



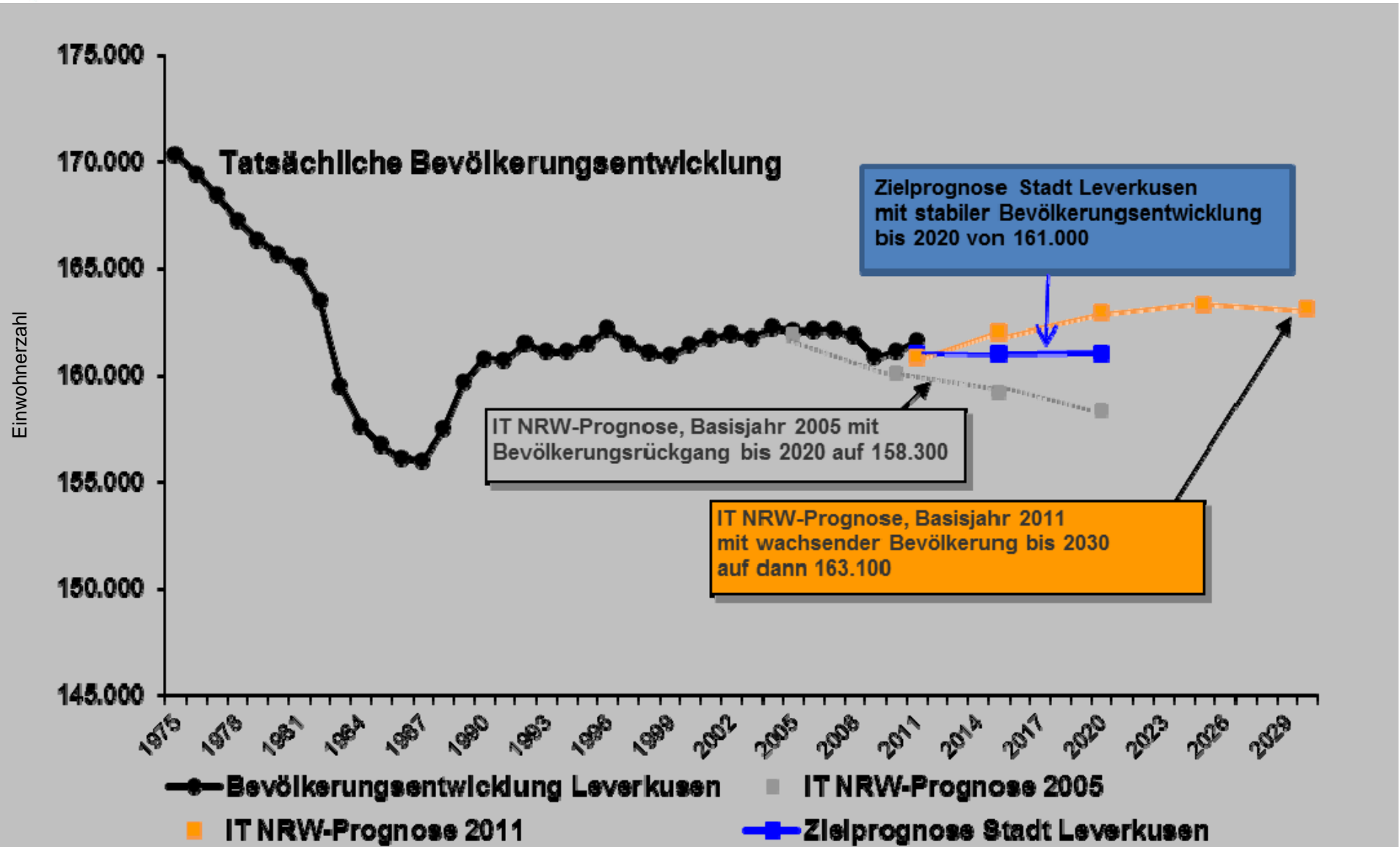
**KomWob - AG Methoden
31. Treffen am 24. April 2013**

**„Preiswerter Wohnraum in Leverkusen –
Bedarf und Angebot. Wie kann das Segment
abgegrenzt werden?“**

Monika Mohr
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht



Bevölkerungsentwicklung und -prognose Leverkusen





Wer fragt preiswerte Wohnungen in Leverkusen nach?

Niedrigeinkommensbezieher mit Transferleistungen

Arbeitslose
ALG II Bezieher (SGB II, Grundsicherung
für Arbeitssuchende)

Sozialhilfeempfänger
HLU-Bezieher (Hilfe zum Lebensunterhalt,
SGB XII)

Asylbewerber
(Sonderstellung, Unterbringen
in Wohnheimen)

Wohngeldbezieher
(Rentner, Studenten, u.a. je nach
Einkommen)

**- alle, die wg. niedrigen Einkommens
einen WBS beantragen können**

21.379 Personen in

11.816 Haushalten

Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen

z.B. Studenten, Rentner, Geringverdiener,
Alleinerziehende

50.800 Personen in

(geschätzt)

27.800 Haushalten

Niedrigeinkommensbezieher (Summe)

ca.72.200 Personen in 39.600 Haushalten



Wer fragt preiswerte Wohnungen in Leverkusen nach?

2011 hätten in Leverkusen insgesamt rund

- 72.200 Personen* in
- 39.600 Haushalten

wg. ihrer Einkommenssituation einen Wohnberechtigungsschein beantragen und also eine preiswerte Wohnung nachfragen können.

Das sind

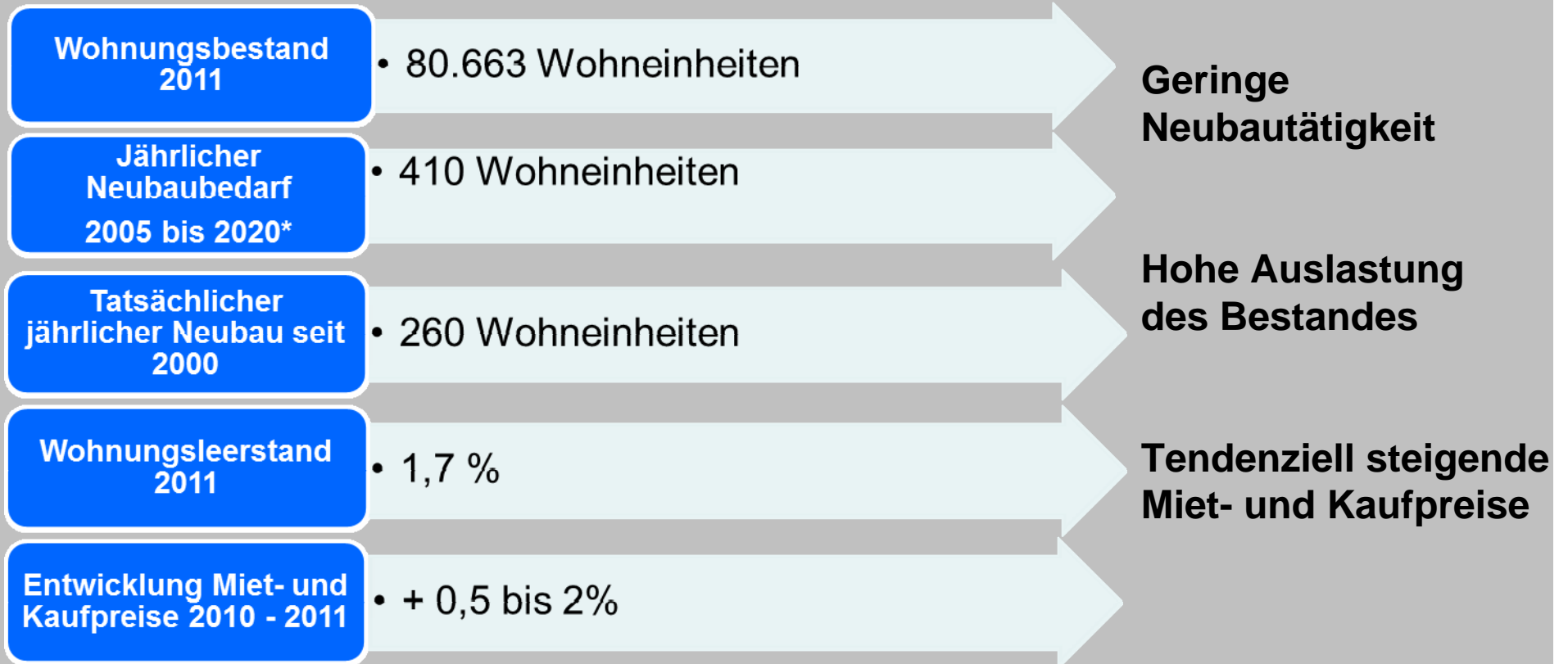
- 44% der Leverkusener Bevölkerung und
- 49% der Haushalte

Die Nachfrager werden in ihrer Größenordnung zukünftig stabil bleiben – sie werden aber älter.

* Niedrigeinkommensbezieher mit Transferleistungen (Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger, Asylbewerber, Wohngeldbezieher) und ohne Transferleistungen (geschätzt z.B. Studenten, Rentner, Geringverdiener, Alleinerziehende)

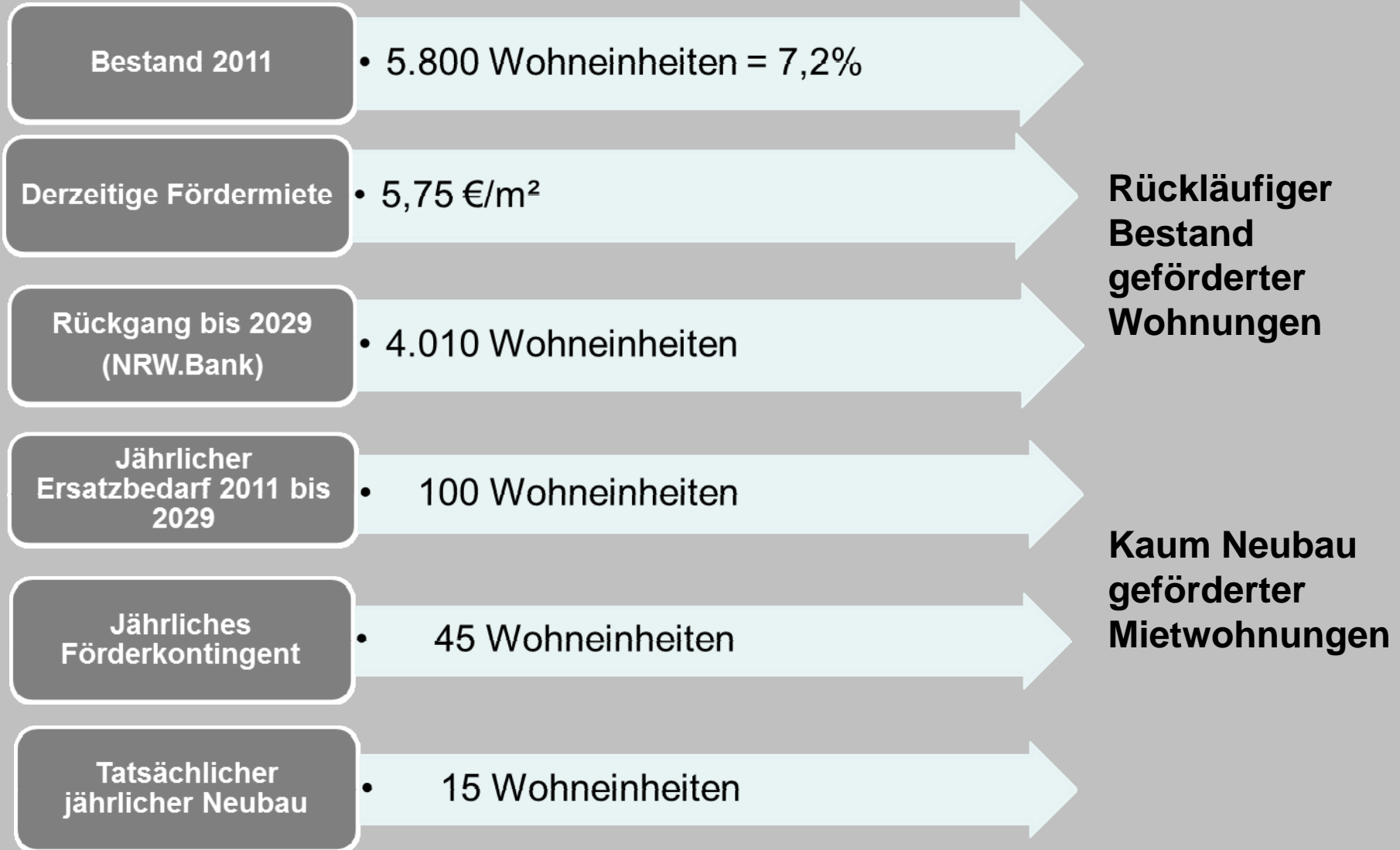


Daten zum allgemeinen Wohnungsmarkt Leverkusen





Daten zum geförderten Mietsegment in Leverkusen



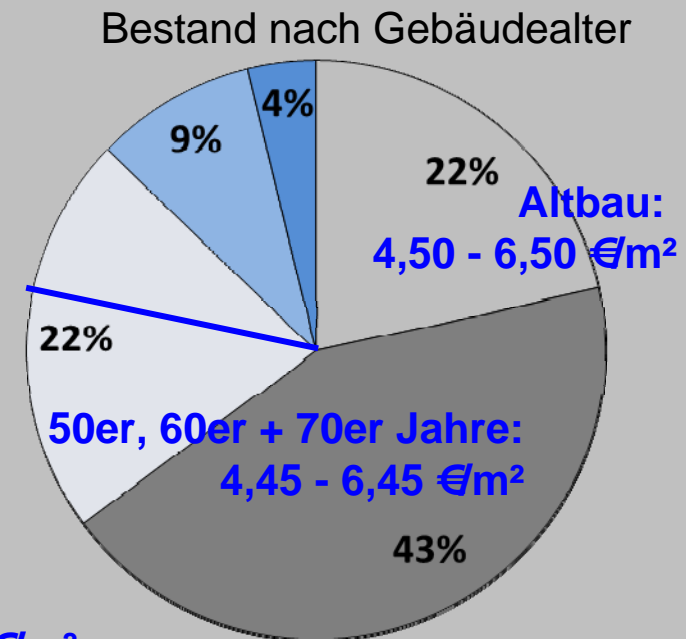
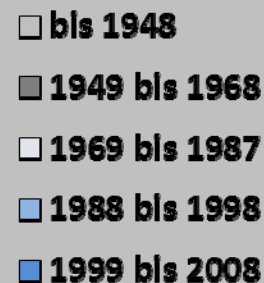


Freifinanzierte preiswerte Wohnungen im Bestand

- Wohnungen, die unterhalb der Mietobergrenze von derzeit 5,82 €/m² liegen, sind preiswert
- Preisdatenauswertung: ca. 30% der angebotenen Wohnungen liegen darunter
- Generell steigen die Mietpreise in den letzten Jahren nur gering, mit Ausnahme bei den Einzimmerwohnungen. Hier ist ein deutlicher Anstieg erkennbar.
- Die Anträge für einen Wohnberechtigungsschein sind seit Jahren rückläufig und liegen erstmals unter 1.000.
- Angemessener Wohnraum wird laut Jobcenter AGL in der Regel gefunden.
- Insgesamt **derzeit** noch ausgeglichener Markt.

- Alte Wohnungen sind preiswert, aber ab Baujahr 1982 und jünger werden sie deutlich teurer!

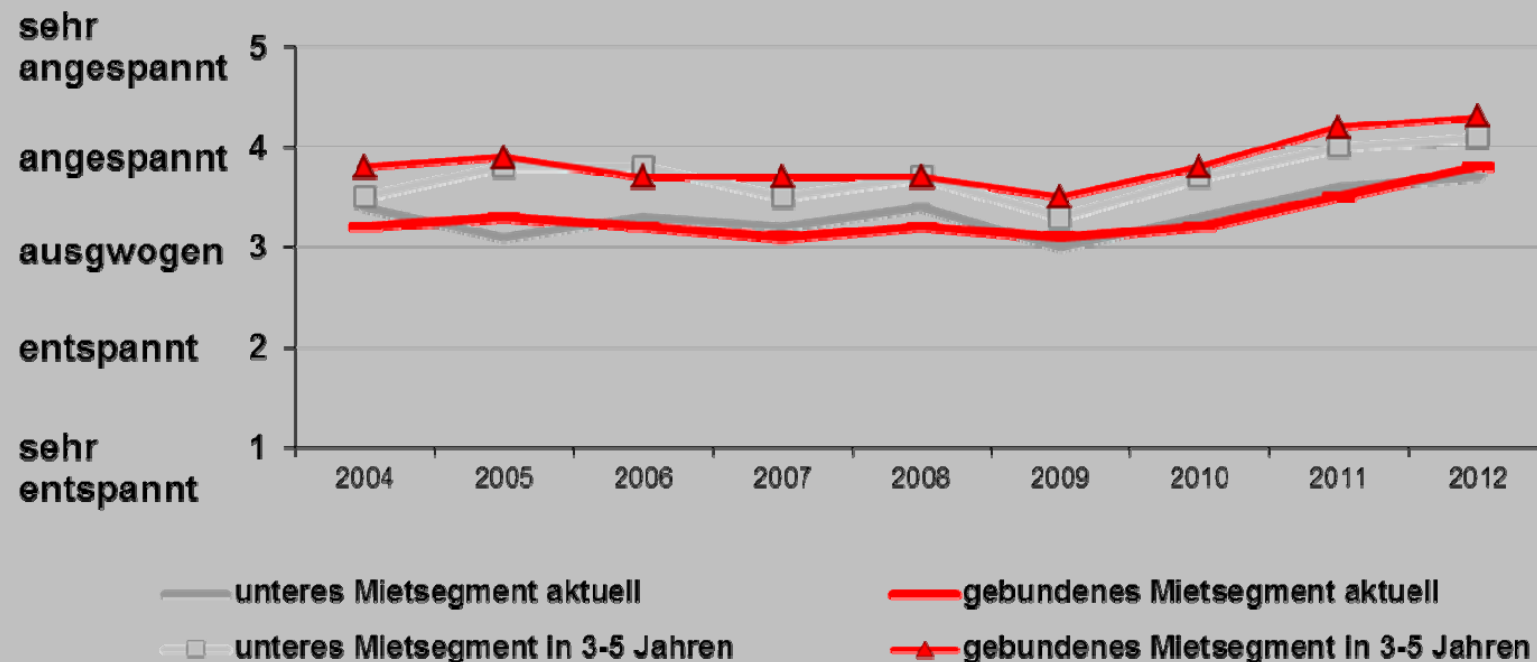
- Ältere, heute noch preiswerte Bestände werden nach Modernisierung ebenfalls teurer!





Fazit: Die Marktlage im preiswerten Wohnsegment spannt sich an

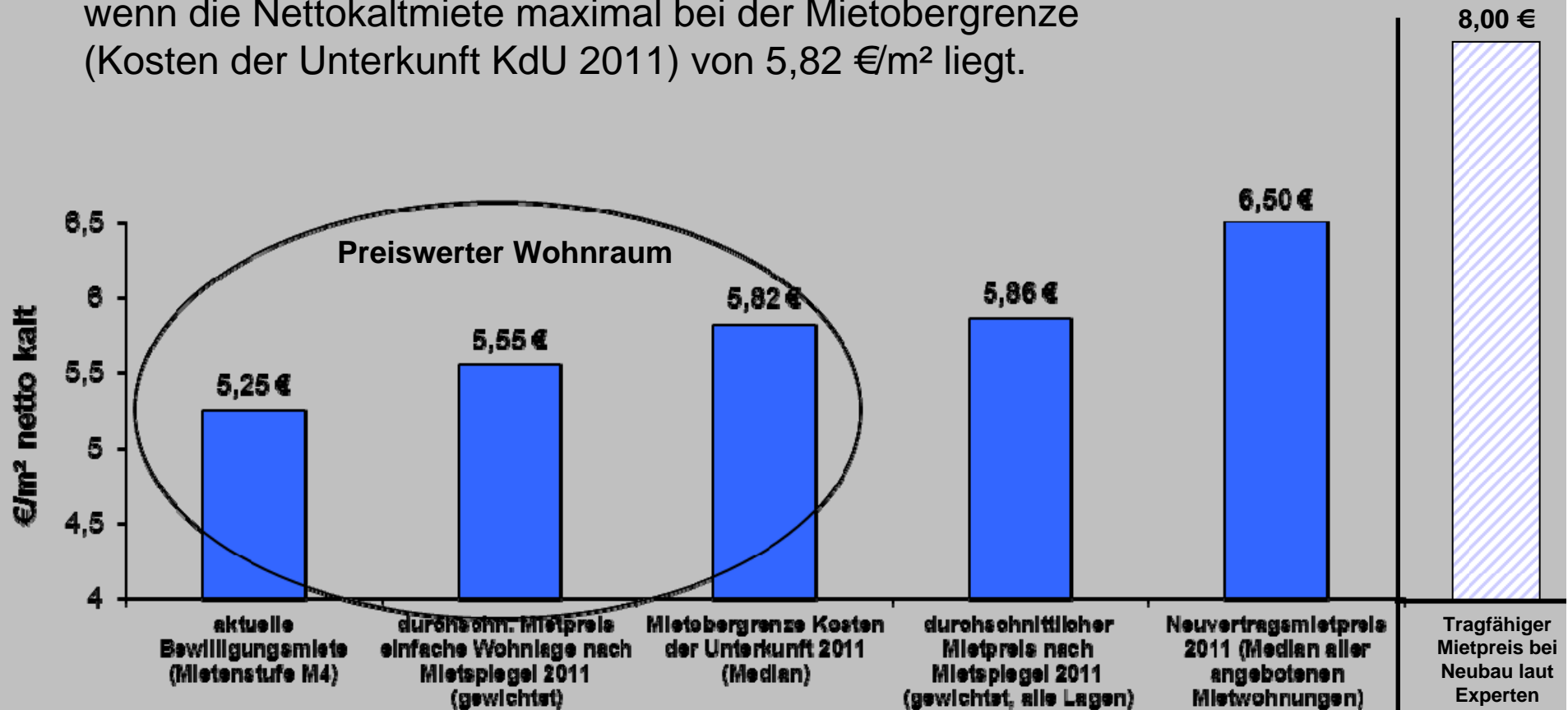
- Der preiswerte Wohnraum ist insgesamt rückläufig.
- Zu geringer Neubau öffentlich geförderter Wohnungen.
- Kein Neubau preiswerter freifinanzierter Wohnungen.
- Der preiswerte Bestand wird u.a. modernisierungsbedingt teurer.
- Die Nachfrage bleibt bestehen, die nachfragenden Haushalte werden älter.
- Experten gehen deshalb von einer mittelfristigen Anspannung des preiswerten Mietsegments aus:





Was ist preiswerter Wohnraum in Leverkusen?

- Preiswerter Wohnraum setzt sich zusammen aus
 - öffentlich geförderten Wohnungen und
 - freifinanzierten Wohnungen im preiswerten Bereich.
- Als preiswert werden Wohnungen in Leverkusen definiert, wenn die Nettokaltmiete maximal bei der Mietobergrenze (Kosten der Unterkunft KdU 2011) von 5,82 €/m² liegt.





Geförderter Wohnraum (Eigentum und Miete)

➤ Entwicklung seit 2000

Eigentum:	2000:	1.274 WE	2011:	640 WE	Differenz:	634 WE
Miete:	2000:	9.992 WE	2011:	5.160 WE	Differenz:	4.832 WE
Gesamt:	2000:	11.266 WE	2011:	5.800 WE	Differenz:	5.466 WE

- Mietbindungsfristen laufen aus bei geringem jährlichem Neubau
- Bestand geförderter Wohnraum macht 7,2% des Gesamtbestandes aus (2011).

➤ Zukünftige Entwicklung

- Weiterer Rückgang der geförderten Mietwohnungen bis 2029 um 22% erwartet auf dann 4.010 Wohnungen

➤ Gründe für den geringen Neubau geförderter Mietwohnungen

- Investoren bemängeln Verfügbarkeit geeigneten Baulands
- Soziale Struktur der zugewiesenen Mieter
- Renditeerwartungen zu gering
- Komplizierte und zeitaufwändige Förderanträge
- Hohe Auflagen im geförderten Mietwohnungsbau, dadurch hohe Baukosten
- Derzeit günstige Zinsen für private Baukredite
- Widerstände in der Nachbarschaft, Angst vor Werteverlust