

Wohnimmobilien- marktübersicht Ruhrgebiet

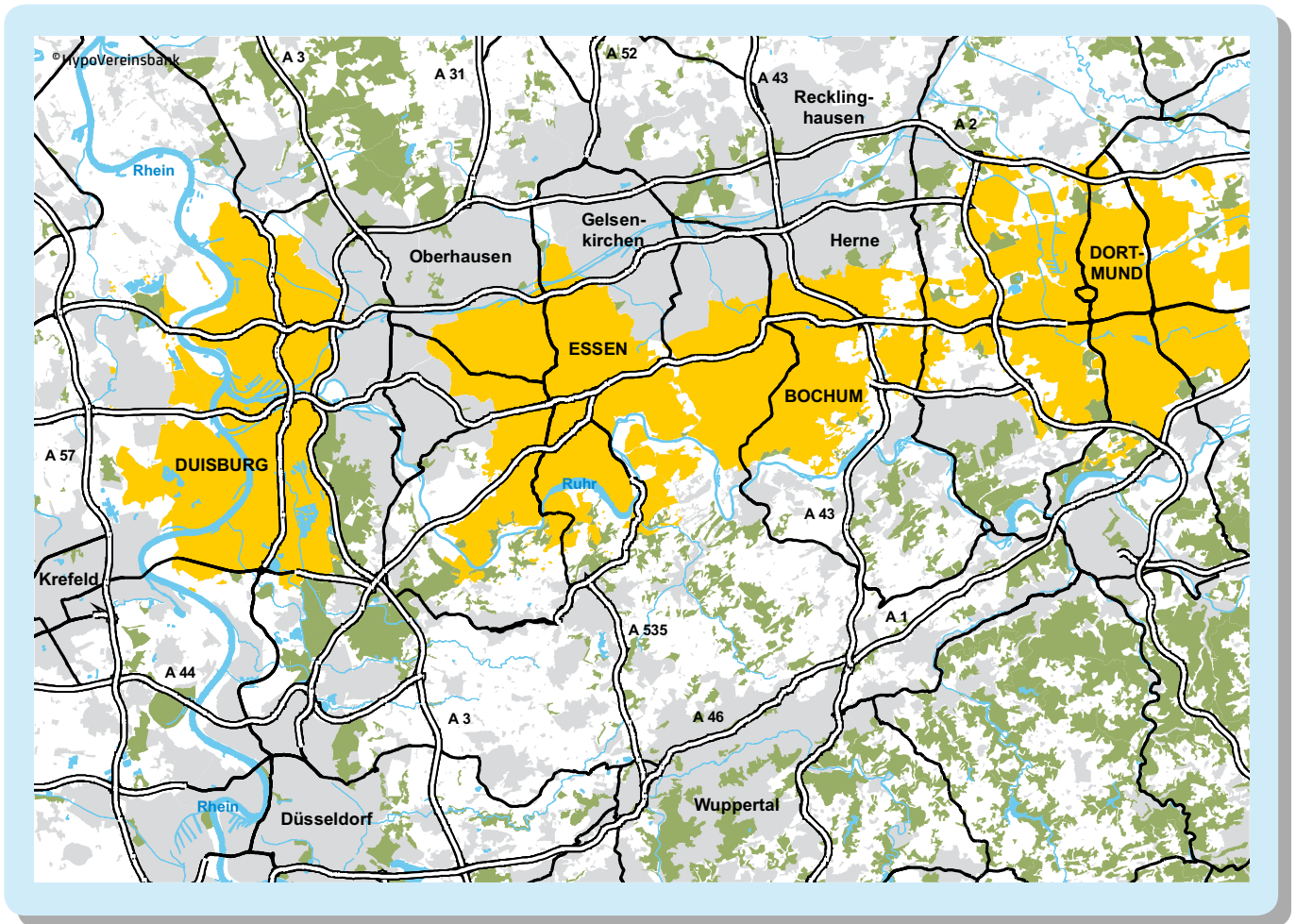
Kaufpreise für Häuser,
Eigentumswohnungen
und Bauland sowie
Mietpreise, aktuelle
Projekte, Trends und
Perspektiven.

November 2013

Das Leben ist voller Höhen
und Tiefen. Wir sind für Sie da.

Willkommen bei der
 **HypoVereinsbank**
Member of  **UniCredit**

WOHNIMMOBILIENMARKT RUHRGEBIET:



DIE MARKTÜBERSICHT

Rahmenbedingungen

- Das Ruhrgebiet ist mit rd. 5,1 Millionen Menschen die größte Siedlungsagglomeration Deutschlands. Es setzt sich aus 11 kreisfreien – zum Teil ineinander übergehenden – Städten und vier Kreisen zusammen. Die näher betrachteten Städte Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen sind die vier größten im Revier und allesamt Oberzentren.
- Die ehemalige Montanregion hat sich zwischenzeitlich zu einem Dienstleistungs-, Technologie- und Wissenschaftsstandort entwickelt. Mit Ausnahme von Essen ist die Kaufkraft der vier untersuchten Oberzentren, wie in weiten Teilen der Region, allerdings unterdurchschnittlich.
- Seit Anfang der 1960er-Jahre leben – mit Ausnahme der unmittelbaren Nachwendejahre – immer weniger und immer ältere Menschen im Ruhrgebiet. Die stärksten Verluste muss seit 2000 Duisburg (– 5,4 %) verkraften. Bochum verlor 4,5 % seiner Einwohner, Essen 3,5 % und Dortmund noch 1,3 %. Dabei ist die Tendenz in Essen 2012 erstmalig, in Dortmund seit zwei Jahren positiv. Aktuelle Prognosen zufolge wird die Bevölkerung zukünftig jedoch weiter abnehmen, insbesondere in Bochum und Duisburg.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

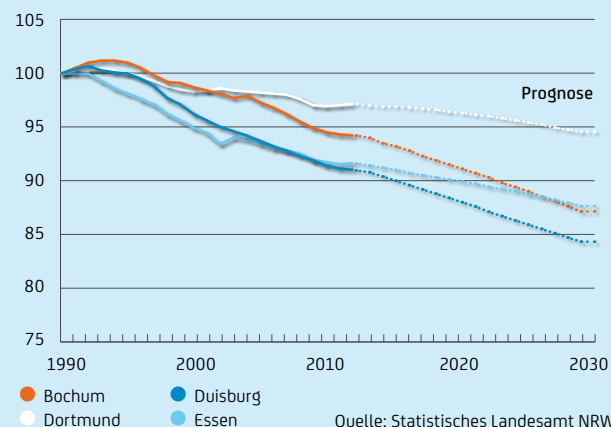
- Die Immobiliennachfrage zeigt sich im Ruhrgebiet seit 2008 belebt, sodass in den Folgejahren die Umsätze stetig stiegen. Im Jahr 2012 ließ ein Mangel an nachfragegerechten Objekten die Umsätze jedoch leicht sinken.
- Der Markt zeigt sich an allen Standorten zweigeteilt: einem durch einfache Wohnbebauung und stärkere Industrialisierung geprägten Norden steht ein landschaftlich reizvoller Süden gegenüber, in dem sich die besten Wohnlagen befinden. Während die südlichen Lagen stark nachgefragt sind und die Preise dort überwiegend anziehen, sind in den einfachen Wohnlagen häufig maximal konstante Bedingungen gegeben. Die charakteristisch großen Preisunterschiede wachsen weiter.
- Die Bautätigkeit zeigte sich seit mehreren Jahren in allen Kommunen belebt. In Bochum und Dortmund wurden in jüngster Vergangenheit allerdings wieder weniger Wohnungen gebaut.
- Um den Mangel an modernen und großzügigen Wohnangeboten auszugleichen, setzen die Städte bei ihren Planungen verstärkt auf die Schaffung von hochwertigen Wohnangeboten.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Die vier Ruhrstädte verfügen über ein vergleichsweise stabiles Bodenpreisniveau. Die Bodenpreise ziehen nun in vielen der gefragten südlichen Stadtteile jedoch an.
- Die absolute Spitze bildet Essen, wo mittlerweile bis zu 560 €/m² in Top-Lagen gefordert werden. Die höchsten Steigerungen verzeichnen jedoch eher die guten Lagen.
- Die durch den Generationswechsel wachsende Zahl älterer Eigenheime wird die immer beliebtere und günstigere Alternative zum Neubau.
- Da zudem der Anteil der Einfamilienhäuser in den Ruhrgebietsstädten vergleichsweise klein ist, haben sich freistehende Häuser in integrierten Lagen mit guter Infrastruktur im Umfeld in den letzten Jahren verteuert. Aber auch Objekte im kostengünstigen Segment konnten zulegen.

Bevölkerungsentwicklung 1990–2030

(Index: 1990 = 100)



Markt für Eigentumswohnungen

- Eigentumswohnungen gehören auch im Ruhrgebiet zu den eindeutigen Gewinnern des Immobilienanlagebooms.
- Daher steigen die Preise für die bei Eigennutzern beliebten neuen Wohnungen an. Die Spitzenpreise belaufen sich mittlerweile auf bis zu 4.200 €/m² in Essen und 3.600 €/m² in Dortmund. Bis zu rund 3.000 €/m² sind in Bochum und Duisburg erzielbar.
- In Essen, aber auch in Dortmund, bremst zuletzt das stark gewachsene Angebot den Anstieg.
- Die Preise für ältere Objekte in gesuchten Lagen profitieren ebenfalls von der guten Marktlage und sind zuletzt gestiegen.

Markt für Mietwohnungen

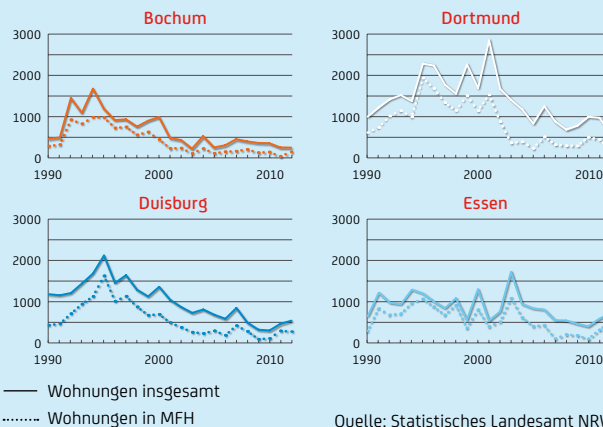
- In der Region leben überdurchschnittlich viele Haushalte zur Miete. Das Mietwohnungsangebot ist sehr groß, jedoch von einem hohen Anteil älterer, vielfach unzeitgemäß ausgestatteter und sehr kleiner Wohnungen geprägt.
- Angesichts einer geringen Kaufkraft und teilweise höherer Leerstände sind in den nördlichen Stadtteilen kaum Mieterhöhungen durchsetzbar, obwohl die Nachfrage und die Konkurrenz um günstige (Klein-)Wohnungen gestiegen sind.
- Anders sieht es in den gesuchten Lagen und für größere Wohnungen aus, wo durchaus ein positiver Preistrend zu beobachten ist (Mietpreise bis 11,50 €/m²).

Perspektiven

- Ebenso zweigeteilt wie die lokalen Märkte sind die Zukunftsperspektiven: Solange der Anlagetrend in Immobilien anhält, sind in den guten Lagen weiter partiell steigende Preise möglich. Danach ist eine weitgehend stabile Entwicklung wahrscheinlich.
- Wegen sinkender Einwohnerzahlen sind Investitionen in die nördlich gelegenen einfachen Lagen und in weniger marktgängige Objekte nach wie vor risikoreich und insbesondere langfristig als kritisch zu beurteilen.

Bautätigkeit im Ruhrgebiet

fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden

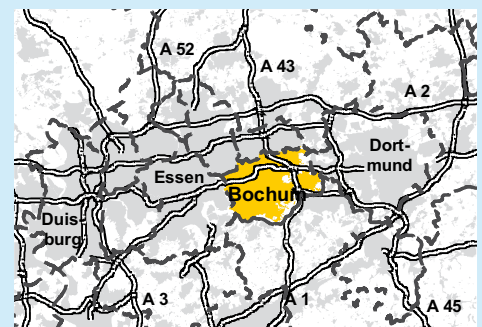
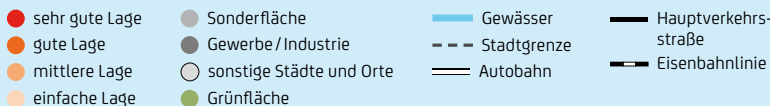
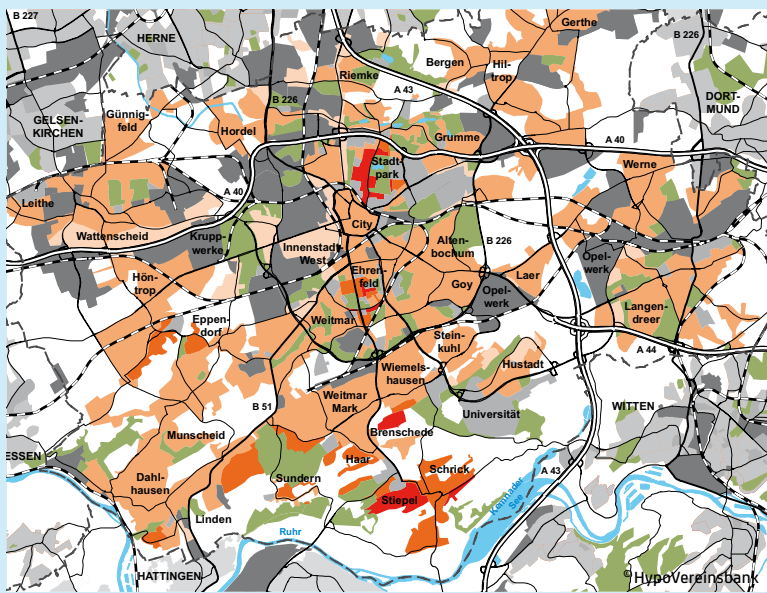


WOHNIMMOBILIENMARKT BOCHUM:

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Mit seiner zentralen Lage im mittleren Ruhrgebiet ist Bochum heute ein Industrie- (Stahl- und Fahrzeugindustrie) sowie Gewerbe- und Bildungsstandort (sechs Hochschulen, 45.000 Studenten) mit dem Schwerpunkt Dienstleistungssektor.
- Zu den exklusivsten Wohnlagen gehören das Stadtparkviertel sowie Teile Ehrenfelds, Brenschedes, Stiepels und Schricks; reine Top-Standorte sind dies allerdings nicht. Bochum zählt dabei zu den preiswerteren Wohnstandorten in der Region.

- Das Baulandangebot für Eigenheime ist zurzeit begrenzt, weil jahrelang der Schwerpunkt auf Lückenschließung lag. Das spiegelt sich in einer geringen Bautätigkeit und geringen Bewegung bei den vergleichsweise hohen Baulandpreisen wider. Das größte Potenzial bietet momentan das Areal „Dorneburger Mühlenbach“ (50 Grundstücke für Eigenheime). Daher sind zur Zeit einige neue Bauflächen in der Vorbereitung, die jedoch nicht vor 2015 auf den Markt kommen werden. Bedarf besteht vor allem an Grundstücken für freistehende und Doppelhäuser.



Stadt Bochum	2013	Trend
Einwohnerstand (05 / 2013)	361.289	↘
Arbeitslosenquote (09 / 2013) (Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen)	10,3 %	↔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	95,9	↔
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2012)	247	↘

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach / mittel
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK	7,00–9,00	6,00–7,50	5,00–6,25	4,00–5,00
Trend	↘	↔	↔	↔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/m ² Wfl.	2.400–3.000	2.200–2.600	1.900–2.300	geringes Angebot
Trend	↘	↔	↔	
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/m ² Wfl.	1.700–2.100	1.400–1.800	1.000–1.500	800–1.100
Trend	↘	↔	↔	↘
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	ab 390	300–400	260–340	geringes Angebot
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	330–390	280–340	230–290	geringes Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	240–300	190–250	geringes Angebot
Bauland ⁶ (in €/m ²)	310–400	260–320	210–280	160–220

Stand: Oktober 2013 ©HypoVereinsbank

Die Preise in den Tabellen und die Lageeinteilungen in den Karten geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

³ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche

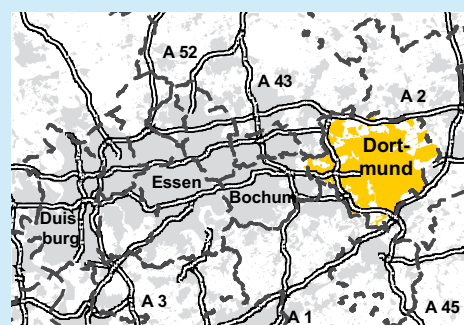
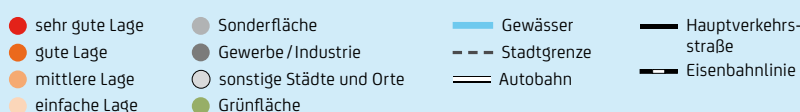
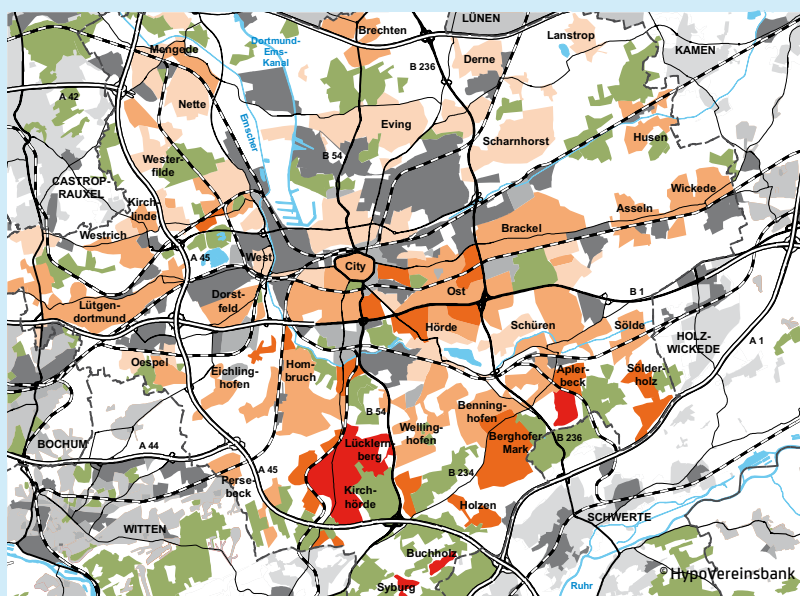
⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

WOHNIMMOBILIENMARKT DORTMUND:

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Die Dortmunder Wirtschaft basiert vor allem auf der Metall- und Elektrotechnik, dem Gesundheitswesen sowie den Bereichen Handel und Logistik. Mit einer großen Universität (rd. 41.000 Studenten) ist der Bildungssektor von Bedeutung.
- Die Stadt Dortmund verfolgt seit einigen Jahren eine offensive Baulandpolitik mit der Bereitstellung von umfangreichen Bauflächen. Die größten Flächenkontingente für den Einfamilienhausbau stehen gerade in „Hohenbuschei“ (Brackel) zur Verfügung. In der „Brechtener Heide“ (Brechtchen) und in „Erdbeerfeld“ (Mengede) kommen im Jahr 2014 je ein neuer Bauabschnitt hinzu. Zudem wird gerade das Areal „Am Rahmer Wald“ (Rahm) für insgesamt 70 Bauplätze erschlossen.
- Durch die rasche Vermarktung des hochpreisigen Großprojektes „Phönix-See“ sind die Neubaupreise für Eigentumswohnungen und Mieten in der Spitze stark auf ein für Dortmund untypisch hohes Niveau gestiegen. Kurzfristig profitiert der benachbarte Arbeiterstadtteil Hörde durch eine gestiegene Nachfrage im Umfeld. Anzeichen für eine Strukturverbesserung sind auch in der Nordstadt erkennbar.



Stadt Dortmund	2013	Trend
Einwohnerstand (05 / 2013)	572.379	↔
Arbeitslosenquote (09 / 2013) (jeweiliger Kreis; alle zivilen Erwerbspersonen)	13,1 %	↔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	93,2	↕
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2012)	582	↕

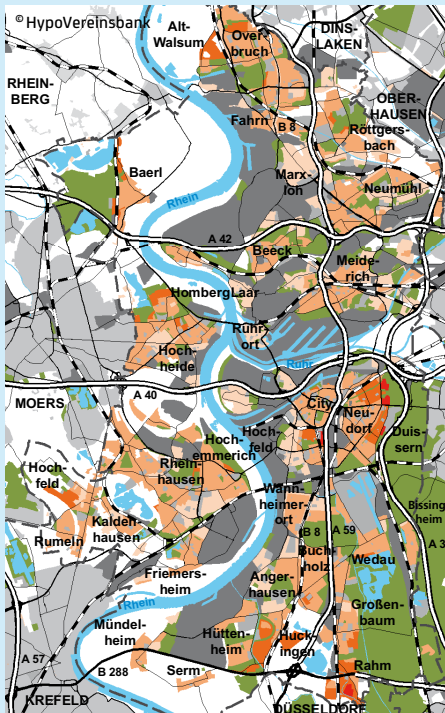
Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach / mittel
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	7,50–11,00 ↕	6,50–8,00 ↕	5,25–6,50 ↕	4,25–5,25 ↕
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl. Trend	2.500–3.600 ↕	2.300–2.600 ↕	1.900–2.400 ↕	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	1.900–2.500 ↕	1.500–2.000 ↕	1.000–1.600 ↕	700–1.100 ↕
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	ab 410	320–430	240–330	geringes Angebot
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	ab 320	260–320	210–270	geringes Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	230–300	180–240	170–190
Bauland ⁶ (in €/m ²)	330–460	250–340	180–260	155–190

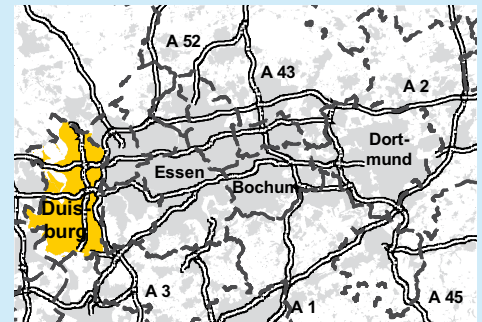
WOHNIMMOBILIENMARKT DUISBURG:

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Neben der stark modernisierten Stahlindustrie haben die Sektoren Informations- und Mikrotechnologie, Umwelt und Energie sowie Logistik an Bedeutung gewonnen. Prägend ist zudem der wachsende Dienstleistungssektor.
- Da Duisburg unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf angrenzt, sind die Disparitäten hinsichtlich der Lagekategorien, der Miet- und Kaufpreise sowie der Nachfragesituation zwischen Nord und Süd besonders ausgeprägt. Die südlichen Stadtteile ziehen wegen der deutlich günstigeren Boden- und Immobilienpreise verstärkt Düsseldorfer Interessenten an.
- Um Überkapazitäten an einfachem Wohnraum abzubauen und den weniger attraktiven Norden aufzuwerten, werden stark emissionsbelastete Bestände zugunsten eines Grüngürtels abgerissen.
- Bauland für Eigenheime ist begrenzt, da lange Zeit Lückenbebauung im Vordergrund stand. Zukünftig werden vor allem im attraktiven Süden und Westen daher mehrere neue Baugebiete ausgewiesen. Ein wichtiges Thema wird „Wohnen am Rhein bzw. am Wasser“ sein. Als größtes Vorhaben entsteht gerade ein neuer Abschnitt im „Wohnpark Neuenhof“ in Wanheim-Angerhausen (rd. 250 Wohnungen, überwiegend Eigenheime).



- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe/Industrie
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- - - - - Stadtgrenze
- == Autobahn
- == Hauptverkehrsstraße
- Eisenbahnlinie



Stadt Duisburg	2013	Trend
Einwohnerstand (05 / 2013)	486.053	↘
Arbeitslosenquote (09 / 2013) (jeweiliger Kreis; alle zivilen Erwerbspersonen)	12,7 %	↔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	87,0	↗
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2012)	551	↘

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach / mittel
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/ m ² Wfl. zzgl. NK Trend	6,75–9,25 ↘	6,00–7,25 ↔	5,00–6,25 ↗	4,00–5,25 ↘
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/ m ² Wfl. Trend	2.400–2.900 ↘	2.100–2.500 ↔	1.900–2.300 ↗	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/ m ² Wfl. Trend	1.700–2.000 ↘	1.500–1.800 ↔	1.050–1.500 ↗	750–1.100 ↘
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	390–460	310–420	250–340	geringes Angebot
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	350–420	290–350	220–290	geringes Angebot
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	250–300	180–250	geringes Angebot
Bauland ⁶ (in €/ m ²)	330–430	280–350	180–280	145–190

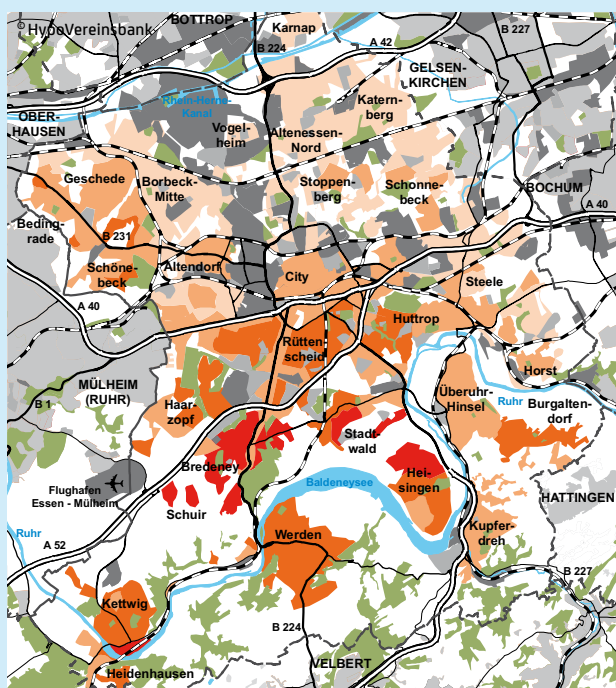
WOHNIMMOBILIENMARKT ESSEN:

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

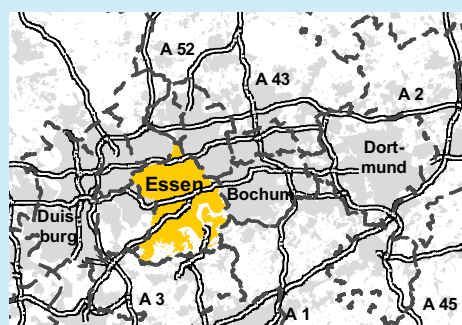
- Essen ist Mittelpunkt der Region Ruhr und zugleich Messeplatz sowie Sitz von acht der 100 größten Konzernzentralen Deutschlands.
- Die Ruhrmetropole verfügt mit einer durchschnittlichen Kaufkraft über die finanzstärkste Einwohnerschaft der vier Kommunen und ist daher nach dem benachbarten Mülheim die zweit teuerste Stadt im Revier.
- Prägend ist derzeit die hohe Baudynamik. Einige Großprojekte verändern das Gesicht der westlichen und nördlichen innenstadtnahen Stadtbereiche („Thyssen-

Krupp-Quartier“, Universitätsviertel / „grüne mitte Essen“, „Uferviertel“ am Niederfeldsee). In den südlichen Stadtteilen entstehen daneben eine Vielzahl von Projekten zum Teil in absoluter Top-Lage (z. B. am Baldeneysee und am Kettwiger Ruhrufer / „Seepromenade“).

- Zu den größten Bauflächen für das eigene Haus zählen die „Ruhr-Terrassen“ (Horst) und der „Kettwiger Ruhrbogen“ (Kettwig). Voraussichtlich 2014/2015 ergänzt die „Grüne Harfe“ (Heidhausen) das ansonsten kleinteilige Angebot an Bauplätzen.



- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe/Industrie
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- - - Stadtgrenze
- == Autobahn
- == Hauptverkehrsstraße
- == Eisenbahnlinie



Stadt Essen	2013	Trend
Einwohnerstand (05 / 2013)	566.667	↔
Arbeitslosenquote (09 / 2013) (Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen)	12,1 %	↔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	100,0	↔
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2012)	744	↗

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach / mittel
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	7,75–11,50 ↗	6,75–8,25 ↗	5,25–6,75 ↔	4,50–5,75 ↔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ³ €/m ² Wfl. Trend	2.800–4.200 ↗	2.500–3.000 ↗	1.950–2.600 ↔	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	2.400–2.900 ↗	1.800–2.400 ↗	1.200–1.900 ↔	900–1.350 ↘
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	ab 450	360–460	290–380	geringes Angebot
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	ab 370	300–380	250–310	210–250
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	300–350	260–310	210–270	180–220
Bauland ⁶ (in €/m ²)	370–560	290–440	200–330	160–250

Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten:**Privat- und Vermögenskunden****Essen**

Petra Hamacher

Telefon 0201 87240-59

E-Mail petra.hamacher@unicredit.de**Recklinghausen**

Thomas Oertel

Telefon 02361 90417-10

E-Mail thomas.oertel@unicredit.de**Private Banking****Düsseldorf**

Heribert Hütten

Telefon 0211 8986-511

E-Mail heribert.huetten@unicredit.de**Münster**

Michael Reckermann

Telefon 0251 210150-55

E-Mail michael.reckermann@unicredit.de**Angabenvorbehalt**

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber**UniCredit Bank AG**

PEP5IF

Sederanger 5

80538 München