



Ausschuss für Planung, Bauen und Stadtentwicklung
Dienstag, 24.01.2023

Kennzahlen Mönchengladbach

- Bevölkerung ca. 272.000 Einwohner – m/w ca. 50 % / 50 %
- Haushalte: 127.295 (2,1 Personen je Haushalt)
- 14.385 MFH mit 83.319 WE (insges. 133.589 WE) – MFH-Quote 62,4 %
- 6.848 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes:
2030: 3.080 Wohnungen (-55 %), 2035: 2.450 Wohnungen (-64,2 %)
- Nettokaltmiete Neubau: 10,- €/m² / Bestand 7,03 €/m² / Wohnraumförderung 5,90 €/m² (2023: 6,00 €/m²?)
- mehr Einzelpersonen / Alleinstehende ca. 47 % und 2 Pers.-Haushalte ca. 33 % (zusammen 80 %)

Quellen: Wohnungsmarktbericht Mönchengladbach 2021, IT.NRW 2019, 2020+2021

Kennzahlen Mönchengladbach

- 6.848 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- Erteilte Wohnberechtigungsscheine in 2021: 1.689
- Erst- und Wiederbelegungen: 428
- Vermittlungsquote: 25 %
- Wohnungssuchende je 100 preisgebundene Mietwohnungen: 25
- Anteil wohnungssuchender Haushalte an allen Haushalten: 1,3

Quelle: NRW:BANK Preisgebundener Wohnungsbestand 2021 (Dezember 2022)

Kennzahlen 2022 WohnBau MG

- Wohnungsbestand 4.192 (ca. 75 % 2 + 3 Zimmer)
- öffentlich geförderte Mietwohnungen ca. 1.730
- Durchschnittsmiete 5,42 €/m²
- Kündigungen 235 (20 / Monat)
- Fluktuationsrate 5,9 %
- Leerstandsquote 0,3 % (=11 Wohnungen)
- Neuvermietungen 262 (22 / Monat)
(davon ca. 62 % an 1-2-Personen-Haushalte)
- Neubaufertigstellungen seit 2018 147 WE (davon 137 öffentlich gefördert)
- Wohnungsbaufördermittel ca. 13,2 Mio. € (inkl. BV Metzenweg)

Wohnkosten

Wohnungsangebote Neubau freifinanziert Stadt MG:

- 2-Zi.-Wohnung ca. **52 m²**, 12,13 €/m², **630,-€ kalt** + NK
- 2-Zi.-Wohnung ca. **52,5 m²**, 15,59 €/m², **820,-€ kalt** + NK
- 3-Zi.-Wohnung ca. **63 m²**, 12,09 €/m², **760,-€ kalt** + NK
- 3-Zi.-Wohnung ca. **77 m²**, 14,11 €/m², **1.085,-€ kalt** + NK

Fachkräfte

- **Friseurin** (leitende Position), netto StKl.1 → ca. 1.700,-€ - 1/3 – **ca. 560,-€**
- **ErzieherIn** (S8a-1-3), netto StKl.1 → ca. 1.600,- - 2.170,-€ - 1/3 – **ca. 530,- - 720,-€**
- **Verwaltungsfachangestellte**, netto StKl.1 → ca. 2.300,-€ - 1/3 – **ca. 760,-€**
- **ArchitektIn** Stadt MG (E11), netto StKl.1 → ca. 2.340,- - 2.700,-€ - 1/3 – **ca. 770,- - 900,-€**

(Quellen: Internetrecherche)

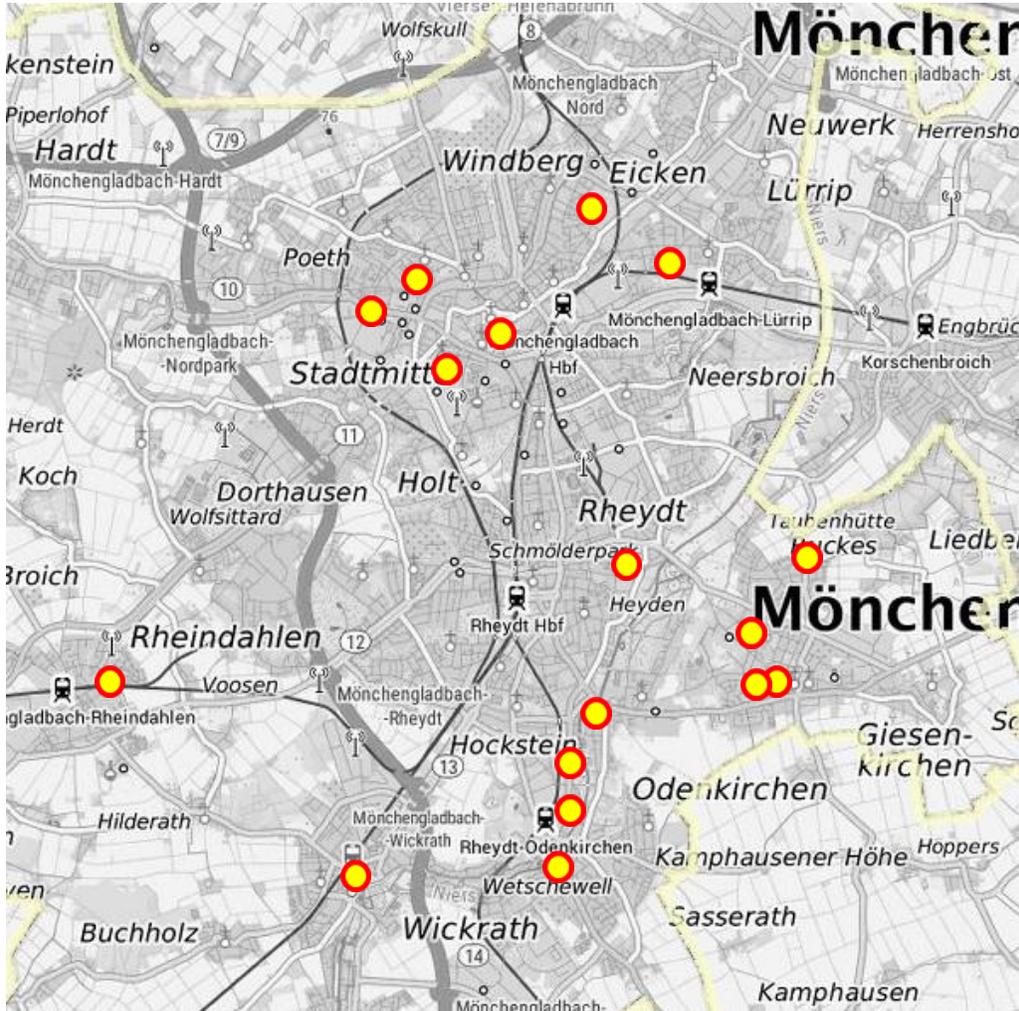
Wohnbeispiele WohnBau MG

Bestand, freifinanziert + Neubau öffentlich gefördert WohnBau MG:

- 2-Zi.-Wohnung (Bj.1962, 2011 vollmodernisiert),
ca. 63 m², 7,50 €/m², 472,-€ kalt + NK
- 2-Zi.-Wohnung (Bj.1953, 2022 teilmodernisiert),
ca. 54 m², 6,50 €/m², 350,-€ kalt + NK
- 3-Zi.-Wohnung (Bj. 2014), ca. 93 m², 8,00 €/m², 745,-€ kalt + NK
- 2-Zi.-Wohnung (Neubau Bj. 2023), ca. 62,5 m², 5,80 €/m², 362,-€ kalt + NK



(Quelle: WohnBau MG)



Projekte im Bau

- 3 Kitas - 10 Gruppen – 1.792 m² Nfl.
- 1 MFH mit 34 WE – 1.888 m² Wfl.
(hiervon 29 WE öffentlich gefördert)
- ca. 11 Mio. € Investitionsvolumen

Projekte in Planung, Start ab 2023

- 7 Kitas – 24 Gruppen – 4.238 m² Nfl.
- 10 MFH mit 109 WE – 8.030 m² Wfl.
(hiervon 69 WE öffentlich gefördert)
zuzgl. Modernisierungen

- ca. 37 Mio. € Investitionsvolumen

Bis auf ein Projekt entstehen alle Projekte auf städtischen Grundstücken.

Bauprojekt: MFH + Kita Ittisweg 14 + 16



14 WE (13 öffentl. gefördert)
ca. 823 m² + Kita
Neubaumiete 5,55 €/m²

Bauprojekt: MFH Kölner Straße 11



7 WE öffentl. geförd.
ca. 445 m²
Neubaumiete 5,70 €/m²

Bauprojekt: MFH Metzenweg 119 + 121



34 WE (29 öffentl. gefördert)
ca. 1.888 m²
Neubaumiete 5,80 €/m²
KfW 55

Bedarfswandel

- Wohnfläche pro Kopf – 1978: 29,5 m²; 1990: 34,8 m²; 2020: 47,7 m²
- Veränderung der Lebensbedingungen z. B. Arbeiten im Homeoffice
- alternative und flexible Wohnformen (z. B. Seniorenwohnungen, Generationenwohnen etc.)
- ökologische und nachhaltige Standards
- energetische Standards contra Komfort + Heizniveau 1978: 18°C / 2021: 24°C Raumtemperatur

Kostenentwicklung

Drastische Kostensteigerungen bei den warmen Betriebskosten zu erwarten

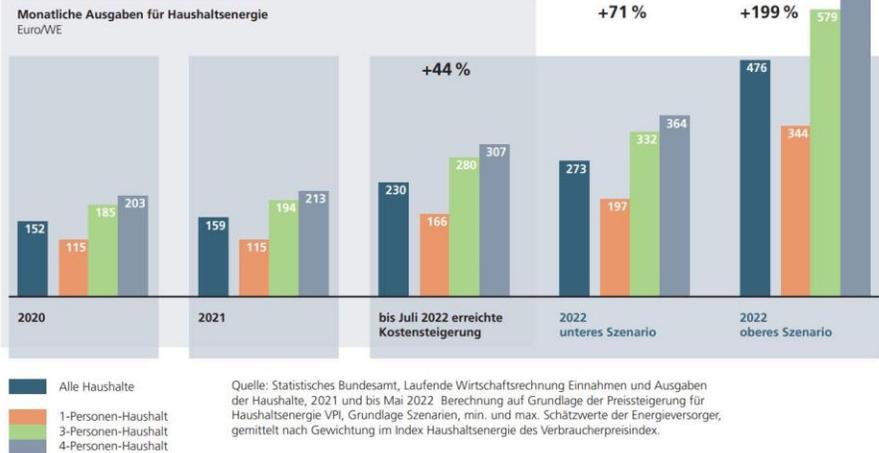


Abb. 3.2.5: Entwicklung von Baupreis- und Instandhaltungsindex in Nordrhein-Westfalen

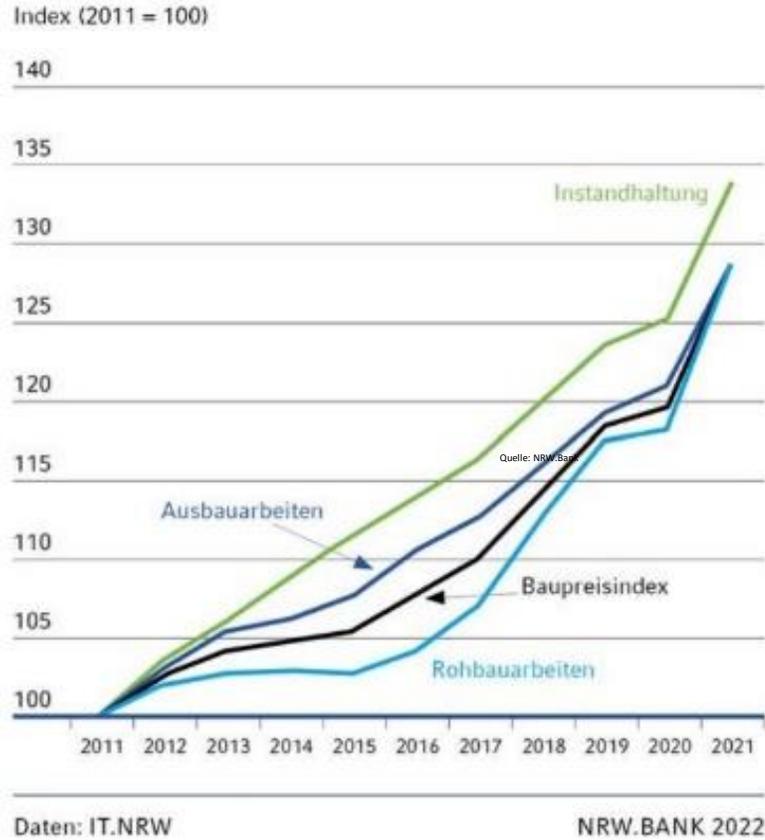
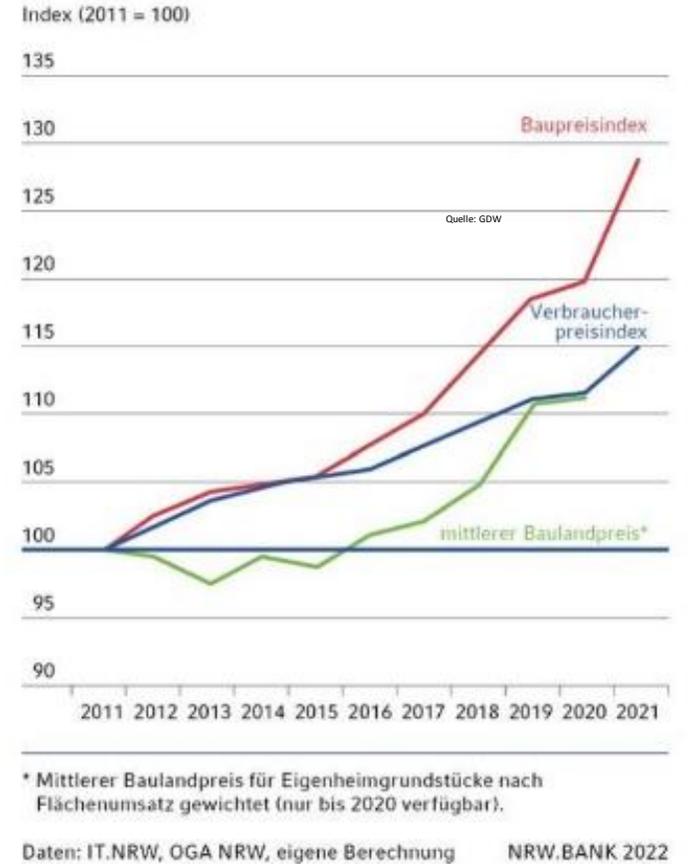


Abb. 3.2.4: Entwicklung ausgewählter Preisindizes in Nordrhein-Westfalen



Quellen: GDW, NRW.BANK

Modellrechnung mit aktuellen Entwicklungen zeigt: Bezahlbare Mieten im Neubau kaum möglich



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen/eigene Berechnung;
Modellrechnung vollständiger Finanzplan für ein MFH, GEG2020-Standard, 24 WE, 1.582 m² Wohn- und Grundfläche, 66 m² pro WE

Quelle: GDW

Herausforderungen am Wohnungsmarkt

- veränderte Rahmenbedingungen (z. B. Energiekosten, Finanzierungsbedingungen, Fachkräftemangel, Lieferkettenprobleme, Materialknappheit, Baukostensteigerung)
- Belastungen der Haushaltsbudgets von Mietern durch die gestiegenen Lebenshaltungskosten (u. a. Lebensmittel, Mobilität, Energiekosten)
- höher werdende gesetzliche Anforderungen im Bereich von Klima und Nachhaltigkeit bei Neubau und Modernisierung im Bestand → Notwendigkeit den Wohnungsbestand teilweise im erheblichem Maße zu modernisieren
- schlechtes Investitionsklima – Baukostensteigerungen lagen bei 16,9 % von 11/2021 bis 11/2022 → weiterhin jährliche Preissteigerung von ca. 15 – 20 % zu erwarten?!

(Quellen: Statistisches Bundesamt + BKI)

Fazit & Ausblick

- Materialverknappung, hohe Baukostenentwicklung, Fachkräftemangel
- wirtschaftliche Förderungen für einen besseren energetischen Standard sind weggebrochen
- weitere Auflagen z. B. PV-Anlagen, energetischer Standard weiter angehoben
- öffentlich geförderter Wohnungsbau - drohende Unwirtschaftlichkeit
- freifinanzierter Wohnungsbau – nicht marktgängige Mietentwicklung
- größere Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot - erhöhter Bedarf an Mietwohnraum wird in den nächsten Jahren erwartet
- höherer Mietausfall wird erwartet („zweite Miete“)
- steigendes Mietenniveau in Mönchengladbach
- soziale Folgen auf den Wohnungsmärkten sind heute noch nicht abzusehen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

