

# Preise sind gestiegen

**IMMOBILIEN** Häuser und Wohnungen fallen teurer aus, Mieten bleiben stabil

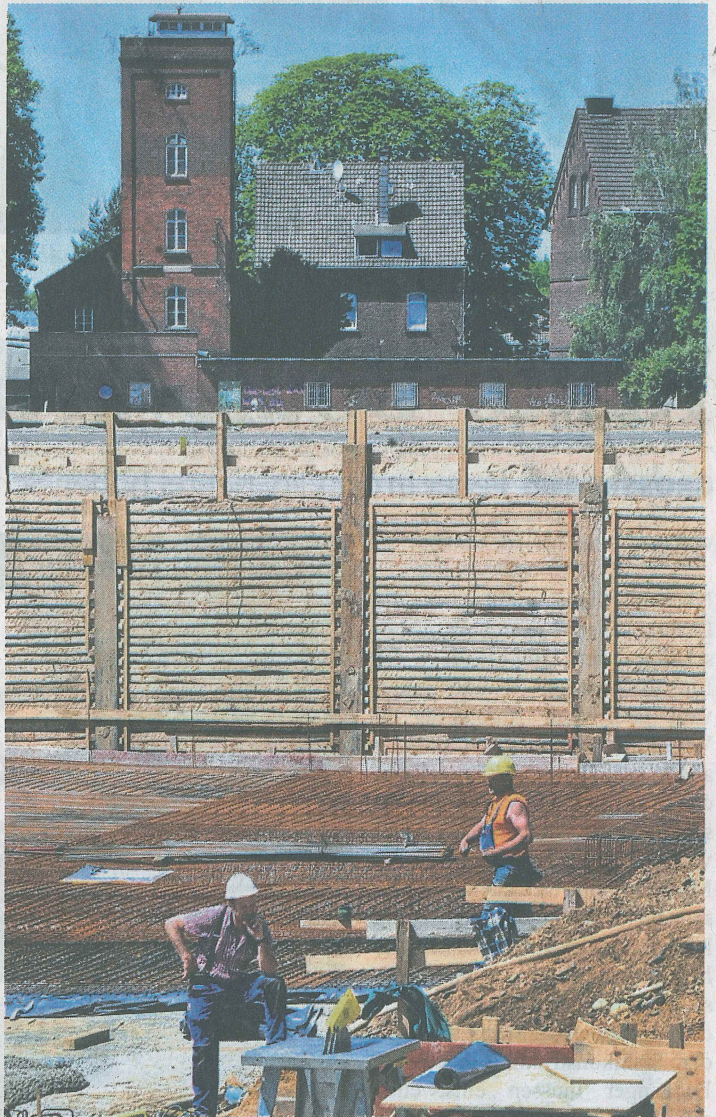
**Leverkusen.** Die Suche nach „Betongold“ ist im ersten Halbjahr un- vermindert weitergegangen. Das zeigt eine Erhebung der Maklerin und Geschäftsführerin des Rheinischen Immobilienservices, Susanne Trösser. In der Folge kletterten mancherorts die Preise: Gebrauchte Reihenhäuser und Eigentumswohnungen wurden teurer, während für frei stehende Häuser und Wohnungsmieten in der Regel nicht mehr Geld ausgegeben werden musste.

Reihenhäuser in mittlerer Lage kosten heute fünf Prozent mehr als vor einigen Monaten. Die Preise stiegen von durchschnittlich 200 000 auf 210 000 Euro. In guten Lagen erhöhten sie sich um rund zwei Prozent, von 240 000 auf 245 000 Euro. Das geht aus dem Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD hervor.

Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden vor allem in mittleren Lagen teurer. Die Quadratmeterpreise stiegen um 13 bis 17 Prozent. Für Wohnungen in einfachen Lagen müssen statt 600 nunmehr 700 Euro pro Quadratmeter kalkuliert werden. Gut ausgestattete Wohnungen kosten mit 2150 Euro so viel wie Ende vorigen Jahres. Im Neubau-Erstbezug kletterten die Wohnungspreise in guten Lagen um vier Prozent auf 2600 Euro; bei hochwertigen Objekten wird inzwischen die 3000-Euro-Marke überschritten.

## Mehr Baugenehmigungen

Die niedrigen Zinsen ermutigen viele Anleger dazu, günstige Wohnungen zu kaufen und zu vermieten, hat Susanne Trösser beobachtet. Im günstigen Segment mit Quadratmeterpreisen von 700 bis 900 Euro gebe es eine große Nachfrage. Die Aussicht auf den FH-Campus, der noch deutlich wachsen soll und die günstige Bevölkerungsprognose nähren die Aussicht auf langfristige und sichere Vermietung. Die meisten Investoren stammen aus Stadt und Region, internationale Anleger sind kaum darunter. Die Nachfrage habe nicht nur die Preise einzelner Wohnungen erhöht. Auch wer ein Mietshaus kaufen will, muss mehr



Viele der neuen Wohnungen in der Region entstehen in der Neuen Bahnstadt Opladen.

BILD: RALF KRIEGER

ausgeben als vor einem Jahr. „Der Kaufpreis, der sich an der Jahresnettomiete orientiert, kletterte binnen zwölf Monaten um zehn Prozent“, so Trösser.

Der Optimismus spiegelt sich auch in der Zahl der Baugenehmigungen, die erteilt werden. Ihre Zahl erhöhte sich zwischen 2012 und 2013 um 8,5 Prozent. Besonders stark war der Anstieg mit gut 56 Prozent bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Zahl der Genehmigungen stieg von 128 auf 200. Zum Vergleich: Die Zahl der bewilligten Einfamilienhäuser kletterte lediglich von 87 auf 93, berichten die Statistiker des Landes. Ein Großteil der Eigentums- und Mietwohnungen dürfte auf das Projekt „Neue Bahnstadt“ in Opladen sowie auf Mehrfamilienhäuser auf dem Gelände des ehemaligen Finanzamtes entfallen. Ebenfalls geplant – wenn auch noch nicht genehmigt – ist ein größeres Projekt in Quettingen.

Die Wohnungsmieten blieben überwiegend stabil. In guten Lagen muss man mit etwa 6,10 bis 6,50 Euro Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter rechnen. Im Neubau-Erstbezug kletterten die Mieten um vier Prozent von 8,20 auf 8,50 Euro. Für sehr gut ausgestattete Immobilien werden teils Mieten von 9 Euro aufgerufen.

Ebenfalls hoch ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Besonders begehrt sind Hallen mit 80 bis 200 Quadratmeter. Die Stadt profitiere von ihrer guten Straßenanbindung und der Nähe zu Köln, Düsseldorf und dem Ruhrgebiet, analysiert Trösser. Aus den gleichen Gründen würden die geplanten Neubaubüros in der Bahnstadt Abnehmer finden: „Wir haben derzeit fast keine modernen Flächen mit mehr als 3000 Quadratmeter. Gleichzeitig herrscht in Köln in diesem Segment Mangel. Daher sollte es uns gelingen, Kölner Unternehmen zur Ansiedlung zu bewegen.“ (tk)