

DÜSSELDORFER IMMOBILIENPROJEKTE

BRANCHENEXPERTEN DISKUTIERTEN PER VIDEOKONFERENZ ÜBER DIE AKTUELLE MARKTLAGE

RHEINISCHE POST
SAMSTAG, 28. NOVEMBER 2020

DREIßIGST
1



Lichtblick auch in schweren Zeiten: Die Stadt Düsseldorf bleibt bei Haus- und Wohnungssuchenden beliebt, sagen die Experten des Roundtables. Für viele Kunden seien Wohnimmobilien ein sicheres Investment in die Zukunft.

FOTO: ENDERMANN

Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen

Die Folgen der Corona-Pandemie haben Teile der Wirtschaft empfindlich getroffen. Natürlich gehen die Beschränkungen auch am Immobilienmarkt nicht spurlos vorüber. Marktexperten sehen aber keinen Einbruch.

VON JÜRGEN GROSCHE
UND CHRISTIAN HENSEN

Eigentlich sollte der Immobilienmarkt doch unter der Krise leiden, mag man auf den ersten Blick denken. Die Menschen sorgen sich um ihre Arbeitsplätze und haben doch sicher etwas anderes zu tun, als Häuser oder Wohnungen zu kaufen oder gerade jetzt in eine neue Mietwohnung zu ziehen. Zumindest waren laut Experten anfangs Wohnungs- und Bürobesichtigungen erschwert aufgrund der Kontaktbeschränkungen. Diese haben natürlich auch Einfluss auf diesen nun schon seit Jahren etablierten Roundtable zum Thema Immobilien. Die Redaktion führte ihn dieses Mal virtuell durch, per Videokonferenzen. „Während des ersten Shutdowns gab es Befürchtungen, dass sich die Entwicklung auf den Immobilienmarkt niederschlägt“, bestätigt denn auch Thomas Schüttken (Böcker Wohnimmobilien). „Die Kundenansprache war sehr erschwert.“ Allerdings stellt der Immobilienexperte dann fest: „Der Markt hat sich aber wieder erholt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen, sowohl auf der Verkaufseite als auch auf der Vermietungseite.“ Auf der Nachfrageseite fallen ihm Expats, also Mitarbeiter ausländischer Unternehmen auf, die suchen weiterhin Wohnungen im Stadtgebiet.

Die Preise bleiben nach seiner Beobachtung hoch: „In Düsseldorf liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei 6000 Euro, in Unterbach, wo wir gerade ein Projekt für Instone Real Estate vertreiben, bei 5000 Euro.“ Das hat Folgen bei der Finanzierung:

„Wir beobachten, dass Banken bei der Kreditvergabe restriktiver agieren, aber auch, dass Kaufinteressenten vorsichtiger werden, zum Beispiel aus Sorge um den Arbeitsplatz. Problem: Häufig können sie die Eigenkapitalnachweise nicht erbringen.“ Im hochpreisigen Segment und im Investmentbereich sieht Schüttken dennoch keine Probleme: „Es ist viel Geld im Markt und das bleibt zunächst auch so.“

Schwierige Lage für den Einzelhandel

Die Auswirkung der Krise auf private Endkundengeschäfte sei lediglich im Frühjahr zu Beginn der Pandemie kurzzeitig spürbar gewesen, weil die persönliche Kundenberatung oft nicht möglich war merkt Stefan Dahlmanns (Instone Real Estate) an: „Gremien konnten sich nicht treffen, verbunden mit Unsicherheit der persönlichen wirtschaftlichen Situation.“ Jetzt habe sich die Lage aber wieder verbessert, betont auch er, „und wir sind wieder auf Vor-Corona-Niveau“. Gerade im Bereich der Kapitalanleger merken die Spezialisten eine verstärkte Nachfrage.

Die Pandemie werde keinen nachhaltigen Einfluss auf die großen Entwicklungen am Wohnungsmarkt haben, ist Dahlmanns denn auch überzeugt. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bleibe weiter hoch, ebenso der Wohnraumbedarf für Familien. „Ich glaube, trotz eines Niedrigzinses ist für das Gros der Wohnungsinteressenten die Finanzierbarkeit die entscheidende Frage. Danach kommen die Lage und die Ausstattung.“

„Wir sind mit einem blauen Auge durch die Krise ge-

schlittert“, sagt Matthias Spormann (Spormann Real Estate) und stellt ebenfalls fest: „Die Nachfrage nach hochwertigem Wohneigentum ist ungebrochen, teilweise sogar gestiegen. Die Leute suchen gezielt nach Wohnungen und Häusern als Investment.“ Der Düsseldorfer Markt sei wohlstandsgeprägt mit hohen Eigenkapitals-Quoten ausgestattet, das stabilisiere den Markt. „Das Angebot ist nach wie vor knapp“, stellt Spormann fest. „Unsere Kunden reagieren sofort auf neue Projekte. Das sehen wir bei unserem aktuellen Projekt Hinz & Kunz in Flingern-Nord, wo derzeit 72 Wohnungen und vier Stadthäuser entstehen. Hier setzen wir auf eine ansprechende Architektur mit hochwertigen, funktionalen Wohnungen, was sowohl für Investoren als auch für Einnutzer interessant ist.“

Bei Catella Project Management sei man „ausgesprochen zufrieden mit der Entwicklung“, berichtet Klaus Franken. „Die Pandemie hat den Wohnungsmarkt nicht infiziert.“ Gefragt seien insbesondere gemischte Quartiere der sogenannten „15-Minuten-Stadt“, wo Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Schule, Kultur, Freizeit, etc. fußläufig erreichbar sind. „In diesem Segment wollen wir künftig noch mehr investieren, denn die Nachfrage ist hoch.“

„Der Bedarf ist nach wie vor da“, stellt Werner Fliescher (Haus und Grund) fest. „Wohnungsbesichtigungen sind derzeit allerdings schwierig. Das führte im Frühjahr zu einer starken Delle, der Markt kommt aber langsam wieder.“ Die Preise seien nicht „in den Tiefenflug gegangen. Schwierig-

ist die Lage allerdings für Mieter aus dem Einzelhandel und der Gastronomie.“

Auch nach Darstellung von Max Schultheis (CBRE) zeigt der Markt ein differenziertes Bild: „Wohn-Objekte werden weiterhin sehr gut vom Markt absorbiert. Hier gibt es eine ungebremst hohe Nachfrage aus der Region, aber auch aus der ganzen Welt. Bei der Anmietung von Büros hingegen warten zahlreiche Marktteilnehmer aktuell eher ab, wie sich

„Die Nachfrage in Düsseldorf bleibt weiter hoch. Wir sind mit einem blauen Auge durch die Krise geschlittert“

insbesondere der Trend zum Homeoffice und zum ‚New Normal‘ auf ihren zukünftigen Flächenbedarf auswirkt.“ Im dritten Quartal erlebte dieses Segment daher eine deutliche Delle, dürfte sich aber im nächsten Jahr stark erholen. Im Einzelhandel erweise sich die Corona-Krise als Brandbeschleuniger von Entwicklungen, die sich bereits in den Monaten und Jahren davor abgezeichnet hatten. Für den stationären Einzelhandel werde es zukünftig sehr stark auf die Digitalisierung (Stichwort: „Omni-channel“) und die Schaffung von mehr Event-Charakter in den Einkaufszonen ankommen. Bei Beidem seien Einzelhandel und Kommunen gleichermaßen gefordert.

Dass der Wohnungsmarkt sich nach wie vor von anderen Immobiliensegmenten abhebt, bestätigt auch Alex-

ander Schmitz (Interboden): „Wir sehen auch in der Corona-Zeit keine Einschränkungen beim Verkauf von Wohnungen. Das Angebot hinkt deutlich hinter der Nachfrage zurück. Die Preise zeigen nicht nach unten.“ Wie andere Experten sieht aber auch Schmitz Engpässe bei der Finanzierung: „Wir merken, dass die Kunden mehr Zeit brauchen, um die Finanzierung abzuwickeln. Viele Erwerber haben sogar Schwierigkeiten, überhaupt eine Finanzierung zu bekommen, je nachdem in welcher Branche sie sind. Die Projektfinanzierung läuft deutlich schleppender. Einige Banken sind vorsichtiger und erheben einen Margenaufschlag.“

Finanzierer haben hier naturgemäß einen etwas anderen Blickwinkel. „Die Hemmschwelle bei den Kunden hat sich verändert, heute erschreckt es viele Menschen in Düsseldorf nicht mehr, 800.000 Euro oder mehr zu finanzieren“, stellt Bernd Meier (Hütig & Rompf) fest. „Das war vor fünf Jahren noch anders. Die Finanzierung sollte aber immer in einem gesunden Verhältnis zum Einkommen stehen, also etwa bei 30 bis 35 Prozent der monatlichen Einnahmen.“

Bei der Finanzierung komme es auch auf den Finanzierungspartner an: „Unser Ziel ist es, die Kunden mit ihrer Immobilie und ihrem Finanzierungswunsch zur richtigen Bank zu bringen. Das braucht aktuell zwar etwas länger, aber nach drei bis vier Tagen liegt in der Regel eine Kreditentscheidung der Bank vor.“ Doch auch Meier beobachtet derzeit eine gewisse Vorsicht am Markt: „Vor der Krise waren die Banken et-

was großzügiger, durch die angespannte wirtschaftliche Lage bestimmter Branchen wird dort natürlich genauer hingeschaut.“

„Hemmschwellen beim Immobilienkauf liegen bei 500.000 Euro“, stellt Holger Knille (Stadtparkasse Düsseldorf) fest. Wobei die Quote an Eigenkapital zugenommen habe. Und: „Die Kunden fragen lange Laufzeiten nach. Die Festzinsbindung liegt aktuell bei 13,6 Jahren. Der Bausparer ist jetzt gefragt. Die Leute wollen mehr Absicherung der Finanzierung. Die Frage ist auch immer: Wie gleiche ich Zinsänderungsrisiken aus? Das treibt uns als Bank um.“

Viel Dynamik, aber keine Immobilienblase in Sicht

Eine Immobilienblase sehen die Finanzierungsexperten derzeit nicht. „Noch sehen wir keinen Effekt, dass sich Mieten und Kaufpreise auseinander entwickeln.“ Allerdings spüren Makler – so Knille – eine „intensive Dynamik im Marktgeschehen. Viele Kunden setzen jetzt auf Betongold als Investment. Das hat die Kaufpreise nach oben getrieben und damit auch die Finanzierungsumfänge. Das merken wir deutlich.“

„Der Nachfragedruck im Eigentumsbereich ist nach wie vor vorhanden“, fügt Stefan von Dick (Wilma Immobilien) hinzu. „Wir hatten auch während des ersten Shutdowns keinen Einbruch bei der Nachfrage.“ Er hat ebenfalls die Beobachtung gemacht, „dass die Bearbeitungszeit bei den Banken länger geworden ist.“ Nach wie vor hoch sei die Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Interessant zu sehen: „Erdge-

schosswohnungen sind seit dem ersten Lockdown wieder mehr nachgefragt wegen des Gartens. Die Freiraumgröße mit Balkon und Terrasse bekommt wieder eine ganz andere Bedeutung.“ Außerdem sei preisgünstiger Geschosswohnungsbau in Düsseldorf stark gefragt, der auch barrierefrei sein sollte.

Den Blick auf den Markt aus städtischer Sicht erweitern Ariane Künster (Liegenschaftsamt Stadt Düsseldorf) und Ruth Orzessek-Kruppa (Planungsamt Stadt Düsseldorf). „Wir haben Anfang des Jahres festgestellt, dass Termine verschoben und Reaktionszeiten verlängert wurden“, sagt Ariane Künster, aber bald hätten die Akteure wieder zur Alltagsphase zurückgefunden. „Wir spürten einige Verzögerungen“, bestätigt Ruth Orzessek-Kruppa. „Öffentliche Auslegungen von Bebauungsplänen mussten abgebrochen und später Corona-gerecht fortgeführt werden. Wir haben alles in den Griff bekommen. Aber immer noch gibt es keine öffentlichen Bürgerversammlungen. Die Herausforderung liegt nun darin, wie man kritische Stimmen dennoch wahrnehmen kann.“

Im Sommer hat sich nach Beobachtung von Ariane Künster gezeigt, dass sich der Büromarkt in einer „Wartehaltung“ befinde: „Die Marktteilnehmer warten ab, welche Richtung große Interessenten einschlagen und ob sich aktuelle Trends auf Dauer verfestigen.“ Auf dem Wohnraummarkt sehen die Experten aus dem Planungsamt eine anhaltende Nachfrage. Themen seien insbesondere Pflege-Wohnen und preiswertes Wohnen.

Teilnehmer



Max Schultheis, Senior Director, City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr CBRE GmbH



Stefan Dahlmanns, Geschäftsführer der Instone Real Estate Development GmbH



Ruth Orzessek-Kruppa, Leiterin des Stadtplanungsamts Düsseldorf



Klaus Franken, Geschäftsführender Gesellschafter, Catella Project Management



Bernd Meier, Direktor Region West bei der Hüttig & Rompf AG



Matthias Spormann, Inhaber Spormann Real Estate



Ariane Künster, Leiterin des Liegenschaftsamtes der Stadt Düsseldorf



Alexander Schmitz, Geschäftsführer Interboden Innovative Lebenswelten



Dr. Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf



Thomas Schüttken, Geschäftsführer der Böcker Wohnimmobilien GmbH



Holger Knille, Leiter Immobilienfinanzierungen, Sparkasse Düsseldorf



Stefan van Dick, Geschäftsführer der Wilma Immobilien GmbH, Standort NRW

Neue Konzepte für Wohn- und Arbeitswelten

Wie werden die Immobilienmärkte nach Corona aussehen? Werden Trends wie Homeoffice die Nachfrage, die Angebote, gar die Struktur der Kommunen verändern? Ein Thema, das Immobilienexperten derzeit intensiv diskutieren. Auch beim virtuellen Roundtable der RP.

VON JÜRGEN GROSCHE UND CHRISTIAN HENSEN

„Man stellt sich derzeit die Frage: Wie wird Wohnraum künftig gestaltet? Werden zusätzliche Flächen fürs Homeoffice und zusätzliche Angebote für die Kinderbetreuung gebraucht?“ Damit lenkt Ariane Künster (Liegenschaftsamt Stadt Düsseldorf) den Blick auf mögliche Konsequenzen des Arbeiten-von-Zuhause-Trends. Ruth Orzessek-Kruppa (Planungsamt Stadt Düsseldorf) bringt die Auswirkungen auf den Handel ins Spiel: „Corona wirkt als Brandbeschleuniger bei Strukturveränderungen, zum Beispiel im Einzelhandel.“ Düsseldorf verfolge hier die richtige Einzelhandelspolitik, indem die Stadt Zentren fördert, fügt sie hinzu.

Insbesondere das Wohnen der Zukunft beschäftigt die Marktbeobachter. „Wohnen ist in der Wertigkeit gestiegen, das sah man schon in der Krise am Zulauf zu den Baumärkten“, stellt Klaus Franken (Catella Project Management) fest. „Den Menschen ist die schöne Wohnung wichtig, ebenso ein großer Balkon. Unsere speziellen Angebote zur Kinderbetreuung kommen gut an. Aber auch das Wohnumfeld muss passen. Statt vollgeparkter Straßen wird Begrünung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gefordert.“

„Beim Thema Wohnen stellen wir eine Rückbesinnung auf mehr Häuslichkeit fest“, bestätigt Werner Fliescher (Haus und Grund). „Wir werden daher in Zukunft beim Wohnraum mehr Qualität sehen.“ Thomas Schüttken (Böcker Wohnimmobilien) geht davon aus, dass künftig mehr Menschen von zu Hause aus arbeiten werden. „Das stellt Projektentwickler vor neue Herausforderungen: Werden zum Beispiel kleine Räume mit wenigen Quadratmetern fürs Büro eingeplant oder multifunktionale Zimmer?“ Interessant könnten nach seiner Ansicht in größeren Projekten auch Gemeinschaftsflächen werden, die zum Beispiel ein kleines Fitnesscenter aufnehmen.

„Die eigene Immobilie ist immer noch die größte Anschaffung im Leben“, merkt Alexander Schmitz (Interboden) an. „Da achten unsere Kunden schon darauf, dass die Qualität im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten stimmt.“ Homeoffice mache die Suche nach geeignetem Wohnraum schwieriger, erst recht mit Kin-



Viele Unternehmen waren überrascht, wie gut Homeoffice funktioniert, wissen die Teilnehmer des Roundtables zu berichten. Das dürfte sich auch auf den Büromarkt auswirken.

FOTO: DPA

dern und wenn beide Partner zu Hause arbeiten. „Auf die Grundrisse wird sich das nicht wesentlich auswirken. Sonst werden die Wohnungen eine Größe bekommen, die sich kaum jemand leisten kann“, ist Schmitz überzeugt.

„Viele hoffen, dass sie auch künftig mehr im Homeoffice arbeiten können“, fügt Ruth Orzessek-Kruppa vom Planungsamt hinzu. Das mache einem Segment zu schaffen, das gerade boome: „Teure Mikroapartments kommen unter Druck. Wir haben schon länger gewarnt, dass hier am Markt vorbeigeplant worden ist, ebenso bei Hotels.“ Klaus Franken sieht Mikroapartments ebenfalls mit einer gewissen Skepsis. „Wer will schon geschumpft wohnen? Wir müssen anbieten, was die Menschen wirklich möchten – nur dann ist das Investment stabil.“

Werner Fliescher (Haus und Grund) sieht eher das Thema der Gestaltbarkeit insgesamt als relevant an: „Der Bedarf an flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten nimmt zu. Situationen ändern sich plötzlich und häufig. Sowohl Wohnraum wie auch gewerbliche Flächen mit flexiblen Wänden sind daher gefragt.“ „Man muss sich in beiden Welten wohlfühlen“, sagt Ariane Künster.

„Im Homeoffice brauchen Mitarbeiter Unterstützung, im Büro ist künftig ansprechend gestalteter Platz für Mitarbeiter notwendig.“ Damit richtet

sich der Fokus auch auf Gewerbeimmobilien. „Die Arbeitswelt wird sich verändern, neue Bürokonzepte werden entstehen“, sagt Ruth Orzessek-Kruppa. „Dagegen kommen alte Immobilien, die man nicht umgestalten kann, unter Druck.“

Die Themen rund um moderne und qualitätsvolle Wohn- und Arbeitswelten werden die Zukunft prägen, ist Max Schultheis (CBRE) in diesem Zusammenhang überzeugt. Hier sieht er nachhaltige, mischgenutzte und innovative Quartiere als Lösung für die sich rasch ändernden Anforderungen. „Wenn es uns gelingt, attraktives urbanes Wohnen und Arbeiten enger mit guter Nahversorgung, Kitas, Schulen und innovativen Mobilitäts- und Freizeitangeboten zu verknüpfen, haben wir viel gewonnen.“

Beim Flächenbedarf in den Büros sieht Max Schultheis ein Zusammenspiel aus Bewegung und Gegenbewegung: „Derzeit werden viele Aktivitäten aus dem Büro ins Homeoffice verlegt – dadurch werden vorübergehend weniger Flächen benötigt. Andererseits sehen sich viele Mitarbeiter zurück zu der Gemeinsamkeit im Büro. Sie suchen die Arbeit im Team, den persönlichen Austausch, die Inspiration und die Identifikation mit dem Unternehmen – bei mehr räumlicher Distanz als bisher.“ Das Büro der Zukunft brauche daher neue Qualitäten, mehr Raum

für Flexibilität und Kollaboration. Dies führe zur Gegenbewegung, die den Flächenbedarf mittelfristig wieder nivelliere.

Geht der Trend in Richtung Homeoffice oder zurück ins Büro? Oder werden sich beide Arbeitsweisen halten? Das fragt sich auch Ariane Künster vom Liegenschaftsamt. „Für viele ist der Austausch im Büro wichtig, auch um ihre Karriere aufzubauen. Daher sind die Konzepte zukunftsfähig, die auf beide Trends reagieren können. Flexibilität ist gefragt.“ Aber selbst wenn mehr Menschen zu Hause arbeiten, werden Büroflächen insgesamt nicht geringer ausfallen, merkt Thomas Schüttken (Böcker Wohnimmobilien) an. „Es werden wohl weniger Mitarbeiter präsent sein, aber mehr Raum benötigt.“

Davon geht auch Matthias Spormann (Spormann Real Estate) aus: „Durch Homeoffice wird zwar der Aufenthalt in der Bürofläche seltener, aber die Menschen werden trotzdem in die Büros zurückkehren. Das Büro wird nach Corona nicht abgeschafft.“

Damit verblasst eine Frage, die zuletzt immer wieder gestellt wurde: Kann man Büroraum nicht in Wohnfläche umwandeln, die so dringend gebraucht wird? „Es gibt noch viele Bürostandorte aus den 70er und 80er Jahren, die durchaus spannende Flächenpotenziale bergen“, erklärt Stefan Dahlmanns (Instone Real Estate). „Allerdings ist die Um-

nutzung für den Wohnungsmarkt nicht immer einfach.“

„Wir werden einen Flächenrückgang erleben“, prognostiziert Alexander Schmitz (Interboden). „Aber er wird nicht dramatisch ausfallen. Das Arbeiten wird sicher auch neu organisiert werden, auch was den Austausch der Mitarbeiter angeht.“ Als spannend erachtet er die Frage: Was passiert mit dem Handel und mit den Innenstädten im Hinblick auf die Handelsflächen, die durch Online-Handel nicht mehr genutzt werden? „Damit werden sich die Städte beschäftigen müssen.“

Büronachfrage werde es immer geben, ist Stefan van Dick (Wilma Immobilien) überzeugt. „Gefragt sein wird ein Mix von Nutzungsformen, Büroflächen und Wohnen.“ Ob das günstiger ist als ein Neubau, müsse man aber hinterfragen. Pflege oder betreutes Wohnen könnte man sicher gut in Bürogebäuden realisieren. „Wir brauchen mehr Nachverdichtung und auch smarte, intelligente Lösungen für Gewerbeimmobilien“, sagt Holger Knille (Sparkasse Düsseldorf). „Denkbar ist auch ein Mix aus Wohnen und Arbeiten.“ Er hebt hervor: Der Einzelhandel müsse sich neu erfinden.

Zumindest innerstädtisch bleibt aber Wohnen weiter unter Druck. Viele Menschen werden es kaum finanzieren können, befürchtet Bernd Meier (Hüttig & Rompf). „Die Finanzierung muss in die Lebenssituation passen. Vor 20 Jahren hat man für den Rest seines Lebens gekauft. Da hat sich die Einstellung geändert. Heute will man sich nicht mehr für die nächsten 30 Jahre an einen Ort binden.“

Ein Thema wird die Zukunft noch intensiver beeinflussen als bislang: die energetische Gestaltung der Immobilie. Hier werde sich noch viel tun, betont Werner Fliescher (Haus und Grund). „Die CO₂-Bepreisung ist in der Immobilienwirtschaft noch nicht so richtig angekommen“, sagt Klaus Franken (Catella). Die „zweite Miete“, also die Nebenkosten, werde steigen. „Wir legen daher darauf Wert, neue Energiekonzepte zu entwickeln, um die Mieter vor dem Anstieg der Nebenkosten zu schützen.“ Bei Konzeptausschreibungen spiele das Thema Energie schon seit Jahren eine große Rolle, fügt Ariane Künster vom Liegenschaftsamt hinzu. „Energetische Standards werden auch künftig wichtig sein.“

Für mehr Nachhaltigkeit und Lebensqualität

Der Projektentwickler Frankonia Eurobau bietet seinen Kunden einzigartige und wertbeständige Immobilien in Toplagen.

(awe) Die Frankonia Eurobau AG hat ihren Ursprung in Nettetal. Das Team des Immobilienentwicklers kennt die Bedürfnisse der Wohnungsinteressenten in der Region rund um Düsseldorf. In der Rheinmetropole ist der Projektent-

wickler mit mehreren renommierten Objekten und der Vermarktungstochter Frankonia Immobiliengesellschaft mbH vertreten.

Der Sitz des Büros von Frankonia-Vertriebsleiter Stephan Bruns liegt im Andreas Quartier im Herzen Düsseldorfs. Das Stadtquartier mit dem imposanten Entrée vereint Wohnen und Arbeiten in einem beliebten Umfeld mit direkter Nähe zur Rheinpromenade sowie zu einer großen Auswahl an quartierseigener Gastronomie und umliegenden Kulturrein-

richtungen. Den Bewohnern der Eigentumswohnungen bieten Frankonia noch dazu ein exklusives Wohnkonzept mit umfassendem Concierge-Service, privater Parkanlage und weiteren Komfortmöglichkeiten.

Auf Kundenwunsch können die Wohnungen „löffelfertig“ eingerichtet werden. Für die Auswahl passender Kunstwerke steht den Käufern der haus-eigene „Art Concierge“ bei Bedarf beratend zur Seite. „Das Andreas Quartier liegt autark und zentral in einer der schönsten Ecken Düsseldorfs.

Derzeit sind nur noch wenige Wohneinheiten in verschiedenen Größen frei“, betont Bruns. „Die Käufer können zunächst von hoher Wertbeständigkeit durch hohe Ausführungsqualitäten und einem umfassenden und nachhaltigen Quartiers- sowie Servicekonzept profitieren.“ „Top-Lage und knapper Wohnraum in der Landeshauptstadt bieten darüber hinaus gute Aussichten auf hervorragende Wertentwicklung.“ Das gilt auch für die Wohnanlage Win Win im Medienhafen Düssel-

dorf. Der Name steht für den Charme dieses Standortes, der nun neben traditionellem Gewerbe und den besten Restaurants und Clubs der Stadt einzigartige Wohnmöglichkeiten bietet. „Es ist das bisher einzige Wohnprojekt im Medienhafen. Hier haben wir gerade noch zwölf Wohneinheiten frei“, so Bruns, der auch auf die Vorzüge der direkten Wasserlage, der Lounge-Bereiche, des Dachgartens und des weitläufigen Fitnessbereichs hinweist. Barrierefreier Zugang über einen eigenen Aufzug zum Fahrrad-

keller im Projekt Win Win und private Tiefgaragen runden das Portfolio bei beiden Objekten ab. Selbst an einen Hundewaschplatz wurde bei der Planung gedacht. Der Bedarf sei da und die Stadt bekomme zusätzlichen Wohnraum, ergänzt der Frankonia-Immobilienmanager. „Wir legen großen Wert auf eine positive Stadtentwicklung und schaffen mit unseren Projekten neuen, zusätzlichen Wohnraum, wo zuvor keiner war, mit dem Ziel, an diesen Orten höchste Wohn- und Lebensqualität zu schaffen.“



Ein Blick auf die Balkone zum Innenhof des Andreas Quartiers.



1 Baustart erfolgt: „Angerhof“ punktet als Rückzugsort zwischen Idylle und Urbanität

Ob Singles, Paare, junge Familien oder Senioren: Im „Angerhof“, einem Neubauprojekt im begehrten Düsseldorfer Norden, finden alle ein idyllisches Zuhause. 17 lichtdurchflutete Eigentumswohnungen und 8 Townhouses wurden als elegante Rückzugsorte für all jene konzipiert, die zeitgemäßen Wohnkomfort mit den Annehmlichkeiten des Stadtlebens und der Nähe zur Natur verbinden wollen. Die Eigentumswohnungen mit einer Größe von 57–115 m² und die Townhouses mit ca. 153–192 m² können ab Anfang 2022 bezogen werden und lassen an Komfort kaum Wünsche offen. Balkone, Terrassen und Loggien sowie helle Räume, eine Fußbodenheizung und Massivholzparkett empfangen die späteren Bewohner in stylischem Design. Gleichzeitig garantieren Tiefgaragen-Stellplätze (inkl. Vorrüstung für E-Mobilität) und der in der Nähe gelegene S-Bahn-Anschluss eine ideale Anbindung sowohl nach Düsseldorf als auch ins Ruhrgebiet. Der Baustart ist bereits erfolgt und die Nachfrage unverändert groß. Erste Einheiten sind bereits verkauft. Vor-Ort-Besichtigungen für die noch verfügbaren Objekte sind auch jetzt jederzeit möglich.

www.immobiliens-boecker.de, zuhause-im-angerhof.de



3 win win – THE ONE AND ONLY

Die beiden Stadtbild prägenden 60 Meter hohen win win-Tower (je 19 Etagen) sind der neue Blickfang im Düsseldorfer Medienhafen. Die künftigen Bewohner können in einzigartiger Wasserlage höchsten Wohnkomfort genießen. Neben dem umfassenden Concierge Service, steht den künftigen Bewohnern eine private Lounge (winwin-Club), ein weitläufiges Gym, hauseigene Gastronomie und eine private Tiefgarage zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der begrünte Dachgarten, mit Außenküche und großzügigen Sitzecken, der den Bewohnern zur Verfügung steht. In den Etagen 15–18 befinden sich die letzten 12 noch verfügbaren Wohneinheiten des Projektes, mit einmaligem Blick über die Stadt und den Rhein.

www.winwin-duesseldorf.de



2 Wohnen mit „Hinz & Kunz“: Wo jeder sich zuhause fühlt

Im Herzen Flingerns wächst mit „Hinz & Kunz“ ein neues Wohnbauprojekt. Hier entstehen 72 Eigentumswohnungen und vier Townhouses. Flingern steht für eine uneingeschränkte Willkommensatmosphäre, die der Projektentwickler UH-Invest aus München, u. a. bekannt durch das Stadthausprojekt „One Place to be“ nahe der Königsallee, nun in drei Baukörpern mit einer Gesamtwohnfläche von 4.800 m² aufgreift. Die Wohnungen verfügen über Größen von 27 bis 150 m². Die Fertigstellung ist für 2023 geplant. Das Wohnprojekt wird durch den Düsseldorfer Immobilienmakler Spormann Real Estate GmbH vertrieben.

www.hinzundkuzflingern.de



4 Dürfen wir vorstellen: VILIS Am Quellenbusch

Mitten im beliebten Stadtteil Gerresheim entstehen mit VILIS Am Quellenbusch 86 hochwertige Wohnungen für Singles, Paare, kleine und große Familien sowie Senioren. Alle Wohnungen werden im KfW-55 Standard errichtet und ein Teil der Wohnungen wird darüber hinaus preisgedämpft angeboten.

Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit 53 m² bis 122 m² sind barrierefrei, flexibel geplant und modern ausgestattet. Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung und viel Grün direkt vor der Haustür runden das Angebot ab.

Ein zentraler Quartiersplatz lädt zum Treffen und Verweilen ein. Zusätzlich bietet das Projekt eine eigene Quartiersapp: hierüber vernetzen sich die Bewohner und können auf zahlreiche Services, wie die quartierseigene Paketbox und haushaltsnahe Dienstleistungen, zugreifen.

Hier lässt es sich wohlfühlen!

www.vilis-wohnen.de



5 Das Andreas Quartier – im Herzen von Düsseldorf

Zwischen Rheinufer und Königsallee befindet sich das Andreas Quartier. Eine Oase inmitten der Stadt!

Das 5* Stadtquartier zeichnet sich durch das historische, repräsentative Entrée des ehemaligen Amtsgerichts von Düsseldorf aus und bietet seinen Bewohnern höchsten Wohnkomfort. Hochwertige Materialien, lichtdurchflutete Räume, komfortable Balkone und Terrassen, eine private Tiefgarage und ein dezentes Sicherheitskonzept tragen dazu bei. Der Concierge Service wird durch das „The Wellem“ Luxus Boutique Hotel der Hyatt Unbound Collection erbracht und trägt zu einem einzigartigen Wohnkomfort bei. Genießen Sie Ruhe und Leben inmitten der Stadt.

www.andreas-quartier.de




Hüttig & Rompf

Genau Ihr Baufinanzierer

- bei Ihnen vor Ort.

www.huettig-rompf.de/duesseldorf



Jeder Immobilienkauf ist anders.

Bei Hüttig & Rompf beraten wir Sie deshalb ganz individuell und persönlich. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Eine Finanzierung zu besten Konditionen, die genau zu Ihnen passt.

Hüttig & Rompf AG
 Filiale Düsseldorf | Jägerhofstraße 19-20 | 40479 Düsseldorf
 T: 0221-687 74 70 | E: duesseldorf@huettig-rompf.de

www.huettig-rompf.de



6 Früher Brachfläche, heute FREIRAUM

Als im Herbst 2012 neuer Schwung in die Diskussion rund um die Zukunft des ehemaligen Industriegeländes der SMS Schloemann-Siemag AG kam, sprachen sich die Bilker Bezirksvertreter für die Planung eines innerstädtischen Wohngebiets mit bestmöglicher städte-, freiraumplanerischer und architektonischer Konzeption aus.

Unter Einsatz von weit über 100 Millionen Euro hat WILMA die Herausforderung der vollständigen Revitalisierung der Gewerbebrache angenommen, als Investor, Projektentwickler, Erschließungs- und Bauträger. Die Konversion in das Wohngebiet mit 218 Wohnungen und 51 Stadthäusern ist heute schon mehr als sichtbar, das Quartier bereits belebt: mit neuem SWD-Bürogebäude, öffentlich geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen sowie neuer Kita. Alle bis 2023 noch entstehenden Einheiten sind bereits verkauft.

www.wilma.de

Düsseldorfer Immobilienprojekte



Duisburg

Ratingen

Mettmann

Dicker Turm

1

Erkrath

7

Rennbahn

4

8

Hilden

Flughafen

9

Schauspielhaus

2

Schadow-Arkaden

Unterbacher See

Elbsee

Menzelsee

Langenfeld

Krefeld

Meerbusch

Kö-Bogen II

Hauptbahnhof

Schloss Eller

Schloss Benrath

Tonhalle

Altes Rathaus

5

Kö-Graben

Heinrich-Heine-Universität

Schloss Garath

Monheim

Rheinturm

3

6

Neuss

Dormagen

Gehry Bauten und Hafen



7 Wohnraum für Jedermann – das bieten die Düssel-Terrassen

Die Wohnungen sind für eine breite Zielgruppe ausgelegt, sie richten sich an Jung und Alt, an Singles, Paare und Familien. Vom kompakten 1-Raum-Studio über die geräumige 5-Zimmer-Wohnung bis zum Reihenhaus werden alle Wohnungstypen angeboten.

Es entstehen sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen sowie Wohnungen für Senioren und behinderte Menschen. Damit erwächst mit den Düssel-Terrassen ein lebendiges und durchmischtes Wohnquartier.

Zentrales Element wird die „Grüne Mitte“ sein. Die blühende Freiraum- und Freizeitlandschaft mit ihren locker gesetzten Obstbäumen, größeren Gehölzpflanzungen und Sitzstufen macht die „Grüne Mitte“ zum zentralen Treffpunkt für alle Erkrätherinnen und Erkräther.

www.duessel-terrassen.de



8 Wohnen im Hochfeld: Wie das Viertel, so das Quartier

Unterbach zählt als „grüne Seele Düsseldorfs“ zu einem der lebenswertesten Viertel der Landeshauptstadt. Nun gewinnt der beliebte Stadtteil mit einem neuen Quartiersprojekt des deutschlandweit aktiven Wohnentwicklers Instone Real Estate zusätzlich an Lebensqualität.

Die 45 Eigentumswohnungen inklusive Tiefgaragenplätze und 16 Reihenhäuser der Scholle 1 befinden sich aktuell im Vertrieb. Das Neubauprojekt ist durch eine hochwertige Ausstattung, den vielfältigen Wohnungsmix mit Wohnflächen von 42 bis 196 m², die unmittelbare Nähe zum Unterbacher See und eine quartiers eigene Kita gekennzeichnet. Inmitten einer pulsierenden Metropolregion gelingt es dem lebendigen Quartier so durch klare Strukturen, helle Farben und zahlreiche Grünflächen, den Charme und Gemeinschaftsgedanken des naturnahen Stadtteils kompromisslos zu spiegeln. „Wohnen im Hochfeld“ steht somit, wie Unterbach selbst, für die perfekte Symbiose aus nachbarschaftlicher Idylle und urbanem Stadtleben.

www.wohnenimhochfeld.de



9 Smart Office: Innovatives Arbeiten in der Airport City Düsseldorf

Zahlreiche internationale Großkonzerne sind inzwischen in der Düsseldorfer Airport City beheimatet. Mit dem „Smart Office“ wird aktuell ein neues modernes Bürogebäude auf einem knapp 10.000 Quadratmeter großen Grundstück entwickelt. Das Smart Office steht für innovative Arbeitswelten, flexibel umsetzbar von Open-Space- oder Kombi-Zonen bis hin zu Einzel- und Gruppenbüros auf rund 14.400 Quadratmetern Büromietfläche. Gleichzeitig bietet das Smart Office ein Höchstmaß an Energieeffizienz und ist mit dem DGNB-Label in Gold vorzertifiziert sowie mit dem WiredScore-Label in Gold zertifiziert.

Die Fertigstellung des Bürokomplexes in der Klaus-Bungert-Straße ist für Mitte nächsten Jahres geplant. Bereits jetzt sind rund 80 Prozent der Büromietfläche langfristig vermietet. Damit können aktuell noch rund 3.000 Quadratmeter Büroflächen angemietet werden.

Realisiert wird das Projekt im Rahmen eines Joint Ventures zwischen der bema Gruppe und der ABG Real Estate Group. Der internationale Immobiliendienstleister CBRE war bei zwei Anmietungen vermittelnd tätig. www.cbre.de

IMMOBILIEN - WIR MACHEN DAS.

Als integrierter Immobiliendienstleister bietet CBRE Lösungen aus einer Hand.

Rund um den Lebenszyklus Ihrer Immobilie. Über alle Nutzungsarten hinweg. Für das Beste aus Markt und Machbarkeit.

Dabei bündeln wir unser globales Know-how für lokale Projekte und gestalten die urbane Welt von morgen.

www.cbre.de **CBRE**

Vertrauen ist einfach.

Wenn der Finanzpartner als größter Immobilienfinanzierer mit lokalem Know-How den Traum vom Eigenheim möglich macht.

Sichern Sie sich jetzt unseren Top-Zinssatz.

Wir verkaufen auch Ihre Immobilie – Sie müssen sich um nichts kümmern.

Sprechen Sie uns an:

- in Ihrer Filiale
- per Telefon 0211 878-4488
- per E-Mail: immobilien@sskduesseldorf.de

Stadtparkasse Düsseldorf

Düsseldorf und Umland wachsen zusammen

Neue Trends wie etwa der Online-Einkauf beeinflussen nicht nur die Gestaltung von Immobilien und Märkten. Sie können Auswirkungen auf die gesamte Gestalt einer Region haben. Was ist hier zu erwarten?

VON JÜRGEN GROSCHE
UND CHRISTIAN HENSEN

Große Wellen hat in Düsseldorf die Schließung des Kaufhofs am Wehrhahn geschlagen. Auch wenn der Einzelhandel in der Stadt stark ist, haben viele darin ein Signal gesehen. Klaus Franken (Catella Project Management) sagt sogar: „Die Innenstadt muss sich neu erfinden.“ Im Einzelhandel beobachtet man schon länger, dass große Warenhäuser vom Markt gehen. „Für Immobilienbesitzer entsteht hier ein erheblicher Abschreibungsbedarf. Das ist ein schmerzlicher Prozess.“ Andererseits ist es eine große Chance, für innerstädtische Flächen neue Nutzungen zu integrieren. „Die zukunftsfähige City verknüpft Handel und Gastronomie im EG und vielfältigen Funktionen in den Obergeschossen, wo Wohnen, Kultur, Dienstleistungen, etc. Platz finden – nur zum Einkaufen kommt keiner mehr in die City.“

Am Wehrhahn habe es schon länger Strukturprobleme gegeben, sagt Ruth Orzessek-Kruppa (Planungsamt Stadt Düsseldorf). „Der Standort hat aber viele Potenziale auch für eine gemischte Nutzung. Die tun sich jetzt auf.“ Das sieht Max Schultheis (CBRE) ähnlich: „Hier eröffnet sich jetzt die

Chance, qualitativ hochwertige Quartiere zu entwickeln. Da deren Umsetzung jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, sollten hier adäquate, zu Düsseldorf passende Zwischennutzungen ermöglicht werden.“ Es sollte aber nicht irgendeine Zwischennutzung sein. Sie solle qualitativ hochwertig ausfallen, fügt Ariane Künster (Liegenchaftsamt Stadt Düsseldorf) hinzu.

„Es besteht jetzt die Chance, die Innenstädte attraktiver zu machen“, fasst Werner Fliescher (Haus und Grund) zusammen. „Aber wer viel investiert, braucht eine gewisse Miete. Andererseits ist es eine hohe Miete schlecht für die Stadtentwicklung.“ Immerhin stehen die Stadt im Vergleich zu anderen Kommunen gut da. „Es gelingt der Stadt, Wohnen und Gewerbe intelligent zu verbinden und die Innenstadt attraktiv zu gestalten.“ Allerdings hat Fliescher den Eindruck, dass durch den Trend zu Homeoffice Wohnraum im Umland attraktiver wird.

Damit wendet sich die Diskussion einem grundsätzlichen Thema zu: Wie sieht das Verhältnis der Stadt zur Umgebung aus? „Der Markt Düsseldorf umfasst die Metropolregion“, definiert Klaus Franken. „Das Umland gehört dazu. Wichtig ist die Anbindung. Die



Immer mehr Menschen zieht es ins Düsseldorfer Umland, wie etwa in den Rhein-Kreis Neuss. Hier zu sehen der Neusser Hafen. Der Effekt: Auch hier ziehen die Preise spürbar an. FOTO: JANA BAUCH

Catella Projekte mit rund 4000 Neubauwohnungen befinden sich entlang der S8, in Düsseldorf, Erkrath und Mönchengladbach.

Düsseldorf sollte sich ohnehin stärker im Kontext der Rhein-Ruhr Region verstehen, meint Max Schultheis (CBRE). International werde Düsseldorf nicht nur als einzelne Stadt wahrgenommen, sondern als der wirtschaftliche und politische Mittelpunkt der Rhein-Ruhr-Region, quasi als das zentrale Gelenk zwischen Rheinschiene und Ruhrgebiet.

Hier gilt es die schlummernden Potentiale in der Zusammenarbeit mit den Nachbarstädten intensiver zu heben.

„Wir beobachten schon seit geraumer Zeit, dass das Umland interessanter wird. So rückt zum Beispiel der Duisburger Süden in den Fokus“, stellt Thomas Schüttken (Böcker Wohnimmobilien) fest. Welche Rolle spielt dabei der neue Trend zum Homeoffice? Die Hemmschwelle, ins Umland zu ziehen, werde niedriger werden, wenn durch Homeoffice die Menschen weniger

pendeln müssen, mutmaßt Alexander Schmitz (Interboden). Konsequenz: „Dadurch werden die Preise im Umland noch weiter steigen. Wohnen in Düsseldorf wird zunehmend zum Luxusgut.“ Was die Grundstückspreise angeht, habe Corona leider keine Vernunft in den Markt gebracht. „Der politische Druck auf preisgedämpftes Wohnen führt zudem dazu, dass die freifinanzierten Wohnungen immer teurer werden müssen, weil die Grundstückspreise trotz Handlungskonzept Woh-

nen nicht sinken.“ Das Homeoffice werde nicht zu großen Verschiebungen führen, meint Werner Fliescher indes. „Deswegen ziehen die Menschen nicht ins Umland.“ Eher sind es die Preise, wie Stefan von Dick (Wilma Immobilien) anmerkt: „Wir beobachten in den vergangenen zwei bis drei Jahren, dass die Kunden weiter ins Umland ziehen, wenn sie in Düsseldorf nichts finden. Die Finanzierbarkeit steht hier immer an erster Stelle. Der Effekt könnte sich durch Corona noch verstärken. Viele Menschen können sich teure Einfamilienhäuser in Stadtlage nicht mehr leisten. Für die müssen wir neue Produkte schaffen.“ Die Bereitschaft, ins Umland zu ziehen, sieht Stefan Dahlmanns (Instone Real Estate) nicht als Nachteil. „Wichtig ist aber auch die Nachverdichtung und Flächenaktivierung in den Zentren sowie eine stärkere Verknüpfung mit dem Umland. Das bietet die große Chance, dass das Umland gewinnen kann und die Region in Gänze gestärkt wird.“ Mönchengladbach gebe hier ein gutes Beispiel. „Die Stadt hat die Zeichen der Zeit erkannt, die Entwicklung der letzten Jahre ist schon beeindruckend.“ Allerdings werden Immobilien auch rund um Düsseldorf teurer, wie Bernd Meier (Hüttig &

Rompf) feststellt: „Wir haben jetzt schon eine starke Preisentwicklung im Umland.“ In seiner Heimatstadt Dormagen sei die Preisentwicklung immens. Selbst in kleinen Nachbardörfern schießen die Preise nach oben. „Am Ende entscheidet immer das Portemonnaie, was man sich leisten kann. Fest steht: Es wird auch in Zukunft nicht mehr günstiger werden.“

Holger Knille (Stadtparkasse Düsseldorf) spürt ebenfalls auch auf Finanzierseite, dass der Düsseldorfer Speckgürtel und das Umland immer stärker nachgefragt werden. „Für die Zukunft werden kleinere Immobilien mit intelligenten Zuschnitten und Nutzungskonzepten immer wichtiger. Wir müssen uns auch mit dem Altbestand beschäftigen. Der Großteil der Düsseldorfer Wohnimmobilien im Altbestand wurde vor 1978 gebaut. Das ist auch ein großer und spannender Markt.“ Die Attraktivität der Metropolen werde indes nicht einbrechen, ist Stefan Dahlmanns überzeugt. „Aber wir sollten uns nicht mehr nur auf die Kernstädte fokussieren, sondern stärker die Regionen in den Blick nehmen und vernetzen und damit die entscheidenden Weichen für eine positive Entwicklung stellen.“

„Herausforderungen gemeinsam bewältigen“

Welchen Einfluss hat die Politik auf die Immobilienmärkte, und welche Impulse erwarten die Experten vom Wechsel im Düsseldorfer Rathaus?

(jgr/hens) In Düsseldorf wird es immer enger. „Prognosen deuten darauf hin, dass die Einwohnerzahl Düsseldorfs bis 2040 auf über 700.000 steigen wird“, berichtet Thomas Schüttken (Böcker Wohnimmobilien). Doch der neue Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller habe bereits gefragt: Müssen alle in Düsseldorf wohnen? Wollen sie das überhaupt? „Um den Blick zu weiten, müssten allerdings die umliegenden Kommunen mit einbezogen und der öffentliche Nahverkehr sowie Park & Ride-Plätze ausgebaut werden“, gibt Schüttken zu bedenken.

„Wir müssen uns viel stärker als Ballungsraum begreifen“, fügt Alexander Schmitz (Interboden) hinzu, „da stehen Land und Bund gemeinsam in der Verantwortung, um vor allem die Mobilität zu verbessern. Dann müssen auch nicht alle in der Innenstadt wohnen. Es wird zu stark auf die Partikularinteressen der einzelnen Kommunen geschaut.“

„Leider gibt es in Düsseldorf einige große und bedeutende Areale, bei denen die sonst übliche Dynamik unserer Stadt ins Stocken geraten ist. Dies sind quasi die wunden Punkte der Stadtentwicklung“, meint Max Schultheis (CBRE). „Hier wünschen wir uns einen Roundtable, an dem sich Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Bürger zusammenschließen, um den Karren wieder flott zu machen.“

Auch Nachhaltigkeit und Umweltschutz rücken auch für die Immobilien immer stärker in den Fokus. Schultheis spricht damit ein Thema an, das vor der OB-Wahl zu vielen kontroversen Diskussionen führte: „Die Umweltpuren haben nur unnötige Konfrontation erzeugt. Die Herausforderungen können wir jedoch nur gemeinsam lösen. Man sollte zum Beispiel darüber nachdenken, wie der öffentliche Nahverkehr flexibler gestaltet werden kann, damit er zu einer noch attraktiveren Al-

ternative zum Individualverkehr wird.“

„Wir plädieren für eine harmonische, zukunftsorientierte Stadtentwicklung im Dialog“, sagt Werner Fliescher (Haus und Grund). „Die Umweltpuren haben gezeigt, wie man es falsch machen kann.“ Brauchbare Lösungen finde man nur gemeinsam. Fliescher lenkt den Blick auf ein weiteres Thema, das auch politisch bearbeitet werden müsse: „Die Düsseldorfer Innenstadt ist ein Highlight. Wenn man sie weiter fördert, trägt das dazu bei, ein Aussterben zu verhindern. Der Wehrhahn kann hierbei ein Leuchtturm werden.“

Klaus Franken (Catella Project Management) sieht die Stadt insgesamt gut aufgestellt: „Düsseldorf hat eine stabile, kontinuierlich leistungsfähige Verwaltung und damit eine gute Zukunftsperspektive. Oberbürgermeister Keller kann hier noch zusätzlich Akzente setzen; die Branche ist bereit, einen ausgeprägteren

Dialog zu führen.“ Mit Blick aufs Wohnen sei allerdings ein Umdenken angebracht: „Die frühere Zielvorgabe, 3000 Wohnungen im Jahr auf den Markt zu bringen, hat dazu geführt, dass manche Investoren mein-

„Wir haben keine Angst vor Vorgaben der Stadt, aber wir würden uns einen stärkeren Dialog mit der Politik wünschen“

ten, die Stadt unter Druck setzen zu können. Hier muss sich die Stadt wehren.“

Wohnen und Gewerbe dürfe dabei nicht gegeneinander ausgespielt werden, ist Ruth Orzessek-Kruppa (Planungsamt Stadt Düsseldorf) überzeugt: „Es ist wichtig, dass es in der Stadt einen Ausgleich gibt.“ Das hätten eindrücklich Entwicklungen während der Pandemie gezeigt: Manche

Marktteilnehmer hatten schon auf Gewerbeflächen spekuliert, die zum Beispiel vom WC-Papier-Hersteller Hakle oder der Papierfabrik Julius Schulte genutzt werden. Sie stellt den Karton für die Rollen her, auf denen WC-Papier aufgerollt wird. „In der Krise zeigte sich, dass es schon gut ist, am Ort auch Produktionsbetriebe zu haben“, sagt Orzessek-Kruppa. „Wir hatten schon zuvor die Gewerbe-Kernzonen gesichert. Jetzt sind wir froh darüber.“

Einen Wunsch haben die Immobilienexperten aber an die Stadt: „Die Baubehörden müssen personell gestärkt werden“, sagt Matthias Spormann (Spormann Real Estate). „Denn die langen Wartezeiten für Baugenehmigungen sind nicht gerade motivationsfördernd für Projektentwickler.“ Die angespannte Lage im kommunalen Wohnungsbau werde sich indes mit der neuen Stadtspitze nicht ändern, vermutet Holger Knille, (Stadtparkasse Düsseldorf). „Die Leute suchen oder

verkaufen, egal wer gerade an der Spitze der Stadt ist.“ Eine weitere Empfehlung: „Kommunale Flächen sollte die Stadt nicht mehr zum Maximalpreis vergeben, sondern Faktoren wie Nutzungskonzept, Architektur, Städtebau oder Mietpreis berücksichtigen“, sagt Stefan Dahlmanns (Instone Real Estate). „Wir stellen uns auch gerne diesem Wettbewerb.“ Außerdem sollten die politischen Weichenstellung im Dialog mit der Immobilienwirtschaft einem unmittelbaren „Praxis-Check“ unterzogen werden. „Wenn die Politik auf der einen Seite ambitionierte Ziele beispielsweise zum Thema des bezahlbaren Wohnraums ausgibt, muss sie auf der anderen Seite auch die entsprechenden Voraussetzungen schaffen.“

Stefan von Dick (Wilma Immobilien) bricht dabei eine Lanze für die Stadt. In Düsseldorf habe die Zusammenarbeit mit der Verwaltung „wirklich gut funktioniert. Hier arbeitet

man sehr lösungsorientiert und vernünftig“. Das sei in anderen Städten ganz anders. „Investoren brauchen stabile Rahmenbedingungen“, betont von Dick. Lange Planverfahren, währenddessen sich viele Anforderungen ändern können, stünden den Projekten oft im Weg.

Ob das Baulandmobilisierungsgesetz Kommunen ein schärferes Mittel in die Hand gibt, um kommunale Vorkaufrechte zu nutzen, bleibe indes abzuwarten, meint Alexander Schmitz (Interboden). „Wir haben keine Angst vor Konzeptvorgaben. Wir würden uns aber einen stärkeren Dialog mit der Politik wünschen.“

Bernd Meier (Hüttig & Rompf) bringt finanzielle Aspekte ins Spiel: „Die Grunderwerbssteuer ist natürlich eine gute Einnahmequelle. Aber die Kommunen sollten Flächen günstiger zur Verfügung stellen, dann könnte auch das Bauen und damit der Wohnraum günstiger werden.“

Schulterschluss für eine lebenswerte Stadt

Vielleicht vermissen die Düsseldorfer das gesellige Beisammensein in ihrer Stadt aktuell noch ein wenig stärker als die Bewohner anderer deutscher Metropolen. Schließlich gilt die Düsseldorfer Altstadt als „längste Theke der Welt“ – und die Belebtheit der Ratinger Straße selbst am Vormittag des 24. Dezember ist in ganz Deutschland einzigartig.

Damit dieses spezielle Lebensgefühl und die Urbanität Düsseldorfs (abgesehen von den gegenwärtigen Einschränkungen) auch den zukünftigen Generationen zuteilwerden kann, müssen jedoch die richtigen Immobilien entwi-

ckelt werden. Zu einer lebenswerten Stadt gehören vielseitige Quartiere, die in direkter Nachbarschaft sowohl Wohnungen in sämtlichen Preisklassen als auch attraktive Büroarbeitsplätze bieten. Das Ziel solcher Entwicklungen: Eine ideale Durchmischung von Menschen verschiedener sozialer und kultureller Hintergründe sowie unterschiedlicher Generationen zu ermöglichen. Abgerundet wird dies durch vielfältige Gastronomie, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten sowie ausreichend Grün zur Erholung.

Zahlreiche historisch gewachsene Quartiere machen



Prof. Dr. Alexander von Erdély, CEO bei CBRE Deutschland

in Düsseldorf bereits vor, wie es richtig geht: Die Carlstadt genauso wie Flingern-Nord, Unterbilk, Oberkassel oder



Georg Hölz, Head of Investment Düsseldorf/Köln

auch – etwas weiter vom Zentrum entfernt – Kaiserswerth. In diesen Quartieren treffen Wohnen und Gewerbe, Tradi-

tion und moderne Architektur zusammen. Und obwohl der Fokus bei Projektentwicklungen auf der Schaffung von Wohnraum liegen muss, haben Projekte wie Grafental oder die Gartenstadt Reitzenstein bislang nicht alle Potenziale eines vielseitig durchmischten Quartiers verwirklicht. Andere Entwicklungsgebiete mit idealen Standortvoraussetzungen liegen hingegen seit Längerem brach. Bleibt zu hoffen, dass die Versäumnisse nicht bei den noch ausstehenden, vielversprechenden Entwicklungsgebieten wie Grand Central, Glasmacherviertel oder dem Vogelsanger Weg wieder-

holt werden. Für erfolgreiche Quartiersentwicklungen ist vor allem eines nötig: ein enger Schulterschluss zwischen der Stadt, den ortsansässigen Unternehmen und den Vertretern der privaten Immobilienwirtschaft. So kann sichergestellt werden, dass bei Immobilienentwicklungen nicht von Projekt zu Projekt gedacht wird, sondern das gemeinsame Ziel lebendiger Stadtquartiere im Fokus des Handelns steht.

Verfasst von Prof. Dr. Alexander von Erdély, CEO, und Georg Hölz, Head of Investment Düsseldorf/Köln, bei CBRE Deutschland.

Impressum

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zülpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf
Geschäftsführer: Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortl. Anzeigen)
Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zülpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf
Anzeigen: Leitung: Benjamin Müller-Driemer, Kontakt: Arnd Böhrner, Telefon 0211 505 2894, Immobilienmarkt@rheinische-post.de
Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Jürgen Grosche, Christian Hensen
Kontakt: 0211 528018-0, redaktion@rheinland-presse.de
Moderation: José Macias

Die Anbieter im Überblick

www.duessel-terrassen.de
 ... einfach Wohlfühlen in Erkrath ...
 Das Quartier mit „Grüner Mitte“ ...
 Aktiver Beitrag zum Klimaschutz ...
 zertifiziert als „Klimaschutzsiedlung“ ... Wohnraum für Jedermann ...
 ... alternative Mobilitätsangebote ...




Wohnen im Hochfeld.
 Leben in Düsseldorf-Unterbach.

GEMEINSCHAFTLICH. LEBENDIG. NATÜRLICH.

Jetzt beraten lassen.

- Eigentumswohnungen und Reihenhäuser
- Hochwertige Ausstattung
- Persönlich und nachbarschaftlich durchdacht
- Sehr gute Anbindungen ins Umland

INSTONE REAL ESTATE

www.wohnenimhochfeld.de
 kontakt@wohnenimhochfeld.de
 Tel.: +49 211 54560122

Modern. Mit viel Platz. Im Grünen. Bezahlbar.

VILIS
 Am Quellenbusch

vilis-wohnen.de



Zeit ist Geld! Auch beim Immobilienverkauf.

Unser Know-How für Ihren Vermarktungserfolg. Schnell, sicher und zu den besten Marktbedingungen. Dank unserer umfassenden Erfahrung auf dem Immobilienmarkt in und um Düsseldorf können wir gewährleisten, dass wir Ihre Immobilie effizient und zum besten Preis vermarkten.

0211 418488-0
 info@immobilien-boecker.de

BÖCKER
 IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



AO ANDREAS QUARTIER

Eigentumswohnungen
 mit 5-Sterne-Quartierservice

Ihre Stadtoase im Herzen Düsseldorfs

- ★ Großzügiges Raumgefühl
- ★ Diskretes Sicherheitskonzept
- ★ Weitläufige Loungebereiche
- ★ Private Parkanlage
- ★ Concierge Service

Tel. 0211 - 86 32 300
www.andreas-quartier.de

FRANKONIA
 FRANKONIA Immobilienentwicklung GmbH, Mühlenstraße 305, 40221 Düsseldorf



Eigentumswohnungen im Medienhafen
LEBEN MIT BESTER AUSSICHT

- Verkaufsfläche ab ca. 73 m²
- Wohnungen in Etage 15 bis 18
- Dachterrasse mit Outdoor-Küche
- Hauseigene Gastronomien
- Concierge Service
- Privates Gym
- Club Lounge

bereits 95% verkauft

0211 - 86 32 300
www.winwin-duesseldorf.de

Kaufpreis ab 1.220.000 €

FRANKONIA
 FRANKONIA Immobilienentwicklung GmbH, Speditionstraße 4-8, 40221 Düsseldorf



Hinz & Kunz

uh EIN PROJEKT DER UH-INVEST GMBH
www.hinzundkunzflingern.de

S BERATUNG UND VERKAUF
 SPORMANN REAL ESTATE GMBH
0211 / 94 19 39 29
info@spormann-realestate.com

Dein Wohnglück in Flingern.



GRUNDSTÜCKE GESUCHT!

Damit wir Neues für Sie bauen können.

Telefon: 02102 156-0
info@wilma.de
www.wilma.de

Wilma



Haus & Grund
 Düsseldorf und Umgebung

Eigentum · Schutz · Gemeinschaft

Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum
www.hausundgrunddf.de
 Telefon: 0211-169 05 91




Ihre Vorteile als Mitglied:

- kostenfreie Beratung
- attraktive Sonderkonditionen
- rechtssichere Mietverträge
- ...und vieles mehr

Werden Sie jetzt Mitglied einer starken Interessengemeinschaft.