

# Immobilienmarktübersicht

Januar 2004



WOHNEN

LEVERKUSEN

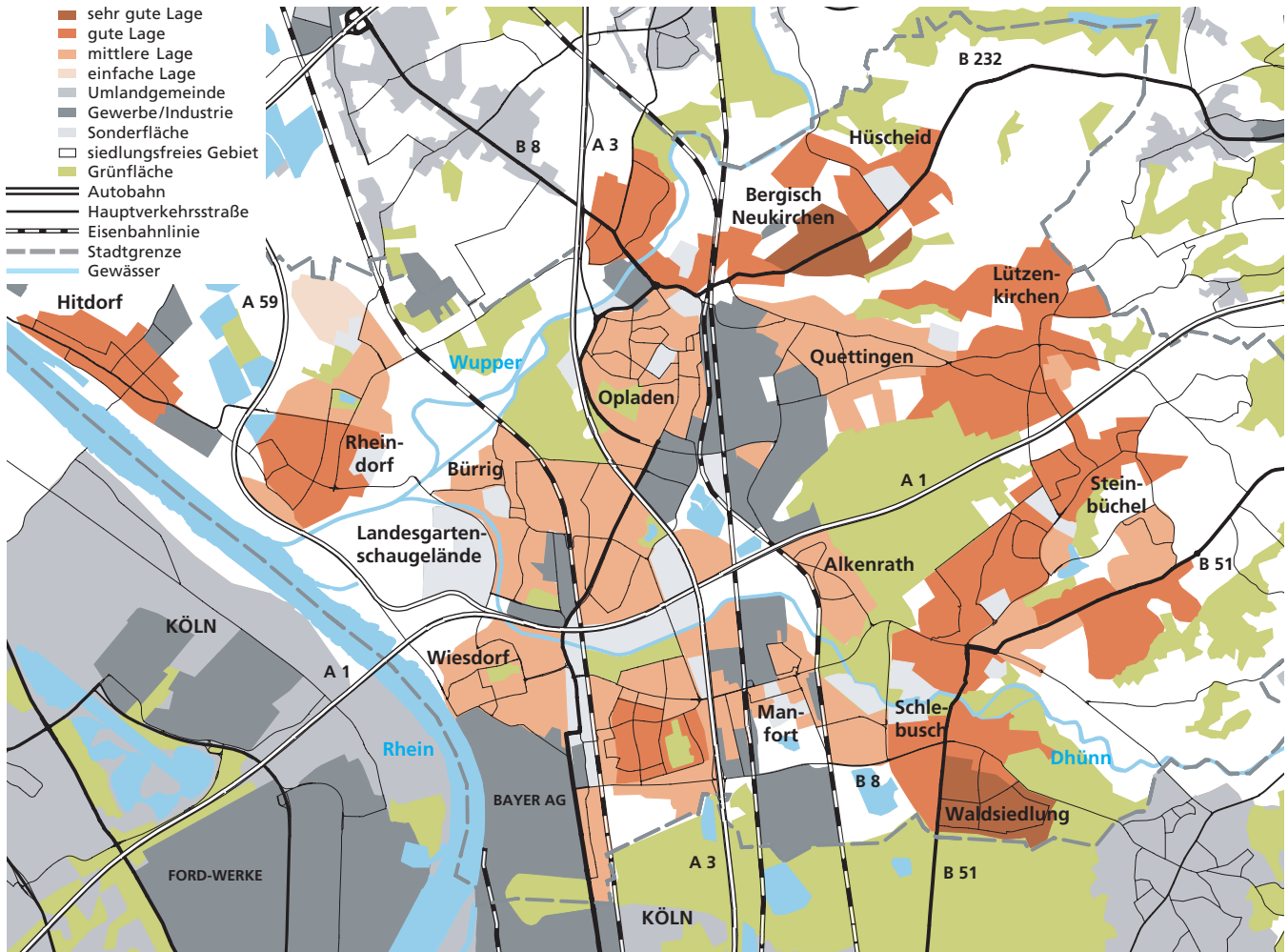
HVB Expertise

Member of

 UniCredit Group

# WOHNIMMOBILIENMARKT LEVERKUSEN

## WOHNLAGEN



## DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>				
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	7 – 8	6,50 – 7,50	6 – 7	5 – 6
Trend	↔	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>2</sup></b>				
€/m <sup>2</sup> Wfl.	2 000 – 2 400	1 700 – 2 100	1 400 – 1 700	kein Angebot
Trend	↔	↔	↘	
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>3</sup></b>				
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	1 700 – 2 000	1 400 – 1 800	1 100 – 1 400	950 – 1 200
Trend	↔	↔	↘	↘
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>4</sup> (in Tsd. €)	360 – 450	300 – 380	270 – 320	kein Angebot
Doppelhaushälften <sup>5</sup> (in Tsd. €)	330 – 380	280 – 350	230 – 290	kein Angebot
Reihenhäuser <sup>6</sup> (in Tsd. €)	260 – 300	220 – 280	190 – 220	kein Angebot
Bauland <sup>7</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	280 – 350	230 – 280	180 – 230	160 – 180

Stand: November 2003

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und die Preise erheblich differieren. Gleiches gilt für die Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. Es wird von einer der Lage entsprechenden Ausstattung ausgegangen. Die ortsüblichen Objektgrößen können von den hier verwendeten Definitionen abweichen. Dementsprechend sind die Kaufpreise zu relativieren.

<sup>1</sup>Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wfl.)

<sup>2</sup>Neubau mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup>Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup>mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

<sup>5</sup>mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

<sup>6</sup>mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

<sup>7</sup>durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,4 bis 0,7

## DIE MARKTÜBERSICHT

### RAHMENBEDINGUNGEN

- Leverkusen am Rhein liegt direkt nördlich angrenzend an Köln und gilt als bedeutender Industriestandort der Chemie (Hauptwerk der Bayer AG), der Automobilzulieferung und der Kunststoffverarbeitung.
- Dank der hervorragenden überregionalen Verkehrsanbindung (Lage am Schnittpunkt der A 1 Saarbrücken–Köln–Hamburg und der A 3 Frankfurt–Köln–Arnheim/NL) konnte der Beschäftigtenabbau insbesondere in der chemischen Industrie durch die Ansiedlung von neuen Unternehmen abgefangen werden.
- So zählt Leverkusen mit 9,9 % zu den Städten mit einer durchschnittlichen Arbeitslosigkeit in NRW (Landesquote ebenso 9,9 %, 12/2003).

### KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Bedingt durch die wirtschaftliche Gesamtentwicklung, aber auch wegen der Knappheit an Bauland ist das Investitionsverhalten am Leverkusener Wohnungsmarkt derzeit zurückhaltend.
- Dokumentiert wird dies durch einen enormen Rückgang der Neubautätigkeit (–75 % seit 1995), wobei die größten Einbrüche im Geschosswohnungsbau zu beobachten sind. Derzeit befindet sich lediglich ein größeres Neubaugebiet (Eigenheime, Mehrfamilienhäuser) in der Vermarktung (Wohnpark Waldsiedlung/Schlebusch).
- Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch ein moderates Preisniveau aus. Die Mieten und Kaufpreise bewegen sich im Vergleich zu den benachbarten Großstädten Köln und Düsseldorf auf einem deutlich niedrigeren Niveau.
- Leverkusen ist ein Zusammenschluss von vormals eigenständigen Gemeinden und Ortsteilen (Wiesdorf, Opladen, Schlebusch, Rheindorf). Die gesuchten Wohngegenden liegen vor allem im östlichen Stadtgebiet, wobei die höchsten Preise in den Stadtvierteln Schlebusch-Waldsiedlung und Bergisch-Neukirchen erzielt werden.

### MARKT FÜR EIGENHEIME

- Ein sehr begrenztes Angebot an Eigenheimen insbesondere in guten Wohnlagen verstärkt die Abwanderung vor allem junger Familien in die preiswerteren Umlandgemeinden im Bergischen Land. Die Grundstückspreise in den meist direkt angrenzenden Nachbargemeinden (z. B. Langenfeld, Leichlingen) liegen allerdings über dem Niveau der Stadt Leverkusen.

- Einige Gebiete mit dem Schwerpunkt Eigenheimbebauung befinden sich in der Planungsphase und stehen ab etwa 2005 zur Bebauung an (z. B. »Am Kühnsbusch«/Steinbüchel, »Wiesenstraße«/Hitdorf, »Dünnwalder Grenzweg«/Schlebusch).
- Generell ist dieses Segment vor allem auf Grund der Verunsicherung am Arbeitsmarkt und der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung durch eine deutliche Kaufzurückhaltung geprägt. Trotzdem zeigen die Preise für Grundstücke eine leicht steigende Tendenz.

### MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Gesucht werden insbesondere besser ausgestattete Objekte in guten Lagen. Neubaugebiete für größere Mehrfamilienhausprojekte sind derzeit nicht ausgewiesen. Die Preise sind insgesamt stagnierend bis leicht rückläufig.

### MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der Mietmarkt ist sowohl bei Neubau- als auch Bestandswohnungen von einem Angebotsüberschuss geprägt. Bei größeren (vier bzw. mehr Zimmer) und gut ausgestatteten Objekten kann die Nachfrage allerdings nicht gedeckt werden. In diesem Teilsegment sind auch leichte Mietsteigerungen zu beobachten.

### PERSPEKTIVEN

- Trotz der insgesamt verhaltenen Marktsituation sind in den Teilmärkten kostengünstiges Bauland für Eigenheime, Wohnungen für Drei- und Mehrpersonenhaushalte, Wohnungen im oberen Preissegment sowie seniorengerechte Objekte und Angebote des betreuten Wohnens Angebotsengpässe nicht auszuschließen. Dies bestätigt auch eine aktuelle Untersuchung der Stadt.
- Eine Aufwertung ist für den Stadtteil Wiesdorf zu erwarten, denn in unmittelbarer Nachbarschaft entsteht das neue Gelände der Landesgartenschau (im Jahr 2005).

Gabriele Rees / Matthias Westhoff

	2003	Trend
Einwohnerstand (12/2002)	160 268	↔
Arbeitslosenquote (12/2003) (Stadt Leverkusen; alle zivilen Erwerbspersonen)	9,9%	↔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	116,9	↗
Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2002)	207	↘

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesanstalt für Arbeit

## **DIE HVB EXPERTISE GMBH**

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HypoVereinsbank,
- ist mit rund 110 Experten an sieben Standorten in Deutschland vertreten,
- bewertet und analysiert pro Jahr ca. 25 000 Einzelimmobilien und rd. 200 000 Objekte im Rahmen von Portfolios,
- greift mit MoriX® (Markt- und Objektrating) und ExpertiX® (Datenbanken, Marktprognosemodell) auf neuartige immobilienwirtschaftliche Expertensysteme zurück.

### **SO ERREICHEN SIE UNS**

HVB Expertise GmbH  
Henrik Welter  
Königsallee 17  
40212 Düsseldorf  
Telefon 0211 8986-580  
Telefax 0211 8986-599  
E-Mail [henrik.welter@hvbexpertise.de](mailto:henrik.welter@hvbexpertise.de)

Hildegard Höhlich  
Arabellastraße 14  
81925 München  
Telefon 089 378-23816  
Telefax 089 378-22702  
E-Mail [hildegard.hoehlich@hvbexpertise.de](mailto:hildegard.hoehlich@hvbexpertise.de)

Internet [www.hvbexpertise.de](http://www.hvbexpertise.de)  
E-Mail [info@hvbexpertise.de](mailto:info@hvbexpertise.de)

## **DER HVB IMMOBILIEN- FINANZIERUNGSSPEZIALIST: IHR PARTNER BEI DER FINANZIE- RUNG IHRER WUNSCHIMMOBILIE**

Guido Wöhler  
HypoVereinsbank Köln  
Unter Sachsenhausen 37  
50667 Köln  
Telefon 0221 91648-215  
Telefax 0221 91648-398  
E-Mail [guido.woehler@hvb.de](mailto:guido.woehler@hvb.de)

### **ANGABENVORBEHALT**

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HVB Expertise GmbH wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der HypoVereinsbank dar. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Stand: 01/2004