Preisspiegel 2024

Immobilienmärkte im Fokus



RING DEUTSCHER MAKLER

Verband der Immobilienberufe

RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V.

Preisspiegel 2024 überreicht von:

MEIER & MEIER

IHR IMMOBILIENEXPERTE IN DÜSSELDORF

Düsseldorf | Mönchengladbach | Krefeld

Neuss | Ratingen | Viersen | Mettmann



Inhalt

5 Editorial ı Carsten Meier
Kaufpreise leicht gesunken, Mieten gestiegen

6-7 Was 2024 auf die Immobilienbranche zukommt

8 Der RDM im Fokus
Vorstand des RDM Bezirksverbands Düsseldorf

9-13 Immobilienpreise und Mieten
Wie die RDM-Makler Qualität und Objekte bewerten

14 Preise für Einfamilienhäuser
Freistehende Einfamilienhäuser nach Wohnwert

15 Preise für Reihenmittelhäuser
Reihenmittelhäuser nach Wohnwert

16 Preise für Eigentumswohnungen
Wohnungen aus dem Bestand nach Wohnwert

17 Renditeobjekte
Reine Wohnobjekte und Häuser mit gewerblichem Anteil

18 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
Grundstückspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

19 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser
Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser

20 Baugrundstücke in Gewerbegebieten
Grundstückspreise für Gewerbe und Industrie

21 Wohnungsmieten
Wohnungen in Gebrauchtimmobilien

22 Wohnungen im Neubau
Neubau und Erstbezug 2024

23 Büromieten
Netto-Kaltmieten nach Nutzfläche

24 Ladenmieten – Geschäftskern
Netto-Kaltmieten Geschäftskern

25 Ladenmieten – Nebenkern
Netto-Kaltmieten Nebenkern

26 Hallenflächen
Netto-Kaltmiete Logistik und Produktion

27-31 RDM im Fokus
Die Mitglieder des RDM Bezirksverbands Düsseldorf

32 Günstig bauen – aber wie?

34 Impressum

Mit dem Wissen und der Expertise der unabhängigen RDM-Makler gewinnen Immobilienkäufer und Mieter den richtigen Marktüberblick.

Würden Sie Ihre Steuererklärung vom Finanzamt erstellen lassen?

Natürlich nicht? Warum erwarten Sie dann, dass Sie bei Ihrer Bank eine optimale Finanzierungsberatung bekommen?

schenken Steuern kaufen renovieren

So persönlich wie Sie.
Wir verwirklichen Lebensträume!

vermieten erben modernisieren verkaufen



PASCH & KRUSZONA
DIE BAUFINANZIERER



Thomas Paeßens / Geschäftsführer

Immobilien und Baufinanz-Vermittlung GmbH
Pasch und Kruszona
Heideckstr. 104 · 47805 Krefeld · Tel.: 0 21 51- 377 377
info@p-k.de · www.p-k.de

Erfahren Sie mehr über unser Unternehmen! Scannen Sie den QR-Code, um direkt zu unserer Homepage zu gelangen.



Editorial

Kaufpreise leicht gesunken, Mieten gestiegen

Die Immobilienwirtschaft ist ebenso wie andere Branchen von den ökonomischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der zurückliegenden Monate betroffen. Zinsanstieg, Energiekrise, Ukraine-Krieg und Inflation verunsicherten über Monate die Verbraucher, aber auch andere Akteure wie Immobilieninvestoren. Vor allem zu Beginn des Jahres 2023 verharrte die Vermittlung von Wohnimmobilien in einer Schockstarre. Diese hat sich im Laufe der darauffolgenden Monate weitgehend gelöst: Die Inflation sank ab der zweiten Jahreshälfte 2023, gleiches gilt für die Energiepreise. Die meisten Personen, die nun auf der Suche nach einem Haus oder einer Wohnung zum Kauf sind, haben sich auf die neuen Zinshöhen eingestellt: Sie bringen mehr Eigenkapital mit oder haben ihre Wünsche hinsichtlich Wohnort, Quadratmeterzahl oder Ausstattung an ihre finanziellen Möglichkeiten angepasst.

Ein Vorteil für Kaufinteressierte ist, dass sie ein größeres Angebot vorfinden und sich mehr Zeit für ihre Entscheidung lassen können als während der Boomjahre zwischen 2010 und Anfang 2022. Einige Veränderungen werden sehr wahrscheinlich Bestand haben: Die Zinsen bleiben vermutlich auf einem höheren Niveau, ebenso die Baukosten.

Die geringere Zahl an potenziellen Käufern, die eine Finanzierung stemmen können, führte in den meisten Immobiliensegmenten zu leichten Preisrückgängen. Preisrutsche gab es jedoch nicht. So sind die Erwerbskosten für gepflegte Häuser und Wohnungen in der Ballungsregion Düsseldorf in den zurückliegenden Monaten um circa zehn Prozent gesunken. Dabei ist festzustellen, dass beispielsweise gut ausgestattete Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Lagen der Landeshauptstadt um lediglich 8 beziehungsweise 4 Prozent sanken, während die Quadratmeterpreise für renovierungsbedürftige Wohnungen in einfachen Lagen um 14 Prozent zurückgingen.

Dieser Trend ist auch bei Einfamilienhäusern zu beobachten. Die Kosten für sanierungsbedürftige Objekte sind seit Sommer 2022 stärker zurückgegangen, teils um über 20 Prozent, während die Preise für gut ausgestattete Häuser um lediglich 3 Prozent sanken. Der Grund: Käufer müssen aufgrund gestiegener Handwerker- und Materialkosten sowie höherer energetischer Anforderungen vor ihrem Einzug mit höheren Ausgaben rechnen. Diese anstehenden Belastungen werfen sie während der Kaufpreisverhandlung mit dem Verkäufer in die Waagschale. Hinzu kommt, dass auch Banken, die diese Summe im Rahmen des Hypothekendarlehens mitfinanzieren, genauer hinschauen und teils Sanierungsfahrpläne und Kostenaufstellungen fordern.

Dennoch ist festzustellen, dass der Wohnimmobilienmarkt im Großraum Düsseldorf vergleichsweise gut durch die Multikrisen kommt. Das liegt an der weiterhin guten Beschäftigungssituation, den im Bundesvergleich hohen Haushaltseinkommen verbunden mit überproportional vielen gut dotierten Jobs.

Im Gegensatz zum vergleichsweise entspannten Kaufmarkt hat sich die Situation am Mietmarkt weiter verschärft. Die Wohnungskaltmieten kletterten in den zurückliegenden Monaten auf breiter Front. Das ist gleichermaßen für die Landeshauptstadt festzustellen, wie für Städte des Umlands. In mittelguten Lagen erhöhten sich beispielsweise in Düsseldorf die Kaltmieten in den zurückliegenden zwölf Monaten um 8 Prozent auf 13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In sehr guten Lagen stiegen sie um 6 Prozent auf 17 Euro. Für diese Entwicklung gibt es mehrere Gründe: Der Neubau stockt, auch dies ist eine Folge höherer Baukosten und Zinsen. Zudem können sich weniger kaufwillige Menschen Wohneigentum leisten. Sie suchen alternativ nach einer neuen Bleibe zur Miete und vergrößern so die Nachfrage auf dem Mietmarkt.

Einen Überblick über die gegenwärtigen Immobilien- und Grundstückspreise sowie Mieten im Großraum Düsseldorf finden Sie auf den nächsten Seiten dieses Immobilienpreisspiegels.

Um im derzeitigen volatilen Markt die richtigen Entscheidungen zu treffen, ist es wichtig, eine Expertin oder einen Experten an seiner Seite zu haben, der den lokalen Immobilienmarkt kennt. Dazu zählen beispielsweise die rund 130 Profis unseres Berufsverbands Ring Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Düsseldorf.

Bei Fragen helfen Ihnen die Immobiliendienstleisterinnen und -dienstleister gerne weiter. Ihre Namen und Kontaktdaten finden sie am Ende der Broschüre.



Carsten Meier
RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V.,
Vorsitzender des Vorstands

Düsseldorf, März 2024

Was 2024 auf die Immobilienbranche zukommt

Im laufenden Jahr kommen einige Veränderungen auf Immobilienkäufer, Eigentümer, Mieter und Vermieter zu. Was sie wissen und beachten sollten.

Preise für Strom und Gas steigen

Die CO_2-Abgabe auf fossile Energieträger wie Gas, Heizöl, aber auch Diesel und Benzin fällt mit dem neuen Jahr höher aus als ursprünglich geplant: Sie klettert nicht um 10 Euro, sondern um 15 Euro auf 45 Euro pro ausgestoßene Tonne CO_2. Ein vierköpfiger Haushalt mit Gasversorgung muss daher in diesem Jahr mit Mehrkosten von circa 65 Euro rechnen. Auch Strom wird teurer. Denn die Bundesregierung verabschiedete sich vom Plan, Zuschüsse zur Stabilisierung der Netzentgelte von 5,5 Milliarden Euro zu zahlen.

Heizungsgesetz in abgeschwächter Form

Das Gebäude-Energiegesetz (GEG), besser bekannt als Heizungsgesetz, trat in abgeschwächter Version Anfang 2024 in Kraft. Im Neubaubereich muss seit Jahresanfang jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Dabei ist der Energieträger egal (technologieoffen). Bestehende Öl- und Gasheizungen können bis Ende 2044 weiterbetrieben und repariert werden. Ausnahme: Hat die Anlage keinen Brennwert- oder Niedertemperaturkessel, endet die Betriebsdauer spätestens 30 Jahre nach Einbau. Auch nach 2024 ist es möglich, alte Gas- und Ölheizungen gegen neue zu tauschen. Allerdings müssen diese ab 2029 zu 15 Prozent, ab 2035 zu 30 Prozent und ab 2040 zu 60 Prozent aus erneuerbaren Energien bestehen. Das GEG wird mit kommunalen Wärmeplanungen verzahnt.

Auch Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) sind vom GEG betroffen. Gibt es in der Gemeinschaft dezentrale Heizungsanlagen wie Gasetagen-Heizungen, sind alle Eigentümer angehalten, ihren Verwalterfirmen bis 31. Dezember 2024 Daten zu ihrer Heizungsanlage zu liefern, so etwa zum Zustand von Gastherme, Heizkörpern und Leitungen. Zudem müssen sie ihren Verwalter informieren, sobald sie Veränderungen an der Anlage vornehmen wollen. Ferner muss der Verwalter Daten vom Schornsteinfeger erfragen, ebenfalls bis Jahresende. Das sind Informationen zu Art, Alter, Funktionstüchtigkeit und Wärmeleistung der eingebauten Etagenheizungen. Eigentümer müssen ihrem Liegenschaftsbetreuer außerdem mitteilen, wenn ihre Heizung kaputt geht oder sie einen Heizungstausch planen. Dann muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden, in der sich die Gemeinschaft darauf verständigt, welche Technik sie künftig nutzen will, um zu mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie zu nutzen. Es gilt eine 5-Jahres-Frist sich festzulegen, ob es zum Beispiel weiter bei Gas-Etagenheizungen bleibt oder ob eine Zentralheizung eingebaut werden soll. Wird letzteres gewählt, gibt es eine weitere Frist für den Einbau der neuen Anlage.

Ende der TV-Betriebskostenumlage ab Sommer

Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung können Vermieter nur noch bis 30. Juni 2024 Kosten für Kabel-TV auf ihre Mieter umlegen, selbst wenn diese den Dienst nicht nutzen. Danach können Mieter frei wählen, ob sie individuelle Verträge mit dem Anbieter abschließen, darauf verzichten oder eine andere Technik verwenden wie Satellit oder Streaming.

Vermietende Wohnungseigentümer haben ein Sonderkündigungsrecht bis Ende Juni beim Kabelanbieter. Allerdings muss dafür der Vertrag vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen worden sein. Ihr Kündigungsrecht können sie allerdings nur ohne WEG-Beschluss ausüben, sofern für das Gebäude kein Sammelvertrag besteht.

Zertifizierter Wohnungsverwalter

Seit 1. Dezember 2023 können Wohnungseigentümer von WEGs mit über acht betreuten Einheiten verlangen, dass ihr Verwalterunternehmen von der Industrie- und Handelskammer zertifiziert wurde. Für kleinere WEGs gilt: Hier muss sich mindestens ein Drittel der Eigentümer dafür stark machen, dass der Verwalter oder die Verwalterin eine solche Zertifizierung vorzuweisen hat.



Für Liegenschaftsbetreuer, die vor dem 1. Dezember 2020 von ihrer WEG bestellt wurden, existiert eine Übergangsfrist.

Manche Fördermittel bleiben, andere werden gestutzt

Die Bundesregierung hatte sich gerade im September 2023 auf zusätzliche Förderprogramme für den Heizungstausch geeinigt, die Namen trugen wie „Speed-Bonus" und „Konjunktur-Booster". Im Zuge der Haushaltsdebatte wurde die Ausweitung mancher Fördermittel gestrichen. Zum Jahresanfang 2024 ist unklar, wie der Klimaumbau im Gebäudesektor künftig gefördert wird.

Unangetastet sollen Fördermittel für Eigentümer bleiben, die ihre Gas- oder Ölheizung austauschen und auf nichtfossile Energieträger wie Wärmepumpen umsteigen. Sie erhalten eine Sockelförderung von 30 Prozent. Weitere 30 Prozent Förderung sollen einkommensschwache Haushalte (zu versteuerndes Jahreseinkommen bis maximal 40.000 Euro) erhalten. Auch das Programm „Wohneigentum für Familien", das seit Mitte Oktober 2023 läuft, bleibt bestehen. Familien mit mindestens einem Kind sowie Alleinerziehende erhalten zinsgünstige Kredite der KfW-Bank beim Kauf einer selbstgenutzten Neubauimmobilie. Dafür darf das Familieneinkommen 90.000 Euro pro Jahr nicht überschreiten. Maximal kann eine Kreditsumme von 270.000 Euro beantragt werden.

Solarpaket und Balkonstrom

Der Bundestag konnte das Solarpaket I nicht mehr in seiner letzten Sitzung 2023 verabschieden. Das wird vermutlich Anfang 2024 erfolgen, so dass sich der Starttermin verzögert. Ziel des Gesetzes ist der beschleunigte Ausbau von Photovoltaik-Anlagen. Auch WEGs sollen künftig einfacher gemeinschaftlich Solarenergie gewinnen und nutzen. Nicht alle Eigentümer müssen sich an einer solchen gemeinschaftlichen Eigen-Energiegewinnung beteiligen.

Die Bundesregierung plant zudem eine Änderung des WEG-Gesetzes, die sich ebenfalls mit Solarstrom befasst. Mieter- beziehungsweise Eigentümerhaushalte, die auf ihrem Balkon oder ihrer Terrasse Solarmodule aufstellen wollen, erhalten einen Rechtsanspruch, diese für den Eigenbedarf installieren zu dürfen. Diese sollen nämlich zu den „privilegierten baulichen Veränderungen" (§ 20 Abs. 2 WEG) gehören, deren Installation grundsätzlich zu erlauben ist.

(Hinweis: Alle Informationen basieren auf dem Wissensstand von Mitte Januar 2024).

Der RDM im Fokus

Vorstand des RDM Bezirksverbands Düsseldorf



Vorsitzender des Vorstandes
Carsten Meier

Meier & Meier Immobilien GmbH & Co. KG
Cecilienallee 76
40474 Düsseldorf
Telefon 02 11 – 45 82 30
eMail info@meierundmeier.de



Zweiter Vorsitzender
Walter Schmitz

Walter Schmitz GmbH
Gereonsplatz 23
41747 Viersen
Telefon 0 21 62 – 9 31 60
Telefax 0 21 62 – 9 31 616
eMail WalterSchmitz@Walter-Schmitz.de



Vorstandsmitglied
Marcus Esch

ESCH Immobilien
Am Düvel 3
41238 Mönchengladbach
Telefon 0 21 66 – 14 61 80
Telefax 0 21 66 – 14 61 81
eMail m.esch@esch-immobilien.de



Vorstandsmitglied
Jan Klüssendorff

Klüssendorff Immobilien GmbH
Gartenstraße 48
40479 Düsseldorf
Telefon 02 11 – 5 57 99 11
Telefax 02 11 – 5 57 99 12
eMail info@kluessendorff.com



Vorstandsmitglied
Stefan Pásztor

Xcorp Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 67
40883 Ratingen
Telefon 02 01 – 74 76 95 11
Telefax 02 01 – 74 76 95 19
eMail pasztor@xcorp.de



Justiziar
Rechtsanwalt Hans-Joachim Baune

Kaiserstraße 25
40479 Düsseldorf
Telefon 02 11 – 4 54 14 88
Telefax 02 11 – 4 54 14 93
eMail baune@ra-baune.de

Wie die RDM-Makler Qualität und Objekte bewerten

Die nachstehend aufgeführten Übersichten dienen als Hilfestellung zur Bestimmung der Qualität der Immobilien sowie zur Kaufpreisfindung. Sie führen Bewertungskriterien zur qualitativen Abgrenzung auf. Die einzelnen Merkmale sind nicht zwingend gleichwertig, daher ist zur Qualitätseinstufung und Wertermittlung Fach- und Marktkenntnis erforderlich. Die Preisdifferenz bei einer Immobilie für nur eine Merkmalsunterscheidung kann durchaus bis zu 20% betragen.

Baugrundstücke

Makrolage

- Verkehrsmäßige Erschließung (Flughafen, Bahn, Autobahn)
- Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Hochschulen
- Bevölkerungs- und Beschäftigungsstruktur
- Kaufkraft, Arbeitslosigkeit
- Regionale Wirtschaftsstruktur
- Kulturelle Einrichtungen (z.B. Theater, Museen)

Mikrolage

- Freizeitmöglichkeiten (Parks, Kultur, Unterhaltung, Spielplätze, Sport)
- Bevölkerungsstruktur, Sozialstruktur, Kaufkraft, Image der Region
- Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit, öffentlicher Nahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten, lokale private Versorgung (gehoben/einfach)
- Infrastruktur (Restaurants, Ärzte, Dienstleistung)
- Lokale öffentliche Einrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten

Grundstück

- Grundstücksgröße
- Grundstücksgestalt (Form)
- Ausrichtung/Lage (Himmelsrichtung, Vorder- oder Hinterland)
- Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Ablagerungen)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (Bebaubarkeit, Nutzbarkeit)
- Entwicklungszustand/Baureife (z.B. Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land)
- Erschließung (Wasser, Abwasser, Energie, Straße, weitere Medien)
- Umwelteinflüsse (Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche, Emissionen)
- Umgebungsbebauung, unmittelbare Nachbarbebauung
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (z.B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (z.B. öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben)

Wohnimmobilien

- Wohnwertmindernde Merkmale

Bad/WC

- ❑ Kein oder nur kleines Handwaschbecken
- ❑ Bad/WC ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- ❑ Dielenfußboden im Bad
- ❑ Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung (Badeofen)
- ❑ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kleiner Boiler)
- ❑ Frei stehende Wanne ohne Verblendung
- ❑ Wände nicht überwiegend gefliest

+ Wohnwerterhöhende Merkmale

Bad/WC

- ❑ Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- ❑ Moderne Entlüftung bei innenliegendem Bad
- ❑ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- ❑ Strukturheizkörper als Handtuchhalter, Fußbodenheizung
- ❑ Modernes Bad / Besondere Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, Badmöbel, Einbauwanne oder Dusche, türhoch neuzeitlich gefliest)
- ❑ Zweites WC bzw. Bad
- ❑ Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler

- Wohnwertmindernde Merkmale

Küche

- ❑ Küche ohne ausreichende Entlüftung
- ❑ Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- ❑ Keine Spüle
- ❑ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- ❑ Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- ❑ Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen

+ Wohnwerterhöhende Merkmale

Küche

- ❑ Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken*
- ❑ Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag
- ❑ Neuzeitliche Wandfliesen im Arbeitsbereich
- ❑ Moderne, neuzeitliche Küche / Besondere Ausstattung (z.B. Kühl-Gefrierschrank, moderne Herdausstattung, Geschirrspüler)*
- ❑ Anschluss für Geschirrspüler
- ❑ Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche)

*(separater Aufbau, da möblierte Vermietung)

Wohnimmobilien

- Wohnwertmindernde Merkmale

Immobilie

- ❑ Überwiegende Einfachverglasung
- ❑ Wohnräume überwiegend schlecht belichtet / schlecht besonnt
- ❑ Nicht alle Wohnräume beheizbar
- ❑ unzureichende Elektroinstallation
- ❑ Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- ❑ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- ❑ Schlechte Geschosslage (Keller, Souterrain, Erdgeschoss, Hochparterre, ab 4. OG ohne Aufzug)
- ❑ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- ❑ Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- ❑ Kein nutzbarer Balkon
- ❑ Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- ❑ Kein Breitbandkabelanschluss oder keine Gemeinschaftssatelliten-Antennenanlage
- ❑ Wohnräume sind überwiegend kleiner als16 m²

+ Wohnwerterhöhende Merkmale

Immobilie

- ❑ Überwiegend moderne Isolierverglasung
- ❑ Wohnräume überwiegend gut belichtet / gut besonnt
- ❑ Einbauschrank oder Abstellraum
- ❑ Waschmaschinenanschluss
- ❑ Großer geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Wintergarten
- ❑ Fußbodenheizung
- ❑ Maisonettewohnung, Wohnung im 1., 2. oder 3. OG
- ❑ Aufwändige Deckenverkleidung (Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand
- ❑ Zusätzlicher Trittschallschutz
- ❑ Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- ❑ Kamin, Kaminofen
- ❑ Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
- ❑ Rollläden im Erdgeschoss

- Wohnwertmindernde Merkmale

Gebäude

- ❑ Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- ❑ Kein bzw. nur kleiner Abstellraum außerhalb der Wohnung
- ❑ Hauseingangstür nicht abschließbar
- ❑ Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- ❑ Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- ❑ Wohnung ab 4. Obergeschoss ohne Aufzug
- ❑ Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- ❑ Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)
- ❑ Schlichte Fassade (z.B. Putz)

+ Wohnwerterhöhende Merkmale

Gebäude

- ❑ Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/ Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exkl. Beleuchtung, hochw. Anstrich / Wandbelag)
- ❑ Zusätzliche Nutzräume außerhalb der Wohnung; Fahrradabstellraum
- ❑ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- ❑ Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. erneuerte Fassade, Dach, Strangsanierung)
- ❑ Garage /Stellplatz
- ❑ Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- ❑ Concierge
- ❑ Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 *(wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)*
- ❑ Verzierte- bzw. Klinkerfassade

Wohnimmobilien

- Wohnwertmindernde Merkmale

Wohnumfeld

- ❑ Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- ❑ Lage an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Lärmbelastung, oder Belastung durch Flugverkehr
- ❑ Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe)
- ❑ Ungepflegte und offene Müllstandfläche
- ❑ Einfacher Geschosswohnungsbau

+ Wohnwerterhöhende Merkmale

Wohnumfeld

- ❑ Bevorzugte Citylage in guter Wohnlage
- ❑ Lage an einer besonders ruhigen Straße
- ❑ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück
- ❑ Gestaltete und abschließbare Müllstandfläche
- ❑ Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens zwei Vollgeschosse

- Sondermerkmale / WEG Verwaltung

- ❑ Immobilie mit weniger als 3 Zimmern
- ❑ Verhältnismäßig zu großes Grundstück zur vorhandenen Wohnfläche
- ❑ Beschlossene, aber noch nicht bezahlte Sonderumlagen
- ❑ verhältnismäßig zu hohes oder zu niedriges Wohngeld
- ❑ Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Eigentümer-gemeinschaft
- ❑ fehlende Instandhaltungsrücklage

+ Sondermerkmale / WEG Verwaltung

- ❑ Immobilie mit mehr als 3 Zimmern
- ❑ Verhältnismäßig zu kleines Grundstück zur vorhandenen Wohnfläche
- ❑ Hohe Instandhaltungsrücklage vorhanden
- ❑ Professionelle Verwaltung, ausgewogenes Wohngeld
- ❑ Friedliebende Eigentümergemeinschaft

Büromieten

- Nutzwertmindernde Merkmale

Sanitär- und Aufenthaltsräume

- ❑ Keine getrennten Sanitärbereiche
- ❑ Einfache Sanitärausstattung
- ❑ Einfache Teeküche, bzw. keine Kochmöglichkeiten
- ❑ Unzureichende Be- und Entlüftung
- ❑ Keine oder kleine Aufenthaltsräume

+ Nutzwerterhöhende Merkmale

Sanitär- und Aufenthaltsräume

- ❑ Ausreichende, getrennte Sanitärbereiche
- ❑ Moderne Sanitärausstattung
- ❑ Teeküchenzeilen mit Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler
- ❑ Gute Be- und Entlüftung
- ❑ Großzügige Aufenthaltsräume

- Nutzwertmindernde Merkmale

- ❑ Überwiegende Einfachverglasung
- ❑ Räume überwiegend schlecht belichtet / schlecht besonnt
- ❑ Einfache Büroausstattung
- ❑ Unzureichende Elektroinstallation
- ❑ Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- ❑ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- ❑ Schlechte Geschosslage (z.B. Keller, Souterrain)
- ❑ Schlechter Schnitt, starre Grundrisse und Nutzungsmöglichkeit
- ❑ Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- ❑ Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- ❑ Hauseingangstür nicht abschließbar, keine Zugangskontrollen
- ❑ Keine oder schlechte Parkplatzmöglichkeiten
- ❑ Einfacher Nachkriegsbau
- ❑ Keine ausreichende Wärmedämmung

+ Nutzwerterhöhende Merkmale

- ❑ Überwiegend moderne Isolierverglasung/ Wärme- und Schallschutzverglasung
- ❑ Gute Lichtverhältnisse / Sonnenschutz
- ❑ Hochwertige Büroausstattung (auch behindertengerecht)
- ❑ DV-Verkabelung, umfangreiche Elektroinstallationen
- ❑ Doppel- und Hohlraumböden/Bodentanks
- ❑ Klimaanlage/Umluftkühlsystem
- ❑ Aufwändige Deckenverkleidung (Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand
- ❑ Funktionale Grundrisse, flexible Nutzungs- und Aufteilungsmöglichkeiten
- ❑ Repräsentativer/s oder hochwertiger/s Eingangsbereich/Foyer/Treppenhaus
- ❑ Videogegensprechanlage
- ❑ Diebstahl- und Einbruchsicherungsmaßnahmen
- ❑ Ausreichend Parkflächen/Stellplätze
- ❑ Modernes Gebäude mit Personenaufzug
- ❑ Concierge, Pförtner

- Sondermerkmale / Verwaltung

- ❑ Kein weiterer Zusatznutzen zur Bürofläche
- ❑ Hohe Nebenkosten
- ❑ Normale Verwaltung

+ Sondermerkmale / Verwaltung

- ❑ Freizeiteinrichtungen / Kantine / Cafeteria
- ❑ Niedrige Nebenkosten
- ❑ Facility Management

Preise für Einfamilienhäuser

Freistehende, gebrauchte Einfamilienhäuser, inklusive Garage und Grundstück, Verkaufspreis in Euro (Stand: Januar 2024)						
Lage/Ausstattung Ort/Jahr	einfach 2023	einfach **2024**	%	mittel 2023	mittel **2024**	%
Düsseldorf	420.000,00	400.000,00	-5	600.000,00	590.000,00	-2
Mönchengladbach	300.000,00	270.000,00	-10	360.000,00	340.000,00	-6
Krefeld	300.000,00	270.000,00	-10	365.000,00	340.000,00	-7
Neuss	330.000,00	310.000,00	-6	500.000,00	470.000,00	-6
Ratingen	380.000,00	350.000,00	-8	530.000,00	500.000,00	-6
Viersen	235.000,00	225.000,00	-4	330.000,00	320.000,00	-3
Mettmann	300.000,00	280.000,00	-7	350.000,00	325.000,00	-7

Lage/Ausstattung Ort/Jahr	gut 2023	gut **2024**	%	sehr gut 2023	sehr gut **2024**	%
Düsseldorf	900.000,00	870.000,00	-3	1.530.000,00	1.390.000,00	-9
Mönchengladbach	450.000,00	420.000,00	-7	650.000,00	620.000,00	-5
Krefeld	480.000,00	445.000,00	-7	670.000,00	630.000,00	-6
Neuss	600.000,00	580.000,00	-3	980.000,00	930.000,00	-5
Ratingen	720.000,00	685.000,00	-5	950.000,00	925.000,00	-3
Viersen	390.000,00	380.000,00	-3	560.000,00	550.000,00	-2
Mettmann	460.000,00	445.000,00	-3	620.000,00	590.000,00	-5

Preise für Reihenmittelhäuser

Gebrauchte Reihenmittelhäuser, inklusive Grundstück, ohne Garage, Verkaufspreis in Euro (Stand: Januar 2024)						
Lage/Ausstattung Ort/Jahr	einfach 2023	einfach **2024**	%	mittel 2023	mittel **2024**	%
Düsseldorf	380.000,00	360.000,00	-5	470.000,00	455.000,00	-3
Mönchengladbach	210.000,00	190.000,00	-10	290.000,00	275.000,00	-5
Krefeld	270.000,00	240.000,00	-11	300.000,00	280.000,00	-7
Neuss	305.000,00	285.000,00	-7	420.000,00	395.000,00	-6
Ratingen	375.000,00	350.000,00	-7	450.000,00	425.000,00	-6
Viersen	170.000,00	160.000,00	-6	250.000,00	230.000,00	-8
Mettmann	285.000,00	260.000,00	-9	350.000,00	335.000,00	-4

Lage/Ausstattung Ort/Jahr	gut 2023	gut **2024**	%
Düsseldorf	600.000,00	565.000,00	-6
Mönchengladbach	320.000,00	290.000,00	-9
Krefeld	370.000,00	345.000,00	-7
Neuss	520.000,00	485.000,00	-7
Ratingen	550.000,00	520.000,00	-5
Viersen	275.000,00	260.000,00	-5
Mettmann	395.000,00	375.000,00	-5

Preise für Eigentumswohnungen

Preis pro m² Wohnfläche (3 Zimmer, ca. 75 m², bezugsfrei) (Stand: Januar 2024)						
Lage/Ausstattung Ort/Jahr	einfach 2023	einfach **2024**	%	mittel 2023	mittel **2024**	%
Düsseldorf	2.200,00	1.900,00	-14	3.200,00	2.800,00	-13
Mönchengladbach	1.100,00	950,00	-14	1.500,00	1.300,00	-13
Krefeld	1.250,00	1.050,00	-16	1.750,00	1.400,00	-20
Neuss	1.700,00	1.450,00	-15	2.600,00	2.250,00	-13
Ratingen	2.000,00	1.750,00	-13	2.800,00	2.550,00	-9
Viersen	1.300,00	1.200,00	-8	1.600,00	1.500,00	-6
Mettmann	1.650,00	1.400,00	-15	2.000,00	1.750,00	-13

Lage/Ausstattung Ort/Jahr	gut 2023	gut **2024**	%	sehr gut 2023	sehr gut **2024**	%
Düsseldorf	5.200,00	4.800,00	-8	6.900,00	6.600,00	-4
Mönchengladbach	2.300,00	2.000,00	-4	3.600,00	3.350,00	-7
Krefeld	2.000,00	1.750,00	-13	2.400,00	2.200,00	-8
Neuss	3.200,00	2.900,00	-9	4.000,00	3.800,00	-5
Ratingen	3.400,00	3.100,00	-9	4.600,00	4.300,00	-7
Viersen	2.400,00	2.300,00	-4	3.450,00	3.350,00	-3
Mettmann	2.550,00	2.250,00	-12	3.800,00	3.450,00	-9

Renditeobjekte

Vielfaches der Jahresnettomiete (Stand: Januar 2024)						
Lage/Ausstattung Ort/Jahr	reine Wohnobjekte 2023	**2024**	%	mit gewerblichem Anteil 2023	**2024**	%
Düsseldorf	25	23	-8	23	19	-17
Mönchengladbach	18	17	-6	15	13	-13
Krefeld	16,5	16	-3	14,5	13	-10
Neuss	22	18	-18	19	16	-16
Ratingen	20	16	-20	16	13	-19
Viersen	18	16	-11	14	12	-14
Mettmann	16	14	-13	15	13	-13

Preise Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

Grundstückspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 600 bis 700 m² Grundstücksgröße) (Stand: Januar 2024)						
Lage Ort/Jahr	normal 2023	normal **2024**	%	gut 2023	gut **2024**	%
Düsseldorf	750,00	700,00	-7	950,00	880,00	-7
Mönchengladbach	250,00	200,00	-20	370,00	310,00	-16
Krefeld	340,00	325,00	-4	400,00	350,00	-13
Neuss	500,00	485,00	-3	600,00	560,00	-7
Ratingen	540,00	515,00	-5	650,00	600,00	-8
Viersen	200,00	200,00	0	260,00	260,00	0
Mettmann	340,00	310,00	-9	430,00	400,00	-7

Lage Ort/Jahr	sehr gut 2023	sehr gut **2024**	%
Düsseldorf	1.500,00	1.450,00	-3
Mönchengladbach	480,00	460,00	-4
Krefeld	540,00	520,00	-4
Neuss	800,00	780,00	-3
Ratingen	830,00	810,00	-2
Viersen	320,00	320,00	0
Mettmann	520,00	500,00	-4

Preise Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Grundstückspreise pro m² für Mehrfamilienhäuser mit Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 (Stand: Januar 2024)						
Lage Ort/Jahr	normal 2023	normal **2024**	%	gut 2023	gut **2024**	%
Düsseldorf	950,00	900,00	-5	1.700,00	1.600,00	-6
Mönchengladbach	430,00	400,00	-7	550,00	520,00	-5
Krefeld	460,00	420,00	-9	560,00	520,00	-7
Neuss	550,00	510,00	-7	750,00	720,00	-4
Ratingen	590,00	550,00	-7	830,00	800,00	-4
Viersen	290,00	280,00	-3	350,00	350,00	0
Mettmann	330,00	310,00	-6	560,00	540,00	-4

Preise Baugrundstücke in Gewerbegebieten

Inklusive Erschließungskosten, keine subventionierten Preise (Stand: Januar 2024)						
Nutzungswert Ort/Jahr	einfach 2023	einfach **2024**	%	mittel 2023	mittel **2024**	%
Düsseldorf	240,00	200,00	-17	280,00	220,00	-21
Mönchengladbach	100,00	80,00	-20	120,00	95,00	-21
Krefeld	90,00	70,00	-22	110,00	80,00	-27
Neuss	140,00	120,00	-14	155,00	125,00	-19
Ratingen	220,00	195,00	-11	300,00	255,00	-15
Viersen	65,00	60,00	-8	80,00	75,00	-6
Mettmann	95,00	80,00	-16	110,00	90,00	-18

Nutzungswert Ort/Jahr	gut 2023	gut **2024**	%
Düsseldorf	520,00	440,00	-15
Mönchengladbach	160,00	125,00	-22
Krefeld	130,00	100,00	-23
Neuss	185,00	155,00	-16
Ratingen	380,00	355,00	-7
Viersen	100,00	100,00	0
Mettmann	130,00	110,00	-15

Wohnungsmieten – Wohnungen in Gebrauchtimmobilien

Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) pro m² Wohnfläche, monatlich, bezogen auf 3 Zimmer, ca. 75 m², kein öffentlich geförderter Wohnungsbau, Neuverträge (Stand: Januar 2024)						
Lage/Ausstattung Ort/Jahr	einfach 2023	einfach **2024**	%	mittel 2023	mittel **2024**	%
Düsseldorf	9,00	10,00	11	12,00	13,00	8
Mönchengladbach	6,60	7,20	9	7,50	8,00	7
Krefeld	6,00	6,50	8	7,00	7,50	7
Neuss	8,00	8,70	9	9,50	10,00	5
Ratingen	7,80	8,20	5	10,00	11,00	10
Viersen	5,70	6,10	7	6,60	7,50	14
Mettmann	6,80	7,50	10	7,50	8,00	7

Lage/Ausstattung Ort/Jahr	gut 2023	gut **2024**	%	sehr gut/Sonderlagen 2023	sehr gut/Sonderlagen **2024**	%
Düsseldorf	13,50	14,50	7	16,00	17,00	6
Mönchengladbach	8,80	9,20	5	10,00	11,00	10
Krefeld	8,70	9,00	3	10,00	11,00	10
Neuss	11,50	12,00	4	14,00	14,50	4
Ratingen	12,00	12,30	3	14,00	14,30	2
Viersen	7,70	8,50	10	9,50	10,00	5
Mettmann	8,90	9,30	4	10,80	11,50	6

Wohnungen im Neubau – Erstbezug

Lage/Ausstattung Ort/Jahr	Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) pro m² Wohnfläche, monatlich, bezogen auf 3 Zimmer, ca. 75 m², kein öffentlich geförderter Wohnungsbau (Stand: Januar 2024) mittel 2023	mittel **2024**	%	gut 2023	gut **2024**	%
Düsseldorf	14,50	15,50	7	16,50	17,00	3
Mönchengladbach	10,00	11,00	10	11,80	12,50	6
Krefeld	9,00	10,50	17	10,00	11,00	10
Neuss	12,00	13,00	8	13,50	14,30	6
Ratingen	12,50	13,50	8	13,70	14,20	4
Viersen	8,60	9,50	10	9,60	10,50	9
Mettmann	9,50	10,30	8	11,50	12,20	6

Lage/Ausstattung Ort/Jahr	sehr gut/Sonderlagen 2023	sehr gut/Sonderlagen **2024**	%
Düsseldorf	18,50	19,00	3
Mönchengladbach	13,50	14,00	4
Krefeld	12,00	12,50	4
Neuss	15,00	15,50	3
Ratingen	15,00	15,50	3
Viersen	11,50	12,00	4
Mettmann	13,50	14,00	4

Büromieten

Nettokaltmieten pro m² Nutzfläche, monatlich (Stand: Januar 2024)						
Nutzungswert Ort/Jahr	einfach 2023	einfach **2024**	%	mittel 2023	mittel **2024**	%
Düsseldorf	7,50	6,50	-13	10,00	8,00	-20
Mönchengladbach	5,00	4,00	-20	8,50	6,50	-24
Krefeld	5,50	4,00	-27	7,50	6,50	-13
Neuss	6,00	5,00	-17	8,50	6,50	-24
Ratingen	8,00	6,50	-19	10,00	8,00	-20
Viersen	4,60	4,00	-13	6,00	5,00	-17
Mettmann	4,50	4,00	-11	7,00	5,00	-29

Nutzungswert Ort/Jahr	gut 2023	gut **2024**	%
Düsseldorf	16,00	14,00	-13
Mönchengladbach	12,50	11,00	-12
Krefeld	11,50	10,00	-13
Neuss	11,70	10,50	-10
Ratingen	15,00	13,50	-10
Viersen	9,00	8,00	-11
Mettmann	10,30	9,00	-13

Ladenmieten – Geschäftskern

Geschäftskern Ort/Jahr	Ebenerdige Fläche im Erdgeschoss, monatliche Nettokaltmiete pro m² Verkaufsfläche (Stand: Januar 2024) 1A-Lage klein (bis 60 m²) 2023	 1A-Lage klein (bis 60 m²) **2024**	 %	 1A-Lage groß (ab 100 m²) 2023	 1A-Lage groß (ab 100 m²) **2024**	 %
Düsseldorf	245,00	205,00	-16	140,00	120,00	-14
Mönchengladbach	40,00	30,00	-25	22,00	19,00	-14
Krefeld	70,00	55,00	-21	44,00	38,00	-14
Neuss	60,00	55,00	-8	35,00	30,00	-14
Ratingen	50,00	39,00	-22	45,00	38,00	-16
Viersen	25,00	18,00	-28	20,00	16,00	-20
Mettmann	10,00	8,00	-20	11,00	8,00	-27

Geschäftskern Ort/Jahr	1B-Lage klein (bis 60 m²) 2023	1B-Lage klein (bis 60 m²) **2024**	% 	1B-Lage groß (ab 100 m²) 2023	1B-Lage groß (ab 100 m²) **2024**	%
Düsseldorf	25,00	21,00	-16	15,00	12,50	-17
Mönchengladbach	10,00	7,50	-25	6,00	5,00	-17
Krefeld	15,00	11,00	-27	11,00	8,50	-23
Neuss	14,00	10,00	-29	8,50	6,50	-24
Ratingen	12,00	9,00	-25	10,00	8,00	-20
Viersen	8,50	6,00	-29	5,50	4,00	-27
Mettmann	8,50	6,00	-29	4,50	4,00	-11

Ladenmieten – Nebenkern

Nebenkern Ort/Jahr	Ebenerdige Fläche im Erdgeschoss, monatliche Nettokaltmiete pro m² Verkaufsfläche (Stand: Januar 2024) 1A-Lage klein (bis 60 m²) 2023	1A-Lage klein (bis 60 m²) **2024**	%	1A-Lage groß (ab 100 m²) 2023	1A-Lage groß (ab 100 m²) **2024**	%
Düsseldorf	22,00	19,00	-14	14,00	11,00	-21
Mönchengladbach	11,00	8,50	-23	7,00	6,50	-7
Krefeld	15,00	13,00	-13	10,00	8,00	-20
Neuss	8,50	7,00	-17	7,50	6,50	-13
Ratingen	15,00	11,00	-27	11,00	8,50	-23
Viersen	6,00	4,80	-20	4,90	4,20	-14
Mettmann	9,50	7,50	-21	7,80	6,90	-12

Nebenkern Ort/Jahr	1B-Lage klein (bis 60 m²) 2023	1B-Lage klein (bis 60 m²) **2024**	%	1B-Lage groß (ab 100 m²) 2023	1B-Lage groß (ab 100 m²) **2024**	%
Düsseldorf	8,00	6,50	-19	7,50	6,00	-20
Mönchengladbach	6,50	5,90	-9	5,00	4,00	-20
Krefeld	14,00	12,50	-11	10,30	8,00	-22
Neuss	7,00	6,00	-14	6,00	6,00	0
Ratingen	9,00	7,50	-17	7,00	6,50	-7
Viersen	4,90	4,10	-16	4,50	4,00	-11
Mettmann	5,20	4,80	-8	4,70	4,00	-15

Hallenflächen

Monatliche Nettokaltmiete pro m² Nutzfläche (Stand: Januar 2024)						
Logistik Nutzungswert Ort/Jahr	einfach 2023	einfach **2024**	%	gut 2023	gut **2024**	%
Düsseldorf	6,00	4,50	-25	8,00	6,90	-14
Mönchengladbach	3,70	3,00	-19	4,90	4,20	-14
Krefeld	4,10	3,20	-22	5,50	4,80	-13
Neuss	4,00	3,00	-25	6,00	5,20	-13
Ratingen	4,50	3,40	-24	6,50	5,80	-11
Viersen	3,30	3,00	-9	4,80	4,20	-13
Mettmann	4,20	3,20	-24	4,70	4,20	-11

Produktion Nutzungswert Ort/Jahr	einfach 2023	einfach **2024**	%	gut 2023	gut **2024**	%
Düsseldorf	5,50	4,80	-13	7,50	6,90	-8
Mönchengladbach	3,60	3,00	-17	4,80	4,20	-13
Krefeld	4,20	3,60	-14	5,30	4,50	-15
Neuss	3,75	3,25	-13	5,50	4,30	-22
Ratingen	4,30	3,75	-13	6,00	5,10	-15
Viersen	3,00	2,50	-17	4,50	4,20	-7
Mettmann	3,50	3,00	-14	5,00	4,20	-16

Die Mitglieder des RDM-Bezirksverbands Düsseldorf

Düsseldorf

Chiara F. J. Aengevelt
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG
Kennedydamm 55
40476 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 8 39 10
Telefax: 02 11 – 8 93 12 61
chiara@aengevelt.com
www.aengevelt.com

Dr. Lutz W. Aengevelt
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG
Kennedydamm 55
40476 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 8 39 10
Telefax: 02 11 – 8 39 12 61
kontakt@aengevelt.com
www.aengevelt.com

Dr. Wulff O. Aengevelt
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG
Kennedydamm 55
40476 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 8 39 10
Telefax: 02 11 – 8 39 12 61
kontakt@aengevelt.com
www.aengevelt.com

Mark L. W. Aengevelt
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG
Kennedydamm 55
40476 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 8 39 10
Telefax: 02 11 – 8 39 12 75
mark@aengevelt.com
www.aengevelt.com

Max R. H. Aengevelt
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG
Kennedydamm 55
40476 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 8 39 10
Telefax: 02 11 – 8 39 12 72
max@aengevelt.com
www.aengevelt.com

Andreas Baumgarten
Baumgarten Immobilien GmbH & Co. KG
Breidenplatz 4
40627 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 69 99 06 50
Telefax: 02 11 – 69 99 06 59
info@baumgarten-immobilien.de
www.baumgarten-immobilien.de

Michael Becker
Oelschläger Immobilien GmbH
Heinrichstraße 73
40239 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 58 58 90
Telefax: 02 11 – 57 55 54
dresden@oelschlaeger.immo
www.oelschlaeger.immo

Rolf Axel Birnbaum
Franz Birnbaum Immobilien
Heinrichstraße 73
40239 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 36 50 08
Telefax: 02 11 – 36 50 00
birnbaum-immobilien@web.de

Michael Crecelius
Crecelius GmbH
Maikammer 34
40589 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 7 56 61 10
Telefax: 02 11 – 75 44 59
info@crecelius-immobilien.de
www.crecelius-immobilien.de

Peter Eichenauer
Eichenauer Immobilien GmbH
Königsallee 14
40212 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 31 11 70 01
Telefax: 02 11 – 31 11 70 03
info@eichenauer-immobilien.de
www.eichenauer-immobilien.de

Stefan Eucker
Daniel Kämmerling KG
Worringer Straße 70
40211 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 35 35 91
Telefax: 02 11 – 35 35 95
info@daniel-kaemmerling.de
www.daniel-kaemmerling.de

Christoph Fischer
Fischer-Sturm Immobilien GmbH & Co. KG
Berliner Allee 55
40212 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 60 10 10 60
Telefax: 02 11 – 60 10 10 70
info@fischer-sturm-immobilien.de
www.fischer-sturm-immobilien.de

Gero Fischer
Fischer-Sturm Immobilien GmbH & Co. KG
Berliner Allee 55
40212 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 60 10 10 60
Telefax: 02 11 – 60 10 10 70
info@fischer-sturm-immobilien.de
www.fischer-sturm-immobilien.de

Rainer Grund
Lomberg Immobilien KG
Hansaallee 98
40547 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 55 85 50
Telefax: 02 11 – 55 85 514
info@lomberg24.de
www.lomberg24.de

Harald Hermann
Harald Hermann Immobilien
Rheinallee 123a
40545 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 55 11 18
Telefax: 02 11 – 57 05 69
kontakt@immobilien-hermann.de
www.immobilien-hermann.de

Kay Kecher
Aabelstein Immobilien
Inhaber: Kay Kecher e. K.
Georg-Glock-Straße 3
40474 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 4 54 20 30
Telefax: 02 11 – 4 54 20 31
info@aabelstein.com
www.aabelstein.com

Norbert Klöckner
Norbert Klöckner Immobilien
40547 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 57 50 35
Telefax: 02 11 – 55 65 71
nkloeckner8@gmail.com

Jan Klüssendorff
Klüssendorff Immobilien GmbH
Gartenstraße 48
40479 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 5 57 99 11
Telefax: 02 11 – 5 57 99 12
info@kluessendorff.com
www.kluessendorff.com

Friedrich Kluth
M. & F. Kluth Immobilien
Jahnstraße 28
40215 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 37 77 04
Telefax: 02 11 – 38 49 625
info@kluth-immobilien.de
www.kluth-immobilien.de

Marlies Kluth
M. & F. Kluth Immobilien
Jahnstraße 28
40215 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 37 77 04
Telefax: 02 11 – 38 49 625
info@kluth-immobilien.de
www.kluth-immobilien.de

Ulrike Korb-Mahlmann
mahlmann thiele
immobilien gmbh
Kreuzbergstraße 3
40489 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 4 02 20 00
Telefax: 02 11 – 4 02 20 022
info@mahlmann-immobilien.de
www.mahlmann.de

Dipl. Kfm. Thomas Kreidt
Kreidt Immobilien KG
Bahnstraße 48
40210 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 5 20 99 93
Telefax: 02 11 – 5 20 99 94
info@kreidt-immobilien.de
www.kreidt-immobilien.de

Christian Lehmann
duesselraum Immobilien OHG
Marktstraße 16
40213 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 82 82 72 92
Telefax: 02 11 – 82 82 72 91
info@duesselraum.de
www.duesselraum.de

Alfred Lilienthal
a.h.f. Verwaltungs-GmbH
Malkastenstraße 5
40211 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 35 49 43
Telefax: 02 11 – 36 21 43
info@ahf-verwaltung.de
www.ahf-verwaltung.de

Carsten Meier
MEIER & MEIER Immobilien GmbH & Co. KG
Cecilienallee 76
40474 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 45 82 30
info@meierundmeier.de
www.meierundmeier.de

Torsten Michler
Victor Diergarten & Söhne GmbH
Am Püttkamp 3
40629 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 2 91 98 40
Telefax: 02 11 – 2 91 98 429
info@diergarten-soehne.de
www.diergarten-soehne.de

Holger Muth
Alfred Muth Immobilien, Finanzierungsvermittlung, Verwaltungen e. K.
Grafenberger Allee 363
40235 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 66 25 47
Telefax: 02 11 – 66 71 15
info@immo-muth.de
www.immo-muth.de

Frank Negwer
Negwer & Oelschläger GmbH Immobilien
Kreuzbergstraße 1
40489 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 6 50 91 30
Telefax: 02 11 – 6 50 91 314
f.negwer@negwer-oelschlaeger.de
www.negwer-oelschlaeger.de

Dr. Carsten Pätzold
duesselraum Immobilien OHG
Marktstraße 16
40213 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 82 82 72 92
Telefax: 02 11 – 82 82 72 91
info@duesselraum.de
www.duesselraum.de

Dr. Stefan Rausch
Dr. Rausch Immobilien RDM
Am Wagenrast 38
40629 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 29 14 97 72
Telefax: 02 11 – 29 14 97 73
info@dr-rausch-immobilien.de
www.dr-rausch-immobilien.de

Christian Rayermann
Rayermann Immobilien GmbH
Schirmerstraße 80
40211 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 5 59 94 99
Telefax: 02 11 – 5 59 94 55
info@rayermann.com
www.rayermann.com

Horst Rittershaus
Königsallee 96
40212 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 55 19 66
Telefax: 02 11 – 57 61 96
info@immobilienbewertung-rittershaus.de
www.immobilienbewertung-rittershaus.de

Klaus Rodenkirchen
Rodenkirchen Immobilien KG
Schulstraße 5
40213 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 8 62 94 80
Info@rodenkirchen-Immobilien.de
www.rodenkirchen-immobilien.de

Norbert Röhrlich
Lomberg Immobilien KG
Hansaallee 98
40547 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 55 85 50
Telefax: 02 11 – 55 85 514
info@lomberg24.de
www.lomberg24.de

Jörg Schnorrenberger
Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstraße 25
40479 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 5 80 50 50
Telefax: 02 11 – 5 80 50 580
info@schnorrenberger.de
www.schnorrenberger.de

Peter Schnorrenberger
Schnorrenberger Haus- & Grundverwaltung (e. K.)
Kaiserstraße 25
40479 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 5 80 50 50
Telefax: 02 11 – 5 80 50 580
info@schnorrenberger.de
www.schnorrenberger.de

Vanessa Schulz
Diplomat Real Estate GmbH
Drakestraße 1a
40545 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 3 68 79 00
vs@diplomatrealestate.de
www.diplomatrealestate.de

Beate Sommer
SOMMER`S KOMFORT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Kolhagenstraße 36
40593 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 5 77 97 70
Sommerimmobilien@aol.com
www.komfortimmobilien.de

Jens Striese
Thiel Immobilien & Hausverwaltung GmbH
Bismarckstraße 93
40210 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 7 88 29 93
Telefax: 02 11 – 78 64 44
info@thiel-immobilien.com
www.thiel-immobilien.com

Jens Striese
Poggel-Immo-Point e. K. Inh. Jens Striese
Liesegangstraße 7
40211 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 1 79 37 10
Telefax: 02 11 – 1 79 37 20
info@poggel-immo.de
www.poggel-immo.de

Tanja Simone Thiele
mahlmann thiele immobilien gmbh
Kreuzbergstraße 3
40489 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 4 02 20 00
Telefax: 02 11 – 4 02 20 022
info@mahlmann-immobilien.de
www.mahlmann.de

Anneli Brunhilde Tust
Tust Immobilien GmbH
Louise-Dumont-Straße 5
40211 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 550 4 440
Telefax: 02 11 – 35 01 63
mail@tust-immobilien.de
www.tust-immobilien.de

Gérard Tust
Tust Immobilien GmbH
Louise-Dumont-Straße 5
40211 Düsseldorf
Telefon: 02 11 – 550 4 440
Telefax: 02 11 – 35 01 63
mail@tust-immobilien.de
www.tust-immobilien.de

Erkrath

Hans Jürgen Kuzior
Soodt KG
Niermannsweg 15
40699 Erkrath-Unterfeldhaus
Telefon: 02 11 – 3 02 65 20
Telefax: 02 11 – 3 02 65 219
info@soodt.de
www.soodt.de

Grefrath

Frank Markus
ImmoConsult GmbH
Vinkrather Straße 5
47929 Grefrath
Telefon: 0 21 58 – 2 91 49 12
Telefax: 0 21 28 – 2 91 48 96
info@ImmoConsult-online.de
www.ImmoConsult-online.de

Haan

Joachim Bohn
Joachim Bohn Immobilien
Bahnhofstraße 60
42781 Haan
Telefon: 0 21 29 – 5 65 66 53
Telefax: 0 21 29 – 9 15 64 69
info@bohn-immobilien.de
www.bohn-immobilien.de

Michael Hauck
WUNDES Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstraße 11
42781 Haan
Telefon: 0 21 29 – 94 99 0
Telefax: 0 21 29 – 94 99 98
hauck@wundes.de
www.wundes.de

Rüdiger Wehrbein
WUNDES Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstraße 11
42781 Haan
Telefon: 0 21 29 – 94 99 0
Telefax: 0 21 29 – 94 99 98
wehrbein@wundes.de
www.wundes.de

Kaarst

Klaus Knop
KLAUS KNOP IMMOBILIEN e. K.
Erftstraße 13
41564 Kaarst
Telefon: 0 21 31 – 6 79 70
info@klaus-knop.de
www.klaus-knop.de

Norbert Moormann
Carlsvorst Immobilienservice GmbH
Wattmannstraße 35
41564 Kaarst
Telefon: 0 21 31 – 79 52 90
Telefax: 0 21 31 – 79 52 915
info@carlsvorst.de
www.carlsvorst.de

Korschenbroich

Hans-Josef Brodowski
Brodowski Immobilien GmbH
Heckenend 2
41352 Korschenbroich
Telefon: 0 21 82 – 85 51 11
info@brodowski-immobilien.de
www.brodowski-immobilien.de

Heike Schoppe
Brodowski Immobilien GmbH
Heckenend 2
41352 Korschenbroich
Telefon: 0 21 82 – 85 51 11
info@brodowski-immobilien.de
www.brodowski-immobilien.de

Sven Schoppe
Brodowski Immobilien GmbH
Heckenend 2
41352 Korschenbroich
Telefon: 0 21 82 – 85 51 11
info@brodowski-immobilien.de
www.brodowski-immobilien.de

Krefeld

Ute Becker-Wittig
Becker-Wittig Immobilien
Ostwall 111
47798 Krefeld
Telefon: 0 21 51 – 60 62 63
Telefax: 0 21 51 – 80 49 84
info@becker-wittig.de
www.becker-wittig.de

Hans-Joachim Dopstadt
Jochen Dopstadt Immobilien
Schillerstraße 97-101
47799 Krefeld
Telefon: 0 21 51 – 6 27 80
Telefax: 0 21 51 – 6 27 832
j.dopstadt@dopstadt-immobilien.de
www.dopstadt-immobilien.de

Michael Giesen
Königshof Immobilien GmbH
Heideckstraße 183
47805 Krefeld
Telefon: 0 21 51 – 39 16 66
Telefax: 0 21 51 – 39 16 77
info@koenigshof.com
www.koenigshof.com

Winfried Herbstreit
Herbstreit Immobilien
Dahler Dyk 154a
47803 Krefeld
Telefon: 0 21 51 – 53 85 15
Telefax: 0 21 51 – 53 85 16
info@herbstreit.de
www.herbstreit.de

Heike Lomberg
Lomberg.de Immobilien GmbH & Co. KG
Rheinstraße 35
47799 Krefeld
Telefon: 0 21 51 – 8 07 20
Telefax: 0 21 51 – 8 07 227
heike.lomberg@lomberg.de
www.lomberg.de

Alexander Pankin
Jochen Dopstadt Hausverwaltung GbR
Schillerstraße 97-101
47799 Krefeld
Telefon: 0 21 51 – 6 27 80
Telefax: 0 21 51 – 6 27 832
a.pankin@dopstadt-immobilien.de
www.dopstadt-immobilien.de

Ralf Schiffer
Schiffer Niederrhein Immobilie
Krefelder Straße 12
47839 Krefeld
Telefon: 0 21 51 – 48 29 66-6
Telefax: 0 21 51 – 48 29 66-9
r.schiffer@niederrhein-immobilie.de

Andrea Schürmanns-Giesen
Königshof Immobilien GmbH
Heideckstraße 183
47805 Krefeld
Telefon: 0 21 51 – 39 16 66
Telefax: 0 21 51 – 39 16 77
info@koenigshof.com
www.koenigshof.com

Esta Wolff
Esta Wolff
Immobilien & Hausverwaltung
Haydnstraße 27
47800 Krefeld
Telefon: 0 21 51 – 50 00 23
Telefax: 0 21 51 – 50 00 24
mail@esta-wolff.de
www.esta-wolff.de

Michael Zaharzewskis
AmZ Immobilien Zaharzewskis
Nordwall 70
47798 Krefeld
Telefon: 0 21 51 – 80 01 95
Telefax: 0 21 51 – 80 32 98
amz-immobilien@t-online.de

Langenfeld

Stefan Berth
Rotterdam Immobilien GmbH
Hauptstraße 41
40764 Langenfeld, Rheinland
Telefon: 0 21 73 – 9 15 00
Telefax: 0 21 73 – 9 15 011
info@rotterdam-bau.de
www.rotterdam-bau.de

Meerbusch

Franz Walter Bacher
Immobilien Elisabeth Schürmann
Inhaber: Erich Bacher und
Franz Walter Bacher
Krefelder Straße 79
40670 Meerbusch
Telefon: 0 21 59 – 25 79
Telefax: 0 21 59 – 51 058
bacher@schuermann-immobilien.de
www.schuermann-immobilien.de

Gerhard Erich Bacher
Immobilien Elisabeth Schürmann
Inhaber: Erich Bacher und
Franz Walter Bacher
Krefelder Straße 79
40670 Meerbusch
Telefon: 0 21 59 – 25 79
Telefax: 0 21 59 – 51 058
bacher@schuermann-immobilien.de
www.schuermann-immobilien.de

Leonie Keller
Fohrer Immobilien GmbH
Düsseldorfer Straße 33
40667 Meerbusch
Telefon: 0 21 32 – 1 36 90
Telefax: 0 21 32 – 1 36 913
info@fohrer-immobilien.de
www.fohrer-immobilien.de

Vanessa Schulz
Fohrer Immobilien GmbH
Düsseldorfer Straße 33
40667 Meerbusch
Telefon: 0 21 32 – 1 36 90
Telefax: 0 21 32 – 1 36 913
info@fohrer-immobilien.de
www.fohrer-immobilien.de

Mettmann

Jörg Alt
Jörg Alt Immobilien GmbH
Mühlenstraße 21
40822 Mettmann
Telefon: 0 21 04 – 8 10 35 75
Telefax: 0 21 04 – 8 10 35 71
info@joerg-alt-immobilien.de
www.joerg-alt-immobilien.de

Doris Co
Strothe Hausverwaltung GmbH
Am Königshof 43
40822 Mettmann
Telefon: 0 21 04 – 21 64 00
Telefax: 0 21 04 – 21 64 16
info@strothe-hausverwaltung.de
www.hausverwaltung-mettmann.de

Frank Hütt
Hütt Immobilien & Grundbesitz RDM
Zu den vier Flöthen 5
40822 Mettmann
Telefon: 0 21 04 – 55 25
Telefax: 0 21 04 – 80 70 68
huett-immobilien1@freenet.de

Alexander Ress
Strothe Hausverwaltung GmbH
Am Königshof 43
40822 Mettmann
Telefon: 0 21 04 – 21 64 00
Telefax: 0 21 04 – 21 64 16
info@strothe-hausverwaltung.de
www.hausverwaltung-mettmann.de

Jürgen Struß
Projekt Immobilien Jürgen Struß e. K.
Goethestraße 12
40822 Mettmann
Telefon: 0 21 04 – 9 27 00
Telefax: 0 21 04 – 9 27 020
info@projekt-immo.de
www.projekt-immo.de

Mönchengladbach

Heinz Eisele
Heinz Eisele Immobilien
Bismarckplatz 9
41061 Mönchengladbach
Telefon: 0 21 61 – 2 01 61
kontakt@eisele-immobilien.de
www.eisele-immobilien.de

Helen Enger-Dittrich
Enger-Dittrich Immobilien GmbH
Hohenzollernstraße 181
41063 Mönchengladbach
Telefon: 0 21 61 – 49 26 90
Telefax: 0 21 61 – 49 26 969
info@enger-dittrich.de
www.enger-dittrich.de

Marcus Esch
ESCH Immobilien
Am Düvel 3
41238 Mönchengladbach
Telefon: 0 21 61 – 14 61 80
Telefax: 0 21 61 – 14 61 81
kontakt@esch-immobilien.de
www.esch-immobilien.de

Frank Mund
Frank Mund Immobilienberatung
Poststraße 31
41189 Mönchengladbach
Telefon: 0 21 61 – 9 98 87 53
Telefax: 0 21 61 – 9 98 87 56
info@mund-immo.de
www.mund-immo.de

Sebastian Obrock
G. Obrock Immobilien- u.
Finanzierungsvermittlung GmbH
Viersener Straße 48
41061 Mönchengladbach
Telefon: 0 21 61 – 24 75 90
Telefax: 0 21 61 – 24 75 920
info@obrock.de
www.obrock.de

Michael Schroeren
Schroeren Immobilien
Parkstraße 68
41061 Mönchengladbach
Telefon: 0 21 61 – 1 33 00
Telefax: 0 21 61 – 1 82 286
info@Schroeren-immobilien.de
www.Schroeren-immobilien.de

Nettetal

Viola-Antonia Mertens
Hans Kohnen Immobilien GmbH
Wankumer Straße 4
41334 Nettetal
Telefon: 0 21 53 – 40 64
Telefax: 0 21 53 – 40 49
info@kohnen-immobilien.de
www.kohnen-immobilien.de

Neuss

Alexander Busch
Peter Busch Immobilien GmbH
Neustraße 23
41460 Neuss
Telefon: 0 21 31 – 13 99 13
info@peter-busch-immobilien.de
www.peter-busch-immobilien.de

Susanne Dupik
Immobilien Vieten und Dupik GmbH
Mergelsweg 13a
41472 Neuss
Telefon: 0 21 31 – 98 08 88
Telefax: 0 21 31 – 85 90 99
immobilien-vieten-dupik-gmbh@t-online.de

Corvin Hecker
Heine & Hecker Immobilien OHG
Inhaber: Corvin Hecker e. K.
Am Fuchsberg 2
41468 Neuss
Telefon: 0 21 31 – 95 92 95
Telefax: 0 21 31 – 95 99 95
info@heinehecker.de
www.heinehecker.de

Sebastian Otten
Peter Busch Immobilien GmbH
Neustraße 23
41460 Neuss
Telefon: 0 21 31 – 13 99 13
info@peter-busch-immobilien.de
www.peter-busch-immobilien.de

Ute Vieten
Immobilien Vieten und Dupik GmbH
Mergelsweg 13a
41472 Neuss
Telefon: 0 21 31 – 98 08 88
Telefax: 0 21 31 – 85 90 99
immobilien-vieten-dupik-gmbh@t-online.de

Ratingen

Tobias Marian Otten
Schneider Immobilien GmbH
Bahnstraße 1
40878 Ratingen
Telefon: 0 21 02 – 70 94 00
Telefax: 0 21 02 – 70 94 01
info@schneider-immobilien.com
www.schneider-immobilien.com

Stefan Pásztor
Xcorp Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 67
40883 Ratingen
Telefon: 02 01 – 74 76 95 11
Telefax: 02 01 – 74 76 95 19
pasztor@xcorp.de
www.xcorp.de

Frank Ridder
Ridder Immobilien GmbH
Mülheimer Straße 19
40878 Ratingen
Telefon: 0 21 02 – 84 97 46
Telefax: 0 21 02 – 13 35 20
ridder@ridder-immobilien.de
www.ridder-immobilien.de

Stefan Schneider
Schneider Immobilien GmbH
Bahnstraße 1
40878 Ratingen
Telefon: 0 21 02 – 70 94 00
Telefax: 0 21 02 – 70 94 01
info@schneider-immobilien.com
www.schneider-immobilien.com

Schwalmtal

Holger Würzburg
Holger Würzburg Immobilien
Felderseite 19a
41366 Schwalmtal
Telefon: 0 21 63 – 98 96 986
Telefax: 0 21 63 – 98 96 987
info@hw-immo.com
www.hw-immo.com

Tönisvorst

Frank Wimmers
Wimmers Immobilien
Rathausplatz 2
47918 Tönisvorst
Telefon: 0 21 51 – 9 93 50
Telefax: 0 21 51 – 9 93 599
info@wimmers-rdm.de
www.wimmers-immobilien.de

Velbert

Patricia Stockmann-Benner
wagner & stockmann immobilien GbR
Nedderstraße 19
42551 Velbert
Telefon: 0 20 51 – 80 34 0
Telefax: 0 20 51 – 5 78 92
Mobil: 0171 453 77 28
info@wagner-immogruppe.de
www.wagner-immogruppe.de

Manfred Wagner
wagner & stockmann immobilien GbR
Nedderstraße 19
42551 Velbert
Telefon: 0 20 51 – 41 18
Telefax: 0 20 51 – 5 78 92
Mobil: 0172 216 73 65
info@wagner-immogruppe.de
www.wagner-immogruppe.de

Viersen

Friedhelm-Josef Bieker
Bieker Hausverwaltungen GmbH
Nelsenstraße 29
41748 Viersen
Telefon: 0 21 62 – 35 28 00
Telefax: 0 21 62 – 35 28 70
bieker-viersen@t-online.de
www.bieker-immobilien.de

Anne Blum
Peter Blum e. K.
Bahnhofstraße 38
41747 Viersen
Telefon: 0 21 62 – 1 23 97
Telefax: 0 21 62 – 2 39 46
info@blum-immobilien.de
www.blum-Immobilien.de

Walter Josef Schmitz
Walter Schmitz GmbH
Immobilien & Hausverwaltungen
Gereonplatz 23
41747 Viersen
Telefon: 0 21 62 – 9 31 60
Telefax: 0 21 62 – 9 31 616
info@walter-schmitz.de
www.walter-schmitz.de

Manfred Veckes
mv immobilienservice
Lange Straße 121
41751 Viersen
Telefon: 0 21 62 – 81 66 49
Telefax: 0 21 62 – 81 66 50
mv@mv-immobilien.de
www.mv-immobilien.de

Willich

Vanessa Böhnisch
Zweitwohnagentur Vanessa Böhnisch
Schloßweg 1a
47877 Willich
Telefon: 0 21 56 – 91 52 50
info@zweitwohnagentur.de
www.zweitwohnagentur.de

Günstiger bauen – aber wie?

Die Kosten für den Wohnungsbau haben sich in den zurückliegenden drei Jahren stark verteuert. Das ist einer der Gründe, warum der Neubau weit unter dem Bedarf liegt. Wie gegengesteuert werden könnte.

Die Kosten für das Bauen und Sanieren von Gebäuden haben sich in den letzten drei Jahren stark erhöht. Gründe sind vor allem die Lieferengpässe von Baumaterialien infolge gestörter Lieferketten nach Corona sowie der Mangel an vielen Baustoffen, wie beispielsweise Holz, nach Ausbruch des Ukrainekrieges. Ist das Angebot gering, steigen die Preise.

Hinzu kommt, dass die Mindestlöhne angehoben wurden und überhaupt viele Firmen ihre Preise infolge der hohen Inflation anpassten. Während in der Vergangenheit die Baukosten pro Jahr um 2,5 bis 3 Prozent stiegen, erhöhten sie sich 2022 um über 16 Prozent. Im darauffolgenden Jahr stiegen sie zwar moderater, aber immer noch um etwa 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Auch Bauträger leiden unter hohen Zinsen

Ein weiterer Kostentreiber sind die Zinsen. Dabei leiden nicht nur Käufer von Wohnungen und Häusern unter höheren Zinsen, sondern auch Projektentwickler und Bauträger, die Immobilien planen und bauen. Über mehrere Jahre müssen sie ihre Ausgaben für Grundstückskauf, Planungen und Genehmigungen sowie die anschließende Bauphase in weiten Teilen finanzieren. Während der zehnjährigen Niedrigzinsphase fielen diese Kosten kaum ins Gewicht. Weil sich der Verkauf von Neubauwohnungen verlangsamte, ist diese Finanzierungsphase nun länger und aufgrund der höheren Zinsen eklatant teurer geworden. Bis vor zwei Jahren wurde der Großteil der Neubauwohnungen noch während der Planungsphase verkauft. Diese Zeiten sind vorbei.

Zahl der Bauvorschriften reduzieren

Es sind also Ideen gefragt, die das Bauen günstiger machen. Zunächst würde es helfen, die zahlreichen Bauvorschriften zu entstauben. Weniger Vorschriften würden den Planungs-, Genehmigungs- und Kontrollaufwand reduzieren und außerdem das Bauen beschleunigen. Auch eine Vereinheitlichung der 16 Bauordnungen der einzelnen Bundesländer tut not. Das erschwert es zudem, einen weiteren Hebel hin zu günstigerem Bauen einzusetzen: das serielle Bauen. Das Vorproduzieren einzelner Module in großen Fabriken und das Zusammensetzen auf der Baustelle vergünstigt das Bauen um circa 20 Prozent. Sinn macht serielles Bauen aber nur, wenn ein bestimmter Gebäudetyp in allen Bundesländern errichtet werden kann. Außerdem ist eine bestimmte Projektgröße vonnöten: Man sagt, nennenswerte Einspareffekte bei Zeitaufwand sowie Kosten stellen sich ab einem Bauvolumen von 200 bis 400 Wohnungen ein.

Recycling von Baumaterialien

Längerfristig könnte die Verwendung recycelter Baumaterialien das Bauen vergünstigen. Hierzu gibt es erste Projekte. Bislang werden Baustoffe von abgerissenen Gebäuden minderwertig wiederverwendet, etwa im Straßenbau. Längerfristig soll es möglich sein, diese sortenrein beim Neubau zu nutzen. Hierzu muss man genau wissen, welche Materialien an welchen Stellen verbaut wurden. Zudem müssen sich Architekten im Vorfeld Gedanken machen, wie die Stoffe später getrennt und sortenrein wiederverwendet werden können.

Hierbei hilft das Building Information Modeling (kurz: BIM; deutsch: Bauwerksdatenmodellierung). In einem digitalen Baubuch für jedes Gebäude könnten alle verbauten Materialien aufgeführt werden. Spätere Anpassungen, Sanierungsmaßnahmen etc. müssten ebenfalls dokumentiert werden.

Ein großer Kostenpunkt bei der Erstellung neuen Wohnraums sind die Grundstückspreise. Die stiegen in den zurückliegenden 15 Jahren stark. Anstatt Grundstücksflächen zu verkaufen, können diese in Erbpacht vergeben werden. Vor allem Kirchen verwenden seit vielen Jahrzehnten dieses System, bei dem das Grundstück beim Eigentümer bleibt, ein Bauherr eine monatliche Pacht bezahlt und darauf eine Immobilie errichtet. Diese Erbpacht ist weitaus geringer als der Kaufpreis. Immerhin ist zu beobachten, dass mehr Städte und private Grundstückseigentümer das Erbpachtsystem für sich entdecken.





Impressum

Ring Deutscher Makler RDM
Verband der Immobilienberufe
Bezirksverband Düsseldorf e.V.

Cecilienallee 76
40474 Düsseldorf

Telefon 02 11 – 45 82 30
E-Mail: info@rdm-duesseldorf.de
www.rdm-duesseldorf.de

Verantwortlich i.S.d.P.:
Carsten Meier
Vorsitzender des Vorstandes
Ring Deutscher Makler (RDM)
Bezirksverband Düsseldorf e.V.

© 2024 – Alle Urheber- und Leistungsschutzrechte vorbehalten.
Kopie oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des
RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V.

Layout und Gesamtgestaltung:
EPD Enterprise Design UG
Obere Dorfstraße 52
32676 Lügde

Tel.: 05283 – 94 95 717
E-Mail: cn@epd-verlag.de
www.epd-verlag.de

Fotos: © horstgerlach-, © Mark Hochleitner-,© peterschreiber.media-, © PStieger-iStock, © Vusal-, © CPN-Adobe Stock

RDM





RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V. • Cecilienallee 76 • 40474 Düsseldorf
Telefon 0211 – 45 82 30 • info@rdm-duesseldorf.de • www.rdm-duesseldorf.de