

# Wohnungsmarkt

## Mönchengladbach



Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2014



FB Stadtentwicklung und Planung  
FB Soziales und Wohnen

MÖNCHENGLADBACH





## **Umschlagfotos**

**Vorderseite: zentrennahe Stadthäuser im Reitbahn-Karré in Mönchengladbach Rheydt**

**Rückseite: privatisierte ehemalige Wohnhäuser der britischen Streitkräfte in Mönchengladbach Windberg**

## **Impressum**

**Herausgeber: Stadt Mönchengladbach**

**Bearbeitung: Fachbereich Stadtentwicklung und Planung  
Fachbereich Soziales und Wohnen**

**Telefon: 02161 25-9218  
02161 25-9219**

**E-Mail: [Stadtentwicklungsplanung@moenchengladbach.de](mailto:Stadtentwicklungsplanung@moenchengladbach.de)**

**[www.moenchengladbach.de](http://www.moenchengladbach.de)**

**Umschlagfotos: Fachbereich Stadtentwicklung und Planung**

**Druck: Hausdruckerei**

**Stand: April 2015**



## Vorwort

Die Stadt Mönchengladbach informiert mit dem vorliegenden Bericht „Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2014“ über das aktuelle Geschehen auf dem Mönchengladbacher Wohnungsmarkt.

Seit dem Jahre 1998 ist die Stadt Mönchengladbach Mitglied im Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung des Bereichs Wohnraumförderung und Wohnraumbesichtigung der NRW.BANK. Im Rahmen dieses Kreises findet regelmäßig ein reger Informations- und Wissensaustausch zum Thema Wohnen zwischen den beteiligten rund 40 Kommunen statt.

Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt aufzuzeigen, Probleme und Handlungsfelder zu benennen und damit den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine zeitnahe Informationsgrundlage an die Hand zu geben.

Basis der Wohnungsmarktbeobachtung bildet ein Indikatorensystem, das aus dem kommunalen Datenkatalog – ergänzt durch Vergleichsdaten der Landesebene – erstellt wird. Eigene empirische Erhebungen und Untersuchungen, wie die Auswertung von Mietinseraten aus Zeitungen und dem Internet oder das Wohnungsmarktbarometer als Befragung von örtlichen Wohnungsmarktakteuren zur aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt, vervollständigen die Wohnungsmarktbeobachtung.

Die aktuellen Ergebnisse sind in dem hier vorliegenden siebten Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung zusammengefasst. Der Bericht wurde gemeinsam vom Fachbereich Soziales und Wohnen (Dezernat „Recht, Soziales, Jugend, Gesundheit, Verbraucherschutz“) und dem Fachbereich Stadtentwicklung und Planung (Dezernat „Planung, Bauen“) erarbeitet.

Wir danken allen, die sich an der Befragung (Wohnungsmarktbarometer) beteiligt haben und Informationen und Daten für diesen Bericht zur Verfügung gestellt haben.



**Hans Wilhelm Reiners**  
Oberbürgermeister



**Dörte Schall**  
Beigeordnete



# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Situation und Trends</b>	<b>7</b>
<b>2. Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage</b>	<b>10</b>
2.1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	10
2.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
<b>3. Wohnungsangebot</b>	<b>14</b>
3.1. Wohnungsbestand	14
3.2. Veränderungen des Wohnungsangebotes	16
3.3. Eigentumsbildung	17
<b>4. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt</b>	<b>18</b>
4.1. Bestandsentwicklung	18
4.2. Nachfrageentwicklung	20
4.3. Wohnungsvermittlung	22
<b>5. Mieten und Mietpreisentwicklung</b>	<b>23</b>
5.1. Mietentwicklung im Bestand	23
5.2. Veröffentlichte Mietangebote	25
<b>6. Grundstücksmarkt</b>	<b>29</b>
6.1. Bodenumsätze und Preisentwicklung	29
6.2. Bereitstellung von Wohnbauflächen	31

	<b>Seite</b>
<b>7. Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers</b>	<b>32</b>
<b>7.1. Aktuelle Wohnungsmarktsituation</b>	<b>32</b>
<b>7.2. Zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte</b>	<b>34</b>
<b>7.3. Investitionsklima</b>	<b>35</b>
<b>8. Mittel- und langfristige Perspektiven auf dem Wohnungsmarkt</b>	<b>36</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>41</b>
<b>Verzeichnis der Schaubilder</b>	<b>43</b>

## 1. Allgemeine Situation und Trends

Die Wohnungsmarktsituation in Mönchengladbach ist durch eine differenzierte Entwicklung der verschiedenen Teilmärkte gekennzeichnet. Nachfolgend werden die maßgeblichen Faktoren und Einflüsse und die unterschiedlichen Entwicklungen zusammengefasst:

- Wohnungsbedarf ergibt sich in Mönchengladbach bei stagnierender bis aktuell leicht wachsender Bevölkerung vor allem aufgrund einer wachsenden Zahl von Haushalten. Gleichzeitig sinkt die durchschnittliche Größe dieser Haushalte. Dies ist sowohl auf die Alterung der Bevölkerung als auch auf eine zunehmende Individualisierung zurückzuführen. So tragen unterschiedliche Vorstellungen des Zusammenlebens und –wohnens zu einem Haushaltsbildungsverhalten bei, das zu kleineren Haushalten führt. Dieser Trend wird von jüngeren und älteren Personengruppen getragen.
- Derzeitige Vorausberechnungen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zeigen jedoch auf, dass spätestens ab dem Jahr 2025 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung nicht mehr gegenläufig, sondern parallel verlaufen werden, d.h. beide werden rückläufig sein. Damit wird sich neuer Wohnungsbedarf nur noch unter Qualitätsgesichtspunkten und aufgrund von Ersatzbedarf für nicht modernisierungsfähige und nicht mehr nachgefragte Wohnungen ergeben. Diese Entwicklung wird – abgesehen von einigen Städten in prosperierenden Wirtschaftsregionen – die meisten Städte und Regionen in Deutschland treffen.
- In den zurückliegenden Jahren hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Mönchengladbach kontinuierlich erhöht. Im Gegensatz zur Gesamtentwicklung des Wohnungsbestandes ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen weiter stark zurückgegangen. Maßgebend für die insgesamt entspannte Situation auf dem Wohnungsmarkt waren verstärkte Wohnungsbauaktivitäten, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbau, die durch eine anhaltend günstige Bauzinsentwicklung begünstigt wurden, sowie eine stagnierende bis leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung.
- Im öffentlich geförderten Wohnungsneubau wurden seit 2009 wieder mehr Mietwohnungen als Eigentumsmaßnahmen gefördert. Bei den Bestandsmaßnahmen dominierten aber - mit Ausnahme des Jahres 2008 - die Eigentumsmaßnahmen. Das Abschmelzen des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes und die noch immer hohe Zahl wohnungssuchender Haushalte in Mönchengladbach unterstreicht weiterhin die Notwendigkeit des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus, um benachteiligten Personengruppen wie kinderreichen Familien, Alleinerziehenden, älteren Menschen und Transferhilfeempfängern, die dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, diesen auch anbieten zu können.
- Die Mietpreisentwicklung verlief in den letzten zehn Jahren moderat. Im Vergleich der Mietrichtwerte 2006 bis 2009 mit den Mietrichtwerten ab 2010 zeigt sich ein leichter Anstieg der Mieten für Altbauten, bei den übrigen Jahrgängen stagnierten oder stiegen die Mieten ebenfalls leicht an. Nur im Neubau stieg das Mietniveau stärker an. Das Angebot inserierter Mietwohnungen in Zeitungen und im Internet ist weiterhin hoch und signalisiert somit eine in weiten Teilen noch entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt. Legt man allerdings die im Rahmen von Hartz IV zulässige Höchstmiete von 5,11€ zugrunde, so entfielen im Frühjahr 2014 nur noch rund 21% der Inserate auf Mietangebote bis zu dieser Mietpreisgrenze.
- Die Zahl der Kaufverträge auf dem Grundstücksmarkt bewegt sich weiterhin auf hohem Niveau. Das gilt insbesondere für die Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern

und Eigentumswohnungen. Die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern (einschließlich Wohn- und Geschäftshäusern) stiegen im Jahresvergleich 2013/2014 deutlich an.

Nachdem die Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke seit 2005 bis zum Jahr 2011 rückläufig waren, sind sie in den letzten Jahren bis 2013 wieder leicht, von 2013 auf 2014 stärker angestiegen. Auch die Bodenrichtwerte sind von 2014 auf 2015 gestiegen, besonders stark in guten Lagen. Für die nächsten Jahre sind planungsrechtlich ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen.

- Als Ergebnis des Wohnungsmarktbarometers gibt der Mönchengladbacher Wohnungsmarkt sowohl aktuell als auch in der kurz- und mittelfristigen Perspektive kein einheitliches Bild ab.  
Die aktuelle Wohnungsmarktlage im unteren Preissegment wird von der Mehrheit der Experten als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ bewertet. Das mittlere und obere Preissegment wird dagegen als „entspannt“ bis „ausgewogen“ eingeschätzt. In der mittelfristigen Entwicklung wird sich die Situation im unteren Preissegment nur unwesentlich verbessern. Im mittleren Preissegment erwarten die Experten kurz- und mittelfristig eine Verschlechterung hin zu einem „ausgewogenen“ bis „angespannten“ Markt. Die derzeitige „ausgewogene“ bis „sehr entspannte“ Lage des oberen Wohnungsmarktsegments wird sich in der kurz- und mittelfristigen Perspektive noch zu einem „entspannten“ bis „sehr entspannten“ Markt verbessern.  
Das Preissegment der öffentlich geförderten Wohnungen wird aktuell sehr unterschiedlich beurteilt: die eine Hälfte der Experten sieht dieses Segment als „entspannt“ bis „ausgewogen“, die andere als „angespannt“ bis „sehr angespannt“. Für dieses Segment wird keine große Veränderung erwartet.
- Das aktuelle Investitionsklima wird sowohl für Neubaumaßnahmen als auch für Maßnahmen im Bestand und den Erwerb bestehenden Wohnraums positiv eingeschätzt. Auch hier wird kurz- und mittelfristig mit keinen grundlegenden Veränderungen gerechnet. Beim Investitionsklima im Mietwohnungsbau, das derzeit noch mehrheitlich positiv beurteilt wird, wird aber wieder mit einer Verschlechterung gerechnet.
- In der mittel- und langfristigen Perspektive muss sich der Mönchengladbacher Wohnungsmarkt darauf einstellen, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf dann 249.000 Einwohner schrumpfen wird. Gravierender als dieser Rückgang der Einwohnerzahl sind jedoch die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung. Die Nachfrage nach Haus- und Wohnungsangeboten für die „klassischen“ Familienhaushalte wird stark abnehmen. Die Wohnungen werden zunehmend von älteren Menschen in Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt werden. Die Wohnungswirtschaft und die Wohnungspolitik müssen sich auf diese Herausforderungen rechtzeitig einstellen.

## Ausgewählte Indikatoren des Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Indikator	2013	2014	Ergebnis
<b>Lokale Indikatoren</b>			
Bevölkerung	261.611	263.121	↗
Wanderungssaldo	+ 1.174	+ 2.110	↗
Arbeitslosenquote	12,7	12,8	→
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in €	19.527 (2011)	20.005 (2012)	↗
Wohnungsbestand	133.826 (2012)	135.685 (2013)	↗
Preisgebundener Mietwohnungsbestand	8.599	8.377	↘
Baufertigstellungen	231	414	↗
Baugenehmigungen	293	344	↗
Geförderte Mietwohnungen/Neubau			
Einkommensgruppe A	60 (2012)	67 (2013)	↗
Geförderte Eigentumsmaßnahmen/Neubau	40	12	↘
Mobilitätsrate (innerstädtische Umzüge je 1000 Einwohner)	85 (2012)	82 (2013)	↘
Belegungsquote im geförd. Wohnungsbau (Verhältnis Wohnungssuchende zu Erst- und Wiederbelegungen)	2,4	2,8	↗
Wohnungssuchende Haushalte	1.900 (2012)	2.020 (2013)	↗
Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Angaben in €/m <sup>2</sup> )			
Wohnflächen/Eigentumsmaßnahmen			
gute Lage	310 (2014)	320 (2015)	↗
mittlere Lage	220	225	↗
mäßige Lage	150	160	↗
Wohnflächen/Geschosswohnungsbau			
gute Lage	270	280	↗
mittlere Lage	210	215	↗
mäßige Lage	160	170	↗
<b>Indikatoren auf Landesebene</b>			
Preisindex für die Lebenshaltung (2010=100)	105,8	107,0	↗
Mietindex/Bruttomieten (2010=100)	104,7	106,5	↗

## 2. Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

### 2.1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der Wohnungsmarktsituation wird entscheidend bestimmt vom Wohnungsbedarf und von der Wohnungsnachfrage. Zur realistischen Einschätzung wird jeweils auf verschiedene Indikatoren zurückgegriffen, die als vorgelagerte Einflussfaktoren die spezifische sozioökonomische Lage vor Ort abbilden.

Der Wohnungsbedarf resultiert aus der Gesamtentwicklung der Bevölkerung, wobei aber der Entwicklung der Anzahl der Haushalte als Bedarfsträger von Wohnungen eine herausragende Bedeutung zukommt. Die Haushaltegenerierung<sup>1</sup> der Stadt Mönchengladbach hat im Jahr 2013 131.172 Haushalte ermittelt. Davon waren 58.295 oder 44,4 % Einpersonenhaushalte und 30.406 oder 23,2 % Paarhaushalte. Nur 24.950 oder 19 % waren Paarhaushalte mit Kindern. Außerdem gab es 6.949 (5,3 %) alleinerziehende Haushalte sowie 10.572 (8,1 %) sonstige Mehrpersonenhaushalte.

Der Trend zur Individualisierung und veränderte Vorstellungen des Zusammenlebens und –wohnens haben zur Bildung von kleineren Haushalten geführt. „Sie werden von den jüngeren Personengruppen getragen. Doch auch ältere Jahrgänge tragen zu diesem Individualisierungsprozess bei, weil über die Alterung die Zahl der Rentner- und Witwenhaushalte ansteigt.“<sup>2</sup>

**Tabelle 1: Wohnbevölkerung – Bestand und Wanderungen 2005 – 2014**

Jahr	Bevölkerung (1) am 31.12	Wohnberechtigte Bevölkerung (2)	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2005	266.341	276.515	9.469	9.159	310
2006	266.073	276.291	9.148	8.764	384
2007	265.106	275.434	9.445	9.811	-366
2008	263.539	273.454	9.577	10.358	-781
2009	262.468	272.991	9.761	9.973	-212
2010	261.941	270.291	10.520	10.515	5
2011	261.027	268.782	10.672	10.938	-266
2012	261.369	268.959	11.071	10.539	532
2013	261.611	267.643	12.517	11.343	1.174
2014	263.121	268.319	13.710	11.600	2.110

(1) Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung (alleinige Wohnung oder Hauptwohnung)

(2) Wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnung)

Quelle: Stadt Mönchengladbach

In Mönchengladbach verlief die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2005 bis 2011 rückläufig. Seit dem Jahr 2012 konnte allerdings wieder ein Anstieg der Bevölkerung festgestellt werden, der vor allem auf einem Zuzug aus dem Ausland resultiert. Es bleibt abzuwarten, ob dies eine dauerhafte Entwicklung ist oder nur der gegenwärtigen politischen und wirtschaftlichen Situation geschuldet ist. Im gesamten Zeitraum verringerte sich die Bevölkerung von 266.341 auf 263.121 Personen (Tabelle 1). Wichtigste Ursache hierfür ist der negative Sal-

<sup>1</sup> Die Stadt Mönchengladbach führt regelmäßig eine Haushaltegenerierung auf Basis der Einwohnermeldedatei durch.

<sup>2</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.), „Raumordnungsprognose 2025“, BBR-Berichte KOMPAKT 2/2008, S. 5

do der natürlichen Bevölkerungsentwicklung: Die Zahl der Sterbefälle lag während des Berichtszeitraumes konstant über der Zahl der Geburten. Hinzu kamen negative Wanderungsbilanzen für die Jahre 2007 bis 2009 und 2011.

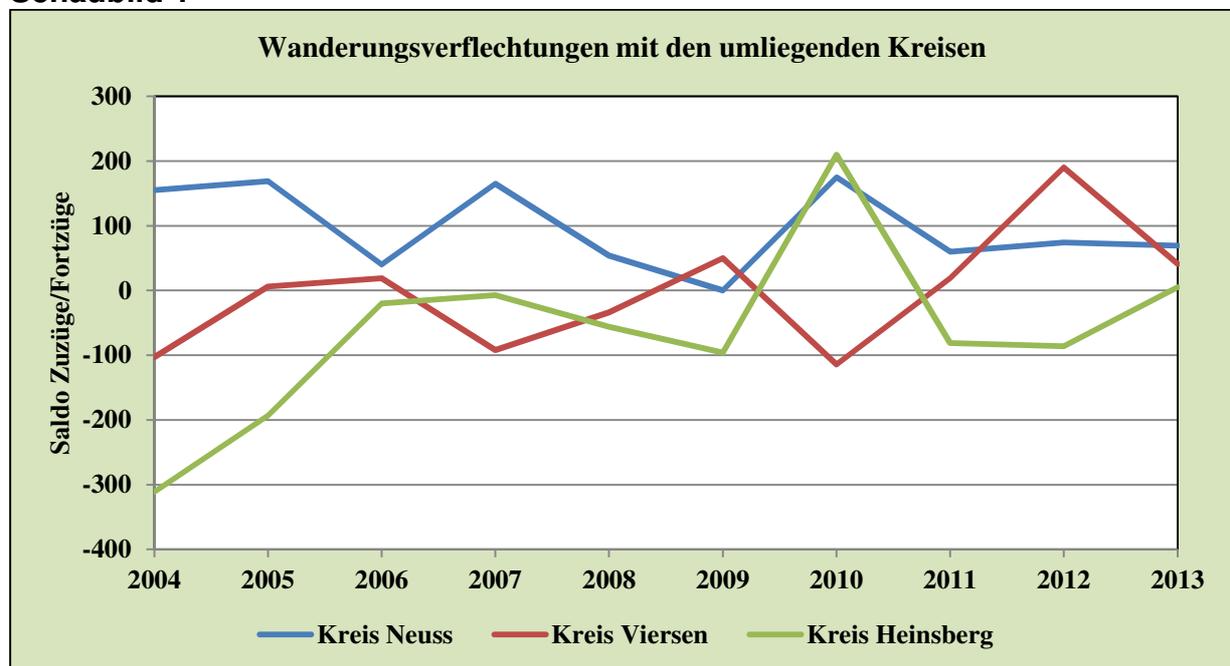
**Tabelle 2: Wanderungsverflechtungen 2009 – 2013**

Gebietskörperschaft	2009		2010		2011		2012		2013	
	Zuzüge	Fortzüge								
<b>Insgesamt</b>	9.761	9.973	10.520	10.515	10.672	10.938	11.071	10.539	12.517	11.343
<b>NRW</b>	5.780	5.949	6.036	5.623	6.071	6.302	6.551	6.263	7.390	6.403
<b>Kreis Neuss</b>	1.003	1.003	1.070	895	1.019	959	1.107	1.033	1.115	1.046
<b>Kreis Viersen</b>	1.353	1.303	705	819	1.315	1.296	1.443	1.253	1.386	1.345
<b>Kreis Heinsberg</b>	713	809	1.391	1.181	729	810	787	873	769	764

Quelle: Stadt Mönchengladbach

Die kreisfreie Stadt Mönchengladbach gewinnt seit 2009 mobile Bevölkerungsgruppen aus ihren umliegenden Kreisen und folgt somit einem allgemeinen Bundes- und Landestrend der Großstadtentwicklung (Tabelle 2 und Schaubild 1).

**Schaubild 1**

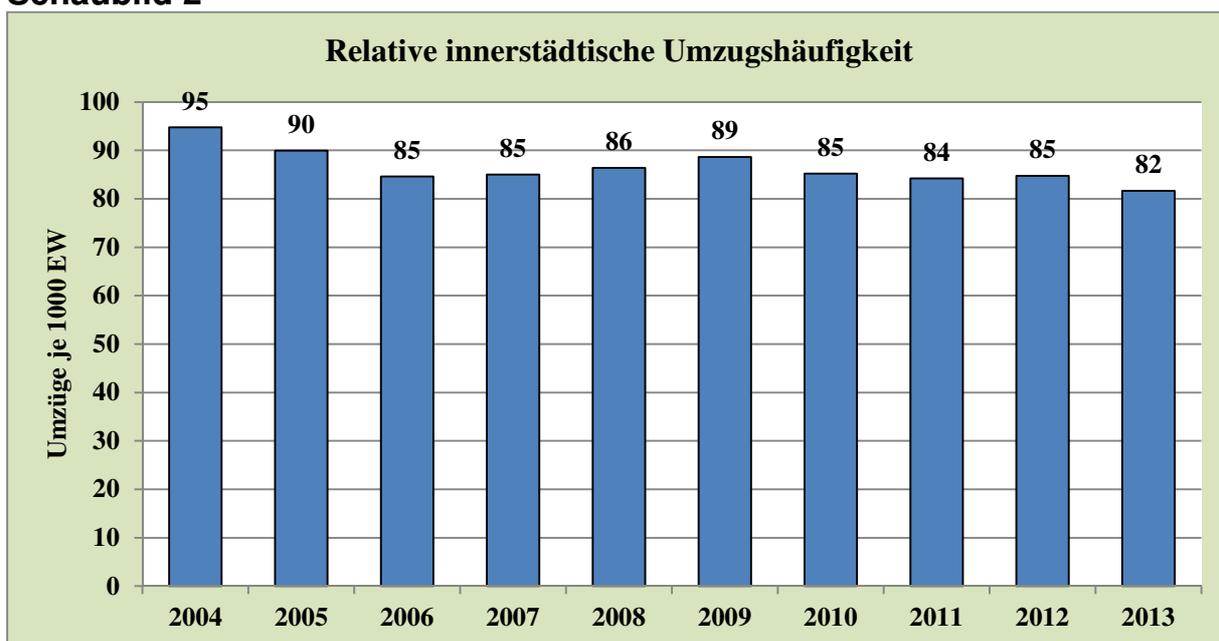


Quelle: Stadt Mönchengladbach

Vor dem Hintergrund eines zunehmenden „Wettbewerbs um Einwohner“ hat eine strategische Stadtentwicklung sich auch zukünftig darum zu bemühen, Mönchengladbach als Oberzentrum und als Wohnstandort zu stärken. Hierzu sind geeignete städtebauliche und wohnungspolitische Maßnahmen einzuleiten. Die bereits umgesetzten städtebaulichen Umbau- und Neubaumaßnahmen in den beiden Zentren der Stadt tragen auch zur Attraktivitätssteigerung Mönchengladbachs als Wohnstandort bei.

Ergänzend zu den Zu- und Fortzügen über die Gemeindegrenzen hinweg soll hier auch die innerstädtische Umzugshäufigkeit angeführt werden. Dieser Indikator zeigt die allgemeine Lage - Anspannung oder Entspannung - auf dem örtlichen Wohnungsmarkt an. Eine hohe „Fluktuation“ bedeutet hierbei, dass genügend Wohnungen vorhanden sind, um Umzugswünsche zu realisieren und der Markt entspannt ist bzw. umgekehrt. Die Umzugshäufigkeit (umgezogene Personen je 1000 Einwohner) ist von einem hohen Niveau von 95 Umzügen im Jahr 2004 auf 82 Umzüge im Jahr 2013 zurückgegangen (Schaubild 2). Da der Wohnungsmarkt in Mönchengladbach insgesamt weiterhin entspannt bis ausgeglichen ist, dürfte der Grund für den Rückgang der Umzugshäufigkeit wohl eher bei den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu suchen sein.

**Schaubild 2**



Quelle: Stadt Mönchengladbach

## 2.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage hängt im Wesentlichen von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Entwicklung des verfügbaren Einkommens ab.

Während die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unter anderem durch Makrodaten wie Preisindex für die Lebenshaltung, Arbeitslosenzahl und Arbeitslosenquote abgebildet werden, resultiert die Einkommensentwicklung primär aus der spezifischen örtlichen Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur.

Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Mönchengladbach verlief im Zeitraum 2004 bis 2014 insgesamt gesehen auf hohem Niveau. Dabei bewegte sich die Arbeitslosenquote zwischen 1,0 bis 4,4 Prozentpunkte oberhalb des Landesdurchschnitts. Diese abweichende Entwicklung ist Ausdruck eines anhaltenden Strukturwandels vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort.

Als Folge dieses Strukturwandels konnten - unter anderem aufgrund unterschiedlich nachgefragter Qualifikationsprofile - die im Verarbeitenden Gewerbe wegfallenden Arbeitsplätze nicht durch ausreichend neue Beschäftigungsmöglichkeiten im tertiären Sektor aufgefangen werden. Erst in der zweiten Jahreshälfte 2014 ist es zu einem Rückgang der Arbeitslosenquote gekommen.

Im Zeitraum 2004 bis 2006 nahm die Arbeitslosigkeit deutlich zu. Dabei ist der sprunghafte Anstieg im Jahr 2005 auf das in Kraft getretene Sozialgesetzbuch II zurückzuführen. Seit diesem Zeitpunkt werden die arbeitsfähigen Sozialhilfeempfänger in der Arbeitslosenstatistik mit erfasst, wodurch die Vergleichbarkeit mit den Arbeitslosenzahlen aus dem davorliegenden Zeitraum eingeschränkt wird.

Infolge der kurzen wirtschaftlichen Aufschwungphase ab dem Jahre 2006 ging die Arbeitslosigkeit zunächst stark zurück, um in Folge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise wieder deutlich anzusteigen (Tabelle 3). Inzwischen ist die Zahl der Arbeitslosen wieder auf das Niveau vor der Finanz- und Wirtschaftskrise gesunken.

**Tabelle 3: Arbeitslose und Arbeitslosenquoten\* in Mönchengladbach und Nordrhein-Westfalen jeweils Ende Juni 2004 – 2014**

Jahr	Mönchengladbach		Nordrhein-Westfalen	
	Arbeitslose insges.	Arbeitslosenquote	Arbeitslose insges.	Arbeitslosenquote
2004	15.349	13,2	880.507	11,0
2005**	19.207	16,5	1.052.152	13,1
2006	20.185	17,1	1.022.450	12,7
2007	17.789	14,9	852.387	10,5
2008	14.899	12,6	753.506	9,3
2009	16.316	13,9	811.479	12,9
2010	15.260	13,0	774.450	9,5
2011	14.607	12,5	720.719	8,8
2012	14.877	12,6	727.470	8,8
2013	15.144	12,7	754.102	9,0
2014	15.308	12,8	760.803	9,1

\*Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbsspersonen

\*\*Inkrafttreten Sozialgesetzbuch II

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion NRW

Arbeitslose als ein Teil der einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppe fragen hauptsächlich geförderte Wohnungen und Wohnungen im Niedrigpreissegment nach. Die Arbeitslosigkeit ist in Mönchengladbach mit rund 15.000 Arbeitslosen noch immer hoch.

Die generelle Einschätzung der lokalen Arbeitsmarktentwicklung hat einen entscheidenden Einfluss auf Nachfrager und Investoren am Wohnungsmarkt. Chancen und Risiken auf dem Arbeitsmarkt beeinflussen die individuellen Zukunftsoptionen, vor allem die Einkommensperspektiven und damit die finanzielle Möglichkeit, eine gute Wohnung mieten oder Eigentum bilden zu können. Für Investoren ist die Einschätzung des Arbeitsmarktes mit ein Faktor für die Zahlungsfähigkeit potentieller Mieter und beeinflusst so die Bereitschaft, in den Mietwohnungsbau zu investieren.

Auch durch die Darstellung der Einkommensentwicklung sind Aussagen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen potentieller Nachfrager am Wohnungsmarkt möglich. Das verfügbare Einkommen ist als Indikator des materiellen Wohlstands der Wohnbevölkerung zu verstehen. Es ist definitorisch zu erfassen als Einkommen abzüglich Steuern, Sozialbeiträge sowie zuzüglich Sozialleistungen.

**Tabelle 4: Entwicklung des verfügbaren Einkommens in Mönchengladbach und Nordrhein-Westfalen 2008 – 2012**

Verfügbares Einkommen in Euro je Einwohner/Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Nordrhein-Westfalen	18.807	18.573	19.161	19.894	20.409
Mönchengladbach	18.516	18.220	18.807	19.527	20.005
Landeswert = 100	98,5	98,1	98,2	98,2	98,0

Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen

Die Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner verlief in Mönchengladbach im Zeitraum 2008 bis 2012 leicht unter dem landesdurchschnittlichen Niveau. Mit 20.005 € im Jahr 2012 erreichte das Einkommensniveau seinen Höchststand (Tabelle 4). Zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist von Bedeutung, welcher Anteil dieses letztendlich für den privaten Verbrauch zur Verfügung stehenden Betrages dem Konsumgut „Wohnen“ individuell zugestanden wird.

**Fazit: Wohnungsbedarf ergibt sich in Mönchengladbach bei stagnierender bis derzeit leicht wachsender Bevölkerung vor allem aufgrund einer noch wachsenden Zahl von Haushalten. Gleichzeitig sinkt die durchschnittliche Größe dieser Haushalte. Dies ist sowohl auf die Alterung der Bevölkerung als auch auf eine zunehmende Individualisierung zurückzuführen. So tragen unterschiedliche Vorstellungen des Zusammenlebens und –wohnens zu einem Haushaltsbildungsverhalten bei, das zu kleineren Haushalten führt. Dieser Trend wird von jüngeren und älteren Personengruppen getragen.**

Der noch vorhandene Wohnungsbedarf wird aber erst bei relativ sicheren wirtschaftlichen Perspektiven (Kaufkraft und relative Arbeitsplatzsicherheit) wirksam werden. Derzeitige Vorausberechnungen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zeigen jedoch auf, dass spätestens ab dem Jahr 2025 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung nicht mehr gegenläufig, sondern parallel verlaufen werden, d.h. beide werden rückläufig sein. Damit wird sich neuer Wohnungsbedarf nur noch unter Qualitätsgesichtspunkten und aufgrund von Ersatzbedarf für nicht modernisierungsfähige und nicht mehr nachgefragte Wohnungen ergeben. Diese Entwicklung wird – abgesehen von einigen Städten in prosperierenden Wirtschaftsregionen – die meisten Städte und Regionen in Deutschland treffen.

Die Folge wird ein wachsender Wettbewerb um Einwohner sein. Auch die Stadt Mönchengladbach wird weiterhin geeignete stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Maßnahmen ergreifen müssen, um Mönchengladbach als Wohnstandort attraktiv zu halten mit dem Ziel, Einwohner zu gewinnen oder zumindest die Wanderungsverluste ins Umland zu reduzieren.

### 3. Wohnungsangebot

#### 3.1. Wohnungsbestand

In den letzten zehn Jahren hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Mönchengladbach kontinuierlich erhöht. Zum Zeitpunkt 31.12.2013 gab es 135.685 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Dabei befanden sich 3,8% der Wohnungen in Nichtwohngebäuden, wie z.B. Gewerbegebäuden. Per Saldo nahm die Zahl der Wohnungen im Vergleich 2004/2013 um 9.719 zu.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Der Anstieg des Wohnungsbestandes ergibt sich neben den Baufertigstellungen auch auf Grund der neu erhobenen Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011.

Bei rückläufiger Einwohnerzahl (2004 bis 2013) hat sich somit die Wohnfläche je Einwohner erhöht. Rechnerisch standen jedem Einwohner 44,28 m<sup>2</sup> (2013) Wohnfläche zur Verfügung (Tabelle 5). Dieser Wert lag unter dem Landesdurchschnitt mit 45,2 m<sup>2</sup> (2013).<sup>4</sup> Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag in Mönchengladbach im Jahr 2013 mit 85,38 m<sup>2</sup> unter dem landesweiten Durchschnittswert (2013: 90,1 m<sup>2</sup>).<sup>5</sup>

**Tabelle 5: Wohnungsbestand 2004 – 2013**

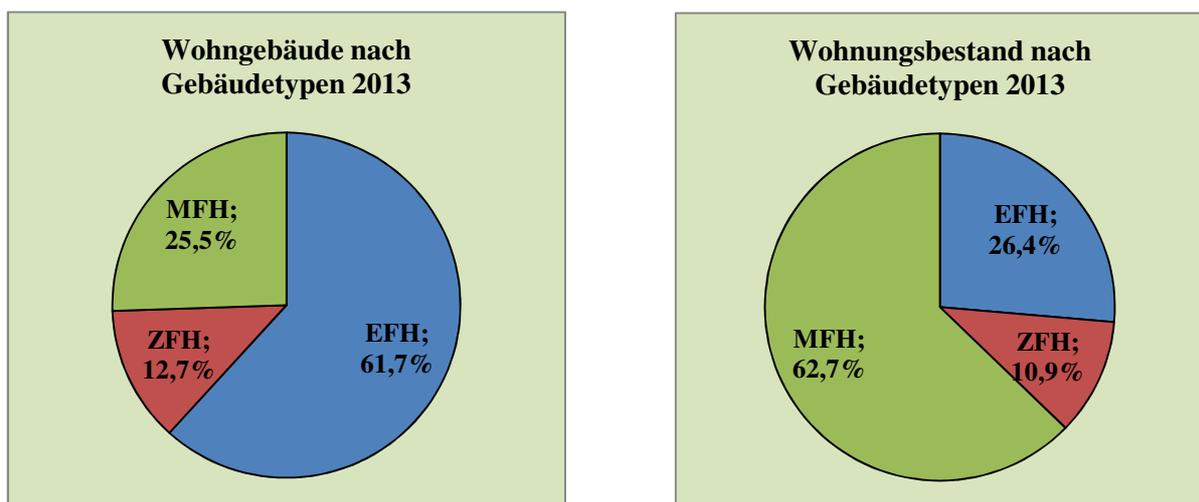
Jahr	Einwohner	Wohnungsbestand (1)	Wohnflächenbestand (1) in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Einwohner/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Wohnung/m <sup>2</sup>
31.12.2004	266.605	125.966	10.059.346	37,73	79,86
31.12.2005	266.341	126.471	10.115.805	37,98	79,99
31.12.2006	266.073	126.911	10.166.385	38,21	80,11
31.12.2007	265.106	127.208	10.199.741	38,47	80,18
31.12.2008	263.539	127.672	10.257.048	38,92	80,34
31.12.2009	262.468	127.971	10.293.666	39,22	80,44
31.12.2010	261.941	133.193	11.335.885	43,28	85,11
31.12.2011	261.027	133.584	11.374.276	43,58	85,15
31.12.2012	261.369	133.826	11.403.300	43,63	85,21
31.12.2013	261.611	135.685	11.585.016	44,28	85,38

(1) in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Stadt Mönchengladbach; Wohnungsbestand und Wohnflächenbestand ab 2010 IT.NRW auf Grundlage GWZ 2011

Bei den Wohngebäuden dominiert mit 61,7% der Gebäudetyp des Einfamilienhauses (EFH); die Zweifamilienhäuser (ZFH) haben einen Anteil von 12,7% und die Mehrfamilienhäuser (MFH) einen von 25,5%. Dagegen verteilt sich der Wohnungsbestand zu ca. 62,7% auf die Mehrfamilienhäuser und zu ca. 37,3% auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Schaubild 3).

**Schaubild 3**



Quelle: IT.NRW auf Grundlage GWZ 2011; eigene Darstellung

<sup>4</sup> IT.NRW (Landesdatenbank) „Wohnungsbestand in NRW“, Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der GWZ 2011

<sup>5</sup> Ebenda

Im Gegensatz zur Gesamtentwicklung des Wohnungsbestandes ist der Bestand an preisgebundenen öffentlich geförderten Wohnungen (Mietwohnungen und selbst genutztes Wohneigentum) stark zurückgegangen: allein von 2010 bis 2013 ging der Bestand im geförderten Segment um mehr als 1000 Wohneinheiten zurück. Damit schrumpfte der Anteil preisgebundener Wohnungen am Wohnungsbestand auf nunmehr 7,8% (Tabelle 6).

Der Wohnungsbestand nach Raumgrößen ist in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. In Mönchengladbach gibt es 14,6% Einraumwohnungen und Appartements, 26,6% mit 2 Räumen, 26% mit 3 Räumen und 32,8% der Wohnungen haben 4 und mehr Räume. In diesen Zahlen zeigt sich auch der relativ hohe Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

**Tabelle 6: Wohnungsbestände in Mönchengladbach 2010 – 2013**

Jahr	Wohnungen insgesamt (1)	geförderte Wohnungen (2)	Anteil/ geförderte Wohnungen
2010	133.193	11.579	8,7%
2011	133.584	11.249	8,4%
2012	133.826	10.539	7,9%
2013	135.685	10.539	7,8%

(1) IT.NRW Wohnungsbestand auf Basis der GWZ 2011

(2) Mietwohnungen und selbst genutztes Wohneigentum alle Förderwege

Quelle: Stadt Mönchengladbach; IT.NRW auf Grundlage GWZ 2011

### 3.2. Veränderungen des Wohnungsangebotes

Von 2004 bis 2013 betragen die jahresdurchschnittlichen Baufertigstellungen 361 Wohneinheiten. Die Baufertigstellungen verteilten sich bei den Wohngebäuden im Jahr 2013 zu 53,1% (206 Wohneinheiten) auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 46,9% (182 Wohneinheiten) auf den Mehrfamilienhausbau. Im Wohnungsbestand sind derzeit nur 37,3%

**Tabelle 7: Veränderungen des Wohnungsangebotes 2004 – 2013**

Jahr	Baufertigstellungen (1)	Baugenehmigungen (1)	Bauüberhang (1)
2004	407	457	258
2005	505	502	327
2006	440	424	305
2007	297	320	299
2008	464	513	297
2009	299	294	286
2010	206	328	375
2011	348	387	404
2012	231	293	456
2013	414	344	371

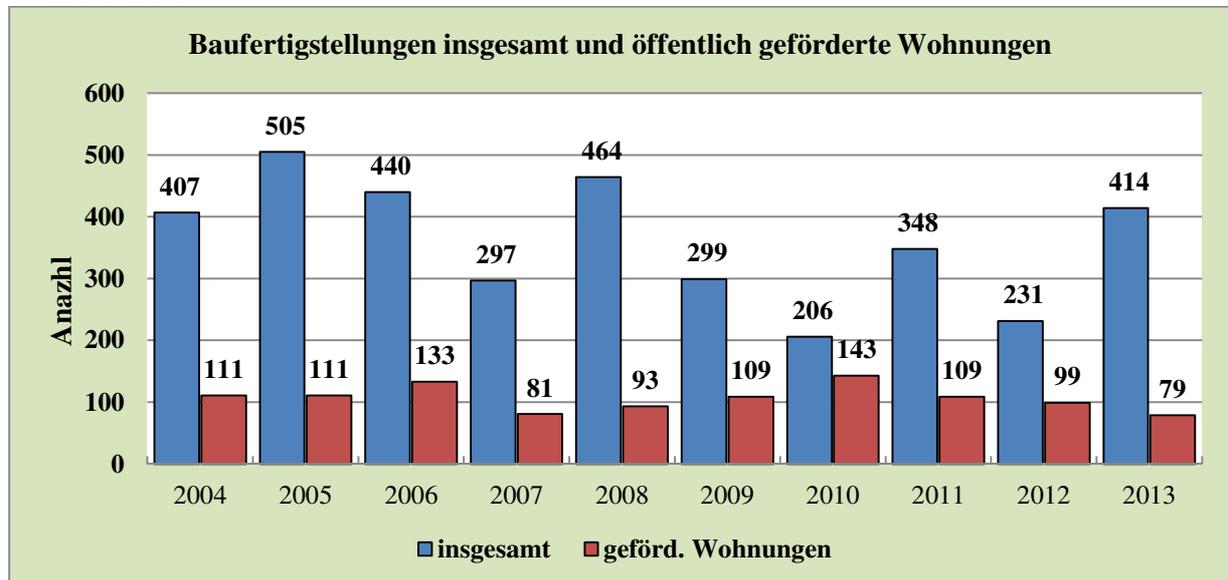
(1) Wohn- und Nichtwohngebäude

Quelle: Stadt Mönchengladbach; ab 2010 IT.NRW

(48.403) der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, aber 62,7% (81.505) in Mehrfamilienhäusern. Der Trend, individuelle Wohnbedürfnisse zunehmend im Segment von Ein- und Zweifamilienhäusern zu realisieren, hat verschiedene Beweggründe, wie z. B. den Wunsch nach mehr Wohnraum mit höherem Komfort und die Präferenz, „im Grünen“ leben zu wollen.

Die Baugenehmigungen lagen im gleichen Zeitraum mit einer durchschnittlichen jährlichen Anzahl von 386 etwa auf dem Niveau der Baufertigstellungen mit 361; die Anzahl der durchschnittlichen jährlichen Bauüberhänge, also der genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben, betrug 338 (Tabelle 7).

Schaubild 4



Quelle: Stadt Mönchengladbach, ab 2010 IT.NRW; eigene Darstellung

Im Betrachtungszeitraum spielte der öffentlich geförderte Wohnungsbau mit Anteilen zwischen 19% und 69% eine unterschiedlich starke Rolle. Bei insgesamt rückläufigen Baufertigungszahlen betrug der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen im Jahr 2013 19% (Schaubild 4).

### 3.3. Eigentumsbildung

Zur Eigentumsbildung kann in Mönchengladbach auf die Genehmigungen der Abgeschlossenheitserklärungen (Fallzahlen) sowie auf einige Daten zu bebauten Wohnbaugrundstücken zurückgegriffen werden. Bei den beantragten und genehmigten Abgeschlossenheitserklärungen handelt es sich eher um ein Potential zur Bildung von Wohneigentum, dem die tatsächliche Umwandlung erst noch folgen muss. Die Anzahl der in Mönchengladbach erteilten Genehmigungen ist sehr gering (Tabelle 8).

Tabelle 8: Genehmigungen der Abgeschlossenheitserklärungen von 2005 bis 2014

Jahr	Fallzahlen
2005	98
2006	77
2007	72
2008	65
2009	47
2010	59
2011	54
2012	58
2013	54
2014	62

Quelle: Stadt Mönchengladbach

Weitere Informationen zur Eigentumsbildung und Investitionsbereitschaft geben die Daten des Gutachterausschusses. In den letzten fünf Jahren dominierten bei den Verkäufen von bebauten Wohnbaugrundstücken die Eigentumswohnungen mit einem Marktanteil von 43% bis 49%; bei Ein- und Zweifamilienhäusern bewegte sich der Marktanteil zwischen 39% und 41%. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern dürfte der Kauf zur eigenen Nutzung im Vordergrund stehen, während beim Erwerb von Eigentumswohnungen auch die langfristige Kapitalanlage eine bedeutende Rolle spielt. Eine geringere Rolle spielen die Mehrfamilienhäuser einschließlich der Wohn- und Geschäftshäuser mit 11% bis 17% bei den Verkäufen (Tabelle 9). Insgesamt blieben die Verkäufe von bebauten Wohnbaugrundstücken seit 2011 auf hohem Niveau.

**Tabelle 9: Verkäufe von bebauten Wohnbaugrundstücken 2010 – 2014**

	2010		2011		2012		2013		2014	
Ein- u. Zweifamilienhäuser	834	40%	988	41%	937	40%	962	41%	941	39%
Mehrfamilienhäuser	224	11%	276	11%	325	14%	270	11%	411	17%
Eigentumswohnungen	1.010	49%	1.148	48%	1.086	46%	1.133	48%	1.033	43%
Insgesamt	2.068	100%	2.412	100%	2.348	100%	2.365	100%	2.385	100%

Quelle: Gutachterausschuss in der Stadt Mönchengladbach, eigene Berechnungen

Der individuelle Erwerb von Wohneigentum wurde durch die anhaltend günstigen Bauzinsen der letzten Jahre forciert. Bei Investitionen in Mehrfamilienhäuser im Mietwohnungssegment spielen auch andere Faktoren wie z.B. das Mietrecht, die Sozialstruktur und die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager sowie die Kosten und Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken eine entscheidende Rolle. Und diese – so zeigt sich im durchgeführten Wohnungsmarktbarometer 2014 – werden als Investitionshemmnisse für den Mietwohnungsbau gesehen.

**Fazit: In den zurückliegenden Jahren hat sich der Wohnungsbestand in Mönchengladbach kontinuierlich erhöht. Dies zeigt sich auch in der allgemeinen Situation des Angebotes an Mietwohnungen, wie sie sich aus der durchgeführten Zeitungsanalyse und als Ergebnis des Wohnungsmarktbarometers ergibt.**

**Im Gegensatz zur Gesamtentwicklung des Wohnungsbestandes ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen weiter stark zurückgegangen.**

**Maßgebend für die insgesamt entspannte Situation auf dem Wohnungsmarkt waren verstärkte Wohnungsbauaktivitäten, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbau, die durch eine anhaltend günstige Bauzinsentwicklung begünstigt wurden, sowie eine weiterhin stagnierende bis leicht ansteigende Bevölkerungsentwicklung.**

## 4. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

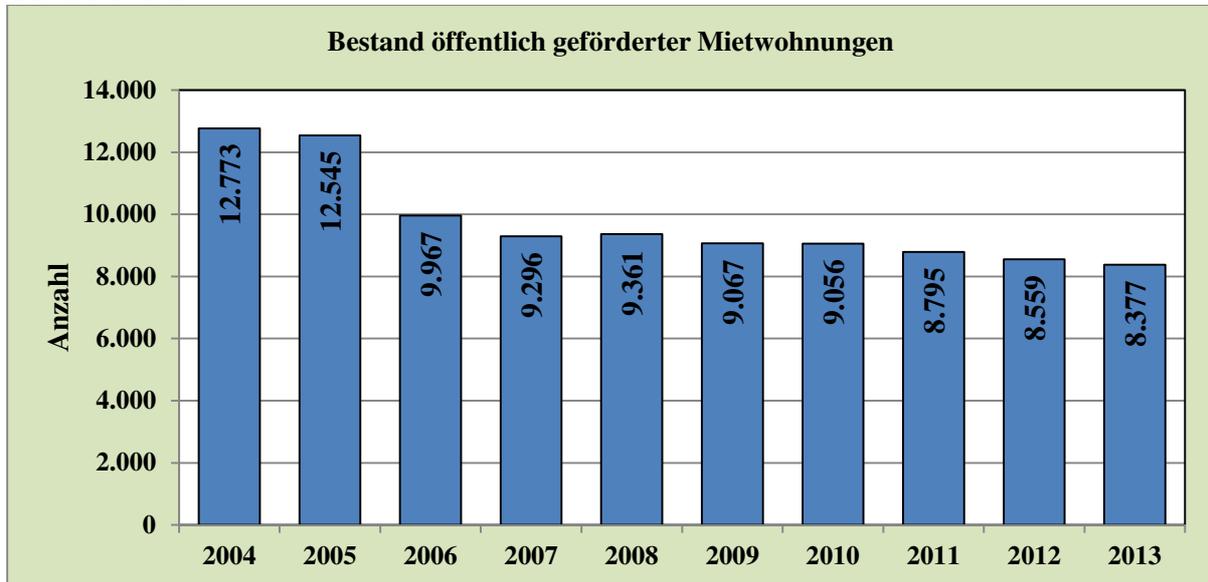
### 4.1. Bestandsentwicklung

Der preisgebundene öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand ist auch in Mönchengladbach schon seit Jahren rückläufig. Per Saldo gingen allein in den letzten zehn Jahren (2004 - 2013) rund 4.400 geförderte Mietwohnungen verloren (Schaubild 5). Dieser Prozess wird sich absehbar in den nächsten Jahren fortsetzen. Die NRW.Bank (Bereich Wohnraumförderung) rechnet nach einer Sonderauswertung zum preisgebundenen Woh-

nungsbestand<sup>6</sup> für Mönchengladbach im Jahre 2030 nur noch mit rund 5.400 Sozialwohnungen, die mit Landesmitteln gefördert wurden.

Durch planmäßige und außerplanmäßige Rückzahlung öffentlicher Mittel entfallen die damit verbundenen Belegungs- und Mietpreisbindungen sofort bzw. vorzeitig. Allein 2.169 Mietwohnungen (Stand 31.12.2013) befinden sich in der Nachwirkungsfrist.

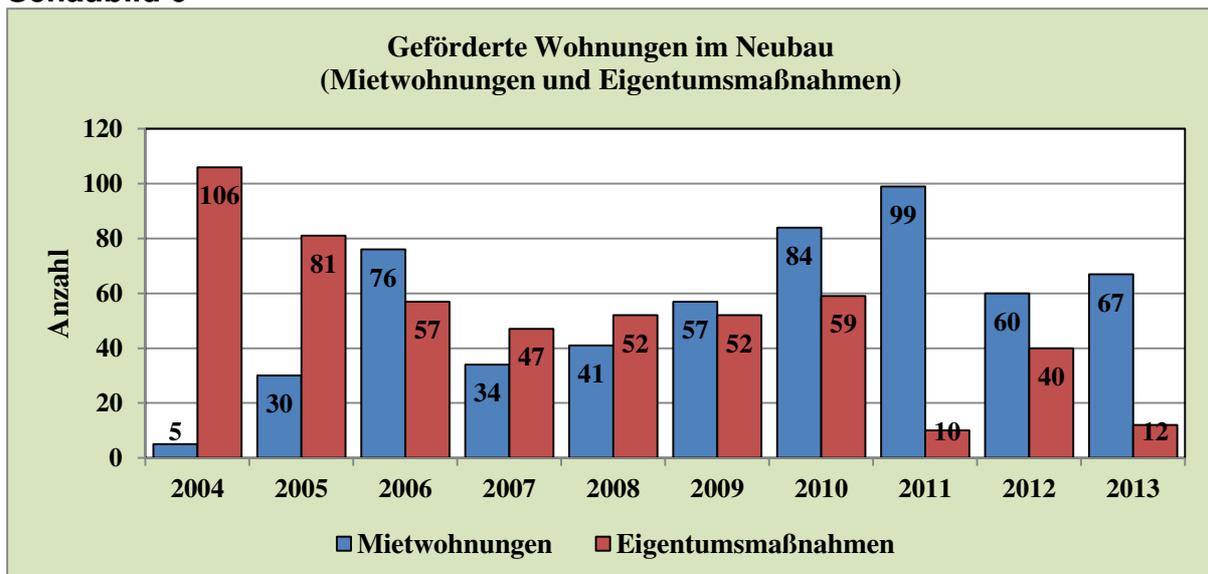
Schaubild 5



Quelle: Stadt Mönchengladbach

Dem starken Verlust geförderter Mietwohnungen im Bestand konnte durch den Bau neuer Wohnungen nur unzureichend begegnet werden. In der gleichen Zeitspanne (2004 - 2013), in der sich der geförderte Mietwohnungsbestand um ca. 4.400 Wohnungen verringerte, wurden nur 553 neue Mietwohnungen mit Landesmitteln gefördert (Schaubild 6).

Schaubild 6

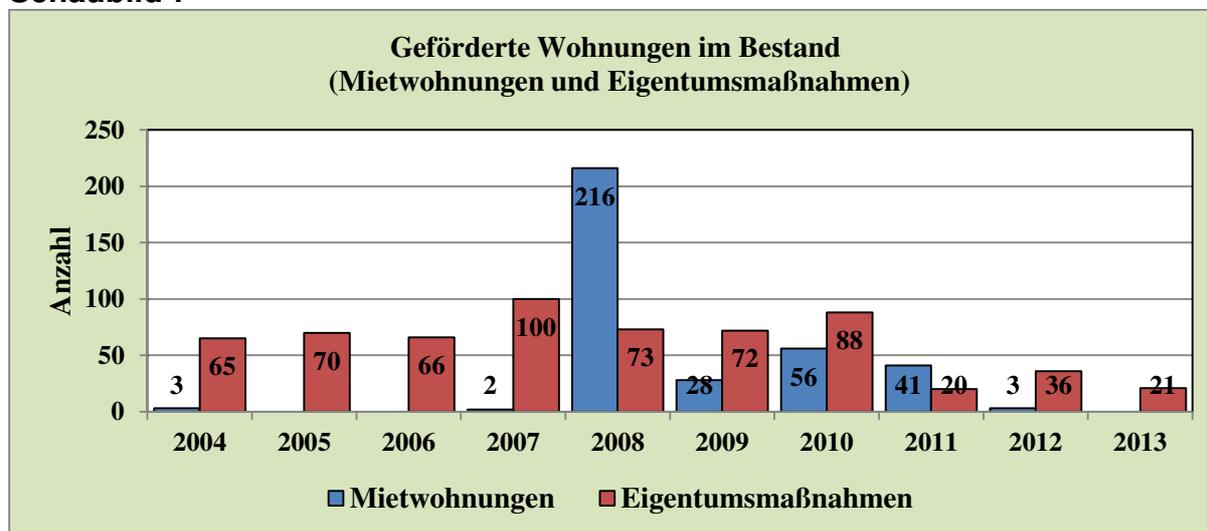


Quelle: Stadt Mönchengladbach

<sup>6</sup> Siehe NRW.BANK (Bereich Wohnraumförderung) „Preisgebundener Wohnungsbestand 2013“, Düsseldorf 2014, S.51

Neben dem Neubau von Mietwohnungen wurden aber auch Eigentumsmaßnahmen (516) im sozialen Wohnungsbau gefördert. Dabei zeigt sich folgende Entwicklung: Während bis zum Jahr 2008 jährlich mehr Eigentumsmaßnahmen als Mietwohnungen gefördert wurden, werden seit dem Jahr 2009 wieder mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen gefördert.

**Schaubild 7**



Quelle: Stadt Mönchengladbach

Bei den Fördermaßnahmen im Bestand überwiegen die Eigentumsmaßnahmen. Hierzu zählen der Erwerb vorhandenen Wohnraums (Eigentumsförderung), Ausbau- und Erweiterungsvorhaben im Mietwohnungsbau sowie in beiden Bereichen energetische Maßnahmen. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2008, in dem die Renovierung - einschließlich der Verbesserung der Energieeffizienz - einer Hochhausanlage gefördert wurde.

Von 2004 bis 2013 wurden insgesamt 960 Maßnahmen im Bestand gefördert, davon 349 im Mietwohnungsbau und 611 bei Eigentumsmaßnahmen (Schaubild 7).

Im Jahre 2013 wurden für die Förderung von Wohnungsmaßnahmen im Neubau und Bestand einschließlich der Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen ca. 9,4 Mio. € Landesmittel bewilligt und damit ein Investitionsvolumen von ca. 20,8 Mio. € induziert.

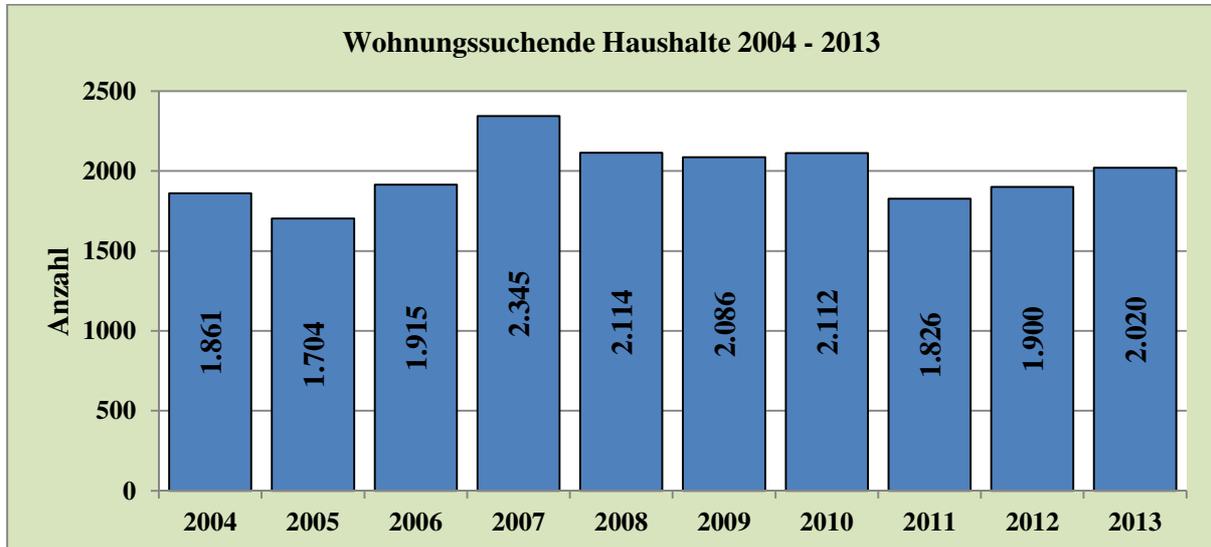
## 4.2. Nachfrageentwicklung

Während sich der Wohnungsmarkt im mittleren und oberen Preissegment als ausgewogen bis entspannt darstellt, deuten die immer noch hohen Zahlen der wohnungssuchenden Haushalte (Schaubild 8) in Mönchengladbach (2013: 2.020) darauf hin, dass in dem Segment der preisgebundenen Wohnungen und dem unteren Preissegment des freien Wohnungsmarktes die Nachfrage groß ist und diese Segmente angespannter sind. Der Anteil wohnungssuchender Haushalte am Sozialmietwohnungsbestand beträgt rund 24% im Jahr 2013.

Der Anstieg der wohnungssuchenden Haushalte seit 2005 dürfte zu einem Teil auf eine wachsende Anzahl von Leistungsbeziehern im Rahmen von Sozialgesetzbuch II (Arbeitslosengeld II-Bezieher) basieren, die die Kosten für Unterkunft und Heizung von dem Jobcenter Mönchengladbach (vorher: ARGE MG) erstattet bekommen und die bei unangemessenen Unterkunftskosten aufgefordert worden sind, in preislich angemessenen Wohnraum umzuziehen. Als angemessen gilt in Mönchengladbach unter Beachtung der erlaubten Wohnungsgröße ein Quadratmeterpreis von bis zu 5,11 € Nettokaltmiete.

Außerdem wurde die statistische Erfassung der Wohnungssuchenden verändert. Bis zum Jahr 2006 wurden die nicht vermittelten wohnungssuchenden Haushalte zum Jahresende gezählt. Ab dem Jahr 2007 werden alle - vermittelten und nicht vermittelten - Haushalte erfasst, die sich im Berichtsjahr wohnungssuchend gemeldet haben.

**Schaubild 8**



Quelle: Stadt Mönchengladbach

Als Indikator für die Anspannung im sozialen Mietwohnungsbau kann auf das Verhältnis der Wohnungssuchenden zu den Belegungen zurückgegriffen werden. Mit 2,8 im Jahre 2013 ist das Verhältnis von Wohnungssuchenden zu den Erst- und Wiederbelegungen, also die „Belegungsquote“, nach wie vor relativ schlecht (Tabelle 10).

**Tabelle 10: Belegungsquote 2004 – 2013**

Jahr	Erst- und Wiederbelegungen*	Wohnungssuchende Haushalte**	Verhältnis Wohnungssuchende zu Erst- und Wiederbelegungen
2004	1.044	1.861	1,8
2005	1.067	1.704	1,6
2006	1.086	1.915	1,8
2007	1.013	2.345	2,3
2008	1.026	2.114	2,1
2009	831	2.086	2,5
2010	893	2.112	2,4
2011	857	1.826	2,1
2012	799	1.900	2,4
2013	729	2.020	2,8

\*2009 nicht alle erfasst

\*\* Zahlen bis 2006 jeweils zum 31.12; ab 2007 alle im Berichtsjahr als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte

Quelle: Stadt Mönchengladbach

Die Entwicklung der Belegungsquote unterstreicht somit die Feststellung, dass auf dem Teilmarkt der öffentlich geförderten Mietwohnungen in Mönchengladbach keine Trendwende hin zu einem entspannten Markt festzustellen ist.

### 4.3. Wohnungsvermittlung

Auch die festgehaltenen Daten und Erfahrungen der Wohnungsvermittlungsstelle geben wichtige Hinweise zum Teilmarkt öffentlich geförderter Mietwohnungen. Die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte verlief im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2013 auf hohem Niveau mit nur zeitweise sinkender Tendenz. Nach der Haushaltsgröße unterschieden gab es im Jahr 2013 45,2% wohnungssuchender Haushalte mit einer Person, 22,2% mit zwei Personen, 21,8% bestanden aus 3 bis 4 Personen und 10,8% waren große Haushalte mit fünf und mehr Personen (Tabelle 11).

**Tabelle 11: Wohnungssuchende Haushalte nach Haushaltsgröße 2004 – 2013**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Zahl der wohnungssuchenden Haushalte</b>										
<b>jeweils am 31.12</b>	<b>1.861</b>	<b>1.704</b>	<b>1.915</b>	<b>2.345</b>	<b>2.114</b>	<b>2.086</b>	<b>2.112</b>	<b>1.826</b>	<b>1.900</b>	<b>2.020</b>
Einpersonenhaushalte	668	557	631	1036	938	972	981	812	841	913
Zweipersonenhaushalte	467	401	458	549	485	444	447	430	463	449
Drei- bis Vierpersonenhaushalte	547	526	575	544	496	471	481	402	410	440
Fünf- und Mehrpersonenhaushalte	179	220	251	208	191	199	203	182	186	218

\* Zahl bis 2006 jeweils zum 31.12; ab 2007 alle im Berichtsjahr als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte

Quelle: Stadt Mönchengladbach

Als Hauptgründe für die Wohnungssuche werden 2013 eine „unzureichende Ausstattung“ (327 Nennungen) und eine „zu kleine Wohnung“ (277 Nennungen) genannt (Tabelle 12).

**Tabelle 12: Gründe für die Wohnungssuche**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
keine Wohnung	272	298	197	166	118	131	121	31	27	25
zu kleine Wohnung	265	462	472	375	290	277	299	298	270	277
zu große Wohnung	111	186	191	163	358	143	169	327	129	112
unzureichende Ausstattung	83	130	103	78	143	18	18	310	366	327
zu hohe Mieten/Heizkosten	126	181	223	180	886	202	298	606	129	98
Kündigung durch Vermieter/ Räumungsurteil	26	38	32	23	27	23	42	100	43	64

Quelle: Stadt Mönchengladbach

**Fazit: Im öffentlich geförderten Wohnungsneubau wurden seit 2009 wieder mehr Mietwohnungen als Eigentumsmaßnahmen gefördert. Bei den Bestandsmaßnahmen dominierten aber - mit Ausnahme des Jahres 2008, in dem eine Großwohnanlage modernisiert wurde - die Eigentumsmaßnahmen.**

Das Abschmelzen des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes und die noch immer hohe Zahl wohnungssuchender Haushalte in Mönchengladbach unterstreicht weiterhin die Notwendigkeit des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus, um benachteiligten Personengruppen wie kinderreichen Familien, Alleinerziehenden, älteren Menschen und Transferhilfeempfängern, die dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, diesen auch anbieten zu können.

## 5. Mieten und Mietpreisentwicklung

„Die Veränderungen der Mieten im Zeitablauf sind komplexe Indikatoren zur Einschätzung der Wohnungsmarktlage, da die Mietpreise das Zusammenspiel von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage abbilden. Aufgrund der Heterogenität der einzelnen Teilmärkte lässt sich die Mietentwicklung aber nicht anhand einer Größe ablesen. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung werden deshalb unterschiedliche Mietpreise aus verschiedenen Datenquellen analysiert. Dieses Vorgehen gewährleistet eine differenzierte Einschätzung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente.“<sup>7</sup> Als Quellen konnten in Mönchengladbach die „Mietrichtwerte“ (Mietspiegel) sowie eine durchgeführte Zeitungsanalyse der Mietangebote herangezogen werden. Der Mietindex von IT.NRW – dem Statistischen Landesamt - ergänzt diese Quellen.

### 5.1. Mietentwicklung im Bestand

Der Bestand an Mietwohnungen in Mönchengladbach (geschätzt: rund 83.000 Wohneinheiten) teilt sich in knapp 8.400 preisgebundene geförderte Wohnungen<sup>8</sup> sowie rund 74.600 freifinanzierte und Altbauwohnungen<sup>9</sup> auf. Für den größten Teil der geförderten Wohnungen liegen die Mieten noch bis 4,85 EUR/m<sup>2</sup> ohne Betriebskosten. Die Kostenmiete für neu gebaute preisgebundene Wohnungen liegt aktuell bei 5,25€.

Um die Mietpreisentwicklung der freifinanzierten und Altbauwohnungen einschätzen zu können, wurden die Mietrichtwerte<sup>10</sup> von 2005 bis 2014 ausgewertet (Schaubild 9). In den Mietrichtwerten sind die ortsüblichen Netto-Vergleichsmieten (Mieten ohne Betriebskosten) aufgeführt. Grundlage bildet die Mietpreisentwicklung der freifinanzierten Wohnungen und der Altbauwohnungen mit Bad und Heizung der Wohnlagen B und C<sup>11</sup>, die den größten Teil des Wohnungsbestandes ausmachen. Der untere Wert der Mietpreisspanne gibt die Mietpreise für ältere und damit günstigere Wohnungen wieder, der obere Wert die Mietpreise für die neueren und teureren Wohnungen.

<sup>7</sup> Wohnungsbauförderungsanstalt NRW „Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen. Info 1999“, Düsseldorf 1999, S. 26

<sup>8</sup> Bei den geförderten Wohnungen ist der Vermieter an die Einhaltung der **Kostenmiete** gebunden, die aufgrund von besonderen wohnungsrechtlichen Vorschriften ermittelt wird. Die Miethöhe richtet sich nach den laufenden anerkannten Aufwendungen für die Wohnung.

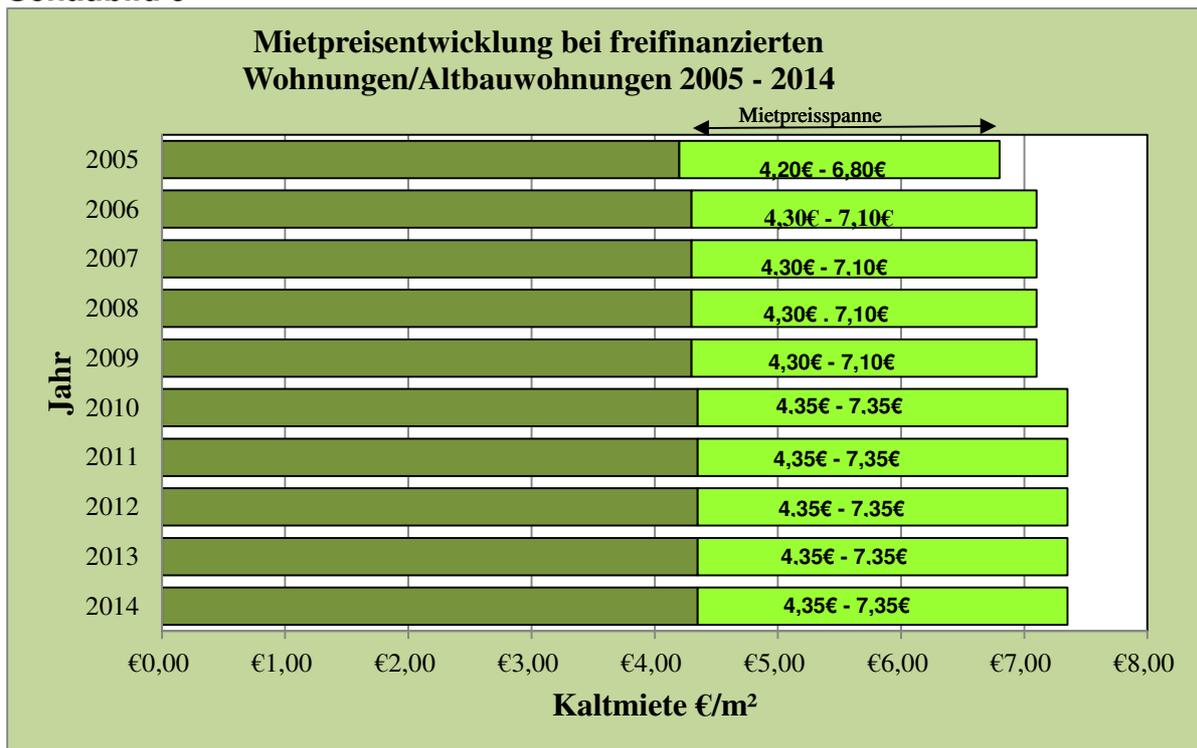
<sup>9</sup> Für freifinanzierte Wohnungen und Altbauwohnungen (Altbauwohnungen = bezugsfertig vor dem 20.06.1948) kann die Miete zwischen Mieter und Vermieter frei vereinbart werden. Dabei darf die **ortsübliche Vergleichsmiete** für Wohnraum vergleichbarer Art nicht unangemessen überschritten werden. Zur Ermittlung von ortsüblichen Mietpreisen kann auf sogenannte „Mietspiegel“ zurückgegriffen werden.

<sup>10</sup> Vgl. Haus- und Grundbesitzerverein e.V., Mieterverband Niederrhein e.V., Stadt Mönchengladbach u.a. (Hg.) „Mietrichtwerte für Mönchengladbach“, I Richtwerttabelle, diverse Jahrgänge

<sup>11</sup> **Wohnlagen Kategorie B** sind „Wohnungen in reinen oder allgemeinen Wohngebieten, anschließend an Hauptzentren, mit guten Verkehrsanbindungen, guten Einkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Einrichtungen.  
Wohnungen in ruhigen, durchgrünten und klimatisch günstigen Lagen mit ausreichenden Verkehrsanbindungen zu den Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.“

**Wohnlagen Kategorie C** sind „Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.  
Wohnungen in ruhigen Lagen, in oder an Grünzonen, mit Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.“  
(aus: Mietrichtwerte für Mönchengladbach /Juli 2010, S. 7 f.)

Schaubild 9



Quelle: Mietrichtwerte für die Stadt Mönchengladbach, eigene Darstellung

Die Mieten dieser Wohnungen haben sich von 2005 bis 2014 in drei Stufen unterschiedlich entwickelt. Im Jahr 2005 bewegte sich die Mietpreisspanne zwischen 4,20 € und 6,80 €, von 2006 bis 2009 zwischen 4,30 € bis 7,10 €, von 2010 bis 2014 zwischen 4,35 € bis 7,35 €. Derzeit ist ein neuer Mietspiegel in Bearbeitung.

Die nachstehende Tabelle 13 führt den Zusammenhang von Mietniveau und Baualtersklassen in den verschiedenen Zeiträumen der vergangenen Jahre noch einmal differenziert auf. Ein Vergleich der Mietpreisspannen der Jahre 2006 bis 2009 und der Jahre ab 2010 zeigt einen leichten Anstieg der Mieten für Altbauten, bei den übrigen Jahrgängen stagnieren sie oder sind ebenfalls leicht angestiegen (Tabelle 13). Dagegen erhöhten sich die Mieten im Neubau deutlicher.

Tabelle 13: Mietrichtwerte nach Baualtersklassen in €/m² 2006 - 2010

Baualtersklasse	2006 - 2009	Baualtersklasse	ab 2010
bis 1948	4,30 - 4,80	bis 1948	4,35 - 4,85
1949 - 1962	4,60 - 5,15	1949 - 1962	4,65 - 5,15
1963 - 1972	4,90 - 5,50	1963 - 1972	4,95 - 5,55
1973 - 1982	5,20 - 5,80	1973 - 1982	5,25 - 5,85
1983 - 1990	5,60 - 6,10	1983 - 1990	5,65 - 6,15
1991 - 1998	5,95 - 6,50	1991 - 1998	5,95 - 6,55
1999 - 2004	6,25 - 6,85	1999 - 2008	6,35 - 6,95
ab 2005	6,50 - 7,10	ab 2009	6,75 - 7,35

Quelle: Mietrichtwerte für die Stadt Mönchengladbach

Der amtliche Mietindex<sup>12</sup> für Nordrhein-Westfalen weist in den Jahren 2010 bis 2014 moderate Mietsteigerungen (Bruttomieten) von 1,3% bis 1,8% auf. Im gleichen Zeitraum bewegten

<sup>12</sup> Der Mietindex des IT.NRW misst den Anstieg der Bruttokaltmiete (Kaltmiete einschließlich Nebenkosten)

sich die Steigerungsraten bei den Wohnungsnebenkosten zwischen 1,3% und 2,4%.<sup>13</sup> Sehr starke Steigerungsraten waren aber bei den Haushaltsenergiekosten zu verzeichnen; sie betragen im Zeitraum 2010 bis 2014 0,6% bis 9,8%. Von 2013 auf 2014 nahmen sie aber um 1% leicht ab. Insgesamt stiegen die Gesamtwohnungskosten um 9,4%, was insbesondere an den stark gestiegenen Energiekosten lag. Dagegen stieg der Verbraucherindex für die Gesamtlebenshaltung nur um 7%.<sup>14</sup>

## 5.2. Veröffentlichte Mietangebote

Im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird in Mönchengladbach eine Zeitungsanalyse<sup>15</sup> zur Auswertung von Wohnungsangeboten und -gesuchen des Mietwohnungsmarktes durchgeführt. Durch diese Primärerhebung sollen bestimmte Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, wie etwa Entspannungs- oder Anspannungstendenzen oder Rückgänge bzw. Anstiege der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter, frühzeitig erkannt werden. Da das Anzeigenvolumen in den Zeitungen stark abgenommen hat, wurde seit Frühjahr 2012 die Auswertung der Mietangebote um eine Internetplattform erweitert (Tabelle 14).

**Tabelle 14: Ausgewählte Daten zum Mietwohnungsmarkt**

	Mietangebote insges.	Internetangebote	Zeitungsangebote	Kaltmiete €/m	Durchschnittliche Wohnfläche/m <sup>2</sup>
Frühjahr 2012	2044	1395	649	5,69 €	75,39 m <sup>2</sup>
Herbst 2012	1526	1112	414	5,71 €	73,52 m <sup>2</sup>
Frühjahr 2013	2254	1786	468	5,95 €	75,08 m <sup>2</sup>
Herbst 2013	1486	1100	386	5,77 €	74,95 m <sup>2</sup>
Frühjahr 2014	2015	1565	450	5,95 €	77,28 m <sup>2</sup>

Quelle: Stadt Mönchengladbach

Von den 2015 Mietangeboten in Frühjahr 2014 entfielen nur noch 415 (22,3%) auf Zeitungsinserte aber 1.565 (77,7%) auf Internetangebote. Die durchschnittliche geforderte Kaltmiete betrug 5,95€/m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Wohnungsgröße war 77,28 m<sup>2</sup>.

<sup>13</sup> Siehe IT.NRW, Statistische Berichte „Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen“, Dezember 2014, S.24ff.

<sup>14</sup> Vgl. ebenda, S. 26 sowie IT.NRW „Verbraucherindex nach Wirtschaftshauptgruppen“, Basisjahr 2010, Stand: 15.01.2015 (Landesdatenbank)

<sup>15</sup> Diese Erhebung wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung und Planung sowie vom Fachbereich Soziales und Wohnen in Anlehnung an die Zeitungsanalyse der NRW.Bank/Bereich Wohnraumförderung konzipiert und jeweils im Frühjahr und Herbst durchgeführt. An vier Wochenenden werden in 14-tägigem Abstand (Verringerung von Mehrfacherfassungen bei mehrmals geschalteten Anzeigen) die Angebote und Gesuche der Ausgaben von zwei Tageszeitungen (Rheinische Post und Westdeutsche Zeitung), eines Anzeigenblattes (Extra-Tipp) sowie einer Internetplattform (Immowelt) ausgewertet. Im Einzelnen wurden die folgenden Merkmale festgehalten: Angebotsstruktur (Appartements, Zwei-Zimmerwohnung, etc.), Anbieterstruktur (Makler, Privatanbieter etc.), Größe/m<sup>2</sup>, Preis (Nettokaltmiete), Gebietszuordnung, WBS/Notwendigkeit, Ausstattungsstandards (Balkon, Garage etc.). Anzeigen, die hinsichtlich der erforderlichen Angaben nicht vollständig waren, blieben bei der differenzierten Auswertung zu Preisniveau, durchschnittlicher Größe, etc. unberücksichtigt.

Die meisten Angebote konzentrierten sich auf die beiden Zentren der Stadt Mönchengladbach 'Stadtmitte' mit 614 (30,5%) und 'Rheydt-Mitte' mit 226 (11,2%) und „Rheydt-West“ mit 490 (24,3%) Wohnungsangeboten.

Die Zeitungsangebote erfolgten überwiegend durch Privatvermieter (in 336 Fällen oder 75%). Nur ca. 15% der Wohnungen (66) wurden über Makler angeboten. Die übrigen Vermittlungen erfolgten durch Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen und Sonstige, wie z.B. über die „Nachmietersuche“. Die Angebote im Internet werden vor allem durch Makler (1049 oder 67%) und Wohnungsbaugesellschaften (343 oder 22%) geschaltet.

Von den 2015 Angeboten entfielen rund 99% (1990) auf freifinanzierte Wohnungen und lediglich etwa 1% (25) auf öffentlich geförderte Wohnungen. Hier ist anzumerken, dass Sozialwohnungen nur in sehr geringem Umfang über Zeitungen und das Internet angeboten werden; die Vermittlung läuft vor allem über die örtlichen Wohnungsämter. Erfasst wurden nur die öffentlich geförderten Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Nur 1,4% (29) aller angebotenen Wohnungen wurden mit einer 'gehobenen' Ausstattung offeriert.

Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt bei den freifinanzierten Wohnungen rund 77 m<sup>2</sup> je Wohnung, bei den öffentlich geförderten allerdings nur rund 66 m<sup>2</sup>.

Unterteilt man die Mietangebote nach den Preissegmenten (Tabelle 15), so entfallen im Frühjahr 2014 562 Angebote auf das untere Preissegment (einschließlich der Angebote für Sozialwohnungen), 884 Angebote auf das mittlere und 569 auf das obere Preissegment.

**Tabelle 15: Mietangebote nach Preissegmenten**

	öffentlich gefördert				
	Frühjahr 2012	Herbst 2012	Frühjahr 2013	Herbst 2013	Frühjahr 2014
<b>Angebote</b>	38	18	22	16	25
<b>durchschnittl. Wohnfläche</b>	70,03 m <sup>2</sup>	73,06 m <sup>2</sup>	66,41 m <sup>2</sup>	74,50 m <sup>2</sup>	65,68 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittl. Kaltmiete/m<sup>2</sup></b>	4,82 €	4,71 €	4,74 €	4,94 €	4,66 €
	unteres Preissegment Kaltmiete bis 5,20 €/m <sup>2</sup>				
	Frühjahr 2012	Herbst 2012	Frühjahr 2013	Herbst 2013	Frühjahr 2014
<b>Angebote</b>	775	515	745	440	537
<b>durchschnittl. Wohnfläche</b>	74,44 m <sup>2</sup>	75,07 m <sup>2</sup>	72,94 m <sup>2</sup>	74,89 m <sup>2</sup>	75,20 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittl. Kaltmiete/m<sup>2</sup></b>	4,85 €	4,87 €	4,83 €	4,87 €	4,90 €
	mittleres Preissegment Kaltmiete über 5,20 € bis 6,25 €/m <sup>2</sup>				
	Frühjahr 2012	Herbst 2012	Frühjahr 2013	Herbst 2013	Frühjahr 2014
<b>Angebote</b>	848	685	909	683	884
<b>durchschnittl. Wohnfläche</b>	74,04 m <sup>2</sup>	71,59 m <sup>2</sup>	74,41 m <sup>2</sup>	74,23 m <sup>2</sup>	78,17 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittl. Kaltmiete/m<sup>2</sup></b>	5,67 €	5,62 €	5,71 €	5,68 €	5,67 €
	oberes Preissegment Kaltmiete über 6,25 €/m <sup>2</sup>				
	Frühjahr 2012	Herbst 2012	Frühjahr 2013	Herbst 2013	Frühjahr 2014
<b>Angebote</b>	383	308	578	347	569
<b>durchschnittl. Wohnfläche</b>	80,83 m <sup>2</sup>	75,22 m <sup>2</sup>	79,21 m <sup>2</sup>	76,45 m <sup>2</sup>	78,38 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittl. Kaltmiete/m<sup>2</sup></b>	7,39 €	7,33 €	7,70 €	7,10 €	7,37 €

Quelle: Stadt Mönchengladbach

Legt man allerdings die im Rahmen von Hartz IV zulässige Höchstmiete von 5,11€/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete) zugrunde, so gab es 420 Inserate oder rund 21% der Mietangebote bis zu dieser Mietpreisgrenze (Tabelle 16).

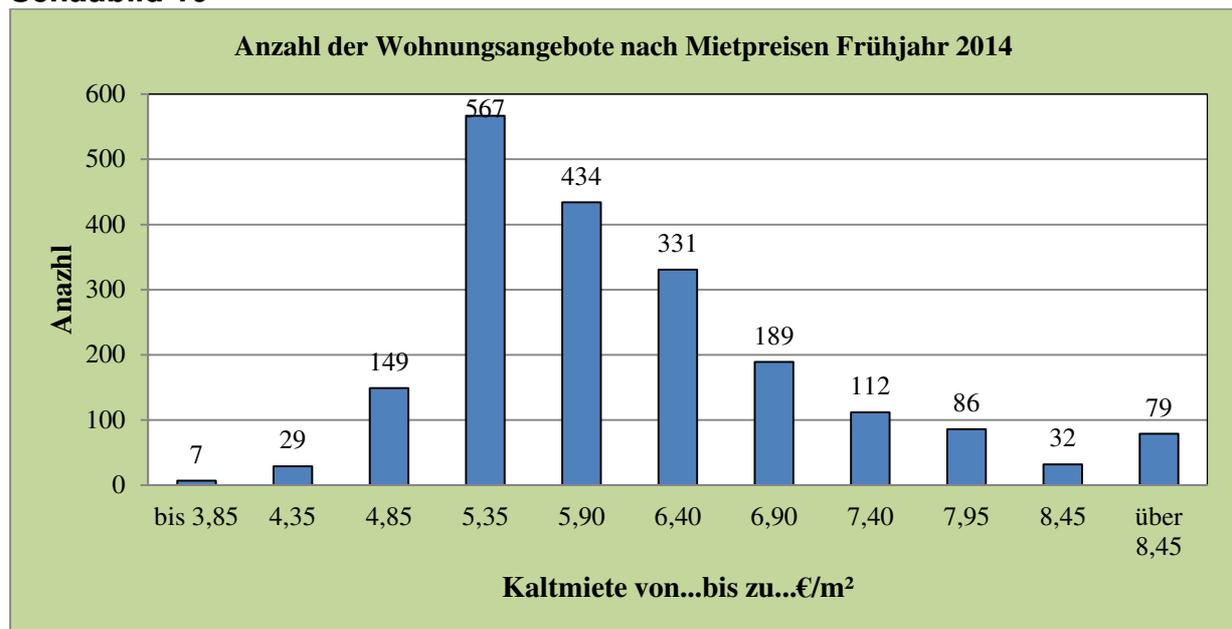
**Tabelle 16: Mietangebote im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU)**

Zeitraum	Mietangebote insgesamt	Mietangebote KdU/5,11€	davon Wohnungen mit WBS-Schein	Anteil KdU
Frühjahr 2012	2044	663	31	32,4%
Herbst 2012	1526	411	16	26,9%
Frühjahr 2013	2254	615	20	27,3%
Herbst 2013	1486	340	11	22,9%
Frühjahr 2014	2015	420	21	20,8%

Quelle: Stadt Mönchengladbach

Wie sich die Angebote nach Preisstufen von unter 3,85 €/m<sup>2</sup> bis über 8,45 €/m<sup>2</sup> bei den Mietangeboten verteilen, verdeutlicht die nachfolgende Graphik (Schaubild 10). Nur 9,2% der Angebote beziehen sich auf Wohnungen, deren Miete bis 4,85 €/m<sup>2</sup> beträgt. Die meisten Angebote (66,1%) sind in den Preisstufen über 4,85 €/m<sup>2</sup> bis 6,40 €/m<sup>2</sup> zu finden. Ein Anteil von 14,9% entfällt auf höherpreisige Wohnungen über 6,40 €/m<sup>2</sup> bis 7,40/m<sup>2</sup>. Lediglich 9,8% der inserierten Wohnungen sind hochpreisige Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von über 7,40€/m<sup>2</sup>.

**Schaubild 10**



Quelle: Stadt Mönchengladbach

Nach der Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer) unterteilt, ist das Angebot von Zwei- und Dreizimmerwohnungen im Jahr 2014 mit 1562 (77,5%) am größten. Dies gilt für alle untersuchten Marktsegmente: den freifinanzierten und den öffentlich geförderten Mietwohnungsmarkt sowie für das Segment von Mietwohnungen mit gehobener Ausstattung. Das Mietangebot an Häusern ist mit 28 Angeboten (1,4%) sehr gering (Tabelle 17).

**Tabelle 17: Anzahl der Mietangebote nach Wohnungsgröße und Marktsegment Frühjahr 2014**

	1-Zimmerwhgen Appartements	2- bis 3- Zimmerwhgen	4 und mehr Zimmerwhgen	Häuser	Insgesamt
alle Whgen	129 6,4%	1562 77,5%	296 14,7%	28 1,4%	2015 100,0%
freie Whgen	126 6,3%	1541 77,4%	295 14,8%	28 1,4%	1990 100,0%
Sozialwhgen	3 12,0%	21 84,0%	1 4,0%	-	25 100,0%
gehob. Ausst.	1 3,4%	19 65,5%	9 31,0%	-	29 100,0%

Quelle: Stadt Mönchengladbach

In Mönchengladbach beträgt die Miete pro Quadratmeter im Frühjahr 2014 im Durchschnitt aller Wohnungen 5,95 €/m<sup>2</sup>, bei freifinanzierten Wohnungen 5,96 €/m<sup>2</sup> und bei Sozialwohnungen 4,66 €/m<sup>2</sup>. Im Wohnungsmarktsegment mit gehobener Ausstattung wurden 9,99 €/m<sup>2</sup> Miete verlangt (Tabelle 18).

Bei den Mietpreisen ist zu bedenken, dass es sich um in Anzeigen 'geforderte' Mieten handelt, die nicht unbedingt den abgeschlossenen Mietverträgen entsprechen müssen.

**Tabelle 18: Miete pro Quadratmeter Wohnfläche nach Wohnungsgröße und Marktsegment Frühjahr 2014**

	1-Zimmerwhgen Appartements	2- bis 3- Zimmerwhgen	4 und mehr Zimmerwhgen	Häuser	Insgesamt
alle Whgen	6,63 €	5,84 €	6,25 €	5,88 €	5,95 €
freie Whgen	6,69 €	5,85 €	6,25 €	5,88 €	5,96 €
Sozialwhgen	4,44 €	4,66 €	4,85 € (1)	-	4,66 €
gehob. Ausst.	10,20 € (1)	9,13 €	11,04 €	-	9,99 €

Quelle: Stadt Mönchengladbach

Die Mietpreise pro Quadratmeter sind bei den kleineren Wohnungen in der Regel höher als bei den größeren. Hier schlagen die anteilmäßig höheren Kosten für Heizung, Badezimmer und Küchen, die ein großer Bestandteil der Baukosten von Wohnungen sind, durch. Zudem sind die Mietpreise von Häusern – entsprechend den besonderen Richtwerten hierfür im Mietspiegel - höher. Denn die Miete von Häusern beinhaltet in der Regel auch eine Nutzung des Grundstückes mit.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Vgl. Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Hg.): Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen. Zeitungsanalyse 1998“, Düsseldorf 1999, S. 13

**Fazit:** Die Mietrichtwerte für die freifinanzierten Wohnungen haben sich seit dem Jahre 2005 in drei Stufen unterschiedlich entwickelt. Im unteren Bereich der Mietpreisspanne haben sich die Mieten leicht erhöht, im oberen Bereich sind sie dagegen stärker angestiegen. Eine Betrachtungsweise nach Baualtersklassen zeigt ein differenziertes Bild: Im Vergleich der Mietrichtwerte 2006 bis 2009 mit den Mietrichtwerten ab 2010 zeigt sich ein leichter Anstieg der Mieten für Altbauten, bei den übrigen Jahrgängen stagnierten oder stiegen die Mieten ebenfalls leicht an. Dagegen stieg das Mietniveau im Neubau stärker an.

Das Angebot inserierter Mietwohnungen in Zeitungen und im Internet ist weiterhin hoch und signalisiert somit eine in weiten Teilen noch entspannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt. Legt man allerdings die im Rahmen von Hartz IV zulässige Höchstmiete von 5,11€ zugrunde, so entfielen im Frühjahr 2014 nur noch rund 21% der Inseerate auf Mietangebote bis zu dieser Mietpreisgrenze.

## 6. Grundstücksmarkt

### 6.1. Bodenumsätze und Preisentwicklung

Für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen ist die Kenntnis über die Entwicklung der hierfür relevanten Teilmärkte wichtig. Tabelle 19 zeigt Verkäufe und Umsätze von Wohnbaugrundstücken im Zeitraum 2012 bis 2014.

Die Zahl der Kaufverträge stieg insgesamt leicht an von 2.796 im Jahr 2012 auf 2.886 im Jahr 2014. Im Einzelnen betrachtet gab es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine leichte Abnahme im Vergleich der Jahre 2013/2014 von 962 (2013) auf 941 (2014) Verkaufsfälle. Die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern (einschließlich Wohn- und Geschäftshäusern) ging zunächst von 325 (2012) auf 270 (2013) zurück, um im Jahre 2014 noch einmal deutlich auf 411 Verkaufsfälle anzusteigen. Der Verkauf von Eigentumswohnungen ging – nach einem leichten Anstieg im Jahr 2013 – wieder auf 1033 Fälle zurück.

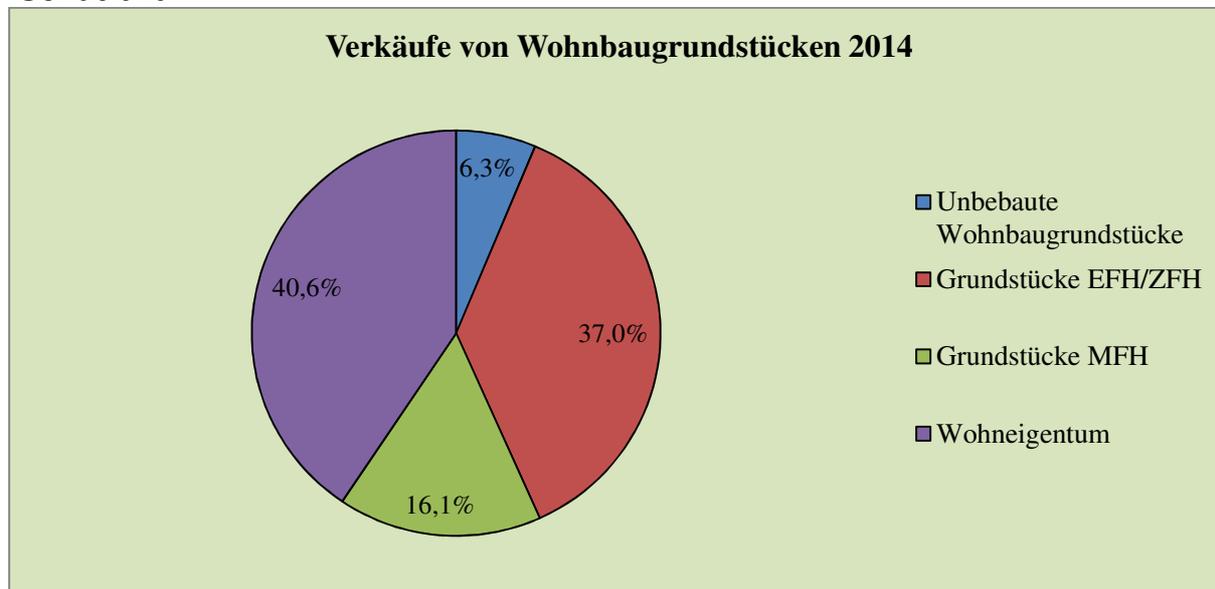
**Tabelle 19: Gesamtzahl der Kaufverträge und Verkäufe von Wohnbaugrundstücken 2012 – 2014**

	2012			2013			2014		
	Anzahl	Umsatz/€	Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Umsatz/€	Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Umsatz/€	Fläche m <sup>2</sup>
Abgeschlossene Grundstückskaufverträge	2.796	469.521.383	2.161.983	2.817	460.224.896	1.707.198	2.886	613.769.906	1.930.083
davon:									
Unbebaute Wohnbaugrundstücke	122	26.475.990	119.092	144	22.025.002	133.287	161	24.841.137	130.558
Bebaute Wohnbaugrundstücke	2.348	372.652.921	752.290	2.365	351.146.103	627.891	2385	445.150.795	731.014
Ein- u. Zweifamilienhäuser	937	166.782.792	494.580	962	175.875.535	471.256	941	192.554.005	453.609
Mehrfamilienhäuser	325	114.590.981	257.710	270	81.976.661	156.635	411	163.424.524	277.405
Eigentumswohnungen	1.086	91.279.148	-	1.133	93.293.907	-	1.033	89.172.266	-

Quelle: Gutachterausschuss in der Stadt Mönchengladbach

Bei den Verkäufen von Wohnbaugrundstücken entfielen im Jahr 2014 6,3% auf unbebaute Grundstücke, 16,1% auf Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und 37% auf Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit 40,6% haben die Eigentumswohnungen einen noch immer hohen Marktanteil bei den Verkäufen von Wohnbaugrundstücken (Schaubild 11).

**Schaubild 11**



Quelle: Gutachterausschuss in der Stadt Mönchengladbach, eigene Darstellung

Der Bodenindex für Mönchengladbach weist im Zeitraum von 2005 bis 2011 stetig sinkende Grundstückspreise aus. Ab dem Jahr 2012 sind die Grundstückspreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke wieder angestiegen, von 2013 auf 2014 sogar stärker angestiegen (Tabelle 20).

**Tabelle 20: Grundstückspreise und Bodenindex Mönchengladbach 2005 – 2014 (Wohnbaugrundstücke W II o/g, Grundstückstiefe 40 m)**

Jahr	Zahl der Kauffälle	Index 2010=100	€/m <sup>2</sup>
2005	162	106,6	194,50 €
2006	142	103,3	188,50 €
2007	122	102,9	187,90 €
2008	126	101,3	184,90 €
2009	136	101,4	185,10 €
<b>2010</b>	<b>123</b>	<b>100</b>	<b>182,50 €</b>
2011	153	99,2	181,00 €
2012	111	100,2	183,00 €
2013	138	100,2	183,00 €
2014	151	104,2	190,30 €

Quelle: Gutachterausschuss in der Stadt Mönchengladbach, eigene Berechnungen

Verglichen mit den Ballungszentren Düsseldorf und Köln ist das Preisniveau für Bauland in Mönchengladbach immer noch relativ günstig; zwischen Mönchengladbach und seinen Umlandgemeinden besteht jedoch weiterhin ein erhebliches Preisgefälle.

Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses (Tabelle 21), die einen Überblick über das Preisniveau für unbebaute Grundstücke in guten, mittleren und mäßigen Lagen für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau geben, zeigen bis zum Jahr 2014

stagnierende Preise bei den mittleren und mäßigen Lagen. Erst von 2014 auf 2015 gab es bei den mittleren Lagen einen Anstieg um 2,3% (Wohnbauflächen/Eigentumsmaßnahmen) bzw. um 2,4 % (Wohnbauflächen/Geschosswohnungsbau), bei den mäßigen Lagen gab es sogar einen Anstieg um 6,7% (Wohnbauflächen/Eigentumsmaßnahmen) bzw. 6,3% (Wohnbauflächen/Geschosswohnungsbau). Besonders deutlich fiel der Anstieg bei den Baulandpreisen in guten Lagen aus: Seit 2011 sind die Baulandpreise für baureife Grundstücke für Eigentumsmaßnahmen in guten Lagen (um 20 € oder 6,7%) und für den Geschosswohnungsbau (um 30 € oder 12%) gestiegen.

**Tabelle 21: Typische Baulandpreise\* (€/m<sup>2</sup>) für baureife Grundstücke 2011 – 2015**

Jahr jew. 1.01	Baureifes Land	Lage		
		gut	mittel	mäßig
2011	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	300 €	220 €	150 €
	Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau	250 €	210 €	160 €
2012	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	300 €	220 €	145 €
	Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau	250 €	210 €	155 €
2013	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	310 €	220 €	150 €
	Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau	260 €	210 €	160 €
2014	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	310 €	220 €	150 €
	Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau	270 €	210 €	160 €
2015	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	320 €	225 €	160 €
	Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau	280 €	215 €	170 €

\*erschließungsbeitragsfreie Werte

Quelle: Gutachterausschuss in der Stadt Mönchengladbach

## 6.2. Bereitstellung von Wohnbauflächen

Aufgrund ihrer Planungshoheit kann die Kommune als Gebietskörperschaft die Wohnraumentwicklung im Neubaubereich durch die Ausweisung entsprechender Flächen für den Wohnungsbau beeinflussen. Diese planungsrechtlichen Ausweisungen sind Potentiale, die allerdings nicht mit dem tatsächlichen Baulandangebot gleichzusetzen sind.

Für die planungsrechtliche Wohnraumentwicklung sind derzeit in Mönchengladbach folgende Reserven ausgewiesen: In rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gibt es (gem. § 30 Baugesetzbuch) 8,8 ha oder 259 Wohneinheiten (WE), 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.

Im Stadtgebiet Mönchengladbach sind insgesamt 1035 Baulücken mit ca. 85 ha Fläche (entspricht ca. 73 ha Entwicklungspotential)<sup>17</sup> erfasst. Von den Baulücken entfallen rund 70% auf Wohnbauflächen und knapp 24% auf gemischte Bauflächen (Dorf-, Kleinsiedlungs- und Mischgebiete). Rund 4% sind Baulücken in Kerngebieten. Der Rest entfällt auf Flächen für die Landwirtschaft. Die Baulücken in gewachsenen Wohngebieten stehen allerdings dem Markt nur eingeschränkt zur Verfügung: Sie werden – im Besitz von Privateigentümern – häufig als Grundstücksbevorratung für Kinder und Enkel vorgehalten oder anderweitig als Gärten und Stellplätze genutzt.

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

<sup>17</sup> Stand: Januar 2015

**Fazit:** Die Zahl der Kaufverträge auf dem Grundstücksmarkt bewegt sich weiterhin auf hohem Niveau. Das gilt insbesondere für die Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern (einschließlich Wohn- und Geschäftshäusern) stiegen im Jahresvergleich 2013/2014 deutlich an.

Nachdem die Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke seit 2005 bis zum Jahr 2011 rückläufig waren, sind sie in den letzten Jahren bis 2013 wieder leicht, im Jahresvergleich 2013/2014, deutlich angestiegen. Auch die Bodenrichtwerte sind von 2014 auf 2015 gestiegen, besonders stark in guten Lagen. Für die nächsten Jahre sind planungsrechtlich ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen.

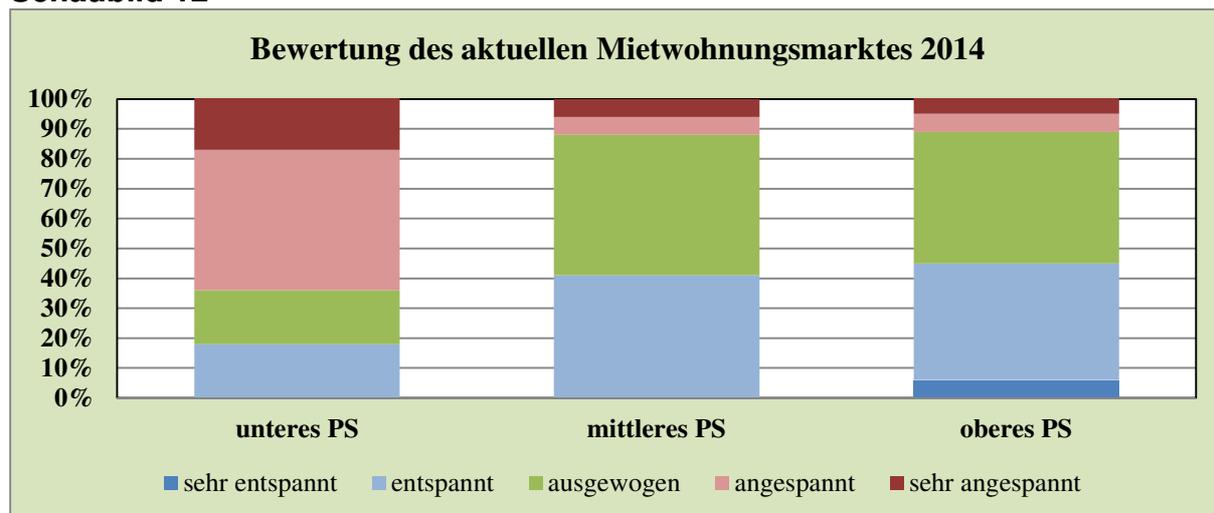
## 7. Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers

Um ein zeitnahes Meinungsbild der Experten bezüglich der Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zu gewinnen, wird jährlich im Mai eine schriftliche Umfrage vom Fachbereich Stadtentwicklung und Planung sowie vom Fachbereich Soziales und Wohnen bei den Akteuren des lokalen Wohnungsmarktes durchgeführt. Diese Umfrage wird in Anlehnung an das Wohnungsmarktbarometer der NRW.Bank/ Bereich Wohnraumförderung konzipiert.<sup>18</sup> Im Mai 2014 beantworteten 18 von 35 Akteuren den Fragebogen.

### 7.1. Aktuelle Wohnungsmarktsituation

Die Umfrage differenziert nach unterschiedlichen Segmenten im Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt. Im Mietwohnungsmarkt wird nach dem unteren (Kaltmiete bis € 5,10), mittleren (Kaltmiete über € 5,10 bis € 6,10) und oberen Preissegment (Kaltmiete über € 6,10) sowie dem öffentlich geförderten Wohnraum (1. Förderweg, Kaltmiete bis € 5,10) unterschieden. In der Kategorie des geförderten Wohnraums wird noch zwischen kleinen und großen Wohnungen unterteilt. Der Eigentumsmarkt wurde in die Segmente Eigentumswohnungen und Familieneigenheime aufgeteilt.

Schaubild 12



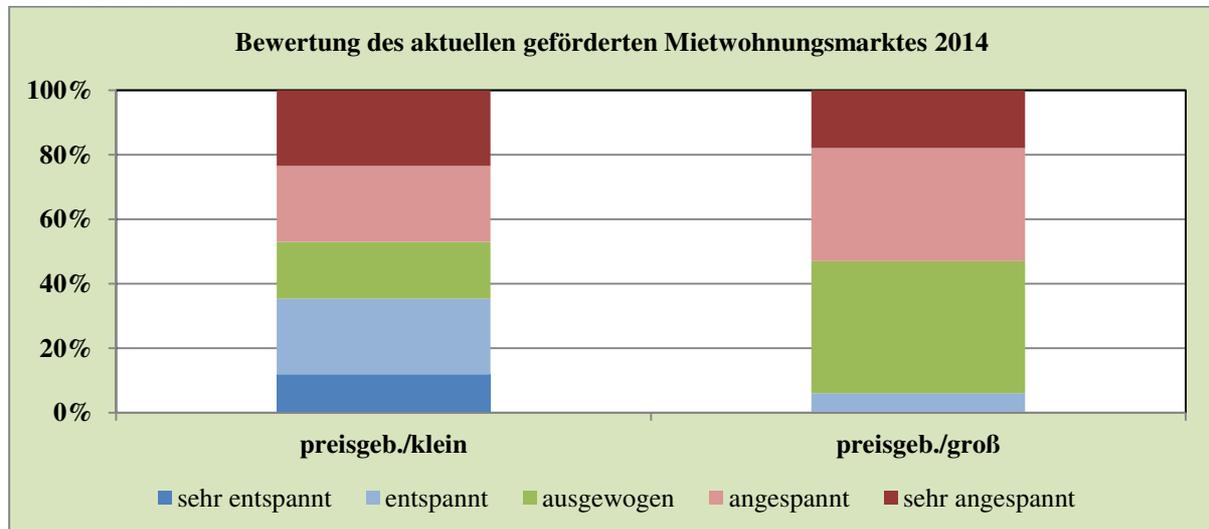
PS=Preissegment

Quelle: Stadt Mönchengladbach

<sup>18</sup> Das Wohnungsmarktbarometer ist eine Befragung von Akteuren des Wohnungsmarktes und soll als qualitative Komponente die Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung ergänzen und die Einschätzung dieser Experten bezüglich der aktuellen und künftigen Lage auf dem Wohnungsmarkt wiedergeben.

Die aktuelle Wohnungsmarktlage im unteren Preissegment wird von der Mehrheit der Experten als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ bewertet. Das mittlere Segment und das obere Preissegment bewerten diese Experten überwiegend als „entspannt“ bis „ausgewogen“ (Schaubild 12).

**Schaubild 13**

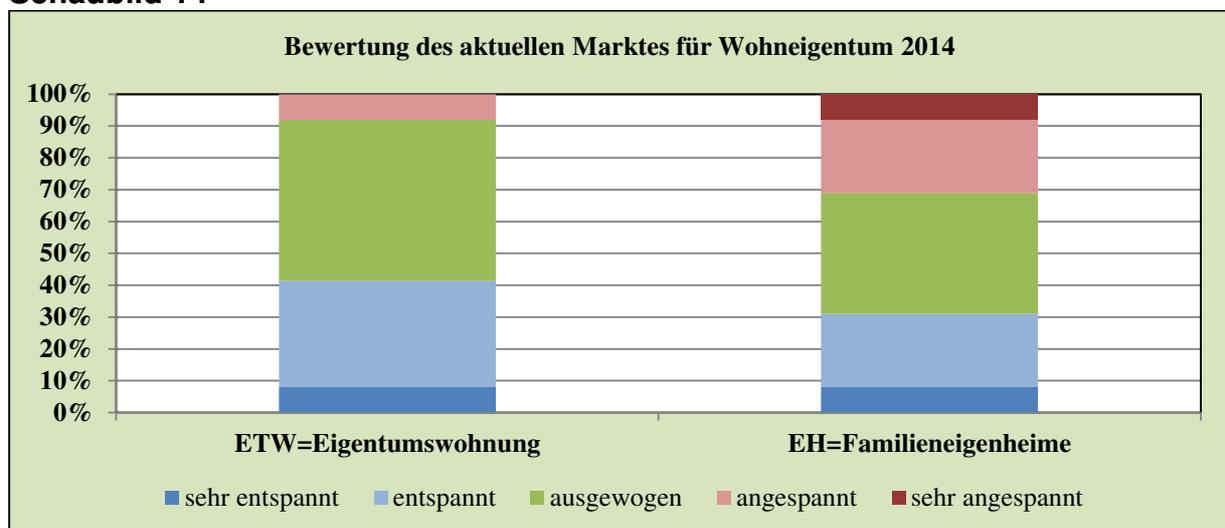


Quelle: Stadt Mönchengladbach

Der öffentlich geförderte Wohnraum wird uneinheitlich beurteilt. Der Markt für kleine Wohnungen wird von gut der Hälfte der Befragten als „sehr entspannt“ bis „ausgewogen“ eingeschätzt, aber von knapp der Hälfte als „angespannt“ bis „sehr angespannt“. Bei den öffentlich geförderten großen Wohnungen ist es genau umgekehrt: gut die Hälfte hält dieses Marktsegment für „angespannt“ bis „sehr angespannt“, aber knapp die Hälfte der befragten Wohnungsmarktexperten für „ausgewogen“ bis „entspannt“ (Schaubild 13).

Das Wohnungsmarktbarometer enthält auch eine Frage nach den derzeitigen Problembereichen des Mietwohnungsmarktes. Am häufigsten nannten die Experten hierbei die „steigenden Nebenkosten“, „immer mehr schwierige Mieter sowie die „Einkommenssituation der Wohnungssuchenden“ (wie Arbeitslose, Geringverdiener). Außerdem wurden das „Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände“ sowie die „geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor“ genannt.

**Schaubild 14**



ETW=Eigentumswohnungen, EH=Familieneigenheime

Quelle: Stadt Mönchengladbach

Der aktuelle Markt für Wohneigentum wird insgesamt als „entspannt“ bis „ausgewogen“ eingeschätzt: Fast alle Befragten halten den Eigentumswohnungsmarkt aus der Sicht der Nachfrager für „sehr entspannt“ bis „ausgewogen“. Die überwiegende Mehrheit hält den Markt für Familieneigenheime ebenfalls für „sehr entspannt“ bis „ausgewogen“ (Schaubild 14).

## 7.2. Zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte

Das Wohnungsmarktbarometer enthält auch Fragen nach der kurz- und mittelfristigen Entwicklung der unterschiedlichen Marktsegmente.

In der mittelfristigen Entwicklung wird sich die Situation im unteren Preissegment nur unwesentlich verbessern. Im mittleren Preissegment erwarten die Experten kurz- und mittelfristig eine Verschlechterung hin zu einem „ausgewogenen“ bis „angespannten“ Markt. Die derzeitige „ausgewogene“ bis „sehr entspannte“ Lage des oberen Wohnungsmarktsegments wird sich in der kurz- und mittelfristigen Perspektive noch zu einem „entspannten“ bis „sehr entspannten“ Markt verbessern.

Das Segment der kleinen öffentlich geförderten Wohnungen wird sich wieder etwas verschlechtern.

Für das Preissegment der großen öffentlich geförderten Wohnungen – das derzeit als „ausgewogen“ bis „sehr angespannt“ angesehen wird – erwarten die Experten keine Entspannung.

Kurz- und mittelfristig sehen die Experten auch bei den „entspannten“ bis „ausgewogenen“ Eigentumssegmenten keine grundlegenden Veränderungen. Lediglich der Markt für Eigentumswohnungen könnte sich leicht verschlechtern. (Tabelle 22).

**Tabelle 22: Die kurz- und mittelfristige Einschätzung des Wohnungsmarktes 2014**

Preissegment	Jahr		
	Bewertungsdurchschnitt*		
	aktuell	kurzfristig	mittelfristig
<b>Mietwohnungsmarkt/frei</b>			
unteres	3,6	3,4	3,5
mittleres	2,8	2,9	2,9
oberes	2,7	2,4	2,5
<b>Mietwohnungsmarkt/geförd.</b>			
preisgeb./klein	3,2	3,5	3,7
preisgeb./groß	3,6	3,6	3,6
<b>Eigentumsmarkt</b>			
Eigentumswohnungen	2,6	2,8	3,0
Eigenheime	3,0	2,9	2,9

\*Die Bewertung der Preissegmente: 1 (sehr entspannt), 2 (entspannt), 3 (ausgewogen), 4 (angespannt), 5 (sehr angespannt)

Quelle: Stadt Mönchengladbach

Der Mönchengladbacher Wohnungsmarkt gibt kein einheitliches Bild ab. Sowohl aktuell als auch in der kurz- und mittelfristigen Perspektive zeichnen sich für die verschiedenen Teilmärkte unterschiedliche Trends ab.

### 7.3. Investitionsklima

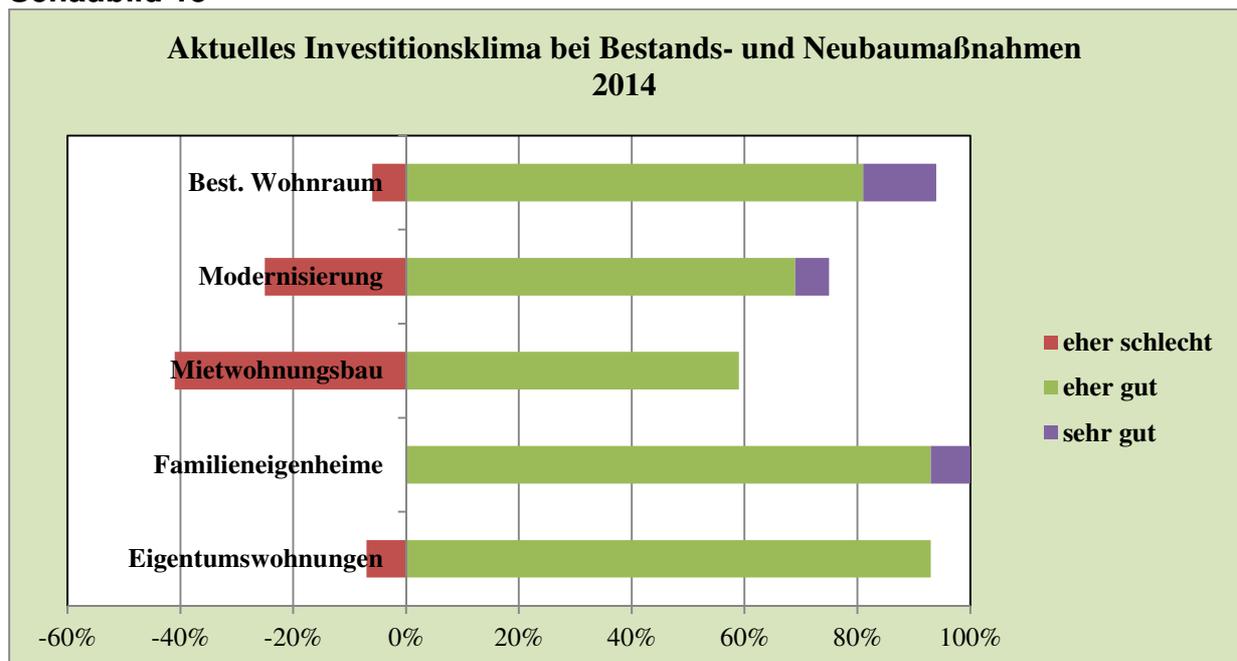
Das aktuelle Investitionsklima (Schaubild 15) wird sowohl für Neubaumaßnahmen als auch für Maßnahmen im Bestand und den Erwerb bestehenden Wohnraums positiv eingeschätzt. Dies gilt für den Mietwohnungsbau allerdings nur eingeschränkt.

Das aktuelle Investitionsklima für Neubaumaßnahmen – insbesondere für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser - wird von den Wohnungsmarktakteuren als „eher gut“ bis „sehr gut“ eingestuft. Als Anreiz für Neubaumaßnahmen auf dem Eigentumsmarkt werden die derzeitigen guten Finanzierungsbedingungen genannt. Als Investitionshemmnisse bei Neubaumaßnahmen gelten die „Kosten für Bau, Planung und Vertrieb“, die „kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“ sowie das „Steuer- und Abschreibungsrecht“.

Mehr als die Hälfte der Befragten beurteilt auch das Investitionsklima für den Mietwohnungsbau eher positiv. Gleichwohl gibt es nach Ansicht der Experten im Mietwohnungsbau hemmende Einflussfaktoren wie das „Mietrecht“ sowie ebenfalls die „Kosten für Bau, Planung und Vertrieb“ und die „kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“.

Auch das Investitionsklima für Modernisierungen sowie den Erwerb bestehenden Wohnraums wird als „eher gut“ bis „sehr gut“ beurteilt.

Schaubild 15



Quelle: Stadt Mönchengladbach

Als mehrheitlich sehr wichtige Handlungsfelder für die Bestandsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt werden der „barrierefreie bzw. barrierearme und altengerechte Ausbau“, die „Energiesparmaßnahmen“, die „Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus“ sowie „Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes“ genannt. Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld ist die „Verbesserung der Ausstattungsstandards“.

Als Hemmnis für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung sehen die Wohnungsmarktexper-ten die „geringen strukturellen Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnungsbestände“, z.B. bei Hochhausbeständen oder aufgrund der schlechten verkehrlichen Lage, an. Auch fehlende „Informationen über die Struktur und Entwicklung der Nachfrage“ werden als Hemmnis ge-wertet.

In den nächsten ein bis drei Jahren rechnet die Mehrzahl der Experten weder bei den Eigentumswohnungen (Neubau) noch bei den Einfamilienhäusern mit einer grundlegenden Veränderung des positiven Investitionsklimas. Dagegen geht man bei den Neubaumaßnahmen im Mietwohnungsbau von einer Verschlechterung des Investitionsklimas aus. Das künftige Investitionsklima bei Bestandsmaßnahmen - Modernisierungsmaßnahmen und Erwerb bestehenden Wohnraums – wird weiterhin als stabil, das heißt positiv gesehen.

**Fazit: Der Mönchengladbacher Wohnungsmarkt gibt sowohl aktuell als auch in der kurz- und mittelfristigen Perspektive kein einheitliches Bild ab.**

**Die aktuelle Wohnungsmarktlage im unteren Preissegment wird von der Mehrheit der Experten als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ bewertet. Das mittlere und obere Preissegment wird dagegen als „entspannt“ bis „ausgewogen“ eingeschätzt. In der mittelfristigen Entwicklung wird sich die Situation im unteren Preissegment nur unwesentlich verbessern. Im mittleren Preissegment erwarten die Experten kurz- und mittelfristig eine Verschlechterung hin zu einem „ausgewogenen“ bis „angespannten“ Markt. Die derzeitige „ausgewogene“ bis „sehr entspannte“ Lage des oberen Wohnungsmarktsegments wird sich in der kurz- und mittelfristigen Perspektive noch zu einem „entspannten“ bis „sehr entspannten“ Markt verbessern.**

**Das Preissegment der öffentlich geförderten Wohnungen wird aktuell sehr unterschiedlich beurteilt: die eine Hälfte der Experten sieht dieses Segment als „entspannt“ bis „ausgewogen“, die andere als „angespannt“ bis „sehr angespannt“. Für dieses Segment wird keine große Veränderung erwartet.**

**Das aktuelle Investitionsklima wird sowohl für Neubaumaßnahmen als auch für Maßnahmen im Bestand und den Erwerb bestehenden Wohnraums positiv eingeschätzt. Auch hier wird kurz- und mittelfristig mit keinen grundlegenden Veränderungen gerechnet. Beim Investitionsklima im Mietwohnungsbau, das derzeit noch mehrheitlich positiv beurteilt wird, wird aber wieder mit einer Verschlechterung gerechnet.**

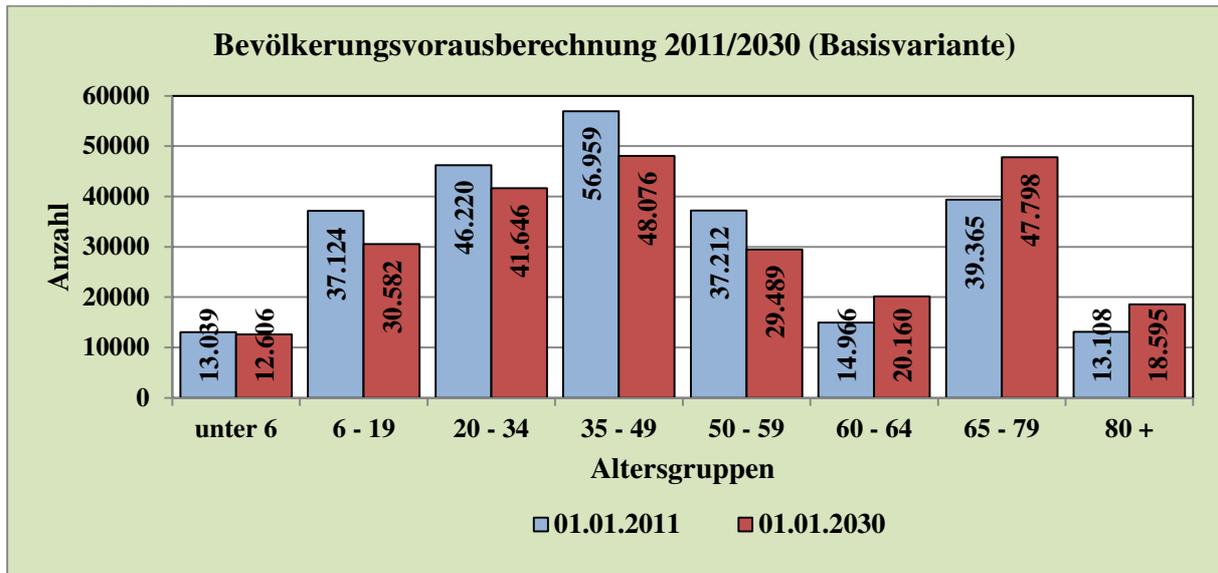
## **8. Mittel- und langfristige Perspektiven auf dem Wohnungsmarkt**

Die Bevölkerungsvorausberechnung 2011/2030 (Basisvariante) von IT.NRW für die Stadt Mönchengladbach kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Einwohnerzahl von rund 258.000 im Jahr 2011 auf rund 249.000 im Jahr 2030 reduzieren wird. Dies ist ein prognostizierter Rückgang von ca. 9.000 Einwohnern oder rund -3,5 Prozent der Ausgangsbevölkerung. Damit wird die zukünftige Bevölkerungsentwicklung für Mönchengladbach etwas günstiger als im Landesdurchschnitt (-3,7 Prozent) eingeschätzt, so dass von einer „moderaten“ Schrumpfung der Bevölkerung ausgegangen werden kann.

Im Vergleich zu dieser quantitativen Dimension („Weniger“) wird die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in weit größerem Ausmaß von strukturellen Veränderungen geprägt werden: Einer Abnahme der jüngeren Altersgruppen steht eine gleichzeitige Zunahme der älteren Jahrgänge gegenüber. Diese Veränderung der altersmäßigen Zusammensetzung der Stadtgesellschaft wird große Auswirkungen auf alle kommunalen Handlungsfelder haben und sich in besonderer Weise auch auf dem lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt deutlich niederschlagen.

Der Wohnungsmarkt wird als Folge dieses demographischen Wandels weniger vom Neubaubedarf bestimmt werden als vielmehr von der Bestandsentwicklung in den Sozialräumen und Wohnquartieren. Hier müssen Anpassungsleistungen an die Alterungsprozesse der Bewohner sowie bei den Wohnungs- und Gebäudestrukturen erbracht werden. Die Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung in Mönchengladbach im Vergleich der Jahre 2011 und 2030 kommt in den Schaubildern 16 und 17 zum Ausdruck.

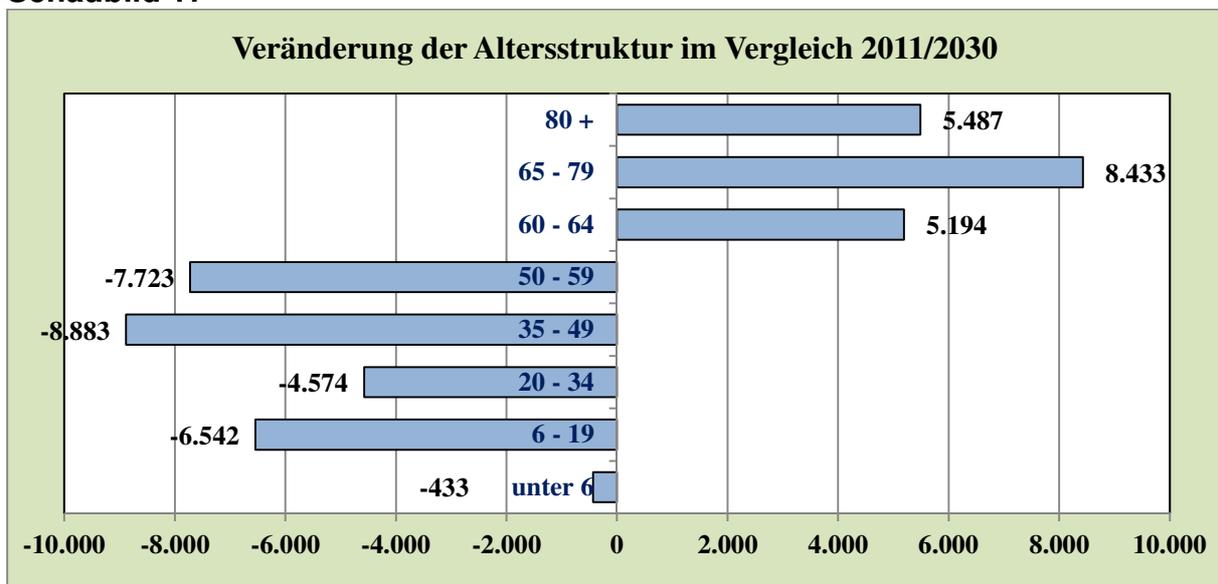
Schaubild 16



Quelle: IT. NRW, eigene Darstellung

Deutlich schrumpfen werden die jüngeren Altersgruppen. Diese umfassen neben Kindern und Jugendlichen, Heranwachsende (sogenannte Starterhaushalte) sowie die Altersgruppe der 35 bis 49-Jährigen. Letztere bildeten bisher die größte Nachfragergruppe nach Wohneigentum beziehungsweise größeren Mietwohnungen in Folge von Familiengründungen und Familienvergrößerungen. Der Rückgang von mehr als 8.800 Angehörigen dieser Altersgruppe wird einschneidende Auswirkungen in Form massiver Nachfragerückgänge bei Immobilienangeboten mit sich bringen, die diese klassischen Familienhaushalte als Erwerber von Eigentum oder als Mieter ansprechen.

Schaubild 17



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Rückläufig entwickelt sich auch die Altersgruppe der 50 bis 59-Jährigen. Diese als „best age“ umworbene Zielgruppe des Wohnungs- und Immobilienmarktes erfährt durch Schrumpfung einen Verlust von über 7.700 Personen, was prozentual den Höchstwert von fast 21 Prozent ausmacht. Der Ausfall von Nachfrage nach Wohnraum in dieser Altersgruppe wird

für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besonders spürbar sein, weil dieser Zielgruppe eine solide und hohe Kaufkraft zugeordnet wird.

Entgegengesetzt verläuft nach der Bevölkerungsvorausberechnung die Entwicklung bei den Altersgruppen ab 60 Jahren und älter.

Die Altersgruppe der 60 bis 64-Jährigen wächst um circa 5.200 Personen beziehungsweise um rund 35 Prozent. Ebenfalls anwachsen wird die nächsthöhere Altersgruppe der 65 bis 79-Jährigen (+8.400 Personen/ +21 Prozent), wobei sich der größte Teil des Zuwachses erst in den Jahren 2025 bis 2030 ergeben wird. Die Angehörigen dieser Altersjahrgänge befinden sich in ihrer Lebensbiographie im sogenannten „Dritten Lebensabschnitt“ und orientieren sich mit ihren qualitativen Ansprüchen an Wohnstandort und Wohnung an Vorstellungen wie „seniorengerechtes Wohnen“ oder „Wohnen im Zentrum/Zentrumsnähe“ mit kurzen Wegen zu Konsum-, Freizeit- und Kulturangeboten.

Bereits heute kommt es zu Nachfrageverschiebungen und Neuorientierungen durch diese Altersgruppen auf dem lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt. Dementsprechend verändert sich bereits jetzt das Wohnungsangebot durch altersgerechten, barrierefreien Neubau beziehungsweise durch entsprechende Anpassungsmaßnahmen im Bestand; mengenmäßig werden die Wohnungen im Bestand den Großteil des „Wohnens im Alter“ decken müssen.

Die mit circa 42 Prozent höchste Zuwachsrate erfährt die Altersgruppe der 80-Jährigen und Älteren. Die Zahl der hochbetagten Einwohner in Mönchengladbach wächst von rund 13.100 im Jahr 2011 auf rund 18.600 im Jahr 2030 (+5.500 Personen). In dieser Altersgruppe handelt es sich überwiegend um Zuwächse von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit altersgemäßen Wünschen hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und des Wohnumfeldes.

Das örtliche Angebot an Bestandswohnungen muss entsprechend ausgerichtet und angepasst werden. Dies umfasst das Thema der Pflegebedürftigkeit und damit die Nachfrage nach spezifischen Wohnformen ebenso wie die Nachfrage nach individuellen zusätzlichen Versorgungsangeboten (Pflegedienste, Mahlzeitservice und Einkaufshilfen). Hieraus können sich insgesamt spürbare Wachstumsimpulse, nicht nur für die Bau- und Wohnungswirtschaft, ergeben. Das Segment „Seniorenwirtschaft“ expandiert bereits seit vielen Jahren kräftig und profitiert somit auch am Standort Mönchengladbach von den Auswirkungen des demographischen Wandels.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sich der demographische Wandel mittel- und langfristig auf der Nachfrageseite des örtlichen Wohnungs- und Immobilienmarktes in den einzelnen Segmenten unterschiedlich niederschlagen wird. Es ist Aufgabe von Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik, sich auf diese Entwicklungen rechtzeitig einzustellen. Als räumlicher Bezug muss die Orientierung am Wohnquartier und am Sozialraum im Vordergrund der Bemühungen stehen.

**Fazit: In der mittel- und langfristigen Perspektive muss sich der Mönchengladbacher Wohnungsmarkt darauf einstellen, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf dann 249.000 Einwohner schrumpfen wird. Gravierender als dieser Rückgang der Einwohnerzahl sind jedoch die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung. Die Nachfrage nach Haus- und Wohnungsangeboten für die „klassischen“ Familienhaushalte wird stark abnehmen. Die Wohnungen werden zunehmend von älteren Menschen in Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt werden. Die Wohnungswirtschaft und die Wohnungspolitik müssen sich auf diese Herausforderungen rechtzeitig einstellen.**





## **Tabellenverzeichnis**

**Tabelle 1: Wohnbevölkerung - Bestand und Wanderungen 2005 – 2014**

**Tabelle 2: Wanderungsverflechtungen 2009 – 2013**

**Tabelle 3: Arbeitslose und Arbeitslosenquoten in Mönchengladbach und Nordrhein-Westfalen 2004 - 2014 (jeweils Ende Juni)**

**Tabelle 4: Entwicklung des verfügbaren Einkommens in Mönchengladbach und Nordrhein-Westfalen 2008 - 2012**

**Tabelle 5: Wohnungsbestand 2004 – 2013**

**Tabelle 6: Wohnungsbestände in Mönchengladbach 2010 -2013**

**Tabelle 7: Veränderungen des Wohnungsangebotes 2004 - 2013**

**Tabelle 8: Genehmigungen der Abgeschlossenheitserklärungen von 2005 bis 2014**

**Tabelle 9 : Verkäufe von bebauten Wohnbaugrundstücken 2010 - 2014**

**Tabelle 10: Belegungsquote 2004 - 2013**

**Tabelle 11: Wohnungssuchende Haushalte nach Haushaltsgröße 2004 – 2013**

**Tabelle 12: Gründe für die Wohnungssuche**

**Tabelle 13: Mietrichtwerte nach Baualtersklassen in €/m<sup>2</sup> 2006 - 2010**

**Tabelle 14: Ausgewählte Daten zum Mietwohnungsmarkt**

**Tabelle 15: Mietangebote nach Preissegmenten**

**Tabelle 16: Mietangebote im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU)**

**Tabelle 17: Anzahl der Mietangebote nach Wohnungsgröße und Marktsegment Frühjahr 2014**

**Tabelle 18: Miete pro Quadratmeter Wohnfläche nach Wohnungsgröße und Marktsegment Frühjahr 2014**

**Tabelle 19: Gesamtzahl der Kaufverträge und Verkäufe von Wohnbaugrundstücken 2012 - 2014**

**Tabelle 20: Grundstückspreise und Bodenindex Mönchengladbach 2005 - 2014 (Wohnbaugrundstücke W II o/g, Grundstückstiefe 40 m)**

**Tabelle 21: Typische Baulandpreise (€/m<sup>2</sup>) für baureife Grundstücke 2011 - 2015**

**Tabelle 22: Die kurz- und mittelfristige Einschätzung des Wohnungsmarktes 2014**



## **Verzeichnis der Schaubilder**

**Schaubild 1: Wanderungsverflechtungen mit den umliegenden Kreisen**

**Schaubild 2: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit**

**Schaubild 3: Wohngebäude nach Gebäudetypen 2013 und Wohnungsbestand nach Gebäudetypen 2013**

**Schaubild 4: Baufertigstellungen insgesamt und öffentlich geförderte Wohnungen**

**Schaubild 5: Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen**

**Schaubild 6: Geförderte Wohnungen im Neubau (Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen)**

**Schaubild 7: Geförderte Wohnungen im Bestand (Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen)**

**Schaubild 8: Wohnungssuchende Haushalte 2004 - 2013**

**Schaubild 9: Mietpreisentwicklung bei freifinanzierten Wohnungen/Altbauwohnungen 2005 - 2014**

**Schaubild 10: Anzahl der Wohnungsangebote nach Mietpreisen Frühjahr 2014**

**Schaubild 11: Verkäufe von Wohnbaugrundstücken 2014**

**Schaubild 12: Bewertung des aktuellen Mietwohnungsmarktes 2014**

**Schaubild 13: Bewertung des aktuellen geförderten Mietwohnungsmarktes 2014**

**Schaubild 14: Bewertung des aktuellen Marktes für Wohneigentum 2014**

**Schaubild 15: Aktuelles Investitionsklima bei Bestands- und Neubaumaßnahmen 2014**

**Schaubild 16: Bevölkerungsvorausberechnung 2011/2030**

**Schaubild 17: Veränderung der Altersstruktur im Vergleich 2011/2030**







## Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung  
41050 Mönchengladbach

**Telefon:** 02161 25-9218

**Telefax:** 02161 25-9249

**E-Mail:** [stadtentwicklungsplanung@moenchengladbach.de](mailto:stadtentwicklungsplanung@moenchengladbach.de)

**[www.moenchengladbach.de](http://www.moenchengladbach.de)**

Layout: Fachbereich Geoinformationen und Grundstücksmanagement  
Bereich Mediengestaltung · [mediengestaltung@moenchengladbach.de](mailto:mediengestaltung@moenchengladbach.de)

Druck: Fachbereich Verwaltungsentwicklung und -service  
Hausdruckerei

Stand April 2015