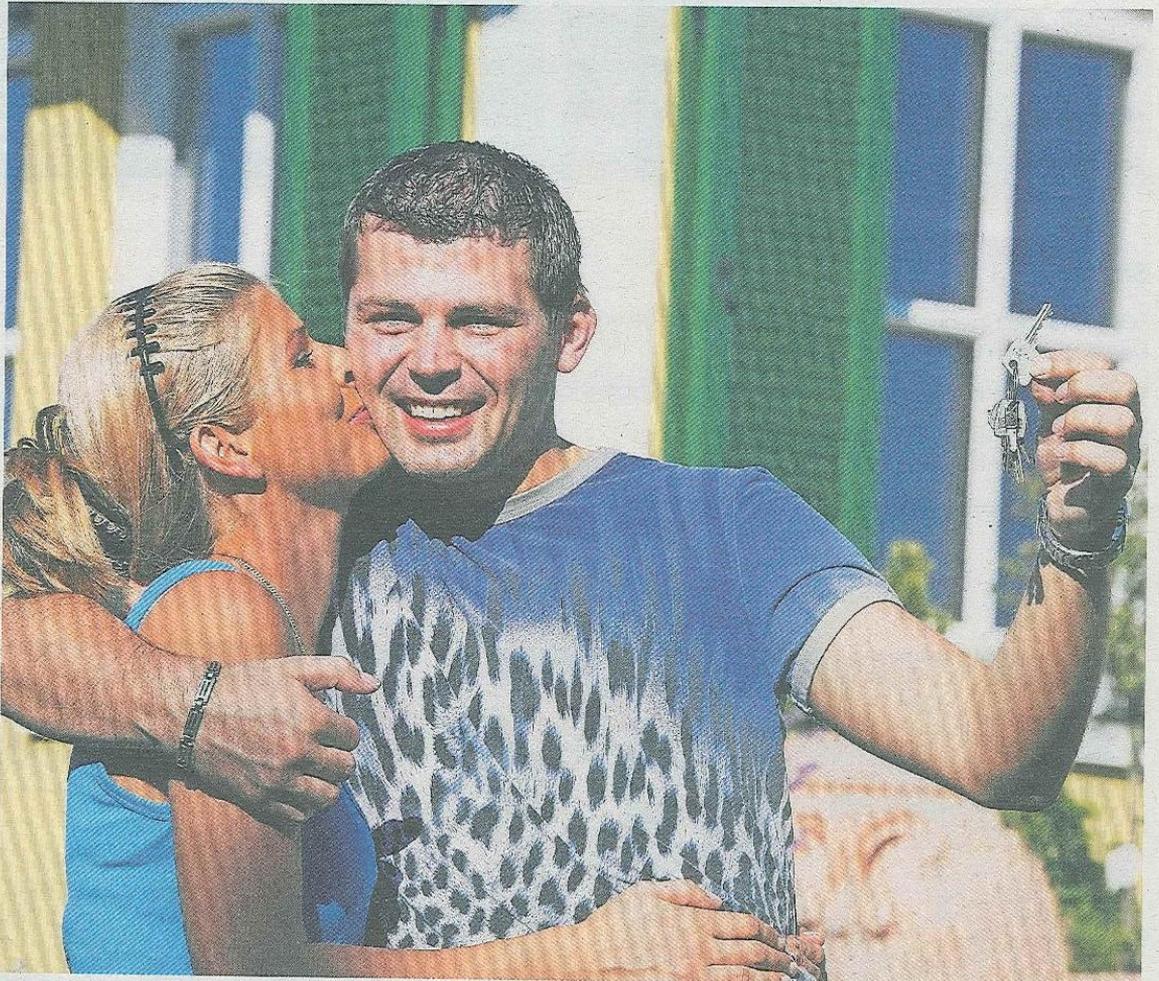


Gute Altersvorsorge: Die eigenen vier Wände



Interview zum regionalen Immobilienmarkt: Maklerin Susanne Trösser weiß, welche Immobilien gefragt sind - und wo es sich lohnt zu bauen.

Susanne Trösser ist Vorstandsmitglied beim Immobilienverband IVD-West und als Geschäftsführerin der Leverkusener RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH seit vielen Jahren in der Region als Maklerin tätig.

Wie hat sich der regionale Immobilienmarkt verändert?

Trösser Es gibt eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und Häusern zur Selbstnutzung. In vielen Kommunen ist sie größer als das Angebot. Die Gründe sind bekannt: Die Leute nutzen die Niedrigzinsphase lieber für eine Immobilienfinanzierung, als dass sie zu diesen Konditionen ihr Geld anlegen. Außerdem haben eigene vier Wände zur Altersvorsorge an Bedeutung gewonnen. Die höhere Nachfrage hat zum Teil zu mehr Bautätigkeit geführt. Laut Statistikamt IT.NRW erhöhte sich im ersten Halbjahr die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser beispielsweise in Leverkusen von 17 auf 39 Gebäude. In Mehrfamilienhäusern wurden anstatt 33 im ersten Halbjahr 2013 nunmehr 171 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einer Steigerung um 418 Prozent. Verantwortlich dafür ist vor allem das Projekt „Neue Bahnstadt“ im Stadtteil Opladen.

Wo kommen die Nachfrager her, und was suchen sie?

Trösser Wohnungen und Häuser im Wiederverkauf werden vor allem von Menschen aus der Region erworben. Bei Neubauprojekten ist eine Zunahme

Niedrige Zinsen machen die Immobilienfinanzierung derzeit attraktiv.

Foto: Diagentur/tmn

der Käufer aus den benachbarten Großstädten Düsseldorf und Köln festzustellen, wo Häuser und Grundstückspreise in den zurückliegenden Jahren stark stiegen. In Düsseldorf kostet laut Preisspiegel des Immobilienverbands ein Quadratmeter Bauland in guter Lage etwa 560 Euro. In Ratingen muss man 380 Euro einrechnen, in Leverkusen und Mettmann hingegen 320 Euro und in Leichlingen 280 Euro. Seit zwei Jahren ist die Zahl der Düsseldorfer und Kölner, die in der Region Grundstücke suchen, um 20 Prozent gestiegen.

Wie wirkt sich die hohe Nachfrage auf die Immobilienpreise aus?

Trösser Die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser sind besonders in den Orten

gestiegen, die über eine gute Infrastruktur an Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten verfügen und gut mit Bus und



Susanne Trösser

Foto: IVD-West

Bahn beziehungsweise über die Autobahnen A1 und A3 an die Oberzentren angeschlossen sind. In Solingen kosten gebrauchte Einfamilienhäuser in guten Lagen etwa 300 000 Euro, in Mettmann und Leverkusen etwa 340 000 Euro. Während durch das höhere Bauvolumen in der Chemiestadt die Preise überwiegend stabil blieben, kletterten sie in Mettmann teils um bis zu sechs Prozent, in Ratingen gar um zwölf und in Solingen um bis zu fünf Prozent.

Gibt es noch einen Geheimtipp zum Wohnen?

Trösser Ich sehe Leichlingen als unterschätzten Wohnstandort. Anbindung und Infrastruktur sind gut, ein freistehendes Eigenheim kostet etwa die Hälfte wie in Ratingen: 330 000 Euro im Gegensatz

zu 600 000 Euro. Wegen des Übergangs zum Bergischen Land hat der Ort zudem einen hohen Naherholungswert.

Wie lautet ihre Prognose für die kommenden Monate?

Trösser Ich denke, dass die Grunderwerbssteuer-Erhöhung in NRW ab Anfang kommenden Jahres viele unentschlossene Käufer noch in diesem Jahr zuschlagen lässt. Die Steuer wird von fünf auf 6,5 Prozent des Kaufpreises erhöht. Entsprechend wird die Nachfrage zum Jahresanfang geringer sein. Die Immobilienpreise könnten vor allem im Neubau um drei bis fünf Prozent steigen, hervorgerufen durch die höheren Baukosten. Im Großen und Ganzen glaube ich, dass die Preise stabil bleiben.

Bernhard Hoffmann

RP 15.11.2014