

In Düsseldorf stiegen die Kaltmieten und Eigenheimpreise in den zurückliegenden Monaten vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Im Premiumbereich blieben die Wohnkosten überwiegend stabil oder kletterten lediglich leicht. Allgemein ist festzustellen, dass sich Miet- und Preissteigerungen in der Landeshauptstadt verlangsamen, so der Ring Deutscher Makler (RDM) in seiner neuen Analyse der Wohnungs- und Mietpreise. In vielen Umlandgemeinden erhöhten sich hingegen Preise und Mieten in allen Segmenten, je nach Ort und Lage um teilweise 12 bis 15 Prozent. Dies ist ein Beleg dafür, dass immer mehr Menschen auf den Speckgürtel ausweichen, weil sie sich Düsseldorfer Wohnkosten nicht mehr leisten können oder wollen, so der RDM.

Status-quo in 2016

So erhöhten sich beispielsweise in Mettmann die Eigenheimpreise in guten Lagen um acht Prozent auf 410.000 Euro, in Ratingen um zwölf Prozent auf 550.000 Euro. Die Wohnungskaltmieten in Gebrauchtwohnungen an guten Standorten kletterten in Neuss von 8,50 auf 9 Euro (6%), in Viersen von 6,10 auf 6,50 Euro (7%).

Die Düsseldorfer Wohnungskaltmieten blieben im gehobenen (13,50 Euro) sowie im mittleren Segment (9 Euro) konstant. Für einfach ausgestattete Wohnungen müssen mit 8 Euro sieben Prozent mehr bezahlt werden als vor zwölf Monaten. In guten Lagen kletterte die Miete um fünf Prozent auf 11 Euro. Die Mieten im Neubau-Erstbezug erhöhten sich lediglich in guten Lagen um vier Prozent auf 14 Euro, an mittelguten Standorten bleiben sie mit 11,50 Euro konstant, ebenso in sehr guten Lagen mit 15,50 Euro. „Hier zeigt sich eine gewisse Marktberuhigung, die bereits im Vorjahr festzustellen war“ konstatiert RDM-Vorstandsmitglied Klaus Rodenkirchen.

Ganz anders das Bild in vielen Umlandgemeinden: hier kletterten in fast allen Städten die Neubaumieten – je nach Lage und Ausstattung – zwischen drei und neun Prozent. Die höchste Miete wird an stark nachgefragten Lagen in Ratingen mit 12,50 Euro gefordert (4%). In Neuss müssen unverändert 12 Euro kalkuliert werden, in Mettmann 10,50 Euro. Die größten Steigerungen gab es in mittelguten Lagen Mönchengladbachs: um neun Prozent auf 10 Euro.

In Gebrauchtwohnungen stiegen die Mieten im Umland größtenteils zwischen drei und sieben Prozent. ein Ausreißer bildet Mönchengladbach, wo die Kaltmieten in sehr guten Lagen um zehn Prozent auf 8,80 Euro pro Wohnquadratmeter kletterten. Konstant blieben sie hingegen

an vergleichbaren Standorten in Neuss (11 Euro), Viersen (8 Euro) und Mettmann (8,50 Euro).

Prognose für 2017

Die Experten des RDM rechnen im laufenden Jahr in Düsseldorf sowie dem Umland mit leicht steigenden Mieten bei Gebrauchtimmobilien von etwa zwei bis drei Prozent. Gleiches gilt für den Bereich der Eigentumswohnungen.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach Immobilien sehr hoch, egal ob als selbstgenutztes Eigenheim oder vermietete Wohnung als Kapitalanlage. Die Wirtschaftsdaten in Düsseldorf sowie vielen Orten der Region sind gut, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt in der Landeshauptstadt bei knapp 400.000 Personen (Stand: Juni 2016). Ungebrochen gilt, dass seit über fünf Jahren die Zinsen für Immobilienkredite stärker gefallen sind als andererseits die Eigenheimpreise gestiegen sind, wie aus einer Untersuchung des Instituts der Deutschen Wirtschaft hervorgeht.

Maßnahmen zur Schaffung günstigen Wohnraums

Die Stadt Düsseldorf versucht mit verschiedenen Maßnahmen den Wohnungsbau anzukurbeln und dergestalt zu steuern, dass ein höherer Anteil an Sozial- sowie bezahlbaren Wohnungen entsteht. Ob diese wirken, wird sich in spätestens zwei Jahren zeigen, wenn erste Gebäude gemäß dieser Konzeptvergabe für kommunales Bauland bezugsfertig sind, meint der RDM. „Lobenswert ist auch die Reform der Düsseldorfer Stellplatzverordnung“, erläutert der Düsseldorfer Immobilienmakler Jan Klüssendorff, der stellvertretender RDM-Vorsitzender ist. Die Zahl der zu bauenden Plätze orientiert sich nun an der Art der Wohnung (Studentenappartement, freier oder geförderter Wohnungsbau, Altenheim etc.), ihrer Größe sowie ihrer Anbindung an den ÖPNV. Die Bereitstellung von Carsharing-Angeboten auf dem Grundstück reduziert ebenfalls die Zahl der geforderten Pkw-Stellplätze und somit die Baukosten des Investors.

Hilfe bei ihren Maßnahmen bekommen nachfragestarke Städte wie Düsseldorf vom Bund. Das Bauministerium hat einen Gesetzentwurf vorgelegt, wonach in bestimmten Gebieten, welche die Stadt als urbanes Mischgebiet deklariert, Gebäude höher und dichter gebaut werden dürfen als in Wohngebieten. Auch darf geringfügig mehr gewerblicher Lärm sein als in üblichen Mischgebieten. „Es muss sich zeigen, ob damit der gewünschte Sogeffekt zur Schaffung von mehr Wohnraum ausgelöst wird. Ich habe meine Zweifel, da eine zu große

Verdichtung oft an den Brandschutzanforderungen scheitert“, so RDM-Vorsitzender Jörg Schnorrenberger. „Ich hätte mir steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für den Bau günstiger Mietwohnungen gewünscht. Dieses Projekt schleppte die Große Koalition über drei Jahre mit sich rum. Um es dann im Sommer unverrichteter Dinge zu begraben.“ Ein weiteres Beispiel: Die Politik hat eine steuerliche Förderung energetischer Sanierungen diskutiert. Das wurde beschlossen, wieder kassiert, dann erneut als Ziel ausgerufen, aber doch nicht umgesetzt. So wird keine Planungssicherheit für langfristige Investitionen geschaffen. Dabei seien Steueranreize das am schnellsten wirkende „Medikament“ zur Ankurbelung des Wohnungsbaus, wie die Vergangenheit zeigte, so Immobilienexperte Schnorrenberger aus Düsseldorf.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser erhöhten sich in der Landeshauptstadt in den zurückliegenden zwölf Monaten – je nach Lage und Ausstattung – um vier bis sechs Prozent. So kostet ein freistehendes Einfamilienhaus im Wiederverkauf in mittelhohen Lagen wie in den Stadtteilen Unterrath und -bach etwa 520.000 Euro und damit sechs Prozent mehr als vor einem Jahr. An guten Standorten wie in Stockum müssen etwa 780.000 Euro, an sehr guten wie im Zooviertel oder in Oberkassel etwa 1,2 Millionen Euro eingeplant werden – je vier Prozent mehr als 2016.

Ähnlich ist das Bild bei den Preisen für Düsseldorfer Eigentumswohnungen im Wiederverkauf. Die Kosten in einfachen, mittelhohen und guten Lagen kletterten um neun beziehungsweise zehn Prozent. Die Quadratmeterpreise an sehr guten Standorten erhöhten sich dagegen um lediglich zwei Prozent: von 4.700 auf 4.800 Euro. In guten Lagen wie in Flingern-Nord oder Pempelfort müssen pro Wohnquadratmeter etwa 3.800 Euro eingerechnet werden. Für vergleichbare Wohnungen müssen in Neuss 2.350 Euro (7%) berappt werden, in Ratingen 2.100 (5%) und in Mönchengladbach und Viersen 1.600 Euro (je 7%).

Durchschnitts-Mieten in Stadtteilen

Teuerster Wohnbezirk ist immer noch das linksrheinische Oberkassel, Lörick, Niederlörick, hier liegen die Kaltmieten pro Quadratmeter bei 9,50 bis 14,50 Euro. Spitzenmieten gibt es aber auch in Pempelfort, Golzheim und den Innenstadtbezirken mit 8,50 bis 13,50 / m² kalt. Auch Bereiche im Bezirk 3 mit Unterbilk, Hamm und Volmerswerth kommen auf Kaltmieten pro Quadratmeter von 8 bis 13,50 Euro. Im Bezirk zwischen Stockum und Wittlaer liegen die Kaltmieten 9 und 13 Euro / Quadratmeter.

In Flingern mit den ehemals angesagten gentrifizierten Vierteln liegen die Mieten bei 7,50 bis zu 12 Euro/ m². In Gerresheim/ Hubbelrath und liegen die Kaltmieten laut RDM bei 8 bis 11 Euro. Unterrath weist Kaltmieten von 7,50 bis 11 Euro auf. In Wersten bis Unterbach liegen die Kaltmieten bei 7 bis 10,50 Euro. In Benrath und den Stadtteilen des Bezirks 9 mit Hassels kommen die Kaltmieten auf 7,50 bis 11 Euro. In Garath ist mit monatlichen Kaltmieten 7bis 9 Euro Kalt /m² zu rechnen.

Der neue Preisspiegel steht kostenfrei auf www.rdm-duesseldorf.de oder kann angefordert werden, Telefon (0211) 580 50 50, Mail: info@rdm-duesseldorf.de.

[Dieser Beitrag erschien zuerst am 18.01.2017 in der Neuen Düsseldorfer Online Zeitung (ND/OZ)]