

1. SEPTEMBER 2022

## Marktbericht Düsseldorf: Niedrigste Vermarktungsdauer bei Wohnimmobilien im ersten Quartal 2022

- *Starke Nachfrage ließ 2021 die Immobilienpreise steigen*
- *Von 2019 bis 2021 stiegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen im Neubausegment um 13 Prozent, bei Bestandswohnungen um 27,6 Prozent*
- *Zu den Premiumlagen gehören die Stadtteile Ober- und Niederkassel, die Carlstadt und die Düsseldorfer Altstadt*

**Frankfurt am Main, 1. SEPTEMBER 2022** – Wirtschaftlich stark, fortschrittlich, aber auch geschichtsträchtig: Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf ist ein hoch attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort im Herzen des Rhein-Ruhr-Gebiets. Die Stadt ist einer der wichtigsten Finanzplätze Deutschlands und beherbergt zahlreiche namenhafte Unternehmen. Auch Wohnraum in der Region ist äußerst begehrt: Immobilien verweilen nicht lange auf dem Markt, die tatsächliche Preisentwicklung<sup>[1]</sup> für den Zeitraum 2012 bis 2021 zeigte einen deutlichen Aufwärtstrend. Im aktuellen [Marktbericht für Wohnimmobilien in Düsseldorf](#) analysieren die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) nicht nur die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts, sondern geben zusätzlich einen interessanten Einblick in die Premium- und Trendlagen.

„Düsseldorf ist nicht nur ein attraktiver Unternehmens- und Bildungsstandort, sondern auch kulturelles Zentrum der Region Rhein-Ruhr. Das Interesse an Wohnraum wird auch in Zukunft nicht abnehmen, sondern konstant bleiben. Auch die gute Infrastruktur mit Anbindungen an alle Großstädte am Rhein und an der Ruhr sorgt für zusätzliche Beliebtheit bei Kaufinteressenten. Diese Entwicklung wirkt sich zunehmend auf die Vermarktungsdauer von Immobilien aus“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN.

### Starke Nachfrage, abgeschwächtes Angebot

Die Verweildauer<sup>[2]</sup> von Wohnimmobilien auf dem Markt hat sich innerhalb der letzten drei Jahre (Q1/2019 bis Q1/2022) mehr als halbiert. Während Ein- und Zweifamilienhäuser mit circa 94 Tagen im ersten Quartal 2019 am längsten auf dem Markt verweilten, erreichten Eigentumswohnungen im zweiten Quartal 2019 mit rund 118 Tagen ihre längste Vermarktungsdauer. Am schnellsten wurden Wohnimmobilien dagegen im ersten Quartal 2022 vermarktet – hier betrug die Angebotsdauer im Haussegment rund 34 Tage, bei Wohnungen circa 48 Tage. Die Zahl der angebotenen Wohnimmobilien<sup>[2]</sup> nahm im beobachteten Zeitraum ebenfalls deutlich ab. Am höchsten war der Bestand an Objekten im dritten Quartal 2020 – dort standen 314 Häuser und 1.249 Wohnungen zum Verkauf.

**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

**E-Mail:**

presse@von-poll.com

**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

## Hohes Kaufpreisniveau in allen Wohnsegmenten

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 522 Häuser in Düsseldorf veräußert – das entspricht einem Rückgang von 3,9 Prozent gegenüber 2020. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus kletterte um 4,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 968.525 Euro und setzte damit den Aufwärtstrend der Jahre zuvor fort. In den letzten zehn Jahren, demnach seit 2012, ist eine Steigerung um 73,9 Prozent zu beobachten.

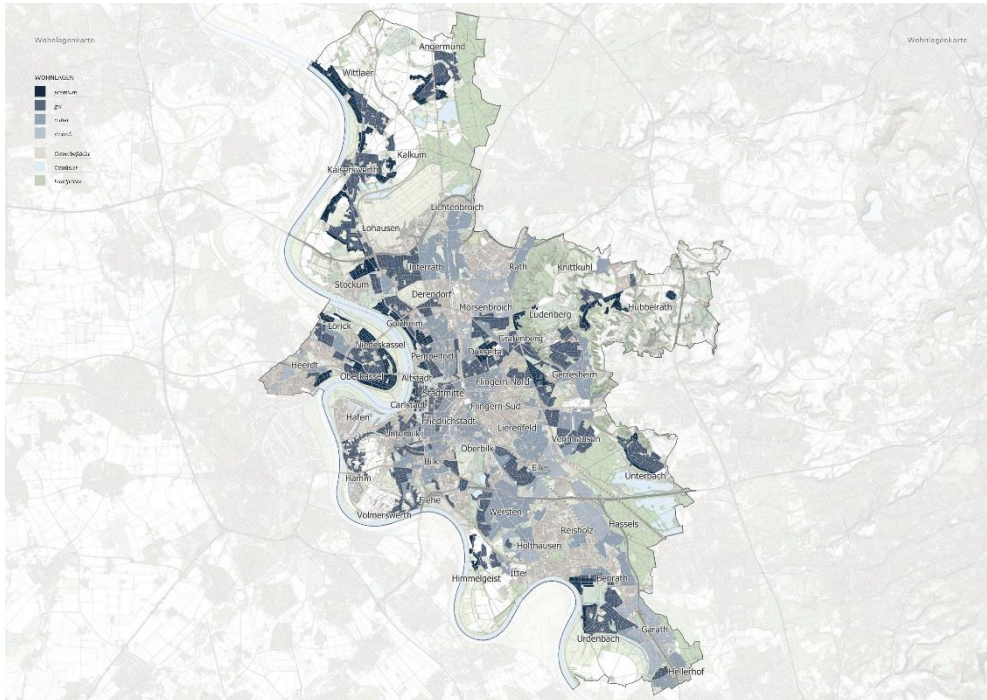


Abb.: Wohnlagenkarte Düsseldorf (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

„Ein Blick auf die Top-8-Städte zeigt, dass die prozentuale Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie des Kaufpreiskoeffizienten von 2020 bis 2021 in Düsseldorf am höchsten war. Diese Entwicklung unterstreicht noch einmal zusätzlich das große Potenzial des Immobilienmarktes vor Ort“, sagt Claudia Brakonier, Geschäftsstellenleiterin der VON POLL IMMOBILIEN Shops in Düsseldorf und Meerbusch. Und weiter: „Die wirtschaftliche Bedeutsamkeit der Region in Kombination mit den zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten sorgt für eine große Beliebtheit der Stadt bei Immobilienkäufern. Besonders Eigentumswohnungen finden hier großen Zuspruch – bei Selbstnutzern, ebenso wie bei Kapitalanlegern.“

Im Wohnungssegment gab es 2021 insgesamt 3.037 Transaktionen. Damit stieg die Anzahl an Verkäufen um 3,5 Prozent gegenüber 2020. Kaufinteressenten mussten mit circa 434.860 Euro für eine Eigentumswohnung in Düsseldorf rechnen. Das entspricht einem Anstieg von 8,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung lag 2021 bei 6.914 Euro – 13,9 Prozent höher als 2019. Im gleichen Zeitraum kletterten die Preise für eine Bestandswohnung um 27,6 Prozent, was 2021 zu einem Durchschnittspreis von 4.904 €/m<sup>2</sup> führte.

## Premium- und Trendlagen im Überblick

Zu den begehrtesten Lagen in Düsseldorf zählen die Stadtteile Ober- und Niederkassel auf der linken Rheinseite, direkt gegenüber der Altstadt. Dort finden Interessenten neben exklusiven Eigentumswohnungen auch beeindruckende Stadtvillen. Weitere Premiumlagen sind die Carlstadt und die Düsseldorfer Altstadt. Käufer zahlen hier Quadratmeterpreise zwischen 7.500 Euro und 12.500 Euro, in besonders exklusiv ausgestatteten Objekten mit Rheinblick können sogar Quadratmeterpreise von bis zu 17.500 Euro erreicht werden.

Ebenfalls zu den besten Lagen gehört Golzheim. Der Stadtteil mit Yachthafen, Rheinpark und U-Bahn-Anbindung überzeugt nicht nur durch eine Vielzahl an Eigentumswohnungen, sondern besticht auch durch die an den Nordpark angrenzende „Weiße Siedlung“ mit ihren hochwertigen Einfamilienhäusern.

„Einen großen Anklang bei Kaufinteressenten findet auch Benrath im Süden der Stadt. Hier zählen Häuser zwischen dem Rhein und dem Schloss Benrath zu den beliebtesten Immobilien. Für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus müssen Käufer mindestens 1,1 Millionen Euro einkalkulieren. Je nach Ausstattung und Mikrolage erzielen besonders exklusive Objekte in dieser Gegend auch Preise von bis zu sechs Millionen Euro“, lässt Marius Grumbt, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Düsseldorf und Meerbusch, wissen.

Zu den Trendlagen der Stadt gehört nördlich der Altstadt gelegene Stadtteil Pempelfort. Best-Ager und junge Paare schätzen hier neben der zentralen Lage auch die fußläufige Erreichbarkeit von Gastronomie, Einzelhandel sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Für Eigentumswohnung werden je nach Lage und Ausstattung Preise zwischen 5.500 €/m<sup>2</sup> und 8.500 €/m<sup>2</sup> aufgerufen. Im Düsseltal lässt sich neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit großen Gärten auch eine durch verschiedene kleinere Parks aufgelockerte Stadthausbebauung finden.

„Die Stadtteile Wittlaer und Gerresheim ziehen vor allem junge Familien an, die Wert auf mehr Privatsphäre und einen eigenen Garten legen. Interessenten zahlen hier zwischen 790.000 Euro und 1,6 Millionen Euro. Reihenhäuser und Doppelhaushälften erzielen Preise zwischen 590.000 Euro und 825.000 Euro“, weiß Immobilienexpertin Claudia Brakonier. Und sie führt weiter aus: „Die erschwinglichsten Lagen in Düsseldorf lassen sich am südlichen und nordöstlichen Stadtrand finden. Hier werden einige Ein- oder Zweifamilienhäuser ab 550.000 Euro angeboten, zudem lassen sich Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab 440.000 Euro erwerben.“

*Der detaillierte Marktbericht 2022 zu Düsseldorf ist im VON POLL IMMOBILIEN Shop Düsseldorf erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/duesseldorf-2022/index.html#page=1>*

*<sup>[1]</sup>Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter*

*Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2021 sowie Empirica Regio.*

*<sup>[2]</sup>Die Angaben zur Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.*

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.