

„Die Menschen wollen jetzt Eigentum“

Wann sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt - ein Gespräch mit dem Makler Axel Quester.



FOTOS (3): ARCHIV

Das Neubaugebiet „Am Alten Angerbach“ legt einen Fokus auch auf Familien (Montage).

Herr Quester, in Duisburg wird derzeit ja wirklich viel gebaut, besonders im Süden. Sechs-Seen-Wedau, der alte Angerbach, das Rahmbuschertfeld – um nur einmal drei Projekte zu nennen. Wie viele Wohnungen entstehen da eigentlich insgesamt?

QUESTER Das kann ich tatsächlich gar nicht genau sagen. Viele Projekte, über die gerade gesprochen wird, sind ja noch nicht aktuell am Markt. Bei Sechs-Seen-Wedau wird es noch etwas dauern, bis ein Käufer konkret etwas erwerben kann. Und es gibt viele kleinere Projekte, wo ein Investor nur vier oder fünf Häuser baut. Von daher ist das nicht so übersichtlich. Insgesamt könnte man deshalb den Eindruck bekommen, der Markt werde gerade überschwert. Das ist aber nicht so. Es sind nur wenig mehr Neubauprojekte am Markt als im vergangenen Jahr. Wenn Sechs-Seen-Wedau anläuft, werden die Stückzahlen allerdings steigen.

Allein dort sollen 3000 neue Wohneinheiten entstehen. Kann man sich die schon-reservieren?

QUESTER Nicht wirklich, nein. Es kann sein, dass man bereits jetzt bei dem ein oder anderen Investor Interesse anmelden kann und dann kommt er darauf zurück. Aber konkret etwas kaufen oder Anzahlen oder überhaupt Festmachen kann man nicht.

Wie schwer wird es in den nächsten Jahr werden, ein Haus in Duisburg zu bekommen?

QUESTER Viele Projekte sind noch lange im Bau, teilweise bis 2030. Die meisten Menschen suchen aber innerhalb eines Jahres und nicht innerhalb von zehn. Wer einen großen Zeithorizont hat, der wird auch in Duisburg noch ein Objekt finden. Bei Neubauten geht es allerdings schon um ganz ordentliche Preise. Eine Doppelhaushälfte in diesem Segment bekommen Sie nicht mehr unter 500.000 Euro, oft liegen die sogar deutlich über 600.000 Euro. Das ist auch nicht für jeden was.

In Duisburg können sich das viele Menschen nicht leisten. Dann lieber ein älteres Haus?

QUESTER Die Neubaupreise liegen

fast überall im Ruhrgebiet auf diesem Niveau, manchmal noch deutlich darüber. Im Bestand ist die Lage wesentlich heterogener, es gibt da ganz unterschiedliche Immobilien.

Stellungshäuser für 120.000 Euro oder die freistehende Villa im Süden für weit über eine Million Euro. Da findet man eher was, aber natürlich nicht in Neubaugqualität. In Duisburg werden jedes Jahr etwa 1000 „gebrauchte“ Einfamilienhäuser verkauft. Diese Zahlen sind relativ konstant, es gibt kleine prozentuale Abweichungen von Jahr zu Jahr, aber die Zahlen haben sich in den vergangenen Jahren nicht halbiert und nicht verdoppelt. Das liegt daran, dass die Motivation für den Verkauf gebräucher Einfamilienhäuser von der Marktsituation weitgehend unabhängig ist. Verkaufsgrund sind fast immer persönliche Gründe: Umzug, Vergrößerung, Alter, Trennung, Tod. Und dann wird eben verkauft, egal wie gerade die Preise auf dem Markt sind. Das Angebot ist deshalb fast gleichbleibend. Viele Interessenten sagen mir aber: Komisch, ist doch gerade viel wen-

ger da. Das liegt aber daran, dass die Objekte heute viel schneller verkauft werden als früher.

Wie ungewöhnlich ist es eigentlich, dass eine Stadt so viele Bauprojekte gleichzeitig in Angriff nimmt?

QUESTER Wenn man sich allein die großen Projekte anschaut, dann ragt Duisburg im Vergleich mit anderen Städten schon sehr heraus. Eine Stadt mit rund 500.000 Einwohnern, die so viele Baugrundstücke hat, die nun in Planung gehen, das gibt es selten.

Und das trägt der Markt? Nicht, dass am Ende Käufer fehlen.

QUESTER Ich glaube die Gefahr besteht nicht: Duisburg liegt im Einzugsbereich des Rheinlands, der Markt wird beflügelt von Düsseldorf und Ratingen. Menschen, die eigentlich dort suchen, werden dann auch vielleicht letztendlich etwas in Duisburg kaufen. Ich mache mir da keine Sorgen, dass der Markt das Angebot nicht mehr aufsaugen könnte.

Nach Sechs-Seen-Wedau sollen mindestens 10.000 Menschen ziehen. Das würde Duisburg um zwei Prozent wachsen lassen.

QUESTER Da werden ja nicht nur Häuser gebaut, sondern auch Wohnungen, seniorengerechte Apartments und öffentlich geförderter Wohnungsbau. Und Sie müssen bedenken: Die 10.000 Leute kommen ja nicht alle in einem Schwung, sondern über mehrere Jahre verteilt. So lange die Zinsen so niedrig bleiben, wie sie jetzt sind, wird das alles verkauft werden, da bin ich sicher.

Die Preise steigen immer weiter.

Wann ist der Zenit erreicht?

QUESTER Der Immobilienmarkt hier bei uns ist kein spekulativer Markt, sondern diese Preise zahlen tatsächlich jemand, der auch da hinzieht. Es kaufen ja keine amerikanischen Investoren diese Objekte. Solange es jemanden gibt, der diese Preise bezahlt, bleiben sie auch so hoch. Der Markt ist gerade durch eine große Euphorie gekennzeichnet. Die Menschen wollen gerne kaufen und viel mehr geht es wirtschaftlich sehr gut.

Macht es denn Sinn, jetzt zu kau-

fen? Oder lieber warten und zur

Miete wohnen?

QUESTER Ich glaube nicht, dass Immobilien in Zukunft wesentlich günstiger werden. Wir sind zwar auf einem hohen Level angekommen und die ganz großen Preissprünge sind vorbei. Aber ein paar Prozent kann es schon noch steigen. Wer spekuliert, er mietet jetzt noch eine Wohnung, weil in ein paar Jahren die Kaufpreise sicher günstiger sind, der liegt falsch. So wird es nicht kommen.

Wann werden Immobilien denn gerade überhaupt so teuer?

QUESTER Die Menschen wollen jetzt Eigentum, mehr als zu anderen Zeiten und vielleicht wurde das auch durch Corona beflügelt. Zwei oder drei Räume mehr, das wäre schon toll, denken viele. Und wir haben in Deutschland einen Nachholbedarf bei der Eigentumsquote. In Frankreich oder Großbritannien wohnen 65 Prozent der Bevölkerung im Eigentum, in Italien sogar 72 Prozent. Bei uns sind es gerade mal 50 Prozent.

Auf was muss ich besonders achten, wenn ich jetzt kaufen will?

QUESTER Die gebrachten Objekte sind sehr vielfältig, da gibt es von ur-alten Schätzchen mit Bauschäden bis zu relativ jungen Häusern alles. Wenn das Haus ein bestimmtes Alter überschritten hat und da wirklich noch viel zu renovieren ist, sollte man einen Fachmann hinzuziehen, um die Modernisierungskosten abzuschätzen. Manchmal gibt es da später ein böses Erwachen. Derzeit werden die bevorzugt, die viel Eigenkapital mitbringen, weil die Banken zu recht vorsichtig sind. Das ist also ein klarer Vorteil für Käufer mit hoher Kapitalausstattung. Bei gebrauchten Häusern kann die Sanierung höher sein als der Kaufpreis, hier ist sorgfältige Planung wichtig. Ich denke in dem sehr schnelllebrigen, dynamischen Markt ist es wichtig schnell zu reagieren, verbunden mit der notwendigen Vorsicht und Planung. Ich gebe zu, dass ist ein manchmal schwieriger Spagat.

DIE FRAGEN STELLTE ALEXANDER TRIESCH



FOTO: ARCHIV

Quester ist Vizepräsident des Immobilienverbands

Person Zusammen mit seiner Frau führt Axel Quester die Armin Quester Immobilien GmbH. Das Unternehmen ist seit 1953 am Markt. Zudem ist der 56-Jährige stellvertretender Vorsitzender des Immobilienverbands Deutschland (IVD).

Verband Der IVD vertritt seit 2004 die Interessen der Makler und hat 6000 Mitglieder.



Am Hauptbahnhof entstehen die Duisburger Dünen.



In Wedau entsteht ein neuer Stadteil.