

Leverkusener Handlungsprogramm Wohnen

>> Zukunft Wohnen in Leverkusen



Stadt Leverkusen

Impressum

Herausgeber

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen
Tel. 0214/406-6101
Fax: 0214/406-6102
Email: 61@stadt.leverkusen.de

Bearbeitung

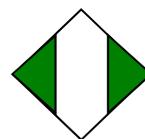
Monika Mohr
Fachbereich Stadtplanung

Layout

Astrid Gill
Fachbereich Stadtplanung

Aktualisierung

7. Auflage Juli 2015



**Stadt
Leverkusen**

Kernaussagen

Kernaussagen zum ‚Handlungsprogramm Wohnen‘

Leverkusen will die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 halten

Eine entsprechende Zielprognose geht für die Zukunft von einer stabilen Einwohnerzahl bis 2020 von rund 161.000 aus. Die Folgen des demografischen Wandels sowie die positiven Entwicklungschancen, die sich für die Stadt aufgrund der Lage in einer prosperierenden Wirtschaftsregion - dem Rheinland - ergeben, werden bei der Zielprognose berücksichtigt.

Leverkusens Bevölkerungsentwicklung ist seit den 90er Jahren bei einer leichten Bevölkerungszunahme stabil bei rund 161.000 Einwohnern. Entgegen früherer Prognosen des IT.NRW, die für Leverkusen stets einen Bevölkerungsrückgang errechneten, weist die jüngste Prognose von 2011 ein Bevölkerungswachstum auf 163.100 bis 2030 für Leverkusen aus. Das städtische Ziel einer stabilen Einwohnerzahl bis 2020 wird damit als zutreffend bestätigt (vgl. Kapitel I).

Leverkusen muss als Wohnstandort attraktiver werden

Ziel der Leverkusener Wohnungspolitik ist es, den Wohnstandort Leverkusen attraktiv zu gestalten und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil zu halten. Hiermit verbinden sich auch eine Aufwertung von Image und Freizeitwert in Leverkusen, denn bei der Entscheidung über den Wohnstandort achten die Haushalte auf diese Qualitäten.

In Leverkusen soll sich ein innovativer und nachhaltiger Städtebau etablieren. Eine hohe Baukultur mit der Realisierung neuester ökologischer und sozialer Standards ist nachfragegerecht und verbessert die Wohnqualität und das Wohnumfeld. Dies betrifft sowohl den Eigenheimbau als auch den Geschosswohnungsbau (vgl. Kapitel I).

Wohnangebot für Zielgruppen schaffen

Bis 2020 wird der Schwerpunkt des Wohnungsbaus auf dem Eigenheimbau liegen, das sind sowohl freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Damit will Leverkusen der nach wie vor hohen Nachfrage - die geburtenstarken Jahrgänge fragen noch verstärkt Familieneigenheime auf dem Wohnungsmarkt nach – und dem in Leverkusen bestehenden Nachholbedarf nach Eigentumserwerb gerecht werden. Der Nachholbedarf nach Eigenheimen ist auch deshalb gegeben, da in den 90er Jahren überwiegend Geschosswohnungen realisiert wurden.

Ab 2020 werden demografiebedingt ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte spürbar zunehmen und damit der Geschosswohnungsbau neben dem Eigenheimbau wieder stärker in den Fokus rücken. Es werden jetzt und in Zukunft Geschosswohnungen hauptsächlich in kleinen Gebäudeeinheiten realisiert, da sich sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen nur noch in kleinen qualitätsvollen Einheiten vermarkten lassen.

Neben dem Ziel, zumindest einen Teil der abwandernden Haushalte durch ein entsprechendes Wohnangebot in Leverkusen zu halten – eine von der Stadt durchgeführte Wanderungsmotivforschung ergab, dass sich der Wohnstatus „Eigentum“ nach Fortzug ins bergische Umland verdreifacht hat - soll der Wunsch nach Eigentum aber auch einer breiteren Bevölkerung ermöglicht werden. Deshalb werden – sowohl im Eigenheimbau als auch im Geschosswohnungsbau – verstärkt preisgünstige Angebote geschaffen.

Als Voraussetzung für preisgünstige Eigenheimangebote muss kostengünstiges und flächensparendes Bauen in Leverkusen gefördert werden. Hierfür ist eine integrierte Vorgehensweise zur Senkung der Bodenpreise, der Kosten für die Erschließung und der Kosten im Hochbau ebenso erforderlich wie eine marktgerechte Steuerung der Baulandentwicklung. Im Bereich preisgünstiger oder geförderter Mietwohnungsangebote soll zusätzlich ein Konzept sozial gebundener Baugrundstücke entwickelt und eingeführt werden, damit verstärkt bezahlbare Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln geschaffen werden können, um den Wegfall von Sozialwohnungen zu kompensieren (vgl. Kap. III). Denn es gibt kaum kostengünstige Angebote an Eigenheimen in Leverkusen, die Schwellenhaushalte (Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation knapp unter der Finanzierung eines Eigenheims liegen) erreichen (vgl. Kapitel I und II).

In Zukunft gewinnt einer weitere Zielgruppe mehr und mehr an Bedeutung: Bis zum Jahr 2020 werden in Leverkusen 23% der Bürger 65 Jahre und älter sein. Mehr als jeder fünfte Leverkusener gehört dann zu dieser Altersgruppe. Für diese Menschen beginnt der sogenannte dritte Lebensabschnitt, für den einige ihre bisherige Wohnsituation überprüfen und nach ansprechenden Alternativen suchen. Für diese Menschen muss in Leverkusen ein entsprechendes Wohnangebot geschaffen werden. Sehr stark zunehmen wird die Altersgruppe der Hochbetagten (85 Jahre und älter). Für diese Altersgruppe wird neben der optimalen Wohnumgebung die pflegerische Versorgung wichtiger. Dabei ist der generelle Wunsch älterer Menschen, möglichst in ihrem Wohnumfeld zu verbleiben, wenn möglich, zu beachten. Ansonsten sind die hierfür bereitgestellten Flächen bzw. Wohnungen mit und ohne Betreuung zentral im Stadtgebiet zu errichten, damit die Versorgung der Menschen möglichst lange selbständig erfolgen kann.

Für die oben beschriebenen Zielsetzungen müssen ausreichend Flächen ausgewiesen werden und gleichzeitig eine stetige Baulandpolitik die marktgerechte Baulandbereitstellung sichern

Die Einführung eines kommunalen Bodenmanagements als stetige Baulandpolitik in Leverkusen ermöglicht eine marktgerechte, kontinuierliche Baulandbereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland. Im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements werden alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches und der zivilrechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung ausgeschöpft. Für ein kommunales Bodenmanagement sind als Alternativen ausreichende planerisch ausgewiesene Flächen notwendig. Ein auf Leverkusen abgestimmtes Konzept zur Durchführung eines kommunalen Bodenmanagements wird in einem nächsten Schritt erstellt.

Mit einem kommunalen Bodenmanagement kann eine marktgerechte Steuerung der Baulandentwicklung gesichert werden, so dass eine Bodenpreisberuhigung eintritt. Damit kann den zur Zeit hohen Verkaufspreisen für unbebaute Grundstücke und für Eigenheime in Leverkusen entgegengewirkt werden. Gleichzeitig sollen mit der marktgerechten Baulandbereitstellung auch Grundstücke für Selbstbauer bereitgestellt werden, da hier eine große Nachfrage herrscht und Leverkusen bisher kaum ein Angebot in diesem Marktsegment schaffen konnte (vgl. Kapitel II und IV).

Der nachfrageorientierte und demografiefeste Umbau des Wohnungsbestandes gewinnt für die Wohnungspolitik wesentlich an Bedeutung

Der Wohnungsmarkt ist derzeit in allen Teilmärkten nur noch ausgewogen, nachdem er sich ab 2000 zunächst allmählich entspannt hatte. Er entwickelte sich dabei immer stärker von einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt. Der Wohnungsbestand ist stark ausgelastet, der Leerstand liegt unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von 2%. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Leverkusen bei einer gleichzeitig älter werdenden Bewohnerschaft und Pluralisierung der Lebensstile stellt nicht nur den Neubau sondern auch den Bestand vor große Herausforderungen. Im Zuge des demografischen Wandels ist die Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz sowie des Wohnumfeldes eine wesentliche Aufgabe der heutigen und zukünftigen Wohnungspolitik.

Zudem verschärft der massiv schrumpfende Sozialwohnungsbestand die Wohnungsmarktsituation im unteren Preissegment spürbar. Insgesamt wird eine der zentralen Aufgaben der künftigen Wohnungspolitik nicht mehr allein in der flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, sondern vielmehr in der gezielten Deckung des Bedarfs für spezielle Nachfragegruppen liegen. Hierzu zählen vor allem einkommensschwächere Haushalte, Familien und ältere Menschen.

Der Gebäudebestand kann oftmals nicht mehr die Wohnbedürfnisse der neuen Lebensstilhaushalte befriedigen (z.B. Mehrgenerationenhaushalte, Alleinerziehende, Altenwohngemeinschaften, etc.). Hier gilt es, kreative Konzepte zu entwickeln, die entsprechende Angebote in der gewachsenen Siedlungsstruktur bereithalten, um hierdurch die ortsansässige Bevölkerung an ihren Wohnstandort zu binden. Die urbane Qualität der gebauten Stadt stellt in weiten Bereichen ein enormes Potenzial dar. Diese Werte gilt es zu sichern und – wo nötig und möglich – auch im Bestand herzustellen, um zusätzlich attraktive Wohnalternativen zu den Neubaustandorten auf der „grünen Wiese“ anbieten zu können (vgl. Kapitel III).

Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte sollen innovative Akzente für Wohnungspolitik und Städtebau setzen

Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte sollen – im Sinne einer Attraktivierung des Wohnstandortes Leverkusen - Akzente der Wohnungspolitik setzen. So können Projekte zeigen, dass besondere städtebauliche Qualitäten im Alltagsgeschäft finanzier- und umsetzbar sind. Im Sinne der oben beschriebenen Ziele sollten dabei in Leverkusen Projekte mit einem Ansatz zum kosten- und flächensparenden Bauen im Vordergrund stehen. Neben diesen baulichen Inhalten sollten außerdem folgende Themen in Pilotprojekten aufgegriffen werden: Das Thema Mischung kann umfassen eine Mi-

schung von Gebäudetypen, also Eigenheimen und Geschosswohnungsbau, mit dem Ziel einer Mischung

der darin lebenden Bewohner (Stichwort: Mehrgenerationenwohnen). Mischung kann aber auch die Nutzungen meinen, z.B. eine Mischung von Wohnen und Gewerbe oder Einzelhandel. Ein weiteres Thema ist Partizipation: Die frühzeitige Einbindung der künftigen Bewohner - die Aktivierung und Beteiligung von Migranten stellt hierbei eine besondere Herausforderung dar - in ein Wohnprojekt sowie Partizipation an Planungs- und Umsetzungsprozessen führt zu einer höheren Identifikation mit dem späteren Wohnraum und Wohnumfeld. Damit wird die Stadtgesellschaft gestärkt. Weiterhin sind Themen des ökologischen Bauens im Rahmen von Projekten darzustellen.

Auch das Thema Bestandspolitik soll in zielgruppenbezogenen Konzepten und Projekten aufgegriffen und in zukunftsweisenden Beispielen aufgezeigt werden. Als mögliche Aktionsfelder bieten sich z.B. die Themen Baulückenschließung, behutsame Nachverdichtung, Wohnen im Alter, Wohnungstausch, sowie Konzepte einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten sowie Mehrgenerationenwohnen – an (vgl. Kapitel V).

Einführung

Zum Aufbau des ‚Handlungsprogramms Wohnen‘

Das ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ ist als langfristiges Handbuch angelegt und versteht sich als Nachschlage-, Ergänzungs- und Korrekturhandbuch zum Handlungsfeld Wohnen in Leverkusen.

Die einzelnen Kapitel des Handlungsprogramms sind abgelegt in Registern, die den jeweiligen Kurztitel des Kapitels tragen. Jedes Register enthält eine Zusammenfassung des gesamten Kapitels (gelb), eine Inhaltsübersicht (orange) sowie die Langfassung (weiß) für denjenigen Leser, der tiefer in die Thematik einsteigen möchte.

Eine Inhaltsgliederung des gesamten Handlungsprogramms findet sich auf Seite zwei. Es folgen:

⇒ **Kapitel I - Analyse**

Es werden allgemeine, wohnungsbaurelevante Trends aufgezeigt sowie die Situation in Leverkusen analysiert.

⇒ **Kapitel II – Wohnungsneubau**

Behandelt das Thema Wohnungsneubau, das eine Wohnbaulandbedarfsprognose bis zum Jahr 2020 sowie die sich daraus ergebende jährliche Baurate beinhaltet.

⇒ **Kapitel III - Bestandspolitik**

Befasst sich mit der Bedeutung und der Aufgabe des bereits vorhandenen Wohnungsbestandes für die künftige Wohnungspolitik.

⇒ **Kapitel IV - Wohnungsmarktpolitik**

Enthält die Handlungsempfehlungen für Politik und Verwaltung, die jeweils um die hinzukommenden Themen ergänzt werden.

⇒ **Kapitel V - Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte**

Hier werden im Handlungsprogramm beschriebene städtebauliche, soziale und ökologische Themen des Wohnungsbaus in Konzepte und in konkrete, umsetzungsfähige Projekte geformt und jeweils in ihrer Konzeption beschrieben.

Das ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ kann jederzeit um weitere Themen ergänzt werden.

Die Mitglieder des Rates und alle mit der Thematik befassten Fachbereiche erhalten ein Exemplar. Bei Korrekturen, Änderungen sowie Ergänzungen werden die neu einzufügenden Blätter nachgereicht.

Inhaltsübersicht ‚Handlungsprogramm Wohnen‘

Kapitel I - Trends auf dem Wohnungsmarkt und Entwicklung in Leverkusen – Aufgaben und Ziele

1. Wohnungsmarktrelevante Faktoren und Trends
2. Demografischer Wandel in Leverkusen
3. Der Wohnungsmarkt Leverkusen und seine Einordnung in der Region
4. Ziele der künftigen Wohnungspolitik und Zielgruppen

Kapitel II - Wohnungsneubau – Bedarf und künftige Wohnformen

1. Planen für die Zukunft – Eine Wohnungsbedarfsprognose
2. Die Baulandbedarfsprognose für Leverkusen
3. Wohnungen der Zukunft – Denken in Zielgruppen
4. Geschosswohnungsbau in Leverkusen

Kapitel III - Bestandspolitik – Sicherung, Pflege und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnraums

1. Aufgaben der Bestandspolitik
2. Wohnraumschaffung im Bestand
3. Bestandspflege und -management
4. Preiswerter Wohnraum in Leverkusen

Kapitel IV - Wohnungspolitik für Leverkusen – Maßnahmen, Instrumente und Regelpolitik

1. Einführung eines kommunalen Bodenmanagements in Leverkusen
2. Wohnungsbarometer in Leverkusen: Hilfe für eine flexible Wohnungspolitik
3. Zielgruppenorientierte Wohnungspolitik in Leverkusen

Kapitel V - Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte

1. Konzept ‚Wohnen im Alter‘
2. Zielgruppenbezogene Projekte

Vorlage NR. R 532 /15. TA

Der Oberbürgermeister	Zur Vorberatung an	Zur Beschlussfassung an
612/ mo	1. Bau- und Planungs- 2. ausschuss	A Rat
Fachbereich/Aktenzeichen	3. 4. 5.	B
21.12.2000		
Datum		
	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich

Betrifft

,Handlungsprogramm Wohnen'

Beschlussentwurf

1. Der Rat nimmt das ,Handlungsprogramm Wohnen' zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Rat beschließt als Grundlage einer künftigen Wohnungspolitik für das weitere Handeln
 - die im Handlungsprogramm enthaltenen Ziele der künftigen Wohnungspolitik (Kapitel I, Punkt 3)
 - die Baulandbedarfsprognose für Leverkusen (Kapitel II, Punkt 2)
 - die Einführung eines kommunalen Bodenmanagements (Kapitel IV, Punkt 1).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Pilotprojekte konzeptionell weiter zu bearbeiten und bei der Beplanung neuer Flächen zu berücksichtigen.

i. V.

i. V.



Hebbel
Oberbürgermeister



Häusler
Dezernat II
Dr. Krajewski
Dezernat V

Im Hinblick auf
Bodenmanagement

Bestandteile dieser Vorlage:

1. Begründung Vorlage
2. Anlage: Zusammenfassung des ,Handlungsprogramms Wohnen'

BP - Ausschluss am 22.01.01

"Handlungsprogramm Wohnen"

- a) Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 18.01.01
Reg.-Nr. 547/15. TA
- b) R 532/15. TA

Zu Beginn der Erörterung erläutert Rh. Apel (CDU) die Haltung der CDU-Fraktion (s. Anlage). Rh. Wölwer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) weist auf die Bedeutung der Vorlage als Grundlage für die künftige Wohnbaulandentwicklung hin. Er fordert die Verwaltung auf, bis zur nächsten Ratssitzung die Kosten für das Bodenmanagement zu ermitteln. Herr Hofmann (SPD) spricht sich für das Instrument des Bodenmanagements aus. Herr Dr. Krajewski bezeichnet das "Handlungsprogramm Wohnen" als Baustein für den Flächennutzungsplan.

Beschlussempfehlung an den Rat zu R 547/15. TA:

wie Änderungsantrag

dafür: 1 (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
dagegen: 13 (8 CDU, 4 SPD, 1 BÜRGERLISTE)
Enthaltungen: -

Danach gelangt die Vorlage "Handlungsprogramm Wohnen" R 532/15. TA zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung an den Rat:

wie Vorlage

dafür: 13 (8 CDU, 4 SPD, 1 BÜRGERLISTE)
dagegen: 1 (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Enthaltungen: -

7 ^{14.}/_{2.}

Der Rat
Der Hauptausschuss



hat in seiner Sitzung am 12.02.01
den empfohlenen Beschluss - unter Berücksichtigung
der Änderung des

Ausschusses - gefasst.
Auszug aus der Niederschrift wird nachgesandt.

Mohr 27/02.

Vorlage NR. R 934 /15. TA

<p>Der Oberbürgermeister</p> <p>612/PSE-as</p> <p>Fachbereich/Aktenzeichen</p> <p>19.12.01</p> <p>Datum</p>	<p>Zur Vorberatung an</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bau- und Planungsausschuss 2. 3. 4. 5. <p><input checked="" type="checkbox"/> öffentlich</p> <p><input type="checkbox"/> nichtöffentlich</p>	<p>Zur Beschlussfassung an</p> <p>A Rat</p> <p>B</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> öffentlich</p> <p><input type="checkbox"/> nichtöffentlich</p>
--	--	---

Betrifft ,Handlungsprogramm Wohnen', Fortschreibung und Ergänzung Bestandspolitik

Beschlussentwurf

1. Der Rat nimmt die Fortschreibung des ,Handlungsprogramms Wohnen' zum Thema ,Bestandspolitik' (Kapitel III) sowie die entsprechenden Ergänzungen in den Kapiteln I, IV und V zustimmend zur Kenntnis (siehe Anlage; Langfassung liegt den Fraktionen und Gruppierungen vor).
2. Der Rat beschließt als Grundlage für das weitere Handeln die Ziele der künftigen Bestandspolitik (Kapitel I, Punkt 3.6 – 3.10; siehe Anlage 1).
3. Der Rat beschließt als flankierende Maßnahme der Bestandspolitik die Einführung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung (Kapitel IV, Punkt 2; siehe Anlage 2).

hat in seiner Sitzung am 04.02.2002 den empfohlenen Beschluss - unter Berücksichtigung der Änderung des Ausschusses - gefasst. Auszug aus der Niederschrift wird nachgesandt.

Der Rat
 Der Hauptausschuss



Hebbel
Oberbürgermeister

i.V.



Dr. Ing. Krajewski
Dezernat V

Bestandteil dieser Vorlage:

1. Begründung
2. Anlage: Zusammenfassung des fortgeschriebenen ,Handlungsprogramms Wohnen'
3. Anlage 1: Ziele der künftigen Bestandspolitik (Kapitel I, Punkt 3.6 – 3.10)
4. Anlage 2: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (Kapitel IV, Punkt 2)

Markita 05.02.02.

BP - Ausschuss am 14.01.2002

12. "Handlungsprogramm Wohnen", Fortschreibung und Ergänzung Bestandspolitik
Vorlage R 934

Rh. Wölwer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) begrüßt die Vorlage und fragt an, ob im Rahmen der Wohnraumbesichtigung eine zusätzliche Planstelle eingerichtet werden soll. Herr Hetzelt erläutert, dass z.z. kein weiteres Personal benötigt wird. Herr Scharbrodt (BÜRGERLISTE) regt die Umwandlung von leerstehenden Wohnungen in Gewerbenutzung (Vermietung an Rechtsanwälte u.a.) an.

Beschlussempfehlung an den Rat:

Wie Vorlage

- einstimmig -



H. Hetzelt

Vorlage NR. R 1227 /15. TA

Der Oberbürgermeister	Zur Vorberatung an	Zur Beschlussfassung an
612/PSE-mo	1. Bau- und Planungsausschuss (17.03.03)	A Rat (02.06.03)
Fachbereich/Aktenzeichen	2. Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren (12.05.03)	B
07.02.03		
Datum		
	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich
	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich

Betrifft

„Handlungsprogramm Wohnen“, Fortschreibung und Ergänzung um das Thema Wohnen im Alter

Beschlussentwurf

1. Der Rat nimmt die Fortschreibung des „Handlungsprogramms Wohnen“ zum Thema „Wohnen im Alter“ (Kapitel V) sowie die entsprechenden Ergänzungen bzw. redaktionellen Änderungen in den Kernaussagen sowie den Kapiteln I, III und IV zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Rat beschließt die im Handlungsprogramm unter Kapitel V formulierten 'Ziele für ein qualitativvolles Wohnen im Alter' (Kap. V, Punkt 1.3)
3. Der Rat beschließt die im Handlungsprogramm unter Kapitel V formulierten Maßnahmen 'Öffentlichkeitsarbeit', 'Netzwerk "Wohnen im Alter" bilden', 'Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt hinsichtlich Bestandspolitik nutzen', 'Prüfung von Bauvorhaben mit altengerechten Wohnungen' für ein qualitativvolles Wohnen im Alter. (Kap. V, Punkt 1.4.2 bis 1.4.5)

In Vertretung

In Vertretung



Hebbel
Oberbürgermeister



Stein
Dezernat III



Dr. Krajewski
Dezernat V

Bestandteil dieser Vorlage:

1. Begründung
2. Anlage 1: Konzept 'Wohnen im Alter' (Kapitel V, Punkt 1)
3. Anlage 2: Ergänzung um die Zielgruppe "ältere Menschen" bzw. Seniorenhaushalte (Kernaussagen, Kapitel I, Punkt 3.3)

Der Rat
 Der Hauptausschuss
 hat in seiner Sitzung am 02.06.2003
 den empfohlenen Beschluss - unter Berücksichtigung
 der Änderung des § 13 Abs. 1 Nr. 1 - und des
 Ausschusses - gefasst.
 Auszug aus der Niederschrift wird nachgesandt.
 05.06.03

5. „Handlungsprogramm Wohnen“, Fortschreibung und Ergänzung
um das Thema Wohnen im Alter
Vorlage Nr. R 1227
Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 17.03.2003
Reg.-Nr. R 1246

Die Vorlage Nr. R 1227 und der Änderungsantrag Reg.-Nr. R 1246 werden zusammen beraten.

Frau BM Goldmann (CDU) lässt sich u. a. von Herrn Dr. Zerweck (61) erläutern, inwieweit die statistischen Werte der Schader-Stiftung Anwendung konkret auf Leverkusen finden, hat Fragen zu den Informationsmaterialien zum "Betreuten Wohnen" und zur Schaffung von altengerechten Wohnraum im Innenbereich. Rh. Wölwer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) erläutert den Änderungsantrag. Rh. Jansen (CDU) stellt einen Antrag auf Vertagung.

Nach ausführlicher Aussprache wird sich auf eine Vertagung der Vorlage und des Änderungsantrages in den nächsten Turnus geeinigt.

- einstimmig -

Beu- und Planungsausschuss *12.05.03*

Jansen

8. „Handlungsprogramm Wohnen“
a) Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 17.03.2003
Reg. Nr. R 1246 m. Stn. v. 28.04.03
b) Fortschreibung und Ergänzung um das Thema Wohnen im Alter
Vorlage R 1227

Die Tagesordnungspunkte Nr. 8 a und 8 b werden gemeinsam beraten. Nach kurzer Aufklärung von Herrn Dr. Zerweck (61) stellt Rh. Wölwer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) seinen Antrag bis zur Beratung FNP zurück.

Frau BM Goldmann (CDU) wünscht die redaktionelle Anpassung in Abschnitt 1.1 (Absatz 1) an Anlage 2 (Abs. 1), dass in Leverkusen Personen über 60 Jahre zu den älteren Menschen zählen.

Nach kurzer Erörterung hinsichtlich der Schwierigkeit der Anpassung einer Altersprognose und der Planungsdaten wird wie folgt abgestimmt:

Beschlussempfehlung an den Rat:

wie Vorlage mit den redaktionellen Änderungen

- einstimmig -

Hedder

Vorlage NR. R 191 / 16. TA

Der Oberbürgermeister	Zur Vorberatung an	Zur Beschlussfassung an
612/PSE-mo	1. Bau- und Planungsausschuss	A Rat
Fachbereich/Aktenzeichen	2. Ausschuss für Soziales, Ges. u. Senioren	B
02.03.05	3.	
Datum	4.	
	5.	
	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich
	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich

Betrifft

„Handlungsprogramm Wohnen“
Ergänzung „Zuwanderung und Wohnen unter besonderer Berücksichtigung von Migrantenhaushalten“

Beschlussentwurf

Der Rat nimmt die Ergänzungen und redaktionellen Änderungen in den Kernaussagen sowie den Kapiteln I und V im „Handlungsprogramm Wohnen“, die sich durch das Thema „Zuwanderung und Wohnen unter besonderer Berücksichtigung von Migrantenhaushalten“ ergeben haben, zustimmend zur Kenntnis (siehe Anlage).

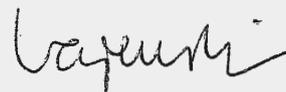
Der Rat
Der Hauptausschuss
hat in seiner Sitzung am 02.03.05
den entsprechenden Beschluss unter Berücksichtigung
der Änderungen gefasst.
Auszug aus der Niederschrift wird nachgeschickt.

Der Rat
Der Hauptausschuss

In Vertretung

In Vertretung





Küchler
Oberbürgermeister

Stein
Dezernat III

Dr. Krajewski
Dezernat V

Bestandteile dieser Vorlage:

1. Begründung
2. Anlage: Ergänzungen der Kernaussagen sowie Kapitel I, Punkte 2 und 3, Kapitel V, Punkt 2 (grau unterlegt)

Begründung

Die Verwaltung setzt sich seit einiger Zeit intensiv mit demographischen Trends und den daraus abzuleitenden Konsequenzen für die Wohnungspolitik Leverkusens auseinander. Seit 2000 gab es bereits mehrere Arbeitsgruppen und Tagungen unter anderem zu den Themen „Künftige Bevölkerungsentwicklung“ sowie „Wohnen im Alter“. Die Ergebnisse sind vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen und im „Handlungsprogramm Wohnen“ zusammengestellt worden. Das vom Rat am 12.02.2001 beschlossene Instrument eines ‚Kommunalen Bodenmanagements‘ gehört in Form einer interdisziplinären Arbeitsgruppe bereits zur laufenden Arbeit der Stadtverwaltung. Die Ergänzung um das Thema Bestandspolitik hat der Rat in seiner Sitzung am 04.02.2002 beschlossen. Das darin beschlossene Instrument "Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung" wird seit 2003 vom Projekt Stadtentwicklung (612/PSE) angewendet und die Ergebnisse mit den Wohnungsmarktberichten der Öffentlichkeit vorgelegt. Dieses Instrument dient zur Untersuchung des Wohnungsmarktes (Frühwarnsystem, Controlling) und zur Ableitung von wohnungspolitischen und stadtentwicklungsplanerischen Strategien und Maßnahmen, die in der Bauleitplanung umgesetzt werden.

Das Handlungsprogramm Wohnen beinhaltet somit langfristige wohnungspolitische Ziele und ist als Nachschlage- und Ergänzungshandbuch angelegt worden. Es wird nun um das Themenfeld "Zuwanderung und Wohnen unter besonderer Berücksichtigung von Migrantenhaushalten" ergänzt.

Die wachsende Zahl von Personen mit nicht deutschem Pass bzw. Personen mit Migrationshintergrund in Leverkusen war Anlass für den Fachbereich 'Stadtplanung und Bauaufsicht', im Herbst 2004 eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe "Zuwanderung und Wohnen" unter Teilnahme der Dezernate III und V und der dort mit dem Thema befassten Fachbereiche sowie dem Flüchtlingsrat, Ausländerbeirat und der WGL einzurichten. Diese Arbeitsgruppe befasste sich in zwei Sitzungen mit den Themen künftige Zuwanderung und Bedeutung für Leverkusens Wohnungsmarkt, Struktur der Zuwanderer in Leverkusen, Motive der Zuwandernden sowie Wohnwünsche und Lebenssituation von Zuwanderern in Leverkusen. Die Tagung "Zuwanderung und Wohnen" am 11.11.2004 gab Anlass, mit einem breiteren Leverkusener Fachpublikum die aktuellen Fragen zu erörtern.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe und der Beiträge und Diskussionen auf der Tagung sollen nun in das Handlungsprogramm Wohnen in die Kernaussagen sowie in die Kapitel I und V aufgenommen werden. Das Handlungsprogramm wird dadurch um den wichtigen demographischen Aspekt der Internationalisierung ergänzt.

Die Änderungen, die sich aus dieser Vorlage für das Handlungsprogramm Wohnen ergeben, liegen den Fraktionen und Gruppierungen als „Ergänzungsmuster“ vor.

Darüber hinaus beabsichtigt Dezernat III, auf der Grundlage des neuen Zuwanderungsrechtes und der sich daraus ergebenden neuen Rahmenbedingungen für Migration ein interdisziplinär angelegtes Gesamtkonzept zu der Thematik „Zuwanderung und Integration in der Stadt Leverkusen“ zu erarbeiten. Sobald die konzeptionellen Vorarbeiten dies erlauben, wird hierzu auch der Dialog mit der Politik gesucht.

NEUDRUCK

Vorlage NR. R 1167 /16. TA

Der Oberbürgermeister	Zur Vorberatung an	Zur Beschlussfassung an
V/612-Mo	1. Bau- und Planungsausschuss	A Rat
Fachbereich/Aktenzeichen	2. Bezirksvertretung I	B
11.03.08	3. Bezirksvertretung II	
Datum	4. Bezirksvertretung III	
	5.	
	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich
	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich

Betrifft

Handlungsprogramm
'Zukunft Wohnen in Leverkusen'
Aktualisierung der Kapitel I 'Analyse' und II 'Wohnungsneubau' sowie redaktionell der Kernaussagen.

Beschlussentwurf

1. Der Rat nimmt die Aktualisierung sowie die redaktionellen Änderungen in den 'Kernaussagen', den Kapiteln I 'Analyse' und Kapitel II 'Wohnungsneubau' im Handlungsprogramm 'Zukunft Wohnen in Leverkusen' zustimmend zur Kenntnis.

(Die Langfassung liegt den Fraktionen, Gruppen und Mitgliedschaften des Rates als Beratungsexemplar vor.)

2. Der Rat beschließt die in Kapitel I enthaltenen zehn Ziele der künftigen Wohnungspolitik als Grundlage für das weitere Handeln (Kapitel I, Punkt 4).



Küchler
Oberbürgermeister

In Vertretung



Mues
Dezernat V

Bestandteil dieser Vorlage:

Begründung

Beratungsergebnisse:

Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“
- Aktualisierung der Kapitel I „Analyse“ und II „Wohnungsneubau“
sowie redaktionell der Kernaussagen
- Vorlage Nr. R 1167/16. TA -Neudruck-

Bau- und Planungsausschuss am 07.04.08:

Beschlussempfehlung an den Rat:

Wie Vorlage

dafür: 13 (6 CDU, 4 SPD, 2 BÜRGERLISTE, 1 FDP)

Enth.: 2 (1 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 1 OWG-UWG)

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 14.04.08:

Beschlussempfehlung an den Rat:

Wie Vorlage

dafür: 9 (5 CDU, 3 SPD, 1 FDP)

dagegen: 4 (3 BÜRGERLISTE, 1 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II am 15.04.08:

Herr Hofmann (SPD) bittet die Verwaltung, das Belegungsmanagement weiter zu verstärken.

Beschlussempfehlung an den Rat:

Wie Vorlage

dafür: 11 (4 CDU, 4 SPD, 2 BÜRGERLISTE, 1 FDP)

Enth.: 3 (1 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 2 PRO OPLADEN)

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III am 17.04.08:

Beschlussempfehlung an den Rat:

Wie Vorlage

dafür: 12 (5 CDU, 4 SPD, 2 BÜRGERLISTE, 1 FDP)

dagegen: 2 (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Enth.: 1 (CDU)

ausgefertigt:

Klein 28/04, B O

Der Rat

Der Hauptausschuss

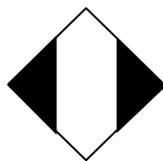


hat in seiner Sitzung am 28.04.08
den empfohlenen Beschluss ~~unter Berücksichtigung~~
der Änderung des

~~Ausschusses~~ gefasst.
Auszug aus der Niederschrift wird nachgesandt.

29/04

Stadt Leverkusen



Vorlage Nr. 2204/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-612-mo

Dezernat/Fachbereich/AZ

05.06.13

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	24.06.2013	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren	24.06.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	01.07.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	02.07.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	04.07.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	15.07.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Handlungsprogramm 'Zukunft Wohnen in Leverkusen'

- Geschosswohnungsbau in Leverkusen
- Preiswerter Wohnraum in Leverkusen

Beschlussentwurf:

1. Der Rat beschließt die Aufnahme des Themas „Geschosswohnungsbau“ (Anlage 1) in das Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ als neuen Punkt 4 des Kapitels II ‚Wohnungsneubau‘.
2. Der Rat beschließt die Aufnahme des Themas „Preiswerter Wohnraum in Leverkusen“ (Anlage 2) in das Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ als Aktualisierung des Punktes 4 des Kapitels III ‚Bestandspolitik‘.
3. Der Rat beschließt die Umsetzung folgender Maßnahmen:
 - a) Sicherung der Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau (Anlage 1, Punkt 4.1)
 - b) Prüfung und Sicherung frei werdender Flächen im urbanen Kontext für den Geschosswohnungsbau (Anlage 1, Punkt 4.2)
 - c) Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Anlage 2, Punkt 7.2.2)
 - d) Beauftragung eines externen Sachverständigen zur Erarbeitung eines Leverkusener Konzepts sozial gebundener Baugrundstücke (Anlage 2, Punkt 7.2.3).

gezeichnet:

Buchhorn

Stein

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Beschlussorgan: Rat der Stadt Leverkusen	Sitzung vom: 15.07.2013	Niederschrift zur Sitzung RAT/037/2013
---	-------------------------	---

Auszug:

53.2. Verwaltungsvorlage
2204/2013

Beschluss:

1. Der Rat beschließt die Aufnahme des Themas „Geschosswohnungsbau“ (Anlage 1 der Vorlage) in das Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ als neuen Punkt 4 des Kapitels II ‚Wohnungsneubau‘.
2. Der Rat beschließt die Aufnahme des Themas „Preiswerter Wohnraum in Leverkusen“ (Anlage 2 der Vorlage) in das Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ als Aktualisierung des Punktes 4 des Kapitels III ‚Bestandspolitik‘.
3. Der Rat beschließt die Umsetzung folgender Maßnahmen:
 - a) Sicherung der Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau (Anlage 1 der Vorlage, Punkt 4.1)
 - b) Prüfung und Sicherung frei werdender Flächen im urbanen Kontext für den Geschosswohnungsbau (Anlage 1 der Vorlage, Punkt 4.2)
 - c) Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Anlage 2 der Vorlage, Punkt 7.2.2)
 - d) Beauftragung eines externen Sachverständigen zur Erarbeitung eines Leverkusener Konzepts sozial gebundener Baugrundstücke (Anlage 2 der Vorlage, Punkt 7.2.3).

dafür: 53 (OB, 20 CDU, 15 SPD, 6 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 4 FDP, 4 Die Unabhängigen, 2 OP, Dr. Becker)
dagegen: 8 (7 BÜRGERLISTE, 1 DIE LINKE)
Enth.: 2 (pro NRW)

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Beschlussorgan: Rat der Stadt Leverkusen	Sitzung vom: 15.07.2013	Niederschrift zur Sitzung RAT/037/2013
---	-------------------------	---

Auszug:

53. Handlungsprogramm 'Zukunft Wohnen in Leverkusen'
- Geschosswohnungsbau in Leverkusen
- Preiswerter Wohnraum in Leverkusen

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Beschlussorgan: Rat der Stadt Leverkusen	Sitzung vom: 15.07.2013	Niederschrift zur Sitzung RAT/037/2013
---	-------------------------	---

Auszug:

- 53.1. Wohnungsbauförderung, Verstärkte Investitionen der WGL in den Wohnungsbau
- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 10.02.12
1506/2012

Beschluss:

Wie Antrag

dafür: 23 (15 SPD, 7 BÜRGERLISTE, 1 DIE LINKE)
dagegen: 38 (OB, 20 CDU, 6 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 4 FDP, 4 Die
Unabhängigen, 2 OP, Dr. Becker)
Enth.: 2 (pro NRW)

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Der Oberbürgermeister
01-011-po 15.08.13

Go 612 zu U

1. 50/61

Die Ausfertigung stimmt mit dem Original der Sitzungsniederschrift überein und wird zur
 Durchführung des Beschlusses (sofern noch nicht erledigt)
 weiteren Veranlassung
 Kenntnisnahme
übersandt.

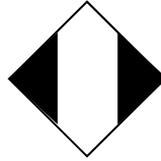
↳ Mohr

2. Durchschrift 011

- zum Antragsvorgang
- zur Fachakte
- für Handbuch „Rat und Verwaltung“

Im Auftrag

gez. Pohlmann



Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister

Vorlage Nr.

2015/0549

V/61-612

Dezernat/Fachbereich/AZ

xx.04.2015

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss		Beratung	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren		Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen		Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘

Wohnen im Alter

Beschlussentwurf:

1. Der Rat beschließt die Aktualisierung des Themas „Wohnen im Alter“ (siehe Anlage) in das Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ als aktualisierten Punkt 1 des Kapitels V ‚Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte‘.
2. Der Rat nimmt die Abschätzung des Bedarfs von zusätzlich 950 altengerechten Wohnungen bis 2030 zur Kenntnis (siehe Anlage, Punkt 1.3).
3. Der Rat beschließt die Umsetzung folgender Maßnahmen
 - a. Gründung eines Bündnisses ‚Wohnen im Alter‘(siehe Anlage, Punkt 1.5.4)
 - b. Prüfung des Aufbaus einer Internetplattform zum Pflegeangebot in Leverkusen (siehe Anlage, Punkt 1.5.4)

gezeichnet:

Buchhorn

Märtens

Deppe

Bestandteile dieser Vorlage:

1. Begründung
2. Anlage: Konzept Wohnen im Alter

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Beschlussorgan: Rat der Stadt Leverkusen	Sitzung vom: 22.06.2015	Niederschrift zur Sitzung RAT/009/2015
---	-------------------------	---

Auszug:

27. Handlungsprogramm 'Zukunft Wohnen in Leverkusen'

Rh. Schweiger (BÜRGERLISTE) stellt folgenden Antrag:

Bei Bauanträgen von Einfamilienhäusern möge die Verwaltung prüfen und bei Bedarf beratend darauf hinweisen, die Häuser so zu bauen, dass diese später ohne großen Aufwand altersgerecht geteilt oder umgebaut werden können.

Herr Bürgermeister Wölwer lässt über den Antrag abstimmen.

dafür: 4 (BÜRGERLISTE)
dagegen: 45 (OB, 16 CDU, 13 SPD, 4 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 3 OP,
2 PRO NRW, 2 FDP, 1 DIE LINKE, 2 Soziale Gerechtigkeit,
1 LEV PARTEI)

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Auf Antrag von Rf. Arnold (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) lässt Herr Bürgermeister Wölwer über die Verwaltungsvorlage Nr. 2015/0549 einschließlich der beiden Anträge Nrn. 2015/0581 und 2015/0632 abstimmen.

Beschluss:

1. Der Rat beschließt die Aktualisierung des Themas „Wohnen im Alter“ (siehe Anlage 1 der Vorlage) in das Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ als aktualisierten Punkt 1 des Kapitels V ‚Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte‘.
2. Der Rat nimmt die Abschätzung des Bedarfs von zusätzlich 950 altengerechten Wohnungen bis 2030 zur Kenntnis (siehe Anlage 1, Punkt 1.3 der Vorlage).
3. Der Rat beschließt die Umsetzung folgender Maßnahmen
 - a) Gründung eines Bündnisses ‚Wohnen im Alter‘ (siehe Anlage 1, Punkt 1.5.4 der Vorlage)
 - b) Prüfung des Aufbaus einer Internetplattform zum Pflegeangebot in Leverkusen (siehe Anlage 1, Punkt 1.5.4 der Vorlage)
 - c) Verstärkte Entwicklung von Flächen für preiswerten Wohnraum für

Senioren in zentralen Lagen (siehe Anlage 1, Punkt 1.5.4, S.16 der Vorlage)

d) Fortlaufende Sensibilisierung und Förderung von Investoren, Wohnungsunternehmen und genossenschaftlichen Wohnprojekten bei der Realisierung neuer Wohnformen für Senioren, namentlich des Mehrgenerationenwohnens (siehe Anlage 1, Punkt 1.2, S. 3, Punkt 1.5.3. S. 15 sowie Punkt 1.5.4, S. 16 der Vorlage).

4. Die Verwaltung entwickelt ein Gesamtkonzept zum Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“. Dies soll neben den bereits vorhanden Schwerpunkten „Schaffung preiswerten Wohnraums für Leverkusen“ und „Wohnen im Alter“ weitere relevante Handlungsfelder wie z.B. „Alternatives Wohnen“, „Wohnen mit Kindern“ und „Wohnen mit gehobenen Ansprüchen“ einbeziehen.

Zur Wirkung der getroffenen Maßnahmen und Aktivitäten im Hinblick auf die Erreichung der gesamtstrategischen Ziele sowie zur erforderlichen Anpassungen bzw. Fortschreibungen berichtet die Verwaltung jährlich an die zuständigen Gremien.

- einstimmig -

27.1. Wohnen im Alter
- Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 28.05.15
2015/0581

27.2. Wohnen im Alter
- Verwaltungsvorlage
2015/0549

Beschlussentwurf:

1. Der Rat beschließt die Aktualisierung des Themas „Wohnen im Alter“ (siehe Anlage 1 der Vorlage) in das Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ als aktualisierten Punkt 1 des Kapitels V ‚Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte‘.
2. Der Rat nimmt die Abschätzung des Bedarfs von zusätzlich 950 altengerechten Wohnungen bis 2030 zur Kenntnis (siehe Anlage 1, Punkt 1.3 der Vorlage).
3. Der Rat beschließt die Umsetzung folgender Maßnahmen
 - a) Gründung eines Bündnisses ‚Wohnen im Alter‘(siehe Anlage 1,

Punkt 1.5.4 der Vorlage)

b) Prüfung des Aufbaus einer Internetplattform zum Pflegeangebot in
Leverkusen (siehe Anlage 1, Punkt 1.5.4 der Vorlage)

gezeichnet:

In Vertretung

In Vertretung

Buchhorn

Märtens

Deppe

- 27.3. Gesamtstrategie Wohnen
- Antrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Opladen
Plus vom 17.06.15
2015/0632

Der Oberbürgermeister
01-011-po 07.01.16

1. 61

Die Ausfertigung stimmt mit dem Original der Sitzungsniederschrift
überein und wird zur

- Durchführung des Beschlusses (sofern noch nicht erledigt)
 - weiteren Veranlassung
 - Kenntnisnahme
- übersandt.

2. Durchschrift 011

- zum Antragsvorgang
- zur Fachakte
- für Handbuch „Rat und Verwaltung“

Im Auftrag

gez. Pohlmann

Kapitel I

Trends auf dem Wohnungsmarkt und Entwicklung in Leverkusen – Aufgaben und Ziele

Zusammenfassung

Kapitel I - Trends auf dem Wohnungsmarkt und Entwicklung in Leverkusen – Aufgaben und Ziele

Ziel Stärkung des Wohnstandortes Leverkusen: Durch eine Stärkung des Wohnstandortes gelingt es Leverkusen, in Wettbewerb zu seinen Nachbargemeinden zu treten und einen Teil der abwandernden Haushalte an Leverkusen zu binden. Derzeit können einkommensstärkere und familienorientierte Haushalte ihren Wunsch nach Eigentumsbildung - vor allem - in den bergischen Nachbargemeinden besser verwirklichen. Leverkusen muss ein attraktiverer Wohnstandort für Familien werden und damit eine Alternative zu derzeit stark nachgefragten Standorten in den Nachbargemeinden, so dass im günstigen Fall durch ein attraktives Wohnangebot zusätzliche Haushalte aus der Region an Leverkusen gebunden werden können. Aufgrund des demografischen Wandels, der in der gesamten Region wirksam ist, wird für eine kommunale Stärkung des Wohnstandortes eine regionale Kooperation und Ausrichtung der Wohnungspolitik immer wichtiger werden.

Ziel Stabile Einwohnerzahl bis 2020: Leverkusen kann im Durchschnitt der letzten sechzehn Jahre (1990 bis 2005) einen leichten wanderungsbedingten Bevölkerungsüberschuss von jährlich 173 Einwohnern für sich verbuchen und hält seine Einwohnerzahl bei rund 161.000. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wich somit stets von den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW ab, die für diesen Zeitraum Abnahmen der Bevölkerung prognostizierten. Die aktuelle Prognose von 2005 berücksichtigt die tatsächliche, positive Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen und weist bis 2020 einen weitaus geringeren Einwohnerrückgang aus als in der Vergangenheit.

Es ist nicht davon auszugehen dass die Geburtenraten wieder steigen werden und die Sterbeüberschüsse ausgleichen können, so dass auch künftig der entstehende Bevölkerungsverlust durch Zuwanderungen ausgeglichen werden muss. Um dieses Ziel zu erreichen, muss quantitativ das Wohnungsbauvolumen der letzten fünf Jahre (seit 2000) in etwa beibehalten werden und qualitativ nachfrageorientiert Wohnungsangebote geschaffen werden.

Ziel Abschwächung des Abwanderungstrends – Wohnangebot für Zielgruppen schaffen: Durch ein entsprechendes Angebot muss es Leverkusen gelingen, sowohl Haushalte mit Eigentumswünschen in Leverkusen zu halten sowie ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten. Zielgruppen sind eigentumswillige jüngere und ältere Zweipersonenhaushalte, für die sowohl Eigentumswohnungen als auch Eigenheime in Frage kommen, sowie eigentumsorientierte Familien- und Schwellenhaushalte, die mit Hilfe von preiswerten Eigenheimen in der Lage sind, Eigentum zu bilden.

Eine von der Stadt durchgeführte Wanderungsmotivforschung bestätigt, dass Leverkusen sich auf diese Zielgruppen konzentrieren muss. Der Wohnstatus Eigentum hat sich nach Fortzug ins bergische Umland verdreifacht. Wer nach Leverkusen zog, wohnte hingegen viel häufiger auch nach dem Umzug wieder in einer Mietwohnung.

Zudem wurden in den 90er Jahren in Leverkusen überwiegend Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert. Dadurch ist ein Nachholbedarf im Eigenheimbereich entstanden. In den nächsten Jahren wird auch aufgrund der demographischen Entwicklung – die geburtenstarken Jahrgänge treten in die Phase der Familiengründung ein und fragen verstärkt Familieneigenheime auf dem Wohnungsmarkt nach – ein Schwerpunkt auf dem Bau von Eigenheimen liegen.

Ziel Gut miteinander leben und wohnen: Der demografische Wandel ist längst im Gange. Die Gesellschaft in Leverkusen wird älter und sie wird bunter. Dies führt dazu, dass in einigen Stadtteilen bzw. Quartieren die Bewohnerschaft älter wird, und gleichzeitig die nachwachsenden Generationen mehr und mehr eine Wanderungsgeschichte haben werden. Diesen Aufgaben stellt sich Leverkusen bereits heute, indem die Entwicklung eines gesamtstädtischen Integrationskonzepts erarbeitet wird (Projektbeginn in 2006). In diesem Projekt wird auch auf die Bedeutung des Wohnens als Ort der Integration hingewiesen. Es wird in Zukunft verstärkt ein Ziel der Stadtentwicklung sein, Nachbarschaft fördernde Maßnahmen voran zu treiben. Die für einander sorgende Großfamilie gibt es kaum noch. Eine immer ältere werdende Bewohnerschaft ist auf außerfamiliäre Hilfe angewiesen. Künftig werden professionelle Dienstleister noch stärker häusliche und pflegerische Aufgaben übernehmen. In diesem Zusammenhang werden Netzwerke und Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen und ambulanten Diensten von der Stadt unterstützt.

Diese Trends, Alterung, Zunahme von Personen mit Migrationshintergrund, Zunahme von Singlehaushalten durch eine älter werdende Gesellschaft, mit all ihren Begleiterscheinungen von Einsamkeit, Ängsten, Kommunikationsarmut bei gleichzeitiger sozioökonomischer Polarisierung können durch Maßnahmen der Förderung von Nachbarschaften, zur gegenseitigen Hilfe und Verständnis etwas entgegengesetzt werden. Auch das Ehrenamt erhält in diesem Zusammenhang eine immer wichtigere Bedeutung, die die Kommunen längst erkannt haben.

Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Bauland – Kosten und flächensparendes Bauen: Um konkurrenzfähig gegenüber dem Umland zu werden, muss Wohnen in Leverkusen teilweise preiswerter werden. Mit bezahlbarem Wohnraum werden weniger finanzstarke Haushalte an der Eigentumbildung beteiligt und eigentumswillige Haushalte an Leverkusen gebunden. Weiterhin kann es gelingen, dass kostenbewusste Haushalte durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aus der „teueren“ Region verstärkt nach Leverkusen ziehen. Eine kostensparende Bauweise kann dabei verbunden werden mit einer flächensparenden Bauweise. Insgesamt werden Maßnahmen ergriffen, die die Kosten im Hochbau, die Erschließungskosten sowie die Grundstückskosten senken, damit die Verkaufspreise für unbebaute Grundstücke und für Eigenheime in Leverkusen gegenüber den Nachbargemeinden konkurrenzfähig sind.

Ein Angebot an kostengünstigen Eigentumsmaßnahmen – das sind sowohl Eigenheime als auch Eigentumswohnungen – führt durch Sockereffekte auch zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes, vor allem im unteren und preisgebundenen Marktsegment.

Um preiswerte Grundstücke an den Markt zu bringen und die Umsetzung städtischer Zielsetzungen auf diesen Grundstücken zu sichern, hat Leverkusen das kommunale Bodenmanagement eingeführt, das eine zielgerichtete, kontinuierliche Baulandbereitstellung ermöglicht. In diesem Rahmen werden derzeit Bauflächen für 1.000 Einfamilienhäuser bis 2010 aktiviert.

Ziel Sicherung von bestehendem preiswertem Wohnraum: Trotz der allgemeinen Entspannung des Wohnungsmarktes lastet noch immer ein erhöhter Nachfragedruck auf dem unteren und preisgebundenen Marktsegment. Um auch künftig dem kommunalen Auftrag einer sozialverträglichen Wohnungsversorgung gerecht werden zu können, gilt es daher, bezahlbaren Wohnraum langfristig sicherzustellen. Diese Forderung betrifft nicht nur den Neubau preiswerter Wohnungen, sondern in zunehmendem Maße auch die Sicherung bestehender Wohnungen im unteren Marktsegment. Hier kommt auf die Stadtentwicklung eine besondere Aufgabe zu, da die Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen durch das Auslaufen der Belegungs- und Mietpreisbindungen rapide abnimmt.

Ziel einer vorausschauenden Wohnungspolitik ist es, diese Problematik frühzeitig aufzugreifen und geeignete Maßnahmenbündel für die aus der Bindung fallenden Wohnungen zu entwickeln, um die ortsansässigen einkommensschwächeren Haushalte nicht vom örtlichen Wohnungsmarkt zu verdrängen. Hierzu müssen finanzwirksame und ordnungspolitische Instrumente sinnvoll eingesetzt und miteinander kombiniert sowie durch alternative Lösungsansätze ergänzt werden.

Ziel Innovativen und nachhaltigen Städtebau fördern – Leben in ökologisch und sozial funktionierenden Quartieren: Eine innovative und nachhaltige Wohnungspolitik muss ökologische, städtebauliche und soziale Aspekte berücksichtigen. Ökologische Maßnahmen umfassen die Verwendung von ökologischen Baustoffen, den Einsatz von Energieeinspartechnologien sowie eine insgesamt flächensparende und verkehrsvermeidende Bebauung und Siedlungsverortung. Soziale Aspekte wie Treffpunkte, öffentliche Plätze, die funktionierende Nachbarschaften fördern, müssen bereits im städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung finden.

Um diese Ziele städtebaulich umsetzen zu können, muss Wettbewerb unter den - örtlichen und überörtlichen - Bauträgern geschaffen werden, damit in Leverkusen innovative Projekte umgesetzt werden, die verdeutlichen, dass die geforderten städtebaulichen Qualitäten im Alltagsgeschäft finanzier- und umsetzbar sind. Die Förderung von städtebaulichen Wettbewerben erfüllt nicht nur eine Vorbildfunktion für die örtlichen Bauträger, sondern trägt auch zur Imagebildung der Stadt bei.

Ziel Steigerung von Wohnstandortqualitäten: Vor allem in Stadtteilen bzw. Wohnquartieren mit eher ungünstigen Entwicklungen (Abnahme Bevölkerung, wenig Wohnungszuwächse, ungünstige Sozialstruktur) sollten verstärkt Maßnahmen erfolgen, die diese Stadtteile wieder attraktiver machen. Attraktivitätssteigernde Maßnahmen sind dabei z.B. maßvoller, den Bestand ergänzender Wohnungsneubau, Modernisierung alter Gebäude, Anpassung an neue Zielgruppen, aber auch Abriss nicht mehr marktgängiger Wohnungen, sowie vieles mehr.

Neben den rein baulichen Qualitäten sind die Lagequalitäten, die das unmittelbare Wohnumfeld bietet wie Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung und Bildungsangebote für die Menschen von zunehmender Bedeutung. Für Leverkusen bedeutet dies, dass in den innerstädtischen Lagen die Bausubstanz und das Wohnumfeld attraktiver gestaltet werden muss. Maßvoller Wohnungsneubau kann zudem Angebotslücken, z.B. im Segment großer Familienwohnungen oder Stadthäuser sinnvoll schließen und dadurch den Stadtteil insgesamt aufwerten.

Eine kleinräumige Aufwertung von Lagequalitäten kann durch Schaffung oder Ausbau öffentlicher Freiflächen für Freizeit und Naherholung erreicht werden, auch durch Schaffung von Treffpunkten und

Räumen zur Förderung von Nachbarschaften. Mit dem regionalen 2010 A-Status-Projekt „Grüner Fächer Leverkusen“ hat die Stadt einen gesamtstädtischen Rahmen für die Bereiche Freiraum, Vernetzung und Erholung zur Stärkung solcher weicher Standortfaktoren beschlossen.

Ziel Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand: Um dem wohnungspolitischen Ziel, die Einwohnerzahl Leverkusens zumindest stabil zu halten, gerecht werden zu können, müssen bei knapper werdendem Bauland künftig auch alternative Wohnstandorte im Innenbereich aktiviert werden. Ziel der Innenverdichtung ist es, attraktiven und preisgünstigen Wohnraum auch innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen anzubieten, und damit bei bestimmten Zielgruppen eine reale Konkurrenz für das Wohnen „auf der grünen Wiese“ zu erzeugen. Dieses Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist auch im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ein wesentliches Ziel. Wohnraumschaffung im Bestand trägt zudem zu einem sparsameren Flächenverbrauch, einer Minimierung des Verkehrs sowie einer besseren Auslastung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Eine Beschränkung der baulichen Dichte auf ein städtebaulich, sozial und ökologisch verträgliches Maß wird hierbei grundsätzlich vorausgesetzt.

Die Umsetzungsmöglichkeiten für eine Innenentwicklung sind vielfältig. Zum einen können bereits vorhandene Gebäude mit zusätzlichem Wohnraum versehen werden. Klassisches Beispiel hierfür ist der Dachgeschossausbau oder die Abtrennung von Einliegerwohnungen. Des Weiteren kann die bestehende Bausubstanz durch Anbauten oder Aufstockungen baulich ergänzt und dadurch häufig auch gestalterisch aufgewertet werden. Hierfür bieten sich insbesondere locker bebaute und mit Flachdächern konzipierte Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit an.

Ziel Nachfrageorientierte Anpassung des Wohnungsbestandes: Eine Verdichtung des Wohnungsbestandes und die frei werdenden Wohnungsbestände können zum Teil den notwendigen Neubaubedarf ersetzen. Auch Wohn- und Bauexperten sehen eine zunehmende Bedeutung in den Bestandsmaßnahmen. Dabei sind mehrere Bereiche innerhalb des Wohnungsbestandes zu berücksichtigen:

- die weiterhin wichtige behutsame Nachverdichtung im Bestand durch Baulückenschließungen, Aufstockung und baulichen Nachverdichtungen in bestehenden Quartieren,
- die Modernisierung des Bestandes mit neuesten baulichen und heizungstechnischen Standards, so dass er marktgerecht für heutige und künftige Nachfrager gemacht wird,
- die teilweise Anpassung des bewohnten Bestandes an seine älter werdenden Bewohner sowie die Anpassung von freigesetzten Beständen z.B. für Familienhaushalte.

Inhalt

Kapitel I – Trends auf dem Wohnungsmarkt und Entwicklung in Leverkusen – Aufgaben und Ziele

1.	Wohnungsmarktrelevante Faktoren und Trends1.....	1
1.1	Der Anstieg des Pro-Kopf-Flächenverbrauchs ist ein anhaltender Trend	1
1.2	Der Wunsch nach Wohneigentum ist ungebrochen	2
1.3	Die Nachfrage nach Wohnraum wird vielfältiger	3
1.4	Die Stadt als Wohnstandort.....	8
2.	Demografischer Wandel in Leverkusen.....	10
2.1	Konstante Bevölkerungsentwicklung ist stabiler Trend.....	10
2.2	Demografische Struktur.....	12
2.3	Zu- und Abwanderung	14
2.3.1	Entwicklung der Nahwanderungen	14
2.3.2	Wanderungsbedingte und natürliche Bevölkerungsbewegungen.....	15
2.3.3	Zuzugsmotive, Wohn- und Lebenssituation von Zuwanderern.....	18
2.4	Räumliche Bevölkerungsverteilung und Bedeutung von Wohnstandortqualitäten	20
2.4.1	Innerstädtische Umzüge.....	20
2.4.2	Bedeutung von Wohnstandortqualitäten	21
3.	Der Wohnungsmarkt Leverkusen und seine Einordnung in der Region.....	23
3.1	Bautätigkeit und Gebäudebestand	23
3.1.1	Bauintensität und Wohnungszuwächse	23
3.1.2	Gebäudebestand und Eigentumsquote.....	25
3.2	Bodenpreisentwicklung und Verkaufspreise für Eigenheime.....	26
3.3	Sozialwohnungsbestand	29
3.4	Wohnungsl Leerstand	31
4.	Ziele der künftigen Wohnungsmarktpolitik und Zielgruppen.....	34
4.1	Ziel Stärkung des Wohnstandortes Leverkusen	34
4.2	Ziel Stabile Einwohnerzahl bis 2020	34
4.3	Ziel Abschwächung des Abwanderungstrends	35
4.4	Ziel Gut miteinander leben und wohnen	36
4.5	Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Bauland.....	37
4.6	Ziel Sicherung von bestehendem preiswerten Wohnraum	38
4.7	Ziel Innovativen und nachhaltigen Städtebau fördern.....	38
4.8	Ziel Steigerung der Wohnstandortqualitäten.....	39
4.9	Ziel Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand.....	41
4.10	Ziel Nachfrageorientierte Anpassung des Wohnungsbestandes	40

1. Wohnungsmarktrelevante Faktoren und Trends

1.1 Der Anstieg des Pro-Kopf-Flächenverbrauchs ist ein anhaltender Trend

Der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Kopf ist seit den 50er Jahren kontinuierlich angestiegen. Im Bundesdurchschnitt verfügte jeder Bürger Anfang der fünfziger Jahre über 15 m² Wohnraum. 2005 sind es bundesweit bereits 40,2 m² Wohnraum pro Person. Zwischen 1960 und 1982 betrug der jährliche Zuwachs pro Person 0,65 m². In den Folgejahren (1982 bis 1987) gab es einen verlangsamten Anstieg von 0,38 m² pro Person und Jahr. Seit 1987 hat sich der bundesweite Anstieg nochmals um 0,03 m² auf 0,35 m² pro Person und Jahr verringert. In Leverkusen hat sich die Wohnfläche pro Person von 33,8 m² (1988) auf 37,6 m² (2005) mit durchschnittlich 0,21 m² pro Jahr gesteigert. Leverkusen liegt damit unter dem Landesdurchschnitt von 39,4 m² (2005).

Der zunehmende Pro-Kopf-Flächenverbrauch in Leverkusen zeigt sich deutlich im Umzugsverhalten. Die beiden von der Leverkusener Verwaltung durchgeführten Wanderungsmotivuntersuchungen von 1999 und 2004 der zu- bzw. fortziehenden Haushalte zeigen, dass ein Umzug grundsätzlich mit einer Vergrößerung der Wohnfläche verbunden ist. Die Zunahme an Wohnfläche lag in der Untersuchung 2004 bei einem Fortzug im Durchschnitt bei 6,1 m² pro Person. Bei nach Leverkusen zuziehenden Haushalten lag der Zuwachs bei durchschnittlichen 5,6 m² pro Person.

Für die Zukunft gehen alle wissenschaftlichen Institute von einer weiteren Nachfrageausweitung aus. So erwartet das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (kurz BBR) im Jahr 2020 für Nordrhein-Westfalen einen durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch von 44,1 m². Differenziert nach Wohnstatus liegt der Verbrauch laut BBR im Jahr 2020 bei Mietern bei 38,7 m² und bei Eigentümern bei 50,2 m² (jährlicher Zuwachs von 0,1 bzw. 0,2 m² pro Kopf). Das empirica-Forschungsinstitut geht in einer aktuellen Studie von 2005 sogar von einem jährlichen Anstieg in Westdeutschland von 0,4 m² aus auf eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 52 m² im Jahre 2020. Nach dieser Studie geht der Wohnflächenzuwachs noch über 2020 hinaus weiter und wird im Jahr 2030 bei 56 m² pro Person angelangt sein¹.

Der Wohnflächenzuwachs war und ist im Wesentlichen eine Folge des Einkommenswachstums, veränderter Haushaltsstrukturen (Trend zu Single- und Zweipersonenhaushalten) und der Altersschichtung²: Die Zahl der Haushalte wächst weiter und damit auch die Zahl der Nachfrager nach Wohnungen. Gleichzeitig verändern sich die Haushaltsgrößenstrukturen und dadurch auch die Art der nachgefragten Wohnungen. Kleine Haushalte fragen zwar auch kleine Wohnungen nach, doch ist diese Abnahme degressiv, d.h. der Pro-Kopf-Verbrauch je Haushaltsmitglied ist bei kleinen Haushalten i.d.R. größer als bei großen Haushalten. Haushaltsgrößenverschiebungen haben also auch dann Auswirkungen auf die Wohnflächennachfrage, wenn die Bevölkerungszahl konstant bleibt. Dies zeigt auch

¹ In den neuen Bundesländern ist der Anstieg bei niedrigerem Ausgangsniveau doppelt so hoch, der Abstand zum Westen sinkt so von acht auf nur noch einen Quadratmeter im Jahr 2030 (Nachholbedarf in Ostdeutschland), Empirica: Wohnflächennachfrage in Deutschland, 2005.

² Das Verharren in der Familienwohnung – zumal, wenn es sich um Eigentum handelt - auch nach Auszug der Kinder und Tod des Partners führt zu einer höheren Pro-Kopf-Versorgung, ohne dass sich am Wohnungsmarkt eine Neunachfrage dieser Personengruppe manifestiert hätte. Eine alternde Bevölkerung ist daher tendenziell eine Bevölkerung, die ihren Wohnflächenkonsum ausweitet (Remanenzeffekt).

das Ergebnis der aktuellen Wanderungsmotivuntersuchung. In der überwiegenden Mehrheit aller Umzugsfälle haben Haushalte mit drei und mehr Personen nach dem Umzug abgenommen³. Die einzige nennenswerte Ausnahme ist die Zunahme von Dreipersonenhaushalten nach Zuzug aus Köln. Dies sind junge Familien, die in Leverkusen ein Eigenheim gekauft oder gemietet haben.

Der - mit Abstand - am häufigsten neu gegründete Haushaltstyp nach einem Umzug, gleichgültig von wo nach wo, war der Zweipersonenhaushalt. Danach folgt der Singlehaushalt. Er entstand nach Fortzug nach Köln bzw. nach Zuzug aus dem Umland.

Diese Haushaltsentwicklungen spiegeln den demografisch bedingten bundesweiten Trend des Rückgangs großer Haushalte zu Gunsten von Ein- und Zweipersonenhaushalten wider.

Dieser demografische und wohlstandsbedingte Wohnflächenzuwachs wird bis 2020 für eine stabile Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in Leverkusen sorgen. Entsprechend müssen bis 2020 nachfrageorientierter Wohnungsneubau sowie Bestandsanpassungen in ausreichendem Umfang erfolgen (vgl. hierzu Kapitel II und III).

1.2 Der Wunsch nach Wohneigentum ist ungebrochen

44% aller deutschen Haushalte leben heute in Wohneigentum. Leverkusen liegt mit einer geschätzten Eigentumsquote zwischen 35% und 40%⁴ unter dem Bundesdurchschnitt. Die Eigentumsquote der Haushalte hat sich bundesweit seit 1950 bis heute nahezu verdoppelt, trotzdem steht Deutschland innerhalb der Europäischen Union an hinterster Stelle. Hinzu kommt, dass die Deutschen im internationalen Vergleich erst spät zu Eigentum kommen. Bis die Hälfte aller deutschen Haushalte eines Geburtsjahrgangs über selbst genutztes Wohneigentum verfügt, sind die Deutschen mehr als 40 Jahre alt, während die Franzosen dann erst 39, die US-Amerikaner 31 und die Briten sogar erst 24 Jahre alt sind.

Die Eigentumsquote in Deutschland steigt weiter an, obwohl heute ein größerer Anteil der 30 bis 39 Jährigen noch zur Miete wohnt als noch vor 20 Jahren. Das hat seine Gründe in der immer später sich vollziehenden Familiengründung. Es zeigt aber auch, dass sich das Wachstum der Eigentümerhaushalte nicht gleichmäßig auf die Generationen verteilt. Die Westdeutsche Wohneigentumsquote ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten nur deswegen angestiegen, weil unter den älteren Generationen (ab 70 Jahren), die durch Sterbefälle zahlenmäßig stark zurückgegangen sind, sehr viele Mieterhaushalte waren. An deren Stelle sind junge Rentner getreten, die in den zurückliegenden, eigentumsfreundlichen 60er und 70er Jahren zu vergleichsweise günstigen Objektpreisen⁵ Wohneigentum erworben haben. Dies sind noch dazu stark besetzte Geburtenjahrgänge. Das bedeutet, dass Rentnerhaushalte heute verstärkt in Wohneigentum leben. Bei den heute 60 bis 65 jährigen Haushalten han-

³ Einzige Ausnahme war in drei Fällen die Zunahme von 5 und mehr Personenhaushalten nach Fortzug ins Umland.

⁴ Wert ist in Abstimmung mit der Statistikstelle geschätzt worden, da Leverkusen im Mikrozensus, der solche Werte ausgibt, zusammen mit dem Rheinisch-Bergischen und Oberbergischen Kreis eine statistische Raumeinheit bildet. Gerade für die Eigentumsquote ist diese Raumeinheit zu wenig aussagekräftig für Leverkusen, da davon auszugehen ist, dass im Rheinisch-Bergischen sowie Oberbergischen Kreis die Eigentumsquote erheblich höher ist, und somit kein für Leverkusen realistischer Wert unterstellt wird.

⁵ In den 60er und 70er Jahren waren die Preise für Ein- oder Zweifamilienhäuser zwischen 30 und 40% preiswerter als heute. Hinzu kommen noch höhere Steuer- und Abgabequoten und eine ungünstigere Brutto-Netto-Relation der heutigen Einkommen, die einen Eigentumserwerb erheblich teurer machen.

delt es sich sogar um die Generation mit der höchsten Wohneigentumsquote, die es jemals in Deutschland gab.

Unter 50-jährige Haushalte wohnen heute dagegen noch fast genauso oft zur Miete wie vor einem Vierteljahrhundert. Gegenwärtig bleiben zudem mehr Paare kinderlos und angesichts unsicherer Arbeitsverhältnisse wird der Erwerb von Eigentum nicht angestrebt. Auf der anderen Seite spielt die Eigentumsbildung zur Altersvorsorge bei vielen Menschen nach wie vor eine Rolle, da angesichts der demografisch bedingten ungünstigeren Generationenverteilung die Rentensicherung über die nachwachsenden „einzahlenden“ Generationen nicht mehr gewährleistet sein wird.

Gleichwohl wünschen sich 57% der Deutschen unter 60 Jahren nach einer Emnid-Befragung von 2004 das Wohnen in den eigenen vier Wänden. Als wichtigster Grund wird dabei mit 98% die Unabhängigkeit vom Vermieter angegeben. Außerdem steht für viele das Wohneigentum als Altersvorsorge als sichere Kapitalanlage. Hauptgrund dafür, dass der Eigentumswunsch noch nicht verwirklicht werden konnte, ist bei 84% der Befragten fehlendes Eigenkapital.

Diese bundesweiten Präferenzen werden für Leverkusen durch die Wanderungsmotivuntersuchung bestätigt. Abgesehen von persönlichen Gründen, die nach wie vor am häufigsten als Umzugsmotiv genannt werden, ist nach dem Umzugsmotiv der Haushaltsgründung der Erwerb von Wohneigentum der häufigste genannte Grund für einen Umzug. Die Nennungen sind gegenüber 1999 zwar leicht zurückgegangen, gleichwohl ist vor allem für Fortziehende dieses Motiv nach wie vor Ausschlaggebend. Der Wohnstatus „Eigentum“ nahm bei aus Köln Zuziehenden zu. Viele Kölner können ihren Eigentumswunsch in Leverkusen eher verwirklichen. Am stärksten gestiegen ist der Status „Eigentum“ jedoch nach Fortzug aus Leverkusen ins Umland. Der Wohnstatus „eigenes Ein- und Zweifamilienhaus“ hat sich nach Umzug knapp verdreifacht, da 26% der fortziehenden Mieterhaushalte in Eigentum wechselten. Offensichtlich lässt sich für viele Leverkusener der Wunsch nach Eigentum – nach wie vor – in den bergischen Nachbargemeinden eher verwirklichen. Hier liegt Potenzial, das die Stadt durch geeigneten Wohnungsbau nutzen kann.

1.3 Die Nachfrage nach Wohnraum wird vielfältiger

Nach einer Studie von Empirica im Auftrage der Landesbausparkassen (LBS)⁶ gilt es, diese Eigentumswünsche durch ein nachfragegerechtes Wohnangebot zu mobilisieren. Nicht nur für Familien, auch für die zunehmend kinderlos bleibenden Paare spielt die Immobilie als Alterssicherung eine immer größere Rolle. Deshalb ist es von Bedeutung, die veränderten Anforderungen an Qualität, Lage und Erscheinungsbild dieser „Erwerbertypen“ zu kennen, um mit entsprechenden Angeboten die Nachfrage zu bedienen.

Nach einer quantitativen Abschätzung dieser „Erwerbertypen“ für Deutschland kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass neun Prozent oder 1,3 Millionen der insgesamt 14,2 Millionen unter 60 Jährigen Mieterhaushalte gerne eine Wohnung oder ein Haus erwerben würden, wenn entsprechende Immobilien – passend zum Lebensabschnitt – am Markt verfügbar sind. Die restlichen Mieterhaushalte vertei-

⁶ Empirica: Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potentiale, Konsequenzen, LBS (Hrsg.), 2004

len sich auf solche, die laut einer emnid-Umfrage⁷ auch nach Abschätzung aller Vor- und Nachteile weiterhin zur Miete wohnen bleiben möchten (33%), und sogenannten Schwellenhaushalten, die aufgrund der hohen Eigenkapitalanforderungen derzeit vom Eigentumserwerb ausgeschlossen bleiben (57%).

Zwei dieser insgesamt sieben ermittelten Erwerbertypen zeigen eine neue, bisher eher aus anderen Ländern bekannte Einstellung zum Eigentumserwerb: Der „Lebensabschnittserwerber“ und der „Weichensteller“. Im Gegensatz zu den anderen Haushaltstypen suchen diese nicht die Immobilie fürs Leben, sondern erst einmal für eine bestimmte Lebensphase.

Solche Überlegungen sind der jetzigen Generation der Ruheständler fremd. Hier findet man oft den klassischen „Familierversorger“, ein typischer Erwerber der Nachkriegszeit (siehe oben) der alles – auch die eigene Arbeitskraft in sein Zwei- bis Dreigenerationenhaus investiert, mit dem die gesamte Familie versorgt wurde und der dieses Haus um keinen Preis aufgeben möchte. Dieser Erwerbertyp ist nach der Studie jedoch ein Auslaufmodell.

⁷ Emnid-Befragung im Auftrag der LBS, 2004

Handlungsprogramm Wohnen – Analyse

Die sieben ermittelten Erwerbertypen lassen sich – stark vereinfacht – folgenden Immobilien und Wohnlagen zuordnen

Erwerbertypen	Motive	Lebensphase bei Erwerb	Standortpräferenzen	Objektpräferenzen
rel. Häufigkeit der einzelnen Typen an allen Erwerbertypen (in %)				
Klassische Erwerber				
Altersvorsorger (32%)	Immobilie als Altersvorsorge	Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (Kinder oftmals schon aus dem Haus) im Beruf gefestigt, gut verdienend	Zentrale Lagen mit vielseitiger Infrastruktur	Altengerechte Objekte (z.B. schwelkenfrei), Geschosswohnungsbau oder altengerechte Häuser
Rationaler Erwerber (16%)	Mietzahlung wird mit Kauf abgewogen; mehrere Immobilienkäufe je nach Lebensphase werden eingeplant	Allein stehend oder kinderlose Doppelverdiener (Kinderwunsch nicht ausgeschlossen)	Keine eindeutigen Präferenzen	Vorwiegend Bestandsobjekte im Geschosswohnungsbau
Nestbauer (11%)	Wohneigentum ist verbunden mit dem Lebensziel „Familie mit Kindern“; Haus wird fürs Leben gekauft und soll vererbt werden (emotionale Bindung zum Eigentum)	Geburt des ersten/zweiten Kindes	Gewachsene Wohngebiete in Stadtrandzonen oder ländliche Gemeinden mit viel Grün	Eigenheim (Reihenhaus oder freistehend, gerne aus dem Bestand, gewachsenes Umfeld mit besonderem Charme)
Selbstverwirklicher (10%)	Wohneigentum bedeutet Freiheit und Möglichkeit, Wunschimmobilie zu verwirklichen (emotionale Bindung zum Eigentum)	Ältere Haushalte, Kinder sind aus dem Haus, bereits ein Immobilienkauf in der Vergangenheit (damals Lebensabschnittserwerber)	Vorwiegend ländlicher Raum, Rückkehr in den Heimatort	Individueller Neubau oder Bestandsobjekt mit viel Potential für Umbau
Pragmatischer Erwerber (6%)	Lockere Bindung zur Immobilie, wird z.B. für größere Aufwendungen wieder verkauft, deshalb Wertsteigerung von Bedeutung	Gut verdienende Doppelverdienerhaushalte, gefestigt im Beruf, mit oder ohne Kinder, Haushaltsvorstand schon älter (zwischen 40 - 50 Jahre)	Zentrale Lagen, gerne in gehobenen Stadtteilen	Vorwiegend Bestandsobjekte, oft im Geschosswohnungsbau oder Stadtvillen

Handlungsprogramm Wohnen – Analyse

Neue Erwerbertypen				
Lebensabschnittserwerber (21%)	Eigentum gilt als Mittel für familiengerechte Wohnqualität, eher funktionale als emotionale Einstellung, es wird davon ausgegangen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine andere Immobilie erworben wird.	Oftmals Akademiker, beide berufstätig, Familienerweiterung steht bevor oder bei Geburt des ersten/zweiten Kindes	Innerstädtische Lagen mit kinderfreundlicher Umgebung und guter Infrastruktur, Oftmals Ausweichen aus Kostengründen in Stadtrandlage oder außerhalb der Stadt (verkehrsgünstig zum Arbeitsplatz)	Neue Reihenhaussiedlungen für Familien, kindgerechte Umgebung
Weichensteller (4%)	Immobilienwerb als Möglichkeit zum Aufbau eines dauerhaften Vermögens (Weichen werden gestellt)	Hoch qualifizierter Akademiker, beim Eigentumserwerb ev. mit Partner aber (noch) ohne Kind	Nur gute, eher städtische Wohnlagen, Umfeld mit Flair	Geschosswohnungen, Wertsteigerung steht im Vordergrund, gut sanierter Altbau oder Neubauwohnung in gewachsenem Umfeld

Bricht man die Schätzwerte der Erwerbertypen von empirica einmal auf Leverkusen herunter, würden rund 3.100⁸ der insgesamt rund 35.000 Mieterhaushalte unter 60 Jahren Eigentum erwerben, wenn entsprechende Angebote am Markt wären. Derzeit ist jedoch solch ein umfangreiches Angebot in Leverkusen nicht vorhanden. Im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements werden aktuell Flächen für 1.000 Eigenheime geplant. Hinzu kommen noch Neubauten auf privaten Flächen sowie die auf der Neuen Bahnstadt Opladen entstehenden Flächen für Wohnungsbau.

Es könnten noch erheblich mehr eigentumswillige Haushalte erreicht werden, wenn durch preisgünstige Angebote der Markt für Schwellenhaushalte geöffnet würde, die bislang an den hohen Eigenkapitalanforderungen scheitern. Preisgünstige Angebote können jedoch nur auf preisgünstigen Grundstücken realisiert werden. Derzeit werden die Grundstücke auf preislich hohem Niveau angeboten, auch wenn Leverkusen innerhalb der teureren Region Rheinland noch zu den günstigeren Standorten gehört. Es müssen kommunale Instrumente entwickelt werden, die zumindest in Teilen kostengünstiges Bauland für Schwellenhaushalte realisieren können.

Die Studie macht deutlich, dass die Lebensstile vielfältiger werden und sich mit jeder neuen Lebensphase ändern. Trend ist demnach, dass das Wohnen der jeweiligen Lebensphase angepasst wird. Auch andere soziologisch orientierte Studien gehen von verschiedenen Lebensstilen aus, die unterschiedliche Wohnbedürfnisse zur Folge haben. Der künftige Wohnungsneubau muss also sehr viel stärker nachfrageorientiert gestaltet werden.

Mit Blick auf die Erwerbertypen, vor allem die „Lebensabschnittserwerber“, aber auch die Schwellenhaushalte sollte daher das Angebot in Leverkusen sowohl hinsichtlich des Preises als auch der Zielgruppen breiter gefächert werden. Für den Neubaubereich könnten etwa preiswerte Eigenheime mit Verkaufspreisen bis maximal 200.000,- Euro am Markt angeboten werden, die keine große Eigenkapitaldecke erforderlich machen. Mit solchen Angeboten können Schwellenhaushalte erreicht werden. Eine weitere Angebotserweiterung könnten Häuser zur Miete und preisgünstige Häuser zum Kauf in innenstadtnahen und Stadtrandlagen darstellen, die sowohl für Schwellenhaushalte als auch für „Lebensabschnittserwerber“ interessant sind. Weiterhin könnten im Neubau sowohl Eigentumswohnungen als auch Eigenheime für ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte mit Barrierefreiheit in zentralen Lagen errichtet werden. Auch hochwertige Objekte mit außergewöhnlicher Architektur tragen zur Angebotsvielfalt bei. Für die Neue Bahnstadt Opladen können, folgt man dem Erwerbermodell von empirica, Angebote für den Erwerbertyp „Nestbauer“, „Lebensabschnittserwerber“, „Altersvorsorger“ aber auch für den „pragmatischen Erwerber“ entstehen. Das Thema Wohnungsneubau wird in Kapitel II ausführlich bearbeitet.

Eine weitere wesentliche Aufgabe wird die Anpassung des Bestandes an die Wohnbedürfnisse der Zukunft sein. Die oftmals innenstadtnahen Lagen machen diese Immobilien interessant für Nachfrager. Allerdings sind diese Bestände hinsichtlich der baulichen Standards (Balkon, Aufzug, etc.), der

⁸ Die Werte errechnen sich wie folgt: Aus der Einwohnerzahl Leverkusens im Jahr 2005 werden die Mieterhaushalte der unter 60-Jährigen ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass die Belegung bei unter 60-Jährigen Haushalten mit 2,2 etwas höher als der städtische Durchschnitt mit 2,03 liegt. Weiterhin wird die Eigentumsquote bei den unter 60-Jährigen mit 35% angenommen, und liegt damit im untersten Bereich der geschätzten Eigentumsquote von 35% bis 40%. Es errechnen sich danach rund 35.000 Mieterhaushalte, die unter 60 Jahren sind. Gemäß der empirica-Studie sind 9% aller bundesdeutschen Mieterhaushalte bei entsprechenden Angeboten zu einem Eigentumserwerb bereit und in der Lage. Das sind demnach für Leverkusen rund 3.100 Haushalte.

Wohnungsgrundrisse aber auch der energetischen Standards veraltet. Um diese Bestände marktgerecht zu machen, sind sowohl Modernisierungen der Gebäude und Wohnungen sowie Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen notwendig. Dies sind Themen der Bestandspolitik für Leverkusen, die in Kapitel III ausführlich erläutert werden.

1.4 Die Stadt als Wohnstandort

Die Stadt wird für viele Menschen als Wohn- und Lebensort wieder neu entdeckt. Steigende Benzinpreise, schwindende Pendlerpauschale bei gleichzeitig längeren Wegen lassen urbane Wohnlagen mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung wieder attraktiver erscheinen. Noch gibt es keine verlässlichen quantitativen Daten, aber viele Befragungen und Studien kommen zu dem Ergebnis, dass das Wohnen in der Stadt Vorteile gegenüber dem Haus im Grünen hat. Nach einer GfK-Befragung von 2006 sind es vor allem die Wohnwünsche Einkaufsmöglichkeiten, gute Nachbarschaft und Verkehrsanbindungen sowie Freizeit- und Kulturangebote, die sich besonders in der Stadt verwirklichen lassen. Besonders interessant ist, dass die Befragten in den Städten mehr Spielmöglichkeiten für Kinder sehen als auf dem Land. Außerdem werden gute Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen hervorgehoben. Für Eltern ist diese Erreichbarkeit nach der Umfrage wichtiger als das Erlebnis in der Natur. Allerdings muss hinzugefügt werden, dass sich die Befragten am wohlsten in Klein- und Mittelstädten (zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern) fühlten. Auch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung bestätigt dies anhand der Laufenden BBR-Bevölkerungsumfrage von 2006 zum Wunschort: Analysiert nach dem derzeitigen Wohnort sind hauptsächlich die Großstädter (über 100.000 Einwohner) mit ihrem Wohnort zufrieden. Außerhalb der Großstädte bevorzugen weniger als 5% der befragten Haushalte einen großstädtischen Wohnstandort.

Auch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) kommt in seiner Studie von 2005⁹ zu dem Ergebnis, dass urbane Qualitäten wie gute Infrastruktur und Erreichbarkeit wichtige Argumente für ein Leben in der Stadt darstellen. Das seit Jahrzehnten unangefochtene Wohnleitbild des freistehenden Einfamilienhauses für bestimmte Bevölkerungsschichten werde seine Dominanz danach verlieren, andere Wohnpräferenzen bilden sich heraus. Dies sei das Ergebnis eines grundsätzlichen Wandels der Lebensbedingungen in den Städten. Auch die Landesbausparkasse (LBS) kommt in ihrem Jahresbericht 2005 zu dem bundesweiten Ergebnis, dass die Stadt als Wohnort wieder entdeckt wird, und belegt dies anhand von Baugenehmigungszahlen des Statistischen Bundesamtes. Danach sind in den letzten zehn Jahren (1995-2005) die Eigenheimbaugenehmigungen auf dem Land (-26%) und im Randbereich der Kernstädte (-6%) jeweils zurückgegangen, während sie in der Kernstadt um 52% zugenommen haben.

Sowohl für Familien als auch für ältere Menschen sind innenstadtnahe Quartiere wegen ihres vielseitigen Angebots aber auch wegen der guten Verkehrsanbindung wieder attraktiv. Dafür würden in Zukunft auch höhere Wohnkosten in der Stadt in Kauf genommen werden, glaubt Horst W. Opaschowski, Leiter für Zukunftsfragen der Universität Hamburg. So würden vor allem Pendler, die der Stadt einst den Rücken zuekehrten, wieder als Stadtbewohner zurückkehren. Viele junge und gut ausgebilde-

⁹ Difu: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? 2005

te Menschen werden nach seiner Prognose starke Binnenwanderungen auslösen und in die Wachstumsregionen strömen. So würden die ohnehin prognostizierten Ungleichgewichte zwischen den Regionen noch verstärkt werden und die Wohnkosten in den Wachstumsregionen noch stärker ansteigen.

Leverkusen kann als kleine Großstadt mit seiner mosaikartigen kleinteiligen Stadtstruktur mit zum Teil sehr dörflich strukturierten Stadtteilen die Wohnwünsche der Menschen durchaus bedienen. Die Lage in einer Wachstumsregion zwischen Köln und Düsseldorf ist dabei von Vorteil. Leverkusen hat selbst genug städtische Eigenschaften und verfügt darüber hinaus über gute Anbindungen an die beiden Großstädte sowie an das überregionale Verkehrsnetz. Hinsichtlich der Wohnkosten gehört die Stadt im regionalen Vergleich zu den günstigeren Wohnstandorten. Vor allem die Neue Bahn Stadt Opladen mit seiner innerstädtischen Lage kann diesen Wohntrend nutzen und mit entsprechenden Wohnangeboten, urbanen Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Stadthäusern junge und ältere Einwohner gewinnen bzw. forzugswillige Leverkusener in Leverkusen halten. Auch der Wohnungsbestand kann durch Wohnumfeldaufwertungen und Modernisierungen für neue Wohnqualitäten in der Stadt sorgen.

2. Demografischer Wandel in Leverkusen

Deutschland befindet sich im demografischen Wandel. Dieser ist gekennzeichnet durch eine anhaltend niedrige Geburtenrate der deutschen Bevölkerung von „1,4“, die die Anzahl der Sterbefälle nicht mehr ausgleichen kann. Die Bevölkerung Deutschlands schrumpft deshalb insgesamt. Die in Deutschland lebenden Migranten¹⁰ haben sich im Laufe der Zeit in ihrem generativen Verhalten der einheimischen Bevölkerung angepasst, so dass die Geburtenrate ausländischer Frauen inzwischen nur noch leicht höher bei „1,53“ liegt. Ein minimaler Verjüngungseffekt entsteht jedoch dadurch, dass Migranten insgesamt jünger sind und deshalb - relativ - mehr Kinder zur Welt bringen als die Deutschen. Die neuesten bundesweiten familienpolitischen Ansätze zur Förderung der Familie, vor allem das neue, höher bemessene Elterngeld ab dem 1.1.2007, aber auch der Ausbau der Betreuungsplätze führen bundesweit und in Leverkusen zu einer ansteigenden Zahl von Geburten. Ob dies ein neuer langfristiger Trend ist, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Mit der niedrigen Geburtenrate einher geht der Prozess der Alterung der Gesellschaft. Immer weniger junge Menschen rücken nach und die Lebenserwartung der Menschen steigt insgesamt stetig an. Durch den zahlenmäßigen Rückgang der deutschen Bevölkerung nimmt der Anteil der ausländischen Bevölkerung prozentual aber auch absolut zu. Auch für die kommenden Jahre wird für Deutschland ein positives Saldo aufgrund von Zuwanderungen aus dem Ausland prognostiziert, wenn auch auf niedrigerem Niveau als in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts¹¹.

Diese Prozesse haben Auswirkungen auf die Größe und Struktur der Bevölkerung in Deutschland: Die Einwohnerzahl nimmt insgesamt ab, die Menschen werden älter und die Gesellschaft internationaler. Die Folgen sind neben sinkenden Bedarfen der einheimischen Bevölkerung wachsende Aufgaben der Integration. Letzterem wurde auf Bundesebene durch das neue Zuwanderungsgesetz Rechnung getragen, das am 1.1.2005 in Kraft getreten ist und erstmals die Zuwanderung mit der Integration verknüpft.

2.1 Konstante Bevölkerungsentwicklung ist stabiler Trend

Nach Jahrzehnten des wirtschaftlichen Wachstums und Einwohnerzuwachses in Leverkusen folgten nach der ersten ernsthaften Wirtschaftslaute 25 Jahre, die von Anpassungen an einen einsetzenden Schrumpfungsprozess gekennzeichnet waren. Wesentliche Konstanten dieses Zeitraumes sind neben

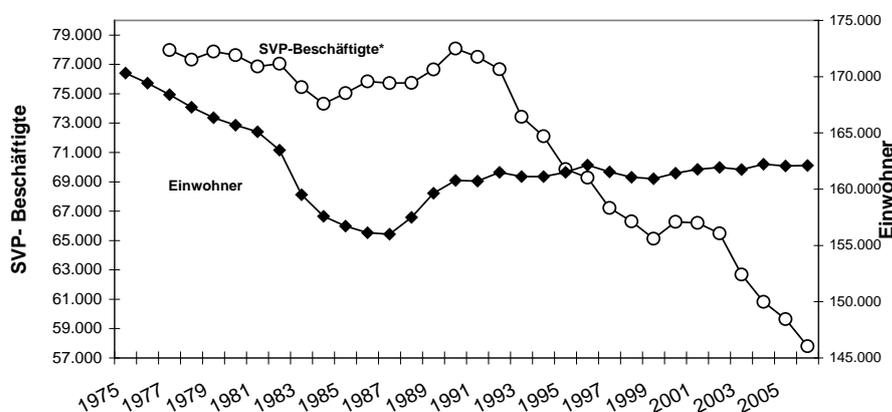
¹⁰ Der Begriff Migranten wird im vorliegenden Text synonym mit dem Begriff Zuwanderer gebraucht und umfasst alle Personen, die die grenzüberschreitende Verlegung ihres Lebensmittelpunktes als biografisches Merkmal vorweisen (vgl. 3. Bericht der Landesregierung NRW 2004: Zuwanderung und Integration in Nordrhein-Westfalen). Hierzu zählen zum einen Personen mit ausländischem Pass (Ausländer), aber auch Eingebürgerte (nur deutscher Pass), Doppelstaater sowie Spätaussiedler. Kinder dieser Personengruppen, auch wenn sie in Deutschland geboren wurden, weisen demnach ebenfalls Migrationshintergrund auf. Allgemein wird deshalb bei Migranten oft von Personen mit Migrationshintergrund gesprochen. Bei statistischen Auswertungen können im Folgenden jedoch nur Ausländer berücksichtigt werden, da Aussiedler, Doppelstaater und Eingebürgerte in der Statistik als Deutsche erfasst werden. Die Statistik umfasst somit nur einen Teil der Migranten.

¹¹ vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bevölkerungsprognose bis 2020, Bundesamt für Statistik, 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050.

einer seit 1975 rückläufigen Beschäftigung steigende Sozialhilfelasten und zunehmende Haushaltsengpässe sowie vor allem auch sinkende Einwohnerzahlen.

Nach einem Einwohnertiefstand im Jahre 1986 von nur noch 156.000 Einwohnern war durch den Vereinigungsboom und die Öffnung nach Osten gegen Ende der 80er Jahre wieder eine rege Zuwanderung und damit steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Dem kurzen vereinigungsbedingten Anstieg der Beschäftigtenzahlen folgte jedoch schon Anfang der 90er Jahre ein noch drastischerer Rückgang in Leverkusen. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt seither allerdings nicht mehr einen parallelen Verlauf: Seit Anfang der 90er Jahre weist Leverkusen bei einem leicht positiven Wanderungssaldo stabile Bevölkerungszahlen mit rund 161.000 oder sogar leicht darüber auf (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in Leverkusen 1975 - 2005



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle, SVP-Beschäftigte = sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Werte vor 1977 ungenau, Werte danach jeweils für den 30.06.

Folglich lässt sich ein drastisches Absacken der Einwohnerzahlen mit einer entsprechenden Verödung der Einzelhandels- und Dienstleistungslandschaft nicht ableiten: Leverkusen ist in einen größeren Arbeitsmarkt eingebunden und die Regi-

on bleibt ein Garant quantitativer Stabilität. Diese Lage sowie die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren wurde in der aktuellen Landesprognose insoweit zur Kenntnis genommen, als dass die Einwohnerzahl weniger stark rückläufig prognostiziert wird als in den vergangenen Prognosen¹². Danach gewinnen Köln, Bonn sowie der Rhein-Sieg-Kreis bis 2020 weiterhin an Bevölkerung, die östliche Region mit Leverkusen, dem Rheinisch-Bergischen und Oberbergischen Kreis bleiben stabil bzw. nehmen leicht ab. Auch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) kommt in seiner aktuellen Raumordnungsprognose von 2005 zu dem Ergebnis, dass die Region Köln hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung stabil bleibt, auch wenn die Dynamik leicht zurückgeht. Dies wird vor allem durch anhaltende Zuwanderungsgewinne erreicht. Leverkusen kann weiterhin von der Lage in einer stabilen bzw. wachsenden Region profitieren, so dass bis 2020 weiterhin von einer stabilen Einwohnerzahl ausgegangen werden kann.

Eine stabile Region sollte aber nicht den Blick für die Entwicklung vor Ort verstellen. Im Wettbewerb der Gemeinden um Einwohner und Einkommensteuereinnahmen sind es innerhalb dieser Region vor

¹² Die Prognose des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung Nordrhein Westfalen (LDS NRW) von 2005 weist für Leverkusen bis zum Jahr 2020 einen nur noch leichten Bevölkerungsrückgang von 2,2% auf 158.100 Einwohner aus (Prognose von 2002: Rückgang von um 5,4%; entspricht 150.200 Einwohnern im Jahr 2020).

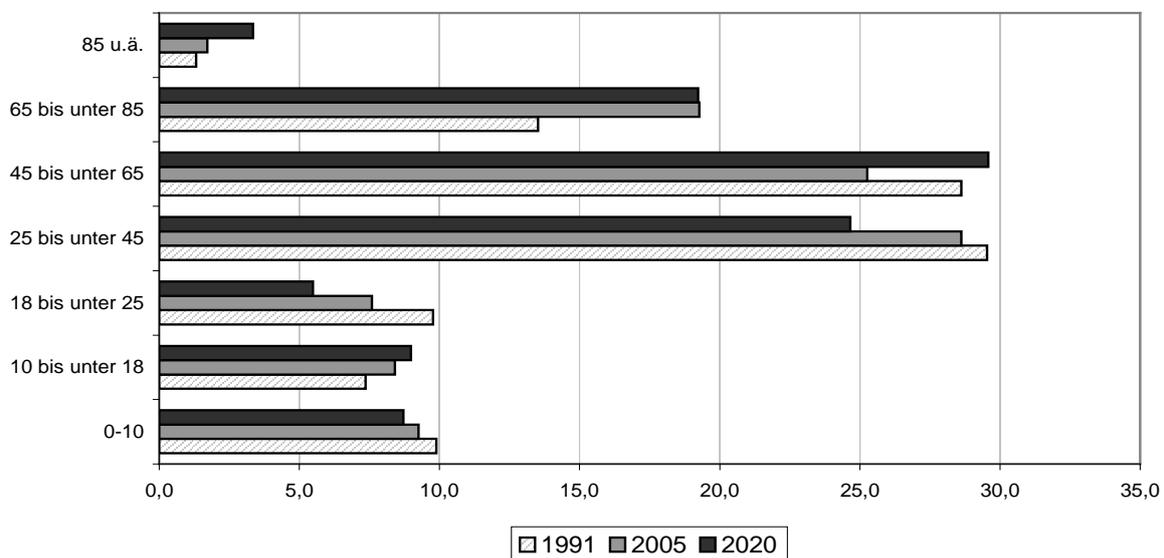
allem die ländlichen Umlandgemeinden von Leverkusen und Köln, die positive Zahlen verbuchen. Die Abwanderung in diese Gemeinden verläuft dabei in Teilen selektiv: Neben durchaus zahlungskräftigen Haushalten, die in Leverkusen ihr Zuhause haben, sowie Familienhaushalten, die in den Neubaugebieten der Stadt ihr Heim gefunden haben, sind es zum Teil auch die weniger mobilen und weniger finanzstarken Bevölkerungsgruppen, die in Leverkusen verbleiben. Mit einer entsprechenden Wohnungspolitik (z.B. ergänzender Wohnungsneubau, Wohnumfeldverbesserungen, etc.) müssen die Stadtteile Leverkusens hinsichtlich ihrer sozialen und demografischen Struktur ausgewogen bleiben.

2.2 Demografische Struktur

Für eine Vorausschau der Entwicklung der einzelnen Altersjahrgänge bis ins Jahr 2020 muss auf die Prognosen des Landesstatistikamtes NRW zurückgegriffen werden, da entsprechende Prognosen für einzelne Altersjahrgänge nur dort durchgeführt werden. Die Stadt Leverkusen beurteilt die generelle quantitative Bevölkerungsentwicklung bis 2020 positiver als das LDS NRW.

In den vergangenen fünfzehn Jahren (1991-2005) ist der Trend der Alterung in Leverkusen bereits zu beobachten, wie Abbildung 2 zeigt. Danach sind mit Ausnahme der älteren Kinder (zw. 10 – 18 Jahren) alle anderen Altersjahrgänge unter 65 rückläufig. Am wächst bis 2020 die Gruppe der Hochaltrigen Einwohner mit 85 Jahren und mehr. Sie verdoppelt sich zahlenmäßig zwischen 2005 bis 2020.

Abbildung 2: Demografische Struktur in Leverkusen 1990 und 2005 und nach eigenen Berechnungen in 2020 (Anteile in Prozent)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

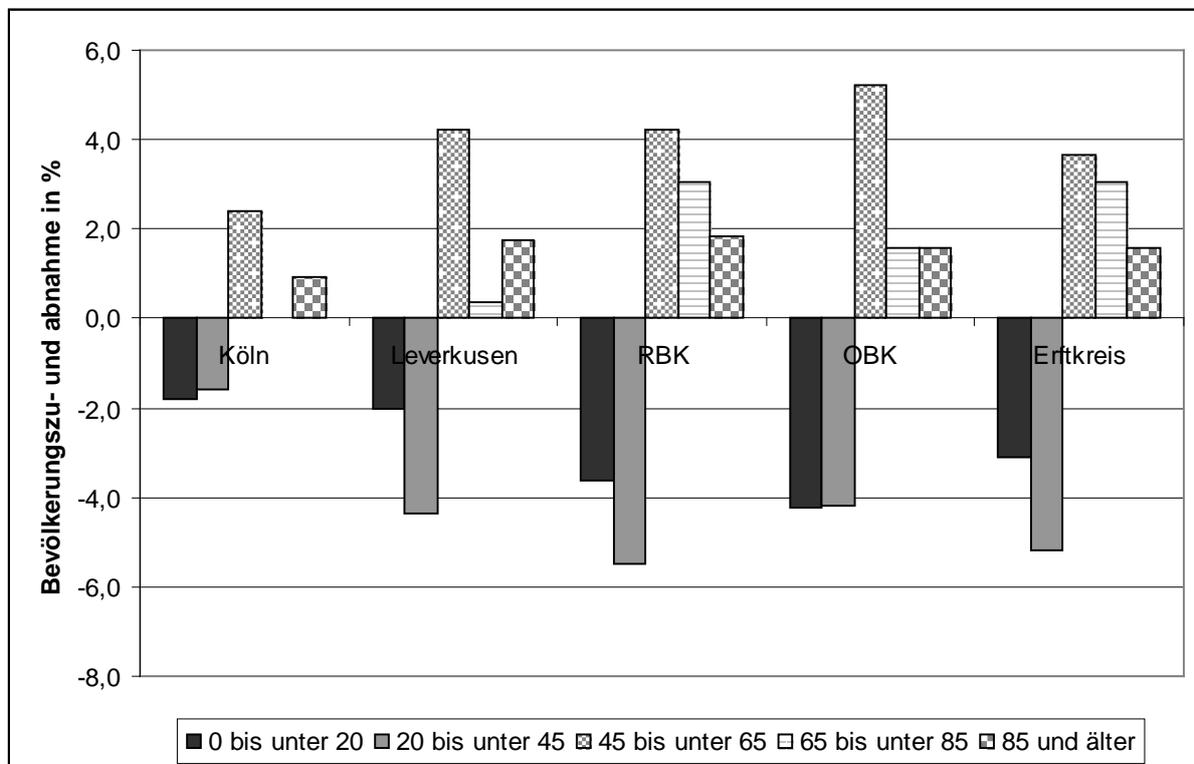
Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) kommt zu dem Ergebnis, dass die Kernstädte und das kernnahe Umland der Region Köln bereits überdurchschnittlich alt sind. Gebiete im zweiten und dritten Ring mit ihren später verlaufenen Suburbanisierungsprozessen profitieren noch vom Zuzug junger Familien. Allerdings wird die künftige Dynamik der Alterung in der Region – ähnlich wie im Westen insgesamt – langsamer als der Durchschnitt verlaufen. Das innere Gefälle zwischen den Ge-

meinden hinsichtlich des Alters wird abnehmen, denn die bisher jüngeren Gebiete altern etwas schneller und holen auf.

Der Alterungsprozess ist auf die konstant niedrige Geburtenrate zurückzuführen, die die Sterbefälle nicht ausgleichen kann („schrumpfende Bevölkerung“). In Leverkusen ist der Sterbeüberschuss (höhere Sterbe- als Geburtenraten) – wie in den meisten Großstädten – ein Dauertrend. Diese ungünstige demografische Entwicklung konnte in den vergangenen Jahren und kann auch in Zukunft nur durch Verringerung der Abwanderungen von jungen Haushalten und durch Zuwanderungen abgemildert werden. Alle Prognostiker gehen – bundesweit – von mittel- bis langfristig rückläufigen Einwohnerzahlen mit regional sehr unterschiedlicher Ausprägung aus (spürbar ab 2020). Unterstellt wird dabei, dass die Geburtenrate auf dem derzeitigen niedrigen Niveau von 1,4 bleibt, die Sterberate leicht zunimmt, die Außenzuwanderung langfristig eher rückläufig sein wird und damit den Sterbeüberschuss nicht mehr ausgleichen können wird.

Der beschriebene demografische Wandel wird nach 2015 deutlich werden, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in eine andere Lebensphase eintreten. Dann nämlich hat eine zahlenmäßig große Generation die Familien- und Haushaltsgründungsphase überwiegend abgeschlossen, denn diese Generation ist dann 45 Jahre und älter. Die nachfolgende Generation der 20 bis unter 45 Jährigen wird zahlenmäßig kleiner sein. Diese Entwicklung zeigt sich in der gesamten Region, wie Abbildung 3 deutlich macht.

Abbildung 3: Prozentuale Zu- und Abnahme der Altersgruppen in der Region 2005 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung Nordrhein-Westfalen, Bevölkerungsprognose Basisvariante 2005

Abbildung 3 zeigt, dass in der gesamten Region die Zahl der Kinder rückläufig ist (0 bis unter 20 Jährige). In der Altersgruppe der 20 bis unter 45 Jährigen sind die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre enthalten. Diese Altersgruppe wird bis 2020 zahlenmäßig laufend zurückgehen, da weniger Menschen in diesem Alter nachrücken. Einzig in Köln ist der beschriebene Rückgang dank der Universität weniger dramatisch. In Leverkusen, dem Rheinisch-Bergischen Kreis (RBK), dem Oberbergischen Kreis (OBK) und dem Rhein-Erft Kreis beträgt dieser Rückgang jeweils mehr als 4%. Die geburtenstarken Jahrgänge wachsen in die Altersgruppe der 45 bis unter 65 Jährigen hinein. Entsprechend nimmt diese Altersgruppe in der gesamten Region zu, genau wie alle älteren Jahrgänge. Der relativ geringe Zuwachs der 65 bis unter 85 Jährigen in Köln und Leverkusen hat mit den kriegs- und nachkriegsbedingt schwächeren Geburtenraten in den (Groß-)Städten der Region zu tun.

Der demografische Wandel in der gesamten Region führt dazu, dass die jüngeren Altersjahrgänge bis unter 45 relativ und absolut (Ausnahme Köln) zurückgehen, während die älteren Jahrgänge ab 45 stark zunehmen. Die Region altert insgesamt.

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW prognostiziert für Leverkusen im Jahr 2020 einen Zuwachs von 3.000 Personen über 65. Vor allem Hochaltrige nehmen in diesem Zeitraum um mehr als die Hälfte zu. Der Anteil der Personen über 65 Jahren liegt in 2020 bei rund 23%. Mehr als jeder fünfte Bürger in Leverkusen ist dann älter als 65 Jahre.

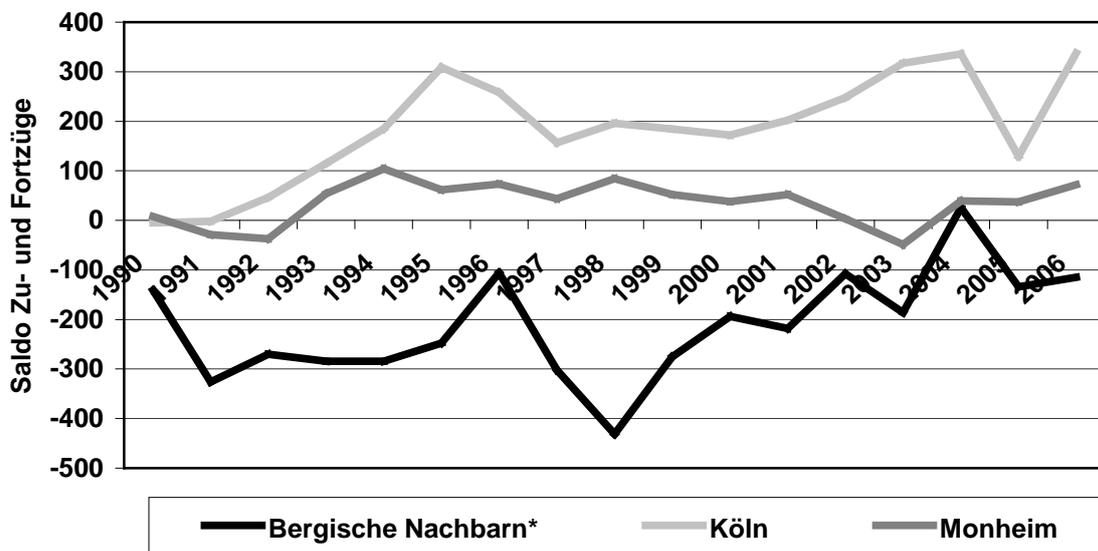
Wenn der derzeitige Trend der niedrigen Geburten- und höheren Sterberaten auch in Zukunft anhält, werden die beschriebenen demografischen Verschiebungen Auswirkungen auf die Entwicklung und Struktur der künftigen privaten Haushalte haben. Prognostiziert wird vom LDS wie auch vom BBR ein Rückgang der großen zu Gunsten der kleinen Haushalte. Auch für Leverkusen ist demnach zu erwarten, dass die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte zurückgehen wird. Die nachrückende Generation der möglichen Familiengründer in der Gruppe der 20 bis unter 45 Jährigen ist zahlenmäßig kleiner, somit wird das Potential möglicher Familiengründer kleiner. Bei gleichbleibender Geburtenrate werden nach 2015 weniger Familien gegründet werden. Zunehmen werden hingegen die Ein- und Zweipersonenhaushalte, denn vor allem die älteren Jahrgänge wachsen künftig zahlenmäßig. Diese bilden hauptsächlich Ein- und Zweipersonenhaushalte.

2.3 Zu- und Abwanderung

2.3.1 Entwicklung der Nahwanderungen

Eine positive Wanderungsbilanz in Leverkusen zwischen 1990 bis 2006 (jährlich durchschnittlich 6.500 Fortzüge / 6.860 Zuzüge) gibt auf den ersten Blick keinen Anlass zur Besorgnis. Leverkusen wurde wie viele andere Großstädte Anfang der 90er Jahre von einem Zuwanderungsboom aus den neuen Bundesländern sowie einer regen Außenzuwanderung (vor allem Spätaussiedler, Kriegsflüchtlinge, Asylbewerber) erfasst. Die Bevölkerungsbewegungen, die hinter diesen Zahlen stehen, werden bei Betrachtung der Nahwanderungen deutlich (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Wanderungsbilanz mit den Nachbargemeinden 1990 – 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle, Bevölkerung am 31.12.

*Burscheid, Leichlingen, Odenthal, Bergisch Gladbach, Langenfeld

Die Abbildung zeigt deutlich den seit 1991 anhaltenden Trend des verstärkten Fortzugs in die Bergischen Nachbargemeinden. Allerdings ist dieser seit 2000 weniger stark ausgeprägt als in der Vergangenheit. Ob dies bereits eine Trendwende der Renaissance der Stadt ankündigt (vgl. Punkt 1.4), oder die Wohnungspolitik seit 2000 mit konstantem Ein- und Zweifamilienhausneubau dazu beiträgt, kann anhand der Daten noch nicht eindeutig bestätigt werden. Ein weiterer Dauertrend ist der zunehmende Zuzugsgewinn aus Köln und – mit wenigen Ausnahmen – aus Monheim.

Die Wanderungsmotivuntersuchung von 2005 hat ergeben, dass neben persönlichen Gründen und der Neugründung eines Haushalts, der bei Wanderungen anteilmäßig in aller Regel immer der Hauptgrund ist, der Eigentumserwerb der häufigste genannte Grund für einen Umzug darstellte. Vor allem für die ins bergische ziehenden Haushalte war dieses Motiv wichtig.

Der Wohnstatus „Eigentum“ hat sich nach Fortzug aus Leverkusen ins Umland fast verdreifacht. Überwiegend wurden dabei Ein- und Zweifamilienhäuser erworben. Ganz offensichtlich lässt sich derzeit der Eigentumswunsch in den bergischen Umlandgemeinden besser realisieren.

2.3.2 Wanderungsbedingte und natürliche Bevölkerungsbewegungen

Trotz der Abwanderungsverluste mit den bergischen Nachbargemeinden kann Leverkusen seit Jahren die Einwohnerzahl von rund 161.000 stabil halten. Grund hierfür sind die überwiegend positiven Wanderungssalden seit Ende der 1980er / Anfang 1990er Jahre. Die Zuwanderer kamen und kommen dabei hauptsächlich aus Köln (vgl. Punkt 2.3.1), aus der Binnenwanderung, hier vor allem dem „übrigen“ Nordrhein-Westfalen und den östlichen Bundesländern sowie dem Ausland. Die Stadt hat durch

Zuwanderungen seit 1990 bis 2006 insgesamt 6.079 Personen hinzugewonnen. Dadurch konnten die Sterbeüberschüsse von 3.308 im gleichen Zeitraum mehr als kompensiert werden.

Hinter diesen Wanderungen stehen strukturelle Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung: Zum einen wandern sehr viele jüngere, zum Teil Singlehaushalte aus Köln und dem Umland nach Leverkusen zu. Auch bei jüngeren Familienhaushalten hat Leverkusen ein leichtes Plus. Dies zeigt die Wanderungsmotivbefragung von 2005. Ältere Haushalte wandern ab. Die strukturellen Veränderungen treten noch deutlicher zu Tage, wenn man die Bevölkerungsbewegungen nach Deutschen und Ausländern getrennt betrachtet:

Tabelle 1: Bevölkerungsbewegungen in Leverkusen 1990 bis 2006

1990-2006	wanderungsbedingt durch			natürlich durch			Gesamtsaldo
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Geburten	Sterbefälle	Saldo	
Deutsche	78.345	79.923	-1.578	21.937	28.014	-6.077	-7.655
Ausländer	38.342	30.685	+7.657	3.625	856	+2.769	+10.426
Summe	116.687	110.608	+6.079	25.562	28.870	-3.308	+2.771

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Statistikstelle, Stadt Leverkusen

Sowohl das Wanderungssaldo als auch die natürliche Bevölkerungsbilanz der deutschen Bevölkerung sind im betrachteten Zeitraum negativ¹³. Die Zuzüge der Ausländer übertreffen hingegen die Fortzüge bei weitem und können das negative Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung auffangen. Die Geburten der Ausländer liegen zahlenmäßig weit über deren Sterbefälle. Die rege Zuwanderung von ausländischen Haushalten sowie die - relativ - höheren Geburtenzahlen der hier lebenden Ausländer sorgten bislang dafür, dass die Bevölkerung in Leverkusen im betrachteten Zeitraum sogar leicht zugenommen hat (+2.771). Die ausländischen Haushalte sind somit seit 1990 maßgeblich dafür verantwortlich, dass die Leverkusener Bevölkerungsentwicklung stabil bleibt.

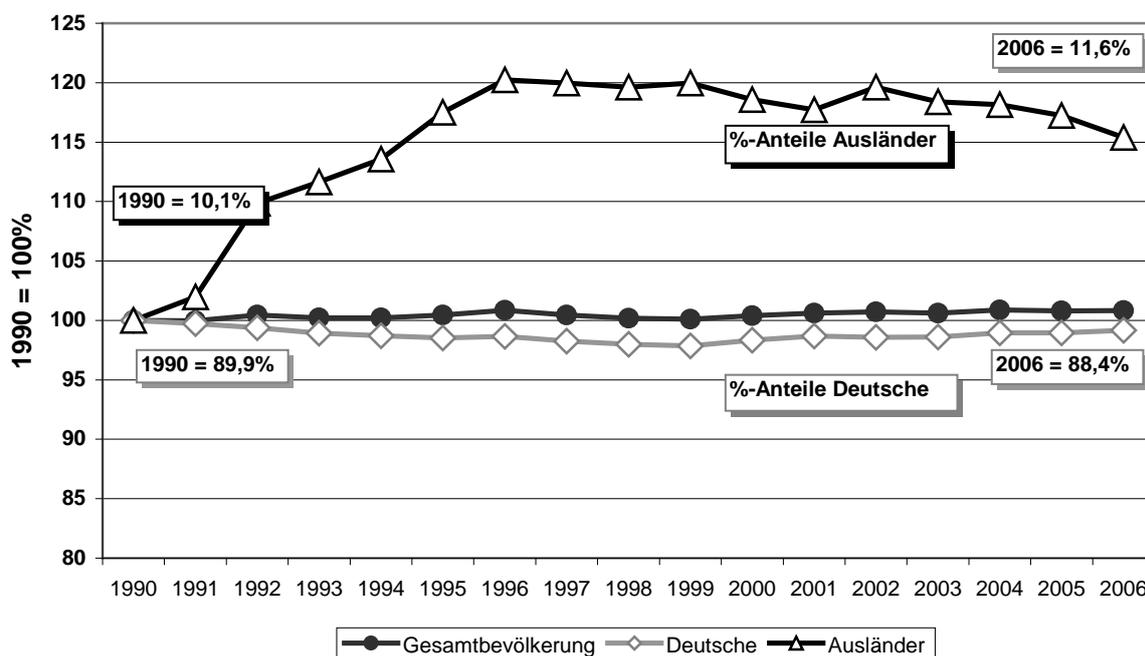
Die geringe Anzahl der Sterbefälle der ausländischen Mitbürger in Leverkusen ist auf deren Altersstruktur zurückzuführen: Die ausländische Bevölkerung ist jünger, da Wanderungen in der Regel eher von jüngeren Menschen vollzogen werden. So liegt 2005 der Anteil der über 65 Jährigen unter den Ausländern bei 8,6%. Dies ist ein Grund dafür, warum die ansässige ausländische Bevölkerung (noch) stärker wächst. Die größte Altersgruppe der Ausländer in Leverkusen ist die der 25 bis unter 45 Jährigen mit rund 42%. Zweitgrößte Gruppe sind die 45 bis unter 65 Jährigen mit knapp 25% aller Ausländer, das sind rund 4.590 Ausländer zwischen 45 und 65 Jahren. In den nächsten fünf bis zehn Jahren wird die Zahl ausländischer Rentner spürbar ansteigen.

Als Ergebnis dieser Betrachtung kann festgestellt werden, dass die Bevölkerung in Leverkusen seit 1990 insgesamt leicht um 0,8% zugenommen hat. Die deutsche Einwohnerzahl ist dabei zwischen

¹³ Im betrachteten Zeitraum gibt es vier Jahre, in denen die Deutschen ein Wanderungsplus verzeichnen konnten. Die natürliche Bevölkerungsbilanz ist hingegen durchgehend negativ.

1990 und 2006 aufgrund der negativen natürlichen und wanderungsbedingten Bewegungen leicht zurückgegangen von 144.485 auf 143.298 (-1.187) Einwohner. Die Zahl ausländischer Einwohner ist hingegen seit 1990 gewachsen von 16.299 auf 18.807 (+2.508) Einwohner im Jahr 2006. Dieser Trend wird sich in Zukunft - wenn auch auf niedrigerem Niveau als in den 1990er Jahren – fortsetzen. Die künftig zuwandernde Bevölkerung nach Deutschland wird dabei immer internationaler und heterogener werden. Die Entwicklung der Bevölkerung in Leverkusen nach Deutschen und Ausländern getrennt betrachtet mit der Angabe der prozentualen Bevölkerungsanteile 1990 und 2006 zeigt Abbildung 5.

Abbildung 5: Entwicklung der Bevölkerung in Leverkusen 1990 – 2006 (in Prozent)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Der in jüngster Zeit stetig zurückgehende Anteil ausländischer Einwohner ist weniger auf zurückgehende Zuwanderungen sondern vielmehr auf das reformierte Staatsangehörigkeitsrecht zurückzuführen (seit 1.1.2000 in Kraft). Dieses sieht eine Erleichterung der Einbürgerungsregelungen für lange in Deutschland lebende Ausländer vor und verleiht in Deutschland geborenen Kindern von ausländischen Eltern automatisch die deutsche Staatsangehörigkeit, wenn die Eltern seit acht Jahren rechtmäßig in Deutschland leben.

Im Jahr 2006 lebten 18.807 Ausländer in Leverkusen, das sind 11,6 % der Bevölkerung Leverkusens (vgl. Abbildung 5). Die größte ausländische Gruppe in Leverkusen stellen die Türken mit rund 22% aller Ausländer, gefolgt von Italienern mit 13% und Mazedoniern mit 9%. Die Zahl der Personen mit Migrationshintergrund in Leverkusen ist jedoch höher. Von den 143.298 Deutschen, die 2006 in Leverkusen leben, besitzen 14.730 Personen eine doppelte Staatsangehörigkeit. Zu Personen mit Migrationshintergrund zu zählen sind auch Deutsche mit Migrationshintergrund, wie z.B. viele Spätaussiedler. Über die letztgenannten Personengruppen liegen derzeit keine ausgewerteten Daten vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Zuwanderer, also Personen mit Migrati-

onshintergrund in Leverkusen bei über 35.000 liegt, mithin der Anteil an Zuwanderern in Leverkusen bei rund 22% liegt. Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik rechnet damit, dass ab 2011 wieder eine erhöhte Zuwanderung in die Region Köln bzw. nach Leverkusen statt finden wird aus östlichen EU-Neumitgliedsstaaten aufgrund dann wegfallender Übergangsregelungen zum deutschen Arbeitsmarkt. Es ist also davon auszugehen, dass Zuwanderer kurz- bis mittelfristig zahlenmäßig eher zunehmen werden. Die Integration dieser Menschen ist und bleibt eine bedeutende Daueraufgabe der Stadt Leverkusen.

Die Verteilung der Ausländer über das Stadtgebiet zeigt Konzentrationen in Quartieren in Wiesdorf und Manfort (über 30% in Wiesdorf-Altstadt, 26% in Wiesdorf-City, 20-25% in Manfort-Südost, Manfort-Südwest). Weitere Quartiere mit Werten über 20% sind außerdem die Derr-Siedlung (24,6%) sowie das insgesamt jedoch kleine Quartier Gewerbegebiet Küppersteg (20,2%). Im Stadtbezirk I liegt der Anteil der Ausländer mit 15,3% über dem städtischen Durchschnitt, im Stadtbezirk III mit nur 8,3% unter dem städtischen Durchschnitt. In der Arbeitsgruppe „Zuwanderung und Wohnen in Leverkusen“, die im Jahr 2004 in zwei Sitzungen zum Thema diskutierte, wurde zusammenfassend festgestellt, dass in Leverkusen eine vergleichsweise homogene Verteilung von ausländischen Haushalten im Stadtgebiet vorherrscht und problematische Segregationerscheinungen bestimmter Migrantengruppen auf Quartiersebene derzeit nicht bekannt sind.

2.3.3 Zuzugsmotive, Wohn- und Lebenssituation von Zuwanderern

Aus dem dritten Zuwanderungsbericht der Landesregierung Nordrhein-Westfalen¹⁴ geht anhand einiger sozialer und ökonomischer Indikatoren wie Erwerbsquote, Anteil an Arbeitslosen, Höhe des verfügbaren Einkommens etc. eindeutig hervor, dass Ausländer in allen genannten Bereichen niedrigere Quoten als Deutsche erzielen. Ausländer weisen in NRW eine Erwerbsquote von 61,1% gegenüber Deutschen mit 70,3% auf. Sie arbeiten immer noch überwiegend im produzierenden Bereich und sind in qualifizierten Dienstleistungsberufen unterrepräsentiert. Weiter weisen Ausländer insgesamt ein niedrigeres Bildungsniveau auf. Ursache dafür ist eine noch immer unterdurchschnittlich ausgeprägte Bildungsorientierung bei sehr vielen Zuwandererhaushalten, aber auch das in Teilen sozial selektive Schulsystem in Deutschland. Im Jahr 2002 lag die Arbeitslosenquote in NRW für Ausländer bei 16% und damit doppelt so hoch wie bei Deutschen. Aufgrund ihrer geringeren wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit leben Zuwanderer oftmals in Wohngebieten des unteren und mittleren Preissegments, mit überdurchschnittlichen Haushaltsgrößen und in oftmals schlechter ausgestatteten Wohnungen.

Um mehr über die Wohn- und Lebenssituation und auch die Zuzugsmotive von Zuwanderern in Leverkusen zu erfahren, beauftragte die Stadt das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) mit einer qualitativen Befragung von Zuwanderern. Dieses führte 18 Interviews mit Migrantenhaushalten durch¹⁵, wobei Fragen der Zuzugsmotive nach Leverkusen und Wohn- und Lebenssituation in der Stadt im Vordergrund standen. Die genannte Stichprobe erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität. Allerdings können auf der Grundlage der durchgeführten Interviews Tendenzen in Bezug auf die Relevanz unterschiedlicher Zuzugsmotive von Migrantenhaushalten sowie bezüglich der wechselseitigen Beziehungen einzelner Motiva-

¹⁴ Dritter Bericht der Landesregierung: Zuwanderung und Integration in Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), März 2004

¹⁵ Zehn mit türkischstämmigen, fünf mit italienischstämmigen und drei mit russischen Haushalten, die im Jahr 2003 nach Leverkusen gezogen sind. Die Auswahl der Interviewpartner erfolgte mit Hilfe einer gewichteten Stichprobe aus dem städtischen Melderegister.

gen aufgezeigt werden. Die Erkenntnisse decken sich mit den Erfahrungen von Experten und Multiplikatoren, die ebenfalls vom ILS NRW befragt wurden, in – und außerhalb der Verwaltung, so zum Beispiel der Erkenntnis, dass in Leverkusen keine problematischen Segregationerscheinungen zu registrieren sind. Diese Erkenntnis findet im Ergebnis der Befragung darin ihren Ausdruck, dass bei keinem Befragten ein ausgeprägter Standortwunsch beim Zuzug nach Leverkusen zu erkennen war. Die Studie ist im Anhang des Handlungsprogramms Wohnen eingeleitet und kann nachgelesen werden.

Die im dritten Zuwanderungsbericht des Landes NRW angesprochene Wohnsituation von Migranten in Nordrhein-Westfalen wurde für Leverkusen durch die Befragung zum Teil bestätigt. Vor allem die Zuwanderer mit niedrigem bis mittlerem Einkommen konzentrierten sich bei der Wohnungssuche überwiegend auf den öffentlich geförderten Wohnungsbestand. Gründe hierfür lagen einmal in den höheren Mietpreisen auf dem privaten Wohnungsmarkt verbunden mit Schwierigkeiten, sich am privaten Wohnungsmarkt zu etablieren bis hin zu Diskriminierungserfahrungen. Als besonders schwierig gestaltete sich die Wohnungssuche bei Familien, die eine Wohnung mit mehr als drei Zimmern suchten. In diesen Fällen konnten die Haushalte ihre Wohnpräferenzen nur zu einem geringen Teil umsetzen.

Es wurde auch kaum von einer Stigmatisierung bestimmter Stadtteile berichtet, so dass bei der Wohnungssuche der befragten Haushalte selten Stadtteile von vorneherein ausgeschlossen wurden. Bei der Wohnungssuche wurde neben der Hilfe durch Freunde und Verwandte auf den lokalen Zeitungsmarkt zurückgegriffen. Makler wurden von keinem der befragten Haushalte zur Wohnungssuche eingeschaltet.

Die meisten der befragten Haushalte haben ihre Wohnqualität hinsichtlich der Ausstattung aber auch der Wohnfläche durch den Umzug nach Leverkusen verbessern können. Die befragten Haushalte wohnten weit überwiegend in einer zeitgemäß ausgestatteten Mietwohnung in mehrgeschossiger Bauweise. Bei den befragten Mehrpersonenhaushalten ist mit nur 21 durchschnittlich verfügbaren Quadratmetern pro Haushaltsmitglied jedoch eine starke Überbelegung der Wohnungen feststellbar. Diese Haushalte geben einen überdurchschnittlich hohen Anteil ihres Einkommens für ihre Miete aus. Gleichzeitig wurden bei der Befragung keine migrantenspezifischen Wohnbedürfnisse genannt. Ein von einem Großteil der befragten Haushalte als wichtig erachteter flexibler Grundriss einer Wohnung mit gleich großen Räumen und einer groß geschnittenen Küche entspricht auch den Wohnbedürfnissen vieler deutscher Haushalte.

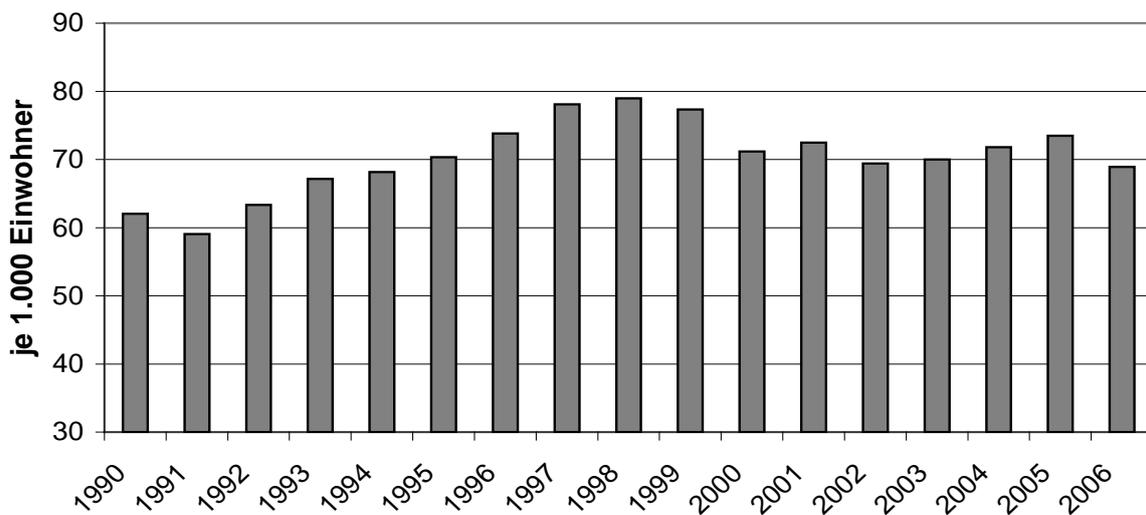
Die Befragung hat weiterhin ergeben, dass Leverkusen als Wohnstandort für eine Bandbreite verschiedener Zuwanderertypen attraktiv ist. Die nach Leverkusen neu hinzuziehenden Migranten können somit keinesfalls pauschal als ressourcenschwache Haushalte beschrieben werden, sondern es wandern auch ökonomisch ausgesprochen starke Haushalte zu. Der Zuzug von Migranten kann somit auch einen wichtigen Impuls für die Stabilisierung nachbarschaftlichen Lebens bieten. Die Zuzugsmotive der befragten Migranten gründen sich im Wesentlichen auf folgende Faktoren: Die Lagegunst der Stadt in unmittelbarer Nähe zu Köln und Düsseldorf, ein vergleichsweise günstiges Preisniveau auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt, die Stadtstruktur mit ihrer Heterogenität des Wohnungsbestandes ohne starke ethnische Segregationstendenzen sowie das positive Klima und schließlich die persönliche Verbundenheit vieler Migranten mit Leverkusen.

2.4 Räumliche Bevölkerungsverteilung und Bedeutung von Wohnstandortqualitäten

2.4.1 Innerstädtische Umzüge

Je größer das Wohnungsangebot und je günstiger die Mietentwicklung ist, desto eher wird die Gelegenheit zum Wohnungswechsel wahrgenommen. Entsprechend der allgemeinen Anspannung zu Beginn der 90er Jahre lag die Umzugsquote bei rund 60 Umzügen pro 1.000 Einwohner. Bundesweit war zu dieser Zeit auch die Rede von der „kleinen“ Wohnungsnot. Mit zunehmender Bautätigkeit aufgrund hoher Nachfrage setzte ab Mitte der 90er Jahre eine Entspannung des Wohnungsmarktes ein, so dass auch die Wohnmobilität der Leverkusener Bevölkerung im Verlauf der 90er Jahre konstant zugenommen hat. Erst 1999 ging die Fluktuation mit knapp 77 Umzügen pro 1.000 Einwohnern zum ersten Mal nach sieben Jahren leicht zurück. Seitdem liegt sie im Schnitt bei 70 Umzügen pro 1.000 Einwohnern ist im Jahr 2006 aber wieder deutlich unter 70 abgefallen. Die niedrigere Umzugshäufigkeit als im Jahrzehnt davor korreliert mit einem Rückgang der Bauintensität seit 2000, denn wird weniger neu gebaut, kann auch weniger umgezogen werden, so dass insgesamt weniger Umzugsketten ausgelöst werden. Die geringeren jährlichen Umzugsraten weisen auf weniger Bewegungen am Wohnungsmarkt hin. Die im Jahr 2006 nochmals stark zurückgegangene Umzugsrate mit 68,9 korrespondiert auch mit dem Rückgang der Kauffälle im selben Jahr.

Abbildung 6: Innerstädtische Umzüge in Leverkusen 1990 – 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die innerstädtischen Umzüge in Leverkusen können dazu führen, dass die Einwohnerdichte innerhalb gewachsener, zentraler Stadtteile in Folge von Fortzügen kontinuierlich sinkt, wenn die frei gezogenen Wohnungen nicht wieder belegt werden. Durch den dann entstehenden Einwohnerrückgang in diesen Stadtteilen kann es zu einer unzureichenden Auslastung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur kommen, während die Nahversorgung an dezentralen Standorten überlastet ist bzw. neu geschaffen werden muss.

So wandern zum einen Haushalte ins Umland, die sich Eigentum in Leverkusen nicht leisten können, bzw. ihre Wohnwünsche im Umland eher umsetzen können. Vermögende Haushalte lassen sich in Leverkusen in guten Wohnlagen nieder oder ziehen ebenfalls ins Umland. Kurz, der Geldbeutel entscheidet über die Wohnlage, und wer es sich leisten kann, zieht in attraktive stadtnahe oder am Stadtrand gelegene gute Wohnlagen, wer sich das nicht leisten kann, weicht auf mittlere Wohnlagen aus oder wandert ins Umland ab.

Stadtteile mit negativer wirtschaftlicher Entwicklung, alter Wohnsubstanz und wenig baulichen Neuerungen sind tendenziell öfter von Abwanderungen betroffen als Stadtteile mit entsprechender positiver Entwicklung. In solchen Stadtteilen bleiben oftmals einkommensschwache Haushalte zurück, weil sie auf preisgünstige Wohnstandorte angewiesen sind. Solche selektiven Wanderungsprozesse können langfristig zu einer räumlichen Umschichtung und sozialen Selektierung der Einwohnerstruktur führen. Auch die im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) befragten Experten schätzen die zunehmende Polarisierung und das Entstehen benachteiligter Stadtteile als ein immer drängenderes Problem auf dem Mietwohnungsmarkt ein. Nach ihrer Ansicht ist schon jetzt die Furcht vor der Bildung sozialer Brennpunkte das bedeutendste Hemmnis für potenzielle Investoren. Im Rahmen der Leverkusener Wohnungsmarktbeobachtung geben die lokalen Experten in der Befragung als häufigstes Hindernis auf dem Mietwohnungsmarkt ebenfalls schwierige Mieter sowie die Einkommenssituation der Mieter an.

2.4.2 Bedeutung von Wohnstandortqualitäten

Ein Vergleich der statistischen Bezirke hinsichtlich mehrerer Indikatoren wie Bevölkerungszu- bzw. -abnahme, Wohnungszuwachs, Anteil ausländischer Mitbürger und Anteil Arbeitsloser macht bereits deutlich, dass es stadtweit Unterschiede der sozialen Zusammensetzung und auch der baulichen Entwicklung gegeben hat.

Die statistischen Bezirke Hitdorf, Lützenkirchen sowie Schlebusch und Waldsiedlung, also Stadtteile in Randlagen oder in attraktiven zentralen Lagen wie im Fall Schlebusch, haben in den letzten zehn Jahren zum Teil überdurchschnittlich an Bevölkerung gewonnen. Gleichzeitig war hier eine positive bauliche Entwicklung, gemessen am Zuwachs an Wohnungen, zu verzeichnen (vgl. Tabelle 2). Diese Stadtteile verfügen auch über ein gutes Image. Hier trifft man überwiegend gute Wohnlagen an. Die Preisstruktur macht dies deutlich: Die Miet- und Kaufpreise liegen in diesen Stadtteilen häufig über dem Durchschnitt.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung und strukturelle Indikatoren auf Ebene der statistischen Bezirke Leverkusen

Statistische Bezirke (Stadtteile)	Bevölkerungszu/-abnahme 1996-2006	Zuwachs an Wohnungen (1996-2006)	Wohnungs-leerstand (31.12.2006)	Anteil Arbeitslose (31.12.2006)	Anteil Ausländer 31.12.2006)
Opladen	--	-	+	+	+
Küppersteg	--	-	0	-	-
Manfort	--	--	+	+	+
Quettingen	--	+	-	+	-
Alkenrath	--	--	-	+	+
Rheindorf	--	-	-	+	+
Wiesdorf-Ost	--	--	-	+	+
Bürrig	--	-	-	-	-
Wiesdorf-West	-	--	+	+	++
Bergisch-Neukirchen	-	+	-	-	--
Steinbüchel	-	+	+	-	-
Lützenkirchen	+	+	0	-	-
Waldsiedlung	++	+	-	--	--
Schlebusch-Süd	++	+	-	-	-
Schlebusch-Nord	++	++	-	-	-
Hitdorf	++	++	-	-	-

+ / ++ über / deutlich über dem städtischen Durchschnitt 0 im Durchschnitt - / -- unter / deutlich unter städtischem Durchschnitt

Andere zentrale bzw. innerstädtisch gelegene Stadtteile wie Opladen und Wiesdorf sowie innenstadt-nahe Stadtteile wie Alkenrath, Küppersteg oder Manfort, haben Einwohner verloren. Hier waren entsprechend die Wohnungszuwachsraten unterdurchschnittlich. In diesen Stadtteilen gibt es vereinzelt bereits Vermarktungsschwierigkeiten bzw. tritt struktureller Leerstand auf, zum Beispiel in Opladen. Auch hinsichtlich der Miet- und Kaufpreise sind durchschnittliche und unterdurchschnittliche Preise zu verzeichnen. Der Stadtrand Leverkusens hat sich hinsichtlich seiner Einwohnerentwicklung und Sozialstruktur positiver entwickelt als Stadtteile mit innerstädtischen oder innenstadtnahen Lagen.

Zwischen Bevölkerungszuwächsen und Wohnungsbautätigkeit besteht ein Zusammenhang. Dort wo viel gebaut wurde, hat – nicht immer – aber in der überwiegenden Zahl der Fälle, die Bevölkerung zugenommen. In Stadtteilen, in denen nur wenige neue Wohnungen entstanden sind, hat oftmals die Wohnbevölkerung abgenommen. In Stadtteilen mit rückläufiger Bevölkerungszahl liegt häufig die Arbeitslosenquote über dem städtischen Durchschnitt. Auch der Anteil ausländischer Mitbürger ist höher als der stadtweite Durchschnitt.

Mit sinkenden Einwohnerzahlen in den entsprechenden Stadtteilen nimmt dort auch die soziale Dichte ab, denn fort ziehen diejenigen Haushalte, die es sich leisten können bzw. uneingeschränkten Zugang

zum freien Wohnungsmarkt haben (keine Mietobergrenzen, Wohnungsberechtigungsschein, keine Sprachbarrieren, etc.). Die Intensität von Kommunikation und Interaktion der Nachbarinnen und Nachbarn nimmt dadurch untereinander ab. Das wirkt sich vor allem negativ auf die wohnungsnahen Freiräume aus, die durch den Einwohnerrückgang Lebendigkeit und urbane Qualität einbüßen. Auch die soziale Kontrolle nimmt ab und erhöhter Vandalismus tritt als häufige Folge in Erscheinung. Eine Ausdünnung der Wohnnutzung birgt somit die Gefahr des Identitäts- und Imageverlustes vorhandener Quartiere. Insbesondere in Stadtteilen mit eher ungünstigen Entwicklungstendenzen sollten Maßnahmen zur Steigerung der Wohnstandortqualität durchgeführt werden.

3. Der Wohnungsmarkt Leverkusen und seine Einordnung in der Region

In Leverkusen wie in ganz NRW sind in den letzten Jahren insgesamt sowohl eine Entspannung des Wohnungsmarktes als auch eine verbesserte quantitative und qualitative Wohnungsversorgung zu beobachten. Eine Anspannung für das untere und preisgebundene Marktsegment im Bereich des Mietwohnungsmarktes wird aber immer deutlicher. Gründe hierfür sind der auch zukünftig rückläufige Sozialwohnungsbestand, der nicht mehr kompensiert wird durch freifinanzierte, preiswerte Wohnungen, weil sich die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau deutlich reduziert hat. Die Nachfrager nach preiswerten Wohnungen bleiben hingegen vor allem in den kreisfreien Städten zahlenmäßig gleich oder nehmen sogar zu. Somit entsteht in diesem Segment ein Angebotsengpass und es gibt immer mehr Haushalte, denen es schwer fällt, sich insbesondere im freifinanzierten Segment des Wohnungsmarktes zu behaupten.

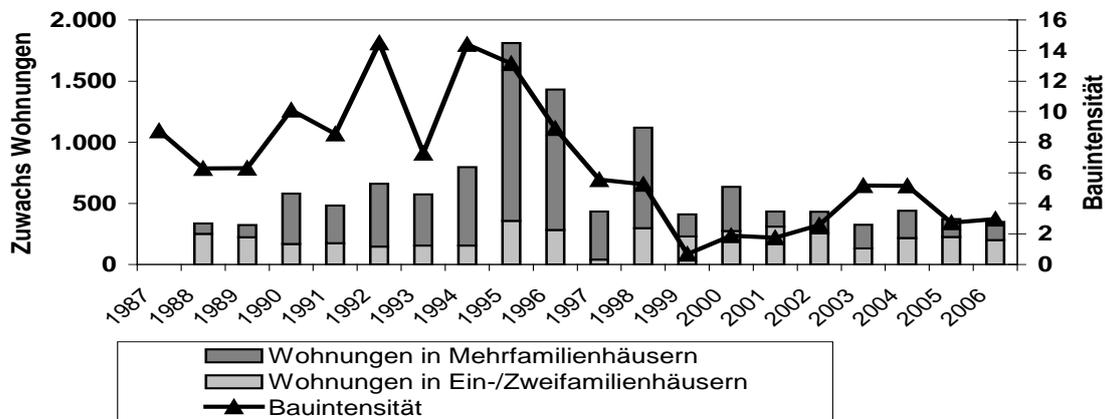
Die Zahl der fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser konnte sich diesem Trend widersetzen und nahm zunächst zu. Ein Grund dafür sind die seit einigen Jahren sehr günstigen Finanzierungsvoraussetzungen. Seit Abschaffung der Eigenheimzulage zu Beginn des Jahres 2006 sind die Neubauaktivitäten jedoch wieder rückläufig. Entsprechend dieser Änderung in der Förderlandschaft war bundesweit der Wohnungsneubau in 2006 verhalten, auch wenn die Baugenehmigungen gegenüber 2005 bundesweit gestiegen sind (+2,9%). Die Bundesvereinigung der Bauwirtschaft macht für den schleppenden Wohnungsneubau die Abschaffung der Eigenheimzulage verantwortlich und sieht die Zukunft des Wohnungsbaus nun vor allem im Bestand.

3.1 Bautätigkeit und Gebäudebestand

3.1.1 Bauintensität und Wohnungszuwächse

Die Bauintensität zeigt an, ob in einer Raumeinheit in der beobachteten Phase viel oder wenig im Vergleich zu früheren Phasen gebaut wurde. Sie wird ermittelt anhand der Baufertigstellungen im Vergleich zum Wohnungsbestand. Abbildung 7 zeigt einen Anstieg der Bauintensitäten Anfang der 90er Jahre. Aufgrund der erhöhten Zuwanderung ab Ende der 80er Jahre wurde verstärkt zusätzlicher Wohnraum nachgefragt (vgl. Punkt 2.3.1). Die Baubranche reagierte auf die erhöhte Nachfrage vor allem mit verstärktem Bau von Geschosswohnungen. Dies ist das Ergebnis der allgemeinen Wohnungspolitik (hohe Abschreibungserleichterungen für den Mietwohnungsbau und hoher Anteil des sozialen Wohnungsbaus) sowie lokaler Planungspolitik.

Abbildung 7: Entwicklung der Bautintensität in Leverkusen

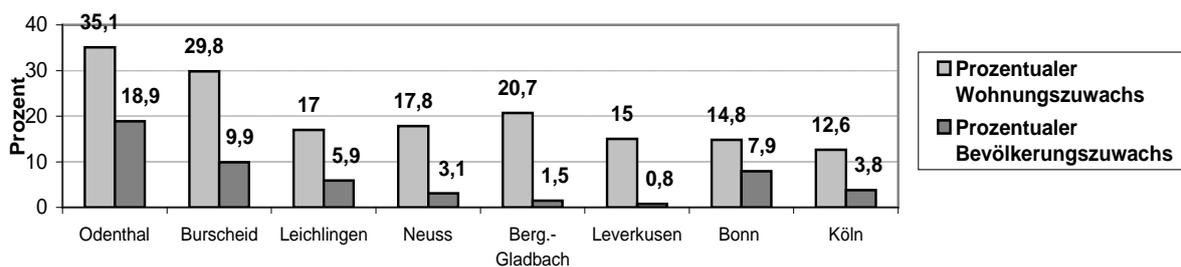


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Statistikstelle Leverkusen

Ab Mitte der 90er Jahre geht die Bautätigkeit jedoch wieder zurück. Der Bau von Geschosswohnungen geht ab dem Jahr 2000 deutlich zurück. Zwischen 1990 bis 2006 sind rund 10.300 Wohnungen entstanden, das sind 15% des Bestandes von 1990. Die Bevölkerung ist im gleichen Zeitraum leicht um 0,8% gewachsen. Ein Vergleich dieser Faktoren mit den Nachbarstädten und -gemeinden zeigt, dass Leverkusen die geringsten Bevölkerungszuwächse zeigt. Wenn man einmal Köln und Bonn als Großstädte mit eigener Zuwanderungsdynamik – auch aufgrund der Universitäten – bei Seite lässt, war auch der Wohnungszuwachs in Leverkusen am niedrigsten. Alle anderen Städte und Gemeinden, die im Umland der beiden großen Städte verortet sind, haben im beobachteten Zeitraum mehr neue Wohnungen geschaffen und entsprechend auch höhere Einwohnerzuwächse zu verzeichnen.

Abbildung 8: Wohnungszuwächse und Bevölkerungsentwicklung in der Region

1990 – 2006



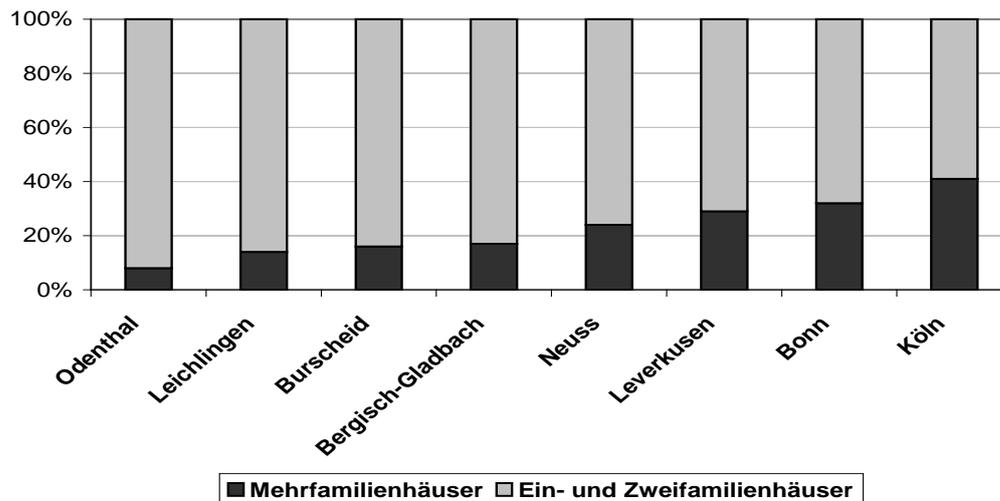
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Die Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Daten vom 31.12. des jeweiligen Jahres

Um die Bevölkerung in Leverkusen stabil zu halten, sollte daher das Wohnungsneubauvolumen zumindest auf dem derzeitigen Niveau gehalten werden. Weniger Aktivität im Wohnungsneubau könnte zu sinkenden Einwohnerzahlen führen, da dann Wohnungs- und Immobiliensuchende aus Mangel an Angeboten zunehmend in andere Städte und Gemeinden abwandern.

3.1.2 Gebäudebestand und Eigentumsquote

Leverkusen weist derzeit im Gebäudebestand von Ein- und Zweifamilien- zu Mehrfamilienhäusern¹⁶ ein Verhältnis von 70:30 auf. Damit ordnet sich Leverkusen innerhalb der Städte und Gemeinden in der Region zwischen den Ballungskernen mit einem hohen Anteil am Geschosswohnungsbau und den suburbanisierten Gemeinden mit einem sehr hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ein.

Abbildung 9: Das Verhältnis von Ein- und Zweif- zu Mehrfamilienhäusern in Leverkusen und Städten und Gemeinden in der Region 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Die Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Gebäudebestand am 31.12.2006

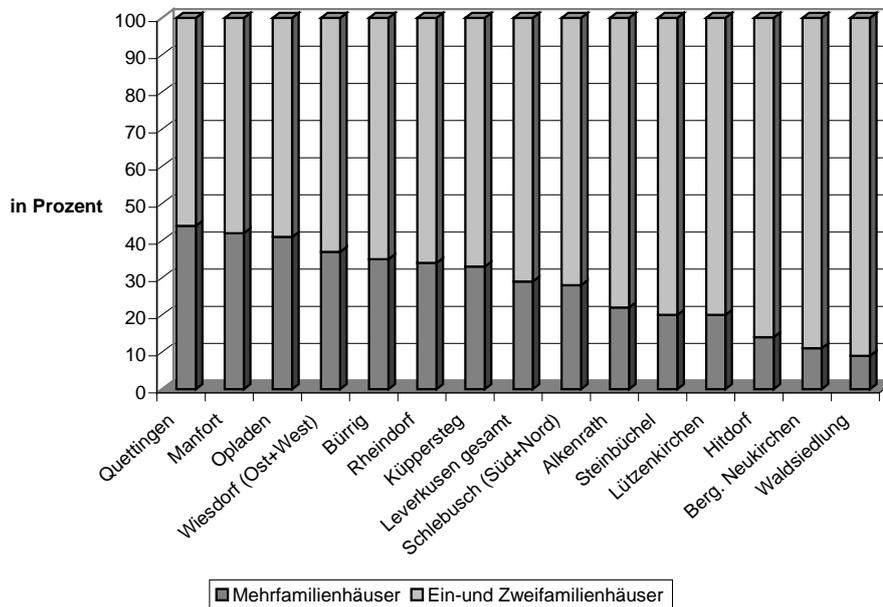
Hinsichtlich der Lage und Größe innerhalb des Ballungsraumes ist Leverkusen vergleichbar mit der Stadt Bergisch Gladbach, die ebenfalls an das Ballungszentrum Köln angrenzt, aber auch mit der Stadt Neuss, die an den Ballungskern Düsseldorf angrenzt.

Leverkusen weist im Vergleich mit Bergisch Gladbach und Neuss den höchsten Anteil an Mehrfamilienhäusern auf. Bergisch Gladbach hat jedoch eine andere Entwicklungsgeschichte und ist seit Jahrzehnten eine typische Zuwanderungsgemeinde für Kölner. Mit Blick auf eine Stärkung des Wohnstandortes in Leverkusen, die an das Ballungszentrum Köln angrenzt und oberzentrale Funktionen erfüllt, sollte sich Leverkusen hinsichtlich des Angebotes an Ein- und Zweifamilienhäusern deshalb eher an Neuss orientieren. Dies bedeutet, dass der Schwerpunkt im Wohnungsbau auch in den nächsten Jahren noch auf dem Ein- und Zweifamilienhausbau liegen sollte.

Betrachtet man das Verhältnis von Ein- und Zwei- zu Mehrfamilienhäusern in den einzelnen statistischen Bezirken in Leverkusen, so zeigt sich erwartungsgemäß, dass in den innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Bezirken der Geschosswohnungsbau einen Anteil von 33 % bis 44 % einnimmt. Abgesehen von Alkenrath liegen diejenigen Bezirke, die mit ihrem Anteil an Ein- und Zweifamilienhausbau über dem Durchschnitt liegen allesamt in peripheren Randlagen des gesamtstädtischen Siedlungsbereichs.

¹⁶ Der Begriff der Mehrfamilienhäuser wird im vorliegenden Text mit dem Begriff Geschosswohnungsbau gleichgesetzt und bezeichnet Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen.

Abbildung 10: Anteil von Ein- bis Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in den einzelnen statistischen Bezirken in Leverkusen 2006



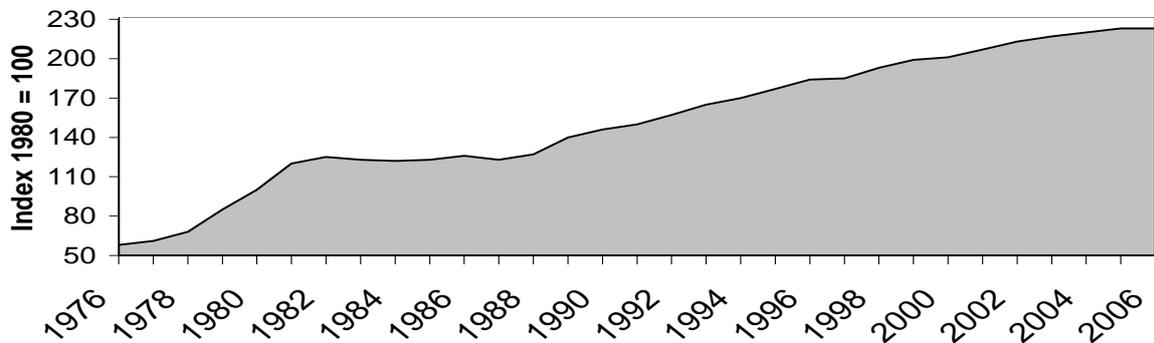
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle, Daten von 31.12.06

Leverkusen liegt mit einer Wohneigentumsquote zwischen 35 und 40% unter dem Bundesdurchschnitt, und weist auch im Vergleich zu suburbanen Nachbargemeinden und -städten einen niedrigeren Wert auf. Um mehr Leverkusener an ihre Stadt zu binden, muss deshalb die Wohneigentumsbildung weiter gefördert werden. Auf dem Eigentumsmarkt in Leverkusen müssen deshalb, sowohl im Bereich der Eigenheime als auch bei den Eigentumswohnungen, attraktive und in Teilen auch preiswerte Angebote geschaffen werden.

3.2 Bodenpreisentwicklung und Verkaufspreise für Eigenheime

In Leverkusen sind die Bodenpreise für Wohnbauland in den letzten sechzehn Jahren stetig gestiegen. Betrachtet man z.B. den Preisindex für Bauflächen von Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten 25 Jahren, zeigt sich ein Anstieg von 1976 bis heute. 1976 lagen die Bodenpreise für baureifes Land bei rund 63,- Euro / m², 1990 kostete der Quadratmeter bereits 160,- Euro und 2006 liegt der Preis für eine Quadratmeter Bauland für Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund 243 Euro / m² (vgl. Abbildung , nächste Seite).

Abbildung 11: Preisindex der Bauflächen für Ein- bis Zweifamilienhäuser



Quelle: Grundstücksmarktbericht Leverkusen 2007, Gutachterausschuss Leverkusen (Hrsg.)

Die Stagnation der Bodenpreise in den 80er Jahren ist in Zusammenhang mit der damals rückläufigen Einwohnerzahl und entsprechend entspannten Wohnungsmarkt zu erklären. Dies ist keine spezielle Leverkusener Entwicklung, sondern kann in diesem Zeitraum in vielen Großstädten beobachtet werden. Seit Ende der 80er Jahre steigen – parallel zur Zuwanderung und damit wieder Nachfrage nach Wohnraum - die Bodenpreise wieder stetig an.

Die Bodenwertsteigerung der Grundstücke bei der Entwicklung zu Bauland ist entsprechend hoch. Ein Quadratmeter Ackerland kostet in Leverkusen derzeit durchschnittlich 3,60 Euro. Wird diese Ackerlandfläche zu Bauerwartungsland (im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt), müssen 15% bis 30% des Baulandpreises verausgabt werden. Im Zustand von Rohbauland (Bebauungsplan ist rechtskräftig) kostet das Grundstück bereits 45% bis 85% des Baulandpreises. Wird das Grundstück baureif, erfährt die Fläche nochmals eine Wertsteigerung von 15 % bis 55 %, auf dann zwischen 205,- bis 290,- Euro/ m².

Tabelle 3: Typische Baulandpreise in Leverkusen (Stand 01.01.07):

Art der baulichen Nutzung	Lage		
	Baulandpreise in Euro/ m ²		
	Gut	Mittel	Mäßig
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350 m ² - 800 m ²)	290	245	205
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m ² - 500 m ²)	300	255	210
Geschosswohnungsbau mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-IV)	325	265	225

Quelle: Grundstücksmarktbericht Leverkusen 2007, Gutachterausschuss Leverkusen (Hrsg.)

Die hohen Bodenpreise und Verkaufspreise für Eigenheime in Leverkusen ergeben sich aus der Lage in einer Großstadregion, innerhalb derer Bauland ein knappes und deshalb teures Gut ist.

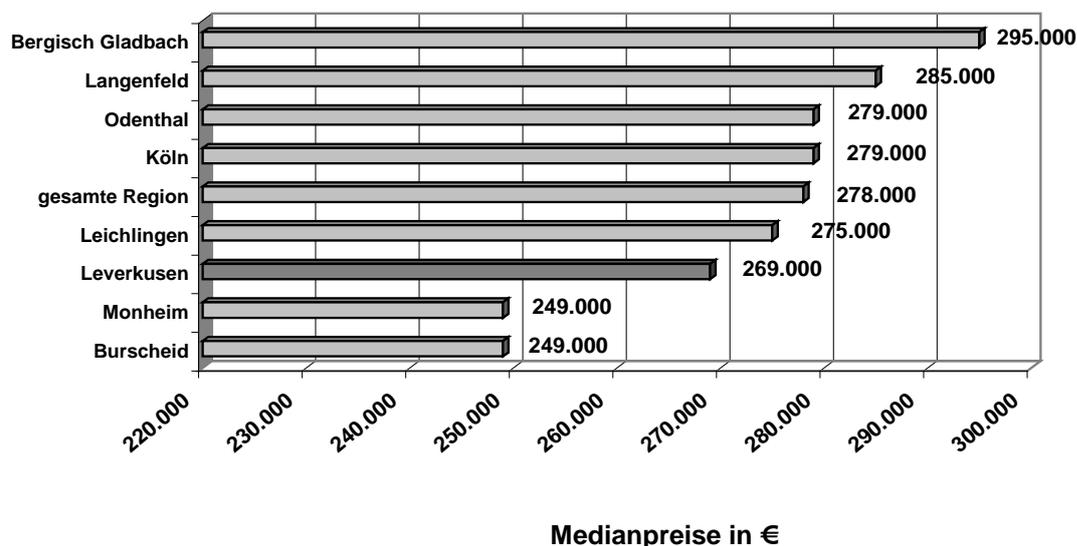
Tabelle 4: Typische regionale Baulandpreise für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Stadt / Gemeinde	Preise unbebaute Grundstücke 2006 In EUR/ m ² (mittlere Lage, erschließungsbeitragsfrei)
Leverkusen, Leichlingen	245 – 265
Odenthal, Monheim	230 – 280
Burscheid	220
Köln, Bergisch Gladbach, Langenfeld	310 – 330

Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW, 2007

Durch das hohe Bodenpreisniveau ist preiswerter Wohnraum nur schwer zu bekommen, und schon Haushalte mit mittleren Einkommen sind von der Wohneigentumsbildung weitgehend ausgeschlossen. Das kommunale Bodenmanagement der Stadt Leverkusen ist deshalb bemüht, Bauland so schnell wie möglich zu aktivieren, um den Baulandpreis nicht weiter in die Höhe schnellen zu lassen. Ziel ist es, in den nächsten Jahren Bauflächen für 1.000 Einfamilienhäuser zu aktivieren.

Ein Vergleich der Angebotspreise von 12.927 Anzeigenangeboten von Immobilien (Neubau und Bestand) in der Region Köln zeigt jedoch, dass Leverkusen in der insgesamt teureren Region noch einer der günstigeren Wohnstandorte ist.

Abbildung 12: Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2006

Quelle: Eigene Darstellung nach Preisdaten empirica, n = 12.927

Auch Eigentumswohnungen bewegen sich auf preislich hohen regionalen Niveau. Leverkusen ist im Vergleich der Angebotspreise der Nachbarstädte und –kreise mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 1.505 Euro / m² für Neubauten und Bestandswohnungen aber ebenfalls ein preisgünstigerer

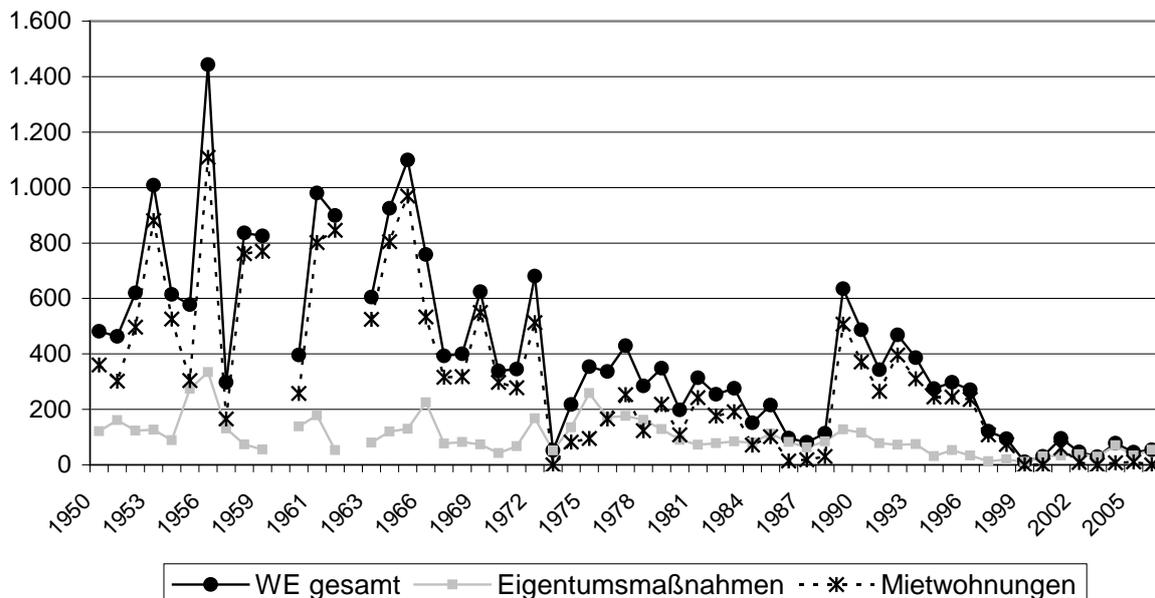
Wohnstandort. In Köln und Bergisch Gladbach liegen die Angebotspreise mit einem Medianwert von 1.851 Euro / m² bzw. 1.578 Euro / m² über dem Leverkusener Preisniveau.

Es ist zu beobachten, dass bei Eigentumswohnungen in Leverkusen die tatsächlichen Verkaufspreise für Neubauten seit Jahren in etwa stagnieren, während sie für Wiederverkäufe sogar stetig sinken. Offensichtlich ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Leverkusen nicht sehr hoch.

3.3 Sozialwohnungsbestand

Eher problematisch stellt sich die Situation derzeit für das preisgebundene Marktsegment dar, da sich die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen drastisch verringert. Um einen Überblick über die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Leverkusen zu vermitteln, fasst das folgende Diagramm die Neubautätigkeit seit 1950 Jahre in diesem Bereich zusammen.

Abbildung 13: Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in Leverkusen 1950 – 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Nach Erlass des ersten Wohnungsbaugesetzes im Jahr 1950 ist innerhalb weniger Jahre eine enorme Anzahl neuer Wohnungen mit Hilfe öffentlicher Mittel entstanden, um die Versorgungsnotlage der Nachkriegszeit aufzufangen. Räumliche Schwerpunkte bildeten hierbei die Stadtteile Rheindorf-Nord, Alkenrath, Steinbüchel/Mathildenhof, Quettingen und Lützenkirchen.

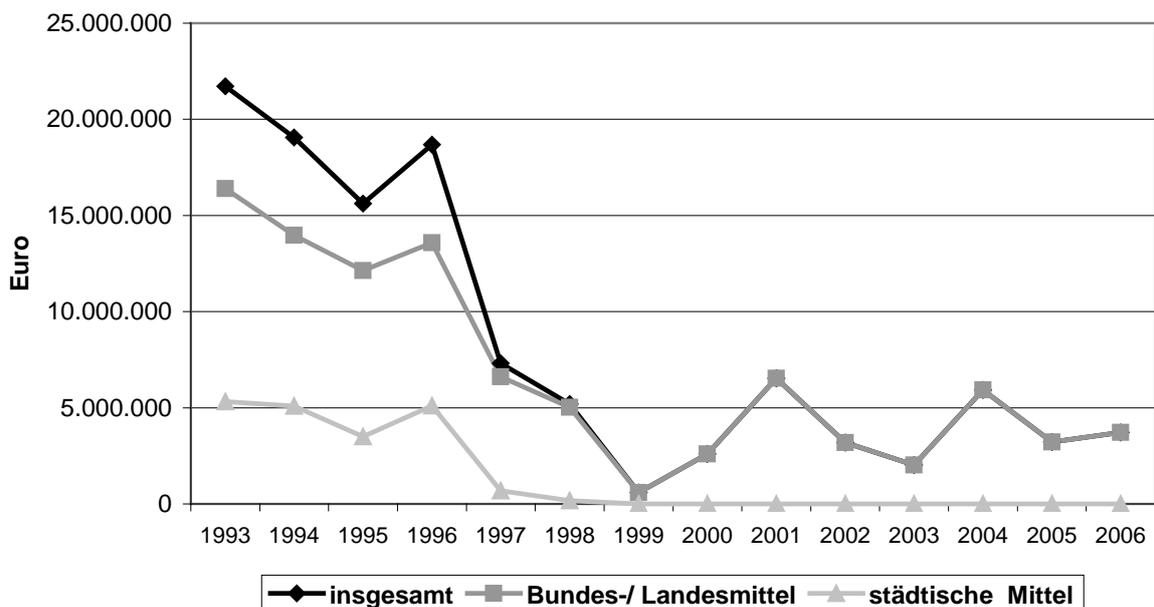
Der öffentlich geförderte Wohnungsbau – insbesondere der Geschosswohnungsbau – in derart großem Maßstab hat seit etwa Mitte der 70er Jahre sukzessive an Gewicht verloren. Durch die abrupt gestiegene Wohnungsnachfrage in Folge des Mauerfalls 1989 erlebte er kurzzeitig einen erneuten Aufschwung, geht seitdem jedoch wieder kontinuierlich zurück. Die Neubautätigkeit in Leverkusen liegt im Durchschnitt der letzten sieben Jahre (2000 bis 2006) gerade mal bei 13 geförderten Miet-

wohnungen und 41 geförderten Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen. Vor allem der geförderte Mietwohnungsbau hat seit Ende der 90er Jahre rapide abgenommen.

Ein Grund hierfür ist das anhaltend schlechte Investitionsklima im Mietwohnungsbau generell. Viele Investoren scheuen das hohe Vermietungsrisiko sowie relativ niedrige Renditeerwartungen. Auch die Experten, die jedes Jahr im Rahmen des Wohnungsmarktberichtes ihre Einschätzung abgeben, sehen im Mietwohnungsneubau eher schlechte Investitionschancen. Neben den niedrigen Renditeerwartungen sind es auch die Schwierigkeiten mit Mietern bzw. das Mietrecht, die als Gründe für die schlechte Investitionsstimmung in diesem Teilmarkt ausgemacht werden.

Erschwerend kommt außerdem ein deutlicher Rückgang der Wohnungsbaufördermittel von Bund und Ländern im Laufe der vergangenen Jahre hinzu. Die Stadt Leverkusen hat sich inzwischen sogar komplett aus der Förderung zurückgezogen. Zudem gestalten sich die Fördermodalitäten zunehmend komplexer, so dass die zur Verfügung gestellten Kontingente – sowohl für den Neubau von Sozialwohnungen als auch für die Modernisierung von Wohnraum – gar nicht in vollem Umfang abgerufen und zu großen Teilen wieder zurückgemeldet werden.

Abbildung 14: Bewilligte Wohnungsbauförderungsmittel in Leverkusen 1993 – 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

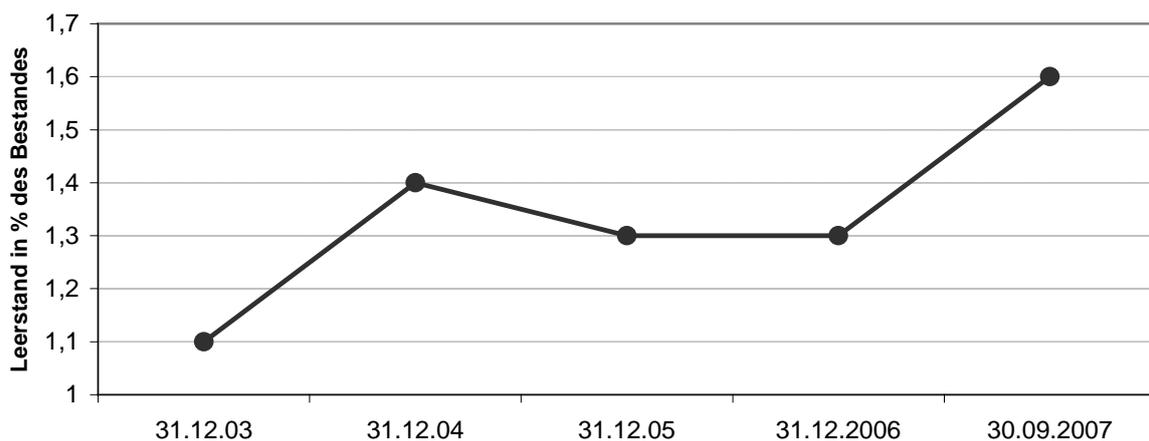
Neben der Stagnation des Neubaus verschärft zusätzlich das Auslaufen der Bindungen im Sozialwohnungsbestand durch planmäßige Tilgung oder vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel die Situation erheblich. Die Anzahl der hierdurch wegfallenden Wohnungen kann durch die zusätzlich errichteten bei weitem nicht ausgeglichen werden. Nach einer Prognose der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa NRW) werden bis 2015 nur noch etwa 60% des heutigen Bestandes (dann 4.200 Wohnungen) Sozialwohnungen sein. Auch die Experten sehen für diesen Teilmarkt künftig Anspannungen.

3.4 Wohnungsleerstand

Seit Anfang des Jahres 2004 wird im Auftrag der Stadtentwicklungsplanung die Leerstandsquote für Wohngebäude ab 2003 ermittelt. Mittels eines Programms, welches durch die Energieversorgung Leverkusen erstellt wurde, können anhand der abgemeldeten Stromzähler die Leerstände in den privaten Wohnungen ermittelt werden. Als Definition für den Leerstand wurde eine Mindestfrist von 90 Tagen festgesetzt. Das bedeutet, dass eine Wohnung als leer stehend gilt, wenn sie seit mindestens 90 Tagen nicht mehr bewohnt ist. Für Leverkusen wurde diese Frist gewählt, da dieser Zeitraum dem üblichen Standard entspricht.

Die Leerstandsquote bewegt sich in Leverkusen seit Auswertung der Daten auf niedrigem Niveau, ist allerdings seit 2003 bis September 2007 von 1,1 auf 1,6 angestiegen (vgl. Abbildung 13). Am 30.09.2007 (aktuellste Daten) stehen 1.273 Wohnungen von insgesamt 79.174 Wohnungen in Leverkusen leer. Allein als Fluktuationsreserve werden von Experten oftmals Werte über 2% des Wohnungsbestandes als notwendig erachtet, so dass die niedrige Leerstandsquote in Leverkusen als Beleg für eine rege und stabile Nachfrage nach Wohnraum zu bewerten ist.

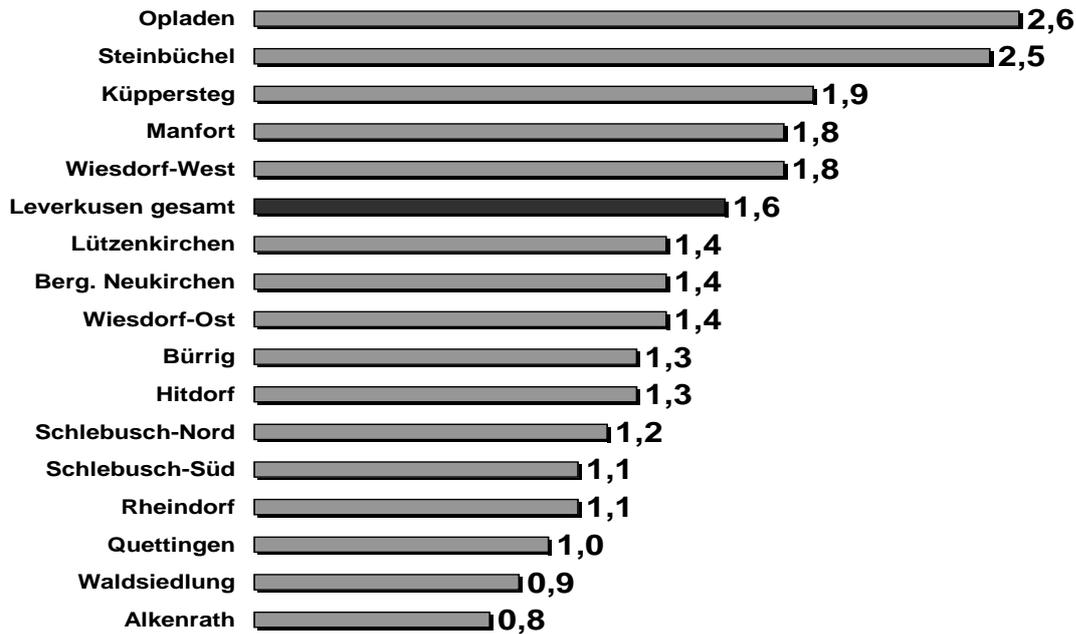
Abbildung 15: Leerstandsquote in Leverkusen 2003 bis 2007



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Es gilt im Weiteren auch, die Leerstände nach ihrer Dauer zu bewerten, denn Leerstände unter einem Jahr werden üblicherweise als umzugs- bzw. modernisierungsbedingten Leerstand gewertet und liegen im üblichen Zeitrahmen eines Neubezugs. Bei Leerständen, die ein Jahr und länger auftreten, wird von strukturellem Leerstand gesprochen. Das bedeutet, dass zumindest ein Teil dieser Wohnungen nicht mehr marktgerecht ist und deshalb keinen neuen Mieter oder Käufer finden. Im September 2007 steht die Hälfte weniger als ein Jahr leer. Die andere Hälfte, nämlich rund 620 Wohnungen, stehen ein Jahr und länger leer, rund 330 davon zwei Jahre und länger. Fast die Hälfte dieser sehr lange leer stehenden Wohnungen befindet sich in Opladen. Zum Teil handelt es sich um nicht modernisierten Altbau, der nicht mehr marktgerecht ist. Stadtweit verteilen sich die Leerstände sehr unterschiedlich, wie Abbildung 16: Stadtweite Verteilung der Leerstände 2007 zeigt.

Abbildung 16: Stadtweite Verteilung der Leerstände 2007

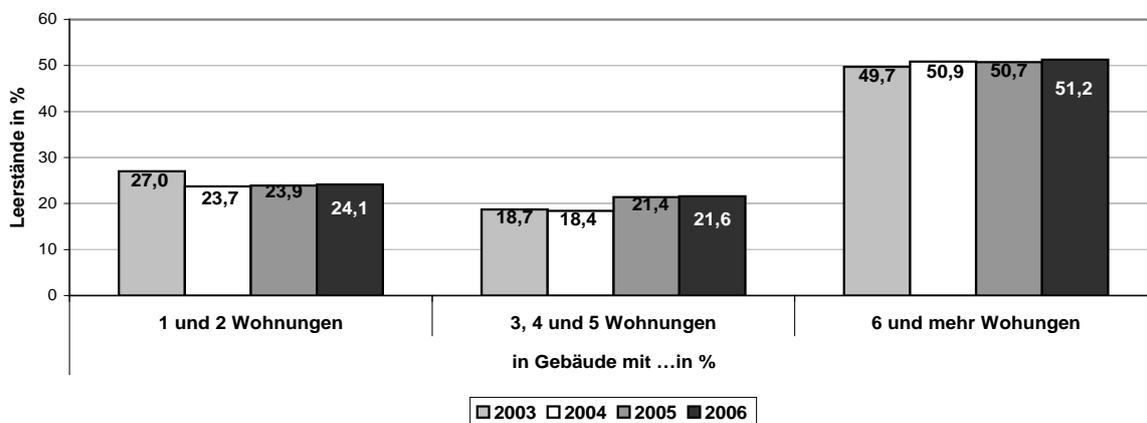


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Fünf Stadtteile liegen über dem städtischen Durchschnitt von 1,6, nämlich Wiesdorf-West, Manfort, Küppersteg, Steinbüchel und Opladen. Opladen zeigt mit 2,6 die höchste Leerstandsquote. Alkenrath mit 0,8 die Niedrigste. Weitere elf Stadtteile liegen unter dem städtischen Durchschnitt mit sehr niedrigen Leerstandsquoten.

Betrachtet man die leer stehenden Wohnungen nach den Gebäudetypen, in denen sie sich befinden, also Ein- und Zwei- oder Mehrfamilienhaus, so zeigt sich, dass sich mit zunehmender Gebäudegröße auch der Leerstand erhöht.

Abbildung 17: Leerstand nach Art des Gebäudes 2003 bis 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle; Daten hierzu liegen nur bis 2006 vor

Auffallend ist, dass der Leerstand in Gebäuden mit sechs und mehr Wohnungen im betrachteten Zeitraum jeweils rund die Hälfte des Gesamt leerstandes einnimmt, während leer stehende Wohnungen in kleineren Gebäude mit je einem Viertel der Leerstände weitaus geringer vorkommen. Gebäude mit sechs und mehr Zimmern wurden häufig in den 50er bis 70er Jahren gebaut, in diese Zeit fällt auch die Hochkonjunktur der Hochhäuser. Diese Gebäude sind teilweise nicht modernisiert und deswegen schwieriger am Markt zu vermieten bzw. zu kaufen. Außerdem liegen die Wohnpräferenzen wegen ihrer persönlicheren Atmosphäre und der überschaubaren Zahl an Nachbarn auf kleineren Gebäuden.

Der Leerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern hat im betrachteten Zeitraum sogar abgenommen, in kleineren Mehrfamilienhäusern zugenommen. In größeren Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen, liegt der Leerstand konstant hoch zwischen 49,7% bis 51,2%.

Bei insgesamt niedrigen Leerstandszahlen in Leverkusen gibt es in einzelnen Stadtteilen bzw. Quartieren oder Gebäuden Anzeichen eines strukturellen Leerstandes. Diese Leerstände gilt es, genauer zu untersuchen und hierfür Lösungsmöglichkeiten zu erörtern.

4. Ziele der künftigen Wohnungspolitik und Zielgruppen

4.1 Ziel Stärkung des Wohnstandortes Leverkusen

Durch eine Stärkung des Wohnstandortes gelingt es Leverkusen, einen Teil der abwandernden Haushalte an Leverkusen zu binden. Im günstigen Fall können durch ein attraktives Wohnangebot zusätzliche Haushalte an Leverkusen gebunden werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der in der gesamten Region wirksam ist, wird für eine kommunale Stärkung des Wohnstandortes eine regionale Kooperation und Ausrichtung der Wohnungspolitik immer wichtiger werden.

Die zur Zeit rückläufige Beschäftigtenentwicklung kann bei der regionalen Einbindung Leverkusens nicht als Gradmesser der künftigen Bevölkerungsentwicklung herangezogen werden. Wer in Leverkusen wohnt, kann alle Einrichtungen einer Großstadt nutzen, ist dennoch schnell im ländlichen Umland und darüber hinaus verkehrlich so gut angebunden, auch woanders in der prosperierenden Wirtschaftsregion Rheinland arbeiten zu können. Für eine notwendige Imageaufwertung als Wohnstadt Leverkusen kann die Stadt diese weiter zu fördernden weichen Standortvorteile in die Wagschale werfen.

Die landes- und raumordnungspolitischen Leitziele einer nachhaltigen, verkehrsreduzierten Siedlungsentwicklung legen es nahe, die regionalen Zentren auch in ihrer Wohnfunktion zu stärken, denn schon aus Gründen der gebotenen Infrastrukturauslastung einer Großstadt im Ballungskern ist es ein wesentliches Ziel, die Einwohnerzahl dort stabil zu halten. Leverkusen gehört zum Kern einer der bedeutendsten Verdichtungsräume in ganz Deutschland. Die Stadt hat deshalb die Pflicht, im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Siedlungsentwicklung die Wohnbevölkerung an Leverkusen zu binden. Eine nachfrageorientierte Wohnungspolitik kann durch ein vielseitiges Angebot dafür Sorge tragen, dass die Gesellschafts- und Sozialstruktur heterogen bleibt. Hierdurch wird auch die Einkommensteuer als eine wichtige kommunale Einnahmequelle gesichert.

4.2 Ziel Stabile Einwohnerzahl bis 2020

Leverkusen will seine Einwohnerzahl bis 2020 stabil bei rund 161.000 halten. Die Stadt konnte im Durchschnitt der letzten sechzehn Jahre (1990 bis 2006) einen wanderungsbedingten Bevölkerungsüberschuss von jährlich rund 350 Einwohnern für sich verbuchen. In diesen Zeitraum fällt, wie oben beschrieben, die außerordentlich hohe Außen- und Binnenzuwanderung seit 1989. Rechnet man den Saldo der Geburten und Sterbefälle (durchschnittlicher jährlicher Saldo der Lebendgeborenen bzw. Sterbefälle in den letzten sechzehn Jahren -194) mit ein, so ergibt sich im Schnitt der letzten zehn Jahre immer noch ein Plus von jährlich rund 150 Einwohnern.

Der überwiegend positive Wanderungssaldo der letzten sechzehn Jahre hat entsprechend zu einem leichten Einwohnerzuwachs in Leverkusen seit 1990 geführt (160.784 in 1990, 162.105 in 2006).

Da nicht davon auszugehen ist, dass die Geburtenrate absehbar deutlich ansteigt, somit also die Sterberate auch in Zukunft über der Geburtenrate liegen wird, wird auch für die Zukunft mit einem jährlichen Sterbeüberschuss zu rechnen sein. Vor dem Hintergrund des stadtentwicklungspolitischen Ziels einer stabilen Bevölkerung von rund 161.000 bis zum Jahr 2020 muss der Verlust aufgrund von

Sterbeüberschüssen durch Zuwanderungen ausgeglichen werden, die jährlich durchschnittlich bei über 200 Einwohnern liegen sollten. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Entwicklung der letzten sechzehn Jahre durch eine entsprechende Wohnungspolitik auch in Zukunft weiter geführt werden.

4.3 Ziel Abschwächung des Abwanderungstrends

Wie die Ergebnisse auch der zweiten Wanderungsmotivforschung von 2005 zeigen, können viele Haushalte ihre Wohnwünsche nach wie vor nicht in Leverkusen erfüllen. Die Angabe des Eigentumserwerbs als Hauptmotiv für einen Fortzug aus Leverkusen steigt dabei mit der Zunahme der Personen je Haushalt an. Das bedeutet, dass vor allem große Haushalte – dies sind in der Mehrheit Familienhaushalte - in Leverkusen kein entsprechendes Angebot vorfinden, entweder weil das Angebot hier zu teuer ist oder das Wohnumfeld nicht stimmt: Bei den fortziehenden Haushalten sind neben dem Wunsch zur Eigentumbildung vor allem auch ein besseres Wohnumfeld, gute Luft und vorhandenes Grün wichtige Motive für die Entscheidung zum Fortzug.

Leverkusen kann dabei nur in Teilen ein Umfeld wie in den bergischen Nachbargemeinden bereitstellen. Durch die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes gelingt es Leverkusen jedoch, sowohl Haushalte mit Eigentumswünschen in Leverkusen zu halten sowie ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten. Zielgruppen können dabei sein

- Eigentumswillige Single- und Zweipersonenhaushalte, für die sowohl Eigentumswohnungen als auch Eigenheime Frage kommen, und die zum Teil einen Immobilienerwerb zur Altersvorsorge nutzen
- Familienhaushalte: Das eigene Haus ist die familienfreundlichste Art des Wohnens. Die Eigentümerquote in Leverkusen ist aber immer noch vergleichsweise niedrig. Durch entsprechende – in Teilen auch kostengünstige - Wohnangebote für Familien kann noch mehr Familienhaushalten der Erwerb von Wohneigentum ermöglicht werden. Hier müssen städtebaulich attraktive Eigenheime und Häuser zur Miete mit einem familiengerechten Wohnumfeld angeboten werden.
- Schwellenhaushalte: Diese Gruppe, oftmals Familienhaushalte in der Gründungsphase, muss die Möglichkeit erhalten, mit Hilfe von deutlich preiswerten Eigenheimen die Schwelle zum Eigentum zu übertreten.
- Ökologisch orientierte Haushalte: Haushalte, die auf ökologisch verwendete Baustoffe achten sowie auf die Verwendung von nicht fossilen, alternativen bzw. umweltfreundlichen Heizungsenergien aber auch auf nachhaltige, Verkehr vermeidende Planungskonzepte, sollten in Leverkusen ein entsprechendes Angebot vorfinden.
- Seniorenhaushalte: Die Gesellschaft wird älter, damit ändern sich Wohnpräferenzen. Da viele ältere Menschen in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben wollen, liegen die Aufgaben zu einem großen Teil in Anpassungen des Bestandes an die Wohnbedürfnisse. Ergänzend müssen aber auch neue altengerechte Wohnungen geschaffen werden, um die wachsenden Nachfrage bedienen zu können.

4.4 Ziel Gut miteinander leben und wohnen

Der demografische Wandel ist längst im Gange. Die Gesellschaft in Leverkusen wird älter und sie wird bunter. Dies führt dazu, dass in einigen Stadtteilen bzw. Quartieren die Bewohnerschaft älter wird, und gleichzeitig die nachwachsenden Generationen mehr und mehr eine Wanderungsgeschichte haben werden. Diesen Aufgaben stellt sich Leverkusen bereits heute, indem die Entwicklung eines gesamtstädtischen Integrationskonzepts erarbeitet wird (Projektbeginn in 2006). In diesem Projekt wird auch auf die Bedeutung des Wohnens als Ort der Integration hingewiesen. Es wird in Zukunft verstärkt ein Ziel der Stadtentwicklung sein, Nachbarschaft fördernde Maßnahmen voran zu treiben. Die für einander sorgende Großfamilie gibt es kaum noch. Eine immer ältere werdende Bewohnerschaft ist auf außerfamiliäre Hilfe angewiesen.

Der demografische Wandel führt zu einem Rückgang der jüngeren Erwerbstätigen. Dies hat zur Folge, dass ältere Erwerbstätige wieder stärker gefordert werden. Weiterhin werden auch qualifizierte Frauen und Männer stärker am Arbeitsmarkt gebraucht. Bei langen Elternzeiten fehlen diese Arbeitskräfte am Arbeitsmarkt. Um Beruf und Familie besser vereinen zu können, sind deshalb Betreuungsangebote für Klein- und Schulkinder die Voraussetzung. Aber auch die Kapazitäten der häuslichen, familiären Pflege, die größtenteils von Frauen geleistet wird, werden durch die stärkere Einbindung in den Arbeitsmarkt abnehmen. Gleichzeitig ist der Wunsch der älteren Menschen, in den eigenen vier Wänden im gewohnten Wohnquartier wohnen bleiben zu können, sehr stark ausgeprägt. Diesem Wunsch älterer Einwohner kann zum Teil durch altengerechte Wohnangebote möglichst im gleichen Wohnviertel mit flankierenden Dienstleistungen nachgekommen werden (vgl. Punkt 4.3). Künftig werden professionelle Dienstleister noch stärker häusliche und pflegerische Aufgaben übernehmen. In diesem Zusammenhang werden Netzwerke und Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen und ambulanten Diensten von der Stadt unterstützt.

Gleichzeitig werden die ökonomischen Rahmenbedingungen für Senioren aller Voraussicht nach in Zukunft eher schlechter werden. Auch die zunehmende Zahl von Allein Erziehenden sowie Empfänger von Transferleistungen müssen sich wohl auf eher zurückgehende Sozial- und Transferleistungen einstellen.

Diese Trends, Alterung, Zunahme von Personen mit Migrationshintergrund, Zunahme von Singlehaushalten durch eine älter werdende Gesellschaft, mit all ihren Begleiterscheinungen von Einsamkeit, Ängsten, Kommunikationsarmut bei gleichzeitiger sozioökonomischer Polarisierung können durch Maßnahmen der Förderung von Nachbarschaften, zur gegenseitigen Hilfe und Verständnis etwas entgegengesetzt werden. Auch das Ehrenamt erhält in diesem Zusammenhang eine immer wichtigere Bedeutung, die die Kommunen längst erkannt haben. Hilfestellungen zur Förderung von Nachbarschaften im baulichen aber auch sozialen Bereich können z.B. sein

- Wohnumfeldaufwertungen, Schaffung von Sitzgelegenheiten, wohnortnahe Grün- und Freiflächen, Spielmöglichkeiten für Kinder,
- Schaffung von Begegnungsräumen, wie Plätze, Treffpunkte, etc.

- Einsatz von ehrenamtlichen und hauptamtlichen „Kümmerern“, die für die Bewohner da sind und Netzwerke zu Vereinen, Wohnungsunternehmen, Stadt, etc. fördern und begleiten.

4.5 Ziel Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Bauland

Wohnen in Leverkusen muss teilweise preiswerter werden. Mit bezahlbarem Wohnraum werden weniger finanzstarke Haushalte an der Eigentumsbildung beteiligt, eigentumswillige Haushalte an Leverkusen gebunden und kostenbewusste Haushalte aus der „teueren“ Region von Leverkusens kostengünstigen Angeboten angezogen.

Um ein preiswertes Wohnangebot zu schaffen, wird an drei Hebeln angesetzt: Kosten im Hochbau, hohe Baunebenkosten und hohe Bodenpreise. Die Kosten im Hochbau müssen gesenkt werden: So sind Familienheime ohne Unterkellerung in Leverkusen eher die Ausnahme und überwiegend werden auch die üblichen (hohen) Standards der Innenausstattung gewährleistet. Eine Flächen sparende Reihenhausbebauung als eine Voraussetzung für preiswerte Eigenheime ist darüber hinaus politisch oftmals nicht gewünscht.

Die hohen Baukosten resultieren jedoch auch aus hohen Grundstückspreisen. In Leverkusen kommen deshalb hauptsächlich finanzstarke Bauträger zum Zuge, die auf teuren Grundstücken teure Wohneinheiten errichten, um ihre Ausgaben zu refinanzieren. Preisgünstiger Wohnraum kann sich nur auf preisgünstigen Grundstücken durchsetzen. Beide Voraussetzungen müssen geschaffen werden, um das Leverkusener Wohnungsangebot um dieses wichtige Angebotssegment zu erweitern. Die bisherige Diskussion um kosten- und Flächen sparendes Bauen hat sich stark auf die Einsparmöglichkeiten im Hochbau konzentriert. Die reinen Baukosten, also die Kosten für den Bau des Objektes, nehmen jedoch oftmals „nur“ 50 % der Gesamtkosten ein. Zahlreiche Beispiele aus anderen Kommunen und Nachbarländern, wie z.B. den Niederlanden, belegen, dass preisgünstiges Bauen möglich ist.

Die restlichen Kosten (Baunebenkosten) setzen sich zusammen aus Erschließungskosten, Grundstückskosten, Kosten für die Baustellenvorbereitung, Kosten für Architekten-, Planungs- und Ingenieurleistungen und den Kosten für Baugenehmigungen und Bauabnahme. Einsparungen bei der Erschließung ergeben sich bspw. durch kostengünstige Maßnahmen wie Flächen sparende Erschließungsstrategien, optimale Nutzung der Bebaubarkeit des Gebiets, kostengünstigere Standards im Straßenbau und in der Materialwahl im Bereich der Entwässerung.

Um preiswerte Grundstücke an den Markt zu bringen und die Umsetzung städtischer Zielsetzungen auf diesen Grundstücken zu sichern, hat Leverkusen das kommunale Bodenmanagement eingeführt, das eine zielgerichtete, kontinuierliche Baulandbereitstellung ermöglicht (vgl. hierzu Kapitel IV, Punkt 1). In diesem Rahmen werden derzeit Bauflächen für 1.000 Einfamilienhäuser bis 2010 aktiviert.

Der Wegfall der Eigenheimzulage seit 2006 macht es jungen Familienhaushalten jedoch wieder schwerer, die Hürde in den Eigentumserwerb zu nehmen, denn auch in Leverkusen bewegen sich die Grundstückspreise je nach Lage in der Stadt auf einem hohen Preisniveau. Hinzu kommt, dass die Stadt Leverkusen derzeit Grundstücke an Private nur über das Höchstgebotsverfahren verkauft. So sind viele Haushalte aufgrund der hohen Grundstückspreise nicht in der Lage, Eigentum zu bilden.

Hier müssen neue Wege und Instrumente der kommunalen Familien- und Eigentumsbildungsförderung eingeschlagen werden.

4.6 Ziel Sicherung von bestehendem preiswerten Wohnraum

Ein wesentliches wohnungspolitisches Ziel besteht im Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, um auch künftig dem kommunalen Auftrag einer sozialverträglichen Wohnungsversorgung nachkommen zu können. Diese Forderung betrifft jedoch nicht nur den Neubau preiswerter Wohnungen, sondern zunehmend auch die Sicherung bestehender Wohnungen im unteren Marktsegment. Jede im Bestand erhaltene preiswerte Wohnung bedeutet für die Mieterinnen und Mieter den Erhalt ihrer Nachbarschaft, ihrer persönlichen Beziehungen und sozialen Absicherungen und zugleich eine finanzielle Einsparung für den städtischen Haushalt.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen stellt einen entscheidenden Faktor zur ausreichenden Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsgruppen dar. Hier hat in den letzten Jahren allerdings der Prozess des Auslaufens der Belegungs- und Mietpreisbindungen verstärkt eingesetzt. Die Auswirkungen dieser Entwicklung werden die Situation auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig beeinflussen. Wesentliche Aufgabe der künftigen Wohnungspolitik ist es daher, intelligente Konzepte insbesondere für die aus der Bindung fallenden Wohnungen zu entwickeln, um auch schwächeren Einkommenschichten langfristig Marktzugangsmöglichkeiten offen zu halten.

Die jüngste Reform des Wohnungsbaurechts sieht ab Januar 2002 eine Gleichstellung bei der Förderung von Bestandsmaßnahmen und Wohnungsneubau vor. Die zur Verfügung gestellten finanzwirksamen und ordnungspolitischen Instrumente gilt es sinnvoll einzusetzen und zu kombinieren. Hierzu zählen neben den geförderten Modernisierungsmaßnahmen z.B. auch der Ankauf von Benennungsrechten sowie die Bekämpfung von Wohnungsleerstand und -zweckentfremdung. Darüber hinaus sind alternative Lösungsansätze wie z.B. Kooperationsverträge zwischen der Kommune, Wohnungsgesellschaften und sozialen Trägern zu entwickeln. Mit Hilfe von Bewohnergenossenschaften oder vergleichbaren Trägermodellen können zudem Selbsthilfepotenziale aktiviert werden.

4.7 Ziel innovativen und nachhaltigen Städtebau fördern

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird sich in Leverkusen zumindest in Teilen ein verdichteter, innovativer Wohnungsbau durchsetzen. Eine nachhaltige Wohnungspolitik wird dabei ökologische, städtebauliche und soziale Aspekte berücksichtigen. Ökologische Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung reichen dabei von der Verwendung ökologischer Baustoffe beim Hausbau, über alle Heiz- und Energiegewinnungs- bzw. Einspartechnologien wie z.B. Solar- und Erdwärmetechnologien oder Niedrigenergiebauweisen sowie über insgesamt eine Flächen sparende Bauweise unter Berücksichtigung einer möglichst Verkehrs vermeidenden Siedlungsverortung.

Die Heizkosten sind in den letzten Jahren in Folge der Ölverteuerung sprunghaft angestiegen. Experten gehen davon aus, dass diese Preisentwicklung anhalten wird. Vor diesem Hintergrund werden alternative nicht fossile Heizungsenergien sowie umweltfreundliche und preiswerte Heizungsanlagen zunehmend wichtiger. Auch die Diskussion um den Klimawandel und Möglichkeiten, diesen aufzuhalten, spielt bei der Wahl der Heizungsenergie eine immer wichtigere Rolle. Leverkusen sollte hier – nach Vorbild der Passivhäuser am Leimbacher Berg, verstärkt umweltfreundliche, nicht fossile Heizungstechnologien im Neubau zum Standard machen. Derzeit sind Häuser mit umweltfreundlichen Heizungstechnologien noch sehr teuer. Leverkusen sollte im Bereich modernster, umweltfreundlicher Heizungstechnik in Verbindung preiswertem Haus- und Wohnungsbau einen innovativen Städtebau fördern. Auch im Bestand müssen verstärkt moderne, klimafreundliche Heizungstechnologien und Wärmedämmungsmaßnahmen vorangetrieben werden.

Soziale Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Wohnungsbau sollen ganz allgemein das Zusammenleben von Menschen ermöglichen und fördern. Hier liegt sehr viel verborgenes Potential, das ja zunehmend auch über das Ehrenamt versucht wird, auszuschöpfen. Im Bereich Wohnen sollten Nachbarschaften und soziale Netzwerke stärker gefördert werden, in der sich Menschen gegenseitig im Alltag helfen (z.B. Kinderbetreuung, Nachhilfeunterricht, Altersbetreuung, selbst organisierte Fahrradwerkstätten etc.). Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft, in der immer mehr jüngere Menschen Migrationsgeschichte haben werden, ist ein konfliktfreies, nachbarschaftliches Zusammenleben verschiedener Generationen und Kulturen ein immer bedeutenderes Thema für das Funktionieren von Wohnquartieren.

Die Aufgabe des Städtebaus ist es schließlich, die oben genannten Aspekte in entsprechende städtebauliche Entwürfe zu gießen. Beim städtebaulichen Entwurf muss in Nachbarschaften gedacht werden, müssen Plätze und andere Begegnungsmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Eine notwendige und sinnvolle Voraussetzung von nachhaltiger Siedlungsentwicklung ist im Gegensatz zu den oftmals sehr monoton geplanten Einfamilienhaussiedlungen eine Mischung der Wohnformen. Auf diese Weise erzielt man auch eine Mischung der darin lebenden Menschen und erhält die Vielfalt, die für eine lebendige, sich helfende Nachbarschaft notwendig ist. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sollte im städtebaulichen Entwurf auch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe eingeplant werden.

Um diese Ziele städtebaulich umsetzen zu können, wird ein Wettbewerb unter den Bauträgern geschaffen werden, der dazu verhilft, diejenigen Bauträger zu finden, die innovative Konzepte vorlegen und positive Erfahrungen aus anderen Kommunen mitbringen.

4.8 Ziel Steigerung der Wohnstandortqualitäten

Vor allem in Stadtteilen bzw. Wohnquartieren mit eher ungünstigen Entwicklungen (Abnahme Bevölkerung, wenig Wohnungszuwächse, ungünstige Sozialstruktur) wie in Punkt 2.4 beschrieben, sollten verstärkt Maßnahmen erfolgen, die diese Stadtteile wieder attraktiver machen. Attraktivitätssteigernde Maßnahmen sind dabei

- maßvoller, den Bestand ergänzenden Wohnungsneubau,

- Modernisierung alter Gebäude, Anpassung an neue Zielgruppen,
- Abriss nicht mehr marktgängiger Wohnungen,
- Förderung der Wohneigentumsbildung,
- Aufwertung des Wohnstandorts durch Wohnumfeldverbesserungen (z.B. Schaffung von Frei-, Grün- und Spielflächen, Sitzgelegenheiten),
- Imageaufwertung des Stadtteils.

Neben den rein baulichen Qualitäten sind die Lagequalitäten, die das unmittelbare Wohnumfeld bietet wie Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung und Bildungsangebote für die Menschen von zunehmender Bedeutung. Für Leverkusen bedeutet dies, dass in den innerstädtischen Lagen die Bausubstanz und das Wohnumfeld attraktiver gestaltet werden muss. Maßvoller Wohnungsneubau kann zudem Angebotslücken, z.B. im Segment großer Familienwohnungen oder Stadthäuser sinnvoll schließen und dadurch den Stadtteil insgesamt aufwerten.

Eine kleinräumige Aufwertung von Lagequalitäten kann durch Schaffung oder Ausbau öffentlicher Freiflächen für Freizeit und Naherholung erreicht werden, auch durch Schaffung von Treffpunkten und Räumen zur Förderung von Nachbarschaften. Mit dem regionalen 2010 A-Status-Projekt „Grüner Fächer Leverkusen“ hat die Stadt einen gesamtstädtischen Rahmen für die Bereiche Freiraum, Vernetzung und Erholung zur Stärkung solcher weicher Standortfaktoren beschlossen.

In Innenstadtlagen können auch Verkehrs beruhigende Maßnahmen und die damit verbundene Einschränkung von Lärmemission den Wohnwert steigern. Rheindorf ist inzwischen in das Soziale-Stadt-Programm aufgenommen worden. Dort werden nun neben vielen sozialen Maßnahmen genau solche bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtteils und des direkten Wohnumfelds angegangen (vgl. Kapitel III).

4.9 Ziel Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand

Um dem wohnungspolitischen Ziel, die Einwohnerzahl Leverkusens zumindest stabil zu halten, gerecht werden zu können, müssen bei knapper werdendem Bauland künftig auch alternative Wohnstandorte im Innenbereich aktiviert werden. Ziel der Innenverdichtung ist es, attraktiven und preisgünstigen Wohnraum auch innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen anzubieten, und damit bei bestimmten Zielgruppen eine reale Konkurrenz für das Wohnen „auf der grünen Wiese“ zu erzeugen. Dieses Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist auch im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ein wesentliches Ziel. Wohnraumschaffung im Bestand trägt zudem zu einem sparsameren Flächenverbrauch, einer Minimierung des Verkehrs sowie einer besseren Auslastung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Eine Beschränkung der baulichen Dichte auf ein städtebaulich, sozial und ökologisch verträgliches Maß wird hierbei grundsätzlich vorausgesetzt.

Die Umsetzungsmöglichkeiten für eine Innenentwicklung sind vielfältig. Zum einen können bereits vorhandene Gebäude mit zusätzlichem Wohnraum versehen werden. Klassisches Beispiel hierfür ist der Dachgeschossausbau oder die Abtrennung von Einliegerwohnungen. Des Weiteren kann die bestehende Bausubstanz durch Anbauten oder Aufstockung baulich ergänzt und dadurch häufig auch gestalterisch aufgewertet werden. Hierfür bieten sich insbesondere locker bebaute und mit Flachdächern konzipierte Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit an.

- Zum anderen können aber auch minder- und ungenutzte Baugrundstücke im Siedlungszusammenhang neu bebaut werden. Als Flächenpotenziale hierfür sind sowohl Baulücken, Rückräume tiefer Gärten, brachliegende Teilflächen dünn besiedelter Gebiete als auch größere zusammenhängende Areale wie ehemalige Bahn- oder Industrieflächen denkbar. Die neue Bahnstadt Opladen ist ein Beispiel für die Umnutzung einer Brachfläche. Hier werden auf 12 Hektar der Gesamtbrachfläche ca. 500 neue Wohnungen entstehen.
- Die Einrichtung eines Belegungsmanagements mit dem Ziel einer besseren Wohnungsbelegung war als Idee zur Verdichtung in der zweiten Auflage des Handlungsprogramms ein Ziel. In den Jahren 2002 und 2003 hat die Stadtplanung versucht, diese Maßnahme umzusetzen. Aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten ist diese Maßnahme stadtweit derzeit jedoch nicht realisierbar. Einige Wohnungsunternehmen pflegen jedoch aktiv ein entsprechendes Belegungsmanagement.

4.10 Ziel nachfrageorientierte Anpassung des Wohnungsbestandes

Das Thema Bestandspolitik hat bereits mit dem Erlass des Städtebauförderungsgesetzes von 1971 und den dann folgenden zum Teil umfassenden Stadterneuerungsmaßnahmen in vielen Städten einen durchaus breiten Raum innerhalb der Wohnungspolitik eingenommen. Im Zuge der Wohnungsnot Ende der 80er Jahre kam zudem dem Thema Nachverdichtung im Bestand eine große Bedeutung zu. Mit Hilfe zahlreicher Anstrengungen der Innenentwicklung konnten auch in Leverkusen allein in den Stadtteilen Wiesdorf und Rheindorf in den 90er Jahren fast 900 Wohneinheiten auf ungenutzten Flächen in vorhandenen Siedlungsstrukturen geschaffen werden. Mit der Entspannung des Wohnungsmarktes ist jedoch auch die Bestandspolitik in den vergangenen Jahren stärker in den Hintergrund gerückt.

Aktuell wird das Thema Bestand bundesweit vor allem hinsichtlich der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen der älteren Bestände diskutiert. Zahlreiche Wohnungsunternehmen sind bundesweit derzeit damit beschäftigt, ihre in den 50er und 60er Jahren gebauten Bestände an die heutigen und künftigen Anforderungen anzupassen. Aber noch immer sind viele ältere und alte Wohnungsbestände in Westdeutschland in einem modernisierungswürdigen Zustand.

Eine Verdichtung des Wohnungsbestandes und die frei werdenden Wohnungsbestände können zum Teil den notwendigen Neubaubedarf ersetzen. Dies wird ebenfalls den Neubau von Wohnungen zumindest in Teilen ersetzen. Auch Wohn- und Bauexperten sehen eine wachsende Bedeutung in den Bestandsmaßnahmen.

Dabei sind mehrere Bereiche innerhalb des Wohnungsbestandes zu berücksichtigen:

- die weiterhin wichtige behutsame Nachverdichtung im Bestand durch Baulückenschließungen, Aufstockung und baulichen Nachverdichtungen in bestehenden Quartieren,
- die Modernisierung des Bestandes mit neuesten baulichen und heizungstechnischen Standards, so dass er marktgerecht für heutige und künftige Nachfrager gemacht wird,
- die teilweise Anpassung des Bestandes an seine älter werdenden Bewohner sowie die Anpassung von freigesetzten Beständen z.B. für Familienhaushalte.

Kapitel II

Wohnungsneubau – Bedarf und künftige Wohnformen

Zusammenfassung

Kapitel II - Wohnungsneubau – Bedarf und künftige Wohnformen

Die Bevölkerungsentwicklung wird bis 2020 stabil mit rund 161.000 Einwohnern angenommen

Für die Baulandbedarfsprognose für Leverkusen wurde der Zeithorizont bis 2020 gewählt. Für die Prognose wurden Zielannahmen getroffen. Diese Zielannahmen wurden vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden demografischen Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung aktualisiert und lauten wie folgt: Leverkusen liegt innerhalb einer auch in Zukunft wachsenden Wirtschafts- und Bevölkerungsregion. Die Bevölkerungsentwicklung Leverkusens wird deshalb bis 2020 wie in den vergangenen 15 Jahren weiterhin bestimmt von einem leichten Zuwanderungsüberschuss, der den Sterbeüberschuss ausgleicht. Dieses Zuwanderungsplus und die Abmilderung des Fortzugs werden durch die weitere Stärkung Leverkusens als Wohnstandort mit einem nachfrageorientierten Wohnangebot erreicht. Die wanderungsaktiven Jahrgänge zwischen 20 bis unter 45 Jahren sind durch dieses Zuwanderungsplus auch bis 2020 zahlenmäßig stärker besetzt. Die anhaltende stabile Einwohnerzahl führt zu einer anhaltenden Zunahme der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche bis 2020 und führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum.

Die entsprechende Zielprojektion wurde mit der Zielvariante einer konstanten Bevölkerungsentwicklung erstellt. Sie verfolgt das Ziel, den Bevölkerungsstand der letzten 16 Jahre von rund 161.000 Einwohnern bis 2020 zu halten. Ausblick: Nach der jüngsten Bevölkerungsvorberechnung des IT.NRW von 2011 bis 2030 wird Leverkusen weiter wachsen auf dann 163.100 Einwohner.

Ergebnis der Baulandbedarfsprognose: Bis 2020 hält die Nachfrage nach Wohnraum an, dies erfordert zusätzliche Wohnbauflächen

Das Ergebnis der durchgeführten Prognosen weist bei der Zielsetzung einer konstanten Bevölkerungsentwicklung einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 153 Hektar Bruttobauland aus. Der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne ergeben zusammen jedoch nur 134 Hektar potentielle Wohnbauflächen. Hierzu sind noch die Wohnbauflächen der Neuen Bahn Stadt Opladen mit rund 13 Hektar einzurechnen, so dass sich Flächen für zusätzlichen Wohnungsbau von 147 Hektar errechnen. Theoretisch fehlen somit 6 Hektar Wohnfläche, um die Wohnbevölkerung ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Wird hierzu noch ein Planungszuschlag berücksichtigt, der aufgrund planerischer Unwägbarkeiten sinnvoll mit 10% aufgeschlagen werden sollte, fehlen insgesamt rund 20 Hektar Bruttobauland.

Nach der Baulandbedarfsprognose sind auf Stadtgebiet rund 96% der notwendigen Flächen im Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen, Reserveflächen und Brachflächen vorhanden. Werden die vorhandenen Potentialflächen nicht restlos ausgeschöpft und die noch fehlenden Bauflächen von 6 Hektar nicht durch - zumindest in Teilen - dichtere Bebauung im Wohnungsneubau sowie Verdichtung des Bestandes aufgefangen, so muss davon ausgegangen werden, dass das Ziel einer konstanten Bevölkerungsentwicklung bis 2020 nicht erreicht werden kann. Die erhebliche Zunahme der Singlehaushalte aufgrund der Alterung, die ab 2015 stärker in Erscheinung treten wird, kann den Bedarf an

Wohnflächen erhöhen. Vor dem Hintergrund der derzeit nach wie vor stabilen Einwohnerentwicklung und der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 fehlen für den Geschosswohnungsbau absehbar bis 2030 Bauflächen.

Zusätzliche Flächen für den Geschosswohnungsbau zu gewinnen wird vor dem Hintergrund ohnehin knapper Flächenressourcen, des gebotenen sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Potentialflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), der Zielsetzung der Angebotsausweitung im Eigenheimbau und der Konkurrenz mit den Bedarfen im gewerblichen Bereich schwer werden. Somit werden künftig dem Wohnungsbau zufallende Umnutzungsflächen – in zentralen Lagen für den Geschosswohnungsbau – immer wichtiger.

Der Schwerpunkt des künftigen Wohnungsbaus liegt bis 2020 im Eigenheimbau

Für Leverkusen wird bis 2020 im Wohnungsneubau weiterhin eine leichte Dominanz - im Einfamilienhausbau vorgeschlagen, um dem eingangs beschriebenen Wunsch nach Eigentum der Bürger auch in Zukunft durch entsprechenden Wohnungsneubau Rechnung zu tragen und den Nachholbedarf hinsichtlich der Eigentumsbildung zu befriedigen. Als Zielgruppen sind eigentumswillige Familien-, Schwellen- und ältere Zweipersonenhaushalte zu nennen. Mit entsprechenden Angeboten im Einfamilienhausbau sollen in den nächsten Jahren verstärkt Familien in Leverkusen gehalten werden, denn viele Familien schätzen das eigene oder gemietete Haus als Wohnform in dieser Lebensphase. Sinnvoll ergänzt werden können diese aber durch einen innovativen, familienfreundlichen Geschosswohnungsbau. Auch die Wohnwünsche älterer Menschen müssen berücksichtigt werden. Hier wird vor allem ein Bedarf an Etagenwohnungen gesehen. Denkbar sind außerdem alternative Wohnformen hierzu, etwa kleine barrierefreie Häuser.

In Leverkusen beträgt der Anteil an Geschosswohnungen heute rund 70% des gesamten Wohnungsbestandes. Hinsichtlich der Gebäudeverteilung soll eine Orientierung an vergleichbaren Städten erfolgen, die höhere Einfamilienhausanteile aufweisen. Es wird deshalb in Anlehnung an die Neubauweise seit 2000 mit durchschnittlich 55% des gesamten Bauvolumens in Einfamilienhausbauweise für den künftigen Wohnungsneubau ein Mischungsverhältnis von rund 250 Einfamilienhausbau zu 160 Geschosswohnungen vorgeschlagen.

Ab 2020 besteht bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum in Leverkusen bis 2030 ein anhaltender Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und aufgrund des demografischen Wandels ein starker Zuwachs an älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten. Damit steigt die Nachfrage nach Geschosswohnungen voraussichtlich deutlich an, so dass der Wohnungsneubau ab 2020 zu Gunsten von mehr Geschosswohnungsbau in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zum Eigenheimbau realisiert werden soll. Da die Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau für den anhaltenden Bedarf nicht ausreichen, werden die derzeit vorhandenen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau gesichert. Vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen werden künftig der Wohnnutzung zufallende Umnutzungsflächen im urbanen Kontext grundsätzlich dahingehend geprüft, Geschosswohnungsbau vor Ein- und Zweifamilienhausbau festzusetzen.

Inhalt

Kapitel II - Wohnungsneubau – Bedarf und künftige Wohnformen

1.	Planen für die Zukunft – eine Wohnungsbedarfsprognose.....	1
1.1	Zur Aufgabe von Prognosen in der Stadtplanung.....	1
1.2	Baulandbedarfsprognose für Leverkusen – Eine Zielprojektion.....	1
1.3	Rahmenbedingungen und Vorüberlegungen zur Baulandbedarfsprognose.....	2
1.4	Wohnbaulandpotentiale in Leverkusen.....	3
2.	Die Baulandbedarfsprognose für Leverkusen.....	4
2.1	Die Annahmen und Rechnungsgrößen der Baulandbedarfsprognose.....	4
2.2	Ergebnis der Baulandbedarfsprognose.....	5
2.3	Jährliche Baurate bis 2020.....	7
3.	Wohnungen der Zukunft – Denken in Zielgruppen.....	9
3.1	Nachfrageorientierter Wohnungsneubau.....	9
3.2	Zum Verhältnis von Geschosswohnungs- und Ein- und Zweifamilienhausbau.....	11
3.3	Eigentumsbildung und Chancen für den Mietwohnungsmarkt.....	13
4.	Geschosswohnungsbau in Leverkusen.....	14
4.1	Verteilung und Entwicklung des Geschosswohnungsbestandes.....	14
4.2	Bedarf an Geschosswohnungen in Leverkusen bis 2020 – Ausblick bis 2030.....	15
4.3	Potenzialflächen in Leverkusen für den Geschosswohnungsbau.....	17
4.4	Maßnahmen zur Umsetzung der Zielzahlen im Geschosswohnungsbau.....	20
4.4.1	Sicherung der Potenzialflächen für den Geschosswohnungsbau.....	20
4.4.2	Prüfung und Sicherung frei werdender Flächen im urbanen Kontext für Geschosswohnungsbau.....	21
4.4.3	Weitere Maßnahmen zur Nachverdichtung im Bestand nutzen.....	21

Anhang

1. Planen für die Zukunft – Eine Wohnungsbedarfsprognose

1.1 Zur Aufgabe von Prognosen in der Stadtplanung

Planen ist stets ein auf die Zukunft gerichtetes Handeln. Es werden Häuser geplant, in denen einmal Menschen leben sollen, es werden Flächen bestimmt, auf denen künftig eine Entwicklung stattfindet. Für dieses auf die Zukunft gerichtete Agieren sind Anhaltspunkte zur künftigen Entwicklung für eine genauere Beurteilung der Planung notwendig. Diese Anhaltspunkte werden durch Prognosen gewonnen, so dass es möglich wird, die Räume möglicher Entwicklungen abzugrenzen und somit das Planungsrisiko angesichts der Unsicherheit der Entwicklungen abzuschätzen.

Im Rahmen der Planung von künftigen Wohnungen sollte eine Prognose über den in Zukunft notwendigen Wohnungsbedarf der erste Planungsschritt sein. Es gibt eine Vielzahl von Einflussfaktoren bei der Ermittlung künftig notwendiger Wohnungen wie z.B. „Bevölkerungsentwicklung“, „Haushaltsbildungsverhalten“, „Entwicklung von Konjunktur und Wohnkaufkraft“ oder „Ausweisung neuer Gewerbeflächen und Schaffen von Arbeitsplätzen“, u.v.m.

Diese Einflussfaktoren können in einer Prognose nicht vollständig abgebildet werden, denn sie unterliegen sowohl einer gegenseitigen Abhängigkeit als auch der politischen Beeinflussbarkeit. So ist die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht nur Folge von Bevölkerungsentwicklungen, sondern sie schafft auch die Voraussetzungen für Zuwanderungen. Zuwanderungen bestimmen wiederum den Wohnungsbedarf, und dieser die Bautätigkeit. Die Bautätigkeit ermöglicht aber auch Zuwanderungen. Es handelt sich also um ein System mit wechselseitigen Abhängigkeiten von Bestimmungsfaktoren.

Erfahrungen der Raumplanung zeigen, dass die in der Vergangenheit üblichen Methoden der Fortschreibung von Status-quo-Bedingungen aufgrund der wachsenden Unsicherheit zukünftiger Entwicklungen nicht mehr ausreichen, um zuverlässige planerische Vorgaben zu formulieren. Stärker in den Vordergrund rücken deshalb in den letzten Jahren die sogenannten Zielprojektionen, die den Spielraum von Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen bzw. auf potentielle Krisen hinweisen. Im Vordergrund steht also die Möglichkeit der Veränderung der Realität und nicht mehr diese selbst. Ausgehend von Zielen für die Zukunft gilt es, jene Planungsinstrumente zu finden, die das System bestmöglichst an den Zielzustand heranführen.

1.2 Baulandbedarfsprognose für Leverkusen – Eine Zielprojektion

In der hier vorgestellten Baulandbedarfsprognose wurde der Zeithorizont bis 2020 gewählt (vorher bis 2015). Für die Prognose wurden Zielannahmen getroffen. Diese Zielannahmen wurden vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden demografischen Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung aktualisiert.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die Trendfortschreibung des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LDS) für Leverkusen, einen Bevölkerungsrückgang auf 158.500 Einwohner im Jahr 2020 prognostiziert. Damit wurde im Gegensatz zu vergangenen Prognoserechnungen des Landes erstmalig die Bevölkerungsentwicklung erheblich positiver prognostiziert und damit die tatsächliche Entwicklung in Leverkusen zur Kenntnis genommen. Außerdem haben auch statistische Bereinigungen zu diesem für Leverkusen positiveren Ergebnis geführt.

Der demografische Wandel wird bundesweit unterschiedlich geprägt sein. Neben alternden und schrumpfenden Regionen wird es stabile und weiter wachsende Regionen geben. Die Region Köln zählt hier zu den Wachsenden. Alle wissenschaftlichen Institute gehen von einer Zunahme der Haushalte und damit einer anhaltenden Wohnflächensteigerung in der Region Köln – auch in Leverkusen – aus. Dies ist sowohl demografisch (Trend zu Single- und Zweipersonenhaushalten) als auch wohlstandsbedingt. So errechnet das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung für Leverkusen einen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen bis 2020, der über Neubau abgedeckt werden muss.

Leverkusen will mit einer aktiven Wohnungspolitik den Fortzug von Haushalten abmildern und den Wanderungsüberschuss auf derzeitigem quantitativem Niveau halten, um die Bevölkerungszahl stabil zu halten. Hierdurch soll nicht zuletzt die regionale Stellung der Stadt als Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen gewahrt und gestärkt werden.

Die Projektion wurde mit der ‚Zielvariante‘ einer konstanten Bevölkerungsentwicklung erstellt. Sie verfolgt das Ziel, den Bevölkerungsstand der letzten 16 Jahre von rund 161.000 bis 2020 zu halten.

1.3 Rahmenbedingungen und Vorüberlegungen zur Baulandbedarfsprognose

Bei der Ermittlung des künftigen Baulandbedarfes unter Verwendung einer Zielprojektion müssen Überlegungen zur Anzahl künftig benötigter Wohnungen angestellt werden. Die Prognose hat, wie oben erwähnt, normativen Charakter, daher ist die Grundlage für die Vorausschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs die Definition gesellschaftlicher und wohnungspolitischer Vorstellungen über ein wünschenswertes Versorgungsniveau der Bevölkerung. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm hat sich der Grundsatz „für jeden Haushalt eine Wohnung“ herausgebildet¹⁷, dem in der hier vorliegenden Prognose gefolgt wird.

Die künftig notwendigen Wohnungen ergeben sich dabei aus der zahlenmäßigen Entwicklung der Bevölkerung und dem Haushaltsbildungsverhalten. Angesprochen wurde in diesem Zusammenhang bereits der Trend des Wachstums von kleinen Haushalten (Trend zu Single- und Zweipersonenhaushalten). Damit einher geht die Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche, die einen erheblichen Einfluss auf den künftigen Wohnungsbedarf ausübt (vgl. Kapitel I, Punkt 1.1). Berücksichtigung muss bei diesen Überlegungen auch die Abschätzung der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (Personen je Wohnung = Belegungsdichte) finden.

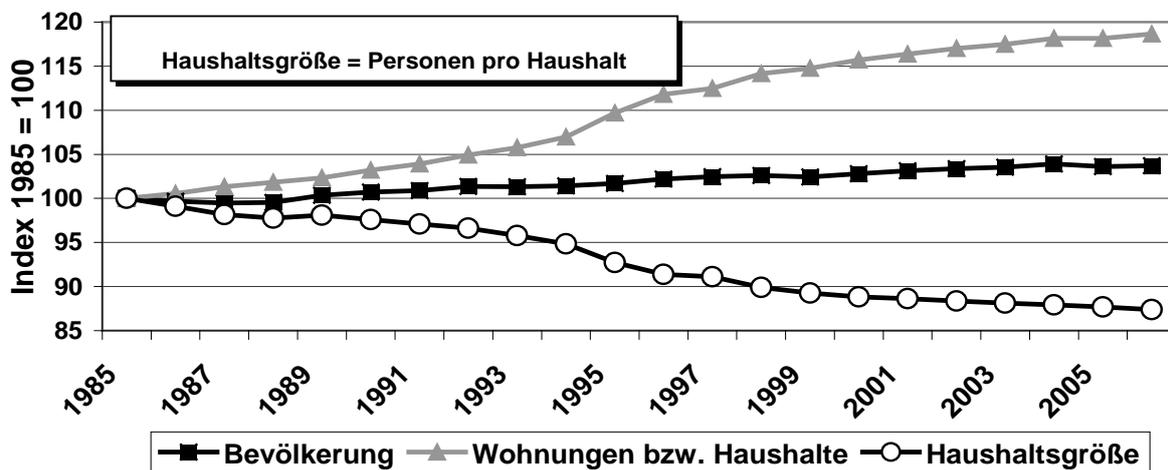
In Leverkusen liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2006 (Werte vom 31.12.2006) rein rechnerisch (Bevölkerung geteilt durch Wohnungen) bei 2,02 Personen je Wohnung.

Die in Kapitel I angesprochene bundesweite Haushaltsverkleinerung der Bevölkerung hat auch in Leverkusen in den letzten Jahren zu einer Verringerung der Belegungsdichte um 12,6 % geführt (vgl. Abbildung). Entsprechend der Verkleinerung der Haushalte hat die Zahl der Wohnungen zugenommen. Die Abnahme der Belegungsdichte (=Haushaltsgröße), also die Tatsache, dass immer weniger Menschen gemeinsam eine Wohnung teilen, führt dazu, dass trotz einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl immer mehr Wohnungen nachgefragt werden.

¹⁷ Vgl. Regina Höbel: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Hrsg.: Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, 1994

Abbildung 1 verdeutlicht diesen Zusammenhang für Leverkusen. Bei leichtem Anstieg der Bevölkerung seit 1985 um 3,7% steigt gleichzeitig die Zahl der Wohnungen um 18,7%, während die Haushaltsgröße um 12,6% abnimmt.

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung, des Wohnungsbestandes und der Belegungsdichte 1985 bis 2006 (in Prozent) in Leverkusen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (kurz BBR) prognostiziert für die Raumordnungsregion Köln¹⁸ (kurz ROR Köln) von heute bis zum Jahr 2020 insgesamt einen Zuwachs der Haushalte von 5,6% und eine daraus folgende Zunahme der Wohnfläche pro Kopf von 4,6%. Steigen werden danach die Ein- und Zweipersonenhaushalte, während größere Haushalte (drei und mehr Personen) gegenüber heute abnehmen. Diese Entwicklung der Haushaltstypen ist auch für Leverkusen anzunehmen.

Diese Prognoserechnung trägt der weiteren Haushaltsverkleinerung Rechnung, so dass in Zukunft davon ausgegangen werden kann, dass sich die Anzahl der Personen je Wohnung weiter verringern wird, und die durchschnittliche Haushaltsgröße (=Belegungsdichte) entsprechend weiter sinkt. Auch das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW erwartet für Leverkusen bis 2025 eine Zunahme der Haushalte von insgesamt 3,7% aufgrund einer anhaltenden Verkleinerung der Haushalte. Danach nehmen vor allem die Einpersonenhaushalte stark zu um 17,5%, während Drei- und Mehrpersonenhaushalte um 32,4% abnehmen.

1.4 Wohnbaulandpotentiale in Leverkusen

Der aktuelle Flächennutzungsplan, der im März 2006 rechtswirksam geworden ist und eine Laufzeit bis 2015 hat, sieht Potentialflächen für den Wohnungsbau von rund 134 Hektar. Hierin enthalten sind neben allen Bebauungsplänen auch Nachverdichtungspotenziale, z.B. Reserveflächen oder Baulückenschließungen. Zu diesen Flächen hinzugerechnet werden müssen nun noch die erheblichen Wohnflächen, die auf der neuen Bahnstadt Opladen entstehen werden. Zum Zeitpunkt des FNP-

¹⁸ Raumordnungsregion (ROR) Köln = Kreisfreie Stadt Köln, Leverkusen, Rheinisch-Bergischer Kreis, Oberbergischer Kreis und Erftkreis.

Verfahrens waren diese Flächen noch als Gewerbeflächen ausgewiesen. Das sind nochmals rund 13 Hektar Bruttobauland. Somit ergeben sich insgesamt Bauflächen für zusätzliche Wohnungen von rund 147 Hektar.

2 Die Baulandbedarfsprognose für Leverkusen

2.1 Die Annahmen und Rechnungsgrößen der Baulandbedarfsprognose

Zielannahme: Leverkusen liegt innerhalb einer auch in Zukunft wachsenden Wirtschafts- und Bevölkerungsregion. Die Bevölkerungsentwicklung Leverkusen wird deshalb bis 2020 wie in den vergangenen 15 Jahren weiterhin bestimmt von einem leichten Zuwanderungsüberschuss, der den Sterbeüberschuss ausgleicht. Dieses Zuwanderungsplus und die Abmilderung des Fortzugs werden durch die weitere Stärkung Leverkusens als Wohnstandort mit einem nachfrageorientierten Wohnangebot erreicht. Die wanderungsaktiven Jahrgänge zwischen 20 bis unter 45 Jahren sind durch dieses Zuwanderungsplus auch bis 2020 zahlenmäßig stärker besetzt. Die anhaltende stabile Einwohnerzahl führt zu einer anhaltenden Zunahme der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche bis 2020 und führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum.

Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf 2005: Der Wert der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche in Leverkusen für 2005 liegt bei 37,6 m².

Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf 2020: Hier ist die Wohnflächenausstattung pro Kopf im Jahr 2020 mit 40,6 m² pro Person beschrieben. Der angenommene durchschnittliche jährliche Zuwachs der Pro-Kopf-Wohnfläche in Leverkusen von 0,20 m² pro Person und Jahr ist als Erfahrungswert aus der Beobachtung des Zuwachses zwischen 2000 bis 2005 in Leverkusen hervorgegangen, der als realistisch angesehen wird. Der starke Anstieg des Pro-Kopf-Flächenzuwachses in den 90er Jahren (durchschnittlich 0,4 m²) bleibt für die künftige Bedarfsprognose unberücksichtigt, da dies zu Verfälschungen des Ergebnisse führen würde. Für künftige Bedarfe kann nicht von einem hohen Wohnungszuwachs wie in den 90er Jahre aufgrund der damaligen regen Zuwanderung ausgegangen werden. Vielmehr nehmen Experten eine insgesamt niedrigere Zuwanderung nach Deutschland und auch in die Region Köln an. Hinzu kommt noch die tendenziell rückläufige Wohnungsneubauaktivität aufgrund des Wegfalls der staatlichen Eigenheimförderung seit 2006.

Zusätzliche Wohnfläche: Die zusätzliche Wohnfläche ergibt sich aus der Differenz des Wohnflächenbestandes 2020 und 2005.

Ersatzbedarf: Es wird ein Ersatzbedarf, der durch Abriss und Umwidmungen entsteht, von rund 40 Wohnungen (0,05 % des Wohnungsbestandes am 31.12.2005) pro Jahr unterstellt, der sich als Erfahrungswert der letzten zehn Jahre in Leverkusen durchschnittlich ergibt (der Sonderfall in Wiesdorf im Rahmen der Sanierung Altlast Dhünnaue mit dem damit verbundenen Abriss zahlreicher Wohnungen vor allem 1992 wurde nicht berücksichtigt). Die Berechnung wird entsprechend für 15 Jahre durchgeführt und ist der zusätzlichen Wohnfläche hinzuzurechnen; es ergibt sich die Nettowohnfläche.

Fluktuationsreserve: Ein Teil des Wohnungsbestandes steht dem Wohnungsmarkt wegen Umzügen, Umbauten, Modernisierungen und Erstbezug vorübergehend nicht zur Verfügung. Sie wird in Leverkusen mit 2 % des Wohnungsbestandes (am 31.12.2005) angenommen.

Geschossflächenfaktor: Zur reinen Wohnfläche muss die zusätzlich benötigte Fläche für Treppen, Hausflure etc. zur Nettowohnfläche hinzugerechnet werden. Nach Untersuchungen im Fachbereich Stadtplanung ergab sich als Erfahrungswert aus der Betrachtung von Bebauungsplänen hinsichtlich dieses Merkmals ein Wert von 25 % der Nettowohnfläche, der als realistisch betrachtet werden kann. Addiert zur Nettowohnfläche ergibt sich somit die Bruttowohnfläche.

Geschossflächenzahl: In Leverkusen werden für den Wohnungsbau im Familienhausbau eine Geschossflächenzahl von 0,5 und im Geschosswohnungsbau von 1,0 in den Bebauungsplänen festgesetzt (Durchschnittswerte). Die Erfahrung zeigt, dass die festgesetzten Baudichten bei der tatsächlichen Bebauung häufig mit bis zu 15 bis 20 % unterschritten werden. Die tatsächlichen Dichtewerte erreichen dabei im Familienhausbau 0,4 und im Geschosswohnungsbau 0,8. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung einer Dominanz im Einfamilienhausbau der letzten fünf Jahre eine mittlere bauliche Dichte in Leverkusen von 0,5. Daraus resultieren bis zum Jahr 2020 die erforderlichen Grundstücksflächen (bzw. Nettobauland).

Erschließung: Ein Erschließungsanteil von 15 % für die gebietsbezogene Erschließung (z.B. Verkehr) sowie weitere 10 % für Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. Spielplatz, Grünfläche, technische Infrastruktur) wird in Leverkusen aufgrund von Vergleichswerten in bestehenden Bebauungsplänen als praktikabel angesehen und zum Nettobauland addiert. Daraus ergibt sich das erforderliche Bruttobauland.

2.2 Ergebnis der Baulandbedarfsprognose

Als Eingangswerte werden die Einwohnerzahl von 2005 sowie die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Leverkusen 2005 eingebracht, da Letztere nur bis 2005 vorliegen. Der Wohnflächenbestand für 2005 sowie für 2020 errechnet sich aus der Einwohnerzahl multipliziert mit der Pro-Kopf-Wohnfläche. Es handelt sich also jeweils um die Nettowohnfläche (ohne Geschossfläche):

Bevölkerung im Jahr 2005 (31.12.2005):	162.120
Durchschnittliche Wohnfläche/Kopf 2005 (qm):	37,6
Wohnflächenbestand 2005 (qm):	6.099.096

Prognoserechnung	Konstante Bevölkerungsentwicklung
Bevölkerung im Jahr 2020	161.000
durchschnittl. Wohnfläche/Kopf 2020 bei jährlichem Zuwachs 0,20 qm* (qm)	40,6
Wohnflächenbestand im Jahr 2020 (qm)	6.536.600
Zusätzliche Wohnfläche 2005-2020 (qm)	437.504
jährl. Ersatzbedarf durch Abriß/Umnutzung, etc. 40 Wohnungen jährl. od. 0,05 % des Bestandes 2005	45.743
ergibt zusätzliche Nettowohnfläche 2015 (qm)	483.247
dazu kommen	
Fluktuationsreserve 2% (qm)	9.665
Geschoßflächenfaktor 25% (qm)	123.228
ergibt zusätzliche Bruttowohnfläche (qm)	616.140
bei Geschossflächenzahl 0,5 (qm)	1.232.280
ergibt Nettobaulandbedarf von (ha)	123
dazu kommen	
gebietsbezogener Erschließungsanteil 15% (ha)	18
Erschließungsanteil für Wohnfolgeeinrichtungen 10% (ha)	12
ergibt Bruttobauland (ha)	153
	58
Wohnbauflächenangebot im FNP (03/2006) und Bebauungsplänen, inkl. Nachverdichtungspotentiale	134
Zusätzliche Wohnbauflächen auf der Neuen Bahnstadt Opladen (Bruttobauland in Hektar)	13
Vorhandenes Bauland für Wohnungsbau	-6

* liegt unter dem Bundesdurchschnitt

Das Ergebnis der durchgeführten Prognosen weist bei der Zielsetzung einer **konstanten Bevölkerungsentwicklung** einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 153 Hektar Bruttobauland aus. Der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne ergeben zusammen jedoch nur 134 Hektar potentielle Wohnbauflächen. Hierzu sind noch die Wohnbauflächen der Neuen Bahn Stadt Opladen mit rund 13 Hektar einzurechnen, so dass sich Flächen für zusätzlichen Wohnungsbau von 147 Hektar errechnen. Theoretisch fehlen somit 6 Hektar Wohnfläche, um die Wohnbevölkerung ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Wird hierzu noch ein Planungszuschlag berücksichtigt, der aufgrund planerischer Unwägbarkeiten sinnvoll mit 10% aufgeschlagen werden sollte, fehlen insgesamt rund 20 Hektar Bruttobauland.

Weiterhin ist zu erwähnen, dass die angenommene durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenzunahme von 0,20 m² pro Jahr nur bis 2015 als wahrscheinliche Rechnungsgröße angenommen werden sollte. Nach 2015 könnte der Pro-Kopf-Zuwachs aufgrund der dann stärker wirksam werdenden demografischen Entwicklungen mit einer erheblichen Zunahme von Singlehaushalten aufgrund der Alterung höher ausfallen. Damit würde sich auch der zusätzliche Bedarf an Wohnflächen erhöhen. Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die durchgeführte Prognose zum Baulandbedarf im Jahr 2012 neu gerechnet wird. Die dann eingetretene Bevölkerungsentwicklung und der tatsächlichen Baulandbedarf werden zeigen, ob die vorhandenen Flächen bis 2020 ausreichen. Fehlen absehbar bis 2020 Bauflächen, müsste ein Teil derjenigen Flächen, die im Rahmen des letzten Flächennutzungsplanverfahren bereits als Potentialflächen für den Wohnungsbau eingestuft aber nicht in den Flächennutzungsplan eingegangen sind, auf ihre Bebaubarkeit hin diskutiert werden.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen bis 2020 wäre nach der berechneten Prognose weiter rückläufig: Bei einer errechneten zusätzlichen Nettowohnfläche von 483.247 m² bis zum Jahr 2020 müssen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße¹⁹ von 80 m² zusätzlich 6.040 Wohnungen geschaffen werden. Berücksichtigt man nun noch die Wohnungen, die als Fluktuationsreserve bereit stehen müssen (also 2% oder rund 120 Wohnungen), sind insgesamt 6.160 Wohnungen zusätzlich zu schaffen.

Rechnet man diese zusätzlichen Wohnungen zum heutigen Bestand hinzu (78.826 Wohnungen in 2005), ergibt sich im Jahr 2020 ein Wohnungsbestand von rund 84.990 Wohnungen. Setzt man die Wohnungen gleich den Haushalten, so beträgt bei gleichbleibender Bevölkerungszahl die durchschnittliche Haushaltsgröße rein rechnerisch dann nur noch bei rund 1,9 Personen je Wohnung. Zieht man vom Bestand 2020 allerdings die Fluktuationsrate ab, also diejenigen Wohnungen, die aufgrund von Umzügen, Renovierungen etc. leer stehen, so ergibt sich eine Belegung von 1,99 also fast zwei Personen pro Wohnung. Unter den in Punkt 1.3 beschriebenen Vorüberlegungen und Prognosen sind diese Annahmen zur durchschnittlichen Haushaltsgröße im Jahr 2020 für Leverkusen realistisch.

2.2.1 Jährliche Baurate bis 2020

Im vorherigen Kapitel wurde die zusätzliche Wohnfläche bis zum Jahr 2020 auf 483.247 m² inklusive Ersatzbedarf, beziffert. Zusammen mit der Fluktuationsreserve (+2%) errechnet sich bis zum Jahr 2020 492.912 m² zusätzlicher Wohnraum. Bezogen auf zu bauenden Wohnungen müssen demnach bis zum Jahr 2020 insgesamt zusätzlich 6.160 Wohnungen gebaut werden. Das sind jährlich rund 410 zu bauende Wohnungen, so dass sich im Jahr 2020 ein Wohnungsbestand von rund 84.990 Wohnungen ergibt.

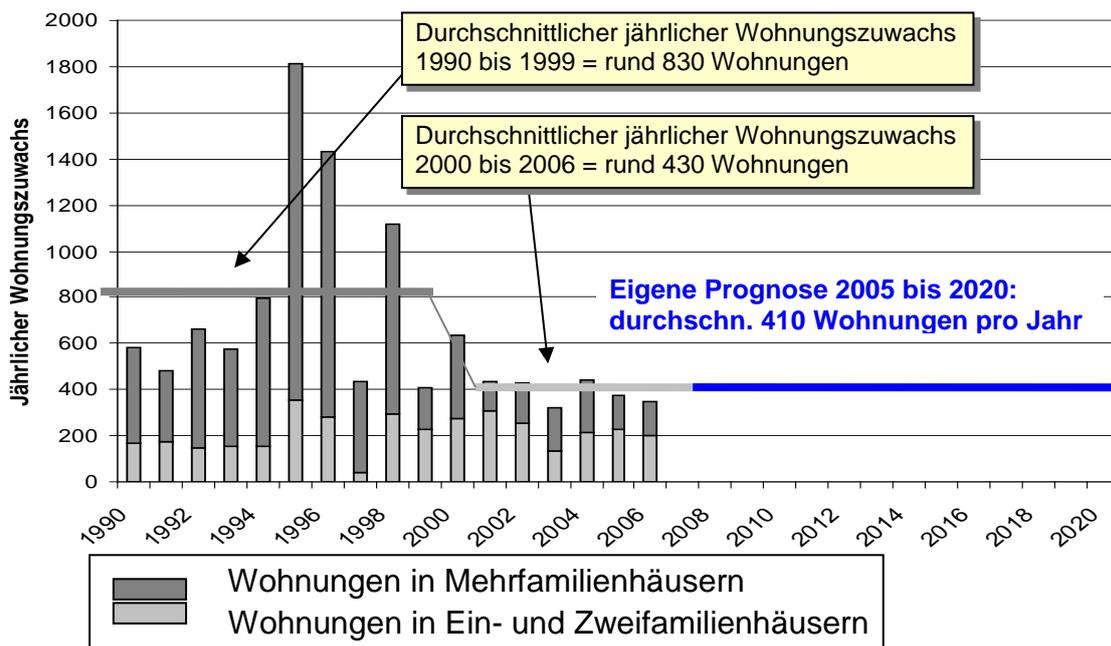
Um diese prognostizierte Zahl in ein Verhältnis zu bringen, sei hier erwähnt, dass das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (kurz BBR) zwischen 2005 und 2020 für Leverkusen von 470 zusätzlich zu bauenden Wohnungen pro Jahr ausgeht. Diese Einschätzung macht deutlich, dass in dem vorliegenden Handlungsprogramm keineswegs überzogene Wohnungsbedarfe formuliert werden.

¹⁹ Angaben der Statistikstelle Leverkusen.

Auch der Vergleich mit der Bautätigkeit seit 1990 zeigt, dass mit der errechneten Baurate bis zum Jahr 2020 eine realistische Annahme eingeschlagen wurde: Von 1990 bis 1999 wurden insgesamt rund 8.300 Wohnungen gebaut, das waren jährlich 830 neu geschaffene Wohnungen. Dies war eine Zeit hoher Bautintensität²⁰, die einen Mittelwert von 8,8 erreicht. Dies ist mit der regen Zuwanderung in den 90er Jahren zu erklären (Zuwanderung aus den neuen Bundesländern, Aus- und Übersiedler etc, vgl. Kapitel I, Punkt 2.1. und 2.2.), die eine erhöhte Nachfrage nach Wohnungen in Leverkusen auslöste. In der bis zum Jahr 2020 gerechneten Prognose wird nicht von einer Zuwanderung in diesem Ausmaß ausgegangen, sondern eine für Leverkusen realistische Entwicklung einer weiterhin stabilen Bevölkerung angenommen.

Entsprechend läge im Falle einer konstanten Bevölkerungsentwicklung mit einer zukünftigen Bautätigkeit von jährlich 410 Wohnungen bis zum Jahr 2020 der durchschnittliche jährliche Wohnungszuwachs sogar leicht unter dem Zuwachs der Jahre 2000 bis 2005. Dieses Bauvolumen muss zur Erreichung des Zieles bis 2020 gehalten werden. Abbildung 2 zeigt die Wohnungszuwächse der 90er Jahre sowie seit 2000 und die prognostizierten Zuwächse bis 2020.

Abbildung 2: Jährlicher Wohnungszuwachs seit 1990 mit Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Statistikstelle Leverkusen

Die Baulandbedarfsprognose wurde ab 2005, also für die kommenden 15 Jahre gerechnet. In 2005 und 2006 betrug der Wohnungszuwachs durchschnittlich jeweils 360 Wohnungen. Daten für 2007 liegen noch nicht vor. Nach der Wohnungsbedarfsprognose müssen die nichtgebauten Wohnungen

²⁰ Die Bautintensität zeigt an, ob in einer Raumeinheit in der beobachteten Phase viel oder wenig im Vergleich zu früheren Phasen gebaut wurde. Sie wird ermittelt anhand der Baufertigstellungen je 1.000 Wohnungen im Bestand.

für die bereits zu Ende gegangenen Jahre 2005, 2006 und 2007 somit dem jährlichen Bauvolumen noch hinzugerechnet werden.

Nach der oben dargestellten Baulandbedarfsprognose sind auf Stadtgebiet rund 96% der notwendigen Flächen im Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen, Reserveflächen und Brachflächen vorhanden. Unter Berücksichtigung eines Planungszuschlages fehlen insgesamt rund 20 Hektar. Diese notwendigen Wohnbauflächen (6 Hektar) müssen auf anderem Wege geschaffen werden. Es sind hierfür zwei Wege denkbar: Die eine Möglichkeit besteht darin, in höheren Dichten zu bauen. Schon bei einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,6 statt 0,5 wären die vorhandenen Flächen ausreichend. Dies wird sich jedoch vor dem Hintergrund der derzeit in Leverkusen übliche und gewünschte Dichte der Bebauung nur auf wenigen Flächen realisieren lassen.

Die zweite Möglichkeit ist, die über die vorhandenen Potentialflächen hinaus notwendigen Flächen für zusätzliche Wohnungen aus dem Bestand heraus zu entwickeln. Hierfür müssen zusätzliche Nachverdichtungspotentialflächen durch Baulückenschließungen, durch Neubebauung in bestehenden Siedlungen, Aufstockung, Umnutzung ehemaliger gewerblicher oder Gemeinbedarfsflächen, die nicht mehr benötigt werden, aktiviert werden (siehe Kapitel III).

Werden die derzeit fehlenden Bauflächen nicht durch die gesamte Ausschöpfung der Potentialflächen und - zumindest in Teilen - dichtere Bebauung im Wohnungsneubau sowie Verdichtung des Bestandes aufgefangen, so muss davon ausgegangen werden, dass das Ziel einer konstanten Bevölkerungsentwicklung bis 2020 nicht erreicht werden kann. Das bedeutet, dass gegebenenfalls in einigen Jahren eine Zielkorrektur vorgenommen werden müsste.

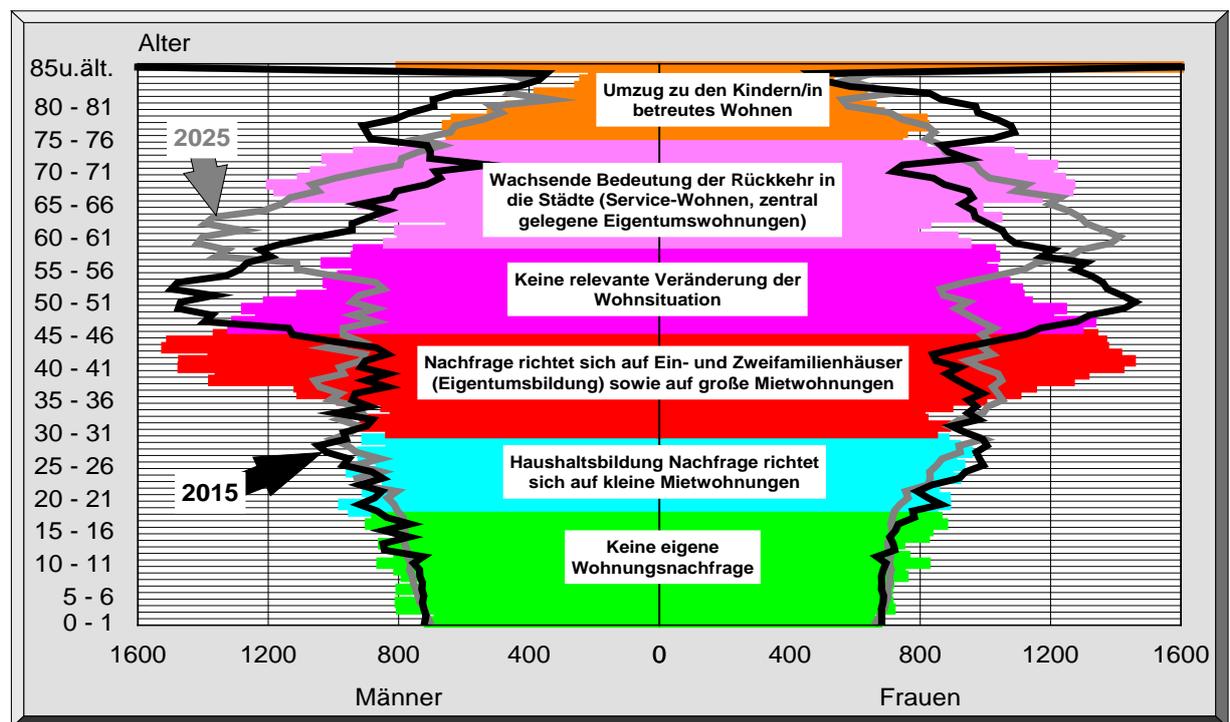
3. Wohnungen der Zukunft – Denken in Zielgruppen

3.1 Nachfrageorientierter Wohnungsneubau

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (kurz BBR) beobachtet seit etwa 1996 in der Neubautätigkeit sowohl bundesweit als auch in der Raumordnungsregion Köln den Trend des verstärkten Einfamilienhausbaus. In Leverkusen ist dieser Trend seit 2000 zu beobachten, wie Abbildung 2 zeigt.

Bei entspannter Wohnungsmarktlage aber einem bis 2020 anhaltenden Bedarf an zusätzlichen Wohnungen ist zu überlegen, für welche Zielgruppen künftig Neubauwohnungen gebaut werden sollen. Die demografisch bedingten Verschiebungen von Generationen werden auch Veränderungen der Nachfrage am Wohnungsmarkt mit sich bringen. Abbildung 3 stellt den Zusammenhang zwischen Lebensalter bzw. Lebensabschnittsphasen und Nachfrageverhalten am Wohnungsmarkt dar.

Abbildung 3: Phasen des Wohnungsnachfrageverhaltens



Quelle: Eduard-Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Die Jahre bis 2020/25 werden von einschneidenden demografischen Veränderungen geprägt sein, wie schon ausgeführt wurde. Sowohl die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sowie die Jahrgänge der heute 60 bis 75 Jährigen werden älter und in andere Lebens- und damit Wohnnachfragephasen kommen. Dies ist deswegen so einschneidend, weil beide Altersgruppen zahlenmäßig so stark sind, dass sie mit ihrem Nachfrageverhalten den Wohnungsmarkt stark prägen. Die geburtenstarken Jahrgänge treten in eine Phase des Lebens ein, in der tendenziell wenig Veränderung an der Wohnsituation gewünscht ist. Die ältere Generation der 60 Jahre und Älteren hingegen wachsen in ein Alter hinein, in der für sie Hilfestellungen von außen wieder wichtiger werden. Der Umzug zu den Kindern oder in eine betreute Wohnform ist für diese Generationen eine mögliche Option. Hieraus folgt für künftige Zielgruppen am Wohnungsmarkt:

- Die Zahl der Familiengründer in Leverkusen wird bis 2015 kleiner werden, allerdings ist insgesamt die Eigentumsquote im Vergleich zu Umlandgemeinden geringer, es besteht ein gewisser Nachholbedarf. Zielgruppen sind deshalb nach wie vor Familienhaushalte, eigentumswillige Haushalte, das gilt für die geburtenstarken Jahrgänge wie für die heranwachsende, nachfolgende Generation.
- Die Zahl der älteren Alten ab 75 Jahren nimmt bis 2020 stark zu, hier wird die Nachfrage nach betreuten Wohnformen und anderen altengerechten Wohnformen wachsen. Gleichzeitig muss der Wohnungsbestand mit älteren Bewohnern entsprechend angepasst werden.
- Die Zahl der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte wird bis 2025 stark anwachsen, hieraus ergeben sich neue Wohnwünsche, für einen Teil dieser Haushalte wird nach wie vor die Eigentumsbildung als Altersvorsorge ein wichtiger Aspekt bleiben.

Wichtig ist zudem die Sicherung von städtebaulichen Qualitäten, um monofunktionale und landschaftsfressende Eigenheimgebiete am Stadtrand ebenso zu vermeiden wie Großwohnsiedlungen. Beim Neubau sollen daher keine mono strukturierten Siedlungstypen entwickelt werden, sondern eine Kombination von Eigenheimen und Wohnungen im Geschosswohnungsbau in den Vordergrund treten, mit Mehrfamilienhäusern in kleinen Einheiten (z.B. Seniorenwohnungen), kostengünstigen Einfamilienhäusern und einem Teilbereich mit unterschiedlichen Wohnhäusern, z.B. Stadthäuser oder Kombiwohnungen, um auch ein Angebot für exklusive Wohnwünsche bereitzuhalten.

Es sollten gleichzeitig mehrere Baugebiete realisiert werden, denn so bietet sich die Chance, mehrere Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren zum Zuge kommen zu lassen. Damit lassen sich aufgrund der entstehenden Konkurrenzsituation hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten durchsetzen. Um städtebauliche Qualitäten auf hohem Niveau zu erreichen, sollten zudem verstärkt Bauträgerwettbewerbe durchgeführt werden.

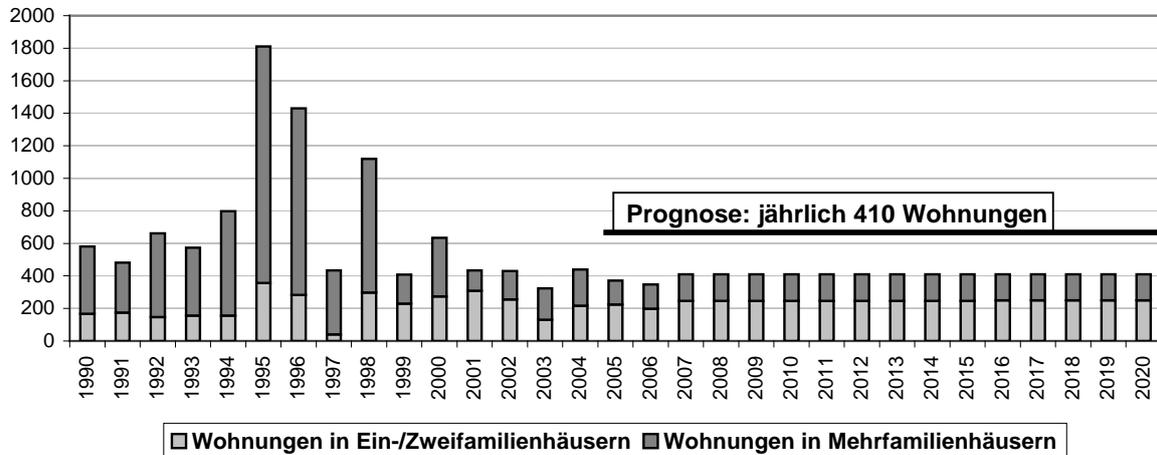
3.2 Zum Verhältnis von Geschosswohnungs- und Ein- und Zweifamilienhausbau

Für Leverkusen wird bis 2020 im Wohnungsneubau weiterhin eine leichte Dominanz - im Einfamilienhausbau vorgeschlagen, um dem eingangs beschriebenen Wunsch nach Eigentum der Bürger auch in Zukunft durch entsprechenden Wohnungsneubau Rechnung zu tragen und den Nachholbedarf hinsichtlich der Eigentumbildung zu befriedigen. In Kapitel I wurde gezeigt, dass rund 3.100 Haushalte Eigentum erwerben würden. Als Zielgruppen sind eigentumswillige Familien-, Schwellen- und ältere Zweipersonenhaushalte zu nennen. Mit entsprechenden Angeboten im Einfamilienhausbau sollen in den nächsten Jahren verstärkt Familien in Leverkusen gehalten werden, denn viele Familien schätzen das eigene oder gemietete Haus als Wohnform in dieser Lebensphase. Sinnvoll ergänzt werden können diese aber durch einen innovativen, familienfreundlichen Geschosswohnungsbau. Auch die Wohnwünsche älterer Menschen müssen berücksichtigt werden. Hier wird vor allem ein Bedarf an Etagenwohnungen gesehen. Denkbar sind außerdem alternative Wohnformen hierzu, etwa kleine barrierefreie Häuser.

Hinzu kommt, dass in Leverkusen auf den noch vorhandenen Potentialflächen für den Wohnungsbau kaum Geschosswohnungen realisiert werden können, denn die entsprechenden Flächen liegen (mit wenigen Ausnahmen) in Randbereichen der Stadt. Geschosswohnungsbau in nennenswertem Umfang ist lediglich auf der Bahnstadt Opladen zu realisieren. Hier ist nach den bisherigen Planungen in einem geringen Umfang auch Geschosswohnungsbau vorgesehen. Der Focus im Geschosswohnungsbau wird sich also größtenteils auf den nachfrageorientierten Umbau von Geschosswohnungsbeständen richten müssen.

In Leverkusen beträgt der Anteil an Geschosswohnungen heute rund 70% des gesamten Wohnungsbestandes. Hinsichtlich der Gebäudeverteilung soll eine Orientierung an vergleichbaren Städten erfolgen, die höhere Einfamilienhausanteile aufweisen. Es wird deshalb in Anlehnung an die Neubaumweise seit 2000 mit durchschnittlich 55% des gesamten Bauvolumens in Einfamilienhausbauweise für den künftigen Wohnungsneubau ein Mischungsverhältnis von rund 250 Einfamilienhausbau zu 160 Geschosswohnungen vorgeschlagen, wie Abbildung 4 zeigt.

Abbildung 4: Verhältnis von Ein- und Mehrfamilienhausbau in Leverkusen in Prozent 1990 bis 2006 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Statistikstelle Leverkusen

Nach diesen Überlegungen einschließlich der Betrachtungen aus Punkt 3.1. können bis 2020 Wohnungen für folgende Zielgruppen entstehen.

	Zielgruppen	Bauweisen Wohnformen
Einfamilienhausbau	<ul style="list-style-type: none"> - Junge Familienhaushalte mit unteren, mittleren und gehobenen Einkommen - Schwellenhaushalte mit Eigentumswunsch - Jüngere Zweipersonenhaushalte (u. 60 Jahren) 	<ul style="list-style-type: none"> - Energiesparende Bauweise - Kostengünstige Bauweise - Kleine Häuser für junge und ältere Paare (barrierefrei), z.B. „Zweipersonenhaus“ mit Betreuungsangeboten
Geschosswohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> - Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 60 Jahren 	<ul style="list-style-type: none"> - Preisgünstige Mietwohnungen mit niedrigen Energiekosten und flexiblen Grundrissen - Familienfreundlicher Geschosswohnungsbau mit gemeinschaftlicher Gartennutzung - Kleinere Miet- und Eigentumswohnungen für jüngere und ältere Paare zur Altersvorsorge - Sonderwohnformen wie betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Wohn- und Hausgemeinschaften

3.3 Eigentumsbildung und Chancen für den Mietwohnungsmarkt

Wie schon aus den vorherigen Kapiteln hervorgeht, liegt ein Schwerpunkt der künftigen Wohnungspolitik darauf, mehr Haushalten den Wunsch nach Eigentum durch entsprechende Angebote zu ermöglichen. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist nach wie vor hoch, gerade in Zeiten unsicherer Renten auch für Haushalte ohne Kinder zwecks Altersvorsorge (vgl. Kapitel I, Punkt 1.3.). Eigentumsmaßnahmen sollten dabei sowohl im Bereich des Eigenheimbaus als auch im Geschosswohnungsbau erfolgen.

Leverkusen weist gegenwärtig eine Wohneigentumsquote zwischen 35 und 40% auf und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 44% und auch unter den Werten vieler Nachbarstädte wie z. B. Bergisch Gladbach mit 45,4 % oder Neuss mit 42 %. Im Bereich der Eigentumsbildung hat Leverkusen also noch erheblichen Nachholbedarf und muss für entsprechende Angebote am Wohnungsmarkt sorgen.

Neben den zur Zeit auf einem relativ hohen Preisniveau am Markt angebotenen Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen müssen in einem größeren Maßstab auch kostengünstige Eigentumsmaßnahmen auf den Wohnungsmarkt treten. Im Eigenheimbereich sollten Objekte zu Verkaufspreisen zwischen 150.000,- und 200.000,- Euro am Markt angeboten werden. Neue Eigentumswohnungen in Leverkusen sollten bereits für 1.500,- Euro/ m² Wohnfläche angeboten werden. Der Markt für Eigentumswohnungen ist jedoch sehr begrenzt. Hier ist genau zu prüfen, welche Zielgruppen Eigentumswohnungen in welchen Lagen nachfragen. Bei Projekten mit einem kostengünstigen Ansatz sollte ein Teil der entstehenden Objekte für die Eigentumsbildung vorgehalten werden. Dadurch wird die Förderung breiterer Bevölkerungsschichten auch aus den mittleren Schichten gewährleistet, die dazu beiträgt, dass der Stadt Leverkusen eine ausgeglichene Sozialstruktur erhalten bleibt.

Bislang hat die Förderung der Vermögenskonzentration zugunsten von vorwiegend höheren Einkommensgruppen und Spitzenverdienern bewirkt, dass die Wohneigentumsbildung für breite Schichten weit hinter den wirtschaftlichen Möglichkeiten zurückblieb. Parallel dazu blieben die Mietpreise in Leverkusen hoch: Obwohl sich die Preise gegenüber den 90er Jahren etwas beruhigt haben, liegt der Mietzins immer noch weit über dem Niveau von 1989. Nach Mietspiegel Leverkusen (2005) beträgt die Nettokaltmiete für eine Wohnung (Baujahr ab 1996) zwischen 70 und 90 m² bei mittlerer Ausstattung und Lage zwischen 6,05 und 8,05 Euro/ m². Nach aktuellen Werten der Angebotsmieten liegt der Medianwert für Mietwohnungen in Leverkusen 2006 bei 6,43 Euro/m². Innerhalb der teureren Region Rheinland gehört der Mietwohnungsmarkt Leverkusen jedoch zu den eher günstigeren Wohnstandorten.

Der Mietwohnungsmarkt gilt derzeit als entspannt, jedoch sind Angebote an kleinen Einzimmerwohnungen und großen Vier- und Mehrzimmerwohnungen unterrepräsentiert. Hier ist die Nachfrage größer als das Angebot. Durch ein breiteres Angebot an Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen auch im preisgünstigen Segment kann es gelingen, den Mietwohnungsmarkt in diesen Teilmärkten zu entlasten: Durch den Umzug von Haushalten mit mittleren Einkommen in Eigentumsmaßnahmen können sich die Mieten weiter stabilisieren und in Teilbereichen sogar sinken. Haushalte mit niedrigen Einkommen, die nicht in der Lage sind, Wohneigentum zu bilden, werden durch die stabilen Mieten entlastet. Wird also eine Entspannung der mittleren Einkommensgruppen durch entsprechende Eigen-

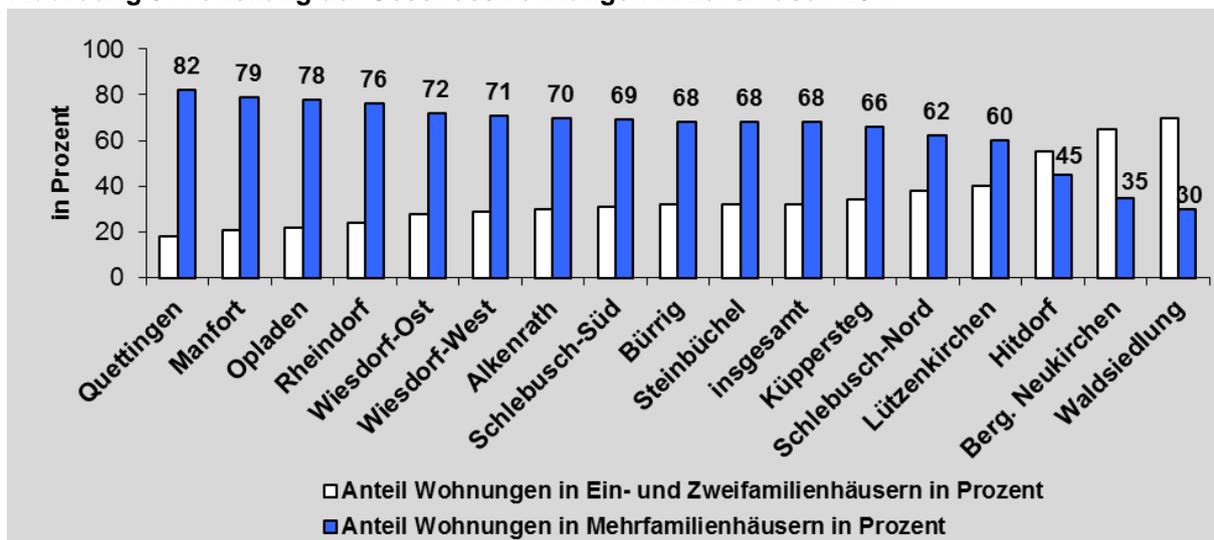
tumsmaßnahmen geschaffen, führt dies durch Sockereffekte zur Förderung von Haushalten mit niedrigen Einkommen und dadurch auch zu einer Entspannung des preiswerten Wohnsegments.

4. Geschosswohnungsbau in Leverkusen

4.1 Verteilung und Entwicklung des Geschosswohnungsbestandes

Leverkusen weist Ende 2011 einen Wohnungsbestand von 80.663 Wohnungen auf. Davon sind 54.853 oder 68% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In 10 von 16 statistischen Bezirken liegt der Anteil an Geschosswohnungen im städtischen Durchschnitt oder darüber. Vor allem in innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen wie Wiesdorf, Opladen oder Quettingen, Schlebusch-Süd oder Manfort ist der Geschosswohnungsanteil naturgemäß hoch. In am Stadtrand gelegenen Bezirken wie Hitdorf, Bergisch Neukirchen oder Waldsiedlung ist der Eigenheimanteil größer. Die meisten Geschosswohnungen finden sich in Quettingen, die wenigsten in der Waldsiedlung.

Abbildung 5: Verteilung der Geschosswohnungen in Leverkusen 2011

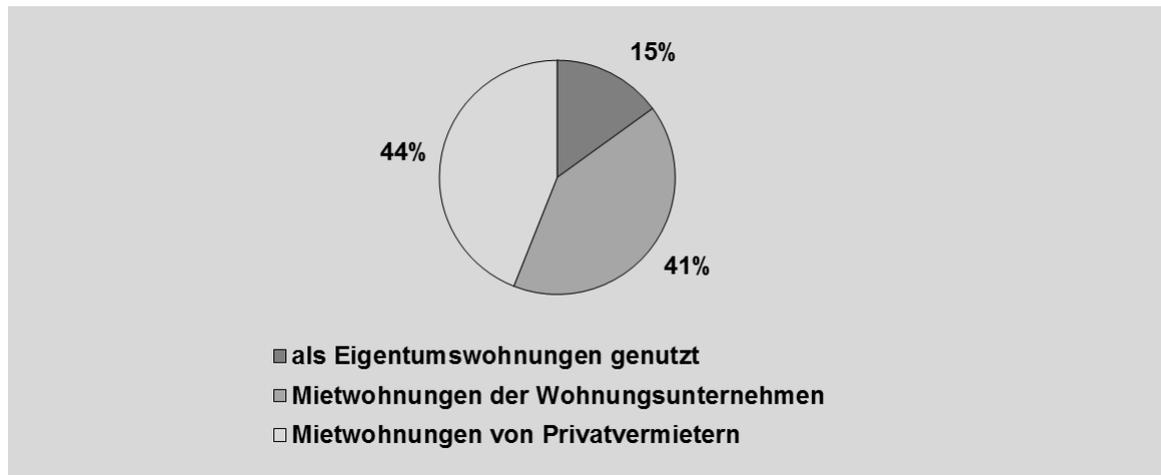


Quelle: Statistikstelle Stadt Leverkusen

Von den Geschosswohnungen waren nach Untersuchungen der Stadt Leverkusen im Jahr 2007 rund 15% eigen genutzt²¹, also selbst genutzte Eigentumswohnungen. Diesen Wert für 2011 unterstellt, ergibt im Geschoss rund 8.200 Eigentumswohnungen und rund 46.600 Mietwohnungen.

²¹Vgl. Statistische Kurzberichte 13/08, Der Wohnungsbestand nach dem Nutzungsstatus, Statistikstelle der Stadt Leverkusen, aktuellster Wert.

Abbildung 6: Besitzverhältnisse der Geschosswohnungen in Leverkusen 2011

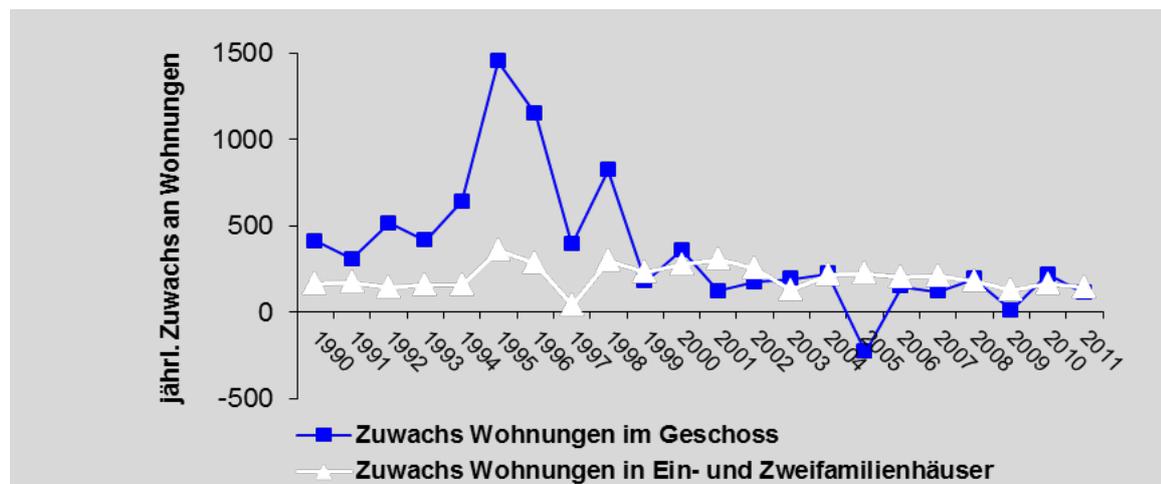


Quelle: Eigene Erhebungen, Daten der Statistikstelle, Stadt Leverkusen

Von diesen Mietwohnungen befinden sich 22.500 Wohnungen oder 41% in Eigentum von Wohnungsunternehmen²², entsprechend werden 24.100 Wohnungen oder 44% von Privaten vermietet.

Der Geschosswohnungsneubau hatte in Leverkusen in den 1990er Jahren eine weitaus größere Relevanz als der Eigenheimbau, wie die Entwicklung des jährlichen Wohnungszuwachses²³ in Abbildung 3 zeigt. Grund sind starke Zuwanderungsströme nach Leverkusen in diesem Zeitraum, die zu einer hohen Wohnungsnachfrage führten. Der Eigenheimbau zeigt - bei leichten Schwankungen in den 90er Jahren - seit 20 Jahren einen stabilen jährlichen Zuwachs von durchschnittlich rund 200 Wohneinheiten. Demgegenüber entstanden im Geschoss in den 90er Jahren jährlich durchschnittlich rund 600 Wohnungen. Die rückläufige Bautätigkeit seit 2000 beruht auf dem Rückgang des Geschosswohnungsbaus. Zwischen 2000 und 2011 entstanden jährlich durchschnittlich nur noch 150 Wohnungen im Geschoss.

Abbildung 7: Wohnungszuwachs in Leverkusen 1990 bis 2011



*Die negative Entwicklung im Jahr 2005 beruht auf statistischen Bereinigungen der Bestandsdaten. Tatsächlich sind auch in diesem Jahr Wohnungen im Geschoss fertig gestellt worden. Quelle: Statistikstelle Stadt Leverkusen

²²Eigene Erhebung 2011.

²³Der Zuwachs setzt sich zusammen aus dem Neubau plus Zuwachs im Bestand minus Wohnungsabgang.

4.2 Bedarf an Geschosswohnungen in Leverkusen bis 2020 – Ausblick bis 2030

Für Leverkusen ist für den Zeitraum von 2005 bis 2020 unter Annahme einer stabilen Bevölkerungsentwicklung von 161.000 Einwohner und einer anhaltender Pro-Kopf-Wohnflächensteigerung von jährlich $0,2 \text{ m}^2$ ²⁴ ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen von rund 6.200 Wohnungen ermittelt worden (vgl. Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ 2008, Kapitel II, Punkt 2). Nach dieser Prognose sollen bis 2020 2.500 Geschosswohnungen entstehen, das sind pro Jahr rund 160 Wohneinheiten, und 3.700 Ein- und Zweifamilienhäuser, das sind jährlich 250 Wohneinheiten. Bis 2020 wird dem Eigenheimbau damit eine leichte Dominanz eingeräumt (60:40), um die erhöhte Nachfrage durch die Babyboomer-Generation nach dieser Wohnform zu bedienen und Leverkusen als Wohnstandort stärker zu profilieren.

Von diesem errechneten Bedarf sind die bis 2011 bereits gebauten 1.800 Wohnungen in Abzug zu bringen, so dass von 2011 bis 2020 noch ein Bedarf von 4.400 Wohnungen verbleibt.

Tabelle 1: Wohnungsbedarfsprognose für Leverkusen

Bedarf an	Wohnungen gesamt	Wohnungen in Mehrfamilien- häusern	Wohnungen in Ein- und Zwei- familienhäusern
2005 bis 2011:	6.200	2.500	3.700
abzgl. gebaute Wohnungen 2005 bis 2011 (gerundet)	1.800	800	1.000
Bedarf 2011 bis 2020:	4.400	1.700	2.700

Quelle: Eigene Berechnung nach Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘, Stand 2008, Statistikstelle der Stadt Leverkusen

Um die Bedarfsprognose des Handlungsprogramms mit den aktuellen Prognosen zu vergleichen, wird als Ausblick unter Berücksichtigung der aktuellen IT.NRW Prognose von 2011 mit leicht wachsender Bevölkerung in Leverkusen der zusätzliche Bedarf an Wohnungen von 2020 bis 2030 berechnet²⁵. Dabei wird angenommen, dass sich der Zuwachs an Wohnfläche demografiebedingt nach 2020 leicht abschwächt. Dieser Annahme unterliegen zwei Grundgedanken: Zum einen gehen die Familienhaushalte rein quantitativ zurück, denn die Babyboomer-Generation hat dann die Familiengründungsphase endgültig beendet. Die nachkommende Generation ist zahlenmäßig kleiner. Deshalb geht die rein quantitative Nachfrage nach Eigenheimen und damit großen Wohnungen mit viel Wohnfläche zurück. Zum anderen nehmen die älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich zu. Die Zunahme der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte wird im Allgemeinen mit einer wachsenden Nachfrage nach kleineren Geschosswohnungen verknüpft²⁶.

Bei wachsender Bevölkerung und Haushalten entsteht ein weiterer Bedarf von 2.800 Wohnungen bis 2030. Insgesamt ist zwischen 2011 und 2030 ein Gesamtbedarf von 7.200 Wohnungen zu verzeich-

²⁴Wohnfläche pro Kopf 2010= $39,1 \text{ m}^2$ (aktuellster Wert).

²⁵Hierzu wird die Berechnungsmethode des Handlungsprogramms ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ zu Grunde gelegt. Bei wachsender Bevölkerung nehmen naturgemäß auch die Haushalte zu und somit die Wohnfläche. Allerdings wird angenommen, dass sich das Pro-Kopf-Flächenwachstum ab 2020 aufgrund der fortgeschrittenen Alterung verlangsamt von $+0,2 \text{ m}^2$ jährlich auf $+0,1 \text{ m}^2$ jährlich bis 2030.

²⁶Vgl. Statistische Ämter des Bundes und des Landes (2011): Demografischer Wandel in Deutschland, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den Ländern; Empirica (2010): Prognose der Wohnflächenentwicklung bis 2030. Danach beginnt die Abflachung des Wohnflächenzuwachses ab 2025.

nen. Demografisch bedingt besteht, wie schon ausgeführt wurde, die zahlenmäßig größere Nachfrage zwischen 2011 und 2020. Hinzu kommt, dass die tatsächlichen Fertigstellungen zwischen 2005 und 2011 unter den Prognosewerten liegen und der Nachholbedarf den Folgejahren zugeschlagen wird. Ab 2020 wird wegen der dann unterstellten steigenden Nachfrage nach Geschosswohnungen ein Mischungsverhältnis von 50:50 bis 2030 vorgeschlagen.

Tabelle 2: Wohnungsbedarfsprognosen für Leverkusen

Prognosen bis 2025/2030	Neubaubedarf Geschosswohnungsbau	Neubaubedarf Einfamilienhausbau	Gesamtbedarf Wohnungen
Handlungsprogramm Wohnen Bedarfsprognose bis 2020	1.700	2.700	4.400
Ausblick: Eigene Berechnung zum Bedarf 2020 bis 2030 (einschl. IT.NRW bis 2030)	1.400	1.400	2.800
Gesamtbedarf bis 2030	3.100	4.100	7.200
Prognosen von wissenschaftlichen Instituten für Leverkusen			
BBSR, Wohnungsmarktprog- nose 2010 bis 2025	4.800	2.400	7.200
Empirica – Neubaunachfrage in NRW 2010 bis 2030	2.800	4.600	7.400
Eduard-Pestel-Institut 2006 bis 2025	3.250	1.750	5.000

Quellen: Stadt Leverkusen 2008: Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“, 5. Aufl.

BBSR 2010: BBSR-Berichte KOMPAKT, Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025;

Empirica 2010: Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Variante 1;

Pestel-Institut 2006: Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in NRW bis 2025

Der Vergleich der hauseigenen Bedarfszahlen mit denen wissenschaftlicher Institute macht deutlich, dass sich die eigenen Werte im Rahmen befinden. Das BBSR und das Pestel-Institut gehen von einem höheren Bedarf an Geschosswohnungen aus, der mit der Alterung und der daraus entstehenden verstärkten Bildung von Ein- und Zweipersonenhaushalten und einer nachlassenden Nachfrage nach Eigenheimen aufgrund sinkender Familienhaushalte begründet wird. Das BBSR sieht dabei im Geschosswohnungsbau die Nachfrage vor allem bei Eigentumswohnungen. Für Empirica resultieren die anhaltende Nachfrage und damit der Neubaubedarf bis 2030 aus einem anhaltenden Zuwanderungsgewinn für die gesamte Region Köln. Das Institut geht dabei wie die hauseigene Prognose von einer höheren Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Die Nachfrage nach Geschosswohnungen steigt hiernach nur aufgrund einer erhöhten Nachfrage der Babyboomer-Kinder in deren Haushaltsgründungsphase.

4.3 Potentialflächen in Leverkusen für den Geschosswohnungsbau

Geeignete Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau sind

- ⇒ die im Flächennutzungsplan dargestellten und aus städtebaulicher Sicht für den Geschosswohnungsbau geeigneten Wohnbaupotentialflächen,
- ⇒ Flächen in Bebauungsplänen mit entsprechender Festsetzung sowie
- ⇒ Umnutzungsflächen, die vormals gewerblich, industriell oder für den Gemeinbedarf genutzt wurden. Bislang gewerblich genutzte Flächen werden dabei stets zuerst dahingehend geprüft, ob sie auch in Zukunft gewerblich genutzt werden können. Fällt diese Prüfung negativ aus, können sie einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die so entstandenen Umnutzungsflächen werden entsprechend umgewidmet. Es wurden dabei diejenigen Umnutzungsflächen als Potentialflächen aufgenommen, auf denen städtebaulich Geschosswohnungsbau vertretbar ist (z.B. Teile der Flächen der Neue Bahn Stadt Opladen, kurz NBSO).

Maßgeblich für eine Nutzung der Flächen für den Geschosswohnungsbau ist, dass mindestens drei Geschosse gebaut werden können.

Die Auswertung der Bauleitpläne hat ergeben, dass sich derzeit sieben Flächen, ausschließlich Umnutzungsflächen, in der Vermarktung befinden bzw. dort bereits gebaut wird. Hier werden insgesamt etwa 300 Geschosswohnungen entstehen.

Weitere 12 Flächen im Stadtgebiet sind als Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau zu nennen. Es gibt dabei nur sehr wenige große Flächen (größer 1 Hektar) auf denen Geschosswohnungsbau in nennenswertem Umfang realisiert werden kann. Dies sind der Bebauungsplan Landesgartenschau/Stadtkante sowie zwei Potentialflächen des Flächennutzungsplanes und der Bereich der Westseite NBSO.

Hinsichtlich der Vermarktung und Bebauung der 12 Potentialflächen muss einschränkend erwähnt werden, dass hiervon eine Fläche im Flächennutzungsplan (Fester Weg) in der Arbeitsgruppe „Preiswerter Wohnraum“²⁷ von den Experten als nicht für den Geschosswohnungsbau geeignet bewertet wurde. Dies entspricht der Erfahrung der Verwaltung. Die Fläche Fester Weg wird daher nicht als Potentialfläche für den Geschosswohnungsbau aufgenommen.

Die Flächengrößen der Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau in Bebauungsplänen, Umnutzungsflächen und Flächennutzungsplan sowie die darauf realisierbaren Wohneinheiten zeigt Tabelle 3. Ausführliche Angaben zu jeder einzelnen Fläche und deren Nutzung sind im Anhang in Tabellenform und als Karte aufgeführt.

²⁷ AG „Preiswerter Wohnraum“, 1. Sitzung am 14.11.2012; Teilnehmer sind die Stadt sowie Wohnungsunternehmen mit Beständen in Leverkusen.

Tabelle 3: Übersicht der ermittelten Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau

Potentialflächen	Bruttowohnbau- fläche in Hektar	Realisierbare Wohneinheiten	Bemerkungen
In Bebauungsplänen	1,48	70 – 90	Bebauung bis 2016
Umnutzungsflächen	5,04	300 - 500	Bebauung bis 2020
Im Flächennutzungsplan	2,68	130 - 150	Heterogene Eigentümerstruktur erschwert schnelle Umsetzung, Vermarktung und Bebauung nicht vor 2018
Gesamt	9,2	500 - 750	(Wohneinheiten gerundet)

Quelle: Eigene Erhebung, Stand April 2013

Die Angaben über realisierbare Wohneinheiten auf den jeweiligen Flächen beruhen auf vorhandenen Planungsberechnungen. Lagen diese noch nicht vor, wurden die möglichen realisierbaren Wohneinheiten unter Verwendung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO berechnet²⁸. Dies sind jedoch jeweils nur Richtwerte. Die tatsächlich entstehenden Wohneinheiten können je nach Dichte der Bebauung von den Angaben abweichen. Aus diesem Grund werden die realisierbaren Wohneinheiten in einem Korridor der maximalen und minimalen Bebauung angegeben.

Für diese Potentialflächen wird ein Zeithorizont der Vermarktung und Bebauung bis 2020 als realistisch angenommen aus folgenden Gründen:

- ⇒ Die Bebauungspläne mit Flächen für Geschosswohnungsbau sind rechtskräftig. Dies bedeutet, dass diese Flächen, sobald sich ein Investor gefunden hat, theoretisch bis 2016 bebaut sein können.
- ⇒ Der Flächennutzungsplan stellt den für die Wohnbevölkerung bis 2015 errechneten zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen dar. Derzeit sind zwei Flächenreserven zu nennen, die als Wohnbauflächen dargestellt sind und auf denen Geschosswohnungsbau entstehen kann. Realistisch wird aufgrund der Eigentümersituation und der kritischen Beurteilung durch die Nachbarschaft die Baureifmachung dieser Flächen längere Zeit in Anspruch nehmen. Aus heutiger Sicht erscheinen fünf Jahre als sinnvolle Annahme, so dass von einer Vermarktung der Flächen nicht vor 2018 auszugehen ist.
- ⇒ Die Bebauung auf Umnutzungsflächen, die ehemals industriell, gewerblich oder für den Gemeinbedarf genutzt wurden (Brachflächen) hängt maßgeblich von vorbereitenden baulichen Maßnahmen und allen baurechtlichen Schritten ab, bis hin zur Umwidmung in eine für das Wohnen nutzbare Fläche. Dies zeitlich zu fassen ist äußerst schwierig, da viele Unwägbarkeiten eingerechnet werden müssen. Es wird deshalb ein großzügiger Zeitraum der Vermarktung und Bebauung aller Flächen bis 2020 angenommen.

²⁸Nach BauNVO Grundflächenzahl in Wohngebieten 0,4, in Mischgebieten 0,6 und in Kerngebieten 1,0. Geschossflächenzahl in Wohn- und Mischgebieten 1,2, in Kerngebieten 3,0.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ermittlung von Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau in Leverkusen eine Flächenverfügbarkeit von derzeit 9,2 Hektar ergeben hat, auf denen bis 2020 maximal 750 Wohneinheiten im Geschoss gebaut werden können. Wenn man hierzu noch die derzeit in Bau befindlichen Wohneinheiten hinzurechnet, können bis 2020 1.050 Wohnungen im Geschoss entstehen.

Das bedeutet, dass

- ⇒ für den errechneten Bedarf von 1.700 Geschosswohnungen bis 2020 nicht ausreichende Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Es fehlen Flächen für rund 650 Wohneinheiten.
- ⇒ Für den Bedarf bis 2030 von weiteren 1.400 Wohneinheiten sind derzeit noch keine Flächenressourcen vorhanden bzw. gesichert.

Vor dem Hintergrund der aktuellen IT.NRW Bevölkerungsprognose 2011 mit einem leichten Wachstum für Leverkusen ist von einem anhaltenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum auszugehen. Können diese benötigten Wohnungen nicht gebaut werden weil Flächen fehlen, werden Wohnungssuchende möglicherweise auf Nachbargemeinden ausweichen (müssen), um ihre Wohnwünsche zu verwirklichen.

Dies würde zu einem Anstieg der Fortzüge führen und könnte die Einwohnerstabilität negativ beeinflussen mit allen fiskalischen Nachteilen und einer dann fehlenden Infrastrukturauslastung. Bereits in der Ratsvorlage 1167/16.TA wurde mit Blick auf die Flächenverfügbarkeit darauf hingewiesen, dass bei nicht restloser Ausschöpfung der vorhandenen Flächen und dichter Bebauung sowohl im Neubau als auch durch Bestandsmaßnahmen davon ausgegangen werden muss, dass das Ziel einer konstanten Bevölkerungsentwicklung bis 2020 nicht erreicht werden kann. Es gilt, das gesetzte politische Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung weiterhin zu verfolgen und Maßnahmen zu entwickeln, die diesem Ziel förderlich sind.

Zusätzliche Flächen für den Geschosswohnungsbau zu gewinnen wird vor dem Hintergrund ohnehin knapper Flächenressourcen, des gebotenen sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Potentialflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), der Zielsetzung der Angebotsausweitung im Eigenheimbau und der Konkurrenz mit den Bedarfen im gewerblichen Bereich nur schwer umzusetzen sein.

Realistisch werden sich nur auf künftig frei werdenden Umnutzungsflächen in zentralen Lagen und bei eindeutiger städtebaulicher Argumentation politisch tragfähige Beschlüsse und Investoren für Geschosswohnungsbau finden lassen. Sehr viel stärker wird sich deshalb das Augenmerk beim Thema Wohnungspolitik im Geschoss in Zukunft auf den Wohnungsbestand und dessen Potentiale richten müssen.

- **4.4 Maßnahmen zur Umsetzung der Zielzahlen im Geschosswohnungsbau**

4.4.1 Sicherung der Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau

Für die derzeitigen und künftigen Potentialflächen, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind, ist vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen eine Sicherung der Flächen für den Geschosswohnungsbau vorzunehmen.

Flächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan oder im Planverfahren

Auf städtischen Flächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan, vorhabenbezogenem Bebauungsplan oder eingeleitetem Planverfahren bindet sich die Stadt an die festgesetzte Nutzung bzw. geplante Festsetzung des Geschosswohnungsbaus. Über die Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist mit dem Investor Einvernehmen zu erzielen. Als Instrumentarium zur Umsetzung der festgesetzten Nutzung kann ein städtebaulicher Vertrag eingesetzt werden

Auf privaten Flächen, für die ein Planverfahren eingeleitet wurde (Aufstellungsverfahren) stimmt die Stadt der geplanten Nutzung mit Geschosswohnungsbau zu und unterstützt die weitere Planung.

Flächen ohne bisheriges Planverfahren

Auf städtischen Flächen, für die noch kein Planverfahren eingeleitet wurde, soll mit Aufnahme eines Planverfahrens die vorrangige Festsetzung mit Geschosswohnungsbau geprüft werden. Die Festsetzung ist dann wiederum bindend.

Potentialflächen, auf denen eine Prüfung zu Gunsten des Geschosswohnungsbaus stattgefunden hat und bereits erste Entwürfe bestehen, können in ein folgendes Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden. Voraussetzung für die Aufnahme ist, dass die Flächen städtisch sind bzw. sich die Grundstückseigentümer zur Grundstücksentwicklung bereit erklären und ein mit der Verwaltung abgestimmtes Konzept bzw. gemeinsame Zielvorstellungen vorhanden sind.

4.4.2 Prüfung und Sicherung frei werdender Flächen im urbanen Kontext für Geschosswohnungsbau

Die ermittelten Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau reichen nicht aus, um den Bedarf bis 2030 zu decken. Vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen sollen künftig der Wohnnutzung zufallende Umnutzungsflächen im urbanen Kontext²⁹ grundsätzlich dahingehend geprüft werden, Geschosswohnungsbau vor Ein- und Zweifamilienhausbau festzusetzen. Hierzu werden städtebauliche, demografische und soziale Aspekte zur Eignung der Fläche für den Geschosswohnungsbau herangezogen. Ist die Fläche für den Geschosswohnungsbau geeignet, wird sie hierfür gesichert.

In einem weiteren Schritt wird dann die Eignung für den geförderten Mietwohnungsbau geprüft. Hierzu wird das Umfeld der zu bebauenden Fläche gemäß der Zielsetzung im preiswerten Wohnungsbau einer stadtweiten sozialverträglichen Verteilung und sozialen Mischung auf soziale und städtebauliche Merkmale untersucht. Bei Eignung der Fläche für den geförderten Wohnungsbau wird eine entsprechende Nutzung angestrebt.

4.4.3 Weitere Maßnahmen zur Nachverdichtung im Bestand nutzen

Um die fehlenden Flächen für den Geschosswohnungsbau zu erschließen, wird künftig der Bestand mit seinen Potentialen sehr viel stärker in den Fokus rücken müssen. Neben der Umnutzung gibt es noch andere Möglichkeiten einer Verdichtung im vorhandenen Siedlungsbereich:

²⁹Zum urbanen Kontext zählen einmal das Hauptzentrum/City Wiesdorf sowie die Stadtbezirkszentren Schlebusch und Opladen. Desweiteren sind alle Nahversorgungszentren sowie bei vorhandenem ÖPNV-Anschluss und sozialer Infrastruktur die unmittelbar angrenzenden Quartiere zu den Nahversorgungszentren hierunter zu verstehen. Randlagen sowie dörfliche Siedlungen in Leverkusen zählen in diesem Sinne nicht zum urbanen Kontext und eignen sich demnach nicht für den Neubau von Geschosswohnungen.

- ⇒ In bereits vorhandenen Gebäuden können durch Anbauten zusätzliche Wohnungen entstehen. Klassisches Beispiel hierfür ist die Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einem Anbau, z.B. einer Einliegerwohnung. Durch die Ergänzung der bestehenden Bausubstanz mit Anbauten oder Aufstockungen kann zudem eine gestalterische Aufwertung erzielt werden. Hierfür bieten sich insbesondere locker bebaute und mit Flachdächern konzipierte Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit an.
- ⇒ Bereits bestehende, locker bebaute Siedlungen können durch ergänzenden Neubau verdichtet werden, z.B. Verlängerung von Blockzeilen, Blockinnenbereiche in Gründerzeitquartieren, Siedlungserweiterungen der zwanziger und dreißiger Jahre sowie fünfziger und sechziger Jahre.
- ⇒ Minder- und ungenutzte Baulücken, also Baugrundstücke im Siedlungszusammenhang, können neu bebaut werden, z.B. durch Schließung einer Straßenzeile oder eines Baublocks. Dies können neben den klassischen Baulücken auch Rückräume tiefer Gärten sein. Bereits im Jahr 2002 ist im Handlungsprogramm Wohnen eine Abschätzung von Baulücken vorgenommen worden, die rund 900 Baulücken stadtweit ermittelte, wovon realistisch rund 220 bebaut werden könnten. Dies allein wäre schon ein Potenzial für 1.000 Wohneinheiten (vgl. Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘, Kapitel III, Punkt 2). Diese Maßnahme ist allerdings personalintensiv, bei begrenztem Einfluss durch die Stadt. Die Einführung eines Baulückenkatasters gibt Aufschluss über das tatsächlich vorhandene Flächenpotential.
- ⇒ Schließlich können Wohnungsbestände, die nicht mehr vermarktbar sind, durch Umbau modernisiert oder durch Abriss und Wohnungsneubau ersetzt werden.

Wohnraumschaffung im Bestand trägt zu einem sparsameren Flächenverbrauch, einer höheren Ausnutzung des Öffentlichen Nahverkehrs und zu einer besseren Auslastung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur bei und stellt damit einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Ergänzender Neubau im Bestand bedeutet Kosten- und Flächen sparend zu bauen.

Wohnraumschaffung im Bestand hat jedoch neben dem rein quantitativen Gewinn auch positive qualitative Aspekte: Durch ergänzenden nachfrageorientierten Neubau im Quartier z.B. barrierefreie Wohnungen für ältere Bürger können diese im Quartier wohnen bleiben und ihre oftmals zu großen Wohnungen für z.B. Familienhaushalte freisetzen. Solche ergänzenden Neubaumaßnahmen können die Lebensverhältnisse vieler Bewohner verbessern und zur sozialen Mischung im Quartier beitragen.

Durch Umbau eines Gebäudes oder durch Baulückenschließungen mit architektonisch ansprechenden und energetisch anspruchsvollen Gebäuden kann das gesamte Wohnumfeld aufgewertet werden und damit zu einem Image-Gewinn für das ganze Wohnviertel beitragen. Für Nachverdichtungsmaßnahmen bieten sich vor allem Wohnsiedlungen der 50er/60er/70er-Jahre an.

ANHANG (Stand April 2013)

Die derzeitigen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau wurden in der AG „Preiswerter Wohnraum“ unabhängig von ihrer derzeitigen Rechtslage und Eigentümerstruktur hinsichtlich ihrer Eignung und Vermarktungschancen für den Geschosswohnungsbau bewertet. Die Arbeitsgruppe wurde als eine begleitende Maßnahme zur Sicherung des preiswerten Wohnraums nach verwaltungsinterner Abstimmung im November 2012 einberufen und traf sich zum ersten Mal am 14.11.2012. Ihr gehören Vertreter der Stadtverwaltung sowie Leverkusener Wohnungsunternehmen und lokale Verbände der Wohnungswirtschaft an.

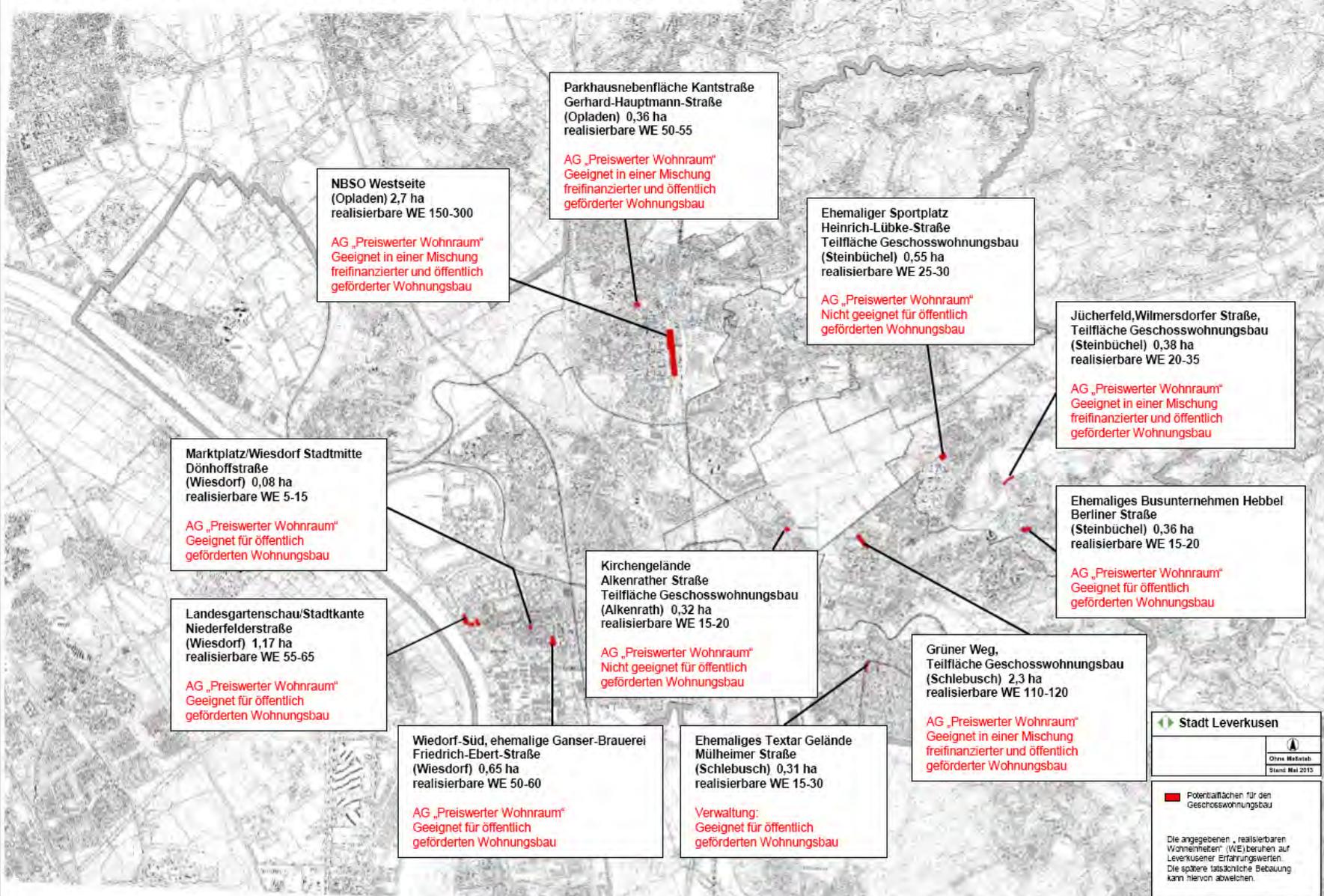
In einem weiteren Schritt wurden die Flächen in der Arbeitsgruppe jeweils hinsichtlich ihrer Eignung für den Bau von geförderten Wohnungen betrachtet. In diese Überlegungen flossen Merkmale wie Lage, örtliche Bebauung, Siedlungsstruktur, ansässige Wohnbevölkerung und weitere soziale Aspekte sowie Preisstruktur ein. Die Maßnahmen ‚Sicherung von Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau‘ und ‚Förderung des sozialen Wohnungsbaus‘ sind auf die derzeitigen Potentialflächen wie folgt anzuwenden:

Nr.	Name der Fläche	Größe der Fläche (Hektar)	Realisierbare Wohneinheiten	Maßnahme Sicherung von Potentialflächen für Geschosswohnungsbau	Eignung für den geförderten Wohnungsbau (bewertet in der AG „Preiswerter Wohnraum“)	Maßnahme Förderung des sozialen Wohnungsbaus: 20% bzw. 25% Quote verhandeln bzw. sichern
Flächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan in Privateigentum						
1	Ehemaliges Textar Gelände, Mülheimer Straße (Schlebusch)	0,31	15 - 30	Nicht anwendbar	Nachträglich aufgenommen, aus Sicht der Verwaltung geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
2	Parkhausnebenfläche Kantstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße (Opladen)	0,36	50 - 55	Nicht anwendbar	Geeignet in einer Mischung freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen

Städtische Flächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. eingeleitetem Planverfahren						
3	Landesgartenschau/Stadtkante, Niederfeldstraße (Wiesdorf)	1,17	55 - 65	Stadt bindet sich an Festsetzung Geschosswohnungsbau und erzielt hierüber Einvernehmen mit Investor	Geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
4	Ehemaliger Sportplatz, Heinrich-Lübke-Straße, Teilfläche Geschosswohnungsbau (Steinbüchel)	0,55	25 - 30	Stadt bindet sich an Festsetzung Geschosswohnungsbau und erzielt hierüber Einvernehmen mit Investor	Nicht geeignet für den öffentlich geförderten Wohnungsbau	-
Privatflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. eingeleitetem Planverfahren						
5	Wiesdorf-Süd, ehemalige Ganser-Brauerei, Friedrich-Ebert-Straße (Wiesdorf)	0,65	50 - 60	Stadt folgt der vorgeschlagenen Festsetzung Geschosswohnungsbau	Geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
Flächen ohne bisheriges Planverfahren						
6	NBSO Westseite (Opladen)	2,7	150 - 300	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet in einer Mischung freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau	25%-Quote über städtebaulichen Vertrag sichern
7	Marktplatz/Wiesdorf-Stadtmitte, Dönhoffstraße (Wiesdorf)	0,08	5 - 15	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
8	Kirchengelände, Alkenrather Straße, Teilfläche Geschosswohnungsbau (Alkenrath)	0,32	15 - 20	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Nicht geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	-
9	Ehemaliges Busunternehmen Hebbel, Berliner Straße (Steinbüchel)	0,36	15 - 20	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen

10	Jücherfeld, Wilmersdorfer Straße, Teilfläche Geschosswohnungsbau (Steinbüchel)	0,38	20 - 35	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet in einer Mischung freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
11	Grüner Weg, Teilfläche Geschosswohnungsbau (Schlebusch)	2,30	110 - 120	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet in einer Mischung freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
	Gesamt	9,2	500 - 750			

Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau



NBSO Westseite
(Opladen) 2,7 ha
realisierbare WE 150-300

AG „Preiswerter Wohnraum“
Geeignet in einer Mischung
freifinanzierter und öffentlich
geförderter Wohnungsbau

Parkhausnebenfläche Kantstraße
Gerhard-Hauptmann-Straße
(Opladen) 0,36 ha
realisierbare WE 50-55

AG „Preiswerter Wohnraum“
Geeignet in einer Mischung
freifinanzierter und öffentlich
geförderter Wohnungsbau

Ehemaliger Sportplatz
Heinrich-Lübke-Straße
Teilfläche Geschosswohnungsbau
(Steinbüchel) 0,55 ha
realisierbare WE 25-30

AG „Preiswerter Wohnraum“
Nicht geeignet für öffentlich
geförderten Wohnungsbau

Jücherfeld, Wilmersdorfer Straße,
Teilfläche Geschosswohnungsbau
(Steinbüchel) 0,38 ha
realisierbare WE 20-35

AG „Preiswerter Wohnraum“
Geeignet in einer Mischung
freifinanzierter und öffentlich
geförderter Wohnungsbau

Marktplatz/Wiesdorf Stadtmitte
Dönhoffstraße
(Wiesdorf) 0,08 ha
realisierbare WE 5-15

AG „Preiswerter Wohnraum“
Geeignet für öffentlich
geförderten Wohnungsbau

Kirchengelände
Alkenrather Straße
Teilfläche Geschosswohnungsbau
(Alkenrath) 0,32 ha
realisierbare WE 15-20

AG „Preiswerter Wohnraum“
Nicht geeignet für öffentlich
geförderten Wohnungsbau

Ehemaliges Busunternehmen Hebbel
Berliner Straße
(Steinbüchel) 0,36 ha
realisierbare WE 15-20

AG „Preiswerter Wohnraum“
Geeignet für öffentlich
geförderten Wohnungsbau

Landesgartenschau/Stadtkante
Niederfelderstraße
(Wiesdorf) 1,17 ha
realisierbare WE 55-65

AG „Preiswerter Wohnraum“
Geeignet für öffentlich
geförderten Wohnungsbau

Grüner Weg,
Teilfläche Geschosswohnungsbau
(Schlebusch) 2,3 ha
realisierbare WE 110-120

AG „Preiswerter Wohnraum“
Geeignet in einer Mischung
freifinanzierter und öffentlich
geförderter Wohnungsbau

Wiesdorf-Süd, ehemalige Ganser-Brauerei
Friedrich-Ebert-Straße
(Wiesdorf) 0,65 ha
realisierbare WE 50-60

AG „Preiswerter Wohnraum“
Geeignet für öffentlich
geförderten Wohnungsbau

Ehemaliges Textar Gelände
Mülheimer Straße
(Schlebusch) 0,31 ha
realisierbare WE 15-30

Verwaltung:
Geeignet für öffentlich
geförderten Wohnungsbau

Stadt Leverkusen

Ohne Maßstab
Stand: Mai 2013

■ Potentialflächen für den
Geschosswohnungsbau

Die angegebenen „realisierbaren
Wohnmeter“ (WE) beruhen auf
Leverkusener Erfahrungswerten.
Die spätere tatsächliche Bebauung
kann hiervon abweichen.

Kapitel III

Sicherung, Pflege und Weiter- entwicklung des vorhandenen Wohnraums

Zusammenfassung

Kapitel III - Bestandspolitik – Sicherung, Pflege und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnraums

Durch die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung wird der vorhandene Gebäudebestand zu einem zentralen Aktionsbereich der Wohnungspolitik

Dem ausgewogenen und in einigen Marktsegmenten bereits angespannten Wohnungsmarkt steht bei geringem Wohnungsleerstand ein anhaltender Wohnungs- bzw. Flächenbedarf in Leverkusen gegenüber. Hieraus ergeben sich die wesentlichen Aufgaben der künftigen Wohnungspolitik, in der die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsbereiche eine zentrale Funktion übernehmen werden.

Die Betonung der Bedeutung dieser Bestandspflege war u.a. ein Ergebnis des Nationalen Städtebaukongresses 1999 in Berlin. Hier heißt es: „Die Stadt der Zukunft ist heute bereits zum überwiegenden Teil gebaut. Dieser Bestand ist zu pflegen und so weiter zu entwickeln, dass er im Wettbewerb mit anderen Standorten bestehen kann. Bei der Sicherung seiner Qualität für heutige und künftige Nutzer sind vor allem der Ressourcenschutz, die Vermehrung und Verbesserung von Grün- und Freiflächen, die Anpassung an künftige Altersstrukturen sowie Aspekte der Sicherheit, der Nutzungsvielfalt und der Nutzungsflexibilität zu beachten. Wohnungspolitik der Zukunft ist Bestandspolitik.“³⁰

Bei der Bestandspolitik greifen quantitative, qualitative und finanzielle Aspekte ineinander

Bestandspolitik bedeutet einerseits die Mobilisierung innerstädtischer Brachflächen und die behutsame Ergänzung der gewachsenen Siedlungsstruktur, um zusätzliche Bewohner in Zentrumsnähe unterbringen zu können. Andererseits beinhaltet Bestandspolitik jedoch insbesondere die Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz sowie des Wohnumfeldes, um urbane Qualitäten zu stärken und damit attraktive Alternativen für periphere Standorte anbieten zu können. Als dritte wesentliche Aufgabe fällt der Bestandspolitik die dauerhafte Sicherung bezahlbarer Wohnungen zu, um auch in Zukunft einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zum Wohnungsmarkt offen zu halten.

Bestandspolitik ist eine langfristig angelegte, vorausschauende Stadtentwicklungsstrategie

Bestandspolitische Maßnahmen sind eher punktuell und kleinräumig ausgerichtet und von daher in der Stadtentwicklung nicht so offensichtlich wie große Neubauprojekte. Ebenso wenig sind durch sie in kurzer Zeit nennenswerte Mengenziele erreichbar. Ihr Erfolg liegt vielmehr in der Summe kleiner Schritte, für die zunächst investiert werden muss, um erst später die gewünschten Effekte zu erzielen. Hierfür ist es notwendig, eine zukunftsorientierte Politik zu betreiben, die die notwendigen Vorlaufzeiten bewusst in Kauf nimmt und frühzeitig berücksichtigt.

³⁰ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 1999

Eine bedarfsgerechte und effiziente Wohnungspolitik erfordert die enge Kooperation von Kommune, Wohnungswirtschaft, Privateigentümern und Mietern

Die Zahl der beteiligten Akteure an bestandspolitischen Maßnahmen ist enorm groß. Die meisten innerstädtischen Brachen sind im Besitz einzelner Privateigentümer, die häufig andere Entwicklungsvorstellungen haben als die Verwaltung, die wiederum für die Baureifmachung verantwortlich ist. Die Wohnungsgesellschaften hingegen verfügen über knapp die Hälfte aller Geschosswohnungen und haben damit ebenfalls einen unmittelbaren Einfluss auf das Wohnungsmarktgeschehen. Bei Veränderungen im Bestand kommen zusätzlich die ortsansässigen Mieter hinzu, die durch die Maßnahmen direkt betroffen sind.

Für eine zielgruppenorientierte und erfolgreiche Bestandspolitik ist die gegenseitige Absprache und Berücksichtigung der Belange aller Beteiligten unverzichtbar. Hierfür ist es notwendig, dass Kommune und Wohnungswirtschaft aufeinander abgestimmte Konzepte entwickeln und die Bewohner frühzeitig in den Planungsprozess einbinden. Dies erfordert einen stärker dialogorientierten und kommunikativen Ansatz als bisher.

Preiswerter Wohnraum in Leverkusen

In den Wohnungsmarktberichten der Stadt Leverkusen wird seit Jahren darauf hingewiesen, dass der Bestand an geförderten Wohnungen rückläufig ist. Grund sind auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen, die nicht durch Neubauten kompensiert werden. Leverkusener Wohnungsmarkexperten sehen bereits heute eine Anspannung für das geförderte Mietwohnsegment und damit für den gesamten preiswerten Wohnraum, denn die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Leverkusen ist nicht in gleichem Umfang rückläufig sondern bleibt konstant.

Um bei gleichbleibendem Bedarf an preiswerten Mietwohnungen die rückläufigen Sozialwohnungsbestände zu kompensieren sowie die modernisierungsbedingte Teuerung des preiswerten freifinanzierten Segments abzufedern und damit das gesamte preiswerte Segment zu sichern, müssen bis 2030 1.000 neue Wohneinheiten als geförderte Mietwohnungen realisiert werden. Hierzu sind entsprechende Flächen Voraussetzung, um das Förderkontingent des Landes voll auszunutzen. Deshalb sollen künftig auf Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau bei Eignung für den geförderten Wohnungsbau bis zu 25% der Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln errichtet werden. Auf städtischen Flächen bindet sich die Stadt an diese Quote. Damit dies auch auf privaten Flächen umgesetzt werden kann, wird ein Konzept sozial gebundener Baugrundstücke erarbeitet.

Weiterhin müssen preiswerte Bestandswohnungen gesichert werden. Hierzu dienen als Instrumente die bereits eingeführte Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung sowie ein Monitoring der Quartiere mit Bedarf und Angebot an preiswerten Wohnungen, das in der hierzu eingerichteten AG „Preiswerter Wohnraum in Leverkusen“ gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen und lokalen Verbänden entwickelt worden ist und das als Grundlage für weitere Handlungsoptionen dient.

Inhalt

Kapitel III - Bestandspolitik – Sicherung, Pflege und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnraums

1.	Aufgaben der Bestandspolitik.....	1
1.1	Nachfrageorientierung	1
1.2	Verbesserung der städtischen Lebensqualität.....	2
1.3	Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung.....	2
2.	Wohnraumbeschaffung im Bestand.....	4
2.1	Realisierte Nachverdichtungsmaßnahmen.....	4
2.2	Abschätzung des Nachverdichtungspotenzials in Leverkusen.....	5
2.3	Baulückenschließung.....	6
2.4	Flächenrecycling innerstädtischer Brachflächen.....	6
2.5	Anbau und Aufstockung vorhandener Gebäude.....	7
3.	Bestandspflege und –management.....	8
3.1	Qualitätssicherung.....	8
3.2	Optimierung der Wohnungsbelegung.....	9
3.3	Wohnen im Alter.....	10
3.4	Innovative Wohnformen.....	12
3.5	Kundenorientierung und –service.....	13
4.	Preiswerter Wohnraum in Leverkusen.....	15
4.1	Problemstellung.....	15
4.2	Preiswerter Wohnraum in Leverkusen.....	16
4.3	Bestand und Entwicklung des geförderten Wohnraums.....	18
4.3.1	Geförderter Wohnraum in Leverkusen.....	18
4.3.2	Räumliche Verteilung des geförderten Wohnraums.....	20
4.3.3	Öffentliche Akzeptanz von geförderten Wohnraum.....	22
4.4.	Wohnungsmarktlage des freifinanzierten preiswerten Segments.....	23
4.5	Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.....	26
4.5.1	Wer fragt preiswerten Wohnraum nach?.....	26
4.5.2	Zur künftigen Entwicklung der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum.....	29
4.6	Künftiger Bedarf und Ziele für den preiswerten Wohnraum.....	31

4.6.1	Entwicklung des sozialen Wohnraumbestandes und tatsächlicher Bedarf.....	31
4.6.2	Flächenverfügbarkeit für den geförderten Wohnungsbau.....	33
4.6.3	Ziele zur Sicherung des preiswerten Wohnraums.....	33
4.6.4	Zielgruppen.....	35
4.7	Maßnahmen zur Sicherung des preiswerten Wohnraums.....	36
4.7.1	Bisherige Ansätze.....	36
4.7.2	Zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung des preiswerten Wohnraums.....	37
4.7.2.1	Arbeitsgruppe „Preiswerter Wohnraum“.....	37
4.7.2.2	Förderung des sozialen Wohnungsbaus.....	38
4.7.2.3	Beauftragung eines externen Sachverständigen zur Erarbeitung eines Leverkusener Konzepts sozial gebundener Baugrundstücke.....	39
4.7.2.4	Sicherung von preiswerten Bestandswohnungen.....	40

1. Aufgaben der Bestandspolitik

1.1 Nachfrageorientierung

Mit der Entwicklung der vielschichtigen Lebensbedürfnisse haben sich auch die Wohnbedürfnisse im Hinblick auf Wohnstandort, Wohnumfeld, Größe und Zuschnitt der Wohnung allgemein differenziert. Daher sind Art und Umfang der Wohnungsnachfrage immer schwieriger einzuschätzen. Eine Kenntnis dieser Determinanten wird jedoch in Zukunft entscheidend zum Erfolg oder Misserfolg der Wohnungspolitik beitragen.

Während es in Zeiten von Wohnungsnot oftmals nicht zwingend erschien, um die Gunst der Einwohner zu werben, müssen aufgrund der veränderten Wohnungsmarktsituation nun Strategien entwickelt werden, die die Bewohner gewinnen bzw. dauerhaft halten können. Für den Bereich der Bestandspolitik heißt das, entsprechende Angebote im Wohnungsbestand anbieten und Abwanderungswillige an ihren Wohnstandort binden zu können.

Einen Beleg dafür, dass das derzeitige Wohnungsangebot in Leverkusen die Nachfragewünsche der Bevölkerung nicht ausreichend erfüllen kann, liefert die städtische Wanderungsmotivforschung. 43,7% der befragten Haushalte, die vor ihrem Umzug in Leverkusen gewohnt hatten, gaben an, dass sie bei einem entsprechenden Angebot lieber am Ort wohnen geblieben wären.

Um Wohnzufriedenheit zu erzeugen, ist die Ausrichtung des Wohnungsangebotes an den Bedürfnissen der Mieter unverzichtbar. Das bedeutet eine stärkere Nachfrageorientierung bezüglich aktueller Wohnwünsche und Lebensstile bei der Bereitstellung von neuem Wohnraum. Entsprechend der sich ändernden Haushaltszusammensetzung in jüngerer Zeit rücken hierbei vor allem innovative Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, Gruppenwohnen, Wohnprojekte für Alleinerziehende, betreutes Wohnen und Wohnen im Alter in das Blickfeld (vgl. Punkt 3.3 und 3.4).

Gerade bei diesen Konzepten wird als ergänzender Faktor neben der Bereitstellung der Wohnung ein zusätzlicher Dienstleistungsservice interessant. Grund hierfür sind nicht nur die zunehmend älteren Bewohner, sondern auch ein veränderter Lebensstil bei den Jüngeren. Die Möglichkeiten eines wohnbegleitenden Services reichen von Gebäudereinigung, Winterdienst, Handwerker- und Einkaufsservice über Pflegedienste bis zu Babysitting etc. (vgl. Punkt 3.5).

Eine Untersuchung des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS, Bochum) hat ergeben, dass nur noch 8% aller Haushalte von der „Standardfamilie“ mit Eltern und zwei minderjährigen Kindern gestellt wird. Für diese Nachfragegruppe sind in der Vergangenheit jedoch zahlreiche Standardwohnungen errichtet worden, die den räumlichen Anforderungen der heutigen Haushaltstypen nicht immer gerecht werden können. Also muss das Wohnungsangebot in Zukunft ein hohes Maß an Flexibilität bereithalten, um auf die sehr unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner reagieren zu können. Im Bereich der Bestandspolitik gehört hierzu der Umbau ungünstig geschnittener Wohnungen im Sinne einer nutzerneutralen Grundrisaufteilung mit annähernd gleich großen Räumen, die durch Doppeltüren zugeschaltet werden oder bei denen Wände kurzfristig herausgenommen bzw. eingesetzt werden können.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich der Wohnungsmarkt allmählich von einem Angebotsmarkt zu einem kundenorientierten Nachfragemarkt entwickelt, bei dem eine genaue Kenntnis der Randbedingungen von großer Bedeutung ist. Für Leverkusen stehen diesbezüglich bislang nur die Landesdaten des Wfa-Wohnungsmarktberichtes zur Verfügung. Um die notwendigen lokalen Informationen zu sammeln und zu bündeln, sollte innerhalb der Stadtverwaltung unter Ausnutzung bestehender Ressourcen eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet und regelmäßig fortgeschrieben werden (vgl. Punkt 4.4 und Kapitel IV, Punkt 2).

1.2 Verbesserung der städtischen Lebensqualität

Neben Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Wohnung spielt die Lage im Stadtgebiet sowie die nähere Umgebung eine ausschlaggebende Rolle bei der Wohnungssuche. Wohnzufriedenheit hängt in hohem Maß von der Lebensqualität im Wohnumfeld ab. Diese These wird durch die städtische Wandermotivforschung bestätigt, in der als Hauptanlass für den Fortzug aus Leverkusen der Wunsch nach einem besseren Wohnumfeld genannt wird. Gute Lebensqualität in der Stadt kann also zu einer Reduzierung der Abwanderung in das Umland beitragen.

Die Leverkusener Stadtentwicklung der letzten Jahre zeigt jedoch trotz intensiver Anstrengungen im Bereich von Wohnumfeldprogrammen eine gegenläufige Tendenz. Durch die enorme Nachfrage nach Familieneigenheimen „im Grünen“ und die Ausweisung hierfür geeigneter Wohnbauflächen werden die Suburbanisierungsprozesse eher verstärkt. Hierdurch sind ältere Wohnviertel zunehmend von einem Einwohnerrückgang bedroht.

Aufgabe der Bestandspolitik ist es daher einerseits, die Vorteile der Stadt gegenüber peripheren Standorten hervorzuheben und zu stärken. Urbanität, soziale Netze, gute Erreichbarkeit, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die (noch) vorhandenen Wohnqualitäten müssen hierfür als Chance gesehen und weiter ausgebaut werden.

Andererseits übernimmt die Aufwertung des direkten Wohnumfeldes eine weitere wichtige Funktion im Rahmen der Bestandspolitik. Hierzu gehört ein vielfältiges Angebot öffentlicher und privater Räume, insbesondere der wohnungsnahen Freiräume sowie die Gestaltung der Straßenräume, Stellplatzanlagen, Hauseingänge, Vorgärten, Erholungsflächen, Kinderspielplätze etc.

Eine Bündelung von Maßnahmen kann helfen, gewachsene Stadtquartiere aufzuwerten, den Einwohnerrückgang in einzelnen Siedlungsbereichen zu kompensieren und dadurch einer Entflechtung der Bevölkerungsstruktur entgegenzuwirken.

1.3 Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Die Nachhaltigkeit ist als globales Entwicklungsziel in den Vordergrund der öffentlichen Diskussion gerückt. Sie bezeichnet eine ressourcenschonende Planung, die die Bedürfnisse nachfolgender Generationen berücksichtigt und bei der ökonomische, soziale und ökologische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden.

Bestandspolitik kann diesbezüglich auf vielfältige Weise einen Beitrag leisten, da sie kosten- und flächenschonende Stadtentwicklung mit sozialverantwortlicher Wohnungsversorgung vereint. Im einzelnen bedeutet das:

- Städtebauliche Innenentwicklung und Flächenrecycling ungenutzter Areale tragen zu einer Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsflächen bei und reduzieren damit die anhaltende Zersiedlung im Umland.
- Der Material- und Energieaufwand für Wohnraumschaffung im Bestand fällt gegenüber Neubaumaßnahmen vergleichsweise gering aus.
- Ältere Wohnungsbestände haben in der Regel eine zentralere Lage, so dass zusätzliche Verkehrsströme vermieden werden.
- Soweit Nachverdichtung und bauliche Ergänzungen möglich und sinnvoll sind, entsteht neuer Wohnraum ohne den sonst hohen Kostenanteil für Bauland und Erschließung.
- Gleichzeitig wird die vorhandene technische und soziale Infrastruktur intensiver genutzt.
- Bestandssicherung fördert eine Vitalisierung und steigert die Lebensqualität insbesondere in Quartieren mit rückläufiger Einwohnerzahl.
- Image und Wettbewerbsfähigkeit einzelner Stadtteile werden durch wertsteigernde Maßnahmen gesichert.
- Die Bebauung bislang ungenutzter Grundstücke im Siedlungsbestand rundet das städtische Gesamtbild ab.
- Durch Maßnahmen zur Stabilisierung der Mieten kommt die Gemeinde ihrem Auftrag einer sozialverträglichen Wohnraumversorgung nach.

Die Stadt Leverkusen hat sich bereits 1995 durch ihren Beitritt zum Klimabündnis sowie 1996 durch den Ratsbeschluss zur Lokalen Agenda offiziell einer nachhaltigen Stadtentwicklung verpflichtet. Mit Hilfe einer konsequenten Bestandspolitik stehen zahlreiche Ansatzpunkte zur Verfügung, dieser Verpflichtung nachzukommen.

2. Wohnraumschaffung im Bestand

2.1 Realisierte Nachverdichtungsmaßnahmen

Die Stadt Leverkusen hat in der Vergangenheit bereits eine aktive Bestands- und Nachverdichtungspolitik praktiziert. Ergänzende Baumaßnahmen im Wohnungsbestand sind mit Schwerpunkt in den Stadtteilen Wiesdorf und Rheindorf realisiert worden. Anlass hierfür war – vor allem in Wiesdorf – der Bedarf an Ersatzwohnraum für planungsbedingt weggefallene Wohnungen wie z.B. in der Rheinallee (Altlast Dhünnaue) bzw. für das Möbelhaus Smidt.

Allein durch Maßnahmen im Bestand (z.B. Dachausbau, Anbau, etc.) sowie durch Neubau innerhalb bestehender Siedlungen wurden in Wiesdorf zwischen 1990 und 1999 rund 200 Wohnungen geschaffen. Ca. 250 weitere Wohnungen entstanden durch Baulückenschließungen. Von 100 erfassten Baulücken in diesem Zeitraum wurden jedoch lediglich 40 einer Wohnbebauung zugeführt.

Der Vergleich mit Rheindorf zeigt, dass dort im Gegensatz zu Wiesdorf aufgrund der baulichen Situation die überwiegende Zahl der geschaffenen Wohneinheiten durch Baulückenschließungen (350 Wohneinheiten) realisiert wurde. Auch hier wurden im betrachteten Zeitraum 100 Baulücken ermittelt, wovon immerhin 70 durch Wohnungsbau geschlossen wurden.

Insgesamt sind in den 90er Jahren durch Nachverdichtungsmaßnahmen 448 Wohneinheiten in Wiesdorf bzw. 439 Wohneinheiten in Rheindorf entstanden. Dieser Wert entspricht durchschnittlich 45 bzw. 44 Wohnungen pro Jahr und stellt heute rund 5% des Wohnungsbestandes in Wiesdorf und 6% in Rheindorf dar.

Tabelle 1: Bestandsmaßnahmen in Wiesdorf und Rheindorf 1990 - 1999

entstandene Wohnungen durch:	Baulücken-schließung	Bestandsmaß-nahmen	Neubau	realisierte Wohnungen
Wiesdorf (40 Baulücken bebaut)	250	64	134	448
Rheindorf (70 Baulücken bebaut)	350	30	59	439
gesamt	600	94	193	887

Für die anderen Stadtteile liegen keine vergleichbaren Daten zur Verfügung, so dass eine gesamtstädtische Statistik aller realisierten Projekte auch nur schwer erstellbar ist. Grund hierfür ist, dass die Bestandspolitik in Leverkusen organisatorisch nicht an einer Stelle gebündelt zusammengefasst ist, sondern von verschiedenen Akteuren weitgehend unabhängig voneinander betrieben wird. Ein Großteil der Nachverdichtungsmaßnahmen der vergangenen Zeit ist z.B. durch die Wohnungsgesellschaften umgesetzt worden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Bestandspolitik in Leverkusen bislang eher punktuell und projektbezogen stattgefunden hat. Ein systematisches Programm hingegen wurde und wird auch momentan nicht verfolgt.

2.2 Abschätzung des Nachverdichtungspotenzials in Leverkusen

Ein aktuelles, flächendeckendes Baulückenkataster sowie eine Erfassung der sonstigen Nachverdichtungspotentiale in locker bebauten Gebieten besteht für Leverkusen bislang nicht. Eine Kartierung dieser Potenzialflächen hat zuletzt im Jahre 1990 stattgefunden, ist jedoch nicht fortgeschrieben worden.

Im Zusammenhang mit den Vorbereitungen zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans hat die Stadtverwaltung im Jahr 2000 eine Wohnbaulandpotentialermittlung durchgeführt. Diese stellt größere zusammenhängende Reserveflächen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan und in rechtskräftigen Bebauungsplänen dar (vgl. Kapitel II, Punkt 1.4).

Darüber hinaus ergeben sich weitere Wohnbaureserven aufgrund von Maßnahmen der Nachverdichtung durch Baulückenschließung und Neubau innerhalb bestehender Siedlungen im unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB, die überschlägig ermittelt worden sind.

Für die Untersuchung dieser Wohnbaupotenziale wurde auf die Baulückenerhebungen von 1990 zurückgegriffen, die in Rheindorf und Wiesdorf durchgeführt wurden. Auf dieser Datenbasis wurden die beiden Stadtteile hinsichtlich ihrer Baulückensituation durch eine örtliche Erfassung aktualisiert. Zusätzlich wurden für Wiesdorf und Rheindorf über den gleichen Zeitraum (1990 bis 1999) die statistisch erfassten Daten zu den Maßnahmen im Bestand sowie die Angaben von der Wohnungsgesellschaft Leverkusen zu Neubaumaßnahmen innerhalb bestehender Siedlungen ausgewertet. Anhand dieses Datenmaterials aus zwei Stadtteilen wurde eine Hochrechnung der Reservepotenziale durch Nachverdichtungsmaßnahmen für die gesamte Stadt vorgenommen.

Diesen Ergebnissen zufolge gibt es in Leverkusen derzeit ca. 870 Baulücken, von denen schätzungsweise etwa ein Viertel (ca. 215) tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden können. Das entspricht einem Potenzial von umgerechnet gut 1.000 Wohneinheiten. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass zusätzlich gut 200 Wohneinheiten mit Hilfe sonstiger Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand realisierbar sind.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Werte auf einer überschlägigen Abschätzung basieren, bei deren Berechnung einzelne Determinanten angenommen werden mussten, so dass das Ergebnis lediglich einen groben Richtwert darstellt. Die Angaben wurden vom Bau- und Planungsausschuss am 22.05.00 zustimmend zur Kenntnis genommen (vgl. BP-Vorlage Nr. 14/15.TA).

Um eine konsequente Bestandspolitik betreiben zu können, ist eine detaillierte Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale in Leverkusen als Informationsgrundlage unerlässlich. Hierbei gilt es nicht nur, die Anzahl und Größe der Flächen, sondern auch die planungsrechtliche Situation zu dokumentieren, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu bewerten und die Besitzerstruktur festzustellen. Die Ergebnisse sollten räumlich in Karten dargestellt und hinsichtlich der wesentlichen Merkmale tabellarisch beschrieben werden. Dies kann am zweckmäßigsten EDV-gestützt im GIS (Geografisches Informationssystem) erfolgen. Voraussetzung für ein effektives Arbeiten mit der Flächeninformation ist die regelmäßige Aktualisierung des Bauflächenkatasters, wobei die Datenfortschreibung durch die jeweils betroffenen Fachbereiche direkt erfolgen muss.

Eine grundlegende Schwierigkeit der Bestandssicherung liegt in der eingeschränkten Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich der Mobilisierung der ermittelten Potenziale aufgrund häufig unterschiedlicher Entwicklungsvorstellungen von Stadt und Grundstücksbesitzern. Der Kommune stehen zwar einige begrenzte Instrumente (gemeindliches Vorkaufsrecht für unbebaute Wohngrundstücke, Satzungsrecht der Gemeinde für eine differenzierte Grundsteuer, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Baugewerbe zur Verfügung, die jedoch schon aus rein rechtlichen Gründen oft nur schwer durchsetzbar sind. Zudem sind sie immer mit einem Zwang gegenüber dem Grundeigentümer verbunden und tragen daher nicht zu einer allgemeinen Akzeptanzsteigerung bei. Um die Privateigentümer zu motivieren, ihre Grundstücke zu bebauen, ist eine Zusammenarbeit mit ihnen unverzichtbar.

2.3 Baulückenschließung

Die Schließung von Baulücken im Siedlungsbestand stellt die klassische Form der Nachverdichtung dar. Der Vorteil dieser Baumaßnahme besteht darin, dass zusätzliche, zentral gelegene Wohneinheiten entstehen ohne dabei neue Frei- bzw. Erschließungsflächen in Anspruch zu nehmen. Zudem wird i.d.R. durch das Füllen durchbrochener Raumkanten das Straßenbild insgesamt städtebaulich aufgewertet. Ambitionierte Baulückenprogramme anderer Städte (z.B. Köln, Neuss) verdeutlichen, dass sich auf dem Weg einer kontinuierlichen Kooperation mit den Grundbesitzern, der Einbindung aller beteiligten Akteure sowie eines gemeinsamen Dialoges auf lange Sicht durchaus spürbare Effekte erzielen lassen.

Jedoch können mit Hilfe der eher kleinteiligen Projekte in kurzer Zeit keine großen Mengenziele erreicht, sondern nur punktuell einzelne Wohneinheiten neu geschaffen werden. Darüber hinaus erfordert die Aktivierung der meist privaten Grundstücke einen nicht unerheblichen Arbeitsaufwand durch die Kommune – von der Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer über die finanzielle, gestalterische und rechtliche Beratung bis zur Begleitung des gesamten Genehmigungsverfahrens. Die Bemühungen der Stadt Leverkusen während der vergangenen Jahre im Bereich der Baulückenschließung haben bei den ortsansässigen Grundstückseigentümern wenig Resonanz hervorgerufen, so dass die relativ geringe Erfolgsquote den Personal-, Zeit- und Kostenaufwand bisher nicht rechtfertigen konnte.

In Leverkusen sollen deshalb auch künftig Baulückenschließungen dort tatkräftig unterstützt werden, wo interessierte Eigentümer auf die Verwaltung zukommen. Ebenso ist die Bebauung städtischer Baulücken voranzutreiben, ein stadtübergreifendes Baulückenprogramm wird derzeit jedoch nicht angestrebt.

2.4 Flächenrecycling innerstädtischer Brachflächen

Für umfassende Konzepte zur Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand kommen darüber hinaus größere Areale im Innenbereich in Betracht, die nicht oder nur minderwertig genutzt werden. Das können brachliegende Bahn- und Industrieflächen sowie besonders tiefe Grundstücke oder Blockinnenbereiche in Siedlungen niedriger Dichte sein. Auch die Zeilenstruktur der 50er und 60er Jahre weist oft relativ große, zwischen den Gebäuden liegende Freiräume auf, die z.T. einen nur geringen Gebrauchswert haben. Hier geht die Ergänzung des Gebäudebestandes nicht selten mit einer Abschir-

mung der offenen Baustrukturen gegen den Verkehrslärm tangierender Straßen oder mit einer verbesserten Nutzbarkeit der Freiräume (z.B. Schaffung direkter Zugänge zu privat nutzbaren Gärten) einher. Zudem können auf diesen Flächenpotenzialen im Gegensatz zur Baulückenschließung weit- aus mehr Wohnungen bereitgestellt werden.

In Leverkusen sind in der Vergangenheit bereits zahlreiche dieser Maßnahmen zur Innenentwicklung realisiert worden (z.B. ETAG-Gelände, Alte Brauerei Hitdorf, Verwaltungsparkplatz Friedrich-Ebert-Str., ehemalige Gärtnerei Carl-Leverkus-Str.). Bestandpolitische Zielsetzung ist es, in Zukunft der Baureifmachung innerstädtischer Brachflächen gegenüber der Siedlungserweiterung in den Außenbereich erhöhte Priorität einzuräumen.

2.5 Anbau und Aufstockung vorhandener Gebäude

Die bauliche Ergänzung vorhandener Wohnungen stellt eine wirtschaftlich und bautechnisch vergleichsweise einfache Form dar, zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu schaffen, ohne dabei zusätzlichen Freiraum zu verbrauchen. Häufig kann hierbei eine ohnehin notwendige Erneuerungsmaßnahme (z.B. Wärmedämmung) mit der Ergänzung eines Staffelgeschosses kombiniert werden. Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Architektur ist gleichzeitig eine Aufwertung der bestehenden Baustruktur durch den Anbau von Balkonen, Loggien oder Wintergärten sowie einer neuen Farbgestaltung der Fassade möglich. Neben kleineren Einzelmaßnahmen kommen hierfür insbesondere größere zusammenhängende Wohngebiete – meist aus der Nachkriegszeit – in Betracht. Wichtige Voraussetzung zur Realisierung der Konzepte ist die Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Bundes- und Landeshaushalt.

Da sich die für diese Maßnahmen geeigneten Siedlungen zumeist im Besitz der Wohnungsgesellschaften befinden, ist eine Kooperation von öffentlichem und privatem Sektor sinnvoll, um den Mobilisierungsprozess zu koordinieren und anzutreiben. Darüber hinaus sind aber auch die Bewohner intensiv und frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubeziehen, um deren Interessen und Wünsche angemessen berücksichtigen und Widerstände nach Möglichkeit vermeiden zu können.

3. Bestandspflege und -management

3.1 Qualitätssicherung

Eine zentrale Aufgabe der Bestandspolitik ist die Sicherung und Aufwertung vorhandener Bausubstanz, um gerade in Zeiten gestiegener Ansprüche und Standards im Wohnungsbau die Attraktivität des vorhandenen Wohnraums dauerhaft gewährleisten zu können.

Als „klassische“ räumlich bzw. baulich gestalterische Instrumente hierfür stehen Wohnumfeldprogramme, Sanierungsmaßnahmen sowie die Modernisierung älterer Gebäude zur Verfügung. Hierzu gehören z.B. Fassadengestaltung, Verbesserung der Wärmedämmung, Umgestaltung bislang anonymer Eingangsbereiche und der inneren Erschließung, Modernisierung der Innenausstattung, Grundrissänderungen, Anbau von Balkonen, Wintergärten und Loggien, Anlage von Mietergärten mit privaten Zugängen, Begrünung öffentlicher Freiflächen, Aufwertung von Spielplätzen, Rückbau von Verkehrsflächen etc.

Wohnumfeldverbesserung ist ein Tätigkeitsfeld der Stadtentwicklung, welches insbesondere im Zuge der besonderen Förderung einer „erhaltenden Stadterneuerung der kleinen Schritte“ bereits in den 80er Jahren verbreitet praktiziert wurde. Da sich die Erfolge nicht immer in dem gewünschten Ausmaß einstellten und man zunehmend die Zusammenhänge zwischen gebauter Struktur und sozioökonomischen Entwicklungen in Stadtteilen erkannte, wurden die Fördermodalitäten geändert: Im Vergleich zu früheren Förderprogrammen werden nun bauliche und soziale Maßnahmenbündel enger verzahnt. Aktuelle Programme bestehen z.B. zu den gebietsbezogenen Schwerpunkten „Soziale Stadt“ oder „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“. Finanzielle Unterstützung wird aber auch für kleinere Teilmaßnahmen gewährt.

Auch in Leverkusen ist die Entwicklung der Stadterneuerung zu beobachten. In den 80er Jahren wurden Programme zur Wohnumfeldgestaltung – z.B. Opladener Neustadt oder Wiesdorfer Zentrum inklusive der Kolonien – durchgeführt, die noch heute positiv im Stadtbild ablesbar sind. Aktuell treten verstärkt soziale Ansatzpunkte wie die Nachbarschaftsagenturen ins Blickfeld, die derzeit von den Fachbereichen „Jugend und Kinder“, „Gesundheit und Soziales“ sowie „Stadtplanung“ konzipiert werden. Auch die Wohnungsgesellschaften in Leverkusen werten ihre Wohnungsbestände durch Erneuerungsmaßnahmen kontinuierlich auf.

Für die praktische Umsetzung qualitätssichernder Maßnahmen stellen Bebauungspläne in der Regel nicht das geeignete Instrument dar, da diese nur einen sehr begrenzten Einfluss auf gestalterische Aspekte ausüben können. Bei größeren Projekten im Bestand bietet sich vielmehr die Durchführung von Architekturwettbewerben und Planungswerkstätten an. Darüber hinaus beinhaltet die Institutionalisierung eines Qualitätsmanagements in der Verwaltung die Möglichkeit, allgemein gültige Gestaltungskriterien vorzugeben und alle Informationen sowie Arbeitsschritte an einem zentralen Punkt zu sammeln und von dort aus zu koordinieren.

3.2 Optimierung der Wohnungsbelegung

Entsprechend unterschiedlicher Lebensbedingungen im Laufe der persönlichen Entwicklung unterliegen auch die Ansprüche an Lage, Größe und Schnitt einer Wohnung einem permanenten Wandel. Kann die Wohnung den individuellen Bedürfnissen nicht mehr gerecht werden, so ist sie auch nicht optimal belegt. Zu einem drängenden Problem für die Bewohner wird das meist dann, wenn die Wohnfläche nicht mehr ausreicht. Das betrifft vor allem junge Familien. Allein unter den Mietern der Wohnungsgesellschaft Leverkusen (WGL) suchen derzeit (Stand Juli 2001) ca. 250 Haushalte nach einer für ihre Anforderungen geeigneteren Wohnung.

Auf der anderen Seite kann man – trotz fehlender Mengenangaben – davon ausgehen, dass im Wohnungsbestand ebenso eine gewisse Anzahl an Mietern vorhanden ist, deren Wohnung nach dem Auszug der Kinder bzw. dem Tod des Partners zu groß geworden ist. Die Unterbelegung ist im Allgemeinen jedoch nicht mit einer Einschränkung der Wohnverhältnisse verbunden und dadurch weniger offensichtlich.

Während also familiengerechte Wohnungen von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt werden, fehlen – insbesondere im unteren Preissegment – ausreichend große Mietwohnungen für Familien mit niedrigem Einkommen. Die älteren Menschen bilden daher sicherlich das größte Potenzial, um mit Hilfe eines Wohnungstausches Wohnflächen im Bestand effizienter nutzen zu können. Die Möglichkeit, größere Haushalte auch im bestehenden Siedlungskörper unterbringen zu können, trägt außerdem dazu bei, die soziale Mischung in vorhandenen Quartieren zu erhalten bzw. zu stärken. Zudem steht durch die freigezogenen Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung, der den Neubau zusätzlicher Wohnungen ersetzt. Auf diese Weise können vor allem im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erhebliche Kosten eingespart werden.

Das größte Hemmnis für die Realisierung eines Wohnungstausches stellt zweifelsfrei die mangelnde Umzugsbereitschaft der Mieter dar. Es liegt auf der Hand, dass eine Wohnung nur dann verlassen und stattdessen eine andere bezogen wird, wenn sich dadurch die Wohn- und Lebensbedingungen maßgeblich verbessern. Voraussetzung für ein erfolgreiches Umzugsmanagement ist daher ein ausreichend vorhandener und geeigneter Ersatzwohnraum für die potenziell frei werdenden Bestandswohnungen.

Bei älteren Menschen kommt hierbei erschwerend hinzu, dass sie stärker als junge Mieter an Gewohnheiten und Bindungen festhalten. Bezüglich der Mobilität älterer Menschen wird häufig die These vertreten: „einen alten Baum verpflanzt man nicht“. Dabei ist die Bereitwilligkeit zu einem Ortswechsel in der Realität längst nicht so gering. Eine Ermittlung von Wohnwünschen alter Menschen durch das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS, Bochum) hat Mitte der 90er Jahre ergeben, dass insgesamt ein Drittel der westdeutschen Mieterhaushalte über 55 Jahren bereit ist umzuziehen, wenn attraktive Wohnangebote für das Alter sowie Umzugshilfen bereitgestellt werden.

Schon in der Vergangenheit haben zahlreiche Wohnungsunternehmen (z.B. Mülheimer Wohnungsbau eG oder SAGA Hamburg) und Kommunen (z.B. Stadt Hagen) den Wohnungstausch als steuernde Maßnahme erkannt und erfolgreich angewendet. Auch in Leverkusen wurde bereits Ende der 70er/Anfang der 80er Jahre ein Umzugsmanagement betrieben, welches in der Folgezeit jedoch keine politische Unterstützung mehr fand. Die WGL hat 1999 für ihren Wohnungsbestand ebenfalls eine Tauschbörse eingerichtet, die Beratungs- und Vermittlungsfunktionen bei umzugswilligen Mietern übernimmt. Bestandspolitisches Ziel ist es, langfristig gesehen ein flächendeckendes Umzugsmanagement für den gesamten Leverkusener Wohnungsbestand ins Leben zu rufen, um damit eine Optimierung der Belegung zu unterstützen.

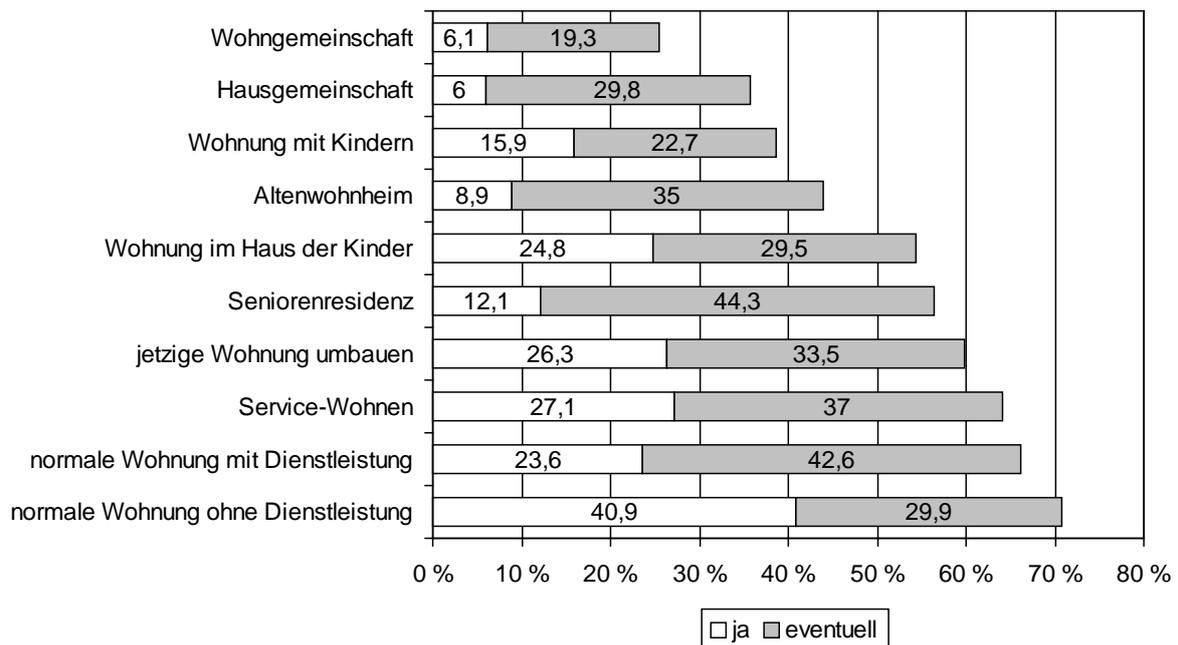
Der finanzielle Anreiz zum Umzug durch entsprechende Prämien spielt für die Effektivität des Wohnungstausches nur eine untergeordnete Rolle und birgt zusätzlich die Gefahr des Missbrauchs. Die Erfahrungen anderer Städte haben gezeigt, dass für ein effizientes Umzugsmanagement vielmehr ein umfassendes individuelles Beratungs- und Betreuungsangebot erforderlich ist. Dies kann – je nach Mobilität der jeweils Betroffenen gerade bei älteren Personen – die gemeinsame Suche und Besichtigung einer geeigneten Wohnung, die Abwicklung des Möbeltransportes, die Hilfe bei handwerklichen Tätigkeiten bis hin zu der Erledigung von Behördengängen umfassen. Darüber hinaus ist eine intensive Öffentlichkeitsarbeit erforderlich, um die Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung zu fördern und den Vorbehalt zu entkräften, Mieter aus ihren Wohnungen herausdrängen zu wollen.

Ähnlich wie bei der Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand durch Baulückenschließung oder andere bauliche Ergänzungen können auch mit Hilfe von Umzugshilfen keine Mengenziele erreicht werden. Spürbare Ergebnisse erfordern Zeit und Ausdauer, leisten aber langfristig gesehen einen wesentlichen Beitrag zu einer flächenschonenden und sozialverträglichen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

3.3 Wohnen im Alter

Grundsätzlich ist die Entwicklung altersgerechter Wohnformen keine neue Aufgabe der Wohnungs- und Sozialpolitik, jedoch haben sich die Inhalte und Schwerpunkte im Laufe der Zeit geändert. Auch unter den älteren Menschen steigt das Bedürfnis nach einem möglichst selbstbestimmten Leben, so dass zu den traditionellen Formen des Pflege- und Altenwohnheims neue Angebote wie Seniorenresidenzen, Wohnstifte, Betreutes Wohnen oder Service-Wohnen (eine direkte Kombination von altersgerechtem Wohnraum und abrufbaren Dienstleistungen) hinzutreten.

Abbildung 1: Vorstellbare Wohnformen für das Alter (Mieter in Westdeutschland > 55 Jahre)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von GfK und InWIS, 1996

Die vorgenannte vom InWIS durchgeführte Repräsentativerhebung hat zum Ergebnis, dass die Mehrheit der Befragten am liebsten „in den eigenen vier Wänden“ wohnen würde, was jedoch aufgrund zunehmender Pflegebedürftigkeit oft nur bedingt möglich ist. Hierfür ist unter anderem die Einführung der Pflegeversicherung verantwortlich zu machen, die der ambulanten Pflege gegenüber der stationären den Vorrang gibt. Eine stationäre Unterbringung wird nur Schwer- bzw. Schwerstpflegebedürftigen finanziert, weshalb sich viele Personen, die nach den Bestimmungen des Pflegeversicherungsgesetzes nicht als heimbefähigt gelten, den Umzug in eine stationäre Einrichtung finanziell nicht leisten können. Demgegenüber wird nunmehr ein Teil der Kosten für ambulante Dienstleistungen durch die Pflegeversicherung getragen, so dass auch Haushalte mit mittlerem Einkommen eine neue Nachfragegruppe für „Betreutes Wohnen“ stellen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch in Zukunft die Nachfrage nach klassischen Pflege- und Altenwohnheimplätzen zu Gunsten von alternativen Wohnformen mit begleitenden Dienstleistungsangeboten abnehmen wird.

Das Thema „Wohnen im Alter“ bietet sich insbesondere als Baustein innerhalb eines städtischen Umzugsmanagements an. Wie bereits erwähnt sind es meist die älteren Menschen, die alleine in zu großen Wohnungen leben. Für sie kommen als nennenswerte Alternative altersgerechte Wohnungen mit entsprechenden Ausbaustandards bzw. Dienstleistungsangeboten in Frage. Hierfür ist in der Regel der Wohnungsneubau geeigneter, da ein Umbau des Bestandes (Einbau von Fahrstühlen, Errichtung barrierefreier Wohnungen) vergleichsweise kostenintensiv ist. Als Standorte für altersgerechtes Woh-

nen sind zentrale Stadtbereiche mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, soziale Einrichtungen und kulturelle Angebote besonders attraktiv.

Für die Umsetzung wird in der Praxis häufig das Finanzierungsmodell der altersorientierten Kombiförderung angewendet. Hierbei wird ein Teil der staatlichen Wohnungsbauförderung auf altersgerechte Wohnungen ausgerichtet, die bindungsfrei gestellt werden. Dafür werden die Belegungsrechte an der frei werdenden Bestandswohnung angekauft. Da die altersgerechte Wohnung kleiner ist, werden Fördermittel eingespart, wodurch das Umzugsmanagement mitfinanziert werden kann.

Der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat in einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe "Wohnen im Alter" unter Teilnahme des Dezernates III, Fachbereich Gesundheit und Soziales, Seniorenring, Mieterverein und WGL sowie Vertretern der Wohlfahrtsverbände und privaten Pflegediensten zwei Sitzungen durchgeführt, in der verschiedene Aspekte des Themenfeldes Wohnen im Alter, wie z.B. Bedarfsschätzung altengerechter Wohnungen, Qualitätskriterien sowie Standortanforderungen diskutiert wurden. Eine von der Verwaltung durchgeführte Tagung zum Thema Wohnen im Alter am 09.10.2002 beleuchtete weitere Aspekte des Themas. Die hieraus entstandenen Erkenntnisse und ableitbaren Handlungsmaßnahmen sind in ein Konzept 'Wohnen im Alter' geflossen, das in Kapitel V dargestellt wird.

3.4 Innovative Wohnformen

Neben der demographisch begründeten Zunahme der älteren Bevölkerungsschichten hat der allgemeine Trend zur Individualisierung zu einer weiteren Veränderung der Familien- und Haushaltsstrukturen beigetragen. Diese Entwicklung spiegelt sich wider in einer sinkende Heiratsneigung, steigenden Scheidungszahlen, einem zunehmenden Anteil an alten und jungen Einpersonenhaushalten, kinderlosen Doppelverdienern sowie allen voran einem enormen Zuwachs Alleinerziehender.

Entsprechend der jeweiligen Form des Zusammenlebens entstehen unterschiedliche Wohnbedürfnisse, die von den standardisierten Wohnungen der Nachkriegszeit (funktionale Arbeitsküche, Elternschlafzimmer, ein bis zwei Kinderzimmer, repräsentatives Wohnzimmer mit Essplatz, Diele, Bad) oftmals nicht befriedigt werden können. So kommt es, dass nicht alle neuen Nachfrageformen ein adäquates Angebot auf dem Wohnungsmarkt finden, weder auf der Ebene der sozialen Organisation noch bei den gebauten Wohnungen. Sie können durch neue, innovative Wohnformen realisiert werden, die meist durch eine flexible Grundrissgestaltung gekennzeichnet sind.

Nutzungsneutrale, individuell schaltbare Räume innerhalb bzw. zwischen den einzelnen Wohnungen können z.B. als (Computer-) Arbeitsplatz, Gemeinschaftsbereich, Gästezimmer etc. dienen. Derart variable Raumprogramme sind einerseits Voraussetzung für das Zusammenleben unterschiedlicher Haushalts- und Familienformen und können andererseits auch auf spätere Veränderungen in der Bewohnerstruktur angemessen reagieren.

Ein Beispiel für alternative Wohnformen in Leverkusen stellt das Projekt „Frauengerechtes Wohnen Quettinger Feld“ dar, welches 1994 in Zusammenarbeit vom Frauenbüro, der WGL sowie dem Fachbereich „Stadtplanung“ realisiert wurde. Hierbei handelt es sich um qualitativ hochwertigen sozialen Wohnungsbau, bei dem frauenspezifische Wohnbelange im Allgemeinen sowie die Bedürfnisse Alleinerziehender im Besonderen Berücksichtigung fanden. Im Ergebnis sind rund 60 Wohneinheiten entstanden, die zu Gunsten von Wohnergänzungsanlagen (Gemeinschaftsräume und Außenanlagen) flächensparend dimensioniert wurden.

Bei diesem Projekt wurde über den Weg der Freistellung die Möglichkeit eröffnet, Wohnberechtigungsscheine zusammenzulegen. Dadurch können zwei oder mehr Wohnberechtigungshaushalte als Wohngemeinschaft in einer Sozialwohnung zusammenleben und hiermit nicht nur Wohnraum, sondern auch Kosten einsparen.

Ähnlich wie beim Wohnen im Alter sind auch für die anderen vorgenannten Wohnformen zentrale, in das soziale Netz integrierte Standorte die beliebtesten. Daher ist dieser Themenbereich nicht nur für den Wohnungsneubau, sondern auch für Nachverdichtungsmaßnahmen oder Umbau im Bestand interessant.

3.5 Kundenorientierung und -service

In anderen Branchen ist es schon seit längerer Zeit üblich, ein Produkt nicht nur herzustellen und an den Markt zu bringen, sondern es zusätzlich mit ergänzenden Leistungen auszustatten. Durch ein prägnantes Markenimage soll der Kunde bei erhöhtem Konkurrenzdruck stärker an das Produkt gebunden werden. In Zeiten sich wandelnder Lebensstile und verändertem Konsumverhaltens gewinnen sekundäre Servicedienstleistungen auch in der Wohnungswirtschaft zunehmend an Bedeutung.

Die heutige Gesellschaft ist im Vergleich zu vorigen Generationen eher dazu bereit, zusätzliche Kosten aufzuwenden, wenn damit Bequemlichkeit, Arbeits- und Zeitersparnis verbunden sind. Dementsprechend steigt auch die Nachfrage nach wohnbegleitenden Dienstleistungen wie Hausreinigung, Winterdienst, Reparaturarbeiten, Einkaufsservice, Blumen gießen im Urlaub, Kinderbetreuung etc. stetig.

Kundenservice gewinnt insbesondere auf einem nachfrageorientierten Wohnungsmarkt mit zunehmendem Wettbewerbsdruck enorm an Bedeutung. Um marktfähig zu bleiben, müssen die Wohnungsunternehmen nicht mehr nur auf einen Wohnungsmangel reagieren, sondern von sich aus agieren und Mieter durch Marketing-Strategien gewinnen bzw. halten. Ziel ist es, auf der Basis von Mieterbefragungen Wohnwünsche frühzeitig zu erkennen und mit Hilfe attraktiver Angebote Wohnzufriedenheit herzustellen. Als Maßnahmen hierfür kommen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme bezogen auf Bausubstanz und Wohnumfeld, Gemeinschaftseinrichtungen und -aktionen sowie eine aktive Mieterbeteiligung in Frage.

Darüber hinaus entwickeln sich in jüngster Zeit aber auch völlig neue Formen der Vermarktung wie „junges Wohnen“ speziell für Jugendliche im Quartier, die erstmals auf eigenen Füßen stehen aber nicht fortziehen möchten oder „all-inclusive“- Angebote, die neben der Wohnung z.B. die kostenlose Nutzung eines Fitnessraums, car-sharing innerhalb der Siedlung oder Bonus-Scheckhefte mit Preisnachlässen in umliegenden Läden beinhalten.

Kundenservice bedeutet Kreativität und Flexibilität. Das zeigt z.B. die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), indem sie auch nach Feierabend Beratungen und Wohnungsbesichtigungen ermöglicht. Darüber hinaus hat sie Maßnahmen zur Betriebskostensenkung (Minderung der Abwassergebühren mit Hilfe von natürlicher Regenwasserversickerung, Konzepte zur Abfallreduzierung, Stromeinsparung durch gebündelten Energieeinkauf, Einbau individueller Wasserzähler) entwickelt. Zur Stabilisierung der Bewohnerstrukturen stellt auch die Bildung von Eigentum im Bestand ein sinnvolles Instrument dar.

Die Stadt kann im Bereich der Kundenorientierung nur eine untergeordnete Rolle einnehmen, da die direkte Verbindung zu den Mietern fehlt. Hier ist vor allem die Wohnungsgesellschaften gefragt, um Wohnqualität zu sichern und Wohnungsleerstand zu vermeiden.

4. Preiswerter Wohnraum in Leverkusen

4.1 Problemstellung

In den Wohnungsmarktberichten der Stadt Leverkusen wird seit Jahren darauf hingewiesen, dass der Bestand an geförderten Wohnungen rückläufig ist. Grund sind auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen, die nicht durch Neubauten kompensiert werden. Leverkusener Wohnungsmarkexperten sehen zunehmend eine Anspannung für das geförderte Mietwohnsegment und damit für den gesamten preiswerten Wohnraum, denn die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Leverkusen ist nicht in gleichem Umfang rückläufig sondern bleibt konstant.

Die NRW.Bank geht von einem landesweiten Rückgang der Bestände aus, Leverkusen soll demnach in 2030 nur noch rund 4.000 geförderte Mietwohnungen im Bestand aufweisen³¹. Gleichzeitig entwickeln sich die Wohnungsmärkte in den Städten und Gemeinden NRWs aufgrund des demografischen Wandels und der wirtschaftlichen Entwicklung unterschiedlich. Neben wachsenden Kommunen mit prosperierender Wirtschaft, Einwohnerzuwachsen und somit anhaltendem Wohnungsbedarf stehen stagnierende und schrumpfende Kommunen.

Die Wohnraumförderung wird seit 2009 auf der Basis des vom Land in Auftrag gegebenen Gutachtens des Instituts F+B „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ strukturiert. Dieses wurde in 2011 aktualisiert und liegt dem Wohnraumförderungsprogramm 2013 zu Grunde³². Die auf dieser Basis gebildete Förderintensität orientiert sich an den im Gutachten gebildeten Bedarfs- und Kostenstufen (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf).

L Leverkusens Mietwohnungsmarkt gehört danach zur Kategorie des höchsten Bedarfsniveaus (höchste Bedarfs- und Kostenstufen). Für diese Märkte wird eine starke Anspannung mit steigenden Kosten prognostiziert. Insofern bestätigt die F+B-Studie die Leverkusener Beobachtungen des Wohnungsmarktes. Die Fördermittel stehen also bereit, aber sie werden im Mietwohnungsbau nur zu einem Bruchteil abgerufen. Die Investoren selbst sehen den Grund in fehlendem geeignetem Bauland, geringen Renditeerwartungen, hohen Baukosten sowie in der sozialen Struktur der zugewiesenen Mieterklientel und des damit verbundenen Konfliktpotentials. Auch aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen bevorzugen Unternehmen oftmals einen Privatkredit und ersparen sich die komplizierten Anträge und Auflagen des geförderten Mietwohnungsbaus.

Der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat ein Konzept zur Sicherung des preiswerten Wohnraums erstellt. Dieses wurde im Jahr 2011 und 2012 Leverkusener Fachleuten vorgestellt und die darin enthaltenen Maßnahmen diskutiert. Die Ergebnisse wurden anschließend verwaltungsintern vorgestellt und die vorgeschlagene Maßnahme der Bildung einer Arbeitsgruppe „Preiswerter Wohnraum“ mit den Wohnungsunternehmen daraufhin sofort ins Leben zu rufen. In dieser Arbeitsgruppe

³¹Wfa, Anstalt der NRW.Bank: Preisgebundener Wohnraum 2011, darin Fortschreibung Mietwohnungsbestand bis 2029. Im Folgenden wird für eine bessere Lesbarkeit immer bis 2030 geschrieben, da sich die anderen Betrachtungen bis 2030 erstrecken.

³²F+B, Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH: Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen, 2011. Um transparente und verlässliche Informationen über aktuelle Entwicklungen und künftige Veränderungen auf den regionalen Wohnungsmärkten zu erhalten, hat das damalige Ministerium außerdem ein „Gutachten zur Entwicklung der Neubaunachfrage bis 2030“ (Empirica 2010) erstellen lassen.

wurden weitere Maßnahmen im Bestand sowie dem Neubau diskutiert. In einer Informationsveranstaltung am 25.2.2013 wurde das Konzept mit den Maßnahmen dem Bau- und Planungsausschuss sowie dem Ausschusses für Soziales, Gesundheit und Senioren vorgestellt. Die dortigen Anfragen und Anregungen sind bei der anschließenden Überarbeitung in das Konzept eingeflossen und wurden an den entsprechenden Stellen thematisch berücksichtigt.

4.2 Preiswerter Wohnraum in Leverkusen

Im vorliegenden Konzept werden unter dem preiswerten Wohnraum die beiden Teilsegmente öffentlich geförderter Wohnraum sowie frei finanzierten preiswerter Wohnraum auf vergleichbarem Preisniveau verstanden (=unteres Preissegment). Neben der Betrachtung des geförderten Wohnraums wird anhand der Daten der Wohnungsmarktbeobachtung auch die Wohnungsmarktlage im preiswerten freifinanzierten Wohnraum miteinbezogen. Ein vergleichbares Preisniveau ist dabei bei denjenigen freifinanzierten Wohnungen gegeben, die hinsichtlich ihres Mietniveaus innerhalb der festgelegten Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft für Bedarfsgemeinschaften³³ liegen. Die Mietobergrenze für Bedarfsgemeinschaften liegt bei 5,82 €/m² netto kalt.³⁴ Grundlage für die Berechnung der Mietobergrenzen bildet das Preisgefüge der einfachen Wohnlage nach Mietspiegel. Somit ist die Mietobergrenze eine bewegliche Größe: Steigen z.B. die Mietpreise, wird sich dies bei der Erstellung des nächsten Mietspiegels niederschlagen. Als Folge müssen dann die Mietobergrenzen angepasst, in diesem Beispiel erhöht werden. Wird also der Mietwohnraum teurer und dadurch eine Anhebung der Mietobergrenzen erforderlich, führt das zu einer Zunahme der Kosten für die Stadt.

Auf einen Vergleich der Bruttowarmmieten von Wohnungen älterer Gebäude mit Wohnungen jüngerer Baudatums und moderner Heiztechnik wurde bewusst verzichtet. Es ist zwar denkbar, dass die hohen Heizkosten bei älteren Wohnungen den Preisunterschied zu neueren Mietwohnungen nivellieren. Es liegen hierzu jedoch keine amtlichen Daten vor. Auf Basis von einigen Beispielen lassen sich jedoch schwer generelle Aussagen hierzu ableiten³⁵.

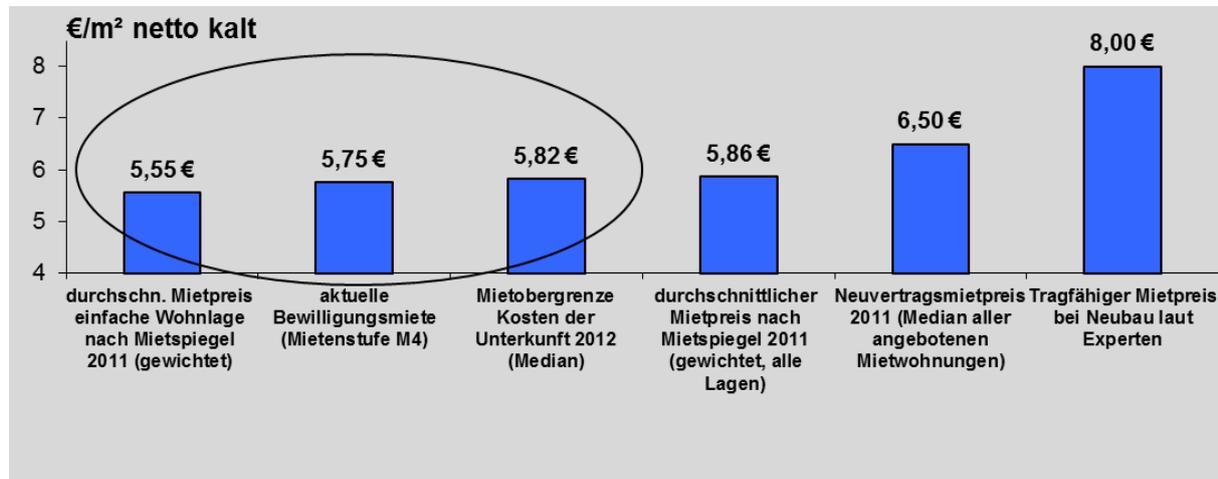
Mit Blick auf den aktuellen Mietspiegel sind preiswerte freifinanzierte Wohnungen derzeit Bestandswohnungen, die in etwa der Kategorie der einfachen Wohnlage sowie zum Teil der mittleren Wohnlage bis Baujahr 1981 zuzuordnen sind. Laut Mietspiegel 2011 liegt der Großteil der Leverkusener Mietwohnungen aller Baujahre in mittlerer Wohnlage.

³³Bedarfsgemeinschaft (auch Bedarfshaushalte genannt) ist ein Begriff aus dem deutschen Recht der Grundsicherung für Arbeitssuchende im Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II). Dem Konstrukt der Bedarfsgemeinschaft liegt die politische Entscheidung zu Grunde, dass Personen, die besondere persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen zueinander haben und die in einem gemeinsamen Haushalt leben, sich in Notlagen gegenseitig materiell unterstützen und ihren Lebensunterhaltsbedarf gemeinsam decken sollen.

³⁴Mietobergrenze 2012: In Leverkusen werden die Angemessenheit der Miete und die entsprechende Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft nach der Produktmethode festgelegt, die die Angemessenheit absolut und nicht nach Quadratmetervorgaben bemisst. Um die Kosten der Unterkunft vergleichbar mit den anderen Mietpreisen zu machen, wurden für die vorliegende Untersuchung die angemessenen Nettokaltmieten auf Quadratmeter umgerechnet. Aus den verschiedenen Quadratmeterpreisen je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft wurde dann der Median gebildet. Für die Kosten der Unterkunft ist jedoch der Nettokaltmietpreis maßgeblich und nicht die Größe der Wohnung.

³⁵Aus der Informationsveranstaltung zum Thema Preiswerter Wohnraum am 25.2.2013 kam die Anregung, dass die Bruttowarmmieten von Wohnungen älterer Gebäude möglicherweise aufgrund der hohen Heizkosten sehr viel näher an Neubaumietpreise heranrücken und den im Vortrag aufgezeigten Preisunterschied nivellieren.

Abbildung 2: Mietpreisstrukturen in Leverkusen und preiswerter Wohnraum



Quelle: Bewilligungsmiete nach Wohnraumförderbestimmungen 2013; Mietspiegelwerte nach Mietspiegel 2011 (gewichtete Mittelwerte); Mietobergrenze der Stadt Leverkusen 2012, Fachbereich Soziales; Neuvertragsmietpreise sind die Angebotspreise aller in Leverkusen angebotenen Mietobjekte aus den Immobilieninseraten der einschlägigen, für Leverkusen relevanten Anzeigenquellen, Quelle: Empirica Preisdatenbank 2011 nach IDN ImmoDaten GmbH; Tragfähiger Neubaumietpreis nach Aussagen der Wohnungsunternehmen in der Arbeitsgruppe „Preiswerter Wohnraum“ in Leverkusen

Ein deutlicher Unterschied der Mietpreise ist nach Abbildung 1 zwischen den Wohnungen im preiswerten Wohnsegment auf der einen Seite und den am Markt angebotenen Wohnungen (Neuvertragsmietpreise) zu erkennen. Während die aktuelle Bewilligungsmiete für geförderte Wohnungen bei 5,75 €/m² liegt und eine angemessene Mietwohnung für Bedarfshaushalte nicht mehr als 5,82 €/m² kosten darf, werden Mietwohnungen am Markt für durchschnittlich 6,50 €/m² angeboten. Damit liegen sie deutlich über dem preiswerten Segment. Ein erheblicher Preisunterschied besteht zwischen preiswerten Wohnungen (bis 5,82 €/m²) und Neubaumietwohnungen. Leverkusener Wohnungsunternehmen müssen aufgrund gestiegener Baukosten einen Mietpreis von 8,- €/m² (Stand 2013) kalkulieren, um wirtschaftlich tragfähig zu bleiben.

Im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung werden jedes Jahr die Angebotspreise³⁶ der angebotenen Wohnungen am Markt mit den Mietobergrenzen verglichen. So wird gemessen, wie viele der angebotenen Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen liegen, also preiswert sind und damit wohnungssuchenden Haushalten mit niedrigem Einkommen zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2011 liegen rund ein Drittel der angebotenen Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen (vgl. grau unterlegter Bereich in Tabelle 1). Ein weiteres Drittel wird zwischen 6,- und 7,- €/m² angeboten. Das restliche Drittel aller angebotenen Wohnungen wird für 7,- €/m² und mehr angeboten. Die Preisverteilung der angebotenen Mietwohnungen kann somit derzeit noch als ausgewogen gelten.

³⁶ Angebotspreise aller in Leverkusen angebotenen Mietobjekte aus den Immobilieninseraten aller einschlägigen, für Leverkusen relevanten Anzeigenquellen. Hierzu zählen frei finanzierte sowie geförderte Wohnungen. Quelle: Empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH).

Tabelle 2: Angebotene Mietwohnungen nach Preisklassen 2011

Preisklasse	Anzahl Mietwohnungen	Anteil in %
unter 4 €/m ²	42	1,4
4 bis unter 5 €/m ²	190	6,5
5 bis unter 6 €/m ²	716	24,4
6 bis unter 7 €/m ²	1.046	35,7
7 bis unter 8 €/m ²	576	19,7
8 bis unter 9 €/m ²	235	8,0
9 bis unter 10 €/m ²	77	2,6
10 €/m ² und mehr	48	1,6
Total	2.930	100,00

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) 2011

Allerdings muss einschränkend erwähnt werden, dass innerhalb des preiswerten Drittels zu einem Großteil Zwei- und Dreizimmerwohnungen angeboten werden. Mehr als die Hälfte der Hartz IV-Empfänger sind jedoch Einpersonenhaushalte, die Einzimmerwohnungen nachfragen. Für kleine und große Bedarfshaushalte (Familien) ist das Angebot also eher niedrig. Indiz dieser Marktknappheit sind die seit Jahren steigenden Mietpreise für Einzimmerwohnungen (vgl. Punkt 4.1).³⁷ Bei der Förderung von Wohnraum sollte deshalb die Zielgruppe der Einpersonenhaushalte stärker berücksichtigt werden.

4.3 Bestand und Entwicklung des geförderten Wohnraums

4.3.1 Geförderter Wohnraum in Leverkusen

Der Bestand an geförderten Wohnungen beträgt in Leverkusen am 31.12.2011 5.800 Wohnungen, das sind 7,2 % des gesamten Wohnungsbestandes mit 80.663 Wohnungen. Der geförderte Bestand unterteilt sich in 640 Einheiten selbst genutzten Wohneigentums und 5.160 Mietwohnungen. Letztere können noch unterschieden werden in Mietwohnungen der Einkommensgruppe A und der Einkommensgruppe B. Der Bestand an geförderten Wohnungen hat in den letzten elf Jahren fast um die Hälfte abgenommen.

³⁷Vgl. Wohnungsmarktbericht Leverkusen 2012.

Tabelle 3: Entwicklung geförderte Wohnungen 2000 bis 2011

Jahr	Bestand an geförderten Wohnungen
2000	11.266
2001	10.947
2002	10.503
2003	10.197
2004	9.757
2005	9.658
2006	8.669
2007	8.230
2008	7.408
2009	7.155
2010	6.393
2011	5.800

Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände ist ein genereller Trend in vielen nordrhein-westfälischen Städten. Die Anzahl der geförderten Wohnungen ist rückläufig, weil Mietpreis- und Belegungsbindungen in erheblichem Umfang auslaufen und die Zahl der Fertigstellungen zu gering ist, um den Verlust zu kompensieren. Die Neubauförderung im Mietwohnungsbau hat sich in Leverkusen in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau eingependelt (vgl. Tabelle 3).

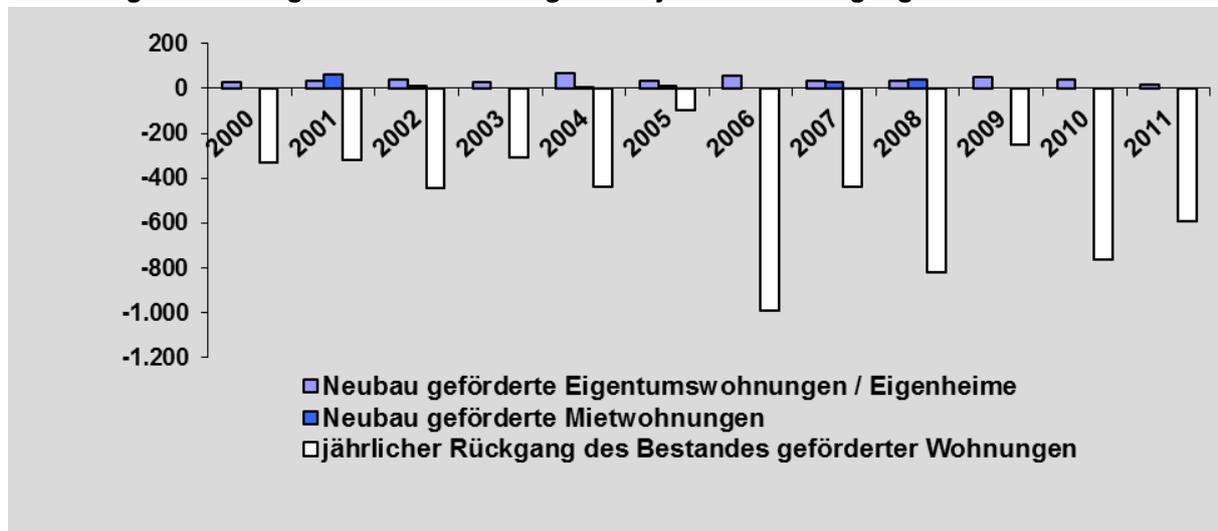
Tabelle 4: Neubauförderung in Leverkusen 2000 bis 2012

Jahr	Insgesamt	Eigentum	Mietwohnungen
2000	30	30	-
2001	95	34	61
2002	47	38	9
2003	29	29	-
2004	78	70	8
2005	45	34	11
2006	54	54	-
2007	62	36	26
2008	75	36	39
2009	53	53	-
2010	42	42	-
2011	17	17	-
2012	21	12	11

Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle, Stadtplanung und Bauaufsicht

Seit 2000 sind dem preisgebundenen Wohnsegment durch umfangreiche Wohnungsabgänge aufgrund auslaufender Bindungen 5.466 geförderte Wohnungen verloren gegangen. Gleichzeitig sind bis 2012 nur 648 Wohneinheiten als Neubauten gefördert worden, davon waren nur 165 Mietwohnungen.

Abbildung 3: Neubau geförderter Wohnungen und jährlicher Rückgang des Bestandes



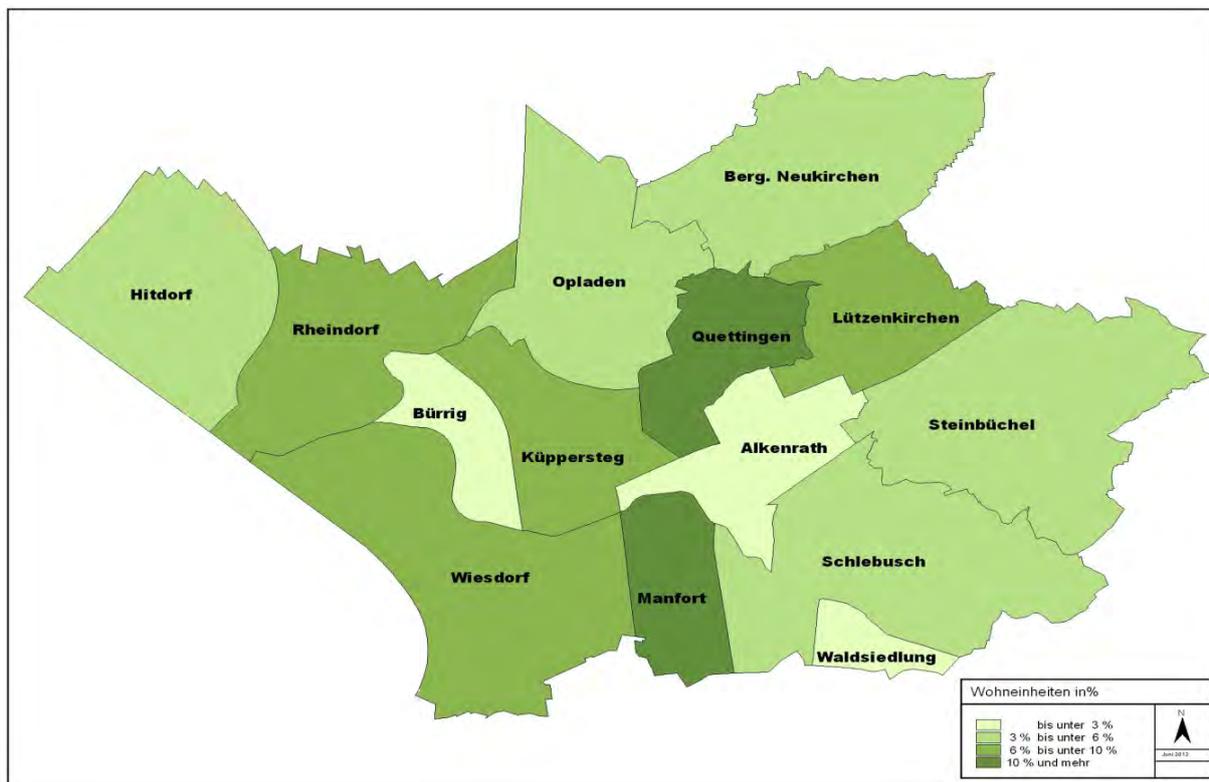
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

4.3.2 Räumliche Verteilung des geförderten Wohnraums

Die Wohnungen mit Preisbindung verteilen sich sehr unterschiedlich im Leverkusener Stadtgebiet. Die Stadtteile mit den höchsten Anteilen an preisgebundenen Wohnungen sind 2012 Manfort (15%), Quettingen (12%), Küppersteg (9%), Lützenkirchen (8%) und Rheindorf (7%). Die Stadtteile mit den geringsten Anteilen sind die Waldsiedlung (0%), Alkenrath (1%) und Bürrig (2%). Es lässt sich ansatzweise erkennen, dass – mit Ausnahme von Lützenkirchen – Wohnungen mit Preisbindung eher in innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Stadtteilen zu finden sind. In Stadtteilen mit Randlage wie z.B. Hitdorf, Waldsiedlung oder Bergisch Neukirchen ist der Anteil an preisgebundenen Wohnungen niedriger.

Ein großer Teil der geförderten Wohnungen in Leverkusen stammt aus der Zeit der späten 50er, 60er und 70er Jahre. Die Mietpreisbindungen der Nachkriegsbauten sowie die der 60er Jahre sind inzwischen bereits ausgelaufen oder stehen kurz davor. Dies ist ein Grund dafür, dass z.B. in Alkenrath der Anteil gebundener Wohnungen so niedrig ausfällt, denn hier sind in der Vergangenheit zahlreiche geförderte Wohnungen gebaut worden. Ob die aus der Bindung fallenden Wohnungen dem preiswerten Wohnsegment erhalten bleiben oder der Mietpreis an die ortsübliche Miete angepasst wird, hängt vom umliegenden Mietniveau, aber auch der Investitionsbereitschaft des Eigentümers oder der Qualität des Gebäudes ab. In Leverkusen sind die ortsüblichen Mietpreise jedoch in aller Regel höher als die Mietpreise vor allem älterer geförderter Wohnungen.

Abbildung 45: Verteilung der Wohnungen mit Preisbindung in Leverkusen



Quelle: Bürgerbüro Leverkusen 2012

In einigen ehemaligen Sozialwohnungen wurden nach Auslaufen der Bindungen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt die zu einer Mieterhöhung führten. Es besteht aber auch die Gefahr, dass in weniger bevorzugten Wohnquartieren mit niedrigem Mietniveau und bei schwieriger Mieterklientel unsanierte Sozialwohnungsbestände nach Auslaufen der Bindungen zwar dem preiswerten Segment erhalten bleiben, den „Ruf“ des Stadtteils oder Quartiers aber zementieren.



Diese Entwicklung ist in einigen Beständen, z.B. aus den 70er Jahren, zu beobachten, die oft in großer Zahl, teilweise als Großwohnsiedlungen, gebaut wurden. Nach Auslaufen der Bindungen bleiben die Wohnungen preiswert, weil baulich wenig verändert wurde, so dass vor allem Haushalte mit geringem

Einkommen oder Bedarfshaushalte dort wohnen bleiben bzw. dorthin ziehen. Eine Mischung der Bewohnerschaft wird dann sehr schwierig. Bereits schwierige oder überforderte Nachbarschaften bleiben somit bestehen. Haushalte, die Kraft ihrer wirtschaftlichen Situation umziehen können, verlassen oftmals solche Wohnquartiere. Soziales Engagement und Nachbarschaftshilfen werden hier zum Teil schon heute angeboten und in Anspruch genommen. Teilweise ist in solchen Beständen ein für

Leverkusen bereits hoher Leerstand zu verzeichnen (mehr als 5%). Dies sind Anzeichen dafür, dass bereits Vermietungsschwierigkeiten vorliegen und nur Mieter, die darauf angewiesen sind, zu vermitteln sind. Ein so entstehendes sozial benachteiligtes Wohnquartier hat Ausstrahlung auf das gesamte Wohnumfeld.

Neuere Sozialwohnungsbestände der 80er und 90er Jahre fügen sich städtebaulich besser in das Wohnumfeld ein und sind von ihrer baulichen Erscheinung weit weniger auffällig, da sie in kleinerem Maßstab gebaut wurden. Gleichzeitig sind die baulichen Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau vom Gesetzgeber erheblich angehoben worden. In solchen Beständen ist nach Auslaufen der Bindungen und entsprechender Mietanpassung in der Folge die Entwicklung einer sozial stärker ausgewogenen Mieterschaft einfacher zu erreichen.

4.3.3 Öffentliche Akzeptanz von gefördertem Wohnraum

Sozialer Wohnungsbau in großem Umfang, massiert an einem Standort und in dichter Bauweise, so wie er in den 60er und 70er vielfach in Deutschland und auch in Leverkusen entstanden ist (siehe Punkt 3.2), gehört der Vergangenheit an. In der damaligen Zeit musste der enorme Wohnraumbedarf schnell befriedigt werden. Heute existiert ein Bedarf von diesem Ausmaß nicht mehr. Zum anderen sind wie bereits erwähnt die städtebaulichen Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau – auch als Lehre aus den 60er und 70er Jahren Siedlungen - erheblich angehoben worden und tragen so zu mehr Qualität im sozialen Wohnungsbau bei.

Dennoch wird sozialer Wohnungsbau in der Öffentlichkeit oft mit der massierten dichten Bauweise der früheren Jahre und den – in der und als Folge oft zu beobachtenden – negativen sozialen Entwicklungen assoziiert: In den damals entstandenen Quartieren leben jetzt aufgrund niedriger Mieten häufig Haushalte mit geringem Einkommen oder Bedarfshaushalte. Aufgrund dieser Bedenken wird heute bei Neubauvorhaben mit geförderten Wohnungen oftmals heftiger Widerstand aus der Nachbarschaft laut, der bis zur Aufgabe des Bauvorhabens führen kann. Argumentiert wird von Seiten der Anwohner mit dem Werteverfall des Wohnquartiers und damit dem Werteverlust des eigenen Grundstücks.

In Zukunft müssen die vielen bereits bestehenden positiven Beispiele im sozialen Wohnungsbau herausgestellt werden um die Akzeptanz in der Bevölkerung zu erhöhen. Bereits seit Jahren werden öffentlich geförderte Wohnungen in Leverkusen in kleinen, maßvollen Einheiten und in hoher städtebaulicher Qualität fertig gestellt.



Quelle: Eigene Bilder, geförderte Mietwohnungen, Opladen, Baujahr 2008 (Linkes Bild), und Weiherfeld, Lützenkirchen, Baujahr Ende 90er (Bild rechts)

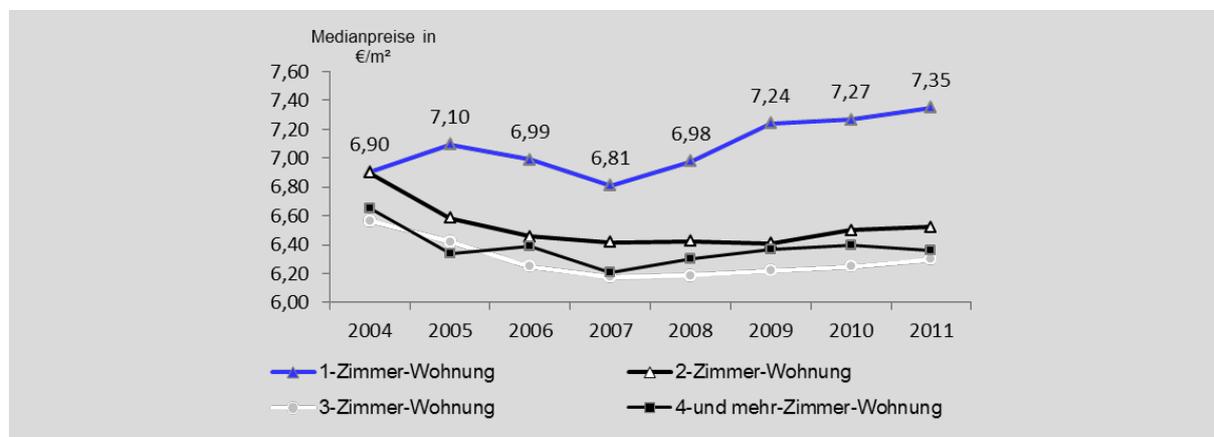
Öffentlich geförderte Mietwohnungen sollten auch künftig nur in kleinen maßvollen Einheiten und kleinteiligen Strukturen entstehen. Sie sollen zudem räumlich verteilt über das Stadtgebiet realisiert werden und hinsichtlich der städtebaulichen Qualität mit dem freifinanzierten Wohnungsbau vergleichbar sein. Geeignete Flächen hierfür sind in der AG „Preiswerter Wohnraum“ in 2013 bereits herausgearbeitet worden. Des Weiteren sind Baulücken, Nachverdichtungsmaßnahmen in kleinen Einheiten, z.B. altengerechte geförderte Wohnungen oder Arrondierungsflächen zu nennen.

4.4 Wohnungsmarktlage des freifinanzierten preiswerten Segments

Zum Umfang der freifinanzierten preiswerten Wohnungen liegen keine amtlichen Daten vor, die das gesamte Angebot an preiswerten Wohnungen exakt bestimmen und damit einen Abgleich von Angebot und Nachfrage möglich machen würden. Es liegen aber Daten aus der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wie Angebotspreise und Daten des Wohnungsmarktbarometers vor, die einige Schlussfolgerungen zur Situation des freifinanzierten preiswerten Segments ermöglichen.

Mietwohnungen wurden in 2011 am Markt für durchschnittlich 6,50 €/m² netto kalt angeboten. Bis 2007 war der Mietwohnungsmarkt entspannt mit stabilen bis rückläufigen Mietangebotspreisen. Seit 2007 steigen die Angebotspreise nur leicht, bei den Einzimmerwohnungen stärker an. Ein Zeichen für eine erhöhte Nachfrage dieses Wohnungstyps.

Abbildung 5: Entwicklung der angebotenen Mietpreise 2004 bis 2011



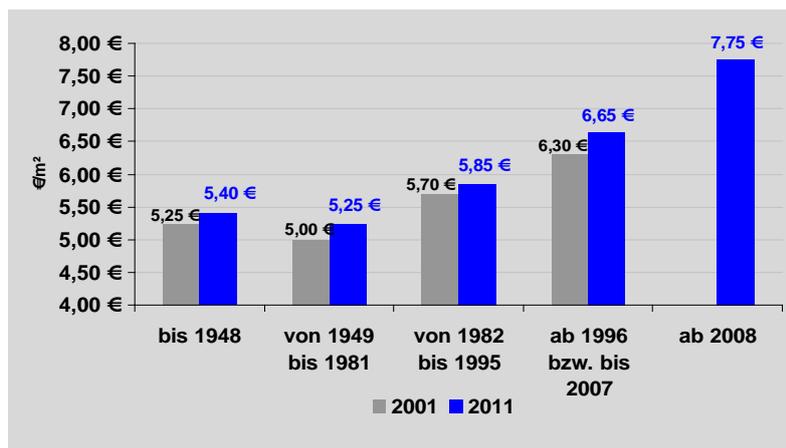
Quelle: Empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) 2011

Bei einem Vergleich der Mietspiegelwerte 2001 und 2011 für Wohnungen in einfacher Wohnlage (vgl. Abbildung 7) ist erkennbar, dass die Mietpreise für alle Gebäudetypen um +3 % bis +5 % gestiegen sind. Die aktuellen Mietspiegelwerte 2011 zeigen, dass selbst in einfacher Wohnlage preiswerte Wohnungen (bis 5,82 €/m²) nur in Baujahren bis 1981, also in älteren Beständen zu finden sind.

Auffallend ist der Preisanstieg ab dem Gebäudealter 1982 (+0,60 €/m² in 2001 bzw. +0,70 €/m² in 2011). Dies deutet auf geringere Ausstattungsstandards in älteren Gebäuden hin (z.B. Badezimmer mit WC, kein Balkon, alte Heizung, etc.). Wohnungen in einfachen Wohnlagen und ein großer Anteil der Gebäude mit Baujahr bis 1981 können in 2011 also dem preiswerten Wohnsegment zugeordnet

werden. Ab 1982 liegen die aktuellen Wohnungsmieten selbst in einfacher Wohnlage darüber. Dies gilt auch für die mittlere Wohnlage, nach der sich laut Mietspiegel der Großteil der Leverkusener Mietwohnungen befindet. Deutlich teurer sind laut Mietspiegel 2011 Neubauten ab 2008. Selbst in einfachen Wohnlagen liegen die Mietpreise dort zwischen 7,30 €/m² und 9,30 €/m².

Abbildung 6: Entwicklung der Bestandsmieten in einfachen Wohnlagen



Quelle: Mietspiegel Leverkusen 2001 und 2011, Wohnung 50m² bis 70m², einfache Wohnlage

Haushalte, die sich aufgrund ihrer Transferbezüge an der Mietobergrenze orientieren müssen, sind demnach auf ältere Bestandswohnungen angewiesen.

Betrachtet man den Leverkusener Gebäudebestand nach Baujahren, so zeigt sich, dass mit rund 40% ein hoher Anteil an Wohnungen mit Baujahr 1955 bis 1964 vorhanden ist³⁸, die häufig ein eher niedriges Mietpreisniveau aufweisen³⁹. Viele dieser Wohnungen sind ehemals geför-

derte Wohnungen, deren Bindungen inzwischen ausgelaufen sind. Somit verfügt Leverkusen theoretisch über ein hohes Potenzial an preisgünstigen Wohnungen. Ein großer Anteil dieser Wohnungen ist derzeit aber belegt, teilweise noch von der Erstmietergeneration. Aufgrund dieser inzwischen alten Mieterschaft mit entsprechend langer Wohndauer konnten Sanierungsmaßnahmen in diesen Beständen noch gar nicht umfassend durchgeführt werden. Diese Wohnungsbestände weisen deshalb häufig einen nicht mehr nachfragegerechten Ausstattungsstandard auf, der bei einem Mieterwechsel die Vermietung erschwert oder durch Modernisierung zu einer Erhöhung des Mietpreises führt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bis 2011 anhand der vorliegenden Daten generell keine deutlichen Anspannungen im preiswerten freifinanzierten Wohnsegment zu erkennen sind. Auch eine deutliche Abnahme des Angebotes am Markt ist derzeit noch nicht zu beobachten. Dies wurde für 2011 auch vom Jobcenter AGL bestätigt, die angibt, dass bei Umzugsaufforderungen aufgrund einer zu teuren Wohnung von Hartz IV-Empfängern in der Regel angemessener Wohnraum am Markt gefunden wird.

Die Mietspiegelwerte zeigen aber, dass freifinanzierte Wohnungen, die ab den 80er Jahren gebaut wurden, nicht mehr dem preiswerten Segment zuzuordnen und teurer sind als Altbauten und Wohnungen der 50er bis 70er Jahre. Dies deutet auf geringere Ausstattungsstandards in den älteren Beständen hin. Wenn davon ausgegangen wird, dass diese Bestände vielfach noch von einer älteren Bewohnerschaft bewohnt werden, so können daraus zwei Schlüsse gezogen werden:

³⁸Vgl. Kommunalprofil Leverkusen 2009, NRW.Bank.

³⁹Im F+B Gutachten ist diese Baualtersklasse in einer Modellrechnung als diejenige mit niedrigem Preisniveau identifiziert worden. Vgl. auch Mietspiegel Leverkusen 2011.

- ⇒ Diese Wohnungen stehen dem Markt derzeit nicht zur Verfügung und
- ⇒ es ist zu erwarten, dass zumindest ein Teil dieser Wohnungen spätestens mit einem Mieterwechsel modernisiert werden und entsprechend teurer an den Markt kommt.

Ein weiterer Indikator zur Marktlage im preiswerten Wohnraum ist auf der Nachfrageseite die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine (WBS), der für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung erforderlich ist. Die Zahl bewegt sich bis 2010 auf hohem Niveau mit weit über tausend Ausstellungen, ist aber insgesamt tendenziell rückläufig (vgl. Tabelle 5), deutlich in 2011.

Tabelle 5 : Entwicklung der WBS-Ausstellungszahlen

Jahr	Zahl der beantragten WBS
2003	1.879
2004	1.863
2005	1.783
2006	1.501
2007	1.441
2008	1.211
2009	1.242
2010	1.154
2011	871

Quelle: Bürgerbüro Leverkusen

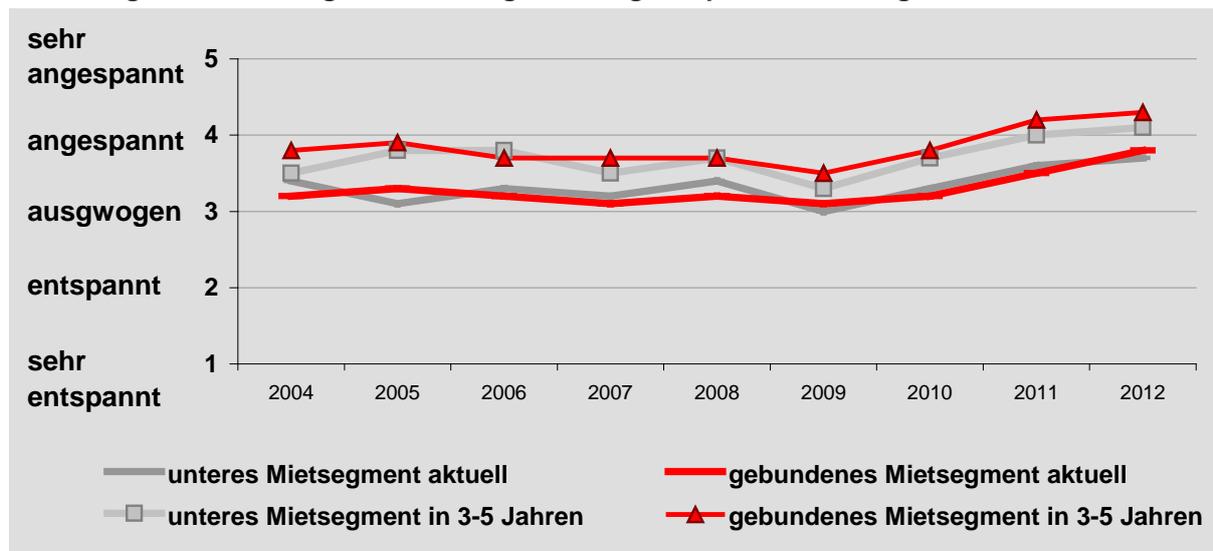
Ganz generell ist seit Anfang 2000 ein Rückgang des Geschosswohnungsbaus erkennbar (vgl. Anlage 1 der Vorlage, Punkt 1). In diesem Zeitraum sind jährlich durchschnittlich nur 13 Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstanden. Hier folgt Leverkusen dem Landes- und Bundestrend im Wohnungsbau. Ursachen sind zum einen eine Abnahme des Nachfragedrucks am Mietwohnungsmarkt infolge der intensiven Wohnungsbautätigkeit in den 90er Jahren sowie Verschlechterungen der förder- und steuerpolitischen Rahmenbedingungen⁴⁰.

Eine über Jahre hinweg niedrige Leerstandsquote mit aktuell 1,7 %⁴¹ die sich noch unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von mindestens 2% bewegt, zeigt die hohe Auslastung des Bestandes. Auch Sanierungsmaßnahmen in den Beständen, die zu Mieterhöhungen führen, werden mittelfristig für eine Verknappung des Angebotes im preiswerten Segment sorgen. Leverkusener Marktexperten sehen aufgrund des geringen Geschosswohnungsneubaus gerade im preiswerten Wohnsegment schon ab 2010 keinen ausgewogenen Markt mehr, wie Abbildung 6 zeigt. Danach sehen die Experten auch für die Zukunft eine Anspannung des Marktes.

⁴⁰Abschaffung Eigenheimzulage, Abschaffung der degressiven AfA, etc.

⁴¹Vgl. Wohnungsmarktbericht 2012.

Abbildung 7: Entwicklung der Wohnungsmarktlage im preiswerten Segment



Quelle: Wohnungsmarktberichte 2004 - 2012, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass noch keine Anspannung des preiswerten freifinanzierten Wohnungsmarktes erkennbar ist. Doch wenn der Geschosswohnungsneubau auf derzeit niedrigem Niveau bleibt, ist davon auszugehen, dass sich der Markt anspannt, denn „Wohnungsmärkte mit hohen Bedarfen und hohen Kostenstrukturen“ wie in Leverkusen, werden „voraussichtlich einen Anstieg der Preise bedingen. Der Kostendruck wird sich insbesondere im preiswerten Wohnungsmarktsegment bemerkbar machen, und zu einer deutlichen Verknappung solcher Angebote führen. In diesen Wohnungsmärkten ist es ratsam, kostenangepasste Förderangebote für Mieter und Wohnungseigentümer zu schaffen, damit Haushalte mit geringen Einkommen – die Zielgruppe der Wohnraumförderung – nicht ausgegrenzt werden“⁴².

4.5 Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

4.5.1 Wer fragt preiswerten Wohnraum nach?

Um sich dem zukünftigen Bedarf an preiswerten Wohnungen zu nähern, wird im Folgenden der Frage nachgegangen, welche Personengruppen in Leverkusen solchen Wohnraum nachfragen. Als Nachfrager werden im vorliegenden Konzept all diejenigen Personen angesehen, die Kraft ihres Einkommens - egal ob sie ihn nutzen oder nicht - einen Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragen können, der Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung ist.

Die Nachfrager nach preiswertem Wohnraum setzen sich aus mehreren Personengruppen mit niedrigem Einkommen zusammen. Zum einen sind dies Personen, die Transferleistungen des Staates beziehen, um eine Mindest- bzw. Grundsicherung zu gewährleisten. Zu diesen Transferbeziehern zählen Arbeitslose, die das Arbeitslosengeld II (ALG II), bekannt als Hartz IV, beziehen, mit den dazu gehö-

⁴²Zitate im Absatz nach F+B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH: Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalen, 2008, S. 45.

renden Kosten der Unterkunft, die von der Kommune getragen werden. Zum Personenkreis der ALG II-Bezieher gehören auch die so genannten Aufstocker. Das sind erwerbstätige Personen, deren niedriges Einkommen zum Lebensunterhalt nicht ausreicht und das durch Transferleistungen des Staates aufgestockt und damit verbessert wird.

Nicht Erwerbsfähige erhalten Hilfe zum Lebensunterhalt (Grundsicherung nach Sozialgesetzbuch XII), bekannt als Sozialhilfe. Zum Kreis der Bezieher der Mindestsicherung gehören weiter auch Asylbewerber. Alle Bezieher der Mindest- bzw. Grundsicherung sind WBS-berechtigt, das heißt, sie sind aufgrund ihres Einkommens berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen.

Zur Gruppe der staatlichen Transferbezieher gehören schließlich noch Wohngeldbezieher. Auch sie können je nach Einkommen WBS-berechtigt sein. Die Bezieher staatlicher Transferleistungen sind hinsichtlich ihrer Größenordnung über die Datenlage darstellbar.

Eine weitere Personengruppe sind Menschen, die erwerbstätig sind, deren Einkommen aber so gering ist, dass sie einen Wohnberechtigungsschein beantragen können. Dieser erwerbstätige Personenkreis liegt außerhalb staatlicher Transfers und ist sehr viel schwerer zu ermitteln. Zu den erwerbstätigen WBS-Antragsberechtigten zählen z.B. Geringverdiener, Rentner, Studenten oder Alleinerziehende.

In Leverkusen liegen keine eigenen Berechnungen zum erwerbstätigen Personenkreis mit Niedrigeinkommen vor. Da im vorliegenden Konzept aber alle WBS-Antragsberechtigten kraft ihrer Einkommenssituation als Nachfrager nach preiswertem Wohnraum berücksichtigt werden sollen, wurde dieser Personenkreis anhand einer Modellrechnung abgeschätzt.

Somit ergibt sich folgender Personenkreis mit Nachfrage nach preiswertem Wohnraum:

Tabelle 6: Nachfrager nach preiswertem Wohnraum in Leverkusen 2011

Nachfrager	Personen	Haushalte
WBS-Antragsberechtigte in Mindestsicherung ⇒ Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) ⇒ Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) ⇒ Asylbewerber sowie ⇒ Wohngeldbezieher	21.379	11.816
WBS-Antragsberechtigte mit Niedrigeinkommen außerhalb der Mindestsicherung und ohne Wohngeld (Modellrechnung)	58.300*	32.750
Nachfrager nach preiswertem Wohnraum insgesamt (gerundet)	79.680	44.560

Quelle: Eigene Berechnung mit Daten der Stadt Leverkusen Statistikstelle 2012, Lohn- und Einkommensstatistik 2007
 *59.389 Personen mit Einkommen bis 20.000 Euro abzüglich 1.055 Wohngeldbezieher (496 Haushalte) = 58.334, gerundet 58.300

Die Modellrechnung hat ergeben, dass insgesamt 79.680 Personen in 44.560 Haushalten kraft ihres Einkommens einen Wohnberechtigungsschein beantragen können und damit die Berechtigung erhalten, eine preisgebundene Wohnung zu beziehen. Das sind bezogen auf 2011 49% der Bevölkerung bzw. 54% aller Haushalte⁴³. Rund 58.300 Personen leben außerhalb staatlicher Transfers, sind aber aufgrund ihrer Einkommenssituation auf eine preiswerte Wohnung angewiesen.

Exkurs

Die Abschätzung des erwerbstätigen Personenkreises mit Niedrigeinkommen wird im Folgenden näher erläutert.

Datengrundlage für die Modellrechnung liefern Daten der Einkommensverhältnisse in Leverkusen von 2007⁴⁴. Aktuellere Daten aus dem Mikrozensus sind zu unscharf, da Leverkusen mit dem Rheinisch-Bergischen und Oberbergischen Kreis zu einer Erhebungseinheit zusammengefasst ist.

Im Sozialbericht Leverkusen ist zu den Daten der Einkommensstatistik bereits Stellung bezogen. Dort wird festgestellt, dass die Streuung der Einkommenspflichtigen in Einkommensklassen in Leverkusen deutlich stärker ungleich verteilt ist als im Landes- oder Bundesdurchschnitt. Die größte Einkommensklasse in Leverkusen bildet danach diejenige mit Jahreseinkünften von weniger als 15.000 Euro. 47% der Steuerpflichtigen in Leverkusen, also fast die Hälfte, erzielten im Jahr 2007 ein Einkommen unter 20.000 Euro und gehören damit zu den unteren Einkommensklassen. Relativ größer sind andernorts die mittleren Einkommensklassen⁴⁵.

Tabelle 7: Lohn- und Einkommensstatistik 2007

Gesamtbetrag der Einkünfte von...bis unter...€	Steuerpflichtige
0 - 15.000	32.454
15.000 - 20.000	5.689
20.000 - 30.000	11.346
30.000 - 50.000	16.800
50.000 - 125.000	12.601
125.000 und mehr	1.576
Insgesamt	80.466
Bevölkerung (31.12.2007)	162.130

Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle, 2012

Nach den derzeit gültigen Einkommensgrenzen für einen WBS gemäß den §§ 13 bis 15 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind alle Steuerpflichtigen in Leverkusen der beiden unteren Einkommensklassen mit einem Einkommen zwi-

⁴³Somit ist die Zahl der Nachfrager gegenüber der Modellrechnung unter Verwendung der Einkommensstatistik von 2004 gestiegen. Zum Vergleich: In Köln wurden 45% der Bevölkerung bzw. 42% anspruchsberechtigte Haushalte ermittelt, vgl. Preiswerter Wohnraum in Köln, Kölner Statistische Nachrichten 6/2009, Stadt Köln (Hg.).

⁴⁴Die Daten hierzu liegen erst seit kurzem vor. In allen bisherigen Präsentationen zum Thema wurde noch mit den Daten aus 2004 gerechnet. Die Zahl der Steuerpflichtigen ist insgesamt in 2007 gestiegen, und hier insbesondere die der Steuerpflichtigen der unteren Einkommensklassen. Die Zahl der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum ist entsprechend gestiegen.

⁴⁵Vgl. Stadt Leverkusen: Sozialbericht Leverkusen 2010.

schen 0 bis 20.000 Euro WBS-Antragsberechtigten⁴⁶. Das sind insgesamt 38.143 Steuerpflichtige. Gemäß der Splittingtabelle⁴⁷ (Ehepaare werden als ein Steuerpflichtiger behandelt) setzen sich die Steuerpflichtigen aus 21.246 steuerpflichtigen Ehepaaren, also 42.492 Personen, sowie 16.897 Einzelpersonen zusammen. Insgesamt sind 59.389 Personen WBS-antragsberechtigten.

Von diesen WBS-Antragsberechtigten Steuerpflichtigen muss nun auf die entsprechende Zahl an Haushalten geschlossen werden, um den Bedarf an preiswerten Wohnungen bestimmen zu können. In der Modellrechnung wird davon ausgegangen, dass nicht alle Einzelpersonen auch einen eigenen Haushalt haben, denn zum Beispiel sind zusammen lebende aber nicht verheiratete Paare steuerrechtlich je eine Einzelperson. Zur Abschätzung der Anzahl der Haushalte bei den steuerrechtlichen Einzelpersonen wird die Verteilung der Haushaltsgrößen in Leverkusen zu Grunde gelegt.⁴⁸ Somit ergeben sich gemäß Splittingtabelle 21.246 Ehepaarhaushalte sowie gemäß der Verteilung der Haushaltsgrößen in Leverkusen rund 12.000 Haushalte der steuerpflichtigen Einzelpersonen. Das sind insgesamt rund 33.250 Haushalte, die kraft ihrer Einkommenssituation einen WBS beantragen können.

Um Doppelungen bei der Modellrechnung aller Nachfragehaushalte mit Einkommen auszuschließen, werden die Haushalte mit Einkommen aber im Wohngeldbezug in Abzug gebracht, da diese bereits eingerechnet wurden. Das sind bezogen auf die Wohngeldhaushalte 2011 rund 500 Haushalte⁴⁹. Leverkusen weist demnach rund 32.750 WBS-Antragsberechtigten Haushalte außerhalb staatlicher Transfers auf.

4.5.2 Zur künftigen Entwicklung der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum

In Leverkusen ist die Zahl der Arbeitslosen seit Jahren rückläufig⁵⁰. Der aktuelle IHK-Konjunkturbericht 2012 zeigt, dass die befragten Unternehmen die Beschäftigungsaussichten als gut bewerten, die überwiegende Zahl der Unternehmen plant weitere Mitarbeiter Einstellungen, aber bereits 30% der befragten Unternehmen in der Region sehen im Fachkräftemangel ein Risiko bei der wirtschaftlichen Entwicklung. Überwiegend wird die weitere wirtschaftliche Entwicklung aber positiv gesehen. Zugleich ist die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter, also derjenigen, die am Arbeitsmarkt potentiell zur Verfügung stehen, rückläufig (vgl. Tabelle 7).

Die jüngeren Erwerbstätigen von 25 bis unter 40 Jahren nehmen zwar prognostiziert in den nächsten Jahren leicht zu, die nachfolgende Generation, das sind die 19 bis unter 25 Jährigen, die jetzt noch in der Ausbildung ist, nimmt ab. Es kommen also weniger jüngere Erwerbstätige nach.

⁴⁶Für die Abschätzung der WBS-Antragsberechtigten mit Einkommen in Leverkusen wurde wegen der schwierigen Vergleichbarkeit der Einkommensklassen der Einkommensstatistik mit den Einkommensgrenzen nach WFNG NRW sowie wegen der mangelnden Datenverfügbarkeit von Haushaltsgrößen in der Einkommensstatistik ein konservativer Ansatz gewählt, der eher die Untergrenze der WBS-Antragsberechtigten mit Einkommen widerspiegelt.

⁴⁷In 2007 waren nach Splittingtabelle 55,7% der Steuerpflichtigen gemeinsam veranlagte Ehepaare und entsprechend 44,3% Einzelpersonen.

⁴⁸Danach gibt es 2012 42% Einzelhaushalte und 58% Mehrpersonenhaushalte, vgl. Die Haushaltstypen der Privathaushalte in Leverkusen am 31. Dezember 2012, Statistische Kurzberichte 7/13, Statistikstelle Leverkusen (Hg.).

⁴⁹Am 31.12.2011 gab es 1.239 Wohngeldhaushalte in Leverkusen (IT NRW 2011). 40% dieser Haushalte sind erwerbstätig, das sind 496 Haushalte, gerundet 500. Zur Umrechnung in Personen wird die Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger im statistischen Jahrbuch Leverkusen 2009 zu Grunde gelegt. Danach ergeben sich 1.055 Personen.

⁵⁰Vgl. Wohnungsmarktbericht 2012.

Auch die Generation der älteren Erwerbstätigen zwischen 40 bis unter 65 Jahren nimmt zahlenmäßig ab: Hierzu zählen die geburtenstarken Jahrgänge, in der die ersten ab 2022 in den Ruhestand eintreten. Es wird deshalb mit einem Anstieg von älteren einkommensschwachen Haushalten gerechnet. Schon jetzt steigt nach Informationen von Gewerkschaften die Zahl der Rentner, deren Alterseinkünfte nicht ausreichen, und die deshalb geringfügige Tätigkeiten aufnehmen müssen.⁵¹

Tabelle 8: Entwicklung der Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter

Personen im erwerbsfähigen Alter	2011	2030	Zu-/Abnahme
19 bis unter 25	10.800	9.300	-1.500
25 bis unter 40	27.500	28.900	+1.400
40 bis unter 65	57.800	54.900	-2.900
insgesamt	96.100	93.100	-3.000

Quelle: IT NRW, Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030/2050

Für Arbeitgeber könnte es deshalb immer schwerer werden, die offenen Stellen kurzfristig wieder zu besetzen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass in Zukunft wieder mehr Stellen am Arbeitsmarkt angeboten werden und die Zahl der Arbeitslosen tendenziell weiter zurückgeht. Entsprechend müsste auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften⁵² zurückgehen, die Arbeitslosengeld II beziehen muss.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II ist in 2010 gegenüber dem Vorjahr nahezu stabil geblieben, obwohl die Arbeitslosenzahl im selben Zeitraum abgenommen hat. Das lässt seriös vermuten, dass die Zahl der „Aufstocker“ zugenommen hat, d.h. deren Lebensunterhalt mit Hartz IV-Zuschüssen aufgestockt werden muss. Weiter ist davon auszugehen, dass am Arbeitsmarkt die flexibleren und unsicheren Beschäftigungsformen sowie Teilzeitarbeit, befristete Arbeitsverträge und Minijobs tendenziell zunehmen und deshalb die Zahl der Aufstocker zumindest stabil bleiben wird.

Eine wichtige Rolle für die zukünftige Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften spielt die demografische Verteilung der Erwerbslosen. Rund 16% der Arbeitslosen waren im Jahr 2011 55 Jahre und älter. Rund 36% werden als Langzeitarbeitslose gelistet. Ein Übergang dieser Personen in das Rentenalter wird insgesamt zu einer Verringerung der Arbeitslosen beitragen. Da jedoch deutlich niedrigere Renten als bei der bisherigen Rentengeneration zu erwarten sind, dürfte diese Gruppe auch zukünftig Bezieher von Unterhaltskosten sein, dann allerdings nach SGB XII „Grundsicherung im Alter“. Dies beschreibt auch der Sozialbericht Leverkusen: Danach steigen die kommunalen Ausgaben für Transferleistungen weiter an, das heißt, der Personenkreis, der Unterkunftskosten oder die Grundsicherung erhält, wird in Zukunft noch größer, und damit auch der Bedarf an preiswertem Wohnraum.

Weiter ist davon auszugehen, dass aufgrund der allgemeinen Teuerung der Wohnkosten, vor allem der Anstieg der Energiekosten, aber auch vor dem Hintergrund steigender Rentnerzahlen die Zahl der Wohngeldempfänger tendenziell eher leicht ansteigen wird. Seit der Hartz IV-Reform mit einer Neuregelung der Wohnkosten und der damit einher gehenden zunächst stark gesunkenen Zahl von Wohngeldbeziehern nehmen diese seit 2007 wieder zu.

⁵¹Vgl. Stadt Leverkusen (Hg.) 2010: Gerechte Teilhabe in Leverkusen. Sozialbericht 2010 der Stadt Leverkusen.

⁵²Eine Bedarfsgemeinschaft gemäß § 7 Abs. 3 SGB II hat mindestens eine erwerbsfähige hilfebedürftige Person. Sie kann aus einem oder mehreren Mitgliedern bestehen und erwerbsfähige sowie nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige, wie z.B. Ehegatten bzw. Lebenspartner und minderjährige Kinder umfassen.

Bei zusammenfassender Betrachtung der Nachfragerseite kann festgehalten werden, dass das Volumen der einkommensschwachen Haushalte mittelfristig konstant bleibt bzw. leicht ansteigen wird. Gründe hierfür sind die Entwicklungen am Arbeitsmarkt sowie der demografische Wandel, der nach 2022 mit dem deutlichen Zuwachs der Rentnerhaushalte deutlich spürbar wird.

Obwohl demografisch bedingt die Zahl der Erwerbstätigen zurückgeht und die Wirtschaft schon heute und für die Zukunft einen Fachkräftemangel postuliert, werden auf dem Arbeitsmarkt geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, Teilzeitverträge und Minijobs eher noch zunehmen, so dass davon auszugehen ist, dass die Zahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich zumindest auf heutigem Stand bleibt oder sogar leicht zunehmen wird.

Weiter nimmt die Zahl der älteren Haushalte, die Rente beziehen deutlich zu. Hierunter wird die Zahl derjenigen, deren Rente nicht ausreichen wird eher zunehmen und damit auch der Bedarf an preiswerten Wohnungen. Der preiswerte Wohnraum muss deshalb in seiner heutigen Größenordnung mindestens erhalten und gesichert werden.

4.6 Künftiger Bedarf und Ziele für den preiswerten Wohnraum

4.6.1 Entwicklung des sozialen Wohnraumbestandes und tatsächlicher Bedarf

Es ist davon auszugehen, dass der preiswerte Wohnraum weiterhin rückläufig ist, denn

- ⇒ nach den aktuellen Fortschreibungsdaten der NRW.Bank von 2012 hat die Stadt Leverkusen bis 2030 mit einem Rückgang der geförderten Mietwohnungen um 22% auf dann rund 4.000 geförderte Mietwohnungen zu rechnen⁵³. Experten gehen davon aus, dass der Rückgang noch schneller von statten gehen wird,
- ⇒ für einen Teil der älteren freifinanzierten Mietwohnungsbestände im preiswerten Segment wird eine Anpassung an das örtliche Mietniveau bzw. eine Modernisierung mit entsprechender Teuerung der Wohnungen vorgenommen werden,
- ⇒ der Rückgang des preiswerten Wohnraums wird aufgrund des derzeitigen geringen Neubaus von geförderten bzw. freifinanzierten preiswerten Mietwohnungen nicht kompensiert.

Aussagen zur Fortschreibung im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums werden seitens der NRW.Bank nicht getroffen. Daher beziehen sich die Ausführungen zum Bedarf an gefördertem Wohnraum in den weiteren Analysen ausschließlich auf den preisgebundenen Mietwohnraum.

Dem gesamten geförderten Wohnungsvolumen von 5.800 Einheiten (Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen) steht ein Nachfragevolumen nach preiswertem Wohnraum von 44.560 Haushalten gegenüber. Es wird unterstellt, dass die derzeit geförderten Wohnungen von diesen Haushalten bewohnt werden, so dass sich 37.820 Haushalte mit preiswerten Wohnungen außerhalb der Förderung versorgen müssen.

⁵³Vgl. NRW.Bank (Hg.) 2012: Preisgebundener Wohnungsbestand 2011. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.

Tabelle 9: Haushalte mit Nachfrage nach preiswerten Wohnungen

	Anzahl Haushalte
Nachfragehaushalte nach preiswerten Wohnraum 2011	44.560
Abzüglich Geförderte Wohnungen 2011 (Miete und Eigentum)	5.800
Ergibt Haushalte, die sich am freien Wohnungsmarkt versorgen	38.760

Quelle: Eigene Berechnung

Nach Einschätzung der Marktexperten war der Markt im preiswerten Mietwohnsegment in 2009 noch ausgewogen⁵⁴ (vgl. Punkt 4). 2009 wies Leverkusen noch 7.000 geförderte Wohnungen auf, davon waren 6.000 geförderte Mietwohnungen. Seit 2010 bewerten die Experten die Marktlage im unteren und gebundenen Segment jedoch angespannter, Tendenz steigend.

Um dieser zu erwartenden Anspannung entgegenzuwirken, sollte der Bestand an geförderten Mietwohnungen mindestens auf dem Niveau von 6.000 Wohnungen gehalten werden. Wenn also laut Fortschreibung NRW.Bank der Bestand geförderter Mietwohnungen bis 2030 auf rund 4.000 zurückgeht, ergibt sich, um diesen Wegfall auszugleichen, ein Ersatzbedarf von 2.000 neuen geförderten Wohnungen. Das sind jährlich rund 100 neue geförderte Wohnungen.

Tabelle 10: Ersatzbedarf im öffentlichen geförderten Wohnungsbau

	Anzahl Wohnungen
Bestand 2009	6.157
Abzüglich Bestand 2030 nach NRW.Bank	4.000
Ergibt Ersatzbedarf	2.157
Ersatzbedarf pro Jahr bis 2030 (2009 bis 2030 = 21 Jahre)	103
Ergibt jährlichen Ersatzbedarf (gerundet)	100

Quelle: Eigene Berechnung

Dieser errechnete Ersatzbedarf würde gleichfalls auch zur Abmilderung des Wegfalls preiswerter freifinanzierter Wohnungen durch Modernisierungen beitragen. Bisher wird dieser errechnete Ersatzbedarf von 100 neuen Förderwohnungen jedoch erheblich unterschritten. Der jährliche Bewilligungsrahmen des Landes NRW für den Bau von geförderten Mietwohnungen in Leverkusen lässt zudem den Bau von maximal 50 Wohneinheiten zu.⁵⁵ Der errechnete Bedarf von 2.000 zusätzlichen Wohnungen

⁵⁴Vgl. Wohnungsmarktbericht Leverkusen, 2010.

⁵⁵Der Bewilligungsrahmen für Mietwohnungen bewegte sich bislang jährlich zwischen 3 und 3,5 Mio. Euro. In 2013 beträgt er sogar 4,3 Mio. Euro. Die Kosten pro geförderte Mietwohnung liegen in Leverkusen im Durchschnitt bei rund 80.000 Euro. Somit können rund 50 neue Wohnungen gefördert werden (Quelle: Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen, Abteilung Verwaltung/Wohnungsbauauf Förderung).

bis 2030 kann somit nur zur Hälfte über Neubau entstehen. Übersteigen die Anträge zur Förderung von Wohnungen das zugewiesene Förderkontingent, können aber zusätzliche Fördermittel des Landes beantragt werden. Die restlichen notwendigen preiswerten Wohnungen müssen deshalb durch Maßnahmen im Bestand abgedeckt werden.

4.6.2 Flächenverfügbarkeit für den geförderten Wohnungsbau

In den letzten zehn Jahren sind jährlich rund 170 Wohnungen im Geschoss entstanden. Davon waren im Schnitt jedoch nur 9% öffentlich geförderte Mietwohnungen. Nach hauseigener Prognose sollen bis zum Jahr 2020 1.700 Wohnungen im Geschoss und 2.700 Wohnungen in Eigenheimbauweise gebaut werden (vgl. Anlage 1 der Vorlage, Punkt 2). Während für den Eigenheimbau stadtweit Flächen zur Verfügung stehen und über das kommunale Bodenmanagement auch zügig zur Vermarktung gebracht werden, sind absehbar für den errechneten Bedarf an Geschosswohnungen nicht ausreichend Flächen vorhanden.

Dies hat eine vom Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht durchgeführte Untersuchung zu den Flächenpotentialen für den Geschosswohnungsbau ergeben (vgl. Anlage 1 der Vorlage, Punkt 3). Danach weist die Stadt 9,2 Hektar an vermarktbareren Flächen für den Geschosswohnungsbau auf. Darauf können 500 bis 750 Wohneinheiten entstehen. Nach Einschätzung von Marktexperten können auf etwa einem Drittel der Flächen geförderte Mietwohnungen errichtet werden. Das sind maximal 250 geförderte Mietwohnungen. Sowohl generell für den Bedarf an Geschosswohnungen sowie für den errechneten Bedarf von jährlich 100 neuen Förderwohnungen bis 2030 sind somit nicht ausreichende Flächen vorhanden.

Deshalb wurden verschiedene Möglichkeiten benannt, wie trotz Flächenknappheit der Bedarf an Geschosswohnungen bzw. geförderten Wohnungen zumindest annähernd erreicht werden könnte. Da das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gilt, sind hier Maßnahmen zur Nachverdichtung im Bestand zu nennen, und hier vor allem das Ausschöpfen aller geeigneter Umnutzungsflächen für den Geschosswohnungsbau.

Flächen für den Eigenheimbau sollten nicht für den Geschosswohnungsbau verwendet werden. Die Zielgruppe des Eigenheimbaus, vorrangig Familien, bleibt ein wichtiger Garant der sozialen Stabilisierung und demografischen Ausgewogenheit der Leverkusener Bevölkerung. Auch auf Grund der räumlichen Verteilung der Flächen für den Eigenheimbau, nämlich vielfach in Randlagen als Arrondierungen zu den bestehenden Siedlungen, eignen sie sich nicht für den Geschosswohnungsbau. Auf Flächen für den Eigenheimbau könnten in maßvoller Mischung mit freifinanzierten Immobilien aber geförderte Eigentumsmaßnahmen entstehen.

Geförderter Geschosswohnungsbau sollte vorrangig in zentralen Lagen mit guter ÖV-Anbindung und ausreichender Infrastruktur realisiert werden. Denn die Zielgruppe verfügt kraft ihres Einkommens oftmals nicht über ein Auto oder ist im Rentenalter. Baulücken und Umnutzungsflächen als Nachverdichtungspotentialflächen finden sich zudem vermehrt in zentralen Lagen und sollten künftig verstärkt für den Bau von geförderten Mietwohnungen genutzt werden.

4.6.3 Ziele zur Sicherung des preiswerten Wohnraums

Wenn der Neubau geförderter Mietwohnungen weiterhin auf dem niedrigen Niveau der letzten elf Jahre verbleibt und der Wegfall nicht kompensiert wird, wird dem preiswerten Segment anhaltend Wohn-

raum entzogen. Wenn sich das preiswerte Segment weiter verknappt, hätte dies mehrere unerwünschte Folgen:

- ⇒ Die Verkleinerung des Angebots bei gleich bleibender Nachfrage führt zu einer Teuerung des preiswerten Segmentes und in der Folge dazu, dass die Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft angepasst werden müssen, damit die Haushalte überhaupt Wohnraum am Markt finden: Es entstehen zusätzliche Kosten für die Stadt.
- ⇒ Es werden vor allem ehemals geförderten Wohnungen in mittleren und guten Wohnlagen hinsichtlich der Miete angepasst werden. In einfachen Wohnlagen oder Wohnquartieren mit ungünstiger sozialer Entwicklung bleiben die Wohnungen dem preiswerten Segment erhalten. Diese Entwicklung trägt zu einer Verstärkung des Gefälles von „guten“ und „schlechten“ Wohnquartieren bei mit einer entsprechenden Verfestigung der dort lebenden Milieus. Die Segregation würde sich weiter verschärfen.
- ⇒ Zudem werden Vermieter in Folge des Drucks auf den Markt und der damit einhergehenden Vermietungsgarantie in Zukunft mehr und mehr auf Instandhaltungsarbeiten bzw. notwendige (energetische) Modernisierungen verzichten können. Der ohnehin (immer noch) vorhandene Modernisierungsstau der älteren Wohnungsbestände und dort der preiswerten Bestände würde sehr viel langsamer abgebaut werden. Es wäre dann zu erwarten, dass zumindest ein Teil des preiswerten Wohnsegments völlig losgekoppelt würde vom Modernisierungsprozess. Die Kosten für Energie nehmen in diesen Beständen folglich noch stärker zu als im mittleren und gehobenen Preissegment und würden zumindest bei den Transferhaushalten zu Mehrkosten für die Stadt führen.

Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung des preiswerten Wohnraums ein wichtiges Ziel, allein schon um eine Teuerung des preiswerten Wohnsegmentes zu minimieren. Unter dem Hauptziel, den preiswerten Wohnraum in seiner Größenordnung auf dem Niveau von 2009 mit rund 6.000 geförderten Wohnungen zu sichern, lassen sich fünf Unterziele subsumieren:

- ⇒ **Ziel jährliches Ausschöpfen des Förderkontingentes des Landes NRW:**
Der Stadt Leverkusen steht ein jährliches Förderkontingent zwischen 3,5 bis 4 Millionen Euro zur Verfügung, das den Bau von rund 50 Fördermietwohnungen zulässt. Dieses Kontingent soll mit Hilfe der vorgeschlagenen Maßnahmen auch ausgeschöpft werden.
- ⇒ **Ziel geförderte Eigentumsmaßnahmen auf dem Niveau der vergangenen Jahre fortführen:**
In den letzten zwölf Jahren wurden jährlich rund 40 Eigentumsmaßnahmen gefördert. In dieser Größenordnung sollen auch künftig geförderte Eigentumsmaßnahmen entstehen. Hierfür müssen entsprechende Flächen bereitgestellt werden. Ein Teil der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum und hier insbesondere die nachfragenden Familienhaushalte sollen somit in den Teilmarkt Wohneigentum gelenkt werden, um so die Nachfrage an preiswerten Geschosswohnungen zu reduzieren.

- ⇒ **Ziel Schaffung bzw. Erhalt preiswerter Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand:**
Da der Bedarf an neuen geförderten Wohnungen wird nicht gänzlich über die Förderung abzudecken sein. Deshalb müssen zusätzliche Maßnahmen im Bestand dafür Sorge tragen, dass preiswerte Wohnungen preiswert bleiben. Grundsätzlich muss das preiswerte Segment stadtweit hinsichtlich der Nachfrage und Angebot laufend beobachtet werden. So lassen sich Quartiere mit erhöhtem Bedarf erkennen, in denen z.B. gezielt Maßnahmen einer maßvollen Mietanpassung bzw. Mieterhöhung zu einer Sicherung des preiswerten Bestandes führen können. Weiter können Nachverdichtungsmaßnahmen für den Neubau von preiswerten Wohnungen genutzt werden.
- ⇒ **Ziel soziale Mischung fördern durch stadtweite sozialverträgliche Verteilung aller Maßnahmen zur Sicherung des preiswerten Wohnraums sowohl bei Neubau- als auch Bestandsmaßnahmen:**
Geförderte Wohnungen sollen nur noch in kleinen Einheiten bis maximal 50 Einheiten und maßvoll über das Stadtgebiet verteilt entstehen. Die Auswahl geeigneter Standorte ist dabei entscheidend. Neue Förderwohnungen sollen möglichst nur in sozial stabilen Wohngebieten und nicht in bereits bestehenden belasteten Wohnquartieren mit einseitiger sozialer Struktur entstehen, um keine Verfestigung problematischer Quartiere zu schaffen. Das gleiche Prinzip gilt auch für Maßnahmen im Bestand zur Sicherung des preiswerten Segments.
- ⇒ **Ziel hohe städtebauliche Qualitäten umsetzen sowohl bei Neubau- als auch bei Bestandsmaßnahmen:**
Hohe städtebauliche Qualitäten im geförderten Wohnungsbau erhöhen die Akzeptanz für den sozialen Wohnraum. Neubauten sollen deshalb mit hoher städtebaulicher Qualität, in maßvoller räumlicher Verteilung im Stadtgebiet und in kleinteiligen Strukturen entstehen.

4.6.4 Zielgruppen

Die Nachfrager nach preiswertem Wohnraum bleiben in ihrer Größenordnung stabil (vgl. Punkt 5). Ihre Altersstruktur verschiebt sich aber zu Gunsten der älteren Jahrgänge ab 65 Jahren. In Zukunft werden deutlich mehr ältere Haushalte, das werden ausschließlich Ein- und Zweipersonenhaushalte sein, preiswerten Wohnraum nachfragen. Gleichzeitig wohnen ältere Menschen oftmals in zu großen und in der Regel nicht ihren Bedürfnissen angepassten Wohnungen. Eine wachsende Nachfragegruppe sind somit ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Im Wohnraumförderungsprogramm 2013 des Landes NRW ist der generationengerechte (demografie-feste) Wohnungsbau eines der Leitziele der Förderung. Ein weiteres Leitziel ist die Quartiersentwicklung. Vor diesem Hintergrund sollte in Leverkusen ein Fokus auf geförderten Wohnungen für ältere Menschen mit einem flankierenden Quartierskonzept liegen, das das Zusammenleben der Generationen unterstützt. Stichworte sind hier Nachbarschaftshilfe, Treffpunkte oder ein Generationenhaus mit Angeboten für Jung und Alt. Die Zielsetzung dabei ist, neuen bezahlbaren altengerechten Wohnraum in bestehenden Siedlungen für ältere Menschen zu schaffen, der diesen ermöglicht, im Quartier wohnen zu bleiben und am Quartiersleben teilzuhaben. Ein positiver Nebeneffekt besteht darin, dass damit die häufig viel zu großen Wohnungen älterer Menschen für andere Haushalte frei gesetzt werden.

Die älteren Haushalte konkurrieren jedoch mit Transferbeziehern, z.B. Hartz IV-Empfängern, von denen rund die Hälfte ebenfalls kleine, hauptsächlich Einpersonenhaushalte sind. Da diese sich an den Mietobergrenzen orientieren müssen, kommen in der Regel nur Ein- bzw. kleine Zweizimmerwohnungen in Frage.

Doch nicht nur Transfer- und Rentnerhaushalte fragen preiswerten Wohnraum nach. Auch jüngere Menschen in Ausbildung bzw. Studierende sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Leverkusen ist ein Ausbildungsstandort und zudem inzwischen auch Hochschulstandort. Dass junge Menschen in Ausbildung hier her ziehen, zeigen die beiden durchgeführten Motivuntersuchungen der Stadt Leverkusen in den Jahren 2000 und 2005, in denen Leverkusen jeweils einen Zuzugsüberschuss der Ausbildungsjahrgänge der 18 bis 25 Jährigen verzeichnen konnte. Es ist davon auszugehen, dass der Zuzug dieser Altersgruppe mit der Fertigstellung des Campus auf der Neuen Bahn Stadt Opladen eher noch zunehmen wird.

Zielgruppen für Leverkusen sind somit ältere Menschen, Personen in Ausbildung bzw. Studium sowie kleine Hartz IV-Haushalte sein. Bei der konkreten Planung von geförderten Wohnungen sollte das Quartier mit in den Fokus der Betrachtungen genommen werden. Die soziale Wohnraumförderung soll zu einem Instrument der Quartiersentwicklung weiterentwickelt werden und stellt ein Leitziel des Landes NRW dar. Folgende Wohnformen im Neubau sollten demnach besondere Berücksichtigung finden:

- ⇒ Altengerechte, barrierefreie Ein- und Zweizimmerwohnungen,
- ⇒ Altengerechte gemeinschaftlich orientierte Wohnformen, z.B. Wohn- und Hausgemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen,
- ⇒ Studentisches Wohnen, z.B. in Form von Hausgemeinschaften mit Schwerpunkt Einzimmerwohnungen und Gemeinschaftsräumen und schließlich
- ⇒ Große Wohnungen für Familien und Alleinerziehende, für die neben den Eigentumsförderungen sowohl Mietwohnungen als auch Häuser zur Miete geschaffen werden sollen.

Förderfähig ist im Bereich der Quartiersentwicklung

- ⇒ die bauliche Umstrukturierung und soziale Stabilisierung von Wohnquartieren,
- ⇒ die Brachflächenaufbereitung, um Standorte für den geförderten Wohnungsbau zu nutzen,
- ⇒ die Schaffung von Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur.⁵⁶

⁵⁶Vgl. Wohnraumförderungsprogramm 2013 (WoFP 2013), Runderlass vom 21. Februar 2013, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW.

4.7 Maßnahmen zur Sicherung des preiswerten Wohnraums

4.7.1 Bisherige Ansätze

Es gibt bereits verschiedene Handlungsansätze, die das Thema Wohnen und darin den preiswerten Wohnraum in Leverkusen beinhalten und die intensiv weiter geführt werden. Hier sind zu nennen:

- ⇒ Das Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“:
Im Leverkusener Wohnkonzept sind wohnungspolitische und wohnungsmarktrelevante Themen beschrieben, die unter Beteiligung interner und externer Experten entstanden sind und laufend ergänzt und fortgeschrieben werden. Alle Themen, die daraus formulierten wohnungspolitischen Zielsetzungen und Maßnahmen zur Umsetzung sind vom Rat der Stadt Leverkusen zur Kenntnis genommen und beschlossen worden.
- ⇒ Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung:
Dies ist ein wichtiges wohnungspolitischen Instrument, das die Entwicklung verschiedener wohnungsmarktrelevanter Indikatoren laufend beobachtet, z.B. Wohnungsleerstände, Bautätigkeit, etc. aber auch Experten der Wohnungswirtschaft zur Wohnungsmarktentwicklung jährlich befragt. Hinzu kommt die jährliche Auswertung von am Markt angebotenen Mietwohnungen und Immobilien. Verknappungen in einzelnen Segmenten wie dem Preiswerten werden frühzeitig erkannt.
- ⇒ Interdisziplinäre Zusammenarbeit der betroffenen Fachbereiche:
Die Fachbereiche Kinder und Jugend, Soziales und Stadtplanung und Bauaufsicht, ggf. Schulen, arbeiten fachübergreifend zu vielen Themen zusammen, z.B. Zusammenarbeit und ggf. Bildung von Arbeitsgruppen zu bestimmten Themen wie Wohnen im Alter, oder bei der Erstellung des Sozialberichts.
- ⇒ Kleinräumiges Monitoring zur sozialen, integrativen und baulichen Situation und Entwicklung:
In Zusammenarbeit mehrerer Fachbereiche wurde die Stadt in Quartiere (kleinräumige Beobachtungseinheiten) eingeteilt. Auf dieser räumlichen Ebene werden jährlich anhand von Daten auf Quartiersebene verschiedene soziale und wohnungsmarktrelevante Indikatoren ausgewertet, z.B. im Sozialbericht, Wohnungsmarktbericht.
- ⇒ Stadtentwicklungsgeleitete und sozialintegrative Ansätze in einigen Stadtteilen:
Wiederum wurde in Zusammenarbeit mit mehreren Fachbereichen eine Sozialraumanalyse für den Stadtteil Alkenrath erstellt. Das Programm Soziale Stadt wird seit einigen Jahren in Rheindorf durchgeführt unter Beteiligung verschiedener Fachbereiche der Stadt und Vereinen und Bürgern vor Ort sowie einigen Wohnungsunternehmen mit Beständen vor Ort, um unter anderem das preiswerte Wohnsegment in diesem Stadtteil zu erhalten.

Vor dem Hintergrund der oben geschilderten Problematik im Bereich des preiswerten Wohnsegments sind über die bislang vorhandenen Ansätze im Handlungsfeld Wohnen und Soziales hinaus weitere Maßnahmen notwendig, um den preiswerten Wohnraum zu sichern.

4.7.2 Zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung des preiswerten Wohnraums

4.7.2.1 Arbeitsgruppe „Preiswerter Wohnraum“

Im Workshop „Preiswerter Wohnraum in Leverkusen“ vom 20.06.2012 diskutierten interne und externe Experten, z.B. Wohnungsunternehmen, geeignete Maßnahmen zur Sicherung des preiswerten Wohnsegments für Leverkusen. Die vorgeschlagene Maßnahme der Bildung einer Arbeitsgruppe ist von den Teilnehmern des Workshops sehr begrüßt und nach Vorstellung im Verwaltungsvorstand umgehend einberufen worden. In dieser Arbeitsgruppe wurde die Diskussion von geeigneten Maßnahmen fortgeführt und abgeschlossen. Demnach werden für den Neubau von Geschosswohnungen und von geförderten Mietwohnungen drei Maßnahmen als sinnvoll erachtet:

- ⇒ Sicherung von Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau (vgl. Anlage 1 der Vorlage, Pkt. 4.1),
- ⇒ Prüfung und Sicherung frei werdender Flächen im urbanen Kontext für Geschosswohnungsbau (vgl. Anlage 1 der Vorlage, Pkt. 4.2) sowie
- ⇒ Förderung des sozialen Wohnungsbaus.⁵⁷

Die im Folgenden vorgestellten Maßnahmen werden in der Arbeitsgruppe hinsichtlich ihrer Wirksamkeit im Weiteren laufend bewertet. Die Arbeitsgruppe dient somit auch als Frühwarnsystem für das preiswerte Segment. Je nach Entwicklung der Gesamtstadt bzw. einzelner Quartiere/Nachbarschaften hinsichtlich der nachfragenden Haushalte und des Wohnungsangebotes wird die Arbeitsgruppe gemeinsam über weitere sinnvolle Maßnahmen diskutieren, die dem Verwaltungsvorstand und den politischen Gremien anschließend vorgestellt werden.

4.7.2.2 Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Die Förderung des Baus öffentlicher geförderter Wohnungen verfolgt das Ziel, den errechneten Bedarf an neu zu bauenden Förderwohnungen in Leverkusen zu decken. Hierzu soll das jährliche Förderkontingent des Landes voll ausgeschöpft werden. Auf den derzeitigen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau können rund 250 geförderte Wohneinheiten entstehen.

Um die Realisierung dieser Wohnungen zu unterstützen, sollen auf allen derzeitigen sowie auf künftig dem Geschosswohnungsbau zufallenden Potentialflächen, die sich für den geförderten Wohnungsbau eignen, ein bestimmter Anteil der geplanten Wohnungen als geförderte Wohnungen entstehen.

Die Regelung ist wie folgt anzuwenden:

- Auf Potentialflächen in städtischem Eigentum mit Eignung für den geförderten Wohnungsbau verpflichtet sich die Stadt, bei mehr als 10 geplanten Wohneinheiten 20% und bei mehr als 20 geplanten Wohnungen 25% als öffentlich geförderte Wohnungen errichten zu lassen. Diese Quote für den sozialen Wohnungsbau soll im Rahmen des Planverfahrens Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan finden. Bauherren ist diese Quote frühzeitig zu kommunizie-

⁵⁷AG „Preiswerter Wohnraum in Leverkusen“, Sitzung am 14.11.2012

ren. Die Umsetzung der Quote sowie alle baulichen Verabredungen hierzu werden zwischen Stadt und Investor durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Kann der Investor die Quote nicht oder nicht in voller Höhe realisieren, muss er dieses schriftlich gegenüber der Stadt begründen und gemeinsam müssen Lösungswege gefunden werden.

- Auf den Potentialflächen in Privateigentum mit Eignung für geförderten Wohnungsbau wird die Umsetzung der Quote ebenfalls angestrebt. Im Rahmen der Beratungsgespräche mit dem Bauherren wird der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen für einen Teil der entstehenden Wohnungen - anzustreben sind ebenfalls 20 bzw. 25% je nach Höhe der geplanten Wohnungen (siehe oben stehenden ersten Punkt) - verhandelt.
- Auf den derzeit vorhandenen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen bzw. für die ein Planverfahren eingeleitet wurde, soll die empfohlene Nutzung des Baus von geförderten Wohnungen im Rahmen von Beratungsgesprächen mit dem Bauherren ebenfalls verhandelt werden.

Die derzeit vorhandenen Potentialflächen befinden sich überwiegend in Privateigentum. Für diese Flächen kann eine Quote zu Gunsten öffentlich geförderter Wohnungen nur mit dem Investor in Gesprächen verhandelt werden. Grundsätzlich hat die Stadt aufgrund der Planungshoheit eine gute Ausgangslage, wenn ein Bebauungsplan noch erstellt werden muss. Bei entsprechender Festsetzung mit sozialem Wohnungsbau sind aufgrund der dadurch entstehenden niedrigeren Erlöse für den Eigentümer beim Verkauf bzw. der Realisierung aber Widerstände zu erwarten, die letztlich die Barrieren einer Realisierung eher erhöhen. Eine gesicherte Umsetzung der Quote kann daher nur auf städtischen Flächen erfolgen.

4.7.2.3 Beauftragung eines externen Sachverständigen zur Erarbeitung eines Leverkusener Konzepts sozial gebundener Baugrundstücke

In Leverkusen ist im Jahr 2002 als Baulandstrategie ein kommunales Bodenmanagement eingeführt worden, das seither unter der Zielsetzung einer möglichst zügigen Baulandbereitstellung erfolgreich Flächen zur Marktfähigkeit bringt. Derzeit werden die städtischen Flächen im Höchstgebotsverfahren verkauft. Auf diesen städtischen Flächen soll bei Eignung in Zukunft verstärkt sozialer Wohnungsbau entstehen (siehe Punkt 7.2.2). Da Leverkusen jedoch derzeit und absehbar auch künftig nur über wenige städtische Flächen verfügt bzw. verfügen wird, auf denen öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden kann, wird es schwierig werden, die Bedarfszahlen für den sozialen Wohnungsbau zu erfüllen.

In vielen Kommunen in NRW bilden aufgrund von mangelndem (bezahlbarem) Bauland bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse in unterschiedlichsten Formen oder auch langjährig angewendete Baulandstrategien eine wichtige Grundlage der Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen und des planerischen Handelns. Solche Grundsatzbeschlüsse fassten z.B. die Städte Aachen, Bielefeld, Bocholt, Dortmund und Essen, aber auch viele kleinere Kommunen⁵⁸.

⁵⁸Vgl. Forum Baulandmanagement NRW: Beispiele aus NRW auf www.forum-bauland.nrw.de, letzte Aktualisierung in 2010.

Ein ausschlaggebender Grund für die Festlegung einer Baulandstrategie ist für viele Kommunen die Finanzierung der Kosten und Folgekosten im Rahmen der Baulandentwicklung⁵⁹, da die Privatisierung der Bodenwertsteigerungen durch Eigentümer und Investoren bei gleichzeitiger Kostentragung durch die Allgemeinheit unter dem Gesichtspunkt der häufig schwierigen Lage der kommunalen Haushalte nicht (mehr) tragbar war.

Viele Baulandbeschlüsse und -strategien umfassen daher auch Regelungen zur Finanzierung der Baulandbereitstellung. Die Ansätze zur Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Kosten sind dabei sehr unterschiedlich und müssen individuell auf die jeweilige Kommune abgestimmt sein. In einigen Städten, z.B. München und Dortmund, wird dies vollzogen, in dem die Eigentümer bzw. Investoren einen Teil des planungsbedingten Wertzuwachses der Stadt dadurch abtreten, dass ein Teil der Baufläche für günstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Aufgrund der absehbar wenigen städtischen Flächen, die derzeit und künftig vorhanden sind, empfiehlt die Verwaltung daher, einen Sachverständigen zu beauftragen, der ein Leverkusener Konzept sozial gebundener Baugrundstücke erarbeitet.

4.7.2.4 Sicherung von preiswerten Bestandswohnungen

Preisgünstige Bestandswohnungen müssen in Quartieren mit erhöhtem Bedarf gesichert werden, also annähernd preiswert bleiben. Hierzu sollen nur moderate, dem Wohnquartier angepasste Mietanhebungen durchgeführt werden. Mietanhebungen können nach Modernisierungen oder nach Wegfall von Belegbindungen erfolgen. Für beide Fälle sind gesetzliche Regelungen vorhanden und damit weitere Regularien nicht notwendig. Die Leverkusener Wohnungsunternehmen erhöhen – nach eigenen Aussagen – die Mieten nur sehr maßvoll.

Zukünftig sollen im Dialog zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft maßvolle, die Wohnbevölkerung nicht überfordernde Mietanhebungen für diejenigen Quartiere diskutiert werden, in denen eine erhöhte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum besteht. Hierzu gehört auch, dass das preiswerte Segment hinsichtlich Angebot und Nachfrage laufend beobachtet werden muss und gemeinsam mögliche Fehlentwicklungen in einzelnen Quartieren erkannt und Maßnahmen zur Verbesserung der Situation diskutiert werden können. Die Arbeitsgruppe „Preiswerter Wohnraum“ hat diesen Aspekt deshalb als klaren Arbeitsauftrag erkannt.

Bisher sind zur Beobachtung des preiswerten Segments bereits umfangreiche Datenmaterialien auf beiden Seiten, also von Stadt und Wohnungswirtschaft, zusammengetragen worden, so dass ein Überblick über Angebot und Nachfrage vorhanden ist. Eine gemeinsame gesamtstädtische Betrachtung wird zukünftig regelmäßig in der Arbeitsgruppe vorgenommen. So können Quartiere mit erhöhtem Bedarf identifiziert, aber auch Preisstruktur und -entwicklungen nachvollzogen werden und geeignete Maßnahmen diskutiert werden.

⁵⁹Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2009): Evaluierung von kommunalen Baulandbeschlüssen und –strategien; von 70 bundesweit befragten Kommunen hatten 40% Grundsatzbeschlüsse getroffen, die Regelungen zur Finanzierung der Baulandbereitstellung vorsahen.

Kapitel IV

Wohnungspolitik für Leverkusen – Maßnahmen, Instrumente und Regelpolitik

Zusammenfassung

Kapitel IV - Wohnungsmarktpolitik für Leverkusen – Maßnahmen, Instrumente und Regelpolitik

Zur künftigen Wohnungsmarktpolitik für Leverkusen gehört die Einführung und Durchführung eines kommunalen Bodenmanagements, das sowohl die städtebauliche Kalkulation sowie die projektorientierte Baulandentwicklung umfasst. Weiter werden Maßnahmen zur Mobilisierung von derzeitigen Reserveflächen (Stand 2000 in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan) behandelt. Hierzu werden im Rahmen der Bearbeitung des Themas Bestandssicherung noch detailliertere Aussagen getroffen werden. Die künftige Wohnungsmarktpolitik umfasst außerdem die Einführung einer lokalen Wohnungsmarktbeobachtung sowie Maßnahmen einer zielgruppenorientierten Wohnungspolitik in Leverkusen.

Kommunales Bodenmanagement – Grundsätze

Die in Leverkusen bislang überwiegend praktizierte Baulandbereitstellung der klassischen Angebotsplanung (Bebauungsplan, Bodenordnung, Erschließung) kann der Bodenpreisentwicklung und der eingeschränkten Marktverfügbarkeit von Grundstücken nichts entgegensetzen.

Ziele eines kommunalen Bodenmanagements sind grundsätzlich eine aktive kommunale Baulandmobilisierung und Baulandbereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland. Ein weiteres Ziel ist die Bodenbevorratung, die es der Stadt erlaubt, Flächen zu einem ihr geeignet erscheinenden Zeitpunkt im Sinne einer entwicklungspolitisch gewünschten Bodennutzung in den Grundstücksmarkt einzubringen. Weiterhin ist die Reduzierung der Entwicklungs- und Folgekosten für die Stadt ein wesentliches Ziel. Dies kann durch eine Heranziehung der Alteigentümer an den Kosten der Baulandbereitstellung – z.B. unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen – erreicht werden.

Voraussetzung für ein kommunales Bodenmanagement ist ein allgemeiner Konsens über die anzuwendende Strategie. Dieser breite Konsens kann durch einen Grundsatzbeschluss des Rates angezeigt werden. Ein solcher Konsens muss klar stellen, dass eine Planung nur dann erfolgt, wenn die Umsetzung gesichert ist und dass Planungsrecht nur dort geschaffen wird, wo sich die Flächen in städtischem Eigentum befinden oder die Eigentümer bzw. Vorhabensträger kooperationsbereit sind und die Grundzüge der Strategie des kommunalen Bodenmanagements anerkennen. Eine Gleichbehandlung aller Eigentümer bzw. Vorhabensträger ist eine weitere wichtige Voraussetzung für den Erfolg eines kommunalen Bodenmanagements.

Um gegenüber den Eigentümern Verhandlungsspielräume zu haben, muss die Stadt Leverkusen über genügend potentielle Siedlungsflächen verfügen. Dies muss im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden.

Im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements bedient sich Leverkusen aller bodenrechtlicher und zivilrechtlichen Instrumente, wobei sich der Einsatz nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung und den örtlichen Rahmenbedingungen im Einzelfall richtet.

Die städtebauliche Kalkulation: Kostenorientierte Baulandentwicklung im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements

Zu Zwecken von Grundstücksankäufen durch die Stadt Leverkusen wird eine städtebauliche Kalkulation eingeführt. Dieser kostenorientierte Ansatz ist bei einer Baugebietsentwicklung unerlässlich, um einen finanzierbaren Ankaufspreis und Verkaufspreis ermitteln zu können. Städtebauliche Kalkulationen helfen, ökonomisch fundierte Entscheidungen zu treffen.

Die städtebauliche Kalkulation soll schon in der Planungsphase einer Maßnahme durchgeführt werden. Kalkulationsgrundlagen sind die Ausgaben und Einnahmen der Baulandproduktion. Weiterhin werden alle Kosten des Hochbaus einkalkuliert, um den für den Bauträger erzielbaren Deckungsbeitrag bestimmen zu können. Es gilt, alle Kostenpunkte zu erfassen und durch kommunales Handeln die Möglichkeiten der Kostensenkung (z.B. durch kostengünstige Erschließungsmaßnahmen) auszuschöpfen.

Die projektorientierte Baulandentwicklung im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements

Ein kommunales Bodenmanagement in Leverkusen beinhaltet neben einer städtebaulichen Kalkulation auch eine projektorientierte, flächendeckende Baulandentwicklung: Dies ist erforderlich, da Bauland in verschiedenen Entwicklungszuständen und Eigentumsverhältnissen vorliegt, so dass für jede spezifische Baulandsituation eine geeignete Entwicklungsstrategie zu entwerfen ist.

Für die einzelnen Baugebiete, insbesondere für diejenigen, die im Rahmen der Sicherung der Baulandbereitstellung von der Stadt zwischenerworben werden sollen, ist eine spezielle Strategie zu erstellen. Hier werden die Ziele für den Ankauf formuliert (z.B. Art der Wohnbebauung, Vergaberechte, preiswerter Wohnungsbau etc.) sowie alle planungsrechtlichen Maßnahmen und das Verfahren der Bodenordnung, mit dem die Verwaltung zu gegebener Zeit in Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer eintreten wird. Die Erstellung solcher Strategiekonzepte für die einzelnen Baugebiete stellt eine Daueraufgabe des kommunalen Bodenmanagements dar.

Mobilisierung von Flächen im Bestand

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gilt es grundsätzlich, sowohl alle bisher ungenutzten oder untergenutzten Reserveflächen, z.B. in Bebauungsplänen und im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, zu mobilisieren. Ein Bauflächenkataster über diese Reserveflächen ist bereits erstellt worden.

Wohnungsmarktbeobachtung

Der Wohnungsmarkt hat sich seit Mitte der 90er Jahre immer mehr von einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt entwickelt. Um als Wohnstandort konkurrenzfähig zu bleiben, muss die Stadt Leverkusen künftig mit ihrem Wohnungsangebot noch stärker auf die Bedürfnisse der Bevölkerung reagieren. Hierzu ist es notwendig, die aktuellen Trends und möglichen Veränderungen des lokalen Wohnungsmarktes frühzeitig zu erkennen und die Wohnungspolitik daran auszurichten. Um die erforderlichen Informationen bezüglich Einwohnerstruktur, Zu- und Fortzügen, Wohnungsbestands- und -neu-

bauquote, Mietspiegel, Bodenpreisentwicklung etc. zu sammeln und auszuwerten, ist die Einführung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung innerhalb der Stadtverwaltung unerlässlich. Als grundlegende Datenbasis bildet sie den ersten Schritt für eine zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Wohnungspolitik.

Zielgruppenorientierte Wohnungspolitik in Leverkusen

Sozialgerechte Wohnraumversorgung als zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik richtet sich grundsätzlich an die gesamte Bevölkerung. Da sich jedoch nicht alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen am Wohnungsmarkt behaupten können, ist eine besondere Unterstützung benachteiligter Haushalte notwendig. Daher soll Wohnungspolitik in Leverkusen künftig, zumindest auf einem Teil der Bauflächen, zielgruppenorientiert erfolgen. Zielgruppen sind derzeit z.B. kinderreiche Familien und generell Familien mit Kindern, Schwellenhaushalte und vor allem Leverkusener Bürgerinnen und Bürger, die durch ein entsprechendes Wohnungsangebot in Leverkusen nicht (mehr) ins bergische Umland fortziehen.

Eine weitere Zielgruppe, die aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung an Größe und Bedeutung konstant zunimmt, sind ältere Menschen. Sie werden künftig den Wohnungsmarkt entscheidend mitbestimmen.

Um die gewünschten Zielgruppen zu erreichen, können z.B. an die Vergabe von Baurecht oder die Veräußerung städtischer Flächen Bedingungen mit dem Vorhabensträger vereinbart werden, dass ein von der Stadt bestimmtes Kontingent der entstehenden Wohnungen für oben genannte Zielgruppen reserviert wird. In diesem Rahmen sollten auch verstärkt Vergabekontingente zur Abgabe von Grundstücken für Selbstbauer geschaffen werden.

Eine stärkere Identifikation und Verantwortung der Bewohner mit ihrem zukünftigen Viertel oder der zukünftigen Siedlung können im Rahmen bestimmter Maßnahmen über eine frühzeitige Mieter- bzw. Eigentümerbeteiligung erfolgen (Beispiele dieser Vorgehensweise gibt es z.B. aus Bonn oder Tübingen).

Die Einrichtung einer Wohnberatung mit Hilfestellungen für die Wohnraumanpassung und den Wohnungstausch ist ein weiteres zentrales Element für eine zielgruppenorientierte Wohnungspolitik im Bestand. Ein Großteil der Nachfrager wird hierbei durch die älteren Einwohner abgedeckt. Diese Bausteine sind deshalb in ein Konzept 'Wohnen im Alter' integriert worden, das einen weiteren Baustein der Leverkusener Wohnungsmarktstrategie darstellt (vgl. Kap. V).

Inhalt

Kapitel IV - Wohnungsmarktstrategie für Leverkusen – Maßnahmen, Instrumente und Regelpolitik

1.	Einführung eines kommunalen Bodenmanagements in Leverkusen	1
1.1	Grundsätze.....	1
1.1.1	Die Angebotsplanung ist kein Modell für die Zukunft.....	1
1.1.2	Ziele eines kommunalen Bodenmanagements.....	2
1.1.3	Voraussetzungen eines kommunalen Bodenmanagements.....	3
1.1.4	Zum Instrumenteneinsatz bei Durchführung eines kommunalen Bodenmanagements...	4
1.1.5	Organisatorische Vorgehensweise in Leverkusen.....	5
1.2	Die kostenorientierte Baulandentwicklung im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements.....	5
1.2.1	Einflussfaktoren auf die Wirtschaftlichkeit im Rahmen einer Maßnahme.....	5
1.2.2	Ausgaben der Baulandbereitstellung.....	6
1.2.3	Einnahmen der Kommune.....	9
1.2.4	Berücksichtigung des Gewinns (Deckungsbeitrages) des Vorhabensträgers.....	9
1.2.5	Ermittlung des Ankaufspreises: Berechnung des residualen Bodenwertes.....	12
1.3	Die projektorientierte Baulandentwicklung im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements.....	12
1.3.1	Wohnungsmarktstrategie für die künftigen Wohnbauflächen.....	14
1.3.2	Wohnungsmarktstrategie für Flächen im Bestand.....	16
2.	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Leverkusen – Hilfe für eine flexible Wohnungspolitik	18
2.1	Grundsätze der Wohnungsmarktbeobachtung	18
2.2	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung	21
2.3	Organisationsstrukturen	23
3.	Zielgruppenorientierte Wohnungspolitik in Leverkusen	25
3.1	Einführung von Vergabekontingenten	25
3.2	Mieter-/Eigentümergebeteiligung und Selbsthilfe.....	26
3.3	Konzept „Wohnen im Alter“	26
3.4	Wohnberatung und Umzugsmanagement	27
3.5	Strategien im Überblick	28

1. Einführung eines kommunalen Bodenmanagements in Leverkusen

1.1 Grundsätze

1.1.1 Die Angebotsplanung ist kein Modell für die Zukunft

Die in Leverkusen überwiegend praktizierte Baulandbereitstellung der klassischen Angebotsplanung (Bebauungsplan, Bodenordnung, Erschließung) kann der Bodenpreisentwicklung und der eingeschränkten Marktverfügbarkeit von Grundstücken nichts entgegensetzen. So ist in der Vergangenheit zwar Wohnbauland durch entsprechende Planverfahren verfügbar gemacht worden. Gleichzeitig konnte jedoch in viel zu geringem Umfang dafür gesorgt werden, dass das Bauland auch entsprechend genutzt wurde. Es existieren Bebauungspläne, für die bereits vor Jahren Rechtskraft geschaffen wurde mit allen damit verbundenen Kosten für die Stadt und auf denen bislang keine Umsetzung erfolgt ist, z.B. 82/III ‚Auf dem Weiherhahn‘, rechtskräftig seit 09/94, 126/II ‚Sandstraße‘ rechtskräftig seit 11/95, 20/64 Gut Jüch (Steinbüchel), rechtskräftig seit 1965.

In einer repräsentativen Umfrage von 1999 zu Baulandbereitstellungsstrategien der Kommunen hat die Forschungsgruppe Stadt + Dorf Prof. Rudolf Schäfer GmbH hinsichtlich der klassischen Angebotsplanung folgende von den Kommunen geäußerte Kritikpunkte zusammenfassen können:

- Planungskapazitäten stehen in der Gemeindeverwaltung nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung.
- Die Finanzkraft der Gemeinde ist für die klassische Angebotsplanung nicht ausreichend.
- Fördermittel stehen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung.
- Bestimmte stadtentwicklungspolitische Ziele können so nicht erreicht werden.
- Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Bereitstellung und die Entwicklung der Flächen.

Als ein Ergebnis der internen Arbeitsgruppe „Zukunft Wohnen in Leverkusen“ - und dies wurde auf der Tagung bestätigt - wurde deutlich, dass die Stadt Leverkusen in einer zukünftigen Wohnungspolitik stärker für eine kontinuierliche, zielgruppenorientierte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland Sorge tragen muss, die der Stadt gleichzeitig weniger Kosten verursacht. Für viele Leverkusener Haushalte, z.B. Familien mit Kindern, kann die Schwelle zum Erwerb eines Eigenheimes aufgrund der hohen Verkaufspreise nicht überschritten werden (sog. „Schwellenhaushalte“). Sie verbleiben in ihren Mietwohnungen oder ziehen ebenfalls in die preiswerteren bergischen Nachbargemeinden fort. Neben dem praktisch nicht vorhandenen Angebot an kostengünstigen Eigenheimen fehlt in Leverkusen auch ein Grundstücksmarkt für Selbstbauer. Eine stärkere Bindung von Leverkusener Bürgern an Eigentumsimmobilien sorgt gleichzeitig für eine Entspannung des Mietwohnungsmarktes. Das geeignete Instrument hierfür ist ein aktives kommunales Bodenmanagement, um diese Zielgruppen künftig erreichen zu können.

In gleichem Maße muss auch dafür Sorge getragen werden, dass sich im Hochbau kostensparendes Bauen am Leverkusener Wohnungsmarkt etablieren kann. Weiterhin müssen bei der Erschließung kostengünstige Lösungen in den Vordergrund rücken.

Viele Städte betreiben seit Jahren erfolgreich ein kommunales Bodenmanagement, das ihnen erheblichen Einfluss auf die Baulandmobilisierung und den Bodenpreis ermöglicht, z.B. die Städte Bocholt (Bodenmanagement und sozialgerechte Bodennutzung unter Einsatz mehrerer Instrumente), München (sozialgerechte Bodennutzung durch freiwillige Umlegung), Ulm und Aalen (Zwischenerwerb mit Beteiligung der Eigentümer an der Wertschöpfung).

Ein **kommunales Bodenmanagement** in Leverkusen wird sich insbesondere auf **neues Bauland** – vor allem **in Bezug auf den neuen Flächennutzungsplan** – ausrichten. Für bereits geplante bzw. in Planaufstellung befindliche Gebiete werden alleine Umlegung und Erschließung vorrangige Instrumente der Aktivierung bleiben.

1.1.2 Ziele eines kommunalen Bodenmanagements

Ein kommunales Bodenmanagement hat eine Bodenpreisberuhigung und damit eine Senkung der Bodenpreise zur Folge, so dass künftig im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung auch für Schwellenhaushalte Wohnraum und Wohnbauland bezahlbar wird. Ein Ziel ist also, kontinuierlich bezahlbares Wohnbauland auf dem Markt bereitzustellen. Mit einem aktiven Bodenmanagement können weiterhin die Folgekosten für die Stadt gesenkt werden.

Eine Bodenpreisberuhigung gelingt, wenn zum einen ein ausreichendes Angebot an Bauland in Leverkusen geschaffen wird und sich somit der Markt entspannen kann, und zum anderen, wenn die Stadt, die keine Spekulationsinteressen hat, selbst verstärkt als Grundstückseigentümerin auftritt.

Wenn die Stadt Leverkusen zumindest teilweise Bauland auf städtischem Grund oder auf Flächen kooperationsbereiter Eigentümer ausweist, kann sie ihre stadtentwicklungs- und sozialpolitischen sowie städtebaulichen Ziele besser umsetzen. Die Stadt muss hierbei zum Ausdruck bringen, dass eine Planung nur erfolgt, wenn die Umsetzung gesichert ist.

Ein kommunales Bodenmanagement in Leverkusen beinhaltet somit folgende Ziele:

- Baulandmobilisierung: Die kontinuierliche Bereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland wird unter Ausschöpfung aller geeigneter bodenrechtlicher und zivilrechtlicher Instrumente ermöglicht.
- Reduzierung der Entwicklungs- und Folgekosten für die Stadt: Ein kommunales Bodenmanagement regelt künftig, dass sich Bauvorhabenträger und Eigentümer an den Entwicklungs- und Folgekosten z.B. unter Teilverzicht der planungsbedingten Bodenwertsteigerung ihrer Grundstücke beteiligen.
- Bodenbevorratung: Die Stadt verfügt durch eine Bodenvorratspolitik über ein Kontingent an eigenen Flächen und bringt diese zu einem ihr geeignet erscheinenden Zeitpunkt im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung in den Grundstücksmarkt ein.

An- und Verkäufe können dabei über einen **revolvierenden Bodenfond** abgewickelt werden, der in Form eines **Sondervermögens** flexibles Handeln erleichtert.

- Durch ein kommunales Bodenmanagement, das eine Bodenpreisberuhigung und damit Senkung des Bodenpreises zur Folge hat, wird im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung preiswerteres Wohnbauland geschaffen und damit einer Vielzahl einkommensschwächerer Haushalte die Möglichkeit eröffnet, Immobilieneigentum zu erwerben. Diese sind derzeit benachteiligt, denn die Bauträger geben beim Verkauf ihrer neugebauten Wohnungen und Eigenheime den derzeit hohen Bodenpreis an die Käufer weiter. Dies trägt dazu bei, dass viele finanzschwächere Haushalte kaum neuen Wohnraum in Leverkusen erwerben können.

1.1.3 Voraussetzungen eines kommunalen Bodenmanagements

Ein kommunales Bodenmanagement erfordert absolute Konsequenz in der Durchführung und in der Gleichbehandlung der Eigentümer und Vorhabensträger. Ein Abweichen, auch in Einzelfällen, von dieser Regelpolitik ist nicht möglich ohne das gesamte Konzept des Bodenmanagements in Frage zu stellen.

Nachstehende Aussagen und Maßnahmen sind zu befolgen:

- Eine Planung erfolgt **nur**, wenn die Umsetzung gesichert ist.
- Planungsrecht wird **nur** dort geschaffen, wo sich die Flächen in städtischem Eigentum befinden, oder die Eigentümer bzw. Vorhabensträger kooperationsbereit sind und die Grundzüge der in diesem Handlungsprogramm dargestellten sozialgerechten Bodennutzung anerkennen.
- Im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements bedient sich Leverkusen **aller bodenrechtlichen Instrumente**, wobei sich der Einsatz nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung und den örtlichen Rahmenbedingungen im Einzelfall richtet.
- Im Falle der Entscheidung für einen Zwischenerwerb einer Fläche oder zum Zwecke der langfristigen Bodenbevorratung sollen Grundstücke grundsätzlich so frühzeitig wie möglich von der Stadt erworben werden, um die Bodenwertsteigerung so gering wie möglich zu halten. Dies gilt sowohl für Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung wie auch für Bauerwartungsland. Hierdurch wird vor allem dem langfristigen Aspekt eines kommunalen Bodenmanagements Rechnung getragen: Eine langfristige Bodenbevorratung ermöglicht eine langfristige Siedlungsentwicklungsplanung. Darüber hinaus können die erworbenen Flächen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft oder als Tauschflächen mit kooperativen Eigentümern dienen. Zu diesem Zweck müssen ausreichend Mittel zur Verfügung stehen.
- Um gegenüber den Eigentümern Verhandlungsspielräume zu haben, muss die Stadt Leverkusen über genügend potentielle Siedlungsflächen verfügen. Im Flächennutzungsplan werden deshalb **ausreichend Flächen** für den Wohnungsbau dargestellt.

- Die Verwaltung ist zur Zeit mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschäftigt. In diesem Rahmen wird über eine mögliche Erweiterung des Siedlungsbereiches beraten. Im Sinne einer dargelegten Bodenvorratspolitik sollte in Bereichen, in denen eine Siedlungserweiterung sinnvoll und möglich erscheint, ein Teil der entsprechenden Grundstücke möglichst frühzeitig von der Stadt günstig angekauft werden. Zum jetzigen Zeitpunkt handelt es sich bei diesen Flächen überwiegend um Ackerland. Eine frühzeitige Bodenwertsteigerung würde somit im Vorfeld vermieden. Die hierdurch entstehenden Gewinne könnten der Stadt zufließen und im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung eingesetzt werden.

1.1.4 Zum Instrumenteneinsatz bei Durchführung eines kommunalen Bodenmanagements

Leverkusen bedient sich aller bodenrechtlicher Instrumente, wobei sich der Einsatz nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung und den örtlichen Rahmenbedingungen im Einzelfall (Eigentümersituation, Erschließung, Investoreninteressen, Vermarktung, etc.) richtet. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine hohe Flexibilität bei der Baulandbereitstellung, da auf die spezifischen „Flächeneigentümlichkeiten“ reagiert werden kann (vgl. hierzu auch Punkt -). Um die jeweils erforderlichen Schritte zur Baulandbereitstellung einleiten zu können, sind alle geeigneten Umsetzungsinstrumente anzuwenden.

Bodenrechtliche Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB) sind

- Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)
 - Durchführungsvertrag zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB)
 - Prüfung einer Aufhebung von nicht umgesetzten rechtskräftigen B-Plänen nach einer abgelaufenen Frist (7 Jahre) (§ 2 BauGB und § 42 BauGB)
 - Gesetzliche Umlegung (§ 45 BauGB)
 - Grenzregelung (§ 80 BauGB)
 - Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB)
 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB)
 - Baugebot (§ 176 BauGB)
- zivilrechtliche Möglichkeiten der Vertragsgestaltung sind
- freiwillige Umlegung
 - Liegenschaftsverträge wie An- und Verkaufsverträge, Optionsverträge, Tauschverträge und Pachtverträge.

Die einzelnen Anwendungsmöglichkeiten der Instrumente sowie deren Vor- und Nachteile müssen in der weiteren Konzeptionierung des Bodenmanagements und der Erarbeitung einer Ratsvorlage aus-

fürlich bearbeitet und abgewogen werden. Um eine strategische Anwendung der Instrumente zu gewährleisten, sollte für jede Entwicklungsfläche eine Art eine Handlungsstrategie ausgearbeitet werden. Hiernach wird dann das bestgeeignetste Modell ausgewählt (vgl. auch Punkt -).

1.1.5 Organisatorische Vorgehensweise in Leverkusen

Das kommunale Bodenmanagement soll zunächst durch eine interne Arbeitsgruppe in seiner strukturellen, instrumentellen und finanziellen Konzeption unter Beteiligung der Fachbereiche Stadtplanung, Kataster und Vermessung, Tiefbau sowie Finanzen/ Liegenschaften weiter ausgearbeitet werden.

Für die Einführung und das laufende Geschäft eines kommunalen Bodenmanagements in Leverkusen muss eine angemessene Personalausstattung gewährleistet sein.

Weiterhin ist anzumerken, dass das Dezernat V durch seine Fachbereiche Stadtplanung, Kataster und Vermessung sowie Tiefbau inhaltlich in starkem Maße mit dem laufenden Geschäft eines kommunalen Bodenmanagements verknüpft sein wird. Über eine geeignete Organisationsform ist deshalb im weiteren Verlauf der Konzeptionierung noch nachzudenken.

1.2 Die kostenorientierte Baulandentwicklung im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements

Im Falle von Grundstücksankäufen durch die Stadt Leverkusen mit dem Ziel einer kontinuierlichen, zielgerichteten Baulandbereitstellung, sind im Rahmen der kommunalen Baulandentwicklung zunehmend Fragen der Finanzierbarkeit bzw. der Wirtschaftlichkeit der Projekte gefragt. In einer städtebaulichen Kalkulation kann durch die Gegenüberstellung von Ausgaben und Einnahmen ermittelt werden, inwieweit die geplanten und angedachten Maßnahmen wirtschaftlich sind und wie oder ob sie von der Stadt finanziert werden können. Sie helfen dabei, ökonomisch fundierte Entscheidungen zu treffen. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist ein solches Vorgehen per Baugesetzbuch sogar vorgeschrieben: Hiernach müssen alle Kosten, die nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung erforderlich sind, berücksichtigt werden (vgl. § 171 Abs. 2 i.V.m. § 149 BauGB). Dieses Vorgehen soll Vorbild für alle Baulandbereitstellungsaktivitäten sein.

Leverkusen wird im Rahmen der Einführung und Umsetzung eines kommunalen Bodenmanagements, soweit dieses mit dem Ankauf von Bauland verbunden ist, eine städtebauliche Kalkulation einführen, da diese bei einer Baugebietsentwicklung unerlässlich ist, um einen finanzierbaren Ankaufspreis und Verkaufspreis ermitteln zu können.

1.2.1 Einflussfaktoren auf die Wirtschaftlichkeit im Rahmen einer Maßnahme

Für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme und der Bestimmung eines Ankaufs- und Verkaufspreises müssen in einer Kalkulation **alle** Kostenpositionen einer Maßnahme berücksichtigt werden. Zusammengefasst sind das grundsätzlich Kosten für den Ankauf des Grundstücks, für die Baulandbereitstellung sowie Kosten für den Hochbau und allen damit zusammenhängenden Maßnahmen.

Für die Kommune ergeben sich Einnahmen aufgrund der Grundstücksverkäufe und in Einzelfällen auch Fördermittel des Landes im Rahmen bestimmter Maßnahmen (z.B. Ordnungsmaßnahmen wie Altlastensanierung, Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben). Der Vorhabensträger erhält Einnahmen aus dem Gesamtverkaufspreis der Objekte.

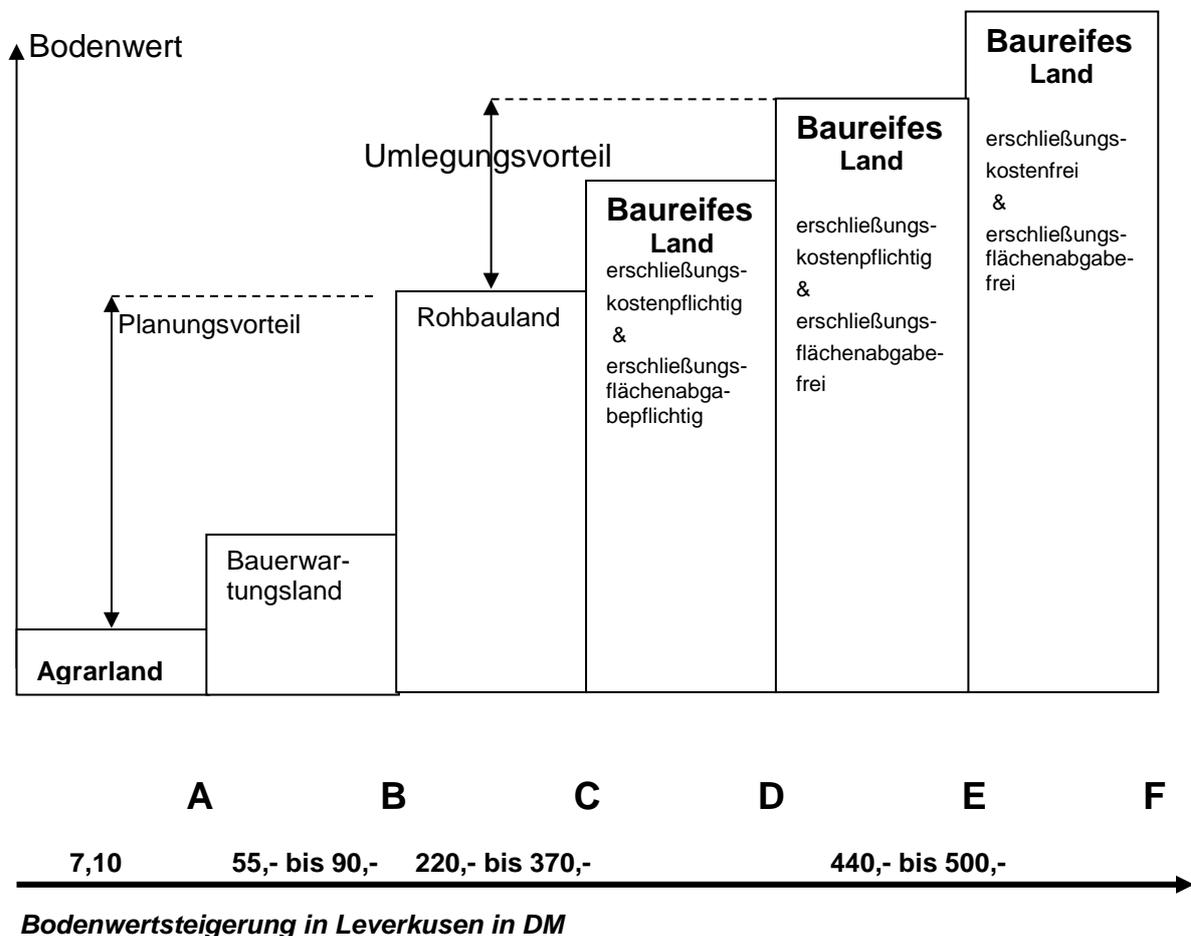
Die bodenwirtschaftliche oder städtebauliche Kalkulation soll schon in der Planungsphase einer Maßnahme durchgeführt werden. Kalkulationsgrundlagen sind die oben beschriebenen Ausgaben und Einnahmen der Baulandproduktion. Weiterhin werden alle Kosten des Hochbaus einkalkuliert, um den für den Bauträger erzielbaren Deckungsbeitrag bestimmen zu können. Es gilt, alle Kostenpunkte durchzugehen und durch kommunales Handeln die Möglichkeiten der Kostensenkung (z.B. durch kostengünstige Erschließung) auszuschöpfen.

1.2.2 Ausgaben der Baulandbereitstellung

Zu den Ausgaben der Baulandbereitstellung zählen alle Kosten, die – im Falle eines Grundstücksankaufs - in Zusammenhang stehen mit dem Erwerb des Grundstückes und der Baureifmachung (vgl. hierzu auch **Tabelle** auf Seite 11).

Die Kosten des Grunderwerbs liegen bei 50% der Gesamtkosten. Sie setzen sich dabei zusammen aus Bodenpreis, Grunderwerbssteuer sowie Nebenkosten (Notar, Grundbuchkosten). Beim Ankauf von Grundstücken durch die Stadt Leverkusen gilt grundsätzlich, die Kosten des Grunderwerbs so niedrig wie möglich zu halten. Der Bodenpreis hängt dabei ab vom Entwicklungszustand des Baulandes (z.B. Rohbauland oder Ackerland). Abbildung gibt Aufschluss über die Bodenwertsteigerung von Bauland in Leverkusen in Abhängigkeit vom Entwicklungszustand.

Abbildung 1: Entwicklungszustände von Bauland



- A** Flächennutzungsplan ist aufgestellt
- B** Bebauungsplan wird rechtskräftig
- C** Einleitung Umlegung
- D** Umlegungsplan ist in Kraft getreten
Herstellung der Erschließungsanlagen
- E** Zahlung der Erschließungsbeiträge
- F** Bebauung des Grundstücks

Quelle: Eigene Darstellung nach Arbeitsmaterialien des BBR in Zusammenarbeit mit dem Difu zur Tagung „Kommunales Flächenmanagement“ am 13./14.10.99., Daten zur Bodenwertsteigerung vom Grundstücksmarktbericht Leverkusen 1999, Gutachterausschuss Leverkusen (Hrsg.)

Weiterhin sind die Kosten des „Flächenverlustes“ einzukalkulieren: Der Flächenverlust entsteht, da aufgrund von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für Erschließungs- und Infrastrukturf lächen (Verkehrs- und Grünflächen) ein Teil der angekauften (Brutto-) Fläche nicht für eine Bebauung bzw. für den Verkauf zur Verfügung steht. Veräußert werden kann somit nur die Nettofläche. Die Einstiegs-kosten für diesen Flächenverlust werden anteilig dem Quadratmeterpreis der Nettofläche hinzuge-rechnet.

Folgende Posten sind im Rahmen der Baureifmachung von Bedeutung:

In der Planungsphase sind der Umfang bzw. das hierfür anfallende Honorar der Arbeiten nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und die Höhe der Kosten für Vermessung, Erstellen von Entwicklungskonzepten, städtebauliche Entwürfe, Fachgutachten, Kosten für Entwicklungsträger etc. zu berechnen.

Weiterhin fallen innerhalb der Planungsphase Kosten in der Verwaltung an, z.B. durch Rats- und Ausschusssitzungen, Bürgerbeteiligungen, Öffentlichkeitsarbeit, Beratung, amtliche Bekanntmachungen und Marketing sowie Vermarktung.

Die Erschließungskosten (ohne Grunderwerb, nur Baukosten) sind der zweitgrößte Ausgabeposten. Er schlägt oftmals mit 30% der Gesamtkosten zu Buche. Hier liegt der Ausbaustandard weitgehend im Ermessen des Planers bzw. der Gemeinde und hier sind Einsparungsmöglichkeiten durch intelligente und kostengünstige Erschließungsmaßnahmen möglich. Als eine Voraussetzung einer kosten- und flächensparenden Bauweise müssen für eine kosten- und flächensparende Erschließung verschiedene Hebel in Bewegung gesetzt werden. Die wesentlichen Determinanten bei der Verringerung von Erschließungskosten werden dabei bestimmt von kosten- und flächensparenden städtebaulichen Entwürfen, einer zeit- und kostensparenden Koordination und Organisation der Erschließungsmaßnahme sowie angemessenen, kostensparenden Normen und Standards.

Die Ausführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) ist ein weiterer Kostenpunkt. Hinzu kommen können hier außerdem Kosten des Grunderwerbs im Falle von zusätzlich benötigten Flächen.

Im Zusammenhang mit den Kosten für die Bodenordnung können weitere Kosten für sonstige Ordnungsmaßnahmen entstehen, z.B. durch Neu- und Ersatzbauten, Maßnahmen der Beseitigung von Altlasten, Verlagerung von Betrieben, Umzug von Bewohnern oder durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Ein weiterer Kostenpunkt ist die Zwischenfinanzierung: Der Finanzierungsbedarf ist am Anfang einer Maßnahme am größten, das zeigen auch die vorgenannten Punkte. Da die Erträge aus dem Verkauf eines Grundstücks bzw. die Erhebung von Erschließungsbeiträgen i.d.R. erst nach Abschluss der Maßnahmen fällig werden, muss die Finanzierung über Kredite erfolgen. Wichtigste Einflussfaktoren auf die Finanzierungskosten sind die Dauer der Kreditaufnahme sowie die Höhe der Kreditzinsen. Zwischenfinanzierungskosten stellen häufig den drittgrößten Ausgabeposten einer Maßnahme dar. Sie werden in der Regel in ihrer Höhe unterschätzt.

Im Falle von städtischen Gebäuden entstehen zusätzlich Folgekosten bei Hochbaumaßnahmen, aber auch allgemeine Personalkosten, Kosten der Gebäudeunterhaltung und Bewirtschaftungskosten wie Reinigung, Heizung etc.

Als Folgekosten im Tiefbau sind einzukalkulieren Unterhaltungs- und Reparatur- sowie Instandhaltungskosten für die Kanalisation und den Straßenbau. Weiterhin sind die im Rahmen einer Maßnahme vorgeschriebenen Folgeeinrichtungen wie Straßengrün, Grünanlagen und Spielplätze sowie die Ein-

richtung der sozialen Infrastruktur wie Kindergarten, Grundschule etc. als Kostenpunkte in der Kalkulation zu berücksichtigen.

1.2.3 Einnahmen der Kommune

In einer Baulandkalkulation sind den Ausgaben die Einnahmen der Kommune bei der Baulandbereitstellung gegenüberzustellen.

Im Falle des Zwischenerwerbs durch die Stadt erhält diese durch den Verkauf des Grundstücks an Dritte Einnahmen in Form der Privaterlöse. Beim Zwischenerwerb von Grundstücken stellt der Posten der Privatisierungserlöse die Haupteinnahmequelle dar. Der Anteil des veräußerbaren Nettobaulandes ist dabei entscheidend.

Weitere Einnahmen ergeben sich aus den Erschließungs- und Ausgleichsbeiträgen. Hierzu zählen die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalem Abgabengesetz (KAG) sowie Straßen-Ausbaubeiträge nach KAG und weiter die Kostenerstattung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB.

Bei bestimmten Maßnahmen, z.B. im Rahmen von Pilotprojekten, kann eine Förderung durch das Land NRW möglich sein, z.B. eine öffentliche Förderung einer Baugebiets- bzw. Baulandentwicklung. Ein eigenes Förderprogramm im Bereich des kommunalen Bodenmanagements ist jedoch bislang vom Land nicht vorgesehen.

Weitere Einnahmen können sich durch eine zusätzliche Kostenbeteiligungen der Eigentümer bzw. Investoren (z.B. durch städtebauliche Verträge oder im Rahmen eines VEP) ergeben.

1.2.4 Berücksichtigung des Gewinns (Deckungsbeitrages) des Vorhabensträgers

Die Erfahrungen und Beispiele vieler Bauträger und Architekten in den letzten Jahren zeigen, dass im Bereich der „reinen“ Baukosten, also der Kosten für den Hochbau, keine weiteren Einsparungen mehr möglich sind. Weitere Einsparungen würden zu Lohndumping (Schwarzarbeit etc.) oder unter Zeitdruck zu einer schlechteren Ausführung der Bauobjekte führen und wären langfristig problematisch. Die Möglichkeiten von kostengünstigem Bauen sind nahezu ausgeschöpft. Die reinen Baukosten nehmen jedoch oftmals „nur“ 50% bis 55% der Gesamtkosten ein. Für den Vorhabensträger setzen sich die restlichen Kosten (Baunebenkosten) zusammen aus Erschließungskosten, Grundstückskosten, Kosten für die Baustellenvorbereitung, Kosten für Architekten-, Planungs- und Ingenieurleistungen und den Kosten für Baugenehmigungen und Bauabnahme.

Für den Bauvorhabenträger müssen all diese Kosten durch die Verkaufspreise der Maßnahme abgedeckt werden und darüber hinaus ein Gewinn erzielt werden (Deckungsbeitrag). Hier sind für den Vorhabensträger neben den bereits erwähnten Kostenstellen vor allem die realisierten Quadratmeter der Wohnfläche und die am Markt erzielbaren Verkaufspreise von Bedeutung. Die realisierten Quadratmeter richten sich nach der städtebaulich vorgesehenen Dichte der Bebauung. Je niedriger der Dichtewert, desto höher werden die Erschließungskosten je Quadratmeter. Es gilt deshalb vor dem Hintergrund einer kostengünstigen und flächensparenden Bauweise, einen Dichtewert anzusetzen,

der die Akzeptanz der künftigen Bewohner findet und die Kosten der Erschließung so niedrig wie möglich hält.

Die Berücksichtigung des erzielbaren Deckungsbeitrages innerhalb der städtebaulichen Kalkulation hat nun den Vorteil, dass bereits in der Planungsphase ermittelt werden kann, ob bei der vorgesehenen städtebaulichen Dichte und der Berücksichtigung der örtlichen Grundstückspreise die festgesetzte Bebauung für den Vorhabensträger finanzierbar ist. Diese Informationen verhelfen der Kommune, ihre Festsetzungen gegenüber dem Bauträger zu verdeutlichen.

Tabelle 1: Städtebauliche Kalkulation – Kosten und Einnahmen bei der Baulandbereitstellung

Kosten	Erläuterung
Grunderwerb	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ankauf der (Brutto-) flächen <input type="checkbox"/> Etwaige Entschädigungen <input type="checkbox"/> Grunderwerbssteuer <input type="checkbox"/> Notarkosten <input type="checkbox"/> Rückübertragungskosten
Flächenverlust	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bruttofläche abzgl. Flächenverlust (für Erschließung, Infrastruktur etc.) ergibt zu veräußernde Nettofläche <input type="checkbox"/> Die Kosten des Flächenverlusts werden anteilig der Nettofläche hinzugerechnet
Planungsrechtliche Maßnahmen, Planungsphase	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Vermessung, Wertermittlung <input type="checkbox"/> Erstellen von Entwicklungskonzepten <input type="checkbox"/> Städtebauliche Planung <input type="checkbox"/> Städtebauliche Wettbewerbe <input type="checkbox"/> Fachgutachten <input type="checkbox"/> Projektentwickler, Entwicklungsträger <input type="checkbox"/> Verfahrenskosten <input type="checkbox"/> Kosten durch Rats- und Ausschusssitzungen <input type="checkbox"/> Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung, Beratung <input type="checkbox"/> Marketing, Vermarktung
Erschließungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Straßen, Wege, Plätze <input type="checkbox"/> Grünanlagen, Wasserläufe <input type="checkbox"/> Spielplätze <input type="checkbox"/> Parkplätze, Parkhäuser, etc. <input type="checkbox"/> Ver- und Entsorgungsanlagen <input type="checkbox"/> Anlagen gegen Umwelteinwirkungen
Bodenordnung, Ordnungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bodenordnung <input type="checkbox"/> Altlastenbeseitigung <input type="checkbox"/> Neu- und Ersatzbauten <input type="checkbox"/> Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
Ausführung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Einzel- bzw. Sammelkompensationsmaßnahmen <input type="checkbox"/> Grunderwerb zusätzlich benötigter Flächen
Zwischenfinanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kreditzinsen vom Ankauf bis zur Wiederveräußerung der Grundstücke <input type="checkbox"/> Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Träger
Gemeinbedarfs- und- Folgeeinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kindergärten, Schulen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Kosten der Gebäudeunterhaltung bei städtischen Gebäuden <input type="checkbox"/> Sonstige Gemeindebedarfseinrichtungen

Quelle: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung, LBS (Hrsg.), 1999

Einnahmen	Erläuterung
Privaterlöse	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Verkauf der Nettobaufflächen <input type="checkbox"/> Zinsen aus Erbbaurechten
Erschließungsbeiträge und Ausgleichsbeträge	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erschließungsbeiträge nach BauGB <input type="checkbox"/> Kostenerstattung von Ausgleichsmaßnahmen
Zusätzliche Kostenbeteiligung der Eigentümer/ Investoren	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Städtebauliche Verträge
Fördermittel des Landes oder des Bundes	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ggf. Fördermittel bei Einzelmaßnahmen

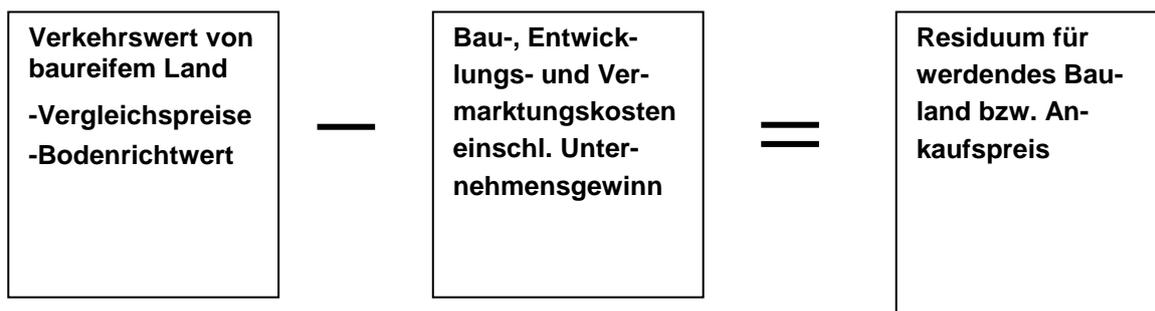
Quelle: Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung, LBS (Hrsg.), 1999

1.2.5 Ermittlung des Ankaufspreises: Berechnung des residualen Bodenwertes

Im Falle eines Ankaufs von Grundstücken durch die Stadt Leverkusen sind genaue Kenntnisse darüber notwendig, mit welchem Ankaufspreis die Kommune Grundstücke erwerben kann, ohne beim späteren Wiederverkauf Verluste einzufahren. Grundsätzlich sind mehrere Berechnungsansätze städtebaulicher Kalkulation möglich. Im vorliegenden Handlungsprogramm wird der Kalkulationsweg des residualen Bodenwertes vorgestellt, weil diese Kalkulation als zweckmäßig angesehen wird: Es wird hierdurch möglich, einen Ankaufspreis zu ermitteln, der aus Sicht der Stadt wirtschaftlich tragfähig ist, d.h. bei dem die Stadt keine Verluste macht.

Beim Ermittlungsverfahren des residualen Bodenwertes wird der Wert eines unbebauten, baureifen Grundstücks aus dem Wert des fertig bebauten Grundstücks abgeleitet.

Der Residualwert errechnet sich aus dem Verkehrswert des Grundstücks mit Bebauung abzüglich der Bau-, Entwicklungs- und Vermarktungskosten (vgl. Punkt 0) sowie des Unternehmergewinns (Deckungsbeitrag, vgl. Punkt 1.2.4). Der Bodenpreis ist dann ein Residuum aus Erlösen minus Kosten⁶⁰.



Mit Hilfe eines entsprechenden Kalkulationsprogramms können die Auswirkungen der einzelnen Kostenpositionen, z.B. Erschließungskosten, transparent gemacht werden. Dies ist vor allem bei Verhandlungen mit Eigentümern sehr wichtig.

- Die projektorientierte Baulandentwicklung im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements

Bauland liegt in verschiedenen Entwicklungszuständen und Eigentumsverhältnissen vor, so dass für jede spezifische Baulandsituation eine geeignete Strategie zu entwerfen ist. Es gibt Flächen, die aufgrund ihrer Entwicklung nur wenig von Seiten der Stadt in ihrem weiteren Verlauf beeinflussbar und steuerbar sind, z.B. Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, die sich in Privateigentum befinden. Ein Ankauf durch die Stadt scheidet hier beispielsweise wegen des zu hohen Marktwertes des Grundstückes aus (vgl. **Abbildung**). **Die Beeinfluss- und Steuerbarkeit nimmt zu, je weniger eine Fläche bereits einen gewissen Planungs- bzw. Entwicklungszustand hat, und demzufolge von der Stadt günstiger erworben werden kann.**

⁶⁰ Vgl. Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung, 1999 LBS (Hrsg.)

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gilt es grundsätzlich, sowohl alle bisher ungenutzten oder untergenutzten Reserveflächen im Bestand zu mobilisieren als auch einen Überblick über die potentiellen künftigen Bauflächen erhalten (Erstellen eines Bauflächenkatasters). Ist ein Überblick über alle Flächenreserven geschaffen, kann für die einzelnen Baugebiete ein Maßnahmen- und Handlungsprogramm entworfen werden.

Für eine Wohnungsmarktstrategie müssen folgende Schritte vorgenommen werden:

Bestimmung von Zielen	Die Richtung und der Schwerpunkt einer künftigen Wohnungspolitik werden maßgebend bestimmt von der Formulierung und Entscheidung für eine Zielrichtung der Stadtentwicklung . Die Zielrichtung ist somit auch eine Entscheidung über eine künftig gewünschte Bevölkerungsentwicklung. Die Entscheidung über eine Zielbevölkerungszahl im Jahr 2015, die den heutigen Stand fortsetzt, bzw. sogar ein moderates Bevölkerungswachstum vorsieht, ist Grundstein auch für die Bestimmung des künftigen Baulandbedarfes (vgl. Kapitel I).
Wohnbaulandbedarfsermittlung	Sie wurde für Leverkusen unter den oben genannten Zielprojektionen durchgeführt (vgl. Kapitel II).
Bestandsaufnahme aller Bau- und Reserveflächen, Erstellung eines Bauflächenkatasters	In Leverkusen wird ein systematisches Bauflächenkataster erstellt, das alle für den Wohnungsbau relevanten Flächenpotentiale für die kurz-, mittel- und langfristige Wohnsiedlungsentwicklung definiert. Ein Flächenkataster gibt einen Überblick über die allgemeine Flächensituation der Stadt. Darüber hinaus werden Informationen zu einzelnen Flächen bereitgestellt. Ein Bauflächenkataster bietet einen Überblick über Umfang und Eignung potentieller städtebaulicher Entwicklungsflächen in Leverkusen und fasst alle Grundlagendaten für planerische, rechtliche und organisatorische Entscheidungen zusammen.
Bestimmung der künftigen Wohnbauflächen	Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die künftige Siedlungserweiterung bestimmt, und ebenfalls in das Bauflächenkataster aufgenommen.
Maßnahmen- und Handlungsprogramm für die einzelnen Baugebiete	Für die Flächen, die im Bauflächenkataster aufgeführt sind, ergeben sich je nach ihrem Entwicklungszustand unterschiedliche Handlungsansätze. Naturgemäß ist der Handlungsspielraum der Kommune bei Flächen, die bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan besitzen eher gering im Gegensatz etwa zu den künftigen Siedlungsflächen, die bisher z.B. lediglich in einem Entwurf zur Fortschreibung als Wohnsiedlungsbereich dargestellt sind.

1.3.1 Wohnungsmarktstrategie für die künftigen Wohnbauflächen

Für eine zielorientierte Wohnungsmarktstrategie sind vor allem die künftigen Siedlungs- bzw. Wohnbauflächen von großem Interesse (vgl. **Abbildung 2**). Diese Siedlungsflächen, die für eine Wohnsiedlungserweiterung vorgesehen sind, sind deshalb in ein **Bauflächenkataster** aufzunehmen.

Je nach Entwicklungszustand der Flächen (Bauerwartungsland oder Ackerland) und entsprechendem Bodenpreis kann der Ankauf der Flächen durch die Stadt zur Sicherung der Baulandbereitstellung der zweckmäßigste Weg sein. Denkbar sind jedoch auch städtebauliche Verträge mit den Eigentümern bzw. Vorhabensträgern, in denen diese sich verpflichten, die städtebaulichen Ziele der Stadt, z.B. auf einem Teil der Flächen, umzusetzen.

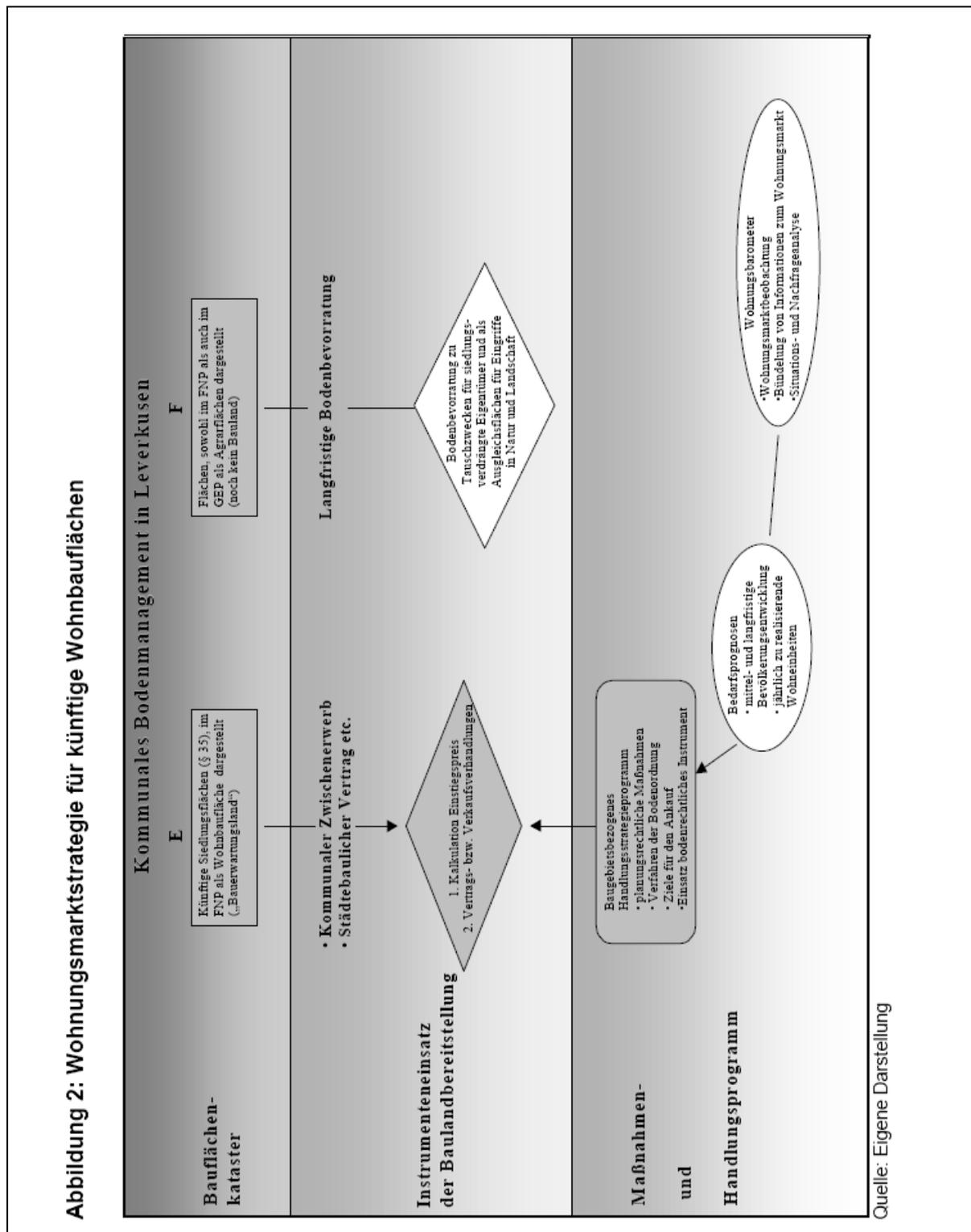
Die Möglichkeiten für die Stadt Leverkusen, den Baulandbereitstellungsprozess entscheidend mitzugestalten, sind hier am weitreichendsten, denn hier greift die Strategie des kommunalen Bodenmanagements: Die Flächen sind in ihrer Baulandentwicklung noch nicht weit fortgeschritten, und deshalb ist die Bodenwertsteigerung mit den entsprechenden Bodenpreissteigerungen noch nicht so hoch. Es gilt deshalb grundsätzlich, einen Teil der Flächen so frühzeitig wie möglich, z.B. bereits vor Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans von der Stadt anzukaufen.

Die künftigen Wohnbauflächen (im neuen Flächennutzungsplan) in Leverkusen sind solche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind (= Bauerwartungsland, in **Abbildung 2 Kategorie E**). Für die einzelnen Gebiete dieser Flächen ist im Rahmen eines **Maßnahmen- und Handlungsprogramms** je ein Konzept zu entwerfen, das die wohnungspolitischen Ziele für diese Flächen beinhaltet sowie planungs- und verfahrensrechtliche Maßnahmen beschreibt (Baugebietsbezogenes Handlungsstrategieprogramm). Hiernach richten sich auch die anzuwendenden bodenrechtlichen Instrumentarien im Rahmen der kommunalen Baulandbereitstellung. Dieses Maßnahmen- und Handlungsprogramm ist dabei nicht flächendeckend für alle künftigen Wohnbauflächen zeitgleich zu entwerfen, sondern in mehreren Schritten nach einer festgelegten (zeitlichen) Siedlungsentwicklung zu erstellen.

Die Umsetzung und Fortschreibung des Maßnahmen- und Handlungsprogramms stellt eine Daueraufgabe des kommunalen Bodenmanagements dar.

Die Flächen der **Kategorie E** können - beispielsweise zur Sicherung der Baulandbereitstellung - von der Stadt Leverkusen angekauft werden. Ein größerer zusammenhängender Grunderwerb bietet sich bei diesen Flächen jedoch nicht an, da die Bodenwertsteigerung schon vorangeschritten ist, d. h. die Stadt schon einen höheren Einstiegspreis einkalkulieren muss: Das Risiko der Zwischenfinanzierung bei vergleichsweise hohen Einstandspreisen ist nicht zu unterschätzen. Hier greifen dann andere bodenrechtliche Instrumente im Rahmen der kommunalen Baulandbereitstellung. Im Falle eines Zwischenerwerbs durch die Stadt wird im Rahmen einer städtebaulichen Kalkulation der Ankaufspreis ermittelt, anschließend können die Verkaufsverhandlungen mit dem Privateigentümer beginnen. Als Instrument für den Zwischenerwerb eignen sich ebenfalls z.B. städtebauliche Verträge. Folgekostenvereinbarungen im Rahmen freiwilliger Umlegungen können aber ebenfalls zum Erfolg führen.

Für eine langfristige Bodenbevorratung in Leverkusen eignen sich Flächen, die sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Gebietsentwicklungsplan bislang als Agrarflächen dargestellt sind (**Kategorie F**). Sie erfüllen die wichtige Aufgabe, Flächen zu Tauschzwecken vorzuhalten, bspw. für siedlungsverdrängte Eigentümer oder Pächter. Außerdem dient die Bodenbevorratung landwirtschaftlicher Flächen als Flächenpool für potentielle Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Nur in seltenen Fällen wird diese Flächenkategorie für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen.



1.3.2 Wohnungsmarktstrategie für Flächen im Bestand

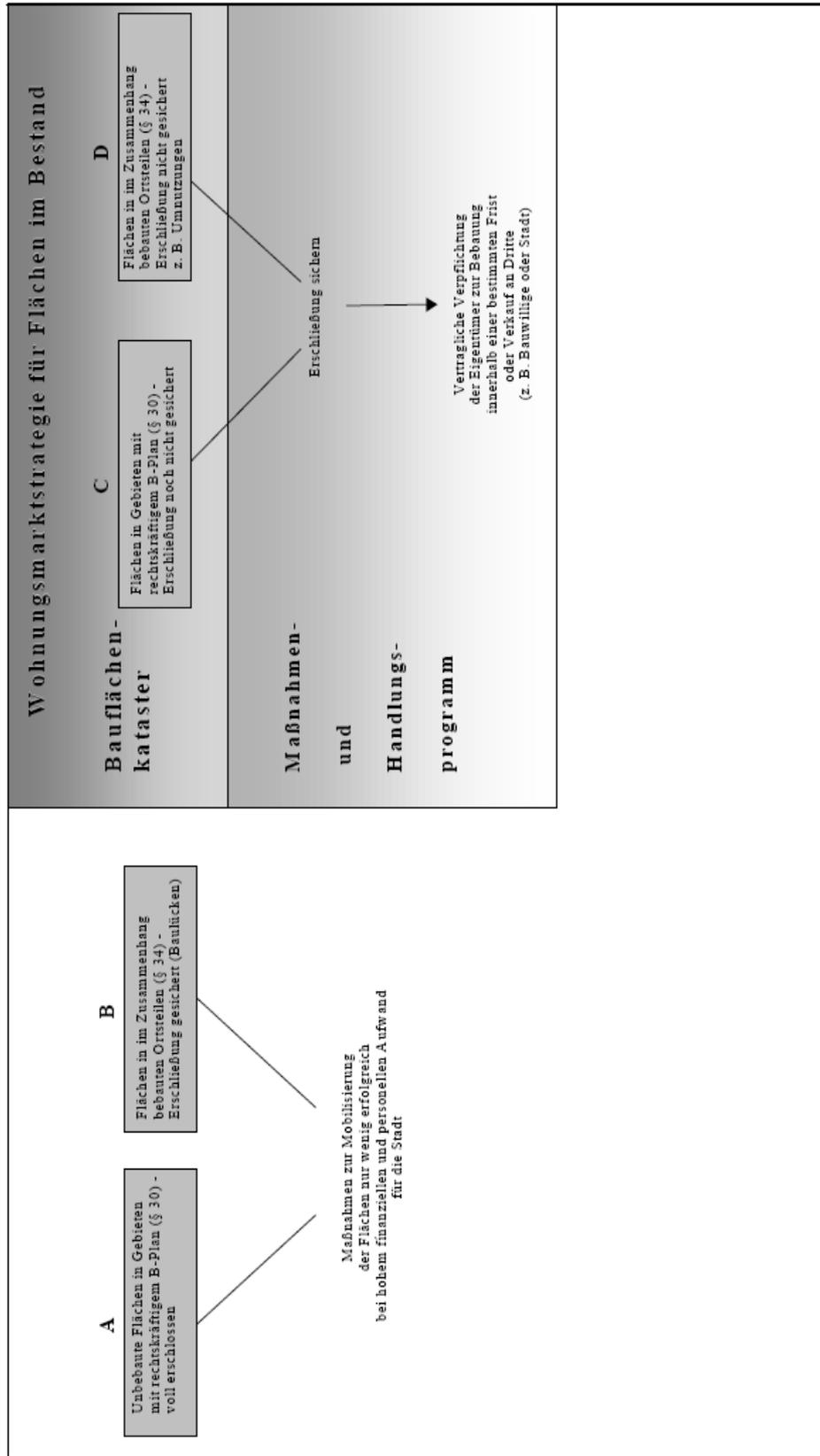
Zu Flächen im Bestand zählen solche, die bereits einen fortgeschrittenen Planungszustand aufweisen bzw. aufgrund ihrer Lage im Stadtgefüge einem bestimmten Planungszustand zugeordnet werden können (z.B. Flächen in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan, Flächen in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen). Je nach Planungs- bzw. Entwicklungszustand lässt sich auch für diese Flächen ein entsprechendes Maßnahmen- und Handlungsprogramm erstellen (vgl. Abbildung 3).

Hier muss jedoch einschränkend erwähnt werden, dass Mobilisierungsmaßnahmen dieser Flächen durch die Gemeinde nur in geringem Maße zu einer tatsächlichen Bebauung der Flächen führen bei einem gleichzeitig großen Aufwand. Dies betrifft vor allem die Flächen der in Abbildung 3 dargestellten **Kategorien A und B**: Dies sind unbebaute Flächen, die bereits voll erschlossen sind und in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan liegen (§ 30 BauGB, in Abbildung 3 **Kategorie A**) sowie Flächen in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB), also die klassischen Baulücken (**Kategorie B**).

Als Maßnahmen- und Handlungsprogramm sind Mobilisierungsansätze zur Bebauung dieser Flächen zu erstellen. Dies wären im Fall der **Kategorie A** etwa Konzepte zur Nachverdichtung dieser bislang unbebauten Flächen und für die **Kategorie B** sogenannte Baulückenprogramme, wie sie in Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf aufgrund umfangreicher Wohnungsabrisse (Altlast Dhünnaue), vor allem in 1992, durchgeführt wurden. Für andere Stadtteile in Leverkusen wurden vergleichbare Programme der Nachverdichtung und Baulückenfüllung in der Folge nicht mehr weitergeführt, da das Beispiel Wiesdorf zeigte, dass trotz einem zu dieser Zeit vorherrschenden Wohnungsmangel und einem entsprechend hohen – personellen und finanziellen – Aufwand der Stadt vergleichsweise wenig Wohnungen durch solche Maßnahmen entstanden sind (vgl. Kapitel III, Punkt 2.3).

Etwas mehr Einfluss auf die Bebauung hat die Stadt bei solchen Flächen, bei denen die Erschließung noch nicht gesichert ist (Flächen in Gebieten mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan, Erschließung noch nicht gesichert bzw. Flächen in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, Erschließung nicht gesichert, vgl. in Abbildung 3 **Kategorie C** bzw. **D**). Diese sollten in das Bauflächenkataster aufgenommen werden. Im Rahmen eines Maßnahmen- und Handlungsprogramms steht für diese Flächen die Sicherung der Erschließung im Vordergrund, denn Hauptanliegen der Stadt Leverkusen ist es hier, die Flächen nach erfolgter Erschließung einer zügigen Bebauung zuzuführen. Hier bietet das Baurecht die Möglichkeit, über Erschließungsverträge (§ 124 BauGB) den Erschließungsaufwand vollständig abzuwälzen. Bevor die Stadt Leverkusen Flächen dieser Kategorie erschließt, wird sie zur gezielten Vermeidung der privaten Hortung von Baugrundstücken vertragliche Verpflichtungen (städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB) mit den Eigentümern zur Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist oder Verkauf an Dritte (z.B. Bauwillig oder Stadt) vereinbaren.

Abbildung 3: Wohnungsmarktstrategie für Flächen im Bestand



Quelle: Eigene Darstellung

2. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Leverkusen – Hilfe für eine flexible Wohnungsmarktpolitik

2.1 Grundsätze der Wohnungsmarktbeobachtung

Der Wohnungsmarkt ist einem permanenten Wandel unterworfen. Die einzelnen Wohnungsteilmärkte entwickeln sich recht unterschiedlich und es zeichnet sich in jüngster Zeit eine zunehmende Individualisierung der Wohnungsnachfrage ab (vgl. Kapitel I, Punkt 2.6). Die Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte hat sich jedoch häufig an stichtagsbezogenen und somit langfristig angelegten Wohnungsbedarfsprognosen orientiert und daher nicht bzw. nur mit erheblicher Verzögerung auf unerwartete Veränderungen der Wohnungsmärkte reagiert. Daraus resultierte ein Wechsel von Wohnungsengpässen und Phasen des Überangebots. Eine Ursache hierfür liegt in der begrenzten Kenntnis der beteiligten Akteure und verantwortlichen Stellen (Vermieter, Mieter, Investoren, Kapitalanleger, Kommunen, Wohnungs- und Städtebaupolitik) über konkrete Determinanten der Marktentwicklung. Dabei sollten sich Investitionsentscheidungen nach Möglichkeit stärker auf objektive Daten und Fakten als auf subjektive Vermutungen und Stimmungen stützen. Im Vorfeld von Neubau- und Bestandsmaßnahmen müssen quantitative und qualitative Ziele formuliert werden, die auf die jeweilige Wohnungsnachfrage abgestimmt sind. Hierfür ist es erforderlich, die Rahmenbedingungen sowie das aktuelle Geschehen auf dem Wohnungsmarkt eingehend zu erfassen, zu analysieren und Prognosen abzuleiten.

Um Fehlplanungen zu vermeiden, hat die Landesregierung NRW im Jahr 1992 die Wfa beauftragt, ein System zur kontinuierlichen Beobachtung der Wohnungsmärkte aufzubauen. In einer jährlich fortgeschriebenen Dokumentation werden hier wichtige Informationen zur wirtschaftlichen Entwicklung, zum Verhältnis von Wohnungsangebot und -nachfrage, zur Mietpreisentwicklung, zur Marktanspannung etc. zusammengefasst und ausgewertet. Einen konzentrierten Überblick der Wohnungsmarktentwicklung NRWs aus dem Jahr 2000 gibt die Tabelle 2 auf der folgenden Seite.

Die amtliche Statistik kann durch ihr Zahlenmaterial jedoch nicht alle Problemgruppen und -bereiche identifizieren und vollständig abbilden. Deshalb führt die Wfa neben dem quantitativen Indikatorensystem zusätzliche empirische Erhebungen zu qualitativen Aspekten durch. So wird der Wohnungsmarktbericht seit 1995 ergänzt durch eine jährliche Expertenbefragung zur Stimmung auf dem Wohnungsmarkt, dem sog. Wohnungsbarometer. Hierin äußern ca. 200 Fachleute aus Wohnungs-, Bau- und Kreditwirtschaft, Wohnungs- und Planungsämtern, Interessenverbänden und der Wissenschaft ihre praxisorientierte Einschätzung im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation, die Prognose für die künftige Entwicklung, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt, das Investitionsklima etc.

Die Situation der Mieter wird einerseits durch die Auswertung eigener Daten der Wfa zum öffentlich geförderten Wohnungsbau und andererseits durch eine telefonische Mieterbefragung im frei finanzierten Sektor berücksichtigt. Die Repräsentativerhebung wird alle zwei Jahre in ca. 2.500 Mieterhaushalten durchgeführt und gibt u.a. Aufschluss über die Wohnverhältnisse, Einkommenssituation, Umzugs- und Eigentumsabsichten.

Tabelle 2: Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

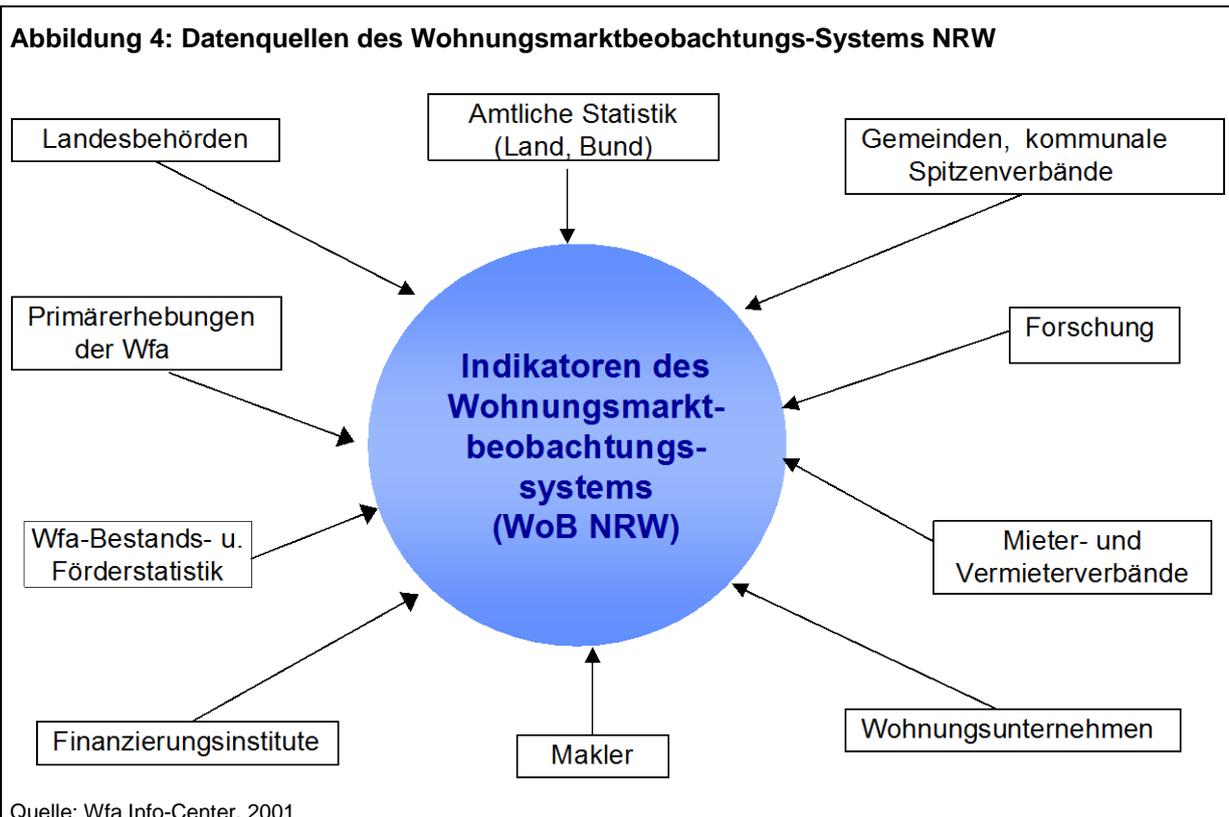
Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung	2000	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2001
Wirtschaftliche Rahmendaten			
Bruttoinlandsprodukt NRW	+ 2,9%	+ 0,7%-Punkte	+ 1,0-1,5%
Arbeitslosenzahl	777.600	- 6,4%	stagnierend
Auftragseingänge verarbeitendes Gewerbe	-	+ 6,9%	sinkend
Preisindex der Lebenshaltung (1995=100)	107,4	+ 2,1%	stärker steigend
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (1995=100)	104,4	+ 1,4%	leicht steigend
Nettoproduktionsindex Bauhauptgewerbe/Wohnungsbau (1995=100)	89,7	- 0,4%	stark sinkend
Auftragseingangindex Bauhauptgewerbe/Wohnungsbau (1995=100)	82,1	- 16,7%	sinkend
Baureifes Land: - Kauffälle gesamt	5.129	- 36,5%	sinkend
- umgesetzte Fläche	3.908.000m ²	- 37,1%	sinkend
- Preise	223 DM/m ²	+ 11,3%	steigend
Hypothekarzinsen (10 Jahre fest)	6,66%	+ 1,0%-Punkte	leicht steigend
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand: - insgesamt	8.153.500	+ 4,1%	leicht steigend
- Sozialwohnungen (1. Förderweg)	1.091.300	- 1,2%	leicht sinkend
Baufertigstellungen	82.200	- 8,3%	sinkend
Baugenehmigungen	68.100	- 19,6%	sinkend
Bauabgänge	3.400	+ 4,2%	konstant
Bauintensität	10,1	- 9,8%	sinkend
Wohnfläche pro Wohnung	83,4m ²	+ 0,2%	leicht steigend
pro Einwohner	37,8m ²	+ 1,3%	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt	648.900	- 6,8%	leicht sinkend
Wohngeldempfänger	779.400	+ 2,4%	steigend
Obdachlose	25.600	- 13,8%	sinkend
Wohnungssuchende Haushalte (1. Förderweg)	95.900	- 8,2%	sinkend
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	18.009.900	+ 0,1%	konstant
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,16	- 0,01	leicht sinkend
Zahl der Haushalte	8.337.900	+ 0,5%	leicht steigend
Mieten und Marktanspannung			
Wohnungsdefizit	184.400	- 16,2%	abnehmend
Leerstände	1,3%	+ 0,3%-Punkte	steigend
Umzugsquote (Mobilitätsrate) NRW	8,6%	- 0,3%-Punkte	konstant
Umzugsquote (Mobilitätsrate) Großstädte	8,8%	- 0,1%-Punkte	konstant
Fluktuationsquote der Wohnungsunternehmen	9,4%	konstant	konstant
LDS-Index Bruttomieten (1995=100)	111,3	+ 1,7	steigend
LDS-Index Nettomieten (1995=100)	110,2	+ 1,8	steigend
LDS-Index Wohnnebenkosten	117,6	+ 1,5	steigend
Miete in Zeitungsinseraten (Veränderung)	-	leicht gestiegen	leicht steigend
Mietrückstände	1,8%	- 0,1%-Punkte	konstant
Räumungsverfahrenquote	1,4%	- 0,1%-Punkte	konstant

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Wfa-Wohnungsmarktbeobachtung NRW, Info 2001

Zu den Primärerhebungen der Wfa gehört außerdem eine zweimal jährlich durchgeführte Analyse der Wohnungsinsenerate ausgewählter Tageszeitungen in sechs Kommunen NRWs. Hierin werden Angebots- und Nachfrageseite – jeweils differenziert nach Wohnungstyp, -größe und -ausstattung – anhand zahlreicher Indikatoren gegenübergestellt (Zahl der Mietangebote und Mietgesuche, Mietpreis pro Quadratmeter, Wohnfläche, Art des Vermittlungswegs etc.). Die Auswertung dieser Daten gewährleis-

tet nicht nur ein differenziertes Bild der kommunalen Wohnungsmärkte, sondern stellt auch ein geeignetes „Frühwarnsystem“ für sich ändernde Tendenzen dar, da sie zeitnah Entwicklungen auf dem Markt erfasst, bevor diese durch die amtliche Statistik wiedergespiegelt werden.

Für die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung greift die Wfa demnach sowohl auf statistische als auch auf empirische Daten unterschiedlichster Quellen zurück und entwickelt so ein umfassendes Informationssystem, welches die Transparenz der Märkte für alle Marktteilnehmer maßgeblich verbessert. Die folgende Abbildung verdeutlicht, woher die Wfa ihre Daten im Einzelnen bezieht.



Aufgrund der regional z.T. sehr unterschiedlich ausgeprägten Wohnungsmärkte ist eine landesweite Beobachtung inzwischen jedoch nicht mehr ausreichend, um die Marktentwicklung differenziert genug darstellen zu können. Städtische Wohnungsmärkte gehen z.B. häufig sehr weit über ihr jeweiliges Stadtgebiet hinaus und sind räumlich schwer abgrenzbar. Um auch den Auswirkungen der Stadt-Umland-Bewegung Rechnung zu tragen, untersucht die Wfa seit 1995 beispielhaft die fünf Stadtregionen Köln, Düsseldorf, Dortmund, Münster und Bielefeld. Auch hier werden neben dem umfangreich vorhandenen Datenmaterial weitere Informationen aus der Zeitungsanalyse gewonnen. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass nicht alle Trends der landesweiten Beobachtung auch unweigerlich auf die regionalen Wohnungsmärkte übertragbar sind.

2.2 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Auch auf lokaler Ebene ist eine Ergänzung der Landesdaten durch ortsspezifische Zusatzinformationen unerlässlich, um den zyklischen An- und Entspannungstendenzen des örtlichen Wohnungsmarktes adäquat begegnen zu können. Viele Kommunen verfügen zwar bereits über ein umfangreiches Wissen bezüglich der Gegebenheiten vor Ort, nutzen dieses jedoch nicht optimal. Um der kommunalen Wohnungspolitik bessere Entscheidungsgrundlagen liefern zu können, ist daher eine Übertragung des Landesmodells auf die Gemeinden unbedingt erforderlich.

Die Städte Dortmund und Oberhausen haben diese Notwendigkeit früh erkannt und entsprechende Beobachtungssysteme eingerichtet. Das Dortmunder Modell existiert bereits seit 1991 und wird seitdem fortlaufend perfektioniert. Ausschlaggebende Zielsetzungen waren die bessere Steuerung der Höhe und Zielgenauigkeit des kommunalen Mittel- und Personeneinsatzes, eine kontinuierliche und ausreichende Flächenpolitik sowie die möglichst umfassende Information potenzieller Investoren über den Wohnungsmarkt in Dortmund. Diese Ziele konnten bisher gut erreicht werden, so dass die Stadt Dortmund nach zehnjähriger Erfahrung mit dem Beobachtungssystem insgesamt eine äußerst positive Bilanz ziehen kann.

Seit Anfang 1998 führt die Wfa zusätzlich den landesweiten Modellversuch „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen“ (KomWoB) durch, an dem insgesamt 16 Kommunen teilnehmen. Das System soll langfristig zu einem gemeindeübergreifenden regionalen Netzwerk ausgeweitet werden, um so von einem gegenseitigen Wissens- und Erfahrungsaustausch zu profitieren.

Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung liefert – entsprechend dem Vorbild auf Landesebene – ein „Frühwarninstrument“ für mögliche Veränderungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt sowie eine umfassende Informationsgrundlage für die quantitativen und qualitativen Anforderungen an die örtliche Wohnungswirtschaft. Der notwendige quantitative Bedarf ergibt sich aufgrund der Wohnungsbedarfsprognose, die vor allem die mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt und den mengenmäßigen Bedarf ausdrückt, aus dem die jährliche Anzahl der zu bauenden Wohneinheiten ermittelt werden kann. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse sind mit qualitativen Informationen anzureichern, z.B. aktuelle Nachfragetendenzen und/oder Engpässe am Wohnungsmarkt bzw. Veränderung der Zielgruppen oder der Wohnbedürfnisse, um nicht am Markt „vorbei zu bauen“.

Im Rahmen des Modellversuches KomWoB wurde von den Teilnehmerkommunen ein 44 Punkte umfassender Beispiel-Katalog von regelmäßig zu erhebenden Daten und Indikatoren abgestimmt, der auf dem Dortmunder Modell basiert (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Indikatoren des Modellversuches KomWoB NRW

Indikatorengruppen	Daten/Indikatoren	Erhebungsquelle
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbevölkerung am Ort der Hauptwohnung • Zahl der Haushalte • Durchschnittliche Haushaltsgröße • Wanderungsdaten • Umfrage zu den Wandermotiven 	Städtämter Wanderungsmotivumfrage
Wohnungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsbestand • Baugenehmigungen, -fertigstellungen • Bauabgänge, -überhang • Bauintensität • Baulandpreise • Entwicklung des langfristigen Hypothekenzinses 	Städtämter Landesgutachterausschüsse
Preisgebundener Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • Bestand und Lage • Entwicklung der Wohnungsbauförderung 	Städtämter
Wohnungsnachfrage und –bedarf sowie vorgelagerte Faktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Einkommensentwicklung • Quoten der verschiedenen Transfergeldempfänger • Wohnungssuchanträge • innerstädtische Umzugshäufigkeit 	Städtämter
Miete und Mietbelastung	<ul style="list-style-type: none"> • (Wohngeld-)Mieten • Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen 	Städtämter LDS Zeitungsanalyse
Grundstücksmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung der Zahl der Kaufverträge • Bodenindexreihen 	Zeitungsanalyse Gutachterausschuss
Eigentumswohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung der Abgeschlossenheitserklärungen 	Stadtamt
Kleinräumige Analysen und Sozialdaten	<ul style="list-style-type: none"> • je nach kommunaler Problematik 	Städtämter
Kurz- und mittelfristige Entwicklung von Angebot und Nachfrage	<ul style="list-style-type: none"> • z.B. Bevölkerungs-/Haushaltsprognosen 	Kommune LDS

Quelle: www.wfa-nrw.de, Internetzugriff vom 21.11.01

Der kommunale Datenkatalog wird durch Vergleichsdaten der Bundes- und Landesebene ergänzt sowie durch zusätzliche Auswertungen (z.B. Zeitungsanalyse, Mieterbefragung) abgerundet. Es reicht also nicht die übliche ressortbezogene Analyse von Verwaltungsdaten aus, sondern es ist eine fachübergreifende Vernetzung aller relevanten Informationen erforderlich. Durch die jährliche Fortschreibung der Datenreihen lassen sich Trends bestimmen und dadurch künftige Entwicklungen frühzeitig prognostizieren. Somit gelten auch für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung die zwei zentralen Wesensmerkmale:

- Verknüpfung statistischer (quantitativer) und empirischer (qualitativer) Informationen sowie
- Kontinuität der Marktanalyse.

Die Untersuchungsergebnisse, Analysen und Perspektiven der Wohnungsmarktbeobachtung werden in einem jährlichen Wohnungsmarktbericht zusammengefasst und dienen den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft als zentrale Informationsquelle zur Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik. Sie lassen Rückschlüsse zu im Hinblick auf die weitere Bevölkerungsentwicklung, den Wohnflächenbedarf, das Haushaltsbildungsverhalten, Art und Umfang der künftig notwendigen Wohnungseinheiten, neue Nachfragegruppen etc. Neben der Funktion als Steuerungs- und Kontrollinstrument hat die fortlaufende Wohnungsmarktbeobachtung weitere positive Effekte:

- „Sie schont den kommunalen Haushalt: Externe Expertisen und Gutachten können durch die laufende Wohnungsmarktbeobachtung z.T. eingespart oder in ihrer Wirksamkeit entscheidend erhöht werden – sie sind nur dann von nachhaltigem Nutzen, wenn sie konsequent fortgeschrieben werden.
- Der verstärkte Rückgriff auf eigene Ressourcen (Daten, Erfahrungswissen) und ihre intelligente Verknüpfung stärkt die Verwaltungseinheiten und lässt nach innen wie außen neue Kompetenzen entstehen.
- Die Akzeptanz der kommunalen Wohnungspolitik wird erhöht. Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung bewirkt über ihre verschiedenen Instrumente einen kontinuierlichen Einbezug von externen Wohnungsmarktakteuren. So wird bereits im Vorfeld der Entscheidung Akzeptanz herbeigeführt und die Wohnungspolitik objektiviert.“⁶¹

Zudem trägt eine präzise Marktanalyse zu einem zielgerichteten und bedarfsgerechten Einsatz der Finanzmittel bei.

Ziel für Leverkusen ist die Einrichtung und Fortschreibung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung innerhalb der Stadtverwaltung als Basis für eine bedarfsgerechte und vorausschauende Wohnungspolitik.

2.3 Organisationsstrukturen

Ein Großteil der hierfür erforderlichen Daten – und damit das Grundgerüst für eine kommunale Wohnungsmarktanalyse – existiert bereits, ohne hinreichend genutzt zu werden. Der erste Schritt zum Aufbau eines Beobachtungssystems ist also die optimale Erschließung der vorhandenen Datenquellen. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass nicht die Datenverfügbarkeit die Fragestellungen der Wohnungsmarktbeobachtung, sondern umgekehrt die aktuellen Bedürfnisse das Spektrum der einzubeziehenden Informationen bestimmen sollte. Hierbei muss jede Kommune ihre eigenen spezifischen Datenanforderungen entwickeln, wobei der beispielhafte Indikatorenkatalog (vgl. Tabelle 3) eine Hilfestellung leisten kann.

⁶¹ Wfa: Wohnungsmarktbericht NRW, Info 2000, S.32

Die fachübergreifende Arbeit setzt prinzipiell eine enge Kooperation der Fachbereiche untereinander sowie mit externen Akteuren voraus. Etwa in der Hälfte der KomWoB-Teilnehmerkommunen haben sich hierfür eigene Arbeitskreise gebildet, die übrigen Gemeinden beschränken sich auf einen informellen Informationstransfer. So vielfältig wie die an der Erarbeitung des Wohnungsmarktberichtes beteiligten Fachbereiche sind auch die Möglichkeiten zur Zuordnung des Zuständigkeitsbereichs für die Durchführung der Marktanalyse. Gemäß einer Auswertung des Modellversuchs durch die Wfa für den Zeitraum von 1998 bis 2001 sind in den Teilnehmerkommunen folgende Ressorts verantwortlich:

- 7x Wohnen
- 2x Statistik/Stadtforschung
- 2x Planung
- 2x Stadtentwicklung
- 1x Vermessung und Kataster
- 1x Wohnungsbauförderung.

Der personelle Aufwand zur Einrichtung und Fortschreibung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ist relativ gering, da die meisten Informationen nicht neu erhoben, sondern lediglich zusammengetragen und ausgewertet werden müssen. Dennoch haben die Erfahrungen des Modellversuchs gezeigt, dass aufgrund der Komplexität der Aufgabe dauerhaft eine $\frac{3}{4}$ -Stelle zur Verfügung gestellt werden sollte. Personelle Engpässe sind in den Kommunen entstanden, in denen keine neuen Stellen eingerichtet bzw. Mitarbeiter freigestellt, sondern diese parallel mit anderen Verwaltungsaufgaben betreut worden sind.

Zur Einrichtung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ist nach Möglichkeit ein Ratsbeschluss herbeizuführen, der die Einführung eines solchen Systems unterstützt und damit dauerhaft trägt. Diese Vorgehensweise ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Die vorgenannte Evaluation der Wfa hat ergeben, dass nur in einem Fall der Rat über die Einführung des Wohnungsbeobachtungssystems beschlossen hat. Ansonsten wurde die Einrichtung in acht Kommunen vom Dezernenten, in drei Kommunen vom (Ober-)Bürgermeister und in zwei Kommunen von einem Ausschuss angeordnet. Wichtig für den Erfolg der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sind – unabhängig vom Entscheidungsträger – klar formulierte Aufgaben, Ziele, Zuständigkeiten, Organisationsabläufe etc.

3. Zielgruppenorientierte Wohnungspolitik in Leverkusen

Eine zentrale kommunale Aufgabe besteht in der sozialverträglichen Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Somit sind grundsätzlich alle Einwohner Focus der kommunalen Wohnungspolitik. Aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen (Einkommen, Nationalität, Alter, Haushaltsgröße etc.) haben einzelne Personengruppen jedoch größere Zugangsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt als andere. Eine sozialverträgliche Wohnungspolitik muss sich demnach im Schwerpunkt mit denjenigen Haushalten befassen, die sich ohne fremde Hilfe nicht bzw. nur schwer mit Wohnraum versorgen können. Weiteres Ziel ist eine sozial gemischte Einwohnerschaft, so dass im Rahmen einer zielgruppenorientierten Wohnungspolitik auch die Bereitstellung von Grundstücken für Eigenheiminteressenten mit gehobenem Einkommen gewährleistet werden sollte.

Die Zielgruppen und ihre jeweiligen Bedürfnislagen müssen klar definiert werden. Aufgrund sozioökonomischer Veränderungen sind sie in mittelfristigen Abständen zu überprüfen und ggf. neu zu bestimmen. Derzeit steht im Mittelpunkt einer zielgruppenorientierten Wohnungspolitik die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnungsangebot insbesondere für kinderreiche Familien, Schwellenhaushalte und vor allem Leverkusener Bürgerinnen und Bürgern, die durch ein entsprechendes Wohnangebot in Leverkusen nicht (mehr) ins bergische Umland fortziehen. Darüber hinaus bedarf der zunehmende Anteil der älteren Bevölkerung einer besonderen Beachtung bei der Bereitstellung von Wohnraum.

3.1 Einführung von Vergabekontingenten

Zielgruppenorientierung kann z.B. unter der Voraussetzung einer kommunalen Einflussnahme auf die Baulandmobilisierung umgesetzt werden, indem an die Vergabe von Baurecht oder die Veräußerung städtischer Flächen Bedingungen an den Vorhabensträger oder Bauträger geknüpft werden: Die Stadt regelt vertraglich mit dem Bauvorhabenträger, dass ein Vergabekontingent für die entstehenden Wohnungen festgelegt wird, das die Stadt bestimmt. Vor dem Hintergrund der Förderung von jungen Leverkusener Familien und generell Leverkusener Bevölkerung wird dabei vereinbart, dass diese Zielgruppen das erste Ankaufrecht erhalten.

Ein solches Vergabekontingent wird durch ein von der Stadt erstelltes Auswahlverfahren bestimmt: Über einen Fragebogen können z.B. die Bewerber für ein bestimmtes Projekt bzw. für eine Maßnahme nach Kriterien eingeordnet werden. Kriterien sind im Hinblick auf die oben beschriebenen Zielgruppen Familienstand, Größe des Haushalts, Anzahl der Kinder, Wohnsitz in Leverkusen, Alter der Bewerber, Behinderung oder Alleinerziehende. Nach einem Punktesystem erhalten dann diejenigen Bewerber den Vorzug, die nach den Kriterien eine hohe Punktezahl erreichen (beispielsweise erhalten Paare mit einem oder mehreren Kindern mehr Punkte als ein kinderloses Paar).

Dieses Vorgehen ermöglicht es, diejenigen Zielgruppen zu erreichen, die man mit dem Bau von Wohnungen jeweils im Blickfeld hat. In diesem Rahmen sollten auch verstärkt Vergabekontingente zur Abgabe von Grundstücken für Selbstbauer geschaffen werden. Dieses Thema sollte von der zuständigen Verwaltungseinheit „Kommunales Bodenmanagement Leverkusen“ aufgegriffen werden.

3.2 Mieter-/Eigentümergebeteiligung und Selbsthilfe

Um eine stärkere Identifikation und Verantwortung der Bewohner mit ihrem zukünftigen Viertel oder der zukünftigen Siedlung zu erreichen, ist es sinnvoll, die späteren Mieterinnen und Mieter bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer so früh wie möglich in die Planung mit einzubeziehen. Im Rahmen einer bestimmten Baumaßnahme, z.B. beim Bau eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser mit dem Ziel einer gemischten Bevölkerungsstruktur und der Entwicklung von funktionierenden Nachbarschaften werden interessierte Mieter von der Kommune bzw. vom Vorhabensträger so früh wie möglich in die Planung einbezogen. Schon in dieser Phase können sich die künftigen Bewohner mit ihren Wünschen einbringen und lernen gleichzeitig, Kompromisse und Rücksicht auf die anderen Bewohner zu nehmen. Dies fördert das spätere Zusammenleben.

In Tübingen etwa wurden im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“ nur wenig städtebauliche Festsetzungen vorgegeben; lediglich der Stadtgrundriss sowie die Gebäudehöhe standen fest. Die Breite der Parzellen und die Gebäudetypen sollten von den späteren Bewohnern selbst festgelegt werden. Über Bauherrenbasare und Planungsworkshops entstand so durch die vielen Ideen von Bauherren und späteren Bewohner ein hinsichtlich der Bevölkerung und der Gebäude- und Wohnungstypen vielfältiges gemischtes Wohnviertel.

Eine Beteiligung kann sehr früh, bereits bei der Wettbewerbsausschreibung vorgesehen werden, oder auch in begrenzterem Umfang zu einem späteren Zeitpunkt. Denkbar ist eine Beteiligung der Mieterinnen und Mieter bei der Grundrissgestaltung, bei Fragen der Ausstattung, bei Gemeinschaftseinrichtungen und bei der Freiflächengestaltung.

Weiterhin lässt sich eine höhere Identifikation mit den eigenen vier Wänden auch über eine stärkere Eigenleistung erzielen, z.B. bei Ausbaugewerken wie Anstrich oder Oberböden. Bindet man die Mieterinnen und Mieter bei der Auswahl der einzubauenden Standards ein, können die künftigen Mieter selbst entscheiden, wann welche Ausbauteile nachgerüstet werden sollen. Mögliche Vorgehensweisen sollen im Rahmen der Pilotprojekte getestet werden.

3.3 Konzept „Wohnen im Alter“

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung führt zu einer stetigen Zunahme der älteren Bevölkerung. Diese stellt für die künftige Wohnungspolitik eine zentrale Zielgruppe dar, die einer besonderen Berücksichtigung bedarf (vgl. Kapitel I, Punkt 2.2, Punkt 3.3). Langfristig reicht es nicht mehr aus, dieser Aufgabe mit punktuellen Maßnahmen zu begegnen, sondern es muss auf der Basis eines gesamtstädtischen Konzepts geplant und gehandelt werden, wobei z. B. spezifische Wohnwünsche älterer Menschen sowie bestehende kulturelle und soziale Netze berücksichtigt werden müssen. Wesentliche Elemente einer Gesamtkonzeption sind:

- Bedarfsabschätzung altengerechter Wohnungen und Erörterung der geeigneten Wohnformen für Leverkusen (z. B. Service-Wohnen),
- Festlegung von Standortqualitäten altengerechter Wohnungen,
- starke Beachtung des Wohnumfeldes,

- altengerechte Wohnraumanpassung,
- Wohnberatung und Wohnungstausch.

Per Ratsbeschluss vom 20.12.1999 wurde in Leverkusen die Arbeitsgruppe Seniorenpolitik eingerichtet, die sich in ihren regelmäßigen Sitzungen u.a. bereits mit dem Thema „Wohnen im Alter“ auseinandergesetzt hat. Der hieraus entstandene Bericht 'Wohnen im Alter' ist vom Sozialausschuss in seiner Sitzung am 25.02.2002 zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Auf diesen Erkenntnissen aufbauend hat der Fachbereich 'Stadtplanung und Bauaufsicht' in einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe im Frühjahr 2002 gemeinsam mit dem Dezernat III, insbesondere dem Fachbereich 'Gesundheit und Soziales' sowie externen Akteuren die oben genannten Themen erörtert. Als Ergebnis dieser Arbeitsgruppe hat der Fachbereich 'Stadtplanung und Bauaufsicht' ein Konzept 'Wohnen im Alter' entwickelt, das die stadtplanerische Ergänzung zum bereits bestehenden Bericht der Arbeitsgruppe Seniorenpolitik 'Wohnen im Alter' darstellt, und das im Handlungsprogramm Wohnen unter Kap. V 'Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte' seinen Niederschlag findet.

3.4 Wohnberatung und Umzugsmanagement

Sich ändernde Wohnwünsche können nicht nur durch den Neubau innovativer Wohnungen, sondern ebenfalls durch Maßnahmen im Wohnungsbestand erfüllt werden. Zielgruppenorientierung ist daher auch ein wesentliches Element der Bestandspolitik. Hierbei geht es im Wesentlichen darum, ortsansässige Einwohner, deren Wohnungen den individuellen Bedürfnissen nicht mehr gerecht werden können, mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Dies betrifft einerseits alte Menschen, die nach dem Auszug der Kinder bzw. dem Tod des Partners allein in der zu großen Wohnung zurückbleiben oder aufgrund körperlicher Beeinträchtigungen ihre gewohnten Räumlichkeiten nur noch eingeschränkt nutzen können (Stufen, Barrieren, zu schmale Türen, zu hohe Armaturen etc.). Von dieser Problematik sind andererseits aber auch Familien berührt, deren Wohnfläche bei zunehmender Anzahl der Kinder nicht mehr ausreicht.

Grundlegender Baustein zur Optimierung der Wohnungsbelegung im Bestand ist die Wohnberatung. Sie bietet Bewohnern mit Wohnproblemen eine umfassende Hilfe im Hinblick auf mögliche Umbau- bzw. Umzugsmaßnahmen an. Als oftmals wenig aufwendige, aber effektive Lösung ergibt sich hieraus eine Wohnraumanpassung, die dem Bewohner/den Bewohnern einen Verbleib in der vertrauten Wohnung bzw. dem Umfeld ermöglicht. Hierfür genügen vielfach kleine bis mittlere Eingriffe, Reparaturen, eine Umorganisation der Wohnung oder eine Veränderung der Einrichtung wie z.B. der Einbau niveaugleicher Duschen, die Anbringung von Haltegriffen, der Austausch des Bodenbelags etc.

Reicht eine bauliche Änderung oder Umgestaltung nicht aus, so bietet der Wohnungstausch eine zusätzliche Möglichkeit – häufig sogar innerhalb des gewohnten Wohnumfeldes – kostengünstig bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen (vgl. Kapitel III, Punkt 3.2). Ein entsprechendes Umzugsmanagement erfordert die enge Zusammenarbeit der Verwaltung mit Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbänden, Pflegediensten, Kranken- und Pflegekassen sowie anderen Organisationen, Verbänden und Vereinen. Die Einrichtung einer Wohnberatung und der Aufbau eines gesamtstädtischen Umzugsmanagements ist ein wichtiges Ziel der künftigen Wohnungspolitik in Leverkusen.

3.5 Strategien im Überblick

Die nachfolgende Tabelle 4 zeigt zusammenfassend eine Übersicht über die momentan relevanten Zielgruppen der Wohnungsmarktpolitik in Leverkusen und ordnet ihnen jeweils geeignete Strategien sowohl für den Wohnungsneubau als auch für Bestandsmaßnahmen zu.

Tabelle 4: Übersicht über zielgruppenorientierte Wohnungsmarktstrategien

- Zielgruppen	Strategie	
	Neubau	Bestand
Familien mit Kindern	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von geeigneten Flächen durch kommunales Bodenmanagement • Vergabekontingente • Mieterbeteiligung 	<ul style="list-style-type: none"> • Umzugsmanagement
Schwellenhaushalte	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von geeigneten Flächen durch kommunales Bodenmanagement • Vergabekontingente • Bauen in Selbsthilfe • Mieterbeteiligung 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von preiswertem Wohnraum • Ankauf von Belegungsrechten
Eigenheim-Interessenten (auch mit gehobenem Einkommen)	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von geeigneten Flächen durch kommunales Bodenmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Bildung von Eigentum im Bestand
ältere Menschen	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von geeigneten Flächen durch kommunales Bodenmanagement • Konzept „Wohnen im Alter“ • Mieterbeteiligung 	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept „Wohnen im Alter“ • Wohnraumanpassung • Umzugsmanagement

Kapitel V

Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte

Zusammenfassung

Kapitel V - Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte

Bei der Umsetzung einer neuen Wohnungspolitik in Leverkusen entwickeln sich aus den formulierten Handlungsmaßnahmen der vorangegangenen Kapitel zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte, die eine neue Wohnungspolitik markieren und die in diesem Kapitel beschrieben werden.

Die konzeptionelle Befassung mit dem Thema "Wohnen im Alter" ergibt sich aufgrund der wachsenden Zahl älterer Menschen in Leverkusen. Die quantitativen und qualitativen Veränderungen in der betrachteten Generation werden am Leverkusener Wohnungsmarkt durch ein verändertes Anspruchsprofil der nachfragenden Seniorenhaushalte spürbar. So zeichnet sich z. B. ein Trend ab hin zu alternativen betreuten Wohnformen, wobei der Wunsch nach einer selbständigen Lebensführung im Vordergrund steht. Für ein qualitätsvolles Wohnen im Alter in Leverkusen sollten daher folgende Ziele im Vordergrund stehen:

- └ Unterstützung der Schaffung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Angebotes an seniorengerechten Wohnungen,
- └ Schwerpunkt der Entstehung seniorengerechter Wohnungen auf Maßnahmen im Bestand legen unter Beachtung einer ausgewogenen räumlichen Verteilung der künftigen Angebote,
- └ Förderung seniorengerechter Quartiere,
- └ Förderung einer Angebotsvielfalt (Wohnformen, Größenordnungen, Trägermodelle, Preisstruktur),
- └ im Neubau geförderten Wohnraum für ältere Menschen schaffen.

Das vorliegende Konzept zum Wohnen im Alter beinhaltet neben diesen Zielsetzungen eine Bedarfsabschätzung seniorengerechter Wohnungen in Leverkusen. Das Konzept stellt die Grundlage für die weiteren planerischen Handlungsansätze dar. Im ersten Konzept zum Thema Wohnen im Alter von 2003 sind Maßnahmen benannt worden, die inzwischen in die laufende Verwaltungsarbeit integriert wurden, wie z.B. die Aufnahme der festgelegten Standortkriterien altengerechter Wohnformen im Rahmen der Bauleitplanung, auch wenn diese nicht immer erfüllt werden können.

Im nun neu aufgelegten und vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Konzept von 2015 werden weitere Maßnahmen beschrieben, wie z.B. „Preiswerten Wohnraum für Senioren erhalten und schaffen“ sowie „Potentialflächen möglichst in zentralen Lagen für Neubaumaßnahmen identifizieren“. Beide Maßnahmen sind derzeit bereits in die laufende Verwaltungsarbeit der Stadtplanung integriert, denn bereits in der Ratsvorlage zum Thema ‚Preiswerter Wohnraum‘ von 2013 hat die Verwaltung auf die derzeit wenigen Flächen im Stadtgebiet hingewiesen. Der Rat hat deshalb bereits 2013 beschlossen, dass zukünftig alle dem Wohnungsbau zufallenden Flächen im urbanen Kontext mit vorrangiger Prüfung für den Geschosswohnungsbau, und hier insbesondere den barrierefreien, seniorengerechten, z.T. mit öffentlicher Förderung entstehenden Wohnungsneubau, behandelt werden sollen.

Als weitere beschlossene Maßnahmen aus der aktuellen Vorlage zum Wohnen im Alter ist das ‚Bündnis für Wohnen im Alter‘ sowie die ‚Prüfung des Aufbaus einer Internetplattform zum Pflegeangebot in Leverkusen‘ beschlossen worden.

Zielgruppenbezogene Projekte erfüllen die wichtige Aufgabe, Akzente einer neuen Wohnungspolitik zu verdeutlichen: Besondere städtebauliche Themen, soziale Aspekte, ökologische Maßnahmen und

architektonische Neuheiten sollen zeigen, dass innovative Städtebau- und Wohnformen im Alltagsgeschäft finanzier- und umsetzbar sind. Projekte sollen dabei städtebauliche Themen aufgreifen, die für Leverkusen bislang noch wenig verfolgt wurden.

Um Projekte im Neubau auf den Weg zu bringen, sind als wichtigste Voraussetzung Flächen erforderlich, auf denen städtebauliche Qualitäten im o.g. Sinne umgesetzt werden können. Denkbar ist etwa eine Umsetzung über einen kooperationsbereiten Bauträger, der die städtischen Zielsetzungen anerkennt und über entsprechende Bauflächen verfügt.

Im Vordergrund sollten bei der Umsetzung von Projekten für Leverkusen folgende Themen stehen:

- └ Kosten- und flächensparendes Bauen,
- └ Grundstücke für Selbstbauer/„Einfach und selber bauen“,
- └ Gemischtes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen/Nutzungsmischung,
- └ Ökologische Bauweisen,
- └ Neues Wohnen im Bestand.

Angestrebtes Ziel ist es, mit konkreten Flächen und Objekten in die Wettbewerbsphase bzw. in die Grundstücksvermarktung einzutreten.

Inhalt

Kapitel V – Zielgruppenbezogene Konzepte und Projekte

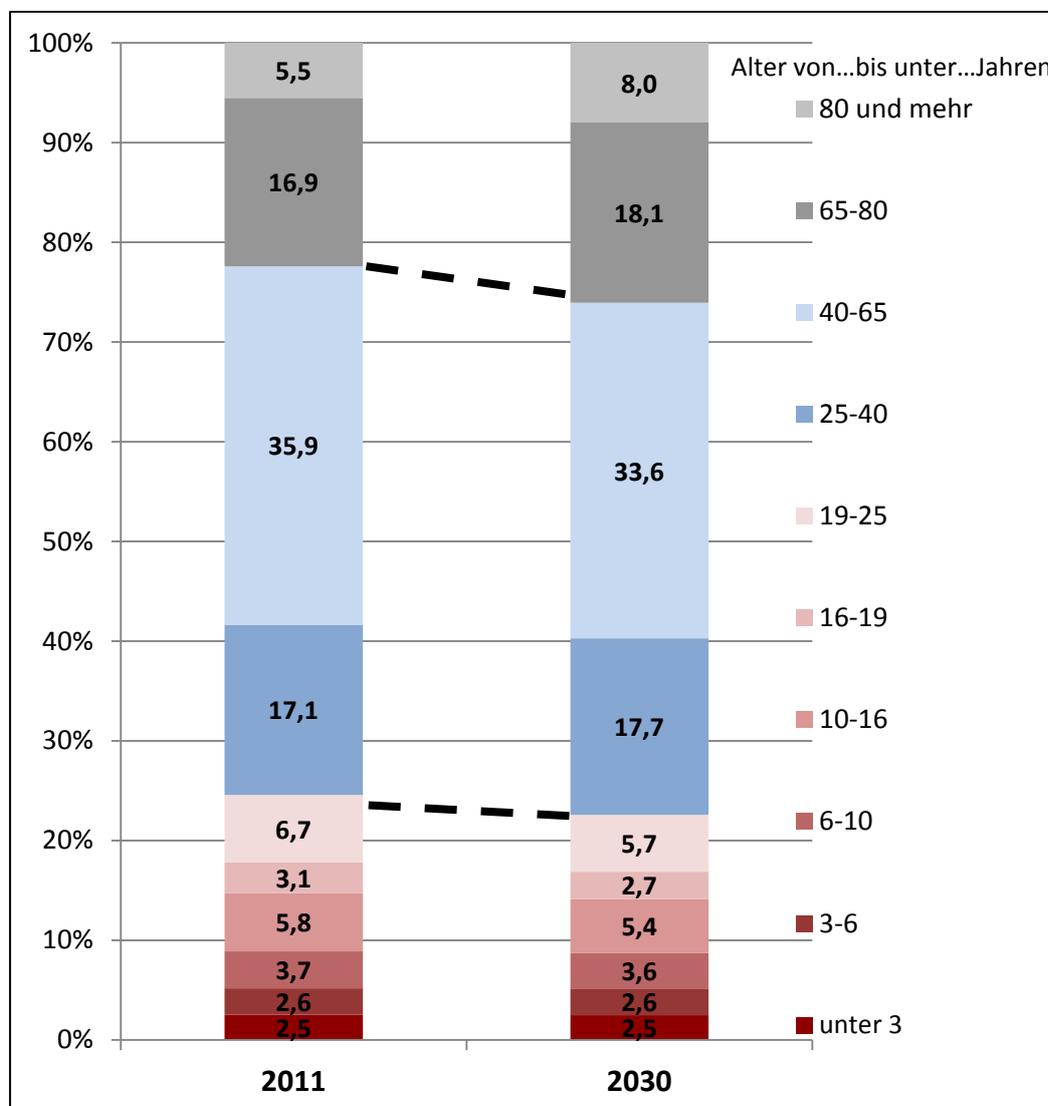
1.	KONZEPT 'WOHNEN IM ALTER'	1
1.1	Daten und Fakten zum Wohnen im Alter in Leverkusen	1
1.2	Wohnformen im Alter	2
1.3	Bedarf an seniorengerechten Wohnformen in Leverkusen bis 2030	5
1.3.1	Bedarfsschätzung an altengerechten Wohnungen bis 2030 - Vorüberlegungen	5
1.3.2	Ergebnis der Bedarfsschätzung	7
1.3.3	Bedarfe in den Stadtteilen	8
1.4	Ziele für ein qualitätsvolles Wohnen im Alter.....	10
1.5	Maßnahmen und Handlungsfelder für ein qualitätsvolles Wohnen im Alter.....	11
1.5.1	Umgesetzte Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm Wohnen seit 2003	11
1.5.2	Weitere durchgeführte Maßnahmen.....	12
1.5.3	Neue Maßnahmen aus der AG Wohnen im Alter 2013.....	13
1.5.4	Bewertung der Maßnahmen in der erweiterten Expertenrunde	15
2.	Zielgruppenbezogene Projekte	17
2.1	Welchen Zweck können zielgruppenbezogene Projekte in Leverkusen erfüllen?.....	17
2.2	Zielgruppenbezogene Projekte in Leverkusen: Welche Themen sind wichtig?.....	18
2.2.1	Kosten- und flächensparendes Bauen.....	18
2.2.2	Grundstücke für Selbstbauer/„Einfach und selber bauen“.....	19
2.2.3	Gemischtes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen/Nutzungsmischung.....	20
2.2.4	Partizipation der Bürger fördern und fordern.....	20
2.2.5	Potenziale der Wohneigentumsbildung von Migranten nutzen.....	21
2.2.6	Ökologische Bauweisen.....	22
2.2.7	Neues Wohnen im Bestand.....	22
2.3	Weitere Vorgehensweise.....	22
2.3.1	Neubau.....	22
2.3.2	Bestand.....	23

1. Konzept 'Wohnen im Alter'

1.1 Daten und Fakten zum Wohnen im Alter in Leverkusen

In Kapitel II des Handlungsprogramms ist als Zielprognose für die Bevölkerungsentwicklung eine stabile Einwohnerzahl von rund 161.000 Einwohnern bis 2020 formuliert worden. Nach der jüngsten Bevölkerungsprognose des IT.NRW von 2011 soll Leverkusens Bevölkerung auf 163.100 Einwohner in 2030 wachsen¹. Das entspricht einem Zuwachs von 1,3 % bzw. rund 1.500 Personen. Gegenwärtig² liegt Leverkusens Einwohnerzahl bei 164.048 Personen und damit bereits über der prognostizierten Bevölkerungszahl des IT.NRW. Während die Einwohnerzahl also wächst, verändert sich die Zusammensetzung der Altersjahrgänge: Der Anteil der älteren Bevölkerung nimmt deutlich zu.

Abbildung 1: Altersstruktur in Leverkusen 2011 und 2030



Quelle: Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030/2050, IT.NRW

¹ Vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik (früher LDS NRW): Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030/2050.

² Vgl. Städtische Bevölkerungsstatistik am 31.03.2015, Statistikstelle Leverkusen.

2030 sind 42.500 oder 26% aller Einwohner 65 Jahre und älter (2015: 22%). Dies entspricht einer Zunahme von rund 7.000 Personen, wenn die Bevölkerungsdaten der Stadt Leverkusen zu Grunde gelegt werden. Der größere Anteil der Zunahme mit 4.100 Personen entfällt dabei auf die 80 Jahre und Älteren, also die Hochbetagten. Das bedeutet, dass im Jahr 2030 der Anteil an Pflegebedürftigen deutlich höher sein wird als heute.

Gleichzeitig wird in Zukunft die Lebenserwartung des Einzelnen weiter steigen, so dass die Lebensphase "Alter" eine Zeitspanne von zwei bis drei Jahrzehnten umfassen kann. Die Lebensbedingungen in diesem sogenannten Dritten Lebensalter haben und werden sich weiter für einen Teil der Älteren erkennbar verbessern. Die heute in den Ruhestand tretenden Menschen sind in besserer gesundheitlicher Verfassung, haben höhere Qualifikationen und zum Teil eine bessere materielle Absicherung als frühere Altersgruppen.

Es ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund der demografisch bedingten zahlenmäßigen Zunahme der Personen ab 65 der Anteil der Rentnerhaushalte mit niedrigen Rentenansprüchen ansteigen wird und damit auch der Anspruch auf Grundsicherung im Alter³. Neben der demografischen Dimension können weitere Gründe die Entwicklungen am Arbeitsmarkt sein, z.B. die Zunahme von Jobs im Niedriglohnbereich, von prekären Selbstständigkeitsformen und von Zeiten der Arbeitslosigkeit, die in der Folge zu kleineren Renten führen. Die Zahl der SGB-II Bezieher, z.B. die „Aufstocker“, nimmt schon heute zu. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden diese Menschen mit Erreichen des 65. Lebensjahres in den Grundsicherungsbezug fallen. Heute beziehen in Leverkusen 3% der Personen ab 65 Grundsicherungsleistungen. Dies entspricht dem bundesweiten Wert. Das Pestel-Institut schätzt, dass sich bundesweit der Anteil der auf Grundsicherung angewiesenen Personen ab 65 innerhalb der nächsten 20 Jahre auf über 25% erhöhen wird⁴. Auch wenn diese Schätzung nicht direkt auf Leverkusen übertragbar ist, so muss doch mit einer Zunahme der Rentnerhaushalte in Leverkusen gerechnet werden, die mit ihrer Rente alleine nicht auskommen.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Nachfrage gerade auch von älteren Haushalten nach preiswertem Wohnraum in Leverkusen tendenziell eher ansteigen wird (vgl. Kap. III, Pkt. 4). Gleichzeitig setzt sich die Pluralisierung der Lebensstile auch im Alter fort. Hieraus erwächst ein verändertes Anspruchsprofil bei den nachfragenden Seniorenhaushalten.

1.2 Wohnformen im Alter

Die oben beschriebenen Entwicklungen werden auch am Wohnungsmarkt spürbar. Bei tendenziell steigenden Wohnkosten haben sich auch im Alter unterschiedliche individuelle Wohnformen gebildet, die zwischen dem Verbleib in der angestammten Wohnung bis zum „klassischen“ Alten- und Pflegeheim viele weitere und neue Wohnformen entstehen lassen.

Die frühere Wohnkarriere, nach der die erreichte Wohnform in der Familiengründungsphase oftmals bis zum Tode beibehalten wurde, wird künftig für viele ältere Menschen durch einen nochmaligen Umzug aufgehoben.

In der Arbeitsgruppe „Wohnen im Alter“⁵ wurde angemerkt, dass in Leverkusen die Orientierung nach einer passenden Wohnform schon im Alter zwischen 50 und 60 Jahren beginnt. Dabei besteht durchaus die Bereitschaft, höhere Mieten für altengerechte, barrierefreie Wohnungen zu bezahlen. Nach

³ Vgl. Sozialbericht Leverkusen 2012, S. 24.

⁴ Pestel-Institut 2013: Wohnen der Altersgruppe 65 plus.

⁵ Die intern und extern besetzte Arbeitsgruppe „Wohnen im Alter“ wurde im November 2013 einberufen.

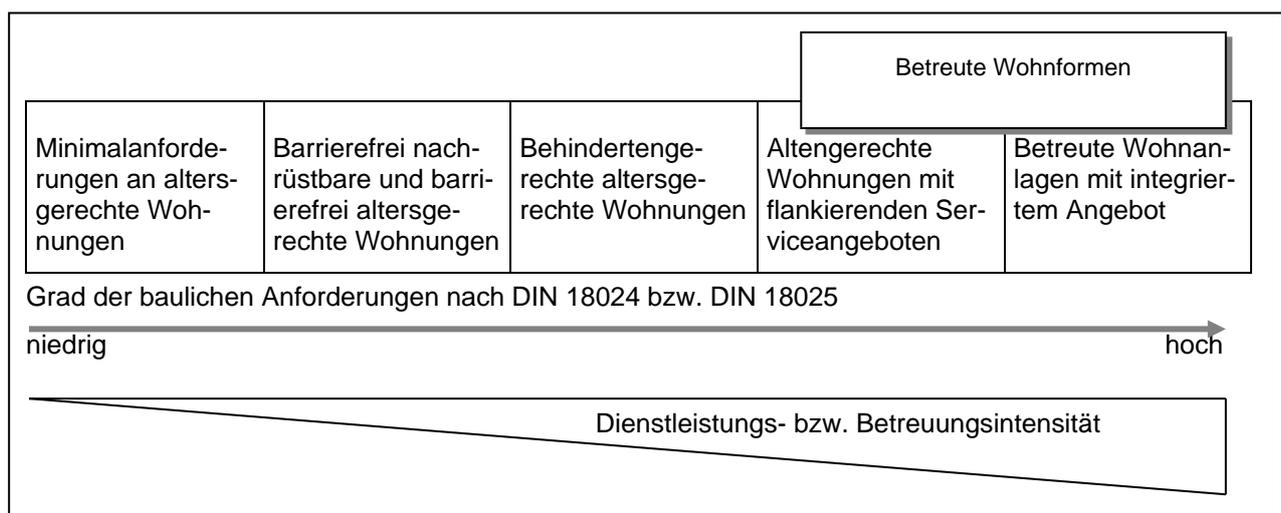
der Generali Altersstudie 2013⁶ möchte allerdings nach wie vor ein Großteil der 65 bis 85 Jährigen mit Unterstützung des Pflegedienstes in den eigenen vier Wänden bleiben. Ein gutes Drittel dieser Altersgruppe kann sich vorstellen, bei Pflegebedürftigkeit eine Wohnung in einem Heim zu beziehen. Fast 20% können sich ein Leben in einem Mehrgenerationenhaus und immerhin noch 12% in einer Wohngemeinschaft mit anderen älteren Menschen vorstellen.

Für Haushalte mit „kleiner“ Rente wird dabei wegen der steigenden Wohnkosten ein Umzug in eine kleinere, preiswerte Wohnung das Hauptmotiv darstellen.

Dabei sind seniorengerechte Wohnungen ob nun als Bestandsumbau oder als Neubau so zu gestalten, dass diese nicht nur auf eventuelle Behinderungen und Einschränkungen hin ausgerichtet sind, sondern auch die kommunikativen und psychosozialen Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen. Das ist bereits vor annähernd 20 Jahren postuliert worden (vgl. Schader Stiftung, 1997). Aktuell rückt in diesem Zusammenhang das gesamte Quartier in den Fokus, das auch für eine ältere Bewohnerschaft weiterhin erlebbar bleiben soll. Seniorengerechte Wohnungen heute müssen Kommunikation eröffnen, Integration und Gemeinschaft fördern und Betreuung und Pflege ermöglichen.

Die derzeitige Wohnsituation älterer Menschen sieht jedoch so aus, dass nur rund 1% des Wohnungsbestandes bundesweit überhaupt seniorengerecht ausgestattet ist. Dieser Wert gilt auch für Leverkusen. Die gesundheitliche Situation im sogenannten dritten Lebensabschnitt macht es für viele Senioren nicht notwendig, dass die Kriterien des behindertengerechten Wohnens, mithin also eine umfassende Barrierefreiheit in der Wohnung und im Wohnumfeld, in Gänze erfüllt sein müssen: Vielmehr reichen oftmals bereits kleinere Anpassungsmaßnahmen aus, um ein selbständiges Wohnen zu gewährleisten. Das folgende Schaubild ist an die Untersuchung im Auftrag der Schader Stiftung von 1997 angelehnt und zeigt Typen von seniorengerechten Wohnungen, die heute immer noch Gültigkeit besitzen.

Abbildung 1: Typen von seniorengerechten Wohnungen



Quelle: Eigene Darstellung nach Schader Stiftung, 1997

In Zukunft wird es für alle der oben vorgestellten Wohnungstypen eine Nachfrage der entsprechenden Gruppen älterer Menschen in Leverkusen geben. Daneben werden - wie auch heute schon - ältere

⁶ Generali Altersstudie 2013; Repräsentative Befragung von mehr als 4.000 alten Menschen zwischen 65 und 85 Jahren, Institut für Demoskopie Allensbach im Auftrag der Generali Deutschland Holding AG

Menschen auch künftig weiterhin in ihren angestammten nicht seniorengerecht (um-)gebauten Wohnungen leben und einen ambulanten Servicedienst in Anspruch nehmen. In der Arbeitsgruppe „Wohnen im Alter“ wurde deshalb der Handlungsbedarf vor allem im Bestand gesehen. Um hier eine Optimierung von Wohnen und Pflege zu erzielen, müssen neue Kooperationsmöglichkeiten zwischen Wohnungsanbietern und sozialen Trägern erprobt werden. Hinsichtlich der Alternativen zur angestammten Wohnung wurde für Leverkusen in der Arbeitsgruppe das Modell der Seniorenhausgemeinschaft als sehr nachgefragtes Angebot identifiziert. Dabei verfügt jeder Haushalt über eine eigene Wohnung und als Begegnungsort wird ein Gemeinschaftsraum bereitgestellt. Auch das Service-Wohnen, bei dem die Dienstleistungen und Pflegeangebote bei Bedarf hinzugewählt werden können, wird in Leverkusen stark nachgefragt. Ältere Ein- und zunehmend auch Zweipersonenhaushalte über 80 fragen diese Wohnform verstärkt nach, da sie gerade für Paare ein weiteres Zusammenleben auch bei Eintreten eines Pflegefalls ermöglicht.

In Leverkusen werden derzeit neben den klassischen Pflegeplätzen im Pflegeheim seniorengerechte Wohnungen, Wohnungen mit Service sowie – relativ neu – ein Seniorenwohnhaus angeboten.



© Ksta, Ralf Krieger

Bildquelle: Kölner Stadtanzeiger; Seniorenhausgemeinschaft in der Myliusstraße, Leverkusen; 13 eigenständige Wohnungen und eine Gemeinschaftswohnung als Treffpunkt.



Bildquelle: Caritas-Leverkusen; Wohnpark Bürgerbusch, Wohnanlage mit Hausgemeinschaften für Senioren und pflegebedürftige ältere Menschen.

1.3 Bedarf an seniorengerechten Wohnformen in Leverkusen bis 2030

Der Fachbereich 'Stadtplanung und Bauaufsicht' hat bereits 2002 die Frage des künftigen Bedarfs an seniorengerechten Wohnungen, Standortanforderungen, Quantität und Qualität bearbeitet. Die Ergebnisse bzw. Handlungsempfehlungen wurden als Konzept in das Handlungsprogramm Wohnen aufgenommen. Der Bedarf wurde dabei auf 1.775 Wohneinheiten mit flankierenden Serviceangeboten (1.275 WE) bzw. in einer Servicewohnanlage (500 WE) bis 2015 beziffert.

Inzwischen sind in Leverkusen weitere seniorengerechte Wohnungen entstanden, einige Pflegehäuser haben auch in ihrem Bestand umgebaut und bieten nun mehr Wohnungen innerhalb des Hauses an. Derzeit gibt es in Leverkusen rund 1.450 Pflegeplätze. Nach einer Prognose des Fachbereichs Soziales der Stadt Leverkusen in 2011⁷ zum Bedarf an Pflegeplätzen in 2030 werden – rein rechnerisch - je nach Entwicklung der Pflegequote 750 bis 1.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt. Da sich aber einerseits die politischen Rahmenbedingungen für Investitionen in diesem Bereich seit 2008 dramatisch verschlechtert haben und die Stadt Leverkusen zudem das Ziel verfolgt, die Menschen so lange wie möglich in ihren Wohnungen zu halten, scheint eine Angebotsausweitung von maximal 300 Pflegeplätzen realistisch. Darüber hinaus verfügt Leverkusen derzeit über rund 790 (bekannte) seniorengerechte Wohnungen mit und ohne Service (Stand 2014).

Der anhaltende Anstieg der Seniorenhaushalte, die neuen Wohnbedürfnisse im Alter, sowie die Tatsache, dass derzeit zu wenige Flächen für den Bau neuer seniorengerechter Wohnungen vorhanden sind, lassen es sinnvoll erscheinen, das vorhandene Konzept von 2002 zu aktualisieren. Auch dieses Mal wurde im Vorfeld eine Arbeitsgruppe unter Beteiligung interner und externer Fachleute eingerichtet, die den aktuellen Stand, Trends in Leverkusen sowie den künftigen Bedarf diskutiert hat. Die Ergebnisse sind in das Konzept eingearbeitet worden.

1.3.1 Bedarfsschätzung an altengerechten Wohnungen bis 2030 - Vorüberlegungen

Der planerische Prognosezeitraum erstreckt sich in Orientierung an die IT.NRW Prognose auf den Zeitraum 2011 bis 2030. Für diesen Zeitraum wird abgeschätzt, wie viele seniorengerechte Wohnungen in Leverkusen realistisch gebaut werden können.

Haushaltsentwicklung der älteren Jahrgänge bis 2030: Für die Baulandbedarfsprognose wurde bis zum Jahr 2015 aufgrund der verschiedenen sozio-ökonomischen Parameter eine Haushaltsgröße von im Durchschnitt 1,97 Personen je Wohnung angenommen. Für die Altersgruppe der 60 bis unter 75 Jährigen muss ein "Altersabschlag" hinzugerechnet werden, da diese Gruppe durch Singularisierung der Haushalte (Sterben des Ehe-/Partners) enorm zur generellen Haushaltsverkleinerung beiträgt. Bis zum Jahr 2030 wird für diese Altersgruppe deshalb eine Haushaltsgröße von im Durchschnitt 1,7 Personen je Haushalt angenommen. Wie in Punkt 1.1. bereits dargestellt, beträgt die Zahl der Einwohner über 65 Jahre im Jahr 2030 nach der IT.NRW-Prognose 42.500 Personen, das entspricht bei der angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,7 Personen 25.000 Haushalten.

Nachfragepotenzial bzw. umzugswillige Haushalte in der betrachteten Altersgruppe: Vergleicht man Befragungen der Altersgruppe ab 65 nach deren Umzugsbereitschaft bzw. Wohnwünschen, so kann grob zusammengefasst werden, dass etwa 30% der Haushalte bei einem entsprechenden An-

⁷ Vgl. Fachbereich Soziales: Analyse und Vorausschau der stationären Pflegeeinrichtungen in Leverkusen, Kurzbericht 2011.

gebot umzugsbereit sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Haushalte im konkreten Fall tatsächlich umziehen würden. Das Potential an nachfragenden Haushalten wird von den einschlägigen Instituten sehr unterschiedlich eingeschätzt, wie Abbildung 2 deutlich macht.

Abbildung 2: Nachfragerpotential an seniorengerechten Wohnungen

Studien/Umfragen zum Bedarf	Das wären... seniorengerechte Wohnungen in Leverkusen (bezogen auf die Leverkusener Ein- wohner ab 65 in 2030 nach IT.NRW)	In Prozent des Wohnungsbestandes Leverkusen
Pestel-Institut 2011 20% der Wohnungen von Senioren ab 70 altengerecht	5.000	6
LBS-Studie 2006 30% der Haushalte ab 55+ sind umzugsbereit	12.750	15
BBSR 2011 23% der Seniorenhaushalte ab 60 sind mobilitätseingeschränkt	9.800	11
Derzeitiges (bekanntes) Angebot in Leverkusen	790	1

Quelle: Eigene Berechnung nach Pestel Studie 2011 „Bedarf an Seniorenwohnungen in Deutschland“; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (kurz BBSR) 2011, Forschungsheft 147 „Wohnen im Alter“; LBS (Landesbausparkasse) 2006: Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven.

Das Pestel-Institut geht bspw. davon aus, dass 20% der 70 Jährigen eine seniorengerechte, also barrierefreie Wohnung benötigen. Dies wären in Leverkusen 5.000 entsprechende Wohnungen oder 6% des derzeitigen Bestandes. Die LBS-Studie hat 30% der Haushalte ab 55 Jahren ermittelt, die umzugsbereit wären. Das sind 12.750 seniorengerechte Wohnungen oder 15% des Bestandes. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (kurz BBSR) kommt in seiner Studie zu 23% der ab 60 Jährigen, die mobilitätseingeschränkt sind und deshalb eine seniorengerechte Wohnung brauchen. Das wären entsprechend 9.800 Wohnungen oder 11% des Bestandes. Der Verwaltung sind derzeit rund 790 seniorengerechte Wohnungen bekannt, das entspricht 1% des Bestandes.

Umzugstätigkeit der Leverkusener ab 65: Bei der Gruppe der ab 65 Jährigen ist seit Jahren eine anhaltende Mobilität festzustellen mit dem Ergebnis einer negativen Wanderungsbilanz. Die negative Wanderungsbilanz ist dabei vor allem unter den ab 80 Jährigen festzustellen (82 Zuzüge gegenüber 190 Fortzügen in 2012). Aufgrund der fehlenden Datengrundlage sind die Gründe und die Motivation zum Wohnortswechsel unter den Senioren nicht bekannt. Es können lediglich Rückschlüsse aufgrund des Zielgebietes im Fortzugsfall gezogen werden. In der Altersgruppe 65 bis 80 Jahre zog ein gutes Viertel in die unmittelbaren Nachbargemeinden. Zielorte sind vor allem Köln und Leichlingen. Die Hälfte dieser Altersgruppe zog in andere Städte oder Regionen, 15% ins Ausland. In der Gruppe der Hochbetagten ab 80 Jahren zog ein gutes Drittel der 190 Fortgezogenen in die nähere Umgebung von

Leverkusen, vor allem in die Städte Köln und Leichlingen, gefolgt von der Stadt Burscheid. Weit über die Hälfte der Personen ist in das übrige Bundesgebiet verzogen. Ein Fortzug ins Ausland spielt in dieser Altersgruppe nur eine untergeordnete Rolle.

Von den insgesamt 358 Personen beider Altersgruppen, die innerhalb des Bundesgebietes verzogen sind, hat die Hälfte (179 Personen) in einer Form des seniorengerechten Wohnens (Pflegeheim, betreutes Wohnen oder Ähnliches) ihr neues Zuhause gefunden⁸.

Orts- bzw. Stadtteilbindung älterer Menschen an Leverkusen: Es liegen keine Daten vor, die Aussagen zulassen, wie hoch die Bereitschaft der betrachteten Altersgruppe ist, innerhalb von Leverkusen umzuziehen. Aus den Daten der Statistikstelle Leverkusen - die 1999 durchgeführte Wandermotivbefragung und die jährlich erstellte Umzugsmatrix - geht hervor, dass die Orts- bzw. Stadtteilbindung bei ca. 50% der Befragten eine Rolle spielt. Zuzüglich eines "Alterszuschlages" kann man davon ausgehen, dass 60% der umzugsbereiten Leverkusener Haushalte nach einem Umzug in ihrem Stadtteil bleiben wollen.

1.3.2 Ergebnis der Bedarfsschätzung

Auf der Grundlage der oben beschriebenen Annahmen wurde folgende Abschätzung vorgenommen. Als Grundlage gilt das tatsächliche Umzugsvolumen der Altersgruppe 65+ in Leverkusen, das sind insgesamt 750 Zu- und Fortzüge in 2012. Dazu werden noch die innerstädtischen Umzüge der Generation 65+ (rd. 750) gezählt. Das gesamte Umzugsvolumen in Leverkusen beträgt demnach 1.500 Umzüge (=Personen) oder 4% der Altersgruppe 65+. Das heißt, 4% der Altersgruppe 65+ sind in 2012 tatsächlich umgezogen. Dies stellt eine deutliche Diskrepanz zu den Schätzungen der Institute in Abbildung 2 dar. Eine Umzugsbereitschaft zu äußern heißt eben noch lange nicht, auch tatsächlich umzuziehen.

Vier Prozent tatsächlich umziehender Personen entspricht 40 Wohnungen je 1.000 Einwohner über 65. Das heißt, dass bei der derzeitigen Umzugstätigkeit 40 seniorengerechte Wohnungen pro 1.000 Einwohner vorhanden sein sollten.

Auf die Bewohnerzahl ab 65 Jahren in 2030 bezogen entspricht das rund 1.700 seniorengerechten Wohnungen, die Leverkusen bereithalten muss. Da zurzeit bereits 790 seniorengerechte Wohnungen vorhanden sind, müssten bis 2030 demnach zusätzlich rund 950 Wohnungen geschaffen werden. In Leverkusen würden dann 2% des gesamten Wohnungsbestandes durch Neubaumaßnahmen seniorengerecht sein (vgl. Tabelle 1).

Die Schätzung bleibt im Ergebnis weit hinter den Schätzungen der in Abbildung 2 vorgestellten Institute zurück. Vor dem Hintergrund des errechneten Gesamtbedarfs an Geschosswohnungen von 3.000 Wohneinheiten⁹ und angesichts der geringen Flächenreserven, die derzeit überhaupt für den Geschosswohnungsbau vorhanden sind, ist der errechnete Bedarf das über Neubau maximal realisierbare Angebot.

⁸ Vgl. Leverkusener Demografiebericht 2013

⁹ Vgl. Kap. II, Wohnungsneubau, Seite 17.

Tabelle 1: Schätzung des zusätzlichen Bedarfs an seniorengerechten Wohnungen

	Wohnungen	In Prozent des Bestandes
Derzeitiges (bekanntes) Angebot in Leverkusen	790	1
Realistische Angebotsausweitung bis 2030 auf dann	1.700	2



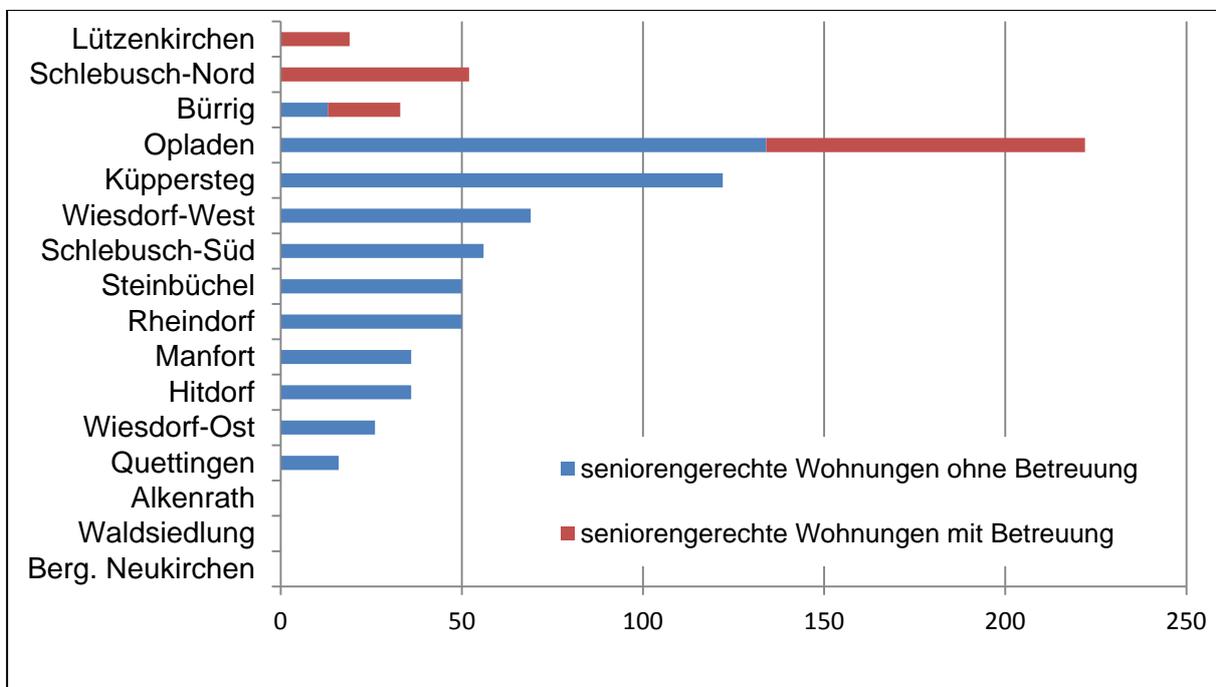
Dafür notwendiger Neubaubedarf bis 2030 ca. 950

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung

1.3.3 Bedarfe in den Stadtteilen

In den statistischen Bezirken (=Stadtteile) Leverkusens sind derzeit die Angebote an seniorengerechten Wohnungen sehr unterschiedlich verteilt, wie folgende Abbildung 3 zeigt.

Abbildung 3: Derzeitiges Angebot an seniorengerechten Wohnungen in den statistischen Bezirken



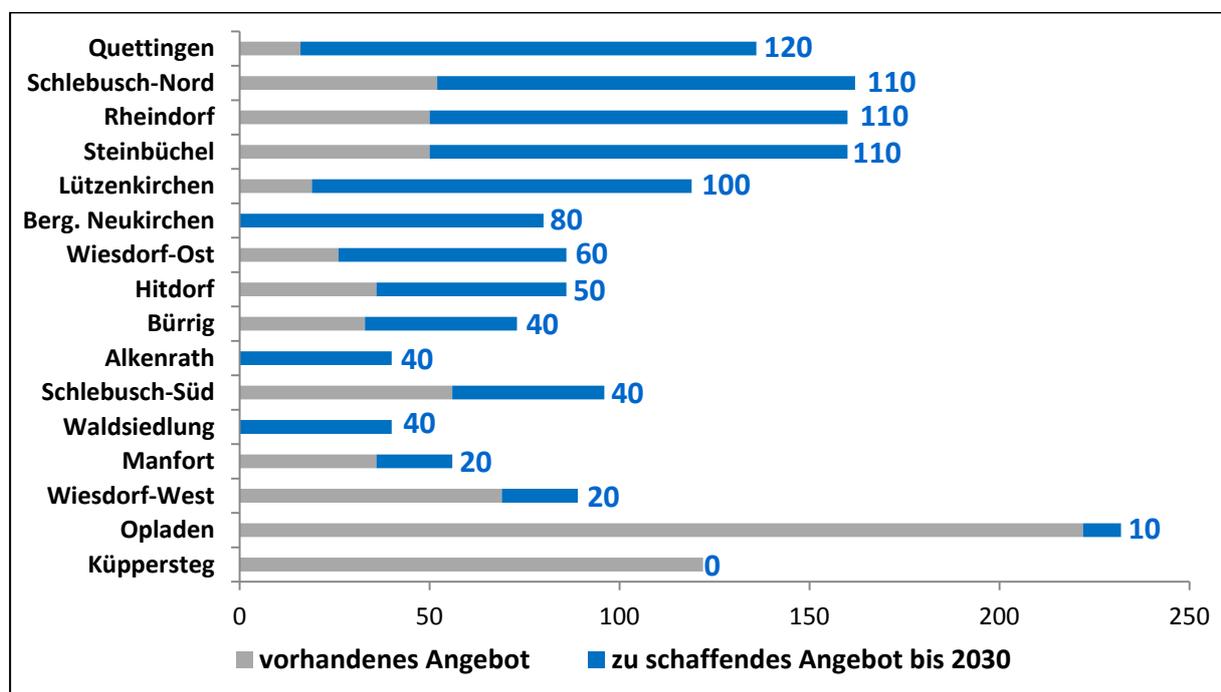
Quelle: Eigene Erhebung, Stand 2014

In den Stadtteilen Alkenrath, Waldsiedlung und Bergisch Neukirchen sind derzeit überhaupt keine Angebote für seniorengerechtes Wohnen vorhanden. In Lützenkirchen, Schlebusch-Nord, Bürrig und Opladen gibt es neben seniorengerechten Wohnungen auch Angebote an seniorengerechten Wohn-

anlagen mit Betreuung im Haus. Alle anderen Wohnungen verteilen sich ungleichmäßig über die restlichen statistischen Bezirke, wobei in Opladen und Küppersteg mit jeweils mehr als 100 Wohneinheiten das größte Angebot besteht.

Bezogen auf die Wohnbevölkerung 65+ in 2030 und dem geschätzten Bedarf von 40 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner ab 65 Jahre – basierend auf den getroffenen Annahmen zur Wanderung und Haushaltsgröße - stellt sich für die einzelnen statistischen Bezirke rein rechnerisch ein Bedarf an zusätzlichen seniorengerechten Wohnungen, wie in Abbildung 4 dargestellt, dar. Da in den meisten Stadtteilen Wohnungen mit integrierter Betreuung noch fehlen, ist es wünschenswert, einen Teil der Wohnungen mit Betreuung im Haus zu realisieren.

Abbildung 4: Zusätzlicher Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in den statistischen Bezirken Leverkusens bis 2030



Quelle: Eigene Berechnungen, Stand 2013, Basis der Schätzung ist die in 2030 ansässige Bevölkerung über 65 Jahren.

Die Graphik zeigt als graue Balken das bereits vorhandene Angebot und als blaue Balken, wie viele zusätzliche seniorengerechte Wohnungen noch geschaffen werden müssen. Der Neubaubedarf bezieht sich dabei auf die in den statistischen Bezirken ansässige Wohnbevölkerung 65+ in 2030. Somit macht die Graphik deutlich, in welchen statistischen Bezirken der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen besonders hoch sein wird, nämlich in Quettingen, Schlebusch-Nord, Rheindorf, Steinbüchel und Lützenkirchen, in denen jeweils zwischen 100 bis 120 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Hier ist das Angebot z.T. schon für die heutige 65+ Generation nicht ausreichend. Der Zuwachs bis 2030 lässt die Bedarfswahlen noch weiter ansteigen. Im am Rande gelegenen Bergisch Neukirchen besteht derzeit weder ein Pflegeheim noch gibt es seniorengerechte Wohnungen. Hier sollte eine Wohnanlage mit seniorengerechten Wohnungen und integrierter Betreuung entstehen. In Opladen und Küppersteg ist, wie bereits angesprochen, das Angebot an entsprechenden Wohnungen schon heute und bis 2030 nahezu ausreichend.

Wenn diese Bedarfe über Neubau tatsächlich realisiert werden können, heißt dies, dass in jedem statistischen Bezirk in Leverkusen für 4% der Bevölkerung oder 7% der Haushalte über 65 Jahren eine seniorengerechte Wohnung vorhanden ist.

Der sehr viel größere Anteil der Generation 65+ wird weiterhin und auch im hohen Alter in der angestammten Wohnung verbleiben. Deshalb ist ein weiterer wichtiger Baustein die Anpassung des Bestandes an eine ältere Bewohnerschaft.

1.4 Ziele für ein qualitativ volles Wohnen im Alter

Die Stadt Leverkusen hat als eine Zielgruppe die älteren Menschen in Leverkusen bei der künftigen Wohnungspolitik benannt. Deshalb wird sie ihre Leistungen im Bereich der Sozial-, Bauland- und Wohnungspolitik stärker an den Wohn- und Lebensbedürfnissen älterer Menschen ausrichten, wobei folgende Ziele im Vordergrund stehen:

Unterstützung der Schaffung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Angebotes an seniorengerechten Wohnungen: In Leverkusen besteht ein Bedarf an zusätzlichen seniorengerechten Wohnformen. Der Wunsch nach einer selbständigen Lebensführung der älteren Menschen steht dabei im Vordergrund. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren, die städtische Flächen umfassen, ist deshalb bei Eignung altengerechtes und preiswertes Wohnen zu berücksichtigen und in der Begründung zu erwähnen.

Schwerpunkt der Entstehung seniorengerechter Wohnungen auf Maßnahmen im Bestand legen unter Beachtung einer ausgewogenen räumlichen Verteilung der künftigen Angebote: Ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger sind i. d. R. auf fußläufig erreichbare öffentliche Infrastruktureinrichtungen angewiesen, d. h. auf (relativ) zentrale Lagen innerhalb bestehender Siedlungen. Deshalb werden in Zukunft auch vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen mehr und mehr altengerechte Wohnungen aus dem Bestand heraus zu schaffen sein. Einer Beibehaltung der Mischung im Quartier sollte zur Vermeidung einseitiger sozialer Strukturen vor einer Bündelung von altengerechten Wohnungen der Vorrang gegeben werden. Bei der Realisierung von altengerechten Wohnungen aus dem Bestand sollten die Wohnungsgesellschaften eine Vorreiterrolle einnehmen.

Förderung seniorengerechter Quartiere: Mit einer altengerechten Quartiersentwicklung sollen Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass ältere Menschen so selbstbestimmt leben können, wie sie es sich für ihr Alter vorstellen. Die Quartiersentwicklung ist dabei auch ein Leitziel im Wohnraumförderungsprogramm 2015 des Landes NRW. In altengerechten Quartieren sollen Beratung, Wohnraumanpassung, niedrighschwellige Angebote und professionelle Unterstützungsleistungen so verknüpft sein, dass immer genau die erforderliche und gewünschte Unterstützung in Anspruch genommen werden kann. Dadurch kann der Neubau weiterer kosten- und personalintensiver stationärer Einrichtungen entbehrlich werden. Niedrighschwellige und ortsnahe Versorgungsangebote können vor allem pflegenden Angehörigen helfen, Pflege und eigene Bedürfnisse besser in Einklang zu bringen. Durch eine umfassende Quartiersgestaltung, in die alle Akteurinnen und Akteure vor Ort einbezogen sind, kann die Versorgungsstruktur insgesamt aufeinander abgestimmt und koordiniert werden. Hier können sich z.B. Wohnungsanbieter, also z.B. Wohnungsunternehmen und soziale Träger stärker vernetzen und zusammenarbeiten.

Förderung einer Angebotsvielfalt (Wohnformen, Größenordnungen, Trägermodelle, Preisstruktur): Gemäß der sich im sogenannten dritten Lebensabschnitt herausbildenden verschiedenen Lebensstile muss eine entsprechende Angebotsvielfalt auf dem Wohnungsmarkt ent- und bestehen. Das

Angebotsspektrum reicht daher von der Normalwohnung mit "Minimalanforderungen", wie z. B. rutschfesten Bodenbelägen, über barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18025 Teil 2 bis hin zu behindertengerechten Wohnungen. Analog gilt dies auch für Dienstleistungsangebote: von der Angebotsvermittlung über eine aufsuchende Betreuung bis hin zu betreuten Wohnungen mit umfassenden integrierten Dienstleistungen. Dabei ist bei aller Angebotsvielfalt das verfügbare Einkommen der älteren Menschen zu berücksichtigen: In der breiten Masse müssen bezahlbare Wohnungen angeboten werden.

Im Neubau geförderten Wohnraum für ältere Menschen schaffen: Preiswerte Wohnungen in Leverkusen werden knapper (vgl. Kap. III Pkt. 4). Da viele ältere Menschen in Zukunft mit einer kleinen Rente und sogar Sozialhilfe auskommen müssen, sind sie auf kleine, preiswerte Wohnungen angewiesen. Sie sind deshalb nicht nur als eine Zielgruppe des künftig bereitzustellenden Angebots benannt worden sondern auch ganz gezielt als Zielgruppe bei der Wohnraumförderung in Leverkusen. Hierbei besteht die Zielsetzung, neuen bezahlbaren seniorengerechten Wohnraum in bestehenden Siedlungen für ältere Menschen zu schaffen, der diesen ermöglicht, selbstbestimmt im Quartier wohnen zu bleiben und am Quartiersleben teil zu haben. Ein positiver Nebeneffekt besteht darin, dass damit die häufig viel zu großen Wohnungen älterer Menschen für andere Haushalte, z.B. Familien, freigesetzt werden.

1.5 Maßnahmen und Handlungsfelder für ein qualitativvolles Wohnen im Alter

1.5.1 Umgesetzte Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm Wohnen seit 2003

Im Konzept „Wohnen im Alter“ von 2003 wurden einige Maßnahmen benannt, um die Zielgruppe der älteren Menschen stärker in den Fokus zu rücken und weitere unterstützende Maßnahmen zu ergreifen. Im Folgenden wird in Tabellenform dargestellt, welche Maßnahmen vorgeschlagen wurden und inwieweit diese inzwischen Eingang in den planerischen Alltag und die Wohnungspolitik gefunden haben.

Vorgeschlagene Maßnahme	Umsetzung / Umsetzungsstand	Anmerkungen
<i>„Zielgruppe ältere Menschen und Standortkriterien für altengerechte Wohnformen in der Bauleitplanung berücksichtigen“</i>	Standortkriterien wurden benannt und mit der Abteilung 613 „städtebaulichen Planung“ kommuniziert, die Zielgruppe „ältere Menschen“ ist neben Familienhaushalten inzwischen eine feste Größe in der Planung geworden. Soweit möglich und städtebaulich sinnvoll, wird an zentralen Standorten im Rahmen der Bebauungsplanerstellung immer auf altengerechtes Wohnen hingewiesen.	Wichtigste Standortkriterien sind <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage - Max. ca. 300 m von wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten und Apotheken entfernt - Angebot an Freizeitangeboten Es fehlen derzeit geeignete Grundstücke in zentralen Lagen.
<i>„Öffentlichkeitsarbeit“</i> Es wurden Qualitätskriterien für das Wohnen im Alter vereinbart, die auch nach außen transparent gemacht werden sollen, z.B. Checkliste, Investorenbrochure, Info-	Eine Checkliste wurde 2004 erstellt, die den älteren Menschen als Check-up bei der Wohnungssuche dient (orientiert sich an DIN 18024 und DIN 18025). Im Seniorenwegweiser Leverkusen	Die Überarbeitung der Checkliste ist sinnvoll. Diese sollte dann auch ins Internet eingestellt werden.

Broschüre.	sind alle wichtigen Adressen und Anbieter von altengerechten Wohnungen enthalten. Er steht digital und in Papierform zur Verfügung.	
„Netzwerk Wohnen im Alter bilden“ Teilnehmer sollen Vertreter der Stadt, der Bau- und Wohnungswirtschaft, der mobilen Dienste und der Pflege- bzw. Krankenkassen sein	Eine verwaltungsinterne AG „Investitionsmaßnahmen im Sozialbereich“ wurde 2003 unter Federführung Dez. III eingerichtet. Sie tagte zuletzt 2007. Einrichtung einer AG „Wohnen im Alter“ ab dem Jahr 2013.	Seit 2007 hat sich zum Thema Investitionsmaßnahmen ein bilateraler Austausch der betroffenen Fachbereiche etabliert. Eine Kooperation der ambulanten Dienste und Wohnungswirtschaft wurde in der neu aufgelegten AG „Wohnen im Alter“ wieder als eine Maßnahme vorgeschlagen (siehe Pkt. 1.5.3)
„Prüfung von Bauvorhaben mit altengerechten Wohnungen“	Für Bauvoranfragen und Bauanträge, die die Realisierung von Senioren-Pflegeheimen oder seniorengerechten Wohnungen zum Gegenstand haben, ist 2003 ein Prüfverfahren eingeführt worden, das eine Beurteilung auf Grundlage der vom Landespflegegesetz bzw. von der Stadt Leverkusen festgelegten Qualitätskriterien ausspricht. Die Beurteilung erfolgt von den Fachbereichen Gesundheit und Soziales sowie Stadtplanung und Bauaufsicht gemeinsam. Hierzu ist eigens ein Prüfbogen erstellt worden.	Der Prüfbogen wird aufgrund übersichtlichen Anzahl an Bauvoranfragen und -anträgen in diesem Bereich nicht mehr schriftlich ausgefüllt, sondern dessen Inhalte im bilateralen Austausch mit den betroffenen Fachbereichen abgeprüft.

1.5.2 Weitere durchgeführte Maßnahmen

Über diese vorgeschlagenen Maßnahmen hinaus sind in den letzten Jahren folgende weitere Maßnahmen zur Stärkung und Förderung der Wohn- und Lebensqualität sowie der Teilhabe älterer Menschen getätigt worden:

Cities in Balance (CIB)

Die Stadt Leverkusen beteiligte sich an dem von der Europäischen Union geförderten Projekt „Cities in Balance“ gemeinsam mit anderen Städten aus Nord-West Europa. Ziel des Förderprogrammes war es, aktive Städte für jedes Alter zu entwickeln und voneinander zu lernen. Das Projekt setzt auf die Verbesserung von Chancen und Möglichkeiten älterer Menschen. Im Mittelpunkt stehen Aktionen, die die Lebensqualität von Senioren verbessern und sie darin unterstützen, die Selbstbestimmtheit ihres

Lebens aufrecht zu erhalten. Hierzu sollten unter den Oberbegriffen Silver Hub (Drehscheibe für Senioren), Silver Inclusion (Einbindung von Senioren) und Silver Economy (Seniorenwirtschaft) Pilotprojekte entwickelt werden. In Leverkusen entstand so mit Fördermitteln der EU in Kooperation mit dem AWO-Familienseminar das Kontakt- und Wissenszentrum für Jung und Alt (Alte Töpferei, Opladen). In dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen sich unterschiedliche Generationen begegnen, austauschen und gemeinsame Projekte erarbeiten können.



Bildquelle: Stadt Leverkusen

Schaffung von intergenerativen Netzwerken und Begegnungsorten

Außerdem wurde im Rahmen von CIB das Bürgernetz Opladen mit einem Freiwilligenteam von ehrenamtlichen Personen gegründet, die bürgerschaftliche Projekte initiieren und begleiten, um gemeinsam mit den Einwohnern Opladen für alle lebenswerter und bewusster zu gestalten. Partner sind neben der Stadt Leverkusen das Wohnhaus Upladin in Opladen sowie der Gemeinnützige Bauverein Opladen. Die vier Säulen des Bürgernetzwerkes bestehen aus dem Stammtisch Opladen, dem Bürgertreff, dem Freiwilligenteam sowie entsprechenden Angeboten für Opladen.



Die Idee, intergenerative Netzwerke und Begegnungsorte in allen Stadtteilen bzw. Quartieren zu schaffen ist als eine Maßnahme im gesamten Prozess der Anpassung und Vorbereitung der Stadt und des städtischen Lebens auf den demografischen Wandel zu sehen.

Versorgungsbereiche zum altengerechten Wohnen in Leverkusen

In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 50 hat der Fachbereich 61 die statistischen Bezirke in sogenannte Versorgungsbereiche (Versorgung mit Pflegeplätzen und altengerechten Wohnungen) eingeteilt. In einer Tabelle sind alle statistischen Bezirke mit ihrem Angebot an altengerechten Wohnformen und Pflegeplätzen aufgeführt. Dabei sind diejenigen statistischen Bezirke zusammengefasst worden, die sich hinsichtlich des Angebotes an Pflegeplätzen und altengerechten Wohnens räumlich aufeinander beziehen. Darüber hinaus wird für jeden Versorgungsbereich bestimmt, welches Angebot in einem gewissen Zeitraum noch zu schaffen ist (siehe Anhang). Die Versorgungsbereiche werden regelmäßig aktualisiert.

1.5.3 Neue Maßnahmen aus der AG Wohnen im Alter 2013

Die in 2013 eingerichtete Arbeitsgruppe „Wohnen im Alter“ befasste sich in der ersten Sitzung stärker mit dem Neubaubedarf und den in Leverkusen nachgefragten Wohnformen im Alter. In der zweiten Sitzung lag der Fokus stärker auf dem Bestand und der Fragestellung, wie ältere Mitbewohner auch in ihren angestammten Wohnungen gut wohnen und versorgt werden können.

Als Ergebnisse beider Sitzungen können folgende für Leverkusen zentralen Kernaussagen zum Wohnen im Alter getroffen werden:

- Ein Großteil der älteren Wohnbevölkerung wird in ihren angestammten Wohnungen wohnen bleiben. Deshalb ist der seniorengerechte Bestandsumbau eine der zentralen Aufgabe der künftigen Wohnungspolitik verbunden mit dem Ziel, eine ausreichende Versorgung mit Infrastruktur, Einzelhandel, haushaltsnahen Diensten und Pflegediensten zu gewährleisten.
- Es gibt einen Neubaubedarf an seniorengerechten Wohnungen bis 2030 von 950 zusätzlichen Wohneinheiten.
- Im Neubau sollen bezahlbare, barrierefreie Wohnungen realisiert werden, zum Beispiel mit öffentlicher Förderung.
- Weiterhin nachgefragt werden in Leverkusen Häuser mit ausschließlich Seniorenwohnungen und einer Gemeinschaftswohnung sowie Appartements mit Service.
- Es gibt ein großes Bedürfnis der älteren Bewohner, in ihrem anvertrauten Stadtteil bzw. Wohnquartier wohnen zu bleiben und auch weiterhin am Quartiersleben teilzunehmen. Neue Angebote von Wohnungen oder Appartements sollten deshalb in zentralen Lagen der Stadtteile je nach Bedarf auch mit Serviceangebot oder in Kombination mit einer stationären Pflegeeinrichtung bzw. Andockung an eine bereits vorhandene Pflegeeinrichtung realisiert werden.
- Derzeit fehlen Flächen für den Neubau von seniorengerechten Wohnungen in zentralen Lagen. Für Neubauwohnprojekte müssen entsprechende Flächenpotentiale gesichert werden.
- Aufgrund der starken Zunahme der Hochaltrigen wird ein zusätzlicher Bedarf an Pflegeplätzen in Pflegeeinrichtung bis 2030 realistisch von 300 Pflegeplätzen angenommen.

Hieraus lassen sich Maßnahmen ableiten, die im Folgenden in einer Tabelle dargestellt werden und in denen auch die Zuständigkeiten zugewiesen werden.

Maßnahme	Umsetzung / Zuständigkeit	Anmerkungen
<i>I. Bauliche Verknüpfung von altengerechten Wohnungen und Pflegeangeboten</i>	Kooperation der stationären Einrichtungen mit der Wohnungswirtschaft. Regelmäßige Treffen unter Federführung des Fachbereichs 50 und Beteiligung des Fachbereichs 61.	Die Auftaktveranstaltung organisiert FB 50.
<i>II. Seniorengerechter Bestandsumbau und Optimierung der (pflegerischen) Versorgung älterer Bestandsbewohner</i>	Wohnungsunternehmen bauen ihre Bestände bei Bedarf möglichst seniorengerecht um. Zu diesen Maßnahmen wird verstärkt mit den Pflegediensten kommuniziert, die dann parallel ihre Serviceleistungen anbieten können. Umgekehrt können die ambulanten Pflegedienste auf	Regelmäßige Treffen und Austausch über Bestandsumbaumaßnahmen und Versorgungsmöglichkeiten.

	Engpässe und Notstand hinweisen und gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft nach Lösungen suchen. Regelmäßige Treffen unter Federführung des Fachbereichs 50 und Beteiligung des Fachbereichs 61.	
III. <i>Verbund der Pflegedienstleistungsunternehmen</i>	Pflegedienste	Ähnlich wie Cleverkusen auf der Pflegedienstseite als Ansprechpartner auch für die Wohnungswirtschaft
IV. <i>Preiswerten Wohnraum für Senioren erhalten und schaffen</i>	Stadt Leverkusen, Wohnungsunternehmen	Umsetzung läuft
V. <i>Potentialflächen möglichst in zentralen Lagen für Neubaumaßnahmen identifizieren</i>	Stadt Leverkusen	Umsetzung läuft, regelmäßiger Austausch FB 61, 204, Wirtschaftsförderung, Bodenmanagement Leverkusen
VI. <i>Neubauangebote schaffen: Appartementwohnen mit Service und Seniorenhausgemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen</i>	Wohnungsunternehmen, Investoren	
VII. <i>Seniorenrechtliche Weiterentwicklung der Quartiere unterstützen</i>	Stadt Leverkusen, Wohnungsunternehmen, Private, lokale Wirtschaft, etc.	Die Stadt Leverkusen versucht derzeit, in jedem Stadtteil ein intergeneratives Netzwerk bzw. Begegnungsorte zu schaffen bzw. deren Schaffung zu unterstützen

1.5.4 Bewertung der Maßnahmen in der erweiterten Expertenrunde

Die Maßnahmen wurden im Oktober 2014 abschließend in einem größeren Kreis von Agierenden am Markt diskutiert. Im Ergebnis wurde Folgendes festgestellt:

Maßnahme III „Verbund der Pflegedienstleistungsunternehmen“ wird unter den teilnehmenden Pflegedienstleistern als kritisch erachtet, da diese untereinander in einem starken Wettbewerb stehen und eine Zusammenarbeit von daher nicht gewünscht wird.

Maßnahme IV „Preiswerten Wohnraum für Senioren erhalten und schaffen“ sowie Maßnahme V „Potentialflächen möglichst in zentralen Lagen für Neubaumaßnahmen identifizieren“ obliegt der Zuständigkeit der Stadt Leverkusen. Beide Maßnahmen sind derzeit bereits in die laufende Verwaltungsar-

beit der Stadtplanung integriert. Als problematisch wurde lediglich angesprochen, dass derzeit generell nur wenige zentrale Flächen im Stadtgebiet vorhanden sind. Mit der Ratsvorlage 2204/2013 hat der Rat der Stadt Leverkusen als Maßnahme bereits beschlossen, dass zukünftig alle dem Wohnungsbau zufallenden Flächen im urbanen Kontext auf vorrangige Prüfung mit Geschosswohnungsbau und somit auch als Potentialfläche für den barrierefreien, z.T. mit öffentlicher Förderung entstehenden Wohnungsneubau, geprüft werden sollen.

Zu Maßnahme VI „Neubauangebote schaffen: Appartementwohnen mit Service und Seniorenhausgemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen“ sind die Wohnungsunternehmen auch durch die Treffen in der Arbeitsgruppe Wohnen im Alter nochmal dafür sensibilisiert worden, welche Wohnformen in Leverkusen nachgefragt und gut am Markt angenommen werden.

Hinsichtlich der Maßnahme VII „Seniorenrechtliche Weiterentwicklung der Quartiere unterstützen“ wurde diskutiert, welche Quartiere sich für ein entsprechendes Projekt eignen würden, nämlich die Quartiere Kuppersteg, Schöne Aussicht sowie Heidgen.

Umzusetzende Maßnahmen

Maßnahme Bündnis für Wohnen im Alter

Aus Maßnahme I „Bauliche Verknüpfung von altengerechten Wohnungen und Pflegeangeboten“ und Maßnahme II „Seniorenrechtlicher Bestandsumbau und Optimierung der (pflegerischen) Versorgung älterer Bestandsbewohner“ soll ein Bündnis für Wohnen im Alter entstehen. Dieses Bündnis soll sich zusammensetzen aus der lokalen Wohnungswirtschaft und Pflegedienstleistern sowie den Fachbereichen Soziales und Stadtplanung der Stadt Leverkusen. In regelmäßigen Treffen sollen hier aktuelle Entwicklungen in den Wohnungsbeständen sowie künftige Planungen zum Neubau, vertreten durch die Wohnungswirtschaft, mögliche Flächenpotentiale, vertreten durch die Stadt Leverkusen sowie aktuelle Bedürfnisse der älteren Menschen und neue Angebotsformen der Pflege, vertreten durch die Pflegedienste, vorgestellt, miteinander diskutiert und besser aufeinander abgestimmt werden. Die Koordination des Bündnisses sollte federführend vom Fachbereich Soziales übernommen werden.

Maßnahme Prüfung des Aufbaus einer Internetplattform zum Pflegeangebot in Leverkusen

Als weitere, neu einzuführende Maßnahme wurde aus der Runde vorgeschlagen, eine Internetplattform ähnlich dem „Netzwerk Opladen“ zu entwickeln, um den unübersichtlichen Markt an Dienstleistern im Pflegebereich für Nutzer besser zu sortieren. Es muss in einem ersten Schritt geprüft werden, ob und unter welchen Voraussetzungen diese Maßnahme von der Verwaltung durchgeführt werden kann. Die Prüfung des Aufwandes und der notwendigen Arbeitsschritte kann z.B. vom Fachbereich Soziales (50) vorgenommen werden.

Tabelle Versorgungsbereiche siehe Anhang

2. Zielgruppenbezogene Projekte

2.1 Welchen Zweck können zielgruppenbezogene Projekte in Leverkusen erfüllen?

Bei der Einführung einer neuen Wohnungspolitik in Leverkusen verdeutlichen zielgruppenbezogene Projekte wichtige Akzente: Projekte mit städtebaulichen Themen, die soziale Aspekte, ökologische Maßnahmen und architektonische Neuheiten berücksichtigen, belegen, dass innovativer Städtebau im Alltagsgeschäft finanzier- und umsetzbar ist. Projekte sollten dabei städtebauliche Themen aufgreifen, die in Leverkusen bislang noch wenig verfolgt wurden.

In Leverkusen steht bei der Umsetzung solcher Projekte vor allem der Aspekt des kosten- und flächensparenden Bauens im Vordergrund, um familienorientierten Haushalten, aber auch Schwellenhaushalten die Eigentumbildung zu erleichtern. Nicht zuletzt soll eine grundsätzlich flächensparende Bauweise vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung aber auch einen Beitrag dazu leisten, den relativen Siedlungsflächenverbrauch pro Kopf zu reduzieren.

Die lohnenswerte Aufgabe muss es hierbei sein - und das können Projekte erfüllen -, dass ein marktgängiger Kompromiss gefunden wird zwischen der hohen Nachfrage nach dem beliebten freistehenden Einfamilienhaus und einer flächensparenden Bauweise. Ein solcher Versuch ist bisher in Leverkusen noch wenig verfolgt worden.

Ziel ist es jedoch nicht, einen neuen Stereotyp, nämlich den des flächensparenden Reihenhauses in Leverkusen zu etablieren. Vielmehr gilt es, städtebauliche Qualitäten in einer Vielfalt von Wohnungsformen anbieten zu können und diese Vielfalt in Projekten darzustellen.

Projekte sollen städtebauliche Qualitäten umsetzen. In Leverkusen sollte dabei der Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung stets berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass (städte-) bauliche, ökologische und soziale Aspekte unter diesem Vorzeichen in konkrete Projekte fließen werden. Grundsätzlich ergeben sich – ausgehend von den angesprochenen Aspekten – viele Themenbereiche, die sich natürlich auch miteinander verbinden lassen:

Bauliche Aspekte

- Vorgefertigte Hausbauweise (industrielle Vorfertigung einzelner Gewerke)
- Mischung unterschiedlicher Wohnungs- und Gebäudegrößen bzw. -typen, die den neuen Formen des Zusammenlebens gerecht werden und nachbarschaftliches Wohnen fördern
- Flexible Grundrisse ohne Raumhierarchie

Ökologische Aspekte

- Flächensparendes Bauen
- Wohnen am (schienegebundenen) ÖPNV, Autofreie Siedlung
- Ökologisches Bauen (Verwendung ökologischer Baustoffe beim Hausbau)
- Niedrigenergiestandards, Solarenergienutzung, Passivhausstandards

Soziale Aspekte

- ‚Arbeiten und Wohnen‘ (Mitwirkung am Hausbau von Wohnungs- und Arbeitslosen)
- Mehrgenerationenwohnen
- Bauen in Selbsthilfe („Einfach und selber bauen“)
- Selbständiges Wohnen älterer und behinderter Menschen
- Mieterbeteiligung und Selbsthilfe (eine frühzeitige Einbindung in die Planung erhöht die Identifizierung mit den eigenen vier Wänden und dem Viertel).

Um Projekte in Leverkusen auf den Weg zu bringen, sind als wichtigste Voraussetzung städtische Flächen oder Flächen kooperationsbereiter Eigentümer bzw. Bauwilliger erforderlich, auf denen städtebauliche Qualitäten im o.g. Sinne umgesetzt werden können. Denkbar ist auch eine Umsetzung über einen kooperationsbereiten Bauträger, der die städtischen Zielsetzungen anerkennt und über entsprechende Bauflächen verfügt.

2.2 Zielgruppenbezogene Projekte in Leverkusen: Welche Themen sind wichtig?

Natürlich ist es schwer, alle unter Punkt 2 genannten Themen zeitnah in Leverkusen durch Projekte abzudecken. Es gilt von daher, Prioritäten zu setzen:

2.2.1 Kosten- und flächensparendes Bauen

Vor dem Hintergrund eines fehlenden preiswerten Eigenheimangebotes in Leverkusen und der Unterstützung der Eigentumsbildung von familienorientierten Haushalten sowie Schwellenhaushalten sollte ein Pilotprojekt mit diesem Schwerpunkt Priorität genießen.

Eine wesentliche Vorgabe der Stadt für eine Bebauung sollte hierbei sein, dass die Baukosten (einschl. Unternehmergewinne) im Hochbau 900,- €/ m² nicht überschreiten. Ein geeigneter Bauträger, der diese Auflagen erfüllen kann und darüber hinaus innovative städtebauliche und architektonische Lösungen anbieten kann, kann dabei über ein Wettbewerbsverfahren gefunden werden.

Weiterhin können z.B. nach einem vorher festgelegten Auswahlverfahren durch die Stadt die gewünschten Zielgruppen erste Ankaufrechte erhalten. Gleichzeitig muss hier auch ein preiswerter Grundstückspreis garantiert werden (eventuell unter Verkehrswert), um über den Verkaufspreis auch die gewünschte Zielgruppe zu erreichen: Der Verkaufspreis sollte in einem solchen Pilotprojekt 150.000,- € nicht überschreiten.

2.2.2 Grundstücke für Selbstbauer/„Einfach und selber bauen“

Derzeit gibt es in Leverkusen keinen Grundstücksmarkt für Selbstbauer. Im Rahmen eines Projektes werden hier Grundstücke für Selbstbauer zu einem bezahlbaren Verkaufspreis angeboten. Auch dieses Pilotprojekt dient der Förderung von Eigentumsmaßnahmen. Zielgruppen sind hier zum einen Interessenten, die kein Objekt von einem Bauträger kaufen wollen, sondern vielmehr ihre eigenen individuellen Vorstellungen umsetzen wollen. Es bleibt den Bauherren selbst überlassen, ob sie lediglich mit einem Architekten zusammenarbeiten oder sich zu Bauherrngruppen zusammenschließen. Weiterhin soll familienorientierten Haushalten der Sprung zum Eigentumserwerb erleichtert werden, wobei für diese Haushalte am Ende die Belastungen des eigenen kleinen Reihenhauses vergleichbar sein sollen mit den Wohnkosten in einer Mietwohnung.

Wünschenswert ist in diesem Rahmen ein Projekt zum Thema „Einfach und selber bauen“. Bei diesem Projekt steht das „Eigenheim für kleine Leute“ im nachbarschaftlichen Siedlungszusammenhang im Vordergrund. Von daher gilt es, folgende Kriterien zu erfüllen: gutes, aber kostengünstiges Bauen, das Bauen in der Gruppe und die Möglichkeit der Selbsthilfe für den Bauherren.

Um sicherzustellen, dass breite Bevölkerungskreise rechtzeitig und umfassend informiert werden, sind die zum Verkauf stehenden städtischen Flächen grundsätzlich in der örtlichen und eventuell überörtlichen Presse öffentlich auszuschreiben¹⁰. Um die gewünschten Zielgruppen zu erreichen, kann auch hier ein von der Stadt erarbeitetes Auswahlverfahren herangezogen werden, nachdem bestimmte Haushalte bevorzugt behandelt werden.

Der städtebauliche Entwurf für die zu veräußernden Flächen - die Flächen können auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilt sein – sollte dabei bewusst offen gehalten werden, um den Bauherren keine zu engen städtebaulichen Grenzen zu setzen. Im Vordergrund steht eine bewusste Mischung der Bauformen. Die Stadt Leverkusen sollte den Bauherren in diesem Projekt beratend zur Seite stehen. Förderzuwendungen des Landes NRW sind zu prüfen.

¹⁰ Die gegenwärtig von der Stadt Leverkusen zum Verkauf angebotenen Grundstücke werden über die Presse im Rahmen des Höchstgebotsverfahrens veräußert.

2.2.3 Gemischtes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen/Nutzungsmischung

In diesem Pilotprojekt sollte das Thema Mischung im Vordergrund stehen. Dabei ist an eine gezielte Mischung von Gebäudetypen zu denken, also Ein- und Mehrfamilienhäuser auf einem Baugebiet sowie an eine Mischung von Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen. Die Grundrisse der Wohnungen sollten dabei flexibel gestaltet werden, so dass verschiedene Zielgruppen (Familien, Singlehaushalte, Alleinerziehende, Behinderte, Alte Menschen, Migrantenhaushalte, etc.) angesprochen werden. Hierdurch soll das Zusammenleben mehrerer Generationen und/oder verschiedener Nationalitäten gefördert werden. Ziel ist es dabei, den Bewohnern durch Treffpunkte, Begegnungsstätten und öffentliche Plätze die Entwicklung einer funktionierenden Nachbarschaft zu erleichtern. Entsprechende Einrichtungen sollten bereits im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt werden. Stichwort: Denken in Nachbarschaften.

Darüber hinaus ist neben einer Mischung verschiedener Haushaltstypen eine Mischung der Nutzungen wünschenswert. Zu denken ist dabei z.B. an eine Mischung aus Wohnnutzungen mit nichtstörendem Gewerbe und Einzelhandel. Unter dem Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ soll hier ein funktionierendes lebendiges Stadtviertel entstehen, in dem die Bewohner leben und arbeiten.

Ein weiterer wichtiger Ansatz ist es in diesem Zusammenhang, die interessierten Bürger z.B. über eine rechtzeitige und umfassende Information durch die Presse schon frühzeitig an der Planung und Umsetzung zu beteiligen. Eine frühzeitige Mieterbeteiligung erhöht die Identifikation und Verantwortung der Bewohner mit und für ihr Viertel, in dem sie künftig leben werden.

2.2.4 Partizipation der Bürger fördern und fordern

Ein weiterer Ansatz ist die Stärkung der Partizipation der Bürger. Diese muss gefördert aber auch gefordert werden, denn eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an Bauvorhaben erhöht die Identifikation und Verantwortung der Bewohner mit und für ihr Viertel, in dem sie künftig leben werden.

Die Ansprache, Aktivierung und Beteiligung von Migranten stellt in diesem Zusammenhang eine besondere Herausforderung dar. Die deutsche Sprache ist oftmals eine unüberbrückbare Barriere, die die Teilhabe an entsprechenden Veranstaltungen gar nicht erst zustande kommen lässt. Der Abbau solcher Barrieren sowie die Stärkung der Partizipation von Migranten fordert eine langfristige Vorgehensweise. Einige Kommunen wie Essen oder Wuppertal haben im Rahmen ihrer Integrationsarbeit die Förderung bzw. Steigerung der Partizipation von Migranten als Ziel formuliert. Die Stadt Wuppertal nutzt beispielsweise als Indikator hierfür die Zahl von Migranten, die an Veranstaltungen und Initiativen teilnehmen.

Eine Maßnahme zur Förderung der Partizipation von Migranten ist die Erleichterung des Zugangs zu Informationen über die Stadtentwicklung. Dabei können Informationskanäle von Migranten genutzt werden, in dem verstärkt mit Schlüsselpersonen von Migrantenorganisationen zusammengearbeitet wird. Ein weiterer neuer Informationsweg für Migranten kann das Internet darstellen, z.B. durch die Bereitstellung eines mehrsprachigen Internetangebotes. Migranten benutzen das Internet fast genau-

so wie deutsche Einwohner¹¹. Ein entsprechendes Projekt ist von einem privaten Internetentwickler unter Beteiligung des Landes NRW sowie dem Landeszentrum für Zuwanderung NRW und bislang vier kooperierenden Städten in NRW in Vorbereitung (Projekt MISS, Mehrsprachigkeit bei Internetangeboten zur Stadtentwicklung und Stadtplanung).

Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang die Durchführung eines Wohnungsbauprojekts, das die Partizipation von am Wohnungsmarkt diskriminierten Personenkreisen wie z.B. kinderreichen Familien, Alleinerziehenden oder Migranten während der gesamten Plan- und Bauphase gewährleistet. Hier sollen beispielhaft die verschiedenen Möglichkeiten zur Steigerung der Partizipation in der Planungsphase bis zur Errichtung des Baus erprobt werden. Die hierdurch entstehende Identifikation der Bürger mit dem Projekt und die Realisierung ihrer Wohnwünsche stellt eine große Zufriedenheit mit der späteren Wohnung und dem Viertel dar. Bei einem solchen Projekt ist eine Zusammenarbeit der Stadtplanung mit einem Investor sinnvoll, dies kann z.B. eine Wohnungsgesellschaft sein.

Die erfolgreiche Umsetzung eines solchen Projektes und die daraus gewonnenen Erfahrungen können wegweisend für nachfolgende Bauvorhaben sein.

2.2.5 Potenziale der Wohneigentumsbildung von Migranten nutzen

Möglichen Abwanderungs- und Entmischungstendenzen kann durch eine Steigerung der Wohnqualität in innerstädtischen Quartieren begegnet werden. Die Stärkung des Wohneigentums nimmt hierbei eine besondere Rolle ein. Die eigenen vier Wände erhöhen die Identifikation und damit die Bereitschaft zur Pflege des Wohnumfeldes und der Nachbarschaft. Dies stärkt auch das Miteinander von deutschen und nichtdeutschen Haushalten im Stadtteil.

Trotz steigender Haushaltseinkommen und großer Sparleistungen ist der Anteil nichtdeutscher Haushalte in NRW, die Eigentum erworben haben mit 14,7% gegenüber deutschen Haushalten mit 41,2 % immer noch relativ gering, auch wenn es hier in den letzten Jahren einen merklichen Aufholprozess der nichtdeutschen Haushalte gegeben hat¹². Dabei stellen Migranten ein zentrales Interessens Klientel für Eigentumsbildung z.B. in innerstädtischen Quartieren dar. Ihre vielfach langjährige Verbundenheit mit der Stadt, dies zeigte auch die Befragung von Migranten in Leverkusen, und mit ihrer Mietwohnung, die bestehenden sozialen Netze und die Ortsverbundenheit von Migranten offenbaren möglicherweise größere Stabilisierungspotenziale als neu hinzuziehende Haushalte.

Auf kommunaler Ebene können mehrere Maßnahmen dazu beitragen, dass der Erwerb von Wohneigentum durch Migranten gefördert wird: Zunächst muss das Thema Eigentumserwerb durch Migranten aktiv kommuniziert werden, z.B. durch die Vorstellung positiver Projekte in anderen Städten. Weiter können auch Maßnahmen wie ein mehrsprachiges Internetangebot (siehe oben Projekt MISS) mit Informationen über die Nutzbarkeit und Bebauung von Grundstücken dazu beitragen, den derzeit unter Migranten vorherrschenden Informationskanal der „Mund-zu-Mund-Propaganda“ zu erweitern.

¹¹ Das Landeszentrum für Zuwanderung NRW stellt fest, dass die Nutzung des Internets weniger von ethnischen Unterschieden abhängt, sondern vielmehr sozioökonomische Faktoren dabei eine Rolle spielen, wie z.B. Bildungsgrad, berufliche Stellung und Einkommen.

¹² Werte von 2002, vgl. Zuwanderung und Integration in Nordrhein-Westfalen: 3. Bericht der Landesregierung NRW 2004

2.2.6 Ökologische Bauweisen

Innerhalb dieses Projektes sollte besonderer Wert auf eine ökologische Bauweise unter Verwendung ökologischer Baustoffe und aller Technologien und Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung gelegt werden. Ökologisch ist in diesem Zusammenhang natürlich auch eine möglichst flächensparende Bauweise sowie die Berücksichtigung einer möglichst verkehrsschonenden Siedlungsverortung.

Zu prüfen ist, inwieweit in Leverkusen eine Siedlung unter dem Stichwort „autofreies Wohnen“ als Pilotprojekt umsetzbar ist. Neben der Voraussetzung, dass hierfür städtische Flächen oder Flächen kooperationsbereiter Bauträger bereitgehalten werden müssen, ist von zentraler Bedeutung, dass das Baugebiet in fußläufiger Erreichbarkeit zum (schienegebundenen) ÖPNV liegt. Sind alle drei Voraussetzungen erfüllt, kann unter dem Aspekt einer frühzeitigen Mieterbeteiligung bzw. Beteiligung interessierter Bürger ein städtebaulicher Entwurf, z.B. im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens gestartet werden. Wohnungsneubauprojekte, die im Einzugsbereich vorhandener oder künftiger Haltepunkte des schienegebundenen ÖPNV liegen (also an DB-Strecken, an S-Bahn-Strecken, an Stadtbahn-, U-Bahn- und Straßenbahnstrecken), werden vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW vorrangig gefördert.

2.2.7 Neues Wohnen im Bestand

Neben den Neubaumaßnahmen wird das Thema der Bestandssicherung und -weiterentwicklung einen weiteren Schwerpunkt im Rahmen der Projekte bilden. Hierbei geht es im Wesentlichen darum, positive Beispiele für die Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Strukturen aufzuzeigen und damit die Akzeptanz für die Themen Nachverdichtung und Innenentwicklung zu steigern. Im Wesentlichen soll ein Bewusstsein dafür erzeugt werden, dass auch im Innenbereich attraktive, bezahlbare Wohnungen errichtet werden können, die gegenüber den Neubausiedlungen an peripheren Standorten zusätzliche urbane Qualitäten aufweisen.

Denkbare Projekte könnten auf ungenutzten Baulücken oder größeren zusammenhängenden Freiflächen im städtischen Kontext initiiert werden und so private Grundeigentümer dazu anregen, ebenfalls brachliegende Grundstücke einer Wohnbebauung zuzuführen. Ebenso sind Um- und Ausbaumaßnahmen an der bestehenden Bausubstanz wie z.B. Dachausbau, Gebäudeaufstockung und sonstige bauliche Ergänzungen denkbar.

2.3 Weitere Vorgehensweise

2.3.1 Neubau

Als erster Schritt zur Umsetzung innovativer und zukunftsweisender Wohnungsbauprojekte in Leverkusen ist vom Fachbereich „Stadtplanung“ im ersten Quartal 2001 eine Analyse potenzieller Standorte durchgeführt worden. Hierin wurden verschiedene Siedlungsflächen hinsichtlich ihrer Größe, Lage, Erschließung, Eigentumsverhältnisse, Planungsrecht und sonstigen Rahmenbedingungen untersucht. Im Ergebnis wurden vier Standorte aufgrund ihrer besonderen Eignung ausgewählt und Konzeptan-

sätze entwickelt. Diese beinhalten neben inhaltlichen Themenschwerpunkten wie „kosten- und flächensparendes Bauen“, „Bauen mit der Sonne“ und „Selbstbauen“ die Ermittlung der erreichbaren Wohneinheiten, Einschätzungen zur Umsetzbarkeit und Anregungen zur weiteren Vorgehensweise.

Den nächsten Arbeitsschritt bildet die konkrete Realisierungsphase der Projekte. Hierzu ist es notwendig, in Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern zu treten, potenzielle Investoren anzuwerben, die Möglichkeiten einer finanziellen Förderung (z.B. im Rahmen des Landesprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“) zu prüfen, ggf. Wettbewerbsverfahren durchzuführen, Bebauungspläne aufzustellen, städtebauliche Verträge abzuschließen und schließlich die Vermarktung einzuleiten. Die Federführung dieser Aufgaben wird das „Kommunale Bodenmanagement Leverkusen“ übernehmen.

2.3.2 Bestand

Als weitere Projekte kommen Wohnungsbaumaßnahmen im Bestand hinzu, die kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden sollen. Die Anforderungen hierfür entsprechen im Wesentlichen denen der Neubauprojekte. Auch hierbei gilt es, vorbereitend geeignete Immobilien zu finden und Konzepte zu entwickeln, die die konkrete Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten, die Zielgruppe, Qualitätsstandards, soziale und ökonomische Kriterien etc. festsetzen.

Der Anstoß für die Auswahl geeigneter Themenschwerpunkte und die Initiierung der Projekte geht vom „Projekt Stadtentwicklung“ im Fachbereich „Stadtplanung“ aus und sollte im Anschluss an den Ratsbeschluss über die bestandspolitischen Ziele erfolgen. Die Konzeptfindung wird – je nach Art des Projektes – in enger Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Partnern inner- und außerhalb der Verwaltung stattfinden.

Auch die Vorgehensweise zur konkreten Umsetzung entspricht im Prinzip den vorgenannten Schritten zur Neubaurealisierung. Der verfahrenstechnische Aufwand wird in den meisten Fällen vergleichsweise niedrig ausfallen, da das Planungsrecht oftmals bereits besteht und die geringe Größe der Projekte ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren o.ä. unnötig macht. Die Zuständigkeiten für die Ausführung der Konzeptideen sind entsprechend der Projektinhalte ebenfalls vielfältig. Zur Umnutzung vorhandener Immobilien kommen z.B. soziale Träger, Wohnungsunternehmen oder der Fachbereich „Gesundheit und Soziales“ in Frage, wohingegen zur Mobilisierung von Wohnbauflächen im Bestand wiederum das „Kommunale Bodenmanagement Leverkusen“ ein geeignetes Instrument darstellt.

Anhang

zu Kapitel V

Qualitative Befragung von Zuwanderern in Leverkusen

Endbericht

Bearbeitung:

Heike Hanhörster und Christian Meyer

unter Mitarbeit von:

Anja Eigenbrot

Cilem Akdag

Claudia Klaerding

Melek Ercan

Dortmund, den 22. Dezember 2004

Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen
des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW)



Inhalt

1. Anlass und Ziel der Untersuchung	1
2. Methodische Grundlagen der Untersuchung	3
2.1 Hypothesen zu Zuzugsgründen nach Leverkusen von Migrantenhaushalten	4
2.2 Leitfadengestützte Interviews mit Wanderungshaushalten und Experten	4
3. Wandermotive, Wohnungssituation und Typenbildung.....	7
3.1 Der Prozess der Wohnungssuche.....	7
3.2 Wohnsituation und Wohnzufriedenheit.....	7
3.3 Motive für den Umzug nach Leverkusen	9
3.4 Typisierung der befragten Migrantenhaushalte	12
3.5 Überprüfung der Forschungshypothesen	16
4. Fazit.....	17
5. Quellenverzeichnis.....	19
Anhang.....	20
A) Geführte Haushaltsinterviews.....	20
B) Geführte Experteninterviews	20
C) Interviewleitfaden für Migrantenhaushalte	21

1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Die drei zentralen Kennzeichen der Bevölkerungsentwicklung, die momentan unter dem Aspekt des demografischen Wandels diskutiert werden, sind die Abnahme, die Alterung und die Internationalisierung der Bevölkerung. Der Prozess der „gesellschaftlichen Internationalisierung“ nimmt aber derzeit nur einen untergeordneten Stellenwert in dieser Diskussion ein, obwohl Prognosen deutlich machen, dass in den nordrhein-westfälischen Großstädten der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund in den jüngeren Altersgruppen bis zum Jahr 2040 auf über 40 % ansteigen könnte (vgl. ILS NRW 2002). Dies verdeutlicht, dass sich die Bevölkerungsstruktur in den größeren Städten in Nordrhein-Westfalen nachhaltig verändern wird.¹

Die Ursachen der zu erwartenden Zunahme von Personen mit Migrationshintergrund liegen zum einen in den höheren Geburtenraten von Migranten bei gleichzeitigem Geburtendefizit der deutschen Bevölkerung. Zum anderen sind in nordrhein-westfälischen Großstädten negative Wanderungssalden der deutschen Bevölkerung bei deutlich positiven Wanderungssalden von Migrantenhaushalten zu konstatieren. In der Konsequenz steigt dadurch der relative und absolute Anteil von Personen mit Migrationshintergrund an der Stadtbevölkerung, während der Anteil der deutschen Bevölkerung sinkt. Die Bevölkerungsgewinne der (noch) wachsenden Großstädte in Nordrhein-Westfalen sind zu einem großen Teil auf den Zuzug von Migranten zurückzuführen. Der Zuzug von Migrantinnen und Migranten stellt demnach einen bedeutsamen Teilaspekt demografischer Veränderungen in den Kommunen dar. Er bildet einerseits ein wichtiges Potenzial, aber andererseits auch eine zentrale Herausforderung für die Städte und Gemeinden.

Viele Migranten der "Gastarbeitergeneration" und ihre Nachfahren haben in Städten NRWs ihren festen Wohnsitz gefunden und sind zu einem festen Bestandteil städtischen Lebens geworden. Die Wohnbedürfnisse von Migranten haben sich mit zunehmender Verweildauer in der Bundesrepublik an die der einheimischen Bevölkerung angenähert. Allerdings verfügen Migranten nach wie vor über ein unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen und müssen einen höheren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Auch diejenigen Migrantengruppen, deren Einwanderungsschwerpunkt schon Jahrzehnte zurück liegt, sind somit noch weit entfernt von einer gelungenen Integration in den kommunalen Wohnungsmarkt (ILS NRW 2001).

Zusätzlich zu den bereits seit Jahrzehnten in deutschen Städten lebenden Migranten sind auf den kommunalen Wohnungsmärkten auch erst kürzlich zugezogene Personen nicht-deutscher Herkunft präsent. Das Wanderungsgeschehen der neunziger Jahre wird vor allem durch die Ost-West Wanderung bestimmt. Das wichtigste Herkunftsland der jährlich rund 800.000 Zuzügler nach Deutschland ist insbesondere Polen (Isoplan 2004). Eine bedeutsame Gruppe der Zuwanderung der letzten Jahre stellen außerdem die Spätaussiedler dar, die

¹ In diesem Zusammenhang ist auf die schwindende Aussagekraft des Indikators „Nichtdeutsche“ durch die erhöhte Zahl von Einbürgerungen nach der Änderung des deutschen Staatsbürgerrechtes hinzuweisen. Zudem wird auch die Gruppe der Aussiedler durch diesen Indikator nicht erfasst. Um einen möglichst großen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund bei den Analysen zu erfassen wäre es sinnvoll, neben den Nichtdeutschen (Personen ohne deutschen Pass) auch Personen mit doppelter Staatsbürgerschaft zu erheben.

seit Mitte der neunziger Jahre zu rund 95 % aus der ehemaligen Sowjetunion und dort vorwiegend aus Kasachstan stammen. Ihre Integrationsbedingungen haben sich durch finanzielle Kürzungen bei den Eingliederungshilfen in den letzten Jahren deutlich verschlechtert (ILS NRW 2001). Hinzu kommt die Gruppe der Asylsuchenden. Während die Zahl der Asylbewerber in den achtziger Jahren bis in die neunziger Jahre hinein noch stark gestiegen ist, hat sich ihre Zahl durch die Asylrechtsreform von 1993 allerdings deutlich reduziert und stabilisiert. Die Asylsuchenden der letzten Jahre kommen vorwiegend aus dem Irak, der Türkei und Serbien/Montenegro (Isoplan 2003). Die Gruppe der in den letzten Jahren nach Deutschland Zugewanderten wird außerdem ergänzt durch Migranten aus der Türkei, die im Rahmen der erleichterten Familienzusammenführung und Eheschließung nach Deutschland kommen. Neben diesen sozioökonomisch eher benachteiligten Einwanderungsgruppen wird die Zuwanderung nach Deutschland in den letzten Jahren auch maßgeblich von ökonomisch stärkeren Migranten aus den EU-Mitgliedsstaaten bestimmt. Während die Wanderungsbewegungen der Gastarbeitergeneration umfassend analysiert wurden, sind die Umzugsmotive von Migrantenhaushalten der letzten Jahre vielfach nur unzureichend aufgeschlüsselt. Die kommunalen Statistiken verweisen neben den Zuzügen von Migranten aus dem Ausland auch auf innerdeutsche Umzüge.

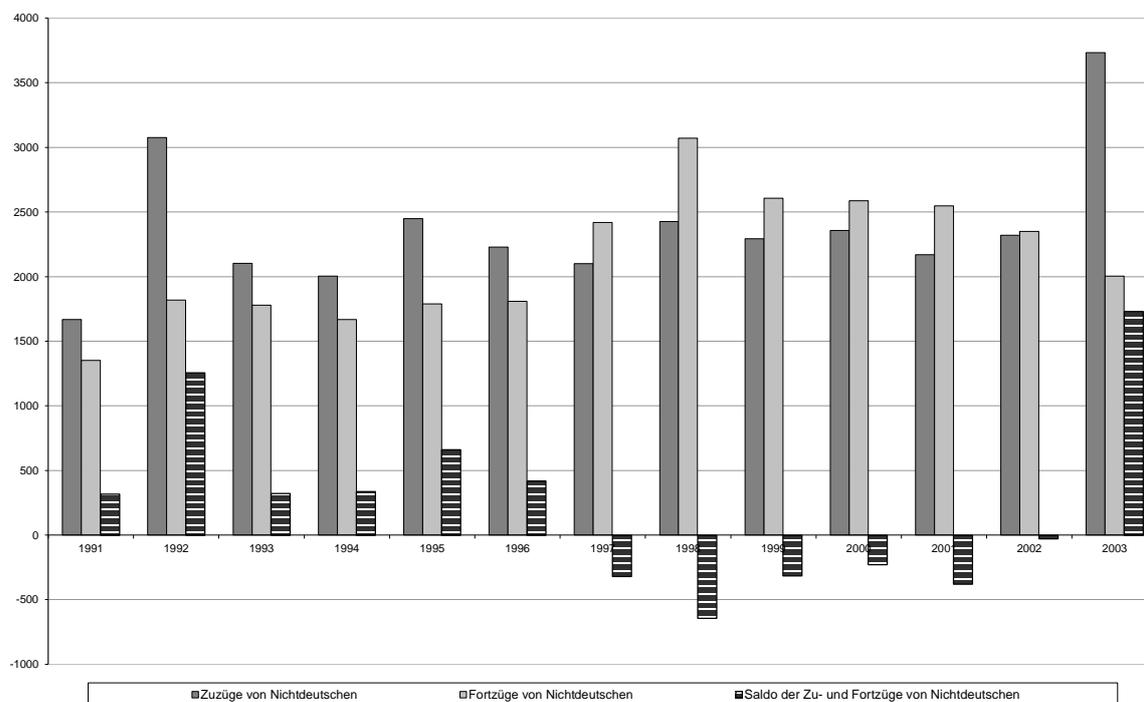
Insgesamt hat sich die Wohnungsversorgung von Migrantenhaushalten in den letzten Jahrzehnten qualitativ wie auch quantitativ verbessert. Dennoch wird das untere Wohnungsmarktsegment trotz einer seit den 1990er-Jahren zu verzeichnenden Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zunehmend insbesondere von Migrantenhaushalten umworben. Bei einem weiteren Zuzug einkommensschwächerer Migrantenhaushalte ist mit einer Verschärfung dieser Versorgungsdefizite – auch vor dem Hintergrund abschmelzender Sozialwohnungsbestände – zu rechnen. Erkenntnisse des Landesentrums für Zuwanderung NRW weisen darauf hin, dass als Resultat dieser angespannten Lage eine im Vergleich zur deutschen Bevölkerung deutlich geringere Wohnzufriedenheit der Migrantenbevölkerung festzustellen ist.

Obwohl der Lebensmittelpunkt vieler zugewanderter Migranten in deutschen Städten liegt, reagieren kommunale Planung und Wohnungspolitik nur verzögert auf die spezifischen Wohnsituationen und -bedürfnisse von Migranten. Vielen Kommunen (und Wohnungsunternehmen) fehlen genauere Informationen über Zuzugsmotive von Migrantenhaushalten wie auch die Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes, so dass wirkungsvolle Programme und Projekte zur Einbindung von Migranten in Prozesse der Stadt(teil)entwicklung eine zentrale zukünftige Herausforderung darstellen. Hier spielen insbesondere diejenigen Stadtteile eine Rolle, in denen schon jetzt viele Migranten konzentriert leben und für die auch zukünftig eine Verschärfung der Segregationstendenzen absehbar ist (vgl. ILS NRW/ ZEFIR 2003).

Die Stadt Leverkusen ist Zielort für die Einwanderung insbesondere türkischer und italienischer Personen, die z. T. auch schon seit Jahrzehnten im Stadtgebiet leben. Die Zuwanderung von Nichtdeutschen nach Leverkusen unterlag zwischen 1990 bis 2003 starken Schwankungen und variiert zwischen 1.669 (1991) und 3.734 (2003) zugewanderten Personen (vgl. Website LDS NRW). Die Fortzugsraten nichtdeutscher Personen variieren in ähnlicher Weise. Wird aber der Saldo von Zu- und Fortzügen von Nichtdeutschen in diesem Zeitraum betrachtet, lässt sich mit durchschnittlich 240 zugewanderten Migranten pro Jahr ein insgesamt positiver Saldo feststellen. Demgegenüber steht für den gleichen Zeitraum ein negativer durchschnittlicher Saldo bei dem Zu- und Fortzug deutscher Personen. Innerhalb

des Jahres 2003 hat sich der Zuzug von Nichtdeutschen nach Leverkusen mit 3.700 Personen ohne deutschen Pass allerdings in einem Maße erhöht, das in anderen Städten Nordrhein-Westfalens so nicht wieder zu finden ist. Die Aufschlüsselung der Zuwanderung von Nichtdeutschen nach Leverkusen nach Herkunftsgebieten verdeutlicht, dass dieser Anstieg vor allem auf Zuzüge aus dem Ausland zurückgeht (vgl. Website LDS NRW).

▪ **Abbildung 1: Zu- und Fortzüge von nichtdeutschen Personen in Leverkusen**



eigene Darstellung ILS NRW. Quelle der Daten: LDS NRW, Landesdatenbank 2004

2. Methodische Grundlagen der Untersuchung

Zahlreiche Wanderungsuntersuchungen zu Fort- und Zuzügen auf kommunaler Ebene gewinnen meist über fragebogengestützte Untersuchungen repräsentative Aussagen zu Motiven intraregionaler Wanderungsprozesse. Die Komplexität von Wanderungsentscheidungen mit ihrer typischen Überlagerung und Wechselwirkung einzelner Wanderungsmotive kann mit quantitativen Ansätzen nur unzureichend abgebildet werden da einzelne Sachverhalte aufgrund der standardisierten Untersuchungsmethodik nicht weiter hinterfragt werden. Zudem liegen Erkenntnisse zu den Wanderungsmotiven von Haushalten mit Migrationshintergrund bisher nicht vor, da eine differenzierte Betrachtung der Befragten nach ethnischer Herkunft in den uns bekannten Studien nicht erfolgt ist.

Ziel der vom ILS NRW im Oktober und November 2004 durchgeführten Untersuchung war es somit, das Phänomen der Zuwanderung von nichtdeutschen Haushalten nach Leverkusen qualitativ, d. h. auf der Grundlage von Haushaltsinterviews, zu beleuchten. Dabei wurden nicht nur die Motive für den Zuzug in die Stadt Leverkusen untersucht, sondern auch der Prozess der Wohnungssuche und der Entscheidungsprozess, der zur letztendlichen Auswahl eines neuen Wohnstandortes geführt hat. Dabei wurden Haushalte türkischer, italienischer und russischer Herkunft interviewt.

2.1 Hypothesen zu Zuzugsgründen nach Leverkusen von Migrantenhaushalten

Zur Ergründung der Zuzugsmotive von Migranten nach Leverkusen wurden im Vorfeld der Befragung verschiedene sich ergänzende Erklärungsmodelle entwickelt. Diese Hypothesen bilden die Grundlage der für die Interviews ausgearbeiteten Interviewleitfäden. Der Untersuchung liegt die Annahme des Auftraggebers zugrunde, dass vor allem die Familienzusammenführung sowie Heiratsabsichten Motive für den Zuzug nach Leverkusen bilden und dagegen wirtschaftliche Motive nur eine untergeordnete Rolle spielen. (*Fernwanderungsmotiv „Familienzusammenführung“*) Diese Hypothese wird durch drei weitere Annahmen ergänzt bzw. kontrastiert:

Nahwanderungsmotiv „Optimierung der Wohnsituation“: Neben der Fernwanderung sollten Zuzüge von Migranten ausgehend von Wohnstandorten im Nahbereich Leverkusens (insbesondere Köln) untersucht werden. Der Abwägungs- und Entscheidungsprozess zu einem Umzug im Nahbereich ist von der Optimierung der Wohnsituation geprägt. Niedrig verdienende Haushalte suchen nach preiswerten Mietwohnungen, die sie z. B. im angespannten Kölner Wohnungsmarkt – insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen Diskriminierung von Migranten am Wohnungsmarkt – nicht finden können. Ebenfalls zu untersuchen sind die Nahwanderungen wirtschaftlich starker Neuzuwanderer. Migrantenhaushalte, die sich mittlerweile ökonomisch etabliert haben, versuchen, eine größere Wohnqualität durch einen Umzug zu verwirklichen. Dieser Umzugsprozess geht möglicherweise auch mit einer Loslösung aus ethnisch segregierten Wohnquartieren einher. Die Eigentumsbildung in Stadtrandlagen und damit verbundene Wanderungsprozesse spielen hier eine nicht zu unterschätzende Rolle, die zu untersuchen ist.

Nahwanderungsmotiv „Nähe zu ethnischen Netzwerken“: Bestehende Strukturen lokaler ethnischer Infrastrukturen, Ökonomien und Netzwerke können ebenfalls Motive für den Zuzug von Migranten nach Leverkusen bilden. Aus der wissenschaftlichen Forschung ist bekannt, dass ethnische Infrastrukturen und Netzwerke wichtige Hilfen für die gesellschaftliche Integration, z. B. durch die Vermittlung von Erfahrungen und sozialen Halt in problematischen Lebenslagen, bieten können (vgl. ILS NRW 2001 und ILS NRW/ ZEFIR 2002). Insofern ist in den qualitativen Interviews zu hinterfragen, welche Bedeutung vorhandenen ethnischen Infrastrukturen sowie bestehenden ethnischen Netzwerken bei Wanderungsentscheidungen zukommt. Darüber hinaus ist das Gewicht ethnischer Infrastrukturen bezüglich der Wohn- und Lebenssituation von Migrantenhaushalten näher zu untersuchen. So können wichtige Informationen für stadtentwicklungspolitische Strategien gewonnen werden.

Fernwanderungsmotiv „Die Nähe zum Arbeitsplatz“: Es erscheint sinnvoll, Motive der Fernwanderung auch im Hinblick auf wirtschaftliche Motive zu analysieren. Ein wichtiges Motiv der Fernwanderung könnte die Nähe des Wohnstandortes zum regionalen Arbeitsmarkt der wirtschaftlich prosperierenden Rheinschiene bilden. Es wird durch die Interviews überprüft, welche weiteren Faktoren diese Fernwanderung beeinflussen.

2.2 Leitfadengestützte Interviews mit Wanderungshaushalten und Experten

Die Untersuchung des Such-, Abwägungs- und Entscheidungsprozesses für den Umzug nach Leverkusen stand im Mittelpunkt der vorliegenden Studie. Darüber hinaus sollten die

Wohnerfahrungen am neuen Standort ergründet werden. Dafür wurden vom ILS NRW Interviews mit ausgewählten nach Leverkusen zugewanderten Haushalten geführt. Eine offene und konstruktive Gesprächsatmosphäre ist dabei von besonderer Bedeutung, damit die Interviewten die Themenschwerpunkte im Gesprächsverlauf mitgestalten können und möglichst wenig von den Interviewern beeinflusst werden. Um einen vertrauten Rahmen zu gewährleisten, wurden die ein- bis zweistündigen Gespräche überwiegend in der Wohnung der Interviewten durchgeführt. Neben den Gesprächsergebnissen wurden auch Beobachtungen zur Wohnsituation und Wohnumgebung der interviewten Haushalte ins Protokoll aufgenommen.

Es wurden insgesamt 18 Haushaltsinterviews – zehn mit türkischstämmigen, fünf mit italienischstämmigen und drei mit russischen Haushalten – geführt. Mit Hilfe einer gewichteten Stichprobe² aus dem städtischen Melderegister wurden vom Auftraggeber die zu befragenden im Jahr 2003 zugewanderten Haushalte zufällig ausgewählt. Zunächst wurden die Haushalte schriftlich über die Befragung informiert. Ein beigelegtes Rückschreiben ermöglichte den Haushalten, eine fehlende Teilnahmebereitschaft zu signalisieren. Diejenigen Haushalte, die sich nicht ausdrücklich gegen eine Befragung aussprachen, wurden von den Interviewern telefonisch oder persönlich kontaktiert. Für die Befragung wurden Haushalte aus dem gesamten Stadtbereich aufgesucht. Bei der Auswahl der zu interviewenden Personen wurde versucht, sowohl Fernwanderungshaushalte (aus dem Ausland und Deutschland) wie auch aus dem Nahbereich zugezogene Personen zu berücksichtigen. Es stellte sich heraus, dass insbesondere Haushalte aus dem Nahwanderungsbereich (Köln und dem weiteren Umland Leverkusens) zu einem Gespräch bereit waren. Die Kontaktaufnahme mit den zu interviewenden Haushalten wurde durch die Kooperation mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen und mit dem Moscheeverein erleichtert.

Als Grundlage der Interviewführung wurden Gesprächsleitfäden entwickelt, die einen flexiblen, aber dennoch themenzentrierten Gesprächsverlauf ermöglichten (Interviewleitfaden vgl. Anhang). Der Interviewleitfaden wurden durch die folgenden vier Themenbereiche strukturiert:

In einem ersten Themenblock wurden die Interviewten nach ihrer *augenblicklichen Wohnsituation und der Zufriedenheit im Stadtteil bzw. in der Stadt Leverkusen* befragt. Ergründet wurden insbesondere drei zentrale Bereiche: die ökonomischen Aspekte (Beschäftigungsperspektiven, Preis-Leistungs-Verhältnis des Wohnungsangebots), die städtebaulichen Facetten (z.B. Attraktivität der Wohnsituation, Freifächensituation) sowie soziale Aspekte (z.B. Identifikation, nachbarschaftliche Beziehungen).

In einem zweiten Interviewabschnitt wurden Informationen zur *Wohn- und Lebenssituation vor dem Umzug nach Leverkusen* abgefragt. Dies beinhaltet Aussagen zur Größe und Ausstattung der Wohnung, der Haushaltsgröße, Informationen zur eigenen wirtschaftlichen Lebenssituation wie auch insgesamt zur Zufriedenheit mit der damaligen Wohn- und Lebenssituation. Ebenfalls erfragt wurden allgemeine Hintergründe der Haushalte wie z. B. der Einwanderungszeitpunkt nach Deutschland, die Sprachkenntnisse und Aspekte der Erwerbstätigkeit und Bildungssituation (Kurzbiografie).

² Die Gewichtung berücksichtigte die jeweilige Zuwanderungsstärke der drei Gruppen im Jahr 2003 und orientierte sich zudem am Zahlenverhältnis der Nah- und Fernwanderungsprozesse im selben Jahr.

Im dritten Schritt wurden Informationen zu dem *Umzugsprozess* erfragt. Dies betrifft beispielsweise den Umzugszeitpunkt, die individuellen Wanderungsmotive und den Prozess der Entscheidungsfindung. Hier wurden Auszugs- und Zuzugsgründe erfragt, die im Abwägungsprozess des Umzuges und der Standortwahl eine Rolle spielen. Auch hier wurden die drei oben erwähnten ökonomischen, städtebaulichen und sozialen Facetten abgefragt.

Im vierten Themenblock wurden *Zukunftsperspektiven und Wohnwünsche/Erwartungen* wie auch mögliche konkrete Zukunfts-/Umzugspläne der Gesprächspartner erörtert. Um die Aussagen der interviewten Haushalte besser einordnen zu können, wurden die Gesprächspartner während aller vier Phasen dazu ermuntert, auch weitere Beispiele von Umzugsmotiven und -erfahrungen aus ihrem Familien- und Bekanntenkreis zu erwähnen und im Kontext ihrer eigenen Erfahrungen zu diskutieren.

Die Interviewblöcke wurden bei den Haushaltsinterviews in Abhängigkeit von der Wanderungsart (Nah- bzw. Fernwanderung und Zuzug direkt aus dem Ausland) mit unterschiedlichen Schwerpunkten versehen.

Aufbauend auf diesen vier Interviewblöcken wurden die Gesprächspartner abschließend aufgefordert, die während des Gesprächs genannten, oftmals vielschichtigen Fort- und Zuzugsgründe zu gewichten. Diese Abschlussreflektion stellte sich als sehr hilfreich für die Auswertung der Gespräche dar, da die diversen Umzugsmotive von den Betroffenen selbst in ihrer Bedeutung für die Standortentscheidung Leverkusen differenziert und bewertet wurden. Die Leitfäden wurden im Rahmen eines Pretests vor Beginn der empirischen Phase überprüft.

Begleitend zu den Haushaltsbefragungen wurden Interviews mit Vertretern von fünf Institutionen³ in Leverkusen geführt, die durch ihre Arbeits-/Beratungstätigkeit unmittelbare Einblicke in die Wohn- bzw. Lebenssituation der untersuchten Migrantengruppen geben konnten. Die Interviews mit Fachleuten sollten den Erkenntnisstand zu Umzugsmotivationen, zur Wohnsituation wie auch zu zukünftigen Wohnperspektiven von Migrantenhaushalten erweitern. Die ein- bis zweistündigen Experteninterviews orientierten sich inhaltlich an den Leitfäden der Haushaltsinterviews, wurden aber bedingt durch die jeweilige Expertise der Gesprächspartner variiert und vertieft.

Das Interviewteam bestand aus deutschen, türkischen wie auch italienischen Muttersprachlern. Bei den Gesprächen waren jeweils ein Interviewer und ein Protokollant anwesend. In den telefonischen bzw. Vor-Ort-Kontaktgesprächen mit den Haushalten wurde im Vorfeld die gewünschte Sprache für die Interviews geklärt. Der überwiegende Teil der Gespräche wurde in deutscher Sprache geführt. Es stellte sich heraus, dass einige der Haushalte türkischer und italienischer Herkunft, die direkt aus ihrem Herkunftsland zugewandert waren, ein Interview in ihrer Muttersprache bevorzugten.

Die Auswertung der Interviews erfolgte auf der Basis von Ergebnisprotokollen, die für jedes Interview erstellt wurden. Die Analyse der Einzelergebnisse wurde mit Hilfe einer – im Rahmen von zuvor durchgeführten Forschungsprojekten entwickelten – Auswertungsmatrix durchgeführt. Die Auswertung zielte darauf, Wanderungsmotive einerseits bezogen auf die sozio-ökonomische Schichtung der Interviewten sowie im Hinblick auf die jeweiligen Herkunftsländer zu untersuchen. In einem zweiten Schritt wurden Haushalte mit ähnlichen Wanderungsmotiven und Lebensstilen in insgesamt fünf Typen unterschieden. Durch die Ab-

³ Eine Auflistung der Interviewpartner und Gesprächstermine befindet sich im Anhang.

grenzung dieser Wanderungstypen untereinander lassen sich die Besonderheiten der unterschiedlichen Typen in ihrer Standortsuche und in ihrem jeweiligen Umzugsverhalten besonders bildlich darstellen und die Vielfalt der Wanderungsmotive herausarbeiten.

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie sind mit einer gewissen Zurückhaltung zu betrachten. Zum einen kann aufgrund der geringen Anzahl geführter Interviews kein Anspruch auf Repräsentativität erhoben werden. Zum anderen ist zu vermuten, dass trotz der eingesetzten muttersprachlichen Interviewerinnen insbesondere Haushalte mit geringerem sozialen Status und mit größerer kultureller Distanz zur Mehrheitsgesellschaft ein Interview abgelehnt haben. Allerdings können auf der Grundlage der von uns durchgeführten Interviews wichtige Hinweise und Hintergrundinformationen im Bezug auf die Relevanz unterschiedlicher Zuzugsmotive von Migrantenhaushalten sowie im Hinblick auf wechselseitige Beziehungen zwischen einzelnen Motivlagen aufgezeigt werden. Darüber hinaus können die gewonnenen Informationen bei der Interpretation zukünftiger quantitativer Wanderungsbefragungen genutzt werden.

3. Wanderungsmotive, Wohnungssituation und Typenbildung

3.1 Der Prozess der Wohnungssuche

Diskriminierungserfahrungen bei privaten Vermietern wie auch die vergleichsweise höheren Mietpreise führten dazu, dass bei vielen Befragten keine intensive Suche auf dem freien Wohnungsmarkt stattfand. Stattdessen konzentrierte sich die Wohnungssuche von Haushalten mit niedrigem bis mittlerem Einkommen überwiegend auf den öffentlich geförderten Wohnungsbestand und wurde vielfach durch Freunde oder Bekannte unterstützt.

Die meisten Befragten verweisen auf eine relativ kurze Suchphase von zwei bis vier Monaten bei Zwei- bis Dreiraumwohnungen. Zumeist waren mehr als zwei Wohnungsoptionen vorhanden. Haushalte mit geringem Einkommen und niedrigem sozialen Status hatten dagegen kaum Optionen und mussten – nach z. T. langer Suche – die einzige ihnen angebotene Wohnung annehmen. Besonders schwierig gestaltete sich die Suche von Familien, die eine Wohnung mit mehr als drei Zimmern suchten. In diesen Fällen konnten die Haushalte ihre Wohnpräferenzen nur zu einem geringen Teil umsetzen. Es wird kaum von einer Stigmatisierung bestimmter Viertel berichtet, so dass selten Stadtteile von vornherein bei der Wohnungssuche ausgeschlossen wurden. Einen besonderen Vorzug bei der Wohnungssuche erhalten die Stadtteile, in denen schon familiäre Bindungen der befragten Haushalte bestehen.

Bei dem Prozess der Wohnungssuche wurde neben der Hilfe von Freunden und Verwandten auf die lokalen Zeitungen zurückgegriffen. Einige jüngere Haushalte verschafften sich Informationen zum Leverkusener Wohnungsmarkt zudem über das Internet. Makler wurden von keinem der interviewten Haushalte zur Wohnungssuche eingeschaltet.

3.2 Wohnsituation und Wohnzufriedenheit

Die befragten Haushalte leben weit überwiegend in einer zeitgemäß ausgestatteten Mietwohnung in mehrgeschossiger Bauweise (überwiegend Nachkriegsbauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren). Zwei der befragten Haushalte lebten in einem eigenen Einfamilienhaus.

Allerdings ist bei den befragten Familien in den Mietwohnungen mit nur 21 durchschnittlich verfügbaren Quadratmetern pro Haushaltsmitglied eine starke Überbelegung der Wohnungen feststellbar.⁴ Diese Haushalte geben mit durchschnittlich 35 % einen überdurchschnittlichen Anteil ihres Einkommens für ihre Miete aus.⁵ Von keinem der Befragten sind migrantenspezifische und/oder religiös begründete Wohnbedürfnisse in Bezug auf den Wohnungsgrundriss und die Ausstattung genannt worden. Dieses Ergebnis läßt sich zunächst durch die durchschnittlich über zehnjährige Aufenthaltsdauer und den hohen Integrationsgrad der befragten Haushalte erklären. Aber selbst diejenigen Haushaltsmitglieder, die direkt aus ihrer Heimat zugewandert sind, formulierten in den Interviews keine in dieser Hinsicht anderen Bedürfnisse und Bedarfe. Der oft genannte Wunsch nach flexiblen Grundrissen und Wohnküchen stimmt mit den Wohnbedürfnissen vieler deutscher Haushalte überein und kann nicht als Besonderheit gewertet werden. Auch durch die Besuche der Haushalte vor Ort konnten durch die Interviewer kaum Hinweise auf herkunftsbezogene und religiös begründete besondere Wohnformen gefunden werden.

Die meisten der befragten Haushalte haben mit dem Umzug ihre Wohnfläche vergrößern können. Zudem stehen diesen Haushalten auch mehr Zimmer zur Verfügung. Eine kleinere Wohnung wurde von einigen wenigen Haushalten z. B. aufgrund des Auszugs von Kindern gewählt. In Einzelfällen musste aus finanziellen Gründen eine kleinere Wohnung bezogen werden, da das Einkommen aufgrund von Arbeitslosigkeit oder Krankheit gesunken ist.

Die Ausstattung der neuen Wohnung hat sich im Vergleich mit der alten nahezu bei allen befragten Haushalten verbessert. Wohnten noch rund 1/3 der Haushalte vor dem Umzug nach Leverkusen in einer Wohnung mit Nachtspeicherheizung, sind dies nach dem Umzug nur noch zwei Haushalte. Zudem berichteten vier Haushalte über schwerwiegende bauliche Mängel (Schimmel, undichte Fenster) in der alten Wohnung.

Über 2/3 der befragten Haushalte sind zufrieden mit ihrer augenblicklichen Wohnsituation. Diese Zufriedenheit wird maßgeblich durch die Qualität der Wohnung (insbesondere durch die Wohnungsausstattung und den Wohnungsgrundriss) begründet. Diese Haushalte geben als Grund ihrer Zufriedenheit auch an, dass sie gute und z. T. auch freundschaftliche Kontakte mit anderen Bewohnern der Hausgemeinschaft oder der Nachbarschaft führen. Bei dem weit überwiegenden Teil der Befragten können sich alle Haushaltsmitglieder in der deutschen Sprache verständigen. Zumeist wird sowohl von Kontakten zu deutschen als auch zu Nachbarn mit anderem ethnischen Hintergrund berichtet. Nur in Einzelfällen (und hier vorwiegend bei den Frauen) sind nur unzureichende Deutschkenntnisse vorhanden, so dass sich die nachbarschaftlichen Kontakte auf die eigene Ethnie beschränken. Fast alle Befragten sind an Kontakten mit der deutschen Bevölkerung interessiert und zeigen eine hohe Integrationsbereitschaft.

Unzufrieden mit ihrer Wohnsituation sind diejenigen Haushalte, denen aufgrund eines geringen Haushaltseinkommens im Zusammenhang mit einem niedrigen Qualifikationsniveau nur wenige Wohnungsoptionen zur Verfügung standen. Hier wird vor allem auf die zu geringe Größe, Zimmerzahl und Ausstattung der Wohnung verwiesen. Die ökonomische Situation und berufliche Perspektive wird von vielen Befragten sehr skeptisch beurteilt. Dabei ist auf-

⁴ Im gesamtdeutschen Vergleich standen im Jahr 2002 durchschnittlich 41,6 qm je deutschem Haushaltsmitglied zur Verfügung (vgl. website Statistisches Bundesamt).

⁵ Im gesamtdeutschen Vergleich wurden im Jahr 2002 von deutschen Haushalten durchschnittlich 27,5 % ihres Haushaltseinkommens für die Miete ausgegeben (vgl. website Statistisches Bundesamt).

fallend, dass fast in jedem zweiten Haushalt zumindest eine Person – hier vorwiegend die Nebenverdienerin – eine Arbeit sucht. Einige Interviewpartner sind dabei besorgt über den Stellenabbau bei größeren Leverkusener Firmen.

Von den 18 befragten Haushalten beabsichtigen sieben in den nächsten zwei Jahren wieder umzuziehen. Insbesondere solche Haushalte planen umziehen, die mit der Wohnungsqualität unzufrieden sind oder eine ungewisse bzw. schlechte Beschäftigungsperspektive haben. Je nach Arbeitsmarktlage ist es für einige Haushalte denkbar, zukünftig auch aus Leverkusen fortzuziehen. Zwei der befragten Haushalte haben auch vor, mit einem Umzug möglichst innerhalb Leverkusens den Erwerb von Wohneigentum zu realisieren. Die überwiegende Mehrheit der befragten Haushalte will langfristig in Deutschland wohnen und nicht in das Heimatland zurück kehren. Lediglich zwei hoch mobile italienische Haushalte planen den Fortzug aus Deutschland, ebenso geben zwei türkische Haushalte an, gegebenenfalls im Rentenalter zurückzukehren oder zwischen den "zwei Heimatländern" zu pendeln.

Die Stadt Leverkusen genießt bei fast allen befragten Migrantenhaushalten ein gutes Image. Dies wird aber weniger an weichen Standortfaktoren, wie z. B. Freizeitangeboten festgemacht, sondern vielmehr an der guten Wohnqualität, dem vergleichsweise günstigen Preisniveau und an den für gut befundenen Wohnumfeldqualitäten. Als weiterer Standortfaktor wird insbesondere die Nähe zu den Nachbarstädten Köln und Düsseldorf genannt. Dies bezieht sich zum einen auf berufliche Perspektiven und zum anderen auf die Versorgung mit Gütern des längerfristigen Bedarfs. Des Öfteren wird auch die Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft der Leverkusener Verwaltung hervorgehoben, die Behördengänge für die befragten Haushalte erleichtert. In diesem Zusammenhang wird auch die Serviceorientierung der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) gelobt.

3.3 Motive für den Umzug nach Leverkusen

Um die Motive für den Umzug nach Leverkusen möglichst umfassend zu ergründen, wurden Fortzugs- und Zuzugsmotive der befragten Haushalte getrennt abgefragt. Die ausgewählten Haushalte wurden sowohl nach der Qualität der alten Wohnung und den jeweiligen Auszugsgründen als auch nach der Qualität und Ausstattung der neuen Wohnung und nach den Kriterien befragt, die letztendlich zum Einzug in die neue Wohnung geführt haben. Durch die Abfrage dieser so genannten Push- und Pull-Faktoren konnten Hinweise gewonnen werden, ob ein Wohnungswechsel eher freiwillig oder eher unfreiwillig erfolgt ist und inwieweit Wohnpräferenzen umgesetzt werden konnten.

Bei einer generellen Auswertung aller uns genannten Wegzugs- und Zuzugsmotive fällt auf, dass insbesondere den drei am häufigsten genannten Zuzugsmotiven – „größere bzw. besser ausgestattete Wohnung“, „Nähe zum Arbeitsplatz“ und „eine passende Nachbarschaft“ – analoge Fortzugsmotive gegenüberstehen. Auszugs- und Zuzugsmotive sind naheliegenderweise in einem engen Zusammenhang zu sehen, da mit dem Umzug bezweckt wird, zu einer bestimmten Lebensphase eine den (Wohn-)Bedürfnissen und der ökonomischen Situation entsprechend angemessenere Wohnung zu beziehen. Bezogen auf die Gruppe der Migranten ist dies aber nicht selbstverständlich, da sie als eine auf dem Wohnungsmarkt diskriminierte Gruppe häufig Schwierigkeiten bei der Realisierung ihrer Wohnpräferenzen haben. Die Interviewergebnisse machen aber deutlich, dass die meisten Befragten ihre Wohnpräferenzen in Leverkusen umsetzen konnten. Weitere, etwas weniger häufig genann-

te Zuzugsmotive sind infrastruktureller Art einerseits und persönlicher Art („Nähe zu Familienangehörigen und Freunden“ und „Verbundenheit mit Leverkusen“) andererseits. Nur in Einzelfällen waren die „Mietkosten“, „die zentrale Lage der Wohnung“ und die „Nähe zu ethnischen Netzwerken“ ausschlaggebend für den Zuzug.

Abbildung 2: Wegzugs- und Zuzugsmotive der befragten Haushalte

A) Wegzugsmotive	B) Anzahl der Nennungen	C) Zuzugsmotive	D) Anzahl der Nennungen
zu kleine/ zu schlecht ausgestattete Wohnung	9	größere/ besser ausgestattete Wohnung	10
zu große Entfernung zur Arbeit	9	Nähe zum Arbeitsplatz	8
Probleme mit Nachbarn/Nachbarschaft	8	„passende“ Nachbarschaft	8
unzureichende Infrastrukturausstattung	3	bessere Infrastrukturausstattung	6
		bessere Bildungseinrichtungen	6
Familie oder Freunde nicht in der Nähe	3	Nähe zu Familienangehörigen und Freunden	6
		Verbundenheit mit Leverkusen	5
unzureichendes Wohnumfeld	3	ruhiges und ansprechendes Wohnumfeld	4
		gute Verkehrsanbindung	4
hohe Miete	4	günstigere Miete	3
		Nähe zu ethnischen Netzwerken	2

Quelle: eigene Darstellung ILS NRW

Die „Nähe zum Arbeitsplatz“ ist ein standortbezogenes Motiv für den Zuzug nach Leverkusen. Haushalte, für die dieses Motiv wichtig ist, sind aufgrund eines bestehenden Arbeitsverhältnisses zugezogen bzw. auch in einem Fall aufgrund der guten Arbeitsmarktchancen in der Region. Die Arbeitsplätze der befragten Haushalte liegen nicht ausschließlich in Leverkusen, sondern vielfach auch im nahe gelegenen Köln, Düsseldorf oder in anderen Gemeinden im Leverkusener Umland. Dies unterstreicht, dass für die letztendliche Wahl Leverkusens als Wohnstandort noch andere Faktoren – hier vorwiegend die Nähe zu Familienangehörigen – eine Rolle gespielt haben.

Das Argument „größere bzw. besser ausgestattete Wohnung“ ist ein weiteres besonders wichtiges Argument für den Zuzug nach Leverkusen. Hier finden sich einerseits ehemalige Kölner Haushalte, die sich eine ihren Ansprüchen genügende Wohnung in Köln nicht leisten konnten. Auch andere Personen aus dem weiteren Umland, die - wie auch die Kölner Haushalte - nicht ausschließlich in Leverkusen gesucht haben, haben eine bezüglich der Größe und Qualität sowie hinsichtlich des Preisniveaus passende Wohnung in Leverkusen gefunden. Das im Vergleich insbesondere mit Köln und auch anderen Nachbarstädten günstige Preisniveau des Leverkusener Wohnungsmarkts scheint somit ein wichtiges Zuzugsmotiv zu sein.

Für einen Großteil der befragten Haushalte ist ein flexibler Grundriss der Wohnung wichtig, der durch annähernd gleich große Räume eine individuelle Gestaltung der Wohnung ermöglicht. Dabei ist insbesondere eine groß geschnittene Küche für viele Haushalte ein wichtiges

Qualitätsmerkmal der Wohnung. Ein der Wohnung zugehöriger Balkon oder Garten ist ein weiteres wichtiges Ausstattungsmerkmal für die befragten Haushalte.

Haushalte, die u. a. wegen einer „*passenden Nachbarschaft*“ nach Leverkusen zugezogen sind, haben häufig in ihrer alten Wohnumgebung negative Erfahrungen gemacht. Oftmals sind sie wegen Schwierigkeiten mit direkten Nachbarn (z. B. wegen Lärm oder Streitigkeiten innerhalb einer Hausgemeinschaft) oder wegen allgemeiner Problemlagen in der Nachbarschaft (z. B. Vandalismus, Angst vor Kriminalität) umgezogen. Explizit wurde von den Befragten des Öfteren die besondere Bedeutung einer durchmischten Nachbarschaft mit einem „nicht zu hohen Migrantenanteil“ als wichtiger Zuzugsgrund nach Leverkusen und ein „zu hoher Migrantenanteil“ in der Umgebung der alten Wohnung als wichtiger Fortzugsgrund genannt.

Das Motiv „*Bessere Bildungseinrichtungen in Leverkusen*“ betrifft Familien, die zumeist aus so genannten benachteiligten Quartieren nach Leverkusen zugezogen sind. Dreh- und Angelpunkt einer Bewertung von Bildungseinrichtungen scheint der Migrantenanteil in den Schulen und Kindergärten zu sein: „Je niedriger, desto besser.“

Die Argumente „*Nähe zu Familienangehörigen*“ und „*Verbundenheit mit Leverkusen*“ sind in engem Zusammenhang zu sehen. Viele, die eine Verbundenheit mit Leverkusen benennen, haben auch Familienangehörige in der Stadt und sind auch oftmals dort aufgewachsen. Die Übrigen haben schon vorher eine Zeit in Leverkusen gewohnt und sind – z. B. aufgrund von Freundschaften – wieder zurückgekehrt. Im Vergleich zu anderen Städten wurde die Leverkusener Verwaltung und insbesondere die Ausländerbehörde als besonders kooperativ und hilfsbereit bewertet. Dies stellt zwar kein explizites Zuzugsmotiv dar, ist aber aus Sicht der Verfasser Teil eines positiven Images der Stadt, was die Verbundenheit mit der Stadt deutlich zu fördern scheint.

Das Argument „*Ruhiges und ansprechendes Wohnumfeld*“ wird einerseits von ökonomisch saturierteren Haushalten genannt, wobei bei ihnen die Betonung auf „ruhig“ liegt. Andererseits wird das Motiv von Familien genannt, die damit auch Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen in der direkten Nähe der Wohnung verbinden. Häufig wurde auch auf die „ländliche Lage bzw. ländliche Struktur“ Leverkusens als „kleine Großstadt“ hingewiesen, die es möglich macht, schnell ins Umland bzw. ins Grüne zu gelangen. Hier lässt sich eine Verbindung mit dem Motiv „*Bessere Infrastrukturausstattung*“ feststellen, und zwar insbesondere in Bezug auf die Versorgungsinfrastruktur. Dabei ist auffallend, dass nur in Einzelfällen Freizeitinfrastrukturen, wie Fitnesscenter oder Gastronomie, eine Rolle bei der Auswahl der Wohnung gespielt haben.

Das von einigen Haushalten genannte Motiv „*Gute Verkehrsanbindung*“ ist ein nachgeordnetes Argument für die letztendliche Auswahl einer Wohnung innerhalb Leverkusens, d. h. es ist dann ein Entscheidungskriterium, wenn relativ gleichwertige Wohnungsoptionen vorliegen. Dies bedeutet eine gute Verkehrsanbindung entweder zum Straßen- oder zum ÖPNV-Netz, um beispielsweise zur Arbeit, zu Verwandten oder Bekannten zu gelangen.

Die „*Nähe zu ethnischen Netzwerken*“ ist – anders als erwartet – ein unterrepräsentiertes Motiv für den Zuzug nach Leverkusen bzw. für die Wahl einer Wohnung innerhalb der Stadt. Während die geringe Bedeutung der Nähe zu ethnischen Netzwerken und Infrastruktur für die Zuzugsmotive *von außerhalb* nach Leverkusen plausibel erscheint, ist ihre geringe Bedeutung für die Standortwahl *innerhalb* der Stadt genauer zu betrachten. Die geringe Rele-

vanz könnte damit zusammenhängen, dass bei den Haushaltsgesprächen vor allem die männlichen Haushaltsvorstände interviewt wurden, die durch einen verfügbaren PKW (fast alle befragten Haushalte besitzen einen PKW) und ihre kulturelle Stellung deutlich mobiler sind als ihre Frauen. Ethnische Infrastrukturen wie z.B. eine Moschee müssen somit nicht zwingend in der Nähe der Wohnung sein. Insgesamt gaben nur zwei Haushalte die „Nähe zu ethnischen Netzwerken“ als relevantes Motiv für die Standortsuche innerhalb Leverkusens an. In beiden Fällen handelt es sich um ältere Haushalte türkischer Herkunft ohne PKW, die auch explizit eine Wohnung in fußläufiger Entfernung zu religiösen Einrichtungen gesucht haben.

Zum anderen ist die geringe Bedeutung der eigen-ethnischen Infrastruktur und ethnischen Kontakte mit der Aufenthaltsdauer der Befragten zu erklären. Der überwiegende Teil der Befragten lebt schon seit mindestens zehn Jahren in der Bundesrepublik und wirkt weitestgehend integriert in die deutsche Gesellschaft. Auf der Suche nach Interviewpartnern konnten kaum Haushalte gewonnen werden, die erst kürzlich nach Deutschland zugezogen und von starker sozio-ökonomischer Benachteiligung gekennzeichnet waren und somit vorwiegend vermutlich auch zu den weniger integrierten Haushalten gehörten.

Bei der Analyse der Wanderungsmotive nach den einzelnen befragten Ethnien ergibt sich ein sehr uneinheitliches Bild, das eine Abgrenzung von ethnien-spezifischen Wanderungsmotiven nicht ermöglicht. Dieses ist auch im Zusammenhang mit der geringen Stichprobe von lediglich 18 Haushaltsinterviews zu sehen. Aus den von uns geführten Interviews wird aber auch deutlich, dass Haushalte mit ähnlich gelagerten Wanderungsmotiven ein analoges Einkommens- wie auch Bildungsniveau aufweisen. Demnach scheint weniger die Herkunft der befragten Migrantenhaushalte bei Umzugsentscheidungen relevant zu sein, sondern vielmehr der jeweilige Lebensstil, der mit dem Bildungshintergrund, der beruflichen und ökonomischen Situation und den individuellen Werten zusammenhängt.

3.4 Typisierung der befragten Migrantenhaushalte

Da eine Auswertung von Wanderungsmotiven nach einzelnen Ethnien zu keinem Ergebnis geführt hat, wurden Migrantenhaushalte mit ähnlichen Motivlagen ungeachtet ihrer nationalen Herkunft zu Typen zusammengefasst. Neben den Wanderungsmotiven werden diese gebildeten Typen durch verschiedene Gemeinsamkeiten charakterisiert. Zentrale Unterscheidungsmerkmale sind hier der Bildungshintergrund wie auch der ökonomische Status der Haushalte. Als weitere Charakteristika, die die Typenabgrenzung mitbestimmen, haben sich zum einen die Art der Wanderung (Nah- versus Fernwanderung) und zum anderen die Bedeutung der Nachbarschaft für die unterschiedlichen Haushaltstypen herausgestellt. Diese Typenbildung soll helfen, die Vielfältigkeit der Wanderungsbewegung zu illustrieren und gleichzeitig bestimmte – für die jeweiligen Typen – relevante Charakteristika herauszustellen.

Abbildung 3: Übersicht der identifizierten Wanderungstypen

	Zuzugsmotive	Einkommen	Sozialer Status/ Bildungs- situation	Bedeutung der Nachbarschaft	Wanderungsart
Typ 1: "Die Hochqualifizierten"	Jobangebot	hoch	hoch	niedrig	Fern
Typ 2: „Die Wohnoptimierer“	größere/bessere Wohnung angemessener Preis	mittel bis hoch	mittel bis hoch	Hoch	Nah
Typ 3: „Die lokal Verbundenen“	Familiennetzwerke In Leverkusen auf- gewachsen	gering bis mittel	gering bis mittel	Mittel bis Hoch	Nah
Typ 4: "Die Routenoptimierer"	Jobangebot	gering bis mittel	gering bis mittel	Mittel	Nah und Fern
Typ 5: "Die Heiratsmigranten"	Heirat Familienzusammen- führung	niedrig	niedrig	Mittel	Fern

Quelle: eigene Darstellung ILS NRW 2004

Typ 1: Die Hochqualifizierten

Zitat: „Ich habe hier einen super Job. Zuhause will ich vor allem meine Ruhe haben. Wo ich in einem Jahr bin, weiß ich nicht.“

Der Typus der "Hochqualifizierten" beschreibt eine Zuwanderungsgruppe, die sich besonders durch ihre hohe sozio-ökonomische Stellung und ihre damit verbundenen hohen Wohnansprüche in Bezug auf Wohnung und Umfeld auszeichnet. Sie könnten als "Zugvögel" beschrieben werden, die sich nicht auf lange Zeit an einen Ort binden, sondern je nach Jobangebot ihren Standort innerhalb Europas verändern. Diese Gruppe umfasst Personen italienischer Herkunft.

Hinter der Gruppe der "Hochqualifizierten" verbergen sich Einpersonenhaushalte, die über ein hohes Einkommen verfügen und die ihr Leben stark an ihrer Arbeitssituation ausrichten. Sie sind hoch mobil und für ihre Weiterentwicklung bei der Arbeit nehmen sie auch Fernwanderungen über die Landesgrenzen hinaus in Kauf. Sie haben keine Kinder und verbringen kaum Freizeit in ihrer näheren Wohnumgebung, so dass die Bindung an ihren Stadtteil und ihre Stadt nicht besonders ausgeprägt ist. Kontakte in ihrem Haus und in der Nachbarschaft sind kaum vorhanden und für die „Hochqualifizierten“ von geringer Bedeutung.

Bei der Wohnungssuche wird ein ruhiges und sauberes Wohnumfeld ausdrücklich gewünscht. Aufgrund der eigenen hohen Finanzkraft hat man als Mieter eine starke Position auf dem Wohnungsmarkt. Es wird nicht allzu viel Zeit auf die Wohnungssuche verwendet, neben dem stressfreien Wohnumfeld ist die schnelle Verfügbarkeit ein Kriterium für die Wohnungswahl. Die Nähe zu den eigenen Landsleuten ist nicht von Bedeutung, auch die eigen-ethnische Infrastruktur wird kaum genutzt. Nichtsdestotrotz bedeutet ihre eigene Herkunft ein für sie wichtiges Potenzial, indem sie ihre Mehrsprachigkeit für ihre berufliche Orientierung nutzen.

Typ 2: „Die Wohnoptimierer“

„In diesem Haus möchte ich alt werden und als Großvater vor dem Haus sitzen.“

Diese Zuzugsgruppe ist sozio-ökonomisch wie auch gesellschaftlich gut integriert und wird besonders durch ihr starkes Bedürfnis charakterisiert, durch den Umzug die individuelle Wohnsituation zu verbessern. Im Vergleich zur alten Wohnung konnten sowohl die Größe und die Zimmerzahl vergrößert werden als auch die Ausstattungsqualität verbessert werden. Teilweise wurde bei diesem Typus der Wunsch nach einem "Eigenheim im Grünen" realisiert. In jedem Fall soll eine ruhige und sichere Zukunft für sich und die eigenen Kinder aufgebaut werden. In diesem Typus lassen sich sowohl Haushalte türkischer, italienischer wie auch russischer Herkunft wiederfinden.

Die Wohnoptimierer sind Haushalte, die ihren Zuzug nach Leverkusen vorwiegend mit ihren hohen Wohnansprüchen begründen. Die Verbesserung ihrer individuellen Wohnsituation lässt sich in Leverkusen im Vergleich zu anderen umliegenden Städten und Gemeinden am besten verwirklichen. Leverkusen bietet im Vergleich zu Köln oder Düsseldorf ein günstigeres Preisniveau. Hier lässt sich der Kauf eines freistehenden Hauses mit eigenem Garten für eine vierköpfige Familie realisieren. Im Vergleich zum ländlichen Umland bietet Leverkusen neben der guten Anbindung an die Rheinschiene auch eine gute zumeist fußläufig erreichbare Infrastruktur für die tägliche Versorgung. Hinzu kommt eine gewünschte gute Qualität der Bildungseinrichtungen (Kindergarten oder Schule). Haushalte, die zu den Wohnoptimierern gehören, haben in der Regel Kinder oder suchen ihren Kinderwunsch zukünftig zu verwirklichen. Entsprechend wird ein ruhiges, sauberes und kinderfreundliches Wohnumfeld erwünscht. Kontakte zu Nachbarn sind für die "Wohnoptimierer" sehr willkommen, die Nähe zu den Landsleuten wird allerdings nicht gezielt gesucht. Durch die lange Aufenthaltsdauer und den recht hohen sozialen Status ist ein integriertes Leben in der deutschen Mehrheitsgesellschaft mit gleichzeitigen Kontakten zu den eigenen Landsleuten möglich. Auf der Suche nach einem geeigneten Wohnstandort innerhalb Leverkusens werden von einem Teil der Befragten gezielt wohlsituierte, wenig verdichtete Stadtteile gesucht.

Einige Wohnoptimierer türkischer Herkunft zeigen aber auch einen anderen Fokus bei der Wohnungssuche: Sie interessieren sich auch gezielt für diejenigen Stadtteile, die von türkischer Bevölkerung stärker geprägt sind und sozioökonomisch weniger etabliert sind wie z. B. für den Stadtteil Rheindorf. Hier leben sie gerne, wenn sie kleinräumig eine ähnlich situierte und ruhige Nachbarschaft finden können. Eine wesentliche Rolle für diese Entscheidung spielt möglicherweise, dass diese Haushalte höchstgradig in die deutsche Gesellschaft integriert und gleichzeitig der türkischen Community verbunden sind.

Typ 3: „Die lokal Verbundenen“

„Leverkusen ist mir so nah wie meine Familie.“

Der Typus der „lokal Verbundenen“ wird durch Haushalte charakterisiert, die stark in der Stadt Leverkusen verwurzelt sind. Sie sind vielfach in Leverkusen aufgewachsen, haben hier familiäre Beziehungen und können sich kaum vorstellen, in einer anderen Stadt zu leben. Durch den Umzug blieb die Wohnqualität (nach Größe, Zimmerzahl und Ausstattung der Wohnung) im Schnitt unverändert. Dieser Typus setzt sich aus italienischen und türkischen Haushalten zusammen.

Die Familiennetzwerke und sozialen Beziehungen in der Stadt sind ein maßgeblicher Grund für den Umzug der lokal Verbundenen zurück nach Leverkusen. Sie sind ökonomisch nicht besonders konsolidiert und mussten daher in ihrer Vergangenheit aufgrund eines Jobangebotes oder eines Ausbildungsplatzes (unfreiwillige) Umzüge über die Stadtgrenze hinaus in Kauf nehmen.

Die Standortsuche innerhalb der Stadt orientiert sich stark an der Qualität der Wohnung, allerdings wird auch die räumliche Nähe zu Familienangehörigen sehr geschätzt. Eine lebendige Nachbarschaft und der konkrete nachbarschaftliche Kontakt wird erwünscht. Die hier beschriebenen Haushalte haben Kinder oder zumindest einen Kinderwunsch und bewegen sich regelmäßig im Stadtteil.

Die allgemeine Nähe zu Landsleuten und zur eigen-ethnischen Infrastruktur wird nicht ausdrücklich erwünscht. Insbesondere eine starke Konzentration von Migranten in einem Stadtteil wird als nachteilig angesehen, möglicherweise auch aus dem Grund heraus, dass persönlich schon verschiedentlich Diskriminierungserfahrungen gemacht wurden. Insbesondere bei der Suche auf dem freien Wohnungsmarkt wurden negative Erfahrungen mit privaten Vermietern gemacht.

Typ 4: Die Routenoptimierer

„In und um Leverkusen gibt es mehr Chancen Arbeit zu finden.“

Die Gruppe der Routenoptimierer ist bei der Standortsuche vorwiegend pragmatisch orientiert. Sie ziehen nach Leverkusen aufgrund eines Arbeitsplatzes in oder um Leverkusen. Im Unterschied zu „den Hochqualifizierten“ verfügt dieser Wandertyp lediglich über ein geringes Bildungsniveau und ein niedriges bis mittleres Einkommen. Sie konnten ihre Wohnqualität durch den Umzug im Durchschnitt verbessern: ihnen stehen nach dem Umzug meist mehr Wohnfläche und mehr Zimmer zur Verfügung. Dieser Typus umfasst sowohl türkische wie auch italienische und russische Haushalte.

Die Routenoptimierer sind z. T. schon vor dem Umzug zum Arbeitsplatz über lange Strecken gependelt und daran interessiert den Fahrtweg zu verkürzen. Es handelt sich vielfach um Familien, bei denen der Mann erwerbstätig ist und vorwiegend die Standortentscheidung trifft. Der Job des Mannes liegt entweder in Leverkusen oder aber in Köln bzw. Düsseldorf, so dass gewisse Reisezeiten zur Arbeit auch nach dem Umzug eingeplant werden. Innerhalb der Familie herrscht eine "klassische" Rollenaufteilung: Die Partnerin ist vorwiegend zu Hause, kümmert sich um die Kinder oder sucht nach einem kleinen Zuverdienst im niedrig qualifizierten Bereich. Die Haushalte verfügen über ein relativ geringes Einkommen.

Die Wohnungssuche wird durch das persönliche Preislimit der Haushalte eingeschränkt und fokussiert sich überwiegend auf den Sozialwohnungsbau. Da die Routenoptimierer zum Teil mehrere Kinder haben, wird nach größeren Wohnungen gesucht, die allerdings nicht leicht und nur mit längerer Wartezeit zu finden sind. Kriterium bei der Wohnungssuche ist neben der Größe auch die Ausstattung der Wohnung. Bei Familien mit jungen Kindern wird die Qualität des Wohnumfeldes als ein weiteres Kriterium für die Wohnortwahl herangezogen. Bei einem Arbeitsplatz außerhalb Leverkusens spielt die Verkehrsanbindung eine wichtige Rolle bei der Standortwahl innerhalb Leverkusens.

Typ 5: Die Heiratsmigranten

„Meine Frau ist oft Zu Hause, weil sie nicht so gut Deutsch spricht und hier nur wenige kennt.“

Die "Heiratsmigranten" wurden von ihrem in Leverkusen lebenden Partner in die Stadt "geholt". Sie verfügen zumeist über ein eher niedrigeres Haushaltseinkommen und eine kleine und einfach ausgestattete Wohnung. Der Typus bezieht sich ausschließlich auf Haushalte türkischer Herkunft.

Bei dem Typus der "Heiratsmigranten" kann man von einer unfreiwilligen Zuzugsentscheidung der zugeheirateten Person sprechen. Aufgrund traditioneller Rollenbilder und einer starken Verbundenheit mit der Herkunftskultur wird von dem in Deutschland lebenden Mann bevorzugt, eine Partnerin in der Türkei zu suchen.

Der in Leverkusen lebende Partner fühlt sich mit der Stadt verbunden, ist hier zum Teil aufgewachsen und verfügt über enge Familiennetzwerke vor Ort. Die Wohnung wird vom Haushaltsvorstand primär anhand der Wohnqualität und des Preises ausgewählt. Die Miethöhe nimmt aufgrund des geringen verfügbaren Haushaltseinkommens bei der Wohnungssuche eine stark einschränkende Rolle ein. Die zugezogene Partnerin ist nicht in den Arbeitsmarkt integriert und verfügt im Regelfall über sehr geringe Deutschkenntnisse. Sie ist für die Führung des Haushalts zuständig. Kinder sind erklärtes Ziel und ihre Erziehung zählt zum Aufgabenbereich der zugezogenen Partnerin. Die Frau lebt vorwiegend zurückgezogen und hält sich nur für Besorgungen oder während der Betreuung der Kinder in der Nachbarschaft auf. Es werden, bedingt durch die fehlende deutsche Sprachfähigkeit, kaum Kontakte zu den Nachbarn geknüpft. Einzig die Landsleute in ähnlicher Situation bieten einen Schutz und wichtigen Bezugspunkt, wenn sie denn in räumlicher Nähe wohnen.

Sowohl die kulturelle Distanz zwischen den Partnern aufgrund ihrer unterschiedlichen Sozialisation wie auch die starke Abhängigkeit der Frau von ihrem Partner führen zu Stresssituationen in der Familie. Im Rahmen von zwei Experteninterviews gibt es zudem Hinweise, dass in den letzten Jahren Heiraten von jungen türkischen und marokkanischen Männern mit Frauen aus ihrem Heimatland verstärkt zu registrieren sind. Hiermit verbunden sind nach Aussagen der Experten starke Integrationsprobleme der Partnerin sowie teilweise auch der Kinder, die möglicherweise auch mittelfristig nur schwer zu überwinden sein werden.

3.5 Überprüfung der Forschungshypothesen

Die im Vorfeld der Befragung entwickelten Hypothesen zu Zuzugsmotiven nach Leverkusen zugewanderter Migrantenhaushalte gaben eine wichtige Orientierungshilfe bei der Erstellung der Interviewleitfäden und der anschließenden Durchführung der Interviews. Im Verlauf der Forschung konnten die Hypothesen „Nähe zum Arbeitsplatz“, „Optimierung der Wohnsituation“ und die „Familienzusammenführung“ bestätigt werden. Es ergaben sich aber kaum Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Zuzugsmotivs „Nähe zu ethnischen Netzwerken“.

Die Auswertung der durchgeführten Interviews macht deutlich, dass dem Zuzugsmotiv „Nähe zu ethnischen Netzwerken“ insgesamt nur ein untergeordneter Stellenwert bei der Zuzugsentscheidung von Migrantenhaushalten zukommt. Wichtige Einflussfaktoren waren hier vermutlich neben den oben erwähnten forschungsimmanenten Barrieren bei der Ansprache von

weniger integrierten Haushalten die Aufenthaltslänge in Deutschland, das hohe Integrationspotenzial wie auch die hohe PKW-Mobilität der befragten Haushalte.

Dagegen konnten die weiteren zugrunde liegenden Hypothesen bestätigt werden. Wie der Wanderungstyp der "Heiratsmigranten" zeigt, ist die *Familienzusammenführung* ein für diese Teilgruppe der Befragten zentrales Motiv der Fernwanderung nach Leverkusen. Auch das Nahwanderungsmotiv „*Optimierung der Wohnsituation*“ hat sich als wichtiges Zuzugsmotiv nach Leverkusen herausgestellt. Ursächlich ist zum einen das im Vergleich zu den Nachbarstädten günstige Preis-Leistungs-Verhältnis auf dem kommunalen Wohnungsmarkt. Insbesondere auf dem stark angespannten Kölner Wohnungsmarkt konnten viele der befragten Haushalte keine adäquate Wohnung finden, so dass ein Wohnstandort im nahe gelegenen Leverkusen gewählt wurde. Zum anderen ist die heterogene Struktur der Stadt Leverkusen hervorzuheben, die sich durch einen starken Mix von Wohnungstypen und eine gemischte Bevölkerungsstruktur im gesamten Stadtgebiet auszeichnet. Das Wanderungsmotiv „*Nähe zum Arbeitsplatz*“ konnte ebenfalls durch die Interviews bestätigt werden. Es bezieht sich sowohl auf Fern- als auch auf Nahwanderungen. Viele der von uns befragten Haushalte arbeiten nicht nur in Leverkusen, sondern auch in Köln, Düsseldorf oder anderen Umlandgemeinden, was die besondere Bedeutung der Region Rheinland für die Entwicklung Leverkusens verdeutlicht.

4. Fazit

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie sind aufgrund der insgesamt geringen Interviewzahl mit einer gewissen Zurückhaltung zu interpretieren, jedoch ergeben sich wichtige Hinweise in Bezug auf die Relevanz unterschiedlicher Zuzugsmotive von Migrantenhaushalten sowie im Hinblick auf die wechselseitigen Beziehungen einzelner Motivlagen. Die Typisierung der befragten Haushalte zeigt, dass Leverkusen als Wohnstandort für eine Bandbreite verschiedener Zuzugsgruppen mit Migrationshintergrund attraktiv ist. Die Gegenüberstellung der "Push-" und "Pull"-Faktoren weist darauf hin, dass die meisten Haushalte mit ihrem Umzug eine Verbesserung ihrer Wohnbedingungen realisieren konnten. Die nach Leverkusen neu hinzuziehenden Migranten können keinesfalls pauschal als ressourcenschwache Haushalte beschrieben werden. Im Gegenteil zeigen die Typenbeschreibungen, dass auch sozioökonomisch ausgesprochen starke Haushalte zuwandern. Der Zuzug von Migranten kann auch einen wichtigen Impuls für die Stabilisierung nachbarschaftlichen Lebens bieten. Weiterhin wird aus den Ergebnissen deutlich, dass der Umzug nach Leverkusen und die letztendliche Wahl einer Wohnung zumeist auf mehrere Motive zurückgeht, die von den Haushalten untereinander abgewogen wurden. Solche Entscheidungsprozesse sind mit standardisierten Befragungen bzw. durch die Auswertung von quantitativen Daten kaum zu ergründen. Vieles spricht insofern dafür, bei regelmäßig durchgeführten quantitativen Analysen in Leverkusen, wie z. B. der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung oder der fragebogengestützten Wanderungsuntersuchung, künftig auch qualitative Aspekte zu erheben und zu berücksichtigen.

Die Attraktivität der Stadt Leverkusen für neu hinzuziehende Migranten gründet sich auf vier wesentliche Faktoren. Dies ist zum einen ihre Lagegunst, hier insbesondere die regionale Einbettung der Stadt in der unmittelbaren Nähe zu den Städten Köln und Düsseldorf. In die-

sem Zusammenhang ist als zweiter wichtiger Faktor das vergleichsweise günstige Preisniveau des Leverkusener Wohnungsmarkts zu sehen. Der dritte Vorteil ist die Stadtstruktur mit ihrer Heterogenität des Wohnungsbestandes. Im Stadtgebiet sind – anders als in anderen nordrhein-westfälischen Städten derselben Größenordnung – keine starken ethnischen Segregationstendenzen zu beobachten. Die Verteilung des kommunalen Wohnungsbestandes über das Stadtgebiet hat diese Tendenzen in der Vergangenheit maßgeblich gestützt. Als Resultat dieser Entwicklung sind kaum Hinweise zu finden, dass bestimmte Stadtteile von den Haushalten bei der Wohnortwahl ausdrücklich bevorzugt oder aber kategorisch abgelehnt werden. Als viertes wichtiges Zuzugsmotiv nach Leverkusen können die Verbundenheit vieler Migranten mit ihrer Stadt und das positive interkulturelle Klima genannt werden. Hier gilt es auch weiterhin anzusetzen und die Zusammenarbeit zwischen Bürgern und Verwaltung wie auch die Eigenartikulation von Migrantenorganisationen zu stärken.

Die Befragung der Migrantenhaushalte hat kaum ethno-spezifische Phänomene in Bezug auf Wanderungsprozesse, Wanderungsmotive, Wohnformen und Wohnbedürfnisse zutage gelegt. Vielmehr kann eine Korrelation von Wanderungsmotiven und Lebensstilen der befragten Haushalte festgestellt werden. Die Zuwanderung ist vielschichtig und – anders als z. B. die Zuwanderung zu Zeiten der Gastarbeiteranwerbung – von ganz unterschiedlichen sozio-ökonomischen Gruppen geprägt. Aber auch wenn sich viele Migrantenhaushalte seit ihrer Anwerbung ökonomisch stabilisiert haben, zeichnen sich im Zusammenhang mit der Familienzusammenführung und Heiratsmigration Integrationsprobleme der zugezogenen Partner ab, die neue Herausforderungen für die zukünftige Integrationspolitik darstellen.

Der Vergleich zu den vorliegenden quantitativen Wanderungsuntersuchungen der Stadt Leverkusen macht deutlich, dass sich die Zuzugsmotive von Migranten nicht wesentlich von denen deutscher Haushalte unterscheiden. Trotzdem macht die prognostizierte starke Zunahme von Migranten in Leverkusen wie auch in anderen Großstädten deutlich, dass es zukünftig unerlässlich sein wird, das Thema "Migration und Integration" stärker mit der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik zu verknüpfen. Hier kann beispielsweise eine zielgruppenorientierte Information und Beratung von ökonomisch stabileren Migrantenhaushalten zum Wohneigentumserwerb in Leverkusen einen wichtigen Beitrag leisten. Neben diesem gezielten "Werben" von stabilen Migrantenhaushalten sollte es gleichermaßen darum gehen, Belange und Bedarfe benachteiligter Migrantengruppen in die zukünftige soziale Stadtentwicklung einzubringen.

5. Quellenverzeichnis

ILS NRW (2000): Institut für Landes und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (Hrsg.) (2002): Analyse der Umsetzung des integrierten Handlungsprogramms für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf. Dortmund

ILS NRW (2001): Institut für Landes und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (Hrsg.) (2001): Integration von Migrantinnen und Migranten im Wohnbereich. Dortmund

ILS NRW (2002): Institut für Landes und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (Hrsg.) (2002): Demographische Entwicklung - Schrumpfende Stadt. Bericht für die Sitzung des ILS-Beirates am 13. Februar 2002, Dortmund. Website:
<http://www.ils.nrw.de/publik/pdf/demogr-entw.pdf>

ILS NRW/ ZEFIR (2003): Sozialraumanalyse – soziale, ethnische und demografische Segregation in den nordrhein-westfälischen Städten. Noch unveröffentlichtes Gutachten für die Enquetekommission "Zukunft der Städte in NRW" des Landtags NRW. Dortmund und Bochum

Isoplan (2004) (Hrsg.): Integration in Deutschland, 4/2004, Saarbrücken

Isoplan (2003) (Hrsg.): Ausländer in Deutschland, 04/2003, Saarbrücken

Meyer, Christian/ Zimmer-Hegmann, Ralf (2004): Wohnungsmärkte und Segregation. Rahmenbedingungen für ein Belegungsmanagement. In: ILS NRW (Institut für Landes und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (Hrsg.) (2004): Belegungsmanagement in der integrierten Stadt(teil)entwicklung. Dortmund. Website:
<http://www.ils.nrw.de/publik/sonder/belegungsmanagement.htm>

Rütten, Anton (1998): Integrationspolitik der Landesregierung NRW. In: Friedrich-Ebert-Stiftung (1998) (Hrsg.): Ghettos oder ethnische Kolonie? Entwicklungschancen von Stadtteilen mit hohem Zuwandereranteil. Bonn, S. 15-29

Sauer, Martina/ Andreas Goldberg: Die Lebenssituation und Partizipation türkischer Migranten in Nordrhein-Westfalen. Ergebnisse der zweiten Mehrthemenbefragung. Hrsgg. vom Zentrum für Türkeistudien. Münster 2001

Website LDS NRW: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes NRW auf <http://www.lids.nrw.de>, zugegriffen am 12.10.2004

Website Statistisches Bundesamt: auf: <http://www.destatis.de>, zugegriffen am 21.10.2004

Zentrum für Türkeistudien (Hrsg.) (2001): Migrationsbericht des Zentrums für Türkeistudien 2002. Münster

Anhang

▪ A) Geführte Haushaltsinterviews

Name	Herkunft	Wanderungsart	Familienstand	Interview am
Frau B.	Türkei	Nahwanderung	Verheiratet	4.10.2004
Frau P.	Italien	Nahwanderung	Verheiratet, 2 Kinder	11.10.2004
Herr P.-G.	Italien	Fernwanderung	Geschieden, getrennt lebend	12.10.2004
Herr Y.	Türkei	Nahwanderung	Verheiratet, 1 Kind	12.10.2004
Herr R.	ehemalige Sowjetunion	Nahwanderung	Ledig, lebt mit Partnerin	12.10.2004
Herr M.	Italien	Nahwanderung	Verheiratet	13.10.2004
Herr D.	Italien	Nahwanderung	Verheiratet,	13.10.2004
Frau K.	ehemalige Sowjetunion	Nahwanderung	Verheiratet	13.10.2004
Herr B.	Türkei	Fernwanderung	Verheiratet, 2 Kinder	8.11.2004
Herr D.	Türkei	Nahwanderung	Verheiratet, 2 Kinder	8.11.2004
Herr S.	ehemalige Sowjetunion	Fernwanderung	Verheiratet, 2 Kinder	8.11.2004
Frau C.	Italien	Fernwanderung	Single	8.11.2004
Herr A.	Türkei	Nahwanderung	Verheiratet, 2 Kinder	10.11.2004
Herr T.	Türkei	Nahwanderung	Verheiratet, 2 Kinder	12.11.2004
Herr E.	Türkei	Nahwanderung	Verheiratet, 2 Kinder	04.11.2004
Herr C.	Türkei	Fernwanderung	Verheiratet	05.11.2004
Herr O.	Türkei	Fernwanderung	Verheiratet	05.11.2004
Herr Y.	Türkei	Fernwanderung	Verheiratet, 3 Kinder	11.10.2004

▪ B) Geführte Experteninterviews

- Hr. Felber, Wohnungswirtschaft Leverkusen GmbH, 11.10.04
- Hr. Goudoulakis, Ausländerbeirat der Stadt Leverkusen, 27.10. 04
- Hr. Öcal, Moscheeverein der Stadt Leverkusen, 29.10.04
- Fr. Tschekalenko, Deutsch-Russischer Verein ALISA, 29.10.04
- Hr. Lawin, Regionale Arbeitsstelle zur Förderung von Kindern und Jugendlichen aus Zuwandererfamilien (RAA), 10.11. 04

C) Interviewleitfaden für Migrantenhaushalte

Kurze Einleitung: Vorstellung der Interviewer und der beteiligten Institutionen. Zielsetzung und Vorgehen der Forschung, Infos zum Interview (Länge, offene Struktur des Gesprächs, Zusicherung der Anonymität ...)

1. Grundinformationen zum befragten Haushalt

- 1.1. Name
- 1.2. Nationalität und Herkunft
- 1.3. Umzug nach Leverkusen von (Stadt/Land)
- 1.4. Falls aus Ausland zugezogen: städtische/ländliche Region

	Alter (Jahre)	Geschlecht (m / w)	Staatsangehörigkeit	Geburtsland	schulische / berufliche Qualifikation	derzeitiger Beruf	Veränderungen (siehe 3.4)
1							
2							
...							

- 1.5. Familienstand: verheiratet ledig verwitwet geschieden
- 1.6. Wohndauer in Deutschland?
- 1.7. Wohndauer in NRW?
- 1.8. Evtl. Wohnaufenthalt in Leverkusen vor dem Umzug?

2. Derzeitige Wohn- und Lebenssituation

- 2.1. Zur Wohnung/ zum Haus
 - 2.1.1. Wie sieht Ihre derzeitige Wohnsituation (Ihre Wohnung/Ihr Haus) aus?

Wohnungsmerkmal		
a. (vom Interviewer zu schätzen: Ungefähres Baujahr)		
b. Ungefähre Größe (qm)		
c. (vom Interviewer auszufüllen: Siedlungstyp, z.B. ländlich)		
d. (vom Interviewer auszufüllen: Haustyp, z.B. Geschossbau)		
e. Zimmeranzahl		
f. Wohnform	Miete	
	Eigentum	
g. Miethöhe (Euro) (kalt)		
h. Ausstattung	Bad/WC in der Wohnung	

	Heizungsart	
	Balkon	
	Der Wohnung zugehöriger Garten	
	Keller/Dachboden	
	Eigene teilgewerbliche Nutzung	

- 2.1.2. Wohnen Verwandte/Freunde mit im Haus?
- 2.1.2. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?
Bitte nennen Sie drei positive und drei negative Aspekte dieser Wohnsituation.
- 2.2. Zum derzeitigen Wohnumfeld/Stadtteil
- 2.2.1. Beschreiben Sie Ihr jetziges Wohnumfeld (unmittelbare Nachbarschaft/Stadtteil)
Beschreibung des Stadtteils/eigenes „Bild“ vom Stadtteil
- *Qualität der Infrastruktur*
 - *Versorgung*
 - *Freiflächensituation*
 - *Freizeiteinrichtungen*
 - *Bildungseinrichtungen (u.a. für Kinder)*
 - *ethnisch-kulturelle Infrastruktur*
 - *religiöse Einrichtungen*
- 2.2.2. Wie schätzen Sie die Bewohner in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft ein?
- *Kontakte zu Hausbewohnern (kennt man sich, wird begrüßt, wird geschwätzt, trifft man sich)*
 - *Familienangehörige, Freunde und soziale Netzwerke vor Ort (kennt man sich, wird begrüßt, wird geschwätzt, trifft man sich)*
 - *Intensität der eigenen Kontakte zu Deutschen im Stadtteil*
 - *Allg. deutsch-nichtdeutsches Zusammenleben: "Klima" im Stadtteil*
- 2.2.3. Wie zufrieden sind Sie mit ihrem derzeitigen Wohnumfeld?
Nennen Sie drei positive und drei negative Aspekte des Wohnumfeldes.
- 2.3. Zur ökonomischen Situation/Zum Arbeitsplatz
- 2.3.1. Wie weit sind die Arbeitsplätze von Ihrem Wohnort entfernt?
- 2.3.2. Welche Verkehrsmittel nutzen Sie und die anderen Haushaltsmitglieder für den Weg zur Arbeit?
- 2.3.3. Besitzen Sie ein/mehrere Auto(s)?
- 2.3.4. Wie hoch ist Ihr monatliches Brutto-Haushaltseinkommen ungefähr?
 (Zum Haushaltseinkommen zählt das Einkommen der im Haushalt lebenden Personen inklusive aller Transferzahlungen (Wohngeld, Arbeitslosengeld etc.)
- 2.4. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer ökonomischen Situation?
- *Zufriedenheit mit beruflicher Situation und Perspektive*
 - *Einordnung der eigenen ökonomischen Situation im Vergleich zu der allgemeinen Situation von Migranten und Einheimischen im Zuwanderungsland*
 - *Vermittlung des Arbeitsplatzes*
 - *Ethnisch bedingte Diskriminierung am Arbeitsmarkt*
 - *Gibt's vergleichbare Wohnsituationen und -erfahrungen bei Freunden und Verwandten? Was sagen die so über Ihre Situation?*

3. Wohn- und Lebenssituation vor dem Umzug nach Leverkusen

3.1. Zur Wohnung/Zum Haus

- 3.1.1. Wie sah Ihre damalige konkrete Wohnsituation (die Wohnung/das Haus) aus?
(Nur bei der Binnenwanderung, da die Fernwanderung wahrscheinlich nicht aus Wohnungsgründen geschehen ist)

Wohnungsmerkmal		
a. (vom Interviewer zu schätzen: Ungefähres Baujahr)		
b. Ungefähre Größe (qm)		
c. (vom Interviewer auszufüllen: Siedlungstyp, z.B. ländlich)		
d. (vom Interviewer auszufüllen: Haustyp, z.B. Geschossbau)		
e. Zimmeranzahl		
f. Wohnform	Miete	
	Eigentum	
g. Miethöhe (Euro) (kalt)		
h. Ausstattung	Bad/WC in der Wohnung	
	Bad/WC in getrennten Räumen	
	Heizungsart	
	Balkon	
	Der Wohnung zugeordneter Garten	
	Keller/Dachboden	
	Eigene teilgewerbliche Nutzung	

- 3.1.2. Wie war die Personenzahl im Haushalt im Vergleich zur heutigen Situation?

- 3.1.3. Wohnten damals (andere) Verwandte mit im Haus?

- 3.1.4. Wie zufrieden waren Sie mit der gesamten Wohnsituation?

Bitte nennen Sie drei positive und drei negative Aspekte der damaligen Wohnsituation.

3.2. Zum damaligen Wohnumfeld/Zum Stadtteil

- 3.2.1. Beschreiben Sie Ihr damaliges Wohnumfeld (unmittelbare Nachbarschaft/ Stadtteil)

Beschreibung des Stadtteils/ eigenes „Bild“ vom Stadtteil

Qualität der Infrastruktur (Versorgung, Freiflächensituation, Freizeiteinrichtungen, Bildungseinrichtungen (u.a. für Kinder), ethnisch-kulturelle Infrastruktur, religiöse Einrichtungen); Stadtteiltyp: Innenstadt/Vorort/ländlich, Geschosswohnungsbau ...

- 3.2.2. Wie schätzen Sie die Bewohner in Ihrer damaligen unmittelbaren Nachbarschaft ein?

Kontakte zu Hausbewohnern (kennt man sich, wird begrüßt, wird geschwatzt, trifft man sich)

Familienangehörige, Freunde und soziale Netzwerke vor Ort

Deutsch-nichtdeutsches Zusammenleben: "Klima" im Stadtteil

Eigene Intensität der Kontakte zur deutschen Bevölkerung

3.2.3. Wie zufrieden waren Sie mit ihrem damaligen Wohnumfeld?

Nennen Sie drei positive und drei negative Aspekte des Wohnumfeldes.

3.3. Zur Stadt

3.3.1. Welches Bild haben Sie von der Stadt, in der Sie zuletzt gelebt haben?

3.3.2. Wie zufrieden waren Sie in dieser Stadt?

3.4. Zur damaligen persönlichen ökonomischen Situation/zum Arbeitsplatz

3.4.1. Haben sich im Vergleich zu heute Veränderungen ergeben?

- *Nähe zum Arbeitsplatz*
- *Verkehrsmittelwahl*
- *Einkommen*

4. Entscheidungsprozess und Umzug

4.1. Von welcher Person und zu welchem ungefähren Zeitpunkt ging der Umzugsgedanke nach Leverkusen aus?

4.2. Zu den Umzugsmotiven

4.2.1. Welche Umzugsgründe hatten Sie?

- *Wirtschaftliche Situation*
- *Arbeitsperspektive in Deutschland*
- *Nähe zum Arbeitsplatz, bessere Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes*
- *Kosten der Wohnung*
- *Baulich-räumliche Wohnsituation (Objekt/Nachbarschaft/Stadt)*
- *Wohnung entsprach nicht (mehr) Bedarfen und Ansprüchen*
- *Die Infrastruktur im Wohnviertel war unzureichend.*
- *Soziales Umfeld*
- *Die soziale oder auch ethnisch-kulturelle Mischung im Stadtteil stimmte nicht.*
- *Bildungschancen der Kinder waren nicht ausreichend.*
- *Diskriminierungserfahrungen*
- *Attraktivität der Zielregion*
- *Soziale Netze vorhanden (z.B. auch Umzug von anderen Haushaltsmitgliedern/ Freunden/Verwandten)*

4.3. Zur Bedeutung der Stadt Leverkusen als Wohnort

4.3.1. Welche Rolle hat die Stadt Leverkusen als Zielort gespielt?

- *Welche Qualitäten hat Leverkusen im Vergleich zu anderen Städten?*
- *Wie sind Sie auf die Stadt Leverkusen aufmerksam geworden?*
- *Kenntnis/ Informationsquellen über Leverkusen vor dem Umzug*
- *Erste Eindrücke von Stadtraum und Institutionen/Ansprechpartnern*

4.3.2. Welche Rolle hat die Kenntnis über bestimmte Stadtteile Leverkusens für die Wohnortwahl gespielt?

- *Gab es vor dem Umzug Ihnen bekannte Stadtteile Leverkusens? Welche?*
- *Wie sind Sie auf den Stadtteil/die Stadtteile aufmerksam geworden?*
- *Kenntnis / Informationen über den Stadtteil vor dem Umzug (z.B. Bildungschancen der Kinder im Stadtteil)*

4.3.3. Gab es Alternativen bei der Standortsuche?

- *Welche anderen Städte oder anderen Stadtteile in Leverkusen?*

- 4.4. Zur Wohnungssuche
- 4.4.1 Welche Informationsquellen haben Sie genutzt? (Zeitung, Internet, Freunde...)
- 4.4.2 Gab es beim Suchprozess Personen oder Institutionen, die für Sie besonders hilfreich waren?
- 4.4.3 Wie lange hat Ihre Wohnungssuche gedauert?
- 4.4.4 Wie viele Wohnungen haben Sie ungefähr besichtigt?
- 4.4.5 Wie viele Wohnungen haben Ihren Ansprüchen (Qualität und Preis) entsprochen?
- 4.4.6 Was war bei der Wohnungssuche der maximale Betrag, den Sie für eine Wohnung ausgeben hätten?
- 4.4.7 In wie viele Wohnungen hätten Sie einziehen können?
- 4.5. Zur Entscheidungsfindung
- 4.5.1 Haben Sie ihre Ansprüche/Präferenzen umsetzen können?
- 4.5.2 Was hat den Ausschlag gegeben? (Preis, Qualität, Lage, Größe...)
- 4.5.3 In welcher Weise wurden die Kinder/ der zukünftige Kinderwunsch und ihre Bedürfnisse bei der Umzugsentscheidung berücksichtigt?
- 4.6. Zur Stellung als "Ausländer"
- 4.6.1 Hat Ihre Herkunft und Nationalität bei Ihrer Wohnungssuche eine Rolle gespielt?
- 4.6.2 *Welche Sprache sprechen Sie überwiegend (zu Hause, in Ihrem Freundeskreis, im Stadtteil)?*
- 4.6.3 *Welche Bedeutung spielt(e) das Erlernen der deutsche Sprache für Sie und Ihre Familie?*
- 4.6.4 *Haben Sie in Deutschland bislang diskriminierende Erfahrungen (auf dem Wohnungs- oder Arbeitsmarkt) gemacht oder kennen Sie Personen, die solche Erfahrungen gesammelt haben? Welche und in welchem Zusammenhang?*
- 4.6.5 *Selbsteinschätzung des Interviewpartners zu seinen Sprachkenntnissen (häufig Verständigungsschwierigkeiten, selten Verständigungsschwierigkeiten, nie Verständigungsschwierigkeiten)*
- 4.7 Gibt es vergleichbare Umzugssituationen und -erfahrungen bei Freunden und Verwandten? Was sagen diese über ihre jeweiligen Erfahrungen?
Stimmen die Umzugsmotive mit denen Ihrer Bekannten überein oder sind Ihre eigenen Motive eher ungewöhnlich?

5. Zukünftige Entwicklung der Wohn- und Lebenssituation

- 5.1. Zur Wohnzufriedenheit
- 5.1.2 Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer jetzigen Lebenssituation?
- 5.1.3 Welche Zukunftsperspektiven sehen Sie für sich, für Ihre Familie, Ihr Kind/Ihre Kinder (bzw. ihre Familienplanung) in Ihren jetzigen Wohn- und Lebensverhältnissen?
- 5.1.4 Rückkehr ins Herkunftsland: Wahrscheinlichkeit und Einflussfaktoren
- 5.2. Zu den Veränderungswünschen
- 5.2.1. Welche Veränderungen möchten Sie zukünftig an Ihrer Wohn- und Lebenssituation vornehmen?
- 5.2.2. Welche Veränderungen an Ihrer Wohn- und Lebenssituation würden Sie davon in den nächsten zwei Jahren gerne verwirklichen?
- *In Bezug auf die Wohnung (z.B. Ausstattung, Erwerb von Wohneigentum....)*
 - *In Bezug auf die Wohnlage (Stadtteil, Nachbarschaft)*
 - *In Bezug auf die Stadt (Umzug in eine andere Stadt)*

5.2.3. Möchten Sie ihre berufliche Situation verändern?

5.3 Haben Ihre Freunde und Verwandten ähnliche Zukunftsperspektiven oder worin unterscheiden sich diese von Ihren eigenen?

6. Abschlussreflektion

6.1 Welchen Stellenwert und welches Gewicht haben die unterschiedlichen (von Ihnen bereits genannten) Gründe, die Sie zu einem *Auszug* aus Ihrer vorherigen Wohnung bewegt haben?
Bitte sagen Sie uns bei jeder der folgenden Aussagen, wie wichtig sie für Ihre Umzugsentscheidung war. (Die folgende Liste wird von den Interviewenden um alle Aspekte ergänzt, die im Verlauf des Interviews vom Interviewpartner genannt wurden. Nicht Erwähntes wird gestrichen.)

Zur Methodik: erst mal alle Punkte zusammenfassen, von Interviewpartner ggf. noch ergänzen lassen. Dann nach den einzelnen Gewichtungen (*sehr wichtig - wichtig - etwas wichtig - eher unwichtig*) fragen.

	sehr wichtig	wichtig	etwas wichtig	eher unwichtig
Meine Wohnung entsprach nicht (mehr) meinen Bedarfen und Ansprüchen.				
Ich wollte in die Nähe meines Arbeitsplatzes ziehen.				
Die Infrastruktur im Wohnviertel war nicht ausreichend.				
Zu viele Ausländer im Stadtteil				
Ich wollte in einen Stadtteil mit besseren Bildungseinrichtungen ziehen.				
Ich hatte woanders meine Freunde und Bekannte.				
...				

6.2 Welchen Stellenwert und welches Gewicht haben die unterschiedlichen Gründe, die Sie zum *Einzug* in Ihre jetzige Wohnung bewegt haben?
Bitte sagen Sie uns bei jeder der folgenden Aussagen, wie wichtig sie für die Wahl Ihres jetzigen Stadtteils waren.

	sehr wichtig	wichtig	etwas wichtig	eher unwichtig
Ich habe hier eine schönere Wohnung gefunden.				
Ich wohne hier in der Nähe meines Arbeitsplatzes.				
Ich wollte unter türkischen Nachbarn mit mehr eigener Infrastruktur leben.				
Ich wollte in einen Stadtteil mit besseren Bildungseinrichtungen (für die Kinder) ziehen.				
Ich wollte hier eigentlich nicht hin, ich habe aber anderswo keine Wohnung gefunden.				
Eine Wohnung in einem anderen Stadtteil konnte ich mir nicht leisten.				
Ich habe hier Freunde und Bekannte.				
...				

ANHANG Tabelle Versorgungsbereiche

Bedarf an altengerechten Wohnformen und Pflegeplätzen bis 2030 Versorgungsbereiche in Leverkusen

612/ mo
Monika Mohr
☎ 6124

500-11-ph
Jörg Schneider
☎ 5056

Stand: 15.09.2014

Versorgungsbereiche (=VB)	Einwohner über 65 (Stand: 31.12.2013)	Zuwachs der über 65- Jährigen bis 2030	Derzeitiges Angebot an Pflegeplätzen und altengerechten Wohnungen		Bemerkungen	Art des zu schaffenden Angebots (Wohnen = Seniorenrechte Wohnungen, Pflege = stationäre Pflegeplätze)	Anzahl der zusätzlich zu realisierenden Wohnungen (=WE) bis 2030 Grundlage: 40 WE pro 1.000 Einwohner
			Pflegeplätze	Wohnungen mit/ohne Be- treuung			
Versorgungsbereich Wiesdorf							
Wiesdorf-West	1.663	+ 522	154	- / 69		Wohnungen/Appartements ohne Betreuung	20 WE
Wiesdorf-Ost	1.820	+ 424	-	- / 26	einige ältere Wohnsiedlungen, z. B. „Pensionärsiedlung“	Wohnungen/Appartements ohne Betreuung, Wohnraumanpassung des Bestandes	60 WE
Manfort	1.131	+ 359	-	- / 36	durch Pflegeplatz- und Wohnangebot in Wiesdorf West/Ost versorgt	Wohnungen/Appartements ohne Betreuung	20 WE
VB Rheindorf							
Rheindorf	3.357	+ 684	124	- / 50	Stadtbezirk mit zwei unterschiedlich zu betrachtenden Stadtteilen Nord und Süd	Rheindorf-Nord: Wohnen/ Appartements mit und ohne Betreuung, Gemeinschaftliches Wohnen Rheindorf-Süd: Wohnen mit integrierter Betreuung	110 WE
Hitdorf	1.346	+ 814	-	- / 36	durch Pflegeplatzangebot in Rheindorf und Monheim versorgt	Wohnen mit Betreuung	50 WE

Versorgungsbereiche (=VB)	Einwohner über 65	Zuwachs der über 65-Jährigen bis 2030	Derzeitiges Angebot an Pflegeplätzen und altengerechten Wohnungen		Bemerkungen	Art des zu schaffenden Angebots	Anzahl der zusätzlich zu realisierenden Wohnungen (=WE) bis 2030 Grundlage: 40 WE pro 1.000 Einwohner
			Pflegeplätze	Wohnungen mit / ohne Betreuung			
Versorgungsbereich Opladen							
Opladen	5.188	+ 671	571	88+55 / 134	In 2014 sind 55 WE mit Betreuung an das Pflegeheim Ulrichstraße angebaut worden.	Kein Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen, aber Wohnungen/Appartements ohne Betreuung	10 WE
Quettingen	2.507	+ 774	-	- / 16	durch Pflegeplatzangebot in Opladen versorgt	Wohnen ohne Betreuung, Gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen	120 WE
Berg. Neukirchen	1.590	+ 412	-	-	bevorzugter Stadtteil als nobles Wohnviertel, durch Pflegeplatzangebot in Opladen versorgt	Betreutes Wohnen mit abgestuftem Betreuungskonzept	80 WE
Versorgungsbereich Küppersteg							
Küppersteg	2.013	+ 355	-	- / 122	durch Pflegeplatzangebot in Bürrig versorgt		-
Bürrig	1.466	+ 229	120	20 / 13		Wohnungen/Appartements ohne Betreuung	40 WE

Versorgungsbereiche (=VB)	Einwohner ab 65	Zuwachs der über 65-Jährigen bis 2030 in Prozent	Derzeitiges Angebot an Pflegeplätzen und altengerechten Wohnungen		Bemerkungen	Art des zu schaffenden Angebots	Anzahl der zusätzlich zu realisierenden Wohnungen (=WE) bis 2030 Grundlage: 40 WE pro 1.000 Einwohner
			Pflegeplätze +Wohnungen mit Betreuung	altengerechte Wohnungen (o. Betreuung)			
Versorgungsbereich Schlebusch							
Waldsiedlung	802	+ 131	-	-	durch Pflegeplatzangebot in Schlebusch Nord/Süd versorgt	Wohnungen/Appartements ohne Betreuung	40 WE
Schlebusch-Süd	2.051	+ 446	-	- / 56	durch Pflegeplatzangebot in Schlebusch-Nord versorgt	Wohnungen/Appartements ohne Betreuung	40 WE
Schlebusch-Nord	3.731	+ 216	304	52 / -	Pflegeplätze ausreichend vorhanden	Wohnen mit integrierter Betreuung	110 WE
Steinbüchel	3.427	+ 449	-	- / 50	durch Pflegeplatz- und Wohnangebot in Schlebusch Nord/Süd versorgt	Ausbau der Betreuung (innovative Betreuungskonzepte), Wohnraumanpassung des Bestandes	110 WE
VB Lützenkirchen	2.377	+ 602	60	19 / -		Wohnen mit und ohne Betreuung, Gemeinschaftliches Wohnen	100 WE
VB Alkenrath	953	26	84	-	Stadtteil mit derzeit höchstem Altenanteil, Gebäudebestand teilw. mit Fahrstuhl	Ausbau der Betreuung (innovative Betreuungskonzepte), Wohnraumanpassung des Bestandes	40 WE
Leverkusen gesamt	35.422	+ 6.320	1.448	787 Wohnungen mit und ohne Betreuung	Bis 2030 stadtweit stationärer Pflegeplatzbedarf bis max. 300	<u>Empfehlung für Leverkusen:</u> ⇒	Zusätzlich zu realisierendes Angebot mit Zeithorizont bis 2030: Rd. 950 WE

6.3. Am Ende: Zusammenfassung der Umzugsmotivationen durch den Interviewer.

7. Einschätzungen durch den Interviewer:

- 7.1. Informationen zum Gesprächsverlauf (nach Abschluss des Gesprächs von Interviewern notieren):
 - *Unregelmäßigkeiten/Besonderheiten im Interviewverlauf*
 - *Unklarheiten im Interviewverlauf*
- 7.2. Beobachtungen zur Wohnsituation der Interviewten

