

KOLUMNE

Chancen für die Stadt der Zukunft



Unsere Innenstädte durchleben einen großen Wandel – neue Anforderungen an Arbeits- und Einkaufswelten, an Digitalisierung, Mobilität, Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum stellen enorme Herausforderungen dar. Hier braucht es innovative und ganzheitliche Lösungen. Besondere Chancen bietet dabei die Umwandlung unseres Immobilienbestands.

Düsseldorf ist durch seine Attraktivität und seine zentrale Lage in der Rhein-Ruhr-Region gut aufgestellt. Der neue CBRE Future-City-Report „Die Kö im Wandel“ zeigt, dass sich die Aufenthaltsqualität in der City stark verbessert hat und sich das Einzugsgebiet ins Umland nach der Corona-Pandemie sogar vergrößert hat. Dennoch belegen leer stehende Büro- und Geschäftshäuser in ehemals florierenden Bereichen, wie etwa der Graf-Adolf-Straße und der Friedrichstraße, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Die Zukunft liegt im Miteinander von Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Kultur und Freizeit. So schaffen wir ein Umfeld, das Menschen anzieht und sie ermutigt, in der Stadt zu arbeiten und zu leben. Denn wer zum Beispiel nach der Arbeit bequem einkaufen oder ein Feierabendbier mit Kollegen trinken kann, kommt auch gern ins Büro.

Der Erfolg liegt im Zusammenspiel aller Beteiligten: Eigentümer, Bewohner, Nutzer, Politik und Verwaltung. Dieser Prozess muss gut koordiniert sein und von Experten verschiedenster Fachrichtungen kompetent begleitet werden. Es gibt bereits zahlreiche positive Ansätze – und die Zeit drängt!

Max Schultheis

Der Autor ist City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr der CBRE GmbH.

RHEINISCHE POST PRÄSENTIERT

Düsseldorfer Immobilienmesse ist zurück

Nach vierjähriger Coronapause öffnet die Düsseldorfer Immobilienmesse der Rheinischen Post am Sonntag, 22. Oktober, von 11 bis 17 Uhr wieder ihre Pforten in den Schadow Arkaden. Zahlreiche Branchenexperten werden dabei sein.

VON CHRISTIAN HENSEN

Wer heute eine Wohnung sucht oder ein Haus kaufen möchte, steht vor schwierigen Entscheidungen. Was gibt der Markt her? Was lohnt sich eher? Und was genau kann ich mir eigentlich leisten? Fragen, die derzeit viele Menschen umtreiben und die nur Fachleute beantworten können.

Die Düsseldorfer Immobilienmesse der Rheinischen Post, die am Sonntag, 22. Oktober, in den Schadow Arkaden stattfindet, ist genau der richtige Ort, um kompetente Antworten zu bekommen. Die Fachmesse ist nach vierjähriger Coronapause zurück und wird zum zehnten Mal veranstaltet.

Das Konzept hat sich kaum verändert: Auch in diesem Jahr werden wieder zahlreiche Besucher erwartet, wenn eine Vielzahl an hochkarätigen Ausstellern über das aktuelle Immobilienangebot in und um Düsseldorf informiert. Verschiedenste Dienstleister – Makler, Bauträger, Projektentwickler und Finanzinstitute – nehmen mit eigenen Infoständen teil. Ein attraktives Vertragsprogramm befasst sich ebenfalls mit aktuellen Themen rund ums Wohnen in der Region. Der Eintritt ist frei.

Besucher haben wie immer die Möglichkeit, sich mit den Branchenexperten auszutau-



Die Schadow Arkaden unweit der Königsallee sind nicht nur ein beliebtes Einkaufszentrum, sondern auch erneut Heimstätte der Düsseldorfer Immobilienmesse.

FOTO: UWE JENS RUHNAU

schen und sich aus erster Hand einen Überblick über den regionalen Immobilienmarkt zu verschaffen. Und sie werden Wissenswertes rund um den Immobilien- und -verkauf sowie über vieles weitere rund um das Thema Immobilien erfahren. Dabei ist der Markt derzeit besonders angespannt. Die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands und die starke Zins- und Infla-

tionsentwicklung wirken sich auf die Preisentwicklung aus. Im Frühjahr galt noch die Beobachtung: Wohnimmobilien haben sich zu Jahresbeginn so stark verbilligt wie seit 23 Jahren nicht mehr. Im ersten Quartal dieses Jahres sanken die Preise um durchschnittlich 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal, teilte das Statistische Bundesamt mit. Es war der stärkste Rückgang in-

nerhalb eines Jahres seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 waren Wohnimmobilien durchschnittlich 3,1 Prozent günstiger. Trotzdem machen vor allem die hohen Bauzinsen die Finanzierung für viele Kaufinteressierte derzeit schlicht unmöglich. Hinzu kommt das nach wie vor knappe Angebot an Kaufimmobilien. Das treibt auch die Mietpreise nach oben.

Experten der Düsseldorfer Immobilienmesse sind sich einig: Hier muss der Staat nachbessern; mehr auch bezahlbaren Wohnraum schaffen und vor allem bei der Grundsteuer und den zahlreichen Bauvorschriften aktiv werden.

In Fachvorträgen werden die Teilnehmer einen Überblick über die aktuelle Marktlage und Antworten auf die derzeit drängendsten Fragen geben.

WOHNEN & RECHT

(bü) Mietrecht Unternimmt ein Mieter Modernisierungsmaßnahmen, so darf er pro Jahr acht Prozent der Aufwendungen dafür in Form einer Mieterhöhung auf die Mieter umlegen, insbesondere für Maßnahmen, die die Energieeffizienz der Wohnung verbessern. Erhält der Vermieter allerdings „Drittmittel“ für die Modernisierungsmaßnahme (zum Beispiel einen Zuschuss von der KfW), so muss er das den Mietern im Mieterhöhungsschreiben mitteilen. Andernfalls ist die Erhöhung der Miete unwirksam, urteilte der Bundesgerichtshof. (BGH, VIII ZR 416/21)

Grundsteuer Dass die Vollziehung eines Grundsteuerwertbescheides ausgesetzt wird, kann nur ausnahmsweise in Betracht kommen. Bringt ein Hausbesitzer in seinem Antrag verfassungsrechtliche Zweifel an der Gültigkeit der Neuregelungen zur grundsteuerlichen Bemessungsgrundlage an, so reicht das nicht aus. Hinzu kommen muss ein „besonderes berechtigtes Interesse des Antragstellers, welches das öffentliche Interesse am Vollzug des Gesetzes überwiegt“. Liegt ein solches (wie hier) nicht vor, so muss dem Antrag nicht stattgegeben werden. (FG Berlin-Brandenburg, 3 V 3080/23)

Genehmigung kann erlischen

(tmn) Eine Baugenehmigung kann mit der Zeit erlischen. Wer nicht weiß, wann Baubeginn sein soll, sollte darum lieber noch keinen Bauantrag stellen. Das empfiehlt Rechtsanwältin Claudia Stoldt von der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.

Der Grund: Eine Baugenehmigung kann nach einer gewissen Zeit erlöschen. Wie lange die Geltungsdauer einer Baugenehmigung ist, ist von Bundesland zu Bundesland verschieden. Die Geltungsdauer ist in der jeweiligen Landesbauordnung festgelegt und

beträgt in NRW drei Jahre, in Brandenburg sechs, in Bayern vier Jahre.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb der Geltungsdauer begonnen wird. Dann wird ein neuer Bauantrag fällig. Etwas anderes gilt nur, wenn die Frist nach schriftlichem Antrag verlängert wird. Ein solcher Antrag hat laut Rechtsanwältin Stoldt allerdings nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn die eigenen Pläne dem dann geltenden öffentlichen Baurecht nicht widersprechen. Aufgepasst: Eine Baugenehmigung kann zudem

auch dann ihre Gültigkeit verlieren, wenn der Bau ins Stocken gerät und zum Beispiel mehr als ein Jahr unterbrochen wird. Auch hier gelten von Bundesland zu Bundesland unterschiedliche Fristen.

Wer beim Kauf eines Grundstücks prüfen möchte, ob das Grundstück überhaupt nach den eigenen Vorstellungen bebaut werden kann, dem rät Stoldt, zunächst einen Bauvorbescheid zu beantragen. Dieser ist günstiger als ein Bauantrag und kann erste Gewissheit bringen. Den Bauantrag ersetzt der Vorbescheid aber natürlich nicht.

Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung*			
	Laufzeit 10 Jahre	Zinsen	Laufzeit 20 Jahre	Zinsen
	Zinsen in %	mtl. Rate in Euro*	Zinsen in %	mtl. Rate in Euro*
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)				
Targobank	0211 - 90 02 01 11	3,83	2.137,92	182.699,20
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	3,92	2.164,17	110.014,76
Sparda-Bank West	0211 - 23 93 23 93	3,95	2.172,92	105.397,41
HypoVereinsbank	0800 - 5 04 05 06	3,96	2.175,83	105.669,36
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	4,11	2.219,58	111.911,81
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	4,12	2.222,50	115.427,56
Santander	02161 - 9 06 05 99	4,20	2.245,83	112.182,50
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	4,21	2.248,75	117.856,25
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	4,24	2.257,50	113.264,95
DebeKa Bausparkasse	0261 - 9 43 48 76	4,33	2.283,75	118.934,17
Stadtparks. Mönchengladbach	02161 - 27 90	4,34	2.286,67	121.356,49
Spk. Schwelm-Sprockhövel	02336 - 91 73 46	4,36	2.292,50	116.507,38
Allianz reg. Agenturen		4,44	2.315,83	118.664,80
Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen)				
CE-Baufinanz	040 - 28 47 72 60	3,24	1.965,83	85.950,48
Das Beraterhaus24	02102 - 86 66 71	3,36	2.000,83	94.747,21
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	3,56	2.059,17	100.218,45
Dr. Klein	0800 - 8 83 38 80	3,91	2.161,25	105.941,25
MKIB	030 - 6 40 88 10	3,93	2.167,08	107.572,07
Enderlein	0521 - 58 00 40	3,96	2.175,83	105.669,36
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)				
1822direkt	069 - 5 05 09 30	4,14	2.228,33	114.076,33
ING	069 - 50 50 01 09	4,29	2.272,08	114.346,89

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzinses beeinflussen.
**bei 350.000 Euro Kreditsumme, 2,5% Tilgung
Angaben ohne Gewähr
Quelle: bialo.de

Weitere Informationen und Erläuterungen zum Thema: **Baufinanzierung**

Bingener Weg 3-5, Düsseldorf, Besichtigung Sonntag den 22.10.23 von 12-16 Uhr



Beele + Badeda Projektmanagement GmbH
Tel. 05422-94750 www.beele-architekten.de

Lage der Häuser
Die Reihenhäuser befinden sich in einer ruhigen Lage in einer gewachsenen Siedlung von Einfamilienhäusern, benachbart zur ehemaligen Jakobuskirche, die als Kindertagesstätte umgebaut wurde, in Düsseldorf-Eller, Bingener Weg 3-5. Die Gebäude sind Ende März 2023 fertiggestellt worden, von 10 Reihenhäusern sind mittlerweile 9 verkauft.

Warum Erbpacht?
Die Bodenpreise in Düsseldorf sind sehr hoch. Der Evangelische Kirchenkreis Düsseldorf bietet die Grundstücke zu einem günstigen

Erbpachtzins auf 99 Jahre mit der Option auf Verlängerung an. Ein Kauf des Grundstückes mit Bodenrichtwert von ca. 1.000€/qm ist bei einer Finanzierung mit 4,5% wesentlich teurer als die Erbpacht von 1,4%. Das heißt für ein Reihenhäuserhaus beträgt die Erbpacht 2.843€/Jahr.

Warum ein Reihenhäuser?
Überschaubare Wohnfläche für ein Reihenhäuser mit 137,7 qm Wfl. und Garage; mit einem üppigen Raumangebot mit 2 Bädern, Gäste-WC, Wohnzimmer / Küche und insgesamt 4 Zimmern, sowie Terrasse und Garten.

Besichtigung des Hauses am 22.10.2023

Am 22.10.2023 stehen wir Ihnen von 12-16 Uhr vor Ort zur Verfügung. Zusätzliche Besichtigungstermine können werktags vereinbart werden unter 05422-94750 oder unter info@beele-architekten.de
Homepage: www.beele-architekten.de
Bauführender Bauträger ist die **Beele + Badeda Projektmanagement GmbH**

Wie ist der Energiestandard?
Optimale Energieeffizienz nach EnEV 2016 mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach-Verglasung und hochwertiger Dämmung, dadurch geringer Stromverbrauch, Anschlüsse für Photovoltaik zum Dach sind vorhanden.

Was kostet ein Reihenhäuser?
Für die schlüsselfertige Herstellung eines Gebäudes im Energiestandard liegen die Baukosten aufgrund der Baupreisentwicklung zurzeit bei 4.500€/qm. Somit würde ein Reihenhäuserhaus mit 137,7 qm = 619.650€ + Garage 35.000€ = 654.650€ kosten.
Aufgrund von Beauftragung von Handwerksfirmen bzw. Materialbestellungen aus dem letzten Jahr konnten wir das **Reihenhäuserhaus zu einem Preis von 599.000€ anbieten.**



Bad OG



Terrasse

Immobilien & Geld
Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf
Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortw. Agenten)
Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf
Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de
Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de