

1. Ausgabe 2013

WOHNEN IN DUISBURG UND MÜLHEIM

IMMOBILIEN KOMPAKT



Armin Quester
Immobilien GmbH



Gesamtmarkt

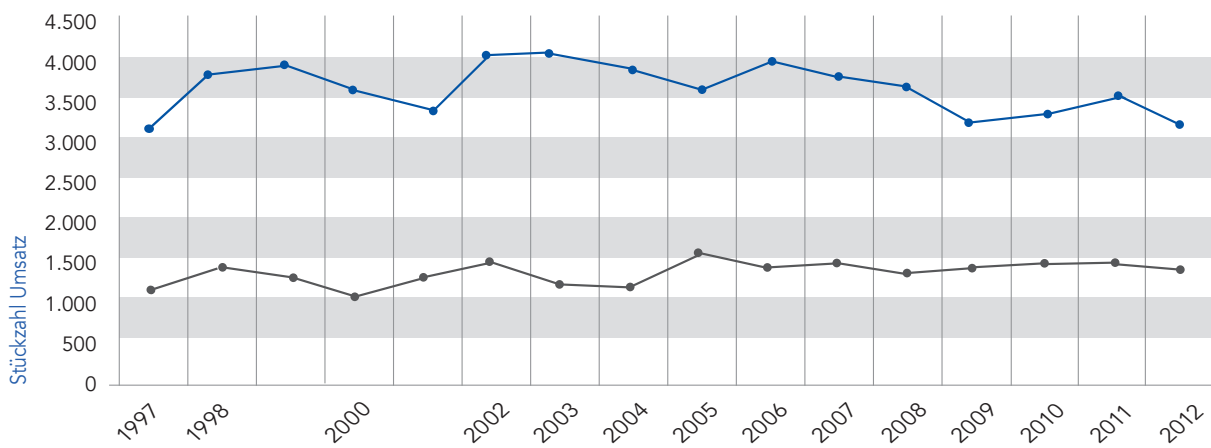
Limitiertes Angebot

Wie auch im Vorjahr ist die allgemeine Marktsituation in Duisburg und Mülheim 2013 positiv. Bei anhaltend niedrigen Zinsen und stabilen Preisen ist die Nachfrage nach privat genutzten Immobilien ungebrochen. Für Käufer sind es ideale Zeiten – mit einer Einschränkung. Das Ange-

bot an gebrauchten Immobilien ist eher knapp, eine große Auswahl besteht zumindest in den gefragten Lagen kaum. Viele Eigentümer stellen nach wie vor Verkaufsabsichten zurück. Hauptgrund sind die allgemeinen Unsicherheiten bei der Wiederverkauf.

Ansonsten ist der Immobilienmarkt im Ruhrgebiet ein für den Käufer preislich sehr attraktiver Markt. Von einer Marktüberhitzung und zweistelligen prozentualen Teuerungsraten wie in einigen Großstädten Deutschlands ist im Ruhrgebiet nichts zu spüren.

Kaufverträge Stückzahlen
Duisburg & Mülheim



Quelle: Gutachterausschüsse Mülheim und Duisburg
Zahlen Mülheim bis einschließlich November 2012

— Duisburg
— Mülheim

Marktentwicklung

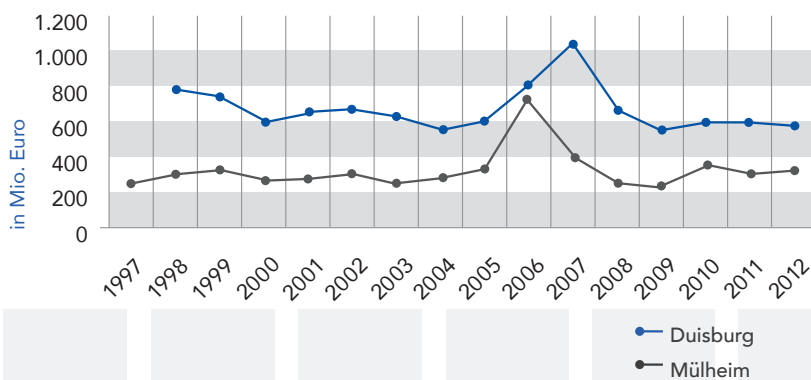
Umsätze und Preise: Mülheimer Markt mit Zuwachs

In puncto Umsatz oder Preisentwicklung eindeutige Trends für Duisburg und Mülheim auszumachen, fällt schwer. Viele Bewegungen am Markt sind eher zufällige Ereignisse eines Jahres und nicht das Ergebnis veränderter Nachfrage oder Rahmenbedingungen. Börsianer würden von uneinheitlichen Aktienkursen sprechen. Die Umsätze in Duisburg waren 2012 rückläufig, mit einem Umsatz von insgesamt 565,8 Mio. Euro wurden 9,3% weniger Immobilien als im Vorjahr umgesetzt. Anders dagegen Mülheim: 2012 wurden, basierend auf den Zahlen bis November, mit 332,9 Mio. Euro stattliche 23% mehr umgesetzt als im Vorjahr. Der eher magere Umsatz in Duisburg rührt von einem Rückgang bei Verkäufen von größeren Gewerbeobjekten und Wohnungspaketen. Der Verkauf von

privat genutzten Immobilien war in Duisburg weitestgehend auf Vorjahresniveau. Gegenüber Nachbarstädten wie Mülheim oder Essen ist der Umsatz an neuen Wohnimmobilien,

Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, verhalten. In Duisburg wird, gemessen an der Stadtgröße, wenig neu gebaut. ■

Gesamtumsatz Immobilienmarkt Duisburg & Mülheim



Quelle: Gutachterausschüsse Mülheim und Duisburg
Zahlen Mülheim bis einschließlich November 2012

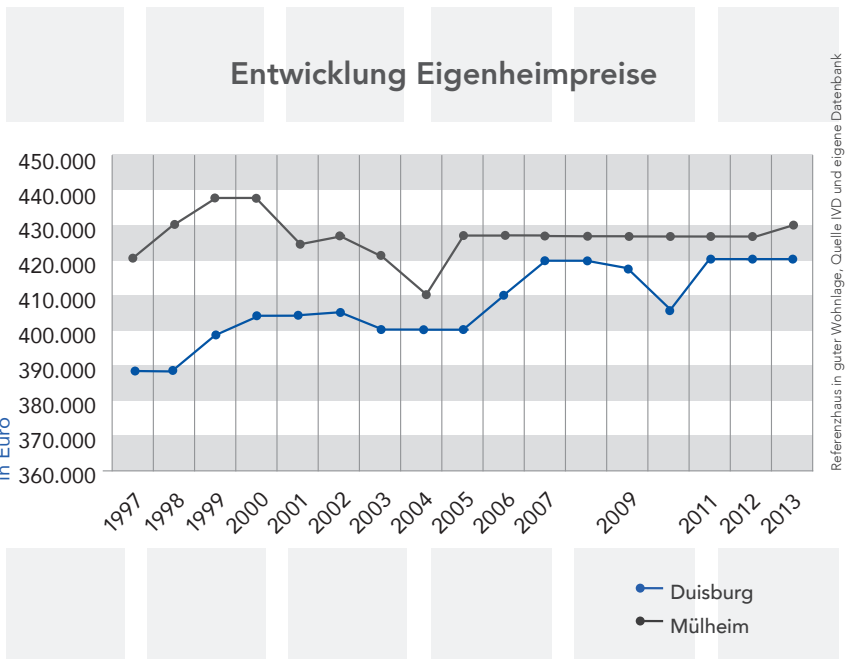


Einfamilienhäuser

Gute Marktaussichten

Der Einfamilienhausmarkt ist ein „Gebrauchtmarkt“. In Mülheim waren 2011 und 2012 vier von fünf Häusern keine Neubauten, in Duisburg ist der Anteil der Neubauten noch deutlich geringer. Modernisieren und Renovieren ist bei der Mehrzahl der verkauften Gebrauchtimmobiliien erforderlich, nur rund 10% der Immobilien am Markt sind 20 Jahre alt oder jünger, bzw. eine Kernsanierung wurde vor zehn oder weniger Jahren vorgenommen. Bei den übrigen Häusern kann man davon ausgehen, dass die neuen Eigentümer mehr oder weniger umfangreich in das Haus investieren. Wer sich als Kaufinteressent bei seiner Suche nur auf fertige, bezugsbereite Häuser einlässt, schränkt sein Angebot deutlich ein. Ältere Immobilien bringen nicht nur Nachteile, Risiken und Aufgaben mit sich, sondern werden teilweise auch ganz bewusst Neubauten vorgezogen:

- Die Grundstückszuschnitte sind oft großzügiger als im Neubau, Abstände zu Nachbarn in alle Richtungen größer.
- Viele Altbauten sind zwar von der Wohnfläche nicht groß, bieten aber mehr Fläche im Erdgeschoss,



sie sind nicht platzsparend in die Höhe gebaut, wie bei mancher Bauträgermaßnahme.

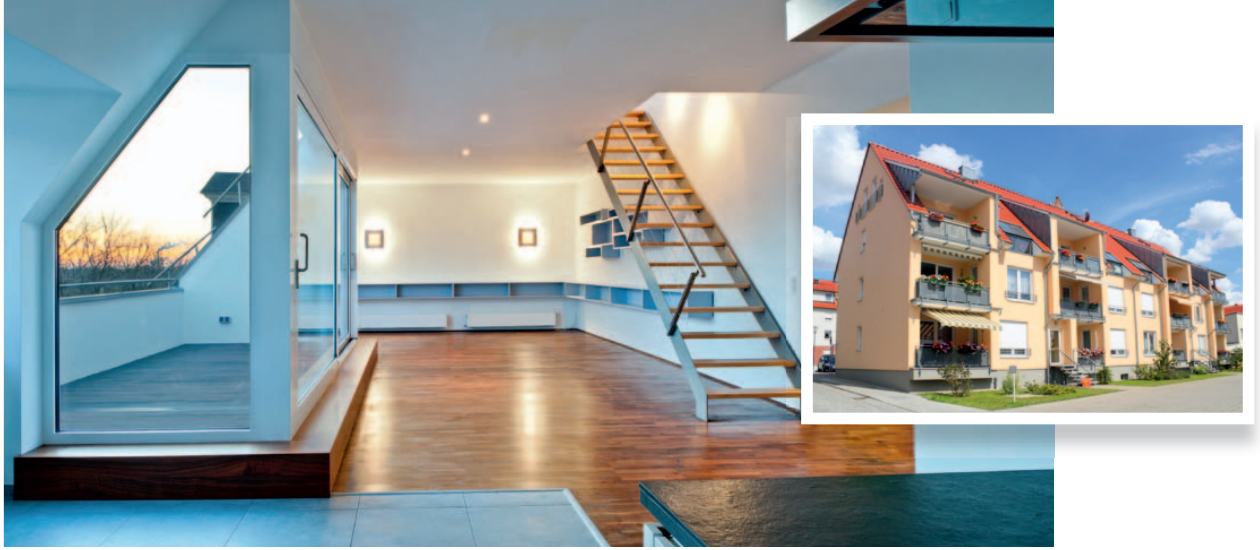
- Ältere Häuser bieten die Möglichkeit, Modernisierungen teilweise durch Eigenleistungen vorzunehmen, für handwerklich geschickte Käufer wird dadurch manchmal ein Haus erst finanzierbar.
- Der Erwerber eines Altbaus zieht in eine gewachsene Nachbarschaft, eingewachsene Gärten mit schon größeren Sträuchern und Bäumen.

Einen Garten in „Form zu schneiden“ ist vergleichsweise einfach, zu warten bis ein Garten gewachsen ist, dauert dagegen lange.

- Gerade weil manchem Kaufinteressenten die Fantasie fehlt, sich das Haus nach einer Modernisierung vorzustellen, sind schlecht präsentierte, verwohnte und nicht gut instandgehaltene Einfamilienhäuser häufig im Verhältnis günstig.

Eine wirkliche Überraschung im Teilmarkt Einfamilienhäuser (und Zweifamilienhäuser) gibt es weder in Duisburg noch in Mülheim. Es ist nicht erkennbar, dass einzelne Lagen in den letzten fünf Jahren einen deutliche Auf- oder Abschwung genommen haben. Preise sind stabil. Selbstbewohnte Einfamilienhäuser sind über die Jahre, kapitalisiert man die ersparte Miete hinzu, eine stabile Wertanlage. In Zeiten hoher Kapitalmarktzinsen mag es bessere Anlagen gegeben haben, aber heute, in einer Zeit von hohen Anlagerisiken und niedrigen Zinsen, ist das selbst bewohnte Haus eine sichere und wertstabile Anlage. ■





Eigentumswohnungen

Uneinheitlich, städtisches Wohnen gefragt

Kein eindeutiger Trend ist bei Eigentumswohnungen festzustellen. In Mülheim sind die Umsätze um rund 19% angezogen – ein recht deutlicher Zuwachs, vor allem zurückzuführen auf die umfangreichen Neubauverkäufe. In Duisburg ist der Umsatz nahezu stagniert. Der „Umsatzmotor“ Neubau ist in Duisburg kaum zu spüren. Größere Vorhaben sind nicht am Markt. Dabei ist durchaus Bedarf für neuere Wohnungen. 75% des Duisburger Wohnungsbestandes sind vor 1968 gebaut. Der Bestand an Mehrfamilienhäusern mit Aufzug ist gering. Baujahrsbedingt sind Wohnungen mit Garagen am Haus oder Tiefgarage in den innerstädtischen Lagen knapp. Zwei Gründe sind für die seit Jahren rückläufige Neubau-

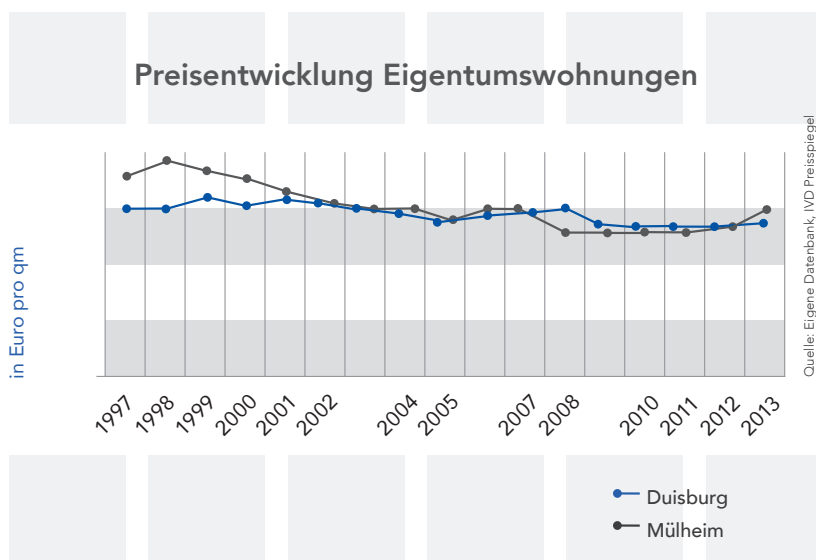
tätigkeit zu nennen. Neubauten haben in den letzten Jahren vor allem am Innenhafen stattgefunden. Die aus Sicht des Verkäufers vergleichsweise niedrigen Verkaufspreise und die relativ schleppende Erstvermarktung haben manchen Bauträger abgeschreckt.

Die Hauptnachfrage zielt für Duisburg in Richtung städtischer Lagen. Im Bereich Innenstadt, Duissern, Neudorf, Wasserviertel, Dellviertel sind wenig baureife Grundstücke für anspruchsvolle Eigentumswohnungen am Markt.

Preislich sind die Märkte in Duisburg und Mülheim für hochwertige Eigentumswohnungen nahezu auf einer Linie. Allerdings bietet Mülheim deutlich mehr gute und sehr gute

Wohnlagen, in denen entsprechende Preise erzielt werden können. In Duisburg haben sich vor allem stadtnahe Bereiche als gefragte Lagen für höherwertige Eigentumswohnungen entwickelt. In Mülheim sind die Lagen über fast das gesamte Stadtgebiet verteilt. Menden, Lagen rund um das Dorf Saarn, die Prinzenhöhe und weitere Teile von Speldorf, Holthausen, einige Viertel von Broich und mit Einschränkungen die Innenstadt stehen voran.

Preise für gute Lagen in beiden Städten gehen im Neubau bis an 2.400 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Wohnungen können sich bei entsprechender sehr umfangreicher Modernisierung in Ausnahmefällen ebenfalls in dieser Preisregion bewegen. Neubauten in Ausnahmefällen mit entsprechender Ausstattung und Aufteilung erzielen bis 3.500 Euro pro Quadratmeter. Ein Fernblick oder Wasserblick, eine gesuchte Lage direkt am Wald oder eine einzelne Penthousewohnung in einer hochwertigen Eigentumsanlage können einen solchen Ausnahmepreis begründen. Solche Ausnahmeverkäufe finden in Mülheim mehr oder weniger regelmäßig statt, in Duisburg fehlt das Angebot. Neubaueigentumswohnungen mit Blick über die Sechsen-Platte oder am Wald auf dem Kaiserberg sind in den letzten Jahren nicht auf den Markt gekommen.





Renditeimmobilien

Im Zeichen von Niedrigzinsen

Wie auch im Vorjahr zieht es viele private Anleger zum „Betongold“. Für viele bleibt es jedoch beim Wunsch des Immobilienerwerbs, denn das entsprechende Angebot ist nicht am Markt. Niedrige Finanzierungszinsen, weiter sinkende Renditen im Bereich der Rentenpapiere und immer noch bestehende Euroängste führen bei vielen Anlegern zu einer Rückbesinnung auf die klassische Immobilien-Direktanlage. Wer ein gut vermietetes Mehrfamilienhaus mit vier bis acht Parteien in ordentlicher Lage von Duisburg oder Mülheim sucht, wird selten fündig. Die Nachfrage ist groß, die Zahl ver-

kaufsbereiter Verkäufer gering. In Mülheim zieht sich diese Immobilienknappheit bei Mehrfamilienhäusern bis hin zu den einfachen Wohnlagen, in Duisburg wird ein Käufer in einfacheren Lagen häufiger fündig. Preise für gut vermietete Mehrfamilienhäuser ohne Unterhaltungsstau in guten Lagen gehen bis zur 14-fachen Jahresmiete. Wer eine solche Immobilie sucht, braucht eine gute Eigenkapitalausstattung. Banken sind bei der Schätzung des Beleihungswertes im Renditebereich häufig sehr konservativ und mit der Bewertung hinter den am Markt erzielbaren Preisen. ■

Mietpreisboom?

Die falsche Diskussion um Wohnungsmieten

Bundesweit standen 2012 Wohnimmobilien im Fokus der Marktentwicklung bei Immobilien. Auf den Immobilienmessen sind es weniger große Büroprojekte, die im Vordergrund stehen. Stattdessen sind Wohnprojekte gefragt, Themen wie die Rückwidmung von Büroflächen zu Wohnungen, moderne Studentenwohnheime, Konzepte für Wohngemeinschaften und Eigentumswohnungen im Hochpreissegment waren auf der Tagesordnung von Podiumsdiskussionen. Duisburgs Nachbarstadt Düsseldorf, in normalen Zeiten eine Hochburg in Sachen Büroentwicklung, präsentierte auf der Expo Wohnbauprojekte. In vielen Großstädten Deutschlands sind anziehende Mieten für Wohnraum und zweistellige prozentuale Preissteigerung beim Wohnungseigentum festzustellen, ein Thema für diverse Talkshows auch im Vorfeld der Bundestagswahl im Herbst 2013.

Die Politik ist dankbar auf das Thema „Wohnungsnot“ angesprungen. Die SPD stellt eine Reihe von regu-

lierenden Instrumenten in Aussicht, um die vermeintlich nicht funktionierenden Mechanismen zu korrigieren. Dabei wird gerne übersehen, dass der Höhenflug von Mieten und Preisen in der Wohnungswirtschaft sich auf einige wenige Boomstädte begrenzt. In weiten Teilen Deutschlands kann man von Verknappung von Wohnraum und einem spekulativ überhitzten Markt mit Traumrenditen für Eigentümer nicht reden.

Wie sieht die Situation im Ruhrgebiet aus? Der neue Mietspiegel der Stadt Duisburg, im Frühjahr 2013 veröffentlicht, stellt in den älteren Baujahrsgruppen bei den Einstiegsmietten moderate Steigerungen fest. Im Augenblick sind Anstiege der Grundmieten jedoch nicht das beherrschende Thema für Mieter und Vermieter. Mietverteuerungen von 3% bis 4% über einen Zeitraum von vier Jahren fallen wenig ins Gewicht und bedeuten real einen Rückgang. Dennoch zahlen Mieter in der Summe heute mehr. Gründe für die Kostenerhöhung sind die

Nebenkosten. Von Energie über Abfallentsorgung bis hin zur Grundsteuer – die Nebenkosten des Wohnens sind deutlich angestiegen. In Duisburg hat dabei insbesondere die dreimalige, Jahr für Jahr folgende Grundsteuererhöhung für Unmut gesorgt.

Hamburg, München und andere Boomstädte bekommen viel Aufmerksamkeit: schnell steigende Mieten, knapper Wohnraum, Luxusmodernisierungen. Der Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet hat dagegen komplett andere Bedürfnisse, die angekündigten Maßnahmen für die boomenden Metropolmärkte sind für das Ruhrgebiet nicht hilfreich. Es gibt keine Wohnungsnot, wohl aber Modernisierungsbedarf an den überwiegend in den 50er- und 60er-Jahren erbauten Wohnungsbeständen. Städten wie Gelsenkirchen, Essen, Dortmund und Duisburg fehlen private Investoren und investitionsfreudige Eigentümer. Eine bundesweite Marktregulierung wirkt abschreckend, entzieht dem Markt dringend gebrauchtes Kapital. ■

Immobilienmarkt Duisburg und Mülheim

Sonnige Aussichten

Der Immobilienmarkt im Ruhrgebiet hat in den kommenden Jahren große Chancen. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist attraktiv. Sogenannte 1-a-Standorte in NRW wie Düsseldorf, Münster oder Köln sind für Anleger kaum noch erschwinglich oder bieten keine attraktiven Renditen. Für Eigennutzer haben die anziehenden Preise im Metropolmarkt Düsseldorf ebenfalls eine motivierende Wirkung, sich in die Nachbarstädte im Norden zu orientieren. Mülheim ist seit Jahren eine gefragte Wohnlage auch für Pendler aus Düsseldorf. Duisburg hat hier noch Nachholbedarf, neben dem Image der Stadt fehlt es auch an weiteren attraktiven Wohnlagen im Süden. Durch die

Fertigstellung der A 59-Verlängerung ist die verkehrliche Anbindung inzwischen von der Düsseldorfer Innenstadt in Richtung Duisburger Süden erstklassig, besser als in manche Außenstadtteile von Düsseldorf. Die Entwicklung von neuen, wasser-nahen Flächen auf ehemals von der Bahn genutzten Grundstücken in Wedau ist ein weiterer Schritt, um die Stadt zum Wohnen auch nach außen attraktiver zu machen.

Es wartet auch eine Reihe von noch zu lösenden Aufgaben: Bei der Bewältigung der Aufgaben durch Zuwanderung aus Bulgarien und Rumänien braucht Duisburg Unterstützung, dies ist keine Aufgabe, die eine Stadt oder Kommune alleine

stemmen kann. Auf Dauer ist es für den Immobilienstandort Duisburg nicht förderlich, fast ausschließlich mit dem Thema Zuwanderung bundesweit in Verbindung gebracht zu werden. In schwierigen Vierteln der Ruhrgebietsstädte müssen neue Anreize geschaffen werden, in den häufig überalterten Wohnungsbestand zu investieren. Dabei ist eine aufwendige und schwerfällige Wohnungsbauförderung vielleicht nicht das richtige Mittel, gezielte steuerliche Erleichterungen scheinen sinnvoller. 2013 und 2014 sehen wir bei sich unveränderten Rahmenbedingungen, insbesondere was die Zinslandschaft angeht, eine ungebrochene Nachfrage nach Immobilien. ■





Informationen zu Gewerbe-
immobilien in Duisburg:
42. Marktbericht Gewerbe 2013



Armin Quester
Immobilien GmbH

Armin Quester Immobilien GmbH

Friedrich-Wilhelm-Straße 7

47051 Duisburg

Telefon: 02 03 / 28 28 70

Telefax: 02 03 / 27 799

Geschäftsführer: Axel Quester

www.quester.de

www.immobiliemarktbericht.de

Gegründet 1953

Mitglied im IVD



Fotos:

Shutterstock: S. 1, 2, 5, 7

Oliver Edelbruch: S. 2, 5, 6

Axel Quester: S. 3, Klapper

Christoph Landler: S. 4

Privat: Einfamilienhaus Walsum (Klapper)