



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2011/2012 · Duisburg**



# Wohn- und Geschäftshäuser Duisburg

## Residential investment Duisburg

Steigende Umsatzzahlen und leicht anziehende Preise kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Duisburg, der mit 490.000 Einwohnern fünftgrößten Stadt Nordrhein-Westfalens. 2010 wurden 430 Immobilien gehandelt, was einem Zuwachs von 17% entspricht. Das Verkaufsvolumen stieg sogar um mehr als 39% auf 103 Mio. EUR. Nach dem starken Einbruch 2009 ist dies eine erfreuliche Entwicklung. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro Immobilie lag mit 240.000 EUR deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 330.000 EUR, weil überwiegend kleinere Objekte gehandelt wurden.

### Mittlere und einfache Lagen im Visier der Anleger

Die Nachfrage hat weiter angezogen und übersteigt das Angebot. Insbesondere in den guten und mittleren Lagen gibt es einen deutlichen Mangel an handelbaren Objekten. Dies hat dazu geführt, dass neben den mittleren Lagen teilweise auch einfache Lagen in den Fokus der Anleger gerückt sind, solange das Umfeld, die nachhaltige Vermietbarkeit und die Objektqualität stimmen. Qualitativ minderwertige Immobilien sind nach wie vor nur schwer und mit sehr deutlichen Abschlägen zu vermarkten. Die Nachfrage konzentriert sich auf den südlichen Teil der Stadt, wo sich die guten und mittleren Lagen befinden. Doch auch die mittleren Lagen im nordöstlichsten Stadtbezirk Walsum, z. B. im Ortsteil Aldenrade, bieten teilweise interessante Perspektiven. In den Stadtbezirken Meiderich/Beek und Marxloh ist die Vermarktungssituation wegen der gegenwärtig nicht einfachen sozialen Struktur, verbunden mit einer häufig vernachlässigten Bausubstanz, tendenziell schwierig. Leerstände sind

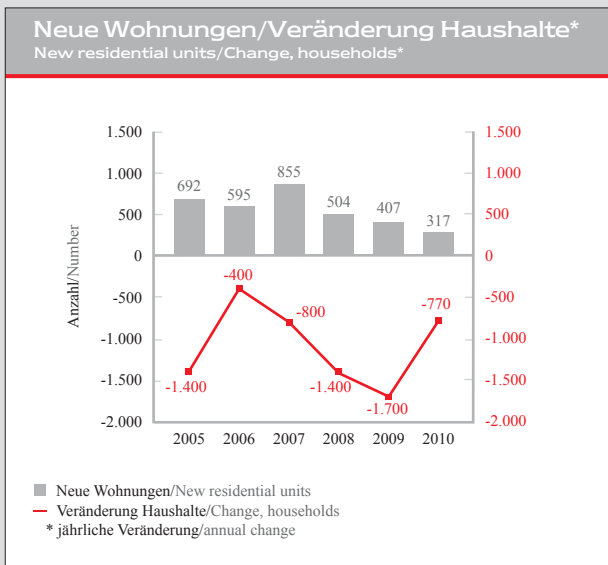
Rising turnover figures and slightly increasing prices characterise the market for residential and commercial properties in Duisburg, the fifth largest city in North Rhine-Westphalia with a population of 490,000. 430 properties were traded in 2010, which corresponds to an increase of 17%. The sales volume even rose by more than 39% to €103 million. This is a welcome development following the sharp fall in 2009. At €240,000, the average sales price per property was considerably below the long-standing average of €330,000 as mainly smaller properties were traded.

### Average and basic locations in investors' sights

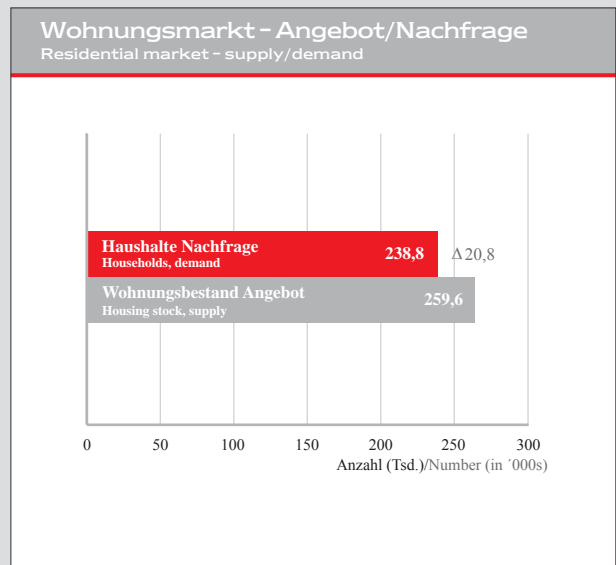
Demand has increased further and now exceeds supply. There is a distinct lack of marketable properties, especially in good and average locations. This has led to investors' attention turning to some basic locations in addition to average locations as long as the surrounding area, the long-term lettable and the quality of the property are right. As ever, low-quality properties can only be marketed with difficulty and with considerable reductions. Demand is concentrated on the southern part of the city where the good and average areas are located. However, the average locations in the north-eastern district of Walsum, such as in the Aldenrade area, also offer some interesting prospects. In the districts of Meiderich/Beek and Marxloh, the marketing situation tends to be difficult due to the currently complex social structure combined with often neglected buildings. This is resulting in vacancies. In general, pure residential buildings can be marketed much more quickly in Duisburg than multi-use properties with a commercial unit. External financing is

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		501,6	499,1	496,7	494,0	491,9	490,3	476,6	464,1
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s		243,8	243,5	242,7	241,3	239,6	238,8	238,3	235,6
Ø Haushaltgröße Av. size of household		2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,00	1,97

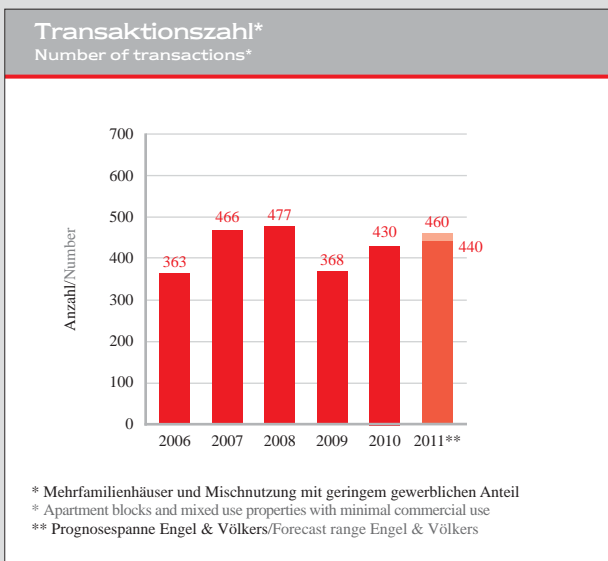
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



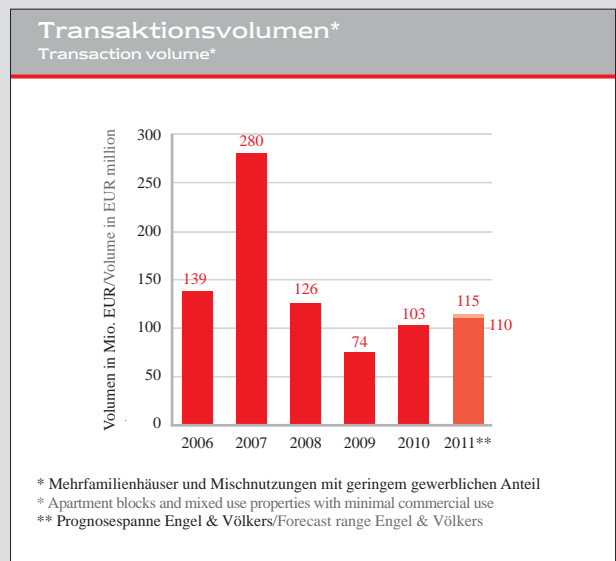
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Duisburg



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Duisburg

die Folge. Generell lassen sich in Duisburg reine Wohnhäuser erheblich schneller vermarkten als Mischobjekte mit einer Gewerbeinheit. Hier ist die Fremdfinanzierung wegen des größeren Nachvermietungsrisikos mit hohen Auflagen verknüpft.

Die Preise und Faktoren haben während der vergangenen Monate in den guten Lagen leicht angezogen. In den sehr guten Lagen akzeptieren die Anleger in der Spitze Faktoren mit einem Wert von bis zu 13,3 und in den guten Lagen liegen die Faktoren zwischen 10,3 und 11,8. In den mittleren und insbesondere in den einfachen Lagen ist die Preissensibilität der Käufer insgesamt hoch. In den einfachen Lagen liegt der Grenzwert gegenwärtig bei einem Faktor von 8.

### Investoren aus der Region

Die derzeitigen Investoren kommen vor allem aus Duisburg oder der näheren Umgebung. Auch einige Düsseldorfer suchen wegen der Nachbarschaft im südlichen Teil der Stadt nach geeigneten Objekten. Bei den Anlegern handelt es sich zum überwiegenden Teil um vermögende Privatpersonen und Erstkäufer. Aber auch kleinere Unternehmen, die schon eigene Immobilien besitzen und ihre Bestände erweitern wollen, sind am Markt aktiv. Sie interessieren sich in der Regel für Objekte mit einem Wert von bis zu 500.000 EUR. Viele der Erstkäufer suchen kleinere Objekte. Institutionelle und ausländische Investoren treten als Käufer in ausgesuchten Fällen in Erscheinung. Sie wollen vielmehr ihr Portfolio bereinigen und nutzen die hohe Nachfrage gezielt zum Verkauf.

### Unterschiedliche Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser in Duisburg sind differenziert zu betrachten. Von den sinkenden Einwohner- und Haushaltszahlen sind vor allem die wenig attraktiven Viertel nördlich des Hafens betroffen. In den südlichen Vierteln sind qualitativ hochwertige Mietwohnungen dauerhaft gefragt.

### Stabile Preise

Am Ende dieses Jahres wird sich die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser aller Voraussicht nach in einer ähnlichen Größenordnung wie 2010 bewegen. Bei stabilen Preisen und Faktoren rechnen wir mit einem Umsatzvolumen zwischen 110 und 115 Mio. EUR.

associated with high charges here due to the greater re-letting risk.

Prices and factors in good locations have risen slightly over recent months. In prime locations, investors are accepting factors with a value of up to 13.3 in the top end, while in good locations the factors lie between 10.3 and 11.8. In average and, in particular, basic locations, buyers' price sensitivity is generally high. The limit value in basic locations is currently at a factor of 8.

### Investors from the local region

Current investors mainly come from Duisburg or the surrounding area. Some people from Düsseldorf, too, are seeking suitable properties in the southern part of the city due to the proximity between the two cities. Investors are mainly made up of wealthy private individuals and first-time buyers. There are also some smaller companies active in the market that already own property and want to increase their portfolios. They are generally interested in properties with a value of up to €500,000. Many of the first-time buyers are looking for smaller properties. Institutional and foreign investors appear as buyers in select cases. They generally tend to want to purge their portfolios and use the high demand in a targeted manner to sell their property.

### Varying basic conditions

Basic conditions for investments in residential and commercial properties in Duisburg should be considered to be differentiated. Falling inhabitant and household numbers are primarily affecting the less attractive area north of the harbour. In the southern area, high-quality rented apartments are always in demand.

### Stable prices

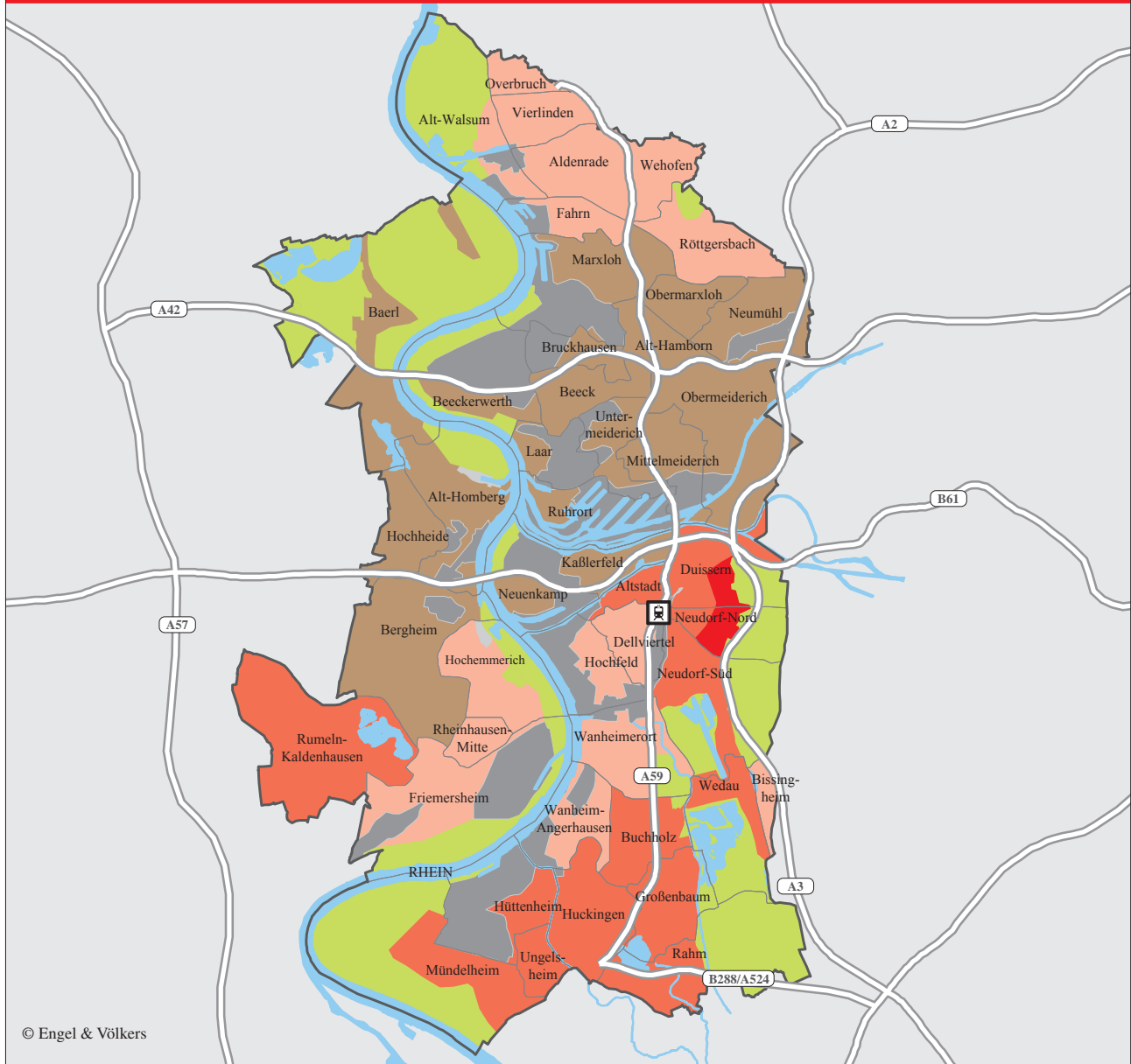
By the end of this year, the number of residential and commercial properties sold is expected to be of a similar scale to 2010. With stable prices and factors, we anticipate a turnover volume between €110 and 115 million.

Wohnungsbestand 2010 (Tsd.) Housing stock 2010 (in '000s)	
in Ein-/Zweifamilienhäusern in 1- or 2-family houses	59,2
in Mietwohnungen (Etage) in apartments	197,7
in Nichtwohngebäuden in non-residential properties	2,7
<b>Gesamt Total</b>	<b>259,6</b>

Quelle:/Source: Destatis

# Wohnlagen im Stadtgebiet Duisburg

## Residential locations in Duisburg



© Engel & Völkers

- Sehr gute Lage**  
Prime location
- Gute Lage**  
Good location
- Mittlere Lage**  
Average location
- Einfache Lage**  
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**  
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**  
Green area
- Gewässer**  
Waters

Indikator		2008	2009	2010	2011	Trend
<b>Faktor Multiplier</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span>	13,3 - 14,3	13,3 - 14,3	11,1 - 13,3	11,2 - 13,3	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span>	11,8 - 14,3	12,5 - 14,3	10,0 - 11,8	10,3 - 11,8	↗
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange; margin-right: 5px;"></span>	10,5 - 12,5	10,0 - 11,8	9,1 - 10,5	9,2 - 10,5	→
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span>	7,7 - 10,0	7,4 - 9,5	7,1 - 8,0	7,1 - 8,1	→
<b>Whg.-Mieten in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span>	6,80 - 8,20	6,80 - 8,20	6,80 - 8,20	7,00 - 8,20	→
<b>Residential rents in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span>	6,80 - 7,60	6,80 - 7,60	6,80 - 7,60	6,80 - 7,70	→
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange; margin-right: 5px;"></span>	4,60 - 5,60	4,60 - 5,60	4,60 - 5,60	4,60 - 5,60	→
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span>	3,50 - 3,80	3,50 - 3,80	3,50 - 3,80	3,50 - 3,80	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

---

**EVC Rheinland GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Huyssenallee 3 · 45128 Essen**  
**Tel. +49-(0)201-89 45 90 · DuisburgCommercial@engelvoelkers.com**

**ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL**