



RAYAK IMMOBILIEN®

IMMOBILIEN **MARKTBERICHT 2019**
FÜR DEN DÜSSELDORFER SÜDEN



Angelina Rayak
Inhaberin



Angela Moser
Immobilienberaterin
Bereich Verkauf



Eva Biedenbach
Vermietung & Buchhaltung



Iris Sennhenn
Home Staging



Beate Werthschulte
Öffentlichkeitsarbeit



Dr. Johann Werner Fliescher
Vorstand Haus und Grund Düsseldorf



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Düsseldorfer Immobilienmarkt gehört seit Jahren zu den begehrtesten in Deutschland. Auch wenn kleine Tendenzen zur Marktentspannung erkennbar sind, ist die Nachfrage nach Immobilien ungebrochen hoch. So wurden in 2018 in Düsseldorf für 6,2 Mrd. Euro Immobilien verkauft. Neben begehrten Bestandsimmobilien fokussiert sich die Nachfrage auf zunehmend entstehende Neubauobjekte. Aufgrund des großen Interesses stellen sich Fragen an den Städtebau. Wo sollen die dringend benötigten Neubauten errichtet werden? Sind Hochhäuser die Lösung, um den Bedarf an Wohnungen zu decken? Wenn ja, wo sollen sie gebaut werden und wie hoch sind die Baukosten? Wie wirkt der Neubau auf bestehende Stadtquartiere? Und welche Wohnungen werden gebaut, für Singles oder Familien?

Diese vielen Fragen sind letztlich nicht nur von Stadtverwaltung und Baurecht zu beantworten, sondern von allen Betroffenen, also auch von den Düsseldorfer Bürgern. Für die Beliebtheit der Stadt spielen das Wohnumfeld, die Verkehrsanbindung sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums eine wesentliche Rolle. Nicht von ungefähr liegt Düsseldorf in verschiedenen Städterankings vorne. Hinzu kommt, dass das Wohnen sich zunehmend verändert. Die Gesellschaft wird mobiler. Statussymbole wie etwa ein eigenes Auto spielen bei jungen Menschen keine so große Rolle mehr. Die Gesellschaft wird älter, gleichzeitig sinkt aufgrund des Zuzugs der Altersdurchschnitt in Düsseldorf, die Zahl der Singlehaushalte nimmt zu.

Mit diesem Immobilienmarktbericht erhalten Sie wertvolle Orientierung über den Immobilienmarkt. Es ist heutzutage nämlich unbedingt notwendig, dass sich Eigentümer sowie Käufer und Verkäufer von Immobilien zunächst einmal ausführlich beraten lassen. Denn nur mithilfe guter Kenntnisse der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, seien es Mietrecht, Baurecht oder Werkvertragsrecht, lassen sich heute Immobilien sachgerecht und haftungsfrei verwalten, um eine sichere Rendite zu erzielen. Derzeit spielt die am 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung eine wesentliche Rolle in den Beratungsgesprächen.

Fundierte, praxisnahe Beratung erhalten Sie bei Haus und Grund Düsseldorf, einem der größten Haus und Grundbesitzervereine Deutschlands. Neben individueller Beratung bieten wir unseren 17.000 Mitgliedern in unseren drei Geschäftsstellen weitere Mitgliedervorteile, wie etwa Versicherungsberatung, Bau- und Architektenberatung, wertvolle Vorträge und Seminare in Düsseldorf.

Dr. Johann Fliescher

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 2018 für Düsseldorf-Süd | 12–13 |
| Ausblick | 14 |
| Unser Service für Eigentümer 10 Schritte für Ihren sicheren Verkauf | 15 |

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.

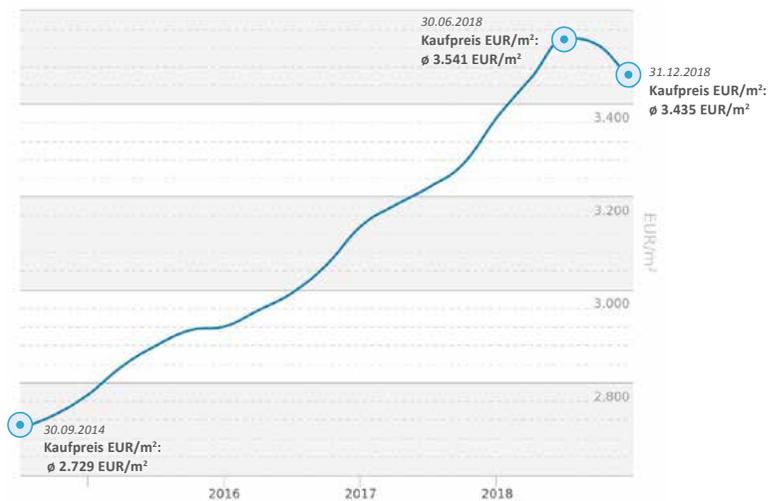
Deshalb ist es sehr erfreulich, dass über die ganze Stadt verteilt einige große Neubauprojekte geplant wurden – oftmals auf ehemaligen Gewerbearealen. Der Trend, in die Höhe zu bauen, wurde bereits im „Quartier Central“ in Derendorf eindrucksvoll in Szene gesetzt. Andere bereits geplante, ähnlich gelagerte Bauvorhaben sind die Projekte „Heimathafen“ an der Speditionstraße im

Medienhafen oder der UpperNord Tower am Mörsenbroicher Ei. Deshalb, so auch Jörg Schnorrenberger, Vorsitzender des Rings Deutscher Makler (RDM), in seinem Editorial zum Preispiegel 2018, könne mit der Bezugstauglichkeit dieser Wohnungen das zusätzliche Angebot zu einer Entspannung der Mietpreise führen, die in den vergangenen Jahren stetig gestiegen seien.

Die in den letzten Jahren in der Landeshauptstadt festgestellten Übertreibungen im oberen Preissegment haben bereits die Nachfragesituation auf das nähere Umland beflügelt. Der Speckgürtel rund um Düsseldorf hat längst davon profitiert und wird dies auch weiterhin tun, weil ein großer Teil der zusätzlich notwendigen und bezahlbaren Wohnungen dort entsteht.

Preisentwicklung Immobilien Düsseldorf

(für Häuser und Wohnungen – Bestandsimmobilien)



Quelle: IMV online

07/2014 bis 12/2018
Angebotspreise (Kaufpreise/m²)

Die Entwicklung im **Düsseldorfer Süden**

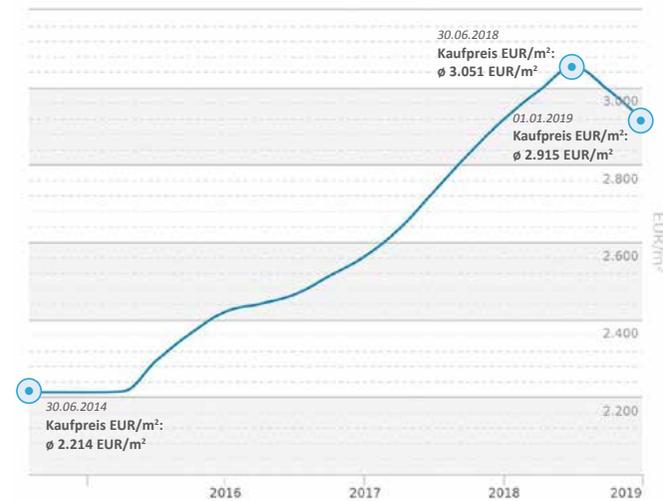
Die Situation des Immobilienstandorts Düsseldorfer Süden ist ganz ähnlich zur Situation in der gesamten Stadt. Sicherlich ist sie etwas entspannter als in manchen so genannten Trendvierteln wie Unterbilk oder Pempelfort, aber dennoch angespannt. Allerdings erleben wir Fachleute es ganz besonders im Süden 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 sind momentan drei wichtige Wohnprojekte mit insgesamt rund 1.500 Wohneinheiten in der Planung bzw. Bauphase - und das lediglich 400 Meter Luftlinie voneinander entfernt: Das Mühlenquartier, das Wohnquartier neben dem Dürer-Kolleg sowie die Benrather Gärten an der Hildener Straße auf dem ehemaligen Nirostengelände. Entwicklung und Planung dieser Bauareale liefen nicht ganz reibungslos ab. Es gab eine hohe Bürgerbeteiligung, die unter anderem zu einer Überprüfung des Bebauungsplans und zu einer Verkehrsstudie für den Düsseldorfer Süden führte. Weitere kleinere Bauprojekte sind „Wohnen am Hospital“, Wohnquartier „Ben und Maria“ an der Benrodestraße sowie „Wohnen am ehemaligen Hallenbad“.

Preisentwicklung Immobilien Düsseldorf-Süd

(für Häuser und Wohnungen – Bestandsimmobilien)



Quelle: IMV online

07/2014 bis 12/2018
Angebotspreise (Kaufpreise/m²)

Sehr beliebt und begehrt sind – wie bereits 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, allerdings gibt es dort kaum Angebote.

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 Kämpfen 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 Altrheintbett. Der Stadtteil bezieht seinen Reiz aus seinem dörflichen Charakter, dem Miteinander von historisch gewachsenem Kern mit Fachwerkbauten, modern geplanter Kultur und ländlich anmutenden Kämpfen. 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 geschichtsträchtigen 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 Dorfkirche 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 Düsseldorfer 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 individu-

ellen 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 Jahr 2017 in Benrath die Richtwerte für Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhausbebauung bei 760 bis 1.100 € pro Quadratmeter (in 2016 waren es noch 700 bis 1.000 €),

hingegen in Stadtteilen wie beispielsweise Holthausen nur bei 500 bis 710 € pro Quadratmeter (in 2016 waren es 460 bis 660 €). Ganz ähnlich zeigen sich die Preise für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser: Hier lagen die Richtwerte in 2017 in Benrath bei 980 bis 1.400 € pro Quadratmeter (im Vorjahr 910 bis 1.300 €) und in Garath nur bei 440 bis 600 Euro (im Vorjahr 410 bis 560 €). Aufgrund der Nachfrage werden aber auch in weniger attraktiven Stadtteilen die Preise nach und nach steigen.

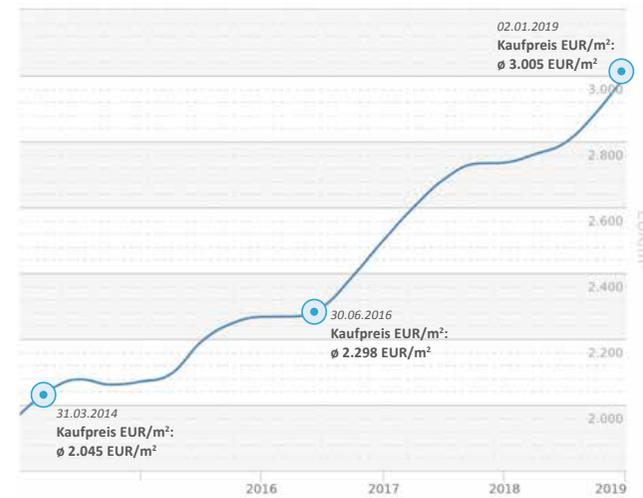
Kurzübersicht der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018

| | einfache Lagen | mittlere bis gute Lagen | hochwertige Lagen |
|--|---|---|---|
| Baulandgrundstücke | Bodenrichtwerte in EUR/m ² Grundstücksfläche (Vorderland) | | |
| Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke | Holthausen, Rath, Flingern, Wersten 500 – 710 | Wittlaer/Bockum, Stockum-Nord, Benrath 760 – 1.100 | Stockum, Zooviertel, Niederkassel 1.100 – 2.200 |
| Mietwohnhausgrundstücke 3-4-geschossig | Garath, Gerresheim, Flingern-Nord, Eller, Heerd-West 440 – 600 GFZ 1,0-1,2 | Benrath, Derendorf, Mörsenbroich, Grafenberg 980 – 1.400 GFZ 1,0-1,8 | Pempelfort, Düsseldorf, Oberkassel 1.900 – 2.900 GFZ 1,8-2,5 |
| Büro-/Geschäftsgrundstücke | Heerd, Oberbilk 1.650 – 2.100 GFZ 2,4-3,5 | Innenstadt, Derendorf, Unterbilk 2.300 – 5.700 GFZ 2,4-4,0 | Königsallee, Schadowstraße 17.500 – 30.000 GFZ 5,0 |
| Industrie-/Gewerbegrundstücke | Hafen, Lierenfeld (Industrie/Produktion) 180 | Rath, Heerd, Benrath (Gewerbe mit Büro) 220 – 390 | Flingern, Heerd (Büro-/Handelsnutzung) 680 – 740 GFZ 2,2 |

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Eigentumswohnungen und Häuser (Bestandsimmobilien)

Preisentwicklung Eigentumswohnungen Düsseldorfer Süden



Quelle: IMV online

01/2014 bis 01/2019
Angebotspreise (Kaufpreise/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.



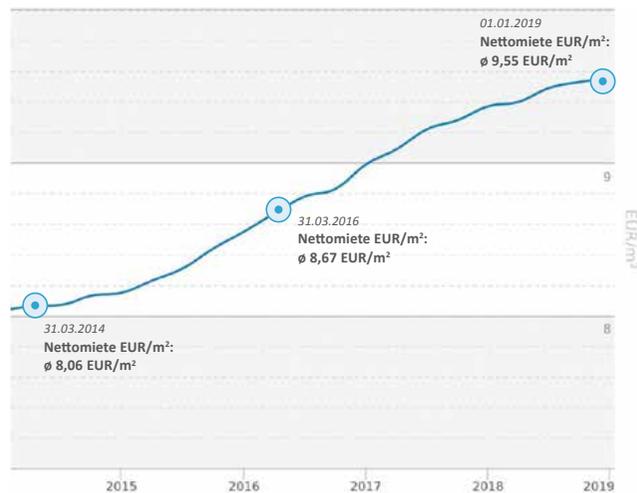


Mietniveau

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.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die drei großen neuen Baugebiete bei der Mietpreisentwicklung auswirken werden.

Mietpreisentwicklung im Düsseldorfer Süden
(für Wohnungen und Häuser)



Quelle: IMV online

01/2014 bis 01/2019
Angebotspreise (Mietpreise/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 2018

für Düsseldorf-Süd

Eigentumswohnungen (Bestandsimmobilien) *

| Stadtteil | Anzahl Angebote | Preisspanne pro m ² in EUR | Durchschnittswert (Ø) Preis pro m ² in EUR |
|-------------|-----------------|---------------------------------------|---|
| Benrath | 113 | 2.014–7.231 | 3.434 |
| Hellerhof | 9 | 1.596–3.287 | 2.794 |
| Garath | 24 | 1.605–3.287 | 2.240 |
| Urdenbach | 23 | 2.079–5.493 | 3.445 |
| Hassels | 98 | 1.420–4.012 | 2.513 |
| Reisholz | 14 | 1.938–4.011 | 2.862 |
| Itter | 6 | 2.202–4.439 | 3.602 |
| Himmelgeist | 10 | 1.950–6.000 | 3.685 |
| Holthausen | 66 | 1.424–4.248 | 2.661 |
| Wersten | 68 | 1.792–4.514 | 2.834 |

Quelle: IMV online

01.01.2018 bis 31.12.2018

Zinshäuser (Mehrfamilienhäuser) *

| Stadtteil | Anzahl Angebote | Durchschnittliche Wohnfläche in m ² | Durchschnittswert (Ø) Preis pro m ² in EUR |
|-------------|-----------------|--|---|
| Benrath | 1 | 300 | 2.633 |
| Hellerhof | 1 | 255 | 2.667 |
| Garath | 0 | - | - |
| Urdenbach | 1 | 278 | 3.230 |
| Hassels | 3 | 204 | 2.838 |
| Reisholz | 1 | 180 | 3.106 |
| Itter | 0 | - | - |
| Himmelgeist | 1 | 267 | 3.483 |
| Holthausen | 2 | 549 | 1.669 |
| Wersten | 5 | 500 | 2.723 |

Quelle: IMV online

01.01.2018 bis 31.12.2018

Häuser (Bestandsimmobilien) *

| Stadtteil | Anzahl Angebote | Preisspanne pro m ² in EUR | Durchschnittswert (Ø) Preis pro m ² in EUR |
|-------------|-----------------|---------------------------------------|---|
| Benrath | 26 | 2.220–8.178 | 4.209 |
| Hellerhof | 13 | 1.867–3.530 | 3.056 |
| Garath | 19 | 1.938–3.896 | 3.089 |
| Urdenbach | 28 | 2.556–5.909 | 4.079 |
| Hassels | 25 | 1.709–5.606 | 3.355 |
| Reisholz | 11 | 1.831–4.975 | 3.148 |
| Itter | 8 | 3.736–5.480 | 4.586 |
| Himmelgeist | 7 | 2.883–5.993 | 4.299 |
| Holthausen | 12 | 1.571–4.484 | 2.912 |
| Wersten | 47 | 1.571–5.731 | 3.615 |

Quelle: IMV online

01.01.2018 bis 31.12.2018

Mietwohnungen *

| Stadtteil | Anzahl Angebote | Miet-Spanne pro m ² in EUR | Durchschnittswert (Ø) Preis pro m ² in EUR |
|-------------|-----------------|---------------------------------------|---|
| Benrath | 472 | 5,46–21,33 | 10,31 |
| Hellerhof | 27 | 6,91–13,49 | 9,49 |
| Garath | 147 | 4,67–16,67 | 8,72 |
| Urdenbach | 152 | 4,84–15,34 | 9,39 |
| Hassels | 296 | 4,65–15,89 | 9,37 |
| Reisholz | 106 | 6,76–13,11 | 9,32 |
| Itter | 30 | 6,69–12,24 | 9,90 |
| Himmelgeist | 55 | 7,20–18,90 | 11,06 |
| Holthausen | 215 | 5,42–18,91 | 9,84 |
| Wersten | 499 | 4,55–18,46 | 10,09 |

Quelle: IMV online

01.01.2018 bis 31.12.2018

* Sämtliche Auswertungen beziehen sich auf die Marktbeobachtungen von RAYAK Immobilien Research 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 – nicht zuletzt durch einen anhaltenden Zuzugstrend nach Düsseldorf – weiterhin ungebremst hoch sein wird, kann auf absehbare Zeit keine Entspannung auf der Nachfrageseite entstehen. Zudem wird der Run auf Mehrfamilienhäuser und vermietete Eigentumswohnungen anhalten, da diese Anlageobjekte mangels alternativer Investmentmöglichkeiten als Vermögenssicherung besonders begehrt sind. Darüber hinaus sind potenzielle Verkäufer von der allgemeinen Situ-

ation 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 auf dem gesamten Düsseldorfer Immobilienmarkt, so auch im Düsseldorfer Süden. Ob die Fertigstellung der drei großen Wohnprojekte in Benrath mit rund 1.500 Wohnungen sich tatsächlich preissenkend auf Miet- oder Kaufobjekte auswirken wird, darf jedoch bezweifelt werden. Vor dem Hintergrund immer umfangreicherer gesetz-

licher Vorgaben, Energieeffizienzanforderungen sowie höherer Baukosten, die sich aus steigenden Material- und Personalkosten speisen, muss mit einer Weitergabe dieser erhöhten Herstellungskosten an Käufer oder Mieter gerechnet werden.

Diese Situation macht das Umland für Familien attraktiver. Somit wird der Speckgürtel rund um die Stadt weiterhin profitieren. Wachsende Pendlerströme machen Düsseldorf zu einer Pendlerhochburg und sind als Zeichen für die steigenden Immobilienpreise in der Stadt zu werten.

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 Verkaufstatus**

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.: 0211/9934638-0 · Fax: 0211/9934638-9

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

www.rayak.de