

duesselraum
immobilien

2024

UPDATE ENERGIEGESETZ
+ MARKTPREISREPORT
MEHRFAMILIENHÄUSER
Alle Stadtteile im Überblick



AKTUELLES MARKTUMFELD

DIE AKTUELLE ZINSLAGE

Die Zinswende rückt näher. Am 06. Juni 2024 dürfte die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen erstmals seit Jahren wieder senken. Seit Juli 2022 hatte die EZB in zehn Schritten auf jetzt 4.5% angehoben. Dies hatte dramatische Folgen für den Immobilienmarkt, die Preise brachen deutlich ein.

Seitdem die EZB in Aussicht gestellt hatte, die Zinsen in 2024 zu senken, stabilisierte sich der Immobilienmarkt wieder, weil der Markt und damit auch die Bauzinsen die Zinssenkungen bereits vorweg genommen haben.

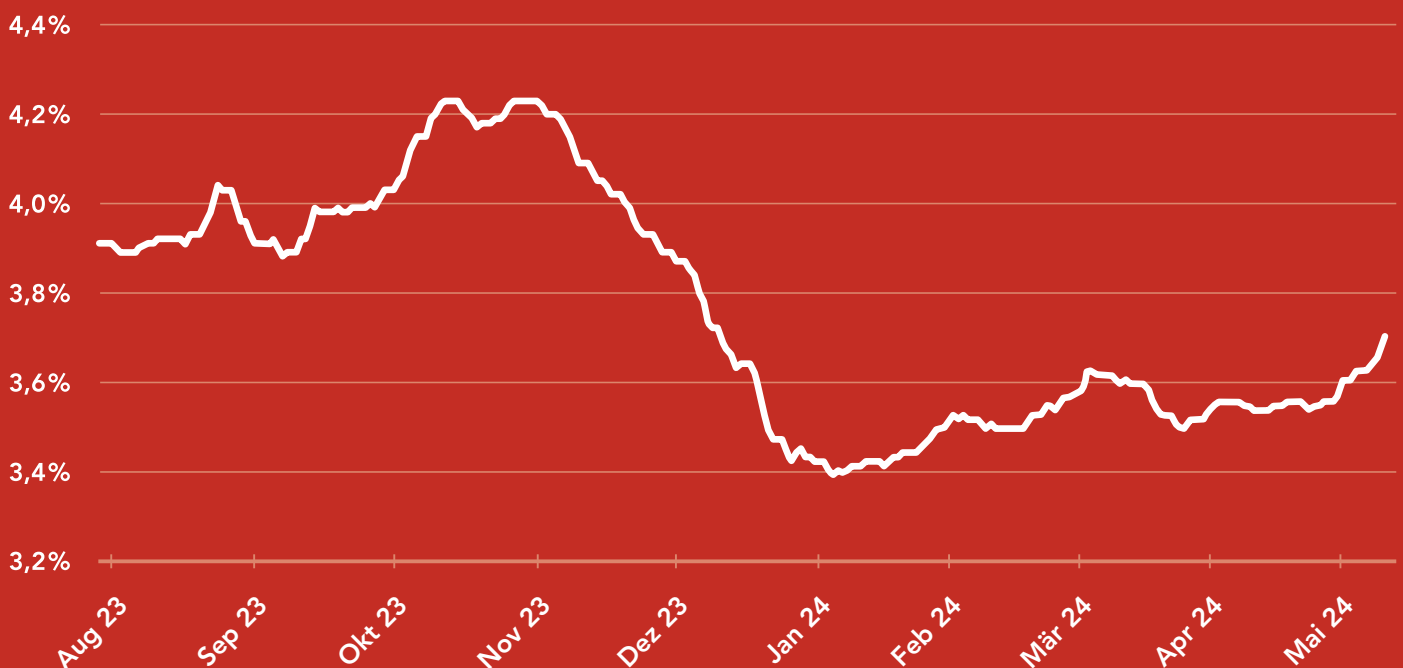
Nun ist wichtig, wie die EZB die Zinssenkungen kommentiert und ob sie weitere Zinssenkungen in Aussicht stellt. Dies dürfte den Immobilienmarkt weiteren Auftrieb geben und die Nachfrage nach Immobilien weiter anziehen.

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Das Gebäudeenergiegesetz wurde deutlich abgemildert beschlossen. Bestehende Heizungen dürfen weiter betrieben werden, auch Reparaturen einer Gas- oder Ölheizung sind möglich. Heizkessel mit Konstanttemperatur, die älter als 30 Jahre sind, müssen ausgetauscht werden. Verpflichtend sind die Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Dachs und die Dämmung von Rohrleitungen in unbeheizten Räumen.

Bis 2026 müssen Großstädte im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung ein Konzept vorlegen. Erst dann ergeben sich bei Bestandsbauten Pflichten zum Heizungstausch, wenn die Heizung kaputt geht.

Entwicklung Kreditzinsen im Zeitablauf



Datenquelle: Eigene Berechnungen, Interhype AG

Anforderungen bei Sanierung & Modernisierung von Bestandsgebäuden im GEG

Neben den Regelungen für Heizungen und Anforderungen an Bauteilen finden sich im GEG weitere Vorschriften. Diese gelten für alle Mehrfamilienhäuser unabhängig von geplanten Sanierungen:

- Neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.
- Bereits seit 2015 muss die oberste Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen gedämmt werden. Diese Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, also auch für ungenutzte Spitzböden oder Abstell- und Trockenräume. Alternativ kann man auch das darüber liegende Dach dämmen, was in der Regel teurer und aufwendiger ist.



Alle Informationen
finden Sie unter:
duesselraum.de/geg

Ein individuelles Beratungsgespräch für Ihre Immobilie mit unserem Energieeffizienzberater Dr. Carsten Pätzold vereinbaren Sie einfach online oder unter: (0211) 82 82 72 92.
Kostenlos & unverbindlich!

KAUFPREISFAKTOREN MEHRFAMILIENHÄUSER

STADTTEILE	Typischer Faktor		EUR/m ²	
	Spanne*		Spanne*	
Altstadt	20	28	2.965	4.202
Angermund	17	22	1.976	2.534
Benrath	17	25	2.174	3.172
Bilk	18	25	2.257	3.075
Carlstadt	19	27	2.980	4.281
Derendorf	19	27	2.767	3.976
Düsseltal	19	25	2.767	3.635
Eller	17	22	1.996	2.568
Flehe	17	21	1.996	2.478
Flingern Nord	17	25	2.372	3.355
Flingern Süd	17	22	1.996	2.568
Friedrichstadt	18	25	2.463	3.355
Garath	15	21	1.748	2.359
Gerresheim	18	25	2.257	3.075
Grafenberg	19	25	2.554	3.460
Golzheim	19	27	3.087	4.281
Hafen	20	28	3.193	4.525
Hamm	17	22	2.091	2.788
Hassels	15	20	1.673	2.272
Heerd	18	25	2.463	3.355
Hellerhof	15	21	1.574	2.124
Himmelgeist	17	23	2.174	2.883
Holthausen	16	22	1.916	2.568
Hubbelrath	17	22	1.996	2.661
Itter	16	22	2.007	2.691

STADTTEILE	Typischer Faktor		EUR/m ²	
	Spanne*		Spanne*	
Kaiserswerth	19	27	2.980	4.281
Kalkum	17	22	1.976	2.534
Knittkuhl	17	22	1.996	2.661
Lichtenbroich	16	22	1.825	2.534
Lierenfeld	16	22	1.916	2.661
Lohausen	16	22	2.007	2.788
Lörick	18	25	2.668	3.635
Ludenberg	17	22	2.091	2.788
Mörsebroich	17	25	2.372	3.355
Niederkassel	19	28	3.087	4.525
Oberbilk	17	22	2.076	2.661
Oberkassel	19	28	3.087	4.525
Pempelfort	19	27	2.980	4.281
Rath	17	22	1.996	2.568
Reisholz	15	20	1.673	2.272
Stadtmitte	18	25	2.668	3.635
Stockum	17	23	2.281	3.145
Unterbach	18	23	2.257	2.883
Unterbilk	18	25	2.668	3.749
Unterrath	17	22	2.174	2.788
Urdenbach	17	24	2.372	3.250
Vennhausen	17	23	2.091	2.883
Volmersweth	17	22	2.174	2.788
Wersten	17	22	2.091	2.788
Wittlaer	17	22	2.174	2.788

Mittelwerte	18	25	2.388	3.140
ges. Düsseldorf		21,4	2.809	

Datenquelle: Eigene Berechnungen, Immobilienscout, Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf, iib Hettenbach-institut. * 70% aller Immobilien befinden sich innerhalb dieser Spanne.

FAZIT:

Wir befinden uns in einem interessanten Marktumfeld, das gleichwohl für Käufer und Verkäufer attraktiv ist. Durch die gesunkenen Zinsen haben Käufer wieder für mehr Spielraum und müssen sich gegebenenfalls beeilen zu kaufen, bevor die Preise wieder zu stark anziehen. Trotzdem benötigt man immer noch einen großen Anteil an Eigenkapital, damit die monatliche Belastung nicht zu groß ist.

Auf der anderen Seite haben Verkäufer wieder deutlich bessere Karten. Sie müssen nicht mehr zu große Nachlässe bei Preisverhandlungen geben. Die Mieten sind stark gestiegen, so dass ein Kauf im Vergleich zur Miete wieder attraktiver wird. Gleichzeitig erhöht sich die Nachfrage nach Bestandsbauten, da nach wie vor kaum Neubauten auf den Markt kommen.

Immer noch befindet sich der Immobilienmarkt fest in der Hand von Inflation und politischem Weltgeschehen. Hier ist auch die Präsidentschaftswahl in den USA im November entscheidend.

Es besteht das Risiko, dass das derzeit herrschende attraktive Umfeld bald ein Ende haben könnte.

Sanieren oder Verkaufen?



Dr. Carsten Pätzold

Geschäftsführer

- geprüfter Immobiliengutachter
- Energieeffizienzberater
- Mitglied im Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Düsseldorf



Jovan Lehmann

Geschäftsführer

- geprüfter Wertermittler (IHK)
- Immobilien- & Finanzierungsfachmann
- Ausbilder

Wir beraten Sie gerne!

Auch zu energetischen Themen, individuell zu Ihrem Objekt, über Maßnahmen, Fördermittel und das:

- ✓ kostenlos
- ✓ unverbindlich
- ✓ fundiert



Code scannen & Termin vereinbaren

So verkauft man Immobilien heute.

100%

Maklerleistung.

0%

Verkäuferprovision

beim Verkauf von

**MEHRFAMILIENHÄUSER, ANLAGE-
OBJEKTEN & BAUGRUNDSTÜCKEN**

Partnerschaften:



Ausgezeichnet vom größten dt. Portal für Immobilien.



Seit 2020 jährlich ausgez. als Top-Verkäufer von BELLEVUE.



Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD).



Teil der Interessenvertretung ALTSTADT GEMEINSCHAFT e.V..