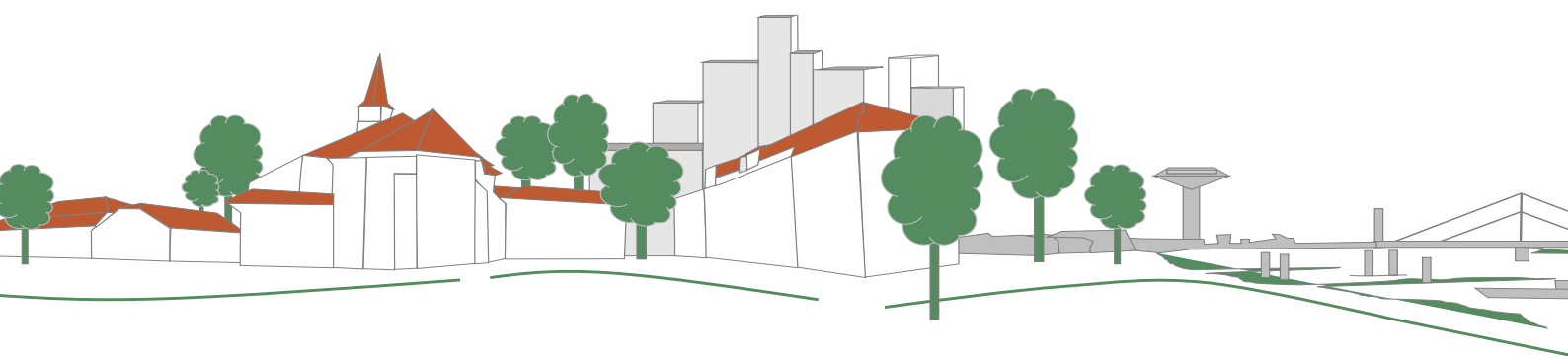


Leverkusener

Wohnungsmarktbericht 2022

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

>> **Daten und Fakten
der Wohnungsmarktentwicklung 2021**



Stadt Leverkusen

Vorwort

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2022 dokumentiert die Stadt Leverkusen die aktuelle Situation und die Entwicklungen auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt aus dem Jahr 2021.

Im Jahr 2003 hat die Stadt Leverkusen das Instrument der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung eingeführt, dessen wesentliche Ergebnisse seither jährlich in einem Bericht dokumentiert werden.

Das Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, das aktuelle Geschehen auf dem lokalen Wohnungsmarkt transparent zu machen sowie Probleme und Handlungsfelder in den verschiedenen Marktsegmenten aufzuzeigen. Einige der Entwicklungen sind, wie auch schon im Vorjahr, auf die Ereignisse der Covid-19-Pandemie zurückzuführen. Der Bericht dient den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft als Informationsgrundlage und soll zur Markttransparenz beitragen und die Agierenden am Wohnungsmarkt bei ihren Entscheidungen unterstützen.

Basis für den Bericht bildet ein Indikatorensystem, das aus kommunalen Daten und anderen öffentlichen Datenquellen erstellt wird. Ein weiterer Baustein ist die Auswertung einer durchgeführten Befragung von Experten zum Leverkusener Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer), die erstmalig auch eine Umfrage zu der Wohnungsmarktlage bestimmter Nachfragegruppen, zum Generationenwechsel und zu den Auswirkungen der aktuellen Ereignisse wie der Covid-19-Pandemie und der Flutkatastrophe enthält.

Abgerundet wird der Bericht mit einer Auswertung der im Internet bereitgestellten Mietwohnungs- und Immobilienanzeigen, um



den Leverkusener Angebotsmarkt transparenter zu machen und Bewegungen am Wohnungsmarkt zu verdeutlichen.

An dieser Stelle möchte ich der Wohnungsgesellschaft Leverkusen, dem Gemeinnützigen Bauverein Opladen, der Wilhelm Sander-Stiftung, der Baugesellschaft Filser sowie dem Wohnungsunternehmen Vonovia herzlich dafür danken, dass sie es seit vielen Jahren durch ihr Sponsoring der Preisdaten möglich machen, den wichtigen Baustein der Angebotspreise im Wohnungsmarktbericht zu erhalten.

Weiterhin bedanke ich mich bei allen, die sich an der Befragung beteiligt haben und auch denjenigen, die für diesen Bericht Informationen und Daten zur Verfügung gestellt haben.

Andrea Deppe

Andrea Deppe
Beigeordnete für Planen und Bauen

Inhalt

1	Auf einen Blick	6
2	Wohnungsnachfrage	8
2.1	Bevölkerung	8
2.2	Geburten- und Sterbefälle	10
2.3	Zu- und Fortzüge	11
2.4	Innerstädtische Umzüge	12
2.5	Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf	13
2.6	Entwicklung der Arbeitslosen- und Hartz IV-Haushalte	14
3	Wohnungsangebot	17
3.1	Wohnungsbestand und Bauintensität	17
3.2	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	18
3.3	Wohnungsleerstände	19
3.4	Soziale Wohnraumförderung	21
4	Grundstücksmarkt	26
4.1	Kauffälle	26
4.2	Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	26
4.3	Bodenpreise im regionalen Vergleich	27
4.4	Wohnbauflächenbereitstellung	28
4.5	Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland	29
5	Miet- und Kaufpreise	31
5.1	Wohnungsmieten in NRW	31
5.2	Bestandsmieten nach Mietspiegel in Leverkusen	32
5.3	Kaufpreise in Leverkusen	32
6	Immobilien- und Mietangebote	34
6.1	Immobilienmarkt Leverkusen	34
6.1.1	Immobilienangebote im Neubau	35
6.1.2	Immobilienangebote im Bestand	36
6.1.3	Angebotspreise im regionalen Vergleich	37

Inhalt

6.1.4	Preisentwicklung	38
6.2	Mietwohnungsmarkt	41
6.2.1	Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise	41
6.2.2	Wohnungsangebote nach Mietpreisen	42
6.2.3	Mietpreise in der Region	44
6.2.4	Entwicklung der Angebotsmieten	44
6.2.5	Angebotener Wohnraum für Hartz IV-Empfänger	45
6.2.6	Preisgebundene Wohnungen	46
6.3	Barrierefreie Wohnungen	46
7	Wohnungsmarktbarometer 2020	48
7.1	Aktuelle Wohnungsmarktlage	48
7.2	Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen	49
7.3	Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	50
7.4	Mietwohnungsmarkt und Hartz IV	51
7.5	Aktuelles Investitionsklima	52
7.6	Faktoren des Investitionsverhaltens	53
7.7	Einschätzung der künftigen Nachfrage	55
7.8	Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhausgebieten	56
7.9	Auswirkungen und Veränderungen auf den Leverkusener Wohnungsmarkt	57
7.9.1	Covid-19-Pandemie	57
7.9.2	Klimatische Ereignisse	58
8	Fazit	59

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1990 bis 2021	8
Abbildung 2: Prognose zur Entwicklung der einzelnen Altersgruppen bis 2035 nach IT.NRW	9
Abbildung 3: Entwicklung Geburten- und Sterbefälle in Leverkusen	10
Abbildung 4: Wanderungsüberschusse bzw. -verluste mit den Nachbargemeinden 2000 bis 2021	11
Abbildung 5: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner in Leverkusen 2005 bis 2021	12
Abbildung 6: Entwicklung der Haushaltsgröße 2000 bis 2021	13
Abbildung 7: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen 2000 bis 2021	14
Abbildung 8: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Hartz IV)	15
Abbildung 9: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften in den Stadtteilen am 31.12.2021	15
Abbildung 10: Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 2000 bis 2021	18
Abbildung 11: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2010 bis 2021	19
Abbildung 12: Leerstandsquote in den statistischen Bezirken am 31.12.2021	21
Abbildung 13: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen	22
Abbildung 14: Geförderte Neubaumaßnahmen 2011 bis 2021	23
Abbildung 15: Bodenpreisgebirge in der Region	28
Abbildung 16: Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte	30
Abbildung 17: Durchschnittliche Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte innerhalb der letzten 15 Jahre	30
Abbildung 18: Immobilienanzeigen 2010 bis 2021 in Leverkusen	32
Abbildung 19: Durchschnittswerte Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2021	37
Abbildung 20: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2021	38
Abbildung 21: Preisentwicklung der Neubauangebote 2011 bis 2021	39
Abbildung 22: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2011 bis 2021	40
Abbildung 23: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2011 bis 2021	40
Abbildung 24: Verteilung der Mietangebote 2021	41

Abbildungen

Abbildung 25: Angebotene Wohnungen nach Preisen	43
Abbildung 26: Mietangebotspreise in der Region 2021	44
Abbildung 27: Mietpreise 2010 bis 2021	45
Abbildung 28: Räumliche Verteilung und Mietpreis barrierefreier Mietwohnungen auf Stadtteilebene	47
Abbildung 29: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2011, 2020 und 2021	49
Abbildung 30: Bewertung der Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen	50
Abbildung 31: Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	51
Abbildung 32: Mietwohnungsmarkt und Hartz IV	52
Abbildung 33: Aktuelles Investitionsklima	53
Abbildung 34: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Eigentumsbau	54
Abbildung 35: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau	54
Abbildung 36: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten in den Bestand	55
Abbildung 37: Einschätzung der künftigen Nachfrage nach Wohnraum 2021	56
Abbildung 38: Maßnahmen zur Unterstützung des Generationswechsels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten	57
Abbildung 39: Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Leverkusener Wohnungsmarkt	58

Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung der Leerstände 2010 bis 2021	20
Tabelle 2: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2021	27
Tabelle 3: Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergien in NRW 2015 bis 2021 (2015 = 100, Basisjahr)	31
Tabelle 4: Mietspiegel 2021	32
Tabelle 5: Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser 2021	33
Tabelle 6: Neubauangebote 2021 im Vergleich zu den Vorjahren	36
Tabelle 7: Bestandsgebote 2021 im Vergleich zum Vorjahr	37
Tabelle 8: Mietangebote 2021 im Vergleich zum Vorjahr	42
Tabelle 9: Zusammensetzung der befragten Akteure 2021	48

1 Auf einen Blick

Indikator	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr
Bevölkerung	167.078	166.993	→
Wanderungssaldo	+ 317	+ 289	↘
Durchschnittsalter	44,0	44,0	→
Saldo Geburten-/Sterbefälle	-278	-360	↑
Arbeitslosenquote	8,0	7,5	↘
Bedarfsgemeinschaften-Haushalte (nach SGB II)	8.059	7.670	↘
Haushaltsgröße (Anzahl Personen je Haushalt)	1,96	1,95	→
Typische Baulandpreise baureife Grundstücke (€/m ² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)			
gute Lage	440	500	↑
mittlere Lage	380	430	↑
einfache Lage	340	380	↑
Baugenehmigungen	355	208	↓
Baufertigstellungen	413	716	↑
Wohnungsbestand	83.914	84.285	→
Wohnungsleerstandsquote	1,1	1,2	↗
Bestand geförderte Wohnungen	5.065	4.646	↘
Neubau geförderte Mietwohnungen	48	73	↑
Durchschnittliche Nettokaltmiete der angebotenen Wohnungen (€/m ²)	8,19	8,86	↗
Verkaufspreis neue Eigentumswohnung (Durchschnitt in €/m ² Wohnfläche, gute Wohnlage)	4.590	4.960	↗
Verkaufspreis gebrauchte Eigentumswohnung (Durchschnitt in €/m ² Wohnfläche, bis zu 5-geschossiger Bauweise, Baujahr 2015, gute Wohnlage)	3.970	4.215	↗

Veränderung um mehr als -10 %	↓	Veränderung um +1,1 % bis +10 %	↗
Veränderung um -10 % bis -1,1 %	↘	Veränderung um mehr als +10 %	↑
Veränderung um -1,1 % bis +1 %	→		

Einwohnerzahl sinkt leicht, Einwohner werden älter: Die Einwohnerzahl liegt Ende 2021 bei 166.993 und fällt gegenüber dem Vorjahr um 85 Personen. Langfristig gesehen bewegt sie sich auf einem konstanten Niveau. Die Leverkusener Bevölkerung wird immer älter; die am deutlichsten wachsenden Altersgruppen sind die der 65-Jährigen und Älteren.

Wanderungsplus aus Köln, negativer Wanderungssaldo bei Nahwanderungen: Trotz der Einschränkungen während der Corona-Pandemie kann Leverkusen im Jahr 2021 erneut einen Wanderungsgewinn mit +289 Personen für sich verzeichnen. Die positiven Wanderungssalden sind überwiegend auf die anhaltenden Zuwanderungen aus Köln zurückzuführen. Auch die Zuzüge aus dem Ausland steigen wieder langsam an. An die bergischen, eher ländlich geprägten Nachbarkommunen verliert Leverkusen über die letzten zehn Jahre hinweg und in diesem Jahr noch intensiver an Bevölkerung.

Wohnungsbedarf hält an: Nach der IT.NRW-Fortschreibung nehmen vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich zu. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen hält an.

Arbeitslosenquote sowie die Zahl der Bedarfshaushalte geringfügig gesunken: Die Arbeitslosenquote beträgt 2021 7,5 % und ist gegenüber 2020 etwas gesunken. Die Anzahl der Haushalte, die Hartz IV beziehen, liegt in 2021 bei 7.670 und fällt leicht ab. Mehr als ein Drittel der Personen im Hartz IV-Bezug sind Kinder.

Bautätigkeit gestiegen, Leerstandsquote weiterhin niedrig: Ende 2021 gibt es in Leverkusen 84.285 Wohnungen, das ist ein Zuwachs von 0,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen ist rückläufig, die Zahl der Baufertigstellungen steigt. Die Leerstandsquote ist leicht gestiegen, liegt 2021 mit 1,2 % dennoch auf einem niedrigen Niveau und weiterhin

unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von mindestens 2 %.

Kauffälle und Geldumsatz steigen: 2021 steigen sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz. Am häufigsten werden Eigentumswohnungen gekauft, gefolgt von bebauten Grundstücken, das sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser.

Kaufpreise für Bauland und Immobilien teurer: Die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in 2021 um rund 13 % gewachsen. Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten sind um 12 % teurer. Gebrauchte Einfamilienhäuser werden im Durchschnitt rund 13 % teurer. Die Preise für Eigentumswohnungen sind zwischen 13 % (gebrauchte Eigentumswohnungen) und 8 % (Neubauten) gestiegen.

Immobilienangebote werden teurer: Das Volumen an Immobilien- und Mietanzeigen ist seit 2010 tendenziell rückläufig, so auch in 2021. Innerhalb der Bestandsangebote sind freistehende Eigenheime die am teuersten angebotenen Immobilien und liegen sogar oberhalb der Neubauangebotspreise. Mietwohnungsangebote werden im Schnitt 3,6 % teurer.

Angespannter bis sehr angespannter Wohnungsmarkt laut Experten: Nach Einschätzung der Experten ist derzeit nur noch der Teilmarkt des oberen Mietpreissegments ausgewogen, mit Tendenz zur Anspannung. Sowohl der Eigentumsmarkt als auch mittleres, preisgünstiges und gebundenes Mietsegment sind angespannt bis sehr angespannt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsmarktlage insbesondere im Eigentumsmarkt und dem unteren Mietpreissegment verschlechtert. Eine Entspannung wird in den nächsten drei bis fünf Jahren nicht erwartet.

2 Wohnungsnachfrage

Maßgeblich für den Bedarf an Wohnungen ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte, denn ein Haushalt entspricht im Regelfall¹ einer Wohnung. Verschiedene Faktoren, wie zum Beispiel Einwohnerzuwachs, Altersstruktur, Familienbildungsverhalten und die allgemeine wirtschaftliche Krisensituation oder Entwicklung nehmen auf die Haushaltsentwicklung Einfluss. Eine weitere wesentliche Ein-

flussgröße auf die Wohnungsnachfrage sind Wanderungen von und nach Leverkusen. Ein Umzug oder die Entscheidung für eine Familiengründung werden von sozioökonomischen Faktoren, wie der Entwicklung von Einkommen, Berufssituation bzw. Arbeitslosigkeit, aber auch dem Wohnungsangebot, am Markt beeinflusst. Die Entwicklung all dieser Faktoren in Leverkusen wird im Folgenden dargestellt.

¹ Ausnahmen bilden die Wohnformen Wohnheime und Wohngemeinschaften, zum Beispiel Pflegewohnheime, Flüchtlingsunterkünfte oder Wohnungen, die als Wohngemeinschaft genutzt werden, zum Beispiel als Studentenwohngemeinschaft.

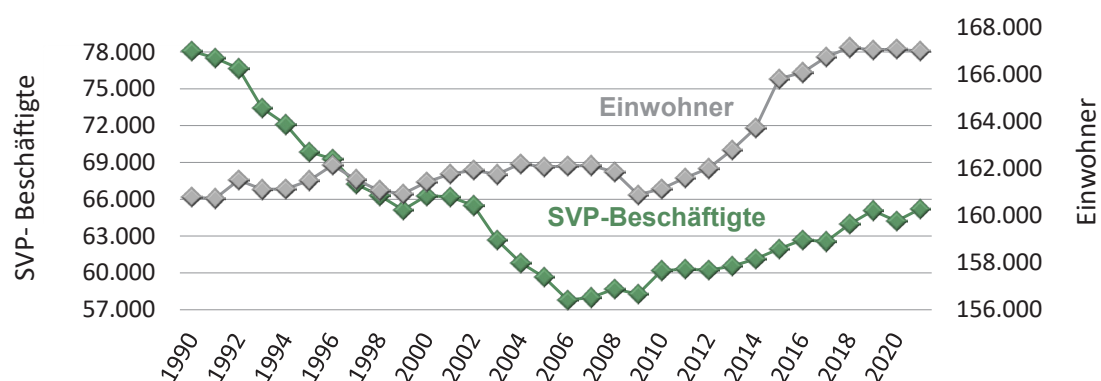
2.1 Bevölkerung

Die Einwohnerzahl liegt am 31.12.2021 bei 166.993. Das sind 85 Einwohner weniger als im Vorjahr. Bereits seit 2019 geht die Einwohnerzahl geringfügig zurück. Die Covid-19-Pandemie und die eingeschränkten Einreisemöglichkeiten verstärkten seither den Effekt. Sicherlich werden die aktuellen Entwicklungen aufgrund der Corona-Krise, des Ukraine-Krieges, der Preissteigerungen im Energiebereich, der steigenden Inflation und Bevölkerungsarmut die Einwohnerentwicklung auch zukünftig beeinflussen,

vermutlich mit einer konstanten oder weiter fallenden Tendenz.

Noch vor einiger Zeit verbuchte die Stadt durch positive Wanderungssalden aufgrund höherer Zu- als Abwanderungen jahrelang eine konstante bis wachsende Einwohnerzahl, die durch die Flüchtlingswelle 2014/2015 verstärkt wurde und durchgehend bis 2018 anhielt. Ob sich eine langfristige Trendwende abzeichnet, bleibt zu beobachten.

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1990 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Lange war bei stabiler Bevölkerungszahl die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (kurz SVP) rückläufig. Seit 2007 wuchs die Zahl der SVP-Beschäftigten. Nach dem kurzzeitigen Rückgang der SVP-Beschäftigten im letzten Jahr übersteigt die Zahl dieses Jahr das Vorjahresniveau.

Laut aktueller Bevölkerungsprognose² des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz IT.NRW) von 2021 soll die Bevölkerung bis 2050 lediglich um 0,6 % wachsen. Im Gegensatz zu den Prognosen der letzten Jahre geht IT.NRW diesmal von einem insgesamt schwächeren Wachstum in Leverkusen sowie den Nachbarstädten und sogar von einem Rückgang in vielen anderen Regionen in NRW aus.

Nach den Berechnungen im Wohnungsbauprogramm 2030+ durch das beauftragte Gutachterbüro F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg) wächst Leverkusen in der untersten Status Quo-Variante bis 2035 auf 178.650 Einwohner an. Das ist eine deutlich höhere Zuwachsprognose als bei IT.NRW. Diese Status Quo-Variante ist vom Ausschuss für Stadtent-

wicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen als Leitlinie für die weitere Planung und Entwicklung auch gegenüber übergeordneten Planungen beschlossen und vom Rat der Stadt zur Kenntnis genommen worden.³

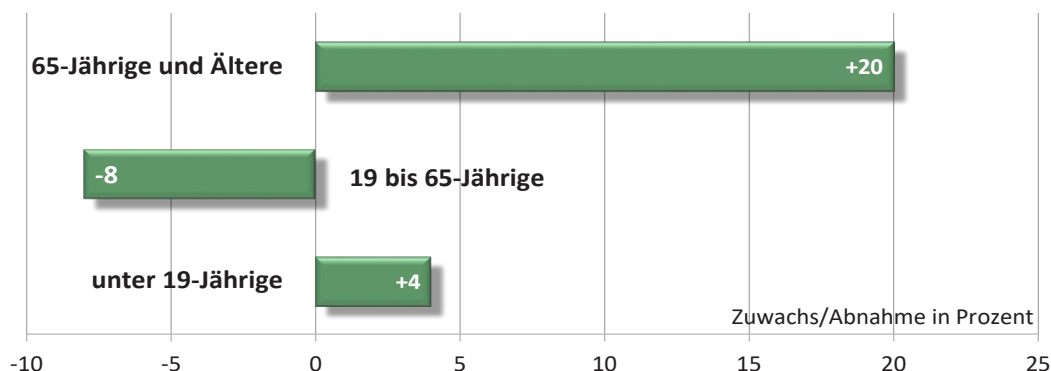
Die jüngsten Entwicklungen während der Covid-19-Pandemie haben gezeigt, dass sich die Zuwanderung aufgrund der Einreisebeschränkungen zwar abgeschwächt hatte, aber durch die neuesten Ereignisse und den anhaltenden Ukraine-Krieg neue Flüchtlingsbewegungen zu erwarten sind.

Da tendenziell eher junge Menschen zuwandern, werden die anhaltenden Zuwanderungen den jüngeren Alterskohorten in Leverkusen zahlenmäßig einen leichten Zuwachs beschern. Am stärksten wachsen jedoch nach wie vor die älteren Jahrgänge, vor allem wird die Zahl der Einwohner ab 65 Jahren deutlich steigen und der arbeitenden Bevölkerung fallen. IT.NRW geht davon aus, dass der Anteil der Hochbetagten (über 80-Jährigen) bis 2035 um 20 % und bis 2050 sogar um 40 % steigen wird. Der Prozess der Alterung wird durch die Zuwanderung zwar abgemildert, aber nicht aufgehoben.

² Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2021 bis 2050, IT.NRW 2021

³ Vgl. Vorlage 2019/2821 Status Quo-Variante, Wohnungsbauprogramm 2030+, Zwischenergebnisse nach der 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+ und Vorlage 2019/3124 Wohnungsbauprogramm 2030+, Endbericht

Abbildung 2: Prognose zur Entwicklung der einzelnen Altersgruppen bis 2035 nach IT.NRW



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des IT.NRW, Bevölkerungsvorausberechnung 2018/2040

2.2 Geburten- und Sterbefälle

Seit fast 50 Jahren liegen in Leverkusen die Sterbezahlen höher als die Geburtenzahlen (= Sterbeüberschuss). Dieser Trend setzt sich seit Mitte der 70er Jahre fort. Die Geburtenzahlen erhöhten sich zwar bis zum Jahr 2015 leicht, doch seither bewegen sie sich mit Schwankungen tendenziell auf dem gleichen Niveau.

In 2021 fallen die Geburtenzahlen in Leverkusen mit 1.563 Geburten wieder leicht ab und erreichen die Werte wie vor zwei Jahren.

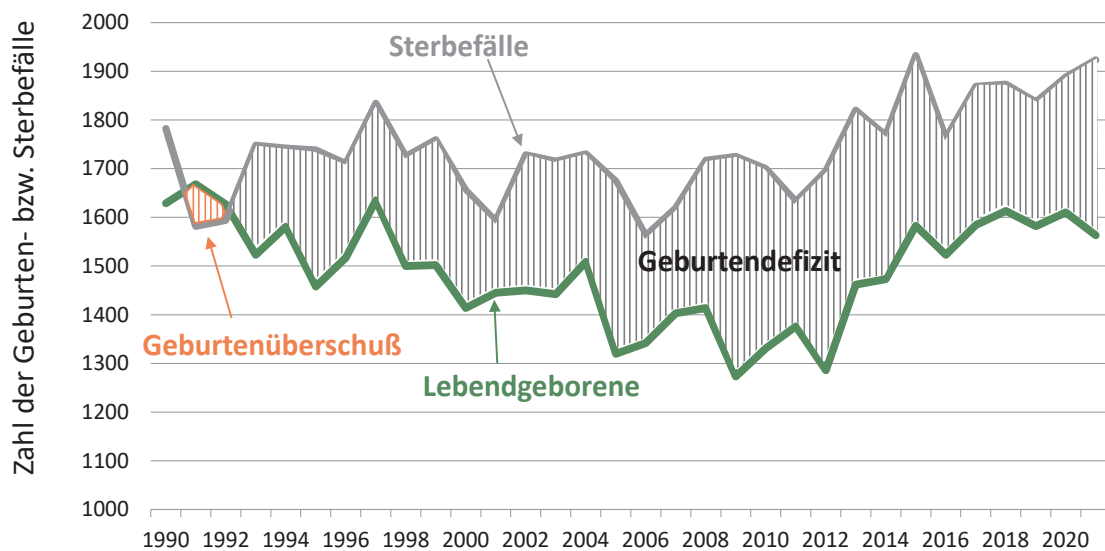
Die Sterbefälle hingegen sind gegenüber dem Vorjahr unter anderem bedingt durch die Covid-19-Pandemie leicht

gestiegen und liegen nach wie vor über den Geburtenzahlen, so dass sich auch in 2021 ein deutlich negativer Saldo ergibt.

Im Jahr 2021 sind insgesamt 104 Leverkusener*innen an bzw. mit Corona-Infektion verstorben. Das macht rund 5,4 % aller Sterbefälle aus. Die meisten Verstorbenen waren älter als 65 Jahre.

Leverkusen ist trotz der Sterbeüberschüsse aufgrund eines seit Jahren anhaltenden positiven Wanderungssaldos in der Lage, seine Bevölkerungszahl nach einem langjährigen Wachstum konstant zu halten.

Abbildung 3: Entwicklung Geburten- und Sterbefälle in Leverkusen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.3 Zu- und Fortzüge

Die positiven Wanderungssalden (mehr Zuwanderungen als Abwanderungen) der letzten Jahre trugen wesentlich zur wachsenden Einwohnerzahl in Leverkusen bei. Seit 2020 schränkt die Corona-Pandemie die Mobilität der Menschen deutlich ein.

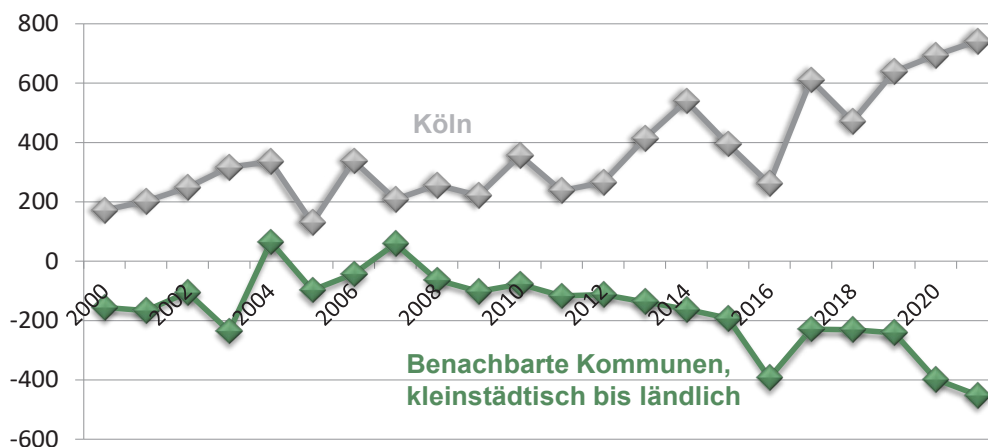
Im Vergleich zu den vergangenen fünf Jahren sind die Zuzüge nach Leverkusen in den letzten zwei Jahren insgesamt zurückgegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist wieder ein leichter Anstieg (+151) zu verzeichnen. Insbesondere steigen die Zuzüge aus dem Ausland (+1.429) und aus Köln (+1.501) wieder geringfügig an. Gleichzeitig steigt auch die Anzahl der Fortzüge (+179). Obwohl es Veränderungen sowohl bei den Nah- als auch den Fernwanderungen gibt, weist die Wanderungsstatistik für Leverkusen für dieses Jahr einen positiven Wanderungssaldo auf (+289), der zwar schwächer ausfällt als im Vorjahr, allerdings ist er fast doppelt so hoch als noch vor zwei Jahren. Zum Vergleich: Die hohe Flüchtlingszuwanderung im Rekordjahr 2015 bescherte Leverkusen damals einen

positiven Saldo von fast 2.500 Personen.

Werden ausschließlich die Nahwanderungen (in unmittelbar angrenzende Nachbargemeinden)⁴ betrachtet, ist die Bilanz in 2021 mit +291 Personen genauso wie im Vorjahr ebenfalls positiv. Dennoch gibt es unterschiedliche Wanderungsströme mit der Stadt Köln und mit den übrigen, kleineren und zum Teil ländlich geprägten Kommunen. Bereits seit Jahren bezieht Leverkusen aus Köln ein Wanderungsplus aufgrund der hohen Zuzüge. An die benachbarten, kleinstädtischen und zum Teil ländlich geprägten Gemeinden verliert die Stadt über die letzten zehn Jahre hinweg und in diesem Jahr noch intensiver an Bevölkerung. Das Plus bei den Nahwanderungen, also aller angrenzenden Kommunen zusammengenommen, resultiert ausschließlich aus dem hohen Plus aus Köln und in diesem Jahr zusätzlich auch aus Bergisch Gladbach. Abgesehen von wenigen Jahren, verliert Leverkusen seit zwanzig Jahren immer mehr Einwohner an die bergischen Nachbarn.

⁴ Benachbarte Kommunen: Monheim, Langenfeld, Leichlingen, Burscheid, Odenthal, Bergisch Gladbach

Abbildung 4: Wanderungsüberschüsse bzw. -verluste mit den Nachbargemeinden 2000 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

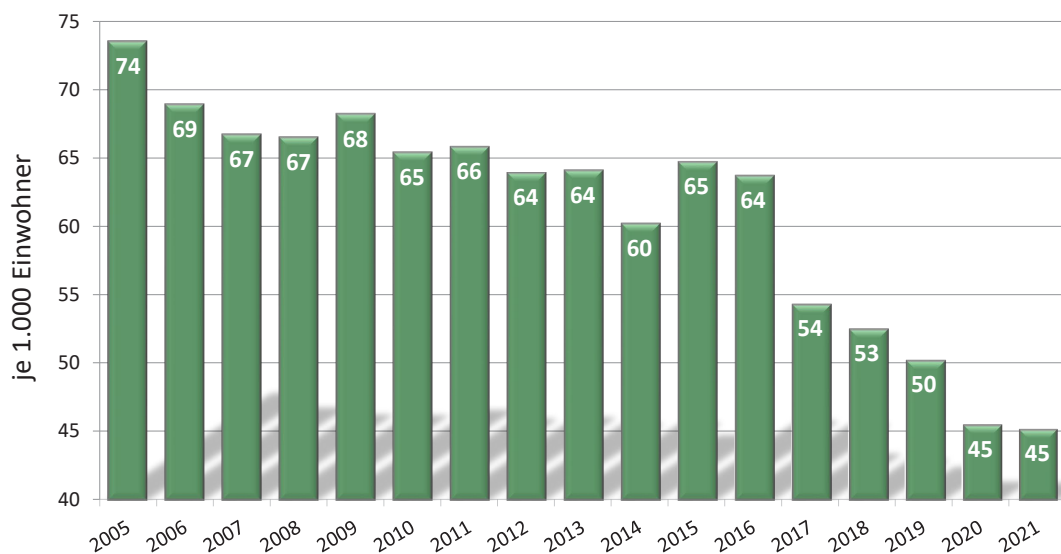
2.4 Innerstädtische Umzüge

Die Zahl der stadtweiten Umzüge geht seit 2015 kontinuierlich zurück. Im vergangenen Jahr erreichte sie mit 45 Umzügen je 1.000 Einwohner einen Tiefstand seit 15 Jahren. In 2021 bewegt sich die Umzugstätigkeit auf dem Vorjahresniveau, was unter anderem mit der Covid-19-Pandemie und der Lebenslage der Menschen zusammenhängt. In den aktuell unsicheren Zeiten mit einer hohen Inflation, Energiekrise, Preissteigerungen und Bauverzögerungen sowie steigender Armut werden der freie preisgünstige

Wohnraum immer knapper und der Umzugswille sowie die Möglichkeiten immer weiter eingeschränkt.

Sinkende Umzugstätigkeit, niedrige Fertigstellungszahlen im Wohnsegment und steigende Miet- und Immobilienpreise deuten vor allem aber auf eine angespannte Situation am Wohnungsmarkt hin: Wo die Nachfrage groß ist und die Angebote schwinden, kann nur wenig umgezogen werden.

Abbildung 5: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner in Leverkusen 2005 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.5 Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf

Die zunehmende Zahl an Haushalten erhöht die Nachfrage nach Wohnraum am Wohnungsmarkt. Nach der aktuellen Fortschreibung des IT.NRW 2018⁵ nehmen die Haushalte in Leverkusen insgesamt bis zum Jahr 2040 um rund 6 % zu. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte absolut am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Die Zahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte ist hingegen leicht rückläufig.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Leverkusen, also die Anzahl der Personen je Wohnung, war bis 2009 tendenziell rückläufig. Seit 2010 verlangsamt sich dieser Trend. In den Jahren 2014 bis 2017 nahm die Belegung pro Wohnung sogar leicht zu, so dass der Wert fast auf einem konstanten Niveau blieb. Seither und auch wieder 2021 ist eine Abnahme auf durchschnittlich 1,95 Personen pro Wohnung zu verzeichnen.

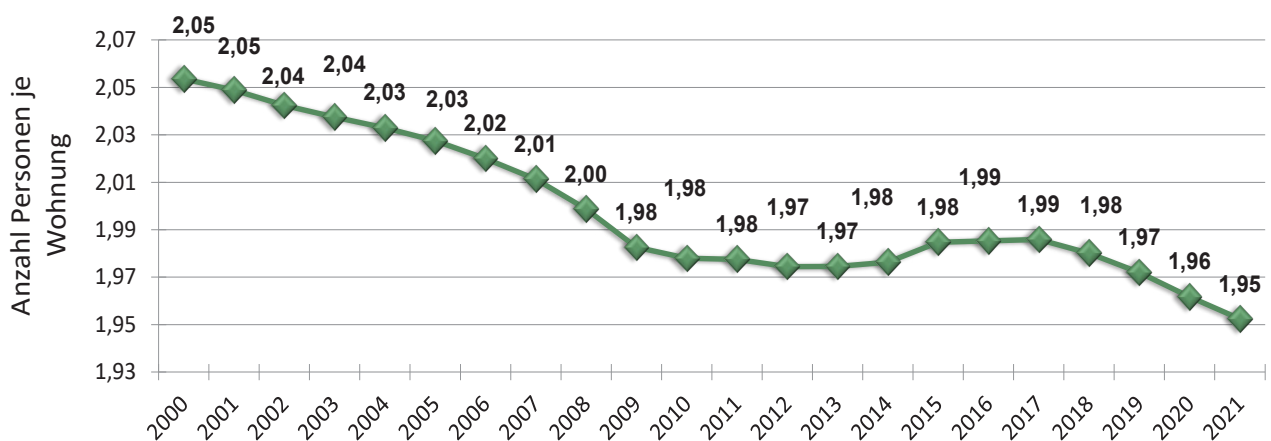
Grundsätzlich gibt es für geringer belegte Haushalte demografische (Remanenzeffekt⁶) und wohlstandsbedingte Gründe, die beide zur Zunahme von Single- und Zweipersonenhaushalten führen. Dabei leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Die zunehmende Lebenserwartung und auch eine höhere Lebensqualität im Alter ermöglichen ein langes und selbständiges Leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Auch die niedrigen Geburtenraten oder eine immer spätere Familiengründung bei jungen Menschen beeinflussen die Haushaltsgröße. In der Summe führt dies zu einem ansteigenden Wohnflächenverbrauch.

Der Trend zu kleineren Haushalten wird sich auch in der Zukunft fortsetzen, so dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Leverkusen vor dem Hintergrund der Zuwanderung und entsprechend zunehmenden Haushalten weiter anhalten wird.

⁵ Bevölkerungsvorberechnung 2018 bis 2040/2060, IT.NRW 2020

⁶ Remanenzeffekt: Begriff für das städtebauliche Phänomen der Pro-Kopf-Zunahme der Wohnfläche. Dieses resultiert daraus, dass die (Rest-)Familien in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich durch familiäre Veränderungen, wie Auszug der Kinder und/oder Tod eines Partners, der Bedarf an Wohnfläche eigentlich vermindert hat.

Abbildung 6: Entwicklung der Haushaltsgröße 2000 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

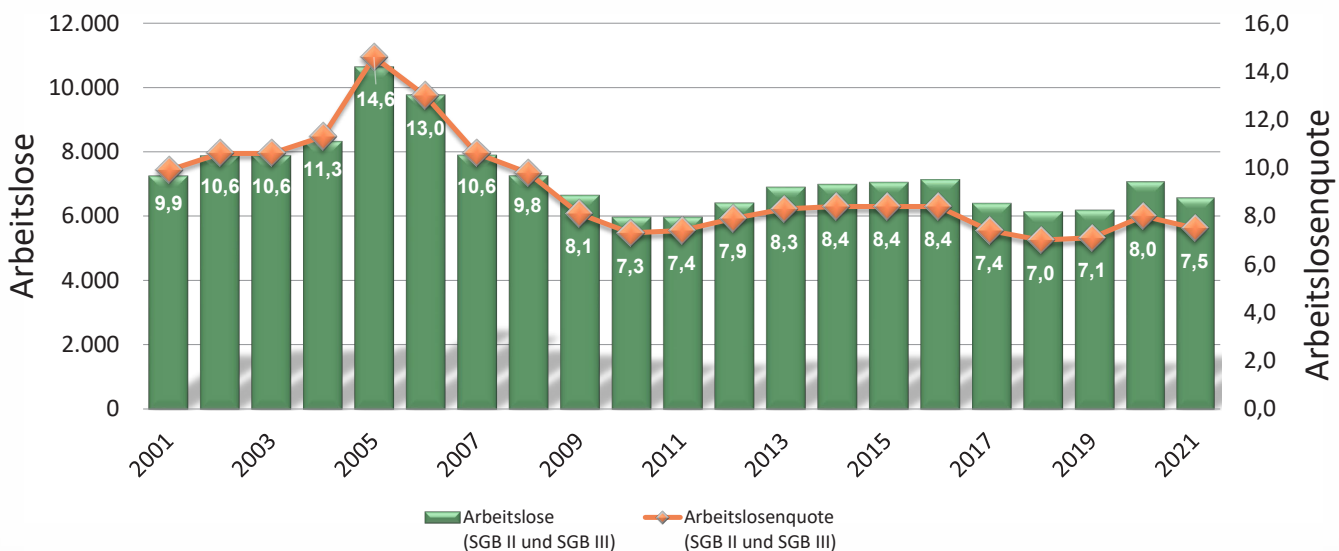
2.6 Entwicklung der Arbeitslosen- und Hartz IV-Haushalte

Die Zahl der Arbeitslosen beträgt Ende 2021 6.576 Personen. Das entspricht einer Arbeitslosenquote⁷ von 7,5 %. Sie ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken, bewegt sich jedoch auf dem Niveau der Vorjahre. Leverkusen liegt über dem Landesdurchschnitt von 7,2 % (Wert vom 31.12.2021). Die Arbeitslosigkeit hängt stark mit den Schwankungen auf dem Arbeitsmarkt zusammen.

Die Folgen der Corona-Krise (z. B. eingebrochene Nachfrage nach Arbeitskräften, Kurzarbeit oder Unternehmensschließungen) haben Einfluss auf die Arbeitslosenentwicklungen. Die zukünftigen Ausichten infolge der aktuellen Energiekrise und wirtschaftlichen Ereignisse prognostizieren keine positiven Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt.

⁷ Arbeitslosenquote gemessen an allen zivilen Erwerbspersonen

Abbildung 7: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen 2000 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Ende 2021 gibt es 7.670 (Vorjahr: 8.059) Bedarfsgemeinschaften in Leverkusen. Darin leben 16.491 (Vorjahr: 17.256) Personen – mehr als ein Drittel hiervon sind Minderjährige – und beziehen Arbeitslosengeld II, besser bekannt als Hartz IV. Das sind rund 10 % der Bevölkerung.

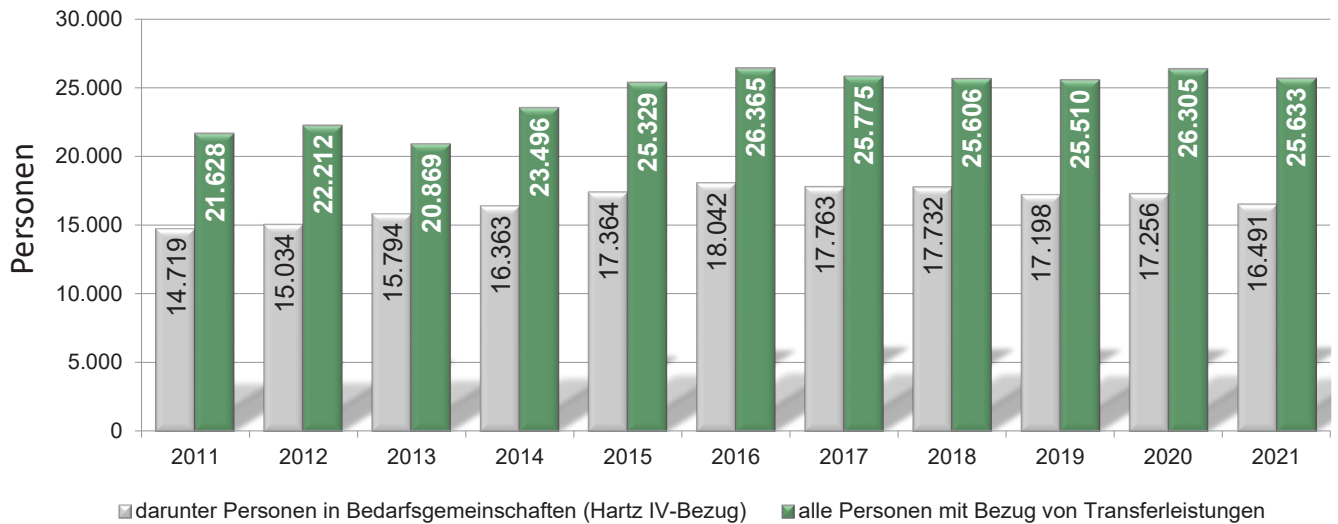
Sowohl die Zahl der Personen im Hartz IV-Bezug als auch generell die Zahl aller Personen, die Transferleistungen bezie-

hen, zum Beispiel Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe SGB XII), Wohngeld oder Asylleistungen, ist nach jahrelangem Anstieg erst seit den letzten fünf Jahren, mit Ausnahme des letzten Jahres, auf einem konstanten Niveau. Mit der am 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Wohngeldreform wurde das Wohngeld erhöht. Durch die Reform haben auch mehr Haushalte Anspruch auf diese Leistung, was vermutlich zu den erhöhten

Zahlen im letzten Jahr geführt hat. Einkommensersatzleistungen für Personen ohne Erwerbseinkommen sind ein wesentlicher Ausgabenbereich der Stadt

Leverkusen. Die Übernahme der Unterkunftskosten für Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger machen einen großen Teil des kommunalen Sozialertrags aus.

Abbildung 8: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Hartz IV)

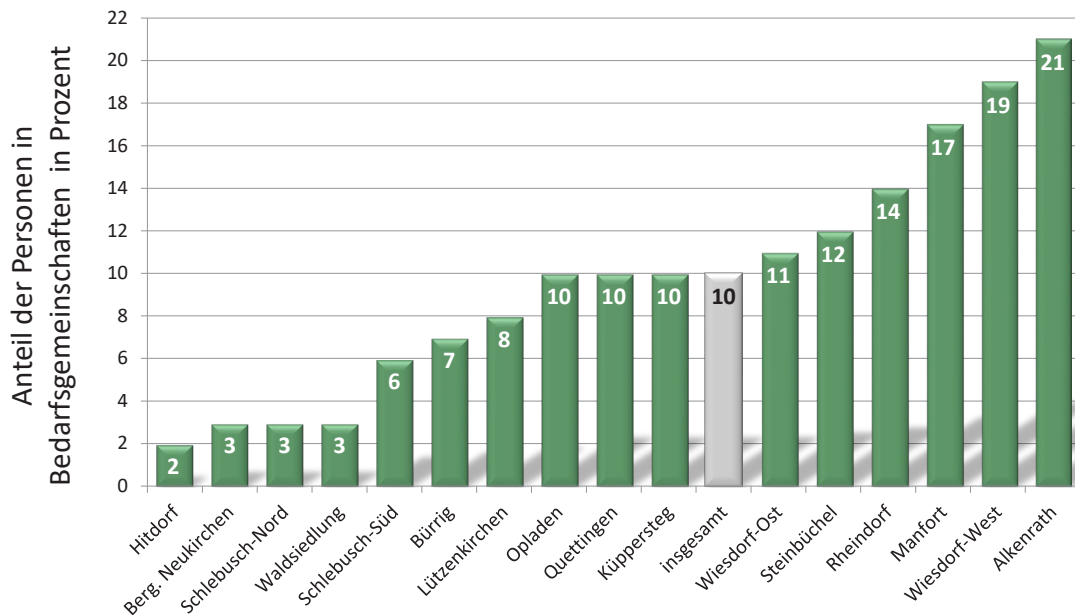


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die Leistungsempfänger verteilen sich im Jahr 2021 dabei sehr unterschiedlich über das Stadtgebiet (vgl. Abbildung 9). Während in Hitdorf, wie auch schon die Jahre zuvor, nur 2 % der Bevölkerung Hartz IV beziehen, sind es in

Alkenrath und Wiesdorf-West um die 20 %. Die Stadtteile Wiesdorf (Ost + West), Steinbüchel, Rheindorf, Manfort und Alkenrath liegen zum Teil deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 10 %.

Abbildung 9: Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften 2021 in den Stadtteilen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die Ausgaben für Sozialhilfe steigen jedes Jahr an. Der Anteil der Empfänger von Einkommensersatzleistungen variiert laut Sozialbericht Leverkusen 2019⁸ zwischen den einzelnen Generationen deutlich. Besonders der Anteil junger Leistungsempfänger im Alter unter 25 Jahren ist in den letzten Jahren angestiegen. Ebenfalls besteht für alleinerziehende Frauen ein erhöhtes Risiko unter die Leistungsempfänger zu fallen. In Leverkusen stehen daher in Verbindung mit unterstützenden Leistungen Kinder, Jugendliche und Familien im Mittelpunkt.

Da die Zahl der Rentner demografiebedingt in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird und die Renten tendenziell immer geringer ausfallen, ist davon auszugehen, dass in Zukunft mehr ältere Menschen Sozialleistungen in An-

spruch nehmen werden als heute und auf preiswerte Wohnungen angewiesen sein werden. Die Zahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen, steigt im Vergleich zum Vorjahr um rund 5 % an. Die meisten Wohngeldhaushalte sind Einpersonenhaushalte, gefolgt von Vierpersonenhaushalten.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Folgen der Covid-19-Pandemie auf dem Arbeitsmarkt und die Lebensverhältnisse der Menschen aufgrund der Energiekrise, der Inflation und des Ukraine-Krieges auch in den kommenden Monaten oder sogar Jahren spürbar sein werden, wodurch sich die Zahl der Leistungsempfänger erhöhen kann und die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen entsprechend wachsen wird.

⁸ Vgl. Gerechte Teilhabe in Leverkusen; Sozialbericht 2019 der Stadt Leverkusen

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsbestand und Bauintensität

Im Jahr 2021 gibt es in Leverkusen 84.285 Wohnungen, davon sind 57.528 bzw. 68,3 % Geschosswohnungen. Der Wohnungszuwachs entspricht gegenüber dem Vorjahr +0,4 %. Das Gebäudeverhältnis Ein- zu Mehrfamilienhäusern liegt bei 72 : 28.

Aufgrund von fehlenden Daten können für das Jahr 2021 keine Aussagen zu den Bauabgängen⁹ getroffen werden.

Die Bautätigkeit, gemessen an der Bauintensitätsziffer¹⁰, beträgt 2021 8,53 und ist gegenüber dem Vorjahr nicht nur deutlich gestiegen, sondern erreichte einen Höchststand, der das letzte Mal vor 25 Jahren gemessen wurde. Die enorm gestiegene Bauintensität basiert auf der hohen Anzahl der Baugenehmigungen von 2019 und den vermutlich jetzt fertiggestellten Wohnungen.

Nach dem Tiefstand in 2019 ist auch in diesem Jahr wieder ein leichter Zuwachs an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen. In den 1990er

Jahren, als eine hohe Nachfrage nach Wohnungen herrschte, lag die Bauintensitätskennziffer mit jährlichen Durchschnittswerten von 8,8 auf hohem Niveau - vor allem in der ersten Hälfte des Jahrzehnts. So wurden etwa 1993 bis 1998 jährlich durchschnittlich rund 570 Wohnungen gebaut.

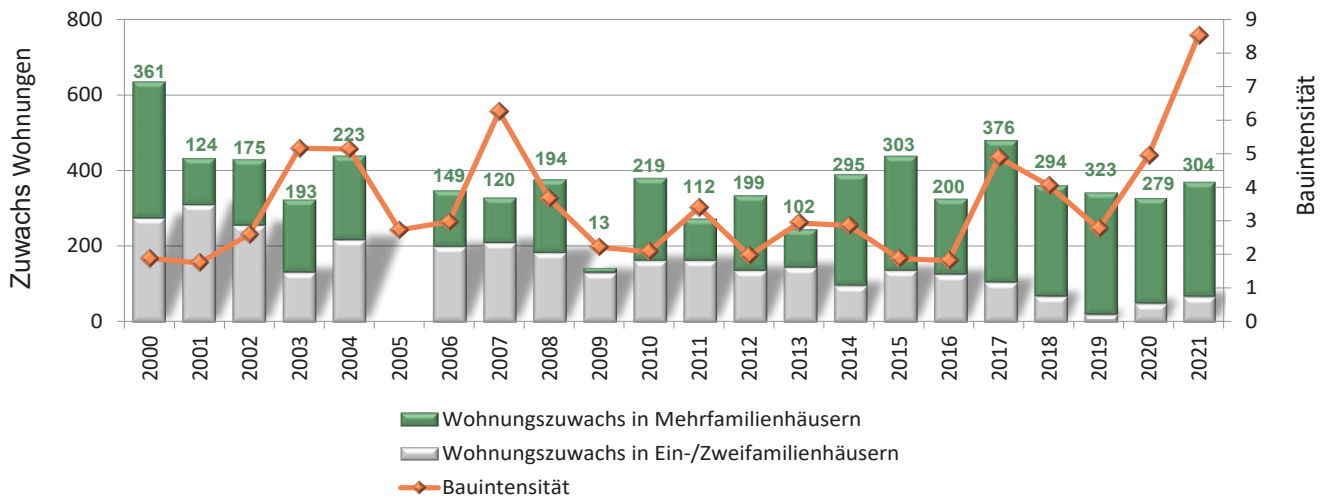
Seit 1999 bewegte sich die Baukennziffer auf niedrigerem, seit 2009 zum Teil auf sehr niedrigem Niveau unter 2. Im Jahr 2017 erhöhte sich der Wert deutlich, doch kurz darauf erreichte er wieder einen Tiefstand. Seit 2019 zeichnet sich jedoch ein positiver Trend ab. Es bleibt abzuwarten, ob die Anzahl der aktuellen Baufertigstellungen und die Bauintensität in den kommenden Jahren weiterhin anhalten werden.

Der jährliche Wohnungszuwachs in Mehrfamilienhäusern bewegt sich auf dem gleichen Niveau (ca. 300 Wohnungen) der letzten fünf Jahre mit einer durchwachsend steigenden Tendenz.

⁹ Bauabgang meint Abriss, Teilabriss und Umnutzungen von Wohn- in Nichtwohngebäude.

¹⁰ Die Bauintensität ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am 31.12. des Vorjahres

Abbildung 10: Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 2000 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Wird die Bautätigkeit in den nächsten Jahren wieder ein höheres Niveau wie aktuell erreichen und auch so verbleiben, könnte dies zur Entspannung am Wohnungsmarkt führen.

Fast die Hälfte aller Gebäude, nämlich 46 %, sind Bauten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Altbauten vor 1949 nehmen einen Anteil von 25 % an allen Gebäuden ein. 9 % aller Gebäude sind nach 2000 gebaut worden.¹¹

Ende 2021¹² sind rund 40 % aller Wohnungen in Leverkusen Zwei- oder Dreizimmerwohnungen. Mit nur 2,8 % ist der An-

teil an Einzimmerwohnungen sehr klein, liegt aber im Vergleich zur Landesebene auf beinahe gleichem Wert (NRW: 3,2 %). Mit knapp 30 % gibt es in Leverkusen weniger größere Wohnungen ab 5 Zimmer als in NRW mit rund 37 %. Im Vergleich zu 2010 ist der Wohnungsbestand der größeren Wohnungen um 5,5 % gewachsen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Leverkusen liegt bei 84,7 m² und ist gegenüber 2010 um 1,3 % gewachsen (Regierungsbezirk Köln: 91,8 m², NRW: 90,7 m²). In Leverkusen werden ca. 34 % der Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt und 63 % vermietet.¹³

3.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Nach Angaben des IT.NRW werden im Jahr 2021 landesweit 0,4 % mehr Wohnungen fertiggestellt als noch im Jahr zuvor. Insbesondere verringerte sich die Zahl der fertiggestellten Einfamilienhäuser um 7,0 %. Lediglich ist ein Anstieg bei den fertiggestellten Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern festzustellen. In Leverkusen unterscheiden sich die Entwicklungen von dem landesweiten Trend. In 2021 fällt die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauvorhaben im Vergleich zum Vorjahr und dem Rekordwert von 2019 deutlich ab. Mit 208

¹¹ Vgl. Zensus 2011

¹² Vgl. Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen am 31.12.2020 (Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011)

¹³ Vgl. IT.NRW 2013 und Zensus 2011, die restlichen 3 % der Wohnungen sind Ferien- oder Freizeitwohnungen oder stehen leer.

(Vorjahr: 355, 2019: 724) Baugenehmigungen wird das Niveau vor 3- 5 Jahren erreicht.

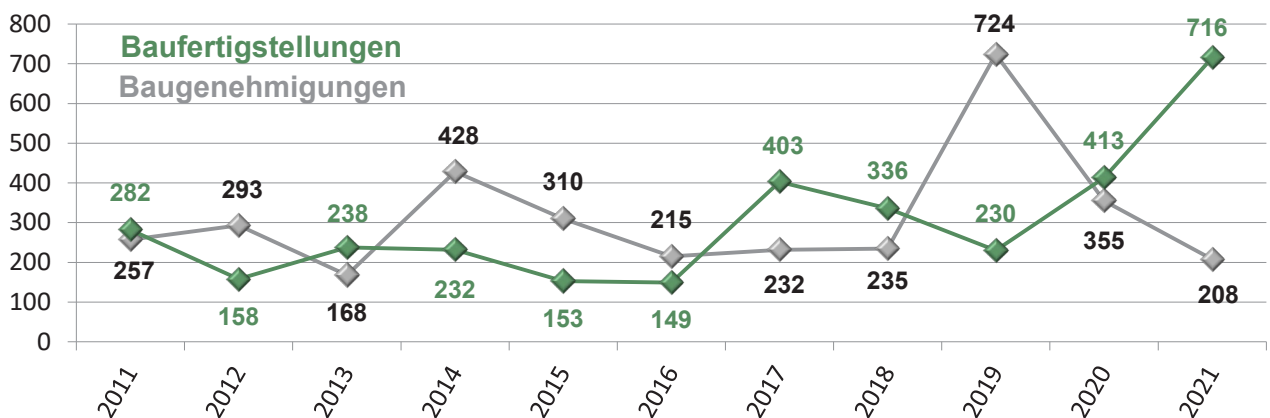
Bei den Fertigstellungen gibt es 2021 eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr auf 716 fertig gestellte Wohnungen (Vorjahr: 413). Damit wird ein Höchstwert an Fertigstellungen seit mehr als 20 Jahren erreicht. Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren (2011 bis 2021) 3.426 Wohnungen genehmigt und 3.310 Wohnungen tatsächlich gebaut. Das sind jährlich durchschnittlich 311 genehmigte und 301 fertig gestellte Wohnungen. Der Bauüberhang lag in den vergangenen Jahren sehr hoch aufgrund der hohen Anzahl an Baugenehmigungen und den wenigen Fertig-

stellungen aus den Vorjahren. In diesem Jahr gleicht sich der Bauüberhang aus aufgrund der enormen Zahl an Fertigstellungen. Ob die Zahl auch noch im kommenden Jahr erreicht werden kann, bleibt zweifelhaft, vor dem Hintergrund der weltweiten, wirtschaftlichen kritischen Ereignisse, die auf den Wohnungsbau deutlichen Einfluss haben.

Laut dem Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis zum Jahr 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf decken zu können.¹⁴ Bleibt die Baufertigstellungszahl auf einem niedrigen Niveau, wirkt sich das negativ auf die zukünftige Entwicklung des bereits angespannten Wohnungsmarktes aus.

¹⁴ Vgl. Vorlage 2019/3124: Wohnungsbauprogramm 2030+- Endbericht

Abbildung 11: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2011 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

3.3 Wohnungsleerstände

Als Definition für den Leerstand wurde eine Mindestfrist von 90 Tagen festgelegt. Dauert ein Leerstand länger als drei Monate an, d. h. die Wohnung ist in der Zeit nicht bewohnt, so wird das Objekt als Leerwohnung betrachtet.

Nach den aktuellen Stromzählerauswertungen¹⁵ stehen Ende 2021 973 Wohnungen leer. Das sind 68 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Wohnungen, die bis zu einem Jahr leer stehen, ist deutlich gestiegen.

¹⁵ Seit Anfang des Jahres 2004 wird im Auftrag der Stadtentwicklungsplanung die Leerstandsquote für Wohngebäude durch die Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) ermittelt. Anhand eines Programms, werden dabei die abgemeldeten Stromzähler und damit die Leerstände in den privaten Wohnungen festgelegt.

Insbesondere hat sich die Zahl der seit drei bis sechs Monaten leer stehenden Wohnungen vergrößert. Die Anzahl der Wohnungen, die länger als 24 Monate leer stehen, ist wiederum gesunken.

Trotz des etwas gestiegenen Gesamtwertes entspricht dies einer Leerstandsquote von 1,2 %. Vermutlich ist der leichte Anstieg auch durch die Corona-

Pandemie zu erklären. So war die Zuwanderung aus dem Ausland grundsätzlich erschwert und die Umzugstätigkeit gesunken. Damit bleibt die Leerstandsquote weiterhin auf einem niedrigen Niveau, lässt dadurch die Mieten weiterhin steigen und liegt unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve, die mindestens bei 2 % liegen sollte.

Tabelle 1: Entwicklung der Leerstände 2011 bis 2021

Jahr	Leerstand bis 1 Jahr	Leerstand mehr als 1 Jahr	Leerstand gesamt	Wohnungen gesamt	Leerstandsquote
2011	749	654	1403	80.663	1,7
2012	632	816	1448	81.000	1,8
2013	607	759	1366	81.244	1,7
2014	599	634	1233	81.635	1,5
2015	347	484	831	82.074	1,0
2016	387	451	838	82.400	1,0
2017	371	444	815	82.881	1,0
2018	387	452	839	83.243	1,0
2019	449	491	940	83.586	1,1
2020	369	536	905	83.914	1,1
2021	504	469	973	84.285	1,2

Quelle: Statistikstelle Leverkusen nach Daten der EVL GmbH (Stromzählerauswertung)

Die niedrige Quote an leer stehenden Wohnungen deutet weiterhin auf einen hohen Nachfragedruck am Wohnungsmarkt und eine hohe Auslastung des Wohnungsbestandes hin.

Die Leerstände verteilen sich stadtweit sehr unterschiedlich. Die Spanne reicht von 0,6 % in Kuppersteg bis 1,8 % in

Quettingen und Steinbüchel. Die meisten länger als ein Jahr leer stehenden Wohnungen befinden sich in Opladen, Kuppersteg und Schlebusch-Nord.

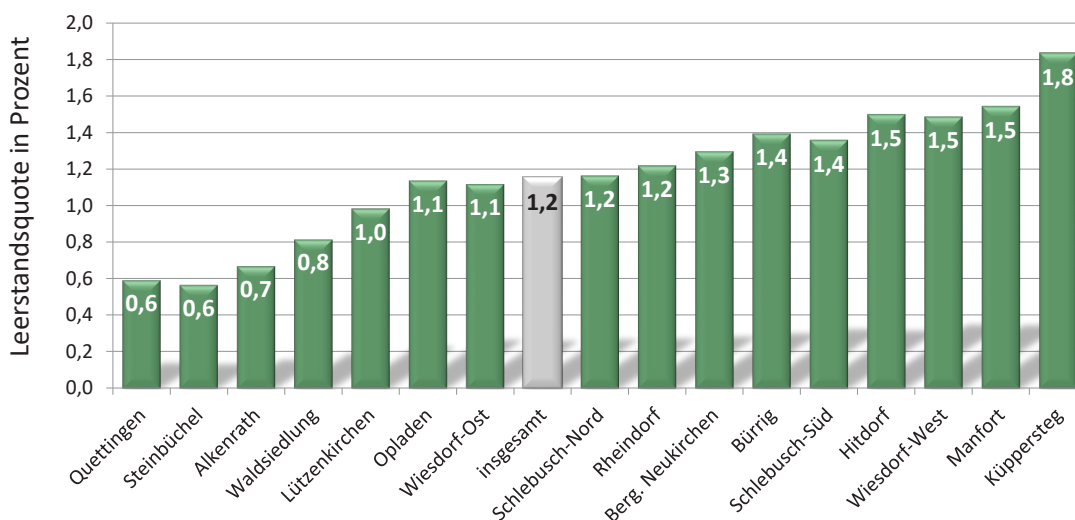
Die unterschiedlichen Leerstandsquoten in den Stadtteilen lassen sich in der Regel mit dem Alter, dem Gebäudetyp, der Qualität, dem Wohnumfeld und damit

einhergehenden Attraktivitätssteigerungen bzw. -verlusten des Wohnungsangebotes erklären.

Generell stellen leer stehende Wohnungen bis zu einem Jahr den notwendigen Renovierungs- und Fluktuations-

leerstand dar. Bei Leerständen, die ein Jahr und länger andauern, bestehen hingegen oftmals strukturelle Probleme, zum Beispiel eine nicht mehr marktgängige Wohnung, Renovierungsstau oder ungünstige Wohnlage.

Abbildung 12: Leerstandsquote¹⁶ in den statistischen Bezirken am 31.12.2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

¹⁶ Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen in statistischen Bezirken

3.4 Soziale Wohnraumförderung

Die Bestände an geförderten Wohnungen in Leverkusen schrumpfen kontinuierlich seit bereits mehr als zehn Jahren. Ende 2021 beträgt der Bestand 4.957 Wohnungen (Miete und Eigentum) und reduziert sich gegenüber 2020 erneut um 108 Wohneinheiten.

Aktuell sind 5,5 % des mehrgeschossigen Wohnungsbestandes öffentlich geförderte Mietwohnungen. Damit sinkt der Wert gegenüber dem Vorjahr geringfügig.

Nach aktuellen Fortschreibungsdaten der NRW.BANK von 2020¹⁷ reduziert sich der

preisgebundene Mietwohnungsbestand in NRW um rund 46 % bis 2030. Dies liegt zum einen an auslaufenden Mietpreisbindungen im Bestand. Die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, bei denen in absehbarer Zeit die Belegungsbindung entfällt, steigt weiter an. In über 18 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen liegt der Anteil von Wohnungen in der Nachwirkungsfrist an allen preisgebundenen Mietwohnungen inzwischen bei über 40 %. Zum anderen liegt es an nicht ausreichend kompensierender Neubauaktivität, aber auch dank der Niedrigzinsphase an neuen,

¹⁷ Vgl. Preisgebundener Wohnungsbestand 2020, NRW.BANK (Hrsg.)

außerplanmäßig vorzeitigen Darlehens-tilgungen für geförderte Mietwohnungen.

Bedingt durch die hohe Zahl neuer Be-willigungen für den geförderten Miet-wohnungsbau und den angestiegenen Mitteleinsatz aus der öffentlichen Wohn-raumförderung hat sich insgesamt der Rückgang des preisgebundenen Miet-wohnungsbestandes in Nordrhein-West-falen seit 2011 etwas verlangsamt und in den vergangenen Jahren deutlich ab-geschwächt. Dennoch, so die NRW.BANK, wird der Wegfall von Belegungsbindungen künftig zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage im preisgünstigen Segment beitragen, sofern nicht durch Fördermaß-nahmen ein Kompensationseffekt eintritt.

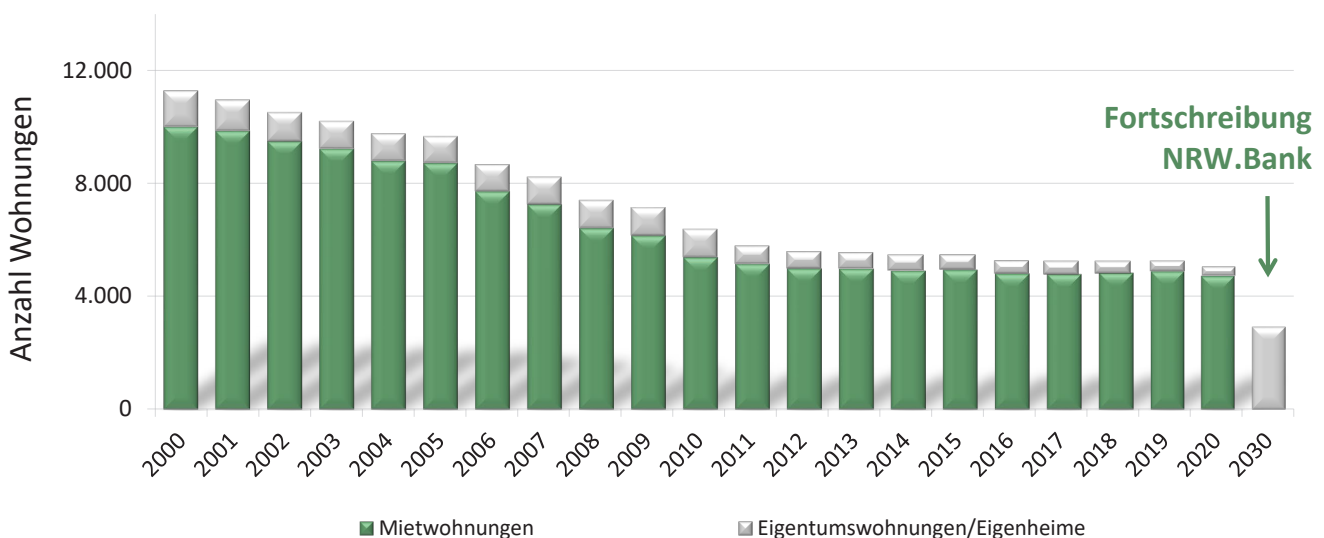
In nahezu allen Kommunen, insbesonde-re aber in den größeren Städten mit sehr angespannten Märkten wie z. B. in Düs-seldorf oder Aachen werden die Bestän-de preisgebundener Wohnungen ohne Neuförderung deutlich zurückgehen. Der Wegfall der Mietpreisbindung kann in

den angespannten Städten eine deutliche Mieterhöhung zur Folge haben, so dass sich Haushalte mit niedrigem Einkommen die bislang erschwingliche Wohnung nach einigen Jahren nicht mehr leisten können. Gleichzeitig ist das Angebot an preisgüns-tigen Wohnungen begrenzt. Auch in Le-verkusen soll der preisgebundene Bestand bis 2030 um rund 36 % zurückgehen.

Leverkusen soll dann nur noch rund 3.000 gebundene Mietwohnungen aufweisen. Die städtische Wohnraumbestandssta-tistik geht davon aus, dass rund 1.600 Mietwohnungen, die sich in 10-jähriger Nachwirkungsfrist befinden, in den kom-menden 10 Jahren aus der Sozialbindung fallen werden. Bei diesen Wohnungen wurden die öffentlichen Darlehen vorzei-tig zurückgezahlt.

Über die Anzahl der Mietwohnungen, die in den kommenden Jahren aus der Sozial-bindung fallen, weil die öffentlichen Dar-lehen planmäßig zurückgezahlt werden, gibt es keine Statistik.

Abbildung 13: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen



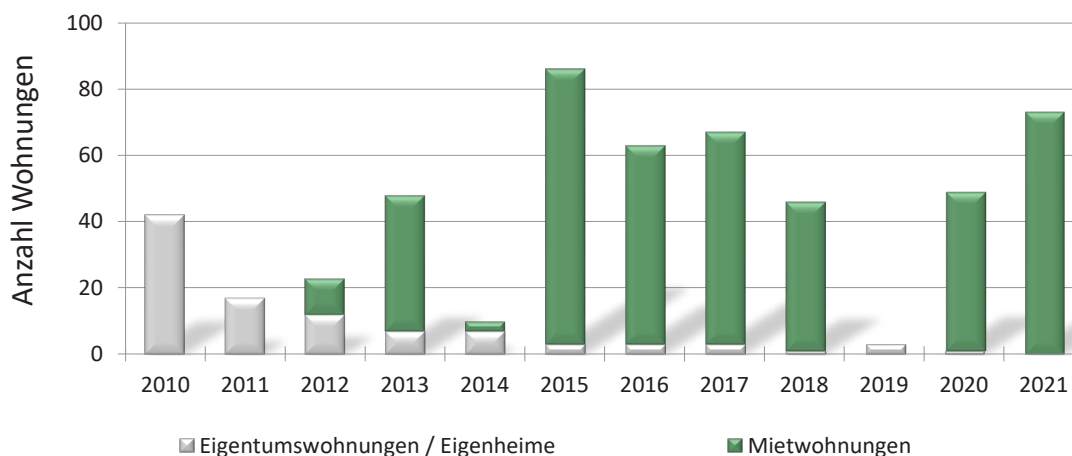
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle, NRW.BANK 2020

Seit Anfang der 1990er Jahre, als im Schnitt jährlich ca. 300 Mietwohnungen gefördert wurden, ist der Wert im Laufe der Jahre deutlich gesunken und zwischenzeitlich immer wieder bei null gewesen. Nach dem Rekordjahr 2015 mit 83 Mietwohnungen im preisgebundenen Segment, bewegte sich die Zahl in den letzten Jahren zwischen 45 und 64 Wohnungen. Im Jahr 2021 werden 73 Mietwohnungen und keine Eigentumsmaßnahme gefördert. Bei den Mietwohnungen sind 30 im Neubau

entstanden und 43 sind modernisiert worden. Die Zahl der geförderten Mietwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um mehr als 50 % gestiegen. Zukünftig wird weiterhin in den geförderten Wohnungsbau investiert, um den Neubau im preisgebundenen Segment deutlich zu erhöhen.

Seit 2011 sind insgesamt rund 485 Wohnungen mit öffentlicher Förderung gebaut worden, davon sind rund 88 %, nämlich 428, geförderte Mietwohnungen.

Abbildung 14: Geförderte Neubaumaßnahmen 2011 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Im Jahr 2021 wurde das Baugesetzbuch durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) novelliert, welches am 23.06.2021 in Kraft getreten ist. Ziel des Gesetzes ist es, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnraumes zu stärken. Das Gesetz ermöglicht unter anderem, durch ein erweitertes Vorkaufsrecht brachliegende

Flächen künftig leichter für den Wohnungsbau nutzbar zu machen. Mit der Einführung sektoraler Bebauungspläne oder des städtebaulichen Innenentwicklungskonzepts sind neue Handlungsoptionen für Kommunen entstanden. Der sektorale Bebauungsplan liefert für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ein Instrument, um den geförderten Wohnungsbau mehr in den Fokus zu rücken und die Umsetzung zu fördern.

Auf diesen Flächen dürfen darüber hinaus nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, die geltende Förderbestimmungen der sozialen Wohnraumförderung, wie die Miet- und Belegungsbindungen, einzuhalten.

Zudem dürfen Städte mit angespannten Wohnungsmärkten leichter ein Baugebot anordnen, von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen aussprechen oder die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum untersagen.

Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Demzufolge kann ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegen, wenn die Bevölkerung wächst, die Nachfrage nach Wohnraum steigt, geringes Wohnangebot und kaum Leerstand bestehen, die Mieten deutlich steigen und die Mietbelastung der Haushalte höher ist als der bundesweite Durchschnitt.

Mittels einer Rechtsverordnung sollen die Landesregierungen die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wohnungsmarktberichtes hat das Land NRW noch keine entsprechende Regelung getroffen.

Aufgrund des insgesamt rückläufigen Sozialwohnungsbestandes hat der Rat der Stadt Leverkusen bereits im Jahr 2013

beschlossen, den Neubau geförderter Mietwohnungen voranzutreiben und preiswerten Wohnraum im Bestand zu sichern. Eine der beschlossenen Zielsetzungen ist es, bis 2030 zusätzlich 1.000 neue Mietwohnungen mit Förderung zu errichten. Um dies zu erreichen, sollen Wohnbauflächen mit vorgesehener Geschosswohnungsbebauung gesichert bzw. künftig dem Wohnungsbau zufallende Flächen mit vorrangiger Festsetzung Geschosswohnungsbau geprüft werden. Bei Eignung dieser Flächen für den sozialen Wohnungsbau sollen darauf – soweit die Stadt Eigentümerin ist – bis zu 25 % der entstehenden Wohnungen mit Förderung realisiert werden. Bei Privatflächen soll die bauliche Umsetzung mit den Investoren verhandelt werden.¹⁸

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Leverkusen am 10.02.2020 beschlossen, dass bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht eine verbindliche Mindestquote von 30 % für sozialen Wohnungsbau festgesetzt wird.¹⁹

Da der Quotenbeschluss aus dem Jahr 2013 lediglich für städtische Flächen bindend ist und die Stadt kaum über eigene Grundstücke verfügt, konnte der Beschluss bisher nicht in der gewünschten Mengenwirkung umgesetzt werden. Auch die „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“ auf privaten Flächen und Verhandlungen mit den Vorhabenträgern hinsichtlich der Umsetzung der Regelungen zu gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnungsbau erweisen sich als schwierig und beruhen auf dem „guten Willen“ des Investors. Für jedes Vorhaben müssen im Einzelfall städtebauliche Verträge

¹⁸ Vgl. Vorlage 2013/2204 Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, Geschosswohnungsbau und Preiswerter Wohnraum in Leverkusen.

¹⁹ Vgl. Vorlage 2019/3139 Mehr bezahlbarer Wohnraum und Vorlage 2019/2743 Bezahlbar Wohnen in Leverkusen

ausgehandelt werden. Die Einzelfallbetrachtungen sind zeitaufwendig und führen zu unterschiedlichen Konstruktionen/Quotenregelungen und Kostenbeteiligungen für die Investoren. Auch wenn die Investitionsbereitschaft der Vorhabenträger in das öffentlich geförderte Segment grundsätzlich vorhanden ist, kommt es letztlich auf die Strategie, die Investitionsdauer und die Renditeerwartung an, ob der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine Option darstellt.

Aktuell kann bei Bebauungsplanverfahren weder über einen städtebaulichen Vertrag noch über den Durchführungsvertrag bei Vorhaben- und Erschließungsplänen eine rechtssichere Regelung zu gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnungsbau realisiert werden.

Vor dem Hintergrund der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage und den Problematiken auf dem Bau und Wohnungsmarkt stellt sich die Frage, wie lange und wie weit die Bereitschaft der Vorhabenträger halten wird, in das öffentlich geförderte Segment investieren zu wollen/können.

Aufgrund ihrer Haushaltssituation war es der Stadt Leverkusen in der Vergangenheit nicht möglich, über ausreichend eigene Flächen zu verfügen. Mit eigenen Flächen kann der Markt ein Stück weit gesteuert werden, auch städtische Ziele lassen sich einfacher umsetzen. Da stadtweit nicht ausreichende Flächen für den Geschosswohnungsbau vorhanden sind, wurde im Rahmen der Erstellung des Wohnungsbauprogramms 2030+ geprüft,

inwieweit zusätzliche Potentialflächen für den Wohnungsbau identifiziert und weitergehend betrachtet werden könnten. Die Erkenntnisse sind u. a. auch in den Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans geflossen.

Die Nachfrage nach preiswertem/öffentlich gefördertem Wohnraum in Leverkusen bleibt ungebrochen hoch. Bisheriges Handeln reicht für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes nicht aus. Der sukzessive Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes insgesamt und der Umstand, dass das Angebot der aktuellen und künftigen Nachfrage nicht in ausreichendem Maß gerecht werden kann, führt dazu, dass eine entsprechende Baulandstrategie und der Einsatz von Steuerungsinstrumenten und Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsneubaus und Unterstützung des preiswerten Wohnens dringend notwendig sind.

4 Grundstücksmarkt

4.1 Kauffälle

Im Jahr 2021 steigt laut dem Grundstücksmarktbericht die Zahl der Kauffälle um 4,5 % von 1.185 in 2020 auf 1.238. Auch der Geldumsatz, wächst von 425 Mio. € in 2020 auf rund 504 Mio. €.

In 668 Fällen (54 %) werden Eigentumswohnungen gekauft. Im Vergleich zum Vorjahr steigt die Zahl der Kauffälle um rund 8 % an, der Geldumsatz steigt in diesem Teissegment deutlich um 22 %. Die gestiegene Zahl der Kauffälle ist überwiegend auf den Teilmarkt der Neubauten zurückzuführen. Der deutlich hohe Geldumsatz bei mäßiger Steigerung der Kauffälle ist in den gestiegenen Grundstücks- und Immobilienpreisen begründet.

Die Zahl der Kauffälle für gebrauchte Eigentumswohnungen (Zweiterwerb und Umwandlungen) bleibt nahezu unverändert, während die Zahl der Neubauten deutlich steigt.

459 Kauffälle (37 %) werden für bebaute Grundstücke getätigt, das sind hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser. 111 Verkaufsfälle (9 %) fallen auf unbebaute Grundstücke, hauptsächlich Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der höchste Geldumsatz wird 2021, wie auch schon in den letzten fünf Jahren, bei den bebauten Grundstücken (62 %) überwiegend aus dem Verkauf von Ein- bis Zweifamilienhäusern erzielt. Mit größerem Abstand folgen Eigentumswohnungen (32 %) und unbebaute Grundstücke (6 %).

4.2 Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Bodenpreise der Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen seit Ende der 1980er Jahre stetig an. So kostete ein Quadratmeter Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage im Jahr 1990 160 €/m². Anfang 2022 sind es bereits 430 €/m². Damit hat sich der Preis fast verdreifacht.

Laut dem Grundstücksmarktbericht 2022 steigen die Baulandpreise für Ein- und

Zweifamilienhäuser erneut um rund 13 % gegenüber dem Vorjahr. Ein Grundstück zum Bau eines freistehenden Einfamilienhauses in guter Lage kostet durchschnittlich 500 €/m².

Der Baulandpreis für Geschosswohnungsbau steigt ebenso deutlich auf 550 €/m². Im Geschosswohnungsbau ist ein Preisanstieg der Bauflächen um 12 % über dem Niveau des Vorjahres zu verzeichnen.

Tabelle 2: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2021

Art der baulichen Nutzung	Baulandpreise in €/m ²		
	Lage		
	gut	mittel	einfach
Freist. Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350 m ² - 800 m ²)	500	430	380
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150 m ² - 300 m ²)	550	480	410
Geschosswohnungsbau (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	550	440	390

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktbericht 2022

4.3 Bodenpreise im regionalen Vergleich

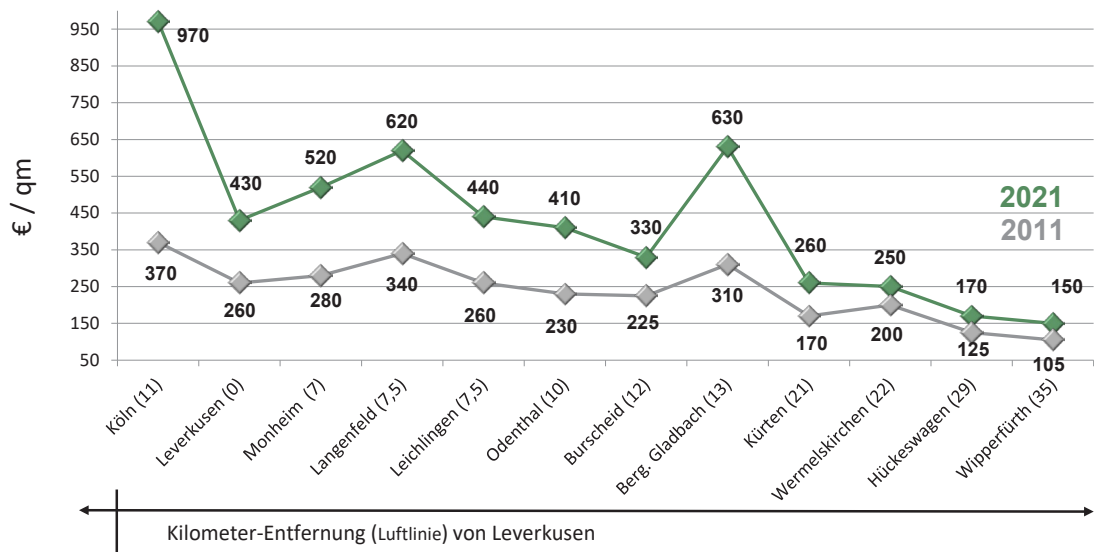
Hinsichtlich der Baulandpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt Leverkusen innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland mit 430 €/m² in mittlerer Lage und ist günstiger als die direkten Nachbarstädte Köln, Monheim, Langenfeld und Leichlingen, aber auch Bergisch Gladbach. Köln als Oberzentrum ist mit 970 €/m² mit Abstand am teuersten, gefolgt von Bergisch Gladbach mit 630 €/m² und Langenfeld mit 620 €/m². Gemeinsam bilden die drei Städte die Preisgipfel in der Region (vgl. Abbildung 15).

Der Vergleich mit den Bodenpreisen vor zehn Jahren macht deutlich, dass das Preisniveau insbesondere in Köln und Bergisch Gladbach sowie in den an die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf angrenzenden Städten deutlich gestiegen ist. Vor allem in Köln kostet der Quadratmeter Boden über 2,5-mal mehr als noch zehn Jahre zuvor.

Auch in der Pandemiezeit sind die Preise nach oben gegangen. Ein Zeichen dafür, dass der städtische Raum innerhalb der Region nachgefragt ist und sich weiterhin verteuert.

Ein deutlicher Abfall der Bodenpreise ist im ländlichen Raum ab Kürten zu erkennen. In den letzten zehn Jahren finden dort geringfügige Preisbewegungen statt, so dass diese Gemeinden den „zweiten suburbanen Zuwanderungsring“ in der Region mit niedrigeren Bodenpreisen bilden. Die Nachfrage im ländlichen Raum mit schlechterer verkehrlicher Anbindung ist zwar etwas gestiegen, fällt aber im Gegensatz zu den verstärkten Kernbereichen deutlich geringer aus.

Abbildung 15: Bodenpreisgebirge in der Region



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktberichte 2011 und 2021 sowie Daten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktberichte 2011 und 2021, unbebaute Grundstücke, mittlere Lage

4.4 Wohnbauflächenbereitstellung

Der Regionalplan Köln, in dem die aktuelle und zukünftige Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung für den gesamten Regierungsbezirk Köln festgelegt ist, befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. In einem aufwendigen Planungs- und Abstimmungsprozess entsprechend den Anforderungen einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung erfolgt eine sachgerechte Ermittlung der Flächenbedarfe für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung.

In dem Planentwurf wird für Leverkusen ein Bevölkerungszuwachs von 6,5 % bis 2040 prognostiziert. Damit gehen die Bedarfe an Wohnen und Gewerbe einher, die für Leverkusen 215 ha im Bereich Wohnen und 391 ha im Bereich Gewerbe betragen. Die Möglichkeiten der Siedlungserweiterungen sind jedoch aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit des Freiraumes sehr begrenzt.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Erarbeitung des Wohnungsbauprogramms 2030+ neben zahlreichen Instrumenten und Maßnahmen ein Flächenpool innerhalb des Stadtgebietes identifiziert, bei dem eine mittelfristige bauliche Flächenentwicklung über ein förmliches Flächennutzungsplan Änderungsverfahren sinnvoll und nach jetziger Kenntnis der Rahmenbedingungen für die Zukunft möglich erscheint. Diese Flächen finden sich auch entsprechend der Darstellungssystematik im Entwurf des Regionalplans als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) wieder. Durch diese Dokumentation und Fortschreibung ist es möglich, das vorhandene Wohnbauflächenangebot zukünftig besser steuern zu können.

In der errechneten Flächenbedarfsprognose im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ ist in der Status quo-Variante bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 174 Hektar Bruttobauland errechnet worden.

In der errechneten Flächenbedarfsprognose im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ ist in der Status quo-Variante bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 174 Hektar Bruttobauland errechnet worden.

Darüber hinaus können im online gestellten Baulandkataster alle innerörtlichen unbebauten Baugrundstücke eingesehen werden, die kurzfristig bebaubar sind, weil sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen. Dieses Kataster soll die Transparenz vorhandener Potentialflächen für Bauwillige optimieren und so die Vermarktung und eine erhöhte Wohnungsbautätigkeit im Innenbereich erzielen.

Zudem hat der Rat der Stadt Leverkusen im Frühjahr 2021 neue Handlungsempfehlungen zum Umgang mit städtischen Erbbaurechtsgrundstücken beschlossen.

Diese Maßnahme soll zukünftig den strategischen Erwerb weiterer Flächen zur städtebaulichen Entwicklung unterstützen.

Vor dem Hintergrund der seit einiger Zeit zunehmenden Wohnbevölkerung in Leverkusen sowie der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW und F+B werden die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen deshalb in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Zudem ist zur Deckung des Bedarfes parallel zu den raumordnerischen Aktivitäten eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

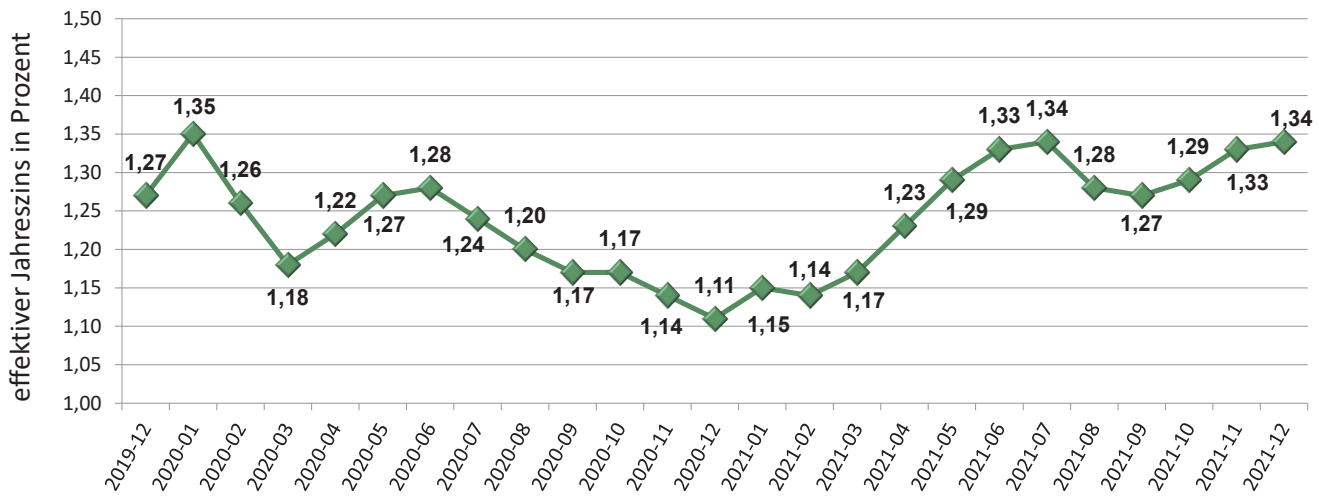
4.5 Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland

Immobilienkäufe können trotz der Corona-Krise in Deutschland nach wie vor günstig finanziert werden. Die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten steigt ununterbrochen. Seit Jahren sinken die Zinssätze für Wohnungsbaukredite und erreichten Ende 2020 ihren Tiefpunkt (siehe Abbildung 17). Seit Januar 2021 ist zwar ein leichter Anstieg zu verzeichnen, dennoch bewegen sich die Zinssätze weit unter 1,5 %.

Der Effektivzinssatz für Hypotheken auf Wohngrundstücke mit einer Zinsfestschreibung von über zehn Jahren liegt im Dezember 2021 bei 1,34 %.

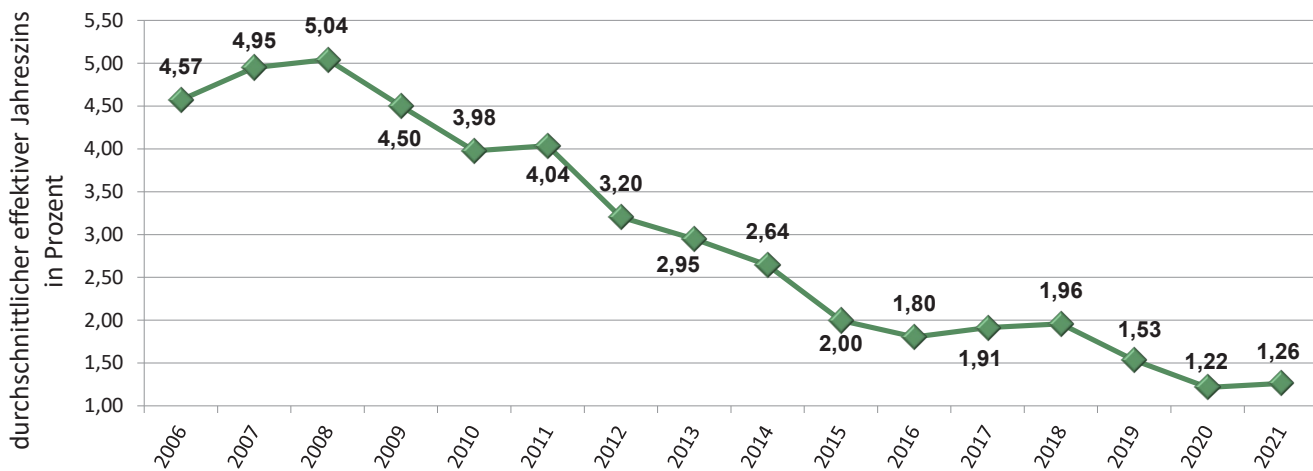
Die anhaltende Niedrigzinspolitik mit günstigen Baukrediten kann die Immobiliennachfrage noch weiter erhöhen und damit das Immobilienangebot verknapfen bzw. verteuern. Bauherren und Kreditnehmer profitieren dennoch von den niedrigen Zinsen, die auch im kommenden Jahr vermutlich nur mäßig steigen werden. Abbildung 16 zeigt die Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite von Ende 2019 bis Ende 2021.

Abbildung 16: Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Deutschen Bundesbank; effektiver Jahreszinssatz einschl. Kosten, über 10 Jahre Zinsbindung

Abbildung 17: Durchschnittliche Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte innerhalb der letzten 15 Jahre



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Deutschen Bundesbank; effektiver Jahreszinssatz einschl. Kosten, über 10 Jahre Zinsbindung

5 Miet- und Kaufpreise

5.1 Wohnungsmieten in NRW

Im Zeitraum 2015 bis 2021 stiegen die Nettokaltmieten in Nordrhein-Westfalen laut Verbraucherpreisindex NRW 2021²⁰ um rund 8 % und haben sich etwas weniger stark verteuert als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+ 9,2 %). Im Vergleich zum Vorjahr steigen die Nettokaltmieten 2021 um 1,6 % an. Die Lebenshaltungskosten (ohne Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten) erhöhen sich hingegen deutlich um 3,4 %. Die Wohnnebenkosten sind ebenfalls seit dem letzten Jahr um 3,4 % gewachsen. Der anhaltende Anstieg der Nettokaltmieten deutet auf eine erhöhte Nachfrage am Mietwohnungsmarkt hin.

Während der Preisindex für Haushaltsenergien noch in den Jahren vor 2015 einen enormen Anstieg verzeichnete, der im

Zusammenhang mit den starken Preiserhöhungen für Heizöl stand, wurden in den zwei Folgejahren leichte Preisrückgänge verzeichnet. Ab 2018 stiegen die Preise für Haushaltsenergien wieder stärker an. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem die Preise erneut gefallen sind, ist in diesem Jahr ein Preisanstieg um 4,2 % zu verzeichnen.

Insbesondere wirken politische Spannungen oder Handelskriege verstärkt auf die Preisveränderungen der Energieträger. Dieses Jahr führt weiterhin die Covid-19 Pandemie zu Veränderungen auf dem Weltmarkt. Folglich beeinflusst dies auch die Mieten, Neben- und Energiekosten. Auch in den kommenden Jahren sind stärkere Preisanstiege u. a. aufgrund der Energiewende und des Krieges in der Ukraine zu erwarten.

²⁰ Der Verbraucherpreisindex stellt die Preisentwicklung von Waren und Dienstleistungen des privaten Verbrauchs dar. Die Bedeutung und die Anteile dieser Güter und Dienstleistungen unterliegen Veränderungen und sind abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren wie zum Beispiel Änderungen der Einkommensverhältnisse der privaten Haushalte, wandelnde Warenangebote, technischer Fortschritt oder politische Entscheidungen.

Wohnnebenkosten: Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für Gartenpflege und Grundsteuer.

Haushaltsenergien: Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe

Tabelle 3: Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergien in NRW 2015 bis 2021 (2015 = 100, Basisjahr)

Jahr	Lebenshaltungskosten	Nettokaltmieten	Wohnnebenkosten	Haushaltsenergien
2015	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	100,5	101,0	101,4	95,6
2017	102,0	102,4	102,3	96,7
2018	103,7	103,7	103,3	100,0
2019	105,3	105,0	104,6	103,1
2020	105,8	106,3	105,7	101,1
2021	109,2	107,9	109,1	105,3

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des IT.NRW.

5.2 Bestandsmieten nach Mietspiegel in Leverkusen

²¹ In Leverkusen wurde 2017 erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel erstellt und herausgegeben. Die Einteilung in Baualtersklassen und Wohnflächen wurde jedoch in etwa beibehalten, um die Vergleichbarkeit zu den Werten früherer Mietspiegel zu gewährleisten. Der qualifizierte Mietspiegel wurde anhand des Preisindex am 01.04.2021 an die Marktentwicklung angepasst.

Nach dem aktuellen Mietspiegel²¹ vom 01.04.2021 steigen die Bestandsmieten gegenüber dem letzten Mietspiegel von 2019 um rund 1,2 %.

Tabelle 4 zeigt die Mittelwerte der Baualtersklassen beispielhaft für einen in Leverkusen, weit verbreiteten Wohnungstyp zwischen 50 m² bis 70 m² Wohnfläche.

Tabelle 4: Mietspiegel 2021

Baualtersklasse	Mittelwert für den nicht preisgebundenen Wohnraum
Bis 1949 (Altbau)	5,80
1950- 1968	5,79
1969- 1978	6,08
1979- 1994	6,86
1995- 2009	7,14
2010- 2016	8,95

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des aktuellen Mietspiegels Leverkusen 2021, Wohnungen 50 m² bis unter 70 m², qualifizierter Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnraum Leverkusen 2021

5.3 Kaufpreise in Leverkusen

Wie auch schon in den Jahren zuvor steigen auch in diesem Jahr die Kaufpreise in allen Teilssegmenten um mehr als 10 % an. Die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser sinkt auch in 2021 auf 341 Kauffälle (Vorjahr: 384 Fälle). Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht 2021 liegen

die Preise für neue, freistehende Einfamilienhäuser zwischen 845.000 € und 926.000 €. Verkäufe von neuen Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurden im Jahr 2021 nur in Einzelfällen getätigt. Gebrauchte Einfamilienhäuser steigen im Preis um bis zu 13 %.

Tabelle 5: Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser 2021

	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften
Wohnfläche in m ²	163- 195	137- 156
Grundstücksfläche in m ²	331- 543	181- 487
Kaufpreise in €	845.000- 926.000	589.000- 605.000

Quelle: Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktbericht 2021

Neue Eigentumswohnungen im Erstverkauf steigen in guten Wohnlagen gegenüber dem Vorjahr mit 4.960 €/m² um 8 %. Eine gebrauchte Eigentumswohnung in bis zu 5-geschossiger Bauweise wird in guter Wohnlage 2021 für bis zu 4.215 €/m² verkauft. Die durchschnittliche Preissteigerung bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt bei 13 % über dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt überwiegt der Handel mit Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr steigt die Zahl der Gesamtkauffälle um rund 8 %. Der Geldumsatz wächst sogar um 22 %. Während die Zahl der gebrauchten Eigentumswohnungen fast unverändert bleibt, werden neue Eigentumswohnungen deutlich mehr veräußert als im Vorjahr. Insbesondere wächst die Zahl der Kauffälle im obersten Preissegment „über 300.000 €“ deutlich an.

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt weiterhin eine untergeordnete Rolle und liegt 2021 bei 23 Wohneinheiten.

Steigende Preise sind nicht nur bei den tatsächlichen Verkäufen von Immobilien zu beobachten. Auch die Angebote für Immobilien werden 2021 in fast allen Objekttypen teurer (vgl. Punkt 7).

6 Immobilien- und Mietangebote

Die Auswertung von Mietwohnungs- und Immobilienanzeigen erfolgt seit mehr als fünfzehn Jahren mit Preisdaten der Empirica AG. Grundlage dieser Preisdatenbank ist die Erfassung aller Wohnungs- und Immobilieninserate im Internet im Berichtsjahr. Darin enthalten sind zum Beispiel die für

Leverkusen wichtigen Zeitungen „Rheinische Post“, „Leverkusener Anzeiger“ sowie „Lokale Informationen“. Darüber hinaus werden auch überregionale Internetwohnungs- und Immobilienanzeigenportale erfasst. Im Folgenden werden die Preisdaten des Berichtsjahres 2021 dargestellt.

6.1 Immobilienmarkt Leverkusen

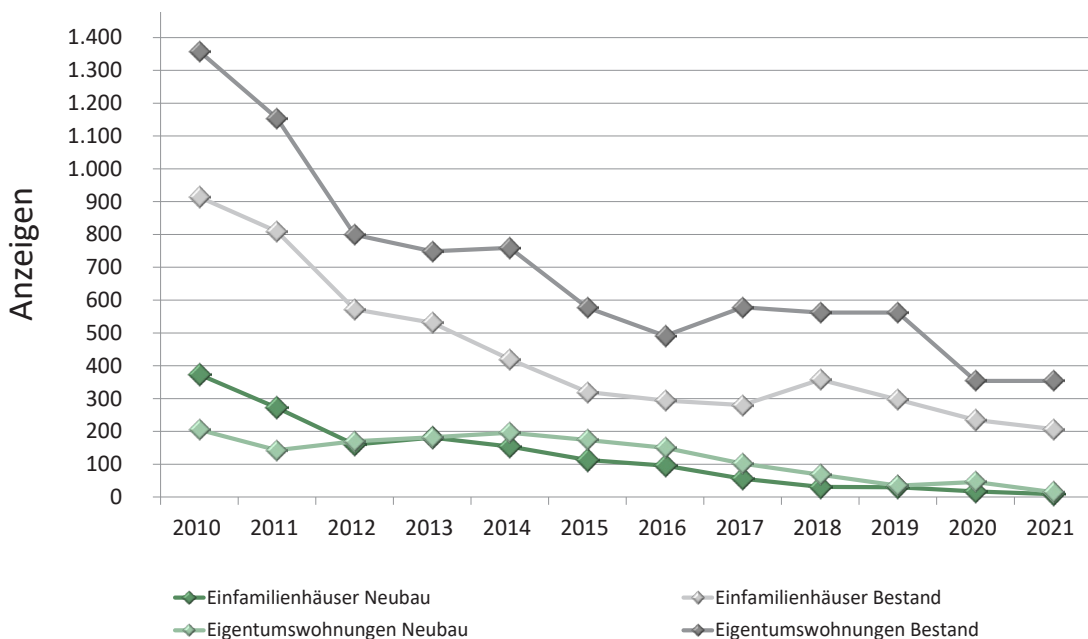
Wie auch schon im Jahr zuvor, werden für das Jahr 2021 insgesamt deutlich weniger Immobilienanzeigen nämlich 585 erfasst (Vorjahr: 652). Damit sinkt das Angebotsvolumen um 67 Anzeigen und erreicht einen neuen Tiefpunkt.

Es werden 561 Bestandsimmobilien aber nur 24 Neubauimmobilien²² angeboten.

Der Bestandsimmobilienmarkt spielt in Leverkusen daher eine weitaus größere Rolle als der Neubaumarkt. Mit 400 Inseraten ist das Angebot an Eigentumswohnungen deutlich größer als das an Häusern zum Kauf. Der deutlich überwindende Teil der angebotenen Eigentumswohnungen sind gebrauchte Immobilien. 252 Angebote bieten Eigenheime an, auch hiervon stammt der meiste Teil aus dem Bestand.

²² Immobilie nicht älter als zwei Jahre.

Abbildung 18: Immobilienanzeigen 2010 bis 2021 in Leverkusen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2021 n* = 585
*n = Grundgesamtheit (Anzahl der ausgewerteten Daten)

Das Angebot an Bestandsimmobilien übersteigt zwar quantitativ (vgl. Abbildung 18) das Neubauangebot, aber das einstige deutliche Mehrangebot nimmt jährlich ab. Der Rückgang des Anzeigenvolumens ist vor allem auf einen Rückgang der Bestandsangebote zurückzuführen. In diesem Jahr ist aber auch ein deutlicher Rückgang im Neubau festzustellen.

Die Neubauangebote im Einfamilienhausbau sind seit 2010 erkennbar rückläufig und haben 2021 einen deut-

lichen Tiefstand erreicht. Der Rückgang der Immobilienangebote kann zum einen auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Zum anderen kann es auch auf zweierlei hindeuten: Es stehen generell weniger Immobilien zum Verkauf an, oder eine Anzeige ist aufgrund der hohen Nachfrage nicht erforderlich. Da parallel zum Angebotsrückgang die Angebotspreise in einigen Immobiliensegmenten nach wie vor steigen, deutet dies auf eine hohe Nachfrage hin, die vom Markt derzeit nicht abgedeckt wird.

6.1.1 Immobilienangebote im Neubau

Insgesamt werden 24 Neubauimmobilienanzeigen erfasst. Das sind rund 40 Anzeigen weniger als im letzten Jahr. Noch fünf Jahre zuvor war das Anzeigenvolumen zehnmal so hoch als in diesem Jahr. Als Neubau gelten dabei Angebote mit Fertigstellungsjahr ab 2019. Vor allem Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser werden deutlich weniger angeboten. Die Zahl der Eigentumswohnungen fällt deutlich von 46 im Vorjahr auf 15 Wohnungen ab. Der Anteil aller Neubaueigentumswohnungen an allen Angeboten liegt bei 4 % und ist etwas höher als bei den Mietneubaueigentumswohnungen mit rund 3 %. Die meisten Eigentumswohnungen im Neubau werden in Schlebusch angeboten.

Der Medianpreis²³ aller angebotenen Eigenheime kann für 2020 nicht ermittelt

werden aufgrund der niedrigen Anzahl der angebotenen Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser ohne Angaben bzw. aus lizenzrechtlichen Gründen in diesen Objektarten.

Der Medianpreis der angebotenen Reihenhäuser und freistehenden Einfamilienhäuser liegt bei 662.475. Die Reihenhäuser werden in diesem Jahr teurer angeboten als die Einfamilienhäuser, die im Vergleich zum Vorjahr im Median um ein Viertel günstiger sind. Aufgrund der geringen Angebotsanzahl sind nähere Aussagen nicht möglich und bieten nur eine bedingte Interpretation. Von einer Preisentspannung kann hier deshalb nicht ausgegangen werden. Neue Eigentumswohnungen sind im Angebotspreis gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben.

²³ In der vorliegenden Auswertung wurde jeweils der Median der Angebotspreise einer Objektgruppe herangezogen. Der Median halbiert eine Stichprobe, in diesem Fall eine Anzahl von Angebotspreisen, und ist zum Beispiel gegenüber dem arithmetischen Mittel (=Durchschnitt) unempfindlicher in seiner Aussagekraft bezüglich Ausreißern. Der Median ist als jener Beobachtungswert definiert, bei dem die Werte jeweils mindestens der Hälfte der Beobachtungen kleiner oder gleich und die Werte mindestens der Hälfte größer oder gleich diesem Wert sind.

Tabelle 6: Neubauangebote 2021 im Vergleich zu den Vorjahren

Objekttyp	Inserate					Medianpreise (€)				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Freistehende Einfamilienhäuser	24	9	16	9	4	559.500	515.000	635.850	838.000	629.950
Einfamilienhäuser ohne Angaben	7	4	1	0	0	422.852	322.450	k.A.	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	16	13	12	6	2	404.450	459.000	480.500	664.990	k.A.
Reihenhäuser	9	5	1	2	3	443.600	388.900	k.A.	k.A.	695.000
Eigenheime insgesamt	56	31	30	17	9	433.226	423.950	k.A.	k.A.	k.A.
Eigentumswohnungen (€/m ²)	102	68	35	46	15	3.513	3.889	4.332	4.342	4.562
Angebote insgesamt	158	99	65	63	24	-	-	-	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2017 n = 158, 2018 n = 99, 2019 n = 65, 2020 n = 63, 2021 n = 24

6.1.2 Immobilienangebote im Bestand

Die Bestandsangebote werden gegenüber dem Vorjahr teurer, sind aber bis auf das freistehende Einfamilienhaus nach wie vor etwas günstiger als Neubauangebote. Die Zahl der angebotenen Bestandsimmobilien bleibt fast unverändert und liegt 2021 bei 561, das sind 28 Angebote weniger als 2020 (589). Das kaum gestiegene Angebot an Bestandsimmobilien hängt vermutlich auch mit der krisenreichen Coronapandemie zusammen. Es sind deutlich mehr Bestandseigentumswohnungsanzeigen (354) als Bestandseigenheime (207) geschaltet worden.

Der Medianangebotspreis ist bei gebrauchten Eigenheimen gegenüber dem Vorjahr mit 454.000 € um rund 8 % gestiegen. Das freistehende Einfamilienhaus ist die teuerste Gebrauchtimmobilie mit 640.000 €. Der Angebotspreis steigt in diesem Objekttyp im Vergleich zum letzten Jahr um rund 25 % an. Bei den Doppelhaushälften ist ein Preisanstieg um ca. 11 % und bei den Reihenhäusern um rund 5 % zu verzeichnen. Die Preise für Reihenhäuser gleichen sich fast schon den Angeboten der Doppelhaushälften an. Die gebrauchte Eigentumswohnung ist mit 2.971 €/m² teurer (+17 %) als im Vorjahr.

Tabelle 7: Bestandsgebote 2021 im Vergleich zum Vorjahr

Objekttyp	Inserate			Medianpreise (€)		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Freistehende Einfamilienhäuser	145	115	103	490.000	510.000	640.000 ↑
Einfamilienhäuser ohne Angaben	42	24	17	394.000	387.500	420.000 ↗
Doppelhaushälften	74	50	50	379.000	424.000	469.000 ↑
Reihenhäuser	36	46	37	374.500	419.500	439.000 ↗
Eigenheime insgesamt	297	235	207	386.500	421.750	454.000 ↗
Eigentumswohnungen (€/m ²)	497	354	354	2.202	2.536	2.971 ↑
Angebote insgesamt	794	589	561	-	-	

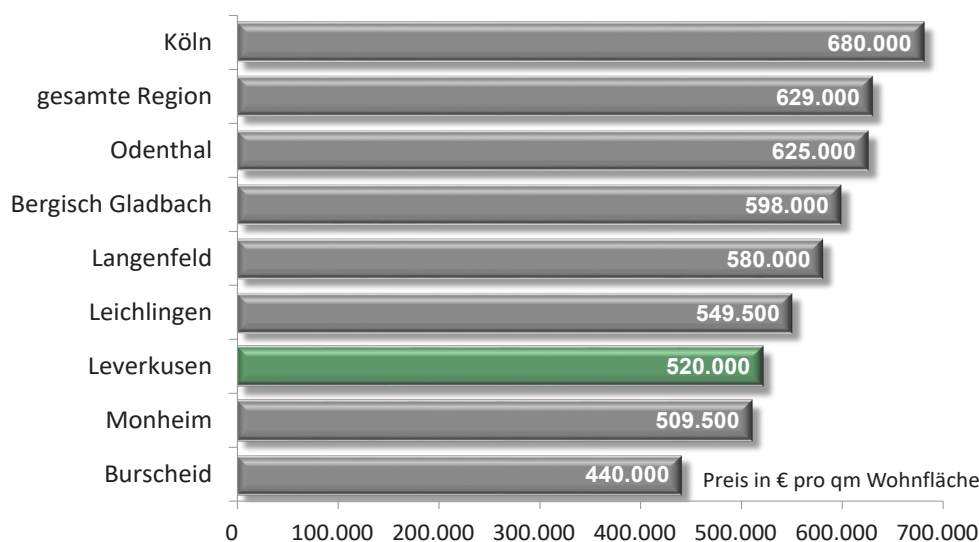
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 2018 n = 920, 2019 n = 794, 2020 n = 589, 2021 n = 561

6.1.3 Angebotspreise im regionalen Vergleich

Im Folgenden werden die Angebotspreise aller Eigenheime (Neubau + Bestand) in Leverkusen und ausgewählten Städten und Gemeinden in der Region zum Vergleich dargestellt.

In allen Städten und Gemeinden steigen die Angebotspreise für Eigenheime zwischen 5 % und 17 % gegenüber 2020 an, am stärksten in der gesamten Region, Odenthal, Köln und Langenfeld.

Abbildung 19: Durchschnittswerte Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2021 n = 1.856

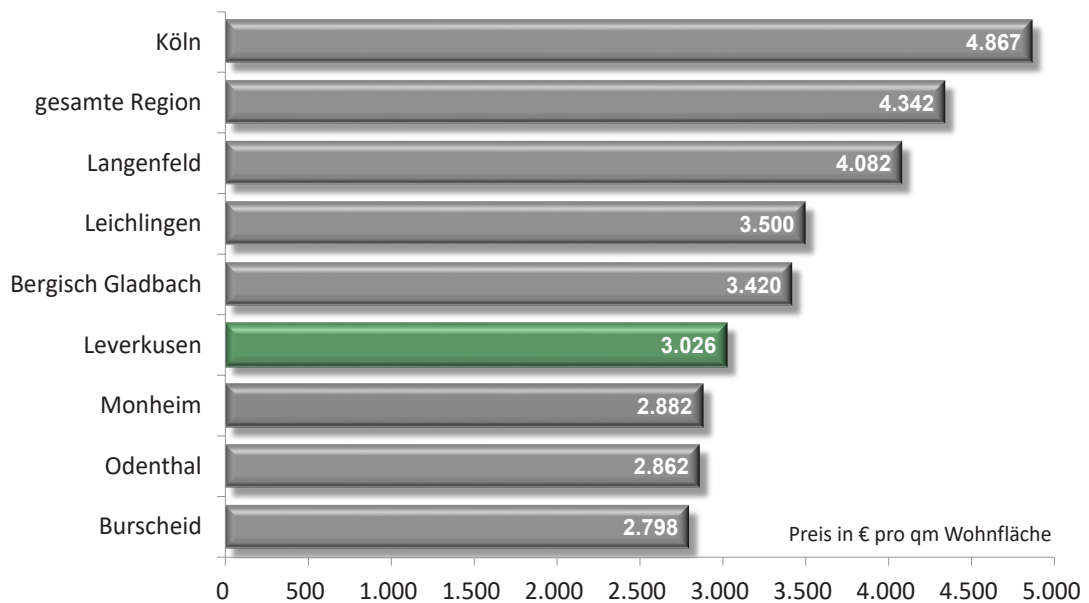
Köln bietet mit Abstand die teuersten Immobilien an. Im Durchschnitt kostet ein Eigenheim in der Domstadt rund 680.000 €. Leverkusen gehört innerhalb der hochpreisigen Region mit einem Preisniveau von rund 520.000 € auch in diesem Jahr zu den preiswerteren Wohnstandorten. In Leichlingen, Langenfeld, Bergisch Gladbach oder Odenthal sind die Angebotspreise in 2021 deutlich höher.

Auch Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) werden 2021 gegenüber 2020 in der gesamten Region deutlich teurer angeboten. Lediglich in Odenthal sinken die Preise gegenüber dem Vorjahr um rund einen Viertel.

Die größten Preissteigerungen finden in Leichlingen (+18 %), Langenfeld (+27 %) und Burscheid (+34 %) statt. Eine Eigentumswohnung in der Region wird im Durchschnitt für rund 4.300 €/m² angeboten. Köln liegt mit einem Angebotspreis von rund 4.867 €/m² noch darüber.

In Leverkusen steigt der Preis um 13 % an. Die Stadt sortiert sich bei den Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 3.026 €/m² im mittleren Preisbereich und gehört weiterhin zu den eher günstigeren Wohnstandorten.

Abbildung 20: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2021 n = 6.310

6.1.4 Preisentwicklung

Die Entwicklung der Angebotspreise verlief bei Neubau- und Bestandsimmobilien bis 2018 ähnlich. Seither ist beim Neubau eine steilere Preisentwicklung nach oben erkennbar. Im Neubau stiegen die Ange-

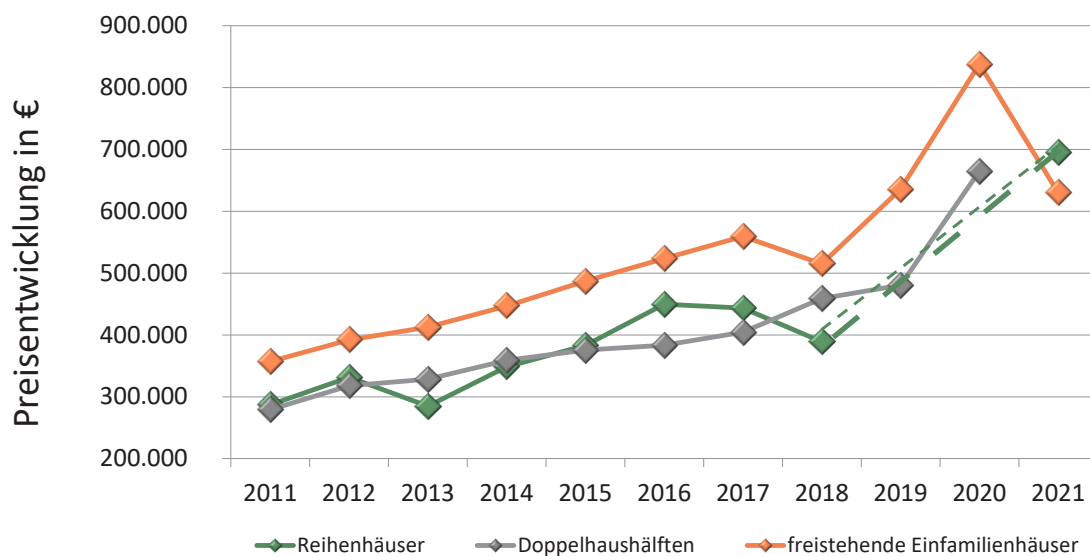
botspreise für freistehende Einfamilienhäuser seit 2011 mit Ausnahme von 2018 stetig an. In diesem Jahr fallen die Preise deutlich und pendeln sich auf dem Niveau von 2019 ein.

Die Preisentwicklung der anderen Immobilientypen zeigt sich zunächst etwas verhaltener und erst ab 2012/2013 steigen die Preise an. Die Preise für Reihenhäuser sind im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gewachsen. Für 2019 und 2020 fehlen die Preisangaben. Auch die Preise für Doppelhaushälften haben im Vorjahr stark nachgezogen. Für dieses Jahr kön-

nen keine Angaben in diesem Preissegment gemacht werden.

Der stetige Preisanstieg deutet auf eine anhaltend hohe Nachfrage hin. Ob sich der Trend der letzten Jahre fortsetzt und ob der Preisfall bei den freistehenden Einfamilienhäusern nur eine Ausnahme darstellt, bleibt abzuwarten.

Abbildung 21: Preisentwicklung der Neubauangebote 2011 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2011 n = 166, 2012 n = 105, 2013 n = 119, 2014 n = 103, 2015 n = 103, 2016 n = 86, 2017 n = 29, 2018 n = 27, 2019 n = 29, 2020 n = 17, 2021 n = 9

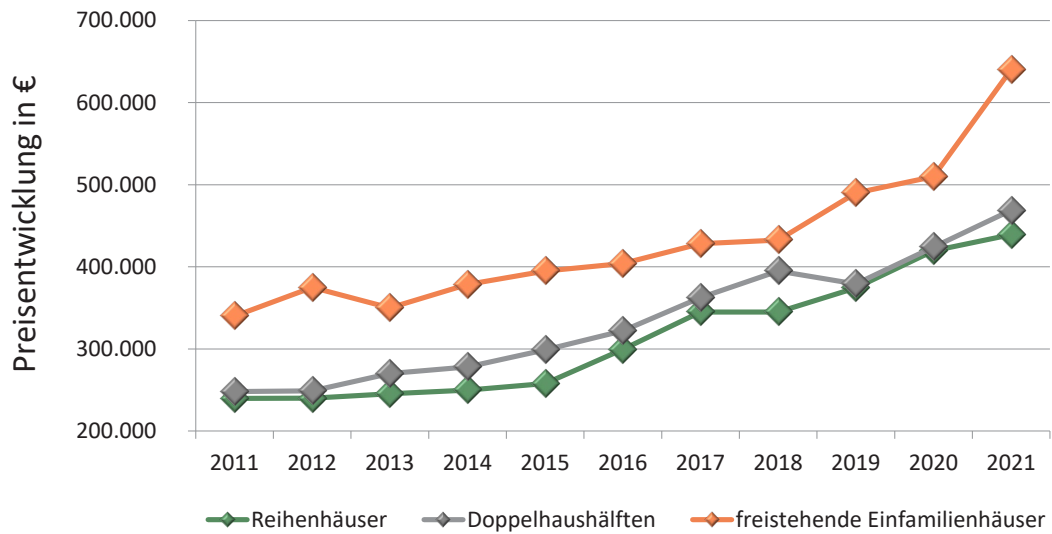
Bei den Bestandsimmobilien ist gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg zu verzeichnen. Insbesondere gehen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser deutlich nach oben. Generell ist seit 2013 bei den Bestandsimmobilien ein deutlicher Preisanstieg in allen drei Immobiliensegmenten zu erkennen.

freistehende Eigenheime die am teuersten angebotenen Immobilien. In diesem Jahr liegen sie sogar oberhalb der Neubauangebotspreisen.

Gebrauchte Immobilien werden überwiegend günstiger angeboten als Neubauten, vor allem Reihenhäuser. Innerhalb der Bestandsangebote sind

Die Angebotspreise am Gebrauchtmakrt zeigen eine weiterhin steigende Tendenz und belegen eine erhöhte Nachfrage am Markt. Die niedrigen Neubaupreisen der letzten Jahre sind sicher ein Grund dafür, dass sich die Nachfrage stärker auf den Bestand richtet. Dies wirkt dort preissteigernd.

Abbildung 22: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2011 bis 2021

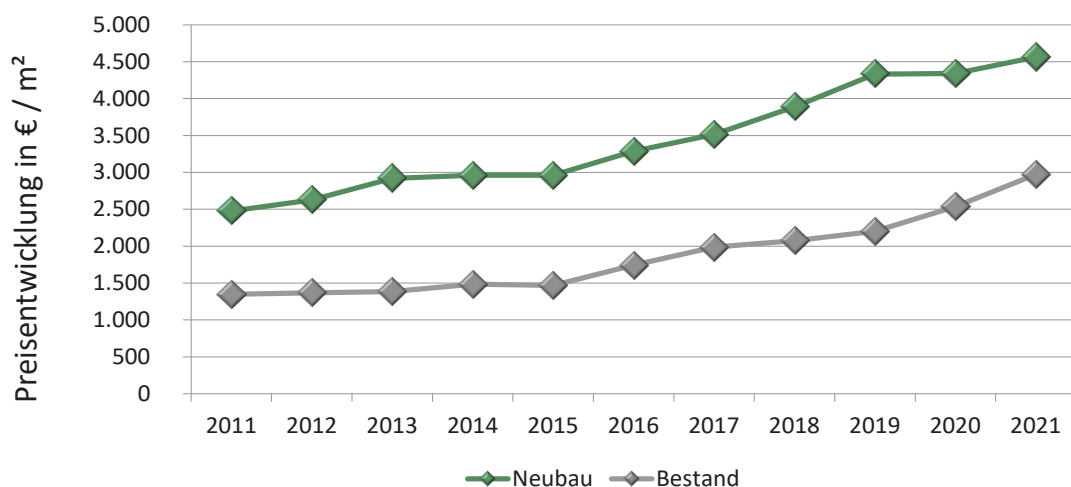


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 2011 n = 563, 2012 n = 435, 2013 n = 428, 2014 n = 340, 2015 n = 280, 2016 n = 257, 2017 n = 259, 2018 n = 319, 2019 n = 255, 2020 n = 211, 2021 n = 190

Neue Eigentumswohnungen werden 2020 um 35 % teurer angeboten als gebrauchte. Der Preisunterschied fällt in diesem Jahr niedriger aus als die Jahre zuvor. Die Angebotspreise steigen im Neubau seit 2011 moderat und seit 2015 deutlich steiler an. Auch in diesem Jahr ist wieder ein Preisanstieg zu verzeichnen.

Nach einem langen konstanten Preisniveau wachsen die Bestandsangebote seit 2016 im Angebotspreis deutlich an. Auch in 2021 gibt es eine deutlich stärkere Preissteigerung der Bestands- als Neubauangebote.

Abbildung 23: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2011 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2011 n = 1.297, 2012 n = 969, 2013 n = 931, 2014 n = 955, 2015 n = 751, 2016 n = 641, 2017 n = 680, 2018 n = 630, 2019 n = 532, 2020 n = 400, 2021 n = 369

6.2 Mietwohnungsmarkt

6.2.1 Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise

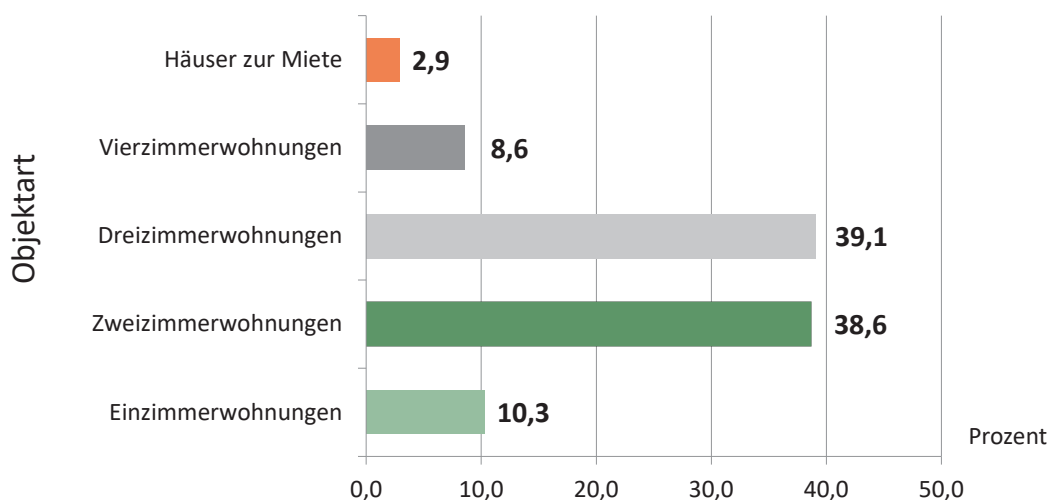
Insgesamt werden im Jahr 2021 1.939 (Vorjahr: 1.929) und damit 10 Wohnungsinserate mehr als im Vorjahr geschaltet. Insbesondere werden mehr Zwei- und Dreizimmerwohnungen angeboten, dafür aber weniger größere Wohnungen ab vier Zimmern. Fast das gesamte Anzeigenangebot (97 %) besteht aus Mietwohnungen im Bestand. Das Neubauangebot spielt eine untergeordnete Rolle. Der Anteil neuer Mietwohnungen an allen Angeboten liegt bei nahezu 3 %. Rund 15 % der Mietneubauangebote ist in Schlebusch zu finden. Trotz der Corona-Pandemie scheint der Anzeigenmarkt nicht wesentlich verändert zu prosperieren.

Der Median der Nettokaltmiete für Mietwohnungen im Neubau und Bestand liegt 2021 bei 8,86 €/m² und ist mit +3,6 % leicht gestiegen. Dieser Anstieg liegt knapp über der Inflationsrate 2020²⁴ von 3,2 % und stellt eine tatsächliche Preissteigerung dar.

Häuser zur Miete werden für 10,32 €/m² und leicht teurer (+1,5 %) als im Vorjahr angeboten. Mit einem Anteil von nur 3 % aller Mietangebote sind sie jedoch ein Nischenangebot. Am häufigsten angeboten werden Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Ihr Angebot macht zusammen rund 80 % aller Mietinserate aus. Seltener angeboten werden Ein- und Vierzimmerwohnungen.

²⁴ Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen - Jahresdurchschnittsveränderung (Basisjahr 2005=100)

Abbildung 24: Verteilung der Mietangebote 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2021 n = 1.997

Alle Mietangebote werden in 2021 teurer. Am teuersten ist das freistehende Einfamilienhaus sowie die Einzimmerwohnung mit einem Medianmietpreis von 10,32 €/m² (Vorjahr: 10,16 €/m²) bzw. 9,819 €/m² (Vorjahr: 9,09 €/m²). Das freistehende Einfamilienhaus und die Dreizimmerwohnung werden jeweils um rund 2 % teurer angeboten als im Vorjahr.

Bei den Ein- und Vierzimmerwohnungen liegen die Mietpreissteigerungen bei rund 8 % bzw. 7,5 %.

Aufgrund der wenigen Inserate und damit kaum Interpretationsmöglichkeiten können keine Angaben zu den „Wohnungen“ ohne „Zimmerangabe“ getroffen werden.

Tabelle 8: Mietangebote 2021 im Vergleich zu den Vorjahren

Objektyp	Angebote 2019	Angebote 2020	Angebote 2021	Medianpreis 2019	Medianpreis 2020	Medianpreis 2021
Einzimmer-Wohnungen	213	222	206	8,98	9,09	9,81
Zweizimmer-Wohnungen	711	705	775	8,16	8,61	8,83
Dreizimmer-Wohnungen	805	777	784	8,00	8,47	8,63
Vierzimmer-Wohnungen	232	223	172	8,35	8,55	9,19
Wohnungen ohne Angaben	2	2	2	k.A.	k.A.	k.A.
Wohnungsanzeigen gesamt	1.963	1.929	1.939	8,19	8,55	8,86
Häuser zur Miete	82	80	58	9,52	10,16	10,32
Inserate gesamt	2.045	2.007	1.997	-	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2020 n = 1.997

6.2.2 Wohnungsangebote nach Mietpreisen

Beinahe die Hälfte aller angebotenen Wohnungen liegen in der mittleren bis gehobenen Preisklasse zwischen 7 und 9 €/m². Deutlich weniger Angebote (47) entfallen 2021 auf preiswerte Wohnungen unter 6 €/m². Das entspricht nur noch 2,4 % aller Angebote. Drei Jahre zuvor war der Anteil noch doppelt so hoch. Das Angebot im preiswertesten Segment ist damit weiter rückläufig.

Im Vergleich zu den Angeboten von vor zehn Jahren wird die Verteuerung des Mietwohnmarktes noch deutlicher. Befand sich 2011 noch die überwiegende Zahl der Angebote (rund 70 %) in den Preissegmenten bis 7 €/m² und weniger, hat sich das Verhältnis zehn Jahre später nahezu umgekehrt. Eine nennenswerte Zahl an Wohnangeboten beginnt erst zu einem Preis ab 7 €/m² und teurer.

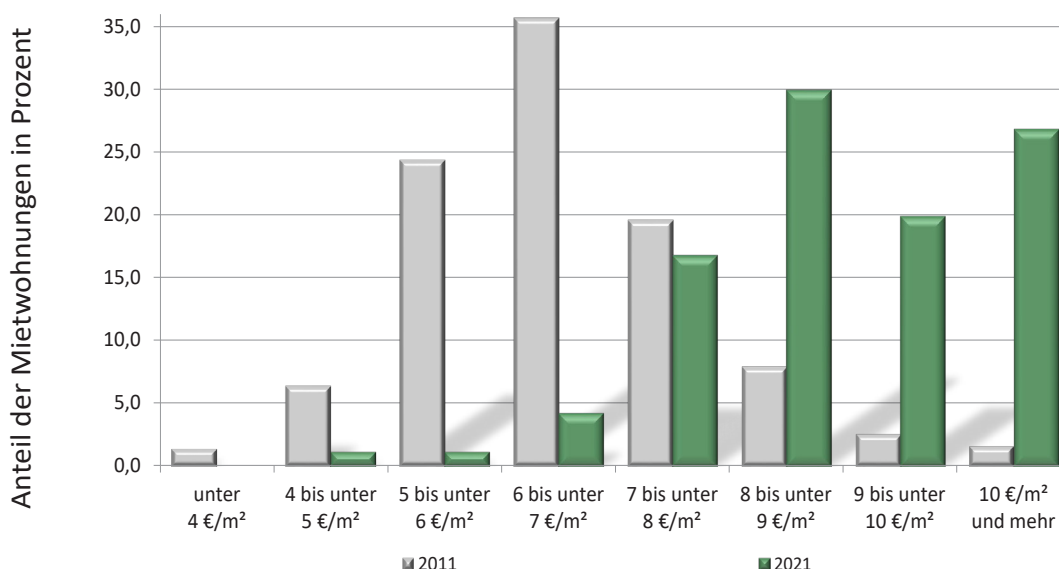
Im hochpreisigen Segment ab 9 €/m² steigt das Angebot mit 905 Wohnungen oder rund 47 % aller Angebote gegenüber dem Vorjahr um rund 20 % deutlich an. Deutlich mehr als ein Viertel aller angebotenen Mietwohnungen befinden sich in der Preisspanne zwischen 10 und unter 12 €/m². Mehr als 6 % aller Angebote liegen in der Preisklasse 12 €/m² und mehr.

Werden die Wohnungsangebote nach Wohnungsgröße sortiert, zeigt sich das geringe Angebot kleiner Wohnungen. Nur 10,5 % aller angebotenen Wohnungen sind kleiner als 45 m². Sie gehören gleichzeitig mit einem Durchschnittspreis ab 9,14 €/m² zu den teuersten Wohnungen. Am teuersten werden Wohnungen unter 35 m² zu einem Preis von 10,87 €/m² angeboten. Kleine Woh-

nungen liegen damit nach wie vor deutlich über dem Medianmietpreis von 8,86 €/m².

Am häufigsten sind Angebote von Wohnungen zwischen 45 bis unter 90 m². Sie machen 75 % des Angebotes aus und sind die Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Sie liegen preislich knapp unterhalb des Medians. Selten angeboten werden mit 14 % aller Wohnungen große Wohnungen ab 90 m². Die NRW.Bank nennt für die Anspannung im Segment der großen Wohnungen mehrere mögliche Gründe, die mit der Covid-Pandemie zusammenhängen, wie z. B. einen höheren Wohnflächenverbrauch durch Home-Office, Umlenken zu größeren Mietwohnungen als Alternative zum Eigentum oder demografische Faktoren.

Abbildung 25: Angebotene Wohnungen nach Preisen



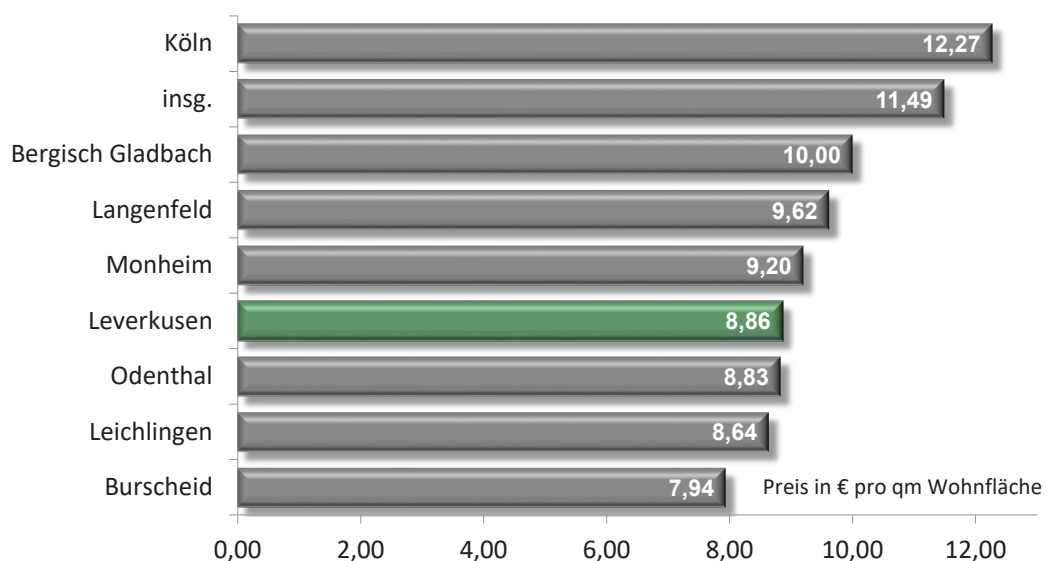
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2021 n = 1.937

6.2.3 Mietpreise in der Region

Die Preise für Mietwohnungen steigen in der gesamten Region um 0,1 bis 5,6 %. Gegenüber dem Vorjahr sind die Mietpreissteigerungen am stärksten in Monheim zu verzeichnen. Am teuersten bleibt auch in 2021 die Domstadt mit 12,27 €/m². Gefolgt wird Köln von den Städten Bergisch

Gladbach und Langenfeld mit jeweils 10,00 €/m² bzw. 9,62 €/m². Leverkusen reiht sich gleich mit Leichlingen und Odenthal mit 8,55 €/m² an und sortiert sich preislich im Mittelfeld ein. Knapp unter 8,00 €/m² werden nur noch in Burscheid Mietwohnungen angeboten.

Abbildung 26: Mietangebotspreise in der Region 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2021 n = 20.526

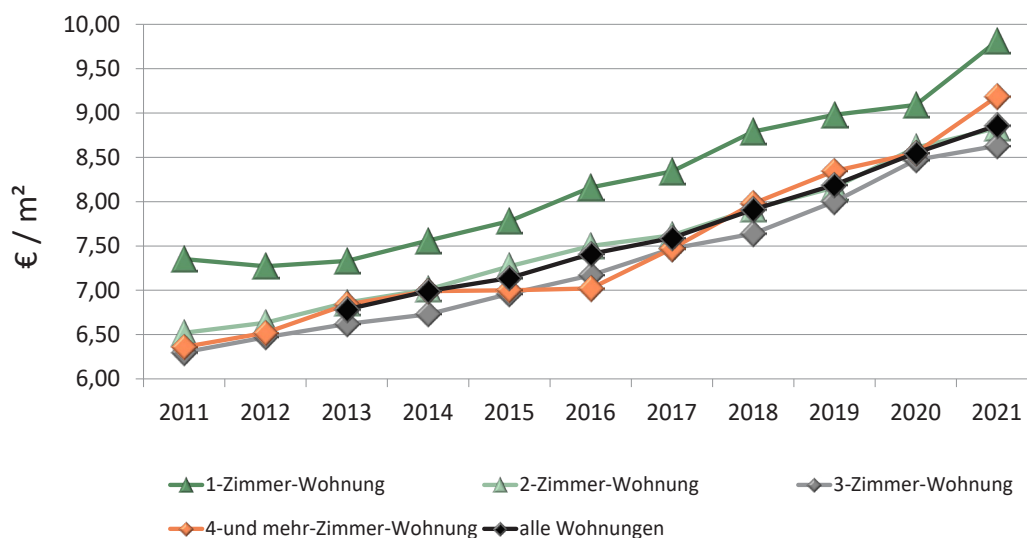
6.2.4 Entwicklung der Angebotsmieten

Seit mehr als zehn Jahren steigen die Mietangebote in Leverkusen zunächst leicht, seit 2012/2013 deutlicher an. In den letzten Jahren sind die Mietpreise besonders stark bei den großen Wohnungen ab vier Zimmern gewachsen. Auch in 2021 sind in allen Mietobjekttypen Preissteigerungen erkennbar, besonders stark bei den Einzimmerwohnungen. Dies deutet auf Engpässe am Mietmarkt hin. Die Nachfrage ist hier größer als das Angebot.

Die Preissteigerungen der Einzimmerwohnungen sind auch in Zusammenhang mit

den Hartz IV-Unterkunftsregelungen zu sehen. Für Transferhaushalte stehen nur Mietwohnungen zur Verfügung, die einer Mietpreisbemessungsgrenze (Angemessenheitsgrenze) unterliegen. Da etwa die Hälfte aller Hartz IV-Bezieher Einpersonenhaushalte sind, gibt es eine erhöhte Nachfrage nach diesem Wohnungstyp. Die Hartz IV-Empfänger konkurrieren um kleine preiswerte Wohnungen mit anderen Nachfragegruppen wie Senioren, Auszubildenden oder Studenten, die in der Universitätsstadt Köln und auch in Leverkusen studieren.

Abbildung 27: Mietpreise 2010 bis 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), 2011 n = 2.930, 2012 n = 2081, 2013 n = 2.371, 2014 n = 2.648, 2015 n = 2.007, 2016 n = 2056, 2017 n = 2.210, 2018 n = 2.102, 2019 n = 1.961, 2020 n = 1.927, 2021 n = 1.937

6.2.5 Angebotener Wohnraum für Hartz IV- Empfänger

Um festzustellen, wie viele der angebotenen Mietwohnungen 2021 für Hartz IV-Empfänger und andere Leistungsbezieher zur Verfügung stehen, werden die zu der Zeit aktuellen Angemessenheitsgrenzen mit den Preisen der angebotenen Mietwohnungen verglichen. Die Angemessenheitsgrenzen liegen bei 364 € netto kalt für einen Einpersonenhaushalt und 677 € für einen Vierpersonenhaushalt²⁵.

Von allen 1.937 auswertbaren Wohnungen liegen 449 oder rund 23 % innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. Der Anteil der angemessenen Wohnungen verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 60 Wohnungen, trotz der Anhebung der Angemessenheitsgrenzen im Jahr 2021.

Unter den angebotenen 206 Einzimmerwohnungen sind 102 Angebote oder rund die Hälfte Hartz IV-kompatibel.

Von den angebotenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen erfüllen 26 % bzw. 16 % die Hartz IV-Kriterien. Das sind 205 bzw. 129 Wohnungen, die den entsprechenden Haushalten zur Verfügung stehen. Für Vierpersonenhaushalte im Hartz IV-Bezug stehen lediglich 12 angemessene Wohnungen zur Auswahl. Das sind rund 8 % aller angebotenen Vierzimmerwohnungen.

Wird die Haushaltsstruktur der Hartz IV-Haushalte, derzeit rund 7.670 Haushalte insgesamt in Leverkusen, mit den am Markt angebotenen angemessenen Wohnungen verglichen, wird unter Berücksichtigung der Tatsache, dass etwa die Hälfte (rund 4.000) der Hartz IV-Haushalte Einpersonenhaushalte sind, deutlich, dass das Angebot an angemessenen Einzimmerwohnungen mit 102 angemessenen Wohnungen vergleichsweise zu gering ist.

²⁵ Aktuelle Mietobergrenzen mit Stand 01.04.2021

Generell ist davon auszugehen, dass auch aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Covid-Pandemie es für Einpersonenhaushalte und große Familien mit vier und mehr Personen im Hartz IV-

zug schwieriger sein wird, angemessenen Wohnraum zu finden. Bei den kleinen Einzimmerwohnungen ist der Druck am Markt anhand der Preisentwicklung deutlich erkennbar.

6.2.6 Preisgebundene Wohnungen

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Die Zahl der Haushalte, die eine entsprechende Wohnung benötigen, ist in der Regel höher als die Zahl der verfügbaren Angebote. In Leverkusen sind 2021 lediglich rund 1,4 % aller angebotener Wohnungen preisgebunden. Das Angebot bezieht sich nur auf den Bestand, im Neubau wurden keine Angebote mit der Angabe „WBS benötigt“ verzeichnet. Die meisten WBS-Angebote werden sowohl absolut als auch relativ im Stadtbezirk I gezählt. Der Anteil ist deutlich zu gering, um den Bedarf decken zu können.

Während der Corona-Pandemie ver-

zeichnete die NRW.Bank neben dem Rückgang der Wanderungen und der Umzüge auch einen Rückgang beim Erteilen der WBS. Wenn weniger Menschen umziehen, werden auch weniger öffentlich geförderte Wohnungen frei und damit automatisch weniger Angebote auf dem Wohnungsmarkt.

Im Median werden preisgebundene Mietwohnungen rund 3,00 €/m² günstiger angeboten als freifinanzierte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (bzw. ohne WBS-Erfordernis). Der mittlere Mietpreis pro Wohnfläche mit Angabe „WBS erforderlich“ liegt bei 5,95 €. Die Preisspanne reicht von 538 €/m² im Stadtbezirk I bis 6,32 €/m² im Stadtbezirk II.

6.3 Barrierefreie Wohnungen

Bedingt durch die Alterung der Gesellschaft und den demografischen Wandel steigt auch zunehmend der Wunsch und die Nachfrage nach barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnraum und alternativen Wohnformen. Von den insgesamt 1.939 angebotenen Mietwohnungen im Neu- und Bestandsbau enthalten lediglich rund 5 % (102) die Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Fast ein Drittel (28 %) davon wird im Neubau angeboten.

Von den insgesamt 369 angebotenen Eigentumswohnungen handelt es sich bei 11 % um barrierefreie Angebote. Davon sind 23 % Angebote im Neubau.

Wohnangebote mit der Angabe barrierefrei bzw. barrierearm werden teurer angeboten als freifinanzierte Wohnungen ohne diesen Ausstattungsmerkmalen. Insbesondere neuere Wohnungen, die den heutigen energetischen und technischen Anforderungen entsprechen, weisen höhere Mietpreise auf.

So liegt der Medianmietpreis pro Wohnfläche mit der Angabe „barrierefrei/barrierearm“ bei 10,52 € und liegt über der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,86 €.

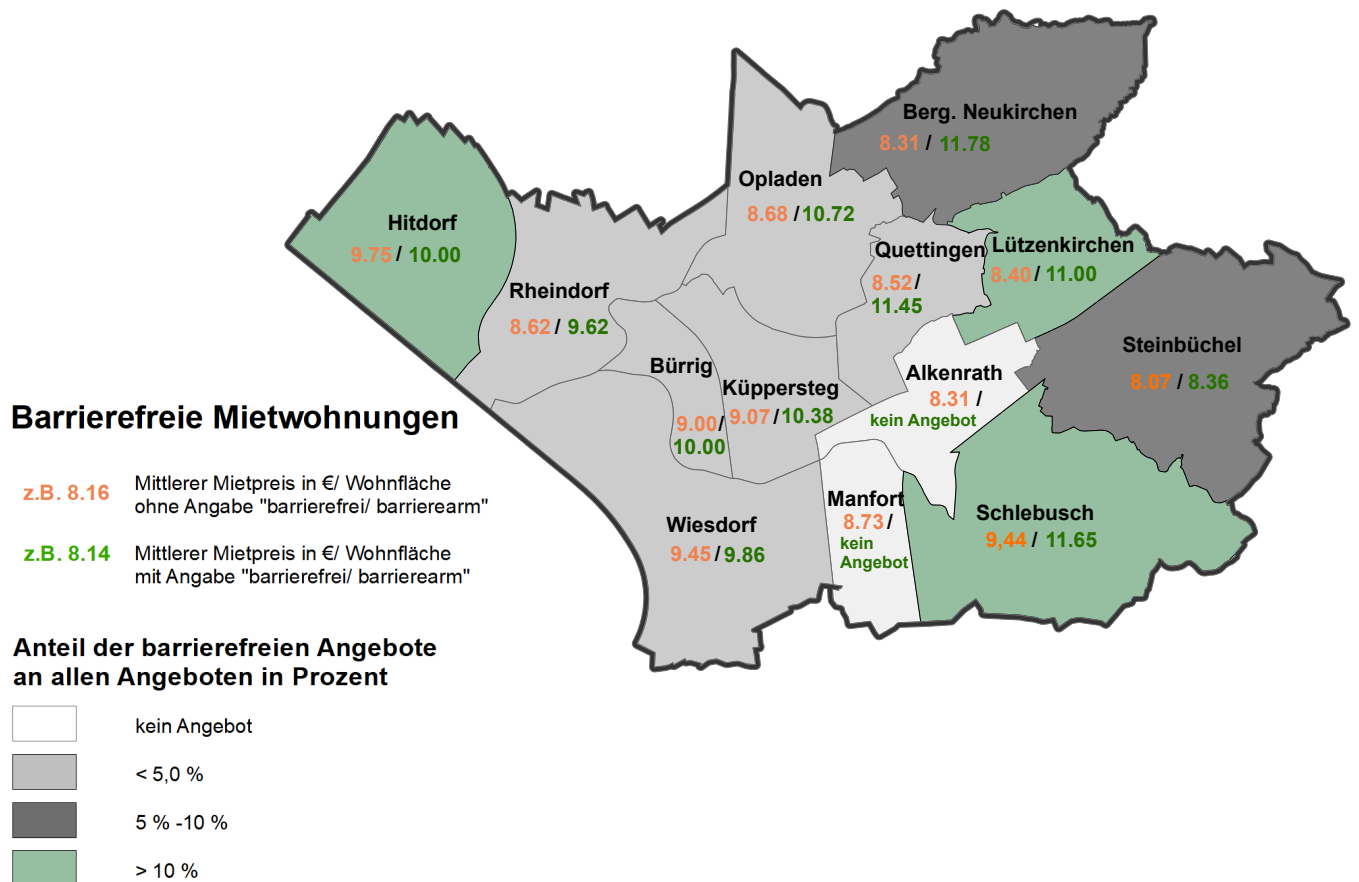
Auf dem Eigentumsmarkt sind die Preisunterschiede noch größer. Die meisten Wohnangebote enthalten keine Angabe über die barrierefreie Ausstattung und werden um die Hälfte günstiger als barrierefreie Wohnungen angeboten.

Der Medianpreis pro Wohnfläche mit der Angabe „barrierefrei/barrierearm“ liegt bei rund 3.800 €.

Schlebusch ist der Stadtteil mit den meisten angebotenen barrierefreien bzw. -armen Wohnungsannoncen.

Die Zahlen basieren auf den Angaben in den Inseraten, deren Wahrheitsgehalt nicht geprüft werden kann. Dennoch zeigen die Zahlen, dass das aktuelle Angebot an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnraum vor dem Hintergrund der alternden Gesellschaft sehr gering ausfällt und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnangeboten damit nicht gedeckt werden kann.

Abbildung 28: Räumliche Verteilung und Mietpreis barrierefreier Mietwohnungen auf Stadtteilebene



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

7 Wohnungsmarktbarometer 2020

Das Leverkusener Wohnungsmarktbarometer zeigt die Einschätzung der Wohnungsmarktlage und Investitionsneigung in den verschiedenen Teilmärkten in Leverkusen aus Sicht der am Markt Agierenden. Im Januar 2022 werden 76 Akteure des Wohnungsmarktes angeschrieben mit der Bitte, den beigefügten Fragebogen auszufüllen.

Der Fragebogen wurde um einige Sonderfragen zum Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten und um Fragen zur Lage während der Corona-Pandemie und der Flutkatastrophe ergänzt. Die Rückläufe liegen bei 23 ausgefüllten Fragebögen.

Tabelle 9: Zusammensetzung der befragten Akteure 2021

Akteursgruppen	Prozentualer Anteil an allen Rückmeldungen
Wohnungsunternehmen	30,43
Makler und deren Verbände	17,39
Bauwirtschaft	13,04
Architekten	13,04
Stadtverwaltung	8,70
Finanzierungsinstitute	8,70
Verbände der Haus- und Grundeigentümer	4,35
Mietervereine, soziale Einrichtungen und deren Verbände	4,35

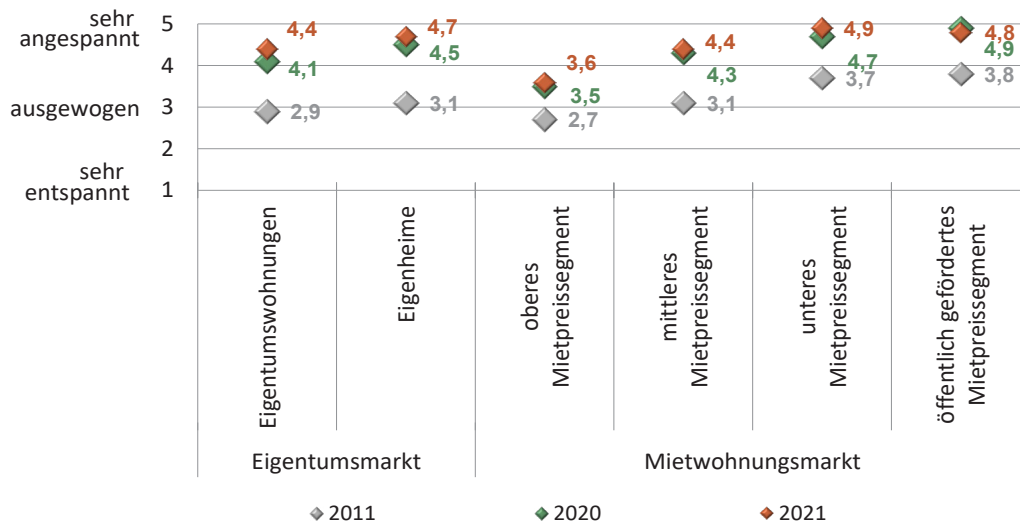
Quelle: Eigenen Darstellung nach Daten aus dem Wohnungsmarktbarometer 2021

7.1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

Die Experten werden zunächst nach ihrer Einschätzung der Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Teilmärkten befragt. Auf einer Bewertungsskala von 1 für „sehr entspannt“ bis 5 für „sehr angespannt“ wird die Lage mit Werten zwischen 3,6 bis 4,9 im Jahr 2021 überwiegend als sehr angespannt eingeschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich demnach die Wohnungsmarktlage insbesondere im Eigentumsmarkt und dem unteren Mietpreissegment verschlechtert.

Das preisgebundene Mietpreissegment wird fast unverändert weiterhin als sehr angespannt bewertet. Nur im oberen Mietpreissegment bleibt die Marktlage weiterhin im ausgewogenen Bereich. Ein Vergleich der Einschätzung vor 10 Jahren macht deutlich, wie sehr sich die Marktlage seither verändert hat. Derzeit bewegen sich die Segmente – mit Ausnahme des oberen Mietpreissegments – im angespannten bis sehr angespannten Bereich.

Abbildung 29: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2011, 2020 und 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2011, 2020, 2021

7.2 Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen

Die Experten bewerten die Marktlage in nahezu allen Segmenten als angespannt bis sehr angespannt. Dennoch können die Chancen für ausgewählte Nachfragegruppen, in Leverkusen eine bezahlbare Wohnung zu finden, unterschiedlich sein. Aktuell können sich nur die einkommensstarken Haushalte (> 200 % des Medianeinkommens²⁶) am besten mit Wohnraum versorgen. Mehr als 90 % der Experten schätzen die Marktlage in der Nachfragegruppe als gut bis sehr gut ein. Auch bei den Haushalten mit mittlerem Einkommen (zwischen 60 und 200 % des Medianeinkommens) bewertet die Mehrheit die Chancen, sich auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt entsprechend ihrer Wünsche mit Wohnraum zu versorgen, noch als relativ gut.

Für Alleinstehende und Senioren scheint die Lage ausgewogener zu sein. Rund 40 % der Experten sehen für diese Nachfragegruppe gute bis sehr gute Möglichkeiten.

Mehr als die Hälfte bewertet die Lage jedoch als sehr schlecht bzw. kann sie nicht einschätzen.

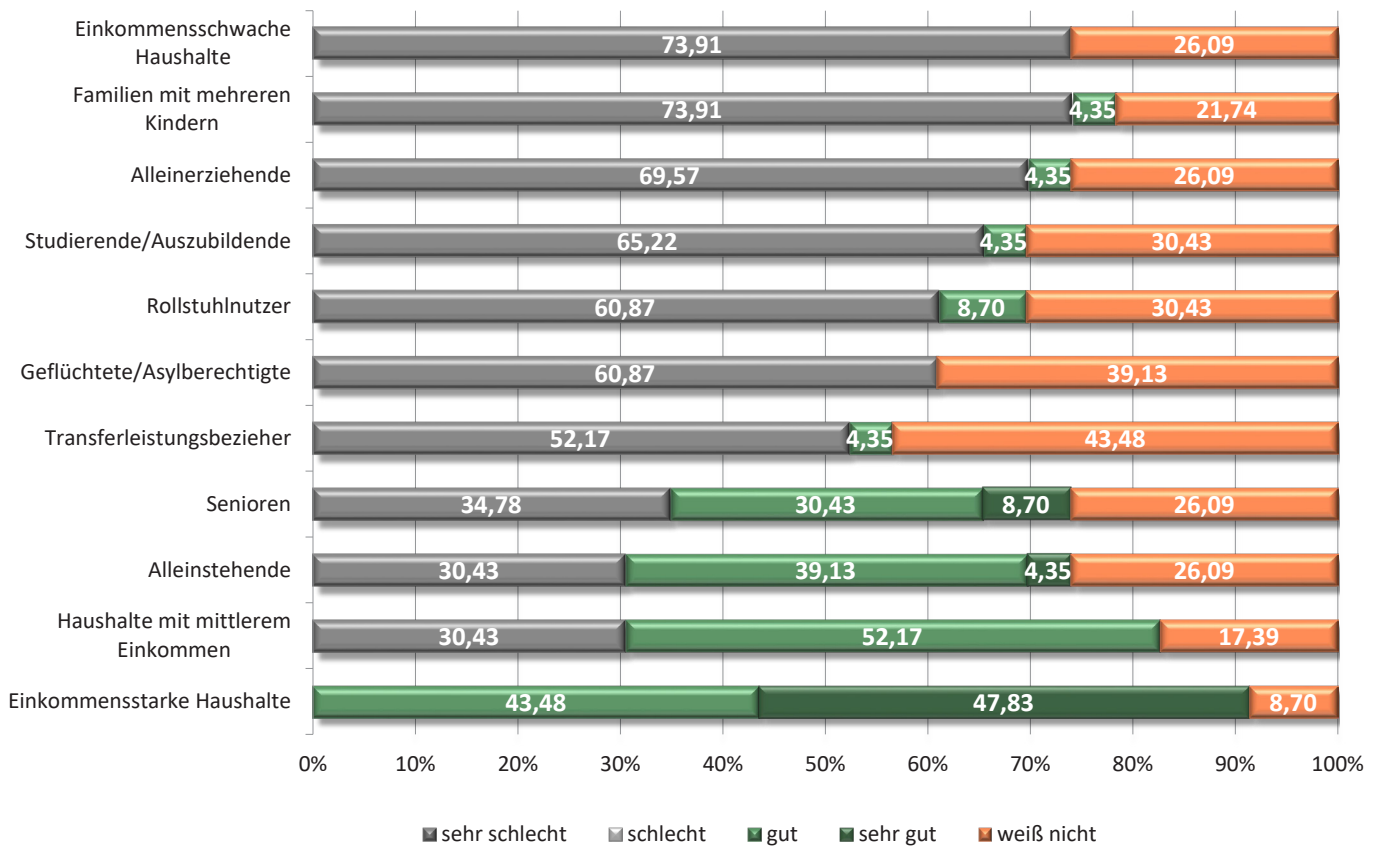
Nach Ansicht der Experten haben insbesondere einkommensschwache²⁷ Haushalte, Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Studierende/Auszubildende, Rollstuhlnutzer, Geflüchtete/Asylberechtigte und Transferleistungsbezieher deutliche Schwierigkeiten geeigneten Wohnraum zu finden. So sind 60 bis rund 75 % der Experten darüber einig, dass die Situation für diese Nachfragegruppen als sehr schlecht zu bewerten ist.

Die Expertenaussagen bestätigen das Fehlen sowohl großer, bezahlbarer Wohnungen für Familien mit Kindern (≥ 4 Zi.-Whg. und $< 6,00 \text{ €/m}^2$) als auch des barrierefreien Wohnraumes sowie die Anspannung in öffentlich geförderten Mietwohnungen, die nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

²⁶ Das Medianeinkommen (auch mittleres Einkommen) ist das Einkommen, bei dem es genauso viele Menschen mit einem höheren wie mit einem niedrigeren Einkommen gibt. Würde man die Bevölkerung nach der Höhe ihres Einkommens sortieren und dann zwei gleich große Gruppen bilden, würde die Person, die genau in der Mitte dieser Verteilung steht das Medianeinkommen beziehen.“ (Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., https://www.diw.de/de/diw_01.c.413351.de/medianeinkommen.html 11/2021)

²⁷ Ein Haushalt gilt als armutsgefährdet, wenn sein insgesamt zur Verfügung stehendes Einkommen weniger als 60 % des Medianeinkommens der Gesamtbevölkerung beträgt. Bei einem Medianeinkommen von 22.713 Euro im Jahr 2018 lag der Schwellenwert für die Armutsgefährdung demnach bei 13.628 Euro. Umgerechnet auf das monatliche Einkommen bedeutet dies, dass in Deutschland im Jahr 2018 eine Person als armutsgefährdet galt, wenn ihr Nettoäquivalenzeinkommen weniger als 1.136 Euro im Monat betrug. Datenreport 2021 (destatis.de) S. 223, 11/2021)

Abbildung 30: Bewertung der Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2021

7.3 Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Experten sollen die aus ihrer Sicht in 2021 am stärksten ins Gewicht fallenden Probleme am Mietwohnungsmarkt aus einer vorgegebenen Liste ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich. Abbildung 31 zeigt die Einschätzung der zehn dringlichsten Probleme.

Mit 18 Nennungen (bei insgesamt 98 Nennungen hat jeder Befragte im Durchschnitt 4 Probleme angekreuzt) wird als erstes und dringlichstes Problem wie in den Vorjahren „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ angegeben. Rund die Hälfte der Befragten sehen in der „geringen Bautätigkeit im

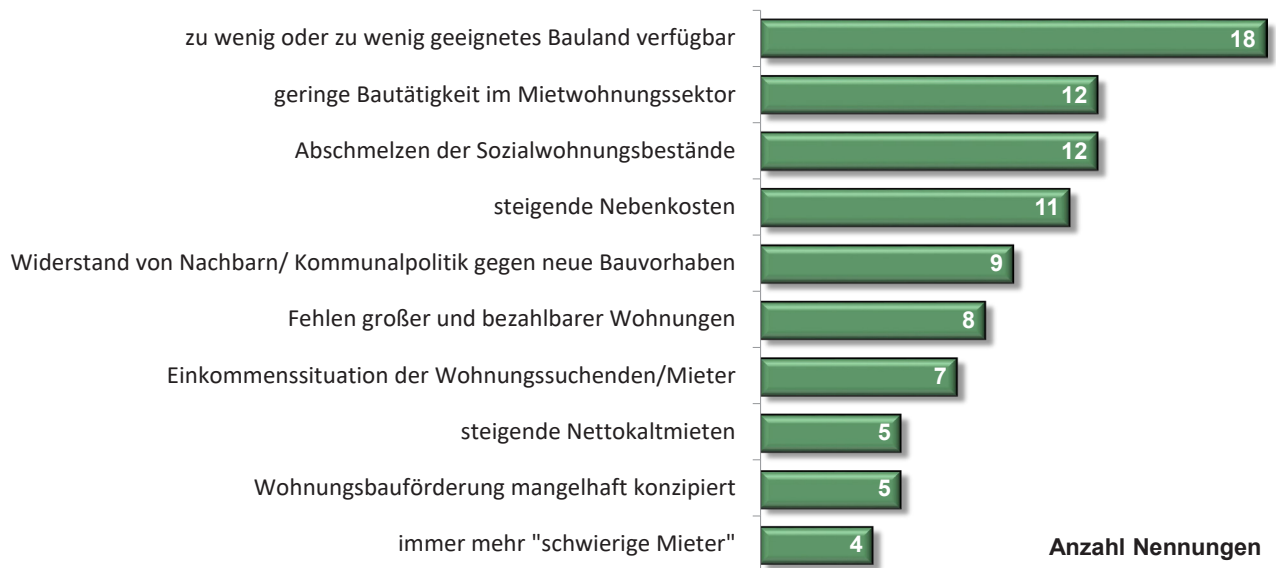
Mietwohnungssektor“ und dem „Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände“ die zweitdringlichsten Probleme. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren ist diese Thematik in der Rangfolge weit nach oben gerückt.

Auch „steigende Nebenkosten“ (11 Nennungen) gehören angesichts der aktuellen Preissteigerungen zu den am stärksten ins Gewicht fallenden Problemen. Es folgen der „Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Vorhaben“, das „Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen“ und die „Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/-mieter“.

Die sechs erstgenannten Probleme werden seit Jahren als die dringlichsten Probleme benannt. Weiterhin unproblematisch sind in 2021 die Themen „soziale Probleme in der Nachbarschaft“, „Leer-

stände“, „zu hohe Ansprüche der Mieter und Vermieter“, „Schwierigkeiten von Ausländern/Aussiedlern“ oder „wohnungswirtschaftliche Probleme“.

Abbildung 31: Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2021

7.4 Mietwohnungsmarkt und Hartz IV

In 2021 werden die Experten zu den Auswirkungen der Hartz IV-Reformen auf den Mietwohnungsmarkt befragt. Mehrfachnennungen sind möglich. Hierbei können sie bezüglich der Entwicklungen zwischen „trifft nicht zu“, „trifft zu“ und „weiß nicht“ wählen (vgl. Abbildung 32).

17 der 23 Befragten, die den Fragebogen ausfüllten, finden zutreffend, dass durch Hartz IV Engpässe auf den preiswerten Teilmärkten entstehen. Insbesondere werden die Engpässe bei kleinen Woh-

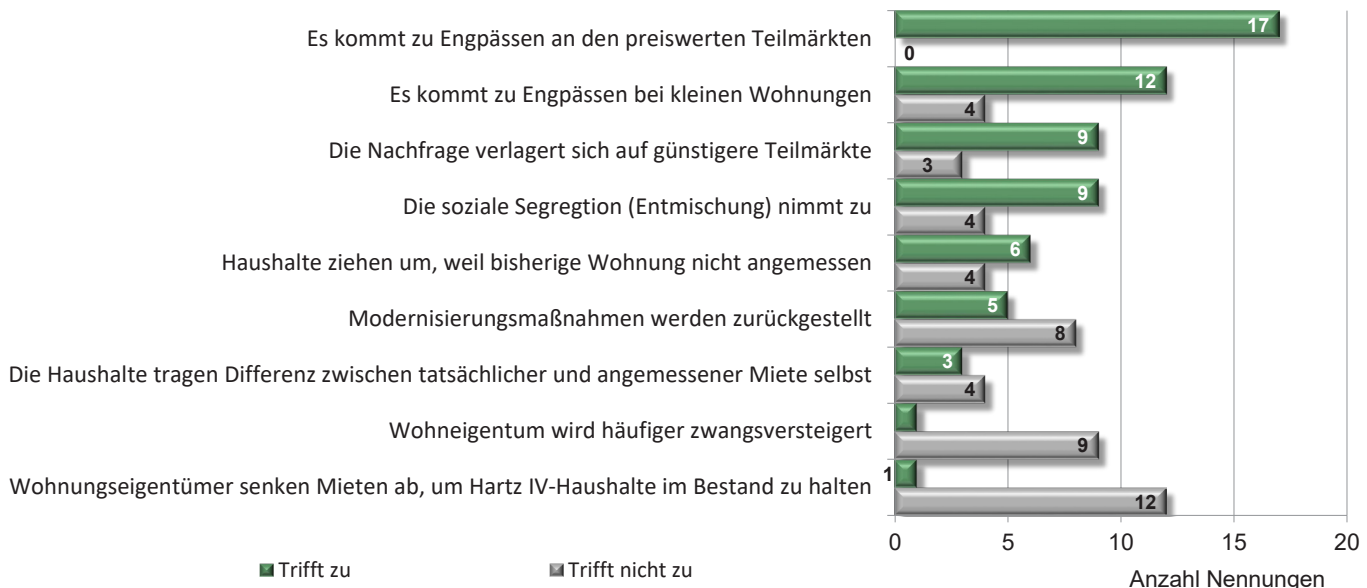
nungen gesehen (12 Nennungen). Darüber hinaus bewerten jeweils 9 Befragte, dass die soziale Segregation zunimmt und sich die Nachfrage auf günstigere Teilmärkte verlagert. Fast ein Drittel der Interviewten sind der Ansicht, dass die Haushalte deshalb umziehen, da die bisherigen Wohnungen nicht angemessen sind.

Bei der Frage nach der Differenz der tatsächlichen und angemessenen Miete urteilten die Befragten mit einer knappen Mehrheit, dass die Aussage nicht zutrifft.

Weiterhin nach wie vor nicht zutreffend ist aus Sicht der Experten in Leverkusen, dass Wohnungseigentümer ihre Mieten absenken (12 Nennungen), um Hartz IV-Mieter im Bestand zu halten. Des Weiteren

ist es außerdem nicht zutreffend, dass das Wohneigentum häufiger zwangsversteigert wird (9 Nennungen) und dass die Modernisierungsmaßnahmen zurückgestellt werden (8 Nennungen).

Abbildung 32: Mietwohnungsmarkt und Hartz IV



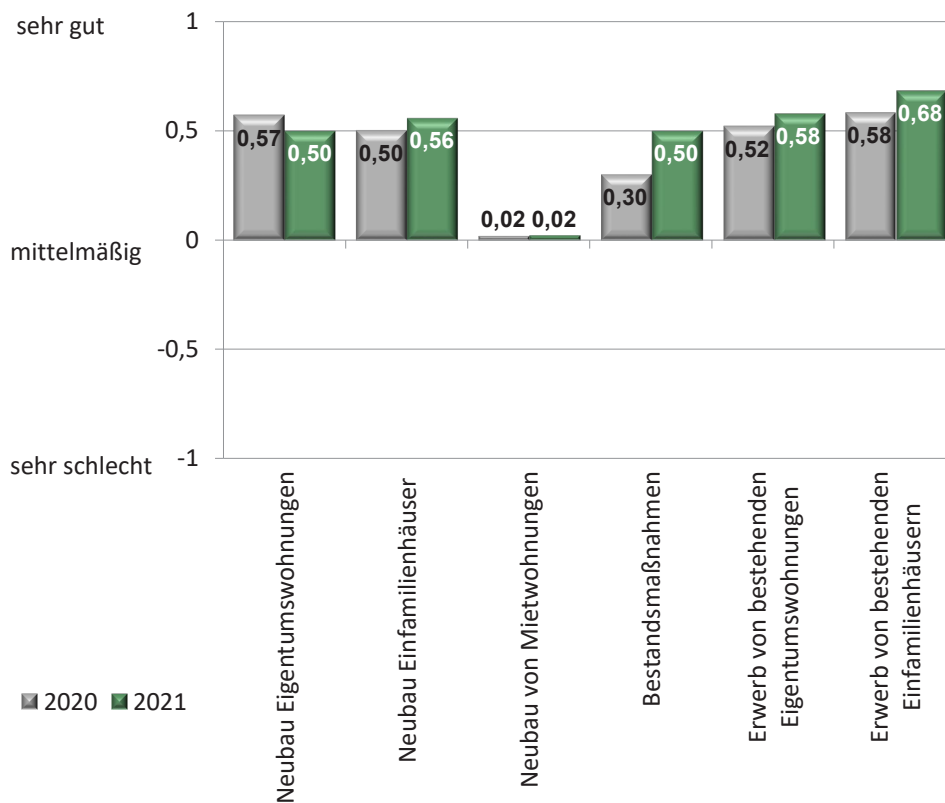
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2021

7.5 Aktuelles Investitionsklima

Das aktuelle Investitionsklima wird von den Experten, bis auf den Neubau von Eigentumswohnungen, für alle anderen Segmente zum Teil deutlich positiver bewertet als noch vor einem Jahr und bewegt sich im guten Bereich. Lediglich der Neubau von Mietwohnungen wird seit dem letzten Jahr unverändert mit der niedrigsten Bewertung im mittelmäßigen Bereich eingeschätzt. Auf einer Skala von -1 bis +1 wird das Klima für Investitionen in den Neubau von Wohneigentum als

gut (+0,50 für Eigentumswohnungen und +0,56 für Einfamilienhäuser) bewertet. Die Investitionen in den Bestand werden deutlich besser als im Vorjahr beurteilt (+0,50). Auch der Erwerb von Bestandsimmobilien, sowohl Eigentumswohnungen als auch Eigenheime, werden positiv eingeschätzt. Ob diese aktuelle optimistische Einschätzung auch für das kommende Jahr gelten wird, bleibt angesichts der aktuellen Ereignisse (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg) fraglich.

Abbildung 33: Aktuelles Investitionsklima



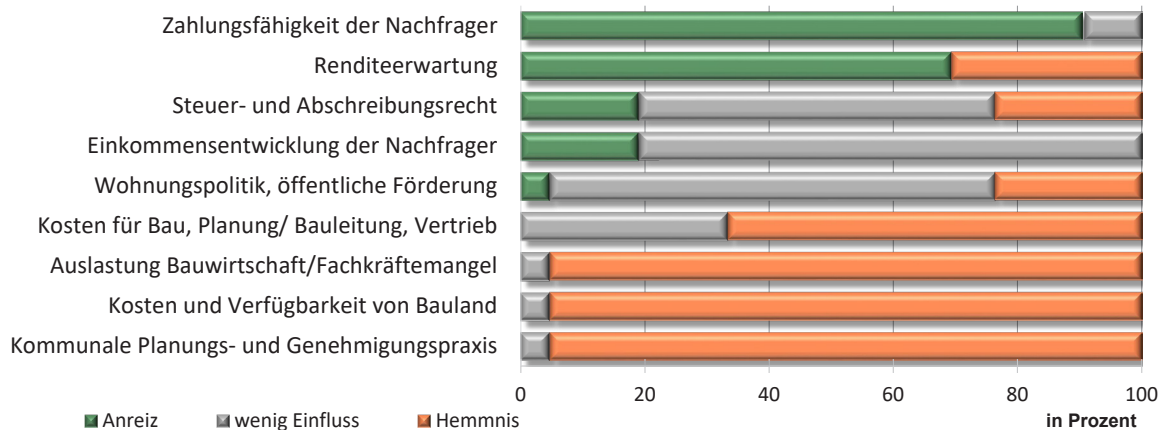
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2021

7.6 Faktoren des Investitionsverhaltens

Die befragten Experten werden gebeten, die Beeinflussung des Investitionsverhaltens in den drei Segmenten Eigentumsbau, Mietwohnungsbau und Bestandsmaßnahmen durch bestimmte, vorgegebene Faktoren einzuschätzen. In allen drei Segmenten sollen die Faktoren hinsichtlich ihres Einflusses auf die Investitionsneigung in Leverkusen als hemmend, wenig Einfluss nehmend oder als Anreiz zur Investition bewertet werden. Die Abbildungen 34 bis 36 zeigen die prozentuale Verteilung der Einschätzungen der Experten. Insgesamt sehen die Experten in allen drei Investitionssegmenten nach wie vor deutlich mehr Hemmnisse als Anreize im Wohnungsbau, die sich im Vergleich zum Vorjahr vergrößert haben.

Im Eigentumsbau gibt es aus Sicht aller Experten am meisten Anreize nach wie vor aufgrund der „Zahlungsfähigkeit der Nachfrager“ und in der „Renditerwartung“. Des Weiteren, wenn auch weniger stark ausgeprägt, aufgrund des Steuer- und Abschreibungsrechts sowie in der „Einkommensentwicklung der Nachfrager“. Stärker ausgeprägt sind jedoch die Hemmnisse, allen voran wie in den Vorjahren die „Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“, die „Kosten und Verfügbarkeit von Bauland“ sowie die Auslastung der Bauwirtschaft bzw. der Fachkräftemangel, der sichtlich spürbar wird.

Abbildung 34: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Eigentumsbau



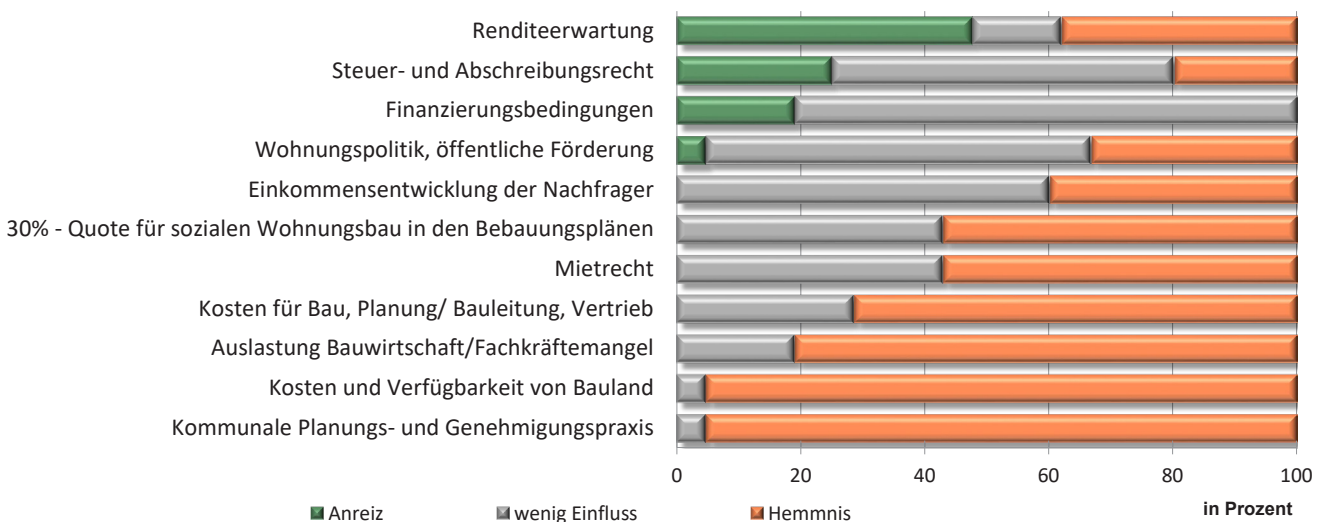
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2021

Im Mietwohnungsbau sehen die Experten insgesamt kaum Anreize zur Investition, sondern überwiegend Hemmnisse. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Anreize deutlich zurückgegangen und die Hemmnisse deutlich gestiegen. Nennenswerte positive Anreize werden lediglich bei den Faktoren „Renditeerwartung“, „Steuer- und Abschreibungsrecht“, „Finanzierungsbedingungen“

sowie in geringem Maße in der „Wohnungspolitik, öffentliche Förderung“ gesehen. Alle anderen Kategorien werden eher als hemmend oder wenig einflussnehmend bewertet.

Beinahe alle Experten sind der Ansicht, dass die Kosten und das Fehlen von Bauland sowie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis die größten Hemmnisse im Investitionsverhalten sind.

Abbildung 35: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2021

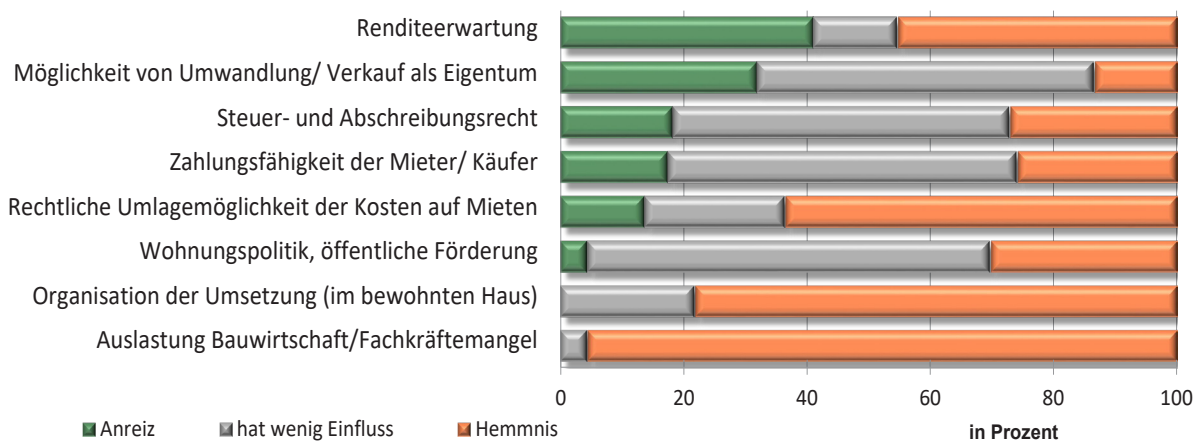
Darüber hinaus werden der Fachkräftemangel und die allgemeinen Bau- und Planungskosten kritisch bewertet. Mehr als die Hälfte der Experten sehen auch im aktuellen Mietrecht und in der kürzlich eingeführten Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau große Hürden.

Auch bei Bestandsinvestitionen sehen die Experten insgesamt wenige Anreize. Nennenswert positiv bewertet sind hier lediglich die Faktoren „Renditeerwar-

tung“, „Möglichkeiten der Umwandlung und Verkauf als Eigentum“, das „Steuer- und Abschreibungsrecht“ sowie die „Zahlungsfähigkeit der Mieter/Verkäufer“.

Alle anderen Faktoren werden als eher hemmend oder wenig Einfluss nehmend beurteilt. Als größtes Hemmnis im Bestand wird die „Auslastung Bauwirtschaft/Fachkräftemangel“ gefolgt von „Organisation der Umsetzung im bewohnten Haus“ gesehen.

Abbildung 36: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten in den Bestand



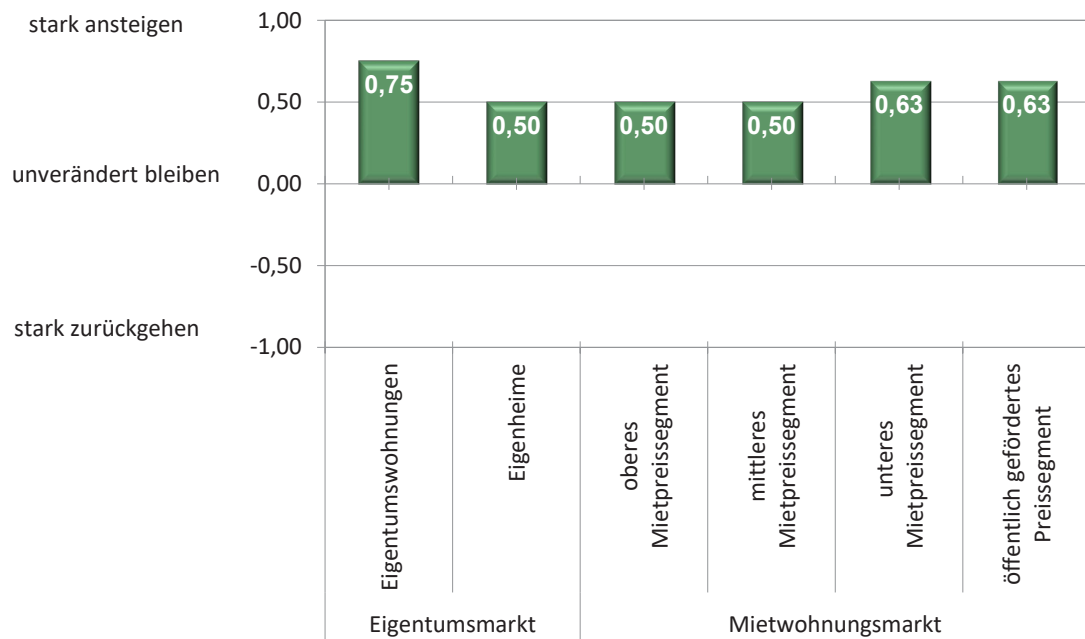
7.7 Einschätzung der künftigen Nachfrage

Das Investitionsklima in den nächsten ein bis drei Jahren wird sich nach Einschätzung der Experten eher verschlechtern. Insbesondere wird davon ausgegangen, dass sich die Situation im Neubau von Mietwohnungen deutlich verschlimmert. Aber auch das Investitionsklima im Neubau von Einfamilienhäusern wird kritischer bewertet. Eher unverändert soll es bei den Bestandsmaßnahmen bleiben. Eine leichte Besserung wird beim Erwerb von bestehendem Wohnraum gesehen.

Die Nachfrage nach Wohnraum soll in den nächsten drei bis fünf Jahren in allen Segmenten deutlich ansteigen. Insbesondere wird eine Nachfrage im unteren und preisgebundenem Mietwohnungsmarkt erwartet. Aber auch der Bedarf bei den Kaufimmobilien für Eigentumswohnungen soll deutlich ansteigen.

Bereits seit vielen Jahren schätzen die Experten eine steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Deshalb wird für die kommenden Jahre weiterhin eine Anspannung des Wohnungsmarktes erwartet.

Abbildung 37: Einschätzung der künftigen Nachfrage nach Wohnraum 2021



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2021

7.8 Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhausgebieten

Die Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre werden zukünftig verstärkt von soziodemografischen Veränderungen geprägt sein, die im Zuge der Alterung der Bewohner zu alterungsbedingtem Eigentümerwechsel in den Gebieten führen. Die Frage, was genau in den alternden Einfamilienhausgebieten im Zuge des Generationenwechsels geschieht, gewinnt seit einigen Jahren vielerorts stärker an Bedeutung.

Die Experten sollten zunächst beurteilen, ob auch in Leverkusen der Umgang mit älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten zunehmend wichtig wird. Mehr als 70 % der Befragten teilen die Einschätzung, dass das Thema Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhausgebieten immer mehr an Bedeutung gewinnen wird.

Die aktuelle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in älteren Einfamilienhausgebieten in Leverkusen bewerten die Experten zu mehr als 80 % als sehr hoch. Nach ihrer Einschätzung wird sich die Lage auch in den kommenden fünf Jahren nicht ändern. Mehr als die Hälfte der Experten ist der Ansicht, dass die Nachfrage zukünftig immer noch auf einem sehr hohen Niveau liegen wird. Rund 30 % schätzen es als hoch an.

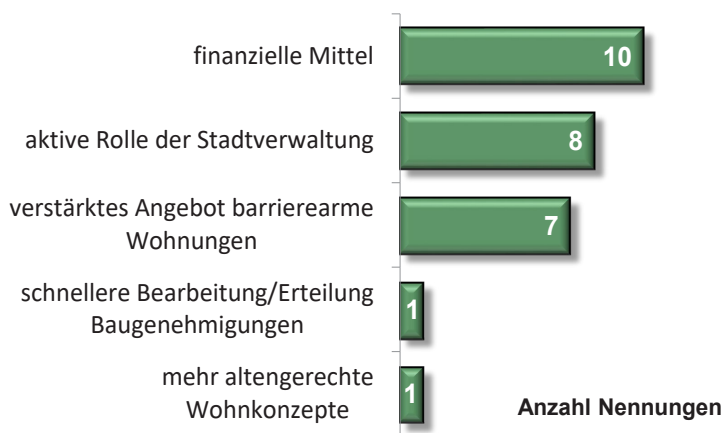
Die Experten wurden gefragt, ob aktuell in den Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand eher ein häufiger Generationswechsel stattfindet, oder ob dort kaum oder nur wenige Wechsel der Eigentümer zu beobachten sind. Rund 60 % der Befragten sind der Meinung, dass der Generationenwechsel im Bestand der Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er

Jahre eher häufig stattfindet. Die übrigen Befragten haben entweder keine Kenntnis darüber oder bewerten es als kaum wahrnehmbar.

Abschließend wurden die Experten gefragt, welche zusätzlichen Maßnahmen die Entwicklung bzw. den Generationen-

wechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten fördern könnten. An oberster Stelle wurden „Finanzielle Mittel“ und die „Aktive Rolle der Stadtverwaltung“ beispielsweise in Form von Beratung, Hilfestellung oder Informationsgabe genannt, gefolgt von einem größeren „Angebot barrierearmer Wohnungen“.

Abbildung 38: Maßnahmen zur Unterstützung des Generationswechsels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2021

7.9 Auswirkungen und Veränderungen auf den Leverkusener Wohnungsmarkt

7.9.1 Covid-19-Pandemie

Die Covid-Pandemie hat seit 2020 in vielen Bereichen die Welt vor vielen Herausforderungen und Veränderungen gestellt. Auch in Leverkusen sind die Auswirkungen der Pandemie spürbar. Dennoch ist mehr als die Hälfte der Befragten der Ansicht, dass der Wohnungsmarkt aufgrund der Pandemie unverändert ist. Die Experten sind zu 95 % der Meinung, dass die Nachfrage nach Immobilien während der Pandemie ungebrochen bleibt. Die Umzugshäufigkeit der Haushalte ist nicht

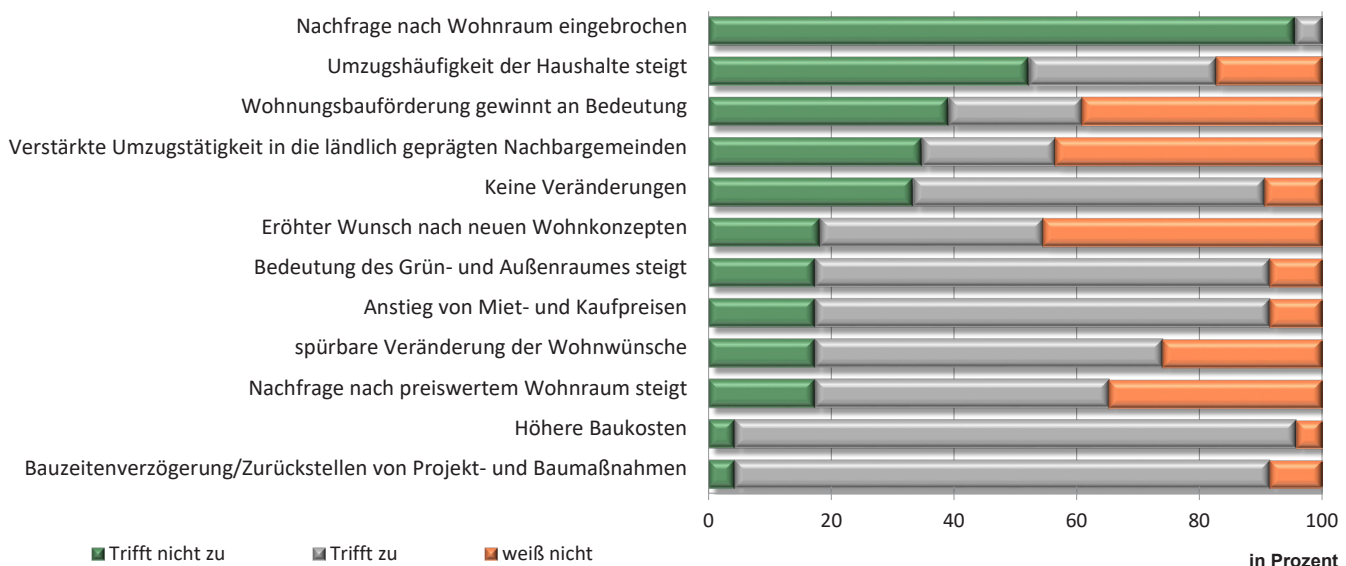
gestiegen und es ist keine verstärkte Umzugstätigkeit in die ländlich geprägten Nachbargemeinden festzustellen.

Was die (womöglich pandemiebeeinflusst geänderten) Wohnwünsche der Nachfrage betrifft, so wird der Zugang zum Balkon/Garten und multifunktional nutzbare Grünflächen sowie Parks im Wohnumfeld zunehmend wichtiger und die Bedeutung des Grün- und Außenraumes steigt.

Einig sind sich die Experten darüber, dass die Covid-19-Pandemie zu höheren Baukosten und zu Bauzeitenverzögerungen oder sogar zum Zurückstellen von Bauprojekten und eingebrochener Auftragslage beigetragen hat. Auch wenn

die Dynamik abgeschwächt scheint, sagen die Branchenexperten weiter steigende Mieten und Kaufpreise voraus. Dies deckt sich mit der allgemeinen Einschätzung zur Marktanspannung.

Abbildung 39: Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Leverkusener Wohnungsmarkt



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2021

7.9.2 Klimatische Ereignisse

Vor dem Hintergrund der Hochwasserereignisse der letzten Jahre und insbesondere der Flutkatastrophe 2021, von der auch weite Teile des Leverkusener Stadtgebietes betroffen waren, werden die Experten gefragt, welche Veränderungen und Auswirkungen auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt, bedingt durch klimatische Ereignisse, zukünftig erwartet werden. Zwei Drittel der Befragten sehen in den klimatischen Begebenheiten keinen Einfluss oder Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Die meisten Experten, die eine Gefahr für den Wohnungsmarkt sehen, sind der Ansicht, dass die betroffenen Wohngebiete in unmittelbarer Nähe zu Gewässern/Überflutungsgebieten zukünftig an Interesse bei den Wohnungssuchenden verlieren und im Wert gemindert werden. Die Nachfrage nach den Immobilien wird sich in diesen Gebieten abschwächen und der Verkauf oder die Vermietbarkeit wird schwieriger. Auch die Neuausweisung von Bauland wird sich nach Ansicht der Experten erschweren. Des Weiteren ist mit höheren Aufwendungen für hochwassersicheres Bauen zu rechnen.

8 Fazit

Das Jahr 2021 war für die Stadt Leverkusen vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie, der Flutkatastrophe und der Explosion im Chempark ein sehr ereignisreiches Jahr und verlangte viele Anstrengungen und Herausforderungen ab. Auch die wirtschaftlichen und energetischen Entwicklungen hinterlassen aktuell keine guten Aussichten. Auf Grundlage der Geschehnisse zeigte sich der Wohnungsmarkt weiterhin unverändert angespannt bis sehr angespannt. Eine Entspannung zeichnet sich auch zukünftig nicht ab, vermutlich eher eine weitere Zuspitzung in den meisten Preissegmenten.

Die Einwohnerzahl ist im Vergleich zu 2020 nicht gestiegen, sondern zum ersten Mal seit vielen Jahren geringfügig gefallen und beträgt Ende 2021 166.993 Einwohner. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Leverkusen für die kommenden zwanzig Jahre weiterhin ein Bevölkerungs- und Haushaltswachstum erwartet. Das Wachstum wird jedoch langsamer, als es noch vor einigen Jahren prognostiziert wurde. Es zeichnet sich eine Trendwende zur eher konstanten Bevölkerungsentwicklung ab.

Das jahrelang anhaltende Bevölkerungswachstum beruhte auf stetig steigenden Zuwanderungszahlen, die die Fortzüge und den Sterbeüberschuss kompensieren. Während der Covid-19-Pandemie wurde seit 2020 der Zuwachs durch die Mobilitätseinschränkungen ausge-

bremst. Insbesondere haben sich die Zuzüge aus dem Ausland deutlich verringert.

Auch die Fortzüge waren eingeschränkt. Dennoch hatte Leverkusen einen hohen Zuzug aus der Nachbarstadt Köln erfahren, so dass die Wanderungsstatistik für Leverkusen für dieses Jahr einen positiven Wanderungssaldo aufweist.

Ein familienfreundliches Arbeits- und Wohnungsangebot, gute Schulen mit qualitativ hochwertiger Betreuung sowie familienfreundliche Freizeitangebote können den Fortzug von hier lebenden Familienhaushalten abbremsen bzw. den Zuzug unterstützen.

Vor dem Hintergrund der seit Jahren anhaltenden Zuwanderung, des Bevölkerungswachstums und Alterungsprozesses sowie der steigenden Zahl der Haushalte wächst der Bedarf an Wohnfläche und der Handlungsbedarf in Leverkusen wird immer dringender.

Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen. Nach den errechneten Prognosen im Wohnungsbauprogramm 2030+ müssten in der Status Quo-Variante bis 2035 insgesamt jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf decken zu können. Das GEWOS-Wohnungsmarktgutachten²⁸ geht sogar von einem jährlich notwendigen

²⁸ Das Gutachten „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ wurde im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) von dem „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“ erarbeitet und im September 2020 veröffentlicht. Das Gutachten beschäftigt sich mit den Auswirkungen der demografischen Entwicklungen auf die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen (unter anderem auch in Leverkusen) und prognostiziert den zukünftigen (regionalen) Bedarf im Wohnungsneubau. https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/documents/2020-11/ergebnisbericht_wohnungsneubaubedarf_in_nrw_bis_2040.pdf

Neubau von 920 Wohneinheiten (davon quantitativ: 470 Wohneinheiten und qualitativ: 450 Wohneinheiten) aus. Die tatsächliche Neubaurate in 2021 lag bei 716 Wohneinheiten. Der für Leverkusen für die Zukunft prognostizierte Neubaubedarf ergibt je nach Variante bis zum Jahr 2035 einen Flächenbedarf an Wohnbauland von 174 bis 251 ha. IT.NRW geht sogar von 391 ha für Wohnen sowie 215 ha für Gewerbe aus.

Steigende Miet-, Kauf- und Baulandpreise, eine niedrige Umzugsrate und eine niedrige Leerstandsquote mit aktuell 1,2 % deuten bereits seit mehreren Jahren auf einen hohen Nachfragedruck am Wohnungsmarkt und eine hohe Auslastung des Wohnungsbestandes hin.

Darüber hinaus verschärft die niedrige Bautätigkeit der letzten Jahre angesichts der anhaltenden Nachfrage das ohnehin knappe Wohnangebot am Markt und verteuert das Wohnen. Die Bautätigkeit ist in 2021 zwar gestiegen und erreichte sogar einen Höchststand, dennoch kann sie den fehlenden Wohnraum nicht abdecken. Die durchschnittlichen, jährlichen Baufertigstellungsraten liegen seit dem Jahr 2010 bei nicht einmal der Hälfte der benötigten Wohnungen (290 Wohnungen).

Vor allem das preiswerte Mietwohnsegment ist heute schon sehr angespannt und der Bestand an geförderten Wohnungen geht jährlich zurück. Grund sind auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen, die nicht durch Neubauten kompensiert werden. In 2021 sind 73 Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung entstanden. Das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen ist

rückläufig und schrumpft laut einer Prognose der NRW.BANK bis 2030 um rund 36 % des heutigen Bestandes. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Leverkusen bleibt jedoch ungebrochen hoch.

Für eine ausreichende Versorgung der Wohnbevölkerung, vor allem mit preiswerten Wohnungen, müssen ausreichende Potentialflächen vorhanden sein. Ein Vorschlag über zusätzliche Potentialflächen, bei denen eine wohnbauliche Aktivierung vorstellbar wäre, wurde der Politik vorgelegt. Eine abschließende Entscheidung liegt noch nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen in ihrer Größenordnung vor dem Hintergrund der Zunahme von Rentner- und Hartz IV-Haushalten eher zunimmt. Zudem wirkt die wachsende Arbeitslosigkeit und die Zahl der Transferleistungsbezieher auf das verfügbare Haushaltseinkommen. Damit wird der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen weiterhin deutlich steigen. Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Situation abhängig.

Insbesondere stellen die aktuellen wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Covid-19-Pandemie, der Ukraine-Krise und auch in Folge von klimatischen Ereignissen, wie der kürzlich ereigneten Flutkatastrophe, keine guten Aussichten dar. Die Liste der wirtschaftlichen Probleme ist lang: Die Preise, vor allem für Energie, steigen weiter, die Inflation ist hoch, die steigenden Infektionszahlen sorgen für Personalausfälle und es gibt

immer noch viele Engpässe und Liefer-schwierigkeiten für wichtige Produkte. Der Krieg in der Ukraine sorgt für zusätzliche Unsicherheiten. Es ist damit zu rechnen, dass die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Baubranche in den kommenden Jahren stärker spürbar sein werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass aufgrund von hohen Energiepreisen, stetig steigenden Mietpreisen und der wachsenden Angebotsverknappung auch Personen mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung erhalten.

Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus mit Garten bleibt bei den meisten Nachfragern wie jungen Familien mit Kindern und hat sich durch die Corona-Pandemie noch mehr verstärkt. Die Generation über 60 Jahre sucht vornehmlich nach 2 bis 4 Zimmerwohnungen als Eigentums- oder Mietwohnraum. Es wird aber bald Käuferschichten mit mittlerem Einkommen geben, die sich eine eigene Immobilie und auch den gemieteten Wohnraum nicht mehr leisten können.

Von Leistbarkeit wird in der Regel gesprochen, wenn nicht mehr als 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für die Wohnungsmiete aufgebracht werden müssen. Diese Grenze wird nicht nur bei Geringverdienenden oft überschritten, sondern auch von Haushalten mit mittlerem Einkommen. Häufig führt dies zu Verdrängungsprozessen, nicht nur aus dem bisherigen Wohnraum, sondern auch zu einer Verdrängung aus dem Lebensstandard.

Experten erwarten für diesen Teilmarkt, unabhängig von den Corona-Auswirkun-

gen, weiterhin eine Anspannung in den kommenden Jahren, wenn sich an den Rahmenbedingungen nichts ändert. Diese sind laut Experten in Leverkusen derzeit eher schlecht, wie das Wohnungsmarktbarometer deutlich macht. Neben einer Anspannung im preiswerten Mietsegment erwarten sie deshalb auch deutliche Anspannungen im preisgebundenen Mietsegment. Die Förderung des preiswerten Mietwohnungsbaus ist deshalb ein dauerhaft bedeutendes, wohnungspolitisches Ziel.

Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten, Zinserhöhungen und Finanzierungskosten erwarten viele Investoren und Experten einen starken Rückgang im Haus- und Wohnungsbau, da das wirtschaftliche Bauen kaum möglich sein wird. Es wird prognostiziert, dass die Preissteigerungen weiterhin anhalten werden und damit die hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen eine Umsetzung der preiswerten Mietwohnungen eindämmen und viele der Bauvorhaben zurückgestellt werden müssen. Die Konsequenzen daraus wären, dass der Wohnungsbau in den kommenden Jahren einbrechen und die Immobilienpreise aufgrund von fehlenden neuen Wohnangeboten steigen könnten. Die Interessenten dürften sich mehr auf die bestehenden Gebäude konzentrieren. Es bleibt abzuwarten, ob der Wohnungsmarkt sich tatsächlich in diese Richtung entwickelt, oder ob die Nachfrage komplett einbrechen wird und die Immobilien dadurch günstiger werden.

Einen Stillstand in der Wohnraumentwicklung darf es jedoch nicht geben. Um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum

zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen, ist es deshalb seitens der Stadt zwingend erforderlich, die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentiale zu aktivieren und attraktiven Wohnraum im Einklang mit weiteren wohnverträglichen Nutzungen kostengünstig zu schaffen.

Die Attraktivierung des Wohnstandortes Leverkusen bedeutet unter anderem, dass der Bestand durch Modernisierungsmaßnahmen eine bauliche Aufwertung erfährt. Dies schließt auch das Wohnumfeld mit ein. Die Bestandswohnungen sollten zeitgemäße Ausstattungsstandards erhalten. Dies betrifft den Abbau von Barrieren für eine wachsende ältere Bewohnerschaft, die so lange wie möglich selbstbestimmt leben möchte. Leverkusen weist heute schon eine enorme Versorgungslücke an barriere reduzierten Wohnungen auf. Für die zunehmende Zahl älterer Menschen sollten neben Wohnanpassungsmaßnahmen auch alternative Wohnformen geschaffen werden. Auch der Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist ein Thema, welches immer mehr Beachtung findet. Um den Generationenwechsel zu unterstützen, muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes, altersgerechtes und bezahlbares Angebot geschaffen werden.

Aber auch hohe Energiepreise, klimatische Vorgaben und sich ändernde Wohnansprüche machen eine energetische wie bauliche Anpassung des Bestandes erforderlich. Die damit einhergehende Verteuerung sollte maßvoll erfolgen und darf die Verknappung des

preiswerten Mietwohnraumes nicht weiter verschärfen.

Grundsätzliches Ziel sollte sein, generationenübergreifende Wohn- und Quartierskonzepte zu entwickeln, die allen Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen zugutekommen.

Im von der Stadt erarbeiteten Wohnungsbauprogramm 2030+ werden die Entwicklungen analysiert und passgenaue Ziele und Instrumente zur Umsetzung für Leverkusen formuliert, damit die Leverkusener Wohnungspolitik auch in Zukunft handlungsfähig bleibt.

Vor diesem Hintergrund bleibt die Wohnbauflächenentwicklung und der Erhalt von funktionierenden Stadtteilen und Quartieren eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung in den kommenden Jahren.

Mit freundlicher Unterstützung durch:



bauen • bewirtschaften • betreuen Ein vielseitiges Unternehmen

Die WGL verfügt über 90 Jahre Erfahrung in der Wohnungswirtschaft und hat in dieser Zeit in Leverkusen städtebauliche Akzente gesetzt. Das moderne Immobilienunternehmen ist schwerpunktmäßig in den Gebieten des Immobiliensektors tätig:

- als Vermieter
- als Modernisierer und Instandhalter

Hervorzuheben ist auch die besondere Bedeutung der WGL für die Region:

- als Auftraggeber und somit Wirtschaftsfaktor am Standort Leverkusen
- als Arbeitgeber für 80 Voll- und Teilzeitkräfte
- als Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute
- als Förderer sozialer Aufgaben

Als 100%-ige Tochtergesellschaft der Stadt Leverkusen vermietet die WGL rund 7000 Wohnungen und ca. 100 Gewerbeobjekte. Breite Schichten der Bevölkerung erhalten sicheren Wohnraum zu günstigen Mieten.



Wir freuen uns auch auf Sie!

Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH

Heinrich-von-Stephan-Str. 6
51373 Leverkusen

Telefon: 0214 384-0
Fax: 0214 384-56

Internet: www.wgl-lev.de
E-Mail: wgl@wgl-lev.de





Kleine Mieten - großer Service!

BAUGESELLSCHAFT
FILSER GMBH & CO. KG

Telefon 02 14 / 9 10 21 · www.baugesellschaft-filser.de



Wilhelm Sander-Stiftung



Wir geben Menschen ein Zuhause!

Finden Sie Ihr neues Zuhause in Leverkusen.

Ob Single, Familie oder Wohngemeinschaft –
bei uns finden Sie die Wohnung, nach der Sie suchen –
Mehr Infos darüber erhalten Sie auf unserer Homepage
oder rufen Sie uns an unter
0234 / 414 70 00-00

VONOVIA

www.vonovia.de

Redaktioneller Hinweis:

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung wird auf die Nennung der Geschlechter verzichtet, wo eine geschlechtsneutrale Formulierung nicht möglich war. In diesen Fällen beziehen die verwendeten männlichen Begriffe die weiblichen Formen und diversen mit ein.

Impressum

Herausgeberin

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Tel. 0214/406-6101
Fax: 0214/406-6102
Email: 61@stadt.leverkusen.de

in Kooperation mit der kommunalen Statistikstelle

Stadt Leverkusen
Fachbereich Statistik
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

Bearbeitung

Agnes Jersch
Fachbereich Stadtplanung

Layout

Astrid Gill
Agnes Jersch
Fachbereich Stadtplanung

Dezember 2022



Stadt Leverkusen

