

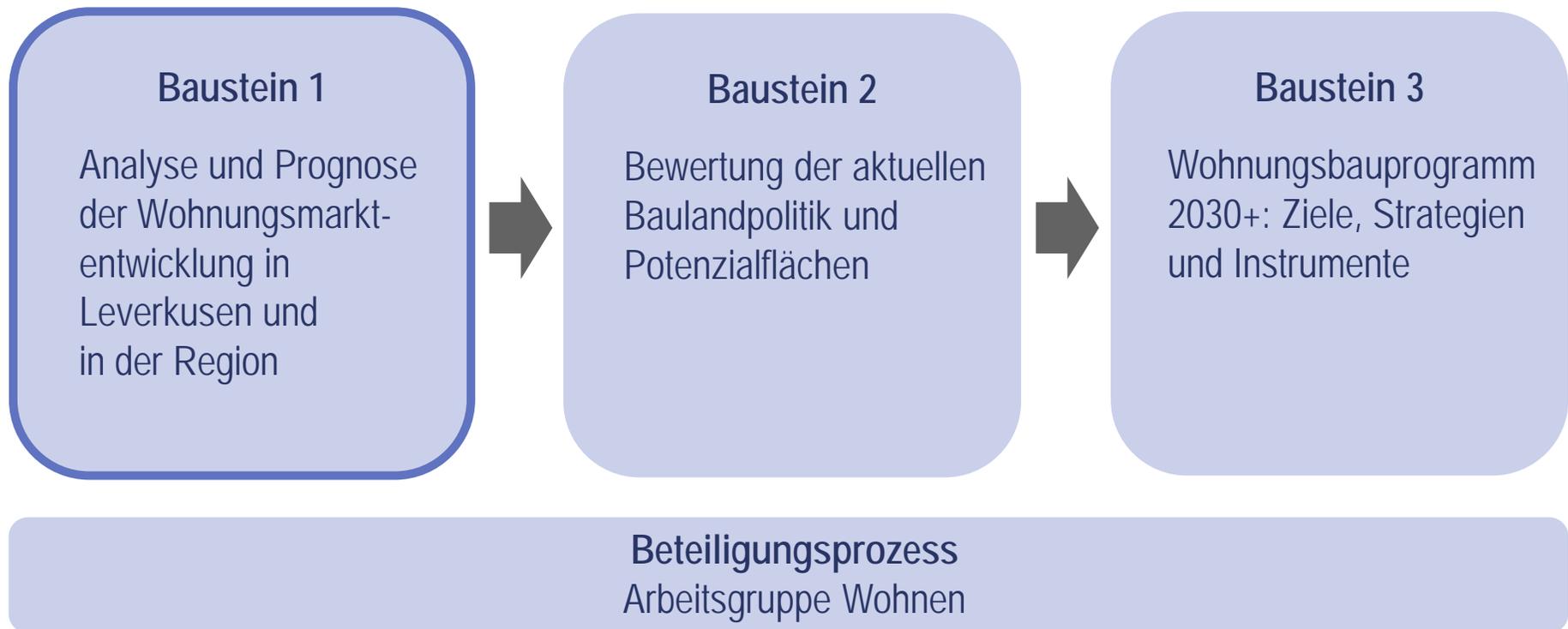
Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+

Ergebnisse der Analysen und Prognosen

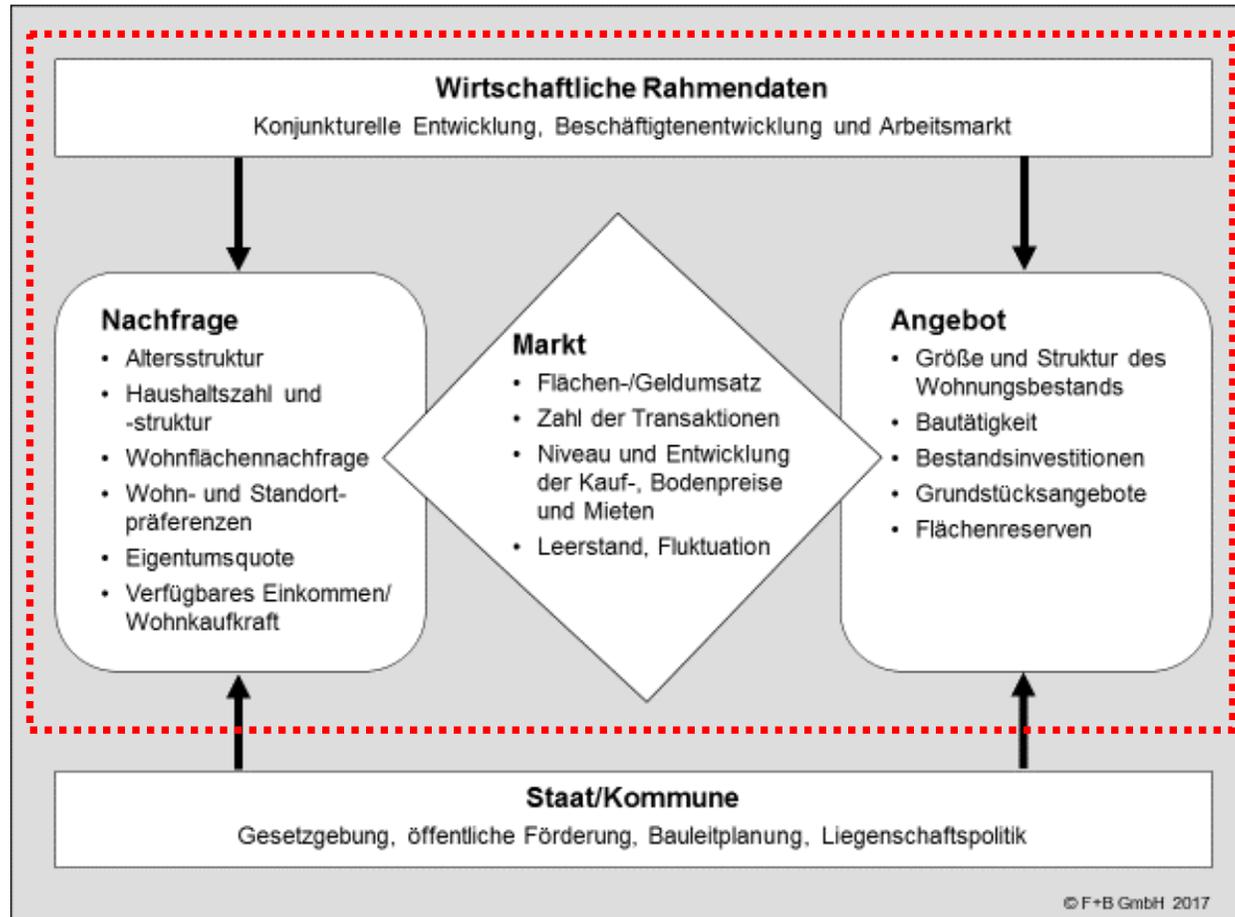
2. Sitzung der begleitenden Arbeitsgruppe
Leverkusen, 28. Mai 2018

- Einleitung
- Zusammenfassung der Ergebnisse der Analysen und Prognosen
- Diskussion der Ergebnisse
- Zeitplan – die nächsten Schritte

Die Bausteine des Wohnungsbauprogramms 2030+



Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung und aktuellen Wohnungsmarktsituation



➔ Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Angebots-, Nachfrage- und Marktentwicklung des Wohnungsmarktes in Leverkusen sowie der regionalen Einflussfaktoren

Wirtschaftliche Rahmendaten

Positive Beschäftigtenentwicklung, aber mit geringerer Dynamik als der Landestrend

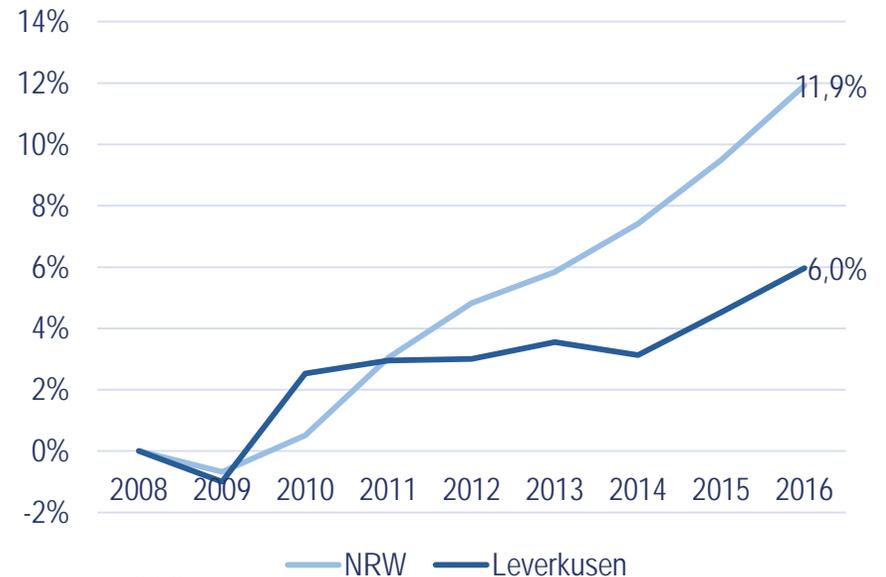
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Leverkusen (Arbeitsort) 2008-2016



jeweils zum 30.06.

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2017

Veränderung der Beschäftigtenzahl am Arbeitsort in Leverkusen und NRW 2008-2016 in %



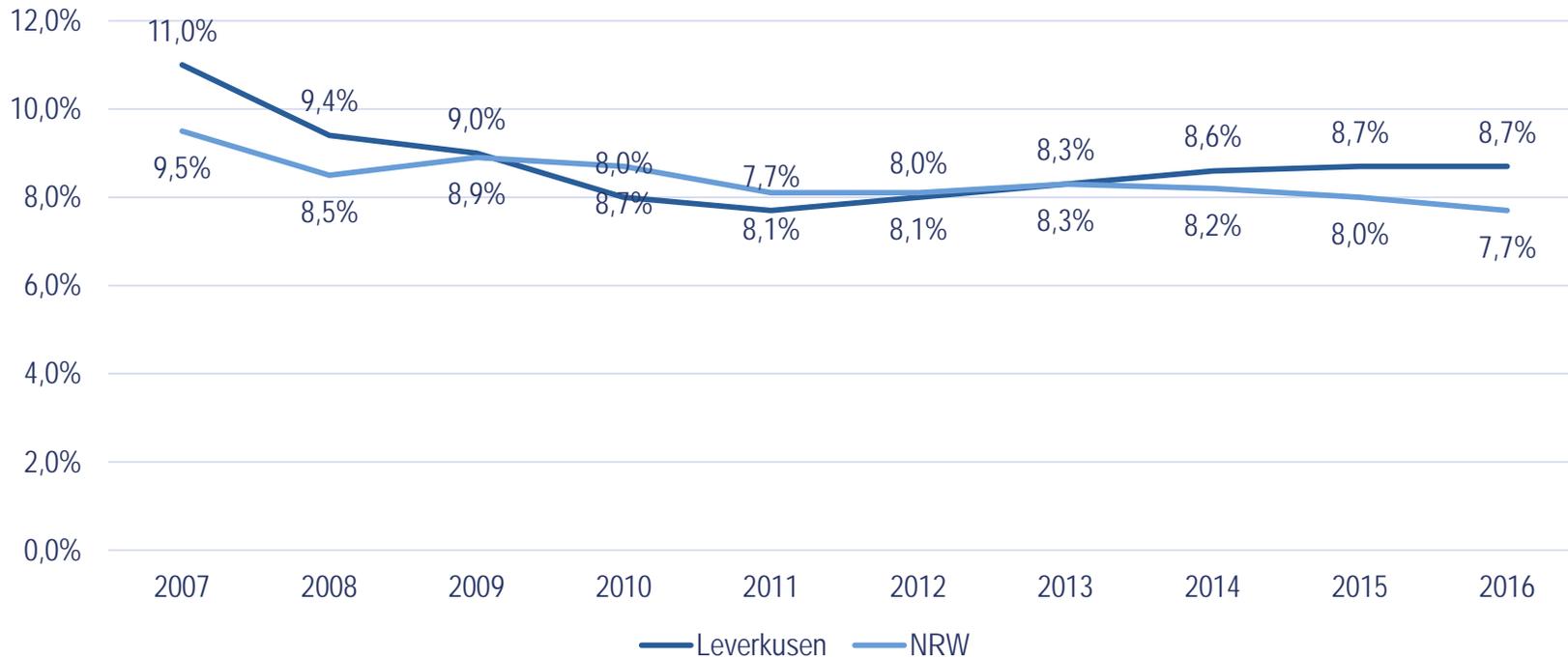
jeweils zum 30.06.

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2017, eigene Berechnungen

Anders als im Landestrend, keine Entspannung am Arbeitsmarkt

Wirtschaftliche Rahmendaten

Arbeitslosenquote in Leverkusen und NRW 2007-2016*

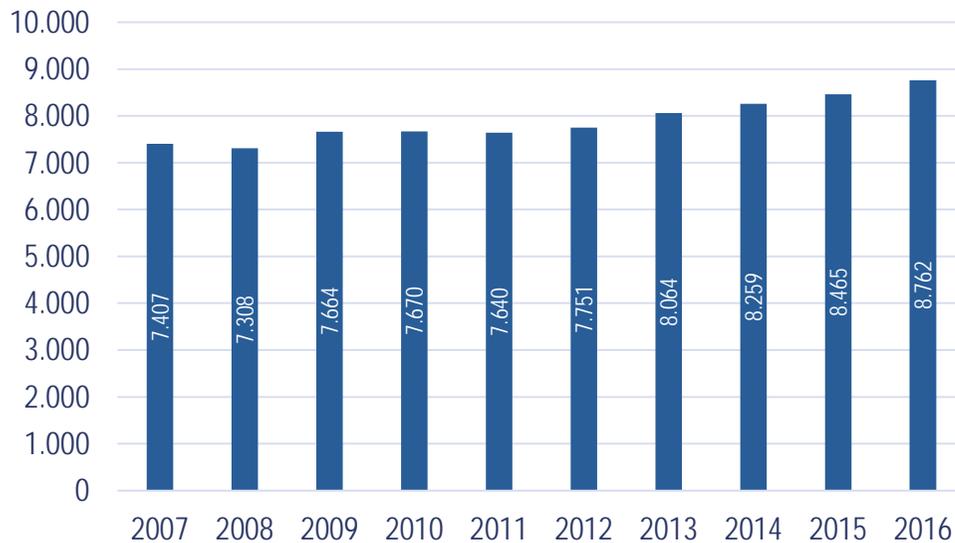


*bezogen auf alle Erwerbspersonen (ohne Soldaten)

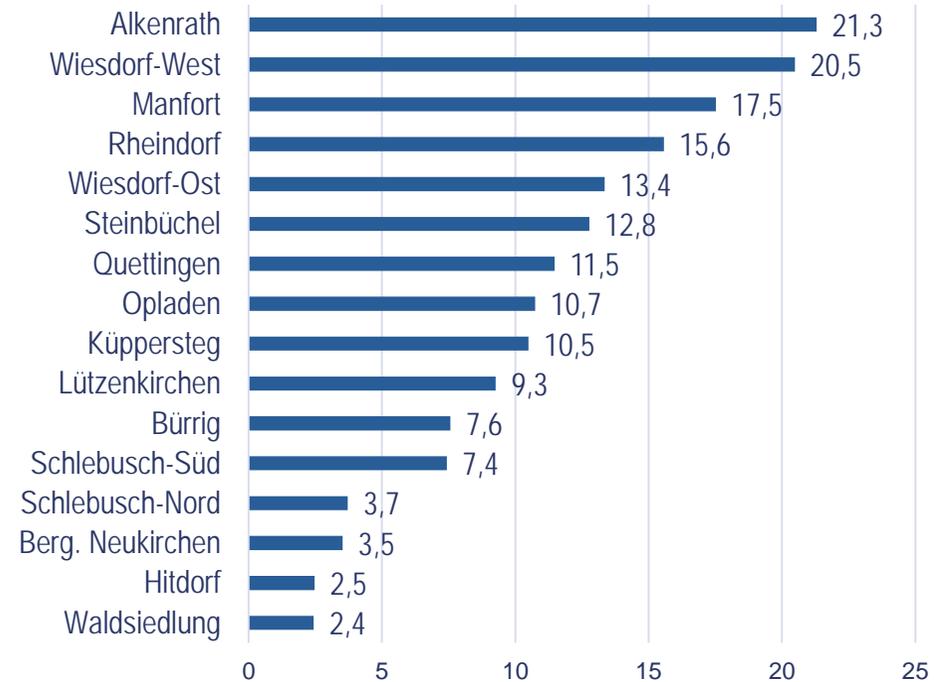
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2017

Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II steigt seit 2012 kontinuierlich – Sozialstruktur innerhalb der Stadt zeigt große Unterschiede

Anzahl Bedarfsgemeinschaften in Leverkusen 2007-2016



Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach statistischen Bezirken 2016 in %



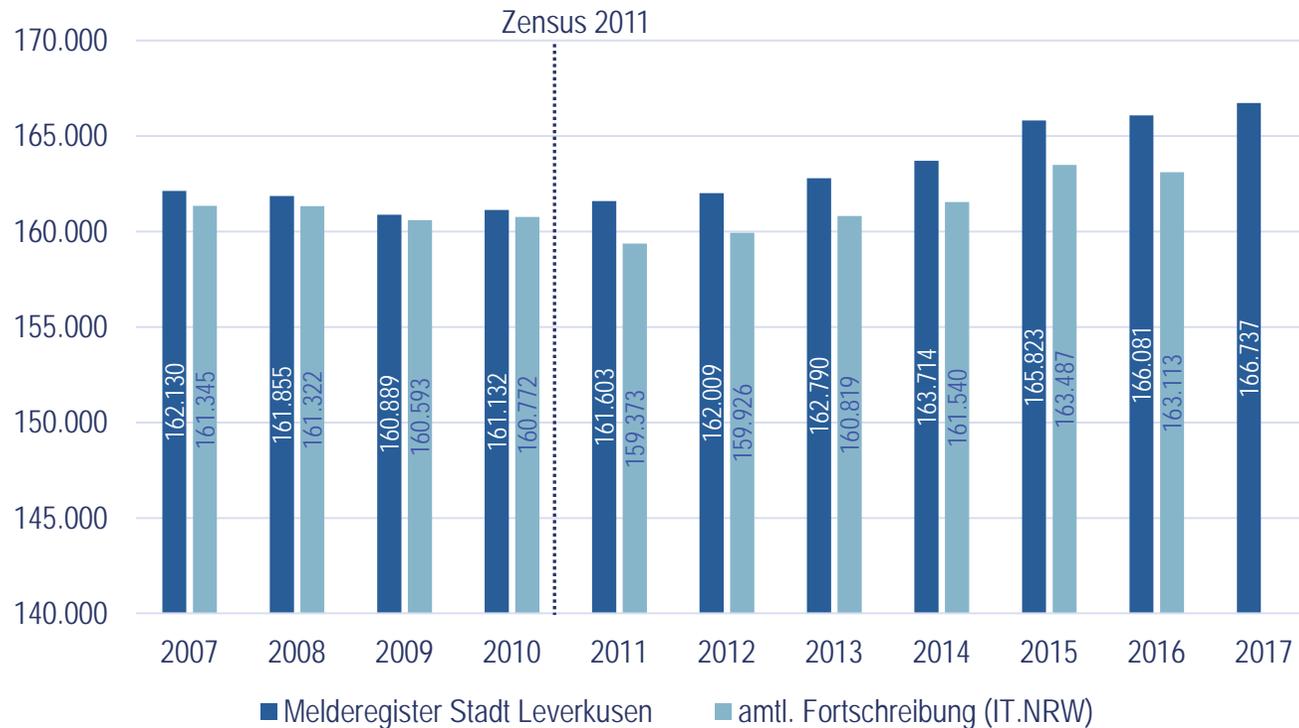
Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017, eigene Berechnungen

Wohnungsnachfrage

Bevölkerung von Leverkusen ist in den vergangenen 10 Jahren um 2,8 % auf knapp 167.000 Einwohner gewachsen

Wohnungsnachfrage

Anzahl der Einwohner in Leverkusen 2007-2017*

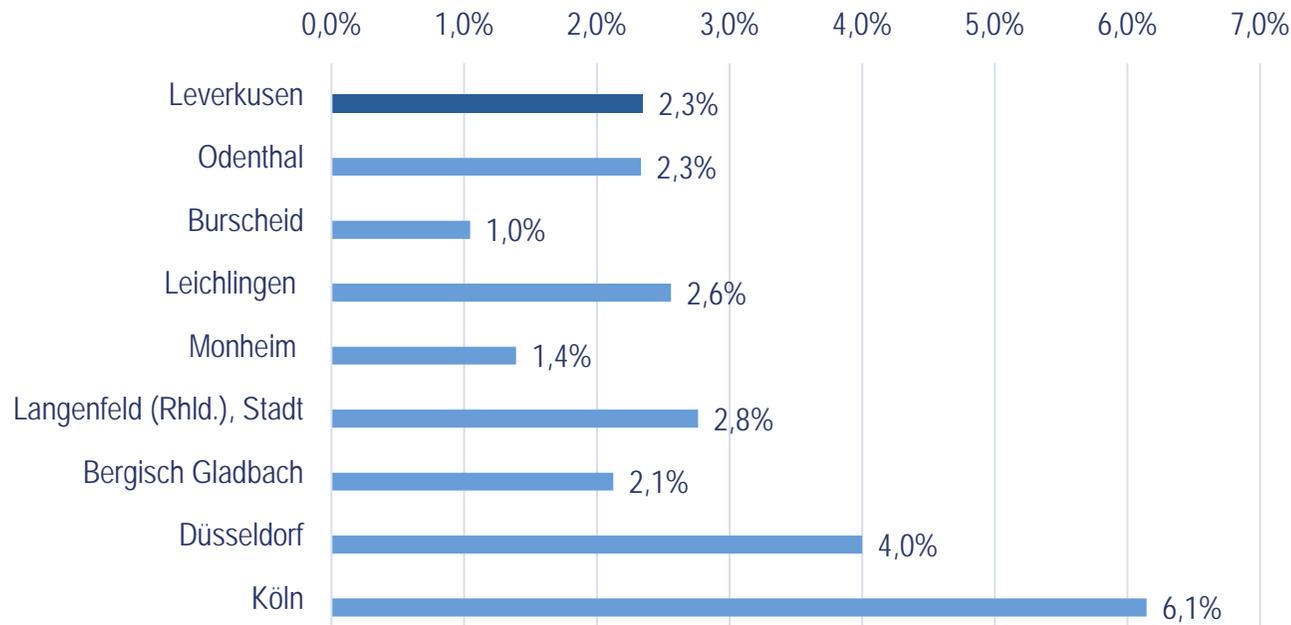


Unterschiedliche Daten zur Bevölkerungsentwicklung von Leverkusen aufgrund verschiedener Datenquellen beeinträchtigen Planungsgrundlagen

* Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stichtag jeweils 31.12.
 Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle IT.NRW 2017

Bevölkerung von Leverkusen wächst stärker als in der Mehrzahl der umliegenden Städte, aber geringer als in Köln und Düsseldorf

Veränderung der Bevölkerungszahl in Leverkusen und ausgewählten Städten 2011-2016 in %

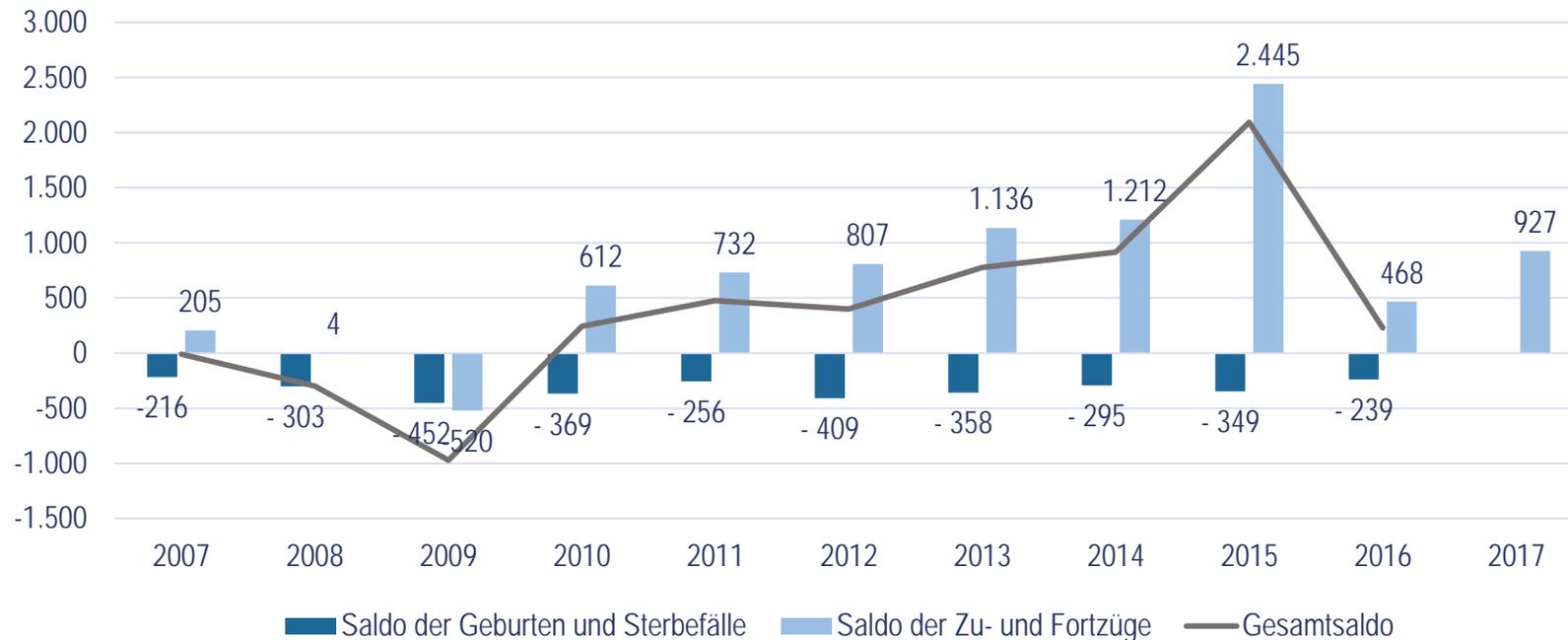


Quelle: IT.NRW 2018, eigene Berechnungen

Leverkusens Bevölkerung wächst aufgrund deutlicher Wanderungsgewinne

Wohnungsnachfrage

Faktoren der Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen 2007-2016



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Wanderungsverluste praktisch nur in der Altersgruppe 65 Jahre und älter

Wohnungsnachfrage

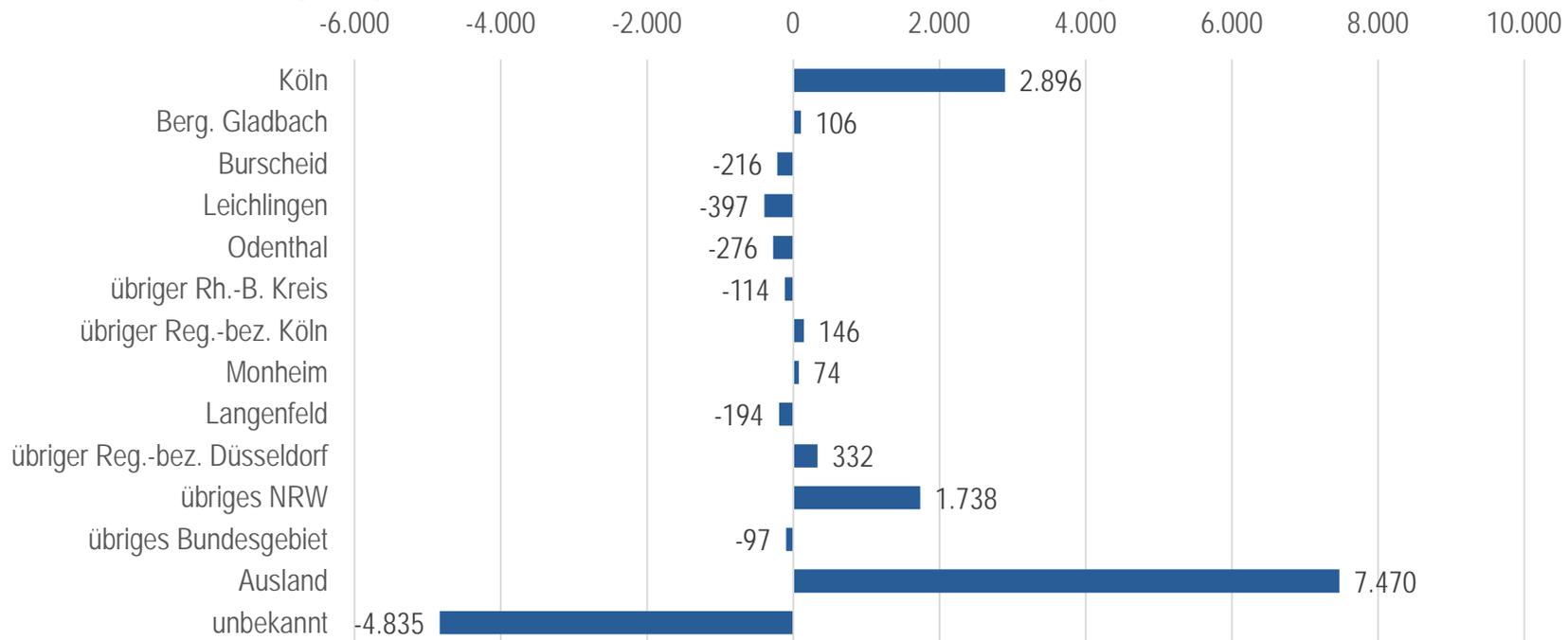
Saldo der Zu-/Fortgezogenen in Leverkusen nach Altersgruppen 2010-2016

	Altersgruppe					
	insgesamt	0 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 45	45 bis unter 65	65 und älter
2010	612	233	161	201	73	-56
2011	732	223	149	395	19	-54
2012	807	296	24	564	52	-129
2013	1.136	425	185	616	62	-152
2014	1.212	370	294	675	14	-141
2015	2.445	850	491	971	237	-104
2016	468	200	152	317	-11	-190

Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Wanderungsgewinne vor allem gegenüber dem Ausland, Köln und weiter entfernten Landesteilen von NRW, leichte Verluste gegenüber Leichlingen, Odenthal, Langenfeld und Burscheid

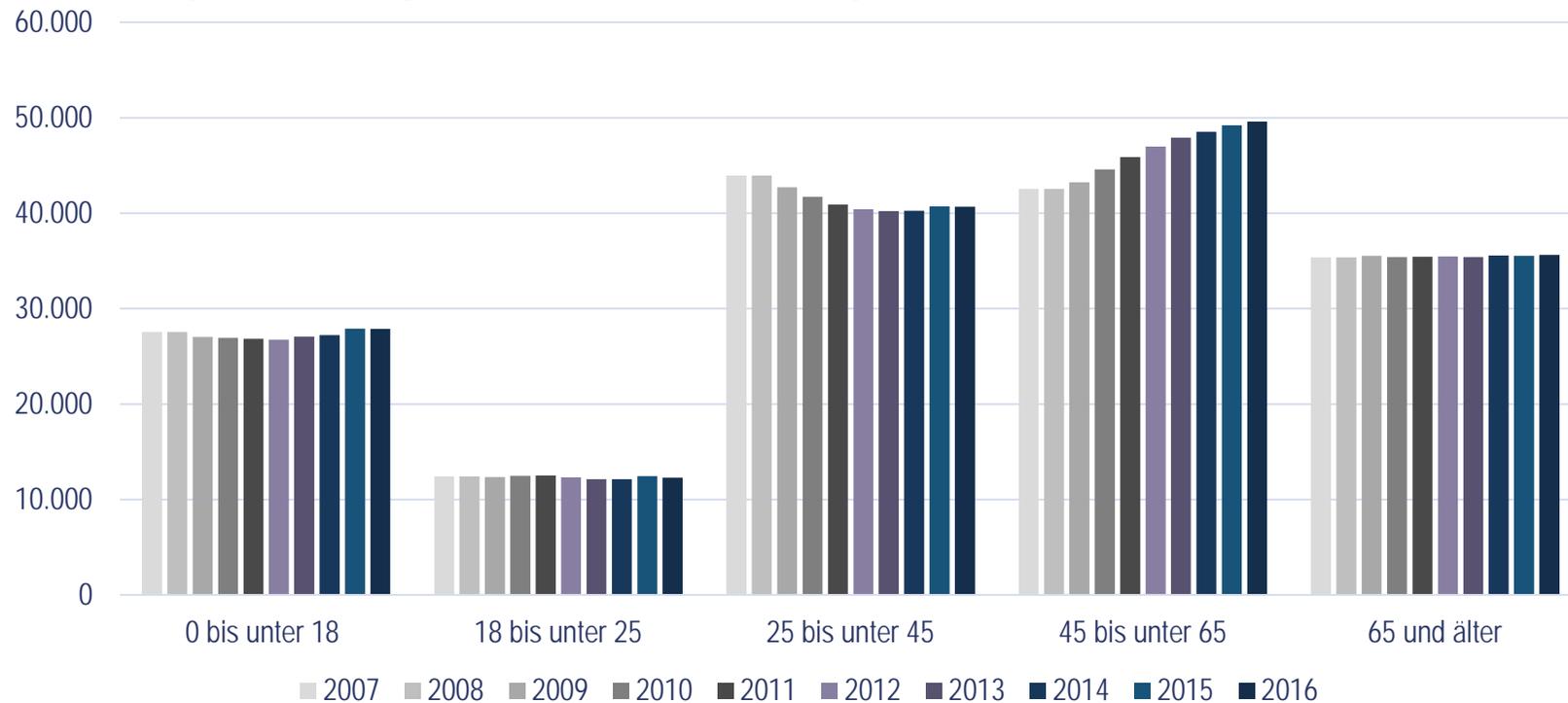
Saldo der Zu-/Fortgezogenen in Leverkusen nach Ziel- und Herkunftsgebiet 2007-2015



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Teilweise deutliche Verschiebungen in der Altersstruktur: die Zahl der 25- bis unter 45-Jährigen nimmt ab und die der 45- bis unter 65-Jährigen nimmt zu

Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen nach Altersgruppen 2007 bis 2016



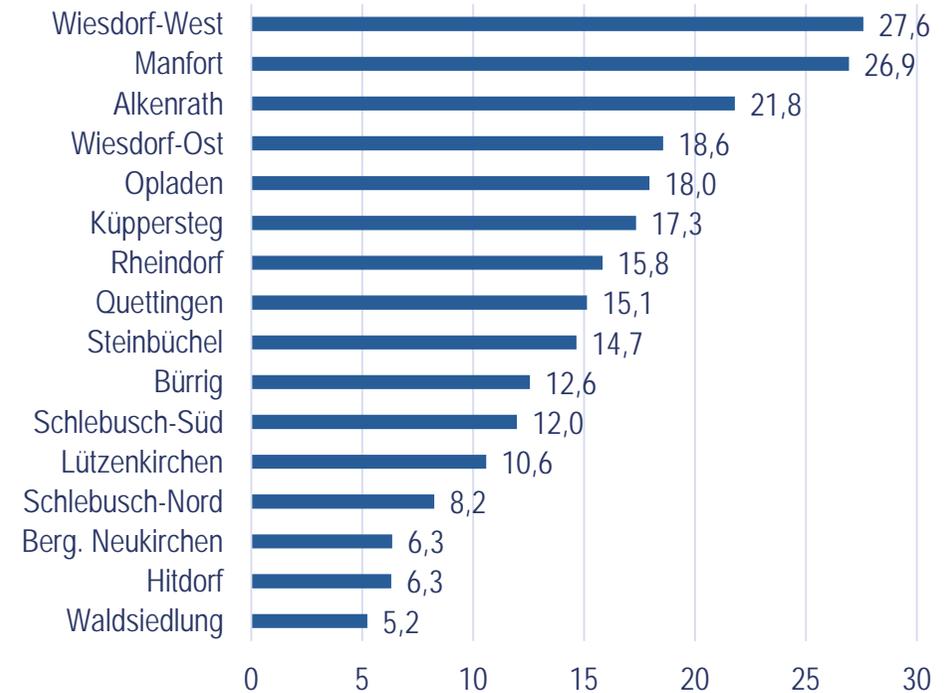
Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Deutlicher Anstieg des Ausländeranteils in den letzten fünf Jahren – große Unterschiede innerhalb der Stadt

Ausländeranteil in Leverkusen 2007 bis 2016 in %



Ausländeranteil nach statistischen Bezirken 2016 in %



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Anteil der Einpersonenhaushalte steigt kontinuierlich – Wiedorf-West jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt

Anteil der Haushalte in Leverkusen nach Größe 2011-2015 in %

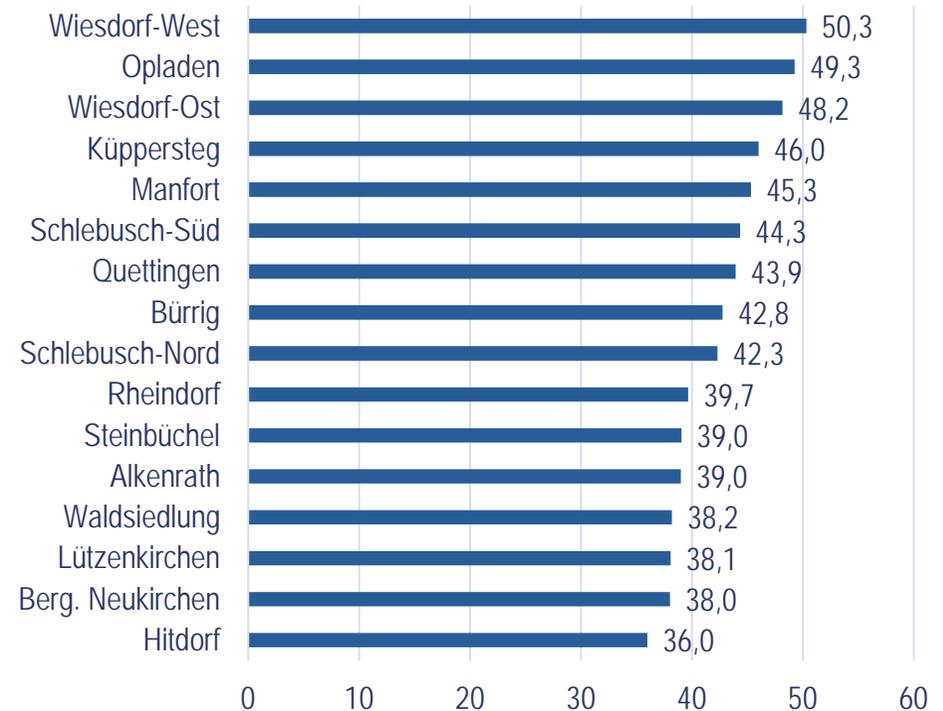


Anzahl der Haushalte in Leverkusen 2015: 81.800
 Durchschnittliche HH-Größe: 1,99 Personen*

* Nur Hauptwohnsitze, ohne Heimbewohner

Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017, eigene Berechnungen

Anteil der Einpersonenhaushalte nach statistischen Bezirken 2015 in %

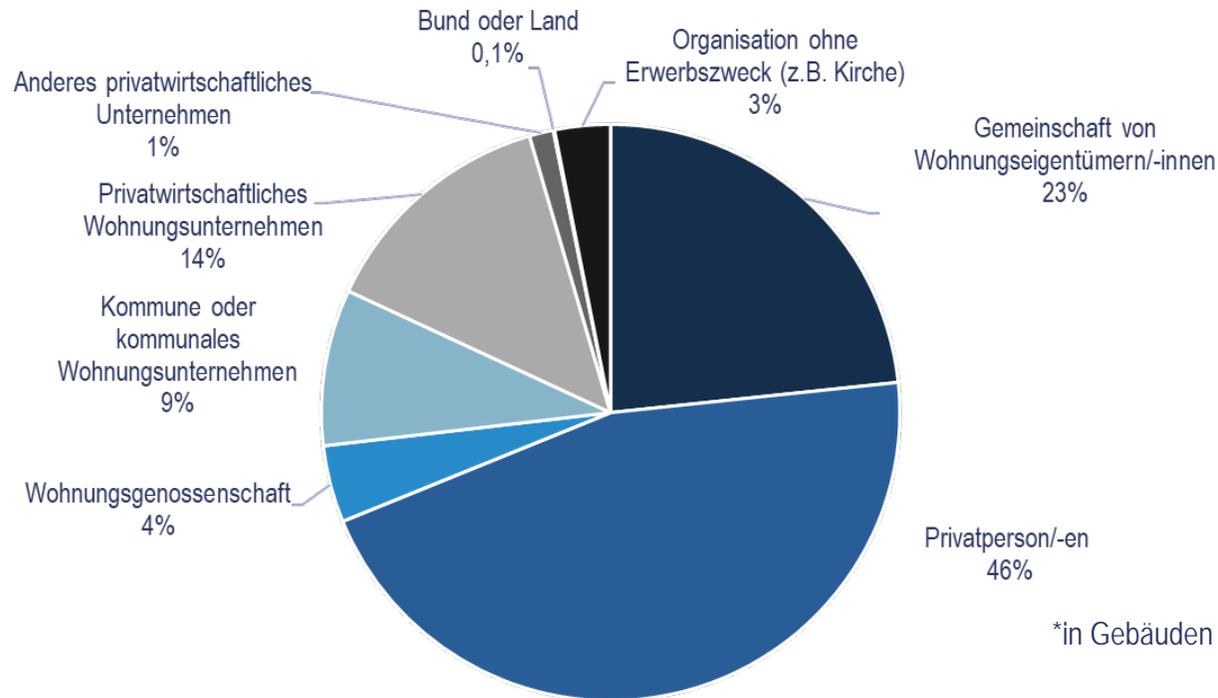


Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Wohnungsangebot

Mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestands ist in der Hand von Privatpersonen oder WEG-Gemeinschaften

Wohnungen in Leverkusen nach Eigentumsform des Gebäudes 2011*



Gesamtbestand 2016:
 82.400 Wohnungen
 gewachsen – davon
 zwei Drittel in Mehrfamilien-
 häusern

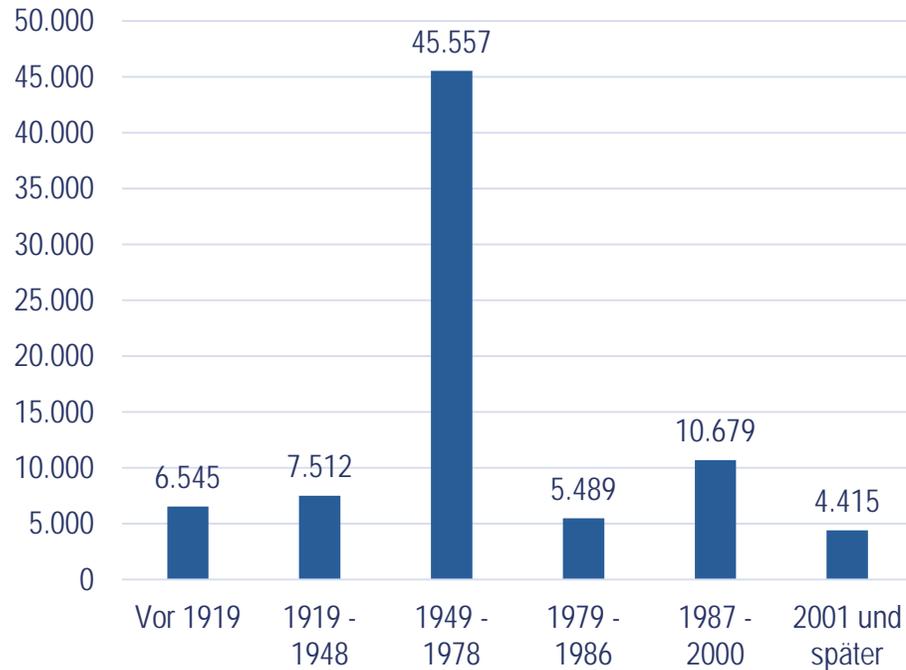
*in Gebäuden mit Wohnraum

Quelle: Zensus, Gebäude- u. Wohnungszählung, 2011
 Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

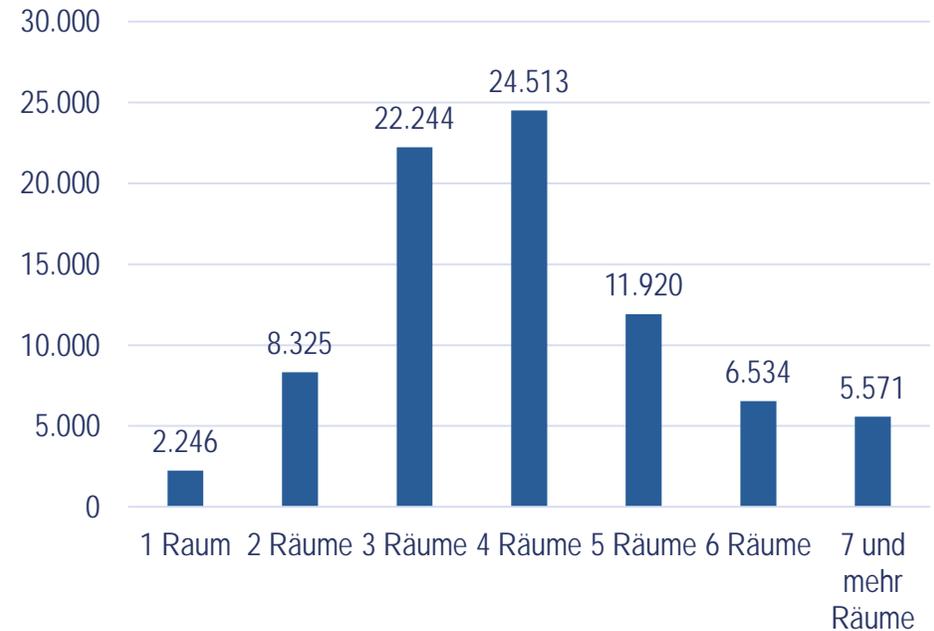
Mehr als die Hälfte (57%) des Wohnungsbestands stammt aus den Jahren 1949 bis 1978

Wohnungsangebot

Wohnungen in Leverkusen nach Baualter 2011*



Wohnungen in Leverkusen nach Anzahl der Räume 2016



*in Gebäuden mit Wohnraum

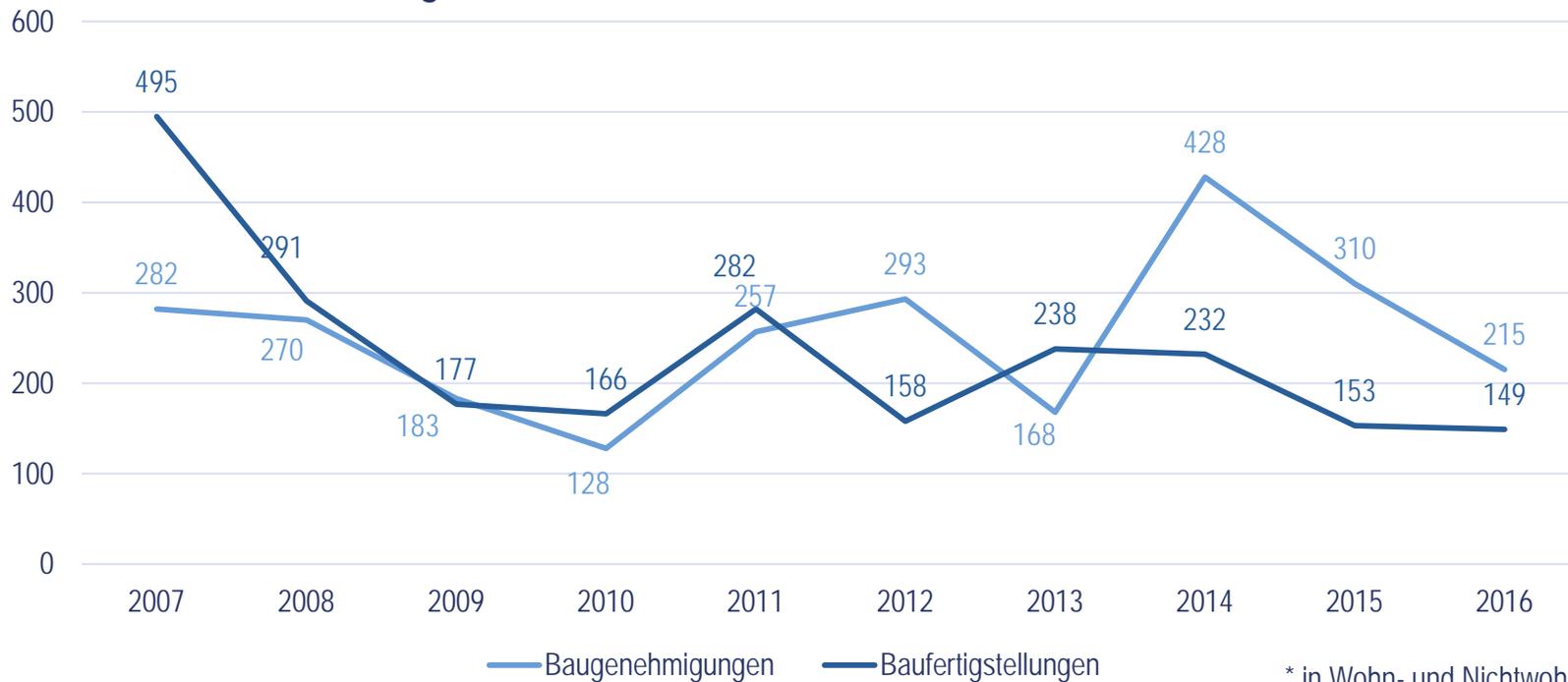
Quelle: Zensus, Gebäude- u. Wohnungszählung, 2011

Quelle: IT.NRW 2018

Bautätigkeit in Leverkusen ist rückläufig – bei einem zwischenzeitlich hohen Anstieg der Baugenehmigungen

Wohnungsangebot

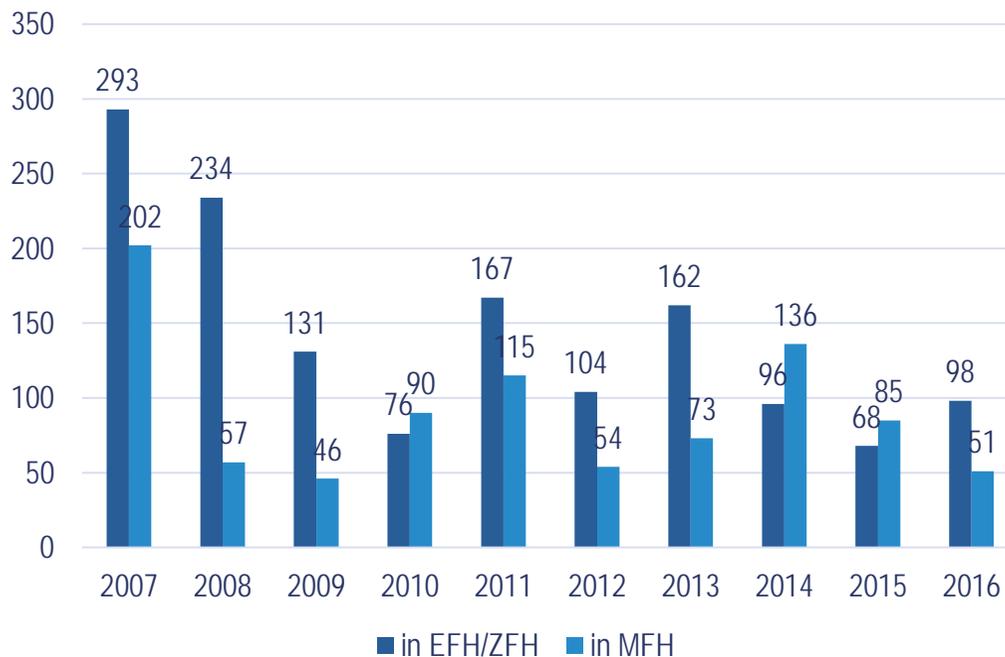
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (nur Neubau) in Leverkusen nach der Anzahl Wohnungen 2007-2016*



* in Wohn- und Nichtwohngebäuden
 Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Rückgang der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau besonders ausgeprägt – Bauintensität in Leverkusen deutlich geringer als in NRW insgesamt

Baufertigstellungen in Leverkusen (nur Neubau) nach der Anzahl Wohnungen 2007-2016*



Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Leverkusen und NRW pro 1.000 Einwohner 2011-2016



* in Wohngebäuden
 Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Quelle: IT.NRW 2017

Bestand an Sozialwohnungen sinkt – wie in vielen anderen Städten auch – kontinuierlich - Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt aktuell bei 6,4 %

Öffentlich geförderte Wohnungen in Leverkusen 2007-2016



Gesamtbestand geförderter Wohnungen in Leverkusen wird nach Prognosen des Landes bis 2030 auf ca. 3.240 Wohnungen zurückgehen

Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

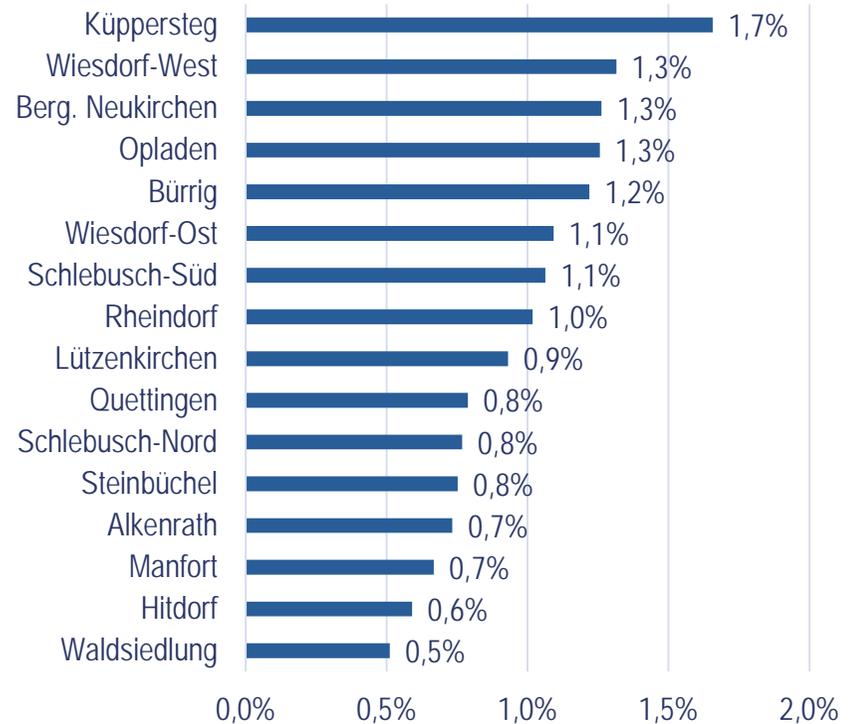
Wohnimmobilienmarkt

Wohnungsleerstand beträgt aktuell nur noch 1% – ein Anzeichen für eine deutliche Marktanspannung

Wohnungsleerstand in Leverkusen 2007-2016 in %



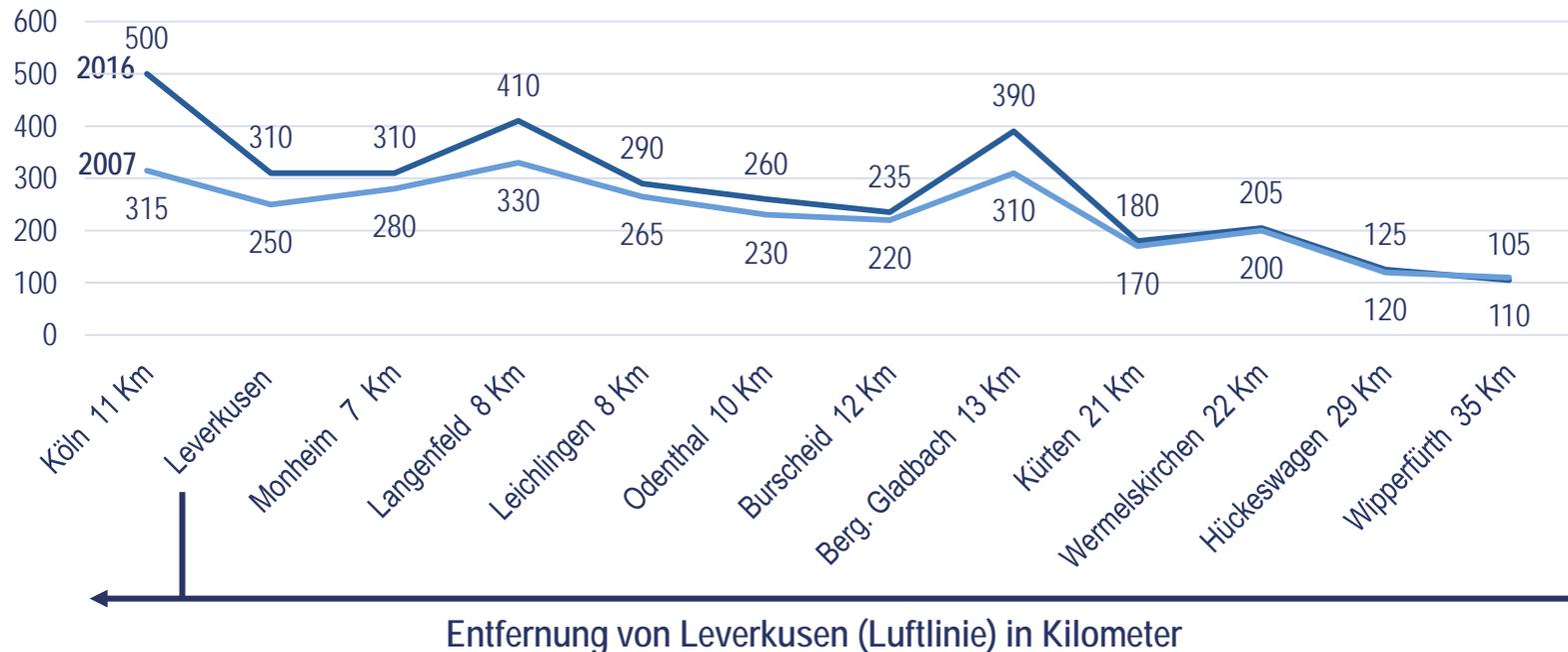
Wohnungsleerstand nach statistischen Bezirken 2016 in %



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017
 Datenbasis: EVL GmbH (Stromzählerauswertung)

Aktuelle Baulandpreise in Leverkusen mit 310 €/m² günstiger als die Nachbarstädte Köln, Langenfeld und Bergisch Gladbach

Bodenpreise im regionalen Vergleich 2007 und 2016 in €/m² *



* Typische Grundstückspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage in €/m²

Quelle: Grundstücksmarktbericht Leverkusen, Grundstücksmarktbericht Oberer Gutachterausschuss, 2017

Der Markt für Eigenheime

Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegen aktuell je nach Wohnfläche zwischen 450.000 und 475.000 Euro

Durchschnittliche Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Leverkusen 2016*

Wohnfläche in m ²	Durchschnittspreis in €	Preis €/m ² Wfl.
130	450.000	3.450
140	455.000	3.250
150	460.000	3.050
160	465.000	2.900
170	470.000	2.750
180	475.000	2.650

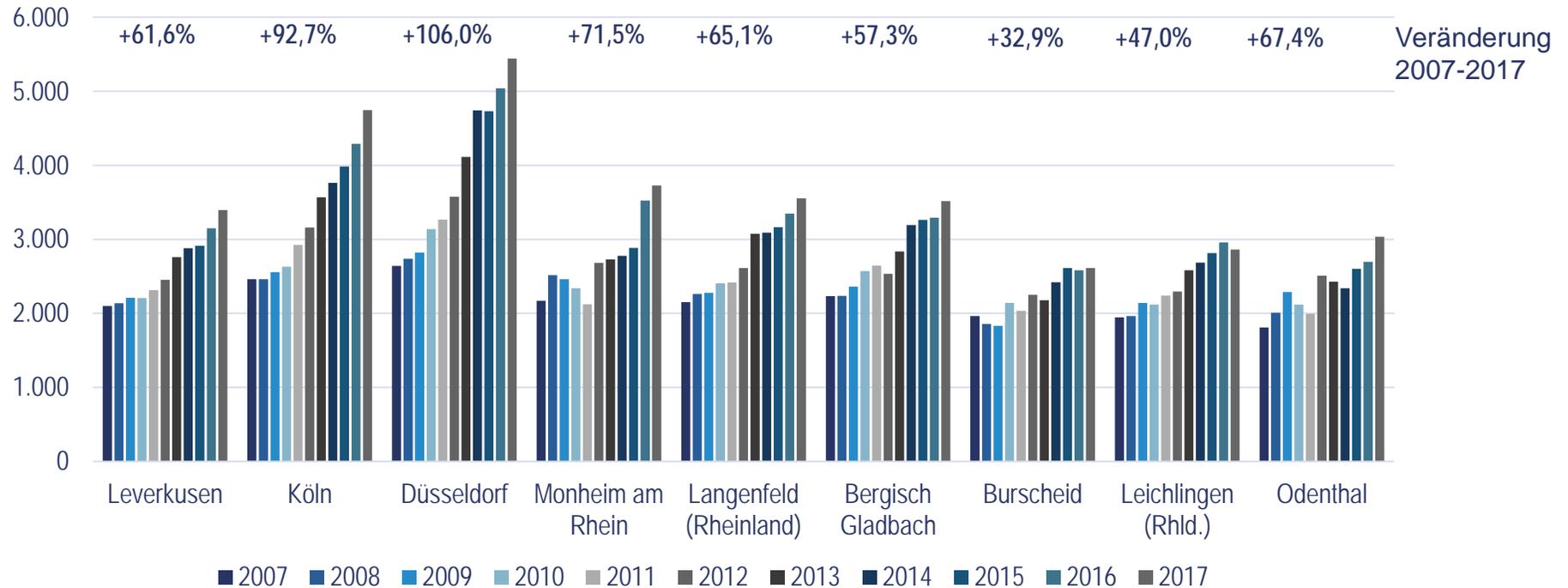
* inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 350 €/m²

Quelle: Grundstücksmarktbericht Leverkusen, Grundstücksmarktbericht Oberer Gutachterausschuss, 2017

Der Markt für Eigentumswohnungen

Im Neubau bei ETW allgemein sehr starker Anstieg der Angebotspreise in Leverkusen und der Region – Preisniveau in Leverkusen regional noch im mittleren Bereich

Angebotspreise für ETW (arithmetisches Mittel) im Neubau in Leverkusen und der Region 2007-2017 in €/m²

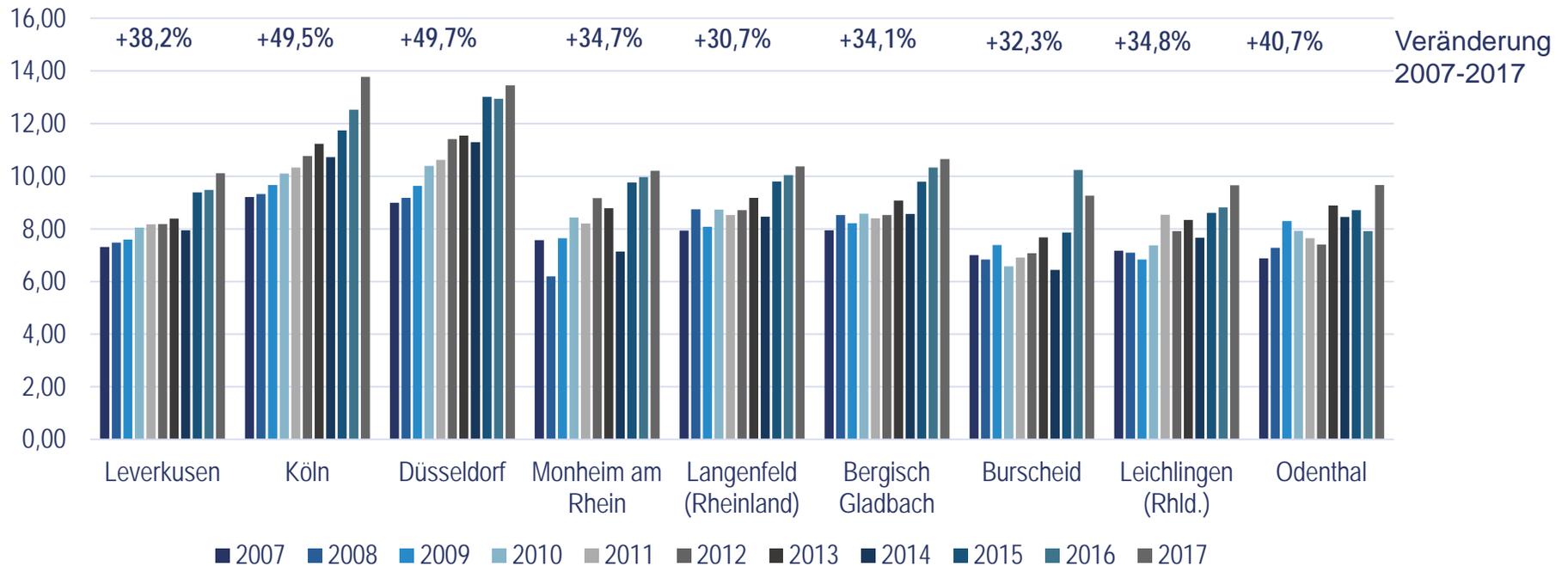


Quelle: F+B Immobilienmarktmonitor 2018

Mietwohnungsmarkt

Im Neubau allgemein sehr starker Anstieg der Angebotsmieten in Leverkusen und der Region – Mietenniveau in Leverkusen regional noch im mittleren Bereich

Angebotsmieten (arithmetisches Mittel) im Neubau in Leverkusen und der Region 2007-2017 in €/m²



Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2018

Anstieg der Angebotsmieten seit 2007 im Neubau mit 38% fast doppelt so hoch wie im Bestand

Angebotsmieten (arithmetisches Mittel) im Neubau und Bestand in Leverkusen 2007-2017 in €/m²



Veränderung
 2007-2017
 +38,2%
 +21,6%

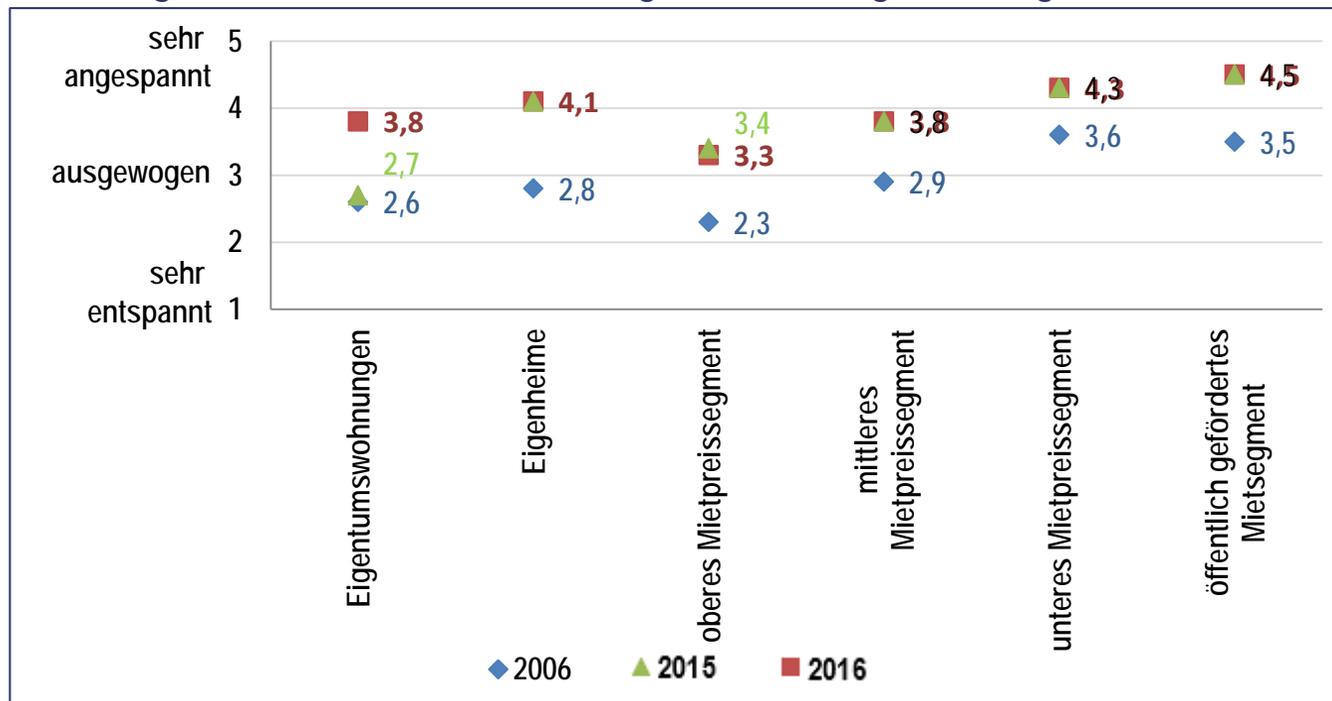
* Bestand (mind. drei Jahre alt), 2 bis 4 Zi., 50 bis 80 m², normale Ausstattung

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2018

Der Leverkusener Wohnungsmarkt aus Sicht der befragten Marktakteure

Aktuelle Wohnungsmarktlage wird wie bereits im Vorjahr überwiegend als angespannt eingeschätzt – stark wachsende Anspannung im Teilmarkt der Eigentumswohnungen

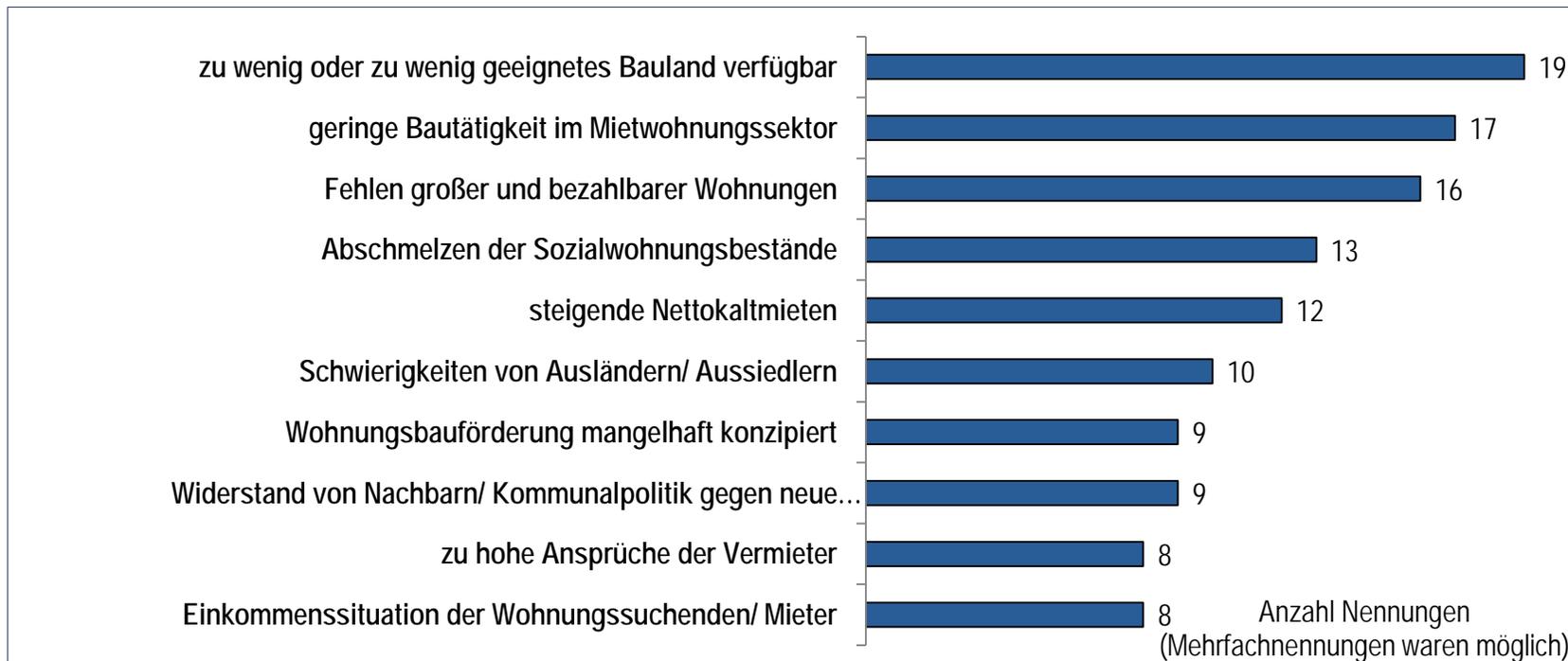
Wohnungsmarktbarometer: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2006, 2015 und 2016



Quelle: Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2006, 2015, 2016

Als größte Probleme werden das zu wenige verfügbare Bauland, die zu geringe Bautätigkeit im Mietwohnsektor und das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen angesehen

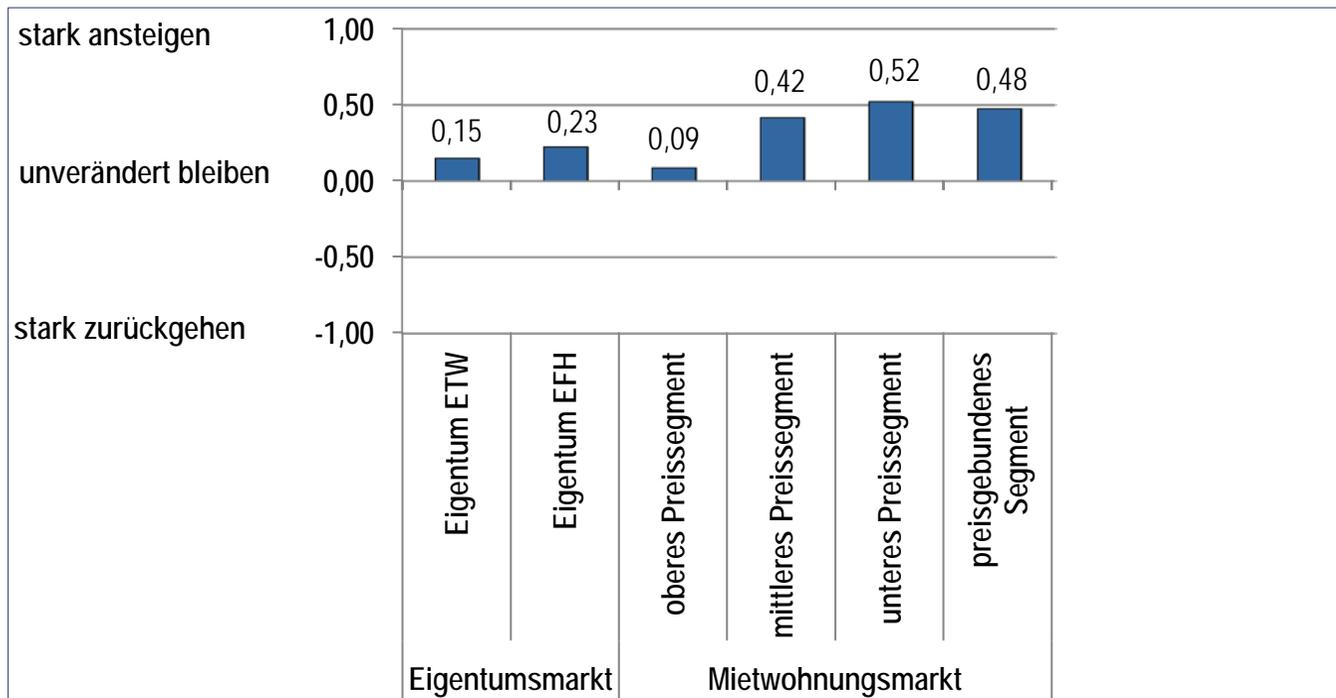
Wohnungsmarktbarometer: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Quelle: Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2016

Leichter Anstieg der künftigen Nachfrage nach Wohneigentum und – mit Ausnahme des oberen Preissegments – deutlicher Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen

Wohnungsmarktbarometer: Künftige Nachfrage nach Wohnraum wird in den nächsten drei bis fünf Jahren...



Quelle: Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2016

Senioren als marktbestimmende Zielgruppe – Wohneigentum: Nachfrageverhalten insgesamt vom Preisniveau stark beeinflusst

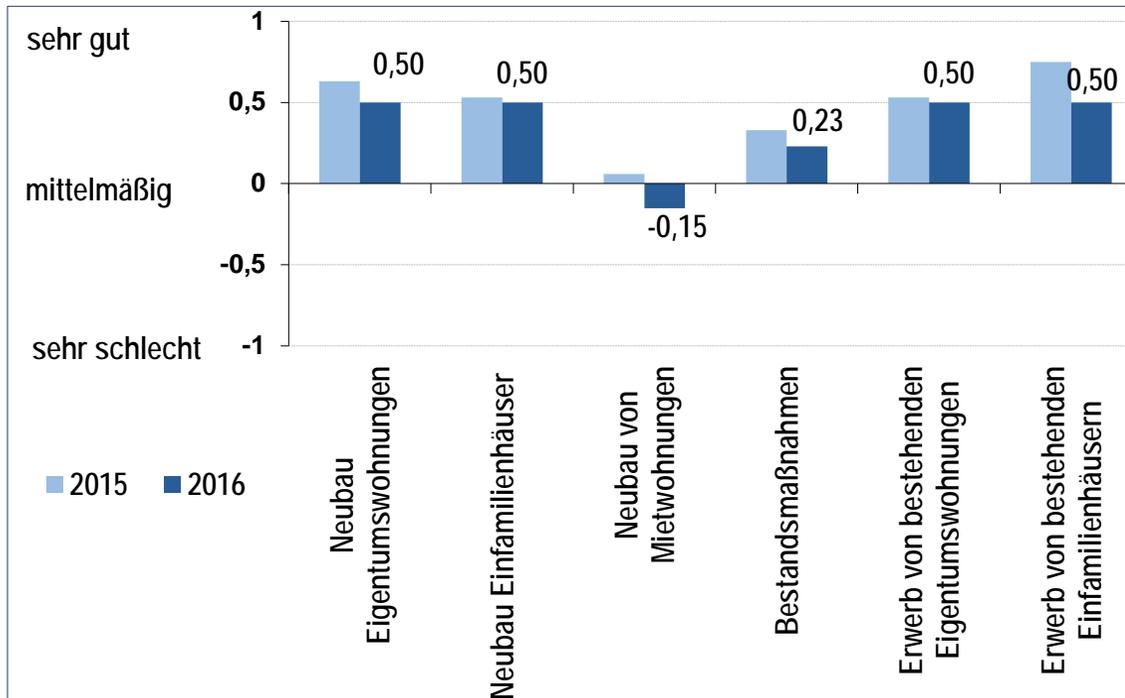
Äußerungen von Marktakteuren zur Wohnungsnachfrage:

- Die hohe Nachfrage nach Wohneigentum aus Köln und Düsseldorf ist primär preisgetrieben
Eine Minderheit sieht erste Abwanderungen aus Leverkusen aus Preisgründen
- Ältere, zahlungskräftige Menschen aus dem Umland verkaufen ihre großen Eigenheime und ziehen in eine neue barrierearme/-freie Eigentumswohnung in Leverkusen
- Nach wie vor große Nachfrage (von Familien) nach EFH und RH mit Garten und Garage
- Hohe Nachfrage nach sowohl kleinen als auch großen (bezahlbaren) Mietwohnungen
(3 ½ bis 4 ½ Zimmer bzw. über 90 m²)
- Hoher und steigender Bedarf nach Seniorenwohnen (barrierefreie Wohnungen mit Pflegeleistungen, Servicewohnen) im Quartier

Quelle: F+B Experteninterviews 2017

Aktuelles Investitionsklima wird für alle Segmente weniger positiv bewertet als noch vor einem Jahr. Das Investitionsklima für Mietwohnungsneubau wird negativ bewertet

Wohnungsmarktbarometer: Aktuelles Investitionsklima ist...



Quelle: Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2016

Vorausschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung

Modellannahmen der Bevölkerungsprognose

- *Ausgangsbevölkerung* (Datengrundlage: Melderegister der Stadt Leverkusen):
 - Einwohner mit *Hauptwohnsitz* nach Alter und Geschlecht zum 31.12.2016
 - Einwohner mit *Nebenwohnsitz* nach Alter und Geschlecht zum 31.12.2016, Fortschreibung des rückläufigen Trends im Prognosezeitraum
 - Ohne Heimbevölkerung (Wohnheime, Anstalts- und Gemeinschaftsunterkünfte)
 (Quelle: Angaben zur Wohnheimbevölkerung Stadt Leverkusen, Abschätzung/Berechnung F+B)
 „wohnungsmarktrelevante Bevölkerung“
- *Geburten und Sterbefälle*: Alters- und geschlechtsspezifische Geburten- und Sterbehäufigkeiten der Jahre 2013 bis 2016
- *Wanderungen*: alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsquoten im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2016, die um die Zahl der Flüchtlinge bereinigt wurden, aber einschließlich der sonstigen Migration

Flüchtlinge:

- Bei der Berechnung der Varianten wird zunächst auf die Zahl der Zuzüge vor der Flüchtlingskrise abgestellt.
- Die Entwicklung des künftigen Zuzugs von Flüchtlingen nach Leverkusen wird separat auf Grundlage einer gemäß des Koalitionsvertrages erwarteten Zuwanderung von bundesweit jährlich 180.000 bis 220.000 Flüchtlingen (Mittelwert 200.000) und der bestehenden Verteilungsschlüssel auf Bundes- und Landesebene berechnet.
- Für NRW bedeutet dies ein jährlicher Zuzug von ca. 38.100 bis 46.500 Flüchtlingen (Mittelwert 42.300).
 - ➔ Bei einem angenommenen Zuweisungsschlüssel von 0,9% ergibt sich für Leverkusen im Mittel ein jährlicher Zuzug von ca. 380 Flüchtlingen.
- Eine Einschätzung der Rückwanderung und des (Familien-)Nachzugs kann wegen der unzureichenden Datenlage und der unklaren gesetzlichen Regulierung (noch) nicht vorgenommen werden.

Modellannahmen für die Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in drei Varianten (I)

Status Quo-Variante:

- Entwicklung der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungen der vergangenen Jahre setzt sich – mit Ausnahme des Zuzugs von Flüchtlingen auf dem Höhepunkt der Flüchtlingskrise – im Prognosezeitraum fort

Variante mit mittlerem Bevölkerungszuwachs:

- Gleiche Datenbasis und Grundannahmen wie in der Status-quo-Variante, aber:
- Stärkere Zuwanderung
 - aus den umliegenden Wohnungsmarktregionen aufgrund der wachsenden Marktanspannung in den Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf
 - aus NRW, anderen Bundesländern und dem Ausland (keine Flüchtlinge), weil Leverkusen seine Bedeutung als Wirtschaftsstandort stabilisiert bzw. ausbaut

Modellannahmen für die Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in drei Varianten (II)

Variante mit erhöhtem Bevölkerungszuwachs:

- Gleiche Datenbasis und Grundannahmen wie in der Status-quo-Variante, aber:
- Gegenüber Variante 2 noch stärkere Zuwanderung
 - aus den umliegenden Wohnungsmarktregionen aufgrund der wachsenden Marktanspannung in den Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf
 - aus NRW, anderen Bundesländern und dem Ausland (keine Flüchtlinge), weil Leverkusen seine Bedeutung als Wirtschaftsstandort ausbaut
- Verringerte Abwanderung ins Umland aufgrund neuer nachfragegerechter Wohnungsangebote, z. B. bei Senioren über 65 Jahre

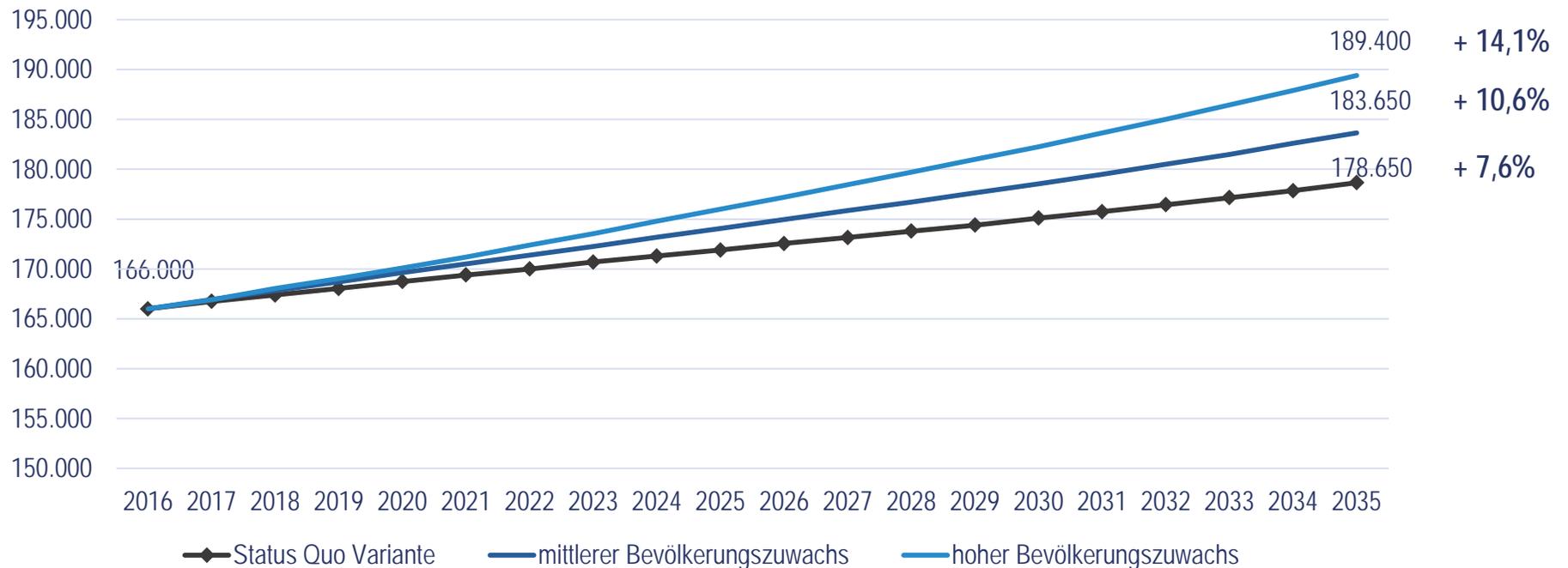


(Mehr) Wohnungsbau beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung von Leverkusen und kann Entwicklungsvarianten mit einem verstärkten Bevölkerungswachstum wahrscheinlicher machen (Vermischung von Ursache-Wirkungsketten)

Je nach Variante wird die Bevölkerungszahl von Leverkusen bis 2035 um knapp 8 bis 14 % steigen

Prognose

Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen bis 2035 (Basisjahr 2016) *



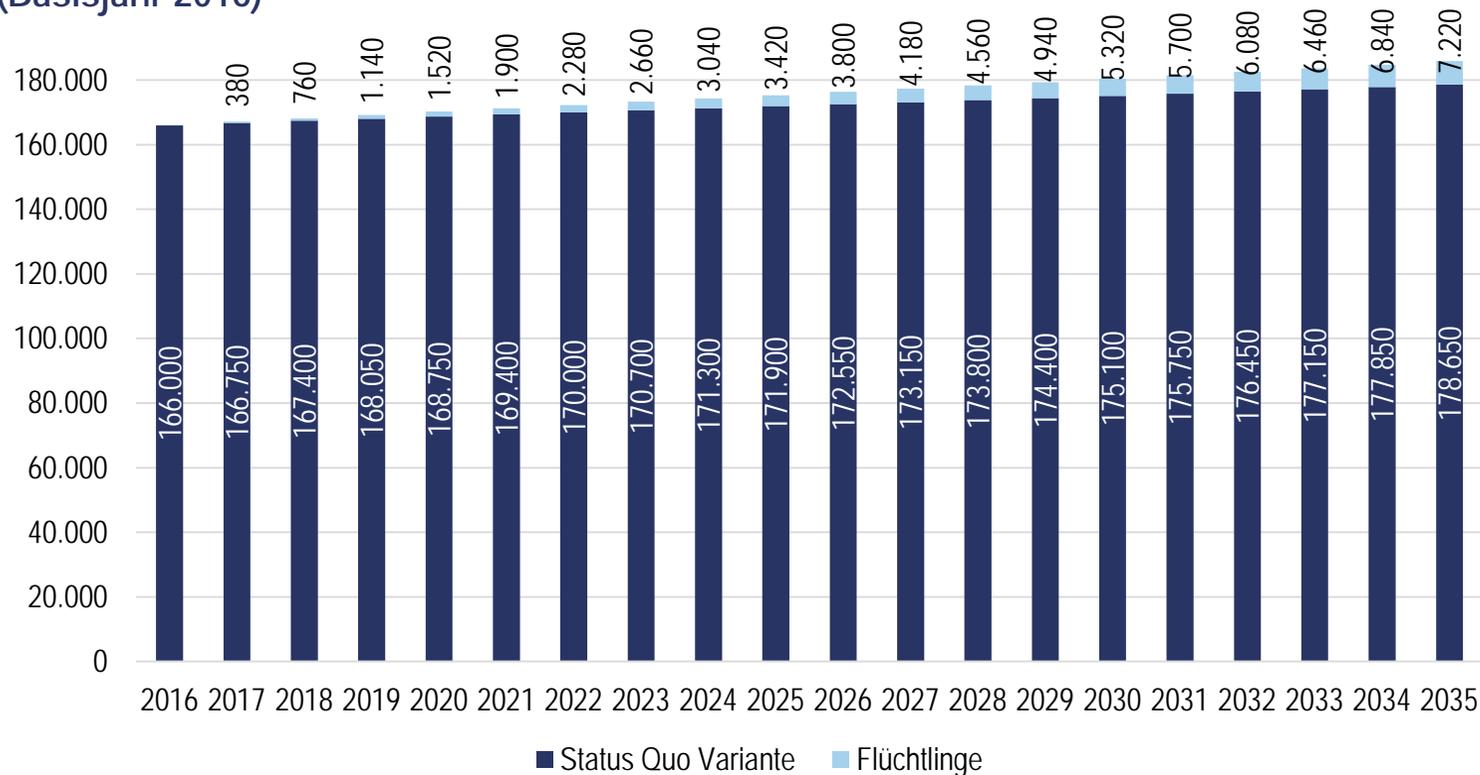
* wohnungsmarktrelevante Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze, ohne Heimbevölkerung) ohne zukünftig zuziehende Flüchtlinge)

Quelle: Berechnung F+B 2018

Geschätzter zusätzlicher, allein flüchtlingsbedingter Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2035 von ca. 7.220 Einwohnern

Prognose

Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen inkl. Flüchtlinge bis 2035 in der Status Quo-Variante (Basisjahr 2016)*



Modellannahme:
 jährlicher Zuzug
 von ca. 380 Flüchtlingen

* Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung zzgl. Flüchtlinge

Quelle: Berechnung F+B 2018

... dies bedeutet ohne Flüchtlinge einen Bevölkerungszuwachs bis 2035 von 12.650 bis 23.400 Einwohnern

Prognose

Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen bis 2035 (Basisjahr 2016)*

	Varianten					
	Status Quo-Variante		mittlerer Bevölkerungszuwachs		hoher Bevölkerungszuwachs	
	ohne Flüchtlinge	(inkl. Flüchtlinge)	ohne Flüchtlinge	(inkl. Flüchtlinge)	ohne Flüchtlinge	(inkl. Flüchtlinge)
2016	166.000		166.000		166.000	
2020	168.750	(170.410)	169.650	(171.310)	170.100	(171.660)
2025	171.900	(176.010)	174.050	(178.160)	176.000	(179.510)
2030	175.100	(181.260)	178.550	(184.710)	182.250	(187.710)
2035	178.650	(186.760)	183.650	(191.760)	189.400	(196.810)

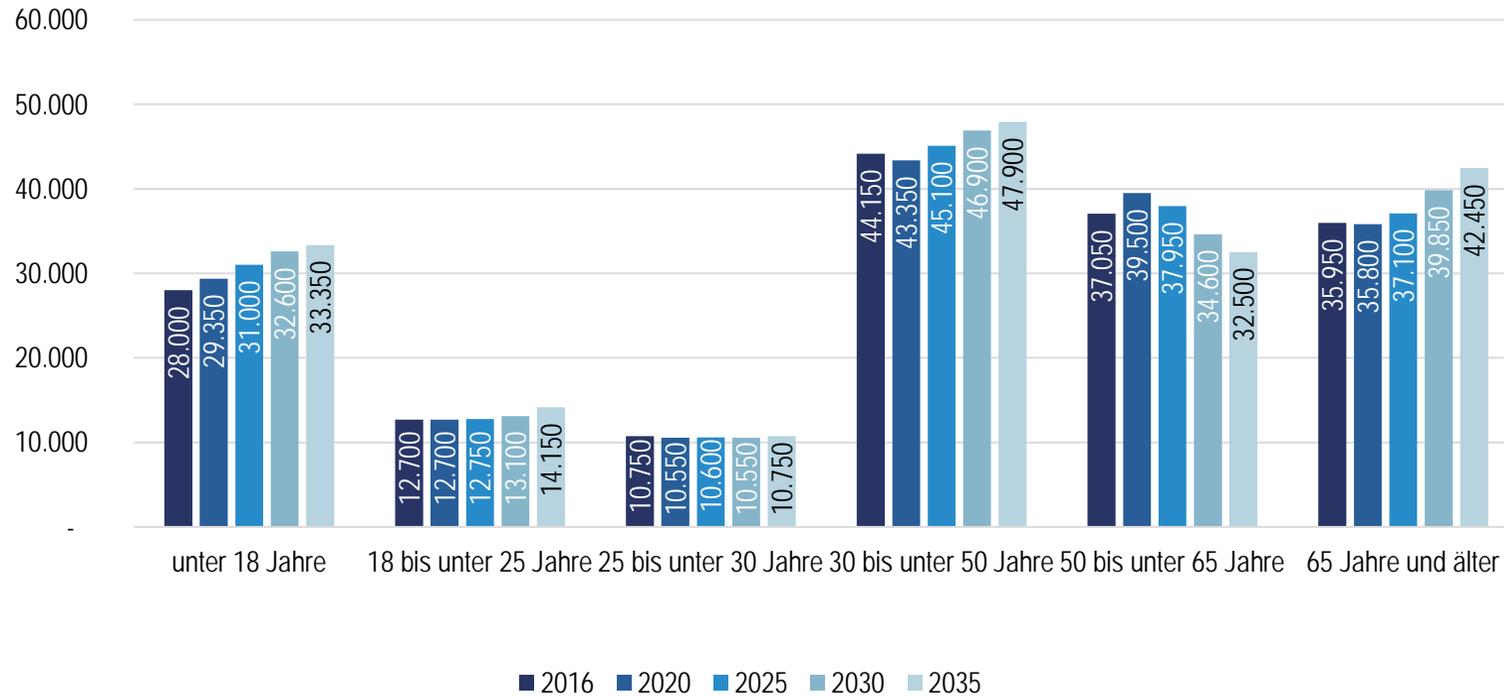
* wohnungsmarktrelevante Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze, ohne Heimbevölkerung)

Quelle: Berechnung F+B 2018

Künftige Bevölkerungsentwicklung führt zu teilweise deutlichen Veränderungen in der Altersstruktur

Prognose

Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen nach Altersgruppen 2016-2035 – Status Quo-Variante (Basisjahr 2016)*



* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz, inkl. Heimbevölkerung

Quelle:
 Berechnung F+B 2018

Vorausschätzung der künftigen Haushaltsentwicklung

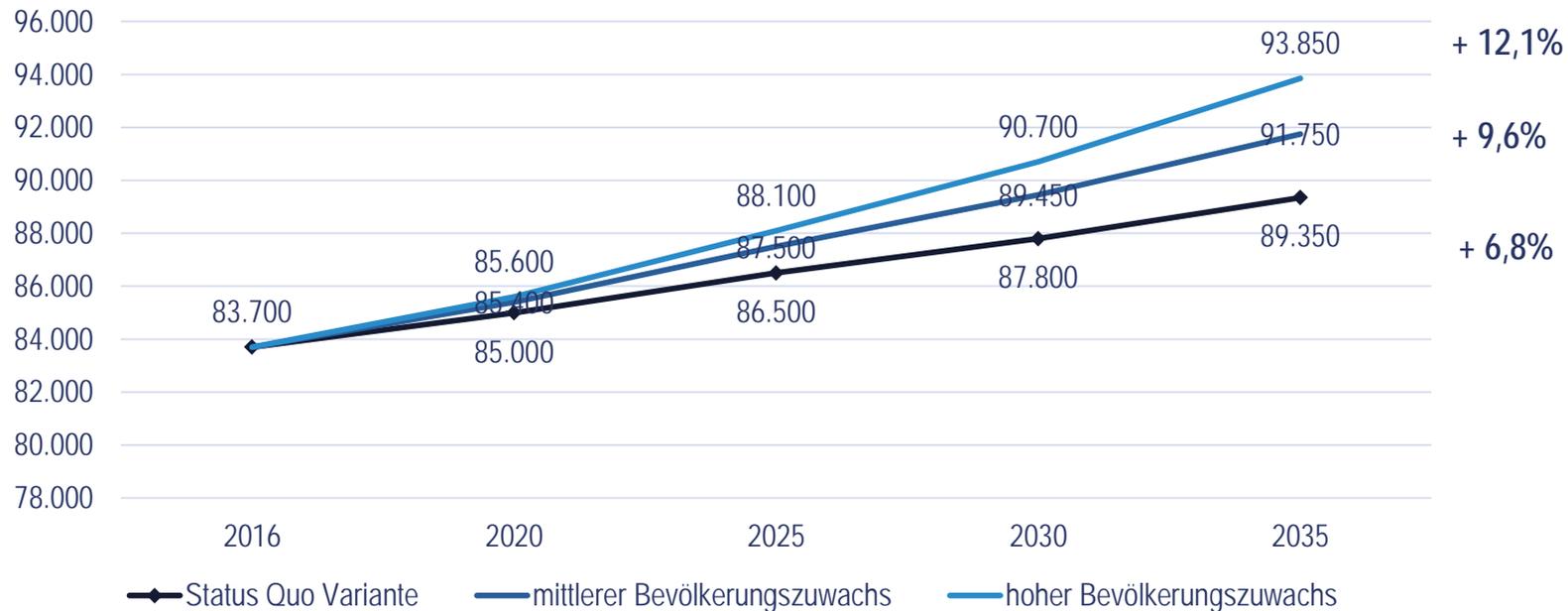
Modellannahmen der Haushaltsprognose

- Haushaltsmitgliederquoten differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht auf Basis der Mikrozensen 2011-2015 für die Stadt Leverkusen.
- Normierung der Berechnung der Haushaltszahlen für 2015 auf die tatsächlichen Haushaltszahlen aus dem Haushaltegenerierungsverfahren (HHGen) der Stadt Leverkusen
- Nebenwohnsitzhaushalte: durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,5 Personen je Haushalt

Je nach Variante wird die Zahl der Privathaushalte in Leverkusen bis 2035 um 7 bis 12 % bzw. um 5.650 bis 10.150 Haushalte steigen

Prognose

Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Leverkusen 2016-2035 (Basisjahr 2016, Haupt- und Nebenwohnsitze)



Quelle: Berechnung F+B 2018

Am stärksten wird auch zukünftig die Zahl der Einpersonenhaushalte steigen

Prognose

Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Leverkusen nach Haushaltsgröße 2016-2035 in der Status Quo-Variante (Basisjahr 2016, Haupt- und Nebenwohnsitze*)



* inkl. Heimbevölkerung
 Quelle: Berechnung F+B 2018

Gegenüberstellung der Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung mit den Modellrechnungen des Landes

Modellrechnungen zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte von IT.NRW

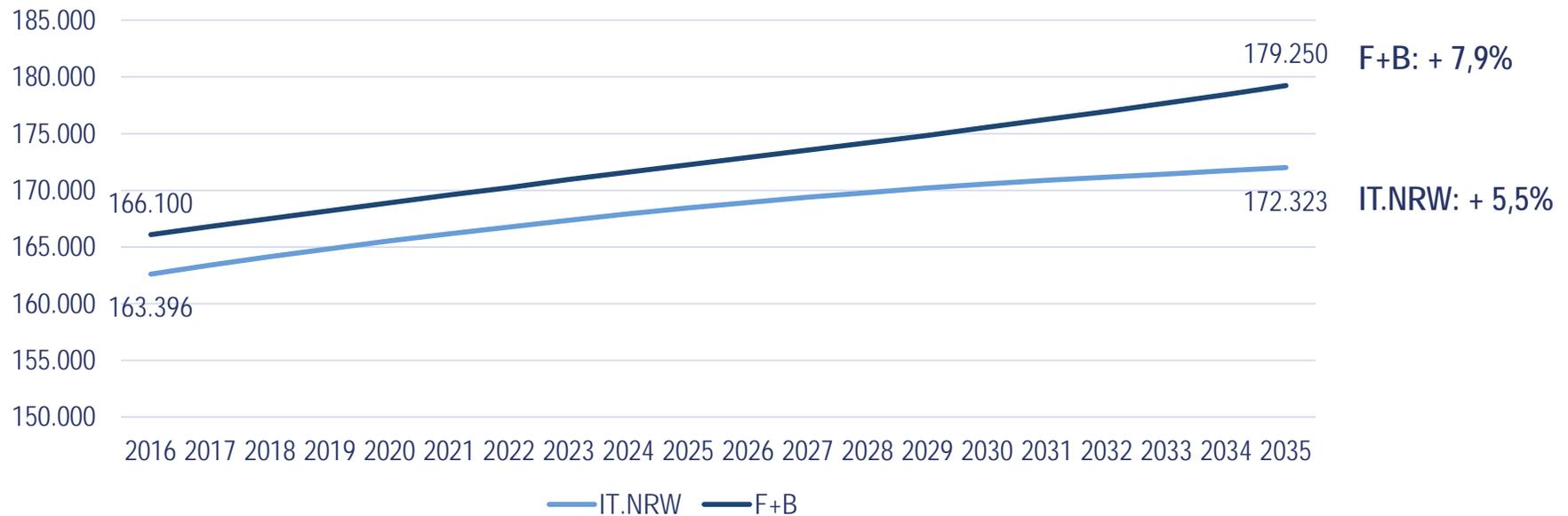
Prognose

- Bevölkerungsvorausberechnungen 2014 bis 2040 nach Geschlecht - kreisfreie Städte und Kreise (Basisjahr 2014), 2015
- Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, 2015

Eigene Bevölkerungsvorausschätzung wachstumsstärker als die des Landes

Prognose

Bevölkerungsvorausschätzungen von F+B und IT.NRW* für Leverkusen 2016-2035
 (jeweils Status-quo-/Basisvariante, nur Hauptwohnsitze)



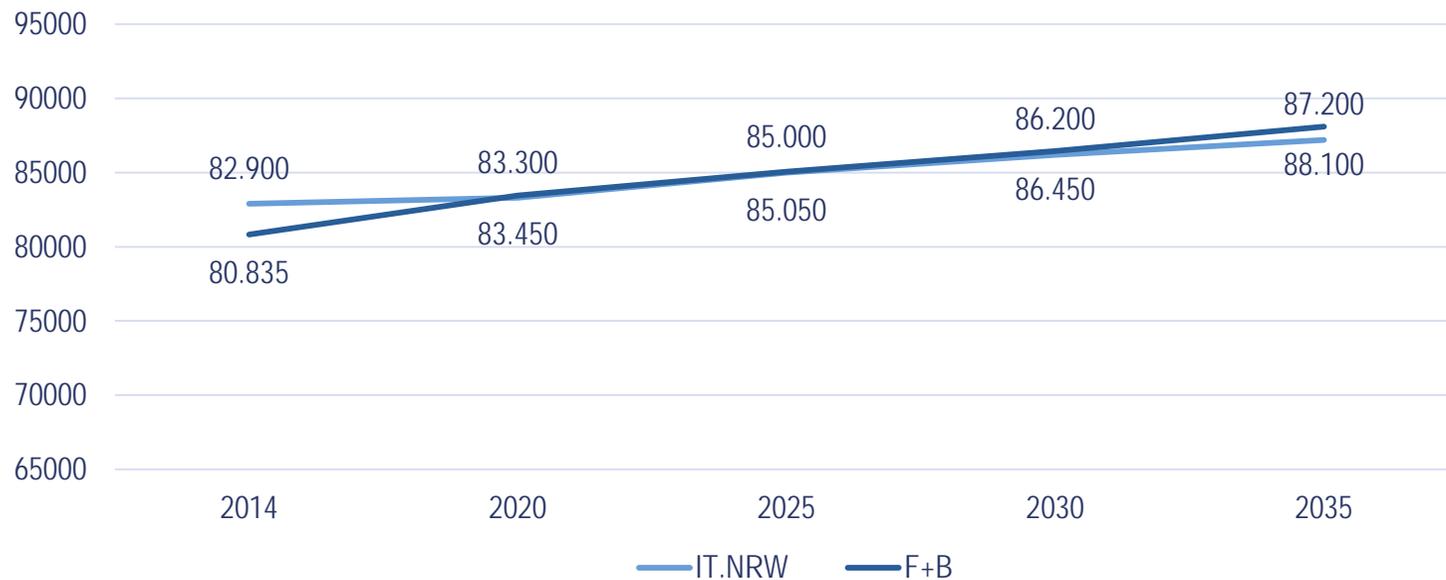
Quelle: Berechnung F+B 2018 Status-quo-Variante,
 IT.NRW, Bevölkerungsvorausberechnungen 2014 bis 2040
 (Basisvariante), 2015

* Für die Vergleichbarkeit der Prognosen wurde der Stichtag 01.01.
 bei IT.NRW mit dem Stichtag 31.12. des vorherigen Jahres bei
 F+B gleichgesetzt (Beispiel: der 01.01.2017 entspricht dem
 31.12.2016)

Eigene Haushaltsvorausschätzung ebenfalls dynamischer als die des Landes – Abweichungen ab 2020 allerdings nur gering

Prognose

Haushaltsvorausschätzungen von F+B und IT.NRW für Leverkusen 2014-2035 (jeweils Status-quo-/Basisvariante, nur Hauptwohnsitze)



2014-2035:

F+B: + 9,0%

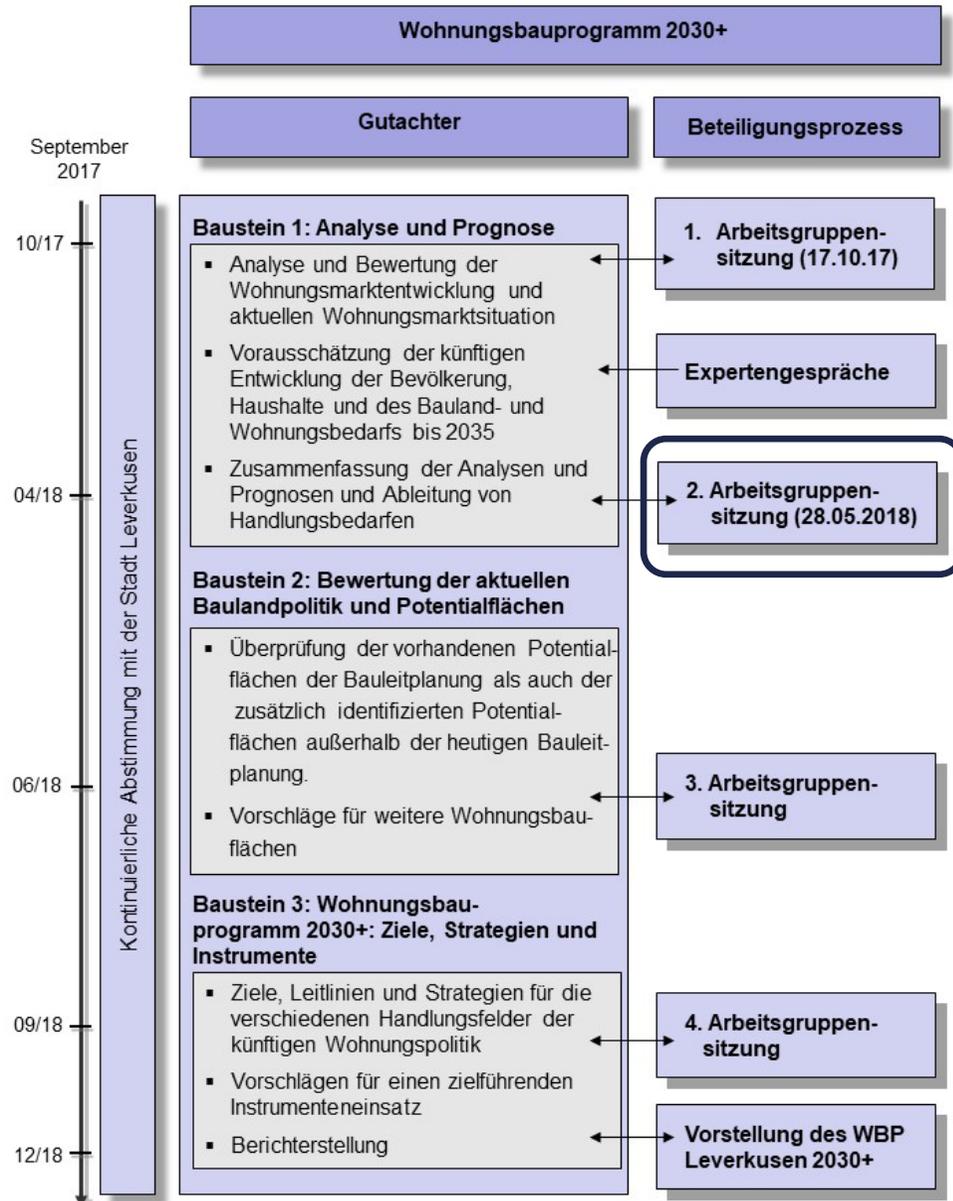
IT.NRW: + 5,2%

Quelle: Berechnung F+B 2018

IT.NRW, Statistische Analysen und Studien, Band 85, 2015

Diskussion der Ergebnisse

Projektlauf





F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Internet: www.f-und-b.de

Ihr Ansprechpartner:

Manfred Neuhöfer
Tel.: (0 21 37) 9 37 91 31
E-Mail: mneuhoefer@f-und-b.de

PROTOKOLL

Von: Manfred Neuhöfer, F+B
Datum: 25. Mai 2018, 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr
Projekt: Wohnungsbauprogramm 2030+
Thema: 2. Sitzung der Arbeitsgruppe
Teilnehmer: lt. beigefügter Teilnehmerliste

TOP 1: Begrüßung Stadt Leverkusen, Frau Cremer (Fachbereichsleiterin FB Stadtplanung)

Frau Cremer ordnet den heutigen zweiten Arbeitsgruppensitzungstermin in das Gesamtprojekt ein. Mit der Vorstellung der Sachanalyse und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist der Arbeitsschritt eins von insgesamt drei Schritten abgeschlossen.

TOP 2: Zusammenfassung der Analysen und Prognosen, Vortrag Herr Neuhöfer

Herr Neuhöfer stellt die Analyseergebnisse dar (siehe anhängende Präsentation)

Anmerkung Herr Scholz (CDU) Folie 14: Deutlicher wäre nicht nur die Darstellung eines Saldos, sondern die Gegenüberstellung der absoluten Zahlen der Zu- und Fortzüge, um das gesamte Wanderungsvolumen abzubilden. Herr Neuhöfer sagt Prüfung zu.

Frage Herr Scholz (CDU) Folie 21: Gibt es Gründe für das Delta zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. Antwort Stadt Lev: es liegen keine Informationen darüber vor. Eine Befragung der Bauherren wäre schwierig, möglicherweise ist die Datenschutzproblematik einschlägig. Evtl. wäre die Thematik der Umsetzung von Baugenehmigungen im Baustein drei (Instrumente) nochmal zu diskutieren. Grundsätzlich liegt zwischen einer erteilten Baugenehmigung und der Baufertigstellung ein Zeitraum von zwei bis drei Jahren. Die hohe Zahl der Baugenehmigungen in 2014 sollte theoretisch in zwei bis drei Jahren in der Statistik der Baufertigstellungen in etwa wiedererkennbar sein.

Anregung Herr Bartels (FDP) Folie 21: Starke Schwankungen wären möglicherweise durch konzentrierte Genehmigungen und Bauaktivitäten im Bereich Neue Bahnstadt Opladen erklärbar. Hier sind wieder mehr Fertigstellungen erwartbar, so dass das Delta kleiner werde.

Frau Biermann-Tannenberger (CDU): Gibt es Erkenntnisse über das Verhältnis zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern in Lev? Antwort Stadt Lev: Laut Gebäudestatistik der Stadt Leverkusen liegt das Gebäudeverhältnis im Jahr 2016 bei 72:28 Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern (vgl. Wohnungsmarktbericht Lever-

kusen 2017, https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/bauen/Wohnungsmarktbericht_Leverkusen_2017.pdf).

Herr Scholz (CDU) hat angemerkt, dass mehrere Bereiche Leverkusens durch geförderten Wohnungsbau geprägt sind, z. B. Rheindorf-Nord. Die Gebäude des öffentlichen Wohnungsbaus würden also weiterhin existieren, problematisch wäre nur, dass die Wohnungen aus der Bindung fallen. Hier wäre eine neue Förderung notwendig.

Ergänzung Herr Mues (WGL): Von den rund 4800 öffentlich geförderten Mietwohnungen im Bestand befinden sich ein Drittel im Eigentum der WGL.

Ergänzung Herr Juffern (Mieterverein): Bedauernd ist nicht nur der schrumpfende Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen, sondern auch der Anstieg der Personen, die einen Wohnungsberechtigungsschein (WBS) beanspruchen können. Leider gibt es nicht ausreichend preiswerte Wohnungen, um den Bedarf der Berechtigten zu decken. Ergänzung Stadt Leverkusen: In einer Vorlage aus dem Jahr 2013 hat die Stadt errechnet, dass 49% der Einwohner Leverkusens kraft ihres Einkommens formal Anspruch auf einen WBS hätten. Natürlich stellt nur ein Bruchteil hiervon tatsächlich einen Antrag. Die Zahl der WBS-Anträge ist tatsächlich rückläufig (2003: 1.879 gestellte Anträge, 2013: 594 gestellte Anträge). Dies könnte entweder bedeuten, dass die Haushalte auch außerhalb des geförderten Mietsegments preiswerten Wohnraum am Markt vorfinden oder dass die Aussichten, den WBS auch nutzen zu können, also eine geförderte Mietwohnung zu finden, eher gering sind.

Herr Bartels (FDP): Die Darstellung der Preise ist stark verzerrt, da nicht nur Neubausondern auch Bestandsimmobilienpreise mit einfließen. Antwort F+B: Im Immobilienmarktmonitor von F+B werden die Preise auf ein vergleichbares Niveau gemittelt und auf eine Standardwohnung bezogen, um alle Angebote bei unterschiedlichen Fallzahlen und Wohnungsgrößen überhaupt vergleichen zu können. Auf Folie 30, auf die sich Herr Bartels bezieht, werden nur die Neubauangebotspreise dargestellt.

Herr Scholz (CDU): Zuwanderungszahlen der Flüchtlinge erscheinen zu hoch, sind nach Nachrechnen in der AG-Sitzung aber bestätigt worden.

Frau Biermann-Tannenberger (CDU): Verständnisnachfrage nach Modellannahmen der Status Quo Variante. Antwort F+B: Weitere Wanderungsgewinne wie bisher, Bauflächenangebot auch wie bisher.

Herr Scholz (CDU): Bemerkenswert, dass nach der oberen Variante bis 2035 ein Zuwachs von rund 25.000 Einwohnern, also die Hälfte der jetzigen Einwohner im Bezirk I, veranschlagt wird.

Frau Arnold (Bündnis 90 / Die Grünen): Auch zu beachten ist, dass bei der Bewertung der Szenarien nicht nur eine Zunahme der Einwohner, sondern auch eine Zunahme der Infrastruktureinrichtungen notwendig ist. Die Lebensqualität der hier Lebenden muss dann ebenfalls umfassend berücksichtigt werden.

Nachfrage Frau Springer (SPD): Demographischer Wandel, Stichpunkt geburtenstarke Jahrgänge: Sind diese in den Prognosen berücksichtigt? Antwort F+B: ja.

Top 3: Weiterer Zeitplan:

Die nächste Sitzung mit dem Thema der Bewertung der Flächenpotenziale soll noch vor den Sommerferien stattfinden.

Dem Protokoll wird die Präsentation beigelegt.

**2. Sitzung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauprogramm 2030+
Raum Rhein, Rathaus Stadt Leverkusen
28.05.2018; 17:00 Uhr bis 18:30 Uhr**

Teilnehmerliste

Name	Unterschrift
Iris Springer	Iris Springer
Wolff	U. Wolff
Rüdiger Scholz	RS
Uwe Barts	UB
NEUENDORF, MICHAEL	M. Neundorf
L. T. Kempf	L. Kempf
Bismann-Tannendörfer	Bismann-Tannendörfer
MUES	M. Mues
Schimmer	B. Schimmer
Altenbach (WGL)	Altenbach
Günther (HUG)	Günther
Winkel (HUG)	Winkel
Juffens (Mitarbeiter)	Juffens
CHRISTIAN SPENG	C. Speng
Beier-Lille, Brigitte	B. Beier-Lille

**2. Sitzung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauprogramm 2030+
Raum Rhein, Rathaus Stadt Leverkusen
28.05.2018; 17:00 Uhr bis 18:30 Uhr**

Teilnehmerliste

Name	Unterschrift
CLAUDIA FRUICE	C. Fruice
Monika Mohr	M. Mohr
Jörgen Stürzel	J. Stürzel
Christin Kociak	C. Kociak
Petra Cremer	
Manfred Heubäfer	