

— Capital —

# IMMOBILIEN KOMPASS

Düsseldorf  
DER GUIDE FÜR  
IHRE REGION

Alle Preise für  
Stadt & Umland

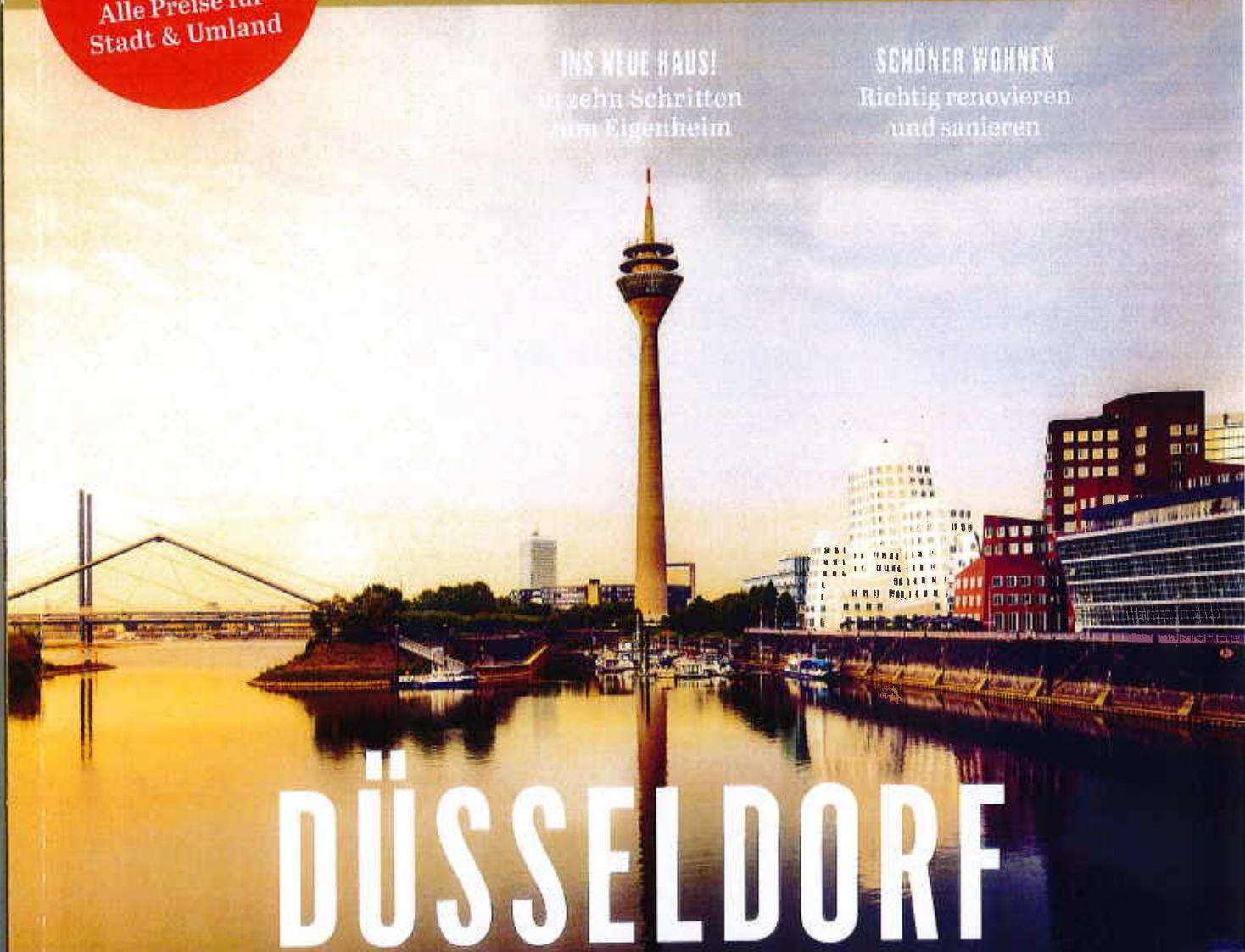
WWW.CAPITAL.DE/IMMOBILIEN  
9,90 Euro / 2018

INS NEUE HAUS!

Die zehn Schritte  
zum Eigenheim

SCHÖNER WOHNEN

Richtig renovieren  
und sanieren



# DÜSSELDORF

30 Viertel, 20 Umlandgemeinden –  
der neue Wegweiser zu Ihrer Traumimmobilie



# MIT UMSICHT INS UMLAND

Vielen Düsseldorfern ist das Wohnen in der City zu teuer geworden. Wer sich jenseits der Stadtgrenzen niederlassen will, sollte bei der Suche nach Häusern und Wohnungen jedoch genau aufs Umfeld achten, damit sich der Kauf am Ende nicht rächt.

TEXT: LUKAS ZDRZALEK



Alexander Parkcondo

immobilien-Kompass mbH

# Die Rentnerin Martina Protzek\* hat im Herbst 2017 etwas Unerhörtes getan. Lange hat die

pensionierte Bankkauffrau in Düsseldorf-Unterbilk gewohnt; viel zentraler kann man in der Landeshauptstadt kaum leben: Der szenige Medienhafen, die Staatskanzlei und die Kunstsammlung NRW logieren hier, die „Kö“ ist nur ein paar Gehminuten entfernt.

Normalerweise will hier niemand weg, alle wollen vielmehr genau hierhin. Aber Martina Protzek zog nach Neuss, in die Nachbarstadt, über die die Düsseldorfer gerne hinwegsehen. Hier hat sie eine altersgerechte Unterkunft für ihren Ruhestand gefunden, in ihrer Unterbilker Wohnung im vierten Stock möchte sie nicht mehr leben. Bezahlbare Alternativen fand sie erst jenseits der Stadtgrenze. „Düsseldorf war einfach zu teuer“, sagt sie.

In der Landeshauptstadt haben sich Eigentumswohnungen im Bestand binnen fünf Jahren um 50 Prozent verteuert, der Quadratmeter kostet im Durchschnitt mehr als 3 000 Euro. Ältere Einfamilienhäuser haben um fast 40 Prozent zugelegt, unter 3 500 Euro ist der Quadratmeter kaum mehr zu haben.

Immer mehr Bewohner sagen der NRW-Kapitale angesichts dieser Entwicklung Tschö und ziehen ins Umland. „Das profitiert massiv vom Zuzug“, sagt Ulrich Hünermann, Direktor bei Postbank Immobilien in Düsseldorf. Von je 1 000 Einwohnern der Landeskapitale zogen 2007 ungefähr zwei pro Jahr ins Umland, 2015 dagegen waren es gut fünf, zeigen Daten des Immobilienforschungsinstituts Empirica.

In Hilden und anderswo im Speckgürtel finden sie einen noch relativ entspannten Immobilienmarkt. „Kunden aus Düsseldorf wundern sich über die vergleichsweise niedrigen Preise hier“, sagt Sebastian Ot-

ten von Peter Busch Immobilien, einem Neusser Makler. Die Rentnerin Martina Protzek beispielsweise fand ein Apartment in zentraler Lage, ein paar Minuten zu Fuß vom Neusser Hauptbahnhof entfernt – und das zu einem relativ günstigen Preis. Denn obwohl sich Immobilien in manchen Düsseldorfer Umlandgemeinden seit 2012 um mehr als 50 Prozent verteuert haben, kosten Bestandswohnungen in den meisten Gemeinden weniger als 2 000 Euro pro Quadratmeter.

Angesichts dieses verlockenden Abstands zum städtischen Angebot stellen sich viele Umlandgemeinden auf Zuzügler ein. Im südlich von Düsseldorf gelegenen Monheim beispielsweise sollen bis 2023 mehr als 1 000 Unterkünfte entstehen, 400 allein im Baugebiet „Hasholzer Grund“. Auch in Meerbusch könnten in den nächsten Jahren rund 1 000 Wohnheiten gebaut werden, das linksrheinische Korschenbroich weist ebenfalls Neubaugebiete aus. Hier sind gut 400 Einheiten geplant.

Allerdings ist ein Umzug ins Umland für diejenigen mit einem Wagnis verbunden, die nicht nur eine

Bleibe für weniger Geld suchen: Wer seine Immobilie als Teil der Altersvorsorge betrachtet und dabei auf Sicherheit und Werterhalt hofft, muss bei der Wahl des Standorts in der Peripherie besonders umsichtig sein.

Schließlich bestimmt der Zugang aus der Landeshauptstadt maßgeblich den Wert der Immobilien in Kommunen wie Neuss, Hilden und Kaarst. „Sollten die Preise eines Tages in Düsseldorf fallen, könnten sie im Umland stärker sinken“, warnt Reiner Braun, Vorstand von Empirica. Schon wenn die Preise in der Landeshauptstadt stagnieren, dürfte die Wanderungsbewegung ihre Richtung wechseln, und die dann weniger gefragten Häuser und Wohnungen jenseits der Stadtgrenzen könnten an Wert verlieren. Zwar ist ein Preisverfall in Düsseldorf derzeit wenig wahrscheinlich, doch wächst die NRW-Kapitale. Aber es dürfte künftig nicht mehr so schnell und steil bergauf gehen wie in den vergangenen Jahren.

## ZENTRAL, ABER RUHIG

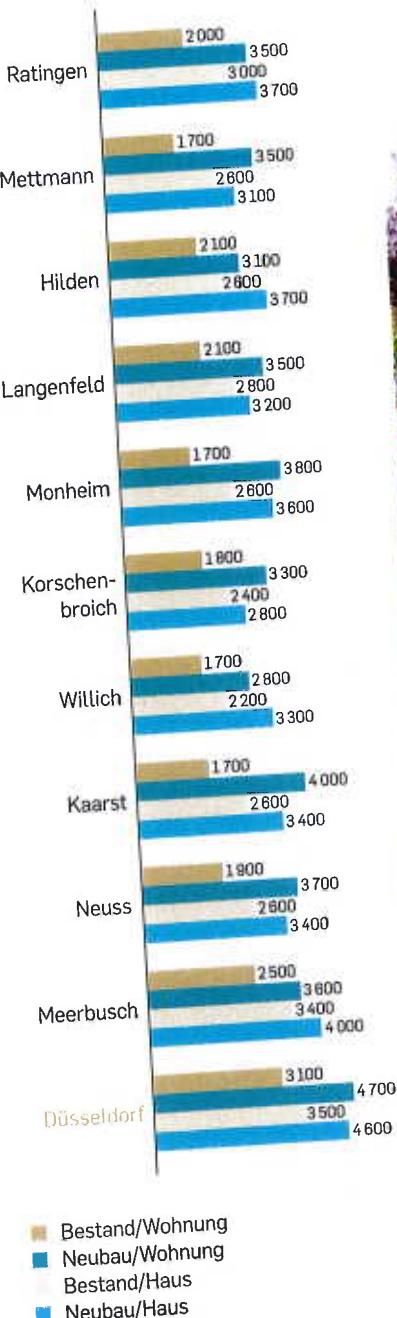
Deshalb empfiehlt sich beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses im Umland, die Lage besonders genau zu prüfen. „Die Infrastruktur einer Kommune entscheidet darüber, ob es Zuzug und dadurch Preissteigerungen gibt“, sagt Gero Fischer, Chef von Fischer-Sturm Immobilien. „Dabei zählt die Qualität von Schulen, Kindergärten und Freizeitanträgen.“ Die Einkaufsmöglichkeiten spielen eine weitere wichtige Rolle. „Es geht um den Bäcker, den Arzt, den Supermarkt in der Nähe“, sagt Frank Erlinghagen, Makler in Hilden, Langenfeld und Monheim. Zugleich sollte das Objekt nicht an einer Hauptstraße liegen, die →

50  
Prozent legten  
Bestandswoh-  
nungen in man-  
chen Gemein-  
den seit 2012 zu

Die Neusser legen Wert auf die Eigenständigkeit ihrer Stadt.  
Dennoch bestimmt die Nähe zu Düsseldorf den Wert der Immobilien

## DAS UMLAND HOLT AUF

Kaufpreise von Wohnungen und Häusern,  
in Euro pro m<sup>2</sup>



Quelle: ib-Institut; Stand: Q1/2018



Zauberformel lautet: zentrumsnah, aber in einer ruhigen Seitenstraße. Gemeinden wie Hilden oder Korschenbroich beispielsweise zählen zu den guten Lagen im Umland, weil es sich hier mit Distanz zur Metropole angenehm leben lässt: Beide Kommunen verfügen über lebendige Ortskerne mit attraktiven Geschäften. „Manchmal genügt auch, dass ein Stadtteil gute Einkaufsmöglichkeiten bietet“, sagt Erlinghagen. Ein Beispiel hierfür ist das Langenfelder Viertel Richrath, das ein eigenes Zentrum hat, Ärzte und Supermarkt inklusive.

Peter Meier\*, Ende 40 und IT-Experte, glaubt, die richtige Wahl getroffen zu haben. Mit seiner Familie ist er nach Monheim am Rhein gezogen. „Gereizt hat mich die Kommune auch wegen des Bürgermeis-

Bergische Häuser in der Oberstadt von Mettmann: Die Gemeinde kann mit hohen Mietrenditen und der guten Anbindung punkten

ters“, sagt Meier. Dank des findigen Stadtoberhaupts ist Monheim schuldenfrei und kann einige Wohltaten spendieren. Kitagebühren etwa sind abgeschafft. „Obendrain wird eine Schule neu errichtet, für die Jugendlichen entsteht ein Skatepark, und der Autobahnzubringer wird ausgebaut“, zählt Meier auf.

Auch gute Verkehrsanschlüsse sind für den Werterhalt einer Immobilie wesentlich, sagt Tobias Just, Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg: „Relevant kann mal die gute Anbindung

an Autobahnen sein, für andere Objekte ist der öffentliche Nahverkehr entscheidend.“

#### DISTANZ MIT RISIKEN

Wie sich die Qualitäten des Standorts in den Immobilienpreisen niederschlagen, wird beim Vergleich der Nachbargemeinden Kaarst und Willich deutlich: Kaarst ist optimal an Düsseldorf angebunden, es gibt neben mehreren Autobahnanschlüssen gleich zwei S-Bahn-Linien, die durchs Stadtgebiet fahren, meist im 20-Minuten-Takt.

Von Willich aus ist man zwar schnell auf der Autobahn, die Kommune hat aber keine direkte Bahnverbindung nach Düsseldorf. Zudem liegt die Gemeinde weiter weg von der Landeshauptstadt. Kein Wunder, dass Kaarst die teurere Gemeinde ist, bei gebrauchten Einfamilien-

## „Kunden aus Düsseldorf wundern sich über die vergleichsweise niedrigen Preise hier“

SEBASTIAN OTTEN

Peter Busch Immobilien, Neuss

häusern etwa beträgt der Aufpreis circa 500 Euro pro Quadratmeter.

Wer den weiteren Weg nach Düsseldorf hinnimmt, um mit weniger Kapitaleinsatz oder einer niedrigeren Hypothek ans Eigenheim zu kommen, geht oftmals auch ein größeres Risiko ein. Makler Erlinghaugen rät deshalb: „Käufer, für die der Werterhalt entscheidend ist, sollten lieber etwas mehr Geld für eine ordentliche und anerkannte Lage ausgeben.“ Dazu gehören die klassischen Düsseldorfer Umlandquartiere wie der Meerbuscher Stadtteil Büderich.

Nicht zuletzt kommt es auch auf die Ausstattung einer Unterkunft an. So dürften etwa seniorengünstige Apartments in einer alternden Gesellschaft an Wert gewinnen. Ein Pluspunkt für Martina Protzeks Erdgeschosswohnung: „Wenn ich mal einen Rollator brauche, passt der auch durch die Tür.“ ◇

“  
UND PLÖTZLICH HÖRT  
SICH STUBENHOCKER  
GAR NICHT MEHR  
SO SCHLIMM AN.  
”

AB SOFORT  
IM MÖBEL-  
HANDEL

Sofa  
**1329€\***

Beistelltisch  
**299€\***

**Unsere Möbel sind da!** Wir haben genau das entwickelt, was wir uns immer gewünscht haben: traumhaft schöne Möbel. Von klassisch über skandinavisch bis modern. Und das alles, um Ihr Zuhause noch schöner zu machen!

Mehr Inspiration und den Möbel-Händler in Ihrer Nähe finden Sie unter [www.schoener-wohnen-kollektion.de](http://www.schoener-wohnen-kollektion.de)

**SCHÖNER  
WOHNEN**  
KOLLEKTION

# HILDEN

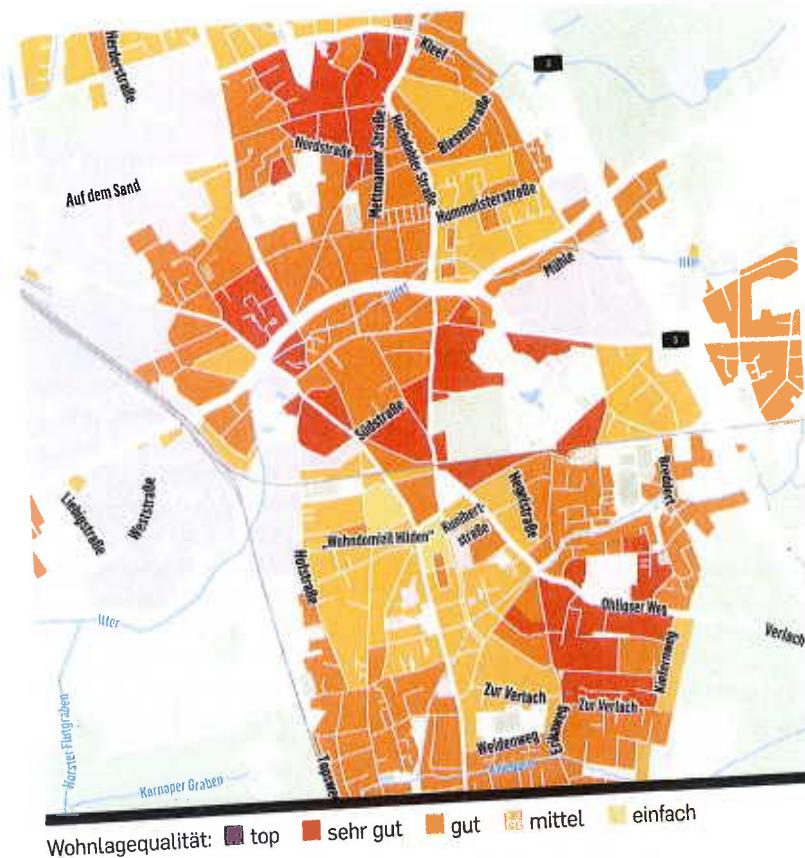
Eine gute Verkehrsanbindung und viele Geschäfte – das lockt zahlreiche neue Bewohner in die Stadt

Hilden gehört zu jenen Kleinstädten, deren Namen fast jeder kennt, in denen aber kaum einer je war. Der Grund für die Bekanntheit: das Autobahnkreuz mit den vielen Staus. Wer an Hilden aber nicht nur vorbeirollt, sondern hineinfährt, kann einen reizvollen Wohnort entdecken.

Die Stadt verfügt über einen Marktplatz mit Fachwerk-Ensemble und eine lebendige Fußgängerzone. „Hilden bietet die besten Einkaufsmöglichkeiten im Südosten

von Düsseldorf“, sagt Makler Frank Erlinghagen. Obendrein ist die 55 000-Einwohner-Stadt verkehrstechnisch gut angeschlossen, die S-Bahn fährt meist alle 20 Minuten.

Das schlägt sich auch in den Preisen nieder. Hilden zählt bei Bestandswohnungen mit im Schnitt 2 100 Euro pro Quadratmeter zu den kostspieligsten Umlandgemeinden. Einfamilienhäuser werden hier hoch gehandelt, der Quadratmeter kostet fast 2 600 Euro.



## VERKEHRSCHECK

**HILDEN BIS  
DÜSSELDORF HBF.**

Annahmen Ankunftszeit: werktags 9 Uhr; Fahrzeit/ÖPNV: schnellste Variante; Fahrzeit/Auto: je nach Verkehrslage; Kilometerkosten von 45 Cent für einen Kompaktwagen  
\* geschätzter durchschnittlicher Verkehrswert

### NAHVERKEHR (S-Bahn)

Zeit: 14 Min. | Kosten: 5,90 Euro

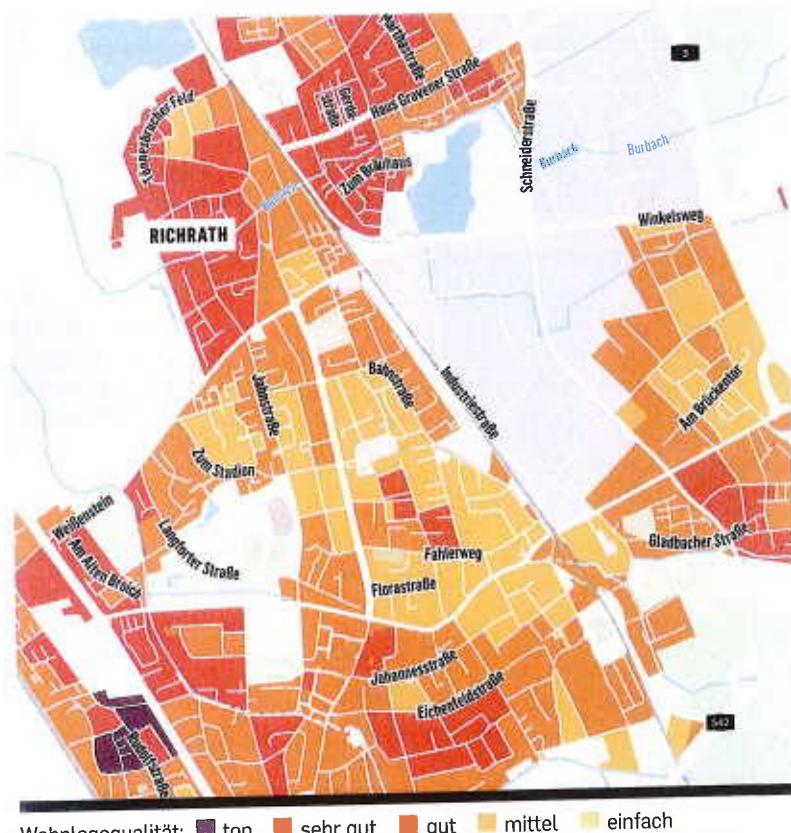
### AUTO (Fahrstrecke: 15 Kilometer)

Zeit: 30 bis 65 Min. | Kosten: 6,75 Euro

Capital Immobilien-Kompass 2018

# LANGENFELD

Die Kommune ist schuldenfrei und ordentlich ausgestattet. Die gute Infrastruktur schlägt sich in den Preisen nieder



Während andere Kommunen mit hohen Schulden kämpfen, kennt man dieses Problem in Langenfeld nicht: Die Verbindlichkeiten begannen in den 80er-Jahren zu sinken. 2004 ließ der damalige Bürgermeister gar eine Schuldenuhr aufstellen, die rückwärts lief. 2008 war die Stadt schließlich ihr Minus los. Für die Bewohner hat das Vorteile: Rigidie Sparmaßnahmen wie andernorts drohen nicht. Entsprechend ordentlich ist die Infrastruktur in der Stadt

mit rund 60 000 Einwohnern. Die Schulen sind gut ausgestattet, in der Innenstadt gibt es gleich zwei Einkaufszentren, und die Stadt betreibt einen Freizeitpark mit Rollschuhbahn, Rodelhügel und Grillplätzen.

Zudem ist Langenfeld ideal für Paare, bei denen der eine in Düsseldorf arbeitet und der andere in Köln: Der Ort liegt fast genau zwischen beiden Städten. Richtung Süden fährt die S-Bahn meist alle 20 Minuten, nach Norden alle zehn.

So viel Attraktivität treibt die Preise. Bestandseinfamilienhäuser haben sich seit 2012 um fast 30 Prozent verteuert, der Quadratmeter kostet mehr als 2 800 Euro.

Beliebt sind die Lagen rund um die Innenstadt, etwa am Drosselweg. Objekte in Zentrumsnähe kommen jedoch selten auf den Markt. Gefragt ist ebenfalls der Stadtteil Richrath im Norden. Hier gibt es zuweilen Bungalows zu kaufen. Westlich der Bahntrasse ist die Straße Tönnesbrucher Feld eine gute Adresse, östlich unter anderem die Gerdastraße.

## PREISE, MIETEN & RENDITEN

### KAUFPREIS WOHNUNG

Mittelwert pro m<sup>2</sup>, in Euro

Bestand	2 100
Neubau	3 500

### RICHTWERT WOHNUNG

Durchschnittswert\* pro m<sup>2</sup>, in Euro

Bestand	2 000
Neubau	3 500

### MIETE WOHNUNG

Mittelwert pro m<sup>2</sup> im Monat, in Euro

Bestand	8,20
Neubau	10,10

### RENDITE WOHNUNG

Mittelwert, in Prozent p. a.

Bestand	4,7
Neubau	3,5

## VERKEHRSCHECK

LANGENFELD BIS  
DÜSSELDORF HBF.

NAHVERKEHR (S-Bahn)

Zeit: 24 Min. | Kosten: 5,90 Euro

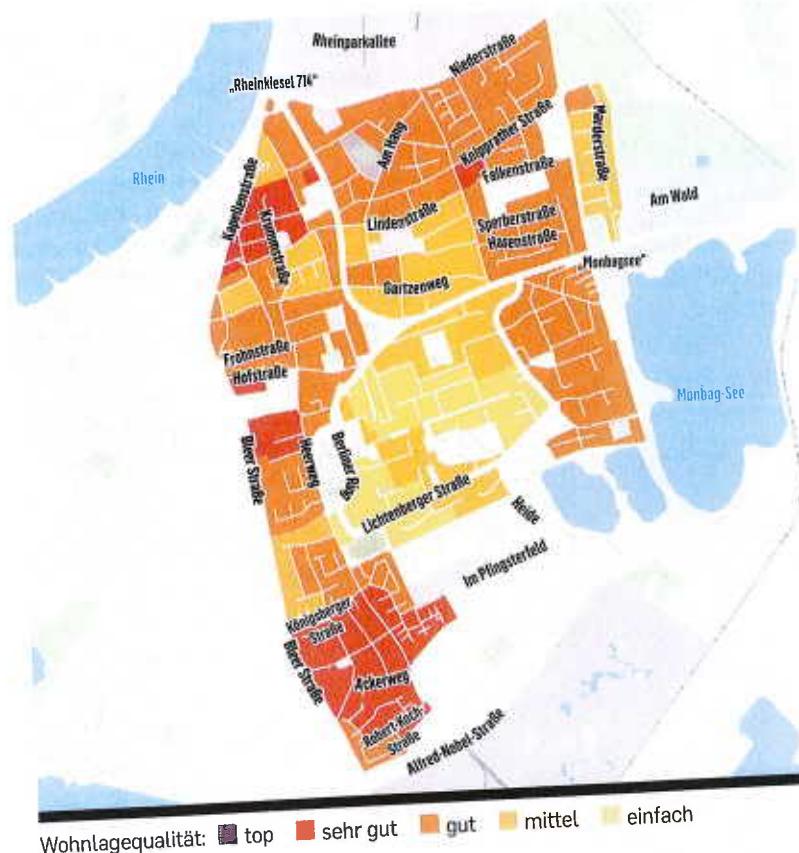
AUTO (Fahrstrecke: 23 Kilometer)

Zeit: 30 bis 65 Min. | Kosten: 10,35 Euro

Annehmen: Ankunftszeit: werktags 9 Uhr; Fahrzeit/ÖPNV: schnellste Variante; Fahrzeit/Auto: je nach Verkehrslage; Kilometerkosten von 45 Cent für einen Kompaktwagen  
\* geschätzter durchschnittlicher Verkehrswert

# MONHEIM AM RHEIN

Dank trickreicher Politiker führt die Stadt ein Leben im Überfluss. Kita-gebühren? Gibt es nicht. Allerdings auch keinen Bahnanschluss



Monheim hat weder hohe Berge noch tiefe Täler, trotzdem hat die Kleinstadt mit fast 44 000 Einwohnern den Ruf „Schweiz des Rheinlands“. 2009 haben die Monheimer den Chef der Jugendpartei Peto zum Bürgermeister gemacht. Er senkte die Gewerbesteuern massiv auf das weit und breit niedrigste Niveau. Die Folge: Etliche Unternehmen siedelten sich in der Stadt an. Die Steuereinnahmen stiegen – und aus Schulden von mehr als 100 Mio.

Euro wurde ein Überschuss im mittleren Millionenbereich.

Seitdem wissen sie in der Kämmerei kaum noch wohin mit dem Geld. Kitagebühren beispielsweise sind abgeschafft, zudem lässt die Kommune ein eigenes Glasfasernetz verlegen. Einen Standortnachteil konnte der Steuertrick bislang jedoch nicht wettmachen: Die beschauliche Stadt besitzt keinen Anschluss ans Nahverkehrsnetz der Bahn.

Trotzdem zählen die Preise für Einfamilienhäuser zu den höchsten im Umland, Grund ist die Rhein-Nähe. Beliebte Lagen finden sich laut Makler Frank Erlinghagen im nördlich gelegenen Stadtteil Baumberg an der Sandstraße. Nahe dem Baggersee stehen zahlreiche Einfamilienhäuser. Zudem zählt der Südzipfel zwischen Königsberger und Robert-Koch-Straße zu den begehrten Gegenenden. Im Projekt „Monbagsee“ entstehen bis 2019 mehr als 20 Einfamilienhäuser, im „Rheinkiesel 714“ 75 Eigentumswohnungen.

## PREISE, MIETEN & RENDITEN

### KAUFPREIS WOHNUNG

Mittelwert pro m<sup>2</sup>, in Euro

Bestand	1 700
Neubau	3 800

### RICHTWERT WOHNUNG

Durchschnittswert\* pro m<sup>2</sup>, in Euro

Bestand	1 800
Neubau	3 800

### MIETE WOHNUNG

Mittelwert pro m<sup>2</sup> im Monat, in Euro

Bestand	6,60
Neubau	10,00

### RENDITE WOHNUNG

Mittelwert, in Prozent p. a.

Bestand	4,7
Neubau	3,2

## VERKEHRSCHECK

MONHEIM AM RHEIN BIS  
DÜSSELDORF HBF.

NAHVERKEHR (Bus, S-Bahn)

Zeit: 38 Min. | Kosten: 5,90 Euro

AUTO (Fahrstrecke: 25 Kilometer)

Zeit: 30 bis 65 Min. | Kosten: 11,25 Euro

Annahmen Ankunftszeit: werktags 8 Uhr; Fahrzeit/ÖPNV: schnellste Variante; Fahrzeit/Auto: je nach Verkehrslage; Kilometerkosten von 45 Cent für einen Kompaktwagen  
\* geschätzter durchschnittlicher Verkehrswert

Capital Immobilien-Kompass 2018

UMLAND-VERGLEICH

# Raus aus der Großstadt

Der Speckgürtel bietet Anlegern und Selbstnutzern Alternativen zur Metropole Düsseldorf

GEMEINDE	EINFAMILIENHAUS		EIGENTUMSWOHNUNG		MÖNATSMIETE	
	Kaufpreis in 1000 Euro		Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in Euro		pro m <sup>2</sup> in Euro	
	Bestand Mittelwert*	Neubau Mittelwert*	Bestand Mittelwert*	Neubau Mittelwert*	Bestand Rendite in %	Neubau Rendite in %
1 Dormagen	152 - 588 330	269 - 455 320	900 - 2800 2000	2600 - 3100 2900	8,00 - 13,60 6,0	8,80 - 10,40 4,0
2 Erkrath	275 - 625 425	355 - 614 465	1100 - 2600 1700	k.A.	5,00 - 8,00 4,4	8,40 - 11,90 k.A.
3 Grevenbroich	159 - 485 268	248 - 395 307	800 - 2200 1400	3000	5,80 - 9,10 6,4	8,30 - 10,00 3,6
4 Haan	258 - 766 417	402 - 805 518	1200 - 2800 1900	3000 - 3900 3500	6,00 - 9,40 5,1	9,00 - 11,50 3,5
5 Heiligenhaus	225 - 550 349	260 - 571 382	700 - 1800 1100	2300 - 3000 2400	5,20 - 7,70 6,8	8,90 - 12,80 5,0
6 Hilden	281 - 750 423	419 - 959 530	1500 - 2800 2100	2700 - 3900 3100	7,00 - 9,70 4,8	9,00 - 12,10 4,2
7 Jüchen	100 - 439 245	236 - 398 268	900 - 2300 1300	2200 - 2700 2600	7,00 - 9,90 k.A.	7,30 - 8,50 3,7
8 Kaarst	240 - 635 369	388 - 581 538	1200 - 2500 1700	2700 - 4200 4000	5,80 - 8,80 5,3	8,40 - 11,50 3,0
9 Korschenbroich	239 - 664 368	295 - 574 358	1400 - 2900 1800	2600 - 3900 3300	5,40 - 9,00 4,5	8,90 - 11,70 3,5
10 Langenfeld (Rheinland)	212 - 631 398	354 - 588 477	1500 - 3100 2100	3200 - 4200 3500	6,90 - 10,00 4,7	8,60 - 12,20 3,5
11 Leichlingen (Rheinland)	189 - 690 382	293 - 418 372	1300 - 2500 2000	2900 - 3200 3000	4,80 - 7,40 3,6	9,00 - 14,50 3,9
12 Meerbusch	217 - 1390 575	391 - 1383 539	1800 - 3700 2500	2600 - 5000 3600	5,90 - 8,60 3,3	9,80 - 13,80 4,0
13 Mettmann	249 - 680 359	365 - 675 490	1100 - 2700 1700	3200 - 3800 3500	6,00 - 9,00 5,2	8,70 - 10,50 3,4
14 Monheim am Rhein	219 - 584 365	380 - 799 487	1000 - 2500 1700	3100 - 4200 3800	5,30 - 8,00 4,7	9,20 - 12,00 3,2
15 Neuss	239 - 739 379	287 - 721 530	1200 - 2800 1900	2900 - 4200 3700	5,20 - 8,20 4,0	8,50 - 11,90 3,3
16 Ratingen	295 - 895 445	357 - 894 457	1500 - 3000 2000	3000 - 4400 3500	6,60 - 9,40 4,7	8,90 - 13,10 3,8
17 Solingen	169 - 589 322	270 - 439 348	1000 - 2100 1500	2500 - 3200 2900	6,00 - 8,40 5,8	8,50 - 10,00 3,9
18 Velbert	195 - 479 315	265 - 451 307	900 - 2100 1300	2300 - 2800 2400	7,50 - 11,40 k.A.	7,20 - 9,00 4,0
19 Willich	165 - 516 310	310 - 736 424	1200 - 2400 1700	2400 - 3300 2800	5,50 - 9,40 5,2	8,50 - 11,50 4,2
20 Wülfrath	219 - 476 320	282 - 459 319	1000 - 1800 1400	2300 - 2900 2700	6,00 - 8,50 6,2	7,80 - 10,00 3,8

Angaben für typische Eigenheime und Wohnungen; Preissparren um die jeweils teuersten und billigsten zehn Prozent der Angebote bereinigt;

\* Mittelwert: gewichteter Mittelwert = Median; \*\* Capital-Urteil: ⚡ = „Finger weg“, ⚡ = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate; ↑ = mehr als +5 %

⚡ = +2 bis +5 % ⚡ = +2 bis -2 % ⚡ = -2 bis -5 % ⚡ = mehr als -5 %; Quelle: IfB Dr. Hettenbach Institut; Stand: Q1/2018