

## Flächenbedarf fürs Wohnen bleibt groß

Der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Stadtverwaltung zeigt eine weiter angespannte Lage. Der Flächenbedarf für das Wohnen bleibt riesig. Laut einem Forschungsinstitut braucht Leverkusen jedes Jahr 920 neue Wohnungen, um den Bedarf zu decken.



Bauen wird teurer, doch der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum bleibt auch in Leverkusen groß. FOTO: DPA

VON BERND BUSSANG

---

**LEVERKUSEN** | Am Leverkusener Wohnungs- und Immobilienmarkt ist keine Entspannung in Sicht. Im Gegenteil: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst weiter und mit ihr der Flächenbedarf für Neubauten. Das geht

aus dem jetzt erschienenen Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadtverwaltung hervor, der auf im Jahr 2021 erhobenen Zahlen fußt.

**Wohnungsmarkt** Die Bevölkerungszahl geht 2021 minimal zurück, doch kann Leverkusen einen leichten Wanderungsgewinn (insgesamt plus 289) verzeichnen. Zuwanderung kommt aus dem Ausland und aus Köln, Abwanderung geht ins Bergische. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen hält an. Vor allem Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte ist gefragt. Sowohl der Eigentumsmarkt als auch mittleres, preisgünstiges und gebundenes Mietsegment „sind angespannt bis sehr angespannt“, heißt es im Bericht. „Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsmarktlage insbesondere im Eigentumsmarkt und dem unteren Mietpreissegment verschlechtert. Eine Entspannung wird in den nächsten drei bis fünf Jahren nicht erwartet.“

**Immobilien** Ende 2021 gibt es in Leverkusen 84.285 Wohnungen, das ist ein Zuwachs von 0,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen ist rückläufig, die Zahl der Baufertigstellungen erhöht sich. 2021 steigen sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz. Am häufigsten werden Eigentumswohnungen gekauft, gefolgt von bebauten Grundstücken, das sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Innerhalb der Bestandsangebote sind freistehende Eigenheime die am teuersten angebotenen Immobilien und liegen sogar oberhalb der Neubauangebotspreise. Mietwohnungsangebote werden im Schnitt 3,6 % teurer. „Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten, Zinserhöhungen und Finanzierungskosten erwarten viele Investoren und Experten einen starken Rückgang im Haus- und Wohnungsbau, da das wirtschaftliche Bauen kaum möglich sein wird“, heißt es in dem Bericht weiter. Die Konsequenzen daraus wären, dass der Wohnungsbau in den kommenden Jahren einbrechen und die Immobilienpreise aufgrund von fehlenden neuen Wohnangeboten steigen könnten.

**Flächenbedarf** „Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen“, heißt es in dem Bericht. Nach den errechneten Prognosen im Wohnungsbauprogramm 2030+ müssten bis 2035 insgesamt jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf decken zu können. Ein Wohnungsmarktgutachten des Gewos-Forschungsinstituts geht sogar von einem jährlich notwendigen Neubau von 920 Wohneinheiten aus.

Die tatsächliche Neubaurate in 2021 lag bei 716 Wohneinheiten. Das Institut geht von einem Flächenbedarf für den genannten Zeitraum 174 bis 251 Hektar aus, das Landesamt für Statistik sogar von 391 Hektar, letzteres entspräche etwa der Größe von 558 Fußballplätzen.

**Fazit** „Einen Stillstand in der Wohnraumentwicklung darf es nicht geben. Um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen, ist es deshalb seitens der Stadt zwingend erforderlich, die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentiale zu aktivieren und attraktiven Wohnraum im Einklang mit weiteren wohnverträglichen Nutzungen kostengünstig zu schaffen.“

## INFO

### **Bauen, kaufen, mieten – Leverkusen in Zahlen**

**Bevölkerung** 166.993

**Durchschnittsalter** 44 Jahre

**Personen/Haushalt** 1,95

**Wohnungsbestand** 84.285

**Mietpreis/qm** 8,86 Euro (Köln 12,27 Euro)

**Eigentumswohnung/qm**, Neubau, gute Lage 8960 Euro

Den kompletten Bericht gibt es im Internet unter:

<http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/bauen-und-wohnen/wohnen/wohnungsmarkt-bericht.php>