# DÜSSELDORFER WOHNPROJEKTE

EXPERTEN DISKUTIEREN AM RUNDEN TISCH DER RHEINISCHEN POST

# **EXTLO**SEITE

RHEINISCHE POST

SAMSTAG, 2. NOVEMBER 2019



Vertreter der Branche sprachen im RP-Verlagshaus über den Wohnimmobilienmarkt in Düsseldorf.

# Landesnauptstadt sucht nach Losungen

Makler, Planer und Finanzierungsexperten trafen sich im Verlagshaus der Rheinischen Post in Düsseldorf am Runden Tisch, um über die aktuelle Marktlage zu diskutieren. Sie waren sich einig: Die Herausforderungen sind groß.

VON CHRISTIAN HENSEN

Die gute Nachricht vorweg: Düsseldorf wird weiterhin als eine der attraktivsten Städte Deutschlands geschätzt und ist weiterhin begehrt. Die schlechte: Die Preise für Immobilien besonders in Stadtlage sind nach wie vor überdurchschnittlich hoch. Auch wenn sich der Markt etwas ent-

spannt, können sich viele Menschen in Düsseldorf kein eigenes mehr Heim leisten und defacto sind abgehängt von

der Eigentumsbildung. Das war die Quintessenz des jüngsten Roundtables "Düsseldorfer Wohnprojekte" im Verlagshaus der Rheinischen Post in Heerdt. Makler, Planer und Finanzexperten diskutierten die wichtigsten Fragen zur aktuellen Marktlage in der Landeshauptstadt und sprachen über mögliche Lösungsansätze.

Am Runden Tisch der RP nahmen Platz: Tobias Kotzorek (Ralf Schmitz GmbH & Co. KGaA), Thomas Schüttken (Böcker Wohnimmobilien GmbH), Klaus Franken (Catella Projekt

Management GmbH), Alexander Schmitz (INTERBODEN Innovative Lebenswelten GmbH & Co.KG), Jürgen Schroll (Grafental GmbH & Co.KG), Dr. Werner Fliescher (Haus und Grund), Dr. Frank Holtmann (Holtmann Management & Consulting GmbH), Werner Horn (S Corpus Immobilienmakler) Stefan Welkner (Wilma Immobilien GmbH) sowie

> Holger Knille (Stadtsparkasse Düsseldorf). Als Vertreterin der Stadt bereicherte Ruth Orzessek-Kruppa, Leiterin des Stadtplanungs-

amtes, die Runde

Wie die großen Auf-

gaben Klimaschutz,

Verkehrsentwick-

lung und Wohnungs-

bau miteinander

verbinden?

Auf der vierstündigen Veranstaltung nahm auch das Thema Mobilität von morgen überraschend großen Raum ein, was belegt: Zukunftsweisende Verkehrskonzepte schaffen auch für Immobilienakteure entscheidende Standortvorteile. Gleichwohl stehen sie vor einer großen Herausforderung: Wie die drei großen Aufgaben Klimaschutz, Verkehrsentwicklung und (bezahlbarer) Wohnungsbau miteinander verbinden? Vor allem die verschärften Bauvorschriften im



So könnte das Glasmacherviertel in Gerresheim in ein paar Jahren aussehen.

FOTO: PATRIZIA

Zuge der Klimadebatte der vergangenen Jahre bereiten den Akteuren nach wie vor Bauchschmerzen, weil sie die Preise nach oben treiben.

Besserung Immerhin: scheint in Sicht. Laut einer aktuellen Studie von immowelt. de beruhigt sich der Mietmarkt in den Großstädten. In sieben Großstädten sind die Angebotsmieten zurückgegangen, in zehn weiteren Städten blieb der Wert konstant. Ein lediglich

moderater Zuwachs von bis zu drei Prozent lag in 41 Städten vor - das entspricht jeder zweiten deutschen Großstadt, so das Ergebnis der Studie. Inzwischen lebten 73 Prozent der deutschen Großstadtbevölkerung in einer Stadt, in der sich der Wohnungsmarkt entspan-

In Düsseldorf stiegen die Quadratmeterpreise von 2018 im Vergleich zum Vorjahr um zwei Prozent, in diesem Jahr

sogar um vier Prozent (im Vergleich zu 2018). So betrug der Quadratmeterpreis im Mittel von 9,80 Euro (2017) auf 10 Euro (2018) und auf 10,40 (2019). In puncto Steigerung liegt Düsseldorf gleich auf mit Köln, wo die Preise ebenfalls aktuell um vier Prozent stiegen.

Bei der Studie wurden die Angebotsmieten für Wohnungen zwischen 40 und 120 Quadratmetern in allen 80 deutschen Städten mit mehr als

sucht. Einen Rückgang der Angebotsmieten verzeichnet Freiburg im Breisgau (-2 Prozent) ebenso wie Darmstadt (-4 Prozent) oder Rostock (-10 Prozent). Die höchsten Steigerungen trifft die Städte Stuttgart (+7 Prozent) und München (+5 Prozent). Dort liegt der Quadratmeterpreis aktuell bei 17,90 Euro. Den größten Zuwachs gab es in Potsdam (+13 Prozent). Dieser dürfte sich vor allem durch die Nähe zu Berlin erklären: Die zuletzt stark gestiegenen Preise in der Hauptstadt sorgen dafür, dass sich Suchende auch vermehrt im angrenzenden Potsdam umschauen, heißt es in der Studie.

100.000 Einwohnern unter-

Dagegen ist der Anstieg im Düsseldorfer Umland, in den viele Suchende ausweichen, moderat. In Neuss stiegen die Preise 2019 im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozent, in Krefeld um vier Prozent, in Mönchengladbach um drei

Stadtplanerin Ruth Orzessek-Kruppa versicherte, den Wohnungsbau weiter voranzutreiben und auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Letztlich sollten für jede Bevölkerungsschicht Angebote vorhanden sein, waren sich

die Teilnehmer einig. Eine gesunde Durchmischung der Zielgruppen sei auch für die Stadt förderlich, betonte Stefan Welkner, Geschäftsführer der Wilma Immobilien GmbH. "Wir sollten den Leuten ja nicht vorschreiben, wie sie wohnen sollen", sagte er.

Wo die Reise hingeht, das vermochten auch die Experten in der Runde nicht vorherzusagen. "Wir können nicht in die Glaskugel schauen", sagte Frank Holtmann, Geschäftsführer der Holtmann Management & Consulting GmbH. Dass alle Akteure bereits heute aktiv werden müssten, dazu ermahnte Klaus Franken, Geschäftsführer der Catella Projekt Management GmbH mit Blick auf neue Mobilitätskonzepte: "Infrastruktur ist nicht mehr nur die Aufgabe eines Staates, sondern das, was wir selber als Privateigentümer auch initiieren können. Das ist auch Verkaufsvorteil für uns, aber auch für Einzelhändler."

Eine Dokumentation des Gesprächs am Runden Tisch der Rheinischen Post sowie einen Überblick über aktuelle Wohnprojekte finden Sie, liebe Leserinnen und Leser, auf den folgenden Sonderseiten.

# extra

### **Die Teilnehmer**



Ruth Orzessek-Kruppa, Stadtplanungsamt Düsseldorf



Dr. Werner Fliescher, Haus und Grund Düsseldorf



Dr. Frank Holtmann (Holtmann Management & Consulting GmbH)



S Corpus Immobilienmakler



Jürgen Schroll, Grafental GmbH & Co.KG





Holger Knille, Stadtsparkasse Düsseldorf



Klaus Franken, Catella Projekt Management GmbH



Wilma Immobilien GmbH



Alexander Schmitz, Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co.KG



Thomas Schüttken, Böcker Wohnimmobilien GmbH

**Moderation:** 

José Macias und **Christian Hensen** 

### **Impressum**

### Verlag:

Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zülpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf Geschäftsführer: Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter

Bork, Matthias Körner (verantwortl. Anzeigen) Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zülpicher Straße 10,

#### 40196 Düsseldorf Anzeigen:

Benjamin Müller-Driemer (Leitung Rubrikenmärkte) Kontakt: Carolin Naumann, Telefon 0211 505 2478 E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Kontakt: 0211 528018-0 E-Mail: redaktion@rheinland-presse.de Fotos: Andreas Endermann

# Mobilität der Zukunft: "Wir müssen ganzheitlich denken"

Neue Verkehrskonzepte zu entwickeln, ist nicht leicht. Sie bieten aber auch für Immobilieninvestoren Chancen, betonten die Teilnehmer des Runden

Tisches der RP.

VON CHRISTIAN HENSEN

Das Thema Mobilität der Zukunft beschäftigt auch die Immobilienexperten in Düsseldorf. Denn sie wissen: Neue, wegweisende Verkehrskonzepte schaffen Standortvorteile, erhöhen die Lebensqualität und sichern so die Nachfrage nach den eigenen Wohnprojekten. Klaus Franken, Geschäftsführer der Catella Projekt Management GmbH, sieht darin auch eine Entlastung für die Familien: "Wenn wir es schaffen, in neuen Quartieren attraktive Mobilitätsangebote zu schaffen, wo die Familie zumindest auf ein Auto verzichten kann, dann steht ihr monatlich deutlich mehr Geld zur Verfügung. Auch die Städte profitieren von der höheren Kaufkraft und wir können auf ein stabiles Investment vertrauen."

Dr. Werner Fliescher, Vorstand von Haus und Grund in Düsseldorf, sieht ebenfalls eine große Chance beim Thema Mobilität. Die von Oberbürgermeister Thomas Geisel vorgeschlagene City Maut hält er jedoch für keine gute Idee. "Ich denke, dass hier die Attraktivität der Stadt leiden würde", so Fliescher. Viel eher würde er sich ein intelligentes Strommanagement der Stadt wünschen, damit mehr Ladesäulen realisiert werden könnten. "Hier muss noch viel getan werden", stellte er fest.

Werner Horn, Prokurist der S Corpus Immobilienmakler GmbH, betonte: "Ich glaube es fehlt vielfach an Aufklärung, die Bevölkerung ist einfach überfordert." Um ein zelnen Städte." Hier sei auch



Elektroauto über Nacht ausreichend aufzuladen, reiche grundsätzlich eine ganz normale 220-Volt-Steckdose. "Wir müssen noch einige Dinge aufarbeiten und umsetzen", sagte Horn.

Dem stimmte auch Thomas

Schüttken, Geschäftsführer der Böcker Wohnimmobilien GmbH, zu. Aufklärung sei das A und O. "Elektromobilität ist zwar gut für die Umwelt, aber sie löst unsere Staus in der Stadt nicht auf." Der ÖPNV müsse ausgebaut werden, wobei hier die Deutsche Bahn gefragt sei. Ein Negativbeispiel aus dem Alltag: "Es ist schwierig, einen Termin in Hamburg wahrzunehmen, weil Sie gar nicht wissen, ob Sie mit dem IC oder ICE rechtzeitig dort ankommen." E-Scooter hält er übrigens für das völlig falsche Signal. "Die sind vielleicht witzig für Touristen und machen Spaß, aber sie lösen die Verkehrsprobleme bei 300.000 Einpendlern nicht.

Dass man von den Nachbarländern hier einiges lernen könnte, hob Ruth Orzessek-Kruppa, Leiterin des Stadtplanungsamtes, hervor. Das Problem: "Die Investitionen, die nötig sind, übersteigen die Finanzkräfte der eindie Deutsche Bahn in der Pflicht, den ÖPNV auszubauen. "Das Problem ist, dass wir in Deutschland immer nur eindimensional denken, nämlich in den Kategorien Auto, Fahrrad oder Zug. Doch wir müssen viel übergreifender, ganzheitlicher nachdenken, denn ein Baustein alleine wird die Lage nicht verbessern können." Sie brachte in dem Zusammenhang die Straßenbreite ins Gespräch: Fernwärme und Elektromobilität würden dazu führen, dass die unterirdische Breite der Straßenquerschnitte nicht mehr ausreiche, was wiederum Bauflächen wegnehme. Diese Fragen würden bei künftigen Bauprojekten berücksichtigt, sagte sie. Das Glasmacherviertel sei besonders attraktiv für neue Mobilitätskonzepte.

Klaus Franken kritisierte, dass ständig auf andere geschielt werde und nahm alle Anwesenden in die Pflicht. "Die Frage ist doch, was können wir selbst heute schon tun, um die Infrastruktur zu verbessern." So habe er ein Treffen mit Eigentümern geplant, um zu besprechen, inwieweit jeder eine Fläche für eine Mobilitätsstation zur Verfügung stellen könnte, zum Beispiel für Carsharing-Angebote, Fahrräder und E-Scooter. Einen Vorschlag hatte Thomas Schüttken parat. Man sollte große Messen wie zuletzt die Kunststoffmesse K, die in der ganzen Stadt für Verkehrschaos sorgte, um 11 Uhr öffnen, statt zu den Stoßzeiten um 9. Auch Homeoffice sei ein wirkungsvolles Instrument. "Wenn ich den Leuten im Umfeld von Düsseldorf die Möglichkeit gebe, zu Hause zu arbeiten, kann der Verkehr deutlich entkrampft werden." Auf der anderen Seite müsse dann auch der Breitbandausbau verstärkt werden. Alexander Schmitz, Ge-

schäftsführer der Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co.KG, sieht das Problem vor allem im Mangel an Angeboten, wie er an einem praktischen Beispiel klarmachte: "In Kopenhagen fährt alle drei Minuten eine S-Bahn von den Außenbezirken in die Innenstadt. Das sollte die Stadt viel mehr tun, weil sie mit einem größeren Angebot auch den Druck aus dem Zentrum nimmt." Die schnellste Zugverbindung von Krefeld nach Düsseldorf geht über Duisburg, betonte er. "Das sagt doch alles."

Werner Horn untermauerte diese These mit einem Selbsthalb Jahre mit Bus und Bahn gefahren, dann aber wieder aufs Auto umgestiegen, weil die Flexibilität und Unabhängigkeit einfach größer sei. "Ich glaube nicht, dass wir den Großteil der Pendler zum Bahnfahren bewegen können. Der Drang nach Individualität ist einfach zu groß."

Jürgen Schroll, Prokurist der Grafental GmbH & Co.KG, machte auf ein weiteres Problem aufmerksam: "Der Ausbau des Radwegenetzes in Düsseldorf hinkt der Entwicklung in anderen Städten hinterher." Als gebürtiger Münsteraner und leidenschaftlicher Fahrradfahrer, empfinde er die Stadt wegen des hohen Unfallrisikos als nicht besonders fahrradfreundlich. "Hier steckt meines Erachtens auch das größte Potenzial an Luftverbesserung. In Münster werden bis zu 40 Prozent der innerstädtischen Fahrten mit dem Fahrrad abgewickelt, in Düsseldorf dürften es aktuell höchstens zehn Prozent sein."

Holger Knille, Abteilungsleiter Immobilienfinanzierung der Stadtsparkasse Düsseldorf, erinnerte daran, auch die umliegenden Städte und Außenbezirke in den Blick zu nehmen. "Die Frage ist doch, wie kommen die Leute am schnellsten in die Stadt." Da fehle es an Lösungen, um kurze Wege zu realisieren. Grundsätzlich stehe das Thema Wohnen der schnelllebigen Mobilität entgegen. "Wohnen ist ja langfristig angelegt. Das führt zu Spannungen, die wir auflösen müssen."

Weniger über Reglementierungen reden, sondern Perspektiven zeigen und Hoffnungen wecken - dafür plädierte Klaus Franken. "Wir könnten Flächen neu definieren, nicht für den Autoverkehr versiegeln, sondern breite Schneisen für Bäume, Spielstraßen und Grünflächen schaffen. Die Stadt würde dann ganz anders aussehen."

### Wenn Wohnen zum Luxus wird

In Düsseldorf haben viele Menschen keine Chancen mehr, Wohneigentum zu erwerben, kritisierten die Experten.

(chen) Wer in den beliebten Bezirken von Düsseldorf eine Immobilie kaufen möchte, der guckt in die Röhre. Denn der Markt ist schlichtweg leer gefegt. Und wenn es doch mal ein Angebot gibt, sind die Preise utopisch. Dass sich viele Menschen

das Wohnen in der Stadt nicht mehr leisten können, hat auch Stefan Welkner (Wilma Immobilien GmbH) beobachtet. Aus diesem Grund weichen immer mehr in die Nachbarstädte aus, so Welkner. Jedoch wollen längst nicht alle in der Innenstadt wohnen, sondern ziehen bewusst die Randlage mit hohem Freizeitwert vor. Wichtig sei ein gesunder Immobilien-Mix für alle Zielgruppen. "Wir sollten den Leuten ja nicht vorschreiben, wie sie wohnen

Dabei ist der Marktdruck in Düsseldorf längst nicht so hoch wie in München oder Berlin, betonte Klaus Franken (Catella Management GmbH). "Die Preissteigerungen liegen in Düsseldorf noch unterhalb der Gehaltssteigerungen." Das sei in der Bundeshauptstadt ganz anders. Letztlich müsse man mehr geförderte Mietwohnungen schaffen, aber nicht ausschließlich. "Wir brauchen eine Durchmischung. Momentan werden ganze Zielgruppen werden von der Eigentumsbildung ausgeschlossen."

Dabei ist den Deutschen das Wohnen viel wert: Für den Mieter zähle letztlich die Warmmiete. Im Schnitt gebe der Mieter gut und gerne 1000 Euro fürs Wohnen aus, teils werde schon mehr als 50 Prozent des Nettoeinkommens fürs Wohnen aufgewendet, bestätigt Holger Knille (Stadtsparkasse Düsseldorf). Die Bonität der Düsseldorfer sei in der Regel weiterhin hoch, jedoch steige auch die Nachfrage nach langen Laufzeiten der Kreditver-

Die niedrigen Zinsen sind zwar auch für viele der Grund, überhaupt zu bauen, beziehungsweise in die Finanzierung einzusteigen. Jedoch liege hier genau das Problem, unterstrich Alexander Schmitz (Interboden): "Die Zinslage führt dazu, dass eine Angebotsverknappung für die Einzelerwerber stattfindet, weil Investoren oder sogar Banken ganze Bestände aufkaufen."

Trotz der angespannten Lage wird in Düsseldorf nach wie vor gekauft, werden die entsprechenden Summen bezahlt, hat Thomas Schüttken (Böcker Wohnimmobilien GmbH) festgestellt. Er ist überzeugt, dass



Die Preise für Eigentum sind kaum noch bezahlbar. FOTO: DPA

die Preise nicht sinken werden, weil in Düsseldorf 2018 Jahr deutlich weniger Neubau-Eigentumswohnungen verkauft wurden als in den Jahren zuvor. "Viele Einheiten kommen in den Mietmarkt." Auch dem Käufermarkt hingegen sehe es düster aus.

Tobias Kotzorek Schmitz GmbH & Co.KGaA) brach eine Lanze für die Stadt: "Unsere Kunden schätzen die vielen Angebote der Stadt, sie möchten dort sein, wo das Leben spielt. Sie sind auch bereit dafür, einen sehr hohen Preis zu bezahlen." Der typische Kunde sei Mitte 50, er bevorzuge die Innenstadtlage und sei auch aufgeschlossen ge-

genüber neuen Mobilitätskonzepten. Dr. Frank Holtmann (Holtmann Management & Consulting GmbH) stellt sich die Frage, was man überhaupt entwickeln und anbieten solle, da momentan eine große Verunsicherung am Markt herrsche. "Wir können nicht in die Glaskugel schauen, sondern müssen erst Erfahrungen sammeln", so Holtmann. Das Elektroauto halte er für die falsche Idee, weil man den Lebenszyklus der Batterien nicht betrachte. Fakt ist auch für ihn: "Der Normalverdiener kann sich in Düsseldorf kein Eigentum mehr leisten."

Genau das will die Stadt verhindern, versicherte Ruth Orzessek-Kruppa. "Wir machen uns dafür stark, dass auch Menschen mit durchschnittlichen Einkommen Eigentumswohnungen kaufen können, stoßen aber an politische Grenzen", sagte die Leiterin des Stadtplanungsamtes. Gerade den preisgedämpften Eigentumswohnungsbau müsste die Politik stärker fördern. Wichtig sei, Angebote zu schaffen, aber gleichzeitig auf die Qualität zu achten.

Das ist allerdings gar nicht so einfach, wie Stefan Welkner (Wilma Immobilien GmbH) selbst feststellen musste: "Im Ruhrgebiet bekommt man öffentlich geförderten Wohnungsbau nur sehr schwierig gegenfinanziert. Um die Quoten zu erfüllen, müssen wir quersubventionieren. Das ist auch ein Kostentreiber für die frei finanzierten Immobilien."

Werner Horn (S Corpus) schlug Zuschüsse für Anbieter von preisgedämpften Wohnungen vor, um deren Bindung um 20 Jahre zu verlängern. "Damit schafft man viel mehr öffentlich geförderten Wohnraum für die Menschen als mit Neubauten." Ein Zwang über die Quote sei der falsche Weg, sonst werde bald gar keiner mehr bauen.

Klaus Franken (Catella Management GmbH) schlug ein anderes Modell vor, das er bereits praktiziere. So nehme man in Mönchengladbach gerade eine Zielgruppenregulierung vor, das heißt, ein bestimmter Prozentsatz an Wohnungen wird für bestimmte Zielgruppen reserviert. "Wir müssen den Menschen den Zugang in den Immobilienmarkt ermöglichen. Die Stadtpolitik muss hier mehr Druck ausüben." Der größte Preistreiber im Wohnungsbau sei der Staat. "Am Bau geförderter Wohnungen verdient der Staat mehr, als er an Förderung leistet", sagte



# Teuer, aber wie lange noch?

Viele Düsseldorfer geben rund 50 Prozent ihres Nettoeinkommens für Wohnen aus – oder sogar mehr. Auf dem Roundtable warnten Experten vor Übertreibungen im Markt.

VON JOSÉ MACIAS

Keine Frage, die Preise für Wohnungskäufer in Düsseldorf sind in den vergangenen Jahren drastisch gestiegen. Werden die Preise weiter steigen und können sich die Menschen das trotz niedriger Finanzierungszinsen überhaupt noch leisten können? Die Experten der RP-Runde "Düsseldorfer Wohnprojekte" diskutierten dieses Thema leidenschaftlich. "Die Immobilienpreise bleiben in Düsseldorf stabil", zeigte sich Holger Knille von der Stadtsparkasse Düsseldorf überzeugt. Sein Institut sorgt unter anderem mit entsprechenden Baufinanzierungen dafür, dass viele Käufer ken ja gar kein Interesse dar-

sich eine Im-"Die Preissteigemobilie langrungen bei Immobifristig leisten lien werden in den können. Das liegt auch an nächsten Jahren den historisch nicht mehr so hoch niedrigen Zinsen für Baufinanzierungen. Thomas Schüttken Der Finanzie-

sein"

rungsexperte warnt jedoch vor Übertreibungen: "Eine Immobilie sollte stets solide finanziert sein. Durch die niedrigen Zinsen, und sie werden niedrig bleiben, können sich viele Menschen das auch leisten - aber die Finanzierung muss vernünftig abgesichert sein."

Denn den niedrigen Zinsen stehen hohe Preissteigerungen gegenüber. Unter dem Strich gibt es also bei vielen Käufern keine Vorteile, eher sogar Risiken, weil die niedrigen Zinsen dazu ermuntern können, höhere Summen zu finanzieren. "Schon jetzt geben viele Kunden rund 50 Prozent ihres Nettoeinkommens oder sogar mehr für Wohnen aus", berichtete Knille. "Aber was passiert, wenn etwa in zehn Jahren die Bauzinsen steigen und eine zehnjährige Zinsfinanzierung ausläuft? Dann wird es für viele Käufer eng."

Kritik an den Banken kam hier von Alexander Schmitz hoch ist, wird längst nicht al-(Interboden): "Warum bieten Banken dann überhaupt zehnjährige Finanzierungen an? Man sollte die Leute hier vor sich selbst schützen: Angesichts der niedrigen Zinsen müssen Tilgungen höher sein, sonst dauert die Finanzierung zu lange – unter dem Strich lie-

gen die meisten Finanzierungen deshalb weiterhin bei vier bis fünf Prozent."

Die Zinsfestschreibungen in der Baufinanzierung liegen im Durchschnitt bei 13 bis 14 Jahren, Tilgungen unter zwei Prozent bietet sein Institut gar nicht an, sagte Sparkassenexperte Knille. "Es gibt allerdings auch Wettbewerber, die nicht nur den kompletten Kaufpreis einer Immobilie finanzieren, sondern auch darüber - das ist ein Risiko. Bei Eigentumswohnungen liegt die Schallmauer für die meisten Menschen aktuell bei 500.000 Euro, diese muss gehalten werden."

Klaus Franken (Catella) verwies darauf, dass viele Ban-

an hätten, wenn der Kunde seine Baufinanzierung schnell tilge. Er beruhigte aber: "Wer solide finanziert hat, dem wird nichts passieren. Ich bin deshalb davon

überzeugt, dass der Immobilienmarkt nicht zusammenbricht, selbst wenn die Zinsen steigen."

Thomas Schüttken (Böcker Wohnimmobilien) warnte: "Die Preissteigerungen bei Immobilien werden in den nächsten Jahren nicht mehr so hoch sein. Ein Käufer, der heute einsteigt, hat deshalb ein höheres Risiko als vor zehn Jahren." Für die Düsseldorfer Innenstadt relativierte Tobias Kotzorek (Ralf Schmitz) diese Aussage jedoch: "Das Angebot an Wohnungen in den innerstädtischen Lagen ist so gering, dass es hier auch in den nächsten zehn bis 15 Jahren eine gute Preisentwicklung geben wird. Dafür sorgt auch, dass die Internationalität der Immobilienmärkte zugenommen hat und der Drang, in Großstädten zu investieren, weiter anhält."

Auch wenn die Nachfrage les gekauft, argumentierte Stefan Welkner (Wilma Immobilien): "Die Käufer sind kritisch und zum Beispiel Fehler in der Grundrissplanung werden nicht akzeptiert. Außerdem sollten wir eines bedenken: Höchstens zehn bis 15 Prozent der Bevölkerung können über-



extra





haupt über eine Eigentumsbildung, insbesondere im Neubausegment, nachdenken, da sie das Eigenkapital für die Finanzierung nicht besitzen. Auf steigende Preise reagie-

ren die Käufer, aber auch Anbieter ganz pragmatisch: Die Wohnungen werden wieder kleiner, um sich dem Budget anzupassen. "Das ist eine nach Wohnimmobilien sehr positive Entwicklung, zumal die Zahl der Einwohner in Düsseldorf steigt: Kleinere Wohnungen sind gut für den Markt." Das sah auch Alexander Schmitz so und rechnete vor: "Wenn es bei rund 700.000 Einwohnern, die Düsseldorf bald hat, gelingt, die Wohnungsgrößen im Schnitt um nur zwei Quadratmeter zu



senken, eröffnet sich dadurch ein großes Potenzial – weitaus größer als es Neubauten schaffen könnten." In der Tat müsse ein Schlafzimmer nicht unbedingt 20 Quadratmeter haben. "Ausgefeilte Grundrisse haben große Wohnräume und kaum Flurflächen. Natürlich ist das Schmitz vertraut hierbei auf das Können seiner beauftragten Architekten: "Sie sorgen dafür, dass das Verhältnis zwischen Grundriss und Preis ausgewogen bleibt. Sonst können sich die Menschen auf Dauer die Eigentumswohnung nicht leisten." Mehr und billiger

nicht zum Nulltarif." Das Pro-

blem: "Bezahlbares Wohnen

und Klimaschutz sind schwer

zu vereinbaren, man muss sich

entscheiden", so Fliescher. Er

forderte, die Scheuklappen ab-

zulegen. "Würde man zum Bei-

spiel das Mieterstromgesetz

anpassen, hätte man die Opti-

on, als Eigentümer auch Strom

an den Mieter zu verkaufen. Es

gibt viele ungenutzte Dachflä-

chen, aber hier haben wir ein-

fach Marktzugangsbarrieren."

Dann müsste man auch nicht

mehr den Altbau dämmen,

sondern könnte CO<sub>2</sub> durch So-

Die Teilnehmer des Roundtables diskutierten lebhaft und stellten fest: Auf steigende Preise reagieren die Käufer und Anbieter ganz pragmatisch: Die Wohnungen werden wieder kleiner, um sich dem Budget anzupassen. FOTOS: ENDERMANN

bauen, das ist auch auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt möglich. "Wenn beispielsweise die Bundesbauordnung entschlackt würde, könnte wieder mehr gebaut werden - und zu günstigeren Preisen", war Werner Horn (S Corpus Immobilienmakler) überzeugt. Und was ist mit der Mietpreisbremse, hat sie im Mietmarkt die Preise gedeckelt? "Nein, in Düsseldorf hat das nicht den gewünschten Effekt gehabt", so Thomas Schüttken von Böcker Wohnimmobilien. "Im Gegenteil: Es hat dazu geführt, dass viele Eigentümer die Mieten erhöht haben, bevor die Mietpreisbremse kam. "Klaus Franken hält das Gesetz für einen "zahnlosen Tiger": "Ich kenne keinen Fall, bei dem ein Mieter nachgefragt hat, was der Vormieter gezahlt hat. Natürlich sollte man Extremfälle bekämpfen, etwa wenn nach Modernisierungen drastisch erhöht wurden: Diese Fälle bringen die gesamte Branche in Misskredit."

Dr. Frank Holtmann (Holtmann Management) hielt dagegen: "Eine Stadt wie Düsseldorf braucht aber durchmischte Märkte und nicht nur Wohnungen für Besserverdienende. Eine Mietpreisbremse ist daher wichtig."

In einem Punkt sind sich aber fast alle Experten einig: Damit mehr gebaut werden kann, muss die Verwaltung schneller arbeiten. "Wir leiden auch in Düsseldorf unmühsam in der Entwicklung, ter zu langen Baugenehmischafft aber hohe Nutzwerte gungszeiten", erläuterte Jürgen für die Bewohner", pflichtete Schroll (Grafental). "Für man-Klaus Franken bei. Alexander che Projekte muss man über ein Jahr warten - das lässt sich nicht rechtfertigen." Als einen der Gründe hat Klaus Franken den Personalmangel ausgemacht: "Die Personalsituation in den Ämtern ist schlecht: Viele gute Leute werden abgeworben, viele Sachbearbeiterstellen sind nicht besetzt."

## "Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif"

Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz sind schwer zu vereinbaren, betonten die Teilnehmer am Runden Tisch der Rheinischen Post.

VON CHRISTIAN HENSEN

Das Klimapaket der Bundesregierung stößt vielfach auf Kritik. Auch beim Roundtable der Rheinischen Post kam das Thema aufs Tableau. Vor allem die zahlreichen Bauvorschriften sorgen weiterhin für Unmut der Teilnehmer, denn sie sind Hemmschuh für den Wohnungsbau, erst recht wenn die Rufe nach gefördertem Wohnraum lauter werden, waren sich die Teilnehmer einig.

Dr. Werner Fliescher (Haus und Grund) erwartet noch eine Verschärfung mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz und mit ihm steigende Baupreise. Dabei ist der Gebäudesektor der einzige Sektor, der die Klimaschutzziele 2020 bereits erfüllt haben werde, nämlich die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 Prozent zu verringern. Klar müsse sein: "Klimaschutz gibt es







larstrom einsparen. Alexander Schmitz (Innovative Lebenswelten GmbH & Co.KG) erinnerte daran: "Das weitaus größere Potenzial liegt ja im Bestand. Man sollte nicht den Fehler machen, den Neubau, der einen so geringen Anteil am Gesamtbestand hat, weiter zu verteuern. Hier ste-

hen Kosten und Nutzen auch nicht mehr im Verhältnis."

Werner Horn (S Corpus) sieht beim Thema Klimaschutz jede Menge Verblendung im Spiel: "Die Wärmdämmung herzustellen und zu entsorgen, kostet mehr CO2 als sie einspart", sagte er. "Hätte man die Stromproduktion schon vor zehn Jahren gefördert, würden wir diese Debatten heute gar nicht mehr führen. Stattdessen haben wir die höchsten Strompreise in Europa." Die Bürokratie, so waren sich die Teilnehmer des Round Tables einig, müsse ver-

einfacht werden. Klaus Franken (Catella) sieht keinen Widerspruch zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnraum. "Wir nehmen mit unseren Projekten Teil an dem Reallabor Energiewende der Bundesregierung und sind damit auf dem Weg zu klimaneutralen Quartieren."

Die Bauvorschriften müssten auf jeden Fall gelockert werden, sagten die Experten unisono.





Mitten im Herzen von Düsseldorf entsteht das Grand Central von Catella Project Management. Mit der Nähe zum Hauptbahnhof und zur weltbekannten Kö punktet das neue Quartier einerseits mit urbanem Lifestyle und andererseits mit ruhigen, grünen Oasen. Der Autoverkehr wird unter die Erde verbannt, während oben Fußgänger flanieren, Kinder spielen und viel Grün das Mikroklima fördert. Über 1.000 Wohnungen für alle Alters- und Einkommensklassen sorgen für Vielfalt im Quartier. Das innovative und nachhaltige Konzept, die attraktive Architektur und neue Mobilitätsangebote runden das zukunftsweisende Quartier ab. Drei Hochhäuser bilden ein Landmark-Ensemble, die "drei Geschwister". Die Nutzungsvielfalt umfasst ein Design-Hotel, Nahversorgung, diverse Gastronomie und weitere vielfältige Serviceangebote. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt fast 0,6 Milliarden Euro.

https://www.grand-central-dus.de





ACHENBACH 43 – 18 exklusive Domizile in hochbegehrter Lage

Ein Traum aus rotem Backstein: Mitten im repräsentativen Zooviertel, nur wenige Gehminuten entfernt von Düsseldorfs traditionsreichen Einkaufs- und Flanierstraßen, entstehen 18 stilvolle Zuhause. Hinter einer klassisch-eleganten Fassade liegen lichtdurchflutete Wohnungen von 118 bis zu 196 Quadratmetern. Ihre großzügigen Loggien oder Terrassen erweitern die Wohnflächen nach draußen, hin zur stillen Allee und zum hauseigenen Hof. Die hochwertige Ausstattung der Bäder, eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen – teilweise vorgerüstet für Elektromobilität – sowie das durchdachte Sicherheitskonzept perfektionieren das Flair gehobenen Wohnens. Ob als Single, als Paar oder als Familie – die individuellen Grundrisse lassen vielen Lebensmodellen Raum!

www.ralfschmitz.com

# Düsseldorfer Wohnprojekte





Nahe der Innenstadt und dennoch ruhig und ohne Belastung durch Verkehr – dieses seltene Wohnmodell erfreut sich großer Beliebtheit bei Großstädtern, die auf ein Zuhause mit viel Platz setzen, mit eigenem Grün und Terrasse, ohne dabei auf die Vorzüge des Stadtlebens und entsprechend kurze Wege verzichten zu müssen.

Bis 2023 entsteht in Bilk aktuell so ein zukunftsorientiertes Wohnquartier, mit 218 Wohnungen, 51 Stadthäusern, Bürogebäuden und einer Kita. Neben hellen Eigentumswohnungen in großzügigen Stadtvillen (96 bis 154 m²) stehen aktuell die hochmodernen und intelligent konzipierten Stadthäuser zum Verkauf. Sie punkten mit jeweils rund 178 m² Wohnfläche, dazugehörigen Gärten und je zwei Tiefgaragenstellplätzen mit direktem Zugang zum Haus.





 $Am\ Melbecksweg\ in\ Wittlaer\ entstehen\ zum\ Sommer\ 2021\ moderne\ Wohne inheiten\ mit\ hochwertiger\ Ausstattung.$ Das Neubauprojekt in ruhiger Rheinlage wird auf 98 bis 308 Quadratmetern über zehn Eigentumswohnungen sowie ein Penthouse mit drei bis fünf Zimmern zu Kaufpreisen ab 695.000 Euro verfügen. Höchste Standards wie ein Wohnraumlüftungssystem, eine Fußbodenheizung sowie Parkettfußböden, Terrassen oder Balkone bieten vollkommenen Wohlfühlcharakter für Familien mit oder ohne Kindern. Zusätzlich entspricht eine durchgängige Barrierefreiheit samt Aufzügen dem seniorengerechten Wohnbedarf. Kurze Fußwege zu Nahversorgern, Bäckern, einer Apotheke, Volksbank und zur nächsten Bus- und U-Bahn-Haltestelle sorgen zudem für idealen Wohnkomfort im Umfeld von Wittlaer.

**BÖCKER-Wohnimmobilien GmbH** kaiserswerth@immobilien-boecker.de • 0211 418488-0 • www.immobilien-boecker.de



An der Ulmenstraße im Düsseldorfer Stadtteil Derendorf entsteht maxfrei – ein durchmischtes Stadtquartier mit mehr als 550 Wohneinheiten und ca. 15.000 qm Bürofläche. Das Konzept sieht einen Mix aus Eigentumswohnungen sowie gefördertem und studentischem Wohnen (zusammen mehr als 50 Prozent der Wohneinheiten), Gewerbe und Gastronomie vor. Das Zusammenspiel ist sowohl Alleinstellungsmerkmal als auch Antriebsmotor des autofreien Stadtquartiers. Großzügige Grün- und Aufenthaltsflächen, Innenhöfe, Kita und Kinderspielplatz sowie zahlreiche Serviceangebote sorgen für hohen Lebenskomfort und Aufenthaltsqualität. Die Fertigstellung, des von INTERBODEN Innovative Lebenswelten in Zusammenarbeit mit Hamburg Team Projektentwicklung geplanten Quartiers ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

www.interboden.de



22 praktisch moderne Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 48 m² bis ca. 89 m² können in Kürze erworben werden. Ihr komfortables Zuhause, bzw. Ihre zukunftsorientierte K apitalanlage zeichnet sich auch durch eine perfekte Infrastruktur aus: In unmittelbarer Nähe entstehen Nahversorgungsgeschäfte sowie eine Kita. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie in ca. 23 Minuten den Hauptbahnhof, in ca. 40 Minuten den Düsseldorfer Flughafen.

Zentral und dennoch ruhig gelegen entsteht das Projekt "Neues Gerresheim": Das Bauvorhaben mit dem perfekten  $Wohnum feld \ für\ Jung\ und\ Alt\ befindet\ sich\ auf\ der\ Cottbusser\ Straße\ und\ ergänzt\ das\ vorhandene\ Wohngebiet\ "Ammer Straßen und Straß$ Quellenbusch" am östlichen Stadtrand Düsseldorfs. Gerresheim bietet alles, was eine hohe Lebensqualität ausmacht: Kindergärten, Grundschulen, Gymnasien, perfekte Infrastruktur, Möglichkeiten zur Naherholung und eine optimale ärztliche Versorgung durch das Sana Krankenhaus. Rufen Sie noch heute an und lassen sich vormerken. S Corpus Immobilienmakler GmbH, Telefon: 0211 15978-111





sskduesseldorf.de/immobilien

Wir verkaufen Ihre Immobilie – Sie müssen sich um nichts kümmern.

Sprechen Sie uns an:

- in Ihrer Filiale
- per Telefon: 0211 878-4488
- per E-Mail: immobilien@sskduesseldorf.de







Als ganzheitlicher und inhabergeführter Projekt- und Baustellenmanager begleitet die Holtmann Management & Consulting GmbH die Entstehung des Stadtquartiers "Deiker Höfe" in jedem Bau-Projektschritt. Auf dem ca. 61.000 Quadratmeter großen Grundstück des ehemaligen "Fashion House" in Düsseldorf-Stockum entsteht das moderne Areal als eines der derzeitigen Prestige-Projekte der Stadt Düsseldorf.

Die Planung des Architekten caspar. sieht eine urbane Mischung aus 350 Wohnungen, einer Kita, Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie vor. Die zentrale Lage mitten im Grünen, unweit des Flughafens und der Innenstadt machen das innovative Viertel zu einem neuen Lebensmittelpunkt, der durch eine schnelle und effiziente Planung bis 2023 umgesetzt wird. Bauherr der Projektentwicklung ist die Black Horse Properties GmbH.

www. deiker-hoefe. de, www. holtmann-management. com





Grafentals Goldene Mitte

Vielfältige Architektur, Liebe zum Detail, offene Grünflächen und ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungen, die den Bedürfnissen von Singles, Paaren und Familien entsprechen, sind ein roter Faden, mit dem Grafental von der ersten Stunde die Herzen der Bewohner gewonnen hat.

Auch der neue Wohnabschnitt "Grafental Mitte" im Norden der Hohenzollernallee ist eine gelungene Mischung aus Bewährtem und neuen Ideen, einem eigenen Charakter und der Lebensqualität, die Grafental ausmacht.

Grafental lebt – und das ist ein entscheidender Vorteil bei Ihrer Suche nach einem Zuhause: Besuchen Sie das Quartier, unser Info-Center, unterhalten Sie sich mit den Grafentalern und überzeugen Sie sich selbst. Wir freuen uns auf Sie!

www.grafental.de

# Die Anbieter im Überblick



#### Wir von Böcker. Weil wir wissen, wie es geht.

Unser Herz schlägt für Düsseldorf und Umgebung, hier sind wir seit über 25 Jahren zu Hause. Als traditionelles Familienunternehmen überzeugen wir durch Kompetenz, Fachwissen und Leidenschaft.

www.immobilien-boecker.de



#### ECHTE EINDRÜCKE ECHTES LEBEN!

Keine Anzeige kann einen echten Eindruck ersetzen – also nutzen Sie den Vorteil eines gewachsenen Stadttei les und überzeugen Sie sich vor Ort. Im Info-Center Grafental erhalten Sie alle Informationen zum 8. Bau-abschnitt mit seinen 96 2-4 Zimmer-Wohnungen von 65 – 173 m². Unser Show-Room hat täglich geöffnet: Neumannstr. 6, 40235 Düsseldorf, 0211.54 22 64-100 www.grafental.de



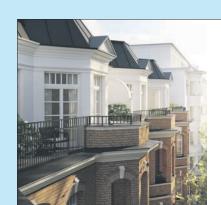


#### Catella schafft Lebensräume

Catella Project Management entwickelt langfristig neue Quartiere, zum Beispiel in Düsseldorf, Mönchengladbach und Erkrath. Dabei setzt Catella auf bezahlbaren Wohnraum für alle, um Vielfalt in den Quartieren sicherzustellen. Dazu gehören auch neue Mobilitätskonzepte, um den Menschen den Raum in der Stadt zurückzugeben. Die von Catella entwickelten Quartiere befinden sich in zentralen Lagen, sind auto-arm und zukunftsweisend.

Catella Project Management GmbH

Herr Klaus Franken | T +49 (02 I I) 90 99 35 00 | cpm@catella.de



RS

RALFSCHMITZ.COM



### NEUES EIM

In Kürze entstehen für Sie in Gerresheim

22 moderne Neubau-Eigentumswohnungenmit 2 bis 3 Zimmern

Lassen Sie sich bereits jetzt vormerken!
Telefon 0211 15978-111
Vertrieb durch: S Corpus Immobilienmakler GmbH











### Ihre Vorteile als Mitglied:

- kostenfreie Beratung

attraktive Sonderkonditionenrechtssichere Mietverträge

...und vieles mehr

Werden Sie jetzt Mitglied einer starken Interessengemeinschaft.