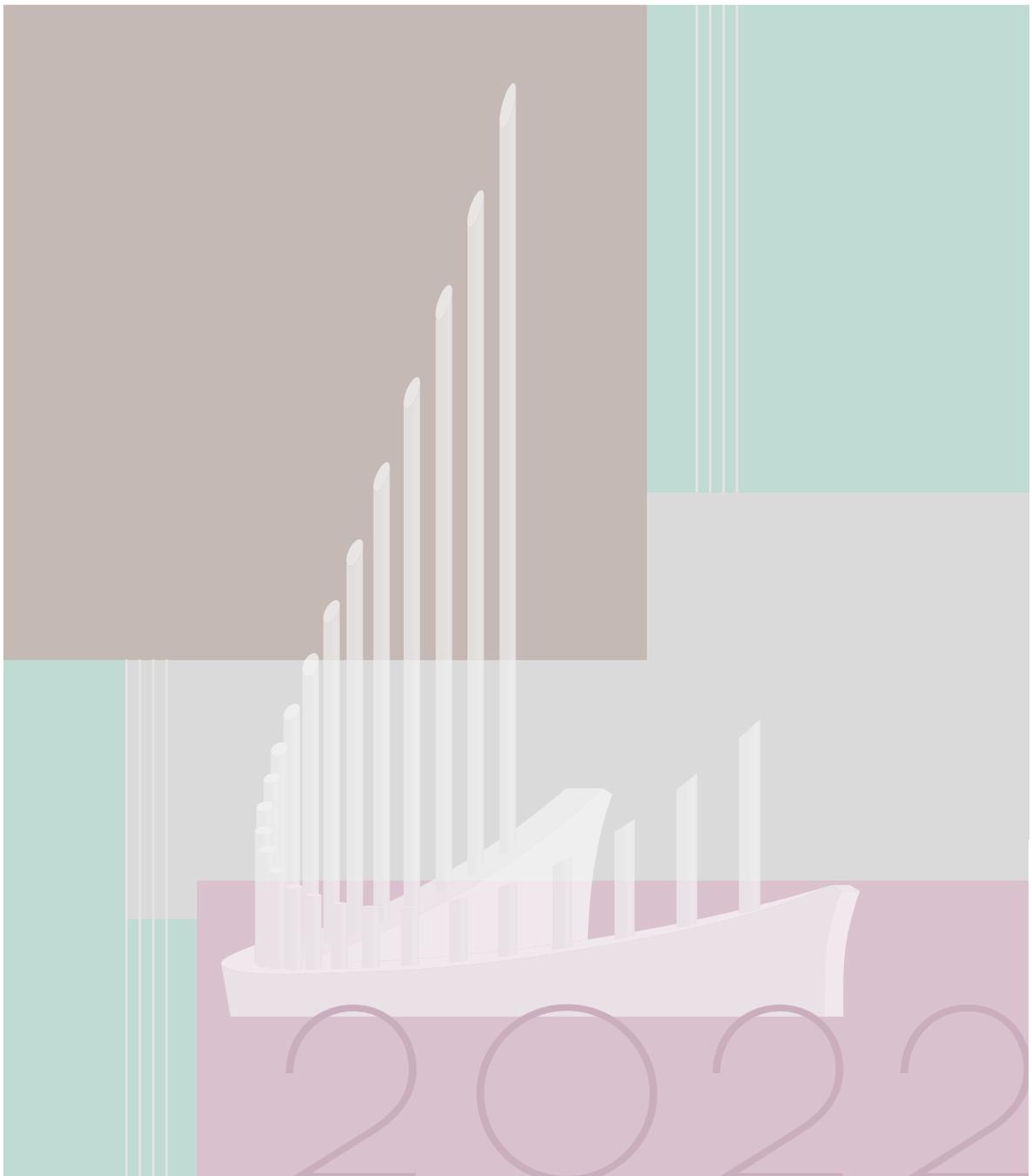


IMMOBILIEN

MONHEIM AM RHEIN | MARKTBERICHT 2022 by Immobilien Store Alexandra Lager



ALEXANDRA LAGER

Ruhe bewahren - Chancen erkennen

DER IMMOBILIENMARKT HÄLT INNE - GRUND ZUR SORGE?

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Immobilienmarkt in Monheim steht heute, nach zwei Jahren Pandemie und aktuell schnell gestiegenen Zinsen, bemerkenswert stabil dar. Natürlich kann niemand vorhersagen, wie sich der Krieg in der Ukraine, die Energieversorgung und -preise und die Inflation entwickeln. Tatsache ist, die momentane politische und wirtschaftliche Situation wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus. Dies zeigt sich insbesondere durch den Anstieg von Bau- und Finanzierungskosten.

Auch wenn dies alles andere als komfortable Voraussetzungen sind, sollte man im Bereich der Immobilienmarktentwicklung nicht pessimistisch sein. Nun heißt es Ruhe bewahren und nicht in Panik verfallen. Gerade jetzt ist langjähriges, professionelles Immobilien-Know-How wichtig um Chancen und Potentiale zu erkennen. Die Marktlage ist nicht zum ersten Mal anspruchsvoll. Ich erinnere mich noch gut an die Zeit Ende der 90er bis etwa 2010, in der der Immobilienmarkt auch vor großen Herausforderungen stand.

**„In der Ruhe
liegt die Kraft.“**

Nach vielen Jahren in denen wir fast ausschließlich Aufwärtstrends beobachten konnten, erleben wir nun eine Art Regulierung des Marktes. Die Zeit der Mondpreise scheint beendet. Das darf man nicht verwechseln mit der Annahme eines generellen Preisverfalls.

Bei der künftigen Preisentwicklung ist anzunehmen, dass sich diesmal die Unterschiede zwischen Immobilienklassen deutlich abzeichnen werden. Energetik, Komfort und Lage werden noch bedeutsamer für den Wert einer Immobilie sein.

Was den Standort betrifft bleibt Monheim begehrt. Die Stadt hält an einem positiven und zukunftsweisenden Kurs mit urbanem Stadtleben fest.

Nehmen Sie Einblick in unseren Immobilienmarktbericht und erfahren Sie welche Immobilien wertstabil und zukunftssicher begehrt bleiben.

Herzlichst Ihre
ALEXANDRA LAGER
Inhaberin Immobilien Store Alexandra Lager



STADTENTWICKLUNG - URBANES LEBEN IN MONHEIM

Clevere und visionäre Stadtentwicklungsprojekte gehen Monheim nicht aus. Beste Voraussetzungen für eine stetige Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Einige der spannenden Projekte wurden in den letzten Monaten fertig gestellt - ein weiterer Schritt in Richtung modernes und urbanes Stadtleben.



Monheims Mitte - ein urbanes Zentrum

Der Umbau des alten Rathauscenters, die Aufstockung des bestehenden „Monheimer Tors“ sowie die Umgestaltung der Heinestraße und des Eierplatzes hat Monheims Mitte auf das Niveau eines urbanen und pulsierenden Zentrums gehoben.

Der neu entstandene breite Boulevard, der nun Busbahnhof und Heinestraße

miteinander verbindet, gestaltet das neue Shoppingzentrum zusammenhängend. Durch das architektonische Design der Fassaden mit großen, einsehbaren Schaufensterfronten wirken die Geschäfte offen und einladend.

Drei neue Stadthäuser

Die drei Stadthäuser „Haus am Platz“, „Park-Haus“ sowie das „Tor zur Stadt“ rahmen und verbinden den sonnigen Eierplatz

und den Ingeborg-Friebe-Platz am Busbahnhof. Sie bilden Monheims neue Mitte. Die Integration in die bestehende Bebauung ist perfekt gelungen und gibt ein beeindruckendes Stadtbild ab. Die Kombination aus Einkaufen, Freizeit, Wohnen und Arbeiten ist hervorragend gelungen. Hier begrüßt ein vielfältiges Angebot aus Gastronomie, Filialisten und individuellem Einzelhandel nicht nur die Monheimer Bürgerinnen und Bürger, sondern zukünftig mit Sicherheit auch viele Menschen aus den Nachbarstädten.

Playground Eierplatz

Auch der von Jeppe Heins entworfene Playground Eierplatz ist eröffnet. Der dänische Künstler hat einen tollen Ort für soziale und generationenübergreifende Interaktion geschaffen. Der neue Eierplatz beeindruckt mit einer Kombination aus Spielplatz, Wasserspiel und modernen Sitzgelegenheiten. Hier können sich Menschen begegnen und austauschen. Auch die modernisierte Heinestraße mit ihrer Lichtinstallation „Monheim Cubes“ von Misha Kuball sowie das neue Außengastronomiekonzept am Eierplatz tragen ihren Teil zu einer entspannten Atmosphäre bei.

GEWUSST?

Voraussichtlich 2024 darf Monheim sich über ein eigenes Kino freuen!

Das „Tor zur Stadt“

Die Umbauarbeiten am ehemaligen „Monheimer Tor“ laufen derzeit auf Hochtouren. Dieses wird aufgestockt und erweitert. So entsteht das neue „Tor zur Stadt“. Ein imposanter Bau, der zukünftig einen markanten Eingang zur Innenstadt darstellen soll. Als Nutzung ist unter anderem ein Hotel und ein Kino mit sechs Sälen und modernster Technik vorgesehen. So wird Monheim City auch abends zum Hotspot. Die Neuordnung der darum liegenden Verkehrsführung soll bis 2023 optimiert werden. Die Fertigstellung und Eröffnung des Gebäudekomplexes ist für 2024 geplant.

Baumberg

Auch im schönen Ortsteil Baumberg hat Monheim sich nicht ausgeruht. Die Einkaufspassage am Holzweg und das Sophie-Scholl-Quartier treiben neben weiteren Projekten auch hier ein modernes Stadtbild voran.

Supermarkt wird dort alles für den täglichen Bedarf vorhanden sein. Der Discounter Aldi und die Sporthalle bleiben weiterhin bestehen und werden an das neue Quartier angeschlossen. Die komplette Fertigstellung des Quartiers ist für 2025 geplant.

Holzweg Passage

Das in den Siebzigern entstandene Einkaufszentrum wurde seit seiner Erbauung nicht mehr wirklich verändert und war überholungsbedürftig. Seit Frühjahr 2021 versprüht nun eine modernisierte Passage neuen Charme. Bei der Gestaltung der neuen Optik wurde auch der Name der Adresse „Holzweg“ wieder aufgegriffen. So wurde die Fassade in moderner Holzoptik, warmen Tönen, anthrazit lackierten Fenster- & Türrahmen sowie Grünakzenten neu gestaltet. Auch die neue Beschilderung mit speziell entworfenen Icons ist ein Blickfang. Das Ergebnis ist eine einladende, kleine, aber feine Passage.

Kunst & Kultur

Auch kulturell bleibt unsere schöne Stadt nicht stehen. Der restaurierte Schelmenturm und die wiederbelebte

Altstadt erfreuen die Besucher. Die neue „Kunstwerkstatt Turmstraße“ hat mittlerweile eröffnet. Als neuer Aktionsort der Monheimer Kunstschule ist die Kunstwerkstatt ein offener Raum für zeitgenössische bildende Kunst. Sie bietet ein abwechslungsreiches Programm mit kostenfreien Angeboten, die überwiegend als Mitmach-Aktionen konzipiert sind.

Die Umbauarbeiten der Kulturraffinerie K714 sind in vollem Gange. Voraussichtlich ab 2025 können hier vielfältige

Veranstaltungen von Konzerten und Karnevalssitzungen bis hin zu Konferenzen und Tagungen stattfinden. Das dazugehörige Parkhaus ragt schon empor.

Auch die Kunstwerke: der „Geysir“ entworfen vom Schweizer Künstler Thomas Stricker, der Schalplattenspieler „Haste Töne“ der Künstlergruppe Inges sowie die Tanzenden Häuser „Im Duett“ von Timm Ulrichs sind installiert. Sie zieren drei aufeinander folgende Kreisverkehre und tragen so zu einem modernen Straßenbild bei.

IM JANUAR 2025 SOLL DIE PRUNKSITZUNG ALS ERSTE GROSSE PREMIERENVERANSTALTUNG IN DER KULTURRAFFINERIE K714 GEFEIERT WERDEN.



Sophie-Scholl-Quartier

Nördlich der Holzweg-Passage baut die städtische Tochtergesellschaft „Monheimer Wohnen“ das Sophie-Scholl-Quartier. Dort werden rund 200 Wohnungen in verschiedenen Größen gebaut. Die 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind zwischen ca. 45 qm und 120 qm groß und mit Gärten, Balkonen oder Dachterrassen ausgestattet. Von der Tiefgarage bis hin zur neuen Kindertagesstätte und einem



DER IMMOBILIENMARKT - ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

Wir haben den Immobilienmarkt stets im Blick. Auch dieses Jahr haben wir den Immobilienmarkt in Monheim analysiert und ausgewertet. Welche Transformation durchlebt der Markt?

REFERENZOBJEKT VERKAUF

Radstädter Weg,
Monheim Baumberg
2 Zimmer + TG, Wfl. 58qm

KP 169.000 €

REFERENZOBJEKT VERKAUF

Radstädter Weg,
Monheim Baumberg
4 Zimmer + TG, Wfl. 78qm

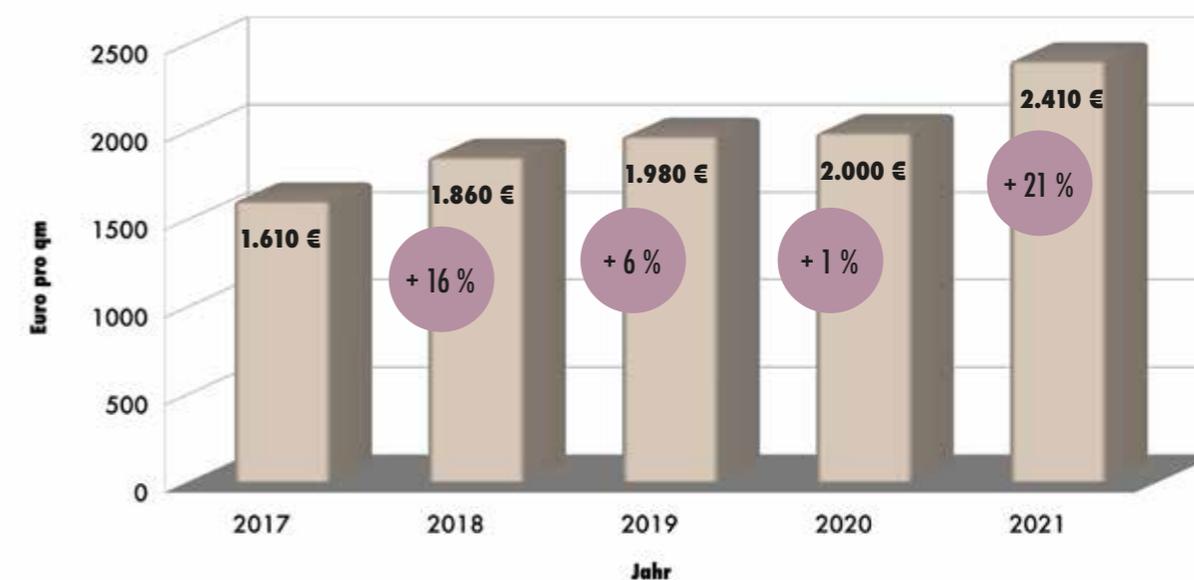
KP 289.000 €



MITTLERE KAUFPREISE VON GEBRAUCHTEN

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MONHEIM

Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter (ohne Garage/Stellplatz)



(QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT KREIS METTMANN 2018 - 2022)

REFERENZOBJEKT VERKAUF

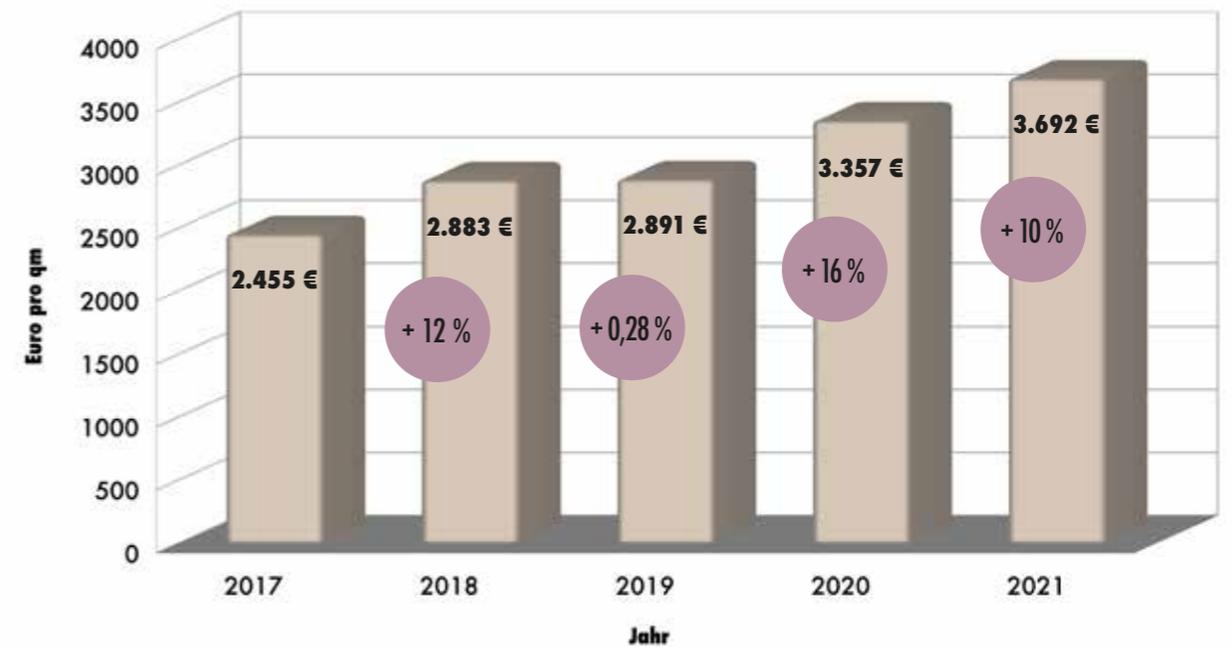
Siedlerstraße, Monheim
Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung
5 Zimmer, Wfl. ca. 170qm

KP 659.000 €



MITTLERE KAUFPREISE VON GEBRAUCHTEN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN MONHEIM

Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter (ohne Garage/Stellplatz)



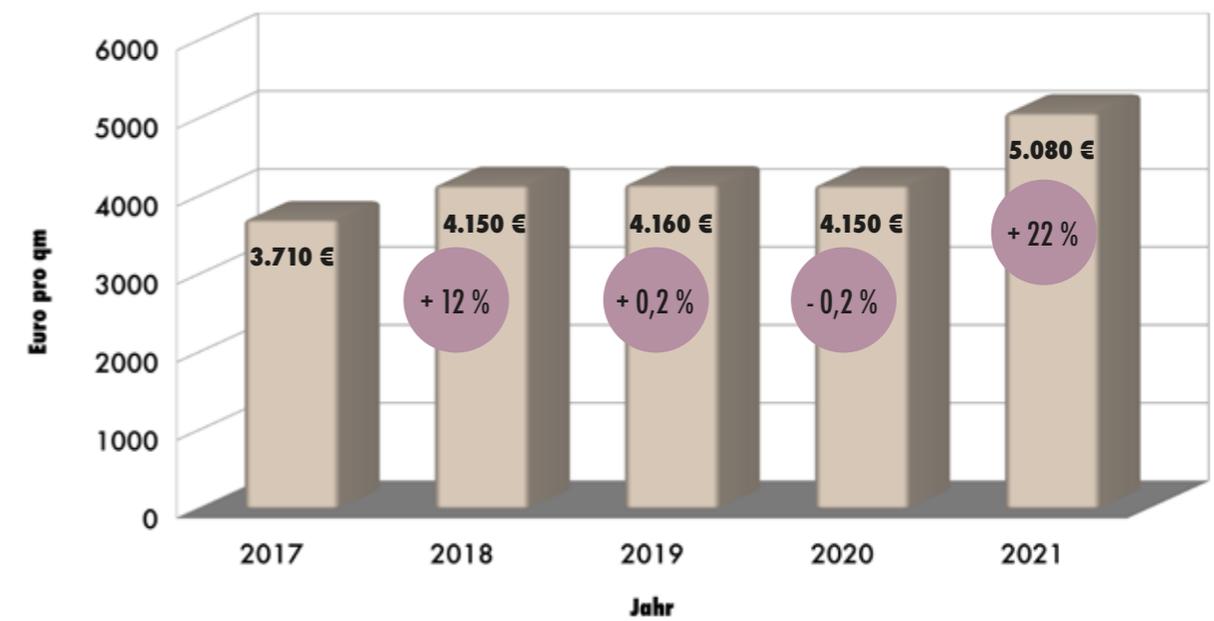
(QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT KREIS METTMANN 2018 - 2022)



QUADRATMETERPREISE VON

NEUBAUWOHNUNGEN IN MONHEIM

Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter (ohne Garage/Stellplatz)



(QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT KREIS METTMANN 2018 - 2022)

REFERENZOBJEKT VERMIETUNG

Opladener Str., Monheim
3 Zimmer, Wfl. ca. 110 qm

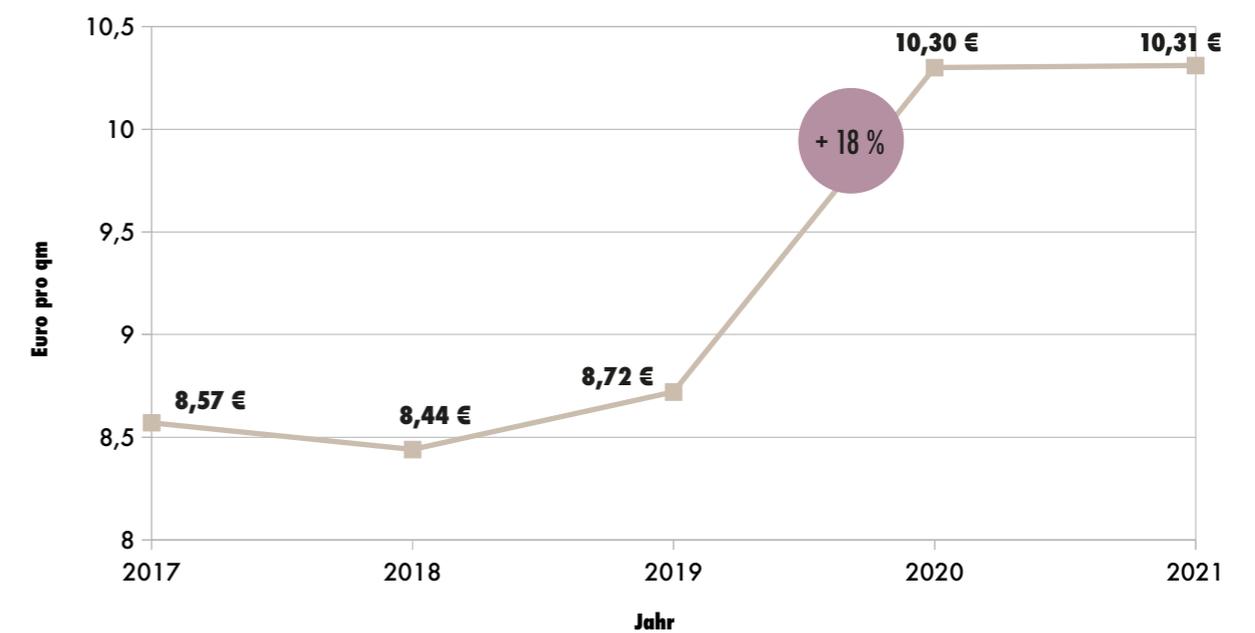
KM 1.210 € p.M.



QUADRATMETERPREISE VON GEBRAUCHTEN

MIETWOHNUNGEN IN MONHEIM

Durchschnittlicher Mietpreis pro Quadratmeter (ohne Garage/Stellplatz)

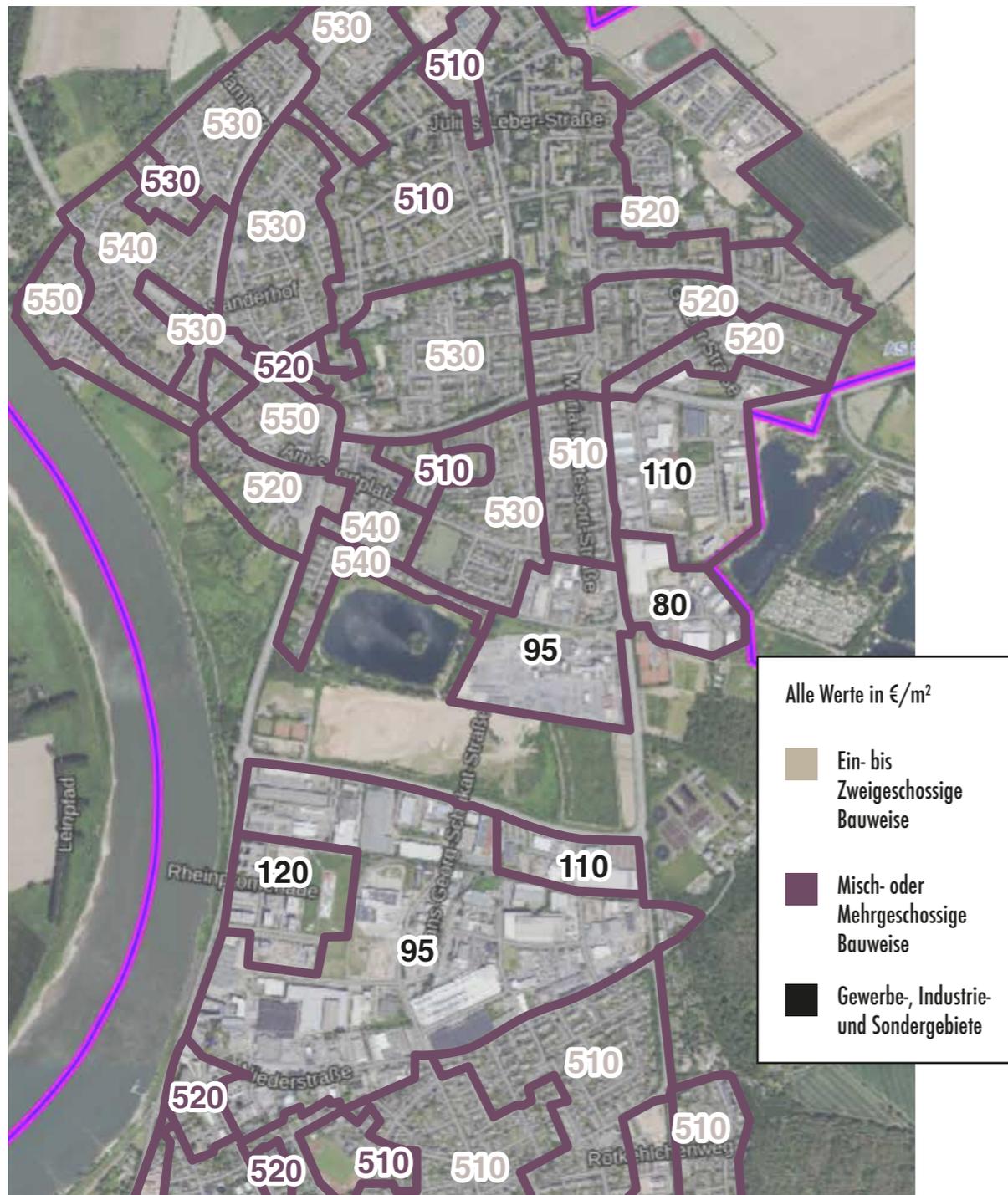


(QUELLE: WOHNUNGSBOERSE.NET STAND 11/2022)

WAS IST EIN QUADRATMETER MONHEIM WERT?

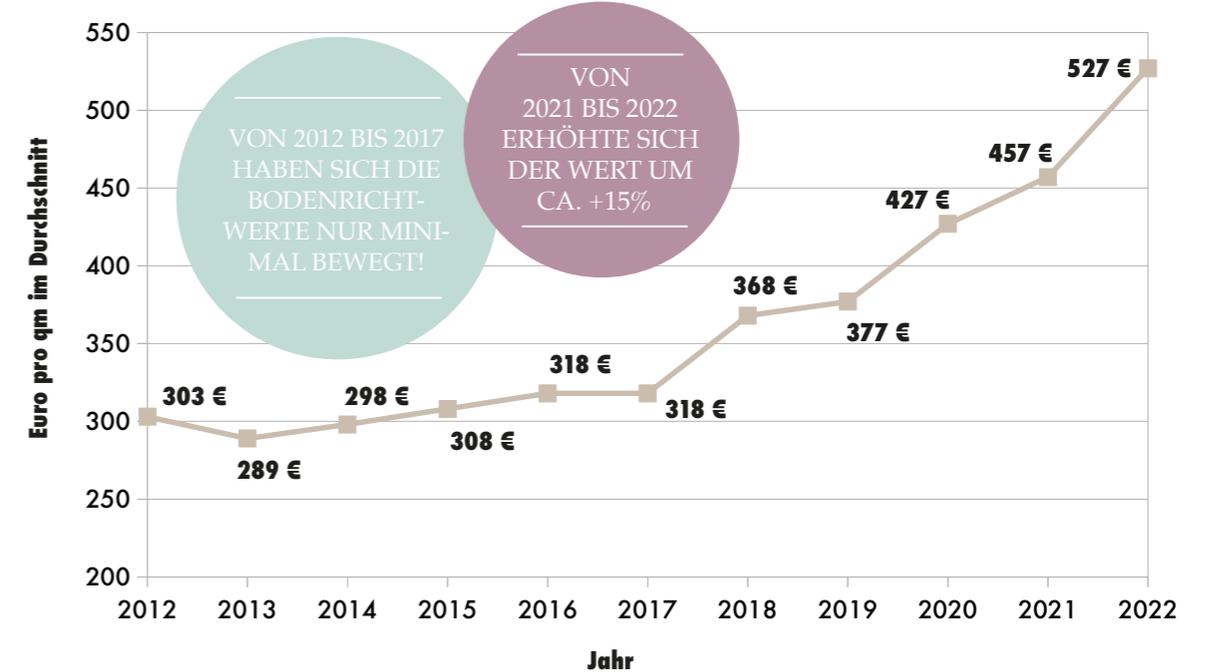
Sind die Bodenrichtwerte parallel zu den Immobilienkaufpreisen gestiegen? Wir haben uns die historische Entwicklung und die aktuellen Richtwerte am Beispiel Baumbergs angesehen.

BODENRICHTWERTE 2022 IN BAUMBERG



QUELLE: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NRW 2022

HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER BODENRICHTWERTE IN MONHEIM BAUMBERG



(Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW 2022)

Historisch betrachtet bewegte sich der Aufwärtstrend der Bodenrichtwerte im Vergleich zur Kaufpreissteigerung der Immobilien sehr viel gemäßiger. Erst innerhalb der letzten fünf Jahre verzeichnen die Bodenrichtwerte in Monheim einen deutlichen Anstieg. Das zeigt sich auch in den letzten Veröffentlichungen des Gutachterausschusses. Hier ist ein starkes Plus von durchschnittlich ca. 160 € pro Quadratmeter zu beobachten. Ausschlaggebend hierfür sind auch die vielen Neubauprojekte, die in dieser Zeit umgesetzt wurden.

Der Bodenrichtwert ist - wie der Name schon sagt - eine Einschätzungsrichtung/Orientierung. Je nach Lage kann dieser Wert nach oben oder unten abweichen. In Toplagen kann sogar ein Vielfaches pro Quadratmeter zu Grunde gelegt werden. Auch ist der Richtwert immer in Kombination mit

der Immobilie zu sehen. Während man bei einem freistehenden Haus ein besonderes Augenmerk auf die Mikrolage legen muss, so bedarf es bei einer Eigentumswohnung einer zusätzlichen Komplexitätsberechnung. Diese ergibt sich durch die Miteigentumsanteile, aber auch der Ausstattungsqualität der Wohnung.

All dies sowie natürlich die jeweilige Marktsituation sollten in einer Kaufpreisfindung sorgfältig analysiert werden. Für Fragen zu diesem Thema oder auch anderen komplexen Immobilienthemen wie den Verkauf oder die Vermietung einer Immobilie, Immobilienverrentung, Erbbaurecht oder Verkauf als Erbengemeinschaft bietet Frau Lager die Möglichkeit einer unverbindlichen und kostenfreien Erstberatung im Zuge ihrer Immobiliensprechstunde an. Vereinbaren Sie gerne einen Termin.



ZINSENTWICKLUNG UND BAUFINANZIERUNG ERHITZEN DIE KÖPFE

Die Erhöhung des Leitzinses durch die EZB und die steigenden Zinssätze innerhalb der Baufinanzierung sind aktuell in aller Munde. Undifferenzierte Berichterstattungen der Medien tragen zur allgemeinen Verunsicherung bei.

Leitzins und Baufinanzierung

WIE HÄNGT DER LEITZINS MIT DEM BAUFINANZIERUNGSZINSSATZ ZUSAMMEN - BESTEHT EIN DIREKTER EINFLUSS? UND WIE SIEHT EIGENTLICH DIE BAUZINSENTWICKLUNG HISTORISCH AUS? WAREN DIE NIEDRIGZINSSÄTZE EINE AUSNAHME UND KEHRT NUN „NORMALITÄT“ EIN?

Leitzinsen sind von der Europäischen Zentralbank festgelegte Zinssätze. Geschäftsbanken können sich zu diesen Konditionen Geld leihen oder anlegen. Häufig wird von „dem Leitzins“ gesprochen, gemeint ist damit der Zinssatz der

Hauptrefinanzierung - der wichtigste Zinssatz. Tatsächlich gibt die EZB drei Leitzinssätze vor: Der Hauptrefinanzierungssatz gibt an zu welchen Bedingungen sich Geschäftsbanken mittelfristig Geld bei der EZB leihen können. Der Spitzenrefinanzierungssatz legt fest zu welchen Konditionen sie sich kurzfristig Geld leihen können. Der Einlagezins bestimmt die Bedingungen für die Einlagerung von überschüssigem Geld bei der EZB bis zum nächsten Geschäftstag.

Grundsätzlich ist das vorrangige Ziel der Zentralbank ein stabiles Preisniveau mit einer niedrigen Inflationsrate sicherzustellen - also die Wirtschaft im Euroraum im Gleichgewicht und den Wert des Euros stabil zu halten. Sie strebt dafür mittelfristig ein Inflationsziel von zwei Prozent an - also eine kontinuierliche, aber nur leichte Preissteigerung. Durch das Anheben oder auch Senken der Leitzinsen kann die Zentralbank die Inflationsrate auf der angestrebten Größe halten. Allgemein gesprochen erleben Leitzinssenkungen die Wirtschaft

während Erhöhungen das Wachstum eher hemmen.

Bauzinserhöhungen rechtzeitig erkennen

Damit die Banken ihren Baufinanzierungskunden die entsprechende Kreditsumme bereitstellen können, müssen sie sich selbst Geld bei Anlegern, meist Fondsgesellschaften oder Versicherungen, auf dem Kapitalmarkt leihen. Banken beliehen dafür nicht nur ihre eigenen Immobilien, sondern auch die ihrer Baufinanzierungskunden. Man spricht hier von „Pfandbriefen“, die an Anleger herausgegeben werden. So bekommen diese gute Zinsen und Rechte an Immobilien als Sicherheit für ihr geliehenes Geld. Dieses Geld wird

dann von den Banken an ihre Kunden in Form von Baufinanzierungskrediten zu entsprechenden Konditionen weitergegeben.

Das heißt die Bauzinsen orientieren sich an den Konditionen der Pfandbriefe. Steigen oder fallen die Zinsen der Pfandbriefe werden die Bauzinsen angeglichen. Die Zinsen für Pfandbriefe wiederum hängen von den Zinsen von Staatsanleihen ab.

Der Leitzins hat einen direkten Einfluss auf den Geldmarkt (kurzfristige Anlagen) und einen indirekten auf den Kapitalmarkt (langfristige Anlagen). Bewegt sich der Leitzins beispielsweise nach unten, sinken auch direkt die Zinsen für kurzfristige Anlagen, wie Tagesgelder oder Festgelder. Das macht sie als

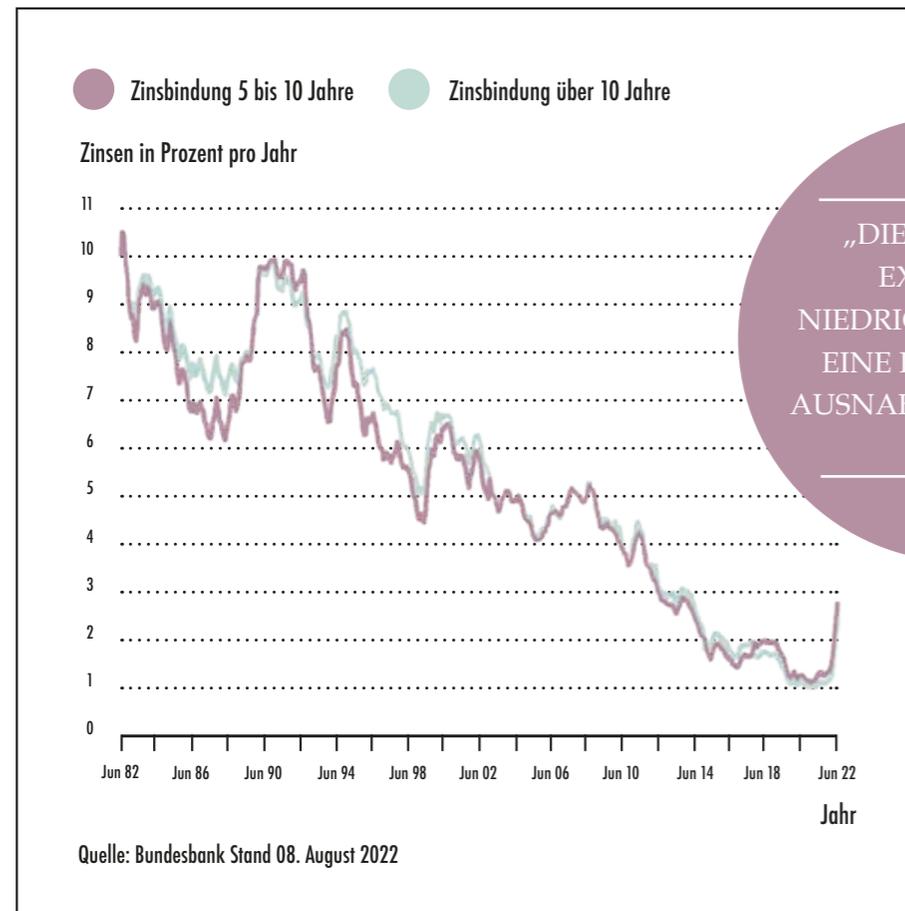
GEWUSST?

Der Baufinanzierungszins eilt dem Leitzins eigentlich voraus!

LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG

DER BAUZINSEN

im Zeitraum von Juni 1982 bis Juni 2022



„DIE PHASE DES EXTREMEN NIEDRIGZINS STELLTE EINE KURZZEITIGE AUSNAHMESITUATION DAR!“

Kapitalanlage unattraktiver und lenkt Anleger zum Kapitalmarkt, der bessere Zinsen und sichere Anlageoptionen wie Staatsanleihen bieten kann. Hier gilt dann das Angebot-Nachfrage-Prinzip. Staatsanleihen sind gefragt, deshalb können für diese höhere Kurse verlangt werden. Anlegern müssen weniger

Zinsen gezahlt werden. Ergo: Angebot und Nachfrage regulieren die Zinsen der Staatsanleihen. Diese steuern die Zinsen für Pfandbriefe, durch die sich die Baufinanzierungen refinanzieren. Kurz gesagt: der Leitzins hat eigentlich nur einen indirekten Einfluss auf die Zinsen der Baufinanzierung.

Leitzinsanpassungen werden in der Regel schon lange im Vorfeld angekündigt. Die Märkte preisen diese Bewegung schon vorab ein. Das betrifft auch die Staatsanleihen, die sich dann auch auf den Bauzins auswirken. Das heißt der Bauzins geht der Entwicklung des Leitzinses voraus.

Möchte man sich also mit der zukünftigen Entwicklung der Bauzinsen beschäftigen, sollte man nicht den Leitzins sondern die Situation der Staatsanleihen ins Auge fassen.

Fazit und Prognose Alexandra Lager:

Historisch betrachtet bewegen wir uns momentan immer noch im unteren Zinsbereich. Die Phase des extremen Niedrigzins stellte eine kurzzeitige Ausnahmesituation dar. Gefragt ist nun mehr Sicherheit bei der Baufinanzierung. Das ist nicht verkehrt, denn ein angemessenes Eigenkapital schützt nicht nur die Bank, sondern auch den Darlehensnehmer. Ein positiver side effect der höheren Zinsen: der Abzahlungszeitraum verringert sich dadurch auch.

„SIDE EFFECT“ Der Abzahlungszeitraum verkürzt sich bei höheren Zinsen!

Werden deshalb in Zukunft die Immobilienpreise fallen? - Ganz sicher nicht bei allen Immobilien! Denn Fakt ist: Neubau kann nicht günstiger werden. Bauen wird aufgrund der aktuellen Lage weiterhin teurer. Kann künftig der Bedarf an Neubau nicht schnell genug abgedeckt werden, sichert dies den Wert von Bestandsimmobilien. Eindeutiges Signum für die Zukunft wird die energetische Beschaffenheit einer Immobilie sein. Abgezeichnet hat sich dies schon in den letzten Jahren und gewinnt jetzt noch einmal mehr an Bedeutung.

Aktuell besteht immer noch zu wenig Gewissheit zu Energieversorgung und den weiteren Auswirkungen der bestehenden europäischen politischen Lage. Deshalb halte ich reißerische Prognosen, mit denen aktuell auch die Medien gerne spielen, für unseriös.

Bei einer hoffentlich nicht weitergehenden Zuspitzung der Situation kann dies auch wieder schnell eine Kehrtwende im Markt bedeuten. Immobilienkauf als kurzfristige Spekulation ist und war schon immer risikobehaftet. Als langfristige Anlagen sind und bleiben Immobilien Betongold.



FOCUS
TOP
 IMMOBILIEN
 MAKLER
2022
 MONHEIM
 AM RHEIN
 FOCUS-EMPFEHLUNG.DE
 IN KOOPERATION MIT
statista

Mitglied im
CC
 CompetenceClub
 der Immobilien-Profis

IMMOBILIEN ... KÖNNEN WIR!

Und das zu jeder Zeit - auch wenn es mal schwierig wird. Mit fast 30 Jahren Immobilienerfahrung kennen wir nicht nur den Markt in Monheim und Umgebung wie niemand sonst, sondern auch jede Angebot- und Nachfragesituation. Vertrauen Sie auf uns!

5.070

VERMITTELTE
 OBJEKTE

Mit über 5.070 erfolgreich vermittelten Objekten, kennen wir jeden Immobilientyp in nahezu jeder Ausstattungsqualität - zum Verkauf als auch zur Miete. Wir kennen den Immobilienmarkt in Monheim am Rhein wie kein anderer.



AUSGEZEICHNET
 VOM FOCUS

Der IMMOBILIEN STORE Alexandra Lager gehört zu den innovativsten Immobilienunternehmen Deutschlands und wurde als einziges Monheimer Unternehmen durch das Nachrichtenmagazin FOCUS im großen Immobilienreport zum „Top Immobilienmakler 2014, 2019, 2020, 2021 & 2022“ ausgezeichnet.

30 JAHRE
 ERFAHRUNG

Mit fast 30 Jahren Immobilienerfahrung kennen wir den Markt, Trends und Entwicklungen. Wir leiten Sie sicher zu Ihrem Immobilienerfolg!



HÖCHSTE
 KUNDENZUFRIEDENHEIT

Wir sind das mit Abstand am besten bewertete Immobilienmaklerbüro in der Umgebung mit der höchsten Kundenzufriedenheit. Überzeugen Sie sich bei Google und facebook!

PROFESSIONELLE
 VERMITTLUNG VON
 MEHRFAMILIENHÄUSERN

Spezialisiert auf den Verkauf von Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen und Invests in Monheim, Langenfeld, Düsseldorf und Umgebung!



200%
 BESSERE
 WAHRNEHMUNG

Mit unserem exklusiven Marketing-Paket wird Ihre Immobilie zu 200% besser wahrgenommen und bekommt durchschnittlich doppelt so viele Interessentenklicks als andere Objekte.

IMPRESSUM

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022 Monheim am Rhein
5. Auflage

HERAUSGEBER:
IMMOBILIEN STORE Alexandra Lager
Holzweg 28
40789 Monheim am Rhein
Tel. +49 2173 - 68 41 43
Fax +49 2173 - 68 41 45
info@immobilien-store.de

KONZEPT, REDAKTION & GESTALTUNG:
Alexandra Lager, Eyleen Gröber, Melanie Wilke

QUELLEN:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Mettmann 2018-2022
Stadt Monheim am Rhein
Deutsche Bundesbank
Rheinische Post
Wohnungsboerse.net
www.bundesfinanzministerium.de
www.zinsentwicklung.de
www.finanztip.de
www.boris.nrw.de

BILDER:
Alexandra Lager, Adobe Stock

VORBEHALT:
Alle Informationen wurden nach bestem journalistischen
Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie
eine Haftung können nicht übernommen werden.



IMMOBILIEN STORE ALEXANDRA LAGER
Holzweg 28 | 40789 Monheim
Büro: +49 (0) 2173 - 68 41 43 | Fax: +49 (0) 2173 - 68 41 45
info@immobilien-store.de | www.immobilien-store.de