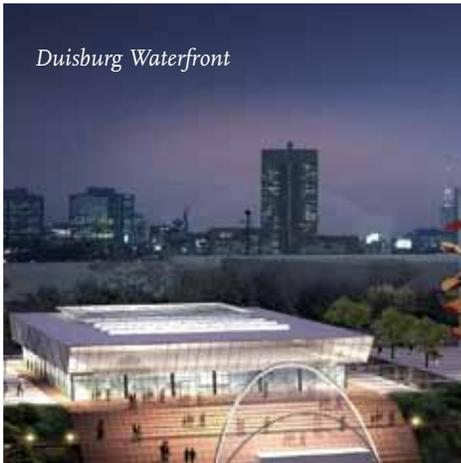




## 39. Marktbericht 2010

Gewerbeimmobilien in Duisburg

Duisburg Waterfront



## Komm zur Ruhr

Vorwort von Ralf Meurer

**S**chön, dass Sie den druckfrischen Duisburger Büromarktbericht 2010 in Händen halten. Nehmen Sie sich ein wenig Zeit und erfahren Sie, weshalb die Grönemeyersche Kulturhauptstadt-Hymne „Komm zur Ruhr“ so gut zum grundsoliden Duisburger Gewerbeimmobilienmarkt passt – erst recht, weil es darin heißt „weil Dich hier kein Schaum erschlägt, wo man nicht dem Schein erliegt, weil man nur auf Sein was gibt.“

**Als Duisburger Wirtschaftsförderer** freut es mich, dass sich die Mercatorstadt auch in 2009 mit einem stabilen Büroflächenumsatz bewährt hat. „Kontinuität trotz(t) Krise“ lautet die Botschaft für Projektentwickler, Investoren und (Gewerbe-)Immobilien Eigentümer sowie Ansiedlungs- und Expansionswillige.

Jetzt – da landauf, landab die Städte unter der Wirtschaftskrise ächzen – zahlt es sich aus, dass wir den Standort beständig aufgebaut haben – und zwar ohne Spekulationsobjekte. Während die sieben Top-Bürostandorte von Hamburg bis München im Jahre 2009 gegenüber 2008 durchschnittlich ein Minus von 29% hinnehmen mussten und der Düsseldorfer Umsatz gar um die Hälfte einbrach, bewährte sich Duisburg mit einem moderaten Rückgang von nur 11%. Nicht umsonst betitelte die renommierte

Immobilienzeitung unlängst die Mercatorstadt als stillen Helden aus dem Revier.

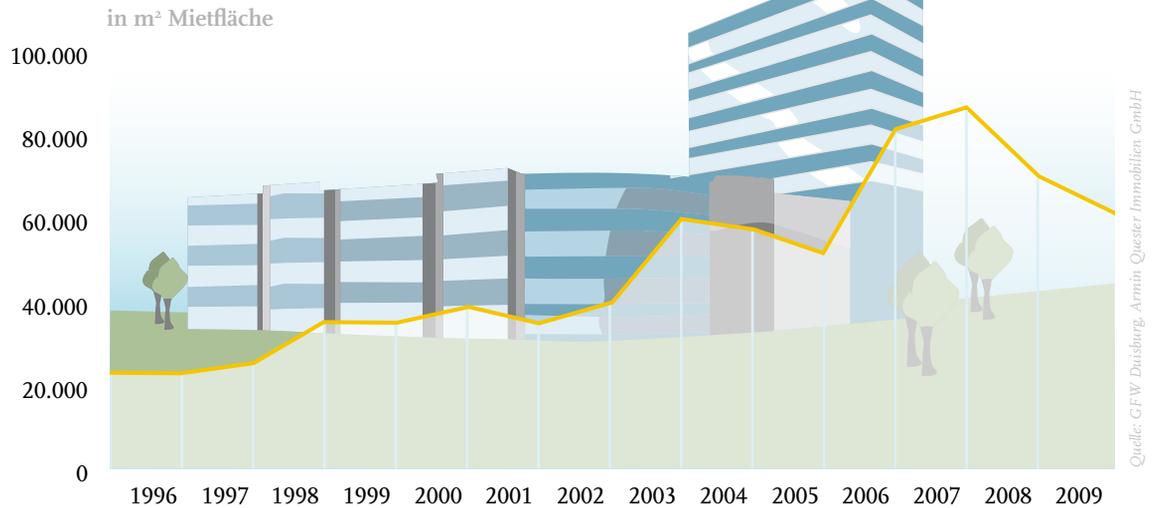
**Auch perspektivisch ist der stille Held gut aufgestellt:** In diesem Jahr erwartet die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH 35.000 m<sup>2</sup> an neuen Flächen. Dazu gehören das H2 Office im Innenhafen sowie das Bürogebäude neben der IHK zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße und Am Buchenbaum. Echte Impulse für den Duisburger Büromarkt sind durch die Entwicklung des Areals am Güterbahnhof durch aurelis Real Estate Management zu erwarten. Die optimale Anbindung von Bahn, Schiene und Luftverkehr ist Duisburgs geographischer Trumpf. Trumpf ist Duisburg auch aufgrund einer überaus gelungenen Innenhafen- und Innenstadtentwicklung nach Lord Norman Fosters Handschrift. Last, but not least, setzt der Baubeginn des Landesarchivs architektonisch weitere internationale Maßstäbe.

Wir sehen uns in Duisburg – „im Hafen der Kulturhauptstadt“

**Ralf Meurer**  
Geschäftsführer der Gesellschaft für  
Wirtschaftsförderung Duisburg mbH

## Jährliche Vermietungsleistung Duisburg

Neuvermietung: 11% Rückgang, Umsatz auf dem Niveau von 2003



Der Markt 2009 und die Ausichten für 2010 werden von den Teilnehmern sehr unterschiedlich bewertet und gedeutet. Die weltweite Finanzkrise hat keine einheitliche Schneise im Markt hinterlassen, sondern im Trend sehr unterschiedlich Einfluss auf Umsätze, Preisentwicklung, sowie Nutzer- und Investorenverhalten genommen. Die Zahlen des Duisburger Marktes lassen nicht erkennen, dass eine schwere Finanzkrise die Weltwirtschaft erschüttert. In vielen Bereichen entsprechen Umsätze und Preise den Zahlen des Vorjahres oder des 5-Jahres-Durchschnitts.

**Im Fokus der Betrachtung** liegt bei den Zahlen des Duisburger Immobilienmarktes immer wieder der Umsatz an neu vermieteter Bürofläche. Die Büroflächenvermietung wird gerne als Gradmesser des allgemeinen Immobilienmarktes herangezogen, obwohl gerade die letzten Jahre gezeigt haben, dass Trends und Preisentwicklungen in den verschiedenen gewerblichen Sparten keineswegs kongruent laufen. Mit rund 64.000 m<sup>2</sup> neu vermieteter Fläche war 2009 kein Rekordjahr. Aber wieder einmal zeigte sich Duisburg als krisenfester Standort, während an den großen

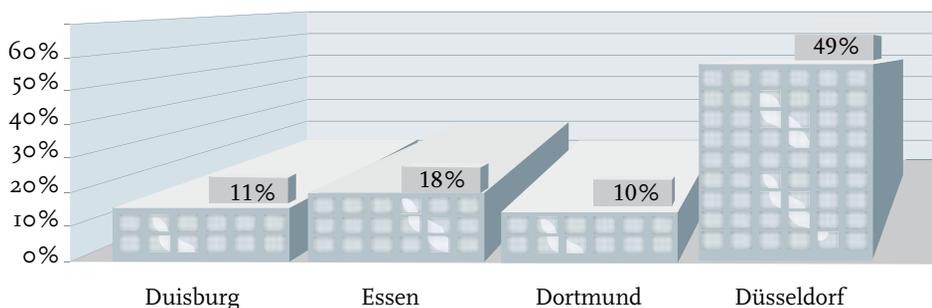
Büromärkten in Düsseldorf, Frankfurt oder München die Umsätze um bis zu 50% einbrachen. Dabei sind die Spitzenmieten in Duisburg im Bürobereich etwas unter Druck geraten und etwas niedriger als im Vorjahr, in der Fläche, also bei den Durchschnittsmieten bleiben die Preise auf Grund des geringen Angebotes stabil. Die geringe Angebotsreserve bzw. der Leerstand ist ein Dauerthema in Duisburg. Mit nur etwas über 3%, dies entspricht 71.000 m<sup>2</sup> Fläche, weist Duisburg nach wie vor die niedrigste Leerstandsquote aller bekannten Vergleichsstandorte auf. In boomenden Zeiten ist die Flächenknappheit ein Ärgernis, weil einige Flächenanfragen nicht bedient werden können, in den zur Zeit rezessiven Phasen sichert die niedrige Quote das Mietniveau und ermöglicht Investoren eine sichere Kalkulationsbasis.

**Die Immobilie ist als Anlage** für den privaten Investor wieder interessant. In Zeiten anhaltender niedriger Rendite am Anleihenmarkt und hoher Risikosensibilität bei den Investoren erlebt die Immobilie ein Revival. Doch das Sicherheitsbedürfnis bei Anlegern ist stark ausgeprägt. Nicht jede

## Immobilienmarkt Duisburg – erstaunlich unbeeindruckt

### Umsatzrückgänge in Prozent 2009 zu 2008

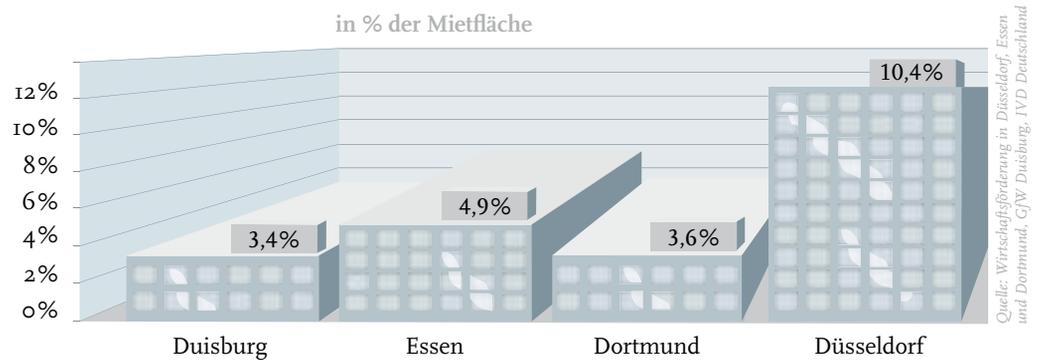
Vermietungsleistung 2009 zu 2008 im Vergleich: Düsseldorf schwer getroffen





## Leerstandsquoten Duisburg und Vergleichsstädte 2009

Duisburg weiterhin ohne Fehl und Tadel



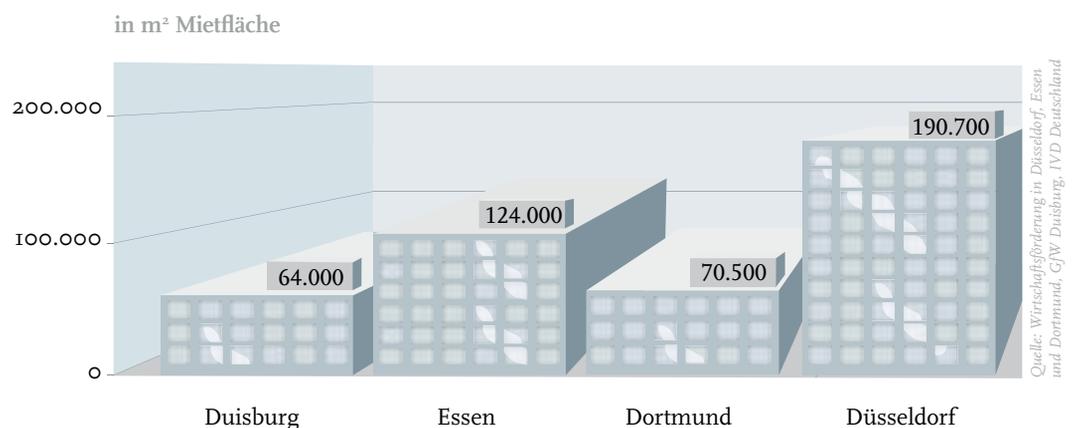
Immobilie ist marktgängig. Somit ist es kein Widerspruch, wenn der Gutachterausschuss in Duisburg geringere Umsätze und höhere Liegenschaftszinssätze, also sinkende Preise, feststellt. Die Anreize für den Eigentümer, Renditeimmobilien in vermietungssicheren Lagen, gutem Unterhaltungszustand und geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen an den Markt zu bringen sind gering. Die erzielbaren Renditen liegen deutlich höher als bei jeder anderen Anlageform. Demzufolge wird der Markt zurzeit eher von den betreuungsintensiven, sanierungsbedürftigen oder lageschwachen Renditeimmobilien geprägt, mit entsprechend zurückhaltender Nachfrage.

### Gibt es eine Kreditklemme am Markt?

Im täglichen Finanzierungsgeschäft mit privaten Investoren ist dies nicht zu beobachten. Der private Käufer als Kapitalanleger findet am Markt keine anderen Bedingungen vor, als vor der Finanzkrise. Schwieriger ist es bei größeren Investments. Developer, Bauträger und Händler leiden unter erschweren Bedingungen, höheren Eigenkapitalanforderungen, sehr vorsichtigen Beleihungswerten und Beleihungsgrenzen und hohen Risikoaufschlägen. Wer kurzlaufende Immobilienfinanzierungen sucht, also insbesondere Bauträger und Wohnungsprivatisierer, leidet besonders unter verknappten Finanzierungsmitteln.

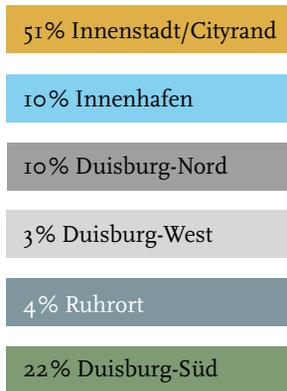
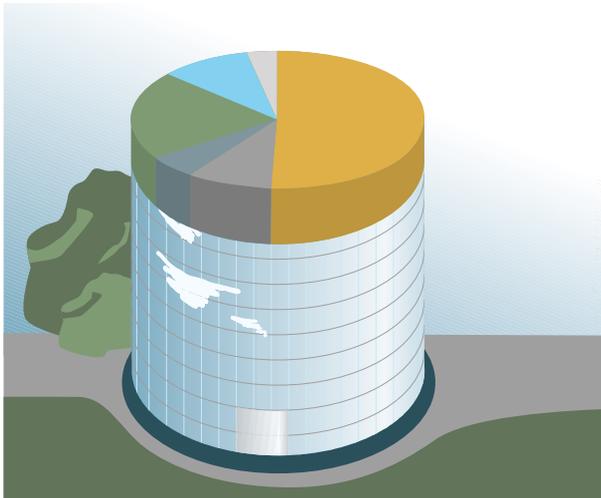
## Vermietungsleistung 2009 der Vergleichsstädte

Nach 5 starken Jahren zurückgestutzt auf Normalmaß



## Gesamtleistung Neuvermietung 2009 Verteilung auf die Stadtbereiche

Starker Umsatz im Süden durch Xella



GfW Duisburg, Armin Quester Immobilien GmbH

**M**it 64.000 m<sup>2</sup> neu vermietet Bürofläche liegt Duisburg im Flächenumsatz rund 11% unter dem Vorjahresergebnis 2008. Die regionalen Umsatzschwerpunkte haben sich etwas verschoben. Der Innenhafen ist mit seinem Anteil an der Neuvermietung noch einmal zurückgegangen, der Duisburger Süden hat durch einen Großmieter in Huckingen an Bedeutung gewonnen. Mit knapp 1.400.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche sind die City und die angrenzenden Stadtteile Duisburg und Neudorf der größte Bürostandort mit einer Ballung von deutlich über 50% der Gesamtfläche. Weitere 140.000 m<sup>2</sup> sind im benachbarten Ruhrort konzentriert. Der Stadtteil Ruhrort hat nach der Innenstadt die größte Bürodichte pro Einwohner (26 m<sup>2</sup> Büro pro Einwohner) innerhalb des Duisburger Stadtgebietes. Diese Zahlen ergeben sich aus einer Studie der Bergischen Universität Wuppertal im Auftrag der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg vom Oktober 2009. Es ist insofern auch nicht erstaunlich, dass sich das Marktgeschehen bei der Neuvermietung stark auf die Innenstadt und die benachbarten Stadtteile konzentriert. Die Innenstadt und die innenstadtnahen Lagen mit dem Innenhafen und den Stadtteilen Neudorf, Duissern und Ruhrort machen mehr als 65% des Gesamtumsatzes im Stadtgebiet aus. Gegenüber den Vorjahren hat Rheinhausen und die linksrheinischen Stadtteile an Anteil am Gesamtumsatz verloren. Die Bürolagen im Norden sind traditionell umsatzschwach

– der große Anteil von Eigennutzern steht für hohe Konstanz und kaum Bewegung am Markt.

**Die größten Einzelabschlüsse** waren mit 8.000 m<sup>2</sup> im Duisburger Süden der Baustoffhersteller Xella International GmbH, mit 4.300 m<sup>2</sup> an zwei Standorten, in der Duisburger Innenstadt die Sparkasse Duisburg mit einer Zwischenlösung bis zur Fertigstellung ihres Verwaltungsgebäudes am Kühlenwall, mit 2.900 m<sup>2</sup>, CeNiDE in Duisburg-Neudorf, ein Universitätsinstitut, die Targobank AG & Co. KGaA mit 2.000 m<sup>2</sup> in Neudorf und die Krankenversicherung KKH-Allianz mit 1.600 m<sup>2</sup> in der Duisburger Innenstadt.

**Weniger große Anfragen über 1.000 m<sup>2</sup>** waren 2009 zu beobachten. Auch die Vermietungspipeline 2010 wird zu einem großen Teil durch kleinere Anfragen unter 1.000 m<sup>2</sup> bestimmt. Die Eigentümer größerer Bestandsimmobilien haben sich auf die Nachfrage nach kleineren Flächen teilweise eingestellt und vermieten soweit baulich möglich kleinteiliger. Für Entwickler neuer Flächen ist die kleinteiligere Nachfrage ein Problem. Während Anbieter von Bestandsflächen sich an die veränderte Nachfrage anpassen können, fällt eine Anfangsvermietung ohne großen Startmieter deutlich schwerer. Eine größere Zahl von kleineren Mietern vor Baubeginn in einem bestehenden Zeitfenster zu finden ist eine schwere Aufgabe.

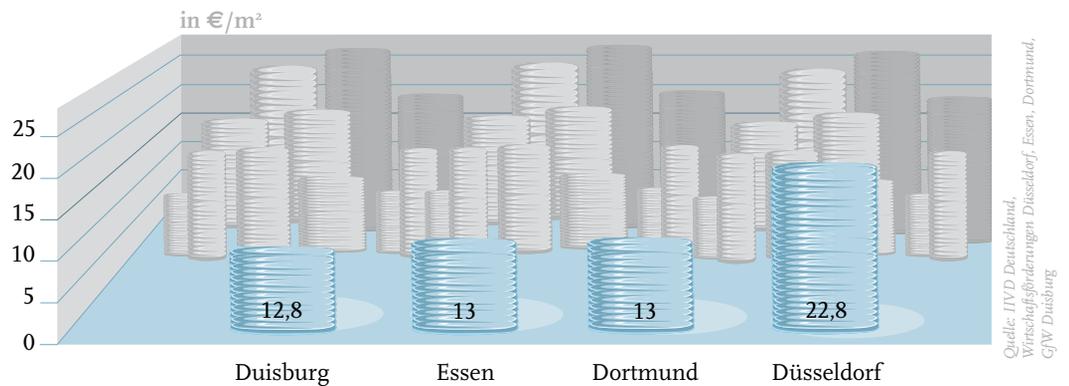
## Büromarkt: Stark trotz Krise Neuvermietung – City weiter im Blickpunkt



Blick über die Königsstraße

## Spitzenmieten Büro: Duisburg und Vergleichsstädte

Spitzenmieten in den drei Ruhrgebietsmärkten gleichauf



**Mietentwicklung: Stagnation auf hohem Niveau.** Der Aufwärtstrend bei den Spitzenmieten ist gebremst. Erstmals seit 2002 werden die Mieten, wenn auch geringfügig, im Spitzensegment zurückgehen. Bei den Durchschnittsmieten ist keine Entwicklung zu beobachten. Bei einer nur kleinen Angebotsreserve entsteht kein Preisdruck, selbst nach den rückläufigen Flächenumsätzen 2009.

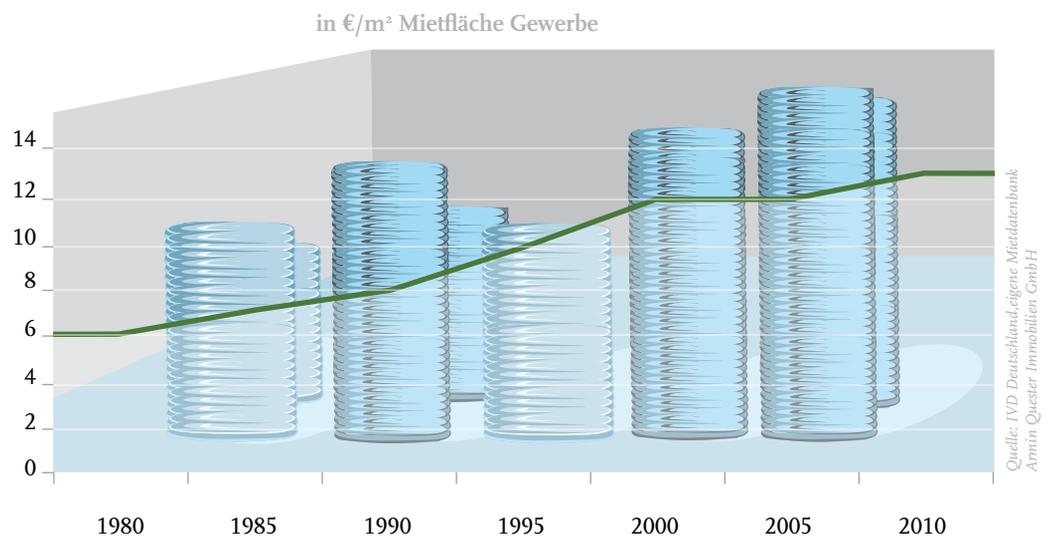
**Die durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten** gehen zurück. Bei der Anmietung von Bestandsflächen sind kurzlaufende Mietverträge von 2 oder 3 Jahren stärker nachgefragt als in den Vorjahren. Nutzer im Schulungs- und Beratungsbereich schließen Mietverträge gerne kongruent zur Laufzeit von Projektaufträgen. Eine allgemein unsichere Wirtschaftslage führte generell bei manchem Interessenten zum Wunsch, sich nicht zu langfristig zu binden.

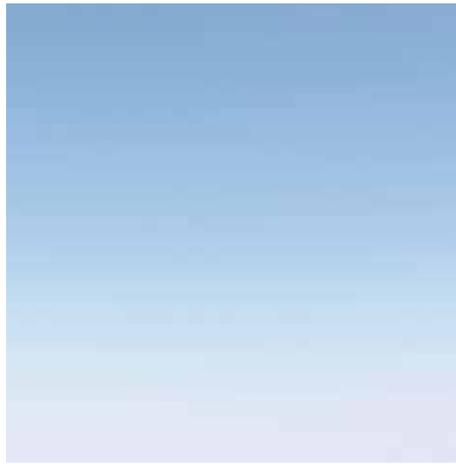
### Neubau: Projekte in Warteschleife:

Die großen Projekte wie Euro Gate, Sky Tower oder Duisburger Freiheit sind in der Warteschleife. Die Neubaufertigstellung war 2008 und 2009 in der Betrachtung der letzten 10 Jahre unterdurchschnittlich. Mit dem Neubau Am Buchenbaum, den Büroanteil der Königsgalerie und dem Haniel-Neubau Am Neumarkt werden 2010 etwas mehr Neubauten fertig gestellt als im Vorjahr, jedoch gemessen an der Vermietungsleistung und dem 5-Jahres-Durchschnitt immer noch wenig. 2011 sollen unter anderem die Duisburger Waterfront, der Sitz der Firma Xella in Huckingen und ein Verwaltungsgebäude an der Mercatorstraße fertig gestellt werden. Die großen Prestigeprojekte warten auf den Startschuss bzw. einen Startmieter, der die Realisierung erlaubt. Dabei hat Duisburg mit der Duisburger Freiheit, aber insbesondere den Ruhrorter Projekten Sky Tower (Duisport) und Waterfront außergewöhnliche Standorte und Architektur am Start, die an keinem Nachbarstandort geboten werden.

## Langfristentwicklung Büromieten: Spitzenmieten mit Prognose 2010

Kurze Pause auf dem Weg nach oben





*duisport sky center, Ruhrort*

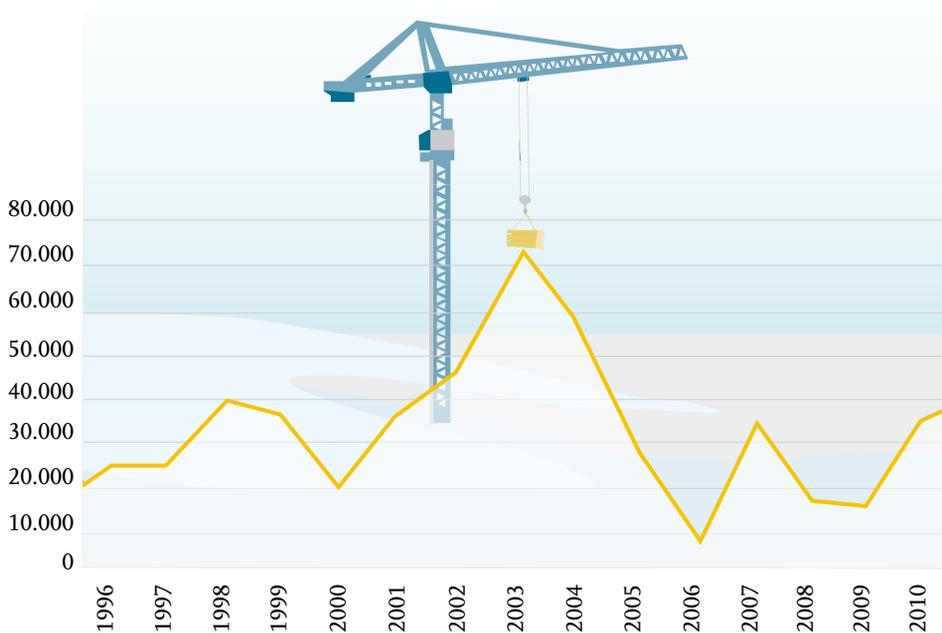


Aber längst haben sich auch in der Landeshauptstadt Düsseldorf, dem großen Nachbarn in puncto Büromarkt, die Büromieten in Bestandsimmobilien so weit nach unten bewegt, dass sie preislich in Konkurrenz zu Duisburger Topstandorten stehen. Düsseldorf kann das bieten, was in Duisburg fehlt, großflächige Leerstände bzw. Angebotsreserven für

Anfragen jenseits von 5.000 m<sup>2</sup>. Was am Markt besser umzusetzen ist, hochwertige und einzigartige Standorte im aufsteigenden Duisburger Markt oder konservative Bestandsflächen in den traditionellen Bürohochburgen, wird sich in den nächsten Monaten und Jahren zeigen – die Mietpreise, wenn auch für sehr unterschiedliche Flächenqualitäten, rücken zusammen.

## Büroneubau mit Prognose 2010

in m<sup>2</sup> Mietfläche Gewerbe



Quelle: GfW Duisburg,  
Armin Quester Immobilien GmbH

## Lagetypische Büromieten in Duisburg, Stand 2010

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	12,80	9,80	keine Umsätze
Duisburg City Ost Neudorf/Duissern	Mülheimer Straße, Neudorfer Straße, Mercatorstraße, Wintgensstraße	12,50	8,90	7
Duisburg City Kernbereich Kö	Königstraße, Kuhstraße, Friedrich-Wilhelm-Straße	12,50	8,90	7
Duisburg City Altstadt und City West	Steinsche Gasse, Münzstraße, Kaßlerfelder Straße	10,50	8,20	5,50
Ruhrort	Dammstraße Ruhrorter Straße Homberger Straße	12,50	8,20	5,50
Duisburger Süden Gewerbegebiet Großenbaum	Keniastraße Albert-Hahn-Straße	10,00	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

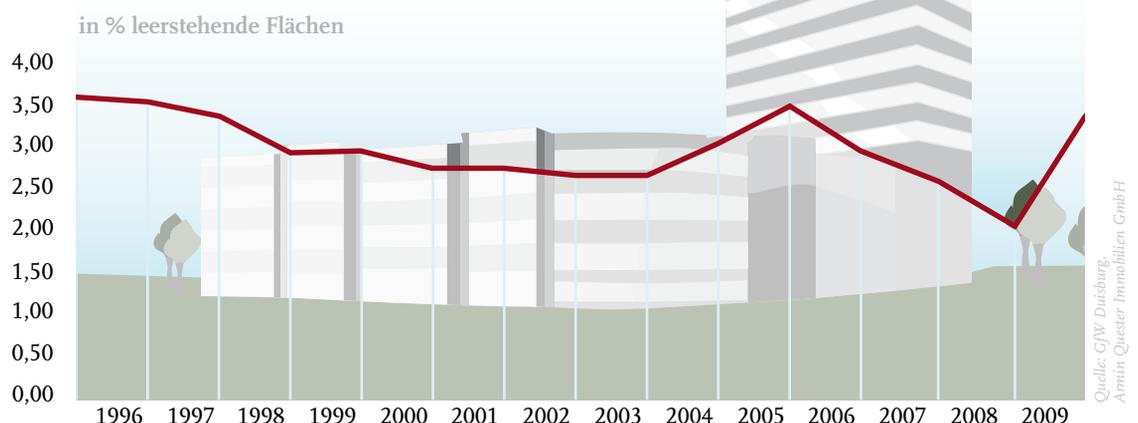
**Der Leerstand konzentriert sich dabei auf Flächen in älteren Gebäuden** im mäßigen Erhaltungszustand. 12% dieser Flächen stehen leer. Dagegen sind neuere Flächen, nach 1990 erstellt, mit 2,5% Leerstand unterdurchschnittlich vertreten. Ergebnis der Erhebung ist auch, dass Flächen in gemischt genutzten Objekten, also kombinierte Büro- und Einzelhandelsimmobilien oder kombinierte Büro- und Wohnimmobilien öfter leer stehen, als Flächen in reinen Bürohäusern. Insgesamt stehen 71.336 m<sup>2</sup> Fläche in Duisburg leer bzw. um die andere Blickrichtung einzunehmen, stehen als kurzfristige Angebotsreserve zur Verfügung. Zum Leidwesen der Wirtschaftsförderer verteilt sich der Leerstand kleinfächig auf verschiedene Gebäude und Standorte. Eine größere, zusammenhängende Angebotsreserve mit über 5.000 m<sup>2</sup> gibt es zurzeit nur in einem Einzelgebäude im Duisburger Innenhafen.

**Kaum größere Flächen im Angebot – Leerstandsentwicklung:** Die Leerstandsrate ist auch zum Anfang des Jahres 2010 niedrig. Mit 3,4% Leerstand ist Duisburg deutlich unter den Leerstandsraten der anderen großen Bürostandorte im Ruhrgebiet und Düsseldorf. Die aktuelle Leerstandssituation, für einen großen Büromarkt untypisch wenig, wurde im Rahmen einer Erhebung der Universität Wuppertal im Auftrag der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg bestätigt.

**Räumlich gesehen** ist das Leerstandsrisiko an Standorten mit hohem Eigennutzeranteil geringer als an Standorten mit überwiegend fremdvermieteten Flächen. So ist der Leerstand im Duisburger Süden, auch wenn der Süden durch die Nähe zu Düsseldorf als starker Bürostandort gilt, höher als im Stadtbezirk Hamborn im Duisburger Norden. Ursache: Ein Großteil der Büroflächen im Norden ist im Eigentum der dort ansässigen Industrie und eigengenutzt, dagegen sind Büroflächen im Süden, wie zum Beispiel im Gewerbegebiet Großenbaum im Eigentum von Investoren und überwiegend vermietet.

### Leerstand Büroflächen Duisburg

Leerstandsentwicklung: Unter 4% – auffallend niedrig





**D**er Markt für Gewerbegrundstücke, Produktions- und Logistikhallen hat die weltweite Finanzkrise deutlicher zu spüren bekommen als die Bereiche Einzelhandel und Büro. Die Vermietungsumsätze gingen bis 30% zurück. Noch hat es kaum eine Auswirkung auf Leerstand und Preise gegeben. Ursache ist die Flächenknappheit bis 2008, das geringe Neubauvolumen und die bislang ausbleibenden Freizüge von Bestandsflächen. Daher ist bisher in den Duisburger Gewerbegebieten noch kein Leerstand über die normale Angebotsreserve hinaus entstanden. So besteht in Duisburg die scheinbar widersprüchliche Situation, dass Flächenumsätze zurück gehen, gleich-

zeitig aber keine zusammenhängenden Gewerbeflächen über 10.000 m<sup>2</sup> für größere Ansiedlungen vorhanden sind. Der Hallenleerstand in den Gewerbegebieten Neumühl, Kaßlerfeld, Neuenkamp und Großenbaum ist noch unter 5% des Flächenbestandes. In den klassischen Gewerbegebieten ist allerdings häufig der Büroanteil schwer vermittelbar. Bestandsimmobilien in den Gewerbegebieten haben häufig einen zu hohen Büroanteil im Verhältnis zum Hallenanteil. Als reine Bürolage sind die Standorte schwer zu vermarkten.

## Produktions- und Lagerhallen

### Rückläufige Nachfrage

### Hallenmieten in Duisburg, Stand 2010

	Hallen bis 300 m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup>	Hallenfläche über 300 m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup>
<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 €/m <sup>2</sup>	2,80 – 4,50 €/m <sup>2</sup>
<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 €/m <sup>2</sup>	2,00 – 3,20 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Mietpreissammlung



## Rendite

### Zwei Märkte, zwei Trends



Die Zeiten haben sich normalisiert: Nach der großen Verkaufswelle 2007 und 2008 sind die Umsatzzahlen am Duisburger Immobilienmarkt zurück gegangen. Trotz günstiger Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Zinslandschaft werden viele Verkäufe eigentümerseitig zurückgestellt. Aus den großen Portfoliobeständen der institutionellen Anleger wird wenig an den Markt gebracht. Auch wenn die Preise trotz Finanzkrise in der Bundesrepublik gegenüber ausländischen Märkten weitgehend stabil geblieben sind, sind zurzeit Erwartungshaltungen auf Wertzuwachs nicht umsetzbar. Private Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und vermieteten Gewerbeobjekten gehen nicht an den Markt, da attraktive Wiederanlagemöglichkeiten fehlen.

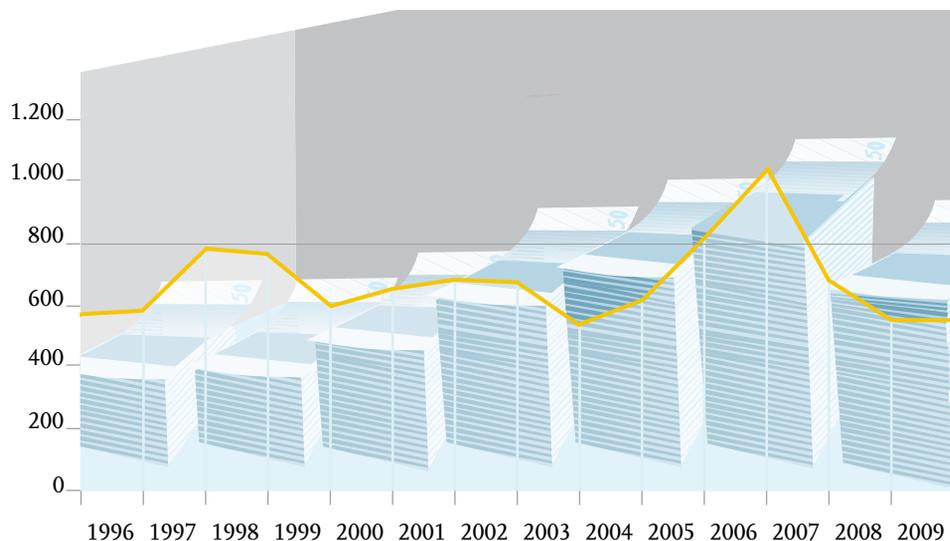
**So ist der Markt zweigeteilt.** Ein Teil des Marktes mit anziehenden Preisen und wenig

Angebot ist konzentriert auf die Bereiche Innenstadt, Neudorf, Duissern und Süden mit reinen Wohnimmobilien oder kleinere Büroimmobilien. Der größere Teil des Marktes mit rückläufigen Preisen bei großem Angebot und zurückhaltender Nachfrage findet in den einfachen Lagen des Duisburger Nordens und Westens statt und konzentriert sich auf Sanierungsimmobilien mit Leerstand, häufig mit Mischnutzungen.

**2009 wurden in der Innenstadt und am Innenhafen** auch einige größere Büro- und Geschäftshäuser verkauft. Größtes Einzelgeschäft war der Verkauf eines Bürohauses an der Friedrich-Wilhelm-Straße, Ecke Wallstraße. Weitere Umsätze waren der Verkauf eines Bankhauses auf der Königstraße, eines Grundstücks Innenhafen an der Schifferstraße im Zusammenhang mit der Entwicklung des Landesarchives und ebenfalls im Innenhafen der Verkauf der Küppersmühle am Philosophenweg.

## Gesamtumsatz am Duisburger Immobilienmarkt

in Mio. Euro Umsatz ausgewerteter Kaufverträge



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Duisburg

In der Duisburger Innenstadt steht mit der Königsgalerie ein weiteres neues innerstädtisches Center vor Baubeginn. Die positive Entwicklung bezüglich Besatzqualität und Präsentation in den besten Lauflagen der Stadt, an der Königstraße, der Kuhstraße, Düsseldorfer Straße oder am oberen Sonnenwall, hat sich etwas verlangsamt. Freie, längerfristig nicht vermietbare Ladengeschäfte gibt es kaum. Dennoch, der einzelhandelsgeprägte Immobilienmarkt in der Duisburger City hat nach wie vor einigen Aufholbedarf.

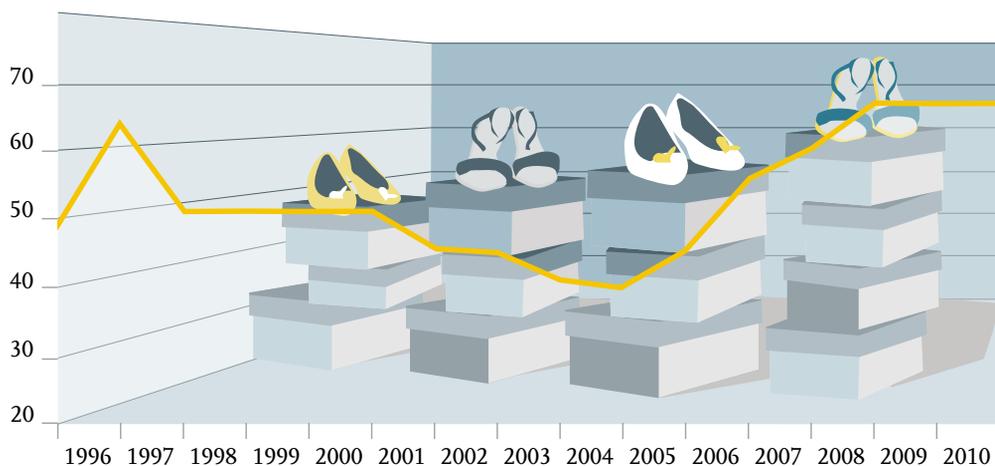
**Außerhalb von Forum und Kaufhäusern** ist das Angebot größerer Flächen von über 200 m<sup>2</sup> knapp. Viele Ladengeschäfte entsprechen baulich nicht mehr heutigen Ansprüchen. Die zurückgehaltenen Investitionen in den Jahren der Stagnation zwischen 1990 und 2005 machen sich jetzt bemerkbar. Das Mietniveau in den guten Lagen der Innenstadt ist nach wie vor ausgesprochen niedrig, günstig für die Händler, doch nicht geeignet, Investitionen in bestehende Immobilien zu motivieren.

## Einzelhandel und Cityentwicklung

Verhaltener Optimismus

### Mieten Einzelhandel: Weiter Nachholbedarf

bezogen auf 1A Lage Duisburg



Quelle: IVD Deutschland

Deutschlandweit sind 2009 die Verkäufe von Gewerbeimmobilien zurückgegangen. Gegenüber dem ebenfalls schwachen Vorjahr 2008 haben sich die Umsätze nach Schätzungen der Financial Times Deutschland auf 13 Milliarden EURO halbiert. Im Vermietungsgeschäft sind die Umsätze in der Bürovermietung an den großen Standorten zwischen 25% und 50% eingebrochen. 2010 rechnen die meisten Experten mit einer sehr langsamen Erholung, erst 2011 soll der Markt wieder deutlicher anziehen.

**Und Duisburg?** In der allgemeinen Krise hat sich insbesondere der Büromarkt, wie auch schon nach dem Zusammenbruch des neuen Marktes, gut gehalten. Der Immobilienmarkt in Duisburg ist keine heile Welt, aber statt eines Einbruches ist nur eine gedämpfte Konsolidierung spürbar. 2010 rechnen wir mit einem Büroumsatz in einer Größenordnung von 60.000 m<sup>2</sup>, also auf Vorjahresniveau. Die bisherigen Abschlüsse und

die Umsätze in Vorbereitung stützen dies. Der Leerstand wird leicht auf 4% durch den Freizug bestehender Flächen ansteigen. Damit sind die Kerndaten des Büromarktes auch 2010 gesund und Duisburg bietet in einer ansonsten schwierigen Gesamtlage gute Voraussetzungen für Investoren.

#### **Der Markt für Gewerbegrundstück, Produktions- und Lagerhallen**

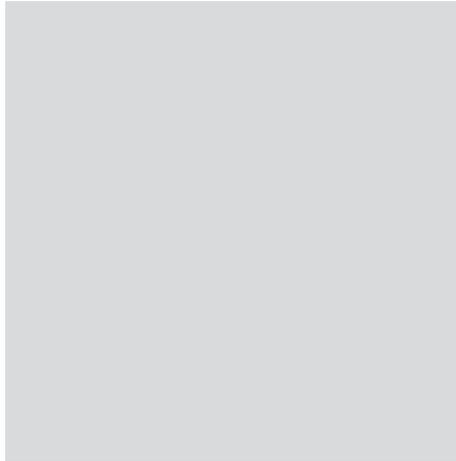
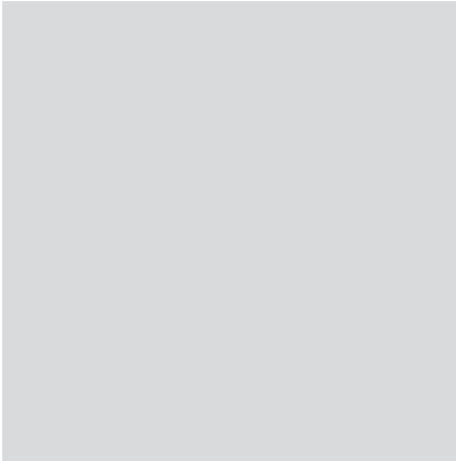
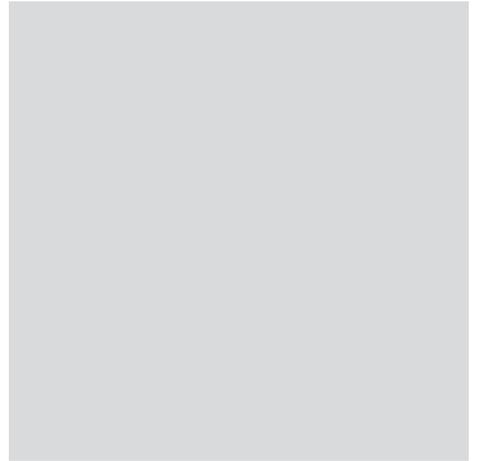
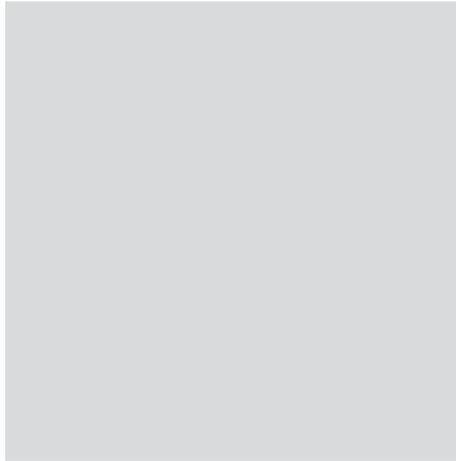
wird auch 2010 angespannt bleiben. Eine wirtschaftliche Erholung des Gesamtmarktes wird sich hier erst zeitverzögert 2011 einstellen. Der Verkauf von Gewerbeimmobilien wird im Laufe des Jahres 2010 bei insgesamt sehr günstigen Rahmenbedingungen am Standort Duisburg mit niedrigen Leerstandsdaten und stabilen Mietpreisen bei gleichzeitig günstigen allgemeinen Rahmendaten anziehen. Eine deutliche Markterholung mit der Aussicht an Vermietungs- und Verkaufsumsätze des Jahres 2007 anzuknüpfen wird erst 2011 möglich sein.

## Der Ausblick

Kerndaten weiter positiv



Axel Quester



**Armin Quester**  
I m m o b i l i e n G m b H

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



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

Wirtschaftsförderungen  
Düsseldorf, Essen, Dortmund

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

Fotos:

Titelbild Ruhrort: Stadt Duisburg

Animation Waterfront: gna Architekten

Blick auf Königstraße/Villa Mülheimer  
Straße: krischerfotografie

Visualisierung Neubau Innenhafen:  
Kölbl Kruse GmbH

Animation sky center: duisport  
Duisburger Hafen AG