

5. SEPTEMBER 2019

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Kaufen oder mieten?

### Was lohnt wo im Düsseldorfer Speckgürtel

- *Erkrath: Nur eine der analysierten Düsseldorfer Umland-Regionen erzielt einen Kaufpreisfaktor unter 24*
- *Meerbusch ist dreifacher Spitzenreiter: Teuerste Immobilienpreise, teuerste Mieten und die einzige Region mit einem Kaufpreisfaktor über 30*
- *Das Düsseldorfer Umland lohnt sich noch: Fast zwei Drittel der Speckgürtel-Regionen liegen unter dem Faktor 27*

**Berlin, 5. SEPTEMBER 2019** – Wellste mech för et Lämpke halde, denkt sich wohl so mancher Düsseldorfer, wenn er die städtischen Immobilienpreise sieht. Nicht ohne Grund zieht es immer mehr Menschen in den Speckgürtel der Rheinmetropole. Hier wollen viele die Gunst der Stunde nutzen und sich mithilfe der historisch niedrigen Zinsen und günstigen Baukredite den Traum vom Eigenheim erfüllen. Gleichzeitig steigen aber auch die hiesigen Immobilienpreise. Da kommt schnell die Frage auf: Lohnt sich der Kauf von Wohneigentum überhaupt noch? Eine gute Überprüfung ist, Kaufpreis und Miete gegenüber zu stellen, um das Kaufpreis-Miete-Verhältnis zu ermitteln.

Lange galt ein Kaufpreisfaktor\* um die 20 bis 24 als guter Indikator zu kaufen. Dies gilt jedoch nur noch bedingt. Gerade in den sieben A-Städten sind solche Angebote rar, vielmehr werden aktuell Immobilien zu mehr als das 30- und sogar 50-fache der Jahresnettokaltmiete gehandelt. Dieses Niveau schwappt langsam auf die Speckgürtel der Metropolen über, wie der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) in seiner aktuellen Analyse auch zum Düsseldorfer Umland für das erste Halbjahr 2019 feststellt.

Von den 15 analysierten Düsseldorfer Speckgürtel-Regionen liegt nur eine unter dem Faktor 24. In Erkrath bezahlen Käufer im Schnitt 23,24 Jahresnettokaltmieten für eine Immobilie. Dicht dahinter kommen Velbert, Solingen, Dormagen und Heiligenhaus. Alle vier mit einem Kaufpreisfaktor zwischen 24 und 25. Dabei sind Immobilien in den beiden direkt an Düsseldorf grenzenden Regionen Erkrath und Dormagen mit einem Kaufpreis von 2.464,33 €/m<sup>2</sup> und 2.633,48 €/m<sup>2</sup> und einer Durchschnittsmiete von 8,84 €/m<sup>2</sup> und 8,83 €/m<sup>2</sup> um einiges teurer als in Velbert, Solingen und Heiligenhaus, die im zweiten und dritten Ring um Düsseldorf liegen. Hier kostet der Quadratmeter 2.071,42 Euro, 2.249,46 Euro und 2.286,60 Euro und die Mieten liegen im Schnitt bei 7,10 €/m<sup>2</sup>, 7,60€/m<sup>2</sup> und 7,62 €/m<sup>2</sup>. Damit sind die drei die günstigsten Speckgürtel-Regionen, sowohl beim Kaufpreis als auch bei den Mieten. „Je kleiner das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, desto eher rentiert sich der Immobilienkauf. Allerdings sollten Interessenten auch auf andere Faktoren wie

Lage, Infrastruktur und natürlich auch auf persönliche Vorlieben achten“, sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

Teuer wird es auf der linken Seite des Rheins, dort stehen die mit Abstand teuersten Immobilien im Düsseldorfer Speckgürtel – in Meerbusch kostet der Quadratmeter stolze 3.959,19 Euro. Auch bei den Mietpreisen ist Meerbusch mit 10,25 €/m<sup>2</sup> am teuersten. Das Problem: Die Kaufpreise haben sich dynamischer entwickelt als die Mieten. Mit einem Kaufpreisfaktor von 32,17 ist Meerbusch auch das einzige Gebiet im Düsseldorfer Speckgürtel, das die 30er-Schallmauer durchbrochen hat. Mit einigem Abstand folgen Langenfeld, Haan und Mettmann, die jeweils einen Kaufpreisfaktor von 29,88, 28,14 und 28,06 aufweisen. Preislich unterscheiden sich die drei allerdings stark. Langenfelde hat mit 3.311,77 €/m<sup>2</sup> die zweitteuersten Kaufpreise und mit 9,24 €/m<sup>2</sup> die drittteuersten Mieten. Während der Quadratmeterpreis in Haan mit 3.001,38 Euro noch im oberen Drittel rangiert, ist der Mietpreis mit 8,89 €/m<sup>2</sup> eher im Mittelfeld. Mettmann liegt mit 2.835,29 €/m<sup>2</sup> im Mittelfeld des Kaufpreis-Rankings, bei den Mieten mit 8,42 €/m<sup>2</sup> dagegen im unteren Drittel.

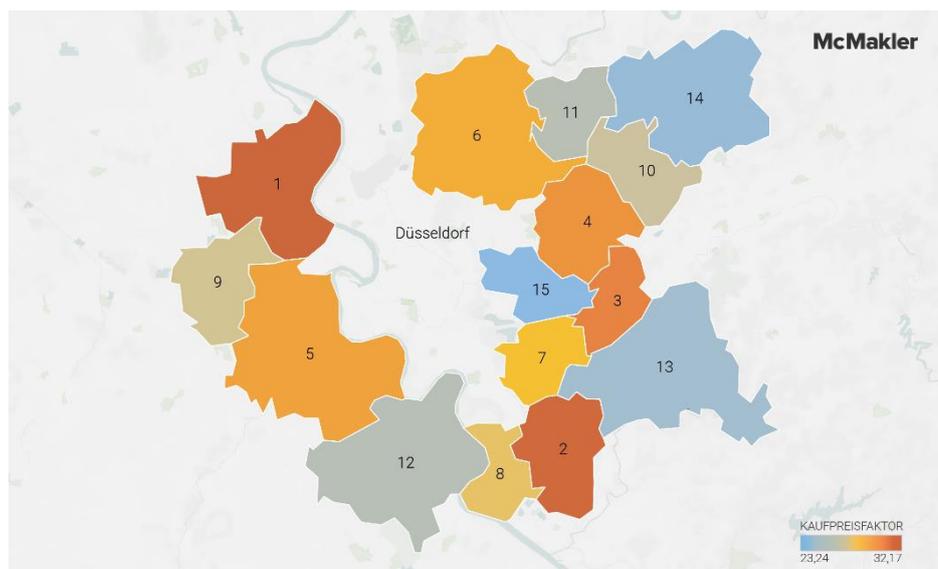


Abb.1: Was lohnt wo im Düsseldorfer Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Grafik: McMakler)

„Ein hoher Kaufpreisfaktor ist nicht immer mit hohen Immobilienpreisen gleichzusetzen, es kommt immer auf die Relation an. Darüber hinaus ist der Faktor immer nur eine Momentaufnahme, von einem Kauf ist deshalb nicht grundlegend abzuraten. Gerade wenn in eine altersgerechte Immobilie investiert wird, die im Alter Mietfreiheit verspricht und die Kreditlaufzeit mit spätestens Rentenbeginn endet, spricht vieles für den Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Wichtig ist, alle individuellen Faktoren abzuklopfen. Immobilienexperten und Makler können hier mit fachlichem Know-how unterstützen“, ergänzt Pieczonka von McMakler.

Auffällig ist, dass das Düsseldorfer Umland überwiegend einen noch moderaten Kaufpreisfaktor aufweist, elf der 15 analysierten Gebiete liegen unter der 28er-Marke. Selbst Städte wie Neuss, Ratingen und Hilden, die eigentlich in der oberen Hälfte des Kaufpreisfaktor-Rankings liegen, sind mit Werten von 27,67 sowie 27,44 und 26,92 Jahresnettokaltnieten für die Durchschnittsimmobilie nur knapp über der 24er-Marke. „Noch ist das Düsseldorfer Umland attraktiv für Immobilienkäufer, obwohl der alte Idealwert von 24 von den meisten Gemeinden überschritten wurde. Heutzutage gilt unter vielen Experten erst ein Kaufpreisfaktor über 30 als kritisch und diese Grenze hat im Düsseldorfer Speckgürtel nur Meerbusch überschritten“, erklärt der Immobilienexperte von McMakler.

REGIONEN	KAUFPREISFAKTOR 1. HJ 2019	KAUFPREISE 1. HJ 2019	MIETPREISE 1. HJ 2019
1. Meerbusch	<b>32,17</b>	ø 3.959,19 € /m <sup>2</sup>	ø 10,25 € /m <sup>2</sup>
2. Langenfeld	<b>29,88</b>	ø 3.311,77 € /m <sup>2</sup>	ø 9,24 € /m <sup>2</sup>
3. Haan	<b>28,14</b>	ø 3.001,38 € /m <sup>2</sup>	ø 8,89 € /m <sup>2</sup>
4. Mettmann	<b>28,06</b>	ø 2.835,29 € /m <sup>2</sup>	ø 8,42 € /m <sup>2</sup>
5. Neuss	<b>27,67</b>	ø 2.976,96 € /m <sup>2</sup>	ø 8,96 € /m <sup>2</sup>
6. Ratingen	<b>27,44</b>	ø 3.107,19 € /m <sup>2</sup>	ø 9,44 € /m <sup>2</sup>
7. Hilden	<b>26,92</b>	ø 2.889,64 € /m <sup>2</sup>	ø 8,94 € /m <sup>2</sup>
8. Monheim am Rhein	<b>26,66</b>	ø 2.796,64 € /m <sup>2</sup>	ø 8,74 € /m <sup>2</sup>
9. Kaarst	<b>25,55</b>	ø 2.755,92 € /m <sup>2</sup>	ø 8,99 € /m <sup>2</sup>
10. Wülfrath	<b>25,52</b>	ø 2.339,08 € /m <sup>2</sup>	ø 7,64 € /m <sup>2</sup>
11. Heiligenhaus	<b>24,99</b>	ø 2.286,60 € /m <sup>2</sup>	ø 7,62 € /m <sup>2</sup>
12. Dormagen	<b>24,86</b>	ø 2.633,48 € /m <sup>2</sup>	ø 8,83 € /m <sup>2</sup>
13. Solingen	<b>24,67</b>	ø 2.249,46 € /m <sup>2</sup>	ø 7,60 € /m <sup>2</sup>
14. Velbert	<b>24,30</b>	ø 2.071,42 € /m <sup>2</sup>	ø 7,10 € /m <sup>2</sup>
15. Erkrath	<b>23,24</b>	ø 2.464,33 € /m <sup>2</sup>	ø 8,84 € /m <sup>2</sup>

Quelle: McMakler GmbH (www.mcmakler.de)

Abb.2: Was lohnt wo im Düsseldorfer Speckgürtel? Kaufpreisfaktor 1. Halbjahr 2019 (Tabelle: McMakler)

Im Vergleich der sieben A-Städte Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart und Köln, finden Kaufinteressenten aktuell in Düsseldorf die zweitgünstigsten Immobilien mit durchschnittlich 4.264 €/m<sup>2</sup>. Bei den Mietpreisen liegt die Stadt mit der längsten Theke der Welt mit 10,87 €/m<sup>2</sup> ebenfalls auf dem zweitletzten Platz des Big-Seven-Rankings. Trotzdem fällt das Kaufpreis-Miete-Verhältnis eher schlecht aus: Mit 32,68 hat die Rheinmetropole die 30er-Schallmauer durchbrochen.

Die einzelnen McMakler-Speckgürtel-Analysen „Kaufen oder mieten?“ der sieben A-Städte in Deutschland, erstes Halbjahr 2019, stehen [hier zur Verfügung](#).

\*Der Vergleichsfaktor ergibt sich, indem der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt wird. In der Betrachtung bleiben Miet- und Kaufnebenkosten sowie zukünftige Mieterhöhungen und Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2017)

# McMakler PRESSEMITTEILUNG

verschiedener Immobilienportale für das erste Halbjahr 2019. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>.

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

## **Über McMakler**

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.