

## **Beratungsvorlage**

## **Vorlagen-Nr. 3864/IX**

öffentlich X  
nichtöffentlich

### **Beratungsfolge:**

Planungs- und Bauausschuss	18.06.2019
Hauptausschuss	26.06.2019
Rat	03.07.2019

### **TOP:**

#### **Wohnungsmarkt in Mönchengladbach – Auf Vielfalt bauen!**

### **Beschlussentwurf:**

Der Planungs- und Bauausschuss und der Hauptausschuss empfehlen, der Rat beschließt

1. den vorgelegten Handlungsrahmen Wohnen als Grundlage für die Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes Wohnen und
2. die Verwaltung wird beauftragt, die organisatorischen und personellen Ressourcen entsprechend des Ratsbeschlusses „Modernes Wohnangebot in Mönchengladbach“ (Vorlagen-Nr. 2396/IX) bereitzustellen und die Zusammenführung des strategischen (Handlungsfeld Wohnen) und des operativen (Bevilligungsstelle) Geschäfts der Wohnungsbauförderung mit aktuellem Stellenbesatz umzusetzen.

### **Finanzwirksamkeit:**

keine

### **Auswirkung auf die Kinder- und Familienfreundlichkeit:**

Der Handlungsrahmen Wohnen fördert die Familien- und Kinderfreundlichkeit dadurch, dass Familien als eine bedeutende Zielgruppe in den Fokus gerückt werden und entsprechend die Verbesserung der Wohnangebote für diese Zielgruppe im Rahmen eines Handlungskonzeptes geplant wird.

### **Begründung:**

Die Stadt Mönchengladbach hat sich mit dem Ratsbeschluss zur Stadtentwicklungsstrategie mg+ (Vorlagen-Nr. 1661/IX) der Stabilisierung sozialer Verhältnisse sowie dem nachhaltigen und qualitativen Wachstum in allen Daseinsbereichen verschrieben. Unter dem Leitmotiv „Stärkung des Lebensraumes, der Attraktivität der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Stärkung der sozialen Strukturen“ spielt das Thema Wohnen in Mönchengladbach eine herausragende Rolle. Durch eine gezielte Wohnungsbau- und Förderpolitik können neue Qualitäten

entstehen, die ein breites Wohnangebot für vielfältige Zielgruppen garantieren. Das stärkt die demografischen und sozialen Strukturen Mönchengladbachs, erhöht die Attraktivität für potentielle neuzuziehende BürgerInnen und kann so letztendlich den städtischen Haushalt entlasten.

Abbildung 1: Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt



Im Dezernat VI, Fachbereich Stadtentwicklung und Planung, ist das Handlungsfeld Wohnen angesiedelt worden, welches die inhaltlich-analytische Ebene der Wohnungsmarktbeobachtung sowie die strategische Ebene der Wohnungsangebotsplanung innehat, um passgenaue Strategien für den Wohnungsmarkt in Mönchengladbach aus der Beobachtung der Ist-Situation zu entwickeln. Das Handlungsfeld Wohnen flankiert damit die Stadtentwicklungsstrategie mg+ auf Grundlage des Ratsbeschlusses zum „Modernen Wohnungsangebot in Mönchengladbach“ (Vorlagen-Nr. 2396/IX). In diesem Ratsbeschluss wurde unter anderem entschieden, dass jährlich im Planungs- und Bauausschuss über die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Mönchengladbach berichtet werden soll.

Entsprechend diesem Ratsbeschluss werden nachfolgend zunächst die Kernaussagen des Wohnungsmarktberichtes vorgestellt, der die Lage des Wohnungsmarkts in Mönchengladbach beschreibt. Der Wohnungsmarktbericht wird aktuell finalisiert und im Sommer 2019 über die üblichen Kommunikationswege zur Verfügung gestellt. Dabei erfüllt der Wohnungsmarktbericht als Zahlen- und Analysewerk zwei Funktionen. Er schafft eine transparente und faktenbasierte Diskussionsgrundlage für alle Wohnungsmarktakteure und er stellt bei kontinuierlicher Fortschreibung ein steuerungsunterstützendes Instrument zur Definition und Evaluierung wohnungspolitischer Maßnahmen dar. Die Ergebnisse des Berichtes beruhen auf der regelmäßigen Sammlung, Auswertung und Analyse von statistischen Daten. Ergänzt werden diese eigenen Analysen durch eine differenzierte Prognose über die zukünftige Wohnungsnachfrage und den zukünftigen Wohnungsbedarf,

die durch den Gutachter empirica ag<sup>1</sup> (im Nachfolgenden zitiert als „Gutachten empirica ag“) berechnet wurde.

Aus den Ergebnissen des Wohnungsmarktberichts wird dann ein Handlungsrahmen abgeleitet, der als Ausgangspunkt für eine gemeinsame, alle Wohnungsmarktakeure einbeziehende Formulierung wohnungspolitischer Ziele und Maßnahmen zu verstehen ist und in einem Handlungskonzept münden soll. Die Inhalte des Handlungsrahmens ergeben sich aus den Analysen im Wohnungsmarktbericht und sind Neubaubedarfe, Wohnen im Bestand, öffentlich geförderter Wohnungsbau und die langfristige Implementierung von breiten Dialogprozessen.

## **1. Kernaussagen des Wohnungsmarktberichts**

### **1.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

#### **Günstige Rahmenbedingungen für Investitionen und Wohneigentumsbildung**

Zum Stichtag 01.01.2018 betrug der Effektivzins für Wohnungsbaukredite 1,92 %. Die Beschäftigtenentwicklung ist in Mönchengladbach in den vergangenen Jahren positiv verlaufen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat zwischen 2012 und 2018 um mehr als 10 % zugenommen, die Arbeitslosenquote hat sich in gleichen Zeitraum rückläufig entwickelt und auf etwa 10 % eingependelt. Die anhaltende Niedrigzinsphase sowie die gute Konjunktur trugen zu günstigen Rahmenbedingungen für Wohneigentumsbildung sowie Investitionen in den Wohnungsbau bei. Eine Ausnahme bilden die Baupreise. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden erhöhten sich in 2017 im Vergleich zum Vorjahr weiter um 3 %.

#### **Grundstücksmarkt: Baulandpreise steigen – bleiben aber im regionalen Vergleich moderat**

Im Fünfjahresvergleich (Stichtag 01.01.18) zeigt sich ein deutlicher Preisanstieg für Bauland im individuellen und Geschosswohnungsbau, vor allem in guten Lagen des Geschosswohnungsbaus (+22,9 %) und in einfachen Lagen des individuellen Wohnungsbaus (+18,9 %). In kleiräumiger Betrachtung zeigt sich ein Preisgefälle zwischen Peripherie und Zentrum, aber auch innerhalb von Stadtteilen. Beispielsweise lässt sich im Stadtteil Gladbach eine Preisspanne zwischen den niedrigsten und den höchsten Bodenpreisen von 560 € pro m<sup>2</sup> feststellen.

### **1.2. Nachfrageentwicklung**

#### **Bevölkerungszahlen stagnieren nach langem Aufwärtstrend**

Im Zeitraum zwischen 2012 bis 2017 war ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich zu Beginn 2018 abgeschwächt und bei rund 270.500

---

<sup>1</sup> Das Gutachten der Firma empirica ag wird den Ratsfraktionen nach Finalisierung (voraussichtlich Ende Juni) digital zur Verfügung gestellt.

Einwohnern eingependelt. Der Anstieg der Bevölkerungszahlen war durch den Zuzug ausländischer Bevölkerung im Rahmen der EU-Osterweiterung sowie den Zuzug Geflüchteter geprägt, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) negativ verlief. Dieser Zuzug bewirkte außerdem eine Verjüngung der Bevölkerungsstruktur in Mönchengladbach.

### **Haushaltszahlen nehmen zu, Wohnungsnachfrage verändert sich**

Im Zeitraum von 2012 bis Ende 2017 hat sich die Zahl der Haushalte um 7,1 % auf etwa 139.500<sup>2</sup> erhöht. Ende 2017 machten Einpersonenhaushalte ca. 47 % aller Haushalte aus. Die Zahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte wird sich in Zukunft durch die Folgen des demografischen Wandels sowie zunehmender Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen weiter erhöhen. Dies wirft Fragen nach passenden Wohnformen und Angeboten auf. Gleichzeitig profitiert Mönchengladbach von steigenden Preisen im Umland, sodass zunehmend Wohnraum von Familien sowie Personen mittlerer Einkommen nachgefragt wird. Die Zahl der SGBII-Bedarfsgemeinschaften steigt seit 2012 stetig an, verzeichnete seit Ende 2017 allerdings einen Rückgang. In Mönchengladbach fällt der Anteil an Einwohnern mit Transferleistungsbezug im regionalen Vergleich überdurchschnittlich aus. Grundsätzlich führt der Anstieg der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften zu erhöhter Nachfrage auf dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt. Die Anzahl der Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein hat sich jedoch im Vergleich von 2012 und 2017 um rund 10 % rückläufig entwickelt. Dies deutet darauf hin, dass sich diese Haushalte auf dem freien Markt mit günstigem Wohnraum versorgen können.

### **1.3. Bestandsentwicklung**

#### **Mehr Dynamik im Wohnungsbestand; Bausubstanz ist veraltet und nur wenige Wohnungen sind hochwertig**

Ende 2017 gab es in Mönchengladbach rund 137.300 Wohnungen. Im Zeitraum von 2012 bis 2017 waren Neuzugänge durch Baufertigstellungen verstärkt zwischen 2013 und 2016 zu verzeichnen. Mit 64 % entfällt Ende 2017 der Großteil der Wohnungen auf das Geschosswohnungssegment, etwas mehr als ein Drittel entfällt auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser. „Grundsätzlich hat der Wohnungsmarkt in Mönchengladbach kein Mengenproblem, sondern ein Qualitätsproblem. Die Bausubstanz ist relativ alt [...] und nur wenige Wohnungen sind hochwertig. Der Anteil an gehobenen und hochwertigen Mietwohnungen im Bestand ist geringer ausgeprägt als im Umland und der Region (rund 31 % laut empirica-Preisdatenbank)“ (Gutachten empirica ag). Der Anteil der größeren Wohnungen (fünf und mehr Räume) hat prozentual von 2012 bis Ende 2017 leicht zugenommen, der Anteil kleinerer Wohnungen hat sich leicht rückläufig entwickelt.

---

<sup>2</sup> Haushalte sind nicht gleichzusetzen mit Wohneinheiten. Ein Haushalt besteht aus allen Personen, die an einem Wohnsitz eine wirtschaftliche Einheit bilden. In einer Wohnung kann deshalb mehr als ein Haushalt leben und umgekehrt können mehrere Wohneinheiten von einem Haushalt bewohnt werden (Haupt- und

## **Geförderter Wohnungsbestand ist rückläufig**

Zum 31.12.2017 gab es in Mönchengladbach insgesamt 8.579 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon waren 7.122 Wohnungen Mietwohnungen und 1.457 öffentlich gefördertes selbst genutztes Wohneigentum. Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand verkleinert sich auch in Mönchengladbach durch planmäßige und außerplanmäßige Rückzahlungen öffentlicher Mittel. Die damit verbundenen belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen entfallen sofort bzw. vorzeitig aus dem Segment. Anfang 2019 befanden sich ca. 2.600 öffentlich geförderte Wohnungen in Mönchengladbach in der Nachwirkungsfrist. Diese Wohnungen werden bis einschließlich 2029, neben regulär auslaufenden Bindungen, dem freien Markt zugeführt werden. Das bedeutet, dass auch in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investiert werden muss, wobei der bestehende öffentlich geförderte Wohnungsbestand ein deutliches Qualitätsdefizit aufweist, das es neben dem Neubau zu bearbeiten gilt.

### **1.4. Verhältnis von Angebot und Nachfrage**

#### **Steigende Preisentwicklungen als Ausdruck der Marktdynamik**

Die Nachfrage nach Wohneigentum nimmt zu. Neugebaute Eigentumswohnungen verteuerten sich im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 um 29,6 %. Die Preise für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sind vergleichsweise gering gestiegen (+15,5 %). Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand sind um 22,6 % teurer geworden. Im regionalen Vergleich ist das Preisniveau in Mönchengladbach als moderat zu bewerten und die Eigenheimerschwinglichkeit als verhältnismäßig günstig zu bezeichnen. Während ein Privathaushalt in Mönchengladbach Ende 2016 rund sechs Jahresnettoeinkommen für den Erwerb eines Eigenheims aufwenden musste, waren es in Neuss bis zu sieben, in Düsseldorf mehr als acht Jahresnettoeinkommen. Bei entsprechend verfügbarem Haushaltseinkommen rechnet sich in Mönchengladbach gegenwärtig der Eigentumserwerb.

#### **Steigende Angebotsmieten – aber deutlich heterogenes Muster**

Der Leerstand im Geschosswohnungsbau in Mönchengladbach ist im Vergleich zum Zensus 2011 (4,7 %) auf 3,7 % gesunken, was auf die steigende Dynamik im Mietwohnungsmarkt hinweist. Während der Medianpreis der Nettokaltmieten für Neubauwohnungen 2012 bei 7,70 € und 2017 bei 9,50 € lag (+23,4 %), ist der Preisanstieg für die Mieten im Bestand von 5,50 € im Jahr 2012 auf 6,25 € im Jahr 2017 (+13,6 %) deutlicher kleiner ausgefallen. Die Durchschnittsmieten im unteren Drittel des Wohnungsmarktes sind von 5,20 € auf 5,94 € pro m<sup>2</sup> vergleichsweise ebenfalls geringfügig gestiegen (+14,2 %). Die Angebotsmieten für Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein haben sich im selben Zeitraum von 4,65 € auf 5,01 € pro m<sup>2</sup> geringfügig erhöht (+7,7 %). Hier ist zu beachten, dass lediglich Angebotsmieten betrachtet werden. Würden Bestandsmieten in die Berechnung einbezogen, so würde sich das durchschnittliche Mietpreisniveau nach unten korrigieren.

## 1.5. Wohnungsbaupotenziale

### **Breites Wohnbauflächenangebot – zahlreiche Flächen in städtischer Hand**

Die Stadt Mönchengladbach verfügt über ein breites Angebot an Wohnbauflächen und -potenzialen in eigener Hand, die kurz-, mittel- und langfristig zur strukturierten Entwicklung von Wohngebieten zur Verfügung stehen. Grob geschätzt können auf allen 2019 identifizierten Wohnbaupotenzialflächen in den nächsten fünf bis zehn Jahren etwa 5.000 Wohneinheiten entstehen, die Platz für bis zu 10.000 Personen bieten können (siehe Anlage und im Ratsinformationssystem hinterlegte Übersichtskarte). Aktuelle sowie kurzfristige Wohnungsbaupotenziale werden dabei schwerpunktmäßig den Geschößwohnungsbau bedienen. Mehr als 80 % der zukünftig entstehenden Wohneinheiten sollen auf dieses Segment entfallen. Zusätzliche Flächenreserven ergeben sich über Baulücken und weitere Bestandsentwicklungsmaßnahmen, die eine Neuversiegelung von Flächen zu Siedlungszwecken auf ein Minimum reduzieren sollen.

## 1.6. Perspektiven des Wohnungsmarkts

### **Entwicklungschancen für Mönchengladbach**

Aus den Prognoseberechnungen des Gutachters empirica ag wird deutlich, dass sich die Stadt Mönchengladbach auf eine größere Bandbreite möglicher zukünftiger Entwicklungen einstellen muss. Aufgrund unterschiedlicher Annahmen über die Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnwünschen wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien berechnet, die in unterschiedlichen Zahlen über den Wohnungsbedarf münden. Die Spanne reicht dabei von keinem zukünftigen Neubaubedarf bis zu einem prognostizierten Neubaubedarf von 300 Wohnungen pro Jahr: „Ob demografisch bedingt ein Neubau von über 300 Wohnungen pro Jahr erforderlich ist, oder ob es bereits genug Wohnungen gibt und viele von ihnen [...] dauerhaft leerfallen werden, ist derzeit noch nicht absehbar“ (Gutachten empirica ag). Mönchengladbach verfolgt mit der Stadtentwicklungsstrategie „mg+ Wachsende Stadt“ jedoch das Ziel, durch die aktive Stärkung des Lebensraums, der Attraktivität der Wohn- und Lebensverhältnisse sowie der sozialen Strukturen qualitativ und nachhaltig zu wachsen. Das bedeutet auch über wohnungspolitische Maßnahmen zukünftige Entwicklungspfade für Mönchengladbach aktiv zu beeinflussen. Vor diesem Hintergrund erscheint das Szenario eines verstärkten Wohnungsbedarfs als am besten passender Orientierungsrahmen für die weitere strategische Planung im Wohnungsbau. Dieses Szenario geht unter anderem davon aus, dass attraktive Wohnangebote für Familien und Senioren geschaffen werden, die diese Zielgruppen erstens in der Stadt halten und zweitens neu als Einwohner dazu gewinnen, um unter anderem durchmischte soziale Strukturen in den Quartieren zu sichern. „Baufertigstellungen in dieser Höhe sind für Mönchengladbach allerdings nichts Ungewöhnliches, sondern entsprechen etwa dem Bauvolumen der letzten 15 Jahre. Die mit diesem Szenario verbundene Bauleistung scheint also machbar“ (Gutachten empirica ag).

## **Zielgruppenspezifische Planungen**

„Eine konkrete Zieldiskussion darüber, für welche Zielgruppen vorrangig Wohnraum geschaffen werden soll, vereinfacht die Diskussion über die qualitative Ausgestaltung der zahlreichen Flächenpotenziale und Bauvorhaben“ (Gutachten empirica ag). Zu klären ist dabei nicht nur für welche Haushaltstypen (Familien, Senioren, Singles), sondern auch für welche Einkommensgruppen gebaut werden muss, um Segregationstendenzen einzudämmen und das Ziel einer stärkeren sozialen Durchmischung zu erreichen. „Die Mieten und Kaufpreise sind derzeit noch relativ niedrig. Selbst für Niedrigeinkommensbezieher und Transferleistungsbezieher ist es meist möglich, zumindest einfachen Wohnraum in Mönchengladbach zu finden. Sowohl bei Familien als auch bei Senioren und Singles haben höhere Einkommensgruppen entsprechend höhere Wohnansprüche. Unverzichtbare Voraussetzung einer entsprechenden Entwicklung ist daher die Kenntnis der Wohnwünsche der verschiedenen Zielgruppen“ (Gutachten empirica ag).

## 2. Handlungsrahmen Wohnen

Die im Wohnungsmarktbericht analysierten Daten zeigen, dass sich der Wohnungsmarkt in Mönchengladbach einer in allen Segmenten zunehmenden Ausdifferenzierung der Nachfragestruktur anpassen muss. Besonders Haushalte aus der sozioökonomischen Mitte fragen verstärkt nach qualitativem Wohnraum (auch im Alter). Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt ist dabei zum einen gekennzeichnet durch günstige Durchschnittsmieten sowie durch moderate Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Häuser und Boden. Zum anderen hat Mönchengladbachs Wohnungsmarkt „kein Mengenproblem, sondern ein Qualitätsproblem: Die Bausubstanz ist relativ alt, die Wohnungen sind relativ klein und nur wenige Wohnungen sind hochwertig“ (Gutachten empirica ag). Unter den skizzierten Rahmenbedingungen ergeben sich spezifische Handlungsbedarfe für die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Die Stadt Mönchengladbach verfügt dabei über zahlreiche Bauflächen in eigener Hand, über die sie das Wohnungsangebot aktiv gestalten kann. Die wohnungspolitische Leitfrage lautet deshalb, **welches Angebot wo und für welche Nachfragegruppen geschaffen werden muss und soll**. Die Beantwortung dieser Frage kann nur in einem integrierten Handlungskonzept in Partizipation mit lokaler Wohnungswirtschaft<sup>3</sup>, Politik und Verwaltung erfolgen. Der Wohnungsmarktbericht bildet die Grundlage dafür und wird im Handlungsfeld Wohnen federführend betreut. Aus den Analysen im Wohnungsmarktbericht leitet sich ein Handlungsrahmen für die gemeinsame Formulierung eines integrierten Handlungskonzeptes ab. Der Fokus liegt auf folgenden Aspekten:

- Wohnen für vielfältige Zielgruppen ermöglichen – Gesellschaftliche Veränderungsprozesse aufgreifen
- Bedarfsgerecht Bauen, qualitativ Wohnen – Nachhaltigkeit im Neubau sichern
- Preisgünstigen Wohnraum erhalten – öffentlich geförderten Wohnungsbau stärken
- Wohnen im Bestand – Attraktivität erhöhen, Strukturen modernisieren

---

<sup>3</sup> Hier und im weiteren Verlauf bezieht sich „lokale Wohnungswirtschaft“ auf Projektentwickler, Bauträger, institutionelle Investoren, Immobilienmakler, aber auch auf freie Träger von Wohnungsangeboten, Genossenschaften, Mietervereinen und Baugemeinschaften. Statt Wohnungswirtschaft könnte auch der Begriff Wohnungsmarktakeure verwendet werden.



Abbildung 2: Agenda des Handlungsfelds Wohnen



## 2.1. Wohnen für vielfältige Zielgruppen ermöglichen – Gesellschaftliche Veränderungsprozesse aufgreifen

Demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, veränderte Familienkonstellationen und flexibilisierte Arbeitsstrukturen (z.B. mobiles Arbeiten) sorgen nicht nur aktuell für veränderte Ansprüche an das Wohnen, sondern werden den Wohnungsmarkt auch zukünftig prägen. Die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird weiter zunehmen, während die Zahl der Familienhaushalte mit drei bis vier Mitgliedern abnimmt, wie die Prognosen von empirica ag zeigen. Gleichzeitig entwickeln sich Einkommen nicht gleichmäßig über alle Bevölkerungsschichten hinweg; die Schere zwischen hohen und niedrigen Einkommen öffnet sich tendenziell weiter.

All dies stellt den Wohnungsmarkt vor Herausforderungen, die nur in einem gemeinsamen Bemühen von (lokaler) Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik bewältigt werden können. Besonderes Augenmerk muss dabei auf das **Wohnen für kleine Haushalte mit unterschiedlichen Ansprüchen, auf das Wohnen im Alter mit entsprechender Infrastruktur, auf das Wohnen für Großfamilien und auf alternative und flexible Wohnformen** gelegt werden. Das bedeutet, dass eine stärkere Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots nötig ist, um die Wohnungsnachfrage nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ angemessen bedienen zu können.

Lösungsansätze müssen dabei ganzheitlich durchdacht werden – in einem **integrierten Handlungskonzept**, welches den Quartierskontext und die stadtplanerische Gesamtstrategie beachtet. Nur auf diese Weise kann eine demografiefeste und zukunftssichere Entwicklung von Wohnungsmarkt und Stadt gelingen, die ein lebenswertes Umfeld und Wohnangebote für breite Bevölkerungsgruppen schafft.

## 2.2. Bedarfsgerecht Bauen, qualitativ Wohnen – Nachhaltigkeit im Neubau sichern

Die Stadtentwicklungsstrategie mg+ setzt auf Wachstum in Qualität. **Qualität beinhaltet insbesondere den Aspekt der Nachhaltigkeit, die auch im Wohnungsbau weiter Ziel sein muss.** Nachhaltigkeit im Wohnungsbau bezieht sich auf die Dimensionen Sozialstruktur sowie Bautechnik und Flächennutzung.

Zum einen hängt der Erfolg aktueller und zukünftiger Wohnbauprojekte von der Schaffung und dem Erhalt lebendiger Quartiere ab. Konzeptionell muss sich der Wohnungsbau daher auf die **Förderung einer durchmischten Sozialstruktur im Quartier konzentrieren und insbesondere auch Wohnangebote für die sozioökonomische Mitte schaffen.** Dies führt mittelfristig zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, dynamischen Quartieren, erhöhter Kaufkraft und damit auch zu einer Entlastung des Sozialhaushaltes, die neue Spielräume für Stadt- und Sozialplanung eröffnet.

Zum anderen sind vor dem Hintergrund des Klimawandels und ökologischer Krisen **nachhaltige Rohstoffe und energieeffiziente Bauweisen zu fördern.** Dazu gehört neben klimaneutralen Energiekonzepten auch der innovative und experimentelle Einsatz von nachwachsenden und umweltschonenden Baumaterialien. Mönchengladbach ist als Partnerstadt im **Healthy Buildings Network** diesbezüglich bereits auf einem guten Weg, der in Zukunft **weiter gefördert werden** muss. Eine Unterstützung derartiger Ansätze im

Wohnungsbau ist nicht nur eine Investition in eine insgesamt gesündere Umwelt, sondern auch in den Standort Mönchengladbach als **Innovations- und Exzellenzregion**. Damit kann auch Wohnungsbau die nachhaltige Bewältigung des Strukturwandels unterstützen. In diesem Zusammenhang spielt die Flächenplanung ebenfalls eine bedeutende Rolle. Denn die Bodenpreispolitik der städtischen Liegenschaftsverwaltung kann dabei eine Steuerungsfunktion im Sinne der Nachhaltigkeit übernehmen. **Auch hier weist die Stadt gute Strategien für einen schonenden und ökonomischen Flächeneinsatz auf, die weiterverfolgt werden sollten.** Beispiele sind die Aktivierung und intensive Nutzung auf Konversions- und Sanierungsflächen statt neuer Flächenverbrauch (s. Seestadt mg+, Maria-Hilf-Terrassen, REME-Gelände). Letzteres ist im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel besonders zu beachten, da bei einer zukünftig alternden und schrumpfenden Bevölkerung keine infrastrukturschwachen Stadtrandlagen geschaffen werden sollten (z.B. in Form von Einfamilienhausgebieten). Darüber hinaus werden Zielvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften angestrebt, durch die bspw. geeignete Innenentwicklungsflächen wie städtische Baulücken bedarfsgerecht und projektbezogen entwickelt werden sollen.

### **2.3. Preisgünstigen Wohnraum erhalten – öffentlich geförderten Wohnungsbau stärken**

In den vergangenen zehn Jahren war die Wohnungsbauförderung in Mönchengladbach durch einen diskontinuierlichen und strategisch wenig gelenkten Abruf von Fördermitteln gekennzeichnet, wie die Daten im Wohnungsmarktbericht zeigen. Ihr Potenzial wurde nicht ausgeschöpft. Zusätzlich führten ad-hoc Mittelabrufe zu Schwierigkeiten in der Projektentwicklung und in verwaltungstechnischen Abläufen. **Daraus ergibt sich, dass die Wohnungsbauförderung eine stärkere konzeptionelle Ausrichtung und Organisation benötigt, die im Rahmen eines Handlungskonzeptes konkretisiert werden muss.** Um den öffentlich geförderten Wohnungsneubau sozialpolitisch zu steuern, werden in Mönchengladbach unterschiedliche stadtplanerische Instrumente angewandt. Dazu gehört beispielsweise die verstärkte Bereitstellung städtischer Flächen für den Wohnungsbau und deren konzeptgebundene Vergabe an Investoren. **Eine Quote im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird im Gegensatz dazu nicht angewandt.**

- Erstens kann eine flächendeckende Quote zum segregationsverstärkenden Instrument werden, wenn sie in soziostrukturell homogenen Lagen zu hoch oder zu niedrig angesetzt wird. Hier gilt bedarfsgerecht Bauen statt nach dem Gießkannenprinzip.
- Zweitens wirken sich die in Mönchengladbach günstigen Durchschnittsmieten sowie die günstige Zinslage auf dem freien Markt nachteilig auf das Investoreninteresse aus. Zudem befindet sich Mönchengladbach in der vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) eingeteilten Mitniveaustufe M3, die eine Mietobergrenze von 5,70 € pro m<sup>2</sup> festlegt.

Diese Punkte zusammengenommen erschweren es für potenzielle Investoren im Rahmen ihrer Renditeerwartungen zu bauen. Häufig sind dadurch Querfinanzierungen der öffentlich geförderten Wohnungen nötig, die dazu führen, dass die frei finanzierten Wohnungen deutlich teurer werden. Da es aber notwendig ist, auch in den öffentlich geförderten Wohnungsbau für die Gesamtstadt zu investieren, gilt es differenziert bedarfsgenaue Ansätze auszuarbeiten statt pauschal eine jährliche Anzahl von Wohnungen in diesem

Segment zu planen. Angemessene Wohnqualitäten, die unter anderem im Neubau realisiert werden müssen, spielen eine wichtigere Rolle. Um dem Neubaubedarf jedoch nachzukommen, werden private Investoren zwangsläufig benötigt. In Großbauprojekten wie der Seestadt mg+ sind deshalb öffentliche Mittel ein wesentlicher Bestandteil der Planungen. So werden in der Seestadt mg+ 40 % aller Wohneinheiten im preisregulierten Segment angeboten werden, darunter öffentlich geförderter sowie preisgedämpfter Wohnraum. Die Stadt strebt zudem eine projektbezogene Flexibilisierung und insbesondere eine Erhöhung von Fördermitteln über Globalbudgets und Sonderkontingente an. Hierzu besteht bereits eine enge Abstimmung mit dem MHKBG, um Fördervolumina und Steuerungsmöglichkeiten zu steigern. **Die konzeptbasierte, individuelle Aushandlung von öffentlich gefördertem Wohnen ist die effektivere und zielführende Methode, um den Anforderungen an modernes und bezahlbares Wohnen sowohl quantitativ als auch qualitativ zu entsprechen.** So können Humanismus und Ökonomie vielversprechend zusammengebracht werden. **Dieser in Mönchengladbach gewählte Ansatz wird vom MHKBG ausdrücklich unterstützt.**

Den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder stärker in die Mitte der Gesellschaft zu rücken, ihn von seinem teilweise negativen Image zu befreien, ihn auszubauen und mit Leuchtturmprojekten voranzugehen, ist insgesamt ein strategisches Ziel des Wohnungsbaus in Mönchengladbach. **Vor diesem Hintergrund ist es auch nötig, die städtische(n) Wohnungsbaugesellschaft(en) stärker in integrierte Handlungskonzepte einzubinden. Sie sollen im Rahmen der Stadtentwicklungsstrategie mg+ zukünftig stärker in die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eingebunden werden.** Hierzu bedarf es einer verlässlich geplanten und in der Umsetzung verbindlichen Konzeptionierung. Ein Ansatz hierbei ist die Schaffung von neuem Wohnraum in den Quartieren durch zeitnahe Bebauung vorhandener Baulücken auf städtischen Grundstücken. Zur Umsetzung einer erhöhten Bautätigkeit ist u.a. die Sicherstellung des zur Finanzierung benötigten Eigenkapitals in den Gesellschaften erforderlich. Gleichzeitig weist der Doppelhaushalt 2019/2020 in den Jahren ab 2021 ff. deutlich erhöhte Ausschüttungsbeträge der Wohnungsbaugesellschaften zur Einhaltung der Stärkungspaktziele im Haushaltssanierungsplan aus. Zur Umsetzung beider gegenläufigen Zielsetzungen bedarf es nach der Abschmelzung vorhandener Rücklagen in den Gesellschaften ggf. eigenkapitalstärkender Maßnahmen des Gesellschafters. Ein Lösungsansatz könnte hierbei die bedarfsgerechte und an der Investitionsplanung der Gesellschaften ausgerichtete Einlage von bebaubaren städtischen Grundstücken in die Gesellschaften zur Stärkung des Eigenkapitals bieten. Die Wohnungsbaugesellschaften und der Gesellschafter prüfen zurzeit gangbare Umsetzungsvarianten. So können Bedarfe im Sozialwohnungsbau kurzfristig gedeckt, konzeptionell an die Stadtentwicklungsstrategie angepasst und vermehrt investorenunabhängig realisiert werden.

#### **2.4. Wohnen im Bestand – Attraktivität erhöhen, Strukturen modernisieren**

Der Wohnungsbestand in Mönchengladbach ist deutlich veraltet, wie die Daten im Wohnungsmarktbericht belegen. Seit der Jahrtausendwende verblieb zudem die Neubautätigkeit auf einem geringen Niveau und konzentrierte sich verstärkt auf Drei- bis Vierzimmerwohnungen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Pluralisierung von Haushaltsstrukturen ist davon auszugehen, dass das vorwiegend auf die Kleinfamilie normierte Wohnungsangebot zukünftig nicht mehr mit den sich zunehmend ausdifferenzierenden Bedürfnissen übereinstimmen wird. **Eine nachfrageorientierte Sanierung und Modernisierung des Bestands sind folglich zentrale Aufgaben**

**wohnungspolitischer Maßnahmen.** Zuschnitte, Ausstattungen und Funktionen müssen auf deren Angemessenheit überprüft werden. Hier muss zudem besonderes Augenmerk auf Generationenwechsel in Gebäuden und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten und Anforderungen gelegt werden. „Immer mehr Haushalte sind bereit, frühzeitig, d.h. noch vor Erreichen der Pflegebedürftigkeit, aus ihrem Einfamilienhaus in eine seniorenfreundliche Geschosswohnung umzuziehen. Wenn es zukünftig gelingt, durch entsprechend attraktive Geschosswohnungsangebote immer mehr jüngere Senioren zum Auszug aus ihrem Einfamilienhaus zu bewegen, würden deren Häuser früher für junge Familien der nächsten Generation frei. Die wohnungspolitischen Implikationen werden jeweils andere sein, je nachdem, ob in den Wohnungen und Häusern [...] in den nächsten Jahren der Generationswechsel gelingt oder nicht“ (Gutachten empirica ag).

Insgesamt gilt es Strategien zur Aktivierung von Eigentümern zu entwickeln, quartiersbezogene Aufwertungsprozesse anzustoßen und eine Angleichung der Qualitäten in Neubau und Bestand zu erreichen. Diesbezüglich bestehen deutliche Schnittstellen zu Planungen der Stadterneuerung, die nicht zuletzt zugunsten von **Fördermittelkonsolidierung** in einem integrierten Gesamtkonzept gebündelt werden sollten. Gleichzeitig müssen angemessene Mietpreise erhalten bleiben, um eine Verdrängung bestehender Bevölkerung zu verhindern und gemischte Strukturen zu erhalten.

Des Weiteren spielen energetische Aspekte bei Bestandsgebäuden eine besondere Rolle, vor allem vor **dem Hintergrund des Klimawandels und steigender Energiekosten. Gebäudebestände müssen ökonomisch effizient sein, klimaneutral gedacht und entsprechend saniert werden.** Die Anwendung und Entwicklung neuer Ansätze von beispielsweise Begrünung und Dämmung ist für einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Gebäudebestand entscheidend. Hier spielen Mittel der Wohnungsbauförderung (Modernisierungsrichtlinie) eine zentrale Rolle. Gründe für „Sanierungsscheue“ auf Eigentümerseite können mit Hilfe von Zuschüssen abgemildert oder überbückt werden. Grundsätzlich muss das Thema Wohnen im Bestand in einem ganzheitlichen Ansatz vor dem Hintergrund zu erwartender demografischer Entwicklungen ein Schwerpunkt sei.

Wohnen im Bestand wird auch von den BürgerInnen als Chance wahrgenommen, wie die Bürgerbeteiligung zum Masterplan Stadtbezirke gezeigt hat. Themen wie Mehrgenerationenwohnen, bezahlbarer Wohnraum oder die Umnutzung alter Höfe wurden im Zusammenhang mit der Sanierungs- und Umstrukturierung von Bestandsgebäuden diskutiert. Dabei wurde ein klarer Ortsbezug der Ideen deutlich, der darauf hinweist, dass Menschen in ihrem Quartier verbleiben wollen. Die Bestandsqualität zu überprüfen und Aufwertungsprozesse im Quartier anzustoßen ist daher eine wichtige Aufgabe der Wohnungsangebotsplanung.

## **2.5. Dialogprozesse implementieren – Informationsflüsse verstetigen**

Der langfristige Erfolg kommunaler Wohnungsbaustrategien hängt in hohem Maße von der Güte der Kommunikation zwischen Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung ab. **Zur Legitimation und Erreichung strategischer Ziele im Wohnungsbau muss eine konsensorientierte Vorgehensweise etabliert werden.** Die Institutionalisierung von Dialogprozessen liegt gemäß Ratsbeschluss zum modernen Wohnungsangebot in Mönchengladbach vom 05.07.2017 im Zuständigkeitsbereich des Handlungsfeldes Wohnen im Fachbereich Stadtentwicklung und Planung. Das Handlungsfeld Wohnen erarbeitet und

verteilt Wohnungsmarktdaten, moderiert Dialoge, organisiert Prozesse und berät zu (Schnittstellen-)Themen im Wohnungsbau. Aufgabe ist neben der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung eine ebenso kontinuierliche Berichterstattung in den entsprechenden Gremien von Politik, in Verwaltung sowie für die Öffentlichkeit. Der übergeordnete Auftrag besteht in der Erstellung eines integrierten, partizipatorischen Handlungskonzeptes für den Wohnungsbau, das als Prozess betrachtet und regelmäßig evaluiert werden muss. Ziel ist es Diskussions- und Entscheidungsgrundlagen zu schaffen, um nötige Maßnahmen zu identifizieren sowie deren kurz-, mittel- und langfristige Effektivität zu überprüfen.

In diesem Zusammenhang ist die Bedeutung der Wohnungsbauförderung als kommunales Steuerungsinstrument hervorzuheben. Aus dem bisher diskontinuierlichen Mittelabruf wird deutlich, dass eine verbesserte Akquise und Lenkung von Fördermitteln und eine bessere Information und Werbung von Investoren und Bauherren für eine effektivere Wohnungsbauförderung erforderlich sind. Die Zusammenführung des strategischen (Handlungsfeld Wohnen) und des operativen (Bewilligungsstelle) Geschäfts der Wohnungsbauförderung mit mindestens aktuellem Stellenbesatz erscheint in diesem Sinne nicht nur sinnvoll, sondern auch nötig. Die personelle Ausstattung und Befähigung der kommunalen Bewilligungsstelle ist maßgebend für das Gelingen von Förderprojekten und den tatsächlichen Mittelabruf. Hier findet sich häufig das „Nadelöhr“, das unbedingt angemessen mit Personal ausgestattet werden muss, wie das MHKGB betont (Gespräch zur Wohnungsbauförderung vom 22.02.2019 im MHKGB zwischen Vertretern der Stadt Mönchengladbach und MHKGB). Dies ist vor allem mit Blick auf die angestrebte Fördermittelerhöhung zentral. Zurzeit sind in der Bewilligungsstelle zweieinhalb SachbearbeiterInnen sowie zwei technische PrüferInnen beschäftigt. Von diesen insgesamt viereinhalb Stellen weisen zwei Vollzeitstellen einen kw-Vermerk auf. Unter anderem in Anbetracht der anstehenden Großprojekte im Wohnungsbau ist eine Überprüfung der Kapazitäten der Bewilligungsstelle nötig, um sicherzustellen, dass Förderanträge für diese und weitere Projekte zeiteffizient und erfolgreich bearbeitet werden können. Eine Zusammenlegung der beiden Geschäftsbereiche kann nur dann langfristig erfolgreich verlaufen, wenn die personellen Ressourcen beider Geschäftsbereiche in einer neuen Struktur mindestens erhalten bleiben, vor dem Hintergrund kommender Großprojekte besser jedoch aufgestockt werden. Die Zusammenlegung der Geschäftsbereiche bündelt Expertisen, vermeidet Doppelstrukturen, schafft einen einheitlichen Ansprechpartner für Investoren, Bauherren und das MHKGB und ermöglicht es der Wohnungsbauförderung als Einheit und als Teil der Stadtentwicklung zu agieren. Mit einer derartigen Herangehensweise werden nicht nur kommunale Steuerungsmöglichkeiten des Wohnungsmarktes verbessert, sondern Prozesse angestoßen, die die Qualitäten in der wachsenden Stadt sichern.

Eine Auflistung der o. g. Wohnungsbaupotenziale ist als Anlage beigefügt und eine Übersichtskarte ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Weitere Erläuterungen erfolgen in den Sitzungen.

Hans Wilhelm Reiners

**Anlagen:**

Tabelle Wohnungsbau im Stadtgebiet