Düsseldorfer
Immobilien-Börse

13 Maklerunternehmen für Ihre Immobilie

Marktdaten Wohnimmobilien 2020/2021

Die Regionen der DIB:

Düsseldorfer Immobilien-Börse

Mitglied der:

WIB24 WESTDEUTSCHE IMMOBILIENBÖRSE e.V.

VOR WORT

Corona wirkt sich nicht auf Immobilienmarkt im Ballungsraum Düsseldorf aus

Die Immobilienpreise und Wohnungsmieten sind im Großraum Düsseldorf anhaltend stabil. Dies geht aus einer Analyse der Düsseldorfer Immobilienbörse e.V. (DIB) hervor. Das Netzwerk aus 13 erfahrenen Maklerunternehmen untersuchte die Miet- und Kaufpreise der zurückliegenden Jahre und gibt eine Prognose für das laufende Jahr. Die Werte flossen in diese Marktanalyse ein, die erstmals von dem Verbund veröffentlicht wird. Sie gibt Käufern und Mietern von selbstgenutzten Wohnimmobilien sowie Investoren einen Überblick über das aktuelle Geschehen. Neben der Landeshauptstadt werden Daten aus elf Umlandgemeinden aufgeführt.

Die Corona-Krise führte im März und April 2020 zu einem Rückgang der Nachfrage. Diese hat sich aber seitdem wieder auf dem Vor-Krisen-Niveau eingependelt (Stand: Ende Juni 2020). Im Wohnimmobilienbereich ist nicht damit zu rechnen, dass die Mieten und Preise in den nächsten Monaten sinken. Eher könnten Mehrfamilienhäuser mit zusätzlichen Gewerbeflächen, wie einem Laden im Erdgeschoss, beziehungsweise reine Gewerbeimmobilien wie Bürohäuser von Preisabschlägen betroffen sein. Aber dies ist in der aktuellen Lage schwer prognostizierbar. Eventuelle negative Folgen in diesen Marktsegmenten werden vermutlich ab Ende des Jahres zum Tragen kommen. Falls diese überhaupt erkennbar werden.

Bereits in der Finanzkrise vor über zehn Jahren erwies sich die Immobilie als äußerst krisenfest. Dies könnte auch für die Pandemie-Phase gelten. Alleine in Düsseldorf haben sich zwischen 2009 und 2019 die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser mehr als verdoppelt. Auch in vielen Städten des Umlands gab es, wenngleich etwas zeitversetzt, starke Anstiege. Während sich die Steigerungen im Bereich der Premium-Immobilien, egal ob zur Miete oder zum Kauf, in den zurückliegenden zwei, drei Jahren beruhigten, zogen die Wohnkosten in einfachen und mittelguten Lagen in fast allen geprüften Städten an.

Denn die Nachfrage nach Immobilien ist nach wie vor groß, das Angebot in der Region knapp. Die Menschen suchen weiterhin nach einem neuen Zuhause, weil sie sich beruflich verändern oder eine Familie gründen wollen und eine größere Wohnung oder ein Eigenheim benötigen.

Vor diesem Hintergrund sich verändernder Marktsituationen ist es umso wichtiger, auf die Expertise eines erfahrenen Immobilienmaklers zurückzugreifen. Wir hoffen, diese Analyse unterstützt Sie bei Ihrer Immobiliensuche. Falls Sie Fragen haben, helfen Ihnen die Profis der Düsseldorfer Immobilienbörse gerne weiter. Eine Übersicht der Partnerunternehmen, die an 20 Standorten vertreten sind, finden Sie auf Seite 5.

Ihr

Christoph Fischer
1. Vorsitzender der Düsseldorfer Immobilienbörse e.V. (DIB)

INHALT

3 Vorwort
5 Partner
6 Düsseldorf
10 Erkrath
14 Haan
18 Hilden
22 Krefeld
26 Langenfeld
30 Meerbusch
34 Mettmann
38 Mönchengladbach
42 Monheim
46 Neuss
50 Ratingen
54 Über uns / Impressum

PARTNER

Düsseldorf

Fischer Sturm Immobilien GmbH & Co. KG – Berliner Allee 55
40212 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 60 10 10 60 – *www.fischer-sturm.de*

Lomberg Immobilien KG – Hansaallee 98
40547 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 5 58 55-0 – *www.lomberg24.de*

Mahlmann Immobilien + Hausverwaltung GmbH – Kreuzbergstraße 3
40489 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 4 02 20 00 – *www.mahlmann.de*

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG – Kaiserstraße 25
40479 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 5 80 50 50 – *www.schnorrenberger.de*

Tust Immobilien GmbH – Louise-Dumont-Straße 5
40211 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 5 50 44 40 – *www.tust-immobilien.de*

Erkrath

Soodt KG Immobilien RDM – Niermannsweg 15
40699 Erkrath – Tel. 02 11 / 30 26 52-0 – www.*soodt.de*

Haan

Wundes Immobilien GmbH & Co. KG – Kaiserstraße 11
42781 Haan – Tel. 0 21 29 / 94 99-0 – *www.wundes.de*

Hilden

Wundes Immobilien GmbH & Co. KG – Kaiserstraße 11
42781 Haan – Tel. 0 21 29 / 94 99-0 – *www.wundes.de*

Krefeld

Lomberg Immobilien GmbH & Co. KG – Rheinstraße 35
47799 Krefeld – Tel. 0 21 51 / 8 07 20 – *www.lomberg.de*

Langenfeld

Rotterdam Immobilien GmbH – Haupstraße 41
40764 Langenfeld – Tel. 0 21 73 / 91 50-0 – *www.rotterdam-bau.de*

Meerbusch

Lomberg.de Immobilien GmbH & Co. KG – Moerser Straße 8
40667 Meerbusch – Tel. 0 21 32 / 9 32 30 – *www.lomberg.de*

Mettmann

Projekt Immobilien- und Beteiligungsges. mbH – Goethestraße 12
40822 Mettmann – Tel. 0 21 04 / 9 27 00 – *www.projekt-immo.de*

Mönchengladbach

G. Obrock Immobilien- und Finanzierungsvermittlung GmbH – Viersener Straße 48
41061 Mönchengladbach – Tel. 0 21 61 /2 47 59-0 – *www.obrock.de*

Monheim

Rotterdam Immobilien GmbH – Haupstraße 41
40764 Langenfeld – Tel. 0 21 73 / 91 50-0 – *www.rotterdam-bau.de*

Neuss

Heine & Hecker Immobilien, Inh. Corvin Hecker e. K. – Am Fuchsberg 2
41468 Neuss – Tel. 0 21 31 / 95 92 95 – *www.heinehecker.de*

Ratingen

Schneider Immobilien GmbH – Bahnstraße 1
40878 Ratingen – Tel. 0 21 02 / 70 94 00 – *www.schneider-immobilien.com*

Düsseldorf

Symbiose aus Lebensqualität und wirtschaftlicher Stabilität

Allgemeine Marktsituation

Düsseldorf zählt zu den sieben wichtigsten deutschen Büro- und Einzelhandelsstandorten. Außerdem punktet die Stadt im Wohnungssegment. Jedes Jahr findet sie sich im „Mercer Quality of Living"-Index unter den weltweit zehn lebenswertesten Städten. Auch als Wirtschaftsstandort ist Düsseldorf ein Kraftprotz. International agierende Unternehmen aus den Bereichen Telekommunikation, Handel und Produktion sind hier angesiedelt. Als einer der führenden Messestandorte bietet Düsseldorf erstklassige Infrastruktur.

Diese Aspekte sind unter anderem Grund für ein solides Bevölkerungswachstum auf rund 622.000 Einwohner und einen überdurchschnittlich hohen Kaufkraftindex von 118,5.

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt ist bekannt für seine Beständigkeit und Attraktivität für Eigennutzer und Investoren aus dem In- und Ausland. Die hohe Nachfrage, gepaart mit einem knappen Angebot, führt zu steigenden Preisen in fast allen Marktsegmenten. Von diesen Preisentwicklungen profitieren insbesondere die zentrumsnahen Quartiere entlang des Rheins sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossene Stadtteile.

Markt für Wohnimmobilien

In der Innenstadt werden nur noch selten Baugrundstücke angeboten. Um die Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen zur befriedigen, findet eine immer stärkere Verdichtung durch Innenhofbebauung, Aufstockungen und Sanierungen von Bestandsimmo-

bilien statt. Diese aufwendige Bauweise führt zu weiterem Preisdruck im Neubaubereich mit Quadratmeterpreisen zwischen 6.500 und 9.500 Euro und erreicht im Luxussegment in den Top-Lagen auch Preise jenseits von 10.000 Euro.

Eigentumswohnungen im Bestand profitieren ebenso vom allgemeinen Preistrend in der Landeshauptstadt. In diesem Marktsegment haben sich die Preise in den vergangenen zehn Jahren nahezu verdoppelt und liegen an mittleren und sehr guten Standorten zwischen 3.200 und 6.500 Euro pro Quadratmeter. Einfache Standorte, insbesondere im Einzugsbereich des Hauptbahnhofs, werden für moderate Preise angeboten, die zwischen 2.200 und 2.400 Euro liegen.

Gebrauchte Einfamilienhäuser sind ein knappes Gut. Sanierungsbedürftige Häuser in einfachen Lagen werden häufig abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Die Einstiegspreise liegen bei 400.000 Euro. Mittlere und gute Lagen sind hart umkämpft und erreichen Preise von bis zu 1,7 Millionen Euro. Kaum Obergrenzen gibt es im Premiumbereich.

Ausblick

Der anhaltende Immobilienboom in Düsseldorf wird weiterhin durch eine historisch niedrige Zinsphase und eine wachsende Bevölkerung befeuert. Wer auf fallende Preise wettet, wird wohl enttäuscht. Die Stadt hat auf so manche Krise mit Preisstabilität reagiert und diese gemeistert.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 622.000

Haushalte: ca. 355.900

Ø Haushaltsgröße: 1,79 Personen

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Düsseldorf**

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 13,50	11,50 – 14,50	12,00 – 15,00	→
Mittlere Lage	9,50 – 11,50	9,50 – 11,00	9,50 – 11,00	→
Einfache Lage	8,00 – 9,00	8,00 – 9,00	8,00 – 9,00	→

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen im Neubauerstbezug				
Gute, sehr gute Lage	14,00 – 15,00	14,00 – 16,00	14,50 – 17,00	↗
Mittlere Lage	12,00 – 12,50	12,50 – 13,50	13,50 – 15,00	↗
Einfache Lage	10,50 – 11,50	11,00 – 12,00	12,00 – 13,00	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.200 – 3.400	3.500 – 5.000	4.000 – 6.500	↗
Mittlere Lage	2.200 – 2.400	2.500 – 3.200	2.500 – 3.700	↗
Einfache Lage	1.700 – 1.800	1.800 – 2.200	2.200 – 2.400	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	4.500 – 5.500	5.600 – 9.500	6.500 – 9.500	→
Mittlere Lage	3.900 – 4.200	4.500 – 5.500	5.500 – 6.000	↗
Einfache Lage	3.000 – 3.400	3.800 – 4.200	4.000 – 4.500	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	490.000 – 520.000	530.000 – 560.000	580.000 – 650.000	→
Mittlere Lage	390.000 – 420.000	420.000 – 450.000	440.000 – 480.000	↗
Einfache Lage	300.000 – 340.000	320.000 – 360.000	380.000 – 420.000	→

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	750.000 – 1.300.000	→
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	650.000 – 850.000	→

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	750.000 – 1.200.000	850.000 – 1.200.000	950.000 – 1.700.000	↗
Mittlere Lage	520.000 – 540.000	560.000 – 590.000	590.000 – 680.000	↗
Einfache Lage	360.000 – 390.000	395.000 – 420.000	410.000 – 460.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	1.500.000 – offen	→
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	1.200.000 – 1.750.000	→

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	16,5 bis 24	20 bis 28	22 bis 32	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	18 bis 24	19 bis 25	20 bis 28	↗

(alle Preise in Euro)

Erkrath

Fotos: Stadt Erkrath

Im Sog des Marktes und des Umfeldes

Allgemeine Marktsituation

Erkrath zählt rund 44.000 Einwohner und liegt östlich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Mit mehreren S-Bahnhaltestellen und einer Autobahn ist die Kommune gut an das Oberzentrum angebunden.

Markt für Wohnimmobilien

In Erkrath steigen weiterhin die Kosten für Wohnimmobilien. Das wird sich vermutlich auch künftig nicht ändern, solange sich die Zinsen bei unter einem Prozent für Immobiliendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung bewegen.

Ergänzend kommt hinzu, dass sich Erkrath in gewissem Maße im Fahrwasser von Düsseldorf befindet. Dort ist in fast allen Marktsegmenten eine steigende Preisentwicklung zu verzeichnen. Gleiches gilt für Wohnungskaltmieten. Kurz: Hohe Nachfrage trifft auf verknapptes Angebot. Ein erheblicher Teil dieser nicht befriedigten Düsseldorfer Nachfrage verteilt sich immer mehr auf Umlandgemeinden wie Erkrath. Dies natürlich auch vor dem Hintergrund der guten Verkehrsanbindungen, Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten, die Erkrath zu einer attraktiven Wohnalternative zu Düsseldorf macht.

In Erkrath werden nur noch selten Baugrundstücke angeboten. Die Nachfrage wird durch Bestandsimmobilien, respektive durch Sanierung im Bestand gedeckt. Dies führt dazu, dass im Neubaubereich Quadratmeterpreise von circa 5.000 Euro pro Quadratmeter erzielt werden. Je nach Ausstattung und Lage auch bis zu 5.250 Euro.

Auch bei Eigentumswohnungen im Bestand sind die Kosten stark gestiegen. Aktuell müssen Erwerber für Wohneigentum in einfachen Lagen zwischen 1.312 und 1.795 Euro pro Quadratmeter einrechnen. In mittleren und guten Lagen bewegt sich die Preisspanne zwischen 2.442 und 3.146 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Nachgefragt werden zudem gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser, von sanierungsbedürftig bis Luxusausstattung und in einfachen ebenso wie in guten Lagen. So beginnen die Preise in diesem Marktbereich für Eigenheime aus den 1950er Jahren bei rund 280.000 Euro. Für die Baujahresklasse ab dem Jahr 2000 und jünger liegen die Einstiegspreise für freistehende Häuser bei circa 567.000 Euro. Bei einer außergewöhnlich guten Ausstattung auch darüber.

Die Preise für Reihenmittelhäuser starten in einfachen Lagen bei 365.000 Euro und gehen hoch auf bis zu 495.000 Euro an stark nachgefragten Standorten.

Ausblick

In den zurückliegenden Jahren wurden in Düsseldorf im Schnitt über 10.000 neue Arbeitsplätze pro Jahr geschaffen. Auch der Wohnimmobilienmarkt der Umlandgemeinden wie Erkrath profitiert von dieser Sogwirkung, der die Landeshauptstadt ausgesetzt ist. Daher werden die Immobilienpreise in den kommenden Monaten vermutlich in Erkrath stagnieren, beziehungsweise weiter steigen – je nach Immobilienart, Standort und Zustand des Gebäudes.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 44.000

Haushalte: ca. 28.232

Ø Haushaltsgröße: 1-2 Personen

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Erkrath**

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien				
Gute, sehr gute Lage	9,50 – 11,60	9,40 – 11,59	9,30 – 10,66	→
Mittlere Lage	8,12 – 8,70	8,40 – 8,90	9,10 – 9,60	→
Einfache Lage	5,95 – 6,50	6,33 – 7,10	5,95 – 6,60	→

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen im Neubauerstbezug				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		
Einfache Lage				

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	1.990 – 2.900	2.220 – 2.840	2.850 – 3.100	↗
Mittlere Lage	1.180 – 2.120	1.510 – 2.170	2.040 – 2.247	↗
Einfache Lage	495 – 1.690	705 – 1.715	745 – 1.795	→

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		
Einfache Lage				

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	307.000 – 429.000	329.000 – 439.000	346.500 – 493.500	↗
Mittlere Lage	259.000 – 341.000	269.000 – 349.000	280.350 – 369.000	↗
Einfache Lage	217.000 – 329.000	225.000 – 344.000	231.000 – 365.000	→

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	429.000 – 611.000	449.000 – 629.000	475.000 – 673.000	→
Mittlere Lage	347.000 – 459.000	319.000 – 541.000	341.000 – 578.000	↗
Einfache Lage	165.000 – 349.000	325.000 – 293.000	293.000 – 347.000	→

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	k. A.	k. A.	22	→
Wohn-/Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	20	→
Sondereigentum	k. A.	k. A.	25	→

(alle Preise in Euro)

Haan

Foto: www.guidokraut.de

Gute Lage und viel Grün

Allgemeine Marktsituation

Mit rund 31.000 Einwohnern ist Haan die drittkleinste Stadt im Kreis Mettmann. Sie ist von Wäldern und Wiesen sowie vielen Naturschutzgebieten umgeben, wie beispielsweise dem Osterholzer Wald, dem Ittertal, dem Hildener Stadtwald, dem Düsseltal und dem berühmten Neandertal. Haan ist geprägt von schön angelegten Gartengrundstücken und Parks. Zudem legt die Stadt großen Wert auf liebevoll gepflegte Grünanlagen in der Innenstadt. Darauf beruht vermutlich auch die Selbsternennung zur „Gartenstadt“. Übrigens stand Haan 2019 auf Platz 9 der Millionärsliste in NRW. Im Kaufkraftranking der Zeitschrift „Capital“ belegte die Kommune gar Platz 2.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf zählt Haan heute zu den beliebten Wohnstandorten. Besonders junge Familien lassen sich nieder. Sie lieben den Kleinstadtcharakter, die grüne Umgebung und den noch immer bezahlbaren Wohnraum gegenüber der Metropole Düsseldorf. Durch die hervorragende Autobahnanbindung an die A46 Richtung Wuppertal und Düsseldorf sowie an die A3 Richtung Köln und Oberhausen ist die Wohnlage auch für Pendler attraktiv.

Markt für Wohnimmobilien

Das sogenannte „Musikanten-Viertel“ ist eine der teuersten Wohnlagen der Haaner Innenstadt. Das Viertel ist geprägt von prachtvollen Häusern mit großen Grundstücken, zum Teil sogar aus der Gründerzeit. Immer mehr alte Häuser werden aufwendig saniert oder abgerissen und mit Neubau-Villen bebaut. Die Kosten für gebrauchte Einfamilienhäuser in Toplagen

starten bei circa 600.000 Euro. In mittelguten Lagen bewegen sich die Kaufpreise zwischen 420.000 und 500.000 Euro.

Das Wohnen im Zentrum mit kurzen Wegen zu Geschäften, Ärzten, Gastronomie und kulturellem Angebot ist vor allem bei der älteren Generation beliebt. Es gibt diverse moderne Neubauten mit schwellenarmen Wohnungen, die rund um die Fußgängerzone errichtet wurden.

Ein beliebter Wohnstandort ist auch der Ortsteil Gruiten, nördlich vom Haaner Stadtkern. Eingebettet zwischen Wiesen und Feldern liegt der historische Teil, Gruiten-Dorf, mit aufwendig restaurierten bergischen Fachwerkhäusern. Im jüngeren Ortsteil entstand das Neubaugebiet „Hasenhaus“ mit zeitgemäßen Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern sowie Miet- und Eigentumswohnungen, wo sich vor allen Dingen junge Familien mit Kindern wohlfühlen.

Ausblick

Mittlerweile ist der Immobilienmarkt in Haan so gut wie leergefegt. In den zurückliegenden zehn Jahren haben sich die Immobilienpreise fast verdoppelt. Dem wenigen Angebot steht das 200-fache an Immobiliensuchenden gegenüber. Auch die starke Nachfrage nach Baugrundstücken kann nicht bedient werden. An dieser Situation wird sich vermutlich auch in den kommenden Monaten kaum etwas ändern.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 31.000

Haushalte: ca. 14.030

Ø Haushaltsgröße: 2-3 Personen

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Haan**

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien				
Gute, sehr gute Lage	7,80 – 8,50	8,40 – 9,00	9,00 – 9,50	↗
Mittlere Lage	7,00 – 7,50	7,50 – 7,90	8,00 – 8,50	↗
Einfache Lage	6,20 – 7,00	6,50 – 7,20	7,00 – 7,50	↗

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen im Neubauerstbezug				
Gute, sehr gute Lage	10,50 – 11,50	11,50 – 12,50	12,00 – 13,00	↗
Mittlere Lage	10,00 – 11,00	10,50 – 11,00	10,50 – 11,50	↗
Einfache Lage	10,00	10,00 – 10,50	10,00 – 10,50	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	2.700 – 2.800	2.900 – 3.200	3.200 – 3.600	↗
Mittlere Lage	2.000 – 2.100	2.200 – 2.500	2.500 – 3.000	↗
Einfache Lage	1.500 – 1.900	1.600 – 2.000	1.800 – 2.200	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.600 – 3.900	3.600 – 3.900	4.000 – 4.400	↗
Mittlere Lage	3.300 – 3.600	3.300 – 3.600	3.800 – 4.100	↗
Einfache Lage	3.100 – 3.300	3.100 – 3.300	3.700 – 4.000	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	370.000 – 430.000	390.000 – 460.000	420.000 – 490.000	↗
Mittlere Lage	300.000 – 340.000	310.000 – 360.000	330.000 – 380.000	↗
Einfache Lage	260.000 – 290.000	270.000 – 300.000	290.000 – 320.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	520.000 – 560.000	520.000 – 560.000	550.000 – 590.000	↗
Mittlere Lage	450.000 – 500.000	450.000 – 500.000	470.000 – 520.000	↗
Einfache Lage	390.000 – 430.000	390.000 – 430.000	410.000 – 450.000	↗

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	550.000 – 1.100.000	550.000 – 1.100.000	700.000 – 1.300.000	↗
Mittlere Lage	410.000 – 490.000	410.000 – 490.000	500.000 – 600.000	↗
Einfache Lage	350.000 – 400.000	350.000 – 400.000	380.000 – 480.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	k. A.	k. A.	18 bis 22	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	16 bis 20	↗

(alle Preise in Euro)

Hilden

Stadt der kurzen Wege

Allgemeine Marktsituation

Hilden ist mit circa 55.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt im Kreis Mettmann und grenzt an die Nachbarstädte Langenfeld, Solingen, Haan, Erkrath sowie den Düsseldorfer Süden. Die Stadt gehört zu einer dicht besiedelten Region und es gibt nur wenige Grünflächen, wie den Hildener Stadtwald und die Hildener Heide. Direkt an der nördlichen Stadtgrenze liegen der Elbsee und der Unterbacher See, die mit vielen Freizeitangeboten auch bei den Hildenern beliebt sind.

Den Kleinstadtflair und den historischen Stadtkern schätzen vor allen Dingen junge Familien mit Kindern. Durch ein hervorragendes Kulturangebot und die gute Infrastruktur lässt sich Leben und Arbeiten hervorragend verbinden. Dank der umliegenden Autobahnvernetzung ist die Kleinstadt äußerst verkehrsgünstig gelegen. Auch mit Bus oder Bahn ist man in wenigen Minuten in Düsseldorf und Umgebung.

Markt für Wohnimmobilien

Zu den besten Wohnlagen gehört der Hildener Süden. Hier sind viele gut erhaltene, zumeist freistehende Einfamilienhäuser aus den 1950er- und 1960er Jahren fernab von Autobahnlärm zu finden, so etwa in der Erikasiedlung. Weiterhin punktet die Lage durch die unmittelbare Nähe zur Ohligser Heide mit großem Abenteuerspielplatz. Beliebt bei Familien ist auch das Wohnen im Hildener Osten. Hier gibt es Gegenden mit typischer Reihenhausbebauung, aber auch viele Wohnungen in gepflegten Geschossbauten. Gut erhaltene Reihenmittelhäuser aus dem Bestand kosten 450.000 bis 520.000 Euro. Attraktiv ist hier die Nähe zum Naturschutzgebiet Schönholz (Hildener Heide).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheke sind zu Fuß erreichbar.

Der Hildener Norden lockt mit einer guten Infrastruktur, Schulen und dem Anschluss an drei Autobahnen über das Hildener Kreuz sowie die Nähe zu Elb- und Unterbacher See mit hohem Freizeitwert.

Zentrumsnahes Wohnen direkt oder in der Nähe der Fußgängerzone ist bei Senioren sehr beliebt. Für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf müssen Erwerber in guten Lagen etwa 2.600 bis 2.900 Euro einkalkulieren. Für Wohnungen in sehr guten Lagen bis zu 3.300 Euro.

Wer für sich alleine oder für seine Familie eine neue Heimat in Hilden sucht, muss sich sehr gedulden. Die Nachfrage ist auch hier um das 130-fache höher als das momentane Immobilienangebot. Auch das Angebot für seniorengerechtes Wohnen liegt weit unter der Nachfrage. Die Immobilienpreise sind für eine Kleinstadt wie Hilden hoch, liegen aber noch unterhalb der Düsseldorfer Preise.

Ausblick

Hilden profitiert von seiner attraktiven Lage, seiner guten Infrastruktur und hervorragenden Anbindung an die Metropolen Düsseldorf und Köln. Es ist damit zu rechnen, dass auch künftig die Mieten und Immobilienpreise noch weiter steigen werden.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 55.000

Haushalte: ca. 26.583

Ø Haushaltsgröße: 2 Personen

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Hilden**

Mietpreise (Preise pro m²) *Wohnungen in Gebrauchtimmobilien*	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	7,80 – 8,70	8,40 – 9,00	9,00 – 9,90	↗
Mittlere Lage	7,30 – 7,70	7,50 – 7,90	8,00 – 8,90	↗
Einfache Lage	6,40 – 7,20	6,50 – 7,50	7,00 – 7,90	↗

Mietpreise (Preise pro m²) *Wohnungen im Neubauerstbezug*	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	12,00 – 13,00	↗
Mittlere Lage	k. A.	k. A.	11,50 – 12,00	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	10,50 – 11,00	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand** *Eigentumswohnungen*	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.900 – 3.200	2.900 – 3.200	3.000 – 3.500	↗
Mittlere Lage	2.400 – 2.800	2.400 – 2.800	2.600 – 3.200	↗
Einfache Lage	1.900 – 2.200	1.900 – 2.200	2.200 – 2.500	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau** *Eigentumswohnungen*	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	4.700 – 5.100	4.700 – 5.100	5.000 – 5.500	↗
Mittlere Lage	4.100 – 4.600	4.100 – 4.600	4.500 – 4.900	↗
Einfache Lage	3.600 – 4.000	3.600 – 4.000	4.000 – 4.300	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	370.000 – 430.000	390.000 – 460.000	450.000 – 520.000	↗
Mittlere Lage	310.000 – 350.000	320.000 – 370.000	360.000 – 410.000	↗
Einfache Lage	260.000 – 290.000	290.000 – 310.000	310.000 – 340.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	500.000 – 550.000	520.000 – 560.000	560.000 – 600.000	↗
Mittlere Lage	450.000 – 490.000	470.000 – 520.000	490.000 – 540.000	↗
Einfache Lage	370.000 – 420.000	390.000 – 430.000	440.000 – 480.000	↗

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	550.000 – 1.100.000	600.000 – 1.200.000	650.000 – 1.500.000	↗
Mittlere Lage	410.000 – 490.000	450.000 – 510.000	460.000 – 520.000	↗
Einfache Lage	350.000 – 400.000	370.000 – 430.000	380.000 – 440.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	k. A.	k. A.	20 bis 24	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	18 bis 20	→

(alle Preise in Euro)

Krefeld

Wohnnachfrage steigt, City wurde verschönert

Allgemeine Marktsituation

Krefeld wird sowohl bei Menschen, die eine Immobilie zur Selbstnutzung suchen, als auch bei Investoren immer beliebter. Nicht zuletzt die gute lokale Infrastruktur sowie die gute Anbindung an das Oberzentrum Düsseldorf erhöhten die Immobiliennachfrage. 2014 erfolgte der Startschuss zur groß angelegten Umwandlung des Zentrums. Durch den Neubau der Ostwall-Haltestelle, die den Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs darstellt, sowie dank vieler Investitionen von Privatunternehmen sowie der öffentlichen Hand wurde der Innenstadt eine zeitgemäße Optik verliehen.

Durch die stetige Erweiterung der Hochschule Niederrhein, die über 14.000 Studierende zählt, lockt Krefeld kreative Nachwuchskräfte an. Neue Forschungsinstitute und Start-Ups ergänzen zusehends eingesessene Produktionsunternehmen aus dem Bereich Chemie, Maschinen- und Anlagebau.

Neben einem großen Anteil gewerblicher Bestandsimmobilien ist Krefeld gegenüber Investoren aufgeschlossen, die sich dem gewerblichen Neubau zuge- neigt fühlen. In den zurückliegenden Jahren sind große Gewerbeparks, die von der optimalen Anbindung an das Autobahnnetz profitieren, entstanden. Sie beherbergen unter anderem Niederlassungen von Amazon, Netto und Canon.

Markt für Wohnimmobilien

Investoren, die den Wohnsektor bevorzugen, fühlen sich in Krefeld ebenfalls gut aufgehoben. Nicht nur, dass die Nähe zu den Metropolen Düsseldorf, Köln und

dem Ruhrgebiet gegeben ist, es sprechen zudem die unmittelbare Verbindung zu den Beneluxländern für den Standort. Neben Bestandsimmobilien sind immer häufiger Neubauprojekte in ihren Fokus gerückt. Insbesondere betrifft dies das Zentrum von Krefeld sowie die Nordstadt.

Die steigenden Immobilienpreise haben auch vor Krefeld nicht halt gemacht. Zwar sind diese im Gegensatz zu umliegenden Metropolen verhältnismäßig günstig, dennoch war in den zurückliegenden drei Jahren eine Steigerung zwischen 10 und 15 Prozent zu verzeichnen. Dieses spiegelt sich auch bei der Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum wider. Auch hier sind die Preise, nicht nur Dank der Niedrigzinspolitik, in den letzten Jahren stark gestiegen. Besonders beliebt sind die Stadtteile Bockum, Verberg, Bismarckviertel, Fischeln und Teile von Oppum. Gerade hier fühlen sich Familien wohl.

Sie finden in Krefeld eine gute Infrastruktur vor, die aus einem großen Angebot an Kitas, Schulen, einer guten medizinischen Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten besteht.

Ausblick

Kurzum kann gesagt werden, dass Krefeld für Kapitalanleger, Gewerbetreibende und Familien einen hervorragenden Investitionsstandort darstellt. Auch die weiteren Prognosen für die Zukunft sind positiv.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 225.000

Haushalte: ca. 122.000

Ø Haushaltsgröße: ca. 1,94

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Krefeld**

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien				
Gute, sehr gute Lage	9,00 – 11,50	9,50 – 13,00	9,50 – 13,00	→
Mittlere Lage	7,50 – 11,50	8,00 – 12,00	8,00 – 12,00	→
Einfache Lage	6,00 – 9,00	6,50 – 9,00	6,50 – 9,00	→

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen im Neubauerstbezug				
Gute, sehr gute Lage	10,50 – 14,50	10,50 – 14,50	10,50 – 14,50	→
Mittlere Lage	9,50 – 12,50	9,50 – 12,50	9,50 – 12,50	→
Einfache Lage	8,50 – 10,50	8,50 – 10,50	8,50 – 10,50	→

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.100 – 3.600	3.500 – 3.900	3.500 – 3.900	→
Mittlere Lage	2.200 – 2.900	2.300 – 3.100	2.500 – 3.500	↗
Einfache Lage	1.900 – 2.500	1.900 – 2.600	1.900 – 2.600	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.900 – 4.700	3.900 – 4.900	3.900 – 4.900	→
Mittlere Lage	3.100 – 3.900	3.200 – 4.100	3.300 – 4.500	↗
Einfache Lage	2.900 – 3.800	2.900 – 3.900	3.000 – 4.100	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	250.000 – 310.000	260.000 – 320.000	270.000 – 310.000	→
Mittlere Lage	230.000 – 270.000	240.000 – 270.000	250.000 – 280.000	→
Einfache Lage	200.000 – 230.000	220.000 – 240.000	230.000 – 260.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	410.000 – 790.000	440.000 – 1.000.000	460.000 – 1.200.000	↗
Mittlere Lage	300.000 – 320.000	310.000 – 340.000	330.000 – 370.000	↗
Einfache Lage	230.000 – 290.000	250.000 – 310.000	270.000 – 320.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage		keine Projekte in diesem Segment		
Mittlere Lage	380.000 – 400.000	400.000 – 460.000	410.000 – 500.000	↗
Einfache Lage	310.000 – 390.000	330.000 – 450.000	400.000 – 480.000	↗

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	15 bis 24	15,5 bis 22	18 bis 24	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	12 bis 19	13,5 bis 22	15 bis 24	↗

(alle Preise in Euro)

Langenfeld (Rheinland)

Die Stadt profitiert von ihren Nachbarn

Allgemeine Marktsituation

Langenfeld (Rheinland) profitiert von der Nähe zu den wirtschaftsstarken Nachbarstädten Düsseldorf, Köln und Leverkusen. Eine gute Verkehrsinfrastruktur lockt viele Berufstätige, die in diesen Städten arbeiten, zum Wohnen nach Langenfeld. Die Stadt hat auf diese Nachfrage reagiert und das Bauvolumen in den zurückliegenden Jahren gesteigert. Zwischenzeitlich erhöhte sich die Bevölkerungszahl auf knapp 59.000 Einwohner.

Markt für Wohnimmobilien

Ebenso wie nahezu alle Immobilienstandorte des Kreises Mettmann, so waren auch in Langenfeld in den zurückliegenden fünf Jahren starke Anstiege der Miethöhen und Kaufpreise für Wohnimmobilien zu verbuchen. In der Spitze liegen die Kaltmieten für exklusive Neubau-Wohnungen aktuell bei 12,50 Euro pro Quadratmeter. Für Bestandswohnungen in guten Lagen und mit einer guten Ausstattung müssen Mieter etwa 9 bis 11 Euro einrechnen.

Noch stärker als die Mieten kletterten in den vergangenen Monaten die Kaufpreise.

Die Kosten für Eigentumswohnungen aus dem Betand liegen für gut ausgestattete Wohnungen in guten und sehr guten Lagen bei circa 3.500 Euro pro Wohnquadratmeter. In mittelguten Lagen liegen sie bei etwa 3.000 Euro; an einfachen Standorten bei 2.300 Euro. Betrachtet man die Preisentwicklungen der zurückliegenden drei Jahre, stellt man fest, dass in nahezu allen Segmenten die Wohnungspreise um jährlich 200 bis 300 Euro pro Quadratmeter stiegen.

Im Neubau-Erstbezug müssen an stark nachgefragten Standorten 4.400 bis 4.900 Euro pro Quadratmeter einkalkuliert werden.

Besonders Familien mit einem größeren Raumbedarf von mindestens 150 Quadratmetern treffen auf ein sehr eingeschränktes Angebot an Einfamilienhäusern. Die Kosten für bezugsfertige Reihenmittelhäuser in gutem Zustand starten bei rund 350.000 Euro. Neubau-Doppelhaushälften kosten – je nach Standort und Ausstattung – zwischen 550.000 und 640.000 Euro. Für freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand müssen in guten Lagen ungefähr 3.500 Euro pro Quadratmeter eingerechnet werden.

Die Kaufpreisfaktoren für Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage mit einem geringen Gewerbeanteil liegen zwischen 17 und 25, bezogen auf den Jahresrohertrag der Mieteinnahmen.

Ausblick

Die Erhöhungen der Mieten und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser könnten sich in den nächsten Monaten beruhigen beziehungsweise weniger starke Steigerungen verbuchen. Am ehesten könnten Neubauten Erhöhungen unterliegen: Höhere Kosten für Grundstücke, Baumaterialen und Handwerkerleistungen schlagen sich letztlich in den Kaufpreisen nieder.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 59.000

Haushalte: nicht ermittelbar

Ø Haushaltsgröße: nicht ermittelbar

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Langenfeld**

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien				
Gute, sehr gute Lage	8,00 – 9,00	9,00 – 10,00	9,00 – 11,00	→
Mittlere Lage	7,50 – 8,00	8,00 – 8,50	8,20 – 9,50	↗
Einfache Lage	6,50 – 7,00	6,50 – 7,40	7,40 – 8,50	↗

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen im Neubauerstbezug				
Gute, sehr gute Lage	9,00 – 11,50	9,50 – 12,00	10,00 – 12,50	→
Mittlere Lage	9,00 – 10,00	9,00 – 9,50	9,00 – 10,00	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.000	3.300	3.500	↗
Mittlere Lage	2.200	2.700	3.000	↗
Einfache Lage	1.700	2.000	2.300	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.300 – 4.100	4.000 – 4.700	4.400 – 4.900	↗
Mittlere Lage	2.800 – 3.100	3.000 – 3.700	3.300 – 4.000	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	405.000	430.000	470.000	→
Mittlere Lage	350.000	380.000	400.000	→
Einfache Lage	285.000	315.000	350.000	→

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	450.000	520.000	540.000	→
Mittlere Lage	420.000	450.000	490.000	↗

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	600.000 – 900.000	650.000 – 1.000.000	750.000 – 1.300.000	↗
Mittlere Lage	500.000 – 700.000	550.000 – 700.000	650.000 – 800.000	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	k. A.	k. A.	**24 - 30**	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	**17 - 25**	↘

(alle Preise in Euro)

Meerbusch

Kaufpreisspirale dreht sich schneller als in Düsseldorf

Allgemeine Marktsituation

Meerbusch inmitten der Niederrheinlandschaft bietet nicht nur Familien mit Kindern das richtige Umfeld und eine hohe Wohnqualität. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt bei vielen Interessentengruppen stetig, die Zeichen stehen auf Wachstum. Die Stadt bietet umfassende Möglichkeiten der Versorgung (Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten). Etliche Restaurants reihen sich an der geräumigen Durchgangsstraße des Ortes. Eine Gesamtschule, ein Gymnasium und mehrere Grundschulen stehen zur Verfügung, ebenso ein sehr zentraler Sportplatz sowie der Golfplatz im Westen Büderichs.

Im Norden des Stadtteils erstreckt sich die Gartenstadt „Meererbusch“, ein bereits Anfang des 20. Jahrhunderts errichtetes, circa 75 Hektar großes Villenviertel mit imposanten Immobilien inmitten eines waldreichen Umfelds.

Markt für Wohnimmobilien

Meerbusch ist lange nicht mehr nur Wohnort zwischen Großstädten. Rund 15.000 Arbeitsplätze gibt es inzwischen im Stadtgebiet. Namhafte Firmen haben die Qualität dieses Standorts erkannt, haben – zum Beispiel im Business-Park Mollsfeld – ihre Deutschland- oder Europazentralen gebaut und tätigen von hier ihre Geschäfte. Mit rund 57.000 Einwohnern ist die Gemeinde eher ländlich geprägt; nur etwa 30 Prozent der Fläche ist besiedelt. Die Stadt wird als grüner Rückzugsraum von zahlreichen Pendlern geschätzt, die im benachbarten Düsseldorf ihr Geld verdienen. Und das nicht zu knapp: Meerbusch soll die höchste Zahl von Einkommensmillionären in NRW beherbergen. Kurio-

serweise wird das größte Kontingent ausländischer Einwohner von den fast 900 Japanern im Ort gestellt.

Die Preis- und Angebotsentwicklung in Düsseldorf wirkt sich extrem auf das Umland und somit auch auf Meerbusch aus. Aufgrund dessen drehte sich die Kaufpreisspirale in den umliegenden Gemeinden nunmehr deutlich schneller als in Düsseldorf selbst. Dadurch konnte in den zurückliegenden drei Jahren eine Steigerung, je nach Immobilienart, Zustand und Lage, zwischen 20 und 40 festgestellt werden. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen in guten Lagen bei ungefähr 3.900 Euro. Für Wohnungen im Neubau-Erstbezug müssen etwa 4.900 Euro eingerechnet werden. Einfamilienhäuser im Wiederverkauf schlagen in mittleren Lagen mit etwa 800.000 Euro zu Buche.

Mit einem Kaufpreisfaktor von 32 ist Meerbusch auch die einzige Region im Düsseldorfer Speckgürtel, die die 30er-Schallmauer durchbricht.

Ausblick

Im Ergebnis ist zu vermuten, dass die Preise in Meerbusch weiterhin steigen. Gründe dafür sind unter anderem die anhaltende Niedrigzinsphase, der Zuzug aus der Rheinschiene in Umlandgemeinden sowie die Nähe zur Landeshauptstadt als bedeutsamsten Arbeitsort.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 57.000

Haushalte: ca. 28.000

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Meerbusch**

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien				
Gute, sehr gute Lage	9,70 – 14,15	9,75 – 14,50	9,70 – 14,50	→
Mittlere Lage	7,80 – 12,30	8,20 – 12,45	8,10 – 12,70	↗
Einfache Lage	7,00 – 10,00	7,40 – 11,00	7,73 – 11,50	↗

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen im Neubauerstbezug				
Gute, sehr gute Lage	11,50 – 14,50	11,00 – 15,50	10,50 – 15,50	→
Mittlere Lage	10,50 – 12,50	10,50 – 12,50	10,50 – 13,50	↗
Einfache Lage	9,00 – 11,00	9,00 – 11,00	9,30 – 11,50	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.100 – 3.600	3.500 – 3.900	3.500 – 3.900	→
Mittlere Lage	2.400 – 2.900	2.500 – 3.200	2.500 – 3.500	↗
Einfache Lage	2.050 – 2.600	2.100 – 2.500	2.100 – 2.600	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.900 – 4.700	3.900 – 4.900	3.900 – 4.900	→
Mittlere Lage	3.100 – 3.900	3.200 – 4.100	3.300 – 4.500	↗
Einfache Lage	2.900 – 3.800	2.900 – 3.900	3.000 – 4.100	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	300.000 – 380.000	350.000 – 400.000	380.000 – 450.000	↗
Mittlere Lage	250.000 – 300.000	300.000 – 350.000	340.000 – 380.000	↗
Einfache Lage	230.000 – 280.000	260.000 – 300.000	300.000 – 330.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	700.000 – 1.000.000	750.000 – 1.100.000	800.000 – 1.500.000	↗
Mittlere Lage	550.000 – 700.000	600.000 – 800.000	650.000 – 800.000	↗
Einfache Lage	450.000 – 550.000	500.000 – 650.000	550.000 – 650.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	15 bis 26	15,5 bis 30	24 bis 32,7	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	14 bis 19	15 bis 27	24 bis 32,7	↗

(alle Preise in Euro)

Mettmann

1.100 Jahre Geschichte, große Ideen für die Zukunft

Allgemeine Marktsituation

Mit ihren knapp 39.000 Einwohnern bietet die kreisfreie Stadt im Bergischen Land die ideale Symbiose aus städtischer Betriebsamkeit und ländlicher Entspannung. Umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und historischen Gutshöfen, durchzogen von dem Fluss Düssel und weithin bekannt durch das Neandertal, ist Mettmann ein beliebter Wohnort. Besonders schön ist die Oberstadt mit ihren bergischen Häusern, deren schwarze Schieferverkleidung und grüne Fensterläden eine besondere Atmosphäre versprühen.

Als eine der ältesten Gemeinden des Bergischen Landes blickt Mettmann inzwischen auf über 1100 Jahre Geschichte zurück. Mit modernen Projekten wie der Königshof-Galerie, dem Königshof-Karree, den neuen Umgehungsstraßen und Fußgängerzonen schaut sie gleichsam in eine vielversprechende Zukunft.

Markt für Wohnimmobilien

Junge Familien zieht es deshalb schon lange in die Kleinstadt, die im Vergleich zu den umliegenden Metropolen Düsseldorf und Köln bezahlbar ist.

Der Stadtteil Metzkausen gehört zu den beliebtesten und teuersten Wohnlagen. Ende der 1960er und Anfang der 1970er Jahre wurden mehrere größere Neubaugebiete auf die damals grüne Wiese gebaut. Heute sind die Häuser bei jungen Familien aus dem Einzugsgebiet von Düsseldorf sehr begehrt. Dies führte zu stark steigenden Kaufpreisen. Freistehende Einfamilienhäuser kosten etwa 450.000 bis 600.000 Euro. Für

gebrauchte Reihenmittelhäuser sind aktuell etwa 390.000 Euro einzuplanen. Für Eigentumswohnungen müssen in guten Lagen etwa 2.500 Euro pro Quadratmeter eingerechnet werden, an sehr guten Standorten ungefähr 3.100 Euro. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Autobahn Richtung Düsseldorf sind auf kurzen Wegen von Metzkausen aus erreichbar. Vereinzelt werden Bestandsgebäude, die noch über große Grundstücke verfügen, abgerissen und mit dem Bau von Eigentumswohnanlagen einer effizienteren Nutzung zugeführt.

Außerdem zählt Mettmann-Süd mit dem Musikantenviertel zu einer gefragten Wohngegend. Die über die Jahre gewachsene Struktur aus freistehenden Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstücken und familiengerechten Reihenhäusern ist bei Käufern beliebt. Zudem wird die Nähe zur Natur mit den Ausläufern des Neandertals und die guten Verkehrsanbindungen geschätzt.

Ausblick

Neubaugrundstücke für private Bauherren sind kaum am Markt verfügbar, somit bleibt nur die Sanierung der Bestandsgebäude oder der Abriss zur Errichtung eines modernen Neubaus. Die steigende Nachfrage von Immobilienkäufern aus Düsseldorf führte in den letzten Jahren zu erhöhten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 39.000

Haushalte: ca. 17.500

Ø Haushaltsgröße: ca. 2-3 Personen

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Mettmann**

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien				
Gute, sehr gute Lage	7,40 – 8,10	7,50 – 8,30	8,90 – 9,80	↗
Mittlere Lage	6,90 – 7,40	7,20 – 7,70	7,40 – 8,00	↗
Einfache Lage	6,00 – 6,80	6,20 – 7,00	6,50 – 7,30	↗

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen im Neubauerstbezug				
Gute, sehr gute Lage	9,50 – 9,80	9,90 – 10,50	11,00 – 11,90	↗
Mittlere Lage	8,90 – 9,40	9,80 – 10,20	10,40 – 10,80	↗
Einfache Lage	8,70 – 9,10	8,90 – 9,30	9,50 – 10,00	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	2.650 – 3.100	2.700 – 3.200	2.800 – 3.400	↗
Mittlere Lage	2.000 – 2.400	2.500 – 2.900	2.700 – 3.100	↗
Einfache Lage	1.750 – 1.950	2.000 – 2.150	2.200 – 2.400	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.600 – 3.950	4.000 – 4.300	4.200 – 4.400	↗
Mittlere Lage	3.400 – 3.600	3.700 – 4.100	3.900 – 4.200	↗
Einfache Lage	3.200 – 3.400	3.300 – 3.600	3.400 – 3.700	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	2.900 – 3.100	3.100 – 3.300	3.400 – 3.900	↗
Mittlere Lage	2.700 – 3.000	2.900 – 3.200	3.000 – 3.600	↗
Einfache Lage	2.600 – 2.900	2.700 – 3.100	2.900 – 3.200	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	3.100 – 3.300	3.400 – 3.700	3.600 – 4.200	↗
Mittlere Lage	2.800 – 3.100	3.000 – 3.300	3.200 – 3.800	↗
Einfache Lage	2.700 – 3.000	2.900 – 3.100	3.000 – 3.600	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	2.700 – 3.200	2.900 – 3.400	3.200 – 3.900	↗
Mittlere Lage	2.500 – 3.000	2.700 – 3.100	2.900 – 3.400	↗
Einfache Lage	2.300 – 2.800	2.400 – 3.000	2.700 – 2.900	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	2.800 – 3.400	2.900 – 3.600	3.300 – 4.100	↗
Mittlere Lage	2.700 – 3.300	2.800 – 3.400	3.200 – 3.900	↗
Einfache Lage	2.400 – 2.900	2.600 – 3.000	2.900 – 3.500	↗

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	14 bis 16	15 bis 17	17 bis 20	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	13 bis 14	13,5 bis 14,5	15 bis 15,5	→

(alle Preise in Euro)

Mönchengladbach

Nachgefragter Wohn- und Logistikstandort am Niederrhein

Allgemeine Marktsituation

Eine gute Lage, spannende Großprojekte, internationale Investoren, Innovationen auf vielen Ebenen: Mönchengladbach ist eine Stadt im Aufwind. Dies gilt gleichermaßen für Arbeitsplatzentwicklung, Gründergeist und Stadtentwicklung: Es gibt aktuell zahlreiche Erfolgsgeschichten, die es wert sind, erzählt zu werden.

Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die stark wachsende Logistikbranche zu werfen, die vor Kurzem als „Logistikstandort des Jahres 2017 in NRW“ prämiert wurde. Rund 5.000 zusätzliche Arbeitsplätze wurden dank einer klugen Ansiedlungspolitik der Stadtspitze geschaffen. Vertreten wird diese Branche vor allem durch Großkonzerne wie beispielsweise Amazon, DHL, Zalando, Esprit, Adidas und C&A.

Markt für Wohnimmobilien

Die neue Gestaltung des Stadtbildes ist in vollem Gange. Durch den Masterplan der Stadt sind Projekte wie die „Maria-Hilf-Terrassen“ oder das Vorhaben „Seestadt mg+“ in der Umsetzungsphase. Hier entsteht dringend benötigter neuer Wohnraum. Die Kaltmieten haben sich in den zurückliegenden Monaten in sehr guten Lagen Mönchengladbachs von 10 auf 11 Euro pro Quadratmeter erhöht; in mittleren Lagen von 6,50 auf 6,80 Euro pro Quadratmeter.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Mönchengladbacher Immobilienmarkt in fast allen Bereichen steigende Mieten und Preise verbucht. Sie gehen auf ein knappes Angebot zurück bei gleichzeitig gewachsener Nachfrage.

Auch bei Eigentumswohnungen im Bestand gibt es diesen Preistrend. In diesem Marktsegment haben sich die Wohnkosten in den letzten drei Jahren, abhängig vom Zustand, in der mittleren bis sehr guten Lage um bis zu 20 Prozent gesteigert und liegen aktuell bei circa 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für gebrauchte, freistehende Einfamilienhäuser liegen in Mönchengladbach in einfachen Lagen die Kaufpreise bei mindestens 280.000 Euro. Dies steigert sich bis hin zu 600.000 Euro und mehr für Eigenheime an stark nachgefragten Standorten. Die Preise für Reihenhäuser im Wiederverkauf sind vor allem in mittleren Lagen seit 2018 um rund zwölf Prozent gestiegen auf aktuell circa 260.000 Euro.

Ausblick

Auch in den kommenden Monaten ist davon auszugehen, dass die Preise und Mieten in Mönchengladbach weiter klettern – in fast allen Marktsegmenten. Diese Entwicklung wird ganz besonders durch die historisch niedrigen Zinsen und eine wachsende Bevölkerung befeuert.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 270.000

Haushalte: ca. 140.000

Ø Haushaltsgröße: 1,93 Personen

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Mönchengladbach**

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien				
Gute, sehr gute Lage	7,00	7,20	7,80	↗
Mittlere Lage	6,20	6,50	6,80	↗
Einfache Lage	5,20	5,50	5,80	↗

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen im Neubauerstbezug				
Gute, sehr gute Lage	10,00	12,00	12,50	↗
Mittlere Lage	9,50	10,50	10,50	→
Einfache Lage	8,40	9,20	9,50	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	1.500	1.700	1.920	↗
Mittlere Lage	1.100	1.200	1.300	↗
Einfache Lage	800	800	1.000	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.500	3.700	3.900	↗
Mittlere Lage	3.000	3.200	3.600	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	280.000	280.000	290.000	→
Mittlere Lage	230.000	250.000	260.000	↗
Einfache Lage	160.000	160.000	200.000	→

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	400.000	420.000	450.000	↗
Mittlere Lage	380.000 – 420.000	400.000 – 420.000	420.000 – 450.000	↗

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	450.000	500.000	550.000	↗
Mittlere Lage	320.000	330.000	340.000	↗
Einfache Lage	260.000	270.000	280.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	800.000	850.000	900.000	↗
Mittlere Lage	550.000	580.000	600.000	↗

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	15	16	17	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	13	14	15	↗

(alle Preise in Euro)

Monheim am Rhein

Politische Entscheidungen zeigen Wirkung

Allgemeine Marktsituation

Monheim am Rhein zählt rund 44.000 Einwohner und konnte seine Attraktivität durch verschiedene politische Weichenstellungen steigern. Erstens wurden attraktive Wohnraumentwicklungen angestoßen. Zweitens floss viel Geld in die Verschönerung der Innenstadt, die viele historische Gebäude vorweisen kann. Diese finanziellen Möglichkeiten erschlossen sich der Stadt nicht zuletzt durch den geringen Gewerbesteuer-Hebesatz. Seine Herabsetzung hatte den erwünschten Effekt: viele Firmen verlagerten ihren Sitz nach Monheim. Ein Zuwachs an Unternehmen bedeutete unter dem Strich mehr Gewerbesteuer-Einnahmen für die Stadt. Die meisten Nachbarstädte waren über diesen Schachzug wenig erfreut. Manche zogen nach und reduzierten ebenfalls ihre Hebesätze.

Markt für Wohnimmobilien

Ebenso wie Langenfeld (Rheinland) so profitiert auch das benachbarte Monheim von seiner Nähe zu den großen Wirtschaftsstandorten Düsseldorf, Köln und Leverkusen. Gleichzeitig gelang es, durch die geschilderte Ansiedlungspolitik verschiedener Unternehmen, neue Arbeitsplätze im Stadtgebiet zu schaffen.

Diese Effekte erhöhten die Nachfrage nach Wohnraum. Das Angebot verknappte sich; die Mieten und Immobilienpreise stiegen.

Für Mietwohnungen im Neubau-Erstbezug an guten Standorten muss man derzeit etwa 12,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche einkalkulieren.

Für Neubau-Wohnungen in mittelguten Lagen etwa 9 bis 10 Euro. Die Kaltmieten für Wohnungen im Bestand liegen in mittelguten Lagen bei 9,50 Euro. Seit 2018 erhöhten sie sich um circa 2 Euro. Für Mietwohnungen an sehr guten Standorten müssen aktuell bis zu 11 Euro einkalkuliert werden.

Die Kosten für Eigentumswohnungen kannten in den zurückliegenden zwei Jahren ebenfalls nur eine Richtung: nach oben. Eine gut ausgestattete Eigentumswohnung in sehr guter Lage kostet aktuell etwa 3.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit 17 Prozent mehr als 2018.

Die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau-Erstbezug in begehrten Lagen Monheims schlagen pro Quadratmeter mit 4.400 bis 4.900 Euro zu Buche. An mittelguten Standorten kostet Neubau-Wohnraum zwischen 3.300 und 4.000 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Es ist damit zu rechnen, dass sich die starken Steigerungen der Mieten und Kaufpreise für Bestandsimmobilien in den nächsten Monaten beruhigen. Lediglich die Preise für Neubauten könnten weiterhin klettern, wenngleich etwas moderater als in der Vergangenheit. Das gilt für alle Segmente, also für Miet-, Eigentumswohnungen, Reihenhäuser sowie freistehende Eigenheime.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 44.000

Haushalte: nicht ermittelbar

Ø Haushaltsgröße: nicht ermittelbar

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Monheim**

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien				
Gute, sehr gute Lage	8,00 – 9,00	9,00 – 10,00	9,00 – 11,00	→
Mittlere Lage	7,50 – 8,00	8,00 – 8,50	8,20 – 9,50	↗
Einfache Lage	6,50 – 7,00	6,50 – 7,40	7,40 – 8,50	↗

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen im Neubauerstbezug				
Gute, sehr gute Lage	9,00 – 11,50	9,50 – 12,00	10,00 – 12,50	→
Mittlere Lage	9,00 – 10,00	9,00 – 9,50	9,00 – 10,00	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.000	3.300	3.500	↗
Mittlere Lage	2.200	2.700	3.000	↗
Einfache Lage	1.700	2.000	2.300	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.300 – 4.100	4.000 – 4.700	4.400 – 4.900	↗
Mittlere Lage	2.800 – 3.100	3.000 – 3.700	3.300 – 4.000	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	430.000	460.000	↗
Mittlere Lage	k. A.	390.000	410.000	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	500.000	520.000	k. A.
Mittlere Lage	k. A.	450.000	490.000	→

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	500.000 – 750.000	550.000 – 800.000	600.000 – 900.000	↗
Mittlere Lage	450.000 – 600.000	520.000 – 650.000	560.000 – 750.000	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser				
Wohn-/Geschäftshäuser		Keine Angaben		

(alle Preise in Euro)

Neuss

Verknappung des Angebots lässt Preise weiter steigen

Allgemeine Marktsituation

Die Kreisstadt Neuss erfreut sich aufgrund ihrer hervorragenden Lage zwischen den Metropolen Düsseldorf und Köln großer Beliebtheit. Dies schlägt sich in einem Zuwachs von circa 1.500 Einwohnern in den letzten drei Jahren nieder.

Nachdem die Immobilienumsätze in den letzten Jahren auf immer neue Rekorde gestiegen sind, lag der Gesamtumsatz 2019 leicht unter Vorjahresniveau. Dies ist Folge der weiteren Verknappung des Angebotes, insbesondere in den Teilmärkten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Das immer kleiner werdende Angebot hat auch 2019 wieder zu einem deutlichen Preisanstieg geführt.

Markt für Wohnimmobilien

Die Kaufpreise für Immobilien kennen in den gefragten Metropolen Deutschlands seit Jahren nur eine Richtung: Sie gehen nach oben. Inzwischen zeigt sich eine neue Entwicklung: Das Umland holt auf, dort steigen die Preise und Mieten inzwischen stärker als in den großen Städten. Zu diesen Umlandgemeinden zählt auch Neuss. Die Preisunterschiede sind aber weiterhin groß, so dass sich der Kauf nach wie vor lohnt. Zum Vergleich: In Düsseldorf liegen die Kosten für gebrauchte, gut ausgestattete Eigentumswohnungen in guten Lagen bei etwa 6.500 Euro pro Quadratmeter. In Neuss bei ungefähr 4.900 Euro.

Der Preisanstieg bei Bauland und Neubau-Eigentumswohnungen fiel mit circa sechs Prozent etwas moderater aus als in den beiden Vorjahren, in denen in diesem Bereich in guten Lagen die Preiserhöhungen bei circa zehn Prozent lagen.

Weiter ungebrochen hoch ist der Preisauftrieb bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen im Bestand. Hier wurden in mittlerer Lage um acht bis neun Prozent höhere Preise aufgerufen. An guten Standorten lag die Steigerung bei ungefähr zehn Prozent. Besonders stark ist die Verknappung des Angebotes bei Mehrfamilienhäusern zu spüren. Hier geht die Schere zwischen Miet- und Kaufpreisentwicklung weiter auseinander. Während sich die Mieten nur langsam nach oben entwickeln beziehungsweise in mittleren Lagen im Bestand stabil blieben, kletterten die Preise weiter. Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist größer als das Angebot. Dies führt zu wachsenden Anschaffungskosten – trotz sinkender Renditen. Diese Entwicklungen werden allerdings von Investoren akzeptiert.

Ausblick

Selbst wenn die Preise in Neuss weiter steigen, dürfte es noch längere Zeit günstiger sein, hier zu wohnen und zur Arbeit in die nahegelegenen Oberzentren zu pendeln. Auf der anderen Seite bedeutet der Preisanstieg im Umland auch, dass hier ein Immobilienkauf ein gutes Investment sein kann. Denn was Kaufinteressenten als Preisanstieg wahrnehmen, ist für Eigentümer und potentielle Verkäufer ein Wertzuwachs bei ihrem Immobilienvermögen.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 160.000

Haushalte: ca. 75.731

Ø Haushaltsgröße: 2,2 Personen

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Neuss**

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien				
Gute, sehr gute Lage	9,30 – 11,50	9,50 – 11,50	9,80 – 12,80	→
Mittlere Lage	7,50 – 9,00	8,00 – 9,20	8,20 – 9,50	→
Einfache Lage	6,00 – 7,00	6,50 – 7,50	6,80 – 7,50	→

Mietpreise (Preise pro m²)	2018	2019	2020	Trend
Wohnungen im Neubauerstbezug				
Gute, sehr gute Lage	10,90 – 12,80	11,20 – 13,00	11,50 – 13,50	↗
Mittlere Lage	9,00 – 9,80	9,50 – 10,30	9,80 – 10,50	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	2.100 – 3.400	2.500 – 3.500	2.700 – 3.800	↗
Mittlere Lage	1.400 – 2.100	1.450 – 2.200	1.500 – 2.500	↗
Einfache Lage	700 – 1.400	730 – 1.500	800 – 1.700	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Eigentumswohnungen				
Gute, sehr gute Lage	3.600 – 4.400	3.800 – 4.600	3.900 – 4.900	↗
Mittlere Lage	3.000 – 3.600	3.100 – 3.800	3.400 – 4.200	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	320.000 – 350.000	330.000 – 380.000	340.000 – 420.000	↗
Mittlere Lage	250.000 – 290.000	260.000 – 310.000	270.000 – 340.000	↗
Einfache Lage	210.000 – 250.000	215.000 – 275.000	220.000 – 290.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Mittlere Lage	370.000 – 410.000	400.000 – 450.000	450.000 – 500.000	↗

Kaufpreise Bestand	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	700.000 – k. A.	750.000 – k. A.	820.000 – k. A.	↗
Mittlere Lage	380.000 – 600.000	400.000 – 680.000	420.000 – 750.000	↗
Einfache Lage	280.000 – 420.000	290.000 – 460.000	300.000 – 500.000	↗

Kaufpreise Neubau	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		Keine Angaben		

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	15 bis 18	16 bis 19	18 bis 21	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	13 bis 16	15 bis 17,5	17 bis 19	↗

(alle Preise in Euro)

Ratingen

Historisches Idyll mit großem Potenzial

Allgemeine Marktsituation

Wenn man die aktuellen Marktdaten des Gutachterausschusses der Stadt Ratingen studiert, der im letzten Jahr rund 800 Kaufverträge aus dem Stadtgebiet ausgewertet hat, so kann man nur eine Schlussfolgerung ziehen: Der Preisanstieg hat sich nicht verlangsamt. Ähnlich wie im Jahr zuvor, waren die Erhöhungen der Preise erheblich. Diese liegen bei allen Wohnimmobilienarten (also bei freistehenden Eigenheimen, Reihenhäusern, Einfamilienhäusern) um zehn bis 15 Prozent höher als im Vorjahr.

Markt für Wohnimmobilien

Aktuell bewegen sich die Kosten für gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 1.900 und 3.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Auffällig ist, dass bislang etwas günstigere Lagen in Ratingen-West und -Tiefenbroich stärkere Preissteigerungen erfuhren als die besseren Standorte in der Innenstadt. Hier sind im Markt der Einfamilienhäuser Preissteigerungen von fast 20 Prozent zu konstatieren.

Der Grund: Bedingt durch bereits erheblich verteuerte Kaufpreise in besseren Wohnlagen sind Käufer gezwungen in andere Wohngebiete mit niedrigerem Preisniveau auszuweichen.

Im Bereich der Wohnungsmieten sind, im Vergleich zu den Vorjahren, nur minimale Steigerungen erkennbar. Die Mietangebote im Stadtgebiet liegen zwischen 8 und 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Kaltmiete) für gebrauchte Wohnungen und Einfamilienhäuser. Im Neubau-Erstbezug beziehungsweise in

hochwertig sanierten Altbauten aus der Jahrhundertwende liegen die Kaltmieten bei 11 bis 13 Euro.

Im Segment der privaten Investmentimmobilien sind ebenfalls steigende Kaufpreisfaktoren zu verzeichnen. Im Durchschnitt liegt auch hier die Steigerung bei zehn bis zwölf Prozent. Wenn man auf den stabilen Mietmarkt mit nur sehr geringen Zunahmen schaut, heißt das, die Mietrenditen sinken weiter. Die Einstiegsrenditen liegen aktuell selten über fünf Prozent. Lediglich bei innerstädtischen Wohn-/Geschäftshäusern sind aufgrund der höheren Mieten im gewerblichen Flächenanteil bessere Erträge zu erzielen. Wer in Ratingen mehr erwirtschaften möchte, findet bei Gewerbeimmobilien Einstiegsrenditen von über sechs Prozent. Das Marktsegment der Wohnungsgrundstücke besteht in Ratingen fast ausschließlich aus Baulücken. Auch in diesem Jahr sind weitere Steigerungen von circa 10 Prozent zu erwarten. Das bedeutet, dass Bauherren in mittleren Wohnlagen künftig mit Grundstückskosten von 550 bis 700 Euro pro Quadratmeter rechnen müssen.

Ausblick

Der Ratinger Immobilienmarkt profitiert seit Langem von der Magnetwirkung Düsseldorfs als attraktivem Wohn- und Arbeitsstandort. Trotz der pandemiebedingten Unsicherheiten sehen wir kurzfristig keine signifikanten Preisabschläge im Ratinger Wohnimmobilienmarkt.

Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 93.000

Haushalte: ca. 45.409

Kaufkraft/Einwohner: 117,1%

MARKT DATEN

Wohnimmobilien | **Ratingen**

Mietpreise (Preise pro m²) *Wohnungen in Gebrauchtimmobilien*	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	8,50 – 11,00	9,00 – 12,00	10,00 – 12,00	↗
Mittlere Lage	7,00 – 8,50	7,00 – 9,00	8,50 – 11,00	↗
Einfache Lage	6,00 – 7,00	7,00 – 8,00	8,00 – 9,00	↗

Mietpreise (Preise pro m²) *Wohnungen im Neubauerstbezug*	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	10,50 – 12,00	11,50 – 12,50	12,00 – 13,00	↗
Mittlere Lage	10,00 – 12,00	11,00 – 12,50	11,50 – 12,50	↗
Einfache Lage	10,00 – 11,50	10,50 – 11,50	11,00 – 12,00	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand** *Eigentumswohnungen*	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	2.500 – 3.000	2.800 – 3.300	2.900 – 3.500	↗
Mittlere Lage	2.100 – 2.500	2.400 – 2.800	2.500 – 3.000	↗
Einfache Lage	1.600 – 2.000	1.800 – 2.200	1.900 – 2.500	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau** *Eigentumswohnungen*	2018	2019	2020	Trend
Gute, sehr gute Lage	3.800 – 4.200	4.000 – 4.400	4.200 – 4.500	↗
Mittlere Lage	3.500 – 3.900	3.800 – 4.200	3.900 – 4.300	↗
Einfache Lage	3.000 – 3.600	3.300 – 3.900	3.400 – 3.900	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	3.100 – 3.500	3.600 – 4.000	3.900 – 4.300	↗
Mittlere Lage	2.700 – 3.100	3.000 – 3.500	3.350 – 3.900	↗
Einfache Lage	2.100 – 2.700	2.500 – 3.000	2.800 – 3.350	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Reihenhäuser				
Gute, sehr gute Lage	2.800 – 3.500	3.400 – 4.000	3.800 – 4.600	↗
Mittlere Lage	2.700 – 3.400	3.300 – 3.800	3.600 – 4.100	↗
Einfache Lage	2.600 – 3.300	3.200 – 3.500	3.400 – 3.900	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Bestand**	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	2.900 – 3.500	3.200 – 4.000	3.500 – 4.100	↗
Mittlere Lage	2.700 – 3.200	2.900 – 3.500	3.200 – 3.900	↗
Einfache Lage	2.500 – 2.900	2.600 – 3.000	2.900 – 3.600	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) **Neubau**	2018	2019	2020	Trend
Einfamilienhäuser, freistehend				
Gute, sehr gute Lage	2.800 – 3.400	3.000 – 3.600	3.500 – 4.200	↗
Mittlere Lage	2.700 – 3.300	2.900 – 3.500	3.200 – 3.800	↗
Einfache Lage	2.600 – 3.200	2.800 – 3.400	3.000 – 3.700	↗

Kaufpreisfaktoren Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages	2018	2019	2020	Trend
Mehrfamilienhäuser	16 bis 21	17 bis 22	18 bis 23	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	12 bis 16	13 bis 17	14 bis 18	↗

(alle Preise in Euro)

ÜBER UNS

Wir setzen auf Vertrauen

Immobilienmärkte sind extrem dynamisch: Das ständig wechselnde Angebot, variierende Nachfrage- und Preistrends oder auch neue gesetzliche Regelungen machen die Vermarktung von Immobilien immer komplexer. Die gute Beratung von Experten hilft, die richtige Entscheidung zu treffen. Doch wie lässt sich der Makler des Vertrauens finden?

Um einerseits eine Qualitätsmarke zu entwickeln sowie Kunden ein möglichst umfassendes Angebot zu bieten, wurde die Düsseldorfer Immobilienbörse e. V. (DIB) 1987 gegründet.

Heute ist die DIB auf 13 Mitgliedsunternehmen gewachsen, die zu den bedeutenden Maklerunternehmen in ihren regionalen Märkten im Großraum Düsseldorf gehören.

Etwa 110 Mitarbeiter, vom Auszubildenden bis zum Chef, kümmern sich engagiert und kompetent an 20 Standorten um die optimale Vermarktung der anvertrauten Immobilien.

So fanden allein im vergangenen Geschäftsjahr mehr als 500 Immobilien (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Kapitalanlagen) mit einem Gesamtvolumen von ca. EUR 189 Mio. Euro einen neuen Eigentümer durch die Aktivitäten der Mitglieder der Düsseldorfer Immobilienbörse. Hinzu kamen mehr als 600 Vermietungen von Wohnungen, Ladenlokalen und Büroflächen.

Ihre Makler der
Düsseldorfer Immobilienbörse e.V.

– Zu einem gehen, von allen profitieren –

Düsseldorfer Immobilien-Börse

Impressum

Herausgeber:

Düsseldorfer Immobilienbörse e.V.
1. Vorsitzender: Christoph Fischer
Berliner Allee 55
40212 Düsseldorf
Tel. 0211 / 60 10 10 60
www.dib-web.de

Konzeption/Redaktion:

Sprachgut – Agentur für Immobilienkommunikation
www.agentur-sprachgut.de

Grafische Gestaltung:
EPD Enterprise Design UG
www.epd-verlag.de

Fotos: © Stadt Erkrath © mitifoto- © Maya-S-Fotografie- © Sinuswelle- © rcfotostock- © Shokoart- © sailer- © B.Kockrick- © agumus- © Lutz- © mgro- © ErnstPieber- © Manninx- © festfotodesign- © hanseat-Adobe Stock ©eyewave- ©jotlly-iStock © www.guidokraut.de

13 Maklerunternehmen für Ihre Immobilie:

FISCHER-STURM IMMOBILIEN
Das makeln wir schon

Rotterdam Immobilien

HEINE & HECKER IMMOBILIEN

SCHNEIDER IMMOBILIEN

www.LOMBERG24.de

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

LOMBERG.de Immobilien

SOODT IMMOBILIEN

mahlmann IMMOBILIEN GMBH

TUST IMMOBILIEN

G. Obrock
Immobilien- u. Finanzierungsvermittlung GmbH

WUNDES & PARTNER
Immobilien-Makler
seit 1971

PROJEKT IMMOBILIEN GMBH
Professionelles Immobilienmanagement seit 1979

Sie möchten kaufen oder mieten?

Wir haben das richtige Objekt!
Über 600 Immobilienangebote
im Großraum Düsseldorf.

Sie möchten verkaufen oder vermieten?
Wir managen Ihre Werte!

Düsseldorf

Erkrath

Haan

Hilden

Krefeld

Langenfeld

Meerbusch

Mettmann

Mönchengladbach

Monheim

Neuss

Ratingen

www.duesseldorferimmobilienboerse.de