



Düsseldorfer Immobilien-Börse

Marktdaten Wohnimmobilien 2023/2024



12 Maklerunternehmen
aus der Region
für Ihre Immobilie



Die Regionen der DIB:



Mitglied der:



Wohnen ist menschlich



Im Mittelpunkt des Immobilienmarktes steht nach wie vor der Mensch mit Sehnsüchten, Träumen und Ansprüchen an eine sichere Zukunft. Gerade in Zeiten multipler Krisen und starker Verunsicherung bei den Themen Finanzwirtschaft und Energiewende rückt bei vielen Menschen der persönliche Rückzugsraum in den Fokus. Auf der anderen Seite machen genau diese Themen das erfolgreiche Agieren am Immobilienmarkt in den vergangenen Monaten zu einem bewegten Miteinander. Die vorliegenden Zahlen bilden diese hohe inhaltliche Dynamik, wie wir sie als Immobilienmakler in der täglichen Arbeit erleben, nicht vollständig ab. Dennoch schaffen sie Transparenz und Sicherheit, denn sie zeigen eine Wertstabilität und Beständigkeit für den auch gesamtwirtschaftlich bedeutenden Markt der Immobilien.

Die Preise für Bestandsimmobilien sind in allen Städten der Metropolregion leicht gesunken. Insbesondere Immobilien mit veralteter Energietechnik und hohen Verbrauchskosten finden erst nach längerer Vermarktungszeit einen Käufer, für den sich neben den hohen Finanzierungskosten auch noch die Sanierungskosten realistisch darstellen. Dies beobachten die 12 Immobilienunternehmen, die sich im Ballungsraum Düsseldorf zum Netzwerk „Düsseldorfer Immobilienbörse e. V. (DIB)“ zusammengeschlossen haben.

Die Immobilienpreise für moderne, junge, energieeffiziente Gebäude werden sich weiterhin positiv entwickeln. Gleichzeitig geht das Neubauvolumen deutlich zurück. Wohnraum bleibt knapp, denn die politischen Absichtserklärungen werden sich nicht erfüllen lassen.

Anstatt der geplanten, jährlich bundesweit 400.000 neuen Wohnungen, werden in den kommenden Jahren erheblich weniger Wohneinheiten fertiggestellt werden.

Grundsätzlich bleibt das Interesse der Verbraucher am Erwerb von Wohneigentum groß, aber der Kreis derer, die sich aufgrund der anspruchsvollen Budgetsituation Alternativen auf dem Markt der Mietobjekte suchen, wird größer. Somit ist schon heute ein deutlicher Anstieg der Kaltmieten zu beobachten.

Mit diesen Entwicklungen wird der Weg für ein erfolgreiches Ergebnis auf dem Immobilienmarkt komplexer, die Aufgaben vielschichtiger, die Orientierung schwierig. Suchen Sie frühzeitig unsere Expertise und vertrauen Sie auf die langjährige Erfahrung der Immobilienmakler der Düsseldorfer Immobilienbörse e.V.

Wir helfen Ihnen bei Fragen zur lokalen Entwicklung der Immobilienpreise und Mietspiegel und finden Ihre persönliche Perspektive.

Wohnen ist menschlich – wir sind es auch!

Ihre

Düsseldorfer Immobilienbörse e.V. (DIB)

Düsseldorf, Herbst 2023

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

Differenter Immobilienmarkt – Preisrückgang in Teilmärkten!

Allgemeine Marktsituation

Die EZB erhöhte am 21.07.2022 erstmals seit 11 Jahren den Leitzins um 0,5 Prozent. Im Verlauf weiterer Zinserhöhungen erreichte der Leitzins Mitte Juni 2023 vier Prozent. Im Sog des Leitzinses stiegen die Bauzinsen bis dato um ca. 400 Prozent.

Die hohen Finanzierungskosten, Inflation und eine deutliche Eintrübung der deutschen Wirtschaft verschonten auch nicht den Top-Standort Düsseldorf vor Preisrückgängen in Teilmärkten.

Immobilienmarkt

Aufgrund der hohen Geldbeschaffungs- und Materialkosten ist die Zahl der Baugenehmigungen des Jahres

2023 rückläufig. Darüber hinaus wurden zahlreiche bereits genehmigte Projekte temporär storniert, bzw. final ganz fallen gelassen. Eine Angebotsverknappung führte in der Berichtsperiode zu stabilen Neubaupreisen auf Vorjahresniveau.

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Bestand verzeichneten teilweise deutliche Preisrückgänge, differenziert nach Art der Immobilie, Lage und insbesondere Zustand des Gebäudes. So beginnen die Preise für Reihenhäuser in einfacher Lage bereits bei 390.000 Euro (Vorjahr 450.000 Euro) in guter bis sehr guter Lage wurden 530.000 bis 790.000 Euro (Vorjahr 590.000 bis 850.000 Euro) bezahlt.

Die Kaufpreisfaktoren für Mehrfamilienhäuser sanken in der Berichtsperiode auf das 20- bis 24-Fache des Jahresrohertrages (Vorjahr 25- bis 30-Fache).

Für Mietwohnung im Bestand werden bis zu 20 Euro pro Quadratmeter in bevorzugter Lage bezahlt, für unter 10 Euro pro Quadratmeter ist in Düsseldorf kaum ein Angebot zu finden.

Ausblick

Grundsätzlich bleibt der Immobilienmarkt in Düsseldorf ein attraktives und dynamisches Umfeld für Käufer, Investoren und Entwickler.

Die Zinsentwicklung, diverse wirtschaftliche Parameter und internationale Spannungen können auch 2024 zu weiterem Preisdruck in Teilmärkten führen.

Aufgrund des begrenzten Angebotes werden sich die Mieten in Düsseldorf aller Voraussicht weiter nach oben bewegen.

Mit einer vorausschauenden Planung in Zusammenarbeit mit Immobilienmaklern und weiteren Experten können Chancen genutzt werden, um langfristig von der Marktentwicklung in Düsseldorf zu profitieren.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 653.000

Haushalte: ca. 365.000

Ø Haushaltsgröße: 1,79 Personen



Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,50 – 17,50	12,00 – 18,00	15,00 – 20,00	↗
Mittlere Lage	9,50 – 11,50	9,50 – 12,00	11,00 – 12,00	↗
Einfache Lage	8,50 – 9,50	8,50 – 10,00	10,00 – 11,00	↗

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	15,00 – 20,00	16,00 – 22,50	18,00 – 23,00	↗
Mittlere Lage	13,50 – 15,50	13,50 – 15,50	15,00 – 18,00	↗
Einfache Lage	12,50 – 13,50	12,50 – 13,50	13,50 – 15,00	↗

Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.900 – 8.500	5.000 – 10.000	5.000 – 9.500	↘
Mittlere Lage	2.900 – 4.800	3.000 – 4.800	3.000 – 4.500	↘
Einfache Lage	2.500 – 2.800	2.600 – 2.800	2.500 – 3.000	↘

Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	7.500 – 12.500	10.000 – 17.500	10.000 – 17.500	→
Mittlere Lage	5.800 – 6.800	7.500 – 10.000	6.500 – 9.500	→
Einfache Lage	4.800 – 5.500	5.600 – 7.500	5.000 – 6.500	→

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	590.000 – 790.000	590.000 – 850.000	530.000 – 790.000	↘
Mittlere Lage	490.000 – 580.000	520.000 – 650.000	490.000 – 590.000	↘
Einfache Lage	420.000 – 480.000	450.000 – 510.000	390.000 – 490.000	↘

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	890.000 – 1.500.000	k. A.	890.000 – 1.150.000	→
Mittlere Lage	750.000 – 850.000	k. A.	800.000 – 950.000	→

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	950.000 – offen	950.000 – offen	950.000 – offen	↘
Mittlere Lage	650.000 – 790.000	680.000 – 850.000	680.000 – 900.000	↘
Einfache Lage	510.000 – 590.000	510.000 – 620.000	550.000 – 650.000	↘

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	1.750.000 – offen	1.500.000 – offen	1.500.000 – offen	→
Mittlere Lage	1.350.000 – offen	1.350.000 – offen	1.350.000 – offen	→

Kaufpreisfaktoren	2021	2022	2023	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	28 bis 35	25 bis 30	20 bis 24	↘
Wohn-/Geschäftshäuser	22 bis 28	21 bis 26	18 bis 22	↘

(alle Preise in Euro)



Erkrath

Fotos: Stadt Erkrath

Stabilisierung auf geringerem Niveau

Allgemeine Marktsituation

Erkrath zählt rund 46.000 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 ist aufgrund der hohen Zinsen und Materialkosten in fast allen Marktsegmenten eine sinkende Preisentwicklung zu verzeichnen. Kurz: Großes Angebot, geringere Nachfrage. Im Gegensatz dazu sind die Wohnungskaltmieten gestiegen.

Erkrath befindet sich in gewissem Maße im Fahrwasser von Düsseldorf. Ein erheblicher Teil der nicht befriedigten Düsseldorfer Nachfrage verteilt sich immer

mehr auf Umlandgemeinden wie Erkrath. Dies natürlich auch vor dem Hintergrund der guten Verkehrsverbindungen, 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.

Bei Eigentumswohnungen im Bestand sind die Kosten leicht gestiegen. Aktuell müssen Erwerber für Wohneigentum in einfachen Lagen zwischen 900 und 2.000 Euro pro Quadratmeter einrechnen. In mittleren und guten Lagen bewegt sich die Preisspanne zwischen 2.100 und 4.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Nachgefragt werden zudem gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser, von sanierungsbedürftig bis Luxusausstattung und in einfachen ebenso wie in guten Lagen. So beginnen die Preise in diesem Marktbereich für Eigenheime aus den 1950er Jahren bei rund 280.000 Euro. Für die Baujahresklasse ab dem Jahr 2000 und jünger liegen die Einstiegspreise für freistehende Häuser bei circa 375.000 Euro. Bei einer außergewöhnlich guten Ausstattung auch darüber.

Die Preise für Reihenmittelhäuser starten in einfachen Lagen bei 255.000 Euro und gehen hoch auf bis zu 370.000 Euro an stark nachgefragten Standorten.

Ausblick

In den zurückliegenden Jahren wurden in Düsseldorf im Schnitt über 10.000 neue Arbeitsplätze pro Jahr geschaffen. Auch der Wohnimmobilienmarkt der Umlandgemeinden wie Erkrath profitiert von dieser Sogwirkung, der die Landeshauptstadt ausgesetzt ist. Daher werden die Immobilienpreise in den kommen-

den Monaten vermutlich in Erkrath stagnieren, beziehungsweise weiter steigen – je nach Immobilienart, Standort und Zustand des Gebäudes.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 46.000

Haushalte: keine Angaben

Ø Haushaltsgröße: keine Angaben



Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,85 – 11,60	9,80 – 11,65	10,50 – 13,80	↗
Mittlere Lage	9,20 – 9,80	9,15 – 9,75	9,50 – 11,00	↗
Einfache Lage	5,95 – 6,80	5,90 – 6,70	7,50 – 8,70	↗

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	20223	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Einfache Lage				

Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.920 – 4.000	3.000 – 4.000	3.200 – 5.200	→
Mittlere Lage	2.120 – 2.430	2.700 – 3.000	2.500 – 3.100	→
Einfache Lage	750 – 1.850	760 – 1.900	1.500 – 2.400	→

Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			
Einfache Lage				

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	369.000–528.045	370.000–550.000	500.000–680.000	→
Mittlere Lage	287.000–420.000	290.000–430.000	390.000–480.000	→
Einfache Lage	245.000–430.000	250.000–420.000	300.000–380.000	→

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	580.000–700.000	620.000–880.000	650.000–890.000	→
Mittlere Lage	380.000–585.000	380.000–580.000	500.000–650.000	→
Einfache Lage	260.000–350.000	280.000–350.000	350.000–500.000	→

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage	keine Projekte in diesem Segment			

Kaufpreisfaktoren	2021	2022	2023	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	23	24	16–17	→
Wohn-/Geschäftshäuser	21	26	14–15	→
Sondereigentum	26	26	k. A.	

(alle Preise in Euro)



Haan

Foto: www.guidokraut.de

Hohes Immobilienangebot

Allgemeine Marktsituation

Auf dem Immobilienmarkt sind aktuell viele Kaufangebote für Häuser und Eigentumswohnungen zu finden, doch werden diese meist noch zu teuer angeboten. Gerade durch den steilen Anstieg der Bauzinsen, die sich seit 2022 mehr als vervierfacht haben, ist der Traum vom eigenen Heim für die Mittelschicht in immer weitere Ferne gerückt. Nach dem Kaufboom in den letzten Jahren halten sich daher die Käufer nun sehr stark zurück. Immobilienverkäufer benötigen für den Verkauf ihrer Immobilie wiederum einen längeren Atem. Auch müssen Verkäufer mit drastischen Wertverlusten in den kommenden Jahren durch die politischen Auflagen bezüglich der Wärmeeffizienz rechnen. Gerade bei älteren Immobilien mit schlechten Energieeffizienzklassen wird voraussichtlich der Wertverlust erheblich sein. Die Käufer wiederum würden

gerne kaufen, scheuen sich aber vor den hohen Finanzierungskosten und werden zudem noch mit hohen Investitionskosten konfrontiert. Dazu gehören vor allen Dingen unsanierte Bestandsimmobilien mit hohem Energiebedarf. Da kommt es tatsächlich auf den Kaufpreis an. Im Moment scheinen sich die Immobilienpreise zu stabilisieren mit einem Trend nach unten. Viele Käufer suchen in den Randgebieten nach bezahlbaren Immobilien.

Immobilienmarkt in Haan

Auf dem Haaner Immobilienmarkt sinken die Kaufpreise leicht. Nachstehend erklärt eine Auswertung des Immobilienportals Immowelt die aktuelle Marktlage. Der Quadratmeterpreis für Wohnungen ist relativ konstant geblieben mit Tendenz nach unten. Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Haan lag

im Juli 2023 bei 3.084 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr sind demnach die Kaufpreise um 4 Prozent gesunken. Die günstigsten Wohnungen kosten 1.947 Euro, die teuersten Wohnungen 4.974 Euro pro Quadratmeter. Bei Einfamilienhäusern sieht es ähnlich aus. Im Juli 2023 lag der Quadratmeterpreis für Häuser in Haan bei 3.933 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise auch bei den Häusern um 4 Prozent gesunken. Die günstigsten Häuser kosten 1.918 Euro, die teuersten Häuser 6.675 Euro pro Quadratmeter. Ganz anders sieht es bei den Neubauprojekten aus. Bauträger haben es schwer, die geplanten Wohnungen zu verkaufen und halten sich dementsprechend zurück, obwohl neue Wohnungen dringend benötigt werden. Durch die hohen Preise am Baumarkt müssen die angebotenen Wohnungen hoch kalkuliert werden. So entstehen Kaufpreise, die am Markt schwer den Käufer finden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in Haan deutlich gestiegen. Die Mietpreise sind in den letzten Monaten noch einmal nach oben gegangen und belaufen sich auf einen Quadratmeterpreis im Durchschnitt von 9 bis 10 Euro für 3-4 Zimmerwohnungen. Neubauwohnungen liegen bei einem Quadratmeterpreis von ca. 14 Euro.

Ausblick

Für Haan selber ist ein Abwärtstrend erkennbar. Teilweise sind aber noch hochpreisige Angebote zu finden. Preisverhandlungen sind möglich. Wer handwerklich begabt ist und weiß, was bei einer energetischen Sanierung zu tun ist, kann sicher interessante Immobilien und das eine oder andere Schnäppchen finden.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 30.300

Haushalte: keine Angaben

Ø Haushaltsgröße: 2-3 Personen



Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,50–10,50	9,50–10,50	10,00–11,00	↗
Mittlere Lage	8,50–9,50	8,50–9,50	8,90–9,90	↗
Einfache Lage	7,00–8,00	7,00–8,00	7,50–8,50	↗

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,00–13,00	12,00–13,00	13,00–14,00	↗
Mittlere Lage	10,50–11,50	11,00–12,00	12,00–13,00	↗
Einfache Lage	10,00–10,50	10,00–11,00	11,00–12,00	↗

Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.200–3.800	3.500–4.000	3.300–3.900	↘
Mittlere Lage	2.500–3.200	2.800–3.400	2.600–3.200	↘
Einfache Lage	2.000–2.400	2.200–2.700	2.100–2.500	↘

Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.000–4.500	5.000–5.500	keine Zahlen in diesem Segment	↗
Mittlere Lage	3.900–4.200	4.300–4.800	4.550–4.800	↗
Einfache Lage	3.800–4.100	3.900–4.200	keine Zahlen in diesem Segment	↗

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	450.000 – 530.000	470.000 – 560.000	460.000 – 530.000	↘
Mittlere Lage	340.000 – 390.000	400.000 – 450.000	400.000 – 450.000	↘
Einfache Lage	300.000 – 330.000	keine Zahlen in diesem Segment	keine Zahlen in diesem Segment	↘

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		
Einfache Lage				

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	700.000 – 1.500.000	700.000 – 1.500.000	700.000 – 1.400.000	↘
Mittlere Lage	500.000 – 650.000	500.000 – 650.000	500.000 – 650.000	↘
Einfache Lage	390.000 – 490.000	450.000 – 490.000	450.000 – 490.000	↘

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreisfaktoren	2021	2022	2023	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	20 bis 25	20 bis 25	19 bis 23	↘
Wohn-/Geschäftshäuser	17 bis 22	17 bis 22	15 bis 21	↘

(alle Preise in Euro)



Hilden

Foto: Holger Koch

Käufer warten ab!

Allgemeine Marktsituation

Am deutschlandweiten Immobilienmarkt ist die Preistendenz für Bestandsimmobilien sinkend.

Laut ImmobilienScout24 gibt es zurzeit einen Angebotsüberhang am Kaufmarkt. Demgegenüber ist die Nachfrage eher verhalten. Die Käufer warten bei den noch hohen Preisen erst einmal ab. Aber nicht nur die hohen Immobilienpreise sind ein Kauf-Hinderungsgrund. Auch ist oft zu wenig Eigenkapital vorhanden oder die Sanierungskosten sind zu hoch und außerdem derzeit schlecht kalkulierbar. Natürlich spielen die steigenden Zinsen für Finanzierungen ebenfalls eine Rolle.

Immobilienmarkt in Hilden

Hilden punktet durch die hervorragende Lage nahe der Weltstadt Düsseldorf, die gute Verkehrsanbindung an

mehrere Autobahnen, die Nähe zum Flughafen, einer hervorragenden Infrastruktur, einer attraktiven Stadtmitte sowie gute Freizeit- und Erholungsangebote in der Umgebung. Vor allen Dingen junge Familien, aber auch die ältere Generation fühlen sich von dieser Attraktivität angezogen, zumal die Kaufpreise in Hilden immer noch günstiger sind als in der Metropole Düsseldorf. Allerdings macht sich diese Situation bei den Kaufpreisangeboten bemerkbar. Laut ImmobilienScout24 zeigen die Immobilienpreise in 2023 weiter eine Tendenz nach unten. So liegt der Kaufpreis für Eigentumswohnungen bei ca. 3.400 Euro pro Quadratmeter gegenüber 3.576 Euro in 2022. Für Einfamilienhäuser mussten in 2022 im Durchschnitt 4.600 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden – 4.332 Euro sind es aktuell.

Die Mietpreise liegen bei Bestandsimmobilien im Durchschnitt zwischen 9 und 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und zeigen die ganzen letzten 4 Jahre einen stetigen Aufwärtstrend. Für Neubauwohnungen werden ca. 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Den Mietangeboten stehen weitaus mehr Miet-suchende gegenüber. Mietinteressenten, die sich verkleinern möchten, aber für eine kleinere Wohnung genauso viel Miete bezahlen sollen wie für die jetzige Wohnung, sehen absolut keinen Vorteil in einem Mietwechsel. Junge Familien können sich mit höheren Mieten eher anfreunden, als sich mit einer Immobilie hoch zu verschulden.

Neue Bauvorhaben sind auch in Hilden nicht in Sicht. Die hohen Baupreise und hohen Zinsen halten die Bau-träger von der Planung ab, obwohl dringend Wohn-raum gebraucht wird.

Ausblick

Die Immobilienpreise werden sich in Hilden wahr-scheinlich tendenziell weiter nach unten bewegen.

Die Nachfrage nach Immobilien in der Region wird immer noch aufgrund eines hohen Zuzugs und einer Knappheit an verfügbarem Wohnraum und verringer-ter Bautätigkeit besonders hoch sein. Auch sind Immo-bilien als langfristige Investition immer noch sehr attraktiv, insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Un-sicherheiten suchen viele Menschen nach stabilen Anlagemöglichkeiten, um ihr Vermögen vor Inflation und Geldentwertung zu schützen und gleichzeitig lang-fristig gute Renditen zu erzielen.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 57.000

Haushalte: keine Angaben

Ø Haushaltsgröße: 2-3 Personen



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

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,00 – 10,50	9,50 – 11,00	9,90 – 11,50	↗
Mittlere Lage	8,00 – 9,00	8,50 – 9,50	8,90 – 9,90	↗
Einfache Lage	7,00 – 8,00	7,50 – 8,50	7,90 – 8,90	↗

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,00 – 13,00	12,00 – 14,00	13,00 – 14,60	↗
Mittlere Lage	11,50 – 12,00	12,00 – 13,00	12,50 – 13,50	↗
Einfache Lage	10,50 – 11,00	11,50 – 12,50	12,00 – 13,00	↗

Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.400 – 3.900	3.800 – 4.400	3.500 – 4.100	↘
Mittlere Lage	2.800 – 3.300	3.100 – 3.700	2.800 – 3.400	↘
Einfache Lage	2.200 – 2.700	2.400 – 3.000	2.100 – 2.700	↘

Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	5.100 – 5.800	5.800 – 6.100	5.800 – 6.000	↘
Mittlere Lage	4.800 – 5.100	5.400 – 5.700	5.400 – 5.700	↘
Einfache Lage	4.300 – 4.800	5.100 – 5.400	keine Projekte in diesem Segment	↘

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	460.000 – 540.000	520.000 – 640.000	490.000 – 600.000	↘
Mittlere Lage	380.000 – 440.000	420.000 – 500.000	390.000 – 470.000	↘
Einfache Lage	330.000 – 370.000	380.000 – 410.000	360.000 – 390.000	↘

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage				↘
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment	680.000 – 740.000	↘
Einfache Lage				↘

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	700.000 – 1.500.000	750.000 – 1.600.000	710.000 – 1.400.000	↘
Mittlere Lage	500.000 – 690.000	520.000 – 730.000	520.000 – 690.000	↘
Einfache Lage	420.000 – 490.000	450.000 – 510.000	450.000 – 510.000	↘

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage				
Mittlere Lage		keine Projekte in diesem Segment		

Kaufpreisfaktoren	2021	2022	2023	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	20 bis 25	22 bis 27	20 bis 24	↘
Wohn-/Geschäftshäuser	18 bis 22	19 bis 24	19 bis 24	↘

(alle Preise in Euro)



Krefeld

Nur ein Schritt zwischen pulsierender Wirtschaft und grüner Erholung

Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Krefeld präsentiert sich als lebhafter und facettenreicher Markt mit einer interessanten Dynamik. Als Stadt im westlichen Nordrhein-Westfalen bietet Krefeld eine strategisch günstige Lage zwischen den Ballungsräumen Ruhrgebiet und Düsseldorf. Diese geografische Nähe macht die Stadt zu einem attraktiven Ort für sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien. Die vielfältige Wirtschaftsstruktur, kulturelle Angebote und grüne Oasen tragen zur Attraktivität der Stadt bei. In den letzten Jahren konnte Krefeld eine positive Entwicklung des Immobilienmarkts verzeichnen, wobei verschiedene Faktoren Einfluss auf die Trends in den einzelnen Sektoren haben.

Markt für Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt in Krefeld zeigt ein volatiles Verhalten. Insbesondere in zentralen Lagen ist be-

zahlbarer Wohnraum stark gefragt. Die Mietpreise sind kontinuierlich gestiegen, und auch Eigentumswohnungen erfreuen sich steigender Beliebtheit, wobei die derzeitigen Zinsentwicklungen die Nachfrage nach Eigentum bremsen. Die Preisspanne für Eigentumswohnungen ist weiter auseinander gegangen. Je nach Ausstattung und Lage schwanken diese zwischen 800 Euro und 3.500 Euro pro Quadratmeter, im Bereich von Eigentumswohnungen-Neubau liegen die Preise zwischen 2.000 Euro und 6.000 Euro pro Quadratmeter. Die Kaltmieten liegen im Bereich von 6 Euro bis 14 Euro pro Quadratmeter im Bestand und bis zu 17 Euro im Neubau. Krefeld bleibt ein beliebter Wohnort. Dies ist teilweise auf die Nähe zu größeren Städten und die gute Verkehrsanbindung zurückzuführen. Hierdurch wird Krefeld auch für Pendler attraktiv. Ebenso ist eine gestiegene Nachfrage nach größeren Wohnungen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu beobachten. Die COVID-19-Pandemie hat das Interesse an Homeoffice

und wohnraumintegrierten Arbeitsplätzen erhöht, was sich auf die Nachfrage nach passenden Immobilien auswirkt.

Ausblick auf die zukünftige Entwicklung

Der Ausblick auf den Immobilienmarkt in Krefeld ist von verschiedenen Faktoren geprägt. Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung, Zinsentwicklung sowie politische Entscheidungen werden ausschlaggebend sein. Insbesondere die Förderung von bezahlbarem Wohnraum wird eine wichtige Rolle spielen, um den steigenden Bedarf zu decken. Die Stadt Krefeld hat bereits Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsbau zu fördern und nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen. Zudem wird die technologische Innovation im Bausektor, wie energieeffiziente Lösungen und Smart-Home-Technologien, an Bedeutung gewinnen.

Im Gewerbesektor wird Krefeld durch die Ansiedlung von Start-ups und kleinen Unternehmen geprägt. Die Verfügbarkeit von modernen Büro- und Gewerbeflächen wird eine entscheidende Rolle bei der Förderung der Wirtschaft spielen. Flexible Raumkonzepte, die den veränderten Anforderungen an Arbeitsorte gerecht werden, werden zunehmend gefragt sein. Die Stadt wird sich darauf einstellen müssen, um den Bedürfnissen der Unternehmer gerecht zu werden.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 228.000

Haushalte: ca. 122.000

Ø Haushaltsgröße: ca. 1,94



Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,50–13,00	8,50–10,00	10,00–14,00	↗
Mittlere Lage	8,00–12,00	7,20–8,50	8,00–10,00	↗
Einfache Lage	6,50–9,00	6,80–7,20	6,00–8,00	↗

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	10,50–14,50	10,50–14,50	12,00–17,00	↗
Mittlere Lage	9,50–12,50	9,50–11,50	10,00–12,00	↗
Einfache Lage	8,50–10,50	8,50–10,50	8,00–10,00	↗

Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.500–3.900	3.000–5.000	2.000–3.500	↘
Mittlere Lage	2.500–3.500	2.100–3.000	1.500–2.000	↘
Einfache Lage	1.900–2.600	1.400–1.800	800–1.500	↘

Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.900–4.900	3.900–6.000	4.000–6.000	→
Mittlere Lage	3.300–4.500	3.000–4.000	3.000–4.000	→
Einfache Lage	3.000–4.100	2.500–3.100	2.000–3.000	→

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	2290.000 – 340.000	290.000 – 340.000	290.000 – 350.000	→
Mittlere Lage	250.000 – 290.000	250.000 – 290.000	270.000 – 300.000	↘
Einfache Lage	240.000 – 270.000	240.000 – 270.000	220.000 – 270.000	↘

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	k. A.	550.000 – 570.000	k. A.	
Mittlere Lage	510.000 – 540.000	510.000 – 540.000	k. A.	
Einfache Lage	k. A.	480.000 – 530.000	k. A.	

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	490.000 – 1.400.000	680.000 – 1.200.000	700.000 – 1.000.000	↘
Mittlere Lage	380.000 – 420.000	450.000 – 600.000	k. A.	↘
Einfache Lage	300.000 – 350.000	380.000 – 490.000	k. A.	↘

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment		keine Projekte in diesem Segment	
Mittlere Lage	430.000 – 520.000	700.000 – 1.600.000		
Einfache Lage	410.000 – 490.000	530.000 – 670.000		

Kaufpreisfaktoren	2021	2022	2023	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	18 bis 24	16 bis 19	12 bis 16	↘
Wohn-/Geschäftshäuser	15 bis 24	12 bis 17	11 bis 15	↘

(alle Preise in Euro)



Meerbusch

Hohe Wohnqualität und interessanter Investmentstandort

Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Meerbusch präsentiert sich als dynamisches und vielschichtiges Terrain, geprägt von einer interessanten Kombination aus urbanem Flair und ländlicher Idylle. Die Stadt, nah an Düsseldorf und dem Rhein gelegen, zieht seit Jahren die Aufmerksamkeit von Käufern, Investoren und Mietern auf sich. Die hohe Lebensqualität, geprägt von einer grünen Umgebung und einer ausgezeichneten Infrastruktur, macht Meerbusch zu einem attraktiven Wohnort. Die Nähe zur wirtschaftlichen Hochburg Düsseldorf unterstreicht zusätzlich die Standortvorteile. Diese Faktoren haben zu einer kontinuierlichen Nachfrage nach Immobilien geführt, sowohl von Familien als auch von Berufspendlern.

Markt für Wohnimmobilien

Besonders der Markt für Wohnimmobilien in Meer-

busch ist ein Spiegelbild der vielfältigen Bedürfnisse der Käufer und Mieter. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen ist konstant hoch. Vor allem in beliebten Stadtteilen wie Buderich oder Osterath ist das Angebot begrenzt, was zu einer Stabilisierung der Preise auf einem überdurchschnittlichen Niveau führt. Die verhältnismäßig geringe Flächenverfügbarkeit in einigen Bereichen verstärkt diesen Trend. Die Pandemie hat den Markt beeinflusst, indem sie das Arbeiten im Homeoffice förderte. Viele Interessenten suchen nun vermehrt nach Wohnungen oder Häusern, die Raum für Arbeitsmöglichkeiten bieten und in attraktiven Wohnlagen liegen. Diese Verschiebung hat dazu geführt, dass auch Randgebiete verstärkt Beachtung finden, da die Nähe zum städtischen Zentrum weniger bedeutend ist. Die Preisspanne für Eigentumswohnungen ist weiter auseinander gegangen. Je nach Ausstattung und Lage schwanken diese zwischen 2.000 Euro und 5.500 Euro

pro Quadratmeter, im Bereich von Eigentumswohnun- gen-Neubau liegen die Preise zwischen 3.000 Euro und 6.000 Euro pro Quadratmeter. Die Kaltmieten liegen im Bereich von 8 Euro bis 15 Euro pro Quadratmeter im Bestand und bis zu 16 Euro im Neubau.

Ausblick

Der Blick in die Zukunft des Immobilienmarkts in Meerbusch ist von verschiedenen Einflussfaktoren geprägt. Die Stadtverwaltung hat erkannt, dass eine gezielte Förderung von Entwicklungsprojekten und der Ausbau der Infrastruktur notwendig sind, um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Neue Baugebiete könnten entstehen und somit das Angebot erweitern. Gleichzeitig werden auch ökologische Aspekte immer wichtiger, wodurch nachhaltige Bauprojekte und energetische Modernisierungen an Bedeutung gewinnen. Die weitere Entwicklung hängt auch von der wirtschaftlichen Gesamtlage und den Fortschritten im Bereich des Homeoffice ab. Sollte sich die Arbeitswelt langfristig in Richtung flexiblerer Arbeitsmodelle bewegen, könnte dies erneut zu einer Verschiebung der Nachfrage führen. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage könnte

langfristig zu einer Stabilisierung der Preise und einer breiteren Auswahl an Immobilien führen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Immobilienmarkt in Meerbusch zwar vor Herausforderungen steht, aber auch Chancen für Entwicklungen und Innovationen bietet. Die Stadt bleibt aufgrund ihrer Standortvorteile und Lebensqualität ein attraktiver Ort für Immobilieninvestitionen und Wohnen. Interessenten sollten jedoch eine aufmerksame Marktbeobachtung wahren und sich auf Veränderungen einstellen, um die besten Möglichkeiten zu nutzen.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 57.000

Haushalte: ca. 28.000



Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	9,80 – 14,50	10,00 – 15,00	10,00 – 15,00	→
Mittlere Lage	8,20 – 12,80	8,50 – 13,50	8,50 – 13,50	→
Einfache Lage	7,80 – 11,50	8,00 – 12,00	8,00 – 12,00	→

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	10,50 – 15,50	11,00 – 16,00	11,00 – 16,00	→
Mittlere Lage	10,50 – 13,75	11,00 – 14,00	11,00 – 14,00	→
Einfache Lage	9,30 – 11,75	9,50 – 12,00	9,50 – 12,00	→

Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.500 – 4.100	3.500 – 5.000	3.500 – 5.000	→
Mittlere Lage	2.500 – 3.750	2.500 – 4.000	2.500 – 4.500	→
Einfache Lage	2.100 – 2.750	2.300 – 3.800	2.000 – 3.500	↘

Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.100 – 5.500	4.500 – 6.000	4.500 – 6.000	→
Mittlere Lage	3.300 – 4.600	3.500 – 5.000	3.000 – 5.000	→
Einfache Lage	3.000 – 4.250	3.300 – 4.500	3.000 – 4.000	↘

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	385.000–470.000	450.000–550.000	450.000–550.000	→
Mittlere Lage	345.000–390.000	400.000–500.000	400.000–500.000	→
Einfache Lage	315.000–395.000	350.000–450.000	350.000–450.000	→

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	790.000–1.100.000	800.000–1.200.000	800.000–1.200.000	→
Mittlere Lage	610.000–690.000	650.000–850.000	650.000–850.000	→
Einfache Lage	470.000–580.000	500.000–650.000	500.000–650.000	→

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	800.000–1.500.000	850.000–1.600.000	850.000–1.600.000	→
Mittlere Lage	650.000–800.000	700.000–1.000.000	700.000–1.000.000	→
Einfache Lage	550.000–650.000	600.000–900.000	600.000–900.000	→

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	keine Projekte in diesem Segment	850.000–1.600.000	850.000–1.600.000	→
Mittlere Lage		600.000–750.000	600.000–750.000	→

Kaufpreisfaktoren	2021	2022	2023	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	25 bis 33	28 bis 40	25 bis 38	↘
Wohn-/Geschäftshäuser	24 bis 33	25 bis 38	20 bis 35	↘

(alle Preise in Euro)



Mettmann

Es besteht weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohnraum

Allgemeine Marktsituation

Der Kaufboom der letzten Jahre ist Geschichte. Steigende Zinsen, der Krieg in Europa, erheblich gestiegene Energiekosten, fehlende Handwerker, nicht kalkulierbare Modernisierungskosten, politische Auflagen für Gebäudeeigentümer – wie das Heizungsgesetz – bestimmen die Themen und führen zu einer allgemeinen Verunsicherung und zu einer abwartenden Haltung bei der Mehrheit der Kaufinteressenten.

Immobilienmarkt in Mettmann

Aufgrund seiner hervorragenden Lage und Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf ist die Nachfrage nach Immobilien auf immer noch hohem Preisniveau weiterhin vorhanden, jedoch trifft dies nicht auf den gesamten Immobilienmarkt in Mettmann zu.

Ein attraktives Angebot von Neubauimmobilien ist zur Zeit in Mettmann nicht vorhanden, obwohl neue Wohnungen und Häuser dringend gebraucht werden, halten sich die Bauträger mit neuen Projekten zurück.

Bei den Bestandsimmobilien sind Häuser und Eigentumswohnungen mit jüngerem Baujahr nach wie vor gut nachgefragt. Dies liegt vor allen Dingen an den guten Energieeffizienzklassen und daraus folgend kalkulierbaren monatlichen Nebenkosten und für die kommenden Jahre auf kaum zu erwartende Folgekosten durch Modernisierungen. Käufer mit entsprechendem Eigenkapital sind vorhanden und würden gerne am Top-Wohnstandort Mettmann eine Immobilie erwerben.

Nicht so positiv ist die Nachfragesituation bei Häusern älteren Baujahres mit Renovierungsaufwand und einer schlechten Wärmeeffizienz. Hier haben sich die Vermarktungszeiten aufgrund der geringen Nachfrage erheblich erhöht, es kommt in der Regel zu nennenswerten Preisnachlässen, bis ein Käufer bereit ist, die Immobilie nach eingehender und zeitlich aufwendiger Kalkulation der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen und intensiven Gesprächen mit der finanzierenden Bank zu erwerben.

Mietwohnungen sind sehr stark nachgefragt und die Preise bei einer Neuvermietung sind in den letzten Jahren schon erheblich gestiegen. Dieser Trend hält auch unvermindert an.

Ausblick

Bei Immobilien mit einem jüngeren Baujahr werden in Mettmann auf einem sehr hohem Niveau weiterhin gute Immobilienpreise zu erzielen sein. Preissteigerungen wie in den letzten Jahren wird es jedoch nicht geben. Bei älteren Immobilien mit einer schlechten

Energiebilanz und weiteren Modernisierungskosten werden deutliche Preisabschläge im Vergleich zu den letzten Jahren zu verzeichnen sein und die Vermarktungszeit für diese Immobilien wird sich gegenüber den letzten Jahren deutlich verlängern.

Durch die fehlende Neubautätigkeit werden Bestandsimmobilien als stabile Kapitalanlage wieder sehr attraktiv, insbesondere wird bei jeder Neuvermietung aufgrund der hohen Nachfrage eine gesteigerte Rendite möglich.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 39.000

Haushalte: ca. 17.500

Ø Haushaltsgröße: ca. 2-3 Personen



Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	8,90–9,80	8,90–9,80	10,50–11,00	↗
Mittlere Lage	7,40–8,00	7,40–8,00	8,50–9,50	↗
Einfache Lage	6,50–7,30	6,50–7,30	7,50–8,50	↗

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	11,00–11,90	11,00–11,90	12,00–12,50	↗
Mittlere Lage	10,40–10,80	10,40–10,80	11,00–11,50	↗
Einfache Lage	9,50–10,00	9,50–10,00	10,00–10,50	↗

Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.200–3.800	3.200–3.800	2.800–3.000	↘
Mittlere Lage	2.900–3.300	2.900–3.300	2.300–2.600	↘
Einfache Lage	2.500–2.800	2.500–2.800	2.000–2.200	↘

Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.900–4.400	3.900–4.400	keine Projekte in diesem Segment	
Mittlere Lage	3.700–4.000	3.700–4.000		
Einfache Lage	3.400–3.700	3.400–3.700		

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.100–4.500	4.100–4.500	3.200–3.400	↘
Mittlere Lage	3.400–4.000	3.400–4.000	3.000–2.700	↘
Einfache Lage	3.300–3.800	3.300–3.800	2.400–2.600	↘

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.400–4.900	4.400–4.900	4.400–4.900	→
Mittlere Lage	4.000–4.300	4.000–4.300	4.000–4.300	→
Einfache Lage	3.900–4.200	3.900–4.200	3.900–4.200	→

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.600–4.200	3.600–4.200	3.200–3.900	↘
Mittlere Lage	3.400–3.900	3.400–3.900	2.900–3.100	↘
Einfache Lage	3.200–3.700	3.200–3.700	2.700–2.900	↘

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.000–4.500	4.000–4.500	3.900–4.400	→
Mittlere Lage	3.600–3.900	3.600–3.900	3.700–3.800	→

Kaufpreisfaktoren	2021	2022	2023	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	18 bis 21	18 bis 21	18 bis 21	→
Wohn-/Geschäftshäuser	16 bis 16,5	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.

Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die stark wachsende Logistikbranche zu werfen. 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 8,50 Euro pro Quadratmeter erhöht.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Mönchengladbacher Immobilienmarkt in fast allen Bereichen steigende Mieten und stabile 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 mittleren bis sehr guten Lagen stabil gehalten 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 aktuell circa 250.000 Euro.

Ausblick

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

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 270.000

Haushalte: ca. 140.000

Ø Haushaltsgröße: 1,93 Personen



Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	8,00	10,00 – 12,00	10,00 – 12,00	→
Mittlere Lage	7,00	8,00	8,50	↗
Einfache Lage	6,00	6,50	7,00 – 7,50	↗

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,00	12,00	12,00 – 14,00	→
Mittlere Lage	10,50	10,00	10,00 – 11,00	→
Einfache Lage	9,50	8,00	8,00 – 9,00	→

Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.000	2.500	2.500	→
Mittlere Lage	1.500	2.000	2.100	→
Einfache Lage	1.200	1.500	1.400	→

Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.500	5.500	5.500	→
Mittlere Lage	3.750	4.000	4.500	→
Einfache Lage		keine Projekte in diesem Segment		

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	320.000	320.000	320.000	→
Mittlere Lage	275.000	280.000	250.000	→
Einfache Lage	220.000	230.000	200.000	→

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	490.000	490.000	490.000	→
Mittlere Lage	450.000	450.000	450.000	→

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	590.000	590.000	600.000	→
Mittlere Lage	360.000	450.000	450.000	→
Einfache Lage	300.000	350.000	350.000	→

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	950.000	1.100.000	1.100.000	→
Mittlere Lage	650.000	750.000	750.000	→

Kaufpreiskoeffizienten	2021	2022	2023	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresertrages				
Mehrfamilienhäuser	18	18	16 bis 18	→
Wohn-/Geschäftshäuser	16	16	14 bis 16	→

(alle Preise in Euro)



Neuss

Der Trend zum Käufermarkt hat sich durchgesetzt

Allgemeine Marktsituation

Jahrelang kannte der Neusser Immobilienmarkt nur eine Richtung – stetig nach oben im Fahrwasser der Ballungszentren. Dieser Trend ist nun erstmal gestoppt. Die in Relation zu den Kaufpreisen und Baukosten hohen Bauzinsen, die beginnende Rezession und die eingetrübten Konjunktur-Prognosen sowie nicht zuletzt die Unsicherheit darüber, wie sich die Gesetzgebung im Hinblick auf Modernisierungsverpflichtungen entwickeln wird, haben den Aufwärtstrend der letzten Jahre gestoppt. Durch die deutlich geringere Nachfrage ist die Anzahl der zum Kauf angebotenen Objekte stark gestiegen und die Vermarktungsdauer hat sich erheblich verlängert.

Markt für Wohnimmobilien

Nachdem sich die Stimmung im letzten Jahr zunächst in einfachen Lagen und bei einfach ausgestatteten Objekten eingetrübt hat, ist dieser Trend nun auch bei guten Lagen und gehobenen Ausstattungen angekommen. Am stärksten ist der Einbruch bei älteren Baujahren mit erheblichem Modernisierungsstau. Die Banken haben aufgrund der veränderten Situation ihre Vergaberichtlinien deutlich verschärft, was die Finanzierung solcher Objekte erheblich erschwert. Im Neubaubereich sind die Angebotspreise noch stabil, ein Rückgang ist hier zunächst auch nicht zu erwarten, da die Baukosten immens angestiegen sind, dies lässt den Bauunternehmen keinen Spielraum für Preisnachlässe. Aufgrund der vorgenannten Umstände ist die Anzahl der Familien, denen der Kauf von Immobilieneigentum noch möglich ist, deutlich zurückgegangen. Dies hat

die Nachfrage bei Mietobjekten deutlich erhöht. Aufgrund dessen und natürlich durch die hohe Inflationsrate, beobachten wir nach jahrelanger Stagnation wieder deutliche Mietpreissteigerungen bei Neuvermietungen. Auch bei Renditeobjekten sind die Preise, trotz des weiterhin geringen Angebots an Mehrfamilienhäusern, mittlerweile rückläufig. Die Renditen sind im Vergleich zu anderen Anlageformen immer noch zu niedrig. Dies wird sich aber mittelfristig ändern, wenn sich das allgemein gestiegene Mietpreisniveau auch auf die bestehenden Mietverträge ausgewirkt haben wird. Auch wenn sich das zu erzielende Vielfache der Netto-Jahresmiete nur um das 20-Fache bewegt, könnte durch die höheren Erträge der Abwärtstrend der absoluten Kaufpreisbeträge aufgehalten werden.

Ausblick

Die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf ist im letzten Jahr nochmal weiter zurückgegangen. Der Wunsch, Eigentum zu bilden, ist zwar nach wie vor ungebrochen, jedoch hat sich die Anzahl der Kaufinteressenten, die dies auch finanzieren können, stark reduziert. Solvente Käufer mit guter Bonität und ausreichendem Eigenka-

pital prüfen jetzt genauer, was sie für den gebotenen Kaufpreis bekommen. Immer mehr achten gerade bei einer Gebrauchtimmoblie 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 m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	10,00–13,00	10,00–13,00	11,00–14,00	↗
Mittlere Lage	8,50–10,00	8,50–10,00	9,50–11,00	↗
Einfache Lage	7,00–8,00	7,00–8,00	8,00–10,00	↗

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,50–14,50	12,50–14,50	13,50–15,00	↗
Mittlere Lage	10,00–12,00	10,00–12,00	11,00–13,00	↗
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	2.900–4.100	2.900–4.000	2.700–4.000	↘
Mittlere Lage	1.600–2.700	1.600–2.600	1.500–2.500	↘
Einfache Lage	900–1.900	800–1.700	700–1.500	↘

Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.200–5.300	4.200–5.500	4.500–6.000	↗
Mittlere Lage	3.600–4.500	3.600–4.500	4.000–4.500	↗
Einfache Lage	keine Projekte in diesem Segment			

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	370.000 – 450.000	380.000 – 490.000	380.000 – 490.000	→
Mittlere Lage	300.000 – 370.000	300.000 – 370.000	300.000 – 350.000	↘
Einfache Lage	250.000 – 320.000	250.000 – 300.000	230.000 – 290.000	↘

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage		keine Projekte in diesem Segment		
Mittlere Lage	490.000 – 540.000	520.000 – 600.000	520.000 – 600.000	→

Kaufpreise Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	860.000 – k. A.	k. A.	k. A.	↘
Mittlere Lage	450.000 – 800.000	450.000 – 750.000	400.000 – 700.000	↘
Einfache Lage	330.000 – 550.000	300.000 – 500.000	300.000 – 480.000	↘

Kaufpreise Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage		keine Projekte in diesem Segment		
Mittlere Lage				

Kaufpreisfaktoren	2021	2022	2023	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	19 bis 24	21 bis 27	16 bis 24	↘
Wohn-/Geschäftshäuser	17 bis 24	18 bis 25	15 bis 23	↘



Ratingen

Historisches Idyll mit solidem Marktgeschehen

Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Ratingen hat sich in der ersten Jahreshälfte 2023 sehr verhalten gezeigt. Die Stückzahl der vermittelten Immobilien ist um mehr als 50 Prozent geschrumpft. Entgegen allgemeiner Prognosen sind jedoch die Kaufpreise in Ratingen durch die positiven Standortfaktoren lediglich um ca. 10 Prozent gesunken und bei energieeffizienten Gebäuden sogar stabil geblieben. Unser tägliches Geschäftsgeschehen und die Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen für das erste Halbjahr 2023 bestätigen diese Entwicklung.

Markt für Wohnimmobilien

Aktuell liegen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand zwischen 2.200 und 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist ein leichter Rückgang des

Preisniveaus gegenüber dem Vorjahr. Bedingt durch die nachlassende Neubautätigkeit gehen wir von einer mittelfristigen Erholung der Kaufpreise bei diesen Wohnimmobilien aus. Im Segment Neubau sorgen die hohen Materialkosten und die geringe Nachfrage durch das aktuelle Zinsniveau weiterhin für eine verringerte Aktivität. Verstärktes Interesse besteht an gut sanierten oder jungen Wohnimmobilien. Unsanierte Immobilien, mit schlechten energetischen Eigenschaften, werden weiterhin preislich unter Druck geraten.

Die Wohnungsmieten sind bereits um 10 bis 15 Prozent gestiegen und werden sich unserer Prognose nach auch in den nächsten Monaten weiter nach oben entwickeln. Kaltmieten in Bestandswohnungen und gebrauchten Einfamilienhäusern liegen zwischen 8,50 und 13,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Erstbezug und in hochwertig sanierten Altbauten aus

der Jahrhundertwende bewegen sich die Angebotsmieten zwischen 11,50 und 16,50 Euro pro Quadratmeter. Bei privaten Investmentimmobilien ist in den letzten Monaten eine deutliche Zurückhaltung spürbar. Die Einstiegsrenditen verbessern sich, liegen aber im Verhältnis zu den Finanzierungskosten immer noch auf einem niedrigen Niveau. Wer in Ratingen eine höhere Rendite erwirtschaften möchte, findet gewöhnlich nur auf dem Markt für Gewerbeimmobilien interessante Optionen. 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. Selbst in mittleren Wohnlagen Ratingens sind Grundstückskaufpreise von 600 bis 800 Euro pro Quadratmeter für eine Bebauung mit Ein- und Zwei-Familienhäusern Realität.

Ausblick

Der Immobilienmarkt bleibt auch in Ratingen spannend: Einerseits fehlen Entwicklungsflächen, anderer-

seits entspricht der aktuelle Bestand an Wohnimmobilien überwiegend nicht der gewünschten energetischen Qualität für Käufer. Nicht kaufen ist allerdings keine Option. Mittelfristig glauben wir an eine positive Wertentwicklung am Standort Ratingen und die Förderungen des Wohnungsbaus auf politischer Ebene. Mit Beratung auf höchstem Niveau schaffen wir als Makler vor Ort die Möglichkeit, dem komplexen und unsicheren Immobilienmarkt mit Expertise zu begegnen und eine zukunftssichere Orientierung auf allen Seiten zu schaffen.

Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 93.000

Haushalte: ca. 45.409

Kaufkraft/Einwohner: 117,1%



Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen in Gebrauchtimmobilien</i>				
Gute, sehr gute Lage	10,00–12,50	10,50–12,50	11,00–13,50	→
Mittlere Lage	9,00–11,00	9,00–11,00	9,50–11,00	↗
Einfache Lage	8,50–9,50	8,50–9,00	8,50–9,50	↗

Mietpreise (Preise pro m ²)	2021	2022	2023	Trend
<i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>				
Gute, sehr gute Lage	12,50–13,50	12,50–14,50	12,50–16,50	↗
Mittlere Lage	11,50–13,00	11,50–13,50	12,00–14,00	↗
Einfache Lage	11,00–12,50	11,50–12,50	11,50–12,50	↗

Kaufpreise (Preise pro m ²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.100–3.700	3.500–4.800	3.800–5.000	→
Mittlere Lage	2.700–3.200	2.700–3.400	2.800–3.500	↗
Einfache Lage	2.200–2.600	2.200–2.800	2.200–3.000	↗

Kaufpreise (Preise pro m ²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.400–5.000	4.900–5.800	4.800–5.500	↘
Mittlere Lage	4.100–4.400	4.400–4.900	4.400–4.900	→
Einfache Lage	3.700–4.100	4.250–4.600	4.250–4.600	→

(alle Preise in Euro)

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.100–4.500	4.250–5.000	4.250–5.000	→
Mittlere Lage	3.600–4.200	3.600–4.300	3.600–4.300	→
Einfache Lage	3.100–3.600	3.200–3.700	3.200–3.700	→

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Reihenhäuser</i>				
Gute, sehr gute Lage	4.000–4.800	4.400–5.200	4.500–5.000	↗
Mittlere Lage	3.900–4.400	4.250–4.700	4.400–4.900	↗
Einfache Lage	3.600–4.100	3.800–4.300	3.900–4.500	↗

Kaufpreise (Preise pro m²) Bestand	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.800–4.400	4.300–5.400	4.300–5.400	→
Mittlere Lage	3.600–4.200	4.000–4.850	4.000–4.850	→
Einfache Lage	3.100–3.900	3.500–4.300	3.500–4.300	→

Kaufpreise (Preise pro m²) Neubau	2021	2022	2023	Trend
<i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>				
Gute, sehr gute Lage	3.800–4.600	4.500–6.000	4.500–6.300	↗
Mittlere Lage	3.500–4.300	4.100–4.900	4.100–5.200	↗

Kaufpreisfaktoren	2021	2022	2023	Trend
Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages				
Mehrfamilienhäuser	18 bis 23	18 bis 22	16 bis 20	↘
Wohn-/Geschäftshäuser	15 bis 18	15 bis 18	14 bis 18	↘

(alle Preise in Euro)



REF.

11720 6830 6110



280



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

© 2023 – Alle Urheber- und Leistungsschutzrechte vorbehalten.

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

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-

© Mannix- © 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