



# Düsseldorfer Immobilien-Börse

## Marktdaten Wohnimmobilien 2021/2022



13 Maklerunternehmen aus der Region für Ihre Immobilie

# Die Regionen der DIB:



Mitglied der:



# Boomender Wohnimmobilienmarkt



Der Wohnimmobilienmarkt der Region Düsseldorf ist weiter auf Wachstumskurs. In der Landeshauptstadt sowie vielen Umlandgemeinden stiegen die Preise für Wohnungen und Häuser sowie die Wohnungskaltmieten in den zurückliegenden zwölf Monaten ungebrochen weiter. Dies beobachten die 13 Immobilienunternehmen, die sich im Ballungsraum Düsseldorf zum Netzwerk „Düsseldorfer Immobilienbörse e. V. (DIB)“ zusammengeschlossen haben. Sie sind in der Region an insgesamt 20 Standorten vertreten.

Besonders starke Preiserhöhungen gab es in Städten, die gut per Straße und Schiene an Düsseldorf angebunden sind und zudem über eine gute eigene Infrastruktur mit Schulen, Kitas, Ärzten und Nachversorgern wie Super- und Drogeriemärkte verfügen.

Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) kommt in einer Studie von Juni 2021 zum Ergebnis, dass zwischen 2017 und 2020 die Preise für Einfamilienhäuser und Wohnungen im Speckgürtel der Rheinmetropole im Schnitt um 16,1 Prozent stiegen. In den Jahren davor konnten zwar ebenfalls Erhöhungen festgestellt werden, die waren aber nicht so stark wie in dem Untersuchungszeitraum.

Die DIB-Expertinnen und -experten bestätigen diese Entwicklung. Zu einer Marktberuhigung kam es in den zurückliegenden zwei Jahren lediglich in der Landeshauptstadt im Bereich der Premium-Mietwohnungen. Hier stabilisierten sich die Kaltmieten auf hohem Niveau.

Außerdem stellen sie fest, dass die höchsten Preisanstiege Neubau-Maßnahmen verbuchen – egal ob neu errichtete Eigentumswohnungen oder Einfami-

lienhäuser. Bedingt durch höhere Handwerker- und Baustoffkosten, verbunden mit Materialknappheit und erhöhten Grundstückspreisen werden vermutlich auch künftig Preissteigerungen an der Tagesordnung sein.

Dass Umlandstädte, aber auch ländlichere Regionen, eine wachsende Nachfrage erleben, kommt nicht von ungefähr. Das Angebot in Düsseldorf ist knapp, die Preise sind hoch. Daher weiten viele Immobiliensuchende ihren Radius auf das Umland aus. Zudem hoffen viele Arbeitnehmer, künftig häufiger im Homeoffice arbeiten zu können. Wenn sie nur zwei- oder dreimal die Woche zu ihrem Arbeitsort nach Düsseldorf pendeln müssen, sind sie bereit, dafür längere Wege in Kauf zu nehmen. Verschiedene Umfragen untermauern dies: Immer mehr Menschen ist die Nähe zum Arbeitsplatz nicht mehr so wichtig. Entscheidender sind Kriterien wie gute Luft und ein eigener Garten. Ob dies ein langfristiger Trend ist oder eine vorübergehende Entwicklung aufgrund der Corona-Krise, muss sich zeigen.

Für den Einzelnen ist es schwer zu ermessen, in welchen Städten sich die Mieten und Immobilienpreise wie entwickeln, wo Neubaugebiete geplant und wo Quartiere aufgewertet werden. Einen Überblick über das lokale Marktgeschehen bieten die lokalen Immobiliendienstleister der DIB. Nutzen Sie deren Wissen und wenden Sie sich bei allen Fragen rund um Ihre Immobiliensuche gerne an die Profis.

Ihre

Düsseldorfer Immobilienbörse e.V. (DIB)

*Düsseldorf, September 2021*

# 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



## **Düsseldorf**

Fischer Sturm Immobilien GmbH & Co. KG – Berliner Allee 55  
40212 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 60 10 10 60 – [www.fischer-sturm.de](http://www.fischer-sturm.de)

Lomberg Immobilien KG – Hansaallee 98  
40547 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 5 58 55-0 – [www.lomberg24.de](http://www.lomberg24.de)

Mahlmann Thiele Immobilien GmbH – Kreuzbergstraße 3  
40489 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 4 02 20 00 – [www.mahlmann.de](http://www.mahlmann.de)

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG – Kaiserstraße 25  
40479 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 5 80 50 50 – [www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

Tust Immobilien GmbH – Louise-Dumont-Straße 5  
40211 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 5 50 44 40 – [www.tust-immobilien.de](http://www.tust-immobilien.de)

## **Erkrath**

Soodt KG Immobilien RDM – Niermannsweg 15  
40699 Erkrath – Tel. 02 11 / 30 26 52-0 – [www.soodt.de](http://www.soodt.de)

## **Haan**

Wundes Immobilien GmbH & Co. KG – Kaiserstraße 11  
42781 Haan – Tel. 0 21 29 / 94 99-0 – [www.wundes.de](http://www.wundes.de)

## **Hilden**

Wundes Immobilien GmbH & Co. KG – Kaiserstraße 11  
42781 Haan – Tel. 0 21 29 / 94 99-0 – [www.wundes.de](http://www.wundes.de)

## **Krefeld**

Lomberg Immobilien GmbH & Co. KG – Rheinstraße 35  
47799 Krefeld – Tel. 0 21 51 / 8 07 20 – [www.lomberg.de](http://www.lomberg.de)

## **Langenfeld**

Rotterdam Immobilien GmbH – Hauptstraße 41  
40764 Langenfeld – Tel. 0 21 73 / 91 50-0 – [www.rotterdam-bau.de](http://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](http://www.lomberg.de)

## **Mettmann**

Projekt Immobilien- und Beteiligungsges. mbH – Goethestraße 12  
40822 Mettmann – Tel. 0 21 04 / 9 27 00 – [www.projekt-immo.de](http://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](http://www.obrock.de)

## **Monheim**

Rotterdam Immobilien GmbH – Hauptstraße 41  
40764 Langenfeld – Tel. 0 21 73 / 91 50-0 – [www.rotterdam-bau.de](http://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](http://www.heinehecker.de)

## **Ratingen**

Schneider Immobilien GmbH – Bahnstraße 1  
40878 Ratingen – Tel. 0 21 02 / 70 94 00 – [www.schneider-immobilien.com](http://www.schneider-immobilien.com)



# Düsseldorf

## Einer der stärksten Immobilienmärkte Deutschlands

### Allgemeine Marktsituation

Im nationalen Vergleich setzt sich der Düsseldorfer Immobilienmarkt gewohnt stark durch und muss sich vor anderen Top-Märkten wie Frankfurt, Hamburg, Berlin oder München auch in Pandemiezeiten nicht verstecken. Wie von den meisten Experten bereits 2020 erwartet, steigen in der Landeshauptstadt weiterhin die Wohnimmobilienpreise. Die Gründe sind vielschichtig. Begriffe wie Inflation und Stagnation, die seit Jahren aus dem Immobilienbereich verschwunden waren, machen die Runde. Es wird viel diskutiert und, wie in Düsseldorf üblich, dann doch investiert! Die Verkäufer freut es; die Käufer vertrauen auf die seit Dekaden anhaltende Stabilität des Standortes und seines Umlands.

### Markt für Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den verschiedenen Marktsegmenten ist in Düsseldorf ungebremst stark. Kapitalanleger sowie Eigennutzer sorgen für einen Nachfrageüberhang und stetig steigende Preise. Wer in der Düsseldorfer Innenstadt eine Neubau-Eigentumswohnung erwerben möchte, muss mit Preisen zwischen circa 7.000 und 12.500 Euro pro Quadratmeter rechnen. Für Premiumobjekte werden bis zu 20.000 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Etwas niedriger sind die Preise bei Bestandswohnungen. In einfacheren Lagen können Wohnungen für unter 3.000 Euro pro Quadratmeter erworben werden. An den mittleren und guten Standorten kratzen

die Preise an der 5.000-Euro-Grenze. In besonders beliebten Quartieren müssen bis zu 8.500 Euro kalkuliert werden. Solche Bestandsimmobilien benötigen jedoch vor dem Einzug eine Sanierung sowie Schönheitsreparaturen. Diese Folgekosten sind häufig erheblich, letztlich auch, weil die Ausgaben für Handwerkerleistungen und Baumaterial stark gestiegen sind.

Wer seine Immobilien vermietet, profitiert weiterhin von steigenden Mieten. Nicht zuletzt bedingt durch die Mietpreisbremse hinken die Steigerungsraten jedoch den Kaufpreisen hinterher. Bei Neuvermietungen werden 10 Euro pro Quadratmeter selten unterschritten. Bei höherem Mietverlangen muss auch eine entsprechende Ausstattungsqualität angeboten werden. Düsseldorfer Mieter waren schon immer anspruchsvoll: Stimmen Lage und Qualität, sind Kaltmieten von 11 bis 17,50 Euro erzielbar.

#### Ausblick

Die Preise in Düsseldorf werden auch weiterhin von einer hohen Nachfrage, mangelndem Angebot und einer hohen Liquidität bestimmt. Neubauprojekte sind

im Innenstadtbereich nur noch durch eine weitere Verdichtung beziehungsweise Abriss von Bestandsimmobilien realisierbar. Dies führt zu stark steigenden Preisen, die selbst in der Rheinmetropole lange nicht vorstellbar waren. Der Mietmarkt zeigt sich weiterhin robust mit steigender Tendenz, sofern Ausstattungs- und Lagequalität stimmen.

## Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 622.000

Haushalte: ca. 355.900

Ø Haushaltsgröße: 1,79 Personen



Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	11,50 – 14,50	12,00 – 15,00	12,50 – 17,50	→
Mittlere Lage	9,50 – 11,00	9,50 – 11,00	9,50 – 11,50	↗
Einfache Lage	8,00 – 9,00	8,00 – 9,00	8,50 – 9,50	↗

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	14,00 – 16,00	14,50 – 17,00	15,00 – 20,00	→
Mittlere Lage	12,50 – 13,50	13,50 – 15,00	13,50 – 15,50	→
Einfache Lage	11,00 – 12,00	12,00 – 13,00	12,50 – 13,50	→

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.500 – 5.000	4.000 – 6.500	4.900 – 8.500	↗
Mittlere Lage	2.500 – 3.200	2.500 – 3.700	2.900 – 4.800	↗
Einfache Lage	1.800 – 2.200	2.200 – 2.400	2.500 – 2.800	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	5.600 – 9.500	6.500 – 9.500	7.500 – 12.500	↗
Mittlere Lage	4.500 – 5.500	5.500 – 6.000	5.800 – 6.800	↗
Einfache Lage	3.800 – 4.200	4.000 – 4.500	4.800 – 5.500	↗

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	530.000–560.000	580.000–650.000	590.000–790.000	↗
Mittlere Lage	420.000–450.000	440.000–480.000	490.000–580.000	↗
Einfache Lage	320.000–360.000	380.000–420.000	420.000–480.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	750.000–1.300.000	890.000–1.500.000	↗
Mittlere Lage	k. A.	650.000–850.000	750.000–850.000	↗

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	850.000–1.200.000	950.000–1.700.000	950.000–offen	↗
Mittlere Lage	560.000–590.000	590.000–680.000	650.000–790.000	↗
Einfache Lage	395.000–420.000	410.000–460.000	510.000–590.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	1.500.000–offen	1.750.000–offen	↗
Mittlere Lage	k. A.	1.200.000–1.750.000	1.350.000–offen	↗

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	20 bis 28	22 bis 32	28 bis 35	→
Wohn-/Geschäftshäuser	19 bis 25	20 bis 28	22 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 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 750 und 1.850 Euro pro Quadratmeter einrechnen. In mittleren und guten Lagen bewegt sich die Preisspanne zwischen 2.120 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 260.000 Euro. Für die Baujahresklasse ab dem Jahr 2000 und jünger liegen die Einstiegspreise für freistehende Häuser bei circa 700.000 Euro. Bei einer außergewöhnlich guten Ausstattung auch darüber.

Die Preise für Reihenmittelhäuser 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 m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,40 – 11,59	9,30 – 10,66	9,85 – 11,60	→
Mittlere Lage	8,40 – 8,90	9,10 – 9,60	9,20 – 9,80	→
Einfache Lage	6,33 – 7,10	5,95 – 6,60	5,95 – 6,80	→

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment		5.000 – 5.250	
Einfache Lage				

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.220 – 2.840	2.850 – 3.100	2.920 – 4.000	↗
Mittlere Lage	1.510 – 2.170	2.040 – 2.247	2.120 – 2.430	↗
Einfache Lage	705 – 1.715	745 – 1.795	750 – 1.850	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Einfache Lage				

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	329.000 – 439.000	346.500 – 493.500	369.000 – 528.045	↗
Mittlere Lage	269.000 – 349.000	280.350 – 369.000	287.000 – 420.000	↗
Einfache Lage	225.000 – 344.000	231.000 – 365.000	245.000 – 430.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	449.000 – 629.000	475.000 – 673.000	580.000 – 700.000	↗
Mittlere Lage	319.000 – 541.000	341.000 – 578.000	380.000 – 585.000	↗
Einfache Lage	325.000 – 293.000	293.000 – 347.000	260.000 – 350.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	k. A.	22	23	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	k. A.	20	21	↗
Sondereigentum	k. A.	25	26	↗

(alle Preise in Euro)



# Haan

Foto: Holger Koch

## Beliebt wie eh und je!

### Allgemeine Marktsituation

In Haan ist die Zahl der Immobiliensuchenden weiter gestiegen: das Angebot hat sich nochmals verknappt. Wer schon lange auf der Suche ist, ist unter Umständen frustriert, weil viele Immobilien gar nicht erst den öffentlichen Markt erreichen: Sie werden häufiger über private Netzwerke der Verkäufer veräußert. Wird ein Haus oder eine Wohnung in Internetportalen angeboten, müssen Kaufinteressenten schnell sein. Nicht allen gelingt das.

Eine Alternative kann sein, einem Immobilienmakler seine Suchwünsche für eine Mietwohnung, eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus zu geben. Dieser pflegt diese in seine Kundenkartei ein. Vorgezeichnete Interessenten erhalten dann Zugriff auf ein neues Immobilienangebot bevor es in Portalen offe-

riert wird. Nach wie vor ist die kleine Gartenstadt Haan vor allem bei jungen Familien beliebt, auch wenn die Kaufpreise sich innerhalb eines Jahres noch einmal deutlich erhöhten. Wahrscheinlich ist die Spitze des Eisbergs noch nicht erreicht. Aber nicht nur Kaufpreise sind geklettert, auch die Kaltmieten für Mietwohnungen sind deutlich gestiegen.

### Markt für Wohnimmobilien

Bei Familien sind die ruhig gelegenen, naturnahen Randgebiete, die durch einen guten öffentlichen Nahverkehr an die City angeschlossen sind, sehr beliebt. Schulen und Kindergärten sind meistens leicht zu erreichen. Gleichzeitig kommen in diesen Quartieren selten Immobilien auf den Markt. Eine Auswertung von ImmobilienScout24 hat einen durchschnittlichen Kaufpreis für Einfamilienhäuser von 3.300 Euro pro

Quadratmeter ergeben, was gegenüber Großstädten wie Düsseldorf und Köln ein geringer Preis sein mag.

Für Eigentumswohnungen muss man im Durchschnitt 2.222 Euro pro Quadratmeter hinblättern. Die Kaltmieten für Mietwohnungen liegen bei durchschnittlich circa 8,82 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei Neubauwohnungen sieht es ganz anders aus: Hier liegen die Kaufpreise mit circa 4.000 Euro sehr viel höher als bei Gebrauchtwohnungen. Trotz des hohen Preises sind sie schnell verkauft, hauptsächlich an die Generation 50plus.

Immobilien werden auch in Haan als Wertanlage beliebter. Insbesondere seit Ausbruch der Pandemie ist zu beobachten, dass die Menschen vermehrt in „Betongold“ investieren und weniger in andere Anlageformen. Die langfristigen Wertsteigerungen am regionalen Immobilienmarkt geben ihnen Recht.

## Ausblick

An der Immobilienmarktsituation in Haan hat sich im letzten Jahr nicht viel geändert: Die schon länger feststellbaren Tendenzen haben sich nochmals verstärkt: Die Zahl der Immobilienangebote ist weiter geschrumpft, die Nachfrage nochmals gestiegen. Somit werden sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien weiter erhöhen, wenn auch nicht mehr so rasant wie in den zurückliegenden Jahren.

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 31.000

Haushalte: ca. 14.030

Ø Haushaltsgröße: 2-3 Personen



Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	8,40–9,00	9,00–9,50	9,50–10,50	↗
Mittlere Lage	7,50–7,90	8,00–8,50	8,50–9,50	↗
Einfache Lage	6,50–7,20	7,00–7,50	7,00–8,00	↗

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	11,50–12,50	12,00–13,00	12,00–13,00	→
Mittlere Lage	10,50–11,00	10,50–11,50	10,50–11,50	→
Einfache Lage	10,00–10,50	10,00–10,50	10,00–10,50	→

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.900–3.200	3.200–3.600	3.200–3.800	↗
Mittlere Lage	2.200–3.600	2.500–3.000	2.500–3.200	↗
Einfache Lage	1.600–2.000	1.800–2.200	2.000–2.400	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.600–3.900	4.000–4.400	4.000–4.500	↗
Mittlere Lage	3.300–3.600	3.800–4.100	3.900–4.200	↗
Einfache Lage	3.100–3.300	3.700–4.000	3.800–4.100	↗

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	390.000 – 460.000	420.000 – 490.000	450.000 – 530.000	↗
Mittlere Lage	310.000 – 360.000	330.000 – 380.000	340.000 – 390.000	↗
Einfache Lage	270.000 – 300.000	290.000 – 320.000	300.000 – 330.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	520.000 – 560.000	550.000 – 590.000	550.000 – 610.000	↗
Mittlere Lage	450.000 – 500.000	470.000 – 520.000	490.000 – 540.000	↗
Einfache Lage	390.000 – 430.000	410.000 – 450.000	400.000 – 490.000	↗

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	550.000 – 1.100.000	700.000 – 1.300.000	700.000 – 1.500.000	↗
Mittlere Lage	410.000 – 490.000	500.000 – 600.000	500.000 – 650.000	↗
Einfache Lage	350.000 – 400.000	380.000 – 480.000	390.000 – 490.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	k. A.	18 bis 22	20 bis 25	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	k. A.	16 bis 20	17 bis 22	↗

(alle Preise in Euro)



# Hilden

Foto: Holger Koch

## Trend zum Wohnen im Umland

### Allgemeine Marktsituation

Junge Familien zieht es weiterhin von der Großstadt Düsseldorf in das nahe gelegene Umland. Die Corona-Krise hat diese Tendenz noch verstärkt. Einkommen ist weggebrochen, so dass günstigerer Wohnraum gesucht werden musste. Hohe Mieten und hohe Wohnpreise veranlassen die jungen Familien schon seit Jahren in die Nachbarstädte zu ziehen, wo Immobilien deutlich günstiger sind und es mehr Häuser im Grünen gibt. Dazu kommt der Trend zum Homeoffice, da nehmen die Menschen durchaus längere Arbeitswege in Kauf.

Kleine Städte mit einem guten Schul- und Kitaangebot sowie einer hervorragenden Infrastruktur sind weiterhin sehr gefragt und die Stadt Hilden liegt hier immer noch voll im Trend.

### Markt für Wohnimmobilien

Durch die große Nachfrage an Miet- und Eigentumswohnungen werden auch in 2021 wieder viele Neubaumaßnahmen in Hilden realisiert. In den Randgebieten sind mehr Mehrfamilienhäuser im Bau und weitere sind geplant. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis kann für eine 100 m<sup>2</sup> Neubauwohnung bis zu € 5.000 liegen. Der Bauverein Hilden ist hier mit attraktiven Neubauangeboten speziell im beliebten Hildener Süden unterwegs. Bei den Gebrauchtimmobilen liegt aktuell der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung (ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl.) in Hilden bei 3.584 Euro pro Quadratmeter. Für ein Haus (ca. 150 m<sup>2</sup> Wfl.) muss man durchschnittlich mit 4.196 Euro pro Quadratmeter rechnen. (Quelle: PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH, Berlin).

Gerade in Hilden fühlt sich die ältere Generation sehr wohl. Die Innenstadt mit attraktiver Fußgängerzone bietet alle Möglichkeiten für Geselligkeit und den Einkauf zu Fuß. Die beliebten senioren- und altersgerechten Wohnungen rund um den Marktplatz oder an der Fußgängerzone sind rar und schwer zu bekommen. Neubaumaßnahmen mit Mietwohnungen werden im Moment im Hildener Komponistenviertel realisiert. Neubau-Mietwohnungen liegen im Moment bei einem Quadratmeterpreis je Wohnungsgröße zwischen 11 und 14 Euro.

### Ausblick

Der Aufwärtstrend der Immobilienpreise wird sich wahrscheinlich noch für mehrere Jahre fortsetzen, was sich für Verkäufer positiv auf die Quadratmeterpreise in Hilden auswirkt. Trotz dieses Trends kommt es stets darauf an, in welcher Lage und in welchem Zustand sich das Objekt befindet.

Aus diesem Blickwinkel heraus werden sich die Käufer immer mehr in den benachbarten ländlicheren Regionen umsehen, wo der Wohnraum noch „günstig“ ist. Es kann sein, dass auch in diesen Gebieten in den nächsten Jahren die Immobilienpreise einen größeren Aufschwung erleben.

## 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 m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	8,40–9,00	9,00–9,90	9,00–10,50	↗
Mittlere Lage	7,50–7,90	8,00–8,90	8,00–9,00	↗
Einfache Lage	6,50–7,50	7,00–7,90	7,00–8,00	↗

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	12,00–13,00	12,00–13,00	→
Mittlere Lage	k. A.	11,50–12,00	11,50–12,00	→
Einfache Lage	k. A.	10,50–11,00	10,50–11,00	→

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.900–3.200	3.000–3.500	3.400–3.900	↗
Mittlere Lage	2.400–2.800	2.600–3.200	2.800–3.300	↗
Einfache Lage	1.900–2.200	2.200–2.500	2.200–2.700	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.700–5.100	5.000–5.500	5.100–5.800	↗
Mittlere Lage	4.100–4.600	4.500–4.900	4.800–5.100	↗
Einfache Lage	3.600–4.000	4.000–4.300	4.300–4.800	↗

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	390.000 – 460.000	450.000 – 520.000	460.000 – 540.000	↗
Mittlere Lage	320.000 – 370.000	360.000 – 410.000	380.000 – 440.000	↗
Einfache Lage	290.000 – 310.000	310.000 – 340.000	330.000 – 370.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	520.000 – 560.000	560.000 – 600.000	560.000 – 630.000	↗
Mittlere Lage	470.000 – 520.000	490.000 – 540.000	500.000 – 550.000	↗
Einfache Lage	390.000 – 430.000	440.000 – 480.000	450.000 – 490.000	↗

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	600.000 – 1.200.000	650.000 – 1.500.000	700.000 – 1.500.000	↗
Mittlere Lage	450.000 – 510.000	460.000 – 520.000	500.000 – 690.000	↗
Einfache Lage	370.000 – 430.000	380.000 – 440.000	420.000 – 490.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	k. A.	20 bis 24	20 bis 25	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	k. A.	18 bis 20	18 bis 22	↗

(alle Preise in Euro)



# Krefeld

## Als Wohnort beliebt, für Kapitalanleger bestens geeignet

### Allgemeine Marktsituation

Die zurückliegenden Jahre zeigen, dass sich Krefeld im Bereich Investment und eigengenutzter Immobilien als ein ruhender Pol in der Region manifestiert hat. Zwar sind auch hier Preissteigerungen zu verzeichnen, jedoch sind noch keine Überhitzungserscheinungen zu konstatieren. Gerade das macht die Stadt mit ihren Satelliten-Vororten zu einem interessanten Standort. Durch die fortwährende Strategie, die Innenstadt moderner zu gestalten, ergeben sich neue Facetten, die auch alteingesessene Bürger begeistern.

Verschiedene Förderprogramme von Stadt und Land zeigen ihre Wirkung. Die Programme haben zum Ziel, den Standort noch attraktiver zu machen. Im Einzelnen soll die Innenstadt belebt werden, um den Leerstand an Ladenflächen gering zu halten. Die Corona-Pande-

mie hat hier – ebenso wie in nahezu allen Städten – ihre Spuren hinterlassen. Insbesondere Modeketten dünnen ihr Filialnetz aus und schließen Geschäfte. Inhabergeführte Läden mussten aufgeben, weil während der Lockdowns die Kunden ausblieben. Ein zweiter Schwerpunkt ist die Schaffung von mehr Wohnraum und drittens sollen es Studierende und Absolventen der Hochschule Niederrhein künftig einfacher haben, Startups zu gründen.

### Markt für Wohnimmobilien

Während die Preise für Einfamilienhäuser steigen, blieben sie für Eigentumswohnungen überwiegend konstant. Aktuell muss man für ein freistehendes Einfamilienhaus in guter beziehungsweise sehr guter Lage zwischen rund 500.000 und 1,4 Mio. Euro einrechnen. Reihenmittelhäuser aus dem Bestand kosten

in vergleichbaren Lagen circa 290.000 bis 340.000 Euro. Die Kaltmieten belaufen sich an mittulgute Standorten auf 8 bis 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; an sehr guten liegen sie bei 9,50 bis 13 Euro.

In den etablierten Stadtteilen kann beim Immobilien-erwerb von einer soliden Geldanlage ausgegangen werden. Ein überdurchschnittlich hohes Steigerungspotenzial bieten Objekte an B-Standorten. An diesen ist mittelfristig mit steigenden Preisen zu rechnen. Aktuell sind hier aber viele Objekte noch vergleichsweise günstig zu erwerben. Gerade der südliche Teil der Innenstadt ab dem Hauptbahnhof birgt Investmentchancen, die sich mittelfristig als äußerst profitabel erweisen können.

Für Investoren, deren Fokus auf Misch- beziehungsweise Gewerbeimmobilien liegt, bietet Krefeld ebenfalls gute Renditechancen. Neben Gewerbeparks verschiedener Couleur sind auch gemischt genutzte Immobilien immer wieder im Angebot.

## Ausblick

Krefeld ist ein guter Standort für ein solides Investment oder für ein neues Zuhause mit direkter Anbindung an die Großstädte Düsseldorf, Köln beziehungsweise das gesamte Ruhrgebiet.

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 227.000

Haushalte: ca. 122.000

Ø Haushaltsgröße: ca. 1,94



Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,50–13,00	9,50–13,00	9,50–13,00	→
Mittlere Lage	8,00–12,00	8,00–12,00	8,00–12,00	→
Einfache Lage	6,50–9,00	6,50–9,00	6,50–9,00	→

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	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	9,50–12,50	→
Einfache Lage	8,50–10,50	8,50–10,50	8,50–10,50	→

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.500–3.900	3.500–3.900	3.500–3.900	→
Mittlere Lage	2.300–3.100	2.500–3.500	2.500–3.500	↗
Einfache Lage	1.900–2.600	1.900–2.600	1.900–2.600	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.900–4.900	3.900–4.900	3.900–4.900	→
Mittlere Lage	3.200–4.100	3.300–4.500	3.300–4.500	↗
Einfache Lage	2.900–3.900	3.000–4.100	3.000–4.100	↗

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	260.000–320.000	270.000–310.000	290.000–340.000	↗
Mittlere Lage	240.000–270.000	250.000–280.000	250.000–290.000	↗
Einfache Lage	220.000–240.000	230.000–260.000	240.000–270.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage			k. A.	k. A.
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment		510.000–540.000	↗

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	440.000–1.000.000	460.000–1.200.000	490.000–1.400.000	↗
Mittlere Lage	310.000–340.000	330.000–370.000	380.000–420.000	↗
Einfache Lage	250.000–310.000	270.000–320.000	300.000–350.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage		keine Projekte in diesem Segment		
Mittlere Lage	400.000–460.000	410.000–500.000	430.000–520.000	↗
Einfache Lage	330.000–450.000	400.000–480.000	410.000–490.000	↗

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	15,5 bis 22	18 bis 24	18 bis 24	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	13,5 bis 22	15 bis 24	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 über 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 bis 13 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 Bestand liegen für gut ausgestattete Wohnungen in guten und sehr guten Lagen bei circa 3.800 Euro pro Wohnquadratmeter. In mittelguten Lagen liegen sie bei etwa 3.300 Euro; an einfachen Standorten bei 2.600 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 5.200 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 450.000 Euro. Neubau-Doppelhaushälften kosten – je nach Standort und Ausstattung – zwischen 580.000 und 750.000 Euro. Für freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand müssen in guten Lagen ungefähr 3.800 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, Baumaterialien und Handwerkerleistungen schlagen sich letztlich in den Kaufpreisen nieder.

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 59.000

Haushalte: nicht ermittelbar

Ø Haushaltsgröße: nicht ermittelbar



Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,00–10,00	9,00–11,00	9,50–11,50	↗
Mittlere Lage	8,00–8,50	8,20–9,50	8,50–9,80	↗
Einfache Lage	6,50–7,40	7,40–8,50	7,50–8,80	↗

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,50–12,00	10,00–12,50	10,50–12,50	↗
Mittlere Lage	9,00–9,50	9,00–10,00	9,50–10,80	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	8,50–8,80	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.300	3.500	3.500–3.950	↗
Mittlere Lage	2.700	3.000	3.150–3.500	↗
Einfache Lage	2.000	2.300	2.300–2.850	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.000–4.700	4.400–4.900	4.400–5.200	↗
Mittlere Lage	3.000–3.700	3.300–4.000	3.850–4.500	↗
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	430.000	470.000	450.000 – 540.000	→
Mittlere Lage	380.000	400.000	390.000 – 480.000	→
Einfache Lage	315.000	350.000	300.000 – 390.000	→

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	520.000	540.000	550.000 – 640.000	↗
Mittlere Lage	450.000	490.000	520.000 – 580.000	↗

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	650.000 – 1.000.000	750.000 – 1.300.000	800.000 – 1.350.000	→
Mittlere Lage	550.000 – 700.000	650.000 – 800.000	680.000 – 850.000	→
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	k. A.	24 - 30	27	→
Wohn-/Geschäftshäuser	k. A.	17 - 25	25	→

(alle Preise in Euro)



# Meerbusch

## Hohe Wohnqualität und interessanter Investmentstandort

### Allgemeine Marktsituation

Die Nähe zu Düsseldorf und der unmittelbare Zugang zum Rhein sind bei weitem nicht die einzigen Vorteile der Gemeinde Meerbusch. Hinzu kommt eine hohe Wohnqualität. Sie bietet den meisten Menschen und ihren unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Platz zur Entfaltung. Ebenfalls gut ist die lokale Versorgung mit Ärztinnen und Ärzten, Supermärkten und weiteren Nahversorgern. Kleinstadtflair, hohe Freizeitqualität und eine gute Autobahnanbindung bilden in Meerbusch eine optimale Symbiose. Entsprechend groß ist die Immobiliennachfrage und somit die Preise, die sich entsprechend des hohen Nachfrageverhaltens angepasst haben.

### Markt für Wohnimmobilien

Als Investmentstandort ist Meerbusch kein Schnäppchenmarkt, bietet jedoch im Vergleich zum benachbarten Düsseldorf partiell interessantere Anlagemöglichkeiten mit teils höheren Renditen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und gemischtgenutzten Immobilien. Die hohe Anzahl an Gewerbeparks sowie der Bau neuer Flächen sprechen weiterhin für die Stabilität des Standortes. Viele Arbeitnehmer, die hier einen Job finden, wollen auch in Meerbusch wohnen und befeuern die Wohnungsnachfrage weiter.

Für ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Bestand in guter und sehr guter Lage muss man aktuell zwi-

schen rund 800.000 und 1,1 Mio. Euro kalkulieren. Reihenhäuser aus zweiter Hand schlagen an begehrten Wohnstandorten mit 385.000 bis 470.000 Euro zu Buche. Für Neubau-Reihenhäuser müssen Käufer zwischen rund 800.000 Euro und 1,1 Mio. Euro kalkulieren.

Für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand müssen Erwerber für Objekte in mittelguten Lagen zwischen 2.500 und 3.750 Euro zahlen. Für Neubauten an vergleichbaren Standorten sind circa 3.400 bis 4.600 Euro fällig.

Die Wohnungskaltmieten in Bestandsgebäuden in mittelguten Lagen bewegen sich zwischen 8,20 und 12,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Neubau-Erstbezug müssen Mieterinnen und Mieter für Wohnungen in ebenbürtigen Lagen zwischen 10,50 und 13,75 Euro kalkulieren.

Egal ob Kaufpreise oder Mieten: Ebenso wie in den zurückliegenden Monaten, so ist auch künftig damit zu rechnen, dass die Wohnkosten in Meerbusch weiter steigen.

## Ausblick

Vermeehrt strömen neben lokalen und nationalen Anlegern zusehends auch ausländische Investoren vor allem aus dem asiatischen Raum in die Region. Die wirtschaftliche Bedeutung der Gemeinde ist somit hoch und es ist davon auszugehen, dass das Immobilienangebot auch künftig knapp bleibt, während sich die Nachfrage weiter erhöht.

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 57.000

Haushalte: ca. 28.000



Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,75 – 14,50	9,70 – 14,50	9,80 – 14,50	↗
Mittlere Lage	8,20 – 12,45	8,10 – 12,70	8,20 – 12,80	↗
Einfache Lage	7,40 – 11,00	7,73 – 11,50	7,80 – 11,50	↗

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	11,00 – 15,50	10,50 – 15,50	10,50 – 15,50	↗
Mittlere Lage	10,50 – 12,50	10,50 – 13,50	10,50 – 13,75	↗
Einfache Lage	9,00 – 11,00	9,30 – 11,50	9,30 – 11,75	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.500 – 3.900	3.500 – 3.900	3.500 – 4.100	↗
Mittlere Lage	2.500 – 3.200	2.500 – 3.500	2.500 – 3.750	↗
Einfache Lage	2.100 – 2.500	2.100 – 2.600	2.100 – 2.750	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.900 – 4.900	3.900 – 4.900	4.100 – 5.500	↗
Mittlere Lage	3.200 – 4.100	3.300 – 4.500	3.300 – 4.600	↗
Einfache Lage	2.900 – 3.900	3.000 – 4.100	3.000 – 4.250	↗

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	350.000 – 400.000	380.000 – 450.000	385.000 – 470.000	↗
Mittlere Lage	300.000 – 350.000	340.000 – 380.000	345.000 – 390.000	↗
Einfache Lage	260.000 – 300.000	300.000 – 330.000	315.000 – 395.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage			790.000 – 1.100.000	↗
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment		610.000 – 690.000	↗
Einfache Lage			470.000 – 580.000	↗

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	750.000 – 1.100.000	800.000 – 1.500.000	800.000 – 1.500.000	↗
Mittlere Lage	600.000 – 800.000	650.000 – 800.000	650.000 – 800.000	↗
Einfache Lage	500.000 – 650.000	550.000 – 650.000	550.000 – 650.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage			815.000 – 1.500.000	↗
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment		650.000 – 850.000	↗
Einfache Lage			550.000 – 680.000	↗

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	15,5 bis 30	24 bis 32,7	25 bis 33	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	15 bis 27	24 bis 32,7	24 bis 33	↗

(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 2.800 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 Verkehrsverbindungen 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 m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	7,50–8,30	8,90–9,80	8,90–9,80	→
Mittlere Lage	7,20–7,70	7,40–8,00	7,40–8,00	→
Einfache Lage	6,20–7,00	6,50–7,30	6,50–7,30	→

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,90–10,50	11,00–11,90	11,00–11,90	→
Mittlere Lage	9,80–10,20	10,40–10,80	10,40–10,80	→
Einfache Lage	8,90–9,30	9,50–10,00	9,50–10,00	→

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.700–3.200	2.800–3.400	3.200–3.800	↗
Mittlere Lage	2.500–2.900	2.700–3.100	2.900–3.300	↗
Einfache Lage	2.000–2.150	2.200–2.400	2.500–2.800	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.000–4.300	4.200–4.400	3.900–4.400	→
Mittlere Lage	3.700–4.100	3.900–4.200	3.700–4.000	→
Einfache Lage	3.300–3.600	3.400–3.700	3.400–3.700	→

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.100–3.300	3.400–3.900	4.100–4.500	↗
Mittlere Lage	2.900–3.200	3.000–3.600	3.400–4.000	↗
Einfache Lage	2.700–3.100	2.900–3.200	3.300–3.800	↗

<b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.400–3.700	3.600–4.200	4.400–4.900	↗
Mittlere Lage	3.000–3.300	3.200–3.800	4.000–4.300	↗
Einfache Lage	2.900–3.100	3.000–3.600	3.900–4.200	↗

<b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.900–3.400	3.200–3.900	3.600–4.200	↗
Mittlere Lage	2.700–3.100	2.900–3.400	3.400–3.900	↗
Einfache Lage	2.400–3.000	2.700–2.900	3.200–3.700	↗

<b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.900–3.600	3.300–4.100	4.000–4.500	↗
Mittlere Lage	2.800–3.400	3.200–3.900	3.600–3.900	↗
Einfache Lage	2.600–3.000	2.900–3.500	3.400–3.700	↗

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	15 bis 17	17 bis 20	18 bis 21	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	13,5 bis 14,5	15 bis 15,5	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 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 3.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für gebrauchte, freistehende Einfamilienhäuser liegen in Mönchengladbach in einfachen Lagen die Kaufpreise bei mindestens 300.000 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 275.000 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



Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	7,20	7,80	8,00	↗
Mittlere Lage	6,50	6,80	7,00	↗
Einfache Lage	5,50	5,80	6,00	↗

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,00	12,50	12,00	→
Mittlere Lage	10,50	10,50	10,50	→
Einfache Lage	9,20	9,50	9,50	→

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	1.700	1.920	2.000	↗
Mittlere Lage	1.200	1.300	1.500	↗
Einfache Lage	800	1.000	1.200	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.700	3.900	4.500	↗
Mittlere Lage	3.200	3.600	3.750	↗
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	280.000	290.000	320.000	↗
Mittlere Lage	250.000	260.000	275.000	↗
Einfache Lage	160.000	200.000	220.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	420.000	450.000	490.000	↗
Mittlere Lage	400.000 – 420.000	420.000 – 450.000	450.000	→

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	500.000	550.000	590.000	↗
Mittlere Lage	330.000	340.000	360.000	↗
Einfache Lage	270.000	280.000	300.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	850.000	900.000	950.000	↗
Mittlere Lage	580.000	600.000	650.000	↗

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	16	17	18	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	14	15	16	↗

(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) 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 11 Euro. Die Kaltmieten für Wohnungen im Bestand liegen in mittelguten Lagen bei 9,50 Euro. Seit 2018 erhöhten sie sich um circa 3 Euro. Für Mietwohnungen an sehr guten Standorten müssen aktuell bis zu 11,50 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 4.500 bis 4.900 Euro zu Buche. An mittelguten Standorten kostet Neubau-Wohnraum zwischen 3.800 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, wengleich 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



Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,00–10,00	9,00–11,00	9,50–11,50	↗
Mittlere Lage	8,00–8,50	8,20–9,50	8,50–9,80	↗
Einfache Lage	6,50–7,40	7,40–8,50	7,50–8,80	↗

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,50–12,00	10,00–12,50	10,50–11,50	↗
Mittlere Lage	9,00–9,50	9,00–10,00	9,00–11,00	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	8,50–8,80	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.300	3.500	3.500–3.950	↗
Mittlere Lage	2.700	3.000	3.150–3.500	↗
Einfache Lage	2.000	2.300	2.300–2.850	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.000–4.700	4.400–4.900	4.500–4.900	↗
Mittlere Lage	3.000–3.700	3.300–4.000	3.850–4.000	↗
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	430.000	460.000	430.000 – 500.000	↗
Mittlere Lage	390.000	410.000	390.000 – 450.000	↗
Einfache Lage	k. A.	k. A.	300.000 – 390.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	500.000	520.000	520.000 – 580.000	→
Mittlere Lage	450.000	490.000	500.000 – 550.000	↗

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	550.000 – 800.000	600.000 – 900.000	700.000 – 900.000	→
Mittlere Lage	520.000 – 650.000	560.000 – 750.000	600.000 – 800.000	→
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	k. A.	k. A.	27	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	k. A.	k. A.	22	↗

(alle Preise in Euro)



# Neuss

## Hohe Nachfrage bei knapperem Angebot

### Allgemeine Marktsituation

Die Kreisstadt Neuss ist bei Immobiliensuchenden sehr beliebt. Dies zeigt sich auch bei den Preisen für Wohneigentum: In manchen Segmenten liegt der Preisanstieg über den Steigerungsraten der angrenzenden Metropolen Köln und Düsseldorf. Die vermehrten Möglichkeiten zur Nutzung von Home-Office während der Pandemie erhöhten die Attraktivität von Umlandgemeinden wie Neuss in den zurückliegenden Monaten noch weiter: Wer seltener ins Büro muss, ist bereit eine längere Fahrzeit in Kauf zu nehmen und sucht sich anstatt in der Landeshauptstadt eine größere Immobilie im Umland.

### Markt für Wohnimmobilien

Zunehmend entkoppeln sich in Neuss Miet- und Kaufpreise: die Kaltmieten steigen moderater beziehungsweise stagnieren seit einigen Monaten. Die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser klettern hingegen weiter stark. Aufgrund der immer noch historisch niedrigen Zinsen bleibt der Immobilienkauf als Altersvorsorge ungebrochen attraktiv.

Die Preisanstiege bei Bauland sowie Neubauprojekten fiel mit circa 16 Prozent deutlich höher aus als in den Vorjahren, allerdings bei nur 28 Kauffällen und einem historisch niedrigen Gesamtumsatz. Dies ist vor allem

der Pandemie geschuldet, die viele Investoren zögern ließ. 2021 ist allerdings wieder mit einer Rückkehr auf Vor-Krisen-Niveau zu rechnen. Aufgrund dessen stieg auch der Bodenrichtwert im vergangenen Jahr durchschnittlich um 60 bis 80 Euro pro Quadratmeter Bauland. Einen starken Preisauftrieb verbuchen zudem Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen im Bestand. Hier kletterten in mittleren Lagen die Preise zwischen 8 und 9 Prozent. An guten Standorten lag die Erhöhung bei etwa 10 Prozent.

Das geringe Angebot an Mehrfamilienhäusern sorgt weiter für steigende Kaufpreise. Durch die nicht im gleichen Umfang steigenden Wohnungsmieten ergeben sich im Anlagebereich sinkende Renditen. Die am Markt erzielbaren Renditen bewegen sich mittlerweile im Schnitt bei knapp 3 Prozent. Der Liegenschaftszinssatz liegt fast auf dem Niveau von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

#### Ausblick

The trend is your friend: Was an der Börse und vielleicht noch für Immobilieninvestoren stimmen mag,

trifft für den privaten Immobilienerwerber schon lange nicht mehr zu. Immer mehr Nachfrage bei immer knapperem Angebot und gleichzeitig geringer Bautätigkeit treibt die Preise weiter nach oben. Der Preisanstieg für Immobilien in Neuss wird sich wohl fortsetzen, aber im Vergleich zu den umliegenden Metropolen kann man hier immer noch günstig und vor allem finanzierbar selbstgenutztes Wohneigentum erwerben. Immobilienbesitzer beziehungsweise potenzielle Verkäufer können in den zurückliegenden Jahren einen deutlichen Wertzuwachs verbuchen.

## Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 160.000

Haushalte: ca. 75.731

Ø Haushaltsgröße: 2,2 Personen



Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,50–11,50	9,80–12,80	10,00–13,00	→
Mittlere Lage	8,00–9,20	8,20–9,50	8,50–10,00	→
Einfache Lage	6,50–7,50	6,80–7,50	7,00–8,00	→

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	11,20–13,00	11,50–13,50	12,50–14,50	↗
Mittlere Lage	9,50–10,30	9,80–10,50	10,00–12,00	↗
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.500–3.500	2.700–3.800	2.900–4.100	↗
Mittlere Lage	1.450–2.200	1.500–2.500	1.600–2.700	↗
Einfache Lage	730–1.500	800–1.700	900–1.900	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.800–4.600	3.900–4.900	4.200–5.300	↗
Mittlere Lage	3.100–3.800	3.400–4.200	3.600–4.500	↗
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	330.000 – 380.000	340.000 – 420.000	370.000 – 450.000	↗
Mittlere Lage	260.000 – 310.000	270.000 – 340.000	300.000 – 370.000	↗
Einfache Lage	215.000 – 275.000	220.000 – 290.000	250.000 – 320.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage		keine Projekte in diesem Segment		
Mittlere Lage	400.000 – 450.000	450.000 – 500.000	490.000 – 540.000	↗

<b>Kaufpreise Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	750.000 – k. A.	820.000 – k. A.	860.000 – k. A.	↗
Mittlere Lage	400.000 – 680.000	420.000 – 750.000	450.000 – 800.000	↗
Einfache Lage	290.000 – 460.000	300.000 – 500.000	330.000 – 550.000	↗

<b>Kaufpreise Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage		keine Projekte in diesem Segment		
Mittlere Lage				

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	16 bis 19	18 bis 21	19 bis 24	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	15 bis 17,5	17 bis 19	17 bis 24	↗

(alle Preise in Euro)



# Ratingen

## Historisches Idyll mit erheblichem Potenzial

### Allgemeine Marktsituation

In Ratingen steigen die Immobilienpreise weiter. 2020 erhöhten sie sich im Vergleich zum Vorjahr um 10 bis 15 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt der Gutachterausschuss in der Stadt Ratingen. Hierfür hat er rund 900 Immobilien-Kaufverträge ausgewertet.

### Markt für Wohnimmobilien

Aktuell liegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 2.200 und 3.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Auffallend ist, dass in bisher etwas günstigeren Lagen wie in Ratingen-West und -Tiefenbroich sowie in peripheren Stadtteilen eine größere Preissteigerung festzustellen ist als in zentralen Wohnlagen. Der Grund: Bedingt durch die hohen Preise und das knappe Angebot in besseren Wohnlagen sind Käufer noch stärker gezwungen, in andere

Wohngebiete auszuweichen. Der Kaufdruck aus dem nahen Umfeld des Düsseldorfer Immobilienmarktes verstärkt dieses Marktgeschehen noch. Da die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und insbesondere das Zinsniveau unverändert sind, ist nach wie vor genügend Kapital im Markt, um weiter steigende Preise zu bezahlen.

Im Bereich der Wohnungsmieten sind, im Vergleich zu den Vorjahren, nur minimale Veränderungen erkennbar. Die Kaltmieten in Bestandswohnungen und gebrauchten Einfamilienhäusern liegen zwischen 8,50 und 12,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Im Neubau-Erstbezug beziehungsweise in hochwertig sanierten Altbauten aus der Jahrhundertwende bewegen sich die Angebotsmieten zwischen 11 und 13,50 Euro pro Quadratmeter.

Im Segment der privaten Investmentimmobilien sind ebenfalls steigende Kaufpreisfaktoren zu verzeichnen. Im Durchschnitt liegt die Steigerung bei rund 10 Prozent. Wenn man auf den stabilen Mietmarkt mit nur sehr geringen Erhöhungen schaut, heißt das, die Mietrenditen sinken weiter. Die Einstiegsrenditen liegen aktuell selten über 5 Prozent. Lediglich bei innerstädtischen Wohn- und Geschäftshäusern sind aufgrund der höheren Mieten im gewerblichen Flächenanteil bessere Mietrenditen zu erzielen. Demgegenüber steht meist ein höheres Leerstandsrisiko, das pandemiebedingt vor allem Ladenlokale betrifft. Wer in Ratingen eine höhere Rendite erwirtschaften möchte, findet gewöhnlich nur auf dem Markt für Gewerbeimmobilien Einstiegsrenditen jenseits von 6 Prozent. Das Marktsegment der unbebauten Wohnungsgrundstücke besteht in Ratingen fast ausschließlich aus Baulücken. Größere Flächen stehen nicht zur Verfügung, werden wohl auch zukünftig aufgrund des Flächennutzungsplans nicht ausweisbar sein oder sind aufgrund verschiedener genehmigungstechnischer Hürden nicht kurzfristig realisierbar. In den nächsten Monaten ist mit weiter steigenden Baulandpreisen zu rechnen:

Selbst in mittleren Wohnlagen Ratingens sind Kaufpreise von 570 bis 750 Euro pro Quadratmeter realistisch.

### 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%



Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,00–12,00	10,00–12,00	10,00–12,50	↗
Mittlere Lage	7,00–9,00	8,50–11,00	9,00–11,00	↗
Einfache Lage	7,00–8,00	8,00–9,00	8,50–9,50	↗

Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )	2019	2020	2021	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	11,50–12,50	12,00–13,00	12,50–13,50	↗
Mittlere Lage	11,00–12,50	11,50–12,50	11,50–13,00	↗
Einfache Lage	10,50–11,50	11,00–12,00	11,00–12,50	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.800–3.300	2.900–3.500	3.100–3.700	↗
Mittlere Lage	2.400–2.800	2.500–3.000	2.700–3.200	↗
Einfache Lage	1.800–2.200	1.900–2.500	2.200–2.600	↗

Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau	2019	2020	2021	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.000–4.400	4.200–4.500	4.400–5.000	↗
Mittlere Lage	3.800–4.200	3.900–4.300	4.100–4.400	↗
Einfache Lage	3.300–3.900	3.400–3.900	3.700–4.100	↗

(alle Preise in Euro)

<b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.600–4.000	3.900–4.300	4.100–4.500	↗
Mittlere Lage	3.000–3.500	3.350–3.900	3.600–4.200	↗
Einfache Lage	2.500–3.000	2.800–3.350	3.100–3.600	↗

<b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.400–4.000	3.800–4.600	4.000–4.800	↗
Mittlere Lage	3.300–3.800	3.600–4.100	3.900–4.400	↗
Einfache Lage	3.200–3.500	3.400–3.900	3.600–4.100	↗

<b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Bestand</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.200–4.000	3.500–4.100	3.800–4.400	↗
Mittlere Lage	2.900–3.500	3.200–3.900	3.600–4.200	↗
Einfache Lage	2.600–3.000	2.900–3.600	3.100–3.900	↗

<b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Neubau</b>	2019	2020	2021	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.000–3.600	3.500–4.200	3.800–4.600	↗
Mittlere Lage	2.900–3.500	3.200–3.800	3.500–4.300	↗
Einfache Lage	2.800–3.400	3.000–3.700	3.300–4.100	↗

<b>Kaufpreisfaktoren</b>	2019	2020	2021	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	17 bis 22	18 bis 23	18 bis 23	↗
Wohn-/Geschäftshäuser	13 bis 17	14 bis 18	15 bis 18	↗

(alle Preise in Euro)



## 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 –



### Impressum

Herausgeber:

Düsseldorfer Immobilienbörse e.V.

1. Vorsitzender: Christoph Fischer

Berliner Allee 55

40212 Düsseldorf

Tel. 0211 / 60 10 10 60

[www.duesseldorferimmobilienboerse.de](http://www.duesseldorferimmobilienboerse.de)

© 2021 – 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](http://www.agentur-sprachgut.de)

Grafische Gestaltung:

EPD Enterprise Design UG  
[www.epd-verlag.de](http://www.epd-verlag.de)

Fotos: © Stadt Erkrath © mitifoto-  
© Maya-S-Fotografie- © Sinuswelle-  
© rcfotostock- © Shokoart- © sailer-  
© B.Kockrick- © Lutz- © mgro-  
© Manninx- © festfotodesign-  
© hespasoft- © hanseat  
© Ernst Pieber-Adobe Stock  
© jotly-iStock © Holger Koch  
© Bordeaux wikipedia.org

# 13 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

Langenfeld

Meerbusch

Mettmann

Mönchengladbach

Monheim

Neuss

Ratingen