



Handlungskonzept Wohnen



Vorwort

Der demographische Wandel wird auch in Mönchengladbach starke Veränderungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt mit sich bringen. Die veränderte Altersstruktur der Bevölkerung, die Verkleinerungsprozesse der nachfragenden Haushalte bei gleichzeitig höherem Wohnflächenverbrauch, aber auch die verschiedenen Wünsche und Bedürfnisse der Menschen haben einen ausdifferenzierten Wohnungsmarkt entstehen lassen. Dieser Trend wird sich auch künftig weiter fortsetzen.

Vor allem in weitgehend entspannten Wohnungsmärkten – wie dem Mönchengladbacher Wohnungsmarkt – müssen sich die Wohnungsanbieter auf diese veränderte Nachfrage einstellen.

Aber auch die Anforderungen an die Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik haben sich radikal verändert. Qualitative Gesichtspunkte des Bauens und eben auch des Wohnens im Eigenheim oder in der Mietwohnung, besondere Anforderungen an das Wohnumfeld und Wohnquartier, gewinnen zunehmend an Bedeutung für Planer und Politiker, Investoren sowie für Bauwillige und Bauherren.

Ein quantitativ ausreichendes und qualitativ ansprechendes Wohnungsangebot ist ein wesentlicher Standortfaktor und damit ein wichtiges Element der Stadtentwicklung. Deshalb müssen neue Wege und Formen im Wohnungsneubau und vor allem in der Bestandsentwicklung gefunden werden, um den Wohnstandort Mönchengladbach zu stärken. In Mönchengladbach können wir – nach allen derzeit vorliegenden Daten – nicht mehr von einer wachsenden Stadt ausgehen, sondern müssen uns vielmehr auf die Konsolidierung der gebauten Stadt mit zukünftig rückläufigen Bevölkerungszahlen einstellen.

Den Standortfaktor Wohnen im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung zu fördern und weiterzuentwickeln, ist Aufgabe des vom Rat der Stadt Mönchengladbach beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen. Auch das Land Nordrhein-Westfalen misst einem örtlich abgestimmten Handlungskonzept Wohnen bei seiner Wohnraumförderpolitik einen hohen Stellenwert bei.

Das Handlungskonzept Wohnen wurde von der Stadt Mönchengladbach auf der Grundlage einer vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalwirtschaft (InWIS) erarbeiteten „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose Stadt Mönchengladbach“ und der Ergebnisse der laufenden kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung erstellt. Wesentliche Ergebnisse und Befunde wurden mit Vertretern aus Politik und Verwaltung sowie mit den örtlichen Wohnungsmarktakteuren diskutiert. Die gemeinsam entwickelten Handlungsleitlinien und Handlungsempfehlungen sind als wichtige Vorgaben in das Handlungskonzept Wohnen eingegangen.

Wir danken allen, die bei der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen durch Informationen, Daten und Ihr Expertenwissen in der Diskussion mitgewirkt haben.



Norbert Bude
Oberbürgermeister



Andreas Wurff
Technischer Beigeordneter

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Kurzfassung	5
1. Auftrag und Hintergrund	9
2. Derzeitige und künftige Rahmenbedingungen des Mönchengladbacher Wohnungsmarktes	11
2.1 Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsmarktprognose	11
2.2 Entwicklung des Wohnungsangebotes in Mönchengladbach	18
2.3 Bewertung der kleinräumigen Wohnungsmarktsituation und Wohnungsmarktentwicklung	20
2.4 Zwischenresümee	31
3. Handlungsleitlinien und Handlungsempfehlungen für den Mönchengladbacher Wohnungsmarkt	32
3.1 Handlungsleitlinien	33
3.2 Handlungsfelder	35
3.2.1 Handlungsfeld Wohnungsneubau	36
3.2.2 Handlungsfeld Wohneigentumsbildung	37
3.2.3 Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt	47
3.2.4 Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung	51
3.2.5 Handlungsfeld Wohnen im Alter	55
3.2.6 Handlungsfeld Bestandsentwicklung/ Räumliche Quartiersentwicklung	61
3.2.7 Handlungsfeld Wohnflächenmanagement	64
3.3 Resümee	67
Gute Beispiele im Bild	69
Literaturverzeichnis	79
Abbildungsverzeichnis	81

0. Kurzfassung

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen soll den Rahmen zur Weiterentwicklung und Stärkung des Wohnungsmarktes in Mönchengladbach bilden. Wichtigstes Ziel ist es dabei, Mönchengladbach als Wohnstandort, der ein nachfragegerechtes und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen bereithält, zu positionieren.

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Mönchengladbach beschränken sich hierbei vor allem auf die Erstellung von Analysen, Konzepten, die Flächenentwicklung über Bauleitpläne für Wohnungsbauprojekte sowie die Lenkung von Fördermitteln. Im Wesentlichen aber wird die Weiterentwicklung des Wohnstandortes von den Investitionen privater Wohnungsmarktakteure getragen. Daher ist eine engere Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren unverzichtbar. Bei der Vorbereitung des Handlungskonzeptes fand ein erster Dialog statt, der auf Basis des jetzt vorliegenden Handlungskonzeptes fortgesetzt werden sollte.

Das Handlungskonzept Wohnen stellt vorhandene und künftig absehbare Trends und Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Mönchengladbach heraus. Aus dem daraus resultierenden Handlungsdruck ergeben sich wichtige Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen, die es ermöglichen, Mönchengladbach als attraktiven Wohn- und Lebensort zu sichern und auszubauen.

- Hierzu zählt ein sich bereits abzeichnender Schrumpfungsprozess von Bevölkerung und Haushalten. Auch durch einen positiven Wanderungssaldo aus umliegenden Kreisen und der Landeshauptstadt Düsseldorf ist keine nennenswerte Abschwächung dieses Prozesses zu erwarten, da die umliegenden Kreise ebenfalls schrumpfen.
- Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose als quantitatives Mengengerüst weist bereits heute einen Wohnungsüberhang aus. Dies zeigt sich auf dem Wohnungsmarkt in Form von strukturellen Leerständen in schwer vermarktbaren Wohnungsbeständen und an unattraktiven Wohnstandorten. Hier wird das Leerstandsrisiko zunehmen.
- Beides zusammen – die besondere Dynamik der alternden Stadtgesellschaft und der Wechsel vom quantitativen zum qualitativen Wohnungsbedarf – hat große Auswirkungen auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt. Dieser wird sich in Zukunft vorwiegend auf die Schaffung von zielgruppenspezifischen und kleinteiligen Wohnqualitäten fokussieren müssen.
- Ein großes Thema wird die Bestandsentwicklung sein – denn die Stadt ist in weiten Teilen gebaut. Große Wohnungsbestände stammen aus der Nachkriegszeit und aus der Bauphase der 70er und 80er Jahre. Diese Bestände weisen aufgrund ihrer bautechnischen Alterung zum Teil einen großen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf.
- Um die Aufwertung bestimmter Wohnstandorte zu erreichen, wird es künftig noch mehr darauf ankommen, integrierte und integrative Konzepte zur Quartiersentwicklung zu erstellen und zu verfolgen. Diese sollten neben der Wohnfunktion auch eine funktionierende Nahversorgung, die verkehrliche Anbindung sowie die soziale und technische Infrastruktur im Blick haben.

Nachfolgend sind in einer Übersicht die wichtigsten Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen tabellarisch aufgeführt.

Handlungsfeld	Handlungsempfehlungen	Akteure
HF Wohnungsneubau	✓ Wohnungsneubau auf freigemachten Flächen unter Auslastung vorhandener Infrastrukturen ✓ Nutzung von Baulücken und Brachflächen ✓ Umfassende Modernisierung/Sanierung zur Erreichung eines Qualitätsniveaus auf Neubauniveau in erhaltenen Altbeständen	Stadt (FB Stadtentwicklung und Planung/Flächenausweisung), Wohnungswirtschaft, private Investoren
HF Wohneigentumsbildung	Eigenheimsegment ✓ Entwicklung zielgruppenspezifischer Angebote ✓ Neubau von Reiheneigenheimen für Schwellenhaushalte ✓ Stadthaus als qualitativvolles Angebot für junge Familie ✓ Individuelle Häuser mit interessanten Grundrissen für einkommensstarke Paare und Familien (kleine Baugebiete möglichst zentrennah am Rand integrierter Wohnlagen mit guter Sozialstruktur und in verkehrsarmer Lage) ✓ Angebote für die Zielgruppe 55+ mit Prioritäten hinsichtlich des Wohnstandortes und der altersgerechten Ausstattung (Nähe zu Nahversorgung, ÖPNV, Ärzten), z.B. Neubau kleiner Bungalows Eigentumswohnungen ✓ Breite Zielgruppenansprache ✓ Gut ausgestattete und qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen für die Zielgruppen der best aged 50+ und Senioren 65+ ✓ Schaffung seniorengerechter Wohnungen durch Neubau oder Umbau/Nachverdichtung in bestehenden Siedlungen	Wohnungswirtschaft, private Investoren
HF Mietwohnungsbau	Bei geringem Neubaupotential ✓ Schaffung besonderer Ausstattungsqualitäten ✓ Nutzung integrierter innerstädtischer Lagen oder von Lagen in Stadtteilzentren ✓ Mieteinfamilienhäuser Deutliche Erneuerungsbedarfe im Bestand bei den Baualtersklassen der 50er/60er/70er Jahre ✓ Energiesparende Gebäudeausstattung ✓ Verbesserung Ausstattungsstandards ✓ Barrierearme/barrierefreie Wohn-	Wohnungswirtschaft, private Investoren

	standards als Komfort ✓ Fokussierung auf verschiedene Zielgruppen	
HF Soziale Wohnraumversorgung	✓ Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Bestände sind verstärkt Modernisierungsinvestitionen erforderlich ✓ Einführung eines sog. „Klimabonus“ bei den Kosten der Unterkunft ✓ Nach der Wohnraummodernisierung muss der Wohnraum bezahlbar bleiben (Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel soweit verfügbar, Gentrifizierungsprozesse vermeiden) ✓ Im Einzelfall Rückbau zur Marktberreinigung und als Potential für die Quartiersneugestaltung ✓ Neubauquote von ca. 55 – 60 öffentlich geförderter Mietwohnungen jährlich, davon ca. 15 Mietreihenhäuser	Stadt (FB Soziales und Wohnen, FB Stadtentwicklung und Planung), Wohnungswirtschaft, private Investoren
HF Wohnen im Alter	✓ Mengenbedarf an altersgerechten Wohnungen sollte im Bestand gedeckt werden ✓ Reduzierung von Barrieren bei Zugang zur Wohnung, innerhalb der Wohnung und im Wohnumfeld anstreben; ausreichende Infrastrukturen (Arzt, tägl. Einkaufen etc.) sollten vorhanden sein ✓ Wohnungsneubau im Miet- und Eigentumsbereich (Seniorengerechte Wohnanlagen klein dimensioniert ca. 10 – 30 WE); Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Preissegmente ✓ Deckung des Bedarfs im betreuten Wohnen/Servicewohnen durch Neubau und Umbau mehrerer Wohnanlagen; Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Preissegmente ✓ Betreutes Wohnen sollte zwischen Basisservice (v.a. Hausmeister, Notrufservice) und optionalen Wahlservice (insbes. Pflegeleistung) unterscheiden	Stadt (FB Altenhilfe/ (Wohn-)Beratung, Quartiersarbeit mit Fokus Wohnen im Alter), Wohnungswirtschaft, private Investoren, Bewohner des jeweiligen Quartiers
HF Bestandsentwicklung/ Räumliche Quartiersentwicklung	✓ Paradigmenwechsel: vom wachstumsorientierten Städtebau zur qualitätsorientierten Bestandsentwicklung ✓ Stabilisierung und Stärkung der Innenstädte ✓ Verbesserung der städtebaulichen Situation innerstädtischer und innenstadtnaher Wohn- und Mischgebiete ✓ Entwicklung von Strategien zur Stärkung von Wohnstandorten und der Wohnqualität	Stadt (Strategische Stadtentwicklung, Bauleitplanung z.B. Gestaltungssatzung), Wohnungswirtschaft, private Investoren

	✓ Fortsetzung der Modernisierung bestimmter Wohnungsbestände (60er bis 70er Jahre) ✓ Bei notwendigem Rückbau Nutzung der freigewordenen Wohnbauflächen für neue Wohnprodukte und/oder Wohnumfeldverbesserungen	
HF Wohnflächenmangel	✓ Innenentwicklung vor Außenentwicklung ✓ Überprüfung von Bauleitplänen in Hinblick auf die künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ✓ Rücknahme bzw. Anpassung ausgewiesener Wohnbauflächen an die künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ✓ Stärkere Berücksichtigung der Auslastung infrastruktureller Grundversorgungen (technische und soziale Infrastruktur, ÖPNV-Anbindung)	Stadt (FB Stadtentwicklung und Planung; Flächennutzungsplanung, Bebauungsplanung)

1. Auftrag und Hintergrund

Im Zuge des demographischen Wandels kommt es auch in der Stadt Mönchengladbach zu rückläufigen Bevölkerungszahlen und zu einer kontinuierlich älter werdenden Wohnbevölkerung.

Die Ausbildung heterogener Sozialstrukturen, die zunehmend veränderten Lebensstile und Lebensweisen der Stadtbevölkerung sowie die individuellen Wohnwünsche und ausdifferenzierten Wohnformen führen insgesamt dazu, dass auch die Anforderungen an Wohnraum und an eine Wohnraumversorgung einer starken Veränderung unterliegen. Auf dem kommunalen Wohnungsmarkt zeigen sich diese Veränderungen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht. Angebotsüberhänge auf einem Teilmarkt und eine hohe Nachfrage auf einem anderen schließen sich nicht mehr aus.

Bereits seit einiger Zeit wird – auch in Mönchengladbach – das Wohnungsmarktgeschehen immer weniger vom Wohnungsneubau bestimmt, sondern von Themen wie Bestandsentwicklung vorhandener Gebäude und Wohnungen, altersgerechtem Wohnen, energetischer Sanierung sowie dem dramatischen Abschmelzen der öffentlich geförderten Wohnungsbestände.

Im Rahmen der Daseinsvorsorge ist Wohnungspolitik vor allem Kommunalpolitik; historisch als Aufgabenfeld kommunaler Sozialpolitik entstanden, entwickelt sich das Handlungsfeld „Wohnen“ im Zusammenspiel mit einer strategisch aufgestellten Stadtentwicklung sowie im interkommunalen Wettbewerb auch zu einem an Bedeutung gewinnenden Standortfaktor.

Vor diesem Hintergrund und aus Gründen eines optimierten Zugangs zu Fördermitteln aus den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes Nordrhein-Westfalen – insbesondere im Mietwohnungsbau – wurde die Verwaltung der Stadt Mönchengladbach mit Beschlüssen des Ausschusses für Soziales, Gesundheit und Senioren sowie des Planungs- und Bauausschusses beauftragt, ein örtlich abgestimmtes und fortschreibungsfähiges Handlungskonzept Wohnen zu erarbeiten.

Als Basis dieses Handlungskonzeptes sollen die vorliegenden Ergebnisse und Analysen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung in Mönchengladbach herangezogen werden. Zusätzlich wurde eine „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose Mönchengladbach“, die die künftige Wohnungsmarktentwicklung aufzeigt, in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) beinhaltet neben quantitativen Vorausberechnungen des künftigen Wohnungsbedarfs bzw. Wohnungsüberhangs auch qualitative Aussagen zur differenzierten Wohnungsnachfrage und zu möglichen Nachfragetrends.

Auf diesen beiden Grundlagen soll das Handlungskonzept Wohnen Aussagen zur derzeitigen und künftigen Wohnungsmarktlage und strategische Überlegungen zur Wohnraumentwicklung und zur sozialen Wohnraumversorgung anstellen und daraus Handlungsleitlinien und Zielsetzungen für die kommunale Wohnungspolitik in Mönchengladbach ableiten.

Inhaltlich zählen hierzu insbesondere folgende Themen- und Aufgabenstellungen:

- Die Ableitung von Handlungsleitlinien für den Wohnungsmarkt,
- die Formulierung wohnungspolitischer Ziele,
- die Abstimmung wohnungspolitischer Ziele mit Schwerpunktsetzungen der Stadtentwicklung,

- die Entwicklung von Vorstellungen zur wohnungswirtschaftlichen Versorgung.

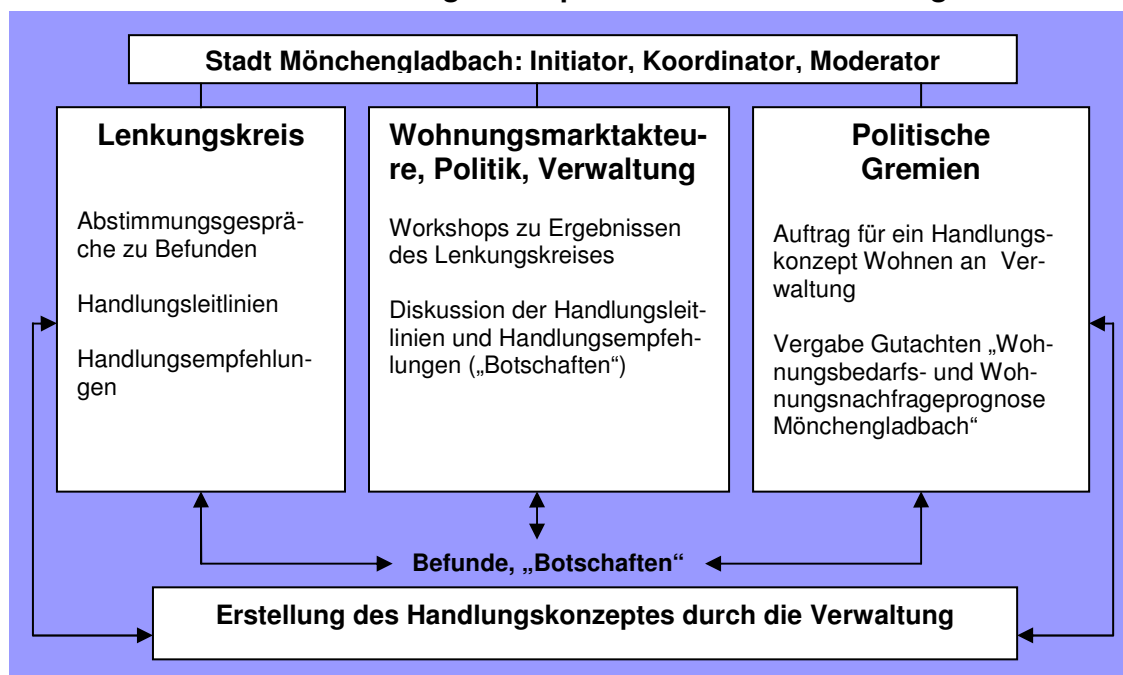
Integraler Bestandteil des zu erarbeitenden Handlungskonzeptes Wohnen soll die Entwicklung von Vorstellungen zur wohnungswirtschaftlichen Versorgung von Familien mit Kindern sowie zum altersgerechten Wohnen in Mönchengladbach sein.

Die oben angegebenen Aufgabenstellungen verlangen aufgrund ihrer Komplexität sowie der erforderlichen örtlichen und professionellen Kenntnisse die Organisation eines kooperativen Diskussions- und Planungsprozesses unter allen Beteiligten.

Deshalb wurde zur Vorbereitung und Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen ein verwaltungsinterner Lenkungskreis unter Federführung des Fachbereichs Stadtentwicklung und Planung und unter Mitwirkung des Instituts InWIS eingerichtet. Zudem gehörten der Fachbereich Soziales und Wohnen und der Fachbereich Altenhilfe dem Lenkungskreis an. Hier wurden die wichtigsten Befunde zu derzeitigen und künftigen Rahmenbedingungen und Teilmärkten des Wohnungsmarktes in Abstimmungsgesprächen intensiv diskutiert.

Als Ergebnis dieser Abstimmungsrunden kristallisierten sich Handlungsleitlinien und nachfolgend Handlungsempfehlungen heraus, die als „Botschaften“ Vertretern von Verwaltung, Politik und wohnungmarktpolitischen Akteuren zur Diskussion gestellt wurden. Die Präsentation der Ergebnisse und „Botschaften“ fand in Form von zwei Workshops statt. Zu den wohnungmarktpolitischen Akteuren zählen kommunale und private Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienmakler, Haus und Grund, Mieterverein und Finanzierungsinstitute.

Abb. 1: Ablaufschema Handlungskonzept Wohnen Stadt Mönchengladbach



Quelle: Stadt Mönchengladbach, FB Stadtentwicklung und Planung

Das Handlungskonzept Wohnen mit seinen Handlungsleitlinien und Handlungsempfehlungen soll eine Orientierungs- und Planungshilfe für zukünftige Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt sein. Nach Beschlussfassung durch die kommunalen Gremien soll dieser Dialog fortgeführt werden. Die Umsetzung des Konzeptes in Form von Maßnahmen und Vereinbarungen sollte kontinuierlich beobachtet und begleitet werden.

2. Derzeitige und künftige Rahmenbedingungen des Mönchengladbacher Wohnungsmarktes

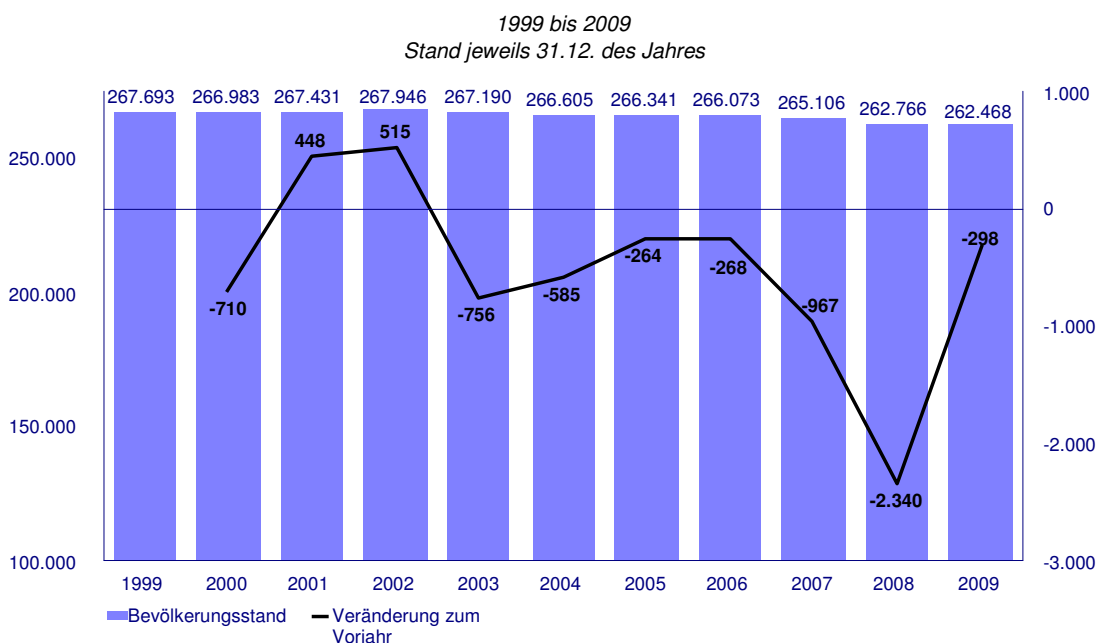
Auch für den Wohnungsmarkt ist eine Unterscheidung zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen (Städte) sinnvoll. Die Bevölkerungsentwicklung – also Zunahme oder Abnahme der Wohnbevölkerung – ist die tragende Determinante für das Wohnungsmarktgeschehen. Aber auch sozioökonomische Faktoren, wie die Arbeitsmarkt- und Wirtschaftsentwicklung, beeinflussen die Wohnungsnachfrage in erheblichem Maße.

Deshalb ist es erforderlich, zunächst die Entwicklung dieser Einflussfaktoren rückwirkend zu analysieren. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse über sich abzeichnende Verläufe und Trends gehen als Basisannahmen in die notwendigen Prognosen für den Wohnungsmarkt ein. Denn wesentliche Orientierungshilfe für ein Handlungskonzept Wohnen ist eine Wohnungsbedarfsprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Diese liefert ein quantitatives Mengengerüst, das als Richtschnur für künftige Wohnungsmarktentwicklungen gelten kann.

2.1 Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsmarktprognose

Wie in der Bestandsaufnahme¹ durch InWIS dokumentiert, verlief die Bevölkerungsentwicklung in Mönchengladbach seit dem Jahr 2003 stets rückläufig. Bis zum Jahr 2009 resultierte daraus ein Bevölkerungsverlust von rund 5.500 Personen. Entscheidend hierfür waren eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und seit 2007 eine im Ergebnis ebenfalls negative Wanderungsbilanz.

Abb.2: Bevölkerungsentwicklung 1999 - 2009

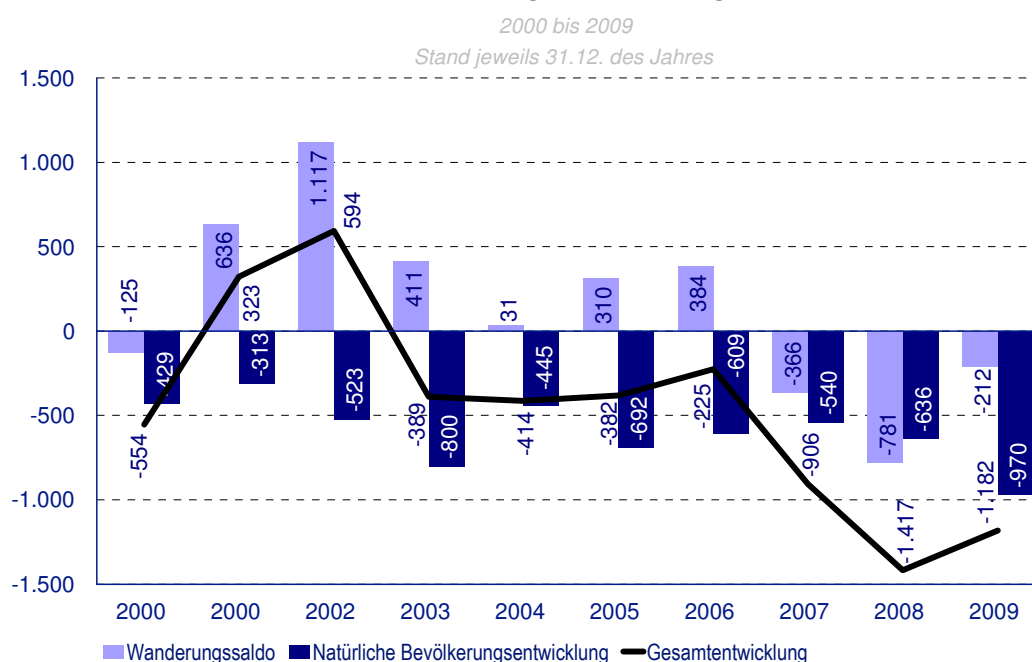


© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2010

¹ Nachfolgende Aussagen dieses Kapitels beziehen sich auf die von der Stadt in Auftrag gegebene Studie: InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose Stadt Mönchengladbach“, Bochum 2011, S. 7 – 33. Die Kommunalstatistik der Stadt Mönchengladbach stellte dem Gutachter Bevölkerungszahlen zum 31.12. 2009 als Datenbasis für die Bevölkerungsprognose zur Verfügung (zuletzt verfügbarer Datenbestand).

„Der Bevölkerungsrückgang in Mönchengladbach stellt keine regionale Besonderheit dar. Die meisten Kommunen im Verflechtungsraum, die einen intensiven Wanderaustausch mit Mönchengladbach haben, schrumpfen seit dem Jahr 2003 oder schon länger. Der demographische Wandel ist also auch in der Region wirksam. Eine Ausnahme bilden die Städte Düsseldorf und Köln, die aufgrund ihrer Funktion als zentrale Arbeitsplatzstandorte und Standorte großer Hochschulen eine starke Anziehungskraft in der Region ausüben und somit auch in den letzten Jahren noch nennenswerte Bevölkerungsgewinne verzeichnen konnten.“² Daher wird es künftig noch schwieriger sein, ein hohes Niveau an Zuwanderung zu erzielen, um Geburtendefizite und Fortzüge zu kompensieren.

Abb. 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2010

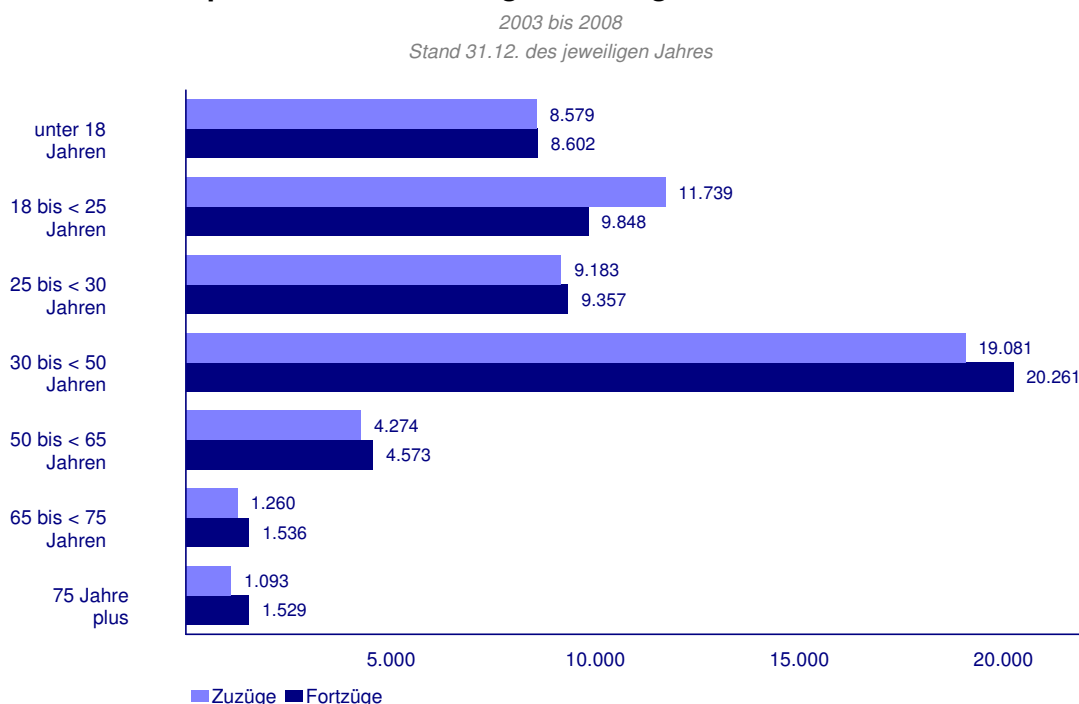
Für den Wohnungsmarkt ist es zudem sinnvoll die Wanderungen nach bestimmten Altersgruppen zu betrachten, die für den Wohnungsmarkt und seine Teilmärkte potentielle Nachfragergruppen abbilden können.

Wanderungsgewinne zeigen sich im Vergleich von Fort- und Zuzügen nur bei den sogenannten Starterhaushalten, also bei jungen Auszubildenden im Alter von 18 bis 25 Jahren und somit bei Nachfragern eher kleinerer Wohnungen. Alle anderen Altersgruppen weisen Wanderungsverluste aus.

Bei den jungen Familiengründern und Berufseinsteigern (Altersgruppe 25 bis unter 30 Jahren) geht der Stadt durch die Wanderungsverluste ein wichtiges demographisches Potential verloren.

Auch die quantitativ bedeutendste Gruppe der 30 bis 50-Jährigen, aus der ein starkes Nachfragepotential für größere Mietwohnungen und Wohneigentum resultiert, weist Wanderungsverluste im Betrachtungszeitraum aus. Allerdings lässt der ausgeglichene Wanderungssaldo bei Kindern und Jugendlichen (Altersgruppe der unter 18-Jährigen) vermuten, dass die Zahl der Familien konstant geblieben ist. Folglich scheinen wohl eher Paare und Singles zwischen 30 und 50 Jahren die Stadt zu verlassen.

² InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 9

Abb. 4: Altersspezifische Wanderungen im Vergleich der Jahre 2003 und 2008

Quelle: Information und Technik NRW, Landesdatenbank NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2010

Ebenso überwiegen in der Altersgruppe zwischen 50 und 65 Jahren die Wanderungsverluste. Diese Gruppe umfasst sowohl Paare in der nachfamiliären Phase, Familien mit erwachsenen Kindern und kinderlose Paare und Singles. Diese als „best ager“ bezeichnete Gruppe hat oft – wenn sie sich wohnraummäßig verändert – hohe Ansprüche an die Wohnung und den Wohnstandort.

Selbst in der Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahren gibt es Wanderungsverluste. Die Angehörigen dieser Altersjahrgänge befinden sich in ihrer Lebensbiographie im sogenannten „Dritten“ Lebensabschnitt und orientieren sich mit ihren qualitativen Ansprüchen an Wohnen und Wohnstandort an Vorstellungen wie „zentrumnahes Wohnen“ und „seniorenrechtliches Wohnen“ mit kurzen Wegen zu Konsum-, Freizeit- und Kulturangeboten sowie medizinischer Versorgung. Die im Betrachtungszeitraum resultierenden Wanderungsverluste in dieser Gruppe könnten darauf hinweisen, dass es entweder ein zu geringes Angebot an altersgerechten Wohnformen in Mönchengladbach gab bzw. gibt, oder dass die vorhandenen Wohnangebote zu wenig bekannt waren.

Neben den demographischen Faktoren gehen auch von den sozioökonomischen Rahmenbedingungen erhebliche Einflüsse auf die Nachfragesituation des örtlichen Wohnungsmarktes aus. Diese spiegeln sich in den Indikatoren Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Arbeitslosenzahlen sowie Angaben über das verfügbare Einkommen und zur Kaufkraft wider.

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahmen im Zeitraum von 1999 bis 2008 um -1,5 % oder ca. 1.300 Personen ab; das entsprach der Durchschnittsentwicklung des Regierungsbezirks Düsseldorf. Dieser Rückgang ist jedoch zu relativieren, da in den letzten Jahren dieses Zeitraums die Zahl der Beschäftigten wieder leicht angestiegen ist. Analog zur Entwicklung der Beschäftigung verlief die Arbeitslosigkeit in gegenläufiger Richtung.

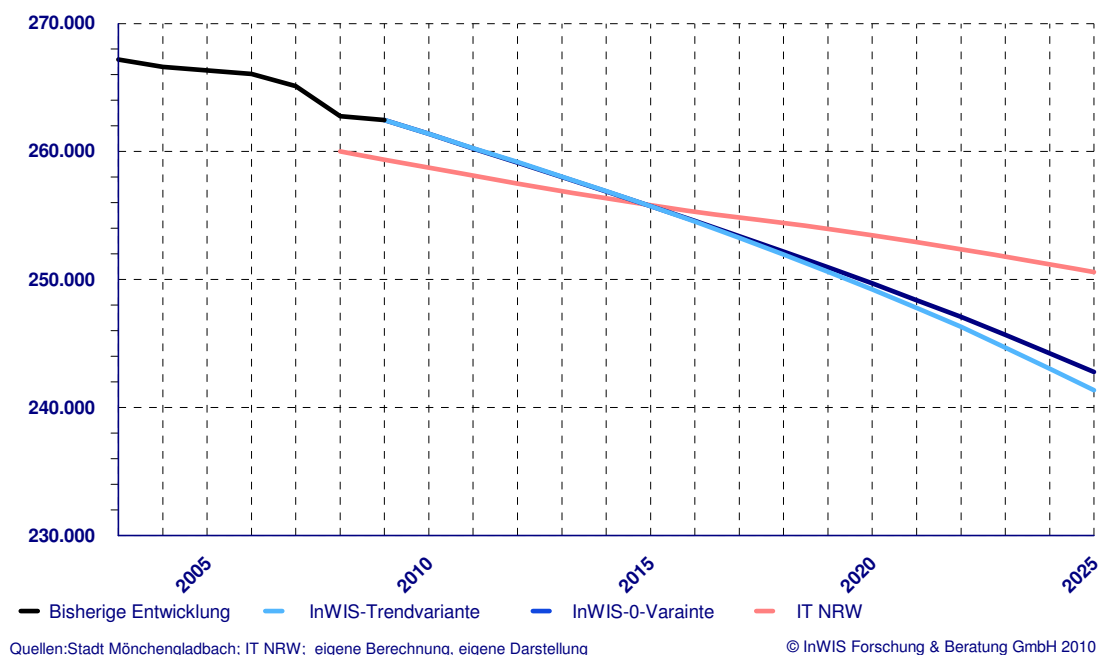
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Jahre 2009 liegt mit 19.325 € leicht unter dem Landesdurchschnitt NRW und positioniert die Stadt im Mittelfeld der Kommunen im Verflechtungsraum. Die Stadt Mönchengladbach verfügt über eine solide Kaufkraft, wie die Kaufkraftkennziffer von 99,1 (Bundesdurchschnitt 100, NRW 101,5) im Jahre 2009 anzeigt.

Nach Ansicht des Gutachters lassen sich aus den oben dargelegten sozioökonomischen Rahmenbedingungen – wie der Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit sowie des verfügbaren Einkommens und der Kaufkraft – „keine ausschlaggebenden Impulse für eine gesteigerte Nachfrage und Kaufkraft am Wohnungsmarkt in Mönchengladbach ableiten“³.

Die Entwicklung der Bevölkerung in den vergangenen Jahren und die ihr zugrundeliegenden Einflussfaktoren – wie altersspezifische Geburtenraten und Sterbewahrscheinlichkeiten sowie der Umfang der Wanderungen – bilden die Grundlage für die gerechnete Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025. Dabei sind die Wanderungen die unsicherste Komponente einer Vorausschätzung. Denn die Migration hängt auch maßgebend von weiteren wirtschaftlichen und politischen Faktoren ab.

Abb. 5: Bevölkerungsprognose bis 2025

2003 bis 2025



Wie InWIS aufzeigt, wird sich nach der Trendprognose⁴ die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Mönchengladbach kontinuierlich fortsetzen. Bis 2025 wird sich die Einwohnerzahl auf rund 241.000 Personen reduzieren, was einem prozentualen Rückgang von ca. 8 % gegenüber dem Jahr 2009 entspricht.

³ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose...“, a.a.O., S. 16

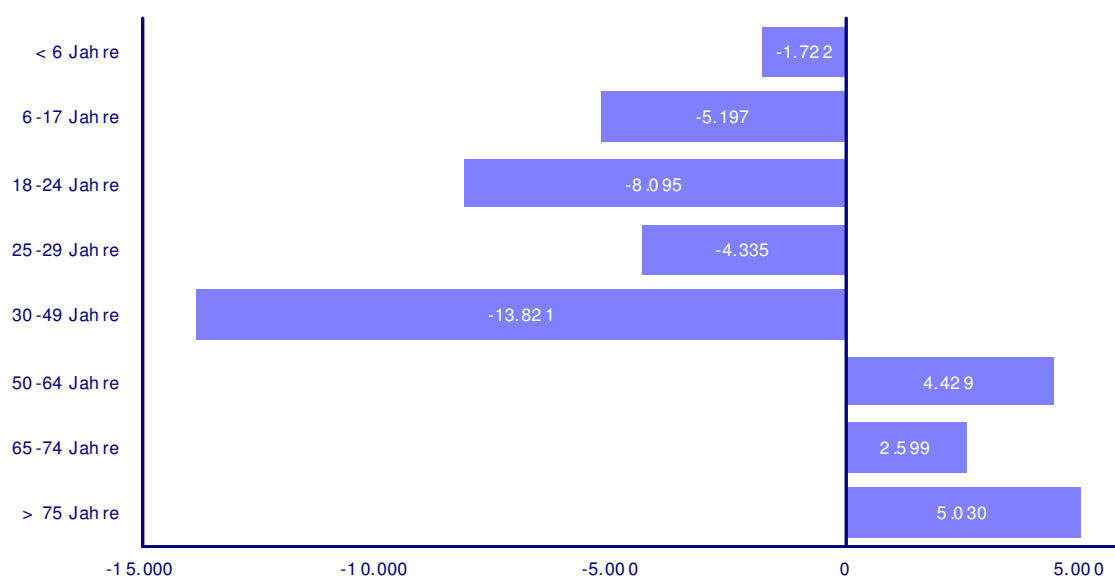
⁴ Die Trendvariante entspricht einer Fortschreibung der bisherigen Entwicklung auf der Grundlage der kommunalen Bevölkerungsfortschreibung. Die O-Variante zeigt auf, wie sich die Bevölkerungszahl ohne Zu- und Abwanderungen fortsetzen würden. Dagegen basiert die IT.NRW-Bevölkerungsprognose auf landeseigenen Statistiken, die von einem um circa 2.700 Einwohner niedrigeren Bevölkerungsstand für Mönchengladbach ausgehen. Im ersten Jahr lag diese Bevölkerungsprognose aber bereits um 500 Personen höher als die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung verlief.

Waren die Tendenzen des demographischen Wandels bereits im zurückliegenden Zeitraum erkennbar, so werden sie im prognostizierten Zeitraum besonders deutlich spürbar.

Auch auf der teilräumlichen Ebene der bis Herbst 2009 existierenden zehn Stadtbezirke⁵ wurde die Bevölkerungsentwicklung vorausgeschätzt.⁶ Ebenso wie die Gesamtstadt werden alle Bezirke an Bevölkerung verlieren. Auffallend ist jedoch, dass für die innerstädtischen Bezirke Stadtmitte, Volksgarten und Rheydt-Mitte – gemessen an der Gesamtstadt – prozentual unterdurchschnittliche, für alle übrigen Bezirke aber überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste vorausberechnet werden. Demnach wird den innerstädtischen Bezirken künftig eine stärkere Bedeutung für die Stadtentwicklung zukommen.

Abb. 6: Veränderung der Altersstruktur bis zum Jahr 2025 (Trendvariante)

2009 bis 2025



Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2010

Die Veränderung der Altersstruktur wird geprägt sein durch die Abnahme der jüngeren Altersgruppen bei gleichzeitiger Zunahme der älteren Jahrgänge.

„Die jüngeren Altersgruppen werden deutlich schrumpfen. Hierzu zählen Familien mit Kindern, Paare und Singles im Alter von 25 bis 49 Jahren. Auch die Gruppe der sog. Starterhaushalte (18 bis 24 Jahre) wird abnehmen, weil die nachwachsenden Generationen in Mönchengladbach und Umgebung – letztere in Form von Zuzüglern nach Mönchengladbach – an Umfang verlieren werden.“⁷

„Die Einwohner im Alter von 50 und mehr Jahren werden stark wachsen. Hier ist sowohl ein hoher Zuwachs bei den Best Ager mit einem zumeist hohen Anspruch an den Wohnstandort und die Wohnung zu erkennen, als auch bei den Senioren (65 bis 74 Jahre) und den Hochaltrigen ab 75 Jahre.“⁸

⁵ Dies waren Rheindahlen, Hardt, Stadtmitte, Volksgarten, Neuwerk, Rheydt-West, Rheydt-Mitte, Odenkirchen, Giesenkirchen und Wickrath.

⁶ Hierbei blieb das innerstädtische Wanderungsverhalten bei den Fort- und Zuzügen unberücksichtigt.

⁷ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 25

⁸ Ebenda, S. 25

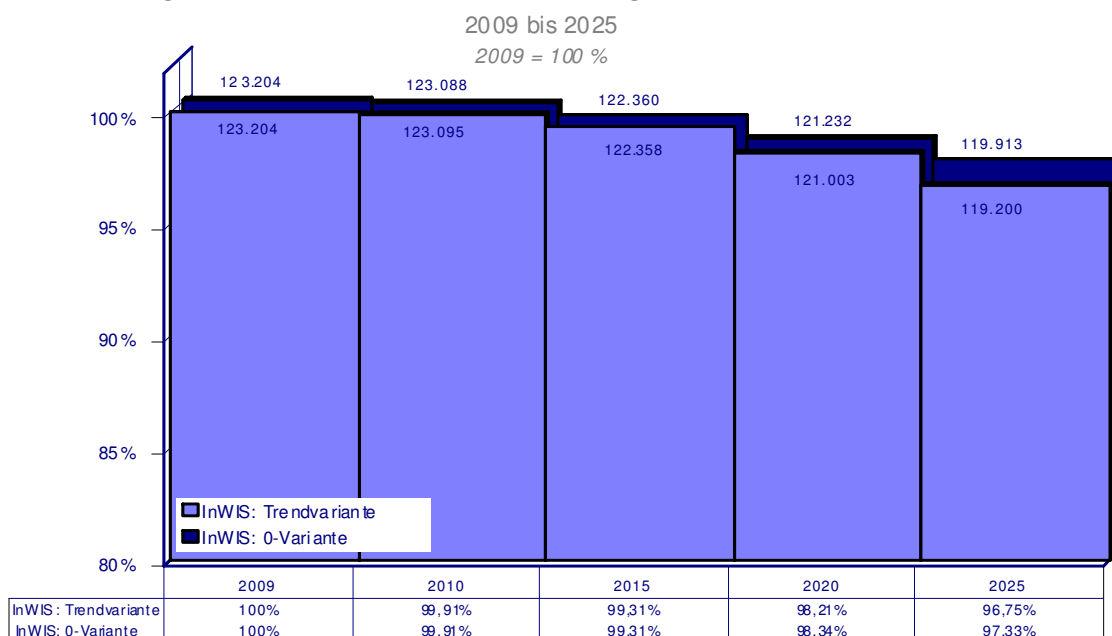
Insgesamt ist somit als Auswirkung für den Wohnungsmarkt vorhersehbar, dass in Zukunft ein wachsender Bedarf im altengerechten Wohnen entstehen wird während die Nachfrage von jüngeren potentiellen Erwerbern von Wohneigentum zurückgehen wird.

Zwar resultiert der Wohnungsbedarf aus der Gesamtentwicklung der Bevölkerung, eigentliche Bedarfsträger von Wohnungen sind aber die privaten Haushalte. Auch deren künftige Anzahl wurde geschätzt. Wichtiger Indikator⁹ hierfür ist die derzeitige und künftige Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Rückwirkend zeigt sich auch in Mönchengladbach eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Aufgrund der demographischen Entwicklung (Altersaufbau), der Veränderung der Lebensstile und Familienformen und sozioökonomischer Bedingungen (Entwicklung der Kaufkraft) wird sich dieser Trend in Zukunft weiter fortsetzen. Gemäß der Vorausschätzung der Privathaushalte von Information und Technik NRW (IT.NRW als Statistisches Landesamt) wird sich die Haushaltsgröße auf 2,03 Personen pro Haushalt bis zum Jahr 2025 verkleinern. Die ermittelte Haushaltsgröße nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren der Stadt Mönchengladbach betrug im Jahr 2006 noch 2,1.

Nach den Berechnungen von InWIS wird die Zahl der privaten Haushalte bis zum Jahr 2025 um -3,25 % - das sind ca. 4.000 Haushalte – abnehmen. „Der Rückgang wird sich auf den Zeitraum nach 2015 konzentrieren, da dann der Trend der Haushaltsverkleinerung die Bevölkerungsabnahme nicht mehr so stark abschwächen kann wie in den Vorjahren. Die Auswirkungen der vorausgeschätzten Bevölkerungsabnahme treten daher im Laufe der Zeit immer deutlicher zu Tage.“¹⁰

Abb. 7: Prognose der Haushalte mit Wohnungsbedarf



Quelle: Information und Technik NRW, eigene Berechnung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2010

Für eine Wohnungsbedarfsprognose ist zur Ermittlung der Ausgangslage die Kenntnis über die Anzahl der privaten Haushalte und des Wohnungsbestandes erforderlich.

⁹ Weitere Komponenten wie Studierende, Personen mit Nebenwohnsitzen, Untermieterverhältnisse finden bei der Vorausschätzung der Haushalte Berücksichtigung.

¹⁰ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 29

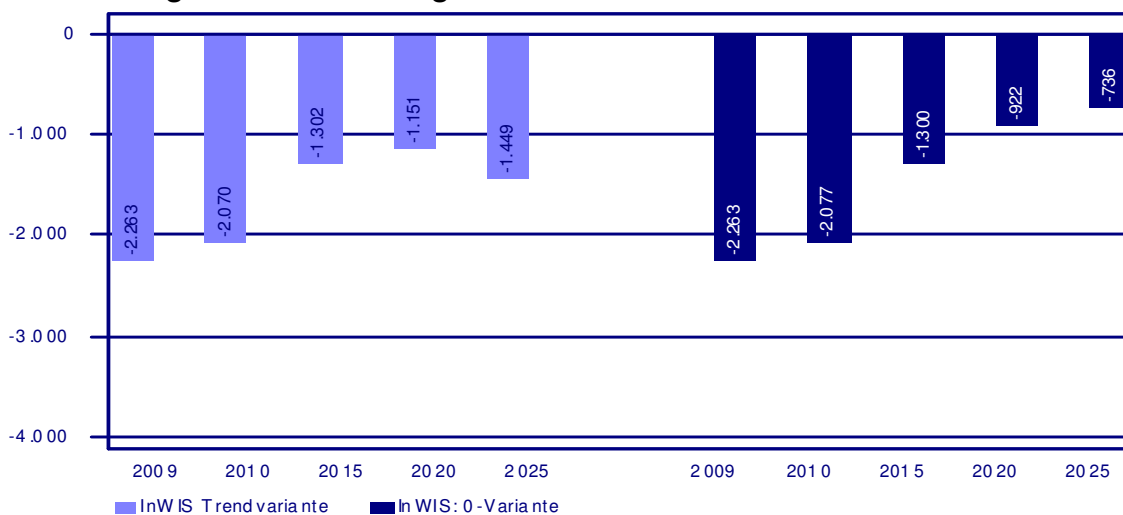
Einem so definierten Wohnungsbedarf liegt die Annahme zugrunde, dass für jeden Haushalt eine Wohnung benötigt wird. Darüber hinaus fließen in eine Wohnungsbedarfsprognose weitere Komponenten und Annahmen ein. So ist der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen abzuschätzen und eine Fluktuationsreserve für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes – z.B. für Umzüge und Modernisierungen – festzulegen.

Ersatzbedarf ergibt sich aus Abbrüchen, Zusammenlegungen, Zweckentfremdungen und Erneuerungsbedarf für nicht mehr marktfähige Wohnungen. Für den Ersatzbedarf wurde von InWIS eine Quote (vom Bestand) von 0,3 Prozent im Mehrfamilienhaussegment und 0,15 % im Ein- und Zweifamilienhaussegment berücksichtigt. Auf Grundlage des Gebäudebestandes in Mönchengladbach ergab das eine gewichtete Quote von 0,24 % oder 300 Wohneinheiten pro Jahr. Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich dann aus der Summe des Nachholbedarfs des Jahres 2009, dem Neubaubedarf aufgrund der zukünftigen Haushaltsentwicklung und dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Als Fluktuationsreserve wurde ein mittlerer Wert von 2 % berücksichtigt.

InWIS hat für das Ausgangsjahr 2009 der Wohnungsbedarfsprognose aber bereits einen Wohnungsüberhang von 2.260 Wohnungen in Mönchengladbach errechnet, was einer Leerstandsquote von 1,8 % des Wohnungsbestandes entspricht.

„Laut der InWIS-Trendvariante wird der Wohnungsüberhang bis zum Jahr 2020 abnehmen. Diese Entwicklung ist auf den steigenden Ersatzbedarf zurückzuführen, der den rückläufigen Wohnungsbedarf infolge des Haushaltsrückgangs abschwächen kann. Ab dem Jahr 2020 wird sich diese Entwicklung aufgrund des stärkeren Haushaltsrückgangs jedoch nicht fortsetzen – folglich steigt der Wohnungsüberhang wieder an und erreicht im Jahr 2025 1.449 Wohnungen.“¹¹ Daraus ergibt sich ein jährlicher Überhang von 90 Wohnungen pro Jahr.

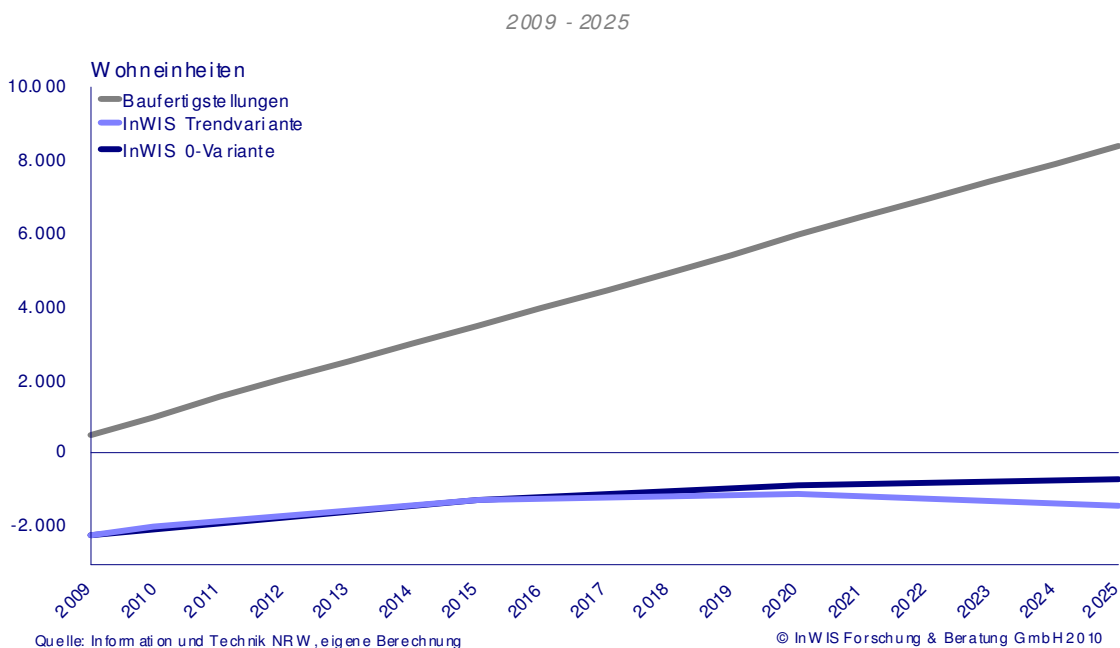
Abb. 8: Prognose der Wohnungsbedarfe bis 2025



Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2010

¹¹ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 31

Abb. 9: Entwicklung der Wohnungsbedarfe/-überhänge in Relation zu den erwarteten Baufertigstellungen

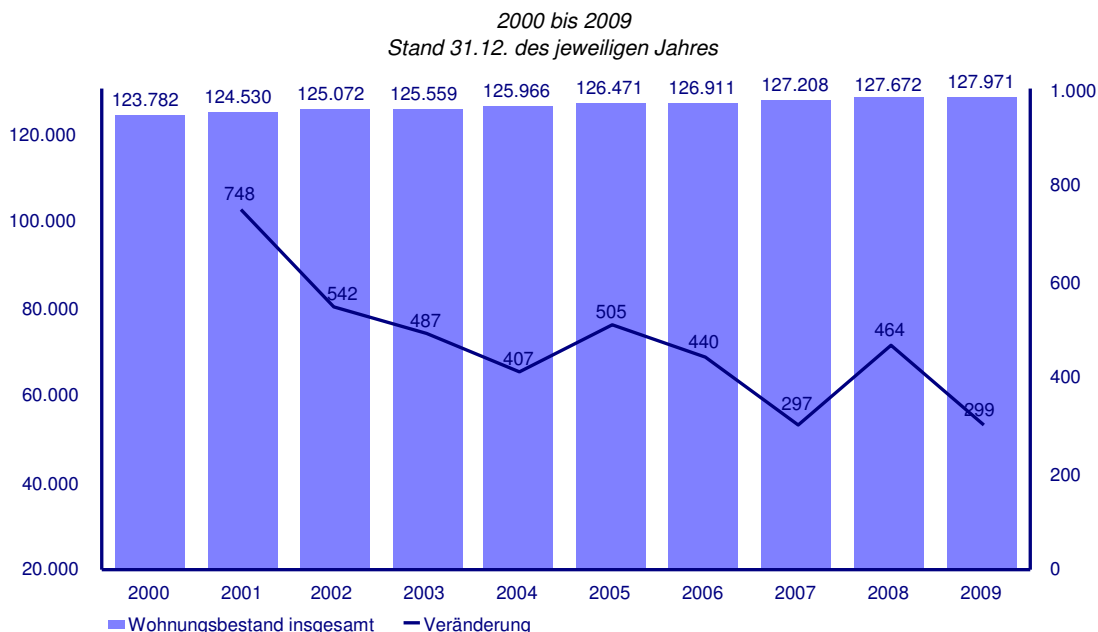
Stellt man der Wohnungsbedarfsprognose eine vorausgeschätzte Neubautätigkeit in Höhe der durchschnittlichen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre von 493 Wohneinheiten pro Jahr gegenüber, so zeichnet sich bei konstanter Bautätigkeit ein zunehmendes Leerstandsrisiko ab.

Bei der hier vorgestellten Wohnungsbedarfsprognose für Mönchengladbach ist zu bedenken, dass es sich um ein quantitatives Mengengerüst zur Orientierung für den Wohnungsmarkt handelt. Das Modell entstand in Zeiten des Wohnungsmangels und legte eine eher sozialpolitisch begründete Versorgungsnorm zugrunde. Heute rücken dagegen Überlegungen der Nachfrage in den Vordergrund. In der Realität der heutigen Wohnungsmärkte kann ein Angebotsmangel in einem Teilsegment einem Angebotsüberhang und damit Leerständen in einem anderen gegenüberstehen. Gründe hierfür können in der schlechten Ausstattung der Wohnung, den baulichen Mängeln oder einem schlechten Image der Wohnlage liegen. Darin zeigt sich, dass neben einer quantitativen Orientierungsgröße immer mehr qualitative Aspekte des Wohnungsbedarfs und der Wohnungsnachfrage auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle spielen.

2.2 Entwicklung des Wohnungsangebotes in Mönchengladbach

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung kommt neben den oben angegebenen Einflussfaktoren auch dem derzeitigen Wohnungsangebot und der damit verbundenen Bestandsentwicklung eine zunehmende Bedeutung zu.

Am Ende des Jahres 2009 gab es 127.971 Wohnungen im Stadtgebiet Mönchengladbach. Der Rückblick auf die zurückliegende Dekade zeigt einen kontinuierlichen Anstieg des Bestandes, wobei die Dynamik des jährlichen Zuwachses abgenommen hat.

Abb. 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes

Quelle: Stadt Mönchengladbach, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2010

Bei den Wohngebäuden dominiert die Bauform des Einfamilienhauses. Zusammen mit den Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Anteil von circa 75 Prozent des Wohngebäudebestandes, ein Viertel sind Mehrfamilienhäuser. Dagegen verteilt sich der Wohnungsbestand zu fast 61 % auf die Mehrfamilienhäuser und zu rund 39 Prozent auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bezogen auf das Baualter sind 25,5 % des Wohnungsbestandes Altbauwohnungen (bis 1948). In Gebäuden aus der Nachkriegszeit (1949 – 1968) befinden sich 36,5 % der Wohnungen. Ein ebenfalls hoher Anteil von 27,6 % der Wohnungen wurde in der Periode von 1969 bis 1987 errichtet. Nur 10,4 % der Wohnungen entstanden im Zeitraum bis 2009.

Abb. 11: Baufertigstellungen von Wohnungen in den Jahren 1999 bis 2009

Quelle: Information und Technik NRW, Landesdatenbank NRW, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2010

„Der seit etwa zehn Jahren auf Bundes- und Landesebene festzustellende Trend nachlassender Wohnungsbautätigkeit ist auch in Mönchengladbach anzutreffen. Nach noch relativ umfangreichen Baufertigstellungen im Jahr 1999 ist die Bautätigkeit drastisch zurückgegangen, insbesondere im Mehrfamilienhaussegment.“¹²

2.3 Bewertung der kleinräumigen Wohnungsmarktsituation und Wohnungsmarktentwicklung

Die kleinräumige Wohnungsmarktsituation wurde von InWIS durch den sogenannten „QuartiersCheck“¹³ untersucht. Zielsetzung des QuartiersChecks war die Bewertung der Wohnstandortqualitäten der Mönchengladbacher Stadtteile. Hierzu wurden fünf Bewertungskategorien zugrunde gelegt, die unterschiedlich gewichtet wurden: der städtebauliche Charakter, soziodemographische Merkmale, die verkehrliche Anbindung, die Infrastruktur sowie Belastungen und Beeinträchtigungen.

Die städtebauliche Charakterisierung, die unter anderem so prägende Kriterien wie die Siedlungsstruktur/Bebauungsdichte, die Beschaffenheit der Wohnbebauung, städtebauliche Dominanten und die landschaftliche Lage beurteilt, geht mit einem Bewertungsgewicht von 0,3 in die Beurteilung ein. Die soziodemographischen Merkmale (Einkommen, Erwerbsstatus, Transfereinkommensbezieher und Altersstruktur) und die Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Nahversorgung im Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen) haben ein Bewertungsgewicht von je 0,25. Die verkehrliche Anbindung (Anbindung an innerstädtischem/regionalem Öffentlichen Personennahverkehr, überregionalem Verkehrsnetz, Anbindung des motorisierten Individualverkehrs an Bundesstraßen- und Autobahnnetz) und die Belastungen und Beeinträchtigungen (Lärm, Geruch, Staub, optische Beeinträchtigungen und belastete Flächen) werden mit einem Bewertungsgewicht von je 0,1 berücksichtigt.

Auf der kleinräumigen Ebene der 44 Mönchengladbacher Stadtteile wurde nach diesen Merkmalen eine Bewertung vorgenommen. In den einzelnen Bewertungskategorien erfolgt dabei - durch die Bildung von Quantilen - eine Unterteilung der Stadtteile nach den Bewertungsdimensionen „unterdurchschnittlich“, „leicht unterdurchschnittlich“, „durchschnittlich“, „leicht überdurchschnittlich“ und „überdurchschnittlich“. „Der InWIS-QuartiersCheck verfolgt dabei nicht das Ziel, in Anlehnung an einen sportlichen Vergleich Gewinner und Verlierer einer Stadt zu ermitteln oder einzelne Wohnstandorte zu stigmatisieren, sondern die Heterogenität der Wohnlagen in einer Stadt darzustellen.“¹⁴

In der Gesamtbewertung zeigt sich, dass über alle Kategorien hinweg die Disparitäten in der Stadt Mönchengladbach nicht besonders stark ausgeprägt sind. Es gibt weder einen Stadtteil, der sich als Top-Wohnstandort mit herausragenden Bewertungen in allen Kategorien zeigt, noch einen Stadtteil, der in allen Kategorien schlechtere Bewertungen erhält. Gleichwohl sind die Stärken unterschiedlich verteilt.

Besonders vorteilhafte Wohnquartiere mit der Gesamtbewertung „überdurchschnittlich“ liegen zum einen am Stadtrand. Auf ihrer Habenseite verfügen sie über einen sehr ansprechenden städtebaulichen Charakter, kaum Belastungen und eine sehr gute Sozialstruktur. Dafür sind Infrastruktur und verkehrliche Anbindung eher unterdurchschnittlich bis defizitär. Hierzu zählen z.B. die Stadtteile Rheindahlen-Land,

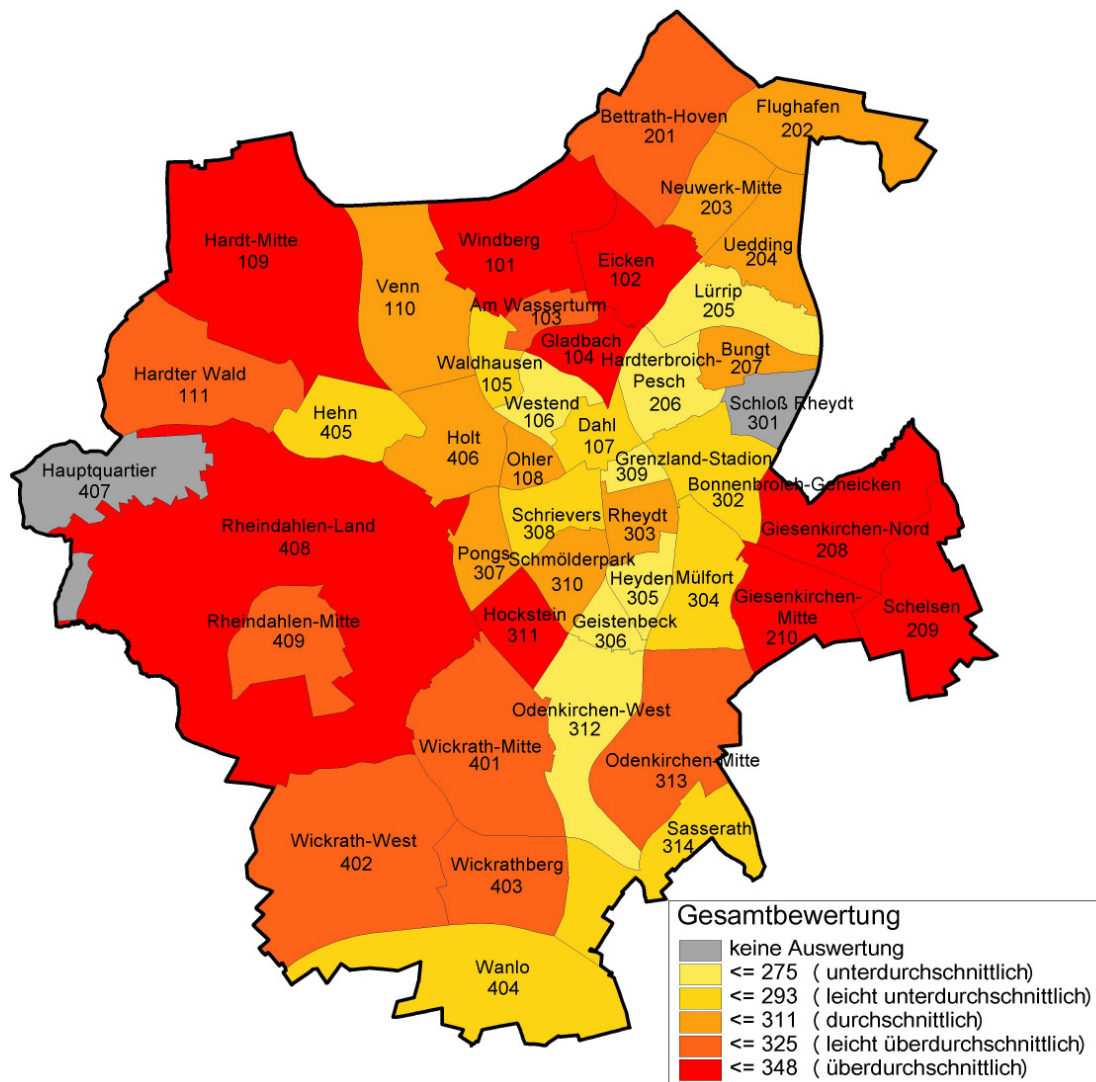
¹² InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 22

¹³ Siehe hierzu ebenda, S. 34 - 43

¹⁴ Ebenda, S. 34

Schelsen und Giesenkirchen-Nord, letzterer mit der höchsten Bewertung aller Stadtteile.

Abb. 12: Gesamtbewertung der Stadtteile



Quelle: InWIS

Zum anderen schneiden auch die innerstädtischen Stadtteile Eicken und Gladbach gut ab – dies insbesondere aufgrund ihrer Vorteile bei der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung. In der infrastrukturellen Ausstattung ist das Subzentrum Eicken zwar bei weitem nicht so stark wie das Zentrum Gladbach, hat dafür aber bessere städtebauliche Qualitäten.

Rheydt als zweites Zentrum der bipolaren Stadt Mönchengladbach erreicht insgesamt nur eine durchschnittliche Bewertung, da es bezüglich verkehrlicher Anbindung, Infrastrukturangeboten und Sozialstruktur nicht mit den Vorzügen Gladbachs mithalten kann.

Mit guten städtebaulichen Qualitäten, leicht überdurchschnittlicher Sozialstruktur, vorhandener Grundversorgung und akzeptablen verkehrlichen Anbindungen fallen auch die Stadtteile Windberg, Hardt-Mitte und Giesenkirchen-Mitte unter die beste Bewertungskategorie. Besondere Vorzüge in städtebaulicher Hinsicht und aufgrund seiner Sozialstruktur bietet auch Hockstein, ein von Eigenheimen geprägter Stadtteil am

Innenstadtrand. Darüber hinaus werden diese Stadtteile auch in der Kategorie Belastungen und Beeinträchtigungen „deutlich“ bis „stark überdurchschnittlich“ beurteilt.

Viele Stadtteile mit soliden bis guten Bewertungen in fast allen Kategorien erreichen eine „durchschnittliche“ oder „leicht überdurchschnittliche“ Gesamtbewertung. Hierzu zählen zum Beispiel die Stadtteile Am Wasserturm, Venn, Ohler, Neuwerk-Mitte, Schmölderpark, Odenkirchen-Mitte, Holt, Wickrathberg und Rheindahlen-Mitte.

Unterdurchschnittlich bewertete Stadtteile zeichnen sich durch überwiegende Blockrandbebauung, hohe Verdichtung und einen geringen Freiflächenanteil aus. Neben diesen städtebaulichen Prägungen haben sie in ihrer Sozialstruktur auch einen höheren Anteil finanziell und sozial benachteiligter Haushalte. Betroffen sind innerstädtische und innenstadtnahe Stadtteile entlang einer Nord-Süd-Achse.

Lürrip und Westend sind zwar verkehrlich gut angebundene Stadtteile, die jedoch in den übrigen Bewertungskategorien unterdurchschnittliche Werte haben. Hardterbroich-Pesch, Grenzland-Stadion und Heyden schneiden darüber hinaus auch wegen einer eher unterdurchschnittlichen verkehrlichen Anbindung sowie aufgrund von Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe und Verkehrsaufkommen insgesamt unterdurchschnittlich ab. In Geistenbeck wirkt sich eine geringe infrastrukturelle Ausstattung trotz geringer Wohnumfeldbeeinträchtigungen abwertend aus. „Odenkirchen-West wurde aufgrund der nur partiell vorhandenen Infrastruktur, der sehr hohen Belastungen durch die stadtteilbegrenzenden Barrieren – Bahntrasse und Autobahn – sowie wegen seiner Gewerbeareale unterdurchschnittlich bewertet.“¹⁵

Als weiterer Schritt wurden exemplarisch für ausgewählte – typische - Stadtteile in Mönchengladbach Steckbriefe erstellt. Für diese Stadtteile werden auf der Grundlage von QuartiersCheck und der Analyse von Angebot und Nachfrage bei Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Mietwohnungen die Stärken und Schwächen - also die Wohnstandortqualität - sowie die Nachfragesituation bei den unterschiedlichen Wohnformen ermittelt. Die daraus formulierten Restriktionen und Potentiale benennen Modernisierungsbedarfe, notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnstandortqualität, aber auch Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Wohnungsangebote und zur Stadtteilentwicklung.

Im Einzelnen wurden für die Stadtteile Gladbach, Rheydt, Windberg, Westend, Bonnenbroich-Geneicken und Giesenkirchen-Nord Steckbriefe erstellt.

Die Stadtteile Gladbach und Rheydt wurden ausgewählt, weil sie die beiden Hauptgeschäftszentren der bipolaren Stadt Mönchengladbach mit umfassen. Das Hauptgeschäftszentrum Mönchengladbach übernimmt nach dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept¹⁶ der Stadt dabei eine regionale Funktion während das Hauptgeschäftszentrum Rheydt lokale Bedeutung und Ausstrahlung hat. Damit wurde die langjährige Planungsperspektive einer gleichwertigen Entwicklung beider Hauptzentren aufgegeben.

Der Stadtteil Windberg wird allgemein als guter Wohnstandort mit vielen unterschiedlichen Wohnformen anerkannt. Eine aktuelle Herausforderung ist hier die Integration der ehemaligen Wohnliegenschaften britischer Streitkräfte.

Der Stadtteil Westend stellt ein innenstadtnahes Mischgebiet aus Wohn- und Gewerbeflächen dar, das durch eine großflächige Industrie- und Gewerbefläche geprägt wird.

¹⁵ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 42

¹⁶ Vgl. Stadt Mönchengladbach „Nahversorgungs- und Zentrenkonzept“, Mönchengladbach 2007, S. 17

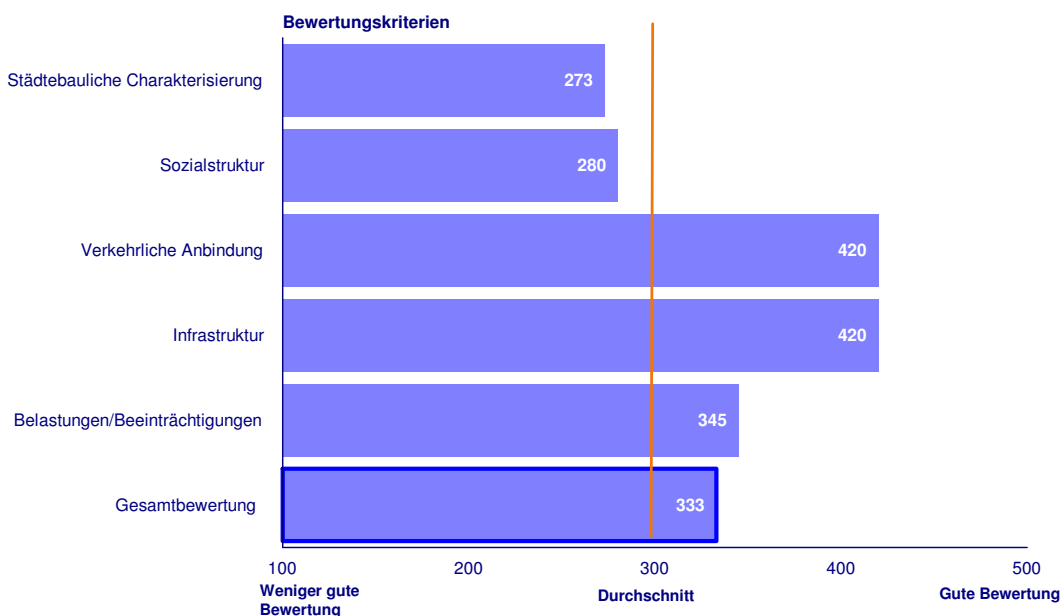
Auch der Stadtteil Bonnenbroich-Geneicken ist in Teilen ein zentrumsnaher (Rheydt) Wohnstandort, der eine sehr heterogene Siedlungsstruktur mit Gewerbeflächen aufweist. Es dominieren Altbausubstanz und Nachkriegsbauten. Der Stadtteil Giesenkirchen-Nord verkörpert einen gewachsenen Stadtteil mit dörflichen Strukturen und einem hohen Neubauanteil.

Stadtteil Gladbach

Der Stadtteil Gladbach umfasst im Wesentlichen das Hauptgeschäftszentrum von Mönchengladbach mit einer Fußgängerzone und den zentralen Funktionen Wohnen, Einkaufen, öffentliche und private Dienstleistungen, Arbeiten und Verkehr. Die gute Verkehrsinfrastruktur wird durch einen (der beiden) Hauptbahnhöfe gestützt. „Neben der City finden sich aber auch Quartiere, in denen die Wohnfunktion überwiegt. Gladbach ist ein dicht bebautes Innenstadtquartier, das sich insbesondere durch einen hohen Anteil an Altbaubeständen in Form von Blockrandbebauungen auszeichnet, die sich in einem guten bis sehr guten baulichen Zustand präsentieren und zumeist im Eigentum von privaten Kleineigentümern befinden. Rund acht Prozent aller Wohnungen im Stadtteil sind öffentlich gefördert und stehen somit auch Haushalten der unteren Einkommensgruppen zur Verfügung. Trotz der für einen Citybereich typischen dichten Bebauung, finden sich im Stadtteil einige Freiflächen in Form von Parkanlagen oder Plätzen. Zudem bieten die oft grünen Innenhöfe hohe Wohnumfeldqualitäten.“¹⁷

Im QuartiersCheck erreicht Gladbach eine überdurchschnittliche Bewertung zur Wohnstandortqualität. Dies beruht auf der guten Infrastruktur durch die City, seiner guten verkehrlichen Anbindung und geringer Belastungen und Beeinträchtigungen in der Wohnumfeldqualität.

Standortqualität - Gladbach



- ✓ Aus Sicht des Gutachters InWIS ergeben sich für den Stadtteil **Restriktionen** aufgrund der hohen baulichen Verdichtung in Folge der Blockrandbebauung.

¹⁷ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 44

- ✓ Die Bewohnerstruktur ist durchmisch, wobei die unteren bis mittleren Einkommensgruppen dominieren. Von der Altersstruktur her ist Gladbach ein vergleichsweise junger Stadtteil.
- ✓ Letzteres ist ein **Potential** unter Wohnungsmarktgesichtspunkten, da Gladbach im Vergleich zu anderen Stadtteilen aufgrund seiner jüngeren Bevölkerungsstruktur mit einer langfristig stabileren Nachfrage nach Wohnraum rechnen kann.
- ✓ Zudem ist Gladbach mit seiner Fußgängerzone Versorgungsmittelpunkt und auch kulturelles Zentrum.
- ✓ „Die Bebauung ist durch einen hohen Anteil an Altbaugebäuden aus der Gründerzeit geprägt und weist insgesamt einen guten Modernisierungsgrad auf.“¹⁸
- ✓ Es sind alle Baualtersklassen vorhanden, vom Altbau über Nachkriegsbebauung bis zu vereinzelt Neubauten. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine homogene städtebauliche Struktur und eine Wertigkeit der Bausubstanz aus. Die Fußgängerzone und die großen Waren- und Geschäftshäuser wirken sich optisch positiv auf den Wohnstandort aus.
- ✓ „Das schulische Angebot zeigt sich differenziert. Sowohl Grundschulen als auch weiterführende Schulen sind vorhanden. In Kombination mit dem großen Kinderbetreuungsangebot dürfte der Stadtteil besonders für Familienhaushalte interessant sein.“¹⁹
- ✓ Die Attraktivität des Stadtteils als innerstädtischer Wohnstandort zeigt sich in der hohen Nachfrage nach Mietwohnraum.
- ✓ Insgesamt gibt es eine solide Nachfrage nach Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen.
- ✓ „Im Hinblick auf ein Wohnen im Alter besteht durch die räumliche Nähe zu mehreren Pflegeheimen die Möglichkeit, im Verbund mit eigenständigen Wohnformen ein abgestuftes Wohn- und Versorgungsangebot zu bieten.“²⁰

Stadtteil Rheydt

„Neben dem Zentrum Gladbach zeigt sich auch Rheydt als ein innerstädtischer, sehr belebter Stadtteil.“²¹ Der Stadtteil erstreckt sich nordöstlich vom Hauptbahnhof Rheydt. Um den großen Marktplatz und die evangelische Hauptkirche herum ist das innerstädtische Kerngebiet mit den zentralen Funktionen Wohnen, Einkaufen, öffentliche und private Dienstleistungen, Arbeiten und Verkehr. „Insbesondere für die südlichen Stadtteile übernimmt Rheydt damit eine wichtige Versorgungsfunktion.“²² Der Stadtteil Rheydt bietet insgesamt ein umfangreiches Angebot an Wohnraum, wovon circa 11 Prozent dem geförderten Wohnraum zuzuordnen sind. Überwiegend besteht die Bebauungsstruktur aus Blockrandbebauung der Nachkriegszeit mit entsprechendem Erneuerungsbedarf hinsichtlich Bausubstanz und Ausstattungsstandard. Aber

¹⁸ InWIS, „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 45

¹⁹ Ebenda

²⁰ Ebenda, S.46

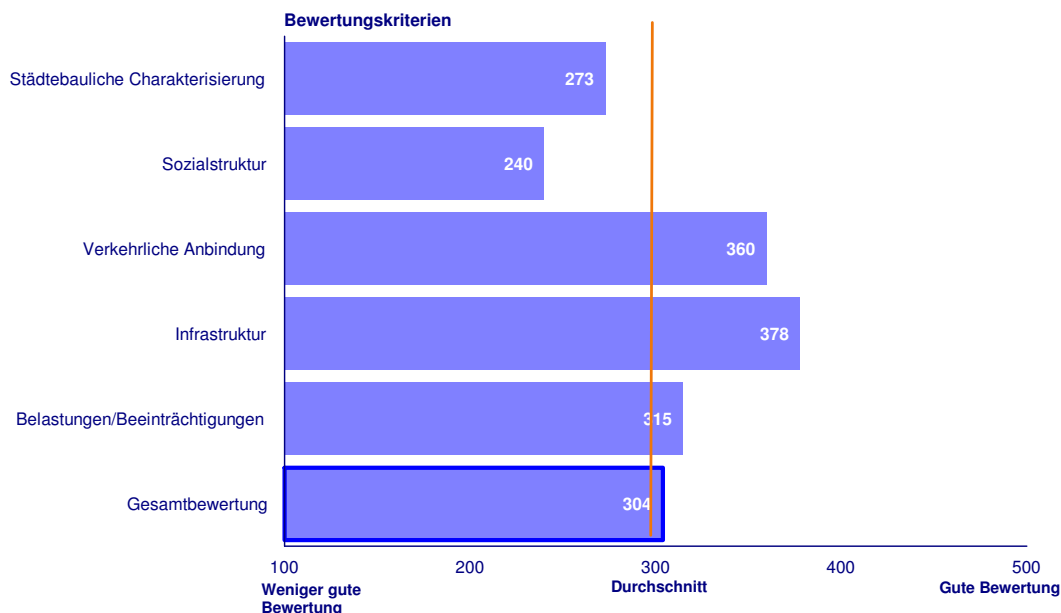
²¹ Ebenda, S. 50

²² Ebenda

auch gut modernisierte Altbaubestände sind anzutreffen. Die Eigentumsstruktur zeichnet sich durch zahlreiche private Eigentümer aus.

Im QuartiersCheck erreicht Rheydt lediglich eine durchschnittliche Bewertung zur Wohnstandortqualität, die aus der schwächeren Sozialstruktur sowie der weniger qualitätsvollen städtebaulichen Charakterisierung resultiert.

Standortqualität - Rheydt



- ✓ Aus Sicht des Gutachters InWIS ergeben sich für den Stadtteil Rheydt **Restriktionen** aufgrund der dichten Bebauung und des hohen Anteils an Gebäuden der Nachkriegszeit mit Sanierungsbedarf.
- ✓ Negativ ist die Verkehrsbelastung einzustufen, da hierdurch ein ruhiges Wohnen eingeschränkt wird.
- ✓ Die Bewohnerstruktur ist sehr durchmischt und zu großen Teilen durch einkommensschwache Haushalte geprägt.
- ✓ Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist durchschnittlich, Eigenheime werden weniger nachgefragt, so dass Rheydt insgesamt als Wohnstandort schwächer eingestuft wird.
- ✓ Unter Wohnungsmarktgesichtspunkten sind trotz hoher Bebauungsdichte die zumeist grünen Innenhöfe als **Potential** für Erholungs- und Aufenthaltsqualität anzusehen.
- ✓ In der Fußgängerzone und den angrenzenden Bereichen gibt es ein differenziertes Angebot des Einzelhandels.
- ✓ Auch die medizinische Versorgung durch Arzt Häuser und Facharztpraxen ist zufriedenstellend abgedeckt.

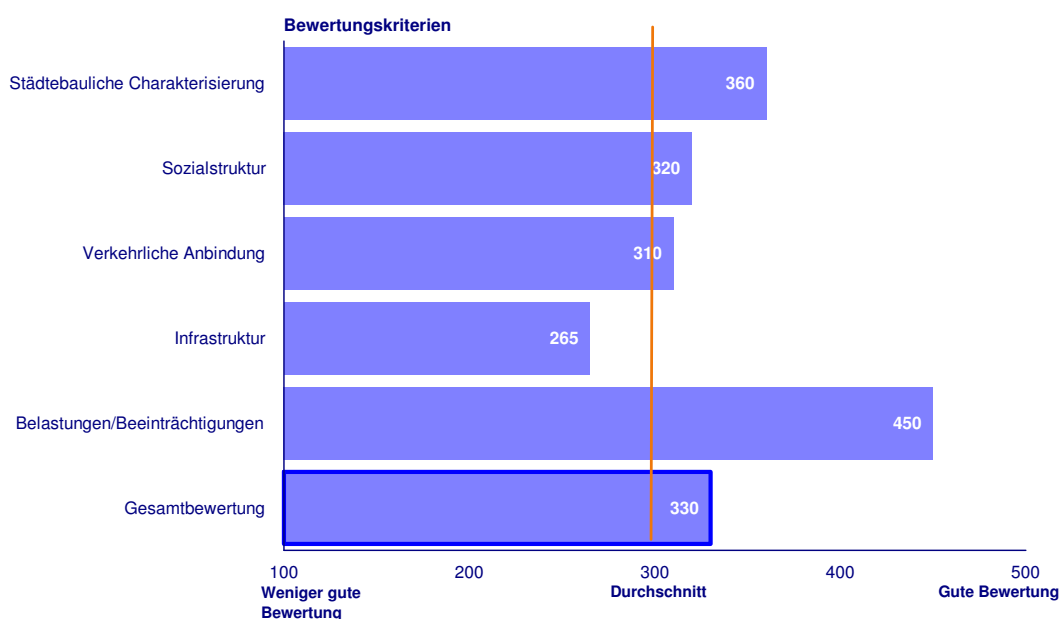
- ✓ Ein differenziertes schulisches Angebot und ein breites Betreuungsangebot für Kinder bieten insbesondere Familienhaushalten eine Option als Wohnstandort.
- ✓ „Im Hinblick auf ein Wohnen im Alter besteht die räumliche Nähe zu einigen Seniorenheimen, die im Verbund ein abgestuftes Wohn- und Versorgungsangebot bieten können.“²³

Stadtteil Windberg

Der Stadtteil Windberg – im Norden des Mönchengladbacher Stadtgebiets gelegen – besteht aus den Ortsteilen Großheide und Windberg und ist als bevorzugter Wohnstandort einzuordnen. Der Ortsteil Großheide erstreckt sich in Stadtrandlage bis an die Stadtgrenze der Stadt Viersen, während der Ortsteil Windberg noch an innerstädtische Wohn- und Bebauungsstrukturen anschließt. Insgesamt ist das Wohnangebot dieses Stadtteils vielfältig. Blockrandbebauung mit Altbau und Nachkriegsbauten in den verdichteten Siedlungsbereichen sowie Einfamilienhäuser unterschiedlicher Qualitäten vom Reihenhaushaus bis zu Villen auf großen Grundstücken in gehobener Wohnlage des „Bunten Gartens“ und in Teilbereichen von Großheide charakterisieren das Wohnangebot. Hinzu kommen noch Bestände von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und einigen wenigen freistehenden Einfamilienhäusern aus den 50er Jahren, die von britischen Streitkräften und deren Familienangehörigen bewohnt waren. Teilweise sind bereits neue Eigentümer/Mieter eingezogen. Die Anpassung an einen zeitgemäßen Wohnstandard erfordert einen hohen Modernisierungs- bzw. Sanierungsaufwand oder auch Neubau auf frei geräumten Flächen.

Im QuartiersCheck erzielt der Stadtteil Windberg aufgrund seiner Lagevorteile mit geringen Belastungen und seiner attraktiven städtebaulichen Struktur eine überdurchschnittliche Bewertung.

Standortqualität - Windberg



²³ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S.52

- ✓ Aus Sicht des Gutachters InWIS ergeben sich für den Stadtteil Windberg **Restriktionen** aufgrund der nur gering bis durchschnittlich zu bewertenden wohnungsnahen Infrastruktur wie Nahversorgungseinrichtungen und Spielplätzen.
- ✓ Außerdem ist der Stadtteil Windberg demographisch als alter Stadtteil einzuordnen.
- ✓ Als **Potential** wird unter Wohnungsmarktgesichtspunkten die durchschnittliche bis sehr gute Beschaffenheit des Wohnungsbestandes angesehen.
- ✓ Eine geringe Verkehrsbelastung ermöglicht in vielen Bereichen ein ruhiges Wohnen.
- ✓ Großflächige Grünflächen und die Nähe zum Naturschutzgebiet unterstreichen den Erholungswert und den Lagevorteil dieses Wohnstandortes.
- ✓ Windberg hat insgesamt eine gute Sozialstruktur. In den gehobenen Wohnlagen verfügt die Bewohnerschaft über eine entsprechend hohe Kaufkraft.
- ✓ Die überdurchschnittliche Nachfrage im Eigenheimbereich sowie im Mietwohnungssegment gilt als Nachweis für die Attraktivität dieses Stadtteils.

Stadtteil Westend

Der Stadtteil Westend liegt in Innenstadtnähe zum Zentrum Gladbach und ist aufgrund seiner industriellen Prägung als ein Mischgebiet aus Wohn- und Gewerbeflächen zu bezeichnen. Um ein großflächiges Industrie- und Gewerbeareal sind Wohnquartiere in Altbaubeständen in Form einer Blockrandbebauung und eine Mehrfamilienhaussiedlung aus den 50er Jahren gruppiert, welche beide einen entsprechenden Erneuerungsbedarf aufweisen. Hinzu kommt ein punktuell Neubaugebiet (Reihenhäuser) am Ende der Vitusstraße. Von diesen Wohnquartieren aus kann die Innenstadt fußläufig erreicht werden. Die südwestlich vom Gewerbeareal gelegene Wohnbebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern zum Teil neueren Baualters. Hier wirkt sich das Gewerbeareal aber als große Barriere zur Innenstadt aus. Mit zwölf Prozent hat Westend den höchsten Anteil an geförderten Wohnungen. „Auch mit den geringen Einkommen, den hohen Anteilen an Transfereinkommensbeziehern und Erwerbslosen weist Westend weitere typische Merkmale eines Arbeiterstadtteils auf. Die Eigentümerstruktur umfasst zudem viele private Eigentümer.“²⁴ Grün- und Erholungsflächen gibt es nur am nordöstlichen Rand des Stadtteils (Vituspark, Ernst-Reuter-Sportanlage).

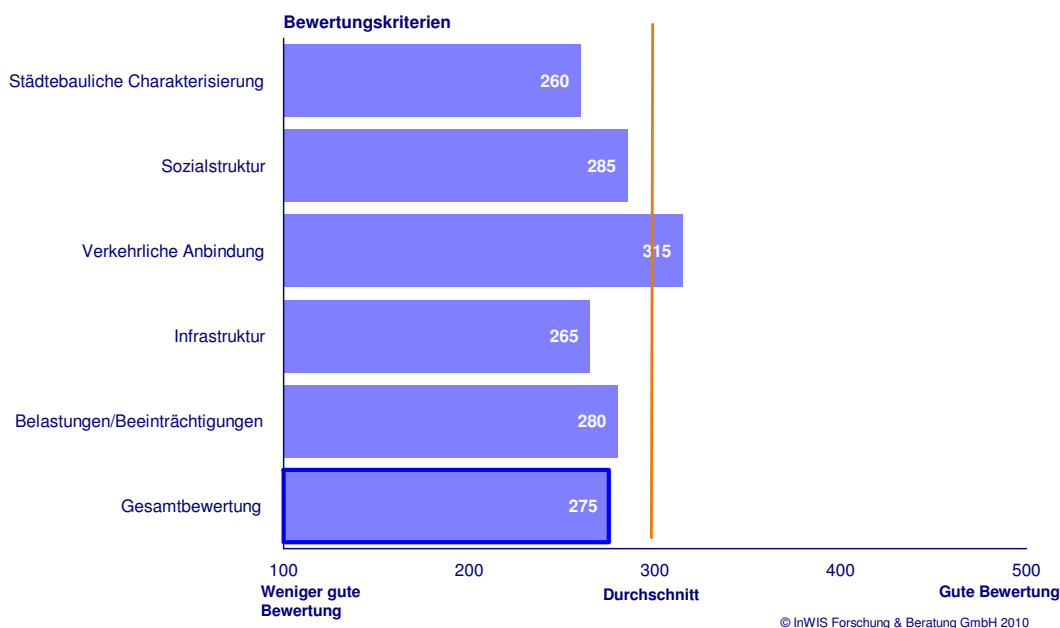
Im QuartiersCheck erhält der Stadtteil lediglich eine unterdurchschnittliche Bewertung, die aus der schwachen Bewertung fast aller zugrundeliegenden Kriterien resultiert.

- ✓ Aus Sicht des Gutachters InWIS ergeben sich für den Stadtteil **Restriktionen**, die u.a. eine Folge der nur als durchschnittlich einzustufenden Bausubstanz sind.
- ✓ Die Altbaubestände weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf.

²⁴ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 56

- ✓ Die großflächigen Industrie- und Gewerbeareale beeinträchtigen die städtebauliche Situation und erschweren zum Teil den Zugang zu benachbarten Teilen der Innenstadt und zu den Erholungs- und Grünflächen.
- ✓ Insgesamt ist der Stadtteil sozial durchmischte und hat einen überdurchschnittlichen Anteil junger Einwohner, jedoch lassen die sozioökonomischen Merkmale auch auf einen höheren Anteil benachteiligter Bevölkerungsgruppen schließen.

Standortqualität - Westend



- ✓ Eine hohe Nachfrage nach Reihenhäusern ist als Indikator für einen höheren Anteil von Schwellenhaushalten anzusehen.
- ✓ Die nur durchschnittliche Nachfrage nach Mietwohnungen spiegelt die unterdurchschnittliche Wohnqualität des Stadtteils wider.
- ✓ Unter Wohnungsmarktgesichtspunkten ist als **Potential** zu werten, dass eine Grundversorgung in Westend vorhanden ist. Die Nähe der zum Teil fußläufig zu erreichenden Innenstadt ist als Standortvorteil anzusehen.
- ✓ Im Hinblick auf das Wohnen im Alter bestehen Anknüpfungspunkte zu zwei Seniorenheimen in räumlicher Nähe.

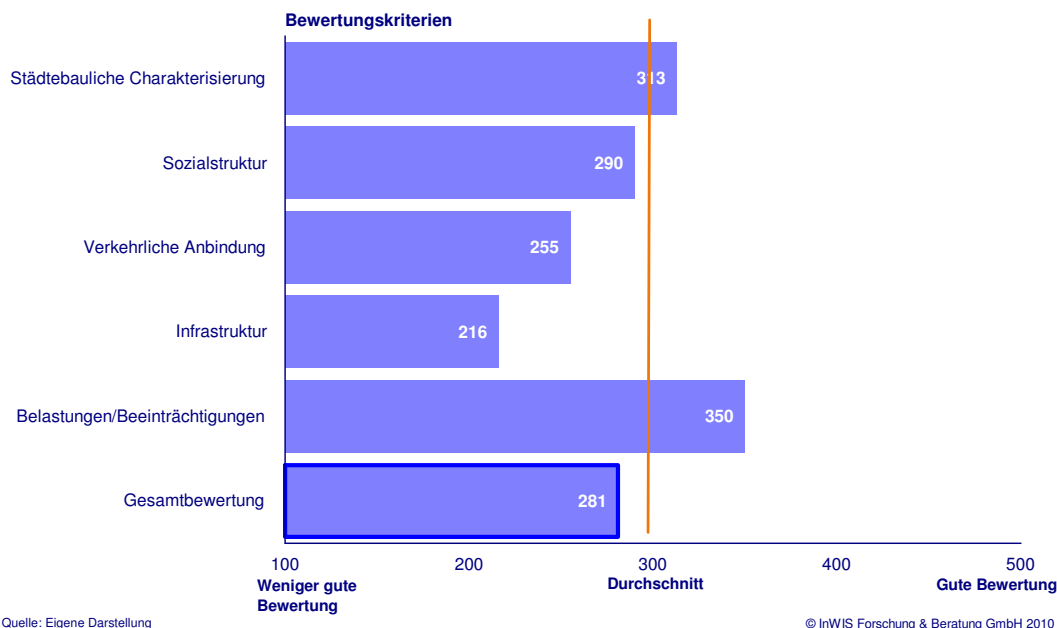
Stadtteil Bonnenbroich-Geneicken

Der Stadtteil Bonnenbroich-Geneicken grenzt an das Zentrum von Rheydt; südöstlich ist er von Grün- und Freiflächen umgeben. Die industrielle Großbetriebsstruktur zwischen Breite Straße und Schlossstraße sowie dörflich strukturierte Bereiche im Ortsteil Geneicken ergeben insgesamt eine heterogene Bebauungs- und Siedlungsstruktur. Verdichtete Blockrandbebauung mit Altbausubstanz an Hauptverkehrsachsen und freistehende Einfamilienhäuser mit durchgrünem Wohnumfeld sind ebenso kennzeichnend wie Hochhausbebauung und Fachwerkbauten einschließlich An- und Umbauten der Nachkriegszeit. Im Ortsteil Bonnenbroich prägen die drei Hochhäuser

sowie die angrenzenden Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit die Wohnbebauung; diese Wohnbebauung hat einen hohen Erneuerungsbedarf. Die Mehr- und Einfamilienhäuser neueren Baualters sind von durchschnittlicher Qualität. Acht Prozent des Wohnungsbestandes sind geförderte Wohnungen. Im Geschosswohnungsbau dominieren Wohnungsgesellschaften als Eigentümer.

Im QuartiersCheck erhält der Stadtteil Bonnenbroich-Geneicken eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung, was auf Schwächen in der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung sowie auf die Sozialstruktur zurückzuführen ist.

Standortqualität - Bonnenbroich-Geneicken



- ✓ Aus Sicht des Gutachter InWIS ergeben sich für den Stadtteil u.a. **Restriktionen** wegen der Sanierungsbedarfe der Hochhäuser sowie der angrenzenden Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit. Dieser Bedarf betrifft energetische, bauliche und gestalterische Aspekte.
- ✓ Das Nahversorgungsangebot im Stadtteil ist wenig ausdifferenziert. Es existieren nur zwei Discounter.
- ✓ Beeinträchtigungen ergeben sich aus den industriell genutzten Flächen, Wohnbereiche werden dadurch abgetrennt und die Barrierefunktion sorgt für eingeschränkte Nutzung des infrastrukturellen Angebots des Zentrums in Rheydt.
- ✓ Die Verkehrssituation der Durchgangsstraßen beeinträchtigt dort ein ruhiges Wohnen.
- ✓ Die geringe Nachfrage nach Mietwohnungen erklärt sich u.a. aus dem Erneuerungsbedarf der Mehrfamilienhausbestände.
- ✓ Unter Wohnungsmarktgesichtspunkten ist als **Potential** zu werten, dass im Süden des Stadtteils sowie im Nahbereich angrenzender Stadtteile Grün- und Freiflächen gut erreichbar sind.

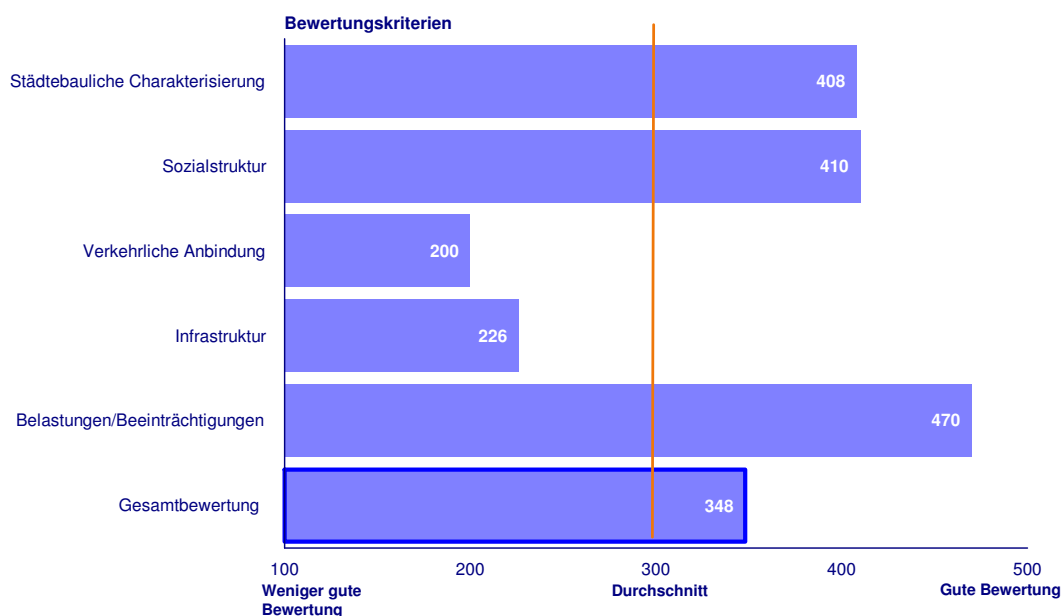
- ✓ Die Nachfrage nach Eigenheimen, besonders nach freistehenden Einfamilienhäusern, ist hoch.

Stadtteil Giesenkirchen-Nord

Giesenkirchen-Nord ist ein peripher gelegener Wohnstandort. In seinem Kern besteht er aus den Honschaften Biesel, Tackhütte und Ruckes. Diese Honschaften sind um einen kleineren Ortskern mit dörflichen Strukturen gelagert, der Kirche, Schule, Kindergarten umfasst. Allerdings ist der Stadtteil verkehrstechnisch (ÖPNV) und infrastrukturell deutlich unterversorgt. Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften niedriggeschossiger Mehrfamilienhausbau sind die prägenden Wohnformen des Stadtteils. „Es sind zwar alle Baualtersklassen vertreten, es überwiegen jedoch jüngere Baualtersklassen und der Neubau. Viele Familien schätzen den Wohnstandort aufgrund der aufgelockerten Bebauung, dem hohen Anteil an Erholungs- und Freiflächen, sowie Spielstraßen, dem guten Sicherheitseindruck und den wenigen Belastungen durch Verkehr und Lärm.“²⁵ Die Sozialstruktur weist mittlere bis hohe Einkommen und nur eine geringe Anzahl von Transfereinkommensbeziehern und Erwerbslosen auf. Der Anteil geförderter Wohnungen ist mit drei Prozent sehr gering.

Im QuartiersCheck erhält der Stadtteil Giesenkirchen-Nord eine überdurchschnittliche Bewertung in seiner Wohnstandortqualität. Punkten kann der Stadtteil mit seinen städtebaulichen Stärken, seiner Sozialstruktur und seinen geringen Belastungen. Allerdings hat er auch deutliche Schwächen bei der verkehrlichen Anbindung und der Infrastrukturausstattung.

Standortqualität - Giesenkirchen-Nord



- ✓ Als **Restriktion** wirkt sich die schlechte verkehrliche Anbindung des Stadtteils durch den Öffentlichen Personennahverkehr aus. Dort verkehren nur wenige Linien in geringen Taktfolgen.
- ✓ Es gibt im Stadtteil keine Nahversorgungsangebote und keine medizinischen Versorgungsangebote.

²⁵ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 53

- ✓ Gerade die o.a. fehlenden Infrastrukturen dürften die Lebensqualität der älteren Bewohner und Bewohnerinnen beeinträchtigen – und das in einem im Vergleich zur Gesamtstadt eher „älteren“ Stadtteil.
- ✓ Allerdings findet sich ein gutes Grundversorgungsangebot (Lebensmittelläden, Ärzte, Apotheken etc.) im benachbarten Stadtteil Giesenkirchen-Mitte, einem Subzentrum. Dies dürfte den Zugriff auf die fehlende Versorgung zumindest erleichtern. Grundschule und Kindergarten sind im Stadtteil Giesenkirchen-Nord dagegen vorhanden.
- ✓ Der hohe Anteil von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften spricht insbesondere Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen an.
- ✓ Viele Wohnlagen des Stadtteils sind durch ein grünes Wohnumfeld und durch eine landwirtschaftliche Umgebung geprägt.
- ✓ Auch die hohe Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern und Mietwohnungen bringt die Attraktivität dieses Wohnstandortes zum Ausdruck.

2.4 Zwischenresümee

Die Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und darauf aufbauend die Wohnungsbedarfsprognose geben die langfristigen Perspektiven für den Mönchengladbacher Wohnungsmarkt vor.

Bis zum Jahr 2025 wird die Bevölkerung weiter abnehmen. Die Auswirkungen dieses Prozesses werden zunächst aufgrund des Trends zur Haushaltsverkleinerung und damit einer steigenden Zahl privater Haushalte nicht unmittelbar auf dem Wohnungsmarkt spürbar. Ab dem Jahr 2015 wird die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung aber nicht mehr gegenläufig, sondern parallel verlaufen. Hinzu kommt, dass es immer schwieriger werden wird, diesen Schrumpfungsprozess von Bevölkerung und Haushalten durch einen positiven Wanderungssaldo abzuschwächen. Die meisten Kommunen in Nordrhein-Westfalen, vor allem auch die umliegenden Kreise der Stadt Mönchengladbach, werden ebenfalls an Bevölkerung verlieren. Dies gilt insbesondere auch für den Rhein-Kreis-Neuss, aus dem die Stadt Mönchengladbach bisher Bevölkerungsgewinne für sich erzielen konnte.

Die Wohnungsbedarfsprognose weist bereits heute einen Wohnungsüberhang aus. Auch langfristig zeichnen sich strukturelle Leerstände ab. Und bei konstanter Bautätigkeit wird das Leerstandsrisiko noch zunehmen. Das strukturelle Leerstandsrisiko betrifft dabei – wie bereits heute zu sehen ist – Wohnungsbestände mit Qualitätsdefiziten und an Standorten mit geringer Lagequalität.

Eine besondere Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung geht von der prognostizierten Veränderung der Altersstruktur aus. Diese Alterung der Stadtgesellschaft wird auch in Mönchengladbach große Auswirkungen auf dem lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt haben. Die Anforderungen an das Produkt Wohnen werden sich damit verändern. Hinzu kommt eine zunehmende Individualisierung der Gesellschaft, aus der sich ebenfalls eine veränderte Wohnungsnachfrage ergeben wird.

In diesen Überlegungen zeigt sich, dass eine rein quantitative Betrachtung - gemessen am Wohnungsbedarf - allein nicht mehr zielführend sein kann, um dem heutigen und künftigen Wohnungsmarkt in seiner Vielfalt gerecht zu werden. Denn die Betrachtung der quantitativen Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung legt gleichzei-

tig qualitative Überlegungen bezüglich der Nachfrage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nahe.

Die potentiellen Familiengründer als Nachfrager für Wohneigentum und größere Mietwohnungen werden zahlenmäßig stark zurückgehen. Das kleiner werdende Nachfragepotential dieser Gruppe sollte aber mit familiengerechten Wohnungsangeboten und einem familienfreundlichen Wohnumfeld an den Standort Mönchengladbach gebunden werden. Waren bislang eher Starterhaushalte die Nachfragergruppe von kleinen preiswerten Wohnungen, so werden es künftig eher ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte sein.

Bestimmte Wohnungsqualitäten werden sich nicht allein über Sanierungen und Modernisierungen des vorhandenen Wohnungsbestandes realisieren lassen. Diese sollten über einen maßvollen Wohnungsneubau (überwiegend als Ersatzbedarf) geschaffen werden. Diese Neubautätigkeit sollte passgenaue Angebote schaffen und sich auf Zielgruppen fokussieren, um Überkapazitäten in bestimmten Teilsegmenten zu vermeiden. Aber auch der vorhandene Wohnungsbestand muss mehr als bisher gemäß den veränderten Anforderungen und Wünschen der Nachfrager angepasst werden.

Die Stadtteile in Mönchengladbach weisen in ihrer Standortqualität keine sehr großen Disparitäten auf, gleichwohl sind die Stärken unterschiedlich verteilt. Wie der QuartiersCheck und die Steckbriefe einiger typischer Stadtteile aufzeigen, gibt es gute Wohnlagen zum einen in Randlagen mit hohen städtebaulichen Qualitäten, Grün- und Freiflächen, aber geringer Infrastruktur und schlechter Verkehrsanbindung. Zum anderen gibt es auch gute Wohnstandorte in innerstädtischen Lagen mit durchschnittlichen Bewertungen im Städtebau und bei der Sozialstruktur, aber mit einem differenzierten Infrastrukturangebot und guter Verkehrsanbindung.

Unterdurchschnittliche Wohnstandorte finden sich insbesondere in innenstadtnahen Stadtteilen, die durch eine hohe bauliche Dichte, hohen Belastungen durch Industrie und Gewerbe und nur wenigen Grün- und Freiflächen gekennzeichnet sind. Die Siedlungs- und Bebauungsstruktur dieser Stadtteile ist bis heute durch ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnen geprägt.

Der Wohnungsbestand in Mönchengladbach ist im Vergleich zu anderen Großstädten von einem hohen Anteil Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Große Wohnungsbestände stammen aus der Nachkriegszeit (36,5 %) und der Bauphase der 70er und 80er Jahre (27,6 %). Lediglich 10,4 Prozent der Wohnungen entstanden in den folgenden Jahren bis heute.

Sowohl in der Gesamtstadt als auch auf Ebene der alten zehn Stadtbezirke wird die Bevölkerung schrumpfen. Die Prognose geht aber davon aus, dass die innerstädtischen Bezirke von diesem Schrumpfungsprozess prozentual unterdurchschnittlich betroffen sein werden. Daher wird den innerstädtischen Bezirken aus stadtentwicklerischer und wohnungsmarktpolitischer Perspektive eine größere Rolle zugestanden werden müssen.

3. Handlungsleitlinien und Handlungsempfehlungen für den Mönchengladbacher Wohnungsmarkt

Aus den dargelegten Kernaussagen und Befunden wurden von Verwaltung und Gutachter Handlungsleitlinien formuliert, die als Orientierungs- und Planungshilfen für zukünftige Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt dienen sollen. Diese wurden auf zwei

Veranstaltungen²⁶ mit Vertretern der Ratsfraktionen und mit den wohnungsmarktpolitischen Akteuren aus Mönchengladbach als „Botschaften“ ausführlich diskutiert und weiterentwickelt.

3.1 Handlungsleitlinien

Leitlinie 1 ➤ Der demographische Wandel wirkt sich mit zunehmender Dynamik auch auf den Wohnungsmarkt in Mönchengladbach aus!

In den kommenden Jahren wird die Bevölkerung in Mönchengladbach nicht nur schrumpfen, sondern auch deutlich altern, das heißt, die Proportionen zwischen jungen, mittelalten und älteren Haushalten werden sich verschieben. Während die Zahl jüngerer Personen abnehmen wird, nimmt die Zahl der über 50 Jahre alten Bewohner/Innen zu. Die Verschiebung der Altersstrukturen einerseits, aber auch die zunehmende Individualisierung, sozioökonomische Veränderungen und der technische Fortschritt andererseits, erfordern zukünftig ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot, das den vielfältigen Haushaltstypen und den sich dadurch geänderten Nachfragestrukturen und Bedürfnissen gerecht wird. Eine inhaltliche Unterstützung bestimmter Zielgruppen durch Politik und Verwaltung ist wünschenswert. Dies könnte in Form von unterschiedlichen Hilfestellungen – wie Beratungs- und Serviceleistungen – stattfinden, die Menschen bei der Umsetzung eines gemeinsamen Wohnprojektes oder bei der Schaffung unterschiedlicher Wohn- und Lebensformen unterstützen.

Leitlinie 2 ➤ Der demographische Wandel und die Individualisierung der Gesellschaft bedingen einen zielgruppenorientierten und kleinteiligen Wohnungsneubau!

Die Alterung und Individualisierung sowie der prognostizierte Bevölkerungsrückgang erfordern ein neues Verständnis im Neubausegment. Um Überangebote zu vermeiden, sind passgenaue Wohnprodukte zu entwickeln und zielgruppenspezifische Nachfragen zu berücksichtigen, die sich nicht nur auf die Wohnung, sondern auch auf die Nachbarschaft und das Wohnumfeld beziehen. In diesem Sinne ist die Schaffung von neuem Wohnraum immer vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung zu sehen.

Leitlinie 3 ➤ Die klassische Form der „Normalfamilie“ wird zukünftig an Bedeutung verlieren!

Die fortschreitende Pluralisierung der Haushalte wird dazu führen, dass die klassische Familie mit Elternpaar und 1-2 Kindern an Bedeutung verlieren wird. Hinzu treten unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, teilweise auch mit temporärem Charakter. Familien leben inzwischen vielfach auch als Patchwork und in nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften; bei weiter steigender Zahl von Ehescheidungen wird sich diese Entwicklung verstärken. Auch quantitativ ist zukünftig von einer Reduzierung der Familienhaushalte auszugehen. Durch die Schaffung familiengerechter Wohnungs- und Wohnumfeldangebote sollte dieser Trend jedoch positiv beeinflusst werden und der Wohnstandort Mönchengladbach auch für Familien attraktiv bleiben. Unterschiedliche Wohnbedarfe verschiedener Familienhaushalte (z.B. Patchworkfamilien, alleinerziehende Familienhaushalte) sind dabei zu berücksichtigen.

²⁶ Die Dokumentation beider Veranstaltungen ist im Gutachten abgedruckt. Siehe: InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 123 - 148

Leitlinie 4 ➤ Die wachsende Zahl älterer Haushalte erfordert besondere Aufmerksamkeit in der kommunalen Wohnungspolitik!

„Das“ Senioren-Wohnen wird es in immer geringerem Maße geben. Der Wohnungsmarkt in Mönchengladbach hält bereits ein differenziertes Angebot von barrierearmen/-freien Wohnungen über betreute Wohnanlagen bis hin zu Gruppenwohnungen bereit. Dennoch wird es zukünftig weiterhin erforderlich sein, sich auf diese vielfältig aufgefächerte Nachfragerstruktur der älteren Haushalte, deren Wohnansprüche abhängig von Haushaltstyp, Kaufkraft und Lebensstil sind, einzurichten. Trotz neuer Anforderungen wird das „Wohnen im Alter“ schwerpunktmäßig ein Thema der Bestandsentwicklung sein, welches durch ausgewählte Seniorenneubauprojekte zu ergänzen ist.

Leitlinie 5 ➤ Der Wechsel vom quantitativen zum qualitativen Wohnungsbedarf erfordert ein Umdenken in der Bauland- und Wohnungspolitik!

Mit einer Steuerung der Wohnbauflächenbereitstellung über die Qualität ist die nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen in den Mittelpunkt zu rücken. Quantitative Angebote sind nicht mehr allein als richtungsweisend zu betrachten. Die Orientierung an folgenden Anforderungen sollte bei der planungsrechtlichen Wohnraumentwicklung und der Prüfung von Bauvorhaben im Fokus stehen:

- ✓ Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- ✓ Stärkung des innerstädtischen urbanen Wohnens
- ✓ Priorisierung kleinteiliger Neubauprojekte mit zielgruppenspezifischen Wohnprodukten
- ✓ Neuentwicklung bzw. Überprüfung von Bauleitplänen und Anpassung ausgewiesener Wohnbauflächen an die künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (Flächenmanagement, aber auch verbessertes Nutzungsmanagement)
- ✓ Stärkere Berücksichtigung von (Unter-)auslastung infrastruktureller Grundversorgungen
- ✓ Um eine selbstbestimmte Lebensgestaltung und ein möglichst langes Leben im Quartier zu ermöglichen, ist auf die Grundversorgung (Nahversorgung) von Wohnquartieren zu achten. Hierbei sind insbesondere kombinierte Infrastrukturen mit Versorgungsangeboten zu berücksichtigen (z.B. ÖPNV-Anbindungen in der Nähe der Grundversorgung)
- ✓ Verdrängungsprozesse von Bewohnern aus angestammten Quartieren sind zu vermeiden (Gentrifizierung vermeiden).

Leitlinie 6 ➤ Der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände kommt eine Schlüsselrolle zu!

In der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik kommt der Entwicklung und Anpassung der Wohnungsbestände eine Schlüsselrolle zu. Wichtige Aspekte sind hierbei die Anpassung der Wohnungsbestände an aktuelle Wohnstandards und Wohnwünsche. Dies betrifft u.a. den Wohnungszuschnitt und die Wohnungsgröße, den Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie die energetische Gebäudesanierung. Auch Aufwertungen und Anpassungen im näheren Wohnumfeld sind notwendig, um eine attraktive Wohnsituation zu schaffen und nachhaltig aufzuwerten. Denn langfristig ist bei Wohnungen mit Qualitätsdefiziten und an schlechten Standorten mit strukturellen Leerständen zu rechnen, wenn die Altmieten ausziehen.

Leitlinie 7 ➤ Die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum in Mönchengladbach ist weiterhin notwendig!

Die Zahl geförderter Mietwohnungen in Mönchengladbach wird sich in den nächsten Jahren weiterhin reduzieren. Dieser Entwicklung steht eine immer noch hohe Zahl an wohnungssuchenden Haushalten gegenüber, die sich am frei finanzierten Markt kaum versorgen können, bzw. starke Qualitätsverluste hinnehmen müssten. Einkommensschwache Haushalte sind daher auch zukünftig auf die Bereitstellung geförderter Wohnraums angewiesen. Insbesondere für die Nachfragergruppen der Singles, Familien mit drei und mehr Kindern sowie Senioren zeigt sich der Markt als sehr angespannt.

Für die Sicherstellung von preiswertem Wohnraum ist eine grundsätzliche Debatte über den Stellenwert des sozialen Wohnungsbaus am Standort Mönchengladbach sinnvoll. Dabei geht es um die Frage, ob der soziale Wohnungsneubau noch ein wichtiges Instrument bei der Schaffung von preiswertem Wohnraum darstellt und wie dessen Neubau befördert werden kann. Es ist zu überlegen, ob es auch andere Wege gibt, preiswerten Wohnraum zu schaffen bzw. zu sichern.

Generell ist auch hier auf eine Balance zwischen Sanierung/Modernisierung und Bezahlbarkeit des Wohnraums zu achten. „Luxussanierungen“ sind ggf. mit Hilfe einer Erhaltungssatzung zu vermeiden.

Leitlinie 8 ➤ Eine nachfragegerechte Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum erfordert die Entwicklung von kommunalspezifischen Qualitätskriterien für den Neubau geförderter Wohnungen!

Während im Bestand der geförderten Wohnungen eine verstärkte Modernisierungsförderung angestrebt werden sollte, wird es im Sinne der Stadtentwicklung zukünftig darauf ankommen, auch weiterhin geförderten Wohnraum gleichmäßig und kleinteilig im Stadtgebiet zu verteilen bzw. vorzuhalten, um die Entwicklung von sogenannten Brennpunkten zu vermeiden. Ebenso ist darauf zu achten, keine Gentrifizierungsprozesse in den Stadtteilen anzustoßen. Um diese Perspektiven zu stützen und einen zielgruppenspezifischen Neubau von Wohnungen zu steuern, sind die Qualitätskriterien für den geförderten Wohnungsbau zu überprüfen und ggf. anzupassen.

3.2 Handlungsfelder

Aus diesen Handlungsleitlinien wurden für Mönchengladbach folgende vorrangige Handlungsfelder abgeleitet:

Handlungsfeld 1 ➤ Wohnungsneubau

Handlungsfeld 2 ➤ Wohneigentumsbildung

Handlungsfeld 3 ➤ Mietwohnungsbau

Handlungsfeld 4 ➤ Soziale Wohnraumversorgung

Handlungsfeld 5 ➤ Wohnen im Alter

Handlungsfeld 6 ➤ Bestandsentwicklung/Räumliche Quartiersentwicklung

Handlungsfeld 7 ➤ Wohnflächenmanagement.

Für jedes Handlungsfeld werden auf Grundlage der vorliegenden Wohnungsmarktanalysen und Wohnungsmarktprognosen jeweils die Perspektiven und Entwicklungspotentiale aufgezeigt. Anschließend werden Empfehlungen und - soweit absehbar - konkrete Handlungsaufgaben angeführt.

3.2.1 Handlungsfeld Wohnungsneubau

Die vorgestellte Wohnungsbedarfsprognose rechnet bis zum Jahr 2025 in Mönchengladbach mit einem Wohnungsüberhang von circa 1.450 Wohnungen. Trotz dieses demographisch bedingten Wohnungsüberhangs ergibt sich aus den durchgeführten Teilmarktuntersuchungen ein Nachfragepotential für Wohnungsneubau in Höhe von circa 3.700 Wohneinheiten²⁷. Dieser Wohnungsneubau ist erforderlich, um zielgruppenorientiert geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten zu bieten, die sich an den zeitgemäßen Wohnwünschen der Nachfrager orientieren.

„Die bereits am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten werden nicht ausreichen, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche zu befriedigen. Eine Etagenwohnung lässt sich eben nicht in ein Eigenheim mit Garten umwandeln, ebenso wenig wie sich ein Wohnhaus aus den 1950er Jahren ohne enorme Anstrengungen und Kosten in eine Wohnanlage des betreuten Wohnens für ältere Menschen umbauen lässt. Auch unter Kostenaspekten wird ein Investor abwägen, ob er seine Bestandsimmobilie zu Neubaukosten in ein modernes Wohnhaus umwandelt, oder ob er eher an Ort und Stelle einen Neubau errichtet, um seine ‚Produktidee‘ zu verwirklichen.“²⁸

Nachstehende Abbildung gibt die entsprechenden Zielwerte bis 2025 nach Marktsegmenten und Zielgruppen aus dem Gutachten wieder.

Abb. 13: Zielgruppenspezifischer Neubau bis 2025

Marktsegment		Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr		
			Bis 2015	Bis 2020	Bis 2025
Eigenheime			136	118	113
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommen		111	93	90
Zur Miete	Mobile Paare und Familien mittlere bis hohe Einkommen; ältere Paare 55+, die im Eigenheim leben wollen		10	10	8
	Familien mit (mehreren) Kindern, einkommensschwach und Schwellenhaushalte		15	15	15
Etagenwohnungen			132	124	119
Eigentumswohnungen	Haushalte 55+ mittleres bis hohes Einkommen		19	16	14
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte		43	43	43
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte		70	65	62
darunter altengerechte Wohnungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen		45	42	39
darunter betreutes Wohnen	Ältere Haushalte, ab ca. 70 Jahre mit geringer bis hoher Kaufkraft		22	15	12

Quelle: InWIS

Wohnungsneubau wird für Mönchengladbach weiterhin erforderlich sein und soll auch planerisch ermöglicht werden, um zeitgemäßes Wohnen in der Stadt umsetzen zu können. Jedoch ergibt sich aus jeder neugebauten Wohnung – als Folge schrumpfender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen – ein erhöhtes Leerstandsrisiko im vorhandenen Wohnungsbestand. Deshalb sollte darauf geachtet werden, dass qualitativer Wohnungsneubau möglichst nicht zu zusätzlicher Flächeninanspruchnahme führt.

²⁷ Einen ähnlich hohen Bedarf (3.400 Wohneinheiten für 2010 – 2025) errechnete auch das Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) abgedruckt in: Bezirksregierung Düsseldorf (Hg.) „Rheinblick – Das Regionalmonitoring für die Planungsregion Düsseldorf, Siedlung“, August 2012, S. 18

²⁸ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 62

Das ist auch ökonomisch sinnvoll, da diese zu steigenden Infrastrukturkosten pro Einwohner führen würde.

Es bieten sich daher zwei parallel zu begehende Wege an, um dieser Dilemmasituation in schrumpfenden Regionen/Städten zu entgehen:

- **Wohnungsneubau** sollte möglichst **auf durch Abriss und Rückbau freigemachten Flächen** und unter Auslastung der vorhandenen Infrastrukturausstattung erfolgen. Zudem sind auch **Brachflächen und Baulücken geeignete Standorte für zielgruppenorientierte Wohnprojekte**.
- Als weitere Möglichkeit, zeitgemäße Wohnungsangebote zu offerieren, bietet sich eine gehaltvolle Bestandsentwicklung in Form umfassender Modernisierungen/Sanierungen von Wohnraum an, um somit annähernd das **Qualitätsniveau von Neubauten auch in erhaltenswerten Altbeständen** zu erreichen.

3.2.2 Handlungsfeld Wohneigentumsbildung

Die Entwicklung des Wohneigentums ist in Mönchengladbach von steigender Bedeutung für die Stadtentwicklung sowie für die kommunale Wohnungspolitik. Aufgrund seiner historisch gewachsenen siedlungsstrukturellen Ausgangslage mit zwei städtischen Zentren, umgeben von einer Reihe eingemeindeter Subzentren einschließlich großer, ländlich strukturierter Siedlungsräume verfügt Mönchengladbach schon traditionell über eine höhere Eigentumsquote als vergleichbare Großstädte. Unter den derzeit gegebenen Rahmenbedingungen und im Zuge eines bundesweiten Trends kann in den nächsten Jahren auch in Mönchengladbach von einer weiter steigenden Wohneigentumsquote ausgegangen werden.

Zur Eigentumsbildung kann auf die Daten der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach zurückgegriffen werden. In den letzten fünf Jahren (2007-2011) dominierten bei den Verkäufen von bebauten Grundstücken die Eigentumswohnungen mit einem Marktanteil von 45 % bis 58 %; bei Ein- und Zweifamilienhäusern bewegte sich der Marktanteil zwischen 36 % und 43 %. Diese Kaufaktivitäten unterstreichen eine insgesamt stabile Entwicklung des Eigentumssektors in Mönchengladbach.

Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen²⁹

Der Markt für Eigenheime in Mönchengladbach ist zu unterscheiden nach den Segmenten Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Da die Neubauaktivitäten in den letzten zehn Jahren rückläufig sind, konzentriert sich die Eigentumsbildung in der Mehrzahl der Fälle auf den Erwerb von Bestandsimmobilien.

Die Analyse des Eigenheimmarktes nach Angebot und Nachfrage zeigt laut Angaben des Gutachters eine solide bis zufriedenstellende Nachfrage nach Eigenheimen als individuelle Wohnform in Mönchengladbach. Hierbei überwiegt auf der Angebotsseite mit 50 % Marktanteil das freistehende Einfamilienhaus, das auf eine solide, durchschnittliche Nachfrage trifft. Jeweils 25 % der Angebote betreffen Doppelhaushälften und Reihenhäuser, wobei die Nachfrage bei Doppelhaushälften geringer, die bei Reihenhäusern jedoch am höchsten ist. Dieser Befund ist nach Ansicht von Marktexperten auf das günstigere Preisniveau dieser Wohnform zurückzuführen, welches es

²⁹ Vgl. hierzu InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 103 - 104

auch Mittelschicht- und Schwellenhaushalten ermöglicht, mit Hilfe von Förderprogrammen erstmalig Wohneigentum zu erwerben. So ist generell die Nachfrage nach Eigenheimen umso höher, je günstiger das Angebot ist. Eine überdurchschnittliche Nachfrage in allen Segmenten erstreckt sich auf Objekte im Preisniveau zwischen 120.000 Euro und 200.000 Euro.

Freistehende Eigenheime³⁰

Vor dem Hintergrund der günstigen Zinsentwicklung für Bauherren und Wohnungskäufer erscheint vielen Haushalten die eigengenutzte Immobilie als sinnvoller Sachwert, auch aus Gründen der Altersvorsorge. Besonders Familien wünschen sich individuelle Wohnobjekte, wobei das freistehende Eigenheim ganz oben auf der Wunschliste potentieller Erwerber von Wohneigentum steht.

Eine Auswertung der Angebote der Preisdatenbank von ImmoScout24 zeigt für das Segment der freistehenden Eigenheime in Mönchengladbach ein nach Qualitätsstandards und Preisklassen differenziertes Bild: Die günstigsten Angebote mit einem Anteil von 7 % liegen bei einem Preisniveau von unter 120.000 Euro, 11 % der Angebote umfassen das Preissegment bis 160.000 Euro und 18 % der Angebote die Preisklasse zwischen 160.000 Euro und 200.000 Euro. Diese angebotenen Eigenheime umfassen ein ca. 420 m² großes Grundstück und verfügen über rund 130 m² Wohnfläche. Ein- und Zweifamilienhäuser bis zu dieser Preisgrenze verzeichnen eine gute Nachfrage.

Rund 40 % der Angebote liegen in der Preisklasse zwischen 200.000 Euro bis 320.000 Euro. Die Nachfrage nach Objekten dieser Preiskategorie ist durchschnittlich und geht mit steigendem Preisniveau zurück. Die angebotenen Häuser stehen auf durchschnittlich 580 m² großen Grundstücken und bieten ca. 150 m² Wohnfläche.

Nur 23 % der Angebote bewegen sich im exklusiven Segment oberhalb von 320.000 Euro mit einer Grundstücksgröße von ca. 950 m² und einer Wohnfläche von ca. 200 m². Freistehende Eigenheime dieser Preisklasse erfahren eine durchschnittliche Nachfrage, wobei in sehr guten Lagen auch höhere Preise möglich sind.

Auch bei Betrachtung der Wohnflächen zeigt sich ein breites Angebotsspektrum. Eine sehr hohe Nachfrage konzentriert sich auf die Angebote, die eine Wohnfläche bis zu 120 m² aufweisen. Etwa 25 % der Angebote betreffen diese Wohnungsgröße. Ausschlaggebend für die hohe Nachfrage dieser Eigenheime ist das günstige Preisniveau von ca. 200.000 Euro, was erheblich unter dem Durchschnittspreis von 260.000 Euro für Eigenheime in Mönchengladbach liegt. Eine durchschnittliche und solide Nachfrage erfahren auch große Eigenheime mit einer Wohnfläche zwischen 160 m² und 180 m², die 12 % der angebotenen Eigenheime umfassen.

Unter Einbeziehung der Baualtersklassen wird deutlich, dass sich die Nachfrage nach freistehenden Eigenheimen schwerpunktmäßig auf Bestandsimmobilien der Baualtersklassen bis 1979 konzentriert und sich bei Angeboten der 80er und 90er Jahre und bei Neubauten abschwächt. Eine Erklärung für diese gute Nachfrage im Bestand ist der Wohnkomfort von Altimmobilen in Form großer Wohn- und Grundstücksflächen sowie die Lagequalitäten von älteren, freistehenden Eigenheimen in gewachsenen Stadtquartieren mit entsprechenden Infrastruktur- und Versorgungsangeboten. Wohnobjekte mit derartigen Standortvorzügen werden offenbar gegenüber Immobilien jüngerer Baujahre präferiert, da diese mehrheitlich „auf der grünen Wiese“ angesie-

³⁰ Vgl. hierzu InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 104 - 108

delt sind und im Vergleich mit gewachsenen Wohnstandorten weniger günstig beurteilt werden.

Beim Erwerb von Eigenheimen im Zuge eines Generationenwechsels entsteht oft erheblicher Modernisierungsbedarf aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandards dieser Wohnhäuser. Der Durchschnittspreis dieser Eigenheime beläuft sich in Mönchengladbach auf rund 150.000 Euro. Zu diesem Kaufpreis kommt noch eine erhebliche Summe an Investitionskosten hinzu.

Die kleinräumige Analyse des Angebots an freistehenden Eigenheimen zeigt Angebotsschwerpunkte in folgenden Stadtteilen: in Stadtrandlagen wie Rheindahlen-Land und Wickrath-West, in Stadtteilzentren wie Hardt-Mitte oder Odenkirchen-Mitte, und teilweise in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen wie Eicken. Hinzu kommen noch Angebote in Stadtteilen, die näher am Zentrum Gladbach liegen.

Demgegenüber konzentriert sich die Nachfrage nach freistehenden Eigenheimen insbesondere auf Stadtteile mit hoher Wohnqualität und Zugang zu Infrastrukturen, z.B. Giesenkirchen und Hockstein. Aber auch innenstadtnahe Standorte mit gut ausgebautem Infrastrukturangebot wie z.B. Gladbach, Lürrip, Hardterbroich-Pesch oder Heyden erfahren eine nennenswerte Nachfrage.

Die Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragestrukturen bei freistehenden Eigenheimen auf Stadtteilebene zeigt nach InWIS, dass die an Rheydt angrenzenden Stadtteile wie Heyden, Mülfort und Bonnenbroich-Geneicken noch einen Eigenheimmarkt mit Potentialen bilden, da hier eine überdurchschnittliche Nachfrage auf ein unterdurchschnittlich großes Angebot an Eigenheimen trifft.

Gänzlich anders ist die Marktsituation dieses Segments in den Stadtteilen Hardt-Mitte, Wickrath-Mitte und West, Wickrathberg sowie Odenkirchen-Mitte zu bewerten, wo ein umfangreiches Angebot an freistehenden Wohnhäusern nur auf ein geringes Käuferinteresse trifft.

Doppelhaushälften³¹

Im Eigenheimsegment ist die Nachfrage nach Doppelhaushälften in Mönchengladbach im Vergleich zu der nach freistehenden Eigenheimen insgesamt schwächer, in den einzelnen Preisklassen sind jedoch ähnliche Nachfragestrukturen anzutreffen. Die Auswertung der Angebote der Preisdatenbank zeigt für dieses Segment folgendes Ergebnis: 9 % der Angebote sind der Preisklasse zwischen 120.000 Euro und 160.000 Euro zuzuordnen und 22 % der Angebote umfassen die Preisklasse von 160.000 Euro bis 200.000 Euro. Somit stellen diese beiden Preisklassen ca. ein Drittel des Gesamtangebots. Es besteht jeweils eine hohe Nachfrage nach Immobilien dieser Preiskategorie.

In einem höheren Preisniveau zwischen 200.000 Euro und 240.000 Euro liegen 27 % der Angebote. Die Nachfrage ist hier geringer. Im Preissegment zwischen 240.000 Euro und 280.000 Euro liegen 23 % der angebotenen Doppelhaushälften. Die Nachfrage nach Objekten dieser Preislage ist ebenfalls eher gering. 12 % der Angebote liegen im Preisniveau zwischen 280.000 Euro und 320.000 Euro und treffen auch auf eine geringe Nachfrage. Nur 7 % des Gesamtangebots an Doppelhaushälften liegen im Hochpreisbereich oberhalb von 320.000 Euro. Diese Eigenheime können eine solide bis durchschnittliche Nachfrage erzielen. Der Durchschnittspreis einer Doppelhaushälfte beläuft sich in Mönchengladbach auf 236.000 Euro.

³¹ Vgl. hierzu InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 108 - 112

Die durchschnittliche Grundstücksgröße nimmt von 395 m² in der günstigsten Preisklasse bis zu 560 m² im Hochpreisbereich zu.

Die Wohnungsgrößen umfassen bei Angeboten bis 200.000 Euro ca. 125 m². Aufgrund des günstigen Preisniveaus ist hier die Nachfrage relativ hoch. Bei den Angeboten bis 320.000 Euro beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 135 m² und 185 m² im Premiumsegment. Doppelhaushälften mit großen Wohnflächen zwischen 160 m² und 180 m² weisen hohe Nachfragewerte auf. Sie treffen in Mönchengladbach aber nur auf ein geringes Angebot. Lediglich 7 % der Angebote in diesem Eigenheimsegment stammen aus dieser Größenklasse.

Bei der kleinräumigen Verteilung der Angebote an Doppelhaushälften zeigt sich eine Schwerpunktbildung in den Stadtrandlagen. Die Stadtteile Hardt-Mitte, Venn und Rheindahlen-Land zeichnen sich durch ein überdurchschnittlich hohes Angebot an Wohnobjekten aus. In der Nähe der beiden Stadtzentren Gladbach und Rheydt gibt es dagegen kaum Angebote. Bis auf Odenkirchen-Mitte werden Doppelhaushälften überwiegend in Stadtteilen angeboten, die über eine eher unterdurchschnittlich bis geringe Infrastrukturausstattung verfügen.

Bei Betrachtung der Nachfrage nach Doppelhaushälften fällt auf, dass sich die Schwerpunkte der Nachfrage größtenteils entlang der nördlichen Stadtgebietsgrenze befinden.

Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage zeigt nach Ansicht des Gutachters, dass in den Stadtteilen Neuwerk-Mitte und Pongs noch besondere Entwicklungspotentiale für diesen Teilmarkt im Eigenheimsegment bestehen.

In Odenkirchen-Mitte und Wickrath-West dagegen trifft ein überdurchschnittliches Angebot auf eine nur unterdurchschnittliche Nachfrage. Bei einer solchen Marktschwäche könnte eine weitere Entwicklung von Doppelhausangeboten Risiken mit sich bringen.

Reihenhäuser³²

Das Segment der Reihenhäuser bietet aufgrund eines deutlichen Preisabstands zu freistehenden Häusern und Doppelhaushälften die preisgünstigste Möglichkeit zum Eigenheimerwerb. Reihenhäuser werden in Mönchengladbach im Durchschnitt zu einem Kaufpreis von 185.000 Euro angeboten. Innerhalb des Eigenheimsegments ist - ähnlich wie in anderen Städten - auch aufgrund eines geringeren Angebots die Nachfrage nach Reihenhäusern am höchsten.

Dabei zeigt die Auswertung der Preisdatenbank auch für diesen Teilmarkt eine differenzierte Beurteilung. So liegen 6% der Angebote von Reihenhäusern im Preisniveau bis 120.000 Euro. In der Preisklasse zwischen 120.000 Euro und 160.000 Euro bewegen sich 27 % der Angebote. Diese beiden Preisklassen umfassen schon ein Drittel des Gesamtangebots und erzielen jeweils eine hohe Nachfrage.

Mit 37 % Marktanteil stellt das Preissegment zwischen 160.000 Euro und 200.000 Euro die größte Angebotsklasse. Die Nachfrage nach Reihenhäusern dieser Preisstufe ist höher als in den preiswerteren Angebotsklassen.

Zwischen 200.000 Euro und 240.000 Euro liegen 19 % der Angebote. Diese treffen aber auf eine geringe Nachfrage. Weitere 8 % der Angebote bewegen sich in der nächsthöheren Preiskategorie zwischen 240.000 Euro und 280.000 Euro. Auch hier ist die Nachfrage eher gering.

³² Vgl. hierzu InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 112 - 116

Lediglich 3 % der angebotenen Reihenhäuser sind der hochpreisigen Angebotsklasse oberhalb von 280.000 Euro zuzuordnen. Die Nachfrage ist ebenfalls gering.

Die durchschnittliche Größe der Reihenhäusergrundstücke beträgt in den Preisklassen bis 200.000 Euro rund 265m². Oberhalb dieser Preiskategorie steigen die Grundstücksgrößen auf 320 m².

Die Wohnungsgrößen betragen bis zu einem Preisniveau von 200.000 Euro ca. 130 m². Angebote oberhalb dieser Preisgrenze verfügen über ca.150 m² Wohnfläche. Die am häufigsten nachgefragte Wohnungsgröße stellt das Reihenhäuser mit bis zu 120 m² Wohnfläche dar. Die Wohnungsgrößen zwischen 120 m² und 160 m² treffen auf eine durchschnittliche Nachfrage, während die darüber liegenden Größenklassen nur eine geringe Nachfrage erfahren.

Die kleinräumige Analyse des Angebots an Reihenhäusern zeigt – mit Ausnahme des nördlichen Stadtteils Venn – Angebotsschwerpunkte überwiegend in den südlichen Stadtteilzentren wie Rheindahlen-Mitte, Wickrath-Mitte, Odenkirchen-Mitte und Giesenkirchen-Mitte. Dagegen konzentriert sich die Nachfrage nach Reihenhäusern mehr auf nördlich gelegene Stadtteile.

Die Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene zeigt, dass in Neuwerk-Mitte und in Uedding ein unterdurchschnittliches Angebot auf eine überdurchschnittliche Nachfrage trifft. Vom Gutachter werden deshalb diese beiden Wohnstandorte als Potential für die Vermarktung weiterer Reihenhäuser eingestuft. Auch der Stadtteil Westend bietet als zentrumsnaher Standort Potential, denn ein relativ kleines Angebot an Reihenhäusern konnte hier ein hohes Nachfragerinteresse erzielen.

Chancen, dieses Potential zu erschließen, ergeben sich nach Ansicht von InWIS in Form von Umnutzungen/Umbau oder Abriss älterer, sanierungsbedürftiger Mehrfamilienhäuser im Stadtteil. Auf diese Weise könnten zielgruppenspezifische Angebote für die Nachfrager nach Reiheneigenheimen geschaffen werden.

Demgegenüber ist in den Stadtteilen Rheindahlen-Land, Wickrath-Mitte, Odenkirchen-Mitte sowie Am Wasserturm die Marktlage durch ein überdurchschnittliches Angebot an Reihenhäusern bei unterdurchschnittlicher Nachfrage gekennzeichnet, so dass eine weitere Entwicklung von Angeboten dieser Wohnform an diesen Standorten durchaus Vermarktungsrisiken mit sich bringen könnte.

Angebot und Nachfrage nach Eigentumswohnungen³³

Die Auswertungen der ImmobilienScout24-Datenbank sowie die Markteinschätzungen der Experten qualifizieren den Markt für Eigentumswohnungen in Mönchengladbach als stabil und solide.

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung in Mönchengladbach beträgt 1250 Euro/m². Ab 1700 Euro/m² beginnt die Kategorie des oberen Preissegments und ab 2000 Euro/m² ist ein Verkauf nur bei sehr guten Lage- und Ausstattungsmerkmalen möglich. Das Angebot ist hier allerdings auch sehr gering. Im Neubaubereich sind Preise von 2300 Euro/m² zu erzielen, wenn Wohnlage und Ausstattung entsprechend hochwertig sind.

Als Ausstattungsmerkmal verfügen zwei Drittel der Angebote über einen Balkon, der von den Nachfragern in der Regel auch gewünscht wird. Freisitz, Einbauküche und

³³ Vgl. hierzu InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 96 - 101

Gäste-WC sind weitere Ausstattungsqualitäten, die die Nachfrage für eine Eigentumswohnung noch steigern können. Auch ein vorhandener PKW-Stellplatz kann bei einem Drittel der Angebote erworben werden, stößt jedoch wegen der durchschnittlichen Mehrkosten in Höhe von 6800 Euro auf eine geringe Nachfrage.

Hinsichtlich des Wohnungszustandes ist festzustellen, dass sich die Nachfrage auf Bestandswohnungen konzentriert, die bereits saniert bzw. modernisiert wurden, oder sich in einem akzeptablen renovierten Zustand befinden.

Bezogen auf das Angebot an besonderen Wohnungstypen oder Wohnformen stehen Erdgeschosswohnung, Maisonette- und Terrassenwohnung sowie Wohneigentum als Penthouse im Zentrum der Nachfrage. Am Markt werden jedoch mehrheitlich Eigentumswohnungen in Form von Etagen- oder Dachgeschosswohnungen angeboten, die nur auf eine geringe Nachfrage treffen.

Bei Eigentumswohnungen mit integrierter Betreuungsmöglichkeit besteht eine hohe Nachfrage, die aber nur auf ein unzureichendes Angebot (lediglich 2 % der angebotenen Wohnungen) von betreuten Wohneinheiten am Markt trifft.

Hinsichtlich der angebotenen Wohnungsgrößen variiert die Nachfrage nach Eigentumswohnungen erheblich. Eine sehr geringe bis geringe Nachfrage besteht bei Wohnungen bis 75 m² Wohnfläche, die aber 46 % der angebotenen Eigentumswohnungen ausmachen. Dieses Phänomen existiert nicht nur in Mönchengladbach, sondern in vielen Städten landesweit. Unterhalb dieser Flächengrenze können potentielle Erwerber von Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung ihre Wohnflächenansprüche offenbar meist nicht realisieren. Hier ist mit entsprechenden Vermarktungsschwierigkeiten zu rechnen. Von den Wohnungsangeboten weisen 54 % eine Wohnungsgröße von mehr als 76 m² auf. Diese Wohnungen treffen auf ein durchschnittliches und bei mehr als 90 m² auf ein hohes Nachfrageinteresse. Generell gilt in diesem Segment die Regel: Je größer die Wohnung, desto höher die Nachfrage.

Differenziert man das Angebot von Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen, so zeigt sich, dass lediglich 5 % der am Markt angebotenen Wohnungen als Neubau (Baujahr 2005 und jünger) einzustufen sind. Aufgrund des höheren Preisniveaus ist die Nachfrage in diesem Angebotssegment jedoch gering.

Von den Kaufangeboten beziehen sich 27 % auf Altbauten vor 1945, die auf eine sehr hohe Nachfrage treffen, insbesondere wegen der vorteilhaften, integrierten Wohnlagen im Stadtgebiet sowie dem gern gesehenen Charme der Gründerzeit.

Die Baualtersklasse der Wohnungen zwischen 1960 und 1980 umfasst 29 % der Angebote. Dieses Angebot stößt jedoch wegen oft nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungen und Größenverhältnisse auf ein nur geringes Nachfrageinteresse.

Auf eine höhere Nachfrage treffen Bestandswohnungen aus den Baualtersklassen 1980 bis 2004, die 35 % der Wohnungsangebote ausmachen, weil bei diesen Immobilien aufgrund ihres Baualters der bautechnische Zustand sowie die Ausstattungs- und Grundrissqualitäten als besser und moderner eingeschätzt werden.

Die Angebotsschwerpunkte von Eigentumswohnungen liegen vorwiegend in den zentralen Lagen, aber auch in Stadtteilen mit nur unterdurchschnittlicher Wohnqualität, wie z.B. in Hardterbroich-Pesch, Lürrip und Heyden. Hohe Angebotszahlen ergeben sich auch in Stadtteilen mit überdurchschnittlicher Wohnqualität, wie z.B. in Eicken oder im Zentrum von Gladbach.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen konzentriert sich ebenfalls auf die zentralen Lagen von Mönchengladbach und Rheydt sowie auf Stadtteilzentren, wie Neuwerk- Mitte und Hardt-Mitte, die über ein ausreichendes Infrastrukturangebot verfügen. Wohnobjekte mit hoher städtebaulicher Qualität ohne negative Beeinträchtigung, wie Verkehrslärm im unmittelbaren Wohnumfeld, treffen ebenfalls auf eine starke

Nachfrage. Ist die Wohnlage mit einer guten Infrastruktur in erreichbarer Nähe ausgestattet, so erfährt auch ein entsprechend preisgünstiges Angebot in einem eher als unterdurchschnittlich eingestuften Wohnquartier eine hohe Nachfrage. Dies trifft beispielsweise beim Stadtteil Heyden zu. Angebote aus peripheren Lagen oder Wohnstandorte mit geringer Infrastrukturausstattung, wie z.B. Wanlo erzielen eine geringere Nachfrage.

Bei kleinräumiger Betrachtung zeigt die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Eigentumswohnungen dort einen starken Markt, wo ein geringes Angebot auf eine starke Nachfrage trifft. Dies ist in den Stadtteilen Bettrath-Hoven, Neuwerk-Mitte, Pongs und Bonnenbroich-Geneicken der Fall. In Bonnenbroich-Geneicken ist dies vor allem auf ein niedriges Preisniveau zurückzuführen, was auch eine nicht so kaufkräftige Nachfragergruppe anspricht. Somit sieht InWIS an diesen Wohnstandorten Potential für weitere Angebote in diesem Marktsegment.

Eine Marktschwäche ergibt sich dagegen dort, wo ein hohes Angebot auf eine geringe Nachfrage trifft. In Mönchengladbach sind dies Stadtteile mit einem hohen Anteil an Bestandsimmobilien in großen Wohnanlagen, in Mehrfamilienhäusern mit hohem Sanierungsbedarf oder in Stadtrandlagen. In der stadträumlichen Zuordnung sind dies die Stadtteile Dahl, Schrievers, Schmölderpark, Wickrath-Mitte und Odenkirchen-Mitte. Bei der zukünftigen Entwicklung der Wohnungsbestände ist daher diesen Wohnstandorten besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Perspektiven

Die vorangehenden Ausführungen zur Angebots- und Nachfragesituation im Handlungsfeld Wohneigentumsbildung haben gezeigt, dass auf dem Eigentumssektor in Mönchengladbach insgesamt eine relativ stabile, d.h. eine ansteigende Entwicklung hin zum Erwerb von Wohneigentum in unterschiedlichster Form, festzustellen war. Dabei erfolgt die Eigentumsbildung überwiegend durch den Kauf von Bestandsimmobilien, die am Markt angeboten werden.

Auch zukünftig gibt es Haushalte mit Wohnwünschen in Form von **Eigenheimneubau**. Für den Prognosezeitraum bis 2025 wurde von InWIS unter Anwendung des Lebenslagenansatzes³⁴ ein Potential von ca.1850 Haushalten beziffert, welches in Mönchengladbach als Nachfragepotential für Neubauwohnungen zur Eigentumsbildung (Eigenheime und Eigentumswohnungen) identifiziert werden kann.

Um im Betrachtungszeitraum die Wohnwünsche der Nachfrager nach neu errichteten Eigenheimen realisieren zu können, beziffert der Gutachter das jährliche Neubaupotential auf 111 Eigenheime bis zum Jahr 2015, 93 bis zum Jahr 2020 und noch 90 Eigenheime bis zum Jahr 2025. In diesen Nachfragezahlen enthalten ist jeweils noch eine Anzahl von jährlich 25 Häusern, die als Mieteigenheime für bestimmte Nachfragergruppen vorzuhalten sind.

Als Nachfragepotential für neu errichtete **Eigentumswohnungen** werden Durchschnittswerte von jährlich 19 bis 14 Wohneinheiten für den Zeitraum 2010 bis 2025 ermittelt.

Insgesamt sind diese Größenordnungen zukünftig in Mönchengladbach auch notwendig, um im Eigentumssektor eine Dynamik und eine qualitative Weiterentwicklung zu gewährleisten.

Das insgesamt rückläufige Neubaupotential resultiert vor allem aus dem demographischen Einfluss. Die Anzahl potentieller Erwerber von Wohneigentum im Lebensalter zwischen 30 und 45 Jahren entwickelt sich in den kommenden Jahren rückläufig aufgrund abnehmender Jahrgangsstärken.

³⁴ Vgl. hierzu InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 94 f.

Handlungsempfehlungen im Eigenheimsegment

Vor dem Hintergrund der Ausgangsbedingungen zur Wohneigentumsbildung in Mönchengladbach sowie der örtlichen Perspektiven dieses Marktsegments können folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden:

- ✓ Um auf die zeitgemäßen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in angemessener Form reagieren zu können, sind bei einem schrumpfenden, aber sich ausdifferenzierenden Nachfragepotential, **zielgruppenspezifische Angebote** zu entwickeln. Nur so ist gewährleistet, dass am Wohneigentumsneubau interessierte Bevölkerungsgruppen ihren Wunsch nach Eigentum auch am Standort Mönchengladbach realisieren.
- ✓ **Für Familien mit geringem Einkommen**, den sogenannten Schwellenhaushalten, ist auch der Erwerb eines neu errichteten Eigenheims als attraktive Wohnform erstrebenswert. Für diese Familienhaushalte bietet sich als Einsteiger-Immobilie der **Neubau von Reiheneigenheimen** im untersten Preissegment an. Stadtplanerisch ist auch in diesem Segment – dem Preisniveau entsprechend – auf die Realisierung von Qualitätsansprüchen zu achten. Aus städtebaulicher Sicht ist bei der Konzipierung solcher Wohnangebote auf eine variantenreiche Abfolge von Typenhäusern, auf kurze Reihen und eine entsprechende Gliederung des öffentlichen Raums zu achten. Dabei sollten jeweils nicht mehr als 15 Reihenhäuser an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet angeboten werden.
- ✓ Um **junge Paare und Familien mit mittlerem Einkommen** - aus der Perspektive sich abzeichnender Markttrends- der Renaissance der Innenstadt als Wohnstandort - näher anzusprechen, ist das **Stadthaus für junge Familien** in urbaner, gehobener Wohnlage ein qualitätsvolles Angebot. Dieses Produkt modernen Wohnens ist in giebelständiger Bauform im modernen oder historisierenden Baustil zu erstellen. Es wird auf einem kleinen Grundstück von ca. 150 m² Größe errichtet und umfasst auf 2 bis 3 Etagen 120 bis 140 m² Wohnfläche. Aus Gründen der Finanzierung dieses Eigentums kann eine Einliegerwohnung zur Vermietung eingeplant werden. Freisitz, Garten und Terrasse sowie Dachterrasse im obersten Wohngeschoss sind weitere Ausstattungsmerkmale dieser wiederentdeckten Form innerstädtischen Wohnens. Für diese Zielgruppe potentieller Eigentümer sollte ein Kaufpreis von 240.000 Euro eine akzeptable Größenordnung sein.
- ✓ Haushalten, wie **einkommensstarken Paaren und Familien**, muss über das bisherige Maß hinaus besondere Aufmerksamkeit in Form gezielter Angebote zur Eigentumsbildung geschenkt werden. Aufgrund ihres Kaufkraftpotentials sind einkommensstarke Paare und Familien nicht für große Neubaugebiete oder Flächen im suburbanen Raum zu gewinnen. Erwünscht sind vielmehr **kleine, anspruchsvolle Baugebiete** mit nicht mehr als 10 bis 20 Eigenheimen. Diese sollten möglichst nah zur Stadtmitte, vornehmlich am Rand von integrierten Wohnlagen mit guter Sozialstruktur und in verkehrsarmer Lage gelegen sein. Die Nähe zu hochwertigem Städtebau einschließlich vorhandener Grün- und Erholungsflächen ist ein weiteres wünschenswertes Ausstattungsmerkmal dieses Nischen-Produkts für gehobene Wohnansprüche im Eigenheimsektor. Der sozio-ökonomischen Lebenslage dieser Zielgruppe angemessen entstehen so Wohnquartiere mit **individuellen Häusern und interessanten Grundrissen** sowie mit hochwertiger Materialausstattung, die auch für eine adäquate Imagebildung des Mikrostandortes von Vorteil sind. Im Rahmen von Wettbewerbsverfahren bei Architekten oder Bauträgern lässt sich die Werthaltigkeit und Qualität der Wohnungsbauvorhaben absichern. Bei der Auswahl geeigneter Standorte für derartige Wohnquartiere kommen auch ehemals gewerblich genutzte oder sonst nicht mehr benötigte Flächen

in Frage, wenn sie über die erforderlichen Qualitätsmerkmale verfügen. Praxisbeispiele hierfür liegen auch in Mönchengladbach vor.

- ✓ Bei der Eigentumsbildung kommt der Nachfrage der **Best Ager** (Altersgruppe 55+) heute und in Zukunft eine wachsende Bedeutung zu. Im Zuge der Veränderung von Lebensform und Haushaltstyp entwickeln die Angehörigen dieser Altersgruppe **veränderte Wohnansprüche sowie Prioritäten hinsichtlich Wohnstandort und altersgerechter Ausstattung** der Wohnung. Dies gilt auch im Eigentumssektor. Bei bereits vorhandenem Eigentum geht es daher zunächst um eine Reduzierung der Grundstücks- und Wohnfläche, sowie um die Verbesserung einer altersgemäßen Bewältigung des Lebensalltags. Hierzu gehören die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, Ärzten und Haltepunkten der öffentlichen Verkehrsmittel sowie Wohnformen, die den Altersansprüchen entsprechen und viel Barrierefreiheit gewährleisten. Als Hauptzielgruppe erweisen sich somit ältere Paare im Alter von 50 bis 75, die sich wohnlich verkleinern und in zentraler Lage leben wollen. Neben dem von dieser Zielgruppe bevorzugten Erwerb von Eigentumswohnungen kommt für Teile dieser Best Ager auch ein neu errichtetes Eigenheim als attraktive Wohnform in Frage, insbesondere, wenn man schon vorher über Eigentum in Form von Hausbesitz verfügte. Als zielgruppenspezifisches Angebot ist daher für diese Altersgruppe der **Neubau von kleinen Bungalows** mit 100 bis 120 m² Wohnfläche auf einem 300 m² großen Grundstück eine lebensform- und haushaltstypgerechte Option. Bei diesen Eigenheimen ist Barrierefreiheit im Innen- und Außenbereich gegeben. Sie verfügen über eine Terrasse oder über einen kleinen Garten und liegen in Innenstadtrandlage oder sind an ein Stadtteilzentrum angebunden. Der Kaufpreis einer derart nutzergerechten Immobilie sollte je nach Ausstattung zwischen 160.000 und 220.000 Euro liegen. Da Mönchengladbach bereits in Innenstadtnähe über ein Angebot von Bungalows verfügt, diese aber nicht barrierearm und zeitgemäß ausgestattet sind, wäre ein Abriss dieser älteren Bestände und entsprechender Ersatz in Form von Neubau überlegenswert.

Handlungsempfehlungen im Segment Eigentumswohnungen

Beim Erwerb von Wohneigentum präferierte ein größerer Teil der Haushalte in Mönchengladbach in den letzten Jahren die Wohnform der Eigentumswohnung. Dies unterstreicht den Stellenwert dieser Wohnform bei der Eigentumsbildung vor Ort. Für die qualitative Weiterentwicklung dieses Marktsegments sind folgende Handlungsempfehlungen zu geben:

- ✓ Grundsätzlich anzuraten ist eine **breite Zielgruppenansprache**, um das Potential aller am Eigentumserwerb interessierten Bevölkerungsgruppen zu erschließen.
- ✓ Wie die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für Mönchengladbach zeigen, schrumpfen die Altersgruppen der 30 bis 45-Jährigen, die als potentielle Wohneigentumserwerber eine entscheidende Rolle bei der Nachfrage nach Wohneigentum spielen. Zukünftig gehen nach Ansicht von Marktexperten verstärkt Impulse beim Erwerb von Eigentumswohnungen von den Zielgruppen der **Best Ager (55+)** sowie von den **Senioren (65+)** aus. Aufgrund des Lebensstils und der Wohnansprüche beider Zielgruppen kommen nur noch hochwertige und qualitativ besonders gut ausgestattete Eigentumswohnungen als Kaufobjekte in Frage. Nach Ansicht des Gutachters ist daher vom Neubau im unteren Preissegment klar abzuraten.
- ✓ Die Zielgruppe der **Best Ager** setzt sich zu großen Teilen aus gut verdienenden Singles oder Paaren zusammen, die über eine hohe Mobilitätsbereitschaft verfügen und die das Bestreben haben, Wohnen, Lifestyle und Erholung an ihrem

Wohnstandort miteinander zu verbinden. Daher liegen nur ausgewählte Wohnlagen in Zentrennähe mit entsprechenden Kultur-, Freizeit- und Konsumangeboten im Fokus dieser Erwerber von Wohneigentum. Nachgefragt werden daher Wohnungen mit 80 bis 120 m² Wohnfläche in überschaubaren Gebäuden mit höchstens acht Wohnungen. Neben einer barrierefreien Bauweise sind ein großes Bad, ein Freisitz, ein PKW-Stellplatz sowie ein Lift wünschenswert. Ein Teil der Nachfrager verkauft zuvor sein älteres Eigenheim. InWIS schätzt, dass in Mönchengladbach circa 150.000 Euro der Durchschnittspreis für ein älteres Eigenheim sein dürfte, so dass der Kaufpreis für die Eigentumswohnungen diesen Wert nicht überschreiten sollte, um das Kaufkraftpotential der Zielgruppe nicht zu überfordern.

- ✓ Die Zielgruppe der **Senioren** ist hinsichtlich ihrer Wohnwünsche sowie altersabhängig sehr **heterogen zusammengesetzt**. Deshalb sollten für diese Nachfragergruppe **unterschiedliche Angebote** im Segment der Eigentumswohnungen geschaffen werden.

Zu empfehlen ist die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen durch **Neubau oder Umbau/Nachverdichtung** in bereits **bestehenden Siedlungen**, um an die vorhandenen sozialen Netze im Wohnquartier anknüpfen bzw. das funktionierende Nahversorgungsangebot in Anspruch nehmen zu können. Nachfragegerecht sind hier Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 85 m² im mittleren Preissegment.

Für gut situierte Seniorenhaushalte sind **Neubauobjekte** mit Wohnflächengrößen bis 120 m² mit qualitativ hochwertigen Ausstattungen in zentraler Lage in einem ansprechenden Wohnumfeld geeignet. Neben einem obligatorischen Garagenstellplatz, einer großzügigen Terrasse oder Balkon ist es von Vorteil, wenn **zielgruppenspezifische Versorgungsangebote mit in den Neubau integriert werden können**. Hierzu gehören neben Geschäften insbesondere Ärzte, Apotheke und Friseur. Empfehlenswert ist auch die Nachbarschaft zu einem Senioren- und/oder Pflegeheim, dessen Dienstleistungen und Betreuungsangebote bei Bedarf in Anspruch genommen werden können.

Gute Beispiele

- ✓ Reitbahn-Karré, Rheydt, zentrennahe Stadthäuser, Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit zentraler Erdwärmeanlage einschließlich eigener Tiefgarage
- ✓ Quartier am Vituspark, Stadtmitte, Mehrgenerationenwohnen, zentrennahe Einfamilienhäuser als ein- und zweigeschossige Patio- und Gartenhofhäuser für Paare und Singles, zweigeschossige Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser als mehrgeschossige freistehende Campushäuser für Familien und Paare
- ✓ Bökelberg (Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Fußballstadions) im Stadtteil Eicken, individuelle Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, Stadthäuser mit mehreren Wohneinheiten
- ✓ Wohnen am Fliescherberg, Gladbach, Gewerbe- und Mehrfamilienhaus als sogenanntes Passivhaus mit 7 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten, zentrale Lage (2. Preis im Wettbewerb „Umweltgerechtes Bauen“ in Mönchengladbach)
- ✓ Barrierefreie Eigentumswohnungen in vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Nähe der Pfarrkirche „St. Helena“ in Rheindahlen, Nachverdichtung auf einer Brache in der Mitte des Nebenzentrums Rheindahlen

- ✓ Erweiterung und Nachnutzung eines Bunkergeländes zu Wohnzwecken in Pongs, Anbau von 2 Häusern und 3 Penthousewohnungen auf dem Bunker, 11 Wohneinheiten (Eigentum und Miete), Umnutzung eines Gebäudes an einem gewachsenen Wohnstandort
- ✓ Umnutzung des denkmalgeschützten ehemaligen Van-Laack-Gebäudes (Verwaltungs- und Produktionsgebäude) zu Wohnzwecken, Gladbach, August-Pieper-Straße, 39 hochwertige Lofteigentumswohnungen, zentrumsnah

3.2.3 Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt

Neben dem selbstgenutzten Wohneigentum spielt auch der Mietwohnungsmarkt eine große Rolle bei der Wohnraumversorgung in Mönchengladbach. Das vielfältige Mietwohnungsangebot umfasst dabei unterschiedliche Baualtersklassen, Wohnlagen und Wohnqualitäten, die sich in verschiedenen Preissegmenten des Mietwohnungsmarktes niederschlagen. Grundlage für die Beurteilung des Mietwohnungsmarktes bildeten Daten der Kommunalstatistik, die ImmoScout24-Datenbank und die Einschätzung befragter Experten.

Angebot und Nachfrage

Die Analyse des Mietwohnungsmarktes nach Angebot und Nachfrage in Mönchengladbach durch InWIS ergab ein differenziertes Bild.

Die durchschnittliche Angebotsmiete – nach einer Auswertung der Mietangebote im ImmobilienScout24 – beträgt in Mönchengladbach 5,54 Euro/m². Neubaumieten für Wohnungen des Baujahres 2005 und jünger haben eine höhere durchschnittliche Miete von 6,97 Euro/m². Insbesondere im Neubausegment sind die Mieten seit 2007 um ca. 50 Cent/m² gestiegen, wohingegen die Mieten der übrigen Wohnungsjahrgänge auf einem Niveau von rund 5,50 Euro/m² verblieben sind.

Die Mietrichtwerte für Mönchengladbach (Stand Juli 2010) „geben eine Mietpreisspanne von 3,85 Euro/m² - für Wohnungen, die vor 1948 gebaut wurden und in Randlagen mit schwächerer Verkehrsanbindung zu zentralen Versorgungszentren liegen – bis zu 7,75 Euro/m² - für Neubauwohnungen in zentralen oder ruhigen durchgrünt Lagen nahe den Hauptzentren – vor“³⁵.

Die höchsten Nachfragewerte hat das untere Segment bis zu 5,20 Euro/m². Rund 39% der angebotenen Wohnungen sind diesem Segment zuzuordnen. Die meisten Mietangebote liegen zwischen 4,61 Euro/m² und 5,20 Euro/m², während die stärkste Nachfrage auf Wohnungen bis zu einem Preis von 4,61 Euro/m² fällt.

Die meisten Wohnungsangebote (44 %) konzentrieren sich auf das mittlere Preissegment zwischen 5,21 Euro/m² und 6,25 Euro/m². Die Wohnungsnachfrage ist hier solide durchschnittlich.

Das obere Preissegment beginnt ab 6,26 Euro/m². Die Nachfrage für diese Wohnungen ist qualitätssensibel und insgesamt schwächer. Bei einer Miete ab 7 Euro/m² bezieht sich die Nachfrage auf große Wohnungen über 90 m², die aufgrund des Baualters und der modernen Ausstattungsmerkmale als neuwertig bezeichnet werden können. Eine sehr geringe Nachfrage besteht im Premiumsegment über 8 Euro/m². „Im hochpreisigen Segment sind überdurchschnittliche Lagequalitäten und hochwertige

³⁵ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 68

Alleinstellungsmerkmale notwendig, um objektweise eine gute Nachfrage zu erzielen.“³⁶

Nach Wohnungsgrößen unterteilt werden sowohl kleine Wohnungen bis 45 m², die für Single-Haushalte infrage kommen, als auch große Wohnungen über 90 m², die von Familien und Ein- und Zweipersonenhaushalten mit höheren Einkommen gesucht werden, stark nachgefragt. Hier besteht ein vergleichsweise geringes Angebot von 11 % (kleine Wohnungen) und 19 % (große Wohnungen). Das größte Angebot (48 %) stellen Wohnungen zwischen 60 m² und 90 m². Diese kommen für verschiedene wohnungswirtschaftliche Zielgruppen in Frage: für Singles, Paare und bei gutem Zuschnitt auch für Kleinfamilien mit einem Kind. Die Nachfrage nach Wohnungen dieser Größe ist als mittel bis leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Allerdings werden modernisierte und sanierte Wohnungen und Altbauwohnungen in gutem Erhaltungszustand auch hier gut nachgefragt.

Das größte Mietangebot (34 %) gibt es bei Wohnungen der Baujahre 1960 bis 1979, das jedoch nur auf eine durchschnittliche Nachfrage trifft. Auch Wohnungen aus der Nachkriegszeit bis 1959, die 15 % des Angebots umfassen, und Wohnungen der Baualtersklasse 1980 bis 1989 (13 %) erfahren nur eine durchschnittliche Nachfrage. Eine hohe Nachfrage erzielen die Altbaubestände bis 1945 und neuere Wohnungen der Baualtersklasse 1990 bis 2004 mit besseren Wohnstandards. Letztere sind mit einem durchschnittlichen Preis von 6,04Euro/m² für eine große Nachfragergruppe auch bezahlbar.

Kleinräumig konzentriert sich die Nachfrage auf Stadtteile mit hohen Wohnqualitäten und in zentralen Lagen wie z.B. Windberg oder Am Wasserturm. Gefragt sind auch Stadtteile, die eine geringe Dichte und einen hohen Freiraumanteil haben wie Giesenkirchen-Mitte und Giesenkirchen-Nord. „Neben der Wohnstandortqualität spielt die zentrale Lage – bzw. ein differenziertes Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung – eine wichtige Rolle. So sind auch Gladbach und Rheydt von einer überdurchschnittlichen Nachfrage nach Mietwohnungen gekennzeichnet.“³⁷

„Weniger gut nachgefragt sind Wohnungen, die sehr peripher, also weit entfernt vom Stadtzentrum liegen, wie z.B. in Wickrath. Zudem konzentrieren sich die Nachfrageschwächen neben Stadtteilen mit unterdurchschnittlicher Wohnqualität, wie z.B. Geistenbeck, auch auf Stadtteile, die einen hohen Anteil an Wohnungen der 1950er und 1960er Baujahre aufweisen und deren Siedlungsstruktur durch eine hohe Geschossigkeit geprägt ist und deren Gebäude zudem einen starken Sanierungsbedarf aufweisen. So zeigt sich z.B. für Bonnenbroich-Geneicken und Schrievers nur ein geringes Interesse an Mietwohnungen.

Perspektiven

Quantitativ ist der Mietwohnungsmarkt in Mönchengladbach schon heute durch einen Wohnungsüberhang gekennzeichnet, was sich in einer zunehmenden Anzahl von Leerständen zeigt. Bis 2025 wird zudem die Zahl der potentiellen Mieterhaushalte zurückgehen. Dadurch wird sich das Leerstandsrisiko - insbesondere bei unzureichenden Ausstattungsqualitäten und schlechter Wohnstandortlage – erhöhen. Diese Entwicklung wird möglicherweise noch durch Wohnungsneubau beschleunigt, weil der Neubau Umzugsketten aus älteren, sanierungsbedürftigen Beständen auslöst. Es ist daher eine stadtentwicklerische und wohnungspolitische Strategie im Umgang mit diesen Prozessen zu finden, die auch Überlegungen bis hin zum Rückbau umfassen sollte.

³⁶ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 68

³⁷ Ebenda, S. 65

Damit rückt die Erneuerung des Wohnungsbestandes in den Vordergrund. Anknüpfungspunkte sind dabei die Qualitätsprobleme, die ein großer Teil von Mietwohnungsbeständen aus bestimmten Baualtersklassen aufweist. Diese befinden sich vor allem in Beständen mit Ausstattungsdefiziten (z.B. fehlende Wärmeisolierung, alte Heizungssysteme, alte Bäder, Küchen etc.) aus der Nachkriegszeit und Großwohnanlagen aus den 70er Jahren. Bei der Anpassung der Wohnungsbestände sollten Überlegungen zur Finanzierbarkeit dieser Anpassungsmaßnahmen und zu entsprechenden Auswirkungen auf die Mieten nicht vernachlässigt werden. Ziel ist es, die Wohnstandards im Rahmen bezahlbaren Wohnraums zu heben und unterschiedliche Preisniveaus für verschiedene Wohnungsnachfrager zu bedienen.

Dagegen wird der Neubau von freifinanzierten Mietwohnungen eine untergeordnete Rolle spielen. Das jährliche Neubaupotential hat der Gutachter hierfür auf zunächst 70 Wohnungen pro Jahr beziffert. Dieses Potential wird sich auf 62 Wohneinheiten pro Jahr bis zum Jahr 2025 reduzieren. Hinzu kommt noch ein Potential für Mieteigenheime in der Größenordnung von jährlich ca. 25 Wohnungen.

Handlungsempfehlungen

Zur Weiterentwicklung des Mietwohnungsmarktes sind folgende Handlungsempfehlungen zu geben:

- ✓ Das jährliche Neubaupotential für Mietwohnungen ist gering. Gleichwohl können durch einen regelmäßigen Neubau **besondere Ausstattungsqualitäten** geschaffen werden.
- ✓ Der Neubau von Mietwohnungen sollte sich auf **integrierte innerstädtische Lagen oder Stadtteilzentren** beschränken. Baulücken und Brachflächen sollten den Vorzug vor unverbrauchten Freiflächen erhalten.
- ✓ Im Wohnungsbestand gibt es deutliche Erneuerungsbedarfe in den Baualtersklassen der Nachkriegsjahre bis hin zu den 70er Jahren. Hierzu zählen die **energetische Sanierung der Gebäude, die Verbesserung der Ausstattungsstandards** in Bad und Küche, der Anbau von Balkonen sowie die Modernisierung des äußeren Erscheinungsbildes (Haustüren, Briefkästen, Vordächer).
- ✓ In ausgewählten Lagen und bei einem zu hohen Sanierungsbedarf kann in Einzelfällen auch ein **Rückbau** sinnvoll sein. Auf dem gewonnenen Flächenpotential kann entweder ein qualitätsvoller Wohnungsneubau stattfinden oder die Fläche anderweitig genutzt werden, z.B. als Gemeinschafts- oder Grünfläche zur Aufwertung des Wohnumfeldes und damit des Wohnstandortes.
- ✓ Sowohl bei der qualitätsvollen Bestandserneuerung als auch beim Neubau von Mietwohnungen sollten die **Wohnwünsche unterschiedlicher Zielgruppen** Berücksichtigung finden. Dabei können die einzelnen Wohnungsangebote durchaus auf einzelne Zielgruppen fokussiert sein (z.B. Familien, berufstätige Paare, „Best Ager“, Senioren).
- ✓ Für alle Zielgruppen sind **barrierearme bzw. barrierefreie Wohnstandards** als gewisser Wohnkomfort anzustreben.
- ✓ Um eine gute Vermietbarkeit zu erreichen, sind sowohl **Wohnungen kleineren Zuschnitts als auch große Wohnungen** empfehlenswert. Kleinere 2-Zimmer-Wohnungen bis zu 65 m² mit bezahlbarer Qualität von einem Mietpreis bis 5,50 Euro/m² kommen für die Zielgruppe der Senioren, Alleinerzie-

henden, Singles und Paare mit niedrigem bis mittlerem Einkommen in Frage. Große Wohnungen mit 4 Zimmern (90 – 120 m² Wohnfläche), mittlerer bis gehobener Ausstattung, Balkon bzw. Garten in integrierten Lagen zu Mietpreisen von 6,00 Euro/m² bis 8,00 Euro/m² sprechen als potentielle Mieter (Patchwork-) Familien und Paarhaushalte mit mittlerem bis höherem Einkommen an. Neubauangebote im Premiumsegment ab 8,00 Euro/m² sind Nischenprodukte, die hochwertige Alleinstellungsmerkmale und überdurchschnittliche Lagequalitäten voraussetzen.

- ✓ Obgleich ein ausreichendes Angebot von Wohnmöglichkeiten für Studenten der Hochschule Niederrhein am Standort Mönchengladbach vorhanden ist (Studentenwohnheime, private Zimmer und Wohnungen), ist über ein darüber hinausgehendes Angebot für diese Zielgruppe nachzudenken, das neuen qualitativen Anforderungen an studentisches Wohnen entspricht und bezahlbar ist. Wohnwünsche dieser Zielgruppe richten sich auf abgeschlossene Wohneinheiten von 45 m² bis 70 m² mit Küchenzeile und ggf. Möblierung und Internetzugang in Hochschulnähe. Dieses gemeinschaftsorientierte Wohnungsangebot schließt gemeinsam zu nutzende Räumlichkeiten und Flächen ein. Der Gutachter hält ein bis zwei sogenannte „**student villages**“ mit 30 bis 40 Wohneinheiten für standortgerecht. Da die Mietzahlungsfähigkeit dieser Zielgruppe begrenzt ist, sollte durch die Umnutzung einer Bestandsimmobilie mit geringerem Erneuerungsbedarf versucht werden, ein adäquates preisgünstiges Angebot zu schaffen.
- ✓ Eine weitere Marktnische sind **Mieteinfamilienhäuser**, die als Alternative „Vermietung statt Verkauf“ spezielle Nachfragergruppen ansprechen. Hierzu zählen Familien mit Kindern, die sich keinen Eigentumserwerb leisten können, aber ein kleineres Haus mit Freiraum zu einem bezahlbaren Mietpreis suchen, des Weiteren mobile erwerbstätige Haushalte, die sich aufgrund ihrer Lebens- und Arbeitssituation (noch) nicht räumlich binden können, jedoch die Vorteile eines Eigenheims mit größerer Gesamtwohnfläche, Garten und hoher Privatsphäre nutzen wollen. Außerdem suchen auch ältere Haushalte ab 55 Jahren kleinere Mieteigenheime, die über eine barrierefreie Ausstattung verfügen und sich in guter Wohnlage mit einem guten Infrastrukturangebot (kurze Wege) befinden.

Gute Beispiele

- ✓ Senioren- und familiengerechte Wohnungen (Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH MG/ GWSG), Rheydt, Freiheitsstraße 3 und 5 (21 öffentlich geförderte Wohnungen und drei freifinanzierte)
- ✓ Mehrfamilienhaus/ 6 Wohneinheiten (Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG/ GeWoGe 1897 eG), Eicken, Bökelstraße 34, hochwertiger Neubau am Rande des Neubaugebietes Bökelberg, Heizungsanlage mit Solarunterstützung, Tiefgarage im Haus
- ✓ Ersatzneubau Mehrfamilienhaus/ 8 Wohneinheiten (GeWoGe 1897 eG), Eicken, Schwogenstraße 87/89, hochwertiger Neubau mit Erdwärmepumpe und Dreifachverglasung
- ✓ Mieteinfamilienhäuser (Gemeinnützige Kreisbau AG/ Gem. Kreisbau AG), Mülfort, Am Beller Wehr

3.2.4 Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung

In den letzten Jahren ist in Mönchengladbach wie auch in vielen anderen Städten der Bestand an geförderten Mietwohnungen stark zurückgegangen. Gleichwohl spielt der preisgebundene öffentlich geförderte Wohnraum zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte weiterhin eine wichtige Rolle. Personengruppen mit niedrigen Einkommen wie Transferhilfeempfänger und Beschäftigte im Niedriglohnbereich, zu denen oft auch kinderreiche Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen zählen, sind auf diesen preiswerten Wohnraum dringend angewiesen.

Angebot und Nachfrage

Zahlenmäßig können die Haushalte, die diesen „bezahlbaren“ Wohnraum benötigen, nur grob umrissen werden. Hierzu gehören Bedarfsgemeinschaften mit Bezug von Leistungen nach SGB II und Grundsicherungsempfänger nach SGB XII, Wohngeldempfänger und Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die zahlenmäßig größten Gruppen sind hierbei die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und sonstige Haushalte mit niedrigen Einkommen. Eine Untersuchung des Pestel-Instituts³⁸ kommt in einer überschlägigen Berechnung auf insgesamt circa 37.640 Haushalte, das sind rund 29 % aller in Mönchengladbach lebenden Haushalte.

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist demnach ein relevanter Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, auch deshalb, weil diese Haushalte bei unangemessenen Unterkunftskosten aufgefordert werden, in preislich angemessenen Wohnraum umzuziehen. Die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften von 2005 bis 2010 zeigt in Mönchengladbach folgendes Bild³⁹: Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat sich im Zeitraum leicht erhöht und betrug am Ende des Jahres 2010 18.714 Bedarfsgemeinschaften. Dabei hat im Zeitverlauf die Gruppe der Singlehaushalte leicht abgenommen und die der Mehrpersonenhaushalte leicht zugenommen. Das führte insgesamt zu einer Erhöhung der Personen in Bedarfsgemeinschaften um rund 2.100 Personen.

Nach der Haushaltsgröße aufgeteilt – die für die angemessenen Unterkunftskosten relevant ist – gab es im Jahre 2010 9.659 (51,6 %) Bedarfsgemeinschaften mit einer Person, 3.932 (21 %) mit zwei Personen, 2.399 (12,8 %) mit drei Personen, 1.562 (8,3 %) mit vier Personen und 1.162 (6,2 %) mit 5 und mehr Personen. Für diesen Personenkreis kommen aber nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen in Frage, sondern auch das untere Preissegment des frei finanzierten Wohnungsmarktes.

Die Nachfrage im Teilsegment des geförderten Wohnungsmarktes konkretisiert sich anhand der Anzahl wohnungssuchender Haushalte, also der Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragen, um damit eine geförderte Wohnung beziehen zu können. Seit dem Jahr 2007 werden alle in einem Berichtsjahr als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte, denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde, festgehalten. Diese Zahl hält sich in Mönchengladbach auf einem hohen Niveau von circa 2.100 Haushalten.

Im Jahre 2010 waren von diesen 981 (46,4 %) Einpersonenhaushalte, 447 (21,2 %) Zweipersonenhaushalte, 481 (22,8 %) Drei- und Vierpersonenhaushalte und 203 (9,6 %) Haushalte hatten fünf und mehr Personen. Auch in diesen Zahlen zeigt sich, dass vor allem viele Singlehaushalte eine bezahlbare Wohnung suchen.

³⁸ Pestel Institut im Auftrag der Wohnungsbau Initiative „Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland“, Hannover, August 2012 und Rheinische Post vom 18.11.12 „37640 Haushalte mit Anspruch auf Sozialwohnung“

³⁹ Vgl. InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 79 f.

Zu Beginn des Jahres 2010 gab es in Mönchengladbach 12.567 preisgebundene Wohnungen. Am gesamten Wohnungsbestand von 127.971 Wohneinheiten entsprach das einem Anteil von 9,8 %. Dies ist im Vergleich zu anderen Kommunen in NRW ein relativ hoher Anteil – liegt doch der Mittelwert aller Kommunen bei 7,6 %. Die öffentlich geförderten Wohnungen teilten sich auf in 80 % öffentlich geförderte Mietwohnungen und 20 % selbstgenutztes Wohneigentum.⁴⁰

Räumlich konzentrieren sich die geförderten Wohnungsbestände in zentralen und zentrumsnahen Lagen, wobei diese Bestände über die Stadtteile breit gestreut sind. Dadurch wird die Bildung von Problemstadtteilen – wie in anderen Städten – weitestgehend vermieden. Allerdings hat auch Mönchengladbach mit dem Quartier „Am Römerbrunnen“ im Stadtteil Mülfort ein Gebiet, das sich in einer Abwärtsspirale zu einem sogenannten Problemquartier befindet. Die geförderten bzw. ehemals geförderten Wohnungen aus den 70er Jahren weisen einen hohen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf bei gleichzeitigem Leerstand auf. Hinzu kommen andere Faktoren wie die Sozialstruktur, eine hohe bauliche Dichte der Hochhäuser und fehlende Wohnstandortqualitäten des Wohnumfelds. Aufgrund dieser Hochhaussiedlung ist im Stadtteil Mülfort der Anteil an geförderten Wohnungen mit 23 % im stadtweiten Vergleich am höchsten.⁴¹ Aber auch andere Großwohnanlagen des geförderten Mietwohnungsbaus aus den 70er Jahren weisen einen hohen Modernisierungsbedarf auf.

Wichtig in Hinblick auf die Nachfragerhaushalte von geförderten Mietwohnungen ist die Verteilung nach den verschiedenen Wohnungsgrößen. Nach Größenklassen verteilt sich der Sozialmietwohnungsbestand (10.200 Wohnungen) wie folgt: 12,1 % der Wohnungen haben bis zu 45 m², 33,8 % verfügen über 46 – 60 m², 25,2 % über 61-75 m², 20,3 % über 76-90 m², 5,2 % über 91-105 m² und 3,3 % über 106 m² und mehr.

„Mittelgroße Wohnungen mit drei Zimmern sind ausreichend verfügbar. Nach Aussagen von Maklern gibt es insbesondere bei Wohnungen dieser Größenordnung sowie bei einfachen Altbauten und Dachgeschosswohnungen Vermarktungsprobleme. Des Weiteren besteht insbesondere im Segment der mittelgroßen Wohnungen die Möglichkeit der Versorgung mit angemessenem Wohnraum im frei finanzierten Wohnungsbau.“⁴²

An diesen Anteilen wird deutlich, dass vor allem Singlehaushalte Versorgungsschwierigkeiten haben. Das wird auch von Wohnungsmarktakteuren bestätigt. Aber auch Haushalte mit fünf und mehr Personen, also kinderreiche Familien, müssen mit Schwierigkeiten bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum rechnen. Gerade Familien mit vielen Kindern haben oft Zugangsprobleme am Wohnungsmarkt, da oft Vorbehalte der Vermieter bestehen.⁴³ Auch die Wohnungssuchendenstatistik weist Familien mit Kindern als große Gruppe für die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen aus.

Eine weitere Nachfragergruppe bei den Wohnungssuchenden sind ältere Menschen. „Wie Marktexperten bestätigen, ist bereits heute das Angebot an seniorengerechten Wohnungen eher knapp, so dass in diesem Bereich eine hohe Nachfrage auf ein geringes Angebot trifft. Zwar sind 16 % der Sozialmietwohnungen einst als ‚Altenmietwohnungen‘ errichtet worden, die damalige Umsetzung entspricht jedoch kaum den heutigen Anforderungen älterer Menschen an eine altersgerechte Wohnung.“⁴⁴ Als ein

⁴⁰ Vgl. InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 80 f.

⁴¹ Vgl. ebenda, S. 81

⁴² Ebenda, S.82

⁴³ Vgl. ebenda, S.81

⁴⁴ Ebenda

neuer Ansatz werden heute Gruppenwohnungen gefördert, die insbesondere auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet sind. Außerdem ist die Barrierefreiheit eine Fördervoraussetzung im heutigen preisgebundenen Mietwohnungsneubau.

Im Weiteren ist der Frage nachzugehen, in welchem Umfang auch im freifinanzierten Wohnungsbestand bezahlbarer Wohnraum zu finden ist. In Mönchengladbach wird eine marktübliche Miete bis zu 5,11 Euro/m² Nettokaltmiete - unter Beachtung der Wohnflächenobergrenzen abhängig von der Haushaltsgröße - als angemessen angesehen. Eine regelmäßig durchgeführte Zeitungsanalyse der Stadt Mönchengladbach kommt auf rund 28 % von Wohnungen im unteren Preissegment, die von ihrer Miethöhe her angemessen sind und für die kein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Allerdings „bestätigen Marktexperten vor Ort, dass insbesondere die Versorgung von Singles und Familien mit Kindern am frei finanzierten Markt mit günstigen Wohnungen schwierig ist. Darüber hinaus stammt ein nennenswerter Teil der Bestände noch aus den 1950er/1960er bzw. 1970er/1980er Baujahren, vielfach mit Sanierungsstau und Ausstattungen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen genügen. Wer diese Wohnungen nachfragt, muss mit Qualitätsmängeln rechnen.“⁴⁵

Perspektiven

Der preisgebundene öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand ist auch in Mönchengladbach schon seit Jahren rückläufig. Dem starken Verlust geförderter Mietwohnungen im Bestand konnte durch den Bau neuer Wohnungen nur unzureichend begegnet werden. In den letzten Jahren wurden ca. 55 Mietwohnungen durchschnittlich gefördert.

Die aktuelle Fortschreibung des preisgebundenen Wohnungsbestandes der NRW.Bank sieht für Mönchengladbach einen Rückgang des geförderten Mietwohnungsbestandes bis 2029 auf rund 6.100 Wohnungen vor, die vom Land gefördert wurden. Bei dieser Fortschreibung wurden Wohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist⁴⁶ befinden, nicht berücksichtigt.⁴⁷ „Die Entwicklung des Bestandes in der Nachwirkungsfrist konnte in der Fortschreibung nicht berücksichtigt werden, da sie zu sehr vom Verhalten der Eigentümer und Investoren abhängig ist. Aufgrund der Zinsmaßnahmen der kommenden Jahre könnte es weiterhin zu verstärkten vorzeitigen Rückzahlungen kommen, die die Nachwirkungsfrist in Gang setzen und den Wohnungsbestand zusätzlich verringern werden.“⁴⁸ Auch Mönchengladbach ist – trotz eines eher entspannten Wohnungsmarktes - von überdurchschnittlichen Rückgängen der sozialen Bindungen betroffen.⁴⁹

Ob es in Zukunft - trotz der Bindungsverluste - ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum geben wird, bedarf einer differenzierten Betrachtung.

Die Auswertung der Wohnungsangebote zeigt bei einer zugrunde gelegten Nettokaltmiete von 5,11 Euro/m² ein vergleichsweise großes Angebot. Dieses Angebot im unteren Preissegment und das jährlich verfügbare Angebot von preisgebundenen Wohnungen (Neu- und Wiedervermietungen) sind die zur Verfügung stehenden bezahlbaren Wohnungen, die zusammen rund ein Drittel des jährlichen Mietwohnungs-

⁴⁵ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 83

⁴⁶ Geförderte Mietwohnungen, deren Förderdarlehen vorzeitig und vollständig zurückgezahlt wurden, unterliegen noch für einen bestimmten Zeitraum (sogenannte Nachwirkungsfrist) der Belegungs- und Mietpreisbindung.

⁴⁷ Siehe NRW.Bank (Hg.) „Preisgebundener Wohnungsbestand 2011“, Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, September 2012, Tabelle S. 47

⁴⁸ Ebenda, S. 12

⁴⁹ Vgl. ebenda, S. 13

angebotes ausmachen. Bezüglich der Qualität des Wohnungsraumes sind dabei aber Abstriche zu machen.

Auch nach Auslaufen der Bindungsfristen werden die meisten ehemaligen Sozialwohnungen mittel- und langfristig dem unteren Preissegment zuzuordnen sein. Das liegt an fehlenden Wohnstandards, energetischen Mängeln und kleinräumigen Standortdefiziten. „Das Investitionsvolumen für eine Vollsanierung der großen Anzahl der in den kommenden Jahren aus der Bindung laufenden Wohnungen ist viel zu hoch, als dass es realistisch betrachtet von den betreffenden Eigentümern aufgebracht werden kann.“⁵⁰ Hierdurch besteht allerdings die Gefahr, dass aufgrund dieser Mängel die Nebenkosten, insbesondere die Energiekosten, steigen und dadurch die Mietkosten insgesamt die Zahlungsfähigkeit der Mieter übersteigen.

Außerdem gibt es bei bestimmten Wohnungsgrößen und für bestimmte Zielgruppen bereits heute Versorgungsprobleme. Es gibt nur ein geringes Angebot für Single-Haushalte, „so dass frei werdende Wohnungen sofort wieder vermietet werden können.“⁵¹ Das Angebot für Familien mit vielen Kindern ist gering. Anders als Single-Haushalte, die sich auch am freifinanzierten Markt versorgen können, stößt die kleine Gruppe von großen Familienhaushalten oft auf Vorbehalte seitens der Vermieter. Außerdem gibt es aktuell und absehbar zu wenig barrierefreie Wohnungen für Senioren im geförderten Mietwohnungsbau.

Handlungsempfehlungen

- ✓ Um die Zukunftsfähigkeit der Bestände (geförderte Wohnungen und freifinanzierte Wohnungen im unteren Preissegment) zu sichern, wären verstärkt Modernisierungsinvestitionen wünschenswert. Dabei dürfte der energetischen Erneuerung in Zeiten steigender Energiepreise eine erhebliche Bedeutung zukommen. Da eine solche energetische Erneuerung für den Eigentümer selten kostendeckend ist, ist die **Einführung eines sogenannten Klimabonus** bei den Grenzwerten der Kosten der Unterkunft überlegenswert, wie ihn andere Städte bereits eingeführt haben (z.B. Stadt Bielefeld und Stadt Paderborn). Bei Einhaltung festgelegter energetischer Standards (Nachweis über Energieausweis) kann die Nettokaltmiete die regulär geltenden Mietobergrenzen übersteigen. Der Klimabonus gibt damit einen gewissen Investitionsanreiz und dient der Reduzierung von Heizkosten.
- ✓ Bei der notwendigen Wohnraummodernisierung muss darauf geachtet werden, dass der Wohnraum auch nach erfolgter Modernisierung für die Mieter bezahlbar bleibt. „Um die Mietpreisssteigerungen zu begrenzen, sollten **öffentliche Fördermittel** in Anspruch genommen werden, soweit diese für entsprechende Zwecke seitens der Landesregierung bereitgestellt werden.“⁵²
- ✓ Sofern bei sanierungsbedürftigen Häusern die Wirtschaftlichkeit entsprechender Maßnahmen nicht darstellbar ist, sollte über einen **Rückbau zur Marktreinigung** und als Potential für die Quartiersneugestaltung nachgedacht werden.⁵³
- ✓ Eine **Weiterführung der bisherigen Neubauquote** von ca. 55 bis 60 öffentlich geförderten Mietwohnungen jährlich ist zu empfehlen, „um zumindest einen kleinen Teil der auslaufenden Bindungen zu kompensieren und Anspan-

⁵⁰ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 83

⁵¹ Ebenda, S. 84

⁵² Ebenda, S. 85

⁵³ Vgl. ebenda

nungen in Teilsegmenten zu vermeiden.“⁵⁴ Dabei sollten 40 bis 43 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, insbesondere für die Zielgruppe der Single- und Seniorenhaushalte, in integrierten, infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnlagen gebaut werden. Außerdem sollte eine Anzahl von etwa 15 Mietreihenhäusern für große Familien errichtet werden. Auch künftig sollte auf eine stadträumlich gute Verteilung geachtet werden.

Gute Beispiele

- ✓ Friedenskirche in Mönchengladbach-Rheydt – Umnutzung einer Kirche als Wohngebäude, 18 öffentlich geförderte Mietwohnungen (Gem. Kreisbau AG)
- ✓ Umbau und Sanierung der Herz-Jesu-Kirche Pesch (privater Eigentümer) in ein Wohnhaus, Umnutzung eines denkmalgeschützten sakralen Zweckbaus in 23 öffentlich geförderte Wohnungen, Erdwärmeheizung und Grauwasseranlage (1. Preis im Wettbewerb „Umweltgerechtes Bauen“ in Mönchengladbach)
- ✓ Mehrfamilienhäuser (H.&J. Jessen Baugesellschaft) zentrumsnah in Rheydt-West, Willy-Beines-Straße 2-6
- ✓ Solarsiedlung Eicken, teils öffentlich gefördert (GWSG), Umbau einer 60er-Jahre-Siedlung zur Solarsiedlung, aufgenommen im Programm „50 Solarsiedlungen in NRW“, Heizungsanlage mit Solarunterstützung, Energiesparlüftung
- ✓ Seniorenwohnungen (GWSG), 11 öffentlich gefördert, 1 freifinanziert, Hardt, Alexander-Scharff-Straße 15

Maßnahmen

- ✓ Weiterentwicklung bzw. **Anpassung der kommunalspezifischen Qualitätskriterien** für den Neubau geförderter Wohnungen
- ✓ **Entwicklung eines Konzeptes zur Angemessenheit der Unterkunftskosten** im Rahmen von SGB II und SGB XII

3.2.5 Handlungsfeld Wohnen im Alter

Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung hat sich auch in Mönchengladbach eine Vielfalt von altersgerechten Wohnformen herausgebildet. Denn auch bei den Seniorinnen und Senioren zeigen sich unterschiedliche Wünsche und Bedarfe an das Wohnen, das den jeweiligen Lebenslagen (finanziell, gesundheitlich und sozial) und Lebensstilen gerecht werden soll. „Das“ Wohnen im Alter gibt es nicht mehr. Vielmehr reicht das Angebot vom selbständigen Wohnen ohne und mit „gekaufter“ Unterstützung, selbstinitiierten Wohngemeinschaften, Gruppenwohnen bis hin zum Wohnen im Heim, um nur einige Beispiele zu nennen.

Allerdings gibt es keine Definition oder einheitliche Anforderungen an das altersgerechte Wohnen. „Während einzelne Wohnungsanbieter schon von altersgerechten Wohnungsangeboten sprechen, wenn ein Aufzug im Haus ist und Haltegriffe im Bad montiert sind, setzen andere ‚altersgerechtes Wohnen‘ mit dem Begriff ‚Barrierefrei-

⁵⁴ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 85

heit' gleich...⁵⁵ Auch das betreute Wohnen ist keine standardisierte, genau definierte Wohnform.

Wohnen im Alter sollte aber nicht nur mit speziellen Wohnformen gleichgesetzt werden. „Wohnen im Alter assoziieren viele Menschen mit Sonderwohnformen. Die häufigste Wohnform im Alter ist jedoch die ‚normale‘ Wohnung. 93 % der älteren Menschen, die 65 Jahre und älter sind, leben im ‚normalen‘ Wohnungsbestand, etwa 7 % in Sonderwohnformen, wie in Heimen (4 %), im Betreuten Wohnen (2 %) sowie in Altenwohnungen (1 %). Neuere alternative Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen oder ambulant betreute Pflegewohngruppen werden jeweils nur von rund 0,1 % der älteren Menschen als Wohnform genutzt.“⁵⁶

Das spiegelt sich auch in den subjektiven Wohnwünschen älterer Menschen aus Umfragen⁵⁷. Umzugswillige ältere Menschen legen höchsten Wert auf selbständiges Wohnen und akzeptieren Service und Betreuung nur im Notfall. Einen hohen Stellenwert haben gemeinschaftliche Wohnformen. Wichtige Merkmale der Wohnsituation sind Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit. Wichtig sind auch Ausstattungsmerkmale der Wohnung, wie Terrasse oder Balkon, sowie medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Altersgerechtes Wohnen muss das Wohnumfeld und das Quartier mit einbeziehen.

Angebot und Nachfrage

Die Anzahl potentieller Nachfrager nach altersgerechten Wohnungsangeboten wird von derzeit rund 54.000 Einwohnern, die über 65 Jahre alt sind, auf rund 61.500 Einwohner im Jahre 2025 ansteigen.

Dabei ist der Anteil der älteren Einwohner in den 44 Stadtteilen der Stadt Mönchengladbach unterschiedlich: Er reicht von einem Anteil der 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von 15 % bis zu 28 %. Rund 29.000 oder 54 % der Seniorinnen und Senioren wohnen in einem Stadtteil, der eine durchschnittliche bis überdurchschnittliche Infrastruktur bereithält, und sind damit an ihrem Wohnstandort ausreichend versorgt.

Das Gutachten von InWIS geht wie andere Untersuchungen auch von Minimalanforderungen bzgl. der Ausstattung einer altersgerechten Wohnung aus. „Es sind Wohnungen, die barrierefrei oder barrierearm über nur wenige Stufen zu erreichen sind, die sich gegenüber Normalwohnungen durch wenig aufwändige Modifikationen wie Verringerung von Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge und eine bestimmte Mindestgröße und Raumanzahl auszeichnen und sich für Ältere ohne erhebliche Einschränkungen der Beweglichkeit eignen“.⁵⁸

Für die Zielgruppe der Senioren gibt es sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen, die als Seniorenwohnungen, Gruppenwohnungen und Wohnungen in Mehrgenerationenhäusern angeboten werden. Dem Fachbereich Altenhilfe der Stadt Mönchengladbach sind überschlägig 1.800 seniorengerechte Wohnungen bekannt. Hinzu kommen Wohnungen, die durch geringe Anpassungen für die Bedürfnisse älterer Bewohner geeignet sind. Marktexperten halten das derzeitige Angebot

⁵⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) „Wohnen im Alter“, Forschungen Heft 147, Berlin 2011, S. 25

⁵⁶ Ebenda, S. 27

⁵⁷ Siehe hierzu: Befragungsaktion des Instituts für Landes- und Stadtentwicklung NRW (ILS) in Kooperation mit der Stadt Dortmund und der Stadt Arnsberg im Frühjahr 2011 – Ergebnisse vorgetragen als Präsentation von Andrea Berndgen-Kaiser „Wohnwünsche und Wohnsituation älterer Menschen in Dortmund und Arnsberg“ im Rahmen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung am 26.09.2012 in Mönchengladbach

⁵⁸ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S.87

allerdings noch nicht für ausreichend und sehen einen Nachholbedarf bei günstigen bis mittelpreisigen Mietwohnungen und bei hochpreisigen Eigentumswohnungen.

Das Gutachten unterscheidet außerdem zwischen altersgerechten Wohnungen und dem Wohnen mit Service bzw. betreuten Wohnen. Letzteres umfasst neben einer barrierefreien Wohnungsausstattung zusätzlich das Angebot integrierter Dienstleistungen. „Zu den Dienstleistungsangeboten gehören oftmals ein 24-Stunden-Notruf sowie soziale Betreuung, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und der sozialen Vereinsamung entgegenwirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein.“⁵⁹

Der Fachbereich Altenhilfe geht derzeit von 350 Wohneinheiten des betreuten Wohnens/Servicewohnen für Senioren aus, die sich in betreuten Wohnanlagen mit und ohne Heimanbindung und in sogenannten Gruppenwohnungen befinden, einer vom Land Nordrhein-Westfalen geförderten Wohnform. Auch im Segment des betreuten Wohnens ist die Nachfrage derzeit größer als das Angebot, so dass viele Wohnanlagen bereits Wartelisten führen. „Die Nachfrage erstreckt sich über alle Preissegmente, insbesondere im geförderten Bereich werden aber zukünftig hohe Bedarfe gesehen.“⁶⁰

Im Handlungsfeld „Wohnen im Alter“ ist die Stadt Mönchengladbach insgesamt vergleichsweise gut aufgestellt, d.h. das Angebot an Wohnprodukten einschließlich entsprechender Serviceangebote ist abwechslungsreich und in den einzelnen Wohnquartieren gut ausgebaut. Dies ist sicherlich auch auf die jahrelangen Aktivitäten des zuständigen Fachbereichs Altenhilfe, der Sozialholding und der städtischen Wohnungsgesellschaften zurückzuführen. Hinzu kommen die Dienstleistungen von freien und privaten Trägern.

Das in der Stadt Mönchengladbach verfolgte Konzept von Alter(n)sgerechtigkeit fokussiert auch Faktoren außerhalb der Wohnung, wie die Versorgungsinfrastruktur und das soziale Umfeld, sprich die Einbeziehung des Quartiers. Quartiersarbeit wird in mehreren Stadtteilen bereits praktiziert.

Perspektiven

Ausgangspunkt für die Abschätzung des Nachfragepotentials für altersgerechte Wohnungen und betreute Wohnungen/Servicewohnungen ist die Anzahl der in Mönchengladbach lebenden Menschen, die älter als 60 Jahre sind. Im Jahre 2025 werden in Mönchengladbach nach der Trendprognose circa 82.754 Bewohner älter als 60 Jahre sein.

Nachfragepotential für altersgerechte Wohnungen

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass vor allem Haushalte (Paare ohne Kinder und Singles) im Alter von 60-80 Jahren diese Wohnform präferieren.
- Nach der Prognose beläuft sich die Anzahl dieser Personengruppe im Jahr 2025 auf 67.055 Personen.
- Nach empirischen Daten des IT.NRW (Statistisches Landesamt) wird in dieser Altersgruppe von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,42 Personen pro Haushalt ausgegangen. Daraus ergibt sich für Mönchengladbach eine Zahl von rund 47.205 Haushalten.

⁵⁹ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 87

⁶⁰ Ebenda, S. 88

- Empirische Untersuchungen zeigen, dass bei ca. 30% dieser infrage kommenden Haushalte von einer Umzugsbereitschaft in eine altersgerechte Wohnung ausgegangen werden kann. Das wären im Jahre 2025 14.162 Haushalte.
- Davon bevorzugen 40% der Haushalte – das sind 4.957 Haushalte - eine normale altersgerechte Wohnung ohne Dienstleistungsangebot.
- Der Fachbereich Altenhilfe geht derzeit von ca. 1.800 altersgerechten Wohnungen in Mönchengladbach aus.
- Die Gegenüberstellung von Nachfragepotential und aktuellem Bestand ergibt bis 2025 ein Nachfragepotential von 3.157 Haushalten für altersgerechte Wohnungen.

Dieses Nachfragepotential sollte zu 80 % (2.526 Wohnungen) über Umbau und Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand realisiert werden. Die übrigen 20 % (631 Wohnungen) sollten über unterschiedliche Neubaumaßnahmen bis 2025 gedeckt werden. Dabei ist zu bedenken, dass sich barrierearme Wohnungen eher im Bestand entwickeln lassen als barrierefreie. Die Neubaumaßnahmen sollten jährlich 45 Wohnungen bis 2015, 42 Wohnungen bis 2020 und 39 Wohnungen bis 2025 umfassen.⁶¹

Nachfragepotential im betreuten Wohnen

- Ausgangspunkt sind die Einwohner in Mönchengladbach im Jahre 2025, die älter als 60 Jahre sind; das werden nach der Bevölkerungsprognose 82.754 Einwohner sein.
- Unter Zugrundelegung entsprechender Pflegequoten des Bundesministeriums für Gesundheit und Daten des Statistischen Bundesamtes werden im Jahre 2025 in Mönchengladbach 4.666 Personen leben, die auf leichte Hilfebedarfe oder ambulanten Pflegebedarf angewiesen sind. Bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße dieses Personenkreises von 1,32 Personen pro Haushalt ergibt sich eine Zahl von 3.545 Haushalten.
- Nach der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes werden rund 32 % der Pflegebedürftigen, die einen eigenen Haushalt führen, von ambulanten Pflegediensten versorgt. In Mönchengladbach betrifft dies im Jahr 2025 1.134 Haushalte.
- Der Fachbereich Altenhilfe geht derzeit von einem Angebot von rund 350 betreuten Wohnungen aus.
- Die Gegenüberstellung von Nachfragepotential und aktuellem Angebot ergibt bis 2025 ein Nachfragepotential von 780 Haushalten für betreutes Wohnen.

Betreute Wohnungen sind sowohl durch Neubau- (245; rd. 32 %) als auch durch Umbaumaßnahmen (535; rd. 68 %) in mehreren Wohnanlagen bis 2025 zu schaffen. Die Nachfrage konzentriert sich bei dieser Wohnform nicht nur auf den Nahbereich, d.h. auf eine Siedlung oder einen Stadtteil, sondern bezieht sich auf die Gesamtstadt. Der Neubaubedarf verteilt sich auf jährlich 22 Wohnungen bis 2015 und danach reduziert er sich auf 15 (bis 2020) bzw. 12 Wohnungen bis zum Jahr 2025.⁶²

Alle quantitativen Angaben zur Angebots- und Nachfrageseite von „Wohnen im Alter“ sollten zeitnah und ressortübergreifend im Blick gehalten werden, da sie vielen Einflussfaktoren der gesellschaftlichen Entwicklung unterliegen.

Außerdem können weitere Entwicklungstrends das Segment Wohnen im Alter beeinflussen. So gibt es eine Gruppe älterer Haushalte, denen das Eigenheim zu groß geworden ist und die es durch eine altersgerechte Wohnung tauschen möchten. Voraussetzung hierfür ist aber, dass dieser Personenkreis sein Haus zu einem vernünfti-

⁶¹ Vgl. InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., Tabelle S. 62

⁶² Vgl. ebenda, S. 62

gen Preis veräußern kann und für diese gebrauchten Immobilien eine entsprechende Nachfrage besteht.

Auch ist künftig mit einer zunehmenden Spreizung der Kaufkraft bei den älteren Haushalten zu rechnen. Das heißt, es wird sowohl die Gruppe der kaufkräftigen Senioren mit ausreichend privater Altersvorsorge als auch die Gruppe der Senioren, die auf niedrige Renten oder auf Grundsicherung angewiesen sind, geben.

Im Bereich des altersgerechten Wohnens werden neue Technologien in den Wohnbereichen nur langsam Einzug nehmen. Sie werden sich insbesondere auf Sicherheits-Meldesysteme konzentrieren.⁶³

Handlungsempfehlungen

- ✓ Der **Mengenbedarf an altersgerechten Wohnungen** sollte vor allem **durch den Umbau im Bestand** gedeckt werden. Die Wohnungen sollten sich dabei den (individuellen) Anforderungen im Alter anpassen. Dabei kann jede beseitigte Barriere sinnvoll sein (eine Stufe zum Balkon statt einer Schwelle, niedrige Duschtassen, abgesenkte Mülltonnen, zusätzliche Handläufe und Haltegriffe etc.). Auch unkompliziert abrufbare Unterstützungsleistungen ermöglichen alten Menschen, in ihrer Wohnung und in ihrem Wohnumfeld zu verbleiben. Hinzu kommt, dass für viele alte Menschen eine umfassend altersgerecht umgebaute Wohnung/Mietwohnung oft nicht finanzierbar ist.
- ✓ Die **Reduzierung von Barrieren darf sich nicht nur auf die Wohnung beschränken**, sondern muss auch den Zugang zur Wohnung sowie das direkte und weitere Wohnumfeld mit berücksichtigen. Die Einhaltung der Barrierefreiheit gemäß DIN ist für Seniorenwohnungen nicht vorgeschrieben. In den Förderrichtlinien des Landes NRW ist sie allerdings für den Mietwohnungsneubau insgesamt vorgeschrieben und soll die Bedarfslage vieler Menschen einbeziehen (Senioren, Behinderte, Familien). Grundsätzlich sollte sich Barrierefreiheit nicht allein auf Mobilitätseinschränkungen, sondern auch auf Seh- und Hörbehinderungen beziehen (kontrastreiche Gestaltung, taktile Leitelemente etc.).
- ✓ Der **Wohnungsneubau sollte sich sowohl auf Mietwohnungen als auch auf Eigentumswohnungen** erstrecken. Letztere könnten u.a. die Nachfrage von älteren Menschen bedienen, die von einem Einfamilienhaus in eine altersgerechte Eigentumswohnung wechseln möchten.
- ✓ Es sollten kleine (bis 60 m² mit 2 Zimmern) barrierearme/-freie Mietwohnungen im unteren (bis 5,20 Euro/m²) bis mittleren (bis 6,25 Euro/m²) Preissegment durch Umbau und Neubau geschaffen werden.
- ✓ Ein Neubau im höheren Preissegment (ab 6,25 Euro/m²) sollte ca. 80 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern umfassen sowie über eine hochwertige Ausstattung mit Freisitz und Stellplatz verfügen.
- ✓ **Seniorengerechte Wohnanlagen sollten klein dimensioniert** sein (10 – 30 Wohneinheiten) und sich über das Stadtgebiet verteilen. Unverzichtbares Kriterium ist die Nähe ausreichender medizinischer Versorgung und Nahversorgung des täglichen Bedarfs.
- ✓ Hochpreisige Wohnungen sollten sich auf vorteilhafte innerstädtische Wohnlagen konzentrieren.

⁶³ Vgl. InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S.89 f.

- ✓ Der **Bedarf im betreuten Wohnen/Servicewohnen sollte durch Neubau und Umbau in mehreren Wohnanlagen** gedeckt werden.
- ✓ Der Neubau im höherpreisigen Segment sollte Wohneinheiten bis zu 70 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern für Singles und Paare umfassen, sowie eine gehobene Ausstattung, Concierge etc. haben.
- ✓ Angebote im mittleren Preissegment sollten ebenfalls eine Wohnfläche bis zu 70m² für Singles und Paare haben und eine normale altengerechte Ausstattung ausweisen.
- ✓ Angebote im unteren oder geförderten Preissegment sollten bis zu 60 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern für Singles und Paare verfügen. Der Grundleistungsumfang (Notruf und Kontaktperson) sollte gering gehalten werden.
- ✓ Im **betreuten Wohnen/Servicewohnen sollten unterschiedliche Betreuungsleistungen** angeboten werden. Neben einem **Grundservice** sollte es einen **Wahlservice** geben, der auch temporär und kurzfristig genutzt werden kann. „Je nach Preissegment kann das Angebot des Basisservices unterschiedlich gestaltet sein, in jedem Fall ist jedoch ein Hausmeisterservice (in Form von Winterdienst, Flurreinigung, kleine Reparaturen), eine Ansprechperson (Organisation/Vermittlung weiterer Leistungen) und ein Notrufservice anzubieten. Optional ist der Wahlservice zu gestalten. Er umfasst die Reinigung der Wohnung, Hilfe im Krankheitsfall, Begleitung zu Ärzten, sonstige Pflegeleistungen u.ä., die je nach Leistung und Umfang zu vergüten sind.“⁶⁴
- ✓ **Die Nähe zu einem Pflegeheim kann vorteilhaft** sein. Ebenso sind in die Wohnanlage räumlich integrierte Versorgungsangebote (Friseur, Apotheke) wünschenswert.

Gute Beispiele

- ✓ Senioren-Gruppenwohnungen (Gem. Kreisbau AG), Giesenkirchen, Lorenz-Görtz-Straße 3-5 und Mülforter Straße 199a
- ✓ Seniorenwohnungen und Senioren-Gruppenwohnung (Gem. Kreisbau AG) in Mülfort, Am Beller Bach 9
- ✓ Senioren-Gruppenwohnungen (H. & J. Jessen Baugesellschaft), Volksgarten-Hardterbroich, Rheinstraße 46 – 50, mit integrierter Betreuung (mind. 1 Std. täglich)
- ✓ Senioren-Gruppenwohnungen (H. & J. Jessen Baugesellschaft), Rheydt, Königstraße 123, mit integrierter Betreuung von mind. 1 Std. täglich
- ✓ Senioren-Gruppenwohnung, Odenkirchen, Losheimer Straße 4 (Gem. Kreisbau AG)
- ✓ Seniorenwohnungen (GWSG), Neuwerk, Dünner Straße 159 – 161, Kooperation mit AWO, auf Wunsch Betreuung durch ambulante Dienste möglich
- ✓ Seniorenwohnungen (GeWoGe 1897 eG), Stadtmitte-Waldhausen, Nicodemstraße 23 und 25, Heizungsanlage mit Solarunterstützung, Energiesparlüftung

⁶⁴ InWIS „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose“, a.a.O., S. 92

- ✓ „Im Quartier bleiben“ – Modell-Projekt in Mönchengladbach Wickrath (Fachbereich Altenhilfe, GWSG und Arbeiterwohlfahrt; gefördert durch das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes NRW)
- ✓ „Mein Quartier“ – Projekt in Mönchengladbach Rheindahlen (Fachbereich Altenhilfe und Arbeiterwohlfahrt)
- ✓ „Wir im Quartier“ – Projekt in Mönchengladbach Eicken (Sozial-Holding)

Maßnahmen

- ✓ Aktuelle Broschüren/Faltblätter zur Information über Wohnprojekte und Wohnformen (FB Altenhilfe)
- ✓ Pflegestützpunkte in verschiedenen Stadtteilen (u.a. Beratung zu altersgerechtem Umbau der Wohnung für Selbstnutzer)
- ✓ Sammlung geeigneter Flächen für die Investorenansprache

3.2.6 Handlungsfeld Bestandsentwicklung/Räumliche Quartiersentwicklung

In Mönchengladbach besteht in quantitativer Hinsicht kein Wohnungsbedarf mehr. Daher ergibt sich die Notwendigkeit für Wohnungsneubau lediglich als Ersatzbedarf für abgerissenen Wohnraum und als qualitative Erweiterung des Wohnungsangebotes entsprechend der Nachfrage in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten. Auch die rückläufigen Baufertigstellungszahlen unterstreichen die abnehmende Bedeutung des Wohnungsneubaus gegenüber dem vorhandenen Wohnungsbestand.

Die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen erfolgt vorwiegend aus dem Wohnungsbestand. Somit kommt der Entwicklung und Anpassung der Wohnungsbestände eine Schlüsselrolle zu. Dies ist auch aus der Perspektive einer zukunftsorientierten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sinnvoll, um den Flächenverbrauch einzuschränken, Infrastrukturen auszulasten und um zunehmenden Wohnungsleerstand zu vermeiden.

Befunde

Der Wohnungsbestand setzt sich - nach Baualtersklassen differenziert - in Mönchengladbach wie folgt zusammen: Von rund 128.000 Wohneinheiten entfallen 25,5 % auf Altbauten bis 1948, 36,5 % auf die Baujahre 1949 bis 1968, 27,6 % auf die Baujahre 1969 bis 1987, rund 5,7 % auf die Baujahre 1988 bis 1998 und lediglich 4,7 % auf die neueren Baujahre ab 1999. Aus den Untersuchungsergebnissen des Gutachters (Expertengespräche, Begehungen) und aus Erkenntnissen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung (Leerstandsermittlung und Bestandsaufnahme von Großwohnanlagen) ergeben sich erhebliche Erneuerungsbedarfe, vor allem in den Mietwohnungsbeständen der 50er und 60er Jahre (kompakte drei- bis viergeschossige Siedlungseinheiten) und in den Großwohnanlagen der 70er Jahre (komplexe Gebäudestrukturen).

Die Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe resultieren aus nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen (alte Bäder, fehlende Balkone und Freisitze, veraltete Heizungsanlagen), den zu kleinen Wohnungszuschnitten, den Gebäudedefiziten (fehlende Wärmeisolierung) und dem äußeren Erscheinungsbild der Wohngebäude (Haustüren, Vordächer, Klingel- und Briefkastenanlagen). Modernisierungstau und damit verbundener Attraktivitätsverlust des Wohnungsbestandes führt zu ver-

mehrtem strukturellen Leerstand und wirkt sich auf das Wohnumfeld und das Wohnquartier negativ aus.

Hinzu kommen neben den fehlenden Wohnungs- und Gebäudequalitäten Standortdefizite aufgrund von Emissionen durch Hauptverkehrsachsen, Bahntrassen und gewerblichen Arealen. Auch zeigen sich dort häufig Mängel im Wohnumfeld durch fehlende Grünflächen, unzureichende soziale Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung.

Mit der Konzentration auf die Entwicklung der Wohnungsbestände rückt auch die Quartiersorientierung wieder in den Fokus der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

In Mönchengladbach regelt die Angebots- und Nachfragesituation den Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Das liegt zum einen an den günstigeren Preisen der Altimmobilien bei größeren Wohn- und Grundstücksflächen, aber auch an den integrierten Lagen dieser Bestandsobjekte in gewachsenen Stadtquartieren. Eigenheime mit solchen Ausstattungs- und Lagevorteilen sind sehr gefragt. In diesem Wohnungsmarktsegment wird daher derzeit kein Handlungsbedarf gesehen.

Perspektiven

Aufgrund der demographischen und wirtschaftsstrukturellen Situation wird in Zukunft der Wohnungsbestand wachsende Leerstände aufweisen. Vor diesem Hintergrund ist nochmals zu unterstreichen, dass jeglicher Neubau von hochwertigen Eigentumswohnungen und Familienheimen zwangsläufig zu einer Ausweitung des Wohnungsangebotes bei weitgehend gedecktem Wohnungsbedarf führen wird.

Unattraktive Wohnungen und Wohnstandorte geraten somit künftig noch mehr unter Druck, wenn nachfragende Haushalte aus einem größeren Angebot auswählen können. Über Abriss bzw. Rückbau ist in den Fällen nachzudenken, wenn unmodernisierte Bestände einen ungünstigen Wohnungszuschnitt (z.B. Kleinwohnungen) aufweisen, zugleich an benachteiligten Standorten gelegen sind und sich die notwendigen umfangreichen Modernisierungskosten nicht rechnen.

In guten Standortlagen – zentrumsnah oder in Stadtteilzentren – können sich Modernisierungsinvestitionen lohnen, die zeitgemäße Wohnqualitäten (energetische Sanierung der Gebäude, zeitgemäße Wohnungsstandards und –zuschnitte, Verbesserung von Wohn- und Aufenthaltsqualität) erreichen.

Handlungsempfehlungen

In Mönchengladbach liegen gute und unterdurchschnittlich bewertete Wohnstandorte nah beieinander. Daher wirken sich unattraktive Wohngebäude, Wohnstandortnachteile und städtebauliche Mängel in Verbindung mit einem überdurchschnittlichen Anteil sozial benachteiligter Bewohner negativ auf das Image von Stadtteilen und Quartieren aus. Bei anhaltenden und zunehmenden Leerständen und Segregationsentwicklungen an einem Wohnstandort kann dies auch zu einem Wert- und Preisverfall von Immobilien und Grundstücken im gesamten Quartier führen.

Quartiersansätze sollen solche Quartiere stabilisieren und aufwerten. Quartiersentwicklung als kommunale Querschnittsaufgabe muss als Kommunikations- und Kooperationsprozess zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft/Immobilien Eigentümern und bürgerschaftlichen Initiativen angelegt sein. Für eine erfolgreiche und umfassende Quartiersentwicklung ist es notwendig, auch die privaten (Einzel-) Eigentümer anzusprechen und mit „ins Boot zu holen“. Erfahrungsgemäß gestaltet sich diese Einbindung als schwierig, daher sind neue Steuerungsinstrumente zu entwickeln, um

diese Akteure anzusprechen und zu beteiligen. Insbesondere sollten Informationen über konkrete Finanzierungsmöglichkeiten angeboten werden, um einen Anreiz zu bieten und die Privaten zu aktivieren.

Vorsorgende Quartiersentwicklung findet vor dem Hintergrund des demographischen Wandels bereits im Handlungsfeld Wohnen im Alter statt. Hier geht es vor allem darum, das nahe Wohnumfeld und die infrastrukturelle Versorgung im Quartier altersgerecht umzugestalten. Viele Maßnahmen – wie barrierefreie Zugänge, Bordsteinabsenkungen, kurze Wege etc. - kommen dabei der Bevölkerung des gesamten Quartiers zugute.

Es geht an dieser Stelle nicht darum, eine das gesamte Stadtgebiet umfassende Dokumentation von Entwicklungsplänen zur Quartiersentwicklung vorzulegen. Im Rahmen einzelner Projekte und Problemkonstellationen müssen jeweils entsprechende kleinteilige Analysen erstellt werden, aus denen dann individuelle quartiersbezogene Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.⁶⁵ Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen treffen allgemeine Aussagen für die vorgenannten Wohnungsbestände und Wohnlagen. Sie zielen auf eine zukunftsgerichtete Bestands- und Quartiersentwicklung ab, wie sie auch in der Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen formuliert ist:

- ✓ Einleitung eines Paradigmenwechsels von einem wachstumsorientierten Städtebau hin zu einer **qualitätsorientierten Bestandsentwicklung**.
- ✓ **Stabilisierung und Stärkung der Innenstädte** durch städtebauliche Nutzungskonzepte und Aufwertungsstrategien.
- ✓ **Verbesserung der städtebaulichen Situation innerstädtischer und innenstadtnaher Wohn- und Mischgebiete** (hohe bauliche Dichte, kaum Freiflächen, Belastungen).
- ✓ Entwicklung von Strategien zur **Stärkung von Wohnstandorten und der Wohnqualität gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft bzw. den Eigentümern** (Stadt als Impulsgeber und Moderator).
- ✓ **Fortsetzung der Modernisierung in bestimmten Wohnungsbeständen** (kompakte Siedlungseinheiten der 50er und 60er Jahre, Hochhäuser und Großwohnanlagen der 70er Jahre) durch
 - Grundrissveränderungen (z.B. Zusammenlegung von Wohnungen)
 - Anbau von Balkonen und Schaffung individuell nutzbarer Gartenflächen
 - Verbesserung der Ausstattungsstandards innerhalb der Wohnung (z.B. Bäder, Heizungsanlagen)
 - Wärmeisolierung der Gebäude
 - Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Wohngebäude (z.B. Haustüren, Brief- und Klingelanlagen, Vordächer etc.)
 - Barrierearme und barrierefreie Zugänge zu Wohngebäuden und Wohnungen (z.B. Rampen, Anbau von Fahrstühlen).
- ✓ Nutzung freigewordener Wohnbauflächen – sofern im Einzelfall ein Rückbau erforderlich ist – für nachgefragte neue Wohnprodukte und/oder Wohnumfeldverbesserungen.

⁶⁵ Siehe hierzu auch: Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen „Masterplan altengerechte Quartiere.NRW“, Düsseldorf 2013

Gute Beispiele

- ✓ Solarsiedlung Eicken, teils öffentlich gefördert, Umbau einer 60er-Jahre-Siedlung zur Solarsiedlung, aufgenommen im Programm „50 Solarsiedlungen in NRW“, Heizungsanlage mit Solarunterstützung, Energiesparlüftung (GWSG)
- ✓ Abschnittsweise Modernisierung Mehrfamilienhaussiedlung aus den 60er Jahren: Holt, Böcklinstraße 10/12 (GWSG)
- ✓ Teil einer Großwohnanlage: Modernisierung der Häuser, Venn, Bert-Brecht-Platz 4-6 (GWSG)
- ✓ Hochhäuser, Odenkirchen-Mitte, Karlstraße 102 und 104 (privater Eigentümer), energetische Maßnahmen, Parterreräume zur Gemeinschaftsnutzung, Erneuerung der Außenanlagen
- ✓ Modernisierung von einzelnen Wohnhäusern der ehemaligen britischen Streitkräfte und deren Angehörigen in Windberg (private Eigentümer)
- ✓ Projekt Soziale Stadt Rheydt, Erneuerung der Rheydter Innenstadt durch städtebauliche Maßnahmen (Marktplatz, Pahlkebad, Hugo-Junkers-Park, Stadtgestaltung) und soziale Projekte im Quartier, Veränderungen der Verkehrsführung, Zielsetzung ist die Aufwertung und Revitalisierung der Innenstadt von Mönchengladbach-Rheydt sowie die Verbesserung der sozialen Lebenslagen
- ✓ Dialog Giesenkirchen – Stadtteilentwicklungskonzept (Entwicklung von Handlungsschwerpunkten; langfristige Umsetzung ggf. über Einzelvorhaben)
- ✓ Projekt Waldhausener Straße (Altstadt), Planungsdialog mit dem Ziel, ein Konzept zur „Revitalisierung der oberen Waldhausener Straße“ zu entwickeln als Baustein zur Aufwertung der gesamten Altstadt (Werkstattgespräche mit Initiative von Anwohnern und Pächtern, Verwaltung, Politikern, Entwicklungsgesellschaft und Wirtschaftsförderungsgesellschaft)
- ✓ Schillerplatz, Bürgerinitiative zur Erhaltung, Pflege und Belebung der öffentlichen Flächen des historischen Gründerzeitviertels in Gladbach

3.2.7 Handlungsfeld Wohnflächenmanagement

Wie bereits in den vorstehenden Abschnitten jeweils in unterschiedlichen Zusammenhängen ausgeführt wurde, lässt die demographische Entwicklung grundsätzlich nicht auf einen Wohnungsneubaubedarf in Mönchengladbach schließen. Trotz bereits bestehender Wohnungsüberhänge wird jedoch zukünftig Neubau im Eigentums- und Mietwohnungssektor notwendig, um die aktuellen und die zukünftigen Wohnbedürfnisse bestimmter Wohnungsnachfrager erfüllen zu können. Der Wunsch nach weiteren Neubauaktivitäten resultiert auch aus der Dynamik des Wohnungsmarktes, dem Aufkommen von neuen oder wiederentdeckten Wohnprodukten sowie aus der notwendigen Verbesserung städtebaulicher Qualitäten. Schließlich wird auch der Wohnwert der Stadt durch neu errichtete Wohneinheiten gesteigert, die Zusammensetzung der Bevölkerung in Quartieren und Stadtteilen verändert sich, und es werden somit auch Grundlagen für die Gewinnung neuer Einwohner gelegt. Hierzu müssen neue Wohnbauflächen bereitgestellt und entwickelt werden.

Befunde

Für die planungsrechtliche Wohnraumentwicklung sind derzeit in Mönchengladbach folgende Reserven ausgewiesen: Zu Beginn des Jahres 2013 waren in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (gem. § 30 Baugesetzbuch) 8,8 ha oder 259 Wohneinheiten (WE) ausgewiesen, die sofort bzw. kurzfristig verfügbar sind. Weitere 14,6 ha (391 WE) stehen mittelfristig, also in zwei bis fünf Jahren, und 6,7 ha (154 WE) langfristig, also in fünf bis zehn Jahren, bereit. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist - überwiegend in langfristiger Perspektive - Potentiale für 1241 Wohneinheiten auf 47,5 ha aus.

Insgesamt sind für die nächsten Jahre planungsrechtlich ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen. Zusätzliche Reserven bieten Baulücken.

Zum Erhebungszeitpunkt Mai 2012 wurden in Wohn- bzw. gemischten Bauflächen des Stadtgebietes Mönchengladbach insgesamt 1113 Baulücken ermittelt. Die Summe aller Baulücken umfasst eine Fläche von ca. 80,8 ha – 56 % der Baulücken wurden in den Wohnbauflächen und 41 % in den gemischten Bauflächen erfasst.

Bei kleinräumiger Betrachtung dieses Baulandpotentials fällt auf, dass neben dem (ehemaligen) Stadtbezirk Rheindahlen (178 Baulücken) auch im (ehemaligen) Stadtbezirk Stadtmitte (173 Baulücken) ein erhebliches Baulückenpotential vorhanden ist. Diese Baulücken stehen gerade in gewachsenen Wohngebieten allerdings dem Markt nur eingeschränkt zur Verfügung. Als Gründe werden häufig – in der Mehrzahl von Privateigentümern – angeführt: Grundstücksbevorratung für Kinder/Enkel oder anderweitige Nutzungen wie Gärten und Stellplätze.

Aufgabe eines Wohnflächenmanagements sollte es daher sein, ermittelte Baulückenpotentiale zu mobilisieren und diese den Nachfragern nach Wohnbauflächen zuzuführen. Die Einbindung von Einzeleigentümern in die Zielsetzungen kommunaler Wohnungspolitik sollte im Rahmen konkreter Quartiersprojekte in Form von Informationsaustausch und Beratung durch Verwaltungs- und Immobilienexperten angestrebt werden.

Eine ebenfalls flächensparende Strategie ist die Nutzung geeigneter Brachflächen für Wohnbauzwecke. Dies sollte insbesondere an bestehenden innerstädtischen Standorten erfolgen, da somit neben der Nutzung der vorhandenen Erschließung eine bessere Auslastung bestehender Infrastruktursysteme (technische, soziale, versorgende) erfolgen kann.

Aufgrund eines langjährigen Strukturwandels wird in Mönchengladbach – als Standort (alt)-industrieller Prägung – die Mobilisierung von Wohnbauflächen auf zentrennahen, ehemals gewerblich und industriell genutzten Grundstücken bereits erfolgreich für Maßnahmen der Innenentwicklung praktiziert. Die Nachnutzung geeigneter Brachflächen mit guten Lagequalitäten und einer Mischung von Wohnformen und Gebäudetypen ist somit Ausdruck eines modernen, urbanen Wohnens in kleinteiligen Neubauquartieren.

Perspektiven

Aufgrund aktueller ökonomischer, sozialer und ökologischer Entwicklungen befasst sich die Regionalplanung der Bezirksregierung Düsseldorf seit dem Jahre 2010 mit der Fortschreibung des Regionalplanes. Im Zuge der demographischen Entwicklung und dem prognostizierten Rückgang von Bevölkerung und Haushalten werden zukünftig für die Mehrzahl der Kommunen außerhalb der Rheinschiene auch weniger Siedlungsflächen benötigt.

Die im gültigen Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 ausgewiesenen allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) stehen daher - auch in Mönchengladbach - auf dem Prüfstand. Die intensiv geführte Diskussion um die Flächenbedarfsberechnun-

gen zwischen der Stadt Mönchengladbach, der Bezirksregierung Düsseldorf sowie im Regionalrat kam zu dem vorläufigen Zwischenergebnis, dass die ursprünglich bestehende Reserve an Wohnbauflächen von 225 ha (Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan) auf einen errechneten Bedarf von 167 ha angepasst werden soll. Ein möglicher „Siedlungs-Überschwappeffekt“ aus der Landeshauptstadt Düsseldorf ist darin mit berücksichtigt. Auf Grundlage dieser Diskussion werden voraussichtlich von der Stadt Mönchengladbach vorgesehene Wohnbauflächen in Lagen außerhalb der Siedlungszentren zurückgenommen.

Lediglich die Option auf zwei Flächen in den Stadtteilen Ohler und Neuwerk werden wegen ihrer Standort- und Lagegunst beibehalten. Aus der Perspektive der Stadtentwicklung bleibt damit Handlungsspielraum zur Nutzung dieser allgemeinen Siedlungsbereiche in Form von Wohnbauflächen erhalten. Das Entwicklungspotential dieser Wohnstandorte kann in späteren Jahren durch Wohnungsbauinvestitionen – im Eigenheimsektor und/oder im Mietwohnungsbau – ausgeschöpft werden.

Handlungsempfehlungen

Im Handlungsfeld Wohnflächenmanagement muss die räumliche Entwicklung der Stadt vorausgedacht werden, um so unerwünschten Folgen wie fortschreitende Zersiedelung, unnötigen Flächenverbrauch, Unterauslastung vorhandener Infrastruktur und Verlust von Frei- und Erholungsflächen entgegen zu wirken. Das Flächenmanagement muss gleichzeitig ein verbessertes Nutzungsmanagement beinhalten. Bei der planungsrechtlichen Wohnraumentwicklung und der Prüfung von Bauvorhaben sollten die folgenden Anforderungen berücksichtigt werden, um eine nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen zu gewährleisten:

- ✓ Der strategischen Zielsetzung **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“** sollte in der Stadtentwicklungs- und Wohnbaupolitik die oberste Priorität eingeräumt werden.
- ✓ Diese **neue „Planungsphilosophie“** sollte **bei notwendig werdenden Neuentwürfen bzw. bei der Überprüfung vorhandener Bauleitpläne** konkret zum Ausdruck kommen. Orientierungspunkt muss bei allen Planungsüberlegungen die künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sein. Auch bei bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen muss es ggf. zu entsprechenden Anpassungen kommen.
- ✓ Anstelle großflächiger Neubaugebiete sollte die Entwicklung und Anreicherung **kleinteiliger Wohnungsbauprojekte in gewachsenen Wohnstandorten und Quartieren** mit zielgruppenbezogenen Wohnprodukten stehen. Die aktuellen und sich wandelnden Wohnraumerfordernisse müssen im Rahmen des Wohnflächenmanagements mehr Berücksichtigung finden.
- ✓ Durch Einbindung der Einzeleigentümer von Grundstücken in die kommunale Wohnungspolitik kann das Ziel einer **stärkeren Mobilisierung von Baulücken und somit die Innen- und Nachverdichtung vorhandener Siedlungs- und Baustrukturen** vorangetrieben werden.
- ✓ Die **Nachnutzung geeigneter Brachflächen für Wohnbauzwecke** sollte aus Gründen der Flächensparnis sowie aus finanziellen Erwägungen (Vermeidung neuer Infrastrukturkosten) konsequent weiterverfolgt werden.

3.3 Resümee

Die aufgeführten Handlungsleitlinien sollen eine Orientierungs- und Planungshilfe für zukünftige Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt sein. Zielsetzung ist es dabei, Mönchengladbach als Wohnstandort mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen aufzustellen und in Hinblick auf die Veränderungen des demographischen Wandels anzupassen bzw. weiterzuentwickeln.

Die Handlungsfelder umreißen unterschiedliche Wohnungsteilmärkte (Miet- und Eigentumsmarkt, Sozialwohnungen, Wohnen im Alter) oder stellen wichtige Aspekte des Wohnungsmarktes aus städtischer Gesamtsicht (Bestandsentwicklung, Quartiersentwicklung, Wohnflächenmanagement) heraus. Die dort angeführten Handlungsempfehlungen konkretisieren die Handlungsleitlinien. Sie basieren auf den Trendaussagen von Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose, den Befunden und Perspektiven der verschiedenen Wohnungsteilmärkte sowie stadtentwicklerischen Aspekten des Bereichs Wohnen.

Im Vordergrund steht die Konsolidierung der gebauten Stadt, die sich auf weitere Schrumpfungstendenzen einstellen muss. Das bedeutet, dass das Verhältnis von Neubautätigkeit und Bestandsentwicklung neu bewertet werden muss.

Trotz eines bereits vorhandenen Wohnungsüberhangs sollte ein maßvoller Wohnungsneubau stattfinden, der eine qualitative Ausweitung des Wohnungsangebotes mit sich bringt. Hier sind passgenaue Wohnprodukte zu entwickeln, die zielgruppenspezifische Nachfragen berücksichtigen. Gleichzeitig erhöht aber jeder Wohnungsneubau – sofern er nicht nur abgerissenen Wohnraum ersetzt -die Gefahr zunehmender Wohnungsleerstände.

Deshalb kommt der Entwicklung des Wohnungsbestandes ein großer Stellenwert zu. Weite Teile des Mönchengladbacher Wohnungsbestandes stammen aus der Nachkriegszeit und den siebziger Jahren. Diese Bestände weisen einen hohen Erneuerungsbedarf in Hinblick auf energetische Maßnahmen und einer Verbesserung der Wohnungsausstattung an aktuelle Wohnstandards auf.

Veränderungen auf der Nachfrageseite des Wohnungs- und Immobilienmarktes werden vor allem von mittleren und höheren Altersgruppen ausgehen. Daher sollte den Zielgruppen der Familienhaushalte und der wachsenden Ein- und Zweipersonenhaushalte von Angehörigen höherer Altersgruppen besonderes Augenmerk geschenkt werden.

Der Rückgang potentieller Familiengründer wird zu einem starken Nachfragerückgang bei Immobilienangeboten (Wohneigentum und größere Mietwohnungen) führen, die auf klassische Familienhaushalte ausgerichtet sind. Hinzu kommt, dass die Bedeutung der „Normalfamilie“ mit Eltern und ein bis zwei Kindern abnimmt. Dafür gibt es andere Formen des Zusammenlebens, wie die Patchwork-Familie, Alleinerziehende etc.. Entsprechend muss auch für die Zielgruppe der Familie ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot bereitgehalten werden, das die unterschiedlichen Lebensstile berücksichtigt. Nur so kann der Wohnstandort Mönchengladbach auch für Familien attraktiv gehalten werden.

Auch ältere Menschen stellen eine heterogene Gruppe dar. Es hat sich bereits eine Vielfalt altersgerechter Wohnformen entwickelt, die den jeweiligen Lebenslagen und Lebensstilen gerecht wird. Das Angebot reicht vom selbständigen Wohnen ohne und mit „gekaufter“ Unterstützung, selbstinitiierten Wohngemeinschaften, Gruppenwohnen

bis hin zum Wohnen im Heim. Neben speziellen altengerechten Wohnformen bleibt jedoch die normale Wohnung die häufigste Wohnform im Alter.

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist auch in Mönchengladbach in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird sich in Zukunft noch weiter reduzieren. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ist dieses Wohnungsmarktsegment aber weiterhin wichtig. Transferhilfeempfänger und Beschäftigte im Niedriglohnbereich, zu denen oft auch kinderreiche Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen zählen, können sich am freien Markt nur unzureichend versorgen und müssen starke Qualitätsverluste bezüglich ihres Wohnraums hinnehmen.

In Mönchengladbach besteht in quantitativer Hinsicht kein Wohnungsbedarf mehr. Eine Notwendigkeit für Wohnungsneubau ergibt sich daher nur als Ersatzbedarf für abgerissenen Wohnraum oder als qualitative Erweiterung des Wohnungsangebotes. Auch die rückläufigen Baufertigstellungszahlen spiegeln die abnehmende Bedeutung des Wohnungsneubaus gegenüber dem Wohnungsbestand wider. Somit kommt der Entwicklung des Wohnungsbestandes eine Schlüsselrolle zu. Dies ist auch aus der Perspektive einer zukunftsorientierten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sinnvoll, um den Flächenverbrauch einzuschränken, Infrastrukturen auszulasten und um zunehmenden Wohnungsleerstand zu vermeiden.

Die Erneuerungsbedarfe im Wohnungsbestand erstrecken sich nicht nur allein auf die Wohngebäude, sondern schließen das nahe Wohnumfeld und Wohnquartier oft mit ein. Mit der Konzentration auf die Bestandsentwicklung rückt auch die Quartiersorientierung wieder in den Fokus der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

Die Steuerung einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur muss über ein vorausschauendes Flächenmanagement, das gleichzeitig ein verbessertes Nutzungsmanagement beinhaltet, gewährleistet werden. Dieses Flächenmanagement sollte an strategischen Grundsätzen wie Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Anpassung der Bauleitplanung an künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und den Verzicht auf großflächige Neubaugebiete ausgerichtet sein. Dem heutigen ausdifferenzierten Wohnungsmarkt entsprechen eher kleinteilige Wohnungsbauprojekte an gewachsenen Standorten und Quartieren. Hier kommen auch Nachverdichtung und die Mobilisierung von Baulücken ins Spiel.

Die Umsetzung der im Handlungskonzept Wohnen dargestellten Vorschläge zur Weiterentwicklung und Stärkung des hiesigen Wohnungsmarktes wird im Wesentlichen von Investitionen und Projekten privater Wohnungsmarktakteure getragen. Städtisches Handeln konzentriert sich dabei auf die konzeptionellen und planerischen Vorarbeiten sowie die Lenkung von Fördermitteln. Das Handlungskonzept Wohnen sollte als Grundlage für den weiteren Dialog zwischen Politik, Verwaltung und den Wohnungsmarktpolitischen Akteuren angesehen werden. Die Stadt Mönchengladbach ist für eine Fortführung dieses eingeleiteten Dialogs mit allen Beteiligten bereit.

Gute Beispiele im Bild

Wohneigentumsbildung durch Neubau



Aufsiedelung des ehemaligen
Fußballstadions Bökelberg in
Mönchengladbach-Eicken





Quartier am Vituspark
Mehrfamilienhaus als Campushaus für Familien und Paare



Quartier am Vituspark
Einfamilienhäuser



Wohnen am Fliescherberg
Mehrfamilienhaus als sogenanntes Passivhaus



Reitbahn-Karré
Eigentumswohnungen im
Mehrfamilienhaus



Reitbahn-Karré
zentrennahe Stadthäuser

Neubau von Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäusern



Senioren- und familien-
gerechte Wohnungen in
Rheydt (teilweise öffent-
lich gefördert)



Mehrfamilienhaus am Rande
des Neubaugebiets Bökelberg



Einfamilienhäuser am
Beller Wehr (auch
Mieteinfamilienhäuser)

Öffentlich geförderter Wohnungsbau



Mehrfamilienhausan-
lage in Rheydt-West



Die umgebaute Herz-Jesu-Kirche in Mönchengladbach-Pesch mit 23 öffentlich geförderten Wohnungen



Seniorenwohnungen



Seniorenwohnungen und Senioren-Gruppenwohnung in Mönchengladbach-Mülfort



Senioren-Gruppen-
wohnung in Mönchen-
gladbach-Giesenkirchen



Senioren-Gruppenwoh-
nung in Mönchenglad-
bach-Odenkirchen



Senioren-Gruppenwoh-
nungen in Mönchenglad-
bach-Rheydt

Bestandsentwicklung im Wohnungsbau



Solarsiedlung in Mönchengladbach-Eicken, 4 Bauabschnitte sind bereits fertiggestellt



Die Siedlung aus den 60er-Jahren vor der Modernisierung



Während der Bau-phase



Die modernisierte und erweiterte Siedlung in Mönchengladbach-Eicken



Modernisierung eines ehemaligen Offiziershauses in Mönchengladbach-Windberg
in Privateigentum

Literaturverzeichnis

- Befragungsaktion des ILS in Kooperation mit der Stadt Dortmund und der Stadt Arnsberg im Frühjahr 2011 – Ergebnisse vorgetragen als Präsentation von Andrea Berndgen-Kaiser „Wohnwünsche und Wohnsituation älterer Menschen in Dortmund und Arnsberg“ im Rahmen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung am 26.09.2012 in Mönchengladbach
- Bezirksregierung Düsseldorf (Hg.) „Rheinblick – Das Regionalmonitoring für die Planungsregion Düsseldorf, Siedlung“, August 2012
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) „Wohnen im Alter“, Forschungen Heft 147, Berlin 2011
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach „Grundstücksmarktbericht für die Stadt Mönchengladbach“, verschiedene Jahrgänge
- InWIS Forschung & Beratung GmbH „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose Stadt Mönchengladbach“, Bochum 2011
- NRW.Bank (Hg.) „Preisgebundener Wohnungsbestand 2011“, Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, September 2012
- Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen „Masterplan altengerechte Quartiere.NRW“, Düsseldorf 2013
- Pestel Institut im Auftrag der Wohnungsbau Initiative „Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland“, Hannover, August 2012
- Rheinische Post vom 18.11.12 „37640 Haushalte mit Anspruch auf Sozialwohnung“, Gladbacher/Rheydter Zeitung
- Stadt Mönchengladbach „Nahversorgungs- und Zentrenkonzept“, Mönchengladbach 2007
- Stadt Mönchengladbach „Wohnungsmarkt Mönchengladbach“. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2010

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ablaufschema Handlungskonzept Wohnen Stadt Mönchengladbach

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung 1999 – 2009

Abb. 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

Abb. 4: Altersspezifische Wanderungen im Vergleich der Jahre 2003 und 2008

Abb. 5: Bevölkerungsprognose bis 2025

Abb. 6: Veränderung der Altersstruktur bis zum Jahr 2025 (Trendvariante)

Abb. 7: Prognose der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Abb. 8: Prognose der Wohnungsbedarfe bis 2025

Abb. 9: Entwicklung der Wohnungsbedarfe/-überhänge in Relation zu den erwarteten
Baufertigstellungen

Abb. 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes

Abb. 11: Baufertigstellungen von Wohnungen in den Jahren 1999 bis 2009

Abb. 12: Gesamtbewertung der Stadtteile

Abb. 13: Zielgruppenspezifischer Neubau bis 2025

Impressum

Herausgeber: Stadt Mönchengladbach, Mai 2013
Bearbeitung: Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
Strategische Stadtentwicklung
Telefon: 02161 25-9218
02161 25-9219
Telefax: 02161 25-9249
E-Mail: Stadtentwicklungsplanung@moenchengladbach.de
www.moenchengladbach.de
Fotos: Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
Layout: Fachbereich Geoinformationen und Grundstücks-
management, Bereich Mediengestaltung
Druck: Fachbereich Verwaltungsentwicklung und –service,
Hausdruckerei



Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
41050 Mönchengladbach

Telefon: 02161 25-9218

02161 25-9219

Telefax: 02161 25-9249

E-Mail: Stadtentwicklungsplanung@moenchengladbach.de

www.moenchengladbach.de

Fotos: Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Layout: Fachbereich Geoinformationen und Grundstücksmanagement
Bereich Mediengestaltung • mediengestaltung@moenchengladbach.de

Druck: Fachbereich Verwaltungsentwicklung und -service
Hausdruckerei

Stand Mai 2013