KOCH Marktüberblick 2021

Immobilienmarkt Düsseldorf

Immobilien zur Kapitalanlage

KOCH Immobilien

Fakten und Wissenswertes über das Geschehen auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt

Inhalt

Editorial
Zwei Themen beunruhigen die Vermieter 3

Sturm nach der Ruhe
Hohe Immobilienumsätze in 2021 4

Neuer Wohnraum für die Stadt
Noch viel Potenzial auf Industriebrachen 5

Fokus Mieteinnahmen
Entwicklung von Mietzahlungen, Leerstand und Rückständen in Zeiten von Corona 6 - 7

Düsseldorfer ImmoIndex
Preisübersicht 2021 8
Stadtteile und Wohnlagen 9

Materialmangel in Industrie und Handwerk
Lange Lieferzeiten, steigende Materialkosten 10

„Mietausfall trägt der Eigentümer"
Interview mit Michael Walter zu Materialmangel und Bauzeiten 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 Potenzialanalyse bis zur abschließenden Kaufpreisverhandlung und dem Notarvertrag.

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

Editorial

Im Jahr 2 von Corona ist klar, dass die Pandemie nicht nur unser privates Leben, sondern auch die wirtschaftliche Zusammenarbeit nachhaltig gewandelt hat und weiterhin verändern wird. Der Immobilienmarkt ist in diesem Zyklus nicht außen vor.

Ich spreche bewusst von einem Zyklus, denn es ist nicht die erste Herausforderung, der sich der Düsseldorfer Markt stellen muss.

Lassen Sie mich an die Finanzkrise von 2008 erinnern, in deren Mittelpunkt die Immobilienbranche stand, oder an die Flüchtlingskrise von 2015, als Hunderte Familien in Düsseldorf eine Wohnung suchten.

Beiden Krisen – so unterschiedlich sie auch sein mögen – ist gemeinsam, dass der Markt sich in der Folgezeit selbst reguliert hat. Ich bin fest davon überzeugt, dass gerade der Immobilienmarkt in Düsseldorf auch in der heutigen Zeit Regularien entwickelt, um die Bewegungen der Branche aufzufangen.

Aktuell sind es zwei Themen, die Investoren beunruhigen und denen wir uns daher in diesem Marktüberblick widmen:

- **Die Einkünfte aus Mieten stagnieren.**
  Wir haben die Daten von 600 Wohnungen in Düsseldorf analysiert und Informationen zu Leerstand, Zahlungsrückstand und Mieterhöhungen zusammengestellt. Mehr dazu lesen Sie auf den Seiten 6 und 7.

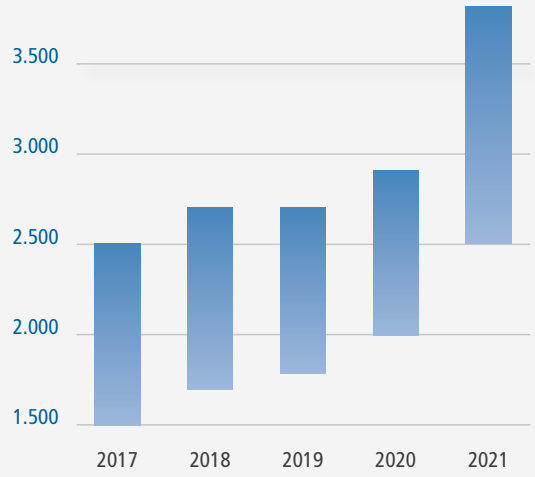
- **Der Renovierungsstau nimmt zu.**
  Die Auftragsbücher der Handwerker sind voll, aber sie können nicht arbeiten, weil Material und Ersatzteile fehlen. Das Interview, das wir zu diesem Thema mit Michael Walter, dem Geschäftsführer der Handwerksplan Düsseldorf, geführt haben, steht auf Seite 11.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre unseres Marktüberblicks. Selbstverständlich finden Sie auch in dieser Ausgabe die vertrauten Zahlen zum Immobilienmarkt in Düsseldorf und die Tabellen über Preise und Lagen.

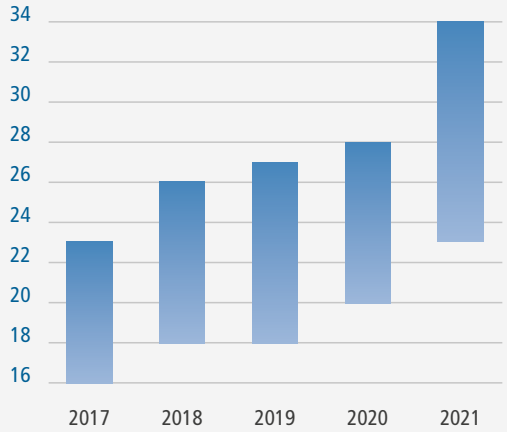
Haben Sie Fragen zum Marktgeschehen? Dann sprechen Sie mich gern persönlich an. Ich freue mich auf ein Gespräch mit Ihnen.

Alles Gute, herzlichst
Edgar Stilp
Geschäftsführer KOCH Immobilien GmbH

Entwicklung der Preise pro m² ...



... und des Mietfaktors seit 2017



Sturm nach der Ruhe

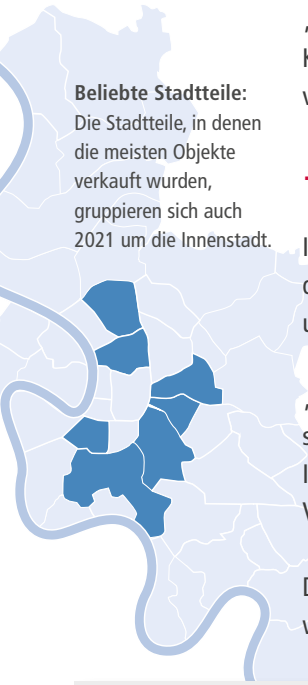
Die Corona-Pandemie betrifft auch den Immobilienmarkt – darin waren sich die Marktexperten stets einig. Dass die Verkäufe auf dem Düsseldorfer Markt im ersten Halbjahr 2020 um ca. 30 Prozent zurückgagangen sind, kam somit nicht überraschend. Dass das Minus in den Herbstmonaten nur noch knapp 20 Prozent gegenüber 2019 betrug, ließ die Experten aufhorchen. Aber dass in diesem Jahr ein Plus von knapp 50 Prozent gegenüber 2020 verbucht wurde, klingt wie eine kleine Sensation.

Abwarten in 2020 …

Zum ersten Mal seit über 10 Jahren sind in 2020 die Umsätze bei Wohn- und Geschäftsimmobilien deutlich zurückgegangen. Wie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in seinem Bericht aufzeigt, wurden im vergangenen Jahr 301 Objekte und damit 87 Immobilien weniger verkauft als 2019. Dies entspricht einem Minus von 22 Prozent. Dem Wert nach ist der Markt um 15 Prozent von 630 auf 539 Mio. EUR geschrumpft.

„Der Einbruch in 2020 überrascht nicht", so Edgar Stilp, Geschäftsführer von KOCH Immobilen. „Auch unsere Kunden haben ihre Offerten für einige Zeit zurückgezogen." Vor allem großvolumige Transaktionen wurden verschoben, nicht zuletzt, weil Vorort-Termine schwierig waren und Gutachten auf sich warten ließen.

Beliebte Stadtteile: Die Stadtteile, in denen die meisten Objekte verkauft wurden, gruppieren sich auch 2021 um die Innenstadt.



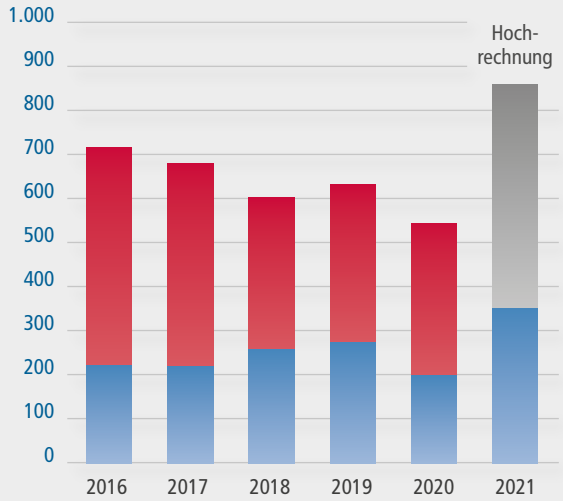
… anpacken in 2021

In diesem Jahr sieht die Immobilienwelt völlig anders aus. 167 Verkäufe meldet der Gutachterausschuss für das erste Halbjahr – und damit 54 Objekte oder knapp 50 Prozent mehr als 2020. Dem Wert nach hat der Markt um 150 Mio. EUR und somit um stolze 74 Prozent zugelegt. Aber ist diese Entwicklung wirklich sensationell?

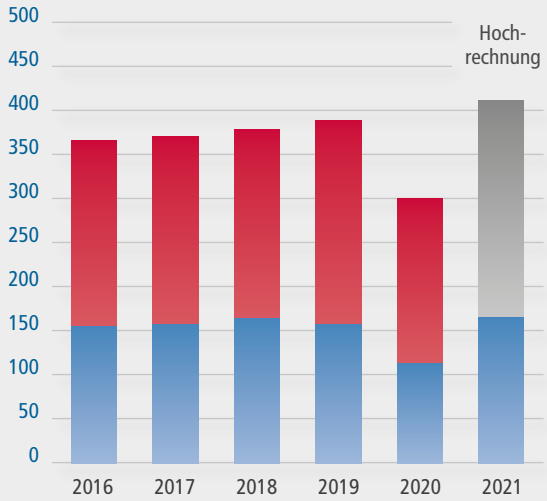
„Es zeichnet sich seit längerem ab, dass Verkäufe zwar verschoben, aber nicht zurückgenommen werden", so Edgar Stilp. „Sowohl Verkäufer also auch Investoren haben abgewartet und beobachtet, was auf dem Immobilienmarkt geschieht." So wurden einige Transaktionen erst 2021 beurkundet, obwohl sie bereits im Vorjahr verhandelt wurden. Der Markt holt jetzt nach, was 2020 versäumt wurde.

Dabei kann Stilp mit der Bilanz für 2020 mehr als zufrieden sein. 31 Objekte hat KOCH Immobilien vermittelt und war damit für 10 Prozent des Marktes gut. Eine gute Basis, um gelassen in die Immobilienzukunft zu schauen.

Marktvolumen in Mio. Euro



Anzahl der verkauften Objekte



Neuer Wohnraum für die Stadt

Im Marktüberblick 2014 hatten wir einen Blick in die Zukunft gewagt und Wohnungsprojekte vorgestellt, die in Bau, zumindest aber in Planung waren. Heute schauen wir zurück, was aus den Vorhaben von damals geworden ist.

Düsseltal

Flingern-Nord

Gerresheim

1 Kein Tower in Bau

Schon 2012 sollte Baubeginn für den Wohnturm am Nördlichen Zubringer sein, seitdem verzögert sich der Start von Jahr zu Jahr. Neben dem Turm sind weitere Wohnprojekte im Bereich der Grashofstraße geplant. Für das 34 Etagen hohe Bürohaus des international ausgezeichneten japanischen Architekten Tadao Ando steht der Baustart wohl kurz bevor.

Upper Tower in Düsseltal

- ca. 400 Wohnungseinheiten
- 120 m hoher Wohnturm mit 30 Etagen
- Wohnungen, Büros, Gastronomie

2 Wohnen in ehemaligen Büros

Früher war die Rotunde ein Zentrum des internationalen Stahlhandels, heute leben hier Familien und Singles, Senioren und Studenten. Der Umbau des Thyssen Trade Centers war eins der ersten großen Projekte, bei denen Büroflächen in Wohnraum umgewidmet wurde.

Living Circle in Flingern-Nord

- ca. 340 Wohnungseinheiten
- Mietwohnungen, Apartments, Town Houses
- 20 % geförderter Wohnungsbau zu 8,50 EUR Miete

3 Schon jetzt Lebensraum für 2.500 Menschen

Auf dem Gelände der ehemaligen Hohenzollernwerke entlang der Grafenberger Allee ist in den letzten zehn Jahren das Quartier Grafental herangewachsen. 800, teils öffentlich geförderte Wohnungen sind bereits bezogen, 290 weitere Einheiten sind in Bau.

Grafental in Flingern-Nord

- ca. 1.500 Wohnungseinheiten
- Grundfläche ca. 34 Hektar
- Auch geförderter Wohnungsbau, gute Infrastruktur

4 Stetig wachsender Quellenbusch

Im Herzen von Gerresheim entsteht das Wohnviertel Quellenbusch, teils mit der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft als Bauherrn. Seit Jahren wächst das in mehrere Bauabschnitte gegliederte Viertel kontinuierlich. Noch in diesem Jahr sollen weitere 200 Wohnungen fertig werden.

Quellenbusch in Gerresheim

- ca. 800 Wohnungseinheiten
- Grundfläche ca. 34 Hektar
- Auch geförderter Wohnungsbau, gute Infrastruktur

5 Brache in Gerresheim

Auf dem Gelände der ehemaligen Gerresheimer Glashütte stehen nur noch die denkmalgeschützten Bauten, Lager- und Produktionshallen sind abgerissen. Aber von Neubau keine Spur, dabei gehört das Glasmacherviertel zu den größten Wohnungsbauprojekten in Düsseldorf.

Glasmacherviertel in Gerresheim

- ca. 1.700 Wohnungseinheiten
- Grundfläche ca. 32 Hektar
- Wohnungsbau und Grünflächen, Restaurants, Cafés, soziale Einrichtungen

Fokus Mieteinnahmen

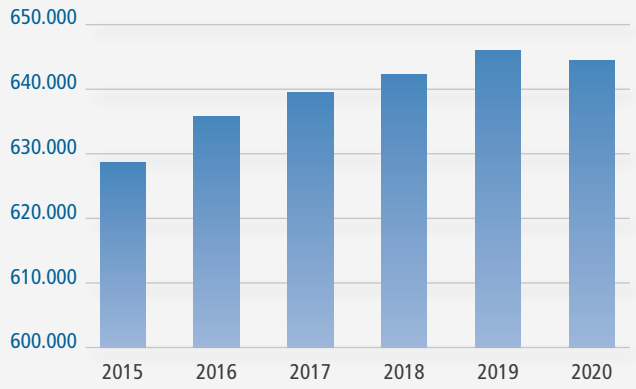
Entwicklung von Mietzahlungen, Leerstand und Rückständen in Zeiten von Corona

Mit guten Renditen rechnet so mancher private Immobilienbesitzer nicht mehr. Stattdessen stehen verlässliche Mieteinnahmen im Fokus, die steigende Bewirtschaftungskosten ausgleichen. Die Folgen der Corona-Pandeminie haben die Kosten zum Beispiel für Handwerkerleistungen in die Höhe getrieben. Umso mehr stellt sich die Frage, wie sich die Mieteinnahmen in den letzten beiden Jahren entwickelt haben.

Für belastbare Antworten haben wir die Zahlen zu den 600 Wohneinheiten analysiert, die unsere Hausverwaltung in Düsseldorf betreut. Zum Vergleich haben wir die Daten ab 2015 zu Grunde gelegt und die Mieteinnahmen, den Leerstand und den Mietrückstand zum 31. Juli eines jeden Jahres betrachtet. Damit die Ergebnisse vergleichbar sind, haben wir sie umgerechnet auf ein „Musterhaus".

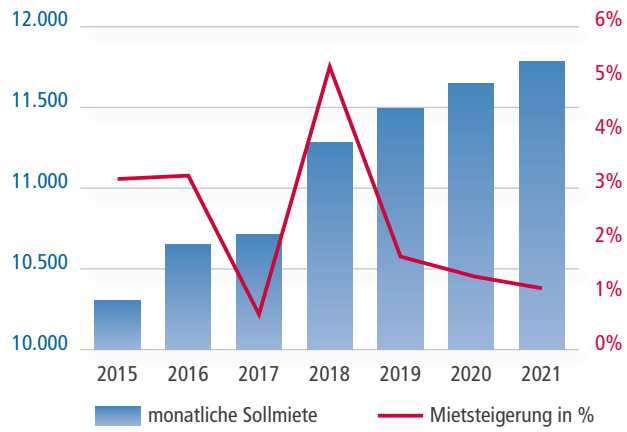
Unser Musterhaus, ein typisches Wohn- und Geschäfthaus in Düsseldorf

- 10 Wohnungen im Vorderhaus
- 2 Büros und 4 Apartments im Anbau
- 10.000 EUR monatliche Sollmiete in 2014 (Grundwert, auf dem die Berechnungen für 2015 bis 2021 beruhen). Steigerung der Sollmiete um drei Prozent pro Jahr auf 11.920 EUR pro Monat oder 143.000 EUR jährlich in 2021.



In Düsseldorf leben weniger Menschen

Schauen wir vorab auf die Bevölkerungszahl in unserer Stadt. Seit Jahrzehnten ist Düsseldorf an Wachstum gewöhnt. Immer mehr Menschen suchten eine Wohnung, so dass auch große Neubauprojekte wie im Quartier Central am ehemaligen Derendorfer Bahnhof den Bedarf nicht decken konnten. Nun ist dieser Trend zumindest vorerst gestoppt. Statt der erwarteten 650.000 Menschen lebten Ende 2020 nur 644.800 Bürger in der Landeshauptstadt. Zum ersten Mal seit den 1970er Jahren schrumpft die Bevölkerung in Zeiten von Corona.

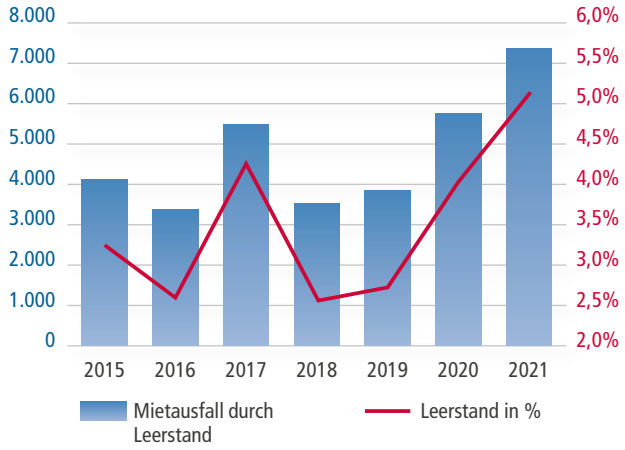


Geringere Mietsteigerung in 2020 und 2021

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen beiden Jahren weiter gestiegen, eine Entwicklung, die sich am Wohnungsmarkt nicht widerspiegelt. Zumindest für die Corona-Jahre ist der Trend der fortlaufenden Mieterhöhung gebrochen. Auch bei Neuvermietung ließen sich nur geringe Steigerungen durchsetzen, dies umso weniger, je weiter die Wohnung von der Innenstadt entfernt liegt. Die Quadratmeterpreise erhöhten sich seit 2019 im Schnitt um 9 Cent auf nunmehr 8,14 EUR. Der Einbruch bei unseren Zahlen in 2017 ist auf umfangreiche Renovierungen zurückzuführen, entsprechend deutlich war der Mietanstieg ein Jahr später.

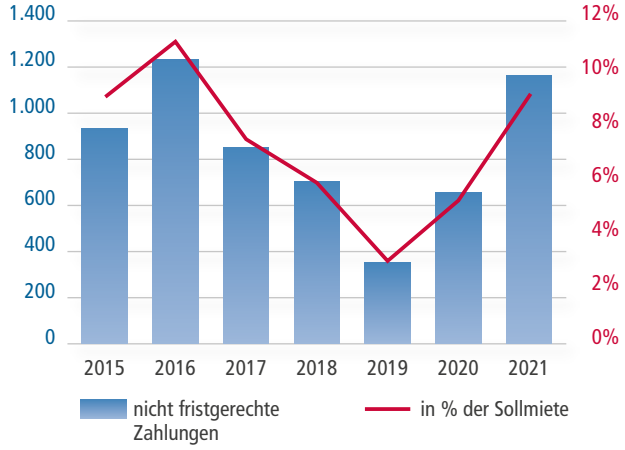
Mietausfall durch Leerstand nimmt zu

In jedem größeren Wohnungsportfolio gibt es Leerstand, der auch durch Renovierung und Mieterwechsel begründet ist. In den letzten Jahren lag die Quote unter 3 Prozent, nun hat sie sich auf 5,2 Prozent erhöht. Für unser Musterhaus bedeutet dies in 2021 einen Mietausfall von etwa 6.500 EUR. Da die Immobilie nicht in einem der beliebten Innenstadtviertel liegt, muss der Eigentümer zudem mit längeren Leerstandszeiten rechnen. Im Diagramm fällt der sprunghafte Anstieg des Leerstands in 2017 auf, der auf umfangreiche Renovierungen zurückzuführen ist.



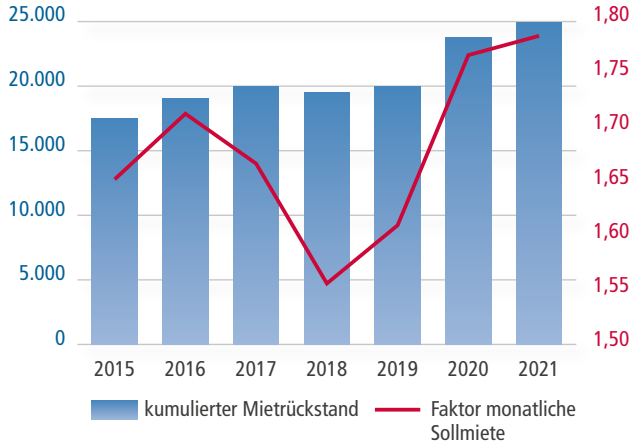
Mehr Mietzahlungen gehen verspätet ein

Über säumige Zahler kann jeder Eigentümer seine eigenen Geschichten erzählen. Durch konsequentes Mahnen haben wir in unserem Bestand die Quote der Mieten, die verspätet gezahlt werden, sukzessive auf unter 4 Prozent reduziert. Corona ließ diesen Anteil auf 9 Prozent hochschnellen. Für unsere Beispielimmobilie bedeutet dies, dass pro Monat etwa 1.000 EUR nicht fristgerecht eingehen. Ein Großteil davon wird durch Mahnungen und Ratenzahlungen beigebracht, so dass der tatsächliche Verlust etwa 250 EUR oder 2 Prozent der Monatsmiete ausmacht.



Mietschulden sind in der Pandemie deutlich gestiegen

Mieter, die im Bestand wohnen, sind meist bemüht, ihre Mietschulden abzutragen. Wenn Mieter ausgezogen sind, verringert sich von Jahr zu Jahr die Chance auf Ausgleich des Kontos. Während der Corona-Pandemie sind die Rückstände bei Mieten und Betriebskosten insgesamt um 20 Prozent gestiegen. In unserer Musterimmobilie hat sich somit die Forderung an ausgezogene Mieter seit 2015 auf 21.000 EUR aufsummiert, das entspricht der 1,8-fachen Monatsmiete. Die kumulierten Rückstände der Bestandsmieter nehmen sich mit 3.900 EUR vergleichsweise gering aus. Insgesamt fehlen seit 2015 knapp 25.000 EUR auf dem Konto.

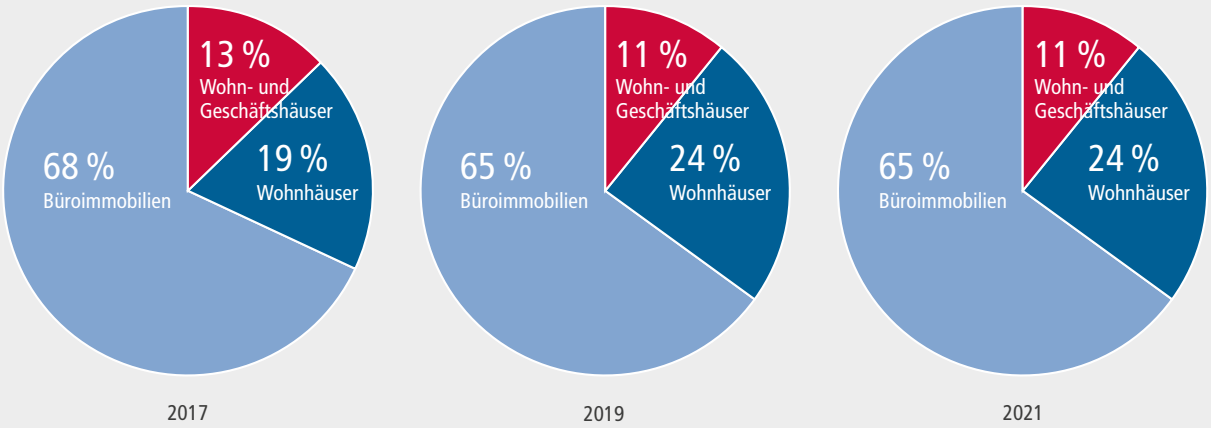


Analysierter Wohnungsbestand	
Anzahl Einheiten	587
Wohnungsgröße	24 bis 116 m²
Preis pro Quadratmeter	4,85 bis 14,17 EUR
Lage	Mitte und Südosten von Düsseldorf

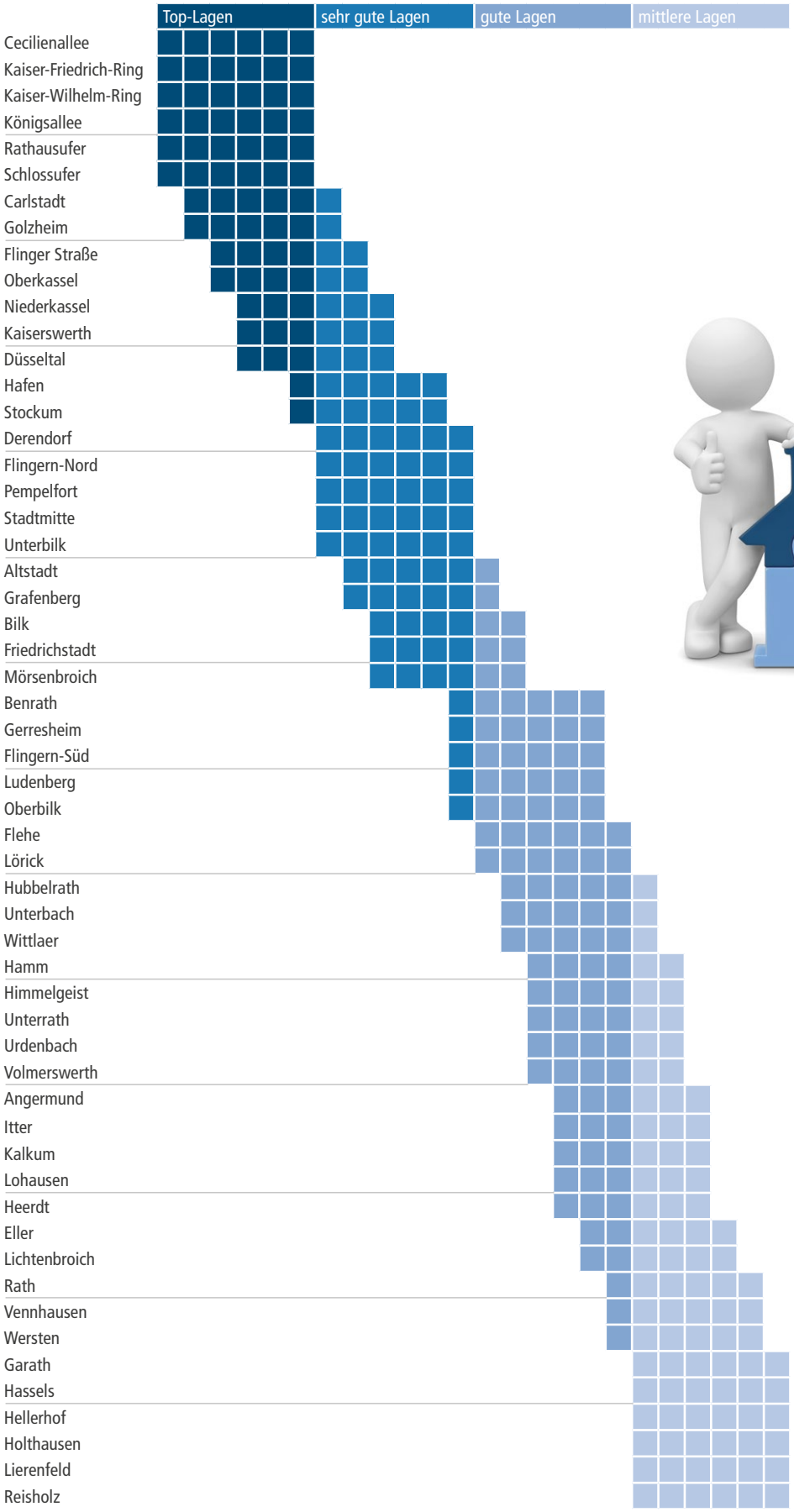
Düsseldorfer ImmoIndex Preisübersicht 2021

	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. Oberkassel, Carlstadt, Lagen am Hofgarten				
Vervielfältiger	30 - 38	28 - 34	29 - 36	27 - 33
Euro pro m²	3.800 - 5.800	3.200 - 4.800	3.600 - 4.400	3.000 - 4.000
Gute Lage z. B. Flingern-Nord, Unterbilk, Pempelfort				
Vervielfältiger	26 - 34	24 - 32	25 - 34	23 - 30
Euro pro m²	3.500 - 4.800	2.500 - 3.800	3.250 - 3.800	2.850 - 3.750
Mittlere Lage z. B. Reisholz, Rath, Wersten				
Vervielfältiger	24 - 28	22 - 26	23 - 28	20 - 26
Euro pro m²	2.400 - 2.800	2.000 - 2.600	2.200 - 2.700	1.850 - 2.500

Die prozentuale Verteilung zwischen Wohn-, Geschäfts- und Büroimmobilien hat sich seit 2019 nicht verändert.



Stadtteile und Wohnlagen



Materialmangel in Industrie und Handwerk

Jeder erinnert sich an die Situation in den Supermärkten zu Beginn der Corona-Pandemie: Nudeln waren ausverkauft, bei Obst und Gemüse explodierten die Preise und wenn man Toilettenpapier ergattert hatte, war das eine Nachricht auf Facebook wert. Die private Versorgung hat sich längst normalisiert. Wer hätte sich vorstellen können, dass es die Wirtschaft ist, die nachhaltig unter Mangel leidet? Industrie ebenso wie Handwerksbetriebe warten verzweifelt auf Materiallieferungen.

Ob Holz, Elektrokabel oder Dämmstoffe – fast alle Gewerke der Baubranche klagen über Lieferschwierigkeiten. Es gibt viele Gründe, die die Engpässe erklären. Für die Holzknappheit hierzulande ist die steigende Nachfrage in den USA mit verantwortlich, wo deutlich höhere Preise gezahlt werden. Für die Produktion von Kunststoffen, aus denen Rohre, Ummantelungen und Dichtungen gefertigt werden, bleiben wiederum die Rohstofflieferungen aus den USA aus.

Extreme Preisschwankungen bei Bauholz

Die Auswirkungen auf die Baubranche sind in jedem Fall spürbar. Der Holzpreis war im März 5-mal so hoch wie vor Jahresfrist, wobei der Markt dies mittlerweile reguliert hat. Kupfer ist um 40 Prozent teuer als 2020, für einige chemische Rohstoffe haben sich die Preise verdoppelt. Die Materialpreise spiegeln sich in den Angeboten wider, so dass Handwerkerarbeiten sich innerhalb eines Jahres im Schnitt um 15 Prozent verteuert haben.

Nicht nur die hohen Kosten belasten die Wohnungswirtschaft, hinzu kommen teils extrem lange Lieferzeiten für eigentlich alltägliche Ersatzteile. Wer geht schon davon aus, dass der Austausch eines Fensterscharniers erst nach vier Wochen erfolgen kann?

Reparaturbericht aus der Hausverwaltung: Austausch eines defekten Scharniers

An einem Küchenfenster war ein Scharnier gebrochen und sollte ausgetauscht werden. Da das Ersatzteil für den nächsten Tag angekündigt war, hat der Handwerker das Fenster geschlossen und fixiert. 10 Tage später war die Lieferung immer noch offen. Wiederholte Nachfragen beim Hersteller ergaben stets dieselbe Antwort: die Fertigung läuft auf Hochtouren, wir liefern zeitnah. Nach exakt 27 Tagen traf das Scharnier endlich ein, und die Mieterin konnte in der Küche wieder lüften. Nochmalige Rücksprache mit dem Hersteller ergab, dass die Fertigung zeitweise stillstand, weil ein Ersatzteil für die Steuerung fehlte.

Daten und Fakten zur Holzwirtschaft

Quelle: Deutscher Holzwirtschaftsrat e. V. (DHWR)

„Mietausfall trägt der Eigentümer"

Ein Gespräch mit Michael Walter, Geschäftsführer der Handwerksplan Düsseldorf GmbH, über Materialknappheit und Lieferzeiten.

Michael Walter, Ingenieur und seit 2016 Geschäftsführer von Handwerksplan

Frage: Herr Walter, ist es normal, dass – wie uns die Hausverwaltung berichtet hat – ein Fensterscharnier eine Lieferzeit von vier Wochen hat?

Michael Walter: Das ist nicht die Regel, aber auch nicht ungewöhnlich. Tatsächlich leidet das Handwerk unter bis dato nicht dagewesenen Lieferproblemen. Viele Ersatzteile sind deutlich teurer geworden, aber sie sind verfügbar, so dass wir die meisten Aufträge kurzfristig und termingerecht abwickeln können.

Frage: Handwerksplan arbeitet in den zentralen Gewerken des Bauhandwerks. Welcher Bereich ist am stärksten von Lieferengpässen betroffen?

Michael Walter: Lange Lieferzeiten machen uns in allen Bereichen zu schaffen. Wir warten seit Mai auf Holztüren, Materialwert etwa 8.000 EUR. Jetzt stellt sich heraus, dass der Fabrikant das Modell erst im Herbst wieder fertigt. Dramatisch ist, wenn fehlende Teile die Baustelle blockieren. Im Frühjahr waren Schalungsbretter nicht lieferbar, die wir für die Kernsanierung eines Altbaus brauchten. Der Materialwert beträgt einige Hundert EUR, aber die Folgekosten waren beträchtlich.

Frage: Was geschieht bei solchen Lieferausfällen?

Michael Walter: Wir improvisieren und kümmern uns vor allem um Ersatzmaterial. Wenn nötig, verlagern wir Arbeiten auf andere Baustellen, damit keine Ausfallzeiten entstehen. Das Problem ist, dass sich die Folgearbeiten verschieben und die Termine auf der Baustelle immer wieder neu koordiniert werden müssen. Insgesamt hat sich die Bauabnahme durch Lieferengpässe bei verschiedenen Materialien um fast vier Monate verzögert. Natürlich sind damit auch höhere Kosten verbunden.

Frage: Was bedeutet die verspätete Fertigstellung für den Eigentümer?

Michael Walter: Das hängt von den Verträgen zwischen Bauherrn und Dienstleister ab. Wir waren Generalunternehmer, tragen somit die Mehrkosten für Material und höheren Arbeitsaufwand selbst. Aber der Mietausfall, weil die Wohnungen verspätet bezugsfertig waren, geht zu Lasten des Eigentümers. Hier kann jeder hochrechnen, wie schnell ein fünfstelliger Minusbetrag zusammenkommt.

Frage: Apropos Kosten. Haben Sie die Materialpreise und Stundensätze nach der Pandemie angehoben?

Michael Walter: Unsere Einkaufspreise haben sich teils um 50 Prozent erhöht. Ein Eimer Spezial-Wandfarbe war 2019 noch für 130 EUR zu bekommen, heute zahlen wir fast 200 EUR. Dies müssen wir an unsere Kunden weitergeben. Aber unsere Kalkulation hat sich nicht geändert.

Kö-Bogen II

Mit einer acht Kilometer langen Hainbuchenhecke, die aus über 30.000 Pflanzen besteht, verfügt der Kö Bogen II über die größte Grünfassade in Europa.

Das Objekt bietet 24.000 Quadratmeter Fläche für Shops und Cafés, für Büros stehen 5.500 Quadratmeter zur Verfügung. 2020 wurde der Komplex nach drei Jahren Bauzeit eröffnet.

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