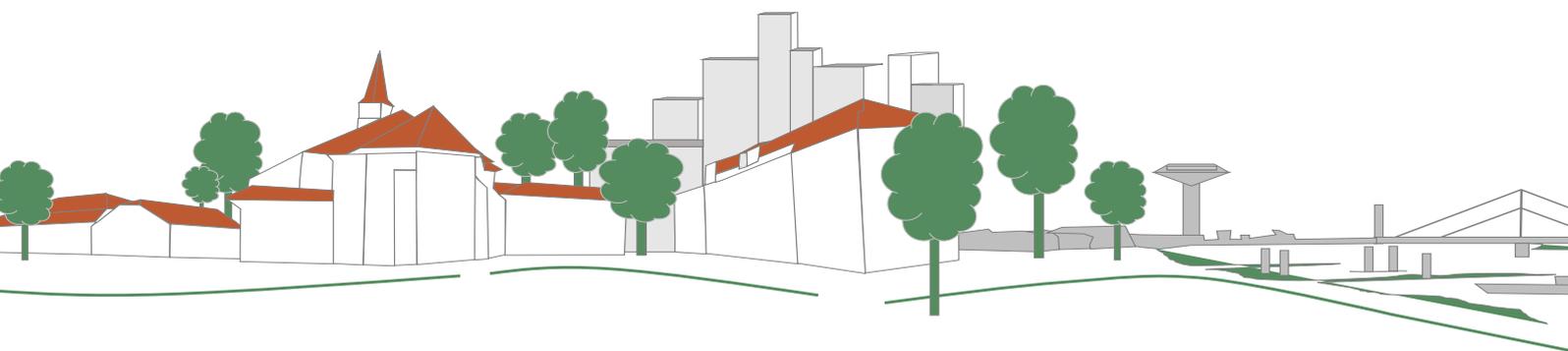


Leverkusener

Wohnungsmarktbericht 2023

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

>> **Daten und Fakten
der Wohnungsmarktentwicklung 2022**



Stadt Leverkusen

Vorwort



Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2023 dokumentiert die Stadt Leverkusen die aktuelle Situation und die Entwicklungen auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt aus dem vergangenen Jahr.

Das Instrument der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wurde exakt vor 20 Jahren in der Stadt Leverkusen eingeführt, um das aktuelle Geschehen auf dem lokalen Wohnungsmarkt transparent zu gestalten sowie Probleme und Handlungsfelder in den verschiedenen Marktsegmenten aufzuzeigen. Seither werden die wesentlichen Ergebnisse jährlich in einem Bericht dokumentiert, der den entscheidenden Personen in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft als Informationsgrundlage dienen und die Agierenden am Wohnungsmarkt bei ihren Entscheidungen unterstützen soll.

Im Laufe der Zeit musste sich der Leverkusener Wohnungsmarkt oft vielen Herausforderungen stellen. Doch die unvorhersehbaren Ereignisse der letzten Jahre und die sich immer schneller ändernden Rahmenbedingungen bringen den Wohnungsmarkt immer stärker an seine Grenzen. Auch verlässliche Aussagen und Interpretationen werden immer schwieriger, so dass die Datenanalysen auch Fehleinschätzungen enthalten können. Fest steht, dass der Leverkusener Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleibt.

Basis für den Bericht bildet ein Indikatorensystem, das aus kommunalen Daten und anderen öffentlichen Datenquellen erstellt wird. Ein weiterer Baustein ist die Auswertung einer durchgeführten Befragung von Expertinnen und Experten zum Leverkusener Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer), die auch eine Umfrage zu der Wohnungsmarktlage bestimmter Nachfragegruppen, zum Generationenwechsel und zu den Auswirkungen der aktuellen Ereignisse enthält. Abgerundet wird der Bericht mit einer Auswertung der im Internet bereitgestellten Mietwohnungs- und Immobilienanzeigen.

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

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

Andrea Deppe

Beigeordnete für Planen und Bauen

Inhalt

1	Auf einen Blick	6
2	Wohnungsnachfrage	8
2.1	Bevölkerung	8
2.2	Geburten- und Sterbefälle	10
2.3	Zu- und Fortzüge	11
2.4	Innerstädtische Umzüge	12
2.5	Pendlerverflechtungen	12
2.6	Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf	14
2.7	Entwicklung der Arbeitslosen- und Hartz IV-Haushalte	15
3	Wohnungsangebot	18
3.1	Wohnungsbestand und Bauintensität	18
3.2	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	19
3.3	Wohnungsleerstände	20
3.4	Soziale Wohnraumförderung	22
4	Grundstücksmarkt	27
4.1	Kauffälle	27
4.2	Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	27
4.3	Bodenpreise im regionalen Vergleich	28
4.4	Wohnbauflächenbereitstellung	29
4.5	Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland	30
5	Miet- und Kaufpreise	32
5.1	Wohnungsmieten in NRW	32
5.2	Bestandsmieten nach Mietspiegel in Leverkusen	33
5.3	Kaufpreise in Leverkusen	33
6	Immobilien- und Mietangebote	35
6.1	Immobilienmarkt Leverkusen	35
6.1.1	Immobilienangebote im Neubau	36
6.1.2	Immobilienangebote im Bestand	38

Inhalt

6.1.3	Angebotspreise im regionalen Vergleich	38
6.1.4	Preisentwicklung	39
6.2	Mietwohnungsmarkt	42
6.2.1	Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise	42
6.2.2	Wohnungsangebote nach Mietpreisen	43
6.2.3	Mietpreise in der Region	44
6.2.4	Entwicklung der Angebotsmieten	45
6.2.5	Angebotener Wohnraum für Hartz IV-Empfänger	46
6.2.6	Preisgebundene Wohnungen	47
6.3	Barrierefreie Wohnungen	47
7	Wohnungsmarktbarometer 2022	49
7.1	Aktuelle Wohnungsmarktlage	49
7.2	Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen	50
7.3	Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	51
7.4	Mietwohnungsmarkt und Hartz IV	52
7.5	Aktuelles Investitionsklima	53
7.6	Faktoren des Investitionsverhaltens	54
7.7	Einschätzung der künftigen Nachfrage	57
7.8	Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhausgebieten	58
7.9	Auswirkungen und Veränderungen auf den Leverkusener Wohnungsmarkt	59
7.9.1	Covid-19-Pandemie	59
7.9.2	Klimatische Ereignisse	60
8	Fazit	61

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1990 bis 2022	8
Abbildung 2: Prognose zur Entwicklung der einzelnen Altersgruppen bis 2035 nach IT.NRW	9
Abbildung 3: Entwicklung Geburten- und Sterbefälle in Leverkusen	10
Abbildung 4: Wanderungsüberschusse bzw. -verluste mit den Nachbargemeinden 2000 bis 2022	11
Abbildung 5: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner in Leverkusen 2005 bis 2022	12
Abbildung 6: Ein- und Auspendlerströme nach/von Leverkusen	13
Abbildung 7: Entwicklung der Haushaltsgröße 2000 bis 2022	14
Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen 2002 bis 2022	15
Abbildung 9: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Hartz IV)	16
Abbildung 10: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften in den Stadtteilen	17
Abbildung 11: Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 2000 bis 2022	18
Abbildung 12: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2012 bis 2022	20
Abbildung 13: Leerstandsquote in den statistischen Bezirken am 31.12.2022	22
Abbildung 14: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen	23
Abbildung 15: Geförderte Neubaumaßnahmen 2012 bis 2022	24
Abbildung 16: Bodenpreisgebirge in der Region	29
Abbildung 17: Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte	30
Abbildung 18: Durchschnittliche Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte innerhalb der letzten 15 Jahre	31
Abbildung 19: Immobilienanzeigen 2010 bis 2022 in Leverkusen	35
Abbildung 20: Durchschnittswerte Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2022	38
Abbildung 21: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2022	39
Abbildung 22: Preisentwicklung der Neubauangebote 2011 bis 2022	40
Abbildung 23: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2011 bis 2022	41
Abbildung 24: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2011 bis 2022	41
Abbildung 25: Verteilung der Mietangebote 2022	42

Abbildungen

Abbildung 26: Angebotene Wohnungen nach Preisen	44
Abbildung 27: Mietangebotspreise in der Region 2022	45
Abbildung 28: Mietpreise 2012 bis 2022	46
Abbildung 29: Räumliche Verteilung und Mietpreis barrierefreier Mietwohnungen auf Stadtteilebene	48
Abbildung 30: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2012, 2021 und 2022	50
Abbildung 31: Bewertung der Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen	51
Abbildung 32: Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	52
Abbildung 33: Mietwohnungsmarkt und Hartz IV	53
Abbildung 34: Aktuelles Investitionsklima	54
Abbildung 35: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Eigentumsbau	55
Abbildung 36: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau	56
Abbildung 37: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten in den Bestand	56
Abbildung 38: Einschätzung der künftigen Nachfrage nach Wohnraum 2022	57
Abbildung 39: Maßnahmen zur Unterstützung des Generationswechsels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten	58
Abbildung 40: Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Leverkusener Wohnungsmarkt	59

Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung der Leerstände 2012 bis 2022	21
Tabelle 2: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2022	28
Tabelle 3: Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergien in NRW 2015 bis 2022 (2015 = 100, Basisjahr)	32
Tabelle 4: Mietspiegel 2021	33
Tabelle 5: Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser 2022	34
Tabelle 6: Neubauangebote 2022 im Vergleich zu den Vorjahren	37
Tabelle 7: Bestandsangebote 2022 im Vergleich zum Vorjahr	38
Tabelle 8: Mietangebote 2022 im Vergleich zum Vorjahr	43
Tabelle 9: Zusammensetzung der befragten Akteure 2022	49

1 Auf einen Blick

Indikator	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
Bevölkerung	166.993	168.901	↗
Wanderungssaldo	+ 289	+2.508	↑
Durchschnittsalter	44,0	43,9	→
Saldo Geburten-/Sterbefälle	-360	-580	↑
Arbeitslosenquote	7,5	7,2	↘
Bedarfsgemeinschaften-Haushalte (nach SGB II)	7.670	7.874	↗
Haushaltsgröße (Anzahl Personen je Haushalt)	1,95	1,95	→
Typische Baulandpreise baureife Grundstücke (€/m ² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)			
gute Lage	500	550	↗
mittlere Lage	430	470	↗
einfache Lage	380	420	↑
Baugenehmigungen	208	220	↗
Baufertigstellungen	716	204	↓
Wohnungsbestand	84.285	84.833	→
Wohnungsleerstandsquote	1,2	1,4	→
Bestand geförderte Wohnungen	4.646	4.554	↘
Neubau geförderte Mietwohnungen	73	0	↓
Durchschnittliche Nettokaltmiete der angebotenen Wohnungen (€/m ²)	8,86	9,40	↗
Verkaufspreis neue Eigentumswohnung (Durchschnitt in €/m ² Wohnfläche, gute Wohnlage)	4.960	5.040	↗
Verkaufspreis gebrauchte Eigentumswohnung (Durchschnitt in €/m ² Wohnfläche, bis zu 5-geschossiger Bauweise, Baujahr 2015, gute Wohnlage)*	4.215	4.410	↗

*Quelle: Grundstücksmarktbericht Leverkusen

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

Einwohnerzahl steigt, Einwohner*innen werden älter: Die Einwohnerzahl liegt Ende 2022 bei 168.901 und steigt gegenüber dem Vorjahr um rund 1 % an, die im Wesentlichen auf den Zuzug ukrainischer Geflüchteter zurückzuführen ist. Die Leverkusener Bevölkerung wird immer älter; die am deutlichsten wachsenden Altersgruppen sind die der 65-Jährigen und Älteren.

Deutlicher Wanderungsplus, negativer Wanderungssaldo bei Nahwanderungen: Der positive Wanderungssaldo ist überwiegend auf die anhaltenden Zuwanderungen aus dem Ausland und diesmal verstärkt durch den Zuzug geflüchteter Ukrainer*innen zurückzuführen. Mit einem positiven Wanderungssaldo von rund 2.500 Personen werden damit die Werte aus dem Rekordjahr 2015 übertroffen. Zuzüge aus Köln schwächen sich etwas ab und die weiterhin hohe negative Nahwanderungsbilanz bleibt bestehen.

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

Arbeitslosenquote leicht gesunken, die Zahl der Bedarfshaushalte gestiegen: Die Arbeitslosenquote beträgt 2022 7,2 % und ist gegenüber 2021 etwas gesunken. Die Anzahl der Haushalte, die Hartz IV beziehen, liegt in 2022 bei 7.874 und steigt an. 36 % der Personen im Hartz IV-Bezug sind Kinder.

Bautätigkeit und Leerstandsquote weiterhin niedrig: Ende 2022 gibt es in Leverkusen 84.833 Wohnungen, das ist ein Zuwachs von 0,65 % gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen steigt leicht, die Zahl der Baufertigstellungen sinkt bedeutend. Die Leerstandsquote steigt leicht an und liegt 2022 mit 1,4 % dennoch auf einem niedrigen Niveau und

weiterhin unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von mindestens 2 %.

Kauffälle und Geldumsatz fallen: 2022 gehen sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz zurück. Die Entwicklungen der Bau- und Materialkosten und die Zinswende erschweren den Eigentumserwerb.

Kaufpreise für Bauland und Immobilien teurer: Die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bauflächen für den Geschosswohnungsbau sind in 2022 jeweils um rund 10 % gewachsen. Gebrauchte Einfamilienhäuser werden im Durchschnitt rund 14 % teurer. Die Preise für Eigentumswohnungen sind zwischen 13 % (gebrauchte Eigentumswohnungen) und 2 % (Neubauten) gestiegen.

Immobilienangebote werden teurer: Das Volumen an Immobilienanzeigen steigt, an Mietanzeigen wird weiterhin weniger, wie in den Jahren zuvor. Innerhalb der Bestandsangebote sind freistehende Eigenheime um rund 12 % teurer und die am teuersten angebotenen Immobilien. Mietwohnungsangebote werden im Schnitt 6 % teurer als im Vorjahr.

Angespannter bis sehr angespannter Wohnungsmarkt im Mietwohnungssegment, ausgewogen im Eigentumsbereich: Nach Einschätzung der Fachleute bewegen sich derzeit der Teilmarkt des oberen Mietpreissegments und der Eigentumswohnungen auf einem ausgewogenen Niveau. Das mittlere, preisgünstige und gebundene Mietsegment bleiben angespannt bis sehr angespannt. Eine Verschlechterung der Wohnungsmarktlage gegenüber dem Vorjahr sehen die Fachleute aktuell nicht. In den nächsten drei bis fünf Jahren wird jedoch keine Entspannung, sondern eher eine Verschärfung, insbesondere im unteren und öffentlich geförderten Preissegment, erwartet.

2 Wohnungsnachfrage

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

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

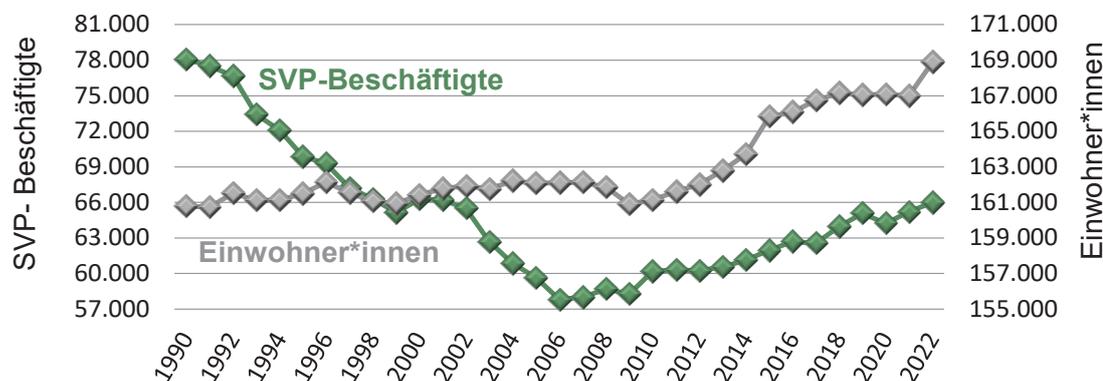
¹ Ausnahmen bilden die Wohnformen Wohnheime und Wohngemeinschaften, zum Beispiel Pflegewohnheime, Flüchtlingsunterkünfte oder Wohnungen, die als Wohngemeinschaft genutzt werden, zum Beispiel als Studentenwohngemeinschaft.

2.1 Bevölkerung

Die Zahl der Einwohner*innen liegt am 31.12.2022 bei 168.901 Personen und ist gegenüber dem Vorjahr um 1.908 Personen gestiegen. Bis etwa 2019 verbuchte die Stadt durch positive Wanderungsbilanzen aufgrund höherer Zu- als Abwanderungen jahrelang eine konstante bis wachsende Zahl der Einwohner*innen, die durch die Flüchtlingswelle 2014/2015 verstärkt wurde. In den letzten zwei Jahren ist durch die Covid-19-Pandemie und die eingeschränkten Einreisemöglichkeiten die Zahl immer mehr rückläufig gewesen.

Die positive Entwicklung und der enorme Bevölkerungsanstieg um fast 2.000 Personen ist in diesem Jahr auf den Ukraine-Krieg und den erhöhten Zuzug ausländischer Einwohner*innen zurückzuführen. Ob sich eine langfristige Trendwende abzeichnet, hängt von den weiteren Kriegsabläufen ab und bleibt zu beobachten. Daneben haben auch die Preissteigerungen im Energiebereich, die steigende Inflation und Bevölkerungsarmut Einfluss auf die Entwicklung der Einwohner*innen.

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1990 bis 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

In den 90er Jahren bis Anfang 2000 war bei stabiler Bevölkerungszahl die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (kurz SVP) rückläufig. Seit 2007 wuchs die Zahl der SVP-Beschäftigten kontinuierlich. Nach dem kurzzeitigen Tiefpunkt der SVP-Beschäftigten im vorletzten Jahr steigt die Zahl dieses Jahr wieder an. Die Entwicklungen der SVP-Beschäftigten sind nicht an die Bevölkerungsentwicklung gekoppelt.

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

Nach den Berechnungen im Wohnungsbauprogramm 2030+ durch das beauftragte Gutachterbüro F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg) wächst Leverkusen in der untersten Status Quo-Variante bis 2035 auf 178.650 Einwohner an.

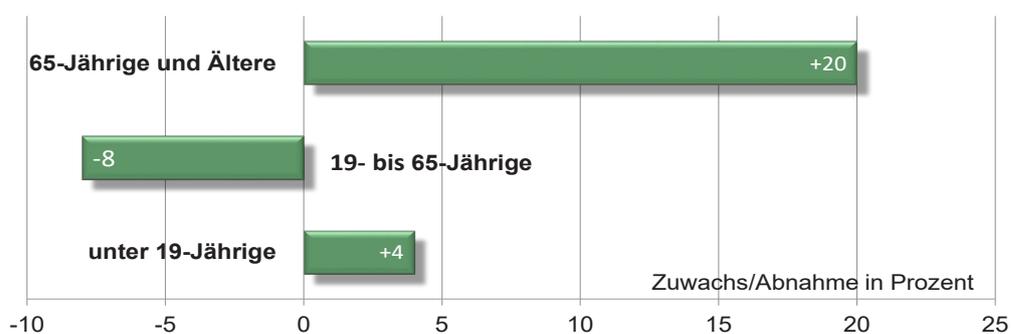
Das ist eine deutlich höhere Zuwachsprognose als bei IT.NRW. Diese Status Quo-Variante ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen als Leitlinie für die weitere Planung und Entwicklung auch gegenüber übergeordneten Planungen beschlossen und vom Rat der Stadt zur Kenntnis genommen worden³.

Die jüngsten Entwicklungen während der Covid-19-Pandemie haben gezeigt, dass sich die Zuwanderung aufgrund der Einreisebeschränkungen zwar abgeschwächt hatte, aber durch den Ukraine-Krieg anhaltende Flüchtlingsbewegungen zu erwarten sind. Da tendenziell eher junge Menschen zuwandern, werden die Zuwanderungen den jüngeren Alterskohorten in Leverkusen zahlenmäßig einen leichten Zuwachs bescheren. Am stärksten wachsen jedoch nach wie vor die älteren Jahrgänge, vor allem wird die Zahl der Einwohner ab 65 Jahren deutlich steigen und der arbeitenden Bevölkerung sinken. IT.NRW geht davon aus, dass der Anteil der Hochbetagten (über 80-Jährigen) bis 2035 um 20 % und bis 2050 sogar um 40 % steigen wird. Der Prozess der Alterung wird durch die Zuwanderung zwar abgemildert, aber nicht aufgehalten.

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

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

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



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

2.2 Geburten- und Sterbefälle

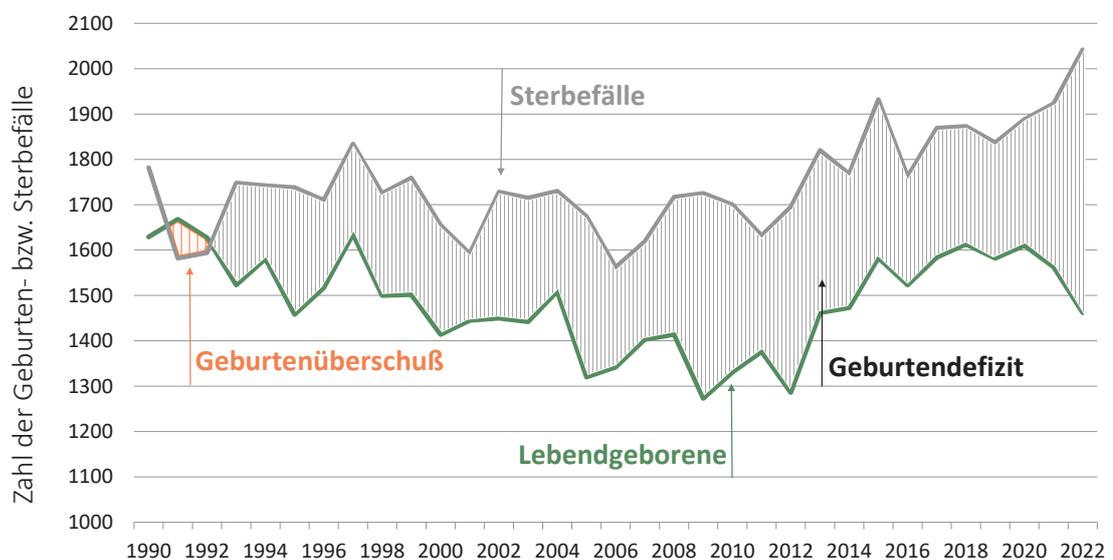
Seit Mitte der 70er Jahre liegen in Leverkusen die Sterbezahlen höher als die Geburtenzahlen (= Sterbeüberschuss). Die Zahl der Geburten erhöhte sich zwar bis zum Jahr 2015 leicht, doch seither bewegte sie sich mit Schwankungen tendenziell auf dem gleichen Niveau.

In 2022 fallen die Geburtenzahlen in Leverkusen mit 1.462 Geburten deutlich ab und erreichen die Werte wie vor zehn Jahren. Gegenüber dem Vorjahr sind etwa 6,5 % weniger Geburten zu verzeichnen.

Gleichzeitig sind die Sterbefälle gegenüber dem Vorjahr um 6 % gestiegen und liegen nach wie vor über den Geburtenzahlen, so dass sich in diesem Jahr ein deutlich negativer Saldo ergibt. Die Schere zwischen den rückläufigen Geburten und den gestiegenen Sterbefällen klafft immer weiter auseinander.

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

Abbildung 3: Entwicklung Geburten- und Sterbefälle in Leverkusen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.3 Zu- und Fortzüge

Die positiven Wanderungssalden (mehr Zuwanderungen als Abwanderungen) der vergangenen Jahre trugen wesentlich zur wachsenden Einwohnerzahl in Leverkusen bei. Die Corona-Pandemie schränkte die Mobilität der Menschen teilweise ein, so dass ein geringeres Zuzugsverhalten in dieser Zeit registriert wurde. Dieses Jahr ist als Folge des Ukraine-Krieges wieder ein überdurchschnittlich hoher Zuzug nach Leverkusen (+ 2.294 Personen) zu verzeichnen. Insbesondere steigen die Zuzüge aus dem Ausland an und mit einem positiven Wanderungssaldo von mehr als 2.500 Personen wird damit das Niveau aus dem Rekordjahr 2015 weit übertroffen. Der Zuzugsstrom aus Köln reduziert sich erstmalig in diesem Jahr. Gleichzeitig steigt die Anzahl der Fortzüge nach Köln, so dass das positive Saldo deutlich geringer ausfällt als im Vorjahr.

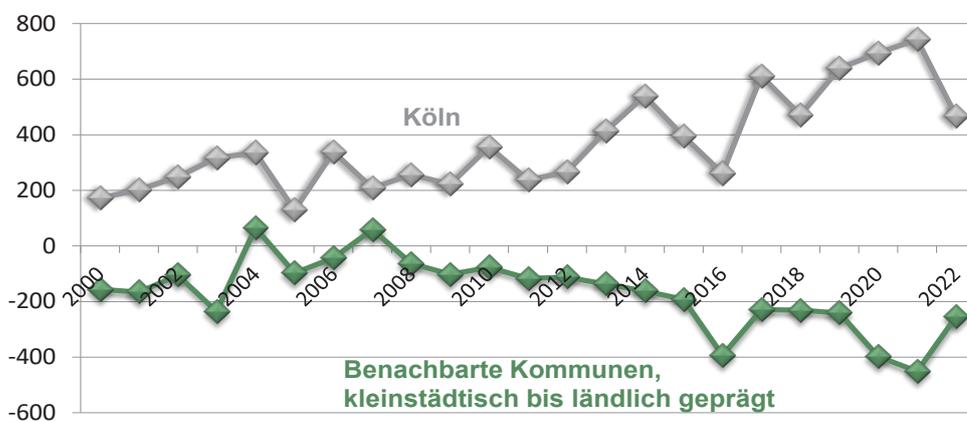
Insgesamt steigt die Anzahl der Fortzüge gering an (+75). Durch die ausschlag-

benden Veränderungen bei den Fernwanderungen weist die Wanderungsstatistik für Leverkusen auch in diesem Jahr einen deutlich positiven Wanderungssaldo auf (+2.508).

Werden ausschließlich die Nahwanderungen (in unmittelbar angrenzende Nachbargemeinden ohne Köln)⁴ betrachtet, hat sich die Bilanz in 2022 mit -254 Personen zwar deutlich abgeschwächt als in den drei Jahren zuvor, bleibt aber immer noch im negativen Bereich. Dennoch gibt es unterschiedliche Wanderungsströme mit der Stadt Köln und mit den übrigen, kleineren und zum Teil ländlich geprägten Kommunen. Das Wanderungsplus (+213) bei den Nahwanderungen inklusive Köln resultiert ausschließlich aus dem nach wie vor hohen Wanderungsplus aus der Domstadt. An die benachbarten, kleinstädtischen und zum Teil ländlich geprägten Gemeinden verliert die Stadt über die letzten zehn Jahre hinweg an Bevölkerung.

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

Abbildung 4: Wanderungsüberschüsse bzw. -verluste mit den Nachbargemeinden 2000 bis 2022



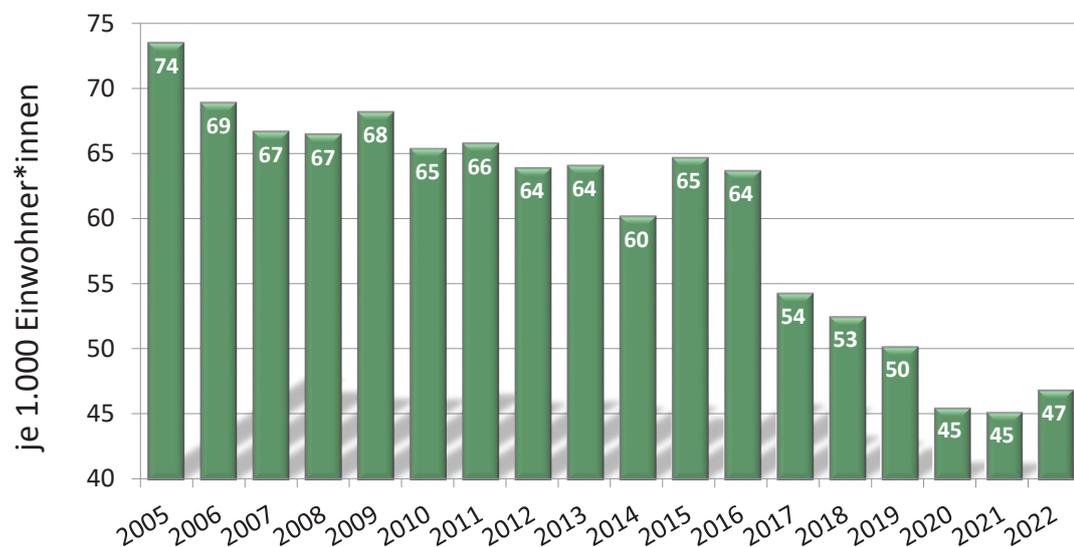
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.4 Innerstädtische Umzüge

Die Zahl der stadtweiten Umzüge ging seit 2015 kontinuierlich zurück und erreichte während der Corona-Pandemie ihren Tiefstand. In 2022 steigt die Umzugstätigkeit zwar wieder leicht an, bewegt sich mit 47 Umzügen pro 1.000 Einwohner*innen dennoch auf einem niedrigen Niveau. In den aktuell unsicheren Zeiten mit einer erhöhten Inflation, Energiekrise, Preissteige-

rungen und Bauverzögerungen sowie steigender Armut wird der freie preisgünstige Wohnraum immer knapper und der Umzugswille sowie die Möglichkeiten immer weiter eingeschränkt. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Wo die Nachfrage groß ist und die Angebote schwinden kann dementsprechend nur wenig umgezogen werden.

Abbildung 5: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner*innen in Leverkusen 2005 bis 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.5 Pendlerverflechtungen

Im Jahr 2021 sind 4,8 Millionen Menschen in Nordrhein-Westfalen über die Grenzen ihres Wohnortes zur Arbeit gependelt. Laut der aktuellen Zahlen des IT.NRW gibt es unter den Berufstätigen mehr Pendler⁵ als Nicht-Pendler, also Personen, die im denselben Ort wohnen, in dem sie auch arbeiten.

Der stärkste Knoten der zur Arbeit pendelnden Personen in NRW mit 346.086 Pendelnden ist Köln, gefolgt von Düsseldorf und Essen. Damit befinden sich diese Städte auch unter den zehn Städten mit den höchsten höchsten Einpendlerin bzw. Einpendlerzahlen Deutschlands.

⁵ Berücksichtigt werden alle Erwerbstätigen, die eine auf Erwerb ausgerichtete Tätigkeit ausüben, unabhängig vom Umfang dieser Tätigkeit. Hierzu gehören die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die geringfügig Beschäftigten, die Beamten und Selbstständigen.

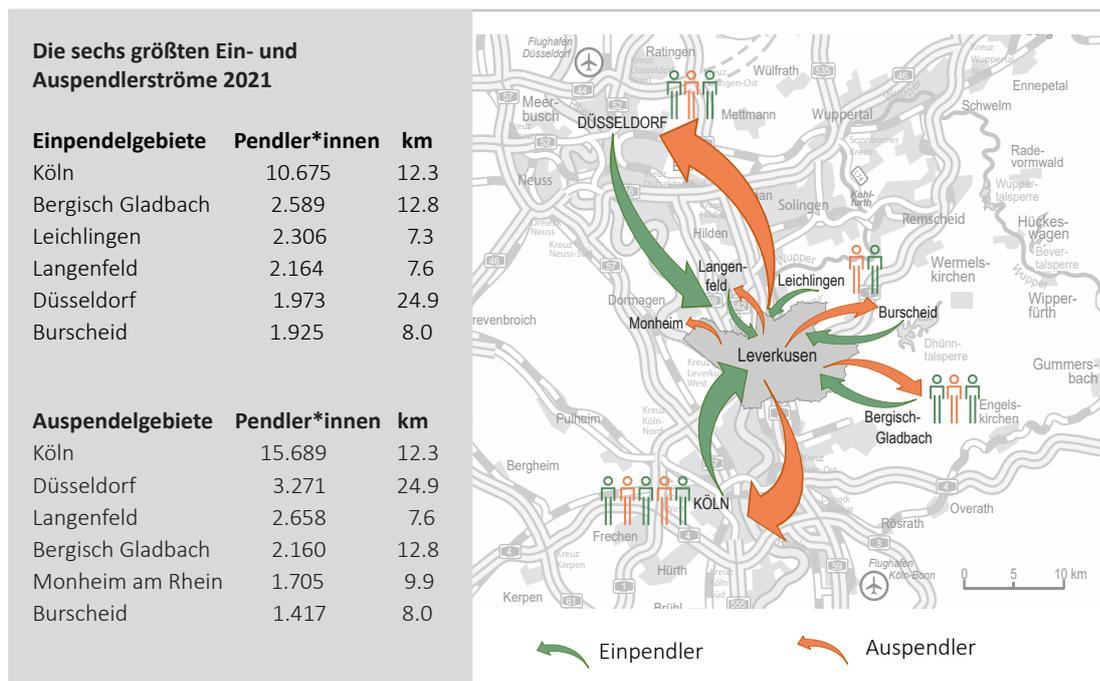
Die meisten Beschäftigten, die nach Köln täglich einreisen, kommen aus Bergisch Gladbach (17.523; 5,1 Prozent), Leverkusen (15.689; 4,5 Prozent) und Bonn (14.620; 4,2 Prozent).

In Leverkusen ist 2021 das Verhältnis zwischen den Ein- und Auspendler*innen eher ausgewogen, wobei die Zahl der Pendlerinnen und Pendler insgesamt jährlich steigt. Waren es 2015 41.049 Berufstätige, die nach Leverkusen einpendelten, so sind es im Jahr 2021 42.841 Personen. Bei den Auspendlerströmen ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, von 38.523 Berufspendler*innen im Jahr 2015 auf 42.414 Personen im Jahr 2021. Dies zeigt, dass Leverkusen eine wichtige Rolle sowohl als Wohn- als auch Arbeitsstandort in der Region einnimmt. Die stärksten Pendlerverflechtungen bei den Ein- und Auspendler*innen bestehen zwischen der Stadt Köln. Danach folgen die Städte Düs-

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

Sowohl bei den Berufsein- als auch bei den Berufsauspendler*innen sind insbesondere die Gruppen der 25- bis unter 45-Jährigen sowie 45- bis unter 67-Jährigen stark vertreten. Insbesondere sind es die männlichen Personen, die 2021 von oder nach Leverkusen pendeln. Die deutlichsten Pendlergewinne erzielt die Stadt in der Altersgruppe der 45- bis unter 67-Jährigen, in der etwa 1.300 Personen täglich mehr ein- als auspendeln. In den kommenden Jahren, wenn immer mehr Personen aus dieser Altersgruppe in den Ruhestand eintreten, wird sich das Pendlerbild sicherlich verändern.

Abbildung 6: Ein- und Auspendlerströme nach/von Leverkusen



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

2.6 Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf

Die Nachfrage nach Wohnraum erhöht sich durch die zunehmende Zahl an Haushalten am Wohnungsmarkt. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW 2018⁶ sollen die Haushalte in Leverkusen insgesamt bis zum Jahr 2040 um rund 6 % zunehmen. Dabei wachsen Ein- und Zweipersonenhaushalte absolut am deutlichsten. Die Zahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte soll hingegen leicht zurückgehen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Leverkusen, also die Anzahl der Personen je Wohnung, war bis 2009 tendenziell rückläufig. Seit 2010 verlangsamt sich dieser Trend, da zeitweise die Belegung pro Wohnung sogar leicht zunahm. Der Wert blieb mehrere Jahre fast auf einem konstanten Niveau. Seit 2017 ist eine Abnahme auf durchschnittlich 1,95 Personen pro Wohnung zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr gibt es 2022 keine Veränderung.

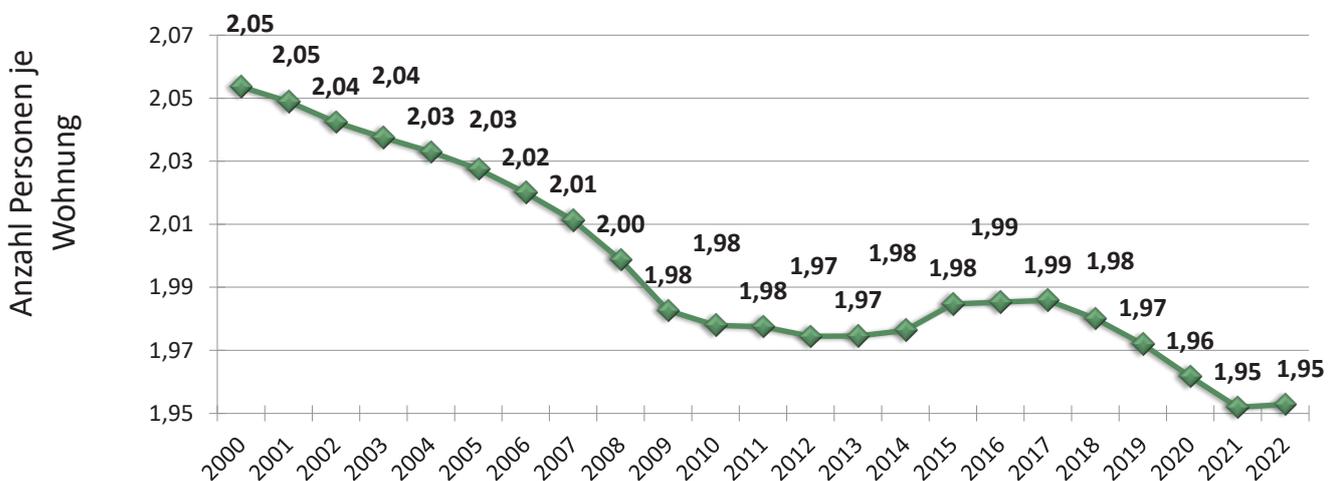
Grundsätzlich gibt es für geringer belegte Haushalte demografische (Remanenzeffekt⁷) und wohlstandsbedingte Gründe, die beide zur Zunahme von Single- und Zweipersonenhaushalten führen. Dabei leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Die zunehmende Lebenserwartung und auch eine höhere Lebensqualität im Alter ermöglichen ein langes und selbständiges Leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Auch die niedrigen Geburtenraten oder eine immer spätere Familiengründung bei jungen Menschen beeinflussen die Haushaltsgröße. In der Summe führt dies zu einem ansteigenden Wohnflächenverbrauch.

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

⁶ Bevölkerungsvorausberechnung 2018 bis 2040/2060, IT.NRW 2020

⁷ Remanenzeffekt: Begriff für das städtebauliche Phänomen der Pro-Kopf-Zunahme der Wohnfläche. Dieses resultiert daraus, dass die (Rest-)Familien in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich durch familiäre Veränderungen, wie Auszug der Kinder und/oder Tod eines Partners, der Bedarf an Wohnfläche eigentlich vermindert hat.

Abbildung 7: Entwicklung der Haushaltsgröße 2000 bis 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

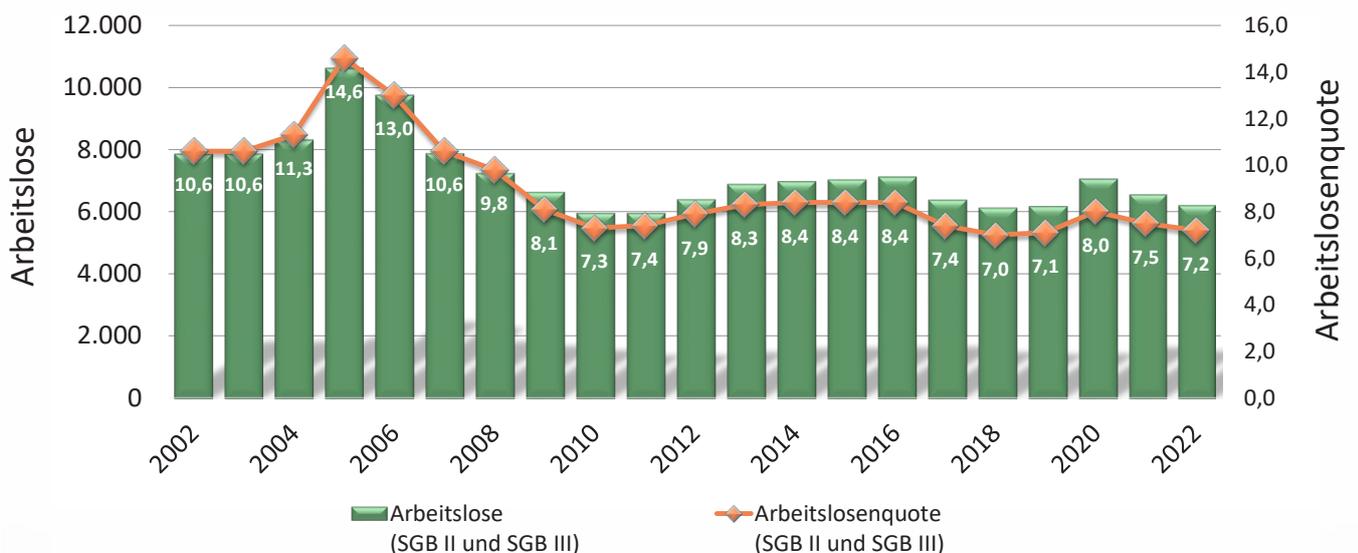
2.7 Entwicklung der Arbeitslosen- und Hartz IV-Haushalte

Die Zahl der Arbeitslosen beträgt Ende 2022 6.227 Personen. Das entspricht einer Arbeitslosenquote⁸ von 7,2 %. Sie ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und bewegt sich seit Jahren ungefähr auf dem gleichen Niveau. Leverkusen liegt unter dem Landesdurchschnitt von 7,4 % (Wert vom 31.12.2022). Die Arbeitslosigkeit hängt stark mit den Schwankungen auf dem Arbeitsmarkt zusammen. Die Folgen der Corona-Krise (z. B. eingebrochene Nachfrage nach Arbeitskräften,

Kurzarbeit oder Unternehmensschließungen) haben scheinbar nicht den befürchteten langfristigen Einbruch hinterlassen. Die schlimmsten Erwartungen auf die Arbeitslosenentwicklungen spiegelten sich nur geringfügig 2020 in den kurzfristig steigenden Zahlen wider. Seither sinken die Arbeitslosenzahlen. Dennoch lassen die zukünftigen Aussichten infolge der aktuellen Energiekrise und wirtschaftlichen Ereignisse keine positiven Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt erwarten.

⁸ Arbeitslosenquote gemessen an allen zivilen Erwerbspersonen

Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen 2002 bis 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

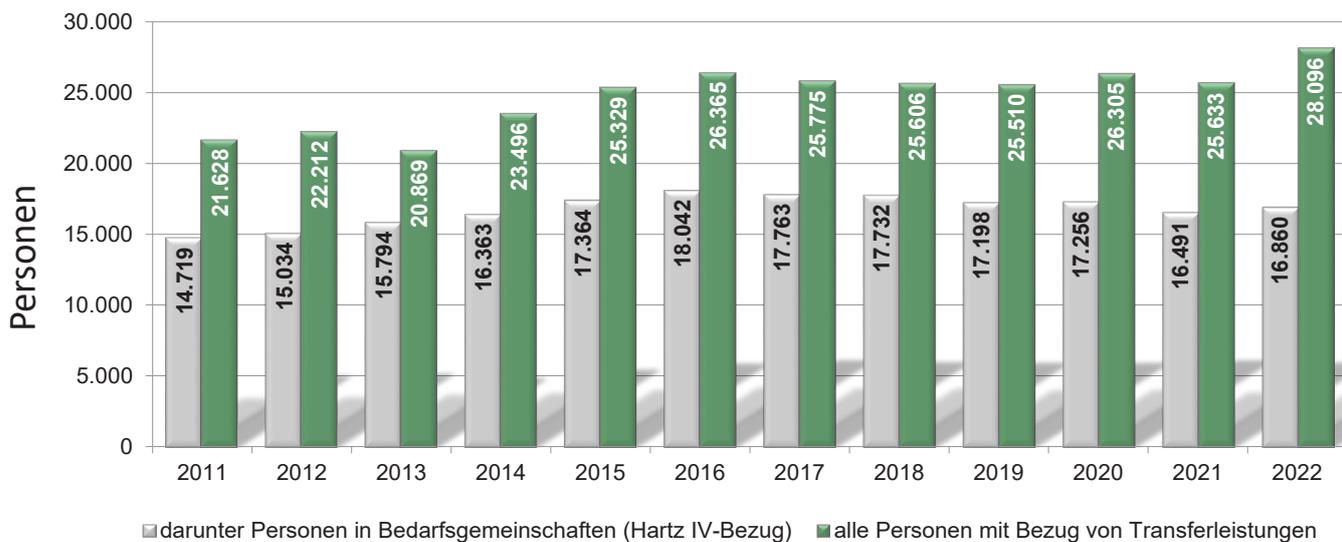
Ende 2022 gibt es 7.874 (Vorjahr: 7.670) Bedarfsgemeinschaften in Leverkusen. Darin leben 16.860 (Vorjahr: 16.491) Personen – rund 36 % hiervon sind Minderjährige – und beziehen Arbeitslosengeld II. Das sind rund 10 % der Bevölkerung.

Sowohl die Zahl der Personen im Hartz IV-Bezug als auch generell die Zahl aller Personen, die Transferleistungen beziehen, zum Beispiel Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe SGB XII), Wohngeld oder Asylleistungen, ist im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen. Insbesondere hat sich die Zahl der Asylleistungsbezieher*innen seither beinahe verdoppelt.

Mit der am 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Wohngeldreform wurde das Wohngeld erhöht. Durch die Reform haben auch mehr Haushalte Anspruch auf diese Leistung, was vermutlich zu den erhöhten Zahlen im letzten Jahr geführt hat. Einkommensersatzleistungen für

Personen ohne Erwerbseinkommen sind ein wesentlicher Ausgabenbereich der Stadt Leverkusen. Die Übernahme der Unterkunftskosten für Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger*innen machen einen großen Teil des kommunalen Sozial-etats aus.

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



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

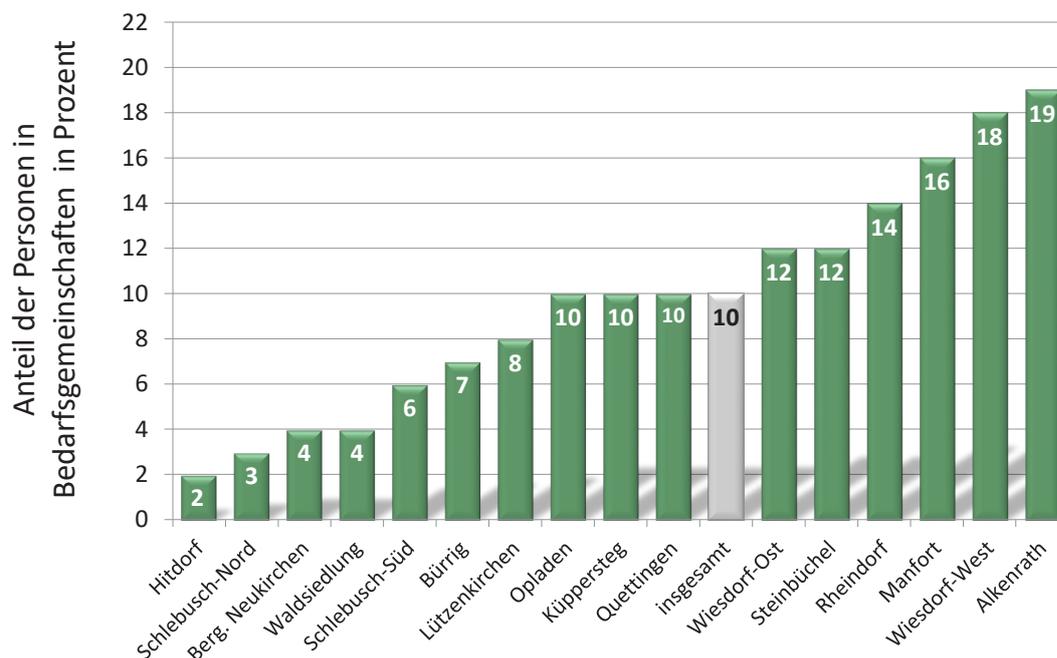
Die Leistungsempfänger*innen verteilen sich im Jahr 2022 dabei sehr unterschiedlich über das Stadtgebiet (vgl. Abbildung 10). Während in Hitdorf, wie auch schon die Jahre zuvor, nur 2 % der Bevölkerung Arbeitslosengeld II beziehen, sind es in Alkenrath beinahe 20 %. Die Stadtteile Wiesdorf (Ost + West), Steinbüchel, Rheindorf, Manfort und Alkenrath liegen zum Teil deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 10 %.

von Einkommensersatzleistungen variiert laut Sozialbericht Leverkusen 2019⁹ zwischen den einzelnen Generationen deutlich. Besonders der Anteil junger Leistungsempfänger*innen im Alter unter 25 Jahren ist in den letzten Jahren angestiegen. Ebenfalls besteht für alleinerziehende Frauen ein erhöhtes Risiko unter die Leistungsempfänger*innen zu fallen. In Leverkusen stehen daher in Verbindung mit unterstützenden Leistungen Kinder, Jugendliche und Familien im Mittelpunkt.

⁹ Vgl. Gerechte Teilhabe in Leverkusen; Sozialbericht 2019 der Stadt Leverkusen

Die Ausgaben für Sozialhilfe steigen jedes Jahr an. Der Anteil der Empfänger*innen

Abbildung 10: Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften 2022 in den Stadtteilen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Da die Zahl der Rentner*innen demografiebedingt in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird und die Renten tendenziell immer geringer ausfallen, ist davon auszugehen, dass in Zukunft mehr ältere Menschen Sozialleistungen in Anspruch nehmen und auf preiswerte Wohnungen angewiesen sein werden. Die Zahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen, steigt im Vergleich zum Vorjahr um rund 19 % an. Die meisten Wohngeldhaushalte sind Einpersonenhaushalte, deren Anteil um 16 % gewachsen ist. Vermutlich liegt der Anstieg, bedingt durch die Wohngeldreform, auch in der erweiterten Berechtigung zum Wohngeld.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Folgen der Energiekrise, der Inflation und des Ukraine-Krieges sowie der verschärften Bedingungen im Wohnungssektor, bei immer mehr Menschen spürbarer sein werden, wodurch sich deren Lebensbedingungen verändern und die Zahl der Leistungsempfänger*innen erhöhen können. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen wird entsprechend wachsen.

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsbestand und Bauintensität

Im Jahr 2022 gibt es in Leverkusen 84.833 Wohnungen, davon sind 58.016 bzw. 68,4 % Geschosswohnungen. Der Wohnungszuwachs entspricht gegenüber dem Vorjahr +0,65 %. Das Gebäudeverhältnis Ein- zu Mehrfamilienhäusern liegt bei 72 : 28.

Aufgrund von fehlenden Daten können für das Jahr 2022 keine Aussagen zu den Bauabgängen¹⁰ getroffen werden.

Die Bautätigkeit, gemessen an der Bauintensitätsziffer¹¹, bewegte sich seit 1999 auf niedrigerem, seit 2009 zum Teil auf sehr niedrigem Niveau unter 2.

Im Jahr 2017 erhöhte sich der Wert deutlich, doch kurz darauf erreichte er wieder einen Tiefstand.

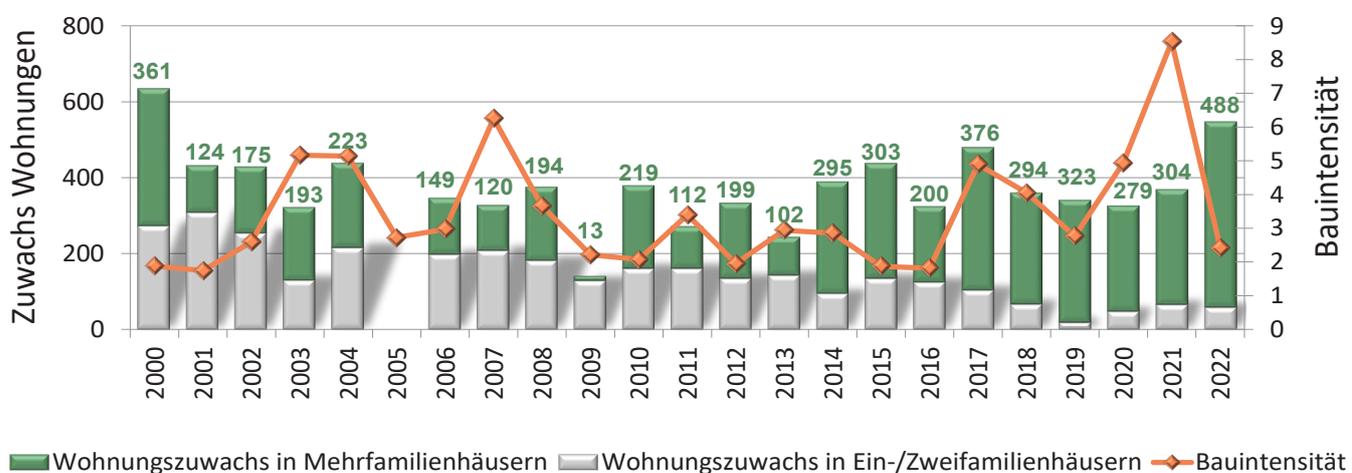
Seit 2019 zeichnete sich ein positiver Trend ab. In diesem Jahr ist die Baukennziffer gegenüber dem Rekordwert (8,53) des Vorjahres deutlich gefallen und liegt bei 2,42. Die enorm gesunkene Bauintensität spiegelt die Zurückhaltung der Investitionen und die schwierige Lage im Bausektor wider.

Angesichts der hohen Baufertigstellungszahlen aus dem Vorjahr ist in diesem Jahr ein deutlicher Zuwachs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. In den 1990er Jahren, als eine hohe Nachfrage nach Wohnungen herrschte, lag die Bauintensitätskennziffer mit jährlichen Durchschnittswerten von 8,8 auf hohem Niveau - vor allem in der ersten Hälfte des Jahrzehnts. So wurden etwa 1993 bis 1998 jährlich durchschnittlich rund 570 Wohnungen gebaut.

¹⁰ Bauabgang meint Abriss, Teilabriss und Umnutzungen von Wohn- in Nichtwohngebäude.

¹¹ Die Bauintensität ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am 31.12. des Vorjahres

Abbildung 11: Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 2000 bis 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Der jährliche Wohnungszuwachs in Ein- und Zweifamilienhäusern bewegt sich auf dem gleichen Niveau (ca. 60 Wohnungen) der letzten drei Jahre.

Es bleibt abzuwarten, ob die Anzahl der aktuellen Baufertigstellungen und die Bauintensität in den kommenden Jahren weiterhin auf dem gleichen Niveau bleiben werden.

Fast die Hälfte aller Gebäude, nämlich 46 %, sind Bauten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Altbauten vor 1949 nehmen einen Anteil von 25 % an allen Gebäuden ein. 9 % aller Gebäude sind nach 2000 gebaut worden¹².

Ende 2022¹³ sind rund 40 % aller Wohnungen in Leverkusen Zwei- oder Drei-

zimmerwohnungen. Mit nur 2,8 % ist der Anteil an Einzimmerwohnungen sehr klein, liegt aber im Vergleich zur Landesebene auf beinahe gleichem Wert (NRW: 3,2 %).

Mit knapp 30 % gibt es in Leverkusen weniger größere Wohnungen ab 5 Zimmer als in NRW mit rund 37 %. Im Vergleich zu 2010 ist der Wohnungsbestand der größeren Wohnungen um 5,8 % gewachsen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Leverkusen liegt bei 84,8 m² und ist gegenüber 2010 um 1,4 % gewachsen (Regierungsbezirk Köln: 91,9 m², NRW: 90,7 m²). In Leverkusen werden ca. 34 % der Wohnungen von den Eigentümer*innen selbst genutzt und 63 % vermietet.¹⁴

¹² Vgl. Zensus 2011

¹³ Vgl. Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen am 31.12.2020 (Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011)

¹⁴ Vgl. IT.NRW 2013 und Zensus 2011, die restlichen 3 % der Wohnungen sind Ferien- oder Freizeitlehnhäuser oder stehen leer.

3.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Nach Angaben des IT.NRW werden im Jahr 2022 landesweit 4,4 % weniger Wohnungen fertiggestellt als noch im Jahr zuvor. Insbesondere verringerte sich die Zahl der fertiggestellten Einfamilienhäuser um 6,2 %. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen liegt der Rückgang bei 1,7 %. In Leverkusen unterscheiden sich die Entwicklungen kaum von dem landesweiten Trend. In 2022 steigt die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauvorhaben im Vergleich zum Vorjahr und dem Rekordwert von 2019 kaum an.

Mit 220 (Vorjahr: 206, 2019: 724) Baugenehmigungen wird das Niveau von vor 5 Jahren erreicht.

Bei den Fertigstellungen gibt es 2022 einen deutlichen Fall gegenüber dem Vorjahr auf 204 fertig gestellte Wohnungen (Vorjahr: 716). Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren (2012 bis 2022) 3.386 Wohnungen genehmigt und 3.232 Wohnungen tatsächlich gebaut. Das sind jährlich durchschnittlich 308 genehmigte und 294 fertig gestellte Wohnungen. Der Bauüberhang lag in den vergangenen Jahren sehr hoch aufgrund der hohen Anzahl an Baugenehmigungen und den wenigen Fertigstellungen aus den Vorjahren. In diesem Jahr gleicht sich der Bauüberhang aufgrund der fast gleich niedrigen Zahl an Baugenehmigungen und Baufertigstellungen aus. Es bleibt abzuwarten, ob die Zahlen weiter sinken

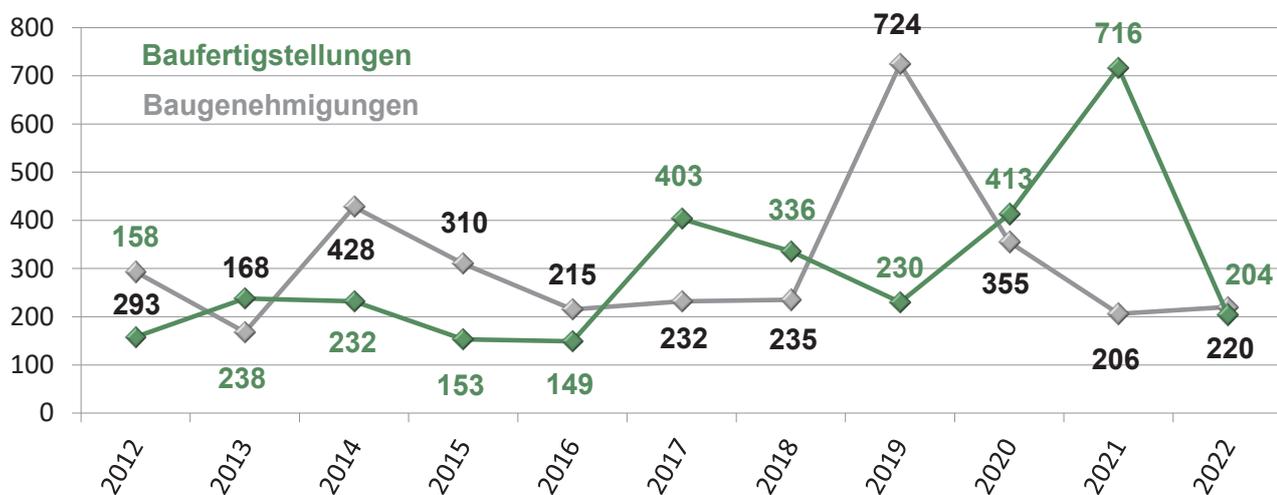
werden angesichts der weltweiten, wirtschaftlichen, kritischen Ereignisse, die auf den Wohnungsbau deutlichen Einfluss haben.

Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf decken zu können¹⁵. Bleibt die Baufertigstellungszahl auf einem niedrigen Niveau, wirkt sich das negativ auf die zukünftige Entwicklung des bereits angespannten Wohnungsmarktes aus.

¹⁵ Vgl. Vorlage 2019/3124: Wohnungsbauprogramm 2030+- Endbericht

Laut dem Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis zum Jahr 2035 jährlich 520

Abbildung 12: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2012 bis 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

3.3 Wohnungsleerstände

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

Die Anzahl der Wohnungen, die länger als 24 Monate leer stehen, ist leicht gestiegen.

Nach den aktuellen Stromzählerauswertungen¹⁶ stehen Ende 2022 1.169 Wohnungen leer. Das sind 196 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Wohnungen, die sechs Monate bis zu einem Jahr leer stehen, ist deutlich gestiegen.

Trotz des gestiegenen Gesamtwertes entspricht dies einer Leerstandsquote von 1,4 %. Obwohl ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist, bleibt die Leerstandsquote weiterhin auf einem niedrigen Niveau, lässt dadurch die Mieten weiterhin steigen und liegt unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve, die mindestens bei 2 % liegen sollte.

¹⁶ Seit Anfang des Jahres 2004 wird im Auftrag der Stadtentwicklungsplanung die Leerstandsquote für Wohngebäude durch die Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) ermittelt. Anhand eines Programms, werden dabei die abgemeldeten Stromzähler und damit die Leerstände in den privaten Wohnungen festgelegt.

Tabelle 1: Entwicklung der Leerstände 2012 bis 2022

Jahr	Leerstand bis 1 Jahr	Leerstand mehr als 1 Jahr	Leerstand gesamt	Wohnungen gesamt	Leerstandsquote
2012	632	816	1448	81.000	1,8
2013	607	759	1366	81.244	1,7
2014	599	634	1233	81.635	1,5
2015	347	484	831	82.074	1,0
2016	387	451	838	82.400	1,0
2017	371	444	815	82.881	1,0
2018	387	452	839	83.243	1,0
2019	449	491	940	83.586	1,1
2020	369	536	905	83.914	1,1
2021	504	469	973	84.285	1,2
2022	586	583	1.169	84.833	1,4

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

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

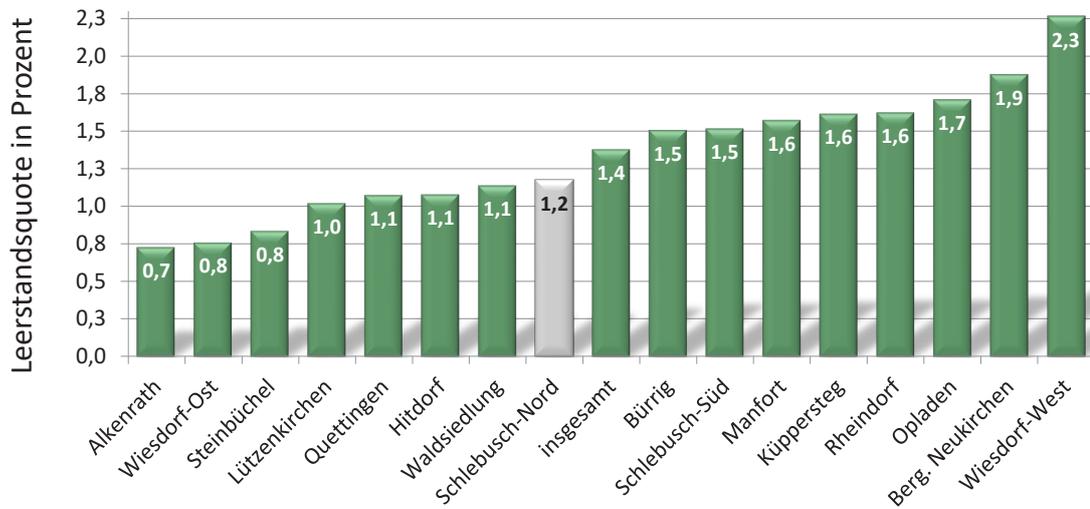
Die Leerstände verteilen sich stadtweit sehr unterschiedlich. Die Spanne reicht von 0,7 % in Alkenrath bis 1,9 % in Bergisch Neukirchen. Die meisten länger als ein Jahr leer stehenden Wohnungen befinden sich in Opladen, Rheindorf und Schlebusch-Nord.

Die unterschiedlichen Leerstandsquoten in den Stadtteilen lassen sich in der

Regel mit dem Alter, dem Gebäudetyp, der Qualität, dem Wohnumfeld und damit einhergehenden Attraktivitätssteigerungen bzw. -verlusten des Wohnungsangebotes erklären.

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

Abbildung 13: Leerstandsquote¹⁷ in den statistischen Bezirken am 31.12.2022



¹⁷ Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen in statistischen Bezirken

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

3.4 Soziale Wohnraumförderung

Die Bestände an geförderten Wohnungen in Leverkusen schrumpfen kontinuierlich seit bereits mehr als zwanzig Jahren. Ende 2022 beträgt der Bestand 4.845 Wohnungen (Miete und Eigentum) und reduziert sich gegenüber 2021 erneut um 112 Wohneinheiten.

Aktuell sind 5,4 % des mehrgeschossigen Wohnungsbestandes öffentlich geförderte Mietwohnungen. Damit sinkt der Wert gegenüber dem Vorjahr geringfügig.

Nach aktuellen Fortschreibungsdaten der NRW.BANK von 2021¹⁸ reduziert sich der preisgebundene Mietwohnungsbestand in NRW um rund 44 % bis 2030, bis zum Jahr 2035 sogar um mehr als die Hälfte. Dies liegt zum einen an auslaufenden Mietpreisbindungen im Bestand. Die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, bei denen in spätestens zehn Jahren die Belegungsbindung entfällt,

steigt weiter an. Zum anderen liegt es an nicht ausreichend kompensierender Neubauaktivität, der Abnahme bezugsfertiger, neu geförderter Wohnungen und gleichzeitigem Anstieg von planmäßigen Abgängen.

Dank der Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre konnten vorzeitig Darlehens-tilgungen getätigt werden, was ebenfalls dazu führte, dass die geförderten Mietwohnungen aus der Bindung fallen konnten. Bei einem Zinsanstieg kann sich diese Entwicklung jedoch abschwächen.

Dennoch, so die NRW.BANK, wird der Wegfall von Belegungsbindungen künftig zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage im preisgünstigen Segment beitragen, sofern nicht durch Fördermaßnahmen ein Kompensationseffekt eintritt.

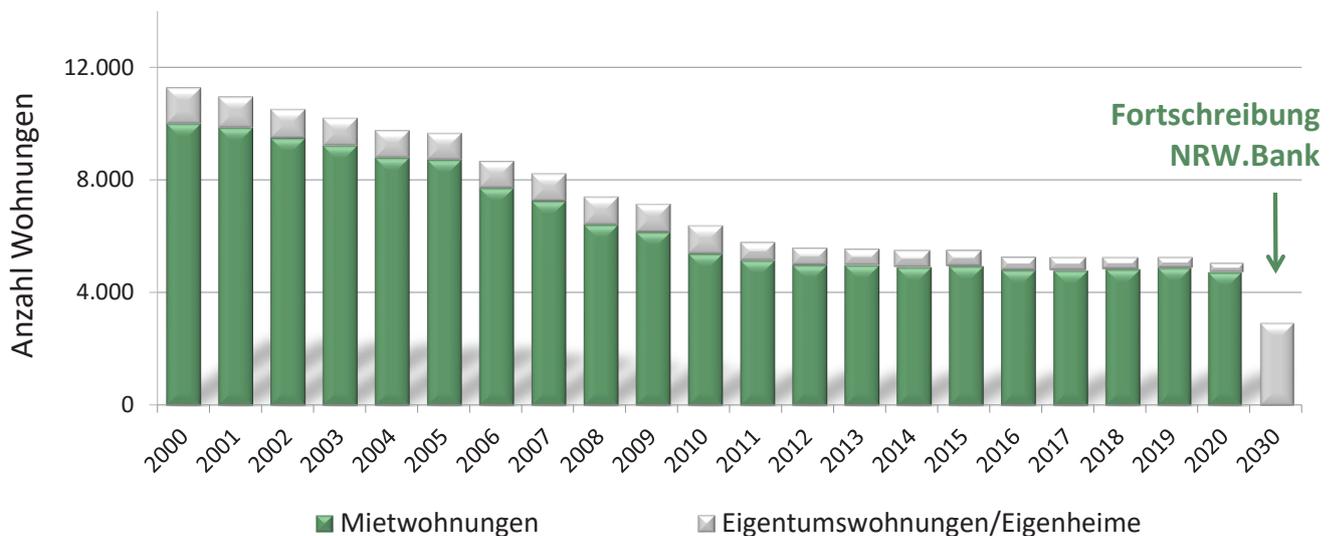
¹⁸ Vgl. Preisgebundener Wohnungsbestand 2021, NRW.BANK (Hrsg.)

In nahezu allen Kommunen, insbesondere aber in den größeren Städten mit sehr angespannten Märkten, werden die Bestände preisgebundener Wohnungen ohne Neuförderung deutlich zurückgehen. Der Wegfall der Mietpreisbindung kann in den angespannten Städten eine deutliche Mieterhöhung zur Folge haben, so dass sich Haushalte mit niedrigem Einkommen die bislang erschwingliche Wohnung nach einigen Jahren nicht mehr leisten können. Gleichzeitig ist das Angebot an preisgünstigen Wohnungen begrenzt. Auch in Leverkusen soll der preisgebundene Bestand bis 2030 um rund 35 % zurückgehen.

Leverkusen soll dann nur noch rund 2.800 gebundene Mietwohnungen aufweisen. Die städtische Wohnraumbestandsstatistik geht davon aus, dass rund 1.600 Mietwohnungen, die sich in 10-jähriger Nachwirkungsfrist befinden, in den kommenden 10 Jahren aus der Sozialbindung fallen werden. Bei diesen Wohnungen wurden die öffentlichen Darlehen vorzeitig zurückgezahlt.

Über die Anzahl der Mietwohnungen, die in den kommenden Jahren aus der Sozialbindung fallen, weil die öffentlichen Darlehen planmäßig zurückgezahlt werden, gibt es keine Statistik.

Abbildung 14: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen



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

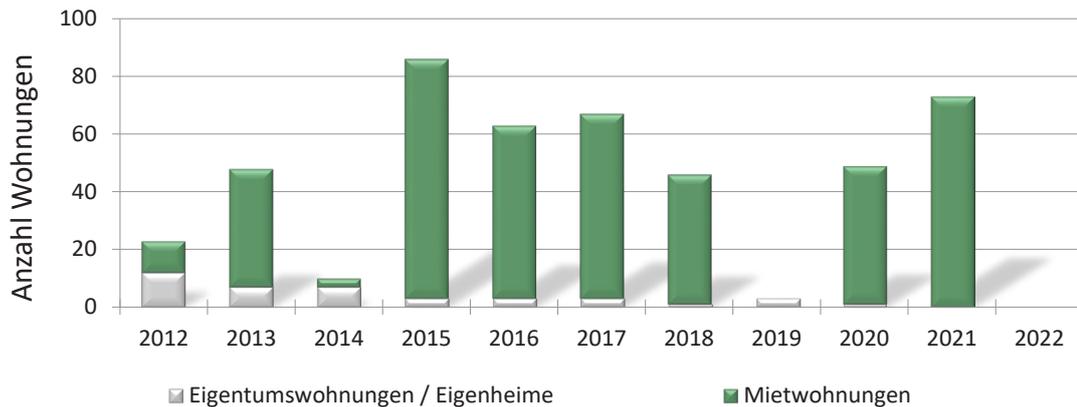
Seit Anfang der 1990er Jahre, als im Schnitt jährlich ca. 300 Mietwohnungen gefördert wurden, ist der Wert im Laufe der Jahre deutlich gesunken und zwischenzeitlich immer wieder bei null gewesen. Nach dem Rekordjahr 2015 mit 83 Mietwohnungen und dem Vorjahr

mit 73 Wohnungen im preisgebundenen Segment, bewegte sich die Zahl in den letzten Jahren zwischen 45 und 67 Wohnungen. Im Jahr 2022 hat es keinen bewilligten bzw. abgeschlossenen Förderfall sowohl als Eigentumsmaßnahmen als auch im Mietwohnungsbau gegeben.

Zukünftig muss dringend in den geförderten Wohnungsbau investiert werden, um den Neubau im preisgebundenen Segment deutlich zu erhöhen.

Seit 2012 sind insgesamt rund 468 Wohnungen mit öffentlicher Förderung gebaut worden, davon sind rund 80 % geförderte Mietwohnungen.

Abbildung 15: Geförderte Neubaumaßnahmen 2012 bis 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Im Jahr 2021 wurde das Baugesetzbuch durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) novelliert, welches am 23.06.2021 in Kraft getreten ist. Ziel des Gesetzes ist es, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnraumes zu stärken. Das Gesetz ermöglicht unter anderem, durch ein erweitertes Vorkaufsrecht brachliegende Flächen künftig leichter für den Wohnungsbau nutzbar zu machen. Das bedeutet, dass die Kommunen aus städtebaulichen Gründen bei Veräußerung von Grundstücken das Eigentum erwerben können.

Mit der Einführung sektoraler Bebauungspläne oder des städtebaulichen

Innenentwicklungskonzepts sind neue Handlungsoptionen für Kommunen entstanden. Der sektorale Bebauungsplan liefert für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ein Instrument, um den geförderten Wohnungsbau mehr in den Fokus zu rücken und die Umsetzung zu fördern. Auf diesen Flächen dürfen darüber hinaus nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, die geltende Förderbestimmungen der sozialen Wohnraumförderung, wie die Miet- und Belegungsbindungen, einzuhalten.

Zudem dürfen Städte mit angespannten Wohnungsmärkten leichter ein Baugesot anordnen, von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des

Wohnungsbaus Befreiungen aussprechen oder die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum untersagen.

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

Mittels einer Rechtsverordnung sollen die Landesregierungen die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen. In Nordrhein-Westfalen gilt seit dem 06.01.2023 die Baulandmobilisierungs-Verordnung, die 95 Kommunen ermöglicht, noch besser aus Brachflächen Bauland zu machen. Zur Bestimmung der betroffenen Städte und Kommunen hat die Landesregierung NRW ein Gutachten beauftragt, welches auch für Leverkusen nach § 201a BauGB einen angespannten Wohnungsmarkt testiert. Die Verordnung ist zunächst befristet und tritt mit Ablauf des Jahres 2026 außer Kraft.

Mit dem Inkrafttreten der BaulandmobilisierungsVO NRW stehen Leverkusen folgende Handlungsinstrumente zur Mobilisierung von Bauland zur Verfügung: die Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegenden Grundstücken, die Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbe-

bauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung und die Erteilung von Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus.

Aufgrund des insgesamt rückläufigen Sozialwohnungsbestandes hat der Rat der Stadt Leverkusen bereits im Jahr 2013 beschlossen, den Neubau geförderter Mietwohnungen voranzutreiben und preiswerten Wohnraum im Bestand zu sichern. Eine der beschlossenen Zielsetzungen ist es, bis 2030 zusätzlich 1.000 neue Mietwohnungen mit Förderung zu errichten. Um dies zu erreichen, sollen Wohnbauflächen mit vorgesehener Geschosswohnungsbebauung gesichert bzw. künftig dem Wohnungsbau zufallende Flächen mit vorrangiger Festsetzung Geschosswohnungsbau geprüft werden. Bei Eignung dieser Flächen für den sozialen Wohnungsbau sollen darauf – soweit die Stadt Eigentümerin ist – bis zu 25 % der entstehenden Wohnungen mit Förderung realisiert werden. Bei Privatflächen soll die bauliche Umsetzung mit den Investoren verhandelt werden¹⁹.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Leverkusen am 10.02.2020 beschlossen, dass bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht eine verbindliche Mindestquote von 30 % für sozialen Wohnungsbaufest gesetzt wird²⁰.

Da der Quotenbeschluss aus dem Jahr 2013 lediglich für städtische Flächen bindend ist und die Stadt kaum über eigene Grundstücke verfügt, konnte der Beschluss bisher nicht in der gewünschten Mengenwirkung umgesetzt werden. Auch die „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“

¹⁹ Vgl. Vorlage 2013/2204 Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, Geschosswohnungsbau und Preiswerter Wohnraum in Leverkusen.

²⁰ Vgl. Vorlage 2019/3139 Mehr bezahlbarer Wohnraum und Vorlage 2019/2743 Bezahlbar Wohnen in Leverkusen

auf privaten Flächen und Verhandlungen mit den mit den Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern hinsichtlich der Umsetzung der Regelungen zu gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnungsbau erweisen sich als schwierig und beruhen auf dem „guten Willen“ der Investorin bzw. des Investors. Für jedes Vorhaben müssen im Einzelfall städtebauliche Verträge ausgehandelt werden.

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

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

Vor dem Hintergrund der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage, der gestiegenen Zinsen und den Problematiken im Bausektor und auf dem Wohnungsmarkt stellt sich die Frage, wie lange und wie weit die Bereitschaft der Vorhabenträger*innen halten wird, in das öffentlich geförderte Segment investieren zu wollen/können. Andererseits scheint aus den

vorgenannten Gründen die Wohnraumförderung aktuell die günstigste Alternative zu sein, um im Wohnungsbau zu investieren.

Aufgrund ihrer Haushaltssituation war es der Stadt Leverkusen in der Vergangenheit nicht möglich, über ausreichend eigene Flächen zu verfügen. Mit eigenen Flächen kann der Markt ein Stück weit gesteuert werden, auch städtische Ziele lassen sich einfacher umsetzen. Da stadtweit nicht ausreichende Flächen für den Geschosswohnungsbau vorhanden sind, wurde im Rahmen der Erstellung des Wohnungsbauprogramms 2030+ geprüft, inwieweit zusätzliche Potentialflächen für den Wohnungsbau identifiziert und weitergehend betrachtet werden könnten. Die Erkenntnisse sind u. a. auch in den Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans geflossen.

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

4 Grundstücksmarkt

4.1 Kauffälle

Im Jahr 2022 fällt laut dem Grundstücksmarktbericht die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 23 % stark ab. Insgesamt werden in diesem Jahr 958 Kauffälle (2021: 1.238) registriert. Auch der Geldumsatz, stagniert von 504 Mio. € in 2021 auf rund 480 Mio. €. Das Umsatzvolumen ist um 5 % zurückgegangen.

In 491 Fällen (51 %) werden Eigentumswohnungen gekauft. Im Vergleich zum Vorjahr fällt nicht nur die Zahl der Kauffälle, sondern auch der Geldumsatz um rund 23 % ab. Dies ist überwiegend auf den Teilmarkt der Neubauten zurückzuführen.

Die Zahl der Kauffälle für gebrauchte Eigentumswohnungen (Zweiterwerb und Umwandlungen) fällt deutlich geringer um rund 8 %.

404 Kauffälle (42 %) werden für bebaute Grundstücke getätigt, das sind hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser. 63 Verkaufsfälle (7 %) fallen auf unbebaute Grundstücke, hauptsächlich Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der höchste Geldumsatz wird 2022, wie auch schon in den letzten fünf Jahren, bei den bebauten Grundstücken (72 %) überwiegend aus dem Verkauf von Ein- bis Zweifamilienhäusern erzielt. Mit größerem Abstand folgen Eigentumswohnungen (25 %) und unbebaute Grundstücke (4 %).

4.2 Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Bodenpreise der Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen seit Ende der 1980er Jahre stetig an. So kostete ein Quadratmeter Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage im Jahr 1990 160 €/m². Anfang 2023 sind es bereits 470 €/m². Damit hat sich der Preis fast verdreifacht.

Laut dem Grundstücksmarktbericht 2023 steigen die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser erneut um rund 10 % gegenüber dem Vorjahr, gleichzeitig beinahe halbieren sich sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz.

Ein Grundstück zum Bau eines freistehenden Einfamilienhauses in guter Lage kostet durchschnittlich 550 €/m².

Der Baulandpreis für Geschosswohnungsbau steigt ebenso deutlich auf 600 €/m². Im Geschosswohnungsbau ist ein Preisanstieg der Bauflächen um 10 % über dem Niveau des Vorjahres zu verzeichnen. Mit einem sehr geringen Marktanteil von 8 Fällen wurden wieder nur sehr wenige Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten veräußert.

Tabelle 2: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2022

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

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktbericht 2023

4.3 Bodenpreise im regionalen Vergleich

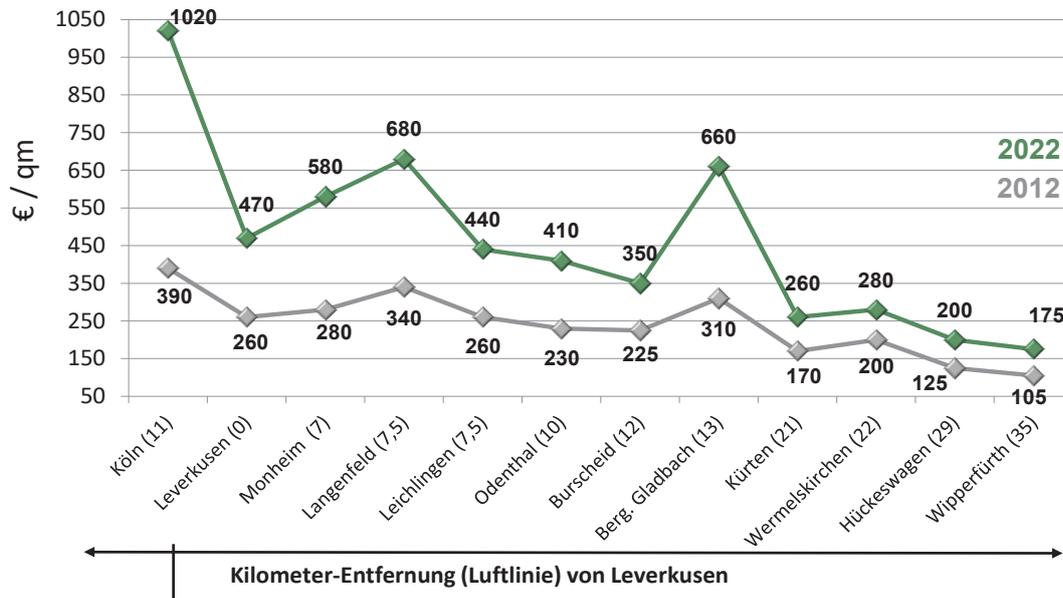
Hinsichtlich der Baulandpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt Leverkusen innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland mit 470 €/m² weiterhin in mittlerer Lage und ist günstiger als die direkten Nachbarstädte Köln, Monheim, Langenfeld, aber auch Bergisch Gladbach. Köln als Oberzentrum ist mit 1.020 €/m² mit Abstand am teuersten, gefolgt von Langenfeld mit 680 €/m² und Bergisch Gladbach mit 660 €/m². Gemeinsam bilden die drei Städte jahrelang die Preisgipfel in der Region (vgl. Abbildung 16).

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

Nicht nur während der Pandemiezeit sind die Preise nach oben gegangen, allein schon im Vergleich zum Vorjahr ist der Bodenpreis in Köln um 5 % gestiegen. Lediglich in Leichlingen, Odenthal und Kürten sind die Preise stabil geblieben. Insgesamt zeigt der Preisanstieg, dass der städtische Raum innerhalb der Region nachgefragt ist und sich weiterhin verteuert.

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

Abbildung 16: Bodenpreisgebirge in der Region



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktberichte 2012 und 2022 sowie Daten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen aus BORIS-NRW (unbebaute Grundstücke, mittlere Lage)

4.4 Wohnbauflächenbereitstellung

Der Regionalplan Köln, in dem die aktuelle und zukünftige Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung für den gesamten Regierungsbezirk Köln festgelegt ist, befindet sich noch in der Neuaufstellung. In einem aufwendigen Planungs- und Abstimmungsprozess entsprechend den Anforderungen einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung erfolgt eine sachgerechte Ermittlung der Flächenbedarfe für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung. In dem Planentwurf wird für Leverkusen ein Bevölkerungszuwachs von 6,5 % bis 2040 prognostiziert. In diesem Zusammenhang sind die damit verbundenen Bedarfe an Wohnen und Gewerbe zu nennen, die mit 391 ha für Wohnen sowie 215 ha für Gewerbe errechnet wurden. Die im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ berechneten Bevölkerungs-

prognosen und Bedarfe beruhen auf der kommunalen Bevölkerungsstatistik und fallen sogar höher aus als die Berechnung von IT.NRW.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Wohnbevölkerung und der steigenden Bedarfe in Leverkusen werden die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung in den kommenden Jahren angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen deshalb in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um den Wohnungsbedarf zu decken. Zudem ist parallel zu den raumordnerischen Aktivitäten eine verstärkte Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialflächen notwendig. Gleichzeitig

zeigt sich hierbei nunmehr, dass durch die vorherrschende Flächenknappheit der Druck konkurrierender Nutzungsansprüche immer stärker wächst. Die Möglich-

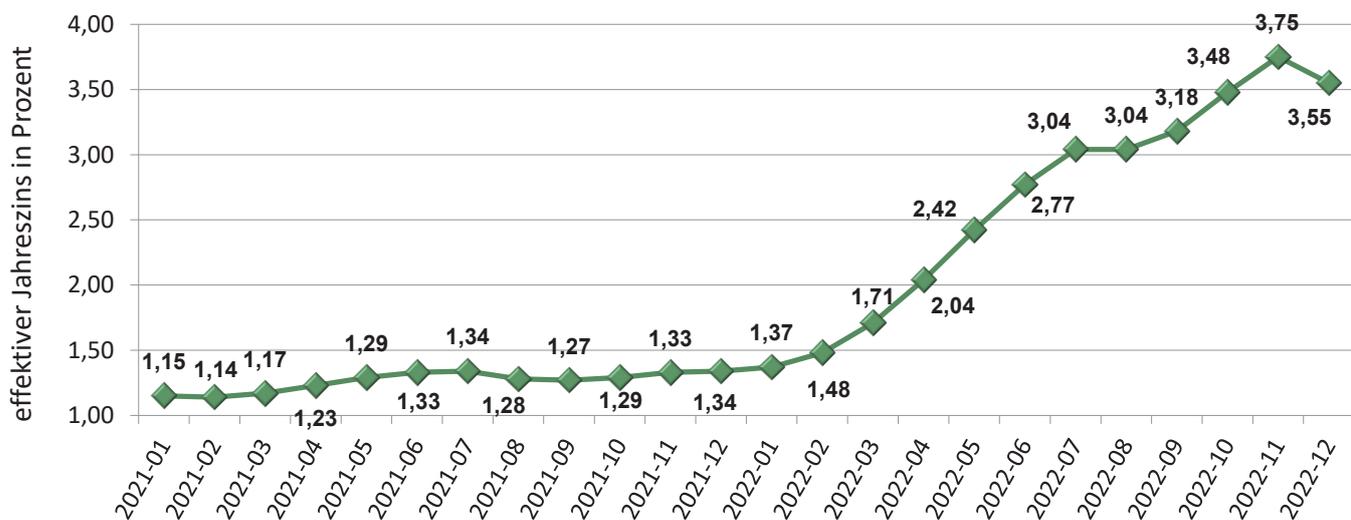
keiten der Siedlungserweiterungen sind jedoch unter anderem aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit des Freiraumes sehr begrenzt.

4.5 Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland

Aufgrund der Niedrigzinspolitik konnten die Immobilienkäufe jahrelang günstig finanziert werden, was die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten erhöhte. Ende 2020 erreichten die Zinssätze ihren Tiefpunkt. Seither ist ein Anstieg zu verzeichnen, der seit Jahresbeginn 2022 noch deutlicher wird. Anfang des Jahres lag der Wert noch um ein Prozent für einen Kredit mit zehn Jahren Zinsbindung, aktuell bewegt sich der Zinssatz bereits Richtung vier Prozent. Der Effektivzinssatz für Hypotheken auf Wohngrundstücke mit einer Zinsfestschreibung von über zehn Jahren liegt im Dezember 2022 bei 3,55 %, zwar etwas weniger als ein Monat zuvor, aber mit steigender Tendenz.

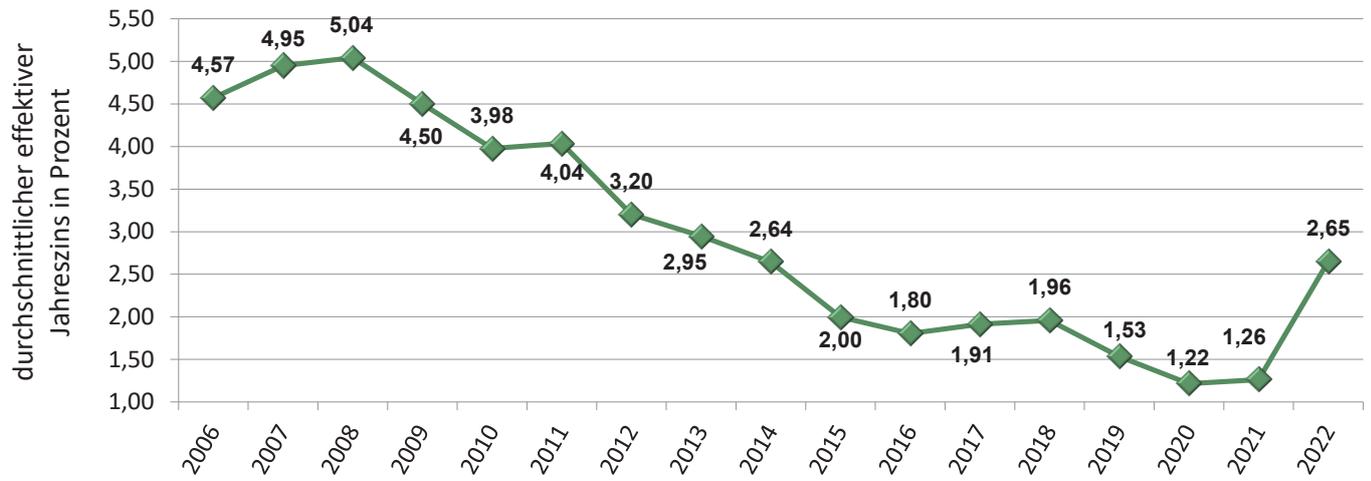
Die Erhöhung der Zinssätze, gleichzeitig steigende Bau- und Materialkosten, aber auch der Fachkräftemangel stellen viele Bauwillige und Kapitalanleger*innen vor große Herausforderungen. Die Folge ist, dass viele Projektentwickler*innen mit Investitionen vorsichtiger umgehen und auf eine Entspannung der Lage warten, oder gezwungen sind Ihre Vorhaben gänzlich aufzugeben. Gleichzeitig erhöht sich durch die Zurückhaltung der Druck auf den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt weiter.

Abbildung 17: Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



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

Abbildung 18: Durchschnittliche Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte innerhalb der letzten 15 Jahre



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

5 Miet- und Kaufpreise

5.1 Wohnungsmieten in NRW

Im Zeitraum 2015 bis 2022 stiegen die Nettokaltmieten in Nordrhein-Westfalen laut Verbraucherpreisindex NRW 2022²¹ um rund 9 % und haben sich deutlich weniger stark verteuert als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+ 18,1 %). Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Nettokaltmieten 2022 um 1,4 % an. Die Lebenshaltungskosten (ohne Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten) haben sich hingegen um 8 % verteuert. Die Wohnnebenkosten sind ebenfalls seit dem letzten Jahr um rund 2,0 % gewachsen. Der anhaltende Anstieg der Nettokaltmieten deutet auf eine kontinuierliche Nachfrage am Mietwohnungsmarkt hin.

Die spürbarsten Veränderungen verzeichnet der Preisindex für Haushaltsenergien. Die Energiepreise, besonders für Strom und Gas, sind überproportional stark angestiegen und haben so die Inflation in die Höhe angetrieben. Im Vergleich zum Vor-

jahr ist in diesem Jahr ein Preisanstieg um rund 45 % zu verzeichnen.

Insbesondere wirken politische Spannungen oder Handelskriege verstärkt auf die Preisveränderungen der Energieträger. Die Wirtschaft musste sich in den vergangenen Monaten mit vielen Herausforderungen auseinandersetzen. Neben den Folgen der Covid-19 Pandemie belasten die hohen Preise, gestiegenes Zinsniveau, drohender Gasmangel und geopolitische Unsicherheit die Verbraucher*innen und Unternehmen. Folglich beeinflusst dies auch die Mieten, Neben- und Energiekosten. Insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen sind die Preissteigerungen für Benzin, Diesel, Strom und Gas belastend. Auch in den kommenden Jahren sind weitere Preisanstiege u. a. aufgrund der Energiewende und des andauernden Krieges in der Ukraine zu erwarten.

²¹ Der Verbraucherpreisindex stellt die Preisentwicklung von Waren und Dienstleistungen des privaten Verbrauchs dar. Die Bedeutung und die Anteile dieser Güter und Dienstleistungen unterliegen Veränderungen und sind abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren wie zum Beispiel Änderungen der Einkommensverhältnisse der privaten Haushalte, wandelnde Warenangebote, technischer Fortschritt oder politische Entscheidungen.

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

Haushaltsenergien: Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe

Tabelle 3: Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergien in NRW 2015 bis 2022 (2015 = 100, Basisjahr)

Jahr	Lebenshaltungskosten	Nettokaltmieten	Wohnnebenkosten	Haushaltsenergien
2015	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	100,5	101,0	101,4	95,6
2017	102,0	102,4	102,3	96,7
2018	103,7	103,7	103,3	100,0
2019	105,3	105,0	104,6	103,1
2020	105,8	106,3	105,7	101,1
2021	109,2	107,9	109,1	105,3
2022	118,1	109,4	111,1	152,3

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des IT.NRW.

5.2 Bestandsmieten nach Mietspiegel in Leverkusen

Nach dem aktuellen Mietspiegel²² vom 01.04.2021 steigen die Bestandsmieten gegenüber dem letzten Mietspiegel von 2019 um rund 1,2 %.

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

²² In Leverkusen wurde 2017 erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel erstellt und herausgegeben. Die Einteilung in Baualtersklassen und Wohnflächen wurde jedoch in etwa beibehalten, um die Vergleichbarkeit zu den Werten früherer Mietspiegel zu gewährleisten. Der qualifizierte Mietspiegel wurde anhand des Preisindex am 01.04.2021 an die Marktentwicklung angepasst.

Tabelle 4: Mietspiegel 2021

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

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

5.3 Kaufpreise in Leverkusen

Wie auch schon in den Jahren zuvor, steigen auch in diesem Jahr die Kaufpreise in den meisten Teilsegmenten bis auf neue Eigentumswohnungen um mehr als 10 % an. Die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser sinkt auch in 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 13 % auf 296 Kauffälle (Vorjahr: 341 Fälle). Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht 2023 wurde nur ein neues Einfamilienhaus veräußert, so dass eine weitere Auswertung der Preise nicht möglich ist.

Gebrauchte Einfamilienhäuser steigen im Preis um bis zu 14 %.

Die Preise für gebrauchte, freistehende Einfamilienhäuser liegen zwischen 220.000 € und 769.000 €.

Tabelle 5: Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser 2022

	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften
Wohnfläche in m ²	70 - 180	69 - 182
Grundstücksfläche in m ²	223 - 1165	198 - 853
Kaufpreise in €	220.000 - 769.000	237.000 - 727.000

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

Neue Eigentumswohnungen im Erstverkauf steigen in guten Wohnlagen gegenüber dem Vorjahr mit 5.040 €/m² um 2 %. Eine gebrauchte Eigentumswohnung in bis zu 5-geschossiger Bauweise wird in guter Wohnlage 2022 für bis zu 4.410 €/m² verkauft. Die durchschnittliche Preissteigerung bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt bei 13 % über dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt überwiegt der Handel mit Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz jedoch um rund 23 % gefallen. Dies ist im Wesentlichen auf den Teilmarkt der Neubauten zurückzuführen. Die Zahl der gebrauchten Eigentumswohnungen ist deutlich geringer um rund 8 % gefallen.

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt weiterhin eine untergeordnete Rolle und liegt 2022 bei 14 Wohneinheiten.

Steigende Preise sind nicht nur bei den tatsächlichen Verkäufen von Immobilien zu beobachten. Auch die Angebote für Immobilien werden 2022 in fast allen Objekttypen teurer (vgl. Punkt 6).

6 Immobilien- und Mietangebote

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

Leverkusen wichtigen Zeitungen „Rheinische Post“, „Leverkusener Anzeiger“ sowie „Lokale Informationen“. Darüber hinaus werden auch überregionale Internetwohnungs- und Immobilienanzeigenportale erfasst. Im Folgenden werden die Preisdaten des Berichtsjahres 2022 dargestellt.

6.1 Immobilienmarkt Leverkusen

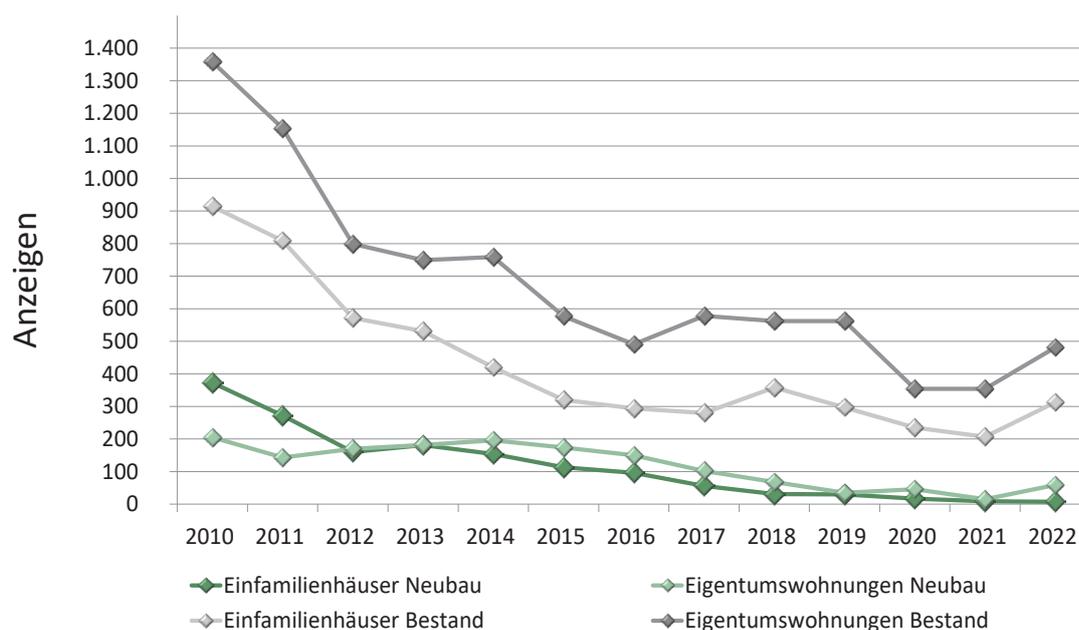
Nachdem in den letzten drei Jahren die Zahl der Immobilienanzeigen stetig gesunken ist, steigt das Angebotsvolumen in diesem Jahr gegenüber dem Vorjahr deutlich um 275 Inserate an. Insgesamt werden für das Jahr 2022 860 Anzeigen erfasst (Vorjahr: 585).

Es werden 794 Bestandsimmobilien aber nur 66 Neubauimmobilien²³ angeboten.

Der Bestandsimmobilienmarkt spielt in Leverkusen daher eine weitaus größere Rolle als der Neubaumarkt. Insbesondere werden Einfamilienhäuser im Neubau kaum angeboten. Mit über 500 Inseraten ist das Angebot an Eigentumswohnungen deutlich größer als das an Häusern zum Kauf. Der deutlich gestiegene und überwiegende Teil der angebotenen Eigentumswohnungen sind gebrauchte Immobilien. Auch bei den Eigenheimen stammt der meiste Teil aus dem Bestand.

²³ Immobilie nicht älter als zwei Jahre.

Abbildung 19: Immobilienanzeigen 2010 bis 2022 in Leverkusen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2021 n* = 860
*n = Anzahl der ausgewerteten Daten

Die Neubauangebote im Einfamilienhausbau sind seit 2010 erkennbar rückläufig und haben 2022 einen deutlichen Tiefstand erreicht. Der Rückgang der Immobilienangebote in dem Segment kann zum einen auf die Folgen der Corona-Pandemie mit Lieferschwierigkeiten, hohen Material- und Energiekosten, Fachkräftemangel, steigenden Zinsen und einer Zurückhaltung der Investitionen zurückzuführen sein. Zum

anderen kann es auch darauf hindeuten, dass generell weniger Immobilien zum Verkauf anstehen, oder eine Anzeige aufgrund der hohen Nachfrage nicht erforderlich ist. Da parallel zum Angebotsrückgang die Angebotspreise in einigen Immobiliensegmenten nach wie vor steigen, deutet dies auf eine hohe Nachfrage hin, die vom Markt derzeit nicht abgedeckt wird.

6.1.1 Immobilienangebote im Neubau

Insgesamt werden 66 Neubauimmobilienanzeigen erfasst. Das sind 42 Anzeigen mehr als im letzten Jahr. Zwar ist die Zahl gestiegen, doch noch fünf Jahre zuvor war das Anzeigenvolumen weit mehr als doppelt so hoch als in diesem Jahr.

Das Angebot der Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäuser bleibt unverändert niedrig im Vergleich zum Vorjahr.

Die Zahl der Eigentumswohnungen steigt deutlich von 15 im Vorjahr auf 59 Wohnungen an. Der Anteil aller Neubaeigentumswohnungen an allen Wohnungsangeboten liegt bei rund 11 % und liegt höher als bei den Mietneubauangeboten mit rund 6 %. Die meisten Eigentumswohnungen im Neubau werden in Bürrig und Opladen angeboten.

Der Medianpreis²⁴ aller angebotenen Eigenheime kann für 2022 nicht ermittelt werden aufgrund der niedrigen Anzahl der angebotenen Doppelhaus-

hälften, Reihen- und Einfamilienhäuser bzw. aus lizenzrechtlichen Gründen in diesen Objektarten. Aufgrund der geringen Angebotsanzahl sind nähere Aussagen nicht möglich und bieten nur eine bedingte Interpretation. Von einer Preisspannung kann aber nicht ausgegangen werden.

Neue Eigentumswohnungen sind im Angebotspreis gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

²⁴ In der vorliegenden Auswertung wurde jeweils der Median der Angebotspreise einer Objektgruppe herangezogen. Der Median halbiert eine Stichprobe, in diesem Fall eine Anzahl von Angebotspreisen, und ist zum Beispiel gegenüber dem arithmetischen Mittel (=Durchschnitt) unempfindlicher in seiner Aussagekraft bezüglich Ausreißern. Der Median ist als jener Beobachtungswert definiert, bei dem die Werte jeweils mindestens der Hälfte der Beobachtungen kleiner oder gleich und die Werte mindestens der Hälfte größer oder gleich diesem Wert sind.

Tabelle 6: Neubauangebote 2022 im Vergleich zu den Vorjahren

Objektyp	Inserate					Medianpreise (€)				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Freistehende Einfamilienhäuser	9	16	9	4	2	515.000	635.850	838.000	629.950	k.A.
Einfamilienhäuser ohne Angaben	4	1	0	0	0	322.450	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	13	12	6	2	2	459.000	480.500	664.990	k.A.	k.A.
Reihenhäuser	5	1	2	3	3	388.900	k.A.	k.A.	695.000	699.900
Eigenheime insgesamt	31	30	17	9	7	423.950	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Eigentumswohnungen (€/m ²)	68	35	46	15	59	3.889	4.332	4.342	4.562	5.289
Angebote insgesamt	99	65	63	24	66	-	-	-	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2018 n = 99, 2019 n = 65, 2020 n = 63, 2021 n = 24, 2022 n = 66

6.1.2 Immobilienangebote im Bestand

Die Bestandsangebote werden gegenüber dem Vorjahr teurer, sind aber nach wie vor etwas günstiger als Neubauangebote. Die Zahl der angebotenen Bestandsimmobilien blieb während der Corona-Pandemie fast unverändert. In diesem Jahr ist das Angebotsvolumen deutlich gestiegen und liegt bei 794 Angeboten, das sind 233 Angebote mehr als im Vorjahr (561). Insbesondere ist das Angebot der Eigentumswohnungen und der Reihenhäuser gewachsen. Es sind deutlich mehr Bestandseigentumswohnungsanzeigen (481) als Bestandseigenheime (313) geschaltet worden.

Der Medianangebotspreis ist bei gebrauchten Eigenheimen gegenüber dem Vorjahr mit 507.000 € um rund 12 % gestiegen. Das freistehende Einfamilienhaus ist mit 665.000 € die teuerste Gebrauchtimmoblie. Der Angebotspreis steigt in diesem Objektyp im Vergleich zum letzten Jahr um rund 4 % an. Bei den Doppelhaushälften ist ein Preisanstieg um ca. 17 % und bei den Reihenhäusern um rund 6 % zu verzeichnen. Die gebrauchte Eigentumswohnung ist mit 3.192 €/m² teurer (+7 %) als im Vorjahr.

Tabelle 7: Bestandsangebote 2022 im Vergleich zum Vorjahr

Objekttyp	Inserate			Medianpreise (€)		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Freistehende Einfamilienhäuser	115	103	139	510.000	640.000	665.000 ↗
Einfamilienhäuser ohne Angaben	24	17	21	387.500	420.000	425.000 →
Doppelhaushälften	50	50	71	424.000	469.000	548.000 ↑
Reihenhäuser	46	37	82	419.500	439.000	466.000 ↗
Eigenheime insgesamt	235	207	313	421.750	454.000	507.000 ↑
Eigentumswohnungen (€/m²)	354	354	481	2.536	2.971	3.192 ↑
Angebote insgesamt	589	561	794	-	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 2020 n = 589, 2021 n = 561, 2022 n = 794

6.1.3 Angebotspreise im regionalen Vergleich

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

In den meisten Städten und Gemeinden steigen die Angebotspreise für Eigenheime kaum oder um 3 % bis 6 % gegenüber 2021 an. Die stärksten Preissteigerungen sind in Burscheid mit 30 % und in Monheim mit 13 % zu beobachten.

Abbildung 20: Durchschnittswerte Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2022 n = 2.682

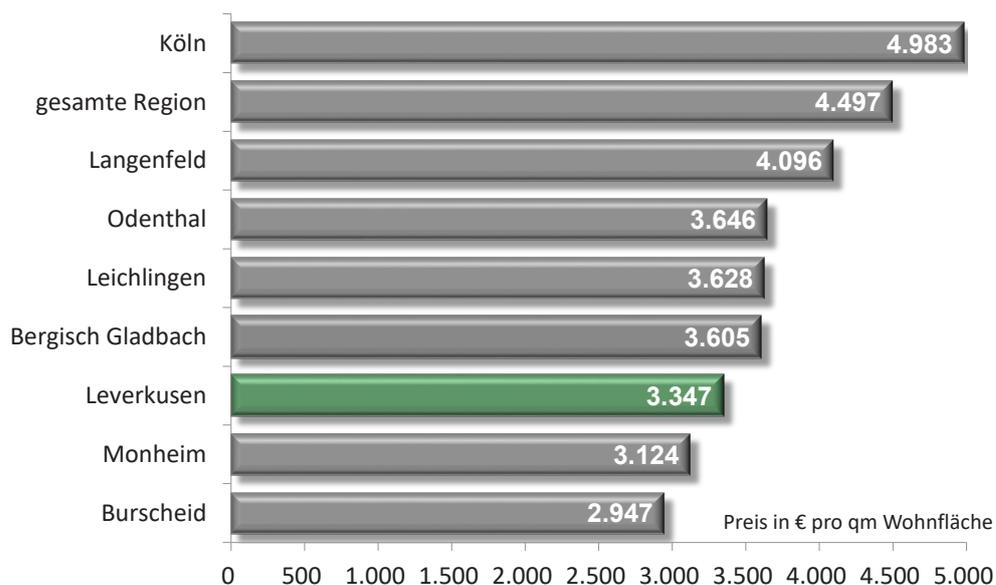
Köln bietet mit Abstand nach wie vor die teuersten Immobilien an. Im Durchschnitt kostet ein Eigenheim in der Domstadt rund 700.000 €. Leverkusen gehört innerhalb der hochpreisigen Region mit einem Preisniveau von rund 550.000 € auch in diesem Jahr zu den preiswerteren Wohnstandorten. In Langenfeld, Bergisch Gladbach oder Odenthal sind die Angebotspreise in 2022 deutlich höher.

Auch Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) werden 2022 gegenüber 2021 in der gesamten Region teurer angeboten. In den meisten Städten sind die Preise zwischen 2 % und 8 % gestiegen.

Die größten Preissteigerungen finden in Odenthal (+27 %) und Leverkusen (+11 %) statt. Eine Eigentumswohnung in der Region wird im Durchschnitt für rund 4.500 €/m² angeboten. Köln liegt mit einem Angebotspreis von rund 5.000 €/m² noch darüber.

Trotz der Preissteigerung in Leverkusen sortiert sich die Stadt bei den Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 3.347 €/m² im unteren Preisbereich und gehört zu den eher günstigeren Wohnstandorten.

Abbildung 21: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2022 n = 6.352

6.1.4 Preisentwicklung

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

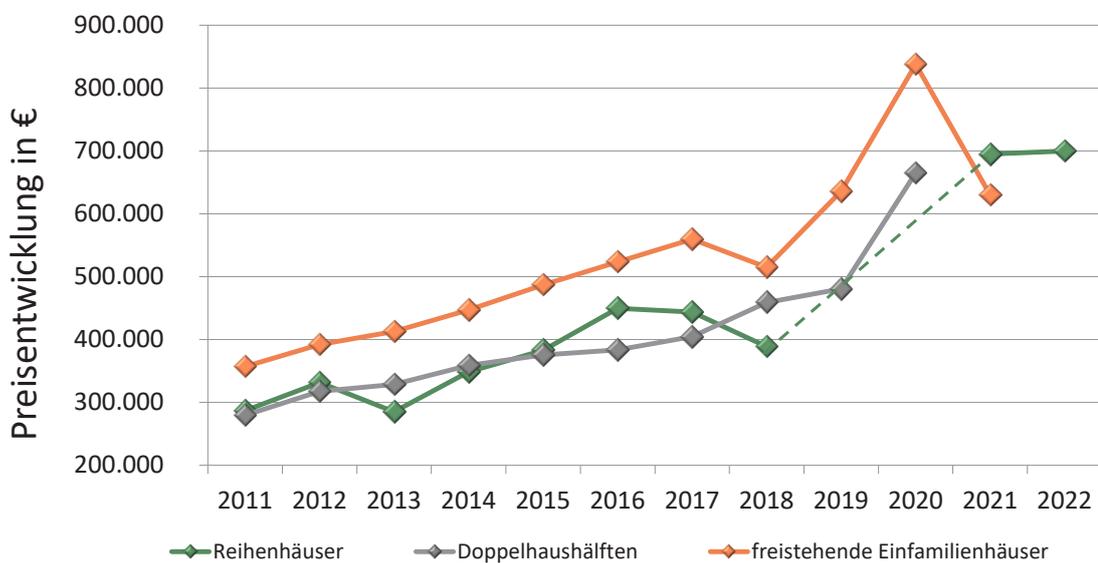
Im Neubau stiegen die Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser seit 2011 mit Ausnahme von 2018 stetig an. Während der Corona-Pandemie sind die Preise wiederum deutlich gefallen. Für dieses Jahr können keine Angaben gemacht werden.

Die Preisentwicklung der anderen Immobilientypen zeigt sich zunächst etwas verhaltener. Die Preise für Reihenhäuser sind ab 2018 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gewachsen, haben sich aber zwischen 2022 und dem Vorjahr kaum verändert. Die Preise für Doppelhaushälften haben stark nachgezogen. Für dieses Jahr können keine Angaben in diesem Preissegment gemacht werden, so dass die

Zahlen nur bedingt interpretierbar sind.

Der stetige Preisanstieg deutet auf eine anhaltend Nachfrage hin. Ob sich der Trend der letzten Jahre fortsetzt und ob der Preisfall bei den freistehenden Einfamilienhäusern nur eine Ausnahme darstellt, bleibt abzuwarten. Die steigenden Zinsen sowie Bau- und Energiekosten werden die Preise sicherlich beeinflussen.

Abbildung 22: Preisentwicklung der Neubauangebote 2011 bis 2022



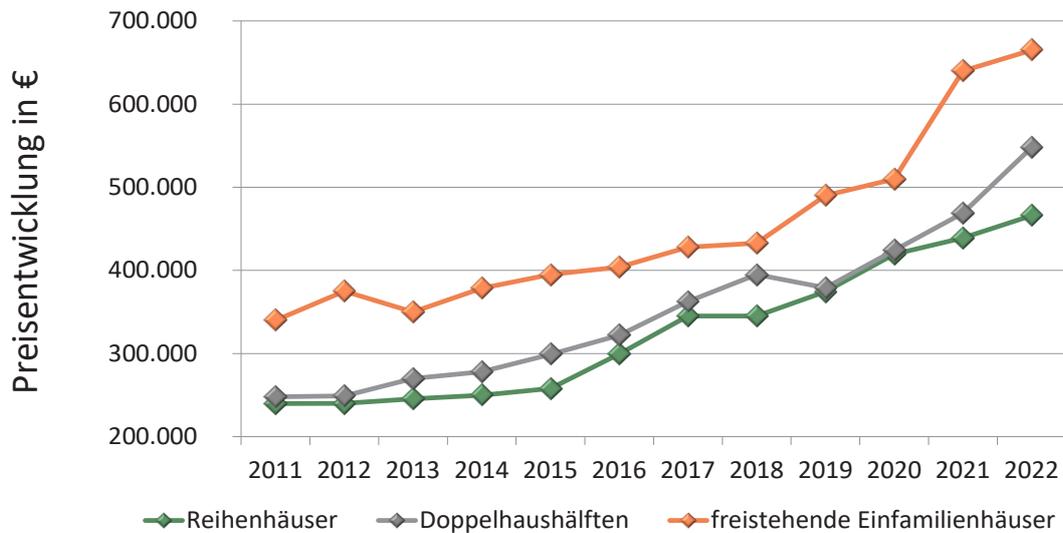
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2011 n = 166, 2012 n = 105, 2013 n = 119, 2014 n = 103, 2015 n = 103, 2016 n = 86, 2017 n = 29, 2018 n = 27, 2019 n = 29, 2020 n = 17, 2021 n = 9, 2022 n = 7

Bei den Bestandsimmobilien ist gegenüber dem Vorjahr ein Preisanstieg zu verzeichnen. Insbesondere gehen die Preise für Doppelhaushälften deutlich nach oben. Generell ist seit 2020 bei den Bestandsimmobilien ein deutlicher Preisanstieg in allen drei Immobiliensegmenten zu erkennen. Freistehende Eigenheime sind die am teuersten angebotenen Immobilien.

Gebrauchte Immobilien werden überwiegend günstiger angeboten als Neubauten, vor allem Reihenhäuser.

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

Abbildung 23: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2011 bis 2022

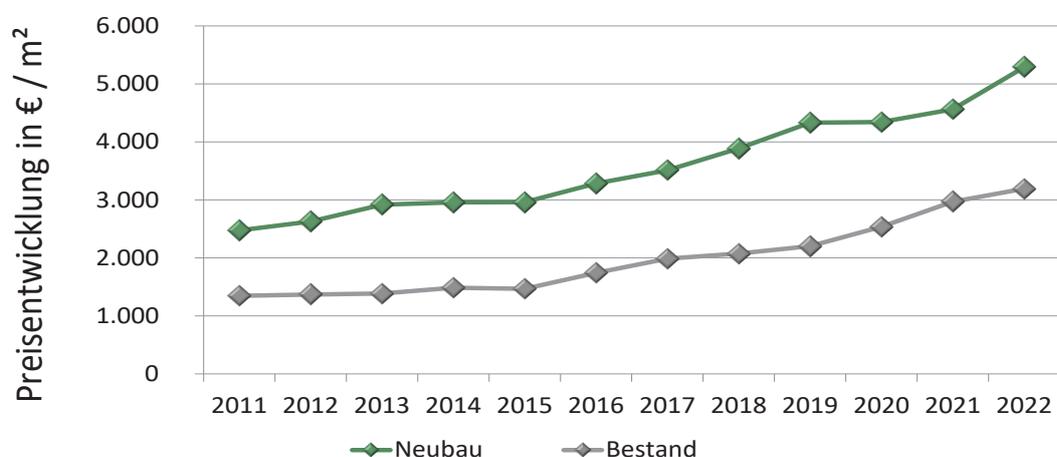


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 2011 n = 563, 2012 n = 435, 2013 n = 428, 2014 n = 340, 2015 n = 280, 2016 n = 257, 2017 n = 259, 2018 n = 319, 2019 n = 255, 2020 n = 211, 2021 n = 190, 2022 n = 292

Neue Eigentumswohnungen werden 2022 um 66 % teurer angeboten als gebrauchte. Der Preisunterschied fällt in diesem Jahr ähnlich hoch aus wie die Jahre zuvor. Die Angebotspreise steigen im Neubau in den letzten drei Jahren deutlich steiler an, als in den vergangenen Jahren. Auch in diesem Jahr ist wieder ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen.

Nach einem langen konstanten Preisniveau steigen die Bestandsangebote seit 2016 im Angebotspreis deutlich an. In 2022 gibt es eine etwas abgeschwächte Preissteigerung der Bestands- als Neubauangebote.

Abbildung 24: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2011 bis 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2011 n = 1.297, 2012 n = 969, 2013 n = 931, 2014 n = 955, 2015 n = 751, 2016 n = 641, 2017 n = 680, 2018 n = 630, 2019 n = 532, 2020 n = 400, 2021 n = 369, 2022 n = 540

6.2 Mietwohnungsmarkt

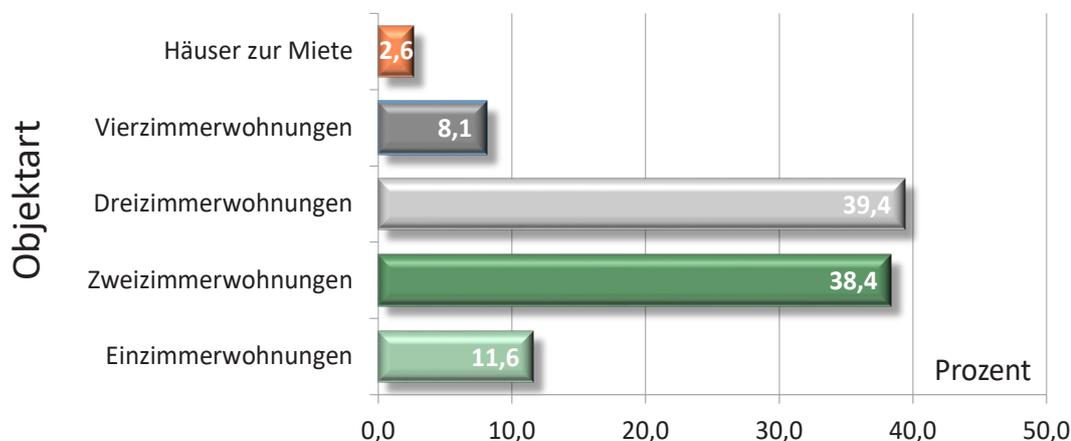
6.2.1 Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise

Insgesamt werden im Jahr 2022 1.742 (Vorjahr: 1.939) und damit 197 Wohnungsinsereate weniger als im Vorjahr geschaltet. Insbesondere werden weniger Zwei- und Dreizimmerwohnungen angeboten. Fast das gesamte Anzeigenangebot (rund 97 %) besteht aus Mietwohnungen im Bestand. Das Neubauangebot spielt eine untergeordnete Rolle. Der Anteil neuer Mietwohnungen an allen Angeboten liegt bei nahezu 3 %. Die meisten der Mietneubauangebote sind in Bergisch Neukirchen und Opladen zu finden.

Der Median der Nettokaltmiete für Mietwohnungen im Neubau und Bestand liegt 2022 bei 9,40 €/m² und ist mit +6 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Häuser zur Miete werden für 11,34 €/m² und deutlich teurer (rund +10 %) als im Vorjahr angeboten. Mit einem Anteil von nur 3 % aller Mietangebote sind sie jedoch ein Nischenangebot. Am häufigsten angeboten werden Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Ihr Angebot macht zusammen rund 80 % aller Mietinsereate aus. Seltener angeboten werden Ein- und Vierzimmerwohnungen.

Abbildung 25: Verteilung der Mietangebote 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2021 n = 1.788

Alle Mietangebote werden in 2022 teurer. Am teuersten ist das freistehende Einfamilienhaus sowie die Einzimmerwohnung mit einem Medianmietpreis von 10,32 €/m² (Vorjahr: 10,16 €/m²) bzw. 9,82 €/m² (Vorjahr: 9,09 €/m²). Das freistehende Einfamilienhaus und die Dreizimmerwohnung werden jeweils um rund 2 % teurer angeboten als im Vorjahr.

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

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

Tabelle 8: Mietangebote 2022 im Vergleich zu den Vorjahren

Objektyp	Angebote 2020	Angebote 2021	Angebote 2022	Medianpreis 2020	Medianpreis 2021	Medianpreis 2022
Einzimmerwohnungen	222	206	207	9,09	9,82	10,00
Zweizimmerwohnungen	705	775	686	8,61	8,83	9,23
Dreizimmerwohnungen	777	784	704	8,47	8,63	9,23
Vierzimmerwohnungen	223	172	144	8,55	9,19	9,94
Wohnungen ohne Angaben	2	2	1	k.A.	k.A.	k.A.
Wohnungsanzeigen gesamt	1.929	1.939	1.742	8,55	8,86	9,40
Häuser zur Miete	80	58	47	10,16	10,32	11,34
Inserate gesamt	2.007	1.997	1.788	-	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2022 n = 1.788

6.2.2 Wohnungsangebote nach Mietpreisen

Das Angebot an preiswerten Wohnungen ist in diesem Jahr weiterhin rückläufig. Deutlich weniger Angebote (26) als im Vorjahr entfallen 2022 auf preiswerte Wohnungen unter 6 €/m². Das entspricht nur noch 1 % aller Angebote. Rund 30 % aller angebotenen Wohnungen liegen in der mittleren bis gehobenen Preisklasse zwischen 7 und 9 €/m². Im Vergleich zu den Angeboten von vor zehn Jahren wird die Verteuerung des Mietwohnungsmarktes noch deutlicher.

Befand sich 2012 noch die überwiegende Zahl der Angebote (rund 70 %) in den Preissegmenten bis 7 €/m² und weniger, hat sich das Verhältnis zehn Jahre später umgekehrt und nahezu 95 % aller Angebote beginnt erst zu einem Preis ab 7 €/m² und teurer.

Im hochpreisigen Segment ab 9 €/m² steigt das Angebot mit 1.090 Wohnun-

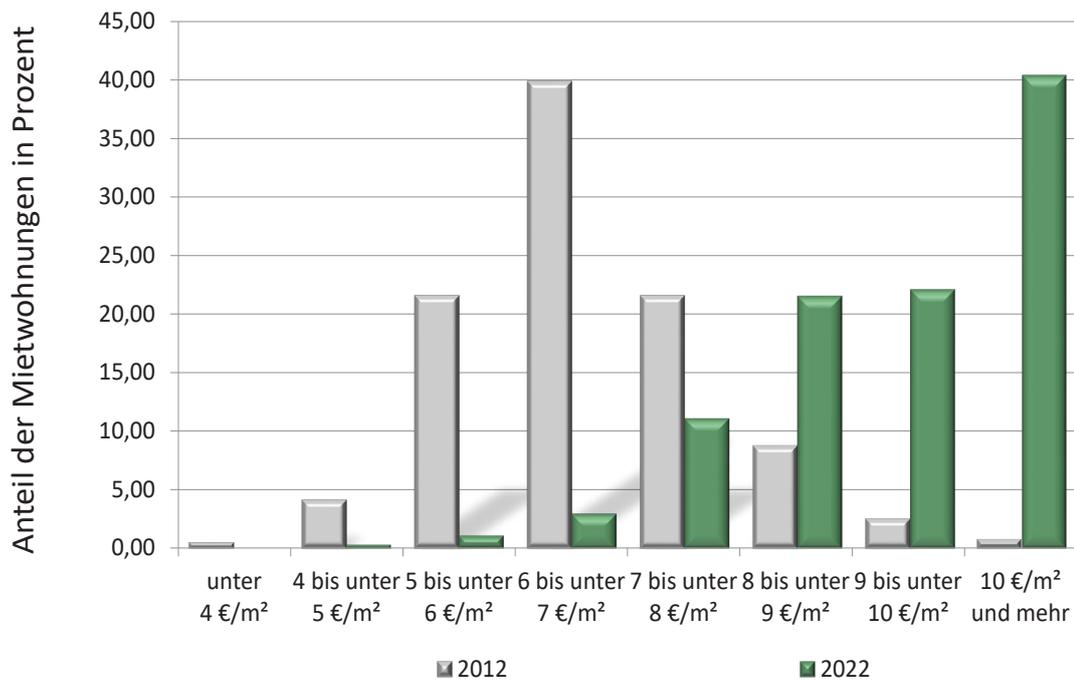
gen oder rund 63 % aller Angebote gegenüber dem Vorjahr um rund 20 % deutlich an. Fast die Hälfte aller angebotenen Mietwohnungen befinden sich in der Preisspanne zwischen 9 und unter 12 €/m². Rund 13 % aller Angebote liegen in der hochpreisigen Preisklasse über 12 €/m².

Werden die Wohnungsangebote nach der Wohnungsgröße ausgewertet, zeigt sich auch in diesem Jahr das geringe Angebot kleiner Wohnungen. Rund 12 % aller angebotenen Wohnungen sind kleiner als 45 m². Sie gehören gleichzeitig mit einem Durchschnittspreis ab 9,60 €/m² zu den teuersten Wohnungen. Am teuersten werden Wohnungen unter 35 m² zu einem Preis von 11,25 €/m² angeboten. Kleine Wohnungen liegen damit nach wie vor deutlich über dem Medianmietpreis von 9,40 €/m².

Am häufigsten werden Zwei- und Dreizimmerwohnungen in der Größe zwischen 45 bis unter 90 m² angeboten. Sie machen rund 72 % des Angebotes

aus und liegen preislich knapp unterhalb des Medians. Seltener angeboten werden mit 17 % aller Wohnungen große Wohnungen ab 90 m².

Abbildung 26: Angebotene Wohnungen nach Preisen



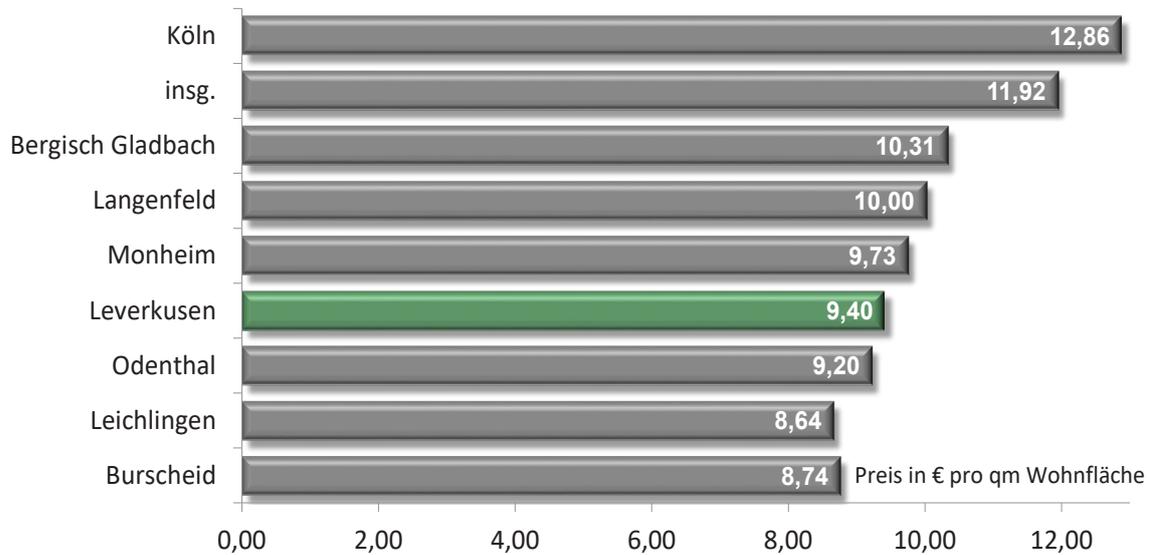
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2021 n = 1.937

6.2.3 Mietpreise in der Region

Gegenüber dem Vorjahr steigen die Preise für Mietwohnungen in der gesamten Region um 3,1 bis 10 %. Keine Veränderungen verzeichnet Leichlingen, die stärksten Mietpreissteigerungen sind in Burscheid.

Am teuersten bleibt weiterhin die Domstadt mit 12,27 €/m². Leverkusen reiht sich ähnlich mit Monheim und Odenthal bei über 9,00 €/m² und sortiert sich preislich im untersten Mittelfeld ein. Unter 8,00 €/m² werden keine Mietwohnungen mehr angeboten.

Abbildung 27: Mietangebotspreise in der Region 2022



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

6.2.4 Entwicklung der Angebotsmieten

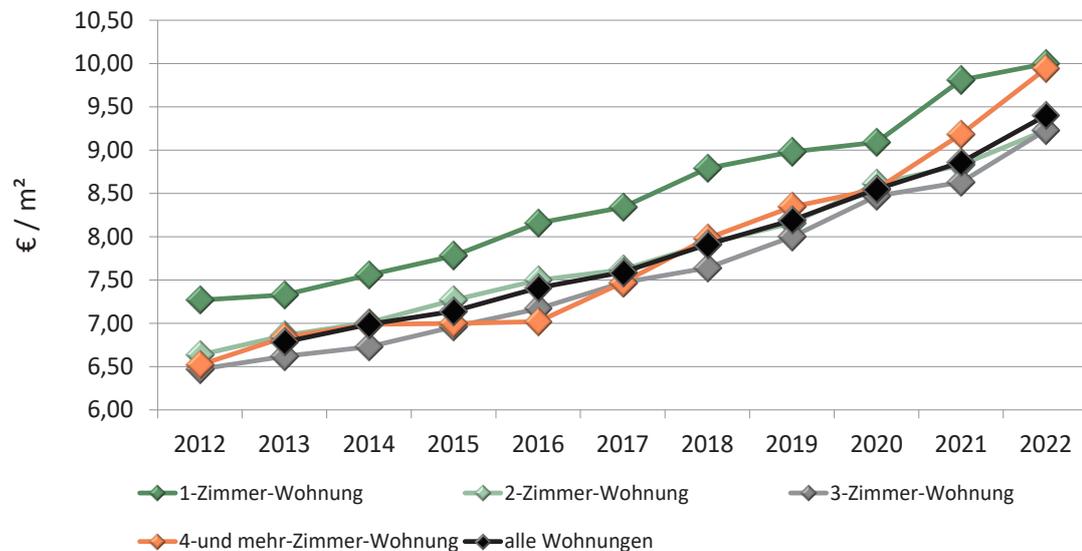
Seit mehr als zehn Jahren steigen die Mietangebote in Leverkusen an. Besonders stark sind in den letzten Jahren die Mietpreise bei den großen Wohnungen ab vier Zimmern gewachsen. Auch in 2022 sind in allen Mietobjekttypen Preissteigerungen erkennbar, mit unterschiedlicher Dynamik.

Während die Angebotsmieten bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen weniger steigen als im Vorjahr, gehen die Preise bei den Mehrzimmerwohnungen deutlich in die Höhe. Insbesondere gleichen sich die großen Wohnungen den Angebotsmieten für Einzimmerwohnungen an. Die Preissteigerungen deuten auf Engpässe am Mietmarkt hin. Die Nachfrage ist hier größer als das Angebot.

Die seit Jahren anhaltenden Preissteigerungen der Einzimmerwohnungen sind

auch in Zusammenhang mit dem Arbeitslosengeld II (sog. Hartz IV) Unterkunftsregelungen zu sehen. Da etwa die Hälfte aller Hartz IV-Bezieher Einpersonenhaushalte sind, gibt es eine erhöhte Nachfrage nach diesem Wohnungstyp. Die Sozialleistungsempfänger konkurrieren um kleine preiswerte Wohnungen mit anderen Nachfragegruppen wie Menschen im Rentenalter, Auszubildenden oder Studenten. Auffällig sind die Preisveränderungen bei den großen Wohnungen auch während der Covid-19-Pandemie, in der weniger Umzüge stattfanden und weniger Wohnungen frei wurden, gleichzeitig aber der Wohnungstyp aufgrund der Rückzugsmöglichkeiten fürs Home-Office oder Home-Schooling begehrt geworden ist. Hinzu kommen die aktuellen Entwicklungen bei der Strom- und Energieversorgung, die die Mietpreise in die Höhe treiben.

Abbildung 28: Mietpreise 2012 bis 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2012 n = 2081, 2013 n = 2.371, 2014 n = 2.648, 2015 n = 2.007, 2016 n = 2056, 2017 n = 2.210, 2018 n = 2.102, 2019 n = 1.961, 2020 n = 1.927, 2021 n = 1.937, 2022 n = 1.741

6.2.5 Angebotener Wohnraum für Hartz IV- Empfänger

Für Transferhaushalte stehen nur Mietwohnungen zur Verfügung, die einer Mietpreisbemessungsgrenze (Angemessenheitsgrenze) unterliegen. Um festzustellen, wie viele der angebotenen Mietwohnungen 2022 für Hartz IV- Empfänger und andere Leistungsbezieher zur Verfügung stehen, werden die zu der Zeit aktuellen Angemessenheitsgrenzen mit den Preisen der angebotenen Mietwohnungen verglichen. Die Angemessenheitsgrenzen liegen bei 364,00 € netto kalt für einen Einpersonenhaushalt und 677,00 € für einen Vierpersonenhaushalt²⁵.

Von allen 1.742 auswertbaren Wohnungen liegen 309 oder rund 18 % innerhalb der Angemessenheitsgrenzen und entsprechen den Angemessenheitskriterien. Der Angebotsanteil der angemessenen Wohnungen verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 140 Wohnungen.

Unter den angebotenen 207 Einzimmerwohnungen sind 91 Angebote oder etwa 44 % Hartz IV-kompatibel.

Von den angebotenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen erfüllen 19 % bzw. 11 % die Hartz IV-Kriterien. Das sind 127 bzw. 79 Wohnungen, die den entsprechenden Haushalten zur Verfügung stehen. Für Vierpersonenhaushalte im Hartz IV-Bezug stehen lediglich 12 angemessene Wohnungen zur Auswahl. Das sind rund 9 % aller angebotenen Vierzimmerwohnungen.

Wird die Haushaltsstruktur der Hartz IV-Haushalte, derzeit rund 7.874 Haushalte insgesamt in Leverkusen, mit den am Markt angebotenen angemessenen Wohnungen verglichen, wird unter Berücksichtigung der Tatsache, dass etwa die Hälfte (rund 4.000) der Hartz IV- Haushalte Einpersonenhaushalte sind, deutlich, dass

²⁵ Aktuelle Mietobergrenzen mit Stand 01.04.2021

das Angebot an angemessenen Einzimmerwohnungen mit 91 angemessenen Wohnungen vergleichsweise zu gering ist.

Generell ist davon auszugehen, dass auch aufgrund der wirtschaftlichen und energetischen Entwicklungen für Einzelpersonen-

haushalte und große Familien mit vier und mehr Personen im Hartz IV-Bezug schwieriger sein wird, angemessenen Wohnraum zu finden. Der Druck am Markt ist ohnehin anhand der Preisentwicklung deutlich erkennbar.

6.2.6 Preisgebundene Wohnungen

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Die Zahl der Haushalte, die eine entsprechende Wohnung benötigen, ist in der Regel höher als die Zahl der verfügbaren Angebote.

In Leverkusen sind 2022 lediglich rund 1,3 % aller angebotener Wohnungen preisgebunden. Das Angebot bezieht sich nur auf den Bestand, im Neubau wurden keine Angebote mit der Angabe „WBS benötigt“ verzeichnet.

Die meisten WBS-Angebote werden sowohl absolut als auch relativ im Stadtbezirk II gezählt. Der Anteil ist deutlich zu gering, um den Bedarf decken zu können.

Im Median werden preisgebundene Mietwohnungen rund 4,00 €/m² günstiger angeboten als freifinanzierte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (bzw. ohne WBS-Erfordernis). Der mittlere Mietpreis pro Wohnfläche mit Angabe „WBS erforderlich“ liegt bei 5,45 €. Die Preisspanne reicht von 5,13 €/m² im Stadtbezirk I bis 5,53 €/m² im Stadtbezirk II.

6.3 Barrierefreie Wohnungen

Bedingt durch die Alterung der Gesellschaft und den demografischen Wandel steigt auch zunehmend der Wunsch und die Nachfrage nach barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnraum und alternativen Wohnformen. Von den insgesamt 1.742 angebotenen Mietwohnungen im Neu- und Bestandsbau enthalten lediglich rund 10 % (171) die Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Rund 36 % davon wird im Neubau angeboten. Zwar ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr gestiegen, aber das Angebot fällt dennoch zu gering aus.

Schlebusch, Opladen und Quettingen sind die Stadtteile mit den meisten angebotenen barrierefreien bzw. -armen Wohnungsannoncen.

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

So liegt der Medianmietpreis pro Wohnfläche mit der Angabe „barrierefrei/barrierearm“ bei 11,76 € und liegt über der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,40 €.

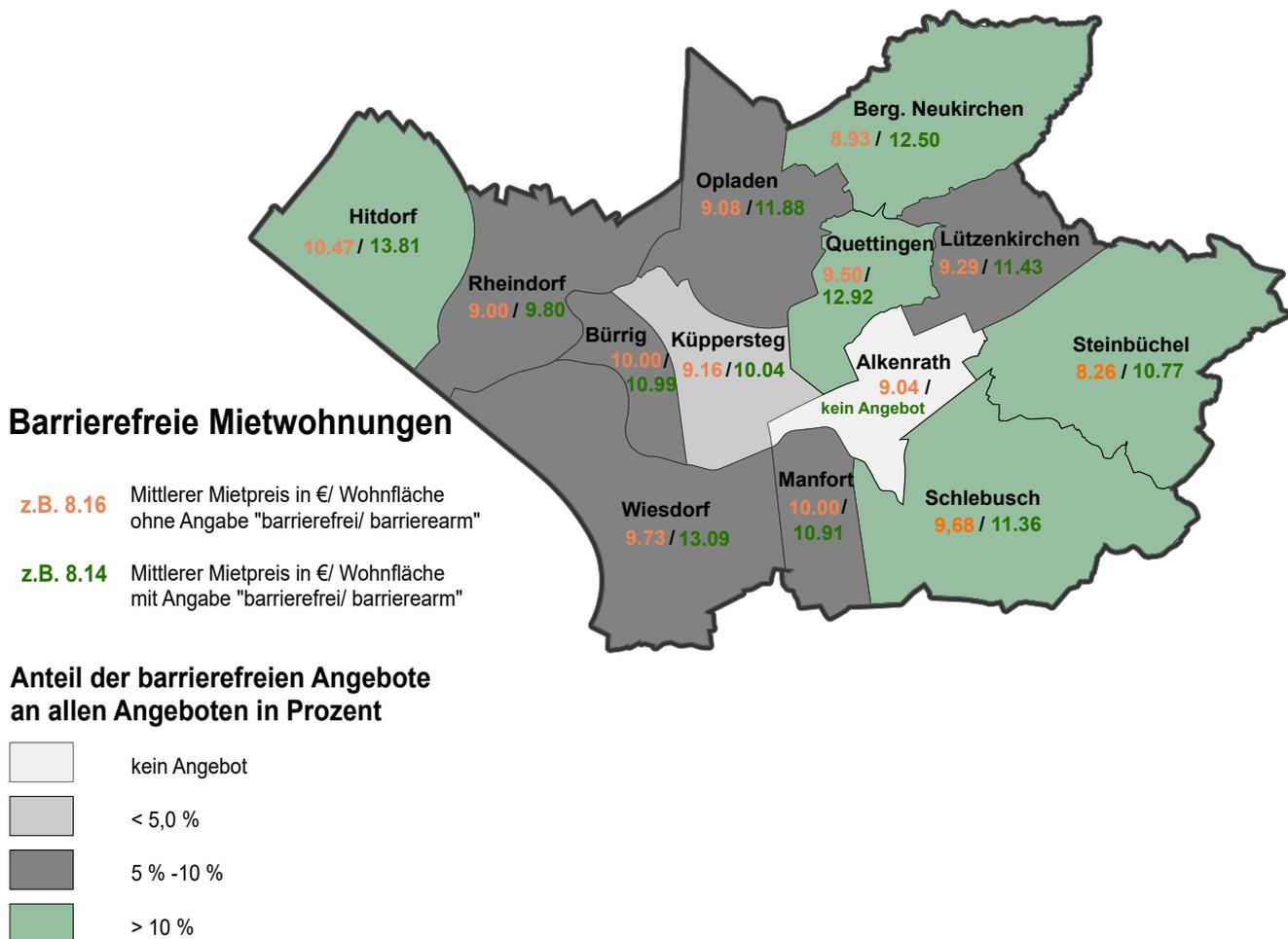
Auf dem Eigentumsmarkt sind die Preisunterschiede noch größer. Die meisten Wohnangebote enthalten keine Angabe über die barrierefreie Ausstattung und werden um rund 60 % günstiger als barrierefreie Wohnungen angeboten.

Der Medianpreis pro Wohnfläche mit der Angabe „barrierefrei/barrierearm“ liegt bei rund 5.200 €. Von den insgesamt 540

angebotenen Eigentumswohnungen handelt es sich bei 13 % um barrierefreie Angebote. Davon sind mehr als 60 % der Angebote im Neubau.

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

Abbildung 29: Räumliche Verteilung und Mietpreis barrierefreier Mietwohnungen auf Stadtteilebene



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

7 Wohnungsmarktbarometer 2022

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

Im Januar 2023 wird 71 am Wohnungsmarkt agierenden Personen und Institutionen ein Fragebogen zugeschickt, mit der Bitte, diesen auszufüllen. Die Rückläufe liegen bei 23 ausgefüllten Fragebögen.

Tabelle 9: Zusammensetzung der befragten Personen und Institutionen 2022

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

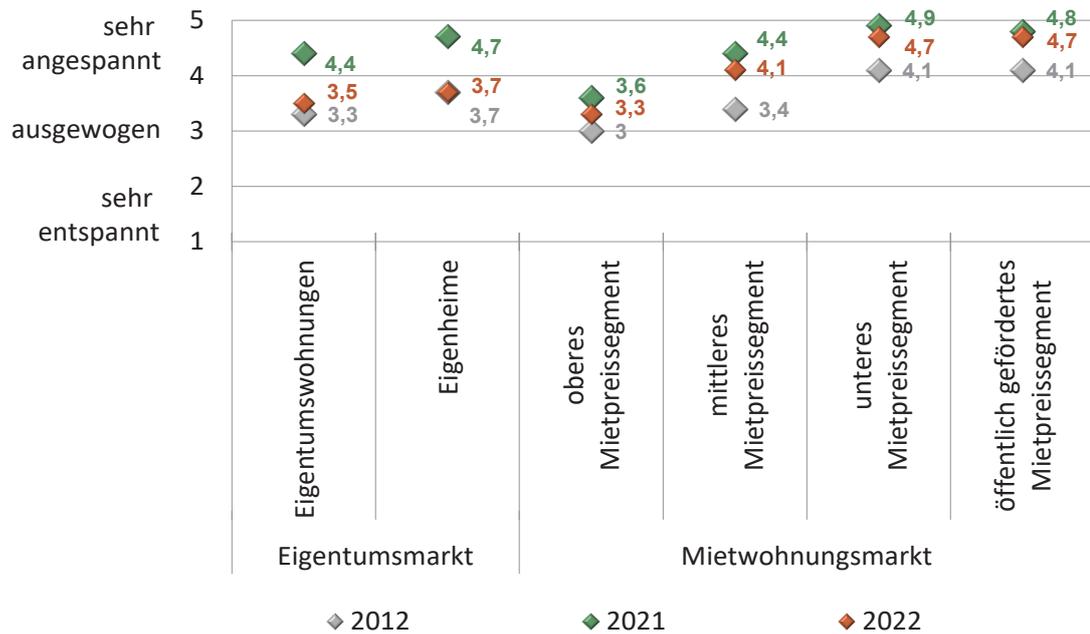
Quelle: Eigenen Darstellung nach Daten aus dem Wohnungsmarktbarometer 2022

7.1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

Die Expertinnen und Experten werden zunächst nach ihrer Einschätzung der Wohnungsmarktlage in den verschiedenen Teilmärkten befragt. Auf einer Bewertungsskala von 1 für „sehr entspannt“ bis 5 für „sehr angespannt“ wird die Lage mit Werten zwischen 3,3 bis 4,7 im Jahr 2022 überwiegend als angespannt eingeschätzt. Gegenüber dem Vorjahr sehen die Fachleute eine deutliche Verbesserung der Wohnungsmarktlage, insbesondere im Eigentumsmarkt. In keinem Preissegment gibt es eine Verschlechterung der Situation.

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

Abbildung 30: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2012, 2021 und 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2012, 2021, 2022

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

²⁷ Ein Haushalt gilt als armutsgefährdet, wenn sein insgesamt zur Verfügung stehendes Einkommen weniger als 60 % des Medianeinkommens der Gesamtbevölkerung beträgt. Bei einem Medianeinkommen von 25.000 Euro im Jahr 2022 lag der Schwellenwert für die Armutsgefährdung demnach bei 15.009 Euro. Umgerechnet auf das monatliche Einkommen bedeutet dies, dass in Deutschland im Jahr 2022 eine Person als armutsgefährdet galt, wenn ihr Nettoäquivalenzeinkommen weniger als 1.251 Euro im Monat betrug. (destatis.de, Pressemitteilung Nr. 190 vom 13.05.2023.)

7.2 Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen

Die Chancen für ausgewählte Nachfragegruppen, in Leverkusen eine bezahlbare Wohnung zu finden, können unterschiedlich sein. Insbesondere für Haushalte mit kleineren Einkommen ist es schwierig, auf dem Wohnungsmarkt Wohnungen zu günstigen Mieten zu finden. Aktuell können sich nur die einkommensstarken Haushalte (> 200 % des Medianeinkommens²⁶) am besten mit Wohnraum versorgen. Rund 90 % der befragten Personen schätzen die Marktlage in der Nachfragegruppe als gut bis sehr gut ein.

Auch bei den Haushalten mit mittleren Einkommen (zwischen 60 und 200 % des Medianeinkommens) bewertet mehr als die Mehrheit die Chancen, sich auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt entsprechend ihrer Wünsche mit Wohnraum zu versorgen, noch als relativ gut.

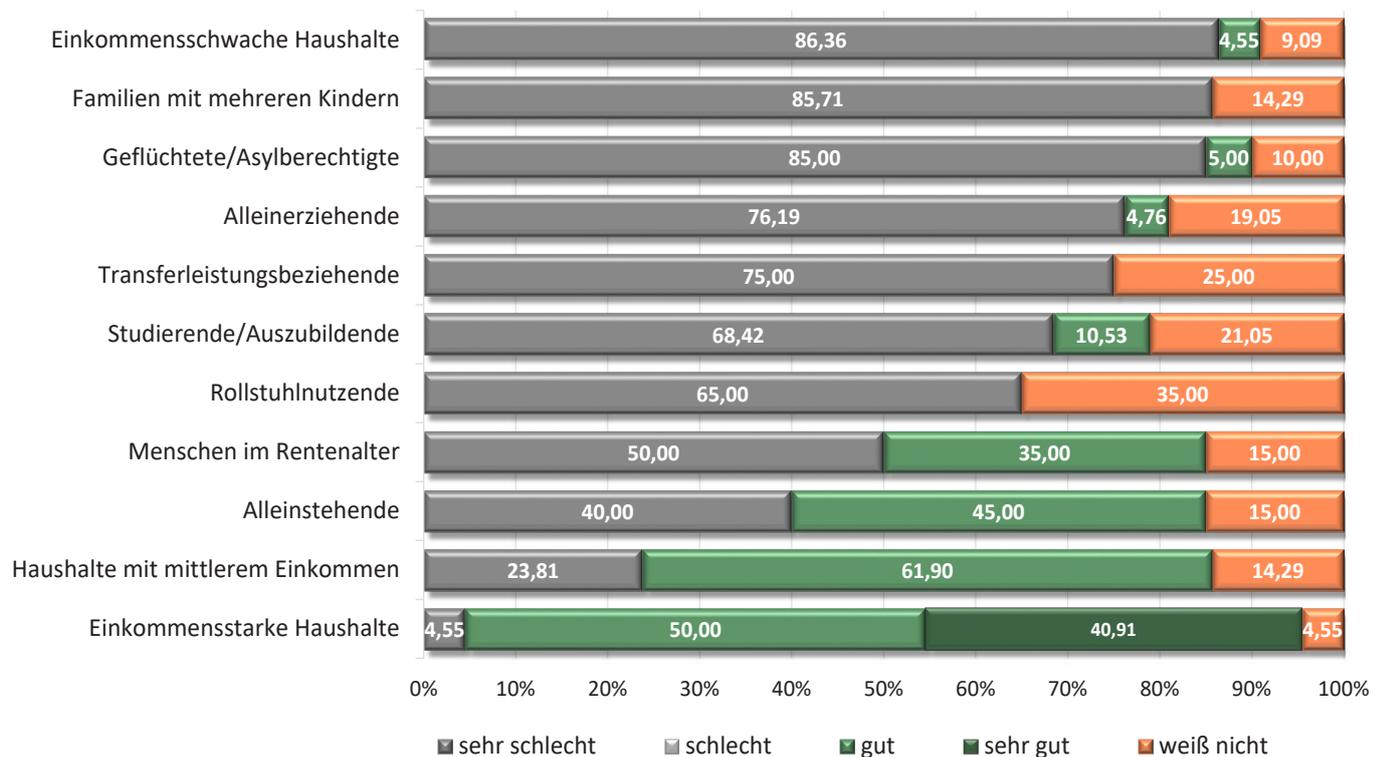
Bei den Alleinstehenden und Alleinerziehenden bewerten die Fachleute die Lage ausgewogener. Jeweils rund 45 % der befragten Personen sehen für diese Nachfragegruppe gute Möglichkeiten. Gleichzeitig sieht ein anderer Teil der Fachleute die Lage jedoch als sehr schlecht an bzw. kann sie nicht einschätzen. Ähnliche Einschätzung ist auch bei der Gruppe der älteren Menschen zu erkennen.

Nach Ansicht der Fachleute haben insbesondere einkommensschwache²⁷ geflüchtete/asylberechtigte Familien mit mehreren Kindern die größten Schwierigkeiten geeigneten Wohnraum zu finden. So sind 65 bis über 80 % der befragten Personen darüber einig, dass die Situation für diese Nachfragegruppen als sehr schlecht zu bewerten ist.

Die Aussagen der Expert*innen bestätigen das Fehlen sowohl großer, bezahlbarer Wohnungen für Familien mit Kindern (≥ 4 Zi.-Whg. und $< 6,00 \text{ €/m}^2$) als auch des

barrierefreien Wohnraumes sowie die Anspannung in öffentlich geförderten Mietwohnungen, die nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Abbildung 31: Bewertung der Wohnungsmarktlage für ausgewählte Nachfragegruppen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2022

7.3 Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Expertinnen und Experten sollen die aus ihrer Sicht in 2022 am stärksten ins Gewicht fallenden Probleme am Mietwohnungsmarkt aus einer vorgegebenen Liste ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich. Abbildung 32 zeigt die Einschätzung der dringlichsten Probleme.

Das häufigste Problem angesichts der aktuellen Preissteigerungen die „steigenden Nebenkosten“ und die „geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor“ angegeben. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren ist diese Thematik in der Rangfolge weit nach oben gerückt.

Mit jeweils 19 Nennungen (bei insgesamt 149 Nennungen haben sämtliche Befragte im Durchschnitt 7 Probleme angekreuzt) werden als erstes und dring-

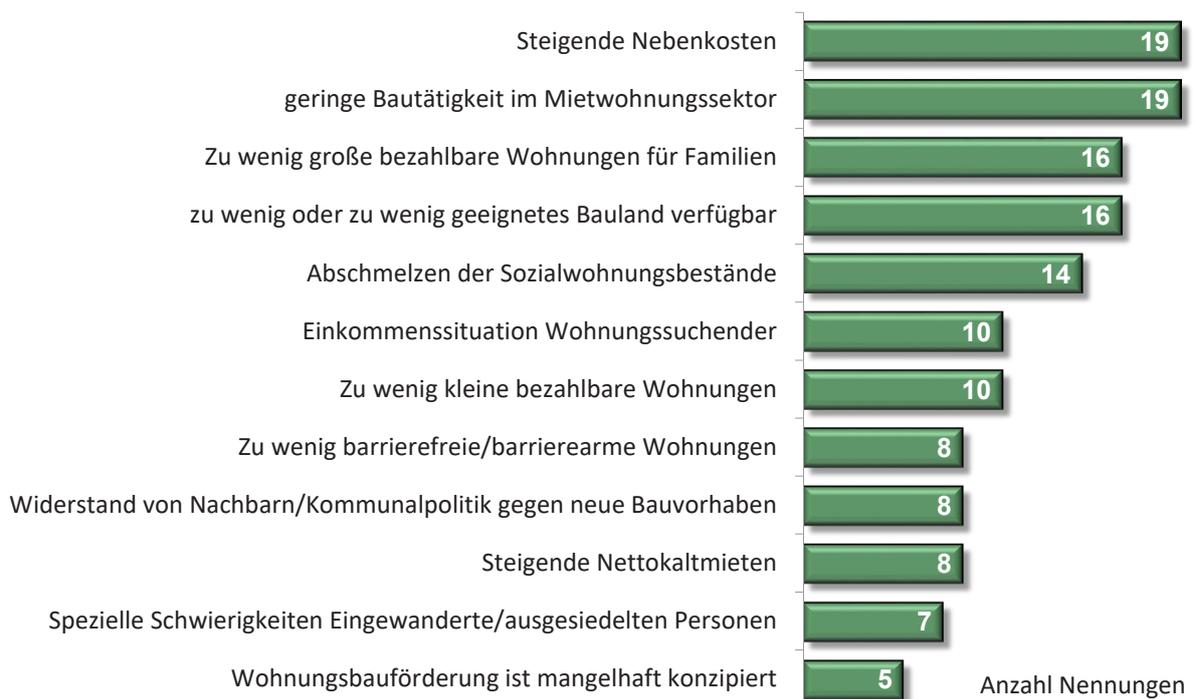
Die geringe Verfügbarkeit von Bauland und großen, bezahlbaren Wohnungen für Familien ergeben die zweitdringlichsten Probleme auf dem Markt.

Auch das „Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände“ (14 Nennungen) gehört zu den am stärksten ins Gewicht fallenden Problemen.

Weiterhin unproblematisch und mit kaum oder geringen Nennungen bewertet, werden in 2022 die Themen „soziale

Probleme in der Nachbarschaft“, „immer mehr schwierige Mieter“, „Leerstände“, „zu hohe Ansprüche der Mieter und Vermieter“, oder „wohnungswirtschaftliche Probleme“.

Abbildung 32: Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2022

7.4 Mietwohnungsmarkt und Hartz IV

In 2022 werden die Fachleute zu den Auswirkungen der Arbeitslosengeldleistungen auf den Mietwohnungsmarkt befragt. Mehrfachnennungen sind möglich. Hierbei können sie bezüglich der Entwicklungen zwischen „trifft nicht zu“, „trifft zu“ und „weiß nicht“ wählen (vgl. Abbildung 33).

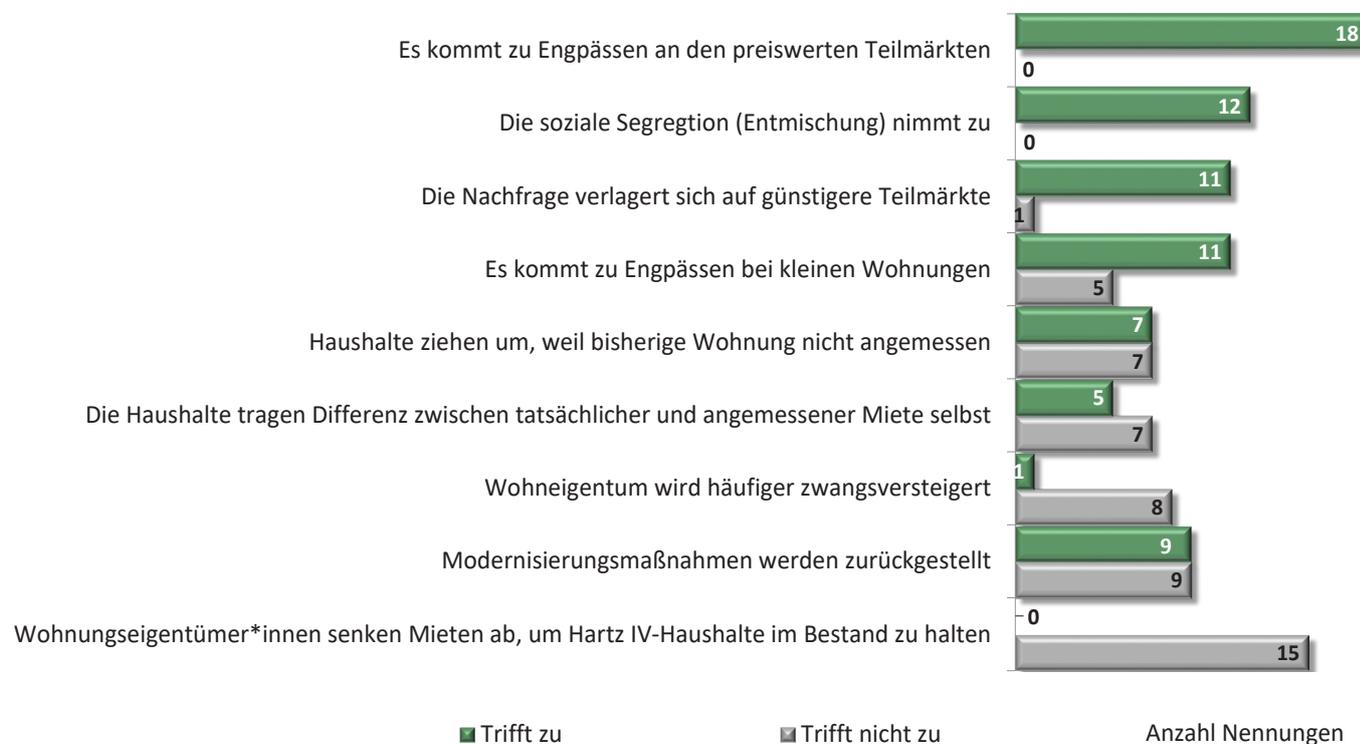
18 der 22 Befragten, die den Fragebogen ausfüllten, finden zutreffend, dass durch

Hartz IV Engpässe auf den preiswerten Teilmärkten entstehen. Weiterhin werden die Engpässe bei kleinen Wohnungen gesehen (11 Nennungen). Darüber hinaus bewerten 12 befragte Personen, dass die soziale Segregation gegenüber dem Vorjahr zunimmt. Zudem verlagert sich die Nachfrage auf günstigere Teilmärkte. Uneinig sind die Interviewten bei der Aussage, dass die Haushalte deshalb umzie-

hen, da die bisherigen Wohnungen nicht angemessen sind. Bei der Frage nach der Differenz der tatsächlichen und angemessenen Miete urteilten die Befragten mit einer knappen Mehrheit, dass die Aussage nicht zutrifft. Weiterhin nach wie vor nicht zutreffend ist aus Sicht der befragten Personen in Leverkusen, dass Wohnungseigentümer*innen ihre Mieten absenken (15 Nennungen), um Hartz IV-Mieter im Bestand zu halten. Des Weiteren ist es au-

ßerdem nicht zutreffend, dass das Wohneigentum häufiger zwangsversteigert wird (8 Nennungen). Ob Modernisierungsmaßnahmen zurückgestellt werden oder nicht, können die Fachleute nicht eindeutig beurteilen (8 Nennungen). Im Vergleich zum Vorjahr scheinen aufgrund der gestiegenen Material- und Baukosten und Zinsentwicklungen mehr Fachleute von den Zurückstellungen überzeugt zu sein.

Abbildung 33: Mietwohnungsmarkt und Hartz IV



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2022

7.5 Aktuelles Investitionsklima

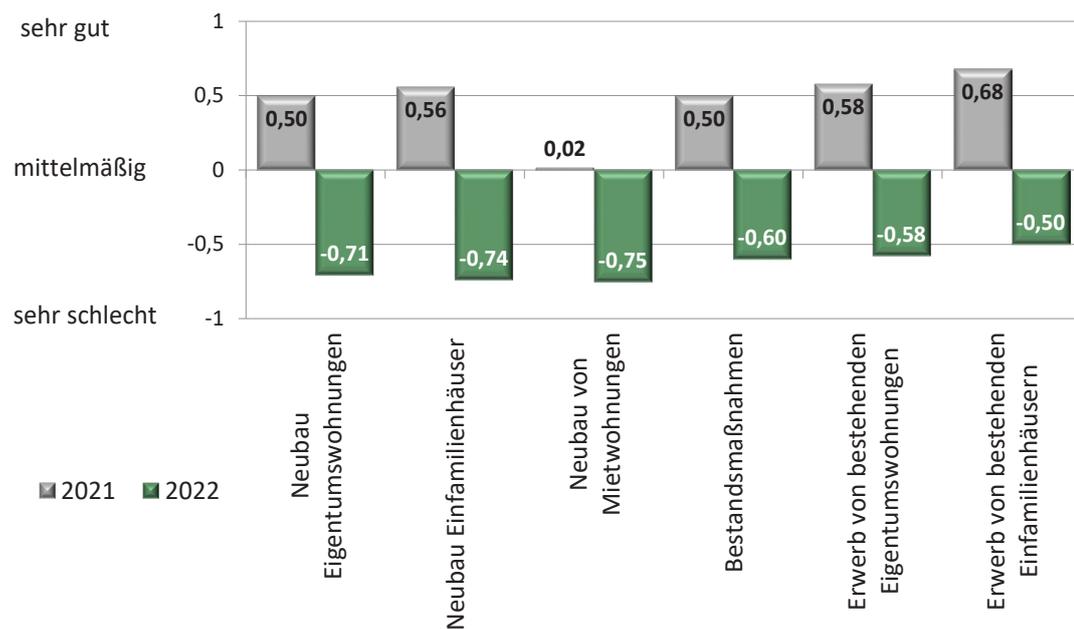
Das aktuelle Investitionsklima wird von den befragten Personen durch alle Segmente hinweg deutlich kritischer und schlechter bewertet als noch vor einem Jahr und bewegt sich im schlechten Bereich. Angesichts der Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges, u. a.

der hohen Energiekosten, Zinssteigerungen und der Inflation sind die optimistischen Aussichten des Vorjahres deutlich getrübt. Die Zurückhaltung der Investoren spiegelt sich im Meinungsbild der befragten Personen wider. Auf einer Skala von -1 bis +1 werden insbesondere die Investitio-

nen in den Neubau mit einer sehr schlechten Tendenz ungünstiger eingeschätzt als das Investitionsklima im Bestand. Am schlechtesten wird der Neubau von Mietwohnungen (-0,75), gefolgt von Einfamilienhäusern (-0,74), beurteilt.

Zwar werden die Investitionen in den Bestand minimal besser eingeschätzt, dennoch lassen die Investitionen in die Bestandsmaßnahmen und in den Erwerb von Bestandsimmobilien keine guten Aussichten zu.

Abbildung 34: Aktuelles Investitionsklima



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2022

7.6 Faktoren des Investitionsverhaltens

Die befragten Fachleute werden gebeten, die Beeinflussung des Investitionsverhaltens in den drei Segmenten Eigentumsbau, Mietwohnungsbau und Bestandsmaßnahmen durch bestimmte, vorgegebene Faktoren einzuschätzen. In allen drei Segmenten sollen die Faktoren hinsichtlich ihres Einflusses auf die Investitionsneigung in Leverkusen als hemmend, wenig Einfluss nehmend oder als Anreiz zur Investition bewertet werden. Die Abbildungen 35 bis 37 zeigen die pro-

zentuale Verteilung der Einschätzungen der befragten Personen. Insgesamt sehen die Fachleute in allen drei Investitionssegmenten kaum Anreize im Wohnungsbau und viel mehr Hemmnisse, die sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich vergrößert haben.

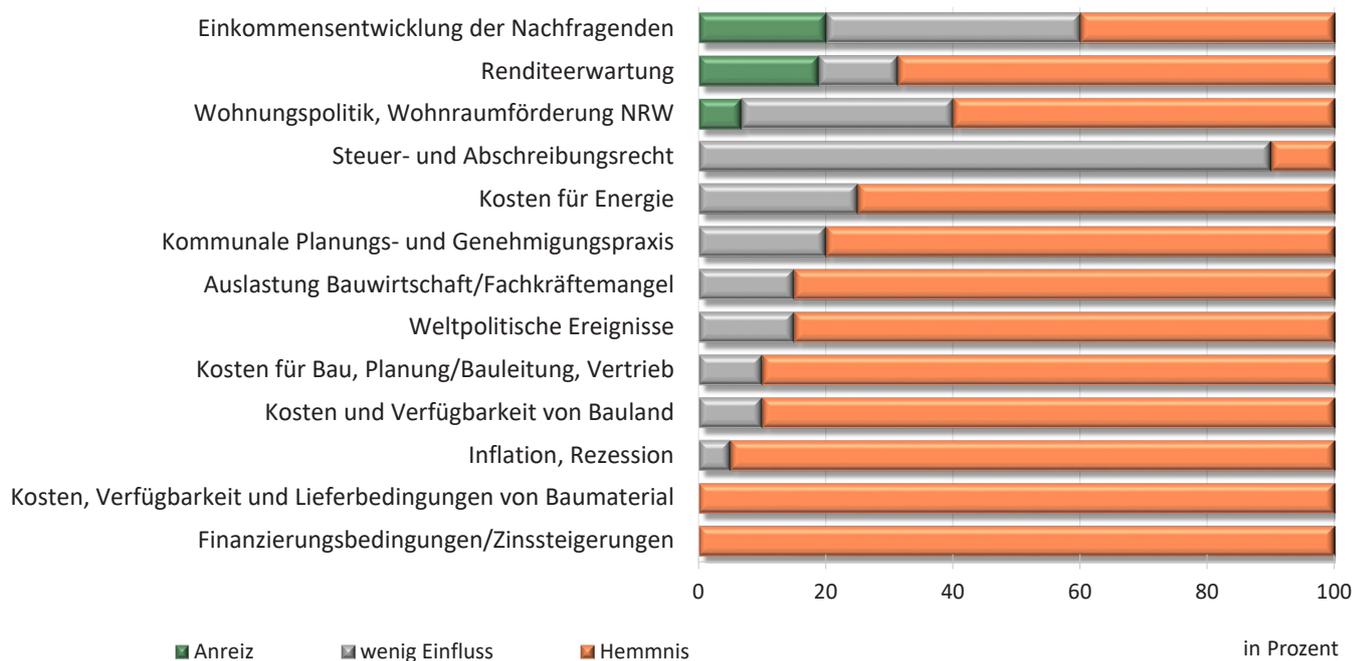
Im Eigentumsbau gibt es aus Sicht aller befragten Personen geringe Anreize lediglich aufgrund der „Einkommensentwicklung der Nachfrager“, „Renditeerwartung“ so-

wie in der „Wohnungspolitik, Wohnraumförderung NRW“.

Ganz stark ausgeprägt sind jedoch die Hemmnisse. Allen voran sind sich alle Fachleute darüber einig, dass die „Finanzierungsbedingungen/Zinssteigerungen“

und die „Kosten, Verfügbarkeit und Lieferbedingungen von Baumaterial“ die Haupthemmnisfaktoren für das Investitionsverhalten bilden. Aber auch die „Inflation, Rezession“ und die „weltpolitischen Ereignisse“ haben einen negativen Einfluss auf die Investitionsbereitschaft.

Abbildung 35: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Eigentumsbau

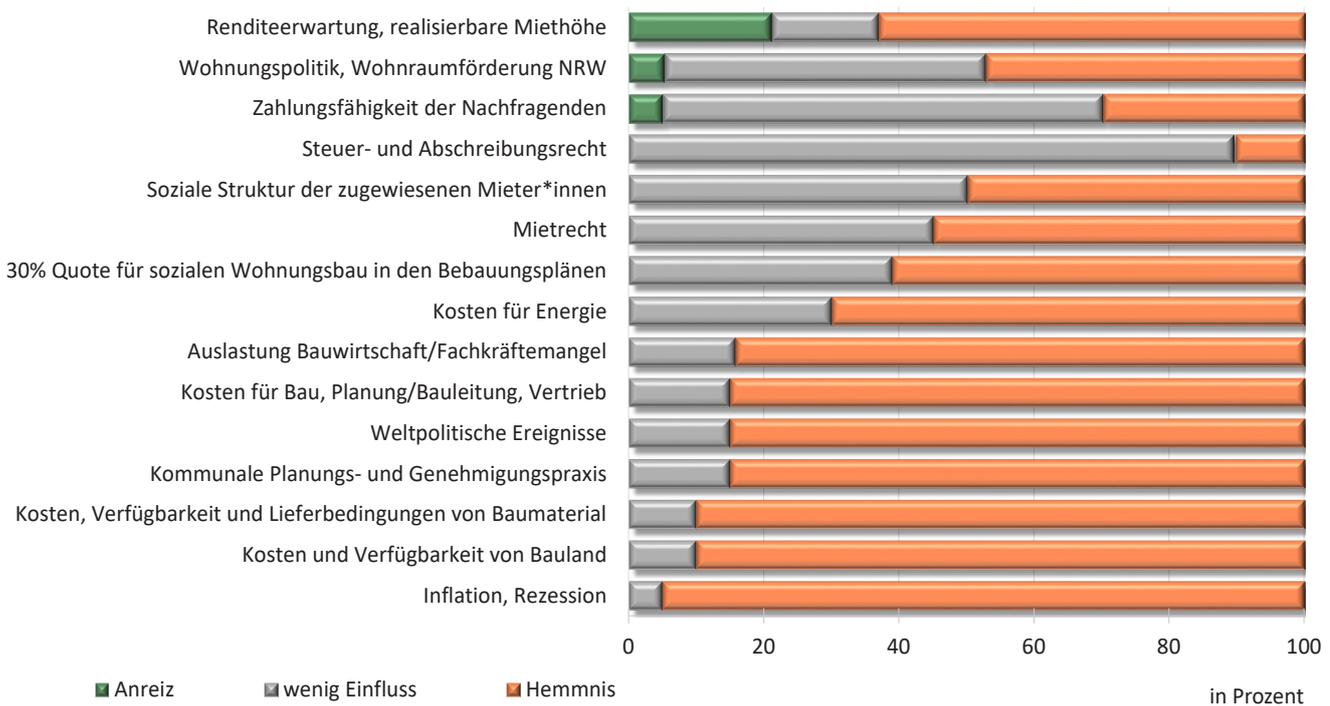


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2022

Auch im Mietwohnungsbau sehen die Expert*innen insgesamt kaum Anreize zur Investition, sondern überwiegend Hemmnisse. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Anreize deutlich zurückgegangen und die Hemmnisse besonders gestiegen. Nennenswerte Anreize werden kaum gesehen. Bei dem Faktor „Steuer- und Abschreibungsrecht“ sehen die Expert*innen kaum Einfluss auf das Investitionsverhalten in diesem Segment. Alle anderen Kategorien werden eher als hemmend oder wenig Einfluss nehmend bewertet.

Beinahe alle Expert*innen sind der Ansicht, dass die Inflation/Rezession, Kosten und das Fehlen von Bauland und Baumaterial, die Auslastung der Bauwirtschaft, Fachkräftemangel sowie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis die größten Hemmnisse im Investitionsverhalten sind.

Abbildung 36: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau

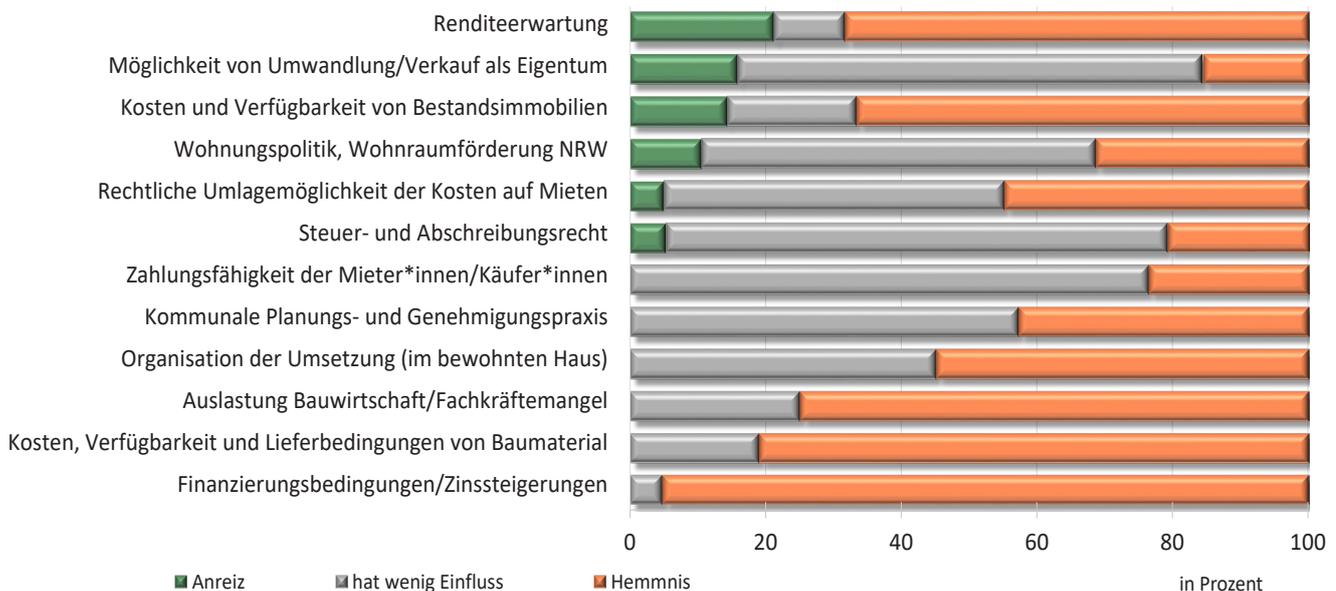


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2022

Auch bei Bestandsinvestitionen sehen die Expert*innen insgesamt wenige Anreize. Nennenswert positiv bewertet sind hier lediglich die Faktoren „Renditeerwartung“, „Möglichkeiten der Umwandlung und Ver-

kauf als Eigentum“, „Kosten und Verfügbarkeit von Bestandsimmobilien“ und „Wohnungspolitik, Wohnraumförderung NRW“. Andere Faktoren werden als eher hemmend oder wenig Einfluss nehmend beurteilt.

Abbildung 37: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten in den Bestand



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2022

Als größtes Hemmnis im Bestand werden die Finanzierungsbedingungen/Zinssteigerungen gesehen. Darüber hinaus werden die Auslastung der Bauwirtschaft

mit dem Fachkräftemangel und die allgemeinen Kosten, Verfügbarkeit und Lieferbedingungen von Baumaterial kritisch bewertet.

7.7 Einschätzung der künftigen Nachfrage

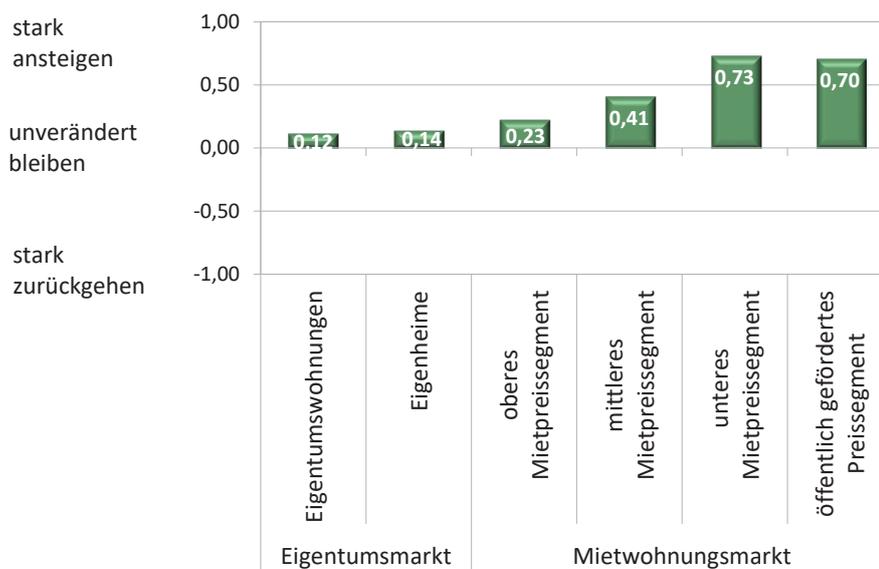
Das Investitionsklima in den nächsten ein bis drei Jahren wird sich nach Einschätzung der Fachleute weiterhin deutlich verschlechtern. Insbesondere wird davon ausgegangen, dass sich die Lage im Mietwohnungsbau deutlich verschlimmert. Sehr kritisch wird die Situation im unteren und öffentlich geförderten Preissegment gesehen. Darin sehen die befragten Personen eine weiterhin ansteigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Eher unverändert soll das Investitionsklima auf dem Eigentumsmarkt bleiben. So-

wohl der Bedarf bei den Kaufimmobilien für Eigentumswohnungen als auch für Eigenheime soll kaum ansteigen.

Eine Besserung der Lage ist nicht in Sicht, bedingt durch die ungünstigen Zinsentwicklungen und die zahlreichen Hindernisse in der Baubranche. Bereits seit vielen Jahren schätzen die Fachleute eine steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Deshalb wird für die kommenden Jahre weiterhin eine Anspannung des Wohnungsmarktes erwartet.

Abbildung 38: Einschätzung der künftigen Nachfrage nach Wohnraum 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2022

7.8 Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhausgebieten

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

Die Fachleute sollten zunächst beurteilen, ob auch in Leverkusen der Umgang mit älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten zunehmend wichtig wird. Rund die Hälfte der Befragten teilt die Einschätzung, dass das Thema immer mehr an Bedeutung gewinnen wird.

Die aktuelle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in älteren Einfamilienhausgebieten in Leverkusen schätzt die Mehrheit der befragten Personen als sehr hoch ein. Die Lage soll auch in den kom-

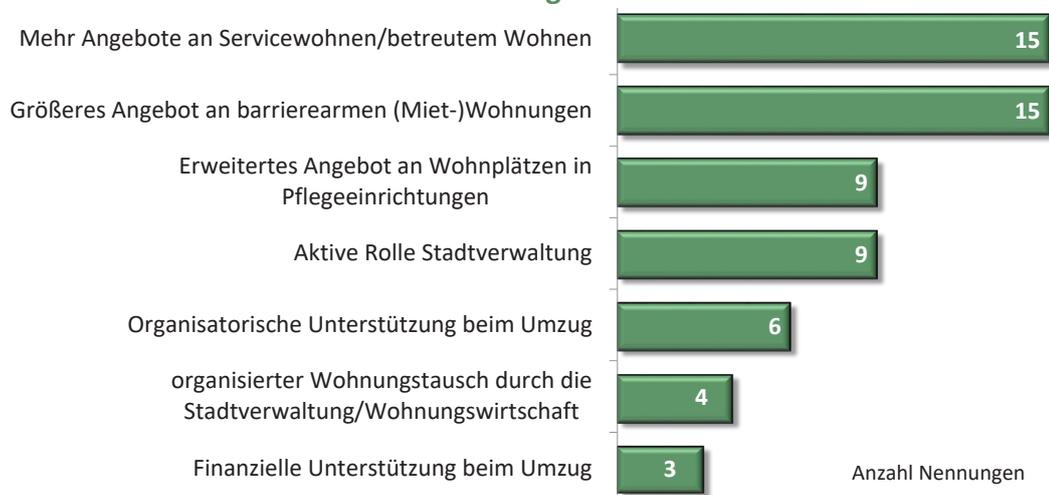
menden fünf Jahren unverändert bleiben.

Die Fachleute wurden gefragt, ob aktuell in den Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand eher ein häufiger Generationswechsel stattfindet, oder ob dort kaum oder nur wenige Wechsel der Eigentümer*innen zu beobachten sind. Rund 66 % der Befragten sind der Meinung, dass der Generationenwechsel im Bestand der Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre eher kaum stattfindet.

Abschließend wurden die Fachleute gefragt, welche zusätzlichen Maßnahmen die Entwicklung bzw. den Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten fördern könnten. Als wichtigste Maßnahmen wurden die Erweiterung des Angebotes an Servicewohnen, betreutem Wohnen und barrierearmen Wohnraum genannt.

Zusätzlich werden mehr Angebote an Wohnplätzen in Pflegeeinrichtungen, die

Abbildung 39: Maßnahmen zur Unterstützung des Generationswechsels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2022

aktive Rolle der Stadtverwaltung, beispielsweise in Form von Beratung, Hilfestellung oder Informationsgabe und eine

organisatorische Unterstützung der umzugswilligen älteren Menschen als wichtige Maßnahmen angegeben.

7.9 Auswirkungen und Veränderungen auf den Leverkusener Wohnungsmarkt

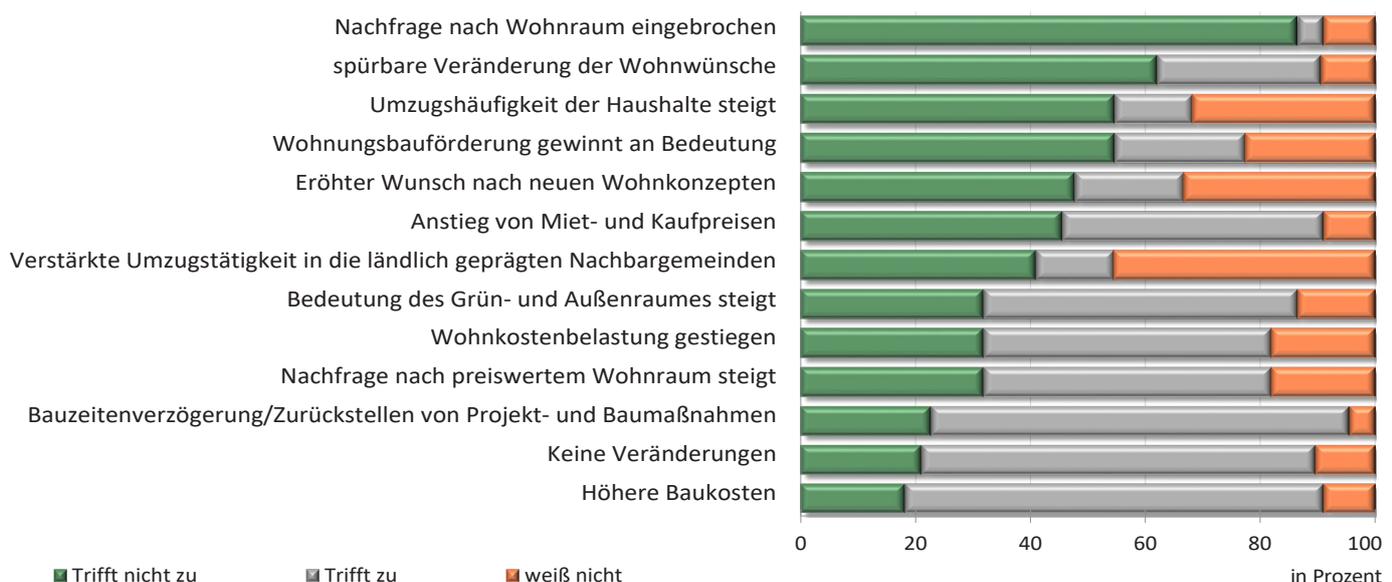
7.9.1 Covid-19-Pandemie

Die Covid-Pandemie hat seit 2020 in vielen Bereichen die Welt und auch die Stadt Leverkusen vor vielen Herausforderungen und Veränderungen gestellt. Auch zwei Jahre danach sind die Auswirkungen spürbar. Auf den Wohnungsmarkt schien dies kaum Einfluss zu nehmen. Die Fachleute sind zu rund 90 % der Meinung, dass die Nachfrage nach Immobilien während der Pandemie ungebrochen blieb. Die Umzugshäufigkeit der Haushalte ist nicht gestiegen und die Wohnwünsche haben sich nicht spürbar verändert. Lediglich die Bedeutung des Grün- und Außenraumes ist gestiegen.

Einig sind sich die Fachleute darüber, dass die Covid-19-Pandemie zu höheren Baukosten und zu Bauzeitenverzögerungen oder sogar zum Zurückstellen von Bauprojekten und eingebrochener Auftragslage beigetragen hat. Dadurch gewinnt die Wohnungsbauförderung immer mehr an Bedeutung.

Die Fachleute sind geteilter Meinung ob pandemiebedingt die Mieten und Kaufpreise gestiegen sind. Unbestritten bleibt jedoch die Einschätzung, dass die Wohnkostenbelastung und gleichzeitig die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum steigen.

Abbildung 40: Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Leverkusener Wohnungsmarkt



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2022

7.9.2 Klimatische Ereignisse

Vor dem Hintergrund der Hochwasserereignisse und der Hitzewellen der letzten Jahre, wovon auch weite Teile des Leverkusener Stadtgebietes betroffen waren, werden die Fachleute gefragt, welche Veränderungen und Auswirkungen auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt, bedingt durch klimatische Ereignisse, zukünftig erwartet werden.

Die meisten Befragten sehen in den klimatischen Begebenheiten und insbesondere bedingt durch die Flutkatastrophe keinen Einfluss oder Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die Aufstellung von Konzepten zur Vermeidung von Flutschäden werden als dringlich erachtet. Gleichzeitig befürchten einige Fachleute regulatorische Überreaktionen durch weitere Auflagen bei Neubau und Änderungen im Bestand. Zudem wird vermehrter Druck auf den Wohnungsmarkt durch den Zuzug aus betroffenen Regionen erwartet.

Die größten Veränderungen oder Auswirkungen erwarten die Fachleute durch den Ukraine-Krieg und die Energiewende. Alle befragten Personen sind sich einig, dass der Einfluss des Krieges die Baupro-

jekte verteuert, das Investitionsverhalten dadurch einbricht und die Bautätigkeit im Neubau und im Bestand größtenteils zurückgestellt werden muss. Auch ein Rückgang der Kaufverträge wird befürchtet. Der Erwerb von Immobilien wird für viele Haushalte zunehmend schwieriger werden. Außerdem könnte es zu längeren Vermarktungsperioden für Immobilien kommen, da die Preise aufgrund der hohen Kosten nicht gesenkt werden können. Zudem wird eine deutliche Verschiebung der Nachfrage vom Kauf- zu Mietimmobilien erwartet, da die Preise für Mieten sowie Nebenkosten und insbesondere Heizkosten deutlich gestiegen sind. Die Nachfrage nach modernem, energieeffizientem und dennoch bezahlbarem Mietwohnraum wird sich erhöhen, nicht zuletzt auch durch die Zuwanderung der Kriegsgeflüchteten. Auch das Interesse der Nutzenden und Erwerbenden an wirtschaftlich flexiblen Energiekonzepten und Objekten wird steigen. Die Aussichten auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes sind eher düster, viel mehr wird die Wohnraumknappheit insbesondere im preiswerten Preissegment noch mehr spürbar.

8 Fazit

Im Februar 2022 begann Russland mit der Invasion auf die Ukraine. Seitdem dauert der Angriffskrieg Russlands mit zunehmender Härte und Zerstörung an und hat in der Zeit viele Spuren und negative Folgen sowohl in der Ukraine selbst, als auch in unserer Region hinterlassen. In Leverkusen sind die Belastungen in unterschiedlichen Bereichen spürbar.

Ungefähr über 6 Millionen Menschen sind aus der Ukraine in die europäischen Nachbarstaaten geflüchtet. Die gestiegenen Zuwanderungszahlen sind auch in Leverkusen deutlich erkennbar. Nachdem das jahrelange Bevölkerungswachstum ausgebremst und 2021 die Bevölkerungszahlen bedingt durch die Covid-19-Pandemie gefallen waren, ist die Einwohnerzahl dieses Jahr um rund 2.000 Personen außerordentlich gestiegen und beträgt Ende des Jahres 168.901 Einwohner*innen. Die Herausforderungen liegen u. a. in der Unterbringung der Geflüchteten auf dem ohnehin schon sehr angespannten Wohnungsmarkt.

Daneben erwarten Fachleute in der aktuellsten Bevölkerungsfortschreibung von 2021 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen für Leverkusen für die kommenden zwanzig Jahre weiterhin ein Bevölkerungs- und Haushaltswachstum. Eine zuverlässige Prognose zur Entwicklung der Flüchtlingsströme kann dabei kaum abgegeben werden, da diese kaum steuerbar sind. Angesichts der weltwirtschaftlichen Entwicklungen und Unruhen kann aber davon ausgegangen werden, dass die Zuzüge aus dem Ausland auch in den kommenden Jahren weiter

anhalten werden und auch die Nachfrage nach Wohnraum nicht stagnieren wird. Im Gegenteil: der Bedarf an Wohnraum und insbesondere im preiswerten Segment steigt ununterbrochen weiter. Verstärkt wird diese Situation auch dadurch, dass die Baubranche in diesem Jahr besonders stark gelitten hat und viele Anstrengungen abverlangte.

Angesichts der Lieferengpässe u. a. auch noch als Folge der Corona-Pandemie, des deutlich höheren Zinsniveaus und der gestiegenen Material- und Baupreise ging die Bautätigkeit zurück und das Bauvolumen verringerte sich. Vor allem das Neubauvolumen ist in Leverkusen gefallen. So gibt es bei den Fertigstellungen 2022 eine deutliche Stagnation gegenüber dem Vorjahr auf 204 fertig gestellte Wohnungen (Vorjahr: 716). Auch bundesweit ist ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit zu verzeichnen, da viele Projekte nicht realisiert werden können, weil es offenbar an Material, den nötigen Fachkräften fehlt oder die hohen Preise die Vorhaben unrentabel machen. Das Ziel der Bundesregierung 400.000 neue Wohnungen zu errichten, rückt dadurch weiter in die Ferne, während sich der Bedarf immer erhöht. Insbesondere stellt das zunehmende Zinsniveau und die zukünftigen Unsicherheiten bei Baumaterialpreisen das größte Risiko für Investitionen. Ein Rückgang der Preise ist wohl nicht zu erwarten. Erfreulicherweise schwächt sich die extrem hohe Dynamik bei vielen Produkten leicht ab, da sich die Lieferengpässe zum Jahresende zunehmend auflösen.

Neben den gestiegenen Baupreisen sind vor allem die Energiekosten für Benzin, Diesel, Strom und Gas sowie für viele Lebensmittel extrem in die Höhe geschossen. Die Preiserhöhungen bei Energie wirkten sich massiv auf die Inflationsrate aus, die in diesem Jahr ebenfalls auf einem hohen Niveau geblieben ist. Besonders Menschen mit einem geringen Einkommen spüren die Belastungen am meisten. Nach den Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft müssen Singles mit einem niedrigen Einkommen seit Kriegsbeginn monatlich 3,6 Prozent mehr für Energie zahlen, bei einer vierköpfigen Familie mit kleinem Einkommen sind es sogar vier Prozent.

Um der Inflation entgegen zu wirken, erhöhte die Europäische Zentralbank die Zinsen, was zwangsläufig dazu führte, dass die Baukredite deutlich teurer wurden und für viele Bauwillige nicht mehr tragbar sind. Auch die deutsche Wirtschaft musste sich in den vergangenen Monaten mit vielen Herausforderungen auseinandersetzen und rutscht in eine Rezession.

Die Aussichten auf das kommende Jahr sind kaum optimistischer. Die Kombination aus den vorgenannten Preisexplosionen, dem Zinsanstieg, dem Fachkräftemangel, den politischen Entscheidungen und dem „KfW-Förderchaos“ sorgt dafür, dass viele Bau- und Modernisierungsprojekte zum Erliegen kommen. Dabei wächst der Bedarf an Wohnraum jährlich. Weil kaum Alternativen und kein ausreichendes Wohnangebot vorhanden sind, steigen gleichzeitig die Mieten im Bestand.

Steigende Miet-, Kauf- und Baulandpreise,

eine niedrige Umzugsrate und eine niedrige Leerstandsquote deuten nicht nur in 2022, sondern bereits seit mehreren Jahren auf einen hohen Nachfragedruck am Leverkusener Wohnungsmarkt und eine hohe Auslastung des Wohnungsbestandes hin. Gemäß der Baulandmobilisierungs-Verordnung NRW wird Leverkusen als Kommune mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingestuft.

Grundsätzlich gewinnt in unsicheren Zeiten die Wohnraumförderung immer mehr an Bedeutung. Vor allem das preiswerte Mietwohnsegment ist heute schon sehr angespannt und der Bestand an geförderten Wohnungen geht jährlich zurück. Grund sind auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen, die nicht durch Neubauten kompensiert werden. In 2022 ist keine Mietwohnung mit öffentlicher Förderung entstanden. Das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen ist rückläufig und schrumpft in Leverkusen laut einer Prognose der NRW.BANK bis 2030 um rund 35 % des heutigen Bestandes. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Leverkusen bleibt jedoch ungebrochen hoch.

Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen. Nach den errechneten Prognosen im Wohnungsbauprogramm 2030+ und entsprechend des GEWOS-Wohnungsmarktgutachtens²⁸ müssten bis 2035 insgesamt jährlich rund 500 Wohneinheiten gebaut werden. Die tatsächliche Neubaurate in 2022 lag bei nicht einmal der Hälfte der Wohneinheiten.

²⁸ Das Gutachten „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ wurde im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) von dem „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“ erarbeitet und im September 2020 veröffentlicht. Das Gutachten beschäftigt sich mit den Auswirkungen der demografischen Entwicklungen auf die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen (unter anderem auch in Leverkusen) und prognostiziert den zukünftigen (regionalen) Bedarf im Wohnungsneubau. https://www.mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/Ergebnisbericht_Wohnungsneubaubedarf%20in%20NRW%20bis%202040.pdf

Es ist damit zu rechnen, dass die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Baubranche in den kommenden Jahren noch stärker spürbar sein werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass aufgrund von hohen Energiepreisen, stetig steigenden Mietpreisen und der wachsenden Angebotsverknappung auch Personen mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung erhalten und sich die eigene Immobilie und auch den gemieteten Wohnraum nicht mehr leisten können.

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

Die Herausforderungen auf dem Mietwohnungsmarkt mit steigenden Nebenkosten, geringer Bautätigkeit und zu wenig Bauland und bezahlbaren Wohnraum für Familien bestätigen auch die Fachleute im Wohnungsbarometer. Das aktuelle Investitionsklima wird von den Fachleuten durch alle Segmente hinweg deutlich kritischer und schlechter bewertet als noch vor einem Jahr und bewegt sich im kläglichen Bereich. Nach Einschätzung der Fachleute sind insbesondere die Finanzierungsbedingungen und die Kosten und Verfügbarkeit von Baumaterialien die größten Hemmnisse im Investitionsverhalten.

Die Situation vor allem im unteren und öffentlich geförderten Preissegment wird sich in den nächsten ein bis drei Jahren weiterhin deutlich verschlechtern. Alle Expert*innen sind sich einig, dass der Einfluss des Krieges die Bauprojekte verteuert, das Investitionsverhalten dadurch einbricht und die Bautätigkeit im Neubau und im Bestand größtenteils zurückgestellt werden muss, da das wirtschaftliche Bauen kaum möglich sein wird. Die Konsequenzen daraus wären, dass die Immobilienpreise aufgrund von fehlenden neuen Wohnangeboten noch mehr steigen könnten.

Eine verlässliche Prognose ist bei den unvorhersehbaren, wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen kaum möglich. Umso wichtiger ist die verlässlichere Förderung des preiswerten Mietwohnungsbaus, welche ein dauerhaft bedeutendes, wohnungspolitisches Ziel bleibt. Dabei darf der Fokus nicht nur auf der Innenentwicklung liegen, sondern auch auf der Ausweitung und Entwicklung von Wohnbauflächen, auch mittels der Handlungsinstrumente der BaulandmobilisierungsVO NRW.

Um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen, ist es deshalb seitens der Stadt zwingend erforderlich, die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentiale zu aktivieren, energetische wie bauliche Anpassung des Bestandes zu fördern und ununterbrochen attraktiven Wohnraum im Einklang mit weiteren wohnverträglichen Nutzungen kostengünstig zu schaffen.

Mit freundlicher Unterstützung durch:



bauen • bewirtschaften • betreuen Ein vielseitiges Unternehmen

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

- als Vermieter
- als Modernisierer und Instandhalter

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

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

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



Wir freuen uns auch auf Sie!

Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH

Heinrich-von-Stephan-Str. 6
51373 Leverkusen

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

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





Kleine Mieten - großer Service!

BAUGESELLSCHAFT
FILSER GMBH & CO. KG

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



Wilhelm Sander-Stiftung



Wir geben Menschen ein Zuhause!

Finden Sie Ihr neues Zuhause in Leverkusen.

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

VONOVIA

www.vonovia.de

Impressum

Herausgeberin

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

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

in Kooperation mit der kommunalen Statistikstelle

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

Bearbeitung

Agnes Jersch
Fachbereich Stadtplanung

Layout

Astrid Gill
Agnes Jersch
Fachbereich Stadtplanung

Dezember 2023



Stadt Leverkusen

