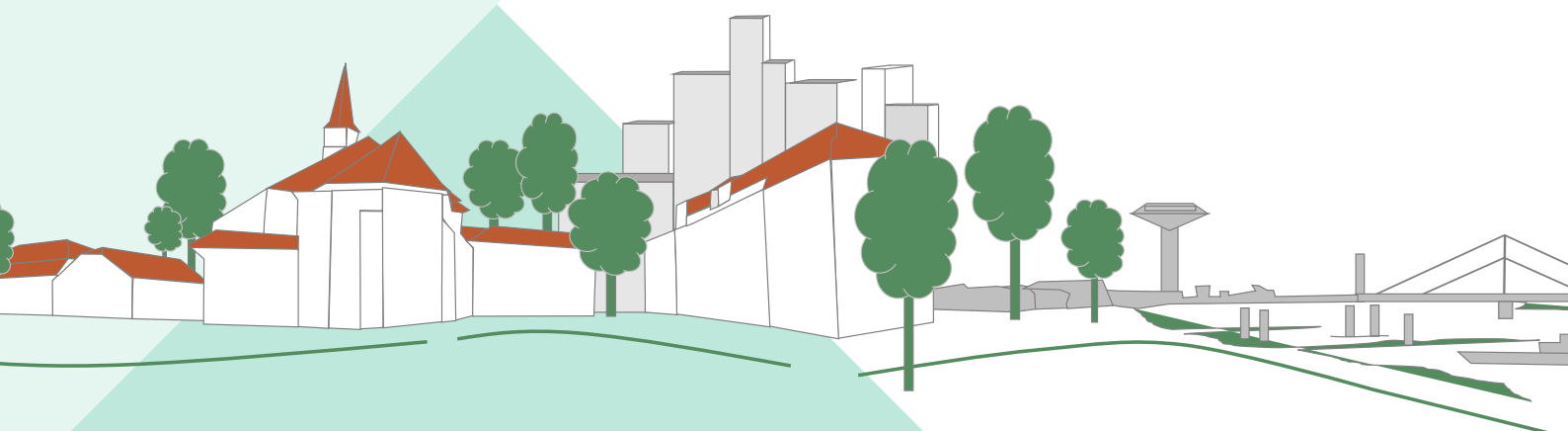


Leverkusener

Wohnungsmarktbericht 2025

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

**>> Daten und Fakten
der Wohnungsmarktentwicklung 2024**



Vorwort

Der Wohnungsmarktbericht dokumentiert die Situation und die Entwicklungen auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt auf Grundlage der Daten aus dem vergangenen Jahr. Seit mehr als 20 Jahren wird im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung das aktuelle Geschehen auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt untersucht.

Die wesentlichen Ergebnisse werden jährlich in einem Bericht dokumentiert, der den entscheidenden Personen in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft als Informationsgrundlage dienen und die Agierenden am Wohnungsmarkt bei ihren Entscheidungen unterstützen soll.

Basis für den Wohnungsmarktbericht bilden neben dem Indikatorensystem, das aus kommunalen Daten und anderen öffentlichen Datenquellen besteht, das Wohnungsmarktbarometer und die Auswertung der im Internet bereitgestellten Mietwohnungs- und Immobilienanzeigen.

Der Leverkusener Wohnungsmarkt musste sich verstärkt in den vergangenen Jahren oft vielen Herausforderungen stellen.

Das begrenzte Angebot an Wohnraum, steigende Mietpreise, Ungerechtigkeiten auf dem Wohnungsmarkt oder die wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen sind nur einige Entwicklungen, die die Situation zahlreicher Haushalte in Leverkusen belasten.

Auch die geopolitischen Verwerfungen und Unsicherheiten sowie die sich immer schneller ändernden Rahmenbedingungen bringen den Wohnungsmarkt immer stärker an seine Grenzen. Verlässliche Aussagen und Interpretationen werden deshalb immer schwieriger, so dass die Datenanalysen Fehleinschätzungen enthalten können. Fest steht, dass der Leverkusener Wohnungsmarkt und insbesondere das Mietwohnungssegment weiterhin angespannt bleibt.

An dieser Stelle möchten wir der Wohnungsgesellschaft Leverkusen, der Vivawest Wohnen, dem Wohnungsunternehmen Vovonia, der Baugesellschaft Filser, der Wilhelm Sander-Stiftung, dem Gemeinnützigen Bauverein Opladen sowie dem Bauverein Bergisches Heim herzlich dafür danken, dass sie durch ihr Sponsoring der Preisdaten möglich machen, den wichtigen Baustein der Angebotspreise im Wohnungsmarktbericht zu erhalten. Weiterhin bedanken wir uns bei allen, die sich an der Befragung beteiligt haben und auch bei denjenigen, die für diesen Bericht Informationen und Daten zur Verfügung gestellt haben.



Alexander Lünenbach
Beigeordneter



Stefan Karl
Fachbereichsleiter
Stadtplanung

Inhalt

1	Auf einen Blick	7
2	Wohnungsnachfrage	9
2.1	Bevölkerungsentwicklung	9
2.2	Geburten- und Sterbefälle	10
2.3	Zu- und Fortzüge	11
2.4	Innerstädtische Umzüge	13
2.5	Pendlerverflechtungen	13
2.6	Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf	15
2.7	Entwicklung der Arbeitslosen- und Transferleistungs- bezieher*innen	16
3	Wohnungsangebot	19
3.1	Wohnungsbestand und Bauintensität	19
3.2	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	20
3.3	Wohnungsleerstände	21
3.4	Soziale Wohnraumförderung	23
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	33

Inhalt

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
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	43
6.2.4	Entwicklung der Angebotsmieten	44
6.2.5	Angebotener Wohnraum für Sozialleistungs- empfänger*innen	45
6.2.6	Preisgebundene Wohnungen	46
6.3	Barrierefreie Wohnungen	46
7	Wohnungsmarktbarometer 2024	48
7.1	Aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktlage	48
7.2	Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen	50
7.3	Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	50
7.4	Aktuelles und zukünftiges Investitionsklima	53
7.5	Faktoren des Investitionsverhaltens	55
7.6	Investitionshemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau	58
7.7	Investitionen im Wohnungsbestand	59
7.8	Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsmarktes für ältere Menschen	60
7.9	Einschätzung der zukünftigen Nachfrage	61
8	Erhebung der Wohnungsbestände Leverkusener Wohnungsunternehmen	63
9	Fazit	67

Abbildungen

Abbildung 1:	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1991 bis 2024	9
Abbildung 2:	Prognose zur Entwicklung der einzelnen Altersgruppen bis 2035 nach IT.NRW	10
Abbildung 3:	Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle in Leverkusen	11
Abbildung 4:	Wanderungsüberschüsse bzw. -verluste mit den Nachbargemeinden 2000 bis 2024	12
Abbildung 5:	Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner*innen in Leverkusen 2004 bis 2024	13
Abbildung 6:	Ein- und Auspendlerströme nach/von Leverkusen	14
Abbildung 7:	Entwicklung der Haushaltsgröße 2000 bis 2024	15
Abbildung 8:	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen 2002 bis 2024	16
Abbildung 9:	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften 2024 in den Stadtteilen	18
Abbildung 10:	Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 2000 bis 2024	19
Abbildung 11:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2014 bis 2024	21
Abbildung 12:	Leerstandsquote in den statistischen Bezirken am 31.12.2024	22
Abbildung 13:	Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen	24
Abbildung 14:	Geförderte Neubaumaßnahmen 2014 bis 2024	24
Abbildung 15:	Bodenpreisgebirge in der Region	28
Abbildung 16:	Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte	29
Abbildung 17:	Durchschnittliche Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte innerhalb der letzten 15 Jahre	30
Abbildung 18:	Immobilienanzeigen 2010 bis 2024 in Leverkusen	34
Abbildung 19:	Durchschnittswerte Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2024	37
Abbildung 20:	Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2024	38
Abbildung 21:	Preisentwicklung der Neubauangebote 2014 bis 2024	39
Abbildung 22:	Preisentwicklung der Bestandsangebote 2014 bis 2024	40
Abbildung 23:	Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2014 bis 2024	40

Abbildungen

Abbildung 24: Verteilung der Mietangebote 2024	41
Abbildung 25: Angebotene Wohnungen nach Preisen	43
Abbildung 26: Mietangebotspreise in der Region 2024	44
Abbildung 27: Mietpreise 2014 bis 2024	45
Abbildung 28: Räumliche Verteilung und Mietpreis barrierefreier Mietwohnungen auf Stadtteilebene	47
Abbildung 29: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2014, 2023 und 2024	49
Abbildung 30: Bewertung der Wohnungsmarktlage in 3 bis 5 Jahren	49
Abbildung 31: Bewertung der Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen	51
Abbildung 32: Probleme im Eigentumsbau	52
Abbildung 33: Probleme im Mietwohnungsbau	53
Abbildung 34: Probleme bei den Bestandsmaßnahmen	53
Abbildung 35: Aktuelles Investitionsklima	54
Abbildung 36: Investitionsklima in 1 bis 3 Jahren	55
Abbildung 37: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Eigentumsbau	56
Abbildung 38: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau	57
Abbildung 39: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten in den Bestand	58
Abbildung 40: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	59
Abbildung 41: Investitionen im Wohnungsbestand	60
Abbildung 42: Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt für ältere Menschen	61
Abbildung 43: Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in 3 bis 5 Jahren	62
Abbildung 44: Dringende Investitionen in den kommenden 1 bis 3 Jahren	62

Tabellen

Tabelle 1: Sozialstrukturdaten	17
Tabelle 2: Entwicklung der Leerstände 2014 bis 2024	22
Tabelle 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2024	27
Tabelle 4: Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergien in NRW 2020 bis 2024	31
Tabelle 5: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche	32
Tabelle 6: Mittlere monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche und des Baujahres	33
Tabelle 7: Neubauangebote 2024 im Vergleich zu den Vorjahren	36
Tabelle 8: Bestandsangebote 2024 im Vergleich zum Vorjahr	37
Tabelle 9: Mietangebote 2024 im Vergleich zu den Vorjahren	42
Tabelle 10: Zusammensetzung der befragten Personen und Institutionen 2025	48

1 Auf einen Blick

Indikator	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Bevölkerung	169.658	170.329	➔
Wanderungssaldo	+1.369	+1.091	⬇
Durchschnittsalter	43,9	44,0	➔
Saldo Geburten-/Sterbefälle	-610	-412	⬇
Arbeitslosenquote	7,2	7,4	↗
Bedarfsgemeinschaften/Haushalte (nach SGB II)	7.889	7.885	➔
Haushaltsgröße (Anzahl Personen je Haushalt)	1,98	1,99	➔
Typische Baulandpreise baureife Grundstücke (€/m² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)			
gute Lage	550	550	➔
mittlere Lage	470	470	➔
einfache Lage	420	420	➔
Baugenehmigungen	261	243	↘
Baufertigstellungen	181	195	↗
Wohnungsbestand	85.471	85.724	↗
Wohnungsleerstandsquote	1,4	1,1	⬇
Bestand geförderte Wohnungen	4.839	4.684	↘
Neubau geförderte Mietwohnungen	19	8	⬇
Durchschnittliche Nettokaltmiete der angebotenen Wohnungen (€/m²)	9,87	10,56	↗
Verkaufspreis neue Eigentumswohnung (Durchschnitt in €/m² Wohnfläche, gute Wohnlage)	5.200	5.660	↗
Verkaufspreis gebrauchte Eigentumswohnung (Mittelwert in €/m² Wohnfläche +/- Standardabweichung, ab drei Wohneinheiten, Baujahr ab 2000)*	kein Vergleichswert	3.403	

*Quelle: Grundstücksmarktbericht Leverkusen

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 steigt, Einwohner*innen werden älter: Die Einwohnerzahl liegt Ende 2024 bei 170.329 und steigt gegenüber dem Vorjahr um rund 671 Personen. Die Leverkusener Bevölkerung nimmt insgesamt zu und wird älter; die am deutlichsten wachsenden Altersgruppen sind die der 65-Jährigen und Älteren.

Anstieg der Zuzüge, insbesondere aus Köln, anhaltendes Wanderungsplus: Die Zuzüge aus dem Ausland schwächen sich zwar ab, aber insgesamt ist ein Anstieg der Zu- und Fortzüge zu verzeichnen. Der positive Wanderungssaldo ist überwiegend auf den gestiegenen Zuzug aus Köln zurückzuführen. Mit einem positiven Wanderungssaldo von rund 937 Personen bleibt er nach wie vor hoch. Die weiterhin negative Nahwanderungsbilanz bleibt bestehen.

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

Arbeitslosenquote steigt leicht an, die Zahl der Bedarfshaushalte bleibt stabil: Die Arbeitslosenquote beträgt 2024 7,4 % und ist gegenüber 2023 minimal angestiegen. Die Anzahl der Bedarfshaushalte liegt bei 7.885 und ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert. 34 % der Personen in Bedarfsgemeinschaften sind Kinder.

Bautätigkeit und Leerstandsquote weiterhin niedrig: Ende 2024 gibt es in Leverkusen 85.724 Wohnungen, das ist ein Zuwachs von 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen geht wieder leicht zurück, die Zahl der Baufertigstellungen steigt gering an. Die Leerstandsquote sinkt deutlich und liegt 2024 mit 1,1 % weiterhin auf einem niedrigen Niveau und unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von mindestens 2 %.

Kauffälle und Geldumsatz steigen deutlich: 2024 gehen sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz hoch, was überwiegend auf den Teilmarkt der Bestandswohnungen zurückzuführen ist.

Kaufpreise für Bauland bleiben unverändert, Immobilienpreise entwickeln sich unterschiedlich: Die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bauflächen für den Geschosswohnungsbau bleiben unverändert. Gebrauchte Einfamilienhäuser werden im Durchschnitt rund 10 % günstiger. Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen hingegen liegen etwa 4 % über dem Niveau des Vorjahres und für Neubauten steigt die durchschnittliche Preisentwicklung (rd. 19 %) im Vergleich zum Vorjahr.

Preise für einige Bestandsimmobilien und Mietangebote werden teurer: Das Volumen an Immobilienanzeigen steigt deutlich an. Die Bestandsimmobilienangebote werden im Median gegenüber dem Vorjahr um rund 11 % teurer. Das freistehende Einfamilienhaus ist nach wie vor die teuerste Gebrauchtimmobilie. Neue Eigentumswohnungen werden teurer angeboten als gebrauchte. Mietwohnungsangebote werden im Schnitt 7 % teurer als im Vorjahr.

Sehr angespannter Wohnungsmarkt im Mietwohnungssegment, ausgewogen im Eigentumsbereich: Nach Einschätzung der Fachleute bewegen sich derzeit der Teilmarkt des oberen Mietpreissegments und der Eigentumswohnungen unverändert auf einem eher ausgewogenen Niveau. Das mittlere Mietpreissegment bleibt angespannt, das preisgünstige und gebundene Mietsegment liegt weiterhin im sehr angespannten Bereich. Gegenüber dem Vorjahr sehen die Fachleute aktuell eine Verschlechterung der Wohnungsmarktlage, lediglich im Eigentumsmarkt wird von einer leichten Verbesserung ausgegangen.

2 Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage war in den vergangenen Jahren und bleibt auch gegenwärtig eine zentrale Frage unserer Zeit. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bzw. der Bedarf an Wohnungen ist maßgeblich von der Entwicklung der Bevölkerung und der Zahl der Haushalte¹. Neben dem Zuwachs der Einwohner*innen nehmen verschiedene Faktoren, wie zum Beispiel Altersstruktur, Familienbildungsverhalten sowie die allgemeinen, wirtschaftlichen

Krisensituationen oder politische Gegebenheiten Einfluss auf die Haushaltsentwicklung. Eine weitere wesentliche Einflussgröße auf die Wohnungsnachfrage sind Wanderungen von und nach Leverkusen. Das Wanderungsverhalten, ein Umzug oder die Entscheidung für eine Familiengründung werden von sozioökonomischen Faktoren, wie der Entwicklung von Einkommen, Berufssituation, aber auch dem Wohnungsangebot, am Markt beeinflusst.

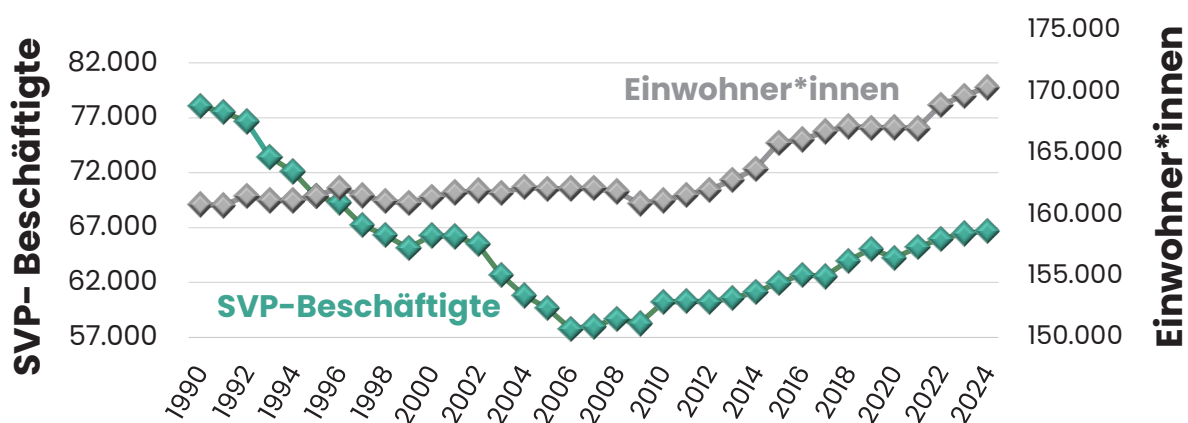
¹ Ein Haushalt entspricht im Regelfall einer Wohnung. Ausnahmen bilden die Wohnformen Wohnheime und Wohngemeinschaften, zum Beispiel Pflegewohnheime, Flüchtlingsunterkünfte oder Wohnungen, die als Wohngemeinschaft genutzt werden, zum Beispiel als Studentenwohnheimgemeinschaft.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner*innen liegt am 31.12.2024 bei 170.329 Personen und ist gegenüber dem Vorjahr um 671 Personen gestiegen. Damit wächst Leverkusen und überschreitet erstmalig die 170.000 Einwohner*innen-Marke. Insgesamt ist in den vergangenen zehn Jahren die Bevölkerungszahl von 163.714 auf über 170.000 und damit um rund 4 % gestiegen.

Der starke Bevölkerungszuwachs ist über die Jahre insbesondere auf die Zuwanderung aus Kriegs- bzw. Krisengebieten zurückzuführen. Ob sich ein langfristiges Wachstum abzeichnet, hängt von den weiteren weltpolitischen Geschehnissen wie z. B. den Kriegsabläufen und dem Wanderungsverhalten sowie den wirtschaftlichen, klimatischen sowie politischen Entwicklungen ab und bleibt zu beobachten.

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1991 bis 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

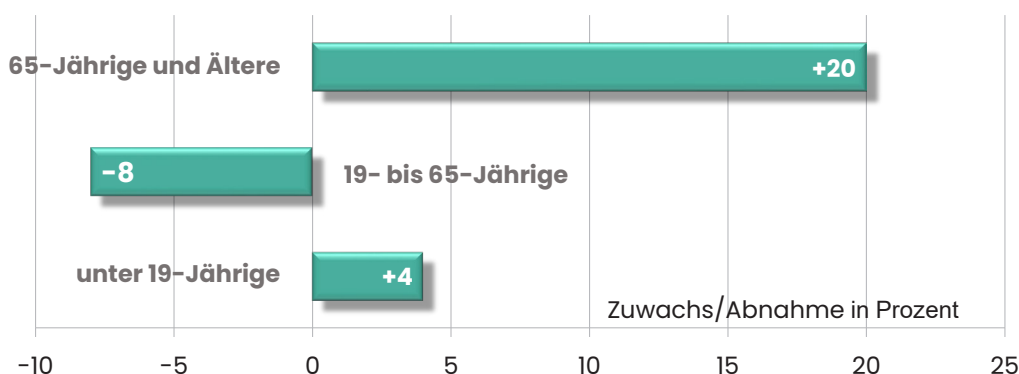
In den 90er Jahren bis Anfang 2000 war bei stabiler Bevölkerungszahl die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (kurz SVP) rückläufig. Seit 2007 wächst die Zahl der SVP-Beschäftigten kontinuierlich mit kurzzeitigen Tiefpunkten, wie beispielsweise während der Covid-19-Pandemie. Die Entwicklungen der SVP-Beschäftigten sind nicht an die Bevölkerungsentwicklung gekoppelt.

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.

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben aber gezeigt, dass auch zukünftig anhaltende Flüchtlingsbewegungen und damit ein Bevölkerungswachstum zu erwarten sind.

Da tendenziell eher junge Menschen zuwandern, werden die Zuwanderungen den jüngeren Alterskohorten in Leverkusen zahlenmäßig einen leichten Zuwachs bescheren. Am stärksten wachsen jedoch nach wie vor die älteren Jahrgänge, vor allem wird die Zahl der Einwohner*innen ab 65 Jahren deutlich steigen und der arbeitenden Bevölkerung sinken. 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.

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 beinahe 50 Jahren verzeichnet Leverkusen höhere Sterbezahlen als die Geburtenzahlen (= Sterbeüberschuss). Bis auf Anfang der 1990er Jahre mit ei-

nem leichten Geburtenüberschuss, liegen die Sterbefälle seither durchgehend deutlich höher als die Geburtenzahlen.

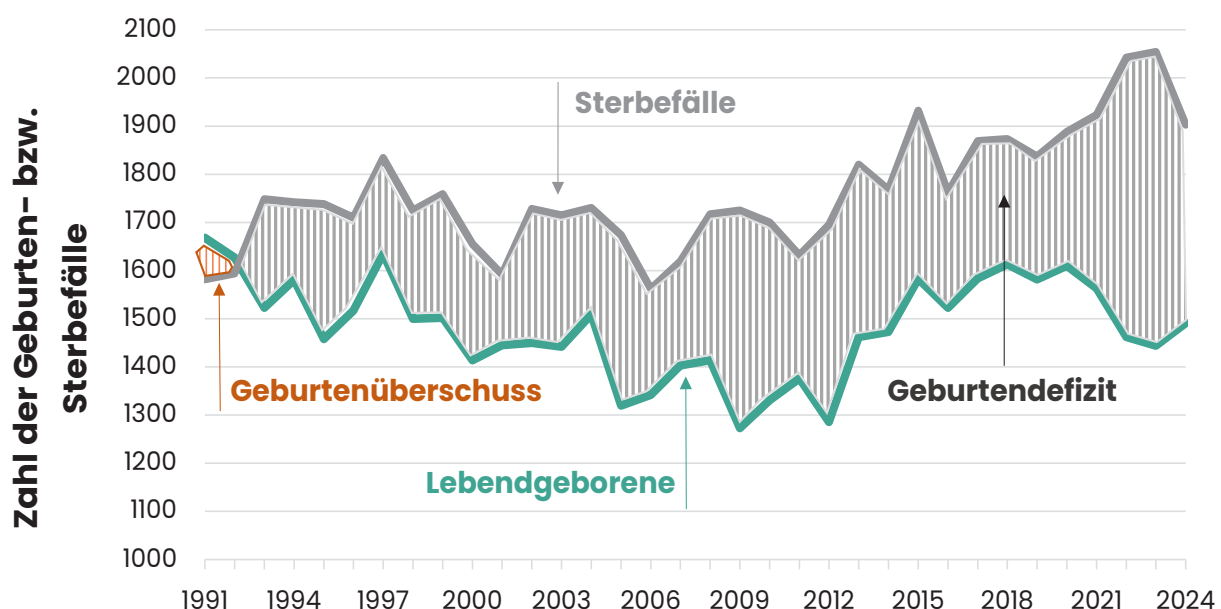
² Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2021 bis 2050, IT.NRW 2021

In den Jahren nach der Covid-19-Pandemie sind die Geburtenzahlen stetig gesunken. Dieses Jahr ist mit 1.491 Geburten wieder eine leichte Steigerung der Zahlen zu verzeichnen. Auch die Sterbezahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr verändert und sind um rund 7 % gefallen. Mit 1.903 Sterbefällen liegen sie nach wie vor über den Geburtenzahlen, so dass sich in diesem Jahr wieder ein negativer Saldo ergibt, der allerdings mit 412 Fällen um 198 Fälle niedriger ist als im Vorjahr. Die Schere zwischen den Ge-

burten und den Sterbefällen verringert sich dieses Jahr ein wenig, bleibt aber auf langer Betrachtungssicht weiterhin weit auseinander, so dass die Werte der 90er Jahre mit einem Geburtenüberschuss nicht erreicht werden.

Leverkusen ist trotz der Sterbeüberschüsse aufgrund eines seit Jahren anhaltenden, positiven Wanderungssaldos in der Lage, seine Bevölkerungszahl konstant zu halten bzw. sogar Zuwächse zu erzielen.

Abbildung 3: Entwicklung der 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) und unterschiedlichen Entwicklungen der vergangenen Jahre trugen wesentlich zur wachsenden Zahl der Einwohner*innen in Leverkusen bei. Insbesondere lassen sich starke Bevölkerungszuwächse auf die

Zuwanderung aus Kriegs- und Krisengebieten zurückführen wie beispielsweise im Jahr 2015 aus Syrien oder 2022 im Zusammenhang mit den Flüchtlingsbewegungen und dem Kriegsgeschehen in der Ukraine. In diesem Jahr schwächen sich erneut die Zuzüge aus der Ukraine

und dem übrigen Ausland deutlich ab. Die Fortzüge bleiben unverändert. Der Wanderungssaldo bei den ausländischen Wanderungen bleibt weiterhin positiv und liegt bei 959 Personen (Vorjahr: 1.200 Personen).

Insgesamt gesehen steigt die Zahl sowohl aller Zu- als auch Fortzüge gegenüber dem Vorjahr an. Obwohl sich die Wanderungsbilanz zum Vorjahr verringert, verzeichnet die Wanderungsstatistik insgesamt immer noch einen positiven Wanderungssaldo auf (+1.091). Insbesondere steigen in diesem Jahr wieder die Zuzüge aus Köln an.

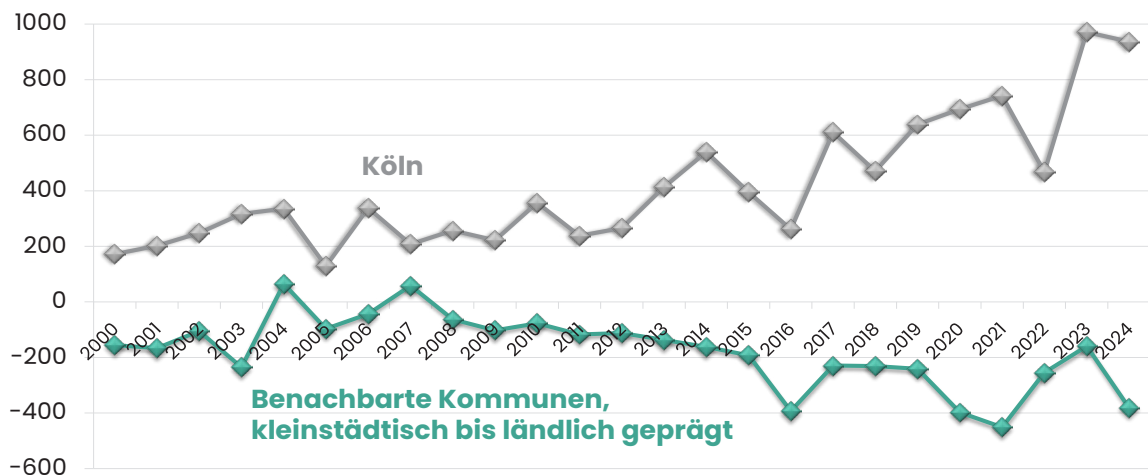
Mit einem positiven Wanderungssaldo von +937 Personen fällt die Wanderungsbilanz jedoch etwas niedriger aus als im letzten Rekordjahr. Werden ausschließlich die Nahwanderungen (in unmittelbar angrenzende Nachbargemeinden ohne

Köln)³ betrachtet, hat die Bilanz in 2024 mit -380 Personen wieder deutlich zugenommen und erreicht das Niveau wie vor vier Jahren. Die positive Tendenz Richtung positivem Saldo der letzten drei Jahre konnte sich nicht durchsetzen, da die Abwanderung in die benachbarten Kommunen verstärkt zugenommen hat.

Es gibt unterschiedliche Wanderungsströme mit der Stadt Köln und mit den übrigen, kleineren und zum Teil ländlich geprägten Kommunen. Das sehr hohe Wanderungsplus (+557) bei den Nahwanderungen inklusive Köln hat sich zwar gegenüber dem Vorjahr etwas abgeschwächt, resultiert aber ausschließlich aus dem hohen Wanderungsplus aus der Domstadt. An die benachbarten, kleinstädtischen und zum Teil ländlich geprägten Gemeinden verliert die Stadt nach wie vor an Bevölkerung.

³ Benachbarte Kommunen:
Monheim, Langenfeld, Leichlingen, Burscheid, Odenthal, Bergisch Gladbach

Abbildung 4: Wanderungsüberschüsse bzw. -verluste mit den Nachbargemeinden 2000 bis 2024



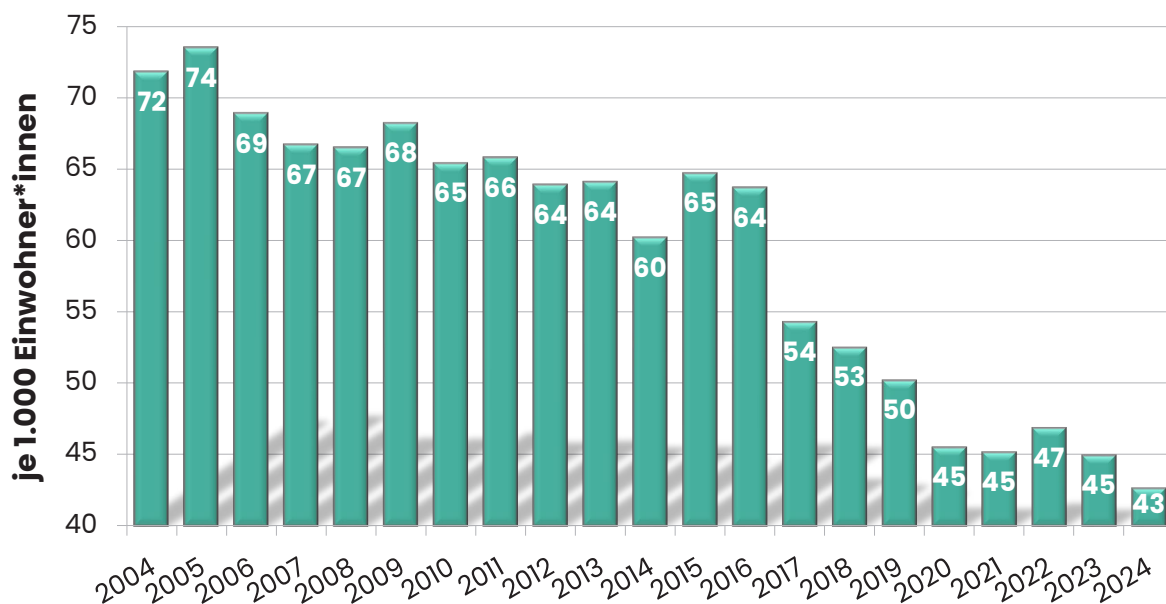
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.4 Innerstädtische Umzüge

Die Zahl der stadtweiten Umzüge ging seit 2016 kontinuierlich zurück. Während der Covid-19-Pandemie stoppte der Abwärtstrend und die Umzugstätigkeit bewegte sich mit 45 Umzügen pro 1.000 Einwohner*innen eher auf einem konstant niedrigen Niveau. Zwischenzeitlich stieg sie sogar wieder leicht an. In diesem Jahr ist die Zahl wieder gefallen und erreicht mit 43 Umzügen pro 1.000 Einwohner*innen sogar den niedrigsten Wert seit 20 Jahren.

In den aktuell unsicheren Zeiten mit Mietpreissteigerungen und Bauzurückhaltung sowie steigender Armut wird der freie preisgünstige Wohnraum immer knapper und der Umzugswille sowie die Möglichkeiten immer weiter eingeschränkt. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Wo die Nachfrage groß ist und die Angebote schwinden, kann dementsprechend nur wenig umgezogen werden.

Abbildung 5: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner*innen in Leverkusen 2004 bis 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.5 Pendlerverflechtungen

Im Jahr 2024 sind 5 Millionen Menschen in Nordrhein-Westfalen über die Grenzen ihres Wohnortes zur Arbeit gependelt. Laut der aktuellen Zahlen des IT.NRW ist die Zahl der Berufspendler*innen⁴ um 0,1% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der stärkste Knoten der

zur Arbeit pendelnden Personen in NRW mit 373.902 Pendelnden ist Köln, gefolgt von Düsseldorf und Essen. Damit befinden sich diese Städte auch unter den zehn Städten mit den höchsten Zahlen der Einpendler*innen Deutschlands.

⁴ Berücksichtigt werden alle Erwerbstätigen, die eine auf Erwerb ausgerichtete Tätigkeit ausüben, unabhängig vom Umfang dieser Tätigkeit. Hierzu gehören die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die geringfügig Beschäftigten, die Beamten und Selbstständigen.

In Leverkusen ist 2024 das Verhältnis zwischen den Ein- und Auspendler*innen eher ausgewogen. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Pendler*innen insgesamt jährlich gestiegen. Dieses Jahr sind kaum Veränderungen zum Vorjahr zu beobachten. Waren es im vergangenen Jahr 44.298 Berufstätige, die nach Leverkusen einpendelten, so ist 2024 ein minimaler Anstieg auf 44.332 Personen zu verzeichnen.

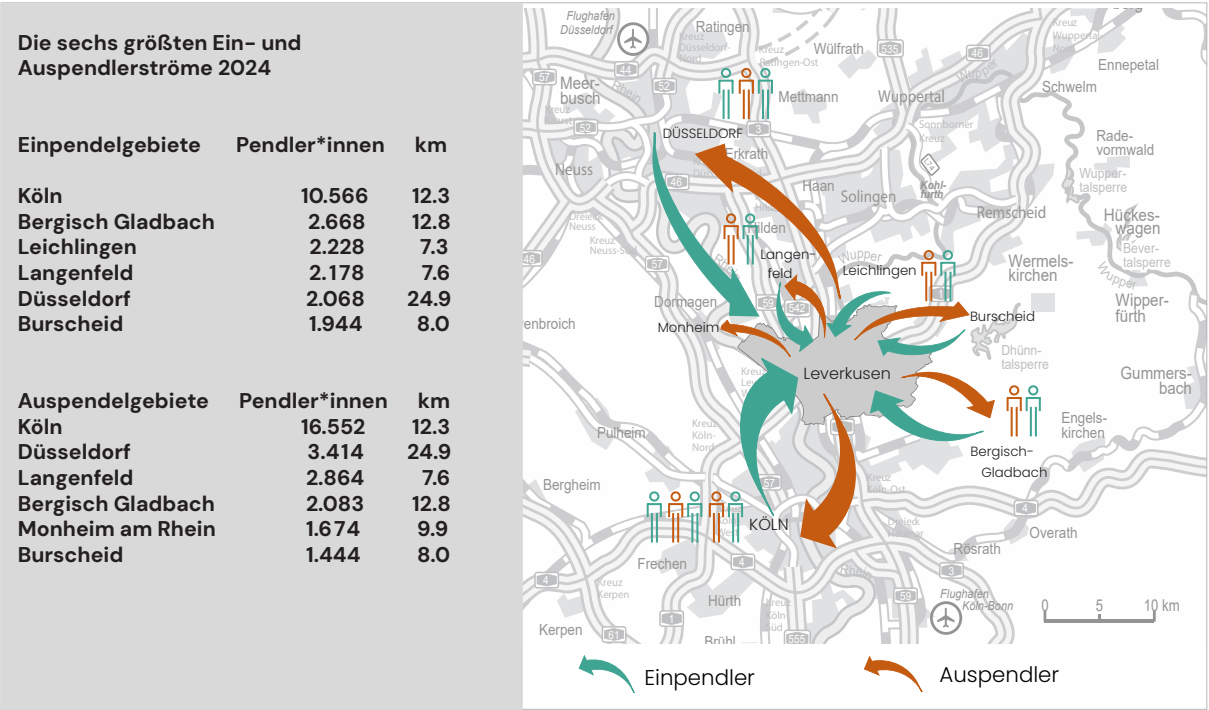
Bei den Auspendlerströmen ist erstmalig ein leichter Rückgang zu erkennen, von 44.211 Berufspendler*innen im Jahr 2023 auf 44.182 Personen im Jahr 2024. Trotz dieser Entwicklungen nimmt Leverkusen in der Region eine wichtige Rolle sowohl als Wohn- als auch Arbeitsstandort ein. Die stärksten Verflechtungen bei den Ein- und Auspendler*innen bestehen zwischen der Stadt Köln. Danach folgen die Städte Düsseldorf, Ber-

gisch Gladbach, Langenfeld sowie die weiteren Umlandkommunen.

Die intensiven Auspendlerströme, vor allem in die Domstadt, deuten darauf hin, dass Leverkusen eine attraktive Wohnstandortlage und eine Alternative zum angespannten Wohnungsmarkt in Köln bietet.

Sowohl bei den Ein- als auch bei den Auspendler*innen sind insbesondere die Gruppen der 25- bis unter 45-Jährigen sowie 45- bis unter 67-Jährigen stark vertreten, also alle Personen, die aus beruflichen Gründen unterwegs sind. In den kommenden Jahren, wenn immer mehr Personen aus den höheren Altersgruppen in den Ruhestand eintreten und kaum jüngere Altersgruppen nachrücken, könnte sich das Bild der Pendler*innen verändern.

Abbildung 6: Ein- und Auspendlerströme nach/von Leverkusen



Quelle: Daten: Pendleratlas NRW, IT.NRW, Karte: Stadt Leverkusen

2.6 Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf

Die Nachfrage nach Wohnraum erhöht sich durch die zunehmende Zahl an Haushalten am Wohnungsmarkt. In Leverkusen gab es Ende 2024 insgesamt 83.805 Privathaushalte. Davon zählten 45 % zu den Einpersonenhaushalten. Die Zahl der Haushalte mit alleinerziehender Person und mindestens einem Kind macht 4,2 % aller Haushalte aus. In Wiesdorf-West und -Ost sowie in Opladen gehört rund die Hälfte aller Haushalte zu den Einpersonenhaushalten.

Nach der Haushaltsmodellrechnung des IT.NRW 2021⁵ sollen sich die Privathaushalte in Leverkusen insgesamt bis zum Jahr 2050 unterschiedlich entwickeln. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte weiterhin am stärksten (+3,3 %), gefolgt von Zweipersonenhaushalten (+1,7 %). Die Zahl der großen Haushalte mit vier und mehr Personen soll hingegen zurückgehen (-1,3 %).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Leverkusen, also die Anzahl der Personen je Wohnung, verlief in den letzten mehr als zwanzig Jahren tendenziell rückläufig. Zum Teil verlangsamte sich dieser Trend,

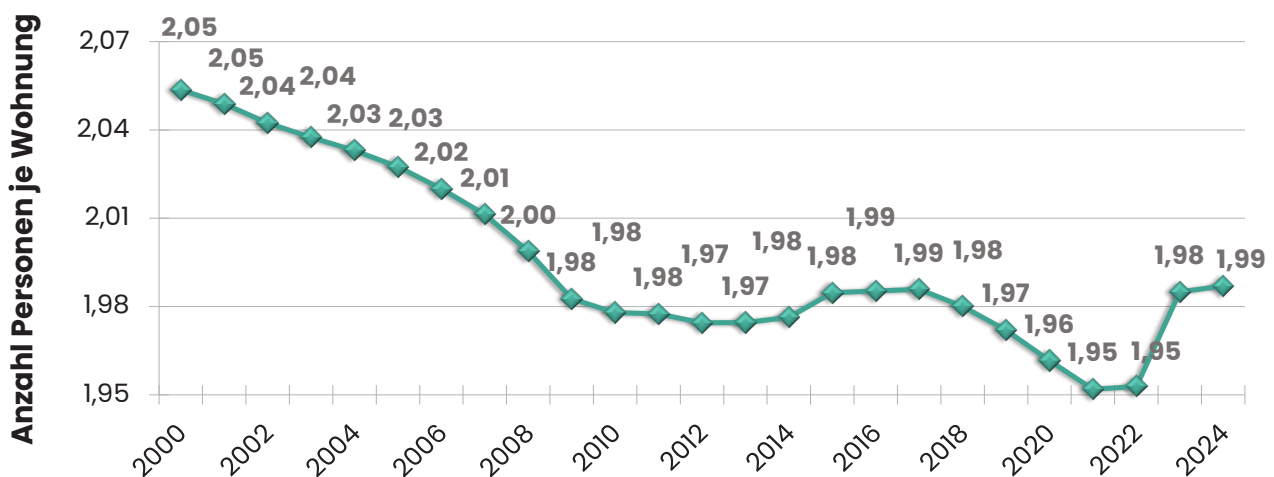
da zeitweise die Belegung pro Wohnung sogar leicht zunahm. Seit dem niedrigsten Wert von 2022 mit 1,95 Personen pro Wohnung, ist wieder eine steigende Tendenz zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Steigerung jedoch kaum spürbar und die Belegung pro Wohnung bleibt unverändert bei fast 2 Personen pro Wohnung. 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. In der Summe führt dies zu einem ansteigenden Wohnflächenverbrauch.

Der Trend 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 Bevölkerungsvor-
ausberechnung 2021
bis 2050/2070, IT.NRW
2021

⁶ Remanenzeffekt:
Begriff für das städte-
bauliche Phänomen
der Pro-Kopf-Zunah-
me der Wohnfläche.
Dieses resultiert dar-
aus, dass die (Rest-)
Familien in einmal
bezogenen Wohn-
ungen verbleiben,
obwohl sich durch
familiäre Verände-
rungen, wie Auszug
der Kinder und/oder
Tod eines Partners,
der Bedarf an Wohn-
fläche eigentlich ver-
mindert hat.

Abbildung 7: Entwicklung der Haushaltsgröße 2000 bis 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.7 Entwicklung der Arbeitslosen- und Transferleistungsbezieher*innen

Die Nachfrage nach insbesondere preiswerten Wohnungen ist in Leverkusen gegeben. Besonders Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln stemmen können und auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, benötigen dringend bezahlbaren Wohnraum. Folgende ausgewählte Sozialdaten geben Informationen über die Entwicklung der Sozial- und Transferleistungsbezieher*innen.

Die Zahl der Arbeitslosen beträgt Ende 2024 6.520 Personen. Das entspricht einer Arbeitslosenquote⁷ von 7,4 % und

entspricht fast dem Landesdurchschnitt mit 7,2 %.

Sie ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, bewegt sich jedoch seit Jahren ungefähr auf dem gleichen Niveau. Die Arbeitslosigkeit hängt stark mit den Schwankungen auf dem Arbeitsmarkt und der Wirtschaftslage zusammen. Die langfristigen Aussichten infolge der unbeständigen wirtschaftlich-politischen Ereignisse und der schwächelnden Wirtschaft allgemein lassen in den kommenden Jahren keine positiven Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt erwarten.

Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen 2002 bis 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Zum Jahresende 2024 gibt es 7.885 (Vorjahr: 7.889) Bedarfsgemeinschaften in Leverkusen. Darin leben 16.671 (Vorjahr: 16.919) Personen – rund 34 % hier-

von sind Minderjährige – und beziehen Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II). Das sind rund 10 % der Bevölkerung.

Die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert, die Anzahl der Bedarfshaushalte ist fast unverändert geblieben. Die Zahl der Personen, die Transferleistungen beziehen, zum Beispiel Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe SGB XII), ist hingegen leicht gestiegen, genauso wie die Zahl der Haushalte mit Wohngeldbezug. Zum Jahresende stehen in Leverkusen rund 2.500 Haushalte mit Wohngeldbezug. Die meisten Wohngeldhaushalte sind Einpersonenhaushalte. Deren Anteil ist seit dem letzten Jahr fast unverändert geblieben. Mit dem „Wohngeld Plus Gesetz“ ist vor zwei Jahren die Wohngeld-

reform 2023 in Kraft getreten, wodurch das Wohngeld erhöht wurde. Durch die Reform haben auch mehr Haushalte Anspruch auf diese Leistung, was vermutlich die weiterhin höheren Zahlen erklärt.

Die Zahl der Asylleistungsbezieher*innen hat sich im betrachteten Zeitraum wieder erhöht. Einkommensersatzleistungen für Personen ohne Erwerbseinkommen sind ein wesentlicher Ausgabenbereich der Stadt Leverkusen. Die Übernahme der Unterkunftskosten für Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger*innen machen einen großen Teil des kommunalen Sozial Etats aus.

Tabelle 1: Sozialstrukturdaten

Jahr	Arbeitslose (SGB II und SGB III)	SGB II (Personen in Bedarfs- gemeinschaften)	SGB II (Bedarfs- haushalte)	SGB XII (Empfänger*innen von Sozialhilfe)	Wohngeld (Anzahl Haushalte)	Leistungsempfänger *innen nach Asylbewer- berleistungsgesetz
2019	6.191	17.198	7.967	4.689	973	1.101
2020	7.073	17.256	8.059	4.955	1.105	1.244
2021	6.576	16.491	7.670	4.976	1.055	1.396
2022	6.227	16.860	7.874	5.214	1.250	2.707
2023	6.261	16.919	7.889	5.491	2.485	1.189
2024	6.520	16.671	7.885	5.546	2.505	1.250

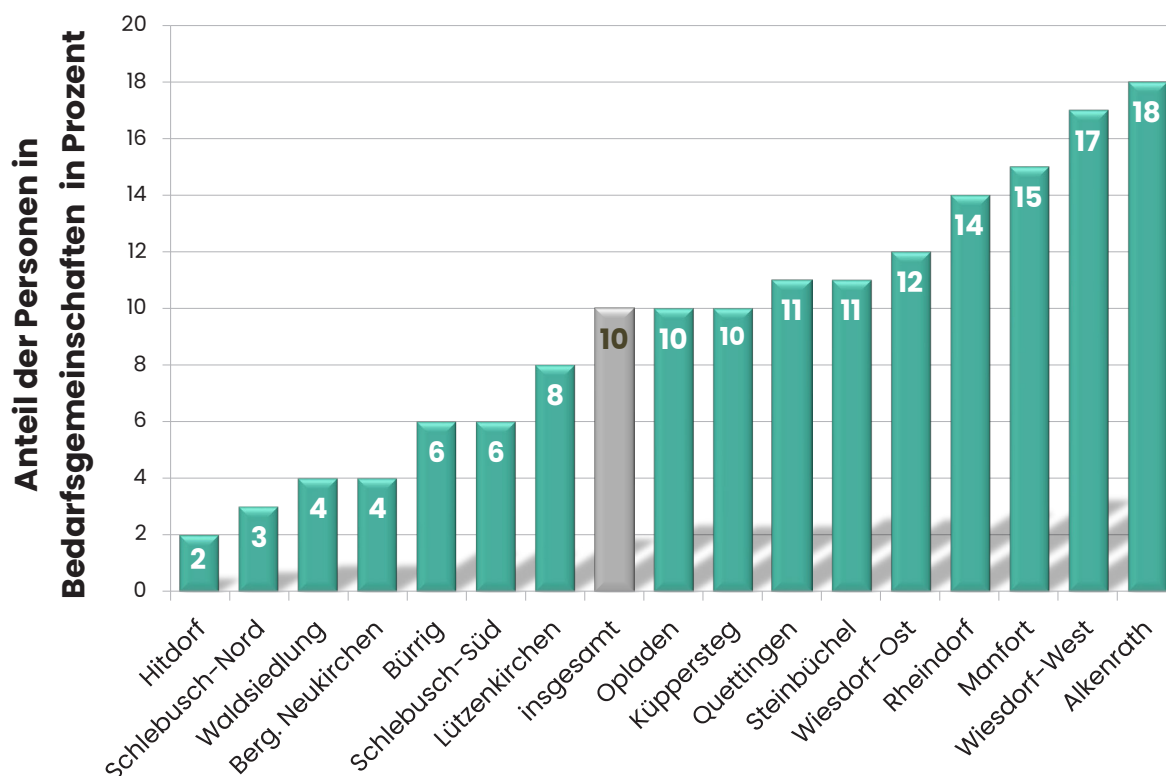
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die Verteilung der Leistungsempfänger*innen über das Stadtgebiet erfolgt unterschiedlich (vgl. Abbildung 10). Während in Hitdorf, wie auch schon die Jahre zuvor, nur 2 % der Bevölkerung Grundsicherung für Arbeitssuchende beziehen, sind es in Alkenrath 18 %. Die Mehrheit der Stadtteile liegt knapp und

sogar zum Teil deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 10 %.

Die Ausgaben für Sozialhilfe steigen jedes Jahr an. Da die Zahl der Rentner*innen demografiebedingt in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird und die Renten tendenziell immer geringer

Abbildung 9: Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften 2024 in den Stadtteilen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

ausfallen, ist davon auszugehen, dass in Zukunft mehr ältere Menschen Sozialleistungen in Anspruch nehmen und preiswerte Wohnungen benötigen. Zudem sind immer mehr Haushalte mit geringem Einkommen, die keine Transferleistungen beziehen, auf günstigen Wohnraum angewiesen. Gleichzeitig verringert sich jährlich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Lage bleibt unverändert und es kann davon ausgegangen werden, dass die weltweiten Veränderungen und Spannungen sowie die verschärften Bedingungen im Wohnungssektor bei immer mehr Menschen spürbarer sein werden. Ihre Lebensbedingungen werden sich verändern müssen und sich die Zahl der Leistungsempfänger*innen könnte noch mehr steigen. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen wird entsprechend wachsen.

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsbestand und Bauintensität

Im Jahr 2024 gibt es in Leverkusen 85.724 Wohnungen, davon sind 59.098 bzw. 69 % Geschosswohnungen. Der Wohnungszuwachs entspricht gegenüber dem Vorjahr +0,3 %. Das Gebäudeverhältnis Ein- zu Mehrfamilienhäusern liegt bei 71 : 29.

Der Reinzugang⁸ an Wohnungen in Wohn- und Nichtgebäuden hat sich gegenüber dem Vorjahr zwar etwas erhöht, bewegt sich aber dennoch auf einem niedrigen Niveau bei 203 Wohnungen. In den letzten zehn Jahren lag der Reinzugang durchschnittlich bei jährlich rund 300 Wohnungen.

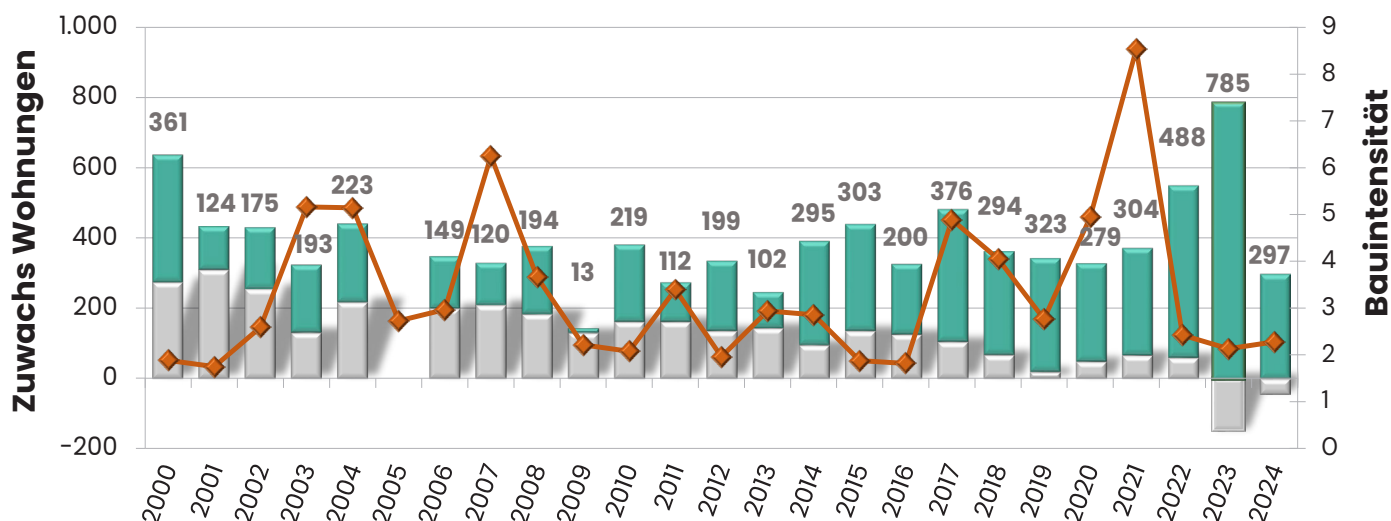
Die Bautätigkeit, gemessen an der Bauintensitätsziffer⁹, bewegt sich seit mehr als 20 Jahren mit vereinzelt positiven „Ausreißern“ eher im niedrigeren und zurückhaltenden Bereich. In den 1990er Jahren, als eine hohe Nachfrage nach Wohnungen herrschte, lag die Bauin-

tensitätskennziffer mit jährlichen Durchschnittswerten von 8,8 auf hohem Niveau – vor allem in der ersten Hälfte des Jahrzehnts. Noch vor fünf Jahren zeichnete sich ein positiver Trend ab, der kurz danach jedoch deutlich gefallen ist. Angesichts einer routinemäßigen, umfassenden Plausibilitätsprüfung im vergangenen Jahr, erfolgte eine Nacherfassung von Wohnungen. Dies führte zu einem Rückgang bei Gebäuden mit ein und zwei Wohnungen und zu einem Anstieg der Gebäude mit drei und mehr Wohnungen und damit einer verzerrten Darstellung der Wohnungszuwächse im vergangenen Jahr. Auch in diesem Jahr fällt ein Rückgang von Gebäuden mit einer bzw. zwei Wohnungen auf, was im Zusammenhang mit Abbruch, Um- und Ausbau oder Neubau von Wohngebäuden steht. Eine verlässliche Aussage zu der Bauintensitätsziffer erweist sich deshalb auch für dieses Jahr weniger verlässlich.

⁸ Der Reinzugang wird gebildet aus der Differenz zwischen dem Rohzugang an Wohnungen und dem Abgang durch Abriss oder durch Nutzungsänderung. Als Rohzugang wird der Zugang ohne Berücksichtigung von Abgängen durch Abbruch oder Umbau bezeichnet.

⁹ 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 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Zurückhaltung der Investitionen und die Erholung aus der schwierigen Lage im Bausektor sich nicht so schnell ändern werden und die Bauintensität sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegen wird.

Rund ein Drittel aller Gebäude mit Wohnraum, nämlich 32,5 %, sind Bauten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Altbauten vor 1950 nehmen einen Anteil von rund 24 % an allen Gebäuden ein. 14 % aller Gebäude sind nach 2000 gebaut und lediglich ein Anteil von 2,2 % ist später als 2016 errichtet worden¹⁰.

Auf Grundlage der Fortschreibung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung aus den Jahren 2011 und 2022¹¹

bilden die Drei- und Vierzimmerwohnungen den größten Anteil (ca. 60 %). Rund 41 % aller Wohnungen in Leverkusen sind Zwei- oder Dreizimmerwohnungen.

Mit nur 2,6 % ist der Anteil an Einzimmerwohnungen sehr gering und liegt unterhalb des Wertes auf Landesebene (NRW: 3,3 %). Mit knapp 27 % gibt es in Leverkusen etwas weniger größere Wohnungen ab 5 Zimmer als in NRW mit rund 34 %.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Leverkusen liegt nach Angaben des Zensus Mitte 2022 bei rund 86 m² (NRW: 92,66 m²). In Leverkusen werden ca. 33 % der Wohnungen von den Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst genutzt und 66 % vermietet¹².

3.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Nach Angaben des IT.NRW werden im Jahr 2024 landesweit knapp 15 % weniger Wohnungen fertiggestellt als noch im Jahr zuvor. Insbesondere gibt es bei den Baufertigstellungen einen starken Rückgang (um 24 %) bei den Einfamilienhäusern. Bei den Wohngebäuden mit zwei Wohnungen sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um 21,8 % und bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen um rund 19 %. Dieser starke Rückgang ist auf die sinkenden Baugenehmigungszahlen zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr ist 2024 auch die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in NRW um rund 3 % rückläufig. Das sind fast 30 % weniger als noch vor zehn Jahren.

gen leicht ab. Mit 243 (Vorjahr: 261, 2019: 724) Baugenehmigungen wird das Niveau von vor 6 Jahren erreicht.

Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren (2014 bis 2024) rund 3.400 Wohnungen genehmigt und 3.200 Wohnungen tatsächlich gebaut. Das sind jährlich durchschnittlich 300 genehmigte und auch fertig gestellte Wohnungen, also verhältnismäßig ausgeglichen. Der Bauüberhang lag in den vergangenen Jahren jedoch sehr hoch aufgrund der höheren Anzahl an Baugenehmigungen und den wenigen Fertigstellungen aus den Vorjahren. In diesem Jahr steigt der Bauüberhang erneut stärker an.

In Leverkusen ist die Zahl der Baufertigstellungen um rund 8 % auf 195 fertig gestellte Wohnungen leicht gestiegen, die Zahl der Baugenehmigungen fällt hinge-

Laut dem Wohnungsbauprogramm 2030+ müssten bis zum Jahr 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf decken zu können¹³.

¹⁰ Vgl. Zensus 2022

¹¹ Vgl. Zensus 2022 u. Landesdatenbank IT.NRW

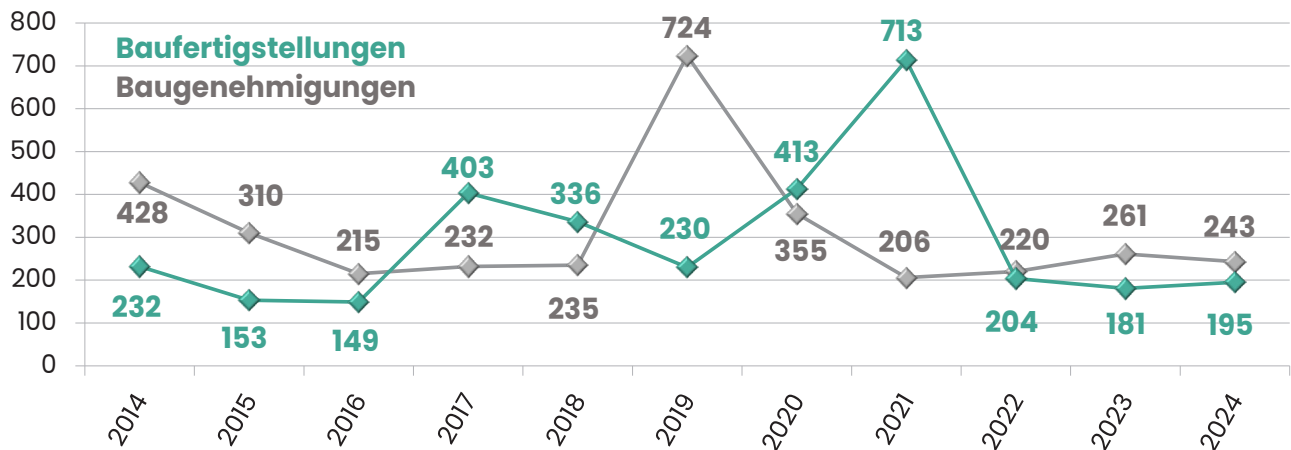
¹² Vgl. Zensus 2022, die restlichen 2,6 % der Wohnungen sind Ferien- oder Freizeitwohnungen oder stehen leer.

¹³ Vgl. Vorlage 2019/3124: Wohnungsbauprogramm 2030+ - Endbericht

Es bleibt abzuwarten, ob die Baufertigstellungszahlen weiter niedrig bleiben, angesichts der weltweiten, wirtschaft-

lichen, kritischen Ereignisse, die auf den bereits angespannten Wohnungsbau deutlichen Einfluss haben.

Abbildung II: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2014 bis 2024



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 Stromzählerauswertungen¹⁴ stehen Ende 2024 905 Wohnungen leer. Das sind 288 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Auch die Zahl der Wohnungen, die sechs Monate bis zu einem Jahr leer stehen, hat sich um fast die Hälfte verringert. Die Anzahl der Wohnungen, die länger als 24 Monate leer stehen, hat sich hingegen kaum verändert.

Folgendermaßen ist auch die Leerstandsquote auf einen Wert von 1,1 % gesunken und bleibt weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die empfohlene Fluktuationsreserve, die mindestens bei 2 % liegen sollte, wird nicht erreicht.

Die niedrige Quote an leerstehenden Wohnungen deutet weiterhin auf einen hohen Nachfragedruck am Wohnungsmarkt und eine hohe Auslastung des Wohnungsbestandes hin, was sicherlich die Mieten weiterhin steigen lässt.

Die Leerstände verteilen sich stadtweit sehr unterschiedlich. Die Spanne reicht von 0,5 % in Alkenrath bis 1,4 % in Küppersteg, Bergisch Neukirchen und Schlebusch-Süd. Die meisten länger als ein Jahr leer stehenden Wohnungen befinden sich in Opladen, Schlebusch, Küppersteg, Quettingen und Rheindorf.

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.

¹⁴ 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.

Tabelle 2: Entwicklung der Leerstände 2014 bis 2024

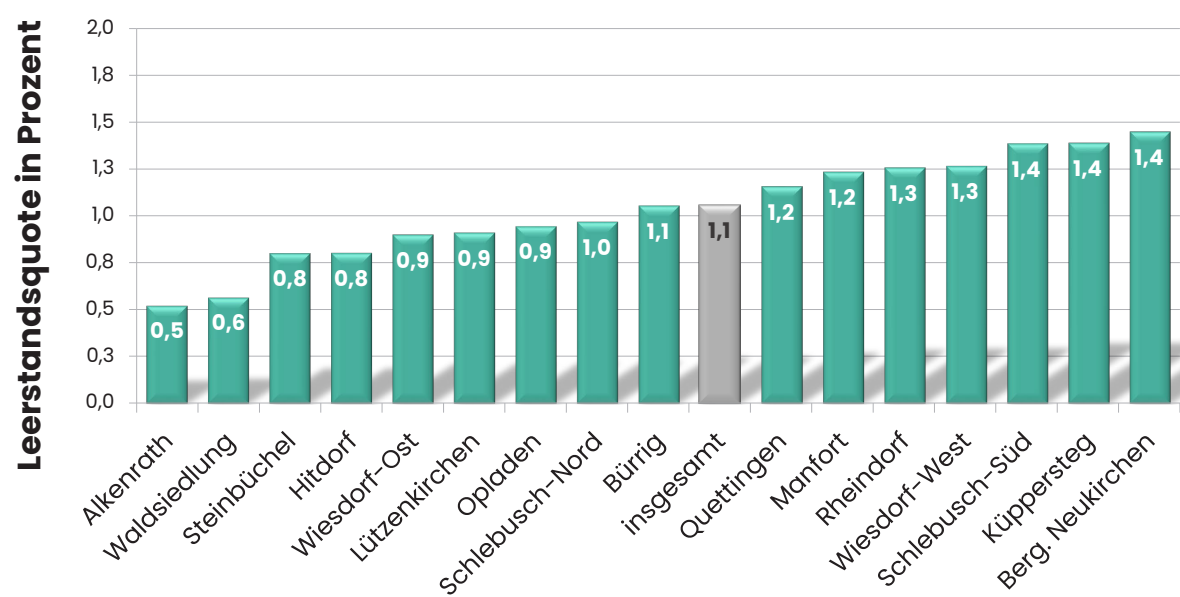
Jahr	Leerstand bis 1 Jahr	Leerstand mehr als 1 Jahr	Leerstand gesamt	Wohnungen gesamt	Leerstandsquote
2014	599	634	1233	81.635	1,5
2015	347	484	831	82.074	1,0
2016	387	451	838	82.400	1,0
2017	371	444	815	82.881	1,0
2018	387	452	839	83.243	1,0
2019	449	491	940	83.586	1,1
2020	369	536	905	83.914	1,1
2021	504	469	973	84.285	1,2
2022	586	583	1.169	84.833	1,4
2023	614	579	1.193	85.471	1,4
2024	444	461	905	85.724	1,1

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

Generell stellen leer stehende Wohnungen bis zu einem Jahr den notwendigen Renovierungs- und Fluktuationsleerstand dar. Bei Leerständen, die ein Jahr und länger andauern, bestehen hingen

oftmals strukturelle Probleme, zum Beispiel eine nicht mehr marktgängige Wohnung, Renovierungsstau oder ungünstige Wohnlage.

Abbildung 12: Leerstandsquote¹⁵ in den statistischen Bezirken am 31.12.2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

¹⁵ 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 zwanzig Jahren. Ende 2024 beträgt der Bestand 4.684 Wohnungen (Miete und Eigentum) und reduziert sich gegenüber 2023 um 155 Wohneinheiten. Rund 5 % des mehrgeschossigen Wohnungsbestandes sind öffentlich geförderte Mietwohnungen. Auch dieser Wert sinkt gegenüber dem Vorjahr geringfügig.

Nach aktueller Modellrechnung preisgebundenen Mietwohnungsbestandes der NRW.BANK von 2024¹⁶ werden bis 2040 knapp 50 % der heute preisgebundenen NRW-Mietwohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Dies liegt an auslaufenden Mietpreisbindungen im Bestand und an nicht ausreichend kompensierender Neubauaktivität.

Dank der vorzeitigen Darlehenstilgungen in den vergangenen Jahren, konnten viele geförderte Mietwohnungen schneller aus der Bindung fallen. Infolgedessen sinkt die Zahl der Wohnungen in der zehnjährigen Nachwirkungsfrist. Die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, bei denen in spätestens zehn Jahren die Belegungsbindung entfällt, ist in den vergangenen Jahren sehr hoch gewesen, was sich deutlich auf die Bindungsrückgänge auswirkt. Ein Teil dieser Wohnungen wäre allerdings auch ohne außerplanmäßige Tilgung innerhalb der nächsten zehn Jahre aus der Bindung gefallen.

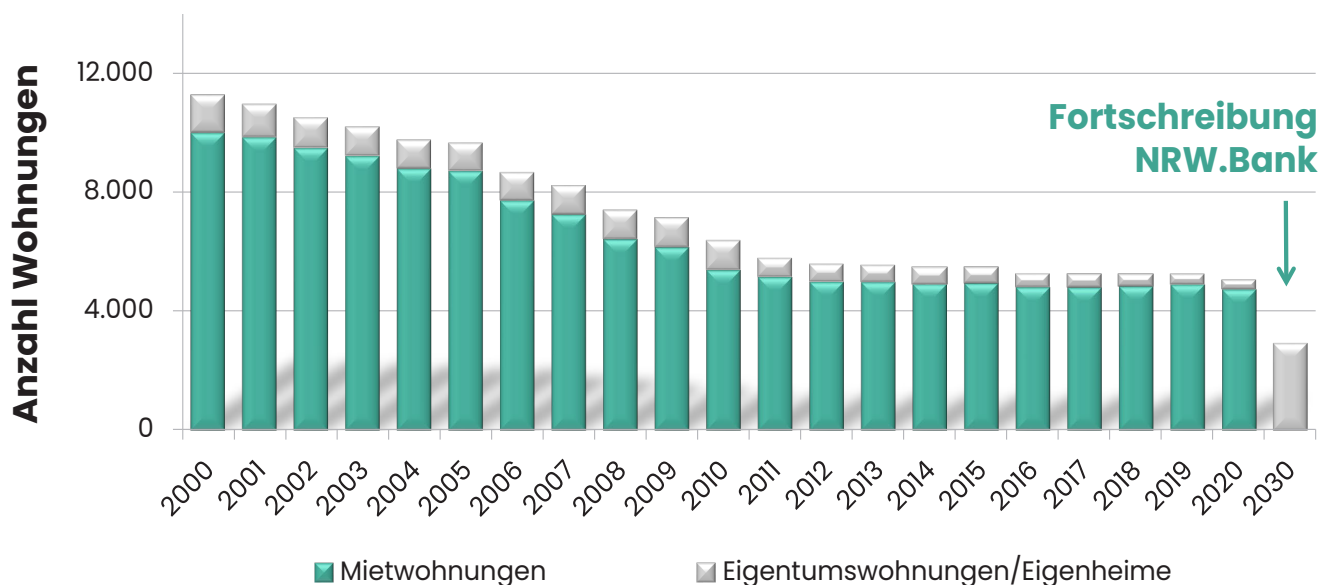
Der Wegfall von Belegungsbindungen, so die NRW.BANK, wird künftig zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage

im preisgünstigen Segment beitragen. Insgesamt hat sich der Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren abgeschwächt. Dennoch werden in nahezu allen Kommunen, insbesondere aber in den größeren Städten mit sehr angespannten Märkten, die Bestände 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 verschärft sich die Marktlage zusätzlich durch das zugleich knappe Angebot an günstigen frei finanzierten Wohnungen.

Die NRW.BANK Modellrechnung geht davon aus, dass in Leverkusen rund 1.400 Mietwohnungen in den kommenden 10 Jahren aus der Sozialbindung fallen werden. Bei diesen Wohnungen wurden die öffentlichen Darlehen vorzeitig zurückgezahlt. Über die Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen, die in den kommenden Jahren aus der Sozialbindung fallen, weil die Darlehen planmäßig zurückgezahlt werden, gibt es keine Statistik. Die NRW.BANK prognostiziert jedoch, dass in Leverkusen bis zum Jahr 2035 rund 30 % und bis 2040 etwa 40 % des heutigen preisgebundenen Mietwohnungsbestandes aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen könnten. Leverkusen soll dann im Jahr 2035 nur noch knapp 2.800 gebundene Mietwohnungen aufweisen.

¹⁶ Vgl. Preisgebundener Wohnungsbestand 2024, NRW.BANK (Hrsg.)

Abbildung 13: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen

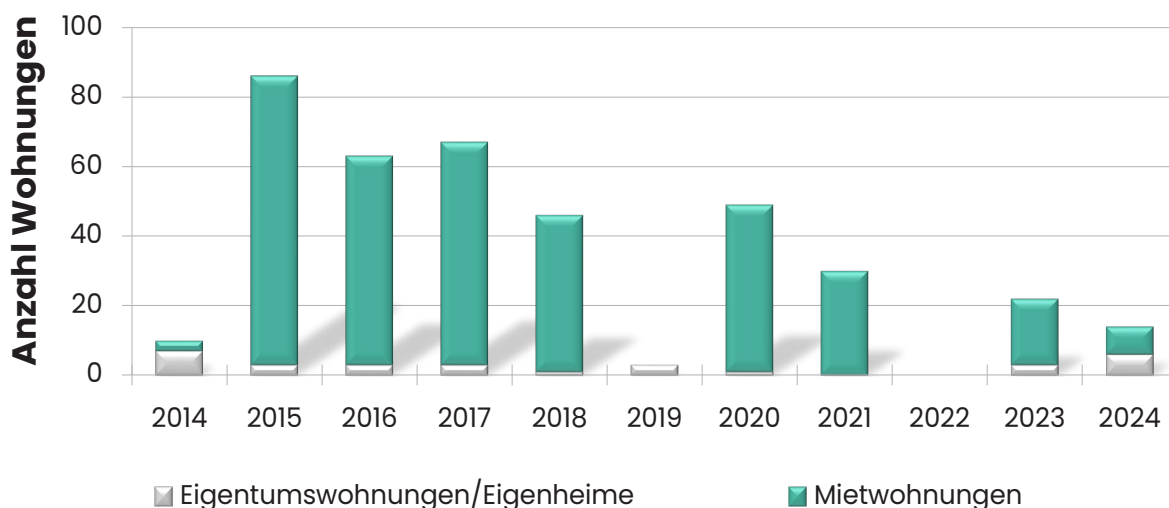


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle, NRW.BANK 2020

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 geförderten Mietwohnungen, bewegte sich die Zahl in den letzten Jahren zwischen 0 und 64 Wohnungen. Bereits

im letzten Jahr ist die Zahl der geförderten Mietwohnungen im Neubau deutlich gesunken. In diesem Jahr erreichte sie mit nur 8 Mietwohnungen erneut ihren Tiefpunkt. Im Eigentumssegment verdoppelte sich zwar die Zahl der geförderten Wohnungen, dennoch bewegt sich der Wert mit 6 Wohnungen auf einem sehr niedrigen Niveau.

Abbildung 14: Geförderte Neubaumaßnahmen 2014 bis 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Der Bedarf und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sind seit Jahren vorhanden und die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in diesem Segment nimmt stetig zu. Nach wie vor sind Alleinstehende im Verhältnis zu ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung überdurchschnittlich oft wohnungssuchend. Die Summe aller wohnungssuchenden Haushalte in Leverkusen im Jahr 2023 betrug 672, davon waren etwas mehr als die Hälfte Einpersonen-Haushalte.

Zukünftig muss deshalb dringend in den geförderten Wohnungsbau investiert werden, um den Neubau im preisgebundenen Segment deutlich zu erhöhen. In den letzten zehn Jahren sind insgesamt rund 443 Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstanden, davon sind rund 80 % geförderte Mietwohnungen im Neubau.

Die Nachfrage nach preiswertem/öffentlich gefördertem Wohnraum in Leverkusen bleibt ungebrochen hoch. Der sukzessive Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes insgesamt und der Umstand, dass das Angebot der aktuellen und künftigen Nachfrage nicht in ausreichendem Maße 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 2024 steigt laut dem Grundstücksmarktbericht die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 25 % an. Insgesamt werden in diesem Jahr 1095 Kauffälle (2023: 878) registriert. Auch der Geldumsatz wächst von 341 Mio. € in 2023 auf rund 453 Mio. €. Das Umsatzvolumen erhöhte sich deutlich um 27 %.

Sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz sind in diesem Jahr deutlich gestiegen, was überwiegend auf den Teilmarkt der Bestandswohnungen zurückzuführen ist. Aber auch neue Eigentumswohnungen werden dieses Jahr deutlich mehr als in den letzten zwei Jahren veräußert (30 in 2023, 45 in 2024).

447 Kauffälle (41 %) werden für bebaute Grundstücke getätigt, das sind hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser. 80 Verkaufsfälle (7 %) fallen auf unbebaute Grundstücke, hauptsächlich Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der höchste Geldumsatz wird 2024, wie auch schon in den letzten fünf Jahren, bei den bebauten Grundstücken (67 %) überwiegend aus dem Verkauf von Ein- bis Zweifamilienhäusern erzielt. Mit größerem Abstand folgen Eigentumswohnungen (28 %) und unbebaute Grundstücke (5 %).

4.2 Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Bodenpreise der Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind seit Ende der 1980er Jahre stetig angestiegen. So kostete ein Quadratmeter Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage im Jahr 1990 160 €/m². Anfang 2024 sind es bereits 470 €/m². Damit hat sich der Preis zu damals fast verdreifacht.

Laut dem Grundstücksmarktbericht 2025 bleiben die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu 2023 unverändert. Ein Grundstück zum Bau eines freistehenden Einfamilienhauses in guter Lage kostet demnach durchschnittlich 550 €/m².

Im Vergleich zum Vorjahr sinken jedoch sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geld- und Flächenumsatz.

Der Baulandpreis für Geschosswohnungsbau bleibt ebenfalls unverändert bei 600 €/m². Mit einem sehr geringen Marktanteil von 2 Fällen wurden wieder so gut wie keine Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten veräußert. Der Marktanteil dieser Bauflächen bleibt somit weiterhin unbedeutend.

Tabelle 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2024

Art der baulichen Nutzung	Baulandpreise in €/m ²		
	Lage		
	gut	mittel	einfach
Freist. Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350 m ² – 800 m ²)	550	470	420
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150 m ² – 300 m ²)	600	520	450
Geschosswohnungsbau (GFZ ca. 1,2; Geschosse III – V)	600	490	430

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktbericht 2024

4.3 Bodenpreise im regionalen Vergleich

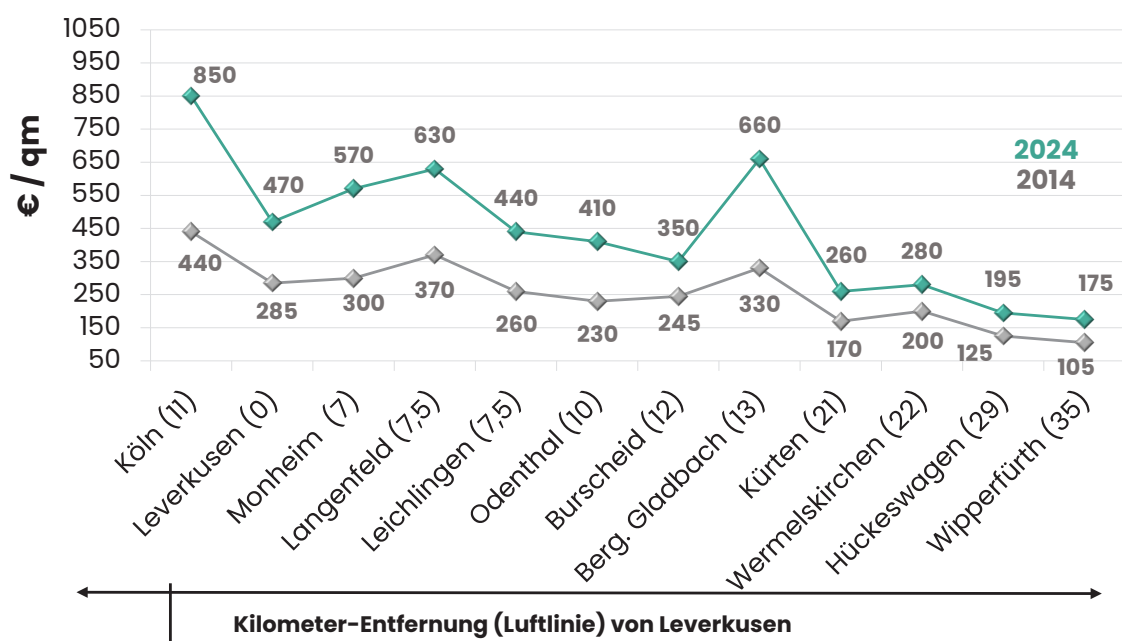
Hinsichtlich der Baulandpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt Leverkusen innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland mit 470 €/m² weiterhin in mittlerer Lage und ist weiterhin günstiger als die direkten Nachbarstädte Köln, Monheim, Langenfeld, aber auch Bergisch Gladbach. Köln als Oberzentrum ist mit 850 €/m² zwar im Vergleich zum letzten Jahr etwas günstiger geworden, aber weiterhin mit Abstand am teuersten, gefolgt von Bergisch Gladbach mit 660 €/m² und Langenfeld mit 630 €/m². Gemeinsam bilden die drei Städte jahrelang 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. Insbesondere in den beiden Städten haben sich die Preise in der Zeit verdoppelt.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Bodenpreis in dem überwiegenden Teil der Region stabil geblieben. Lediglich in Monheim ist ein Preisanstieg um rund 4 % zu verzeichnen. In Langenfeld, Hückeswagen und Köln ist der Preis zwischen 2,5 % und 8 % gefallen, bleibt aber dennoch insbesondere in Köln und Langenfeld auf einem hohen Niveau. Es bleibt abzuwarten, ob die Preise weiterhin stabil bleiben und im kommenden Jahr eine Trendwende auslösen.

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 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 2015 und 2025 sowie Daten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen aus BORIS-NRW (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, ist seit Ende Oktober 2025 rechtskräftig. In einem aufwendigen Planungs- und Abstimmungsprozess, entsprechend den Anforderungen einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung, erfolgte eine sachgerechte Ermittlung der Flächenbedarfe für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung. In dem Planentwurf wurde für Leverkusen ein Bevölkerungszuwachs von 6,5 % bis 2040 prognostiziert. In diesem Zusammenhang sind die damit verbundenen Bedarfe an Wohnen und Gewerbe zu nennen, die mit 391 ha für Wohnen sowie 215 ha für Gewerbe errechnet wurden. Die im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ berechneten Bevölkerungsprognosen und Bedarfe beruhen auf der kommunalen

Bevölkerungsstatistik und fallen sogar höher aus, als die Berechnung von IT.NRW.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Wohnbevölkerung und der steigenden Bedarfe in Leverkusen werden die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung in den kommenden Jahren angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen deshalb in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um den Wohnungsbedarf zu decken. Zudem ist parallel zu den raumordnerischen Aktivitäten eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Gleichzeitig zeigt sich hierbei nunmehr, dass durch die vorherrschende Flächenknappheit der Druck konkurrierender Nutzungsansprüche im-

mer stärker wächst. Die Möglichkeiten der Siedlungserweiterungen sind jedoch unter anderem aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit des Freiraumes sehr begrenzt. Um unter anderem mit diesen Zielkon-

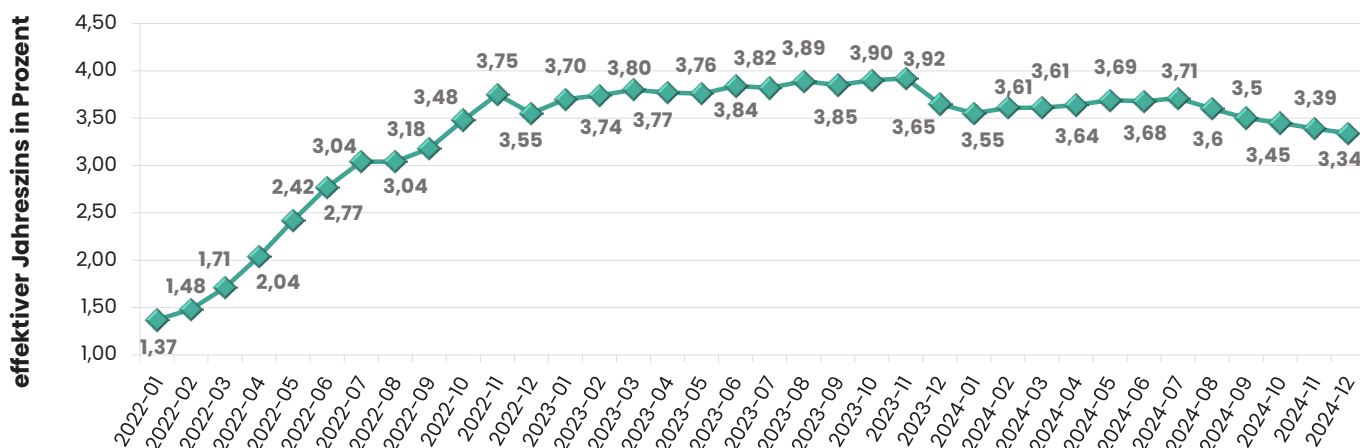
flikten umgehen zu können und Ziele sowie eine Gesamtstrategie für die weitere Stadtentwicklung zu gestalten, wurde der Prozess „Leverkusen 2040+“ angestoßen.

4.5 Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland

Aufgrund der Niedrigzinspolitik konnten die Immobilienkäufe jahrelang günstig finanziert werden, was die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten erhöhte. Ende 2020 erreichten die Zinssätze ihren Tiefpunkt. Seither ist ein Anstieg zu verzeichnen. Noch zu Beginn 2022 lag der Wert unter 1,5 % für einen Kredit mit zehn Jahren Zinsbindung, im Laufe der zwei Jahre bewegte sich der Zinssatz konstant Richtung fast 4 %. Seit Ende des Jahres 2023 ist der Effektivzinssatz für Hypotheken auf Wohngrundstücke mit einer Zinsfestschreibung von über zehn Jahren etwas gefallen und liegt zum Jahresende 2024 bei 3,34 %.

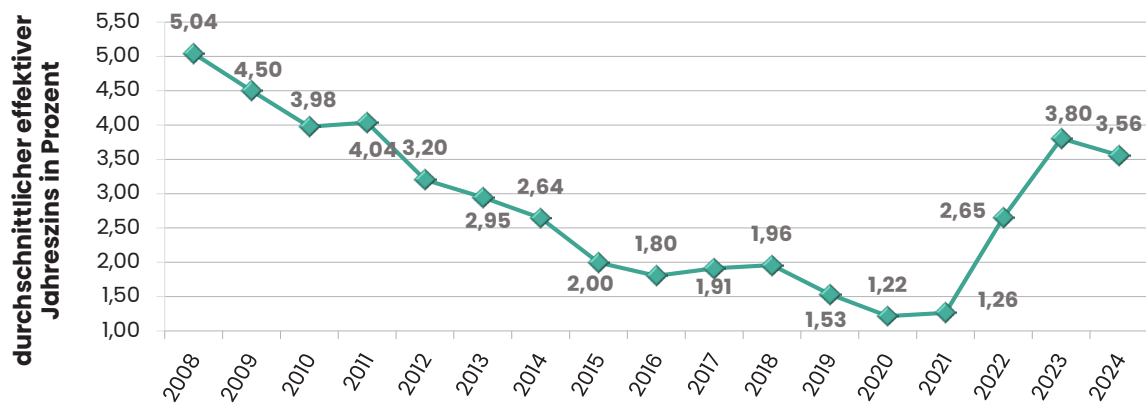
Ob die gefallen Zinssätze eine neue Richtung vorgeben, muss weiterhin beobachtet werden. Die unsicheren Bewegungen der Zinssätze, gleichzeitig steigende Bau- und Materialkosten, aber auch der Fachkräftemangel stellen viele Bauwillige und Kapitalanleger*innen vor große Herausforderungen. Viele Projektentwickler*innen gehen daher vorsichtiger mit Investitionen um und reagieren mit einer Zurückhaltung im Bau. Einige sind letztlich auf Fördermittel angewiesen oder sind gezwungen, Ihre Vorhaben gänzlich aufzugeben. Gleichzeitig erhöht sich durch die Entwicklungen der Druck auf den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt weiter.

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 2020 bis 2024 stiegen die Nettokaltmieten im Jahresdurchschnitt in Nordrhein-Westfalen laut Verbraucherpreisindex NRW vom Dezember 2024¹⁷ um rund 6 % und haben sich deutlich weniger stark verteuert als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+ 19,2 %). Im Vergleich zum Vorjahr steigen die Nettokaltmieten 2024 im Jahresdurchschnitt um 1,7 % an. Die Lebenshaltungskosten (ohne Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten) haben sich um rund 2,2 % verteuert. Die Wohnnebenkosten sind ebenfalls seit dem letzten Jahr deutlich um rund 4,7 % gewachsen und belasten die Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Der Preisindex für Haushaltsenergien, der im letzten Jahr die spürbarsten Veränderungen aufzeigte, ist dieses Jahr durch die niedrigeren Energiepreise gesunken.

Insbesondere wirken politische Spannungen oder Handelskriege verstärkt auf die Preisveränderungen der Energieträger. Die Wirtschaft musste sich in den vergangenen Monaten mit vielen Herausforderungen auseinandersetzen. Immer mehr belastend für die Verbraucher*innen und Unternehmen sind die hohen Preise, die Veränderungen des Zinsniveaus sowie die unverlässlichen, geopolitischen Unsicherheiten in der Welt. Folglich beeinflusst dies auch die Mieten, Neben- und Energiekosten. Insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen sind die Preissteigerungen der Wohnnebenkosten sehr belastend. Auch in den kommenden Jahren muss mit weiteren Preisanstiegen im Wohnungssektor gerechnet werden.

¹⁷ 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 4: Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergien in NRW 2020 bis 2024 (2020 = 100, Basisjahr)

Jahr	Lebenshaltungskosten	Nettokaltmieten	Wohnnebenkosten	Haushaltsenergien
2020	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	103,1	101,2	103,6	101,9
2022	110,4	102,6	105,5	142,4
2023	116,6	104,1	109,3	156,6
2024	119,2	105,8	114,4	152,3

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des IT.NRW.

5.2 Bestandsmieten nach Mietspiegel in Leverkusen

Der qualifizierte Mietspiegel¹⁸ der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2025 resultiert aus einer Fortschreibung des Mietspiegels 2023 auf Basis der Entwicklung des Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland und tritt zum 1. Dezember 2025 in Kraft.

Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Leverkusen gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Im Vergleich zum Mietspiegel 2023 sind die Mietwerte je Quadratmeter um 4,86 % gestiegen.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Da jede Wohnung sich von dem Baujahr, der Wohnlage, Größe und energetischen Ausstattung sowie Beschaffenheit unterscheidet, sind die Angaben des Mietspiegels keine Grundlage für die exakte Berechnung des Mietpreises pro m², sondern dienen nur als Anhaltspunkt.

Die Mietspiegeltabelle kategorisiert lediglich die Wohnungsgröße als Basis-

wert. Es findet keine Unterscheidung nach Baualtersklassen, wie in den früheren Mietspiegeln, statt.

Tabelle 5 zeigt die ermittelte Basisnettokaltmiete, die das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche angibt.

Daneben können aufgrund von besonderen Wohnwertmerkmalen wie Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Modernisierung, Energieeffizienz oder Wohnlage zu der Basis-Nettomiete prozentuale Zu- und Abschläge hinzukommen. Daraus wird die durchschnittliche, ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Leverkusen von - 14 % bis +15 %, bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Tabelle 5: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis – Kaltmiete in Euro/m ²
20 – 35	7,60 – 7,19
36 – 49	7,16 – 7,02
50 – 69	7,00 – 6,89
70 – 89	6,88 – 6,83
90 – 130	6,82 – 6,75

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des aktuellen qualifizierten Mietspiegels für den nicht preisgebundenen Wohnraum Leverkusen 2025

¹⁸ Der Mietspiegel setzt sich (entsprechend der gesetzlichen Vorgaben) aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

<https://www.leverkusen.de/stadt-entwickeln/planen-bauen/wohnungsmarkt>

Tabelle 6: Mittlere Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche und des Baujahres

Baualtersklassen	Miete in Euro/m ²		
	Kleine Wohnungen 20 – 44 m ²	Zwei- bis Dreizimmer Wohnungen 45 – 89 m ²	Große Wohnungen 90 – 130 m ²
Bis 1949 (Altbau)	7,49 – 6,95	6,95 – 6,72	6,71 – 6,64
1950 – 1968	7,60 – 7,06	7,06 – 6,83	6,82 – 6,75
1969 – 1978	7,73 – 7,18	7,18 – 6,95	6,94 – 6,86
1979 – 1994	7,78 – 7,23	7,23 – 6,99	6,98 – 6,91
1995 – 2009	8,45 – 7,85	7,85 – 7,59	7,58 – 7,50
2010 – 2016	8,96 – 8,33	8,33 – 8,05	8,04 – 7,96
2017 – 2023	8,35 – 8,69	8,96 – 8,41	8,40 – 8,31

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des aktuellen qualifizierten Mietspiegels für den nicht preisgebundenen Wohnraum Leverkusen 2025

5.3 Kaufpreise in Leverkusen

Die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser ist in 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 20 % auf 329 Kauffälle (Vorjahr: 275 Fälle) gestiegen. Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht 2024 wurden nur drei neue Einfamilienhäuser veräußert, so dass eine weitere Auswertung der Preise nicht möglich ist.

Gebrauchte Einfamilienhäuser sind im Preis um rund 10 % gesunken. Die Spannweite der Kaufpreise ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Wohnlage, der Grundstückgröße, der Wohnfläche, der Ausstattung und des Zustandes der Häuser und bewegt sich zwischen 150.000 € und 1.250.000 €.

Bei den Eigentumswohnungen steigen die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr deutlich an (35 % bzw. 33 %). Dies ist im Wesentlichen auf den Teilmarkt der Bestandswohnungen zurückzuführen. Neue Eigentumswoh-

nungen werden dieses Jahr auch deutlich mehr (45 Wohnungen) als in den letzten 2 Jahren veräußert (bisher jeweils um die 30 Wohnungen). Für erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubauten) steigen sowohl die Anzahl der Kauffälle (+50 %) als auch die durchschnittliche Preisentwicklung (rd. 19 %) im Vergleich zum Vorjahr stark an. Der durchschnittliche Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen im Erstverkauf in guten Wohnlagen liegt bei 5.660 €/m².

Bei den Bestandswohnungen liegen die Preise bei den Wiederverkäufen im Durchschnitt etwa 4 % über dem Niveau des Vorjahres.

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt weiterhin eine untergeordnete Rolle und liegt 2024 bei 2 Wohneinheiten.

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 2024 dargestellt.

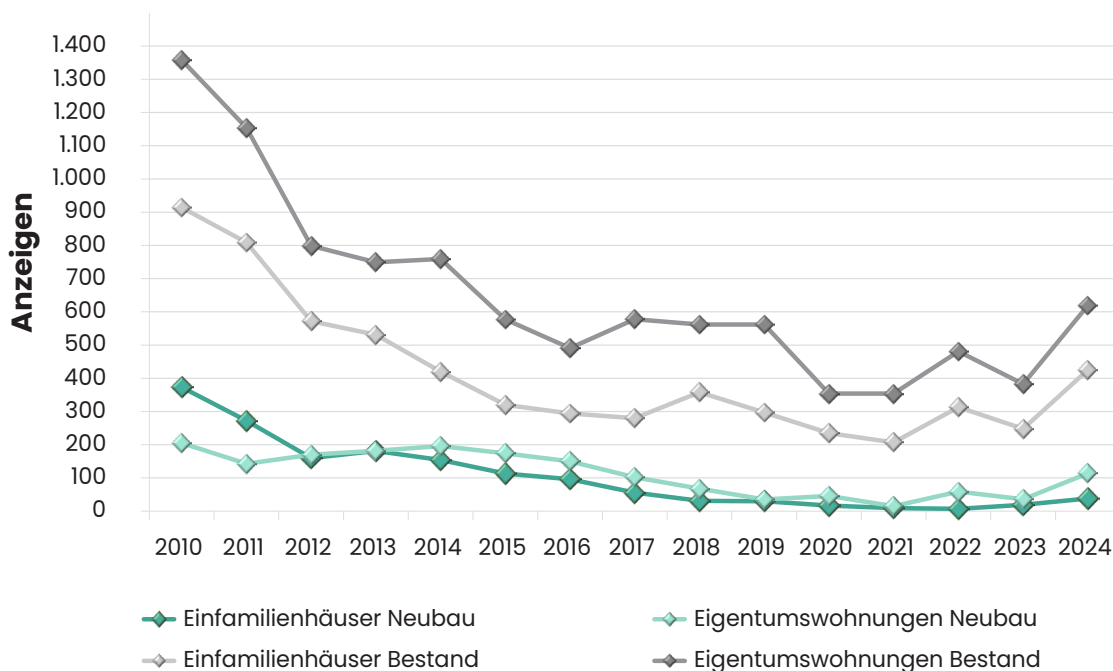
6.1 Immobilienmarkt Leverkusen

Nachdem im Vorjahr die Zahl der Immobilienanzeigen gefallen ist, steigt das Angebotsvolumen in diesem Jahr deutlich um 510 Inserate an. Insgesamt werden für das Jahr 2024 1.196 Anzeigen erfasst (Vorjahr: 686).

Es werden 1.044 Bestandsimmobilien, aber nur 152 Neubauimmobilien¹⁹ angeboten. Der Bestandsimmobilienmarkt spielt in Leverkusen daher eine weitaus größere Rolle als der Neubaumarkt.

¹⁹ Immobilie nicht älter als zwei Jahre.

Abbildung 18: Immobilienanzeigen 2010 bis 2024 in Leverkusen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2024 n* = 1.196 n*

n* = Anzahl der ausgewerteten Daten

Nach wie vor werden Einfamilienhäuser im Neubau sehr wenig angeboten, obwohl sich die Anzeigenmenge gegenüber dem Vorjahr verdoppelt hat. Mit insgesamt über 700 Inseraten ist das Angebot an Eigentumswohnungen deutlich größer als das an Häusern zum Kauf. Der überwiegende Teil der angebotenen Eigentumswohnungen sind gebrauchte Immobilien. Die Zahl der Anzeigen in diesem Segment hat sich gegenüber dem Vorjahr um mehr als 60 % erhöht. Auch bei den Eigenheimen stammt der meiste Teil aus dem Bestand. Die Menge der Anzeigen ist auch in diesem Segment um rund 70 % gestiegen.

Die Neubauangebote im Einfamilienhausbau waren die letzten Jahre hinweg rückläufig.

Die schrumpfende Entwicklung der Immobilienangebote der letzten Jahre konnte auf die schwierigen Herausforderungen in der Baubranche zurückgeführt werden. In diesem Jahr hat sich das Anzeigenangebot erstmalig wieder deutlich erhöht und erreicht das Niveau vor rund zehn Jahren.

Zum einen kann es darauf hindeuten, dass generell mehr Immobilien auf dem Wohnungsmarkt zum Verkauf anstehen, mehr Personen aus finanziellen und wirtschaftlichen Gründen Immobilien verkaufen müssen oder auch, dass die Angebotspreise für die Immobilien so hoch sind, dass die Nachfrager zwar da sind, diese sich aber den Wohnraum nicht leisten können.

6.1.1 Immobilienangebote im Neubau

Insgesamt werden 152 Neubauimmobilienanzeigen erfasst. Das sind 97 Anzeigen mehr als im letzten Jahr, was vor allem auf den Anstieg der Anzeigen im Geschosswohnungsbau zurückzuführen ist.

Das Angebot der Doppelhaushälften hat sich im Vergleich zum Vorjahr minimal erhöht und bleibt unverändert niedrig. Auch die Zahl der freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist nicht wesentlich angestiegen.

Die Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen ist um 78 Inserate gestiegen. Der Anteil aller Neubaueigentumswohnungen an allen Geschosswohnungsangeboten liegt bei rund 16 % und liegt höher als bei den Mietneubauangeboten mit rund 6 %.

Die meisten Eigentumsangebote im Neubau werden in Bürrig und Schlebusch geboten.

Aufgrund der geringen Angebotsanzahl der Eigenheime ist die Ermittlung des gesamten Medianpreises²⁰ nicht verlässlich interpretierbar. Auch sind nähere Aussagen dazu nicht möglich und bieten nur eine bedingte Interpretation.

Neue Eigentumswohnungen sind im Angebotspreis gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken. Insgesamt ist in den meisten Segmenten und insbesondere im Bestand eine stabile Preisentwicklung zu beobachten, doch von einer Preisentspannung kann nicht ausgegangen werden.

²⁰ 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 7: Neubauangebote 2024 im Vergleich zu den Vorjahren

Objekttyp	Inserate					Medianpreise (€)				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Freistehende Einfamilienhäuser	9	4	2	9	16	838.000	629.950	k.A.	896.000	799.500
Einfamilienhäuser ohne Angaben	0	0	0	2	4	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	780.000
Doppelhaus-hälften	6	2	2	1	8	664.990	k.A.	k.A.	k.A.	736.000
Reihenhäuser	2	3	3	7	10	k.A.	695.000	699.900	559.000	688.500
Eigenheime insgesamt	17	9	7	19	38	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Eigentums-wohnungen (€/m²)	46	15	59	36	114	4.342	4.562	5.289	5.331	5.320
Angebote insgesamt	63	24	66	55	152	-	-	-	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2019 n = 65, 2020 n = 63, 2021 n = 24, 2022 n = 66, 2024 n = 152

6.1.2 Immobilienangebote im Bestand

Die meisten Bestandsangebote werden gegenüber dem Vorjahr günstiger und sind weiterhin deutlich günstiger als Neubauangebote. Die Zahl der angebotenen Bestandsimmobilien ist in diesem Jahr deutlich gestiegen und liegt bei 1.044 Angeboten, das sind 413 Angebote mehr als im Vorjahr (631). Insbesondere vergrößerte sich das Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau. Es sind deutlich mehr Bestandseigentumswohnungsanzeigen (619) als Bestandseigenheime (425) geschaltet worden.

Der Medianangebotspreis ist bei gebrauchten Eigenheimen gegenüber dem

Vorjahr mit 492.225 € um rund 11 % gestiegen. Das freistehende Einfamilienhaus ist mit rund 600.000 € nach wie vor die teuerste Gebrauchtimmoblie. Der Angebotspreis sinkt in diesem Objekttyp im Vergleich zum letzten Jahr um rund 5 %. Die Doppelhaushälften werden um rund 4 % günstiger, die Reihenhäuser hingegen um den gleichen Prozentsatz teurer angeboten. Bei den Einfamilienhäusern ohne genauere Angaben ist eine Preissteigerung um rund 28 % zu verzeichnen. Die gebrauchte Eigentumswohnung ist mit 2.934 €/m² fast genauso teuer im Erwerb (+1,0 %) als im Vorjahr.

Tabelle 8: Bestandsangebote 2024 im Vergleich zum Vorjahr

Objekttyp	Inserate			Medianpreise (€)		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Freistehende Einfamilienhäuser	139	108	201	665.000	629.500	599.000
Einfamilienhäuser ohne Angaben	21	14	28	425.000	417.500	534.450
Doppelhaushälften	71	51	90	548.000	469.000	450.000
Reihenhäuser	82	75	106	466.000	399.900	417.000
Eigenheime insgesamt	313	248	425	507.000	443.250	492.225
Eigentumswohnungen (€/m²)	481	383	619	3.192	2.904	2.934
Angebote insgesamt	794	631	1.044	–	–	–

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 2022 n = 794, 2023 n = 631, 2024 n = 1.044

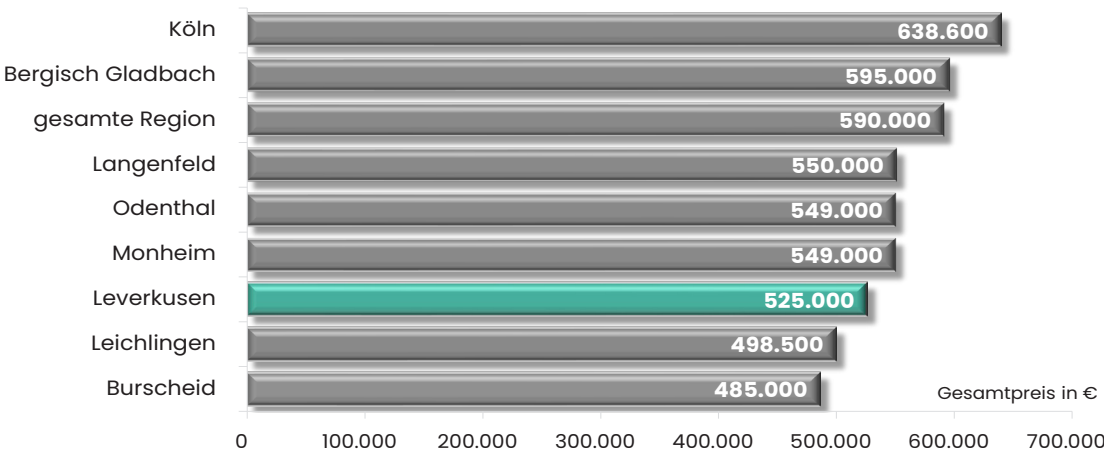
6.1.3 Angebotspreise im regionalen Vergleich

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

In den meisten Städten und Gemeinden steigen die Angebotspreise für Eigen-

heime um 1 % bis 7 % gegenüber 2023. Die höchsten Preissteigerungen sind in Leverkusen (7 %) und in Monheim (5 %) zu beobachten. Lediglich in Leichlingen ist ein Preissturz um rund 11 % zu verzeichnen. Die Preise in der gesamten Region und auch in Odenthal bleiben unverändert.

Abbildung 19: Durchschnittswerte Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2024 n = 3.777

Köln bietet mit Abstand nach wie vor die teuersten Immobilien an. Im Durchschnitt kostet ein Eigenheim in der Domstadt mehr als 600.000 €. Leverkusen gehört innerhalb der hochpreisigen Region mit einem gerundeten Preisniveau von einer halben Million Euro auch in diesem Jahr zu den eher preiswerteren Wohnstandorten. In Bergisch Gladbach, Langenfeld, Odenthal und Monheim liegen die Angebotspreise in 2024 höher.

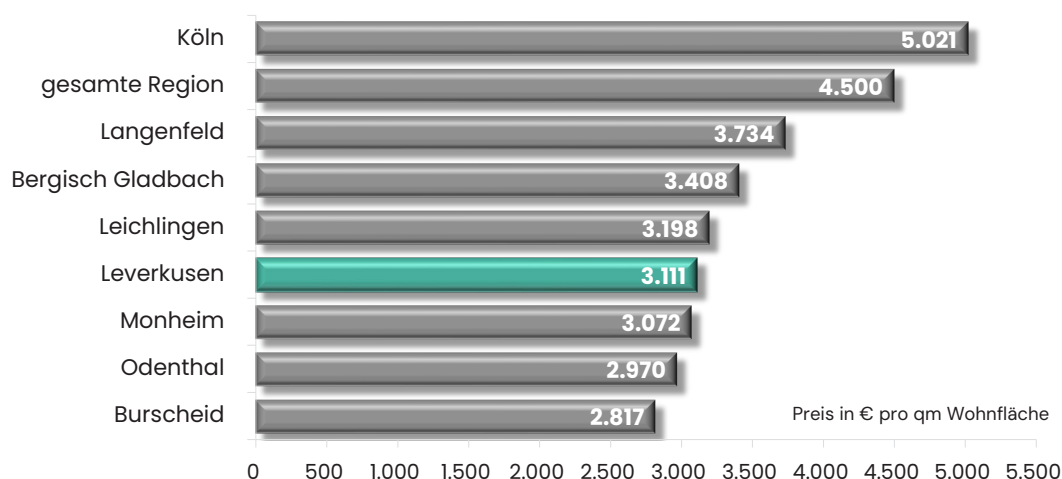
Auch Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) werden 2024 gegenüber 2023 in der gesamten Region überwiegend teurer angeboten.

In den meisten Städten sind die Preise zwischen 2 % und 6 % gestiegen. Lediglich in Odenthal und Leichlingen sinken die Angebotspreise um 5 % bzw. 4 %.

Eine Eigentumswohnung in der Region wird im Durchschnitt für rund 4.500 €/m² angeboten. Köln liegt mit einem Angebotspreis von rund 5.000 €/m² noch darüber.

Leverkusen sortiert sich bei den Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 3.100 €/m² im mittleren Preisbereich.

Abbildung 20: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2024 n = 8.583

6.1.4 Preisentwicklung

Die Entwicklung der Angebotspreise verlief bei Neubau- und Bestandsimmobilien ohne nennenswerte Sprünge bis 2018 ähnlich. Seither ist beim Neubau eine steilere Preisentwicklung nach oben erkennbar.

Im Neubau stiegen die Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser seit 2014 mit Ausnahme von 2018 stetig an. Während der Corona-Pandemie war ein

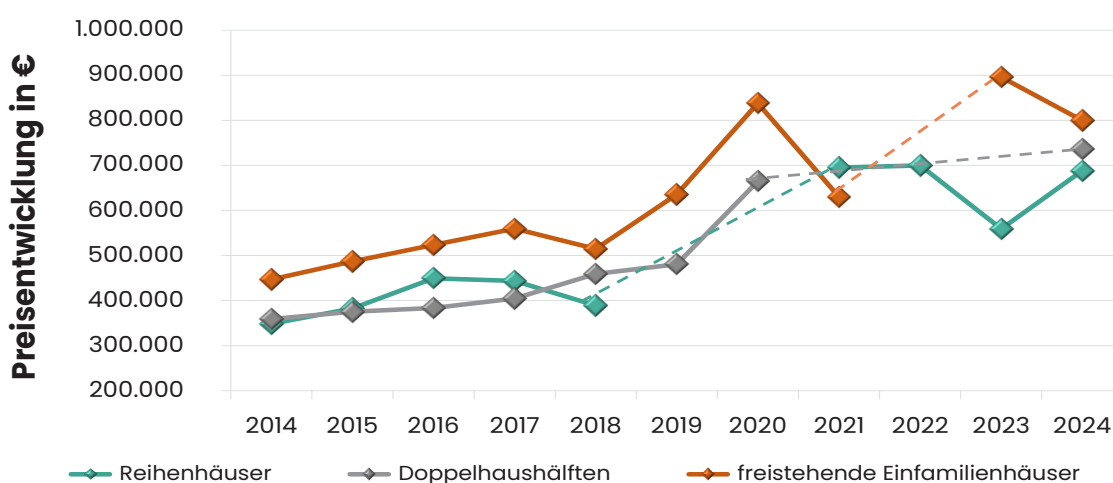
deutlicher Preistrückgang zu verzeichnen. Nachdem im letzten Jahr die Preise wieder deutlich gestiegen sind und der bisherige Höhepunkt erreicht war, ist in diesem Jahr erneut ein Preistrückgang zu verbuchen.

Die Preise für Reihenhäuser sind ab 2018 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gewachsen.

Der Preissturz des vergangenen Jahres konnte in diesem Jahr wieder ausgeglichen werden, so dass sich der Preis auf dem Niveau von rund 700.000 € hält. Die Preise für Doppelhaushälften haben bis ca. 2020 stark nachgezogen. Seither konnten keine Angaben zu den Preisen gegeben werden. In diesem Jahr ist wieder eine Auswertung der Angebote möglich.

Demnach bewegt sich der Preis etwas höher über dem Niveau der Reihenhäuser. Insgesamt liegen in diesem Jahr die Preise in den drei Segmenten näher beieinander. Ob sich der Trend der letzten Jahre fortsetzt, bleibt abzuwarten. Die Entwicklung der Zinsen sowie Bau- und Energiekosten wird die Preise sicherlich beeinflussen.

Abbildung 21: Preisentwicklung der Neubauangebote 2014 bis 2024



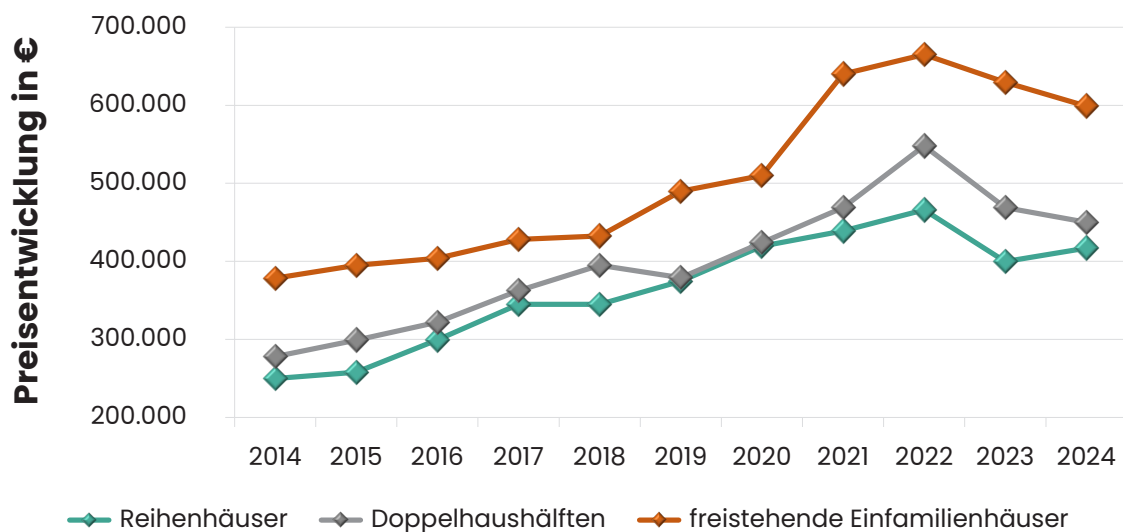
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2014 n = 103, 2015 n = 103, 2016 n = 86, 2017 n = 29, 2018 n = 27, 2019 n = 29, 2020 n = 17, 2021 n = 9, 2022 n = 7, 2023 n = 17, 2024 n = 34

Bei den Bestandsimmobilien und insbesondere bei den Doppelhaushälften und den freistehenden Häusern ist weiterhin ein Preistrückgang zu verzeichnen. Lediglich sind die Preise für die Reihenhäuser in diesem Jahr wieder angestiegen. Generell war seit 2020 bis 2022 bei den Bestandsimmobilien ein kontinuierlicher Preisanstieg in allen drei Immobiliensegmenten zu erkennen. Trotz der Preisstagnation sind freistehende Eigenheime die am teuersten angebotenen Immobilien. Gebrauchte Immobilien werden überwiegend günstiger angeboten als Neubauten.

Die niedrigen Neubauraten der letzten Jahre sind sicher ein Grund dafür, dass

sich die Nachfrage stärker auf den Bestand richtet. Ursächlich für den Preisverfall sind die gestiegenen Preise in der Baubranche, die hohen Energiekosten sowie die Entwicklungen der Zinsen. Trotz der sinkenden Kaufpreise bleibt die Nachfrage jedoch verhalten und ist mit vielen Unsicherheiten verbunden, da die Kaufpreise für das Eigenheim immer noch relativ hoch sind, genauso wie die finanziellen Belastungen bei der Finanzierung und die Inflation. Unsichere Zukunftsaussichten schrecken viele zunehmend vom Hauskauf ab oder erlauben lediglich den Kauf von kleinen Immobilien, was vermutlich auf die gestiegenen Preise der Reihenhäuser hindeutet.

Abbildung 22: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2014 bis 2024

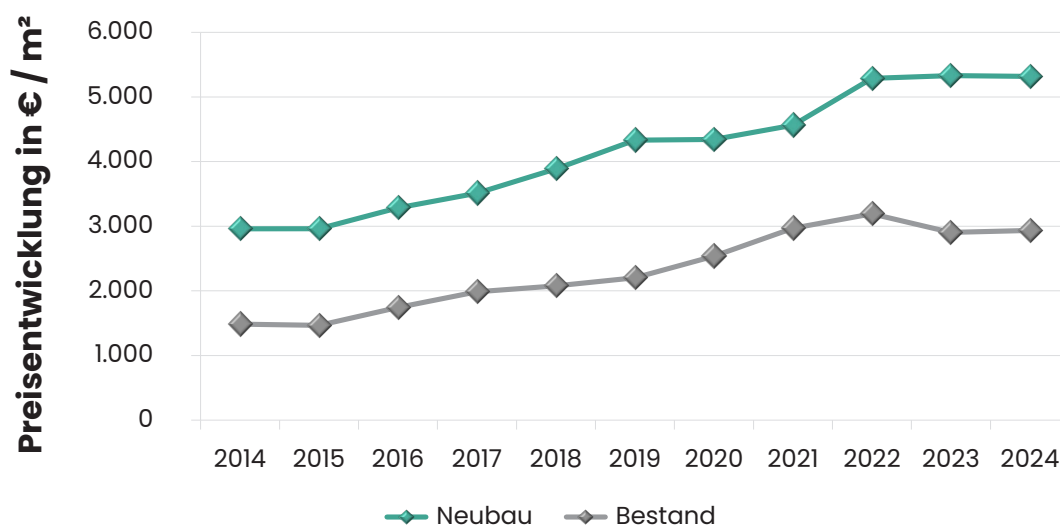


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 2014 n = 340, 2015 n = 280, 2016 n = 257, 2017 n = 259, 2018 n = 319, 2019 n = 255, 2020 n = 211, 2021 n = 190, 2022 n = 292, 2023 n = 234, 2024 n = 397

Neue Eigentumswohnungen werden seit Jahren deutlich teurer angeboten als gebrauchte. Der Preisunterschied fällt in diesem Jahr ähnlich hoch aus wie die Jahre zuvor. Die Angebotspreise sind die letzten Jahre kontinuierlich gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr bewegen sich die Preise konstant auf dem gleichen Niveau.

Auch bei den Bestandsangeboten ist eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Nach einem langen konstanten Preisniveau stiegen die Bestandsangebote seit 2016 im Angebotspreis deutlich an. Im Vorjahr folgte ein leichter Preissturz. In diesem Jahr verhalten sich die Preise ebenso unverändert, wie beim Neubau.

Abbildung 23: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2014 bis 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2014 n = 955, 2015 n = 751, 2016 n = 641, 2017 n = 680, 2018 n = 630, 2019 n = 532, 2020 n = 400, 2021 n = 369, 2022 n = 540, 2023 n = 419, 2024 n = 733

6.2 Mietwohnungsmarkt

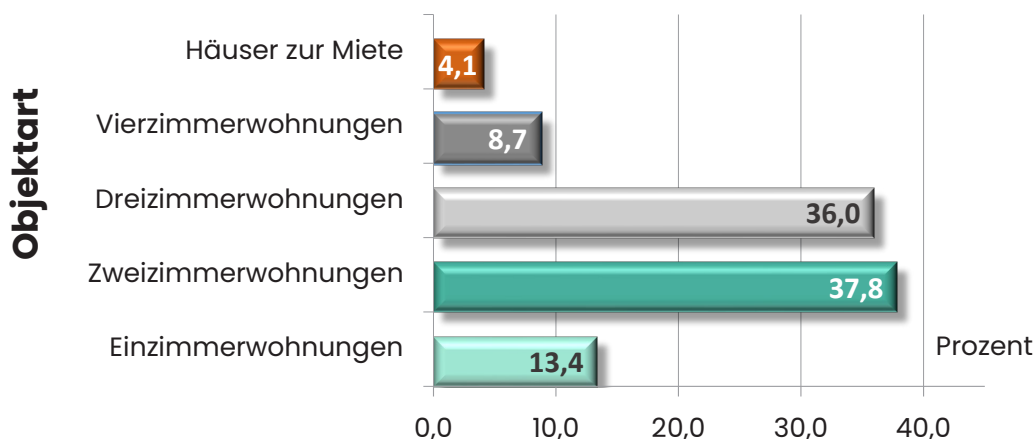
6.2.1 Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise

Insgesamt werden im Jahr 2024 1.745 (Vorjahr: 1.417) und damit 328 Wohnungsinserate mehr als im Vorjahr geschaltet. Insbesondere werden mehr Zwei- und Dreizimmerwohnungen angeboten, gefolgt von Einzimmerwohnungen. Seltener im Angebot stehen Vierzimmerwohnungen. Fast das gesamte Anzeigenangebot (rund 90 %) besteht aus Mietwohnungen im Bestand. Das Neubauangebot spielt eine untergeordnete Rolle. Die meisten der Mietneubauangebote sind in Opladen zu finden.

Der Median der Nettokaltmiete für Mietwohnungen im Neubau und Bestand liegt 2024 bei 10,56 €/m² und ist mit +7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Häuser zur Miete werden für 12,48 €/m² und unverändert teuer als im Vorjahr angeboten. Mit einem Anteil von nur rund 4 % aller Mietangebote sind sie jedoch ein Nischenangebot.

Abbildung 24: Verteilung der Mietangebote 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2024 n = 1.820

Alle Mietangebote werden auch in 2024 etwas teurer. Am teuersten ist das freistehende Einfamilienhaus, die Vierzimmerwohnung sowie die Einzimmerwohnung mit einem Medianmietpreis von 12,48 €/m² (Vorjahr: 12,37 €/m²), bzw. 10,64 €/m² (Vorjahr: 10,20 €/m²) und 10,94 €/m² (Vorjahr: 10,19 €/m²). Das freistehende Einfamilienhaus hat mit rund 1 % die geringste Preissteigerung, während die Zweizimmerwohnung um ca. 9 % teurer angeboten wird als im Vorjahr.

Bei den übrigen Wohnungen bewegen sich die Mietpreissteigerungen zwischen rund 7 % für Ein- bzw. Dreizimmerwohnungen und 4 % für größere Wohnungen ab vier Zimmern.

Aufgrund der wenigen Inserate sind kaum Interpretationen möglich und somit können auch keine Angaben zu den „Wohnungen ohne Zimmerangabe“ getroffen werden.

Tabelle 9: Mietangebote 2024 im Vergleich zu den Vorjahren

Objekttyp	Angebote 2022	Angebote 2023	Angebote 2024	Medianpreis 2022	Medianpreis 2023	Medianpreis 2024
Einzimmerwohnungen	207	158	243	10,00	10,19	10,94
Zweizimmerwohnungen	686	574	688	9,23	9,62	10,50
Dreizimmerwohnungen	704	557	654	9,23	9,87	10,56
Vierzimmerwohnungen	144	127	159	9,94	10,20	10,64
Wohnungen ohne Angaben	1	1	1	k.A.	k.A.	k.A.
Wohnungsanzeigen gesamt	1.742	1.417	1.745	9,40	9,87	10,56
Häuser zur Miete	47	52	75	11,34	12,37	12,48
Inserate gesamt	1.789	1.469	1.820	–	–	–

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2024 n = 1.820

6.2.2 Wohnungsangebote nach Mietpreisen

Das Angebot an preiswerten Wohnungen ist in diesem Jahr weiterhin rückläufig. Noch weniger Angebote (16) als im Vorjahr entfallen 2024 auf preiswerte Wohnungen unter 6 €/m². Das entspricht nur noch rund 0,9 % aller Angebote. Lediglich 34 % aller angebotenen Wohnungen liegen in der mittleren bis gehobenen Preisklasse zwischen 7 und 10 €/m², während etwa 60 % sich in der Preisklasse ab 10 und bis unter 15 €/m² bewegen. Im Vergleich zu den Angeboten von vor zehn Jahren wird die Verteuerung des Mietwohnungsmarktes noch deutlicher.

Befand sich 2014 noch die überwiegende Zahl der Angebote (rund 80 %) in den Preissegmenten bis 8 €/m² und weniger, hat sich das Verhältnis zehn Jahre später umgekehrt und mehr als 90 % aller

Angebote beginnt erst zu einem Preis ab 8 €/m² und teurer.

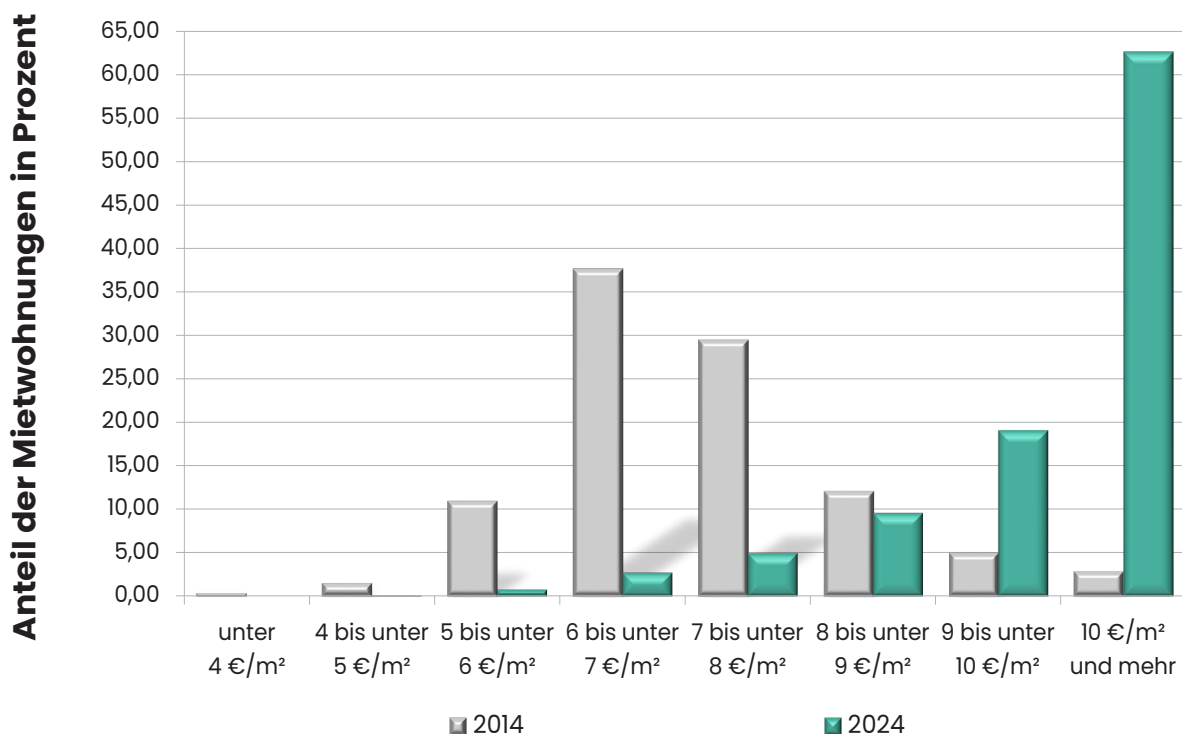
Im hochpreisigen Segment ab 9 €/m² erhöht sich das Angebot mit rund 1.400 Wohnungen oder rund 80 % aller Angebote gegenüber dem Vorjahr deutlich um rund 40 %. Gut die Hälfte aller angebotenen Mietwohnungen befinden sich in der Preisspanne zwischen 9 und unter 12 €/m². Deutlich mehr als ein Viertel aller Angebote liegen in der hochpreisigen Preisklasse über 12 €/m².

Werden die Wohnungsangebote nach der Wohnungsgröße ausgewertet, zeigt sich auch in diesem Jahr das geringe Angebot kleiner Wohnungen. Rund 12 % aller angebotenen Wohnungen sind kleiner als 45 m². Die Durchschnittspreise aller Größen starten ab 10,00 €/m². Am teuers-

ten werden Wohnungen unter 35 m² zu einem Preis von 11,92 €/ m² angeboten. Kleine Wohnungen liegen damit nach wie vor deutlich über dem Medianmietpreis von 10,56 €/m². Am häufigsten werden Zwei- und Dreizimmerwohnungen in der Größe zwischen 45 m² bis unter 90 m²

angeboten. Sie machen rund 72 % des Angebotes aus und liegen im Durchschnitt preislich knapp oberhalb des Medians. Seltener angeboten werden mit 17 % aller Wohnungen große Wohnungen ab 90 m².

Abbildung 25: Angebotene Wohnungen nach Preisen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2024 n = 1.745

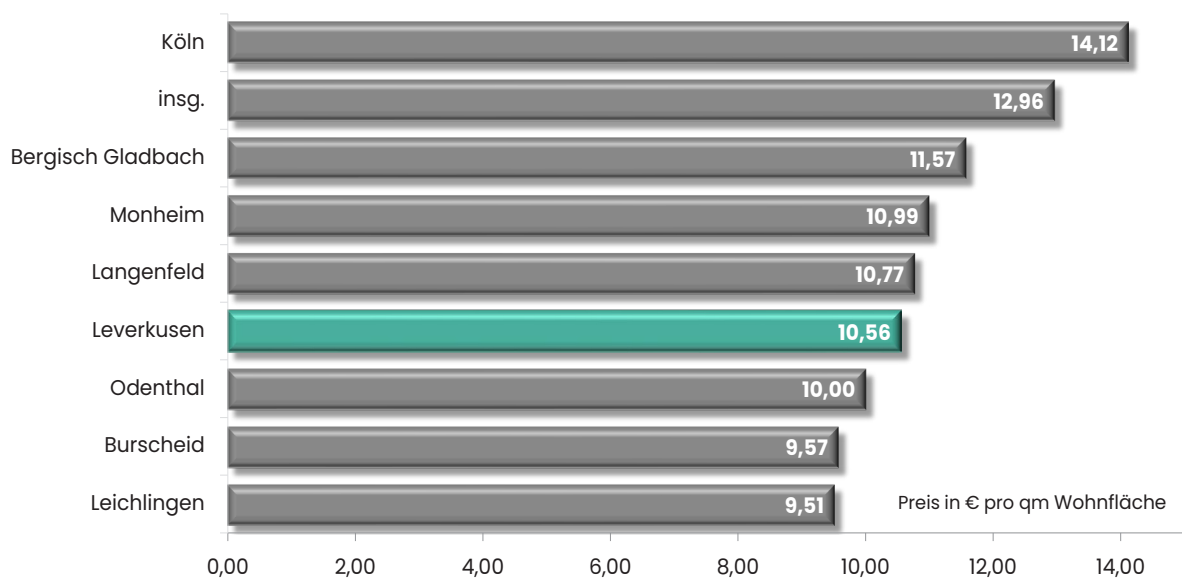
6.2.3 Mietpreise in der Region

Gegenüber dem Vorjahr steigen die Preise für Mietwohnungen in den meisten Kommunen in der Region zwischen 2 und 5 %. Die stärksten Mietpreissteigerungen von rund 7 % sind in Leverkusen zu verzeichnen.

Lediglich in Burscheid bleiben die Mietpreise unverändert und in Monheim sind die Mieten sogar um 0,7 % günstiger als ein Jahr zuvor.

Am teuersten bleibt weiterhin die Domstadt mit 14,12 €/m². Leverkusen reiht sich ähnlich mit Langenfeld und Monheim bei knapp über 10,00 €/m² und sortiert sich preislich im untersten Mittelfeld ein. Unter 9,00 €/m² werden keine Mietwohnungen mehr angeboten.

Abbildung 26: Mietangebotspreise in der Region 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2024 n = 15.005

6.2.4 Entwicklung der Angebotsmieten

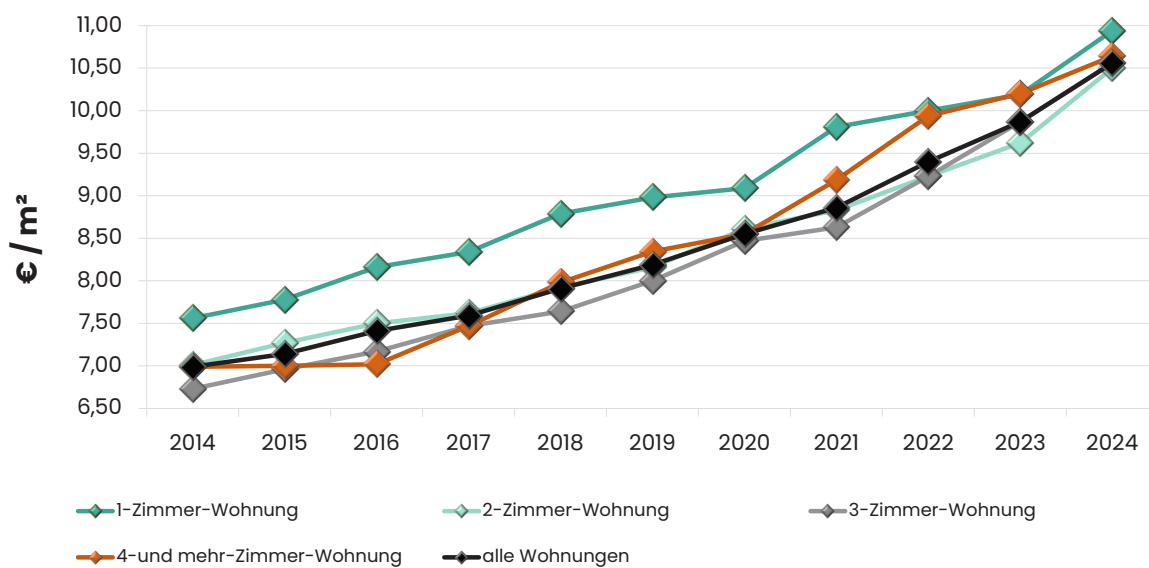
Seit mehr als zehn Jahren steigen die Mietangebote in Leverkusen an. Besonders stark sind in den letzten Jahren die Mietpreise bei den kleinsten und großen Wohnungen ab vier Zimmern gewachsen. Auch in 2024 sind in allen Mietobjekttypen Preissteigerungen erkennbar, mit unterschiedlicher Dynamik.

Während die Angebotsmieten bei den Mehrzimmerwohnungen weniger steigen als im Vorjahr, gehen die Preise bei den übrigen Wohnungen deutlich in die Höhe. Am stärksten sind die Mieten für Zweizimmerwohnungen gestiegen (rund 9 %). Die höchsten Mieten von beinahe 11,00 €/m² werden für Einzimmerwohnungen verlangt. Die Preissteigerungen deuten auf Engpässe am Mietmarkt hin. Die Nachfrage, insbesondere bei den kleinen Wohnungen, ist hier größer als das Angebot.

Die seit Jahren anhaltenden Preissteigerungen der Einzimmerwohnungen sind auch in Zusammenhang mit dem Arbeitslosengeld II und den Unterkunftsregelungen zu sehen. Da es sich dabei meistens um Einpersonenhaushalte handelt, gibt es eine erhöhte Nachfrage nach diesem Wohnungstyp. Die Sozialleistungsempfänger*innen konkurrieren um kleine preiswerte Wohnungen mit anderen Nachfragegruppen wie Menschen im Rentenalter, Auszubildenden oder Studierenden.

Hinzu kommen die Preissteigerungen in der Baubranche, die damithängende Zurückhaltung bei Neuinvestitionen, größerer Wegfall bisheriger öffentlich geförderter Mietwohnungen und somit immer weniger günstiger Mietangebote auf dem Wohnungsmarkt, was die Mietpreise in die Höhe treiben.

Abbildung 27: Mietpreise 2014 bis 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2014 n = 2.648, 2015 n = 2.007, 2016 n = 2.056, 2017 n = 2.210, 2018 n = 2.102, 2019 n = 1.961, 2020 n = 1.927, 2021 n = 1.937, 2022 n = 1.741, 2023 n = 1.417, 2024 n = 1.745

6.2.5 Angebotener Wohnraum für Sozialleistungsempfänger*innen

Für Transferhaushalte stehen nur Mietwohnungen zur Verfügung, die einer Mietpreisbemessungsgrenze (Angemessenheitsgrenze) unterliegen. Um festzustellen, wie viele der angebotenen Mietwohnungen 2024 Sozialleistungsempfänger*innen zur Verfügung stehen, werden die zu der Zeit aktuellen Angemessenheitsgrenzen mit den Preisen der angebotenen Mietwohnungen verglichen. Die Angemessenheitsgrenzen liegen bei 385,00 € netto kalt für einen Einpersonenhaushalt und 710,00 € für einen Vierpersonenhaushalt²¹.

Von allen 1.745 auswertbaren Wohnungen liegen 243 oder rund 14 % innerhalb der Angemessenheitsgrenzen und entsprechen den Angemessenheitskriterien. Der Angebotsanteil der angemessenen Wohnungen vergrößert sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 22 Wohnungen.

Unter den angebotenen 243 Einzimmerwohnungen entsprechen 75 Angebote oder etwa 31 % den Angemessenheitskriterien.

Von den angebotenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen erfüllen 15 % bzw. 8 % die Angemessenheitskriterien. Das sind 107 bzw. 53 Wohnungen, die den entsprechenden Haushalten zur Verfügung stehen. Für Vierpersonenhaushalte stehen lediglich 7 angemessene Wohnungen zur Auswahl. Das sind rund 6 % aller angebotenen Vierzimmerwohnungen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass etwa die Hälfte der Haushalte der Sozialleistungsempfänger*innen Einpersonenhaushalte sind, wird deutlich, dass das Angebot an angemessenen Einzimmerwohnungen mit 75 Wohnungen zu gering ist.

²¹ Aktuelle Mietobergrenzen mit Stand 01.09.2024

Generell ist davon auszugehen, dass auch aufgrund der wirtschaftlichen und energetischen Entwicklungen für Einpersonenhaushalte und große Familien mit vier und mehr Personen schwieriger

sein wird, angemessenen Wohnraum zu finden. Der Druck am Markt ist ohnehin 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 2023 lediglich rund 1,8 % aller angebotener Wohnungen preisgebunden. Letztes Jahr war der Anteil der Angebote mit Angabe "WBS erforderlich" doppelt so hoch. Rund 90 % des Angebotes bezieht sich hauptsächlich auf den Bestand. Im Neubau wird die Objektart kaum angeboten.

Die meisten WBS-Angebote werden in den Stadtbezirken I und II gezählt. Der Anteil ist deutlich zu gering, um den Bedarf decken zu können.

Im Median werden preisgebundene Mietwohnungen rund 4,00 €/m² günstiger angeboten als freifinanzierte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (bzw. ohne WBS-Erfordernis). Der mittlere Mietpreis pro Wohnfläche mit Angabe „WBS erforderlich“ liegt bei 6,78 €.

6.3 Barrierefreie Wohnungen

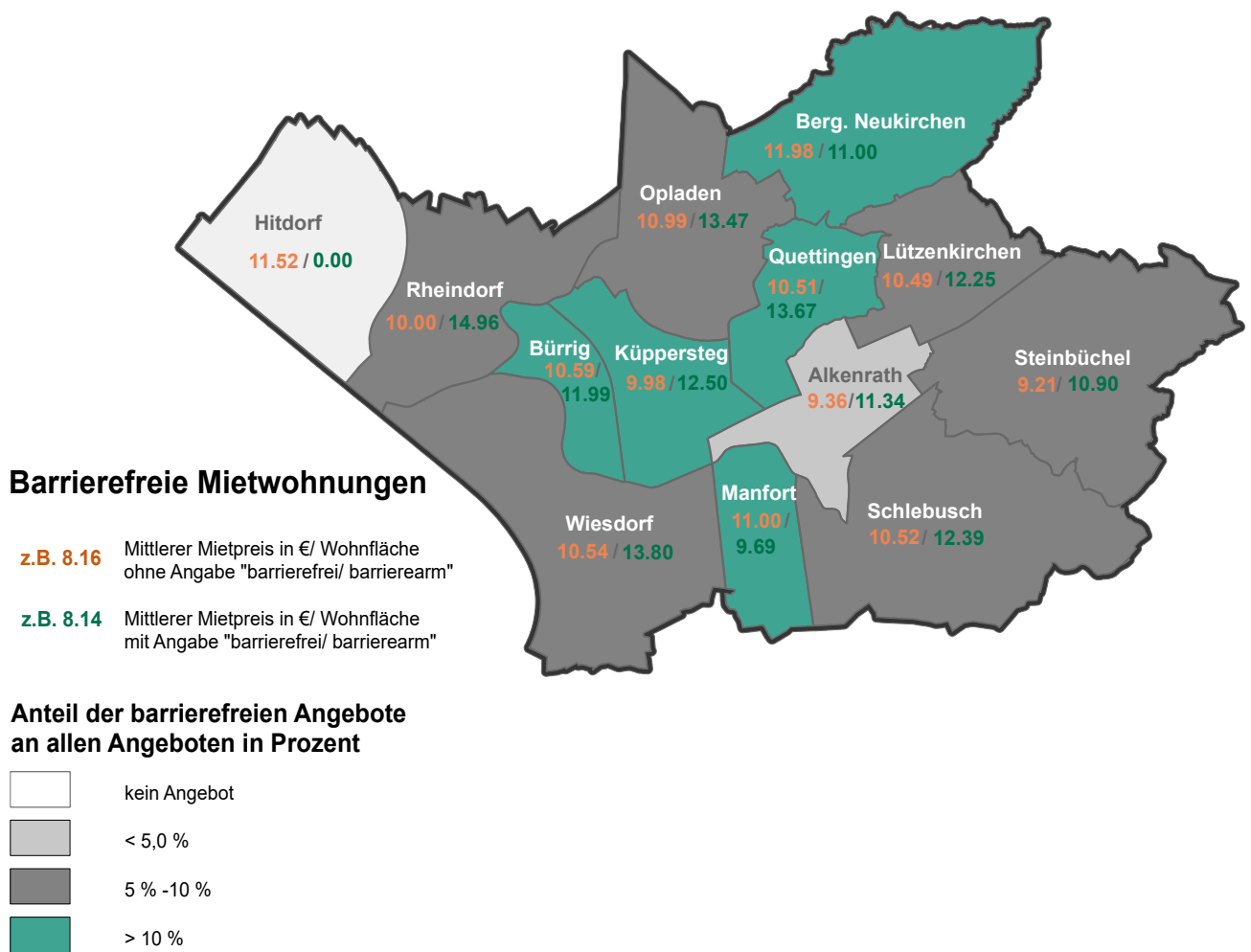
Bedingt durch die Alterung der Gesellschaft und den demografischen Wandel steigt auch zunehmend der Wunsch und die Nachfrage nach barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnraum und alternativen Wohnformen. Von den insgesamt 1.745 angebotenen Mietwohnungen im Neu- und Bestandsbau enthalten lediglich rund 10 % (172) die Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Rund 61 % davon wird im Neubau angeboten. Zwar ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr gestiegen, aber das Angebot fällt dennoch zu gering aus.

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

Wohnangebote mit der Angabe barrierefrei bzw. barrierearm werden teurer angeboten als freifinanzierte Wohnungen ohne diese Ausstattungsmerkmale. 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 12,49 € und liegt über der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,56 €.

Abbildung 28: Räumliche Verteilung und Mietpreis barrierefreier Mietwohnungen auf Stadtteilebene



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

Auf dem Eigentumsmarkt sind die Preisunterschiede zwischen den Wohneinheiten mit oder ohne Barrierefreiheit noch größer. Die meisten Wohnangebote enthalten keine Angabe über die barrierefreie Ausstattung und werden um rund 74 % günstiger als barrierefreie Wohnungen angeboten.

Der Medianpreis pro Wohnfläche mit der Angabe „barrierefrei/barrierearm“ liegt bei rund 5.147 €. Von den insgesamt 733 angebotenen Eigentumswohnungen handelt es sich bei rund 18 % um barrierefreie Angebote. Davon sind rund 63 % der Angebote im Neubau.

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

7 Wohnungsmarktbarometer 2024

Das Leverkusener Wohnungsmarktbarometer zeigt die Einschätzung der Wohnungsmarktlage und Investitionsneigung in den verschiedenen Teilmärkten in Leverkusen aus Sicht der am Wohnungsmarkt Agierenden.

Im Frühjahr 2025 wird 84 am Wohnungsmarkt agierenden Personen und Institutionen ein Fragebogen zugeschickt, mit der Bitte, an der Umfrage teilzunehmen. Die Rückläufe liegen bei 21 ausgefüllten Fragebögen.

Tabelle 10: Zusammensetzung der befragten Personen und Institutionen 2025

Akteursgruppen	Prozentualer Anteil an allen Rückmeldungen
Wohnungsunternehmen, -genossenschaften	38,1
Makler*innen und deren Verbände	23,8
Bauwirtschaft	19,0
Stadtverwaltung	9,5
Verbände der Haus- und Grundeigentümer	4,8
Mietervereine, soziale Einrichtungen und deren Verbände	4,8

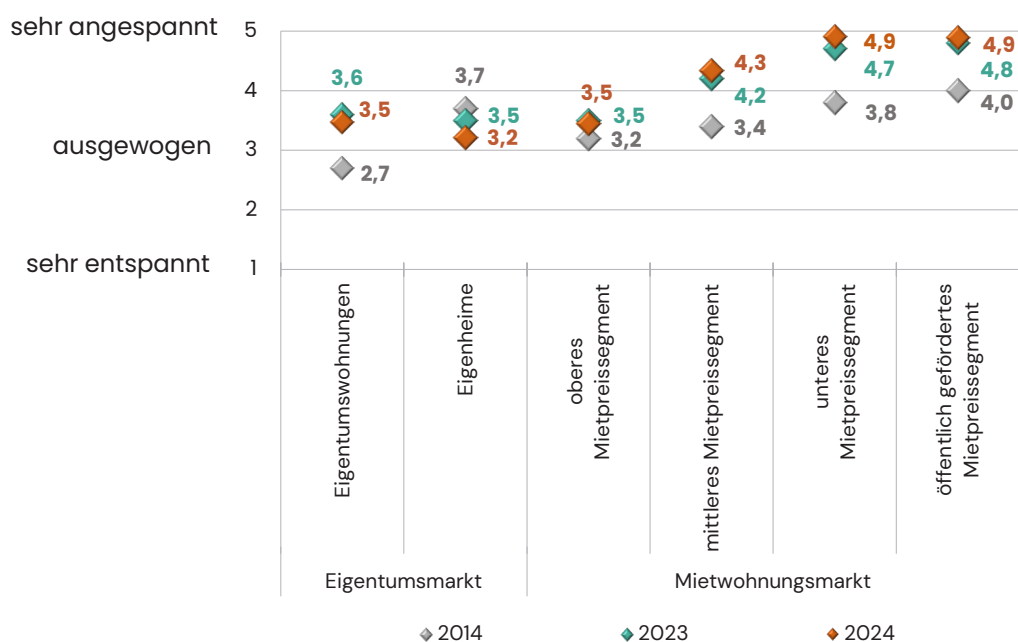
Quelle: Eigenen Darstellung nach Daten aus dem Wohnungsmarktbarometer 2024

7.1 Aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktlage

Die Fachleute 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 3,2 bis 4,9 im Jahr 2024 im Eigentumsmarkt als ausgewogen und auf dem Mietwohnungsmarkt als sehr angespannt eingeschätzt. Gegenüber dem Vorjahr sehen die Fachleute eine Verschlechterung der Situation, lediglich im Eigentumsmarkt wird von einer leichten Verbesserung der Wohnungsmarktlage ausgegangen.

Im oberen Mietpreissegment wird unverändert die Situation als ausgewogen eingeschätzt. Hingegen wird das preisgebundene Mietpreissegment weiterhin als sehr angespannt bewertet. Aber auch das mittlere Mietpreissegment bewegt sich im angespannten Bereich. Ein Vergleich der Einschätzung vor zehn Jahren macht deutlich, wie sehr sich die Marktlage seither verändert hat.

Abbildung 29: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2014, 2023 und 2024

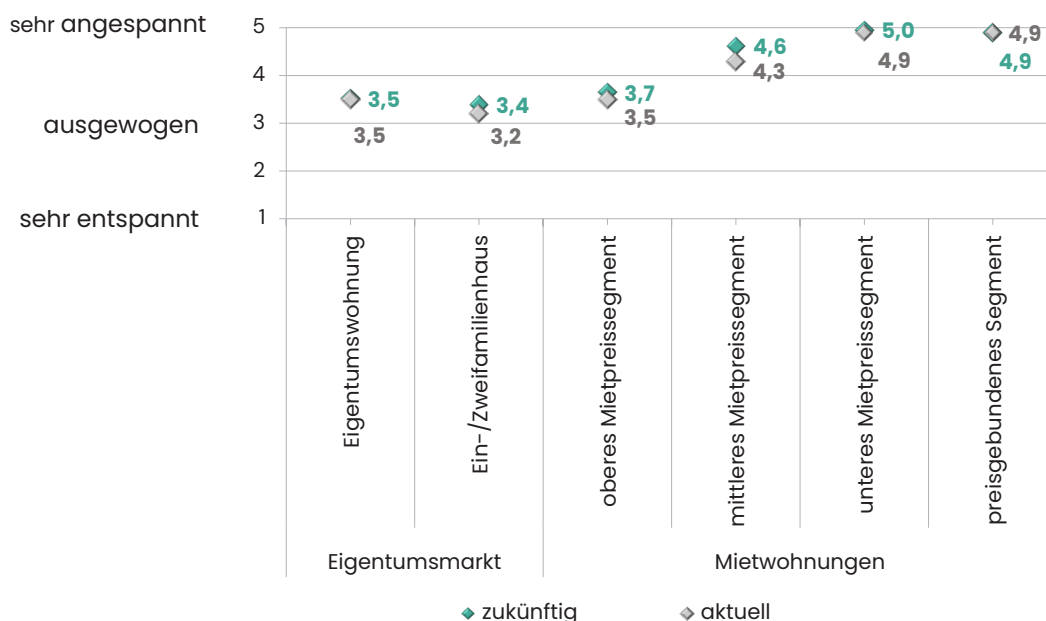


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2014, 2023, 2024

Die Wohnungsmarktlage soll in den nächsten drei bis fünf Jahren nach Einschätzung der Fachleute teilweise gleichbleiben oder sich weiterhin verschlechtern. Insbesondere wird davon

ausgegangen, dass sich die Lage im Mietwohnungsbereich deutlich verschärft. Sehr kritisch wird die Situation vor allem im mittleren und unteren Mietwohnungsmarkt gesehen.

Abbildung 30: Bewertung der Wohnungsmarktlage in 3 – 5 Jahren



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

Darin sehen die befragten Personen eine stärker ansteigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Das preisgebundene Segment bleibt unverändert im sehr angespannten Bereich.

Auch im Bereich des Eigenheimbaus und des oberen Mietpreissegmentes wird eine leichte Verschlechterung prognostiziert.

7.2 Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen

Die Chancen für ausgewählte Nachfragegruppen, in Leverkusen eine bezahlbare Wohnung zu finden, können unterschiedlich sein. Insbesondere für Haushalte mit kleineren Einkommen ist es schwierig, auf dem Wohnungsmarkt eine adäquate Wohnung zu günstigen Mieten zu finden. Auch die Anzahl von Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, wächst kontinuierlich. Aktuell können sich nur die einkommensstarken Haushalte (>200 % des Medianeinkommens²²) am besten mit Wohnraum versorgen. Rund 80 % der befragten Personen schätzen die Marktlage in der Nachfragegruppe als gut bis sehr gut ein.

Bereits bei den Haushalten mit mittleren Einkommen (zwischen 60 % und 200 % des Medianeinkommens) bewerten rund 80 % die Chancen, sich auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt entsprechend ihrer Wünsche mit Wohnraum zu versorgen, als schlecht bis sehr schlecht.

Bei den Alleinstehenden wird die Lage positiver bewertet. Fast die Hälfte der befragten Personen sehen für diese

Nachfragegruppe gute Möglichkeiten.

Alle Befragten sind der Ansicht, dass die einkommensschwachen Haushalte²³ und Familien mit mehreren Kindern die schlechtesten Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben. Danach haben insbesondere Geflüchtete/Asylberechtigte, Alleinerziehende sowie Transferleistungsbeziehende die größten Schwierigkeiten, geeigneten Wohnraum zu finden. So sind sich fast alle der befragten Personen darüber einig, dass die Situation für diese Nachfragegruppen als sehr schlecht zu bewerten ist. Auch Menschen in der Ausbildung und auch immer mehr im Rentenalter haben keine guten Aussichten.

Die Aussagen der Fachleute bestätigen das Fehlen sowohl großer, bezahlbarer Wohnungen, insbesondere für Familien mit Kindern (≥ 4 Zi.-Whg. und $< 6,00$ €/m²), als auch des barrierefreien Wohnraumes sowie die Anspannung in öffentlich geförderten Mietwohnungen, die für einkommensschwache Haushalte nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

7.3 Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

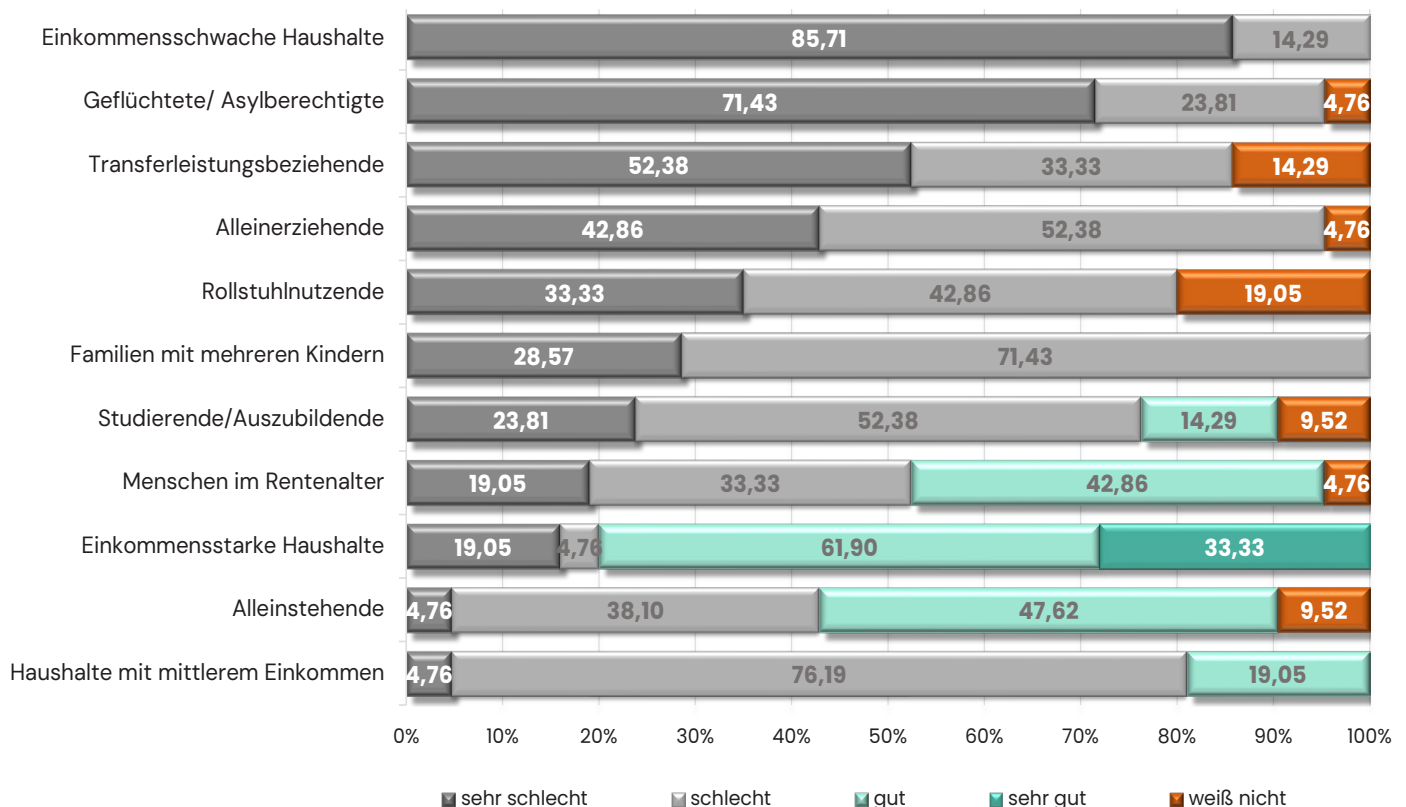
Die Fachleute sollen die aus ihrer Sicht in 2024 am stärksten ins Gewicht fallen-

den Probleme im Eigentums- und Mietwohnungsbau sowie bei den Bestands-

²² 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/iw_O1.c.413351.de/medianeinkommen.html 11/2021)

²³ „Ein Haushalt gilt als armutsgefährdet, wenn sein insgesamt zur Verfügung stehendes Einkommen weniger als 60 % des Medianeinkommens der Gesamtbevölkerung beträgt. Bei einem Medianeinkommen von 27.560 Euro im Jahr 2024 lag der Schwellenwert für die Armutsgefährdung demnach bei 16.536 Euro netto. Umgerechnet auf das monatliche Einkommen bedeutet dies, dass in Deutschland im Jahr 2024 eine alleinstehende Person als armutsgefährdet galt, wenn ihr Nettoäquivalenzeinkommen weniger als 1.378 Euro im Monat betrug.“ (destatis.de, 2025)

Abbildung 31: Bewertung der Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

maßnahmen aus einer vorgegebenen Liste ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich. Abbildung 32 zeigt die Einschätzung der dringlichsten Probleme.

Angesichts der Preissteigerungen im Bausektor sowie den Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt und der Wirtschaftslage werden im Eigentumsbau als erstes Problem die „zu hohen Bau- und Planungskosten“ angegeben. Die aktuell begrenzte Verfügbarkeit von Bauland sowie die fehlenden Bauflächenpotenziale, die hohen Kosten und die geringe Bautätigkeit werden ebenfalls als dringende Probleme gesehen.

Im Vergleich zu den vergangenen Jahren ist diese Thematik nicht neu, sondern ist in der Rangfolge weiter nach oben gerückt. Zwar sind die Zinsen

leicht gesunken, aber die Erschwinglichkeit eines Eigenheims ist schlechter als noch vor einigen Jahren, was dazu führt, dass viele potenzielle Käufer eher mit dem Kauf einer Immobilie zögern oder nach Mietwohnungen fragen, was den Mietmarkt noch mehr unter Druck setzt.

Die zu geringe Bautätigkeit, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien sowie Alleinstehende sowie das Fehlen von barrierefreien Wohnungen gehören zu den ins Gewicht fallenden Problemen.

Weiterhin unproblematisch und mit kaum oder geringen Nennungen bewertet, werden in 2024 die Themen: „steigende Segregation“, „Bevölkerungsentwicklung“, „Schwierigkeiten von Zugewanderten und Aussiedelnden bei der Wohnungssuche“, „Leerstände“,

„Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände“, „Einkommenssituation der Wohnungssuchenden“ oder „steigende Mietbelastung“.

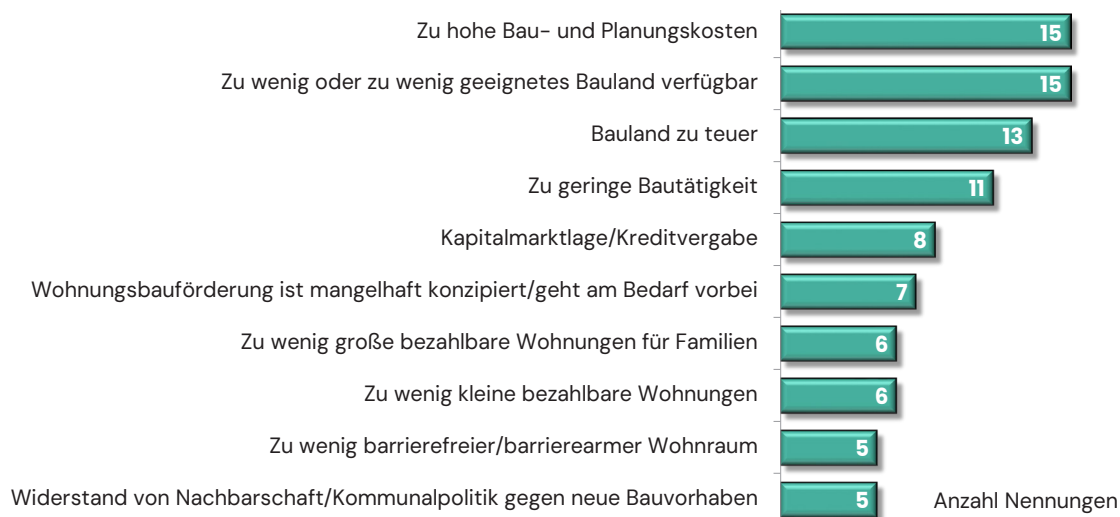
Im Mietwohnungsbau sehen die Fachleute den „Mangel an großem, bezahlbarem Wohnraum für Familien“ als größte Herausforderung, gefolgt von „steigender Mietbelastung“ und der fehlenden Verfügbarkeit von Bauland. Auch in diesem Sektor werden die zu hohen Bau- und Planungskosten und das teure Bauland zum Problem. Kleine Wohnungen, die bezahlbar sind, fehlen ebenfalls nach Ansicht der Fachleute auf dem Wohnungsmarkt. Das Abschmelzen des bestehenden, sozialen Wohnraumes, fehlender barrierefreier Wohnraum und die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden und Mieter*innen gehören zu den weiteren dringenden Problemen.

Kritik wird an der Wohnungsbauförderung ausgeübt. Die Themen „Segregation“, „Kapitalmarktlage/Kreditvergabe“ werden weniger kritisch gesehen. Ebenso sehen die Fachleute überraschend wenig

„Schwierigkeiten von Zugewanderten und Aussiedelnden bei der Wohnungssuche“. Als vollkommen unproblematisch werden die Themen „Leerstände, Vermietbarkeitsprobleme“, „Bevölkerungsentwicklung“ oder „Widerstand von Nachbar gegen neue Bauvorhaben“ bewertet.

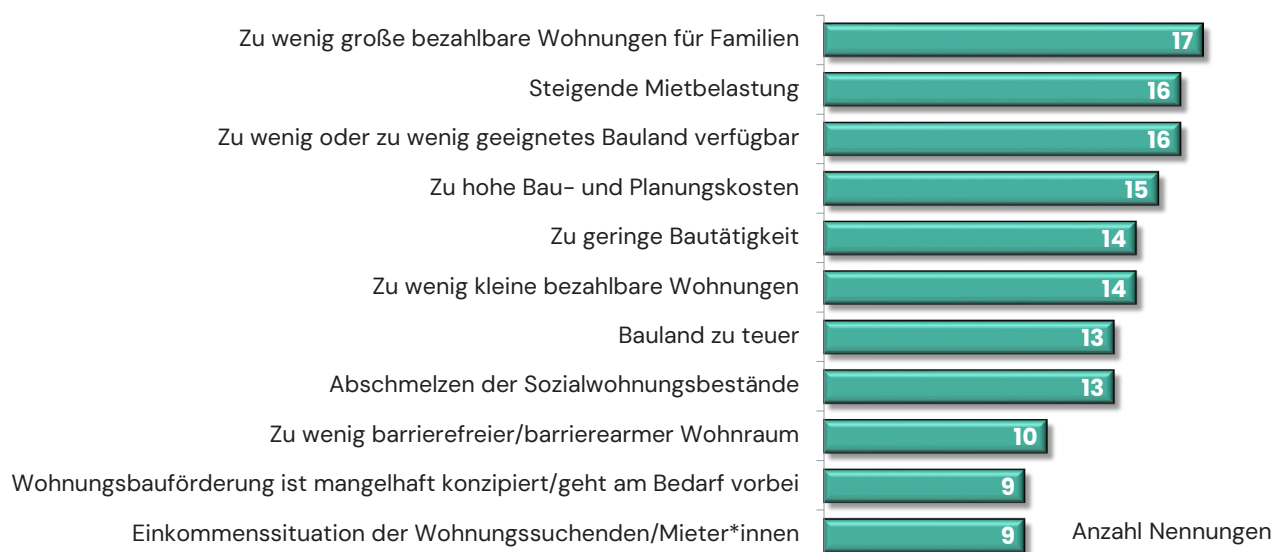
Im Bestandssektor ist eine ähnliche Einschätzung der Fachleute zu erkennen. Die letztgenannten Probleme im Mietwohnungsbau spielen auch hierbei eine unwesentliche Rolle. Die dringendsten Probleme liegen im „fehlenden, bezahlbaren Wohnraum für Familien“, sowohl bei den großen als auch kleinen Wohnungen, in den „schrumpfenden Sozialwohnungsbeständen“ und im „barrierefreiem Wohnraum“. Die am stärksten ins Gewicht fallenden Problemen sind außerdem noch die „steigende Mietbelastung“, die Schwierigkeiten von überwiegend Zugewanderten eine Wohnung zu finden und u. a. auch deren Einkommenssituation. Aber auch in diesem Sektor werden die hohen Bau- und Planungskosten sowie die Kapitalmarktlage kritisch beurteilt.

Abbildung 32: Probleme im Eigentumsbau



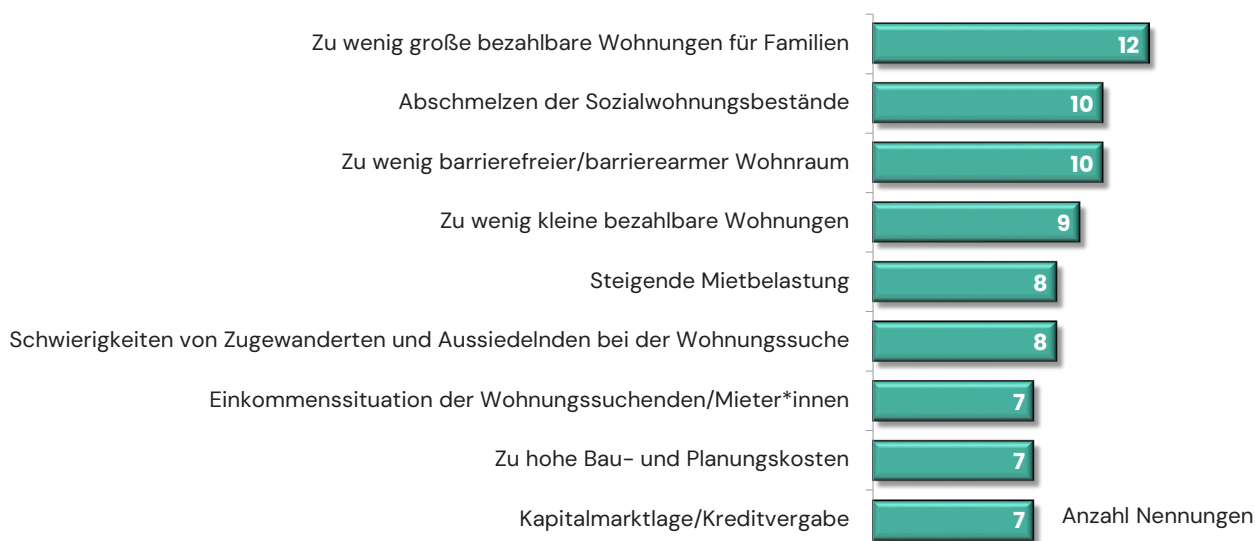
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

Abbildung 33: Probleme im Mietwohnungsbau



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

Abbildung 34: Probleme bei den Bestandsmaßnahmen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

7.4 Aktuelles und zukünftiges Investitionsklima

Das aktuelle Investitionsklima wird von den befragten Personen im Neubaussegment etwas positiver bewertet als

noch vor einem Jahr, dennoch bewegt sich die Bewertung im schlechten Bereich. Insbesondere werden die Investi-

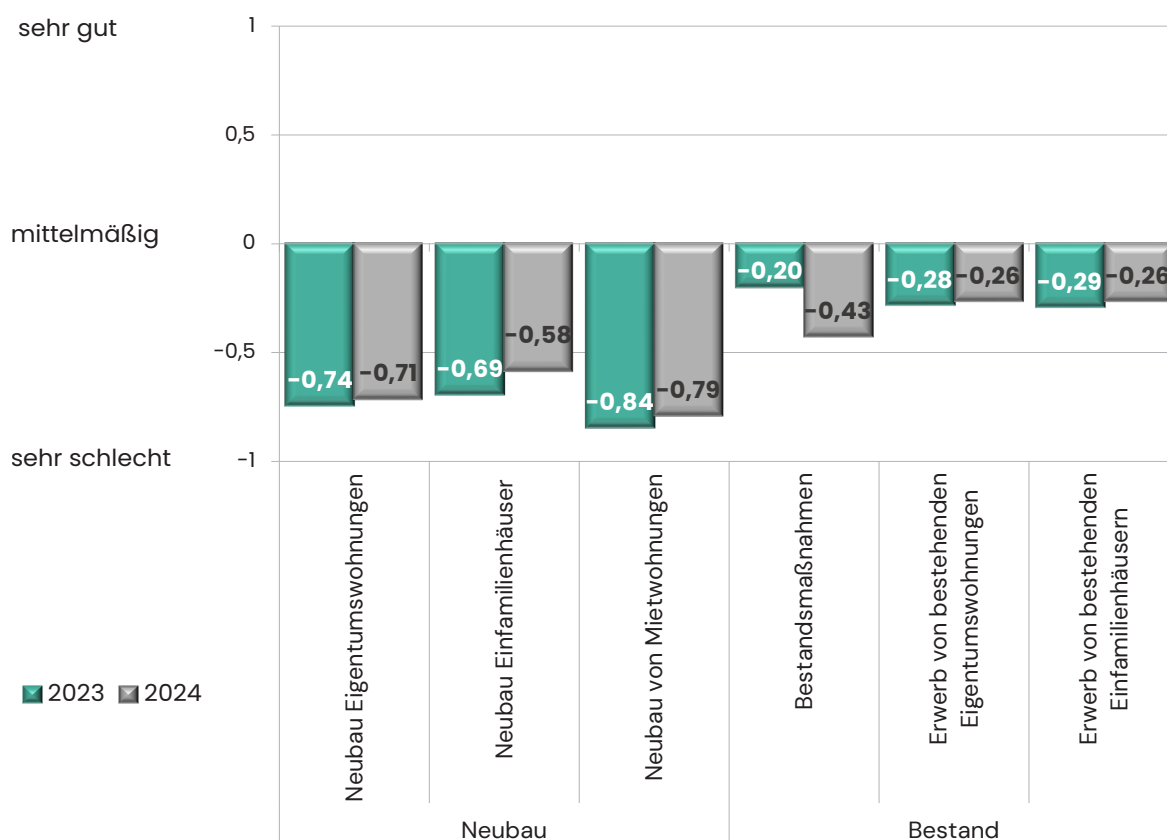
tionen in den Neubau von Einfamilienhäusern am besten beurteilt. Deutlich positiver und eher als mittelmäßig wird hingegen das Investitionsklima im Bestand eingeschätzt. Beim Erwerb im Bestand gibt es kaum eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr. Lediglich sehen die Fachleute eine Verschlechterung bei den Bestandsmaßnahmen.

Angeichts der wirtschaftlichen Entwicklungen, der Rezession, den Preissteigerungen und der Zurückhaltung der Investitionen im Wohnungsbau sehen die Fachleute unveränderte Aussichten für die kommenden 1 bis 3 Jahre. Im Vergleich zur Einschätzung aus dem Vorjahr sehen die Aussichten jedoch deutlich optimistischer aus. Auf einer Skala von -1 bis +1 werden insbesondere die zu-

künftigen Investitionen im Bestand mit einer Tendenz zur Verbesserung eingeschätzt als das Investitionsklima im Neubau. Mit der geringsten Veränderung wird der Neubau von Eigentumswohnungen (+0,08), beurteilt.

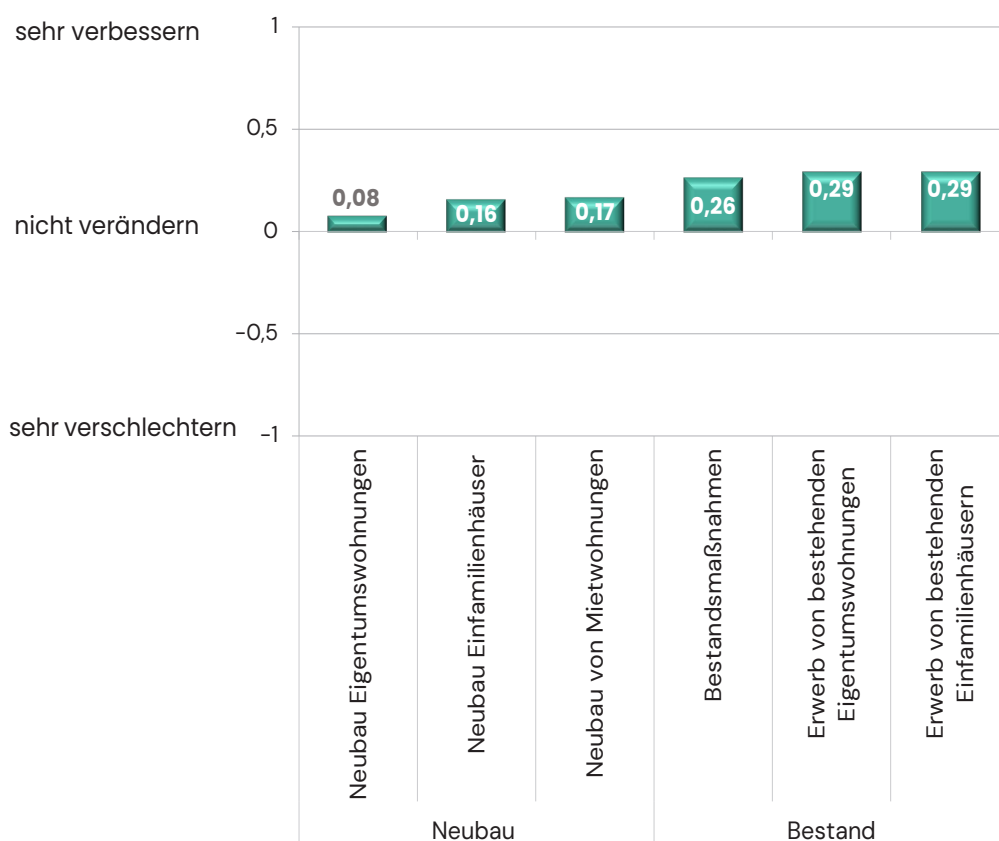
Die Einschätzung und Erwartung der zukünftigen kaum positiv veränderten Investitionen im Neubau lässt keine Besserung der Lage in Sicht zu. Die zahlreichen Hindernisse in der Baubranche erschweren positive Aussichten. Gleichzeitig schätzen die Fachleute seit vielen Jahren eine steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Deshalb wird für die kommenden Jahre weiterhin eine Anspannung des Wohnungsmarktes erwartet.

Abbildung 35: Aktuelles Investitionsklima



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

Abbildung 36: Investitionsklima in 1 – 3 Jahren



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

7.5 Faktoren des Investitionsverhaltens

Die befragten Fachleute 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 37 bis 39 zeigen die prozentuale Verteilung der Einschätzungen der befragten Personen. Wie auch schon die Jahre zuvor, sehen die Fachleute auch in diesem Jahr wieder insgesamt in allen drei Investitionssegmenten

kaum Anreize im Wohnungsbau und viel mehr Hemmnisse.

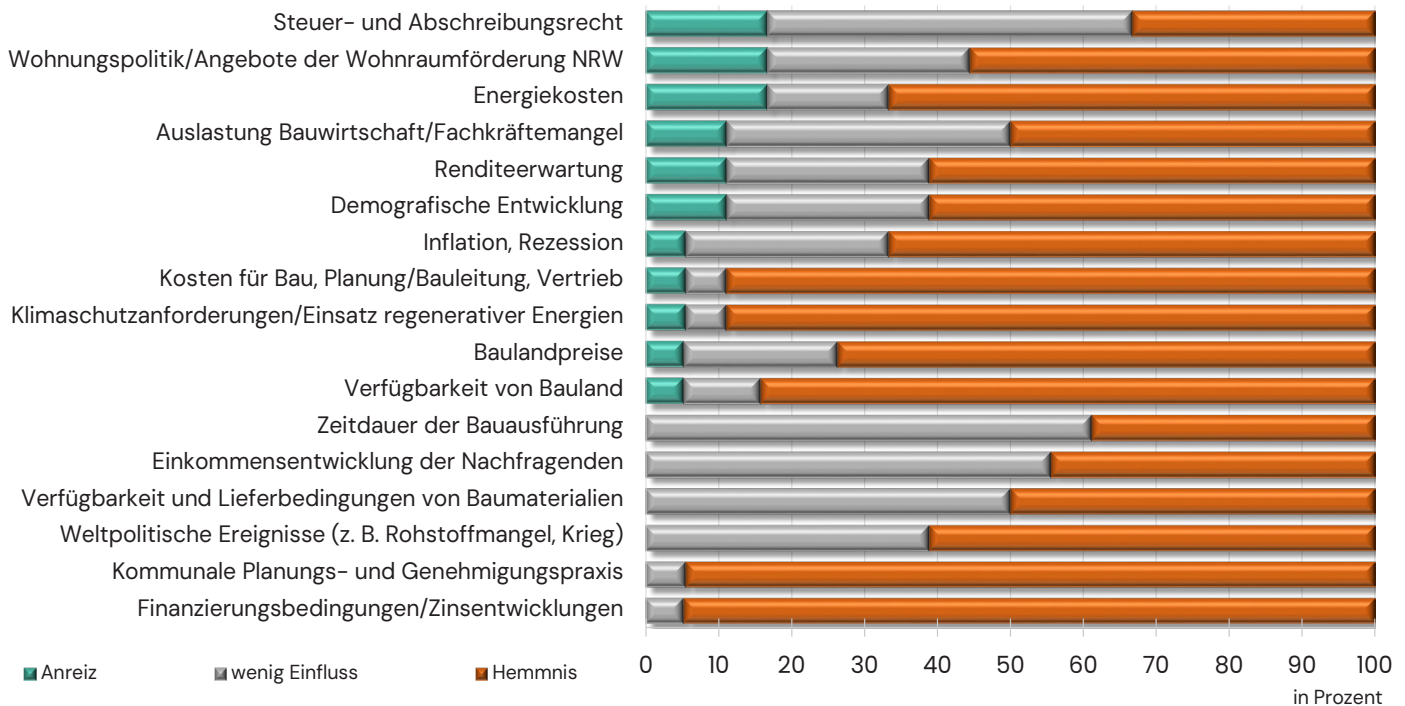
Im Eigentumsbau gibt es aus Sicht aller befragten Personen kaum Anreize. Lediglich ein sehr geringer Teil wird im „Steuer- und Abschreibungsrecht“, in den „Angeboten der Wohnungspolitik/ Wohnraumförderung NRW“, und in den „Energiekosten“ gesehen, auf die nach Ansicht der Befragten gleichzeitig wenig Einfluss genommen werden kann.

Ganz stark ausgeprägt sind jedoch die Hemmnisse. Bei den fünf stärksten sind sich die Fachleute einig, dass die „Kommunale Planungs- und Genehmigungs-

praxis“ das Investitionsverhalten in Leverkusen hemmt. Allen voran ist sich der überwiegende Teil der Fachleute auch darüber einig, dass die „Finanzierungsbedingungen/Zinsentwicklungen“ und die Kosten für Bau, Planung sowie die

Verfügbarkeit und Preise fürs Bauland die Haupthemmnisfaktoren für das Investitionsverhalten bilden. Aber auch die Klimaschutzanforderungen/Einsatz regenerativer Energien haben einen negativen Einfluss auf die Investitionsbereitschaft.

Abbildung 37: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Eigentumsbau

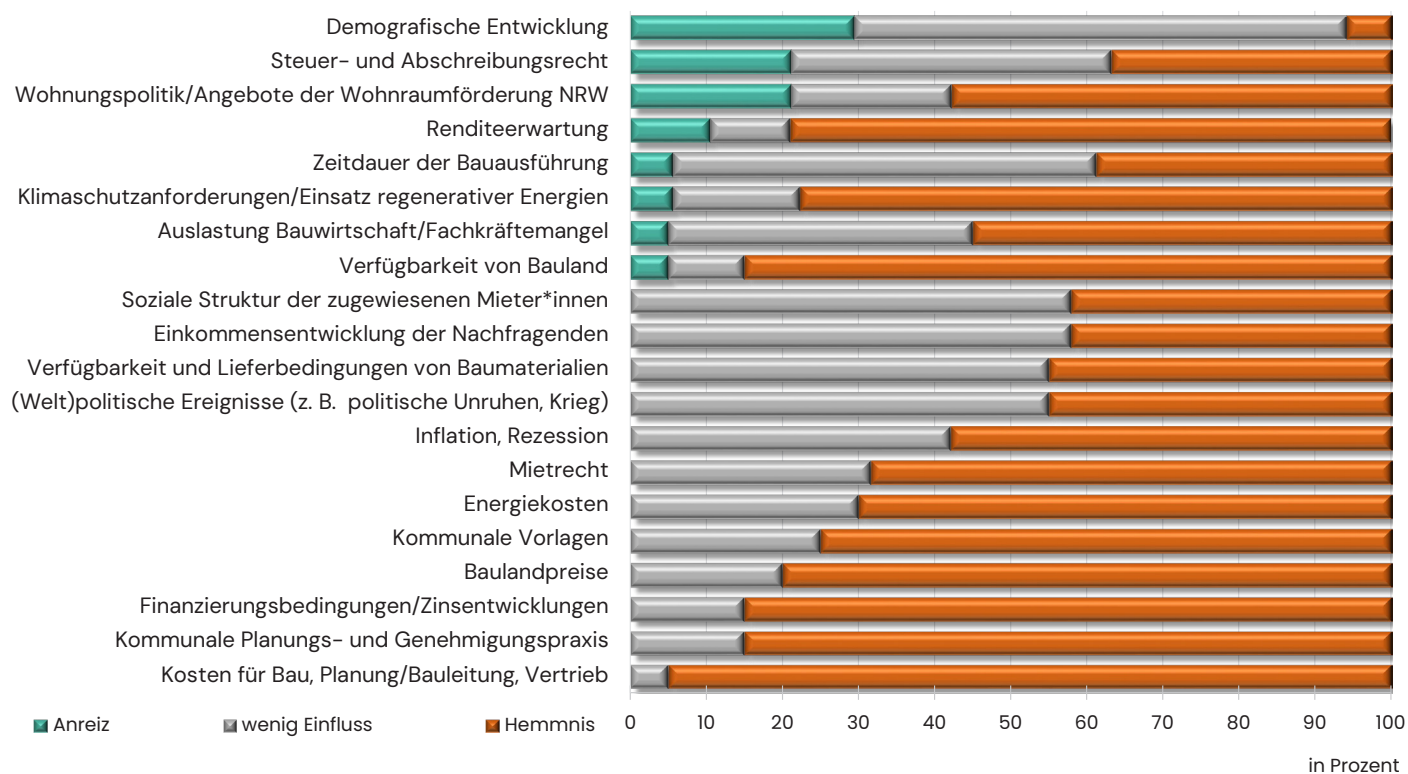


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

Auch im Mietwohnungsbau sehen die Fachleute insgesamt kaum Anreize zur Investition, sondern überwiegend Hemmnisse. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es kaum größere Veränderungen. Bei dem Faktor „Demografische Entwicklung“ sehen die befragten Personen kaum Einfluss auf das Investitionsverhalten in diesem Segment, gleichzeitig wird der Faktor aber auch als der größte Anreiz bewertet. Alle anderen Kategorien werden eher als hemmend oder wenig Einfluss nehmend bewertet.

Fast alle Fachleute sind der Ansicht, dass die Bau- und Planungskosten das größte Hemmnis für Investitionen ist. Kurz dahinter folgen die „Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“ sowie die „Finanzierungsbedingungen/Zinsentwicklungen“ sowie die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland. Die „Renditeerwartung“, die „Klimaschutzanforderungen/Einsatz regenerativer Energien“ sowie die „Kommunalen Vorlagen“ hindern ebenfalls stark die Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsbau.

Abbildung 38: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau

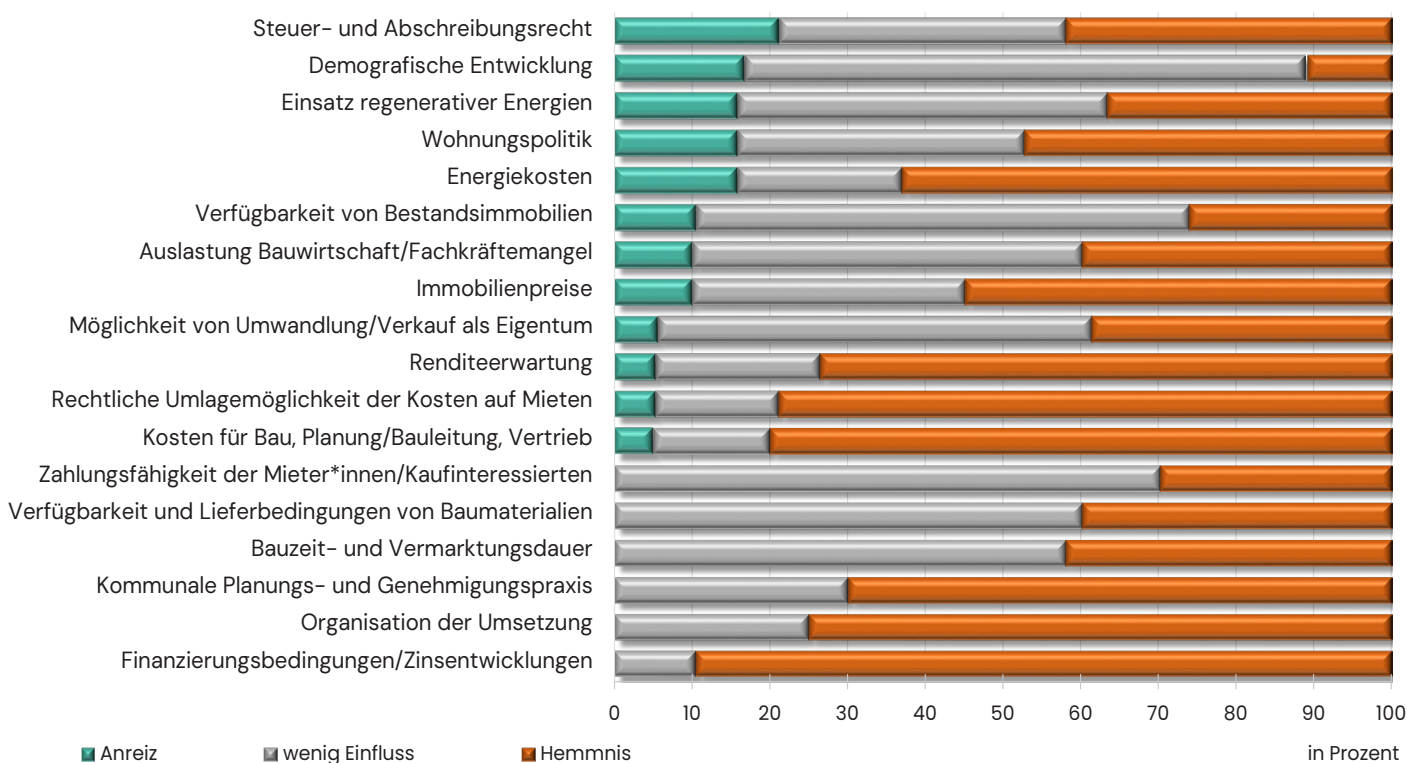


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

Auch bei Bestandsinvestitionen sehen die Expert*innen insgesamt zwar mehr Anreize als in den vorherigen Segmenten, aber insgesamt überwiegen die Hemmnisse. Nennenswert positiv bewertet ist hier lediglich der Faktor „Steuer- und Abschreibungsrecht“, gefolgt von „Demografischer Entwicklung“, dem „Einsatz von regenerativen Energien“, und der „Wohnungspolitik“. Andere Faktoren werden als eher hemmend oder wenig Einfluss nehmend beurteilt.

Besonders ausschlaggebend für das hemmende Investitionsverhalten sind nach Ansicht der Fachleute die „Finanzierungsbedingungen/ Zinsentwicklungen“, die Bau-, Planungskosten sowie die „Rechtlichen Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Mieter“. Des Weiteren hemmen die „Renditeerwartung“ und auch die „Energiekosten“ die Investitionen im Bestand.

Abbildung 39: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten in den Bestand



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

7.6 Investitionshemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau

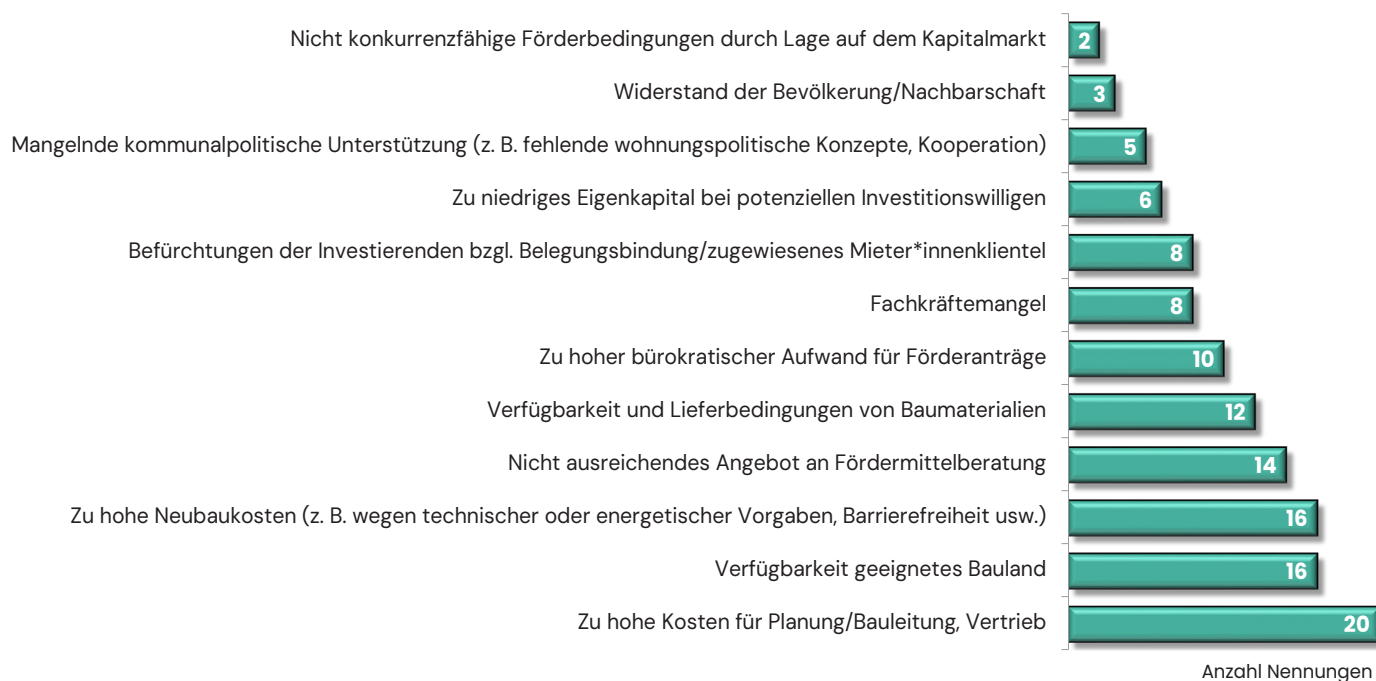
Angesichts der angespannten Lage im öffentlich geförderten Wohnungsbau und den geringen Neubaumaßnahmen in dem Segment wurden die Marktakteure befragt, welche Faktoren den Neubau geförderter Mietwohnungen hemmen.

Das aktuelle Meinungsbild zeigt, dass es an fehlendem Eigenkapital nicht liegt und auch der Widerstand der Bevölkerung/Nachbarschaft oder mangelnde kommunale Unterstützung seien keine Gründe für die verhaltene Investitionsbereitschaft in diesem Segment. Vordergründige Hemmnisse sind die „zu hohen Kosten für Planung/Bauleitung, Vertrieb“, die fehlende „Verfügbarkeit vom ge-

eigneten Bauland“ und die hohen Neubaukosten, die – neben der allgemeinen Preisentwicklung – zusätzlich durch zahlreiche technische Vorschriften und Bürokratie in die Höhe getrieben werden. Das Fehlen eines Angebotes an Fördermittelberatung wird kritisiert und als weiteres Hemmnis wahrgenommen.

Außerdem beeinflussen die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, wie z. B. der Fachkräftemangel oder die „Verfügbarkeit und Lieferbedingungen von Baumaterialien“ die Investitionszurückhaltung. Auch eine Belegungsbindung mit zugewiesenen Personen sind Hemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau.

Abbildung 40: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

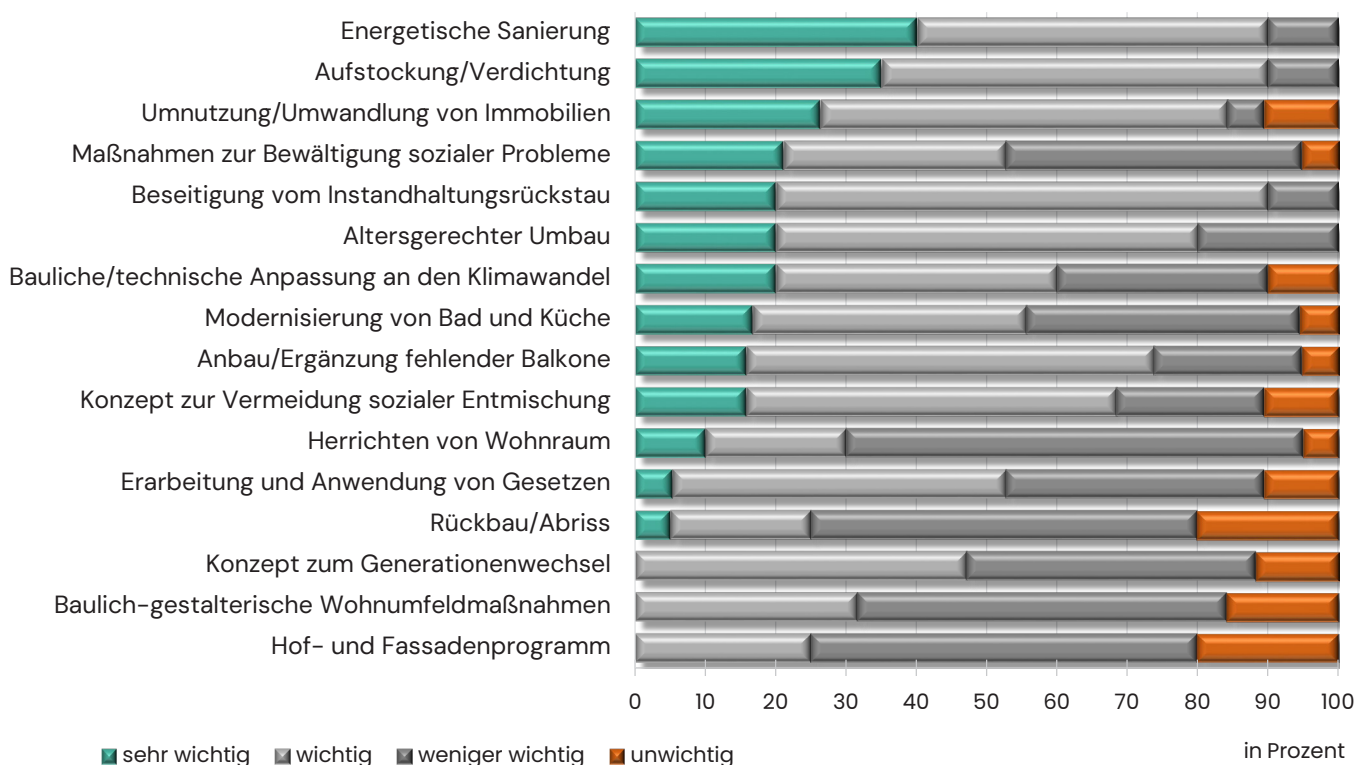
7.7 Investitionen im Wohnungsbestand

Die Fachleute sollten beurteilen, wie wichtig der Einsatz der genannten Maßnahmen und Investitionen für den Wohnungsbestand ist. Insbesondere vor dem Hintergrund der zurückhaltenden Neubauaktivitäten sind es vor allem die Bestandsmaßnahmen, die von großer Bedeutung für den Leverkusener Wohnungsmarkt sind. Jeweils 90 % der Befragten bewerten die „energetische Sanierung“ sowie die „Aufstockung/Verdichtung“ als wichtigste Bestandsmaßnahmen. Ebenfalls einen besonders hohen Stellenwert erhält die „Umwandlung von Immobilien“, die „Beseitigung vom Instandhaltungsrückstand“, der „altersgerechte Umbau“ sowie die Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel“.

Insgesamt wird der überwiegende Teil der Bestandsmaßnahmen als wichtig erachtet.

Geteilter Meinung sind die befragten Personen hinsichtlich eines „Konzeptes zum Generationswechsel“. Als weniger wichtig oder unwichtig werden das „Hof- und Fassadenprogramm“, das „Herrichten von Wohnraum“ oder der „Rückbau/Abriss“ erachtet. Auch die Wohnumfeldmaßnahmen spielen nach Meinung der Fachleute eine eher untergeordnete Rolle.

Abbildung 41: Investitionen im Wohnungsbestand



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

7.8 Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsmarktes für ältere Menschen

Neben dem knappen und bezahlbaren Wohnraum in Leverkusen ist auch das Angebot an barrierefreien Wohnungen begrenzt. Die Mehrheit der Befragten ist der Ansicht, dass unter anderem auch Menschen im Rentenalter keine guten Aussichten haben, geeigneten Wohnraum zu finden. Die Fachleute wurden befragt, mit welchen Maßnahmen der Wohnungsmarkt für ältere Menschen verbessert werden könnte bzw. welche der vorgegebenen Rahmenbedingungen einen positiven Einfluss auf die Entwicklung haben könnten.

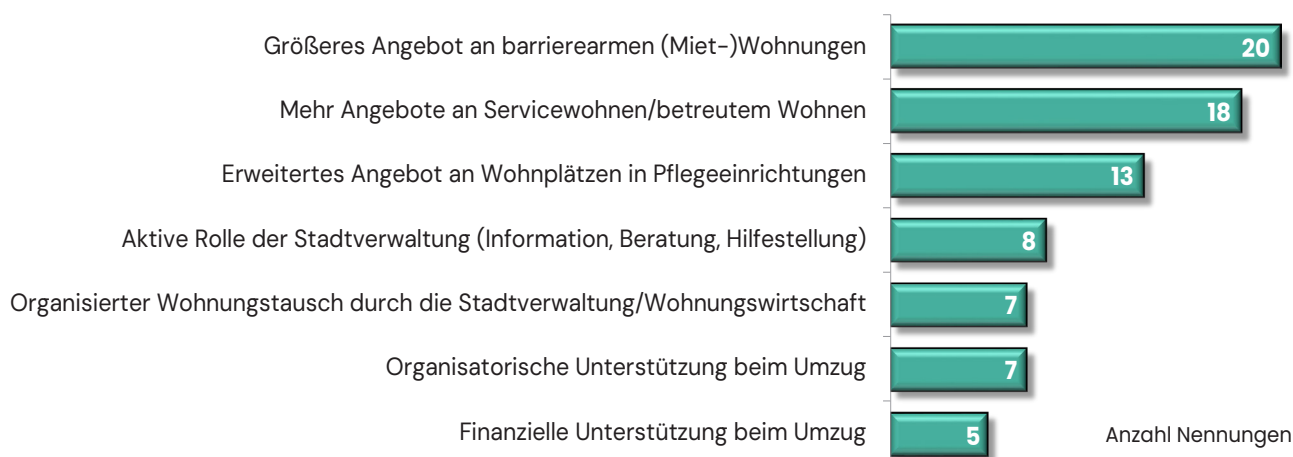
Einig sind sich die Fachleute darüber, dass das Angebot an barrierearmen (Miet-)Wohnungen sowie an Service-wohnen/betreutem Wohnen und auch

an Wohnplätzen in Pflegeeinrichtungen deutlich mehr ausgebaut werden müsste.

Unbestritten bleibt die Einschätzung, dass barrierefreier Wohnraum dringend benötigt wird. Eine „aktive Rolle der Stadtverwaltung“ in dem Themenfeld in Form von Beratungs- und Informationsangeboten und Hilfestellungen wird als ein bedeutsamer Einflussfaktor bewertet.

Eine „finanzielle oder organisatorische Unterstützung beim Umzug“ und auch der „organisierte Wohnungstausch durch die Stadtverwaltung oder die Wohnungswirtschaft“ sehen die wenigsten Befragten als eine wirksame Maßnahme, um den Wohnraum zu fördern.

Abbildung 42: Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt für ältere Menschen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

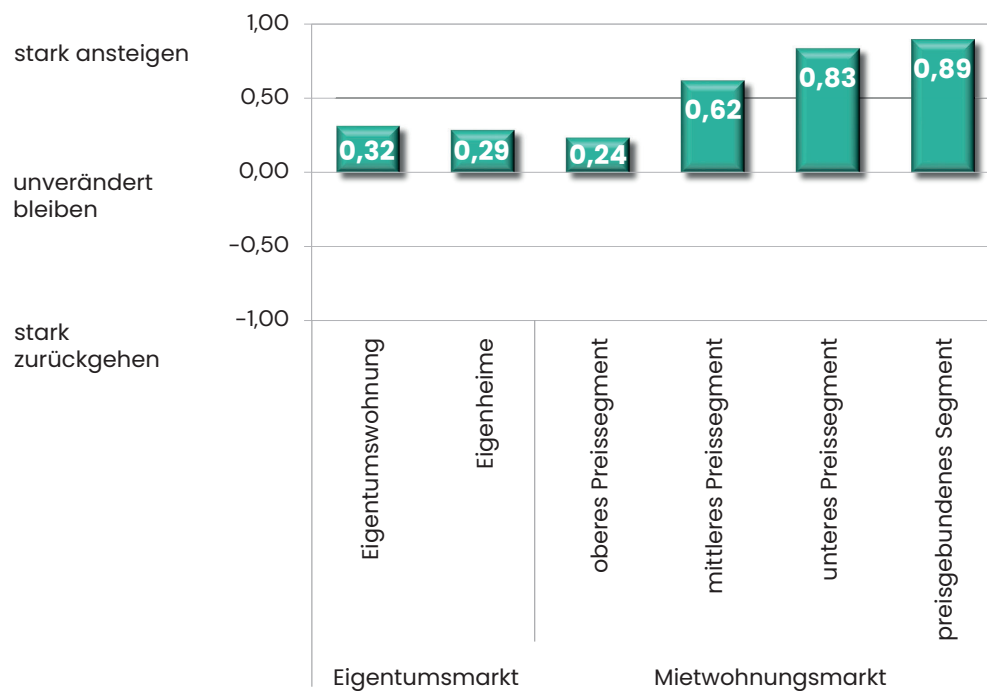
7.9 Einschätzung der zukünftigen Nachfrage

Neben den teilweise kostenintensiven Bestandsmaßnahmen ist der Wohnungsneubau unverzichtbar, um den Wohnungsmarkt zu regulieren. Da die Flächenverfügbarkeiten begrenzt sind, ist die Einschätzung der zukünftigen Nachfrage von entscheidender Bedeutung. Die Fachleute sollten die Entwicklungen der kommenden drei bis fünf Jahre in den verschiedenen Segmenten einschätzen. Demnach soll die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen. Insbesondere wird eine stärkere Nachfrage im unteren und preisgebundenem Mietwohnungsmarkt erwartet. Aber auch das mittlere Mietpreissegment soll ansteigen. Geringe Veränderungen werden im oberen Mietpreissegment erwartet. Bereits seit vielen Jahren schätzen die Fachleute eine steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Deshalb wird für die kommenden Jahre weiterhin eine Anspannung des Wohnungsmarktes erwartet.

Dringende Investitionen für die kommenden drei Jahre sehen die Fachleute deswegen im „Neubau von Mietwohnungen“ und vor allem im öffentlich geförderten Mietwohnraum. Auch wird empfohlen, mehr in den „altersgerechten/barrierefreien Wohnraum“ und das „betreute Wohnen“ zu investieren und hier adäquate Angebote zu schaffen.

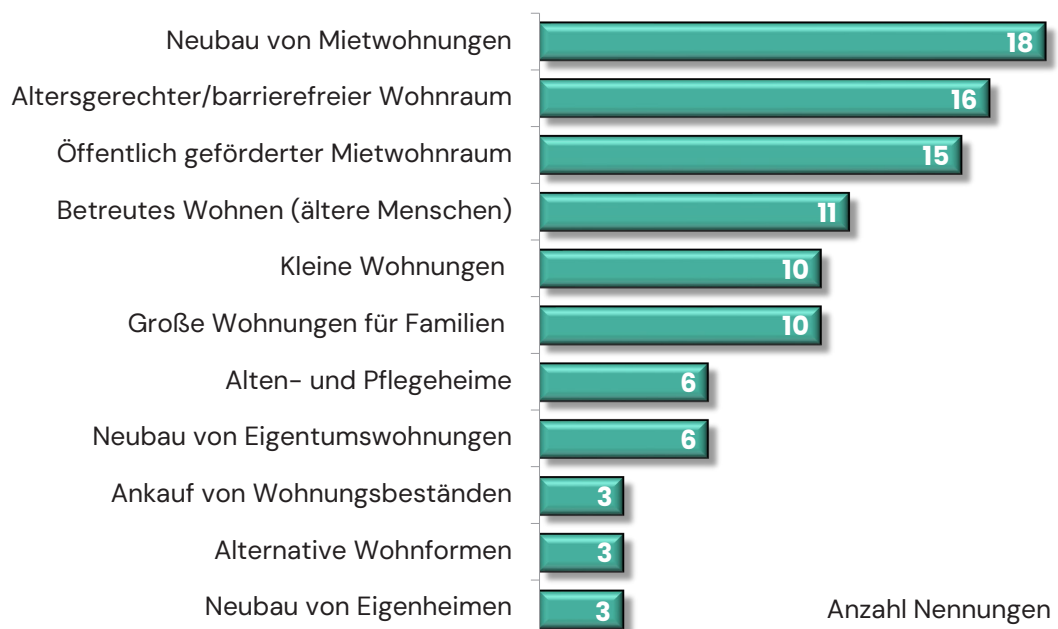
Investitionen im Eigentumsmarkt, in „alternative Wohnformen“ und auch im „Ankauf von Wohnungsbeständen“, werden von den Fachleuten hingegen als weniger dringend eingeschätzt.

Abbildung 43: Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in 3 bis 5 Jahren



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

Abbildung 44: Dringende Investitionen in den kommenden 1 bis 3 Jahren



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2024

8 Erhebung der Wohnungsbestände Leverkusener Wohnungsunternehmen

Vor über 20 Jahren hat der Fachbereich Stadtplanung begonnen, eine Abfrage bei den in Leverkusen aktiven Wohnungsunternehmen bezüglich ihrer Wohnungsbestände durchzuführen. Seit 2015 findet die Befragung alle fünf Jahre statt. Ziel der Umfrage ist, einen besseren Überblick über den Leverkusener Wohnungsmarkt sowie genauere Aussagen zur aktuellen Situation und der Entwicklung auf den Teilmärkten zu erhalten.

Die aktuelle Umfrage wurde von Januar bis Ende März 2025 durchgeführt. Dabei wurden 19 Wohnungsunternehmen, die über Wohnungsbestände in Leverkusen verfügen, anhand eines Fragenkataloges zu ihrem Besitzstand an Miet- und Eigentumswohnungen, dem Leerstand, nach der Größe der Wohnungen, der Modernisierung sowie nach Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, befragt. Die Rücklaufquote betrug rund 84 %. Die Anzahl der befragten Wohnungsunternehmen hat sich gegenüber der letzten Befragung nicht verändert.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der Umfrage kurz zusammengefasst beschrieben.

Mietwohnungs-/Eigentumswohnungsbestände

Insgesamt besitzen 16 der antwortenden Wohnungsunternehmen 21.805 Mietwohnungen. Rund 56 % der Mietwohnungsbestände auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt befinden sich in Händen von nur zwei Wohnungsbau-gesellschaften. Die Anteile bei den anderen Unternehmen bewegen sich zwischen 0,11 bis 9,77 %. Im Vergleich zu den Angaben vor fünf Jahren verringert sich der Anteil der Wohnungsbestände insgesamt um rund 5 %, die Aufteilung bleibt beinahe die gleiche.

Lediglich zwei Wohnungsunternehmen verwalten zusammen ungefähr jeweils zur Hälfte 156 Eigentumswohnungen. Noch vor fünf Jahren verfügten vier Wohnungsunternehmen über die doppelte Portfoliomenge an Eigentumswohnungen. Alle übrigen Wohnungsunternehmen verwalten entweder keine Eigentumswohnungen oder es wurden hierzu keine Angaben gemacht.

Leerstand

Insgesamt stehen bei den Unternehmen derzeit 398 Mietwohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,83 %. Sieben der Wohnungsunternehmen registrieren entweder keinen Leerstand oder geben diesen nicht an, bei den anderen sieben bewegt sich die Quote unter 3 %. Lediglich ein Unternehmen meldet rund 6 % Leerstand. Gründe hierfür werden nicht genannt.

Bei der Frage nach dem Leerstand der Eigentumswohnungen wurden nur von zwei Unternehmen lediglich drei Wohnungen genannt.

Wohnungsgrößen

Von den 21.805 Mietwohnungen aller Unternehmen haben 3.238, also rund 15 %, eine Wohnfläche von weniger als 50 m².

Rund 80 % aller kleinen Mietwohnungen verteilen sich auf vier große Unternehmen, wobei die prozentualen Anteile unterschiedlich ausfallen. Besonders zwei Unternehmen sind zusammen im Besitz von rund 60 % aller Bestände an kleinen Wohnungen.

Der Anteil kleiner Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte an den jeweiligen Wohnungsbeständen bewegt sich bei den meisten Wohnungsunternehmen zwischen 10 % und 30 %. Lediglich bei einem Wohnungsunternehmen mit deutlich kleineren Wohnungsbeständen besteht das gesamte Portfolio zu 100 % aus kleinen Mietwohnungen.

Im Vergleich zur letzten Umfrage, ist der Anteil an großen Wohnungen ab 90 m² zwar um rund 2 % gewachsen, dennoch ist er mit rund 8 % aller Mietwohnungen nach wie vor sehr gering. Inzwischen verfügt mehr als die Hälfte der Wohnungsunternehmen über Wohnungen dieser Größenordnung. Über 70 % aller großen Mietwohnungen gehören zwei Unternehmen. Die Anteile großer Mietwohnungen an den jeweiligen Beständen der Unternehmen liegen zwischen 0,23 % und rund 67 %.

Die Verwaltung von Eigentumswohnungen spielt bei den Wohnungsunternehmen eine untergeordnete Rolle. Lediglich zwei Unternehmen geben an, insgesamt 156 Wohnungen zu verwalten. Davon fallen 3 Wohnungen auf kleine Wohneinheiten bis 50 m². Die restlichen Unternehmen verwalten keine kleinen Wohnungen oder haben keine Angaben zu der Frage gemacht. Bei der Verwaltung großer Wohnungen ab 90 m² hat nur ein Unternehmen 60 Wohnungen gemeldet.

Energetische Sanierung

Hierbei wurde die Anzahl der energetisch sanierten Wohnungen abgefragt, die durch eine Modernisierung zum Beispiel durch den Einbau von Isolierglasfenstern, Wärmedämmungsmaßnahmen an Fassade und/oder Dach im rechtlichen Sinne zur Einsparung von Energie und Wasser beitragen. Rund 40 % aller Mietwohnungen sind oder werden aktuell dementsprechend saniert. Dieser Anteil ist im Vergleich zu den Angaben vor fünf Jahren kaum gewachsen. Sieben Unternehmen haben zum Thema energetischer Modernisierung keine Angaben gemacht. Bei einem Unternehmen wurde die Hälfte und bei zwei sogar der komplette Mietwohnungsbestand erneuert.

Alternative Wohnformen/Seniorengerechtes Bauen

Für alle Wohnungsunternehmen sind alternative Wohnformen, wie zum Beispiel Senioren-WGs, uninteressant oder nicht rentabel genug. Keines der Unternehmen bieten in dem Segment ein Wohnungsangebot an oder hat keine Angaben hierzu gemacht.

Über 10 % (2.209 Wohnungen) aller Mietwohnungen werden als seniorengerecht definiert. Für mehr als die Hälfte der Unternehmen scheint die barrierefreie oder barrierearme Ausgestaltung der Wohnungen immer noch kein Thema zu sein. Im Vergleich zu den Angaben vor fünf Jahren sind bei einigen Unternehmen die Bestandszahlen an seniorengerechten Wohnungen sogar geschrumpft. Eine genaue Interpretation der Angaben erweist sich an der Stelle schwierig, da keine weiteren Informationen zu den Gründen des Wegfalls dieser Wohnungen vorliegen.

Gleichzeitig konnten drei der Wohnungsunternehmen in dieser Zeit ihre seniorengerechten Bestände teilweise verdoppeln. Die höchste Zahl mit beinahe 1090 seniorengerechten Wohnungen besitzt nur ein Unternehmen, doch der Anteil dieser Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand dieser Wohnungsgesellschaft beträgt nur 15 %.

Öffentlich geförderte Wohnungen

Von allen angebotenen Mietwohnungen unterliegen rund 14 % derzeit einer Mietpreisbindung.

Der Anteil hat sich im Vergleich zu 2020 minimal erhöht (ca. 2 %). Über die Hälfte der Wohnungsunternehmen verfügt über keine Sozialwohnungen oder macht hierzu keine Angaben.

Mehr als 65 % aller öffentlich geförderten Wohnungen gehören einem Unternehmen, wobei diese Wohnungen etwa 28 % aller Mietwohnungen dieses Unternehmens ausmachen.

Bei drei der Unternehmen bewegt sich der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen zwischen 7 % und 10 %. Die übrigen Wohnungsunternehmen verfügen über ein sehr niedriges, gefördertes Portfolio von teilweise weit unter 5 %.

Nahezu 40 % (1.214 Wohnungen) der gesamten, öffentlich geförderten Wohnungsbestände aller Wohnungsbauunternehmen sollen bis zum Jahr 2030 aus der Mietpreisbindung entfallen. Davon fallen rund 21 % allein schon in den kommenden drei Jahren heraus. Eines der Unternehmen verliert sogar in den kommenden zwei Jahren alle seine Bestände an Sozialwohnungen, ein anderes Unternehmen ca. 40 % in den kommenden 5 Jahren.

Von den 639 Wohnungen, die in den nächsten zwei Jahren der Mietpreisbindung nicht mehr unterliegen werden, gehört mehr als die Hälfte einem Wohnungsunternehmen.

Vor dem Hintergrund der Minderung der Bestände an öffentlich gefördertem Wohnraum, wurden die Wohnungsunternehmen gefragt, ob ihrerseits Absichten zu einer Verlängerung der auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen bestünden oder ob der Erwerb von Mietpreisbindungen an bestehenden Wohnungen geplant sei. Keines der Unternehmen hat die Fragen positiv beantwortet. Entweder wurde hierzu keine Antwort gegeben oder die Unternehmen beabsichtigen, ihre Bestände in diesem Sektor nicht zu erweitern oder aufzubauen.

Lediglich ein Unternehmen befindet sich noch in der Prüfung und Bewertung der entsprechenden Option. Als Begründung für die Zurückhaltung wurde ein zu weiter Zeitraum in der Zukunft und keine vorhandenen, konkreten Entscheidungen sowie der Wunsch nach mehr Spielräumen in der Gestaltung von Quartieren oder die aktuellen hohen, unsicheren Dynamiken auf dem Wohnungsmarkt genannt.

Wohnungsneubau

Die Wohnungsunternehmen wurden erstmalig nach ihren zukünftigen Wohnungsabsichten befragt. Von allen befragten Unternehmen hat lediglich nur ein Unternehmen Informationen hierzu gegeben. So beabsichtigt das Unternehmen in ein bis fünf Jahren, ca. 154 Wohnungen neu zu errichten. Davon sind 19 Wohnungen mit einer Größe von über 90 m² geplant, sowie 98 Wohnungen die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind.

Ein Unternehmen hat die aktuelle Situation und damit die Zurückhaltung und Unsicherheiten im Neubau von Mietwohnungen, vermutlich vertretend für alle Unternehmen, auf den Punkt gebracht.

Demnach seien die Rahmenbedingungen für den Neubau von Mietwohnungen von einer hohen Dynamik geprägt. Die Entwicklungen bei den Finanzierungsbedingungen, den Baukosten sowie der Qualität und Verfügbarkeit von Fachhandwerkern, insbesondere im Bereich der Haustechnik, stellten für die Unternehmensentscheidungen erhebliche Herausforderungen dar.

Darüber hinaus müsste abgewartet werden, ob und in welchem Umfang die zahlreichen Hemmnisse für den Neubau, insbesondere die gesetzlichen Anforderungen, angepasst werden.

Die Entscheidungen für den Wohnungsneubau hängen somit von der weiteren Entwicklung dieser Rahmenbedingungen ab.

9 Fazit

Der Wohnungsmarkt in Leverkusen wird, ähnlich wie in den Jahren zuvor, nach wie vor stark durch das kontinuierliche Wachstum der Bevölkerung bestimmt. Sowohl die Zu- als auch Fortzüge haben im Vergleich zum Vorjahr zugenommen, wodurch eine hohe Dynamik in der Bevölkerungsbewegung sichtbar wird. Trotz einer leicht rückläufigen Wanderungsbilanz bleibt der Wanderungssaldo mit +1.091 Personen positiv, so dass die Marke von 170.000 Einwohnerinnen und Einwohnern überschritten wird – insbesondere die zunehmenden Zuzüge aus Köln tragen dazu bei.

Weitere Bevölkerungszuwächse werden erwartet, wobei eine zuverlässige Prognose zur Entwicklung der Zuzugsströme dabei kaum abgegeben werden kann, da diese wenig steuerbar sind. Angesichts der aktuellen weltwirtschaftlichen, politischen und klimatischen Entwicklungen ist davon auszugehen, dass die Zuwanderung aus dem Ausland auch in den kommenden Jahren anhalten wird.

Zudem zeigt sich zunehmend auch ein verstärkter Zuzug aus den preisintensiven Regionen, wie z. B. Köln. Aufgrund hoher Lebenshaltungs- und Mietkosten in Großstädten suchen viele Menschen nach bezahlbarerem Wohnraum in günstigeren Gebieten wie auch in Leverkusen. Nach Untersuchungen des Instituts der Wirtschaft lagen 2024 die Lebenshaltungskosten in sieben größten Städten Deutschlands, u. a. auch in Köln im Jahresdurchschnitt rund 11 % über dem Bundesschnitt. Die Mieten lagen in diesen Städten im Durchschnitt sogar fast 50 % über dem Bundesniveau.

Der wichtigste Treiber der regionalen Preisunterschiede sind somit die Wohnkosten. In wirtschaftsstarken Regionen treiben hohe Einkommen und eine starke Nachfrage die Preise immer mehr nach oben.

Damit steigt die ohnehin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter und wird zukünftig voraussichtlich nicht so schnell zum Stillstand kommen. Besonders im preisgünstigen Mietsegment verschärft sich der Bedarf kontinuierlich, was den Druck auf den Wohnungsmarkt zusätzlich erhöht.

Das Ungleichgewicht zwischen knappem Angebot und hoher Nachfrage gilt damit als größtes Problem, und das sowohl im Bestand als auch im Neubau.

Weil kaum Alternativen und kein ausreichendes Wohnangebot vorhanden sind, steigen gleichzeitig die Mieten im Bestand. Während die Angebotsmieten bei den Mehrzimmerwohnungen weniger gestiegen sind, als im Vorjahr, gehen die Preise 2024 bei den übrigen Wohnungen deutlich in die Höhe. Am stärksten sind die Mieten für Zweizimmerwohnungen gestiegen (rund 9 %). Die höchsten Mieten von beinahe 11,00 €/m² werden für Einzimmerwohnungen verlangt. Erschwerend tritt hinzu, dass Bestandsmiethaushalte angesichts fehlender Angebote im Miet- wie im Eigentumssektor noch weniger umziehen werden, als bereits beobachtet. Dieses Jahr ist die Leerstandsquote erneut deutlich gesunken und bewegt sich mit 1,1 % weiterhin auf einem niedrigen Niveau und unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von mindestens 2 %.

Lediglich rund 2 % aller in diesem Jahr angebotenen Wohnungen waren preisgebunden. Letztes Jahr war das Angebot noch doppelt so hoch. Damit wird die Verfügbarkeit an preisgünstigem Wohnraum immer kleiner.

Zudem sinken die Bestände an öffentlich geförderten Wohnungen jährlich. Grund sind auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand, die nicht durch Neubauten kompensiert werden. Nach aktuellen Fortschreibungsdaten der NRW.BANK von 2024 könnten bis 2040 etwa 40 % des heutigen preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Leverkusen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit aufgrund der schwierigen Lage in der Baubranche deutlich hinter dem Bedarf zurück. Zwar ist die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Jahr in Leverkusen leicht gestiegen, dennoch deckt sie den Bedarf bei weitem nicht. Gleichzeitig sank die Zahl der Baugenehmigungen und auch die Leerstandsquote, so dass perspektivisch gesehen auch im kommenden Jahr keine Entlastung des Wohnungsmarktes erwartet werden kann.

Der Angebotsmangel an Wohnfläche, die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden und steigende Bau- und Nebenkosten sowie wirtschaftliche Unsicherheiten erschweren die Schaffung von neuem Wohnraum zusätzlich und führen zwangsläufig zu Miet- und Preissteigerungen.

Die Wohnungswirtschaft steht unter enormen Druck: Mieter oder Käufer von Wohnraum werden finanziell stärker belastet und gleichzeitig agieren Investoren eher verhalten, da die aktuellen Rah-

menbedingungen für den Wohnungsbau nicht verlässlich prognostizierbar sind.

Das Volumen und Angebot an Immobilienanzeigen auf den Onlineplattformen sind in diesem Jahr gestiegen. Dabei spielt der Bestandsimmobilienmarkt in Leverkusen eine weitaus größere Rolle als der Neubaumarkt. Es kann unterschiedliche Gründe haben, weshalb mehr Bestandsimmobilien zum Verkauf anstehen. Vermutlich ist die finanzielle und wirtschaftliche Lage sowohl der Verkäufer als auch Käufer der ausschlaggebende Grund. Zwar sind im vergangenen Jahr die Zinsen leicht gesunken, aber der Kauf einer Immobilie ist immer noch deutlich schwer erschwänglich. Dadurch zögern viele potenzielle Käufer den Schritt hinaus oder fragen eher Mietwohnungen nach, was den Mietmarkt zusätzlich unter Druck setzt.

Die Aussichten auf das kommende Jahr sind kaum optimistischer. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum sowie die Kauf- und Mietpreise dürften weiter ansteigen. Eine verlässliche Prognose ist bei den unvorhersehbaren, wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen kaum möglich.

Grundsätzlich gewinnt in unsicheren Zeiten die Wohnraumförderung immer mehr an Bedeutung. Deshalb umso wichtiger ist die verlässlichere Förderung des preiswerten Mietwohnungsbaus, welche ein dauerhaft bedeutendes, wohnungspolitisches Ziel bleibt. Dabei kann der Fokus nicht nur auf der Innenentwicklung liegen, sondern auch auf der Ausweitung und Entwicklung von Wohnbauflächen.

Insgesamt wird deutlich, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter zunimmt und ohne gezielte politische und wirtschaftliche Maßnahmen die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt langfristig bestehen bleibt. Nachhaltige Lösungsansätze und gezielte Fördermaßnahmen sind dringend erforderlich, um dem wachsenden Wohnraumbedarf langfristig gerecht zu werden.

Neben den Handlungsinstrumenten der Baulandmobilisierungsverordnung NRW zur Baulandaktivierung in angespannten Wohnungsmärkten, sieht der neue Koalitionsvertrag 2025 von Union und SPD Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnangebotes und zum vereinfachten Bauen vor. Beispielsweise wurde mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung (auch „Bau-Turbo“ genannt), welches Ende Oktober 2025 in Kraft getreten ist, das Baugesetzbuch geändert und der Bau von bezahlbarem Wohnraum soll vereinfacht und beschleunigt werden. Das Ziel ist: Mehr Tempo beim Wohnungsbau – insbesondere Vorhaben wie Neubau, Änderung, Aufstockung, Nachverdichtung oder Erweiterung von Gebäuden zu Wohnzwecken sollen schneller möglich werden. Somit können die Städte und Gemeinden künftig beim Bau von Wohngebäuden Abweichungen vom Bauplanungsrecht zulassen und von den Festsetzungen eines Bebauungsplans abweichen – allerdings nur, wenn das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar ist und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

Insgesamt besteht durch das neue Gesetz die Chance auf mehr Flexibilität bei der Nutzung von Flächen und bei

Wohnbauvorhaben, auf mehr bezahlbaren Wohnraum, auf potenziell kürzere Prozesse, geringeren bürokratischen Aufwand und damit bessere Planbarkeit und Kostenreduktion. Allerdings bleibt abzuwarten, inwieweit die Anwendung des Gesetzes in Leverkusen zum Einsatz kommt und in der teilweise begrenzten Laufzeit der Sonderregelung (bis Ende 2030) spürbare Effekte für den Wohnungsmarkt erfolgen.

Schwieriger wird es sein, mit den Maßnahmen Einfluss auf die weiteren Ursachen des Wohnungsmangels wie z. B. Preissteigerungen, die hohen Bau- und Finanzierungskosten, den anhaltenden Fachkräftemangel oder die Materialknappheit zu nehmen. Auch bleibt es fraglich, ob allein die Aussicht auf eine schnellere Baugenehmigung die Investoren zahlreich anlocken wird. Gelingt es aber Leverkusen, den Wohnungsbau zu forcieren, kann sie das Leben in der Stadt sicherlich insgesamt bezahlbarer gestalten.

Um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen, ist es deshalb aus Sicht der Stadtentwicklung weiterhin erforderlich, die derzeit vorhandenen Baupotentiale zu aktivieren, energetische wie bauliche Anpassung des Bestandes zu fördern und ununterbrochen attraktiven Wohnraum effektiv sowie im Einklang mit weiteren wohnverträglichen Nutzungen kostengünstig zu schaffen.

Mit freundlicher Unterstützung durch:



WGL
Wohnungsgesellschaft
Leverkusen GmbH



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

Wer sich seine Wohnträume erfüllen möchte, dem bietet NRW's führendes Wohnungsunternehmen die richtige Mischung. Denn mit viel Herzblut, einem engagierten Team, jeder Menge Know-how und vielen Top-Services sorgen wir für die Erfüllung Ihrer Wünsche. So schaffen wir ein Zuhause, das nach dem Geschmack der ganzen Familie ist. **Weil uns unsere Mieter eine Herzensangelegenheit sind.**

WOHNEN, WO DAS SCHLÄGT

www.vivawest.de

 **VIVAWEST**



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



Kleine Mieten - großer Service!

**BAUGESELLSCHAFT
FILSER GMBH & CO. KG**

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



Wilhelm Sander Stiftung

Wir machen Wohn-
qualität bezahlbar.
Auch für Dich!

Beim GBO schaffen und bewahren wir
Wohnraum in Leverkusen, mit fairen
Mieten und persönlichem Miteinander.



Gemeinnütziger Bauverein Opladen eG | Düsseldorf Str. 8 a | Tel: 02171 72800 | www.bauverein-opladen.de



**Bauverein
Bergisches Heim eG**

Wohnen ein Leben lang

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 2025



Stadt Leverkusen

