



RAYAK IMMOBILIEN®

IMMOBILIEN **MARKTBERICHT 2017**
FÜR DEN DÜSSELDORFER SÜDEN



Angelina Rayak, MBA
Inhaberin

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Düsseldorfer Immobilienmarkt gehört seit Jahren zu den begehrtesten in Deutschland. Die sehr hohe Nachfrage führt zu immer weiter steigenden Preisen, und zwar in fast allen Stadtteilen. Düsseldorf erfreut sich größter Beliebtheit und belegt bei diversen Städterankings in der Regel einen vorderen Platz. Aufgrund attraktiver Arbeitgeber und einer guten Infrastruktur schätzen sowohl Familien mit Kindern als auch ältere Menschen die Vorteile des Stadtlebens.

So war 2016 erneut ein Rekordjahr für die Düsseldorfer Immobilienbranche, denn die Umsätze haben sich trotz sinkender Verkäufe deutlich erhöht. Die Nachfrage steigt immer mehr an, gleichzeitig gibt es jedoch immer weniger Angebote, denn attraktive Bestandsimmobilien kommen kaum auf den Markt. Das führt dazu, dass die Suche nach der passenden Immobilie schnell zum Abenteuer werden kann. Hier ist nun auch die Politik gefragt, denn es gibt noch viel Potenzial bei der wohnwirtschaftlichen Entwicklung. Bisher vernachlässigte Stadtteile könnten mit mutiger Planung und Umsetzung zukunftsweisender Projekte entscheidend zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

Eine ganz besondere Verantwortung kommt in dieser Zeit auf uns Immobilienexperten zu. Es ist heutzutage nämlich unbedingt notwendig, dass sich sowohl Käufer als auch Verkäufer von Immobilien zunächst einmal ausführlich beraten lassen. Denn nur mithilfe guter Marktkennntnisse und fundierter und vor allem bodenständiger Marktwertanalysen lassen sich in der derzeitigen Situation auf dem Immobilienmarkt beste und trotzdem realistische Preise erzielen.

Mit diesem Immobilienmarktbericht möchte ich Ihnen Hilfestellung und Orientierung geben, denn es bleibt auch in Zukunft spannend auf dem Immobilienmarkt. Selbstverständlich kann dieser Bericht keinesfalls eine kompetente Beratung durch Fachleute ersetzen, aber er gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen rund um die Immobiliensituation im Düsseldorfer Süden.

Ihre *Angelina Rayak*

Inhalt

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt auf Wachstumskurs	4
Die Entwicklung im Düsseldorfer Süden	5
Übersicht Stadtteile	6 – 7
Grundstücke	8
Eigentumswohnungen und Häuser	9
Mietniveau	10
LAGE – LAGE – LAGE Nicht nur die Lage zählt	11
Immobilienpreisübersicht 2016 für Düsseldorf-Süd	12 – 13
Ausblick	14
Unser Service für Eigentümer 10 Schritte für Ihren sicheren Verkauf	15



Angela Moser
(Junior-Maklerin)



Angelika Sandroch-Specht
(Assistenz)



Virginia Müller
(Auszubildende)



Iris Sennhenn
(Homestagerin)



Susanne Haase
(Controlling)

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt auf Wachstumskurs

Düsseldorf verfügt über eine hohe Wirtschaftskraft, über eine große wirtschaftliche Stabilität und gehört neben Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart zu den sieben größten Städten in Deutschland, den so genannten „Big Seven“. Viele, sowohl nationale als auch internationale, Unternehmen haben ihren Sitz in der Stadt, was in den letzten Jahren zu deutlich gestiegenen Einwohnerzahlen geführt hat. So sind besonders viele junge Familien nach Düsseldorf gezogen, die Zahl der Geburten liegt inzwischen sogar über der Zahl der Sterbefälle. Steigende Einwohnerzahlen führen natürlich zu einer steigenden Immobiliennachfrage und damit einher-

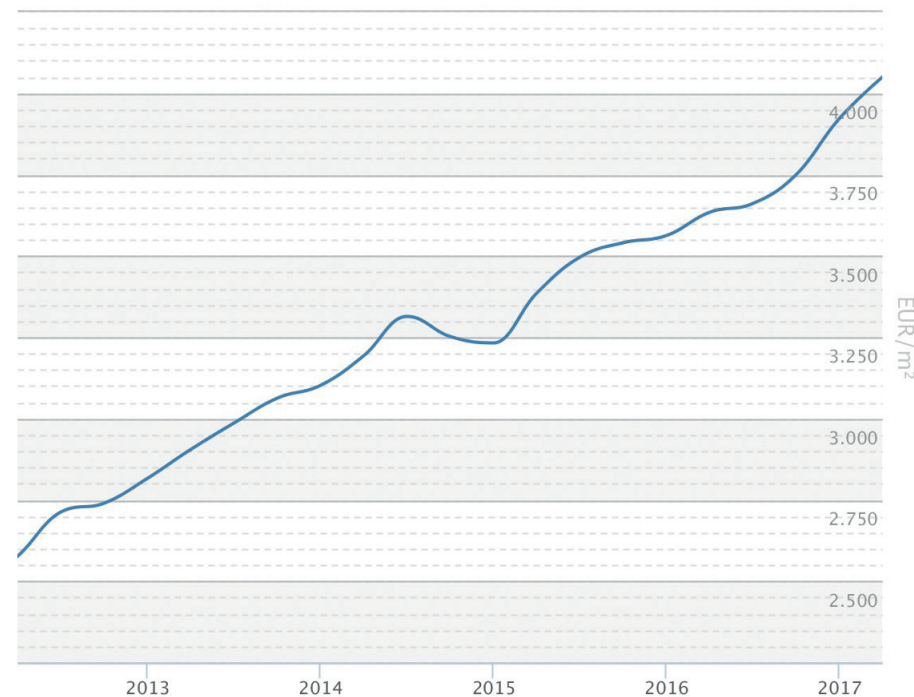
gehend zu steigenden Preisen, sodass sich der Düsseldorfer Immobilienmarkt weiterhin auf Wachstumskurs befindet. In besonders begehrten Stadtteilen wie etwa Oberkassel, Pempelfort oder Unterbilk herrscht bereits eine nicht zu unterschätzende Wohnungsknappheit.

Deshalb ist es sehr erfreulich, dass über die ganze Stadt verteilt einige große Neubauprojekte geplant wurden und zum Teil bereits fertiggestellt sind. Gute Beispiele hierfür sind das Andreas Quartier zwischen Hofgarten, Königsallee und Rheinuferpromenade sowie der zwischen der Metro und Flingern ganz neu entstandene Stadtteil Grafental. Zwar bringen diese Projekte

zeitweise ein wenig Entspannung in die Situation, dennoch reichen sie bei Weitem nicht aus. Die hohe Nachfrage wird bleiben – auch noch in den kommenden Jahren. Deshalb, so auch Jörg Schnorrenberger, Vorsitzender des Rings Deutscher Makler, in seinem Editorial zum Preisspiegel 2017, werde versucht, mit neuen Regelungen Einfluss auf die Grundrisse und Ausstattungen der Wohnungen zu nehmen, um Mieten und Preise im Zaum zu halten.

Denn gerade im oberen Preissegment führen Preisübertreibungen oftmals zu vielen leerstehenden Wohnungen. Da bleibt es nicht aus, dass die Nachfragesituation auf das nähere Umland abstrahlt. Der Speckgürtel rund um Düsseldorf wird davon profitieren, weil ein großer Teil der zusätzlich notwendigen Wohnungen dort entstehen wird – und nicht in Düsseldorf.

Preisentwicklung Immobilien Düsseldorf
(für Grundstücke, Häuser, Wohnungen)



Quelle: IMV online

04/2012 bis 04/2017
Angebotspreis (Kaufpreis/m²)

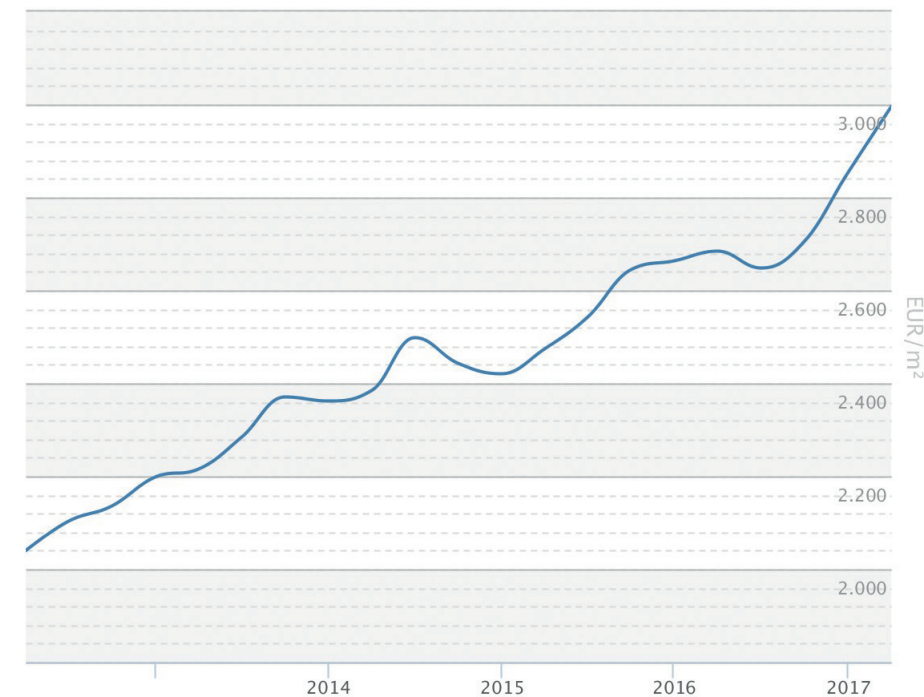
Die Entwicklung im **Düsseldorfer Süden**

Die Situation des Immobilienstandorts Düsseldorfer Süden ist ganz ähnlich zur Situation in der gesamten Stadt. Sicherlich ist sie etwas entspannter als in manchen so genannten Trendvierteln wie Unterbilk oder Pempelfort, aber dennoch angespannt. Allerdings erleben wir Fachleute es ganz besonders im Süden der Stadt, dass die Nachfrage extrem abhängig von der jeweiligen Lage ist, entscheidend ist mitunter nicht nur der Stadtteil sondern innerhalb des Stadtteils auch die Straße. Besonders begehrte Verkaufsobjekte sind in Urdenbach, Itter und natürlich in Benrath zu finden, dort sind vor allem das Musikantenviertel sowie die Bebauung direkt an der Rheinfront sehr attraktiv. In diesen Lagen sind Bestpreise nicht

die Ausnahme, sondern die Regel. Im Benrather Musikantenviertel lässt sich zudem ein Generationswechsel deutlich erkennen. Ältere Eigentümer geben ihre Häuser auf, ziehen in kleinere, seniorengerechte Wohnungen, und junge Familien ziehen ein. Durch die moderne Sanierung der alten Einfamilienhäuser durchzieht eine optische Veränderung nach und nach das gesamte Viertel. Einen ähnlichen Eindruck gewinnt man auch in Hellerhof, wenn auch die Häuser hier deutlich günstiger angeboten werden und dadurch für Familien erschwinglicher sind. Wesentlich schwerer lassen sich Objekte in den Stadtteilen Hassels, Reisholz oder Garath verkaufen, hier ist die Nachfrage größtenteils gering. In Benrath wird nun

allerdings durch das geplante Neubaugebiet „Mühlenviertel“ mit rund 400 Wohnungen zukünftig auch der bisher weniger stark nachgefragte Teil deutlich aufgewertet. Das Neubaugebiet wird Benrath hier nachhaltig positiv verändern, dadurch werden dann sicherlich die Immobilienpreise insgesamt steigen. Dazu wird zudem der Neubau des Berufskollegs beitragen. Darüber hinaus gibt es bereits Verhandlungen über das daneben liegende freie Grundstück, hier könnte in absehbarer Zeit ein weiteres größeres Neubaugebiet entstehen. In Erwartung dessen haben viele Eigentümer bereits begonnen, ihre Immobilien durch diverse Baumaßnahmen aufzuwerten – ein verändertes Straßenbild ist zu beobachten. Sehr beliebt und begehrt sind wie schon erwähnt die Stadtteile Urdenbach und Itter. Beide verfügen über einen dörflichen Charakter und idyllische Straßen, zudem liegt Urdenbach mit seinen zum Teil denkmalgeschützten Immobilien direkt an der Urdenbacher Kämpe, einem der schönsten Naherholungsgebiete in Düsseldorf. Gerade Familien möchten gern in diesen Stadtteilen wohnen, aber es gibt dort kaum Angebote und fast keine Neubautätigkeit.

Preisentwicklung Immobilien Düsseldorf-Süd
(für Grundstücke, Häuser, Wohnungen)



Quelle: IMV online

04/2012 bis 04/2017
Angebotspreis (Kaufpreis/m²)

Ab hier
finden Sie alle
Infos über
Düsseldorf-
Süd*

* Wir berücksichtigen folgende Stadtteile:
Benrath, Garath, Hassels, Hellerhof,
Himmelgeist, Holthausen, Itter,
Reisholz, Urdenbach, Wersten



Hellerhof ist nicht nur der südlichste Stadtteil von Düsseldorf, sondern auch einer der jüngsten. Gerade bei der jüngeren Düsseldorfer Bevölkerung ist er sehr beliebt. Während im Süden der Kreis Mettmann mit Anbindung an die Städte Langenfeld und Monheim angrenzt, schließen sich nördlich Urdenbach und Benrath mit dem Schlosspark an. Hellerhof ist hauptsächlich durch Wohngebiete mit Einfamilienhäusern geprägt und verfügt mit der Baumberger Aue über ein beliebtes Wochenendziel für Ausflügler. Zudem profitiert der Stadtteil durch den S-Bahn-Haltepunkt von einer sehr guten ÖPNV-Anbindung nicht nur in die Düsseldorfer Innenstadt, sondern auch nach Essen und Köln.

Garath grenzt an die Stadtteile Urdenbach und Benrath sowie an Hilden und entstand 1964 aus einem kleinen Siedlerdorf des Grafen Burgsdorff. Geschichtliche Nachweise reichen als Rittergeschlecht bis ins 13. Jahrhundert zurück. Heute ist Garath aufgrund seiner guten Infrastruktur ein beliebter Stadtteil für Familien. Zudem ist das Schloss Garath jederzeit einen Besuch wert, ebenso bietet die Nähe zu den Urdenbacher Kämpen gute Freizeit-

möglichkeiten. Durch einen S-Bahn-Haltepunkt sind sowohl die Düsseldorfer Innenstadt als auch Essen und Köln gut erreichbar.

Urdenbach, am südlichen Stadtrand Düsseldorfs gelegen, grenzt im Norden an den Stadtteil Benrath und im Osten an Garath. Im Westen wird Urdenbach durch den Rhein begrenzt, die südliche Grenze bildet das Altrheinebett. Der Stadtteil bezieht seinen Reiz aus seinem dörflichen Charakter, dem Miteinander von historisch gewachsenem Kern mit Fachwerkbauten, modern geplanter Kultur und ländlich anmutenden Kämpen. Mit dem ÖPNV lassen sich andere Stadtteile durch einige Buslinien sowie den Nachtverkehr gut erreichen. Überdies gelangt man über die bei Pendlern beliebte Rheinfähre schnell und bequem in das historische Städtchen Zons.

Benrath zählt mit seinen rund 16.000 Einwohnern zu den gehobenen Lagen Düsseldorfs und besticht durch seine Mischung aus modernem, urbanem Lebensstil und geschichtsträchtigem Stadtbild mit zahlreichen charmanten Gründerzeitbauten. Der

Stadtteil bietet ein Plus an Lebensqualität durch eine Vielfalt an landschaftlichen Highlights. Rund zehn Kilometer südöstlich des Düsseldorfer Zentrums gelegen erstreckt sich der Stadtteil vom Rhein bis hin zur Stadtgrenze von Hilden, einer attraktiven Nachbarstadt. Durch seinen Nahverkehrsbahnhof ist Benrath bestens an den ÖPNV angeschlossen, nicht nur die Düsseldorfer Innenstadt, sondern auch Städte wie Köln und Bonn sind gut erreichbar. Zudem gelangt man mit der U-Bahn innerhalb kurzer Zeit ins Zentrum von Düsseldorf.

Hassels gehört mit seiner Nähe zu den Stadtwäldern Eller, Hasseler und Benrather Forst, dem Naherholungsgebiet Unterbacher See sowie dem Stadtwald Hilden zu den Düsseldorfer Stadtteilen mit einem überdurchschnittlich hohen Freizeitwert. Die Düsseldorfer Innenstadt ist mit dem Auto und auch mit dem ÖPNV vom S-Bahn-Haltepunkt aus gut erreichbar. Für Einkäufe und Ausflüge bieten sich jedoch Benrath oder die benachbarte Stadt Hilden ebenso an.

Reisholz wird im Norden und Westen von Teilgebieten des Stadtteils Holthausen umschlossen und grenzt im Süden an Benrath. Zentral und dennoch ruhig gelegen verfügt Reisholz über eine hervorragende Infrastruktur, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie die medizinische Versorgung sind gut erreichbar. Zudem gibt es in Reisholz einen S-Bahn-Haltepunkt, sodass der Stadtteil gut an den ÖPNV angeschlossen ist, die Düsseldorfer Innenstadt kann so innerhalb kurzer Zeit erreicht werden.

Itter liegt am Rhein und ist nach dem Itterbach benannt, der in Solingen-Gräfrath entspringt und ursprünglich in Itter in den Rhein mündete. Bis heute hat der Stadtteil seinen dörflichen Charakter bewahren können und ist vor allem deshalb gerade bei jungen Familien sehr beliebt. Er wird von einigen Bauernhöfen und Eigenheimen sowie der katholischen Pfarrkirche St. Hubertus geprägt, die im 12. Jahrhundert im romanischen Baustil errichtet wurde. Die Düsseldorfer Innenstadt erreicht man am besten mit dem Auto, darüber hinaus gibt es zwei Buslinien ins Zentrum.

Der noch ländlich anmutende Stadtteil **Himmelgeist** liegt idyllisch zwischen Flehe, Volmerswerth und Benrath, und zwar direkt am Rhein. Für viele Ausflügler ist Himmelgeist an den Wochenenden ein attraktives Ziel. Einige kleine Restaurants sowie ein Bäcker und ein Metzger runden das Angebot ab. Himmelgeist besticht durch seine gehobene Villenlage gepaart mit noch alten Höfen wie dem Fronhof und Haus Mickeln, die bis ins Mittelalter zurückreichen. Die Pfarrkirche St. Nikolaus gehört zu den ältesten Kirchen im Stadtgebiet. Über die Münchener Straße ist die Düsseldorfer Innenstadt mit dem Auto schnell erreichbar.

Der südliche Teil von **Holthausen** grenzt an den Rhein, und zwar an den Reisholzer Hafen. Benachbarte Stadtteile sind Itter, Wersten, Eller, Reisholz und Benrath. Die beiden wichtigsten Hauptverkehrsadern von Holthausen sind die Kölner Landstraße sowie die Bonner Straße. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV sehr gut, mehrere U-Bahnlinien fahren direkt in die Düsseldorfer Innenstadt. Zudem ist durch die A 46 eine gute Anbindung

an die naheliegenden Städte Hilden, Neuss und Wuppertal gewährleistet. Ein großes Warenangebot bietet die Kölner Landstraße, selbst Großeinkäufe lassen sich dort bequem erledigen.

Wersten liegt zwischen den Stadtteilen Oberbilk im Norden, Eller im Nordosten, Holthausen im Südosten, Himmelgeist im Südwesten und Bilk im Westen. Der Stadtteil ist ein fast reines Wohngebiet, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind, unter anderem in der Kölner Straße, ausreichend vorhanden. Durch die Anbindung an das Bus- und Straßenbahnnetz der Stadt Düsseldorf sind sowohl die Innenstadt als auch andere Stadtteile schnell und bequem auch ohne Auto erreichbar. Auch das Freizeitangebot in Wersten ist vielfältig, beispielsweise laden Südpark und Volksgarten mit ihren Seen und Teichen, dem Streichelzoo, dem Botanischen Garten der Universität sowie verschiedenen Radwanderwegen zum Erholen im Freien ein.



Grundstücke

Der Grundstücksmarkt im Düsseldorf Süden zeigt sich nach wie vor ganz besonders angespannt, denn bei extrem hoher Nachfrage gibt es kaum Angebote. Inzwischen sind dort sogar mittlere und eher schlechte Lagen recht gut nachgefragt. Die Erklärung für diese Situation ist einfach: ohnehin ist der Wunsch nach Eigentum bei jungen Familien grundsätzlich groß und wird aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen weiter verstärkt. Zudem möchten viele Immobiliensuchende

lieber selbst bauen, um ihre individuellen Bedürfnisse für ihr Eigenheim realisieren zu können. Auch Bauträger suchen dringend nach bebaubaren Grundstücken – Entspannung auf dem Markt ist allerdings mittelfristig nicht in Sicht und so wird Bauland, zumindest in begehrten Lagen, immer teurer. So lagen beispielsweise im vergangenen Jahr in Benrath die Richtwerte für Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhausbebauung

bei 700 bis 1.000 Euro pro Quadratmeter, hingegen in Stadtteilen wie beispielsweise Holthausen nur bei 460 bis 660 Euro pro Quadratmeter. Ganz ähnlich zeigen sich die Preise für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser. Hier lagen die Richtwerte in 2016 in Benrath bei 910 bis 1.300 Euro pro Quadratmeter und in Garath nur bei 410 bis 560 Euro. Aufgrund der Nachfrage werden aber auch in weniger attraktiven Stadtteilen die Preise nach und nach steigen.

Typische Richtwerte in Düsseldorf

(zum 1.1.2017)

	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Baulandgrundstücke	Bodenrichtwerte in EUR/m² Grundstücksfläche (Vorderland)		
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	Holthausen, Rath, Flingern, Wersten 460 – 660	Wittlaer/Bockum, Stockum-Nord, Benrath 700 – 1.000	Stockum, Zooviertel, Niederkassel 1.000 – 2.000
Mietwohnhausgrundstücke 3-4-geschossig	Garath, Gerresheim, Flingern-Nord, Eller, Heerdt-West 410 – 560 GFZ 1,0–1,2	Benrath, Derendorf, Mörsenbroich, Grafenberg 910 – 1.300 GFZ 1,0–1,8	Pempelfort, Düsseltal, Oberkassel 1.750 – 2.700 GFZ 1,8–2,5
Büro-/Geschäftsgrundstücke	Heerdt, Oberbilk 1.550 – 1.950 GFZ 2,4–3,5	Innenstadt, Derendorf, Unterbilk 2.600 – 5.300 GFZ 2,4–4,0	Königsallee, Schadowstraße 14.000 – 28.000 GFZ 5,0
Industrie-/Gewerbegrundstücke	Hafen, Lierenfeld (Industrie/Produktion) 170 – 180	Rath, Heerdt, Benrath (Gewerbe mit Büro) 210 – 380	Flingern, Heerdt (Büro-/Handelsnutzung) 320 – 670 GFZ 2,2

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Eigentumswohnungen und Häuser

(Bestandsimmobilien)

Preisentwicklung Eigentumswohnungen



Quelle: IMV online

04/2012 bis 04/2017
Angebotspreis (Kaufpreis/m²)

Fast identisch zur Lage des Grundstücksmarkts stellt sich der Markt sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser, heutzutage auch oft Zinshäuser genannt, dar. Das Angebot wird immer kleiner, aber aufgrund günstiger Zinsen steigt die Nachfrage. Und mit steigender Nachfrage werden natürlich die Preise immer weiter nach oben klettern. So erfreuen sich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser immer größerer Beliebtheit. Allerdings beeinflussen neben der Lage sowohl der Gebäudezustand als auch der Energiebedarf den Preis, bei Mehrfamilienhäusern sind zudem Mieterstruktur und zu erwartende Renditen wichtige Kriterien für die Kaufentscheidung.





Mietniveau

Selbstverständlich entwickeln sich die Mieten im Düsseldorfer Süden äquivalent zum Kaufmarkt. Eine sehr wichtige Rolle spielt natürlich auch hier der Energieverbrauch. Für potenzielle Mieter ist die Gesamtmiete inklusive der Nebenkosten entscheidend, sodass sich Wohnungen mit niedrigem Verbrauch deutlich besser vermieten lassen. So sind tendenziell ältere Häuser energieintensiver als Häuser neuerer Baujahre.

Ein Phänomen, das nach und nach auch den Düsseldorfer Süden betreffen wird, ist das zunehmende Angebot möblierter Wohnungen. Es ermöglicht dem Vermieter nämlich den Ausstieg aus der Mietpreisbremse. Denn wer seine Wohnung möbliert vermietet, darf über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus Zuschläge für die Einrichtung verlangen.

Mietpreisentwicklung im Düsseldorfer Süden
(für Wohnungen und Häuser)



Quelle: IMV online

10/2012 bis 03/2017
Angebotspreis (Mietpreis/m²)



Die meisten Eigentümer lieben ihre eigene Immobilie, egal ob es sich um ein Haus oder eine Wohnung handelt. Sie haben sie irgendwann ausgesucht und in ihre Traumimmobilie verwandelt. Wollen sie diese Immobilie dann eines Tages verkaufen, glauben sie, dass jeder potenzielle Käufer sie genauso

positiv sehen muss wie sie selbst. Das führt häufig dazu, dass der realistische Marktwert nicht erkannt wird und Phantasiepreise verlangt werden. Eine Beratung durch einen Immobilienexperten kann hier sehr hilfreich sein. Neben der Lage und einer guten Infrastruktur müssen beispielsweise auch

die in jüngerer Vergangenheit in eben dieser Lage erzielten Verkaufspreise ähnlicher Objekte in die Berechnung mit einfließen. Nur so kann – trotz großer Nachfrage und steigender Preise – ein fairer und realistischer Wert einer Immobilie ermittelt werden.

Immobilien Preisübersicht 2016

für Düsseldorf-Süd

Eigentumswohnungen (Bestandsimmobilien) *

Stadtteil	Anzahl Angebote	Preisspanne pro m² in EUR	Gewichteter Preis pro m² in EUR
Benrath	130	1.250–5.250	2.436
Hellerhof	10	2.600–3.200	2.929
Garath	86	750–2.908	1.843
Urdenbach	40	1250–5.250	2.553
Hassels	63	1.000–3.000	2.258
Reisholz	16	1.417–3.006	2.671
Itter	9	1.613–4.151	3.000
Himmelgeist	3	2.647–3.529	3.125
Holthausen	66	1.160–3.235	2.188
Wersten	59	1.225–4.380	2.329

Quelle: IMV online

Häuser (Bestandsimmobilien) *

Stadtteil	Anzahl Angebote	Preisspanne pro m² in EUR	Gewichteter Preis pro m² in EUR
Benrath	30	1.619–5.853	3.707
Hellerhof	14	2.252–3.311	2.794
Garath	19	1.196–3.653	2.890
Urdenbach	26	1.246–5.556	3.392
Hassels	17	1.245–3.946	2.959
Reisholz	8	2.538–3.875	2.874
Itter	5	3.171–4.909	3.916
Himmelgeist	2	3.255–4.865	4.060
Holthausen	7	1.923–4.056	3.323
Wersten	27	1.276–5.264	3.308

Quelle: IMV online

Zinshäuser (Mehrfamilienhäuser) *

Stadtteil	Anzahl Angebote	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Gewichteter Preis pro m² in EUR
Benrath	8	318	2.736
Hellerhof	2	168	2.610
Garath	1	220	2.205
Urdenbach	2	198	2.355
Hassels	4	428	2.339
Reisholz	2	479	1.992
Itter	2	459	4.234
Himmelgeist	0	-	-
Holthausen	8	250	3.084
Wersten	10	210	2.551

Quelle: IMV online

Mietwohnungen *

Stadtteil	Anzahl Angebote	Miet-Spanne pro m² in EUR	Gewichteter Preis pro m² in EUR
Benrath	436	4,78–14,81	9,29
Hellerhof	29	5,27–10,87	8,57
Garath	157	3,88–12,50	7,84
Urdenbach	187	4,42–15,35	8,64
Hassels	256	4,95–17,14	8,85
Reisholz	70	5,63–10,86	8,82
Itter	35	7,41–15,24	9,35
Himmelgeist	29	6,00–14,67	10,32
Holthausen	191	5,91–10,74	8,61
Wersten	502	4,19–15,97	9,00

Quelle: IMV online

* Sämtliche Auswertungen beziehen sich auf die Marktbeobachtungen von RAYAK Immobilien sowie auf Angebote in Internetportalen und Printmedien. RAYAK IMMOBILIEN trifft keine Aussage darüber, ob die in den Angeboten genannten Preise auch tatsächlich erzielt werden konnten.

Berücksichtigt wurden auch Angebote, die keiner Lage eindeutig zugeordnet werden können – so sind Differenzen zwischen der Anzahl der Angebote in einer bestimmten Lage und der Gesamtanzahl entstanden.



Ausblick

Da aus unserer Sicht die Zinsen weiterhin auf niedrigem Niveau bleiben werden, und die Nachfrage nach Immobilien nach wie vor ungebremsst hoch sein wird, kann auf absehbare Zeit keine Entspannung auf dem Markt eintreten. Insbesondere der Run auf Mehrfamilienhäuser und vermietete Eigentumswohnungen wird anhalten, da diese Anlageobjekte nicht zuletzt mangels alternativer Investmentmöglichkeiten als Vermögenssicherung besonders begehrt sind. Zudem sind potenzielle Verkäufer von der allgemeinen Situation auf den Finanzmärkten äußerst verunsichert und warten ab, anstatt

zu verkaufen, nur um durch diese Verkäufe Gewinne für alternative Investitionen zu realisieren. Das verstärkt den Verknappungseffekt. Somit rechnen wir weiterhin mit steigender Nachfrage und sinkenden Angeboten auf dem gesamten Immobilienmarkt.

Auch die im März vergangenen Jahres in Kraft getretene Wohnkredit-Richtlinie (WOKR), die die Baufinanzierung für Normalverdiener wesentlich schwieriger gemacht hat, konnte diesen Trend nicht wesentlich beeinflussen. Ursprünglich war die neue WOKR dafür vorgesehen, die sogenannten

„Verbraucher“ vor Überschuldung zu schützen, da viele Käufer ihre finanziellen Möglichkeiten überschätzen und wegen anhaltend hoher Finanzierungsverbindlichkeiten in eine Schuldenfalle geraten können. Durch die neue Richtlinie mit erhöhten Anforderungen an die Darlehensnehmer ist die finanzierbare Käufergruppe (vornehmlich privat genutzter Immobilien) sehr viel kleiner geworden und der Zugang zu Krediten somit deutlich erschwert. Gewinner dieser Entwicklung sind Besserverdienende oder Käufer mit einem hohen Eigenkapitalanteil. Diese Käufergruppe hat für die weiterhin ungebremsst hohe Nachfrage gesorgt.

Wir gehen daher davon aus, dass der Marktdruck sowohl in der gesamten Stadt Düsseldorf als auch im Düsseldorfer Süden weiter anhalten wird und die Preise auf Dauer angespannt bleiben werden. Diese Situation macht das Umland für Familien attraktiver, also wird der Speckgürtel rund um die Stadt profitieren. Steigende Pendlerströme machen Düsseldorf zu einer Pendlerhochburg und sind als Zeichen für die steigenden Immobilienpreise in der Stadt zu werten.

Auch im Vermietungsbereich gehen wir von einer weiteren, wenn auch wesentlich moderateren, Preissteigerung aus, und zwar bedingt durch langfristige Mietverträge und die seit dem 1. Juli 2015 eingeführte Mietpreisbremse. Ob sich der Trend zur möblierten Vermietung bewähren wird, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Hier sind die Vermieter gefragt, die stetig steigende Zahl von Arbeitnehmern mit hohem Mobilitätsbedarf mit innovativen Nutzungskonzepten zu überzeugen.

Unser Service für Eigentümer 10 Schritte für Ihren *sicheren Verkauf*



① Umfangreiche **Erstberatung**

Käufer und Verkäufer, Wohn- und Geschäftsidee: Alles sollte bestens zueinander passen, damit ein fairer, für alle zufriedenstellender Transfer zustande kommt. Darum bemühen wir uns schon beim Erstgespräch um eine gründliche Bestandsaufnahme Ihrer Wünsche: Nur was klar und präzise angebahnt wird, kann nachhaltig gelingen.

② Professionelle **Marktwertermittlung**

Um den bestmöglichen Preis zu erzielen, müssen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie kennen. Wir ermitteln diesen professionell, finden die geeignete Zielgruppe heraus und können so den richtigen Verkaufspreis festlegen.

③ Wirksames **Marketingkonzept**

Um für Ihre Immobilie die Aufmerksamkeit der richtigen Zielgruppe und Kaufinteressenten zu wecken, bewerben wir sie mit vielfältigen Instrumenten auf einer Vielzahl an Kanälen gleichzeitig. Exposé, Fotos, Anzeigen, Schilder, Flyer – unsere klassischen Werbemittel bilden die optimale Grundlage für den richtigen Marketingmix.

④ Überzeugendes **Home Staging**

Damit Ihre Immobilie einen neuen Besitzer findet, muss er darin schon bei der ersten Besichtigung sein neues Zuhause erkennen können. Mit unserem Home-Staging richten wir Ihre Immobilie so her, dass sich Interessenten darin wiederfinden.

⑤ Professionelle **Immobilienfotografie**

Professionelle Fotos vermitteln schon vorab einen realistischen Eindruck – und reduzieren die tatsächlichen Termine spürbar.

⑥ 360° **Online-Besichtigung**

Wir fertigen von Ihrer Immobilie eine virtuelle 360-Grad-Besichtigung an, mit der sich Interessenten jederzeit und bequem vom heimischen PC, Tablet oder Smartphone einen realistischen ersten Eindruck verschaffen können. So sparen Sie und Ihre Interessenten wertvolle Zeit, und die Zahl der echten Besichtigungen wird auf ein Minimum begrenzt.

⑦ Auswahl der bonitätsgeprüften **Käufer**

Solidität und Bonität lassen sich nachweislich prüfen. In diesem Sinne beraten und unterstützen wir Sie bei der Auswahl des perfekten Interessenten – und bauen entbehrlichen Konflikten vor.

⑧ Wöchentlicher **Überblick des Verkaufsstatus**

Über alle Marketingaktivitäten informieren wir Sie regelmäßig und transparent, sodass Sie immer den aktuellen Stand Ihres Verkaufsauftrages kennen.

⑨ Umfassende **Rundumbetreuung**

Bei Fragen oder Schwierigkeiten der Vertragsgestaltung und der Organisation eines reibungslosen Notarservices sind Sie bei uns in zuverlässigen Händen. Was auch immer für Ihren Verkauf zu tun ist, wir übernehmen das!

⑩ **Service nach dem Verkauf**

Wir kümmern uns um die reibungslose Übergabe Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung mitsamt Schlüssel, lesen alle Zählerstände ab und halten die Übergabe in einem einwandfreien Protokoll fest. So beugen Sie eventuellen Missverständnissen oder späteren Fragen wirksam vor und sind auch langfristig auf der sicheren Seite.

RAYAK Immobilien · Hauptstraße 29 · 40597 Düsseldorf-Benrath

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

RAYAK Immobilien ist die erste Adresse, wenn es um den Verkauf und die Vermietung von Immobilien geht – kompetent, flexibel und professionell. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



RAYAK IMMOBILIEN®

Hauptstraße 29 · 40597 Düsseldorf-Benrath

Tel.: 0211/993 46 38-0 · Fax: 0211/993 46 38-9

info@rayak-immobilien.de · angelina.rayak@rayak-immobilien.de

www.rayak.de