

1. Ausgabe 2012

WOHNEN IN DUISBURG UND MÜLHEIM

A man and a woman are shown in a room, moving large cardboard boxes. The woman, on the left, is wearing a green t-shirt and blue jeans, and is reaching up to place a box on top of a stack of three boxes. The man, on the right, is wearing an orange t-shirt and blue jeans, and is holding a large box. The room has a light-colored wall and a wooden floor. The text 'IMMOBILIEN KOMPAKT' is overlaid on the bottom of the image.

IMMOBILIEN KOMPAKT



Stabile Preise trotz großer Nachfrage

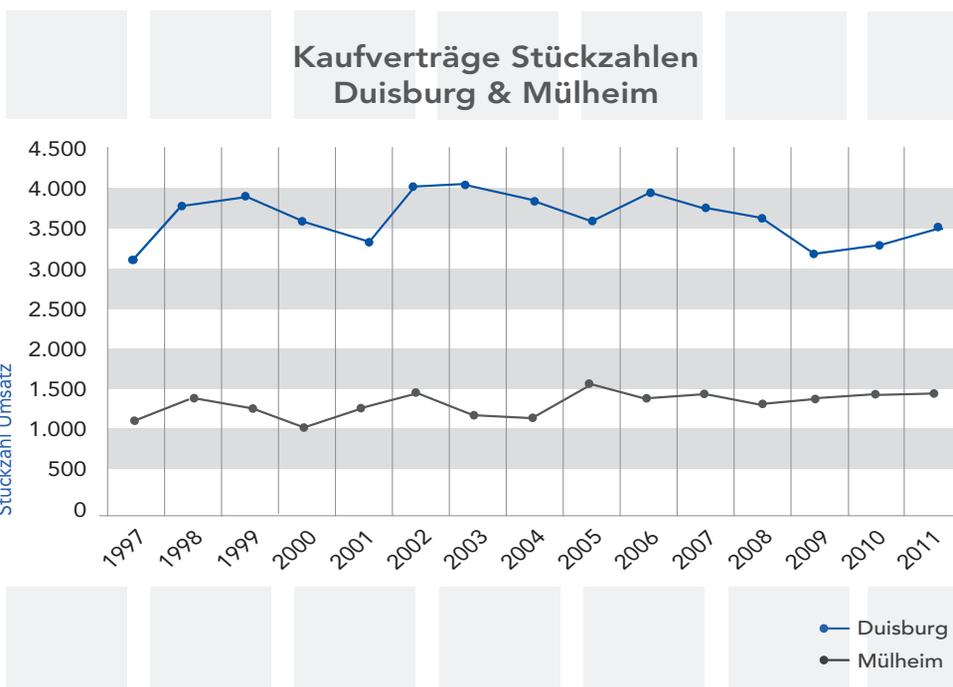
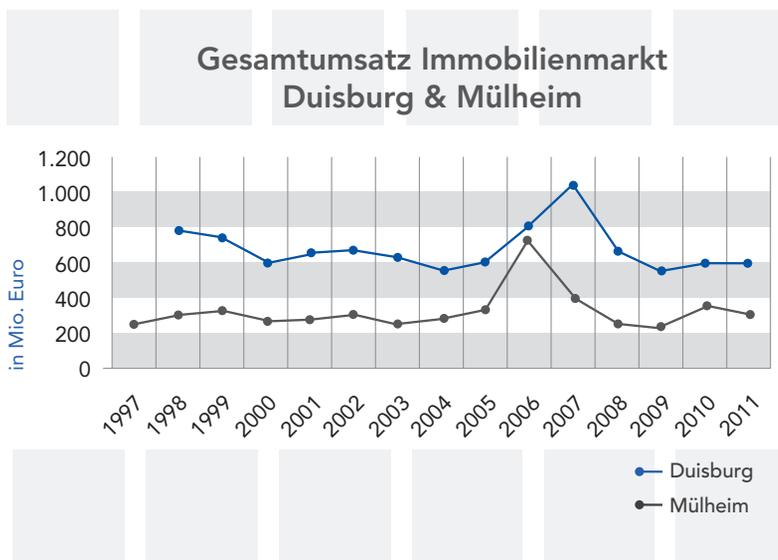
Globale Themen wie die Schuldenkrise und die Zukunft des Euro haben zur Jahreswende 2011/2012 den regionalen Markt in Duisburg und Mülheim beherrscht. Viele private Käufer haben vermietete oder eigengenutzte Immobilien gesucht, um liquide Mittel langfristig wert-

stabil anzulegen. Nicht alle Käufer sind fündig geworden, das Angebot an geeigneten Immobilien war und ist knapp. Die Preise sind dennoch in den meisten Teilmärkten stabil geblieben. Trotz großer Nachfrage haben insbesondere die finanzierenden Banken mit sehr vorsichtigen

Beleihungspraktiken ein Anziehen der Preise verhindert. Dies betrifft verstärkt den Markt der Investitionsimmobilien, also Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und gewerblich genutzte Immobilien. Im Oktober 2011 hat das Land Nordrhein-Westfalen die Grunder-



werbsteuer von 3,5% auf 5% erhöht. Dies hat nach Untersuchungen des Gutachterausschusses in Duisburg von August bis September zu einer Verdopplung der Verkaufsfälle geführt. Im Oktober kam ein deutlicher Einbruch in Höhe von rund 30% der vorherigen Monatsdurchschnitte. Es bleibt in einer langfristigeren Betrachtung abzuwarten, ob es dauerhafte Auswirkungen in einzelnen Teilmärkten gibt. Bis einschließlich Dezember erschien es bei der Untersuchung des Duisburger Marktes, dass sich die Umsätze wieder auf altem Niveau stabilisieren.



Einfamilienhäuser:

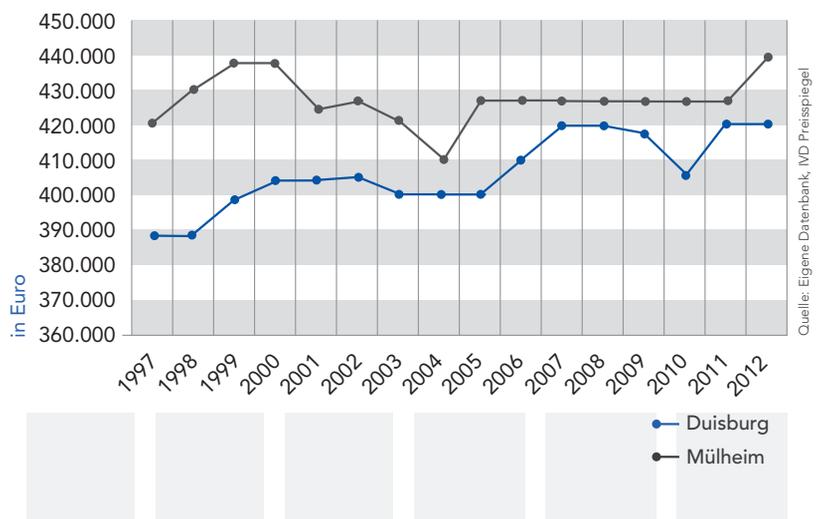
Gebraucht läuft gut



Über die Jahre ist der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser in Mülheim und Duisburg stabil. Sowohl Preise als auch die Zahl der Verkäufe sind nur geringen Schwankungen ausgesetzt. Das Angebot an Neubauten ist über die letzten fünf Jahre rückläufig, die meisten Bau-träger beschränken sich auf kleine Baumaßnahmen mit nicht mehr als zehn Häusern. Anhaltend niedrige Zinsen, der Wunsch, angespartes Eigenkapital sicher anzulegen und eine gute allgemeine wirtschaftliche Lage haben die Nachfragesei-te beflügelt. Dabei waren insbe-sondere preiswerte Häuser und das mittlere Preissegment mit Prei-sen bis zu 350.000 Euro gefragt. Insgesamt war der Mülheimer Markt trotz entsprechend höherer Preise marktgängiger, im Einfamili-enhaus mit durchschnittlichen Ver-marktungsdauern von 4,1 Monaten gegenüber 5,3 Monaten im Duis-burger Markt. In Mülheim wurden 2011 insgesamt 414 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ver-kaufte, nahezu unverändert gegen-

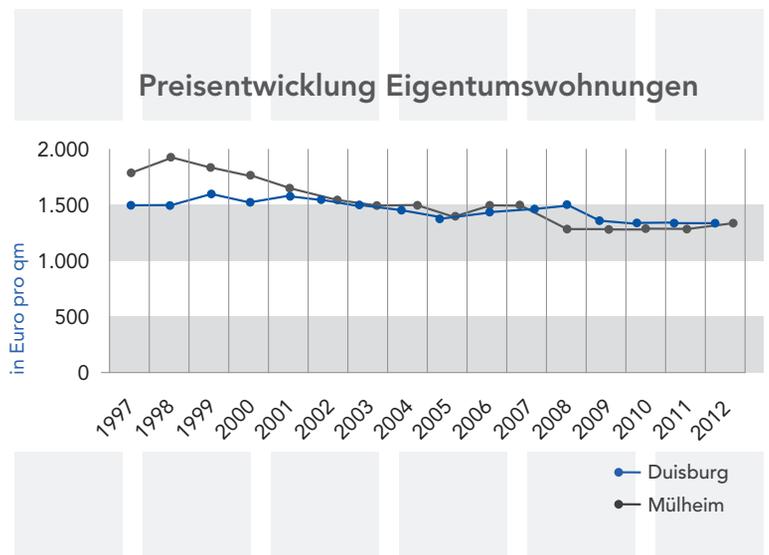
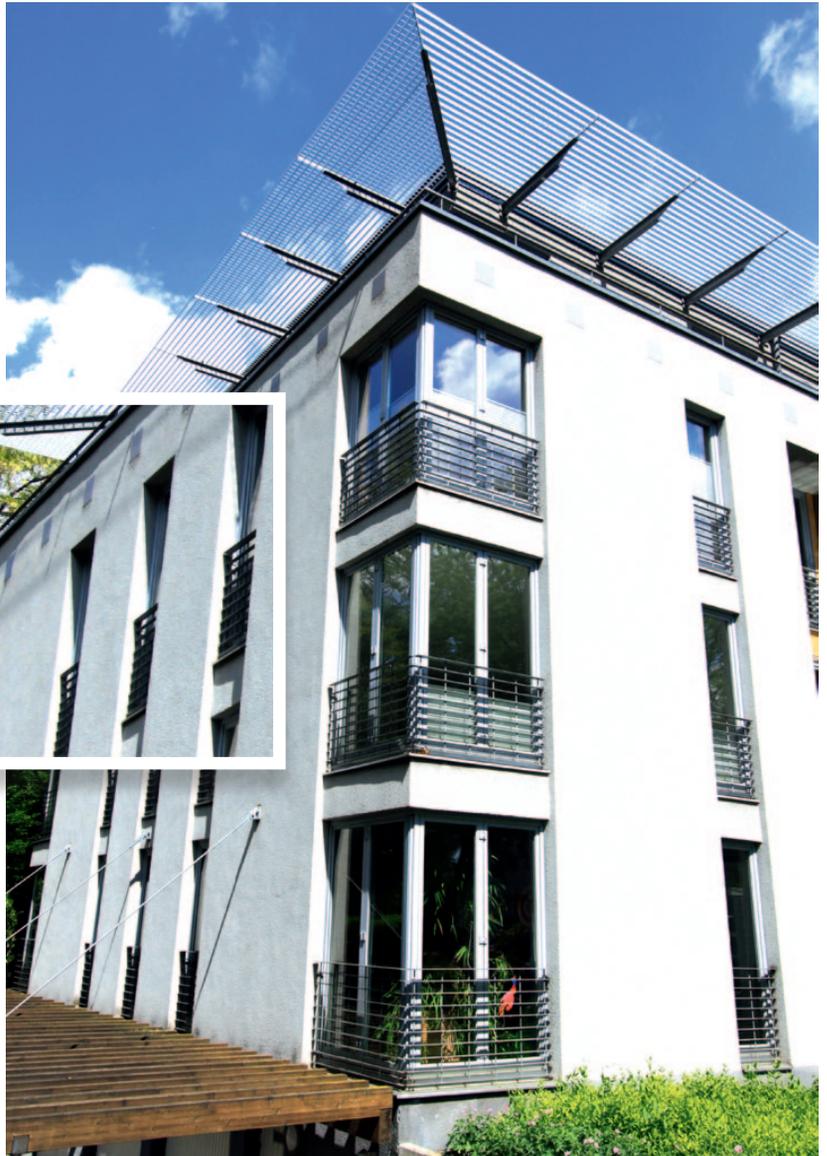
über dem Vorjahr, in Duisburg 949 Häuser – auch hier keine gravieren- den Veränderungen zu 2010. Der Duisburger Gutachterausschuss hat 2012 eine interessante Untersuchung über Zwangsverstei-gerungen angestellt. Dabei wur- den die tatsächlich erzielten Preise beim Zuschlag mit den taxierten Verkehrswerten verglichen. Bei be- bauten Grundstücken wurden in 62 untersuchten Fällen insgesamt 74% des Verkehrswertes beim Zu- schlag realisiert. Bei Wohnungs- eigentum lag der realisierte Wert nur bei rund 51% des Taxwer- tes. Für den Käufer kann bei ei- ner Zwangsversteigerung also ein „Schnäppchen“ herauspringen. Allerdings sind selten Traum- immobilien auf dem Weg der Zwangsversteigerung zu finden. In der Regel muss der Käufer da- rüber hinaus manchen Nachteil schlucken, oft kauft er ohne Innen- besichtigung. ■

Entwicklung Eigenheimpreise



Eigentumswohnungen: Neubaulücke

Mancher Käufer mag jubeln, wenn er Durchschnittspreise für gehandelte Eigentumswohnungen, zum Beispiel vom Gutachterausschuss oder über den IVD Preisspiegel, einsieht. Wohnungen sind insbesondere im Stadtgebiet von Duisburg so günstig wie in kaum einer anderen Großstadt Deutschlands. Wer im Markt stöbert und sucht muss jedoch schnell feststellen, dass weniger die schwache Nachfrage als vielmehr die Angebotsqualität den Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen drückt. Das Angebot an neueren oder umfangreich sanierten Wohnungen mit großen Balkonen, Terrassen, Aufzug und moderner Ausstattung ist in Duisburg vergleichsweise klein. Den Markt dominieren nachträglich zu Eigentumswohnungen aufgeteilte Mehrfamilienhäuser der 50er- und 60er-Jahre im teilrenovierten Zustand. Wer eine moderne, barrierefreie Eigentumswohnung mit großem Balkon in besserer bis gehobener Lage sucht, stellt schnell fest, dass adäquates Angebot kaum vorhanden ist. Dabei fehlen in Duisburg vor allem Grundstücke in attraktiven Lagen für höherpreisigen Wohnungsbau. Höhere Preise wären umsetzbar, wenn entsprechende Angebote am Markt wären. Etwas anders präsentiert sich der Neubaumarkt in Mülheim. Bei deutlich höheren Preisen ist der Markt für Bauträger attraktiver als in der Nachbarstadt. Im „kleinen“ Mülheim wurden 2011 insgesamt 63 Neubauwohnungen von Bauträgern verkauft, der große Nachbar Duisburg brachte es auf gerade 42 Wohnungen. Für exklusive Wohnungen, wie zum Beispiel mit Fernblick in Menden, wurden Spitzenpreise bis zu 4.000 Euro pro Quadratmeter erzielt. ■



Rendite:

Grund & Boden gegen Euroschwäche



erhöhtem Betreuungsaufwand einspringen zu müssen. Bei einem Haus aus den 1960er-Jahren würde bei diesem Preisniveau eine Erneuerung der technischen Anlagen (Leitungen, Elektrik, Heizung) ebenso erwartet werden wie eine Verbesserung der energetischen Effizienz durch eine Erneuerung der Fenster und Dämmung von Dach und Fassade. Für die 7fache Jahresmiete werden in Duisburg Häuser in den als schwierig eingestuften Wohnlagen des Nordens, Bereichen von Rheinhausen und Tei-

Wer sich heute entscheidet, gegen mögliche Inflation und Unsicherheiten rund um den Euro, sein Geld in gut vermietete Mehrfamilienhäuser in ordentlichen Wohnlagen zu investieren, hat ein Problem: Er ist zum einen mit seiner Idee nicht alleine und findet zum anderen kaum abschlussbereite Verkäufer. Wer gut vermietete Mehrfamilienhäuser als Laie bewertet, bedient sich oft des sogenannten Maklervervielfältigers. Ein Vervielfältiger zwischen der 10fachen und der 12fachen kalkulatorischen Jahresmiete ohne Nebenkosten galt viele Jahre im Ruhrgebiet als grobe Richtschnur. Heute müsste man die Bandbreite deutlich weiter fassen, um den Markt abzubilden. In Duisburg ist eine Bandbreite zwischen der 7fachen und der 14fachen Jahresmiete marktüblich, in Mülheim zwischen der 9fachen und der 14,5fachen Jahresmiete. Damit sind nicht alle Marktextreme

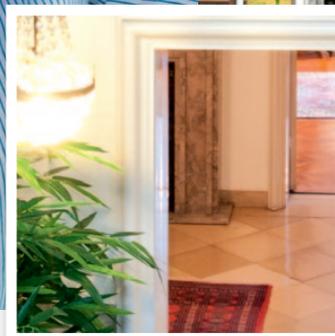
aufgefangen, aber in dieser Breite spielen sich 95% des Marktgeschehens ab. Die Preistendenz für Wohnungsmieten im Komfortbereich in guten Wohnlagen ist, wie im Vorjahr, weiter ansteigend, ein Trend, der sich in allen deutschen Großstädten auch in den kommenden Jahren fortsetzen dürfte. Bis zur 14fachen Jahresmiete werden erstklassige Mietwohnlagen, z.B. in Broich, Saarn, Speldorf, der Mülheimer Innenstadt, in Duissern, Neudorf, im Wasserviertel oder Dellviertel, gehandelt, Häuser ohne baulichen Aufwand und mit einwandfreier Vermietungssituation, kurzum: Häuser, die ein privater Käufer erwerben kann, ohne kurzfristig mit Investitionen oder

len von Hochfeld, verkauft, die in einem noch vermietungsfähigen Zustand sind, aber durchaus auch bauliche Aufgaben, Mietausfälle und Leerstände mit sich bringen. In Mülheim ist das preiswerte, spekulative Marktsegment deutlich kleiner, das Lageniveau insgesamt höher, aber im Allgemeinen auch der bauliche Zustand von Mehrfamilienhäusern in schlechten Lagen besser. ■



Ausblick:

Licht und Schatten



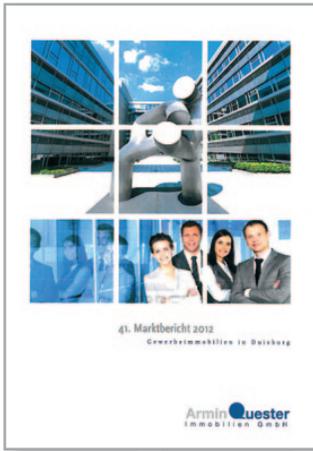
Anziehende Wohnungsmieten und steigende Preise für moderne Eigentumswohnungen werden wieder verstärkt Investitionen in den Wohnungsbau attraktiv machen. Für private Nutzer bleibt der Markt als Käufer und Mieter eher durch knappes Angebot bestimmt.

Allerdings wartet gerade eine Stadt wie Duisburg in den weniger angesagten Wohnvierteln auch mit dem umgekehrten Gesicht auf. Unansehnliche Häuser mit Instandhaltungs- und Investitionsstau finden

keinen Käufer, ganze Straßenzüge veröden, weil Neuinvestitionen nicht stattfinden und auch nicht finanziert werden. Dieses Problem existiert unabhängig von dem Auf und Ab des Immobilienmarktes, Kaufen und Sanieren in den einfachen Wohnlagen des Ruhrgebiets ist unattraktiv. Niedrige Mieten von 4 Euro pro Quadratmeter und ein hohes Mietausfallwagnis machen jedes Investment schwierig.

Die zwei Gesichter des Marktes werden für 2012 in den gefragten Lagen

und Qualitäten zu anziehenden Preisen führen. Insbesondere bei den Wohnungsmieten macht sich dies bemerkbar, aber auch Preise für neuere Eigentumswohnungen werden anziehen. Insgesamt sind die Zeichen am Immobilienmarkt günstig. Ein insgesamt gemäßigtes Preisniveau, günstige Finanzierungen und unsichere oder renditeschwache Anlagen machen die Immobilie zum Selberwohnen oder als Anlage attraktiv – daran wird sich auch in den nächsten Jahren nichts ändern. ■



In Kürze erscheinen:
41. Marktbericht Gewerbe
Ratgeber für den Hausverkäufer –
50 Fragen und Antworten

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, 7
Thorben Wengert/pixelio.de: S. 6
Edelbruch Fotografie: S. 3, 4, 6, 7
Axel Quester: S. 2, 5