

# DÜSSELDORFER IMMOBILIENPROJEKTE

BRANCHENEXPERTEN DISKUTIERTEN AM RUNDEN TISCH ÜBER DIE AKTUELLE MARKTLAGE

RHEINISCHE POST  
DONNERSTAG, 2. DEZEMBER 2021

DREG01  
E1



Endlich wieder live vor Ort: Zum ersten Mal seit Beginn der Corona-Pandemie tauschten sich Vertreter der Branche im RP-Verlagshaus über den Immobilienmarkt in Düsseldorf aus.

FOTOS: ALOIS MÜLLER

## Branche steht vor großen Herausforderungen

Wohnungsmangel, Baustoffkrise, Klimaschutz – auf die Immobilienwirtschaft kommen ungemütliche Zeiten zu. Am Runden Tisch der Rheinischen Post blickten die Branchenexperten aber auch zuversichtlich in die Zukunft.

VON CHRISTIAN HENSEN  
UND JOSÉ MACIAS

Der Immobilienmarkt ist zumindest bislang ohne große Blessuren durch die Corona-Krise gekommen. Mit dem Effekt, dass die Preise weiter steigen, als hätte es die Pandemie nie gegeben. Das war eine der zentralen Aussagen beim diesjährigen Round Table „Düsseldorfer Immobilienprojekte“ im Konferenzzentrum der Rheinischen Post in Heerdt. Erstmals seit Beginn der Pandemie trafen sich unter kontrollierter Einhaltung der Coronaschutzregeln Branchenexperten, um über die aktuelle Marktlage in Düsseldorf und Umgebung zu diskutieren. Und das taten sie eifrig.

So groß die Freude auch war, endlich wieder gemeinsam am Runden Tisch die Erfahrungen der letzten Zeit zu teilen, so einig waren sie sich in einem Punkt: Nach wie vor kann das Angebot die hohe Nachfrage nicht decken. Enorme Baukosten und zahlreiche Bauvorschriften erschweren die Lage. So blickten die Experten – darunter Projektentwickler, Finanzierer und Vertreterinnen der Stadt Düsseldorf – am Runden Tisch der RP mit gemischten Gefühlen in die Zukunft.

Die Nachfrage nach Wohneigentum, aber auch im Gewerbesektor hat in Düsseldorf nicht nachgelassen. Das bestätigt Ariane Künster, die das Liegenschaftsamt der Stadt leitet.

„Wir haben keine Rückläufe im Hinblick auf geplante Grundstücksgeschäfte zu verzeichnen. Alle geplanten Geschäfte sind letztlich zur Umsetzung gekommen oder werden mit Zeitverzögerung noch umgesetzt. Das Interesse, in Bietgold zu investieren, ist nach wie vor ausnehmend hoch.“

Die Leiterin des Stadtplanungsamtes, Ruth Orzessek-Kruppa, kann das nur bestätigen. Es habe im vergangenen Jahr zwar eine kurze „Denkpause“ im Bereich der Büroimmobilien gegeben. Wohnraum sei jedoch durchgängig stark gefragt geblieben. Während der Pandemie hätten die Kollegen jedoch die mangelnde Digitalisierung in der Verwaltung gespürt. So seien etwa der Bauantrag oder die Bauakte immer noch nicht digitalisiert. „Aber wir haben auch neue Chancen erkannt“, betont sie. „Beim Thema Hochhausrahmenplan haben wir durch Online-Meetings deutlich mehr Bürger erreicht als sonst, unter ihnen auch mehr jüngere Bürger, die eine eher positive Einstellung zu Hochhäusern haben.“

Bedarf sieht hier auch Tobias Kotzorek, Geschäftsführer Ralf Schmitz GmbH & Co. KGaA: „Die Stadt muss bei digitalen Prozessen besser werden. Wir müssen teilweise bis zu acht Wochen warten, um in eine Bauakte sehen zu können.“ Gerade bei Nutzungsänderungsanträgen etwa im Bestandsbau müsse man sich

**„Besonders Bestandsimmobilien werden unter enormen Preisdruck geraten“**

Klaus Franken  
Catella Project Management



Hinz & Kunz: Unter diesem Namen realisiert UH-Invest 72 Eigentumswohnungen und vier Stadthäuser in Flingern-Nord bis 2023. Spormann Real Estate kümmert sich um den Vertrieb.

FOTO: UH-INVEST

auf langwierige Prozesse einstellen. Das Thema Wohnen stehe nach wie vor ganz oben auf der Agenda, betont derweil Ruth Orzessek-Kruppa: „Im Bereich Wohnen haben wir gerade Beschlüsse für 1000 Wohneinheiten unter Anwendung des Handlungskonzeptes Wohnen gefasst.“ Sie unterstreicht ferner: „Es geht nicht nur um die Masse, son-

dern darum, die Wohnqualität in Düsseldorf zu erhalten. Dazu gehöre auch eine „intensive Beteiligungskultur auch in den Stadtvierteln.“

Dass der Markt weiterhin stabil ist, haben auch die Immobilienvertreter am Runden Tisch beobachtet. Klaus Franken, Geschäftsführer der Catella Project Management GmbH, sieht jedoch keinen Grund

für Optimismus: „Auch wenn der Markt während der Corona-Pandemie nicht stark eingebrochen ist, so sehe ich starke Verwerfungen, auf die wir noch zulaufen werden. Auf unsere Altbestände kommen viele Probleme zu. Gerade mit Blick auf die CO<sub>2</sub>-Bepreisung werden viele Bestandsimmobilien unter enormen Preisdruck geraten. Es wird eine starke

Zweiteilung geben zwischen Neubauten auf der einen Seite und einem Bestandsbau auf der anderen, der nicht mehr zukunftsfit ist.“

Es spreche erst mal für die Stadt, dass die Immobilienpreise hier so stabil geblieben sind. „Düsseldorf ist nach wie vor attraktiv“, sagt Thomas Schüttken, Geschäftsführer der Böcker Wohnimmobilien GmbH, kritisiert aber auch: „Die Stadt kann zu wenig Wohnraum anbieten. Deshalb werden die Preise auch weiter steigen. Wir bewegen uns mittlerweile in guten Lagen bei 8500 bis 9500 Euro pro Quadratmeter.“ Der Experte warnt eindringlich: „Wir laufen in eine Richtung, dass sich Wohnen nicht mehr jeder leisten kann. Wir müssen von verschiedenen Seiten daran arbeiten, dass nicht nur Mietwohnungen, sondern auch Eigentum bezahlbar wird.“

Kritische Töne kommen auch von Haus- und Grund-Vorstand Werner Fliescher: „Wir stellen seit Jahren fest, dass sich Mietpreise und Kaufpreise immer weiter auseinanderentwickeln.“ Gründe seien das niedrige Zinsniveau, aber auch die Angst der Menschen, ihr Geld zu verlieren. „Das Problem besteht für Vermieter darin, mit den Mieten zurechtzukommen, die durch die hohen Kaufpreise vorgegeben sind. Das sieht man auch am Mietpreis, wo die Steigerungen deutlich niedriger sind, als immer medial wahrgenommen

wird. Wir liegen mit den Preisen aus dem neuen Mietspiegel aktuell unter der Inflationsrate“, so Fliescher. Ihm zufolge bestehe ein großes Missverhältnis zwischen Kosten und Rendite. Vor allem die hohen Baukosten seien ein Problem. Fliescher spricht klar aus, was auch Konsens am Runden Tisch ist: „Für diejenigen, die etwas kaufen, um es vermieten zu wollen, ist es aktuell kein guter Zeitpunkt.“

Von der neuen Bundesregierung erhoffen sich die Teilnehmer am Runden Tisch mehr Dialog und eine stärkere Einbindung in politische Prozesse.

**„Wir laufen in eine Richtung, dass sich Wohnen nicht mehr jeder leisten kann“**

Thomas Schüttken  
Böcker Wohnimmobilien

Insbesondere bei den Bauvorschriften, aber auch bei weiteren preistreibenden Faktoren wie der Grunderwerbssteuer erhoffen sie sich Entlastungen, um auch preisgedämpften Wohnungsbau realisierbar zu machen. Düsseldorf als Stadt müsse es gelingen, weiter attraktiv zu bleiben und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum auch in guten Lagen anzubieten, damit Menschen mit mittlerem Einkommen bei der Immobiliensuche nicht vernachlässigt würden, so der Tenor.

Ein zentrales Thema der Zukunft, auch da waren sich die Diskutanten einig, werde der Klimaschutz sein, der enorme Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben werde.

Lesen Sie auf den folgenden Seiten weitere Zusammenfassungen unseres Round Tables.

## Die Teilnehmer



Anna Rzymelka, Leiterin der Niederlassung NRW, Instone Real Estate



Ralph Dominick, Geschäftsführer, Pandion AG



Ruth Orzessek-Kruppa, Leiterin, Stadtplanungsamt Düsseldorf



Dr. Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf



Klaus Franken, Geschäftsführer, Catella Project Management GmbH



Ariane Künster, Leiterin des Liegenschaftsamtes der Stadt Düsseldorf



Stefanie Adams, Geschäftsführerin, Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH



Thomas Schüttken, Geschäftsführer, Böcker Wohnimmobilien GmbH



Bernd Meier, Direktor Region West, Hüttig & Rompf AG



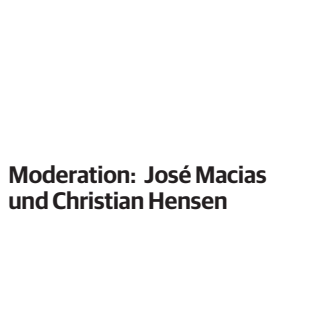
Tobias Kotzorek, Geschäftsführer, Ralf Schmitz GmbH



Matthias Spormann, Geschäftsführer der Spormann Real Estate GmbH



Holger Knille, Leiter Immobilienfinanzierungen, Stadtparkasse Düsseldorf



Alexander Schmitz, Geschäftsführer, Interboden

Moderation: José Macias und Christian Hensen

## Impressum

**Verlag:** Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zülpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf  
**Geschäftsführer:** Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortl. Anzeigen)  
**Druck:** Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zülpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf  
**Anzeigen:** Benjamin Müller-Driemer (Leitung Rubrikenmärkte) Kontakt: Arnd Böhmer, Telefon 0211 505-2894; E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de  
**Redaktion:** Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Kontakt: 0211 528018-0; E-Mail: redaktion@rheinland-presse.de

# Bezahlbarer Wohnraum steht ganz oben auf der Agenda

Trotz Pandemie explodieren die Immobilienpreise weiter. Doch was tun, damit Wohnen in Düsseldorf kein Traum bleibt? Darüber diskutierten die Branchenexperten am Runden Tisch der Rheinischen Post eifrig.

VON CHRISTIAN HENSEN

Auch wenn die Stadt Düsseldorf günstigen Wohnraum im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen weiter massiv ausbauen und sogar die bisherige Quote von 40 auf 50 Prozent hochschrauben will, so bleibt das Angebot immer noch knapp. Ein Problem, mit dem auch das Umland zu kämpfen hat, wie eine aktuelle Umfrage der Rheinischen Post zeigt: Dabei berichten die Städte, Gemeinden und Landkreise fast alle dasselbe: Es gebe zu wenig Bauland, angesichts extrem niedriger Zinsen und steigender Mieten bevorzugten viele Investoren das Bauen ohne Sozialbindung. Und Genehmigungen wiederum dauerten oft zu lange.

Stefanie Adams kennt das Problem nur zu gut. Und trotzdem sagt die Geschäftsführerin der Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH: „Wir bieten an einigen Standorten mehr geförderten Wohnraum an, als wir eigentlich müssten, weil wir darin auch eine soziale Verantwortung sehen.“ Die große Problematik seien aus ihrer Sicht die hohen Baukosten und die hohen rechtlichen Anforderungen an die Gebäude. „Wir müssen mittlerweile Projekte in Lagen mit bodenständigen Verkaufspreisen absagen, weil sie zu den erforderlichen Baukosten nicht mehr realisierbar wären.“ Trotzdem schaut Adams optimistisch in die Zukunft: „Ich denke, dass sich der Markt mit Blick auf bezahlbaren Wohnraum entspannen wird, weil die Handlungskonzepte der Städte erst mit Verzögerung wirken. Viele Projekte benötigen ihre Zeit in der Genehmigungs- und Bauphase und bringen die 40-Prozent-Quote mit. Als Investor muss man sie jedoch auffangen. Weshalb ich die gestiegene Quote in Düsseldorf von 50 Prozent im Hinblick auf kleinere Bauvorhaben kritisch sehe.“

In einem sind sich die Teilnehmer am Runden Tisch der RP auf jeden Fall einig: „Der Wunsch nach attraktivem Wohnraum ist in der Coronazeit weiter gestiegen“, bescheinigt auch Ralph Dominick, Geschäftsführer der Pandion AG. Das Unternehmen mit Sitz in Köln hat sich auf Entwicklung, Bau und Vertrieb von Wohn- und Gewerbeobjekten spezialisiert. Und noch etwas ist neu: „Wir merken, dass der Flächenbedarf größer geworden ist. Der Trend geht wieder zur Drei-Zimmer-Wohnung, auch als Folge des Homeoffice. Die Grundrisse müssen jedoch bei gestiegener Zimmeranzahl kompakt bleiben, um den Kaufpreis trotzdem einigermaßen bezahlbar zu halten.“ Das stelle die Entwickler oft vor Herausforderungen.

Für Anna Rzymelka, Leiterin der Niederlassung Nordrhein-Westfalen bei Instone Real Estate, ist in dem Zusammenhang wichtig, verschiedene Nutzergruppen im Blick zu haben, wie sich aktuell bei einem Projekt in Düsseldorf-Unterbach mit einem vielfältigen Nutzungsmix aus geräumigen Eigentumswohnungen und Reihenhäusern zeige. „Der Fokus auf das Zuhause ist stärker geworden“, hat sie beobachtet. Wichtig sei, geförderten und preisgedämpften Wohnraum als Mietwohnungsbau sowie freifinanzierten Wohnraum als Einfamilienhaus zu berücksichtigen. „Außerdem müssen wir uns sehr intensiv mit dem jeweiligen Standort und dem jeweiligen Preisniveau auseinandersetzen.“ Beim aktuellen Projekt am Seestern seien die Wohneinheiten beispielsweise deutlich kompakter als etwa in Unterbach. „Zukünftig besteht unsere Aufgabe verstärkt darin, weiter nutzerabhängig sehr sensibel Konzepte zu entwickeln und nicht in Gewohntem zu verharren“, so Anna Rzymelka.



Die Attraktivität der Stadt Düsseldorf ist ungebrochen. Trotz der aktuellen Krisenlage durch das Coronavirus verzeichnen die Experten am Runden Tisch der RP eine starke Nachfrage bei Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Nicht nur Instone ist mit der Vermarktung ihrer Objekte derzeit sehr zufrieden. Auch die Düsseldorfer Spormann Real Estate verzeichnet ein hohes Interesse auf Käuferseite: „Wir erleben bei unserem aktuellen Projekt ‚Hinz&Kunz‘ in Flingern, wo 72 Wohnungen und vier Townhouses entstehen, eine starke Nachfrage“, sagt Geschäftsführer Matthias Spormann. „Es ist allerdings auch sehr hochwertiger Wohnraum. Architektur und Ausstattung rechtfertigen die hohen Preise im Verkauf und bei der Miete.“ Eines der Hauptinteressen der Erwerber sei übrigens auch, ein Mehreres beim Wiederverkauf zu erzielen, was in den letzten Jahren regelmäßig gut funktioniert habe. Der Experte führt gerade für Düsseldorf einen weiteren interessanten Punkt ins Feld: „Der Preisdruck ist auch eine Hoffnung für die Entwicklung anderer Stadtteile, wie beispielsweise Wersten und Eller im Düsseldorfer Süden. Diese sind, angesichts der Nähe zur Stadt und der Anbindung an den ÖPNV, grundsätzlich attraktiv und vermutlich in Zukunft stark gefragt.“

So richtig die Aufwertung vernachlässigter Stadtteile auch ist, so deutlich ist andererseits auch der Rückzug ins Umland. Den stellt Holger Knille, Leiter des Bereichs Immobilienfinanzierungen bei der Stadtparkasse Düsseldorf vermehrt fest. „Die Nachfrage nach Wohnraum in allen Segmenten ist aus unserer Sicht extrem gestiegen. Sowohl im stadtnahen Bereich als auch

im Umland, etwa in Neuss, Hilden, Ratingen oder Solingen. Viele Menschen sind bereit, weiter zu pendeln und dafür auf dem Land zu wohnen.“ Nicht nur Neubau, auch Bestandsimmobilien seien stark gefragt. „Dieses Thema und vor allem die energetische Sanierung von Bestandsbauten wird uns noch sehr stark beschäftigen. Wenn man bedenkt, dass 75 Prozent der Bestandsbauten in Düsseldorf noch vor der ersten Energieeinsparverordnung (ENEV) von 2002 entstanden sind“, betont Knille.

Das sieht Klaus Franken (Catella) ganz genau so und weist auf einen weiteren vernachlässigten Aspekt hin: „Die Ne-

## „Wir müssen nutzerabhängige Konzepte entwickeln, ohne in Gewohntem zu verharren“

Anna Rzymelka  
Instone Real Estate

benkostenentwicklung wird deutlich mehr Druck auf die privaten Haushalte ausüben. Auch der Preisdruck aufs Umland ist immens gestiegen.“ So fordert Franken: „Wir müssen über Düsseldorf hinausdenken und die Region miteinbeziehen.“

Die Stadt versichert am Runden Tisch mehrfach, das Thema Wohnen in Düsseldorf auch für mittlere Einkommen erschwinglich machen zu wollen. Ruth Orzessek-Kruppa bekräftigt, auch preisgedämpften Eigentum stärker in den Blick nehmen. Generell sehe man die Entwicklung in der Region mit gemischten Gefühlen. „Der Wegzug aus Düsseldorf bedeutet wieder vermehrten



Ruth Orzessek-Kruppa, Leiterin des Stadtplanungsamtes, setzt sich für mehr bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf ein.

Pendelverkehr in die Stadt, und das meist mit dem Auto. Womit wir bei Verkehr und Lärmschutz immer mehr Probleme bekommen.“ Gleichwohl fügt sie an: „Wir treiben aber die Siedlungsentwicklung mit unseren Nachbarn, fokussiert auf Standorte am ÖPNV, voran.“

Ariane Künster merkt in dem Zusammenhang an: „Wir machen momentan einen Veränderungsprozess durch und wir wissen noch nicht, wo wir am Ende stehen werden. Früher war es mit enormem Zeitaufwand verbunden, zum Beispiel in Kleve zu wohnen und in Düsseldorf zu arbeiten. Durch Homeoffice wird das problemlos möglich, weshalb man weitere Distanzen zum Arbeitsort akzeptiert. Daran wird sich auch die Wohnung der Zukunft in den Großstädten orientieren. Aber bei all diesen Fragen dürfen wir den Normalverdienner nicht vernachlässigen.“

Bernd Meier, Direktor Region West der Hüttig & Rompf AG, verkündet derweil eine schlechte Nachricht: Die KfW-Förderung für den Neubaustandard 55 laufe Ende Januar aus. Die Bundesförderung konzentrierte sich in Zukunft stärker auf die energetische Sanierung von Altbauten und noch effizientere Neubauten. Bei der Sanierung von Altbauten sei eine Förderung für den Umbau nach Effizienzhausstandard 55 daher weiterhin möglich.

Thomas Schüttken stellt eine Grundsatzfrage in den Raum: „Muss Düsseldorf tatsächlich so stark wachsen? Ist es im Sinne der Stadt, dass wir bis 2040 rund 700.000 Einwohner haben werden?“ Die Antwort der Stadtvertreterinnen folgt auf dem Fuße: „Wir kön-

nen uns nicht die Frage stellen, ob wir wachsen wollen oder nicht. Denn wir können niemandem verbieten, nach Düsseldorf zu ziehen“, entgegnet Ruth Orzessek-Kruppa und versichert: „Wir kämpfen seit Jahren darum, die Reservflächen im Norden zu mobilisieren. Wir sind im Dialog mit den Bürgern, die es bislang erfolgreich verhindern, aber wir arbeiten daran.“ Sie rief die Teilnehmer der Runde gleich dazu auf, sich bei den Diskussionsprozessen aktiv einzubringen. Stefanie Adams wünscht sich in dem Zusammenhang mehr Härte seitens der Kommunen, wenn es um Bürgerbeteiligung geht. „Viele Nachbarn arbeiten mit allen Tricks, was Projekte um Jahre verzögert. Irgendwann muss man auch an das Allgemeinwohl denken. Alle Interessen lassen sich nicht vereinen und die Wohnungsverknappung ist ein großes Thema“, betont sie.

Die Gemengelage auf dem Markt nach Corona ist also kompliziert. Tobias Kotzorek bringt es auf den Punkt: „Die Menschen wollen wieder in die Stadt. Aus unserer Sicht ziehen sie nicht vermehrt raus aufs Land. Auch der Anteil an Kapitalanlegern hat sich nochmal gesteigert. Es geht um Wert und auch Standortsicherung in den Top-Lagen.“ Er hoffe, dass die Branche bald an den Punkt kommen werde, dass man wieder mehr Grundstücke erwerben könne. Ferner seien die Themen energetische Baukosten und die Bauvorschriften enorme Preistreiber. „Grundsätzlich blicken wir optimistisch in die Zukunft, weil auch noch in den nächsten zehn Jahren – auch durch Vererbung – sehr viel Geld in Immobilien investiert wird.“

Alexander Schmitz, Geschäftsführer der Interboden Innovative Lebenswelten GmbH und Co.KG, fordert einen stärkeren Dialog mit der Politik: „Weitere mögliche Anpassungen und Verschärfungen von Quotierungsregelungen sollten nur in Abstimmung mit den Marktteilnehmern erfolgen, weil sonst – wie bereits mehrfach passiert – die Auswirkungen der Entscheidungen nicht komplett bedacht werden und das politisch gewollte Ziel (mehr bezahlbaren Wohnraum bei Miete und Kauf) nicht eintreten wird. Die Politik sollte die freie Wohnungswirtschaft als Teil der Lösung sehen und nicht als Problem“, sagt Schmitz.

# Klimaschutz wird den Markt verändern

Gerade bei Immobilien spielt das Thema Klimaeffizienz eine große Rolle. Die Teilnehmer des Round Tables fordern ein „Umdenken“ aller Akteure und einen Schulterschluss mit der Politik. Für sie steht fest: „Es gibt keine einfachen Rezepte.“

VON CHRISTIAN HENSEN

Der Immobiliensektor gilt als einer der Schlüsselfaktoren beim Klimaschutz. Immobilien machen zusammen mit der Bauwirtschaft weltweit etwa 40 Prozent der Kohlendioxid-Emissionen aus. Allein in Deutschland sind Gebäude für etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Wie gelingt eine Transformation auch in der Baubranche? Eine Frage, die auch unter den Experten am Runden Tisch heiß diskutiert wird.

Für Klaus Franken (Catella) steht außer Frage: „Wir sehen im Klimaschutz einen echten Wettbewerbsvorteil. Wir bauen die beiden größten Klimaschutzsiedlungen in NRW und können so der CO<sub>2</sub>-Bepreisung gelassen entgegengehen. In der Seestadt in Mönchengladbach werden wir 30 Prozent geringere Nebenkosten haben als die Wettbewerber“, informiert Franken. So sei etwa die Wärmerückgewinnung aus dem Abwasser CO<sub>2</sub>-frei. Was beim Neubau einfach sei, sei im Bestand jedoch ein Problem: „Hier habe ich große Sorge“, gibt Franken zu. „Die Nebenkostenabrechnungen in fünf Jahren werden deutlich höher ausfallen als heute. Wir müssen das Thema frühzeitig angehen

und Aufklärungsarbeit leisten.“

Anna Rzymelka (Instone Real Estate) will genau das tun: „Wir sprechen mit vielen Bestandsanhaltern. Die brüten gerade intensiv über Lösungswegen hin zu mehr Nachhaltigkeit und Klimaneutralität.“ Es gebe einen großen Wunsch nach Nachhaltigkeit und Klimaschutz. „Aber ich bin gespannt, wie die Menschen das Thema in ihrem Alltag umsetzen. Etwa auf das Auto öfter zu verzichten. Politik kann Anreize schaffen, in Nachhaltigkeit zu investieren. Aber Nachhaltigkeit als Mehrwert zu empfinden und sein Leben entsprechend umzustellen, liegt in der Verantwortung des Einzelnen.“

Werner Fliescher (Haus und Grund) fordert: „Wir müssen auch aus der Corona-Pandemie lernen. Wir brauchen klare Regeln, was wird gefördert, was ist umsetzbar und dann wird das auch gemacht, aber wir brauchen einen nicht von jeweiligen politischen Mehrheiten abhängigen Fahrplan und wir müssen bereit sein, neue Wege zu gehen.“ Das Thema CO<sub>2</sub>-Preis und die viel diskutierte Umlage auf den Mieter wolle man auf jeden Fall weiter kommunizieren. „Denn er darf nicht zu einer Spaltung der Gesellschaft führen und die mit



Catella-Geschäftsführer Klaus Franken (vorne) sieht Klimaschutz als Wettbewerbsvorteil, der frischen Wind in den Markt bringen wird. Gleichwohl sind ihm zufolge noch gewaltige Aufgaben zu bewältigen – besonders im Bestandsbau.

der Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises verfolgt Lenkungsziele konkretisieren.“

Wichtig sei vor allem, mehr Aufklärungsarbeit zu leisten, mahnt Stefanie Adams (Eckehard Adams Wohnungsbau): „Viele Eigentümer wissen gar

nicht, was gefördert wird (und das sogar mit 40 Prozent und mehr). Etwa bei Schallschutzfenstern, neuen Heizungsanlagen oder Ladestationen, wo nur noch vergleichsweise geringe Eigenkosten fällig werden.“ Wie in der Runde mehr-

fach deutlich wird, sind die Bestandsbauten das Problem. „Oft sind die Sanierungskosten so hoch, dass es sich gar nicht mehr lohnt, in eine Bestandsimmobilie zu investieren“, sagt Bernd Meier (Hüttig & Rompf). „1,2 Millionen Euro

für ein Haus auf dem Land kann sich auch nicht mehr jeder leisten.“ Am Ende gehe es bei aller Klimapolitik um Bezahlbarkeit.

Alexander Schmitz (Interboden) bestätigt: „Für Kapitalanleger bekommt dieses Thema

sehr große Bedeutung und ist aus den Projekten nicht mehr wegzudenken. Bei Einzelkäufen hält es sich ungefähr die Waage. Etwa die Hälfte der Interessenten legt hohen Wert darauf, dass die eigene Immobilie nachhaltig ist.“

Holger Knille (Stadtsparkasse Düsseldorf) wünscht sie eine Aufbruchstimmung in seiner Branche: „Warum sind eigentlich E-Autos in so kurzer Zeit so ein Hype geworden?“, fragt er und fügt hinzu: „Vielleicht erleben wir diesen Wandel ja bald auch in unserer Branche.“ Am Thema Nachhaltigkeit komme freilich niemand mehr vorbei. „Von der EZB wird jetzt auch Nachhaltigkeit beim Zins honoriert. Wer nachhaltig baut, hat andere Refinanzierungsmöglichkeiten“, so der Finanzexperte.

Bei aller Euphorie mahnt Klaus Franken (Catella) einen stärkeren Dialog mit Politikvertretern an. Immobilienvertreter seien in den Augen vieler Politiker die Bösen. „Anstatt miteinander zu sprechen, gehen die Positionen oft auseinander. Es gibt leider keine einfachen Rezepte.“ Franken erwartet künftig weitere Regulierungen, die der Branche das Leben schwermachen. „Der Dialog kommt leider oft zu kurz.“

## Finanzielle Nachhaltigkeit – mit der eigenen Immobilie

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden oder Wohnimmobilien als Anlageobjekt ist weiterhin ungebrochen, wie der Round Table bestätigt.

VON JOSÉ MACIAS

„Ob große Anleger oder kleine Anleger: Der Wunsch, in Betongold zu investieren, ist trotz der hohen Preise groß, vor allem weil Immobilien ihren Wert weiter steigern können“, bekräftigt Holger Knille von der Stadtsparkasse Düsseldorf. Er sorgt sich allerdings „um immer mehr Investitionswillige, die ein Eigenkapital von 30 Prozent nicht aufbringen können“. Dabei seien die Kunden durchaus bereit, mehr von ihrem Nettoeinkommen fürs Wohnen auszugeben, wenn sie das Geld woanders einsparen können. Ein Vorteil seien zudem Finanzierungen mit langen Laufzeiten, die dadurch oftmals sicherer seien.

Auch Finanzierungsexperte Bernd Meier (Hüttig & Rompf) berichtet, dass immer mehr Menschen beim Immobilienkauf durch das Raster fallen: „Die Schere geht immer weiter auseinander: Es gibt entweder Kunden mit hohem Eigenkapital oder Kunden, die sehr knapp kalkulieren müssen.

Den Durchschnittskunden, der früher 15 bis 20 Prozent Eigenkapital in die Finanzierung einbrachte, den gibt es kaum noch.“

Meier berichtet zudem, dass heutzutage Kaufabschlüsse recht zügig über die Bühne gehen. Für die Baufinanzierung ist das nicht immer einfach, vor allem, wenn nicht ein Neubau finanziert werden soll, sondern eine Wohnung aus dem Bestand: „Hier eine ausführliche Energieberatung inklusive entsprechender KfW-Finanzierung einzubauen, ist schwierig.“ Ihn wundert es deshalb nicht, dass inzwischen immer mehr Interessenten nach einer 100-Prozent-Finanzierung fragen: „Die Preise steigen so schnell, dass die meisten Menschen mit dem Ansparen nicht nachkommen.“

Holger Knille empfiehlt allen Kaufwilligen, das Zinsänderungsrisiko abzusichern. „Wer heute nur für zehn Jahre finanziert, dem droht schon bei einer Zinssteigerung von 0,5 Prozent eine erhebliche Mehrbelastung. Wir

haben eine Zinsbindung, die bis zu 20 Jahre lang läuft, das wird nachgefragt.“ „Zurück zum Verbraucher bei so langen Finanzierungen die Möglichkeit hat, nach zehn Jahren auszuweichen“, ergänzt Bernd Meier. „Dennoch: Der Einstieg in die Baufinanzierung ist für viele Menschen schwieriger geworden. Natürlich gibt es heute so viele Möglichkeiten wie noch nie, aber leider bieten immer weniger Institute heute eine Baufinanzierung an.“

„Die Eigentumswohnung als Kapitalanlage ist weiterhin sehr attraktiv“, betont auch Thomas Schüttken von Böcker Wohnimmobilien. „In Düsseldorf erzielen wir durchschnittliche Renditen von zwei bis vier Prozent, in anderen Regionen von acht bis zehn Prozent. Der entscheidende Punkt bleibt, die richtige Wohnung zu finden.“ Ralph Dominick (Pandion AG) führt einen weiteren Punkt ins Feld: „Kapitalanleger kaufen die Objekte nicht länger renditegetrieben, sondern vor allem, um einen Wertverlust ihres Geldes zu vermeiden.“

Anna Rzymelka (Instone Real Estate) sieht die positive langfristige Nutzbarkeit von Wohnimmobilien: „Wenn ich heute eine barrierefreie Wohnung kaufe, dann ist das nachhaltig, da ich sie über viele Lebensphasen hinweg bewohnen kann. Und wir als Branche können gute Objekte anbieten, die flexibel und damit nachhaltig sind.“

**„Wir haben eine Zinsbindung, die bis zu 20 Jahre lang läuft, das wird nachgefragt“**

Holger Knille  
Stadtsparkasse Düsseldorf

Klaus Franken von Catella betont die Rolle der eigenen vier Wände als Element der Alterssicherung: „Das ist ein sehr starkes Argument“. Gerade die deutschen Verbraucher sind in einer anderen Situation als etwa in Ländern wie Spanien und den USA, wo Baufinanzierungen vorrangig mit flexiblen Zinsen abgeschlossen werden.

„Die lange Zinsbindung sorgt für weniger Volatilität, da es ja keine Zinsschwankungen gibt“, so Holger Knille. „Und der Wohnungskäufer kennt im Vergleich zum Mieter seine exakte jährliche Belastung für die nächsten Jahre“, ergänzt Bernd Meier.

„Es ist ein guter Zeitpunkt, Eigentümer zu werden“, erläutert Werner Fliescher vom Hauseigentümergebiet Haus und Grund. „Bei einer Inflation von zwei bis vier Prozent habe ich bei einer Finanzierung von einem Prozent einen klaren Vorteil. Und Eigentum zu haben, das man verkaufen kann, ist ebenfalls ein Instrument der Alterssicherung.“ Deshalb plädiert Fliescher dafür, dass mehr Menschen Eigentum bilden sollen und ergänzt mit Blick auf die Politik: „Eine reduzierte Grunderwerbsteuer könnte auch ein Element sein, um den Mittelstand zu unterstützen. Finanzielle Nachhaltigkeit ist wichtig – die selbstgenutzte Immobilie gehört dazu!“

Beifall für diese Idee kommt unter anderem von Thomas

Schüttken: „Eine reduzierte Grunderwerbsteuer ist ein guter Ansatz. Wir sehen doch hier in Düsseldorf beim Handlungskonzept Wohnen, dass eine Eigentumswohnung mit Stellplatz für 3000 Euro pro Quadratmeter neu nicht zu machen ist.“ Tobias Kotzorek (Ralf Schmitz GmbH) verweist hierbei auf die Mietpreisbremse in Berlin: „Sie hat dazu geführt, dass Eigentumswohnungen teurer geworden sind. Es kommen weniger Eigentumswohnungen auf den Markt – der Mittelstand fällt raus.“

Stefanie Adams (Eckehard Adams Wohnungsbau) sieht die Zukunft positiv und sieht großes Potenzial durch die Erdgeneration: „Bei einem unserer jüngsten Projekte hatten die so hohe Eigenkapitalquoten wie noch nie.“ Doch was passiert mit den Menschen, die das Eigenkapital nicht haben? Klaus Franken berichtet von einem Projekt in Erkrath, bei dem ein Teil der Wohnungzielgruppenorientiert vergeben wurde. „Wenn dann zum Beispiel Krankenschwestern

und Pflegepersonal als Zielgruppen festgelegt werden, dann ist das ein innovativer Ansatz.“

Eifrig diskutiert wird auch, warum die Eigentumsquote in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern mit rund 40 Prozent so niedrig ist. „Wir müssen ein Bewusstsein für Eigentum schaffen“, fordert Holger Knille. Stefanie Adams empfiehlt, mit einer kleinen Wohnung zu beginnen, um dann später ein größeres Objekt zu erwerben: „Zu viele Menschen warten, bis sie genug Eigenkapital für ein großes Objekt haben und kaufen tatsächlich nur einmal im Leben, zu wenige denken darüber nach, dass man sich als Eigentümer auch verändern kann.“

Werner Fliescher weiß den Grund, warum die Deutschen im Gegensatz zu den Menschen in angelsächsischen Ländern nicht so oft die Immobilie wechseln: „Es sind die Kaufnebenkosten in Deutschland, die das so schwierig machen: Die Branche braucht daher eine einfache Regelung!“

## Und was passiert jetzt mit den Büros?

Das Homeoffice ist seit Beginn der Corona-Pandemie in vielen Branchen etabliert. Das wird auch Folgen für Büroimmobilien haben.

VON JOSÉ MACIAS

Klaus Franken von Catella, ein Unternehmen, das in der Vergangenheit auch große Bürokomplexe realisiert hat, bringt es auf den Punkt: „Die alten, große Büroklötze am Rande der Stadt braucht kein Mensch mehr – wir sehen einen radikalen Wandel vor uns!“ Vor allem die großen Firmen hätten bereits auf einen Homeoffice-Anteil von 40 bis 50 Prozent umgestellt – das spare hohe Kosten. „Aber für den Nachwuchs müs-

sen die Firmen tolle Standorte haben: Da geht es nicht mehr um Schreibtische, sondern um zentral gelegene, attraktive und repräsentative Büros.“

Alexander Schmitz (Interboden) erkennt eine Erholung auf dem Büromarkt, „wenngleich noch auf niedrigem Niveau“. „Der eine oder andere trifft nun die Entscheidungen, die in den letzten 1,5 Jahren aufgeschoben wurden. Es ist nicht zu erkennen, dass die Flächenanforderungen sich drastisch reduzieren werden, die Flächen

werden nur anders genutzt – mehr für Kollaboration und Kommunikation.“ Der Strukturwandel hat in der Dienstleistungsmetropole Düsseldorf längst begonnen. Böcker Wohnimmobilien, die schon vor vielen Jahren ein großes Bürogebäude in Oberkassel in ein Wohnimmobilien-Gebäude umwandelte, sieht auch in der Umwandlung Chancen. Geschäftsführer Thomas Schüttken verweist etwa auf ein aktuelles Projekt, das Cocoon im Zooviertel, bei dem ein Büroge-

bäude in ein anspruchsvolles Wohnimmobilien-Projekt umgewandelt wird: „Das ist spannend, weil man auch Kompromisse machen muss. Aber die Nachfrage zeigt, dass solche Projekte, vor allem in guten Lagen, gut ankommen.“

Chancen sieht Tobias Kotzorek von der Ralf Schmitz GmbH bei mittelständischen Hotels in der Landeshauptstadt, die aktuell öfter mal zum Verkauf stehen. „Das Development vieler dieser Hotelgebäude ist allerdings schwierig, es gilt ja un-

ter anderem, Schallschutz und Barrierefreiheit zu beachten. Oft gibt es nur die Möglichkeit des Abrisses.“ Klaus Franken bedauert in diesem Zusammenhang, dass bei einem Abriss die Materialien zwar recycelt werden, das Material aber nicht für einen Neubau verwendet werden darf: „In den Niederlanden dürfen wir das Material dagegen verwenden, hier ist es uns untersagt.“

Grundsätzlich erwartet er einen großen Wandel auf dem Büromarkt: „Noch lau-

fen die Mietverträge, aber im Laufe der nächsten fünf Jahre wird das Thema akut. Viele große Unternehmen werden ihre externen Standorte nicht mehr benötigen. Integrierte Standorte in der Innenstadt werden gefragter, weil Arbeiten immer mehr in den Alltag integriert wird“, sagt Franken und fügt hinzu: „Das Büro ist zunehmend ein wichtiges Instrument für die Gewinnung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Das wird zu deutlichen Veränderungen bei

Bürobeständen führen.“ Ralph Dominick (Pandion) plädiert dafür, die „Büros noch schöner zu machen“. „Wir müssen neue Arbeitswelten schaffen – und die Büros so attraktiv gestalten, dass man sich in ihnen wie zuhause fühlt.“

Einen weiteren Aspekt bringt Ruth Orzessek-Kruppa in die Diskussion ein: „Auch beim Thema Leerstand von Geschäften haben wir ein dickes Brett zu bohren. Viele Eigentümer erkennen das Problem noch gar nicht, auf das wir zulaufen.“



### 1 Hinz&Kunz: Historisch modern, so wie Flingern-Nord. Bereits 50% verkauft!

Mit Haus Heinrich, Haus Konrad und der Bebauung im Innenhof, entstehen 72 Eigentumswohnungen und 4 Stadthäuser mitten in Flingern-Nord. Ob kleinere Apartments, funktionale 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, größere 4-Zimmer-Wohnungen oder sogar ein Stadthaus; das Projekt „Hinz&Kunz“ ist so vielfältig wie Flingern selbst. Bereits vor Baubeginn sind bereits mehr als 50% der Wohnungen vergriffen. Verantwortlich für das Vorhaben ist der Projektentwickler UH-INVEST aus München, den Düsseldorfern u.a. bekannt durch das Vorhaben „One place to be“ nahe der Königsallee. Der Vertrieb erfolgt über SPORMANN REAL ESTATE.

[www.hinzundkunzflingern.de](http://www.hinzundkunzflingern.de)



### 2 Wohnen im Hochfeld: Wie das Viertel, so das Quartier

Unterbach zählt als „grüne Seele Düsseldorfs“ zu einem der lebenswertesten Stadtteile der Landeshauptstadt. Seit einiger Zeit gewinnt der beliebte Stadtteil mit einem neuen Quartiersprojekt des deutschlandweit aktiven Wohnentwicklers Instone Real Estate zusätzlich an Lebensqualität. Die Bauabschnitte Scholle 1 und Scholle 2 sind inzwischen vollständig vermarktet. Der Vertrieb für weitere Eigentumswohnungen und Reihenhäuser im dritten Bauabschnitt hat bereits begonnen. Scholle 3 zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung, den KfW-55-Standard sowie einen vielfältigen Wohnungsmix mit Wohnflächen von 55 bis 181 m<sup>2</sup> aus. Die fußläufige Nähe zum Unterbacher See und eine quartierseigene Kita runden das Projekt ab. Inmitten einer pulsierenden Metropolregion gelingt es dem lebendigen Quartier so durch klare Strukturen, helle Farben und zahlreiche Grünflächen den Charme und Gemeinschaftsgedanken des naturnahen Stadtteils kompromisslos zu spiegeln. „Wohnen im Hochfeld“ steht somit, wie Unterbach selbst, für die perfekte Symbiose aus nachbarschaftlicher Idylle und urbanem Stadtleben.

[www.wohnenimhochfeld.de](http://www.wohnenimhochfeld.de)



### 3 Willkommen am Albertussee!

Grün, entspannt und doch urban. Das ist das neu entstehende Wohnquartier PANDION ALBERTUSSEE, in dem insgesamt rund 450 hochwertige Eigentumswohnungen sowie drei Kindertagesstätten gebaut werden. Die Lage am See sowie an der Schnittstelle von Heerdt und Oberkassel ist die perfekte Mischung aus pulsierender Stadt und idyllischer Natur. Modern gestaltete Foyers und Treppenhäuser, große Gemeinschaftsflächen, die Seepromenade sowie begrünte Dächer und der nachhaltige Umgang mit Regenwasser runden das Quartier ab. Sichern Sie sich eine der 2-5 Zimmer-Wohnungen mit großzügigen und durchdachten Grundrissen zwischen 47 und 130 Quadratmetern. Der Bezug der ersten Wohnungen ist für 2024 geplant.

Mehr Infos unter [www.pandionalbertussee.de](http://www.pandionalbertussee.de)



### 4 CATELLA BAUT 3000 KLIMA-WOHNUNGEN

**Bezahlbare Wohnungen und Klimaschutz – geht nicht? Doch!**

Derzeit entstehen die beiden größten, zertifizierten Klimaschutzsiedlungen in NRW und entlasten den angespannten Wohnungsmarkt. Die Quartiersentwicklungen „Düssel-Terrassen“ und „Seestadt“ setzen neue Maßstäbe, schaffen moderne Lebenswelten und viel, viel Raum – eine „grüne Mitte“ mit 10.000 m<sup>2</sup> und einen See mit 20.000 m<sup>2</sup>. Trotzdem ist man mit der Bahn in 8 bzw. 20 min. mitten in Düsseldorf.

**Wir machen das!**



### 5 maxfrei – Nachhaltiges Stadtquartier in Derendorf

An der Ulmenstraße in Derendorf entsteht ein durchmischtes, nachhaltiges Stadtquartier. Ein bunter Mix aus mehr als 200 Eigentumswohnung, ca. 175 geförderten Mietwohnungen und ca. 175 öffentlich geförderten Studentenapartments warten auf ihre neuen Bewohner. Dazu kommen ca. 16.000 qm Büro- und Gewerbeflächen, Gastronomie sowie Einzelhandel. Das Zusammenspiel ist sowohl Alleinstellungsmerkmal als auch Antriebsmotor des autofreien Stadtquartiers. Großzügige Grün- und Freiraumflächen, Innenhöfe, Kita und Kinderspielplatz sowie zahlreiche Serviceangebote sorgen für hohen Lebenskomfort und Aufenthaltsqualität. Die Gesamtfertigstellung, des von INTERBODEN in Zusammenarbeit mit HAMBURG TEAM geplanten Quartiers, ist für das Jahr 2025 vorgesehen.



### 6 BILKER STR. 23 – Leben in der Carlstadt

Das wunderschön in unmittelbarer Nähe des Carlsplatzes gelegene RALF SCHMITZ-Ensemble umfasst ein liches Vorderhaus mit Altbauflair und das rückwärtige Backsteingebäude, verbunden durch einen charmant bepflanzten Innenhof. In der Bilker Straße entstehen in The Theodor 10 luxuriöse Wohnungen mit Flächen von 150 bis zu 263 Quadratmetern, wobei kein Grundriss dem anderen gleicht. Eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen, hohe Sicherheitsstandards und unsere elegante Innenausstattung der Bäder, repräsentative Foyers, Aufzüge und Treppenhäuser komplettieren das Wohngemüt mit modernstem Komfort.

[www.ralfschmitz.com](http://www.ralfschmitz.com)



**Hüttig & Rompf**  
Gekau Ihr Baufinanzierer

**Genau Ihre Baufinanzierung**  
- auch online per Videokonferenz

[www.huettig-rompf.de/duesseldorf](http://www.huettig-rompf.de/duesseldorf)



**Jeder Immobilienkauf ist anders.**  
Bei Hüttig & Rompf beraten wir Sie deshalb ganz individuell und persönlich - auch online per Videokonferenz. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Eine Finanzierung zu besten Konditionen, die genau zu Ihnen passt.

**Hüttig & Rompf AG**  
Jägerhofstraße 19-20 | 40479 Düsseldorf  
T: 0221-687 74 70 | E: [duesseldorf@huettig-rompf.de](mailto:duesseldorf@huettig-rompf.de)  
Subdirektion Mylonas | Marienstraße 18 | 40212 Düsseldorf  
T: 0221-68 77 47 11 | E: [cmylonas@huettig-rompf.de](mailto:cmylonas@huettig-rompf.de)

# Düsseldorfer Immobilienprojekte





## 7 Wohnen im Herzen von Düsseldorf-Oberkassel

In exponierter Lage an der Lütticher Straße in Düsseldorf-Oberkassel errichten wir 102 Wohneinheiten in Kombination mit einer kleinen Gastroeinheit. Auf dem ca. 5.480 Quadratmeter großen Areal werden im Rahmen eines zeitgemäßen Wohnraum-Konzeptes Eigentumswohnungen sowie geförderter und preisgedämpfter Wohnraum harmonisch kombiniert. Die vielfältigen Grundrisse und Größen – von 2,5-Zimmer über familienfreundliche 4,5 Raum bis hin zur Penthouse-Wohnungen mit Dachterrasse – bieten jede Menge Optionen für den individuell gestalteten Lebensraum. Für Familien haben wir eine besondere Wohnform: die Haus-in-Haus-Wohnung mit Einfamilienhaus-Charakter. Die Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen oder Balkone sowie eine exklusive Ausstattung auf hohem Niveau.



## 8 COCOON. Inspired living – ein grüner Rückzugsort mitten in urbanem Flair

Im grünen Zooviertel entsteht inmitten der Rheinmetropole Düsseldorf eines der spannendsten Wohnprojekte, die derzeit in der Landeshauptstadt in der Entwicklung sind. Hier ‚entpuppt‘ sich ein ehemaliges Bürogebäude und erfährt als hochwertiges Wohnprojekt seine Renaissance. 75 repräsentative Eigentumswohnungen von ca. 50 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup> bieten Raum für exquisiten Wohnkomfort in naturnaher Lage umgeben von gewachsenen urbanen Strukturen. Als Highlight erhält das Gebäude eine fünfte Etage – ein Staffelgeschoss in ökologischer Holzrahmenbauweise mit großzügigen Penthouse-Wohnungen. Der ringförmige Aufbau des Ensembles beherbergt einen privaten Innenhof, gestaltet mit einem aufwendigen Begrünungskonzept. Im Erdgeschoss sind unter anderem ein Concierge-Service sowie ein Bio-Lebensmittelhandel vorgesehen und es werden 10 preisgedämpfte Mietwohnungen realisiert.

[www.immobiliens-boecker.de](http://www.immobiliens-boecker.de), [www.cocoon-duesseldorf.de](http://www.cocoon-duesseldorf.de)



## 9 ZWEI WELTEN – EIN ZUHAUSE

Sie suchen nach einer Immobilie im Düsseldorfer Zentrum? Dann erwerben Sie eine hochwertige Eigentumswohnung im PANDION NEXT im Stadtteil Unterbilk. Hier spricht die Lage für sich: Auf der einen Seite der pulsierende Medienhafen mit seiner herausragenden Architektur und auf der anderen Seite das belebte Lorettoviertel. Und in der Mitte: Ihre Wohnung. Für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgt der zentrale Boulevard, der das gesamte Quartier durchzieht, sowie der ruhige Innenhof, der sich im Mittelpunkt des Wohngebäudes befindet. Das PANDION NEXT bietet insgesamt 91 Eigentumswohnungen mit 2 - 4 Zimmern – perfekt geeignet für Singles, Paare oder Familien. Die Fertigstellung ist für April 2024 geplant. Mehr Infos unter [www.pandionnext.de](http://www.pandionnext.de)



## 10 Das Andreas Quartier – im Herzen von Düsseldorf

Zwischen Rheinufer und Königsallee befindet sich das Andreas Quartier. Eine Oase inmitten der Stadt!

Das 5\* Stadtquartier zeichnet sich durch das historische, repräsentative Entrée des ehemaligen Amtsgerichts von Düsseldorf aus und bietet seinen Bewohnern höchsten Wohnkomfort. Hochwertige Materialien, lichtdurchflutete Räume, komfortable Balkone und Terrassen, eine private Tiefgarage und ein dezentes Sicherheitskonzept tragen dazu bei. Der Concierge Service wird durch das „The Wellem“ Luxus Boutique Hotel der Hyatt Unbound Collection erbracht und trägt zu einem einzigartigen Wohnkomfort bei. Genießen Sie Ruhe und Leben inmitten der Stadt.

[www.andreas-quartier.de](http://www.andreas-quartier.de)



## 11 win win – THE ONE AND ONLY

Die beiden Stadtbild prägenden 60 Meter hohen win win-Tower (je 19 Etagen) sind der neue Blickfang im Düsseldorfer Medienhafen. Die künftigen Bewohner können in einzigartiger Wasserlage höchsten Wohnkomfort genießen. Neben dem umfassenden Concierge Service, steht den künftigen Bewohnern eine private Lounge (winwin-Club), ein weitläufiges Gym, hauseigene Gastronomie und eine private Tiefgarage zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der begrünte Dachgarten, mit Außenküche und großzügigen Sitzcken, der den Bewohnern zur Verfügung steht. In den Etagen 15-18 befinden sich die letzten 12 noch verfügbaren Wohneinheiten des Projektes, mit einmaligem Blick über die Stadt und den Rhein.

[www.winwin-duesseldorf.de](http://www.winwin-duesseldorf.de)



# Wir haben verstanden\*



**Unsere neue Baufinanzierung ist jetzt: Schneller. Flexibler. Zuverlässiger. Und digitaler. Genauso wie Sie es brauchen.**



[sskduesseldorf.de/baufinanzierung](https://sskduesseldorf.de/baufinanzierung)

#DaraufKönnenSieBauen

\*Wir haben über 700 Kund\*innen der Stadtparkasse Düsseldorf nach ihren Wünschen und Bedürfnissen rund um die Baufinanzierung gefragt – und einen Großteil davon bereits umgesetzt.



Stadtparkasse  
Düsseldorf

Monheim

# Die Anbieter im Überblick

lebenseinstellung und lebensmittelpunkt – das autofreie und nachhaltige stadtquartier maxfrei




**maxfrei**  
maxfrei-quartier.de

FÜR UNSERE EXKLUSIVEN NEUBAUPROJEKTE SUCHEN WIR STETS ATTRAKTIVE GRUNDSTÜCKE. SPRECHEN SIE UNS AN!



ECKEHARD ADAMS  
adams-immobilien.de



**AQ ANDREAS QUARTIER**

**Ihr Wohn-Investment für Generationen**

Großzügige Stadtresidenzen im Herzen Düsseldorfs

- ★ Concierge Service
- ★ Diskretes Sicherheitskonzept
- ★ Privates Gym
- ★ Private Parkanlage
- ★ Weitläufige Loungebereiche
- ★ Hauseigene Tiefgarage

**Bezugsfertig!**

**FRANKONIA**

**THE WELLEM DUSSELDORF**

Concierge-Service für Ihre neue Stadtresidenz durch The Wellem by Hyatt, dem Luxus-Hotel.

FRANKONIA Immobilien-Gesellschaft mbH, Speditionstraße 4-6, 40221 Düsseldorf

**Tel. 0211 - 86 32 300**  
www.andreas-quartier.de

**Stadtwohnungen zum Mieten & Kaufen**

**LEBEN MIT BESTER AUSSICHT**

ca. 30 bis 76 m<sup>2</sup>

**0211 - 86 32 300**  
www.winwin-duesseldorf.de

**winwin**

BEZUGSFERTIG!

IHR PERSÖNLICHER DACHGARTEN

CONCIERGE-SERVICE

FRANKONIA Immobilien-Gesellschaft mbH, Speditionstraße 4-6, 40221 Düsseldorf

Bezahlbare Wohnungen und Klimaschutz – das geht!



**CATELLA**

www.catella.de

**Hinz & Kunz**

50% VERKAUFT

Dein Wohnglück in Flingern.

**uh** EIN PROJEKT DER UH-INVEST GMBH

**S** BERATUNG UND VERKAUF  
**SPORMANN REAL ESTATE GMBH**  
0211 / 94 19 39 29  
info@spormann-realestate.com

www.hinzundkunzflingern.de

**WINNER**

**immowelt**

DEUTSCHER IMMOBILIENPREIS 2021

**Makler des Jahres 2021**

Ausgezeichnet mit dem Deutschen Immobilienpreis 2021 – powered by immowelt.

Wir erzielen auch für Sie nur die besten Preise. Als Ihr Full-Service-Partner schauen wir genau hin und sagen Ihnen, wieviel Ihre Immobilie wert ist.


**0211 418488 - 0**  
info@immobilien-boecker.de

**BÖCKER**  
THE PARTNER FOR IMMOBILITIES

**PANDION**

DAS ERGEBNIS VON AMBITION UND KÖNNEN.

**PANDION**  
Partner für Lebensräume



EXKLUSIVE RALF SCHMITZ-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DÜSSELDORF-CARLSTADT

**RS**

IHR ANSPRECHPARTNER  
0151 57112141 (HR. KOTZOREK)

RALFSCHMITZ.COM

MEHR ERFAHREN




**Wohnen im Hochfeld.**  
Leben in Düsseldorf-Unterbach.

**ALLE GUTEN DINGE SIND (SCHOLLE) 3.**

- 13 Reihenhäuser
- 46 Eigentumswohnungen
- 2 - 5 Zimmer
- Ihre letzte Chance auf ein grünes Stück Unterbach
- Sehr gute Anbindung ins Umland

**Jetzt beraten lassen.**

**INSTONE REAL ESTATE**

www.wohnenimhochfeld.de  
kontakt@wohnenimhochfeld.de  
Tel.: +49 211 54560122



**Haus & Grund**  
Düsseldorf und Umgebung  
Eigentum · Schutz · Gemeinschaft

info@hausundgrundddf.de | Telefon: 0211 16905 01  
www.hausundgrundddf.de

**125 Jahre**  
1896 - 2021



**Ihre Vorteile als Mitglied:**

- kostenfreie Beratung
- attraktive Sonderkonditionen
- rechtssichere Mietverträge
- ...und vieles mehr

Werden Sie jetzt Mitglied einer starken Interessengemeinschaft!