



Düsseldorfer Immobilien-Börse

Marktdaten Wohnimmobilien 2022/2023



12 Maklerunternehmen
aus der Region
für Ihre Immobilie



Die Regionen der DIB:



Wohnraum bleibt begehrt



Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Ballungsraum Düsseldorf ungebrochen hoch. Daran ändern auch die erhöhten Zinsen sowie die gestiegene Inflation nichts. Mittelfristig bleiben Preise und Mieten vermutlich in den meisten Segmenten stabil.

Lediglich die Preise für Bestandsimmobilien könnten in einigen Städten der Metropolregion leicht sinken. Davon sind vermutlich eher schlecht angebundene Umlandgemeinden mit spärlicher Infrastruktur betroffen als die Landeshauptstadt selbst und ihr prosperierender Speckgürtel. Hier ist der Nachfragedruck so hoch, dass Wohnungen und Häuser auch dann noch Abnehmer finden, wenn die Zahl der Nachfrager leicht sinkt. Dies beobachten die 12 Immobilienunternehmen, die sich im Ballungsraum Düsseldorf zum Netzwerk „Düsseldorfer Immobilienbörse e. V. (DIB)“ zusammengeschlossen haben.

Die Immobilienpreise und Kaltmieten für Neubauobjekte werden im Gegensatz zu Bestandsgebäuden vermutlich weiterhin hoch bleiben, teils weiter klettern. Der Grund: Die Grundstückspreise steigen weiter und die Baupreise haben sich infolge gestörter Lieferketten sowie erhöhter Handwerkerkosten stark erhöht. Gleichzeitig ist damit zu rechnen, dass das Neubauvolumen zurückgeht. Wohnraum bleibt knapp. Daran ändern auch politische Absichtserklärungen nichts: Auch der Bundesbauministerin sind bei den derzeitigen Rahmenbedingungen die Hände gebunden: Anstatt der geplanten jährlich bundesweit 400.000 neuen Wohnungen werden 2022 vermutlich weniger als 300.000 Wohneinheiten fertiggestellt.

Grundsätzlich ist das Interesse der Verbraucher am Erwerb von Wohneigentum groß. Ihr größter Antrieb ist

der Wunsch nach Unabhängigkeit vor Mietsteigerungen und Eigenbedarfskündigungen, wie Umfragen belegen. Hinzu kommt, dass Wohneigentum eine sichere Altersvorsorge ist.

Die DIB-Expertinnen und -experten stellen fest, dass viele Verbraucher auf Wohnungssuche ihren Suchradius ausweiten in ländliche Gebiete des Bergischen Landes und des Niederrheins. Hier ist das Immobilienangebot größer und die Preise niedriger als in Düsseldorf sowie begehrten Umlandstädten wie Ratingen, Mettmann, Haan, Hilden oder Neuss. Hierbei hat die Pandemie zu einer Trendumkehr geführt: Viele Arbeitgeber ermöglichen ihren Angestellten auf Dauer das Arbeiten im Home-Office. Diese sind bereit, ins weitere Umland zu ziehen und längere Wegstrecken in Kauf zu nehmen, wenn sie nur noch selten ins Büro müssen.

Derzeit gibt es so viele gesamtwirtschaftliche Unabwägbarkeiten wie selten zuvor. Daher ist es umso wichtiger, sich beim Verkauf oder Erwerb einer Immobilie an Experten zu wenden. Die DIB-Immobiliendienstleister können Ihnen bei Fragen zur lokalen Entwicklung der Immobilienpreise, der Mieten sowie dem Angebot weiterhelfen und den Wert Ihrer Immobilie berechnen.

Nutzen Sie das Wissen und wenden Sie sich an die Expertinnen und Experten.

Ihre

Düsseldorfer Immobilienbörse e.V. (DIB)

Düsseldorf, August 2022

INHALT

3	Vorwort
5	Partner
8	Düsseldorf
12	Erkrath
16	Haan
20	Hilden
24	Krefeld
28	Meerbusch
32	Mettmann
36	Mönchengladbach
40	Neuss
44	Ratingen
50	Über uns/Impressum



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 Thiele Immobilien 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

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

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

“

Erfolgreicher Immobilienvertrieb setzt
Fach- und Marktkenntnisse voraus.
Wir bauen gleichsam auf eine langjährige,
vertrauensvolle Partnerschaft
mit unseren Kunden.



Düsseldorfer Immobilien-Börse: Vorteile für Käufer und Verkäufer

Marktkennntnis

Die Makler der Börse sind auf die Vermarktung von Wohneigentum, den Vertrieb gewerblicher Miet- und Kaufobjekte sowie die Vermittlung von Immobilien als Kapitalanlagen spezialisiert. Sie verfügen über umfassende Erfahrungen in den jeweiligen Segmenten und informieren detailliert über Preise, Mieten, Markttrends und Ertragschancen.

Standesregeln

Die Unternehmen der Düsseldorfer Immobilien-Börse sind Mitglieder in weiteren Maklerverbänden wie zum Beispiel dem „Ring Deutscher Makler e.V.“ (RDM) und folgen damit den Standesregeln guter Maklertätigkeit.

Kundenorientierung

Die Makler der Düsseldorfer Immobilien-Börse setzen auf exzellenten Service. Sie nehmen sich Zeit für ihre Kunden, besprechen intensiv Wünsche, Angebote und wirtschaftliche Möglichkeiten.

Transparenz

Die Bewertung von Immobilien und Grundstücken erfolgt auf Basis anerkannter und transparenter Grundsätze.



Düsseldorf

Immobilienmarkt mit hoher Resilienz

Allgemeine Marktsituation

Der seit Jahren andauernde Aufschwung am Düsseldorfer Wohnungsmarkt mit teils kräftigen Preissteigerungen hat sich im ersten Halbjahr 2022 etwas abgeschwächt. Steigende Zinsen und Energiekosten sowie eine hohe Inflation führten dazu, dass mehr Verbraucher ihren Traum vom Wohneigentum aufschieben müssen.

Während sich die Preise für Wohnungen und Häuser in der Landeshauptstadt zwischen 2011 und 2021 in fast allen Bereichen mehr als verdoppelt haben, ist jetzt eine Marktberuhigung zu konstatieren mit stabilen Preisen auf hohem Niveau.

Immobilienmarkt

Die Zahl der fertiggestellten Mehrfamilienhäuser ging in der Landeshauptstadt zwischen 2020 und 2021 um 9,2 Prozent zurück. Wohnraum ist und bleibt knapp und begehrt. Daran ändert auch die leicht geschrumpfte Einwohnerzahl nichts, die zwischen 2020 und 2022 um etwa 0,25 Prozent sank. Denn die Zahl der Haushalte steigt und die Menschen wollen auf immer mehr Quadratmetern leben. Nicht zuletzt suchen mehr Menschen nach Objekten, in denen sie ein oder zwei Arbeitszimmer einrichten können.

Die Preise für Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen von Düsseldorf bewegen sich bei Gebrauchtoobjekten zwischen knapp 5.000 und 8.500 Euro pro Qua-

dratmeter. Im Neubau-Erstbezug werden an vergleichbaren Standorten bis zu 17.500 Euro verlangt. In mittelguten Lagen müssen für Bestandswohnungen aktuell bis zu 4.800 Euro eingerechnet werden, für Neubau-Objekte zwischen 7.500 und 10.000 Euro.

Reihenhäuser kosten im Wiederverkauf in guten Lagen der Landeshauptstadt zwischen rund 600.000 Euro und 850.000 Euro, in mittleren Lagen zwischen 520.000 und 650.000 Euro.

Die Wohnungskaltmieten in Bestandsobjekten liegen an bevorzugten Standorten zwischen 12 und 18 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. An mittelguten Standorten bewegen sich die Kaltmieten zwischen 13,50 Euro und 15,50 Euro.

Ausblick

Es ist damit zu rechnen, dass die Preise für modern ausgestattete Bestandshäuser und Wohnungen mit zeitgemäßen Heizungen und guten energetischen Standards stabil bleiben. Für Objekte, für die vor dem Einzug aufwändige Modernisierungsarbeiten durchge-

führt werden müssen, werden die Preise hingegen sinken: Dabei ist mit Rückgängen zwischen zwei und vier Prozent zu rechnen. Die Kaltmieten sowie die Preise für Neubauobjekte werden voraussichtlich weiter steigen, nicht zuletzt aufgrund der hohen Material- und Baukosten.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 622.000

Haushalte: ca. 355.900

Ø Haushaltsgröße: 1,79 Personen



Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 15,00	12,50 – 17,50	12,00 – 18,00	→
Mittlere Lage	9,50 – 11,00	9,50 – 11,50	9,50 – 12,00	→
Einfache Lage	8,00 – 9,00	8,50 – 9,50	8,50 – 10,00	→

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	14,50 – 17,00	15,00 – 20,00	16,00 – 22,50	→
Mittlere Lage	13,50 – 15,00	13,50 – 15,50	13,50 – 15,50	→
Einfache Lage	12,00 – 13,00	12,50 – 13,50	12,50 – 13,50	→

Kaufpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
Bestand				
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.000 – 6.500	4.900 – 8.500	5.000 – 10.000	→
Mittlere Lage	2.500 – 3.700	2.900 – 4.800	3.000 – 4.800	↘
Einfache Lage	2.200 – 2.400	2.500 – 2.800	2.600 – 2.800	↘

Kaufpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
Neubau				
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	6.500 – 9.500	7.500 – 12.500	10.000 – 17.500	↗
Mittlere Lage	5.500 – 6.000	5.800 – 6.800	7.500 – 10.000	↗
Einfache Lage	4.000 – 4.500	4.800 – 5.500	5.600 – 7.500	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	580.000 – 650.000	590.000 – 790.000	590.000 – 850.000	→
Mittlere Lage	440.000 – 480.000	490.000 – 580.000	520.000 – 650.000	↘
Einfache Lage	380.000 – 420.000	420.000 – 480.000	450.000 – 510.000	↘

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	750.000 – 1.300.000	890.000 – 1.500.000	k. A.	./.
Mittlere Lage	650.000 – 850.000	750.000 – 850.000	k. A.	./.

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	950.000 – 1.700.000	950.000 – offen	950.000 – offen	→
Mittlere Lage	590.000 – 680.000	650.000 – 790.000	680.000 – 850.000	→
Einfache Lage	410.000 – 460.000	510.000 – 590.000	510.000 – 620.000	↘

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	1.500.000 – offen	1.750.000 – offen	1.500.000 – offen	→
Mittlere Lage	1.200.000 – 1.750.000	1.350.000 – offen	1.350.000 – offen	→

Kaufpreisfaktoren	2020	2021	2022	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	22 bis 32	28 bis 35	25 bis 30	↘
Wohn-/Geschäftshäuser	20 bis 28	22 bis 28	21 bis 26	↘

(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 Preisent-

wicklung 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 760 und 1.900 Euro pro Quadratmeter einrechnen. In mittleren und guten Lagen bewegt sich die Preisspanne zwischen 2.700 und 4.000 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 250.000 Euro. Für die Baujahresklasse ab dem Jahr 2000 und jünger liegen die Einstiegspreise für freistehende Häuser bei circa 550.000 Euro. Bei einer außergewöhnlich guten Ausstattung auch darüber.

Die Preise für Reihemittelhäuser starten in einfachen Lagen bei 245.000 Euro und gehen hoch auf bis zu 528.045 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



Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,30 – 10,66	9,85 – 11,60	9,80 – 11,65	→
Mittlere Lage	9,10 – 9,60	9,20 – 9,80	9,15 – 9,75	→
Einfache Lage	5,95 – 6,60	5,95 – 6,80	5,90 – 6,70	→

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Einfache Lage				

Kaufpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
Bestand				
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.850 – 3.100	2.920 – 4.000	3.000 – 4.000	↗
Mittlere Lage	2.040 – 2.247	2.120 – 2.430	2.700 – 3.000	↘
Einfache Lage	745 – 1.795	750 – 1.850	760 – 1.900	→

Kaufpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
Neubau				
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Einfache Lage				

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	346.500 – 493.500	369.000 – 528.045	370.000 – 550.000	→
Mittlere Lage	280.350 – 369.000	287.000 – 420.000	290.000 – 430.000	↘
Einfache Lage	231.000 – 365.000	245.000 – 430.000	250.000 – 420.000	→

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	475.000 – 673.000	580.000 – 700.000	620.000 – 880.000	↗
Mittlere Lage	341.000 – 578.000	380.000 – 585.000	380.000 – 580.000	→
Einfache Lage	293.000 – 347.000	260.000 – 350.000	280.000 – 350.000	→

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			

Kaufpreisfaktoren	2020	2021	2022	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	22	23	24	→
Wohn-/Geschäftshäuser	20	21	26	→
Sondereigentum	25	26	26	→

(alle Preise in Euro)



Haan

Foto: www.guidokraut.de

Immobiennachfrage leicht gesunken

Allgemeine Marktsituation

Die ersten Monate des Jahres 2022 waren von einer hohen Nachfrage, sowohl nach Mietwohnungen als auch nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen geprägt. Der Ukraine-Krieg und die weiterhin spürbaren Auswirkungen der Pandemie haben dieser Entwicklung einen Dämpfer verpasst. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ging deutlich zurück, die nach Wohneigentum moderat.

Viele Mieter warten derzeit ab. Größere finanzielle Vorhaben wie der Umzug in eine größere Wohnung werden aufgeschoben, in der Hoffnung, dass sich die Situation wieder beruhigt. Galoppierende Energiepreise und eine hohe Inflation führen dazu, dass viele Verbraucher weniger Geld zur Verfügung haben.

Die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf ging hingegen nur leicht zurück. Es gibt immer noch viele Suchende, die allerdings genauer prüfen, was sie für den gebotenen Kaufpreis bekommen. Immer mehr achten bei einer Gebrauchtimmobilie nicht nur auf die Lage, sondern auch auf den baulichen Zustand und die energetische Beschaffenheit. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass sowohl die Energiekosten als auch die Material- und Handwerkerkosten stark gestiegen sind: Wollen frischgebackene Hausbesitzer vor dem Einzug modernisieren, müssen sie mit höheren Kosten rechnen als vor einem Jahr.

Immobilienmarkt in Haan

Jungen Familien suchen ihre Traumimmobilie vor allem in den ruhig gelegenen, naturnahen Randgebiete-

ten der kleinen Gartenstadt, die durch einen guten öffentlichen Nahverkehr an die Haaner City angeschlossen sind. Zunehmend macht sich der Wandel der Arbeitswelt bemerkbar. Mit besseren Home-Office-Möglichkeiten und schnellem Internet weiten immer mehr Familien ihren Suchradius auf ländliche Regionen des Bergischen Landes aus.

Am Ende des zweiten Quartals 2022 gab es bei der Immobilienplattform ImmobilienScout24 ein etwas höheres Angebot an Kaufobjekten als zum Jahresanfang. Eine Auswertung ergab, dass bei Einfamilienhäusern aus dem Bestand die durchschnittlichen Kaufpreise bei 4.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen. Für Eigentumswohnungen muss man im Schnitt 3.200 Euro pro Quadratmeter hinblättern. Die Kosten für Neubauwohnungen liegen darüber und bewegen sich bei etwa 4.800 bis 5.000 Euro pro Wohnquadratmeter. Trotz der hohen Preise sind gerade die Neubauwohnungen schnell verkauft.

Die Mietpreise in Haan sind im Vergleich zum Vorjahr überwiegend stabil geblieben. Für eine Neubauwohnung bezahlt man im Durchschnitt 13 Euro pro Qua-

dratmeter Kaltmiete. Für eine Wohnung im Bestand sind etwa 9 Euro einzuplanen.

Ausblick

An der Immobilienmarktsituation in Haan hat sich im letzten Jahr nicht viel geändert. Zurzeit ist ein kleiner Angebotsüberhang erkennbar bei einer leicht abgeflauten Nachfrage.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 31.000

Haushalte: ca. 14.030

Ø Haushaltsgröße: 2-3 Personen



Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,00 – 9,50	9,50 – 10,50	9,50 – 10,50	↗
Mittlere Lage	8,00 – 8,50	8,50 – 9,50	8,50 – 9,50	↗
Einfache Lage	7,00 – 7,50	7,00 – 8,00	7,00 – 8,00	↗

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 13,00	12,00 – 13,00	12,00 – 13,00	↗
Mittlere Lage	10,50 – 11,50	10,50 – 11,50	11,00 – 12,00	↗
Einfache Lage	10,00 – 10,50	10,00 – 10,50	10,00 – 11,00	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.200 – 3.600	3.200 – 3.800	3.500 – 4.000	↗
Mittlere Lage	2.500 – 3.000	2.500 – 3.200	2.800 – 3.400	↗
Einfache Lage	1.800 – 2.200	2.000 – 2.400	2.200 – 2.700	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.000 – 4.400	4.000 – 4.500	5.000 – 5.500	↗
Mittlere Lage	3.800 – 4.100	3.900 – 4.200	4.300 – 4.800	↗
Einfache Lage	3.700 – 4.000	3.800 – 4.100	3.900 – 4.200	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	420.000 – 490.000	450.000 – 530.000	470.000 – 560.000	↗
Mittlere Lage	330.000 – 380.000	340.000 – 390.000	400.000 – 450.000	↗
Einfache Lage	290.000 – 320.000	300.000 – 330.000	keine Zahlen in diesem Segment	

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		
Einfache Lage				

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	700.000 – 1.300.000	700.000 – 1.500.000	700.000 – 1.500.000	↗
Mittlere Lage	500.000 – 600.000	500.000 – 650.000	500.000 – 650.000	↗
Einfache Lage	380.000 – 480.000	390.000 – 490.000	450.000 – 490.000	↗

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreisfaktoren	2020	2021	2022	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	18 bis 22	20 bis 25	20 bis 25	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	16 bis 20	17 bis 22	17 bis 22	↗

(alle Preise in Euro)



Hilden

Foto: Holger Koch

Mehrere innerstädtische Neubauvorhaben

Allgemeine Marktsituation

Seit Anfang des Jahres 2022 sind die Zinsen für Bau Darlehen gestiegen und die Inflationsrate auf einem Allzeithoch. Daraus resultiert, dass sich viele Menschen den Traum eigener vier Wände gerade nicht leisten können. Die Nachfrage nach Eigentum ist daher in Hilden ein wenig zurückgegangen, gleichzeitig wächst sie nach Mietwohnungen. Hier sind zwar auch die Preise gestiegen, aber weniger drastisch. Junge Familien zieht es weiterhin aus der Großstadt Düsseldorf in das nahe gelegene Umland. Aber bezahlbare Immobilien, sei es zum Kauf oder zur Miete, sind auch hier knapp. Kleine Städte wie Hilden mit einem guten Angebot an Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten sowie einer guten Anbindung an das Oberzentrum sind weiterhin gefragt und stehen auf der Liste vieler Immobiliensuchender im Ballungsraum Düsseldorf weit oben.

Markt für Immobilien

Durch die hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen werden auch 2022/2023 wieder Neubauvorhaben in Hilden realisiert. In den Randgebieten sind mehrere Mehrfamilienhäuser im Bau, weitere sind geplant. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis kann für eine Neubauwohnung mit 100 Quadratmeter Wohnfläche bei mittlerweile 6.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Bei Gebrauchtimmobilen liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung in Hilden bei etwa 3.500 Euro. Für ein Haus muss man mit einem Quadratmeterpreis von etwa 4.400 Euro rechnen.

In Hilden fühlt sich insbesondere die ältere Generation äußerst wohl. Die Innenstadt mit attraktiver Fußgängerzone bietet viele gastronomische Angebote und

Einkaufsmöglichkeiten. Die beliebten senioren- und altersgerechten Wohnungen rund um den Marktplatz oder an der Fußgängerzone sind rar und schwer zu bekommen. Im Komponistenviertel entstehen 105 Mietwohnungen sowie nicht weit entfernt davon (Auf dem Kolkbruch) 39 Eigentumswohnungen.

Die Wohnungsmieten im Neubau-Erstbezug liegen bei circa 13 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche, abhängig von der Wohnungsgröße.

Ausblick

Wie überall, so ist auch in Hilden das Bauland knapp. Sehr wahrscheinlich wird es weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach Bestands- und Neubauimmobilien geben, dem ein ungebrochen geringes Angebot gegenübersteht. Wer seine Immobilie in Hilden verkaufen möchte, kann sich über viele Interessenten freuen. Im Moment liegen die Preise in einem realistischen Rahmen und unterhalb der Düsseldorfer Preis- und Miet-

höhen. Außerdem werden sich die Käufer immer mehr in benachbarten ländlicheren Regionen umsehen, wo der Wohnraum noch günstiger ist, obwohl auch hier die Preise deutlich angezogen haben.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 55.000

Haushalte: ca. 26.583

Ø Haushaltsgröße: 2 Personen



Foto: Bordeaux <https://de.wikipedia.org/wiki/User:Bordeaux>

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,00 – 9,90	9,00 – 10,50	9,50 – 11,00	↗
Mittlere Lage	8,00 – 8,90	8,00 – 9,00	8,50 – 9,50	↗
Einfache Lage	7,00 – 7,90	7,00 – 8,00	7,50 – 8,50	↗

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 13,00	12,00 – 13,00	12,00 – 14,00	↗
Mittlere Lage	11,50 – 12,00	11,50 – 12,00	12,00 – 13,00	↗
Einfache Lage	10,50 – 11,00	10,50 – 11,00	11,50 – 12,50	↗

Kaufpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
Bestand				
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.000 – 3.500	3.400 – 3.900	3.800 – 4.400	↗
Mittlere Lage	2.600 – 3.200	2.800 – 3.300	3.100 – 3.700	↗
Einfache Lage	2.200 – 2.500	2.200 – 2.700	2.400 – 3.000	↗

Kaufpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
Neubau				
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	5.000 – 5.500	5.100 – 5.800	5.800 – 6.100	↗
Mittlere Lage	4.500 – 4.900	4.800 – 5.100	5.400 – 5.700	↗
Einfache Lage	4.000 – 4.300	4.300 – 4.800	5.100 – 5.400	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	450.000 – 520.000	460.000 – 540.000	520.000 – 640.000	↗
Mittlere Lage	360.000 – 410.000	380.000 – 440.000	420.000 – 500.000	↗
Einfache Lage	310.000 – 340.000	330.000 – 370.000	380.000 – 410.000	↗

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Mittlere Lage				
Einfache Lage				

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	650.000 – 1.500.000	700.000 – 1.500.000	750.000 – 1.600.000	↗
Mittlere Lage	460.000 – 520.000	500.000 – 690.000	520.000 – 730.000	↗
Einfache Lage	380.000 – 440.000	420.000 – 490.000	450.000 – 510.000	↗

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Mittlere Lage				

Kaufpreisfaktoren	2020	2021	2022	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	20 bis 24	20 bis 25	22 bis 27	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	18 bis 20	18 bis 22	19 bis 24	↗

(alle Preise in Euro)



Krefeld

Nur ein Schritt zwischen pulsierender Wirtschaft und grüner Erholung

Allgemeine Marktsituation

In Zeiten von Zinsschwankungen präsentiert sich der Krefelder Immobilienmarkt als ruhiges Fahrwasser. Einer der Hauptgründe dafür ist, dass die Immobilienpreise in der Vergangenheit nicht überhitzt waren.

Ein weiterer Grund ist der gute Mix aus Gewerbe-, Anlage- und eigengenutzten Immobilien. Krefeld ist kein ausgeprägtes Revier für Schnäppchenjäger. Die kreisfreie Stadt bietet jedoch viele interessante Anlageoptionen, um ein solides Immobilienportfolio zu eröffnen bzw. zu erweitern.

Mit Hilfe von Landes- und städtischen Fördermaßnahmen erfährt nicht nur die Innenstadt einen positiven Aufwärtstrend, wenn es um Lebensqualität geht, sondern auch die Stadtteile genießen eine Wertver-

besserung durch stetige Erneuerungen im städtebaulichen Bereich.

Nicht nur die Kombination von Immobilien und Natur- bzw. Freizeitaspekten macht diesen Fleck Deutschlands so attraktiv. Auch die schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Metropolen; wie Düsseldorf, Essen und Köln sowie die benachbarten Benelux-Länder, bringen den Standort in der Beliebtheitsskala weit nach vorne.

Markt für Wohnimmobilien

Die Preisspanne für Eigentumswohnungen ist weiter auseinander gegangen. Je nach Ausstattung und Lage schwanken die Preise zwischen 1.400 Euro bis 5.000 Euro pro Quadratmeter. Auch im Bereich Eigentumswohnungen-Neubau ist die Spanne gewachsen. Hier

liegen die Preisdimensionen zwischen 2.500 Euro und 6.000 Euro pro Quadratmeter.

Die Kaltmieten sind auf 6,80 Euro bis 10 Euro pro Quadratmeter im Bestand und bis zu 14,50 Euro pro Quadratmeter im Neubau gestiegen.

Zu den gefragtesten Wohnlagen gehören u.a. das Musikerviertel, Traar, Bockum und Verberg. Insbesondere für Pendler, die in den benachbarten Großstädten arbeiten, ist Krefeld als Wohnstandort sehr interessant. Trotz der prognostizierten steigenden Kauf- und Mietpreise werden diese weiterhin beispielsweise unter dem Düsseldorfer Preisniveau liegen.

Immer noch bietet die Südstadt eine sehr interessante Anlagemöglichkeit für Investoren, die langfristig planen möchten.

Ausblick

Ein solider Standort, der viele Marktchancen für Kapitalanleger, Eigennutzer und Gewerbetreibende bietet.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 227.000

Haushalte: ca. 122.000

Ø Haushaltsgröße: ca. 1,94



Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilen</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,50 – 13,00	9,50 – 13,00	8,50 – 10,00	↗
Mittlere Lage	8,00 – 12,00	8,00 – 12,00	7,20 – 8,50	→
Einfache Lage	6,50 – 9,00	6,50 – 9,00	6,80 – 7,20	→

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
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 – 11,50	→
Einfache Lage	8,50 – 10,50	8,50 – 10,50	8,50 – 10,50	→

Kaufpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
Bestand				
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.500 – 3.900	3.500 – 3.900	3.000 – 5.000	↘
Mittlere Lage	2.500 – 3.500	2.500 – 3.500	2.100 – 3.000	↘
Einfache Lage	1.900 – 2.600	1.900 – 2.600	1.400 – 1.800	↘

Kaufpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
Neubau				
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.900 – 4.900	3.900 – 4.900	3.900 – 6.000	→
Mittlere Lage	3.300 – 4.500	3.300 – 4.500	3.000 – 4.000	→
Einfache Lage	3.000 – 4.100	3.000 – 4.100	2.500 – 3.100	→

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	270.000 – 310.000	290.000 – 340.000	290.000 – 340.000	→
Mittlere Lage	250.000 – 280.000	250.000 – 290.000	250.000 – 290.000	→
Einfache Lage	230.000 – 260.000	240.000 – 270.000	240.000 – 270.000	→

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage		k. A.	550.000 – 570.000	↗
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment	510.000 – 540.000	510.000 – 540.000	↗
Einfache Lage		k. A.	480.000 – 530.000	↗

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	460.000 – 1.200.000	490.000 – 1.400.000	680.000 – 1.200.000	→
Mittlere Lage	330.000 – 370.000	380.000 – 420.000	450.000 – 600.000	→
Einfache Lage	270.000 – 320.000	300.000 – 350.000	380.000 – 490.000	→

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment		700.000 – 1.600.000	↗
Mittlere Lage	410.000 – 500.000	430.000 – 520.000	530.000 – 670.000	↗
Einfache Lage	400.000 – 480.000	410.000 – 490.000	keine Projekte in diesem Segment	k. A.

Kaufpreisfaktoren	2020	2021	2022	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	18 bis 24	18 bis 24	16 bis 19	→
Wohn-/Geschäftshäuser	15 bis 24	15 bis 24	12 bis 17	↘

(alle Preise in Euro)



Meerbusch

Hohe Wohnqualität und interessanter Investmentstandort

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. Kurioserweise 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. Der Düsseldorfer Preistrend nimmt Meerbusch mit. Dadurch konnte in den zurückliegenden drei Jahren eine Steigerung, je nach Immobilienart, Zustand und Lage, zwischen 20 und 40 Prozent festgestellt werden. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen in guten Lagen bei ungefähr 4.500 Euro. Für Wohnungen im Neubau-Erstbezug müssen im Schnitt 4.900 Euro eingerechnet werden. Einfamilienhäuser im Wiederverkauf schlagen in mittleren Lagen mit etwa 850.000 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



Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,70 – 14,50	9,80 – 14,50	10,00 – 15,00	↗
Mittlere Lage	8,10 – 12,70	8,20 – 12,80	8,50 – 13,50	↗
Einfache Lage	7,73 – 11,50	7,80 – 11,50	8,00 – 12,00	↗

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	10,50 – 15,50	10,50 – 15,50	11,00 – 16,00	↗
Mittlere Lage	10,50 – 13,50	10,50 – 13,75	11,00 – 14,00	↗
Einfache Lage	9,30 – 11,50	9,30 – 11,75	9,50 – 12,00	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.500 – 3.900	3.500 – 4.100	3.500 – 5.000	↗
Mittlere Lage	2.500 – 3.500	2.500 – 3.750	2.500 – 4.000	↗
Einfache Lage	2.100 – 2.600	2.100 – 2.750	2.300 – 3.800	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.900 – 4.900	4.100 – 5.500	4.500 – 6.000	↗
Mittlere Lage	3.300 – 4.500	3.300 – 4.600	3.500 – 5.000	↗
Einfache Lage	3.000 – 4.100	3.000 – 4.250	3.300 – 4.500	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	380.000 – 450.000	385.000 – 470.000	450.000 – 550.000	↗
Mittlere Lage	340.000 – 380.000	345.000 – 390.000	400.000 – 500.000	↗
Einfache Lage	300.000 – 330.000	315.000 – 395.000	350.000 – 450.000	↗

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage		790.000 – 1.100.000	800.000 – 1.200.000	↗
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment	610.000 – 690.000	650.000 – 850.000	↗
Einfache Lage		470.000 – 580.000	500.000 – 650.000	↗

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	800.000 – 1.500.000	800.000 – 1.500.000	850.000 – 1.600.000	↗
Mittlere Lage	650.000 – 800.000	650.000 – 800.000	700.000 – 1.000.000	↗
Einfache Lage	550.000 – 650.000	550.000 – 650.000	600.000 – 900.000	↗

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage			850.000 – 1.600.000	↗
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment		600.000 – 750.000	↗
Einfache Lage			keine Projekte in diesem Segment	k. A.

Kaufpreisfaktoren	2020	2021	2022	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	24 bis 32,7	25 bis 33	28 bis 40	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	24 bis 32,7	24 bis 33	25 bis 38	↗

(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 490.000 bis 640.000 Euro. Für

gebrauchte Reihemittelhäuser sind aktuell etwa 390.000 Euro einzuplanen. Für Eigentumswohnungen müssen in guten Lagen etwa 3.200 Euro pro Quadratmeter eingerechnet werden, an sehr guten Standorten ungefähr 3.500 Euro. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Autobahn Richtung Düsseldorf sind auf kurzen Wegen von Metzkäusen 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



Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	8,90 – 9,80	8,90 – 9,80	8,90 – 9,80	→
Mittlere Lage	7,40 – 8,00	7,40 – 8,00	7,40 – 8,00	→
Einfache Lage	6,50 – 7,30	6,50 – 7,30	6,50 – 7,30	→

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	11,00 – 11,90	11,00 – 11,90	11,00 – 11,90	→
Mittlere Lage	10,40 – 10,80	10,40 – 10,80	10,40 – 10,80	→
Einfache Lage	9,50 – 10,00	9,50 – 10,00	9,50 – 10,00	→

Kaufpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
Bestand				
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.800 – 3.400	3.200 – 3.800	3.200 – 3.800	→
Mittlere Lage	2.700 – 3.100	2.900 – 3.300	2.900 – 3.300	→
Einfache Lage	2.200 – 2.400	2.500 – 2.800	2.500 – 2.800	→

Kaufpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
Neubau				
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.200 – 4.400	3.900 – 4.400	3.900 – 4.400	→
Mittlere Lage	3.900 – 4.200	3.700 – 4.000	3.700 – 4.000	→
Einfache Lage	3.400 – 3.700	3.400 – 3.700	3.400 – 3.700	→

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.400–3.900	4.100–4.500	4.100–4.500	→
Mittlere Lage	3.000–3.600	3.400–4.000	3.400–4.000	→
Einfache Lage	2.900–3.200	3.300–3.800	3.300–3.800	→

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.600–4.200	4.400–4.900	4.400–4.900	→
Mittlere Lage	3.200–3.800	4.000–4.300	4.000–4.300	→
Einfache Lage	3.000–3.600	3.900–4.200	3.900–4.200	→

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.200–3.900	3.600–4.200	3.600–4.200	→
Mittlere Lage	2.900–3.400	3.400–3.900	3.400–3.900	→
Einfache Lage	2.700–2.900	3.200–3.700	3.200–3.700	→

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.300–4.100	4.000–4.500	4.000–4.500	→
Mittlere Lage	3.200–3.900	3.600–3.900	3.600–3.900	→
Einfache Lage	2.900–3.500	3.400–3.700	3.400–3.700	→

Kaufpreisfaktoren	2020	2021	2022	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	17 bis 20	18 bis 21	18 bis 21	→
Wohn-/Geschäftshäuser	15 bis 15,5	16 bis 16,5	16 bis 16,5	→

(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 12 Euro pro Quadratmeter, in mittleren Lagen auf 8 Euro pro Quadratmeter erhöht.

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 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für gebrauchte, freistehende Einfamilienhäuser liegen in Mönchengladbach in einfachen Lagen die Kaufpreise bei mindestens 350.000 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 280.000 Euro.

Ausblick

Auch in den kommenden Monaten ist davon auszugehen, dass die Preise und Mieten in Mönchengladbach weiter in fast allen Marktsegmenten auf hohem Niveau bleiben.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 270.000

Haushalte: ca. 140.000

Ø Haushaltsgröße: 1,93 Personen



Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	7,80	8,00	10,00 – 12,00	→
Mittlere Lage	6,80	7,00	8,00	↗
Einfache Lage	5,80	6,00	6,50	↗

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,50	12,00	12,00	→
Mittlere Lage	10,50	10,50	10,00	→
Einfache Lage	9,50	9,50	8,00	→

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	1.920	2.000	2.500	→
Mittlere Lage	1.300	1.500	2.000	→
Einfache Lage	1.000	1.200	1.500	→

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.900	4.500	5.500	→
Mittlere Lage	3.600	3.750	4.000	→
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	290.000	320.000	320.000	→
Mittlere Lage	260.000	275.000	280.000	→
Einfache Lage	200.000	220.000	230.000	→

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	450.000	490.000	490.000	→
Mittlere Lage	420.000 – 450.000	450.000	450.000	→

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	550.000	590.000	590.000	→
Mittlere Lage	340.000	360.000	450.000	→
Einfache Lage	280.000	300.000	350.000	↗

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	900.000	950.000	1.100.000	→
Mittlere Lage	600.000	650.000	750.000	→

Kaufpreisfaktoren	2020	2021	2022	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	17	18	18	→
Wohn-/Geschäftshäuser	15	16	16	→

(alle Preise in Euro)



Neuss

Der Immobilienmarkt gönnt sich eine Verschnaufpause auf hohem Niveau

Allgemeine Marktsituation

Jahrelang kannte der Neusser Immobilienmarkt nur eine Richtung – stetig nach oben im Fahrwasser der Ballungszentren. Dieser Trend ist nun erstmals gestoppt. Stetig steigende Bauzinsen und Baukosten, der Ukraine-Krieg und die damit eingetrübten Konjunktur-Prognosen sowie nicht zuletzt die explodierenden Energiepreise haben den Aufwärtstrend gestoppt.

Trotz deutlich geringerer Nachfrage zeigt sich der Neusser Immobilienmarkt aber robust und stagniert auf hohem Niveau.

Markt für Wohnimmobilien

Während die Mietpreise im gesamten Stadtgebiet stagnieren, deutet sich bei den Kaufpreisen ein eindeutiger Trend zu guten Lagen ab. Sowohl bei den Eigentumswohnungen im Bestand mit bis zu 4.000 Euro pro Quadratmeter und ähnlichen Quadratmeterpreisen bei Reihenhäusern bleibt der Preisauftrieb in guten und sehr guten Lagen ungebrochen. Das gleiche gilt umso mehr, nicht zuletzt durch die massiv steigenden Baukosten, im Neubaubereich. Ganz anders hingegen die Situation in einfachen Lagen und bei einfach ausgestatteten Objekten. Dort sinken, zum Teil auch deutlich, zum ersten Mal seit Jahren die Kaufpreise.

Nicht zuletzt, weil auch die potentiellen Erwerber solcher Objekte oftmals die Finanzierung nicht mehr darstellen können.

Bei Renditeobjekten sorgt das weiter geringe Angebot an Mehrfamilienhäusern nach wie vor für steigende Kaufpreise. Durch die gleichzeitig stagnierenden Wohnungsmieten ergeben sich im Anlagebereich sinkende Renditen. Die am Markt erzielbaren Renditen bewegen sich mittlerweile im Schnitt unter 3 Prozent. Dennoch sind Objekte im Speckgürtel von Düsseldorf bei Kaufpreisfaktoren von dem ca. 21 bis 27-fachen des Rohertrages immer noch als attraktiv zu bewerten.

Ausblick

Die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf ging zwar leicht zurück, wahrscheinlich gönnt sich der Markt aber nur eine Verschnaufpause und konsolidiert sich auf hohem Niveau. Es gibt immer noch viele Suchende, die allerdings genauer prüfen, was sie für den gebotenen Kaufpreis bekommen. Immer mehr achten gerade bei einer Gebrauchtimmobilie nicht nur auf die Lage, sondern auch auf den baulichen Zustand, die

notwendigen Modernisierungsmaßnahmen und nicht zuletzt auf die energetische Beschaffenheit. Auch das Verhandeln ist plötzlich zurückgekehrt. Wo zuletzt Immobilien nur noch verteilt wurden, ist jetzt wieder, insbesondere von Maklern, aktives Verkaufen, aufwendige professionelle Vermarktung und nicht zuletzt Verhandlungsgeschick gefragt.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 160.000

Haushalte: ca. 75.731

Ø Haushaltsgröße: 2,2 Personen



Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,80 – 12,80	10,00 – 13,00	10,00 – 13,00	→
Mittlere Lage	8,20 – 9,50	8,50 – 10,00	8,50 – 10,00	→
Einfache Lage	6,80 – 7,50	7,00 – 8,00	7,00 – 8,00	→

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	11,50 – 13,50	12,50 – 14,50	12,50 – 14,50	→
Mittlere Lage	9,80 – 10,50	10,00 – 12,00	10,00 – 12,00	→
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.700 – 3.800	2.900 – 4.100	2.900 – 4.000	↘
Mittlere Lage	1.500 – 2.500	1.600 – 2.700	1.600 – 2.600	↘
Einfache Lage	800 – 1.700	900 – 1.900	800 – 1.700	↘

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.900 – 4.900	4.200 – 5.300	4.200 – 5.500	↗
Mittlere Lage	3.400 – 4.200	3.600 – 4.500	3.600 – 4.500	↗
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	340.000 – 420.000	370.000 – 450.000	380.000 – 490.000	↗
Mittlere Lage	270.000 – 340.000	300.000 – 370.000	300.000 – 370.000	→
Einfache Lage	220.000 – 290.000	250.000 – 320.000	250.000 – 300.000	↘

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Mittlere Lage	450.000 – 500.000	490.000 – 540.000	520.000 – 600.000	↗

Kaufpreise Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	820.000 – k. A.	860.000 – k. A.	k. A.	→
Mittlere Lage	420.000 – 750.000	450.000 – 800.000	450.000 – 750.000	↘
Einfache Lage	300.000 – 500.000	330.000 – 550.000	300.000 – 500.000	↘

Kaufpreise Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Mittlere Lage				

Kaufpreisfaktoren	2020	2021	2022	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	18 bis 21	19 bis 24	21 bis 27	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	17 bis 19	17 bis 24	18 bis 25	↗



Ratingen

Historisches Idyll mit Magnetwirkung

Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Ratingen verzeichnet auch im Jahr 2021 weitere Preissteigerungen. Im Vergleich zum Vorjahr liegen sie zwischen 15 und 20 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen. Hierfür hat er rund 900 Immobilien-Kaufverträge ausgewertet. Auch im laufenden Jahr haben sich die Kaufpreise allgemein weiter nach oben entwickelt. Die Preisdynamik flacht allerdings ab.

Markt für Wohnimmobilien

Aktuell liegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 2.200 und 4.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Immobilienmarkt in Ratingen bleibt ein Markt für Verkäufer. Die Nachfrage übersteigt nach wie vor das Angebot und erzeugt wei-

teren Kaufdruck, auch aus den umliegenden Metropolen. Die stark gestiegene Inflationsrate und die immens erhöhten Baukosten sorgen nicht für fallende Preise bei selbstgenutzten Wohnimmobilien. Im Segment Neubau sorgen gestiegene Materialkosten und die zu erwartenden steigenden Personalkosten ebenfalls nicht für Entspannung. Lediglich die gestiegenen Finanzierungskosten schmälern die Budgets der Käufer. Verstärktes Interesse besteht dadurch an Immobilien in den günstigeren Wohnlagen von Ratingen.

Die Wohnungsmieten steigen nur sehr moderat und bilden noch nicht das allgemeine Inflationsgeschehen ab. Die Kaltmieten in Bestandswohnungen und gebrauchten Einfamilienhäusern liegen zwischen 8,50 und 12,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Erstbezug und in hochwertig sanierten Altbauten aus der Jahrhundertwende bewegen sich die Angebots-

mieten zwischen 11,50 und 14,50 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der aufziehenden Energiekrise sind Mieterhöhungen im Bestand bei gleichzeitig starkem Anstieg der Nebenkosten wahrscheinlich schwer durchsetzbar.

Bei privaten Investmentimmobilien ist in den letzten Monaten eine leichte Zurückhaltung spürbar. Die Einstiegsrenditen liegen immer noch deutlich unter fünf Prozent. Wer in Ratingen eine höhere Rendite erwirtschaften möchte, findet gewöhnlich nur auf dem Markt für Gewerbeimmobilien Einstiegsrenditen von sechs Prozent.

Das Marktsegment der unbebauten Wohnungsgrundstücke besteht in Ratingen fast ausschließlich aus Baulücken. Größere Flächen stehen nicht zur Verfügung, werden wohl auch zukünftig nicht ausweisbar sein. Folglich sind Baulandpreise nochmals um durchschnittlich 15 bis 18 Prozent gestiegen. Selbst in mittleren Wohnlagen Ratingens sind die Grundstückskaufpreise für eine Bebauung mit 1-2-Familienhäusern von 600 bis 800 Euro pro Quadratmeter Realität.

Ausblick

Der Immobilienmarkt wird auch in Ratingen komplexer. Die Energiekrise führt zu Unsicherheit und Budgetverschiebung beim Konsumenten. Durch die gestiegenen Finanzierungskosten verlängern sich die Vermarktungszeiten der Immobilien. Der Anspruch an die Qualität der Beratungen wird sich erhöhen, da der komplexe Immobilienmarkt Unsicherheit erzeugt und Orientierung fordert.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 93.000

Haushalte: ca. 45.409

Kaufkraft/Einwohner: 116,8%



Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilen</i>				
Gute, sehr gute Lage	10,00 – 12,00	10,00 – 12,50	10,50 – 12,50	→
Mittlere Lage	8,50 – 11,00	9,00 – 11,00	9,00 – 11,00	→
Einfache Lage	8,00 – 9,00	8,50 – 9,50	8,50 – 9,00	→

Mietpreise (Preise pro m²)	2020	2021	2022	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 13,00	12,50 – 13,50	12,50 – 14,50	↗
Mittlere Lage	11,50 – 12,50	11,50 – 13,00	11,50 – 13,50	↗
Einfache Lage	11,00 – 12,00	11,00 – 12,50	11,50 – 12,50	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.900 – 3.500	3.100 – 3.700	3.500 – 4.800	↗
Mittlere Lage	2.500 – 3.000	2.700 – 3.200	2.700 – 3.400	↗
Einfache Lage	1.900 – 2.500	2.200 – 2.600	2.200 – 2.800	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.200 – 4.500	4.400 – 5.000	4.900 – 5.800	↗
Mittlere Lage	3.900 – 4.300	4.100 – 4.400	4.400 – 4.900	↗
Einfache Lage	3.400 – 3.900	3.700 – 4.100	4.250 – 4.600	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.900–4.300	4.100–4.500	4.250–5.000	↗
Mittlere Lage	3.350–3.900	3.600–4.200	3.600–4.300	↗
Einfache Lage	2.800–3.350	3.100–3.600	3.200–3.700	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.800–4.600	4.000–4.800	4.400–5.200	↗
Mittlere Lage	3.600–4.100	3.900–4.400	4.250–4.700	↗
Einfache Lage	3.400–3.900	3.600–4.100	3.800–4.300	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.500–4.100	3.800–4.400	4.300–5.400	↗
Mittlere Lage	3.200–3.900	3.600–4.200	4.000–4.850	↗
Einfache Lage	2.900–3.600	3.100–3.900	3.500–4.300	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2020	2021	2022	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.500–4.200	3.800–4.600	4.500–6.000	↗
Mittlere Lage	3.200–3.800	3.500–4.300	4.100–4.900	↗

Kaufpreisfaktoren	2020	2021	2022	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	18 bis 23	18 bis 23	18 bis 22	→
Wohn-/Geschäftshäuser	14 bis 18	15 bis 18	15 bis 18	→

(alle Preise in Euro)





Erfolgreicher Immobilienverkauf
verlangt starke Dienstleister.

Unser Ziel sind exzellente Maklerleistungen.
Wer ein Mitgliedsunternehmen der
Düsseldorfer Immobilien-Börse wählt,
profitiert von der Erfahrung und Leistungs-
stärke aller DIB-Firmen.



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 12 Mitgliedsunternehmen gewachsen, die zu den bedeutenden Maklerunternehmen in ihren regionalen Märkten im Großraum Düsseldorf gehören.

Etwa 100 Mitarbeiter, vom Auszubildenden bis zum Chef, kümmern sich engagiert und kompetent in 10 Städten mit 18 Standorten um die optimale Vermarktung der anvertrauten Immobilien.

Ihre Makler der
Düsseldorfer Immobilienbörse e.V.

– Zu einem gehen, von allen profitieren –



Impressum

Herausgeber:

Düsseldorfer Immobilienbörse e.V.

1. Vorsitzende: Tanja Thiele

Kreuzbergstraße 3

40489 Düsseldorf

Tel. 0211 / 40 22 000

www.duesseldorferimmobilienboerse.de

© 2022 – Alle Urheber- und Leistungsschutzrechte vorbehalten.

Kopie oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Düsseldorfer Immobilienbörse e.V.

Konzeption/Redaktion:

Sprachgut – Agentur für

Immobilienkommunikation

www.agentur-sprachgut.de

Grafische Gestaltung:

EPD Enterprise Design UG

www.epd-verlag.de

Fotos: © Stadt Erkrath

© www.guidokraut.de

© Maya-S-Fotografie- © Sinuswelle-

© sailer- © B.Kockrick- © Lutz- © mgro-

© Manninx- © festfotodesign-

© hespasoft- © hanseat- © firm-

© Wirestock Creators- © andrank123-

© kalafoto-Adobe Stock

© Miro May- © nimu1956-iStock

© Holger Koch

© Bordeaux wikipedia.org

12 Maklerunternehmen für Ihre Immobilie:



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!

„ Unser Ziel sind exzellente Maklerleistungen.“

*Wer ein Mitgliedsunternehmen der
Düsseldorfer Immobilien-Börse wählt,
profitiert von der Erfahrung und Leistungsstärke
des Netzwerkes aller DIB-Firmen.*

Düsseldorf

Erkrath

Haan

Hilden

Krefeld

Meerbusch

Mettmann

Mönchengladbach

Neuss

Ratingen

www.duesseldorferimmobilienboerse.de