



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2018/2019 · Leverkusen**



166.737

Bevölkerung
+2,9% (zu 2012)



22.795 EUR

Kaufkraft pro Kopf
+6,4% (zu 2012)



506

Baufertigstellungen
+235,1% (zu 2016)



1,5%

Leerstandsquote
52 (Leerstandsindex)



7,95 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+3,4% (zu 2017)

Im Jahr 2017 wurden in Leverkusen 78 Wohn- und Geschäftshäuser bei einem Umsatzvolumen von rund 59 Mio. EUR gehandelt. Die Anzahl der verkauften Objekte lag somit 28% über dem Vorjahresniveau. Im Schnitt wurden für ein Zinshaus 753.034 EUR gezahlt. Dabei ist das Interesse am Anlagestandort ungebrochen hoch, die Nachfrage kann aber nicht befriedigt werden.

In 2017 78 residential investment properties were sold in Leverkusen, generating a turnover volume of some 59 million euros. The number of properties sold was thus 28% higher than in the previous year, while the average figure paid for an apartment building was 753,034 euros. Interest in the city as an investment location continues to be high; however demand cannot be satisfied.

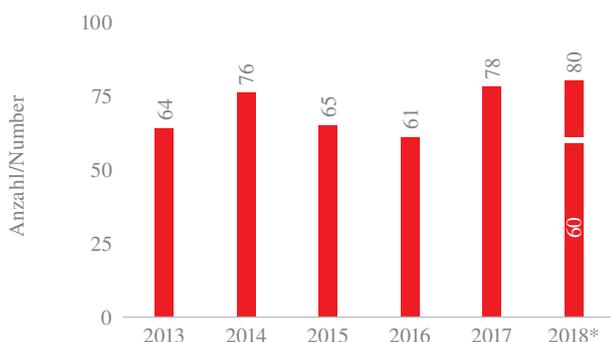
Kleinteiliger Objektbestand

Weil der Objektbestand in der Stadt am Rhein vorwiegend kleinteilig mit Objektvolumen unterhalb der 5-Mio.-Grenze ist, lohnt sich die Investition für institutionelle Investoren nur selten. Dennoch sondieren diese den Markt lageunabhängig, um von den zu erzielenden Renditen vor dem Hintergrund der sehr guten wirtschaft-

Small property portfolios

Investment in Leverkusen is seldom worthwhile for institutional investors since the majority of portfolios have volumes below the 5-million mark. Nevertheless, these investors are sounding out the market independent of locations with the goal of participating in the yields which can be achieved against the backdrop of the

Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stadt Leverkusen, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stadt Leverkusen, Engel & Völkers Commercial

lichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen profitieren zu können. Bei den kleineren Immobilienunternehmen sowie privaten Investoren aus der Region stehen vor allem sanierte Mehrfamilienhäuser südlich der A1 mit Nähe zu Köln oder auch in den beliebten Stadtteilen Quettingen und Opladen im Fokus. Die Verkäufer von Zinshäusern sind in der Regel lokale Bestandshalter.

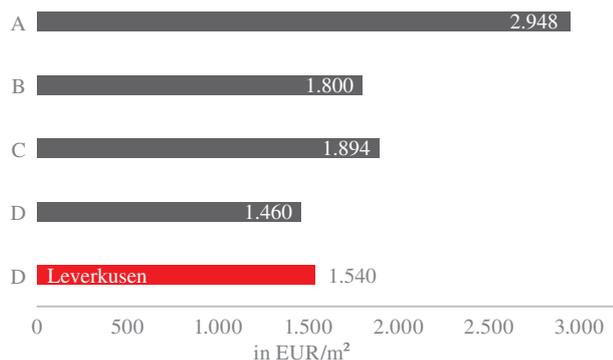
Sehr gute Lagen ziehen an

Der durchschnittliche Angebotspreis für ein Zinshaus liegt mit 1.540 EUR/m² in Leverkusen über dem mittleren Preisniveau der D-Städte. So werden in Schlebusch bei Spitzenfaktoren des 15,8-Fachen der Jahresnettokaltmiete Quadratmeterpreise bis zu 1.850 EUR erzielt. In den guten Lagen, beispielsweise im zentralen Wiesdorf, Küppersteg oder Bürrig, stiegen die Spitzenpreise auf bis zu 1.400 EUR/m². Die Preise in den mittleren Lagen bewegen sich weiterhin auf einem stabilen Niveau von maximal 870 EUR/m². In den einfachen Lagen werden dagegen Spitzenpreise von bis zu 620 EUR/m² aufgerufen. Mit einem moderaten Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete um 3,4% im Vergleich zum Vorjahr lag diese im 1. Quartal 2018 bei 7,95 EUR/m².

Mehr Wohnraum benötigt

Derzeit wird der Busbahnhof in der Innenstadt umfassend umgestaltet, um den Ansprüchen der sich ab 2019 im Bau befindlichen RRX-Strecke gerecht zu werden. Die ÖPNV-Anbindung an die Metropolen Köln und Düsseldorf erfährt somit eine Ausweitung, wovon die Stadt zwangsläufig profitieren wird. Prognosen gehen von 174.000 Leverkusener Bürgern im Jahr 2040 aus.

Angebotspreise nach Städte kategorien*
Quoted prices by category of cities*



* 2017 Klassifikation nach bulwiengesa/2017 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

city's very good economic and infrastructure framework conditions. Smaller property companies and private investors from the region are primarily focusing on refurbished apartment buildings south of the A1 motorway near Cologne or on the popular districts of Quettingen and Opladen. Sellers of rental properties are generally local portfolio holders.

Prime locations gaining momentum

The average price quoted for an apartment building in Leverkusen is 1,540 euros/m² and thus somewhat higher than the mean price level for D-rated cities. Top factors of 15.8 times the annual net rent and square metre prices of up to 1,850 euros are thus being achieved in the Schlebusch district, while in good locations such as centrally located Wiesdorf, Küppersteg or Bürrig, peak prices have risen to as high as 1,400 euros/m². Prices in average locations continue to remain at a stable maximum figure of 870 euros/m², with basic locations achieving peak prices of up to 620 euros/m². In the first quarter of 2018 the average rent quoted was 7.95 euros/m², representing a moderate increase of 3.4% over the previous year.

More housing required

The central bus station in the city centre is currently being extensively remodelled to meet the requirements which will arise when construction of the RRX line, scheduled to begin in 2019, is completed. This new route will expand public transport links to the major cities of Cologne and Düsseldorf and is certain to benefit Leverkusen. Planers thus forecast that the city will have a

Rendite versus Inflation
Yield versus inflation



○ gute Lage/good location ○ mittlere Lage/average location
— Inflationsrate/inflation rate — Bundesanleihen (10 J.)/German fed. bonds
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2018* Quoted rents 2018*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2017)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Hitdorf	13	10,22 (+18,7%)	7,50 – 12,50	11,16
Schlebusch	90	8,48 (+2,4%)	5,80 – 10,90	10,81
Quettingen	43	8,25 (+8,3%)	6,40 – 9,90	–
Küppersteg, Bürrig, Wiesdorf	106	8,11 (+4,9%)	5,50 – 11,80	–
Manfort	16	7,67 (+9,9%)	5,10 – 9,20	9,17
Opladen	120	7,63 (+0,7%)	6,00 – 10,20	10,51
Lützenkirchen, Bergisch Neukirchen	46	7,52 (+3,5%)	6,30 – 9,50	–
Rheindorf	34	7,44 (0,0%)	6,10 – 9,50	–
Steinbüchel	58	6,99 (+3,2%)	5,90 – 8,20	–
Alkenrath	13	6,73 (–12,4%)	5,00 – 8,60	–

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

Mit 1,5 % lag die Leerstandsquote 2016 bereits auf einem niedrigen Niveau. Daraus lässt sich für die Zukunft ein erhöhter Wohnraumbedarf ableiten. Um die wachsende Nachfrage bedienen zu können, entwickelt die Stadt das Wohnungsbauprogramm 2030+. Im Jahr 2017 wurden 506 neue Wohnungen fertiggestellt, was einer Steigerung von 235 % zu 2016 entspricht. Einen weiteren Schwerpunkt der Stadtentwicklung stellt der Stadtteil Opladen dar. Die Neue Bahnstadt präsentiert sich modern und befindet sich in einer anhaltenden Entwicklung. Im laufenden Jahr wird auch die Aufwertung der Fußgängerzone des Stadtteils forciert.

population of 174,000 by 2040. At 1.5% the vacancy rate in 2016 was already low, leading to the conclusion that more homes will be required in future. In response to this growing demand the city is developing the 2030+ housing programme. 506 new apartments came onto the market in 2017, representing an increase of 235% over 2016. The Opladen district is a further focus of urban development, with the modern Neue Bahnstadt quarter undergoing continued development. There are also plans to upgrade the district's pedestrian zone in the course of this year.

Stabiles Handelsgeschehen im Jahr 2018

Bestandshalter können derzeit von den Preissprüngen profitieren und attraktive Gewinnmitnahmen realisieren. Wie sich eine etwaige Zinserhöhung auf die Preise, vor allem in den mittleren und einfachen Lagen, auswirken kann, bleibt abzuwarten. Für das laufende Jahr prognostiziert Engel & Völkers Commercial ein Transaktionsvolumen im Bereich von 50 bis 60 Mio. EUR.

Stable trading activity in 2018

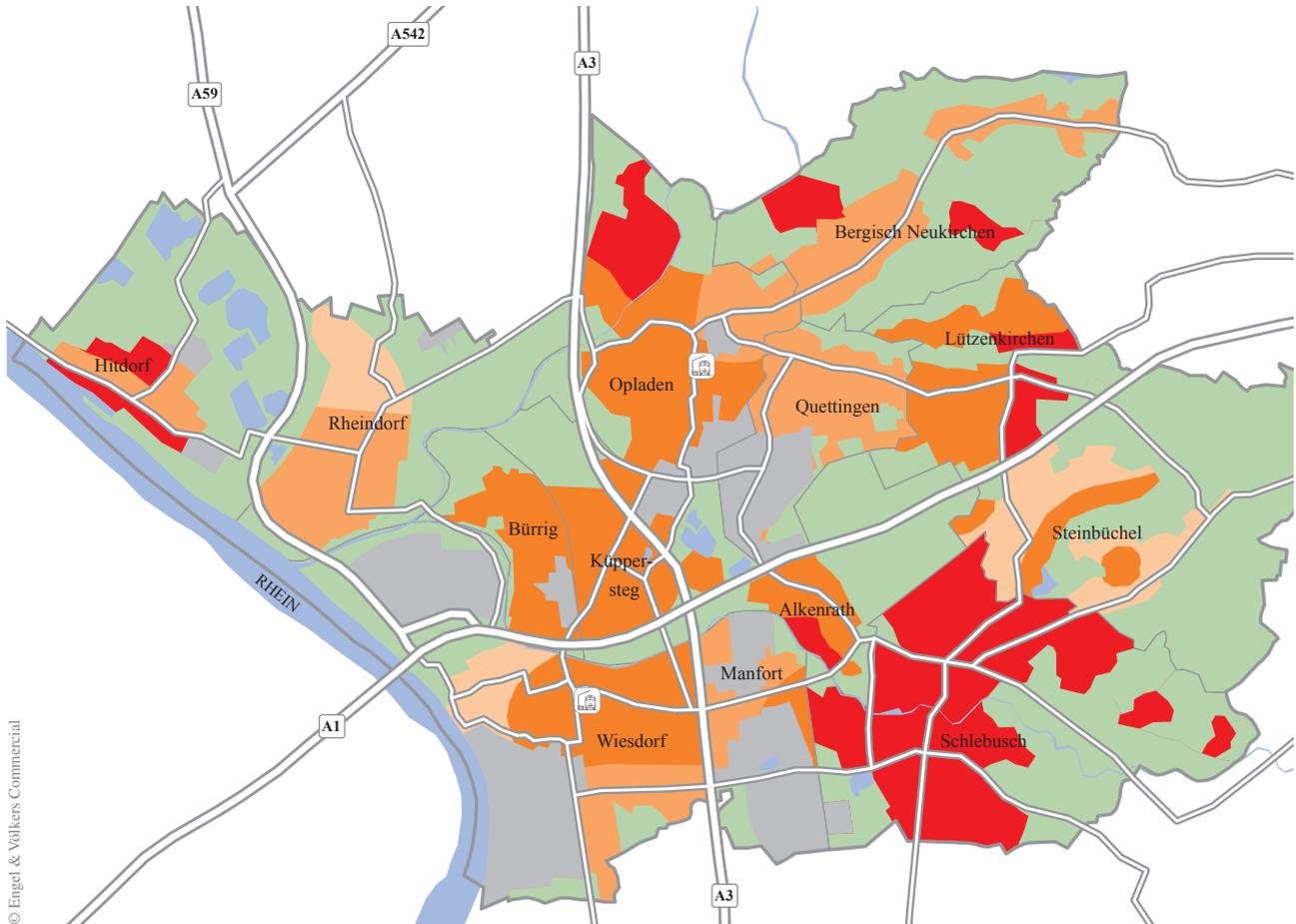
Portfolio holders can currently benefit from price increases, taking advantage of them to realize attractive profits. It remains to be seen how a possible rise in interest rates will affect prices, particularly in average and basic locations. Engel & Völkers Commercial forecasts a transaction volume in the range of 50 to 60 million euros for 2018.



Entgegen früheren Prognosen bleibt die Bevölkerungsentwicklung Leverkusens bei einer leichten Bevölkerungszunahme, die auch den Entwicklungen der Nachbarstadt Köln geschuldet ist, stabil. Der Druck im Kölner Mietmarkt sorgt auch in Leverkusen für eine erhöhte Nachfrage und leicht ansteigende Mieten. Dennoch kalkulieren Investoren aufgrund der moderaten Entwicklung eher konservativ. Bundesweit und international agierende Marktteilnehmer sondieren den Leverkusener Immobilienmarkt.

Jörn Freudenberg, Engel & Völkers Commercial Leverkusen

Leverkusen - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Leverkusen - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2016	2017	2018	Trend
Faktor	■	11,8 – 13,7	11,8 – 13,9	12,5 – 15,8	↗
Multiplier	■	10,0 – 11,8	10,0 – 11,8	10,0 – 12,1	↗
	■	7,9 – 10,0	7,9 – 10,0	7,9 – 10,0	→
	■	6,7 – 7,9	6,7 – 7,9	6,7 – 7,9	→
Preis EUR/m ²	■	950 – 1.600	950 – 1.650	950 – 1.850	↗
Price in EUR/m ²	■	800 – 1.200	800 – 1.200	850 – 1.400	↗
	■	550 – 870	550 – 870	550 – 870	→
	■	390 – 630	390 – 630	370 – 620	↘

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juni 2018. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (2017, Stadt Leverkusen), Kaufkraft (2017, MB-Research), Marktaktive Leerstandsquote (2016, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellungen (2017, Destatis), Ø-Angebotsmiete (1. Q. 2018, empirica-systeme). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and datapublished: June 2018. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Im Mediapark 8 · 50670 Köln
Tel. +49-(0)221-29 94 66 00 · KoelnCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/koelncommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL