



Vorschau _ Duisburg Ruhrort
Karlstraße



Duisburg – der Pott kocht!

Duisburg ist eine kreisfreie Großstadt, die an der Mündung der Ruhr in den Rhein liegt. Sie ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit insgesamt rund zehn Millionen Einwohnern. Die Stadt gehört sowohl der Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet an und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit knapp einer halben Million Einwohnern ist sie nach Köln, Düsseldorf, Dortmund und Essen die fünftgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das Oberzentrum nimmt auf der Liste der Großstädte in Deutschland den 15. Platz ein. 2010 war Duisburg als Teil des Ballungsraums Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas.

Zugleich ist die örtliche Logistik als eine der Drehscheiben Zentraleuropas ein wichtiges ökonomisches Standbein der Stadt – am Schnittpunkt von Ruhrgebiet und Rhein-schiene und im Kern des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes.



Duisburg, Karlstraße

Eckdaten

Standort:	Karlstraße 69 – 73
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	1.394,69 m ²
Anzahl WE:	24
Anzahl Garagen:	12
Soll-Miete p. a.:	89.105,78 €
Miete pro m ² :	5,32 €
Kaufpreis:	1.658.000 €
Mietfaktor:	18,61

Standort-Analyse, Zahlen

Einwohner:	ca. 498.000
Metropolregion:	10 Millionen
Kaufkraftkennziffer:	83,60
Arbeitslosen Quote Bezirk:	10,7 %

Entfernungen

Innenstadt:	ca. 6,0 km	Straßenbahn:	ca. 0,4 km	Düsseldorf:	ca. 30 km
Grundschule:	ca. 0,6 km	Kindergarten:	ca. 0,4 km	Essen:	ca. 20 km
Einkaufscenter:	ca. 0,5 km	Hallenbad:	ca. 2,2 km	Krefeld:	ca. 25 km



Duisburg, Karlstraße

Objektbeschreibung

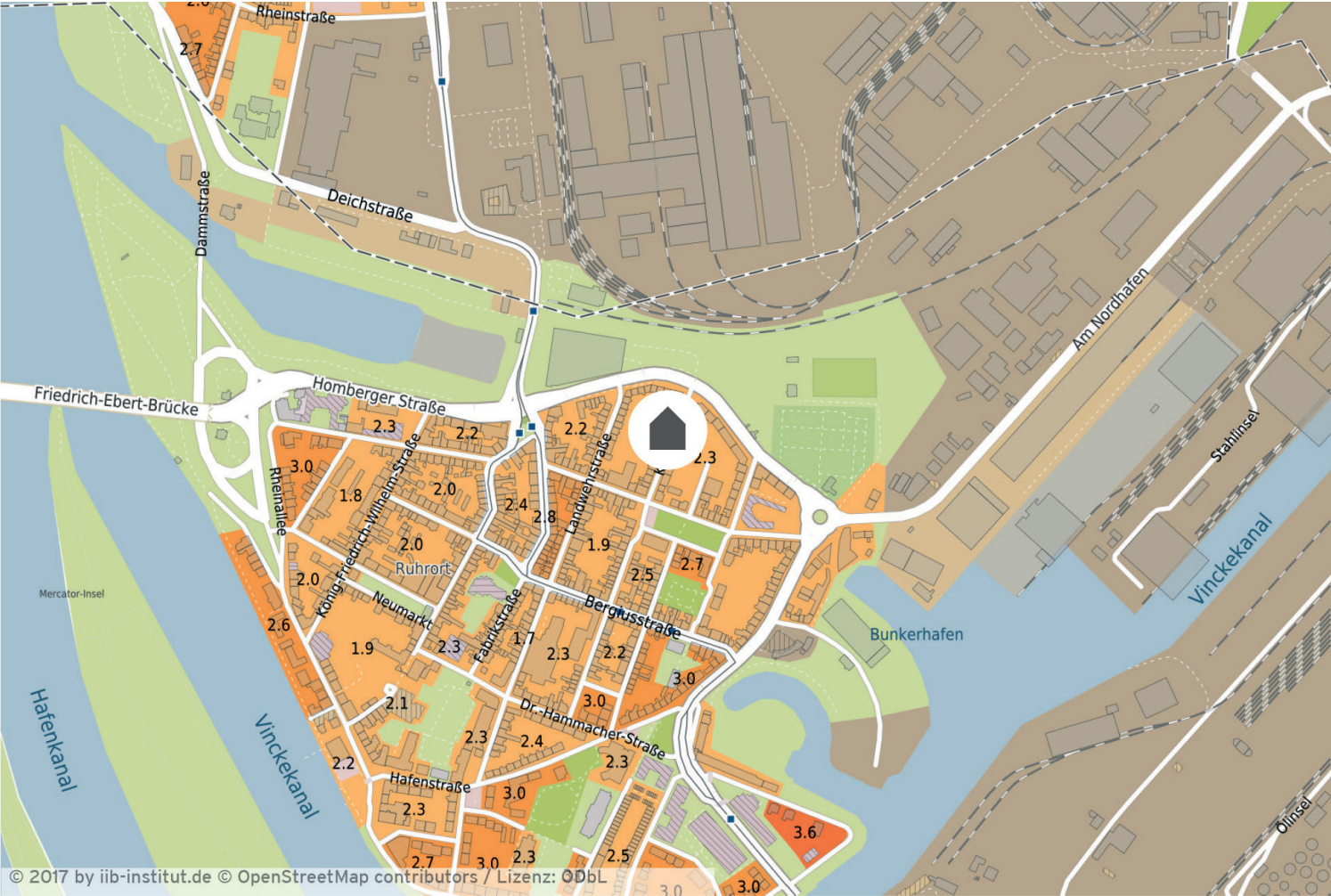
Die Objekte befinden sich in einem substantiell guten Zustand. Die zurzeit in den Häusern erzielten Mieten sind nicht marktüblich und liegen mit ca. 0,16 € pro m² Wohnfläche unter dem üblichen Mietzins. Mieterhöhungen sollten kurzfristig und in rechtlich möglicher Höhe stattfinden. Dazu gehört es auch, die Modernisierungen (Dämmung der oberen und der unteren Geschossdecke) mit 11 % der entstehenden Kosten auf die Miete umzulegen.

Standort-Analyse, Prognose

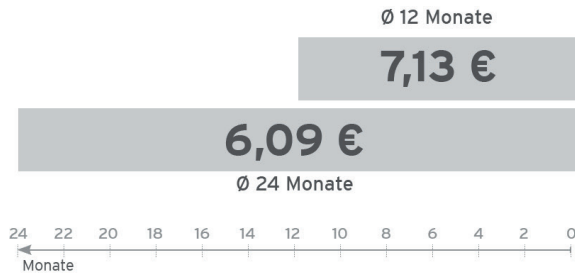
Bei Bestandswohnungen liegen die Mietpreise (Stand 31.12.2017) bei ca. 5,32 €/m² Wohnfläche. Exakt dieses Mietniveau existiert auch im Durchschnitt in den Objekten. Für Bestandswohnungen sind die Mieten in 2017 über alle Lagen hinweg leicht gestiegen: Die Veränderungsrate betrug im Schnitt + 1,8 %% Prozent. Den Vermietungsmarkt kann man in mittleren bis guten Lagen als positiv bewerten, sodass eine stetige Vollvermietung der Objekte wahrscheinlich ist.



Duisburg, Karlstraße – Wohnlage

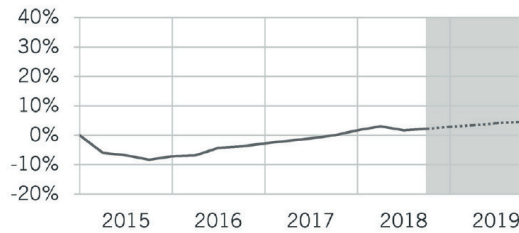


Duisburg, Karlstraße – Mietpreise



Der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate liegt bei 7,13 €. Für den Zeitraum der letzten 24 Monate liegt er bei 6,09 €.

+2,3%



Für die Wohnungswiedervermietung ist ein Aufwärtstrend von 2,3% bezogen auf das Vorjahr (Gesamtjahr vom 1.1. - 31.12.) zu erwarten.

Angebotsdauer im Ø der letzten 12 Monate

 **10,0 Wochen**

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 10,0 Wochen (tendenziell steigend).

Vermietungspreis/m² (Normalqualität)

5,26 €

Mathematisch auf „Normalqualität“ standardisierter Preis. Entspricht ca. dem Vermietungspreis (Marktwert).

Vermietungspreis/m² (Qualität: einfach bis Luxus)

Differenziert nach Objektmerkmalen:

Nachbarschaft, Standort, Baujahr, Objekttyp, Objektgröße, Ausstattung und Zustand



Datenquellen und Hinweise

- Datenbank Deutsche Wohnlagenkarte – Lagedatenanalyse

<http://www.wohnlagenkarte.de>

- Wikipedia – Die freie Enzyklopädie

<http://de.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Hauptseite>

- Capital Immobilien-Kompass-Karte

<https://www.capital.de/immobilien-kompass>

- Agentur für Arbeit

<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik>

Das vorliegende Dokument stellt keinen Prospekt im Sinne des Verkaufsprospektgesetzes dar. Der Ausnahmetatbestand des § 8 f Abs. 2 Ziff. 3 Verkaufsprospekt liegt vor. Trotz sorgfältiger Prüfung und Analyse aller maßgeblichen Faktoren sind die hier gemachten Angaben unverbindlich und stellen weder ein Angebot dar noch soll eine Anlageberatungssituation geschaffen werden.

Ihr Ansprechpartner:

Heiko Fassel, Generalbevollmächtigter

NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg

Tel: +49 40 822 267-367, Fax: +49 40 822 267 12-367, Mobil: +49 171 756 26 75

hfassel@nsi-netfonds.de www.nsi-netfonds.de

NSI Netfonds GmbH

Heidenkampsweg 73

20097 Hamburg

Tel: +49 40 822267-367

Fax: +49 40 822267-12367

E-Mail: info@nsi-netfonds.de

www.nsi-netfonds.de

