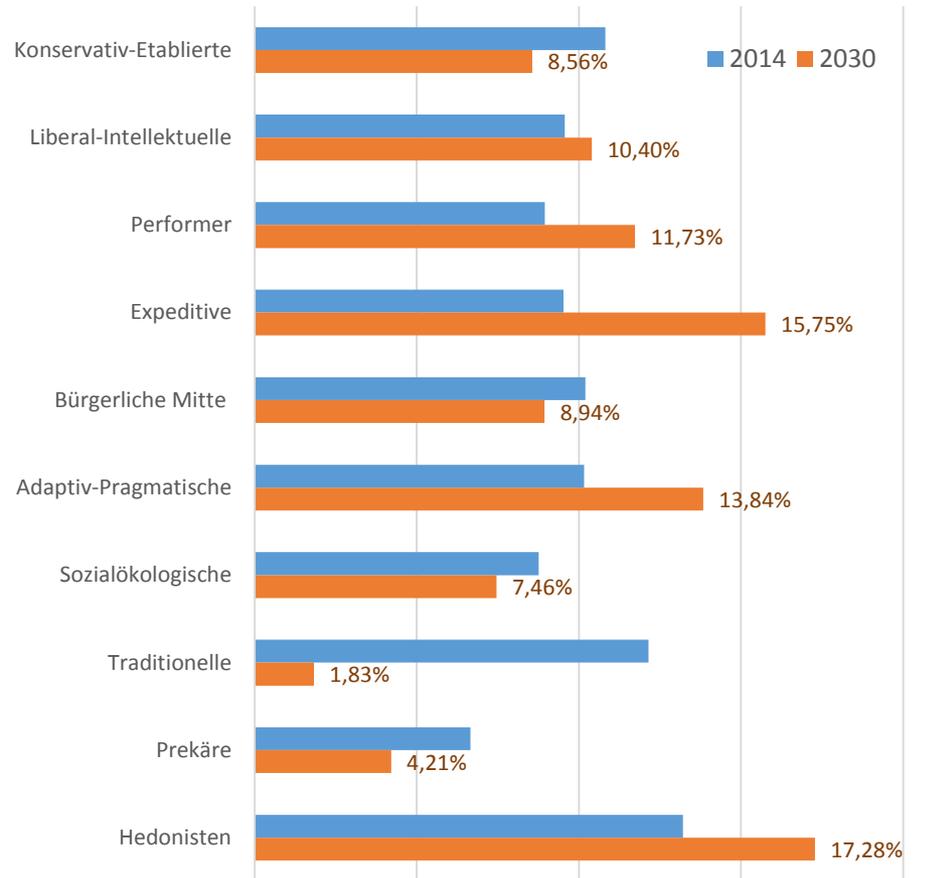
Milieuverteilung in Köln und Bergisch Gladbach



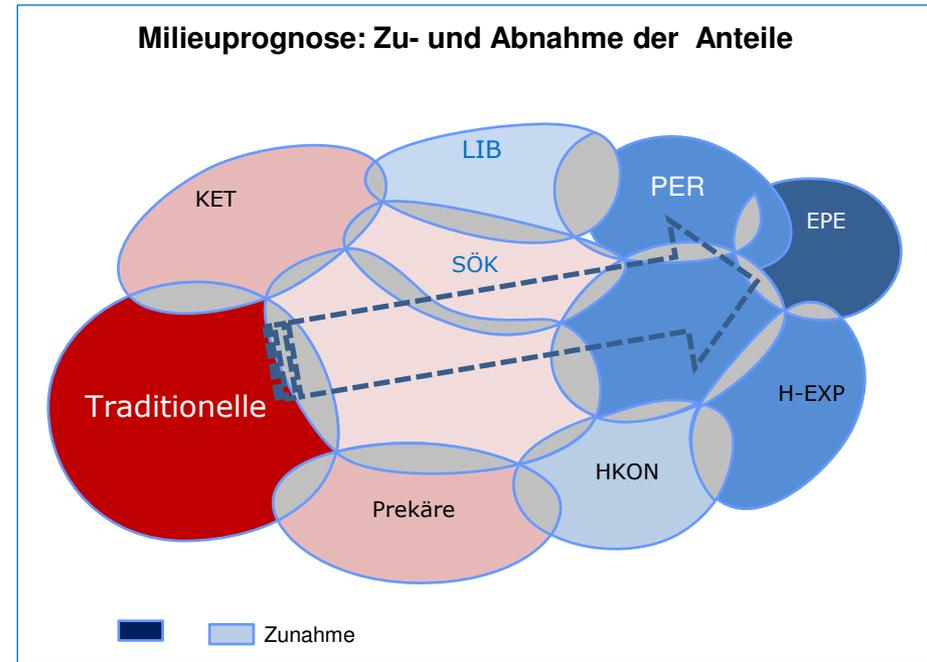
- In Bergisch Gladbach sind insbesondere die sozial schwächeren und z.T. die modernen Milieus (*Expeditive*) schwächer vertreten, *Traditionelle*, *Bürgerliche Mitte* und auch die Leitmilieus dagegen stärker

Milieuprognose : Anteile der Milieus 2014 und 2030

0,00% 5,00% 10,00% 15,00% 20,00%



Die Prognose geht von einer Zunahme der Haushalte bis 2030 um etwa 800 auf 53.000 aus



- In Bergisch Gladbach gewinnen die jüngeren, leistungsstärkeren Milieus überproportional hinzu

- Die Präferenzen der Wachstumsmilieus sind verdichtetes Wohnen, gute Infrastruktur und Anbindung
- Bei der Eigentumsbildung gewinnt das Geschosseigentum an Bedeutung
- Im Mietwohnungssegment ist von einem Anstieg der Nachfrage in mittleren, (noch) leistbaren Qualitäten auszugehen
- Probleme bereitet der massive Einbruch bei den Traditionellen, der sich im Zeilenbau, aber auch in Siedlungen mit älteren, kleineren Eigenheimen auswirkt
- *Unberücksichtigt müssen zunächst die Konsequenzen aus der Auslandszuwanderung bleiben*
- **Insgesamt gilt: Die *qualitative* Veränderung der Nachfrage, gerade auch innerhalb des Bestands, wirkt deutlich stärker als die nur leichte Verschiebung der Quantitäten**