

---

# Handlungskonzept Wohnen für Bergisch Gladbach

## Erste Ergebnisse und Ausblick

Bergisch Gladbach, 25.08.2020

Quaestio - Forschung und Beratung GmbH  
Bernhard Faller

Mitarbeiter: Colin Beyer, Nora Wilmsmeier

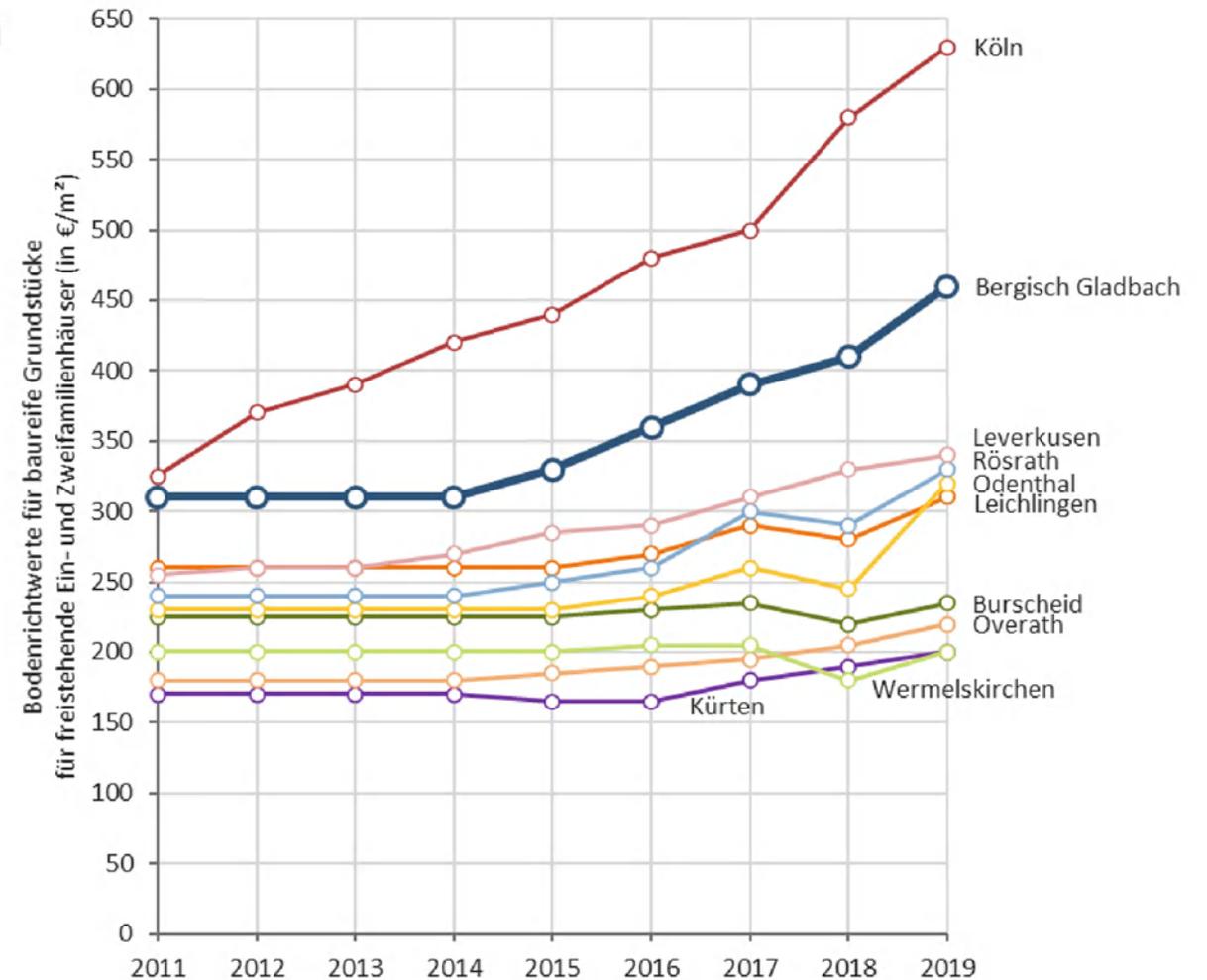
# Hintergrund und Aufgabenstellung

## Bevorzugte Lage in einer prosperierenden Region

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

## Konsequenzen für den lokalen Wohnungsmarkt

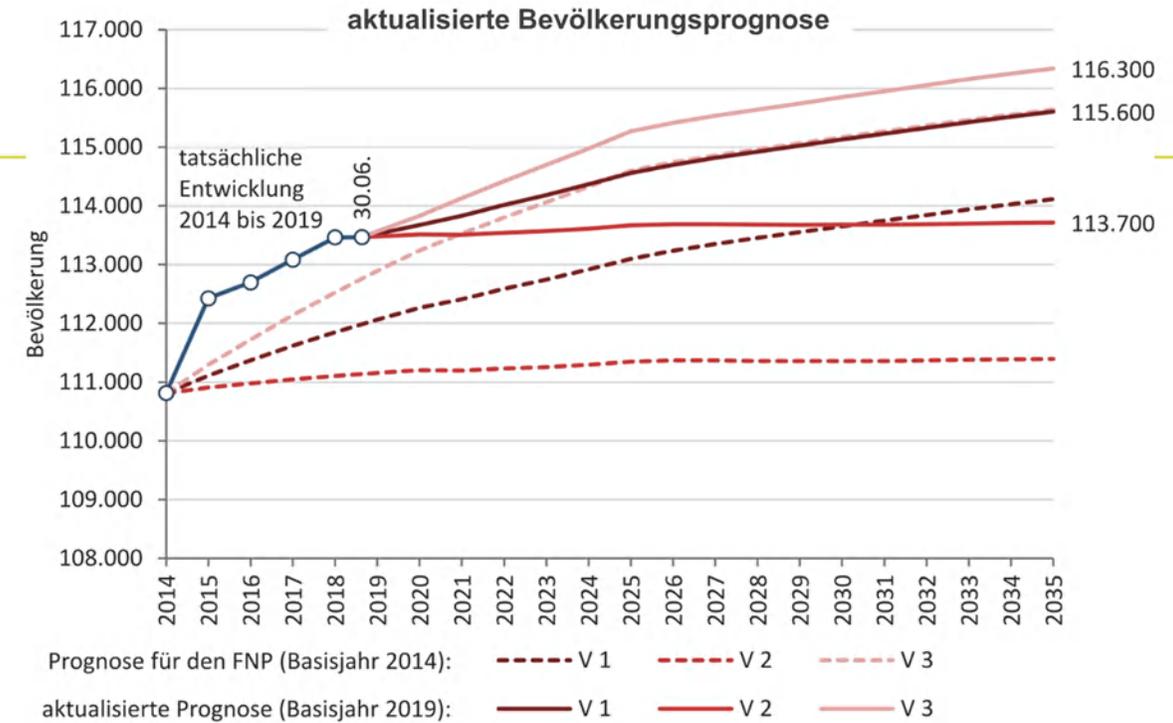
- steigende Preise durch regionalen Wohnungsengpass
- kaum Möglichkeit auf kommunaler Ebene über Angebotsausweitung auf den Wohnungsmarkt einzuwirken
- soziale Konsequenzen der regionalen Wohnungsknappheit nach eigenen Kräften entschärfen



# Demographische Rahmenbedingungen

## Aktualisierte Bevölkerungsprognose

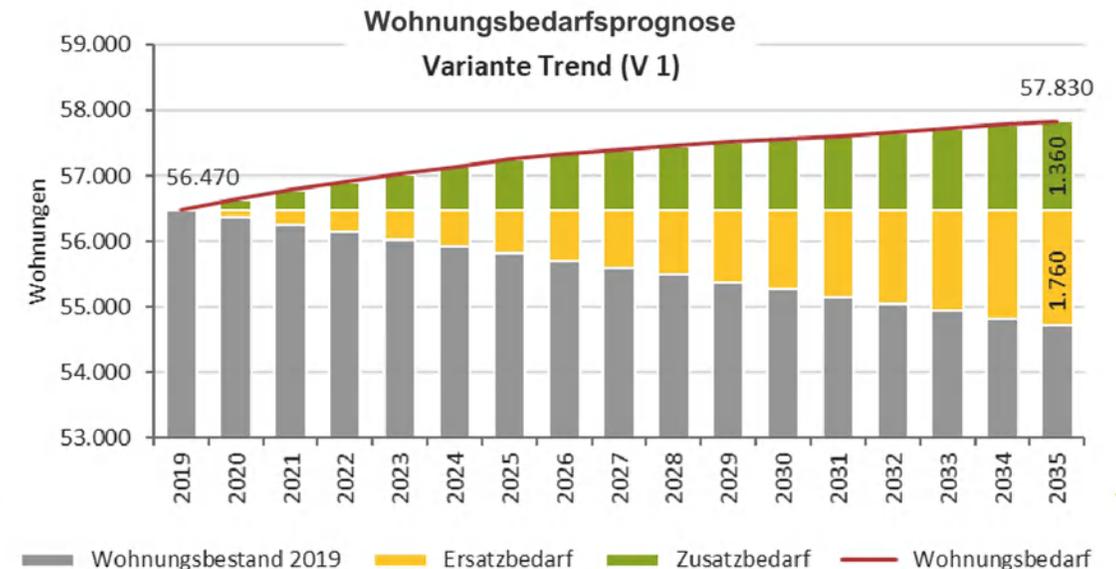
- Trend-Variante (V 1): Fortschreibung der Neubautätigkeit und der Zuwanderung der vergangenen Jahre (ohne 2015)
- Bestands-Variante (V 2): Entwicklung ohne Neubautätigkeit und entsprechende Zuwanderung
- Entwicklungs-Variante (V 3): Entwicklung bei gesteigerter Neubautätigkeit und entsprechender Zuwanderung aus der Region



## Wohnraumbedarfsprognose

2017-2019: ca. 390 p.a.

	2020 bis 2022	2023 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035
Variante Trend (V 1): Neubaubedarf	760 253 p.a.	680 227 p.a.	860 172 p.a.	820 164 p.a.
davon Ersatzbedarf (Bestandserneuerung)	330	330	550	550
davon Zusatzbedarf (Haushaltswachstum)	430	350	310	270



# Zentrale Analyseergebnisse zur Bezahlbarkeit des Wohnens in Bergisch Gladbach

- Zwischen 2015 und 2019 sind die Preise für das Wohnen stark gestiegen:
  - Gebrauchte Eigentumswohnungen +42%
  - Neue Eigentumswohnungen +33%
  - Gebrauchte Einfamilienhäuser +28%
  - Gebrauchte Mietwohnungen +15%
- Bei der Analyse von Modellhaushalten unterschiedlicher Haushaltstypen und Einkommensgruppen zeigt sich:
  - Die Wohnraumversorgung von Haushalte mit geringen Einkommen ist problematisch. Sie können sich nur einen sehr geringen Anteil inserierter Mietwohnungen leisten.
  - Für Haushalte mit mittleren Einkommen ist die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt weniger problematisch. Allerdings ist davon auszugehen, dass in vielen Fällen die Ansprüche an die Wohnfläche nicht erfüllt werden können.
  - Gebrauchte Eigentumswohnungen sind für die Modellhaushalte mit mittlerem Einkommen trotz der Preisanstiege bezahlbar.
  - Zum Erwerb eines Einfamilienhauses in Bergisch Gladbach ist i.d.R. ein überdurchschnittliches Haushaltseinkommen notwendig.
  - Die Bezahlbarkeit hat sich in allen Segmenten zwischen 2015 und 2019 verschlechtert

# Bezahlbarkeit für Modellhaushalte an einem Beispiel



„Single mit geringem Einkommen“

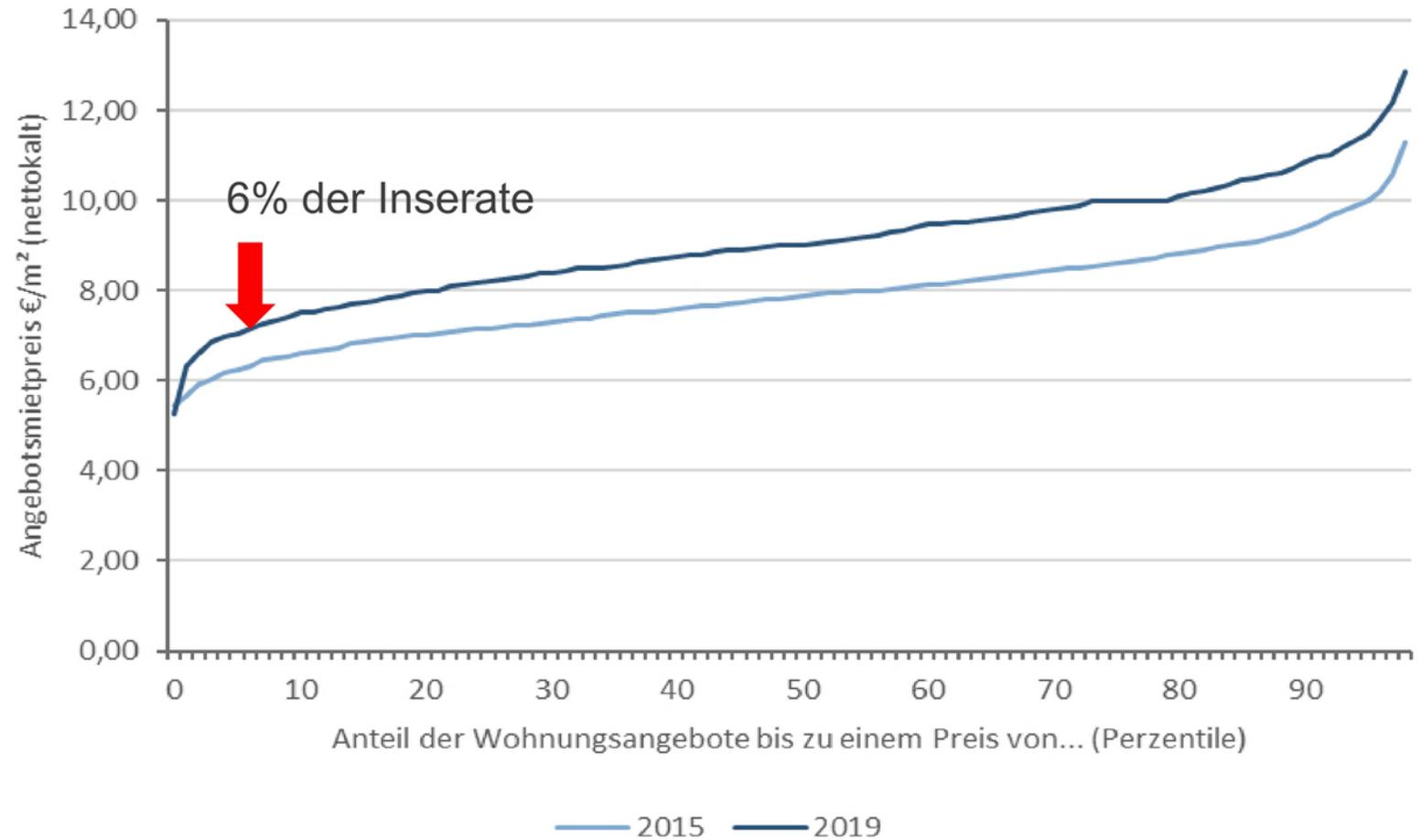
z.B. Fachkraft in  
Lebensmitteleinzelhandel oder  
Gastronomie

Haushalts-  
nettoeinkommen 2019: 1.540 €

Wohnfläche: 50 m<sup>2</sup>

Budget bei 30 %  
Wohnkostenbelastung: 9,24 €/m<sup>2</sup>

Budget abzüglich üblicher  
Heiz- und Nebenkosten: **7,05 €/m<sup>2</sup>**



# Ausblick

- Wohnungspolitische Ziele:
  - Verbesserung der Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum
  - Gerechte Verteilung der entstehenden Lasten zwischen öffentlicher Hand und Planungsbegünstigten
  - Einhaltung festzulegender Qualitätsziele (städtebaulich, sozial, ökologisch)
- Ziel des Handlungskonzept Wohnen: Baulandstrategie für Bergisch Gladbach
  1. **Zwischenerwerbsvariante:** **obligatorischer Zwischenerwerb von zu überplanenden Grundstücken durch die Stadt**
  2. Kooperationsvariante: Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen Stadt und Vorhabenträger
- Ausstehende Analysen:
  - Berechnung der wirtschaftlichen Wirkung einer Quotierung geförderten Wohnungsbaus
  - Ableitung einer Quotierung geförderten Wohnungsbaus aus den Bedarfen (Bezahlbarkeitsanalysen) und den wirtschaftlichen Betrachtungen
  - Best-Practice-Beispiele von Kommunen mit Zwischenerwerbsmodellen (Bocholt, Ulm, Ludwigsburg, Leinfelden-Echterdingen)

---

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Quaestio - Forschung und Beratung GmbH**  
Friesenstraße 17  
53175 Bonn

Telefon: 0228 / 266 888-0  
Fax: 0228 / 555 47 271

[office@quaestio-fb.de](mailto:office@quaestio-fb.de)  
[www.quaestio-fb.de](http://www.quaestio-fb.de)