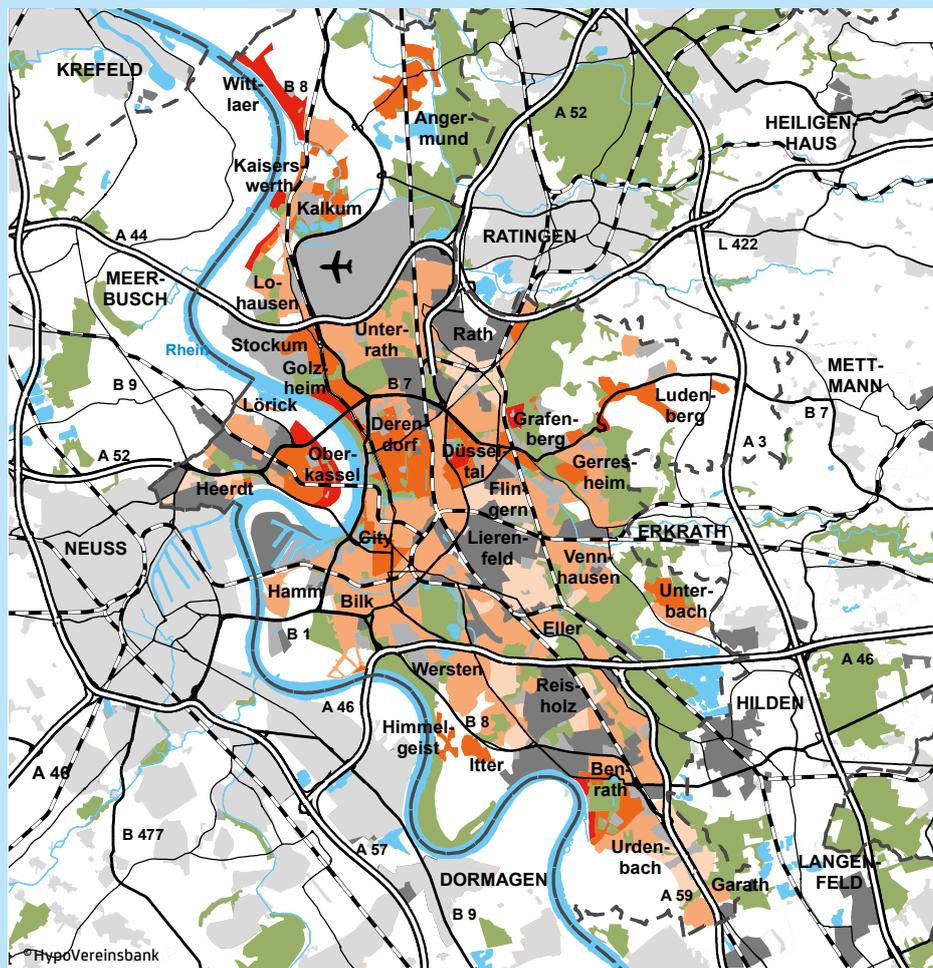


Wohnimmobilien- Marktbericht Düsseldorf

Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

Mai 2022

Wohnimmobilienmarkt Düsseldorf: Mieten und Preise auf einen Blick



- sehr gute Lage
- gute Lage
- einfache Lage
- mittlere Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe/Industrie
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Hauptverkehrsstraße
- Eisenbahnlinie
- Autobahn

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	15,50–22,00 ↗	14,00–16,00 ↗	11,50–14,00 ↗	9,00–11,50 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl. Trend	8.500–13.300* ↗	6.600–8.600 ↗	5.400–6.700 ↗	4.300–5.500 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	6.300–9.200 ↗	5.200–6.700 ↗	3.600–5.400 ↗	2.800–3.800 ↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser³ (in Tsd. €)	ab 1.600	1.100–1.700	840–1.200	geringes Angebot
Doppelhaushälften⁴ (in Tsd. €)	geringes Angebot	950–1.300	810–980	650–830
Reihenhäuser⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	930–1.100	720–950	590–740
Bauland⁶ (in €/m ²)	1.700–3.800	1.300–1.800	1.000–1.400	760–1.100

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekt-typ entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

³ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

* für große Luxus- und Penthousewohnungen liegen die Preise darüber

Stand: April 2022; ©HypoVereinsbank

Die Marktübersicht

Rahmenbedingungen

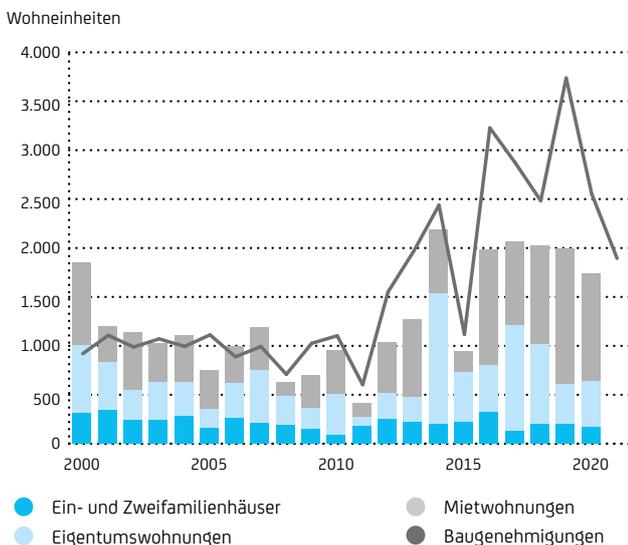
- Düsseldorf zählt angesichts seiner zentralen Lage an der Schnittstelle von Ruhrgebiet und Rheinschiene zu den fünf wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands. In Europa wird die Rheinmetropole als einer der führenden Handels-, Dienstleistungs- und Medienstandorte betrachtet. Ansässig sind u. a. Banken, Versicherungen, Wirtschaftsprüfer, Werbeagenturen, Mode- und Medienunternehmen sowie Firmen der Informations- und Telekommunikationstechnologie. Zudem ist Düsseldorf als nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Sitz zahlreicher Behörden und Universitätsstandort mit steigenden Studierendenzahlen (63.000).
- Nicht zuletzt dank ihrer sehr differenzierten Branchenstruktur hat die Stadt den Status als wirtschaftlicher Motor der Region inne. Die Wirtschaftsentwicklung ist seit Jahren insgesamt positiv und sorgt für günstige Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt, wenngleich das Vor-Pandemie-Niveau noch nicht ganz wiedererlangt wurde.
- Als bedeutender Standortvorteil sowohl für die Wirtschaft als auch für die Bevölkerung gilt zudem die hervorragende Verkehrsanbindung, die der Düsseldorfer Flughafen, zwei ICE-Fernbahnhöfe (Innenstadt und Flughafen) sowie diverse nahegelegene Autobahnen gewährleisten.
- Eine große Zahl wohlhabender Haushalte sorgt für eine weit überdurchschnittliche Kaufkraft. Dennoch liegt die Düsseldorfer Arbeitslosenquote auf einem für Großstädte typischen relativ hohen Niveau.

Demografie

- Die Landeshauptstadt wächst. Nach der Jahrtausendwende stieg die Einwohnerzahl kontinuierlich. Der Zuwachs beruhte auf der hohen, wenn auch inzwischen abgeschwächten Binnenwanderung sowie drei Außenwanderungswellen (nach der Finanzkrise, EU-Osterweiterung und Flüchtlingszustrom). Allein im Zeitraum zwischen dem Zensus 2011 und Ende 2019 sind mehr als 32.000 neue Bürger (5,5 %) hinzugekommen (siehe Grafik). Dieser Trend ist im Zuge der Pandemie allerdings vorübergehend unterbrochen. Seit 2019 sank die Einwohnerzahl um rund 2.200 Personen. Der gebremste Zuzug sowie Abwanderungen (teils Nahwanderungen insbesondere von Familien in das Umland, u. a. Neuss, Meerbusch, Hilden, Ratingen) sind hier als Hauptursachen zu nennen. Gleichzeitig starben nach sieben Jahren mit einem Geburtenüberschuss im Jahr 2021 erstmals wieder mehr Menschen, als Kinder geboren wurden.
- Auch wenn die letzte Prognose des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 01.01.2018) daher in der absoluten Höhe nicht mehr gänzlich zutreffen wird (2030: 675.000 EW), ist dennoch ein deutliches Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren gewiss (rd. 4.000 Personen p. a.). Für einen höheren Zuwachs könnte jedoch die Flüchtlingswelle aus der Ukraine sorgen.
- Die oben skizzierte demografische Entwicklung konnte die zunehmende Überalterung der Bevölkerung leicht abfedern und führte gleichzeitig zu sinkenden Haushaltsgrößen sowie zu einem steigenden Anteil von Einpersonenhaushalten. Dadurch nimmt die Wohnraumnachfrage prozentual stärker zu als das Bevölkerungswachstum.

Wohnungsbau in Düsseldorf

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden*



Einwohnerentwicklung Stadt Düsseldorf

Einwohner



Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Ungeachtet der Pandemie hat sich der langanhaltende Immobilienboom in der Landeshauptstadt 2021 nicht nur fortgesetzt, sondern zeigte sogar eine überdurchschnittliche Dynamik. Viele Rahmenbedingungen waren unabhängig davon gut. Vor allem das nach wie vor niedrige Zinsniveau stimulierte die Wohneigentumsbildung in breiten Bevölkerungskreisen. Hinzu kam der wegen zunehmender Homeoffice-Tätigkeit entstandene Wunsch nach mehr bzw. anderem Wohnraum.
- Dabei stößt die lebhaftere Nachfrage auf ein schrumpfendes Angebot – viele Eigentümer sind mangels Anlagealternativen und Preissteigerungserwartungen wenig verkaufsbereit oder aber die Immobilien werden ohne Vermarktungsprozess im privaten Umfeld weitergegeben.
- Kennzeichnend für das Jahr 2021 ist eine flächenhafte überdurchschnittlich hohe Steigerung der Kaufpreise für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Grundstücke. Als zusätzlicher Preistreiber im Neubau wirkten die seit dem letzten Jahr nochmals enorm gestiegenen Baukosten.
- Trotz eines höheren Bauvolumens gilt der Mietwohnungsmarkt weiterhin als überlastet. Insbesondere kostengünstige Wohnungen werden immer knapper, denn die Mieten steigen – wenn auch verlangsamt – weiter.
- Der Wohnungsbau hat seit 2014 merklich angezogen. Vor allem Geschosswohnungen wurden in größerer Zahl errichtet. Angesichts des aufgestauten Nachholbedarfs ist dennoch bisher keine nachhaltige Entlastung eingetreten. Der Fehlbestand wird immer noch auf mindestens 30.000 Wohneinheiten (WE) beziffert.
- Ein hoher Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht gebaute Wohnungen) lässt trotz der zuletzt rückläufigen Genehmigungszahlen für die kommenden Jahre ein noch höheres Volumen erwarten. Dies korrespondiert mit der Vielzahl der derzeitigen und geplanten, teils großvolumigen Bauvorhaben (Übersicht Seite 7).
- Düsseldorf zählt zu den sechs höchstverdichteten Städten bundesweit. Dies führt zu erheblichen Problemen bei der Baulandmobilisierung und zu einem weiter steigenden Bodenpreisniveau (Grafik Seite 5).
- Die teuersten sowie hochwertigsten Wohnlagen der Rheinmetropole befinden sich in Rheinnähe, im Norden und in den östlichen Bezirken.

Wohnungspolitik der Stadt

Die wohnungspolitischen Maßnahmen der Stadt werden ständig weiterentwickelt und angepasst. Hierzu zählen u. a.:

Das Handlungskonzept „**ZUKUNFT.WOHNNEN.DÜSSELDORF**“ (2013). Von den insgesamt 32 Maßnahmen bildet die „Quotenregelung“ bei neuen Baugebieten das Kernstück (Anteil geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau bei Neubauprojekten, insgesamt 40%). Das Konzept wurde aufgrund der Praxiserfahrungen und geänderter Rahmenbedingungen erstmals 2016 angepasst. Mit der zweiten Anpassung Mitte 2020 wurden vor allem die Startwerte für Mieten und Kaufpreise aktualisiert sowie die Quotenregelung für Wohnhochhäuser konkretisiert. Eine erneute Anpassung, die bei Bauvorhaben künftig einen Anteil von 50 % öffentlich geförderten oder preisgedämpften Einheiten vorsieht, ist aktuell in der Diskussion.

„**Städtische Grundstücke für den Wohnungsbau**“: Städtische Liegenschaften, auf denen mehr als zwei Wohneinheiten geplant sind, werden ausschließlich für öffentlich geförderte Wohnungen (im Regelfall 40 %), preisgedämpfte Wohnungen und Wohnungen an besondere Zielgruppen vergeben, verpachtet oder verkauft.

„**Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen**“: Darin verpflichtet sich die Stadt, gezielt Flächen für Wohnungsbaugenossenschaften zur Verfügung zu stellen (z. B. Schlösser-Areal 134 WE).

Zudem wurde die **Städtische Wohnungsgesellschaft AG (SWD)** ermächtigt, eigenständig am Markt aktiv zu werden. Bis heute wurden 280 WE fertiggestellt. Weitere 100 sollen in diesem, 300 im kommenden Jahr folgen. Bis 2026 sollen mindestens 1.000 WE durch die SWD realisiert werden (aktuelle Bauvorhaben: u. a. Hospitalstraße / Benrath 91 WE, Eythstr. / Flingern 42 WE, Löbbeckestr. / Düsseldorf 38 WE).

Zudem wird über ein innovatives Konzept der Wohnraumschaffung mittels einer Überbauung großer Verkehrsachsen nachgedacht (Münchener Straße / Holthausen, 250 – 350 WE; neue Theodor-Heuss-Brücke).

Stadt Düsseldorf		Trend
Einwohnerstand (11 / 2021)	619.635	↔
Arbeitslosenquote (02 / 2022) Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen	7,0%	↔
Kaufkraftkennziffer (2021) Bundesdurchschnitt = 100	115,8	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2020)	1.800	↔

Quellen: Statistisches Landesamt; MB-Research; Bundesagentur für Arbeit
* einschl. Wohnheimen

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

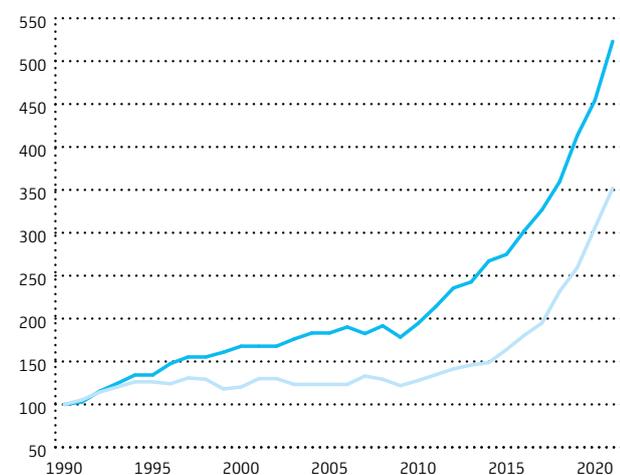
- Der hohe Bebauungsgrad mit kaum noch verfügbaren Freiflächen einerseits und der hohe Wohnraumbedarf andererseits haben die Stadt bei der Baulandausweisung schon vor vielen Jahren dazu veranlasst, vor allem Flächen für den Geschosswohnungsbau zu schaffen. Die Verfügbarkeit von Baugrund für Eigenheime ist daher in Düsseldorf selbst im direkten Großstadtvergleich äußerst begrenzt.
- Vor diesem Hintergrund haben sich die Eigenheime und Grundstücke seit 2010 mit hohen einstelligen bis niedrigen zweistelligen Prozentwerten Jahr für Jahr stark verteuert. Ungeachtet des somit schon zu Jahresbeginn 2021 sehr hohen Preisniveaus hat die zugespitzte Konstellation von sehr geringem Bestandsangebot, mangelndem Neubau und erhöhter Nachfrage die Preise weiter überdurchschnittlich steigen lassen.
- Die Eigenheimpreise – auch von Doppelhaushälften und teils sogar von Reihenhäusern – haben in vielen Stadtteilen die Millionengrenze erreicht oder überschritten. Dies korrespondiert mit den Grundstückskosten, die nur noch in einzelnen Stadtrandlagen unter 1.000 €/m² liegen. Düsseldorf zählt in diesem Segment angesichts des flächendeckend hohen Preisniveaus zu den teuersten Städten Deutschlands.
- Spitzenpreise werden neben den rheinnahen Stadtteilen Wittlaer, Kaiserswerth und Himmelgeist auch in einem zentral gelegenen west-östlichen Band (von Heerdt bis Hubbelrath) erzielt. Am günstigsten sind Objekte am südlichen Stadtrand – beim Neubau wie im Bestand gleichermaßen.
- Individuell bebaubare Grundstücke gibt es nur in vereinzelt Baulücken oder nach Abriss der Altimmoblie. Selbst Parzellen mit Bauträgerbindung in zusammenhängenden Baugebieten sind rar und zumeist auf wenige Einheiten, überwiegend Reihenhäuser, begrenzt (u.a. „Wohnen im Hochfeld“ / Unterbach: rd. 50 Reihenhäuser; „Angerhof“ / Angermund: 7 Reihen- und Doppelhäuser).

Mietwohnungsmarkt

- Düsseldorf ist mit einem rund 80-prozentigen Anteil an Mieterhaushalten eine Mieterhochburg und zählt damit zu den zehn Städten Deutschlands mit den meisten Mietern. Die Nachfrage nach Wohnraum ist demzufolge hoch und der Markt steht anhaltend unter Druck. Diese Knappheit spiegelt sich in jährlich steigenden Mietpreisen wider.
- Wegen der (kommunal)politischen Weichenstellungen sowie der günstigen Vermietungs- und Vermarktungsperspektiven hat der Mietwohnungsbau in den letzten fünf Jahren deutlich Fahrt aufgenommen. Dies hat neben der zuletzt rückläufigen Bevölkerungsentwicklung dazu beigetragen, dass der Leerstand nicht noch weiter gesunken ist. Dennoch weist die niedrige Quote auf erhebliche Defizite hin (1,4 % CBRE-empirica, 2020).
- Die größten Angebotslücken bestehen bei Wohnungen im mittleren und preiswerten Segment sowie bei familiengerechten und bezahlbaren Kleinwohnungen (Studenten, Auszubildende).
- Mit zunehmender Neubautätigkeit hat sich der Anstieg der Mieten in den vergangenen Jahren etwas abgeschwächt. Bei nur moderaten Steigerungsraten 2021 sind in den guten Lagen heute zwischen 14,00 und 16,00 €/m² aufzuwenden.
- Wohnraum für unter 10 €/m² findet man inzwischen dennoch nur noch selten, am häufigsten noch in den südöstlichen Stadtrandlagen oder in den einfachen Wohnungsbeständen z.B. in Wersten und Reisholz. Die höchsten Mieten werden naturgemäß in den zentralen Stadtteilen erzielt. Besonders hoch fallen sie traditionell in Ober- und Niederkassel sowie in der Altstadt und der Carlstadt aus. Auch der Stadtteil Hafen hat sich zu einem der teureren Mietwohnstandorte entwickelt.

Entwicklung der Wohnbaulandpreise Stadt Düsseldorf

Index (1990 = 100)



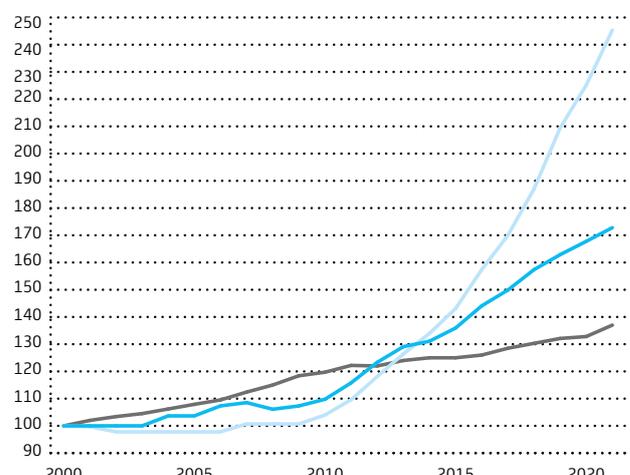
● Eigenheimgrundstücke ● Renditegrundstücke*

* für Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser und gemischt genutzte Häuser

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf

Mieten und Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen Stadt Düsseldorf (gute Lage)

Index (2000 = 100)



● Mieten ● VPI/Verbraucherpreisindex (Inflationsrate)
● Kaufpreise für ETW

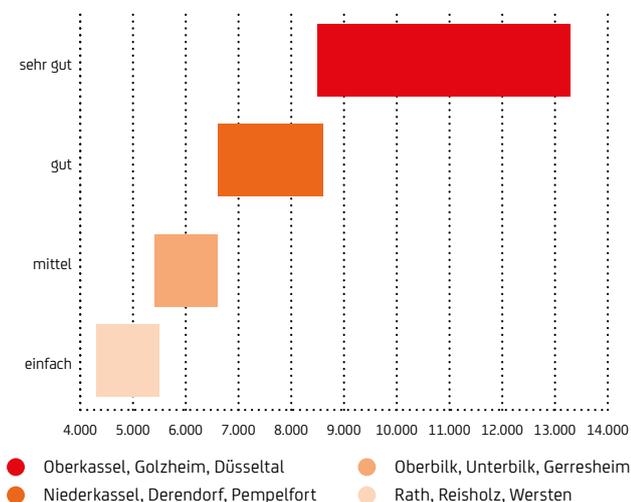
Quellen: HypoVereinsbank, Statistisches Bundesamt

Markt für Eigentumswohnungen

- Als Anlagealternative oder angesichts der Eigenheimknappheit als selbstgenutzte Wohnalternative noch begehrt, decken Eigentumswohnungen den absolut größten Teil der Eigentumsbildung in Düsseldorf ab. Die ungebrochen starke Kaufneigung wird dabei von der immer noch günstigen Zinssituation beflügelt. Die Pandemie hat keine hemmende Wirkung mehr, sondern sorgt ganz im Gegenteil für eine gestiegene Nachfrage und anspruchsvollere Wohnwünsche.
- Auf eine hohe Nachfrage treffen neue wie ältere Objekte gleichermaßen. Entsprechend haben sich alle Lagen, Altersklassen und Größentypen auch im vergangenen Jahr erneut merklich und in vielen Lagen sogar überdurchschnittlich stark verteuert. Besonders hoch fielen die Preissteigerungen bei älteren Einheiten aus, wozu das zwischenzeitlich besonders knappe Angebot beigetragen hat. Aber auch die Neubaupreise haben wieder stärker angezogen.
- Neue Wohnungen entstehen vorwiegend in Randlagen der Innenstadt mit Schwerpunkten im Süden (v. a. Bilk/Unterbilk) und Westen (Heerdt). Besonders begehrt sind mäßig dimensionierte Objekte und Einheiten im mittleren Preissegment, sodass sich der Abverkauf bei ausreichender Lagequalität hierfür sehr zügig gestaltet.
- Die höchsten Preise erzielen auch Objekte in Rheinnähe, wobei die Distanz zur Innenstadt einen eher geringen Einfluss ausübt. Die Spitzenpreise haben dort inzwischen die Kaufpreisschwelle von 13.000 €/m² überschritten. Penthouse- sowie ausgesprochene Luxuswohnungen werden noch teurer gehandelt.
- Eine Reihe ehemaliger Arbeiterviertel (v. a. Bilk, Oberbilk, Flingern) sind in den vergangenen Jahren u. a. mit der Realisierung einiger Neubauprojekte deutlich aufgewertet worden. Dieser Prozess dürfte sich mit weiteren Neubauprojekten fortsetzen.

Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen* nach Düsseldorfer Stadtvierteln

in €/m²



Quelle: HypoVereinsbank 2022

Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

Neubawohnungen zum Kauf

Neben Wohnungen in den größten Bauprojekten:

- „Grafental“ / Flingern
- „VIERZIG549“ / Heerdt (Baufeld 1.5 und 1.6: 150 ETW)
- „Albertussee“ / Heerdt (u. a. Pandion 89 ETW)
- „Ulmer Höh“ / Derendorf (u. a. „maxfrei“ 170 ETW)

zählen zu den größeren Einzelprojekten:

- „DU! Unterbilk“ (133 ETW)
- „Lavendelhöfe“ / Rath (113 ETW)
- „Pandion NEXT“ / Unterbilk (91 ETW)
- „Cocoon“ / Düsseldorf (75 ETW)
- „Hinz&Kunz“ / Flingern (72 ETW)
- „GO – Neues Denken. Neues Wohnen“ / Bilk (71 ETW)

Die Kaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von etwa 6.500 bis 12.000 €/m² (ohne Penthouse-Wohnungen).

Wohnhochhäuser

Angesichts des Flächenmangels spielen Hochhäuser in Düsseldorf eine immer größere Rolle. Die Stadt blickt dabei auf eine lange Tradition beim Hochhausbau zurück. Neben gewerblich genutzten Solitären wie dem Wilhelm-Marx-Haus, Mannesmann-Hochhaus und Dreischeibenhäuser prägen die Ensembles Medienhafen und Quartier Central (Pandion d'Or, Le Grand, Ciel et Terre) mit verstärkter Wohnnutzung inzwischen das Düsseldorfer Stadtbild.

Derzeit befinden sich vier weitere Gebäude im Bau (mit Miet- und Eigentumswohnungen):

- „Rhein 740 Tower“ (weitere Nutzungen)
- „Upper Nord Tower“ (430 WE)
- „Win Win“ (zwei Türme mit je 170 WE)
- „Wohnturm Niederkasseler Lohweg“ (220 WE)

Um zukünftige Hochhausentwicklungen jeglicher Nutzungsart in eine zeitgemäße Stadtentwicklungsstrategie einzubetten, überarbeitet die Stadt erneut ihren Hochhausrahmenplan. Dieser wird die Grundlage für Entscheidungen über neue Bauvorhaben schaffen.

Perspektiven

- Die Rahmenbedingungen für einen stabilen wie auch wachstumsstarken Wohnungsmarkt präsentieren sich in Düsseldorf weiterhin günstig. Die solide lokale Wirtschaftsstruktur, die hohe Kaufkraft und erneut steigende Einwohnerzahlen werden vorerst für einen hohen Wohnraumbedarf sorgen.
- Ein Ende der flächendeckenden Preisanstiege ist auf Jahressicht – vorbehaltlich der bislang unabsehbaren Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine – somit nicht zu erwarten. Trotz des lebhaften Baugeschehens dürften Wohnungsmieten und -preise schon wegen des aufgestauten Nachholbedarfs und des preistreibenden Baustoffmangels vorerst weiter steigen. Trotz der zuletzt deutlichen Zinssteigerungen wird das immer noch recht niedrige Zinsniveau vorerst der maßgebliche Treiber der Preisentwicklung bleiben.
- Auch wenn derzeit mit der Realisierung der diversen Großprojekte eine Menge neuer Wohnungen dem Markt zugeführt werden, deuten die rückläufigen Genehmigungszahlen mittelfristig auf eine Abschwächung der Bauaktivitäten hin, wodurch die Marktdynamik im Falle gleichbleibender Nachfrage wieder angeheizt werden dürfte.
- Angesichts des erreichten hohen Preisniveaus haben Durchschnittsverdiener in Düsseldorf immer weniger die Chance auf Wohneigentum. Vor allem der Erwerb eines Eigenheims ist kaum noch erschwinglich. Daran dürfte sich auch in Zukunft nichts ändern, denn die Flächenverfügbarkeit für den Eigenheimbau wird ein ungelöstes Problem bleiben.

Risiken einer Marktüberhitzung

- Die bereits seit geraumer Zeit abgekoppelte Preissteigerung bei Eigentumswohnungen von der deutlich schwächeren Mietpreisentwicklung nährt insbesondere nach den Preissprüngen des vergangenen Jahres erneut die Frage nach Preisübertreibungen (Grafik Seite 5).
- Die Risiken deutlicher Preisrückgänge innerhalb kurzer Zeit sind aus heutiger Sicht nach wie vor begrenzt. Übermäßige Angebotsausweitungen mit dem Risiko von Leerständen sind in den kommenden Jahren nicht zu erwarten. Die Spekulation auf höhere Preise erscheint bisher eher gering, der Verschuldungsgrad der Privathaushalte bleibt weitgehend unkritisch.
- Dennoch mehren sich die Stimmen, die im mehrfach krisenbelasteten Umfeld nunmehr ein Ende des Immobilienbooms erwarten.
- Die Gefahr für deutlichere Preisrückgänge kann jedoch in einem wirtschaftlich eindeutig rezessiven Umfeld, bei Eintreten externer politischer „Schocks“ oder bei einem weiteren deutlichen Ansteigen der Zinsen steigen – Szenarien, die derzeit zumindest nicht mehr gänzlich auszuschließen sind.

Annette Kremer / Ralf Tietz

Wohnungsbau in den nächsten Jahren

Neben den teils weit fortgeschrittenen Großprojekten „Le Quartier Central“, „Grafental“ und „Vierzig549“ sind folgende Maßnahmen in Realisierung oder Vorbereitung:

Projekte im Bau:

Grand Central / Oberbilk

Neben dem Hauptbahnhof auf dem Areal des ehemaligen Verteilerzentrums der Deutschen Post werden neben einem Hotel ca. 1.100 Miet- und Eigentumswohnungen gebaut (450 ETW, 550 Miet-WE, 25 %).

UpperNord Tower + Quartier / Düsseldorf

An der Mercedesstraße am „Mörsenbroicher Ei“ entsteht neben einem Wohnturm (430 WE) ein Quartier mit rund 350 weiteren Wohnungen.

Quartier Albertussee / Heerdt

Auf dem Gelände der früheren Horten-Zentrale ist ein Wohnquartier mit rund 750 Wohneinheiten geplant (rd. 450 als ETW).

Quartier „Ulmer Höh“ / Derendorf

Ehemaliges JVA-Gelände: im südlichen Teil sind 195 WE als Miet- und ETW im Bau; im nördlichen Teil entstehen 540 Miet-WE und ETW („maxfrei“).

Quartier Westfalenstraße / Rath

An zentraler Stelle (Westfalenstraße / Am Gatherhof) befinden sich zwei brachliegende Betriebsgrundstücke (rd. 6,7 ha). Im südlichen Teil wurden 175 WE errichtet, im nördlichen Teil werden rund 500 WE gebaut.

Projekte in Planung:

Glasmacherviertel / Gerresheim

Auf dem Gelände der Gerresheimer Glashütte sind rund 1.700 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Eigenheime in der Planung (ab 2022).

Benrather Gärten / Benrath

Auf dem Gelände des ehemaligen Breitband-Walzwerks (früher Thyssen-Krupp) an der Hildener Straße sollen bis zu 1.400 neue Wohnungen gebaut werden.

BelsenPark II / Oberkassel

Der zweite Bauabschnitt mit 650 Wohneinheiten wird auf dem Gelände einer ehemaligen Holzgroßhandlung (nordwestlich Ria-Thiele-Str.) vorbereitet.

Wohngebiet Nördlich Paulsmühlenstraße / Benrath

Auf dem Gelände des alten Kaltwalzwerks (früher Thyssen-Krupp) sind neben dem neuen Dürer-Kolleg rund 500 Wohnungen geplant.

Stadtquartier Südlich Auf'm Tetelberg / Bilk

Bis zu 500 WE sind auf einem rund 10 ha großen Areal zwischen Südring, Völklinger und Volmerswerther Straße geplant (bisher gartenbauliche und landwirtschaftliche Nutzung).

Mein Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB
Baufinanzierung
Bis zu 30 Jahre
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen.

Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialist:innen

Privatkunden und Private Banking

Omar Saber | 0211 8986-129 | omar.saber@unicredit.de
Ingo Halpaap | 0211 8986-420 | ingo.halpaap@unicredit.de

Wealth Management

Corinna Janzen | 0211 8986-400 | corinna.janzen@unicredit.de

Geschäftskunden

Petra Hamacher | 0211 8986-369 | petra.hamacher@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkunden

Selcuk Polat | 0211 8986-146 | selcuk.polat@unicredit.de



wohnen heißt

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber: UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München