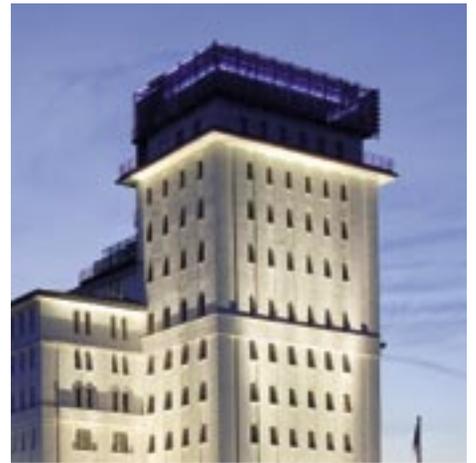
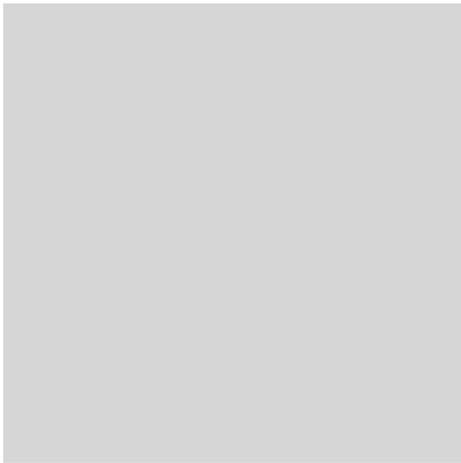


## 36. Marktbericht 2007

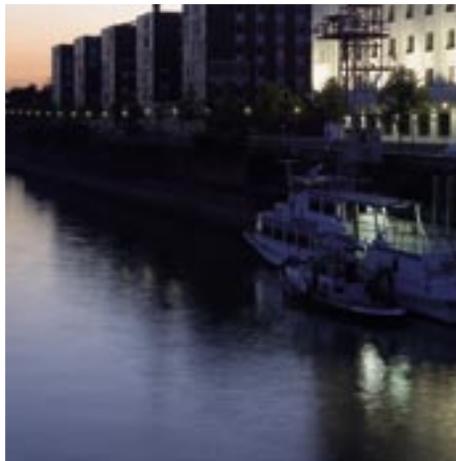
Gewerbeimmobilien in Duisburg



Das Kontorhaus am Innenhafen

Titelseite:

Das Signal Iduna-Haus in der Innenstadt



## Grußwort von Peter Braschoß

Vorsitzender des Immobilienverband IVD West

**D**er Duisburger Gewerbeimmobilienmarkt boomt: Im vergangenen Jahr wurden über 86.000 qm Fläche vermittelt. Ein Rekordergebnis. Und es ist denkbar, dass dieses Jahr ähnlich erfolgreich verlaufen könnte: Wenn sich der Wirtschaftsaufschwung verfestigt und die Firmen wieder mehr Arbeitsplätze schaffen, dann werden auch – mit einer Zeitverzögerung von etwa einem Jahr – die Büros, Lager- und Produktionsflächen irgendwann zu eng. In der Folge müssen die Unternehmen neue Flächen anmieten – und beleben so den Immobilienmarkt.

**Besonders interessant ist**, dass sich der Duisburger Gewerbeimmobilienmarkt selbst in den wirtschaftlich angespannten Jahren zwischen 2001 und 2004 gut behauptete: Dies sieht man daran, dass in dieser Zeit die Mieten für Büros und Ladenlokale überwiegend konstant blieben, während sie beispielsweise in Düsseldorf oder Frankfurt jährlich um teilweise über zehn Prozent sanken.

**Einer der Gründe hierfür ist**, dass Duisburg seinen bedeutendsten Standort, den Innenhafen, nicht auf einmal, sondern peu à peu entwickelte. Zum anderen hat man nicht den Fehler gemacht, hier ausschließlich Bürogebäude zu errichten, sondern vielmehr auf einen Mix aus Gewerbeflächen, Wohnimmo-

bilien und Gastronomie vertraut. Der Erfolg – gerade des gastronomischen Bereiches – gibt dieser Einsicht recht.

**Bei der Entwicklung** des Immobilienmarktes beobachten wir seit zwei Jahren, dass immer mehr internationale Firmen sowie private Kapitalanleger in Deutschland investieren. Gerade für ausländische Investoren, die keine „local player“ sind und den Immobilienmarkt nicht so gut kennen, sind professionelle Immobilien-Marktberichte für ihre Investitionen unerlässlich. Dies wissen wir als Immobilienverband IVD West auch von unseren eigenen Marktberichten. Denn egal ob Investoren, Finanzierer, Projektentwickler, Makler, Gebäude-Gutachter, Mieter oder Vermieter: sie alle brauchen aktuelle Daten über die Immobilienmärkte. Und im Übrigen gilt, dass sich internationale Investoren nur für solche Standorte interessieren, die über entsprechende Zahlen verfügen und ein transparentes Marktgeschehen vorweisen. Insofern kann man sagen, dass auch hierbei die Duisburger Immobilienakteure einen guten Riecher hatten: Denn der vorliegende Marktbericht 2007 erscheint in seiner 36. Ausgabe.

**Ich hoffe**, Sie können viele Informationen aus dieser Publikation ziehen und tragen dazu bei, den Immobilienmarkt weiter zu beleben.

Bereits im letzten Jahr berichteten wir über die positiven Entwicklungen am Duisburger Gewerbeimmobilienmarkt. Dieser Aufwärtstrend hat sich 2006 fortgesetzt und verstärkt. Die positive Entwicklung beinhaltet dabei mehr als „nur“ die schon zur Routine gewordenen positiven Meldungen über Büovermietungen. Auch die Bereiche Gewerbegrundstücke, Hallen, Einzelhandel und gewerbliche Investments zogen mit.

Mit über 86.000 qm Vermietungsleistung am Büromarkt in 2006 hat Duisburg das bisherige Rekordjahr 2003 deutlich übertroffen. In die Umsätze sind spektakuläre Neuanmietungen wie Babcock Hitachi am Innenhafen eingeflossen, aber auch in großer Stückzahl erfreuliche kleinere Umsätze mittelständischer Unternehmen. Mit dem Rekordergebnis katalysiert sich Duisburg im Standortvergleich mit Dortmund und Essen an eine Spitzenposition. Der Duisburger Büromarkt ist nicht allein auf den Innenhafen fokussiert, wie es vor fünf Jahren bei mancher Präsentation noch erschien – auch die Peripherie und Cityrandlagen haben mächtig profitiert. Besonders

hervorheben sollte man im Jahr 2006 Ruhrort, Asterlagen und den Süden der Stadt.

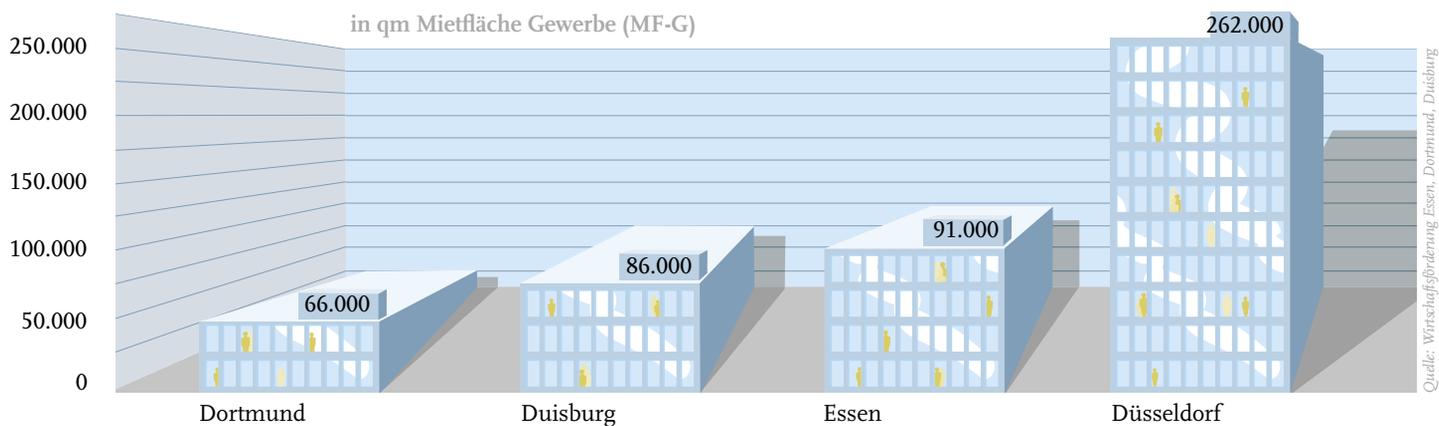
Die Anfragen nach bebauten und unbebauten Grundstücken in den Gewerbe- und Industriegebieten haben 2006 deutlich zugenommen. Nach schleppenden Absätzen in den Jahren 2000 bis 2004 zeichnet sich nun zum ersten Mal eine Verknappung verfügbarer Flächen ab. Insbesondere Logistikflächen, Flächen in Industriegebieten und unbebaute Flächen in den rechtsrheinischen Gewerbegebieten waren nachgefragt.

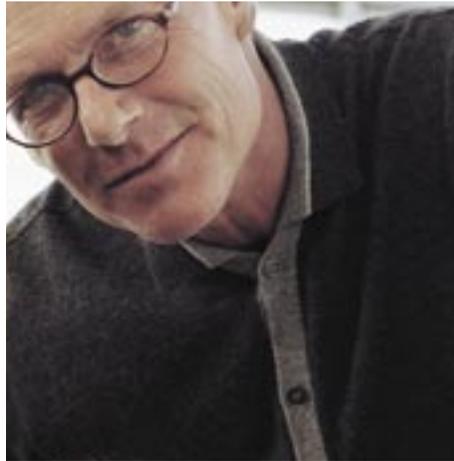
Im Einzelhandel beflügelt eine positive Stimmung die Einzelhandels-Entwicklungsstadt Duisburg. Neben dem Baufortschritt CityPalais (Spielbank/Veranstaltungszentrum/ Einzelhandel/Gastronomie, Inbetriebnahme 2007) und Forum (Einkaufszentrum, Fertigstellung 2008) zeigen Investitionen in Bestandsflächen in der City eine erste Reaktion auf die positive Erwartungshaltung. Der Ausbau der Fläche für „Esprit“ auf der Königstraße ist ein gutes Beispiel hierfür.

## Duisburg: Rekordumsätze und gute Stimmung

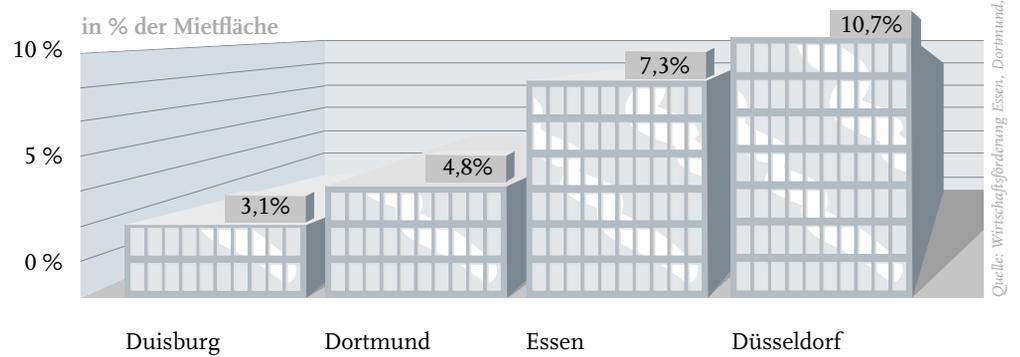
Nicht nur die City boomt

### Vermietungsleistungen Büro 2006 der Vergleichsstädte

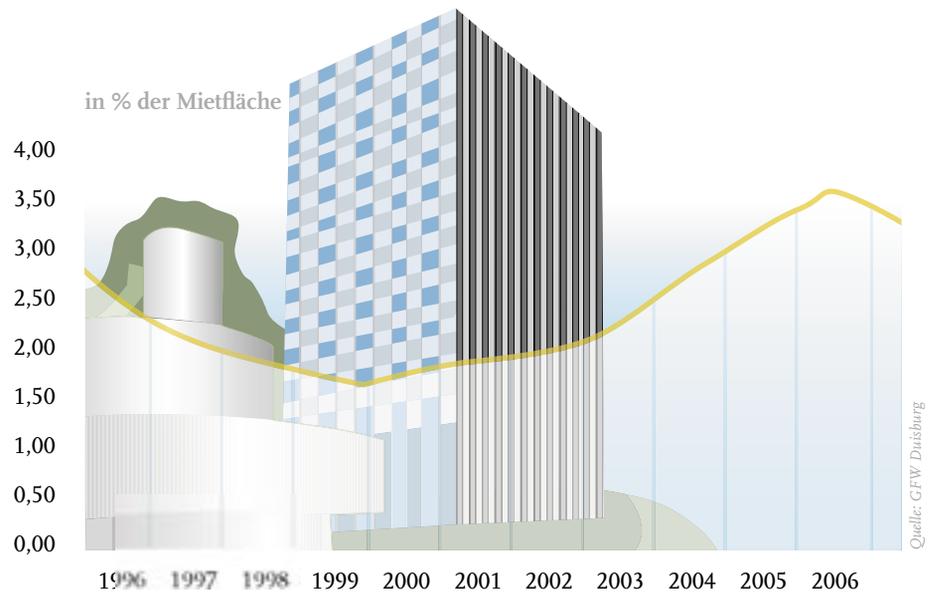




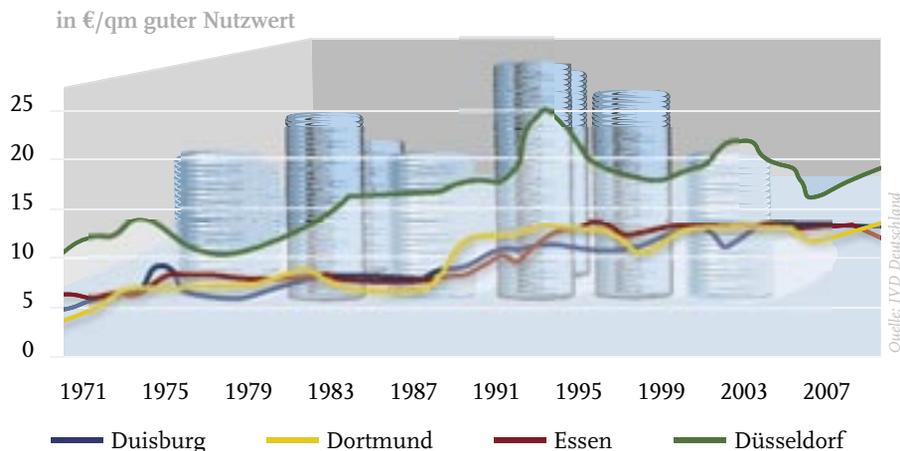
### Leerstandsquoten Duisburg und Vergleichsstädte



### Leerstand Büroflächen Duisburg



## Langfristentwicklung Büromieten



Die Leistungsfähigkeit eines lokalen Büromarktes wird am häufigsten in der Neuvermietung von Flächen gemessen. In Duisburg werden seit 1998 Jahresvermietungsleistungen von 40.000 qm bis 60.000 qm jährlich erreicht, im Jahr 2006 ein neuer Rekord mit über 86.000 qm. Damit hat sich Duisburg im Jahr 2006 als fast gleichauf mit der Bürometropole Essen gezeigt und Dortmund überholt. Der sportliche Wettkampf der Ruhrgebietsstädte um Platz 1, Platz 2 und Platz 3 soll eine positive Erscheinung nicht vergessen machen: Als Metropolmarkt hat das Ruhrgebiet in den letzten 10 Jahren enorm aufgeholt und längst Standorte wie Düsseldorf und Köln überholt. Bei aller Euphorie in Duisburg: Eine Umsatzleistung von über 80.000 qm wird eine Ausnahme bleiben. Eine Umsatzleistung von 60.000 qm dürfte ein realistisches Jahresziel für 2007 und die Folgejahre sein. Dies ist jedoch auch ein riesiger Erfolg, bedenkt man, dass Duisburg vor 1996 mit Umsatzleistungen um 20.000 qm als Büromarkt kaum wahrgenommen wurde.

**Die Mietpreise bleiben** bei Büros mit gutem Nutzwert unverändert, Büroflächen mit normalem Nutzwert ziehen in den Mieten gegenüber dem Vorjahr leicht um rund 3% an. Einfache Flächen bleiben unverändert im Preisgefüge. Im Städtevergleich ergibt sich aus den momentanen Spitzenmieten zwischen Essen, Duisburg und Dortmund keine große Differenzierung. Die Spitzenmieten pendeln mit geringfügigen Abweichungen bei allen drei Städten um 12 Euro pro Quadratmeter. Auch der Abstand zu Düsseldorfer Mieten wird kleiner. Nicht der Preis wird in Zukunft den Standortwettbewerb bestimmen, sondern vielschichtige weiche und harte Standortfaktoren.

**Der Flächenzuwachs** ist in diesem Jahr geringer ausgefallen als in den Vorjahren. Der Großteil der Vermietungsleistung

ist auf die Vermietung von leer stehenden Bestandsflächen zurück zu führen. Die insgesamt positiven Marktdaten haben zu einer Reihe von Revitalisierungsmaßnahmen älterer Bürogebäude geführt. Mit sinkendem Leerstand und sehr stabilen Mietniveau wird für die folgenden Jahre der Neubau von Flächen für Investoren noch interessanter.

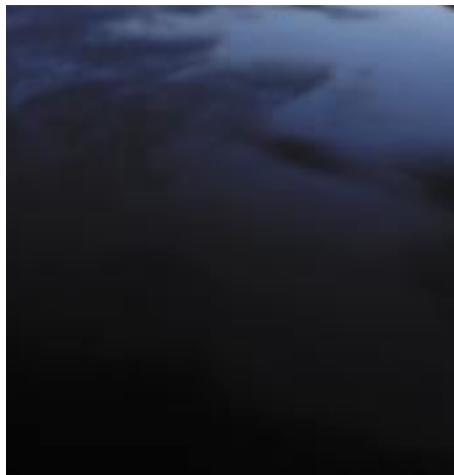
**Der Leerstand ist insgesamt rückläufig.** Nach einem Zuwachs des Leerstandes in den Vorjahren wurde 2006 Leerstand abgebaut. Zum 31.12.2006 betrug die Quote 3,1%, dies entspricht 73.000 qm leer stehende, für den Markt verfügbare Fläche. Eine Leerstandsquote von rund 4% gilt als normal und entspricht der notwendigen Verfügungsmasse eines funktionierenden Marktes. Die jetzige Leerstandsquote spiegelt die hohe Umsatzleistung des abgelaufenen Jahres wieder, aber signalisiert auch die Verknappung von kurzfristig verfügbaren Bestandsflächen für 2007. Eine geplante Fertigstellung von rund 35.000 qm gegenüber nur 8.200 qm in diesem Jahr, wird 2007 das Flächenangebot erhöhen. Struktureller Leerstand ist wenig zu beobachten, dieser ergibt sich bei einfachen Flächen älteren Baujahrs außerhalb der klassischen Bürolagen.

**Büromieter im Jahr 2006** kamen aus den verschiedensten Branchen. Weder bei den Branchen, noch bei den Unternehmensgrößen ist eine deutlich heraustretende Struktur erkennbar. Babcock Hitachi mit 19.000 qm angemieteter Fläche und die öffentliche Hand mit etwas über 11.000 qm angemieteter Fläche (allerdings verteilt auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet) waren die beiden größten Mieter im abgelaufenen Jahr. Bei Letzterem war die Einrichtung der ARGes, Dienstleistungszentrum für Arbeitslosengeld II-Empfänger, Ursache für die hohen Umsätze.

## Büromarkt: 86.000 qm Neuvermietung in 2006

Überblick Büromarkt:

Im Standortwettbewerb dicht am Primus



Der Duisburger Innenhafen

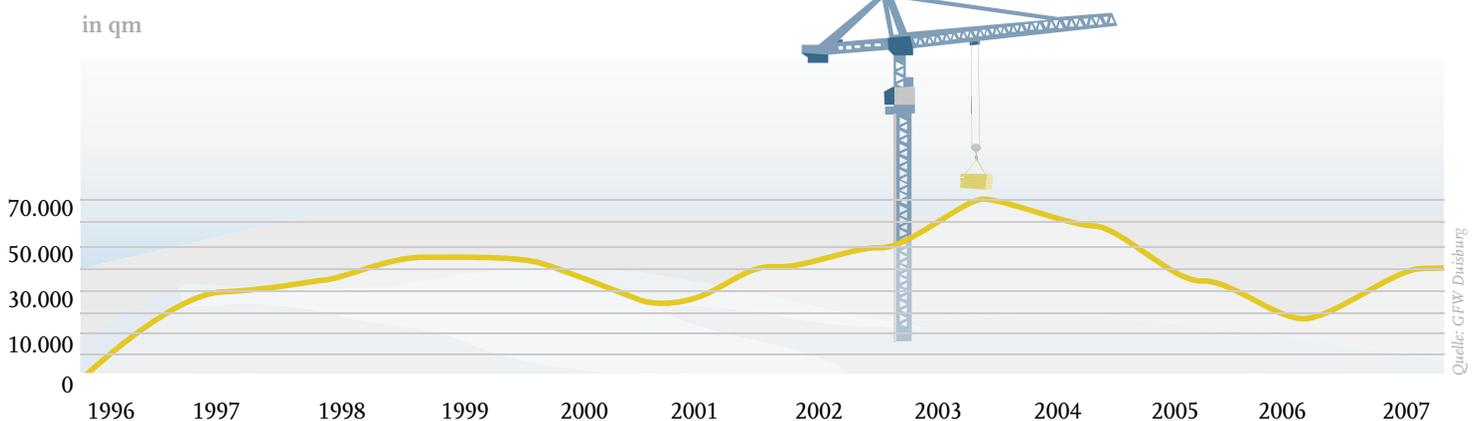
## Innenhafen: Da waren es nur noch drei

**A**m Duisburger Innenhafen verbleiben an der Wasserlinie noch drei Grundstücke für eine Büroentwicklung. Zum einen das noch bebaute und teilgenutzte Grundstück mit Speichergebäuden an der Schifferstraße Ecke Schwanentor. Dann das unter „Eurogate“ bekannte Projekt am Holzhafen und zu guter Letzt das für den zweiten Bauabschnitt von H2-Office vorgesehene Grundstück. Bezüglich „Eurogate“ und Grundstück Schwanentor könnten noch 2007 die Weichen für eine Entwicklung gestellt werden. Weitere Entwicklungen sind Richtung Außenhafen, westlich der Schwanentorbrücke denkbar. Die für die Umsetzung des Masterplanes Innenhafen gegründete Innenhafen Entwicklungsgesellschaft wurde Ende 2006 nach

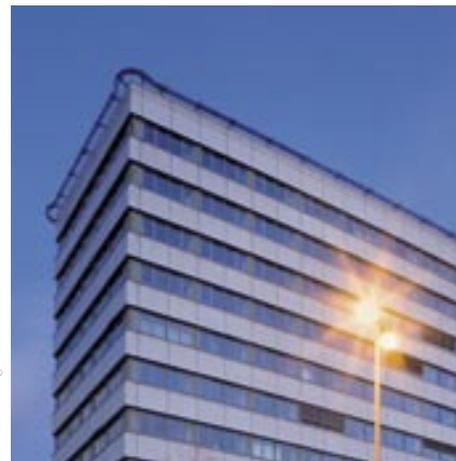
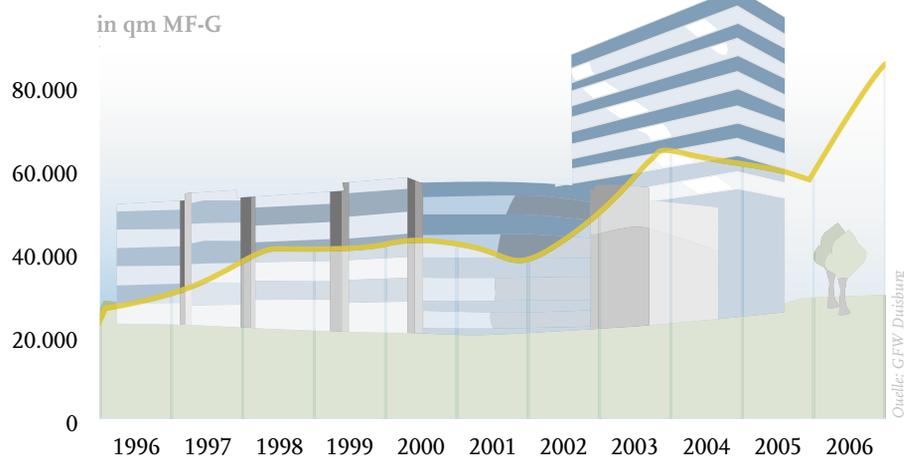
erfolgreicher Umsetzung der Ziele „umgewidmet“ und mit neuen Aufgaben in der Innenstadt betraut. Mit 5.000 neu angesiedelten Arbeitsplätzen ist der Innenhafen, der 1993 auf den Weg gebracht wurde, eine Erfolgsgeschichte und inzwischen auch bundesweit ein Vorbildprojekt.

**Der Flächenumsatz am Innenhafen** wird im Jahr 2006 geprägt durch die Vermietung an die Firma Babcock Hitachi. Mit 19.000 qm, der insgesamt rund 32.000 qm Flächenumsatz am Innenhafen, ist dieser Einzelumsatz für fast zwei Drittel des Gesamtumsatzes verantwortlich. Die Mehrzahl der übrigen Umsätze am Hafen sind kleinteiligere Neuvermietungen bestehender Flächen. Als Bürostandort bleibt der Innenhafen die 1A Bürolage Duisburgs mit Spitzenmieten bis 12,50 Euro pro Quadratmeter.

## Büroneubau mit Prognose 2007



## Jährliche Vermietungsleistung Duisburg



Im Bereich der Innenstadt fokussiert sich die Aufmerksamkeit auf die Entwicklung des Einzelhandels, allerdings ist auch am Büromarkt Bewegung. Die größeren Bestandsimmobilien, zum Beispiel das Bürogebäude der Signal Iduna am Eingang der Königstraße und das Silberpalais (ehemals Klöcknergebäude) am Ostausgang des Bahnhofs (postalisch nicht mehr Innenstadt, sondern Neudorf), sind nahezu voll vermietet. Zusätzliche Flächen kommen mit der Fertigstellung des CityPalais auf den Markt. Voraussichtlich zeitnah entsteht „Am Buchenbaum“ ein Bürogebäude für die ARGE Mitte und ein neuer Sitz für die Volkshochschule und Stadtbibliothek auf der Steinschen Gasse, Ecke Münzstraße. Mit rund 17% des Gesamtumsatzes und einem Flächenumsatz von über 14.000 qm war die Innenstadt ohne die Cityrandlagen am Gesamtumsatz ohne größere Neubauprojekte in bemerkenswertem Umfang beteiligt. Mit den Cityrandlagen (Neudorf, Duisern, Kaßlerfeld, Ruhrort) ergibt sich ein Umsatz von rund 34.000 qm und ein prozentualer Anteil am Gesamtumsatz von rund 40%.

In Neudorf und Duisern konzentriert sich der Büroflächenbestand von der Neudorfer Straße über die Mülheimer Straße bis zur Bismarckstraße und einem weiteren Schwerpunkt an der Wintgenstraße. Diese innenstadtnahen Flächen gelten als beliebte „1B Bürolagen“. In den letzten 10 Jah-

ren wurden hier eine Reihe von Gebäuden errichtet, beziehungsweise ältere Bestandsflächen revitalisiert. Die Neuumsätze 2006 waren aufgrund nur geringer Leerstände aus den Vorjahren und ausbleibender Neubautätigkeit geringer als im Vorjahr. Ein herausragender Umsatz mit Prestigewert war der Umzug von Multi Development Germany, einem internationalen Projektentwickler aus Düsseldorf in das „Tectrum“ auf der Bismarckstraße.

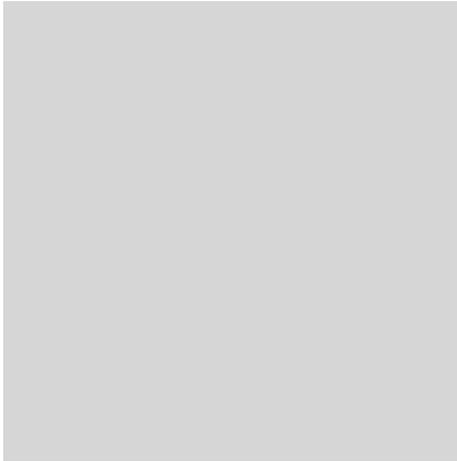
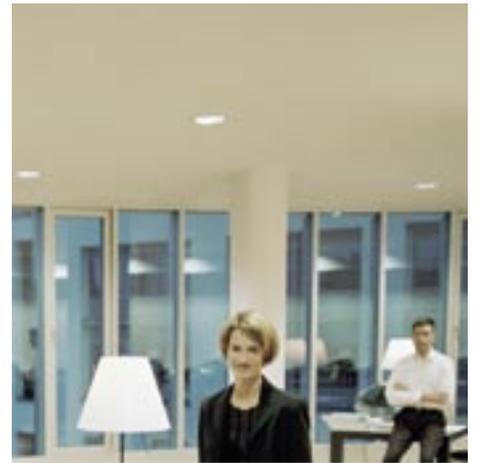
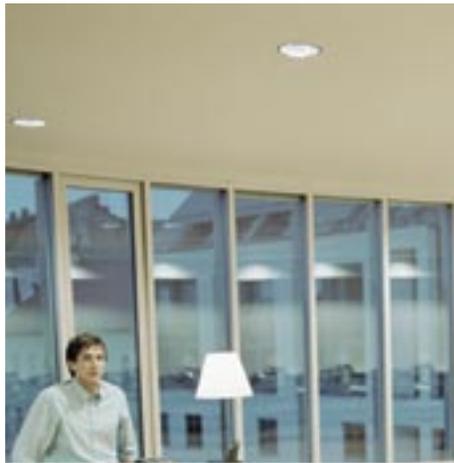
Die Büroflächen in Ruhrort, im Westen der Innenstadt, werden von ihrer Größe gerne unterschätzt – insbesondere weil ein großer Teil des Bestandes durch langfristige Nutzer am Markt nicht als verfügbar in Erscheinung tritt. Durch die Mischung von historischen Bestand, zum Beispiel im Haus Ruhrort und im Winschermann-Haus und Neubauten, zum Beispiel an der Ruhrorter Straße (verbunden mit der Wassernähe am Vinckeufer und auf der Dammstraße) bietet Ruhrort eine durchaus attraktive Variante zum Innenhafen. Zwei neue Projekte, die Neuentwicklung des Eisenbahnhafens mit Büro/Einzelhandel/Gastronomie und Wohnen, sowie der PorTower, könnten bei Realisierung dem Standort zusätzlichem An Schub geben. Mit rund 7.000 qm vermieteter Fläche im Verlauf des Jahres 2006 hat Ruhrort auch bei den Vermietungsumsätzen einen großen Schritt getan.

Innenstadt und City-Randlagen:  
Mehr als 40% der Vermietungsleistung





Keniastraße 24 in Großenbaum



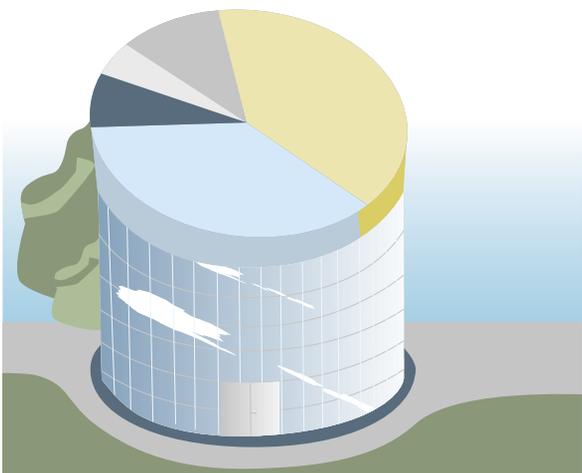
**I**m Duisburger Süden konzentrieren sich Büroflächen in Großenbaum rund um die Albert-Hahn-Straße und die Keniastraße. Auf ehemals von der Montanindustrie genutzten Flächen sind hier in den letzten 15 Jahren eine Reihe neuer Bürogebäude entstanden, mit weiteren verfügbaren Grundstücken für Neubauten. Während am Innenhafen, in Ruhrort und der Innenstadt das besondere Flair, die Wasserlage und das urbane Umfeld Standortargumente

sind, ist der Vorteil Großenbaums vor allem die Nähe zu Düsseldorf und dem Flughafen, die gute Parkplatzversorgung und die kaum zu überbietende Autobahnanbindung. Durch freier werdende Flächen und schnelle Anschlussvermietung war Großenbaum 2006 ein umsatzstarker Standort mit einer Beteiligung am Gesamtumsatz von rund 5%. Der Standort hat durch weiterhin freie Grundstücke auch für die folgenden Jahre genug Potential.

**Im Duisburger Westen** galt der Businesspark Niederrhein lange Zeit als Gewerbestandort mit Startschwierigkeiten. Der Park umfasst Hallen- und Ausstellungsflächen, aber auch reine Büroimmobilien. Das Prisma Haus, mit rund 8.000 qm Fläche, als auffälligstes Bauwerk und Eingang zum Park, wurde im Verlauf des Jahres 2006 komplett nach längerem Leerstand vermietet. Mit Deutscher Bank, der Provinzial Rheinland und der Agentur für Arbeit konnten eine Reihe namhafter Mieter gefunden werden. Grund für die positive Entwicklung ist die allgemein anziehende Nachfrage nach Büroflächen, aber auch die preisliche Differenzierung der attraktiven, modernen Flächen zu den 1A Bürolagen im Innenstadt- und Innenhafenbereich. Mit insgesamt über 10.000 qm vermittelter Fläche im Businesspark, auf dem LogPort-Gelände und im Bezirk Rheinhausen, ist der Westen ein wesentlicher Peripheriemarkt Duisburgs mit zunehmender Bedeutung.

Peripherie: Auch drumherum bewegt sich was

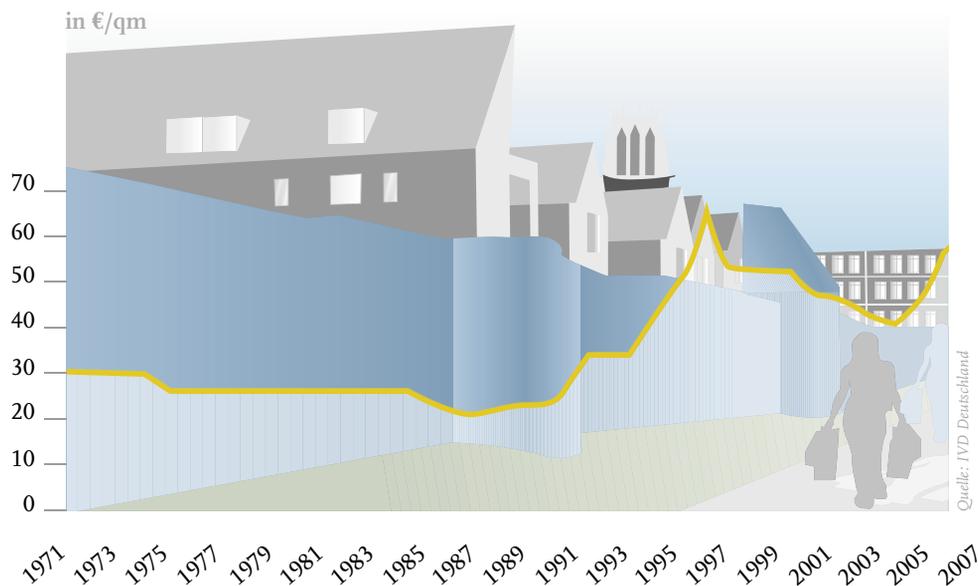
### Gesamtleistung Neuvermietung Büro 2006 – Verteilung auf die Stadtbereiche



Quelle: GfW Duisburg

## Mieten Einzelhandel Duisburg bis 2006/2007

1A Lagen



**A**us Einzelhandelssicht ist die Duisburger City nach wie vor Entwicklungsland. Es wäre ein grundlegender Irrtum, mit der Umsetzung der beiden Großprojekte City-Palais und Forum die Lösung aller Probleme zu sehen. Die Innenstadt muss weiter an ihrer Attraktivität arbeiten. Das Mietpreinsniveau in Duisburgs 1A-Lagen in der City ist rund 30% bis 40% unter dem Niveau vergleichbarer Lagen von Dortmund und Essen. Die Freude von Mietern über solche „günstigen“ Mieten ist durch den Umstand getrübt, dass die Mieten Ergebnis struktureller Probleme aus der Vergangenheit sind. Fehlt der ausreichende Umsatz, kann auch eine scheinbar günstige Miete teuer sein.

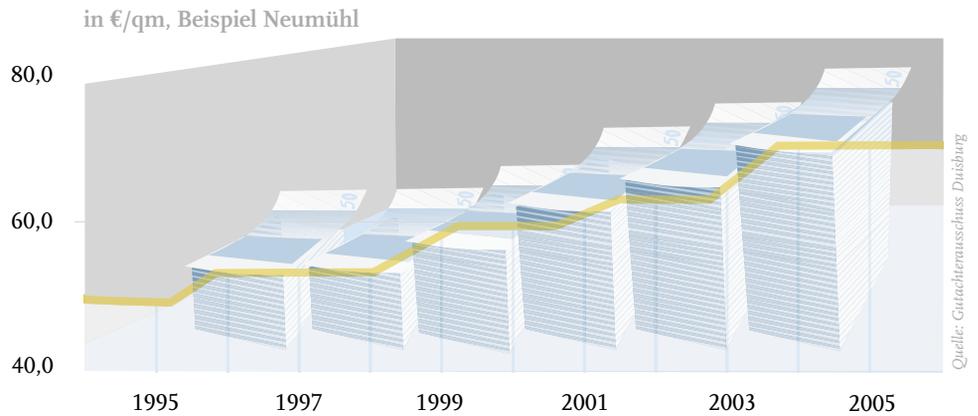
**Für die Zukunft ist Besserung in Sicht** und die positive Erwartungshaltung hat sich 2006 schon in einem leichten Mietanstieg bei Neuvermietungen ausgedrückt. Mit den beiden großen Projekten, von denen das CityPalais 2007 in Dienst gestellt wird und das Forum 2008, gehen auch im Kleinen (in einzelnen Ladengeschäften) Veränderungen einher. Diese zeigen, dass sich die gute Stimmung inzwischen in Investitionen niederschlägt. Leerstand spielt im Bereich der City kaum eine Rolle, zum Jahresbeginn 2007 war mit

Ausnahme eines „strukturellen“ Leerstandes am Sonnenwall nahezu eine Vollvermietung der Innenstadt erreicht. Allerdings leider zu Lasten einer schwachen Besatzqualität und einiger Übergangslösungen.

**Die Stadt Duisburg plant**, die weitere Entwicklung der City systematisch anzugehen. Nachdem der Innenhafen nach einem Masterplan des Architekten Norman Foster entwickelt wurde, soll der gleiche Architekt durch einen Masterplan Innenstadt den Erfolg des Innenhafens wiederholen. Der Masterplan wird im Februar 2007 vorgestellt und setzt Schwerpunkte im Bereich Marientor und am Burgplatz. Eine besondere Akzentuierung soll die Stadtmauer erfahren. Gespannt ist man vor Veröffentlichung des Masterplanes auch auf die Pläne in Bezug auf Münzstraße und Beekstraße. Wie auch am Innenhafen wird die Umsetzung des Masterplanes nicht in wenigen Jahren zu erwarten sein, sondern skizziert ein langfristiges Vorhaben für die nächsten Jahrzehnte. Die Entwicklung der Innenstadt wird von einer Innenstadt Entwicklungsgesellschaft begleitet, die personell aus den Mitarbeitern der ehemaligen Innenhafen Entwicklungsgesellschaft besteht.

**Einzelhandel City**  
Stararchitekt legt seinen Masterplan vor

## Preisentwicklung Gewerbegrundstücke Duisburg



## Starke Gewerbegebiete

Expansionen schaffen Nachfrage

**H**allen, Lager- und Freiflächen und verbundene Büroflächen waren 2006 wie schon im Vorjahr nachgefragt. Nach einer Zeit des Stillstandes von 2000 bis 2004 scheinen viele Unternehmen ihre Flächenverlagerung oder ihre Expansion in Angriff zu nehmen. Umsatzstark – sowohl was Kauf, als auch was Miete betrifft – waren die rechtsrheinischen Gewerbegebiete, also zum Beispiel Neumühl, rund um die Theodor-Heuß-Straße, Neuenkamp, rund um die Paul-Rücker-Straße oder Großenbaum, rund um die Keniastraße. Gefragt waren moderne Flächen neueren Bau-

jahrs. Ältere Bestandsflächen aus den 50er- und 60er-Jahren sind in der Regel nur noch schwierig vermarktbar. Sogar bei entsprechend günstigen Mieten. Umsatzschwerpunkt waren Hallenflächen zwischen 500 qm und 1.000 qm mit entsprechenden Büroflächen und Sozialräumen. Im Bereich kleinerer Hallenflächen bis 500 qm übersteigt die Nachfrage das Angebot.

**Die guten Verkaufsumsätze** sind das Resultat guter Geschäftsergebnisse, verbunden mit Wachstumsplänen einiger mittelständischer Unternehmen. Aber auch eine größere Finanzierungsfreude der Geschäftsbanken im Firmenkundenbereich nach einer sehr zurückhaltenden Praxis in den Vorjahren sind die Gründe.

## Hallenmieten in Duisburg

	Hallen bis 300 qm	Hallenfläche ab 300 qm
<b>Hallentyp A</b> Moderne Komforthalle rechteckig, umfahrbar, Anlieferung von zwei Seiten, Außenwände Porenbeton, oder vergleichbar, beheizbar, gedämmt 7 Meter lichte Höhe	3,50 – 4,70 €/qm	3,00 – 4,20 €/qm
<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 – 3,70 €/qm	2,00 – 3,20 €/qm

Quelle: Eigene Mietpreissammlung

**D**uisburg hat sich in den letzten zehn Jahren als bedeutender Bürostandort im Wettbewerb zu Essen und Dortmund im Ruhrgebiet positioniert. Um in der „ersten Liga“ mitspielen zu können, sind eine Reihe von Faktoren notwendig. Dazu gehören a) stabile Büromieten, mit möglichst geringen Schwankungen in Krisenzeiten, b) eine möglichst hohe und stabile jährliche Vermietungsleistung, c) verfügbare Grundstücke und Areale für neue Entwicklungen und d) ein funktionierender, planbarer Abnahmemarkt beim Erst- und Wiederverkauf von Gewerbeimmobilien.

**Der Markt 2006** war, nicht nur in Duisburg, gekennzeichnet durch hohe Umsätze in den Portfolios der Immobiliengesellschaften. Große Wohnungsbestände wurden gehandelt, aber auch zahlreiche gewerbliche Liegenschaften – insbesondere Büroimmobilien. Erwerber

waren häufig Gesellschaften mit ihrer Unternehmenszentrale im Ausland – Unternehmen, die den deutschen Markt noch positiver sehen als viele deutsche Eigentümergesellschaften. Verkauft wurde unter anderem Duisburgs größtes Bürogebäude, das Silberpalais (ehemals Hauptsitz von Klöckner), Verwaltungsgebäude von Großbanken auf der Königstraße, Bürogebäude am Innenhafen (unter anderem das für Babcock Hitachi vorgesehene Gebäude, Verkauf noch vor Fertigstellung).

**Aber auch mittelständische** Unternehmen traten 2006 am Markt in Erscheinung. Insbesondere in den Gewerbegebieten wurden eine Reihe von Umsätzen bei bebauten und unbebauten Liegenschaften verzeichnet. In diesen Fällen waren es überwiegend Eigennutzer.

## Gewerbliche Investments

### Große Namen, gute Abschlüsse

Netto-Anfangsrenditen	
Bürogebäude, 1A Lage	
Erstverkauf	6,5% bis 8%
Bürogebäude 1B Lage	
Weiterverkauf	8,5% bis 9,5%
Mischobjekte 1B Lage	
Büro, Einzelhandel, Wohnen	9,5% bis 12,5%
Gewerbehof mit mehreren	
Mietparteien im Gewerbegebiet	10% bis 12,5%

**Z**um Jahresbeginn 2007 sprechen viele Anzeichen dafür, dass der Gewerbemarkt im laufenden Jahr ähnlich erfolgreich wie 2006 sein könnte. Im Bürobereich werden eine Reihe von Bürogebäuden fertig gestellt, mit dem Bau weiterer Gebäude könnte im Verlauf des Jahres begonnen werden. Unter den Gebäuden auf dem Reißbrett ist das Projekt Eurogate, das je nach Ausprägung zum größten Duisburger Bürogebäude werden könnte, am spektakulärsten. Aber es stehen auch Projekte wie Port-Tower am Vinckeufer und diverse Projekte in der Innenstadt zur Debatte. Die Anmietungsanfragen für 2007 bewegen sich in den ersten Wochen auf dem hohen Niveau des Vorjahres.

**Für die Zukunft werden** für die Entwicklung neuer Büroflächen interessante Standorte gesucht. Standorte die nicht langweilen und überregionales Interesse erregen. Ein solcher Standort könnte mit der Vorstellung des Masterplanes ein Bereich der Innenstadt werden. Schließlich werden die mit der Umsetzung des Planes betrauten Mitarbeiter der Entwicklungsgesellschaft schon einiges Know-how in puncto Büroflächenentwicklung einbringen.

Solche neuen Szenestandorte könnten sich auch am Rheinpark in Wanheim, auf dem ursprünglich für ein Einkaufszentrum vorgesehen Flächen südlich des Hauptbahnhofs oder auf dem Eisenbahngelände an der Wedau entwickeln.

**Duisburg ist ein Logistik-Standort.** Und mit LogPort II, das auf der gegenüberliegenden Rheinseite des bestehenden Logportgeländes geplant ist, stehen weitere Flächen zur Entwicklung bereit. Handlungsbedarf besteht in Duisburg bei der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen.

**Für die Einzelhandelsentwicklung** wird die Indienst-Stellung des Forums im nächsten Jahr aller Erwartung nach deutliche Auswirkungen auf die angrenzenden Einzelhandelslagen auf der Königstraße, Kuhstraße und dem Sonnenwall haben. Bis dahin sind große Veränderungen im Einzelhandel selbst durch die Eröffnung der Spielbank nicht zu erwarten. Viele Entscheider warten diesen Termin ab, allerdings brodelt die Gerüchteküche und das ein oder andere Projekt wird vorher noch verkündet werden.

## Der Ausblick

### Ähnlich erfolgreich wie 2006



Axel Quester

**Armin Quester**  
Immobilien GmbH

Immobilienenerfahrung seit 1953

Friedrich-Wilhelm-Straße 7  
47051 Duisburg

Telefon: +49 203|282870

Telefax: +49 203|27799

info@quester.de

www.quester.de

Geschäftsführer: Axel Quester

Mitglied im Immobilienverband  
Deutschland, IVD



Gesellschafter der Wirtschaftsförderung  
Duisburg, GfW

GfW Duisburg  
die Wirtschaftsförderung



Preferred Partner der DeTe Immobilien



## Wir bedanken uns für die Zusammenarbeit bei ...

Gesellschaft für Wirtschaftsförderung  
Duisburg, GfW

Immobilienverband Deutschland,  
Region West, IVD

Gutachterausschuß für Grund-  
stückswerte in der Stadt Duisburg

Innenhafen Duisburg Entwicklungsgesellschaft

Sireo Real Estate GmbH

DeTe Immobilien

Fortress Investment Group Germany GmbH

Hansainvest Hanseatische Investment GmbH

Wirtschaftsförderungen

Düsseldorf, Essen, Dortmund

Silberpalais Services GmbH & Co KG

Architekturfotos:

Friedhelm Krischer, Duisburg

Konzept/Gestaltung:

h,m Kommunikations-Agentur