



Unser Jongeshaus

**Die Heimat
des Heimatvereins**

Chronologie

- Der Baas kommt
 - Anregung der Mitglieder das Jongeshaus „anzupacken“
- Besichtigung des Jongeshauses durch Mitglieder
- Besichtigung des Jongeshauses durch Fachleute
- Expertenforum am 21. Oktober 2025
- Mitte Dezember 1. Projektgruppe „Jongeshaus“
- Unterstützung durch Fachleute aus dem Verein

Fazit des Experten FORUMS am 21. Oktober 2025

Leitungssystem Wasser veraltet

Leistungssystem Elektro veraltet

Leitungssystem Heizung veraltet

Nasszellen veraltet

Therme veraltet

Bodenbeläge im Treppenhaus brennbar

Brandschutztüren fehlen

Rettungsleitern im Hof unsicher

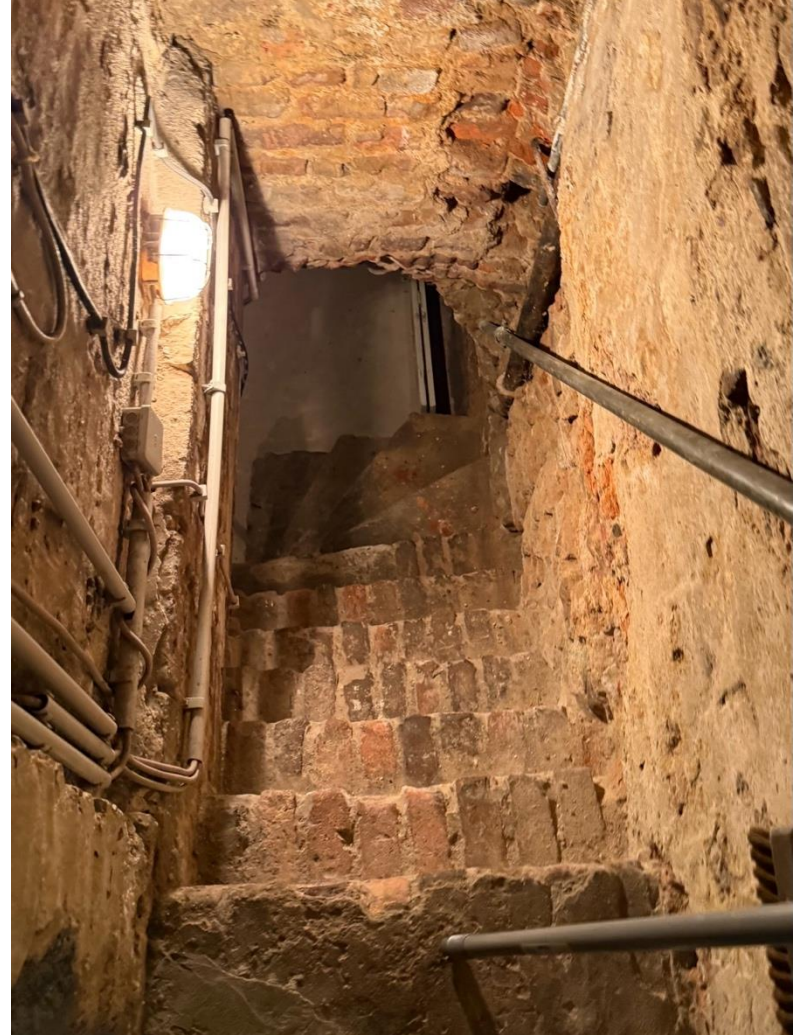
Durchgangshöhen im Treppenhaus
unzureichend

Keller feucht

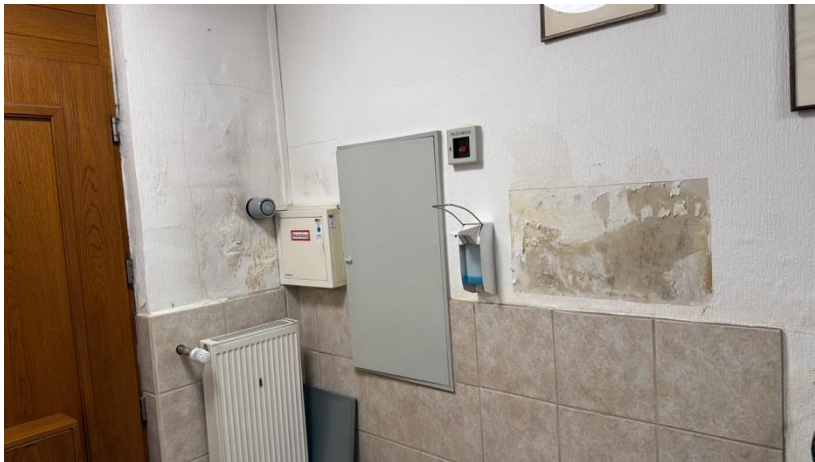
Dachdeckung und -anschlüsse und
Dachstuhl marode

Dach und Außenwände ungedämmt

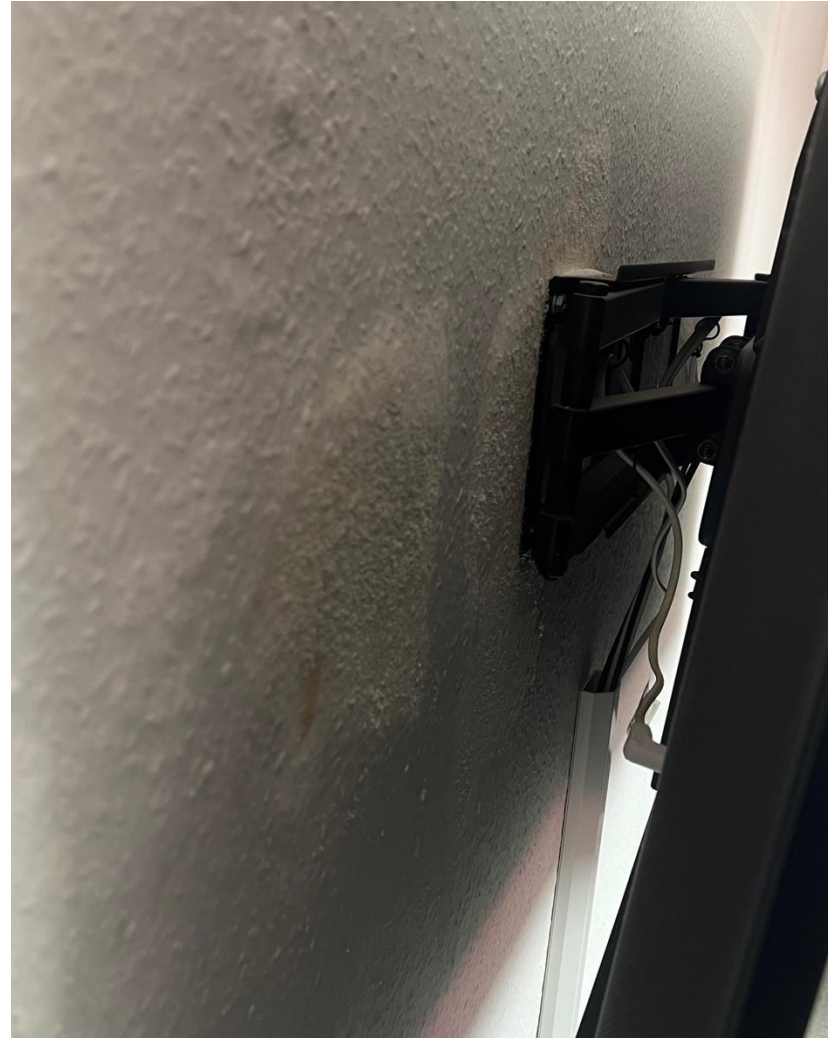
Fenster veraltet



Keller
















Schwachstellen



Schwachstellen

Fazit des Experten FORUMS am 21. Oktober 2025

Leitungssystem Wasser veraltet		
Leistungssystem Elektro veraltet		Ab Hausanschluss zu erneuern
Leitungssystem Heizung veraltet		Insgesamt zu erneuern
Nasszellen veraltet		Technisch und baulich zu erneuern
Therme veraltet		Austausch sehr bald erforderlich
Bodenbeläge im Treppenhaus brennbar		Austausch gegen feuerfesten Belag
Brandschutztüren fehlen		Austausch gegen T30RS Türen
Rettungsleitern im Hof unsicher		Austausch gegen Leitern mit Rückenschutz
Durchgangshöhen im Treppenhaus unzureichend		Umbau des Treppenhauses erforderlich
Keller feucht		Trockenlegen mit z.B. Injektionsverfahren
Dachdeckung und -anschlüsse und Dachstuhl marode		Generalüberholung erforderlich
Dach und Außenwände ungedämmt		Dämmung dringend empfohlen
Fenster veraltet		Austausch dringend empfohlen

Projektgruppe

- Raumprogramm entsprechend dem heutigen
 - PLUS „Erlebnisraum“ für Alle und Verschiedenes
- Flächenbedarf von 215 m² NGF (\cong 300 m² BGF)

Szenario-Analyse

Mertensgasse 1
40213 Düsseldorf

Ihre JLL Düsseldorf Ansprechpartner

Langjährige Marktexpertise



Marcel Abel
Managing Director
Head of Leasing Advisory Germany

>25 Jahre
Berufserfahrung



Richard Steimel
Senior Team Leader
Office Leasing Düsseldorf

>10 Jahre
Berufserfahrung



Angelo Augenbroe
Senior Director
Office Investment NRW

>20 Jahre
Berufserfahrung



Ylber Zaimi
Senior Consultant
Office Investment NRW

>6 Jahre
Berufserfahrung

Handlungsoptionen

Darstellung der 3 verschiedenen Szenarien

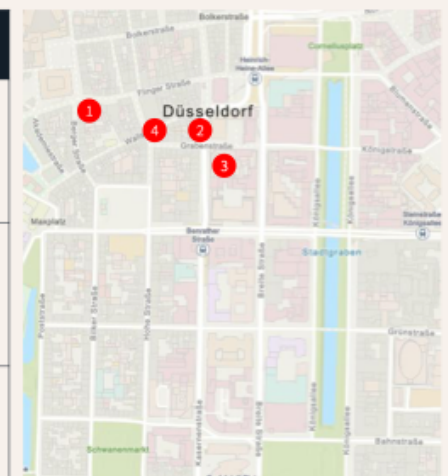


Handlungsoption: Anmietung

Auswahl Mietangebote

Shortlist im Suchradius 1 (Altstadt)

Nr.	Objekt	Verfügbare Fläche	Kleinste Teilbarkeit	Miete pro m ²	Provisionspflichtig
1		319 m ²	106 m ²	19,00 €	Ja
2		800 m ²	222 m ²	26,00/28,00 €	Nein
3		364 m ²	364 m ²	18,00 €	Nein
4		290 m ²	145 m ²	18,00/20,00 €	Ja



1 Flinger Straße 1


2 K1

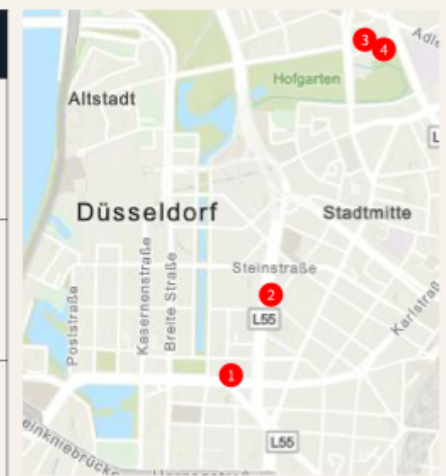
3 Kontor

4 Mittelstraße 9

Auswahl Mietangebote

Shortlist im Suchradius 2 (Erweiterte Altstadt)

Nr.	Objekt	Verfügbare Fläche	Kleinste Teilbarkeit	Miete pro m ²	Provisionspflichtig
1		299 m ²	195 m ²	24,50 €	Ja
2		862 m ²	259 m ²	18,90 €	Nein
3		665 m ²	207 m ²	17,00 €	Ja
4		725 m ²	145 m ²	Auf Anfrage	Ja



1 G14

2 Berliner Allee 26

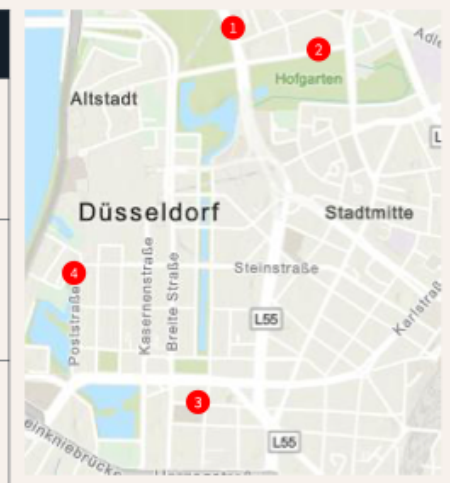
3 Couvenstraße 4

4 Couvenstraße 8

Auswahl Mietangebote

Shortlist im Suchradius 2 (Erweiterte Altstadt)

Nr.	Objekt	Verfügbare Fläche	Kleinste Teilbarkeit	Miete pro m ²	Provisionspflichtig
1		2.103 m ²	129 m ²	19,50 €	Nein
2		349 m ²	349 m ²	17,00 €	Nein
3		643 m ²	295 m ²	21,00 €	Nein
4		582 m ²	145 m ²	19,00 €	Ja



- 1 Dreicubenhaus
- 2 Jägerhofstraße 21-25c
- 3 KöEntrée
- 4 Poststraße 1

Handlungsoption: Ankauf

Kaufpreiseinschätzung - Residualwertkalkulation



Worst Case

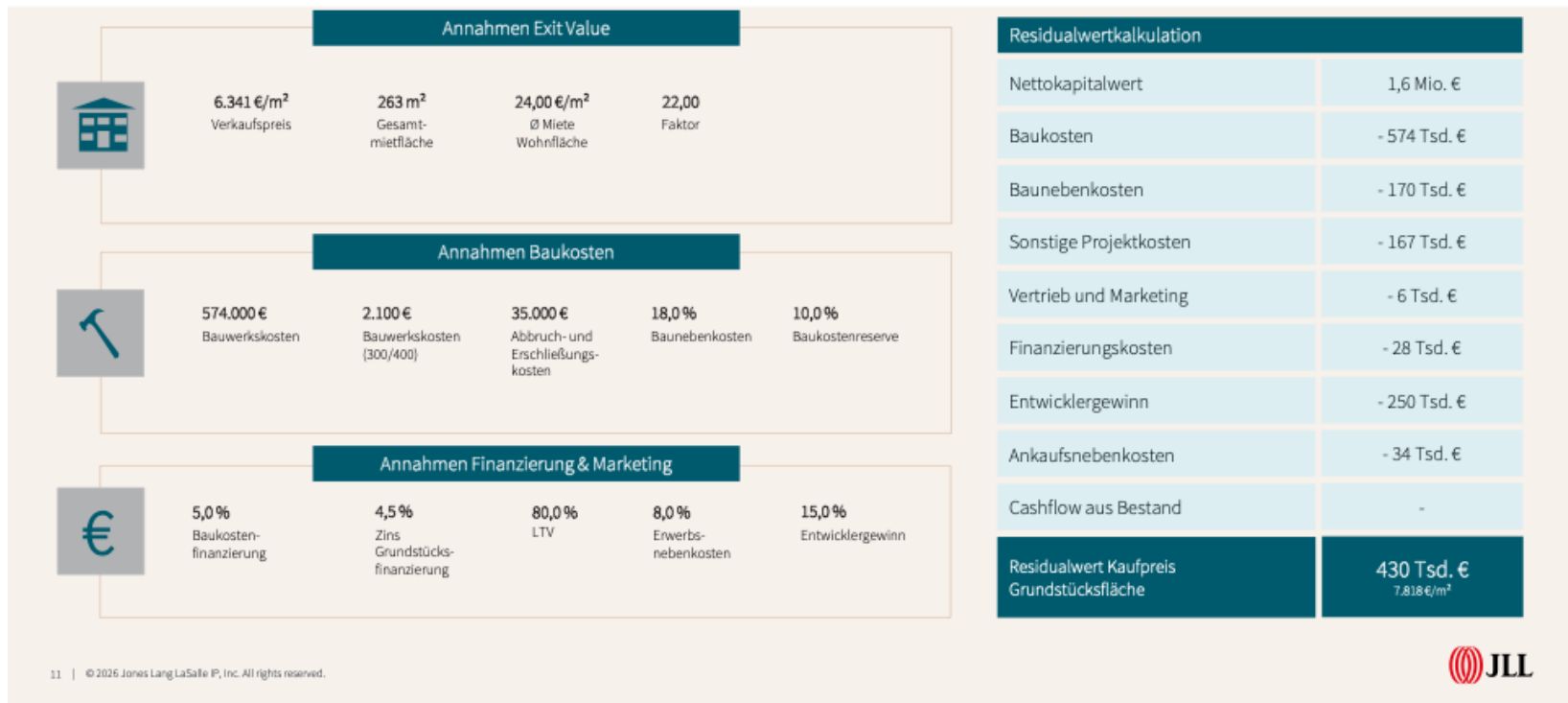
Bodenrichtwert - Abrisskosten

Bodenrichtwert	6.600 €/m ²	Bestandsfläche	166 m ²	Grundstückswert abzüglich Abrisskosten	328.000 €
Grundstücksfläche	55 m ²	Abrisskosten	ca. 210 €/m ²		
Grundstückswert nach Bodenrichtwert	363.000 €	Abrisskosten	35.000 €		



Optimistic Case – Verkauf an Entwickler

Residualwertkalkulation → Ermittlung des Grundstückwertes zur Veräußerung an einen Entwickler



Auswahl aktueller Verkaufsangebote

Zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshäuser → Analyse zur Kaufpreisherleitung

Link	Gebäude	Kaufpreis	Grundstück	Verfügbare Fläche	Kaufpreis/m ²	Anzahl Zimmer	Möglicher Fit	Investitionsbedarf
Link	Wohn- und Geschäftshaus	2.850.000 €	489 m ²	486 m ²	5.864 €	8	★★★	Gering
Link	Wohn- und Geschäftshaus	4.500.000€	150 m ²	507 m ²	8.876 €	15	★★☆	Gering
Link	Wohngebäude	6.287.000 €	250 m ²	636 m ²	9.885 €	17	★★☆	Gering
					Ø 8.371 €/m ²			
Link	Büro- und Geschäftshaus	3.495.000 €	261 m ²	605 m ²	5.777 €	25	★★☆	Moderat
Link	Wohn- und Geschäftshaus	995.000 €	-	300 m ²	3.317 €	-	★★☆	Hoch

Bei den hier angegebenen Vergleichswerten handelt es sich um eine kleine Auswahl von Verkaufsangeboten, welche sich im rechts dargestellten Stadtbereich befinden



Fazit – Vergleich der Handlungsoptionen

Vergleich der Handlungsoptionen

Gegenüberstellung Anmietung / Sanierung / Ankauf

Anmietung Aufwand



Beispielkalkulation für eine Anmietung neuer Flächen über 30 Jahre

- Vergleich der Angebote aus der Shortlist mit geringster und höchster Miete. Unterstellt werden 300 m² Mietfläche.

Couvenstraße 4 → 17,00 €/m²



Gesamtmietzahlungen über 30 Jahre inklusive einer Indexierung von 2 % p.a.

2.483.000 €

Zzgl. einmalige Nebenkosten zu Beginn. → + 70.000 €

2.553.000 €

K1 → 28,00 €/m²



Gesamtmietzahlungen über 30 Jahre inklusive einer Indexierung von 2 % p.a.

4.089.000 €

Zzgl. einmalige Nebenkosten zu Beginn. → + 70.000 €

4.159.000 €

Kernsanierung Investition



Baukosten zur Sanierung baukonstruktiver Elemente

- Baukosten 300 / 400: **3.000 €/m²**
- Zulage beengter Innenstadtbereich: **10 %**
- Unvorhergesehenes: **10 %**
- Planung 700: **15 %**
- Einrichtung EDV: **64.000 €**
- Umzugskosten: **6.000 €**
- Abbruchkosten: **35.000 €**
- Übergangslösung: **7.000 €**



Gesamtinvestitionssumme

1.669.934 €

Finanzierung

4,3 % Verzinsung mit 20 Jahren Zinsbindung
30 Jahre Laufzeit
800.000 € Eigenkapital

Gesamtzahlung inklusive Eigenkapitalaufwand
2.349.800 €

Ankauf Investition



Verkauf der Mertensgasse 1 und Ankauf einer neuen Liegenschaft

- Erlös aus Verkauf der Mertensgasse 1: 430.000 €
- Ankauf einer alternativen Liegenschaft: 2.511.300 €

Ankaufsbeispiel

Exemplarischer Ankauf eines Gebäudes mit 300 m² Mietfläche im durchschnittlichen Kapitalwert (siehe Seite 10)

Exemplarischer Kaufpreis von 2.511.300 €, Abzüglich der Erlöse aus Verkauf der Mertensgasse 1

2.081.300 €

301.356 €

Erwerbsnebenkosten von 12 % als auch einmalige Nebenkosten zu Beginn. →

70.000 €

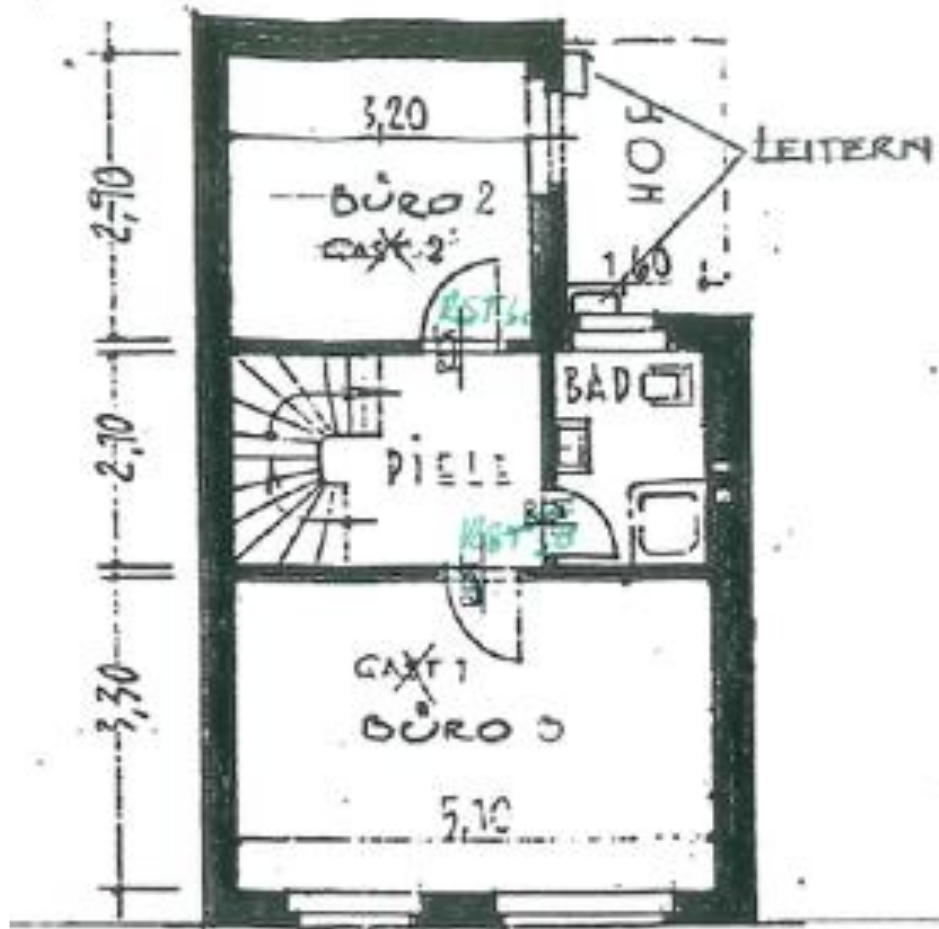
2.452.656

Finanzierung

4,3 % Verzinsung mit 20 Jahren Zinsbindung
30 Jahre Laufzeit
800.000 € Eigenkapital

Gesamtzahlung inklusive Eigenkapitalaufwand
3.744.800 €

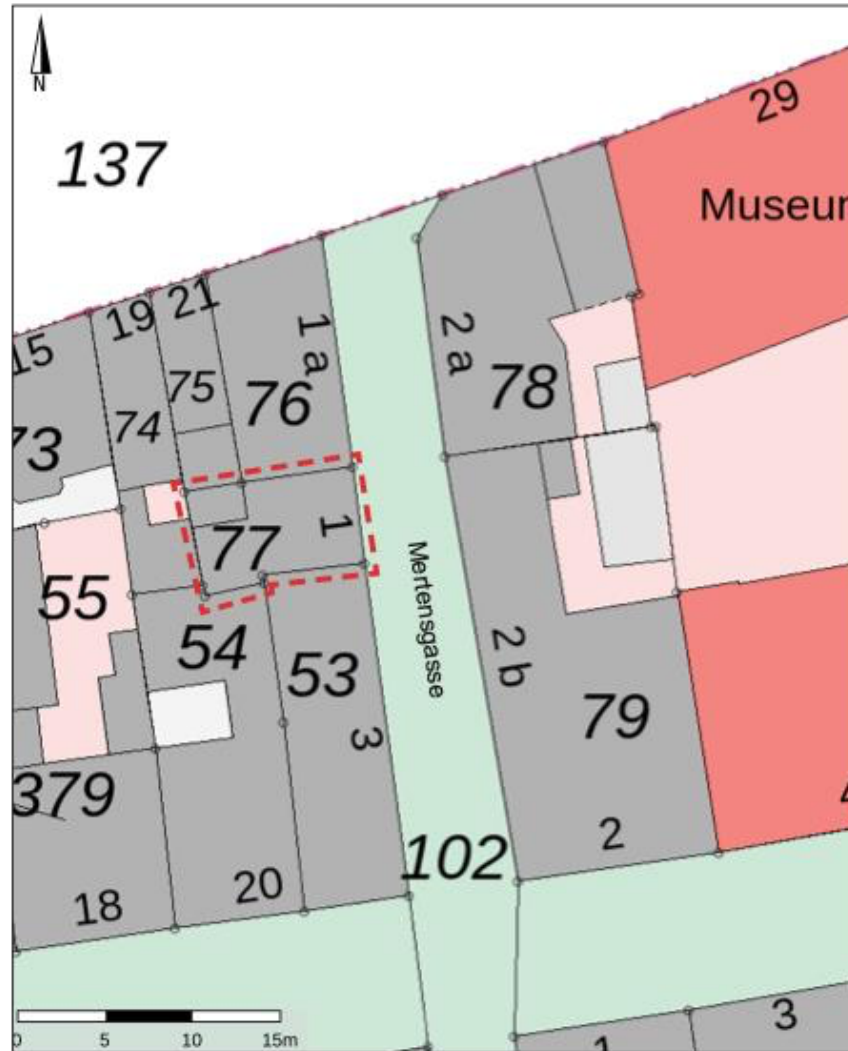
Wie kann man die Brandschutzsituation verbessern?



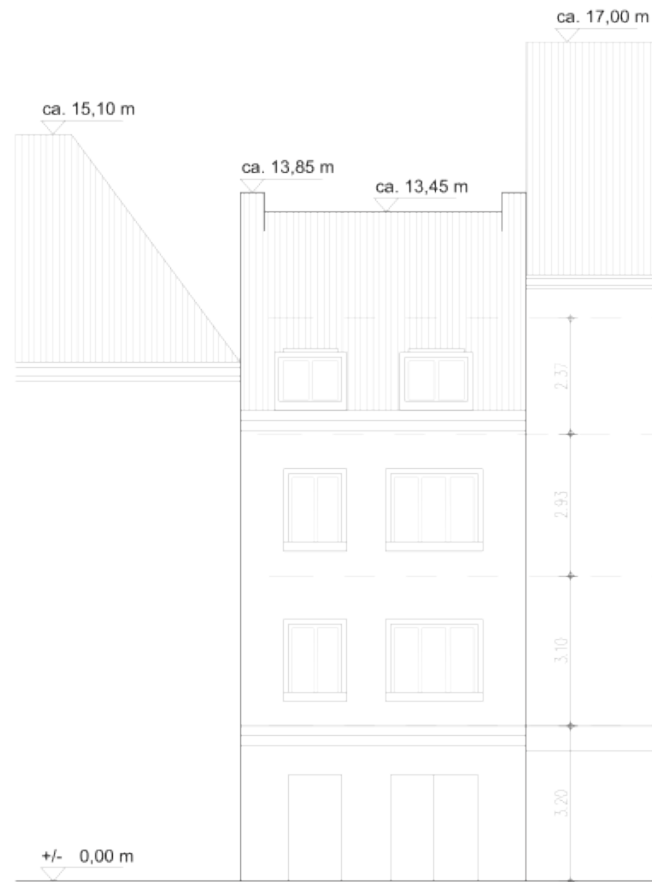
1. OBERGESCH.

Beispiel 1. Obergeschoss

Wie lässt sich die Frage architektonisch beantworten?



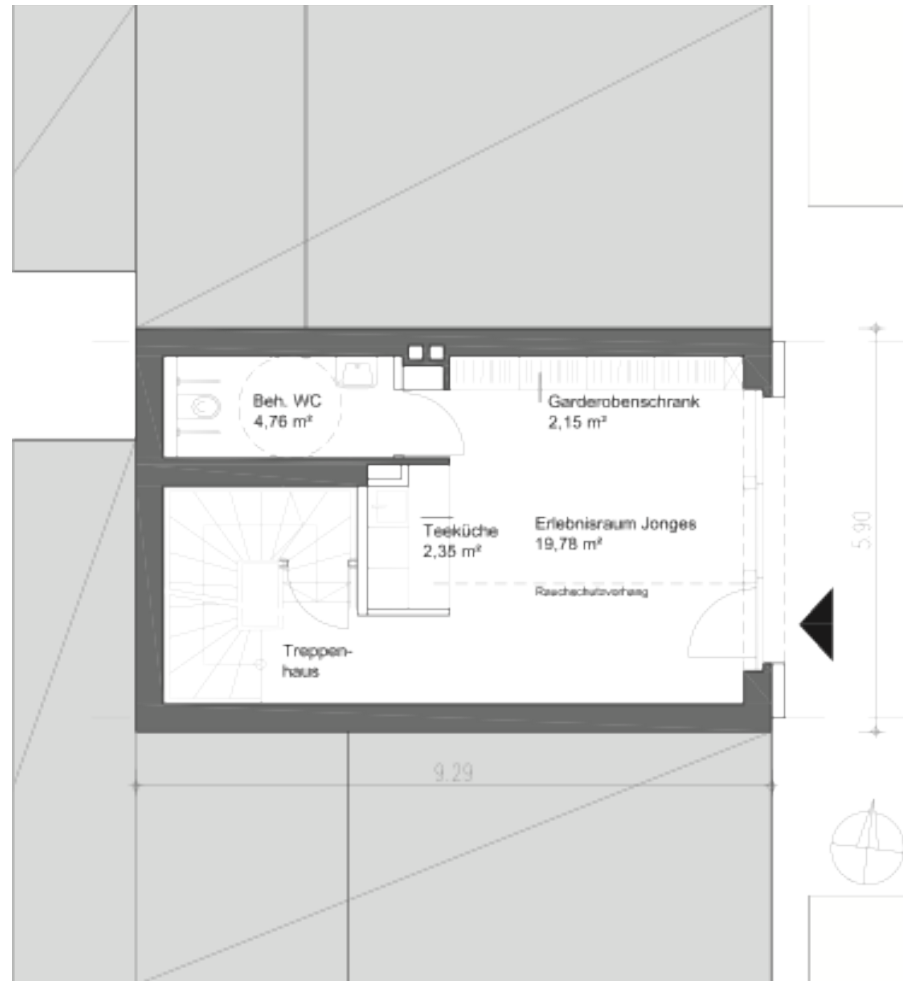
Quelle: www.Timonline.de



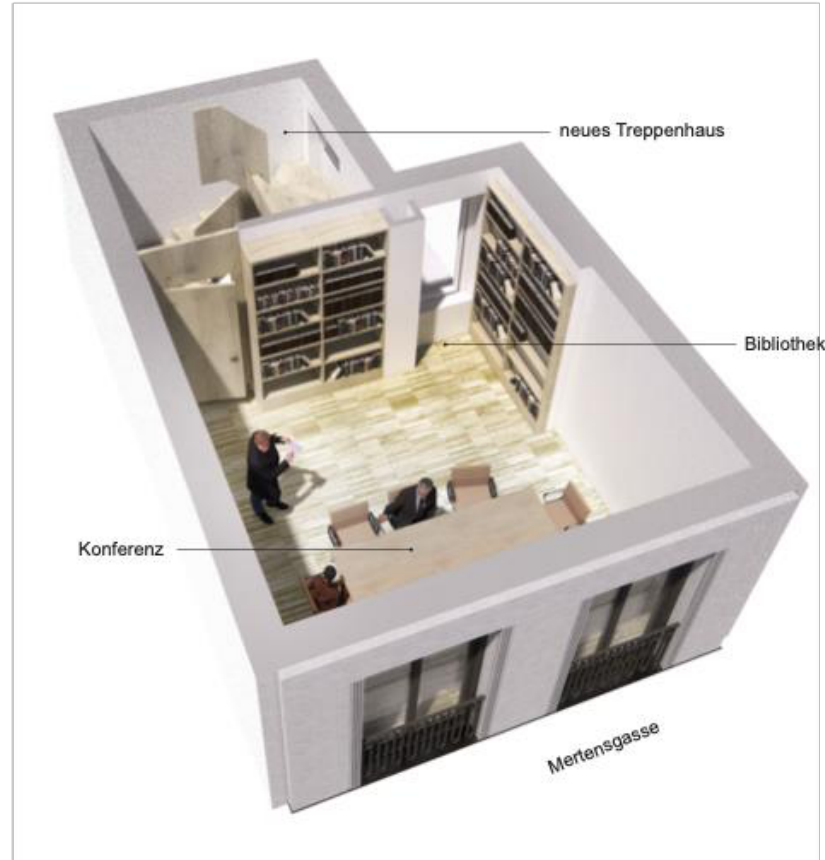
Straßenansicht heute

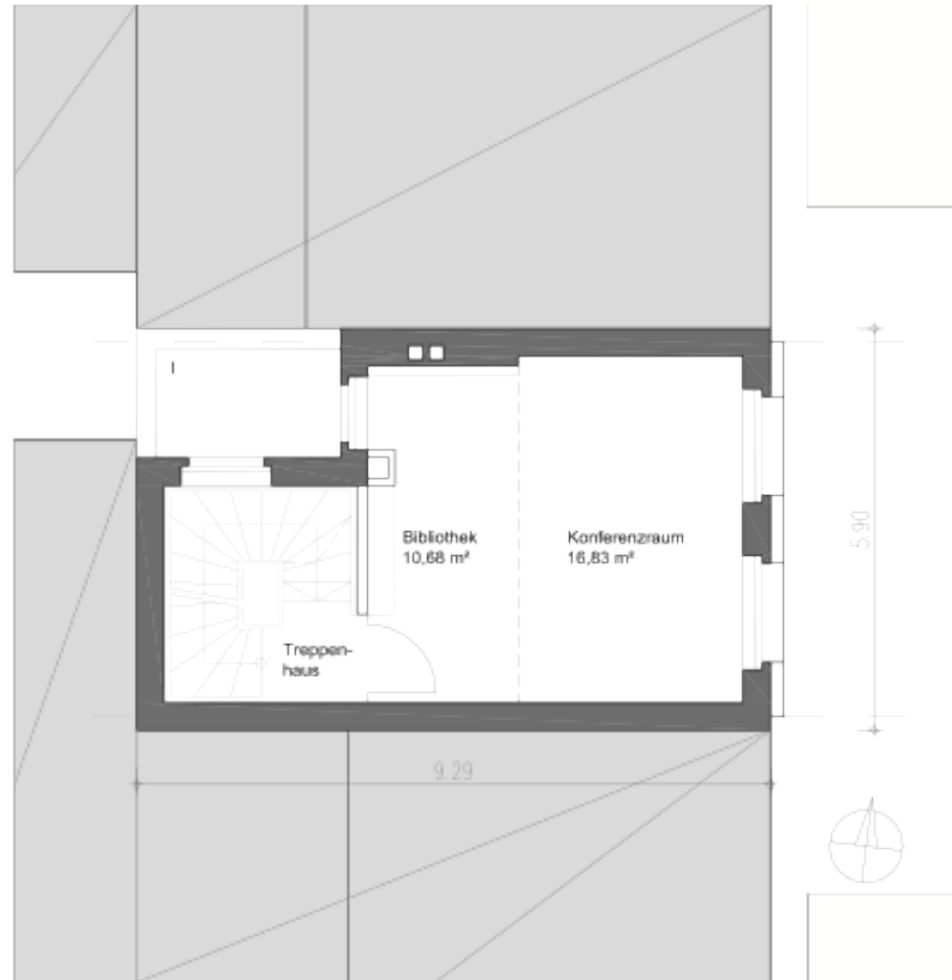
Erdgeschoss | 3D-Darstellung



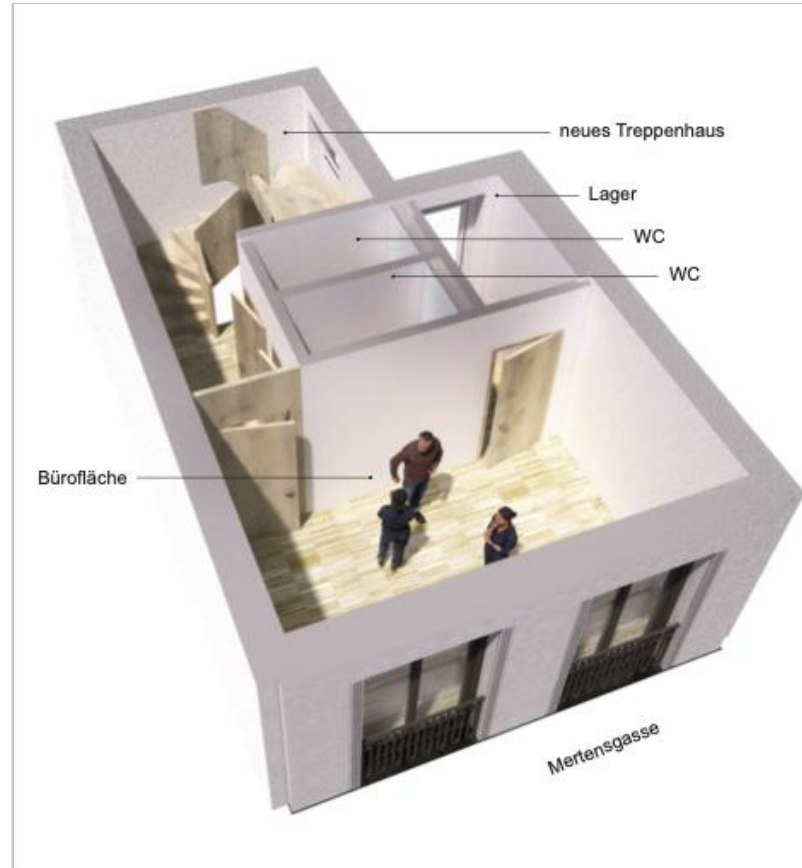


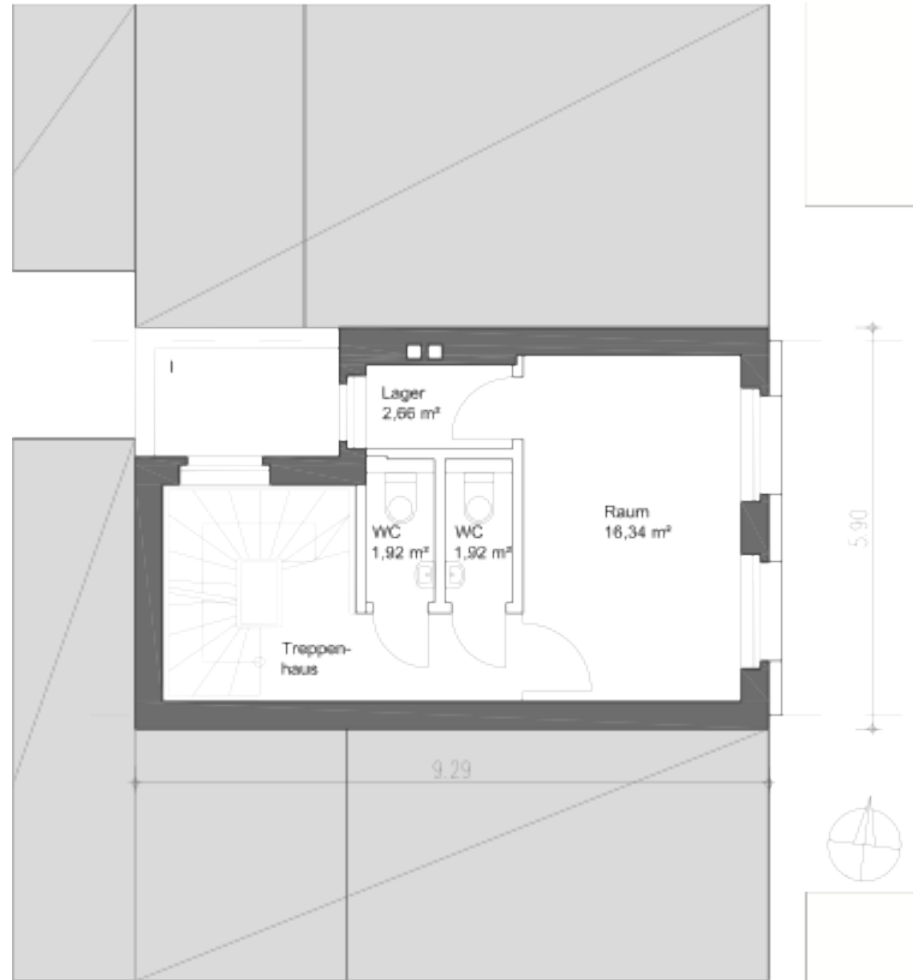
1. Obergeschoss | 3D-Darstellung



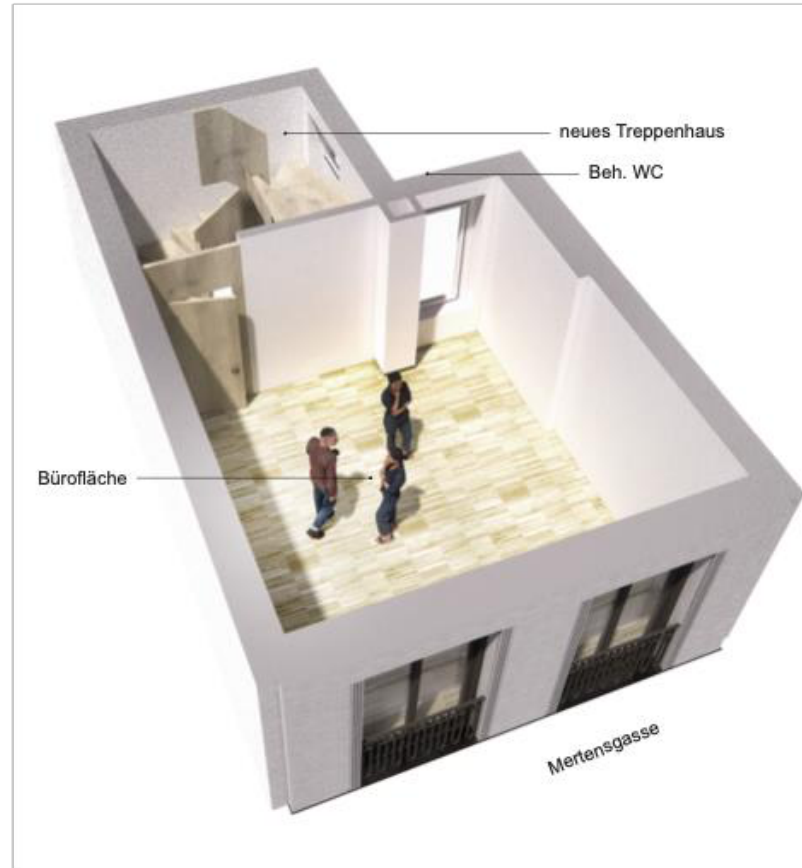


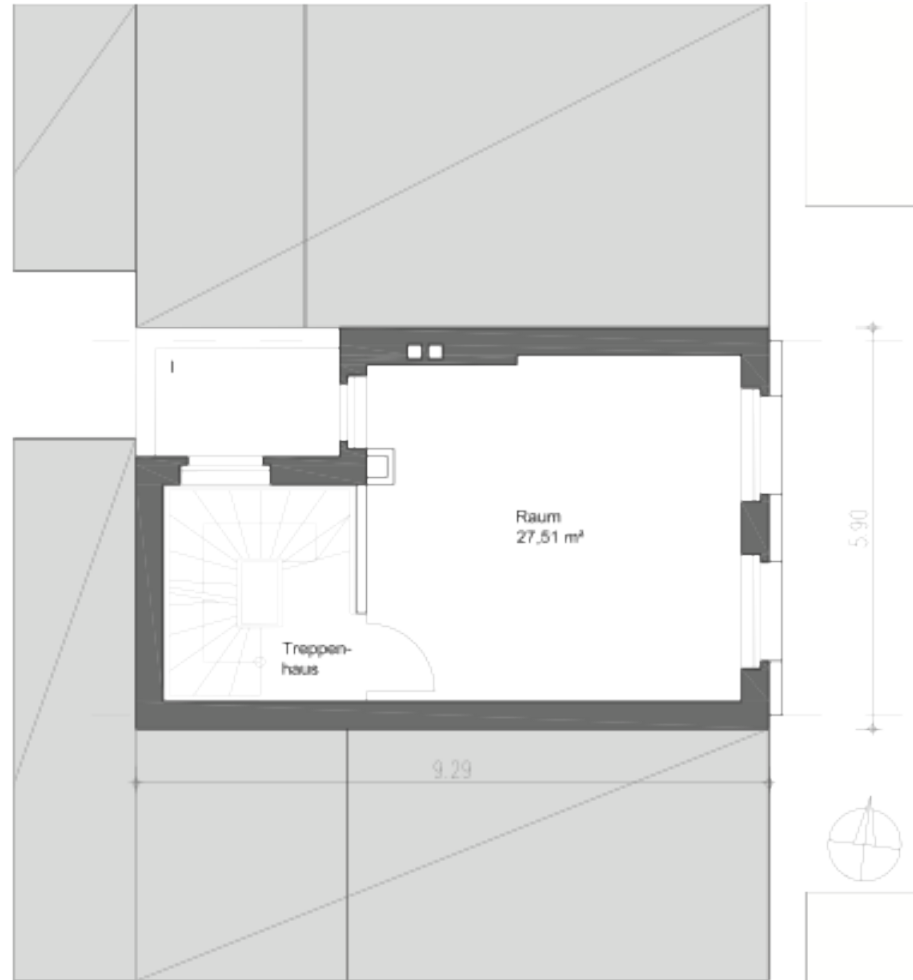
2. Obergeschoss | 3D-Darstellung



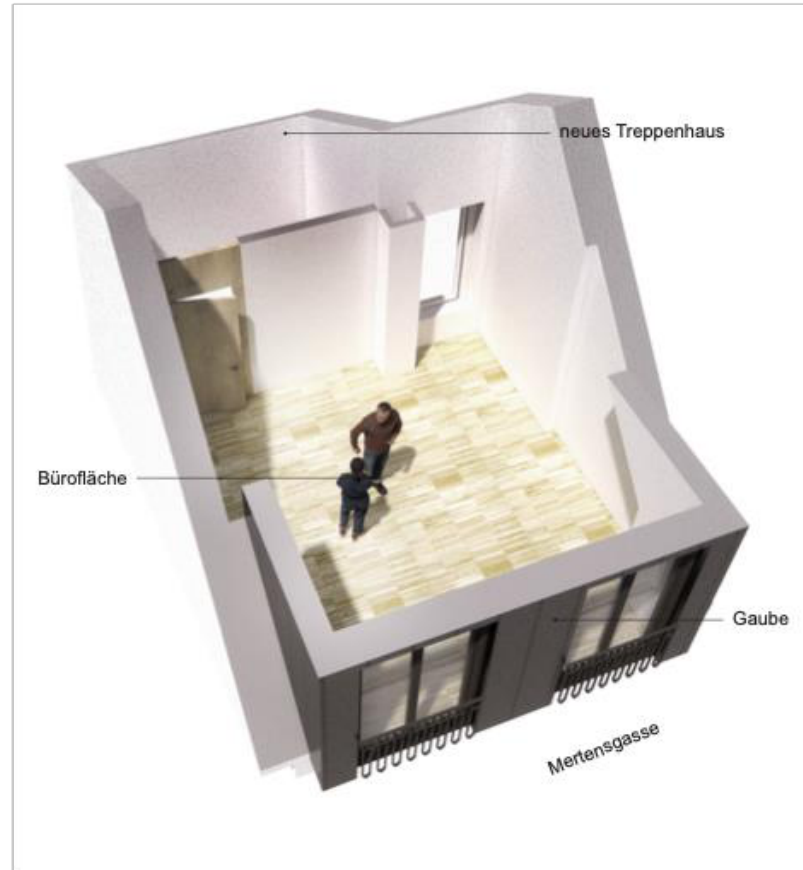


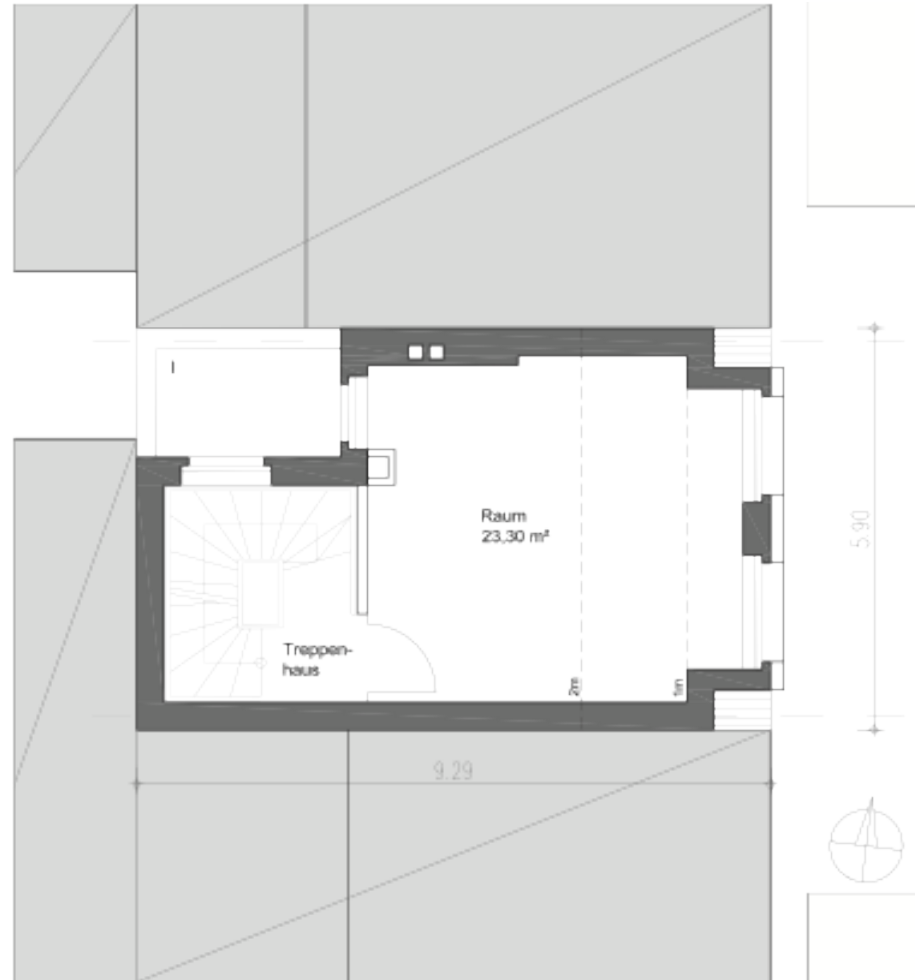
3. Obergeschoss | 3D-Darstellung





4. Obergeschoss | Dachgeschoss | 3D-Darstellung











jonges Haus

düsseldorfer
jonges

