

Büromarkt DUISBURG

1. Halbjahr 2016 – Ein Überblick

Hervorragender Vermietungsumsatz

Insgesamt wurden in den ersten 6 Monaten des Jahres ca. 34.000 m² Bürofläche vermietet und zusätzlich rd. 5.000 m² durch Eigennutzer belegt. Damit wurde das Vermietungsergebnis des Vergleichszeitraumes aus dem Vorjahr um 19 % übertroffen und das Vermietungsvolumen des Gesamtjahres 2014 bereits nach einem Halbjahr erreicht.

Vertragsabschlüsse über alle Größenklassen

Gleich zu Jahresbeginn vermittelte CUBION einen großflächigen Mietvertrag mit der Vonovia SE und bereitete dem Büromarkt Duisburg einen optimalen Start ins Jahr 2016. Das im DAX gelistete Wohnungsunternehmen mietete für den zentralen Kundenservice rd. 6.550 m² Bürofläche im Silberpalais am Hauptbahnhof. Einen weiteren wesentlichen Vertrag schloss Brabender-Technologie über rund 2.650 m² Bürofläche an der Kulturstraße 49 in Wanheimerort. Dort entsteht ein Neubaukomplex, der neben den Verwaltungsflächen auch ein Technikum und Produktionsflächen umfasst. Darüber hinaus trug eine Vielzahl an kleinen Verträgen sowie rund 20 mittelgroße Mietverträgen zwischen 500 m² bis 1.350 m² zu dem guten Vermietungsumsatz bei. Diese breit angelegte Nachfrage stärkt den Büromarkt Duisburg.

Durchschnittsmiete im Bestand zieht an

Die gewichtete Durchschnittsmiete ohne Berücksichtigung von Mietverträgen in Neubauten ist zur Jahreshälfte 2016 im Vergleich zu 2015 von 8,20 EUR/m² auf 8,90 EUR/m² gestiegen. Die Bandbreite erstreckt sich dabei allerdings von 5,00 EUR/m² für Flächen einfacher Ausstattung bis zu 11,50 EUR/m² für Flächen von hochwertiger Qualität. Im Neubauerstbezug können in der Spitze nach wie vor 13,00 bis 14,00 EUR/m² erzielt werden.

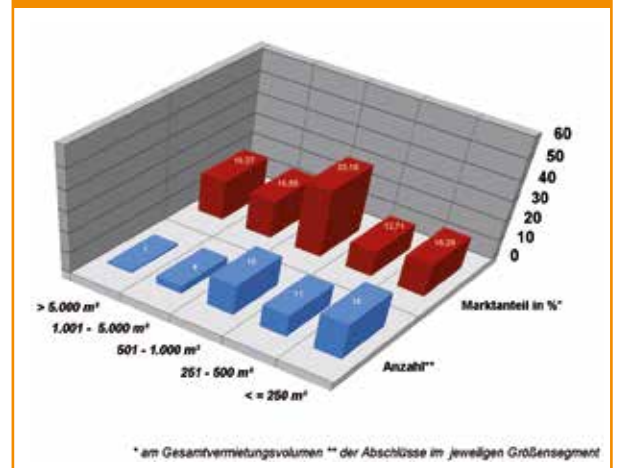
Gewerbe-, Handel und Verkehr dominiert

Die Branchenwertung wird in Duisburg auch 2016 von den „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ dominiert, die mit 17.000 m² die Hälfte aller vermieteten Flächen abnehmen. Es folgt die „Öffentliche Hand“ mit 18 % und „Sonstige Dienstleistungen“ mit 16 % relativem Anteil.



Am Silberpalais 1-3, CUBION vermietet 6.550 m²

Vermietung nach Größen



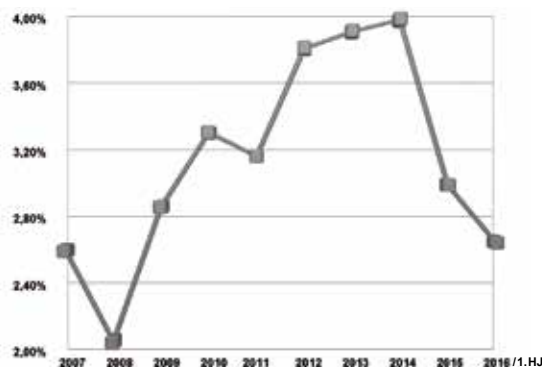
TOP 3 Mietverträge 1. Halbjahr 2016

1. Vonovia Kundenservice Am Silberpalais 1-3	6.550 m ²
2. Brabender-Technologie Kulturstraße 49	2.650 m ²
3. Trinkkontor Logport I	1.350 m ²

Leerstand sinkt auf kritisches Niveau

Nachdem die Leerstandsquote innerhalb des Vorjahres bereits rapide von 4,0 % auf 3,0 % abgesackt war, hat sich diese im Laufe des ersten Halbjahres 2016 nochmals deutlich vermindert. Sie liegt jetzt nur noch bei 2,65 %, was rund 57.000 m² entspricht. Inzwischen ist dabei quantitativ und qualitativ ein so kritisches Niveau erreicht, dass selbst Gesuche über nur 1.000 m² zusammenhängende und zeitgemäße Bürofläche in nur ganz wenigen Immobilien darstellbar sind.

Leerstandsquote



Key Facts Duisburg	Q2 2016	Trend Restjahr	Q2 2015	Gesamtjahr 2015
Vermietungsleistung	34.000 m ²	→	24.500 m ²	70.500 m ²
Eigennutzer	5.000 m ²	→	5.000 m ²	10.500 m ²
Gesamtabsatz	39.000 m ²	→	29.500 m ²	81.000 m ²
Leerstandsrate	2,7 %	↘	3,5 %	3,0 %
Spitzenmiete	14,00 €/m ²	→	14,00 €/m ²	14,00 €/m ²
Ø-Miete Bestand	8,90 €/m ²	→	8,15 €/m ²	8,20 €/m ²

Ausblick

Die grundsätzlich zufriedenstellende Nachfragesituation aus dem ersten Halbjahr wird sich fortsetzen, ist hinsichtlich eines tatsächlichen Büroflächenumsatzes jedoch durch das schwache kurzfristig verfügbare Angebot limitiert. Für das Gesamtjahr erwarten wir daher einen Umsatz in der Größenordnung von 60.000 bis 65.000 m², der damit im Bereich des langfristigen Durchschnittwertes liegt. Die Leerstandsquote wird weiter sinken, da so gut wie keine neuen Flächen auf den Markt gelangen.

Positiv für die Zukunft stimmen verschiedene konkrete Projektentwicklungen, die für Duisburger Unternehmen die Freiräume und Perspektiven schaffen, die der Büromarkt dringend benötigt. So werden beispielsweise im DUO am Marientor an der Steinschen Gasse bis zu 15.000 m² hochwertige Büro-, Praxis- und Dienstleistungsflächen in zentraler Lage entstehen.



CUBION ist Vermarktungspartner für das DUO am Marientor
Eine Projektentwicklung von HOFF und Partner aus Gronau