



Thomas Siedler - Einfach anrufen: 0211-5665063

Immobilienpreise in Düsseldorf

Immobilien in Düsseldorf sind gefragt wie nie zuvor. Die gute Nachricht ist: es wird so bleiben – und zwar unabhängig davon, ob Sie ein Haus, eine Wohnung oder ein Mehrfamilienhaus besitzen.

Doch steigen die Preise so weiter wie bisher?

Schauen wir in die Glaskugel. Die heißt in diesem Fall Grundstücksmarktbericht. In diesem werten professionelle und langjährige Immobiliengutachter die beurkundeten Kaufverträge aus. Das hat glücklicherweise nichts mit den (teilweisen) Mondpreisen auf den Portalen zu tun. Diese Angebotspreise in den Portalen haben sehr oft nichts mit dem Kaufpreis zu tun, der später tatsächlich beurkundet wurde.

Die Gutachter haben für verschiedene Altersklassen der Gebäude Indexreihen erstellt. Sie unterscheiden Immobilien in Düsseldorf mit Baujahren vor 1945, die so genannten Nachkriegsbauten und die Neubauten mit einem Alter von weniger als zehn Jahren.

Bei der Auswertung zeigt sich, dass die Preisparty für Immobilien in Düsseldorf erst nach 2008 begann, dem Jahr der aus den USA herübergeschwappten Finanzkrise.

Faktencheck: Immobilienpreise in Düsseldorf

Der Index für Neubauimmobilien in Düsseldorf weist heute einen Stand von 242 aus. Der Index stand 2008 bei lediglich 103. Die Sprünge der einzelnen Jahre erinnern an die Aktienhause des Neuen Marktes und der Telekom-Aktie. Sprünge von über 15 Prozent in einem Jahr waren durchaus möglich; weitere zweistellige Preissteigerungen waren ebenfalls keine Seltenheit.

Immobilienbüro Feldt
Düsseldorf GmbH

Graf-Recke-Str, 19
40239 Düsseldorf

Tel. 0211 5665063
Fax 0211 5665064

AG Düsseldorf, HRB 69919
Steuernummer 133/5838/3234 /
Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Martin Feldt

www.IBFeldt-Duesseldorf.de
Mail: Duesseldorf@IBFeldt.de
www.IBFeldt.de

Gewerbeurteil § 34c GewO als Immobilien-
Makler, Bauträger und Finanzierungsvermittler,
Stadt Düsseldorf.

Sie profitieren von Wissen, Können und Erfahrung.
Wie zuvor viele Privatkunden und Auftraggeber von Banken,
Versicherungen und Treuhändern.



Die nächste Welle erfasste die Nachkriegsbauten. Der Index kletterte in diesem Segment des Düsseldorfer Immobilienmarktes von 103 im Jahre 2008 auf 198 im Jahre 2018. Das ist in deutlicher Abschlag im Vergleich mit den Neubauten. Ausschlaggebend dürfte hier der Investitionsbedarf sein, mit dem die Käufer die erworbenen Immobilien auf ein aktuelles und zukunftsfähiges Wohnniveau heben.

Die in Düsseldorf errichteten Vorkriegsbauten profitierten im Gleichklang mit der Bauklasse der Nachkriegsbauten. Der Index kletterte von 104 im Jahre 2008 auf vergleichbare 191 im Jahr 2018. Damit profitierten Immobilien mit älterer Bausubstanz genau so, wie die Häuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser jüngerer Baujahre.

Immobilienmarkt Düsseldorf: aktuelle Werte der Baufinanzierer

Über sehr aktueller Zahle verfügen die Baufinanzierer. Der bundesweit tätige Berater und Vermittler Dr. Klein veröffentlicht diese regelmäßig. Das Unternehmen wertet dabei seine Baufinanzierungsanträge aus. Aktueller kann die Preisentwicklung kaum abgebildet werden

Seit Jahresbeginn kletterten die Hauspreise in Düsseldorf um 2,1 Prozent im Vergleich und um 7,2 Prozent verglichen mit dem Frühjahr 2018.

Die Entwicklung im Segment der Eigentumswohnungen ist noch dynamischer. Wohnungen in Düsseldorf kosten 2,7 Prozent mehr als zu Jahresbeginn und fast 10 Prozent mehr als im Vorjahr.

Die Preisspanne zwischen günstigster (1.007 Euro/Quadratmeter) und teuerster (8.409 Euro/Quadratmeter) Wohnung verschiebt sich zwar leicht nach unten – im Mittel zahlen die neuen Eigentümer aber deutlich mehr als noch vor einigen Monaten:

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen in Düsseldorf klettert von 2.791 auf 2.883 Euro pro Quadratmeter. Für Häuser in Düsseldorf geben die Käufer und Bauherren im Mittel 2.579 Euro/Quadratmeter aus. Das entspricht einem Plus von 66 Euro für jeden Quadratmeter Wohnfläche.

Immobilienbüro Feldt
Düsseldorf GmbH

Graf-Recke-Str, 19
40239 Düsseldorf

Tel. 0211 5665063
Fax 0211 5665064

AG Düsseldorf, HRB 69919
Steuernummer 133/5838/3234 /
Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Martin Feldt

www.IBFeldt-Duesseldorf.de
Mail: Duesseldorf@IBFeldt.de
www.IBFeldt.de

Gewerbeurteilung § 34c GewO als Immobilien-
Makler, Bauträger und Finanzierungsvermittler,
Stadt Düsseldorf.



Thomas Siedler - Einfach anrufen: 0211-5665063

Wie lange geht es weiter mit dem Immobilienboom?

Das kann man mit gesundem Menschenverstand und etwas zeitlichem Investment gut selbst erschließen. Natürlich nur dann, wenn keine unkalkulierbaren Ereignisse den Markt so massiv beeinflussen, wie in der Vergangenheit..

So wird die Finanzkrise, die diesen Boom bis heute befeuert, wohl kein Experte vorausgesehen haben. Nach den Anschlägen auf das World Trade Center in New York im Jahr 2001 verharrten die Immobilienpreise lange Zeit auf der Stelle. Trotz eigentlich passabler Konjunkturdaten,

Der Kauf von Immobilien ist immer und vor allem eine psychologische Angelegenheit. Eine Erschütterung des Immobilienmarktes wird deshalb – wenn überhaupt – durch kaum abzusehende Ereignisse ausgelöst.

Die fundamentalen Daten sprechen zumindest nicht für ein kurzfristiges Ende Der Preisrallye bei Immobilien.

Die Stadt bleibt für Menschen nachhaltig attraktiv

Düsseldorf wird in den kommenden 10 - 20 Jahren nicht an Attraktivität nachlassen. Dafür spricht eine gesunde und auf vielen tragkräftigen Säulen ruhende Wirtschaft.

Darüber hinaus bleibt die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort in fast allen Quartieren hoch. Die bisher nicht so hoch gehandelten Quartiere wie zum Beispiel die Stadtteile Eller, Garath, teilweise Oberbilk oder Reisholz werden mittel- und langfristig weiter an Attraktivität gewinnen.

Immobilienbüro Feldt
Düsseldorf GmbH

Graf-Recke-Str, 19
40239 Düsseldorf

Tel. 0211 5665063
Fax 0211 5665064

AG Düsseldorf, HRB 69919
Steuernummer 133/5838/3234 /
Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Martin Feldt

www.IBFeldt-Duesseldorf.de
Mail: Duesseldorf@IBFeldt.de
www.IBFeldt.de

Gewerbeurteilnis § 34c GewO als Immobilien-
Makler, Bauträger und Finanzierungsvermittler,
Stadt Düsseldorf.

Sie profitieren von Wissen, Können und Erfahrung.
Wie zuvor viele Privatkunden und Auftraggeber von Banken,
Versicherungen und Treuhändern.



Die Strahlkraft der Stadt trifft auf eine nicht ausreichende Neubautätigkeit. In den vergangenen Jahren wurden einige mittelgroße Bauvorhaben fertiggestellt. Das betrifft die Neubebauung des früheren Derendorfer Güterbahnhofs, den Umbau der ehemaligen Thyssen Trade Center oder die Mehrfamilienhäuser auf dem Gelände der ehemaligen Reitzenstein Kaserne – all dies sind bekannte Leuchtturmprojekte der Düsseldorf Immobilienmarktes.

Durchschnittlich wurden in den vergangenen Jahren lediglich knapp 3.000 Anträge auf Genehmigung neuer Mietwohnungen gestellt. Zudem wird der Platz für weiteres Wachstum der Stadt langsam knapp.

Die Grundlagen für ein nachhaltiges Wachstum sind nach wie vor gut.

Warum die Preise Grenzen haben

Ein wesentlicher Grund für das Preiswachstum ist die lang anhaltende Knappheit an Grundstücken und Kaufimmobilien, seien es Häuser, Wohnungen oder Mehrfamilienhäuser in Düsseldorf.

Befeuert werden die Preise durch niedrige Zinsen und Förderungen wie zum Beispiel das Baukindergeld. Auch zukünftige Förderungen von Klimaschutzmaßnahmen werden die energetische Sanierung älterer Immobilien finanziell erleichtern – und so letztendlich teilweise im Geldbeutel der verkaufenden Eigentümer landen.

Auf der anderen Seite stehen die für eine Finanzierung verfügbaren Realeinkommen. Diese wachsen bei weitem nicht so schnell wie die bisherige Preisentwicklung. Diese Schere wird weiter auseinander gehen.

Bei weiter steigenden Preisen wird die Anzahl der in Frage kommenden Käufer zwangsläufig kleiner. Eine geringere Konkurrenz bedeutet, dass höhere Preise grundsätzlich schwerer durchsetzbar sind.

Es gelten weiterhin die folgenden Regeln: Qualität zuerst! Die in Lage, Ausstattung und Zustand zeitgemäße Immobilien werden weiterhin von überdurchschnittlichen Preissteigerungen profitieren.

Immobilienbüro Feldt
Düsseldorf GmbH

Graf-Recke-Str, 19
40239 Düsseldorf

Tel. 0211 5665063
Fax 0211 5665064

AG Düsseldorf, HRB 69919
Steuernummer 133/5838/3234 /
Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Martin Feldt

www.IBFeldt-Duesseldorf.de
Mail: Duesseldorf@IBFeldt.de
www.IBFeldt.de

Gewerbeurteil § 34c GewO als Immobilien-
Makler, Bauträger und Finanzierungsvermittler,
Stadt Düsseldorf.



Thomas Siedler - Einfach anrufen: 0211-5665063

Für Eigentumswohnungen in Düsseldorf gilt: die Käufer werden immer mehr auf Qualität achten. Grundsätzlich werden ältere Immobilien, die nicht ausreichend modernisiert sind von der Preisentwicklung abgekoppelt. Deren Wert wird weiterhin steigen, aber keine zweistelligen Sprünge ausweisen.

Das gilt insbesondere für Wohnungen in den Stadtteilen, die aktuell als nicht so attraktiv angesehen werden.

Frei stehende Häuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser werden wegen des anhaltend knappen Angebots weiterhin überdurchschnittlich profitieren. In diesem Segment werden Immobilien in einem guten Zustand weiterhin überdurchschnittlich profitieren.

Die allermeisten Käufer haben wenig oder keine Kompetenz oder Erfahrung mit tief greifenden Umbauten. Sie scheuen deshalb das Risiko und die Arbeit, die mit Modernisierung und Umbau verbunden sind.

Was sollten Eigentümer tun?

In unseren Beratungen und der Begleitung von Verkäufen stellen wir immer wieder fest, dass es sich in fast allen Fällen lohnt mit Bedacht und einem wertsteigerndem Konzept vor einem Verkauf in die Immobilie zu investieren.

Wer nicht selbst investieren möchte ist gut beraten, dem Käufer ein Konzept und Preise an die Hand zu geben, was bei einer Modernisierung zu tun ist, was es kostet und wie es finanziert werden kann. Letztendlich ist der Kern eines jeden Verkaufes das Vertrauen in Immobilie und Verkäufer. Solche Konzeptionen spielen mittlerweile bei jedem zweiten Verkauf eine wertsteigernde Rolle.

Alternativ zu einem Verkauf kann eine Vermietung in Frage kommen. Das hat den Vorteil einer monatlichen Einnahme und Sie profitieren weiterhin von einer absehbaren Preissteigerung. Dagegen steht das Risiko eines Mietausfalls und ein kleiner Aufwand mit Steuern und Verwaltung.

Immobilienbüro Feldt
Düsseldorf GmbH

Graf-Recke-Str, 19
40239 Düsseldorf

Tel. 0211 5665063
Fax 0211 5665064

AG Düsseldorf, HRB 69919
Steuernummer 133/5838/3234 /
Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Martin Feldt

www.IBFeldt-Duesseldorf.de
Mail: Duesseldorf@IBFeldt.de
www.IBFeldt.de

Gewerbebescheinigung § 34c GewO als Immobilien-
Makler, Bauträger und Finanzierungsvermittler,
Stadt Düsseldorf.

Sie profitieren von Wissen, Können und Erfahrung.
Wie zuvor viele Privatkunden und Auftraggeber von Banken,
Versicherungen und Treuhändern.



Bei einer Vermietung bestehen bessere Möglichkeiten, wertsteigernde Investitionen steuerlich geltend zu machen. Der Nachteil kann darin bestehen, dass bei einem Verkauf gegebenenfalls Spekulationsgewinne entstehen, die der Einkommensteuer unterliegen können.

Um eine fundierte Entscheidung zu treffen, ist der Wert der Immobilie das entscheidende Kriterium für smarte Entscheidungen. Nutzen Sie gerne unseren Service.

Was sollten Käufer tun?

So schnell als möglich kaufen und die eigenen Kriterien überprüfen. Das gilt zumindest dann, wenn Sie schon länger suchen und keine passende Immobilie gefunden haben.

Der wesentliche Grund liegt darin, dass Sie der zukünftigen Preisentwicklung nur „hinterher sparen“ können. Um eine reale Wertsteigerung zu erhalten, berücksichtigen Sie die Kaufnebenkosten beim Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung. Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Maklercourtage addieren sich zu etwa 12 Prozent der Kaufpreises. Bei einer moderaten Preissteigerung von 3 Prozent pro Jahr entsprechend die Nebenkosten dem Wertzuwachs von vier Jahren.

Es gibt für mich noch ein gewichtiges Argument für einen möglichst frühzeitigen Kauf: wer früher kauft hat schneller getilgt! Familie A sucht noch nach der passenden Immobilie und fragt sich, ob die Preise gerechtfertigt sind. Familie B hat zwischenzeitlich schon vier, fünf Jahre den Kredit getilgt. Obwohl die Immobilie zum Zeitpunkt des Kaufes ebenfalls „zu teuer“ war.

0211-56 65 063

Immobilienbüro Feldt
Düsseldorf GmbH

Graf-Recke-Str, 19
40239 Düsseldorf

Tel. 0211 5665063
Fax 0211 5665064

AG Düsseldorf, HRB 69919
Steuernummer 133/5838/3234 /
Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Martin Feldt

www.IBFeldt-Duesseldorf.de
Mail: Duesseldorf@IBFeldt.de
www.IBFeldt.de

Gewerbeurteil § 34c GewO als Immobilien-
Makler, Bauträger und Finanzierungsvermittler,
Stadt Düsseldorf.