

DÜSSELDORFER IMMOBILIENPROJEKTE



Auch beim jüngsten Roundtable „Düsseldorfer Immobilienprojekte“ im RP-Haus in Heerdt gab es (nach dem obligatorischen Gruppenfoto) wieder jede Menge Themen zu besprechen.

FOTO: ALOIS MÜLLER

Aufschwung mit angezogener Bremse

Nach schwierigen Jahren wächst auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt die Zuversicht: Experten sehen erste Anzeichen der Erholung – doch hohe Kosten, Auflagen und Unsicherheit dämpfen den Aufschwung. Zudem erschweren hohe Standards den Bau günstiger Wohnungen, sagen Marktbeobachter beim Roundtable „Düsseldorfer Immobilienprojekte“ der Rheinischen Post.

VON JÜRGEN GROSCHKE

Auf dem Immobilienmarkt mussten sich Interessenten wie auch Projektentwickler, Vermittler und Finanzierer zuletzt mit teils erheblichen Belastungen auseinandersetzen. Gestiegene Zinsen und Kosten bremsten den Markt radikal aus. Seit einiger Zeit erholt er sich wieder. Marktexperten blicken entsprechend optimistischer nach vorn. Einige Herausforderungen bestehen jedoch fort: Die Baukosten bleiben auf hohem Niveau, viele Finanzierungsbedingungen sind weiterhin restriktiv, und nicht zuletzt sorgt die regulatorische Lage für Verunsicherung. Das war der Tenor beim Roundtable „Düsseldorfer Immobilienprojekte“.

Schwierigkeiten im Neubau

Die Experten sehen dabei einen Unterschied zwischen Neubau und Bestandsimmobilien. In letzterem Segment laufe das Geschäft noch stabil, Neubau sei hingegen schwierig, stellte Matthias Spormann (Spormann Real Estate) fest. „Das Nadelöhr ist die Finanzierung.“

Spormann erwähnte ein Beispiel aus Düsseldorf-Deerendorf: eine Wohnung zum nicht ungewöhnlichen Preis von 620.000 Euro. Allein die Grunderwerbsteuer liegt bei mehr als 40.000 Euro. Bei der Finanzierung entsteht so eine monatliche Last von circa 2800 Euro. „Hier liegt eine Schmerzgrenze, und für viele Normalhaushalte ist diese Last zu hoch.“

Michael Buhk (Eckehard Adams Wohnungsbau) beobachtet positive Effekte am Markt: „Wir spüren einen Aufschwung und sehen Interesse von Investoren wie auch von Eigennutzern.“ Man sei insbesondere bereit, in den Bestand zu investieren.

„Kunden reagieren sensibel auf die globalen Entwicklungen und auch auf die Preise“, beobachtet Thomas Schüttken (Böcker Wohnimmobilien). Die Verunsicherung sei groß – andererseits bewirkt offenbar gerade sie, dass Investoren wieder auf die Immobilie blicken. „Immobilien sind Sachwerte, wir sehen daher vermehrt Anfragen“ – auch bei höherpreisigen Objekten. Privatinvestoren bleiben jedoch zurückhaltend.

Gestiegene Zinsen verunsichern

Eine Bremse bleibt die Finanzierung. Nach der Ankündigung der geplanten Sondervermögen sind die Anleihezinsen gestiegen und mit ihnen die Kreditzinsen. „Sie tendieren nicht mehr Richtung drei, sondern Richtung vier Prozent“, sagte Schüttken. Auch Henning Dieke (Cloudberry Real Estate) sieht darin einen „Störfaktor“, der Kunden zurückhaltend reagieren lasse. „Interessenten, die bei 3,1 Prozent noch finanzieren konnten, machen bei 3,6 Prozent einen Rückzieher.“ Andererseits sieht Dieke ebenfalls den positiven Effekt der Sachwertorientierung angesichts der globalen Unsicherheit. „Wir stellen auch bei Privatinvestoren den Wunsch fest, mehr Sicherheit in Form von Betongold ins Portfolio zu

nehmen. „Immobilien bieten strukturelle Vorteile gegenüber volatilen Aktienmärkten und der Zinsentwicklung“, bestätigte Klaus Franken (Catella Project Management) diese Beobachtungen, wobei er die Zinsentwicklung in größere Zusammenhänge einordnete. Die Zinsen seien aus historischer Perspektive nach wie vor nicht hoch; der Zinsanstieg nach Ankündigung der Sondervermögen sei ein „spontaner Reflex“ gewesen. Grundsätzlich gebe es in Deutschland und Europa eine stabile Entwicklung trotz der Widrigkeiten etwa durch die globale Zollpolitik. „Wir sind eine europäische Company, und das ist gut so“, bilanzierte Franken fürs eigene Unternehmen.

„Wer Immobilien kaufen will, hat eher einen längerfristigen Horizont“, fügte Alexander Schmitz (Arrow Global Germany) hinzu. Zu Beginn des Ukraine-Krieges war die Verunsicherung noch größer. Schmitz beobachtet wie die anderen Experten, dass nun aber alternative Anlageformen für Investoren interessanter geworden sind.

Patrick Specke (Hyplife) sieht keinen direkten Zusammenhang zwischen globalen Zinsentwicklungen – etwa bei Leitzinsen – und der Immobilienfinanzierung. Aktuelle Nachrichten könnten kurzfristige Schockreaktionen hervorrufen, aber insgesamt sei die Marktsituation relativ entspannt. „Wir sehen eine hohe Nachfrage nach Bestandsimmobilien, aber auch beim Neubau.“ Wie andere Experten beim Roundtable stellt aber auch Specke

fest, dass manche Kunden bei ihrer Kalkulation an die Schmerzgrenze gehen und bei einem Anstieg der Finanzierungskosten um 0,6 Prozent aussteigen.

Michael Buhk betonte, dass das persönliche Gespräch mit den Kunden wichtig sei, um solche Situationen zu vermeiden. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen des Kunden müssten dabei im Blick stehen, bei den Zahlungszielen müssten beide Seiten flexibel sein.

Chance für Kapitalanleger

Selim Kaljanac (Hüttig & Rompf), der überwiegend Kapitalanleger und Investoren betreut, betont: Tatsächlich haben steigende Mieten einen erheblichen Einfluss auf die Rendite von Immobilieninvestitionen. Verkäufer, die bereit sind, ihre Immobilien nicht unter Verkehrswert zu verkaufen, können glücklicherweise durch Mieterhöhungen den Wert ihrer Immobilie stabilisieren oder sogar steigern. Dies ist besonders relevant in einem Markt, in dem die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch bleibt. „Für Kapitalanleger sei es wichtig, die Balance zwischen Kaufpreis und potenziellen Mieteinnahmen zu berücksichtigen. „Solange die Mieten in einem gesunden Maße steigen, bleibt die Investition attraktiv, auch wenn der Kaufpreis höher ist.“

Lesen Sie auf den folgenden Seiten die Zusammenfassungen der Diskussion. Sie finden dort auch einen Überblick über aktuelle Immobilienprojekte der Teilnehmer.



Cornelia Zuschke, Planungsdezernentin der Landeshauptstadt Düsseldorf



Ariane Künster, Leiterin des Liegenschaftsamtes der Stadt Düsseldorf

Hohe Standards bremsen Bautätigkeit

Experten fordern von der Politik, regulatorische Erleichterungen zu schaffen, damit der Wohnungsbau wieder wirtschaftlicher und bezahlbarer wird.

VON JÜRGEN GROSCHE



Roger Baumgart, Projektleiter der Bonava Deutschland GmbH



Henning Dieke, Geschäftsführer der Cloudberry Real Estate GmbH



Patrick Specke, Niederlassungsleiter Düsseldorf der HYPLIFE GmbH & Co. KG



Matthias Spormann, Geschäftsführer der Spormann Real Estate GmbH

Eine Herausforderung belastet den Immobilienmarkt zusätzlich: die hohen Baukosten. Thomas Trendelkamp (BPD Immobilienentwicklung) griff das eingangs genannte Beispiel einer Wohnung für 620.000 Euro auf. Allgemein würden zu große Wohnungen angeboten. Zudem seien die Standards zu hoch. „Bezahlbaren Wohnraum bekommen wir nur, wenn wir von den hohen Standards herunterkommen.“ Als Beispiel nannte Trendelkamp zu hohe Anforderungen beim Thema Barrierefreiheit. Aufzüge bei mehrgeschossigen Wohnhäusern sollten Standard sein, jedoch machen Auflagen zum Beispiel hinsichtlich der Barrierefreiheit seiner Meinung nach die Wohnungen unnötig großzügig und somit teuer. „Wir müssen mehr schauen, was der Kunde tatsächlich braucht und wofür er bereit ist, Geld auszugeben.“ Um Wohnraum bezahlbar zu machen, „müssen wir das Mindset ändern“, forderte der Experte. Auch beim öffentlich geförderten Wohnraum könnte eine Quote von beispielsweise 20 Prozent bezogen auf barrierefreie Wohnungen helfen, Kosten zu senken und den Bau anzukurbeln.

Von Dämmung bis Steckdosen

Diese Stichworte lieferten den Marktspezialisten viel Stoff für weitere Argumente – das Thema entwickelte sich zum Schwerpunkt der Diskussion. „Wir müssen billiger bauen“, wiederholte Dr. Werner Fliescher (Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung) eine Forderung, die er immer wieder vorbringt. „Das Zinsniveau ist nicht übertrieben – die Produkte sind zu teuer für die verfügbaren Einkommen.“ Das liege an regulatorischen Vorgaben. So seien zum Beispiel Vorschriften zu sehr auf Themen wie die optimale Dämmung fixiert. Selbst die Zahl der Steckdosen sei bis ins Kleinste geregelt. Es gebe zu viel Bürokratie, die man abbauen müsse. „Der Bürger will einfach nur eine Wohnung haben.“

Auf Kritik stieß bei den Diskussionsteilnehmern hierbei die starre Haltung bei den Vorschriften. Ein Aspekt wurde von den Experten explizit hervorgehoben – als besonders problematisch: „Wir sind gezwungen, alles nach DIN-Norm zu bauen. Wenn das gelockert würde, könnten wir günstiger bauen“, sagte Alexander Schmitz. „Wir müssen hier dranbleiben“, fügte Fliescher hinzu. Er fürchtet, dass es bei dem Thema politische Widerstände geben werde.

Zumindest die Projektentwickler tun einiges, um das Bauen so günstig wie möglich zu gestalten, ist Thomas Schüttken überzeugt. „Sie reagieren schnell, passen sich den Marktanforderungen an.“ Projekte werden umgeplant und so kompakter und günstiger. Überhaupt führe das am Markt dazu, dass sich Projektentwickler wieder etwas zutrauen nach der Krise.

„Wir müssen wirtschaftlicher planen“, forderte auch Michael Buhk. So müssten Fachplaner ihre Entwürfe korrigieren und zum Beispiel die



Haus-und-Grund-Vorstand Dr. Werner Fliescher sieht viel Handlungsbedarf von politischer Seite. Die zahllosen Bauvorschriften erschweren das Bauen, verzögern Prozesse und treiben die Preise nach oben, betonte er.

FOTOS: ALOIS MÜLLER

Planung von Treppenhäusern optimieren. Henning Dieke ergänzte: „Wir müssen innovativer werden, aber auch die Regulierung muss vereinfacht werden.“ Mit dem Hamburg-Standard, der ein Abweichen von überhöhten Baustandards ermögliche, gehe die Hansestadt mit gutem Beispiel voran. „Förderrichtlinien sollten nicht nach dem Gießkannenprinzip ausgelegt werden, was nur neue Hürden bei der Umsetzung bringe. Dieke erwähnte ebenfalls das zweite Bad, das ja nicht unbedingt auch barrierefrei sein müsse.

Barrierefreiheit nicht einschränken

Klaus Franken griff das Stichwort Barrierefreiheit ebenfalls auf, die er nicht einschränken möchte. „Vereinfachung tut Not, doch den Aufzug wegzulassen, kann nicht die Lösung sein. Aber braucht man 100 Quadratmeter für drei Zimmer?“, fragte er. Ein großes Bad mit begehrter Dusche sei sinnvoll, einen großen Flur hingegen brauche es nicht. „Wir müssen jene Dinge weglassen, die in der Vermietung den Kunden nicht wichtig sind und umgekehrt“, forderte Franken eine stärkere Fokussierung auf die Nutzerbedürfnisse. Bei den Wohnungsgrößen

beobachtet Roger Baumgart (Bonava Deutschland) eine „Renaissance der halben Zimmer“ beziehungsweise Zimmergrößen. Zehn Quadratmeter für Arbeits- oder Gästezimmer fänden wieder mehr Akzeptanz, stellt Baumgart fest. Ein Ansatz, den Entwickler aufgreifen können – und der Käufern oder Mietern zugutekommt.

Politik ist jetzt gefordert

Welche Erwartungen haben die Marktexperten an die Politik – konkret: an die neue Bundesregierung? Vieles ergibt sich aus dem bereits Dargestellten: Regulierung zurückfahren, Vorschriften entschärfen. Thomas Schüttken hofft, dass die Regierung Maßnahmen schnell umsetzt. Und Alexander Schmitz meinte: „Wenn lediglich die Vorschriften der Landesbauordnung zu beachten wären, dann wäre das Bauen günstiger.“ Er hofft hier, dass die neue Bundesregierung für Entlastung sorgt und „einen Rahmen schafft, um günstiger bauen zu können“.

Henning Dieke hält zwar öffentlich geförderte Wohnungen für attraktiv, „aber das reicht nur für wenige Wohnungen“. Staatliche Förderung könne nur einen Impuls setzen, aber viel wichtiger sei, „dass sich die Branche neu aufstellt, kreativer und effektiver baut“, meinte Klaus Franken und forderte eine Entschlackung der Fördermittel. Der Catella-Chef motiviert große Kapitalgeber für Investments in Wohnimmobilien und erwartet von der neuen Regierung, Unternehmen freier entscheiden zu lassen. Und Werner Fliescher sieht die Politik nach wie vor in der Pflicht, eine große Aufgabe zu bewältigen: „Ein sinnvolles Ziel bleibt, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar zu machen.“



Catella-Chef Klaus Franken wünscht sich eine stärkere Fokussierung auf die Bedürfnisse der Nutzer.



Thomas Schüttken, Geschäftsführer der Böcker-Wohnimmobilien GmbH



Klaus Franken, Geschäftsführer der Gesellschafter der Catella Project Management GmbH



Dr. Werner Fliescher, Vorstand von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung



Thomas Trendelkamp, Leiter Projektentwicklung der BPD Immobilienentwicklung GmbH



Alexander Schmitz, Mitglied der Geschäftsleitung bei der Arrow Global Germany GmbH



Michael Buhk, Geschäftsführer der Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH

Stadt verfolgt klaren Kurs für mehr Wohnungen

Beim jüngsten Roundtable im RP-Haus wurde die Kooperation zwischen der Stadt Düsseldorf und der Immobilienwirtschaft durchweg positiv bewertet. Die Teilnehmer lobten die konstruktive Kommunikation und lösungsorientierte Haltung der Stadt, wiesen jedoch auf einige Herausforderungen wie bezahlbaren Wohnraum hin.

VON CHRISTIAN HENSEN

Cornelia Zuschke und Ariane Künster konnten den jüngsten Roundtable im RP-Haus mit einem zufriedenen Lächeln auf den Lippen verlassen. Denn die Planungsdezernentin der Stadt Düsseldorf und die Leiterin des Liegenschaftsamts bekamen durchweg gute Noten ins Stammbuch geschrieben, die Kooperation mit der Stadt funktioniere „vorbildlich“, waren sich die Teilnehmer einig. Das sei in anderen Städten ganz anders.

Alexander Schmitz (Arrow Global Germany) nannte die Zusammenarbeit „sehr konstruktiv und umsetzungsorientiert“. „Manche Dinge könnten vielleicht noch schneller gehen, aber die Haltung, die stimmt“, betonte er. An vielen Dingen könne die Stadt allein gar nichts ändern. Fraglich werde zum Beispiel sein, wie sich die Baupreise entwickeln, beispielsweise durch vereinfachtes Bauen (Stichwort Gebäudetyp E). Der aktuelle

Aufschwung auf dem Immobilienmarkt sei noch ein „zartes Pflänzchen, von dem wir noch nicht wissen, ob es wieder wächst und gedeiht.“ Er versicherte: „Was wir als Bauträger gemeinsam mit der Stadt tun können, werden wir tun.“

Henning Dieke (Cloudberry Real Estate) konnte hier nur zustimmen: „Es gibt in Düsseldorf klare Ansprechpartner, das ist in anderen Städten nicht so“, sagte der Immobilienmakler aus Köln mit einem Augenzwinkern Richtung Domstadt. Auch unter seinen Kollegen und Geschäftspartnern gebe es „kein einziges negatives Feedback zu Düsseldorf“, auch das Thema Geschwindigkeit sei außergewöhnlich. Dabei verhehlte er jedoch nicht: „Die Preise für Wohnungen sind in Düsseldorf jedoch extrem hoch. Wohnungen bis 600 Euro Kaltmiete, die für junge Leute wichtig wären, gibt es in Düsseldorf fast gar nicht.“ Da müsse die Stadt noch mehr tun. Auch das Thema zu große Grundrisse müsse man angehen und kreativere Lösungen finden. „Drei Zimmer zu 140 Quadratmeter sind heute preislich einfach nicht mehr bezahlbar. Da müssen wir wieder kleinere Einheiten anbieten, die sich die Menschen auch leisten können.“

Kommunikation und gangbare Lösungen

Planungsdezernentin Cornelia Zuschke nannte ein Erfolgsrezept: „Wir müssen ganz früh miteinander kommunizieren und wir müssen uns über das Ziel klar sein. Wir verschwenden oft viel zu viel Kraft darauf, die äußeren Umstände zu beklagen, anstatt gemeinsam sofort und konstruktiv alle Möglichkeiten nach gangbaren Lösungen auszuloten.“ Dass die Stadt vor hohen bürokratischen Anforderungen stehe, sei bekannt, trotzdem gebe es meist bessere Lösungen für alle Seiten, als man beim Aufeinandertreffen von Positionen meine. „Das erfordert Kreativität, Haltung und auch Lust am Geschäft“, betonte sie lud damit alle ein, denn umsetzbare Lösungen seien wichtig denn je, um das Bauen wieder voranzubringen.

Ariane Künster ergänzte: „Das Thema Wohnungsbau ist in den Gremien in Düsseldorf zu einem Thema für alle geworden. Jedoch machen uns



Ariane Künster (l.) und Cornelia Zuschke warben für den Schulterchluss. Nur gemeinsam könne man Projekte effektiv und erfolgreich vorantreiben.

FOTO: ALOIS MÜLLER

die Gesetzeslagen oft das Leben schwer. Trotzdem denken wir jetzt immer zuerst an die Lösungen und versuchen dann, die Gesetze entsprechend zu berücksichtigen.“

Cornelia Zuschke verwies in dem Zusammenhang auf einen „engen Draht zum Landesbauministerium“, mit dem auch die Förderprogramme erfolgreich und im Sinne schneller und unbürokratischer Umsetzungen erarbeitet und verhandelt worden seien.

„Was können wir selber tun?“

Klaus Franken (Catella Project Management) machte auf eine nicht-öffentliche Veranstaltung am 27. November im Rathaus aufmerksam, bei der sich Vertreter aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft austauschten. Das sei eine „vertrauensbildende und wichtige Maßnahme gewesen, um alle Partner an einen Tisch zu holen“. Die Themen seien zu komplex, als sie nur von einer Seite zu betrachten. In der Stadt Düsseldorf und der Region beobachte er eine „hohe Motivation“. Franken berichtete von einem Bauantrag, den man Mitte Oktober eingereicht habe und auf den die Baugenehmigung noch vor Weihnachten gefolgt sei. Er unterstrich: „Wir müssen uns auch fragen: Was können wir selber tun und nicht immer nur auf Entscheidungsträger im Rathaus, in Berlin oder Brüssel verweisen.“

Thomas Trendelkamp (BPD Immobilienentwicklung) nannte Vertrauen als wichtiges Stichwort in dem Zusammenhang. „Wir erleben derzeit eine Kooperationsbereitschaft der Kommunen landauf landab, wie wir sie bislang noch nicht kannten.“ Das europaweit tätige Unternehmen gebe es mittlerweile seit knapp 80 Jahren und sei für die Kommunen stets ein zuverlässiger Partner gewesen. „In Düsseldorf merken wir gerade im Bereich der Bauantragsverfahren, dass hier wirklich Kräfte gebündelt werden, um effektiv Wohnraum zu schaffen. Das freut uns sehr“. Gleichwohl ergänzte er: „Das löst natürlich nicht die wirtschaftlichen Zwänge, die wir alle haben.“

Wo sich die Stadt schwertut, ist und bleibt das Glasmacherviertel. Auf dem seit 20 Jahren brach-

liegenden Areal in Gerresheim könnten theoretisch 1500 Wohnungen entstehen. Doch bis es soweit ist, dürften noch Jahre vergehen. Die Stadt hat den Druck auf die LEG als Haupteigentümer erhöht und auf der Immobilienmesse Mipim in Cannes bereits Gespräche mit möglichen Investoren geführt, berichtete Zuschke. „Man muss allerdings nach einem Kauf auch an die Aktivierung denken. Die kann keine Stadt alleine machen, dazu brauchen wir die Immobilien- und Wohnungswirtschaft“, sagte Zuschke und wandte sich auch an die Teilnehmer der Runde: „Wir suchen daher ernstzunehmende und kompetente Partner.“

Roger Baumgart (Bonava), der selbst zahlreiche Großprojekte in Europa betreut, betonte: „Wir sind froh, dass sich die Politik hier einmischt und auch für den Wohnungsbau einsetzt. Dann lassen sich auch Projekte zu den vorgegebenen Preisen realisieren. Wir haben Städte, wo das Thema Wohnungsbau keine große Rolle spielt.“

Neues Förderprogramm aufgelegt

Cornelia Zuschke bekräftigte, dass die Stadt bei all diesen Flächen immer noch über das „Schwert der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ sowie das kommunale Vorkaufsrecht verfüge, was Weiterverkäufe preislich im Verkehrswert einfrieren würde. „Glauben Sie uns“, sagte sie in die Runde, „das Thema Wohnungsbau füllt unsere Kalender und unsere Köpfe und lässt uns nicht kalt!“

Ein Treiber auf dem Weg zu mehr Wohnraum soll das vor einem Jahr von der Stadt aufgelegte Sonderförderprogramm sein. Damit könnten mehr als 800 neue Wohnungen auch im preisgedämpften Segment entstehen. Bei den Wohnungen, die die Stadt mit diesen Mitteln fördert, darf das Einkommen der Bewerber deutlich höher liegen als bei Sozialwohnungen. So soll ein Angebot für die Mittelschicht geschaffen werden, die heute die Mieten in Neubauten oft nicht bezahlen kann und oft nur außerhalb der Stadt fündig wird. Die Stadt habe gemeinsam mit dem Land NRW, das in den sozialen Segmenten A und B „hervorragend fördert“, im vergangenen Jahr bereits 170 Millionen Euro an Förderung um-

gesetzt, berichtete Zuschke. Von den zahlreichen Förderprogrammen in Deutschland hält Klaus Franken (Catella) grundsätzlich wenig. „Wir müssen uns als Gesellschaft die Frage stellen, ob wir uns die Förderungen überhaupt noch leisten können. Wir müssen einfach günstiger bauen.“ Gerade bei großen Projekten wie etwa dem Glasmacherviertel könne man industriell bauen und mit Vorfertigungen arbeiten. „Wir haben das Bauen effektiv gemacht und setzen zum Beispiel die beiden größten KlimaQuartiere in NRW um.“ Bei gesenkten Baukosten und Grundstückspreisen seien weniger Fördermittel ausreichend.

Für Unmut sorgten abermals die von der Stadt geforderten 50-Prozent-Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Wirtschaftlich sei das nur schwer bis überhaupt nicht darstellbar, hieß es in der Runde. Die Teilnehmer plädierten für eine flexiblere Gestaltung der Quoten. „Hier ist die Ba-

lance zu halten zwischen politischen Vorgaben, wirtschaftlicher Machbarkeit, Fördervorgaben in Land und Stadt sowie den Spezifika der Projekte“, betonte Zuschke. Es sei ein ständiger Aushandlungsprozess zwischen allen Beteiligten am Projekt nötig, den politischen Gremien, Förderpartnern und schlussendlich auch den beteiligten Finanzinstituten, „die auch oft genug mehr als kritische Fragen an die Projekte stellen“.

Ermessensspielräume voll ausschöpfen

Catella-Chef Franken sieht in der flexiblen, aber klaren Haltung der Stadt ein wichtiges Instrument gegen Spekulationen und Bieterverfahren, wo Preise auf ein vermeintlich künftiges Planungsrecht hoch getrieben werden. „Die Stadt muss auch Kralen ausfahren können. Neue Bebauungspläne sind kein Automatismus.“

Zustimmung für eine Quotenregelung kam von Haus- und Grund-Vorstand Werner Fliescher. Es müsse jedoch klar sein, dass bei 350.000 Einpendlern täglich nicht jeder eine Wohnung finden könne, egal ob gefördert oder nicht. Die Ansiedlung von mehr Einwohnern sei ein sehr langfristiges Unterfangen. „Die vielen ansässigen Unternehmen in Düsseldorf zahlen aber auch Gewerbesteuer, die sie auch woanders zahlen könnten. Das dürfen wir nicht vergessen.“

Dass der Verwaltung oft die Hände gebunden sind, zeigte Ariane Künster am Beispiel einer Fläche für ein kleines Projekt mit wenig mehr als einem Dutzend Wohneinheiten im Norden der Stadt auf. Hier habe man lange mit der Politik diskutiert, ob es eine Mischung geben könne aus frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau. „Leider wurde der Vorschlag der Verwaltung abgelehnt.“ Man habe ein Gespür dafür, was wichtig ist. „Aber wir müssen auch den politischen Beschlüssen folgen“, beschrieb Künster die Diskrepanz.

Alexander Schmitz unterstrich am Ende genau das, was in der Stadt Düsseldorf aktuell sehr akribisch verfolgt wird: „Man muss die Haltung haben, bis an die Grenzen des Ermessungsspielraums zu gehen.“



1 Lebenswerth: Das neue Schmuckstück in Kaiserswerth

Bis Ende 2026 entstehen in einzigartiger Lage von Düsseldorf-Kaiserswerth 24 moderne Eigentumswohnungen – in unmittelbarer Nähe zu den Rheinauen. Die exklusiven Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen von 70 bis 218 m² bieten Raum für jeden Lebensentwurf. Zeitlos schöne Materialien, bodentiefe Fenster, Parkettböden mit Fußbodenheizung, Markenarmaturen in den Bädern, großzügige Grundrisse und private Außenbereiche – wie Gärten, Balkone oder Dachterrassen – erfüllen höchste Ansprüche. Ihr Auto parken Sie bequem in der hauseigenen, geschützten Tiefgarage. Ein besonderes Highlight: der unverbaubare Blick auf die weitläufigen Rheinauen, der – je nach Wohnung – bis zum Rhein reicht.

www.lebenswerth.com



2 Die Deiker Höfe: Urban, nachhaltig und voller Leben

Das zukunftsweisende Stadtquartier Deiker Höfe im Düsseldorfer Norden wächst mit Tempo weiter: Ab dem 3. Quartal 2025 sind die ersten der rund 350 barrierefreien Mietwohnungen zwischen 35 und 200 m² bezugsfertig – von kompakten Apartments bis zu großzügigen Townhouses. Die Wohnungen bieten hochwertige Ausstattung und durchdachte Grundrisse für jede Lebenslage – von Singles bis Familien. Das autofreie Quartier punktet mit großzügigen Grünflächen, zwei lebendigen Quartiersplätzen, einem Hotel, vielfältiger Gastronomie, Einzelhandel, Kita und modernen Büroflächen. Für nachhaltige Mobilität sorgen E-Ladestationen, Car- und Bike-Sharing, eine Mobilitätsstation und direkter ÖPNV-Anschluss. Ein besonderes Highlight ist die markante Architektur mit geschwungener Holzfassade entlang der Danziger Straße. Die Vermietung hat begonnen – alle Informationen unter deiker-hoefe.de.



3 GOLDECK Nr. 1 – Wohnen im Herzen von Düsseldorf-Oberkassel

Eckehard Adams Wohnungsbau realisiert in dieser exponierten Lage in Düsseldorf-Oberkassel exklusive Wohnungen, wovon bereits 70% verkauft sind. Diese reichen von 1-Zimmer-Apartments ab ca. 47 m² bis hin zu großzügigen Wohneinheiten mit Wohnflächen von bis zu ca. 212 m². Sie können zwischen verschiedenen Wohnungstypen wählen, darunter exklusive Haus-in-Haus-Wohnungen mit eigenem Garten und Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen. Neben klassischen Wohnungen mit großen Sonnenbalkonen gibt es auch andere attraktive Wohneinheiten mit Garten. Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage. Besichtigungen des Objekts und der Musterwohnung sind jederzeit nach Vereinbarung möglich. Die Fertigstellung ist für das III. Quartal 2025 geplant.



4 URBAN 32 – Eine Adresse zwei Wohnideen in Friedrichstadt

- 13 Wohnungen & 6 Stadthäuser, 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen zum Kauf
- Großzügige Grundrisse & viel Licht
- Penthouse mit Dachterrasse in Südlage
- Stadthäuser im ruhigen Innenhof
- Hochwertige Ausstattung, Echtholzboden, KfW 55
- Fertigstellung: Juli 2026

Ihr Kontakt: BÖCKER-Wohnimmobilien Niederlassung Stadtmitte
0211 130688-31 | sebastian.kiener@immobilien-boecker.de

Weitere Details:



Duisburg

katharinenhoefe-bpd.de

Wohnen und Leben an der Natur

Neue Eigentumswohnungen in Willich,
direkt am Konrad-Adenauer-Park!



EIN PROJEKT VON
bpd
bouwfonds immobilienentwicklung



BERATUNG UND INFORMATION
BPD Region West | Standort Düsseldorf
Info-Telefon: 069 50 60 37 38



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
Jägerhofstraße 19-20 | 40479 Düsseldorf
T: 0221-68 77 47 0 | E: duesseldorf@huettig-rompf.de

Düsseldorfer Immobilienprojekte



Impressum

Verlag
Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH,
Zölpiher Straße 10,
40196 Düsseldorf
Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork,
Matthias Körner (verantwortl. Anzeigen)

Druck
Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH,
Zölpiher Straße 10,
40196 Düsseldorf

Anzeigen
Kontakt: Anne Tolls
Tel. 0211 505-2570
E-Mail: anne.tolls@rheinische-post.de

Redaktion
Rheinland Presse Service GmbH,
Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf,
José Macías (verantwortlich),
Christian Hensen, Jürgen Grosche
Fotos: Alois Müller
Kontakt: 0211 528018-0
E-Mail: redaktion@rheinland-presse.de

Grafik
SIMa Design – Michael Sieger
Grund 3, 42653 Solingen
Kontakt: 0212 2535421-3
www.simadesign.de
Umsetzung: Laura Bartel

Moderation
Jürgen Grosche und Christian Hensen

5 Hinz & Kunz – Neuer Kiez in Flingern

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 überkommt. 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. Fertigstellung im Frühjahr 2026.

S
SPORMANN REAL ESTATE



6 Düssel-Terrassen: Das Beste aus zwei Welten

Die Düssel-Terrassen vereinen naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Im Herzen von Alt-Erkrath, nur 8 Minuten vom Düsseldorfer HBF entfernt, entsteht ein modernes, nachhaltiges Wohnquartier – perfekt für alle, die Ruhe, Komfort und eine ausgezeichnete Anbindung an die Düsseldorfer City suchen. Supermärkte, Kitas, Schulen, Ärzte und Cafés – alles ist fußläufig erreichbar, die „Grüne Mitte“ als zentraler Quartiersplatz lädt zum Verweilen ein. Vom kompakten 1-Raum-Studio über die geräumige 5-Zimmer-Wohnung bis hin zum Reihenhaushaus werden alle Wohnungstypen angeboten. Es entstehen Eigentums- wie Mietwohnungen (tlw. mit Preisbindung) sowie Wohnungen für Senioren und Menschen mit Behinderung. Ein eigenes, rein regeneratives Energiesystem im zertifizierten KlimaQuartier.NRW sorgt für geringe Nebenkosten sowie eine klimafreundliche und zukunftssichere Wohnqualität. **duessel-terrassen.de**



7 GU 151 – Neue Mitte Eller

In zentraler Lage in Düsseldorf-Eller entstehen 25 barrierefreie Eigentumswohnungen sowie sieben komfortable Stadthäuser zum Kauf. Alle Häuser und Wohnungen werden in hochwertiger Massivbauweise im KfW-55-Standard erbaut und schlüsselfertig übergeben. Die Wohnungen eignen sich sowohl für Selbstnutzer als auch als attraktive Kapitalanlage. Neben der Wohnung steht ein schöner Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss zur Verfügung. Optional kann ein Service-Vertrag für Betreuungsleistungen abgeschlossen werden. Im ruhigen Innenhof des Projektes befinden sich die Stadthäuser, ideal für all diejenigen, die das Stadtleben lieben.

Mehr unter www.gu151.de | 0221 429142-37 | ann-kristin.kola@cloudberry.de



8 Neues Wohnquartier Paulshöfe in Düsseldorf-Benrath

In den Paulshöfen entsteht eine neue Nachbarschaft mit modernen Eigentumswohnungen. Während die ersten vier Häuser bereits bezogen werden können, wächst gleichzeitig das Quartier weiter – neue barrierefreie Eigentumswohnungen entstehen. Freundlich und hell bieten sie moderne Ausstattung mit hochwertigem Parkett- oder Designboden, elektrischen Rollläden und Fußbodenheizung. Fünf gestaltete Innenhöfe bieten unmittelbare Möglichkeiten zur Erholung und Raum für die Nachbarschaft. Ob familienfreundliche Maisonettewohnung, komfortable Pärchen- oder Singlewohnung, für jede Lebensphase ist etwas dabei. Versorgt werden die Wohnungen über ein zukunftssicheres Fernwärmenetz. Der Benrather Bahnhof, die Fußgängerzone und das Schloss sind nur wenige Gehminuten entfernt. **bonava.de/paulshoefe**



Sonnenhang Velbert – Einzug noch 2025

Lernen Sie Velbert von seiner schönsten Seite kennen! Mit dem Neubauprojekt „Sonnenhang Velbert – wohnen mit schöner Aussicht“ entstehen in einer grünen und ruhigen Wohnlage 37 barrierefreie und großzügige Eigentumswohnungen mit traumhaftem und unverbaubarem Ausblick auf das Rinderbachtal. Alle Häuser werden in hochwertiger Massivbauweise als Effizienzhaus 55 errichtet. Die gehobene und moderne Ausstattung der Wohnungen garantiert Wohnkomfort für höchste Ansprüche. Lernen Sie jetzt das Projekt kennen und ziehen noch 2025 ein! Das Team von CLOUDBERRY Real Estate GmbH berät Sie gern zu den verfügbaren Einheiten.

Mehr unter www.sonnenhang-velbert.de | 0221 429142-37 | ann-kristin.kola@cloudberry.de

Langenfeld

Monheim

Wir finanzieren Ihre Immobilie!

HYPLIFE GMBH & CO. KG
Stresemannstraße 12
40210 Düsseldorf
0211 157784 - 0
duesseldorf@hyplife.de

www.hyplife.de

Die Anbieter im Überblick

SEIT ÜBER 40 JAHREN IHR
KOMPETENTER UND ZUVERLÄSSIGER
PARTNER FÜR ERSTKLASSIGE
WOHNIMMOBILIEN IN PREMIUM-LAGEN
ZWISCHEN RHEIN UND RUHR.



ECKEHARD ADAMS
adams-immobilien.de



GRUNDSTÜCK GESUCHT!

Für Bauträgermaßnahmen suchen wir
Grundstücke ab 1.000 m² im Rheinland.

CLOUDBERRY Real Estate GmbH
grundstueck@cloudberry.de | 0221 429142-31



Seit 30 Jahren
nur Immobilien im Kopf!

www.immobilien-boecker.de



BÖCKER
IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



WIR ENTWICKELN
DAS, WONACH
SIE SUCHEN:

Attraktive, energieeffiziente
Wohnungen in wirtschafts-
starken Regionen für
Kapitalanleger und
Eigennutzer.

Sprechen Sie uns gerne an!

Mit Sicherheit ins Eigenheim

Karolinger Höfe | Düsseldorf



bpd
bonavita immobilienentwicklung



WEITERE INFORMATIONEN UND WOHNANGEBOTE:
www.bpd.de/unser-angebot/

Ein Unternehmen der Rabobank



Neues Quartier Paulshöfe in Düsseldorf-Benrath

Modern und barrierefrei wohnen in 2
bis 6 Zimmern und mit grünen Höfen.
Die ersten Eigentumswohnungen
sind bezugsfertig. Jetzt neu im
Quartier: familienfreundliche
Maisonettewohnungen.

Mehr erfahren
bonava.de/paulshoeffe



BONAVA



DIE DEIKER HÖFE

Das neue, lebendige Quartier in
Düsseldorf – 353 Mietwohnungen,
moderne Büros, Gastronomie, Einzel-
handel, Kita, Hotel & grüne Plätze.

Jetzt entdecken:
deiker-hoeffe.de



**DEIKER
HÖFE**



LEBENSWERTH

Wohnen in einmaliger Lage von Kaiserswerth

- 24 Eigentums-
wohnungen
- 0%
Provisionsfreier
Verkauf
- 2- bis 5-Zimmer-
Wohnungen von
70–218 m²
- Bezugsfertigkeit
Ende 2026

LEBENSWERTH.COM

Wohnen der Zukunft bezahlbar, nachhaltig, rentabel

- Wohnungsbau neu definiert mit dem CILG-Konzept
- 5.000 Wohnungen im Rheinland in Planung
- Miet- und Eigentumswohnungen - alle barrierefrei und altersgerecht
- Vom kompakten Studio bis zur 5-Zimmer-Wohnung und Reihenhäusern

Jetzt vormerken für Eigenbedarf oder Kapitalanlage: info@cilg-invest.com



www.cilg-invest.com



CLOUDBERRY
REAL ESTATE GMBH

Mit uns drehen sich
die Kräne weiter...

... denn mit jährlich
zehn bis zwölf Neubau-
projekten sind wir der
Spezialist für Neubau-
vertrieb im Rheinland.

Was können wir
für Sie tun?

www.cloudberry.de



**72 Wohnungen & 4 Townhouses
Fertigstellung Frühjahr 2026**

**BERATUNG
& VERKAUF**

SPORMANN REAL ESTATE

**0211-
94193929**



Haus & Grund
Düsseldorf und Umgebung
Eigentum - Schutz - Gemeinschaft

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

Über
125 Jahre
seit 1896



Ihre Vorteile als Mitglied:

- » kostenfreie Beratung für Vermieter und Eigentümer
- » attraktive Sonderkonditionen für rechtssichere Mietverträge
- » zertifizierbare Seminare zur Immobilie
- » Partner-Rabatte
- » ...und noch vieles mehr

Werden Sie jetzt Mitglied der starken
Interessengemeinschaft von Haus und Grund!