



**Marktinformationen**  
**Düsseldorf 2010/2011**



**ENGEL & VÖLKERS®**

## Der Standort

Düsseldorf ist eine äußerst wirtschaftsstarke Stadt im Herzen des Ballungsraumes Rhein-Ruhr. Bei der wirtschaftlichen Produktivität und bei den Wachstumsprognosen belegt die Stadt deutschlandweit einen der ersten Plätze. Bedeutende Faktoren sind neben der zentralen Lage im bevölkerungsreichsten Ballungsraum Deutschlands der drittgrößte Flughafen Deutschlands sowie die Messe mit 25 international führenden Ausstellungen. Düsseldorf ist führender Standort in den Branchen Werbung, europäisches Patentwesen, Telekommunikation und Unternehmensberatung sowie Deutschlands „Stadt der Mode“ und schließlich auch Sitz zahlreicher Großkonzerne. Mehr als 5.000 Niederlassungen ausländischer Gesellschaften vor allem aus Amerika, Großbritannien, den Niederlanden, Frankreich, und Unternehmen aus Japan, Taiwan, Korea und China, sind im Wirtschaftsraum Düsseldorf traditionell stark vertreten. Die Stadt selbst wird als Wohnort und als Standort für Investitionen in Wohnimmobilien immer beliebter.

## Die Marktentwicklung

Die positiven Standortbedingungen und die gute wirtschaftliche Entwicklung wirken sich entsprechend auf den Wohnimmobilienmarkt Düsseldorfs aus. Auch die vielen „weichen Faktoren“ tragen zur besonderen Stärke des Wohnimmobilienmarkts der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt bei. Zusätzlich wurden die Innenstadt und auch die angrenzenden Stadtbezirke in den vergangenen Jahren „renoviert“ und positiv gestaltet.

Die attraktiven Standortbedingungen und ein hohes Wohnniveau, insbesondere in den bevorzugten Wohnlagen der Stadt, fördern den auch bundesweit zu beobachtenden Trend zur Rückwanderung in die Städte. Gerade ältere Menschen suchen wieder den urbanen Raum wegen besserer Versorgungsqualität, einem Mehr an Kultur, verkehrsnahen Anbindungen. Gefragt sind deshalb attraktive Stadthäuser, Villen und großzügige Eigentumswohnungen. Eine zunehmende Nachfrage besteht auch bei jungen Berufsanfängern nach zwar kleinen, aber gut ausgestatteten Wohnungen mit Flair in den bevorzugten urbanen Lagen.

Die wachsende Nachfrage und die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben den Verfall der Immobilienpreise beendet. Die Preise für nahezu alle Kategorien haben sich stabilisiert und weisen eine Tendenz nach oben auf. In den besonders bevorzugten Lagen kann es vorkommen, dass begehrte Objekte einen Wertzuwachs im zweistelligen Prozentbereich erfahren haben und auch noch zulegen. Insgesamt sehen wir für den Markt der Wohnimmobilien in guten und bevorzugten Lagen Düsseldorfs eine lang anhaltende Aufwärtsentwicklung.

## Die begehrtesten Lagen

Zu den bevorzugten Wohnlagen Düsseldorfs zählen unverändert die Bereiche um den Innenstadtring, die Stadtteile Oberkassel, Niederkassel sowie die Karlstadt, Grafenberg, Golzheim oder das Zooviertel. Die Lagen bieten den höchsten Wohn- und Lebensstandard. Hier haben die hochwertigen Immobilien mit guter Ausstattung auch in den Schwächephasen des Gesamtmarktes ihren Wert behalten. Auch die bekannten Villenvororte der Rheinmetropole, wie Meerbusch, Kaiserswerth oder Wittlaers liegen immer noch im Trend. Hier sind hochwertige Immobilien sehr gefragt und damit besonders wertstabil und seit ein bis zwei Jahren in der Preisentwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Ausgenommen sind die Gebiete, die durch den verstärkten Fluglärm beeinträchtigt werden. Hier stagniert das Preisniveau.

## Ausblick

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt wird aufgrund ihrer Position und ihrer Lage mitten in Europa auch langfristig ein erfolgreicher, attraktiver Wirtschaftsstandort bleiben. Diese Position und die insgesamt gute Konjunktur beleben weiterhin den Wohnimmobilienmarkt vor allem in den bevorzugten Lagen. Wir sehen in den Märkten noch ein deutliches Wertsteigerungspotential. Die Entschlussfreudigkeit der Kaufinteressenten ist gleich geblieben und die Vermarktungszeiten für viele Objekte spielen sich in einem akzeptablen Rahmen ab. Voraussetzung für rasche Abschlüsse und auch für wachsende Werte und Preise ist jedoch eine hohe Angebotsqualität, bei der Preise und Leistungen in einem ausgeglichenen Verhältnis stehen.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH (in Euro von/bis)	ETW (in Euro/m <sup>2</sup> von/bis)	Miete (in Euro/m <sup>2</sup> von/bis)
Sehr gute Lage	1,4 Mio. bis 3,5 Mio.	3.000,- bis 8.000,-	12,- bis 20,-
Gute Lage	700.000,- bis 2,5 Mio.-	2.300,- bis 3.800,-	8,50 bis 13,-
Mittlere Lage	430.000,- bis 950.000,-	1.800,- bis 2.800,-	7,- bis 9,-

IMPRESSUM Engel & Völkers NRW GmbH · Masterlizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH · Dominikanerstr. 6 40545 Düsseldorf · Telefon +49-(0)211-557 18 88 · Duesseldorf@engelvoelkers.com · Düsseldorf im August 2010

Düsseldorf · Dominikanerstr. 6 · 40545 Düsseldorf · Telefon +49-(0)211-557 18 88  
Düsseldorf · Hohe Straße 45 · 40213 Düsseldorf · Telefon +49-(0)211-58 05 40  
Duesseldorf@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/duesseldorf



**ENGEL & VÖLKERS®**