

Weiterer Todesfall im Zusammenhang mit Covid-Infektion

Die Stadt Leverkusen organisiert weitere mobile Impftermine.

- Mittwoch, 9. März, 16 bis 19 Uhr, Saal Norhausen, Felderstraße 17, Rheindorf-Süd
- Donnerstag, 10. März, 14 bis 17 Uhr, im Wupsi-Bus „Unter der Stelze“, Marienburger Straße, Küppersteg
- Samstag, 12. März, 12 bis 16 Uhr, evangelische Kirchengemeinde Opladen, Pfarrer-Klein-Str. 16, Lützenkirchen.

Ein 74-jähriger Leverkusener ist unterdessen mit Covid-19 am 1. März verstorben. Damit erhöht sich die Zahl der Todesfälle in Leverkusen auf insgesamt 152.

Aktuell liegt die Sieben-Tage-Inzidenz der Neuinfektionen bei 1227. Im Klinikum Leverkusen werden aktuell 24 Patienten mit Covid-19 behandelt, davon einer auf der Intensivstation. Im Sankt-Remigius-Krankenhaus sind es sechs Personen, davon keine intensivpflichtig. (stes/aga)



Wohnraum kann sehr unterschiedlich sein: Ein Hochhaus, kleine, alte und verschachtelte Wohnungen in Wiesdorf.

Foto: Ralf Krieger

Corona-Barometer Leverkusen

In Klammern: Vortag

Neuinfektionen
(Fälle gesamt: 30 810)

Trend



+404 (+288)

7-Tage-Inzidenz



1228 (1245)

Verstorbene

im Zusammenhang mit Corona
Fälle gesamt: 152



+1 (+0)

Quelle: RKI/Stadt Leverkusen, Stand: 03.03.22

Achtsamkeit lernen

An der Volkshochschule kann man ab Freitag, 11. März, in acht Terminen „Achtsamkeit lernen – mit MBSR“. Das wissenschaftlich erforschte Programm dient der Stressbewältigung. Jeweils von 17.30 bis 20 Uhr kommen die Teilnehmenden in den VHS-Räumen an der Friedrich-Ebert-Straße 41a zusammen.

Der Kurs an der Volkshochschule kostet 211 Euro und kann von Krankenkassen bezuschusst werden. Anmeldungen sind unter ☎ 0214/4064188 oder online möglich. (dre)
www.vhs-leverkusen.de

LOKALREDAKTION

Redaktion für die Ausgabe Leverkusen / Rhein-Wupper

Friedrich-Ebert-Platz 5
51373 Leverkusen
Tel.: 0214/83 10 10
Fax: 0214/83 10 37
E-Mail: ksta-leverkusen@dumont.de
Redaktionsleitung: Hendrik Geisler (verantwortlich)
Redakteure: Agatha Mazur (Head of Digital), Bert-Christoph Gerhards (Chefredakteur), Britta Berg, Hans-Günter Borowski, Thomas Käding, Ralf Krieger, Stefanie Schmidt, Frank Weiffen
Abonnenten-Service
Tel.: 0221/925 864 20
Fax: 0221/224-23 32
abo-kundenservice.koeln@dumont.de
Telefonische Anzeigenannahme
Tel.: 0221/925 864 10
Fax: 0221/224-24 91

Das Dilemma des Wohnungsmarktes

So bekannt dieses Faktum in Leverkusen ist, lässt es sich mit neuen Statistiken eindrücklich belegen

HENDRIK GEISLER

Der Leverkusener Wohnungsmarkt ist angespannt. So einfach, so bekannt dieses Faktum ist, lässt es sich mit neuen Statistiken eindrücklich belegen. Fünf von ihnen geben deutlichen Aufschluss darüber, womit Kauf- und Mietinteressenten in der Stadt zu kämpfen haben.

Die neuen Statistiken stammen aus dem Wohnungsmarktbericht 2021 der Stadt Leverkusen, der erst im Frühjahr 2022 erschienen ist – und belastbare Zahlen für das vergangene Jahr 2020 liefert.

Die aktuellsten Zahlen sind es damit zwar nicht mehr, doch decken sie den Immobilienmarkt in einer Detailreiche und Breite ab, an denen es in anderen Erhebungen oft mangelt. Und sie zeigen, wie verwurzelt die Wohnraumknappheit in Leverkusen doch ist.

1. Die Haushaltsgröße

Die Zahl der Haushalte nimmt zu: Bis zum Jahr 2040 soll es nach Prognosen des Statistischen Landesamts sechs Prozent mehr Haushalte geben als zuletzt. Es gibt immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte, gleichzeitig weniger Drei- und Vierpersonenhaushalte. Im Jahr 2000 bestand ein durchschnittlicher Leverkusener Haushalt aus 2,05 Personen, 2020 waren es nur noch 1,96 Personen.

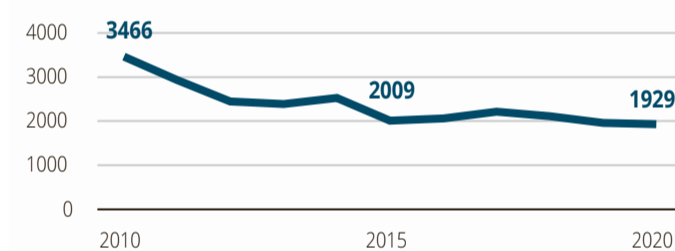
Daraus folgt: Selbst wenn es keinen Bevölkerungszuwachs in der Stadt geben sollte und der Immobilienbestand stabil bleibt, wird der Wohnraum knapper. Der Trend ist gesellschaftlicher Natur. Sowohl jüngere als auch ältere Menschen lebten heute häufiger allein, schreibt die Stadt. Ein selbstständiges Leben in einem eigenen Haushalt ist auch durch die zunehmende Lebenserwartung und eine höhere Lebensqualität immer länger möglich. Hinzu kommen sinkende Geburtenraten und die spätere Familiengründung bei jungen Menschen.

2. Die Bautätigkeit

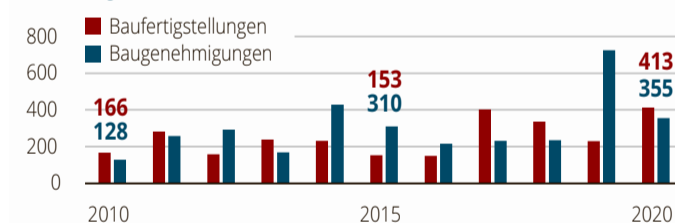
2020 gab es laut städtischen Daten in Leverkusen 83 914 Woh-

Wohnungsmarkt in Leverkusen

Anzahl der Wohnungsanzeigen

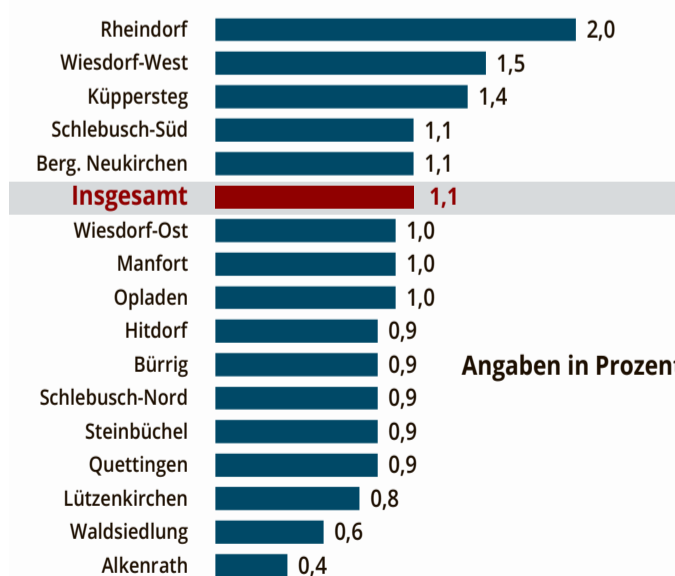


Wohnungsneubau



Anteil leer stehender Wohnungen ...

... an allen Wohnungen im jeweiligen Statistikbezirk:



Grafik: Böhne; Quelle: Stadt Leverkusen (Wohnungsmarktbericht 2021)

nungen – ein Zuwachs um 431 Einheiten oder 0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Von 2010 bis 2020 wurden demnach 3346 Wohnungen von der Verwaltung genehmigt, aber nur 2760 auch tatsächlich gebaut. So kommen jährlich 304 genehmigte auf 251 fertig gestellte Wohnungen.

Das ist zu wenig, um den Bedarf zu decken: Dieser beträgt laut dem Endbericht des städtischen Wohnungsbauprogramms 2030+ bei jährlich 520 neu gebauten Wohnungen. Die Stadt konstatiert in ihrem Be-

richt nüchtern: „Bleibt die Baufertigstellungszahl auf einem niedrigen Niveau, wirkt sich das negativ auf die zukünftige Entwicklung des bereits angespannten Wohnungsmarktes aus.“

Das Problem wird das aber erst, wenn Wohnungen lange leer stehen. Davon stehen jedoch 536, also fast 60 Prozent schon länger als ein Jahr leer. Das ist Wohnraum, der nun dauerhaft nicht genutzt wird, wo er doch so dringend benötigt wird. Die Verwaltung sieht bei diesen Leerständen „oftmals strukturelle Probleme, zum Beispiel eine nicht mehr marktgängige Wohnung, Renovierungszustand oder ungünstige Wohnlage.“

Gleichzeitig gibt es aber auch guten Leerstand, nämlich wenn er kurzfristig, also kürzer als ein Jahr ist. Dann ist von einem Renovierungs- und Fluktuations-leerstand auszugehen, Wohneinheiten werden wieder flottgemacht für neue Mieterinnen und Mieter. Doch nur 40 Prozent oder 369 Wohnungen stehen kurzfristig leer. Die Leerstandsquote sinkt demnach rein rechnerisch weiter. Statt 1,1 Prozent beträgt also nur 0,4 Prozent. Empfohlen sind aber mindestens 2,0 Prozent. Eine solche Fluktuationsreserve könnte die Wohnungssuche deutlich erleichtern, in Leverkusen ist sie kaum vorhanden.

4. Die Bauflächen

Um den steigenden Wohnraumbedarf decken zu können, müsste auf zusätzlicher Fläche gebaut werden. Auch davon gibt es jedoch einfach zu wenig in Leverkusen: Die Stadt hat in ihrem Flächennutzungsplan etwa 109 Hektar Reservflächen für den Wohnungsbau bereitgestellt, schreibt sie in ihrem Bericht. Doch sie weiß auch: Die vorhandenen Reservflächen werden „voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung angemessen mit Wohnraum zu versorgen.“ Wo sie hin müsste, weiß die Verwaltung auch: Im Wohnungsbauprogramm 2030+ wurde eine Flächenbedarfsprognose erstellt.

Das Ergebnis: Bis zum Jahr 2035 ist ein zusätzlicher Bau-

landbedarf von 174 Hektar berechnet worden. Die Stadt schlussfolgert: Vorhandene Bauflächenpotenziale müssen „in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden.“

5. Die Kauf- und Mietinsserate

In Leverkusen suchen nicht nur immer mehr Menschen eine Mietwohnung oder ein Kaufobjekt, sondern es kommen auch immer weniger Inserate auf den freien Markt. 2010 wurden noch etwa 1300 Anzeigen für Eigentumswohnungen geschaltet, zehn Jahre später sind es etwa 400. Bei Mietangeboten gibt es ein ähnliches Gefälle: 3466 Wohnungsanzeigen wurden 2010 verzeichnet, 2020 nur noch 1929.

In Bezug auf Kaufangebote nennt die Stadt diverse Gründe: Zum einen die Corona-Pandemie, die zu einem kurzfristigen Rückgang von Wohnungsanzeigen geführt hat – doch es ging schon in den Jahren zuvor runter. Zum anderen können es aber auch darauf hindeuten, dass generell weniger Immobilien zum Verkauf stehen, „oder eine Anzeige ist aufgrund der hohen Nachfrage nicht erforderlich.“

Wer also gut vernetzt ist und sich so umhören kann nach Wohnraumangeboten, muss sich gar nicht erst auf dem öffentlichen Markt umschauen. Von dieser Entwicklungen werden freilich vor allem jene in Form einer nervenzehrenden Wohnungssuche getroffen, die eben diese Netzwerke nicht haben.

Hinzu kommt: Jene Angebote, die es gibt, sind begehrt, steigen demzufolge auch im Preis immer weiter. 2010 war der Medianpreis für einen Miet-Quadratmeter noch 6,47 Euro, zehn Jahre später betrug er 8,55 Euro.

Fazit

Der Wohnungsmarktbericht für Leverkusen zeigt deutlich, warum die Preise steigen, wie sie steigen, warum die Wohnungs- und Immobiliensuche immer beschwerlicher ist – und auch so schnell keine Trendumkehr zu beobachten sein wird.