

1. Ausgabe 2011

IMMOBILIEN KOMPAKT



Aufschwung, Inflationsängste und Angebotsknappheit:

Der Immobilienmarkt im Überblick

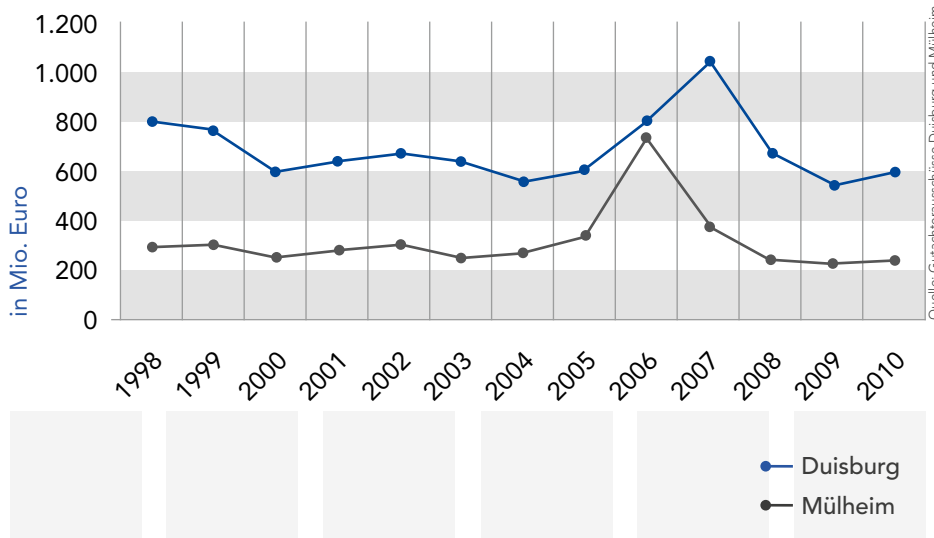
Mit einiger Verzögerung hat sich auch am Duisburger und Mülheimer Immobilienmarkt der wirtschaftliche Aufschwung bemerkbar gemacht. Die Umsätze stiegen um rund 6% in Mülheim und 10% in Duisburg gegenüber 2009. Bei anziehender Nachfrage nach privaten Wohnimmobilien war das knappe Angebot in einigen Marktberreichen Hauptgrund für nicht noch höhere Umsatzsteigerungen. Viele Eigentümer haben ihre Verkaufsabsichten vor dem Hintergrund niedriger Zinsen bei der Wiederanlage erst einmal aufgeschoben. Gerade in einer Übergangsphase erscheint manchem Immobilieneigentümer das Eigenheim oder die vermietete Wohnimmobilie als eine vergleichsweise gute Übergangslösung, selbst dann, wenn andere Überlegungen und Veränderungen für einen Verkauf sprechen. Dies ist ein vorübergehendes Phänomen. Die typischen Verkaufsmotive bei Wohnimmobilien – wie Umzug, Vergrößerung oder Verkleinerung und veränderte Wohnanforderungen und eine Beruhigung der allgemeinen



wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – werden im Jahresverlauf dazu führen, dass zurückgehaltene Verkäufe an den Markt gebracht werden. Die Marktbe-

dingungen 2011 sind ausgesprochen günstig, in einigen Teilbereichen des Immobilienmarktes ist mit leicht steigenden Preisen zu rechnen.

**Umsätze im Aufwärtstrend
Duisburg & Mülheim**



Demografie & Immobilien

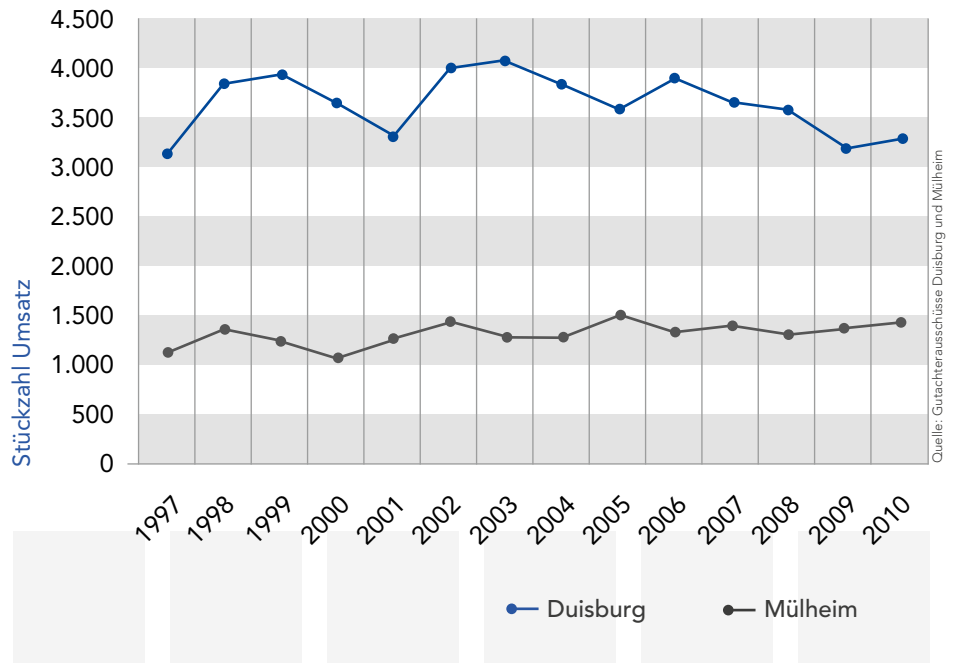
Der demografische Wandel ist in den letzten fünf Jahren ein populäres Thema in Marktberichten, auf Immobiliensymposien und in Veröffentlichungen zum Immobilienmarkt gewesen. Dabei erscheint es dem Betrachter als überraschendes Problem, dass jegliche positive Marktentwicklung in den nächsten Jahren erstickt. Beides ist falsch. Die demografische Entwicklung ist nicht überraschend, seit über 40 Jahren steuern wir bundesweit und auch heruntergebrochen auf die Städte Duisburg und Mülheim in Richtung alternde und sich verringende Bevölkerung. Die mittelfristigen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, was den Bevölkerungsschwund angeht, werden überschätzt. In Duisburg wird die Bevölkerung laut Prognose

der Bertelsmann Stiftung von derzeit rund 491.000 Einwohnern bis 2025 auf 464.000 schrumpfen, in Mülheim im gleichen Zeitraum von 169.000 auf 158.000 Einwohner. Diese Zahlen sollen nicht kleingeredet werden, aber im Zusammenspiel weiterer Marktmechanismen nehmen sie nicht die bedeutende Rolle ein, die ihnen oft zugesprochen wird. Erst nach 2040 wird der Rückgang der Bevölkerung eine deutlichere Dynamik entwickeln, also eine Entwicklung, die mehr darstellt als den „schleichenden“ Rückgang der letzten 15 Jahre und der nächsten 30 Jahre. Aber zumindest in der Ertragsbetrachtung einer Renditeimmobilie spielt die Entwicklung über einen Zeitraum von 20 Jahren hinaus zumindest mathematisch nur eine geringe Rolle.

Bevölkerungsentwicklung: Überschätzte Auswirkung

Auch der private Käufer eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung ist froh, mittelfristig in einem 10-Jahres-Horizont zuverlässig planen zu können, um zum Beispiel bei einem beruflichen Wechsel ohne Wertverlust verkaufen zu können. Darüber hinaus darf man bei der Betrachtung der nächsten 15 Jahre nicht vergessen, dass Flächen vom Markt verschwinden, das Angebot also kleiner wird. Dies bezieht sich insbesondere auf den Mietwohnungsbestand im Ruhrgebiet. Flächen verschwinden durch aktiven Abriss oder „passiven“ Abriss, also durch Leerstand aufgrund baulicher Unvermietbarkeit. Manche Wohnung ist auf dem Papier noch vorhanden, aber steht für den regulären Markt nicht mehr zur Verfügung. Dem gegenüber stehen über die letzten Jahre nur sehr geringe Neubautätigkeiten. Im Stadtgebiet Mülheim wurden beispielhaft 2010 ganze acht Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung verkauft. ■

Kaufverträge Stückzahlen Duisburg & Mülheim



Eigentumswohnungen: Die Rückkehr der Anleger



Unter Gesichtspunkten der Wertstabilität haben Eigentumswohnungen in den letzten zehn Jahren ihre Eigentümer nicht immer glücklich gemacht. Insbesondere bei älteren Wohnanlagen sind die Preise rückläufig gewesen, die Nachfrage war in den letzten Jahren eher verhalten. Doch das Nachfrageverhalten hat sich in den letzten 18 Monaten verändert. Eigentümer fragen wieder verstärkt größere Eigentumswohnungen an. Spitzenpreise für ältere gebrauchte Wohnungen (Baujahre vor 1975) bewegen sich in Mülheim-Speldorf, -Saarn oder -Holthausen zwischen 1.100 Euro und 1.300 Euro. Vergleichbares gilt für die bevorzugten stadtnahen Duisburger Lagen wie Neudorf, Duissern, Dellviertel oder Buchholz.

Anlegerinteresse geweckt

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zieht wieder an, eine „neue alte“ Zielgruppe ist wieder am Markt. Anhaltend niedrige Finanzierungszinsen, die Aussicht auf wieder steigende Mieten und bei gebrauchten Wohnungen ein sehr attraktives Preisniveau haben neben dem Eigennutzer auch den Anleger wieder an den Markt gebracht. Lange Zeit galt die Eigentumswohnung als wenig attraktive Geldanlage. Erst in den letzten 18 Monaten haben Investoren die Eigentumswohnung als Sachanlage wie-

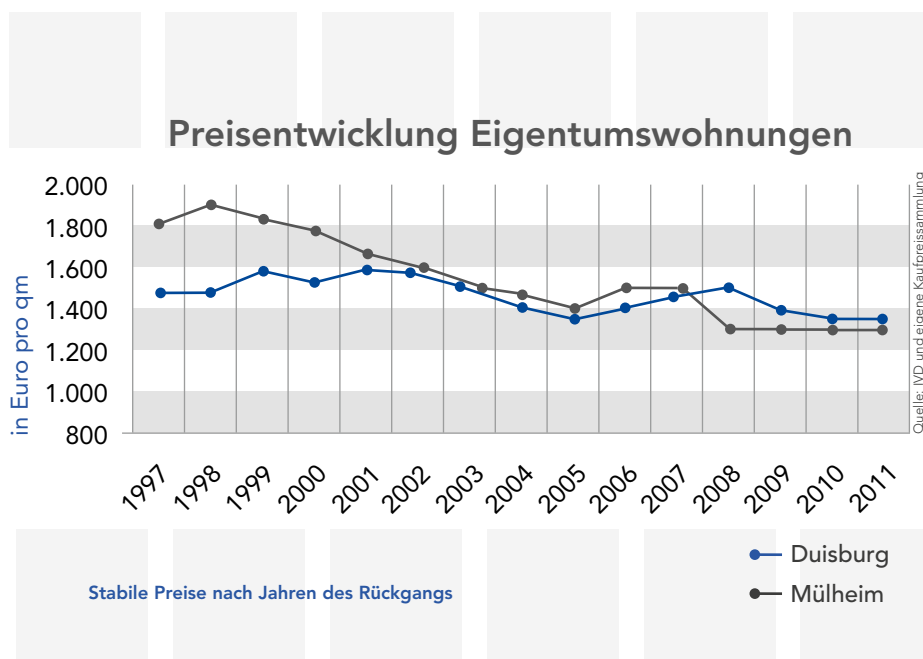
derentdeckt. Bei Festgeldverzinsungen im Prozentbereich ist die konservativ gerechnete vermietete Eigentumswohnung durchaus wieder attraktiv.

Dabei stehen nicht wie in der Vergangenheit (leider) häufig steuerliche Aspekte im Vordergrund. Nachdem Anleger neben Eigennutzern wieder aktiv am Markt in Erscheinung treten, sind auch kleinere Wohnungen ab 2 Zimmern wieder stärker nachgefragt. Die „Klassiker“, also zum Beispiel 4-Zim-

mer-Altbauwohnungen oder Wohnungen mit Garten, führen weiter in der Käuferbeliebtheit. Von der positiven Nachfrageentwicklung profitierten insbesondere die innenstadtnahen Lagen und die städtischen Nebenkerne, weniger die Wohnlagen an der grünen Peripherie.

Kaum Neubau

Die Zahl der Neubauprojekte in Duisburg und Mülheim war klein, nur wenige Bauträger scheinen das Wagnis einzugehen, Neubauwohnungen anzubieten. Nur 26(!) Neubauverkäufe in Mülheim zeigen, dass der Markt in diesem Teilsegment sehr klein ist. Neubaupreise in guten Lagen bewegen sich in Duisburg und Mülheim bei rund 2.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Individuelle Wohnungsprojekte können auch deutlich teurer sein. Für Spitzenlagen und besondere Ausstattungen, also zum Beispiel die Wohnung mit Wasser- oder Fernblick, die Penthousewohnung in einem 6-Familienhaus mit Aufzug oder die exklusive Terrassenwohnung am Kaiserberg oder im Uhlenhorst, können bis zu 3.800 Euro pro Quadratmeter anfallen. ■



Einfamilienhäuser: Markt mit vielen Facetten

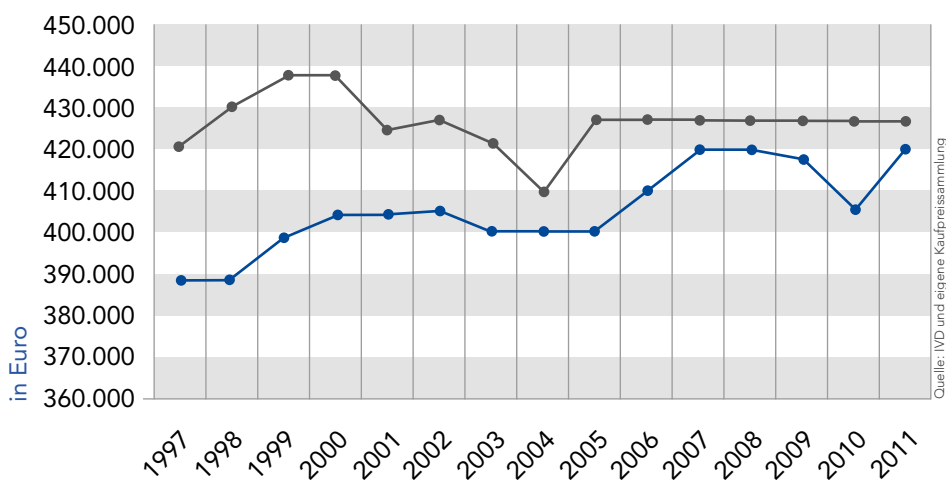
Der Markt ist vielfältig und gebraucht. Die Zeiten, in denen Bauträger mit Neubaugeboten einen Großteil des Marktes abdeckten, sind vorbei. Kleinere Maßnahmen, häufig in gehobener Ausführung, überwiegen, während noch vor fünf Jahren große Neubaufelder mit einfachen und günstigen Angeboten den Markt bestimmten. Viele Bauträger setzen auf geringe Stückzahlen, qualitativ aufwendige Häuser und damit verbunden ein gehobenes Preisniveau. 156 Neubaugebäude wurden 2010 in Duisburg verkauft, 40 Häuser in Mülheim. In Hochzeiten der Neubaufertigung waren es gut doppelt so viele. Kaufpreise für Doppelhaushälften von rund 350.000 Euro unterstreichen den Trend im Markt: Klasse statt Masse.

Energieeffizienz gefragt

Energiekosten und Einsparpotenziale sind wichtige Entscheidungskriterien geworden. Das Preisgefüge am „Gebrauchmarkt“ hat sich dadurch teilweise verschoben. „Junge“ gebrauchte Häuser, erst zehn oder 20 Jahre alt, haben es in einem sich neu sortierenden Markt am schwersten. Mit einer geringen Altersabnutzung sind sie technisch, unter energetischen Gesichtspunkten, nicht mehr „State of the Art“. Ältere Häuser aus den 50er- und 60er-Jahren sind bei einer sachgerechten Kaufpreisfindung in puncto Gebäudetechnik und Bautechnik so weit im Kaufpreis korrigiert, dass die Gebäudesanierung wieder wirtschaftlich ist. Was alt und abgenutzt ist, kann ersetzt werden; schwieriger ist es mit Teilen, die nicht zu 100% heutiger Technik oder dem Zeitgeist entsprechen und dennoch im Kaufpreis einen Wertansatz finden. ■



Entwicklung Eigenheimpreise



Kaufpreisentwicklung für ein musterhaftes freistehendes Einfamilienhaus in guter Lage

— Duisburg
— Mülheim

Mietwohnraum:

Veraltete Bestände – Investitionsanreize erforderlich



Die Kosten für Mietwohnraum sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Doch nicht die Eigentümer profitierten von dieser Mietpreissteigerung bei den Bruttomieten. Die Grundmieten haben sich im Bundesdurchschnitt seit dem Jahr 2000 um durchschnittlich rund 1% pro Jahr verteuert, sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Preisentwicklung real gesunken. Dafür haben sich Kosten für Abfallentsorgung, Wasser, Abwasser und Energie in den letzten zehn Jahren für einige Haushalte verdoppelt. Die Konsequenz: Für viele Investoren, insbesondere in einfachen Wohnlagen, sind Investitionen in den Wohnungsbestand wenig attraktiv, die Verzinsung von Investitionen in Erhalt oder Verbesserung unter Berücksichtigung der Risiken unattraktiv. In der Fläche sind weite Teile der Wohnungsbestände in Duisburg und Mülheim nicht mehr zeitgemäß. Aus Sicht der Mieter können gerade bei einkommensschwachen Haushalten höhere Grundmieten nicht gezahlt werden, die ansteigenden

Nebenkosten nehmen jegliche finanzielle Manövriermasse. Durch die Angemessenheitsgrenzen wird dort, wo die Kommune Mietzahlungen leistet, der Konflikt weiter verschärft. Die Kommune übernimmt die Zahlung von Nebenkosten, deckelt aber die Höhe der Grundmiete. Modernisierungen und energetische Einsparmaßnahmen sind in Gebäuden, in denen Transferleistungsempfänger überwiegen, damit unwirtschaftlich. Längst sind in einigen schwierigen Wohnlagen die Angemessenheitsgrenzen nicht mehr aus dem Markt abgeleitet, sondern marktbestimmend. Indirekt unterstützen die Ruhrgebietskommunen, geplagt durch die schwierige Haushaltslage, den Erhalt von nicht saniertem und energetisch ineffizientem Wohnraum.

Rund 50% des Duisburger Wohnungsmarktes bewegt sich auf einem Mietniveau von 5 Euro oder weniger und „dümpelt“ dahin bei stagnierenden Mieten und ausbleibenden Investitionen mit den oben charakterisierten Unwäg-

barkeiten. Wer die Kaufnebenkosten, in diesem Fall die Grunderwerbsteuer, erhöht, wie es die Landesregierung zurzeit überdenkt, schadet insbesondere den ohnehin problemgeplagten Wohnvierteln. Investitionen in überalterte Wohnungen sind oft von Eigentümerwechseln abhängig. Wenn dieser Wechsel in einem ohnehin schwergängigen Markt teurer wird, wird die Investitionsneigung weiter abnehmen.

Auf der anderen Seite der Mietpreisentwicklung, beim Mietangebot jenseits von 7 Euro pro Quadratmeter, sind die Märkte in Duisburg und eingeschränkt auch in Mülheim wenig differenziert und angebotsarm. Pointiert kann man für den hochpreisigen Mietmarkt sagen: Die Spitzenmiete für Wohnraum kennen wir nicht, da kaum entsprechendes Angebot am Markt ist. Was wirklich „spitze“ ist, wird man erst erfahren, wenn das vielleicht erste „Floating Home“ in Duisburg oder die aufwendige Neubaupenthousewohnung mit Ruhrblick vermietet wird. ■

Immobilien als Kapitalanlage: Erstklassige Eigenkapitalverzinsung

Für denjenigen, der den Zugriff auf die günstigen Finanzierungen der Kreditinstitute hat, sind goldene Zeiten angebrochen. Die ausgesprochen niedrigen Fremdmittelzinsen und die vergleichsweise günstigen Einstiegspreise im Ruhrgebiet lassen satte zweistellige Eigenkapitalrenditen, auch unter Berücksichtigung von Kaufnebenkosten und Instandhaltung, zu. Allerdings – wie so oft – grenzen zwei Einschränkungen den Markt ein, der ansonsten boomen würde. Die Verfügbarkeit passender Immobilien ist knapp und die Vergabe von Kreditmitteln restriktiv. Maklervervielfältiger bewegen sich in beiden Städten auf durchaus vergleichbarem Niveau. Gut vermietete ältere Mehrfamilienhäuser im teilsanierten Zustand werden zwischen der 9,5-fachen und der 11-fachen Jahresmiete verkauft. Die Prei-

se in guten und sehr guten Lagen gehen für vergleichbare Häuser bis zum 12,5-fachen der Jahresmiete. Komplett sanierte Häuser kommen kaum an den Markt. Sie werden hoch gehandelt, zwischen dem 14-fachen und 15-fachen der Jahresmiete, eine entsprechend gute Lage vorausgesetzt. Der untere Marktbereich, also Mehrfamilienhäuser in einfachen Lagen, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser mit ungewisser Zukunft der Gewerbeeinheiten oder Immobilien mit Leerstand oder Sanierungsstau, wird deutlich niedriger im Preis angesetzt bzw. ist aufgrund der restriktiven Kreditmittelvergabe kaum zu verkaufen. ■



Ausblick 2011 und 2012:

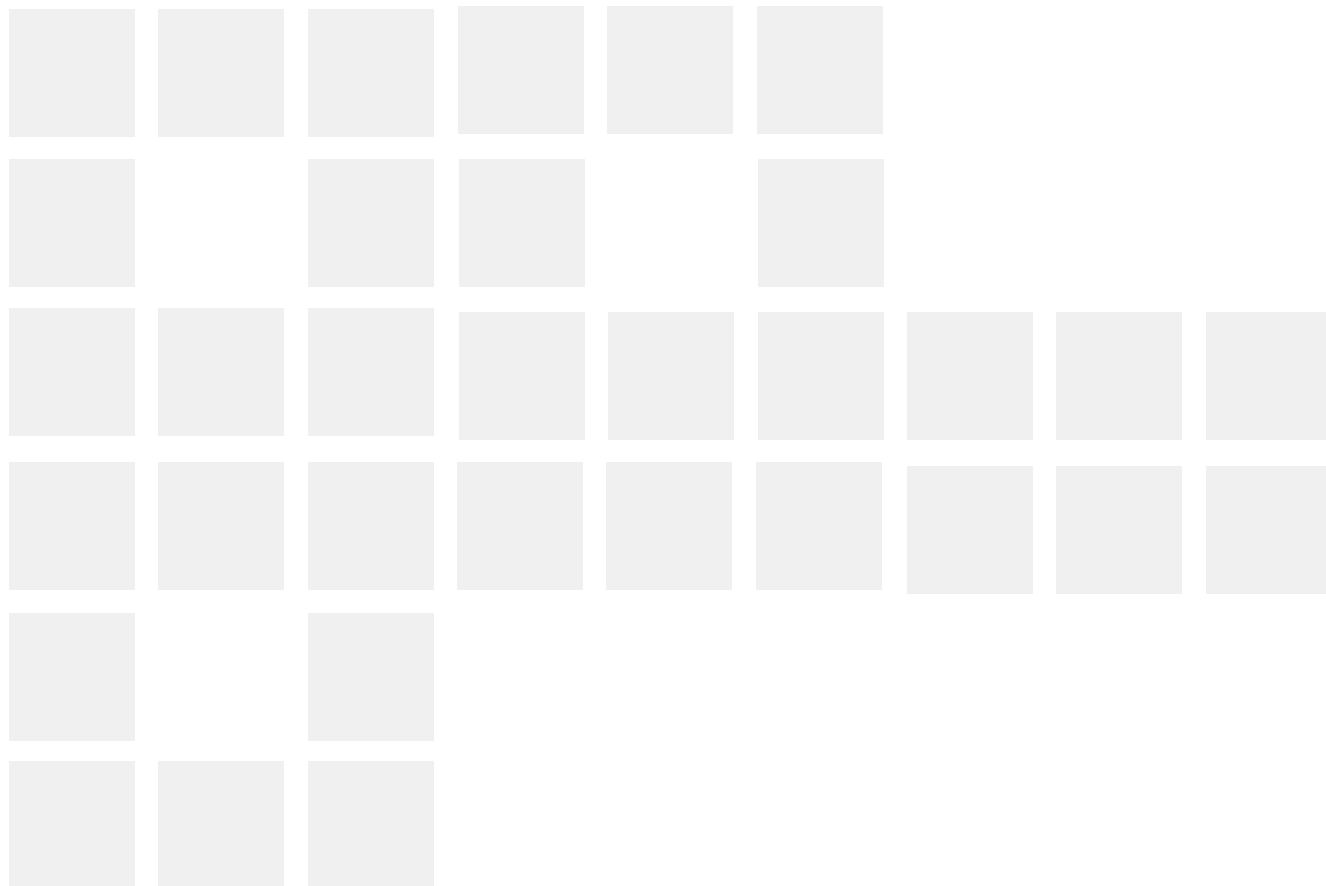
Weiter günstige Rahmenbedingungen trotz steigender Zinsen



Die eigene Immobilie als wertstabile Anlage wird 2011 und 2012 bei zunehmendem Vertrauen in die eigene stabile wirtschaftliche Situation mehr private Eigennutzer an den Markt bringen. Solan-

ge das Zinsniveau, wie bislang, nur moderat steigt, ist keine direkte Auswirkung auf das Marktgeschehen zu erwarten. Der Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen wird fokussiert bleiben.

Stadtnah, 4-Zimmer, Südterrasse und Aufzug sind weiter die Schlagworte, die eigentumswohnungssuchende Käufer in die Suchmaschinen eingeben. Sicher ist der Markt differenzierter und nicht allein auf die bequeme Stadtwohnung zu reduzieren. Aber eine Auswertung von Suchanfragen zeigt, dass rund 60% der Wunschwohnungen in dieses Profil passen. Im Einfamilienhausmarkt sind weiter die „Klassiker“ gefragt: Nicht zu große, gut zu bewirtschaftende Altbauten mit Modernisierungsbedarf, aber ohne aufwendigen Sanierungsbedarf, mit etwas größeren Grundstücken als beim „normalen“ Bauträgerhaus. Ansonsten wird die Einfamilienhausnachfrage vielfältig und bunt, längst ist nicht mehr die junge Familie die marktbestimmende Käuferzielgruppe. ■



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, 3, 7

Friedhelm Krischer: S. 2, 4, 5

Axel Quester: S. 6

