

Jubiläumsmarktbericht

Immobilien in Duisburg 2018

65 Jahre

Armin Quester
Immobilien GmbH

Erfolg und Tradition. Seit 1953.

Duisburg 2018:

Potenziale ausschöpfen

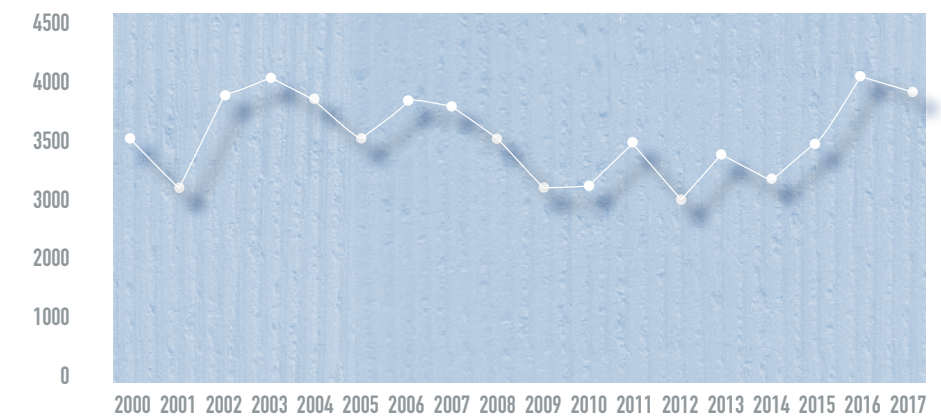
Nunmehr 5 Jahre in Folge sind die Immobilienmärkte im Aufwind. Getragen von anhaltend niedrigen Finanzierungszinsen und positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind Preise und Umsätze in fast allen Assetklassen in ganz Nordrhein-Westfalen laut dem Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland West und den Auswertungen der Gutachterausschüsse angezogen.

Deutschlandweit war der Preisanstieg bei Wohnimmobilien zunächst an den A-Standorten zu spüren, in NRW Düsseldorf und Köln und Universitätsstandorten wie zum Beispiel Bonn und Münster. In einem zweiten Schritt vor rund drei Jahren haben auch die B-Standorte, unter anderem das Ruhrgebiet mit Essen, Bochum, Duisburg, Dortmund, bei Kaufpreisen und Mieten nachgezogen, allerdings moderater als an den A-Standorten und mit einer zeitlichen Verzögerung. Nunmehr im dritten Schritt, seit rund einem Jahr, ist der Preis- und Mieltrend auch in fast allen kleineren Städten und ländlichen Bereichen angekommen. Laut Preisspiegel des IVD West gibt es kaum noch eine Region in Nordrhein-Westfalen, die von diesem Trend nicht erfasst wurde.

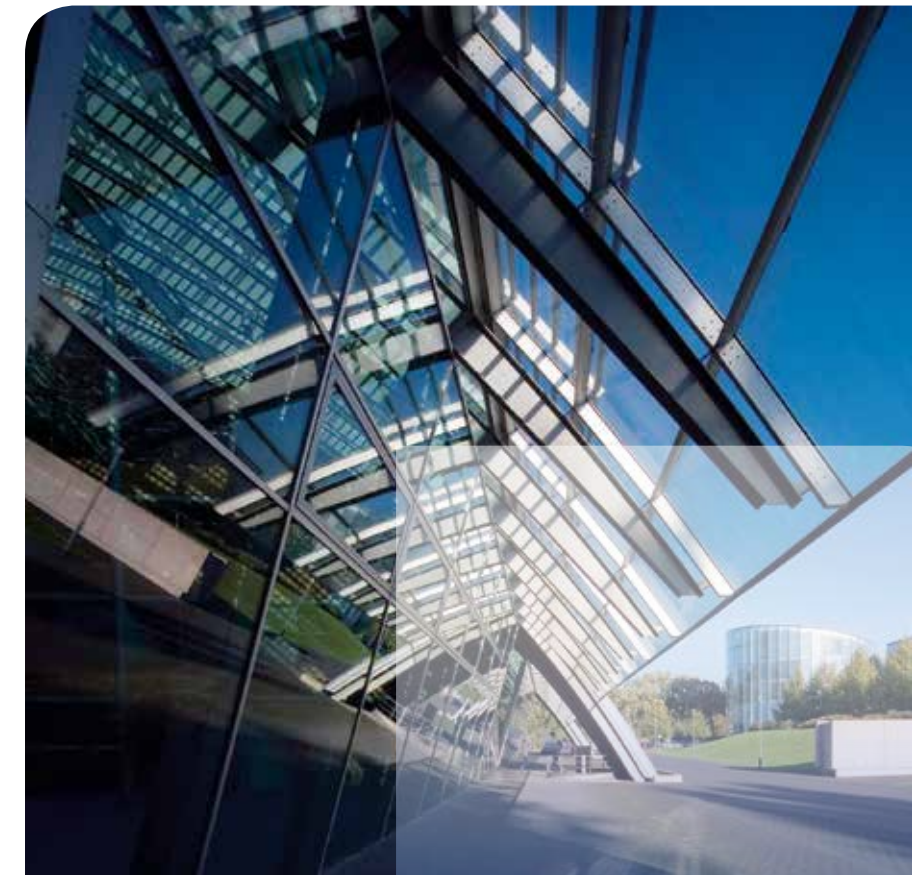
In Duisburg sind die Umsätze auf Rekordniveau, getragen vom lebhaften Umsatz privat genutzter Wohnimmobilien, aber vor allem auch dem Investitionsgeschäft mit Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und Bürohäusern.

Die Käufer sind bei privat genutzten Wohnimmobilien nicht auf das Stadtgebiet beschränkt. Die Angebotsknappheit und die Preissituation an den A-Standorten Düsseldorf und selbst Köln führen dazu, dass immer mehr Nichtduisburger die vergleichsweise günstige Ruhrgebietsstadt am nördlichen Ende der Rheinschiene als Wohnstandort wählen. Trotz der angezogenen Preise, zum Beispiel im Duisburger Süden, ist Duisburg im Vergleich eine günstige Stadt für den Immobilienkauf. Für die Stadt Duisburg ist dies die Chance Zuzug einkommensstarker Nichtduisburger zu generieren.

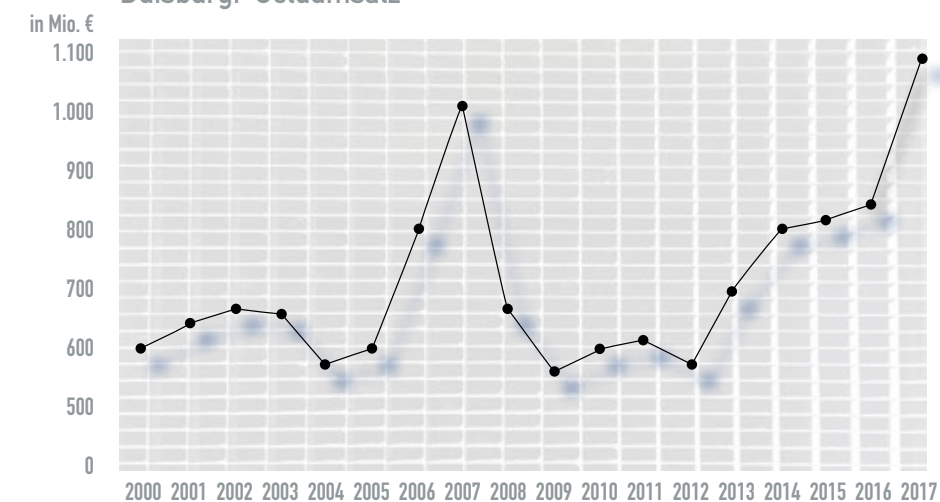
Duisburg: Anzahl ausgewerteter Kaufverträge



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Duisburg



Duisburg: Geldumsatz



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Duisburg

Gewerbe und Investition



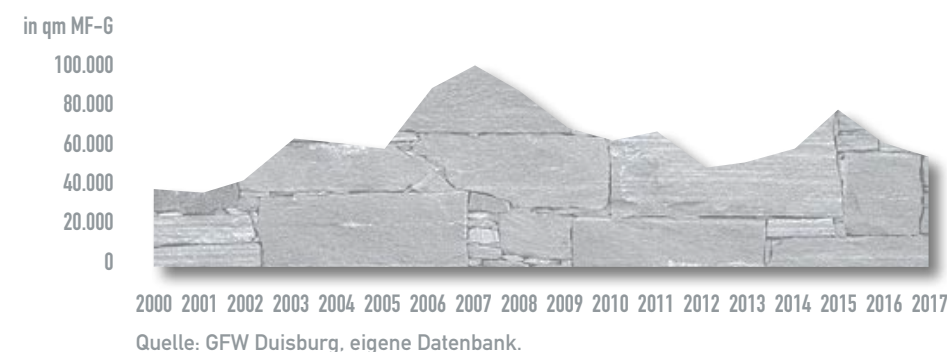
Büromarkt

Wie ein Kaufmann mit fast leeren Regalen fühlt sich mancher Büromakler im Ruhrgebiet. Verfügbare Flächen sind knapp. Mit einem Leerstand von knapp über 2% ist Duisburg die Stadt mit dem niedrigsten Leerstand aller großen Bürostandorte. Die Freude vieler Eigentümer über niedrige Leerstände bedeutet für die Wirtschaftsförderer und Makler gleichzeitig eine nicht immer einfache Aufgabe bei der Vermittlung neuer Flächen. Besonders schwierig sind kurz- und mittelfristig angefragte Flächen über 500 m². Kein Wunder, dass in einem solchen Markt Forward-Geschäfte florieren. Neubauflächen und noch zu revitalisierende Flächen werden mit bereits stehenden Mietverträgen vor Fertigstellung verkauft.

Duisburg: Leerstand Büroflächen



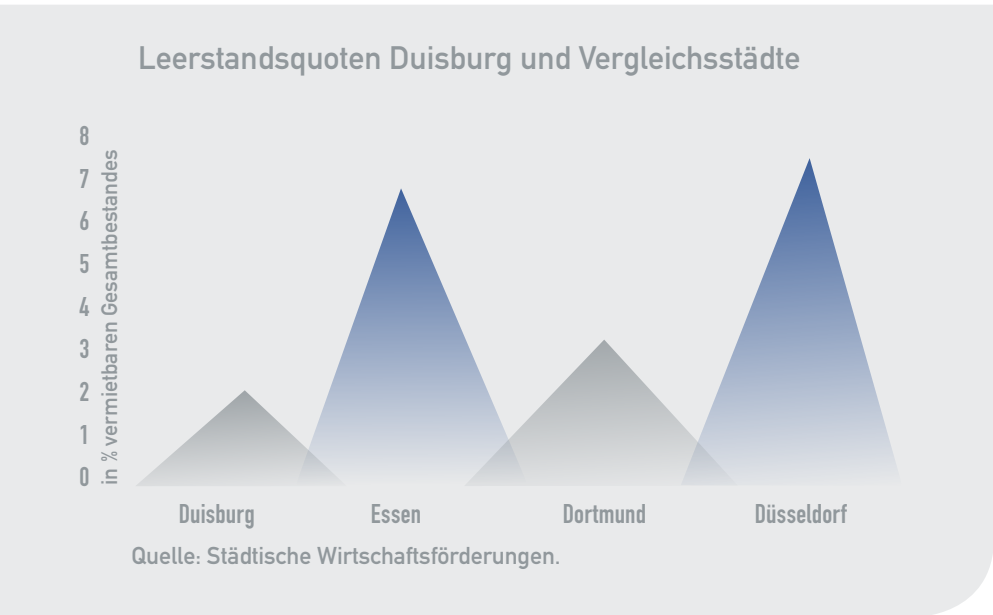
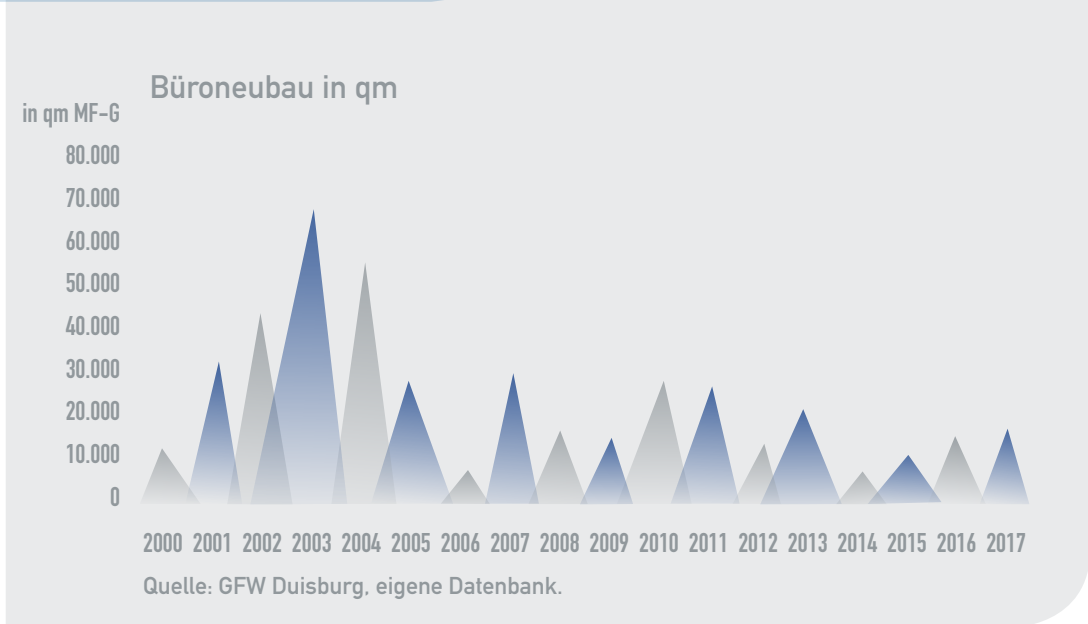
Duisburg: Jährliche Vermietungsleistungen Büro



Im Ruhrgebiet sind die Flächenumsätze 2017 limitiert durch das begrenzte Angebot verfügbarer Flächen. Alle Standorte, Duisburg, Dortmund und Essen schöpfen ihr Nachfragepotential insbesondere bei Anfragen über 2.000 qm nicht aus. Bei der Mietentwicklung bewegen sich die Büromärkte im Ruhrgebiet fast im Gleichschritt mit Spitzenmieten von rund 14 Euro pro Quadratmeter und Durchschnittsmieten rund um 9,20 Euro pro Quadratmeter.

Geplante Büroneubauten wie zum Beispiel Mercator One oder Duisburg Central Office am Hauptbahnhof schaffen etwas Abhilfe. Weitere Neubautenentwicklungen wären notwendig um auch in den kommenden Jahren das Nachfragepotential von 60.000 Quadratmetern und mehr am Standort versorgen zu können.





Im Immobilien-Investbereich ist der Markt vielfältiger, bunter und internationaler geworden. Längst hat sich die Stadt Duisburg einen Namen als gutes Pflaster für Immobilieninvestitionen gemacht. Im Vergleich zu anderen Standorten hohe Renditen und sehr niedrige Leerstände, zum Beispiel bei Büroflächen, machen Investitionen attraktiv. Die Käufer sind sowohl kleine Family-Offices aus der Region als auch überregionale Investoren aus Süddeutschland oder internationale Käufer zum Beispiel aus den Niederlanden, Großbritannien oder Skandinavien.

Für den Standort Duisburg sind überregionale und internationale Käufer ein Gewinn. Neue Nutzungen werden angedacht und geplant zum Beispiel hybride Nutzungen wie am Innenhafenprojekt The Curve, durchmischte Nutzungen von Wohnen, Hotel und Büro. Die Marktsituation mit niedrigen Zinsen ist die Chance für eine Stadterneuerung, Investments sind rechenbar, die in einem „normalen“ Markt nicht darstellbar wären – die Zeitschiene muss genutzt werden.



Objektart	Vervielfältiger der Nettomiete
Mehrfamilienhaus, 5 bis 20 Parteien, Neudorf/Duissern/Buchholz/Großenbaum Umfassend modernisiert, Restnutzungsdauer 45 Jahre	14fach bis 18fach
Mehrfamilienhaus, 5 bis 20 Parteien, Mittelmeiderich/Wanheimerort/Fahrn Umfassend modernisiert, Restnutzungsdauer 45 Jahre	12,5fach bis 14,5fach
Mehrfamilienhaus, 5 bis 20 Parteien, Neudorf/Duissern/Buchholz/Großenbaum teilweise modernisiert, Restnutzungsdauer 30 Jahre	12,5fach bis 15,5fach
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

Rendite, Wohn- und Geschäftshäuser

Neben dem Aktienmarkt sind es vor allem die Immobilienmärkte, die von den niedrigen Anlagezinsen, zum Beispiel bei festverzinslichen Wertpapieren profitieren. Nach wie vor ist das vermietete Mehrfamilienhaus Hauptzielrichtung der meisten Anfragen, aber auch Wohn- und Geschäftshäuser, reine Bürohäuser, Garagenhöfe und Fachmarktzentren sind nachgefragt. In kaum einer anderen Stadt ist die Bandbreite, der Spread, von Vervielfältigern so groß wie im Stadtgebiet von Duisburg. Vermietete Wohn- und Geschäftshäuser in einfachen Stadtteillagen in teilmodernisiertem Zustand beginnen ab der 9-fachen Jahresnettomiete für gut vermietete neuere Mehrfamilienhäuser in besten Wohnlagen wird bis zum 18-fachen der Jahresnettomiete gezahlt. Garagenhöfe, vermietete Gewerbehöfe und ähnliche Anlagen erfahren eine Renaissance. Im Prinzip sind Investoren in allen Assetklassen auf der Suche. Einzig das Thema von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere in den 1b Lagen der Innenstadt und in den Nebenkernen wird etwas vorsichtiger betrachtet.

Privates Wohnen

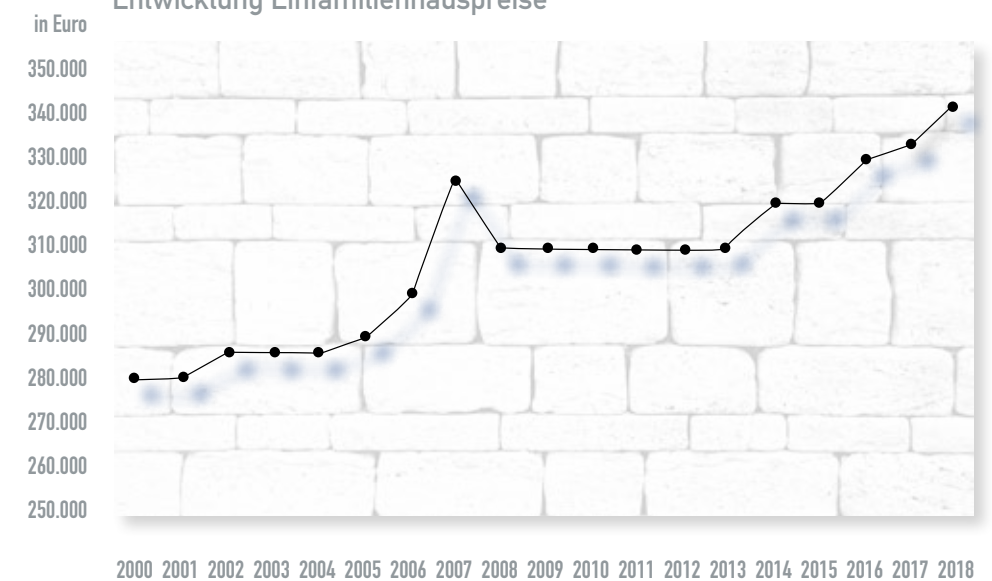


Einfamilienhäuser

„Der Duisburger Süden wird zum Speckgürtel für Düsseldorfer Käufer“ titelte im Mai eine Tageszeitung und tatsächlich hat im Süden von Duisburg der Anteil Düsseldorfer Käufer deutlich zugenommen. Anlass ist nicht unbedingt eine neu entdeckte Leidenschaft für das Ruhrgebiet, sondern die dramatische Verknappung und Verteuerung von Kaufimmobilien im Stadtgebiet von Düsseldorf. Die Preise im Einfamilienhausbereich sind gegenüber dem Vorjahr um rund 4 % angezogen. Die deutlichste Preisentwicklung haben wiederum einige Lagen im Duisburger Süden vollzogen. Besonders stark sind die Preisanstiege zum Beispiel in den Duisburger Stadtteilen Rahm und Huckingen. Bei der Preisentwicklung ist nicht das Angebot ursächlich – anders als häufig wahrgenommen, ist das Angebot an bestehenden Einfamilienhäusern nahezu gleichbleibend – sondern eine Zunahme der Nachfrage. Einerseits ist Duisburg für viele Nachbarn, insbesondere aus Düsseldorf, ein preislich attraktiver Standort, andererseits ist das Wohneigentum für viele Käufer aufgrund der niedrigen Zinsen und der stabilen wirtschaftlichen Lage „leistbarer“. Diese beiden Faktoren sind Hauptursache der Preisanstiege. Die gute Nachricht für Käufer: In der historischen Betrachtung war das Einfamilienhaus bei einem hohen Finanzierungsanteil von der monatlichen Gesamtbelastung aufgrund der niedrigen Zinsen noch nie so günstig wie heute.

Während der Umsatz an bestehenden Einfamilienhäusern bezüglich der Stückzahl vergleichsweise stabil ist, hat die hohe Nachfrage zu einem Rückgang verfügbarer, bebaubarer Einfamilienhausgrundstücke geführt. Die Anzahl der verkauften Grundstücke ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Die hohe Nachfrage löst die Angebotsreserve verfügbarer Grundstücke langsam auf. 2016 wurden noch 94 einzelne Grundstücke verkauft, 2017 waren es nur noch 63. Beide Zahlen sind für eine deutsche Großstadt mit 500.000 Einwohnern niedrig und ein deutliches Signal an die Stadt, möglichst zügig den Bedarf an Flächen durch die Ausweisung zusätzlicher Grundstücke abzudecken.

Entwicklung Einfamilienhauspreise



2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018

Quelle: IVD Preisspiegel, eigene Datenbank, Preisentwicklung freistehendes Einfamilienhaus in mittlerer Wohnlage

Miete moderne Halle, Baujahr nach 1980, Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkungen	1.000 bis 10.000 m² Fläche	4,00 € bis 5,50 € pro m²
Miete einfache Halle, älteres Baujahr, Gewerbegebiet oder Mischgebiet	1.000 bis 10.000 m² Fläche	2,50 € bis 3,50 € pro m²
Bürofläche, zugehörig zu einer Hallenfläche		5,50 € bis 8,00 € pro m²

Produktion und Logistik

Gut vermietbare Gewerbeflächen, Handwerkerhöfe und kleine Logistikflächen sind sowohl als Kapitalanlagen, als auch für Eigennutzer interessant. Längst ist es kein Geheimnis mehr, dass der Mittelständler aber auch größere Unternehmen den Weg zurück in die eigene Firmenimmobilie suchen. Ähnlich wie bei Büroflächen ist auch das Flächenangebot an Hallen für Produktion und Logistik knapp, mit historisch niedrigen Leerstandsdaten.



Einzelhandel

Duisburg hat in punkto Einzelhandel eine Entscheidung getroffen. Zum zweiten Mal stand das Gelände südlich des Hauptbahnhofs in einer öffentlich geführten Diskussion. Nach Multi Casa ist auch das geplante Factory-Outlet-Center, zumindest vorläufig, Geschichte. Im Rahmen eines Bürgerentscheides hat hier die knappe Mehrheit gegen die Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers entschieden. Damit ist das Gelände zunächst einmal weiter ungenutzte Brachfläche. In punkto Einzelhandel konzentrieren sich Politik, Wirtschaftsverbände und viele weitere Beteiligte vor allen Dingen auf die Entwicklung der Duisburger Innenstadt. Dabei warten große Aufgaben.

Das Flächenangebot im Innenstadtbereich ist insgesamt zu groß. Für die Folgenutzung von bestehenden Flächen, die nicht mehr einzelhandelstechnisch genutzt werden, braucht es Konzepte, um zu vermeiden, dass sich in einigen Straßenlagen ein Flickenteppich zwischen genutzten Flächen und Leerständen, bzw. lageschädlichen Nutzungen entwickelt. Duisburg hat ein vergleichsweise niedriges Mietniveau im Einzelhandel auch im Vergleich zu anderen Ruhrgebietstädten, so bleibt Duisburg ein dramatischer Abwärtstrend, wie er in anderen Standorten erwartet wird, erspart. In den kommenden Jahren erwarten wir eine Stagnation der Mieten, in den 1A Lagen einen leichten Rückgang.

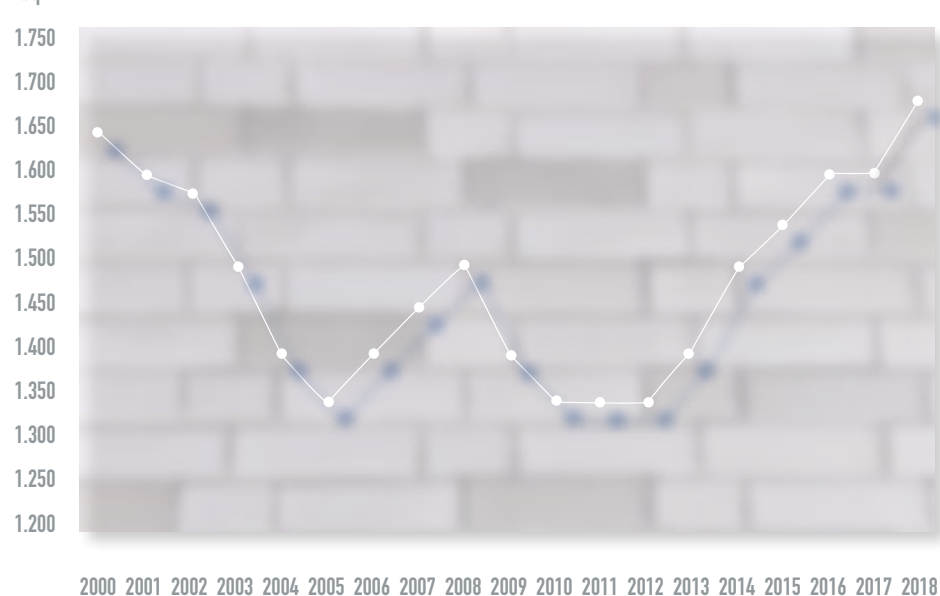
Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen verzeichnet Duisburg insbesondere bei neueren Wohnungen und den Neubauwohnungen einen Nachholeffekt. Den relativ niedrigen Kaufpreisen, gegenüber Vergleichsstädten im Ruhrgebiet von 2000 bis 2015, setzt Duisburg nunmehr teilweise zweistellige Preiszuwachsrate entgegen. Damit gleicht sich Duisburg an das Niveau von benachbarten Standorten, wie Mülheim oder Essen, an. Bei Eigentumswohnungen, Baujahr vor 1990, ist Duisburg nach wie vor ein günstiger Standort mit Einstiegspreisen von rund € 1.000 pro Quadratmeter für nicht modernisierten Wohnraum. Wie relativ moderat die Tendenz in Duisburg ist, zeigt auch ein Blick auf die Preisentwicklung entlang der Rheinschiene. Von 2014 bis heute hat Duisburg mit einer Preissteigerung von 12 % bei Eigentumswohnungen laut Preisspiegel des IVD eher gemäßigt zugelegt. Im gleichen Zeitraum sind die Preise an den A-Standorten sehr deutlich angezogen, zum Beispiel in Köln mit rund 36 %.

Wie auch in den Vorjahren sind weiter Wohnungsangebote in innenstadtnahen Lagen, zum Beispiel Neudorf, Duissern, Dellviertel und Wasserviertel gefragt, aber auch in Wohnlagen fußläufig zu den Stadtteilkernen. Beliebt sind Eigentumswohnungen mit Aufzug, großen Balkonen, Terrassen und Gärten.

Die niedrigen Zinsen schlagen sich auch bei Eigentumswohnungen als Kapitalanlage nieder. Bauträger berichten, dass bis zu 30 % der Neubauwohnungen mittlerweile an Kapitalanleger verkauft werden, die diese Wohnungen rein aus Renditegesichtspunkten zur Vermietung erwerben. Auch bei Wohnungen aus dem Bestand sind immer häufiger die Käufer Kapitalanleger, die entweder bestehende Mieter mit übernehmen oder die Absicht haben nach Erwerb die Wohnung zu vermieten.

Preisentwicklung Eigentumswohnung



2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018

Quelle: IVD Preisspiegel, eigene Datenbank, Wiederverkäufe in guten Wohnlagen, Preise im Anstieg

Mietwohnungen

Mit moderat anziehenden Mieten bei der Neuvermietung und rückläufigen Leerstandsrate hat sich auch der Duisburger Mietwohnungsmarkt parallel zu den Märkten in den übrigen Ruhrgebietsstädten entwickelt. Dabei ist der Markt mit Einstiegsmietten für nicht modernisierten Wohnraum in einfachen Lagen ab € 4 pro Quadratmeter günstig. Neubauwohnungen in Bestlagen werden mit Quadratmeterpreisen von bis zu € 10,50 vermietet. Der Schwerpunkt der Vermietungen bewegt sich zu Mietpreisen zwischen € 5,50 und € 7.

Viele Aussagen, die auf die Kaufmärkte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zutreffen, lassen sich auf Mietwohnungen übertragen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere im Duisburger Süden und in den Citylagen entlang der S- und U-Bahn Stationen mit guter Verbindung Richtung Düsseldorf ist groß. Die ungewöhnliche Entwicklung in Düsseldorf „spült“ neue Bewohner nach Duisburg, kaufkräftige Neuduisburger, eine Entwicklung, die für die Stadt eine Chance bedeutet.



Ausblick



Die Marktteilnehmer an den Immobilienmärkten in Deutschland sind insgesamt positiv gestimmt. In fast allen Regionen und Assetklassen zeigen die Markttendenzen nach oben: Steigende Vermietungsleistungen, anziehende Mieten, Kaufpreise und eine ungebremschte Investitionsbereitschaft regionaler, nationaler und internationaler Investoren.

Der Gesamtmarkt profitiert von niedrigen Zinsen und einer guten wirtschaftlichen Gesamtentwicklung in Deutschland. Es gibt keinen Grund, diese Entwicklung in Frage zu stellen. Natürlich sind auch Szenarien vorstellbar, die bremsend auf die weitere Entwicklung wirken könnten. Gerade der Standort Duisburg, mit einer nach wie vor starken industriegeprägten Wirtschaft, blickt mit Sorge auf die Entwicklung des sich androhenden Handelskrieges mit den USA. Duisburg ist, nach wie vor, größter Stahlproduzent Europas.

Auswirkungen auf den Markt hat auch die Ausgestaltung des Koalitionsvertrages auf Bundesebene. Zwischen den positiven Anreizen durch ein Baukindergeld rückwirkend zum 1.1.2018 und den negativen Vorzeichen, zum Beispiel eine Verschärfung der Mietpreisbremse, muss man abwarten, wie und wann die Bundesregierung ihre Absichten umsetzt. Durchweg positiv sind die ersten Erfahrungen auf Landesebene mit einer Überarbeitung der Landesbauordnung und einem der Immobilienwirtschaft zugetanen Gesamtkurs.

Mit einer Vielzahl von Flächen für den Wohnungsbau, Gewerbeansiedlungen und Büroflächen hat Duisburg die Chance sich mit überregionaler Wirkung zu präsentieren und einkommensstarke Nichtduisburger zu bewegen, in Duisburg zu arbeiten, zu wohnen oder beides zu kombinieren. Genannt seien hier die Büroentwicklungen in der Innenstadt, das Mercator Quartier, die Entwicklung in Wedau und Am Angerbogen. Aufgabe wird es sein, diese Planungen und Entwicklungen zeitnah umzusetzen, denn das Zeitfenster für solche Entwicklungen wird sich auch wieder schließen.

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, Seite 3
Ralf Grosse, Seite 2, 11
Edelbruch Fotografie, Seite 4, 9, 10
privat, Seite 5
Armin Quester Immobilien GmbH
Gestaltung: frau p im atelier