Düsseldorf

KOCH Marktüberblick **2016**

Immobilienmarkt Düsseldorf

Immobilien zur Kapitalanlage

KOCH
Immobilien Gruppe

Fakten und Wissenswertes über das Geschehen
auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt

Inhalt

Editorial 3
Ein anpassungsfähiger Markt

Stabilität prägt den Markt 4
Große Wohnanlagen beleben den Umsatz

Attraktive Städte im Umland 5
Ein lohnender Blick in die Umgebung von Düsseldorf

Die Geschichte des „blauen Hauses“ ..... 6 - 7
Exemplarisch für viele Immobilien in Privatbesitz

Düsseldorfer ImmoIndex 8
Preisübersicht 2016

Stadtteile und Wohnlagen 9

Akuter Handlungsbedarf bei Elektro-Installationen? 10
E-Check gibt Gewissheit
Investieren für moderne Wohnungen

Auflagen für die Bewirtschaftung von Immobilien 11
Dichtigkeitsprüfung für Abwasserrohre
Kautionen treuhändisch verwalten
Rauchmelder sind ab 1.1.2017 Pflicht

KOCH
Immobilien

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

KOCH
Hausverwaltung

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

KOCH
Real Estate Management

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

Editorial

Ein anpassungsfähiger Markt

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt gewinnt seine Attraktivität nicht zuletzt durch die Art, wie seine Akteure auf veränderte Bedingungen reagieren. In unserer Stadt verstehen Verkäufer und Käufer den Wandel als Impuls und nutzen sich bietende Gelegenheiten.

Entwicklungspotential steht im Fokus

Schauen wir zurück ins Jahr 2011, als der Immobilienboom begann. Der Markt hat damals nahezu jedes Objekt begierig aufgenommen. Heute unterliegt die Kaufentscheidung härteren Kriterien. Sanierungsstau wirkt nur dann nicht als Verkaufshemmnis, wenn das Objekt eine gefragte Lage besitzt und der Anleger Entwicklungspotential erkennt.

Eigentümer, die gezögert haben, nutzen die hohe Nachfrage und setzen auf die immer noch guten Verkaufspreise. Allerdings dürfte das obere Preislimit erreicht sein, während die untere Preisgrenze sich weiter nach oben schiebt.

Büroimmobilien begeistern Investoren wieder

In diesem Jahr beobachten wir einen weiteren Trend: Anleger interessieren sich wieder für Büro- und Gewerbeobjekte. Im ersten Halbjahr 2016 erreichte der Umsatz 490 Mio. Euro, fast genauso viel wie im gesamten Jahr 2013. Immobilienfonds investieren bereits verstärkt in Büros; erfahrungsgemäß folgen private Investoren den professionellen Akteuren, wenn auch mit kleineren Engagements bis etwa 5 Mio. Euro.

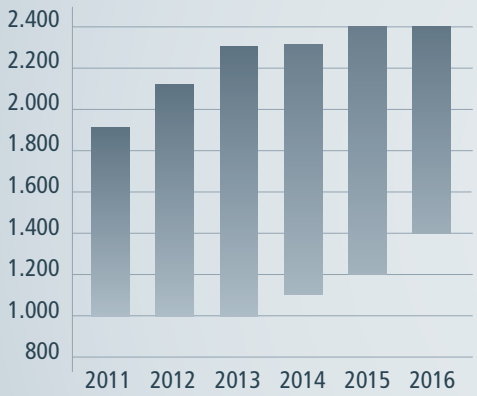
Die Anpassungsfähigkeit ist ein Zeichen dafür, dass der Düsseldorfer Immobilienmarkt funktioniert. Wir beobachten und analysieren das Geschehen weiterhin für Sie und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre unseres Marktberichts.

Edgar Stilp
Geschäftsführer KOCH Immobilien GmbH

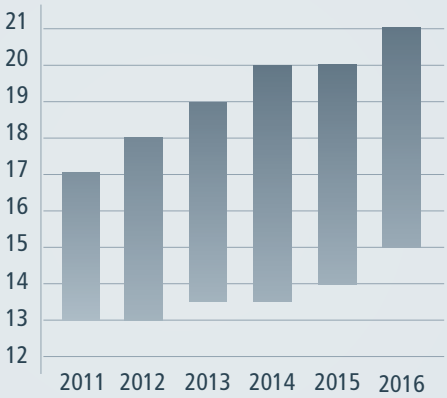
Ein breit gefächertes Angebot

Gesteigertes Interesse an gewerblichen Objekten

Die Preisspanne wird geringer



Entwicklung der Verkaufspreise ...



... und des Mietfaktors seit 2011

Stabilität prägt den Markt

Große Wohnanlagen beleben den Umsatz

157, 153, 158 – ähnlicher könnten die Halbjahreszahlen beim Verkauf von Wohn- und Geschäftshäusern kaum sein. Um gerade mal 3 Prozent schwankt der Düsseldorf Markt zwischen 2014 und 2016. Aufs Jahr gesehen blieben die Verkäufe ebenfalls konstant. 2015 verzeichnete der Gutachterausschuss 389 verkaufte Immobilien, knapp 8 % weniger als 2014.

Großvolumige Projekte beleben den Markt

Großvolumige Projekte

Mit 578 Mio. Euro veränderte sich der Umsatz gegenüber 2014 kaum, interessant ist jedoch ein Blick auf die obere Preisgrenze, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Düsseldorf alljährlich in seinen Analysen nennt. Demnach kamen 2015 größere Objekte zum Preis von fast 5 Mio. Euro in den Markt.

„Großvolumige Projekte haben in der Tat das Geschäft belebt", bestätigt Edgar Stilp, Geschäftsführer von KOCH Immobilien. „Wir haben selbst einige bedeutende Transaktionen begleitet, zum Beispiel den Verkauf einer Wohnanlage zum Preis von 4,5 Mio. Euro und den Verkauf zweier Wohnhäuser mit 33 Einheiten im Düsseldorfer Süden."

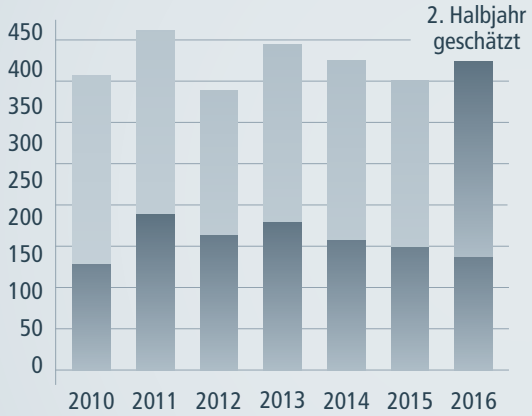
Sanierungsobjekte mit gutem Entwicklungspotential sind gefragt.

Breit gefächertes Angebot

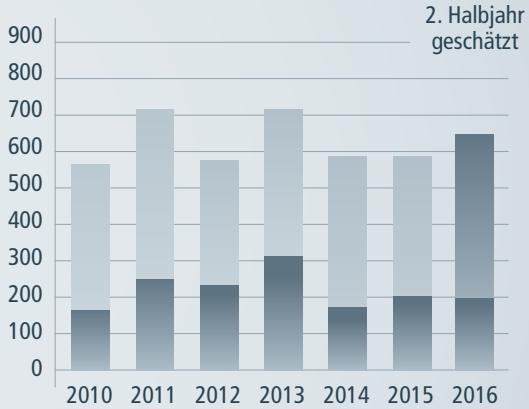
Auch renovierungsbedürftige Objekte vergrößerten im vergangenen Jahr das Angebotsspektrum. „Verkaufsbereite Eigentümer investieren nicht mehr", so Stilp. „Daher stehen jetzt wieder Liegenschaften mit Sanierungsstau zum Verkauf. Die Preise fallen auf das 15- bis 17fache der Jahresmiete, nur an sehr gefragten Standorten liegen sie darüber."

Investoren werden sich unserer Einschätzung nach künftig sowohl nach gepflegten Wohnimmobilien als auch nach Sanierungsobjekten mit Entwicklungspotential umsehen.
Bei angemessenem Preis finden Wohn- und Geschäftshäuser in Düsseldorf schnell einen Käufer. Mit wachsendem Angebot, mit dem wir für 2017 und 2018 rechnen, können Interessenten wieder wählerisch werden.

Steigendes Angebot zum Jahresende



Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser ...



... Marktvolumen in Mio. Euro

Attraktive Städte im Umland

Ein lohnender Blick in die Umgebung von Düsseldorf

In Düsseldorf zu wohnen ist teuer. Um 25 Prozent sind die Mieten seit 2006 gestiegen. Vor den Toren der Landeshauptstadt, also im Ruhrgebiet, am Niederrhein und im Bergischen Land, lebt es sich preiswerter. Laut ImmobilienScout24 zahlen Mieter in Mülheim 16 Prozent, in Mönchengladbach 12 Prozent und in Wuppertal nur 8 Prozent mehr als vor zehn Jahren. Kein Wunder, dass die Städte Mieter aus der Metropole anziehen.

Unterschätzte Großstädte

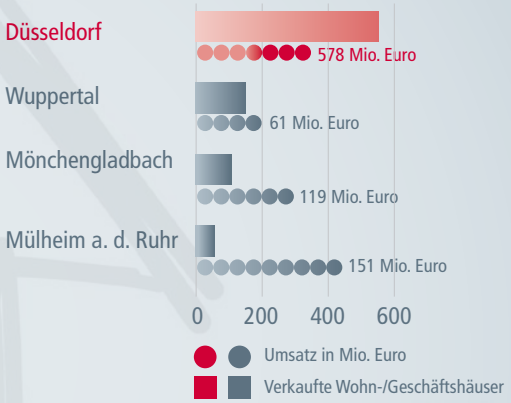
Mönchengladbach, Wuppertal und Mülheim an der Ruhr sind typische Städte in NRW, die den Strukturwandel vom Standort für Textilwirtschaft oder Montanindustrie zum vielfältigen Wirtschaftszentrum bewältigt haben. Die Städte liegen etwa 30 Kilometer von Düsseldorf entfernt und locken ebenso mit guter Infrastruktur wie mit preiswertem Wohnraum.

Ein funktionierender Wohnungsmarkt ist für Mieter und für Investoren interessant. Bei institutionellen Anlegern stehen die B-Lagen seit langen im Einkaufsprofil, aber auch private Eigentümer interessieren sich für Mittelzentren, denen sie Potential zutrauen.

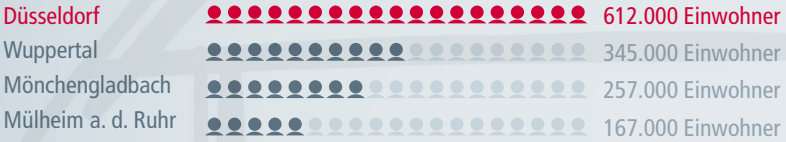
Immobilienstandorte mit Potenzial

Nicht nur Mieten, auch Verkaufspreise sind in Wuppertal, Mönchengladbach und Mülheim deutlich niedriger. Die drei Städte sind vielversprechende Standorte für Investoren, die längerfristig planen.

Immobilienmarkt 2015

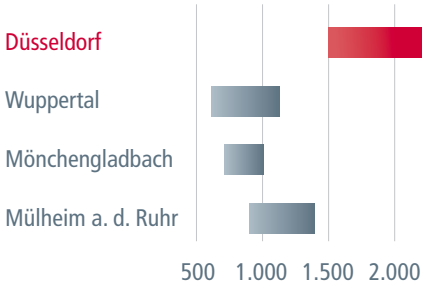


Bevölkerung

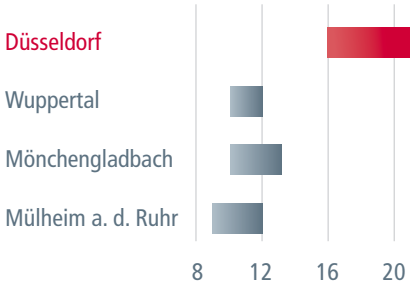


Neuvermietungspreise

Preis pro Quadratmeter



Mietfaktor



Die Geschichte des „blauen Hauses“

Exemplarisch für viele Immobilien in Privatbesitz

114.000 Euro – so viel hat der Eigentümer in den vergangenen zehn Jahren in seine Immobilie investiert. Die größten Einzelposten sind die Erneuerung der Hauselektrik und die Zusammenlegung der beiden Einheiten in der ersten Etage. Damit die Immobilie gut vermietbar bleibt, sind bis 2020 weitere 130.000 Euro für Renovierungen einkalkuliert, vor allem für die Kernsanierung der zweiten Etage.

Die Geschichte des „blauen Hauses“ ist typisch für viele private Immobilien in Düsseldorf. Erbaut um 1900 hat es einige Renovierungen und Umbauten hinter sich. Bei der Elektro-Modernisierung im Jahr 2009 stand der Sicherheitsaspekt im Vordergrund. Die bis dahin in einem Holzkasten im Flur untergebrachte Unterverteilung wurde in den Keller verlegt und in diesem Zuge die Verkabelung erneuert.

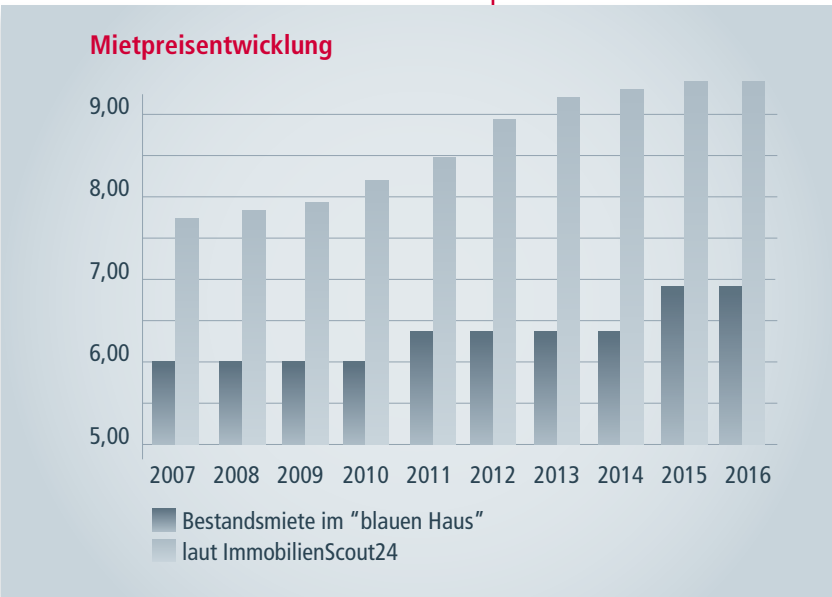
Nur zwei Jahre zuvor stand die komplette Sanierung der ersten Etage an. Für die kleinere der beiden Wohnungen war die Toilette bis dahin auf dem Halbstock untergebracht. Die beiden Wohnungen wurden zu einer 100 Quadratmeter großen Einheit zusammengelegt, wobei der neue Grundriss Platz für ein großes Badezimmer bietet. Fast 70.000 Euro waren dem Eigentümer diese Umbauten wert.

Das blaue Haus ist gut gepflegt, denn der Eigentümer hat kontinuierlich investiert, so dass sich die Ausgaben der letzten zehn Jahre auf den sechsstelligen Betrag summieren. Den Ausgaben stehen regelmäßige Mietzahlungen gegenüber; Mietausfälle sind die Ausnahme, vielleicht weil man sich persönlich kennt.

Eine Mietsteigerung gibt es, wenn neue Mieter einziehen, wie kürzlich in die erste Etage. Der Mietpreis liegt jetzt knapp unter dem Niveau des Mietspiegels. Von treuen Mieter wird dieser Preis nicht verlangt. Die Familie, die seit 30 Jahren im Haus lebt, zahlt heute 6,90 Euro pro Quadratmeter. Und die alte Dame mit der niedrigen Rente hat seit zehn Jahren keine Mieterhöhung bekommen.

Der Eigentümer, dem das Haus seit vielen Jahren gehört, will den guten Zustand erhalten und plant neue Isolierglasfenster, eine Umgestaltung des Gartens und die Komplettsanierung der zweiten Etage, wofür allein 80.000 Euro vorgesehen sind. Zuvor stehen Nachbesserungsarbeiten an, denn die 2014 renovierte Fassade ist an vielen Stellen fleckig. Für Gerüst und Malerarbeiten muss der Eigentümer diesmal zwar nicht zahlen, aber die Abstimmung mit den verärgerten Mietern bleibt ihm nicht erspart.

Ein gepflegtes Wohnhaus im Düsseldorfer Süden



Fortlaufende Sanierung

2009
Elektrik im Haus erneuert; Unterverteilung in den Keller verlegt

2010
Wohnungen in der ersten Etage zusammengelegt, Änderung der Raumaufteilung

2010
Elektro-Modernisierung, Einbau eines modernen Bads

2013
neue Fenster im Obergeschoss

2014
Sanierung und Anstrich der Fassade

2014
Treppenhaus renoviert; Holztreppe überarbeitet und gestrichen

2015
Renovierung der Erdgeschosswohnung

Düsseldorfer **ImmoIndex**

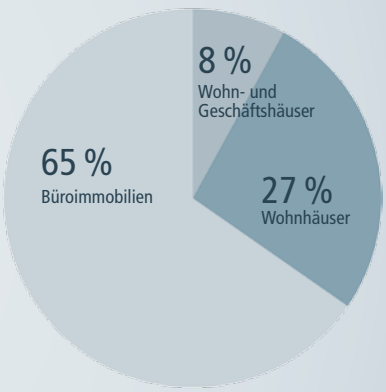
Preisübersicht 2016

	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. Carlstadt, Düsseltal, Oberkassel				
Vervielfältiger	19 - 26	16 - 22	18 - 22	16 - 20
Euro pro m²	2.400 - 3.600	2.400 - 2.500	1.900 - 2.800	1.600 - 2.400
Gute Lage z. B. Derendorf, Unterbilk, Flingern-Nord				
Vervielfältiger	17 - 21	16 - 18	16 - 21	14 - 18
Euro pro m²	1.700 - 2.400	1.500 - 2.200	1.500 - 2.200	1.200 - 1.600
Mittlere Lage z. B. Eller, Lierenfeld, Oberbilk				
Vervielfältiger	15 - 17	14 - 16	15 - 17	13 - 15
Euro pro m²	1.400 - 1.600	1.200 - 1.400	1.200 - 1.600	1.000 - 1.400

Wohnimmobilien dominieren den Markt wieder

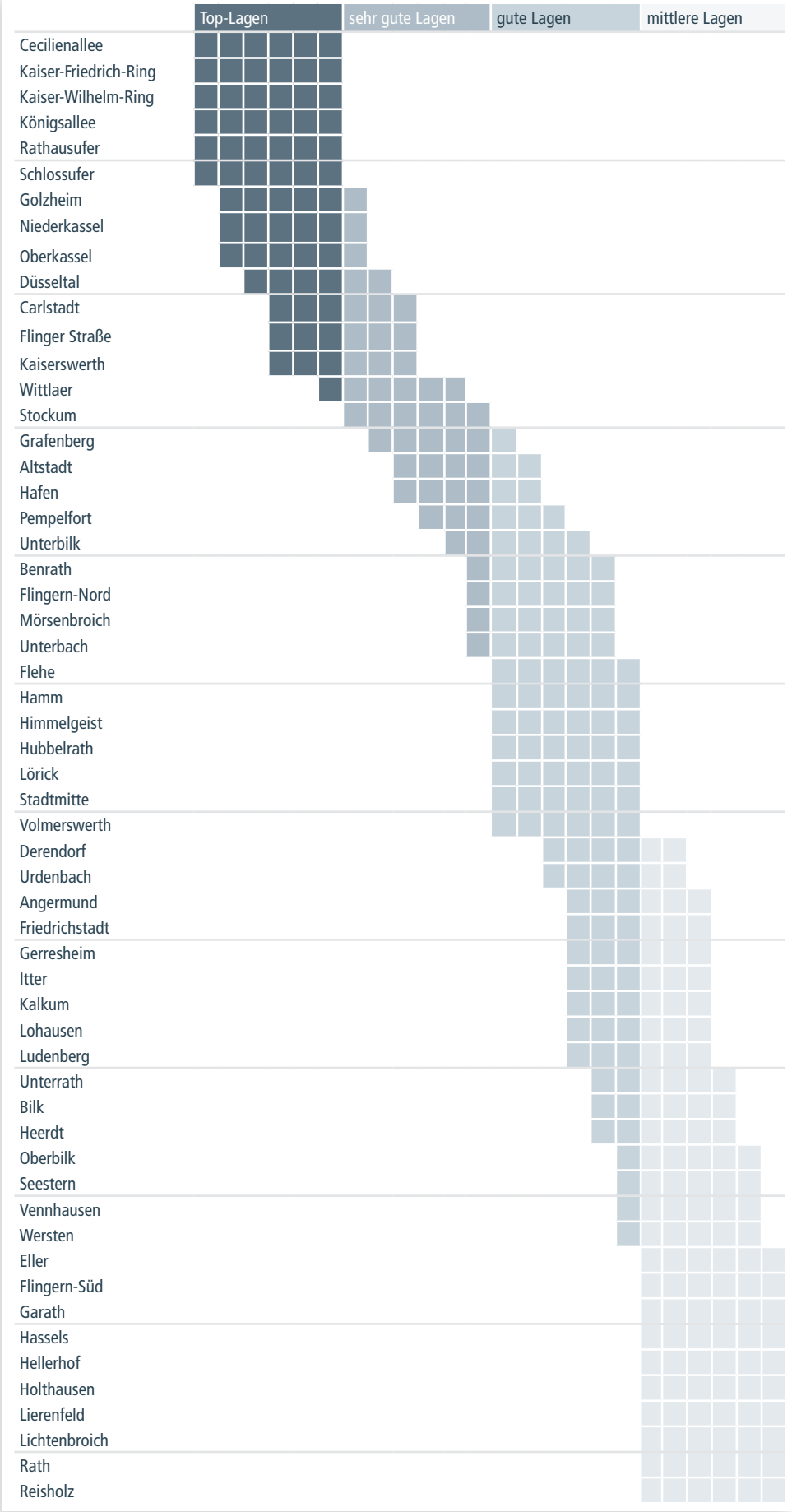
2013

2014



2016
(1. Halbjahr)

Stadtteile und Wohnlagen



Akuter Handlungsbedarf bei Elektro-Installationen?

Düsseldorfer Immobilien sind in die Jahre gekommen. Etwa 80 Prozent, immerhin mehr als 250.000 Einheiten, stehen 40 Jahre und länger. Die meisten Wohnungen sind im Bauboom der 1960er und 1970er Jahre entstanden. Elektroanlagen, die aus der Bauzeit stammen, genügen den Komfortanforderungen der Mieter längst nicht mehr. Stromschlucker wie Backofen, Waschmaschine, Föhn und Toaster stehen in jeder Wohnung und werden oft gleichzeitig genutzt. Die alte Elektronik bleibt dann hinter den geltenden Sicherheitsstandards zurück.

Unter sicherheitstechnischen Aspekten ist das Badezimmer der kritische Bereich in der Wohnung, denn hier fließt Wasser auf engem Raum neben Strom führenden Leitungen. An diesem Punkt setzen viele Elektro-Modernisierungen an und sehen den Einbau von FI-Schutzschaltern vor.

Schutzschalter sind ein konkretes Beispiel dafür, welche Elektroeinrichtungen unter Sicherheitsaspekten auf den Prüfstand gehören, bestätigt Michael Maslowski, Technischer Leiter im FairWalterTeam Düsseldorf: „Bei freiwerdenden Wohnungen prüfen wir die gesamte Elektrik. Oft reicht es nachzurüsten, zum Beispiel die FI-Schutzschalter. Wenn es aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, scheuen wir den Aufwand nicht, komplett neue Leitungen zu verlegen, das heißt Wände aufstemmen, Leitung einziehen, verputzen und tapezieren."

E-Check gibt Gewissheit

Für Michael Maslowski stellt sich bei jeder Neuvermietung die Frage, was in Hinblick auf technische Sicherheit zu tun ist. Er verlässt sich dabei auf das Urteil des Fachmanns: „Ich begehe die Wohnung mit unserem Elektromeister, damit wir gemeinsam die technischen Gegebenheiten analysieren und entscheiden, welche Maßnahmen erforderlich sind."

Schon der E-Check, der bei Mieterwechsel vorgeschrieben ist, macht dieses Vorgehen nötig. So kann der Eigentümer sicher sein, die Wohnung in gutem Zustand zu vermieten. Denn mit dem E-Check bestätigt der Elektriker, dass die Elektroinstallationen technisch einwandfrei sind.

Investieren für moderne Wohnungen

Wenn größere Elektro-Modernisierungen anstehen, nutzen viele Eigentümer die Gelegenheit für eine Sanierung der Wohnung. Auch Michael Maslowski und sein Team gehen so vor. „In Bilk mussten wir die Elektrik einer Wohnung von Grund auf erneuern, nachdem das Ehepaar nach 35 Jahren Mietzeit in eine seniorengerechte Anlage umgezogen ist. Wir haben uns für eine Komplettrenovierung entschieden – und dafür fast 40.000 Euro investiert."

Elektro-Modernisierung	6.500 EUR
Modernes Bad	9.500 EUR
Parkett / Laminat verlegen	7.500 EUR
Türen, Einbauschrank streichen	3.000 EUR
4 neue Fenster, neue Balkontür	5.000 EUR
Balkonabdichtung	2.500 EUR
Malerarbeiten	4.500 EUR

Auflagen für die Bewirtschaftung von Immobilien

Jedes Jahr regeln neue Verordnungen, wie die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien zu erfolgen hat. Dazu bieten wir Ihnen einen speziellen Service:

Stellen Sie Ihre Fragen dem Experten-Team der KOCH Immobilien Gruppe.
Profis aus der Hausverwaltung sowie unsere Fachleute für Wertschätzung und Vermarktung von Immobilien stehen gern für ein Gespräch zur Verfügung.

Vereinbaren Sie Ihren Beratungstermin mit Edgar Stilp:
0211 / 49 19 106
Edgar.Stilp@koch-immoline.de

Dichtigkeitsprüfung für Abwasserrohre

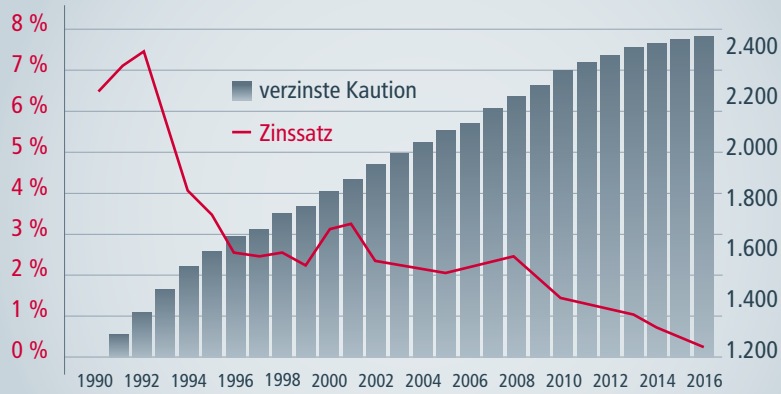
Sind Eigentümer zur Kanaldichtheitsprüfung auf ihrem Grundstück verpflichtet? Die Selbstüberwachungsverordnung Abwasser, kurz SüwVo Abw, schreibt nur vor, dass der Grundstückeigentümer die Dichtigkeit aller, auch der unzugänglich im Erdreich verlegten Abwasserrohre sicherstellen muss. Eine Dichtigkeitsprüfung schafft Gewissheit über den Zustand des Rohrsystems, denn für etwaige Schäden haftet der Eigentümer.

In Wasserschutzgebieten ist die Zustands- und Funktionsprüfung, wie es amtlich heißt, verpflichtend. Mehr als ein Drittel des Stadtgebiets von Düsseldorf, also etwa 25.000 Liegenschaften befinden sich in einer Wasserschutzzone. Die Stadt listet auf ihrer Website alle betroffenen Straßen auf. Sofern die Adresse Ihres Grundstücks verzeichnet ist, könnte schnelles Handeln geboten sein. Leitungen, die vor 1965 verlegt wurden, mussten bereits bis Ende 2015 geprüft werden. Bei späteren Installationen endet die Frist 2020.

Liste der Straßen in Wasserschutzzonen:
duesseldorf.de/umweltamt/umweltthemen-von-az/ wasser/wasserschutzgebiete.html

Kautionen treuhändisch verwalten

Mietkautionen sind gang und gäbe – und in Paragraph 551 BGB genau geregelt. Bis zu drei Nettokaltmieten darf der Vermieter demnach verlangen, im Gegenzug hat der Mieter das Recht auf Ratenzahlung. Außerdem kann er auf einem Treuhandkonto bestehen, das im Falle einer Insolvenz nicht angetastet wird.



Zins und Zinseszins für eine Kaution von 1.200 Eruo seit 1990

Für die Verzinsung der Mietkaution sind die im jeweiligen Jahr üblichen Bankzinsen maßgeblich. Falls das Geld nicht entsprechend angelegt ist, kann die nachträgliche Berechnung von Zins und Zinseszins kompliziert und die Rückzahlung teuer werden. Bei Mietverträgen, die älter als 25 Jahre sind, hat sich das Kapital mehr als verdoppelt.

Rauchmelder sind ab 1.1.2017 Pflicht

Bislang galt für Bestandswohnungen eine Übergangsfrist, nun nähert sich der Stichtag: Am 1. Januar 2017 müssen Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Die KOCH Hausverwaltung hat es auf den Fristablauf nicht ankommen lassen, sondern frühzeitig die Konditionen ausgehandelt: bei einem 10-Jahresvertags beträgt die Miete pro Rauchwarnmelder 5 Euro inklusive Wartung. Für ein Acht-Parteien-Haus, bei dem etwa 30 Sensoren erforderlich sind, liegen die Kosten damit bei etwa 150 Euro pro Jahr.

KOCH Marktüberblick 2016

Immobilienmarkt Düsseldorf

KOCH
Immobilien Gruppe

Für Fragen und Anregungen 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
Email: Edgar.Stilp@koch-immoline.de
Web: www.koch-immoline.de