



**Wohn- & Geschäftshäuser • Residential Investment
Marktreport 2018/2019 • Mülheim a. d. Ruhr**

MÜLHEIM A. D. RUHR



173.019

Bevölkerung
+2,9 % (zu 2012)



24.145 EUR

Kaufkraft pro Kopf
107,5 (Kaufkraftindex)



451

Baufertigstellungen
+48,4 % (zu 2016)



2,4 %

Leerstandsquote
81,8 (Leerstandsindex)



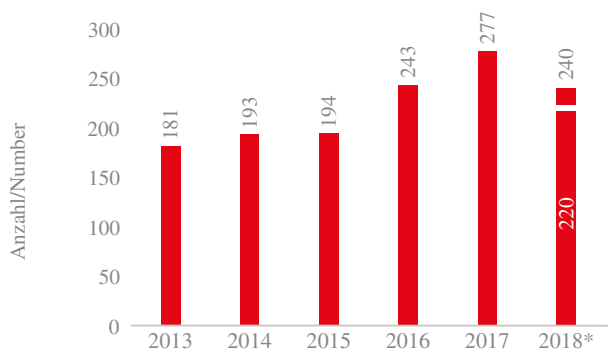
6,93 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+3,9 % (zu 2017)

Der Wirtschafts- und Innovationsstandort Mülheim a. d. Ruhr befindet sich in einem umfassenden Strukturwandel. Zahlreiche bereits umgesetzte und im Bau befindliche Stadtentwicklungskonzepte steigern die Attraktivität des Mittelzentrums für Immobilienanleger. Dies macht sich auch am dortigen Markt für Wohn- und Geschäftshäuser bemerkbar. Mit einem Transaktionsvolumen von 186 Mio. EUR war das Jahr 2017 das bisher umsatzstärkste. Die hohe Anzahl verkaufter Wohn- und Geschäftshäuser (277) unterstreicht die Dynamik am Mülheimer Markt. Alleine in den Stadtteilen Altstadt I und II wurden 88 Wohn- und Geschäftshäuser für knapp 100 Mio. EUR gehandelt. Auch in den Stadtteilen Styrum und Dümpten wurde mit 95 verkauften Objekten und einem Transaktionsvolumen von ca. 35 Mio. EUR ein deutlich aktiveres Handelsgeschehen registriert als im Vorjahr.

Mülheim a. d. Ruhr, an economic and innovation centre, is experiencing comprehensive structural change. Numerous urban development concepts have been completed or are underway, making the medium-sized city more attractive to property investors. This is also obvious when observing the market for residential investment. With a transaction volume of 186 million euros, 2017 was the strongest year to date. The high number of investment properties sold (277) provides evidence of the Mülheim market's dynamism, with 88 transactions for a total of just under 100 million euros in the Altstadt I and II districts alone. Activity in the Styrum and Dümpten areas was also significantly more vigorous than in the previous year, with 95 properties sold and a transaction volume of approx. 35 million euros.

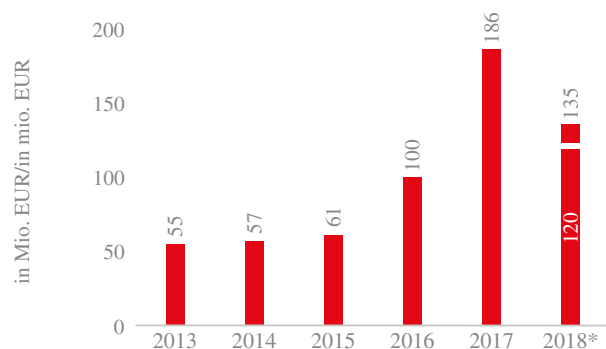
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mülheim a. d. Ruhr, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Mülheim a. d. Ruhr, Engel & Völkers Commercial

Entwicklung der Innenstadt schreitet weiter voran

Die Mülheimer City entwickelt sich zunehmend zum attraktiven und gut frequentierten Mittelpunkt der Stadt. Mit dem Ruhrquartier an der Ruhrpromenade, dem Stadthafen und der Gastronomie am Wasser wurde in den letzten Jahren schon ein weit über Mülheim hinausstrahlender Anziehungspunkt für Freizeit und Wohnen am Wasser geschaffen. Die erfolgreich umgesetzten Projekte in der Innenstadt haben bei Eigentümern und Investoren zu einer spürbaren Aufbruchstimmung geführt. Mit dem StadtQuartier Schloßstraße wird bis zum zweiten Quartal 2019 ein weiteres Entwicklungsgebiet fertiggestellt. Anstelle des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes entstehen Neubauten mit einem Nutzungsmix aus Hotellerie, Service-Wohnen, Büros, Einzelhandel und Gastronomie. In diesen einfachen bis mittleren Lagen rund um den Hauptbahnhof zahlen Käufer von Wohn- und Geschäftshäusern derzeit zwischen 530 und 1.160 EUR/m². Mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 1.312 EUR/m² liegt Mülheim deutlich unter dem Preisniveau anderer C-Standorte.

Leerstand sinkt trotz hoher Bauaktivität

Um der gestiegenen Wohnraumnachfrage nachzukommen, forciert die Stadt bereits seit mehreren Jahren verstärkt den Wohnungsneubau. Vermehrt werden in vorhandenen Infrastrukturen Flächen mit älteren Gebäuden und energetisch schlechten Bauausführungen abgerissen, um eine bessere Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen. So müssen andere Freiflächen nicht in Anspruch genommen werden. Doch trotz der hohen

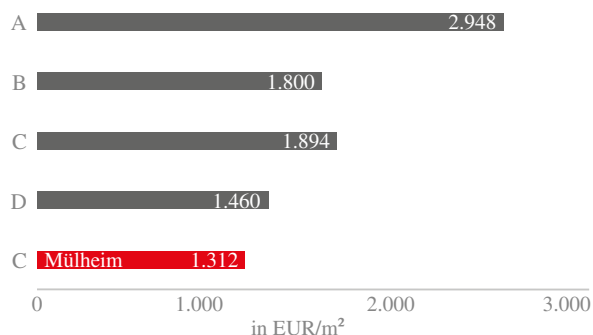
Development of the city centre is progressing

Mülheim's city centre is increasingly becoming an attractive, well-frequented meeting place for its residents. In recent years projects such as the Ruhrquartier district on the Ruhrpromenade, the Stadthafen city harbour and restaurants by the river have functioned as a magnet for leisure activities and waterside living, attracting people from far beyond Mülheim. These successful developments have resulted in a noticeably optimistic mood among owners and investors. A further development project, the "StadtQuartier Schloßstraße", is scheduled for completion in the second quarter of 2019. Construction on the former site of the Kaufhof department store will create a mixed-use district comprising hotels, sheltered accommodation, offices, retail and restaurants. Buyers are currently paying between 530 and 1,160 euros/m² for residential investment properties in these basic to average locations around the main rail station. At an average of 1,312 euros/m² the price level in Mülheim is significantly lower than that in other C-level locations.

Vacancy rate decreasing despite high level of building activity

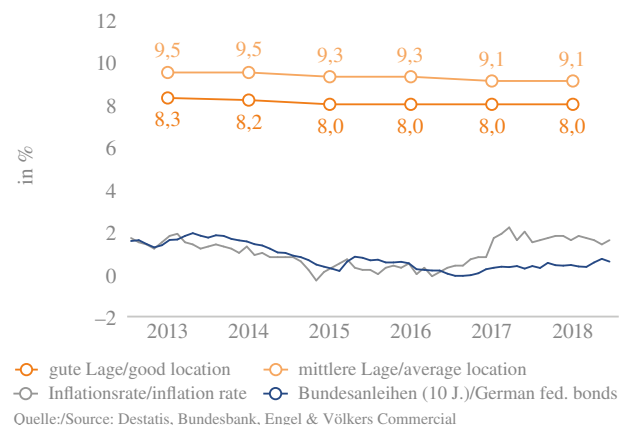
In order to meet growing demand for housing, the city has been promoting the building of residential units for several years now. Older buildings or properties with poor energy characteristics located on plots within existing infrastructures are increasingly being demolished to make way for more efficient exploitation of potential, making the development of other open spaces superfluous. Despite the high level of building activity demand for

Angebotspreise nach Städtekatgorie* Quoted prices by category of cities*



* 2017 nach Klassifikation von bulwiengesa/2017 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



Angebotsmieten 2018*

Quoted rents 2018*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2017)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Saarn	75	7,72 (+6,0 %)	5,80 – 9,80	–
Menden-Holthausen	42	7,60 (+2,4 %)	5,80 – 10,70	11,19
Speldorf	88	7,14 (+6,7 %)	5,60 – 9,50	9,01
Broich	91	7,09 (–0,4 %)	5,30 – 9,00	10,34
Altstadt I	112	6,95 (+6,3 %)	5,20 – 9,10	–
Heißen	81	6,88 (+5,7 %)	5,30 – 8,40	10,60
Dümpten	113	6,62 (+2,2 %)	5,10 – 7,90	–
Altstadt II	98	6,61 (+4,8 %)	5,30 – 8,10	–
Styrum	69	6,31 (+7,7 %)	5,00 – 7,90	–

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

Bauaktivität steigt die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich. Die Leerstandsquote verringerte sich weiter und liegt aktuell bei nur noch 2,4 %. Dies hat unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Angebotsmieten im gesamten Stadtgebiet. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum stieg die durchschnitt Angebotsmiete in Mülheim um 3,9 % auf 6,93 EUR/m². Die höchsten Steigerungen wurden in den Stadtteilen Styrum, Speldorf und Altstadt I registriert. Stadtweit betrachtet, wurden im ersten Quartal 2018 in Bestandsobjekten Mieten zwischen 5,00 und 10,70 EUR/m² aufgerufen.

Anhaltend hohe Verkaufszahlen

Die wachsende Attraktivität des Mülheimer Stadtzentrums sowie anhaltend steigende Bevölkerungszahlen sorgen für eine hohe Wohnraumnachfrage in der grünsten Stadt an der Ruhr. Engel & Völkers Commercial rechnet somit weiterhin mit einer starken Nachfrage nach Anlageimmobilien und geht von stabil hohen Transaktionszahlen für das Gesamtjahr 2018 aus. Bei einem Umsatzvolumen zwischen 120 und 135 Mio. EUR liegt die Anzahl der gehandelten Objekte voraussichtlich bei 220 bis 240.



Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Mülheim a. d. Ruhr entwickelt sich in allen Lagen weiterhin dynamisch. Insbesondere in einfachen Lagen können Preissteigerungen realisiert werden. Gründe hierfür sind die erfolgreichen Stadtentwicklungsmaßnahmen in der Altstadt und das knappe Angebot in mittleren und guten Lagen. Ein positiver Trend ist in den mittleren und guten Lagen zu erwarten. Hier herrscht eine besonders hohe Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten.

Daniel Wiese, Engel & Völkers Commercial Mülheim a. d. Ruhr

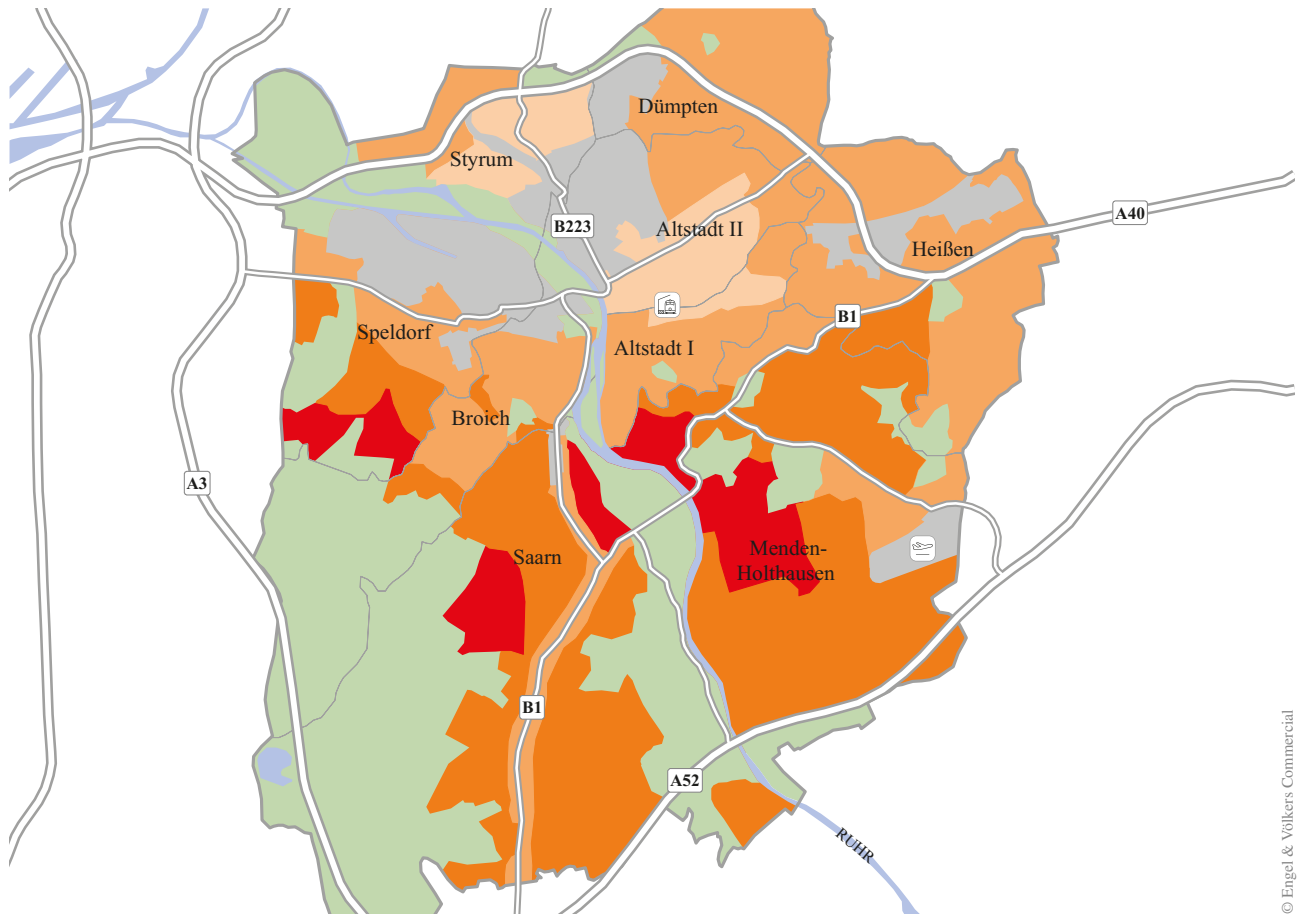
housing is continuing to rise steadily. The vacancy rate is still decreasing and is currently just 2.4 %. This has had a direct impact on the development of rents across the entire city, with the average rent in Mülheim increasing by 3.9 % over the comparable period in the previous year to 6.93 euros/m². The highest increases were recorded in the Styrum, Speldorf and Altstadt I districts. Taking the city as a whole, in the first quarter of 2018 rents for existing properties were in the range of 5.00 to 10.70 euros/m².

Continuing high sales figures

The growing attractiveness of Mülheim's city centre plus the continuing increase in population are contributing to strong demand for housing in the Ruhr region's greenest city. Engel & Völkers Commercial thus anticipates further strong demand for investment properties and in 2018 expects the number of transactions for the entire year to remain at a stable high level. Assuming a turnover volume of between 120 and 135 million euros, the number of sold properties is expected to be in the range of 220 to 240.

Mülheim a. d. Ruhr - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Mülheim a. d. Ruhr - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2016	2017	2018	Trend
Faktor	■	13,2 – 15,7	13,2 – 15,7	13,2 – 15,7	→
Multiplier	■	11,5 – 13,5	11,5 – 13,5	11,5 – 13,5	↗
	■	9,5 – 12,0	9,5 – 12,5	9,5 – 12,5	↗
	■	7,0 – 9,5	7,0 – 9,5	8,0 – 10,5	→
Preis EUR/m ²	■	1.425 – 2.355	1.425 – 2.355	1.425 – 2.355	→
Price in EUR/m ²	■	1.035 – 1.470	1.035 – 1.470	1.035 – 1.470	↗
	■	700 – 1.080	700 – 1.050	700 – 1.060	↗
	■	405 – 720	405 – 720	530 – 775	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informationen und Datenlage: April/Mai 2018. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (2017, Stadt Mülheim a. d. Ruhr), Kaufkraft (2017, MB-Research), marktaktive Leerstandsquote (2016, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellung (2017, Stadt Mülheim a. d. Ruhr), G-Angebotsmiete (1. Q. 2018, empirica-systeme), Vervielfältigung nur mit Quellenangabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and datapublished: April/May 2018. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EVV Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Düsseldorfer Straße 106 · 45481 Mülheim a. d. Ruhr
Tel. +49-(0)208-884 84 00 · MuelheimCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL