

Federf. Stadtamt: Bauverwaltungsamt

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Stojan	11.03.2004	

öffentliche Sitzung

Betrifft: Wohnungsmarktentwicklung in Gladbeck bis 2015

hier: Untersuchung des Pestel Institutes für Systemforschung e.V., Hannover, im Auftrag der Stadtparkasse Gladbeck

Begründung:
(ggf. zusätzlich)

Im Auftrag der Stadtparkasse Gladbeck hat das Pestel Institut für Systemforschung e.V., Hannover, die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Gladbeck unter Berücksichtigung der Beschäftigung und Bevölkerung untersucht. Die Studie beschäftigt sich mit dem tatsächlichen Verlauf bis zum Jahr 2002 – auch vor dem Hintergrund der letzten Untersuchung aus dem Jahre 1997 – und projiziert die Entwicklung bis zum Jahr 2015.

Nach der zwischenzeitlich erfolgten Auswertung der Studie durch die Verwaltung bleibt folgendes festzustellen:

Die Untersuchung des Institutes bestätigt in den wesentlichen Kernaussagen auch die bisherigen Einschätzungen der Fachverwaltung. Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit sind allerdings Wohnungsmarktprognosen stets mit einer gewissen Skepsis zu betrachten. Dies muss insbesondere für kleinräumige Vorhersagen gelten.

Der vom Pestel Institut prognostizierte Wohnungsbedarf bzw. auch die daraus zu erwartende Nachfrage erscheint realistisch. Dies gilt auch für die Aufteilung in Eigentumsmaßnahmen und Geschosswohnungsbau. Man darf allerdings nicht verkennen, dass dieser angenommene Bedarf in der Hauptsache von den erwarteten Wohnungsabgängen bestimmt wird. Das Institut geht in diesem Zusammenhang von einem derzeitigen Wohnungsüberschuss von rd. 1.000 WE aus, von denen mindestens 50 % in den nächsten Jahren vom Markt genommen werden (müssen).

Großräumige Wanderungsgewinne sind für Städte wie Gladbeck ohne attraktive Arbeitsplatzsituation und Bildungseinrichtungen (Hochschulen) nicht zu erwarten. Chancen werden nur in der kleinräumigen Entwicklung gesehen. Hier ist in der Hauptsache die Verbesserung der Wohnverhältnisse (Preis-Leistungsverhältnis, weiche Standortfaktoren) maßgebend. Gerade auf diesem Gebiet hat Gladbeck ein gutes Angebot.

Die in den letzten Jahren realisierte höhere Bautätigkeit hat nach Ansicht des Institutes gezeigt, dass die bereitgestellten Baulandflächen offensichtlich ausreichend waren. Diese Aus-

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbourat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

sage bezieht sich auf den gesamten Zeitraum nach 1997 (letzte Pestel-Studie) und bewertet nicht ausdrücklich die außergewöhnlich starke Baurealisierung der jüngsten Vergangenheit.

Vor dem Hintergrund, dass bezogen auf die Nachfrage von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den kommenden Jahren ein Großteil aus dem Bestand befriedigt werden kann (ganz wesentlich hier z.B. Privatisierung Viterra), wird ein vermarktbarer Neubau von anfänglich 70 bis später nur noch rd. 30 WE pro Jahr prognostiziert. Dies erscheint vor dem Hintergrund des anhaltenden Zuzuges aus den Kernstädten des Ruhrgebietes zu gering zu sein.

Eine telefonische Abfrage bei den derzeit aktiven Bauträgern im Stadtgebiet hat im Dezember 2003 ein noch nicht vermarktetes aktuelles Angebot von 209 WE ergeben. Hinzu kommen in den betreffenden Baugebieten laufende Planungen für weitere 144 WE. Allein dies erscheint – zumindest bezogen auf die vom Institut aufgezeigten Vermarktungsmöglichkeiten in diesem Segment – bereits für die nächsten Jahre als ausreichend.

Ganz bewusst aber hat die Stadt Gladbeck vor ca.10 Jahren – in dem Wissen um die Konsequenzen aus der damals bereits projizierten demographischen Entwicklung – mit großem Engagement neue Wohnblauflächen an den Markt gebracht.

In Relation zur Größe des Stadtgebietes kann Gladbeck heute ein Wohnbauflächenpotenzial bereit stellen, das quantitativ und qualitativ im gesamten Ruhrgebiet keinen Vergleich zu scheuen braucht. Der Schwerpunkt liegt dabei eindeutig im Einfamilienhaus-Sektor (Reihen- u. Doppelhäuser), wobei allerdings auch in geringem Umfang Eigentumswohnungen gebaut werden.

Darüber hinaus wird die Stadt Gladbeck in den kommenden Jahren weitere Wohnbauflächen entwickeln und dem Gladbecker Immobilienmarkt zur Verfügung stellen. Dazu gehören im Wesentlichen folgende Bereiche:

- Innenbereich Bülsener Straße/Lindenstraße/Riesener Straße
- Maria-Theresien-Straße
- Zweckel und Ellinghorst
- Bloomshof II
- Phönixstraße/Eichendorffstraße
- Winkelstraße
- Wielandstraße
- Durchholzstraße
- Gustav-Stresemann-Straße

Die Gladbecker Wohnbaupolitik verfolgt mit der Schaffung dieses Angebotes die nachstehend aufgeführten Ziele:

- Steuerung des Schrumpfungsprozesses/Stabilisierung der Einwohnerzahl
- Verbesserung der Alters- und Sozialstruktur der Bevölkerung
- Erhöhung der Eigentumsquote
- Stärkung der Stadtteilstrukturen
- Preisdämpfungseffekte auf dem Immobilienmarkt
- Erhöhung der lokalen Kaufkraft
- Schaffung von Investitionsanreizen
- Arbeitsplatzsicherung im Bereich der Bauwirtschaft
- Auslastung der kommunalen Infrastruktur im Bereich Schule/Sport/Kultur.

Der Bedarf im Geschosswohnungsbau wird spätestens in 4 bis 6 Jahren wieder deutlich ansteigen. Nach Ansicht des Institutes gilt es hier rechtzeitig entsprechende Investoren zu finden, da sonst die angesetzten Wanderungsgewinne nicht erreicht werden.

Im Fazit weist das Pestel Institut sicherlich zu Recht darauf hin, dass bis 2015 trotz aller auch weiterhin notwendigen Aktivitäten im Bereich der Baulandausweisung sowohl für den individuellen Wohnungsbau als auch für Geschosswohnungen die Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes in den Vordergrund rücken muss. Hier sind die Möglichkeiten einer Kommune allerdings begrenzt. Gleichwohl ist eine weitgehende Auslastung bestehender Wohnviertel unter dem Gesichtspunkt des Haltens von Einwohnern gerade in Städten mit stagnierender oder rückläufiger Einwohnerzahl ebenso wichtig wie der Neubau von Wohnungen.

Eine insgesamt positive Entwicklung ist bereits in den letzten zwei Jahren zu verzeichnen. Nach deutlichen negativen Wanderungssalden (Differenz Fortzüge / Zuzüge) in vergangenen Jahren sind für 2002 und 2003 wieder deutlich positive Wanderungssalden zu verzeichnen.

Einige der wesentlichen **Kernaussagen der Untersuchung** sind:

I. Bisherige Entwicklung bzw. Ist-Zustand:

1. Von 1988 bis 2002 zogen rd. 46.500 Personen nach Gladbeck und 45.600 Personen verließen Gladbeck, das sind in 15 Jahren knapp 60 % (!) der Bevölkerung.
2. Insgesamt hat die Stadt Gladbeck eine geringe Zuwanderungsattraktivität, vor allem durch zu geringes Arbeitsplatzangebot.
3. Bei kleinräumigen Wanderungen ist Gladbeck sowohl aufnehmende Kommune (hauptsächlich aus Gelsenkirchen, gering auch aus Essen) als auch abgebende Kommune (vor allem in Richtung Bottrop, Dorsten).
4. Für großräumige Wanderungen sind Erwerbs- und Ausbildungsmöglichkeiten, für kleinräumige Wanderungen die Verbesserung der Wohnverhältnisse maßgebend.
5. Im Geflecht der sie umgebenden Städte hat Gladbeck keine unangemessen niedrige Arbeitsplatzzahl.
6. Die gesamte Region um Gladbeck befindet sich beschäftigungsseitig in einer „Negativ-Spirale“.
7. Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Gladbeck zeigt einen hohen Anteil an zwischen 1901 und 1968 errichteten Wohnungen (68 %, NRW insgesamt 53 %); dies ist von Bedeutung für die zu erwartenden Wohnungsabgänge und die Attraktivität des Wohnens.
8. Mit Hilfe eines Simulationsmodells (!) wurde ein derzeitiger Leerwohnungsbestand von 4,7 % (knapp 1.700 WE) ermittelt (die tatsächlichen aktuellen Werte dürften allerdings erheblich niedriger sein); „normal“ wäre eine Mobilitätsreserve von 2 %.
9. Zum heutigen Zeitpunkt zeigt sich in Gladbeck ein entspannter Wohnungsmarkt mit deutlichen Überhängen von fast 1.000 Wohnungen.

II. Künftige Entwicklung bis 2015:

1. Die Einwohnerzahl wird bis 2015 um 3.700 Personen abnehmen (insges. 73.692).
2. Die Erwachsenenzahl (ab 23 Jahre = durchschnittliches Alter beim Verlassen des Elternhaushaltes) wird bis 2015 leicht sinken (- 560).
3. Die Anzahl privater Haushalte wird (durch weitere Singularisierung) bis 2015 um knapp 600 zunehmen.
4. Es wird davon ausgegangen, dass vom derzeitigen Wohnungsüberhang von ca. 1.000 WE mindestens 50 % dauerhaft vom Markt genommen werden (müssen).
5. Es wird von einem Gesamtbedarf an Neubauwohnungen in Höhe von 1.800 WE bis 2015 ausgegangen, der allerdings eindeutig vom künftigen Wohnungsabgang dominiert wird.
6. Die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird neben Bestandsangeboten durch 540 neue Einheiten (= vermarktbarer Neubau) zu decken sein.
7. Von 2003 bis 2015 können davon zunächst noch rd. 70 WE, nach 2010 nur noch ca. 30 WE pro Jahr vermarktet werden.
8. Bis zum Jahr 2015 ergibt sich ein wieder ansteigender Bedarf an Geschosswohnungen in Höhe von insgesamt 1.245 WE (davon rd. 90 % ab 2009).
9. Die Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes sollte in den Vordergrund rücken, da eine weitgehende Auslastung bestehender Wohnviertel unter dem Gesichtspunkt des Haltens von Einwohnern in Städten mit stagnierender oder rückläufiger Einwohnerzahl noch wichtiger ist als der Neubau.

Eine Kopie der Studie ist als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt die Studie und die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Bürgermeister
I.V.

- Stojan -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: