



## 41. Marktbericht 2012

Gewerbeimmobilien in Duisburg



Die Lüpertz-Plastik im H2Office



## Duisburg braucht einen Ruck

Vorwort von Ralf Meurer



**L**iebe Leserinnen und Leser, das Jahr ist noch recht jung und doch müssen bereits jetzt die Weichen für 2013 gestellt werden. Rückblickend hat sich immer wieder erwiesen, dass die Vorjahresaktivitäten im Immobilienbereich ausschlaggebend sind für die Performance des Folgejahres. 2011 war ein schwieriges Jahr für die Stadt Duisburg; die Spuren sind auch 2012 sichtbar. Die Stellung der Mercatorstadt im Wettbewerb mit anderen B-Städten wurde nicht leichter, erst recht nicht, weil der Wettbewerb um Großansiedlungen noch einmal zugenommen hat und potenzielle Nutzer die Standorte, die in die engere Auswahl kamen, immer ausgefeilteren Analysen unterzogen.

**Gemeinsam mit allen politischen Akteuren, Institutionen und den Vertretern der** (Immobilien-)wirtschaft muss ein gestalterischer „Ruck“ durch Duisburg gehen; denn Verträge mit Projektentwicklern und Investoren, die 2012 nicht geschlossen werden, können 2013 nicht Gestalt annehmen. Damit Gebäude überhaupt Gestalt annehmen können, brauchen wir neben Menschen, die sie entwickeln und finanzieren, zuerst einmal passgenaue, freie Flächen. Die Leerstandsquote Duisburgs ist noch immer viel zu gering, um damit die eingehenden Anfragen schnell und maßgeschneidert „bedienen“ zu können. Allerdings haben wir die Problematik rechtzeitig erkannt; so dass in Duisburg zumindest künftig wieder einige attraktive Flächen vermarktet werden können.

**Während viele andere Ruhrgebietsstädte erst jetzt den Flächenengpass realisieren,** stellen wir uns dieser Herausforderung bereits. Duisburg ist ein größerer und damit bedeutenderer Bürostandort als viele vermuten. Allerdings gibt es, bezogen auf den Gesamtbestand, nur wenige Flächen, die noch frei verfügbar sind. Die niedrige Leerstandsquote hat uns in der Vergangenheit immer wieder eingeholt, so dass Nachfragen ansiedlungswilliger Bürounternehmen aufgrund des vorhandenen Flächenengpasses nicht zeitnah bedient werden konnten und diese daher auf die angrenzenden Kommu-

nen ausgewichen sind. Allerdings haben wir bereits die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass neuer (Büro-)Raum entsteht. Der Flächenengpass hat daher zu Recht stark Eingang gefunden in das Konzept „Duisburg 2027“. Auf diesem Wege wird aktiv daran gearbeitet, dass sich die Flächensituation perspektivisch bestmöglich entwickelt.

**Hervorragend entwickelt hat sich der Büroflächenumsatz in 2011 in Rheinhausen.** Anders als in den Vorjahren konnten im Duisburger Westen Verträge über große Flächen verbucht werden. Zurückzuführen sind die überaus positiven Entwicklungen insbesondere auf die Aktivitäten auf dem Logport-Areal. Auch Ruhrort, neuer „Heimathafen“ der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg, konnte kräftig zulegen und ist von Platz 3 auf Platz 2 der größten Bürostandorte innerhalb unserer Stadt avanciert.

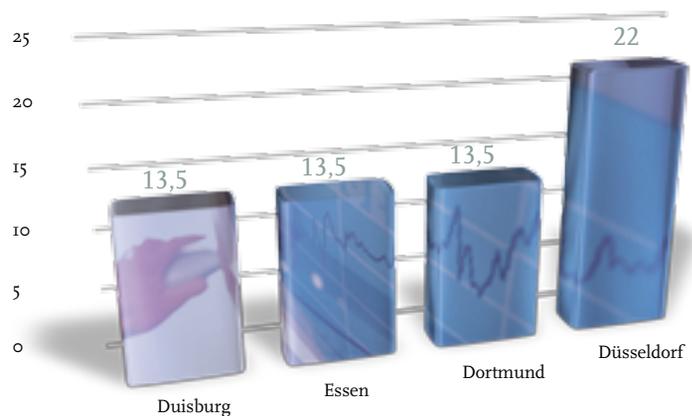
**In unserem operativen Geschäft erfahren wir tagtäglich,** dass Unternehmen äußerst gezielt nach optimalen Standorten für ihre Niederlassung suchen. Die überaus zentrale Lage ist es, die Unternehmen auf Duisburg aufmerksam werden lässt. Außergewöhnlich zentral ist beispielsweise die „Duisburger Freiheit“. Das rund 35 Hektar große Gelände liegt fußläufig fünf Minuten vom Hauptbahnhof entfernt und verläuft verkehrsgünstig entlang der A 59. Auf dem von Grün gesäumten Gelände, das von einem durchgängigen Fuß- und Radweg durchzogen sein wird, sollen unter anderem zwei große Büro- und Dienstleistungsstandorte entstehen. Da das Filetstück auch für Pendler außergewöhnlich gut erreichbar ist und dieses Kriterium immer (mit)ausschlaggebender für die Fachkräftegewinnung arbeitsplatzintensiver Unternehmen wird, gehen wir davon aus, dass sich zahlreiche Firmen für das neu geschaffene Areal interessieren werden. Ob Umgestaltung des Bahnhofumfeldes, Weiterentwicklung der Innenstadt oder Ausbau der A 59, die Duisburg mit Düsseldorf noch besser als bislang verbindet; hier arbeitet Duisburg daran, dass die Standortqualitäten im Detail weiter aufgewertet werden. Es gilt die bereits bestehende positive Positionierung Duisburgs im Bürobereich weiter zu festigen und auszubauen. Die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg wird sich dafür stark machen – gemeinsam mit den Akteuren der Stadt und der Privatwirtschaft, insbesondere auch mit den lokalen und regionalen Maklern wie der Armin Quester Immobilien GmbH.

Beste Grüße

Ihr Ralf Meurer

Geschäftsführer der Gesellschaft für  
Wirtschaftsförderung Duisburg mbH

## Spitzenmieten 2012 Duisburg und Vergleichsstädte in Euro pro m<sup>2</sup>



Quelle: Wirtschaftsförderung Düsseldorf, Essen, Dortmund und IVD

Vieles liest sich wie eine Wiederholung des vergangenen Jahres: Stabile Preise, über 60.000 m<sup>2</sup> Büroflächenvermietung, Grundstücke in den Duisburger Gewerbegebieten sind Mangelware. Aber nur vordergründig ist alles beim Alten und die Stadt gegenüber dem Jahr 2010/11 unverändert. Die Stadt steckt politisch in einer gestalterischen Krise. Die Aufbruchstimmung ist verhallt, es fehlt das Gefühl, dass sich etwas in der Stadt bewegt. Im Städteranking einer großen deutschen Illustrierten verliert Duisburg an Boden. Aufgehängt an der Katastrophe der Love Parade ist ein Grundkonsens der bürgerlichen Parteien dahin. Eine Partei wie Die Linke dient als Mehrheitsbeschaffer und gewinnt an politischem Gewicht, für eine wirtschaftsfreundliche Entwicklung in der Stadt ein erheblicher Rückschlag. Dabei besteht die Notwendigkeit, nach innen und außen positive und geordnete Signale zu setzen – Politik gegen schlechte Grundstimmung.

**Im wichtigen Markt der Gewerbeimmobilien erreicht Duisburg** weitestgehend Zahlen des Vorjahres. Insbesondere der Anker des Marktes, die Büovermietung, zeigt einmal mehr die große Stabilität mit einer Neuvermietung knapp über den Vorjahreszahlen. Das ist insgesamt keine schlechte Leistung. Aber langfristig kann ohne Bewegung, ohne neue innovative Standorte und die Erneuerung von Beständen kein Marktwachstum erreicht werden. Wachstum und Neuinvestitionen sind in einer Stadt mit über 13% Arbeitslosigkeit notwendig. Diese Investitionen haben einen langen Vorlauf, 2011 profitierte Duisburg noch von Entscheidungen, die 2009 getroffen wurden.

Insbesondere im Einzelhandel und bei den Initialinvestitionen in Neubauprojekte war deutlich zu spüren, dass der Standort Duisburg Unbehagen ausgelöst hat.

**Gewerbe besteht nicht nur aus Büro, Einzelhandel, Logistik** und Industrie, Gewerbe bedeutet auch mittelständische Produktion und Handwerk. Für kleinere Ansiedlungen im produzierenden Gewerbe fehlen die Flächen. Die Entstehung neuer Gewerbegebiete bedeutet mehr Mittelstand, bedeutet einen weiteren Schritt Richtung Strukturwandel, bedeutet mehr zukunftssichere Arbeitsplätze.

**Die Abwahl des Oberbürgermeisters, egal wie man zu dem Vorgang an sich steht,** muss das Signal für einen Neuanfang sein. Der alte, abgewählte Oberbürgermeister Adolf Sauerland hat bei seiner Wahl 2004 gezeigt, wie man eine Stadt mit Rundum lähmung wiederbelebt. Jetzt, 8 Jahre später, wäre dies mit einer gemeinsamen Willensanstrengung wieder möglich. Dabei sind die Zeiten härter geworden. Gerade bei Büroinvestitionen konkurriert Duisburg bei einem insgesamt bundesweit rückläufigen Investitionsvolumen mit anderen aufstrebenden Standorten im Ruhrgebiet.

## Gewerbeimmobilien in Duisburg Same procedure as last year?

## Leerstandsquoten Duisburg und Vergleichsstädte 2011 in Prozent der Mietfläche



Quelle: Wirtschaftsförderungen Düsseldorf, Essen, Dortmund, Duisburg



## Büroflächen

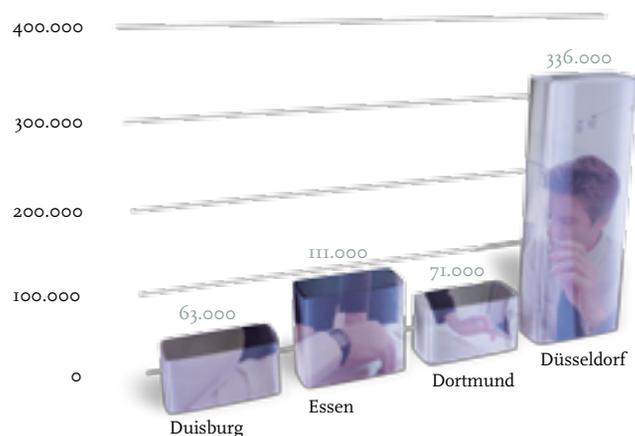
Starker Markt – Visionen 2020?

**E**rfreulich sind die Büroumsätze 2011: Wie auch im Vorjahr ist es gelungen, ohne spektakuläre Einzelumsätze erneut die Grenze von 60.000 m<sup>2</sup> zu überschreiten. Vor 15 Jahren war eine solche Stabilität noch undenkbar. Der Markt zehrt allerdings aus Erfolgen der Vergangenheit, große Schritte in der Entwicklung im Büromarkt waren 2011 nicht zu verzeichnen. Die großen, überregionalen Nutzer und Investoren waren es nicht, die 2011 den Büromarkt geprägt haben, vielmehr auf

Nutzerseite die Verlagerung und Vergrößerung bestehender Unternehmen aus der Region und auf Investoreseite die Fortführung und Fertigstellung begonnener Projekte. 63.000 m<sup>2</sup> sind ein großer Erfolg in einem Marktumfeld, das 2010 und 2011 durch negative Schlagzeilen rund um den Standort Duisburg geprägt war. Es war immer schon eine besondere Stärke des Duisburger Marktes auch in Krisen stabil zu bleiben, erinnert sei an die anziehenden Umsätze während des Einbruchs des neuen Marktes. Geht man in die Details des Marktes ist aber auch der Handlungsbedarf erkennbar.

### Vermietungsleistungen 2011 der Vergleichsstädte

in m<sup>2</sup> vermietete Fläche



Quelle: Wirtschaftsförderungen Essen, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg

## Büromieten im Vergleich

| Bürolage   | Spitzenmiete in € / m <sup>2</sup> | Durchschnittsmiete in € / m <sup>2</sup> | Miete einfache Fläche in € / m <sup>2</sup> |
|--|------------------------------------|--|---|
| Innenhafen Nordseite, Schifferstraße   | 13,50                              | 11,20                                    | Kein Umsatz                                 |
| Innenhafen Südseite, Philosophenweg  | 13,10                              | 10,80                                    | Kein Umsatz                                 |
| Innenstadt, Königsstrasse, Hauptbahnhof, Kühlenwall, Stapeltor, Friedrich-Wilhelm-Strasse, Mercatorstrasse | 12,00                              | 9,00                                     | 8,00  |
| Neudorf, Duisern, Mühlheimer Strasse, Neudorfer Strasse, Wintgenstrasse                                    | 11,00                              | 8,90                                     | 7,50  |
| Ruhrort Dammstraße, Neumarkt, Ruhrorter Strasse  | 11,00                              | 9,10                                     | 7,00  |
| Großenbaum, Albert-Hahn-Strasse, Keniastrasse  | 10,20                              | 8,50                                     | 8,00  |
| Innenstadt Münzstrasse, Steinische Gasse, Schwannentor   | 9,50                               | 6,80                                     | 6,20  |
| Stadtteilzentrum Hamborn, Duisburger Strasse   | 9,00                               | 7,10                                     | 6,20  |
| Rheinhausen-Asterlagen, Alfred-Herrhausen-Allee  | 8,90                               | 7,20                                     |   |
| Innenstadt, Beekstrasse  | 7,50                               | 5,90                                     | 5,20  |
| Neumühl, Konrad-Adenauer-Ring, Theodor-Heuss-Strasse   | 7,50                               | 5,50                                     | 5,00  |

## Jährliche Vermietungsleistung Duisburg

in m<sup>2</sup> Mietfläche Gewerbe



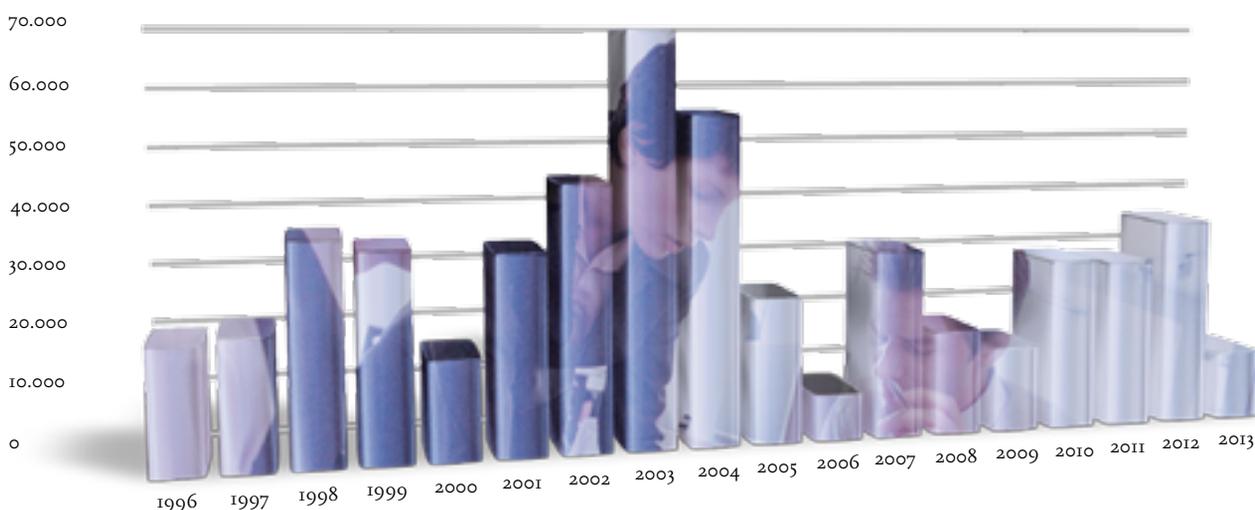
Nicht nur für den Einzelhandel und die Gastronomie ist die Neugestaltung der Duisburger Bahnhofsplatte ein wichtiger Schritt bei der Umsetzung der Pläne von Norman Foster. Bestehende Büroflächen rund um den Hauptbahnhof werden aufgewertet, für Investoren bestehen mehr Anreize in ältere 70er Jahre Flächen zu investieren. Gleichzeitig zeigt Multi Development mit seinem Verwaltungsgebäude Mercatorstrasse, dass die Lage auch für Neubauten attraktiv ist. In Verbindung mit der augenblicklichen Planung Duisburger Freiheit entsteht im Osten der City ein neuer Büro-

standort. Die augenblickliche Asphaltwüste vom Haupteingang des Bahnhofes über den Portsmouthplatz und die Mercatorstrasse bis zum Averdunkcenter bekommt ein neues attraktives Gesicht. Gleichzeitig wird mit der Bahnhofsplatte ein wichtiger Teilbereich der Innenstadtplanung von Norman Foster umgesetzt. Nach außen dokumentiert die Stadt, dass sie nicht nur kühne Pläne hat und auf großen Immobilienausstellungen mit Modellen glänzt, sondern diese auch umsetzt – wenn auch leider mit nicht unerheblicher Verzögerung.

## Bahnhofsplatte Umgestaltung der Asphaltwüste

## Büroneubau mit Prognose 2013

in m<sup>2</sup> Mietfläche Gewerbe

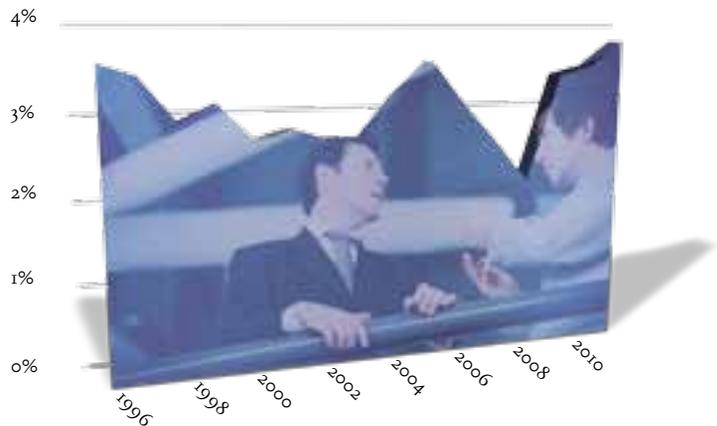


Bei der Verteilung der neu vermieteten Flächen hat sich einmal mehr Ruhrort hervor getan. Mit 11.500 m<sup>2</sup> hat der Stadtteil das Vorjahresergebnis noch einmal übertroffen. Durch Vermietungen im H2Office und Looper hat der Innenhafen 2011 bei den Neuvermietungen ebenfalls zugelegt, mit insgesamt 10.800 m<sup>2</sup> vermietet Fläche. Rückläufig war die Vermietung von Flächen in der Peripherie, also zum Beispiel an den Bürostandorten Asterlagen im Westen, Großenbaum im Süden und Neumühl im Norden.

## Standorte Ruhrort weiter stark

### Leerstand Büroflächen Duisburg

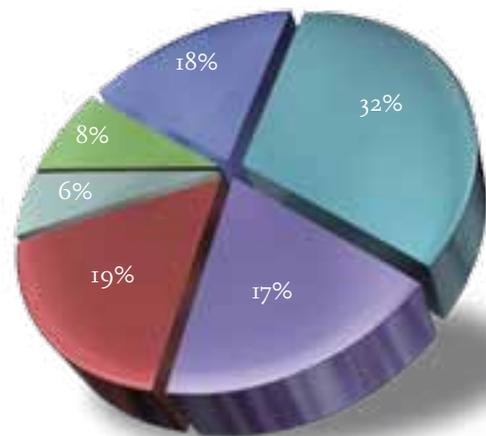
in Prozent der Mietfläche



### Gesamtleistung Neuvermietung Büro 2011

in Prozent vermieteteter Fläche

- Ruhrort
- Innenstadt
- Innenhafen
- Duisburg West
- Duisburg Nord
- Duisburg Süd



Quelle: GfW Duisburg und eigene Datenbank

## Aufholbedarf Weniger Neubauten ab 2013

Thyssen Krupp, Inoxum Edelstahl, Duisport und Buhlmann Tube Solutions waren 2011 die größten neuen Nutzer am Büromarkt mit Umsätzen von jeweils 3.000 m<sup>2</sup> oder mehr. Insgesamt ist mittlerweile auch das im Innenstadtbereich einzige verfügbare Bürogebäude mit größeren zusammenhängenden modernen und bezugsfertigen Flächen, der zweite Bauabschnitt des H2Office, gut gefüllt. Das alte Duisburger Problem wird noch immenenter: Es gibt kaum verfügbare, moderne, größere Einheiten über 1.000 m<sup>2</sup>. Und diese Situation wird sich auch in den nächsten Jahren voraussichtlich nicht ändern, allenfalls über Freizug kommen noch Flächen an den Markt.

**Die Neubauprognose ist eher zurückhaltend.** 2011 wurden beachtliche 30.000 m<sup>2</sup> neu in den Markt gebracht, größtes Einzelprojekt war das Kuhlenwall-Karrée. Während

2012 die prognostizierte Fertigstellung noch bei guten 36.000 m<sup>2</sup> liegt, wird es ab 2013 nach gegenwärtigen Zahlen einen erheblichen Rückgang geben. Dem kurzfristig Suchenden stehen immer weniger Flächen zur Verfügung. 2012 wird unter anderem das spektakuläre Speichergebäude für das Landesarchiv mit angehängtem wellenförmigen Bürotrakt fertig gestellt. Aber die rund 18.000 m<sup>2</sup> sind schon fest vergeben. Im Jahr 2013 werden gerade noch 12.000 m<sup>2</sup> Neubaufäche prognostiziert. Dies ist hoffentlich eine Zahl, die im Laufe des Jahres 2012 nach oben korrigiert wird. Die Investitionslücke im Büroneubau ist augenfällig. Auch der Umstand, dass ein Filetgrundstück am Innenhafen, das Eurogate-Grundstück, Jahre lang brach liegt, verdeutlicht die Investitionszurückhaltung. Verständlicherweise war Duisburg 2010 und 2011 für manchen Investor ein „No Go“, jetzt ist es Zeit, das angekratzte Image zu bearbeiten und die Investitionslücke zu schließen.



Das Kuhlenwall-Carrée in der Innenstadt

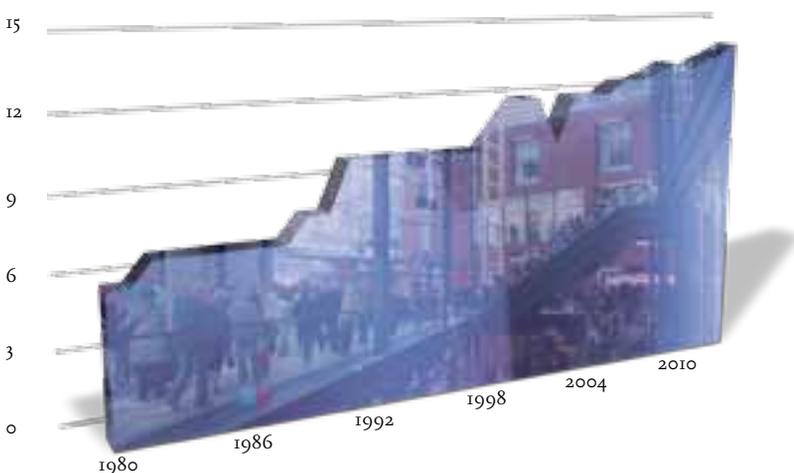
Das Mietniveau ist in Duisburg stabil geblieben, größere Bewegungen gab es nicht. Die ohnehin höheren Mieten am Duisburger Innenhafen sind 2011 im Schnitt noch einmal um 3% angezogen, insbesondere durch die Neuvermietung der überdurchschnittlich hochwertigen Flächen im zweiten Bauabschnitt des H2Office. Im Innenstadtbereich ist in gleicher Größenordnung ein geringer Mietrückgang zu beobachten gewesen. Die Nordseite des Innenhafens ist Duisburgs teuerste Bürolage. In Duisburg stehen

zum 31.12.2011 rund 103.000 m<sup>2</sup> Bürofläche leer, das macht 3,8% des Bestandes aus. Der Leerstand ist damit im Städtevergleich weiter der niedrigste aller Vergleichsstandorte in NRW. Der Leerstand ist schwerpunktmäßig kleinteilig mit Flächen unter 500 m<sup>2</sup> und in nicht sanierten älteren Bestandsflächen zu finden, die Leerstandsflächen recht gleichmäßig auf die Bürostandorte im Stadtgebiet verteilt. Duisburg bleibt mit diesem niedrigen Leerstand ein Standort mit einer kritisch niedrigen Angebotsreserve.

## Mietniveau Spitze an der Nordseite des Innenhafens

### Langfristentwicklung Büromieten Spitzenmieten 2012 & 2013

in Euro pro m<sup>2</sup>



Quelle: Preispiegel IVD, eigene Datenbank



Die Königstraße mit „Forum“ und Landgericht in der City

## Investitionen Günstige Fremdmittel – eingeschränkte Verfügbarkeit

Insgesamt wurden 2011 am Duisburger Markt 684 Kaufverträge über Renditeimmobilien mit einem Gesamtvolumen von 254,7 Millionen Euro umgesetzt – damit geringfügig mehr als im Vorjahr. Große Transaktionen waren wenig zu verzeichnen. 2011 war nicht das Jahr der spektakulären Investitionen in Gewerbeimmobilien in Duisburg. Im Bürobereich war der Verkauf eines umgebauten Speichers am Philosophenweg am Duisburger Innenhafen über eine Zwangsversteigerung eine Kuriosität des Marktes. Ansonsten war der

Markt vergleichsweise ruhig. Nach sehr turbulenten Jahren sind manche institutionelle Anleger wieder stärker in ausländischen Märkten aktiv und konzentrieren sich in Deutschland auf die 5 großen Standorte. Bei kleineren Investitionen bis 5 Mio. Euro wird der Markt durch die deutlich erhöhten Anforderungen der Kreditwirtschaft gebremst. Angebot und Nachfrage sind vorhanden, aber die Anforderung an Besicherung und Eigenkapitalquoten sind gegenüber den Boomjahren 2007 und 2008 deutlich angehoben worden.

**Etwas beweglicher ist der Markt** bei wohnwirtschaftlich genutzten Immobilienpaketen. Einige Pakete haben 2011 den

### Gesamtumsatz Immobilienmarkt Duisburg bis 2011

in Mio. Euro



Quelle: Gutachterausschuss Duisburg

Eigentümer gewechselt, allerdings unter dem Preisniveau der Jahre 2007 und 2008. Zwei große Wohnungsbestandseigentümer haben begonnen, Teilbestände in Duisburg zu verkaufen. Das hat zu einigen Transaktionen geführt. Insgesamt ist verstärktes Interesse an Investitionen im Wohnungsbau zu spüren – ein Interesse, das sich bislang nur teilweise auch in Transaktionen niedergeschlagen hat. Im Verlauf des Jahres 2012 ist durchaus noch Bewegung zu erwarten.

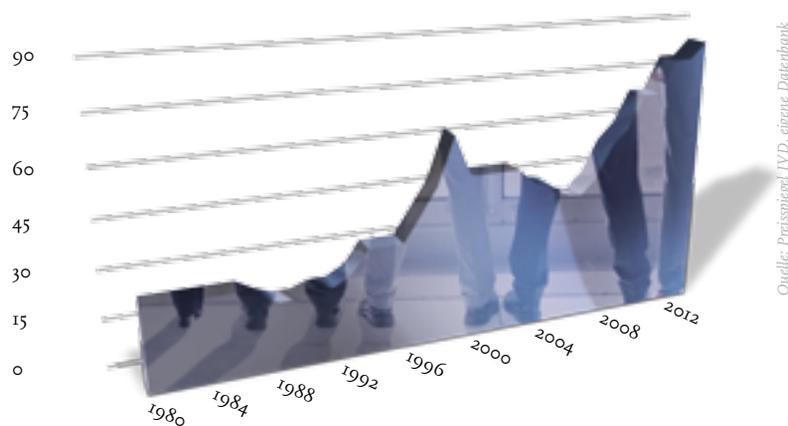
**Büroimmobilien an erstklassigen Standorten mit gesunder Mieter- und Laufzeitstruktur** werden mit Anfangsrenditen zwischen 7,5% und 8% verkauft. Vermietete Büroimmobilien an Standorten zweiter Wahl in der Innenstadt und Umgebung werden mit Renditen zwischen 8% bis 10% gehandelt. Spekulative Investments mit einer Durchmischung von Wohn- und Gewerbe, teilweise Leerstand ohne erheblichen Sanierungsbedarf bewegen sich bei Anfangsrenditen zwischen 9% und 12% bezogen auf die Sollmiete.

**D**as Factory Outlet Center FOC in Hamborn steht im Mittelpunkt der Diskussion und Kritik rund um den Duisburger Einzelhandel. Die Grundstücksgeschäfte zur Vorbereitung des Baus, der Verkauf der Grundstücke rund um die Rhein-Ruhr-Halle und am Zinkhüttenplatz wurden 2011 abgewickelt. Die Projektgesellschaft Douvil GmbH plant nach eigenen Angaben Investitionen in Höhe von rund 125 Mio. Euro. Kritiker des Centers verweisen auf die Gefahr, dass das zarte Pflänzchen Innenstadtentwicklung durch das zentrenrelevante Sortiment im FOC erstickt werden könnte. Die Befürworter führen die gewonnenen Arbeitsplätze, die Investition in einen ansonsten nicht mit Investitionen gesegneten Stadtteil und die überregionale Bedeutung des Centers an.

**Die etwas stockende Entwicklung** in der Duisburger Innenstadt allein dem geplanten FOC zuzuschreiben, scheint nicht die ganze Wahrheit. Tatsache ist, dass nach mehreren Jahren gleichmäßigen Anstiegs von Mieten an den 1A Standorten in der City die Entwicklung ins Stocken geraten ist. Dies erscheint aber weniger durch das FOC verursacht als vielmehr durch eine Zurückhaltung manch filialisierenden Einzelhändlers, sich im Jahr 2011 für den Standort Duisburg zu entscheiden. Ähnlich wie bei den Büroimmobilien waren Loveparade, Landesarchiv, Eurogateverkauf, Küppersmühle und Oberbürgermeisterabwahl eine negative Schlagzeile zu viel.

## Einzelhandel Im Bann des FOC

**Mieten Einzelhandel Duisburg bis 2012 & Prognose 2013**  
in Euro pro m<sup>2</sup>



**D**as interessante Modell einer Standortgemeinschaft ISG Wallquartier ist wohl gescheitert. Das Konzept der ISG sah vor, das Wallquartier rund um Sonnenwall, Salvatorweg und Wallstraße mit Maßnahmen im öffentlichen Raum wie zum Beispiel die Gestaltung des „Wallplatzes“, Verbesserung der Pflanzhochbeete durch Bepflanzung und Sitzmöglichkeiten aufzuwerten. Darüber hinaus sah dieses Kon-

zept Beratungsangebote zur Gestaltung der Fassaden und zur Entwicklung des Branchenmixes, Maßnahmen zur Sauberkeit und Ordnung im Quartier sowie Marketingmaßnahmen zur positiven Imagebildung vor. Nach einer recht aufwendigen Planungsphase kamen jedoch die erforderlichen Mehrheiten nicht zustande. Letztlich scheiterte das Modell an den notwendigen finanziellen Beteiligungen von Eigentümern und Nutzern.



## Logistik und Produktion Mangelware Gewerbeflächen

**F**reie Grundstücke waren und bleiben in den rechtsrheinischen Gewerbegebieten Duisburgs Mangelware. Gerade mittelständische Handwerker und Produktionsunternehmen, die bebaute und unbebaute Grundstücke zwischen 700 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> suchen, haben es schwer. Bei der Neuordnung von Flächen ist bei begrenztem Gesamtangebot längst ein Konkurrenzkampf entbrannt.

Industrie und Logport im Namen der großen Logistiker melden Bedarf an. Dabei darf jedoch das klassische Gewerbegebiet für den Mittelständler nicht auf der Strecke bleiben. Gerade die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Produktionsunternehmen hat Vorteile gegenüber Industrie und Logistik. Die Unternehmen bieten auf den Quadratmeter Fläche herunter gebrochen mehr Arbeitsplätze, sind in der Regel standorttreuer und bieten einen besseren „Risikomix“.

**Die Duisburger Gewerbegebiete sind gut gefüllt**, nur wenig freie Flächen sind am Markt.

## Duisburger Gewerbegebiete

nur noch wenig freie Flächen

| Gewerbegebiet  | Unternehmen  | Nachfrage | Grundstückspreise in € / m <sup>2</sup><br>(kein Einzelhandel) | Hallenmieten Baujahr ab 1980<br>in € / m <sup>2</sup> | Hallenmieten Baujahr ab 1979<br>und älter in € / m <sup>2</sup> |
|--|--|-----------|--|---|---|
| Innenstadt, Kaßlerfeld, Auf der Höhe                 | Großmarkt, Metro, Grapo, Gerber                          | *****     | 110  | 3,00-4,50   | 2,50-3,00   |
| Großenbaum Keniastrasse, Albert-Hahn-Strasse         | Püblichuisen, Daimler, Indunorm Hydraulik, Wagro         | ****      | 120  | 3,20-4,80   | Keine   |
| Neumühl, Konrad-Adenauer-Ring, Theodor-Heuss-Strasse | Zoo Zajac, Wernsing, PV Automotive, Würth, Dekra         | ****      | 70   | 3,00-3,50   | 2,00-3,00   |
| Neuenkamp, Paul-Rücker-Strasse                       | Glas Scholl, GEHE, Diakoniewerk                          | ***       | 70   | 3,00-3,80   | 2,20-3,00   |
| Wanheim, Obere Kaiserswerther Strasse                | Deutsche Oper, Dekra, Klütsch, Indunorm Bewegungstechnik | ***       | 85   | 3,50-4,00   | 2,00-3,20   |
| Asterlagen, Detlef-Rohwedder-Strasse                 | Stryker, Deutsche Post, Bornemann                        | **        | 65   | 3,20-4,50   | 3,00-3,50   |
| Walsum, Hülserrmannhof                               | Lobbe, Telekraft, Nura                                   | **        | 70   | 3,00-3,50   | 2,00-3,30   |
| Beek, Stepelsche Strasse, Am Nienhaushof             | Gerken, Weien und Schwenk, Riemer                        | **        | 50   | 3,00-3,60   | 2,50-3,00   |
| Rheinhausen, Hochstrasse                             | Elastform, Schumacher                                    | **        | 60   | 3,50-4,00   | 2,00-3,00   |
| Hohenbudberg: Dahlingstrasse                         | Böge Textil, Frensch, Remondis                           | *         | 50   | 4,50-4,50   | 2,60-3,50   |

\* wenig Nachfrage

\*\*\*\*\* sehr große Nachfrage

Der Duisburger Markt ist weit davon entfernt in der Krise zu stecken. Im Gegenteil, die Zahl der neu vermieteten Büroflächen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen, der Gutachterausschuss in der Stadt Duisburg meldet ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau, in der Innenstadt ist mit der Fertigstellung der Königsgalerie ein weiterer wichtiger Schritt getan. Die Kehrseite der Medaille: 18 Monate hatte der Standort eine negative mediale Aufmerksamkeit, durch eine Verquickung vieler Umstände war die Politik und auch die Verwaltung nicht vollumfänglich handlungsfähig, der bis dahin wohlwollende Blick von Investoren, Entwicklern und Nutzern hat Duisburg aus dem Fokus verloren.

**Die Zeichen insgesamt sind jedoch günstig.** Mit dem Factory Outlet Center, dem Stadtfenster und der Duisburger Freiheit wird Duisburg wieder mit immobilienrelevanten Themen überregional Aufmerksamkeit erzeugen.

**Die rückläufige Neubautätigkeit im Bürobereich wird 2013** gerade bei den hochwertigeren Flächen zu leichten Preisanstiegen führen. Ebenfalls ist bei den Grundstücken

in Gewerbegebieten davon auszugehen, dass die Preise bei weiter anhaltender Knappheit anziehen. Dies wird manche Ansiedlung in Regionen mit besserer Verfügbarkeit und niedrigeren Preisen lenken, zum Beispiel an den Niederrhein. Im Innenstadtbereich sollte nicht der Eindruck des Stillstandes entstehen. Daher ist auch das Projekt Bahnhofplatte im Fokus, hier darf keine weitere Verzögerung auftreten.

**Insgesamt ist Duisburg immobilienwirtschaftlich gut aufgestellt.** Mit den entsprechenden politischen Rahmenbedingungen und gesamtwirtschaftlichen Weichenstellungen wird auch 2012 ein gutes Jahr am Duisburger Markt für Gewerbeimmobilien.

## Blick nach vorn Gute Zeichen für die Zukunft



**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

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

Wirtschaftsförderungen  
Düsseldorf, Essen, Dortmund

SFO GmbH  
Darmstadt

Konzept/Gestaltung:  
h<sub>2</sub>m Kommunikations-Agentur  
www.h2m.de

Fotos:  
Krischerfotografie.de