

Wohnen in Leverkusen wird immer attraktiver

Ein Rückblick auf den Leverkusener Immobilienmarkt im ersten Halbjahr

Leverkusen (jp). In den ersten sechs Monaten des Jahres hielt in Leverkusen die hohe Nachfrage nach Immobilien an. In der Folge kletterten in einigen Segmenten die Preise. Besonders betroffen sind Reihenhäuser und Eigentumswohnungen. Die Kosten für freistehende Häuser und die Wohnungsmieten blieben überwiegend konstant. Lediglich im Neubau-Erstbezug war ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

BEILAGEN

■ In einem Teil unserer heutigen Ausgabe finden Sie Beilagen der Kunden: Vonnahme-Strack Werbung

Reihenmittelhäuser in mittelguten Lagen kosten heute fünf Prozent mehr als noch vor einigen Monaten. Die Preise kletterten von durchschnittlich 200.000 auf 210.000 Euro. In guten Lagen erhöhten sie sich um etwa zwei Prozent, von 240.000 auf 245.000 Euro. Dies geht aus dem aktuellen Immobilienpreisspiegel des Immobilienverbandes IVD hervor.

Bei den Eigentumswohnungen waren insbesondere Gebrauchtwohnungen in mittelguten Lagen von Preiserhöhungen betroffen. Die Quadratmeterpreise stiegen teilweise um bis zu 17 Prozent. Für Wohnungen in einfachen Lagen müssen anstatt 600 nunmehr 700 Euro pro Quadratmeter einkalkuliert werden.

Bei gut ausgestatteten vier Wänden blieben die Preise mit 2.150 Euro stabil.

Das gilt auch für Wohnungsmieten in bestehenden Gebäuden. In guten Lagen muss man mit etwa 6,10 bis 6,50 Euro Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche rechnen. Dies wird in den nächsten Monaten wohl auch so bleiben. Lediglich im Neubau-Erstbezug kletterten die Mieten laut IVD-Preisspiegel von 8,20 auf 8,50 Euro. Für sehr gut ausgestattete Immobilien werden teils Mieten von neun Euro gezahlt. Die Steigerungen sind vor allem auf die höheren Baukosten im Zuge gestiegener Energieeinspar-Anforderungen zurückzuführen sowie auf teils höhere Grundstückspreise. Immobilienanleger suchen vermietete Wohnungen und Häuser und zahlen dafür Quadratmeterpreise

von 700 bis 900 Euro. „In diesem Bereich sind vor allem Anleger unterwegs, die ihre Wohnungen vermieten möchten. Getrieben werden sie vom anhaltenden Immobilienboom und der Niedrigzinsphase“, sagt Susanne Trösser, Immobilienmaklerin in Leverkusen und Vorstandsmitglied des IVD-West. Genährt wird ihre Zuversicht von der hohen Nachfrage, dem Ausbau des Fachhochschulstandorts und den positiven Bevölkerungsprognosen für Leverkusen, die eine langfristige und sichere Vermietung ermöglichen.

Zum Großteil stammten die Investoren aus Stadt und Region, internationale Anleger seien kaum darunter. Die Nachfrage hat nicht nur die Preise für einzelne Wohnungen angekurbelt. Auch wer ein Mietshaus kaufen will, muss etwa zehn

Prozent mehr bezahlen als vor einem Jahr.

Daneben tut sich was im Bereich Neubau. Die Anzahl der Baugenehmigungen erhöhte sich zwischen 2012 und 2013 um 8,5 Prozent. Mit 56,3 Prozent war der Anstieg bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besonders stark - von 128 auf 200 Wohneinheiten. Die Zahl der bewilligten Einfamilienhäuser kletterte lediglich von 87 auf 93. Die Preise für Neubauwohnungen sind leicht gestiegen, in guten Lagen um vier Prozent auf 2.600 Euro. Für hochwertige vier Wände werden teils über 3.000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Ein Großteil der Neubauten von Eigentums- und Mietwohnungen dürfte auf das Projekt »Neue Bahnstadt« in Opladen sowie auf Mehrfamilienhäuser auf dem Gelände

des ehemaligen Finanzamtes in Opladen entfallen. Ebenfalls geplant ist ein größeres Projekt im Stadtteil Quettingen. Handwerker, Logistiker und Zulieferer expandieren, deshalb steigt die Nachfrage im Bereich der Gewerbeflächen. Besonders begehrt sind Hallen mit 80 bis 200 Quadratmeter Fläche und größer. Susanne Trösser ist davon überzeugt, dass die geplanten Neubau-Büros in der Bahnstadt Abnehmer finden. »Wir haben derzeit fast keine modernen Flächen mit mehr als 3.000 Quadratmeter. Gleichzeitig herrscht in Köln in diesem Segment Mangel. Daher sollte es uns gelingen, Kölner Unternehmen zur Ansiedlung zu bewegen«, meint die Maklerin. Die Stadt profitiere von ihrer guten Straßenanbindung und der Nähe zu Köln, Düsseldorf und dem Ruhrgebiet.