KOCH Marktüberblick Düsseldorf Herbst 2014

Immobilienmarkt Düsseldorf

Herbst 2014

Immobilien zur Kapitalanlage

KOCH
Immobilien Gruppe

Fakten und Wissenswertes über das Geschehen
auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt

Inhalt

Editorial 3
Anzeichen von Normalität

Umsatzsprung im Herbst 4
Verkaufsbereitschaft ist im 3. Quartal deutlich gestiegen

Mietermarkt Düsseldorf? 5
Mieterinteressenten stellen immer höhere Ansprüche

Chefsache „Neubauprojekte" 6 - 7
Übersicht über die Bauprojekte in Düsseldorf

Preisübersicht 2014 8

Stadtteile und Wohnlagen 9

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt 10 / 11
Moderate Mieten in den typischen Wohnvierteln
Mietensteigerung auch in Düsseldorf gebremst
25 Mio. Quadratmeter Wohnfläche in Düsseldorf
Viele Wohnungen suchen einen Mieter
Immer mehr Wohnungen werden bezugsfertig
Genehmigungen für 3.000 neue Wohnungen

KOCH
Immobilien

KOCH Immobilien ist Spezialmakler in NRW für Geschäfts- und Mehrfamilienhäuser sowie für Wohneigentum.

KOCH
Immofonds

KOCH Immofonds bieten Kapitalanlagen in wertstabile Wohn- und Geschäftshäuser in Düsseldorf.

KOCH
Real Estate Management

KOCH Real Estate Management realisiert das komplette Immobilien-Management für Gewerbe- und Büroimmobilien in allen europäischen Ländern.

KOCH
Hausverwaltung

KOCH Hausverwaltung übernimmt die technische und kaufmännische Verwaltung von Wohnanlagen und Wohneigentumsobjekten.

Editorial

Anzeichen von Normalität

Nicht allzu viele Märkte erleben das Phänomen, dass Preise innerhalb von fünf Jahren um 25 Prozent steigen. Dem Düsseldorfer Immobilienmarkt war dieses Wachstum zwischen 2009 und 2013 beschieden. Nun kehrt der Markt zur Normalität zurück. Dass die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser gegenüber 2013 unverändert sind, werten wir als positives Signal, denn die Immobilienwerte konsolidieren sich auf einem realistischen Niveau. Drei Faktoren prägen den Düsseldorfer Immobilienmarkt in besonderem Maße:

Inmitten des Ballungszentrums Rhein-Ruhr

Anders als andere deutsche Großstädte liegt Düsseldorf in Mitten eines urbanen Einzugsbereichs. Wer auf dem Düsseldorfer Markt nicht fündig wird, kann die Suche auf ein weites Umfeld ausdehnen.

Mieten in Bestandsimmobilien stagnieren

Düsseldorfer Politiker sind stolz auf steigende Zahlen beim Wohnungsbau. Die Kehrseite ist, dass Bestandswohnungen an Attraktivität verlieren und höhere Mieten nicht ohne Gegenleistung, zum Beispiel ein komplett renoviertes Bad, zu realisieren sind.

Neubauwohnungen beflügeln die Mieterwünsche

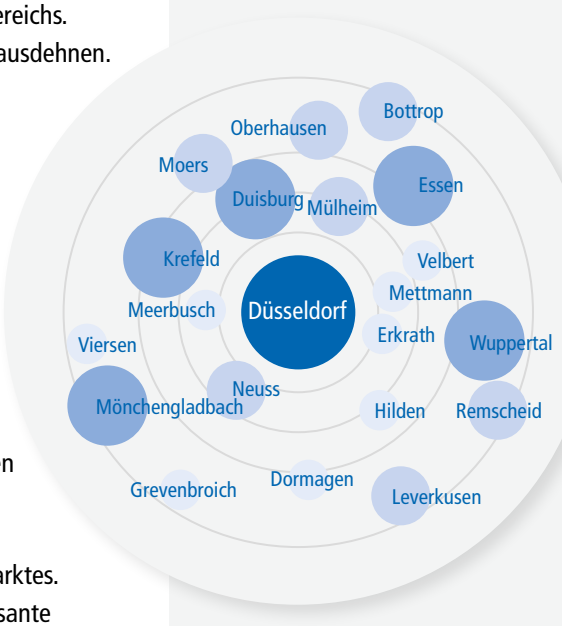
Immer mehr Bauprojekte prägen das Stadtbild. Neubauwohnungen vermieten sich gut und setzen Maßstäbe für modernes urbanes Leben, an denen sich auch Bestandsimmobilien messen lassen müssen.

Konstante Verkaufspreise sind ein Zeichen für die Stabilität des Düsseldorfer Immobilienmarktes. Wir werden das Geschehen weiterhin für Sie analysieren und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre unseres Marktberichts.

Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie Anregungen oder Fragen haben, wir freuen uns auf Ihr Feedback.

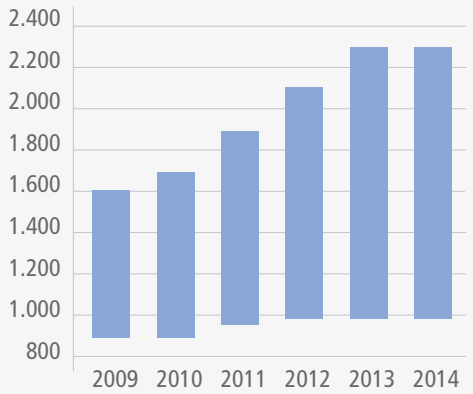
Edgar Stilp
Geschäftsführer KOCH Immobilien GmbH

Neubauwohnungen prägen das Stadtbild

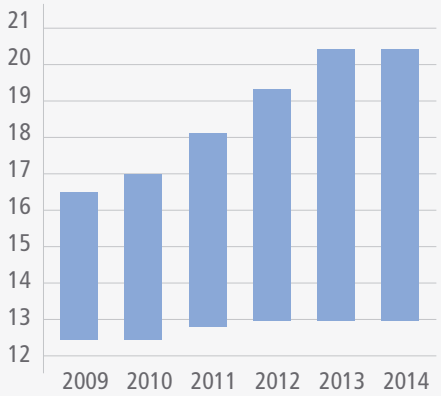


Düsseldorf im Herzen des Wirtschaftsraum Rhein-Ruhr

Verkaufspreise bleiben 2014 konstant



Entwicklung der Preise pro m² ...



... und des Mietfaktors ab 2009

Umsatzsprung im Herbst

Verkaufsbereitschaft ist im 3. Quartal deutlich gestiegen

Zwischen Januar und Juli 2014 war es auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt ungewöhnlich ruhig. Der Gutachterausschuss konnte gerade mal den Verkauf von 157 Wohn- und Geschäftsimmobilien vermelden, das sind fast 20 Prozent weniger als 2013. Der Umsatz ist um fast die Hälfte eingebrochen und hat sich von 314 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2013 auf nunmehr 178 Mio. Euro verringert.

Trendwende im dritten Quartal

Das dritte Quartal brachte mit 86 verkauften Einheiten die Trendwende. Der Umsatz schnellte um mehr als 40 Prozent in die Höhe und erreichte 126 Mio. Euro. Zwar ist die zweite Jahreshälfte traditionell die umsatzstärkere Zeit, doch erfolgte der Aufschwung selten so kräftig wie in diesem Jahr. Während in den ersten sechs Monaten kleinere Objekte den Markt bestimmten, belebten im dritten Quartal Wohn- und Geschäftshäuser mit höherem Gewerbeanteil den Umsatz.

Zentrumsnahe Lagen wie Pempelfort sind besonders gefragt.

Geschäfte kommen erst jetzt zum Abschluss

Viele Verkäufe der letzten Wochen sind bereits Monate zuvor angebahnt worden. „Manche Eigentümer haben mit Transaktionen gewartet, so dass wir jetzt Objekte verkaufen, für die bereits im Frühjahr ein Interessent gefunden war" erläutert Edgar Stilp, Geschäftsführer der KOCH Immobilien GmbH. „Wir beobachten, dass die Verkaufsbereitschaft seit einigen Wochen deutlich steigt."

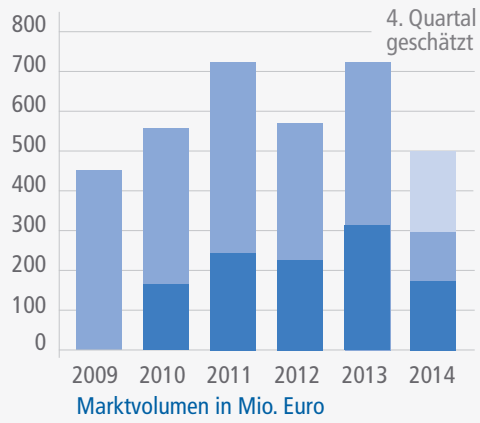
Die Wachstumsphase schwächt sich ab

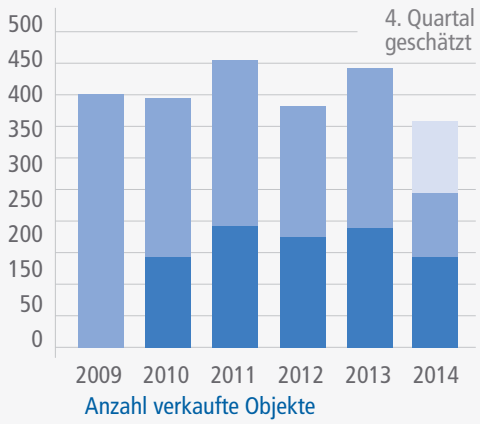
Veränderungen auf dem Immobilienmarkt mögen die Eigentümer zum Umdenken bewogen haben, denn in allen Marktsegmenten ist das Wachstum gebremst:

- Die Mietpreise in Düsseldorf stagnieren; nur wenige Stadtteile verzeichnen Zuwachs.
- Preise für Eigentumswohnungen steigen nicht mehr im zweistelligen Bereich, sondern nur noch um ca. 5 Prozent.
- Bei Anlageobjekten sind die Preise in fast allen Lagen auf dem Niveau von 2013 geblieben.

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt zählt nach wie vor zu den interessantesten Märkten Deutschlands. „Das Klima ist gut", lautet das Fazit von Edgar Stilp. „Von einer Immobilienblase kann nicht die Rede sein, vielmehr konsolidieren sich die Preise auf einem realistischen Niveau."

Umsätze erreichen das Niveau von 2012





Mietermarkt Düsseldorf?

Mieterinteressenten stellen immer höhere Ansprüche

Düsseldorf baut und baut und baut! Mehr als 2.200 Baugenehmigungen wurden 2013 erteilt, in diesem Jahr werden es voraussichtlich 3.000 sein, und wenn das Wachstum der letzten Jahre sich fortsetzt, dürfen ab 2015 jährlich mehr als 4.000 neue Wohnungen entstehen.

Die Zahlen klingen gut und lassen vergessen, dass schon heute in Düsseldorf schätzungsweise 5.000 Wohnungen ein halbes Jahr und länger leer bleiben. Nur in wenigen Szenevierteln rund um die Innenstadt stehen Nachmieter Schlange, in vielen anderen Stadtteilen können sich Interessenten die Wohnung aussuchen und Angebote ablehnen, weil – wie ein Mitarbeiter unserer Hausverwaltung zu hören bekam – die Farbe des Treppenhauses „zu schnöde" sei. Ist Düsseldorf auf dem Weg zu einem Mietermarkt?

Neue Wohnungen erfüllen anspruchsvolle Mieterwünsche

Neubauwohnungen mit modernen Bädern, hellen Räumen, bodentiefen Fenstern und attraktiven Fassaden beflügeln die Ansprüche der Mieter selbst dann, wenn die Interessenten sich die höhere Miete nicht leisten können. Nicht renovierte Wohnungen aus den 1950er bis 1980er Jahren, die weit mehr als die Hälfte des Düsseldorfer Wohnungsbestandes ausmachen, büßen Attraktivität ein. „Mieter erwarten den Komfort der Neubauten zum Preis der Bestandswohnungen", so Stefan Gessner, Geschäftsführer der KOCH Hausverwaltung. „Hier klaffen Wohnungswunsch und Mietrealität auseinander."

Heizkosten von 0,40 Euro pro Quadratmeter

Neben persönlichen Vorlieben machen Faktoren, die sich in Euro und Cent messen lassen, die Neubauwohnungen attraktiv. Heizkosten, die laut Betriebskostenspiegel bis 1,10 Euro pro Quadratmeter ausmachen dürfen, betragen in Neubauten oft weniger als die Hälfte. Die Ersparnis bei den Heizkosten, so das Kalkül der Mieter, machen den höheren Mietzins wett.

Umziehen, das neue Hobby

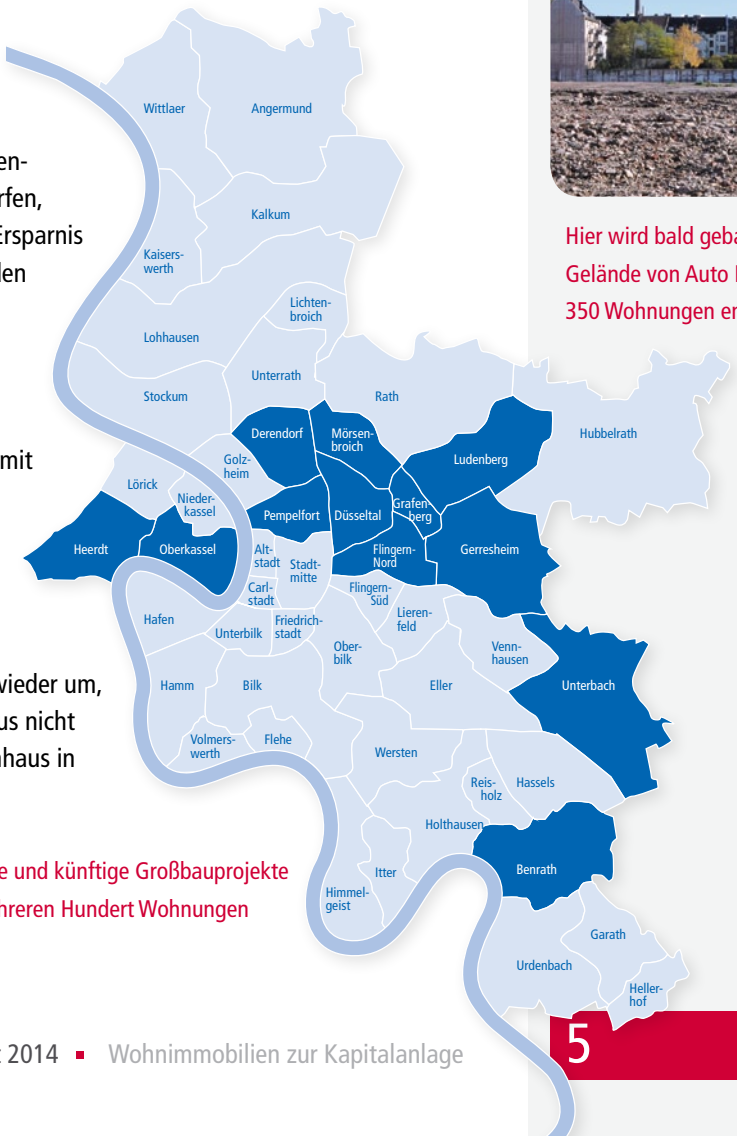
Wem seine Wohnung nicht gefällt, zaudert nicht lange mit Umzugsplänen. Alle 5 Jahre, so hat ImmobilienScout24 herausgefunden, ziehen deutsche Mieter einmal um. Junge Mieter wechseln ihre Wohnung noch häufiger, ein Trend, den auch unsere Hausverwaltung bestätigt.

Manche Mieter ziehen schon nach wenigen Monaten wieder um, vielleicht in eine Neubauanlage, bei der das Treppenhaus nicht „so schnöde" aussieht. Übrigens war besagtes Treppenhaus in hellem Gelb gestrichen und grau abgesetzt.

Bodentiefe Fenster, Dreifachverglasung und effiziente Dämmungen zeichnen Neubauprojekte aus.

Wie hier in Gerresheim, wird überall in Düsseldorf der Wohnungsbestand modernisiert.

Hier wird bald gebaut: Auf dem Gelände von Auto Becker sollen 350 Wohnungen entstehen



Aktuelle und künftige Großbauprojekte mit mehreren Hundert Wohnungen

Chefsache „Neubauprojekte“

Im Marktüberblick Herbst 2013 haben wir Ihnen die wichtigsten Wohnungsbauprojekte in Düsseldorf vorgestellt haben. Ein Blick auf den heutigen Status zeigt, mit welchem Nachdruck die Arbeiten vorangetrieben wurden. Oberbürgermeister Thomas Geisel steht im Wort, dass bis zu 3.000 Wohnungen pro Jahr bezugsfertig werden.

- Projektphase
- Bauphase
- Fertig gestellt

01 Pempelfort

Hoch hinaus im Pandion d’Or

Quartier Central ist die größte Baustelle der Stadt

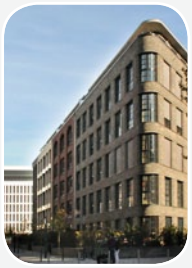
Das Quartier Central erstreckt sich auf einer Länge von fast 2 km von der Grafenberger Allee bis Rath. In zeitlich gestaffelten Bauabschnitten entstehen auf dem Gelände des ehemaligen Derendorfer Güterbahnhofs Wohnraum- und Gewerbeanlagen. Pandion d’Or ist der erste von drei 18 Etagen hohen Wohntürmen und überragt die Gebäude im Umfeld deutlich.

Quartier Central

Gesamtfläche	36 Hektar
Wohnungen	2.000 Einheiten
Wohnfläche	190.000 m² gesamt

Pandion d’Or

Wohnungen	163 Einheiten
Wohnungsgröße	55 bis 400 m²
Wohnfläche	gesamt 14.200 m²
weitere Nutzung	9.500 m² für Büro und Gewerbe



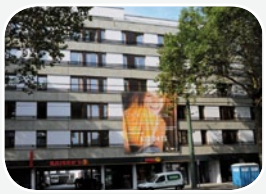
02 Pempelfort

„Bügeleisen“-Haus mit Flair

Vorbild ist das „Flat Iron“ aus New York

Die einzigartige Architektur macht das luxuriöse 6-Etagen-Haus zum Hingucker.

Wohnungen	42 Einheiten
Wohnungsfläche	gesamt ca. 8.700 m²



03 Golzheim

Eigentums- und Mietwohnungen

Umbau der ehemaligen Büros, Neubau eines Wohntrakts

Als eins der ersten Projekte in Düsseldorf wurde das Bürogebäude von Johnson & Johnson in Wohnraum umgestaltet.

Wohnungen	42 Einheiten
Wohnungsgröße	55 bis 128 m²

04 Oberkassel

Blick über den Seestern

Wohnen in 18 Etagen hohen Bürotürmen

„WhiteMax“ ist der programmatische Name für das ehemalige Büro-Center am Seestern.

3. bis 5. Etage	76 neue Einheiten
6. bis 18. Etage	229 bestehende Wohnungen
Wohnfläche	gesamt ca. 18.200 m²

05 Oberkassel

Belsenpark belebt sich

Mix aus Wohnraum, Gewerbe und Grünflächen

Auf dem 15 Hektar großen Areal des ehemaligen Güterbahnhofs in Oberkassel ist unter Federführung mehrerer Projektentwickler das Wohnviertel Belsenpark entstanden.

„Belsenpark“	gesamt ca. 540 Wohnungen
Wohnfläche	gesamt ca. 52.000 m²
Wohnungsgröße	ca. 54 bis 208 m²

06 Oberkassel

Service-Gedanke im Fokus

Bauphase 2 für Heinrich-Heine-Gärten

Der erste Bauabschnitt der exklusiven Wohnanlage ist abgeschlossen, der zweite Bauabschnitt ist im Rohbau fertig.

Wohnungen	insgesamt 313 Wohnungen
Wohnfläche	gesamt ca. 39.000 m²
Wohnungsgröße	bis 250 m²

07 Altstadt

Willkommen im Gericht

Wohn-Gewerbe-Komplex in der Altstadt

Hinter der historischen Fassade des alten Gerichtsgebäudes entsteht moderne Architektur. Der begrünte Innenhof verleiht dem Andreasquartier an der Mühlenstraße das besondere Flair.

Wohnungen	288 Einheiten
Wohnfläche	gesamt ca. 21.475 m²
weitere Nutzung	ca. 22.100 m² für Büro, Gewerbe, Kultur und Gastronomie

08 Wohnen am Aaper Wald

Rath

Miete zwischen 10 und 11 Euro pro Quadratmeter

Zur ruhig gelegenen Anlage gehören 42 barrierefreie Wohnungen. Das Konzept, mit unterschiedlichen Wohnungen eine breite Mieterklientel anzusprechen, geht auf.

Wohnungen	98 Einheiten
Wohnungsgröße	55 bis 130 m²

09 Gartenstadt Reitzenstein

Düsseltal

Viel Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte

Familien mit Kindern bringen neues Leben auf das Gelände der ehemaligen Kaserne. In weiteren Bauphasen werden Einfamilienhäuser, Eigentums- und Mietwohnung entstehen.

Wohnungen	700 Einheiten
Privathäuser	370 Ein- und Zweifamilienhäuser
Wohnfläche	50 bis 240 m²
Baugrundstück	ca. 20 Hektar

10 „Flingern pur"

Flingern Nord

Alle Einheiten sind verkauft

Im beliebten Stadtviertel Flingern sind hochwertige Neubauwohnungen entstanden, die von Selbstnutzern, aber auch von Kapitalanlegern zur Vermietung erworben wurden.

Wohnungen	127 Einheiten
Wohnungsgröße	67 bis 193 m²

11 Über den Dächern von Bilk

Bilk

Neue Nachbarn für die Bilker Arkaden

„Bilk on Top" ist auf dem Bahndamm des ehemaligen Bilker Bahnhofs entstanden; der Verkauf der Wohnungen ist abgeschlossen.

Wohnungen	144 Einheiten
Wohnungsgröße	39 bis 164 m²
Wohnfläche	gesamt ca. 11.276 m²
Grundstück	ca. 7.500 m²

12 Wohnen in der Rotunde

Flingern Nord

Thyssen Center wird in Wohnanlage umgestaltet

In das seit Jahren leer stehende Thyssen Trade Center sollen 2016 die ersten Mieter einziehen. Das Konzept sieht ausschließlich den Bau von Mietwohnungen vor.

Wohnungen	350 bis 400 Einheiten
Wohnfläche	gesamt ca. 27.000 m²
Mietpreis	geplant 10 EUR pro m²

13 Grüngürtel „Grafental"

Grafenberg

Moderne Architektur und große Grünanlagen

Umzugswagen zeugen davon, dass die ersten Familien ins „Grafental" ziehen. Vielfältige Wohnangebote machen das Viertel für Mieter und Wohnungseigentümer attraktiv.

Wohnungen	1.600 Einheiten
Mietpreis	Mietpreisgrenze für einzelne Bauabschnitte geplant
Baugrundstück	14,4 Hektar
Park, Spielplatz	ca. 20.000 m²

14 Beliebtes Familien-Wohnviertel

Gerresheim

Wohnraum für mehrere Tausend Menschen

Im Baugebiet „Quellenbusch" zwischen Torfbruch- und Dreherstraße sind mehrere Hundert Wohnungen entstanden. Weitere Bauabschnitte folgen, noch nicht erschlossene Grundstück sind im Verkauf.

Wohnungen	800 Einheiten insgesamt
Bebauung	Wohneigentum und Mietshäuser
Wohnfläche	41 bis 232 m²
Grundfläche	34 Hektar

15 Preiswert wohnen in Gerresheim

Gerresheim

Wohnungsbaugesellschaft baut im Ortszentrum

Mit ihren Neubauten verfolgt die WOGEDO das Ziel, preiswerten Wohnraum in guter Lage zu schaffen. An der Dreherstraße wird bereits am Innenausbau gearbeitet.

Wohnungen	54 Einheiten
Wohnungsgröße	51 bis 95 m²

16 Baustart im Glasmacherviertel

Gerresheim

Die Glashütte war eine der ganz Großen

Der Gerrixturm ist das Wahrzeichen der seit fast 10 Jahren geschlossenen Gerresheimer Glashütte. Im Herbst 2014 startete die Bauphase auf dem gigantischen Gelände, dass in etwa die Fläche von 50 Fußballfeldern umfasst.

Wohnungen	geplant 1.400 Einheiten
Mietpreis	Mietpreisgrenze für einzelne Bauabschnitte
Baugrundstück	30 Hektar
Grünanlagen	ca. 68.000 m²

Düsseldorfer ImmoIndex

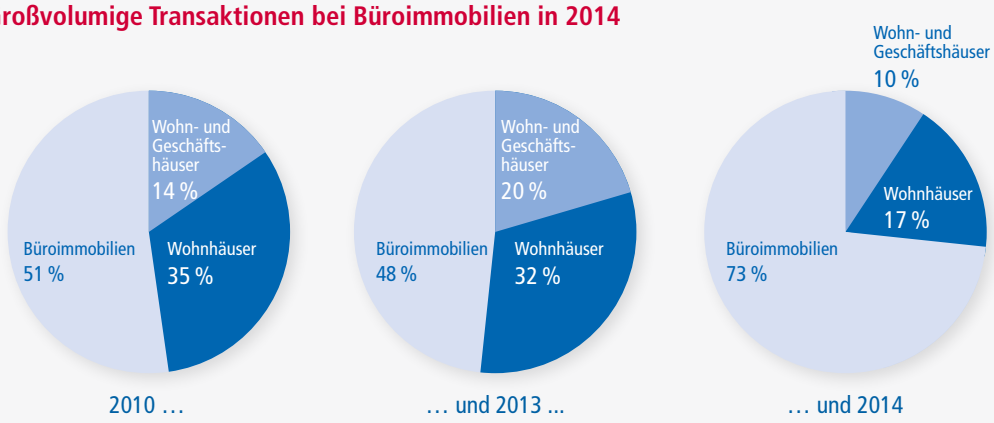
Preisübersicht 2014

	Stilhaus Baujahre um die Jahrhundertwende bis ca. 1940		**Bestand** Baujahre ab 1950 bis in die 1970er Jahre	
	vermietet, saniert	vermietet, unsaniert	vermietet, saniert	vermietet, unsaniert
Sehr gute Lage z. B. Düsseltal, Grafenberg, Oberkassel				
Vervielfältiger	18 - 24	16 - 20	18 - 22	16 - 19
Euro pro m^2	2.400 - 3.600	1.800 - 2.400	1.800 - 2.800	1.500 - 2.300
Gute Lage z. B. Derendorf, Mörsenbroich, Pempelfort				
Vervielfältiger	15 - 20	15 - 17	14 - 20	13 - 16
Euro pro m^2	1.500 - 2.300	1.300 - 2.000	1.300 - 2.000	1.100 - 1.600
Mittlere Lage z. B. Eller, Friedrichstadt, Oberbilk				
Vervielfältiger	14 - 16	13 - 15	13 - 16	11 - 13
Euro pro m^2	1.200 - 1.600	1.100 - 1.400	1.100 - 1.600	1.000 - 1.300

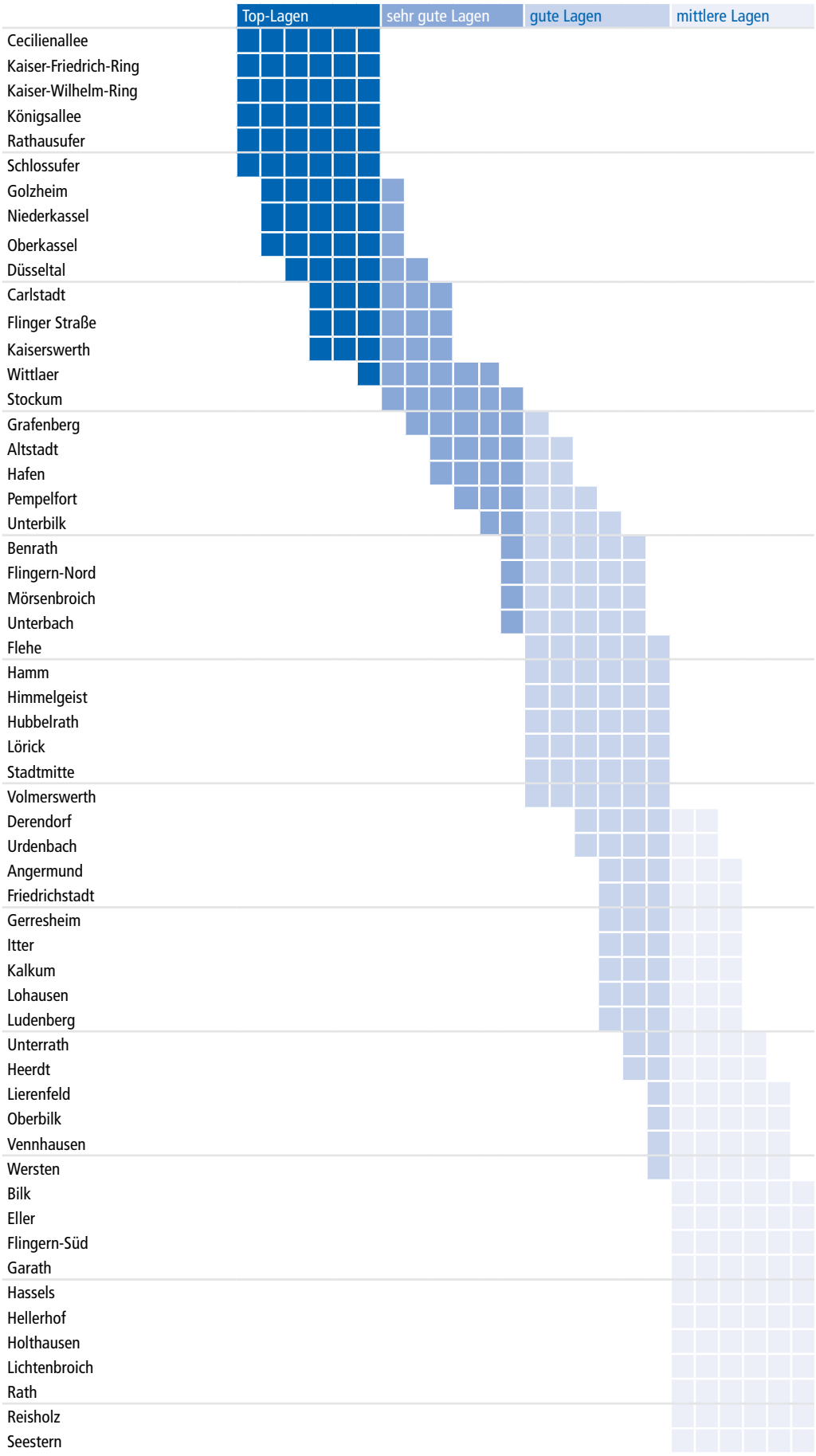
Der Vervielfältiger gilt für Mieteinkommen, die der Immobilie und dem Mietspiegel angepasst sind. Er kann sich verringern, falls die Mieten deutlich über dem Marktniveau liegen oder falls die Immobilie Nachteile aufweist, die bei Wiedervermietung geringere Einnahmen erwarten lassen.

Nicht berücksichtigt sind Immobilien mit Sozialbindung, da hier die Preise stark von der Restlaufzeit der Bindung und der Möglichkeit zur Umwandlung in Eigentumswohnungen abhängen.

Großvolumige Transaktionen bei Büroimmobilien in 2014



Stadtteile und Wohnlagen

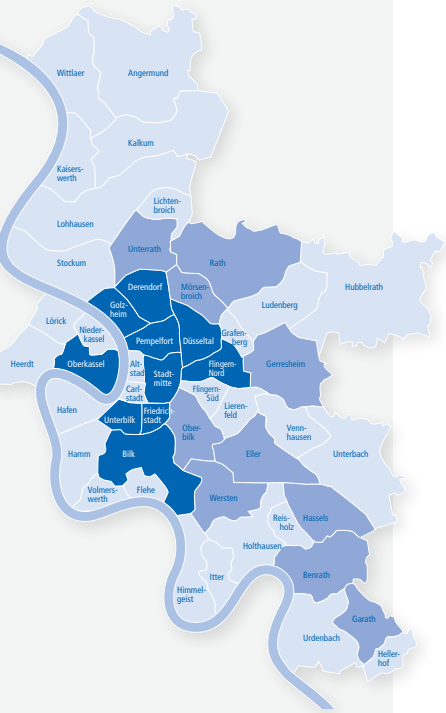


Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt

Moderate Mieten in den typischen Wohnvierteln

Die Carlstadt gehört zu den teuersten Vierteln in Düsseldorf, dennoch beeinflusst dies den Wohnungsmarkt kaum. Nur 1.500 Mietwohnungen sind hier registriert, allein in Bilk sind es 16mal so viele. Die Mietpreisentwicklung wird maßgeblich von den 20 größten Stadtteilen bestimmt.

Nach ImmobilienScout24 liegen die Mieten bei durchschnittlich 8,90 Euro pro Quadratmeter. Die teuersten Viertel wie Oberkassel Golzheim und Pempelfort konzentrieren sich wie ein großer Punkt in der Stadtmitte. Garath und Hassels im Süden punkten mit Quadratmetermieten unter 8 Euro.



Düsseldorf hat 50 Stadtteile mit insgesamt 330.00 Wohnungen. 250.00 davon liegen in den 20 größten Vierteln. Hier leben 430.000 der insgesamt 600.000 Einwohner (ca. 70 %).

Stadtteil	Wohnungen	Miete pro qm
Oberkassel	10.508	11,60
Golzheim	6.761	10,50
Pempelfort	18.436	9,90
Unterbilk	12.466	9,60
Düsseltal	16.147	9,40
Friedrichstadt	11.492	9,30
Bilk	23.062	9,20
Derendorf	12.017	9,20
Flingern Nord	12.837	9,10
Stadtmitte	8.214	9,00

Quelle: ImmobilienScout24.de

Stadtteil	Wohnungen	Miete pro qm
Unterrath	11.160	8,80
Benrath	8.837	8,80
Oberbilk	16.241	8,60
Gerresheim	15.341	8,50
Wersten	13.697	8,50
Mörsenbroich	7.653	8,50
Eller	15.851	8,30
Rath	9.488	8,30
Hassels	8.663	7,90
Garath	8.708	7,40

Quelle: ImmobilienScout24.de

Mietensteigerung auch in Düsseldorf gebremst

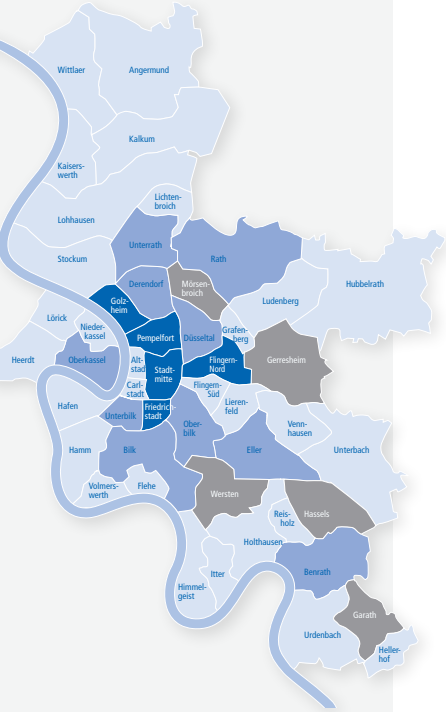
Stadtteil	Wohnungen	Plus in 2013
Golzheim	6.761	4,0 %
Stadtmitte	8.214	3,4 %
Flingern Nord	12.837	3,4 %
Friedrichstadt	11.492	3,3 %
Pempelfort	18.436	3,1 %
Oberkassel	10.508	2,7 %
Eller	15.851	2,5 %
Rath	9.488	2,5 %
Oberbilk	16.241	2,4 %
Unterrath	11.160	2,3 %
Benrath	8.837	2,3 %
Bilk	23.062	2,2 %
Derendorf	12.017	2,2 %
Düsseltal	16.147	2,2 %
Unterbilk	12.466	2,1 %
Garath	8.708	1,4 %
Hassels	8.663	1,3 %
Gerresheim	15.341	1,2 %
Wersten	13.697	1,2 %
Mörsenbroich	7.653	1,2 %

Quelle: ImmobilienScout24.de

Das Mietwachstum verlangsamt sich – das berichtet die Presse auch über gefragte Großstädte wie München, Hamburg und Frankfurt. Wir wollten wissen, welches Potential unsere Stadt bietet und haben die Entwicklung in den 20 größten Wohnvierteln bei ImmobilienScout24 recherchiert.

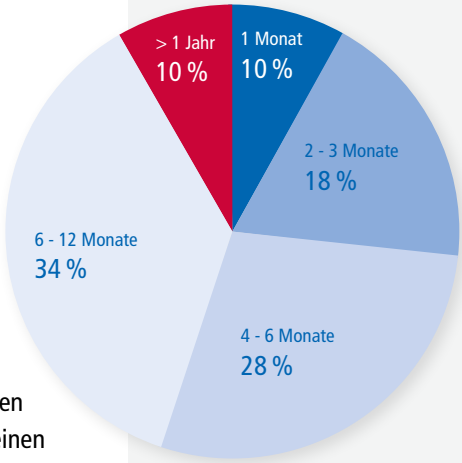
2014 liegt nur noch in fünf Stadtteilen die Mietsteigerung über 3 Prozent. Spitzenreiter ist Golzheim gefolgt von Stadtmitte, Flingern-Nord und Friedrichstadt. Ein Plus zwischen 2 und 3 Prozent ist in 10 zentrumsnahen Lagen zu verzeichnen. Im Süden, aber auch in Gerresheim und Mörsenbroich bleibt das Mietplus unter 1 Prozent.

Im Mittel erhöhte sich die Miete in Jahresfrist um 2,2 Prozent und liegt damit über der allgemeinen Teuerungsrate von 1,3 Prozent.



25 Mio. Quadratmeter Wohnfläche in Düsseldorf

In Düsseldorf stehen etwa 35.000 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 330.000 Wohnungen. Geschätzt bietet die Landeshauptstadt ihren Bürgern somit 25 Mio. Quadratmeter Wohnfläche. Die meisten Wohnungen, knapp 30 Prozent, sind zwischen 60 und 80 Quadratmeter groß, weitere 17 Prozent haben eine Fläche zwischen 80 und 100 Quadratmetern. Die durchschnittliche Wohnungsgröße erreicht 75 Quadratmeter. Flächen zwischen 55 und 95 Quadratmeter stehen auch bei der Wohnungssuche weit oben. Fast die Hälfte der Suchanfragen bei ImmobilienScout24 bezieht sich auf diese Größe.



Dauer des Leerstands

Viele Wohnungen suchen einen Mieter

Politik und Presse lassen keinen Zweifel aufkommen, dass Düsseldorf zu den angespannten Mietmärkten zählt. Freie Wohnungen, sollte man meinen, sind bald wieder vermietet. Dass dem nicht so ist, bestätigt unsere Hausverwaltung, die in Düsseldorf etwa 2.500 Wohnungen betreut. Durchschnittlich 3 bis 4 Prozent des Bestands ist nicht vermietet. Hochgerechnet auf den Wohnungsbestand von 332.638 Einheiten warten in Düsseldorf etwa 12.000 Wohnungen auf einen Mieter.

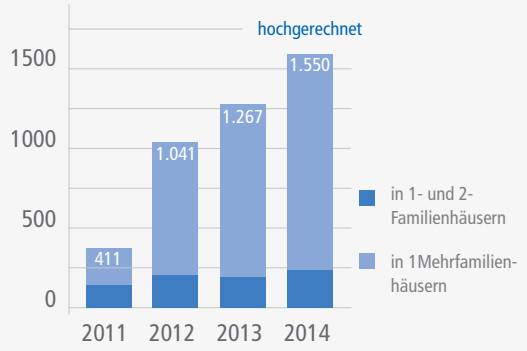
Etwa 2 Prozent der von uns verwalteten Wohnungen stehen kurzfristig aufgrund von Mieterwechsel und Renovierungen leer. Immerhin knapp 0,4 Prozent oder hochgerechnet auf den Düsseldorfer Wohnungsbestand mehr als 1.000 Einheiten stehen länger als ein Jahr leer, weil sie von Mietinteressenten nicht akzeptiert werden. „Mieter haben klare Vorstellungen von Lage und Ausstattung", so Stefan Gessner, Geschäftsführer der KOCH Hausverwaltung. „Kurz gesagt, soll die Wohnung dem persönlichen Lebensstil entsprechen und die Miete ins Budget passen."

Bei ImmobilienScout24 wurden zum Stichtag 20. Oktober 2014 in Düsseldorf 2.635 Wohnungen angeboten. In den Millionenstädten Hamburg und München waren es 2.028 bzw. nur 1.416 Einheiten. Im Vergleich dazu ist der Mietmarkt in Düsseldorf geradezu entspannt.

Immer mehr Wohnungen werden bezugsfertig

Das Statistische Landesamt hat gezählt und einen neuen Höchstwert veröffentlicht: 1.267 Wohnungen wurden in Düsseldorf in 2013 fertiggestellt, über 80 Prozent davon in Mehrfamilienhäusern. Gegenüber 2012 sind nochmals 226 Wohnungen oder 21 Prozent hinzugekommen. Nimmt man dieselbe Steigerungsquote für 2014 an, werden in diesem Jahr etwa 1.550 Wohnungen bezugsfertig. Düsseldorf zählt beim Wohnungsneubau zu den Spitzenreitern in NRW. Lediglich in Münster und in Köln wurden 2013 mehr Wohnungen fertiggestellt als in der Landeshauptstadt.

Bezugsfertige Neubauwohnungen

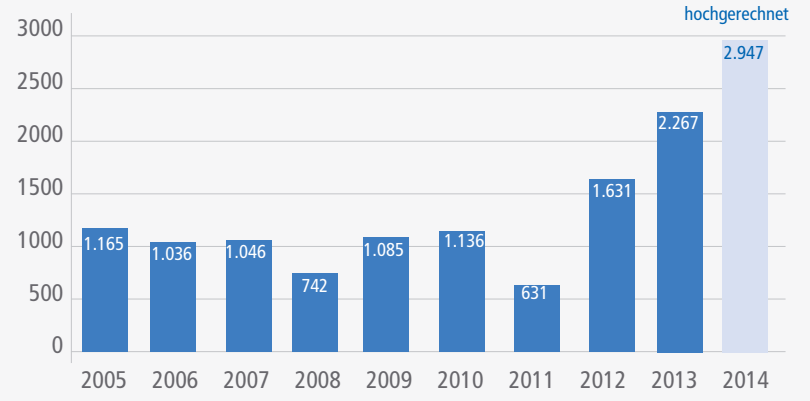


Genehmigungen für 3.000 neue Wohnungen

Mehr als 200.000 Quadratmeter Wohnfläche, nahezu 8.000 Räume oder schlicht 2.300 neue Wohnungen wurden 2013 in Düsseldorf genehmigt. Auch künftig werden dem Markt Jahr für Jahr Tausende neuer Wohnungen zur Verfügung stehen, denn die Zahl der Baugenehmigungen steigt. Im ersten Halbjahr wurden bereits 810 Baugenehmigungen erteilt, das ist knapp ein Drittel mehr als im gleichen Zeitraum 2013. Insgesamt dürften 2014 knapp 3.000 Wohnungen genehmigt werden, der überwiegende Teil davon in Mehrfamilienhäusern.

Investitionen fließen nicht nur in Neubauprojekte, sondern auch in die Renovierung von Bestandsimmobilien. Überall in der Stadt zeugen Einrüstungen davon, dass die Eigentümer ihre Wohnimmobilien modernisieren.

Baugenehmigungen in Düsseldorf seit 2005



Immobilien zur Kapitalanlage
KOCH Marktüberblick Düsseldorf Herbst 2014

Herbst 2014

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

KOCH Immobilien Gruppe

Edgar Stilp
KOCH Immobilien GmbH
Rochusstraße 44
40479 Düsseldorf

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