

# DAVE DUISBURG

## STARKE IMPULSE AUS DEM SÜDEN

DUISBURG PROFITIERT VON BOOMENDEN  
REGIONEN DER RHEINSCHIENE

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN  
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ  
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE  
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF

# STARKE IMPULSE AUS DEM SÜDEN

DUISBURG PROFITIERT VON BOOMENDEN  
REGIONEN DER RHEINSCHIENE



Deutsche Oper am Rhein: Lagequalität ist mehr als nur Steinensembles und Autobahnerreichbarkeit. Für einen attraktiven Gewerbestandort Duisburg ist der Fortbestand der Oper auch in Zeiten knapper Kassen von großer Bedeutung.

Hohe Rendite und verfügbares Angebot hat in den letzten Monaten mehr überregionale Nachfrage nach Duisburg und in andere Ruhrgebietsstädte gespült. Dabei ist der Gesamtumsatz am Duisburger Markt vor allem bei Renditeimmobilien von 570 Millionen Euro auf 700 Millionen Euro deutlich angezogen.

Aber auch Eigennutzer, Freiberufler und Gewerbetreibende sind verstärkt aktiv. Viele Unternehmen haben die gute Auftragslage und das attraktive Zinsniveau in den letzten Monaten genutzt um Produktionsstätten, Bürositze und Grundstücke zu kaufen oder zu erweitern.

Attraktive Gewerbegrundstücke sind Mangelware. Hier ist die Stadt gefragt neben den Interessen von Handel, Industrie und Logistik auch mehr Flächen für produzierende Mittelständler auszuweisen. Der neue Flächennutzungsplan gäbe hierzu Gelegenheit. Beim Büroumsatz erwarten wir nach zwei schwachen Jahren mit jeweils nur rund 50.000 m<sup>2</sup> Neuumsatz und verminderter Neubautätigkeit ab 2014 wieder anziehende Umsätze, auch durch zusätzliche Neubauten im Bereich der Innenstadt.

## NACHFRAGE KLEINTEILIG UND REGIONAL

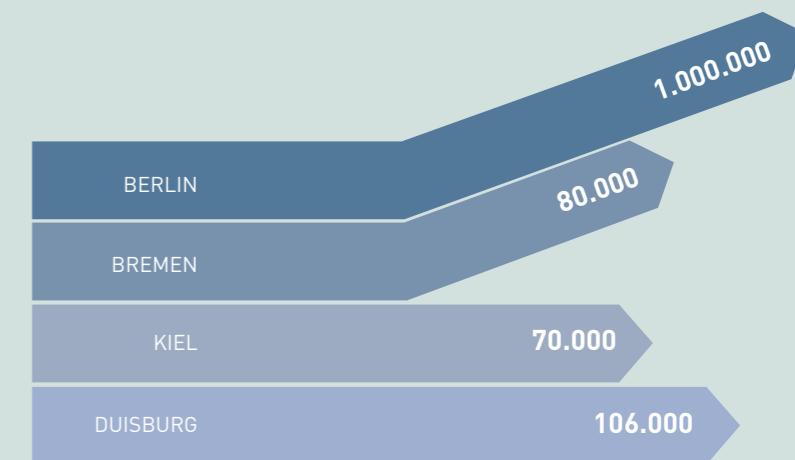
Eine Reihe von Büroprojekten steht in Wartestellung, einige davon aussichtsreich positioniert, Verhandlungen mit Nutzern laufen, so dass noch in diesem Jahr mit einem Baubeginn gerechnet werden kann. Insgesamt scheint sich der Duisburger Büromarkt nach zwei schwierigen Jahren zu beleben. Mit rund 30.000 Quadratmetern neuvermieteter Fläche im ersten Halbjahr 2014 liegt der Umsatz bereits deutlich über den Vergleichszahlen der beiden Vorjahre. Spitzenmieten für Büro am Duisburger Innenhafen sind stabil bei 13,50 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittsmieten bei der Neuvermietung bewegen sich bei rund 8,90 Euro.

Der Duisburger Innenhafen bleibt Duisburgs begehrtester Bürostandort und zieht die meisten Anfragen auf sich, gefolgt von den Bürolagen in der Innenstadt und im Süden Richtung Stadtgrenze Düsseldorf.

In puncto Leerstand ist Duisburg weiter mit unter 4% Leerstandsquote Musterschüler im Ruhrgebiet. Die wenigen Leerstände konzentrieren sich auf ältere, nicht sanierte Bürogebäude, überwiegend in den nicht bürokonzentrierten Stadtteillagen. Auch mit attraktiven Einstiegspreisen von rund 5,50 Euro pro Quadratmeter finden solche Flächen häufig nur schwierig einen Nutzer. Die Bürolagen im Duisburger Süden profitieren von der Nähe zum Düsseldorfer Flughafen und entwickeln sich überdurchschnittlich gut. Grundstücke für Büroentwicklungen im Duisburger Süden sind weiter knapp, auch größere zusammenhängende Bestandsflächen sind für Bürosuchende nicht vorhanden.

## TRENDS FÜR LEERSTANDENTWICKLUNG

BÜRO-LEERSTAND 2013 IN m<sup>2</sup>



## FAST FACTS

Vermietungsumsatz	51.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	13,50 Euro/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	8,90 Euro/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	3,9 %
Flächenbestand	2.760.000 m <sup>2</sup>

ANGABEN AUS DEM JAHR 2013



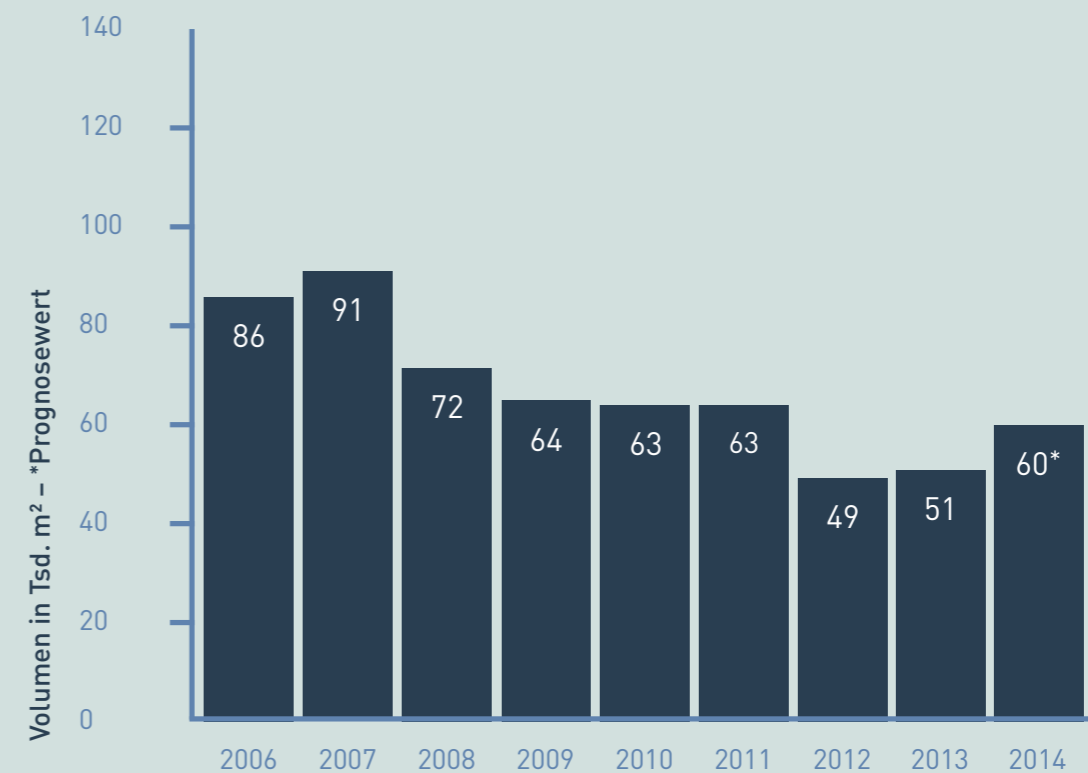
#### RENDITE: ANGEBOT WEITER KNAPP

Gegenüber den Mietmärkten in Düsseldorf, Köln oder Münster mit stark steigenden Wohnungsmieten sind die Ruhrgebietsstädte bei den Mieten weitgehend stabil. Mit 3% Anstieg ist die Entwicklung bei hochwertigem Wohnraum in guten Lagen moderat. Spitzenmieten Wohnen in der Neuvermietung bewegen sich in Duisburg bei 9 Euro, die Durchschnittsmiete liegt bei 4,90 Euro.

Kaufpreise für vollvermietete Mehrfamilienhäuser in guten Lagen sind noch einmal angezogen, Vervielfältiger bis zum 14fachen der Jahresnettomiete werden gezahlt. In einfachen Lagen mit Sanierungsaufgaben starten Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil beim 7,5fachen der Nettomiete. Objektvolumen bis zu 8-Millionen Euro werden am Markt gut angenommen. Größere Objektpakete ohne räumlichen oder nutzungstechnischen Zusammenhang oberhalb dieser Grenze sind teilweise schwerfällig in der Realisierung. Weiter schwierig im Verkauf sind klassische Nebenkernobjekte mit hohem Einzelhandelsanteil, aber auch entsprechende Objekte in den 1-b und 1-C Geschäftslagen der Innenstadt.

Die Käuferstruktur ist weiter vielschichtig. Eine Vielzahl der Käufer kommt aus dem regionalen Umfeld, von der Rheinschiene Köln und Düsseldorf und den benachbarten Niederlanden. Beim Einzelverkauf von vermieteten Mehrfamilienhäusern ändert sich das Käuferprofil. Der „typische“ renditeorientierte Käufer hat in der Regel bereits weiteren vermieteten Immobilienbesitz, betreibt sein Geschäft höchst professionell, teilweise mit Angestellten. Viele Käufer sind nicht ausschließlich mit dem Kauf und der Pflege des Immobilienbestandes beschäftigt, arbeiten aber in einem der Immobilienwirtschaft nahen Beruf. Der „Hobbykäufer“, der nach Feierabend seine Immobilie selber betreut und verwaltet, verliert als Käufer an Bedeutung. Trotz attraktiver Rendite und guter Eigenkapitalausstattung scheuen viele Privatinvestoren, Handwerker, Mittelständler und Angestellte die Direktanlage in eine Immobilie. Als Gründe werden die zunehmende Bürokratisierung durch gesetzliche Anforderungen und Verschlechterung der Vermieterposition gegenüber Wohnungsmietern in den letzten Jahren angeführt.

#### FLÄCHENUMSATZ BÜRO



#### LEERSTAND BÜRO (ABSOLUT UND IN %)



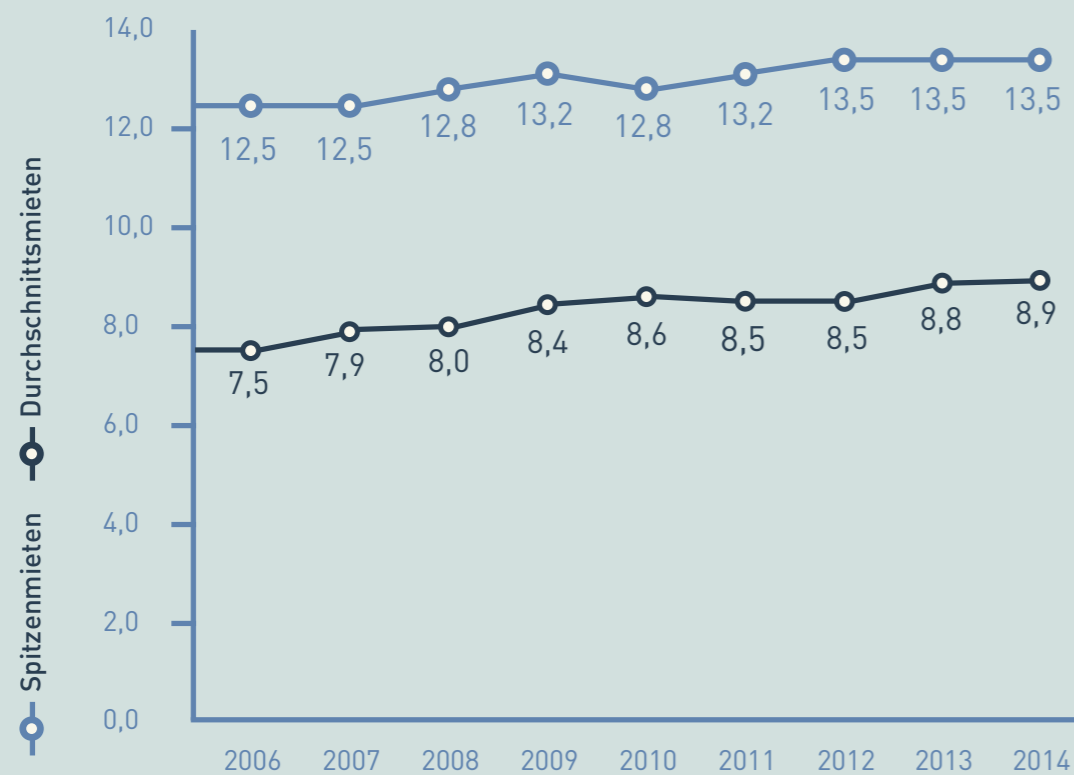
## MIETPREISE

(ALLE WOHN-/NUTZWERTE IN €/m<sup>2</sup>)

WOHNEN	3,9-5,5*	5,5-6,5**	6,5-9***
BÜRO	5,5-8	8-10,5	10,5-13,5
EINZELHANDEL	8-19	19-40	40-90

\*EINFACHER WOHN-/NUTZWERT  
 \*\*GUTER WOHN-/NUTZWERT  
 \*\*\*SEHR GUTER WOHN-/NUTZWERT  
 (ANGABEN AUS DEM JAHR 2013)

## BÜRO MIETEN



## GUTE AUSSICHTEN FÜR 2015

Duisburg profitiert von der positiven Entwicklung der Rheinschiene. Insbesondere im Bereich der Büroentwicklung bleibt die Stadt jedoch hinter ihren Möglichkeiten. Viele Nutzer und Investoren beäugen nach dem Imagetief der Stadt kritisch den Stillstand bei einer Reihe von Entwicklungen. Egal ob an der Steinschen Gasse, beim Eurogate am Innenhafen, beim Mercator Quartier oder an der Bahnhofsplatte, viele Projekte zeigen außer Bauzäunen keinen rechten Fortschritt. Dabei sind die offenen Baustellen in zentraler Lage gleichzeitig auch eine Chance. Bei anhaltend positiver wirtschaftlicher Entwicklung kann die Stadt mit der räumlich günstigsten Lage im Ruhrgebiet durchstarten. So stimmt es optimistisch, dass in der zweiten Jahreshälfte 2014 wieder mehr überregionale Nutzer auch mit größeren Flächengesuchen Duisburg anfragen.

Im Renditebereich wird Duisburg weiter eine zweigeteilte Stadt bleiben. In den begehrten Stadtteilen sind Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte

Objekte, einzeln oder in kleinen Paketen, weiter gefragt, die Preise ziehen weiter an. In den schwierigen Wohnquartieren findet kaum noch ein geordneter, prognosefähiger Verkauf statt. Neubau und Sanierung findet überwiegend in den guten und sehr guten Lagen statt, in einfachen Lagen sind die Neubaumieten oder Mieten nach Sanierung nicht attraktiv genug, um die Investition zu rechtfertigen. Die Preisschere zwischen den Lagen wird in Zukunft zunehmen, Problemlagen sind ohne Fördermaßnahmen kaum aufzufangen.

### Autor:

**Axel Quester, 49 Jahre, ist geschäftsführender Gesellschafter der Armin Quester Immobilien GmbH, studierter Betriebswirt und Bankkaufmann und seit über 20 Jahren als Immobilienberater, Makler und Gutachter tätig. Die Armin Quester Immobilien GmbH leitet er als Familienunternehmen in zweiter Generation seit 1993.**

„Firmensitz im Gewerbegebiet Neumühl“





DAVE STADT WIRD VERTRETEN DURCH:

**Armin**  **Quester**  
Immobilien GmbH

ARMIN QUESTER IMMOBILIEN GMBH • AXEL QUESTER  
FRIEDRICH-WILHELM-STRASSE 7 • 47051 DUISBURG • TEL.: 02 03 / 28 28 70 • E-MAIL: INFO@QUESTER.DE  
WWW.QUESTER.DE