



47. Marktbericht

Immobilien in Duisburg

Armin  **Quester**
Immobilien GmbH

Erfolg und Tradition. Seit 1953.

Duisburg 2017: Erfolg Step by Step



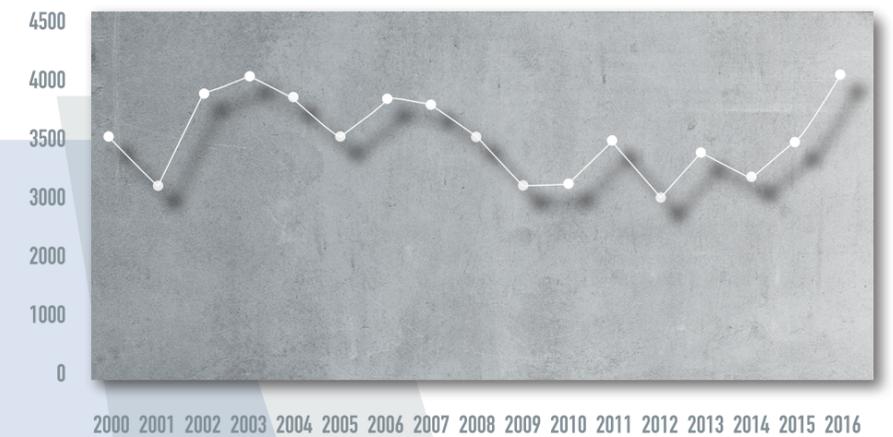
Der Markt

Getragen von historisch niedrigen Zinsen und einer allgemein positiven, wirtschaftlichen Ausgangslage sind die Immobilienmärkte in deutschen Großstädten in den vergangenen Jahren mit anziehenden Preisen, rückläufigen Leerstandsquoten und hohen Umsätzen beflügelt worden. 240 Milliarden Euro wurden 2016 an den Immobilienmärkten der Bundesrepublik investiert, das ist der höchste seit Erfassung 1988 gemessene Wert und 9,6% mehr als im Vorjahr.

Dieser Trend hat sich auch auf das Ruhrgebiet und auf Duisburg ausgewirkt. Die Nachfragesituation ist in einigen Assetklassen geeignet auch größere Umsätze aufzunehmen. In vielen Teilbereichen ist der Markt gedeckelt durch zu wenig Angebot. Eine hohe Vermietungsleistung und das Einhergehen von zu wenig Neubau und Revitalisierung haben zu einem Rückgang des Leerstandes im Wohnungs-, Hallen und Büromarkt in Duisburg geführt. Der Büroleerstand hat mit 2,1 % einen historischen Tiefstand erreicht. Dabei ist anzumerken, dass die niedrigen Leerstandsquoten nicht nur eine positive Notiz sind, sondern in vielen Bereichen mittlerweile das Angebot fehlt, um insbesondere die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen zu erfüllen. Besonders Büro- und Hallenflächen für Produktion und Lagerung fehlen.

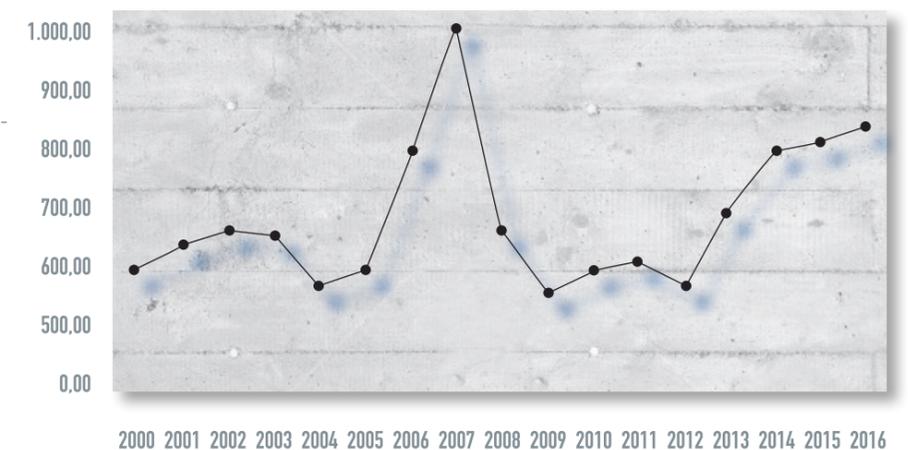
Etwas anders als die übrigen Märkte hat sich der Einzelhandel entwickelt. Die Einzelhandelsmieten und auch die Umsätze im Bereich der Duisburger Innenstadt und in den Nebenkernen sind in einer Querbewegung. Die Mietentwicklung zeigt in den B-Lagen der Innenstadt und in den Nebenkernen eher nach unten.

Anzahl ausgewerteter Kaufverträge in Duisburg, lebhaftere Umsätze am Markt



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Duisburg.

Geldumsatz in Millionen Euro, im vierten Jahr in Folge zugelegt



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Duisburg.

Gewerbe und Investition

Büromarkt

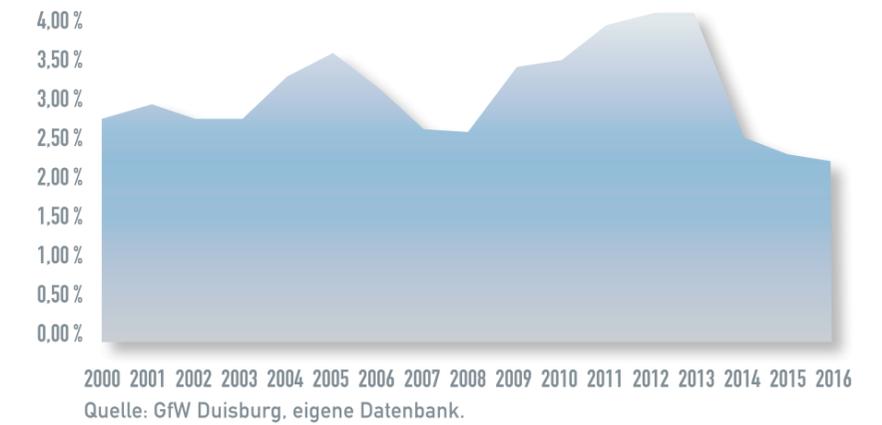
Der Büromarkt ist über Jahre für den Duisburger Immobilienmarkt ein Vorzeigemodell. Nachdem 2014, 2015 und 2016 die Neubau- und Revitalisierungsaktivitäten im Bürobereich etwas zurückhaltend waren, sind 2016 eine Reihe von neuen Projekten an den Start gegangen. Zu nennen sind hier mit verschiedenen, denkbaren Nutzungen das Projekt Duo am Marienort, als attraktive neue Projekte am verlängerten Innenhafen die beiden Bürogebäude am Steiger westlich der Schwanenortbrücke und als Bebauung des letzten verbliebenen Grundstücks am Innenhafen das Projekt The Curve. Darüber hinaus wird am Hauptbahnhof in Kürze der Baubeginn für den Bürositz eines Landesamtes erwartet.



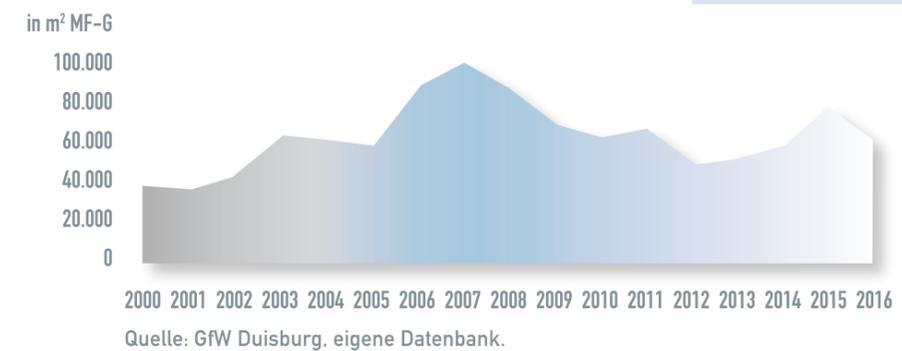
Die Spitzenmieten bei der Neuvermietung bewegen sich in Einzelfällen Richtung € 15 pro Quadratmeter. Die oberen 10 % des Bürobesatzes liegen bei einer Spitzenmiete von € 13,50. Damit sind die Spitzenmieten in den großen Bürometropolen des Ruhrgebietes Dortmund, Essen, Duisburg quasi im Dreischritt auf nahezu einheitlichem Niveau. Die Durchschnittsmieten am Markt bewegen sich bei € 9,20 pro Quadratmeter. Die Mieten für Flächen mit einfachem Ausstattungsniveau und in durchmischten Lagen ohne eindeutige Büroprägung beginnen bei rund € 5,80 pro Quadratmeter. Der Leerstand ist mit 2,1 % auf einem historischen, fast ungesunden Tiefstand. Größere zusammenhängende Flächen außerhalb der projektierten Neubauten gibt es kaum. Dieser für den Investor erfreuliche Zustand ist für die Neuvermietung und Neuansiedlung von Unternehmen problematisch. Die Neubaupraktiken haben gegenüber dem Vorjahr zugenommen und auch für 2017 wird mit mehr Aktivitäten gerechnet, allerdings zu wenig für die zunehmende Nachfrage.

Mit 65.000 Quadratmetern vermieteter Fläche war der Markt 2016 stabil, dabei liegt der Umsatz etwas unter dem Vorjahresumsatz. Berücksichtigt man die geringe Flächenverfügbarkeit dennoch ein gutes Ergebnis, insbesondere auch unter Einbeziehung des Markteinbruches am größten Büromarkt in der Ruhrgebietsregion in Essen. Besonders erfreulich ist der hohe Anteil an Eigennutzern mit rund 11.000 Quadratmetern, überwiegend Erweiterungsbauten aber auch Käufer, die sich in Duisburg im eigenen Bürogebäude neu niedergelassen haben.

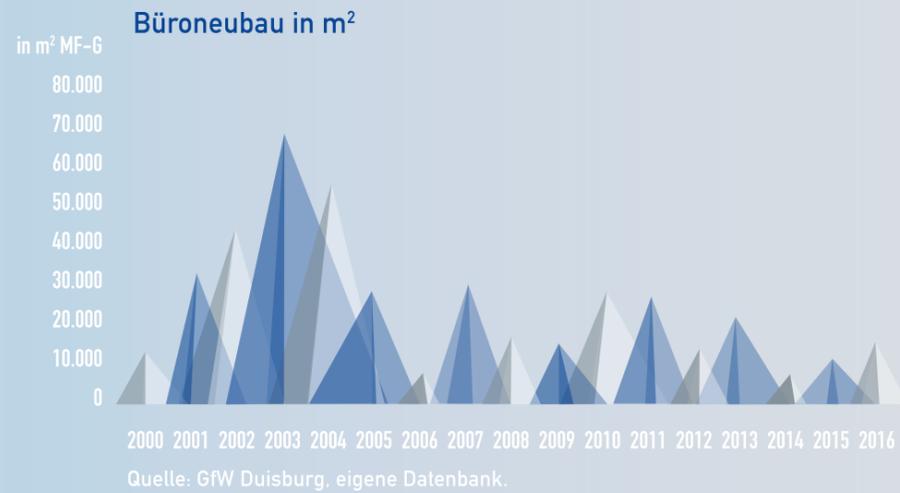
Duisburg: Leerstand Büroflächen auf historischem Tief



Duisburg: Jährliche Vermietungsleistungen: Erstaunlich hoch bei niedriger Flächenverfügbarkeit



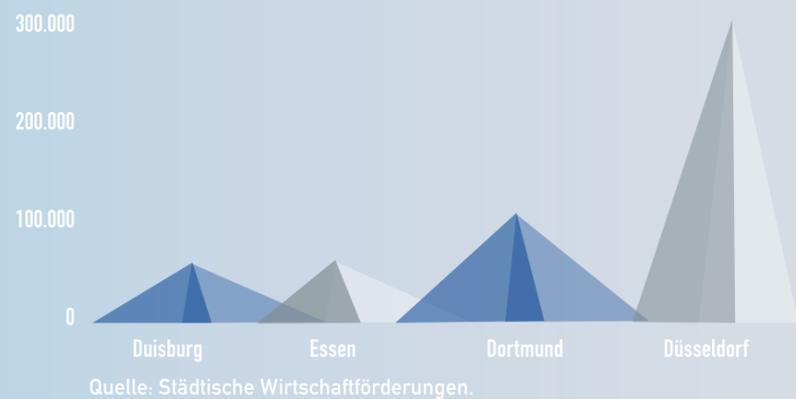
Büromarkt im Überblick



Leerstandsquoten Duisburg und Vergleichsstädte auf niedrigem Niveau, in Duisburg historischer Tiefstand



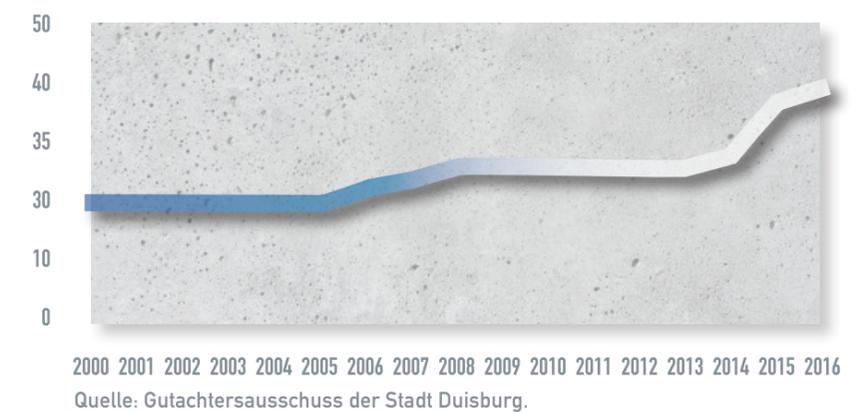
Vermietungsleistung 2016 der Vergleichsstädte. Dortmund in der Metropole Ruhr höchster Umsatz, Essen eingebrochen



Rendite und Investition

Wenn Kapitalanleger Wohnimmobilien als Anlageform suchen, sind in erster Linie Bestandsimmobilien im Fokus der Nachfrage. 2016 wurden in Duisburg Renditeimmobilien im Gegenwert von rund 400 Mio. Euro verkauft, nicht eingerechnet Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zur Miete. 175 Mio. Euro entfielen auf reine Mehrfamilienhäuser, also eine 100%ige Wohnnutzung, 90 Mio. Euro auf gemischt genutzte Objekte, also Wohn- und Geschäftshäuser und weitere rund 135 Mio. Euro auf Gewerbeobjekte, Fachmarktzentren, Garagenhöfe und andere Nutzungsformen. Der Anteil der gemischt genutzten Renditeimmobilien und gewerblichen Assetklassen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Ursache ist weniger eine neue Präferenz der Investoren als vielmehr eine geringer werdende Verfügbarkeit von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen. Die Attraktivität von Duisburg über das Stadtgebiet hinaus hat in den letzten Jahren zugenommen. 41,7% der ausgewerteten Käufe erfolgten 2016 durch nicht Duisburger Käufer, 41% der Käufer kamen aus den unmittelbaren Nachbarstädten, Düsseldorf als stärkster Nachbar, 59% der nicht Duisburger Käufer kamen aus der weiteren Region, dem Bundesgebiet oder dem Ausland.

Anteil Käufer nicht aus Duisburg in % der Kaufverträge



Die Preise für Renditeimmobilien im Stadtgebiet sind in den letzten 24 Monaten noch einmal angezogen. Die genannten durchschnittlichen Vervielfältiger beziehen sich auf marktübliche Mieten und Immobilien mit marktüblichen wirtschaftlichen, rechtlichen und baulichen Gegebenheiten:

Objektart	Vervielfältiger der Nettomiete
Mehrfamilienhaus, 5 bis 20 Parteien, Neudorf/Duissern/Buchholz/Großenbaum Umfassend modernisiert, Restnutzungsdauer 45 Jahre	14fach bis 16,5fach
Mehrfamilienhaus, 5 bis 20 Parteien, Mittelmeiderich/Wanheimerort/Fahrn Umfassend modernisiert, Restnutzungsdauer 45 Jahre	12fach bis 14,5fach
Mehrfamilienhaus, 5 bis 20 Parteien, Neudorf/Duissern/Buchholz/Großenbaum teilweise modernisiert, Restnutzungsdauer 30 Jahre	12,5fach bis 14fach
Mehrfamilienhaus, 5 bis 20 Parteien, Mittelmeiderich/Wanheimerort/Fahrn/Rheinhausen teilweise modernisiert, Restnutzungsdauer 30 Jahre	10,5fach bis 12fach
Mehrfamilienhaus Hochfeld/Untermeiderich, nicht modernisiert, Restnutzungsdauer 20 Jahre	8,5fach bis 10fach
Wohn- und Geschäftshaus mit Ladengeschäft im Erdgeschoss, Wohnungen in den Obergeschossen, Meiderich, Wanheimerort	9fach bis 11fach

Gewerbe und Produktion

Gewerbeflächen in den Duisburger Gewerbegebieten sind knapp, dies haben wir ausführlich in unseren letzten Marktberichten aufgezeigt. Bei der Flächenentwicklung sind Gewerbegebiete für den Mittelstand und das Handwerk nicht immer ganz oben auf der Prioritätenliste. Je nach Lage und Qualität bewegen sich die Preise für unbebaute Gewerbegrundstücke je nach Lage, Qualität und Zuschnitt zwischen 70 Euro pro Quadratmeter und 140 Euro pro Quadratmeter. Gesucht wird in allen Stadteillagen, Lagen rund um die Innenstadt und im Süden sind besonders nachgefragt.

Bei der Standortplanung durch Unternehmen spielen mehr und mehr auch Infrastruktur und die erwartete Verkehrssituation in der Zukunft eine Rolle, seien es die Rheinbrücken oder die Anbindung von Ruhrort.

Investoren haben die klassische Gewerbeimmobilie als Anlageform wiederentdeckt. Die Nachfrage auch nach Hallen zur Miete bei kaum vorhandenem Leerstand macht die Gewerbeimmobilie zu einer attraktiven Anlageform bei hohen Renditen und geringem Vermietungsrisiko.

Miete moderne Halle, Baujahr nach 1980, Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkungen	1.000 bis 10.000 m ² Fläche	3,50 € bis 4,50 € pro m ²
Miete einfache Halle, älteres Baujahr, Gewerbegebiet oder Mischgebiet	1.000 bis 10.000 m ² Fläche	2 € bis 3,50 € pro m ²
Bürofläche, zugehörig zu einer Hallenfläche		5,50 € bis 7,50 € pro m ²

Privates Wohnen

Einfamilienhäuser

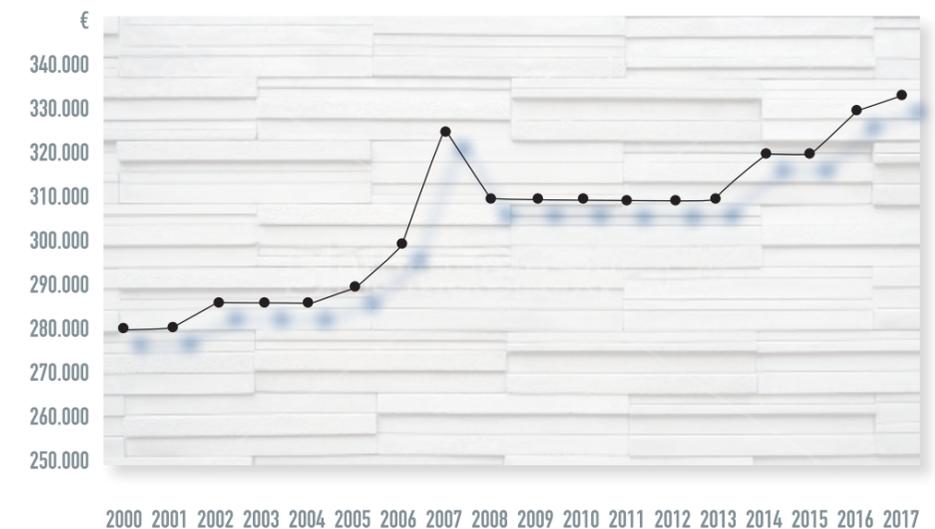
Selten zuvor waren die Möglichkeiten der Eigentumsbildung so attraktiv wie heute. Die niedrigen Finanzierungszinsen führen selbst bei höheren Kaufpreisen für viele Käufer zu einer kalkulierbaren Belastung. Der Kauf bei einer hohen Finanzierung war in den letzten 20 Jahren nie so attraktiv wie heute.

Die große Nachfrage nach Einfamilienhäusern hat auch im Stadtgebiet von Duisburg zu einer Angebotsverknappung geführt. Die grenzüberschreitende Nachfrage aus den Nachbarstädten Ratingen und Düsseldorf hat insbesondere im Duisburger Süden auch zu ansteigenden Kaufpreisen für Einfamilienhäuser und Baugrundstücke für Einfamilienhäuser geführt.

Jedoch nicht nur im Duisburger Süden ist die Nachfrage groß. Praktisch in allen Einfamilienhauslagen von Duisburg werden gebrauchte Einfamilienhäuser gesucht. Die Preise sind in den letzten 24 Monaten moderat gestiegen. Dass es zu keiner deutlicheren Preissteigerung gekommen ist, liegt auch an den vorsichtigen Bewertungen durch finanzierende Kreditinstitute. Überproportional gestiegen sind Einfamilienhauspreise im Duisburger Süden, hier sind die Nachbarmärkte Düsseldorf und Ratingen spürbar.

Unbebaute Grundstücke für freistehende Häuser sind begehrt und haben sich in einigen Lagen deutlich verteuert. Exemplarisch sei hier der Bodenrichtwert für Baugrundstücke rund um die Cochemer Straße genannt, der mit rund € 630 pro Quadratmeter für Duisburger Verhältnisse hochpreisig und in den letzten Jahren angezogen ist.

Entwicklung Einfamilienhauspreise, freistehend in mittlerer Wohnlage

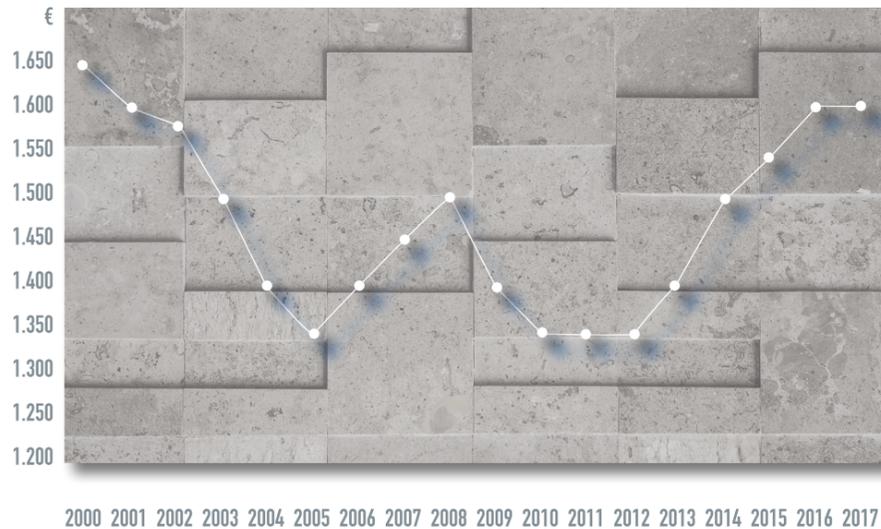


Quelle: IVD Preisspiegel, eigene Datenbank.

Eigentumswohnungen

Die verhaltene Neubautätigkeit in den letzten 10 Jahren im Bereich Eigentumswohnungen hat insbesondere bei den neueren, qualitativ hochwertigen Eigentumswohnungen in den citynahen Stadtlagen zu deutlichen Preissteigerungen geführt. Zwischen Nachfrage und Angebot im Bestand klafft eine Lücke. Die Nachfrage zielt Richtung Wohnungen mit Aufzug, Barrierefreiheit, Terrassen, Gärten und hohe Ausstattungsqualität. Das Angebot ist häufig von der Qualität eher einfacher, nicht sanierte Altbauten, keine Aufzüge und kleine Balkone. Spitzenpreise für Neubauten, zum Beispiel am Bauprojekt Wilhelmshöhe haben mittlerweile die € 4.000 pro Quadratmeter „geknackt“. Hochwertige Eigentumswohnungen im Wiederverkauf in den erstklassigen Lagen von Duisburg erzielen bis € 2.500 pro Quadratmeter. Einfache Wohnungen in mittleren Lagen erzielen ab € 900 pro Quadratmeter.

Preisentwicklung Eigentumswohnung pro m². Wiederverkäufe in guten Wohnlagen. Preise im Anstieg



2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017

Quelle: IVD Preisspiegel, eigene Datenbank.

Mietwohnungen

Der Markt für Mietwohnungen zeigt durchaus Parallelen zur Entwicklung am Markt für Eigentumswohnungen. Auch hier macht sich die Neubaulücke bei jüngeren Baujahren nach 1990 bemerkbar. Der Mietspiegel der Stadt Duisburg weist Spitzenmieten bis zu € 8,20 aus. In Einzelfällen bei entsprechender Qualität und Lage werden auch durchaus höhere Mieten bis zu € 10 erzielt. Qualitativ hochwertige Wohnungen sind am Markt gemessen am Nachfrageüberhang zu wenig vorhanden. Einfache und normale Wohnlagen beginnen mit Wohnungsmieten um € 4,15 pro Quadratmeter. Noch vor rund 5 Jahren gab es in diesem Segment der einfachen Wohnungen ohne umfassende Sanierung einen relativ deutlichen, teilweise strukturellen Leerstand von rund 7%. Dieser Leerstand ist auch durch den Zuzug im Rahmen der EU-Erweiterung in den letzten Jahren stetig zurückgegangen.

Nach wie vor anhaltend ist der Trend, dass besonders kompakte Wohnungen gefragt sind. Ein Nachfrageschwerpunkt lässt sich bei kleinen Wohnungen zwischen 30 und 50 m² feststellen. Eine hohe Nachfrage, über das Angebot hinausgehend, besteht ebenso nach zeitgemäß möblierten Wohnkonzepten und Studentenwohnungen.

Ausblick

Die insgesamt positive Grundstimmung am Immobilienmarkt aus 2016 sollte sich auch 2017 wiederholen. Nie zuvor waren am bundesdeutschen Immobilienmarkt die Vorzeichen für den Erwerb einer Bestandsimmobilie, aber auch für die Entwicklung eines neuen Projektes oder die Revitalisierung von Beständen so gut wie heute. Wie lange hält dieses Zeitfenster? Durchaus gibt es Experten, die für 2018 mit leicht steigenden Zinsen rechnen. Aber nicht die Zinslandschaft ist das Hauptrisiko für die Entwicklung, vielmehr die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit den bekannten Verflechtungen Richtung politische Gesetzgebung auf Bundesebene im Immobilienbereich, die Arbeitsmarktentwicklung und der Ausblick Richtung Stabilität der europäischen Union und internationalen Politik. Eine genaue Prognose gibt es nicht, aber das Entwicklungsfenster für neue Projekte ist begrenzt.

Duisburg partizipiert am Immobilienboom. Viele Projekte sind am Start, aber ein wenig mangelt es an kurz- und mittelfristig umsetzbaren Neubauten und Revitalisierungen um die günstige Vermarktungsphase auszunutzen. Der Geschosswohnungsbau ist insgesamt, verglichen mit den Nachbarstädten, zurückhaltend. Es besteht die Gefahr, dass manches Projekt im Bereich Büro oder Wohnen zu lange in der „Warteschleife“ hängt und letztlich wieder in der Schublade verschwindet. Der Angerbogen II, die Bebauung an der Wedau, das Mercatorquartier – an Flächen mangelt es nicht.

Die Gründe für die Verzögerung bei dieser Entwicklung neuer Flächen sind vielfältig und liegen nicht immer nur im baurechtlichen Bereich. Immobilienpreise, zum Beispiel Wohnungs- und Büromieten sind in Duisburg noch vergleichsweise niedrig. Mancher Investor kalkuliert seinen Neubau trotz der guten Stimmung am Standort Duisburg zu vorsichtig, so dass er keine auskömmlichen Renditen erreicht. Demgegenüber stehen die Beispiele mutiger Investoren, die alte Preisdogmen durchbrechen. Eine Neubaumaßnahme am Kaiserberg erzielt für Eigentumswohnungen Preise jenseits von € 4.000, in der Wohnungsvermietung werden im Neubaubereich in Einzelfällen über € 10 pro Quadratmeter gezahlt und die Büromieten entwickeln sich bei Einzelvermietungen Richtung € 15 pro Quadratmeter.

Duisburg hat auch zu wenig Flächen, die kurzfristig für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Der Masterplan für die Innenstadt von Norman Foster aus 2007 wäre ein gutes Gerüst um die Entwicklung von Flächen strategisch und langfristig voran zu treiben, eine Möglichkeit Marktsituationen zu nutzen und zum richtigen Zeitpunkt mit Flächen aufzuwarten. Leider gelingt dies nicht immer. Zwar gibt es im Bereich der Innenstadt genug Entwicklungsflächen, aber die Realisierung und Bebauung zieht sich über die Jahre zäh dahin. Die Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenstadtbereich kommt deutlich zu kurz. Die Diskussion über die Fläche am Hauptbahnhof, vielen noch als Multi Casa bekannt, droht die Entwicklung der Innenstadt abzuwürgen. Wird ein Factory Outlet Center kommen und wann? Vor allem die Ungewissheit sorgt für Investitionszurückhaltung und Abwarten. Dabei ist die Situation im Einzelhandel in der City schon jetzt insbesondere in den 1B Lagen schwierig. Während sich der Einzelhandel in vielen Lagen zurückzieht, entwickeln sich nicht unbedingt lageförderliche Neunutzungen, vom Massagesalon über die Shisha Bar zum Nagelstudio. In einigen Bereichen, zum Beispiel am Sonnenwall ist durch falsche Mieterwartungen und ausbleibende Investitionen mittlerweile struktureller Leerstand in den Erdgeschossen entstanden.

Der Standort Duisburg hat sich Step by Step in den letzten Jahren zum Positiven gewendet. Bisher haben hiervon vor allen Dingen Eigentümer von Immobilienbeständen profitiert. Preise und Mieten sind gestiegen, Leerstände rückläufig. Es ist nun an der Zeit, dass auch in der Qualität, bei der Entwicklung von Büro- und Wohnbauflächen mehr umgesetzt wird.



Armin uester

Immobilien GmbH

Friedrich-Wilhelm-Straße 7
47051 Duisburg

Telefon: 0203 28 28 70
Telefax: 0203 27 79 9

info@quester.de
www.quester.de

Mitglied im Immobilienverband
Deutschland, IVD



Fotonachweis:
krischerfotografie, Titel und Rückseite, Seite 2, 5, 7
Edelbruch Fotografie, Seite 4, 9, 10, 11
Gestaltung: frau p im atelier

