

# Leverkusener

## Wohnungsmarktbericht 2015

>> **Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung.**



Der Wohnungsmarktbericht Leverkusen 2015  
Ist entstanden mit freundlicher Unterstützung von

**cleverkusen**  
WOHNST DU HIER, LEBST DU BESSEF



**Stadt Leverkusen**



## Vorwort

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2015 dokumentiert die Stadt Leverkusen die aktuelle Situation und die Entwicklungen auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt im Jahr 2014 und auch 2015, soweit hier schon Daten vorliegen.

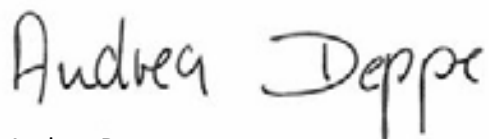
Im Jahr 2003 hat die Stadt Leverkusen das Instrument der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung eingeführt, dessen wesentliche Ergebnisse seither jährlich in einem Bericht dokumentiert werden.

Das Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, das aktuelle Geschehen auf dem lokalen Wohnungsmarkt transparent zu machen sowie Probleme und Handlungsfelder in den verschiedenen Marktsegmenten aufzuzeigen. Der Bericht dient den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft als Informationsgrundlage.

Basis für den Bericht bildet ein Indikatorensystem, das aus kommunalen Daten und anderen öffentlichen Datenquellen erstellt wird. Ein weiterer Baustein ist die Auswertung einer durchgeführten Befragung von Experten zum Leverkusener Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer).

Abgerundet wird der Bericht mit einer Auswertung der im Internet bereitgestellten Mietwohnungs- und Immobilienanzeigen, um den Leverkusener Angebotsmarkt transparenter zu machen und Bewegungen am Wohnungsmarkt zu verdeutlichen. Diese einzelnen Bausteine sollen gebündelt zur Markttransparenz beitragen und die Agierenden am Wohnungsmarkt bei ihren Entscheidungen unterstützen.

An dieser Stelle möchte ich Cleverkusen dafür danken, dass sie es seit vielen Jahren durch ihr Sponsoring der Preisdaten möglich machen, den wichtigen Baustein der Angebotspreise im Wohnungsmarktbericht zu erhalten. Weiterhin bedanke ich mich bei allen, die sich an der Befragung beteiligt haben und auch denjenigen, die für diesen Bericht Informationen und Daten zur Verfügung gestellt haben.



Andrea Deppe

Beigeordnete für Planen und Bauen

# Auf einen Blick

## Wohnungsmarktbeobachtung in Leverkusen – ausgewählte Daten und Trends

Indikator	2013	2014/ 2015	Veränderung zum Vorjahr
Bevölkerung	162.790	165.823	↗
Durchschnittsalter	43,8	43,9	→
Haushaltsgröße (Anzahl Personen je Haushalt)	1,97	1,98	→
Wanderungssaldo	+1.136	+1.212	↗
Saldo Geburten - Sterbefälle	-358	-295	↓
Arbeitslosenquote (Werte vom 30.06.)	8,4	8,8	→
Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II)	8.064	8.259	↗
Wohnungslose		653	
Wohnungsbestand	81.244	81.635	→
Wohnungslensterandsquote	1,7	1,5	→
Bestand geförderte Wohnungen	5.563	5.474	↘
Baufertigstellungen	238	232	↘
Baugenehmigungen	168	428	↑
Neubau geförderte Mietwohnungen	41	3	↓
Durchschnittlicher Nettokaltmiete der angebotenen Wohnungen (€/m <sup>2</sup> )	6,79	6,99	↗
Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (€/m <sup>2</sup> für freist. Ein- und Zweifamilienhäuser)			
gute Lage	310	325	↗
mittlere Lage	270	285	↗
einfache Lage	225	235	↗

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 %	→		

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Wohnungsnachfrage.....</b>	<b>7</b>
2.1	Bevölkerung	7
2.2	Zu- und Fortzüge	8
2.3	Innerstädtische Umzüge	10
2.4	Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf	10
2.5	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte	11
2.6	Entwicklung der Arbeitslosen und Bedarfsgemeinschaften	12
<b>3.</b>	<b>Wohnungsangebot.....</b>	<b>14</b>
3.1	Wohnungsbestand und –struktur und Bauintensität	14
3.2	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	15
3.3	Wohnungsleerstände	15
3.4	Soziale Wohnraumförderung	16
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt.....</b>	<b>18</b>
4.1.	Kauffälle	18
4.2.	Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	18
4.3.	Bodenpreise im regionalen Vergleich	19
4.4.	Wohnbauflächenbereitstellung	19
4.5.	Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland	20
<b>5.</b>	<b>Miet- und Kaufpreise.....</b>	<b>21</b>
5.1.	Wohnungsmieten in NRW	21
5.2.	Mietpreisentwicklung in Leverkusen	21
5.3.	Kaufpreise in Leverkusen	22
<b>6.</b>	<b>Angebotspreise der Immobilien- und Wohnungsanzeigen.....</b>	<b>23</b>
6.1.	Immobilienmarkt in Leverkusen	23
6.1.1.	Immobilienangebote im Neubau	24
6.1.2.	Immobilienangebote im Bestand	25
6.1.3.	Angebotspreise in Leverkusen	26
6.1.4.	Angebotspreise der Immobilien nach Baujahr	27
6.1.5.	Preisentwicklung der Angebote	27
6.2.	Mietwohnungsmarkt in Leverkusen	29
6.2.1.	Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise	29
6.2.2.	Wohnungsangebote nach Mietpreisen und Wohnungsgrößen	30
6.2.3.	Mietangebote in Leverkusen	30
6.2.4.	Entwicklung der Angebotsmieten	31
6.2.5.	Angebotener Wohnraum für Hartz IV-Empfänger	31
<b>7.</b>	<b>Wohnungsmarktbarometer Leverkusen 2014.....</b>	<b>32</b>
7.1.	Die Wohnungsmarktlage	32
7.2.	Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	33
7.3.	Mietwohnungsmarkt und Hartz IV	34
7.4.	Aktuelles und künftiges Investitionsklima	35
7.5.	Faktoren des Investitionsverhaltens	35
7.6.	Einschätzung der künftigen Nachfrage	37
<b>8.</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>38</b>
<b>ANHANG: Karte und Erläuterungstabelle zu Wohnbauland für 1.000 Einfamilienhäuser</b>		<b>40</b>

## ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1975 bis 2015	7
Abbildung 2: Wanderungsbewegungen mit der Region 2000 bis 2014	8
Abbildung 3: Wanderungsbilanz mit den Nachbargemeinden 1990 bis 2014	9
Abbildung 4: Geburten und Sterbefälle in Leverkusen 1990 bis 2014	10
Abbildung 5: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner in Leverkusen	10
Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerung, des Wohnungsbestandes und der Haushaltsgröße 2000 bis 2014	11
Abbildung 7: Einkommen der privaten Haushalte in der Region	11
Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen	12
Abbildung 9: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Hartz IV)	12
Abbildung 10: Personen in Bedarfsgemeinschaften in den statistischen Bezirken	13
Abbildung 11: Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 1990 bis 2014	14
Abbildung 12: Wohnungen in Leverkusen nach Anzahl der Zimmer	15
Abbildung 13: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2000 bis 2014	15
Abbildung 14: Leerstandsquote* in den Statistischen Bezirken am 31.12.2014	16
Abbildung 15: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen	17
Abbildung 16: Geförderte Neubaumaßnahmen 1994 bis 2014	17
Abbildung 17: Bodenpreisgebirge in der Region	19
Abbildung 18: Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte	20
Abbildung 19: Entwicklung der Lebenshaltungskosten in NRW	21
Abbildung 20: Immobilienanzeigen 2014 in Leverkusen	23
Abbildung 21: Entwicklung der Zahl der Immobilienangebote	24
Abbildung 22: Angebotspreise der Eigenheime in Leverkusen 2014	26
Abbildung 23: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2014	26
Abbildung 24: Angebotspreise der Eigenheime nach Baujahr	27
Abbildung 25: Preisentwicklung der Neubauangebote 2004 bis 2014	27
Abbildung 26: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2004 bis 2014	28
Abbildung 27: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2004 bis 2014	28
Abbildung 28: Verteilung der Mietangebote 2014	29
Abbildung 29: Mietpreise in Leverkusen 2014	30
Abbildung 30: Mietpreise 2004 bis 2014	31
Abbildung 31: Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktlage	33
Abbildung 32: Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	33
Abbildung 33: Mietwohnungsmarkt und Hartz IV	34
Abbildung 34: Aktuelles Investitionsklima	35
Abbildung 35: Anreize für das Investitionsverhalten	36
Abbildung 36: Hemmnisse für das Investitionsverhalten	36
Abbildung 37: Einschätzung der Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten drei bis fünf Jahren	37

## TABELLEN

Tabelle 1: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2014 .....	18
Tabelle 2: Mietrichtwerte nach Baualtersklassen .....	21
Tabelle 3: Durchschnittliche Neubaupreise 2014 .....	22
Tabelle 4: Neubauangebote 2014 im Vergleich zum Vorjahr .....	25
Tabelle 5: Bestandsangebote 2014 im Vergleich zum Vorjahr .....	25
Tabelle 6: Mietangebote 2014 im Vergleich zum Vorjahr .....	29

# 1. Zusammenfassung

Der Wohnungsmarkt in Leverkusen ist ausgewogen bis angespannt. Für das preiswerte Mietwohnsegment wird in Zukunft eine deutliche Anspannung am Markt erwartet.

## **Einwohnerzahl steigt, Einwohner werden älter**

Die Einwohnerzahl liegt im Dezember 2015 bei 165.823 und ist seit Dezember 2013 deutlich um 3.033 Personen gestiegen. Grund ist, neben den üblichen Zuwanderungsüberschüssen aus Köln und dem Ausland, vor allem der seit 2015 wachsende Flüchtlingszufluss. Die Leverkusener Bevölkerung wird dabei älter; die einzig wirklich wachsende Altersgruppe ist die der 65-Jährigen und Älteren. Durch die derzeitige starke Zuwanderung, vor allem von jüngeren Altersgruppen, verlangsamt sich der Alterungsprozess leicht.

## **Wanderungsplus aus Köln und dem Ausland**

Im Jahr 2014 gewinnt Leverkusen sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen. Derzeit ziehen mehr Menschen nach Leverkusen als von dort wegziehen. Das Wanderungsplus der Nahwanderungen besteht weiterhin vor allem aufgrund der hohen Zuwanderungen aus Köln. Das hohe Fernwanderungsplus resultiert vor allem aus einem hohen Zuwanderungsgewinn aus dem Ausland, das derzeit zudem durch die Flüchtlingszuwanderungen noch höher ist.

## **Zunehmende Haushalte, anhaltender Wohnungsbedarf**

Die Zahl der Haushalte steigt jährlich an; dabei teilten sich in den vergangenen Jahren immer weniger Menschen eine Wohnung. Gründe sind die Alterung der Gesellschaft, wirtschaftlicher Wohlstand und Individualisierung der Gesellschaft. Der Trend kleiner werdender Haushalte ist in 2014 jedoch gestoppt. Erstmals ist die Haushaltsgröße leicht gestiegen, auf 1,98 Personen je Wohnung. Dies zeigt den hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt.

## **Zahl der Arbeitslosen und Bedarfshaushalte steigt**

Die Zahl der Arbeitslosen steigt bis Juni 2015 auf 7.431 Arbeitslose an. Die Arbeitslosenquote beträgt 8,8 % und liegt über dem Landesdurchschnitt von 7,9 %. Auch die Bevölkerung in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II steigt weiter an und liegt Ende 2014 bei rund 16.300 Personen; das sind 10 % der Bevölkerung.

## **Bautätigkeit unverändert niedrig, niedrige Leerstandquote**

Ende 2014 gibt es in Leverkusen 81.635 Wohnungen, das sind 391 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Bauintensität liegt unverändert niedrig bei 2,9 %, die Baufertigstellungszahlen sind gegenüber dem Vorjahr konstant. Die Leerstandquote ist mit 1,5 % gesunken und liegt weiterhin unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von mindestens 2 %. Die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen hat gegenüber 2013 leicht abgenommen; der Anteil am Gesamtbestand beträgt 6,7 %.

### **Kauffälle und Umsatzvolumen steigen**

2014 werden mit 1.449 Kauffällen mehr Kauffälle registriert als im Vorjahr. 53 % der Kauffälle entfallen auf den Kauf neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen. Das Umsatzvolumen steigt deutlich um 12 %. Der höchste Geldumsatz wird bei den bebauten Grundstücken, überwiegend aus dem Verkauf von Eigenheimen, erzielt.

### **Bauland und Immobilien deutlich teurer verkauft**

Die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen in 2014 um rund 5 %. Neu errichtete Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden um 8 % teurer verkauft. Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Preisgruppe zwischen 250.000 € und 300.000 € sowie in der Preisgruppe 400.000 € erworben. Die Verkaufspreise neuer Eigentumswohnungen steigt um 3 %, die von gebrauchten Eigentumswohnungen deutlich um 9 %.

### **Immobilien- und Mietangebote werden teurer**

Das Volumen an Immobilien- und Mietangeboten ist seit 2008 tendenziell rückläufig. Bei den Immobilienangeboten dominieren 2014 Bestandsimmobilien. Sowohl bei den Neubau- als auch Bestandsangeboten werden mehr Eigentumswohnungen als Eigenheime angeboten. Die Immobilienangebote sind dabei deutlich teurer als im Vorjahr. Eigentumswohnungen werden im Neubau leicht günstiger, im Bestand aber teurer als im Vorjahr angeboten.

Bei den Mietangeboten dominieren nach wie vor Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Kleinere und größere Wohnungen werden deutlich weniger angeboten. Der durchschnittlich angebotene Mietpreis ist gegenüber dem Vorjahr um 3 % auf 6,99 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Es werden deutlich weniger preiswerte Wohnungen unter 6 €/m<sup>2</sup> angeboten.

### **Ausgewogener bis angespannter Wohnungsmarkt laut Experten**

Nach Einschätzung der Experten ist derzeit nur noch der Teilmarkt der Eigentumswohnungen entspannt. Eigenheime sowie mittleres und oberes Mietsegment sind ausgewogen, tendieren aber in Richtung Anspannung. Das preiswerte Mietsegment ist in 2014 weiterhin angespannt.

Das aktuelle Investitionsklima wird in 2014 leicht positiver eingeschätzt, auch wenn Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen nach wie vor schlecht bewertet werden. Als gut werden Investitionen in den Neubau von Immobilien und den Erwerb von Bestandsimmobilien bewertet.



## 2. Wohnungsnachfrage

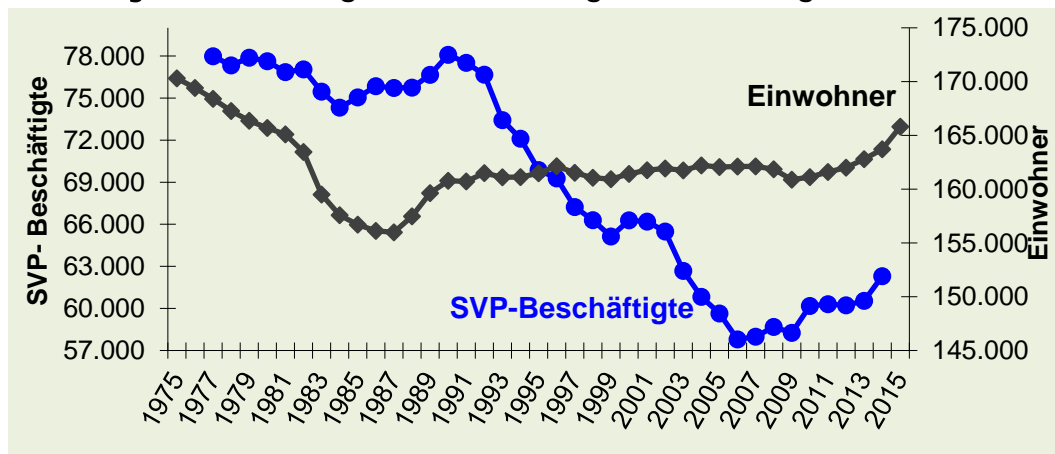
Maßgeblich für den Bedarf an Wohnungen ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte. Verschiedene Faktoren nehmen auf die Haushaltsentwicklung Einfluss, wie z. B. die Altersstruktur oder die allgemeine Wirtschaftsentwicklung. Aber auch Wanderungen von und nach Leverkusen wirken direkt auf die Anzahl und Größe der Haushalte ein. Wanderungen oder die Entscheidung für eine Familiengründung werden von sozioökonomischen Faktoren, wie der Entwicklung von Einkommen, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebeziehern, beeinflusst. Die Entwicklung all dieser Faktoren wird im Folgenden dargestellt.

### 2.1 Bevölkerung

Die Einwohnerzahl liegt am 31.12.2015 bei 165.823 und ist damit gegenüber 2013 um + 1,9 % oder 3.033 Personen gestiegen. Grund für die Zunahme ist ein hohes Zuwanderungsplus, das die Sterbeüberschüsse kompensiert. In 2015 ist der Zuwachs außerdem sehr deutlich auf die Flüchtlingszuwanderungen zurückzuführen. Seit Anfang der 90er Jahre bewegt sich die Einwohnerzahl konstant zwischen rund 161.000 und 163.000 Einwohnern, Tendenz steigend.

*Einwohnerzahl  
nimmt deutlich  
zu*

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1975 bis 2015



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die Zahl der Wohnbevölkerung verlief lange stabil und wächst in jüngster Zeit. Lange waren bei stabiler Bevölkerungszahl die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig (kurz = SVP) Beschäftigten rückläufig. Seit 2009 ist auch hier ein Wachstum der SVP-Zahlen erkennbar.

Laut aktueller Bevölkerungsprognose von 2015 des IT.NRW wächst die Bevölkerung in Leverkusen bis 2030 auf rund 170.500 Einwohner. Das ist ein Zuwachs von rund 4.700 Einwohnern gegenüber heute. In der Prognose wird eine höhere Zuwanderung angenommen als in vorherigen Prognosen. Diese höhere Zuwanderung wird, da hauptsächlich junge Menschen zuwandern, die jüngeren Jahrgänge in Leverkusen zahlenmäßig stärken und so den Prozess des demografischen Wandels etwas verlangsamen. Nach wie vor wird aber vor allem die Zahl der Bevölkerung ab 65 Jahren deutlich zunehmen. Vor allem die Hochaltrigen ab 80 Jahren werden zahlenmäßig deutlich zunehmen.

Das anhaltende Wachstum der Wohnbevölkerung führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum. Die in jüngster Zeit starken Zuwanderungen von Flüchtlingen verstärken diesen Bedarf. Vor allem ist diese Zielgruppe, hierunter sind sehr viele Familien, auf großen und bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

## 2.2 Zu- und Fortzüge

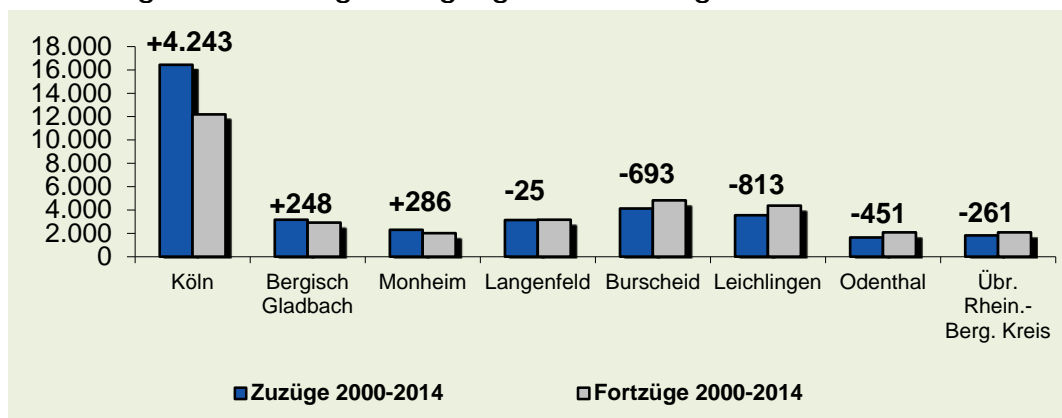
Die positiven Wanderungssalden (mehr Zuwanderungen als Abwanderungen) der letzten Jahre tragen wesentlich zur wachsenden Einwohnerzahl in Leverkusen bei. Die Wanderungsstatistik weist in 2014 für Leverkusen ein positives Wanderungssaldo von 1.212 Personen auf. Ein Plus ist dabei sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen zu verzeichnen.

Aus Fernwanderungen kann Leverkusen 2014 ein Plus von 1.445 Personen für sich verbuchen. Dieses hohe Plus entsteht in erster Linie aufgrund hoher Zuzüge aus dem Ausland (+ 1.161). Hierin enthalten sind auch die Flüchtlingszuwanderungen.

Bei den Nahwanderungen (unmittelbare Nachbargemeinden) ist die Bilanz in 2014 mit + 378 Personen ebenfalls positiv. Das Wanderungsplus ist dabei vor allem dem anhaltend hohen Zuzugsüberschuss aus Köln zu verdanken. An die bergischen, stärker ländlich geprägten Nachbargemeinden, wie Leichlingen, Burscheid, Odenthal oder Langenfeld verliert Leverkusen in 2014 Einwohner.

Dieses Wanderungsmuster bei den Nahwanderungen zeigt sich auch bei Betrachtung der kumulierten Wanderungssalden der letzten 14 Jahre: Quantitativ hohe Wanderungsverflechtungen gibt es naturgemäß mit der Millionenstadt Köln. Leverkusen kann in diesem Zeitraum ein Wanderungsplus von 4.243 Personen aus Köln für sich verbuchen. Auch aus Bergisch Gladbach, Monheim und Langenfeld gewinnt Leverkusen in diesem Zeitraum Einwohner. An die ländlichen Gemeinden Burscheid, Leichlingen und Odenthal, aber auch an den übrigen Rheinisch-Bergischen Kreis verliert Leverkusen hingegen Einwohner.

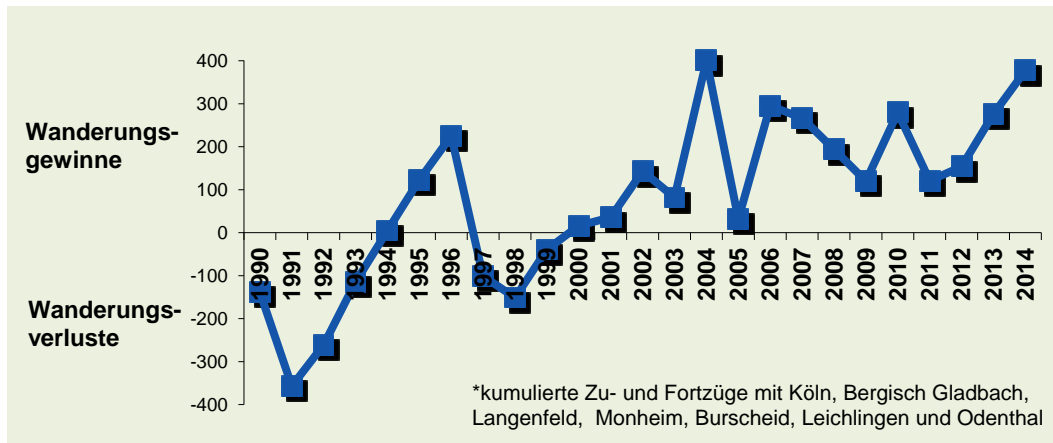
Abbildung 2: Wanderungsbewegungen mit der Region 2000 bis 2014



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Der Abwanderungstrend ins ländliche, bergische Umland hat sich im letzten Jahrzehnt allerdings abgeschwächt. Dadurch und aufgrund der gestiegenen Zuwanderungen aus Köln weist Leverkusen seit 2000 konstant Wanderungsgewinne aus Nahwanderungen auf (vgl. Abbildung 3). Auch wenn Leverkusen nach wie vor an die ländlichen Nachbarn Einwohner verliert, stehen diese in keinem Verhältnis zu den hohen Abwanderungszahlen in den 90er Jahren.

Abbildung 3: Wanderungsbilanz mit den Nachbargemeinden 1990 bis 2014



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die Wanderungsbilanz, differenziert nach Deutschen und Ausländern, zeigt ein negatives Wanderungssaldo bei deutschen Bürgern und ein Wanderungsplus von Bürgern mit ausländischem Pass. In den letzten zehn Jahren hat Leverkusen insgesamt 1.725 Bürger mit deutschem Pass verloren und 7.026 Bürger mit ausländischem Pass hinzugewonnen. Die konstante Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen ist also maßgeblich von Zuwanderungsüberschüssen von ausländischen Mitbürgern geprägt.

Seit 1974 sind in Leverkusen die Sterbezahlen höher als die Geburtenzahlen (=Sterbeüberschuss). An diesem Trend hat sich seither - mit Ausnahme der Jahre 1991 und 1992 - nichts geändert. In 2013 und auch 2014 sind die Geburtenzahlen zwar wieder deutlich gestiegen, können aber die hohen Sterberaten nicht kompensieren. Auch in 2014 ist daher ein Sterbeüberschuss von 295 Personen zu verzeichnen.

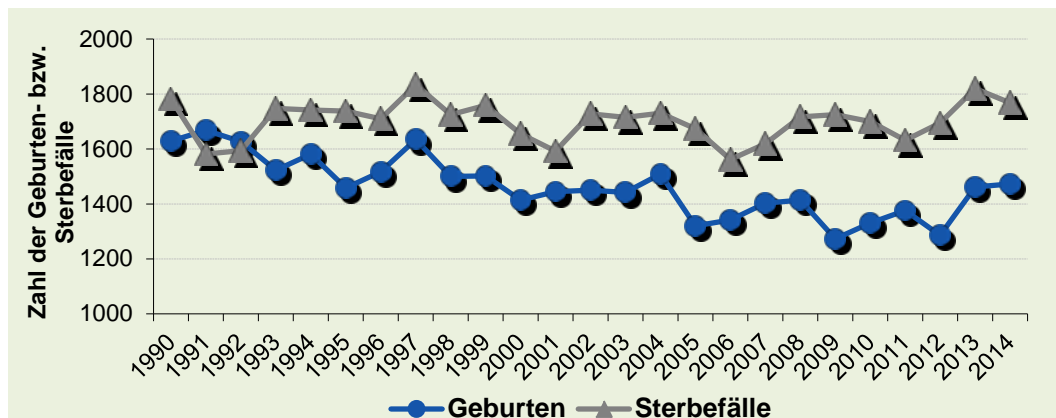
Leverkusen ist auf ein positives Wanderungssaldo angewiesen, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten. Es besteht deshalb weiterhin das vorrangige Ziel einer nachfrageorientierten Wohnungspolitik, um attraktive Wohnangebote zu schaffen und so die Abwanderungszahlen weiter zu senken bzw. die Zuwanderung, auch von eigentumsorientierten Haushalten, zu fördern.

**Geburten-  
zahlen steigen**



Quelle: Eigene Fotos

Abbildung 4: Geburten und Sterbefälle in Leverkusen 1990 bis 2014



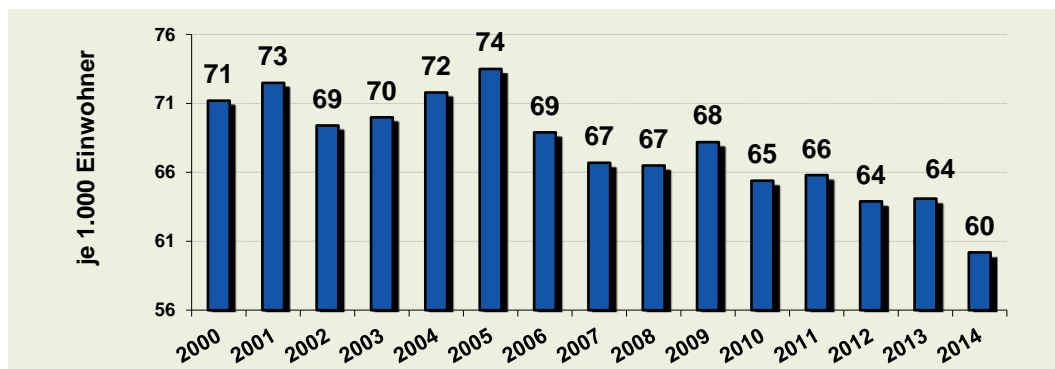
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Umzugsrate  
auf niedrigstem  
Stand seit  
15 Jahren

## 2.3 Innerstädtische Umzüge

Die Umzugstätigkeit sinkt 2014 deutlich auf 60 Umzüge je 1.000 Einwohner (Vorjahr 64). Das ist der niedrigste Wert seit 15 Jahren. Bei gleichzeitig steigender Einwohnerzahl ist die Zahl der stadtweiten Umzüge tendenziell rückläufig. Diese sinkenden Bewegungen am Wohnungsmarkt bei gleichzeitig steigenden Miet- und Immobilienpreisen deuten auf eine eher angespannte Situation am Wohnungsmarkt hin. Das Wohnangebot ist derzeit offensichtlich nicht ausreichend für die anhaltend hohe Nachfrage.

Abbildung 5: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner in Leverkusen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Trend kleiner  
Haushalte in  
2014 gestoppt;  
Bedarf an zu-  
sätzlichen Woh-  
nungen hält an

## 2.4 Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf

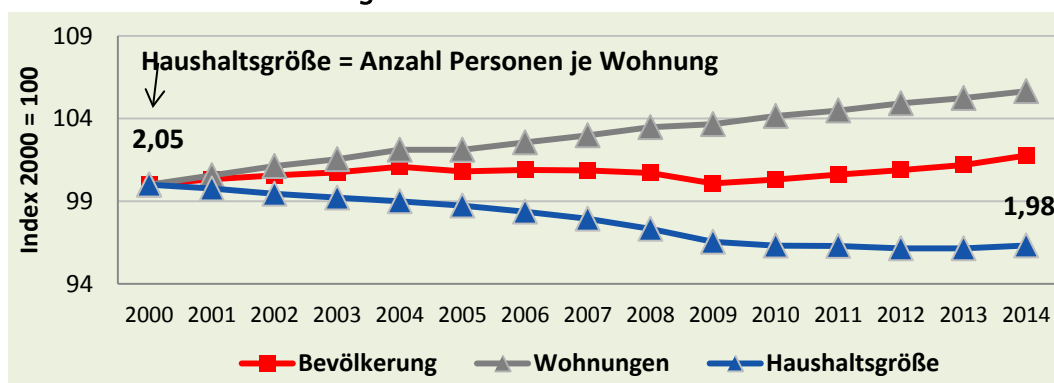
Die Zahl der Haushalte und damit der Wohnungen nimmt in Leverkusen zu. Dabei wurde die Zahl der Menschen, die sich eine Wohnung teilen, in den letzten zwanzig Jahren immer kleiner, so dass die durchschnittliche Haushaltsgröße rückläufig war. Dieser Trend scheint in 2014 gestoppt. Zum ersten Mal seit Jahren ist die Haushaltsgröße nicht weiter rückläufig, sondern im Gegenteil gestiegen auf das Niveau von 2011 mit durchschnittlich 1,98 Personen pro Wohnung. Der Prozess kleiner werdender Haushalte hat sich in den letzten Jahren bereits deutlich verlangsamt.

Grundsätzlich gibt es für kleiner werdende Haushalte demografische (Remanenzeffekt<sup>1</sup>) und wohlstandsbedingte Gründe, die beide zur Zunahme von Single- und Zweipersonen-

<sup>1</sup> Remanenzeffekt: Begriff für ein städtebauliches Phänomen der Pro-Kopf-Zunahme der Wohnfläche. Dieses resultiert daraus, dass die (Rest-)Familien in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder und/oder Tod eines Partners der Bedarf an Wohnfläche eigentlich vermindert hat.

haushalten führen. In der Summe führt dies zu einem ansteigenden Wohnflächenverbrauch und zu einem anhaltenden Wohnungsbedarf. Dieser nun gestoppte langjährige Trend liegt vor allem daran, dass bei wachsender Zahl an Einwohnern der Zuwachs an Wohnungen auf eher moderatem Wachstumsniveau der Vorjahre verbleibt. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Leverkusen hält auch vor dem Hintergrund einer wachsenden Bevölkerung bis 2030 weiter an.

**Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerung, des Wohnungsbestandes und der Haushaltsgröße 2000 bis 2014**



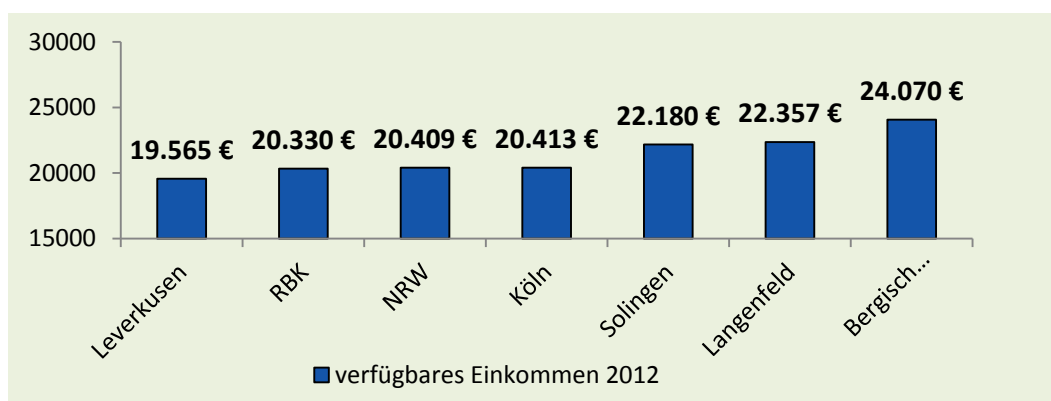
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

*Regional  
niedrigstes  
verfügbares  
Einkommen in  
Leverkusen*

## 2.5 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte

Nach Angaben des IT.NRW verfügt jeder Leverkusener im Jahr 2012 (aktuellste Daten zum Redaktionsschluss) durchschnittlich über ein verfügbares Jahreseinkommen<sup>2</sup> von 19.565 €. Das sind 620 Euro mehr als im Vorjahr. Trotzdem liegt Leverkusen hinter dem Landesdurchschnitt von 20.409 € und hinter dem durchschnittlichen Einkommen im Regierungsbezirk Köln (RBK) 20.330 €. Auch in Köln, Solingen, Langenfeld oder Bergisch Gladbach haben die Einwohner mehr Geld zur Verfügung als in Leverkusen.

**Abbildung 7: Einkommen der privaten Haushalte in der Region**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des IT.NRW

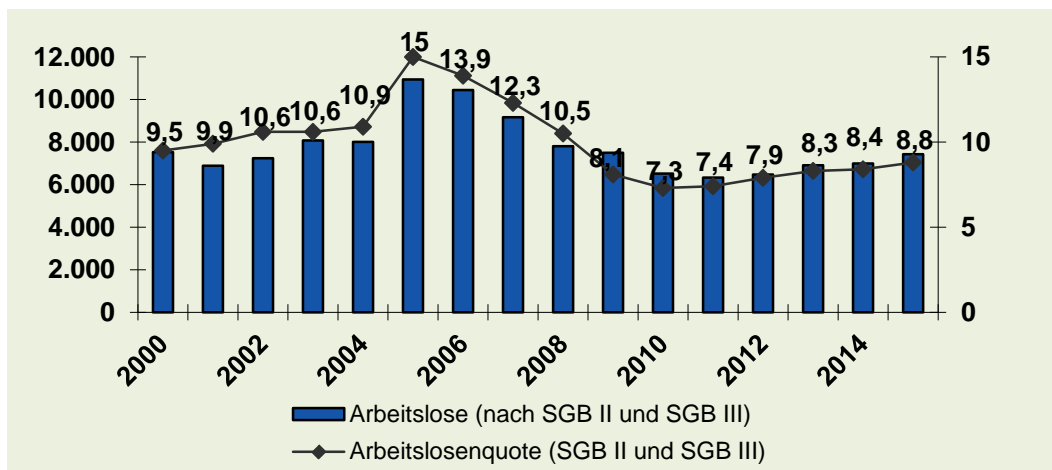
<sup>2</sup> Das verfügbare Einkommen ist das Einkommen, das den privaten Haushalten für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht.

Zahl der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger steigt

## 2.6 Entwicklung der Arbeitslosen und Bedarfsgemeinschaften

Die Zahl der Arbeitslosen beträgt Ende Juni 2015 7.431 Personen. Das entspricht einer Arbeitslosenquote<sup>3</sup> von 8,8 %. Sie ist gegenüber dem Vorjahr minimal um +0,4 Prozentpunkte gestiegen. Leverkusen liegt über dem Landesdurchschnitt von 7,9 % (Wert vom 30.06.2015).

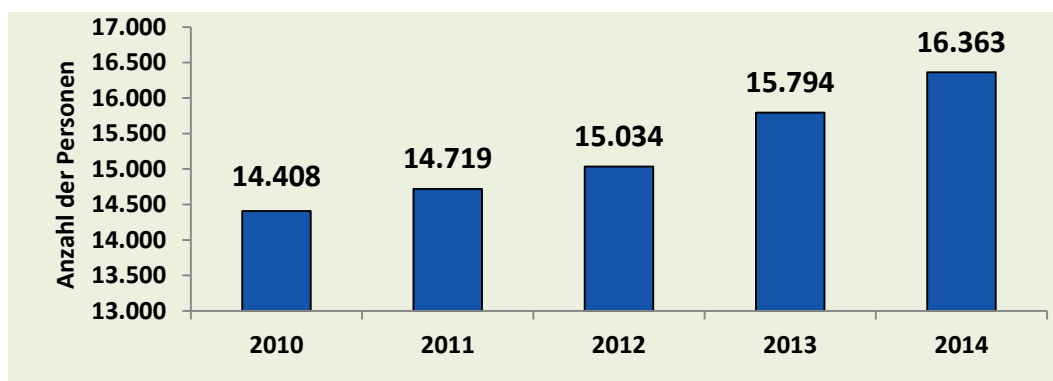
Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle (Werte jeweils vom 30. Juni des Jahres)

Ende 2014 gibt es 8.259 Bedarfsgemeinschaften. Darin leben 16.363 Personen - fast ein Drittel hiervon sind Kinder - und beziehen Arbeitslosengeld II, besser bekannt als Hartz IV. Das sind 569 Personen mehr als im Vorjahr und 10 % der Bevölkerung.

Abbildung 9: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Hartz IV)

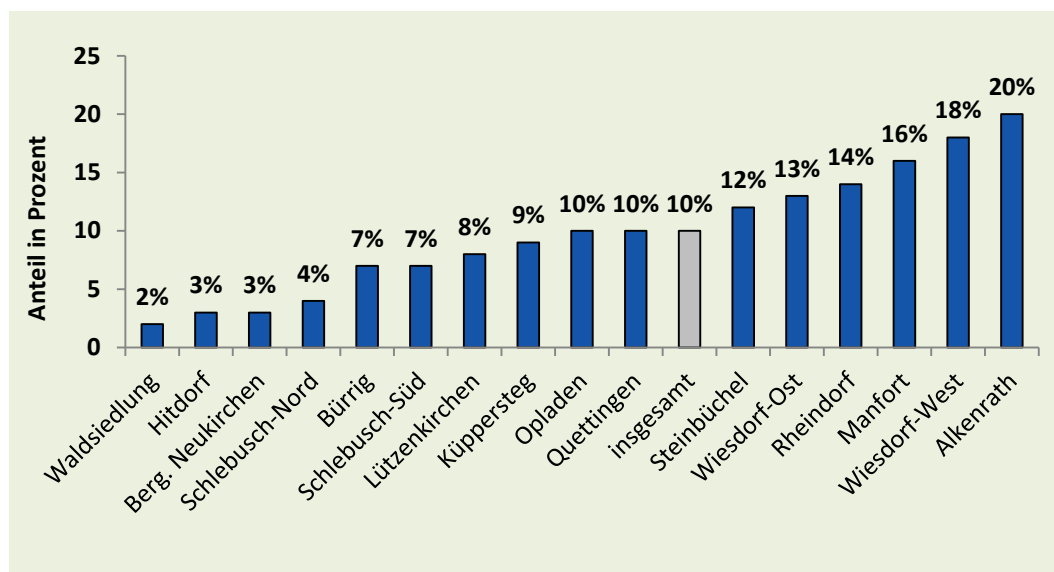


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Einkommensersatzleistungen für Personen ohne Erwerbseinkommen sind ein wesentlicher Ausgabenbereich der Stadt Leverkusen. Die Übernahme der Unterkunftskosten für Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger machen einen großen Teil des kommunalen Sozial-etats aus. Die Leistungsempfänger verteilen sich dabei sehr unterschiedlich über das Stadtgebiet. Während in der Waldsiedlung nur 2 % der Bevölkerung Hartz IV bezieht, sind es in Alkenrath 20 %. Die Stadtteile Wiesdorf-Ost, Rheindorf, Manfort, Wiesdorf-West und Alkenrath liegen deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

<sup>3</sup> Arbeitslosenquote gemessen an allen zivilen Erwerbspersonen.

Abbildung 10: Personen in Bedarfsgemeinschaften in den statistischen Bezirken



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die Ausgaben für die Sozialhilfe steigen jedes Jahr an. Laut Sozialbericht Leverkusen 2012 wird dies auch in Zukunft so bleiben. Der Anteil der Empfänger von Einkommensersatzleistungen variiert danach zwischen den einzelnen Generationen deutlich. Das hohe Rentenniveau und eine starke Kaufkraft der älteren Bevölkerung sind die Hauptgründe dafür, dass derzeit verhältnismäßig wenig ältere Menschen auf Sozialleistungen angewiesen sind. Anders sieht dies bei den jüngeren Altersgruppen aus. Im Sozialbericht Leverkusen stehen daher Kinder, Jugendliche und Familien<sup>4</sup> im Mittelpunkt. Da die Zahl der Rentner demografiebedingt in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird und die Renten tendenziell immer geringer ausfallen, ist davon auszugehen, dass in Zukunft mehr ältere Menschen Sozialleistungen in Anspruch nehmen werden als heute.



Quelle: Eigene Fotos

<sup>4</sup> Vgl. Gerechte Teilhabe in Leverkusen; Sozialbericht 2010 und 2012 der Stadt Leverkusen

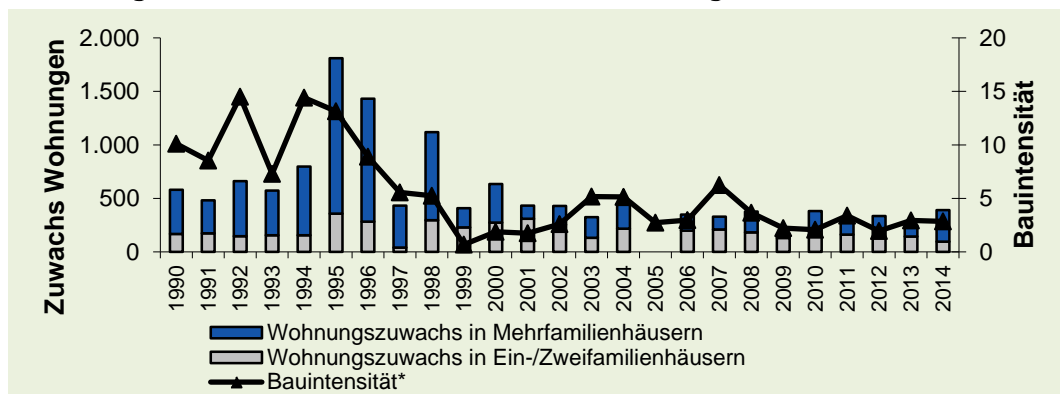
### 3. Wohnungsangebot

#### 3.1 Wohnungsbestand, -struktur und Bauintensität

Im Jahr 2014 gibt es in Leverkusen 81.635 Wohnungen, davon sind 55.449 bzw. 68 % Geschosswohnungen. Der Wohnungszuwachs<sup>5</sup> beträgt +391 Wohneinheiten oder +0,5 %<sup>6</sup>. Er verteilt sich auf 96 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 295 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ist damit im Geschosswohnungsbau höher als im Eigenheimbau. Das Verhältnis Eigenheime zu Geschosswohnhäusern liegt derzeit bei 72:28.

Die Bautätigkeit gemessen an der Bauintensität<sup>7</sup>, beträgt 2014 2,9 und ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Sie liegt damit deutlich unter dem landesweiten Wert für 2014 von 4,6. Sie bewegt sich seit Jahren auf niedrigem Niveau. In den 90er Jahren, einer Zeit mit hohem Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt, lag sie auf hohem Niveau mit jährlichen Durchschnittswerten von 8,8 - vor allem in der ersten Hälfte des Jahrzehnts. Seit 2000 ist diese Baukennziffer deutlich gesunken.

Abbildung 11: Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 1990 bis 2014



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Fast die Hälfte aller Gebäude, nämlich 46 %, sind Bauten der 50er bis 70er Jahre. Altbauten vor 1949 nehmen einen Anteil von 25 % an allen Gebäuden ein. 9 % aller Gebäude sind nach 2000 gebaut worden<sup>8</sup>.

40 % aller Wohnungen in Leverkusen sind Zwei- oder Dreizimmerwohnungen. Mit nur 3 % ist der Anteil an Einzimmerwohnungen sehr klein. Im Unterschied zu Land und Bund gibt es in Leverkusen mit 15 % deutlich weniger größere Wohnungen ab 5 Zimmern (20 % landes- und bundesweit)<sup>9</sup>. Knapp ein Drittel aller Wohnungen sind zwischen 60 bis 79 m<sup>2</sup> groß. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Leverkusen liegt bei 83,2 m<sup>2</sup> (Wert Regierungsbezirk Köln 90,1 m<sup>2</sup>). In Leverkusen werden 34 % der Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt und 63 % vermietet<sup>10</sup>.

<sup>5</sup> Wohnungszuwachs = Wohnungsneubau plus Umwandlungen abzüglich Wohnungsabbruch

<sup>6</sup> Im Rahmen des Zensus 2011 wurde eine Gebäude- und Wohnungszählung als Vollerhebung durchgeführt. Für Leverkusen hat das IT.NRW Informationen über insgesamt 30.089 Gebäude mit 81.192 Wohnungen erhalten. Dieses Ergebnis korrespondiert im Großen und Ganzen mit der städtischen Gebäude- und Wohnungsdatei. Hinsichtlich der Bestandszahlen für den vorliegenden Wohnungsmarktbericht werden weiterhin die städtischen Daten zu Gebäuden und Wohnungen verwendet.

<sup>7</sup> Die Bauintensität ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am 31.12. des Vorjahres.

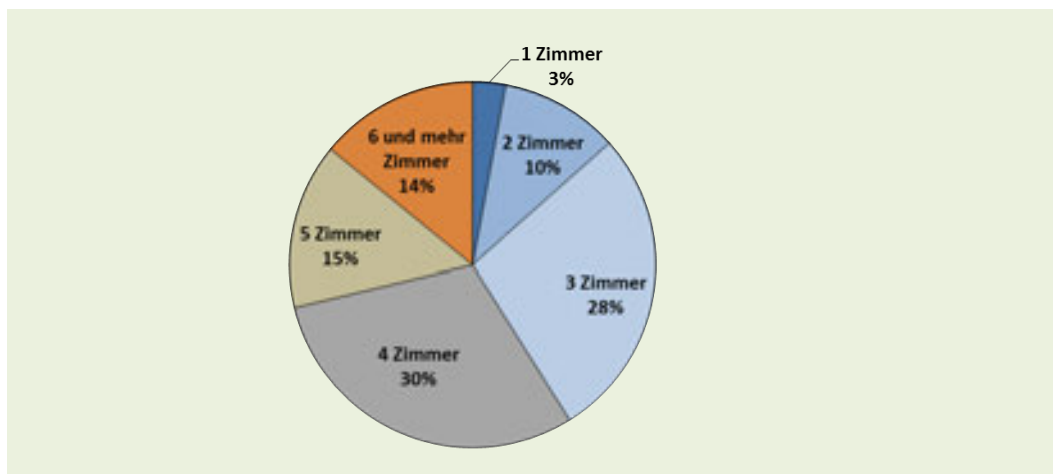
<sup>8</sup> Vgl. Zensus 2011

<sup>9</sup> Vgl. Zensus 2011

<sup>10</sup> Vgl. Zensus 2011, die restlichen 3 % der Wohnungen sind Ferien- oder Freizeitwohnungen oder stehen leer.



Abbildung 12: Wohnungen in Leverkusen nach Anzahl der Zimmer



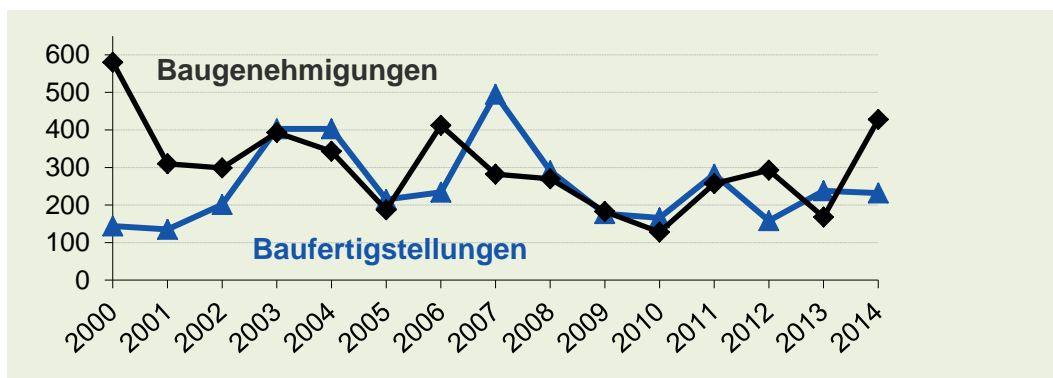
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des IT.NRW, Zensus 2011

### 3.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

In 2014 ist die Zahl der Baugenehmigungen nach Jahren des tendenziellen Rückgangs deutlich auf 428 Genehmigungen gestiegen – 168 Genehmigungen mehr als im Vorjahr. Die Fertigstellungen liegen 2014 bei 232 Wohnungen und sind gegenüber 2013 konstant. Insgesamt wurden zwischen 2000 und 2014 4.533 Wohnungen genehmigt und 3.774 Wohnungen tatsächlich gebaut. In den letzten zehn Jahren sind jährlich durchschnittlich 265 Wohnungen fertig gestellt worden. Der Bauüberhang steigt aufgrund der hohen Baugenehmigungszahl auf 759 noch zu bauenden Wohnungen. Es ist zu erwarten, dass in den nächsten ein bis zwei Jahren die derzeit eher niedrigen Fertigstellungszahlen steigen werden.

*Baugenehmigungen steigen*

Abbildung 13: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2000 bis 2014



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

### 3.3 Wohnungsleerstände

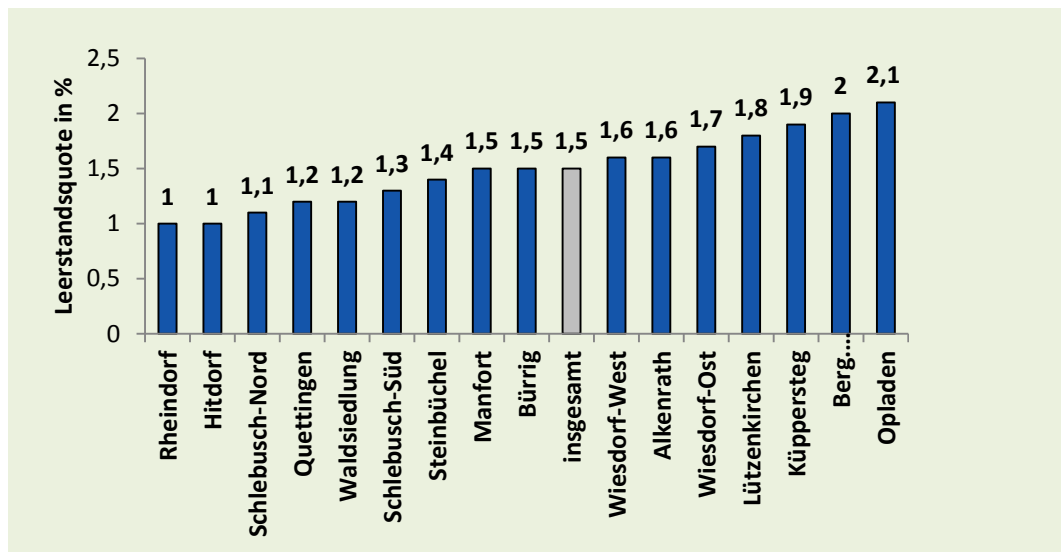
Als Definition für den Leerstand wurde eine Mindestfrist von 90 Tagen festgelegt. Das bedeutet, dass eine Wohnung als leer stehend gilt, wenn sie seit mindestens 90 Tagen nicht mehr bewohnt ist. Anhand der Stromzählerauswertungen<sup>11</sup> stehen am 31.12.2014 1.233 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,5 % (Vorjahr 1,7 %).

<sup>11</sup> Seit Anfang des Jahres 2004 wird im Auftrag der Stadtentwicklungsplanung die Leerstandsquote für Wohngebäude ermittelt. Die Energieversorgung Leverkusen (EVL) erstellte ein Programm, das anhand der abgemeldeten Stromzähler die Leerstände in den privaten Wohnungen ermitteln kann.

Es stehen 133 Wohnungen weniger leer als im Vorjahr. Die Leerstandsquote ist weiterhin sehr gering und liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 3,7 % laut Zensus 2011. Sie liegt auch unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve, die mindestens bei 2 % liegen sollte. Dies deutet auf eine hohe Auslastung des Wohnungsbestandes hin.

Die Leerstände verteilen sich stadtweit sehr unterschiedlich (vgl. Abbildung 14). Die Spanne reicht von 2,1 % in Opladen bis 1 % in Rheindorf. Die Leerstände sind in einigen Bezirken auf Vorjahresniveau geblieben oder gesunken. 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.

**Abbildung 14: Leerstandsquote\* in den Statistischen Bezirken am 31.12.2014**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle; \*Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen in statistischen Bezirken

Generell stellen leer stehende Wohnungen bis zu einem Jahr den notwendigen Renovierungs- oder Fluktuationsleerstand dar. Bei Leerständen, die ein Jahr und länger andauern, bestehen hingegen oftmals strukturelle Probleme, z. B. eine nicht mehr marktgängige Wohnung, Renovierungsstau oder ungünstige Wohnlage.

In 2014 stehen durch Umzüge oder Renovierungen insgesamt rund 599 Wohnungen bis zu einem Jahr leer (Fluktuationsreserve). Rund 634 Wohnungen stehen dagegen ein Jahr und länger leer (Vorjahr 759). Hierunter befindet sich zum Teil struktureller Leerstand. Die Zahl der strukturellen Leerstände ist zurückgegangen. Sicher ist auch dies ein Zeichen der hohen Nachfrage nach – auch preiswerten – Wohnungen in Leverkusen.

**Bestand geförderter Wohnungen rückläufig**

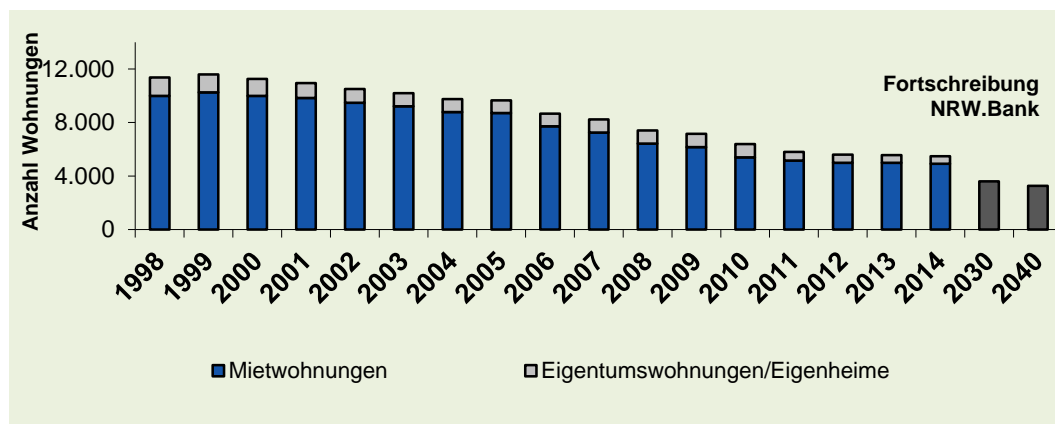
### 3.4 Soziale Wohnraumförderung

Der Bestand an geförderten Wohnungen beträgt am 31.12.2014 5.474 Wohnungen und hat gegenüber 2013 um 89 Wohnungen abgenommen. Damit sind aktuell 6,7 % des Wohnungsbestandes öffentlich gefördert. Leverkusen liegt knapp unter dem Landesdurchschnitt von 7 % (NRW.Bank).

Nach den aktuellsten Fortschreibungsdaten der NRW.Bank reichen landesweit die Neubaumaßnahmen im geförderten Wohnungsbau nicht aus, um die Wohnungen zu kompensieren, die jedes Jahr aufgrund auslaufender Bindungsfristen auf den freien Wohnungs-

markt kommen. Bis zum Jahr 2030 sollen in Leverkusen demnach nur noch rund 3.600 geförderte Mietwohnungen vorhanden sein.

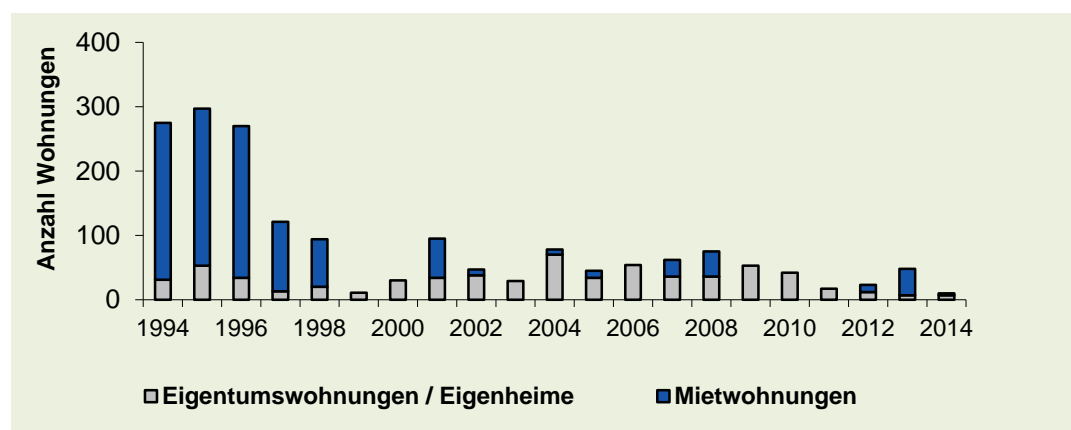
**Abbildung 15: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle, NRW.Bank 2013

In 2014 werden 7 Eigentumsmaßnahmen und nur 3 Mietwohnungen gefördert. Das ist ein Tiefstand der Anzahl geförderter Wohnungen seit 15 Jahren. Seit 2000 wurden fast 700 Maßnahmen gefördert, davon waren nur 209 Mietwohnungen.

**Abbildung 16: Geförderte Neubaumaßnahmen 1994 bis 2014**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Aufgrund des rückläufigen sozialen Wohnraumbestandes hat der Rat der Stadt Leverkusen am 15.07.2013 beschlossen, den Neubau von Fördermietwohnungen voranzutreiben sowie preiswerten Wohnraum im Bestand zu sichern. Eine der beschlossenen Zielsetzungen ist deshalb, bis 2030 zusätzlich 1.000 neue Mietwohnungen mit Förderung zu errichten. Hierfür muss das jährliche Förderkontingent des Landes NRW für Mietwohnungen von rund 50 Wohneinheiten ausgeschöpft werden. Um dies zu erreichen, werden ab sofort Wohnbauflächen mit vorgesehener Geschosswohnungsbebauung gesichert bzw. künftig dem Wohnungsbau zufallende Flächen mit vorrangiger Festsetzung Geschosswohnungsbau geprüft. Bei Eignung dieser Flächen für den sozialen Wohnungsbau sollen darauf – soweit die Stadt Eigentümerin ist – bis zu 25 % der entstehenden Wohnungen mit Förderung entstehen. Auf Privatflächen wird die bauliche Umsetzung mit den Investoren verhandelt. Aufgrund der anhaltend hohen Flüchtlingszuwanderung seit 2015 und des damit verbundenen Drucks vor allem auf das preiswerte Mietwohnsegment ist die Umsetzung dieser Maßnahmen unabdingbar.

Kauffälle  
steigen,  
Geldumsatz  
steigt um 12%

## 4. Grundstücksmarkt

### 4.1 Kauffälle

Im Jahr 2014 sind laut Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen die Kauffälle mit 1.449 höher als 2013 (1.362). In 764 Fällen werden Eigentumswohnungen gekauft (53 %). 513 Kauffälle (35 %) werden für bebaute Grundstücke getätigt, das sind hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser. 172 Verkaufsfälle (12 %) haben unbebaute Grundstücke zum Gegenstand, hauptsächlich Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Mit einem Umsatzvolumen von rd. 317 Mio. Euro (2013: 282 Mio. Euro) steigt der Geldumsatz um rd. 12 %. Der höchste Geldumsatz wird 2014 wiederum bei den bebauten Grundstücken (61 %) überwiegend aus dem Verkauf von Ein- bis Zweifamilienhäusern erzielt. Mit einigem Abstand folgen Eigentumswohnungen (30 %) und unbebaute Grundstücke (9 %).

Der überwiegende Anteil der Objekte, nämlich 69 %, wird von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 18 % der Käufer kommen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 13 % werden von weiter entfernt wohnenden Käufern erworben.

### 4.2 Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind laut Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen in 2014 um rund 5 % gestiegen. Ein Grundstück zum Bau eines freistehenden Einfamilienhauses in guter Lage kostet durchschnittlich 325 € pro Quadratmeter.

**Tabelle 1: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2014**

Art der baulichen Nutzung	Baulandpreise in €/m <sup>2</sup>		
	Lage		
	gut	mittel	einfach
Freist. Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup> )	325	285	235
Reihenmittelhäuser (150 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup> )	345	305	270
Geschosswohnungsbau (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	345	280	235

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktbericht 2015

Die Bodenpreise der Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen seit Ende der 80er Jahre stetig an. So kostete ein Quadratmeter Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage im Jahr 1990 160 €/m<sup>2</sup>, in 2014 bereits 285 €/m<sup>2</sup> und ist damit um über 75 % gestiegen.

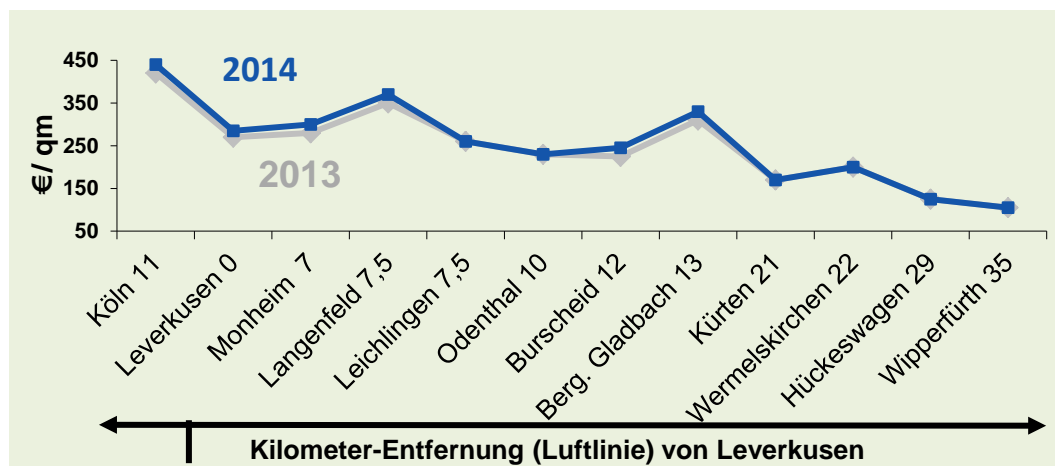
Baulandpreise  
für Eigenheime  
um 5 % gestiegen

### 4.3 Bodenpreise im regionalen Vergleich

Hinsichtlich der Baulandpreise ist Leverkusen innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland mit 285 €/m<sup>2</sup> mittlerer Lage günstiger als die Nachbarstädte Köln, Monheim, Langenfeld und Bergisch Gladbach.

*Leverkusen ist günstiger als viele Nachbarstädte*

Abbildung 17: Bodenpreisgebirge in der Region



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktberichte 2003 und 2014 sowie Daten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktberichte 2003 und 2014, unbebaute Grundstücke, mittlere Lage

Nach wie vor bilden Köln, Langenfeld und Bergisch Gladbach mit jeweils über 300 €/m<sup>2</sup> die Preisgipfel in der Region. Köln als Oberzentrum ist mit 440 €/m<sup>2</sup> mit Abstand am teuersten. Ein deutlicher Abfall der Bodenpreise ist im ländlichen Raum ab Kürten zu erkennen. Diese Gemeinden bilden den „zweiten suburbanen Zuwanderungsring“ in der Region mit niedrigeren und inzwischen nahezu unveränderlichen Bodenpreisen. Ein Zeichen dafür, dass die Nachfrage im ländlichen Raum deutlich geringer geworden ist. Deutliche Preisbewegungen nach oben zeigen nur die Städte Köln, Leverkusen und Bergisch Gladbach sowie die angrenzenden Kommunen Monheim und Langenfeld.

Der Fortzug in die ländlichen Nachbargemeinden ist gegenüber den 90er Jahren rückläufig, hierfür könnte das im Vergleich zu vielen direkten Nachbargemeinden preisgünstigere Wohnangebot in Leverkusen sein.

### 4.4 Wohnbauflächenbereitstellung

Der aktuelle Flächennutzungsplan, der die räumliche Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2015 auf eine neue formelle Basis der Bauleitplanung stellt, ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 13.03.2006 rechtswirksam geworden. Er sieht zum Zeitpunkt der Bekanntmachung Bauflächen für Wohnnutzungen in Höhe von 134 Hektar vor. Mit berücksichtigt sind in dieser Zahl auch Nachverdichtungspotenziale, z. B. Baulückenschließungen. Somit stehen der Stadt rein rechnerisch 13,4 Hektar Wohnflächen pro Jahr zur Baureifmachung und damit Wohnnutzung zur Verfügung. Dies bedeutet jedoch nicht, dass in der Praxis jährlich so viel Bauland baureif gemacht werden konnte bzw. gemacht werden kann.

Das Bodenmanagement Leverkusen hat derzeit 2 Vorhaben in der Vermarktung mit 15 Wohneinheiten. 64 Standorte mit rund 530 Wohneinheiten sind realisiert worden. Weitere 21 Vorhaben mit rund 530 Wohneinheiten werden in den nächsten Jahren zur

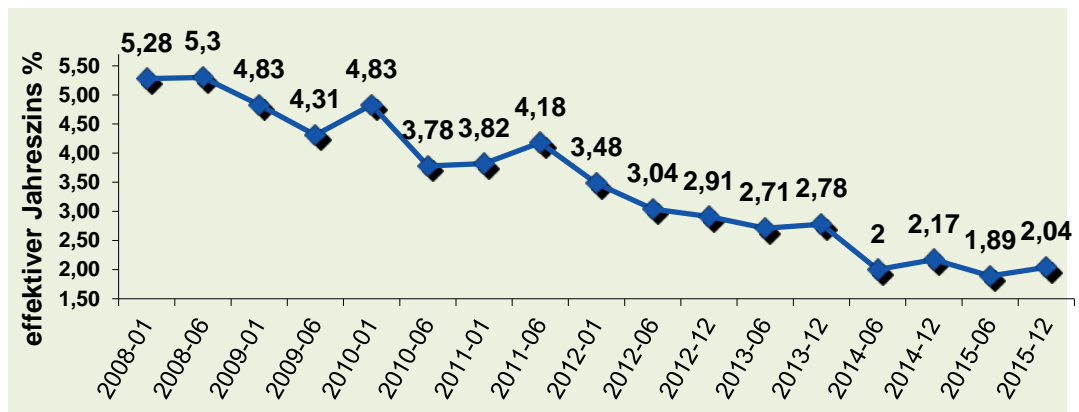
Vermarktungsreife gebracht. Insgesamt handelt es sich um Flächen für rund 1.000 Wohneinheiten, auf denen überwiegend Einfamilienhäuser entstehen sollen bzw. in Planung sind (vgl. Anhang, Karte „Wohnbauland für 1.000 Einfamilienhäuser“). Hiermit ist das Ziel verbunden, Wohnraum für junge Familien zu schaffen und deren Eigentumsbildung zu fördern. Erklärtes Ziel der Stadtplanung ist es, in Teilen auch kostengünstige Angebote bereitzustellen. Dies hat der Rat im Juli 2013 mit dem Beschluss der Vorlage ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ mit den Themen Geschosswohnungsbau und Preiswerter Wohnraum erneut bekräftigt, denn als eine wichtige Zielgruppe für den geförderten Wohnungsbau sind Familien benannt worden.

## 4.5 Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland

Immobilienkäufe können derzeit in Deutschland nach wie vor günstig finanziert werden. Der Effektivzinssatz für Hypotheken auf Wohngrundstücke mit einer Zinsfestschreibung von zehn Jahren liegt seit Ende 2015 bei rund 2 %. Die Angebote der Kreditgeber weichen dabei um ca. +/- 0,5 Prozentpunkte voneinander ab.

Seit Ende des Jahres 2008 sind als Reaktion auf die Finanz- und Wirtschaftskrise die Wohnungsbaukredite wieder günstiger geworden mit 4,8 %. Seither sinken sie weiter, deutlich ab 2012. Im Juni 2014 liegen sie historisch niedrig bei nur noch 2,00 %. Die Banken reagieren vor dem Hintergrund der Euro-Krise mit niedrigen Zinsen für kreditwürdige Staaten wie Deutschland. Davon profitieren letztendlich auch die Kunden. Abbildung 18 zeigt die Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite von 2008 bis Ende 2015.

Abbildung 18: Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



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



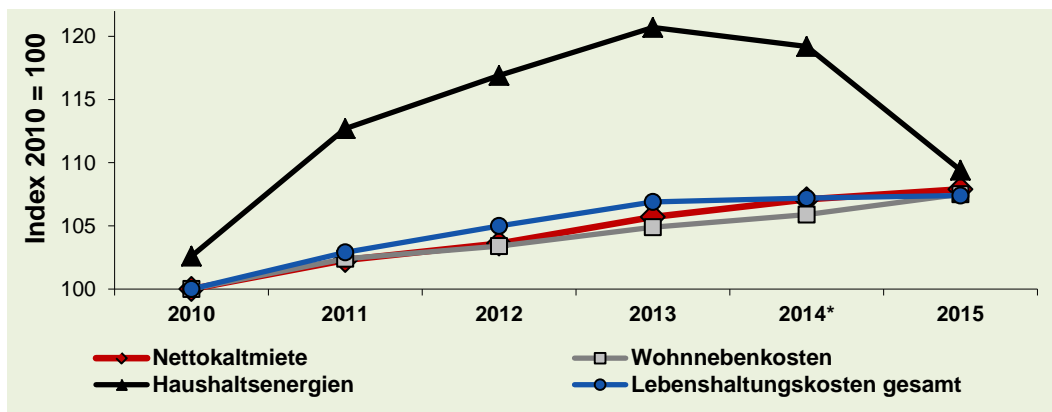
Quelle: Eigene Fotos

## 5 Miet- und Kaufpreise

### 5.1 Wohnungsmieten in NRW

Im Zeitraum 2010 bis 2015 sind laut Verbraucherpreisindex NRW die Nettokaltmieten insgesamt um knapp 8 % gestiegen. Sie sind damit stärker im Preis angestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+ 7,4 %) und die Wohnnebenkosten (+ 7,5 %). Dies deutet auf eine erhöhte Nachfrage am Wohnungsmarkt hin. Deutlich gesunken ist indes der Preisindex für die Haushaltsenergien, um 10 % gegenüber dem Vorjahr. Dies hängt vor allem mit einem deutlichen Preisrückgang für Heizöl zusammen.

Abbildung 19: Entwicklung der Lebenshaltungskosten in NRW



Wohnnebenkosten: Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühren, Dienstleistungen für Gartenpflege und Grundsteuer Haushaltsenergien: Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe  
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des IT.NRW, \*Daten von Oktober 2014

Energiekosten  
sinken

### 5.2 Mietpreisentwicklung in Leverkusen

Nach dem aktuellen Mietspiegel<sup>12</sup> vom 1. September 2013 sind die Bestandsmieten seit 2011 kaum gestiegen. Die Preissteigerungen liegen zwischen + 1,8 % bis maximal + 3,4 % für neuere Wohnungen und liegen zum Teil über der Inflationsrate, sind also tatsächliche Preissteigerungen. Tabelle 3 zeigt die Mietpreisspannen der Baualtersklassen beispielhaft für einen in Leverkusen weit verbreiteten Wohnungstyp in mittlerer Wohnlage zwischen 50 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Tabelle 2: Mietrichtwerte nach Baualtersklassen

Baualtersklasse	Preisspannen 2013 (in Euro)
Bis 1948 (Altbau)	4,60 - 6,60
1949 - 1981	4,55 - 6,55
1982 - 1995	5,55 - 7,55
1996 - 2007	5,95 - 7,95
Ab 2008 (Neubau)	7,10 - 9,10

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Mietspiegel Leverkusen 2013, Wohnungen in mittlerer Wohnlage, 50m<sup>2</sup> bis unter 70m<sup>2</sup>, Mietspiegel Leverkusen 2013

<sup>12</sup>Über die Mietenentwicklung in Leverkusen gibt es keine amtliche Jahreserhebung. Allerdings wird in der Regel alle zwei Jahre gemeinschaftlich ein Mietspiegel erstellt in Zusammenarbeit von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e.V., dem Mieterverein Leverkusen e.V., der Rheinischen Immobilienbörse Köln, dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen sowie der Statistikstelle Leverkusen.

**Kaufpreise  
steigen für ge-  
brauchte und  
neue Eigen-  
heime um 7  
bzw. 8%**

Auffallend ist der Preisanstieg ab dem Baualter 1982 um einen Euro pro Quadratmeter. Dies deutet auf geringere Ausstattungsstandards in älteren Gebäuden hin (z. B. Badezimmer mit WC, kein Balkon, alte Heizung, etc.). Einen weiteren Preissprung von 1,15 €/m<sup>2</sup> gibt es bei den Neubauwohnungen ab 2008. Dieses Preismuster zeigt sich für alle Wohnlagen und alle Wohnungsgrößen.

Die Auswertung der Internetanzeigen 2014 für Mietwohnungen ergibt einen durchschnittlichen Angebotsmietpreis von 6,99 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,79 €/m<sup>2</sup>). Die angebotenen Mietwohnungen werden damit im Durchschnitt um 3 % teurer angeboten also im Vorjahr. Der Angebotspreis liegt deutlich über den Bestandsmieten bis 1981 nach dem Mietspiegel. Dies weist darauf hin, dass bei Wiedervermietung der Mietpreis – auch für ältere Bestandswohnungen - deutlich angehoben wird und zeugt von einer regen Nachfrage am Mietmarkt.

### 5.3 Kaufpreise in Leverkusen

Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen werden neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser in 2014 gegenüber dem Vorjahr um rd. 8 % teurer verkauft. Ein neues Doppel- oder Reihenhäuser mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche kostet demnach 2014 durchschnittlich 370.000 €.

Gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im Preis um rund 7 % gestiegen. Für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche war seit 2000 tendenziell eine fallende Preisentwicklung von rd. 1 % pro Jahr festzustellen. In 2014 hingegen steigen die Preise auch für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser deutlich um 7 %.

Bei steigenden Preisen ist die Zahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei 359 gekauften Häusern. Die meisten Häuser werden im Preissegment zwischen 250.000 € bis 300.000 € sowie im hochpreisigen Segment von über 400.000 € verkauft. Die Kauffälle in den unteren Preisgruppen bis 250.000 € sind insgesamt zurückgegangen.

**Tabelle 3: Durchschnittliche Neubaupreise 2014**

Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
inkl. 280 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche		
Bodenwert: 300 €/m <sup>2</sup>		
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittspreis	Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche.
120	370.000	3.100
130	380.000	2.900
140	390.000	2.800
150	400.000	2.650
160	410.000	2.550

Durchschnittliche Standardabweichung = ± 20.000 €

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktbericht 2015

Neue Eigentumswohnungen im Erstverkauf sind in guten Wohnlagen gegenüber dem Vorjahr mit 2.970 €/m<sup>2</sup> deutlich um 3 % gestiegen. Für Wohnungen in mittleren Wohnlagen ist mit 2.460 €/m<sup>2</sup> nur ein minimaler Preisanstieg zu verzeichnen.

Insgesamt wurden 2014 mehr gebrauchte als neue Eigentumswohnungen verkauft. Die Spanne der Verkaufspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen lag 2014 bei 500,- €/m<sup>2</sup>



für Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen und 2.110 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen mit Baujahr 2005 und guter Wohnlage. Auch bei den Wiederverkäufen steigen die Verkaufspreise deutlich um 9 %.

Steigende Preise sind nicht nur bei den tatsächlichen Verkäufen von Immobilien zu beobachten. Auch die Angebote für Immobilien werden in allen Objekttypen teurer.

Die Eigentumsbildung aus dem Mietwohnungsbestand heraus spielt in Leverkusen derzeit weiterhin kaum eine Rolle, entsprechend gering sind mit 15 Wohneinheiten die Fallzahlen von Umwandlungen.

## 6. Angebotspreise der Immobilien- und Wohnungsanzeigen

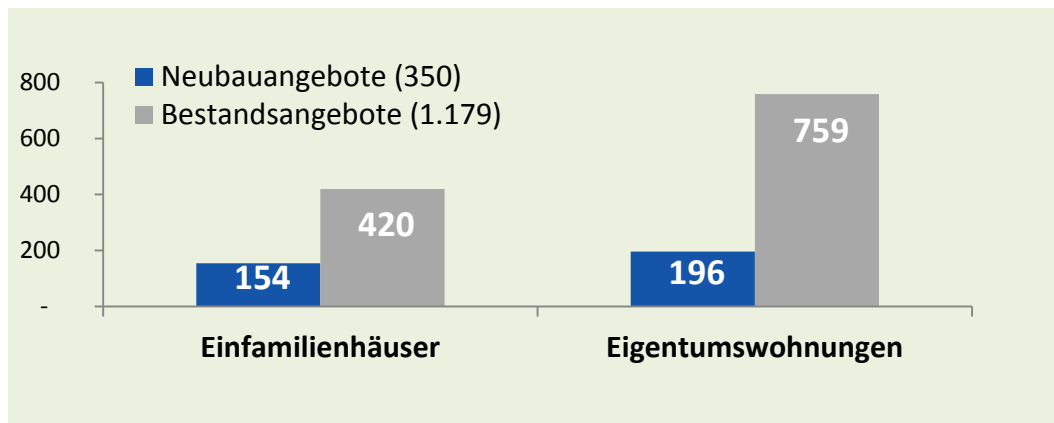
Die Auswertung von Mietwohnungs- und Immobilienanzeigen erfolgt seit 2006 mit Preisdaten von Empirica. Grundlage dieser Preisdatenbank ist die Erfassung aller Wohnungs- und Immobilieninserate im Internet im Berichtsjahr. Darin enthalten sind z. B. die für Leverkusen wichtigen Zeitungen „Rheinische Post“, „Leverkusener Anzeiger“ sowie „Lokale Informationen“. Darüber hinaus werden auch überregionale Internetwohnungs- und Immobilienanzeigenportale erfasst. Seit dem Berichtsjahr 2012 erhebt Empirica die Daten selbst, so dass Dopplungen von Anzeigen noch besser gefiltert werden als vorher.

### 6.1 Immobilienmarkt Leverkusen

Insgesamt werden auf dem Immobilienangebotsmarkt für das Jahr 2014 1.529 Anzeigen erfasst (Vorjahr: 1.643). Das Angebotsvolumen ist damit abermals gegenüber dem Vorjahr um 114 Inserate gesunken. Es werden 1.179 Bestandsimmobilien und 350 Neubauimmobilien<sup>13</sup> angeboten. Der Bestandsimmobilienmarkt spielt in Leverkusen eine weitaus größere Rolle als der Neubaumarkt.

Mit 955 Inseraten ist das Angebot an Eigentumswohnungen deutlich größer als das an Häusern zum Kauf. Der überwiegende Teil der angebotenen Eigentumswohnungen sind gebrauchte Immobilien. 574 Angebote bieten Eigenheime an, auch hiervon stammt der überwiegende Teil aus dem Bestand.

Abbildung 20: Immobilienanzeigen 2014 in Leverkusen

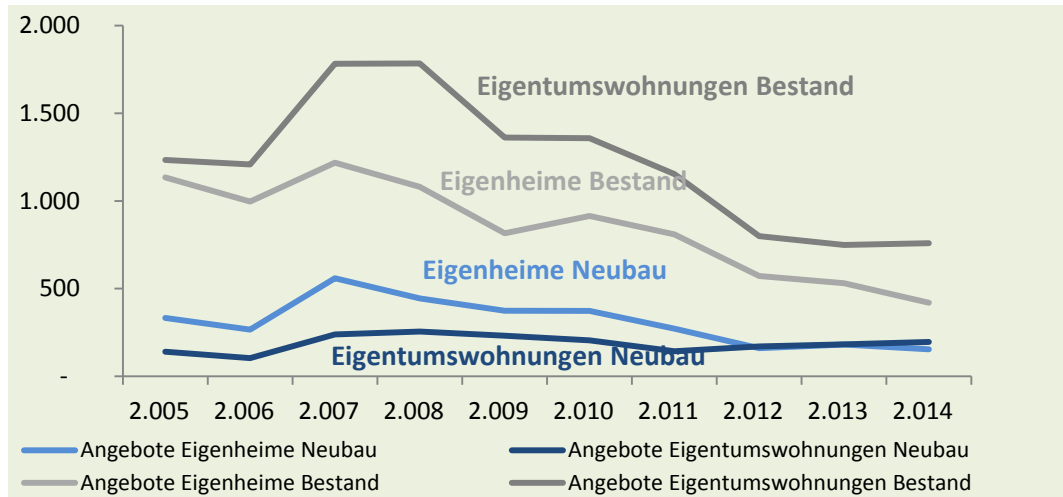


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: Empirica-Systeme.de 2014) n = 1.529

<sup>13</sup> Immobilie nicht älter als zwei Jahre.

Ein Blick auf die Angebotsentwicklung zeigt zum einen noch einmal die Dominanz der Bestandsangebote (graue Linien in Abbildung 21). Das Angebotsvolumen steigt in 2007 an und geht ab 2008 vor allem im Bestand deutlich zurück. Grund hierfür können die abnehmenden Angebote im Neubau sein, so dass verstärkt auf den Bestand zurückgegriffen wird und die Angebote ohne große Bewerbung, sprich Anzeige, verkauft werden. Der deutliche Rückgang in 2012 kann der besseren Filterung von Duplikatanzeigen durch die Empirica-Erhebung geschuldet sein. In 2014 sind die Angebote für Eigenheime weiter rückläufig.

**Abbildung 21: Entwicklung der Zahl der Immobilienangebote**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank, Jahre 2005-2014 (Basis: Empirica-Systeme.de)

**Angebote neuer Eigenheime deutlich teurer, angebotene Eigentumswohnungen leicht günstiger**

### 6.1.1 Immobilienangebote im Neubau

Insgesamt werden 350 Neubauimmobilienanzeigen erfasst, das sind 13 Angebote weniger als im Vorjahr (363). Vor allem freistehende Eigenheime werden deutlich weniger angeboten. Als Neubau gelten dabei Angebote mit Fertigstellungsjahr 2012 und 2013. In 2014 werden bei leicht rückläufigem Angebot alle Häuser deutlich teurer angeboten. Der Medianpreis<sup>14</sup> aller angebotenen Eigenheime liegt bei 374.500 € (Vorjahr: 340.439 €) und ist deutlich um 10 % gestiegen. Am teuersten angeboten wird das freistehende Einfamilienhaus mit 446.925 €. In 2014 ist wiederum das Reihenhaus mit 348.500 € das günstigste angebotene Eigenheim, auch wenn der Angebotspreis gegenüber dem Vorjahr deutlich um 22 % zugelegt hat. Eigentumswohnungen sind im Angebotspreis gegenüber dem Vorjahr leicht um 2,6 % günstiger angeboten worden. In 2013 wurden zum Teil sehr hochpreisige große Eigentumswohnungen am Markt angeboten.

<sup>14</sup> 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 4: Neubauangebote 2014 im Vergleich zum Vorjahr**

Objekttyp sortiert nach teuerster Immobilie	Inserate 2013	Inserate 2014	Medianpreis 2013 (€)	Medianpreis 2014 (€)
Freistehende Einfamilienhäuser:	50	32	412.580	446.925 ↗
Einfamilienhäuser ohne Angaben:	62	51	352.378	390.000 ↗
Doppelhaushälften:	42	45	328.500	359.000 ↗
Reihenhäuser:	27	26	284.900	348.500 ↗
Eigenheime insgesamt:	181	154	340.439	374.500 ↗
Eigentumswohnungen:	182	196	299.900	292.000 €
Angebote insgesamt:	363	350	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: Empirica-Systeme.de 2014) n = 350

### 6.1.2 Immobilienangebote im Bestand

Die Bestandsangebote werden zwar gegenüber dem Vorjahr teurer angeboten, sind aber nach wie vor günstiger zu haben als Neubauimmobilien. Die Zahl der angebotenen Bestandsimmobilien liegt 2014 bei 1.179; das sind rund 100 Angebote weniger als 2013 (1.280). Wie im Neubau werden auch im Bestand deutlich weniger freistehende Eigenheime angeboten. Der Medianangebotspreis aller gebrauchten Eigenheime liegt bei 279.000 € (+ 3,5 % gegenüber 2013). Alle Eigenheimtypen sind in 2014 teurer angeboten worden. Deutlich angezogen im Preis hat das freistehende Eigenheim (+ 8 %): Es ist mit 378.500 € die mit Abstand am teuersten angebotene Bestandsimmobilie. Am günstigsten angeboten wird das Reihenhaus mit 249.900 €. Auch die Eigentumswohnungen - im Angebotsumfang in etwa gleich wie letztes Jahr - sind deutlich teurer als im Vorjahr(+ 14 %) mit 112.900 €.

*Angebote für  
gebrauchte Ei-  
genheime teu-  
rer als im Vor-  
jahr*

**Tabelle 5: Bestandsangebote 2014 im Vergleich zum Vorjahr**

Objekttyp	Inserate 2013	Inserate 2014	Medianpreise 2013 (€)	Medianpreise 2014 (€)
Freistehende Ein- familienhäuser:	256	180	350.000	378.500 ↗
Einfamilienhäuser ohne Anga- ben:	103	80	269.000	280.000 ↗
Doppelhaushälften:	98	85	249.000	278.000 ↗
Reihenhäuser:	74	75	245.500	249.900 ↗
Eigenheime insgesamt:	531	420	269.500	279.000 ↗
Eigentumswohnungen:	749	759	99.000	112.900 ↗
Angebote insgesamt:	1.280	1.179	-	-

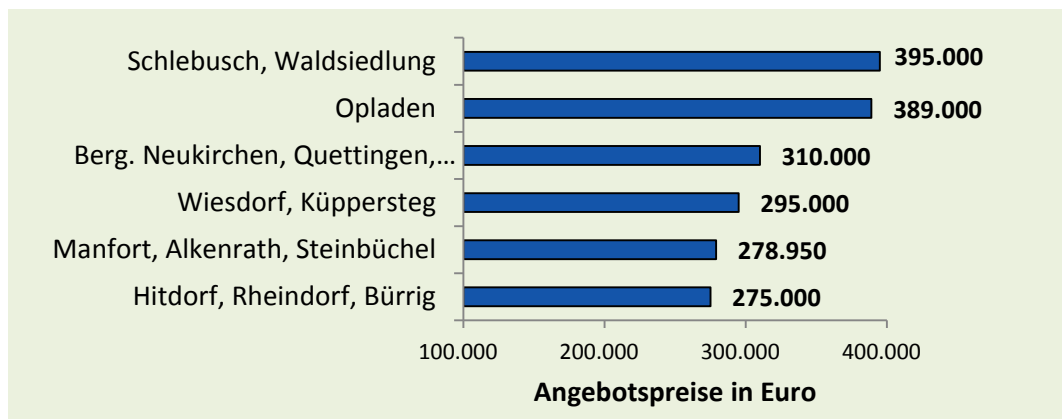
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: Empirica-Systeme.de 2014) n = 1.179

### 6.1.3 Angebotspreise in Leverkusen

Wie in 2012 werden in 2014 die Angebotspreise aller Eigenheime (Neubau + Bestand) in den statistischen Bezirken, nach Postleitzahlen sortiert dargestellt. Eine noch feinere Aufteilung in alle sechzehn statistischen Bezirke ist wegen der oftmals ungenauen oder fehlenden Ortsangaben nicht möglich.

In fast allen statistischen Bezirken sind die Angebotspreise für Eigenheime gegenüber 2012 gestiegen, am deutlichsten in Schlebusch und Waldsiedlung mit + 16 %. In diesen beiden statistischen Bezirken finden sich 2014 auch die teuersten Angebote mit einem Durchschnittspreis von 395.000,- Euro. In 2012 war Opladen der Bezirk mit den teuersten Angeboten. Am günstigsten werden Eigenheime 2014 in Hitdorf, Rheindorf und Bürrig angeboten mit 275.000,- Euro. Der Durchschnittspreis ist gegenüber 2012 unverändert.

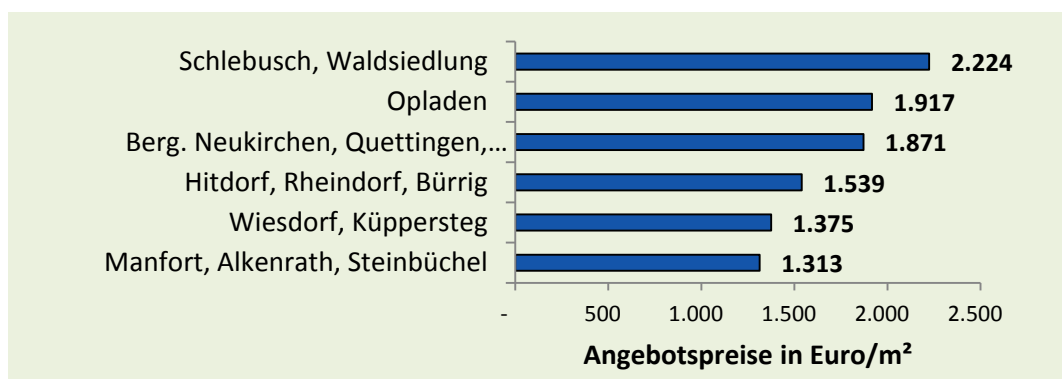
Abbildung 22: Angebotspreise der Eigenheime in Leverkusen 2014



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank 2014 (Basis: Empirica-Systeme), n=574

Auch Eigentumswohnungen (Neubau + Bestand) sind 2014 in Schlebusch und Waldsiedlung am teuersten mit 2.224,- Euro/m<sup>2</sup>. Das Wohneigentum ist dort gegenüber 2012 im Angebotspreis gestiegen. Zweitteuerster Standort für Eigentumsangebote ist wiederum Opladen mit 1.917,- Euro/m<sup>2</sup>. Der Preis ist gegenüber 2012 nahezu stabil geblieben. Am günstigsten werden Eigentumswohnungen in Manfort, Alkenrath und Steinbüchel mit nur 1.313,- Euro/m<sup>2</sup> angeboten und damit deutlich günstiger als noch in 2012. Auch in Wiesdorf und Küppersteg sind die Angebote mit im Schnitt 1.375,- Euro / m<sup>2</sup> günstiger als vor zwei Jahren.

Abbildung 23: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2014



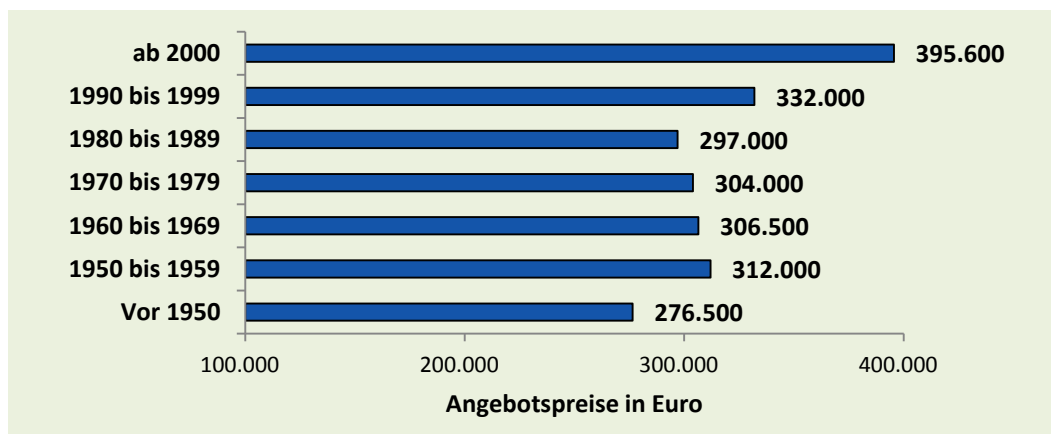
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank 2014 (Basis: Empirica-Systeme), n=955

### 6.1.4 Angebotspreise der Immobilien nach Baujahr

Von den 574 Eigenheiminseraten (Neubau + Bestand), in denen Angaben zum Baualter gemacht werden, werden neuere Immobilien mit Baudatum ab 2000 am teuersten angeboten mit einem Durchschnittspreis von 395.600,- Euro. Sie wurden auch am häufigsten inseriert.

Günstiger sind Immobilien aus den 90er Jahren mit 332.000,- Euro, dicht gefolgt von Eigenheimen aus den 50er Jahren mit 312.000,- Euro. Immobilien der 60er und 70er Jahre sind noch günstiger. Dies ist sicherlich damit zu erklären, dass die Grundstücke zu den Häusern in jedem Jahrzehnt kleiner wurden und damit der Preis insgesamt geringer ausfällt. Eigenheime vor 1950 sind deutlich günstiger. Dies weist auf geringere Ausstattungsstandards und hohen Renovierungsaufwand hin.

Abbildung 24: Angebotspreise der Eigenheime nach Baujahr

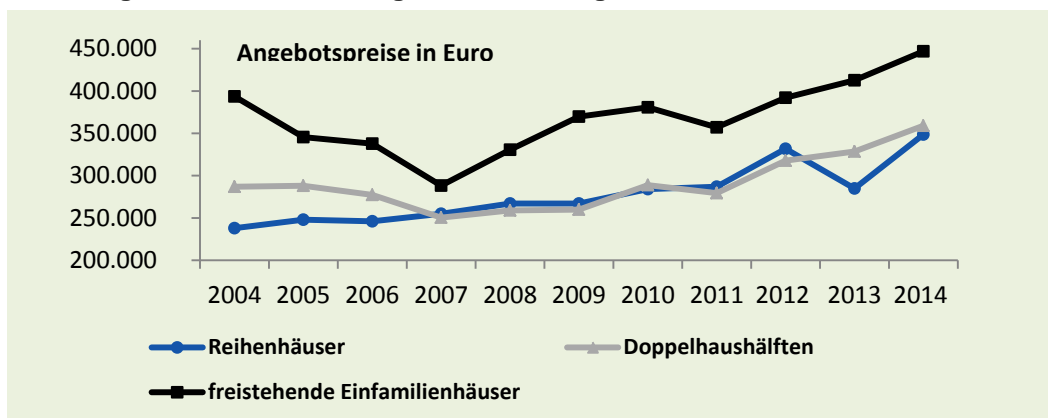


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank 2014 (Basis: Empirica-Systeme)), n = 574

### 6.1.5 Preisentwicklung der Angebote

Die Entwicklung der Angebotspreise verläuft bei Neubau- und Bestandsimmobilien zeitversetzt. Im Neubau steigen die Angebotspreise bei allen Haustypen seit 2008 zum Teil deutlich an, eine Folge der europaweiten Finanzkrise und der daraufhin gesteigerten Geldanlage, auch als Altersvorsorge, in die sichere Immobilie. Deutlich teurer mit starkem jährlichem Preisanstieg ist das freistehende Einfamilienhaus, seit 2013 um 8 %.

Abbildung 25: Preisentwicklung der Neubauangebote 2004 bis 2014

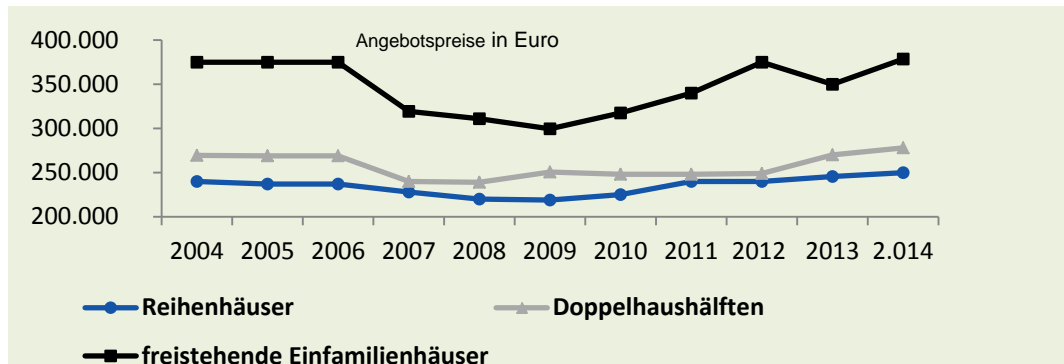


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank 2014 (Basis: Empirica-Systeme),  
2004 n= 198, 2005 n= 333, 2006 n =266, 2007 n= 303, 2008 n=221, 2009 n = 184, 2010 n = 238, 2011 n=166,  
2012 n= 105, 2013=119, 2014=103

Neubau-  
immobilien  
steigen  
deutlich im  
Angebotspreis

Bei den Bestandsimmobilien ist ein Preisanstieg ab 2009, also zeitversetzt, festzustellen. Sehr deutlich steigen die Preise für freistehende Eigenheime, etwas verhaltener für Reihenhäuser. Die gebrauchten Immobilien werden günstiger angeboten als Neubauten, vor allem Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Innerhalb der Bestandsangebote sind freistehende Eigenheime deutlich teurer und liegen nicht weit unterhalb der Neubauangebote. Sie werden gegenüber dem Vorjahr um 8 % teurer angeboten. Gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden jeweils um knapp 3 % teurer angeboten.

**Abbildung 26: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2004 bis 2014**



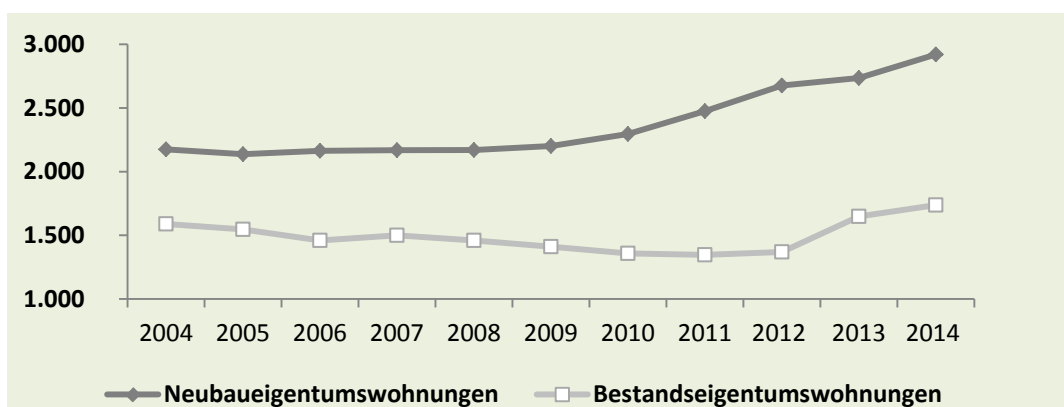
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank 2014 (Basis: Empirica-Systeme), 2004 n = 814, 2005 n = 1.134, 2006 n = 997, 2007 n = 867, 2008 n = 752, 2009 = 568, 2010 = 590, 2011 n = 563, 2012 n = 435, 2013 n = 428, 2014 n = 340

Die Angebotspreise am Gebrauchtmakrt steigen moderater, deuten aber dennoch auf eine erhöhte Nachfrage am Markt hin bzw. auf Angebotsengpässe im Neubau. Die tendenziell rückläufigen Fertigstellungszahlen im Neubau sind sicher ein Grund dafür, dass sich die Nachfrage stärker auf den Bestand richtet. Dies wirkt dort preissteigernd. Ein weiterer Grund ist die generell erhöhte Neigung zur Geldanlage in feste Immobilien als Reaktion auf die Finanzkrise 2008.

**Gebrauchte Immobilien steigen moderat im Angebotspreis**

Neue Eigentumswohnungen sind deutlich teurer als Gebrauchte. Die Angebote steigen im Neubau seit 2008 deutlich an, auch in 2014 auf 2.920 €/m<sup>2</sup> (+7 %). Bestandsangebote sind bis 2011 eher günstiger geworden. Insgesamt ist ein Preisrückgang von 15 % bis 2011 zu verzeichnen. Seit 2012 steigt jedoch der Angebotspreis, deutlich in 2013 und auch in 2014 (+ 5 %).

**Abbildung 27: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2004 bis 2014**



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank 2014 (Basis: Empirica-Systeme), 2004 n = 1.053, 2005 n = 1.374, 2006 n = 1.312, 2007 n = 2.022, 2008 n = 2.039, 2009 n = 1.594, 2010 n = 1.563, 2011 n = 1.154, 2012 n = 969, 2013 n = 931, 2014 n = 955

## 6.2 Mietwohnungsmarkt in Leverkusen

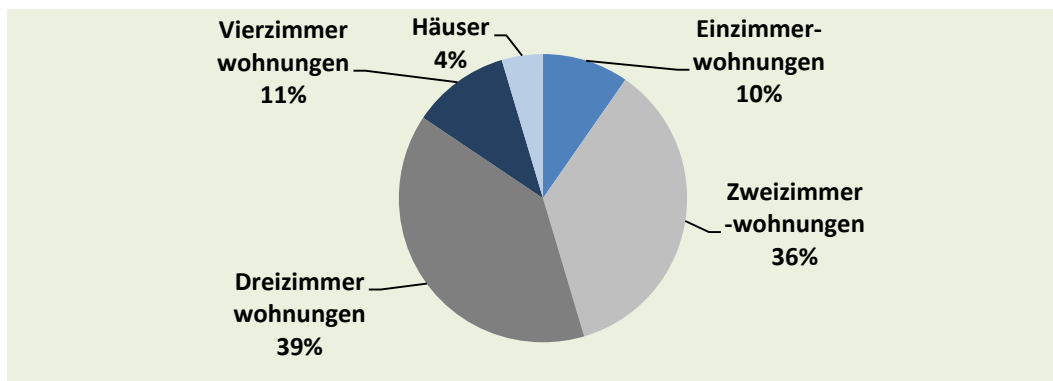
### 6.2.1 Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise

Insgesamt werden im Jahr 2014 2.653 (Vorjahr: 2.386) und damit 267 Wohnungsinserate mehr als im Vorjahr geschaltet. Der Median der Nettokaltmiete für Mietwohnungen liegt 2014 bei 6,99 €/m<sup>2</sup> und ist gegenüber 2013 um 3 % gestiegen. Dieser Anstieg liegt über der Inflationsrate 2014 von 0,9 % und stellt eine tatsächliche Preissteigerung der Angebotsmieten dar.

Häuser zur Miete wurden für 7,92 €/m<sup>2</sup> und damit leicht günstiger als im Vorjahr (8,19 €/m<sup>2</sup>) angeboten. Mit einem Anteil von nur 4 % aller Mietangebote sind sie jedoch nur ein Nischenangebot. Die am häufigsten angebotenen Wohnungstypen sind Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Ihr Angebot macht zusammen fast 80 % des Gesamtangebotes aus. Seltener angeboten werden Ein- und Vierzimmerwohnungen mit jeweils 10 % bzw. 11 % aller Angebote.

*Mietangebote  
um 3 % teurer*

Abbildung 28: Verteilung der Mietangebote 2014



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank 2014 (Basis: Empirica-Systeme), n = 2.653

Die teuerste Wohnung ist die Einzimmerwohnung mit einem Medianmietpreis von 7,56 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,33 €/m<sup>2</sup>). Sie wird gegenüber dem Vorjahr um 3 % teurer angeboten. Am günstigsten sind Dreizimmerwohnungen mit 6,73 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt sind alle Mietangebote mit Ausnahme von Häusern zur Miete in 2014 teurer angeboten worden.

Tabelle 6: Mietangebote 2014 im Vergleich zum Vorjahr

Objektyp	Angebote 2013	Angebote 2014	Medianpreis 2013	Medianpreis 2014
1 Zi-Whg.	218	269	7,33	7,56
2 Zi-Whg.	873	991	6,86	7,01
3 Zi-Whg.	972	1.083	6,62	6,73
4 Zi-Whg.	308	305	6,84	6,79
Whg. o. Zi-Angabe	15	5	6,48	6,88
Wohnungsanzeigen gesamt	2.386	2.525	6,79	6,99
Häuser zur Miete:	158	128	8,19	7,92
Inserate gesamt	2.544	2653	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank 2014 (Basis: Empirica-Systeme)

*Es werden weniger preiswerte Wohnungen angeboten*

Die Wohnungen ohne Zimmerangaben werden im Folgenden nicht dargestellt, da wenig daraus interpretiert werden kann.

## 6.2.2 Wohnungsangebote nach Mietpreisen und Wohnungsgrößen

Rund 38 % aller angebotenen Wohnungen liegen in der mittleren Preisklasse zwischen 6 bis unter 7 €/m<sup>2</sup>. Deutlich weniger Angebote entfallen 2014 auf preiswerte Wohnungen unter 6 €/m<sup>2</sup>, nämlich nur noch 342 gegenüber 450 Angeboten in 2013. Das sind nur noch 13 % aller Angebote. Das Angebot im preiswerten Segment ist damit weiterhin rückläufig. Im hochpreisigen Segment ab 9 €/m<sup>2</sup> ist das Angebot mit 210 Wohnungen oder 8 % aller Angebote deutlich größer als im Vorjahr.

Werden die Wohnungsangebote nach Wohnungsgröße sortiert, zeigt sich das geringe Angebot kleiner Wohnungen. Nur 3 % aller angebotenen Wohnungen sind kleiner als 35 m<sup>2</sup>. Sie sind gleichzeitig mit 9,06 €/m<sup>2</sup> am teuersten. Am zweit teuersten sind kleine Wohnungen mit 35 bis 45 m<sup>2</sup> für 7,50 €/m<sup>2</sup>, die 7 % des gesamten Angebotes ausmachen.

In etwa auf Durchschnittsmietniveau und häufiger angeboten werden Wohnungen ab 45 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> mit 7,00 €/m<sup>2</sup>. Hierzu zählen sicherlich viele der häufig angebotenen Zweizimmerwohnungen. Günstiger als der Durchschnittsmietpreis von 6,99 €/m<sup>2</sup> und häufig angeboten werden Wohnungen zwischen 60 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit rund 6,75 €/m<sup>2</sup>. Dies sind in vielen Fällen die häufig am Markt angebotenen Dreizimmerwohnungen. Über dem Medianpreis liegen große Wohnungen ab einer Wohnfläche von 105 m<sup>2</sup> mit 7,00 €/m<sup>2</sup>.

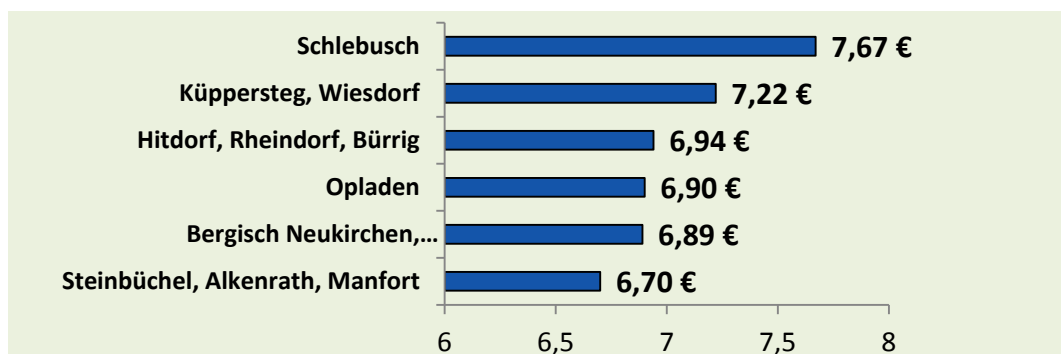
*Schlebusch ist am teuersten*

## 6.2.3 Mietangebote in den Stadtteilen

In 2014 wurden die Angebotspreise wieder nach Postleitzahlen ausgewertet, so dass eine Übersicht der Verteilung der Mietangebotspreise zumindest auf Ebene der Postleitzahlenbezirke möglich wird. Am teuersten werden demnach Mietwohnungen in Schlebusch (=Schlebusch Süd/Nord und Waldsiedlung) angeboten für 7,67 €/m<sup>2</sup>. Gefolgt wird der teuerste Wohnstandort von den Stadtteilen Küppersteg und Wiesdorf mit 7,22 €/m<sup>2</sup>. Diese Stadtteile liegen preislich über dem stadtweiten Medianmietpreis von 6,99 €/m<sup>2</sup>. Darunter liegen Hitdorf, Rheindorf und Bürrig, gefolgt von Opladen. Schlusslicht und damit die günstigsten Angebote gibt es in Steinbüchel, Alkenrath und Manfort.

Gegenüber der letzten Postleitzahlenauswertung von 2012 sind die Mietpreise in allen Stadtteilen deutlich gestiegen. Der Stadtteil Opladen, der vor zwei Jahren preislich noch hinter Schlebusch lag, ist jetzt auf den vierten Platz hinter Wiesdorf oder Hitdorf gerutscht.

**Abbildung 29: Mietpreise in Leverkusen 2014**



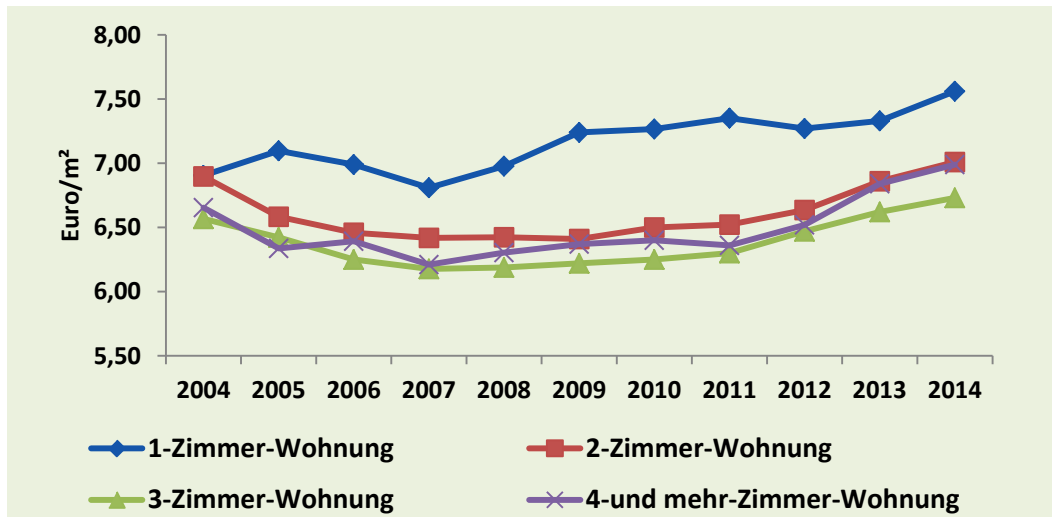
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank 2014 (Basis: Empirica-Systeme), n = 2.653



## 6.2.4 Entwicklung der Angebotsmieten

Bis 2007 sind die Mietangebotspreise tendenziell rückläufig; seither steigen sie für alle Objekttypen an, deutlich im Jahr 2014. Die ansteigenden Mietangebote deuten auf Engpässe am Mietmarkt hin. Offensichtlich ist die Nachfrage größer als das Angebot.

Abbildung 30: Mietpreise 2004 bis 2014



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank 2014 (Basis: Empirica-Systeme), 2004 n = 1.591, 2005 n = 2.444, 2006 n = 2.533, 2007 n = 2.825, 2008 n = 2.707, 2009 n = 2.602, 2010 n = 2.822, 2011 n = 2.930, 2012 n = 2081, 2013 n = 2.386, 2014 n = 2.653

Die Preissteigerungen der Einzimmerwohnungen sind auch in Zusammenhang mit den Hartz IV-Unterkunftsregelungen zu sehen. Für Transferhaushalte sind die Mietpreise begrenzt (Angemessenheitsgrenzen). Da ein großer Teil der Hartz IV-Bezieher Einpersonenhaushalte sind, gibt es eine erhöhte Nachfrage nach diesem Wohnungstyp. Die Hartz IV-Empfänger konkurrieren um kleine preiswerte Wohnungen mit anderen Nachfragegruppen wie Senioren, Auszubildende oder Studenten, die in der Universitätsstadt Köln und neuerdings auch in Leverkusen studieren.

## 6.2.5 Angebotener Wohnraum für Hartz IV-Empfänger

Um festzustellen, wie viele der angebotenen Wohnungen 2014 für Hartz IV-Empfänger und andere Leistungsbezieher zur Verfügung stehen, werden die aktuellen Mietobergrenzen mit den Angebotspreisen verglichen. Die Mietobergrenzen liegen derzeit bei 320 € netto kalt für einen Einpersonenhaushalt und 553 € für einen Vierpersonenhaushalt (Stand 01.07.2012).

Von allen 2.460 auswertbaren Wohnungen<sup>15</sup> liegt weniger als die Hälfte, nämlich 1.055 oder 43 % innerhalb der Mietobergrenzen. Das sind 5 % weniger Wohnungsangebote, die angemessen sind. Damit sind deutlich weniger als die Hälfte aller angebotenen Mietwohnungen angemessen. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem schon beschriebenen Rückgang der preiswerten Wohnungen unter 6 €/m<sup>2</sup> (vgl. Pkt. 6.2.2).

<sup>15</sup>Von den 2.653 Mietwohnungen, die im Jahr 2014 über die einschlägigen Internetanzeigenquellen erfasst wurden, kann die Mehrheit der Wohnungen, nämlich 2.460 auch für die Hartz IV-Auswertung herangezogen werden, da bei diesen Wohnungen Angaben zur Zimmerzahl gemacht wurden.

Unter den angebotenen 244 Einzimmerwohnungen sind 174 Angebote oder 71 % Hartz IV-kompatibel. Von den angebotenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen erfüllen 49 % bzw. 38 % die Hartz IV-Kriterien. Das sind 446 bzw. 384 Wohnungen, die den entsprechenden Haushalten zur Verfügung stehen.

Für Vierpersonenhaushalte im Hartz IV-Bezug stehen 41 entsprechende Wohnungen zur Auswahl. Das sind 18 % aller angebotenen Vierzimmerwohnungen und damit ein deutlicher Rückgang in diesem Objekttyp. Bei noch größeren Wohnungen wird das Angebot mit nur noch 10 Wohnungen dann deutlich kleiner.

Der Vergleich der Angebotsmieten mit den Mietobergrenzen zeigt, dass ein ausreichender Anteil der Angebote für Hartz IV-Haushalte zur Verfügung zu stehen scheint. Wird die Haushaltsstruktur der Hartz IV-Bezieher den am Markt angebotenen Wohnungen gegenüber gestellt, zeigt sich jedoch, dass nahezu die Hälfte der Hartz-IV-Bezieher Einpersonenhaushalte sind, denen aber nur 10 % an Einzimmerwohnungen als Angebot gegenübersteht – und von diesen 10 % am Markt angebotener Einzimmerwohnungen entfällt noch einmal ein Drittel weil sie nicht angemessen sind.

Generell ist davon auszugehen, dass es für Einpersonenhaushalte und große Familien mit vier und mehr Personen im Hartz IV-Bezug schwieriger sein wird, angemessenen Wohnraum zu finden. Bei den kleinen Einzimmerwohnungen ist der Druck am Markt anhand der Preisentwicklung deutlich erkennbar (vgl. Punkt 6.2.4).

## 7. Wohnungsmarktbarometer Leverkusen 2014

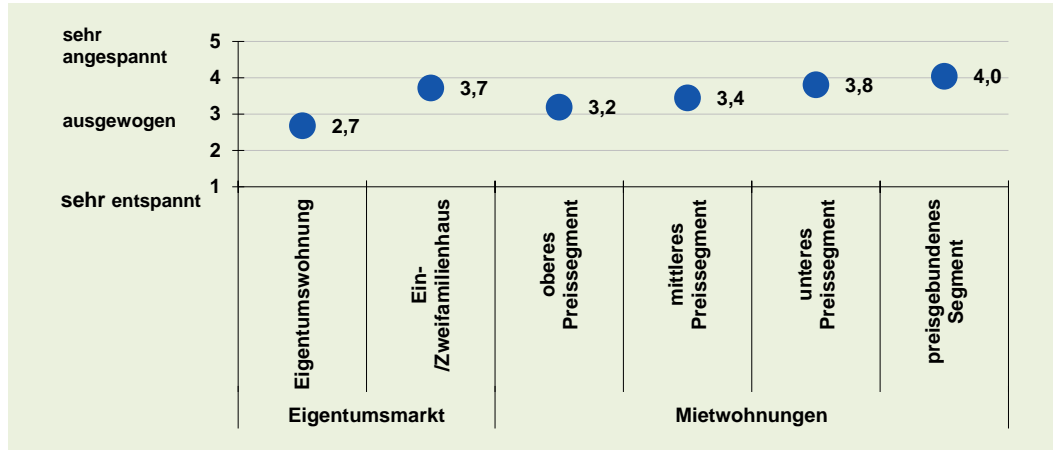
Das Leverkusener Wohnungsmarktbarometer zeigt die Einschätzung der Wohnungsmarktlage und Investitionsneigung in den verschiedenen Teilmärkten in Leverkusen aus Sicht der am Markt Agierenden. Im Dezember 2014 wurden insgesamt 88 Akteure des Wohnungsmarktes angeschrieben mit der Bitte, den beigefügten Fragebogen auszufüllen. Die Rücklaufquote lag bei 30 ausgefüllten Fragebögen bzw. 34 %.

### 7.1 Die Wohnungsmarktlage

Nach Einschätzung der Experten zeigt sich der Wohnungsmarkt mit seinen Teilmärkten auf einer Bewertungsskala von 1 für „sehr entspannt“ bis 5 für „sehr angespannt“ mit Werten zwischen 2,7 bis 4,0 im Jahr 2014 ausgewogen bis angespannt (vgl. Abbildung 31). Die Einschätzung ist gegenüber dem Vorjahr im Eigentumsmarkt schlechter und im Mietsegment insgesamt leicht besser eingeschätzt worden.

Sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich die Wohnungsmarktlage leicht verschlechtert, die Eigenheime tendieren zunehmend in Richtung Anspannung. Oberes und mittleres Mietsegment sind ausgewogen geblieben und das preiswerte und gebundene Segment bleiben angespannt.

Abbildung 31: Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktlage



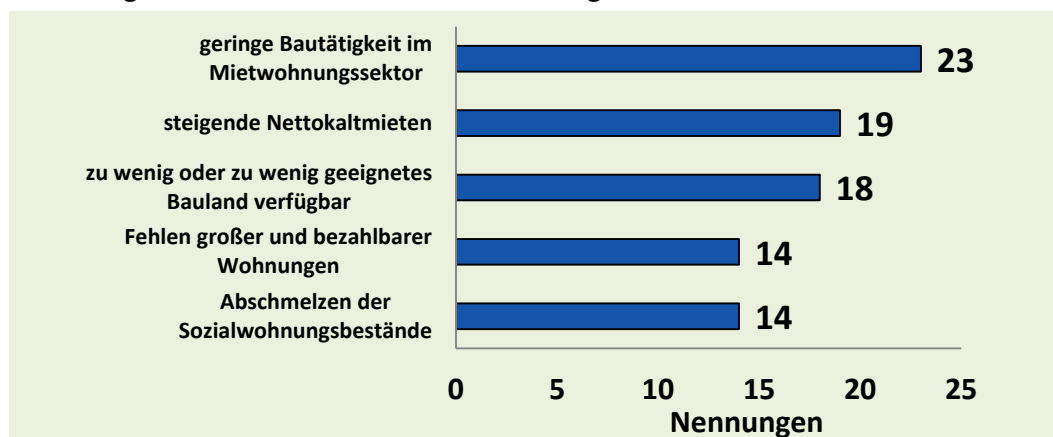
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2014

Nach Einschätzung der Experten tendiert die Wohnungsmarktlage in nahezu allen Segmenten seit 2008 von entspannt in Richtung angespannt. Derzeit bewegen sich die Segmente – mit Ausnahme der Eigentumswohnungen – alle im ausgewogenen bis angespannten Bereich. In den nächsten drei bis fünf Jahren werden sich laut Experten das Segment der Eigenheime sowie des mittleren und oberen Mietsegments leicht erholen, aber im ausgewogenen Bereich bleiben. Die Eigentumswohnungen bleiben auf heutigem Niveau stehen. Das preiswerte Mietwohnsegment hingegen wird sich nach Expertenmeinung weiter anspannen.

## 7.2 Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Experten sollten die aus ihrer Sicht derzeit am stärksten ins Gewicht fallenden Probleme am Mietwohnungsmarkt aus einer vorgegebenen Liste ankreuzen. Mehrfachantworten waren möglich. Abbildung 32 zeigt die fünf dringlichsten Probleme.

Abbildung 32: Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



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

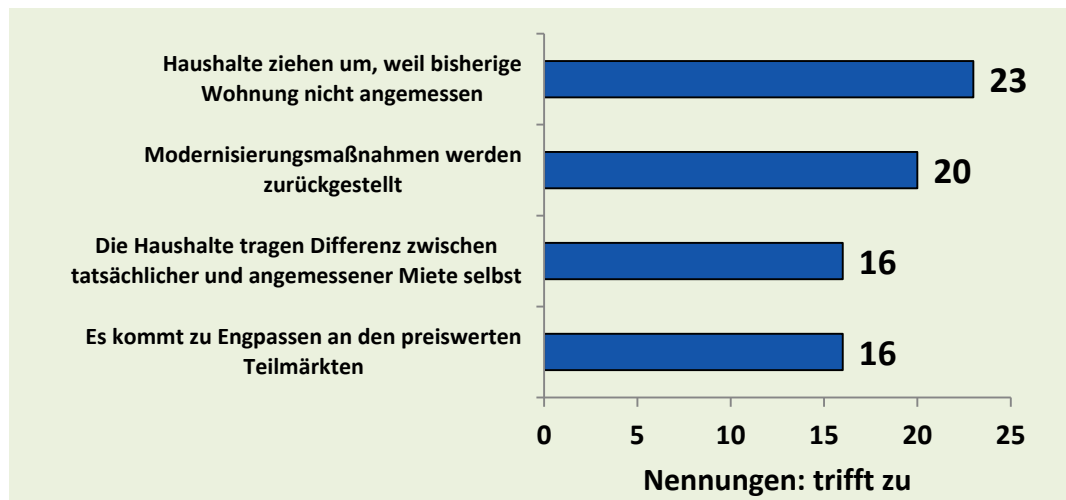
Von den 30 Befragten geben 23 oder 76 % als erstes und dringlichstes Problem am Mietwohnungsmarkt „die geringe Bautätigkeit im Mietwohnsektor“ an. Es folgt als zweitdringlichstes Problem (19 Nennungen) „steigende Nettokaltmieten“. 18 von 30 Befragten sehen in „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ ein Problem für den Mietwohnungsmarkt. Jeweils knapp die Hälfte der Befragten – jeweils 14 Nennungen – finden das „Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen“ bzw. das „Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände“ am Mietwohnungsmarkt problematisch.

Die fünf genannten Probleme werden seit Jahren als die dringlichsten Probleme benannt, lediglich die Reihenfolge ändert sich. Ein gutes Fünftel der Befragten sieht in „steigenden Nebenkosten“ oder „Widerstand von Nachbarn/Politik“ ein Problem. Weiterhin unproblematisch sind in 2014 „Leerstände“, das Thema „schwierige Mieter“ oder „zu hohe Ansprüche der Mieter und Vermieter“.

### 7.3 Mietwohnungsmarkt und Hartz IV

In 2014 wurden die Experten wieder zu den Auswirkungen der Hartz IV-Reformen auf den Mietwohnungsmarkt befragt. Hierbei konnten sie bezüglich der Entwicklungen zwischen „trifft nicht zu“, „trifft zu“ und „weiß nicht“ wählen.

**Abbildung 33: Mietwohnungsmarkt und Hartz IV**



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

Für Dreiviertel der Befragten trifft zu, dass es durch Hartz IV zu Engpässen an den preiswerten Teilmärkten kommt (23 Nennungen). 20 Befragte geben an, dass durch Hartz IV Modernisierungsmaßnahmen zurückgestellt werden. Für jeweils mehr als die Hälfte der Befragten ist es zutreffend, dass die Haushalte die Differenz zwischen tatsächlicher und angemessener Miete selbst tragen bzw. es zu Engpässen an den preiswerten Teilmärkten kommt.

In den vier benannten Entwicklungen zeigen sich nach Meinung der Experten die Auswirkungen aufgrund der Hartz IV-Reformen am stärksten. Deutlich wird, dass die vier Entwicklungen zur Verknappung am preiswerten Mietwohnsegment beitragen. Nach Meinung der Experten „nicht zutreffend“ ist wie im letzten Jahr, dass Wohneigentum häufiger zwangsversteigert wird.

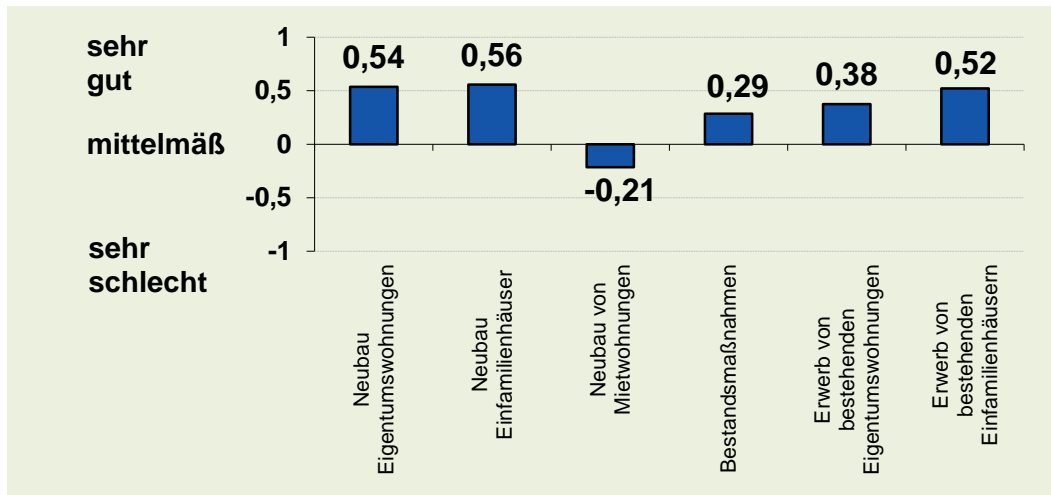


Quelle: Eigene Fotos

## 7.4 Aktuelles und künftiges Investitionsklima

Das aktuelle Investitionsklima wird von den Experten vor allem beim Erwerb von Bestandsimmobilien etwas weniger positiv bewertet als vor einem Jahr.

Abbildung 34: Aktuelles Investitionsklima



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

Auf einer Skala von -1 bis +1 wird das Klima für Investitionen in den Neubau von Wohneigentum nahezu genauso positiv bzw. noch positiver als im Vorjahr bewertet (+ 0,54 für Eigentumswohnungen und + 0,56 für Einfamilienhäuser). Weniger schlecht als im Vorjahr aber immer noch negativ werden Investitionen in den Mietwohnungsneubau bewertet (- 0,21). Der Erwerb von Bestandseigentumswohnungen wird weniger positiv als im Vorjahr bewertet (+ 0,38), der Erwerb von Bestandseigenheimen, der letztes Jahr sogar zum sehr gut tendierte, bewegt sich dieses Jahr „nur“ beim „gut“ und liegt damit etwa gleichauf mit den Investitionen in den Neubau (+ 0,52).

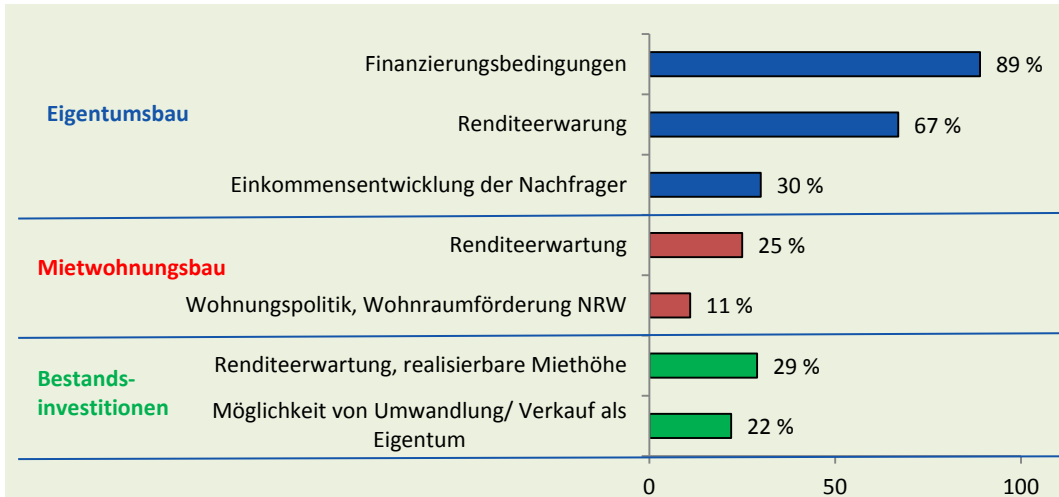
Bei leicht gedämpftem Investitionsklima wird inzwischen nicht mehr nur die Investition ins Eigenheim – Neubau oder Bestand – als gut bewertet, sondern auch die Investition in den Neubau von Eigentumswohnungen und mit leichtem Abstand die Investition in gebrauchte Eigentumswohnungen.

Hinsichtlich der Entwicklung der Bewertung des Investitionsklimas waren in 2008 – mit Ausnahme der Bestandsmaßnahmen - noch alle Segmente als schlecht bis mittelmäßig bewertet worden. Seither ist das Investitionsklima – mit Ausnahme im Neubau von Mietwohnungen - in allen Segmenten deutlich positiver bzw. gut eingeschätzt worden. Bis 2017 soll sich in den meisten Segmenten an der eher positiven Stimmung bei den Investitionen auch nichts ändern.

## 7.5 Faktoren des Investitionsverhaltens

Die befragten Experten wurden 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. Abbildung 35 zeigt, welche Anreize in den drei Investitionssegmenten nach Meinung der Experten in Leverkusen gegeben sind.

**Abbildung 35: Anreize für das Investitionsverhalten**



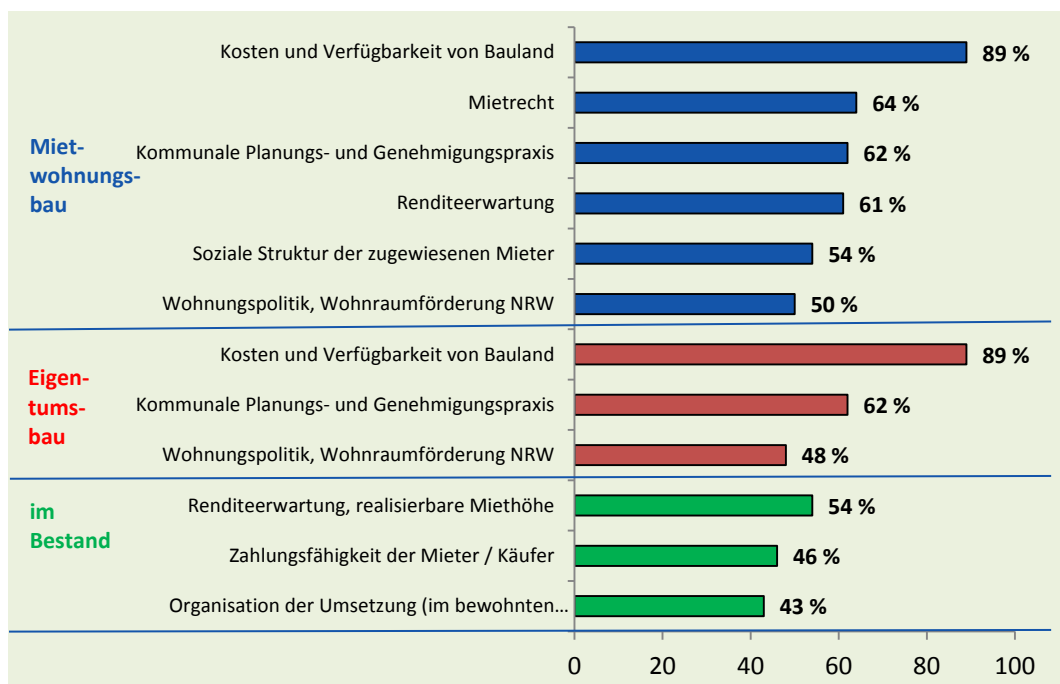
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2014

Im Vergleich der drei Bausegmente gibt es die meisten Anreize im Eigentumsbau: 89 % der Befragten bewerten hier die Finanzierungsbedingungen als größten Anreiz. 67 % sehen in der Renditeerwartung Anreize. Für 30 % ist die Einkommensentwicklung der Nachfrager ein Anreiz zur Investition in den Eigentumsbau.

Im Mietwohnungsbau sehen die Experten kaum Anreize zur Investition. Nur 25 % sehen hier in den Renditeerwartungen einen Anreiz und noch 11 % in der Wohnungspolitik bzw. Wohnraumförderung. Alle anderen Kategorien wurden eher hemmend oder mit wenig Einfluss bewertet.

Auch bei Bestandsinvestitionen sehen die Experten kaum Anreize: 29 % bewerten die Renditeerwartung bzw. realisierbare Miethöhe als Anreize und noch 22 % sehen in den Möglichkeiten der Umwandlung und Verkauf als Eigentum Anreize. Auch hier werden die vorgegebenen Faktoren weitaus häufiger als Hemmnisse bewertet.

**Abbildung 36: Hemmnisse für das Investitionsverhalten**



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

Die Experten sehen deutlich mehr Hemmnisse als Anreize, wie Abbildung 36 zeigt. Die meisten Hemmnisse werden dabei im Mietwohnungsbau gesehen. 6 Faktoren werden von den Experten mit 50 % und mehr als hemmend bewertet. Größtes Hemmnis sind dabei mit 89 % die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland. Mehr als 60 % finden das Mietrecht, die Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis sowie die Renditeerwartung hemmend für eine Investition. Auch die Wohnungspolitik bzw. Wohnraumförderung wird von der Hälfte der Experten als hemmend eingeschätzt.

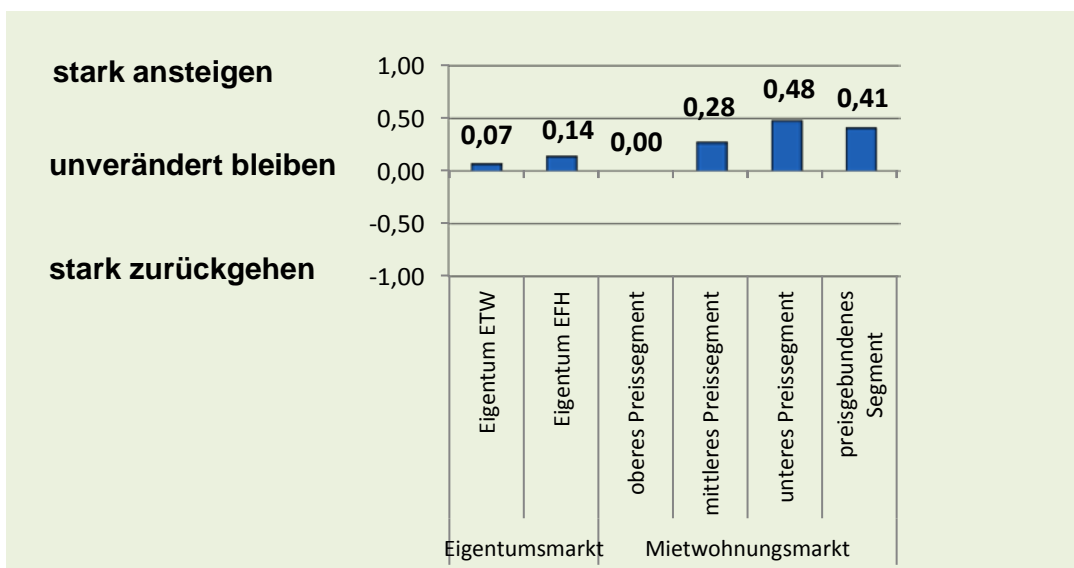
Im Eigentumsbau halten 89 % den Faktor Kosten und Verfügbarkeit von Bauland für hemmend. Auch die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis finden 62 % hemmend für eine Investition.

Bei den Bestandsinvestitionen sehen 54 % der Experten in der Renditeerwartung bzw. realisierbaren Miethöhe das größte Hemmnis. Über 40 % bewerten die Zahlungsfähigkeit der Mieter bzw. Käufer sowie die Organisation der Umsetzung im bewohnten Haus als Hemmnisse für eine Investition.

## 7.6 Einschätzung der künftigen Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum soll nach Einschätzung der Experten in den nächsten drei bis fünf Jahren sowohl im Eigentumsmarkt - also Eigentumswohnungen und Eigenheimen – nahezu unverändert bleiben mit leichten Pluswerten von 0,07 bzw. 0,41. Nicht verändern soll sich die Nachfrage nach Mietwohnungen im oberen Preissegment. Weniger deutlich als im Vorjahr, aber ausgeprägter als in den Kaufsegmenten und im oberen Mietsegment, soll die Nachfrage im mittleren und preiswerten Mietwohnsegment in den nächsten Jahren tendenziell eher steigen.

**Abbildung 37: Einschätzung der Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten drei bis fünf Jahren**



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

## 8. Fazit

Bei ausgewogener bis angespannter Wohnungsmarktlage wächst die Einwohnerzahl in Leverkusen Ende 2015 deutlich auf 165.823 Einwohner an. Grund für diesen hohen Anstieg innerhalb kürzester Zeit sind neben Wanderungsüberschüssen aus Köln und dem Ausland vor allem die hohen Flüchtlingszuwanderungen in 2015. Der Fortzug in die ländlichen Nachbargemeinden ist gegenüber den 90er Jahren leicht rückläufig. Grund hierfür könnte das im Vergleich zu den Nachbargemeinden preisgünstigere Wohnangebot in Leverkusen sein. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des IT.NRW von 2015 soll Leverkusen bis 2030 auf 170.500 Einwohner anwachsen.

Dieser Zuwachs beruht auf anhaltenden Zuwanderungen bzw. rückläufigen Abwanderungszahlen, die den Sterbeüberschuss kompensieren können. Ein familienfreundliches Arbeits- und Wohnungsangebot, gute Schulen mit qualitativ hochwertiger Betreuung sowie familienfreundliche Freizeitangebote können den Fortzug von hier lebenden Familienhaushalten abbremsen bzw. den Zuzug unterstützen. Im Handlungsfeld Wohnen besteht deshalb das Ziel einer nachfrageorientierten Attraktivierung des Wohnstandortes Leverkusen sowohl qualitativ als auch quantitativ.

Quantitativ bedeutet dies, dem anhaltenden Wohnungsbedarf aufgrund von Haushaltsverkleinerung und Bevölkerungszuwachs mit zusätzlichem Wohnungsneubau zu begegnen. Der zusätzliche Wohnungsbedarf wird von der Stadt laut Handlungsprogramm Wohnen auf jährlich 410 neu zu bauende Wohnungen beziffert. Allerdings sind in dieser Bedarfsszahl noch nicht die aktuell deutlich ansteigenden Bevölkerungszuwächse aufgrund der hohen Flüchtlingszuwanderung enthalten. Steigende Miet-, Kaufpreis- und Baulandpreise, eine niedrige Umzugsrate und eine niedrige Leerstandsquote mit aktuell 1,5 % deuten auf einen Nachfragedruck am Wohnungsmarkt bei hoher Auslastung des Wohnungsbestandes hin.

Die Bautätigkeit ist in Leverkusen in 2014 unverändert niedrig. Die erforderliche Neubaurate von jährlich 410 Wohnungen wird derzeit nicht erreicht. Die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungsraten liegen seit dem Jahr 2004 bei rund 265 Wohnungen.

In 2014 sind kaum Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstanden, so dass der Bestand an Sozialwohnungen rückläufig ist. Um diese Schrumpfung aufzuhalten, hat sich die Stadt das Ziel gesetzt, bis 2030 1.000 geförderte Wohnungen neu zu errichten.

Sowohl die Verkaufspreise als auch die Angebote von Immobilien und Mietwohnungen sind gegenüber dem Vorjahr deutlich teurer geworden. Dabei werden überwiegend Bestandsimmobilien angeboten, sowohl bei den Eigenheimen als auch bei den Eigentumswohnungen. Trotz der Preissteigerungen zählt Leverkusen innerhalb der teuren Region Rheinland zu den preiswerten Standorten. Innerhalb Leverkusens sind Eigenheime und Eigentumswohnungen in Schlebusch und Opladen am teuersten.

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen in ihrer Größenordnung vor dem Hintergrund der Flüchtlingszuwanderung ansteigen wird. Experten erwarten für diesen Teilmarkt eine Anspannung in den kommenden Jahren, wenn sich an den Rahmenbedingungen nichts ändert. Diese sind laut Experten in Leverkusen derzeit eher schlecht, wie das Wohnungsmarktbarometer deutlich macht. Neben einer Anspannung im preiswerten Mietsegment erwarten sie deshalb auch Anspannungen im mittleren Mietwohnsegment. Die Förderung des sozialen Mietwohnbaus ist deshalb ein bedeutendes wohnungsmarktpolitisches Ziel.



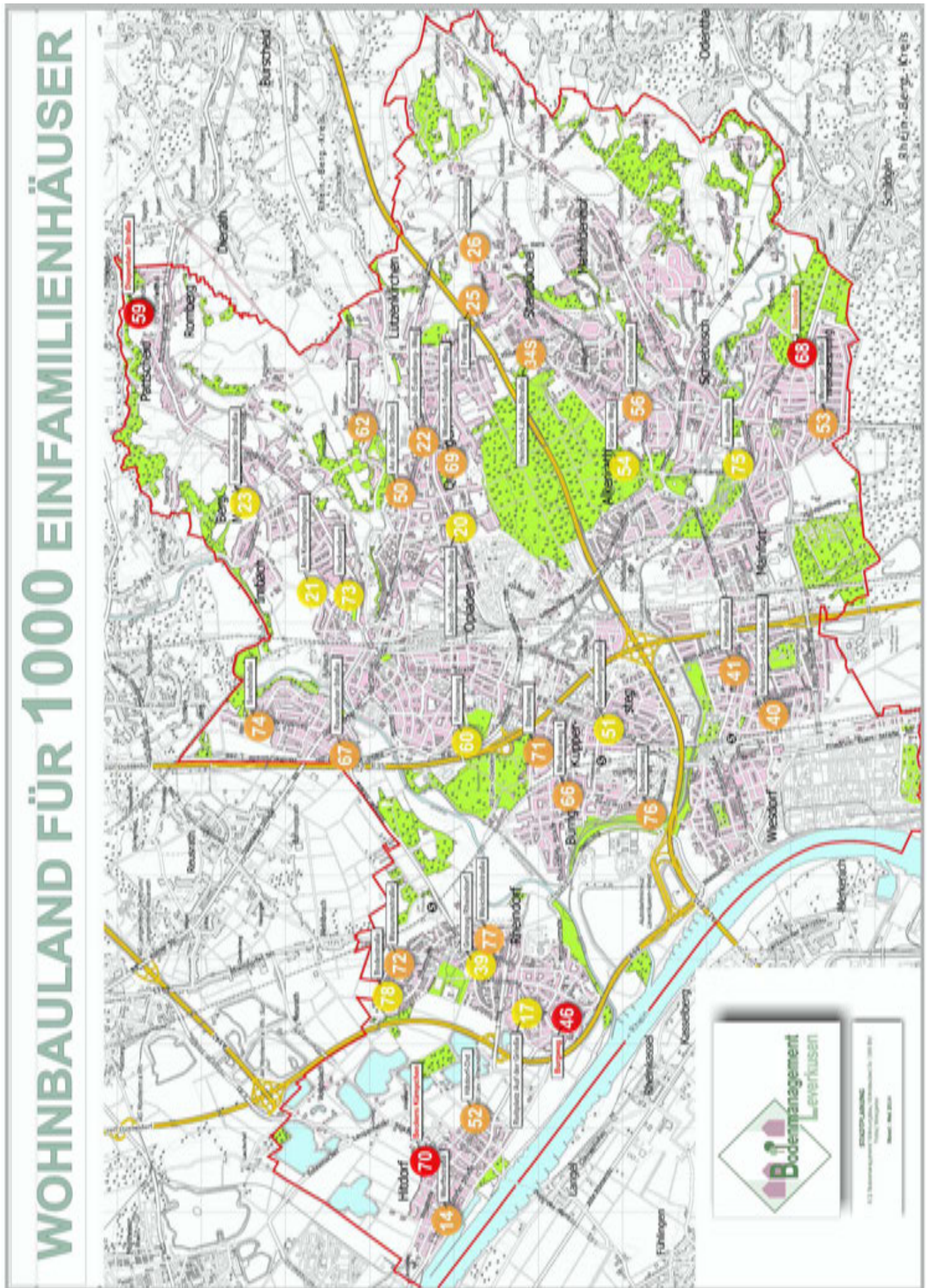
Qualitativ bedeutet eine Attraktivierung des Wohnstandortes Leverkusen, dass der Bestand durch Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet werden muss. Dies schließt auch das Wohnumfeld mit ein. Die Bestandswohnungen müssen zeitgemäße Ausstattungsstandards erhalten. Dies betrifft zum einen den Abbau von Barrieren für eine wachsende ältere Bewohnerschaft, die so lange wie möglich selbstbestimmt leben möchte. Aber auch hohe Energiepreise und sich ändernde Wohnansprüche machen eine Modernisierung des Bestands erforderlich. Die damit einhergehende Verteuerung muss maßvoll erfolgen und darf die Verknappung des preiswerten Mietwohnraums nicht weiter verschärfen.

Für neu entstehende Wohnungen muss weiterhin eine ausreichende und - zumindest in Teilen - kostengünstige Bereitstellung von Wohnbauland zur Eigentumsbildung und für den Mietwohnungsbau gewährleistet werden.

Für die zunehmende Zahl älterer Menschen müssen neben Wohnanpassungsmaßnahmen auch alternative Wohnformen geschaffen werden. Die klassischen Pflegewohnheime sind für viele ältere Menschen längst nur noch letzte Anlaufstation. Stark nachgefragt sind neben dem Verbleib in den eigenen vier Wänden bezahlbare barrierefreie Appartements mit flankierenden Betreuungsdiensten, am liebsten im vertrauten Wohnquartier. Aber auch Hausgemeinschaften werden in Leverkusen gut angenommen. Hier müssen weitere Angebote realisiert werden. In diesem Zusammenhang wird die Schaffung von funktionierenden Stadtteilen und Quartieren eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung der nächsten Jahre sein.



# Anhang



### Priorität I

Priorität	Ifd. Nr.	Standort	Anzahl der WE		Anmerkung
I	46	Burgweg	13	WE	Vermarktung läuft
I	59	Diepentaler Straße	2	WE	Vermarktung läuft
I	68	Saarstraße	2	WE	Vermarktung zurückgestellt wegen Altlastenproblematik
I	70	Beckers Kämpchen	3	WE	Vermarktung zurückgestellt wegen Altlastenproblematik

Summe Priorität I

20 WE

### Priorität II

Priorität	Ifd. Nr.	Standort	Anzahl der WE		Anmerkung
II	14	Werftstraße	ca. 10	WE	Umlegung erforderlich
II	22	Jakob- Eulenberg- Weg	45	WE	B-Plan Verfahren notwendig
II	25	Fester Weg	ca. 100	WE	B-Plan-Verfahren notwendig
II	26	Lichtenburg	ca. 35	WE	B-Plan in Aufstellung
II	34 S	Heinrich-Lübke-Straße	ca. 20	WE	B-Plan in Aufstellung
II	40	Heinrich-von-Kleist-Platz	2	WE	§ 34
II	41	Haberstraße	NN	WE	B-Plan-Änderung/ Umlegung erforderlich
II	50	An den Schmitten	1	WE	B-Plan Änderung notwendig
II	52	Hildorf-Ost	ca. 200	WE	B-Plan-Verfahren notwendig
II	53	Merziger Straße	11	WE	B-Plan-Verfahren notwendig, zurückgestellt wegen Altlastenproblematik
II	56	Eintrachtstraße	3	WE	Vermarktung zurückgestellt wegen fehlender Erschließung
II	62	Winterberg	2	WE	§ 34 + B-Plan notwendig
II	66	Markusweg II	1	WE	§ 34
II	67	Reusrather Straße	1	WE	§ 34, Zustimmung LVR notwendig, Kanal in 2014
II	69	Westlich Feldsiefer Weg	ca. 20	WE	B-Plan-Verfahren notwendig
II	71	Starenweg	7	WE	B-Plan in Aufstellung
II	72	Masurenstraße	ca. 35	WE	B-Plan in Aufstellung
II	74	Sandstraße	30	WE	Umlegung eingeleitet
II	76	Bendenweg	4	WE	Seveso
II	77	Weichselstraße	NN	WE	§ 34
II	78	Bodestraße	NN	WE	§ 34 ggf. B-Plan notwendig

Summe Priorität II

527 WE + NN

### Priorität III

Priorität	Ifd. Nr.	Standort	Anzahl der WE		Anmerkung
III	17	Reitplatz Auf der Grieße	ca. 10	WE	Ersatzstandort notwendig
III	20	Jacob-Fröhlen-Straße	ca. 28	WE	B-Plan-Verfahren notwendig
III	21	Am Knechtsgraben	ca. 45	WE	B-Plan-Verfahren notwendig
III	23	Hüscneider Straße	ca. 15	WE	Investor vorhanden
III	39	Grünzug Rheindorf	ca. 5	WE	Leitung
III	51	Gutenbergstraße	ca. 10	WE	B-Plan Änderung notwendig
III	54	Grüner Weg	NN	WE	B-Plan-Verfahren notwendig
III	60	Frieserweg	NN	WE	B-Plan-Verfahren notwendig
III	73	Heckenberg	NN	WE	B-Plan-Verfahren notwendig
III	75	Auermühle	NN	WE	B-Plan-Verfahren notwendig
III	78	Bodestraße	NN	WE	

Summe Priorität III

113 WE

**Bereits realisiert:**

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Standort</b>	<b>Anzahl der WE</b>	<b>Anmerkung</b>
1	Auf der Grieße	16	WE realisiert
2	Wiesenstraße	ca. 80	WE realisiert
3	Quettinger Feld Nord	ca. 37	WE realisiert
4	Alexanderstraße	3	WE realisiert
5	Hans-Arp-Straße	8	WE realisiert
6	Pastor-Louis-Straße	ca. 16	WE realisiert
7	Von-Ketteler-Straße	ca. 8	WE realisiert
8	Neukronenberger Straße	7	WE realisiert
9	Deichtorstraße	ca. 45	WE realisiert
10	Mariendorfer Straße	ca. 7	WE veräußert
11	Frischenberg/ Sandstraße	10	WE realisiert
12	Biesenbach-Lehn	ca. 4	WE realisiert
13	Wohnsiedlung Neuenhof	9	WE realisiert
16	Meckhofen	ca. 43	WE veräußert/ Tausch
18	Otto-Varnhagen-Straße	6	WE realisiert
19	Weißenseestraße	1	WE realisiert
24	Pastor-Scheibler-Straße	ca. 32	WE realisiert
29	Leimbacher Berg/ Kandinskystraße	ca. 100	WE veräußert
30	Hildorf-West	mind. 43	WE realisiert
33	Von-Brentano- Straße	ca. 7	WE veräußert
35 S	KGS Burgweg	2	WE realisiert
37 S	GGG im Steinfeld/Markusweg	2	WE realisiert
38 S	Theodor-Fontane-Schule	2	WE realisiert
42	Otto- Müller- Straße	7	WE realisiert
43	Julius- Leber- Straße	1	WE realisiert
44	Ölbergstraße	4	WE realisiert
47	Bürrig- Nord	9	WE veräußert
49	Frischenberg II	2	WE veräußert
52	Erlenweg/Buchenweg	1	WE realisiert
53	Tempelhofer Straße	2	WE realisiert
54	Hans-Arp-Straße 2.Teil	7	WE realisiert
55	Hermann-Nörrenberg-Straße	2	WE realisiert
57	Berliner Straße	2	WE realisiert
58	Hohe Straße	1	WE realisiert
61	An der Lehmkuhle	4	WE realisiert
64	Feldtorstraße	2	WE veräußert

**Summe****532 WE**

Summe bereits realisierter Standorte	532 WE
Summe Priorität I	20 WE
Summe Priorität II	527 WE
Summe Priorität III	113 WE

**1192 WE**

zzgl. NN

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Stadt Leverkusen  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen  
Tel. 0214/406-6101  
Fax: 0214/406-6102  
Email: [61@stadt.leverkusen.de](mailto:61@stadt.leverkusen.de)

### **Bearbeitung**

Monika Mohr  
Fachbereich Stadtplanung

### **Layout**

Astrid Gill  
Fachbereich Stadtplanung

**März 2016**

