

1. Ausgabe 2014

WOHNEN IN
DUISBURG UND
MÜLHEIM

IMMOBILIEN KOMPAKT

Erfolg und Tradition. Seit 1953

Armin  **Quester**
Immobilien GmbH



Marktsituation Sommer 2014

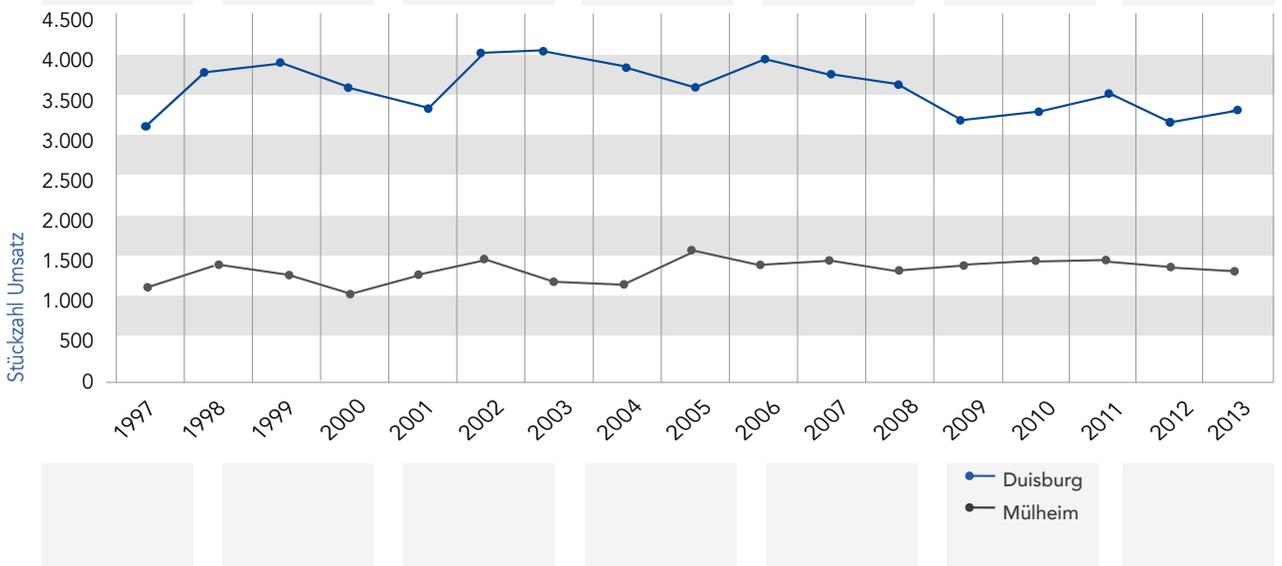
Positive Stimmung – Angebot weiter knapp

Mietpreisbremse, Bestellerprinzip, explodierende Wohnungsmieten: Die Immobilienmärkte in der Bundesrepublik waren in den letzten Monaten im Fokus der Berichterstattung der Medien und haben die Politik der großen Koalition beschäftigt. Zweistellige Prozentzuwächse bei Mietpreisen und Kaufpreisen haben einige Standorte in Deutschland gemeldet und damit die Diskussion

weiter angeheizt. Der Immobilienmarkt im Ruhrgebiet zeigt sich eher ruhig, die Preisentwicklung ist bedächtig. Die Stärke des Marktes ist die Beständigkeit. Von einer Immobilienblase ist der Markt im Ruhrgebiet weit entfernt. Preisanstiege bewegen sich über die letzten drei Jahre durchweg im einstelligen Prozentbereich, am deutlichsten noch zu spüren bei Eigentumswohnun-

gen im Neubaubereich. Eine positive Grundstimmung ja – eine unbedachte Euphorie nein. Das gesunde Preis-Leistungsverhältnis in Mülheim, Duisburg und den Nachbarstädten des Ruhrgebiets hat in den letzten Monaten viele Anleger an den Markt gebracht, die an Standorten wie Düsseldorf oder Köln kein Angebot mit akzeptablen Renditen mehr finden.

Kaufverträge Stückzahlen
Duisburg & Mülheim



Quelle: Gutachterausschüsse Duisburg und Mülheim

Und wie entwickeln sich Wohnungsmieten am Standort? Für die meisten Wohnungen hat es bei der Grundmiete in den letzten drei Jahren keine reale Erhöhung gegeben, „explodiert“ sind hier allenfalls die Betriebskosten.

Im Jahresverlauf 2013 sind in Mülheim die Gesamtumsätze, sowohl was die Stückzahl der Kaufverträge als auch was das umgesetzte Gesamtvolumen angeht, rückläufig. In Duisburg hat der Markt recht deutlich zugelegt. Betrachtet man den gemitt-

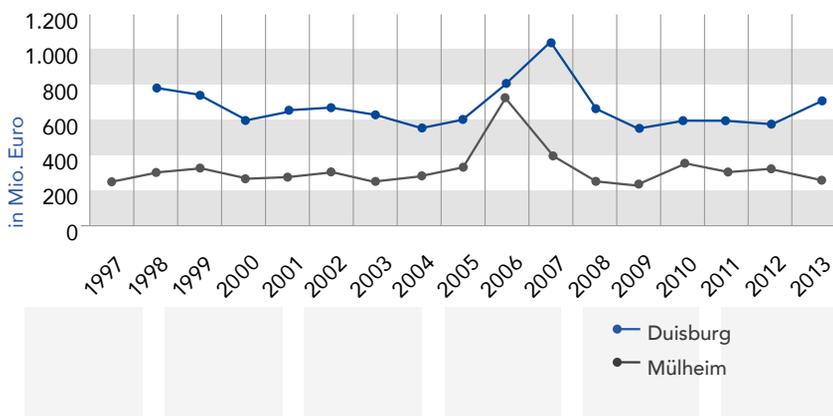
elten Umsatz der letzten drei Jahre, sind beide Märkte vergleichsweise stabil mit leicht steigender Tendenz bei den Umsätzen in Duisburg. Die Stadt Mülheim hat nach sehr hohen Umsätzen in den vergangenen Jahren eine „kleine Pause“ eingelegt. Der Mülheimer Markt ist stark geprägt durch die Umsätze im Bereich Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser, ein Markt, der klassisch relativ gleichbleibend ohne extreme Ausschläge ist. Der Duisburger Markt ist dagegen zu einem

großen Teil auch durch verkaufte Großprojekte, Bürohäuser, Einkaufszentren und Mehrfamilienhauspakete geprägt, ein üblicherweise bewegter Markt, daher auch die Ausschläge in den Grafiken. In beiden Städten rückläufig ist die Zahl der Baugenehmigungen. Laut der offiziellen Landesstatistik NRW sind in Mülheim die Baugenehmigungen von 158 in 2012 auf 136 in 2013 zurückgegangen, in Duisburg von 283 in 2012 auf 187 in 2013. In beiden Fällen ist weniger der Rückgang erstaunlich als die sehr hohe Anzahl von Genehmigungen in 2012.

In puncto Grundstückspreise, Mietsituation, Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen und Renditeentwicklungen hat es nur moderate Veränderungen zu den Vorjahren gegeben. Die durchschnittlichen Vermarktungszeiten sind weiter zurückgegangen.

Wie auch im Vorjahr sind in vielen Teilmärkten in Duisburg und Mülheim Angebote knapp. Besonders deutlich ist diese Knappheit im Bereich der Mehrfamilienhäuser für Kapitalanleger. Aber auch eigengenutzte Immobilien in den guten Wohnlagen sind weiter mehr nachgefragt als angeboten. ■

Gesamtumsatz Immobilienmarkt Duisburg & Mülheim



Quelle: Gutachterausschüsse Duisburg und Mülheim

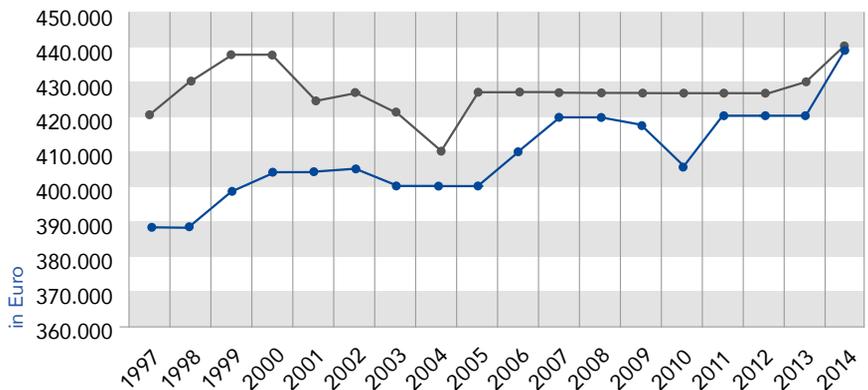


Marktentwicklung Einfamilienhäuser

Weniger Neubau – Preisanstieg in der „gehobenen Mittelklasse“

Der Anstieg bei den Baukosten hat nicht nur im Neubaubereich zu höheren Kaufpreisen bei Einfamilienhäusern geführt. Auch bei gebrauchten Einfamilienhäusern sind 2013 die Preise angezogen. Dies betrifft insbesondere das „normale“ Einfamilienhaus im gehobenen Segment zwischen 300.000 bis 450.000 Euro. Im Schnitt ist ein solches Haus rund 4 Prozent zum Vorjahr teurer geworden. Bei sehr aufwendigen Häusern und Villen im Luxusbereich sind Sättigungstendenzen nach gutem Marktverlauf in den vergangenen Jahren zu spüren. Bei preiswerten Häusern, also zum Beispiel kleinen Siedlungshäusern mit Sanierungsbedarf, kommt wieder etwas mehr Angebot an den Markt. ■

Entwicklung Eigenheimpreise



Quelle: IVD Preispiegel, eigene Kaufpreissammlung



- Duisburg
- Mülheim



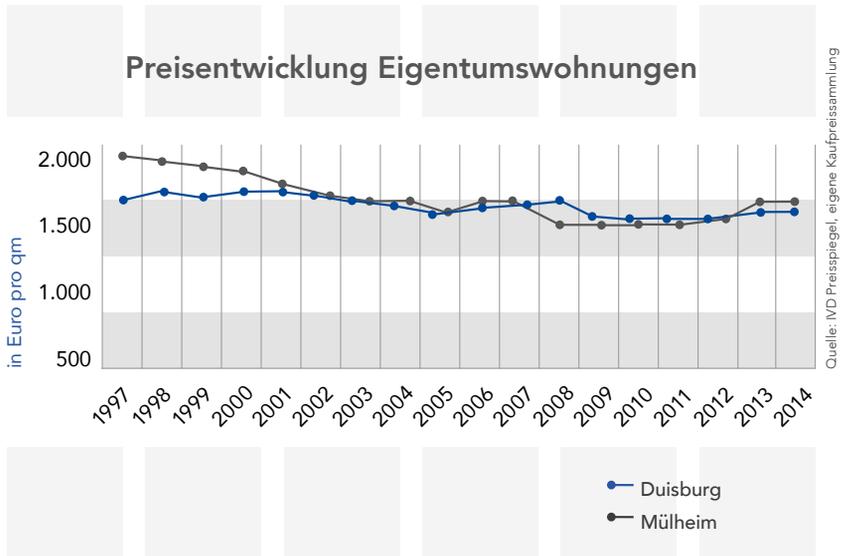
Preise und Umsätze Eigentumswohnungen

„Penthouse, Garten, Aufzug, Vier-Zimmer“

Eigentumswohnungen und Mietwohnungen werden in Duisburg wenig gebaut. Kaum ein Bauträger hat in den letzten Jahren größere Projekte seit der Innenhafenbebauung angestoßen. Ganze 50 Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser in 2012 und 2013 sind gemessen an der Stadtgröße und der Einwohnerzahl wenig. Ursache ist unter anderem die geringe Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke in den entsprechenden Lagen und eine Grundvorsicht überregionaler Bauträger in den vergangenen Jahren bezüglich des Standortes Duisburg. In Mülheim waren die letzten Jahre geprägt durch sehr umfangreiche Neubautätigkeit, nicht nur im innerstädtischen Bereich rund um Ruhrbania, sondern auch in den guten Wohnlagen der Stadtteile. Die Grundstücke entstehen häufig in den guten Einfamilienhauslagen nach Abriss von kleineren älteren Gebäuden auf großem Grund.

In Duisburg ist verstärkt die innerstädtische Wohnung gefragt, insbesondere die Bereiche Dellviertel, Wasserviertel, Neudorf und Duisern sind beliebt. In Mülheim zieht es die Nachfrager nicht unbedingt in die City, sondern vor allem in die guten Wohnlagen der Stadtteile, wie Holthausen, Speldorf oder Saarn. Eine Ausnahme ist Ruhrbania. Hier ist es gelungen anspruchsvolles Wohnen in die Stadt Mülheim zu bringen. Dabei dürfte allerdings im Fall Ruhrbania weniger die Innenstadtlage punkten als vielmehr der Blick zum Wasser. Offen bleibt noch, wie sich in diesem Quartier die wasserfernen Flächen vermarkten.

Die wichtigste Nachfragegruppe am Markt für Eigentumswohnungen – älter werdende Käufer mit dem Wunsch nach Komfort, Bequemlichkeit und Zentralität – hat häu-



Quartier	modernisierungsbedürftig	gute Ausstattung, bezugsfertig	aufwendige, zeitgemäße Ausstattung	Erstbezug
normale Wohnlage Neudorf, Duisern, Dellviertel, Wasserviertel (Duisburg)	900	1.250	1.500	2.300
gute Wohnlage Neudorf, Duisern, Dellviertel, Wasserviertel (Duisburg)	1.100	1.350	1.800	2.500
erstklassige Wohnlage Prinzenhöhe Mülheim, Kaiserberg Duisburg	1.250	1.600	2.150	ab 2.800*
normale Wohnlage Broich und Saarn (Mülheim)	1.100	1.250	1.800	2.200
gute Wohnlage Broich und Saarn (Mülheim)	1.250	1.350	1.950	2.550
normale Wohnlage im Süden Duisburgs, Buchholz, Großenbaum, Huckingen	900	1.250	1.550	2.400
gute Wohnlage im Süden Duisburgs, Buchholz, Großenbaum, Huckingen	1.050	1.350	1.900	2.500

Quelle: Eigene Kaufpreissammlung, IVD Preispiegel

* In Bestlagen sind in Einzelfällen Kaufpreise teilweise deutlich höher

fig Schwierigkeiten im Wohnungsbestand ein geeignetes Angebot zu finden. Es fehlt an Eigentumswohnungsanlagen, die das Anforderungsprofil einer kaufbereiten Kundschaft erfüllen können. Dazu gehören typischerweise ein Aufzug, ein großer Balkon, ein Garten oder eine Terrasse, aber auch ein an-

sprechender Zustand des Gemeinschaftseigentums.

So ist auch nachvollziehbar, dass die Preise bei Eigentumswohnungen neueren Baujahrs in guten Lagen im vergangenen Jahr um rund 5 Prozent angezogen sind, während die Preise älterer Baujahre gleich geblieben sind.

Renditeimmobilien

Investitionen in Stein – eine nicht immer einfache Suche

In Zeiten von Niedrigzinsen bei festverzinslichen Wertpapieren und vermeintlichen oder tatsächlich hohen Risiken im Aktienmarkt und bei anderen Anlageformen rückt die Immobilie in den letzten Jahren in den Fokus von privaten Anlegern. Als Direktanlage sind dabei in der Regel Wohnimmobilien geeignet, also Mehrfamilienhäuser oder vermietete Eigentumswohnungen. Das Ruhrgebiet insgesamt profitiert von stark anziehenden Preisen und kaum verfügbarem Angebot in den Rheinmet-

ropolen Düsseldorf und Köln. Immer mehr Anleger drängt es auch aus der weiteren Region in die Anlagemärkte Duisburg und Mülheim. Damit ist das Angebot an geeigneten Objekten auch hier knapp. Anfangsrenditen für gut vermietete Mehrfamilienhäuser in ordentlichen Lagen gehen runter bis auf 7,15 Prozent. Dies entspricht rund der 14-fachen Jahresmiete bei Vollvermietung.

Deutlich höhere Renditen sind in einfacheren Lagen, besonders in Duisburg, erzielbar. Hier bewegen

sich Renditen bei rund 10,5 Prozent bei Vollvermietung. Dies entspricht rund dem 9,5-fachen Vervielfältiger der Jahresmiete. Gesucht sind nach wie vor „fertige“ Lösungen. Die Bereitschaft über eine normale Wohnungsmodernisierung hinaus in die Gebäudesubstanz zu investieren, ist allerdings eher gering. Genauso sind im Stadtgebiet Duisburg einige Lagen von einem regulierten, transparenten Marktgeschehen ausgenommen. ■



Vorschau 2014/2015

Sättigung oder weitere Preisanstiege?

Im Frühjahr 2014 sind grundlegend veränderte Rahmenbedingungen am Markt nicht erkennbar. Das Zinsniveau ist stabil. Die Märkte im Ruhrgebiet sind von einer Preisblase weit entfernt.

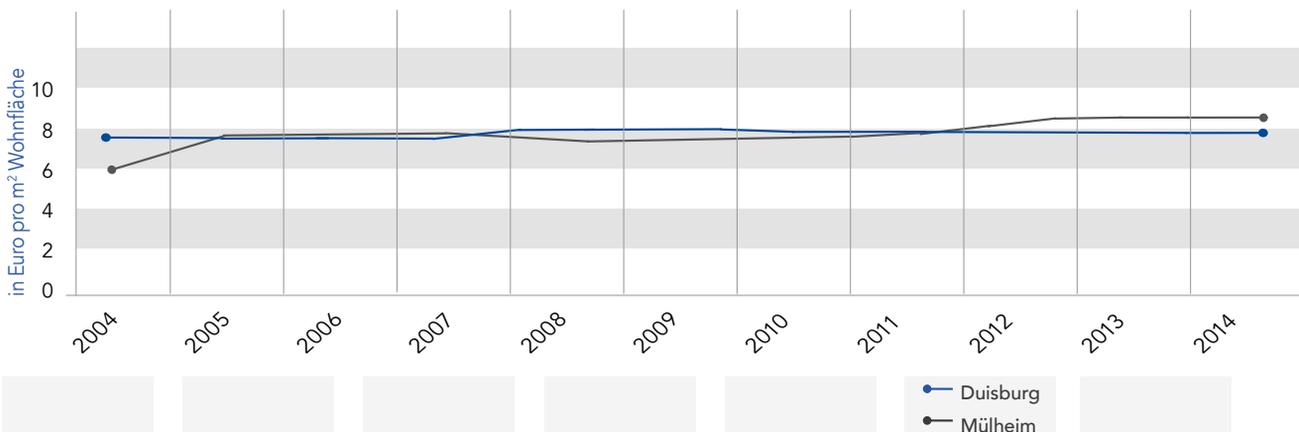
Mit einer Reihe von gesetzlichen Veränderungen wird in den Immobilienmarkt eingegriffen. Genannt seien hier die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip. Fachleute sind sich einig: Das eigentliche Ziel wird verfehlt. Die Politik verfällt in Aktionismus, neue Wohnungen entstehen so nicht. Märkte mit entspanntem Wohnungsangebot wie Duisburg und Mülheim werden kaum Auswirkungen der Gesetze spüren. In Märkten mit knappem Wohnungsangebot, also typischerweise in den oft genannten überschäumenden Wohnungsmärkten in Köln, Bonn oder Düsseldorf, werden die beiden Maßnahmen als investitionsfeindlich wahrgenommen. Die mittel- und langfristigen Renditen für Investoren sinken. Ergebnis: Investitionen in den Wohnbereich sind weniger interessant, Alternativen – zum Beispiel Investitionen in Büroimmobilien – werden attraktiver, das Angebot an Woh-



nungen bleibt unverändert oder ist rückläufig, der enorme Preisdruck durch mehr Nachfrage als Angebot bleibt bestehen oder verschärft sich weiter. Da der Preis reguliert ist, sucht sich der Markt andere „Ventile“ zu Lasten der Mieter. Mietpreisbremse und Bestellerprinzip sind, um die Überschrift einer Tageszeitung aufzugreifen, „Gesetze fürs Schaufenster“, an der eigentlichen Misere ändern sie nichts. Den größten Preistreiber bei den Mieten, den Block der Betriebskosten mit Grundsteuer und Abfallentsorgung, lässt man unerwähnt und unberührt. Im Frühjahr 2014 berichten Fachleute in einigen deutschen, bislang boomenden Metropolen über eine Beruhigung der Kaufmärkte, gerade teure Eigentumswohnungen und Villen werden langsamer verkauft,

nicht mehr jeder Preis ist umsetzbar. Die Märkte scheinen sich etwas zu beruhigen, mehr Immobilienangebote kommen an den Markt, Vermarktungszeiten verlängern sich, Käufer reagieren preissensibler. Diesen Trend erwarten wir auch mit Verzögerung und gedämpft in Duisburg und Mülheim. Allerdings wird sich der Markt bei anhaltend niedrigen Zinsen nicht komplett entspannen. Das Angebot in einigen Teilmärkten, insbesondere bei Renditeimmobilien, bleibt weiter knapp. Im Duisburger Markt bleibt eine unbefriedigte Nachfrage nach komfortablen Eigentumswohnungen in Citynähe. Alles in allem sind die Vorzeichen 2014 und 2015 gut, Verkäufer und Käufer profitieren von einer insgesamt positiven Grundstimmung am Markt. ■

Kaum Veränderungen: Wohnungsmieten Duisburg & Mülheim



Entwicklung Wohnungsmieten in den letzten zehn Jahren.
Quelle: IVD Preispiegel

Pünktlich zur
EXPO Real
im Oktober:
**43. Gewerbe-
marktbericht**



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



Duisburg - München - Nürnberg -
Stuttgart - Baden-Baden - Dresden -
Leipzig - Berlin - Hannover - Bonn - Köln
- Düsseldorf - Bremen - Hamburg ...

Fotos:

Shutterstock: S. 1, 3, 7

Edelbruch Fotografie: S. 2, 4, 6

Axel Quester: Klapper

Anno 1899: Duisburg-Homberg

Wohnfläche (ca.):	125 m ²
Grundstücksfläche (ca.):	202 m ²
Energiebedarf [kWh/(m ² *a)]:	242.90
Art des Energieausweises:	Bedarf
Heizungsart:	Gaszentralheizung

Kaufpreis: **Euro 119.000**

zzgl. 3,57 % Käuferprovision

Fast eine Dorfidylle: Die Dorfstruktur von Essenberg ist hier noch erhalten, die Kirche nur 50 Meter vom Haus entfernt und zur Uferpromenade des Rheins, der Wilhelmallee, sind es ganze 150 Meter. Das historische, eingeschossige Haus mit ausgebautem Dachgeschoss und Keller ist in einem guten Unterhaltungszustand. Hinter dem Haus ist ein schöner, kleiner Garten. Das Haus ist zurzeit als Zweifamilienhaus aufgeteilt. ■



Lage & Grundstück: Duisburg-Buchholz



Baujahr:	1935
Wohnfläche (ca.):	80 m ²
Grundstücksfläche (ca.):	299 m ²
Energiebedarf [kWh/(m ² *a)]:	209.20
Art des Energieausweises:	Verbrauch
Heizungsart:	Gaszentralheizung

Kaufpreis: **Euro 135.000**

zzgl. 3,57 % Käuferprovision

Es sind die Lage und das Grundstück, die den Kauf dieser Immobilie in Buchholz attraktiv machen. Das kleine Siedlungshaus bietet die Möglichkeit einer Erweiterung und Sanierung oder alternativ einen kompletten Neubau nach Abriss. Das Haus ist somit ideal für einen Käufer, der bereit ist, nach der Anschaffung entsprechend zu investieren. Eine Investition in die Zukunft, die sich lohnt. ■

Mittendrin statt dicht dabei: Duisburg-Wasserviertel

Baujahr:	1920
Wohnfläche (ca.):	75 m ²
Energiebedarf [kWh/(m ² *a)]:	134.90
Art des Energieausweises:	Verbrauch
Heizungsart:	Fernwärme

Kaufpreis: **Euro 86.000**

zzgl. 3,57 % Käuferprovision

Egal ob Oper, Casino, Königstraße oder Museum Küppersmühle: Länger als fünf Minuten sind Sie zu Fuß von der Wohnung nicht unterwegs. Die gut geschnittene Eigentumswohnung mit großer Küche bietet alle Vorzüge einer Stadtwohnung. Ein Balkon ist zurzeit nicht vorhanden, lässt sich aber - Zustimmung der Eigentümergemeinschaft liegt vor - hinter dem Haus errichten. ■



Viel Freiraum – viel Freiheit: Duisburg-Kantpark

Baujahr:	1955
Wohnfläche (ca.):	410 m ²
Grundstücksfläche (ca.):	323 m ²
Energiebedarf [kWh/(m ² *a)]:	141.10
Art des Energieausweises:	Verbrauch
Heizungsart:	Gaszentralheizung

Kaufpreis: **Euro 375.000**

zzgl. 3,57 % Käuferprovision

Das ursprünglich in der Gründerzeit erstellte Haus mit hohen Decken, einer historisch massivholzernen, verzierten Haustüre und vielen weiteren Stilelementen aus der Gründerzeit wurde nach Kriegsschäden 1955 wieder aufgebaut. Es wurde als Familiensitz oder Mehrgenerationenhaus oder Stadthaus für mehrere befreundete Familien konzipiert. Das Haus bietet großflächige Gemeinschaftsflächen im Bereich des Flures und des Treppenhauses sowie der Kellerräume. Im Garten steht als Gartenhaus ein aufwendig gearbeitetes Holzhaus im thailändischen Stil. ■



Zeitloser Klassiker: Duisburg-Fahrn

Baujahr:	1963
Wohnfläche (ca.):	192 m ²
Grundstücksfläche (ca.):	802 m ²
Energiebedarf [kWh/(m ² *a)]:	197.00
Art des Energieausweises:	Bedarf
Heizungsart:	Ölzentralheizung

Kaufpreis: Euro 395.000

zzgl. 3,57 % Käuferprovision

Bestlage im Norden: Das perfekt geschnittene Grundstück ist mit Terrasse und Garten nach Süden ausgerichtet. Das Haus zeigt seine klare Linie bei der Grundrissgestaltung. Die Erweiterung des Kellers um ein Arbeitszimmer erfolgte später. Zweigeschossiges, freistehendes Haus mit angebauter Garage und einem nicht ausgebauten Ziegelsatteldach. Die Dacheindeckung wurde 1990 erneuert. ■

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
www.querster.de • www.immobiliemarktbericht.de



„Groß Grund Genießer“: Mülheim-Uhlenhorst

Baujahr:	1977
Wohnfläche (ca.):	264 m ²
Nutzfläche (ca.):	162 m ²
Grundstücksfläche (ca.):	2.342 m ²
Einliegerwohnung	
Energiebedarf [kWh/(m ² *a)]:	197.00
Art des Energieausweises:	Bedarf
Heizungsart:	Ölzentralheizung

Kaufpreis: auf Anfrage

zzgl. 3,57 % Käuferprovision



Es gibt die perfekte Synthese zwischen Natur und Stadt: Unmittelbar am Wald liegt das große Anwesen und hat dennoch mehr als genug „Stadtbezug“. Der Ortskern von Saarn, die heimliche Mülheimer Innenstadt, ist nur rund drei Fahrminuten entfernt. Haus und Grundstück bieten eines im Überfluss: viel Platz zum Wohnen, Sammeln, Fithalten, Feiern, Repräsentieren, Relaxen und Träumen. Das ca. 2.342 m² große Grundstück ist nach Westen ausgerichtet. Mit einer satten Straßenbreite von rund 40 Metern und einer mittleren Grundstückstiefe von rund 68 Metern haben Sie zu allen Nachbarn viel Platz. Apropos: Nachbarn sind vor allen Dingen Bäume, Rehe und sonstiges Wild. ■

