



KOCH Immobilien

Marktüberblick Düsseldorf 2024

Immobilien zur Kapitalanlage



Fakten und Wissenswertes über das Geschehen
auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt

Inhalt

Editorial	
„Zum Korrekturpotenzial der Preisübertreibungen ...“	3
Vorsichtig optimistisch	
Die Starre lässt nach, der Markt bewegt sich wieder	4
Weiterhin Überbewertungen bei Wohnimmobilien	
Einschätzung der Bundesbank zur Immobilienbewertung	5
Faktoren, die sich beeinflussen	
Die wichtigsten Akteure und Rahmenbedingungen	6 - 7
Düsseldorfer ImmoIndex	
Preisübersicht 2024	8
Stadtteile und Wohnlagen	9
Neue Regeln für alte Häuser	
ESG bei Bestandsimmobilien	10



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

„zum Korrekturpotenzial der Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien in Deutschland“*

Diese Überschrift klingt so gar nicht nach dem, was Sie sonst in unserem Marktüberblick lesen. Tatsächlich ist es ein Zitat und stammt aus einem Finanzbericht der Deutschen Bundesbank. Wenn die Formulierung nicht so sperrig wäre, könnte sie als Motto für unsere aktuelle Marktanalyse gelten. Denn damit bestätigt die Bundesbank unsere Einschätzung zur Entwicklung am Immobilienmarkt vor allem unter zwei Aspekten:



Die Bundesbank konstatiert, dass Wohnimmobilien überbewertet waren

In den letzten beiden Jahren haben Immobilien nicht an Wert verloren, wohl aber das Agio, das Anleger aufgrund der vorteilhaften Darlehen aufgezahlt haben. Dass die Immobilienpreise bei steigenden Zinsen nachgeben, war nach Ansicht der Bundesbank absehbar und der Entwicklung am Kapitalmarkt geschuldet. Es hat also nichts mit der Immobilie an sich zu tun.

Die Bundesbank schließt weitere Preisnachlässe nicht aus

Wenn, wie die Bundesbank erwartet, die Preise 2024 weiter nachgeben, ist diese Korrektur nicht mehr nur durch gestiegene Zinsen zu erklären. Zusätzliche Faktoren bestimmen den Preis, hier verweist das Institut ausdrücklich auf den energetischen Zustand. Es geht jetzt also im wahrsten Sinne um die Substanz einer Immobilie.

Was ist das Fazit für künftige Immobiliengeschäfte?

Für mich als Makler steht im Fokus, dass sich die Kriterien beim Kauf von Immobilien ändern, denn immer mehr Faktoren bestimmen den Marktwert eines Objekts. Das macht es für den Eigentümer schwierig, den Wert seiner Immobilie selbst einzuschätzen, und gibt uns als Makler mehr Verantwortung bei der Preisfindung. Warum wir, wie die Diagramme zeigen, für 2024 einen weiteren moderaten Preisrückgang erwarten, lesen Sie in diesem Marktüberblick.

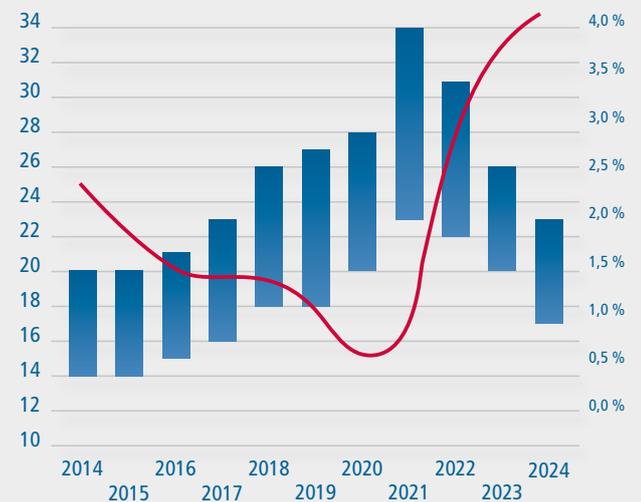
Gerade in bewegten Zeiten freue ich mich auf Ihre Rückmeldung zu unseren Themen und auf ein persönliches Gespräch - bitte sprechen Sie mich an.

Herzlichst, **Edgar Stilp**
Geschäftsführer KOCH Immobilien GmbH

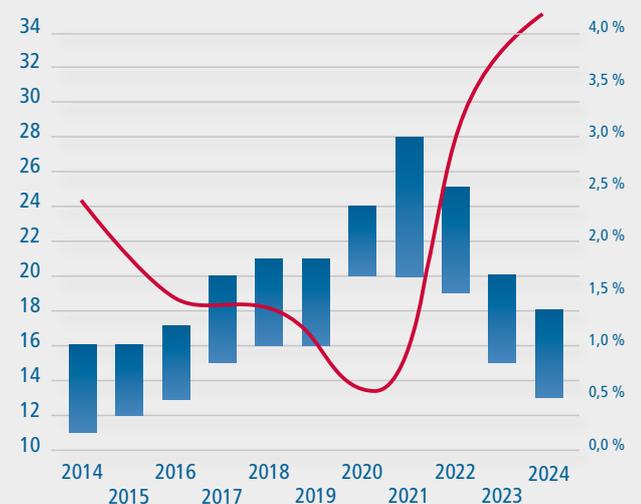
*Auf Seite 5 informieren wir Sie ausführlich über die Finanzberichte der Bundesbank.

Entwicklung des Mietfaktors und der Darlehenszinsen seit 2014

Gute Lagen



Mittlere Lagen



Vorsichtig optimistisch

Auch für den Düsseldorfer Immobilienmarkt war 2023 kein gutes Jahr. Konkret gesagt, wurde der geringste Umsatz der vergangenen 10 Jahre verbucht. Was stimmt uns in dieser Situation vorsichtig optimistisch? Betrachten wir dazu die Ergebnisse, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Düsseldorf für 2023 veröffentlicht hat, im Detail.

Umsatz liegt knapp 20 % unter dem Durchschnitt

Im zweiten Jahr in Folge war die Anzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser rückläufig. Nur 250 Einheiten wurden verkauft, 2022 waren es noch 303 Objekte. Gemessen am Durchschnittswert der letzten Dekade hat der Düsseldorfer Markt damit ein Drittel seines Volumens eingebüßt. Wenn die Anzahl der verkauften Immobilien rückläufig ist, geht natürlich auch der Umsatz zurück – von 584 Mio. EUR in 2022 auf 442 Mio. EUR im vergangenen Jahr. Betrachten wir wieder die letzten 10 Jahre mit einem durchschnittlichen Umsatz von 623 Mio. EUR, so hat der Markt um 30 Prozent nachgegeben. Dabei haben fünf großvolumige Projekte in Pempelfort und Benrath im Gesamtwert von über 43 Mio. EUR den Umsatz im vierten Quartal deutlich gestützt.

Die Halbjahresdaten stimmen positiv

Doch die Jahresergebnisse, die der Gutachterausschuss veröffentlicht hat, sind speziell für 2022 und 2023 weniger aussagekräftig als die Halbjahreswerte. Wie das Diagramm zeigt, war der Frühling im letzten Jahr die angespannteste Zeit am Immobilienmarkt. Die Wende kam im Spätsommer und noch deutlicher zum Jahresende, so dass der Umsatz im zweiten Halbjahr 2023 wieder auf knapp 250 Mio. EUR klettert.

Auch Edgar Stilp, Geschäftsführer von KOCH Immobilien, erkennt für den Düsseldorfer Markt keine Anzeichen für das Platzen einer Immobilienblase, eher für eine Art Schockzustand. „Alle Marktakteure waren wie erstarrt von der Geschwindigkeit, mit der sich der sonst so konservative Markt bewegt hat“, so Stilp.

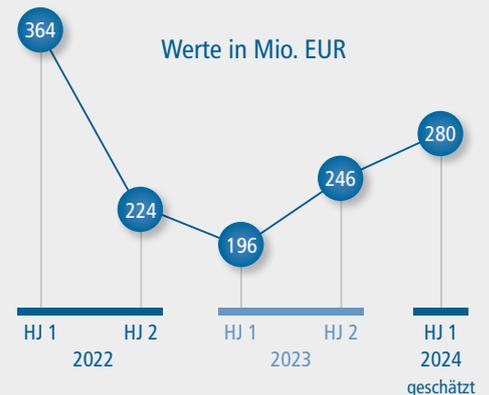
Doch die Starre scheint sich langsam zu lösen, denn der Immobilienmarkt ist 2024 gut gestartet. „Besonders positiv werte ich, dass die Anfragen sowohl von Verkäufer- als auch von Käuferseite wieder substantieller sind und auf zeitnahe Abschlüsse zielen,“ so Stilp weiter. „Ich wage die Prognose, dass die Umsätze spätestens im zweiten Halbjahr die 300-Mio.-Euro-Marke erreichen.“ Das sind die guten Nachrichten, die unseren Optimismus begründen.

Luft entweicht aus der Immobilienblase - von einem Platzen kann allerdings keine Rede sein.

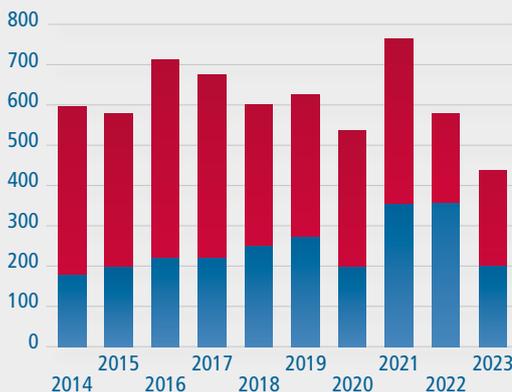
Thomas Weindel,
Vorsitzender des Gutachterausschusses in Düsseldorf.

Quelle: <https://duesseldorf.de>

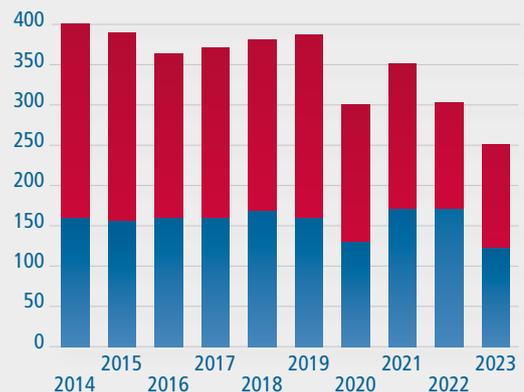
Halbjahresumsätze



Marktvolumen in Mio. Euro



Anzahl der verkauften Objekte



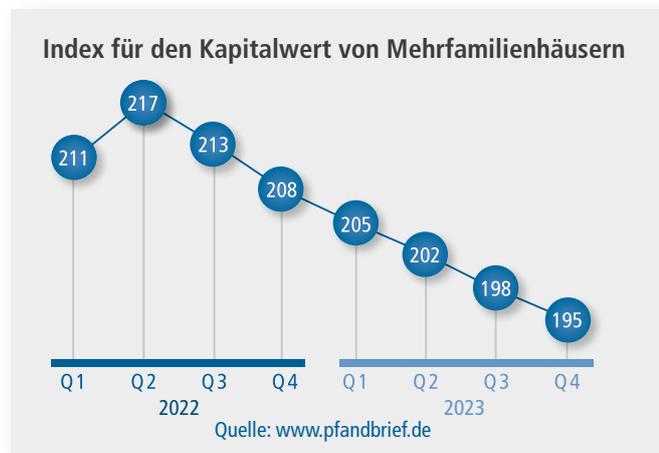
Weiterhin Überbewertungen bei Wohnimmobilien



Die Preise für Wohnimmobilien sind in städtischen Gebieten überbewertet – diese Einschätzung traf die Bundesbank bereits 2018. Seitdem hat das Institut immer wieder auf das Risiko am Immobilienmarkt hingewiesen. Auch in den jüngsten Publikationen, so im Monatsbericht von Februar 2024, geht die Bundesbank von Überbewertungen von 20 bis 30 Prozent in den sieben größten Städten aus. Neben Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt und Stuttgart ist auch Düsseldorf von diesem Szenario betroffen. Konkret bedeutet dies für unsere Stadt, dass in guten Lagen die Mietpreisfaktoren unter 20 und die Quadratmeterpreise zwischen 2.000 und 2.300 EUR liegen müssten. Dabei definiert die Bundesbank den Begriff „Überbewertungen“ als Differenz zwischen dem Kaufpreis und einem Fundamentalwert, den sie aus ökonomischen und soziodemografischen Faktoren ermittelt. Dazu gehören vor allem der Immobilienbestand, das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen und der Hypothekenzins.

Bereinigung der Immobilienwerte

Die teils beträchtlichen Preisrückgänge der beiden vergangenen Jahre wertet die deutsche Zentralbank nicht als bedenklich, sondern eher als notwendige Regulierung, um Überbewertungen abzubauen. Dass Immobilien heute kritischer bewertet werden, zeigen auch die Analysen des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken, der quartalsweise einen Index für den Kapitalwert von Mehrfamilienhäusern veröffentlicht. 2022 hat der Index ein Allzeithoch von 217 Punkten erreicht und ist seitdem um 22 Zähler gesunken, das ist ein Minus von 9 Prozent.



Obwohl Überbewertungen bereits in den Jahren 2022 und 2023 reduziert wurden, sind sie nach Ansicht der Bundesbank noch nicht vollständig abgebaut. Für Eigentümer bedeutet dies, dass sie weiterhin mit sinkenden Immobilienpreisen rechnen müssen, auch wenn die Korrekturen moderat ausfallen dürften. Denn – auch das ist eine klare Aussage des Instituts – Anpassungen am Wohnimmobilienmarkt erfolgen langfristig und können mehrere Jahre dauern.

Energieeffizienz spielt eine größere Rolle

Für die Preisentwicklung der nächsten Jahre spielen zahlreiche Faktoren eine Rolle, darunter auch Aspekte, die in den Vorjahren noch nachrangig bewertet wurden. Diesen Kontext berücksichtigt auch die Bundesbank, wenn sie die zunehmende Bedeutung der energetischen Bilanz attestiert. „Seit der Energiekrise 2022 dürfte sich der Stellenwert des Energieeffizienzgrades bei der Preisfindung am Immobilienmarkt erhöht haben“, so ist im Monatsbericht von Februar dieses Jahres zu lesen.



Abschläge für Objekte mit schlechter Energiebilanz spiegeln sich bereits in dem Index wider, den das Statistische Bundesamt zu den Preisen von Bestandsimmobilien veröffentlicht. Auffallend ist, dass die Preise im vierten Quartal 2023 weiter gesunken sind, obwohl sich die Umsätze langsam stabilisieren.

Für unseren Bericht haben wir die Webseite www.bundesbank.de analysiert.

Faktoren, die sich beeinflussen

Welche Bedingungen werden künftig für den Verkauf von Immobilien gelten? Diese Frage bewegt Verkäufer und Investoren gleichermaßen. Um die Einflussfaktoren abzuwägen, betrachten wir ein konkretes Verkaufsszenario aus diesem Jahr. Zum Verkauf steht ein kleines Wohnhaus aus den 1960er Jahren mit sechs Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 420 Quadratmetern. Die Jahresmiete beträgt 40.000 EUR, der Eigentümer verlangt einen Kaufpreis von 1 Mio. EUR, also die 25fache Jahresmiete. Der Investor zahlt die Kaufnebenkosten selbst und möchte die gesamte Kaufsumme finanzieren.



Die drei wichtigsten Akteure

Die Sicht des Investors

In der Niedrigzins-Phase konnten Investoren davon ausgehen, dass ein Darlehn nahezu komplett durch die jährlichen Mieteinnahmen bedient werden kann. Dazu darf der Zinssatz nicht über 2 Prozent liegen. Da der Anleger die gesamte Kaufsumme ohne Eigenkapital finanzieren möchte, verlangte die Bank Anfang 2024 Zinsen von 4,7 Prozent. Die Annuität liegt dann bei 67.000 EUR, so dass 27.000 EUR aus Eigenmitteln aufgebracht werden müssen. Die Kalkulation war aber auf jährliche Finanzierungskosten von maximal 50.000 EUR mit einem Eigenanteil von 10.000 EUR ausgelegt. Somit kann der Anleger nicht 1 Mio. EUR, sondern nur einen Kaufpreis von ca. 750.000 EUR finanzieren.

Eckdaten der Immobilie	
Jahresmiete	40.000 EUR
Kaufpreis	1 Mio. EUR
Faktor	25fache Jahresmiete
Baujahr	1962

Eckdaten für das Darlehen	
Darlehenssumme	1 Mio. EUR
Anfangstilgung	2 %
Zinssatz	4,7 %

Die Lage des Verkäufers

Erst zwei Jahre liegt es zurück, dass ein Gutachter die Immobilie mit der 28fachen Jahresmiete bewertet hat. Von diesem Standpunkt aus zeigt der Eigentümer bereits Entgegenkommen, wenn er mit Faktor 25 kalkuliert. Doch diesen Preis erzielen heute nur Immobilien in bevorzugter Lage und ausgezeichnetem Zustand. Legen wir einen immer noch hohen Faktor von 21 zugrunde, reduziert sich der Verkaufspreis auf etwa 840.000 EUR. Damit die Rechnung des Investors aufgeht, müsste der Eigentümer aber zur 19fachen Jahresmiete verkaufen, dann liegt der Preis bei 750.000 EUR und damit ein Viertel unter dem veranschlagten Wert.

Die Perspektive der Banken

Banken agieren vorsichtiger, wenn es um die Bewertung von Immobilien geht. Vor allem zwei Faktoren mindern den Wert: zum einen ein Gewerbeanteil, insbesondere Gastronomie- und Einzelhandelsflächen, zum anderen eine schlechte Energiebilanz. Eine Immobilie, die wie im Beispiel aus den 1960er Jahren stammt, wird heute möglicherweise deutlich geringer eingeschätzt als noch vor einem Jahr. Ein nicht kernsaniertes Objekt fällt in die Energieeffizienzklasse F oder schlechter, so dass die angestrebten europäischen Grenzwerte verfehlt werden. Schon dieser Faktor kann ausschlaggebend sein, dass die Banken zurückhaltend reagieren oder die Darlehenskonditionen verschärfen.





Die beiden wichtigsten Rahmenbedingungen

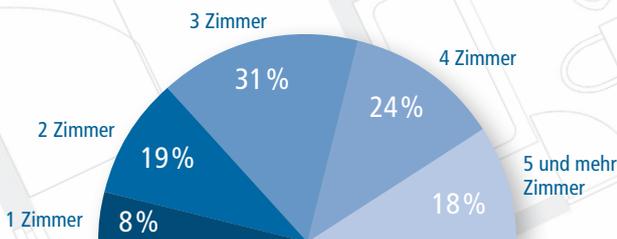
Der Effekt der Zinssätze

Anleger haben sich darauf eingestellt, dass Zinsen wieder eine maßgebliche Rolle spielen und die Finanzierungskosten in die Höhe treiben. In unserem Beispiel, also bei einem Darlehen von 1 Mio. EUR, betragen die Jahresraten bei einem nominalen Zins von 3 Prozent 50.000 EUR, bei 6 Prozent wären es 80.000 EUR, und bei dem für 2024 erhofften Zinssatz von 4 Prozent läge die Annuität bei 60.000 EUR. Der Spielraum, der Anlegern für die zu finanzierende Kaufsumme bleibt, hängt also wesentlich vom Darlehensangebot der Banken ab. Zusätzlich rückt ein Faktor in den Blickpunkt, der bisher nur eine untergeordnete Rolle spielte. Je nach Zustand und Energieeffizienz der Immobilie setzen die Banken einen Bonus oder Malus an. Ein guter energetischer Zustand oder gar eine Effizienzhaus-Stufe nach KfW können einen Zinsvorteil bedeuten, bei unsanierten Immobilien werden Anleger dagegen mit Zinsaufschlägen bestraft.

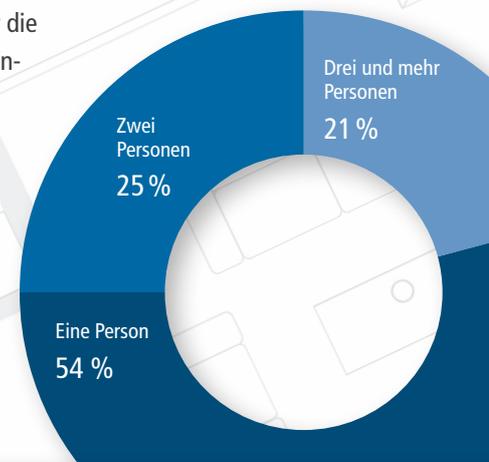
Angebot und Nachfrage

Die Turbulenzen in der Immobilienwirtschaft treffen selbst den soliden Markt in der Landeshauptstadt Düsseldorf. 2023 wurden nur 250 Wohn- und Geschäftshäuser verkauft, die geringste Anzahl seit 20 Jahren. Mit 442 Mio. EUR wurde auch dem Umsatz nach der schlechteste Wert seit 2004 verbucht. Ist das ein Grund zur Sorge? Das sehen wir nicht so. Zum einen steht die Entwicklung in Düsseldorf exemplarisch für die Immobilienmärkte der deutschen Großstädte wie Köln, Hamburg oder Stuttgart. Zum anderen – und das ist das entscheidende Argument – passen Angebot und Nachfrage in Düsseldorf zusammen, wenn beide Seiten preislich Zugeständnisse machen. Die Kaufinteressenten haben die höheren Zinsen eingepreist und die Renditeerwartung für die nächsten Jahre reduziert. Die Eigentümer zögerten lange, weil sie auf bessere Rahmenbedingungen hoffen, sind seit Ende 2023 aber zu Zugeständnissen bereit.

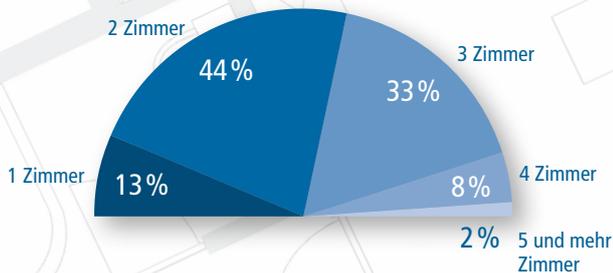
Wohnungsbestand in Düsseldorf
Über 100.000 3-Raum-Wohnungen



Haushalte in Düsseldorf
Jede zweite Wohnung ist ein Single-Haushalt

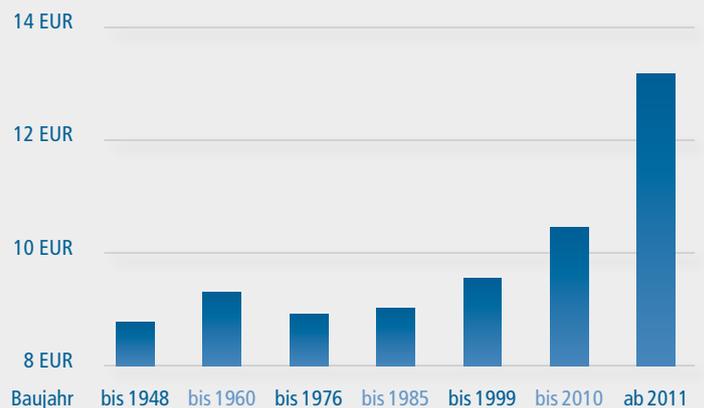


Angebote auf dem Wohnungsmarkt
Fast 50% der Wohnungen umfassen 2 Räume



Quelle: www.duesseldorf.de

Preis pro Quadratmeter bei Bestandsmieten
Die Durchschnittsmiete beträgt 9,96 EUR



Düsseldorfer ImmoIndex Preisübersicht 2024



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	24 - 26	20 - 24	23 - 25	20 - 24
Euro pro m ²	2.800 - 5.000	2.400 - 3.200	2.600 - 3.600	2.200 - 3.200

Gute Lage

z. B. Flingern-Nord, Unterbilk, Pempelfort

Vervielfältiger	20 - 23	17 - 20	19 - 23	17 - 19
Euro pro m ²	2.100 - 2.600	1.700 - 2.000	2.000 - 2.500	1.750 - 2.000

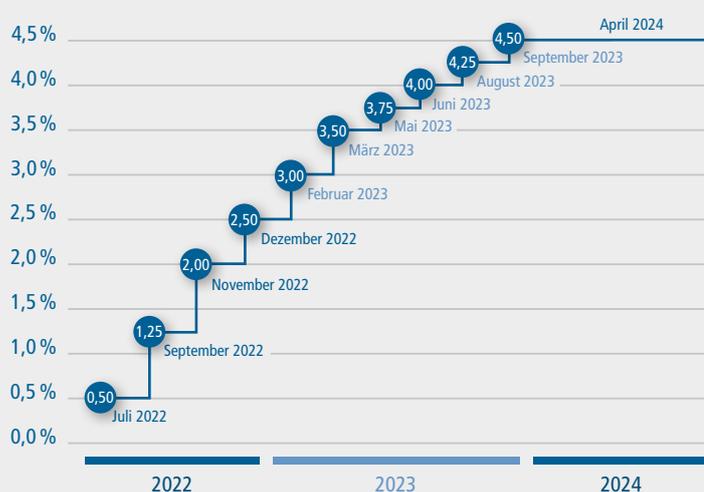
Mittlere Lage

z. B. Reisholz, Rath, Wersten

Vervielfältiger	15 - 18	13 - 17	15 - 18	14 - 16
Euro pro m ²	1.600 - 1.850	1.400 - 1.600	1.700 - 1.900	1.500 - 1.700

Immobilienpreise auf dem Niveau von 2014

Erhöhung der EZB-Leitzinsen seit Juli 2022



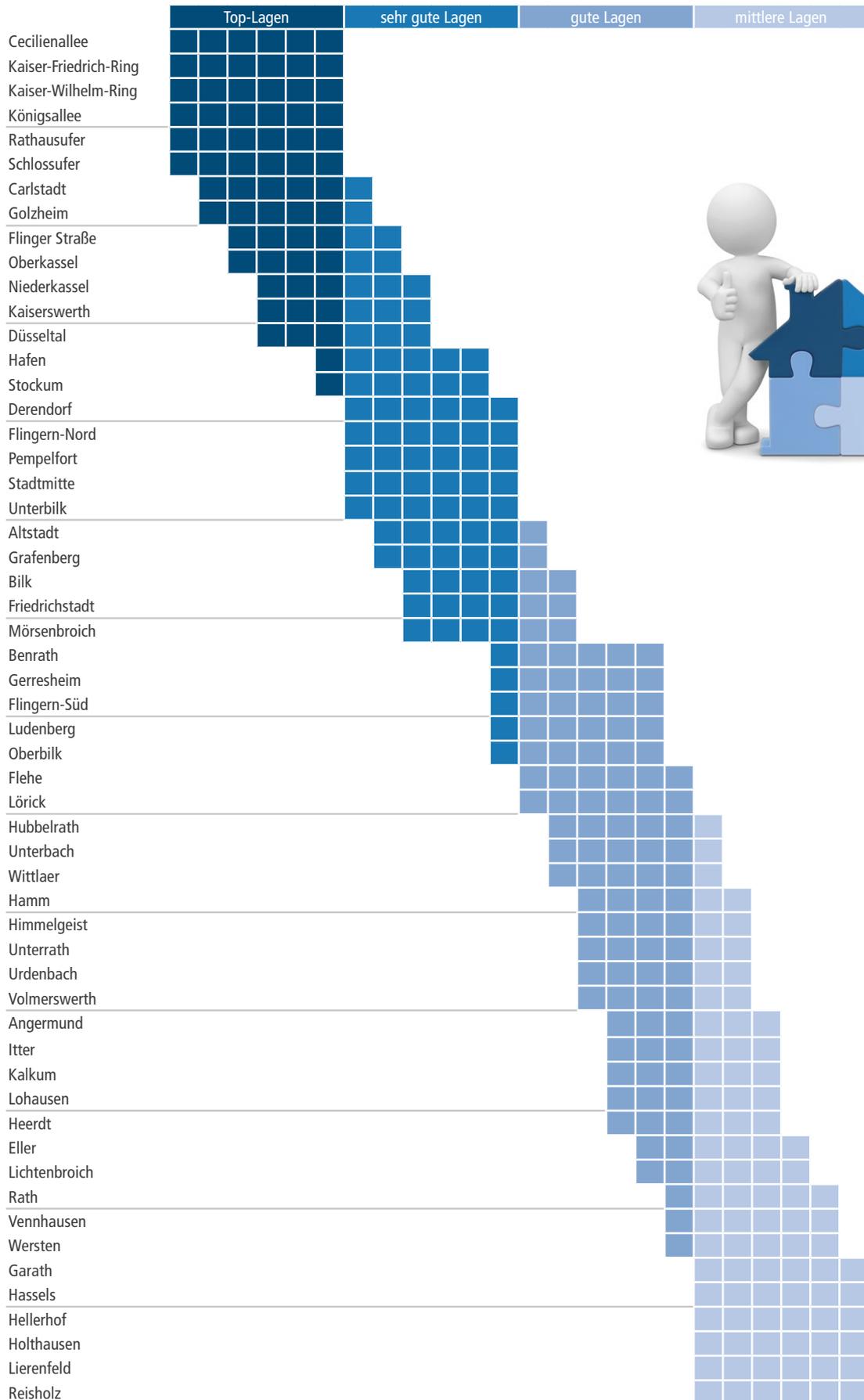
Quelle: www.ecb.europa.eu

Zinsanstieg und damit verbunden sinkende Preise für Immobilien – dieses Szenario gab es bereits Anfang der 2000er Jahre. Fast 10 Jahre hat der Markt gebraucht, um sich zu erholen.

Damals gingen die Immobilienpreise über längere Zeit hinweg kontinuierlich zurück. Heute betrachten wir einen Zeitraum von nur 24 Monaten, in dem die Preise durchschnittlich um ein Viertel eingebrochen sind. Zeitgleich hat die Leitzinserhöhung der EZB die Darlehenszinsen von de facto 0 auf über 4 Prozent katapultiert.

Dass sich der stabile Immobilienmarkt in Düsseldorf nach dieser Krise konsolidiert, ist gewiss. Investoren und Verkäufer stehen vor der Frage, ob es wieder 10 Jahre dauern wird.

Stadtteile und Wohnlagen



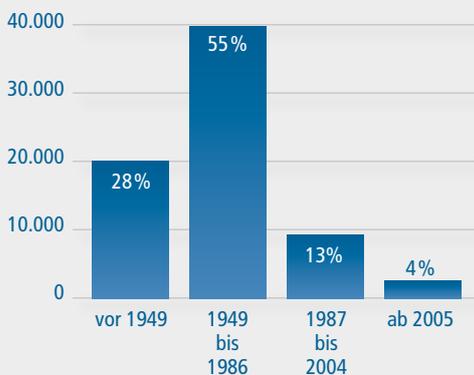
Neue Regeln für alte Häuser

Knapp 50 Jahre alt, 3- bis 4-geschossig, 7 Mieteinheiten und eine Wohnfläche von ca. 520 Quadratmetern – so sieht das typische deutsche Mehrfamilienhaus aus. Die Universität Dortmund hat diesen Steckbrief zusammen mit dem Energiedienstleister ISTA erstellt.*

Auch der Düsseldorfer Wohnungsbestand spiegelt sich in diesem Profil wider. 40.000 der 72.000 Wohngebäude wurden zwischen 1949 und 1986 errichtet. In diesen Objekten liegen fast zwei Drittel aller Mietwohnungen. Nur etwa 2.500 Wohngebäude sind in den letzten 20 Jahren entstanden.

Nur jede zweite Immobilie ist energetisch teilsaniert

Mehrfamilienhäuser in Düsseldorf nach Baujahr



Das in der ISTA-Studie definierte Musterhaus zeigt eine Eigenschaft, die auch für einen Großteil der Düsseldorfer Objekte gelten dürfte: die Wohnhäuser sind nur bedingt energetisch effizient. Während die Heizungsanlage in vielen Immobilien saniert ist, erkennt der Bericht große Defizite bei Außenwänden, Dach und Kellerdecke. Um ein Beispiel zu nennen: in Nordrhein-Westfalen verfügen 55 Prozent der Objekte über neue Heizungsanlagen, aber nur bei jeder dritten Immobilie wurde die Fassade gedämmt.

Über gesetzliche Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden wurde in den letzten Monaten heftig gestritten. Die Leitlinie dazu, der auch die EU folgt, lautet kurz „ESG“ und steht für „Environmental“, also Umweltfaktoren, „Social“, damit sind soziale Komponenten wie Arbeitnehmerschutz gemeint, und „Governance“, hier im Sinne von Unternehmensführung und Compliance.

ESG bei Bestandsimmobilien

Ursprünglich von den UN als Initiative für gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen begründet, orientieren sich zwischenzeitlich immer mehr Firmen an den ESG-Richtlinien – und das weltweit und aus allen Wirtschaftsbereichen. Die EU hat Konzerne bereits dazu verpflichtet, jährlich ein ESG-Rating zu veröffentlichen. Die großen deutschen Immobilienunternehmen, darunter Vonovia, Patrizia und die in Düsseldorf ansässige LEG, bekennen sich zu mehr Nachhaltigkeit. Geldinstitute, zum Beispiel die Sparkassen, legen ESG-Kriterien bei der Bewertung von Immobilien zugrunde.

Bei Immobilien geht es vor allem um Umweltaspekte. Um die Klimaziele zu erreichen, reicht nachhaltiges Bauen allein nicht aus. Daher rücken Bestandsimmobilien hinsichtlich ihrer Energieeffizienz in den Fokus.

Für die Bewertung spielen Heizung, Dämmung von Fassade und Dach sowie Wärmeschutzfenster die zentrale Rolle.

*So sieht das typische Mehrfamilienhaus in Deutschland aus: www.ista.com/de/



Erneuerbare Energien



Photovoltaik



Dämmung der Fassade



Dämmung des

Geldinstitute bewerten Immobilien unter Umweltaspekten

Bei Immobilien, die 50 Jahre oder älter sind, werden schnell 6-stellige Beträge fällig, wenn nur einige der Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Das sehen auch die Geldinstitute so, denn sie preisen Risiken, die sich aus einer negativen Energiebilanz ergeben, in die Bewertung von Immobilien ein. „Die nötigen erwarteten Investitionen können den Beleihungswert mindern“, ist dazu in einem Dossier der Sparkassen zu lesen.¹ Es sind nicht nur die Investitionen gemeint, die zum Zeitpunkt der Bewertung anstehen. Die Nachhaltigkeitsrisiken werden für den gesamten Zeitraum der Beleihung betrachtet. Läuft die Finanzierung über 20 Jahre, so ist die zentrale Frage, welche Risiken bis 2044 entstehen.

Früher haben Banken die Lage, die Lage und nochmals die Lage bewertet, vielleicht noch auf Zustand und Baujahr geachtet. Heute bewerten sie zusätzlich Faktoren wie Energieeffizienz, energetisches Potenzial und Ressourcenverbrauch.

Immobilienunternehmen orientieren sich nachhaltig

Anders als die meisten privaten Immobilieneigentümer haben sich institutionelle Anleger längst auf die ESG-Richtlinien eingestellt. „Vonovia hat 2020 das Risikomanagement des Unternehmens weiter überarbeitet und weitere nachhaltigkeitsbezogene Risikoaspekte in das Managementsystem integriert“, ist auf der Website des Wohnungskonzerns zu lesen.² Dass solche Ziele konkret angegangen werden, daran lässt auch die LEG keinen Zweifel: „Ein zentraler Hebel, um unsere Klimaziele zu erreichen, ist unser umfassendes Modernisierungsprogramm, mit dem wir unser Portfolio energetisch aufwerten und fit für die Zukunft machen“, so das Unternehmen.³

Welche Konsequenzen haben die Aussagen der Großen der Branche auf den Immobilienmarkt?

- ▶ Die Konzerne richten ihre Ankaufstrategie nachhaltig aus. Beim Ankauf neuer Immobilien stehen Energiebilanz und Nachhaltigkeit im Blickpunkt und natürlich die für die Sanierung anfallenden Kosten. Das drückt den Kaufpreis für unsanierte Objekte, für einen Ankauf kommen diese Immobilien nur noch bedingt in Frage.
- ▶ Der Immobilienbestand wird unter energetischen Aspekten neu bewertet. Bei der Überprüfung des eigenen Portfolios gelten für Wohnungskonzerne heute andere Kriterien als noch vor drei Jahren. Das kann bedeuten, dass einzelne Objekte als unrentabel eingestuft werden und zum Verkauf kommen.

Wie die ESG-Kriterien das Marktgeschehen verändern, ist noch nicht greifbar. Sicher ist nur, dass sie es tun.

¹ www.s-servicepartner.de/S-Servicepartner/Aktuelles/2023-01_Immobilien/

² Geschäftsbericht Vonovia 2020: reports.vonovia.de/2020/geschaeftsbericht

³ www.leg-wohnen.de/unternehmen/nachhaltigkeit



Immobilien werden geringer bewertet

Das zeigen die Berichte des VPD, dem Verband deutscher Pfandbriefbanken.

Der Index für den Kapitalwert von Wohnimmobilien ist seit Anfang 2022 um 22 Punkte von 217 auf 195 Zähler gesunken. Die Geldinstitute schätzen den Wert von Wohnimmobilien heute also deutlich geringer ein als im Jahr 2021.

Im selben Zeitraum sind die von den Geldinstituten ausgezahlten Darlehn für Wohnimmobilien um 35 % eingebrochen. Im vierten Quartal 2023 wurden bundesweit 49 Mrd. EUR ausgezahlt, der niedrigste Betrag seit 2016.



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