

KOCH Immobilien

Marktüberblick Düsseldorf 2022 / 2023



Immobilien zur Kapitalanlage



Fakten und Wissenswertes über das Geschehen
auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt

Inhalt

Editorial

Den Immobilienmarkt realistisch bewerten 3

Im besten Sinne konservativ

Der Markt reduziert sich auf Normalmaß 4

Wie kommen Käufer und Verkäufer heute zusammen?

Anleger überprüfen ihre Ankaufstrategie 5

„Ich würde jetzt verkaufen oder in 10 Jahren“

Ein Gespräch über den Immobilienmarkt 6 - 7

Düsseldorfer ImmoIndex

Preisübersicht 2023 8

Stadtteile und Wohnlagen 9

Energiestandards für den Bestand

EU-Gebäuderichtlinie gilt auch für Altbauten 10

Das Vorzeichen ändert sich

Der finanzielle Spielraum verkleinert sich 11



KOCH Immobilien ist Spezialmakler für Wohneigentum, Geschäfts- und Mehrfamilienhäuser in NRW und gehört zu den führenden Unternehmen der Immobilienwirtschaft in Düsseldorf.

Wir begleiten den kompletten Verkaufsprozess von der professionellen Wertschätzung über eine Potenzialanalyse bis zur abschließenden Kaufpreisverhandlung und dem Notarvertrag.

Nutzen Sie unser Fachwissen und unsere ausgezeichneten Kontakte zu Privatanlegern und institutionellen Investoren für Ihre Immobilienpläne.

Editorial

Ich möchte Sie nicht mit Schlagworten langweilen, mit denen die Medien die Entwicklung auf dem Immobiliensektor belegen. „Der wahre Schock am Immobilienmarkt kommt erst noch“ titelte beispielsweise der Focus Anfang Februar. Diese Überschrift ist mir nicht allein durch die düstere Prognose aufgefallen, vielmehr hat die Verhältnismäßigkeit der gewählten Formulierung mich aufmerksam gemacht.

Woran macht das Magazin den Begriff „Schock“ fest?

Auch andere Vokabeln würde ich hinterfragen. Wann kann man von einem „Immobilien-Boom“ sprechen, der zu Ende geht? Welche Faktoren wurden berücksichtigt, wenn von einem „Einbruch am Kreditmarkt“ die Rede ist? Aus einem bestimmten Blickwinkel heraus treffen die Aussagen den Punkt, nämlich dann, wenn man nur die Entwicklung der letzten beiden Jahre betrachtet. Für Immobilienbesitzer ist die Perspektive aber eine andere. Nicht die Jahresfrist, sondern die Dekade von 10 Jahren ist der entscheidende Zeitraum.

Die langfristige Entwicklung ist entscheidend

Welche zentrale Rolle der zeitliche Faktor spielt, belegen die nebenstehenden Diagramme, die die Entwicklung der Preise und der Zinsen in den vergangenen 10 Jahren gegenüberstellen. Dass durch die 2015 einsetzende Niedrigzinsphase die Preise immer stärker anziehen, war zu erwarten. Der Ausreißer mit trügerischen Zuwachsraten ist das Jahr 2021, denn schon ein Jahr später zeichnet sich die Wende ab.

Die Erfahrung zeigt, dass die Zinssätze das Tempo vorgeben und die Immobilienpreise mit zeitlichem Verzug reagieren. Das ist in der jetzigen Phase nicht anders. Die Zinsen haben sich innerhalb von sechs Monaten verdreifacht, der Immobilienmarkt wird ein bis zwei Jahre brauchen, um dieser Kehrtwende zu entsprechen. Ich persönlich erwarte, dass die Verkaufspreise sich bei der 18- bis 24-fachen Jahresmiete einpendeln.

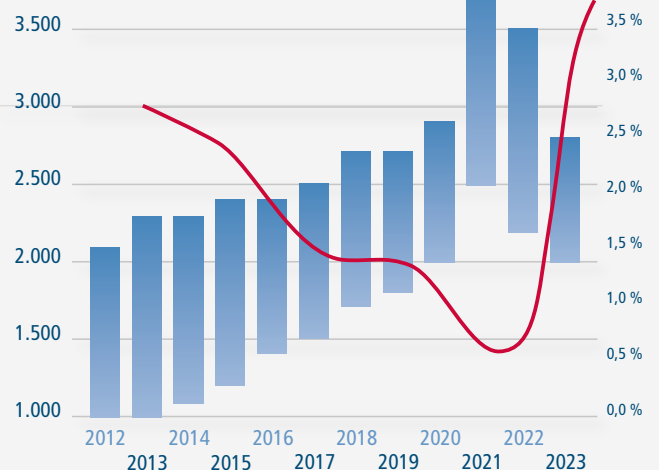
Dass sich der Immobilienmarkt in Düsseldorf normalisiert, ist vielleicht eine gewagte These. In diesem Marktüberblick betrachten wir sie unter verschiedenen Aspekten und blicken dabei immer wieder auf die magischen 10 Jahre.

Ich wünsche Ihnen wie immer eine interessante Lektüre. Haben Sie Fragen oder möchten Sie das Marktgeschehen mit uns diskutieren? Dann sprechen Sie mich gern persönlich an. Ich freue mich auf ein anregendes und gern auch kontroverses Gespräch mit Ihnen.

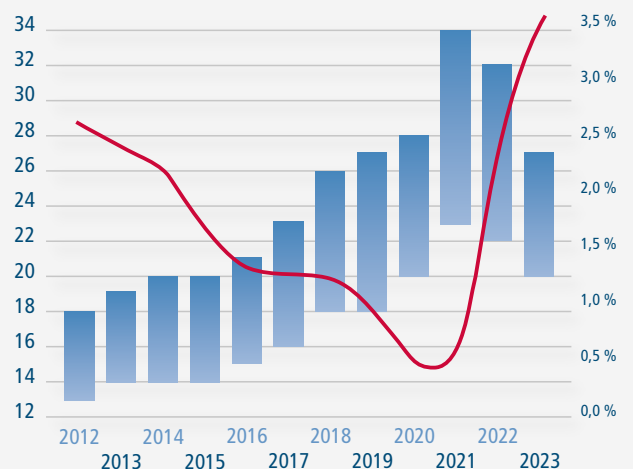
Herzlichst, **Edgar Stilp**
Geschäftsführer KOCH Immobilien GmbH



Entwicklung des Preises pro m²



... und des Mietfaktors seit 2012



Im besten Sinne konservativ

Vom Düsseldorfer Markt für Wohn- und Geschäftshäuser darf man keine Überraschungen erwarten, und das ist wohl das Beste, was man heute über Immobilienmärkte sagen kann. Denn es bedeutet Verlässlichkeit ebenso für Investoren wie für Eigentümer. In den vergangenen 10 Jahren hat sich der Immobilienmarkt der Landeshauptstadt stets als beständig erwiesen. Die Anzahl der Verkäufe liegt zwischen 350 und 400 Objekten jährlich, der Wert pendelt um etwa 20 Prozent zwischen 580 und 720 Mio. Euro. Corona hat den Handel in 2020 zwar bei 301 Verkäufen und einem Umsatz von 540 Mio. Euro ausgebremst, aber das war ein Intermezzo.

Ein Extrem in 2021

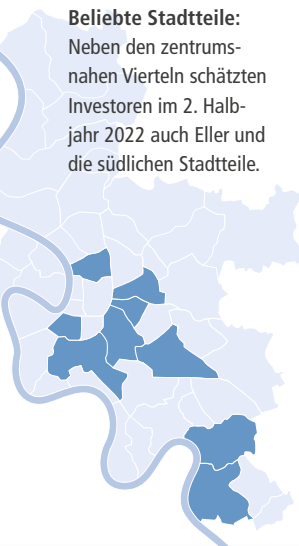
Die anschließenden Turbulenzen in 2021 haben selbst den soliden Düsseldorfer Markt in einen Ausnahmezustand versetzt. Quadratmeterpreise von über 5.000 Euro wurden nicht nur in der Altstadt und in Oberkassel, sondern auch in gefragten Vierteln wie Pempelfort verlangt. Bezogen auf die Jahresmiete war ein Faktor über 30 die Regel, bis zu 40 durchaus realistisch. 351 verkaufte Wohn- und Geschäftshäuser erzielten einen Rekordumsatz von 765 Mio. Euro. Pro Immobilie zahlten Anleger im Schnitt 2,2 Mio. Euro – auch das ein neuer Rekord.

Der Markt reduziert sich auf Normalmaß

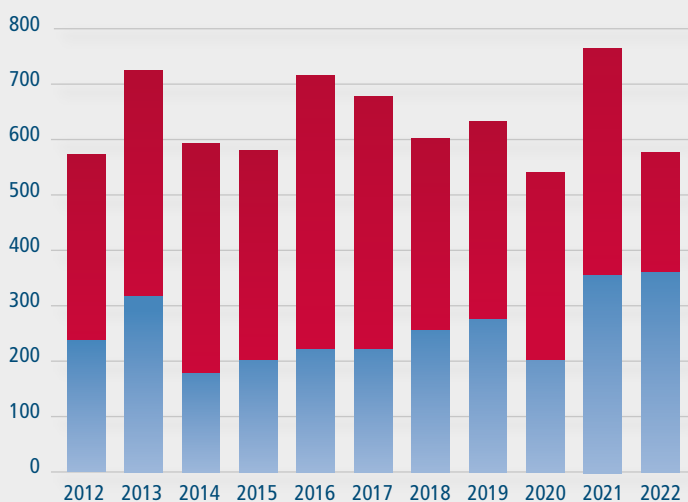
Der Preistrend konnte sich bis Sommer 2022 halten. Im ersten Halbjahr lag der Umsatz mit 360 Mio. Euro zum zweiten Jahr in Folge deutlich über Mittel der letzten 10 Jahre, die Anzahl der verkauften Objekte entsprach dagegen dem üblichen Wert. Die Wende im Herbst 2022 war umso gravierender. Nur 134 Objekte kamen im zweiten Halbjahr in den Markt, üblich wären 150 bis 180 Verkäufe gewesen. Beim Umsatz konnten nur 214 Mio. Euro verbucht werden, üblich wäre in der zweiten Jahreshälfte ein Volumen von 400 Mio. Euro.

Nachfrage besteht, aber Verkäufer zögern, wenn die geschürten Kaufpreiserwartungen nicht mehr erfüllt werden. Angesichts der Rekordwerte vor Jahresfrist wirken 3.000 Euro pro Quadratmeter oder Multiplikatoren im 20er Bereich enttäuschend. „Zinsen zwischen vier und fünf Prozent schränken nun mal den Spielraum der Investoren ein“, so Edgar Stilp, Geschäftsführer von KOCH Immobilien. „Realistisch sind heute Mietpreisfaktoren zwischen 18 und 24. Verkäufer akzeptieren die neuen Marktbedingungen wenn auch zögerlich, so dass wir mit einer Erholung des Marktes in der zweiten Jahreshälfte rechnen.“ Die Zeichen stehen gut, dass der Düsseldorfer Immobilienmarkt seine Berechenbarkeit bewahrt.

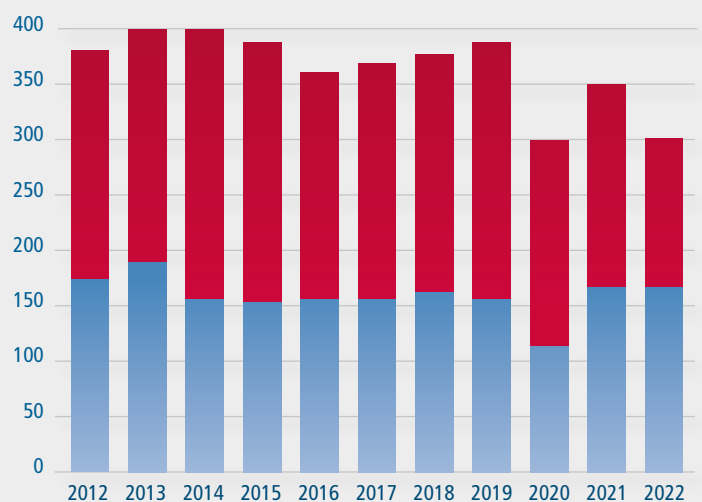
Beliebte Stadtteile:
Neben den zentrumsnahen Vierteln schätzten Investoren im 2. Halbjahr 2022 auch Eller und die südlichen Stadtteile.



Marktvolumen in Mio. Euro



Anzahl der verkauften Objekte



Wie kommen Käufer und Verkäufer heute zusammen?

In den vergangenen Jahren hat sich zwischen Käufer und Verkäufer ein fein austariertes Gleichgewicht entwickelt. Beide Seiten haben den Verkaufsdialog entspannt begonnen und zufrieden beendet, denn jeder konnte die Taktik des anderen einschätzen:

- ▶ Der Verkäufer hat den erwarteten Verkaufspreis erzielt, ohne besondere Zugeständnisse zu machen.
- ▶ Der Käufer hat kleinere Reparaturen eingepreist in der Gewissheit, neben der Finanzierung auch diese Kosten über die Mieten decken zu können.



Ein typisches Szenario

2021 wurde ein Wohn- oder Geschäftshaus im Schnitt für 2,2 Mio. Euro verkauft. In durchschnittlicher Wohnlage hat der Käufer dafür ein Objekt mit ca. 720 Quadratmetern Wohnfläche und einer Jahresmiete von 75.000 Euro erhalten. Wenn das Eigenkapital 30 Prozent ausmacht, beträgt die Darlehenssumme etwa 1,5 Mio. Euro. Bei einem Zinssatz von 1,3 Prozent und einer Tilgung von 2,5 Prozent war mit Finanzierungskosten von 57.000 EUR jährlich zu rechnen. Dem neuen Eigentümer blieb von der Jahresmiete ein Spielraum von 18.000 EUR, zum Beispiel für Reparaturen.

2023 aus Sicht des Käufers

Beim heutigen Zinssatz von 3,8 Prozent decken die Mieten die Finanzierungskosten nicht mehr ab. Alle anderen Kosten außen vor gelassen, muss der Investor nur für Zinsen und Tilgung 89.000 Euro einkalkulieren – 14.000 Euro mehr als die Mieten einbringen. Um die Differenz auszugleichen, könnte er die Mieten anheben. Doch eine Mieterhöhung ist schwer durchzusetzen, erst recht dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete bereits erreicht ist. Die Alternative ist, beim Verkaufspreis anzusetzen und den Verkäufer zu Zugeständnissen zu bewegen, die allerdings im 6stelligen Bereiche liegen müssten. Denn die höheren Zinsen bedeuten in den 10 Jahren Mehrkosten von 240.000 Euro.

2023 aus Sicht des Verkäufers

Preisverhandlungen stehen an, die für die Verkäufer einen Abschlag von 20 und mehr Prozent ausmachen dürften. Investoren prüfen genau und registrieren auch kleine Mängel, die den Verkaufspreis herabsetzen könnten. Aus Dialogen werden Debatten, die sich über Monate hinziehen können. Ein schneller Abschluss ist nur zu realisieren, wenn Verkäufer sich kompromissbereit zeigen.

Darlehen 1,5 Mio. Euro		
	2021	2023
Zinssatz pro Jahr	1,80 %	3,50 %
Finanzierungskosten	57.000 EUR	82.000 EUR
Zinsen im ersten Jahr	26.700 EUR	52.000 EUR
Zinsen in zehn Jahren	241.000 EUR	466.000 EUR

Die Entwicklung heute weist Parallelen zum Geschehen von vor 10 Jahren auf. „Der Zinssatz für Hypotheken sank unter drei Prozent, und wir haben zum ersten Mal eine Immobilie für die 21fache Jahresmiete verkauft, üblich waren Mietfaktoren zwischen 15 und 18“, erinnert sich Edgar Stilp, Geschäftsführer von KOCH Immobilien. „Mit sinkenden Zinsen konnten Verkäufer immer höhere Preise erzielen. Heute ist die Marktlage umgekehrt: steigende Zinsen bringen die Preise unter Druck.“

Ich würde jetzt verkaufen oder meine Immobilien noch 10 Jahre behalten

Ein Gespräch zum Düsseldorfer Immobilienmarkt



Edgar Stilp
Geschäftsführer KOCH Immobilien

Eigentümer sind zurückhaltend geworden, was den Verkauf ihrer Immobilien betrifft. Es wäre gut, wenn wir einige Ihrer Objekte in den Verkauf nehmen könnten.



Burkhard Walter
Bestandshalter von Wohnimmobilien

Ich halte meine Immobilien langfristig, daher eher nicht. Aber ich gebe Ihnen recht, wenn ich verkaufen wollte, dann wäre jetzt der richtige Zeitpunkt für mich.

Wir hören in den Gesprächen mit Eigentümer meist, dass sie in zwei oder drei Jahren verkaufen möchten, und darauf hoffen, dass die Preise wieder steigen. Diese Strategie halten Sie für falsch?

Abwarten halte ich für falsch, weil ich überzeugt bin, dass die Preise nicht anziehen, sondern im Gegenteil weiter nachgeben. Dabei spielen die Zinsen die entscheidende Rolle. Lassen Sie mich ein Beispiel nennen. Ich habe 2021 eine Immobilie für 2,1 Mio. Euro gekauft und zu 1,3 Prozent finanziert. Die Mieteinnahmen betragen 72.000 Euro, so dass die Hypothek gedeckt ist und mein eingesetztes Eigenkapital zumindest gering verzinst wird. Der Kaufpreis entsprach der 29fachen Jahresmiete, damals für den Verkäufer und auch für mich ein guter Kurs. Vor ein paar Wochen hat der Eigentümer mich erneut angesprochen und mir ein vergleichbares Objekt angeboten. Jetzt liegen die Zinsen aber bei 3,8 Prozent. Das heißt, über die Mieteinnahmen kann ich nur noch einen Kaufpreis von 1,3 Mio. Euro finanzieren, was wiederum bedeutet, dass der Verkäufer sich mit der 18-fachen Jahresmiete zufrieden geben müsste. Das hat er nicht getan, sein äußerstes Angebot lag beim Faktor 26.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft sind selbst diese Faktoren viel zu hoch. Wir haben ein Anschreiben von einem Projektentwickler erhalten, mit dem wir seit Jahren zusammenarbeiten, dass Angebote über der 18-fachen Jahresmiete nicht erwünscht sind. Die drastische Maßnahme wird auch mit der energetischen Sanierung begründet, die die EU für Mietwohnungen beschlossen hat.

Das ist richtig, die Gebäuderichtlinie birgt erhebliche finanzielle Risiken bei Bestandsimmobilien, die nicht renoviert sind.

Etwa die Hälfte der Objekte, die wir 2021 vermittelt haben, stammt aus den 1950er und 1960er Jahren. Davon war ein Haus kernsaniert mit einer Energiebilanz, die sonst nur Neubauten aufweisen. Meist waren die Altbauten aber nicht oder nur teilweise renoviert. Schlechte Isolierung, Einfachverglasung bei den Fenstern und Ölheizungen aus den 90er Jahren, auch das ist Realität. Der künftige Eigentümer muss also kräftig investieren, wenn er weiter vermieten will.

Das ist der Punkt. Beim Kauf einer Immobilie fallen die zu erwartenden Ausgaben für die energetische Sanierung viel stärker ins Gewicht als bisher. Selbst wenn ich Fördermittel einrechne und die Kosten nur mit 500 Euro pro Quadratmeter ansetze, ist Eigenkapital im 6-stelligen Bereich erforderlich. Diese Kosten wird der jetzige Eigentümer anteilig mittragen müssen, ob er nun selbst investiert oder der Anleger sie beim Kaufpreis einkalkuliert.

Sie sagten eingangs, dass Sie Ihre Immobilien langfristig halten und nicht verkaufen möchten. Aber würden Sie jetzt weitere Immobilien kaufen? Die Frage interessiert mich, weil Sie davon ausgehen, dass die Preise weiter nachgeben.

Das klingt paradox, aber genauso ist es. Wie Sie sagen, erwarte ich, dass der Wert von Immobilien in den Folgejahren sinkt. Wenn ich an die nächsten vier bis sechs Jahre denke, sind Immobilien kein gutes Geschäft. Eine Wertsteigerung erwarte ich erst wieder in acht bis zehn Jahren.

Sie wissen ja, dass ich Banker bin und auch bei der Bank Immobiliengeschäfte betreut habe. Die Wechselwirkung zwischen Zinsen und Immobilienpreisen war immer ein Thema. Erinnern Sie sich an die Zinsen in den 1990er Jahren? Sie lagen über 10 Prozent und sind erst ab dem Jahr 2000 gesunken. Um 2010 waren sie etwa so hoch wie jetzt, dafür lagen die Kaufpreisfaktoren zwischen 12 und 18. Ich selbst habe damals für einen Kunden einen Immobilienankauf zur 16-fachen Jahresmiete vermittelt. Erst Niedrigzinsen, die quasi nicht mehr ins Kalkül gesetzt werden müssen, haben die Multiplikatoren der letzten Jahre möglich gemacht.

Das sehe ich genauso. Wir erleben gerade den Wendepunkt, der die Niedrigzinsphase auf der einen und die Immobilienkonjunktur auf der anderen Seite umschlagen lässt. Mit Kaufpreisen, die bei der 22- bis 26-fachen Jahresmiete liegen, sind Immobilien derzeit überbewertet. Aber die Preise hinken der Zinsentwicklung immer hinterher. Der Kaufpreisfaktor wird nachgeben, davon bin ich überzeugt. Werte unter 20 halte ich derzeit für realistisch. Dadurch verlieren auch meine Immobilien nominell an Wert, aber – und das ist entscheidend – nur für eine gewisse Zeit. Bis sich der Markt beruhigt, werden vielleicht einige Jahre vergehen, Jahre, in denen die Mieten kontinuierlich steigen. Bis dahin habe ich Geduld, denn dann geht meine Kalkulation auf und meine Immobilien gewinnen wieder an Wert.

Vier Kernpunkte

- ▶ Zinsen spielen die entscheidende Rolle
- ▶ Immobilien sind aktuell überbewertet
- ▶ Anlageobjekte verlieren an Bilanzwert
- ▶ Wertsteigerung nur langfristig realisierbar



Düsseldorfer ImmoIndex Preisübersicht 2023

Gründerzeit / Jugendstil
Baujahr bis in die 1930er Jahre

Baujahr ab 1950
bis ca. 1990er Jahre

vermietet, saniert	vermietet, unsaniert	vermietet, saniert	vermietet, unsaniert
-----------------------	-------------------------	-----------------------	-------------------------

Sehr gute Lage

z. B. Oberkassel, Carlstadt, Lagen am Hofgarten

Vervielfältiger	26 - 32	25 - 29	27 - 32	25 - 29
Euro pro m ²	3.500 - 5.000	3.200 - 4.300	3.100 - 4.200	2.800 - 3.500

Gute Lage

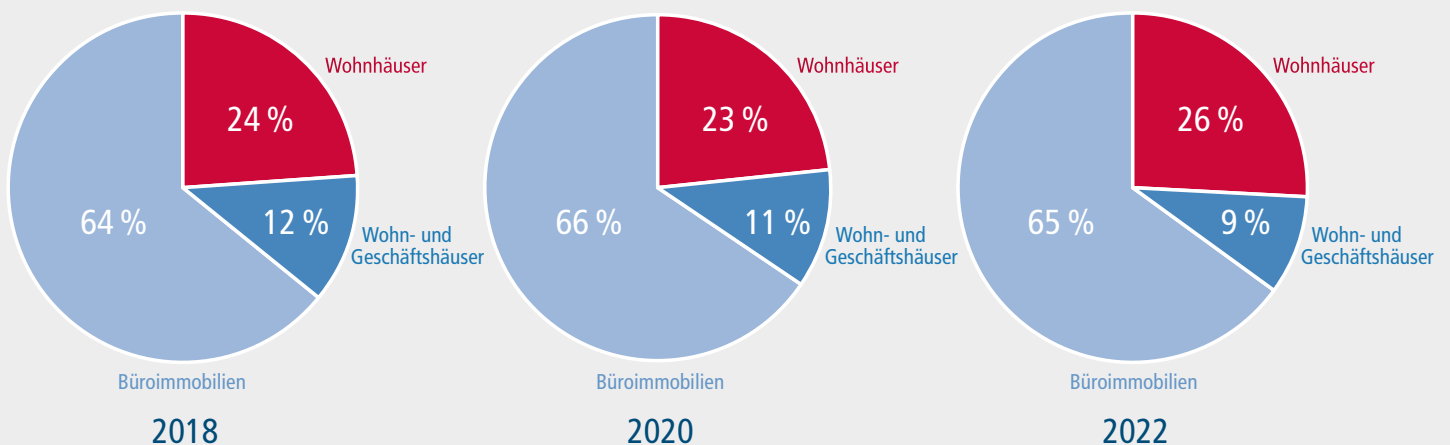
z. B. Flingern-Nord, Unterbilk, Pempelfort

Vervielfältiger	22 - 26	20 - 24	23 - 27	20 - 24
Euro pro m ²	2.800 - 3.800	2.000 - 2.800	2.600 - 3.500	2.400 - 2.800

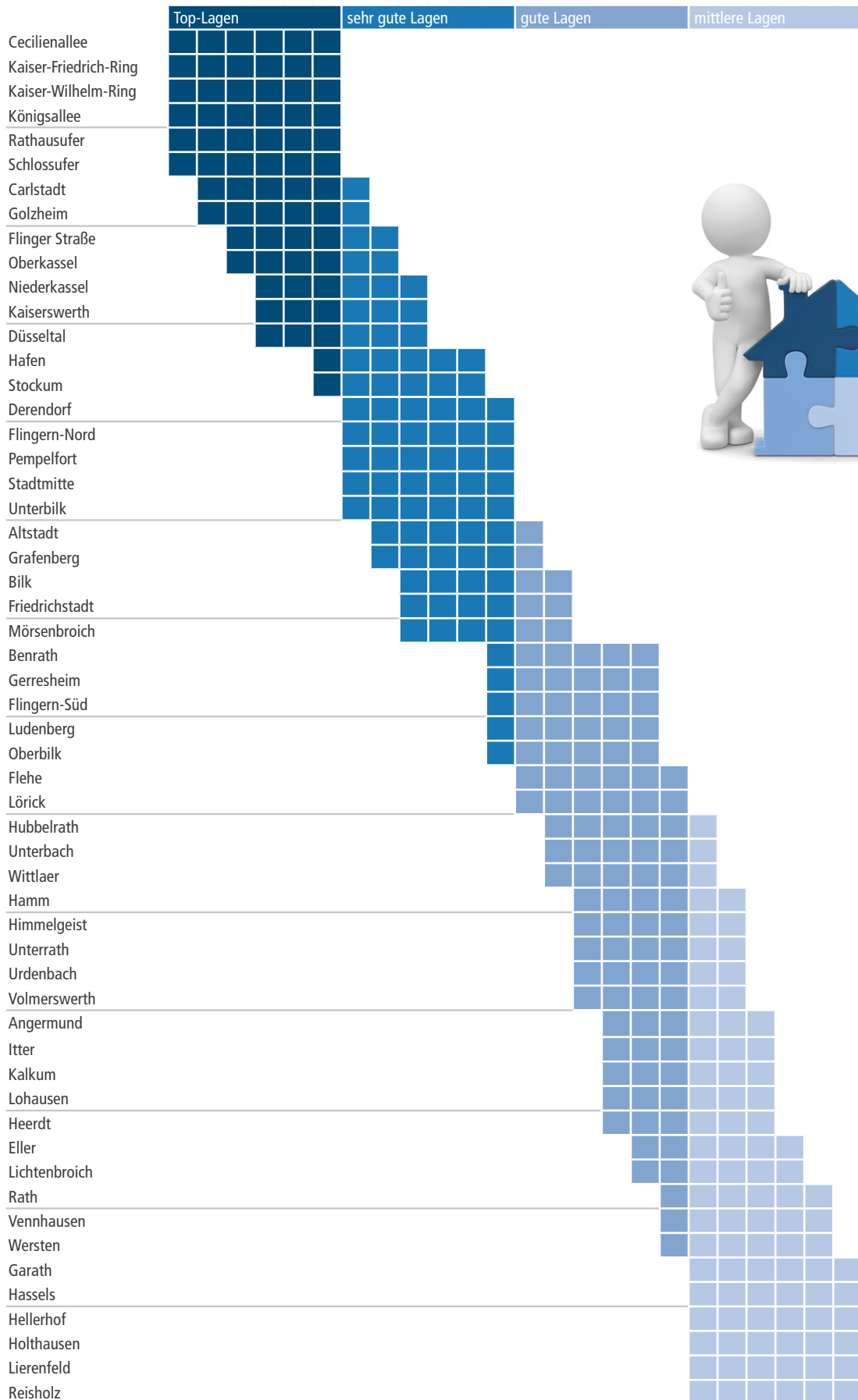
Mittlere Lage

z. B. Reisholz, Rath, Wersten

Vervielfältiger	18 - 22	16 - 20	18 - 21	16 - 18
Euro pro m ²	1.800 - 2.200	1.600 - 1.800	1.900 - 2.300	1.600 - 1.800



Stadtteile und Wohnlagen



Energiestandards für den Bestand

Etwa 72.000 Wohngebäude mit 360.000 Wohnungen gibt es in Düsseldorf. Ein Großteil davon, fast 35.000 Gebäude, ist zwischen 1949 und 1978 entstanden, weitere 20.000 Objekte wurden vor 1978 erbaut. Damit rücken 55.000 Immobilien, also 75 Prozent des gesamten Bestands, in den Fokus, wenn es um energetische Sanierung geht. Denn das europäische Parlament hat mit der Neuauflage der EU-Gebäuderichtlinie beschlossen, dass Energiestandards ab 2030 auch für Bestandsimmobilien gelten.

Der Gesetzentwurf ist bereits über zehn Jahre alt und hat mehrere Novellen hinter sich. Dass es angesichts der Energiekrise ernst wird, war zu erwarten, denn auf die Gebäudewirtschaft entfallen nach EU-Analysen 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs. Die Richtlinie gilt für den sogenannten Energieprimärbedarf und regelt somit sowohl die fürs Heizen als auch die für die Warmwasserbereitung verbrauchte Energie. Ab 2030 soll in Wohnimmobilien und Büros dieser Verbrauch maximal 160 kWh pro Quadratmeter und Jahr betragen. Drei Jahre später wird die Regelung weiter verschärft, dann gilt Energieklasse D mit einem Grenzwert von 130 kWh.

Kosten im 6-stelligen Bereich

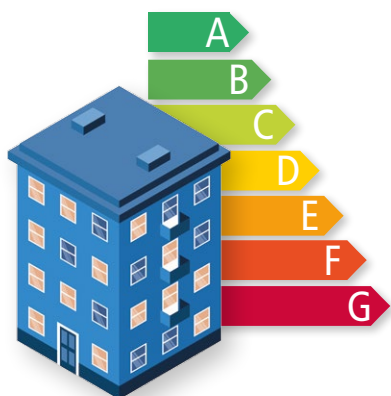
Für die umfassende Kernsanierung eines Altbaus kalkulieren Fachunternehmen Kosten zwischen 800 und 1.000 EUR pro Quadratmeter, bei einer Teilsanierung etwa 400 bis 500 EUR. Staatliche Subventionen eingerechnet, summieren sich die vom Eigentümer zu tragenden Kosten dennoch schnell auf 100.000 Euro und mehr. Nicht nur die Wohnungswirtschaft, auch der Zentralverband Haus & Grund betrachtet die EU-Pläne daher mit Skepsis, denn die Sanierung könnte die Finanzierungspläne vieler privater Eigentümer gefährden.

Engpass Material und Dienstleistung

Dass die Energiewende langfristig betrachtet wirtschaftliche Vorteile mit sich bringen wird, zeigt das Wuppertal Institut auf. Voraussetzung ist ein Sofortprogramm, um eine funktionierende Infrastruktur zur Energieversorgung aufzubauen. Die Studie, die im Auftrag von Greenpeace erstellt wurde, setzt dafür pro Jahr staatliche Investitionen in Höhe von 50 Mrd. Euro sowie zusätzliche Subventionen von 20 Mrd. Euro an.

Auch wenn die Gelder bereit gestellt werden, bleibt die Frage, wie 12 Mio. Wärmepumpen und 70 Mio. Quadratmeter Solarthermie-Anlagen produziert werden sollen. Diese Materialien kalkuliert die Studie allein dafür ein, um vorhandene Gas- und Ölheizungen bis 2035 auszutauschen. Und dann ist da noch der Facharbeitermangel, unter dem alle Gewerke im Handwerk leiden. Ohne Initiative, um mehr Mitarbeitende für Energieberatung und Handwerksberufe zu finden, kann die Energiewende nicht gelingen. Das sehen auch die Autoren in Wuppertal so.

► Die Studie können Sie im Internet herunterladen unter wupperinst.org/a/wi/a/s/ad/7658



Klasse	Energieverbrauch	Immobilie
A+ bis C	bis 100 kWh	Neubauten
D	100 bis 130 kWh	modernisierte Immobilien
E	130 bis 160 kWh	Bestandsimmobilien
F	160 bis 200 kWh	teilsanierte Altbauten
G und H	ab 200 kWh	unsanierte Altbauten

Das Vorzeichen ändert sich

Immobilien standen in den letzten 10 Jahren hoch im Kurs, sprachen doch alle Faktoren fürs Betongold. Die Mieten stiegen um drei Prozent pro Jahr, niedrige Zinsen sicherten die Finanzierung und günstige Kredite gaben Spielraum für erforderliche Sanierungen. 2023 gelten dieselben Faktoren, aber sie stehen unter negativem Vorzeichen.

Zinsen im Aufwärtstrend

Der Begriff „Zinsen“ hat bei der Google-Suche eine Renaissance erlebt und wurde 2022 viermal so oft eingegeben wie sonst. Das Ergebnis und die entsprechenden Charts kennt jeder. Einiges spricht dafür, dass die Zinsen weiter steigen, so die Politik der EZB, die den Leitzins erhöht, aber auch die Vorgabe der Finanzaufsicht, die von Banken höhere Rücklagen bei Hypotheken verlangt. Finanzierungen bleiben also teuer. Gravierend wäre, wenn zusätzlich die Eigenkapitalquote weiter angehoben wird.

Gefährdete Anschlussfinanzierung

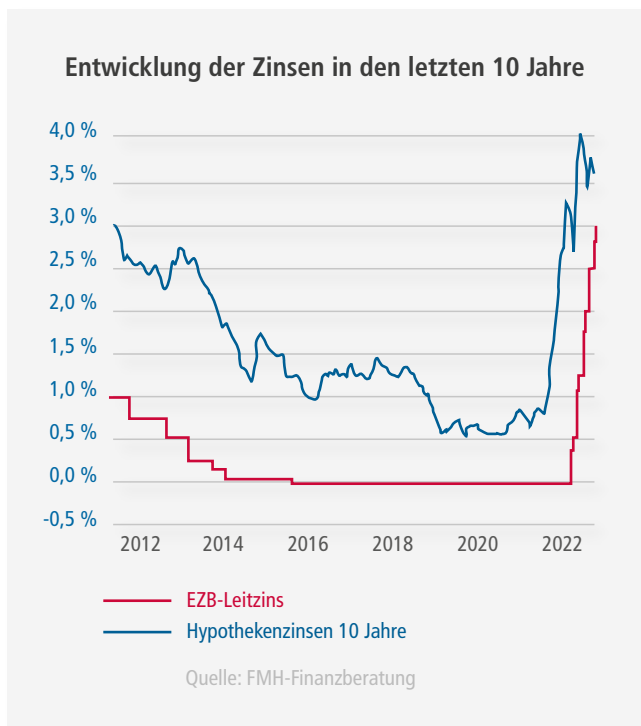
Das Wort „Anschlussfinanzierung“ ließ Investoren lächeln, stand es doch dafür, dass die nächste Zinsrunde noch etwas günstiger ausfällt. Heute verbreitet der Begriff Unbehagen, denn die weitere Finanzierung verschlingt etwa ein Drittel mehr Kapital als erwartet. Das trifft vor allem Anleger, die ab 2015 ihre Immobilie zu Niedrigzinsen unter 1,5 Prozent finanzieren konnten, jetzt aber mit 3 bis 4 Prozent rechnen müssen. Wenn die Anschlussfinanzierung zu knapp kalkuliert war, kommen diese Immobilien ab 2025 erneut in den Markt.

Weniger Spielraum für Mieterhöhungen

Bei jeder Neuvermietung können Eigentümer sich über wachsende Einnahmen freuen, denn laut Immobilien-Scout stiegen die Mieten in den letzten 10 Jahren um 40,2 Prozent. Jedes Jahr verteuern sie sich im Schnitt um 30 Cent pro Quadratmeter auf jetzt 11,48 Euro. Bei Bestandsmieten ist eine Erhöhung nicht so einfach. Sie richten sich nicht nur nach der Mietpreisbremse, sondern auch nach dem Düsseldorfer Mietspiegel, der für Immobilien, die älter als 40 Jahre sind, maximal 10,75 Euro pro Quadratmeter ausweist. Bei vielen Wohnhäusern, die wir in den letzten Jahren verkauft haben, war diese Obergrenze erreicht. Spielraum für Mieterhöhungen gibt es dann nur bei Neuvermietung, wobei künftig die Energiekosten eine entscheidende Rolle spielen.

Klimaziele im Wohnungsbau

Laut EU-Gebäuderichtlinie gelten ab 2030 energetische Mindeststandards auch für Bestandsimmobilien, so dass dann der zulässige Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser gedeckelt ist. Zur Energie-Effizienz tragen Heizung, Wärmedämmung, Isolierglasfenster oder Solaranlagen bei. Auch wenn fast alle Eigentümer bereits Einzelmaßnahmen ergriffen haben, geht die EU von einem hohen Sanierungsbedarf aus. Trotz öffentlicher Fördergelder dürften die Belastungen oftmals im 6stelligen Bereich liegen – finanziert mit einem Darlehen, das zu vier Prozent verzinst wird.



Energiewende

Energetische Sanierung

Zinsentwicklung

Anschlussfinanzierung

Mietspiegel

Bestandsimmobilie

Eigenkapitalquote



Einwohnerzahl wächst nur langsam

2019 war die Stadt Düsseldorf sehr optimistisch, was die Entwicklung der Bevölkerungszahl betrifft. Knapp 700.000 Einwohner – so viele wie zuletzt in den 1960er Jahren – sollten es bis 2035 sein.

Doch sowohl 2020 als auch 2021 ging die Einwohnerzahl zurück, denn es sind weniger Menschen in die Stadt gezogen als erwartet. Im letzten Jahr sind viele Menschen aus der Ukraine zugewandert, so dass jetzt 653.000 Personen in Düsseldorf gemeldet sind.



Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Edgar Stilp
KOCH Immobilien GmbH
Rochusstraße 44
40479 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 55 00 00
Telefax: 0211 / 55 66 00
E-Mail: Edgar.Stilp@koch-immoline.de
Web: www.koch-immoline.de