



# KOCH Immobilien

## Marktüberblick Düsseldorf 2026

Immobilien zur Kapitalanlage



Fakten und Wissenswertes über das Geschehen  
auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt

# Inhalt

## Editorial

---

Ein sich stabilisierender Markt	3
Meldungen, die nachdenklich stimmen	

## Immobilienwirtschaft im Fokus

---

Daten und Fakten zum Wohnungsmarkt in Düsseldorf	4 - 5
--	-------

## Der Wohnungsmarkt ist privat

---

Verantwortungsvoll, investiv und mit hohem persönlichem Einsatz	6
Gesetzliche Regelungen mit Augenmaß	
Die Lage, der Zustand, der Ertrag	7

## Düsseldorfer ImmoIndex

---

Preisübersicht 2026	8
Wohnlagen in Düsseldorf	9

## Neue Heizung? Ja, aber ...

---

Fernwärme kommt einfach durch die Leitung	10
Welche Wärme soll es sein?	
Heizenergie aus der Luft	11
Investieren mit Auflagen	



KOCH Immobilien ist Fachmakler für 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

## Ein sich stabilisierender Markt

Wer hört nicht gerne gute Nachrichten? Deshalb beginnen wir unseren Marktüberblick in diesem Jahr mit positiven Meldungen zum Düsseldorfer Immobilienmarkt:

- ▶ 2025 wurden Wohn- und Geschäftshäuser im Wert von 635 Mio. Euro verkauft, ein Plus von 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr – der Markt wächst seit zwei Jahren wieder deutlich.
- ▶ Die Neuvermietungspreise stiegen im gesamten Stadtgebiet, und zwar im Durchschnitt um 5,5 Prozent – das fängt steigende Kosten auf.

Etwas getrübt wird die Lage, wenn sich der Fokus auf die laufenden Kosten richtet. In den letzten fünf Jahren sind die Instandhaltungskosten laut Statistischem Bundesamt um fast 40 Prozent gestiegen. Dem Anstieg der Handwerkerpreise haben wir unsere eigene Markterhebung für die Preise von Mehrfamilienhäusern gegenübergestellt.

## Meldungen, die nachdenklich stimmen

In den zahlreichen Nachrichten über den Immobilienmarkt sind uns im letzten Jahr zwei weitere Meldungen aufgefallen, die nicht im Fokus stehen und die uns nachdenklich stimmen.

- ▶ Das ist zum einen der Bericht, den der Bundesverband Haus und Grund zur Situation der privaten Vermieter veröffentlicht hat. Demnach verbucht nur jeder zweite private Wohnungseigentümer eine Rendite, denn Mieterhöhungen im Bestand erfolgen eher selten und moderat, bei der Neuvermietung schränkt die Mietpreisbremse die Gestaltung der Mieten ein.
- ▶ Außerdem ist im Mai 2025 zum ersten Mal in Düsseldorf eine soziale Erhaltungssatzung in Kraft getreten. Der sogenannte Milieuschutz regelt Renovierungen, um Mieten zu deckeln. Damit gelten auch bei umfassenden Sanierungen, zum Beispiel im Gesamtpaket mit einer neuen Heizungsanlage, veränderte Kriterien, die die wirtschaftliche Rentabilität betreffen.

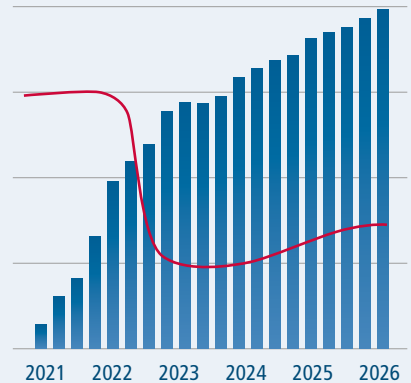
Geringe Renditen und immer mehr administrative Vorgaben belasten private Vermieter in besonderem Maße. Unsere Marktanalyse gibt einen Überblick zu diesen komplexen Sachverhalten, weiterführende Informationen zu unseren Recherchen haben wir für Sie zusammengestellt.

Möchten Sie mit uns Ihre Immobilienpläne beraten oder sich unverbindlich weiter informieren? Dann sprechen Sie uns gern persönlich an. Wir freuen uns auf ein anregendes Gespräch mit Ihnen.



Herzlichst,  
**Andreas Dunisch**  
Geschäftsführer

### Preisindex für Instandhaltungskosten in NRW

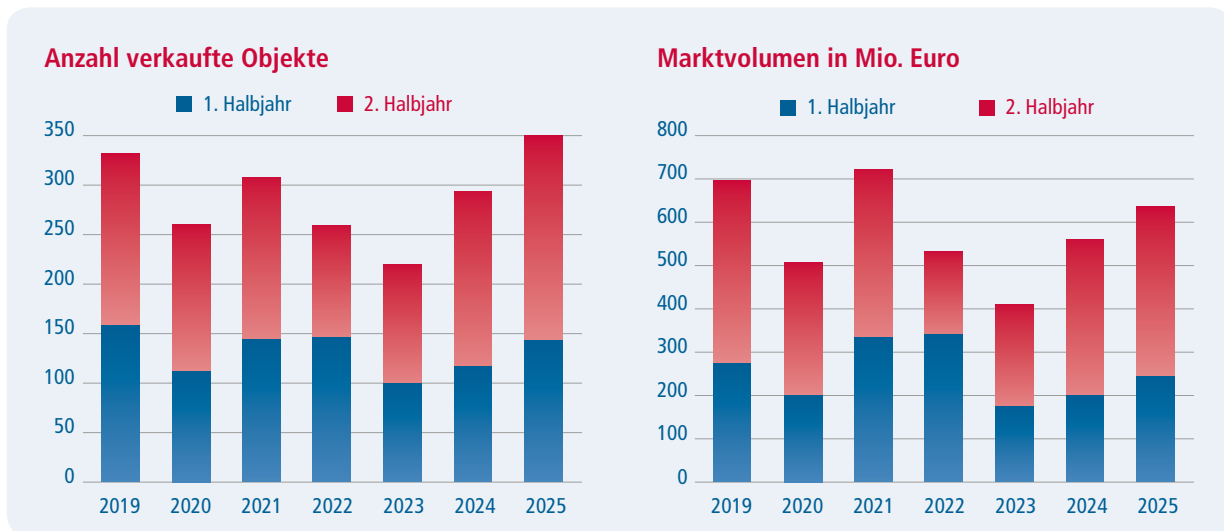


Quellen:  
 Gutachterausschuss Düsseldorf  
 Statistikportal Stadt Düsseldorf  
 IT NRW  
 Zensus 2022

# Immobilienwirtschaft im Fokus

## Daten und Fakten zum Wohnungsmarkt in Düsseldorf

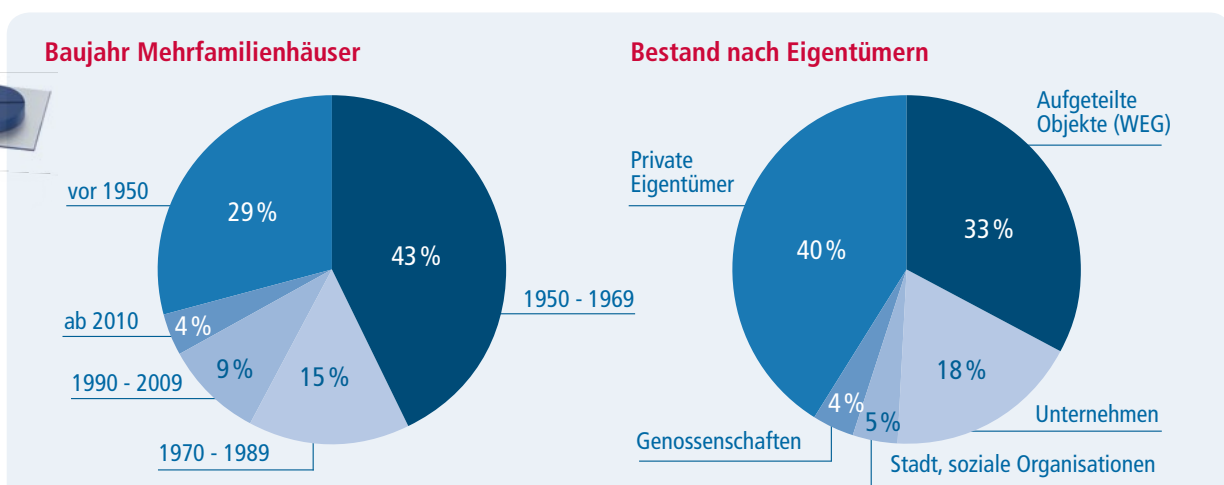
Spätestens nach den Sommerferien war klar, dass 2025 ein gutes Jahr für den Düsseldorfer Immobilienmarkt wird. Dass die Zuwachsraten gegenüber dem Vorjahr deutlich im zweistelligen Bereich liegen, hat selbst Marktkenner überrascht. Dazu haben auch großvolumige Einzelverkäufe in der Altstadt und in Pempelfort beigetragen.



- Umsatz**  
 635 Mio. EUR  
 plus 13 Prozent
- Verkauft Objekte**  
 351 Objekte  
 plus 19 Prozent
- Neuvermietung**  
 12,38 EUR pro m2  
 (Stand 2024)
- Baugenehmigungen**  
 2.737 in 2025  
 plus 22 Prozent
- Mehrfamilienhäuser**  
 37.548 Mehrfamilien-  
 häuser (Jan. 2026)
- Einwohner**  
 658.136 Bürger  
 (Stand 2025)
- Wohnungen**  
 349.605 Einheiten  
 (Stand 2025)

### Mehrfamilienhäuser sind gefragt

Objekte, die keinen oder nur einen geringen Gewerbeanteil aufweisen, waren 2025 besonders gefragt. 249 Mehrfamilienhäuser wurden verkauft, 52 Einheiten mehr als im Vorjahr. Der Anzahl nach ist das ein Plus von 26,4 Prozent. Demgegenüber nimmt sich der Wertzuwachs von knapp 10 Prozent eher bescheiden aus. Bei Objekten mit höheren Gewerbeanteil ist der Verkauf mit 102 Liegenschaften nahezu gleichgeblieben. Insgesamt wurden 2025 in Düsseldorf 351 Wohn- und Geschäftshäuser im Gesamtwert von 635 Mio. Euro verkauft.



### Über 70 Prozent der Mehrfamilienhäuser sind in Privatbesitz

In Düsseldorf gibt es etwa 37.000 Immobilien mit drei oder mehr Wohnungen. Die überwiegende Zahl ist in Privatbesitz, 18 Prozent gehören Unternehmen zumeist aus der Wohnungswirtschaft. Fast drei Viertel des Bestands sind älter als 50 Jahre.

### Renovierte Wohnungen sind gefragt

Die Tabelle zeigt, wie sich die durchschnittlichen Mietpreise bei einem privaten Düsseldorfer Wohnungsbestand in den letzten beiden Jahren verändert haben. Mieterhöhungen unterliegen gesetzlichen Auflagen wie der Kappungsgrenze, die in Düsseldorf ein Plus von maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren zulässt. Bei Neuvermietungen ist der Spielraum zwar größer, doch greift auch hier die Mietpreisbremse, sofern die Einheit nicht komplett saniert wurde.

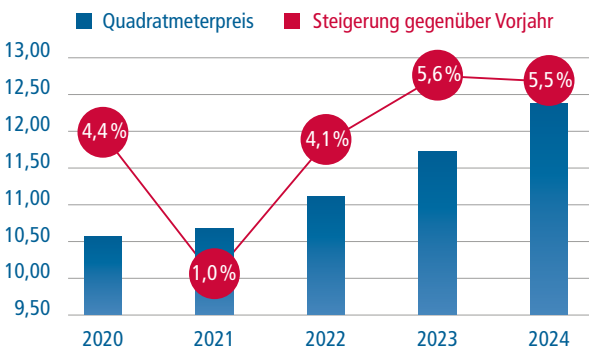


### Durchschnittliche Quadratmeterpreise in einem privat verwalteten Wohnungsbestand

Wohnlage	Bestandsmieten 2024	Bestandsmieten 2026	Erhöhung im Bestand	Einzug ab 2022
Rath, Reisholz	8,96 EUR	9,26 EUR	3,3 %	12,24 EUR
Eller, Oberbilk, Wersten	9,14 EUR	9,33 EUR	2,1 %	13,02 EUR
Gerresheim, Pempelfort	9,72 EUR	9,81 EUR	0,9 %	12,53 EUR
Düsseltal	10,12 EUR	10,26 EUR	1,4 %	13,87 EUR

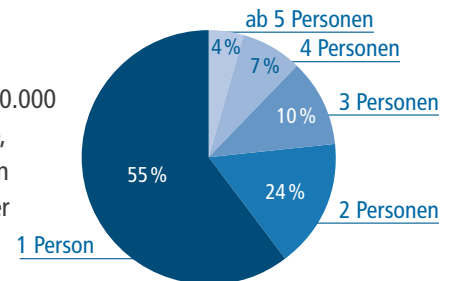
### Mietsteigerungen um 5,5 Prozent

Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von 50 bis 80 Quadratmeter sind in Düsseldorf besonders gefragt. Bei Neuvermietung mussten 2024 für eine solche Einheit im Schnitt 12,38 pro Quadratmeter gezahlt werden; 5,5 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.



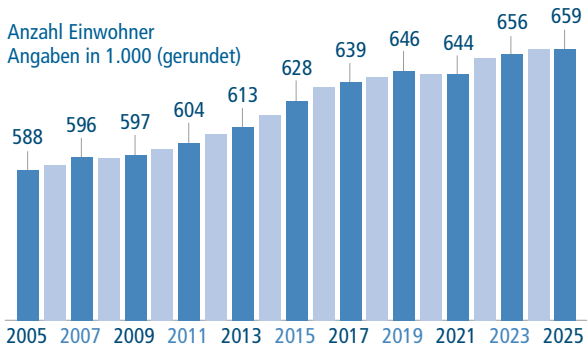
### 350.000 Haushalte

Düsseldorf zählt fast 190.000 Ein-Personen-Haushalte, ein Anteil der seit Jahren zunimmt und heute über 55 Prozent liegt.



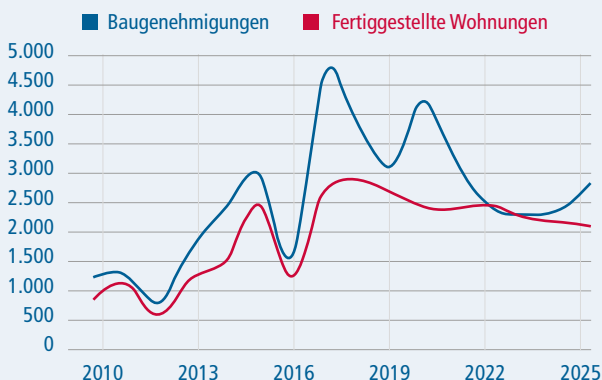
### 660.000 Menschen leben in Düsseldorf

Heute zählt die Stadt fast 80.000 Einwohner mehr als vor 25 Jahren. Friedrichstadt, Pempelfort und Unterbilk sind die Stadtteile, die am dichtesten besiedelt sind. Im Hafen leben gerade mal 400 Menschen, in Pempelfort über 33.000.



### 22 % mehr Baugenehmigungen

2025 sind in Düsseldorf 2.737 Neubauwohnungen genehmigt worden, das sind knapp 500 Einheiten oder 22 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. 1.990 Wohnungen sind fertiggestellt worden, ein Minus von knapp vier Prozent.



### Kaum Leerstand in Großstädten

Wohnungen in Düsseldorf sind 2026 weiterhin gesucht. Gerade mal 1,6 Prozent beträgt die Leerstandsquote. Ein Drittel der Wohnungen ist nicht vermietet, weil Baumaßnahmen anstehen. Mehr als die Hälfte der freien Wohnungen soll innerhalb von drei Monaten wieder vermietet sein. Auch in anderen Großstädten ist die Leerstandsquote niedrig. In Köln beträgt sie 1,3 Prozent, in Frankfurt 1,9 Prozent.

# Der Wohnungsmarkt ist privat

Wenn es um den Wohnungsmarkt geht, stehen in den Medien oft große Namen wie Vivawest oder LEG im Fokus. Bundesweit ist Vonovia Branchenführer. Nach eigenen Angaben besitzt das Unternehmen 473.000 Wohnungen in Deutschland – und damit weniger als 1 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Fast 80 Prozent, das sind etwa 34 Mio. Einheiten, sind in Privatbesitz.

Das Verhältnis verlagert sich etwas, wenn wir nur Mehrfamilienhäuser in Düsseldorf betrachten. Von den rund 300.000 Mietwohnungen in der Landeshauptstadt gehören 110.000 Einheiten und damit über ein Drittel privaten Eigentümern. Etwa ein weiteres Drittel des Bestands sind Eigentumswohnungen. Privatwirtschaftliche Unternehmen verfügen demgegenüber nur über 70.000 Einheiten und halten 22 Prozent des Marktes. Etwa 10 Prozent der Mietwohnungen sind in Besitz der Stadt, von Genossenschaften oder sozialen Organisationen.

## Verantwortungsvoll, investiv und mit hohem persönlichem Einsatz

Mit diesen Worten charakterisiert Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus und Grund Deutschland, die privaten Wohnungsvermieter in Deutschland und nennt sie anerkennend das Rückgrat des Mietwohnungsmarktes. Laut einer Studie des Verbandes verwalten 90 Prozent der privaten Hauseigentümer ihre Wohnungen selbst. Sanierung ist für Privateigentümer zwar ein wichtiges Thema, doch nur die Hälfte der Befragten gibt an, das eigene Mehrfamilienhaus mindestens zum Teil saniert zu haben, knapp 30 Prozent planen entsprechende Maßnahmen.

Wenn Modernisierungen ausbleiben, liegt das nicht an fehlender Bereitschaft. Gesetzliche Vorgaben und hoher bürokratischer Aufwand sind ein Grund, ausschlaggebend ist oft die mangelnde Rentabilität der Vermietung. Fast jeder zweite Eigentümer macht bei der Vermietung Verluste oder kann nur die Kosten decken. Zu dieser Aussage gibt es eine aufschlussreiche Parallele: ebenfalls jeder zweite Vermieter gibt an, die Mieten nicht oder über einen längeren Zeitraum nicht erhöht zu haben.

## Gesetzliche Regelungen mit Augenmaß

Für das Institut der deutschen Wirtschaft, das regelmäßig Analysen zum Wohnungsmarkt publiziert, sind ausbleibende Mieterhöhungen bei bestehenden Verträgen nicht der zentrale Punkt. Das Institut legt den Fokus stattdessen auf die Neuvermietungspreise. Vor allem die Mietpreisbremse bewertet das Institut kritisch, denn sie benachteiligt private Eigentümer stärker als die großen Wohnungsunternehmen. Das Kölner Wirtschaftsinstitut und der Verband Haus und Grund appellieren unisono an die Politik, die Auflagen für den Wohnungsmarkt mit Augenmaß zu gestalten.



### In Finnland sinken die Mieten

Nicht nur in Deutschland, auch in anderen europäischen Ländern, darunter Frankreich, Spanien und Dänemark, gilt eine Mietpreisbremse. Nicht so in Finnland. Mieten für frei finanzierte Wohnungen regeln sich hier seit Jahren über Angebot und Nachfrage. Dennoch sind die Mieten 2025 in Großstädten wie Helsinki und Tampere um etwa ein Prozent gesunken, wie das finnische Amt für Statistik meldet. Kernpunkt der finnischen Wohnungspolitik ist der hohe Anteil an Sozialwohnungen, so dass Menschen mit niedrigem Einkommen nicht auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen sind. 30 Prozent des Wohnungsbestandes sind staatlich gefördert und unterliegen Mietpreisregelungen. Zum Vergleich: in Deutschland liegt die Quote unter 3 Prozent.



## Die Lage, der Zustand, der Ertrag

Die Gründe, die private Vermieter veranlassen, ihre Immobilie zu verkaufen, sind vielfältig, aber so ausschlaggebend, dass jeder zehnte Eigentümer eine Veräußerung in Erwägung zieht. Das wirft die Frage auf, welche Anlegergruppen sich hier, also in Düsseldorf, und jetzt in 2026 für Mehrfamilienhäuser interessieren. „Kaufinteressenten sind Privatpersonen oder kleinere, inhabergeführte Unternehmen“, weiß Andreas Dunisch aus seiner Praxis als Geschäftsführer von KOCH Immobilien. „Große Immobilienunternehmen, aber auch institutionelle Anleger wie Banken und Versicherungen, haben sich zurückgezogen.“ Ein Wendepunkt war die Energiekrise vor drei Jahren. Die Kriterien, nach denen private Anleger eine Immobilie einschätzen, haben sich seitdem angesichts steigender Zinsen, hoher Energiepreise und explodierender Handwerkerkosten verschoben.

Die **LAGE** spielt die entscheidende Rolle, doch ist sie nicht mehr so eindeutig bestimmt wie in früheren Zeiten. Kaufinteressenten sind gut informiert und beziehen viele Faktoren, zum Beispiel baurechtliche Bestimmungen zu Nutzungsmöglichkeiten oder Nachverdichtungspotenzial, in ihre Kaufentscheidung ein.

Regelungen, wie das seit 2023 geltende Stufenmodell für die CO<sub>2</sub>-Abgabe, richten den Fokus auf den **ZUSTAND** eines Gebäudes. Neben Größe, Baujahr und Ausstattung sind heute die energetische Bilanz und der damit verbundene Sanierungsbedarf entscheidende Kriterien beim Kauf von Mehrfamilienhäusern. Diese Faktoren bestimmen maßgeblich die langfristige Werthaltigkeit einer Immobilie, so dass Banken sie bei der Kreditvergabe immer stärker bewerten.

In der Niedrigzinsphase konnten sich Eigentümer verlässlich über nennenswerte Wertsteigerungsraten pro Jahr freuen. Das gilt heute so pauschal nicht mehr. Anleger setzen daher auf Kapitalrendite und damit auf einen **ERTRAG**, der sich aus der laufenden Bewirtschaftung ergibt. In die Kalkulation fließen auch auf die Zukunft gerichtete Faktoren wie Mieterhöhungen und Kostensenkung durch energetische Maßnahmen ein.



### Lage

- ▶ Wohnviertel / Mikrolage
- ▶ Städtische Entwicklungspläne
- ▶ Kommunale Wärmeplanung



### Gebäude

- ▶ Baujahr / Bauweise
- ▶ Wohn- und Nutzfläche
- ▶ Mängel / Sanierungsbedarf



### Energieeffizienz

- ▶ Alter und Art der Heizung
- ▶ Dämmung Fassade / Fenster
- ▶ Dämmung Keller / Dachgeschoss

### Marktwertschätzung ist vielschichtig

Eine qualifizierte Wertschätzung nennt nicht nur den aktuellen Marktwert, sondern zeigt auch das Wertsteigerungspotenzial auf. Die Lage ist einer der stärksten Faktoren, aber auch Gebäudebeschaffenheit, energetische Qualität und Mieterstruktur wirken sich aus. Die Preisermittlung stützt sich auf zwei Verfahren, die sich ergänzen: das Ertragswertverfahren, das auf Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten ausgerichtet ist, und das Sachwertverfahren, das Baukosten und Bausubstanz gewichtet. Letztlich geben Marktkenntnis, das Wissen um die Besonderheiten in Düsseldorf und nicht zuletzt unsere 50jährige Immobilienerfahrung den Ausschlag.



# Düsseldorfer ImmoIndex - Preisübersicht 2026

Investoren sind wieder verstärkt bereit, in Anlageobjekte zu investieren – das beweisen 351 verkaufte Wohn- und Geschäftshäuser in Düsseldorf. Doch nicht alle Objekte profitieren von der steigenden Nachfrage gleich stark. Sanierte Immobilien in guten Lagen, die stabile Renditen versprechen, sind ebenso gefragt wie Objekte mit Entwicklungspotential, zum Beispiel, weil niedrige Mieten angehoben werden können oder Sanierungsmaßnahmen rentabel sind. Letztlich entscheidet das Angebot, das heißt, Lage, Zustand und Preis müssen stimmen.

## Spanne der Verkaufspreise (Euro pro m²)

Lage	vermietet, unsaniert	vermietet, saniert	Tendenz
Sehr gute Lage	2.800 – 4.200	4.200 – 6.200	→
Gute Lage	2.300 – 2.600	2.600 – 3.400	↗
Mittlere Lage	1.650 – 1.900	1.900 – 2.300	↗
Einfache Lage	1.450 – 1.700	1.700 – 1.950	→

## Spanne der Mietfaktoren

Lage	vermietet, unsaniert	vermietet, saniert	Tendenz
Sehr gute Lage	22,0 – 24,0	24,0 – 28,0	→
Gute Lage	18,5 – 21,0	21,0 – 22,5	↗
Mittlere Lage	16,0 – 18,5	18,5 – 21,0	↗
Einfache Lage	14,0 – 17,0	17,0 – 18,0	→

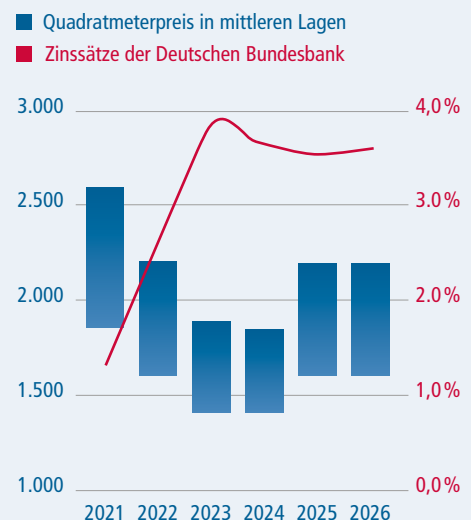


### Stabile Preise für Mehrfamilienhäuser

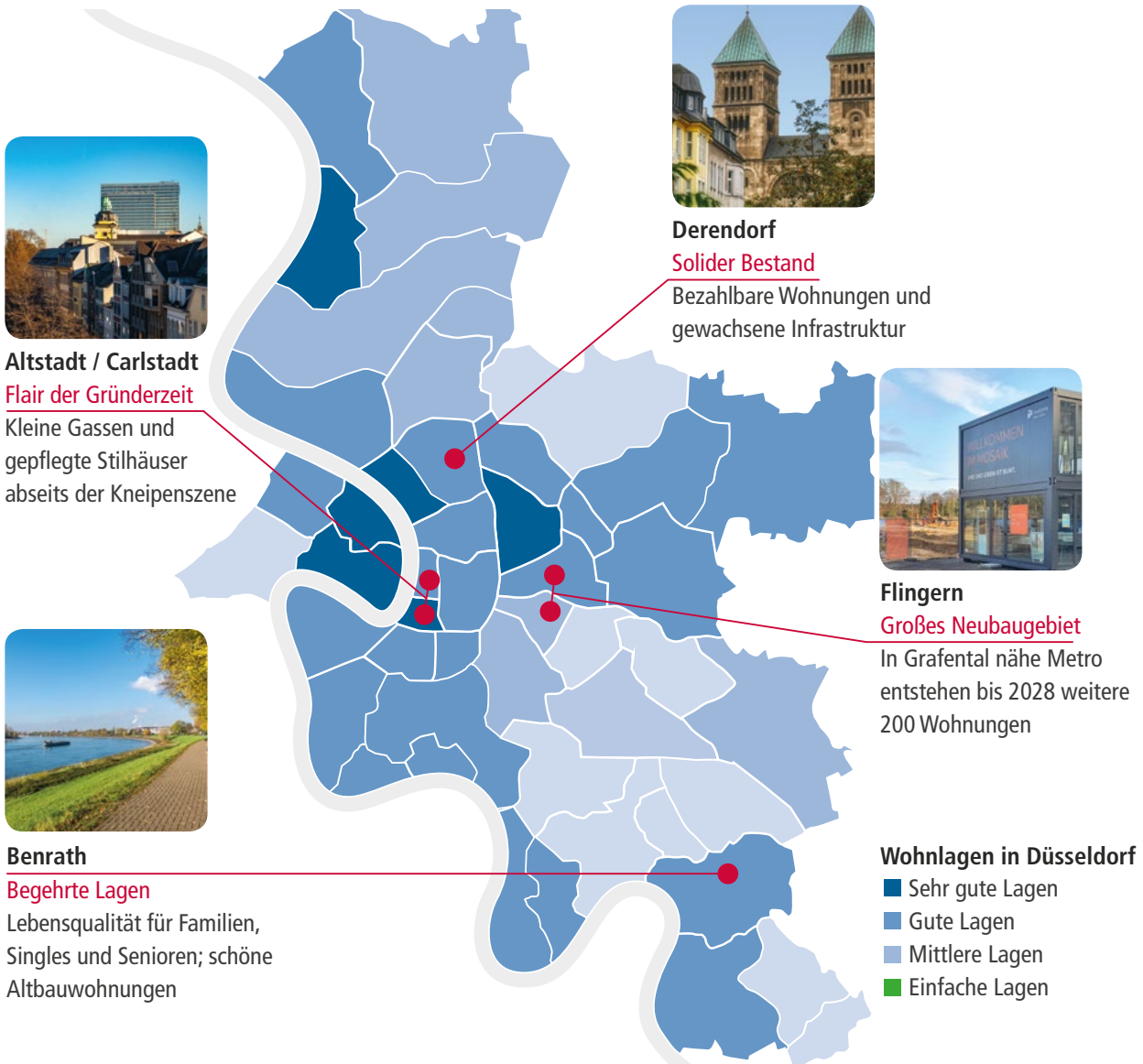
Die Zinssätze der Deutschen Bundesbank aus 2025 signalisieren Stabilität, denn sie bewegen sich nur um wenige Promillepunkte zwischen 3,46 Prozent im ersten Quartal und 3,57 Prozent im Winter. Doch die Zahlen dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass es nur Leitzinsen sind, die jede Bank mit eigenen Aufschlägen belegt.

So rechnen die Banken je nach Fremdkapitalanteil 0,2 bis 0,3 Prozentpunkte hinzu, anstehende Sanierungen oder ein schlechter energetischer Zustand lassen die Zinsen weiter klettern. Zudem schätzen die Kreditinstitute das Risiko bei Kapitalanlageimmobilien höher ein als bei eigengenutzten Immobilien. Damit liegt der Aufschlag auf den von der Bundesbank genannten Basiszins bei 0,5 bis 0,8 Prozentpunkten, was die zu zahlenden Zinsen auf über 4 Prozent in die Höhe treibt, die der Investor zusätzlich zur Tilgungsrate stemmen muss.

Vorausgesetzt, dass die Zinssätze 2026 stabil bleiben, wird sich unserer Einschätzung nach auch das Preisniveau für Mehrfamilienhäuser kaum verändern. Denn die Preise haben sich eingependelt – sowohl seitens der Anleger, was die Investitionsbereitschaft betrifft, als auch aus Sicht der Eigentümer hinsichtlich der Wertschöpfung beim Verkauf.



# Wohnlagen in Düsseldorf



## Nicht allein die Lage bestimmt den Marktwert

Summen zwischen 400.000 EUR und im Einzelfall im zweistelligen Millionenbereich weist der Gutachterausschuss für den Verkauf von Mehrfamilienhäusern aus. Das Spektrum bleibt breit gefächert, was nicht zuletzt die Attraktivität des Düsseldorfer Marktes ausmacht.

Um die Preisstruktur in Düsseldorf zu verdeutlichen, haben wir die Stadtteile in der Karte farblich gekennzeichnet. Tendenziell erzielen Immobilien in Innenstadtnähe und entlang des Rheins höhere Preise als Objekte in den Randlagen. Doch die Einordnung der Stadtteile spiegelt nur die grundlegende Preistendenz wider, den Ausschlag geben Faktoren wie Gebäudezustand, Energiebilanz und Mietertrag. Erst wenn alle Faktoren zusammengeführt und gewichtet sind, entwickelt sich daraus ein marktorientierter Immobilienpreis.

Stadtteile	Bestand Mehrfamilienhäuser	Verkaufte Objekte	Verkaufspreis in Mio. EUR
Altstadt / Carlstadt	358	13	60,6
Benrath	1.134	10	11,3
Flingern	2.001	44	73,3
Derendorf	1.226	49	89,8

# Neue Heizung? Ja, aber ...

Der Gebäudebestand in Düsseldorf ist in die Jahre gekommen – und mit ihm die betriebenen Heizungsanlagen. Jahrzehntlang galt Erdgas als beste Energieform, entsprechend werden bis heute drei von vier Mietwohnungen in Düsseldorf mit Gas beheizt. Erdöl kommt in 7 Prozent der Mehrfamilienhäuser zum Einsatz, so dass knapp 20 Prozent der Heizungen umweltfreundliche Energien nutzen. Der Anteil soll künftig steigen, in diesem Punkt sind sich Bund, Land und Stadt einig, und setzen dabei auch auf Biogas, vor allem aber auf Fernwärme und Wärmepumpen.



## Neues Heizungsgesetz bringt Entscheidungsfreiheit

Nach dem Willen der Bundesregierung wird das umstrittene Gebäudeenergiegesetz, kurz GEG, bald Geschichte sein. An seine Stelle tritt das Gebäudemodernisierungsgesetz, dessen Eckpunkte im März vorgestellt wurden und das bis Juli in Kraft treten soll. Damit wären neue Gas- und selbst Ölheizungen wieder zulässig, sofern sie auch mit Biobrennstoffen arbeiten. Immobilieneigentümer steht es damit frei, die für das jeweilige Objekt beste Heizungsart zu wählen. Staatliche Förderungen soll es auch weiterhin geben, welche das konkret sind, ist noch offen.

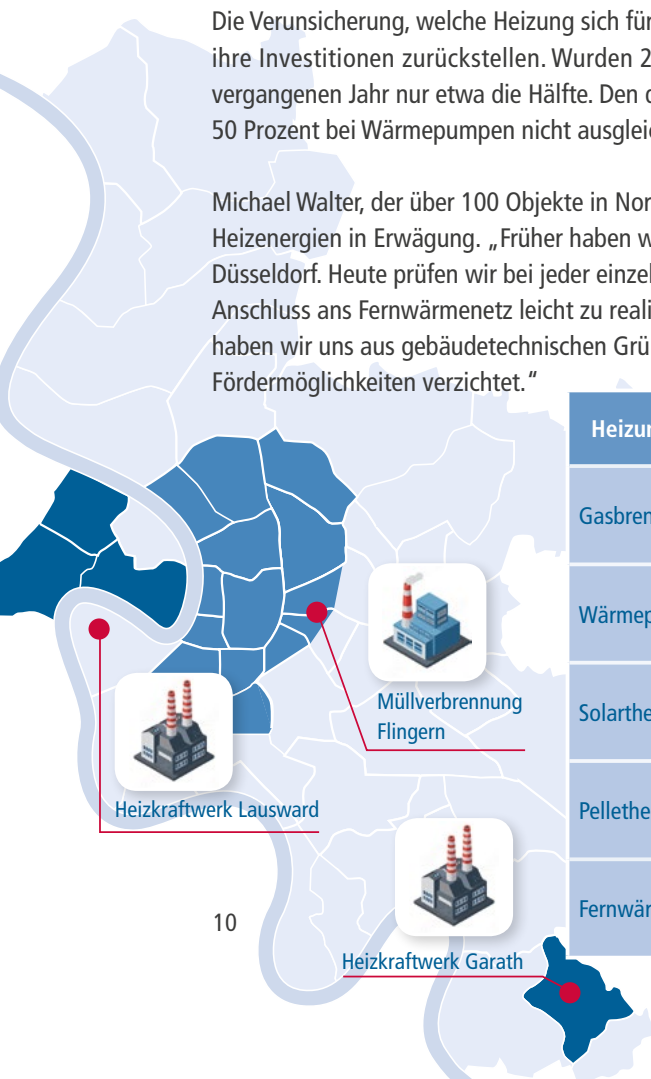
## Fernwärme kommt einfach durch die Leitung

Fernwärme punktet damit, dass der gesamte Betrieb der Heizungsanlage inklusive Wartung und Reparaturen an den örtlichen Energieversorger ausgelagert wird. In Düsseldorf sind dafür die Stadtwerke verantwortlich, die Fernwärme in eigenen Kraftwerken an der Lausward und in Garath erzeugen und aus der Abwärme der Müllverbrennungsanlage gewinnen. Bislang sind primär Stadtbereiche in der Nähe dieser Wärmeerzeuger ans Fernwärmenetz angeschlossen. Die Stadt setzt in ihrem „Kommunalen Wärmeplan“ eindeutig auf die Erweiterung des Netzes, und auch die Stadtwerke wollen den Ausbau forcieren. Der Schwerpunkt wird weiterhin im Umfeld der Kraftwerke in Stadtbezirken liegen, die eine hohe Bebauungsdichte und großen Energiebedarf aufweisen. Dazu zählen Flingern, Bilk, Heerdts und Garath.

## Welche Wärme soll es sein?

Die Verunsicherung, welche Heizung sich für die eigene Immobilie am besten eignet, ist so groß, dass viele Eigentümer ihre Investitionen zurückstellen. Wurden 2023 bundesweit noch 1,3 Mio. Heizanlagen installiert, so waren es im vergangenen Jahr nur etwa die Hälfte. Den drastischen Umsatzrückgang bei Gasanlagen können Zuwachsraten von über 50 Prozent bei Wärmepumpen nicht ausgleichen.

Michael Walter, der über 100 Objekte in Nordrhein-Westfalen mit Schwerpunkt Düsseldorf betreut, zieht verschiedene Heizenergien in Erwägung. „Früher haben wir fast immer Gasheizungen installiert, vor allem bei unseren Objekten in Düsseldorf. Heute prüfen wir bei jeder einzelnen Immobilie die örtlichen Bedingungen genau. Bei einem Objekt war der Anschluss ans Fernwärmenetz leicht zu realisieren, also haben wir diese Energieform gewählt. In anderen Objekten haben wir uns aus gebäudetechnischen Gründen für eine Niedertemperaturgasheizung entschieden und damit auf Fördermöglichkeiten verzichtet.“



Heizungsart	Energieträger	Investitionen	Förderfähig	CO2-Emissionen
Gasbrennwert	Biogas, Erdgas	Heizkessel, Wärmetauscher	Mit Auflagen	200 bis 250 g/kWh
Wärmepumpe	Umweltwärme plus Strom	Außengerät, Warmwasserspeicher	Ja	80 bis 150 g/kWh (je nach Stromtarif)
Solarthermie	Sonnenenergie	Sonnenkollektoren, Wärmetauscher	Ja	0 bis 20 g/kWh
Pelletheizung	Holzpellets	Kessel, Lager, Fördereinrichtung	Ja	20 bis 40 g/kWh
Fernwärme	Abwärme, Strom	Hausanschluss ans städtische Netz	Ja	ca. 80 bis 170 g/kWh (Energie-Mix)

### Heizenergie aus der Luft

Wenn es um Investitionen im 6-stelligen Bereich geht, sind viele Eigentümer auf öffentliche Fördergelder angewiesen. Dann kommt nur ein System mit umweltfreundlicher Energie in Frage. Dazu zählen neben Heizanlagen, die mit Biomasse, zum Beispiel Holzpellets, oder Biogas betrieben werden, vor allem Wärmepumpen. Auch Walter hat sich bei drei Objekten für diese Technik entschieden. „Wir haben in den Häusern erstmals eine Zentralheizung eingebaut und mussten die gesamte Heiztechnik von den Rohrleitungen bis zu den Heizkörpern in den Wohnungen neu installieren. Daher konnten wir alle Komponenten optimal auf den Niedrigtemperatur-Betrieb der Wärmepumpen abstimmen.“ Ihre erste Bewährungsprobe haben die Wärmepumpen in den extrem kalten Tagen im Januar dieses Jahres bestanden. Auch bei Temperaturen von Minus 15 Grad, liefen die Systeme reibungslos und erzeugten zuverlässig Heizwärme für 24 Wohnungen.



### Investieren mit Auflagen

Welche Heiztechnik auch gewählt wird – fast immer planen Eigentümer weitere Maßnahmen, die den Komfort der Wohnung verbessern. Für Düsseldorf-Bilk wird erstmals seitens der Stadt reglementiert, welche Sanierungen das sein dürfen. Genehmigungspflichtig sind demnach Änderungen am Grundriss, zum Beispiel die Zusammenlegung von Wohnungen. Den Einbau von Markisen und elektrische Rollläden prüft die Stadt ebenso in jedem Einzelfall wie die Verwendung hochwertiger Materialien für Fußböden oder im Bad. So nachvollziehbar die Zielsetzung der Stadt auch ist, nämlich bezahlbaren Wohnraum in beliebten Vierteln zu sichern, greift sie doch erheblich in die Entscheidungsfreiheit der Eigentümer ein.

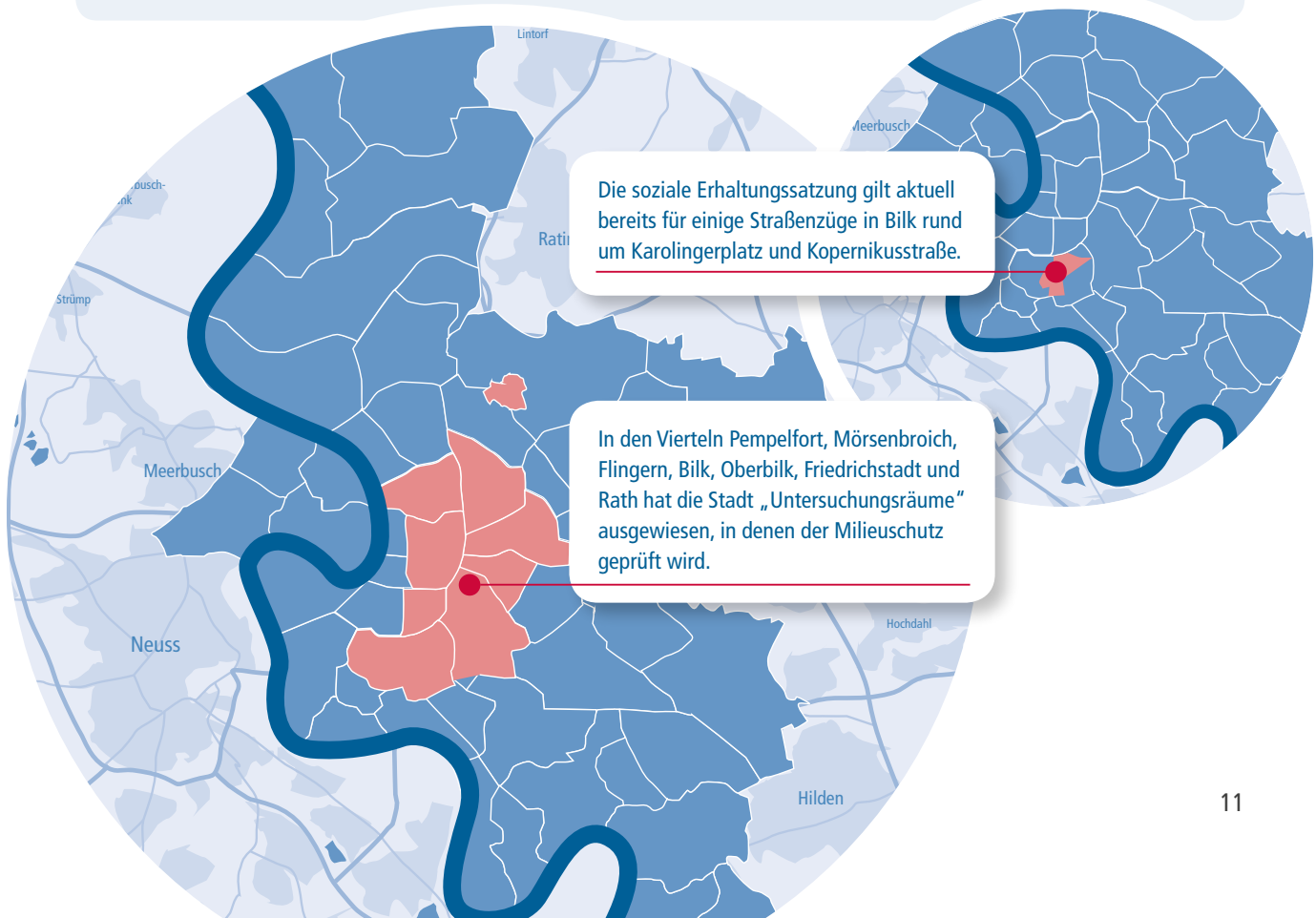
### Milieuschutz in Düsseldorf gegen hohe Mieten

In Großstädten wie Berlin, München, Köln und Hamburg gilt sie schon länger, in Düsseldorf ist sie seit 13. Mai 2025 in Kraft. Die Rede ist von der sozialen Erhaltungssatzung, deren Ziel es ist, bezahlbaren Wohnraum in ausgewiesenen Stadtteilen zu sichern und hohe Mieten in Folge von Luxussanierungen zu vermeiden. Düsseldorf hat in innenstadtnahen Vierteln ein umfangreiches Screening durchgeführt, um die Lagen zu ermitteln, in denen der Milieuschutz greifen soll. Entscheidend waren Faktoren wie Gebäudebestand, Nettokaltmieten und Mieterstruktur. Erlassen hat der Rat die Erhaltungssatzung vorerst nur für einige Straßenzüge südlich vom Bilker Bahnhof. Weitere acht Gebiete zum Beispiel in Flingern, Unterbilk und Friedrichstadt sind als Untersuchungsräume ausgewiesen, in denen der Milieuschutz geprüft wird.



Die soziale Erhaltungssatzung gilt aktuell bereits für einige Straßenzüge in Bilk rund um Karolingerplatz und Kopernikusstraße.

In den Vierteln Pempelfort, Mörsenbroich, Flingern, Bilk, Oberbilk, Friedrichstadt und Rath hat die Stadt „Untersuchungsräume“ ausgewiesen, in denen der Milieuschutz geprüft wird.



## Stabile Preise und gute Nachfrage

**351 Wohn- und Geschäftshäuser wurden im vergangenen Jahr in Düsseldorf verkauft. Den größten Zuwachs, und zwar ein Plus von 52 Objekten, gab es bei Mehrfamilienhäusern ohne oder mit nur geringem Gewerbeanteil.**

- ▶ Gepflegte Bestandsimmobilien stehen bei den Anlegern im Fokus. Mehr als die Hälfte der Mehrfamilienhäuser, die wir 2025 vermittelt haben, wurden zwischen 1950 und 1990 errichtet.
- ▶ Investoren interessieren sich aber auch für Objekte mit Sanierungsbedarf. Einige Anfragen, die uns im vergangenen Jahr erreicht haben, galten gezielt Immobilien mit Entwicklungspotenzial.
- ▶ Altbauten und Stilhäuser in guten Wohnlagen sind in Düsseldorf seit jeher gefragt, das hat sich auch 2025 nicht geändert. Wir haben Immobilien aus der Gründerzeit zum Beispiel in Oberkassel und Bilk vermittelt.
- ▶ Die Nachfrage nach Immobilien, die in den 2000er Jahren errichtet wurden, nimmt zu. Wir haben in Hassels und Unterrath Immobilien aus dem Jahr 2015 vermarktet, die mit guter Energiebilanz punkten.
- ▶ Im Januar 2026 haben wir zwei Objekte in München vermittelt, die 2012 fertiggestellt wurden und 30 Wohneinheiten umfassen. Ein Investor aus Meerbusch hat einen zweistelligen Millionenbetrag investiert. Das zeigt, dass das Interesse an hochwertigen Objekten ungebrochen ist.

**Seit fast 50 Jahren stehen wir Ihnen als Fachmakler für Mehrfamilienhäuser zur Seite. Mit der Expertise aus mehr als 3.500 erfolgreich vermittelten Immobilien und umfassender Marktkenntnis begleiten wir Verkaufsprozesse und bringen Eigentümer mit dem Investor zusammen, der den Wert der Immobilie zu schätzen weiß.**



**Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung**

**KOCH Immobilien GmbH**

Andreas Dunisch

Rochusstraße 44

40479 Düsseldorf

Telefon: 0211 - 55 00 00

Telefax: 0211 - 55 66 00

E-Mail: [Andreas.Dunisch@koch-immoline.de](mailto:Andreas.Dunisch@koch-immoline.de)

Web: [www.koch-immoline.de](http://www.koch-immoline.de)