

Düsseldorf 2017/2018

**Regionale
Marktentwicklungen**

Seite 1

**Erben & Vererben:
Tipps zum richtigen
Vorgehen**

Seite 6

**Mehrfamilienhäuser:
Guter Zeitpunkt für
Verkauf**

Seite 8



Eine Welt für sich: Karneval, Wirtschaftszentrum, Sportmekka, dazu Medienhafen, Flughafen und die Rheinhäfen – Düsseldorf ist in vielen Bereichen Weltklasse. Nicht nur rund um das Rheinufer sorgt eine hohe Nachfrage für ausufernd hohe Immobilienpreise.

Christopher Schnell – Regionalleiter, Düsseldorf

Soziodemografie

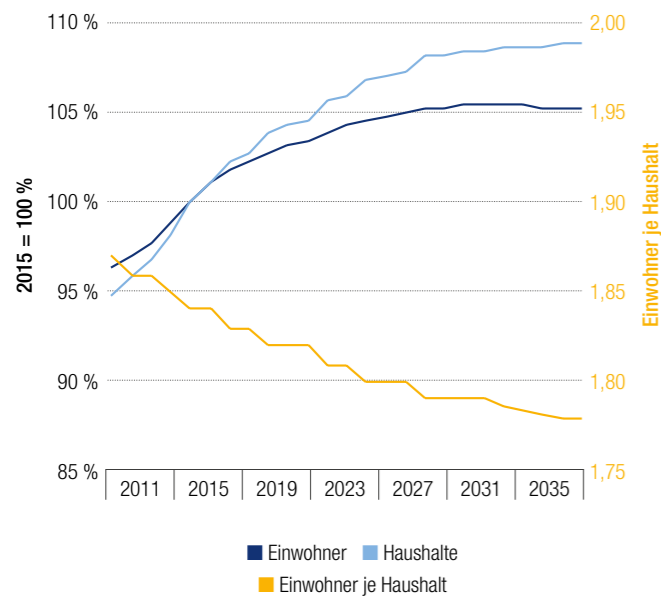
Düsseldorf ist mit rund 612.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens. Im Landesvergleich weist Düsseldorf einen höheren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten sowie Einwohnern bis 39 Jahre auf. Seit 2011 gewann die Stadt im Schnitt 4.500 Einwohner pro Jahr hinzu, was hauptsächlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Bis 2035 wird Düsseldorf gemäß aktuellen Prognosen weitere ca. 31.500 Einwohner hinzugewinnen. Im gleichen Zeitraum wird zusätzlich ein Anstieg um rund 29.200 Haushalte prognostiziert. Damit ist eine zunehmende Wohnungsnachfrage in Düsseldorf langfristig gesichert. Mit etwa 49.000 Studenten im Wintersemester 2015/16 kommt dieser Nachfragegruppe ein hohes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.

Düsseldorf auf einen Blick

Lage am Rhein, Landeshauptstadt, Medien- und Modestadt

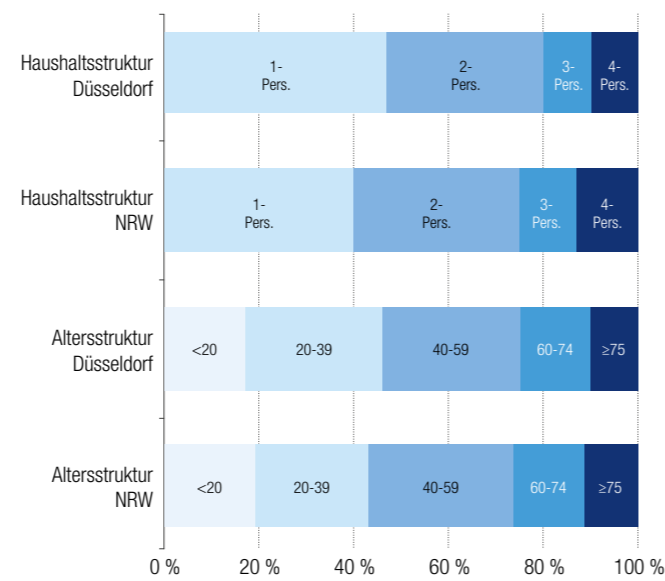
- Langfristig zunehmende Wohnungsnachfrage durch steigende Haushaltszahlen
- Preisniveau am Wohnimmobilienmarkt ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen
- Für Eigennutzer ist das Preisniveau in Düsseldorf in Bezug auf die verfügbaren Einkommen unterdurchschnittlich
- Kapitalanleger schätzen an Düsseldorf die positive Wertentwicklung und gute Vermietbarkeit von Wohnungen
- Wohnungsleerstand: 1,9 % (Nordrhein-Westfalen: 4,9 %)
- Kaufkraftkennziffer: 118,3

EINWOHNER UND HAUSHALTE



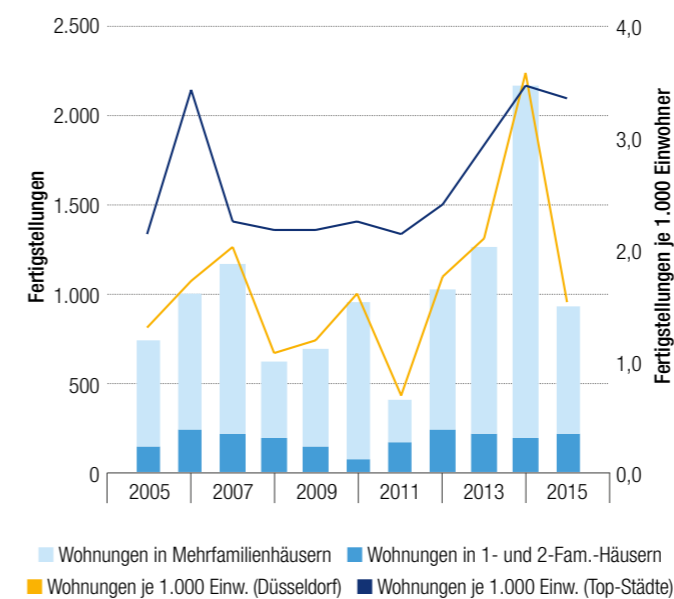
Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

ALTERS- UND HAUSHALTSSTRUKTUR



Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

WOHNUNGSNEUBAU IN DÜSSELDORF



Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

In Düsseldorf werden pro Jahr etwa 1.000 Wohnungen gebaut, davon ca. 78 % in Mehrfamilienhäusern.

Die Mieten und Preise am Düsseldorfer Wohnungsmarkt sind in den letzten Jahren stark gestiegen und konnten in 2016 die Steigerungsraten der Vorjahre sogar übertreffen. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau haben ein deutliches Plus erfahren. Ausschlaggebend für die Preisdynamik sind vor allem das sehr günstige Zins- und Finanzierungsumfeld, die gesunkene Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten sowie die gestiegenen Baupreise. Hinzu kommt eine erhöhte Nachfrage von Eigennutzern infolge des Anstiegs der Haushaltszahlen.

Im Mietsegment liegen die Neubaumieten bei durchschnittlich 12,60 Euro/qm; in guten Lagen sind bis zu 16,50 Euro/qm realistisch. Bestandsmieten belaufen sich auf durchschnittlich 10,00 Euro/qm und erreichen im Maximum mittlerweile 14,50 Euro/qm. Die Wohnungsmieten sind seit 2005 mit +51 % im Neubau bzw. +39 % im Bestand angestiegen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen reichen im Neubau bis 8.000 Euro/qm und liegen im Durchschnitt bei 4.700 Euro/qm. Wohnraum im Bestand ist deutlich günstiger; hier liegen die Kaufpreise im Mittel bei ca. 3.100 Euro/qm und gehen im Maximum bis 5.500 Euro/qm. Seit 2005 sind die Neubaupreise um +79 % angestiegen und damit stärker als in vergleichbaren Städten.

Ein moderates Interesse am Wohnungsmarkt Düsseldorf ist durch die Zahl der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen (5,3 je 1.000 Einwohner) dokumentiert, die unterhalb von vergleichbaren Städten (6,6) liegt. Im Jahr 2015 kostete eine Eigentumswohnung im Mittel 278.000 Euro.

Wirtschaft

Düsseldorf zählt zu den wirtschafts- und einkommensstärksten Städten in Deutschland mit einer sehr gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur. Der Flughafen Düsseldorf zählt nach Frankfurt und München zu den größten Flughäfen Deutschlands mit internationalen Verbindungen. Auch über die Schiene (ICE-Bahnhof) und die Straße (A3, A44, A46, A52, A57, A59) ist die Stadt optimal angebunden. Zahlreiche (internationale) Großunternehmen sind in der Stadt angesiedelt, zu den bekanntesten zählen ERGO Versicherungsgruppe AG, METRO GROUP, Nikon GmbH und Vodafone GmbH. Die Leitbranchen der Stadt sind Werbung, Telekommunikation, Unternehmensberatung und die Modeindustrie. Daneben haben sich viele Mittelständler angesiedelt, die in den Branchen Antriebs- und Produktionstechnik, Hochtechnologie, Medizintechnik, Nahrungsmittelproduktion sowie Maschinen- und Anlagenbau tätig sind.

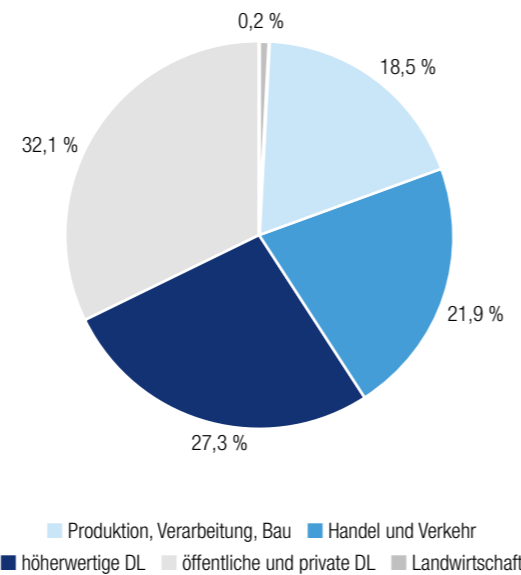
In den letzten 5 Jahren ist die Beschäftigung um 6,9 % gestiegen, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt widerspiegelt.

Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2011 noch 9,0 % betrug, ist sie bis Ende 2016 auf 7,8 % gesunken. Düsseldorf liegt dennoch knapp über der Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen von 7,7 %.

Nach Düsseldorf pendeln rund 165.800 mehr Beschäftigte ein als aus. Damit ist Düsseldorf von großer Bedeutung als Arbeitsort innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr.

In Düsseldorf werden pro Jahr etwa 1.000 Wohnungen gebaut, davon ca. 78 % in Mehrfamilienhäusern. Dieser Wert

BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR



Quelle: VGR des Bundes und der Länder

liegt unter dem vergleichbarer Städte (Ø 3.127). In 2015 lag die Bautätigkeit in Düsseldorf mit rund 950 Einheiten unter dem langjährigen Mittel. Die Nachfrage ist aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Struktur und der damit einhergehenden positiven Haushaltsentwicklung sehr gut.



Im Eigenheimsegment müssen für ein Reihenhaus im Bestand durchschnittlich 380.000 Euro und für ein freistehendes Einfamilienhaus 750.000 Euro aufgebracht werden. Ähnlich zum Eigentums- und Mietwohnungssegment entwickelten sich die Hauspreise seit 2005 durchweg positiv. Die Steigerungen lagen bei +49 % bis +65 % bei Reihenhäusern bzw. +40 % bei Einfamilienhausgrundstücken.

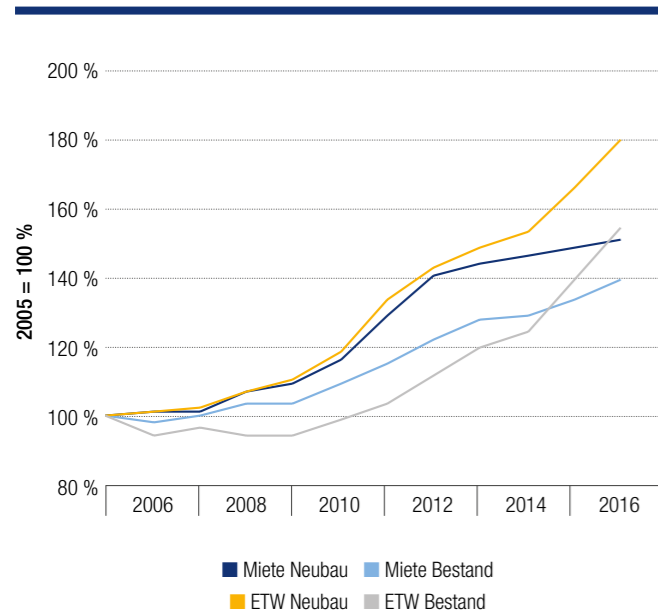
Wohneigentum in Düsseldorf zu erwerben, ist in Bezug auf die Einkommen vor Ort günstiger als in vergleichbaren Städten. In 2016 musste in Düsseldorf durchschnittlich das 9,2-fache des jährlich verfügbaren Einkommens in Wohneigentum

investiert werden, während in den Vergleichsstädten das 10,2-fache benötigt wurde.

Im historischen Vergleich zeigt sich, dass die Wohnimmobilienpreise in Düsseldorf in den letzten zehn Jahren (2007 bis 2016) um +4,4 % p. a. zunahmen, während das durchschnittliche Inflationsniveau 1,36 % p. a. betrug. Damit war die Wertentwicklung von Düsseldorfer Wohnimmobilien deutlich über dem 10-jährigen durchschnittlichen Inflationsniveau.

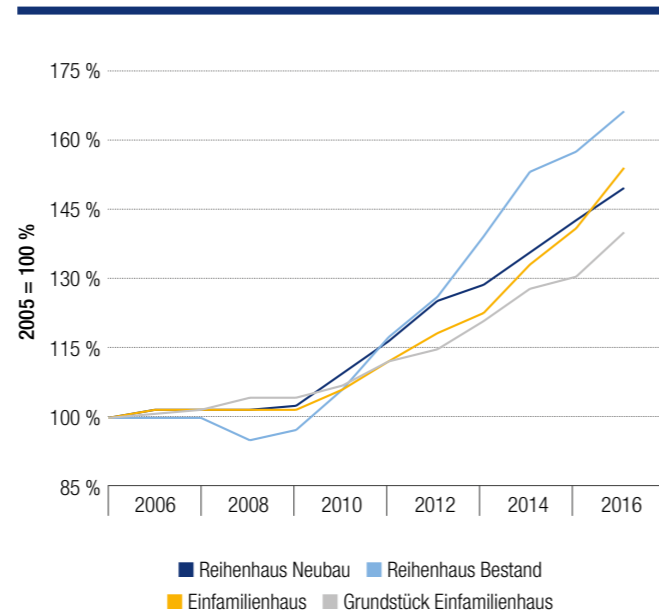
Das auf absehbare Zeit sehr niedrige Zinsniveau sowie die zunehmende Wohnungsnachfrage lassen eine positive Wertentwicklung auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt erwarten.

PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

PREISENTWICKLUNG HÄUSER



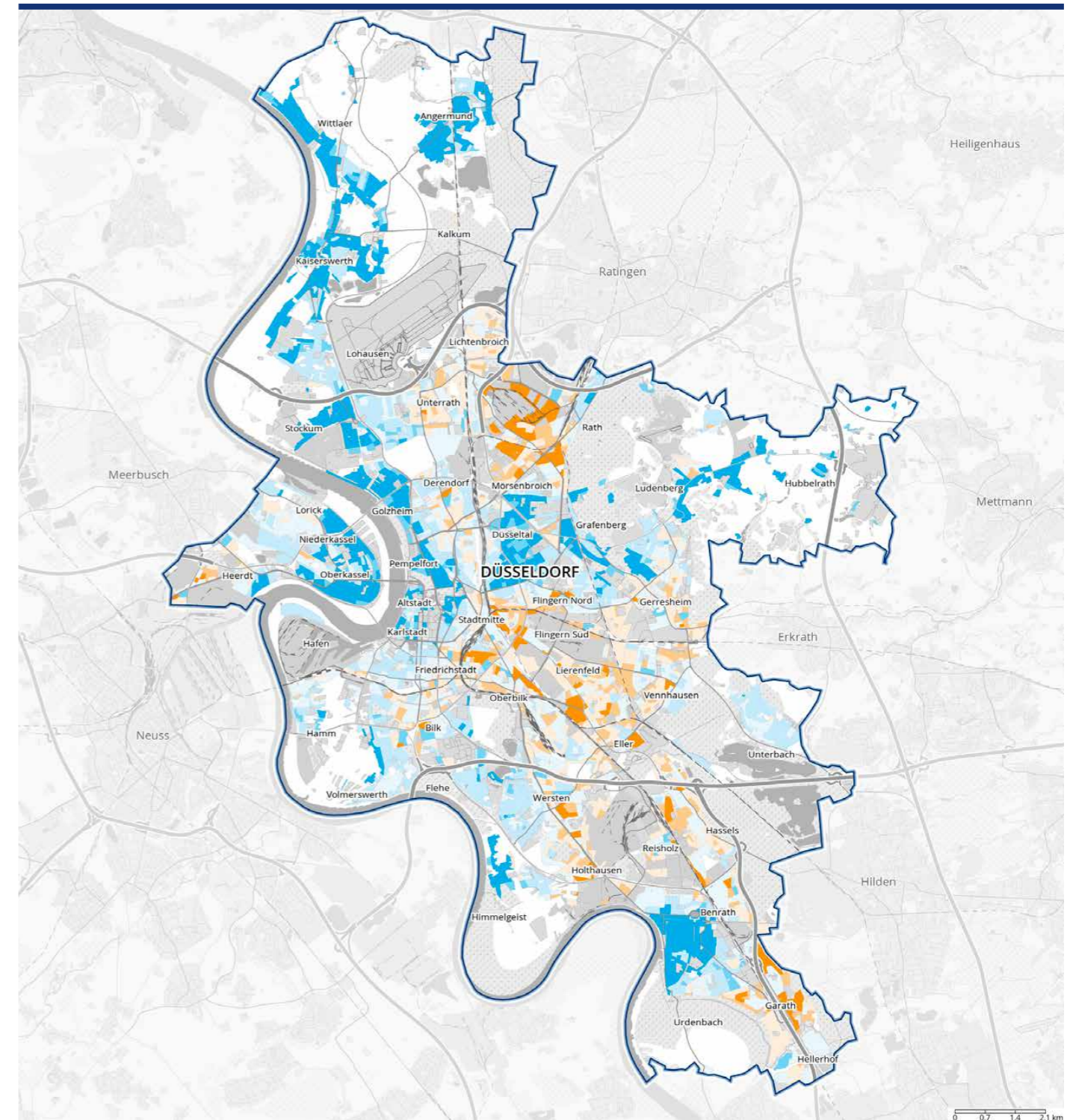
Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

MIETEN UND KAUFPREISE AM WOHNUNGSMARKT DÜSSELDORF IM JAHR 2016

KENNZAHL	EINHEIT	MINIMUM	DURCHSCHNITT	MAXIMUM	ENTWICKLUNG SEIT 2005 Ø	ENTWICKLUNG SEIT 2005 MAX.
Wohnungsmieten Neubau	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	10,00	12,60	16,50	+51 %	+42 %
Wohnungsmieten Bestand	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	7,00	10,00	14,50	+39 %	+37 %
Kaufpreise Eigentumswohnung Neubau	Euro/qm Wfl.	3.000	4.700	8.000	+79 %	+91 %
Kaufpreise Eigentumswohnung Bestand	Euro/qm Wfl.	1.700	3.100	5.500	+54 %	+62 %
Kaufpreise Einfamilienhäuser	Euro	440.000	750.000	1.200.000	+53 %	+46 %
Kaufpreise Einfamilienhausgrundstücke	Euro/qm	380	600	1.150	+40 %	+63 %
Kaufpreise Reihemittelhäuser Neubau	Euro	320.000	440.000	650.000	+49 %	+61 %
Kaufpreise Reihemittelhäuser Bestand	Euro	270.000	380.000	530.000	+65 %	+88 %

Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

WOHNLAGEN IN DÜSSELDORF



Quellen: © 2017 bulwiengesa, microm, casageo, GeoBasis-DE /BKG, OpenStreetMap CC-BY-SA

- Sehr gute Wohnlage
- Durchschnittliche Wohnlage
- Sonstige Flächen
- Gute bis sehr gute Wohnlage
- Einfache bis durchschnittliche Wohnlage
- Eisenbahn
- Gute Wohnlage
- Einfache Wohnlage
- Straßen
- Durchschnittliche bis gute Wohnlage

Fortsetzung auf Seite 10 ►

Erben & Vererben

Was Sie jetzt wissen müssen

Die Erbengeneration wächst immer stärker und noch nie wurde in Deutschland so viel vererbt wie heute. **Bei der Hälfte dieser Vermögenswerte handelt es sich dabei um Immobilien.** Damit es nicht zu Streitereien kommt, sind beim Erben und Vererben frühzeitig wichtige Entscheidungen zu treffen.

Innerhalb von nur zehn Jahren (2015–2024) wird in Deutschland Vermögen im Wert von **3,1 Billionen Euro vererbt** (Quelle: Deutsches Institut für Altersvorsorge). Das ist mehr als das Neunfache des gesamten Bundeshaushalts 2017 (329,1 Milliarden Euro). Trotz dieser Zahlen hat nur etwa jeder dritte Erblasser ein Testament verfasst. Fehlt eine letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag), gilt die gesetzliche Erbfolge. Gehören zur Familie des Verstorbenen beispielsweise sein Ehepartner und seine Kinder, so erhält der hinterbliebene Ehepartner (in Abhängigkeit vom Güterstand) die eine Hälfte des Vermögens, die andere Hälfte teilen sich die Kinder. Haben der Verstorbene und sein Ehepartner dagegen keine Kinder, so steht neben dem Ehepartner auch Verwandten zweiter Ordnung ein Pflichterbeil zu.

Beim Steuerberater informieren

Doch wie sind die vererbten Vermögenswerte überhaupt einzuschätzen? Und wie steht es um Schulden? Auch die werden schließlich vererbt. Gut zu wissen, dass Erben keine Pflicht darstellt: Als vorläufiger Erbe hat man eine Frist von sechs Wochen – in Ausnahmefällen länger –, um ein Erbe auszuschlagen. Eine angenommene Erbschaft kann danach jedoch nicht mehr ausgeschlagen werden. Auch über möglicherweise anfallende Erbschaftssteuern sollte man sich deshalb frühzeitig informieren und am besten einen Steuerberater hinzuziehen.

Immobilie erben: Eigentum – verbunden mit Pflichten

Bei knapp 50 Prozent der Erbschaften geht es in Deutschland um mindestens eine Wohnung oder ein Haus. Trifft dies zu, sollte man sich in jedem Falle frühzeitig vergewissern, ob im Grundbuch Nutzungsbeschränkungen oder auch finanzielle Lasten aufgeführt sind. Erforderlich ist es außerdem, den häufig vorhandenen Sanierungsbedarf und -aufwand zu prüfen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) hat selbst die energetischen Mindestanforderungen deutlich erhöht. 75 Prozent des Immobilienbestandes in Deutschland ist älter als 25 Jahre – der Sanierungsbedarf ist oft erheblich. Wer eine Immobilie erbt, muss darüber hinaus für sich klären, wie er sie verwenden kann und will: Ist sie bereits vermietet, so tritt der Erbe als Rechtsnachfolger in das bestehende Mietverhältnis ein. Der Mietvertrag bleibt unverändert bestehen. Möchte der Erbe die Immobilie selbst nutzen, gilt es, die Möglichkeiten einer Eigenbedarfskündigung zu prüfen.

Alternativ zur Selbstnutzung oder Vermietung kommt für rund 80 Prozent aller Erben der Verkauf in Betracht. Die am häufigsten genannten Gründe: Die ererbte Immobilie ist zu alt, beziehungsweise sanierungsbedürftig oder die eigene aktuelle Lebenssituation passt nicht zur Eigennutzung, beziehungsweise eigenen Betreuung des Objekts. Gewünscht ist dann oft die schnelle, sichere und erfolgreiche Abwicklung zum bestmöglichen Preis. Unabhängig von der konkreten Nutzungsabsicht verlangt das Finanzamt zur Berechnung der Erbschaftsteuer frühzeitig eine konkrete Werteschätzung der Immobilie. Außerdem zu beachten: Eine Grundbuchberichtigung ist nur gebührenfrei, wenn eine Erbin bzw. ein Erbe einen ordnungsgemäßen Eintragungsantrag binnen zwei Jahren ab dem Erbfall beim Grundbuchamt eingereicht hat. Allerdings ist eine Grundbuchberichtigung nicht erforderlich, sofern das Eigentum an dem Nachlassgrundbesitz in absehbarer Zeit durch Verkauf, Übertragung oder Erbauseinandersetzung übergeht. Ein nicht zu unterschätzender Regelungsbedarf – und das oft während der Trauerphase. Da hilft es, wenn man einen sachkundigen Berater zur Seite hat. Bei allen durch die Erbschaft entstehenden Fragen unterstützen die Berater von PlanetHome gern und kompetent. Ein wertvolles Instrument bei einer realistischen Werteschätzung ist darüber hinaus der PlanetHome Immobiliencheck* (siehe unten).

Worauf sollte ein Erblasser achten?

Auch der Erblasser hat einiges zu bedenken, wenn er seinen Erben eine oder mehrere Immobilien hinterlassen will. Die Eindeutigkeit und sorgfältige Abwägung seines Testaments entscheidet mit darüber, ob es zu Problemen oder gar Auseinandersetzungen kommt.

Wird mehreren Kindern gemeinsam ein Haus vererbt, so lässt sich eine gerechte Vermögensaufteilung oft am besten über den Verkauf des Objektes herstellen. Auch hier sollte der Erblasser frühzeitig entscheiden, ob er bereits zu Lebzeiten einen Verkauf vornimmt, um etwaige Streitereien schon im Vorfeld auszuschließen.

Erbe, Schenkung, Wohnrecht

Bei allen testamentarischen Vorkehrungen oder auch Schenkungsabsichten zu Lebzeiten sollten Immobilieneigentümer keinesfalls ihre eigenen Interessen außer Acht lassen. Anwälte und Notare kennen eine ganze Reihe interessanter Gestaltungsmöglichkeiten, die ihnen beispielsweise ein lebenslanges, grundbuchrechtlich abgesichertes Wohnrecht in der eigenen Immobilie sichern, auch wenn das Eigentum bereits übertragen wurde.

Je größer die Immobilie, desto kostspieliger sind oft die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen gemäß EnEV (mehr Informationen in unserem Artikel zu „Mehrfamilienhäuser“). Auch vor diesem Hintergrund kann ein Verkauf sowohl für den Erblasser als auch für die Erben die bessere Option sein. Nicht selten lässt sich dadurch ein finanziell ungebundener Lebensabend sichern und zwar ohne Sorgen vor Streitereien um den Immobilien-Nachlass.

Kostenfreier Immobiliencheck

Ob Erblasser oder Erbe: Wenn Sie eine Entscheidungsgrundlage benötigen, ob ein Immobilienverkauf angeraten ist, so finden Sie mit dem für Sie kostenlosen Immobiliencheck von PlanetHome eine hilfreiche Unterstützung (Wert je nach Objekt: 595 bis 1.500 Euro inkl. MwSt.). Die Immobilien-Experten von PlanetHome erfassen und dokumentieren darin sämtliche wertbestimmenden Faktoren der Immobilie (u. a. Region, Lage, Größe, energetische Werte und Bodenrichtwerte, Ausstattung, Zustand und etwaigen Sanierungsbedarf). Diese professionelle Immobilienanalyse erspart allen Beteiligten Zeit und Belastungen, hilft, auf der Basis von Fakten die richtigen Entscheidungen zu treffen und sorgt zusätzlich für ein gutes Gefühl.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit für einen kostenfreien Immobiliencheck!
Ausführliche Informationen erhalten Sie unter [planethome.com/immobiliencheck](https://www.planethome.com/immobiliencheck) oder vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Termin mit Ihrem PlanetHome Immobilienberater.

*Der Immobiliencheck ist kein Gutachten im rechtlichen Sinne. Aktion zeitlich begrenzt. Detaillierte Informationen über die rechtlichen Bedingungen erhalten Sie auf www.planethome.com/rechtliches

Mehrfamilienhäuser

Wann lohnt sich der Verkauf?

Sie galten lange als perfekte Anlage. Renditestark, krisensicher, mit stabiler Wertentwicklung. Ein Mehrfamilienhaus mit seinen Mieteinnahmen schien die perfekte Sicherheit zu bieten.

Doch ihren Eigentümern machten die Immobilien nicht immer nur Freude. Besonders in den letzten Jahren entschlossen sich immer mehr Eigentümer, ihre Mehrfamilienhäuser zu verkaufen. Ist der jetzige Zeitpunkt günstig? Häufig sprechen konkrete, gut nachvollziehbare Gründe dafür.

Die Fertigstellung der meisten Häuser liegt Jahrzehnte zurück, oft genügen sie bei Weitem nicht mehr den geforderten Brandschutzanforderungen und energetischen Standards. Die über die Jahre immer weiter verschärfte Energieeinsparverordnung (EnEV) zwingt dann schließlich zu hohen Investitionen. Ob Austausch alter Heizkessel, nachträgliche Dämmung der Dachgeschossdecken, die komplette Dachsanierung und -isolierung oder gar die Fassadendämmung: Der finanzielle Aufwand für diese geforderten Maßnahmen ist erheblich. Hinzu kommt der hohe Planungsaufwand, insbesondere wenn KfW-Mittel oder weitere Fördergelder beantragt werden. Während die Eigentümer einer Wohnung oder eines einzelnen Hauses noch vor überschaubaren Kosten stehen, sehen sich solche von Mehrfamilienhäusern nicht selten gezwungen, bis an die Grenze der eigenen Liquidität zu gehen.



Wer über Kosten spricht, muss auch die Mieteinnahmen betrachten. Hier liegen Wunsch und Realität oft weit auseinander. Potenziale zur regelmäßigen Mietanpassung verstrichen in den vergangenen Jahren vielfach ungenutzt. Oder es wurden vor langer Zeit Bruttomieten inklusive Nebenkosten vereinbart, die heute aufgrund drastisch gestiegener Nebenkosten nicht mehr den marktüblichen Preisen entsprechen. Aus nachvollziehbaren Gründen kündigen Mieter solche Verträge nur selten. Auch die Politik macht es, zuletzt unter dem Stichwort „bezahlbarer Wohnraum“, nicht leichter, Mieterhöhungen durchzusetzen – von Kündigungen ganz zu schweigen. Das Resultat sind dann oft Mieteinnahmen, die kaum noch die Hauskosten ausgleichen. Bedenkt man jetzt noch zusätzlich drohende Kosten für gerichtliche Auseinandersetzungen sowie mögliche finanzielle Schäden durch Mietnomaden, so macht das die Verkaufsambitionen zahlreicher Mehrfamilienhauseigentümer nachvollziehbar.

Wenn Hauseigentümer aus Kostengründen dann auch noch Aufgaben übernehmen müssen, die normalerweise zum Leistungsspektrum professioneller Verwaltungen, Hausmeister oder Handwerker gehören, fühlen sich insbesondere viele ältere Eigentümer überlastet. Nicht selten übersteigt der zeitliche, körperliche und nervliche Einsatz dabei jedes gesunde Maß. Auch das Gegenteil ist nicht zielführend: Wer über Jahre den Bedarf an Sanierungen, Reparaturen und energetischen Anpassungen ignoriert oder bei den Nebenkostenabrechnungen bummelt, riskiert neben drastischen Wertverlusten, auch Mietminderungen, Bußgelder und dadurch bedingt finanzielle Nachteile.

Von aktuell hohen Kaufpreisen profitieren

Bei all dem stellt sich automatisch die Frage nach den Alternativen. Statt sein Geld weiterhin in ein Mehrfamilienhaus zu investieren, um den staatlichen Vorgaben rund um die EnEV zu genügen, kann es weitaus gewinnbringender sein, die aktuell bereits erfolgte Kaufpreisentwicklung auszunutzen und seine Immobilie tatsächlich zu verkaufen. Wer sich jahrzehntelang mit großem Einsatz für sein Haus engagiert hat, tut sich mit solch einer Entscheidung naturgemäß schwer. Doch die Vorteile liegen auf der Hand: Aufgrund der dynamischen Preisentwicklung der letzten Jahre tauscht man vorhandene Risiken und vage Hoffnungen auf weitere Gewinnzuwächse gegen reale Gewinne, Unabhängigkeit und jede Menge persönlichen Gestaltungsfreiraum.

Manchem fällt der Abschied vom „Betongold“ auch mit Blick auf die eigenen Erben schwer: Man will bewahren, was Bestand hat. Doch auch hier entstehen vielfach besondere Belastungen: Sind mehrere eigene Kinder im Spiel, erweist es sich durchaus als Herausforderung, eine gerechte, alle Seiten zufriedenstellende Aufteilung zu schaffen. Auch vorgezogene Eigentumsübertragungen und Schenkungen müssen sehr professionell umgesetzt werden, wenn sie nicht den erwünschten persönlichen Gestaltungsfreiraum hinsichtlich Finanzausstattung und Wohnsituation beschränken sollen.

Auch wenn der Verkauf der eigenen Immobilie bislang nur ein Gedankenspiel ist, sollten Sie sich bereits jetzt professionell beraten lassen. Ihr persönlicher PlanetHome Immobilienberater informiert Sie gern und unverbindlich. Er erläutert Ihnen dabei anschaulich sämtliche Aspekte für und gegen einen Verkauf. So manches Mal wartet dabei sogar eine angenehme Überraschung auf den Eigentümer eines Mehrfamilienhauses: Nicht selten offenbart eine eingehende Analyse bislang unentdeckte, für Kaufinteressen aber umso interessantere Potenziale, wie ungenutzte Dachgeschoss-Ausbauflächen oder Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Grundstück. Häufig lassen sich dadurch vom PlanetHome Immobilienberater Verkaufspreise realisieren, mit denen Eigentümer zuvor gar nicht gerechnet haben. Auch hier gilt: Ein Blick hinter die Kulissen und in die Zukunft der Märkte lohnt sich.

Aktion Mehrfamilienhaus

Nutzen Sie als Eigentümer jetzt die Gelegenheit zum kostenfreien „Immobiliencheck Mehrfamilienhaus“* (Wert: 1.500 Euro inkl. MwSt). Dazu gehören eine Darstellung des persönlichen Immobilienbestands, eine detaillierte Marktwertermittlung, basierend auf der individuellen Prüfung Ihres Mehrfamilienhauses, eine Rendite- und Potenzial-Betrachtung und daraus abgeleitet konkrete Handlungsempfehlungen. Ergänzt wird die hochwertige Ausarbeitung durch passgenaue Informationen zur aktuell gültigen EnEV-Novellierung sowie zur Mietpreisbremse. Ausführliche Informationen erhalten Sie unter planethome.com/immobiliencheck – oder Sie vereinbaren gleich direkt einen unverbindlichen Termin mit Ihrem PlanetHome Immobilienberater.

*Der Immobiliencheck ist kein Gutachten im rechtlichen Sinne. Aktion zeitlich begrenzt. Detaillierte Informationen über die rechtlichen Bedingungen erhalten Sie auf www.planethome.com/rechtliches

MIETEN UND KAUFPREISE IN DEN TEILRÄUMEN DÜSSELDORF IM JAHR 2016

WOHNLAGEN	MIETEN (BESTAND) Ø IN EURO/QM	MIETEN (NEUBAU) Ø IN EURO/QM	ETW-PREISE (BESTAND) Ø IN EURO/QM	ETW-PREISE (NEUBAU) Ø IN EURO/QM	REIHENMITTEL- HAUS (BESTAND) Ø IN EURO	EINFAMILIENHAUS (BESTAND) Ø IN EURO
Günstige Wohnlagen: Flingern/Lierenfeld/Oberbilk, Garath/Hellerhof, Hassels/Holthausen/Reisholz/Wersten	7,50 – 9,50	8,60 – 11,30	1.700 – 2.500	2.050 – 4.250	300.000 – 320.000	360.000 – 460.000
Wohnlagen mit durchschnittlichem Preisgefüge: Angermund/Kalkum/Wittlaer, Benrath/Urdenbach, Derendorf/Lohausen/Rath, Eller/Gerresheim/Unterbach, Hafen/Hamm, Heerdt/Lörick, Himmergeist/Ittler, Hubbelrath/Ludenberg	9,00 – 10,20	10,60 – 13,50	2.600 – 3.200	3.550 – 4.500	340.000 – 390.000	490.000 – 720.000
Teure Wohnlagen: Düsseltal/Grafenberg/Pempelfort, Golzhelm/Stockum, Zentrum	9,90 – 10,80	13,00 – 14,00	3.200 – 3.300	5.100 – 5.500	390.000 – 400.000	730.000 – 750.000
Exklusive Wohnlagen: Oberkassel/NiederKassel, Kaiserswerth	10,60 – 12,30	14,60 – 15,00	3.600 – 4.000	4.500 – 5.400	420.000 – 440.000	750.000 – 770.000

Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

Düsseldorfer Top-Lagen im Profil

Die linksrheinischen Viertel Oberkassel und NiederKassel gehören zu den beliebtesten und teuersten Wohnlagen Düsseldorfs. Sie haben aufgrund des Rheinverlaufs die Form einer Halbinsel. Oberkassel nimmt dabei mit seinen repräsentativen, historischen Fassaden und vielen Altbauwohnungen den exklusiven Part ein, während NiederKassel sich teilweise seinen dörflichen Charakter bewahrt hat. So gehören alte Hofanlagen und historische Bauernhäuser genauso zum Straßenbild wie Stadt villen, weshalb vor allem Familien diese Gegend bevorzugen. Zusätzlich zur Beliebtheit trägt der Wasserbezug bei. Der Kaiser-Friedrich- und Kaiser-Wilhelm-Ring laden als Uferpromenade am Rhein zum Flanieren ein. Rheinlagen mit Ausblick auf die Düsseldorfer Skyline sind äußerst begehrt. Beliebt ist dieser Teil Düsseldorfs auch bei internationalen Käufern. So wohnt hier ein hoher Anteil an Japanern.

Der nördliche, am Rhein gelegene Stadtteil Kaiserswerth ist neben Oberkassel eine der feinsten Düsseldorfer Wohnlagen, insbesondere im Häusersegment. Grundstücke sind knapp, Neubauvorhaben selten und damit das Angebot gering. Im Laufe der Zeit stiegen die Preise in dem wohlhabenden Viertel nochmals deutlich an. Durch die Lage im Norden Düsseldorfs haben sich viele Mitarbeiter internationaler Unternehmen niedergelassen, da die Nähe zum Flughafen sowie einer internationalen Schule gegeben ist.

Die Viertel Düsseltal, Grafenberg und Pempelfort sind innenstadtnahe, sehr begehrte Lagen. Düsseltal, auch bekannt als „Zooviertel“, gilt als traditionell wohlhabend. Unter den Bewohnern finden sich einige alteingesessene Düsseldorfer Unternehmerfamilien. Entsprechend hochpreisig ist der Markt und durch einen Nachfrageüberhang geprägt. Insbesondere die Gegend um den Zoopark zählt zu den Top-Lagen im Viertel.

Grafenberg ist zwar ein sehr kleiner Stadtteil, verfügt aber über einen hohen Freizeitwert. Viele Grünanlagen einerseits und

die Citynähe andererseits machen Grafenberg zu einem beliebten Wohnstandort. Hinzu kommt eine abwechslungsreiche Bebauung in Form von Gründerzeithäusern.

Pempelfort schließt nördlich an die Altstadt an. Dabei gilt, dass die Nähe zum Hofgarten die Preise steigen lässt. Eine dichte gemischte historische Bebauung macht das Viertel zu einem attraktiven Wohnstandort. Geprägt wird er zudem durch Kleinbetriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft. So fühlen sich vor allem Jüngere und Singles in dem Stadtteil wohl.

Ebenfalls im Norden von Düsseldorf befindet sich der Stadtteil Golzhelm, der ebenfalls zu den teuersten Wohnlagen zählt. Hier ist insbesondere die Weiße Siedlung aus den 1930er Jahren südlich des Nordparks zu nennen. Auch die Tatsache, dass der Yachthafen hier beheimatet ist, spricht für sich. Städtebaulich ist Golzhelm mit Pempelfort und Derendorf verwachsen. Die Lage am Rhein, die Fußläufigkeit zur Innenstadt sowie die großzügigen Grünanlagen machen den Stadtteil so beliebt. Viele Villen und exklusive Einfamilienhäuser prägen das Bild und der Markt wird von hohen Preisen und einem knappen Angebot beherrscht. Bekannt ist Golzhelm außerdem noch als Bürostandort sowie als Standort des Modegroßhandels mit einer Vielzahl an Showrooms.

Das Zentrum mit den Teilen Altstadt, Stadtmitte, Friedrichstadt und Carlstadt ist das historische, politische und kulturelle Zentrum Düsseldorfs. Die hohe Urbanität macht das Zentrum zu einer begehrten Wohnlage. Die Carlstadt mit ihren herrschaftlichen Stadthäusern hebt sich in diesem Zusammenhang leicht ab. Als eher gediegen, gehoben und reich lässt sie sich kurz beschreiben. Entsprechend gibt es auch hier kaum preisgünstige Angebote für die Nachfrager.

Je nach Lage innerhalb dieser Teilräume kann das Preisniveau sowohl im Miet- als auch im Kaufsegment sehr hohe Niveaus erreichen. In Top-Lagen sind mehr als 19,30 Euro/qm

Miete für eine gehobene Neubauwohnung keine Seltenheit mehr. Für Bestandswohnungen, vor allem im Altbau, liegt die Spitzenmiete mittlerweile bei 15,90 Euro/qm. Die hohen Preise spiegeln die hohe Nachfrage sowie das niedrige Angebot in vielen Teilen der Stadt wider.

Der Kauf einer Eigentumswohnung kann, je nach Teilraum und Lage, (Stichwort: Rheinlage) eine unterschiedlich hohe finanzielle Belastung darstellen. Grundsätzlich gehört Düsseldorf aber in Bezug auf das durchschnittliche Preisniveau zu den teuersten Städten Deutschlands. Die Stadt liegt auf demselben Niveau wie Hamburg (Ø 4.700 Euro/qm). Selbst in günstigen Lagen muss für einen Quadratmeter neugebauten Wohnraum im Durchschnitt mindestens 2.050 Euro/qm bezahlt werden. In den Top-Lagen liegen die Spitzen-Kaufpreise im Neubau oftmals bei 8.000 Euro/qm. Die teuersten Objekte sind derzeit

die Projekte „Pandion Le Grand – Le Quartier Central“ mit 11.000 Euro/qm oder „Andreasquartier“ mit 16.000 Euro/qm (jeweils in der Spitze).

Die innerstädtischen Wohnlagen sind vor allem durch Wohnraum im Geschoss geprägt und weisen folglich keine klassischen Einfamilienhauslagen auf. Die Nachfrage ist hoch, der Platz begrenzt. Die Top-Lagen im Haussegment sind vor allem Viertel entlang des Rheins. Preise bei 1,2 Mio. Euro sind keine Ausnahme. Insbesondere Kaiserswerth, NiederKassel oder Golzhelm im Westen oder auch Ludenberg im Osten Düsseldorfs sind zu den nennenswerten Stadtvierteln zu zählen.

Insbesondere die begehrten Wohnlagen werden auch zukünftig hohe Nachfragen verzeichnen. Infolge dessen sind in einigen Teilräumen deutliche Angebotslücken vorhanden, die die Vermarktungszeiten stark verkürzen.

Glossar

Wohnlage

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienpezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Zuzugsvolumina, Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Bauliche Struktur (Wohnungsgrößen Neubau/Bestand)

in das Berechnungsmodell ein. Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen jeweils noch Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage:** Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute Wohnlage:** Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane „In-Viertel“, ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche Wohnlage:** Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt sehr genaue und differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und/oder einem Grünflächenanteil > 80 % wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Wohnungsmieten und -preise

Wohnungsmieten werden für **Erstbezug** (Neubau und Sanierung) und **Wiedervermietung bzw. Wiederverkauf** in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten wie auch Preise umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Einfamilienhäuser

Kaufpreise für **Einfamilienhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150-200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i.d.R. 600-800 qm Grundstück); das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten. Es werden ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Einfamilienhäuser

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Reihenhäuser

Kaufpreise für **Reihenhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihenmittelhaus mit 100-120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; Dachgeschossausbau ist vorbereitet. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Kaufpreise jeweils für Neubau/Erstbezug und Wiederverkauf und zwar ohne Nebenkosten. Es werden jeweils ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Bautätigkeit

Unter **Baufertigstellungen** wird die Fertigstellung der unter Baugenehmigungen definierten Baumaßnahmen verstanden.

Haushalt

Einen **Haushalt** bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften und insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat.

SVP-Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind.

Arbeitslose

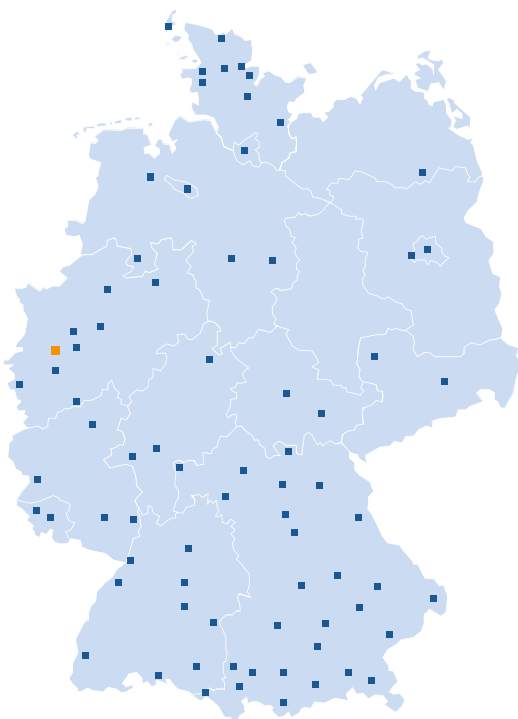
Arbeitslose sind Arbeitsuchende bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die nicht oder weniger als 15 Stunden wöchentlich in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, die nicht Schüler, Studenten oder Teilnehmer an Maßnahmen der beruflichen Weiterbildung, nicht arbeitsunfähig erkrankt, nicht Empfänger von Altersrente sind und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Arbeitslose müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur oder dem nach SGB II zuständigen Träger gemeldet haben.

Definition: Arbeitslose in % **aller** zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbständige, mithelfende Familienangehörige).

Ab dem Jahr **2005** wurde die Basis der als arbeitslos geltenden Personen um arbeitsfähige und arbeitswillige Sozialhilfeempfänger ergänzt, damit ist die Anzahl der Arbeitslosen und damit auch die Quote gegenüber den Vorjahren allein durch die Umstellung der Statistik erhöht.

Impressum: Herausgeber PlanetHome Group GmbH, FeringasträÙe 11, 85774 Unterföhring/München.

Bildnachweis: © davis/Fotolia.com; © eltoro69/Shutterstock.com; © vcandy, PeopleImages, LinorR/iStockphoto.com.



Über 80 eigene
Standorte* –
auch in Düsseldorf
in Ihrer Nähe.

DÜSSELDORF

Grünstraße 25
40212 Düsseldorf
+49 211 2730490-0
infoduesseldorf@planethome.com

■ PlanetHome Standorte

*Über 80 Standorte in Deutschland und Österreich.