

einblick

Armin Quester
Immobilien GmbH

mit Marktbericht Duisburg / Mülheim 2015



den markt im blick

Erfolg und Tradition. Seit 1953.

Die Armin Quester Immobilien GmbH ist ein Familienunternehmen, gegründet 1953 von Armin Quester und nun in zweiter Generation geführt von Axel Quester. Als unabhängiger Immobilienberater ist die Region westliches Ruhrgebiet unsere Spezialität. Wir makeln Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie Grundstücke für den privaten Käufer. Für Anleger und Gewerbekunden vermitteln wir Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Bürohäuser. Wir vermitteln und beraten bei der Vermietung von Büro-, Lager- und Industrieflächen.

Unsere Mietwohnungsverwaltung kümmert sich um alle Belange im technischen und kaufmännischen Bereich, sodass die Immobilie zur sorgenfreien und langfristigen Wertanlage wird.

Unsere Stärke ist das Netzwerk DAVE. Mit DAVE verbinden wir unsere Region mit einem bundesweiten Netzwerk inhabergeführter Maklerunternehmen. Wir lösen Aufgaben nicht nur in unserer Region, sondern auch in Hamburg, Berlin, München, Stuttgart oder Bremen. Wir sind seit Gründung Gesellschafter der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung in Duisburg und Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD.

Axel Quester
Geschäftsführer und Gesellschafter

Berichterstattung und Präsentation

Die fachgerechte Einschätzung von marktfähigen Preisen, Entwicklungsmöglichkeiten und Trends ist für Verkäufer und Käufer gleichermaßen Basis für ihre Entscheidungen. Seit über 40 Jahren veröffentlichen wir unsere Marktberichte für Wohn- und Gewerbeimmobilien am Standort. Wir berichten über Nachfrageverhalten, Preistrends, angesagte und nicht angesagte Lagen und die Auswirkungen von gesetzlichen Vorgaben. Unsere Daten und Fakten sind Grundlage für Wertermittlungen, Standortanalysen und Investitionsentscheidungen.

Der Immobilienmarkt präsentiert sich nicht nur im Internet. Wir sind eine erste Anlaufadresse für Empfehlungskunden seitens Vermögensbera-

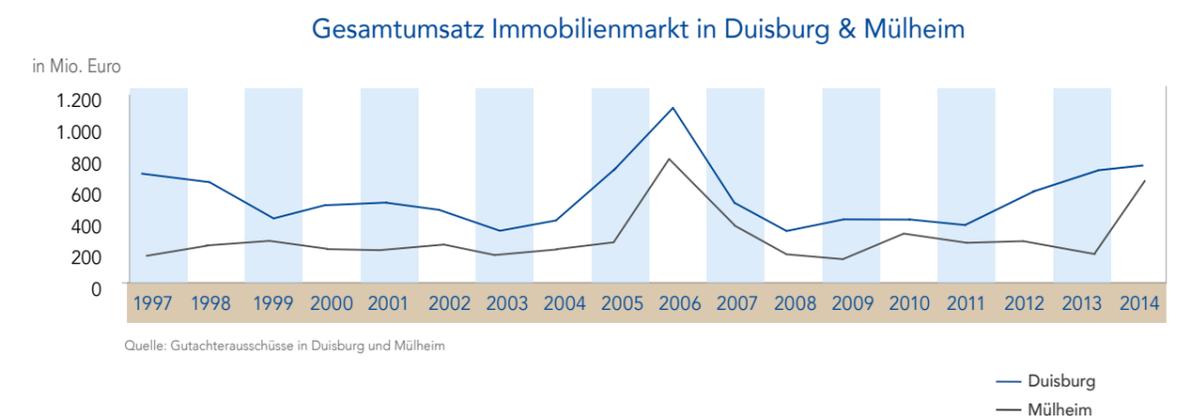
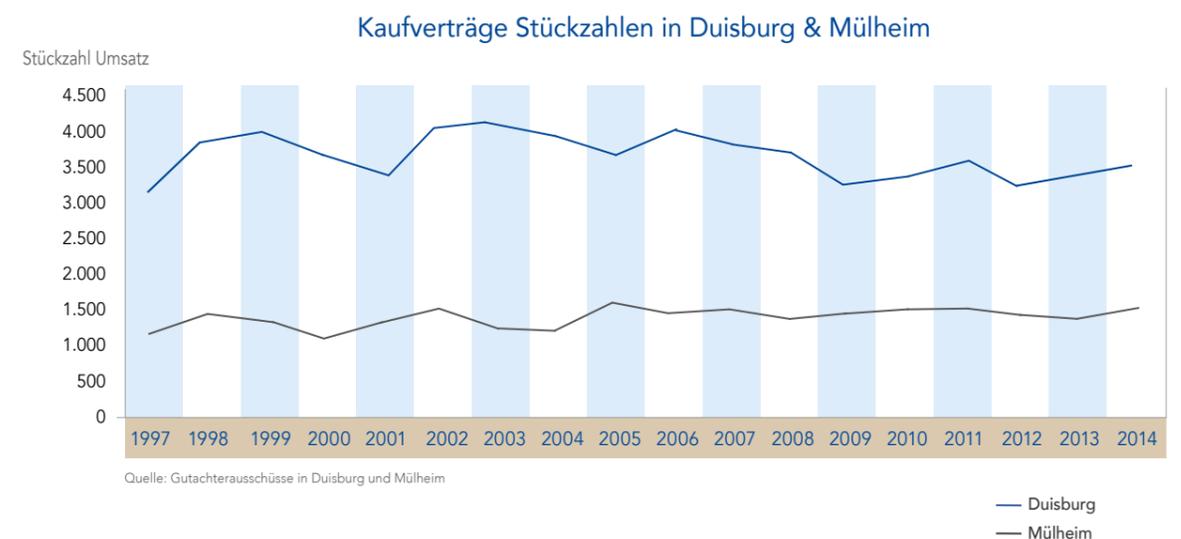
tern, Banken, Wirtschaftsprüfern und Anwälten. Unsere Immobilien präsentieren wir bei ortsansässigen Banken und auf Immobilienmessen, und wir kooperieren bei der Vermarktung mit dem engmaschigen, deutschlandweiten Kooperationsnetzwerk DAVE. Seit 15 Jahren stellen wir auf Deutschlands größter Immobilienmesse, der Expo Real in München, aus.

der markt 2015

Niedrige Zinsen beflügeln Umsatz

Im Zeichen niedriger Zinsen und einer insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung haben fast alle bundesdeutschen Immobilienmärkte beim Umsatz zugelegt. In Duisburg wurden 2014 Immobilien im Gesamtwert von rund € 811.000.000 umgesetzt gegenüber rund € 702.000.000 im Vorjahr. Auch in den Nachbarstädten Mülheim, Dinslaken und Moers zeigt der Umsatz nach oben. In Mülheim an der Ruhr ist dies durch einen einzelnen Großverkauf besonders deutlich mit einem Allzeitrekordumsatz von € 666.000.000 im Jahr 2014. Der Trend wird auch 2015 bei weiterhin niedrigen Zinsen anhalten.

Die Grunderwerbsteuererhöhung zum 1.1.2015 auf nunmehr 6,5 % ebenso wie die kommunalen Gebühren und Abgaben für Immobilien auf Rekordniveau machen sich noch nicht negativ bemerkbar. Allerdings profitieren nicht alle Teilmärkte gleichermaßen vom positiven Trend.



der markt 2015

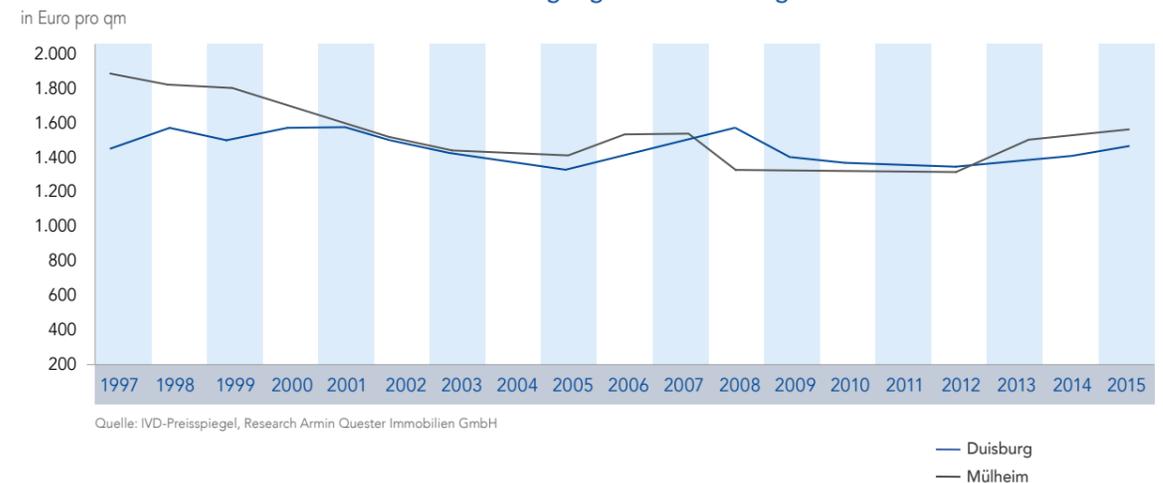


Eigentumswohnung – bitte bezugsfertig

Der typische Wunschzettel vieler Kaufinteressenten im Bereich Eigentumswohnungen lässt sich in wenigen Stichworten zusammenfassen. Der Nachfrageschwerpunkt liegt auf Wohnungen zwischen 80 und 120 Quadratmeter, vorzugsweise mit Aufzug, stadtnahe und am liebsten bezugsfertige Wohnungen ohne Aufwand, der über Malerarbeiten hinausgeht. Bei einem insgesamt vergleichsweise knappen Angebot sind die Preise angezogen. Für eine gute, neuwertige Wohnung im beliebten Mülheimer

Stadtteil Saarn oder im beliebten, innenstadtnahen Stadtteil Duisburg-Duisern werden Preise bis € 1.950 pro Quadratmeter gezahlt. Neubauten erzielen Preise bis € 3.300 pro Quadratmeter, in Ausnahmefällen auch darüber hinaus. Die Eigentumswohnung hat auch wieder als Kapitalanlage an Attraktivität gewonnen. Eine gute und langfristig vermietete Eigentumswohnung kann bei entsprechenden Preisgefügen bei anhaltend niedrigen Finanzierungszinsen durchaus eine attraktive Rendite erwirtschaften.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

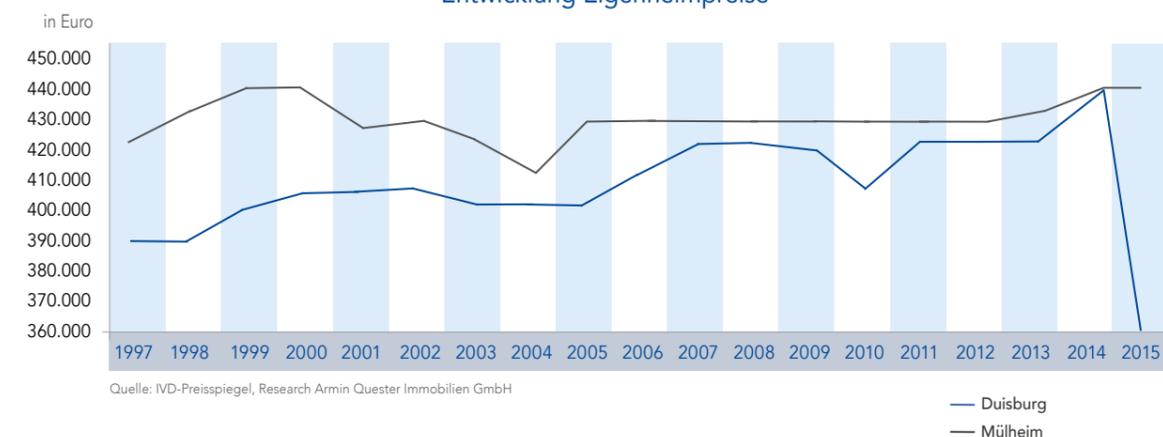


Gesucht – das ganz „normale“ Haus

In fast allen Lagen sind gebrauchte Einfamilienhäuser gesucht. Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Die Preise sind in Duisburg und in den Nachbarstädten moderat angestiegen. Laut IVD-Preisspiegel muss der Erwerber 2015 in Duisburg für ein freistehendes Einfamilienhaus zwischen 1,5 % und 4 % mehr aufbringen als im Vorjahr.

Besonders gesucht sind aber Häuser im mittleren Preissegment zwischen € 180.000 und € 400.000. Weniger stark ist die Nachfrage nach besonders großen, aufwendigen Häusern und Villen, und ebenfalls zurückgegangen ist die Nachfrage nach preiswerten Einfamilienhäusern mit hohem Sanierungsaufwand.

Entwicklung Eigenheimpreise



der markt 2015



Marktaussichten

Die insgesamt positive Stimmung am Immobilienmarkt wird beflügelt durch niedrige Finanzierungszinsen und allgemein günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Anders als bei manch anderem internationalen Immobilienmarkt ist eine Preisblase im Ruhrgebiet mit relativ moderaten Preissteigerungen in den letzten fünf Jahren nicht zu beobachten. Wir rechnen bei den günstigen Rahmenbedingungen auch für 2015/2016 mit einer anhaltend positiven Entwicklung am Immobilienmarkt.

Rendite – Immobilien als Kapitalanlagen

Nachdem festverzinsliche Wertpapiere, Fondanlagen und auch Aktien kaum noch Renditen erwirtschaften oder aber Risiken mit sich bringen, die manch privater Anleger nicht eingehen möchte, haben Immobilien als Teil der privaten Anlagestrategie wieder an Bedeutung gewonnen. Gerade in diesem Teilmarkt ist jedoch das Angebot der beschränkende Faktor beim Umsatz. Es finden nur wenige Verkäufe statt. Die Preise

sind in diesem Bereich mit am deutlichsten angezogen. Für gut vermietete, kleinere Mehrfamilienhäuser in guten Wohnlagen ohne Instandhaltungs- und Sanierungsstau werden Vielfältiger der Jahresnettomieten bis zum 15-Fachen der Miete gezahlt. Einfachere Häuser mit Instandhaltungsbedarf in weniger gefragten Wohnlagen werden mit dem rund 10-Fachen der Jahresnettomiete gehandelt.





Axel Quester
Geschäftsführer und Gesellschafter

Irmela Quester
Leiterin Gewerbeimmobilien

Sabine von Wolff
Bürovorsteherin

Susanne Hempel
Beraterin Privatimmobilien

Patrik Gogulla
Immobilienkaufmann

Andrea Hofmann
Büro und Immobilienshop

Linda Schepers
Auszubildende zur Immobilienkauffrau

unser leistungsversprechen für den verkäufer

Mit dem Verkauf einer Immobilie verfügen Sie in der Regel über einen großen Teil Ihres Vermögens. Entsprechend können Sie erwarten, dass ein von Ihnen eingeschalteter Fachmann den Verkauf sorgfältig und professionell vorbereitet und durchführt.

Marktenntnis und Bewertung

- Seit über 60 Jahren publizieren wir unsere jährlichen Marktberichte, beobachten den Immobilienmarkt, erkennen frühzeitig Trends und Entwicklungen.
- In der Region sind wir zu Hause. Wir kennen die Verkäufe der Vergangenheit und die Konkurrenzangebote.
- Wir führen eine fachmännische Marktbewertung Ihrer Immobilie durch.
- Abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse und Ihre Zeitplanung entwickeln wir zusammen mit Ihnen eine optimierte Vermarktungsstrategie.

- Wir versprechen nichts, was wir nicht halten können.

Präsentation und Werbung

- Die Präsentation Ihrer Immobilie entscheidet über Vermarktungsverlauf und erzielbaren Preis.
- Wir beraten Sie, wie sich die Präsentation bei Besichtigungen verbessern lässt.
- Wir stellen Ihre Immobilie mit professionellen Fotos ins beste Licht.
- Die von uns angebotenen Immobilien erscheinen in bis zu fünf Internetplattformen, in unserem Immobilienshop auf der Friedrich-Wilhelm-Straße,

in den Displays und zwei Aushängen von zwei Großbanken und werden unseren DAVE Partnerunternehmen in Hamburg, München, Düsseldorf, Berlin zum Gemeinschaftsgeschäft angeboten.

- Über unsere zahlreichen vorgemerkten Kunden finden viele Verkäufe auch ganz diskret statt.
- Wir bereiten ein professionelles Exposé (Verkaufsprospekt) vor, abgestimmt auf die erwartete Zielgruppe und mit den juristisch notwendigen Fakten und Hinweisen.

Betreuung rundum

- Interessenten zu finden ist oft nicht schwierig. Die Überzeugung und Betreuung danach dagegen schon.
- Wir vertreten Ihre Immobilie und haben die richtigen Argumente, weil wir die Konkurrenzsituation kennen.

- Wir bewahren Sie vor Immobilientourismus, jede Besichtigung wird von uns professionell geplant und vorbereitet.
- Wir beraten und helfen beim Thema Energieausweis.
- Wir helfen bei der Zusammenführung der notwendigen Hausunterlagen und bei den kaufmännischen Fragen rund um den Kaufvertrag.
- Wir überprüfen die Bonität des Käufers für einen Notartermin, wir sind dabei, wir beraten Sie und sind auch bei der abschließenden Übergabe dabei.



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: Oliver Edelbruch außer Titelbild (krischerfotografie) und S. 8/9 (Axel Quester)

