KOCH Marktüberblick 2018

Immobilienmarkt Düsseldorf

Immobilien zur Kapitalanlage

KOCH Immobilien Gruppe

Fakten und Wissenswertes über das Geschehen auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt

Inhalt

Editorial 3
Wie gut kennen Sie Düsseldorf?

Verkäufer erwarten Diskretion 4

Immobilienmarkt im Detail 5

Düsseldorf im Zahlenspiegel ..... 6 - 7

Düsseldorfer ImmoIndex ..... 8 - 9
Preisübersicht 2018
Stadtteile und Wohnlagen

Ein Puzzle aus 50 Stadtteilen ..... 10 - 11
Die Stadt wächst kontinuierlich
Vom Kleinsten und Größten
Nachbarschaftliche Nähe
Singles lieben das Zentrum
Höhere Mieten in der Mitte

KOCH
Immobilien

KOCH Immobilien ist Spezialmakler in NRW für Geschäfts- und Mehrfamilienhäuser sowie für Wohneigentum.

KOCH
Hausverwaltung

KOCH Hausverwaltung übernimmt die technische und kaufmännische Verwaltung von Wohnanlagen und Wohneigentumsobjekten.

Editorial

Wie gut kennen Sie Düsseldorf?

Über 620.000 Einwohner, fast 360.000 Haushalte, mit Knittkuhl 50 Stadtteile – diese Daten kennen viele Düsseldorfer. Wussten Sie, dass etwa 35.000 Mehrfamilienhäuser in Düsseldorf stehen, die meisten in Bilk, Pempelfort und Eller? Hätten Sie gedacht, dass Immobilien in der Carlstadt teurer sind als in Oberkassel? Uns hat überrascht, dass in der Friedrichstadt mehr Menschen auf einem Quadratkilometer leben als in New York.

Düsseldorf hat so viele Facetten, dass wir diesen Marktüberblick unserer Stadt und ihren Stadtteilen widmen.

So interessant die Details auch sind, steht weiterhin der Immobilienmarkt als Ganzes im Fokus, denn in Düsseldorf wie in anderen Großstädten zeichnet sich eine Trendwende ab.

Die Finanzmärkte erleben einen dezenten Zinsanstieg, ein Signal, auf das viele Verkäufer gewartet haben. So kommen in diesem Jahr mehr Wohn- und Geschäftshäuser in den Markt als in den Vorjahren. Und die Preise ziehen noch einmal deutlich an, in Spitzenlagen wie der Carlstadt um mehr als 25 Prozent. Eigentümer, die lange gezögert haben, nutzen die Gunst der Stunde zum Verkauf.

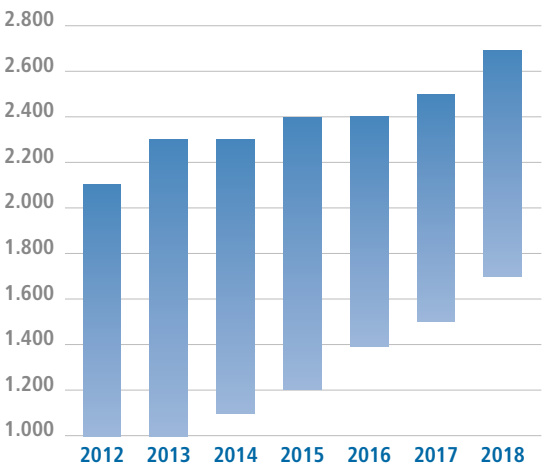
Wie lange macht der Markt diese Entwicklung mit? Bei steigenden Zinsen schwindet der breite Finanzierungsspielraum, den Anleger heute genießen. Das wiederum übt Druck auf die Preise aus. Wir beobachten die Zinsentwicklungen und den Immobilienmarkt speziell in Düsseldorf weiterhin für Sie und informieren Sie im Frühjahr über die Tendenzen für 2019.

Für heute wünschen wir Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre dieses Marktberichts mit überraschenden Einsichten über unsere Stadt.

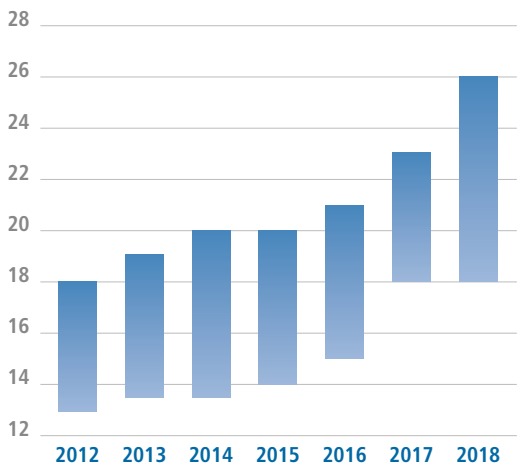
Edgar Stilp
Geschäftsführer KOCH Immobilien GmbH

Diagramme zu ausgewählten Marktfaktoren stehen auf Seite 6 bis 7

Entwicklung der Preise pro m² ...



... und des Mietfaktors ab 2012



Verkäufer erwarten Diskretion

Was ist los auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt? Das könnten sich Beobachter fragen, die nach Angeboten für Wohn- und Geschäftshäuser bis 2 Mio. Euro suchen und auf ImmobilienScout fünf Offerten und kein einziges Inserat in der örtlichen Presse finden. Dabei zeigt sich der Markt 2018 agiler als in den letzten Jahren, aber seine Strategien sind diskreter geworden.

„Diskretion", das bestätigt Edgar Stilp, Geschäftsführer von KOCH Immobilien, „hat einen hohen Stellenwert für unsere Kunden. Die meisten Verkäufer möchten nicht, dass ihre Immobilien in Internetportalen stehen und sie zum Beispiel von Dienstleistern auf den Verkauf und die zu erwartenden Einnahmen angesprochen werden." Denn Düsseldorfer Immobilien haben einen hohen Wert.

Die Zahlen, die der Düsseldorfer Gutachterausschuss ermittelt, haben sich seit 2012 eingependelt. Jedes Jahr werden im Schnitt 400 Wohn- und Geschäftshäuser verkauft, der Marktwert schwankt zwischen 550 und 720 Mio. Euro, je nachdem ob der Anteil der Geschäftshäuser oder der Anteil der kleineren 3- bis 6-Parteien-Häuser höher ist.

In 2018 wird das Marktvolumen eher im oberen Bereich liegen, denn die Verkäufe nehmen zu. Bereits im ersten Halbjahr wurden 164 Wohn- und Geschäftshäuser verkauft, das sind 8 Prozent mehr als im Vorjahr. Im zweiten Halbjahr, in dem traditionell deutlich mehr Verkäufe beurkundet werden, dürften weitere 240 Objekte in den Handel kommen.

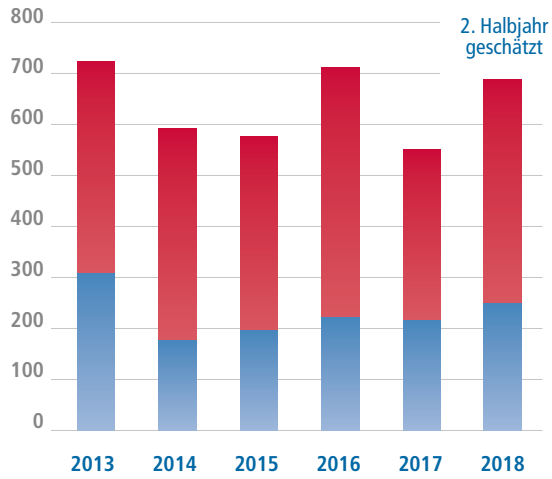
Die Umsätze haben von Januar bis Juni 2018 etwa 252 Mio. Euro erreicht und liegen damit um 14 Prozent über dem Vorjahresniveau. Für das gesamte Jahr ist ein Umsatz von über 600 Mio. Euro zu erwarten.

Großvolumige Immobiliengeschäfte werden fast immer von einem Makler koordiniert. „In den vergangenen 40 Jahren hat KOCH Immobilien über 2.000 Immobilienverkäufe begleitet", so Edgar Stilp weiter. „Zahlreiche Anleger aus ganz Deutschland und dem benachbarten Ausland beraten wir seit Jahren beim An- und Verkauf. Wir wissen genau, welche Anleger sich für welche Objekte interessieren und setzen beim Verkauf auf persönliche Gespräche. " Diese Strategie schafft Vertrauen – bei Verkäufern ebenso wie bei Käufern."

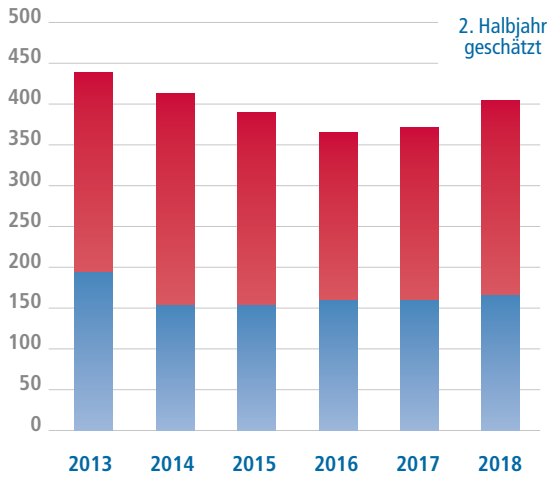
Diskretion hat beim Verkauf einen hohen Stellenwert

Großvolumige Immobiliengeschäfte werden meistens vom Makler koordiniert

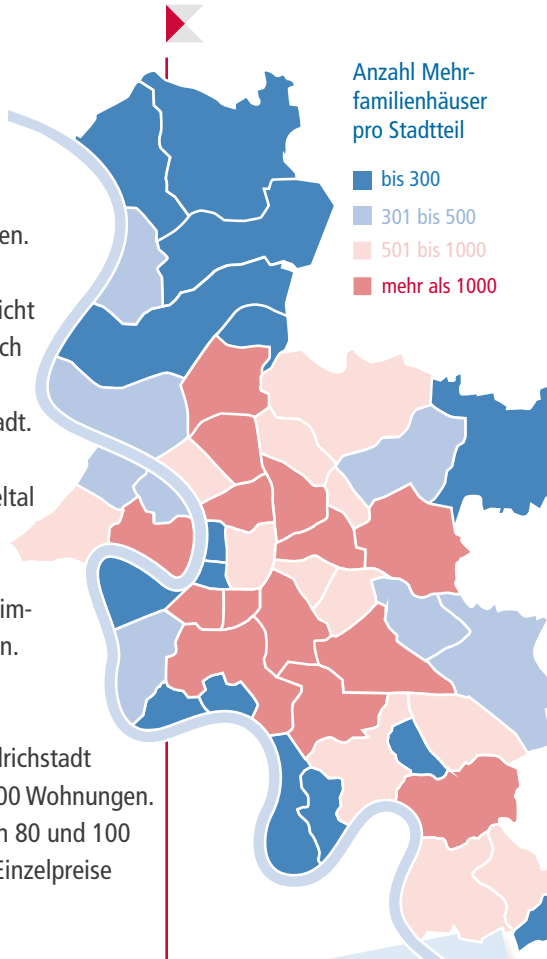
Marktvolumen in Mio. Euro



Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser



Immobilienmarkt im Detail



Immobilien in der Landeshauptstadt sind gefragt. Das Kaufinteresse gilt grundsätzlich dem gesamten Stadtgebiet, zumal Düsseldorf nur mittlere und gute bis sehr gute Wohnlagen bietet. Dennoch haben Investoren ihre Favoriten.

Lieblingsstandorte privater Anleger sind Carlstadt und Altstadt. In diesem noch nicht einmal einen Quadratkilometer großen Areal stehen nur 350 Wohnhäuser, dennoch werden jedes Jahr zwischen 7 und 10 Objekte verkauft. Und diese Einheiten gehören mit einem Kaufpreis von mehreren Millionen Euro zu den teuersten der Stadt.

Platz 2 der Favoritenliste belegen zentrumsnahe Stadtteile wie Pempelfort, Düsseltal und Derendorf. Zwischen 1,5 und 2,3 Mio. Euro liegt die Preisskala bei einem 10-Parteien-Haus. Etwa 60 Objekte kommen jedes Jahr in den Verkauf in einem Gesamtwert zwischen 100 und 150 Mio. Euro. Auch Flingern ist längst kein Geheimtipp mehr. Wer hier investieren möchte, muss 1 bis 2 Millionen Euro einkalkulieren. Knapp 30 Objekte wechseln pro Jahr den Besitzer.

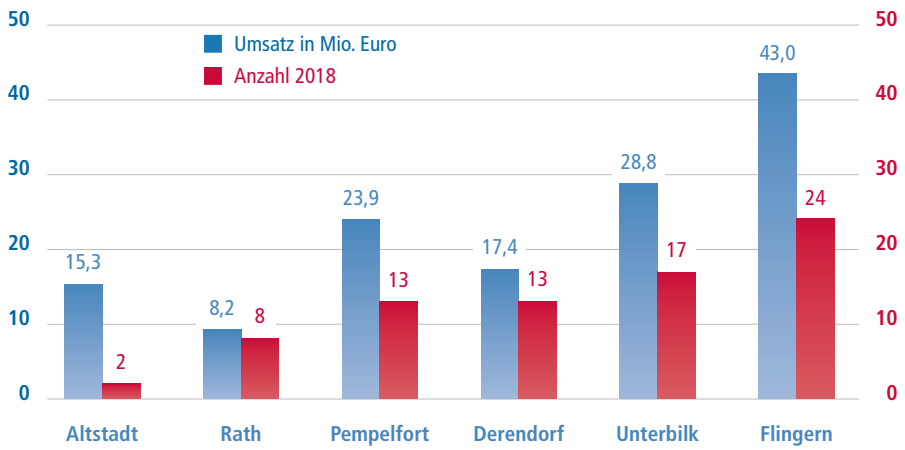
Mehr Auswahl haben Anleger, die sich für Bilk, Unter- oder Oberbilk und die Friedrichstadt interessieren. In diesen Stadtteilen leben insgesamt 100.000 Einwohnern in 61.000 Wohnungen. 6.180 Mehrfamilienhäusern stehen zur Verfügung, von denen jedes Jahr zwischen 80 und 100 Objekte angeboten werden. Der Umsatz erreicht etwa 120 Mio. Euro, wobei die Einzelpreise nach Alter und Zustand der Immobilie variieren.

Anleger, die auf günstigere Preise setzen, werden sich in Rath, Eller oder Lierenfeld umschauen. Durchschnittlich kostet eine Immobilie hier 950.000 Euro. Groß ist das Angebot nicht, obwohl der Bestand 3.700 Mehrfamilienhäuser umfasst. Nur etwa 30 Eigentümer trennen sich pro Jahr von ihrem Wohnhaus.

In den nördlichen, östlichen und südlichen Stadteilen wie Angermund, Vennhausen oder Urdenbach gibt es nur wenige Hundert meist kleinere Mehrfamilienhäuser, da Wohneigentum überwiegt. Das Angebot ist rar und der Preis schwankt extrem zwischen 700.000 und mehreren Millionen Euro.

Altstadt und Carlstadt gehören zu den beliebtesten Stadtteilen

Verkaufte Objekte nach Stadtteilen



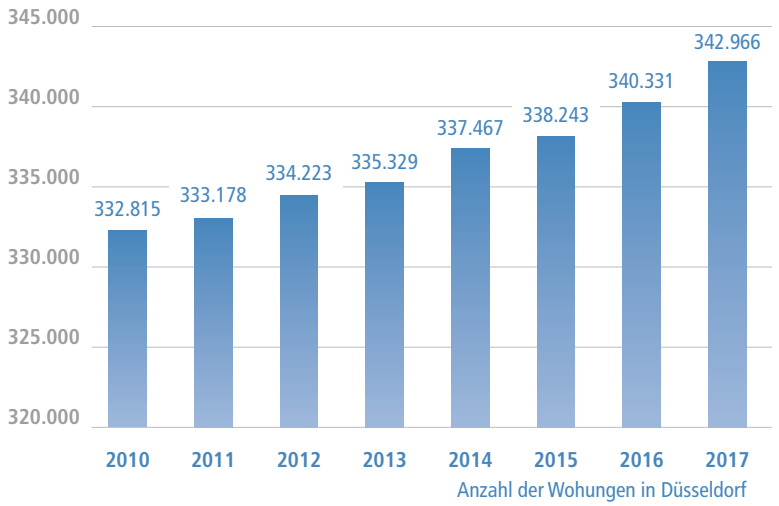
Düsseldorf im Zahlenspiegel

Zahlreiche Aspekte, darunter Einwohnerzahl, Mietpreisentwicklung und Neubautätigkeit, prägen den Immobilienmarkt. Wir haben aussagefähige Fakten für Sie zusammengestellt.

3,1
Milliarden Eu
Diesen Umsatz verzeic
der Immobilienmark
Düsseldorf jedes Jahr.
1.000 Wohnungen, Hä
Gewerbeobjekte werden

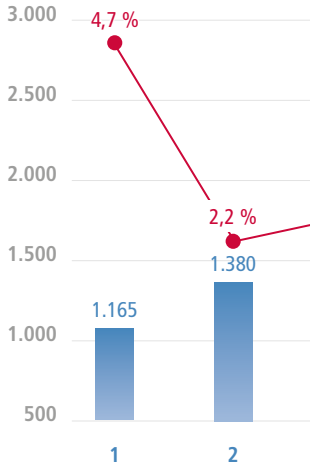
Anzahl der Wohnungen steigt kontinuierlich

Durchschnittlich 1.500 Wohnungen entstehen in Düsseldorf jedes Jahr neu. Seit 2010 sind 10.000 Wohnungen hinzugekommen. 2016 hat die Stadt 4.600, im vergangenen Jahr 3.700 Baugenehmigungen erteilt



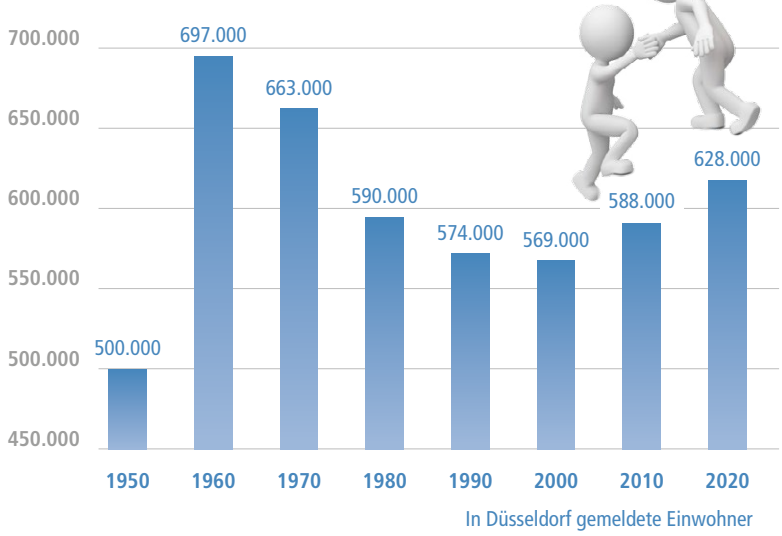
Neubauwohnungen nach Anzah

Etwa jede zweite Neubauwohnung
Die höchsten Steigerungsraten vor
und großen Einheiten mit sechs ur



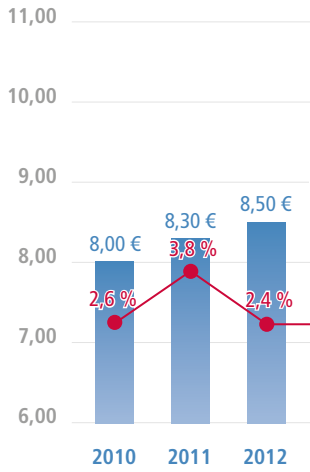
Bevölkerungsexplosion in den 1960er Jahren

Mitte der 1960er Jahre zählte Düsseldorf über 700.000 Einwohner. Innerhalb von zehn Jahren waren 200.000 Menschen in die Stadt gekommen. Heute wächst die Stadt um knapp 3.000 Einwohner pro Jahr



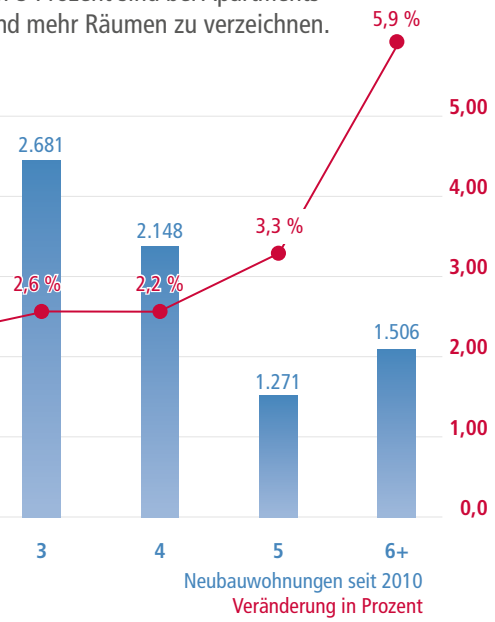
Mietpreise bei Neuvermietung

Die Preise bei Neuvermietung stei
ermittelt hat im Schnitt um 2,8 Pro
Mietplus von 2,10 Euro pro Quadr

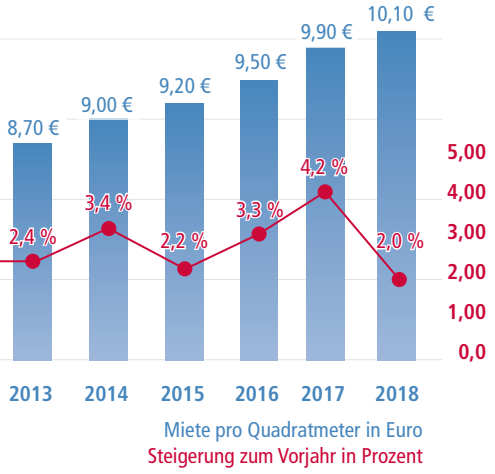


nl der Räume

g umfasst drei oder vier Zimmer.
n 5 Prozent sind bei Apartments
nd mehr Räumen zu verzeichnen.



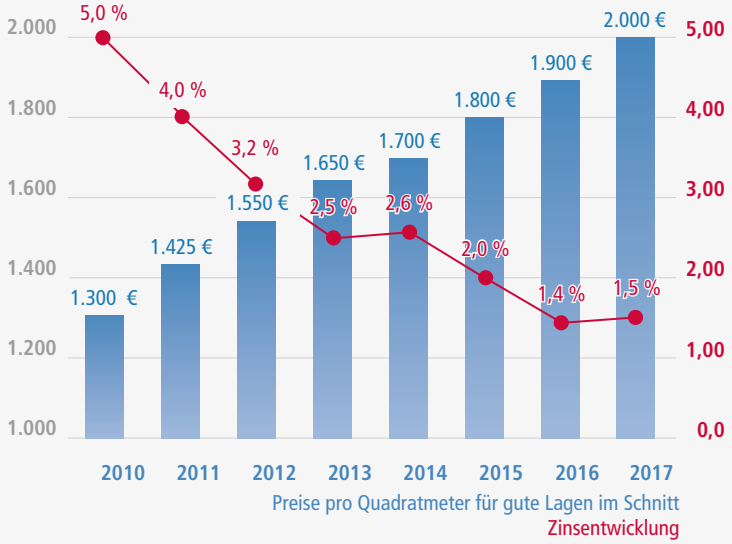
gen seit Jahren, wie ImmobilienSout24
ozent pro Jahr. Seit 2010 ergibt dies ein
atmeter.

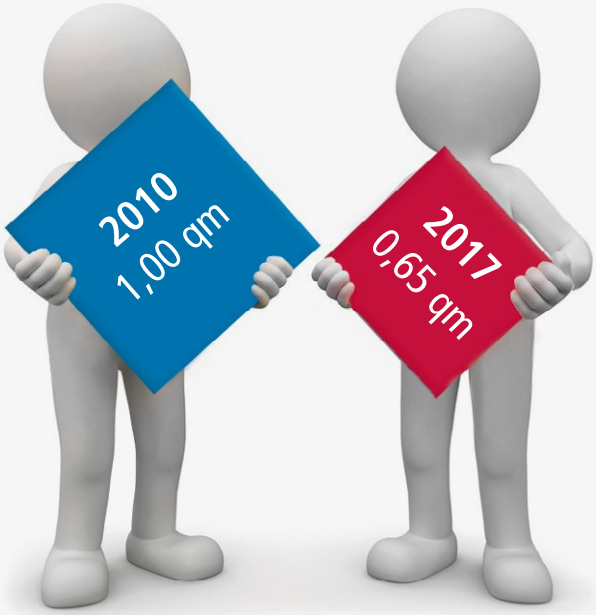


Kaufpreise und Zinsentwicklung

Die Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser sind seit 2010 in die Höhe geklettert. Durchschnittlich 5 Prozent mussten Anleger von Jahr zu Jahr draufzahlen. In guten Lagen liegen die Quadratmeterpreise heute etwa 600 bis 800 Euro über dem Niveau von 2010.

Dennoch haben Investoren die Preissteigerung akzeptiert, denn den Mehrkosten stehen nicht nur höhere Mieten, sondern vor allem deutlich gesunkene Zinsen gegenüber, die den Finanzierungsspielraum für viele Investoren vervielfachen.





2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1,00 qm	0,91 qm	0,84 qm	0,79 qm	0,77 qm	0,72 qm	0,68 qm	0,65 qm

Durchschnittliche Verkaufsfläche pro 1.000 Euro Kapitalanlage

Düsseldorfer **ImmoIndex**

Preisübersicht 2017

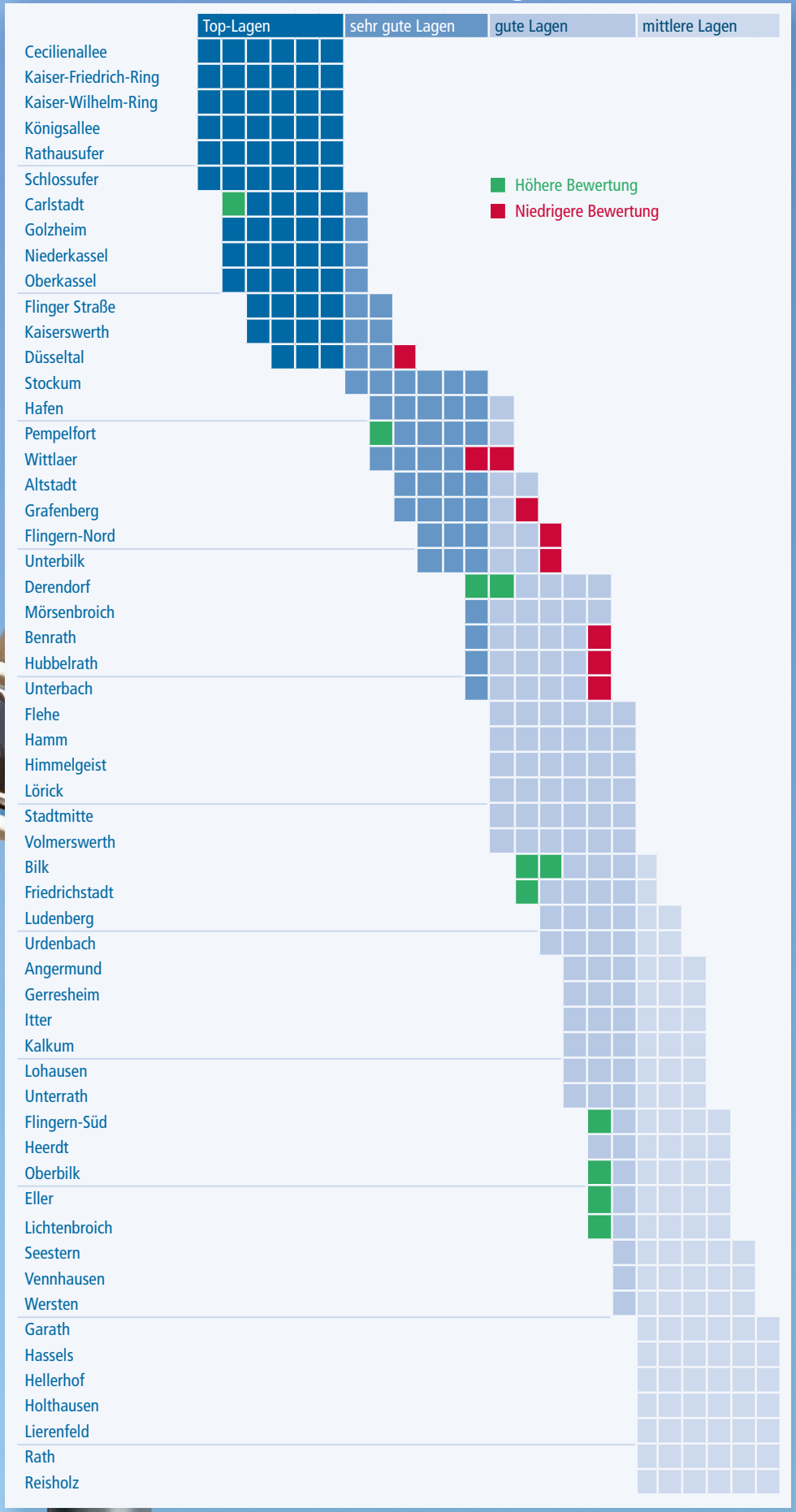
	Gründerzeit / Jugendstil Baujahr bis in die 1930er Jahre		Baujahr ab 1950 bis ca. 1990er Jahre	
	vermietet, saniert	vermietet, unsaniert	vermietet, saniert	vermietet, unsaniert
Sehr gute Lage z. B. Düsseltal, Pempelfort, Stockum				
Vervielfältiger	23 - 29	18 - 26	22 - 26	18 - 24
Euro pro m²	2.800 - 4.200	2.300 - 3.000	2.200 - 3.100	2.000 - 2.600
Gute Lage z. B. Benrath, Bilk, Lörick				
Vervielfältiger	20 - 26	18 - 24	20 - 24	17 - 22
Euro pro m²	2.000 - 2.700	1.800 - 2.400	1.900 - 2.400	1.700 - 2.100
Mittlere Lage z. B. Heerdt, Lierenfeld, Wersten				
Vervielfältiger	18 - 21	16 - 18	17 - 21	16 - 18
Euro pro m²	1.600 - 2.000	1.400 - 1.800	1.600 - 2.000	1.400 - 1.800

2013

2014

2017

Stadtteile und Wohnlagen



Ein Puzzle aus 50 Stadtteilen

Düsseldorf – das ist eine Fläche von 217 Quadratkilometer 40 Meter über den Meeresspiegel. 20 Prozent der Stadtfläche sind bebaut, hier leben 620.000 Einwohner vom Säugling bis zur 110-Jährigen. Menschen aus 179 Nationen prägen das Stadtbild. Die Stadt hat viele Gesichter, die sich in den 50 Stadtteilen von Angermund im Norden bis Urdenbach im Süden, Heerdt im Westen und Hubbelrath im Osten spiegeln.

Die Stadt wächst kontinuierlich

Düsseldorf ist eine attraktive Stadt, die im Schnitt jährlich 42.000 Menschen anlockt. Demgegenüber verlassen 39.000 Einwohner die Stadt, vor allem junge Familien, die ins Umland ziehen. Die Stadt wächst auch aus eigener Kraft, denn die Zahl der Geburten ist höher als die der Sterbefälle. Im Mittel gewinnt Düsseldorf jedes Jahr 3.000 Einwohner hinzu, so dass seit 2010 knapp 30.000 Menschen mehr in der Stadt leben.

Die Geburtenrate steigt stetig, 2018 werden voraussichtlich mehr als 9.000 Kinder geboren

Vom Bevölkerungs-Boom in den 1960er Jahren ist Düsseldorf dennoch weit entfernt. Innerhalb von nur 10 Jahren sind damals 200.000 Menschen, vor allem Gastarbeiter aus südeuropäischen Ländern, in die Stadt gezogen, so dass Düsseldorf im Jahr 1962 mehr als 715.000 Einwohner beherbergen musste. In den Folgejahren sank die Einwohnerzahl, bis 1986 der Tiefpunkt mit 560.000 Einwohner erreicht war. Auch wenn Düsseldorf auf Wachstumskurs ist, wird es nach Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes noch Jahrzehnte dauern, bis der Höchststand aus den 1960er Jahren erreicht wird. Für 2040 – weiter reichen die Prognosen noch nicht – erwartet das Amt 677.000 Einwohner.

Vom Kleinsten und Größten

Die 50 Düsseldorfer Stadtteile unterscheiden sich deutlich sowohl hinsichtlich der Fläche als auch bei Einwohnerzahl und Infrastruktur. Was die Fläche betrifft, sind Carlstadt und Altstadt die Zwerge. Jeder Stadtteil verfügt über eine Fläche von 0,5 Quadratkilometer – gerade mal so viel wie 5 Fußballfelder. Knittkuhl, Grafenberg und Friedrichstadt sind mit etwa einem Quadratkilometer Fläche auch nicht viel größer.

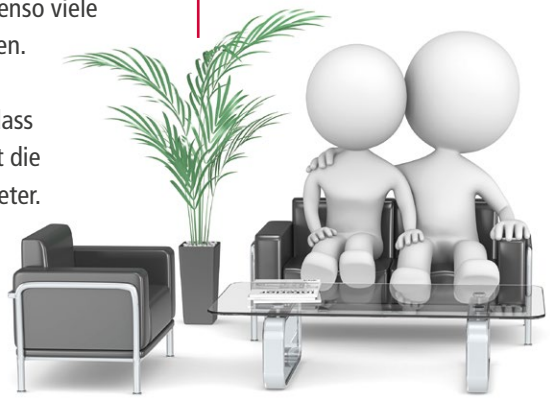
Die „Riesen" sind erwartungsgemäß am Stadtrand zu finden. Angermund, Lohausen und Rath umfassen jeweils mehr als 10 Quadratkilometer Fläche. Auch Unterbach, Gerresheim, Bilk und Eller gehören zu den Großen.

In Kalkum und Lohausen leben nur etwa 300 Menschen pro Quadratmeter

Nachbarschaftliche Nähe

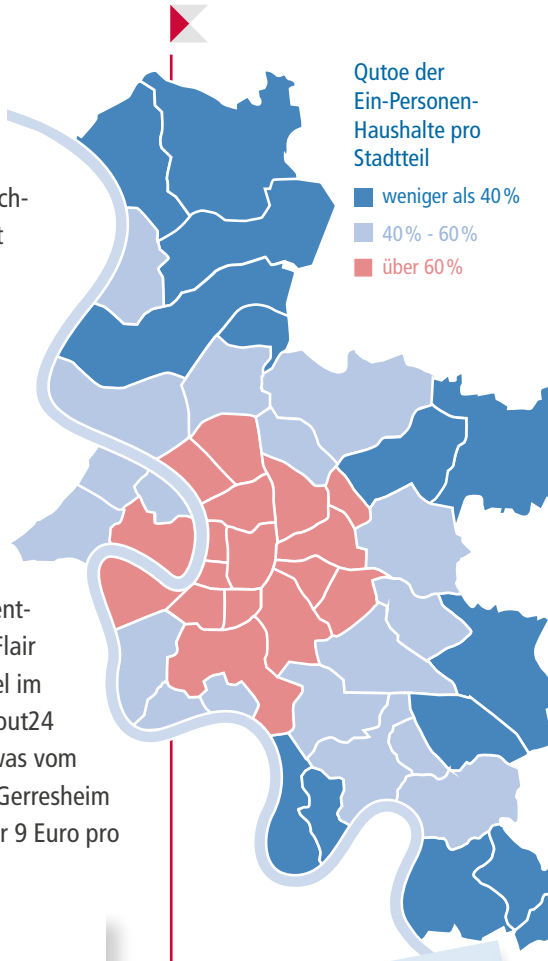
Bilk und Eller verfügen nicht nur über ausgedehnte Flächen, sondern beherbergen auch die meisten Einwohner. 40.000 Menschen leben in Bilk, gut 30.000 in Eller. Ebenso viele Einwohner haben ihr Zuhause in Pempelfort, Gerresheim, Düsseltal und Wersten.

Eine Fläche von 217 Quadratkilometern steht den Bürgern zur Verfügung, so dass sich theoretisch 3.300 Menschen einen Quadratkilometer teilen. Ein Extrem ist die Friedrichstadt, denn hier leben 20.000 Menschen auf nur einem Quadratkilometer. Damit zählt die Friedrichstadt deutschlandweit zu den Bezirken mit der höchsten Bevölkerungsdichte. Und selbst New York erreicht diese nachbarschaftliche Dichte nicht. Im Big Apple leben etwa 10.000 Menschen auf einem Quadratkilometer, in Manhattan sind es allerdings 28.000 Einwohner.



Singles lieben das Zentrum

Wie in allen deutschen Großstädten, überwiegen auch in Düsseldorf die Ein-Personen-Haushalte. Singles lieben die Altstadt und die Carlstadt sowie die benachbarten Lagen Stadtmitte und Friedrichstadt. Auch alte, gewachsene Stadtteile mit Flair sind gefragt, allen voran Pempelfort, Bilk und Flingern. Familien bevorzugen ruhigere Wohnlagen mit guter Infrastruktur und günstigen Mieten. Hier punkten Hassels, Holthausen und Lichtenbroich. Der Stadtrand, also Stadteile wie Angermund, Itter, Hubbelrath und besonders Hellerhof sind die Favoriten, sicher nicht zuletzt weil Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegen.



Höhere Mieten in der Mitte

Parkanlagen und die unmittelbare Nähe zum Rhein, neu geschaffene Fußgängerzonen mit Geschäften, Restaurants und Kneipen sowie die im letzten Jahrzehnt entstandenen Wohnviertel zeichnen die Stadtmitte aus. Düsseldorfer wissen dieses Flair zu schätzen und zahlen gern etwas mehr, um zentrumsnah zu wohnen. Die Viertel im Mittelpunkt wie Oberkassel, Pempelfort und Unterbilk weisen laut ImmobilienScout24 die höchsten Neuvermietungspreise ab 11 Euro pro Quadratmeter auf. Schon etwas vom Zentrum entfernt sinken die Mieten, so dass zum Beispiel in Derendorf, Bilk und Gerresheim Quadratmeterpreise zwischen 9 bis 11 Euro realistisch sind. Wohnungen für unter 9 Euro pro Quadratmeter können Mieter in Rath, Lierenfeld und Garath ergattern.

Quadratmeterpreise bei Neuvermietung

Carlstadt	13,20	Vennhausen	10,10
Oberkassel	12,70	Oberbilk	10,10
Altstadt	12,30	Hafen	10,10
Niederkassel	12,10	Unterrath	10,00
Golzheim	11,70	Flingern Süd	10,00
Unterbilk	11,30	Reisholz	9,90
Pempelfort	11,30	Ludenberg	9,90
Kaiserswerth	11,30	Lohausen	9,90
Wittlaer	11,00	Benrath	9,90
Stockum	11,00	Wersten	9,80
Düsseltal	11,00	Mörsenbroich	9,80
Lörick	10,80	Heerdt	9,70
Derendorf	10,70	Angermund	9,70
Bilk	10,70	Unterbach	9,50
Volmerswerth	10,60	Knittkuhl	9,50
Kalkum	10,60	Itter	9,50
Grafenberg	10,60	Holthausen	9,40
Friedrichstadt	10,60	Eller	9,40
Flingern Nord	10,60	Unterbach	9,30
Himmelgeist	10,50	Hassels	9,30
Hellerhof	10,50	Hubbelrath	9,00
Hamm	10,50	Lierenfeld	8,90
Gerresheim	10,50	Lichtenbroich	8,90
Stadtmitte	10,40	Rath	8,80
Flehe	10,40	Garath	8,80

Singles bevorzugen die Innenstadt und Szene-Viertel

Haben Sie Fragen zum Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie?

Vereinbaren Sie Ihren Beratungstermin mit Edgar Stilp

Telefon:
0211 / 49 19 106

Email:
Edgar.Stilp@koch-immoline.de

KOCH
Immobilien Gruppe

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Edgar Stilp
KOCH Immobilien GmbH
Rochusstraße 44
40479 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 55 00 00
Telefax: 0211 / 55 66 00
Email: Edgar.Stilp@koch-immoline.de
Web: www.koch-immoline.de