



Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
im Rat der Stadt Leverkusen



SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Leverkusen

Herrn
Oberbürgermeister
Ernst Küchler
Haus-Vorster-Straße 8

Mw 09/09

Beratungsweg:

1. Ausschuss für Bürger und Umwelt
2. Bau- und Planungsausschuss
3. Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren
4. Rat

51379 Leverkusen

09.09.2009

**Wohnen in der Stadt:
Ein wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept für Leverkusen**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Fraktionen von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen bitten, diesen Antrag auf die Tagesordnung der zuständigen Gremien zu setzen.

Die Stadt Leverkusen erarbeitet unter breiter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und aller relevanten Akteursgruppen ein wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept, ausgehend von folgenden Annahmen:

- (1.) Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung werden zu einem veränderten Nachfrageverhalten im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau auch in Leverkusen führen. Dabei lässt sich kurz zusammenfassen: Das Investitionsklima für Geschosswohnungen ist schlecht, der Bedarf hoch.

Erläuterung / Schlussfolgerung von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen:

Diese Einschätzungen liefert die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung. Über 85 % der Baugenehmigungen entfielen zwischen 2000 und 2007 auf Ein- und Zweifamilienhäuser, die damit die Bautätigkeit dominierten. Die Ausweisung entsprechender Baugebiete entsprach auch dem Ziel der städtischen Politik, die Einwohnerzahl wie auch möglichst das durchschnittliche Einkommensniveau der Einwohner stabil zu halten. Das vom Ministerium für Bauen und Verkehr in Auftrag gegebene „Pestel-Gutachten“ zur Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025 diagnostiziert: „In den vier Oberzentren der Rheinschiene (Bonn, Köln, Düsseldorf und Leverkusen) entsteht durch den in der Modellrechnung des LDS unterstellten Zuzug von Bevölkerung sowie die Vergrößerung der Haushaltszahlen eine beträchtliche Diskrepanz zwischen dem hierdurch ausgelösten zusätzlichen Bedarf und dem an der Wohnungsbauförderung und den Renditeerwartungen orientierten relativ geringen Neubauzahlen.“ Der Erlass zum Wohnraumförderungsprogramm 2009 ordnet Leverkusen folglich als eine Kommune mit hohem Bedarfsniveau beim Mietwohnungsbau ein.

Die Strategie der Stadt Leverkusen, Wohnungsbau primär über den Bau von Einfamilienhäusern zu entwickeln, ist zugunsten eines vielfältigen Mix aus unterschiedlichen Wohnangeboten umzukehren. Bei künftigen Bebauungsplänen muss dieser Bedarf berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass eine der Kernaussagen des aktuellen Handlungsprogramms Wohnen - „bis 2020 wird der Schwerpunkt auf dem Wohnungsbaus auf dem Eigenheimbau liegen“ - revidiert wird.

(2.) Mittelfristig ist in Leverkusen eine Unterversorgung mit günstigen Mietwohnungen und preis-/belegungsgebundenem Wohnraum zu erwarten. Hier muss städtische Wohnungspolitik gegensteuern.

Erläuterung / Schlussfolgerung von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen:

In Leverkusen gibt es eine zunehmende Unterversorgung mit günstigen Mietwohnungen (Wohnungsmarktbericht 2008). Dies gilt für Leverkusen wie für ganz NRW. Die Wohnungsbauförderungsgesellschaft NRW resümiert: „Insgesamt wird die Marktlage nach wie vor deutlich entspannter eingeschätzt als Mitte der 1990er Jahre. Allerdings wird für die Märkte des unteren Mietpreissegmentes und der preisgebundenen Wohnungsbestände für die kommenden Jahre eine Marktanspannung erwartet“ (WfA-Wohnungsmarktbeobachtung 2008: 4). Der Einkommensdurchschnitt liegt mit einem Jahreseinkommen von 18.036 Euro unter dem Landesschnitt und unter dem der Nachbarkommunen. Der Trend weist in die gleiche Richtung: Die Wanderungsbilanz ist ausgeglichen, tendenziell ziehen aber Haushalte mit niedrigeren Einkommen zu und Haushalte mit höheren Einkommen ziehen weg. Günstiger Wohnraum kommt zum einen dem Bedarf der Leverkusener Einwohner entgegen und stellt zum einen „Standortvorteil“ gegenüber den Nachbargemeinden dar, wie das Handlungsprogramm Wohnen auch feststellt.

Da wegen der aktuellen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt mit steigendem Bedarf zu rechnen ist, wird die Schwere zwischen Angebot und Bedarf an sozialgebundenen Wohnungen weiter auseinandergehen, wenn nicht gegengesteuert wird. Neben dem geförderten Neubau müsste bei Bedarf (Wartelisten?) auch der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen für Bestandswohnungen in Betracht gezogen werden. Die Stadt München etwa will jährlich die Belegungsrechte für 300 Wohnungen kaufen und stellt dafür bis 2011 25 Millionen Euro bereit -allerdings bei anderer Kassenlage der Kommune und deutlich angespannterem Wohnungsmarkt.

Leverkusen liegt mit 9,2 % Sozialwohnungen (Wohnungsmarktbericht 2008) gemessen am gesamten Wohnungsbestand unter dem Landesdurchschnitt von 11,1 % in kreisfreien Städten. Durch die zeitliche befristete Mietpreisbindung öffentlich geförderten Wohnungsbaus schrumpft der Bestand naturgemäß. „Der geförderte Mietwohnungsneubau kann die jährlich aus der Bindung fallenden Mietwohnungen oftmals nicht kompensieren“ (Wohnungsmarktbericht 2008: 18). Alleine um die Quote zu halten, sind neue Aktivitäten nötig. Im Beobachtungszeitraum 2007 hat die Zahl der geförderten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht zugenommen - allerdings nach einer stetigen Abnahme seit Beginn der 1990er. „Der seit Jahren anhaltende Trend des Rückgangs öffentlich geförderter Wohnungen“ (ebd.) setzt sich jedoch fort; für alle Kommunen in der Region Köln werden bis 2015 Rückgänge zwischen 30 und 90 % prognostiziert.

(3.) Es ist ein Trend "zurück in die Stadt- nah an die Infrastruktur" insbesondere bei älteren MitbürgerInnen aber auch bei jungen Familien erkennbar.

Erläuterung / Schlussfolgerung von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen:

Gerade aufgrund der demographischen Entwicklung muss man konstatieren: Die Zukunft gehört dem Wohnen in der Stadt. Neben der Entwicklung der Altersstruktur sprechen dafür ökologische und verkehrspolitische Argumente (sparsamer Flächenverbrauch, gute ÖPNV-Anbindungen zur Vermeidung steigenden Individualverkehrs, fußläufige Infrastruktur für Ältere). Leitbild ist die Europäische Stadt, die räumlich Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit verbindet und in der verschiedene Bevölkerungsgruppen miteinander wohnen.

Bei Bepflanzung neuer Flächen in den städtischen Zentren muss eine wohnwirtschaftliche Nutzung vor anderen Zwecken (z.B. Einzelhandel, Büros) geprüft werden. Das betrifft vor allem die Stadtentwicklung in Wiesdorf und Opladen.

(4.) Der Bedarf an altengerechten und barrierearmen/barrierefreien Wohnungen steigt.

Erläuterung / Schlussfolgerung von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen:

Der Anteil der Personen über 65 Jahren im Leverkusen wird nach den Prognosen des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik im Jahr 2020 bei 23 Prozent liegen. Der Anteil der Hochbetagten steigt deutlich.

Die Wohnungsgesellschaft Leverkusen sollte die aktuellen Fördermöglichkeiten für barrierearmen Umbau von Bestandswohnungen nutzen, die Stadt Leverkusen als Bewilligungsbehörde aktiv über Fördermöglichkeiten beraten.

(5.) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an den Ortsrändern/auf der grünen Wiese ist ökonomisch und ökologisch nicht weiter vertretbar.

(6.) In seinem Viertel/Stadtquartier fühlt der Mensch sich am Wohlsten. Daher muss Stadtentwicklung den Schwerpunkt auf die qualitative Weiterentwicklung von Stadtquartieren (z.B. Wohnumfeldverbesserungen nach dem Beispiel der sozialen Stadt, Nahversorgung, Spiel- und Freizeitangebote) legen.

(7.) Wohnungsleerstand in Leverkusen ist vor allem struktureller Leerstand. Dem muss im Sinne einer Pflege der Wohnqualität in den Quartieren entgegengewirkt werden.

Erläuterung / Schlussfolgerung von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen:

Die Leerstandsquote für Wohngebäude in Leverkusen liegt bei 1,6 % und damit gut 50 % unter dem Landesdurchschnitt (3,3 %). Steinbüchel und Opladen haben laut Wohnungsmarktbericht 2008 die höchste Leerstandsquote unter den Leverkusener Stadtteilen. Dabei handelt es sich zumindest in Teilen um strukturelle Leerstände, also um Wohnungen, die offenbar nicht mehr marktgängig sind. Hier sollte die Stadt Handlungsmöglichkeiten entwickeln.

(8.) Veränderte Strukturen in den Lebensformen und Familienzusammensetzungen (Singlehaushalte, Lebensgemeinschaften, Patchwork-Familien, Alleinerziehende, Seniorenhaushalte usw.) bedürfen vielfältiger unterschiedlicher Wohnangebote.

(9.) Leverkusen wird Fachhochschulstandort - mit einer entsprechenden Wohnungsnachfrage von Studierenden und Lehrenden.

(10.) In Leverkusen sind bereits Ansätze und Konzepte zur Wohnbauentwicklung, sowohl bei der Stadt, als auch bei den Wohnungsbaugesellschaften und den sozialen Trägern vorhanden. Diese sind jedoch ungenügend miteinander vernetzt und müssen weiterentwickelt und umgesetzt werden.

(11.) Als Standortfaktor muss das "neue Wohnen in Leverkusen" aktiv im Stadtmarketing eingesetzt werden

Mit freundlichen Grüßen

Mina Lepsius

SPD-Fraktionsgeschäftsführerin

Gerhard Wölwer
Ratsherr (Grüne)