KOCH Marktüberblick 2020

Immobilienmarkt Düsseldorf

Immobilien zur Kapitalanlage

KOCH Immobilien

Fakten und Wissenswertes über das Geschehen auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt

Inhalt

Editorial - Die individuelle Anlagestrategie zählt 3

Die Dynamik kehrt zurück - Corona verändert auch den Immobilienmarkt 4

Noch boomt der Mietmarkt in den Großstädten - Wohnungswünsche im Wandel 5

Wo wollen wir wohnen? - Attraktive Wohnviertel der nahen Zukunft 6 - 7

Düsseldorfer ImmoIndex
- Preisübersicht 2019 8
- Stadtteile und Wohnlagen 9

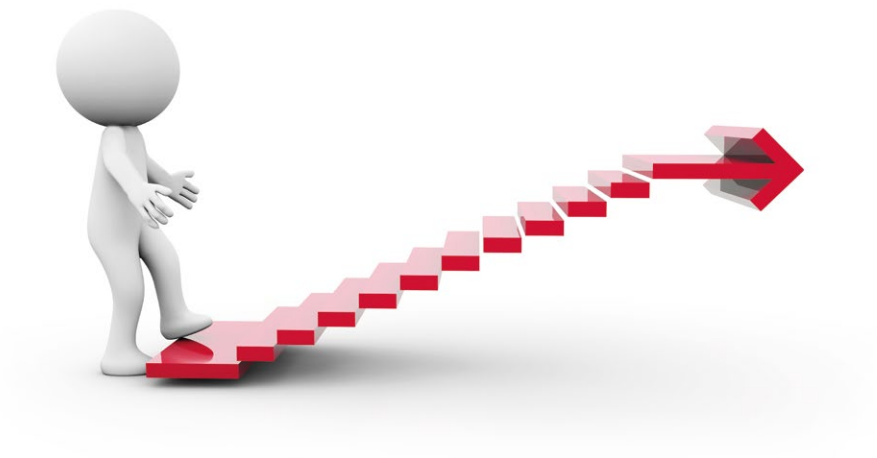
Die Aspekte neu abwägen - Faktoren für Immobilien-Investments 10 - 11

KOCH
Immobilien

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

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

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



Editorial

Einen Überblick über den Immobilienmarkt zu geben oder gar Prognosen zu wagen, ist schon zu normalen Zeiten kein leichtes Unterfangen. Doch Corona hat uns in den Ausnahmezustand versetzt. Wie soll ein Markt bewertet werden, über den sich die Nachrichten täglich ändern und widersprechen?

Fakt ist, dass der Düsseldorfer Immobilienmarkt die Krise bis jetzt gut meistert:

- Bei Wohnungen steigt das Mietniveau weiterhin.
- Wohn- und Geschäftshäuser sind auch 2020 gefragt, so dass die Preise seit 12 Jahren in Folge steigen.
- Wohneigentum ist gesucht wie nie zuvor. Die Medien melden einen Boom und Preissteigerungen von über 20 Prozent.

Müssen sich die Mahner, darunter das Institut der deutschen Wirtschaft, eines Besseren belehren lassen? Oder entscheidet erst der weitere Verlauf der Krise über die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt? Wirken sich drohende Insolvenzen in besonders betroffenen Branchen wie der Automobilindustrie mit Verzögerung aus?

So wichtig die Marktfaktoren auch sind, gibt letztlich die individuelle Anlagestrategie auch in Corona-Zeiten den Ausschlag für Investitionen. In diesem Marktüberblick haben wir daher Faktoren zusammengestellt, die für Ihre persönliche Entscheidung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien von Interesse sein können. Dazu gehören Aspekte bei der Vermietung von Wohnraum ebenso wie die Perspektiven für Anlageobjekte.

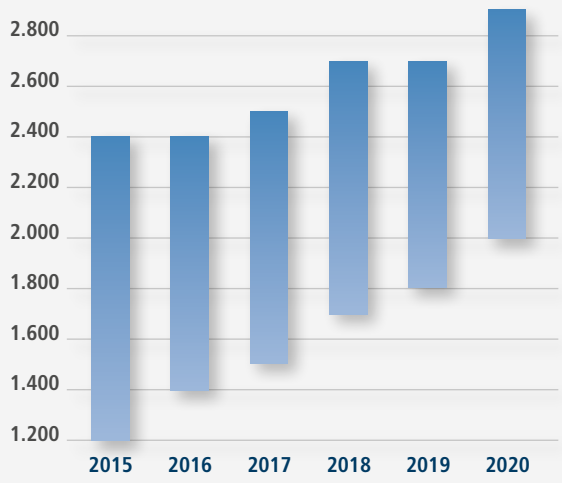
Auch wenn die Auswirkungen der Corona-Krise in diesem Marktüberblick im Mittelpunkt stehen, fehlen die vertrauten Analysen und Diagramme nicht. Der Bericht über den Immobilienmarkt in Düsseldorf hat seinen Platz auf Seite 4 behalten, und die Tabellen über Preise und Lagen finden Sie wie gewohnt auf den Seiten 8 und 9.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und beraten Sie gern zu Ihrer persönlichen Anlagestrategie in Corona-Zeiten.
Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen, unabhängig davon, ob ein Immobilienverkauf geplant ist.

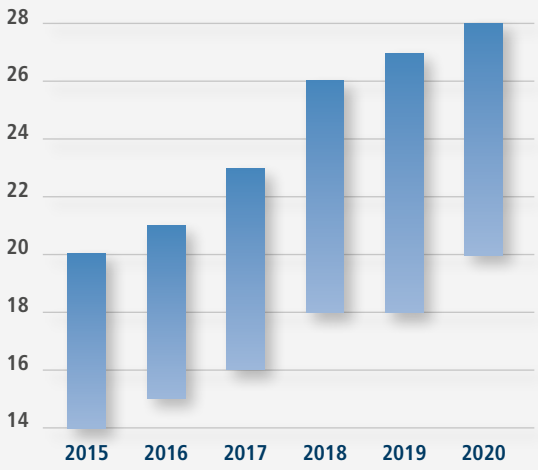
Bitte bleiben Sie gesund,
herzlichst

Edgar Stilp
Geschäftsführer KOCH Immobilien GmbH

Entwicklung der Preise pro m² ...



... und des Mietfaktors ab 2015



Die Dynamik kehrt zurück

Ein Minus von 25 Prozent gilt unter normalen Bedingungen als Einbruch, doch in Corona-Zeiten relativiert sich auch ein solcher Wert. Fakt ist, dass der Düsseldorfer Immobilienmarkt den Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zufolge im ersten Halbjahr 2020 einen deutlichen Rückgang zu verzeichnen hatte. Nur 113 Wohn- und Geschäftshäuser kamen in den Verkauf. Ein Jahr zuvor waren es im selben Zeitraum 158 Objekte, ein Minus von 28 Prozent. Auch dem Wert nach ist der Markt spürbar geschrumpft. Der Umsatz fiel um mehr als ein Viertel von 275 Mio. Euro auf nunmehr 200 Mio. Euro.

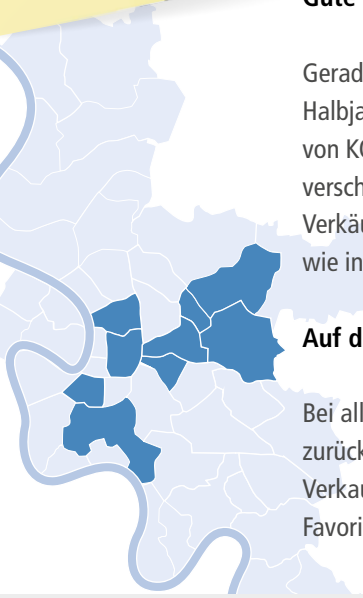
Stabilität in 2019

2019 hat der Markt nicht die geringsten Anzeichen für einen Rückgang gezeigt. Im Gegenteil, die Stabilität, die den Verkauf von Wohn- und Geschäftshäusern seit vielen Jahren prägt, war auch im vergangenen Jahr zu beobachten. Mit einem Volumen von 630 Mio. Euro weicht der Umsatz nur geringfügig vom Durchschnitt der letzten fünf Jahre ab. Die Anzahl der verkauften Objekte schwankt seit 2015 um weniger als drei Prozent, ein Trend, der sich 2019 ebenfalls bestätigt hat. Mit 388 Beurkundungen wurden 9 Objekte mehr verkauft als 2018, ein Plus von 2,4 Prozent.

Konstanter Markt: Die Zahl der pro Jahr verkauften Wohn- und Geschäftshäuser schwankt zwischen 364 und 389 Objekten.

Gute Perspektiven für 2020

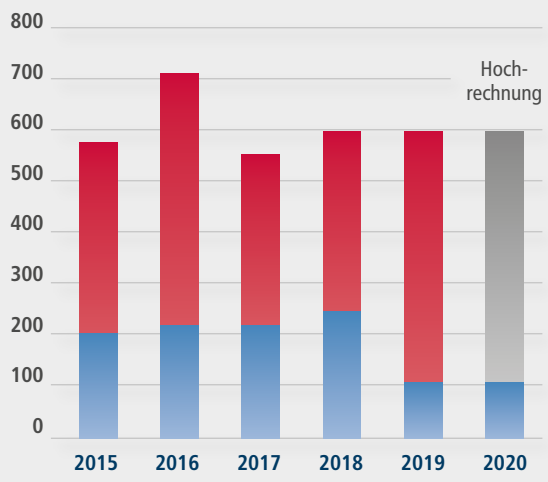
Gerade die Stabilität der letzten Jahre spricht dafür, dass der Düsseldorfer Markt die Einbußen im ersten Halbjahr verkraftet. „De facto haben die Geschäfte im März und April geruht", so Edgar Stilp, Geschäftsführer von KOCH Immobilien. „Das heißt nicht, dass der Verkauf komplett ausgesetzt ist, aber dass Beurkundungen verschoben wurden." Der Markt hat schnell wieder an Dynamik gewonnen, denn sowohl Käufer als auch Verkäufer wollten die Geschäfte zum Abschluss bringen. Wenn die zweite Jahreshälfte so erfolgreich verläuft wie in den vergangenen Jahren, können die Verluste kompensiert werden.



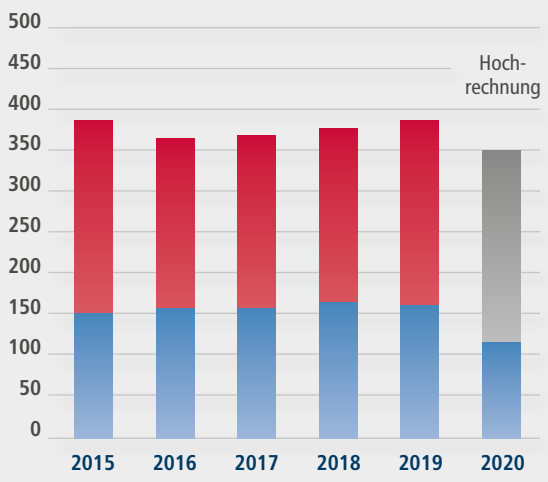
Auf die Lage kommt es an

Bei aller Zuversicht lohnt ein Blick auf die Stadtkarte, in welchen Regionen die Verkäufe besonders stark zurückgegangen sind. Dazu zählen die innenstadtnahen Viertel wie Pempelfort, Flingern und Bilk, die einen Verkaufsrückgang von etwa 50 Prozent verzeichnen. Das überrascht umso mehr, als diese Lagen bisher als Favoriten der Anleger galten. Stattdessen rücken Eller und Holthausen in den Fokus.

Marktvolumen in Mio. Euro



Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser



Noch boomt der Mietmarkt in den Großstädten

Wohnungen in Ballungsräumen sind gesucht – daran hat sich auch in Corona-Zeiten nichts geändert. Im Gegenteil, die Krise scheint am Düsseldorfer Mietmarkt spurlos vorbei zu gehen und das, obwohl das Mietniveau weiter steigt. ImmoScout weist bei Neuvermietung ein Plus von 4,3 Prozent auf nunmehr durchschnittlich 11,07 Euro pro Quadratmeter aus. Für Vermieter ist noch alles beim Alten, doch mehren sich Faktoren, die Wohnungseigentümer aufhorchen lassen.

Branchen in der Krise

Wie viel Bewegung in den Mietmarkt kommen könnte, lässt sich aus der Situation der von der Corona-Epidemie besonders betroffenen Branchen wie der Gastronomie erahnen. Laut Fachverband DEHOGA waren im Oktober 6,1 Prozent der Betriebe, also über 13.000 Restaurants, Clubs und Bars geschlossen. Knapp 20 Prozent der Unternehmen stecken in existentiellen Finanznöten, wovon wiederum 500.000 Arbeitsplätze betroffen sind. Die Einschränkungen ab November bringt die Branche weiter in Bedrängnis. Drohende Arbeitslosigkeit lockt die Mitarbeiter schon jetzt aus den Städten in die Urlaubsregionen, in denen zumindest im Sommer sehr gute Umsätze verbucht wurden.

Zahlen der DEHOGA zur Corona-Krise	
Anzahl Gastronomiebetriebe	220.000
Aktuell geschlossen	13.420
Beschäftigte bundesweit	2,4 Mio.
Beschäftigte in Kurzarbeit	1,1 Mio.

Home Office nicht mehr in der Wohnzimmerecke

Corona hat gezeigt, wie gut sich viele Arbeitsabläufe online organisieren lassen. Büros sind nicht länger auf die Präsenz der Beschäftigten angewiesen, eine schnelle Online-Verbindung zum Mitarbeiter im Home Office genügt. Etwa 85 Prozent, das sind 14,8 Mio. Büromitarbeiter, könnten zumindest zeitweise im Home Office arbeiten, hat das Institut der Deutschen Wirtschaft analysiert. Damit das Home Office seinen festen Platz bekommt, brauchen viele Familien eine größere Wohnung. Und die darf gern außerhalb liegen, denn wer nur an wenigen Tagen pendeln muss, kann längere Fahrtzeiten in Kauf nehmen.

Lebensraum für die gesamte Familie

Dabei geht es bei der Wunschwohnung nicht nur ums Home Office. Wenn das Leben zu Hause stattfindet, braucht die gesamte Familie mehr Platz: Räume zum Arbeiten, zum Ausruhen, zum Lernen, zum Spielen. Auf Terrasse oder Balkon möchte in der heutigen Zeit sowieso kein Mieter verzichten

350 Euro Miete pro Monat sparen

Große Wohnungen mit Balkonen, die in Objekten mit wenigen Einheiten liegen und über Grünflächen verfügen, sind in der Innenstadt rar, aber typisch für Vororte und Randlagen. Zudem ist das Mietniveau dort deutlich niedriger. Statt 12 Euro pro Quadratmeter im Zentrum von Düsseldorf werden im Süden unter 10 Euro verlangt. In Ratingen und Hilden liegen die Preise bei 9 Euro, in Mettmann und Erkrath um 8 Euro und in Solingen knapp über 7 Euro pro Quadratmeter. Bei einem Umzug lassen sich schnell mehrere Hundert Euro Miete sparen. Der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs tut ein Übriges, um Wohnen außerhalb der Innenstädte attraktiv zu machen.

Wo wollen wir wohnen?

Die Freude am urbanen Leben hat Düsseldorf geprägt. Doch die Atmosphäre ändert sich, wenn Kinos und Theater nicht öffnen, Bars und Clubs schließen und soziale Kontakte strengen Regelungen unterliegen. Auch die Digitalisierung in nahezu allen Lebensbereichen verwandelt unsere Stadt. Wer im Home Office arbeitet, geht mittags nicht ins Restaurant und kauft bequem im Internet ein.

Wie wirkt sich das durch Corona veränderte öffentliche Leben auf unsere Wohnwünsche aus?

Die Erwartungen an den eigenen Wohnraum richten sich nach den veränderten Lebensumständen. Vier Wohnsituationen haben wir herausgegriffen und die Regionen betrachtet, die diesen Anforderungen besonders gut gerecht werden.

Szeneviertel wie Flingern Nord, Unterbilk und Pempelfort

Leben und Arbeiten unter einem Dach

Die Viertel nahe der Innenstadt sind geprägt durch kurze Wege, gute Infrastruktur und funktionierende Nachbarschaft. Schon heute nutzen viele Mieter ihre Wohnung zugleich als Büro oder Atelier. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ist mit 65 Prozent überdurchschnittlich hoch.

Die Attraktivität der Viertel hat in den letzten Jahren immer mehr zugenommen und auch in Corona-Zeiten nicht nachgelassen. Gekündigte Wohnungen konnten ohne längere Leerstandszeiten neu vermietet werden. Der besondere Flair wird auch weiterhin junge Mieter in die Szeneviertel locken und Bestandsmieter binden.

Eigenständige Kommunen wie Erkrath, Mettmann und Ratingen

Städte im Umland entdecken

Preiswerte Wohnungen sind in Düsseldorf eine Seltenheit, nicht so in den kleineren Städten im Umland. Bei Neuvermietung liegt der Preis in Mettmann, Erkrath und Ratingen zwischen 7 EUR und 9 EUR pro Quadratmeter. Auch große Wohnungen ab 100 Quadratmeter Fläche sind dabei. Zudem verfügen die Städte im Umland über eine eigene Infrastruktur und gute Einkaufsmöglichkeiten. Der Freizeitwert ist hoch; Bergisches Land und Neandertal liegen buchstäblich vor der Haustür. Alternative Mobilitätslösungen, die Bus und Bahn, Car-Sharing, E-Bikes und das eigene Auto einbeziehen, erleichtern die individuelle Planung auch für Berufspendler.

Schon jetzt steht Ratingen auf der Liste der Orte, in die Düsseldorfer am liebsten umziehen, hinter Neuss und Köln auf Platz 3, knapp vor Erkrath und Hilden. Die Wanderbewegung aus den Großstädten am Rhein in die kleineren Kommunen im Umland ist gerade in Corona-Zeiten nicht aufzuhalten.

Unterschätzte Lagen wie Eller, Wersten und Lierenfeld

Große Wohnungen für Familien

Wohnungen in den südlichen Stadtteilen sind nicht so beliebt wie im Norden oder in der Mitte der Stadt, daher sind die Mieten niedriger. Auch wenn die Quadratmeterpreise in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind, liegen sie mit nunmehr 9,80 EUR deutlich unter dem stadtweiten Durchschnitt von 11,07 EUR.

Viertel mit großen, bezahlbaren Wohnungen mit Platz für Home Office, Kinderzimmer und ein entspanntes Familienleben punkten in Corona-Zeiten. Auch die gute Verkehrsanbindung und Geschäfte vor Ort tragen zur Aufwertung der südlichen Wohngebiete bei. Der Wandel zeichnet sich jetzt schon zum Beispiel durch Bauprojekte und Sanierungen ab.

Familienfreundliche Vororte wie Gerresheim, Unterbach und Unterrath

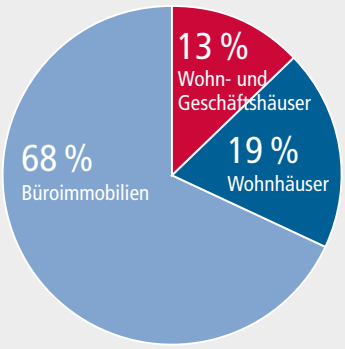
Wohnen im Grünen

Neubauprojekte schaffen neuen Wohnraum vor allem für Mieter, aber auch für Käufer. Im Quellenbusch in Gerresheim ist in den letzten Jahren ein komplett neues Viertel mit Mietwohnungen und Einfamilienhäusern entstanden. 2020 war Baubeginn für das Glasmacherviertel in Gerresheim und das Hochfeld in Unterbach, beides Projekte, bei denen ebenfalls ein familienfreundliches Umfeld im Fokus steht. Die Viertel im Osten und Nordosten bieten viel Potenzial, das sich erst langsam erschließt.

Düsseldorfer ImmoIndex Preisübersicht 2020

	Gründerzeit / Jugendstil Baujahr bis in die 1930er Jahre		Baujahr ab 1950 bis ca. 1990er Jahre	
	vermietet, saniert	vermietet, unsaniert	vermietet, saniert	vermietet, unsaniert
Sehr gute Lage z. B. Grafenberg, Pempelfort, Lagen am Rhein				
Vervielfältiger	24 - 32	20 - 28	24 - 28	20 - 26
Euro pro m²	2.800 - 5.500	2.300 - 3.000	2.500 - 3.800	2.000 - 2.800
Gute Lage z. B. Bilk, Friedrichstadt, Lörick				
Vervielfältiger	22 - 28	20 - 26	22 - 26	20 - 24
Euro pro m²	2.350 - 2.900	2.000 - 2.500	2.000 - 2.400	1.800 - 2.200
Mittlere Lage z. B. Hassels, Rath, Reisholz				
Vervielfältiger	20 - 24	20 - 22	20 - 24	20 - 24
Euro pro m²	2.000 - 2.400	1.800 - 2.200	1.800 - 2.400	1.600 - 2.200

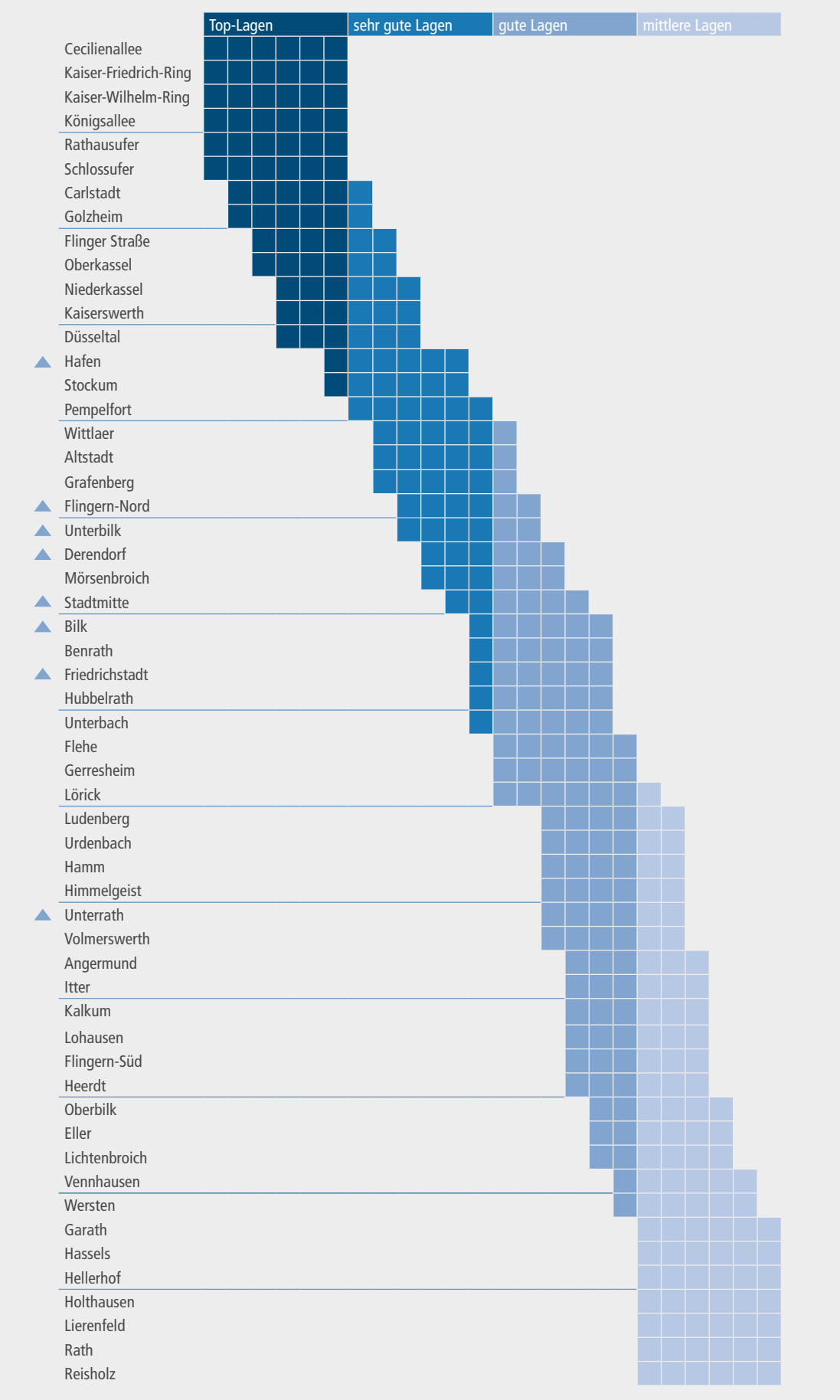
2014



2015

2020

Stadtteile und Wohnlagen



Die Aspekte neu abwägen

Zum Stichwort „abwägen" findet Google mehr als 60.000 Veröffentlichungen allein aus 2020, mit den zusätzlichen Suchbegriffen „Immobilien" und „Corona" bleiben 7.700 Treffer. Das Suchergebnis ist ein Indiz dafür, dass Corona sicher geglaubte Entscheidungen für den Kauf oder Verkauf von Immobilien relativiert, so dass Anleger ihr Engagement neu bewerten müssen. Wir haben Faktoren zusammengestellt, die durch Corona wieder in den Fokus gerückt sind und die Ihre persönliche Abwägung der Anlagestrategie möglicherweise beeinflussen.

Wir sprechen gerne mit Ihnen über Ihre persönliche Anlagestrategie.

Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Edgar Stilp.

Telefon:
0211 / 49 19 106

E-Mail:
Edgar.Stilp@koch-immoline.de

Niedrige Zinsen

Alle Anzeichen, auch die der internationalen Finanzmärkte, sprechen dafür, dass das historisch niedrige Zinsniveau anhält und gerade in der Krise das Interesse an Anlageimmobilien schürt.

Unsichere Ladenlokale

Bei der Gastronomie, aber auch bei Boutiquen und Läden, deren Angebote übers Internet bestellt werden können, steigt die Gefahr der Mietausfälle. Schon jetzt stehen Ladenlokale in Innenstadtlagen leer. Das Interesse der Anleger an Objekten mit Gewerbeanteil sinkt.

Potenzielle Notverkäufe

Coronabedingte Zwangsversteigerungen sind bislang ausgeblieben. Eine Insolvenzwelle, wie sie für 2021 befürchtet wird, könnte zu Notverkäufen führen. Knapp kalkulierte Finanzierungen sind bereits dann gefährdet, wenn die Mietzahlungen geringfügig hinter den geplanten Einnahmen zurückbleiben.

Gefragtes Wohneigentum

Wohneigentum ist gefragt und so teuer wie nie zuvor. Medienberichte über Preissteigerungen von 25 Prozent verzerren die Realität. Wie ImmoScout analysiert hat, sind 2020 weniger, dafür höherwertige Immobilien in den Markt gekommen. Ein weiterer, wenn auch moderater Preisanstieg ist dennoch zu erwarten.

Drohende Insolvenzen

Die Impulse müssen nicht aus dem Immobilienmarkt selbst kommen, sie können auch von gefährdeten Branchen und deren Zulieferbetrieben oder vom Einzelhandel ausgehen. Viele Unternehmer, aber auch Selbständige verfügen über Grundbesitz. Sie könnten ihre Objekte verkaufen, um Liquidität fürs Unternehmen zu gewinnen.

Interessierte Investoren

Wohnimmobilien in deutschen Großstädten stehen wieder im Fokus internationaler Anleger. Diese Investoren prüfen vor allem die zu erwartenden Renditen, so dass Gewerbeanteile auch für institutionelle Anleger ein Hemmnis darstellen.

Kritische Banken

Das Verhalten der Banken könnte Investoren ausbremsen. Die Vergabe von Hypotheken ist in den vergangenen Monaten restriktiver geworden und setzt eine solide Eigenkapitalquote voraus. Für nicht liquide Investoren wird es schwieriger, den Immobilienkauf über Darlehn zu finanzieren.

Umgebaute Büroimmobilien

Anders als Wohnimmobilien sind Gewerbeobjekte von der Krise bereits betroffen. Büros und Hotels in besten Lagen stehen leer, ihr Nutzungskonzept ist bedingt durch den Wandel der Arbeitswelt veraltet. Der Umbau in Wohnungen und Apartments liegt nah. Erfahrungen bestehen bereits, denn in der Flüchtlingskrise 2016 wurden sowohl Büros als auch Hotels in Wohnraum umgewandelt.

Ausbleibende Mieten

Bei der Wohnungsvermietung hängt vieles davon ab, wie sich der Arbeitsmarkt entwickelt. Bei sinkenden Einkommen durch Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit drohen Mietausfälle und längerer Leerstand bei Neuvermietung. Experten erwarten eine Stagnation des Mietniveaus.

Schloss Benrath
Nahe des Rheins, im Düsseldorfer Süden, liegt das imposante Schloss Benrath inmitten eines weitläufigen Parks. 1755 bis 1773 unter der Leitung des lothringischen Baumeisters Nicolas de Pigage erbaut, zählt die Anlage zu den schönsten Gartenschlössern des ausgehenden Rokoko und ist eine der am meist besuchten und fotografierten Düsseldorfer Sehenswürdigkeiten.

KOCH Immobilien

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Edgar Stilp
KOCH Immobilien GmbH
Rochusstraße 44
40479 Düsseldorf

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