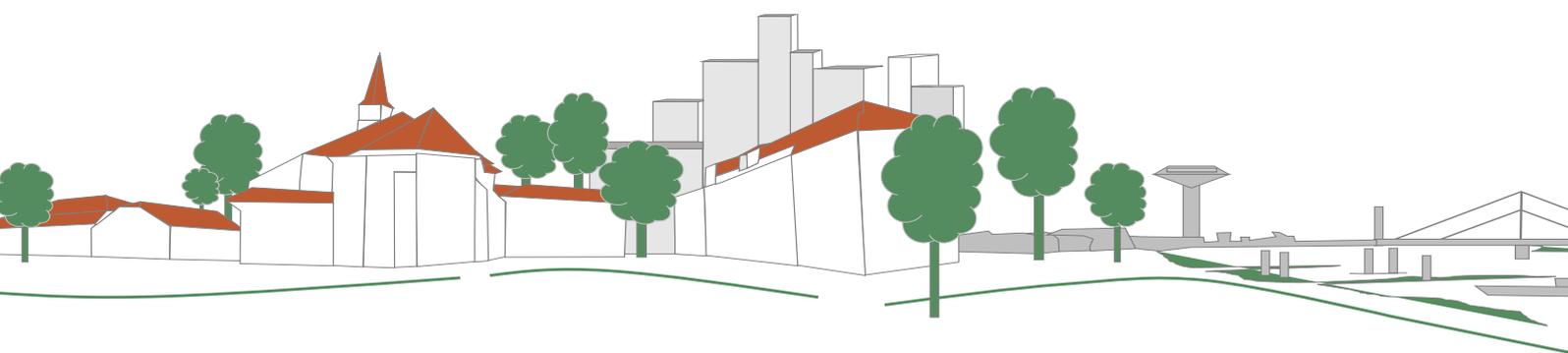


Leverkusener

Wohnungsmarktbericht 2021

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

>> **Daten und Fakten
der Wohnungsmarktentwicklung 2020**



Stadt Leverkusen

Vorwort

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2021 dokumentiert die Stadt Leverkusen die aktuelle Situation und die Entwicklungen auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt aus dem Jahr 2020.

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

Das Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, das aktuelle Geschehen auf dem lokalen Wohnungsmarkt transparent zu machen sowie Probleme und Handlungsfelder in den verschiedenen Marktsegmenten aufzuzeigen. Einige der Entwicklungen sind dieses Jahr auch auf die Ereignisse der Covid-19-Pandemie zurückzuführen. Der Bericht dient den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft als Informationsgrundlage.

Basis für den Bericht bildet ein Indikatorensystem, das aus kommunalen Daten und anderen öffentlichen Datenquellen erstellt wird. Ein weiterer Baustein ist die Auswertung einer durchgeführten Befragung von Experten zum Leverkusener Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer). Abgerundet wird der Bericht mit einer Auswertung der im Internet bereitgestellten Mietwohnungs- und Immobilienanzeigen, um den Leverkusener Angebotsmarkt transparenter zu machen und Bewegungen am Wohnungsmarkt zu verdeutlichen.

In dieser Ausgabe findet erstmalig auch eine Auswertung der Anzeigen zu preisgebundenen Wohnungen und zur Barrierefreiheit mit Informationen auf Stadtteilebene statt.



Diese einzelnen Bausteine sollen gebündelt zur Markttransparenz beitragen und die Agierenden am Wohnungsmarkt bei ihren Entscheidungen unterstützen.

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 denjenigen, die für diesen Bericht Informationen und Daten zur Verfügung gestellt haben.

Andrea Deppe

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	Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf	13
2.6	Entwicklung der Arbeitslosen- und Hartz IV-Haushalte	14
3	Wohnungsangebot	17
3.1	Wohnungsbestand und Bauintensität	17
3.2	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	18
3.3	Wohnungsleerstände	19
3.4	Soziale Wohnraumförderung	21
4	Grundstücksmarkt	24
4.1	Kauffälle	24
4.2	Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	24
4.3	Bodenpreise im regionalen Vergleich	25
4.4	Wohnbauflächenbereitstellung	26
4.5	Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland	27
5	Miet- und Kaufpreise	28
5.1	Wohnungsmieten in NRW	28
5.2	Bestandsmieten nach Mietspiegel in Leverkusen	29
5.3	Kaufpreise in Leverkusen	29
6	Immobilien- und Mietangebote	31
6.1	Immobilienmarkt Leverkusen	31
6.1.1	Immobilienangebote im Neubau	32
6.1.2	Immobilienangebote im Bestand	33
6.1.3	Angebotspreise im regionalen Vergleich	34

Inhalt

6.1.4	Preisentwicklung	35
6.2	Mietwohnungsmarkt	38
6.2.1	Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise	38
6.2.2	Wohnungsangebote nach Mietpreisen	39
6.2.3	Mietpreise in der Region	41
6.2.4	Entwicklung der Angebotsmieten	41
6.2.5	Angebotener Wohnraum für Hartz IV-Empfänger	42
6.2.6	Preisgebundene Wohnungen	43
6.3	Barrierefreie Wohnungen	43
7	Wohnungsmarktbarometer 2020	45
7.1	Aktuelle Wohnungsmarktlage	45
7.2	Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	46
7.3	Mietwohnungsmarkt und Hartz IV	47
7.4	Aktuelles Investitionsklima	48
7.5	Faktoren des Investitionsverhaltens	49
7.6	Einschätzung der künftigen Nachfrage	51
8	Fazit	53

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1990 bis 2020	8
Abbildung 2: Prognose zur Entwicklung der einzelnen Altersgruppen bis 2035 nach IT.NRW	9
Abbildung 3: Wanderungsüberschüsse bzw. -verluste mit den Nachbargemeinden 2000 bis 2020	11
Abbildung 4: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner in Leverkusen 2005 bis 2020	12
Abbildung 5: Entwicklung der Haushaltsgröße 2000 bis 2020	13
Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen 2000 bis 2020	14
Abbildung 7: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Hartz IV)	15
Abbildung 8: Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften 2020 in den Stadtteilen	15
Abbildung 9: Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 1990 bis 2020	17
Abbildung 10: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2010 bis 2020	19
Abbildung 11: Leerstandsquote in den statistischen Bezirken am 31.12.2020	21
Abbildung 12: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen	22
Abbildung 13: Geförderte Neubaumaßnahmen 2006 bis 2020	23
Abbildung 14: Bodenpreisgebirge in der Region	26
Abbildung 15: Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte	27
Abbildung 16: Immobilienanzeigen 2010 bis 2020 in Leverkusen	31
Abbildung 17: Durchschnittswerte Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2020	34
Abbildung 18: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2020	35
Abbildung 19: Preisentwicklung der Neubauangebote 2010 bis 2020	36
Abbildung 20: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2010 bis 2020	37
Abbildung 21: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2010 bis 2020	37
Abbildung 22: Verteilung der Mietangebote 2020	38
Abbildung 23: Angebotene Wohnungen nach Preisen	40
Abbildung 24: Mietangebotspreise in der Region 2020	41
Abbildung 25: Mietpreise 2010 bis 2020	42

Abbildungen

Abbildung 26: Räumliche Verteilung und Mietpreis barrierefreier Mietwohnungen auf Stadtteilebene	44
Abbildung 27: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2010, 2019 und 2020	46
Abbildung 28: Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	47
Abbildung 29: Mietwohnungsmarkt und Hartz IV	48
Abbildung 30: Aktuelles Investitionsklima	49
Abbildung 31: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Eigentumsbau	50
Abbildung 32: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau	50
Abbildung 33: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten in den Bestand	51
Abbildung 34: Einschätzung der künftigen Nachfrage nach Wohnraum 2020	52

Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung Geburten- und Sterbefälle in Leverkusen	10
Tabelle 2: Entwicklung der Leerstände 2010 bis 2020	20
Tabelle 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2020	25
Tabelle 4: Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergien in NRW 2015 bis 2020 (2015 = 100, Basisjahr)	28
Tabelle 5: Mietspiegel 2019	29
Tabelle 6: Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser 2020	30
Tabelle 7: Neubauangebote 2020 im Vergleich zu den Vorjahren	33
Tabelle 8: Bestandsgebote 2020 im Vergleich zum Vorjahr	34
Tabelle 9: Mietangebote 2020 im Vergleich zum Vorjahr	39
Tabelle 10: Zusammensetzung der befragten Akteure 2020	45

1 Auf einen Blick

Indikator	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr
Bevölkerung	167.045	167.078	→
Wanderungssaldo	+ 161	+ 317	↑
Durchschnittsalter	43,9	44,0	→
Saldo Geburten-/ Sterbefälle	-255	-278	↗
Arbeitslosenquote	7,1	8,0	↑
Bedarfsgemeinschaften-Haushalte (nach SGB II)	7.967	8.059	↗
Haushaltsgröße (Anzahl Personen je Haushalt)	1,97	1,96	→
Typische Baulandpreise baureife Grundstücke (€/m ² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)			
gute Lage	400	440	↗
mittlere Lage	350	380	↗
einfache Lage	300	340	↗
Baugenehmigungen	725	355	↓
Baufertigstellungen	230	413	↑
Wohnungsbestand	83.586	83.914	→
Wohnungsleerstandsquote	1,1	1,1	→
Bestand geförderte Wohnungen	5.269	5.065	↘
Neubau geförderte Mietwohnungen	0	48	↑
Durchschnittliche Nettokaltmiete der angebotenen Wohnungen (€/m ²)	8,19	8,55	↗
Verkaufspreis neue Eigentumswohnung (Durchschnitt in €/m ² Wohnfläche, gute Wohnlage)	4.260	4.590	↗
Verkaufspreis gebrauchte Eigentumswohnung (Durchschnitt in €/m ² Wohnfläche, bis zu 5-geschossiger Bauweise, Baujahr 2010, gute Wohnlage)	3.360	3.970	↑

Veränderung um mehr als - 10 % ↓

Veränderung um - 10 % bis - 1,1 % ↘

Veränderung um - 1,1 % bis + 1 % →

Veränderung um + 1,1 % bis + 10 % ↗

Veränderung um mehr als + 10 % ↑

Der Wohnungsmarkt in Leverkusen bleibt – mit Ausnahme des oberen Mietpreissegments – weiterhin angespannt bis sehr angespannt.

Einwohnerzahl bleibt stabil, Einwohner werden älter: Die Einwohnerzahl liegt Ende 2020 bei 167.078 und steigt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 33 Personen. Die Leverkusener Bevölkerung wird immer älter; die am deutlichsten wachsenden Altersgruppen sind die der 65-Jährigen und Älteren.

Wanderungsplus aus Köln, Wanderungsminus aus dem Ausland: Trotz der Einschränkungen der Mobilität während der Corona Pandemie kann Leverkusen im Jahr 2020 erneut einen Wanderungsgewinn mit +317 Personen für sich verzeichnen. Insbesondere haben sich die Zuzüge aus dem Ausland deutlich verringert. Die positiven Wanderungssalden sind überwiegend auf hohe Zuwanderungen aus Köln zurückzuführen. An die bergischen, eher ländlich geprägten Nachbarkommunen verliert Leverkusen über die letzten zehn Jahre hinweg und in diesem Jahr noch intensiver an Bevölkerung.

Wohnungsbedarf hält an: Nach der aktuellen IT.NRW-Prognose nehmen vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich zu. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen hält vor dem Hintergrund einer wachsenden Bevölkerung und entsprechend zunehmenden Haushalten an.

Arbeitslosenquote und Zahl der Bedarfshaushalte steigen: Die Arbeitslosenquote beträgt 2020 8,0 % und steigt gegenüber 2019 deutlich an. Die Anzahl der Haushalte, die Hartz IV beziehen, liegt in 2020 bei 8.059 und steigt leicht an. Mehr als ein Drittel der Personen im Hartz IV-Bezug sind Kinder.

Bautätigkeit leicht gestiegen, Leerstandsquote weiterhin niedrig: Ende 2020 gibt es in Leverkusen 83.586 Wohnungen, das ist ein Zuwachs von 0,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen

ist rückläufig, die Zahl der Baufertigstellungen steigt. Die Leerstandsquote liegt 2020 mit 1,1 % auf gleichbleibend niedrigem Niveau wie im Vorjahr und weiterhin unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve von mindestens 2 %.

Kauffälle und Geldumsatz sinken: 2020 sinken sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz. Am häufigsten werden Eigentumswohnungen gekauft, gefolgt von bebauten Grundstücken, das sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser.

Kaufpreise für Bauland und Immobilien teurer: Die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in 2020 um rund 10 % gewachsen. Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten sind ebenfalls um 10 % teurer. Gebrauchte Einfamilienhäuser werden im Durchschnitt rund 12 % teurer. Die Preise für Eigentumswohnungen sind zwischen 15 % (gebrauchte Eigentumswohnungen) und 9 % (Neubauten) gestiegen.

Immobilienangebote im Neubau deutlich teurer: Das Volumen an Immobilien- und Mietanzeigen ist seit 2010 tendenziell rückläufig, so auch in 2020. Freistehende Eigenheime und Doppelhaushälften werden im Neubau um rund 35 % teurer angeboten. Mietwohnungsangebote werden im Schnitt 4,4 % teurer.

Angespannter bis sehr angespannter Wohnungsmarkt laut Experten: Nach Einschätzung der Experten ist derzeit nur noch der Teilmarkt des oberen Mietpreissegments ausgewogen, tendiert aber in Richtung Anspannung. Sowohl Kaufimmobilien als auch mittleres, preisgünstiges und gebundenes Mietsegment sind angespannt bis sehr angespannt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich demnach die Wohnungsmarktlage insbesondere im Eigenheimbau und unteren sowie öffentlich geförderten Mietpreissegment verschlechtert. Das untere und gebundene Mietpreissegment soll in den nächsten drei bis fünf Jahren unverändert angespannt bleiben.

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 Einwohnerzuwachs, Altersstruktur, Familienbildungsverhalten und die allgemeine wirtschaftliche Krisensituation oder Entwicklung 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.

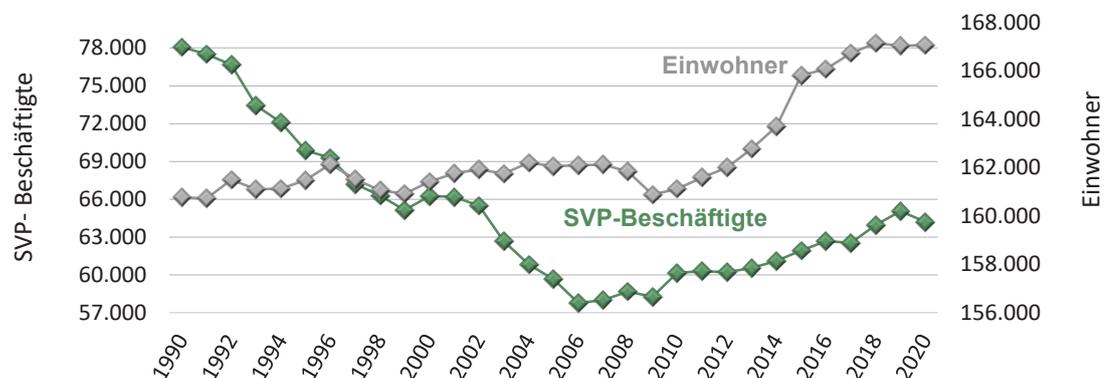
¹ Ausnahmen bilden die Wohnformen Wohnheime und Wohngemeinschaften, zum Beispiel Pflegewohnheime, Flüchtlingsunterkünfte oder Wohnungen, die als Wohngemeinschaft genutzt werden, zum Beispiel als Studentenwohn-gemeinschaft.

2.1 Bevölkerung

Die Einwohnerzahl liegt am 31.12.2020 bei 167.078 und steigt gegenüber dem Vorjahr lediglich um 33 Einwohner. Bereits im letzten Jahr hatte Leverkusen zum ersten Mal seit zehn Jahren Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Bedingt durch die Covid-19-Pandemie und die eingeschränkten Einreisemöglichkeiten fällt der Bevölkerungszuwachs auch in diesem Jahr sehr gering aus. Noch vor einiger Zeit verbuchte die Stadt durch positive Wanderungssalden aufgrund

höherer Zu- als Abwanderungen jahrelang eine konstante bis wachsende Einwohnerzahl, die durch die Flüchtlingswelle 2014/2015 verstärkt wurde und durchgehend bis 2018 anhielt. Ob sich eine Trendwende abzeichnet, bleibt zu beobachten. Sicherlich werden die Entwicklungen aufgrund der Corona-Krise die Bevölkerungsentwicklung auch zukünftig beeinflussen, vermutlich mit einer konstanten oder weiter fallenden Tendenz.

Abbildung 1: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung 1990 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Lange war bei stabiler Bevölkerungszahl die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (kurz SVP) rückläufig. Seit 2007 wuchs die Zahl der SVP-Beschäftigten bis zum letzten Jahr kontinuierlich. In diesem Jahr ist ein deutlicher Rückgang der SVP-Beschäftigten zu erkennen, der auf die Corona-Situation auf dem Arbeitsmarkt zurückzuführen ist.

Laut aktueller Bevölkerungsprognose² des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz IT.NRW) von 2018 wächst die Bevölkerung bis 2035 auf 172.400 Einwohner an. Das ist ein Zuwachs gegenüber 2020 von über 5.000 Einwohnern.

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 ein Zuwachs von 11.500 Einwohnern und damit eine deutlich höhere Zuwachsprognose als bei IT.NRW. Diese Status Quo-Variante ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen

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.

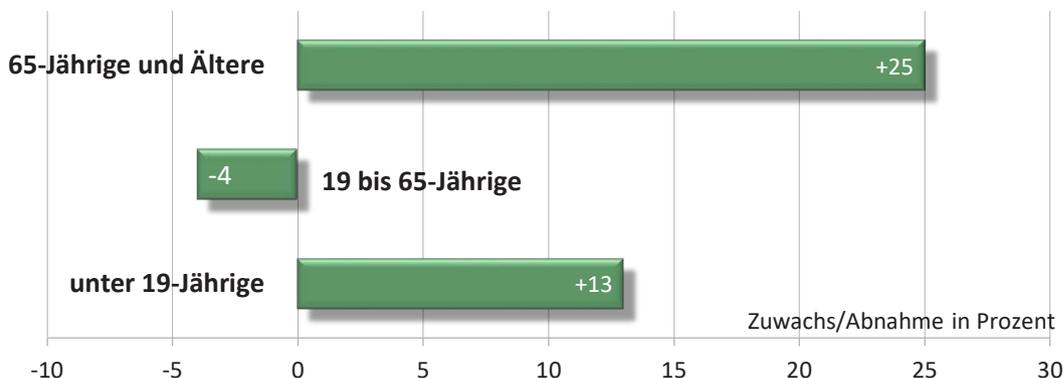
In beiden Prognosen werden anhaltende Zuwanderungsüberschüsse nach Leverkusen angenommen als in früheren Prognosen. Die außerordentlich hohen Zuwächse durch die Flüchtlingsbewegungen in 2015/2016 sind in beiden Prognosen nicht berücksichtigt worden. Die jüngsten Entwicklungen während der Covid-19-Pandemie haben dennoch gezeigt, dass sich die Zuwanderung aufgrund der Einreisebeschränkungen zwar abgeschwächt hatte, aber ein geringes Bevölkerungswachstum dennoch stattgefunden hat.

Da tendenziell eher junge Menschen zuwandern, werden die anhaltenden 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. Der Prozess der Alterung wird durch die Zuwanderung abgemildert, aber nicht aufgehalten.

² Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040, IT.NRW 2020

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 1970er Jahre sind in Leverkusen die Sterbezahlen höher als die Geburtenzahlen (= Sterbeüberschuss). Dieser Trend setzt sich seither fort. Allerdings erhöhen sich die Geburtenzahlen seit einigen Jahren leicht, wodurch die Sterbeüberschüsse, wenn auch mit Schwankungen, tendenziell auf dem gleichen Niveau bleiben. In 2020 steigen die Geburtenzahlen in Leverkusen mit 1.610 Geburten wieder leicht an und erreichen die Werte wie vor zwei Jahren.

Die Sterbefälle sind gegenüber dem Vorjahr unter anderem bedingt durch die Covid-19-Pandemie leicht gestiegen und liegen nach wie vor über den Geburtenzahlen, so dass sich auch in 2020 ein negativer Saldo ergibt. Im Jahr 2020 sind insgesamt 32 Leverkusener und Leverkusenerinnen an bzw. mit Corona-Infektion verstorben.

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.

Tabelle 1: Entwicklung Geburten- und Sterbefälle in Leverkusen

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo Geburten-/Sterbefälle
2010	1331	1700	-369
2011	1376	1632	-256
2012	1286	1695	-409
2013	1462	1820	-358
2014	1473	1768	-295
2015	1583	1932	-349
2016	1523	1762	-239
2017	1584	1869	-285
2018	1613	1873	-260
2019	1582	1837	-255
2020	1610	1888	-278

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.3 Zu- und Fortzüge

Die positiven Wanderungssalden (mehr Zuwanderungen als Abwanderungen) der letzten Jahre tragen wesentlich zur wachsenden Einwohnerzahl in Leverkusen bei. In 2020 schränkt die Corona-Pandemie die Mobilität der Menschen massiv ein, was sich auch in den Statistiken widerspiegelt.

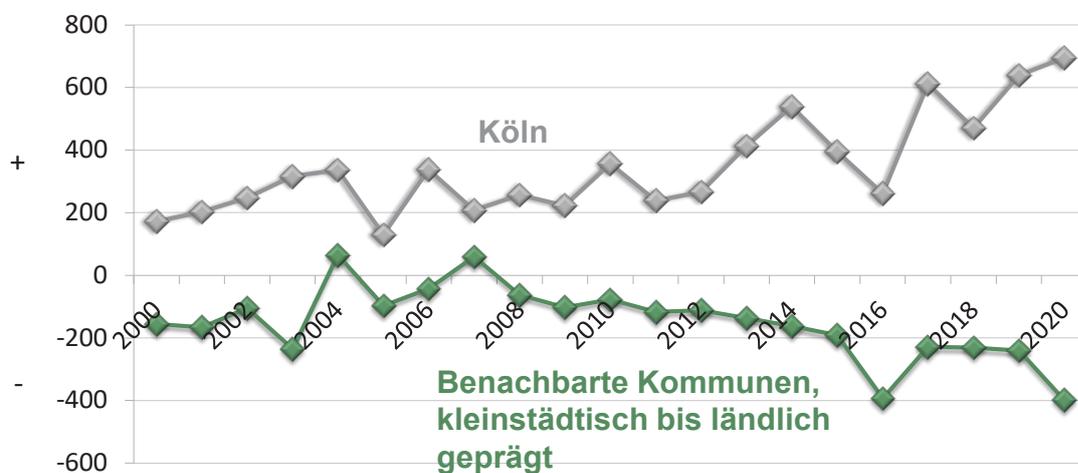
Gegenüber dem Vorjahr gibt es sowohl deutlich weniger Zuzüge nach Leverkusen (- 1.098) als auch Fortzüge (- 1.254). Obwohl es Veränderungen sowohl bei den Nah- als auch den Fernwanderungen gibt, weist die Wanderungsstatistik für Leverkusen für dieses Jahr einen positiven Wanderungssaldo auf, der zwar schwächer ausfällt als noch vor zwei Jahren, allerdings ist er fast doppelt so hoch als im Vorjahr. Obwohl sich die Zuzüge aus dem Ausland (+ 1.282) seit dem letzten Jahr um 581 verringern, führen sie mit den unveränderten Zuzügen aus Köln (+ 1.495) bei gleichzeitig geringeren Fortzugszahlen zu einem Wanderungsüberschuss von insgesamt + 317 Personen.

Zum Vergleich: Die hohe Flüchtlingszuwanderung im Rekordjahr 2015 bescherte Leverkusen damals einen positiven Saldo von fast 2.500 Personen.

Werden ausschließlich die Nahwanderungen (unmittelbar angrenzende Nachbargemeinden)⁴ betrachtet, ist die Bilanz in 2020 mit + 296 Personen ebenfalls positiv. Es gibt jedoch unterschiedliche Wanderungsströme mit der Millionenstadt Köln und mit den übrigen, kleineren und zum Teil ländlich geprägten Kommunen. Aus Köln bezieht Leverkusen stets ein Wanderungsplus aufgrund der hohen Zuzüge. An die benachbarten, kleinstädtischen und zum Teil ländlich geprägten Gemeinden verliert Leverkusen über die letzten zehn Jahre hinweg und in diesem Jahr noch intensiver an Bevölkerung. Das Plus bei den Nahwanderungen, also aller angrenzenden Kommunen zusammengenommen, resultiert ausschließlich aus dem hohen Plus aus Köln. Abgesehen von wenigen Jahren, verliert Leverkusen seit zwanzig Jahren Einwohner an die bergischen Nachbarn.

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

Abbildung 3: Wanderungsüberschüsse bzw. -verluste mit den Nachbargemeinden 2000 bis 2020



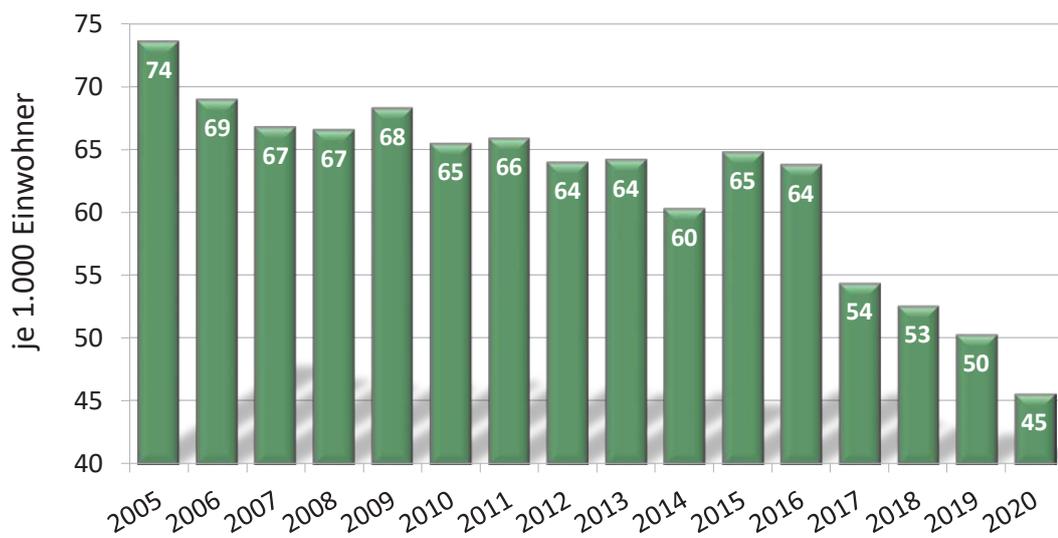
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.4 Innerstädtische Umzüge

Die Zahl der stadtweiten Umzüge ist, wie auch schon in den letzten Jahren zuvor, rückläufig. In 2020 geht die Umzugstätigkeit deutlich auf 45 Umzüge je 1.000 Einwohner zurück, was unter anderem mit der Covid-19-Pandemie und der Lebenslage der Menschen zusammenhängt. Ein Teil der Rückgänge könnte auch durch die mangelnde Erreichbarkeit des Bürgerbüros während des Lock-downs verursacht worden sein (d. h. dass die Umzüge stattgefunden ha-

ben, aber nicht gemeldet wurden). Sinkende Umzugstätigkeit, niedrige Fertigstellungszahlen im Wohnsegment und steigende Miet- und Immobilienpreise deuten vor allem aber auf eine angespannte Situation am Wohnungsmarkt hin: Wo die Nachfrage groß ist und die Angebote schwinden, kann nur wenig umgezogen werden. Die 2020 dramatisch niedrige Zahl an Umzügen stellt einen Tiefstand der letzten 15 Jahre dar.

Abbildung 4: Innerstädtische Umzüge je 1.000 Einwohner in Leverkusen 2005 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

2.5 Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf

Die zunehmende Zahl an Haushalten erhöht die Nachfrage nach Wohnraum am Wohnungsmarkt. Nach der aktuellen Prognose des IT.NRW 2018⁵ nehmen die Haushalte in Leverkusen insgesamt bis zum Jahr 2040 um rund 6 % zu. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte absolut am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Die Zahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte ist hingegen leicht rückläufig.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Leverkusen, also die Anzahl der Personen je Wohnung, war bis 2009 tendenziell rückläufig. Seit 2010 verlangsamt sich dieser Trend. In den Jahren 2014 bis 2017 nahm die Belegung pro Wohnung sogar leicht zu, so dass der Wert fast auf einem konstanten Niveau blieb. Seither und auch wieder 2020 ist eine Abnahme auf durchschnittlich 1,96 Personen pro Wohnung zu verzeichnen.

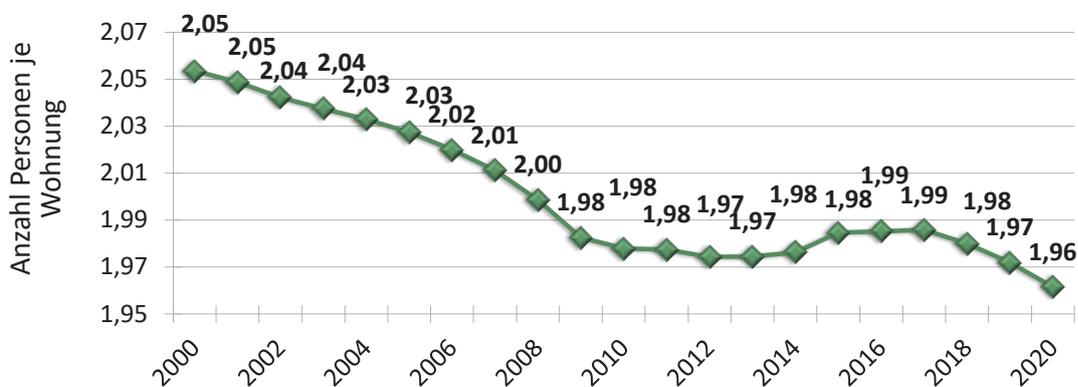
Grundsätzlich gibt es für geringer belegte Haushalte demografische (Remanenzeffekt⁶) und wohlstandsbedingte Gründe, die beide zur Zunahme von Single- und Zweipersonenhaushalten führen. Dabei leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Die zunehmende Lebenserwartung und auch eine höhere Lebensqualität im Alter ermöglichen ein langes und selbständiges Leben in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. 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 einer wachsenden Bevölkerung und entsprechend zunehmenden Haushalten weiter anhalten wird.

⁵ Bevölkerungsvorberechnung 2018 bis 2040/2060, IT.NRW 2020

⁶ 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 5: Entwicklung der Haushaltsgröße 2000 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

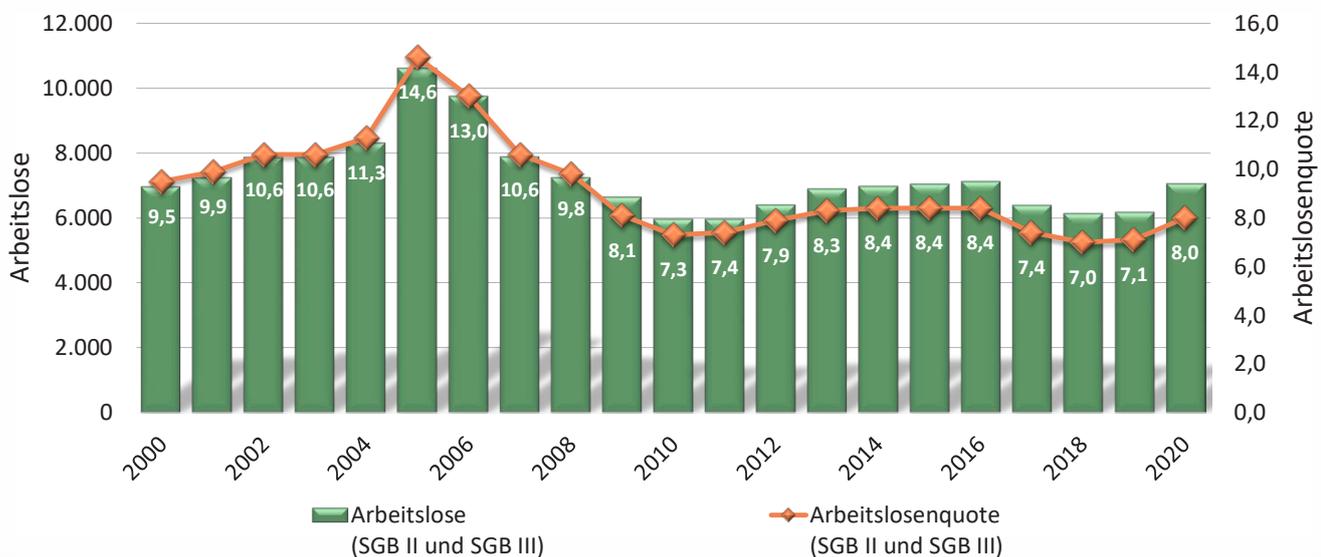
2.6 Entwicklung der Arbeitslosen- und Hartz IV-Haushalte

Die Zahl der Arbeitslosen beträgt Ende 2020 7.073 Personen. Das entspricht einer Arbeitslosenquote⁷ von 8,0 %. Sie ist gegenüber dem Vorjahr deutlich um fast einen Prozentpunkt gestiegen. Leverkusen liegt über dem Landesdurchschnitt von 7,5 % (Wert vom 31.12.2020). Die Zunahme der Arbeitslosigkeit hängt

stark mit den Schwankungen auf dem Arbeitsmarkt zusammen, bedingt durch die Corona Pandemie. Die eingebrochene Nachfrage nach Arbeitskräften, Kurzarbeit oder Unternehmensschließungen während des Lockdowns haben Einfluss auf die Arbeitslosenentwicklungen.

⁷ Arbeitslosenquote gemessen an allen zivilen Erwerbspersonen

Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Leverkusen 2000 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

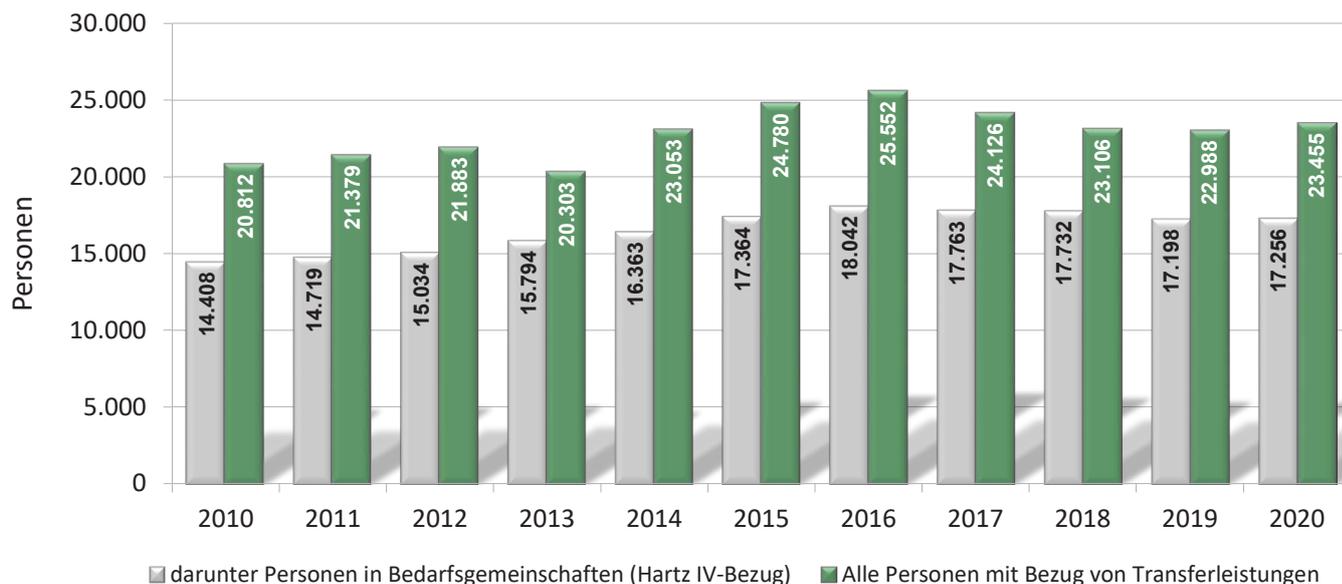
Ende 2020 gibt es 8.059 (Vorjahr: 7.967) Bedarfsgemeinschaften in Leverkusen. Darin leben 17.256 (Vorjahr: 17.198) Personen – mehr als ein Drittel hiervon sind Minderjährige – und beziehen Arbeitslosengeld II, besser bekannt als Hartz IV. Das sind rund 10 % der Bevölkerung.

Sowohl die Zahl der Personen im Hartz IV-Bezug als auch generell die Zahl aller Personen, die Transferleistungen beziehen, zum Beispiel Hilfe zum Lebensun-

terhalt (SGB XII) oder Asylleistungen, ist nach jahrelangem Anstieg erst seit den letzten vier Jahren beinahe konstant bis in diesem Jahr wieder leicht steigend.

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

Abbildung 7: Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Hartz IV)

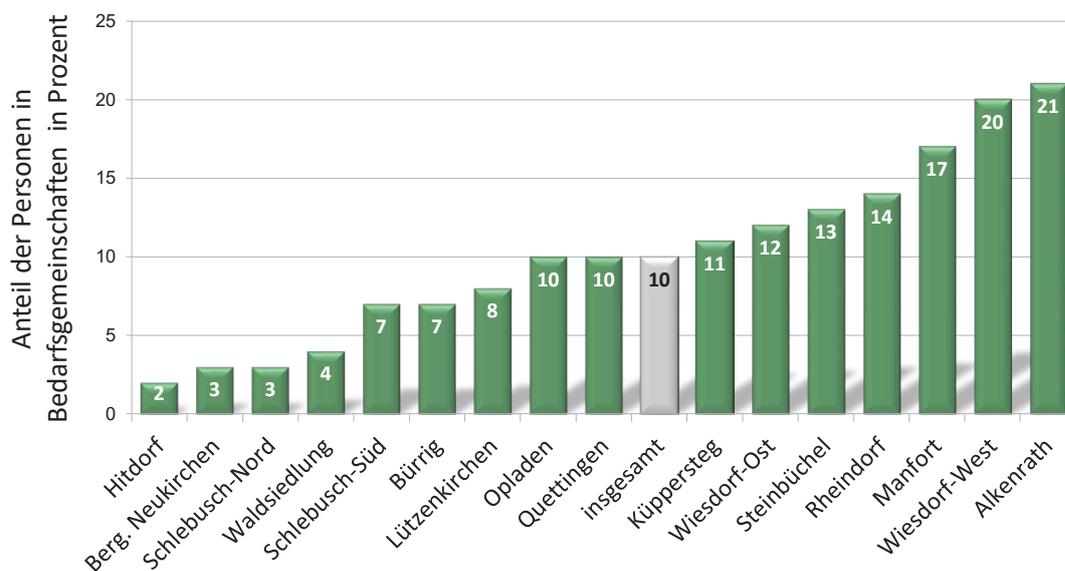


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die Leistungsempfänger verteilen sich im Jahr 2020 dabei sehr unterschiedlich über das Stadtgebiet (vgl. Abbildung 8). Während in Hitdorf, wie auch schon das Jahr zuvor, nur 2 % der Bevölkerung Hartz IV beziehen, sind es in

Alkenrath und Wiesdorf-West rund 20 %. Die Stadtteile Küppersteg, Wiesdorf (Ost + West), Steinbüchel, Rheindorf, Manfort und Alkenrath liegen zum Teil deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 10 %.

Abbildung 8: Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften 2020 in den Stadtteilen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Die Ausgaben für Sozialhilfe steigen jedes Jahr an. Der Anteil der Empfänger von Einkommensersatzleistungen variiert laut Sozialbericht Leverkusen 2019⁸ zwischen den einzelnen Generationen deutlich. Verhältnismäßig wenig ältere Menschen sind derzeit auf Sozialleistungen angewiesen, was mit dem relativ hohen Rentenniveau und einer starken Kaufkraft der älteren Bevölkerung zusammenhängt. Anders sieht dies bei den jüngeren Altersgruppen aus. Besonders der Anteil junger Leistungsempfänger im Alter unter 25 Jahren ist in den letzten Jahren angestiegen. In Leverkusen stehen daher in Verbindung mit unterstützenden Leistungen Kinder, Jugendliche und Familien im Mittelpunkt.

Da die Zahl der Rentner demografiebedingt in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird und die Renten tendenziell immer geringer ausfallen, ist davon auszugehen, dass in Zukunft mehr ältere Menschen Sozialleistungen in An-

spruch nehmen werden als heute und auf preiswerte Wohnungen angewiesen sein werden. Die Zahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen, steigt im Vergleich zum Vorjahr um 14 % an. Die meisten Wohngeldhaushalte sind Einpersonenhaushalte, gefolgt von Vierpersonenhaushalten.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Folgen der Covid-19-Pandemie auf dem Arbeitsmarkt und die Lebensverhältnisse der Menschen auch in den kommenden Monaten spürbar sein werden, wodurch sich die Zahl der Leistungsempfänger erhöhen kann und die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen entsprechend wachsen wird.

⁸ Vgl. Gerechte Teilhabe in Leverkusen; Sozialbericht 2019 der Stadt Leverkusen

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsbestand und Bauintensität

Im Jahr 2020 gibt es in Leverkusen 83.914 Wohnungen, davon sind 57.224 bzw. 68 % Geschosswohnungen. Der Wohnungszuwachs entspricht gegenüber dem Vorjahr + 0,4 %. Das Gebäudeverhältnis Ein- zu Mehrfamilienhäusern liegt bei 72:28.

Im Gegensatz zum Vorjahr werden im Jahr 2020 keine Bauabgänge⁹ gemeldet. Die Bautätigkeit, gemessen an der Bauintensitätsziffer¹⁰, beträgt 2020 4,94 und ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Nach dem Tiefstand im letzten Jahr ist auch wieder ein leichter Zuwachs an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen.

In den 1990er Jahren, als eine hohe Nachfrage nach Wohnungen herrschte, lag die Bauintensitätskennziffer mit jähr-

lichen 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.

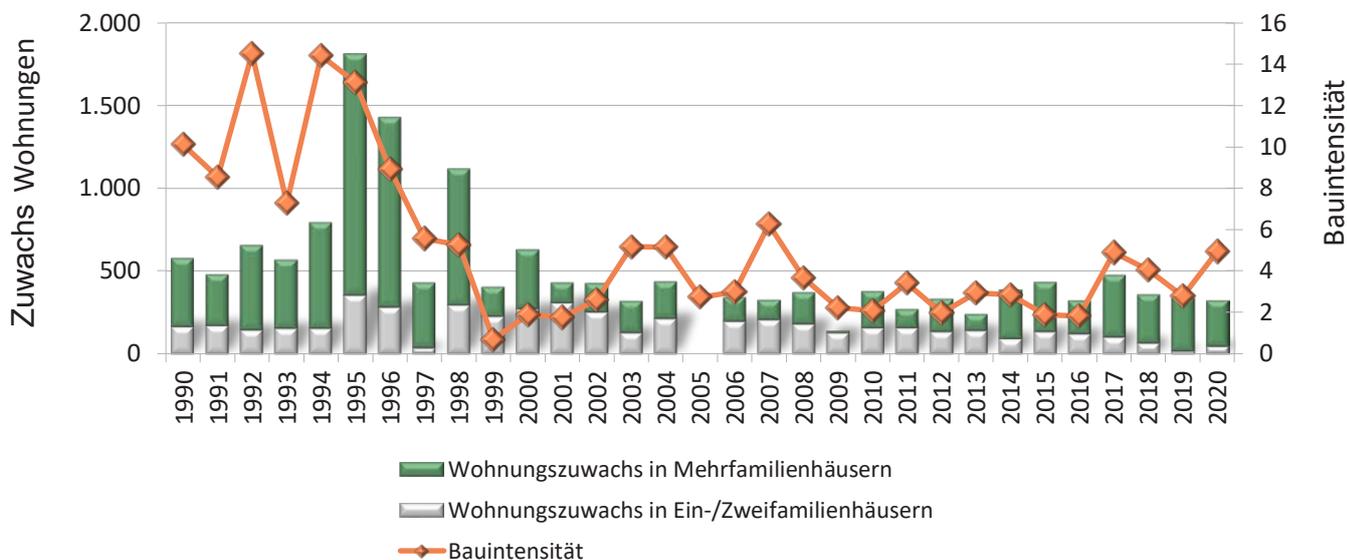
Seit 1999 bewegte sich die Baukennziffer auf niedrigerem, seit 2009 zum Teil auf sehr niedrigem Niveau unter 2. Im Jahr 2017 erhöhte sich zwar der Wert, doch in den letzten Jahren zeichnete sich wieder ein negativer Trend ab. Es bleibt abzuwarten, ob die Anzahl der aktuellen Baufertigstellungen und die Bauintensität in den kommenden Jahren weiterhin anhalten werden.

Der jährlicher Wohnungszuwachs in Mehrfamilienhäusern liegt weiterhin unter dem Niveau der letzten vier Jahre.

⁹ Bauabgang meint Abriss, Teilabriss und Umnutzungen von Wohn- in Nichtwohngebäude.

¹⁰ Die Bauintensität ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am 31.12. des Vorjahres

Abbildung 9: Bauintensität und Zuwachs an Wohnungen 1990 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Eine niedrige Bautätigkeit verschärft angesichts der anhaltenden Nachfrage das ohnehin knappe Wohnangebot am Markt und verteuert das Wohnen insgesamt. Wird die Bautätigkeit in den nächsten Jahren wieder ein höheres Niveau wie in 2020 erreichen und auch so verbleiben, kann dies zu Entspannungen am Wohnungsmarkt führen.

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 worden¹¹. Ende 2019¹² sind rund 40 % aller Wohnungen in Le-

verkusen Zwei- oder Dreizimmerwohnungen. 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 4,5 % gewachsen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Leverkusen liegt bei 84,6 m² (Regierungsbezirk Köln: 91,8 m², NRW: 90,6 m²). In Leverkusen werden ca. 34 % der Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt und 63 % vermietet¹³.

3.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Nach Angaben des IT.NRW werden im Jahr 2020 landesweit 2,3 % mehr Wohnungen fertiggestellt als noch im Jahr zuvor. Insbesondere ist ein Anstieg bei den fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern festzustellen. Die Zahl der fertiggestellten Einfamilienhäuser verringert sich hingegen um 3,3 %. In Leverkusen unterscheiden sich die Entwicklungen von dem landesweiten Trend. In 2020 fällt die Zahl der Baugenehmigungen für Neubauvorhaben im Vergleich zum Rekordwert letztes Jahr ab. Mit 355 (Vorjahr: 725) Baugenehmigungen liegt sie dennoch auf einem hohen Niveau und erreicht die Zahlen von ungefähr vor 5 Jahren.

Bei den Fertigstellungen gibt es 2020 eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr auf 413 fertig gestellte Wohnungen (Vorjahr: 230). Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren (2010 bis 2020)

3.346 Wohnungen genehmigt und 2.760 Wohnungen tatsächlich gebaut. Das sind jährlich durchschnittlich 304 genehmigte und 251 fertig gestellte Wohnungen. Der Bauüberhang liegt immer noch sehr hoch bei 508 genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungen aufgrund der hohen Anzahl an Baugenehmigungen und den wenigen Fertigstellungen aus dem Vorjahr.

Laut dem Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis zum Jahr 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf decken zu können¹⁴. Die tatsächliche Neubaurate in 2020 liegt mit 413 Wohneinheiten zwar höher als im Vorjahr aber dennoch unter diesem errechneten Bedarfswert. Bleibt die Baufertigstellungszahl auf einem niedrigen Niveau, wirkt sich das negativ auf die zukünftige Entwicklung des bereits angespannten Wohnungsmarktes aus.

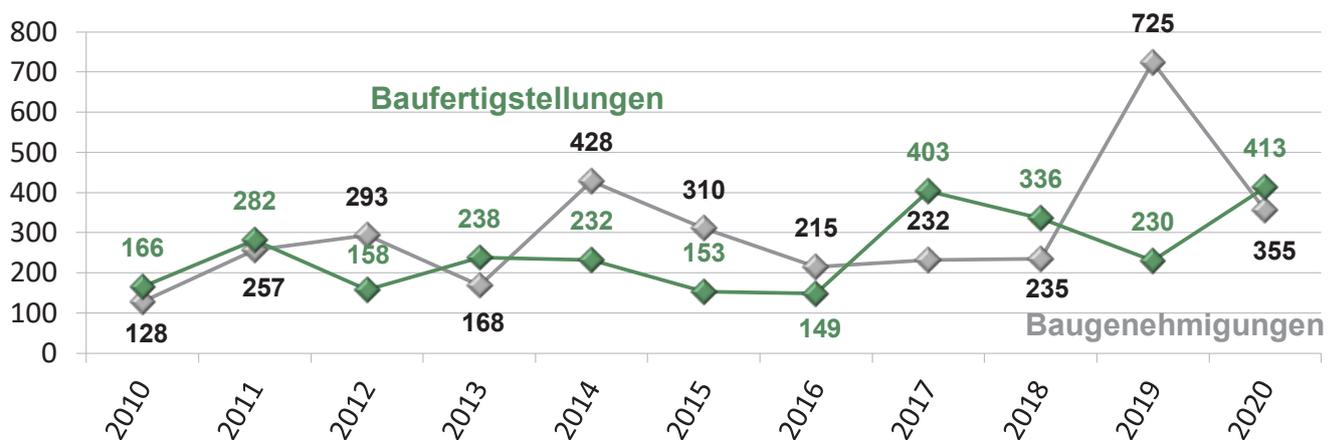
¹¹ Vgl. Zensus 2011

¹² Vgl. Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen am 31.12.2020 (Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011)

¹³ Vgl. IT.NRW 2013 und Zensus 2011, die restlichen 3 % der Wohnungen sind Ferien- oder Freizeitwohnungen oder stehen leer.

¹⁴ Vgl. Vorlage 2019/3124: Wohnungsbauprogramm 2030+- Endbericht

Abbildung 10: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2010 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

3.3 Wohnungsleerstände

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

Nach den aktuellen Stromzählerauswertungen¹⁵ stehen Ende 2020 905 Wohnungen leer. Das sind 35 Wohnun-

gen weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Wohnungen, die länger als 24 Monate leer stehen, ist gestiegen. Trotz des geringfügig gefallen Gesamtwertes entspricht dies einer Leerstandsquote von 1,1 %. Damit bleibt die Leerstandsquote weiterhin auf einem niedrigen Niveau und liegt unterhalb der empfohlenen Fluktuationsreserve, die mindestens bei 2 % liegen sollte.

¹⁵ Seit Anfang des Jahres 2004 wird im Auftrag der Stadtentwicklungsplanung die Leerstandsquote für Wohngebäude durch die Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) ermittelt. Anhand eines Programms, werden dabei die abgemeldeten Stromzähler und damit die Leerstände in den privaten Wohnungen festgelegt.

Tabelle 2: Entwicklung der Leerstände 2010 bis 2020

Jahr	Leerstand bis 1 Jahr	Leerstand mehr als 1 Jahr	Leerstand gesamt	Wohnungen gesamt	Leerstandsquote
2010	743	710	1453	80.404	1,8
2011	749	654	1403	80.663	1,7
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

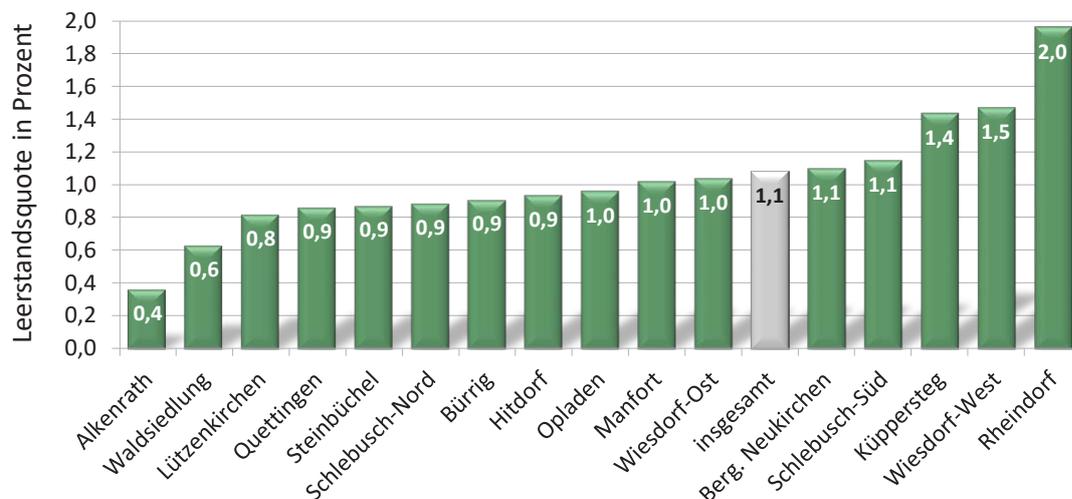
Quelle: Statistikstelle Leverkusen nach Daten der EVL GmbH (Stromzählerauswertung)

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

Die Leerstände verteilen sich stadtweit sehr unterschiedlich. Die Spanne reicht von 2,0 % in Rheindorf bis 0,4 % in Alkenrath. Die meisten länger als ein Jahr leer stehenden Wohnungen befinden sich in Opladen und Rheindorf. Die unterschiedlichen Leerstandsquoten in den Stadtteilen lassen sich in der Regel mit dem Alter, dem Gebäudetyp, der Qualität, dem Wohnumfeld und damit einhergehenden Attraktivitätssteigerungen bzw. -verlusten des Wohnungsangebotes erklären.

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, Renovierungsstau oder ungünstige Wohnlage.

Abbildung 11: Leerstandsquote¹⁶ in den statistischen Bezirken am 31.12.2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

¹⁶ Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen Wohnungen in statistischen Bezirken

3.4 Soziale Wohnraumförderung

Der Bestand an geförderten Wohnungen in Leverkusen beträgt Ende 2020 5.065 Wohnungen (Miete und Eigentum) und reduziert sich gegenüber 2019 um 204 Wohneinheiten.

Aktuell sind 5,6 % des mehrgeschossigen Wohnungsbestandes öffentlich geförderte Mietwohnungen. Damit sinkt der Wert gegenüber dem Vorjahr geringfügig.

Nach aktuellen Fortschreibungsdaten der NRW.BANK von 2020¹⁷ reduziert sich der preisgebundene Mietwohnungsbestand in NRW um rund 46 % bis 2030. Dies liegt zum einen an auslaufenden Mietpreisbindungen im Bestand. Die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, bei denen in absehbarer Zeit die Belegungsbindung entfällt, steigt auch 2020 weiter an. In über 18 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen liegt der Anteil von Wohnungen in der Nachwirkungsfrist an

allen preisgebundenen Mietwohnungen inzwischen bei über 40 %. Zum anderen liegt es an nicht ausreichend kompensierender Neubauaktivität, aber auch an neuen, außerplanmäßig vorzeitigen Darlehenstilgungen für geförderte Mietwohnungen. Die nach wie vor anhaltende Niedrigzinsphase trägt weiterhin dazu bei, dass voraussichtlich auch zukünftig eine relevante Zahl an Darlehen außerplanmäßig vorzeitig zurückgezahlt wird.

Bedingt durch die hohe Zahl neuer Bewilligungen für den geförderten Mietwohnungsbau und den angestiegenen Mitteleinsatz aus der öffentlichen Wohnraumförderung hat sich insgesamt der Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen seit 2011 etwas verlangsamt und in den vergangenen Jahren deutlich abgeschwächt. Dennoch, so die NRW.BANK, wird der Wegfall von Belegungsbindungen

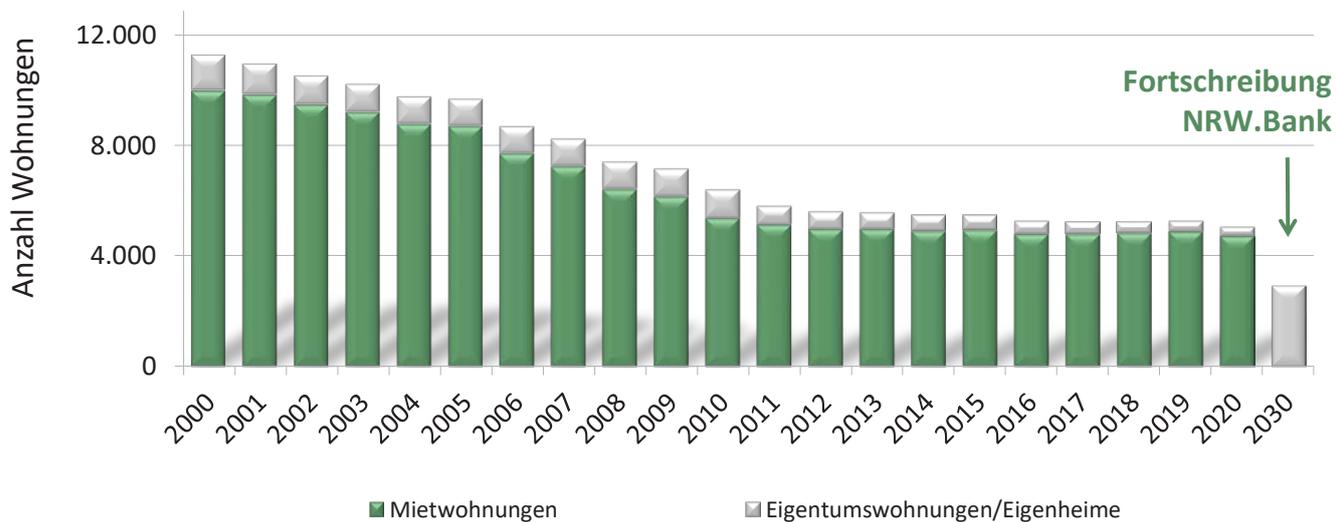
¹⁷ Vgl. Preisgebundener Wohnungsbestand 2020, NRW.BANK (Hrsg.)

künftig zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage im preisgünstigen Segment beitragen, sofern nicht durch Fördermaßnahmen ein Kompensationseffekt eintritt. In nahezu allen Kommunen, insbesondere aber in den größeren Städten mit sehr angespannten Märkten wie z. B. in Düsseldorf oder Aachen 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 36 % zurückgehen. Leverkusen soll dann nur noch rund 3.000 gebundene Mietwohnungen aufweisen.

Abbildung 12: Entwicklung der geförderten Wohnungen in Leverkusen



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

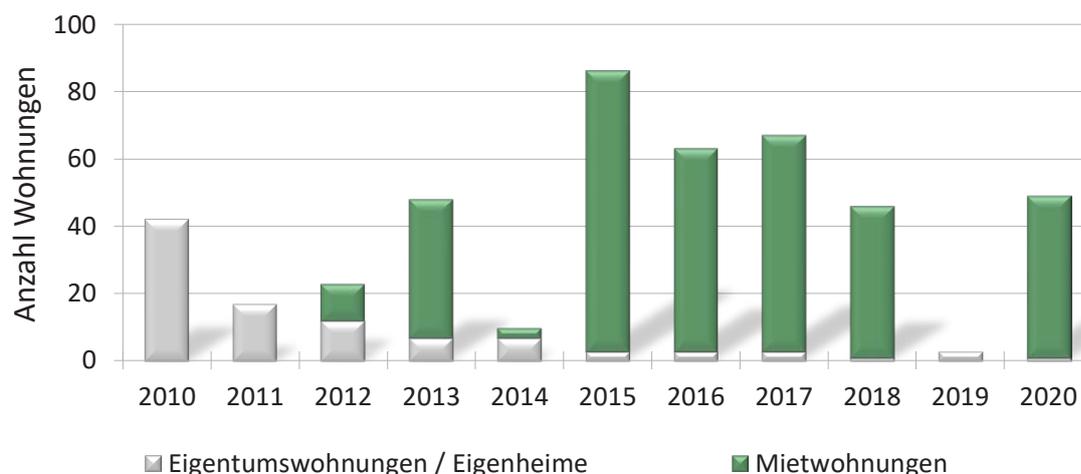
Seit Anfang der 1990er Jahre, als im Schnitt jährlich ca. 300 Mietwohnungen gefördert wurden, ist der Wert im Laufe der Jahre deutlich gesunken und zwischenzeitlich immer wieder bei null gewesen. Nach dem Rekordjahr 2015 mit 83 Mietwohnungen im preisgebundenen Segment, bewegte sich die Zahl in den letzten Jahren zwischen 45 und 64 Wohnungen.

Im Jahr 2020 werden 48 Mietwohnungen und eine Eigentumsmaßnahme ge-

fördert. Nach dem Tiefstand vom letzten Jahr bewegt sich die Zahl nun auf dem konstanten Niveau der letzten Jahre. Zukünftig wird weiterhin in den geförderten Wohnungsbau investiert, um den Neubau im preisgebundenen Segment deutlich zu erhöhen.

Seit 2010 sind insgesamt rund 450 Wohnungen mit öffentlicher Förderung gebaut worden, davon sind rund 80 %, nämlich 355, geförderte Mietwohnungen.

Abbildung 13: Geförderte Neubaumaßnahmen 2010 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Statistikstelle

Aufgrund des insgesamt rückläufigen Sozialwohnungsbestandes hat der Rat der Stadt Leverkusen am 15.07.2013 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 werden¹⁸.

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 Wohnungsbau festgesetzt wird¹⁹.

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.

¹⁸ Vgl. Vorlage 2013/2204 Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, Geschosswohnungsbau und Preiswerter Wohnraum in Leverkusen.

¹⁹ Vgl. Vorlage 2019/3139 Mehr bezahlbarer Wohnraum und Vorlage 2019/2743 Bezahlbar Wohnen in Leverkusen

4 Grundstücksmarkt

4.1 Kauffälle

Im Jahr 2020 sinkt laut dem Grundstücksmarktbericht die Zahl der Kauffälle um 5 % von 1.243 in 2019 auf 1.185. Auch der Geldumsatz fällt von 453 Mio. € in 2019 auf rund 425 Mio. €. Die Entwicklung hängt auch womöglich mit dem anfangs im Frühjahr eingebrochenen Marktangebot, aufgrund der Covid-19-Pandemie, das sich aber relativ schnell wieder normalisiert hat, zusammen.

In 575 Fällen (48 %) werden Eigentumswohnungen gekauft. Im Vergleich zum Vorjahr fällt die Zahl der Kauffälle um rund 7 %, der Geldumsatz steigt in diesem Teilssegment dagegen um rund 8 %. Die gesunkene Zahl der Kauffälle ist auf den Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweiterwerb und Umwandlungen) zurückzuführen. Der hohe

Geldumsatz bei fehlender Steigerung der Kauffälle ist in den gestiegenen Grundstücks- und Immobilienpreisen begründet. Neue Eigentumswohnungen werden dagegen deutlich mehr veräußert als im Vorjahr.

493 Kauffälle (42 %) werden für bebaute Grundstücke getätigt, das sind hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser. 117 Verkaufsfälle (10 %) fallen auf unbebaute Grundstücke, hauptsächlich Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der höchste Geldumsatz wird 2020, wie auch schon in den letzten fünf Jahren bei den bebauten Grundstücken (65 %), überwiegend aus dem Verkauf von Ein- bis Zweifamilienhäusern erzielt. Mit größerem Abstand folgen Eigentumswohnungen (29 %) und unbebaute Grundstücke (6 %).

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 2021 sind es bereits 380 €/m². Damit hat sich der Preis mehr als verdoppelt.

Laut dem Grundstücksmarktbericht 2021 steigen die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in 2020 um rund 10 %

gegenüber dem Vorjahr. Ein Grundstück zum Bau eines freistehenden Einfamilienhauses in guter Lage kostet durchschnittlich 440 €/m².

Der Baulandpreis für Geschosswohnungsbau steigt ebenso deutlich auf 490 €/m². Im Geschosswohnungsbau ist ein Preisanstieg der Bauflächen ebenfalls um 10 % über dem Niveau des Vorjahres zu verzeichnen.

Tabelle 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in 2020

Art der baulichen Nutzung	Baulandpreise in €/m ²		
	Lage		
	gut	mittel	einfach
Freist. Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche: 350 m ² - 800 m ²)	440	380	340
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche: 150 m ² - 300 m ²)	490	420	360
Geschosswohnungsbau (GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V)	490	390	350

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktbericht 2021

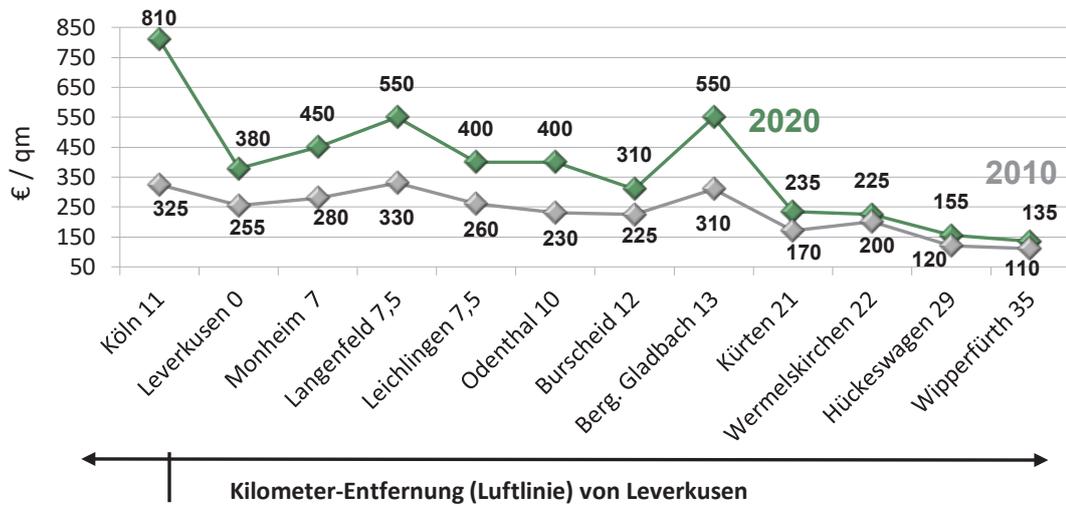
4.3 Bodenpreise im regionalen Vergleich

Hinsichtlich der Baulandpreise ist Leverkusen innerhalb der hochpreisigen Region Rheinland mit 380 €/m² in mittlerer Lage und günstiger als die direkten Nachbarstädte Köln, Monheim, Langenfeld und Leichlingen, aber auch Bergisch Gladbach. Köln als Oberzentrum ist mit 810 €/m² mit Abstand am teuersten, gefolgt von Langenfeld und Bergisch Gladbach mit jeweils rund 550 €/m². Gemeinsam bilden die drei Städte die Preisgipfel in der Region (vgl. Abbildung 14).

Der Vergleich mit den Bodenpreisen vor zehn Jahren macht deutlich, dass das Preisniveau in der Kernstadt Köln sowie in den an die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf angrenzenden Städten deutlich steigt. Auch in der Pandemiezeit sind die Preise nach oben gegangen. Ein Zeichen dafür, dass der städtische Raum innerhalb der Region nachgefragt ist und sich entsprechend 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 verstädterten Kernbereiche in der Region sind stark nachgefragt. Im Umkehrschluss ist die Nachfrage im ländlichen Raum mit schlechterer verkehrlicher Anbindung deutlich geringer.

Abbildung 14: Bodenpreisgebirge in der Region



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktberichte 2011 und 2021 sowie Daten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Grundstücksmarktberichte 2011 und 2021, unbebaute Grundstücke, mittlere Lage

4.4 Wohnbauflächenbereitstellung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für Leverkusen sind ca. 109 Hektar Reserveflächen für den Wohnungsbau dargestellt. Für diese Reserveflächen bestehen Steckbriefe mit allen planungsrechtlichen und umweltrelevanten Aspekten. Durch diese Dokumentation und Fortschreibung ist es möglich, das vorhandene Wohnbauflächenangebot zukünftig besser steuern zu können.

Darüber hinaus können im online gestellten Baulandkataster alle innerörtlichen unbebauten Baugrundstücke eingesehen werden, die kurzfristig bebaubar sind, weil sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen. Dieses Kataster soll die Transparenz vorhandener Potentialflächen für Bauwillige optimieren und so die Vermarktung und eine erhöhte Wohnungsbautätigkeit im Innenbereich erzielen.

Zudem hat der Rat der Stadt Leverkusen im Frühjahr 2021 neue Handlungsempfehlungen zum Umgang mit städtischen Erbbaurechtsgrundstücken beschlossen. Diese Maßnahme soll zukünftig den strategischen Erwerb weiterer Flächen zur städtebaulichen Entwicklung unterstützen. Vor dem Hintergrund der seit einiger Zeit deutlich zunehmenden Wohnbevölkerung in Leverkusen sowie der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW und F+B werden die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung angemessen mit Wohnraum zu versorgen. In der errechneten Flächenbedarfsprognose im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ ist in der Status quo-Variante bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 174 Hektar Bruttobauland errechnet worden.

Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen deshalb in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden

und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

4.5 Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland

Immobilienkäufe können trotz der Corona-Krise in Deutschland nach wie vor günstig finanziert werden. Der Bedarf an Wohnungsbaukrediten ist deutlich gestiegen. Seit Jahren sinken die Zinssätze für Wohnungsbaukredite und erreichen Ende 2020 einen neuen historischen Tiefpunkt. Der Effektivzinssatz für Hypotheken auf Wohngrundstücke mit einer Zinsfestschreibung von über zehn Jahren liegt im Dezember 2020 bei 1,11 %. Gegenüber 2018 ist der Effektivzinssatz von knapp 2 % auf rund ein Prozent deutlich gesunken.

Die Niedrigzinspolitik mit anhaltender Vergabe von günstigen Baukrediten kann die Immobiliennachfrage noch weiter erhöhen und damit das Immobilienangebot verknappen bzw. verteuern. Kreditnehmer profitieren dennoch von den niedrigen Zinsen. Es wird erwartet, dass sich am derzeit niedrigen Zinsstand auch in 2021 nichts ändern wird. Abbildung 15 zeigt die Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite von Ende 2018 bis Ende 2020.

Abbildung 15: Kosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



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 2020 stiegen die Nettokaltmieten in Nordrhein-Westfalen laut Verbraucherpreisindex NRW 2021²⁰ um mehr als 6 % und haben sich fast genauso stark verteuert wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+ 5,8 %). Im Vergleich zum Vorjahr steigen die Nettokaltmieten 2020 um 1,3 % an. Die Lebenshaltungskosten (ohne Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten) bleiben auf fast dem gleichen Niveau und erhöhen sich um lediglich 0,5 %. Die Wohnungsnebenkosten sind ebenfalls seit dem letzten Jahr um 1,1 % gewachsen. Der anhaltende Anstieg der Nettokaltmieten deutet auf eine erhöhte Nachfrage am Mietwohnungsmarkt hin.

Während der Preisindex für Haushaltsenergien noch in den Jahren vor 2015

einen enormen Anstieg verzeichnete, der im Zusammenhang mit den starken Preiserhöhungen für Heizöl stand, wurden in den zwei Folgejahren leichte Preisrückgänge verzeichnet. Ab 2018 stiegen die Preise für Haushaltsenergien wieder stärker an. In diesem Jahr fallen erneut die Preise und sind gegenüber dem Vorjahr um rund 2 % niedriger.

Insbesondere wirken politische Spannungen oder Handelskriege verstärkt auf die Preisveränderungen der Energieträger. Dieses Jahr führt auch die Covid-19 Pandemie zu Veränderungen auf dem Weltmarkt. Die weltweite Nachfrage nach Rohöl ist eingebrochen, was zum verbilligten Heizöl führt. Folglich beeinflusst dies auch die Mieten, Neben- und Energiekosten.

²⁰ Der Verbraucherpreisindex stellt die Preisentwicklung von Waren und Dienstleistungen des privaten Verbrauchs dar. Die Bedeutung und die Anteile dieser Güter und Dienstleistungen unterliegen Veränderungen und sind abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren wie zum Beispiel Änderungen der Einkommensverhältnisse der privaten Haushalte, wandelnde Warenangebote, technischer Fortschritt oder politische Entscheidungen.

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

Haushaltsenergien: Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe

Tabelle 4: Entwicklung der Lebenshaltungskosten, Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergien in NRW 2015 bis 2020 (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

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des IT.NRW.

5.2 Bestandsmieten nach Mietspiegel in Leverkusen

Nach dem aktuellen Mietspiegel²¹ vom 01.04.2019 steigen die Bestandsmieten gegenüber dem letzten Mietspiegel von 2017 um rund 3,7 %.

Tabelle 5 zeigt die Mittelwerte der Baualtersklassen beispielhaft für einen in Leverkusen, weit verbreiteten Wohnungstyp zwischen 50 m² bis 70 m² Wohnfläche.

Tabelle 5: Mietspiegel 2019

Baualtersklasse	Mittelwert für den nicht preisgebundenen Wohnraum
Bis 1949 (Altbau)	5,73
1950 - 1968	5,72
1969 - 1978	6,01
1979 - 1994	6,78
1995 - 2009	7,06
2010 - 2016	8,85

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des aktuellen Mietspiegels Leverkusen 2019, Wohnungen 50 m² bis unter 70 m², qualifizierter Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnraum Leverkusen 2019

²¹ 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 01.04.2019 an die Marktentwicklung angepasst.

5.3 Kaufpreise in Leverkusen

Auch in diesem Jahr steigen die Kaufpreise in allen Teilsegmenten an. Die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser sinkt im Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2019 geringfügig. Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht 2020 betragen die Preise für neue, freistehende

Einfamilienhäuser zwischen 885.000 € und 920.500 €. Im Vorjahr lagen die Preise im Schnitt um 240.000 € niedriger. Neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden in 2020 nicht verkauft. Gebrauchte Einfamilienhäuser steigen im Preis um bis zu 12 %.

Tabelle 6: Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser 2020

	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften
Wohnfläche in m ²	163 - 181	k. A.
Grundstücksfläche in m ²	401 - 492	535 - 663
Kaufpreise in €	885.000 - 920.000	610.000 - 809.000

Quelle: Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen, Grundstücksmarktbericht 2020

Neue Eigentumswohnungen im Erstverkauf steigen in guten Wohnlagen gegenüber dem Vorjahr mit 4.590 €/m² um 9 %. Eine gebrauchte Eigentumswohnung in bis zu 5-geschossiger Bauweise wird in guter Wohnlage 2020 für bis zu 3.970 €/m² verkauft. Die durchschnittliche Preissteigerung bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt bei 15 % über dem Niveau des Vorjahres.

Insgesamt überwiegt der Handel mit Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr fällt die Zahl der Gesamtkauffälle jedoch um rund 6 %. Der Geldumsatz steigt dagegen um 8 % an. Die gesunkene Zahl der Kauffälle hängt mit den gesunkenen Verkäufen von gebrauchten Eigentumswohnungen zusammen. Im Gegenzug werden neue Eigentumswohnungen deutlich mehr veräußert als im Vorjahr. Insbesondere wächst die Zahl der Kauffälle im obersten Preissegment „über 300.000 €“ deutlich an.

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt eine untergeordnete Rolle und sinkt 2020 deutlich auf 21 Wohneinheiten.

Steigende Preise sind nicht nur bei den tatsächlichen Verkäufen von Immobilien zu beobachten. Auch die Angebote für Immobilien werden 2020 in fast allen Objekttypen teurer (vgl. Punkt 7).

6 Immobilien- und Mietangebote

Die Auswertung von Mietwohnungs- und Immobilienanzeigen erfolgt seit 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 Leverkusener wichtigen Zeitungen „Rheinische Post“, „Leverkusener Anzeiger“ sowie „Loka-

le Informationen“. Darüber hinaus werden auch überregionale Internetwohnungs- und Immobilienanzeigenportale erfasst. Dieses Jahr konnte das Datenangebot um die Informationen zur Barrierefreiheit oder zum sozialen Wohnungsbau erweitert werden, die teilweise auch auf Stadtteilebene erfolgen können. Im Folgenden werden die Preisdaten des Berichtsjahres 2020 dargestellt.

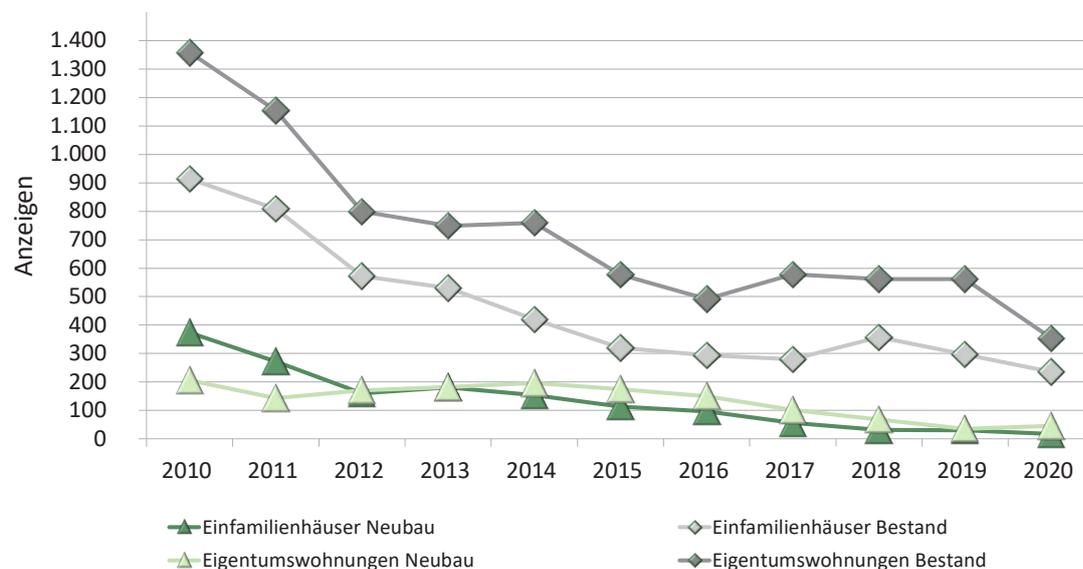
6.1 Immobilienmarkt Leverkusen

Insgesamt werden für das Jahr 2020 aufgrund der kurzzeitig eingebrochenen Anzahl der Inserate durch die Corona-Pandemie deutlich weniger Immobilienanzeigen nämlich 652 erfasst (Vorjahr: 859). Gegenüber dem Vorjahr sinkt damit das Angebotsvolumen bedeutend um 207 Anzeigen. Es werden 589 Bestandsimmobilien aber nur 63 Neubauimmobilien²² angeboten.

Der Bestandsimmobilienmarkt spielt in Leverkusen daher eine weitaus größere Rolle als der Neubaumarkt. Mit 400 Inseraten ist das Angebot an Eigentumswohnungen deutlich größer als das an Häusern zum Kauf. Der deutlich überwiegende Teil der angebotenen Eigentumswohnungen sind gebrauchte Immobilien. 252 Angebote bieten Eigenheime an, auch hiervon stammt der meiste Teil aus dem Bestand.

²² Immobilie nicht älter als zwei Jahre.

Abbildung 16: Immobilienanzeigen 2010 bis 2020 in Leverkusen



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2020 n* = 652
*n = Grundgesamtheit (Anzahl der ausgewerteten Daten)

Das Angebot an Bestandsimmobilien ist zwar quantitativ höher (vgl. Abbildung 16, graue Linie) als das Neubauangebot, aber das einstige deutliche Mehrangebot nimmt jährlich ab. Der Rückgang des Anzeigenvolumens ist vor allem auf einen Rückgang der Bestandsangebote und vor allem der Eigentumswohnungen im Bestand zurückzuführen, der in diesem Jahr womöglich auch durch die Corona-Pandemie besonders spürbar ist.

Die Neubauangebote im Einfamilienhausbau sind seit 2010 erkennbar

rückläufig und haben 2020 einen Tiefstand erreicht. Der Rückgang der Immobilienangebote kann zum einen auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Zum anderen kann es auch auf zweierlei hindeuten: Es stehen generell weniger Immobilien zum Verkauf an, oder eine Anzeige ist aufgrund der hohen Nachfrage nicht erforderlich. 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 63 Neubauimmobilienanzeigen erfasst, das sind fast genauso viele Angebote wie im Vorjahr (65). Als Neubau gelten dabei Angebote mit Fertigstellungsjahr ab 2018. Vor allem Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser werden deutlich weniger angeboten. Die Zahl der Eigentumswohnungen hingegen erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 11 Angebote und liegt bei 46 Wohnungen. Der Anteil aller Neubaeigentumswohnungen an allen Angeboten liegt bei 11,5 % und ist beinahe dreimal so hoch als bei den Mietneubauangeboten. Die meisten Eigentumswohnungen im Neubau werden in Schlebusch angeboten. Der Medianpreis²³ aller angebotenen Eigenheime kann für 2020 nicht ermittelt werden aufgrund der niedrigen Anzahl der angebotenen Reihenhäuser und Einfamilienhäuser ohne Angaben bzw. aus lizenzrechtlichen Gründen in diesen Objektarten.

Der Medianpreis der angebotenen Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäuser liegt bei 751.495 (Vorjahr: 558.175 €) und steigt gegenüber 2019 um rund 35 %. Dies liegt hauptsächlich an starken Preissteigerungen der freistehenden Einfamilienhäuser: nähere Aussagen zu Immobiliendetails sind hier aufgrund der mangelnden Angaben nicht möglich. Neue Eigentumswohnungen sind im Angebotspreis gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben (rund 1 % Preiserhöhung).

²³ In der vorliegenden Auswertung wurde jeweils der Median der Angebotspreise einer Objektgruppe herangezogen. Der Median halbiert eine Stichprobe, in diesem Fall eine Anzahl von Angebotspreisen, und ist zum Beispiel gegenüber dem arithmetischen Mittel (=Durchschnitt) unempfindlicher in seiner Aussagekraft bezüglich Ausreißern. Der Median ist als jener Beobachtungswert definiert, bei dem die Werte jeweils mindestens der Hälfte der Beobachtungen kleiner oder gleich und die Werte mindestens der Hälfte größer oder gleich diesem Wert sind.

Tabelle 7: Neubauangebote 2020 im Vergleich zu den Vorjahren

Objektyp	In-serate 2017	In-serate 2018	In-serate 2019	In-serate 2020	Median-preise 2017 (€)	Median-preise 2018 (€)	Median-preise 2019 (€)	Median-preise 2020 (€)
Freistehende Einfamilienhäuser	24	9	16	9	559.500	515.000	635.850	838.000 ↗
Einfamilienhäuser ohne Angaben	7	4	1	0	422.852	322.450	k.A.	k.A.
Doppelhaushälften	16	13	12	6	404.450	459.000	480.500	664.990 ↗
Reihenhäuser	9	5	1	2	443.600	388.900	k.A.	k.A.
Eigenheime insgesamt	56	31	30	17	433.226	423.950	k.A.	k.A.
Eigentumswohnungen (€/m ²)	102	68	35	46	3.513	3.889	4.332	4.342 ↗
Angebote insgesamt	158	99	65	63	-	-	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2017 n = 158, 2018 n = 99, 2019 n = 65, 2020 n = 63

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 liegt 2020 bei 589, das sind 205 Angebote weniger als 2019 (794). Sicherlich hängt der Rückgang der angebotenen Immobilien mit der krisenreichen Corona-Pandemie zusammen. Es sind mehr Bestandseigentumswohnungsanzeigen als Bestandseigenheime geschaltet worden.

Der Medianangebotspreis ist bei gebrauchten Eigenheimen gegenüber dem Vorjahr mit 421.750 € um rund 9 % gestiegen.

Das freistehende Einfamilienhaus ist wie im Neubau die teuerste Gebrauchtimobilie mit 510.000 €.

Der Angebotspreis steigt in diesem Objekttyp um 4 % an. Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist ein Preisanstieg um jeweils rund 12 % zu verzeichnen. Die Preise für Reihenhäuser gleichen sich fast schon den Angeboten der Doppelhaushälften an.

Die gebrauchte Eigentumswohnung ist mit 2.536 €/m² teurer (+ 13 %) als im Vorjahr.

Tabelle 8: Bestandsgebote 2020 im Vergleich zum Vorjahr

Objekttyp	Inserate 2019	Inserate 2020	Medianpreise 2019 (€)	Medianpreise 2020 (€)
Freistehende Einfamilienhäuser	145	115	490.000	510.000 ↗
Einfamilienhäuser ohne Angaben	42	24	394.000	387.500 →
Doppelhaushälften	74	50	379.000	424.000 ↗
Reihenhäuser	36	46	374.500	419.500 ↗
Eigenheime insgesamt	297	235	386.500	421.750 ↗
Eigentumswohnungen (€/m ²)	497	354	2.202	2.536 ↗
Angebote insgesamt	794	589	-	-

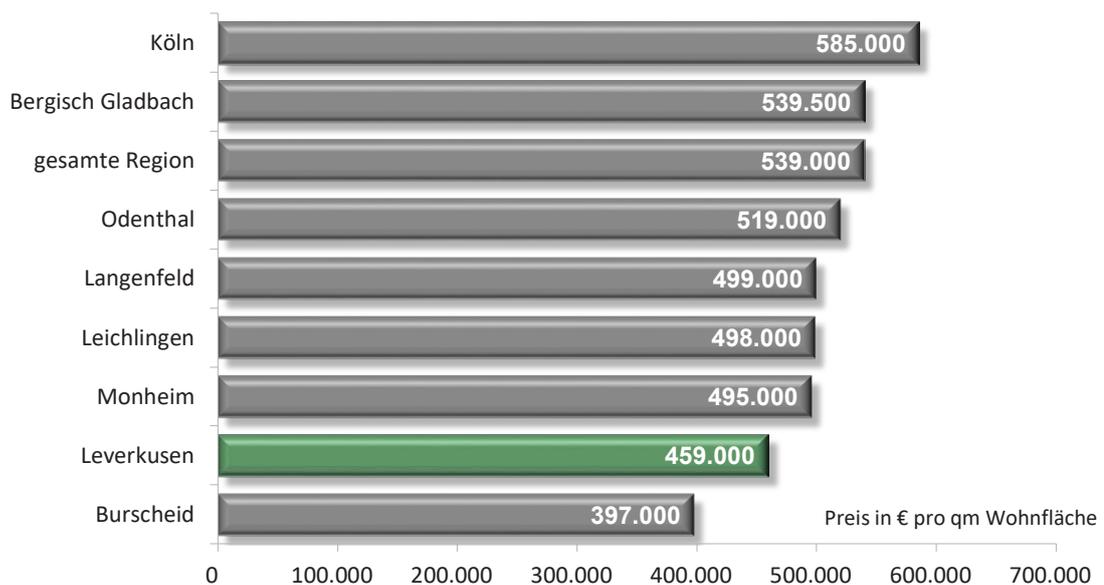
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) 2018 n = 920, 2019 n = 794, 2020 n = 589

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 allen Städten und Gemeinden steigen die Angebotspreise für Eigenheime zwischen 6 % und 13 % gegenüber 2019 an, am stärksten in Odenthal und Köln.

Abbildung 17: Durchschnittswerte Angebotspreise der Eigenheime in der Region 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2020 n = 2.193

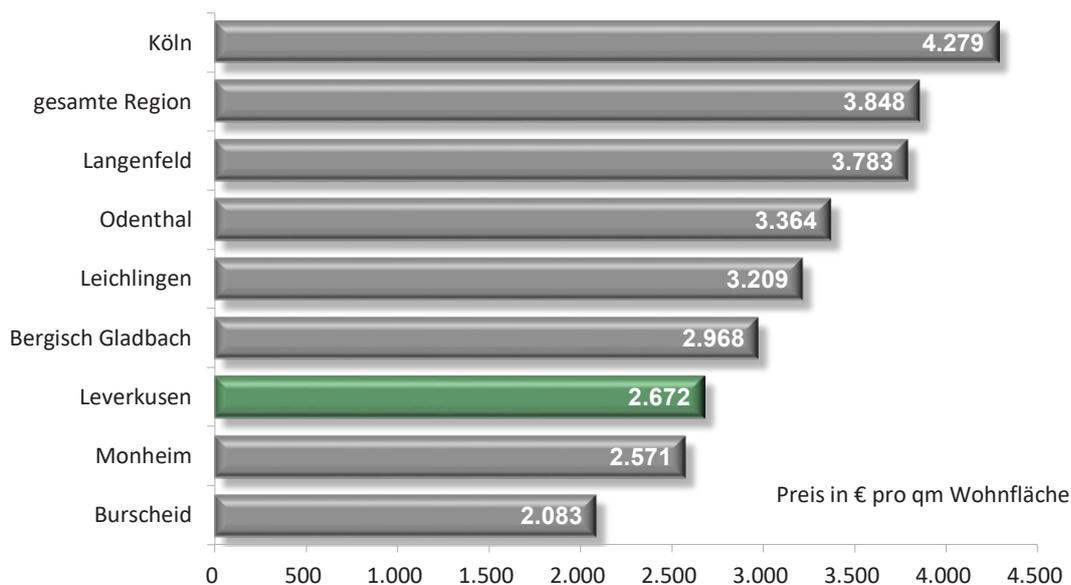
In Köln ist eine Immobilie im Durchschnitt mit 585.000 € mit Abstand am teuersten zu erwerben. Leverkusen gehört innerhalb der hochpreisigen Region mit einem Preisniveau von rund 460.000 € in 2020 zu den preiswerteren Wohnstandorten. In Monheim, Leichlingen, Langenfeld oder Odenthal sind die Angebotspreise in 2020 deutlich höher.

Auch Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) werden 2020 gegenüber 2019 in der gesamten Region deutlich teurer angeboten. Lediglich in Burscheid sinken die Preise gegenüber dem Vorjahr um rund 3 %.

Eine Eigentumswohnung in der Region wird im Durchschnitt für rund 3.850 €/m² angeboten. Köln liegt mit einem Angebotspreis von rund 4.280 €/m² noch darüber.

Gegenüber dem Vorjahr wird die Geschossimmobilie deutlich teurer in Leichlingen (+ 19 %), Leverkusen (+ 18 %) und Monheim (+ 15 %). Dennoch sortiert sich Leverkusen bei den Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 2.672 €/m² im unteren Preisbereich und gehört weiterhin zu den günstigeren Wohnstandorten.

Abbildung 18: Angebotspreise der Eigentumswohnungen in Leverkusen 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2020 n = 6.901

6.1.4 Preisentwicklung

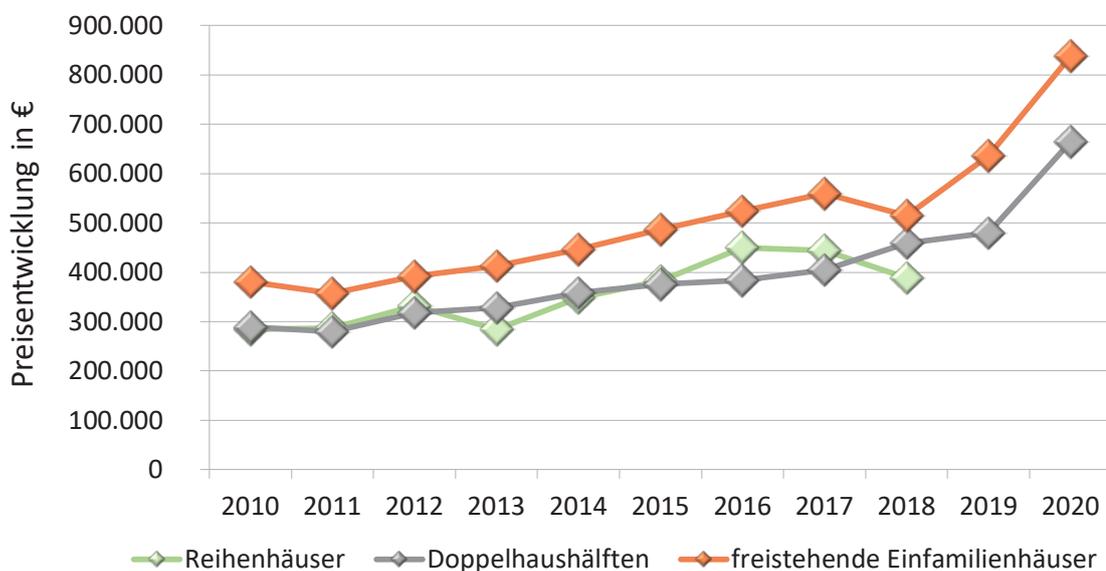
Die Entwicklung der Angebotspreise verlief bei Neubau- und Bestandsimmobilien bis 2018 ähnlich. In den letzten zwei Jahren ist beim Neubau eine steilere Preisentwicklung nach oben erkennbar. Im

Neubau steigen die Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser seit 2010 mit einer leichten Schwankung in 2011 und einem stärkeren Fall in 2018 stetig an.

Insbesondere gegenüber dem Vorjahr wachsen die Preise 2020 erneut stärker an. Die Preisentwicklung der anderen Immobilientypen zeigt sich zunächst etwas verhaltener und erst ab 2012/2013 steigen die Preise an. Auch die Preise für Doppelhaushälften sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gewachsen. Der stetige

Preisanstieg deutet auf eine anhaltend hohe Nachfrage hin. Lediglich das Reihenhäuser zeigt seit etwa 2016 eine Tendenz zur Preissenkung. Für 2019 und 2020 stehen für diesen Immobilientyp keine Angaben zur Verfügung, so dass nicht erkennbar ist, ob sich der Trend der letzten Jahre fortsetzt.

Abbildung 19: Preisentwicklung der Neubauangebote 2010 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2010 n = 238, 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

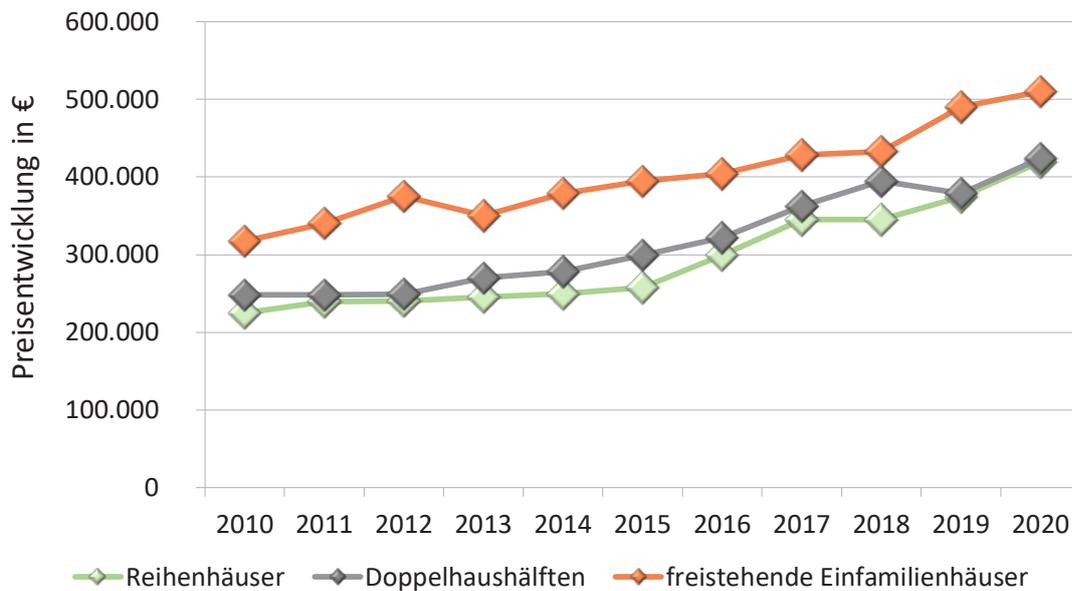
Bei den Bestandsimmobilien ist gegenüber dem Vorjahr ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Insbesondere gehen die Preise für Reihenhäuser stark nach oben und gleichen sich den ebenfalls gestiegenen Preisen der Doppelhaushälften an. Generell ist seit 2014/2015 bei den Bestandsimmobilien ein deutlicher Preisanstieg in allen drei Immobiliensegmenten zu erkennen.

Gebrauchte Immobilien werden günstiger angeboten als Neubauten, vor allem Doppelhaushälften. Innerhalb der Be-

standsangebote sind freistehende Eigenheime, die am teuersten angeboten werden. Immobilien liegen aber noch weit unterhalb den Neubauangebotspreisen.

Die Angebotspreise am Gebrauchtmittelmarkt steigen moderater, zeigen aber eine weiterhin steigende Tendenz und belegen eine erhöhte Nachfrage am Markt. Die niedrigen Neubauraten der letzten Jahre sind sicher ein Grund dafür, dass sich die Nachfrage stärker auf den Bestand richtet. Dies wirkt dort preisstärkend.

Abbildung 20: Preisentwicklung der Bestandsangebote 2010 bis 2020

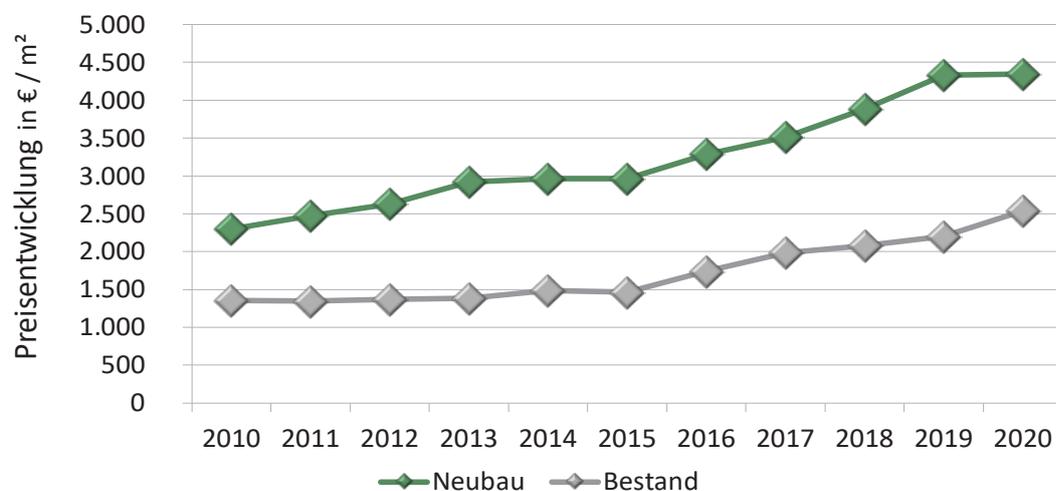


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2010 n = 590, 2011 n = 563, 2012 n = 435, 2013 n = 428, 2014 n = 340, 2015 n = 280, 2016 n = 257, 2017 n = 259, 2018 n = 319, 2019 n = 255, 2020 n = 211

Neue Eigentumswohnungen werden 2020 um mehr als 40 % teurer angeboten als gebrauchte. Die Preisunterschiede werden jährlich immer größer. Die Angebotspreise steigen im Neubau seit 2010 moderat und seit 2015 deutlich steiler an.

Nach einem langen konstanten Preisniveau wachsen die Bestandsangebote seit 2016 im Angebotspreis deutlich an. Auch in 2020 gibt es eine Preissteigerung der Neubauten und der Bestandsangebote.

Abbildung 21: Preisentwicklung der Eigentumswohnungen 2010 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2010 n = 1.563, 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

6.2 Mietwohnungsmarkt

6.2.1 Angebotene Mietwohnungen und Mietpreise

Insgesamt werden im Jahr 2020 1.929 (Vorjahr: 1.963) und damit 34 Wohnungsinserate weniger als im Vorjahr geschaltet. Insbesondere werden die Dreizimmerwohnungen im Jahr 2020 weniger angeboten. Fast das gesamte Anzeigenangebot (96 %) besteht aus Mietwohnungen im Bestand. Das Neubauangebot spielt eine untergeordnete Rolle. Der Anteil neuer Mietwohnungen an allen Angeboten liegt bei rund 4 %. Deutlich mehr als ein Viertel der Mietneubauangebote ist in Schlebusch zu finden. Trotz der Corona-Pandemie scheint der Anzeigenmarkt nicht wesentlich verändert zu prosperieren.

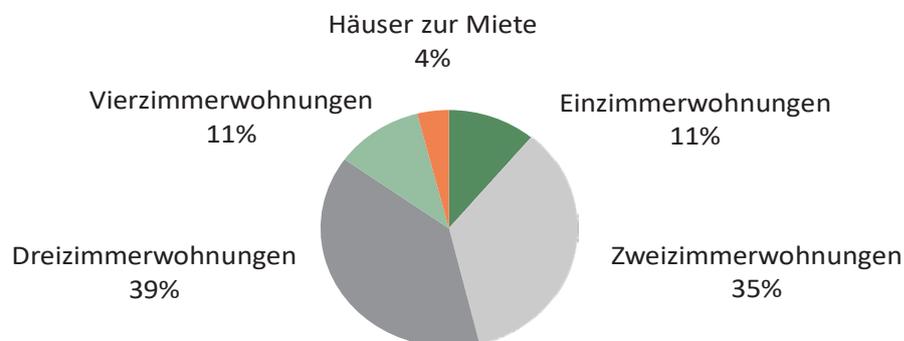
Der Median der Nettokaltmiete für Mietwohnungen im Neubau und Bestand liegt 2020 bei 8,55 €/m² und ist mit + 4,4 % leicht gestiegen. Dieser Anstieg liegt über der Inflationsrate 2020²⁴ von

0,5 % und stellt eine tatsächliche Preissteigerung dar.

Häuser zur Miete werden für 10,16 €/m² und teurer (+ 6,7 %) als im Vorjahr angeboten. Mit einem Anteil von nur 4 % aller Mietangebote sind sie jedoch ein Nischenangebot. Am häufigsten angeboten werden, trotz des Rückgangs dieses Jahr, Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Ihr Angebot macht zusammen rund 74 % aller Mietinserate aus. Seltener angeboten werden Ein- und Vierzimmerwohnungen.

²⁴ Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen - Jahresdurchschnittsveränderung (Basisjahr 2005=100)

Abbildung 22: Verteilung der Mietangebote 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2020 n = 2.007

Alle Mietangebote werden in 2020 teurer. Am teuersten ist das freistehende Einfamilienhaus sowie die Einzimmerwohnung mit einem Medianmietpreis von 10,16 €/m² (Vorjahr: 9,52 €/m²) bzw. 9,09 €/m² (Vorjahr: 8,98 €/m²). Das freistehende Einfamilienhaus wird um rund 7 % teurer angeboten als im Vorjahr.

Bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen liegen die Mietpreissteigerungen bei rund 6 %.

Aufgrund der wenigen Inserate und damit kaum Interpretationsmöglichkeiten sowie aus datenschutztechnischen Gründen liegen keine Angaben zu den Wohnungen ohne Zimmerangaben vor.

Tabelle 9: Mietangebote 2020 im Vergleich zu den Vorjahren

Objekttyp	Angebote 2018	Angebote 2019	Angebote 2020	Medianpreis 2018	Medianpreis 2019	Medianpreis 2020
1 Zimmer-Wohnungen	214	213	222	8,79	8,98	9,09
2 Zimmer-Wohnungen	776	711	705	7,92	8,16	8,61
3 Zimmer-Wohnungen	879	805	777	7,64	8,00	8,47
4 Zimmer-Wohnungen	233	232	223	7,98	8,35	8,55
Wohnungen ohne Angaben	7	2	2	7,22	k.A.	k.A.
Wohnungsanzeigen gesamt	2.109	1.963	1.929	7,91	8,19	8,55
Häuser zur Miete	86	82	80	9,38	9,52	10,16
Inserate gesamt	2.195	2.045	2.007	-	-	-

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2019 n = 2.007

6.2.2 Wohnungsangebote nach Mietpreisen

Mehr als die Hälfte und damit die meisten aller angebotenen Wohnungen liegen in der mittleren bis gehobenen Preisklasse zwischen 7 und 9 €/m². Deutlich weniger Angebote (49) entfallen 2020 auf preiswerte Wohnungen unter 6 €/m². Das entspricht nur noch 2,5 % aller Angebote. Zwei Jahre zuvor war der Anteil noch beinahe fast doppelt so hoch. Das Angebot im preiswertesten Segment ist damit weiter rückläufig.

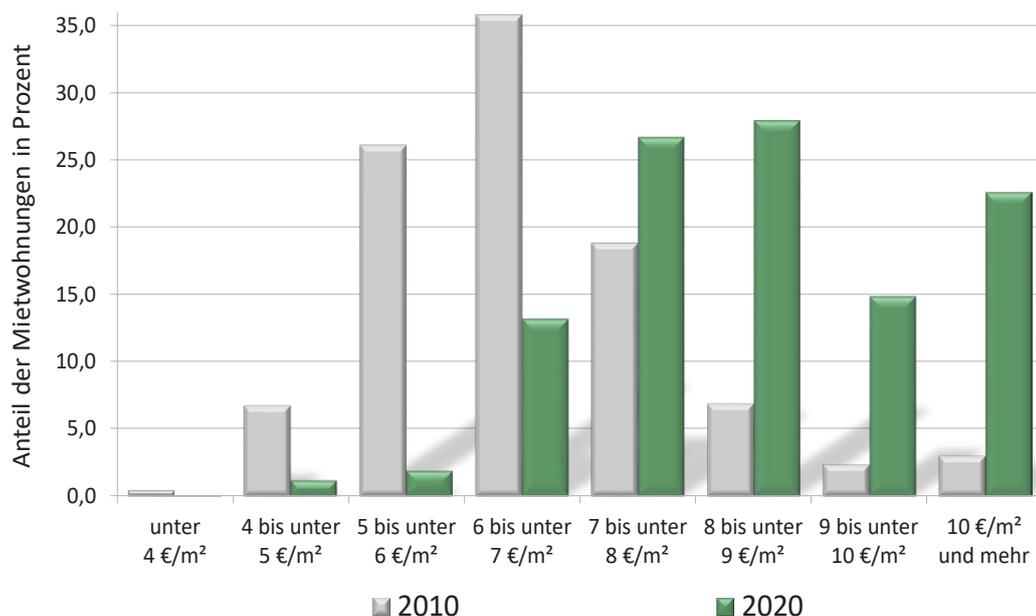
Im Vergleich zu den Angeboten von vor zehn Jahren wird die Verteuerung des Mietwohnmarktes noch deutlicher. Befand sich 2010 noch die überwiegende Zahl der Angebote (rund 70 %) in den Preissegmenten bis 7 €/m² und weniger, hat sich das Verhältnis zehn Jahre später nahezu umgekehrt. Eine nennenswerte Zahl an Wohnangeboten beginnt erst zu einem Preis ab 6 €/m² und teurer.

Im hochpreisigen Segment ab 9 €/m² steigt das Angebot mit 760 Wohnungen oder rund 40 % aller Angebote gegenüber dem Vorjahr um mehr als 30 % deutlich an. Rund 18 % aller angebotenen Mietwohnungen befinden sich in der Preisspanne zwischen 10 und unter 12 €/m². Fast 5 % aller Angebote liegen in der Preisklasse 12 €/m² und mehr.

Werden die Wohnungsangebote nach Wohnungsgröße sortiert, zeigt sich das geringe Angebot kleiner Wohnungen. Nur 11 % aller angebotenen Wohnungen sind kleiner als 45 m². Sie gehören gleichzeitig mit einem Durchschnittspreis ab 8,86 €/m² zu den teuersten Wohnungen. Am teuersten werden Wohnungen unter 35 m² zu einem Preis von 10,33 €/m² angeboten. Kleine Wohnungen liegen damit nach wie vor deutlich über dem Medianmietpreis von 8,55 €/m².

Am häufigsten sind Angebote von Wohnungen zwischen 45 bis unter 90 m². Sie machen 72 % des Angebotes aus und sind die Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Sie liegen preislich unterhalb des Medians. Selten angeboten werden mit 16 % aller Wohnungen große Wohnungen ab 90 m². Die NRW.Bank nennt für die Anspannung im Segment der großen Wohnungen mehrere mögliche Gründe, die mit der Covid-Pandemie zusammenhängen, wie z.B. einen höheren Wohnflächenverbrauch durch Home-Office, Umlenken zu größeren Mietwohnungen als Alternative zum Eigentum oder demografische Faktoren.

Abbildung 23: Angebotene Wohnungen nach Preisen



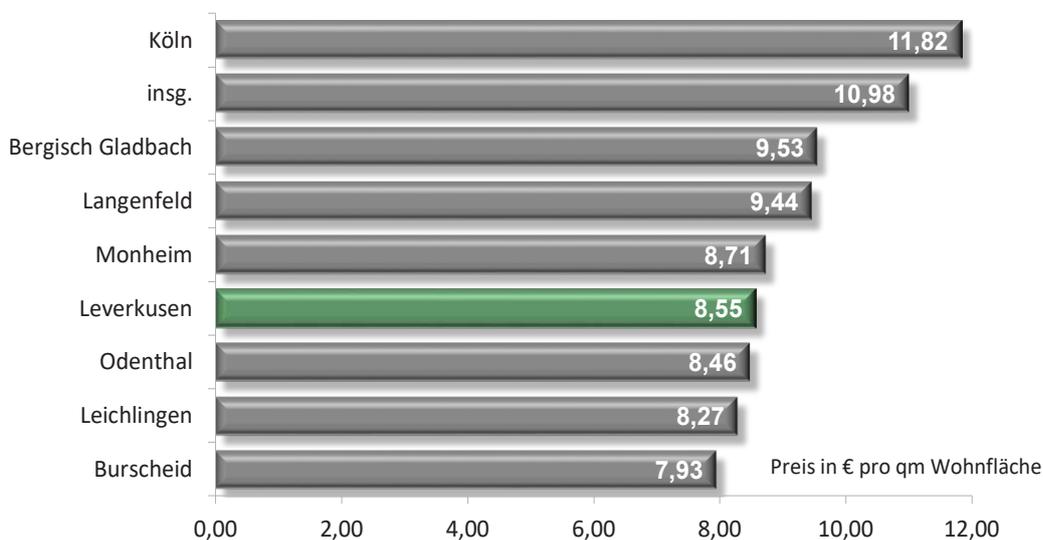
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2020 n = 1.929

6.2.3 Mietpreise in der Region

Die Preise für Mietwohnungen steigen in der gesamten Region um 0,9 bis 7,4 %. Gegenüber dem Vorjahr sind die Mietpreissteigerungen am stärksten in Burscheid und Monheim zu verzeichnen. Am teuersten bleibt auch in 2020 die Domstadt mit 11,82 €/m². Gefolgt wird Köln von den Städten Bergisch Gladbach

und Langenfeld mit jeweils 9,53 €/m² bzw. 9,44 €/m². Leverkusen reiht sich gleich mit Monheim und Odenthal mit 8,55 €/m² an und sortiert sich preislich im Mittelfeld ein. Knapp unter 8,00 €/m² werden nur noch in Burscheid Mietwohnungen angeboten.

Abbildung 24: Mietangebotspreise in der Region 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), 2020 n = 17.868

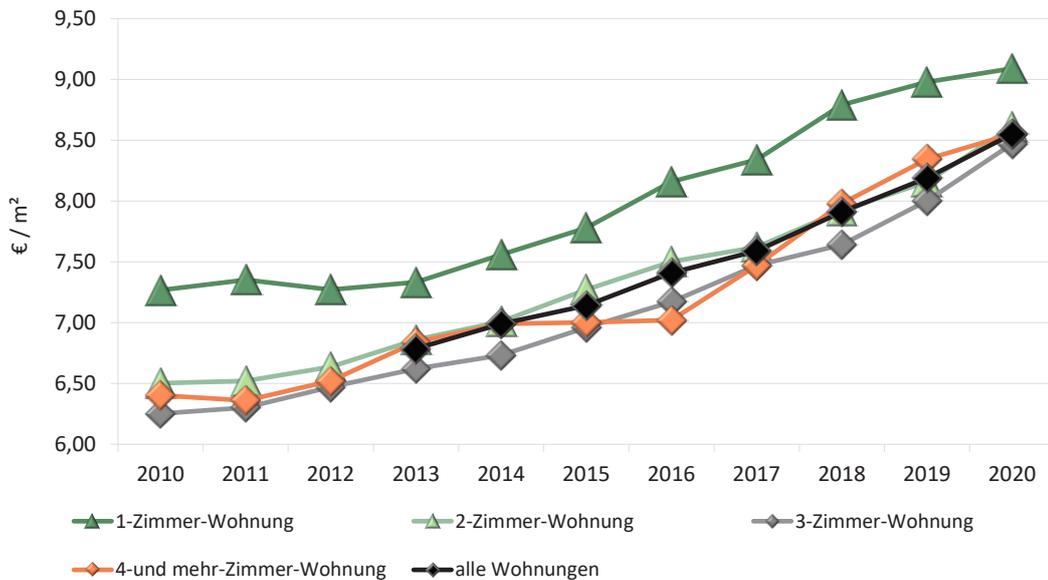
6.2.4 Entwicklung der Angebotsmieten

Seit mehr als zehn Jahren steigen die Mietangebote in Leverkusen zunächst leicht, seit 2012/2013 deutlicher an. In den letzten Jahren sind die Mietpreise besonders stark bei den großen Wohnungen ab vier Zimmern gewachsen. Auch in 2020 sind in allen Mietobjekttypen Preissteigerungen erkennbar. Dies deutet auf Engpässe am Mietmarkt hin. Die Nachfrage ist hier größer als das Angebot.

Die Preissteigerungen der Einzimmerwohnungen sind auch in Zusammenhang mit

den Hartz IV-Unterkunftsregelungen zu sehen. Für Transferhaushalte stehen nur Mietwohnungen zur Verfügung, die einer Mietpreisbemessungsgrenze (Angemessenheitsgrenze) unterliegen. Da etwa die Hälfte aller Hartz IV-Bezieher Einpersonenhaushalte sind, gibt es eine erhöhte Nachfrage nach diesem Wohnungstyp. Die Hartz IV-Empfänger konkurrieren um kleine preiswerte Wohnungen mit anderen Nachfragegruppen wie Senioren, Auszubildenden oder Studenten, die in der Universitätsstadt Köln und auch in Leverkusen studieren.

Abbildung 25: Mietpreise 2010 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), 2010 n = 2.822, 2011 n = 2.930, 2012 n = 2.081, 2013 n = 2.371, 2014 n = 2.648, 2015 n = 2.007, 2016 n = 2.056, 2017 n = 2.210, 2018 n = 2.102, 2019 n = 1.961, 2020 n = 1.927

6.2.5 Angebotener Wohnraum für Hartz IV- Empfänger

Um festzustellen, wie viele der angebotenen Mietwohnungen 2020 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 360 € netto kalt für einen Einpersonenhaushalt und 671 € für einen Vierpersonenhaushalt²⁵.

Von allen 1.927 auswertbaren Wohnungen liegen 509 oder rund 26 % innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. Der Anteil der angemessenen Wohnungen verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 106 Wohnungen, trotz der Anhebung der Angemessenheitsgrenzen im Jahr 2019.

Unter den angebotenen 222 Einzimmerwohnungen sind 138 Angebote oder

rund 62 % Hartz IV-kompatibel. Von den angebotenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen erfüllen 27 % bzw. 19 % die Hartz IV-Kriterien. Das sind 191 bzw. 147 Wohnungen, die den entsprechenden Haushalten zur Verfügung stehen. Für Vierpersonenhaushalte im Hartz IV-Bezug stehen 29 angemessene Wohnungen zur Auswahl. Das sind rund 15 % aller angebotenen Vierzimmerwohnungen.

Wird die Haushaltsstruktur der Hartz IV-Haushalte, derzeit rund 8.059 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 das Angebot an angemessenen Einzimmerwohnungen mit 138 angemessenen Wohnungen vergleichsweise zu gering ist.

²⁵ Aktuelle Mietobergrenzen mit Stand 01.04.2019

Generell ist davon auszugehen, dass auch aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Covid-Pandemie es für Einpersonenhaushalte und große Familien mit vier und mehr Personen im Hartz IV-

zug schwieriger sein wird, angemessenen Wohnraum zu finden. Bei den kleinen Einzimmerwohnungen ist der Druck am Markt 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 2020 lediglich rund 2 % aller angebotener Wohnungen preisgebunden. Die meisten WBS-Angebote werden sowohl absolut als auch relativ im Bezirk III gezählt. Der Anteil ist deutlich zu gering, um den Bedarf decken zu können.

Während der Corona-Pandemie verzeichnete die NRW.Bank neben dem Rückgang der Wanderungen und der Umzüge auch

einen Rückgang beim Erteilen der WBS. Wenn weniger Menschen umziehen, werden auch weniger öffentlich geförderte Wohnungen frei und damit automatisch weniger Angebote auf dem Wohnungsmarkt.

Im Median werden preisgebundene Mietwohnungen rund 1,80 €/m² günstiger angeboten als freifinanzierte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (bzw. ohne WBS-Erfordernis). Der mittlere Mietpreis pro Wohnfläche mit Angabe „WBS erforderlich“ liegt bei 6,74 €. Die Preisspanne reicht von 4,88 €/m² im Stadtbezirk I bis 7,90 €/m² im Stadtbezirk III.

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 1.929 angebotenen Mietwohnungen im Neu- und Bestandsbau enthalten lediglich rund 7 % (127) die Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Fast ein Drittel (28 %) davon wird im Neubau angeboten.

Von den insgesamt 400 angebotenen Eigentumswohnungen handelt es sich bei 14 % um barrierefreie Angebote. Davon sind mehr als 40 % Angebote im Neubau.

Wohnangebote mit der Angabe barrierefrei bzw. barrierearm werden teurer angeboten als freifinanzierte Wohnungen. 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 9,94 € und liegt über der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,55 €.

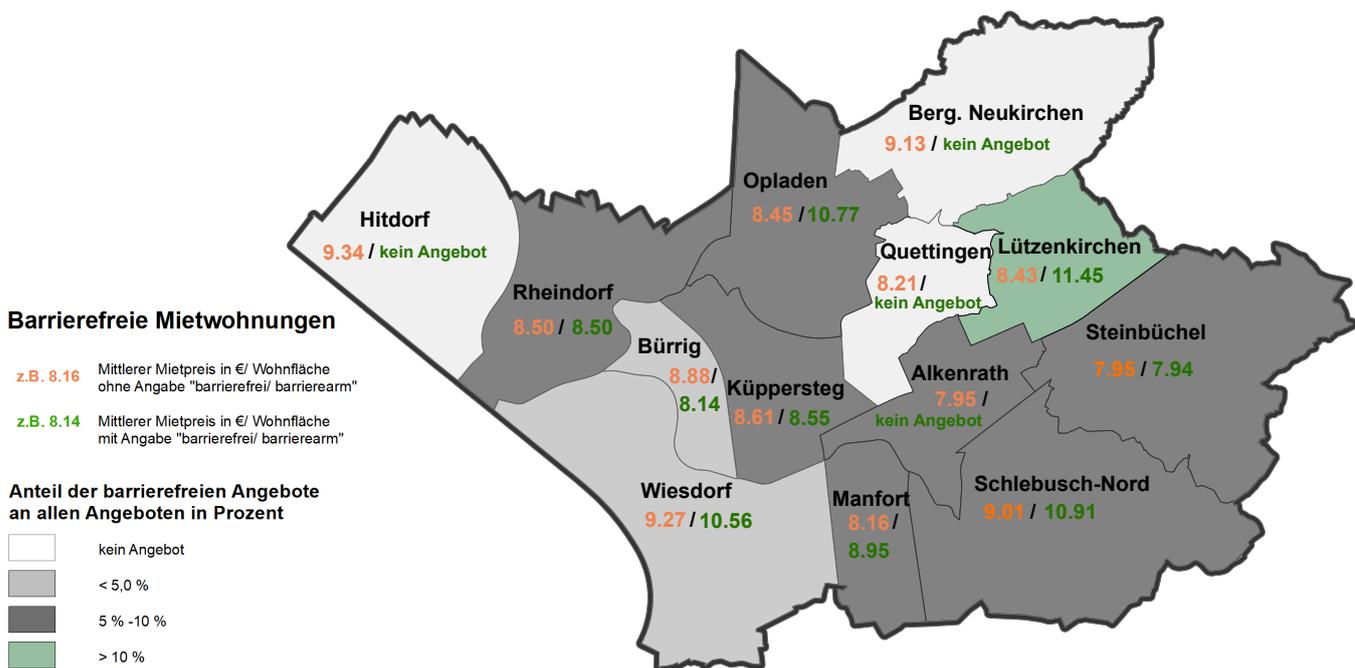
ringförmig günstiger als neue Wohnungen ohne diese Angaben. Fast ein Viertel aller barrierefreier bzw. –armer Wohnungsannoncen wird in Schlebusch angeboten.

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

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.

Der Medianpreis pro Wohnfläche mit der Angabe „barrierefrei/barrierearm“ liegt bei 3.840 €. Interessanterweise sind die barrierefreien Angebote im Neubau ge-

Abbildung 26: Räumliche Verteilung und Mietpreis barrierefreier Mietwohnungen auf Stadtteilebene



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

7 Wohnungsmarktbarometer 2020

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

Im Januar 2021 werden 76 Akteure des Wohnungsmarktes angeschrieben mit der Bitte, den beigefügten Fragebogen auszufüllen. Die Rückläufe liegen bei 24 ausgefüllten Fragebögen.

Tabelle 10: Zusammensetzung der befragten Akteure 2020

Akteursgruppen	Prozentualer Anteil an allen Rückmeldungen
Wohnungsunternehmen	37,5
Makler und deren Verbände	16,7
Bauwirtschaft	12,5
Architekten	12,5
Stadtverwaltung	8,3
Finanzierungsinstitute	4,2
Verbände der Haus- und Grundeigentümer	4,2
Mietervereine, soziale Einrichtungen und deren Verbände	4,2

Quelle: Eigenen Darstellung nach Daten aus dem Wohnungsmarktbarometer 2020

7.1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

Die 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 3,5 bis 4,9 im Jahr 2020 überwiegend als sehr angespannt eingeschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich demnach die Wohnungsmarktlage insbesondere im Eigenheimbau und unteren sowie öffentlich geförderten Miet-

preissegment verschlechtert. Gerade das preisgebundene Mietpreissegment wird 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 des oberen Mietpreissegments – im angespannten bis sehr angespannten Bereich.

Abbildung 27: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2010, 2019 und 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2010, 2019, 2020

7.2 Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Experten sollen die aus ihrer Sicht in 2020 am stärksten ins Gewicht fallenden Probleme am Mietwohnungsmarkt aus einer vorgegebenen Liste ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich. Abbildung 28 zeigt die Einschätzung der zehn dringlichsten Probleme.

Mit 21 Nennungen (bei insgesamt 117 Nennungen hat jeder Befragte im Durchschnitt 4 bis 5 Probleme angekreuzt) wird als erstes und dringlichstes Problem wie in den Vorjahren „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ angegeben. Drei Viertel aller Befragten (16 Nennungen) sehen in der „geringen Bautätigkeit im Mietwohnungssektor“ das zweitdringlichste Problem. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren ist diese Thematik in der Rangfolge weit nach oben gerückt.

Auch das „Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände“ (13 Nennungen) gehört zu den am stärksten ins Gewicht fallenden Problemen. Es folgen (mit jeweils 11 Nennungen) das „Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen“, „steigende Nebenkosten“ und „Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Vorhaben“. Die „Steigende Nettokaltmieten“ und „Wohnungsbauförderung mangelhaft konzipiert“ rangieren auf den Plätzen sieben und acht. Die sechs erstgenannten Probleme werden seit Jahren als die dringlichsten Probleme benannt. Weiterhin unproblematisch sind in 2020 die Themen „schwierige Mieter“, „soziale Probleme in der Nachbarschaft“, „Leerstände“, „Schwierigkeiten von ausländischen Einwohnern“ oder „zu hohe Ansprüche der Mieter und Vermieter“.

Abbildung 28: Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2020

7.3 Mietwohnungsmarkt und Hartz IV

In 2020 werden die Experten zu den Auswirkungen der Hartz IV-Reformen 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 29).

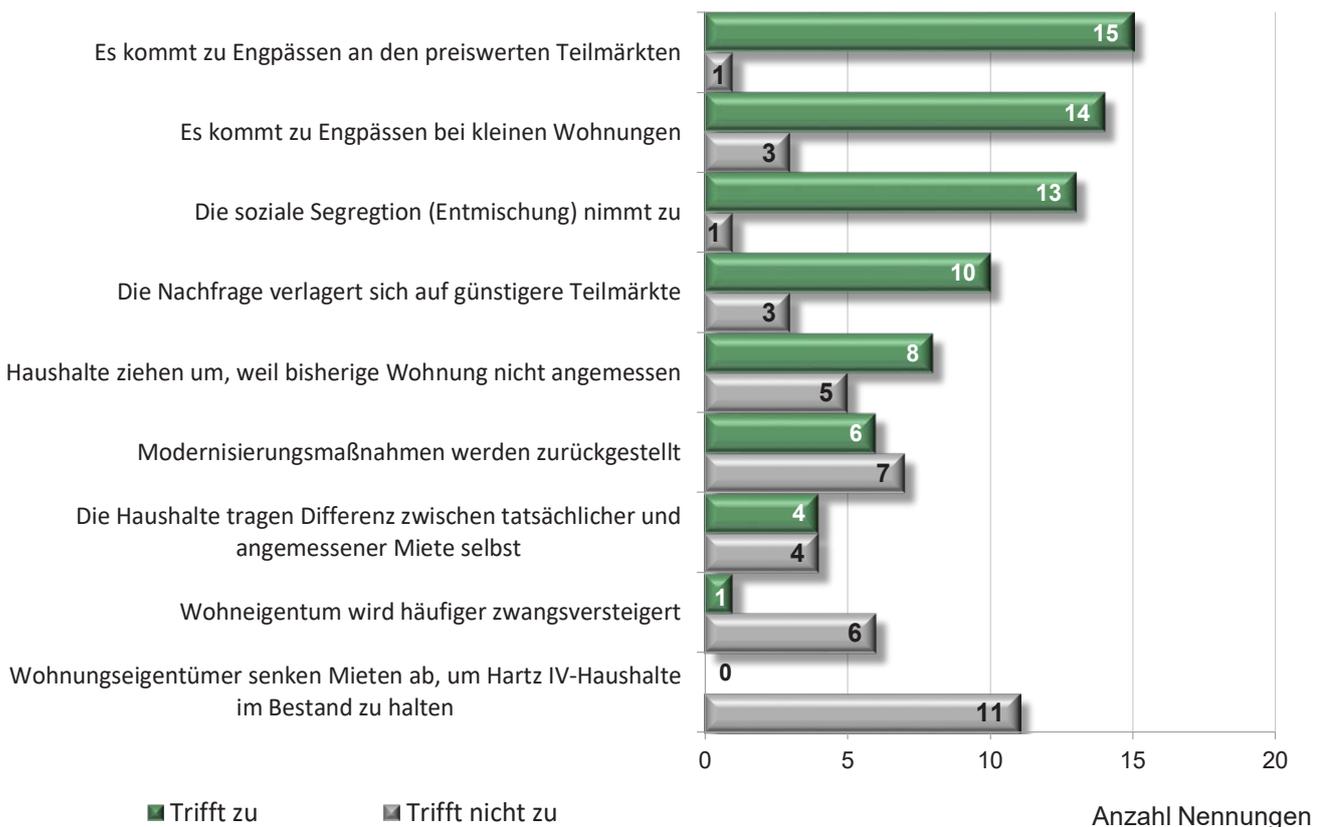
15 der 24 Befragten, die den Fragebogen ausfüllten, finden zutreffend, dass durch Hartz-IV Engpässe auf den preiswerten Teilmärkten entstehen. Insbesondere werden die Engpässe bei kleinen Wohnungen gesehen (14 Nennungen). Darüber hinaus bewerten 13 Befragte, dass die soziale Segregation zunimmt. Für 10 der Experten ist es auch zutreffend, dass sich die Nachfrage auf günstigere Teilmärkte verlagert. Ein Drittel der Interviewten sind der Ansicht, dass die Haushalte deshalb umziehen, da die bisherigen

Wohnungen nicht angemessen sind.

Bei der Frage nach der Differenz der tatsächlichen und angemessenen Miete entsteht kein eindeutiges Meinungsbild, da es auf die Befragten gleichermaßen zutrifft bzw. nicht zutrifft.

Nach wie vor nicht zutreffend ist aus Sicht der Experten in Leverkusen, dass Wohnungseigentümer ihre Mieten absenken (11 Nennungen), um Hartz IV-Mieter im Bestand zu halten. Des Weiteren ist es außerdem nicht zutreffend, dass das Wohneigentum häufiger zwangsversteigert wird (6 Nennungen).

Abbildung 29: Mietwohnungsmarkt und Hartz IV



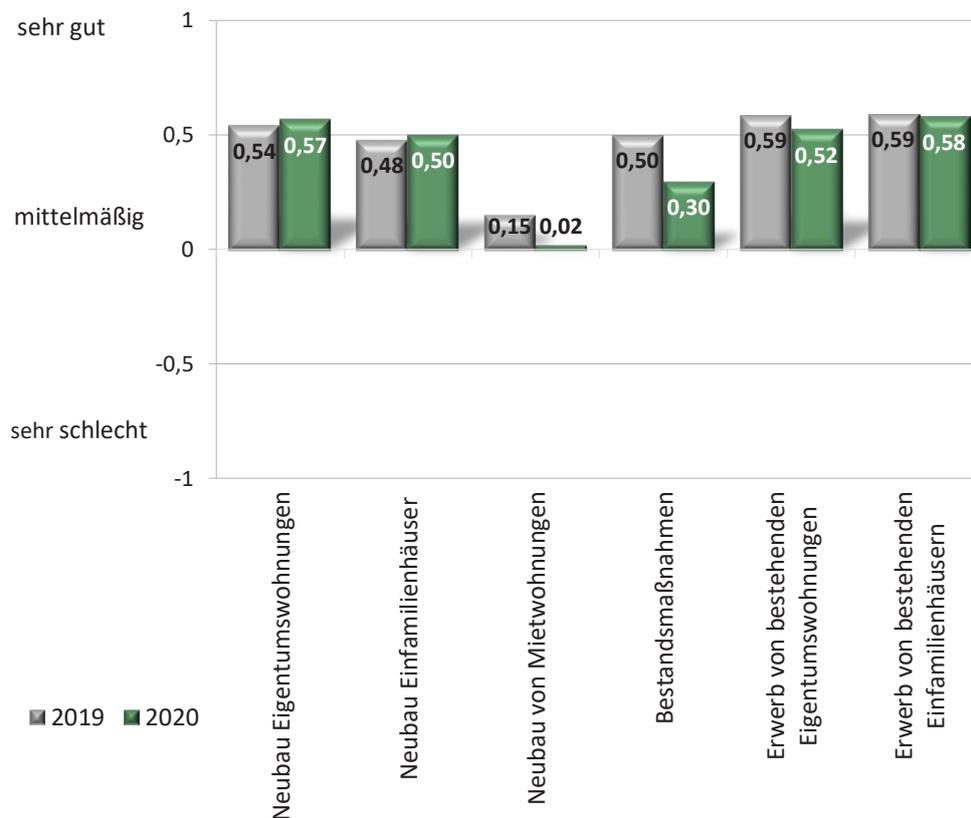
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2020

7.4 Aktuelles Investitionsklima

Das aktuelle Investitionsklima wird von den Experten, bis auf den Neubau von sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäusern, für alle anderen Segmente zum Teil deutlich negativer bewertet als noch vor einem Jahr. Insbesondere der Neubau von Mietwohnungen wird kritischer bewertet und im mittelmäßigen Bereich eingeschätzt.

Auf einer Skala von - 1 bis + 1 wird das Klima für Investitionen in den Neubau von Wohneigentum innerhalb der letzten fünf Jahre als gut (+ 0,57 für Eigentumswohnungen und + 0,50 für Einfamilienhäuser) bewertet. Die Investitionen in den Bestand werden deutlich schlechter als im Vorjahr beurteilt (+ 0,30). Lediglich der Erwerb von Bestandsimmobilien, sowohl Eigentumswohnungen als auch Eigenheime, werden noch als gut eingeschätzt.

Abbildung 30: Aktuelles Investitionsklima



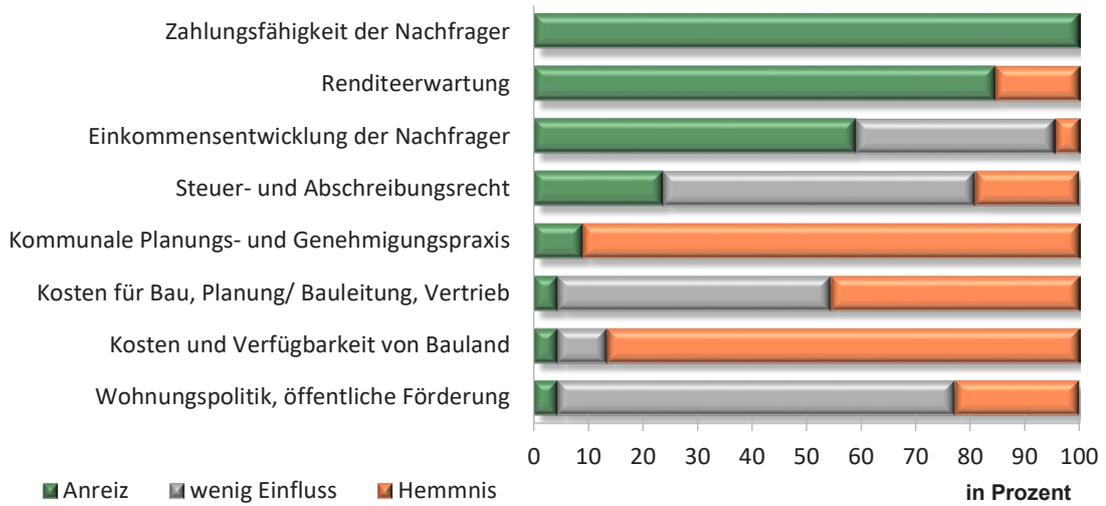
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2020

7.5 Faktoren des Investitionsverhaltens

Die befragten Experten 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 30 bis 32 zeigen die prozentuale Verteilung der Einschätzungen der Experten. Insgesamt sehen die Experten in allen drei Investitionssegmenten nach wie vor deutlich mehr Hemmnisse als Anreize im Wohnungsbau.

Im Eigentumsbau gibt es aus Sicht aller Experten am meisten Anreize nach wie vor aufgrund der „Zahlungsfähigkeit der Nachfrager“. Des Weiteren in der „Renditerwartung“, und der „Einkommensentwicklung der Nachfrager“ sowie, wenn auch weniger stark ausgeprägt, aufgrund des Steuer- und Abschreibungsrechts. Stärker ausgeprägt sind jedoch die Hemmnisse, allen voran wie in den Vorjahren die „Kosten und Verfügbarkeit von Bauland“, die „Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“ sowie die „Kosten für Bau, Planung/Bauleitung und Vertrieb“.

Abbildung 31: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Eigentumsbau

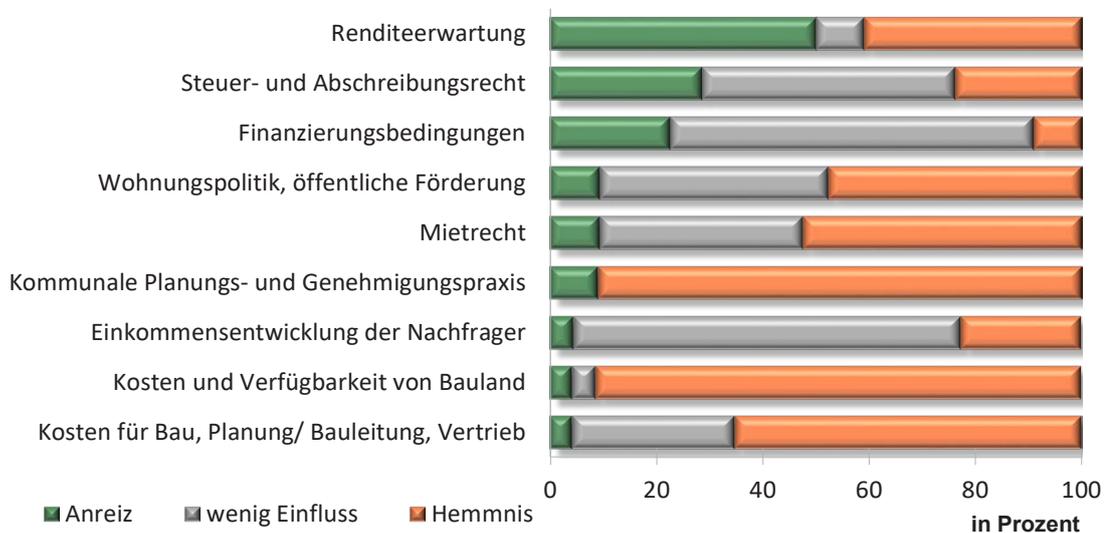


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2020

Im Mietwohnungsbau sehen die Experten insgesamt weniger Anreize zur Investition, sondern überwiegend Hemmnisse. Nennenswerte positive Anreize werden lediglich bei den Faktoren „Renditeerwartung“, „Steuer- und Abschreibungsrecht“ sowie in den „Finanzierungsbedingungen“ gesehen.

Alle anderen Kategorien werden eher als hemmend oder wenig Einfluss nehmend bewertet. Neben den allgemeinen Bau- und Planungskosten werden insbesondere die „Kosten und Verfügbarkeit von Bauland“ sowie die „Kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“ sehr kritisch bewertet.

Abbildung 32: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau

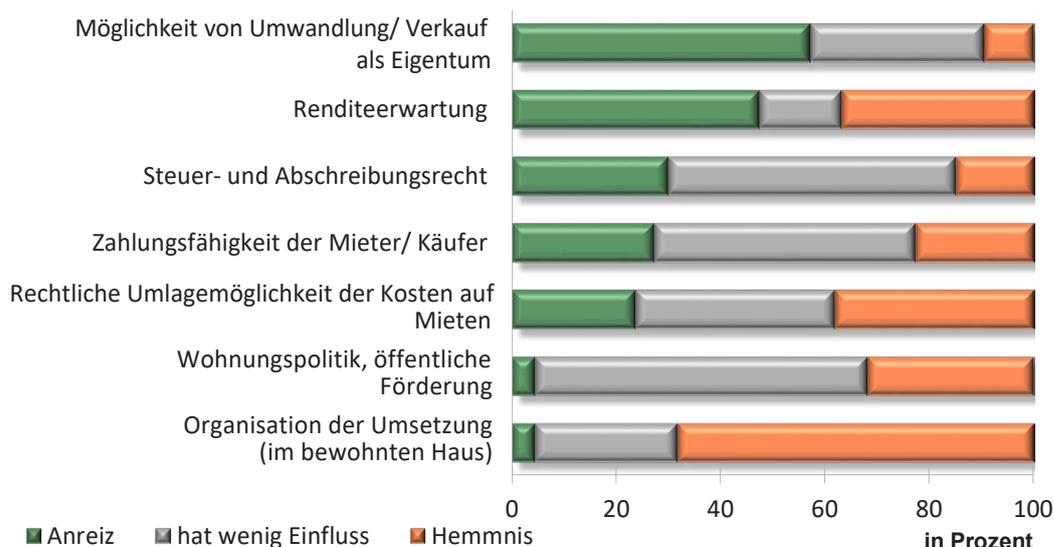


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2020

Auch bei Bestandsinvestitionen sehen die Experten insgesamt wenig Anreize: Nennenswert positiv bewertet sind hier lediglich die Faktoren „Möglichkeiten der Umwandlung und Verkauf als Eigentum“ und die „Renditeerwartung“.

Gleichzeitig wird dieser Aspekt wie auch alle anderen Faktoren auch als eher hemmend oder wenig Einfluss nehmend beurteilt. Als größtes Hemmnis im Bestand wird die „Organisation der Umsetzung im bewohnten Haus“ gesehen.

Abbildung 33: Einflussfaktoren auf das Investitionsverhalten in den Bestand



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2020

7.6 Einschätzung der künftigen Nachfrage

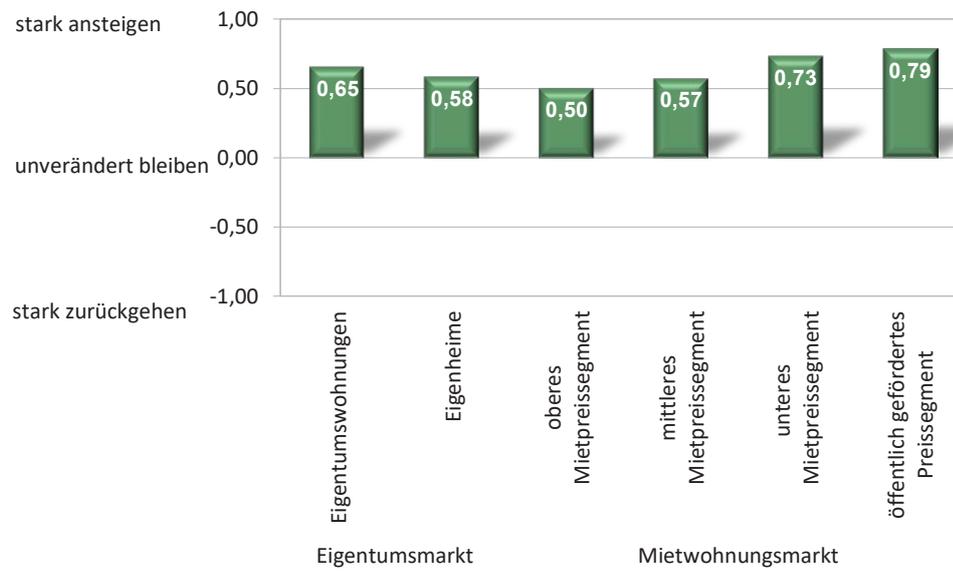
Das Investitionsklima in den nächsten ein bis drei Jahren wird nach Einschätzung der Experten eher unverändert bleiben mit einer leichten Besserung beim Erwerb von bestehendem Wohnraum. Die Experten gehen auch davon aus, dass die Investitionen im Neubau von Mietwohnungen sich weiterhin verschlechtern werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum soll in den nächsten drei bis fünf Jahren in allen Segmenten deutlich ansteigen. Insbesondere wird eine starke Nachfrage im unteren und preisgebundenem Mietwohnungsmarkt erwartet. Aber auch der Bedarf bei den

Kaufimmobilien für Eigentumswohnungen und für Eigenheime soll ansteigen.

Bereits seit vielen Jahren schätzen die Experten eine steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Diesmal wird für die kommenden Jahre ein noch höherer Anstieg und eine Anspannung des Wohnungsmarktes erwartet als bisher prognostiziert.

Abbildung 34: Einschätzung der künftigen Nachfrage nach Wohnraum 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2020

8 Fazit

In 2020 zeigt sich der Wohnungsmarkt tendenziell angespannt bis sehr angespannt. Die Einwohnerzahl ist im Vergleich zu 2019 weniger stark gestiegen und beträgt Ende 2020 167.078 Einwohner. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des IT.NRW von 2018 soll Leverkusen jedoch bis 2035 weiter auf 172.500 Einwohner anwachsen.

Dieser Zuwachs beruht auf anhaltenden und seit 2010 deutlich steigenden Zuwanderungszahlen, die die Fortzüge und den Sterbeüberschuss kompensieren. In 2020 wurde der Zuwachs durch die Mobilitätseinschränkungen aufgrund der Covid-19-Pandemie ausgebremst. Insbesondere haben sich die Zuzüge aus dem Ausland deutlich verringert. Auch die Fortzüge waren eingeschränkt. Dennoch hatte Leverkusen einen hohen Zuzug aus der Nachbarstadt Köln erfahren, so dass die Wanderungsstatistik für Leverkusen für dieses Jahr einen positiven Wanderungssaldo aufweist.

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

Quantitativ bedeutet dies, dem anhaltenden Wohnungsbedarf aufgrund von Bevölkerungszuwachs mit zusätzlichem

Wohnungsneubau zu begegnen. Der zusätzliche Wohnungsbedarf wird von der Stadt laut dem Wohnungsbauprogramm 2030+ auf jährlich 520 neu zu bauende Wohnungen bis 2035 beziffert, um den Bedarf decken zu können. Das bedeutet einen Flächenbedarf an Wohnbauland von mindestens 174 Hektar. Steigende Miet-, Kauf- und Baulandpreise, eine niedrige Umzugsrate und eine niedrige Leerstandsquote mit aktuell 1,1 % deuten bereits seit mehreren Jahren auf einen hohen Nachfragedruck am Wohnungsmarkt und eine hohe Auslastung des Wohnungsbestandes hin.

Die Bautätigkeit ist in Leverkusen in 2020 unverändert niedrig. Die erforderliche Neubaurate von jährlich 520 Wohnungen wird derzeit nicht erreicht. Die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungsraten, liegen seit dem Jahr 2010 bei nicht einmal der Hälfte der benötigten Wohnungen (251 Wohnungen).

In 2020 sind 48 Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung entstanden. Das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen ist rückläufig und schrumpft laut einer Prognose der NRW.BANK bis 2030 um rund 36 % des heutigen Bestandes.

Für eine ausreichende Versorgung der Wohnbevölkerung, vor allem mit preiswerten Wohnungen, müssen ausreichende Potentialflächen vorhanden sein. Vor dem Hintergrund anhaltender Wohnungsbedarfe werden die vorhandenen Reserverflächen des Flächennutzungsplans voraussichtlich nicht dafür ausreichen.

Ein Vorschlag über zusätzliche Potentialflächen, bei denen eine wohnbauliche Aktivierung vorstellbar wäre, wurde der Politik vorgelegt. Eine abschließende Entscheidung liegt noch nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen in ihrer Größenordnung vor dem Hintergrund der Zunahme von Rentner- und Hartz IV-Haushalten eher steigt. Insbesondere vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen durch die aktuelle Covid-19-Pandemie sowie in Folge von klimatischen Ereignissen wie der kürzlich ereigneten Flutkatastrophe, ist damit zu rechnen, dass auch die Auswirkungen für den Wohnungsmarkt stärker spürbar sein werden. Durch die Corona-Reisebeschränkungen hat sich sicherlich die Zahl der Zuwanderungen abgeschwächt, was auch einen Einfluss auf die künftige Einwohnerentwicklung und Flüchtlingsunterbringung hat.

Zudem wirkt die Zunahme der Arbeitslosigkeit und die Zahl der Transferleistungsbezieher auf das verfügbare Haushaltseinkommen. Damit wird der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen weiterhin deutlich steigen.

Darüber hinaus ist es denkbar, dass aufgrund von stetig steigenden Mietpreisen und der wachsenden Angebotsverknappung auch Personen mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung erhalten. Experten erwarten für diesen Teilmarkt, unabhängig von den Corona-Auswirkungen, weiterhin eine Anspannung in den kommenden Jahren, wenn sich an den Rahmenbedingungen nichts ändert.

Diese sind laut Experten in Leverkusen derzeit eher schlecht, wie das Wohnungsmarktbarometer deutlich macht. Neben einer Anspannung im preiswerten Mietsegment erwarten sie deshalb auch deutliche Anspannungen im preisgebundenen Mietsegment. Die Förderung des preiswerten Mietwohnungsbaus ist deshalb ein dauerhaft bedeutendes, wohnungspolitisches Ziel.

Um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen, ist es deshalb zwingend erforderlich, die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentiale zu aktivieren und attraktiven Wohnraum im Einklang mit weiteren wohnverträglichen Nutzungen zu schaffen.

Qualitativ bedeutet eine Attraktivierung des Wohnstandortes Leverkusen, dass der Bestand durch Modernisierungsmaßnahmen eine bauliche Aufwertung erfährt. Dies schließt auch das Wohnumfeld mit ein. Die Bestandswohnungen sollten zeitgemäße Ausstattungsstandards erhalten. Dies betrifft den Abbau von Barrieren für eine wachsende ältere Bewohnerschaft, die so lange wie möglich selbstbestimmt leben möchte. In dem kürzlich erschienenen „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“²⁶ werden für Leverkusen für die kommenden Jahre deutliche Zunahmen bei den Senioren- und hochbetagten Haushalten erwartet. Gleichzeitig weist Leverkusen heute schon eine enorme Versorgungslücke an barriere reduzierten Wohnungen auf.

²⁶Das Gutachten 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.mhkb.g.nrw/sites/default/files/documents/2020-11/ergebnisbericht_wohnung-neubaubedarf_in_nrw_bis_2040.pdf

Für die zunehmende Zahl älterer Menschen sollten neben Wohnanpassungsmaßnahmen auch alternative Wohnformen geschaffen werden. Auch der Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist ein Thema, welches immer mehr Beachtung findet. Um den Generationenwechsel zu unterstützen, muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes, altersgerechtes und bezahlbares Angebot geschaffen werden. Grundsätzliches Ziel sollte sein, generationenübergreifende Wohn- und Quartierskonzepte zu entwickeln, die allen Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen zugutekommen.

Im von der Stadt erarbeiteten Wohnungsbauprogramm 2030+ werden die Entwicklungen analysiert und passgenaue Ziele und Instrumente zur Umsetzung für Leverkusen formuliert, damit die Leverkusener Wohnungspolitik auch in Zukunft handlungsfähig bleibt.

Nach den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssten bis 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf decken zu können. Das bedeutet einen Flächenbedarf an Wohnbauland von mindestens 174 Hektar. Vor dem Hintergrund wachsender Einwohnerzahlen und damit anhaltender Wohnungsbedarfe werden die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Ein Vorschlag über zusätzliche Potentialflächen, bei denen eine wohnbauliche Aktivierung vorstellbar wäre, wurde der Politik vorgelegt. Eine abschließende Diskussion liegt noch nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen in ihrer Größenordnung vor dem Hintergrund der Zunahme von Rentner- und Hartz IV-Haushalten eher zunimmt. Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Situation abhängig. Gerade vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen durch die aktuelle Covid-19-Pandemie ist damit zu rechnen, dass auch die Folgen für den Wohnungsmarkt spürbar sein werden.

Aber auch hohe Energiepreise, klimatische Vorgaben und sich ändernde Wohnansprüche machen eine energetische wie bauliche Anpassung des Bestandes erforderlich. Aus den Erfahrungen während des Lockdowns aufgrund der Corona-Pandemie und dem Wandel der Arbeitsformen (Trend zum Home-Office) zeichnen sich zudem veränderte Wohnpräferenzen ab.

Die damit einhergehende Verteuerung sollte maßvoll erfolgen und darf die Verknappung des preiswerten Mietwohnraumes nicht weiter verschärfen.

Vor diesem Hintergrund bleibt die Wohnbauflächenentwicklung und der Erhalt von funktionierenden Stadtteilen und Quartieren eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung in den kommenden Jahren.

Mit freundlicher Unterstützung durch:





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



bauen • bewirtschaften • betreuen
Ein vielseitiges Unternehmen

Die WGL verfügt über mehr als 85 Jahre Erfahrung in der Wohnungswirtschaft und hat in dieser Zeit in Leverkusen städtebauliche Akzente gesetzt. Das moderne Immobilienunternehmen ist in nahezu allen Gebieten des Immobiliensektors tätig:

- als Vermieter
- als Modernisierer und Instandhalter
- als Treuhandverwalter, Verwalter nach dem WEG

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.





GBO Raum zum Leben

bauverein-opladen.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

Herausgeber

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

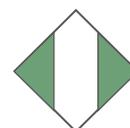
Bearbeitung

Agnes Jersch
Fachbereich Stadtplanung

Layout

Astrid Gill
Agnes Jersch
Fachbereich Stadtplanung

Dezember 2021



Stadt Leverkusen

