

---

# Handlungskonzept Wohnen für Bergisch Gladbach

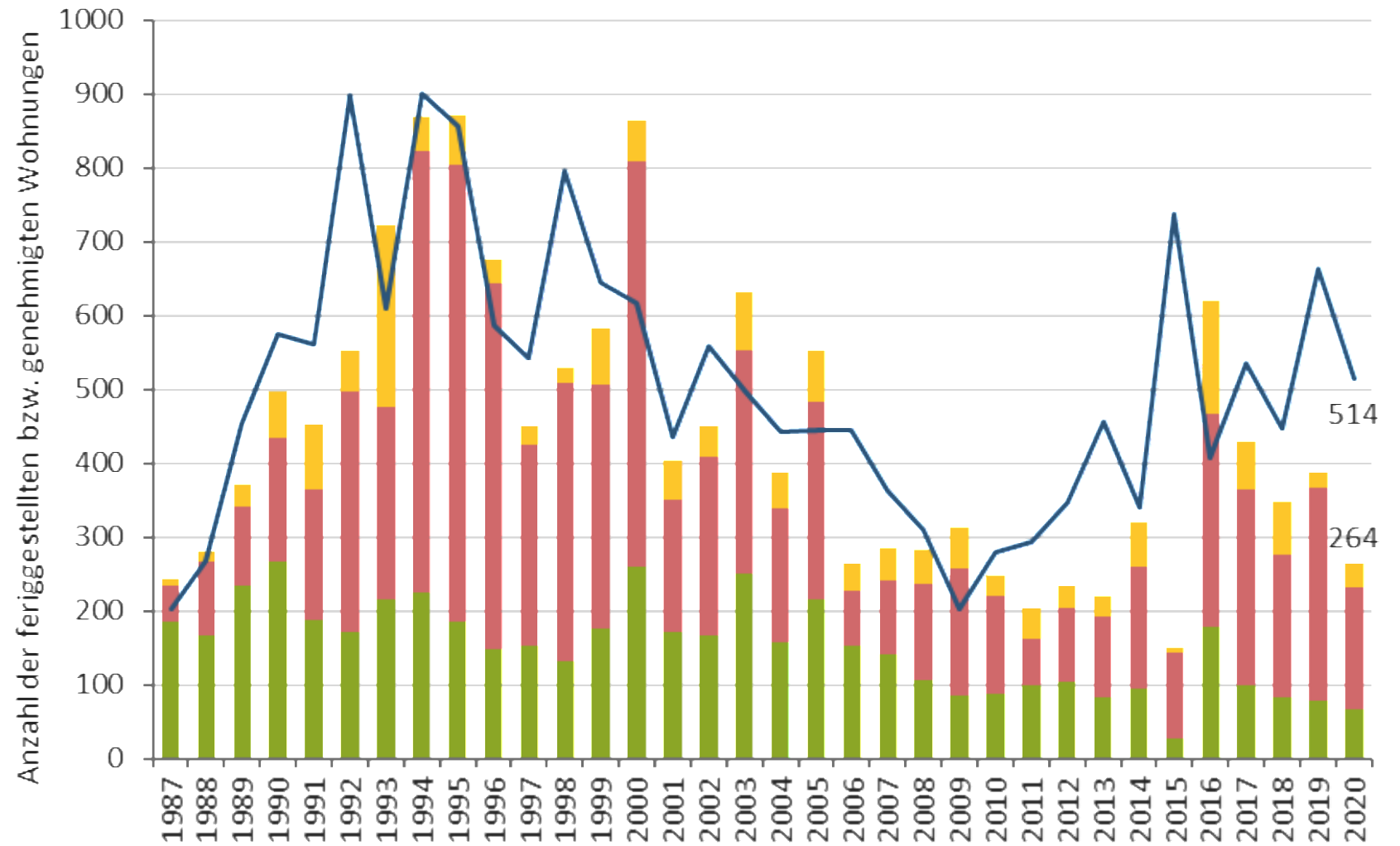
## Erste Ergebnisse und Ausblick

Bergisch Gladbach, 08.06.2022

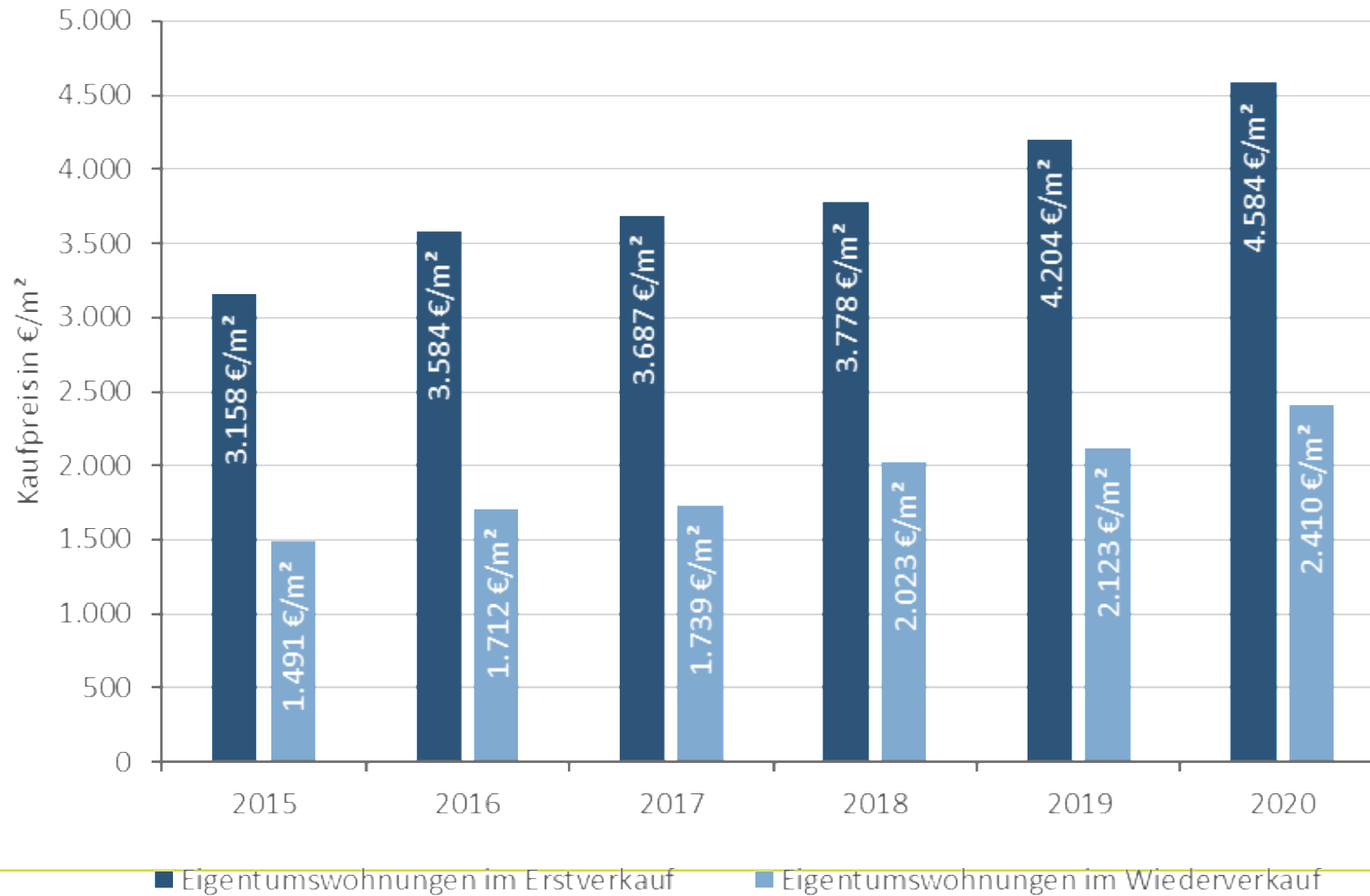
Quaestio - Forschung und Beratung GmbH  
Bernhard Faller

Mitarbeiter: Colin Beyer, Nora Wilmsmeier

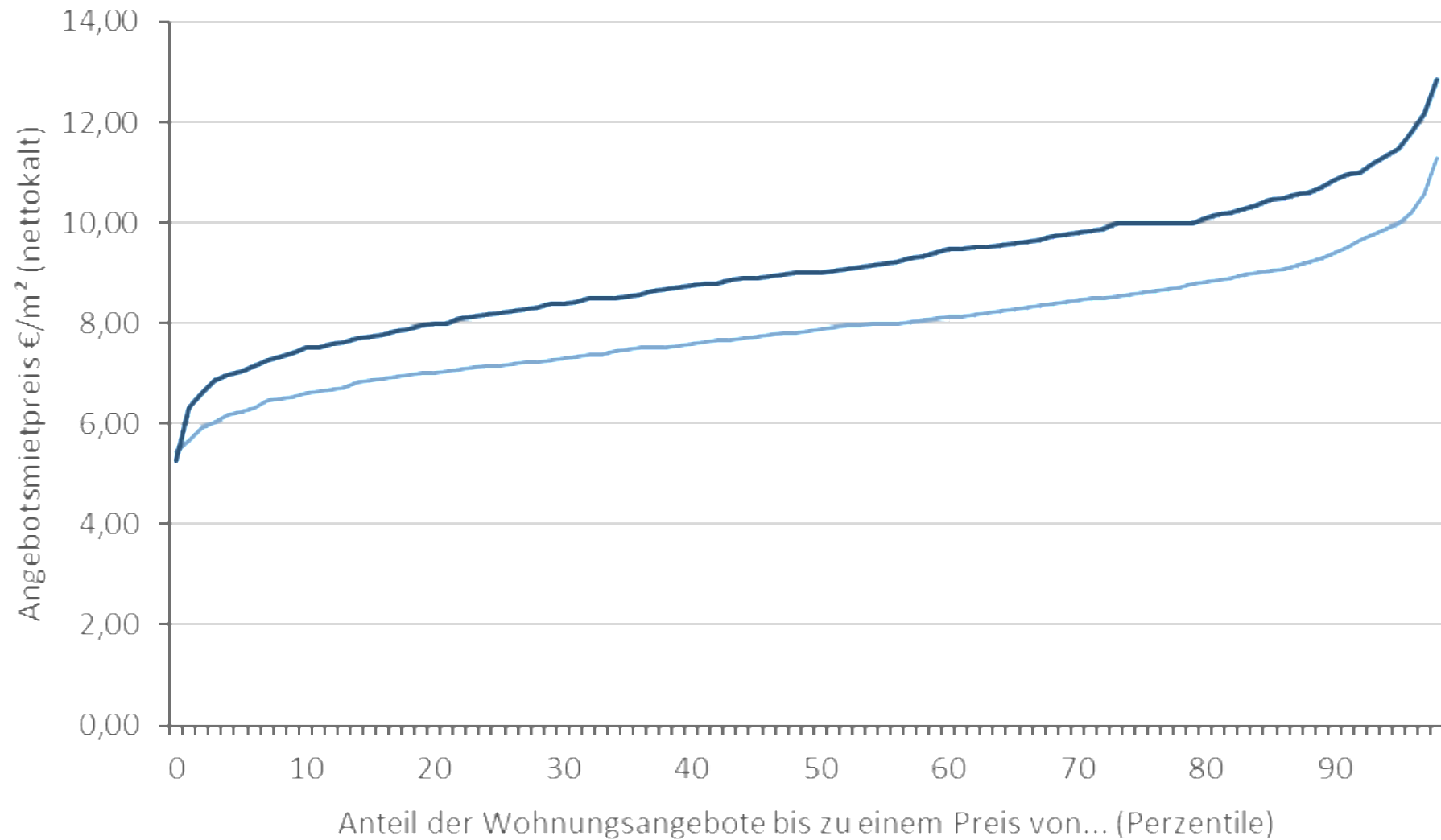
# Wohnungsbau- fertigstellungen seit 1987



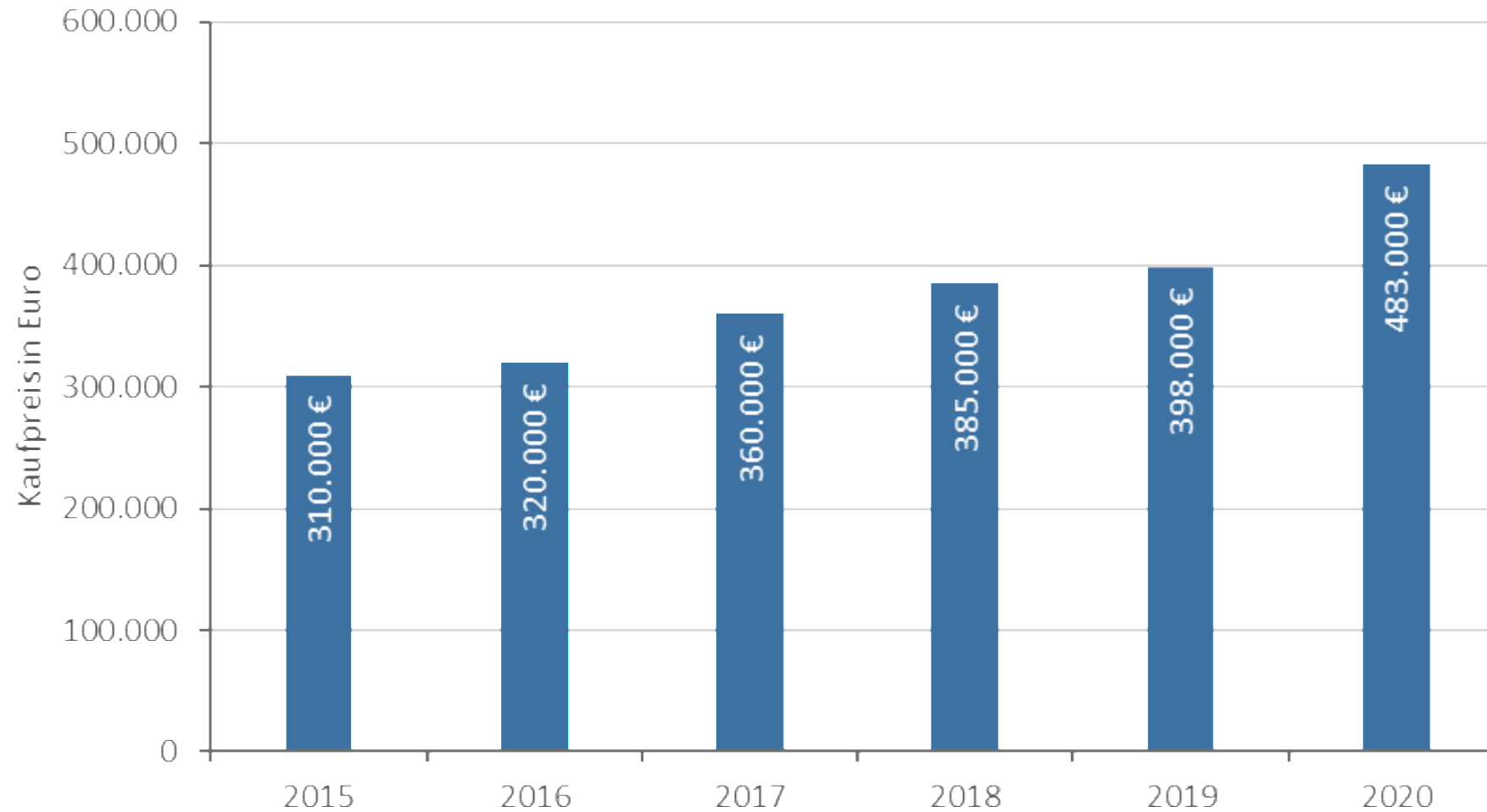
# Preise (Median) für Eigentumswohnungen 2015 bis 2020











# Preisverteilung für Bestandswohnungen 2015 und 2019



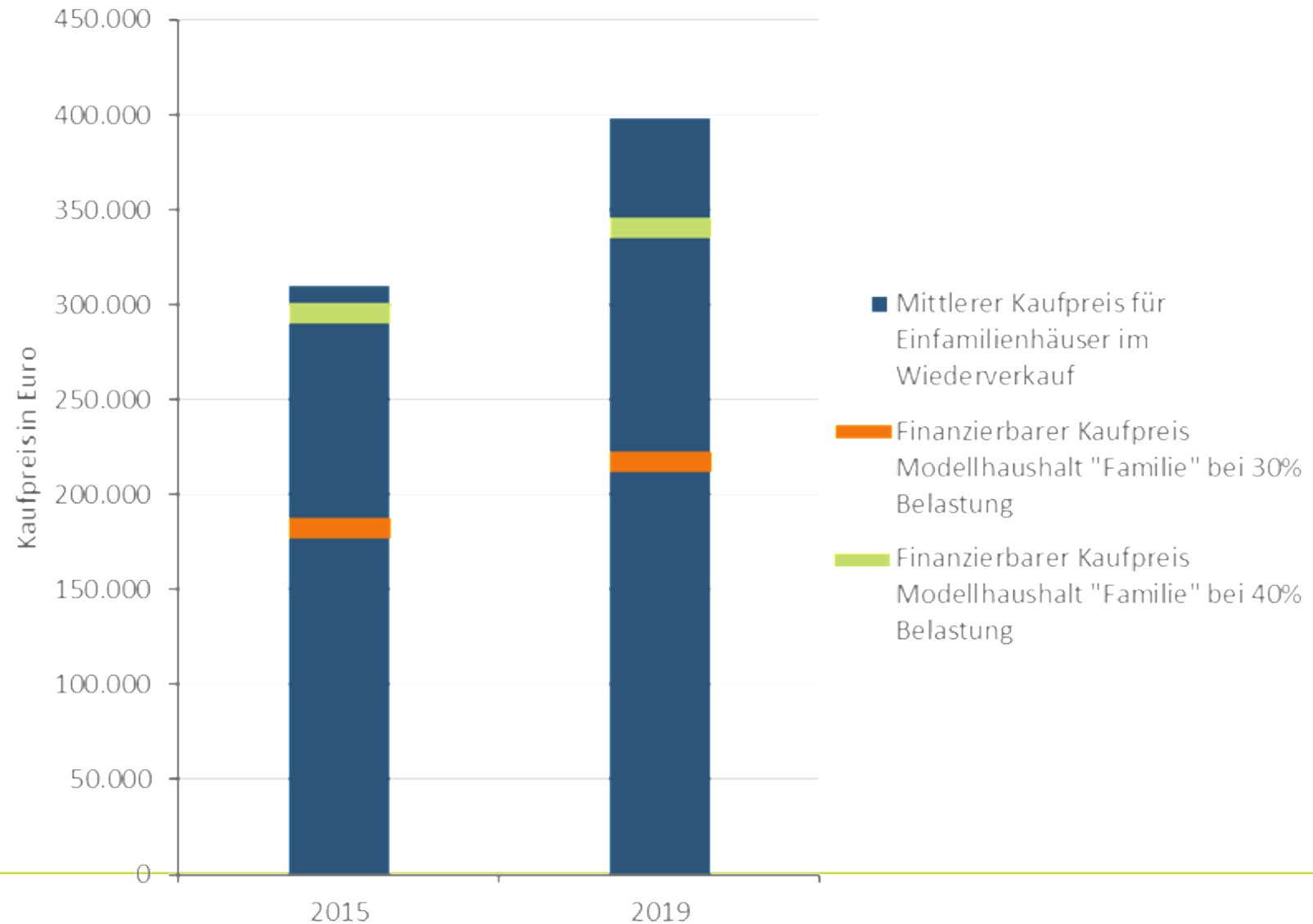
# Preise (Median) für gebrauchte Einfamilienhäuser 2015 bis 2020



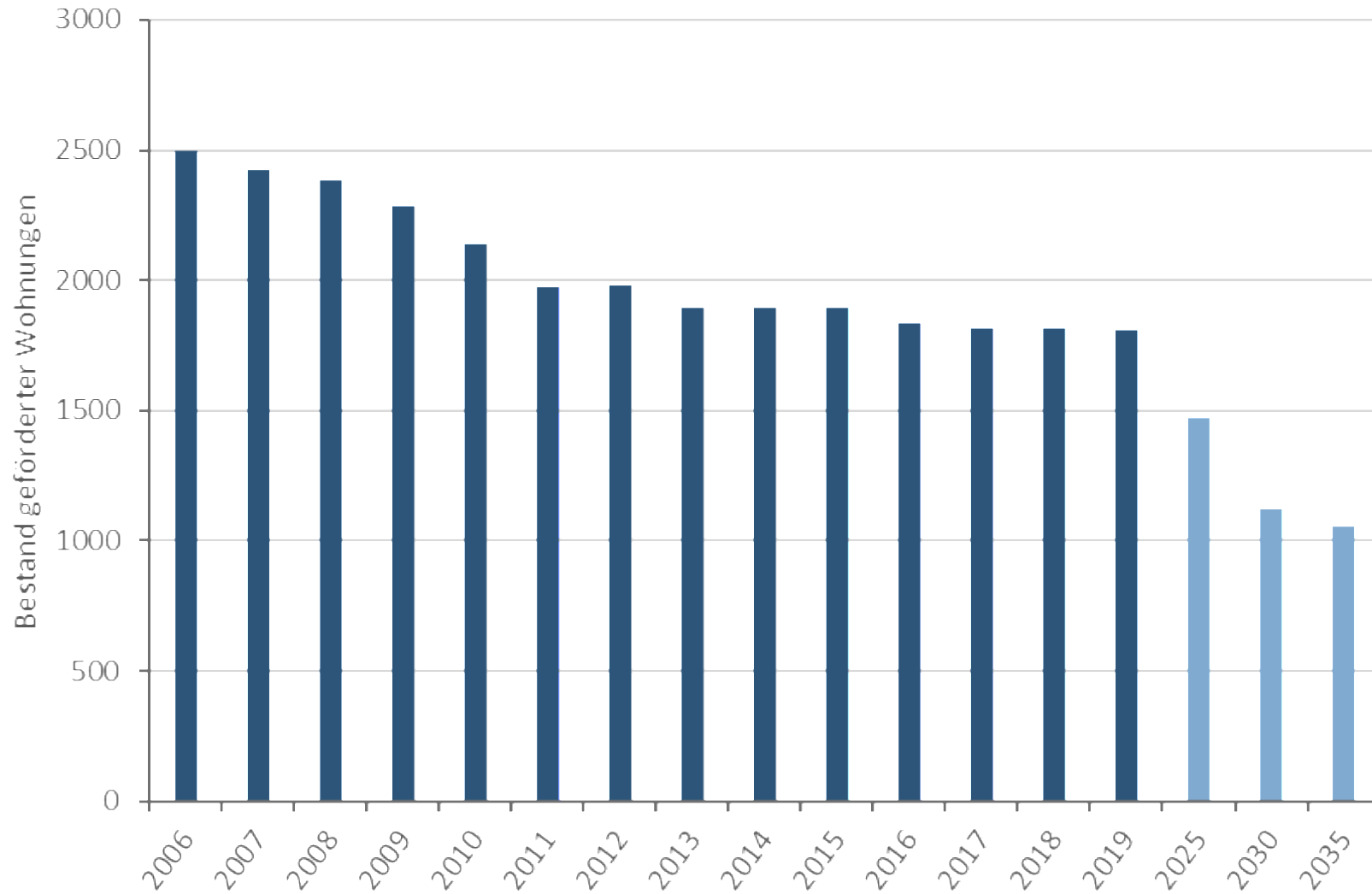
# Bezahlbarkeit von Mietwohnungen

		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	2015	2019	2015	2019
Mittlere Einkommen		2.010 €	2.140 €	9,62 €/m <sup>2</sup>	10,65 €/m <sup>2</sup>	92%	89%	30%	39%
		2.290 €	2.430 €	8,13 €/m <sup>2</sup>	9,03 €/m <sup>2</sup>	61%	51%	7%	1%
		4.050 €	4.300 €	16,25 €/m <sup>2</sup>	17,66 €/m <sup>2</sup>	100%	100%	100%	100%
		4.010 €	4.270 €	10,22 €/m <sup>2</sup>	11,29 €/m <sup>2</sup>	97%	94%	66%	55%
Geringe Einkommen		1.440 €	1.540 €	6,20 €/m <sup>2</sup>	7,05 €/m <sup>2</sup>	5%	6%	0%	0%
		1.710 €	1.820 €	5,45 €/m <sup>2</sup>	6,21 €/m <sup>2</sup>	< 1%	1%	0%	0%
		2.910 €	3.090 €	10,99 €/m <sup>2</sup>	12,07 €/m <sup>2</sup>	98%	97%	87%	82%
		3.000 €	3.190 €	7,03 €/m <sup>2</sup>	7,88 €/m <sup>2</sup>	21%	18%	0%	< 1%

# Bezahlbarkeit von Einfamilienhäusern gebraucht (mittlere Einkommen)



# Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen (seit 2006)





# Modellrechnungen zum „Bedarf“ geförderter Wohnungen

	2020	2025	2030	2035
Wohnungsbestand insgesamt (V1)	56.917	57.440	57.750	58.020

<b>Modell 0: kein Neubau geförderter Wohnungen</b>				
Bestand geförderter Wohnungen	1.820	1.470	1.124	1.054
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	3,2%	2,6%	1,9%	1,8%

<b>Modell 1: absolute Zahl der geförderten Wohnungen konstant halten</b>					
Bestand geförderter Wohnungen	1.820	1.820	1.820	1.820	
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%	
<b>Neubaubedarf geförderter Wohnungen</b>		<b>2021 - 2025</b>	<b>2026 - 2030</b>	<b>2031 - 2035</b>	<b>2020 - 2035</b>
im Zeitraum insgesamt		350	346	70	766
Ø pro Jahr		70	69	14	48

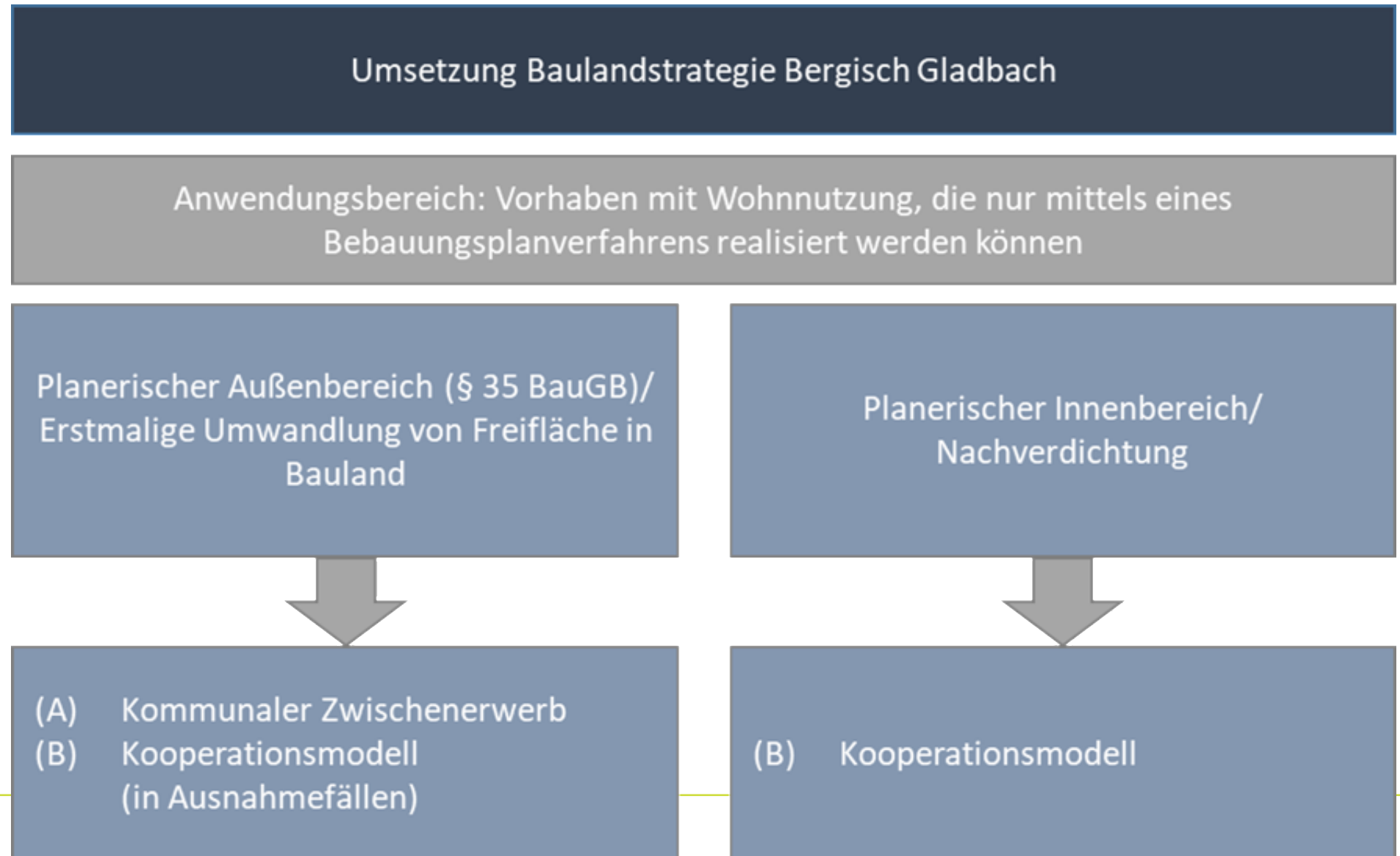
<b>Modell 2: Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand konstant halten</b>					
Bestand geförderter Wohnungen	1.820	1.837	1.847	1.855	
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	
<b>Neubaubedarf geförderter Wohnungen</b>		<b>2021 - 2025</b>	<b>2026 - 2030</b>	<b>2031 - 2035</b>	<b>2020 - 2035</b>
im Zeitraum insgesamt		367	356	79	801
Ø pro Jahr		73	71	16	50

<b>Modell 3: Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand auf 4% erhöhen</b>					
Bestand geförderter Wohnungen	1.820	1.990	2.156	2.321	
Anteil am gesamten Wohnungsbestand	3,2%	3,5%	3,7%	4,0%	
<b>Neubaubedarf geförderter Wohnungen</b>		<b>2021 - 2025</b>	<b>2026 - 2030</b>	<b>2031 - 2035</b>	<b>2020 - 2035</b>
im Zeitraum insgesamt		520	511	235	1.267
Ø pro Jahr		104	102	47	79

# Neubauvolumen und Quotenregelungen: Auswirkungen auf den geförderten Wohnungsbau

Szenarien zur Neubautätigkeit	fertigg. WE bis 2035		fertigg. gef. WE in B-Plänen bis 2035 bei einer Quote von				Bestand geförderter Wohnungen					
	insgesamt	in B-Plänen <i>Annahme: 75%</i>	20%	30%	40%	50%	2020	ohne Neubau	20%	30%	40%	50%
V 1: Trend	3.120 <i>195 p.a.</i>	2.340	470	700	940	1.170	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,8%</i>	1.520 <i>2,6%</i>	1.750 <i>3,0%</i>	1.990 <i>3,4%</i>	2.220 <i>3,8%</i>
V 2: Bestand	2.230 <i>140 p.a.</i>	1.673	330	500	670	840	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,8%</i>	1.380 <i>2,4%</i>	1.550 <i>2,7%</i>	1.720 <i>3,0%</i>	1.890 <i>3,3%</i>
V 3: Entwicklung	3.440 <i>215 p.a.</i>	2.580	520	770	1.030	1.290	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,8%</i>	1.570 <i>2,7%</i>	1.820 <i>3,1%</i>	2.080 <i>3,6%</i>	2.340 <i>4,0%</i>
Durchschnitt 2015-2019	6.160 <i>385 p.a.</i>	4.620	920	1.390	1.850	2.310	1.820 <i>3,2%</i>	1.050 <i>1,7%</i>	1.970 <i>3,2%</i>	2.440 <i>4,0%</i>	2.900 <i>4,8%</i>	3.360 <i>5,5%</i>

# Baulandstrategie Bergisch-Gladbach



---

# 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)