

42. Marktbericht 2013

Gewerbeimmobilien in Duisburg



Bürogebäude H2Office – Guter Vermietungsstand



Stillstand sieht anders aus Vorwort von Ralf Meurer

Liebe Leserinnen und Leser, „nichts ist beständiger als der Wandel“. Diese Weisheit – mal dem Griechen Heraklit, mal dem Engländer Charles Darwin zugeschrieben – trifft auf die Duisburger Leerstandsquote leider nicht zu. Seit Jahren auf überaus niedrigem Niveau, hat sie immer wieder dazu geführt, dass Nachfragen ansiedlungswilliger Bürounternehmen aufgrund des vorhandenen Flächenengpasses nicht zeitnah bedient werden konnten und Firmen daher auf angrenzende Kommunen ausgewichen sind. Kaum verfügbare Freiflächen rächen sich. Die Konsequenz dessen ist ein bereits zum zweiten Mal in Folge rückläufiger Büromarkt. Dabei ließen sich Bestandsobjekte in der City in 2012 gut vermieten. Das wiederum zeigt, dass die Nachfrage, trotz ambivalenter Einschätzungen der Branchenakteure, gegeben ist. Fakt ist aber auch, dass die Vermietung in der Peripherie abgenommen hat. Doch Flächen, die nicht existent sind, kann man nicht vermieten.

Die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg hat die Krux des Flächenmangels erkannt und in der Vergangenheit mehrfach thematisiert. Gemeinsam mit städtischen Akteuren soll Abhilfe geschaffen werden. Mittel zur Zielerreichung ist unter anderem das Projekt „Duisburg 2027“. In enger Zusammenarbeit mit Bürgerschaft, Politik und Vertretern lokaler Institutionen und Unternehmen wird eine langfristige Perspektive für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Duisburg erarbeitet. Im Zentrum der planerischen Konzeptionen und Strategien stehen die Ausweisung von Wirtschafts-, Wohnbau- sowie Grün- und Freiraumflächen mit entsprechender Infrastrukturausstattung. Mit der Stadtentwicklungsstrategie „Duisburg 2027“ werden entscheidende strukturpolitische Weichen für den Wirtschaftsstandort gestellt – und das unter intensiver Einbindung der Bürgerinnen und Bürger.

Nun geht's in Workshops gemeinsam in medias res. Stillstand sieht anders aus. Wenn die Weichen ordentlich gestellt sind, dann wird der Markt Fahrt aufnehmen. Aufgrund vieler politischer und verwaltungs-

technischer Veränderungen, die nunmehr eingeleitet sind, aber eben auch erst einmal Zeit brauchen, ist der erhoffte Ruck in 2012 ausgeblieben. Ich bin aber optimistisch, dass auf viel Gegenwind Rückenwind folgen wird. Und zwar nicht nur lang-, sondern eben auch kurz- und mittelfristig. Repräsentative Immobilienprojekte rund um die Bahnhofsplatte, die ein attraktives Entrée der Stadt bilden soll, gehören zu solchen Projekten. Ebenso wie die Duisburger Freiheit, das Factory Outlet Center, das Eurogate, das Landesarchiv, das Mercator-Quartier und die Waterfront. Ich will nicht verhehlen, dass manche der aufgelisteten Projekte komplex sind und bislang nicht nur positiv von sich reden machten. Daher ist es mir insbesondere als Wirtschaftsförderer ein Anliegen, verlässlicher Ansprechpartner für potenzielle wie bereits vorhandene Investoren zu sein. Eine Willkommens-Kultur für Investoren und Projektentwickler ist unerlässlich; dazu gehört auch, dass wir uns als Bindeglied zwischen Kommune und Investoren dafür stark machen, dass auf weitere Abgabenerhöhungen, insbesondere der Gewerbesteuer, verzichtet wird. Ein leicht rückläufiger Einzelhandel in 2012 zeigt, dass wir weiterhin für unseren Wirtschaftsstandort werben müssen – insbesondere auch bei großen Filialisten.

Als gebürtiger und passionierter Duisburger liegt mir die Stadt nicht nur von Berufswegen am Herzen, doch Realismus und Transparenz gehören jedem Wirtschaftsförderer ins Stammbuch geschrieben. Lassen Sie mich daher mit einer faktisch guten und lobenswerten Entwicklung schließen: Produktion und Logistik „laufen“ überaus „rund“, so dass eine erhöhte Nachfrage nach Hallen zu verzeichnen ist. Ebenfalls positiv ist, dass zahlreiche kleine Mittelständler derzeit gewillt sind, in Duisburg zu investieren.

Beste Grüße

Ihr Ralf Meurer
Geschäftsführer der Gesellschaft für
Wirtschaftsförderung Duisburg mbH

S pötter behaupten, dass Duisburg seinen Stand 2011 auf der Expo Real nicht hätte abbauen müssen – die gleichen Projekte würden auch 2012 und 2013 den Duisburger Stand auf der Metropole Ruhr schmücken. In der Tat scheint die Stadt eine dreijährige Ruhephase eingelegt zu haben. Der Hinweis auf den Flächennutzungsplan und die strategische Ausrichtung Duisburg 2027 tröstet wenig. Wichtige Weichen werden 2013 und 2014 gestellt. Die vielen Modelle und Pläne der letzten 3 Jahre sind zu einem großen Teil nicht voran gekommen:

- Bürobebauung Mercatorinsel: Weiter ein Schubladenprojekt; ein Startmieter fehlt; die Erschließung ist sehr aufwendig
- RIW Tower Ruhrort: Zukunft ungewiss; ursprünglicher Bauherr steht nicht mehr zur Verfügung; bereits teure Vorabinvestitionen in die Fundamente getätigt
- Living Bridge: Viel Aufmerksamkeit, aber notwendige Quadratmeterpreise nicht erzielbar; von vorn herein nicht mehr als ein Mediengag?
- Duisburger Freiheit: Das Parkhaus wird gebaut; darüber hinaus bislang noch keine konkreten Fortschritte; ursprüngliches Projekt ist durch den Verkauf an Krieger zweigeteilt
- Eurogate: Rekordhalter, kein anderes Projekt war vergleichbar oft kurz vor der verkündeten Realisierung; eine aufwendige Treppenkonstruktion finanziert aus öffentlichen Töpfen steht; ansonsten kein Vorwärtkommen
- Grundstück Steinsche Gasse: War bei der Expo Real 2012 durch viele Pressefragen unfreiwillig in den Mittelpunkt gerückt; Grundstück bewirbt sich als längste Baugrube ohne Fortschritt in der Innenstadt
- Waterfront Ruhrort: Ruht ebenfalls; beim Vermarktungsstart wurden nicht genug Startmieter gefunden
- Factory Outlet Center in Hamborn: Ebenfalls ungewisse Zukunft

Mehr Neubau 2013, aber wenig private Investoren: Über 23.000 m² voraussichtlich 2013 fertig gestellter Fläche, das klingt zunächst gut und ist gegenüber dem Jahr 2012 mit nur knapp 13.000 m² neu erstellter Fläche eine Steigerung. Allerdings entfallen auf die neuen Flächen 2013 fast 21.000 m² auf das Landesarchiv am Innenhafen mit dem angrenzenden wellenförmigen Büroneubau. Private Investoren treten wenig in Erscheinung, neue Flächen für private Nachfrage entstehen kaum.

Mit großen und kleinen Projekten in der Warteschleife kann Duisburg auch 2013 aufwarten. Bei einigen Projekten, wie dem Factory Outlet Center in Hamborn oder der Büroansiedlung Duisburger Freiheit, sind längere Wartezeiten und auch das Risiko der Nichtrealisierung normal und in Duisburg nicht anders als an anderen Standorten. Bei anderen „Baustellen“, wie der Bahnhofsplatte verbunden mit den Büroneubauten Mercatorstraße, sind ganz spezielle Duisburger Themen Grund der Verzögerung.

Natürlich gibt es 2013 mit dem Stadtfenster an der Steinschen Gasse und dem Landesarchiv mit anschließender Bürobebauung auch Positives zu vermelden. In beiden Fällen war jedoch die Entscheidung für Duisburg eine Entscheidung nicht privater Investoren bzw. Nutzer. Die großen Investoren und überregionalen Nutzer müssen für Duisburg neu gewonnen werden, sie halten sich zurzeit zurück.

Gewerbemarkt Duisburg: Nach Orientierung suchend

Jährliche Vermietungsleistung Duisburg in m² Mietfläche Büro



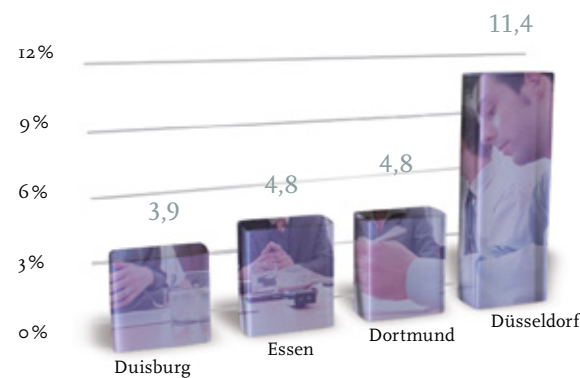
Büroflächen Ein Jahr ohne Glanz

Umsatz rückläufig – nicht nur in Duisburg: Die Bürovermietung war in Duisburg 2012 rückläufig, mit 49.000 m² insgesamt unter dem 5-Jahresdurchschnitt und auch unter den Erwartungen und Prognosen der Fachleute für 2012. Es zeigt, dass ohne große Neubauprojekte ein gleichmäßiger Neuvermietungsumsatz von über 60.000 m² nicht haltbar ist. Es fehlten große Bauprojekte, die dem Bürostandort Duisburg Glanz verliehen, aber auch die überregionalen Großanfragen. Damit war 2012 umsatztechnisch das schwächste der letzten zehn Jahre. In anderen Städten ergibt sich ein uneinheitliches Bild. Für Dortmund war 2012 ein Rekordjahr, während die Nachbarstadt Essen einen ähnlichen Rückgang wie Duisburg erlebt hat und auch Düsseldorf von einem umsatzschwachen Jahr 2012 spricht. Düsseldorf ist mit 305.000 m² vermieteter Fläche von der Bedeutung des Büromarktes in einer anderen Liga. Der größte Einzelumsatz in Düsseldorf, eine Vermietung an die Deutsche Telekom über 16.600 m², würde schon

ein Drittel des Duisburger Gesamtumsatzes ausmachen. Eben solche Nutzer haben 2012, aber auch 2011 in Duisburg gefehlt. Beeindruckend ist der Markt in Dortmund, der mit Duisburg auf Augenhöhe vor zehn Jahren startete, mittlerweile Jahr für Jahr gute Zahlen produziert und mit neuen Projekten aufwartet. Nicht alle Ursachen des Umsatzrückgangs am Standort sind hausgemacht, aber es gibt durchaus Standorte, die 2012 im Büromarkt Wachstum verzeichnen konnten. Eine große Krise ist der Rückgang in Duisburg nicht, aber Anlass für Besorgnis allemal. Mit dem Büromarkt am Standort Innenhafen hatte sich Duisburg in der Branche ein neues Image gegeben, doch dieses hat inzwischen einige Kratzer.

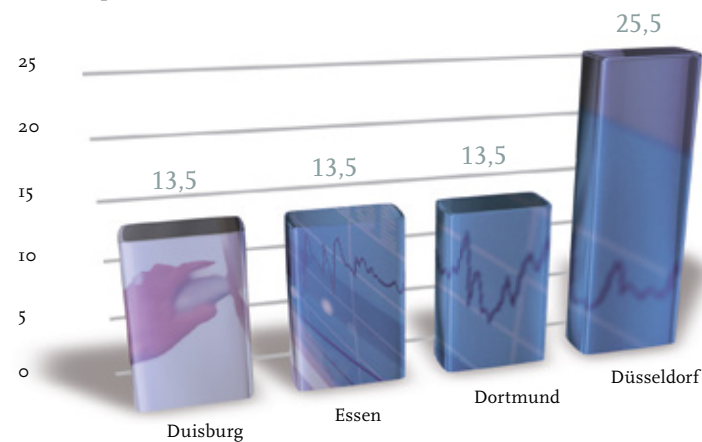
Leerstand weiter niedrig: Bei den hausgemachten Ursachen des Rückgangs sind weniger faktische Veränderungen in puncto Leerstand oder Preis zu beobachten. Das Mietniveau im Bereich der Spitzenmiete und des durchschnittlichen Mietpreises ist fast unverändert, der Leerstand mit 3,9% weiter niedrig. Die Zahlen sprechen noch für einen gesunden Markt.

Leerstandsquoten Duisburg und Vergleichsstädte 2013 in Prozent der Mietfläche



Quelle: Wirtschaftsförderungen Düsseldorf, Essen, Dortmund, Duisburg

Spitzenmieten 2012 Duisburg und Vergleichsstädte in Euro pro m²



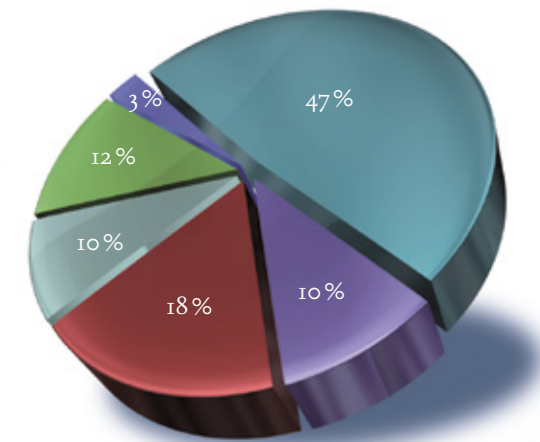
Quelle: Wirtschaftsförderung Düsseldorf, Essen, Dortmund und IVD

Es sind „gefühlte“ Verschlechterungen des Marktes, die Wahrnehmung nach außen, dass sich Duisburg vor allem mit einer Aneinanderreihung negativer Presse belastet. Das Image des Standortes hat gelitten und dies beeinflusst die Entscheidung von Investoren und Nutzern gleichermaßen. Selbst die Vorzeigelage Innenhafen bleibt nicht ungeschoren. Seit nunmehr über drei Jahren erinnern die Stufen zum Eurogate am Holzhafen an ein Projekt, das von Jahr zu Jahr in der Agenda geschoben wird. Der wellenförmige Bürobau am Landesarchiv nähert sich der Fertigstellung, aber selbst dieses architektonisch erfreuliche Bauwerk ist vorbelastet, so dass ungetrübte Freude nicht recht aufkommen möchte. All dies, angereichert mit dem auf der Erde ruhenden unvollendeten Aufbau des Museums Küppersmühle und einigen insolventen Gastronomieunternehmen führen leider zu einer sachlich nicht ganz richtigen, aber emotional wirksamen Diskussion.

Umsatzverteilung, City im Fokus: Die Umsatzverteilung zeigt, dass vor allem in den Bürolagen der Peripherie weniger vermietet wurde. Gegenüber dem Jahr 2012 wurde im Innenstadtbereich mit fast 23.000 m² das Vorjahresergebnis um 2.000 m² übertroffen. Dafür waren die Rückgänge in Ruhrort (10.000 m² weniger als im Vorjahr) und im Duisburger Westen, Schwerpunkt Asterlagen und Logport (3.000 m² Rückgang) erheblich. Auch der Innenhafen hat weniger Umsatz als im Vorjahr aufzuweisen.

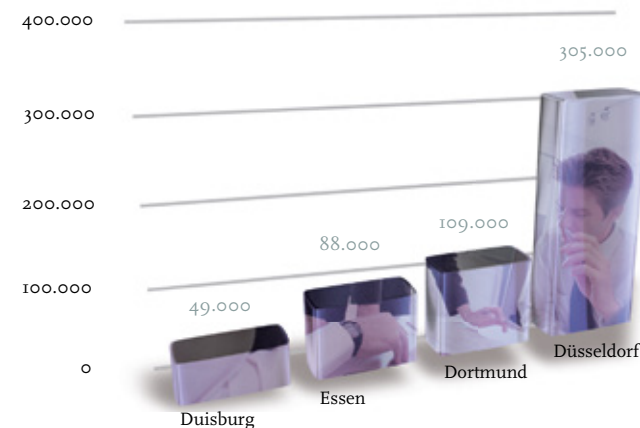
Gesamtleistung Neuvermietung Büro 2012 in Prozent vermieteter Fläche

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



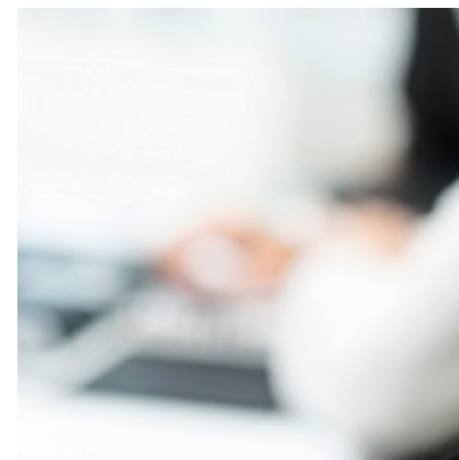
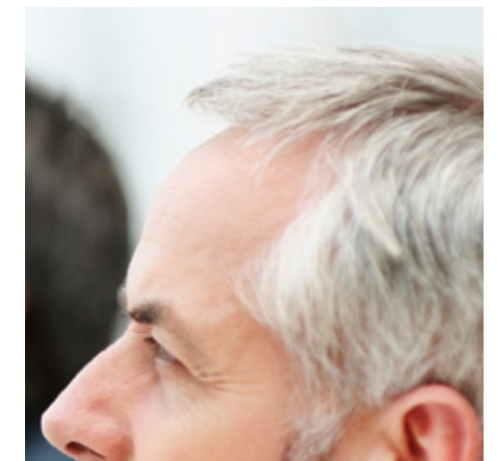
Quelle: GfW Duisburg und eigene Datenbank

Vermietungsleistungen 2012 der Vergleichsstädte in m² vermietete Fläche



Quelle: Wirtschaftsförderungen Essen, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg

Der größte Einzelumsatz 2012 war die Verlagerung der Firma Bär innerhalb der Innenstadt. Ganz typisch für das Jahr war eine Standortverschiebung und -vergrößerung innerhalb des Stadtgebietes und eine Vermietung im älteren Flächenbestand und nicht im Neubau.



Die Duisburger Spitzenmiete pro Quadratmeter ist unverändert bei 13,50 € und damit im Gleichschritt mit Dortmund und Essen. Einzig in Düsseldorf sind die Mieten 2012 trotz rückläufiger Umsätze kräftig angezogen. Die Spitzenmiete hier liegt mittlerweile bei 25,50 €. Diese Schere zwischen Spitzenmieten in Düsseldorf und Duisburg ist für die Standortentwicklung in Duisburg durchaus positiv zu sehen. Die gewichtete Durchschnittsmiete in Duisburg liegt bei 8,90 € und ist damit im Vergleich zum Vorjahr stabil und auf vergleichbarem Niveau wie Essen und Dortmund. Geringe Umsätze gab es 2012, wie auch in den Vorjahren, bei den einfachen, unsanierten Flächen. Auch mit niedrigen Einstiegsmietten sind ältere Flächen in weniger attraktiven Lagen kaum zu vermieten. Der untere Bereich der Büromietpreise beginnt bei Quadratmeterpreisen von rund 5 €. Umsatzstärkstes Quartal war 2012 das vierte Quartal mit einem Gesamtumsatz von etwas über 13.000 Quadratmetern. Insgesamt waren die Umsätze relativ gleichmäßig auf das Jahr verteilt. Trotz der niedrigeren

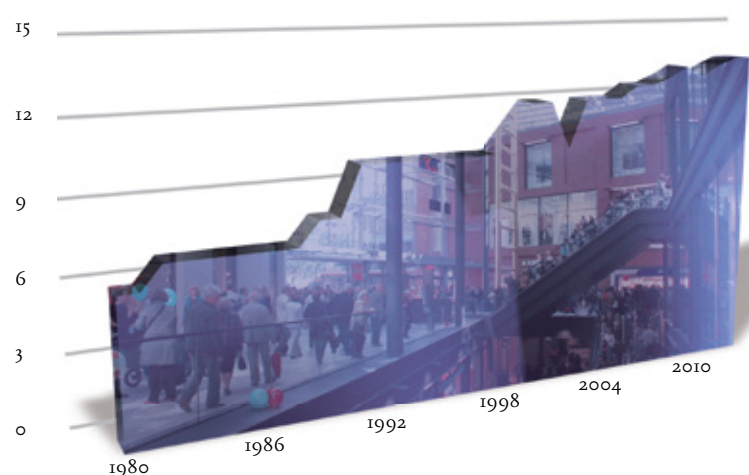
Umsätze im Jahr 2012 ist nicht zu beobachten, dass Preise unter Druck geraten. Eben- sowenig müssen Eigentümer selten durch besondere Mietanreize (Incentives) wie zum Beispiel mietfreie Anfangszeit, Aussetzung von Mietanpassungen oder mietfreie Überlassung von Sonderausstattung Mieter zum Vertragsabschluss bewegen. Ursache für den preisstabilen Markt ist unter anderem der noch sehr niedrige Leerstand.

Durchschnittliche Vertragslaufzeiten von neuen Verträgen bewegen sich bei 4,5 Jahren, die Mehrzahl der Verträge läuft über 5 Jahre, der Schnitt wird durch eine Reihe von projektbezogenen Einjahresverträge nach unten

gedrückt. Damit ist gegenüber den Vorjahren hinsichtlich Laufzeit keine größere Veränderung eingetreten. Über 5 Jahre hinaus abgeschlossene Verträge bleiben eher die Ausnahme. Einseitige Verlängerungsoptionen zählen wir in diesem Zusammenhang nicht zur Vertragslaufzeit.

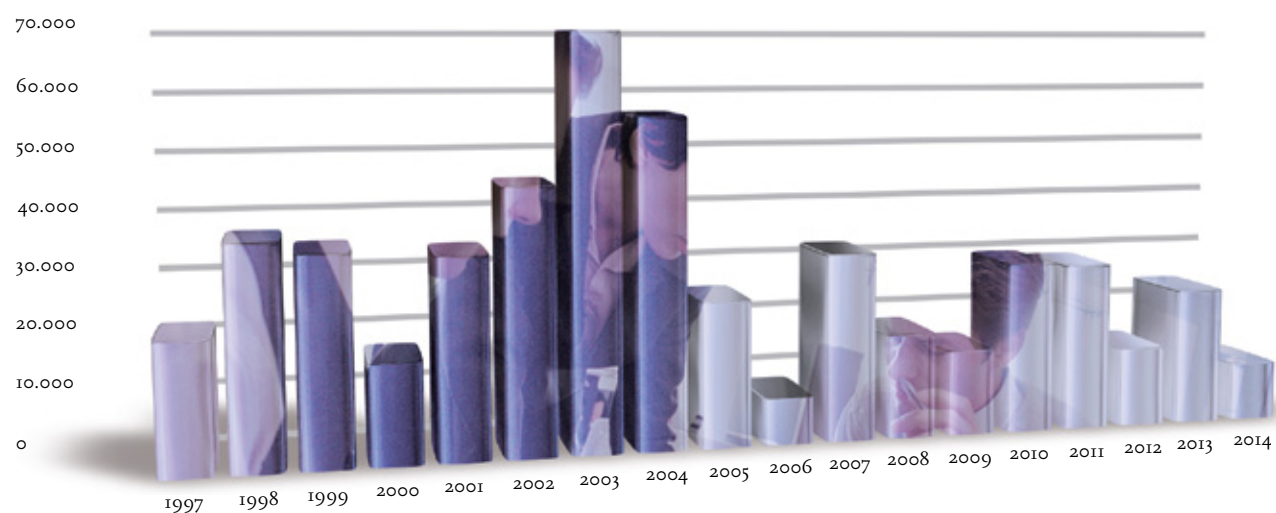
Gefragt sind kleinere Büro- und Praxisimmobilien bis 800 m² zum Kauf für Eigentümer. Viele Freiberufler und Gewerbetreibende suchen repräsentative Kaufimmobilien in den zentralen Stadtteillagen Duisburgs, aber auch in den Gewerbegebieten. Die niedrigen Finanzierungszinsen unterstützen in den letzten Jahren diesen Trend.

Langfristentwicklung Spitzenmieten Büro in Euro pro m²



Quelle: Preispiegel IVZ, eigene Datenbank

Büroneubau mit Prognose 2014 in m² Mietfläche Gewerbe



Quelle: GfW Duisburg und eigene Datenbank

Büromieten im Vergleich

Bürolage	Spitzenmiete in €/m ²	Durchschnittsmiete in €/m ²	Miete einfache Fläche in €/m ²
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	7,00
Neudorf, Duisern, Mülheimer 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	10,00	8,50	8,00
Innenstadt Münzstraße, Steinische Gasse, Schwanentor	9,50	6,80	6,20
Stadtteilzentrum Hamborn, Duisburger Straße	9,00	7,10	6,20
Rheinhausen-Asterlagen, Dr.-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

Quelle: Eigene Datenbank

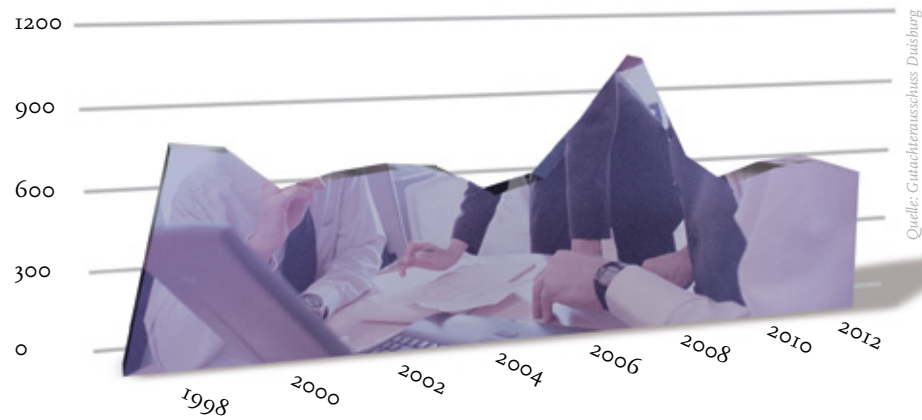


Praxisgebäude Mülheimer Straße – Gründerzeitambiente



Gesamtumsatz Immobilienmarkt Duisburg bis 2012

in Mio. Euro



Der Umsatz an Renditeimmobilien war 2012 in Duisburg unter Vorjahresniveau. Größter Einzelumsatz in Duisburg war der Verkauf der Büroimmobilie Looper am Duisburger Innenhafen. Der Umsatz an Renditeobjekten im Bereich Wohnen und Gewerbe machte insgesamt 279 Mio. € aus, das sind rund 50 % des Duisburger Gesamtmarktes 2012 bezogen auf die beurkundeten Kaufpreise. Bezogen auf das Rekordjahr 2007

Renditemarkt Keine großen Sprünge

Bürogebäude Looper am Innenhafen – Größte Verkaufstransaktion 2012



mit insgesamt rund 1,05 Mrd. € beurkundeter Kaufverträge war 2012 ein ruhiges Jahr.

Das Angebot „guter“ Renditeimmobilien hat sich weiter verknappert, Verkäufe werden zurückgestellt. Alternative Anlageformen erscheinen insbesondere vielen privaten Eigentümern unattraktiv oder risikoreich. Dagegen waren, wie auch im Vorjahr, unsanierte Renditeimmobilien mit Leerstand in einfachen Lagen wenig nachgefragt, auch hier waren die Umsätze – wenn auch aus anderen Gründen – rückläufig. Insgesamt scheinen für viele Investoren aufwendige Grundsanierungen selbst bei sehr günstigen Einkaufspreisen nicht lohnend, die erzielbaren Mieten sind zu niedrig im Verhältnis zur Investition. Die Grundsteuererhöhung, die dritte Erhöhung innerhalb von drei Jahren, wird diesen ohnehin schwierigen Markt nicht attraktiver machen. Jede Grundsteuererhöhung entzieht dem Immobilienmarkt Kapital für Erneuerung und Neubau. Dabei werden insbesondere „Grenzlagen“ benachteiligt, Altbaubestände im Bereich Wohnen, aber auch im Bereich Büro, in weniger gefragten Lagen, bei denen die Grundsteuererhöhung unmittelbar zu einer niedrigeren Grundmiete und nachlassenden Renditeattraktivität führt.

Durchschnittliche Anfangsrenditen für ältere, teilsanierte Mehrfamilienhausbestände bewegen sich bei 9,5%, gut vermietete Büro- und Geschäftsimmobilien liegen im Schnitt bei rund 8,25%.



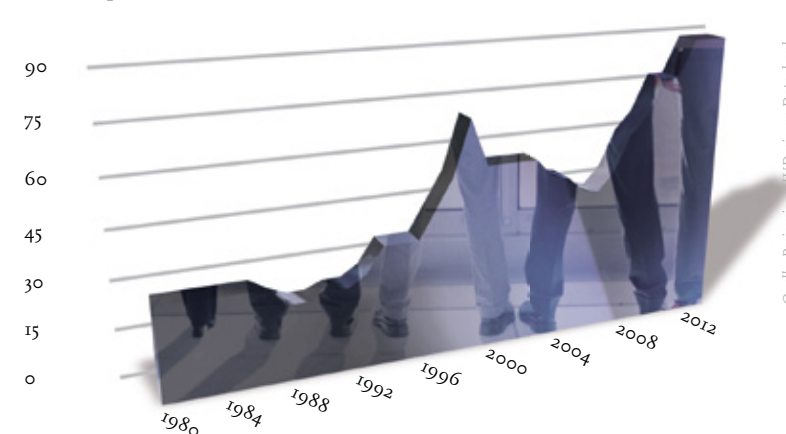
Einzelhandel Zähe Entwicklung

Es wäre vermessen zu erwarten, dass Duisburg mit der Eröffnung der beiden Innenstadtzentren Forum und Königsgalerie alle Sorgen abgelegt hätte und sich schlagartig in ein Ruhrgebiets-Einkaufsmekka wandeln würde. Die Konkurrenzstandorte in Essen und am CentRO haben gleichfalls auf- und nachgestockt. Einige große Filialisten haben nicht in Duisburg Mietverträge unterschrieben, vielleicht auch weil die Marke Duisburg als Einzelhandelsstandort beschädigt war. Die Königsgalerie nimmt nach verhaltenem Start langsam Fahrt auf. In den 1A Lagen der Innenstadt ist kaum Leerstand. Die Mieten haben nach einem Aufwärtstrend in den letzten Jahren

eine Pause eingelegt. Zwei traditionelle Einzelhändler mit langer Geschichte in Duisburg haben sich zurückgezogen oder ihren Rückzug angekündigt. Die Firma Haffke, ein Herrenoberbekleidungsgeschäft, konzentriert sich ganz auf den Standort Wesel. Die Firma Roskoth, seit über 120 Jahren ein Spielwarengeschäft in Duisburg, hat die Schließung des Geschäftes angekündigt. Dabei sind in beiden Fällen wohl eher weniger Duisburger Themen für die Schließung des Einzelhandels verantwortlich, als die Probleme des klassischen Einzelhandels im Allgemeinen. Der Anteil lokaler Einzelhändler gegenüber dem filialisierenden großen Unternehmen geht in Duisburg, wie auch an anderen Standorten, weiter zurück. So hat es in Duisburg zwar innerhalb kürzester Zeit etliche neue Geschäfte für den Verkauf von Bubble Tea gegeben, neue Nagelstudios schießen wie Pilze aus dem Boden, aber im traditionellen innerstädtischen Einzelhandel gibt es wenig hoffnungsvolle Neugründungen.

Mieten Einzelhandel Duisburg bis 2012 & Prognose 2013

in Euro pro m²



Duisburger Gewerbegebiete

nur noch wenig freie Flächen

Gewerbegebiet	Unternehmen	Nachfrage	Grundstückspreise in €/m ² (kein Einzelhandel)	Hallenmieten Baujahr ab 1980 in €/m ²	Hallenmieten Baujahr ab 1979 und älter in €/m ²
Innenstadt, Käßlerfeld, 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, Dr.-Detlev-Karsten-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

Quelle: Eigene Datenbank

Das klassische mittelständische Produktionsunternehmen hat Schwierigkeiten im Stadtgebiet von Duisburg geeignete Flächen zu finden. Neue Gewerbegebiete werden kaum ausgewiesen. In klassischen Gewerbegebieten findet ein Flächenverzehr zu Gunsten von anderen Nutzungen statt. Der Einzelhandel mit Fachmärkten, Baumärkten, Discountern, Tankstellen und Waschstraßen, Systemgastronomien, Autohäusern, Maschinenverleihern und Großhändlern führen zu höheren Quadratmeterpreisen für Gewerbegrundstücke. So werden klassische Gewerbegrundstücke zu Preisen zwischen 55 € und 90 € pro Quadratmeter gehandelt. Sind die Grundstücke für andere Nutzungen interessant, zum Beispiel für einen Fachmarkt, können sich die Preise verdreifachen. Bei Flächenausweisung im Rahmen des neuen Flächennutzungsplans Duisburg 2027 stehen die mittelständischen Produktionsunternehmen in Konkurrenz zur Industrie und Logistik, zu Technologieparks, Grünflächen und Wohnbebauung. Eine unmerkliche, langsame Verdrängung der Betriebe ins Umland ist die Folge. Fazit: Die Stadt benötigt dringend zusätzliche Gewerbegebiete.

Duisburger Gewerbegebiete Mittelstand sucht

Die Aurelis wird mit dem Gewerbegebiet am Wasserturm eine ehemalige Fläche der Deutschen Bahn zum Gewerbegebiet entwickeln. Zielgruppe sind Mittelständler und Handwerker. Das Gelände umfasst insgesamt knapp 60.000 m². In städtischen Gewerbegebieten sind keine Flächen mehr verfügbar. Bei insgesamt guten Umsätzen hat sich bei den Mietansätzen für Hallenflächen 2012 wenig verändert.



Axel Quester

Handeln statt Debattieren

Aufwärtstrend 2013 möglich

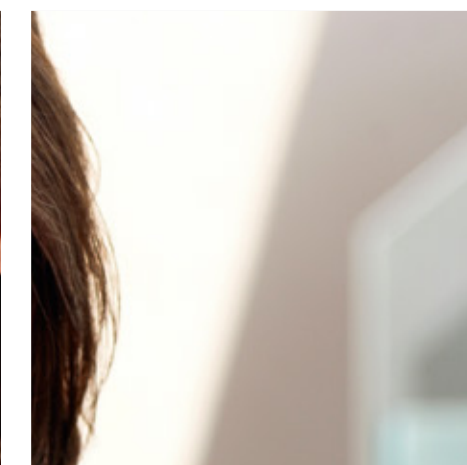
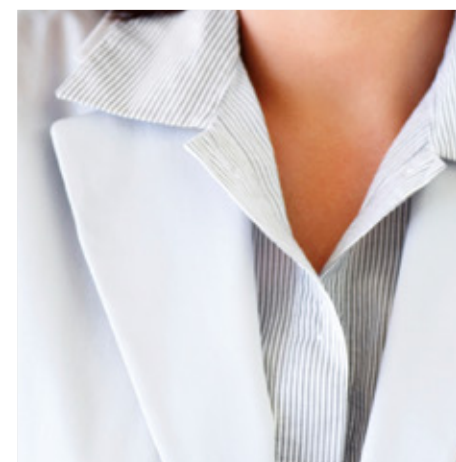
Ausblick: Das Thema städtische Finanzen wird auch in der Zukunft maßgeblich die Standortdiskussion bestimmen. Der Büromarkt, der in Duisburg in den letzten zehn Jahren ein Aushängeschild gewesen ist, ist national kein Wachstumsmarkt. Es können nur Märkte wachsen, die attraktiver als die Konkurrenz sind. Das gleiche gilt für den Einzelhandel und eingeschränkt auch für die Produktionsflächen. Nur eine Stadt, die Grundstücke sichern kann, in

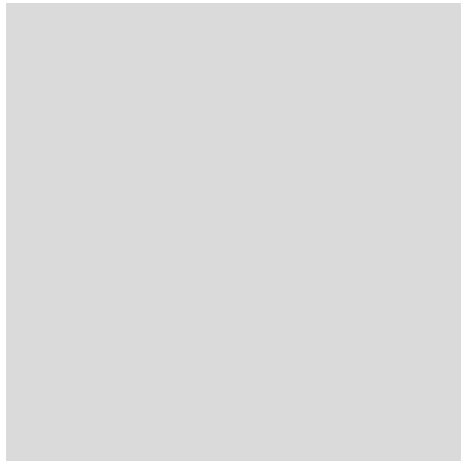
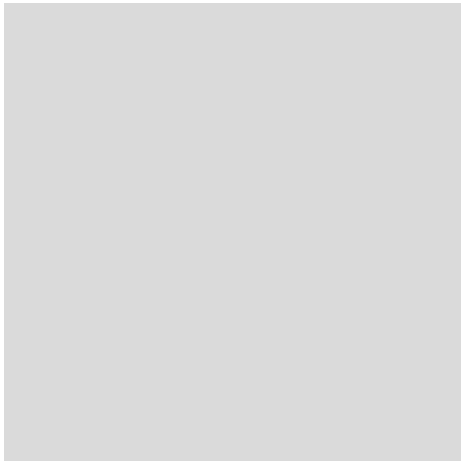
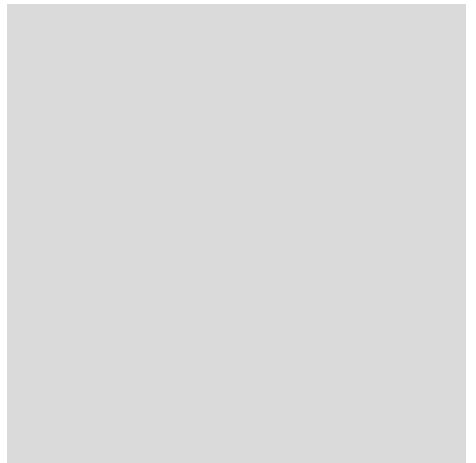
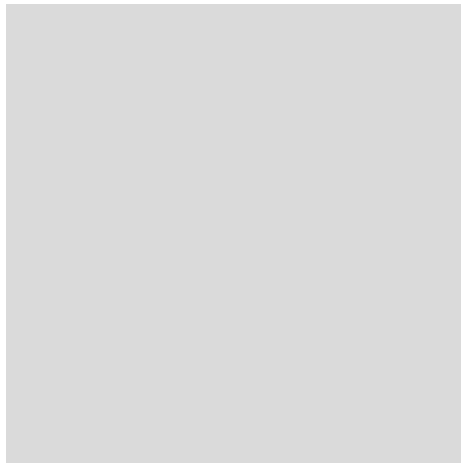
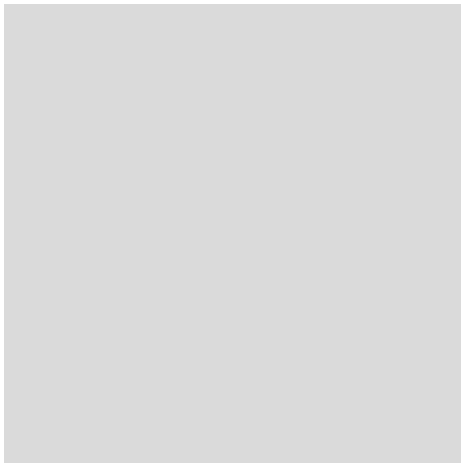
Infrastruktur investiert und die Mittel und Möglichkeiten hat, Entwicklungen nicht nur zu beobachten, sondern auch zu lenken und zu gestalten, hat in diesem Wettstreit eine Chance. Nach außen ist die Landes- und Bundespolitik gefordert. Es ist nicht zu vermitteln, dass bis einschließlich 2019 im Rahmen des Solidarpaktes II regionale Förderung weiter nach Himmelsrichtungen gen Osten erfolgt und nicht nach Bedarf. Duisburg musste nach einem Bericht der „Zeit“ für die bisherigen Finanzhilfen Aufbau Ost

Darlehen über 500 Mio. € aufnehmen. Gleiches gilt für die Kosten der Integration von Zuwanderern, Mittel, die die Stadt nicht allein stemmen kann.

Aber es sind nicht nur Bund und Land gefragt. Die Stadt selber hat eine harte Sanierung noch nicht begonnen. Dazu würde gehören, die Schwerpunkte deutlicher herauszuarbeiten, die Duisburg als Stadt ausmachen, die den Standort in der Außenwirkung einmalig machen und auf die die knappen finanziellen Mittel konzentriert werden sollten. Wer auf der einen Seite für den Erhalt des Universitätsstandortes Duisburg, für die Innenstadtentwicklung, die Ausweisung weiterer attraktiver Bürostandorte mit entsprechenden Investitionen in die Infrastruktur und den Erhalt und Ausbau des Sportparks Duisburg eintritt, wird auf der anderen Seite auch die bittere Wahrheit verkaufen müssen, dass wir uns von alten Hallenbädern und Veranstaltungshallen und anderen lieb gewonnenen Einrichtungen trennen müssen. Eine Haushaltssanierung im annähernden Konsens wird es nicht geben. Grundsteuer und Gewerbesteuer taugen nicht wirklich als Lückenbüßer. Beide Steuern sind Erschwernisse für eine gewerbliche Ansiedlung. Gerade ein Standort wie Duisburg im Grenzbereich zum Rheinland hat in unmittelbarer Nachbarschaft Kommunen und Städte, die mit niedrigen Steuern locken.

Es gibt eine kleine Schar unerschrockener Investoren und Geldgeber, die trotz der Verwirrungen der letzten Jahre bereit sind, sich in der Stadt am Immobilienmarkt zu engagieren. Aufgabe der Stadt ist es diesen „Unerschrockenen“, wie zum Beispiel die Familie Ströher oder dem Unternehmen Multi Development, die Brücken zu bauen, um ihre Vorhaben zu ermöglichen. Die Konkurrenz in Düsseldorf und an anderen Standorten schläft nicht. Die sinnvollste Art und Weise das Gewbesteueraufkommen zu erhöhen, ist die Anzahl der Unternehmen die Gewerbesteuer zahlen zu festigen und zu mehren und nicht das Anheben der Hebesätze. Es gibt 2013 eine Reihe von positiven Meldungen. Es werden Alternativen für die Museumserweiterung Küppersmühle diskutiert – für den Gewerbemarkt an sich unbedeutend, aber für das Standortimage sehr wichtig. Bereits zum Beginn des Jahres wurden ein Mietvertrag über 2.000 m² Bürofläche im H2O am Innenhafen abgeschlossen, größer als jeder Umsatz im Verlauf des Jahres 2012. Das Gebäude ist damit fast zu 100% vermietet. Weitere größere Verträge sind in der Endverhandlung. Die Gastronomieflächen am Innenhafen sind nahezu vollständig neu vermietet. Ein Entwickler beschäftigt sich mit einem Büroprojekt am Calaisplatz in der Nähe des Steiger Schwanentor. Die Möglichkeiten, den ruhenden Markt neu zu beleben, sind gegeben.





Armin Quester
Immobilien GmbH



Friedrich-Wilhelm-Straße 7
47051 Duisburg
Telefon: 02 03 | 28 28 70
Telefax: 02 03 | 27 79 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

Konzept/Gestaltung:
h₂m Werbeagentur
www.h2m.de

Fotos:
Edelbruch Fotografie