

## 38. Marktbericht 2009

Gewerbeimmobilien in Duisburg



Innenhafen Duisburg



**A**uf Duisburg ist Verlass – gleich einem Fels in der Brandung trotz der Mercatorstadt wirtschaftlich stürmischen Zeiten. So sieht es auch Axel Quester, dessen Firma seit 1953 in Duisburg aktiv ist und dessen Unternehmen zu den Gründungsmitgliedern der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH zählt. Die stabile Entwicklung des Duisburger Büromarktes freut uns als Wirtschaftsförderung, die wir gemeinsam mit Maklern, wie der Armin Quester Immobilien GmbH, daran arbeiten, den hiesigen Büromarkt noch weiter in Schwung zu bringen und zu halten.

Die Botschaft der Stunde lautet, weitere attraktive Filetstücke ähnlich dem Duisburger Innenhafen oder Duisburger Süden zu aktivieren, denn die Bestandsflächen des urbanen Stadtquartiers am Wasser sind bis auf Restflächen komplett vermietet. Beachtliches Potenzial zu einer weiteren Top-Adresse zu werden, bietet die größte innerstädtische Branche Deutschlands mit quasi „eigenem“ Hauptbahnhof und Autobahnanschluss am Güterbahnhof-Areal.

Gleichzeitig gilt es, das vorhandene Potenzial besser auszunutzen, damit für den Standort wichtige Arbeitsplätze auch langfristig in der Mercatorstadt verbleiben. Dafür setzen wir uns als Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH mit allen Playern vor Ort nachhaltig ein.

**Duisburgs Standortvorteil** ist die Lage in der Rhein-Ruhr-Region. Dass jeder Vorteil aber auch einen Nachteil birgt, zeigt sich in Sachen Leerstandsquote. Sie spiegelt quasi zwei Seiten einer Medaille wider: Die Leerstandsrate ist mit 2,1 Prozent äußerst niedrig, so dass die Flächennachfrage über das bestehende Angebot hinausgeht. Damit ist der Markt einerseits zwar weitgehend krisenunempfindlich und preisstabil, aber andererseits fehlen adäquate Vakanzen, um die zahlreichen Nachfragen kurzfristig und passgenau bedienen zu können. Zumindest

langfristig eine Kehrtwende in diesem Punkt zu erreichen, ist gemeinschaftliche Aufgabe von Politik und Wirtschaftsförderern.

Neben der aktuellen Leerstandssituation sind es die stabilen Jahresumsätze sowie die positive Mietpreisentwicklung, die eindrucksvoll belegen, dass sich Investoren auf Duisburg verlassen können. Während Umsätze und Preise in Nachbarstandorten eingebrochen sind, schaffte es der Standort Duisburg, beides auf einem stabilen Niveau zu halten. Dank erfolgreichem Strukturwandel ist der hiesige Immobilienmarkt geprägt von einem breiten Nutzerspektrum und dank sehr guter Infrastruktur breiter aufgestellt als andere Städte.

**Quo vadis, Duisburger Büromarkt?** Wirft man einen Blick auf das laufende Jahr, so rechnen Immobilien-Experten mit einem nahezu gleichbleibenden Flächenumsatz. Eine Einschätzung, die wir teilen und die in Zeiten wirtschaftlicher Flaute optimistisch stimmt.

Schon heute steht fest, dass die Entwicklung des Flächenangebotes sowie die Tatsache, ob, wann und wie der bestehende Flächenengpass überwunden wird, maßgebliche Parameter für die Zukunft des hiesigen Marktes sein werden. Das Güterbahnhof-Areal bietet dabei beste Perspektiven und wird echte Impulse setzen.

Abschließend wünsche ich Ihnen viel Freude bei der eingehenden Lektüre des Ihnen vorliegenden, fundierten Büromarktberichts. Machen Sie sich selbst ein Bild und Sie werden erkennen: Duisburg ist und bleibt eine Stadt für Investoren und Projektentwickler!

**Ralf Meurer**

Geschäftsführer der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH

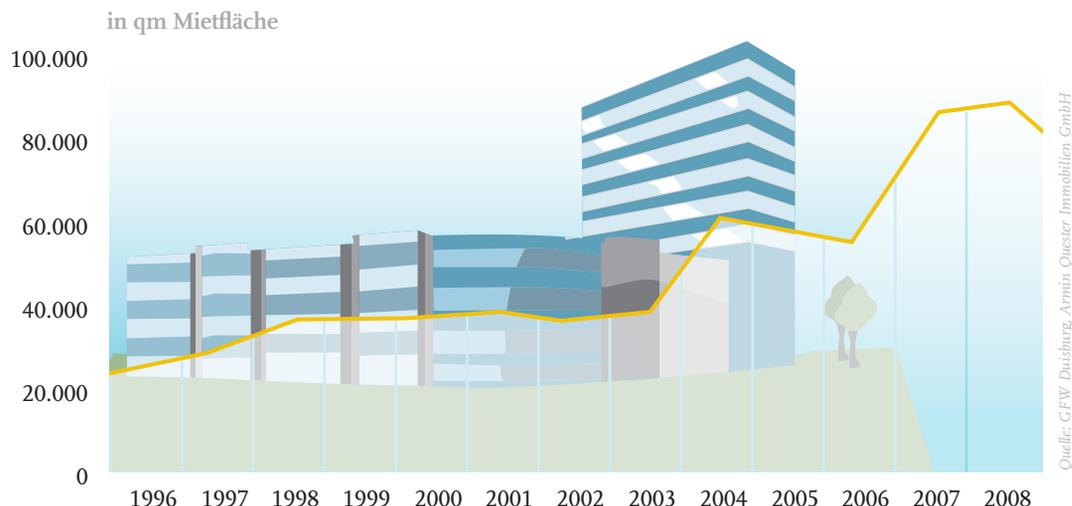


## Duisburgs Büromarkt

Krisenfest und preisstabil

## Jährliche Vermietungsleistung Duisburg

Neuvermietung: Rückgang gegenüber Rekordjahr 2007



Quelle: GFW Duisburg, Armin Quester Immobilien GmbH

Wie unzureichend Prognosen sein können, hat die Finanzkrise im Jahr 2008 gezeigt. Innerhalb weniger Wochen korrigierten die großen Institute ihre Wachstumsprognosen von einem leichten Wachstum hin zu einer deutlichen Schrumpfung der deutschen Wirtschaftsleistung. Langfristige Modelle funktionieren, solange an den verschiedenen Stellschrauben sanft gedreht wird. Bei einer größeren Eruption stoßen aus der Vergangenheit in die Zukunft fortgeführte Zahlenreihen schnell an die Grenzen.

**Der Immobilienmarkt in Duisburg** hat in den Wochen nach der Finanzkrise gezeigt, dass er zunächst einmal nicht das macht, was allgemein erwartet wird. Das letzte Quartal des Jahres 2008 war bei der Bürovermietung das umsatzstärkste und auch im Bereich Rendite wurden in den letzten 2 Monaten höhere Verkaufsumsätze erzielt als in den Vormonaten. Schwierigkeiten in einigen Teilmärkten, zum Beispiel die Einzelhandelsvermietung in Nebenkernen, werden im Nachhinein der Finanzkrise angelastet, sind aber strukturelle Marktschwächen, unabhängig von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage.

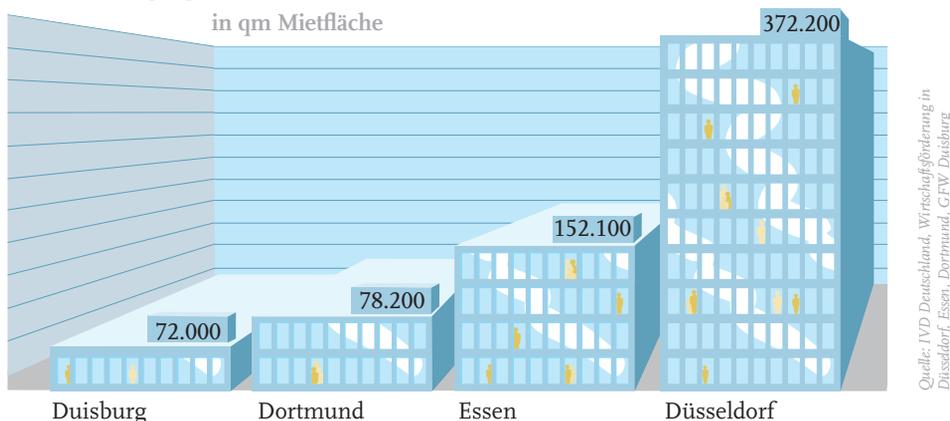
**Das Jahr 2008 war für den Duisburger** Gewerbeimmobilienmarkt kein Krisenjahr,

dennoch – mit 72.000 m<sup>2</sup> Gesamtumsatz bei der Bürovermietung – liegt das Ergebnis unter dem Vorjahresniveau von 91.000 m<sup>2</sup>. Der Rückgang im Flächenumsatz von Büroflächen muss auch im Zusammenhang des Rekordergebnisses 2007 gesehen werden. Kein Marktbeobachter konnte eine Wiederholung des Rekords erwarten. Über einen Mangel an qualifizierten Flächenanfragen konnten sich Anbieter und Makler auch im Jahr 2008 nicht beschweren. Wohl aber musste mancher Flächensuchender feststellen, dass das Angebot in fast allen Markt Bereichen knapp ist. Nicht die Nachfrage war 2008 der Engpass, sondern die Angebotsseite. Bei einem Leerstand im Bürobereich von rund 2% ist schlechthin selbst bei optimalen Marktbedingungen nicht die Flächenmasse da, um in neue Höhenflüge aufzubrechen. Ähnliche Phänomene waren auch bei Hallen für Produktion und Lagerhaltung zu beobachten. Nicht ein Mangel an Nachfrage begrenzte den Gesamtumsatz an Flächen, sondern die Verfügbarkeit kurzfristig beziehbarer moderner Hallen. Manch viel versprechende Anfrage wanderte so in die Nachbargemeinden ab.

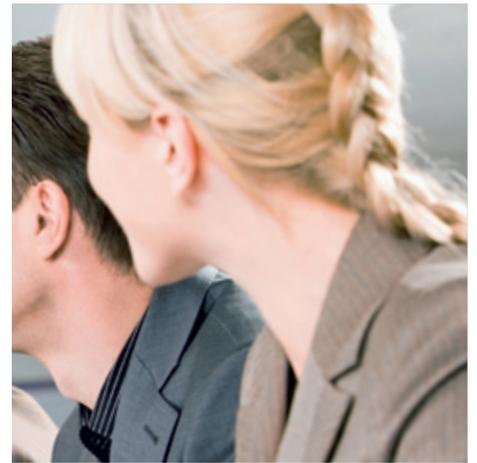
## Gewerbeimmobilien Duisburg Anders als erwartet

### Vermietungsleistungen 2008 der Vergleichsstädte

Leichter Rückgang in fast allen Märkten



Quelle: IVD Deutschland, Wirtschaftsförderung in Düsseldorf, Essen, Dortmund, GFW Duisburg

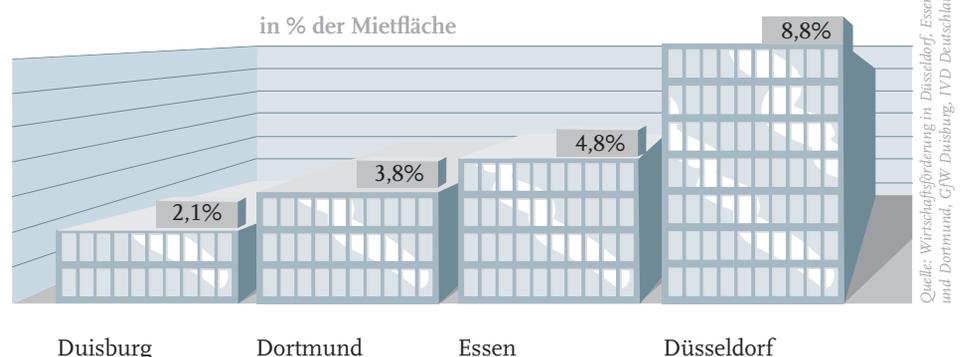


**Der Renditebereich zeigte deutliche** Umsatzrückgänge nach den Rekordzahlen 2007. Dabei fehlen vor allem die großen, spektakulären Verkäufe wie CityPalais, die Bankenmeile an der Königstrasse oder Bürogebäude am Innenhafen. Diese Großumsätze hatten 2007 dazu geführt, dass erstmalig der Gesamtimmobilienumsatz in Duisburg die Grenze von 1 Mrd. Euro überschritt. Mit 670 Mio. Euro war 2008 der Umsatz auf das Maß der Vorjahre zurück geschrumpft. Der deutliche Rückgang im Bereich Paketverkäufe und Großobjekte hatte sich schon Anfang 2008 angedeutet. Nach der amerikanischen Subprime Krise hatten angelsächsische Investoren, bis dahin eine treibende Kraft im Markt, sich schon im Frühjahr 2008 weitgehend auf Käuferseite aus dem Markt

zurück gezogen. Dabei ist das Geschäft mit einzelnen, kleinteiligeren Renditeobjekten, im ersten Quartal 2009 sogar mit leicht anziehender Nachfrage, unverändert gut. Für manchen privaten Anleger ist die Immobilie wieder mehr in den Mittelpunkt gerückt. In Zeiten wirtschaftlichen Aufbruchs und steigenden Aktienkursen ist die Immobilienanlage für viele Anleger in ihrer Entwicklung zu langsam und unbequem. Dagegen hat die Direktanlage in Immobilien in schwierigen Zeiten mit schrumpfender Wirtschaft und einer drohenden Geldentwertung ihre große Chance – sie bietet ein hohes Maß an Wertbeständigkeit und Renditen. So rechnen wir auch in den kommenden Jahren mit einer Rückbesinnung vermögender Privatkunden auf die Immobilie als Anlageform.

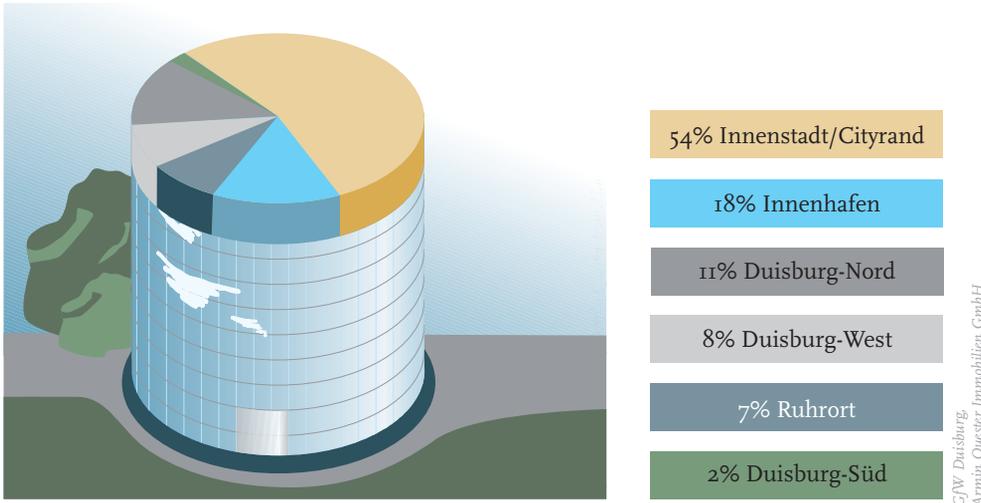
## Leerstandsquoten Duisburg und Vergleichsstädte 2008

Duisburg mit deutlichen Signalen für Investoren



## Gesamtleistung Neuvermietung Büro 2008 – Verteilung auf die Stadtbereiche

City gewinnt an Bedeutung



**A**ufteilung der Umsätze – City im Blickpunkt: Zurück in die City heißt es 2008 für den Duisburger Büromarkt. Nicht nur beim Umsatz liegt die Innenstadt mit den angrenzenden Stadtteilen vorne, auch bei der Fertigstellung neuer Flächen zeigt sich, dass die Duisburger Innenstadt im Trend liegt. Nahezu zwei Drittel des Umsatzes im Bürobereich spielte sich in der City und den zentralen Nachbarstadtteilen Neudorf, Duissern, Hochfeld, Kasserfeld und Ruhrort ab. Die City hat auch in absoluten Zahlen zugelegt. Mit über 23.000 m<sup>2</sup> vermieteter Fläche wurde gegenüber dem starken Jahr 2007 rund 5% mehr Fläche in der City vermietet. Mit den angrenzenden Stadtteilen Neudorf, Duissern, Kaßlerfeld und Hochfeld betrug der Umsatz im Stadtbezirk Mitte ohne den Innenhafen 39.000 m<sup>2</sup>. Nicht überraschend hat der Anteil des Umsatzes des Innenhafens dagegen abgenommen, ebenso sind auch die 2007 stark vertretenen Bereiche Rheinhausen und Duisburger Süden zurück gegangen. Der Innenhafen und der Duisburger Süden waren als Standorte besonders gefragt und konnten mit dem verfügbaren Flächenangebot die Nachfrage nicht ausreichend bedienen. Der zurückgehende Umsatz im

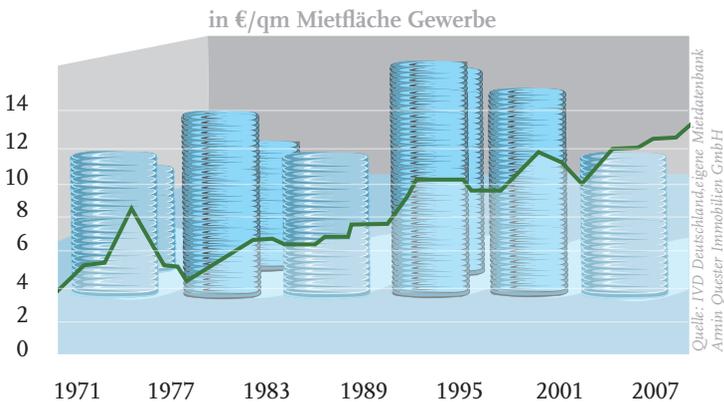
Innenhafen hat also nicht seine Ursache in einer neuen Standortpräferenz von Flächensuchenden, sondern im Erfolg der Vorjahre – an Duisburgs Paradedandort ist kaum noch Platz. Insbesondere verfügbare Flächen über 4.000 m<sup>2</sup> und kleinere Flächen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> konnten nicht ausreichend angeboten werden. Markante Einzelsätze waren 2008 die Vermietung an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW BLB und die Erweiterungen der Flächen von Siemens und Hitachi. Der erzielte Flächenumsatz von 72.000 m<sup>2</sup> im gesamten Stadtgebiet liegt rund 20.000 m<sup>2</sup> unter dem Potentialumsatz bei ausreichender Flächenversorgung – dies hat eine Auswertung der Flächenanfragen 2008 ergeben. Die Duisburger Büromarktsituation spiegelt zwei Seiten einer Medaille wieder. Mit einer extrem niedrigen Leerstandsrate und über das Flächenangebot hinausgehende Nachfrage ist der Markt weitgehend krisenunempfindlich und preisstabil. Gleichzeitig wird aber das Potential nicht ausgenutzt und mancher für die Stadt wichtige Arbeitsplatz wandert bestenfalls in die Nachbargemeinden ab, schlimmstenfalls an entferntere Standorte.

## Büromarkt Duisburg

Musterschüler trotz Gegenwind

## Langfristentwicklung Büromieten: Spitzenmieten mit Prognose 2009

Stabiler Aufwärtstrend seit Jahren



### Mietentwicklung – Spitzenmieten steigen weiter:

Die besonderen Umstände des Duisburger Büromarktes mit knapper Flächenversorgung haben auch in Zeiten schwieriger wirtschaftlicher Rahmendaten für steigende Miete gesorgt – insbesondere bei den Spitzenmieten. Mit 13,20 €/m<sup>2</sup> liegt Duisburg bei den oberen 5% der Mietumsätze definiert als Spitzenmiete immer noch im unteren Bereich der entsprechenden Vergleichsmieten der Nachbarstädte an der Rheinschiene – allerdings mit weiter steigender Tendenz. Im Vergleich zu den beiden anderen bedeutenden Büromärkten im Ruhrgebiet, Essen und Dortmund, ergibt sich keine größere Differenzierung über Spitzen- oder Durchschnittsmieten. Die Duisburger Durchschnittsmieten waren 2008 geprägt durch einige hochpreisige Großumsätze im Bereich der Innenstadt und am Innenhafen. Dadurch ist die Durchschnittsmiete auf 8,40 €/m<sup>2</sup> im gesamten Stadtgebiet leicht gestiegen, im Bereich der Innenstadt stieg die Durchschnittsmiete auf 9,50 €/m<sup>2</sup>. Dieses sind jedoch untypische Tendenzen, bei einer entsprechenden Bereinigung und Nicht-

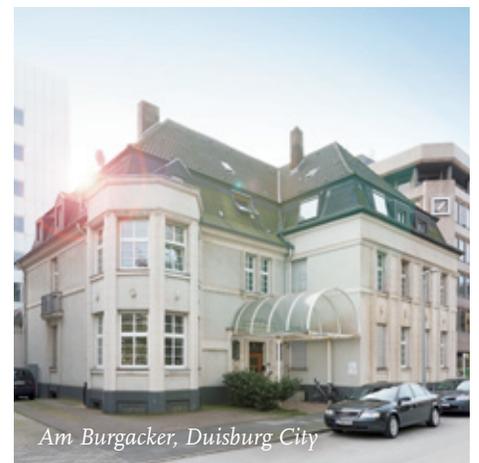
berücksichtigung von drei nicht marktrepräsentativen größeren Umsätzen ergibt sich eine Durchschnittsmiete von 7,90 €/m<sup>2</sup> für das Stadtgebiet und 8,20 €/m<sup>2</sup> für die Innenstadt. Einstiegsmietten für einfache, aber bezugsfertige Flächen beginnen bei 5,20 €/m<sup>2</sup>.

**Geringe Neubaufertigung:** Die Neubaufertigung von Flächen war 2008 auf sehr niedrigem Niveau unter 20.000 m<sup>2</sup>. Nur die Jahre 2000 und 2006 haben eine ähnlich niedrige Fertigstellung hervorgebracht. Erst 2009 bringt die voraussichtliche Fertigstellung von Neubauten am Innenhafen (Looper und zweiter Bauabschnitt H2-Office), in der Innenstadt (Neubau ARGE Buchenbaum) und Ruhrort (Haniel Verwaltung Neumarkt), sowie eine Reihe von kleineren Flächen wieder mehr neue Flächen in den Markt. Für 2009 wird eine Fertigstellung von rund 39.000 m<sup>2</sup> erwartet. Auch 2010 wird eine Fertigstellung von über 30.000 m<sup>2</sup> erwartet. Eine Reihe von Projekten für 2010 und darüber hinaus wird mitbestimmt durch die weitere Entwicklung der Finanzkrise. Das Euro Gate, die Living Bridge und andere Planungen, die durch ihre Größe oder ihre Konzeption gewagter sind, als das Alltägliche, leiden als Erste unter den restriktiveren Vergabepraktiken der Kreditwirtschaft und einer eingetrübten Stimmung bei den Investoren. Insgesamt bietet Duisburg für Investoren jedoch aufgrund der aktuellen Leerstandssituation, der stabilen Jahresumsätze und der positiven Mietpreisentwicklung ideale Grundvoraussetzungen. So hat der Standort Duisburg, auch in den schwierigen Zeiten während der Krise des neuen Marktes, Umsätze und Preise gehalten, während Nachbarstandorte eingebrochen sind.

**Den bundesweiten Markt auf den Kopf gestellt – Leerstandsentwicklung:** Bei 2,1% Leerstand gerechnet auf den Gesamtflächenbestand am Duisburger Büroimmobilien-

## Spitzenmieten Büro: Duisburg und Vergleichsstädte 2008

Spitzenmieten in den 3 Ruhrgebietsmärkten im Gleichschritt  
Düsseldorf deutlich teurer



## Lagetypische Büromieten in Duisburg

Stadtquartier	Gebietstypische Lage	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>	Miete für einfachen Nutzwert in €/m <sup>2</sup>
Innenhafen	Philosophenweg, Schifferstraße	13,20	9,80	keine Umsätze
Duisburg City Ost Neudorf/Duissern	Mülheimer Straße, Neudorfer Straße, Mercatorstraße, Wintgensstraße	12,80	8,90	7
Duisburg City Kernbereich Kö	Königstraße, Kuhstraße, Friedrich-Wilhelm-Straße	12,80	8,90	7
Duisburg City Altstadt und City West	Steinsche Gasse, Münzstraße, Kaßlerfelder Straße	10,50	8,20	5,50
Duisburger Süden Gewerbegebiet Großenbaum	Keniastraße, Albert-Hahn-Straße	10,20	7,90	keine Umsätze
Duisburger Westen Asterlagen	Dr-Alfred-Herrhausen-Allee	8,90	6,80	keine Umsätze
Duisburger Norden Gewerbegebiet Neumühl	Theodor-Heuss-Straße, Konrad-Adenauer-Ring	keine Umsätze	6,20	5,20
Duisburger Norden Stadtteilzentrum Hamborn	Hamborner Altmarkt, Jägerstraße	keine Umsätze	7,00	5,20



markt geht mancher Beobachter von einem Druckfehler aus. Doch der absolute Leerstand ist in Duisburg tatsächlich mit etwas über 51.000 m<sup>2</sup> auf ein weiteres Rekordtief gesunken und macht nur noch rund 70% des Neuvermietungsleistung aus. Zum Leidwesen von Vermarktern, Politik und Wirtschaftsförderern wird sich daran auch mittelfristig nichts Grundlegendes ändern. Im Allgemei-

nen wird bei einem Leerstand von rund 8% oder eine Reserve von zwei durchschnittlichen Jahresleistungen Neuvermietung von einem gesunden Markt gesprochen. Selbst bei einem weiteren Umsatzrückgang im Verlauf des Jahres 2009 und einer höheren Neubaufertigstellung, wird für Ende 2009 ein immer noch niedriger Leerstand von rund 3% erwartet.

### Leerstand Büroflächen Duisburg 2008

Leerstandsentwicklung: Ergebnis von Rekordvermietung und geringer Neubauaktivität





Das Jahr 2008 war für die Duisburger Gewerbegebiete ein gutes Jahr. Fast alle größeren Gewerbegebiete sind gut gefüllt, Erweiterungen und Neuansiedlungen haben die Vakanzen weiter abgebaut. Dabei waren insbesondere Flächen in den rechtsrheinischen Gewerbegebieten, zum Beispiel Neumühl, Kaßlerfeld und Großenbaum gefragt. Dass Nachfrage nicht um jeden Preis besteht, hat sich jedoch auch gezeigt. Sehr teure Flächen mit Quadratmeterpreisen jenseits von 90 € pro Quadratmeter waren nur schwierig zu platzieren. Unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten in Duisburg beginnen bei 55 € pro Quadratmeter bis hin zu 110 € pro Quadratmeter. Die Preise beziehen sich auf vollständig erschlossene, unbefestigte, geräumte Grundstücke, frei von Bodenverunreinigungen oder dem Verdacht von Bodenverunreinigungen oder sonstige marktuntypischen Umwelteinflüssen. Die

Preise beziehen sich auf Gewerbegebiete mit reiner Produktions-, Lager- oder angeschlossener Büronutzung. Ausgenommen sind solche Grundstücke, die für den Einzelhandel (Fachmärkte) geeignet sind. Als besonders hochwertige und damit teure Gewerbegebiete zählen die Gewerbegebiete „Auf der Höhe“ und „Großenbaum“.

Im mittleren Preissegment bewegen sich Kaßlerfeld und Neumühl. Einige kleinere Gewerbegebiete in Walsum und auf der linken Rheinseite bewegen sich im unteren Preissegment, ebenso innerhalb der Gebiete ungünstig gelegene oder geschnittene Grundstücke.

Bei den bebauten Grundstücken richtet sich die Hauptnachfrage nach moderneren Flächen jüngeren Baujahrs in vernünftigen Flächenproportionen von Halle, Büro, Sozialräumen und Freiflächen. Die überwiegende Anzahl der Anfragen richtet sich mit 58% auf Mietflächen, 15% der Flächensuchenden suchen Flächen zum Kauf, 27% könnten sich Flächen zum Kauf oder zur Miete vorstellen. Ein Nachfrageüberhang besteht bei den Kleinflächen (Hallen bis 500 m<sup>2</sup>) und größeren, modernen Hallen (Hallen ab 2.000 m<sup>2</sup>).

## Produktions- und Lagerhallen

Gute Zahlen und neue Flächen

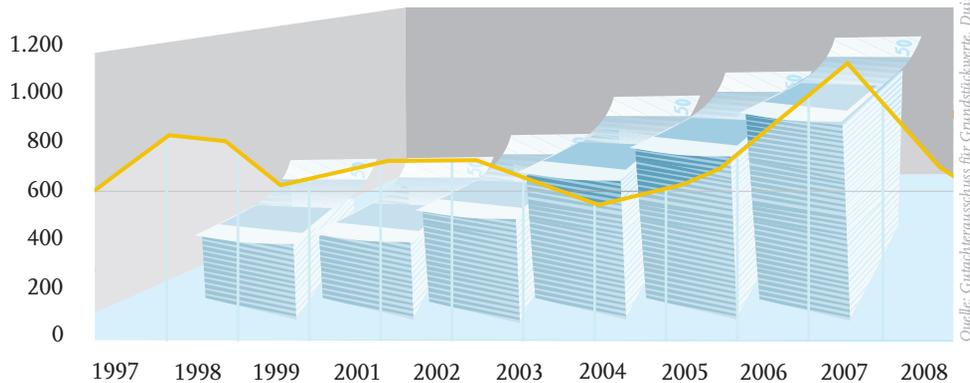
### Hallenmieten in Duisburg, Stand 2008

	Hallen bis 300 qm	Hallenfläche ab 300 qm
<b>Hallentyp A</b> Moderne Komforthalle rechteckig, umfahrbar, Anlieferung von zwei Seiten, Außenwände Porenbeton, oder vergleichbar, beheizbar, gedämmt, 7 Meter lichte Höhe	3,50 – 4,90 €/qm	2,80 – 4,50 €/qm
<b>Hallentyp B</b> Einfache Funktionshalle kein regelmäßiger Zuschnitt oder nicht ausreichend anzuliefern, einfache Leichtbauweise, über 4 Meter lichte Höhe, ansonsten funktionell und karg	2,50 – 3,50 €/qm	2,00 – 3,20 €/qm

Quelle: Eigene Mietpreissammlung

## Gesamtumsatz am Duisburger Immobilienmarkt

in Mio. Euro Umsatz ausgewerteter Kaufverträge



**T**hink big“, war die Devise für Anleger in den Jahren 2005 bis 2007. Wie auch in anderen Städten der Bundesrepublik wurden in Duisburg große Immobilienpakete geschnürt. Je größer die Pakete waren, desto besser vermarktbar waren sie und umso höher der erzielbare Preis. Finanzinvestoren aus dem Ausland und mit ihnen auch deutsche Unternehmen entdeckten im großen Stil die Ruhrgebietsimmobilien als Alternative zu renditeschwachen Immobilieninvestitionen im Ausland. Innerhalb von 3 Jahren wechselten zahlreiche Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Duisburg den Besitzer, kaum eine größere Innenstadtimmobilie, die nicht verkauft wurde. Ebenso nutzten zahlreiche größere Wohnimmobilieneigentümer die Gunst der Stunde und verkauften ihre Bestände.

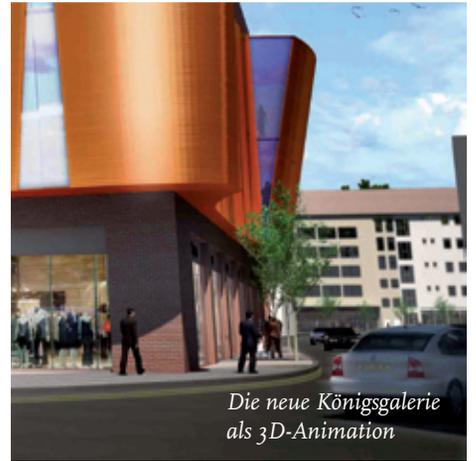
Doch so schnell das Phänomen auftauchte, so schnell verschwand es wieder. Schon Anfang des Jahres 2008 flachte die Nachfrage nach Renditeimmobilien in großen Paketen ab. Die häufig sehr optimistischen Ertrags Erwartungen bei Wohn- und Büroimmobilien ließen sich teilweise nicht realisieren, ebenso wenig auf den gerechneten Ertragszuwachs erhoffte Wertsteigerungen bei kurz- und mittelfristigen Wiederverkäufen. Hinzu kam schon seit Anfang 2008 die wesentlich kritischere Betrachtung des Marktes und der handelnden Akteure durch die finanzierenden Kreditinstitute. Die spektakulären Transaktionen fanden 2008 nur noch in deutlich kleinerer Stückzahl statt. Erwähnenswert ist der Verkauf der Galeria Duisburg, der Verwaltung von Hitachi an der Schifferstrasse oder des Prisma Hauses im Business Park Asterlagen.

Nachdem 2006 und 2007 die Jahre der großen institutionellen Anleger waren, war 2008 und wird 2009 der private Investor wieder mehr in den Vordergrund rücken. Nicht Immobilienpakete, sondern für den Privatmann „griffige“ Immobilienanlagen sind gefragt. Dazu zählen Mehrfamilienhäuser bis 10 Wohneinheiten in mittleren und guten Lagen, ebenso wie gut vermietete Einzelhandelsimmobilien, kleinere Fachmärkte oder Büroimmobilien. Wohnimmobilien bewegen sich bei den Vielfältigern der nachhaltigen Jahresnettomiete zwischen dem 8fachen und dem 13,2fachen, der Durchschnitt lag 2008 beim 10,8fachen. Dabei steht der obere Bereich der Bandbreite für das in technischer, energetischer und von den Grundrissen her komplett sanierte Mehrfamilienhaus in guter Lage, während der untere Bereich der Bandbreite für ein älteres, vermietetes Mehrfamilienhaus in einfacher Lage mit laufender Instandhaltung, aber ohne grundlegende Sanierung steht. Die Angebotsituation spricht eine deutliche Sprache: Im Februar 2009 wurden rund 73 Objekte angeboten, die dem unteren Bereich der Bandbreite zugeordnet werden können. Und eine einzige Immobilie, die im oberen Bereich angesiedelt werden könnte (Auswertung von Immobilienangeboten in Internetportalen). Immobilienpakete, eine größere Anzahl von Wohnimmobilien im räumlichen Zusammenhang, erzielen nach wie vor Zuschläge auf den jeweiligen Vielfältiger von einzelnen Mehrfamilienhäusern. Allerdings sind die Paketzuschläge in den letzten Monaten deutlich zurück gegangen.

## Rendite

Das Ende der Goldgräberstimmung





Die neue Königsgalerie als 3D-Animation

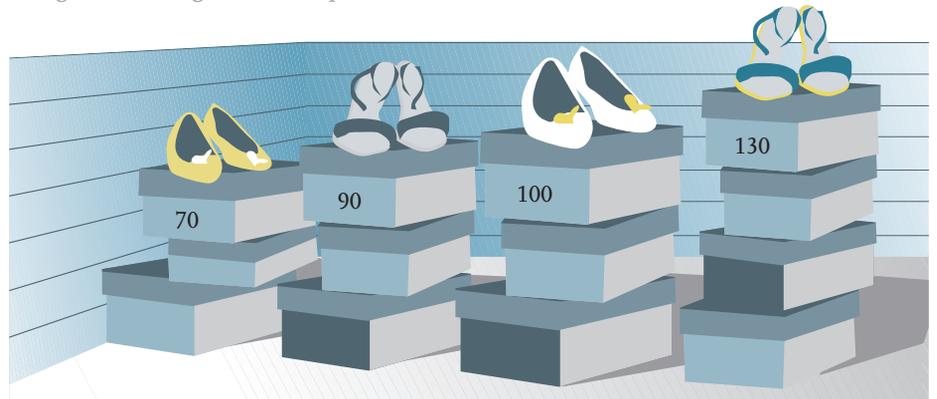
## Einzelhandel und Cityentwicklung

Das Forum ist seit Herbst 2008 eröffnet und hat für eine spürbare Belebung der Königstrasse gesorgt. Allein Wunder kann auch das Forum nicht vollbringen und so erstaunt es nicht, dass die Innenstadt in punkto Mietentwicklung und Qualität des Besatzes immer noch nicht auf gleicher Höhe mit anderen Ruhrgebietsstädten steht. Das geplante Einkaufszentrum „Königsgalerie“ wird einen neuen Flanierbereich zwischen Forum und Königsgalerie definieren – ein Gewinn für die Lagen vom

Kuhtor bis zum Forum. Der obere Abschnitt der Königstrasse zum Averdunkplatz verliert mittelfristig etwas an Attraktivität, zeigt aber Potential. Mit der neuen Bahnhofplatte und den neu entstehenden Gebäuden sind die langfristigen Aussichten gut. Sorgenkind der Innenstadt bleibt die Münzstrasse, die mit dem Auszug von C & A zum Jahresende einen Magneten verliert und weiteren Besatz einbüßen wird. Für Beobachter ebenfalls schwierig nachvollziehbar ist die nur sehr langsame Verbesserung des Angebotes und der Präsentation im Bereich der kleinteiligen Flächen in den Spitzenlagen rund um die Königstrasse.

### Mieten Einzelhandel 2008: Weiter Nachholbedarf

bezogen auf 1A Lage, über 100 qm Verkaufsfläche



Duisburg

Essen

Dortmund

Düsseldorf

Quelle: IVD Deutschland

**A**uch 2009 wird sich der Umsatzrückgang in einigen Immobilien-teilmärkten Duisburgs fortsetzen. Dabei sind die speziellen Duisburger Rahmendaten günstig, so dass in den meisten Teilmärkten – vorausgesetzt zum Jahresende 2009 zeichnet sich eine Erholung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ab – zu keinen deutlichen Preisveränderungen kommen wird.

**Im Bereich der Bürovermietung** wird 2009 mit einem nahezu gleichbleibenden Flächenumsatz gerechnet. Verbunden mit einem ansteigenden Flächenfreizug und den neu fertig gestellten Flächen führt dies zum Ende des Jahres 2009 zu einer ansteigenden Flächenreserve. Die Spitzenmieten werden nach 3 Jahren Anstieg in Folge stagnieren, ebenso die Durchschnittsmieten. Die Mieten im unteren Preissegment werden etwas absinken. Für die weitere Entwicklung am Büromarkt ist insbesondere die Umsetzung des Masterplanes Innenstadt von Norman Foster maßgeblich und in diesem Zusammenhang die Frage, in wieweit es gelingt, attraktive Standorte als Alternative zum Innenhafen zu schaffen. Mögliche Quartiere sind hier die Lagen rund um den Hauptbahnhof – insbesondere nach den Ankündigungen der Aurelis, die Flächen südlich des Hauptbahnhofes auch zu Bürostandorten zu entwickeln. Denn letztlich wird auch in den Folgejahren die Entwicklung des Marktes maßgeblich vom Flächenangebot und der Beseitigung der Engpässe bestimmt.

**Im Teilmarkt der Hallen- und Produktionsflächen** wird 2009 mit einem deutlichen Nachlassen der Nachfrage gerechnet. Die schwierige Finanzierung von Neubauhallen, sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, wird zu einem Rückgang verfügbarer Neuflächen führen, ebenso werden Flächen-sanierungen zurückgestellt. Ein Lichtblick sind hier die Gewerbeflächen der Aurelis in Hochfeld an der Heerstrasse und in Hamborn am Holtkamp, die für Nutzer schlüsselfertig erstellt werden. Insgesamt wird sich das Flächenangebot zum Jahresende 2009 durch rückläufige Neuumsätze und auch durch Freizug von Flächen vergrößern.

**Im Renditebereich werden die Gesamtumsätze** durch das zurückhaltende Auftreten institutioneller Investoren auf dem Niveau von 2008 oder darunter bleiben. Der Markt wird maßgeblich kleinteilig durch private Investoren bestimmt. Dabei werden die Preise für fertige Renditeprodukte in guten Lagen anziehen. Das Angebot an Immobilien mit Handlungsbedarf oder besonderen Aufgaben, sei es im Hinblick auf den Vermietungsstand, die bauliche Situation oder die Lage, wird auch durch die auf den Markt kommenden Rückläufer aus den Anschaffungen 2004 bis 2007 deutlich zunehmen. Damit entsteht ein Preisdruck. Die Preisspanne zwischen Renditeobjekten erster Wahl und Renditeobjekten zweiter und dritter Wahl wird weiter auseinander klaffen.

## Der Ausblick

Gedämpfter Rückgang statt steiler Abstieg



Axel Quester

### Büroneubau mit Prognose 2009

in qm Mietfläche Gewerbe



Quelle: GfW Duisburg,  
Armin Quester Immobilien GmbH

**Armin Quester**  
Immobilien GmbH

Friedrich-Wilhelm-Straße 7  
47051 Duisburg

Telefon: 02 03 | 28 28 70

Telefax: 02 03 | 277 99

info@quester.de

www.quester.de

Geschäftsführer: Axel Quester  
Immobilienenerfahrung seit 1953

Mitglied im Immobilienverband  
Deutschland, IVD



Gesellschaft für Wirtschaftsförderung  
Duisburg mbH, GFW

GFW Duisburg  
die Wirtschaftsförderung



Wir bedanken uns für  
die Zusammenarbeit bei ...

Gesellschaft für Wirtschaftsförderung  
Duisburg mbH, GFW

Immobilienverband Deutschland,  
Region West, IVD

Gutachterausschuß für Grund-  
stückswerte in der Stadt Duisburg

Corpus Sireo Asset Management GmbH

FPM Deutschland GmbH (Fortress Group)

Hansainvest Hanseatische Investment GmbH

Wirtschaftsförderungen  
Düsseldorf, Essen, Dortmund

KC-Holding GmbH

Archon Group Deutschland GmbH

POLIS Immobilien AG

Multi Development Deutschland GmbH

Konzept/Gestaltung:  
h<sub>2</sub>m Kommunikations-Agentur

Fotos (4):  
Friedhelm Krischer