



KOCH Marktüberblick 2017

Immobilienmarkt Düsseldorf

Immobilien zur Kapitalanlage

 **KOCH**
Immobilien Gruppe

Fakten und Wissenswertes über das Geschehen
auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt

Inhalt

Editorial	3
Der Immobilienmarkt reguliert sich selbst	
Der Markt bleibt solide	4
Die Angebote haben sich eingependelt Immobilienbestand ist gepflegt	
Wertbeständiger Besitz, aber geringe Rendite	5
Start mit hohen Kosten Mieten unter Marktpreis	
Düsseldorfer Immobilienmarkt im Vergleich	6 - 7
Düsseldorfer ImmoIndex	8 - 9
Preisübersicht 2017 Stadtteile und Wohnlagen	
Immobilienblase oder ein sich regulierender Markt?	10 - 11
Explodierende Preise? Trendwende bei Zinsen? Stadt oder Land? Mehr als genug Wohnraum für alle? Kaufen um zu verkaufen?	



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



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



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

Editorial

Der Immobilienmarkt reguliert sich selbst

Seit 2007 die amerikanische Immobilienkrise die gesamte Weltwirtschaft ins Wanken brachte, beschäftigt die Immobilienbranche eine zentrale Frage:

Wie real ist die Gefahr einer Immobilienblase in Deutschland?

Die Meinungen der Experten könnten kaum weiter auseinander gehen. Während die einen gerade jetzt untrügliche Indizien für eine Überhitzung erkennen und deutsche Großstädte mit hohem Gefahren-Index belegen, warnen die anderen vor Panikmache und falschen Schlussfolgerungen.

Spekulationen ist deshalb breiter Raum gegeben, weil verlässliche Daten fehlen. Zwar veröffentlichen Marktforschungsinstitute, Immobilienunternehmen und das Online-Portal ImmobilienScout die selbst erhobenen Zahlen, doch fehlen verifizierte Angaben zum Beispiel zu Kaufpreisen, Zinsbindung oder Eigenkapitalquote. Das lenkt den Blick auf andere Aspekte, die den Immobilienmarkt und somit auch die Immobilienblase definieren und die wir auf Seite 10 und 11 unseres Marktüberblicks diskutieren.

Dabei steht in Düsseldorf wie in andern gefragten Wohnungsmärkten die Preisentwicklung im Fokus. Dass Einstiegsobjekte zu „Schnäppchenpreisen“ vom Markt verschwunden sind, darf nicht nur als Indiz für explodierende Preise gewertet werden, die höheren Preise spiegeln auch die getätigten Investitionen wider. Die heute angebotenen Immobilien sind technisch gepflegt, heruntergewirtschaftete Objekte gibt es in der Landeshauptstadt nicht.

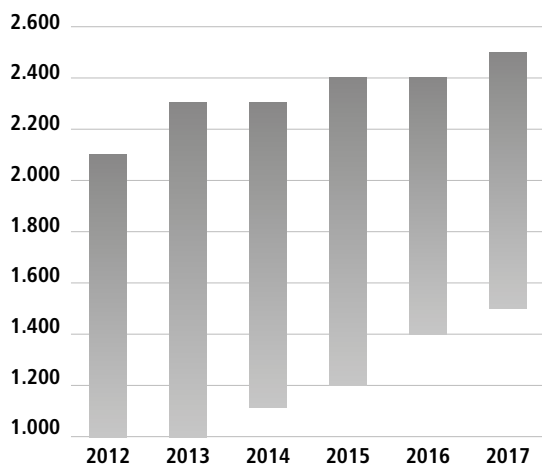
Der Düsseldorfer Immobilienmarkt funktioniert gut, nicht zuletzt weil er sich selbst reguliert. Wir beobachten und analysieren das Geschehen weiterhin für Sie und wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre unseres Marktberichts.

Edgar Stilp

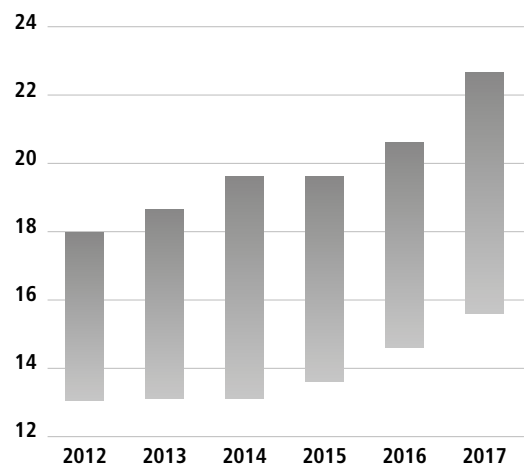
Geschäftsführer KOCH Immobilien GmbH



Entwicklung der Preise pro m² ...



... und des Mietfaktors ab 2012



Der Markt bleibt solide

Das Immobilienjahr 2016 brachte selbst für Insider eine kleine Überraschung, denn der Umsatz schnellte auf 714 Mio. Euro in die Höhe. Im Vergleich zu 2015, als der Umsatz knapp 600 Mio. Euro erreichte, bedeutet dies ein Plus von 23 Prozent. Ein Blick auf die Zahlen, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Düsseldorf alljährlich veröffentlicht, gibt Aufschluss. Demnach wurde 2016 allein in Hamm, einem Stadtteil, der nur selten in der Statistik erscheint, ein Umsatz von 70 Mio. Euro verbucht. Auch Heerdt und Pempelfort verzeichneten ähnlich hohe Verkaufswerte.

Die Angebote haben sich eingependelt

158 Wohn- und Geschäftshäuser im Wert von 222 Mio. Euro wurden im ersten Halbjahr 2016 verkauft, exakt dieselben Zahlen nennt der Gutachterausschuss für 2017. Lediglich die Gewichtung hat sich verschoben. Während 2016 der Schwerpunkt bei reinen Wohnimmobilien lag, sind in diesem Jahr Objekte mit Gewerbeanteil wieder mehr gefragt.

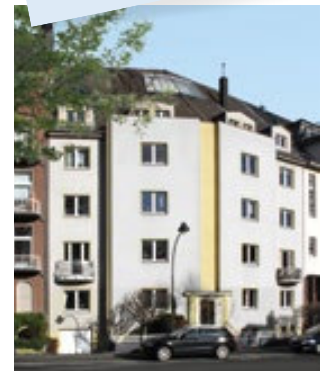
Um gerade mal 6 Prozent schwankt die Anzahl der in Düsseldorf verkauften Objekte zwischen 2014 und 2017. Der Markt zeigt sich unbeeindruckt von Spekulanten und Gerüchten und hat sich auf etwa 400 Wohn- und Geschäftshäuser pro Jahr eingespielt.

Immobilienbestand ist gepflegt

Lässt man ungewöhnlich hohe Einzelverkäufe außer Acht, pendelt der Umsatz um 600 Mio. Euro. Nach Auffassung von Edgar Stilp, Geschäftsführer von KOCH Immobilien, wird sich das Preisniveau in den kommenden Jahren halten. „Viele Immobilien sind in gutem Zustand. Energieeffiziente Heizungen oder moderne Bäder sind Beispiele für hochwertige Ausstattungen. Es ist nachzuvollziehen, dass Eigentümer beim Verkauf ihre Investitionen honoriert sehen möchten.“

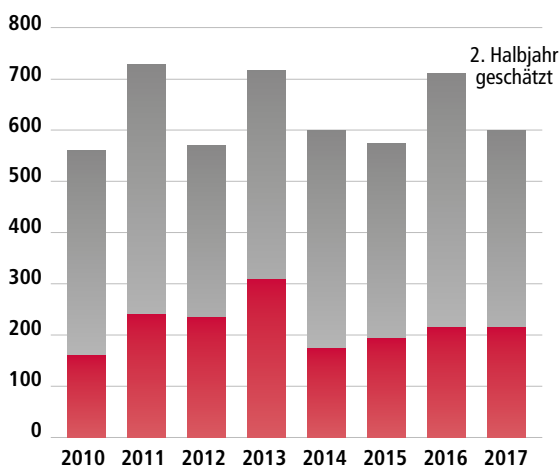
Aktuell umfasst das Angebot in Düsseldorf sowohl gut gepflegte Immobilien als auch Objekte, bei denen Investitionen in Technik und Sicherheit zum Beispiel bei Elektroinstallationen anstehen. Auf dem Düsseldorfer Markt dürften auch weiterhin Immobilien dominieren, bei denen Preis und Qualität in einem ausgeglichenen Verhältnis stehen.

*Gepflegte Immobilien
finden schnell einen
Käufer*

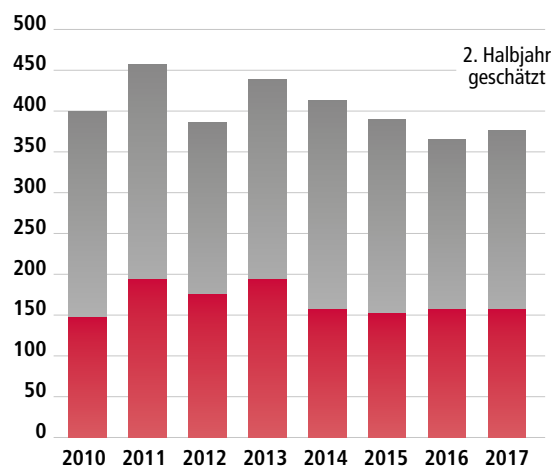


*Pempelfort und
Derendorf gehören
zu den beliebtesten
Stadtteilen*

Marktvolumen in Mio. Euro



Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser



Wertbeständiger Besitz, aber geringe Rendite

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes besitzen etwa 1 Millionen Deutsche Wohn- und Geschäftshäuser. Das müssen reiche Leute sein, so die landläufige Meinung, erst recht wenn die Immobilie in einer Großstadt wie Düsseldorf steht, Mieteinnahmen sprudeln und hohe Renditen sicher sind. Weit gefehlt, denn einen nennenswerten Ertrag aus der Immobilienbewirtschaftung erzielen die wenigsten. Analysen des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln zu Folge verbuchen weniger als die Hälfte der Eigentümer eine Rendite von über 2 Prozent. Jede Vierte schreibt eine schwarze Null, jedem Zehnten drohen gar Verluste.

Start mit hohen Kosten

Wer heute in Düsseldorf eine Immobilie erwirbt, für den wird es noch schwieriger, sie ertragreich zu bewirtschaften. Auch kleine Einstiegsobjekte in mittleren Lagen verlangen eine Investition von mindestens 500.000 Euro. Trotz niedriger Zinsen schlagen Finanzierung und Kaufnebenkosten zu Buche. Wohnungen in der Landeshauptstadt sind gesucht, so dass man grundsätzlich von Vollvermietung ausgehen kann. Selbst das ist keine Garantie für eine positive Bilanz, denn Mietausfälle, Renovierungen bei Mieterwechsel und Reparaturen belasten das Budget.

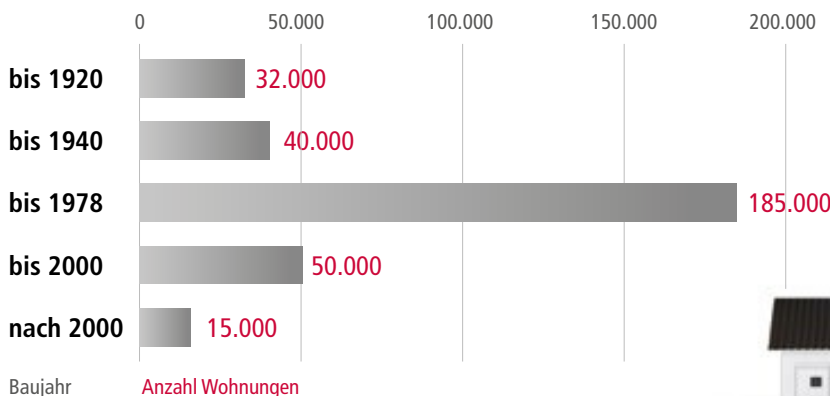
Mieten unter Marktpreis

Der Hauptgrund für schwächelnde Rendite ist dies allerdings nicht. Denn anders als institutionelle Investoren nutzen die privaten Vermieter die Mietpotenziale der Wohnungen oft nicht aus. Sie wollen Mieterwechsel vermeiden und verzichten dafür auf Mieterhöhungen. „In der Tat verkaufen wir oft Immobilien, in denen Mieter seit Jahrzehnten wohnen“ so Edgar Stilp. „Für den neuen Eigentümer steckt in den Objekten Mietsteigerungspotenzial, meist allerdings auch Renovierungsbedarf.“

Denn die Düsseldorfer Immobilien sind in die Jahre gekommen. Etwa 80 Prozent, immerhin mehr als 250.000 Einheiten, stehen schon länger als 40 Jahre. Nicht zuletzt die notwendigen Investitionen in Sicherheit und Technik lassen Eigentümer über einen Verkauf nachdenken, denn jetzt ist die Zeit günstig.



Alter des Wohnungsbestands



7,2 Billionen Euro

Soviel beträgt nach Schätzungen der Bundesbank das Immobilienvermögen der Deutschen. Fast 60 Prozent davon sind Wohnraum-Immobilien, ein Wert von 4.174.840.000.000 Euro.

Düsseldorfer Immobilienmarkt im Vergleich

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt ist attraktiv, aber wie präsentiert er sich im Vergleich? Wir haben den Blick auf andere deutsche Großstädte gelenkt.

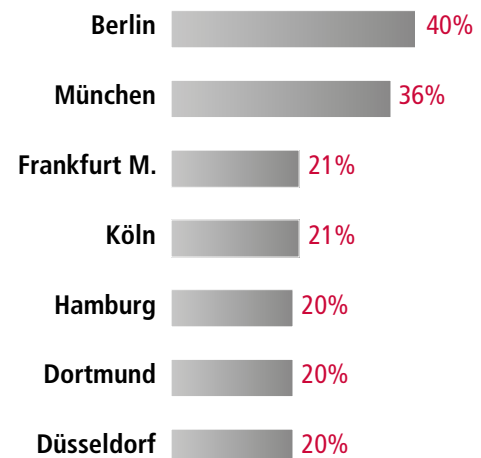
Preise bei Neuvermietung

In Großstädten erreichen die Neuvermietungspreise im Durchschnitt 10 Euro pro Quadratmeter, so auch in Stuttgart, Freiburg und Bonn.



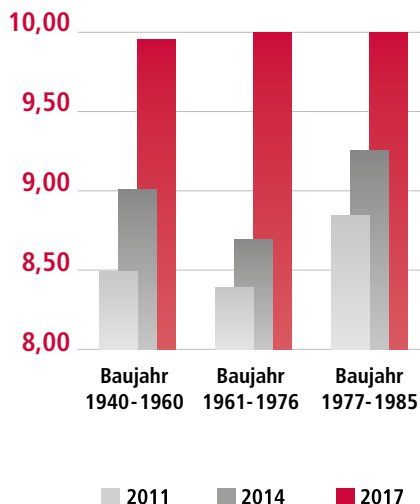
Mietzuwachs

Die Großstadtmieten sind seit 2010 um etwa 20 Prozent gestiegen, im Osten um 12 Prozent. Extreme Steigerungen verzeichnen Berlin und München.



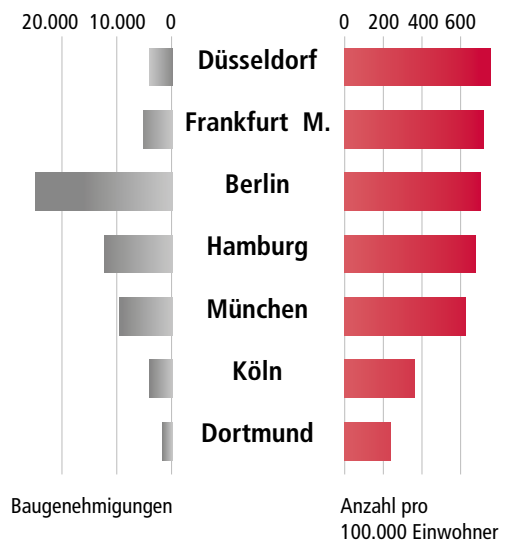
Mietspiegel Düsseldorf

In Düsseldorf geben Mieterverein und Haus und Grund den Mietspiegel gemeinsam heraus. Die Mietobergrenze ist gegenüber 2014 um 10%, gegenüber 2011 um 16 Prozent gestiegen.



Baugenehmigungen

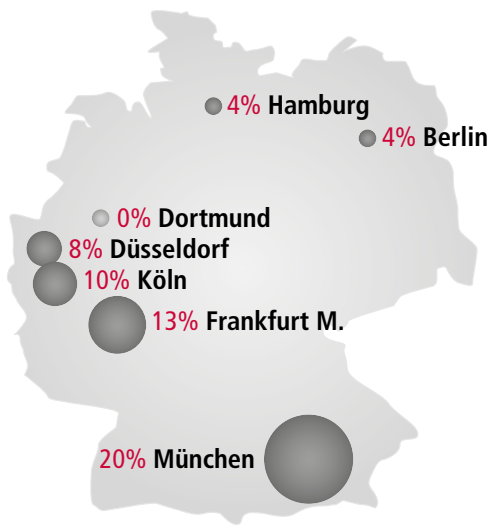
Die Großstädte schaffen neuen Wohnraum. In Berlin ist die Bautätigkeit am höchsten, doch in Düsseldorf werden in Relation zur Bevölkerungszahl die meisten Wohnungen genehmigt.





Bevölkerungswachstum

Die Großstädte wachsen, das gilt für den Westen ebenso wie für den Osten Deutschlands. Die Ruhrgebietsstädte müssen dagegen einen Rückgang der Bevölkerung verkraften.



Wohnungsbestand

In deutschen Großstädten stehen für 1.000 Bürger zwischen 520 und 530 Wohnungen zur Verfügung. In Düsseldorf ist die Quote besser, hier sind es 570 Wohnungen.



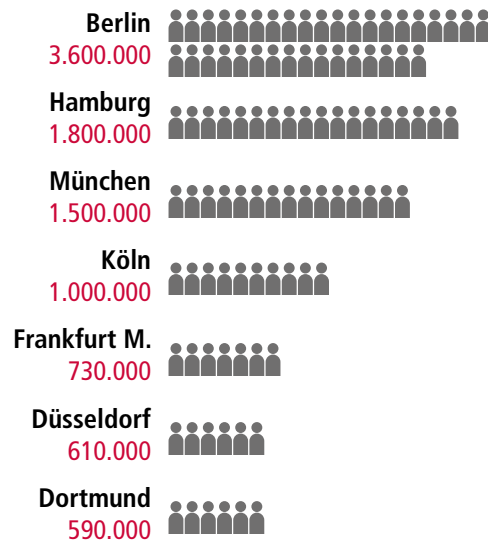
Bevölkerungsdichte

Zu München gehört zwar ein weiträumiges Umland, die eigentliche Stadtfläche ist mit 310 Quadratkilometer aber vergleichsweise klein. Hamburg ist mehr als doppelt so groß, Berlin verfügt gar über nahezu 900 Quadratkilometer.



Bevölkerung

Wohnen in der Stadt wird immer beliebter. Berlin, Hamburg, München und Köln sind die Millionenstädte Deutschlands. 10 Städte haben mehr als 500.000 Einwohner.



Düsseldorfer ImmoIndex

Preisübersicht 2017

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	21 - 28	17 - 25	21 - 26	18 - 23
Euro pro m ²	2.500 - 3.800	2.100 - 2.800	2.000 - 3.100	1.800 - 2.600

Gute Lage

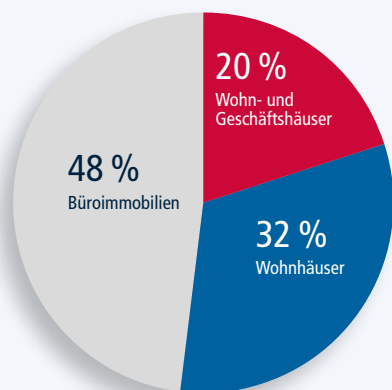
z. B. Derendorf, Unterbilk, Flingern-Nord

Vervielfältiger	18 - 23	17 - 22	18 - 24	16 - 21
Euro pro m ²	1.800 - 2.500	1.600 - 2.300	1.600 - 2.300	1.500 - 2.000

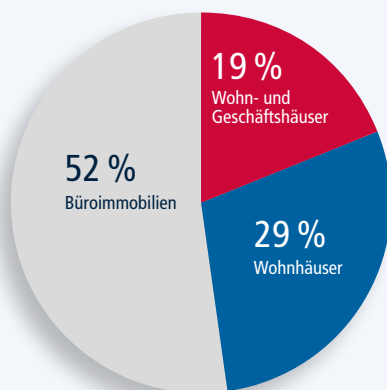
Mittlere Lage

z. B. Eller, Lierenfeld, Oberbilk

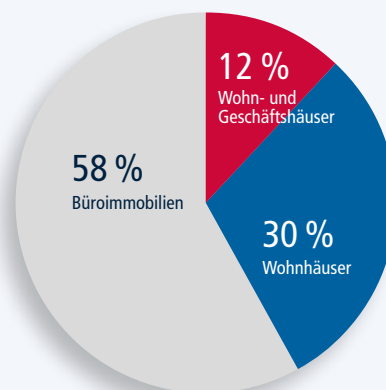
Vervielfältiger	17 - 20	15 - 18	16 - 20	15 - 18
Euro pro m ²	1.400 - 1.800	1.200 - 1.700	1.400 - 1.900	1.200 - 1.700



2013

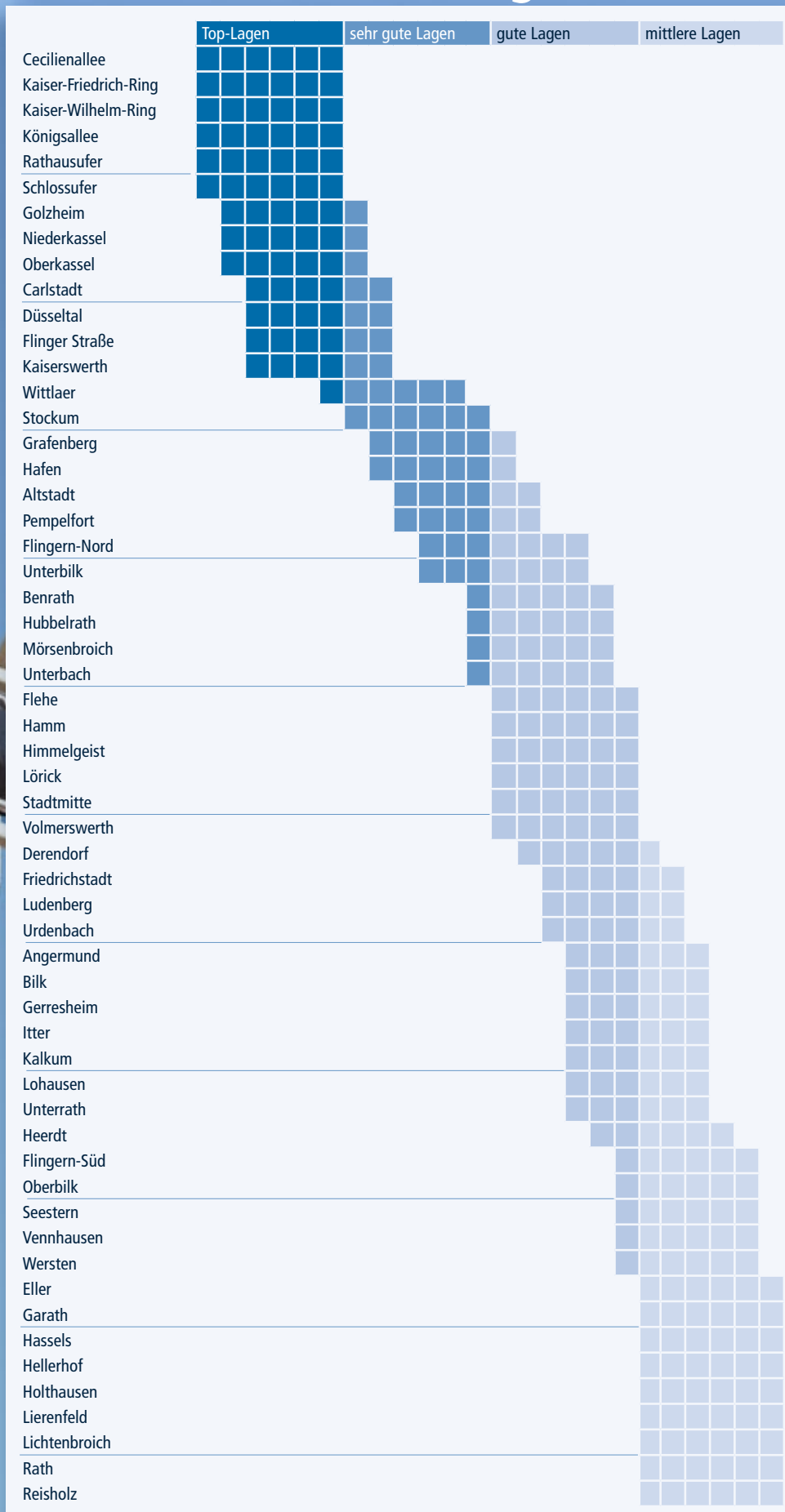


2014



2016

Stadtteile und Wohnlagen



Immobilienblase oder ein sich regulierender Markt?

Die Frage, ob in deutschen Großstädten, allen voran München, Frankfurt und Düsseldorf, eine Immobilienblase droht, beschäftigt Marktexperten ebenso wie Immobilieneigentümer und Investoren. Dabei dreht sich die Diskussion um Aspekte, die den Immobilienmarkt insgesamt und eine Immobilienblase im speziellen ausmachen.

Explodierende Preise?

In deutschen Großstädten explodieren die Immobilienpreise – so ist immer wieder zu hören. Doch ab wann kann von einer Preisexplosion die Rede sein? Bei Zuwachsraten von 20 Prozent oder eher von 25 Prozent? Dies sind in der Tat die Steigerungsraten auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt, allerdings nicht in einem Jahr sondern seit 2010. In sieben Jahren haben sich die Neuvermietungspreise laut ImmobilienScout um 20 Prozent von 8,00 auf etwa 9,60 Euro erhöht.

Der durchschnittliche Verkaufspreis bei Wohn- und Geschäftshäusern ist dem Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Düsseldorf zufolge von 1,42 auf 1,78 Mio. Euro gestiegen. Zwischen 2010 und 2017 ergibt sich daraus ein Plus von insgesamt 25 Prozent – oder etwas mehr als 3 Prozent jährlich.

Die Entwicklung der Immobilienpreise deutet nicht auf eine Immobilienblase hin. Vielmehr hat der Markt die überfällige Korrektur erlebt, dies umso mehr, wenn man die seit Beginn der 2000er Jahre unterbewerteten Immobilienpreise mit ins Kalkül setzt.

Trendwende bei Zinsen?

Finanzexperten rechnen seit Monaten mit einer Anhebung der Zinsen. Die amerikanische Notenbank hat Signale gesetzt, den Leitzins um 25 Punkte angehoben und weitere Erhöhungen in Aussicht gestellt. Das setzt die europäische Zentralbank unter Druck, den seit 2016 bei 0 Prozent eingefrorenen Leitzins wiederzubeleben.

Höhere Finanzierungskosten würden sich direkt auf die Immobilienpreise auswirken. Bei einer monatlichen Rückzahlung von 10.000 Euro finanziert die Bank bei einem Zins von 1 Prozent etwa 900.000 Euro, bei 2 Prozent sinkt der Kreditrahmen auf 830.000 Euro und bei 3 Prozent auf 770.000 Euro. Für den Immobilienkauf stünden damit 130.000 Euro weniger zur Verfügung.

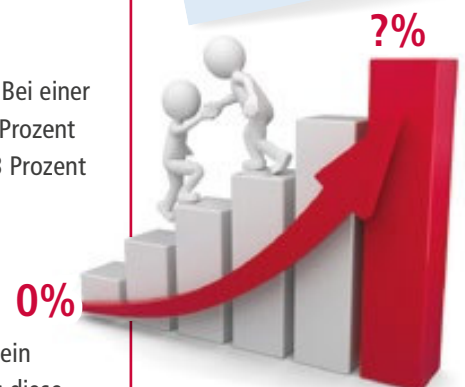
Zinsänderungen beeinflussen nicht nur den Erwerb, sondern vor allen Anschlussfinanzierungen von Immobilien. Für Investoren, die knapp kalkulieren, könnte schon ein Zinssatz zwischen 3 und 4 Prozent nicht mehr finanzierbar sein. Zu erwarten ist, dass diese Anleger ihre Immobilien dann zurück in den Markt geben müssen.

Auf dem Düsseldorfer Markt stünden statt 380 Wohn- und Geschäftshäusern vielleicht wieder über 500 Objekte zum Verkauf wie in den beiden Spitzenjahren 2006 und 2007. Realistischer ist allerdings, dass sich das Angebot zwischen 400 und 420 Offerten einpendelt.

Keine Preisexplosion,
aber eine gerechtfertigte Wertanpassung



Zinsanstieg löst keine
Immobilienblase aus,
verändert aber den
Markt



Wohnraum ist in Großstädten und der Rhein-Ruhr-Region gefragt

Stadt oder Land?

Dass die Menschen zurück in die Stadt ziehen, beschert Metropolen wie München, Hamburg und Berlin einen Wachstumsschub. Auch Düsseldorf gehört in die Riege der beliebten Großstädte, denn die Bevölkerung ist seit 2010 um 7,5 Prozent auf über 610.000 Einwohner gewachsen. Die Entwicklung darf nicht über die Beliebtheit der kleinen und mittleren Städte hinwegtäuschen. Erkrath, Ratingen und Hilden, aber auch Neuss und Krefeld sind für umzugswillige Düsseldorfer attraktiv. Grünflächen, ausgebauter Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung locken die Menschen in die Region.

Investoren setzen weiterhin auf die Immobilienmärkte in Köln und Düsseldorf und entdecken zusätzlich das Umland. Der Immobilienmarkt reguliert sich also nicht allein in den Großstädten sondern innerhalb des gesamten Wirtschaftsraumes.

Mehr als genug Wohnraum für alle?

Fast alle deutschen Großstädte verfolgen ehrgeizige Pläne beim Wohnungsbau, denn Mieterverbände und Immobilienwirtschaft klagen einig wie sonst selten über fehlenden Wohnraum. Dabei liegen Knappheit und Überangebot räumlich nah beieinander. Während die Mieter in Düsseldorf und Köln bei Besichtigungen Schlange stehen, locken Dortmunder Vermieter mit Sonderpreisen und Vergünstigungen.

Für die Wahl des Wohnortes ist nicht zuletzt das Arbeitsplatzangebot entscheidend. Die Frage drängt sich auf, wie lange der Standort in einer zunehmend digitalisierten Welt eine Rolle spielt. Immer mehr Unternehmen bieten Home Offices, immer weniger Aufgaben verlangen die Präsenz vor Ort, immer häufiger finden Meetings online statt. Der Wandel im Arbeitsleben macht Arbeitnehmer bei der Wahl ihres Wohnortes immer unabhängiger.

Mehr Wohnungsbau und geänderte Mieteranforderungen formen den Wohnungsmarkt um – sie entspannen die Metropolen und verleihen den Regionen neue Impulse.

Kaufen um zu verkaufen?

Mehr als jedes zweite Mehrfamilienhaus in den deutschen Städten ist in Privatbesitz. Handwerksmeister, Freiberufler, Ärzte und Beamte investieren ihr Geld in Immobilien. Die überwiegende Mehrheit tut dies nicht, um die Immobilie kurzfristig wieder zu verkaufen, vielmehr soll Grundbesitz das Vermögen auch für nachfolgende Generationen sichern. Um den Wert ihrer Immobilie zu erhalten, investieren Eigentümer im Schnitt über 12 Prozent der Mieteinnahmen.

Kaufen, um in kurzer Zeit mit sattem Spekulationsgewinn wieder zu verkaufen, ist für die wenigsten Anleger das entscheidende Motiv. Der Immobilienblase, sollte sie sich denn am deutschen Markt abzeichnen, wird auch durch das Verhalten der Anleger der Druck genommen.

Haben Sie Fragen zum Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie?

Vereinbaren Sie Ihren Beratungstermin mit Edgar Stilp

Telefon: 0211 / 49 19 106

Email: Edgar.Stilp@koch-immoline.de



Wohnungsbau und verändertes Wohnverhalten setzen Impulse

Deutsche Immobilienanleger sind Bestandshalter, keine Spekulanten



KOCH Marktüberblick 2017

Immobilienmarkt Düsseldorf



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