



Marktreport 2026/2027 • Leverkusen

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Leverkusen · Nordrhein-Westfalen



168.299
Bevölkerung
+1,9 % (zu 2020)

31.721 EUR
Kaufkraft pro Kopf
100,2 (Kaufkraftindex, D. = 100)

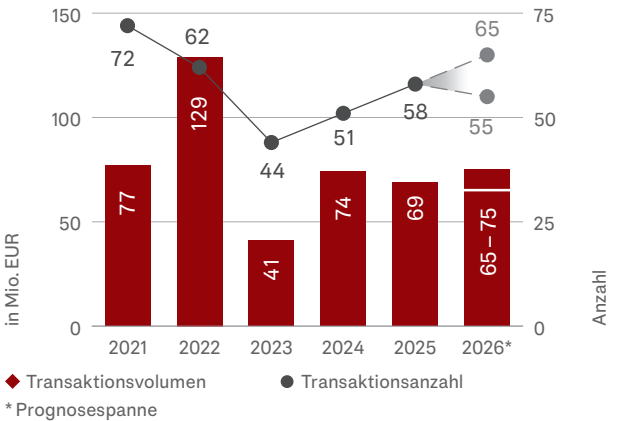
142
Baufertigstellungen
– 30,7 % (zu 2024)

1,1 %
Leerstandsquote
50,9 (Leerstandsindex, D. = 100)

11,46 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete*
+ 6,6 % (zu 2025)

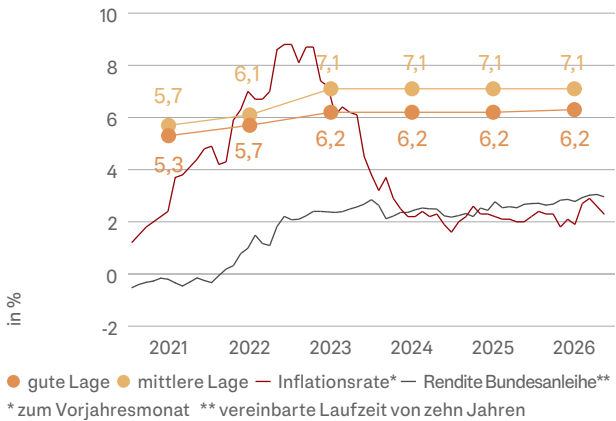
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial *1. Halbjahr

Transaktionen



Quellen: Gutachterausschuss Leverkusen, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



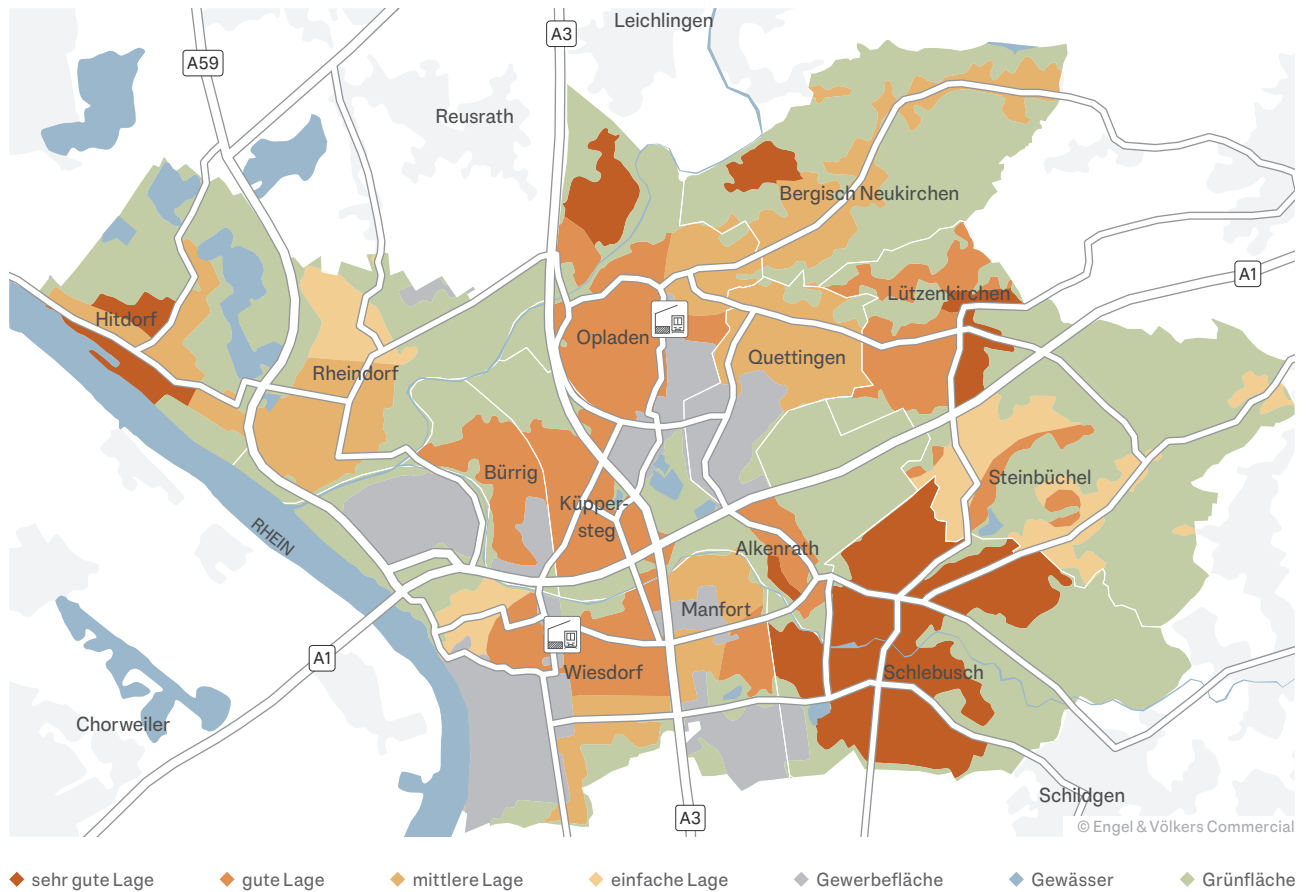
Quellen: Destatis, Deutsche Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten für Wohnungen im ersten Halbjahr 2026

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2025)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Hitdorf	13	13,38 (+ 5,6 %)	9,30 – 18,40	–
Schlebusch	135	12,19 (+ 11,0 %)	8,60 – 16,70	16,90
Manfort	27	11,64 (+ 10,9 %)	7,70 – 13,90	14,20
Lützenkirchen, Berg. Neukirchen	68	11,46 (+ 12,1 %)	8,20 – 15,20	15,37
Opladen	225	11,38 (+ 4,4 %)	7,90 – 16,40	15,38
Rheindorf	48	11,34 (+ 6,5 %)	8,10 – 15,10	–
Küppersteg, Bürrig, Wiesdorf	139	11,31 (+ 4,1 %)	7,20 – 13,80	15,67
Quettingen	52	11,28 (+ 6,9 %)	8,90 – 15,00	–
Alkenrath	27	11,14 (+ 8,3 %)	10,20 – 12,20	–
Steinbüchel	115	10,67 (+ 11,6 %)	7,30 – 14,30	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial – = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2024	2025	2026	Prognose
Faktor	sehr gute Lage	15,0 – 20,0	15,0 – 20,0	15,0 – 19,0	→
	gute Lage	14,0 – 18,0	14,0 – 18,0	14,0 – 17,5	→
	mittlere Lage	13,0 – 15,0	13,0 – 15,0	13,0 – 15,0	→
	einfache Lage	10,0 – 14,0	10,0 – 14,0	10,0 – 14,0	→
Preis in EUR/m ²	sehr gute Lage	1.400 – 2.000	1.400 – 2.000	1.400 – 2.000	→
	gute Lage	1.100 – 1.700	1.100 – 1.700	1.100 – 1.700	→
	mittlere Lage	800 – 1.200	800 – 1.200	800 – 1.200	→
	einfache Lage	650 – 1.050	650 – 1.050	650 – 950	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Leverkusens Wohninvestmentmarkt profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Köln. Der Zuzug aus der Domstadt, der geringe Leerstand und der begrenzte Neubau stützen die Nachfrage. Zugleich gilt der Leverkusener Wohnungsmarkt als angespannt. Mietpreisbremse, Kappungsgrenze sowie steigende Kosten für Sanierung und energetische Maßnahmen begrenzen die Kalkulation. Der Leverkusener Markt ist kleiner und selektiver als der Kölner Markt, bietet aber stabile Perspektiven für gut positionierte Objekte. Selbst teil-sanierte Bestände geraten zunehmend unter Druck. Vor diesem Hintergrund sondieren insbesondere private Eigentümer verstärkt Verkaufsoptionen.

Jörn Freudenberg | Engel & Völkers Commercial Köln

KoelnCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)221 29 94 66 00

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2026. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2025), Kaufkraft (2026), Marktaktive Leerstandsquote (2024), Baufertigstellungen (2025), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2026). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH.

LEVERKUSEN

+49 (0)221 29 94 66 00 | KoelnCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/koelncommercial
EVC Rheinland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH | Erftstraße 15-17 | 50672 Köln
engelvoelkers.com/de/de/research