

DÜSSELDORFER IMMOBILIENPROJEKTE

BRANCHENEXPERTEN DISKUTIERTEN ÜBER DIE AKTUELLE MARKTLAGE



Endlich wieder live vor Ort: Im RP-Haus in Heerdt trafen sich Experten der Immobilienbranche, um gemeinsam über den Düsseldorfer Wohnungsmarkt zu diskutieren.

FOTO: ANNE ORTHEN

„Die Verunsicherung auf dem Markt ist groß“

Inflation, hohe Baukosten, Lieferengpässe, Bürokratie - eine ganze Reihe von Unwägbarkeiten bestimmen die aktuelle Diskussion. Auch wenn der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleibt, sehen die Branchenexperten beim Roundtable der RP keinen Grund zur Panik.

VON CHRISTIAN HENSEN

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Düsseldorf ist ungebrochen hoch, das Angebot ist denkbar knapp. Diese Kombination treibt die Marktpreise seit Jahren nach oben. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand sind hier im vergangenen Jahr so stark gestiegen wie in keiner anderen deutschen Großstadt. Aus dem Postbank Wohnatlas geht ein Plus von 15,3 Prozent hervor. Einen Zuwachs im zweistelligen Prozentbereich haben sonst nur Hamburg und Köln zu verzeichnen. 2020 lag die Teuerung noch bei 9,4 Prozent, 2019 bei 7,8 Prozent. Bei den absoluten Quadratmeterpreisen kommt Düsseldorf im Vergleich allerdings mit 5361 Euro nur auf Platz fünf, knapp vor Stuttgart und Köln. München liegt mit weitem Abstand vorn (9732 Euro pro Quadratmeter), es folgen Frankfurt am Main (6586) vor Hamburg (6489) und Berlin (5528). Ein geringes Angebot, hohe Baukosten, Materialknappheit und strenge Bauvorschriften werden die Marktpreise auch weiterhin in die Höhe treiben. Darüber sind sich die Teilnehmer am Runden Tisch, „Düsseldorfer Immobilienprojekte“ im Konferenzzentrum der Rheinischen Post einig. Die Analysen der Experten sprechen eine klare Sprache. Thomas Trendelkamp, Leiter Projektentwicklung Düsseldorf der BPD Immobilienentwicklung GmbH, beobachtet eine große Verunsicherung am Markt. Derzeit realisiert BPD in Unterbilk das Projekt „Dach-

garten Unterbilk“ mit 133 Eigentumswohnungen. „Entscheidend sind Faktoren wie Kostensicherheit und Bauzeit, was durch Materialknappheit erschwert wird. Unsere Kunden kriegen das sehr genau mit. Sie beobachten die steigenden Kosten und wollen gerade deshalb einen verlässlichen Partner an ihrer Seite“, sagt er. Immer mehr Interessenten richten laut Trendelkamp ihren Fokus zudem verstärkt auf das Umland mit Städten wie Willich oder Meerbusch. **Vorteil im Rheinland** Klaus Franken, geschäftsführender Gesellschafter der Catella Project Management GmbH, betont: „Inflation, unsichere Baupreise, Lieferengpässe – eine ganze Reihe von Unwägbarkeiten bestimmen die aktuelle Diskussion. Aber der Immobilienmarkt reagiert nicht hektisch wie die Börse und ist langfristig ausgerichtet.“ Es gebe keinen Grund, in Panik zu verfallen. Er erinnert: „Wir haben einen großen Vorteil im Rheinland: Die Mieten sind langsamer gestiegen als die Löhne. Wir sind also nicht in einer Wohnungsnot. Das ist in Berlin oder München schon anders.“ Catella habe sich entsprechend neu aufgestellt und verfolge das Konzept „Bauen an der Schiene“. „Wir verdichten an den Bahnhöfen, damit Mieter zum Beispiel in 20 Minuten in Düsseldorf sein können, sich aber zugleich die Kosten für das Zweitauto sparen.“ Man müsse Düsseldorf größer denken, so Franken: „Wir

müssen zur Kenntnis nehmen: Mönchengladbach oder Erkrath sind Teil des Düsseldorfer Marktes. Dort habe ich zudem viel mehr Grünflächen als in Düsseldorf. Das heißt, jenseits der Stadtgrenze kann ich für weniger Geld mehr Platz bekommen.“ Holger Knille, Leiter Immobilienfinanzierungen der Stadtparkasse Düsseldorf, findet ebenfalls optimistische Töne: „Wir haben den Vorteil, dass wir hier im Rheinland in einer großen Region leben, in der es durchaus auch erschwinglichen Wohnraum gibt, der nicht überbeuert ist, sowohl im Neubau als auch bei Bestandsimmobilien. Insbesondere das Düsseldorfer Umland gewinnt hier weiter an Attraktivität.“ **Neue Entwicklungen** Der vermehrte Umzug ins Umland wurde vor allem durch Corona befeuert, sagt Thomas Schüttken, Geschäftsführer der Böcker-Wohnimmobilien GmbH, und erläutert: „Durch Homeoffice können Menschen längere Wege zur Arbeit in Kauf nehmen, wenn sie seltener ins Büro fahren müssen. Auch das Bedürfnis nach mehr Platz oder mehr Geld ins Wohnen zu investieren, ist deutlich spürbar.“ Was die Preise insbesondere für Düsseldorf angeht, müsse man sich jedoch keine Illusionen machen. „Natürlich werden sie weiter steigen, weil die Nachfrage weiterhin extrem hoch ist und zu wenig gebaut wird. Trotzdem wird der Erwerb in Düsseldorf möglich bleiben.“ Allerdings müsse das Land die Eigentü-

mer vor allem bei der Grunderwerbsteuer entlasten. Eine interessante Beobachtung hat in dem Zusammenhang Matthias Spormann gemacht. Der Geschäftsführer der Spormann Real Estate GmbH berichtet von einer zunehmenden Bereitschaft, auch eine Wohnung außerhalb der Stadt zu akzeptieren, wie in Willich zum Beispiel. „Es gibt aber auch innerhalb Düsseldorfs Stadtteile, die noch nicht so stark nachgefragt, aber durchaus auch interessant sind wie etwa Benrath, Wersten oder Eller. Die Entfernungen zum Stadtzentrum sind, verglichen mit den Verhältnissen in Hamburg oder München, minimal. Aber der Standort außerhalb hat natürlich nicht die kulturelle oder gastronomische Vielfalt wie die Düsseldorfer City. Dies ist sicherlich einer der Gründe, warum unser Projekt „Hinz&Kunz“ in Flingern so stark nachgefragt wird.“ Für Stefanie Anna Adams, Geschäftsführerin der Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH, hat das klassische Stadtzentrum ohnehin an Bedeutung verloren. „Wer fährt von uns freiwillig samstags in die Innenstadt? Die Stadtteile sind meist alle selbst sehr attraktiv geworden“, sagt sie. Für das alltägliche Leben brauche man schlichtweg nicht mehr in die Stadt zu fahren. Auch Büro- und Wohnquartiere würden immer stärker gemischt. Klaus Franken führt in dem Zusammenhang das Thema Mobilität ins Feld – „die zweitgrößte Ausgabenposition privater Haushalte“. Die Mehrkosten fürs Wohnen ließen sich

hier wieder einfangen: „Wenn wir es schaffen, dass eine Familie das zweite Auto abschaffen kann, ist die Miete locker zu bezahlen.“ Die Vollkosten eines VW Golf betragen laut ADAC rund 500 Euro im Monat – vom Nettoeinkommen, rechnet er vor. „Wir setzen deshalb in unseren Projekten auf ÖPNV und Sharing-Angebote. Alle unsere Wohnungen haben ‚Gleisanschluss‘, liegen direkt an Bahnhöfen.“ Die Lage bleibt also nach wie vor ein wichtiges Kaufkriterium. Doch noch etwas hat sich akut verändert, wie Thomas Trendelkamp erläutert: „Wir beobachten einen veränderten Flächenbedarf bei unserer Käuferschaft. Bei vielen ändern sich die Lebensumstände etwa durch Familienzuwachs oder vermehrtes Homeoffice.“ Häufig könne sogar durch den Verkauf der eigenen Wohnung das nötige Eigenkapital für eine größere Wohnung aufgebracht werden. „Dies ist vor allem dann möglich, wenn frühzeitig in Wohnimmobilien investiert wurde.“ **„Alles ist gefragt“** Und welche Wohnungstypen sind besonders gefragt? Stefanie Anna Adams hat eine klare Antwort: „Alles ist gefragt, da das Angebot für jede Zielgruppe zu knapp ist.“ Holger Knille ergänzt: „Es gibt auch Nachfrage für Millionen Euro teure Häuser genauso wie nach der Zweizimmer-Wohnung.“ Matthias Spormann betont: „Es kommt vor allem auf effiziente Grundrisse an. Hierauf wurde in unserem aktuellen Projekt besonders geachtet.

NEUES IMMOBILIENPORTAL

rp-immobilienmarkt.de

Mit ihrem neuen Onlineportal rp-immobilienmarkt.de erweitern Rheinische Post und RP ONLINE ihre digitalen Rubrikenmärkte und fokussieren sich auf regionale Informationen zu den Themenfeldern Immobilien, Bauen, Finanzieren und Mieten im Rheinland. Auf dem Portal können Anbieter ihre Projekte und Leistungen präsentieren. Nutzer finden passgenaue regionale Angebote und Kontaktmöglichkeiten. Der Auftritt wird

abgerundet durch Servicetipps und Immobilien-News. Außerdem werden auf rp-immobilienmarkt.de regelmäßig Angebote aus dem Immobilienmarkt der Printausgabe der Rheinischen Post veröffentlicht. Service für Immobilienmakler: Ihre Objektbestände können Sie komfortabel über Ihre Softwarelösungen automatisiert ausspielen lassen. Fragen beantwortet Christoph Jansen unter Telefon 0211 505 2976.

So fangen Drei-Zimmer-Wohnungen bereits bei 65 Quadratmetern an.“ Andreas Mauska, Geschäftsführer der Grafental GmbH & Co. KG, hebt hervor: „Die Durchmischung macht es, egal ob es sich um Zwei- oder Fünf-Zimmer-Wohnungen handelt.“ Vermehrt nachgefragt werde übrigens ein weiterer Raum oder zumindest eine Nische fürs Homeoffice. Dass der Anteil der zahlungskräftigen Käufer in Düsseldorf nach wie vor besonders hoch ist, weiß auch Tobias Kotzorek, Leiter Akquisition & Verkauf bei der Ralf Schmitz GmbH, zu berichten: „Die Nachfrage nach sehr hochwertigen Wohnungen um 140 Quadratmeter ist ungebrochen.“ Ein geringes Angebot an qualitativ hochwertigen Neubauten führe jedoch zu einem Preisanstieg gebräuchter Immobilien. Auch Stefanie Anna Adams

rät zu einer Durchmischung verschiedener Wohngruppen und Zielgruppen. „Das steigert die Attraktivität für den Investor und das Leben im Quartier – für den Single bis zur vierköpfigen Familie.“ Hinzukommt: „Heute kauft man nicht nur eine Immobilie im Leben. Immobilien passen sich dem Lebenszyklus an.“ Thomas Schüttken ergänzt: „Durchmischung ist auch für die soziale Nachhaltigkeit eines Quartiers wichtig – auch mit Blick auf altersgerechtes Wohnen. Selbst in Hochhäusern kann ich vertikale Dorfstrukturen schaffen mit Gastronomie, Pflegeeinrichtungen und Wohnen.“ **Zusammenfassungen zu den weiteren Themen des Roundtables sowie eine Übersicht über aktuelle Projekte finden Sie auf den folgenden Seiten.**

Die Teilnehmer



Matthias Spormann, Geschäftsführer, Spormann Real Estate GmbH



Patrick Specke, Filialleiter, Hüttig & Rompf



Andreas Maska, Geschäftsführer, Grafental GmbH & Co. KG



Dr. Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf



Klaus Franken, geschäftsführender Gesellschafter, Catella Project Management GmbH



Stefanie Anna Adams, Geschäftsführerin, Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH



Tobias Kotzorek, Leiter Akquisition & Verkauf, Ralf Schmitz GmbH



Thomas Schüttken, Geschäftsführer, Böcker Wohnimmobilien GmbH



Holger Knille, Leiter Immobilienfinanzierungen, Stadtparkasse Düsseldorf



Thomas Trendelkamp, Leiter Projektentwicklung Düsseldorf, BPD Immobilienentwicklung GmbH

Moderation:
Christian Hensen und Jürgen Grosche

Impressum

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

Nachhaltigkeit: Kosten und Bürokratie schrecken Investoren ab

Immobilienbesitzer und Projektentwickler sind sehr an nachhaltigem Bauen interessiert – trägt es doch auch zu geringeren Verbrauchskosten bei. Immobilienexperten beklagen aber lange und aufwändige Genehmigungsverfahren. Zudem kommt der finanzielle Aufwand auf die ohnehin schon hohen Baukosten obendrauf. Worauf es jetzt ankommt, darüber tauschten sich die Spezialisten beim RP-Roundtable aus.

VON JÜRGEN GROSCHKE

Auf vielen Gebieten des Lebens und der Wirtschaft sind die Menschen aufgefordert, noch mehr zu tun, um den Klimawandel aufzuhalten oder zumindest zu bremsen. Nachhaltigkeit lautet das Stichwort, das durch den Ukraine-Krieg noch an Dramatik gewonnen hat. Die steigenden Preise für fossile Energieträger erhöhen den Druck, auf alternative Energien umzusteigen und Energie zu sparen. Natürlich ist das ein Thema, das die Immobilienwirtschaft, Eigentümer und Mieter ebenfalls interessiert und das deswegen auch beim Roundtable „Düsseldorfer Immobilienprojekte“ einen Schwerpunkt hatte.

Klaus Franken (Catella Project Management) bedauert allerdings, dass Marktteilnehmer häufig nur über einzuhaltende Regulierungen klagen. „Wir müssen dies aus Eigenantrieb verfolgen. Nachhaltigkeit hat bei unseren Projekten einen hohen Stellenwert, nicht wegen der Vorschriften oder weil Maßnahmen gefördert werden, sondern weil es wirtschaftlich attraktiv ist.“ Als Beispiel nennt Franken das Catella-Projekt „Seestadt“. Die nachhaltige Bauweise mache das Projekt nicht nur „gas- und fossil-frei“, sondern senke auch die Heizkosten für die Mieter um über 30 Prozent – und da sind die aktuellen Preissteigerungen für Gas noch gar nicht eingerechnet.

Vermarkter können Nachhaltigkeit als einen wesentlichen Pluspunkt im Marketing nutzen, ist Andreas Maska (Grafental) überzeugt. „Je mehr Ideen realisiert werden, desto besser ist ein Immobilienobjekt am Markt zu platzieren.“ Allerdings müssten Projektentwickler wegen der steigenden Kosten „zurzeit spitz rechnen“.

Man dürfe eben auch nicht alles auf die Immobilienwirtschaft und die Erwerber abwälzen, mahnt Thomas Schüttken (Böcker-Wohnimmobilien). Er sieht auch die Politik in der Pflicht, etwa bei der Stadtplanung. Sie könnte zum Beispiel für mehr Flächenentsiegelungen sorgen und so auch Klimabeiträge fördern. Hier seien gesamtgesellschaftliche Anstrengungen nötig. „Es ist allerhöchste Zeit“, aber die schnelle Einführung von Homeoffice in der Corona-Zeit oder ein hundert Milliarden Euro schweres „Sondervermögen Bundeswehr“ würden ja zeigen, dass Umbrüche schnell möglich sind.

Nicht nur beim Neubau geht es um nachhaltige Bauweise, auch bei Sanierungen. Holger Knille (Stadtparkasse Düsseldorf) stellt hier eine steigende Nachfrage nach Finanzierungen von Modernisierungsleistungen fest. Investoren seien daran interessiert, die Gesamtkosten, also nicht nur die Baukosten, sondern auch die laufenden Kosten, möglichst niedrig zu halten.

Dass es dabei oft nicht so schnell geht wie erhofft, liege auch am Fachkräftemangel im Handwerk, merkt Dr. Johann Werner Fliescher (Haus & Grund) an. Mit der Zeit steigen dann die Kosten weiter. Jetzt kommen steigende Zinsen dazu. Gleichzeitig sollen die Mieten nicht steigen – Im-



Mehr Kosten oder mehr Nutzen? Das Thema Nachhaltigkeit führte zu intensiven Diskussionen beim Roundtable.

FOTOS: ANNE ORTHEN

mobilenbesitzer seien also gleich von mehreren Seiten unter Druck, sagt Fliescher. Er fordert, bürokratische Hemmnisse abzubauen und die Lasten zwischen Staat, Mietern und Vermietern zu verteilen – „das kann nicht einer allein schultern“.

Grundsätzlich ist das Interesse am nachhaltigen Bauen hoch, bestätigt Thomas Trendelkamp (BPD Immobilienentwicklung) die Einschätzung der Diskussions Teilnehmer. Als Beispiel nennt er den kooperativen städtebaulichen Wettbewerb „Park Ludenberg“ an der Blanckertzstraße, an dem die Bevölkerung intensiv beteiligt wurde. „Ein Entwurf mit zahlreichen ökologischen und sozialen Komponenten fand besonderes Interesse.“ Die Menschen wollen wissen, ob mit dem vorhandenen Baumbestand schonend umgegangen wird, wie die Energieversorgung geplant ist und welche Baumaterialien verwendet werden. Allerdings beklagt Trendelkamp Unsicherheiten, mit denen sich Projektentwickler auseinandersetzen müssen. Als Beispiel nennt er den unerwarteten Stopp der KfW-Förderung im Januar.

Klaus Franken weist auf ein weiteres Problem hin: Viele Altbauten können nicht einfach und hinreichend ertüchtigt werden. Das spiegelte der Markt bislang nicht wider,

denn die Preisunterschiede zwischen Bestands- und Neubauten waren zusammengeschrumpft. „Das wird jetzt vorbei sein. Steigende Nebenkosten senken das Mietertragspotenzial, Regulierungen werden den Druck erhöhen und alte Bestände werden massiv an Wert verlieren. Anleger sind gut beraten, jetzt umzuschichten von ‚alt‘ in ‚neu‘, rät Franken. Zur Nachhaltigkeit trägt auch eine Umnutzung

„Je mehr Ideen realisiert werden, desto besser ist ein Immobilienobjekt am Markt zu platzieren“

Andreas Maska
Grafental GmbH & Co. KG

etwa von Büro- zu Wohnraum bei. Denn Abriss und Neubau tragen viel zu einer negativen CO₂-Bilanz bei. Dass es auch anders geht, zeigen Projekte wie das „Cocoon“ an der Graf-Recke-Straße. „Hier wurden 6500 Tonnen CO₂ eingespart“, erklärt Thomas Schüttken. „Förderung im Bestand ist wichtig“, betont Dr. Fliescher, schränkt allerdings ein: „Der Wille ist da, die Hemmnisse aber auch.“ Als Beispiel nennt Fliescher Photovoltaik-Anlagen. Deren Lieferung dauere durchaus sechs Monate, die Genehmigung dann ebenso lange. Gesetze und Genehmi-

gungsverfahren zum Beispiel für Mieterstrom müssten darauf angepasst werden, die Abläufe zu beschleunigen.

„Die Genehmigungsverfahren sind das größte Problem“, bestätigt Stefanie Anna Adams (Eckehard Adams Wohnungsbau). Einige Projekte stecken nach ihrer Beobachtung deswegen zwei, manche auch bis zu vier Jahre in der Bürokratie-schleife. Erdwärmepumpen hätten eine Lieferzeit von einem Jahr, und dann warte man noch auf die Handwerker. Das seien schlechte Voraussetzungen für eine zuverlässige Planung.

Privatinvestoren schrecke das alles ab, fügt Tobias Kotzorek (Ralf Schmitz GmbH) hinzu. „Sie haben Angst vor unabsehbaren Folgen.“ Eine Vielzahl von Auflagen belastete die Investoren. Sie müssten ihre Kalkulationen langfristig planen. Wenn sich dann die Rahmenbedingungen kurzfristig ändern, verunsichere das die Menschen.

Prinzipiell ist die Aufmerksamkeit für das Thema Nachhaltigkeit hoch, beobachtet Matthias Spormann (Spormann Real Estate). „Unsere Kunden sind daran interessiert. Da aber die Bauprojekte an sich schon teuer sind, sind sie nicht unbedingt bereit, einen noch höheren Kaufpreis für Dinge, die ‚lediglich‘ der Nachhaltigkeit dienen, zu fi-

nanzieren.“ Das Interesse steigt indes deutlich, wenn Maßnahmen eine Kostenersparnis in der Bewirtschaftung der Immobilie, beispielsweise durch eine automatische Paketstation statt eines Concierges, bringen.

Stefanie Anna Adams stellt ebenfalls fest: „Kunden entscheiden sich für Erdwärme und Photovoltaik, weil sie eine deutliche Kostenersparnis erwarten.“ Ist der Nutzen direkt weniger spürbar, zum Beispiel bei Dämmungen, sinke auch das Interesse.

Der Immobilienfinanzierer Hüttig & Rompf begleite viele Privatbesitzer, die in ihre Bestandsimmobilien investieren wollen, erklärt Patrick Specke und stellt Ähnliches fest wie die anderen Experten der Runde: „Die Besitzer sind bereit zu investieren. Die hohen Kosten schrecken aber ab.“ Insbesondere dann, wenn sie auch mit Krediten finanziert werden sollen. Denn dann komme noch ein hoher Aufwand für die Prüfung der Investitionen hinzu. Hier wünscht sich Specke eine Unterstützung durch die KfW in dem Sinne, dass kürzere Prüfzeiten möglich seien.

Holger Knille erwähnt hier Bemühungen der Bankenaufsicht, Banken eine günstigere Refinanzierung zu ermöglichen, um nachhaltige Investitionen zu beschleunigen. Knille kennt auch aus dem Markt Angebote von Fintechs, die Lösungen für Verbraucher anbieten, die die Investitionen greifbarer und besser handhabbar machen.

Andreas Maska bestätigt zwar die Beobachtung der Expertenrunde, dass Kosten und Bürokratie abschreckend auf die Immobilienbesitzer wirken. Er kennt aber auch Fälle zum Beispiel aus Düsseldorf-Ludenberg, bei denen die Sanierungen von Flachdächern zügig abgewickelt wurden. Die Serviceagentur Altbau sanierung der Stadt (Saga) habe gut beraten – „es hat alles hervorragend funktioniert“.

Bleibt zu hoffen, dass solche Beispiele Schule machen, denn – darin sind sich die Immobilienspezialisten einig: Nachhaltigkeit bleibt eines der drängendsten Themen für die nächsten Jahre.



Stefanie Anna Adams stellt ebenfalls fest: „Kunden entscheiden sich für Erdwärme und Photovoltaik, weil sie eine deutliche Kostenersparnis erwarten.“ Ist der Nutzen direkt weniger spürbar, zum Beispiel bei Dämmungen, sinke auch das Interesse.



1 COCOON: Perfekte Symbiose am Zoopark

Aus dem zu Beginn der 90er Jahre errichteten Bürogebäude wird eine innovative Wohnanlage mit hohem und einzigartigem Wohnkomfort, die zukünftig mit 75 Wohneinheiten ein modernes Zuhause mit prominenter Bestlage bietet. Durch die Nähe zum Düsseldorfer Stadtzentrum und dem großzügig angelegten Zoopark, vereint das Zooviertel lebendiges Großstadtfair mit idyllischer Natur. Eine Symbiose, welche sich auch im neuen Konzept für das Objekt mit der Hausnummer 82 findet. Die entstehenden Wohneinheiten werden um Penthäuser in nachhaltiger Holzrahmenbauweise ergänzt, welche gemeinsam mit dem Konzept zur Umnutzung des Bestands einen wichtigen ökonomischen Beitrag zur Vermeidung von CO₂-Belastung leisten.

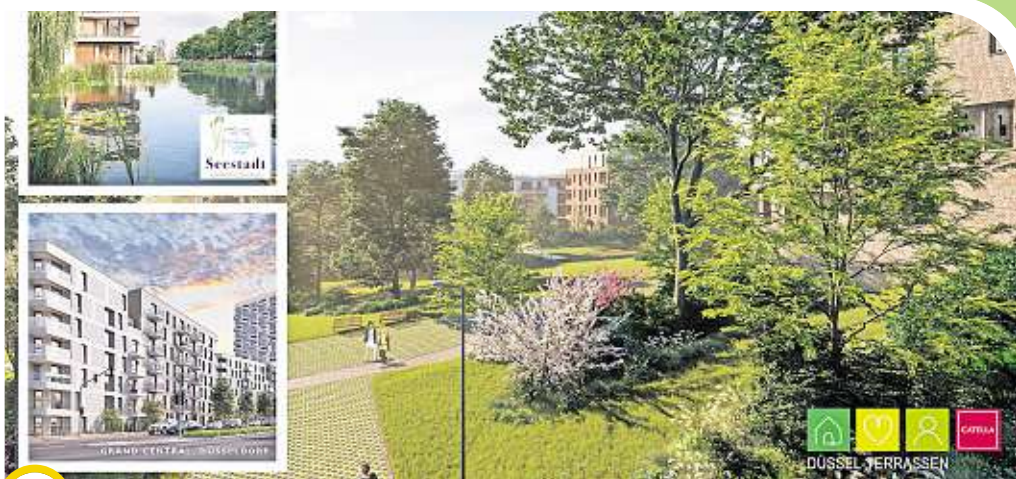
Iris Kiniziak, Tel.: 0211 130688-30
(Senior Immobilienvertrieb, Niederlassung Stadtmitte, BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH)



2 DU! – EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN UNTERBILK

Unterbilk ist ein stark nachgefragtes Szeneviertel in Düsseldorf, in dem durch DU! hochwertiger Wohnraum entsteht. Die fußläufige Nähe zu Medienhafen, Rhein und Altstadt macht Wohnen und Leben hier so beliebt. Ein vergleichbares Projekt in dieser Premiumlage gab es noch nie. Inmitten des quirligen Lorettoviertels und direkt an der Bilker Kirche entwickelt BPD eine geschützte Oase der Ruhe. Hier finden Sie für jeden Lebensentwurf Ihre lichtdurchflutete Traumwohnung mit 57 – 124 m² und direktem Zugang zur Tiefgarage. Gekrönt wird dieses einmalige Projekt durch den großzügigen, exklusiven Dachgarten. DU! ist Ihre Chance, sich in den Unterbilker Charme zu verlieben.

du-unterbilk.de | bpd.de



3 Catella baut 3000 Klima-Wohnungen Bezahlbare Wohnungen und Klimaschutz – geht nicht? Doch!

Derzeit entstehen die beiden größten, zertifizierten Klimaschutzsiedlungen in NRW und entlasten den angespannten Wohnungsmarkt. Die Quartiersentwicklungen „Düssel-Terrassen“ und „Seestadt“ setzen neue Maßstäbe, schaffen moderne Lebenswelten und viel, viel Raum – eine „grüne Mitte“ mit 10.000 m², sowie einem Blick auf die Düssel-Auen. Und ein See mit 20.000 m² mitten in der Stadt. Trotzdem ist man mit der Bahn in 8 bzw. 20 min. mitten in Düsseldorf. Direkt am Hauptbahnhof in Düsseldorf entstehen auf ca. 18.700 m² im Grand Central ausschließlich sozial geförderte und preisgebundene Wohnungen.

Wir freuen uns auf Sie!



4 Kaiservillen Stilvoll leben an Düsseldorfer Rheinauen

Hier residiert man in einer einzigartigen Premium-Lage. Idyllisch nahe des Rheins gelegen, errichten wir 10 Einfamilien-Doppelhaushälften der Haustypen „Rhein-Palais 610“ und „Rhein-Villa 750“. Äußerst harmonisch fügt sich das Projekt in das niveauvolle Umfeld ein, um dabei gleichzeitig ein architektonisches Statement zu setzen. Sowohl junge Familien als auch Liebhaber individueller Architektur finden in den beiden Haustypen mit ca. 172 qm bzw. ca. 213 qm Wohnfläche und großzügigen Gärten ein ideales Refugium, welches dank Erdwärmepumpe und Retentionsdach (Rhein-Villa 750) äußerst klimafreundlich ist. Smarte Grundrisse treffen hier auf eine klassizistische Architektursprache, die mit ihrer zeitlosen Eleganz überzeugt. Modernste Ausstattung, architektonische Highlights und unsere bewährte ADAMS-Qualität lassen hier ein ganz besonderes Ensemble entstehen.

www.adams-immobilien.de



5 Wohnen im Hochfeld: Ein Quartier für Unterbach

Als „grüne Seele Düsseldorfs“ zählt Unterbach zu einem der lebenswertesten Stadtteile der Landeshauptstadt. Mit dem Quartiersprojekt „Wohnen im Hochfeld“ des deutschlandweit aktiven Wohnentwicklers Instone Real Estate gewinnt das beliebte Viertel zusätzlich an Lebensqualität. Die Bauabschnitte Scholle 1 und Scholle 2 sind bereits vollständig veräußert und auch Scholle 3 hält nur noch wenige verfügbare Eigentumswohnungen und Reihenhäuser bereit. Mit dem bevorstehenden letzten Bauabschnitt Scholle 4 wird das Projekt zu den bisher geplanten Einheiten um Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser ergänzt und ganzheitlich abgerundet. Das Quartier zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung sowie einen vielfältigen Wohnungsmix aus. Die fußläufige Nähe zum Unterbacher See und eine quartierseigene Kita steigern die Lebensqualität vor der eigenen Haustür. Inmitten einer pulsierenden Metropolregion gelingt es dem lebendigen Quartier den Charme und Gemeinschaftsgedanken des naturnahen Stadtteils zu spiegeln und somit, wie Unterbach selbst, die perfekte Symbiose aus nachbarschaftlicher Idylle und urbanem Stadtleben abzubilden.

www.wohnenimhochfeld.de



Hüttig & Rompf

Genau Ihre Baufinanzierung
– bei Ihnen in Düsseldorf.

huettig-rompf.de/duesseldorf

Jeder Immobilienkauf ist anders.

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

Hüttig & Rompf AG

Jägerhofstraße 19-20 | 40479 Düsseldorf

T: 0221-68 77 47 0 | E: duesseldorf@huettig-rompf.de

Krefeld



MOTHES KARREE

58 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BILK
ATTRAKTIVE HOFBEBAUUNG MIT PRIVATEM BOULEVARD UND ATRIUMGÄRTEN.

GERNE LADEN WIR SIE ZU EINEM PERSÖNLICHEN BERATUNGSGESPRÄCH IN DÜSSELDORF EIN.

KONTAKT: 02834 913611
ADMIRA.BASIC@TECKLENBURG-BAU.DE



Düsseldorfer Im



mobilienprojekte





6 BILKER STR. 23 – Leben in der Carlstadt

Das wunderschön in unmittelbarer Nähe des Carlsplatzes gelegene RALF SCHMITZ-Ensemble umfasst ein liches Vorderhaus mit Altbauflair und das eindrucksvolle rückwärtige Backsteingebäude, verbunden durch einen charmant bepflanzten Innenhof. In der Bilker Straße vereinen sich in THE THEODOR 10 luxuriöse Wohnungen mit Flächen von 150 bis zu 263 Quadratmetern, wobei kein Grundriss dem anderen gleicht. Eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen, hohe Sicherheitsstandards, die elegante Innenausstattung der Bäder sowie repräsentative Foyers, Aufzüge und Treppenhäuser komplettieren das einzigartige Wohngefühl mit modernstem Komfort.

www.ralfschmitz.com



7 Traumhaft wohnen am Grafenberger Wald

An der Schnittstelle zwischen Stadt und Natur entstehen im Bereich der Ernst-Pönsen-Allee im ersten von drei Bauabschnitten 45 exklusive Wohnungen mit 3 - 4 Zimmern zwischen 118 - 206 qm. Dabei steht der Name des Projektes sowohl für die 3 Abschnitte und die drei Wohngebäude – als auch für die Lebensqualität, die die Lage prägt: Hochwertige Architektur inmitten der Natur am Fuße des Grafenberger Waldes vereinen sich ideal mit der Kultur und Infrastruktur, die Düsseldorf als lebenswerte Stadt bietet. Der Verkaufsstart ist voraussichtlich für das 3. Quartal 2022 geplant.

www.dreiklang-duesseldorf.de



8 Hinz & Kunz – Neuer Kiez in Flingern

SPORMANN REAL ESTATE

An der zentralen Schwelmer Straße im Herzen Flingerns wächst mit „Hinz&Kunz“ ein neues Wohnbauprojekt, das den Charme seines Standorts bereits im Namen trägt: Flingern, das ist der Teil von Düsseldorf, der besonders jung, frisch, neu und fortschrittlich rüberkommt. Hinz&Kunz besteht aus insgesamt drei Baukörpern mit einer Gesamtwohnfläche von 4.800 m²: Haus Heinrich mit 18 Wohnungen überzeugt mit einer aufwändig sanierten historischen Fassade, Haus Konrad, das Platz für 54 Wohnungen bietet, und vier Townhouses im Innenhof, die sich durch zukunftsgerichtetes und nachhaltiges Urban Gardening auszeichnen. Die Wohnungen verfügen über Größen von 27 bis 150 m², weisen eine effiziente Grundrissgestaltung und stilvolle Ausstattungsmerkmale auf. Baugenehmigung ist erteilt, die Fertigstellung ist für 2024 geplant.



9 Lavendelhöfe in Düsseldorf-Rath

Nah am grünen Stadtrand Düsseldorfs, aber mitten im Leben entstehen in der Westfalenstraße die Lavendelhöfe mit drei Mehrfamilienhäusern. Das komfortable Wohnquartier mit modernen 1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen ist ganz auf Ihre persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten. Balkon oder Terrasse natürlich inklusive. Im Außenbereich des Quartiers lässt es sich zudem herrlich entspannen. Begrünte Höfe mit Duft von Lavendel, drei Kinderspielflächen und Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein. Das Summen der Insekten und das Kinderlachen vom Spielplatz sind mitunter die einzigen Geräusche, die im verkehrsberuhigten Quartier zu hören sind.

bonava.de/lavendelhoefe



10 Die grünen Höfe mitten in der Stadt

Das MOTHES KARREE mit seiner lichtdurchfluteten Hofbebauung bietet Raum für diverse Lebensentwürfe und ist sowohl für private Wohnnutzung als auch für Kapitalanleger entwickelt worden. Es entstehen 58 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 54m² bis 130m². Architektonisch anspruchsvoll gestaltet, entsteht nachhaltiges Wohnen mit zahlreichen Grün- und Gemeinschaftsflächen. Ein privater Boulevard verbindet das Vorderhaus mit der Hofbebauung. Zu beiden Seiten des Boulevards liegen die dreigeschossigen Gebäudezüge, welche in die zehn begrünte Atriumhöfe münden.

Weitere Freiräume zum Durchatmen bieten Loggien und Balkone sowie bei den Erdgeschosswohnungen großzügige Terrassen mit Gartenhöfen. Gemeinsam mit Dachgärten bilden die Höfe das grüne Herz der Planung.



Wir haben verstanden*



Unsere neue Baufinanzierung ist jetzt: Schneller. Flexibler. Zuverlässiger. Und digitaler. Genauso wie Sie es brauchen.



sskduesseldorf.de/baufinanzierung

#DaraufKönnenSieBauen

*Wir haben über 700 Kund*innen der Stadtparkasse Düsseldorf nach ihren Wünschen und Bedürfnissen rund um die Baufinanzierung gefragt – und einen Großteil davon bereits umgesetzt.



Stadtparkasse
Düsseldorf

Wie bleibt der Mittelstand in der Stadt?

In Düsseldorf wird die Quote an geförderten und preisgedämpften Wohnungen bei Neubauprojekten von 40 auf 50 Prozent angehoben. Bei den Teilnehmern des Roundtables stößt das auf geteiltes Echo.

VON CHRISTIAN HENSEN

Nach der jüngst beschlossenen Novellierung des Handlungskonzepts Wohnen (HKW) soll die Quote für geförderte und preisgedämpfte Wohnungen in Düsseldorf künftig auf 50 Prozent angehoben werden. Das sieht Klaus Franken (Catella) kritisch: „Die Quote bedingt eine Quersubventionierung innerhalb der Nachbarschaft, bei 50 Prozent ist das 1:1 - eine Mieterin zahlt dann die Miete des Nachbarn mit.“ Werde eine Wohnung als preiswerter eingestuft, steige die Miete der anderen. „In gewissem Umfang ist das okay, aber leider wird dies zu weit getrieben, sodass der Mittelstand aus der Stadt gedrängt wird.“ Jene also, die keinen Wohnberechtigungsschein bekommen, aber die „freien“ Mieten sich nicht mehr leisten können.

Die Regulierung des HKW sei grundsätzlich erfolgreich gewesen: „Wir haben die Trendumkehr geschafft, wir bauen mehr soziale Wohnungen, als aus der Förderung rausfallen. Wir müssen jetzt aber schauen, dass der Mittelstand uns nicht abhandenkommt“, so Franken weiter. Nach mehr als zehn Jah-

ren gebe es immer noch keine einzige preisgedämpfte Eigentumswohnung. „Hier müssen wir nachbessern.“ Der Verein GEWD lädt daher erneut zum Wohnungsdialog ein, am 5. Mai werden verschiedene Marktteilnehmer Politik und Verwaltung konkrete Vorschläge unterbreiten. „Nur gemeinsam werden wir eine Lösung finden. Mit einer Quote allein ist es nicht getan.“

Stefanie Anna Adams (Eckehard Adams Wohnungsbau) schränkt hier ein: „Je mehr Wohneinheiten ich schaffe, desto tragfähiger sind die Kosten für alle Beteiligten.“ Wichtig sei bei solchen Entscheidungen, die Objektgröße, aber auch den Standort im Auge zu haben. „Der Anforderungskatalog wird leider immer größer. Viele Vorschriften muss man in Frage stellen, vor allem wenn der Mieter keinen Nachteil spürt.“ Auch sie sorgt sich um den Mittelstand: „Wir dürfen bei bezahlbarem Wohnraum die Mittelschicht nicht vergessen.“ Preisgedämpftes Wohnen hält sie für einen „Schritt in die richtige Richtung“.

Für Werner Fliescher (Haus & Grund) steht fest: „Es dürfen einfach keine Maßnah-



Haus-und-Grund-Vorstand Werner Fliescher schlägt eine Arbeitsgruppe „Metropolregion Düsseldorf“ vor, um all die wichtigen Fragen mit Entscheidern und Betroffenen zu erörtern.

FOTO: ANNE ORTHEN

men getroffen werden, die das Angebot schmälern. Wenn die Zinsen und die Preise weiter steigen und die Bauvorschriften strenger werden, werden Projekte stoppen, und das kann nicht unser Ziel sein. Wenn man nur Steine im Weg hat, braucht man länger, um sie wegzuräumen, bis das Projekt fertig ist.“

Klaus Franken sieht Bund, Land und Kommunen gleichermaßen in der Pflicht, kassiere der Staat über die Steuern doch mehr an dem Bau regulierter Wohnungen, als er an Förderung reinstecke. „Wenn der Bund auf die Umsatzsteuer und das Land auf die Grunderwerbssteuer bei preisgebundenen Wohnungen verzichten, dann brauche ich keine Fördermittel“, ist er überzeugt. Kommunen müssten sich fragen, ob eine intensive Dachbegrünung, die allein wegen der Statik erhebliche Mehrkosten verursache, unbedingt notwendig sei oder ob zugunsten der Bezahlbarkeit von Wohnungen der Forderungskatalog gekürzt werden könne.

Thomas Trendelkamp (BPD) weist auf ein weiteres Problem hin, nämlich der immer größer werdenden Spanne zwischen

der Miete bei geförderten beziehungsweise preisgedämpften Wohnungen und frei finanzierten Wohnungen. „Ich befürchte, dass es irgendwann zu sozialem Unfrieden kommt.“ Die große Herausforderung sei, dem Mittelstand zu Eigentum zu verhelfen.

Werner Fliescher schlägt eine Arbeitsgruppe „Metropolregion Düsseldorf“ vor, um all die wichtigen Fragen mit Entscheidern und Betroffenen gemeinsam zu erörtern. Klaus Franken verweist auf Ideen aus dem Umland, wo Wohnungen für bestimmte Zielgruppen reserviert werden, etwa für Menschen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Andreas Maska (Grafental) hat ebenfalls einen Wunsch: „Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau bringt für uns einen enormen Bürokratieaufwand mit sich. Jedes Jahr müssen wir sämtliche Mietverträge beziehungsweise Mieter auf finanzielle Eignung prüfen. Bei derzeit 200 Wohnungen ist das ein enormer Aufwand.“ Es wäre für ihn wünschenswert, wenn die Stadt mit einem Wohnberechtigungsschein C diese Prüfungen schon im Vorhinein selbst abgeschlossen hätte.

„Man kauft, was man sich leisten kann“

Trotz hoher Preise und leicht steigender Zinsen bleibt das Interesse am Immobilienkauf hoch. Wie Käufer mit dem Thema Finanzierung umgehen, darüber diskutierten Experten beim Roundtable „Düsseldorfer Immobilienprojekte“.

VON JÜRGEN GROSCHE

Für Sparer ein Gräuel, für Kreditnehmer eine tolle Zeit: In den vergangenen Jahren verharteten die Zinsen auf niedrigen Niveaus, wie man sie zuvor kaum erlebte. Jetzt ziehen die Zinsen allmählich wieder an. „Der Zinsdruck wird spürbar“, stellt Tobias Kotzorek (Ralf Schmitz GmbH) fest. Aktuell sind die Hypothekenzinsen seit Jahresbeginn auf bis zu 2,5 Prozent gewachsen, „sie werden wohl weiter steigen“. Die hohen Kosten und die Inflation verunsichern die Menschen gleichermaßen, beobachtet der Experte. Einerseits werde die Immobilie als Sachwert geschätzt, andererseits sind die Preise sowohl für Bestand als auch für Neubauten sehr gestiegen. Das wiederum mache den Neubau aufgrund seiner Vorzüge attraktiver.

Zinsen seien für Kapitalanleger ein wichtiges Thema, aber nicht erststrangig, sagt Stefanie Anna Adams (Eckehard Adams Wohnungsbau). Herausfordernd seien eher die hohen

Preise aufgrund gestiegener Baukosten. Für alle – Nutzer und Anleger – sei die Immobilie angesichts der Unsicherheiten zum sicheren Hafen geworden. Daher kaufen sie, aber vielleicht anders als bisher: „Man kauft, was man sich leisten kann“, beobachtet die Expertin, also im Zweifel vielleicht eine Nummer kleiner.

„Private Käufer nehmen steigende Zinsen und hohe Kosten in Kauf oder sie suchen in anderen Segmenten“, bestätigt Patrick Specke (Hüttig &



Der Zinsdruck ist spürbar, sagt Tobias Kotzorek. FOTO: ANNE ORTHEN

Rompf) die Einschätzung. Jedenfalls sei das Kaufinteresse gerade im Privatkundenbereich ungebrochen. Specke hat noch eine weitere interessante Beobachtung gemacht: „Seit etwa 2016 haben wir ein vergleichbares Zinsniveau, aber ein ganz anderes Kaufpreinsniveau.“ Habe es vor sechs Jahren noch Widerstände bei Preisen von 6000 Euro gegeben, sei das jetzt bei 10.000 Euro für den Quadratmeter.

Es sei eben auch viel Kapital am Markt, fügt Thomas Trendelkamp (BPD Immobilienentwicklung) hinzu. Er verweist auf Schenkungen und auf die Erbengeneration. „Wir bemerken das ebenfalls“, sagt Holger Knille (Stadtsparkasse Düsseldorf). Kunden suchen dabei Sicherheit. „Immer mehr schließen Festzinsbindungen über 15 oder sogar 20 Jahre ab.“ Beratung sei gefragt. Knille rät hier zur Lebensphasenplanung, die auch künftige Entwicklungen einbezieht.

Klaus Franken (Catella Project Management) betont die Veränderungen auf der Angebotsseite. „Die sich verändernde Finanzierungslandschaft in Verbindung mit steigenden Baukosten und Wegfall der KfW-Förderung bringt so manche Projektentwickler in Bedrängnis, denn Banken fordern mehr Eigenkapital, das tradi-

tionell bei Bauträgern knapp ist.“ Dies könne dazu führen, dass Projekte sich verzögern oder nicht realisiert werden, also das Angebot knapper wird.

Einen weiteren Kostenblock nimmt Matthias Spormann (Spormann Real Estate) ins Visier: „Die Grunderwerbssteuer kommt zunehmend in den Fokus. Insbesondere wenn die Kunden nicht auf eine so kurzfristige Kaufpreissteigerung spekulieren, die diesen Kostenpunkt bereinigen würde. Gleichwohl war dies in den vergangenen Jahren oft der Fall.“ Die Steuer macht mit 6,5 Prozent auf den Kaufpreis in NRW einen beachtlichen Teil der Kosten aus, auch wenn ein aktuelles Förderprogramm Entlastungen für selbstnutzende Wohneigentümer verspricht.

„Der Ersterwerb soll gefördert werden“, erklärt Dr. Johann Werner Fliescher (Haus & Grund). Das helfe immerhin den Menschen, die erstmals kaufen wollen. Fliescher geht aber noch auf ein anderes Thema ein, das ebenfalls mit Finanzierung zu tun hat: „Kein Wohnen ohne Mobilität.“ Man müsse darüber nachdenken, wie das Thema Verkehrsanbindung in die CO₂-Bilanz eingebunden werden kann. Entsprechende Investitionen könnten mit geeigneten Maßnahmen unterstützt werden.

INTERVIEW SANDRA VON LOBENSTEIN

„Das Haus muss möglich sein“

Sandra von Lobenstein, Vertriebsleiterin der Tecklenburg GmbH, sieht den Staat in der Pflicht.

Wo wird Ihrer Meinung nach die Zinsentwicklung hingehen?

SANDRA VON LOBENSTEIN Je nach Zielgruppe wird die Zinsentwicklung unterschiedlich große Auswirkungen beim Erwerb einer Immobilie haben. Junge Käufer mit hohem Fremdkapitalbedarf sind stärker betroffen, aber gerade dieser Personengruppe sollte der Wunsch nach einem Eigenheim ermöglicht werden. Dafür bedarf es niedrigschwelliger Finanzierungsangebote und staatlicher Unterstützung. Eine Immobilie ist nach wie vor eine werterhaltende und wertsteigernde Investition und ideal, um der Inflation etwas entgegenzusetzen.

Was ist für Sie der größte Hemmschuh bei der Realisierung von Immobilien?

VON LOBENSTEIN Langwierige Genehmigungsverfahren und staatlicher Unterstützung. Wir benötigen kluge, kreativer Köpfe aus allen Gesellschaftsbereichen und die Bereitschaft, Pilotprojekte schneller umzusetzen. Wirkung hat



Sandra von Lobenstein kennt den Markt. FOTO: TECKLENBURG

nur, was in der Praxis funktioniert und einen Nutzen bietet, solche Projekte können dann auch schneller und effizienter realisiert werden.

Wie wichtig wird das Thema Nachhaltigkeit für die Branche werden?

VON LOBENSTEIN Es wird eines der wichtigsten Themen der Zukunft, nicht nur der Immobilienbranche. In einem Traditionsunternehmen wie unserem war und ist Nachhaltigkeit immer schon wichtig gewesen. Von der Rohstoffbeschaffung, Herstellung bis hin zur Bewirtschaftung von Gebäuden müssen wir mit unseren Ressourcen noch nachhaltiger umgehen. Die ständig

wachsenden Anforderungen an Gebäude konterkarieren in gewisser Hinsicht aber auch das Thema Nachhaltigkeit. Denn es stellt sich die Frage: Wie lange kann ein Gebäude nachhaltig sein, wenn sich Standards und Anforderungen immer schneller ändern?

Hat sich der Büromarkt von der Pandemie erholt und wie sehen Sie die Entwicklung?

VON LOBENSTEIN Ja und nein. Es wird in der Zukunft sicher viel mehr Hybrid-Arbeitsplätze geben, moderne Bürogebäude, die sich den Anforderungen eines flexiblen Arbeitsmarkts stellen, werden sicher gebraucht. Für eine große Anzahl Bestandsgebäude gibt es einen anderen Verwendungszweck. Unser Projekt LIV IN CUBE in Düsseldorf ist ein revitalisiertes Bürogebäude, in dem heute Menschen aus der ganzen Welt in 33 Apartments leben. Es ist zudem besonders nachhaltig. Für ein Bestandsgebäude, das ungenutzt werden kann, müssen viel weniger Baustoffe wie Beton, Stahl oder Holz produziert werden, Vieles ist ja schon vorhanden.

C. HENSEN STELLTE DIE FRAGEN.

Neue Anforderungen ans Büro der Zukunft

(jgr) Wie ändert sich die Bürolandschaft nach Corona und dem neuen Trend zum Homeoffice? Klaus Franken (Catella Project Management) rechnet mit gravierenden Veränderungen auf dem Büromarkt: „Das Büro wandelt sich zum Ort der Kommunikation, die nachgefragten Flächen sind kleiner, aber hochwertiger und vor allem in zentralen Lagen der Stadt. Große Bürokomplexe außerhalb der City gehen schweren Zeiten entgegen – es wird eine massive

Umschichtung im Markt geben.“ Diesen Trend sieht auch Dr. Johann Werner Fliescher (Haus & Grund): „Man muss bei der Standortwahl immer auch das Thema CO₂-Vermeidung und Verkehrsanbindung mitdenken.“ Hier helfe die Durchmischung der Quartiere. „Man will dort arbeiten, wo man lebt“, fügt Stefanie Anna Adams (Eckehard Adams Wohnungsbau) hinzu. Die Menschen sehen darin einen Mehrwert, da sie vielleicht das Auto nicht mehr brauchen und we-

niger Zeitaufwand haben, weiß die Immobilien-Expertin.

Der Trend zum Homeoffice werde sich aber in Grenzen halten, vermutet Thomas Schüttken (Böcker-Wohnimmobilien): „Menschen wollen auch wieder an ihrem Arbeitsplatz tätig sein, nicht nur für die Kommunikation ins Büro fahren.“ Die Flächeneffizienz werde sich ändern, nicht aber die Flächenmenge.

Die Entwicklung unterscheide sich je nach Branche, und nicht jeder Mensch könne ef-

fizient mit dem Homeoffice umgehen, meint Patrick Specke (Hüttig & Rompf); Andreas Maska (Grafental) hält deswegen zu viel Homeoffice für nicht zuträglich für ein gutes Arbeiten. Mitarbeiter seien oft nicht erreichbar, und zu Hause fehlten oft Unterlagen, die gebraucht werden. Außerdem könnten Vorgesetzte – so Schüttken – die Mitarbeiter, zum Beispiel ihren Umgang mit Kunden, nicht so gut bewerten, wenn sie sie nicht sehen. Klaus Franken stellt klar:

„Große Konzerne ändern ihre Strategien, es geht nicht mehr um eine Ansammlung von Schreibtischen, sondern um die Attraktivität im ‚war for talents‘. Es sollen keine Kosten eingespart werden. Das ‚neue‘ Büro muss hochwertig sein, um die guten Leute zu gewinnen und im Büro miteinander zu vernetzen. Der Flächenbedarf wird sich ändern, nicht unbedingt sinken.“

Dem stimmt Holger Knille (Stadtsparkasse Düsseldorf) zu: Die Struktur in der Stadt

werde sich verändern. Thomas Trendelkamp (BPD Immobilienentwicklung) kann sich hier vorstellen, dass große Unternehmen ihren Flächenbedarf reduzieren und künftig zunehmend Flächen an andere Nutzer untervermieten.

Welche Perspektiven eröffnen denn ungenutzte Büros für den Wohnungsmarkt? Erfolgreiche Projekte gibt es ja – zum Beispiel das frühere Thyssen Trade Center, das heute unter dem Namen Living Circle 340 Wohnungen beher-

bergt. „Solche Projekte werden wir auch künftig sehen“, sagt Klaus Franken, der allerdings zunächst einen Wertverlust für dafür in Frage kommende Immobilien prognostiziert. Denn der Wert wurde ja bislang anhand der Renditen für Büromieten kalkuliert.

Andreas Maska verweist zudem auf besondere Auflagen, die die Umnutzung für Wohnungen erschweren, wie zum Beispiel Auflagen für Deckenhöhen oder Schall- und Brandschutz im Wohnbau.

Die Anbieter im Überblick



Haus & Grund®
Düsseldorf und Umgebung
Eigentum · Schutz · Gemeinschaft

info@hausundgrundddf.de | Telefon: 0211 16905 01
www.hausundgrundddf.de

125 Jahre
1896 - 2021



Ihre Vorteile als Mitglied:

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

Werden Sie jetzt Mitglied einer starken Interessengemeinschaft!



EXKLUSIVE RALF SCHMITZ-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DÜSSELDORF-CARLSTADT

IHR ANSPRECHPARTNER
0151 57112141 (HR. KOTZOREK)

RALFSCHMITZ.COM

RS

MEHR ERFAHREN





DU!
Dachgarten Unterbilk
Hier will ich wohnen

ÜBER DEN DÄCHERN VON UNTERBILK

- Moderne Eigentumswohnungen
- 2 – 4 Zimmer
- Exklusiver Dachgarten

Entdecken Sie Unterbilk neu!
du-unterbilk.de | bpd.de

3.000 bezahlbare Wohnungen und Klimaschutz - das geht!





DREIKLANG

Traumhaft wohnen am Grafenberger Wald

Wohnen am Wald – mitten in Düsseldorf. Im Bereich der Ernst-Pöngsen-Allee entstehen im ersten von drei Bauabschnitten 45 exklusive Wohnungen mit 3-4 Zimmern zwischen 118 - 206 qm. Der voraussichtliche Verkaufsstart ist für das 3. Quartal 2022 geplant.

Parkblick GmbH & Co. KG | Neumannstraße 6 | 40235 Düsseldorf | www.dreiklang-duesseldorf.de



Wohnen im Hochfeld
Leben in Düsseldorf-Unterbach.



IHR NEUES ZUHAUSE ZUM GROSS- UND ALTWERDEN.

- Vielfältiger Wohnungsmix
- Raum für nachbarschaftliche Begegnungen und Privatsphäre zugleich
- Effiziente Grundrisse und Wohnkonzepte
- Sehr gute Anbindung ins Umland

Coming soon Scholle 4

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

INSTONE REAL ESTATE

FÜR UNSERE EXKLUSIVEN NEUBAUPROJEKTE SUCHEN WIR STETS ATTRAKTIVE GRUNDSTÜCKE. SPRECHEN SIE UNS AN!



ECKEHARD ADAMS
adams-immobilien.de





Homes & Neighbourhoods

Lavendelhöfe in der Westfalenstraße

Nah am grünen Stadtrand Düsseldorfs, aber mitten im Leben entstehen die Lavendelhöfe. Die drei Mehrfamilienhäuser nehmen immer mehr Gestalt an. Überzeugen Sie sich vor Ort.

bonava.de/lavendelhoefe

BONAVA

Hinz & Kunz



Dein Wohnglück in Flingern.

uh EIN PROJEKT DER UH-INVEST GMBH

www.hinzundkunzflingern.de

BERATUNG UND VERKAUF
SPORMANN REAL ESTATE GMBH

0211 / 94 19 39 29
info@spormann-realestate.com



Cocoon

INSPIRED LIVING

- 75 Eigentumswohnungen im Düsseldorfer Zooviertel
- Wohnflächen von ca. 50 m² bis ca. 200 m²
- Concierge-Service, Biomarkt und E-Parkplätze
- Baubeginn bereits erfolgt
- Fertigstellung voraussichtlich Sommer 2024

0211 130688-30

BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH
Iris Kiniziak & Sebastian Kiener
www.immobilien-boecker.de

