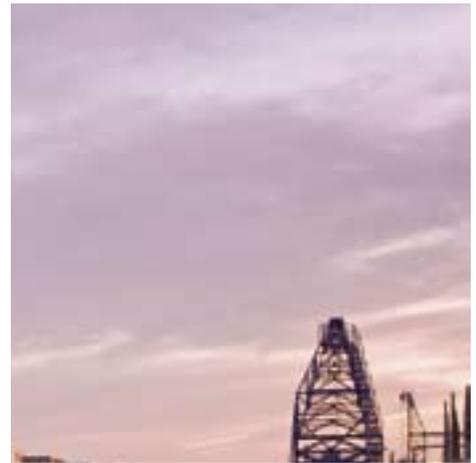


## 37. Marktbericht 2008

Gewerbeimmobilien in Duisburg



Büro-Immobilien am Innenhafen

Titelseite:  
Kö 13 in der Innenstadt



## Grußwort von Ralf Pass

Vorsitzender des Immobilienverband IVD West

**D**er Duisburger Büroimmobilienmarkt steht gut da: Die Leerstandsrate liegt bei lediglich 2,6 %. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 91.000 m<sup>2</sup> vermittelt; damit wurde das Vorjahresergebnis um 5.000 m<sup>2</sup> übertroffen.

**Selbst in den Jahren**, in denen andere Bürostandorte wie Düsseldorf oder Frankfurt mit starken Rückgängen sowie sinkenden Büromieten zu kämpfen hatten, entwickelte sich der Duisburger Büromarkt stabil. Neben dem Bürostandort Innenhafen spielt seit einigen Jahren der Stadtteil Ruhrort eine wichtigere Rolle. Nicht zuletzt, weil es im Innenhafen kaum noch vakante Grundstücke gibt. Der historische Hafenstein bietet Wasserblick, wie zum Beispiel bei den beiden neuen Projekten Porttower und Waterfront. Der Konzern Haniel investiert mit der Erweiterung seiner Hauptverwaltung erneut in den Stadtteil.

**Ein Meilenstein**, nicht nur für den Einzelhandel, sondern auch für die Büromarktentwicklung dürfte die Realisierung des Innenstadt-Masterplans des Londoner Architekten Lord Norman Foster sein. Foster hatte mit einem ähnlichen Plan in den 90er Jahren den Innenhafen mit seinem Mix aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit/Gastronomie zum Erfolgsmodell gemacht. Nach diesem erfolg-

reichen Modell hat er sich nun die gesamte City zur Brust genommen. Signal für den Abschluss des Innenhafenprojektes und den Beginn des Innenstadtprojektes ist die Namens- und Aufgabenänderung der begleitenden städtischen Entwicklungsgesellschaft: Anfang des Jahres 2008 wurde sie von der Innenhafen Entwicklungsgesellschaft umgetauft in Innenstadt Entwicklungsgesellschaft.

**In den kommenden 30 Jahren**, so sieht es Fosters Projekt vor, soll die Stadt wasserreicher, grüner und ruhiger werden. Konkret soll die Asphaltwüste in Form von breiten Strassen und Plätzen, Ergebnis der Stadtplanung der 50er und 60er Jahre, verkleinert werden zu Gunsten von dichterem Bauen, mehr Grün- und Wasserflächen. Dabei lehnt Foster sich in einigen Bereichen an das historische Stadtbild an. Wie bereits bei der Innenhafen-Entwicklung, so sollen auch im Stadtkern die Flächen zu einer Balance aus Arbeiten, Leben und Freizeit beitragen.

**Werden alle** vorgeschlagenen Maßnahmen realisiert, dann könnten in 30 Jahren etwa ein Viertel mehr Menschen in der Duisburger City leben und arbeiten als jetzt.

Nachdem bereits 2006 für den Duisburger Gewerbeimmobilienmarkt ein gutes Jahr war, mit Rekordumsätzen im Bürobereich, guten Ergebnissen beim Umsatz von Logistik- und Produktionshallen und einer ersten Trendwende beim Einzelhandel, dämpften viele Branchenexperten die Erwartungshaltung für 2007: Büroumsätze von über 80.000 m<sup>2</sup> sind für den Duisburger Markt untypisch und im Jahr 2007 wäre eher mit einem Rückgang auf die Durchschnittswerte der Vorjahre zu rechnen.

**Doch es kam alles anders:** Mit über 91.000 m<sup>2</sup> Vermietungsleistung am Büromarkt in 2007 hat Duisburg das bisherige Rekordjahr 2006 mit 86.000 m<sup>2</sup> noch einmal übertroffen. Damit ist Duisburg im Städtevergleich fast gleichauf mit Dortmund und hinter Essen. Alle Standorte profitierten von Großumsätzen: In Essen Thyssen Krupp, in Dortmund der Volkswahlbund und in Duisburg die ARGE Mitte. Beeindruckend ist dabei in Duisburg die konstante Steigerung ohne nennenswerten Einbruch, bei sehr stabilen Durchschnitts- und Spitzenmieten über die letzten Jahre.

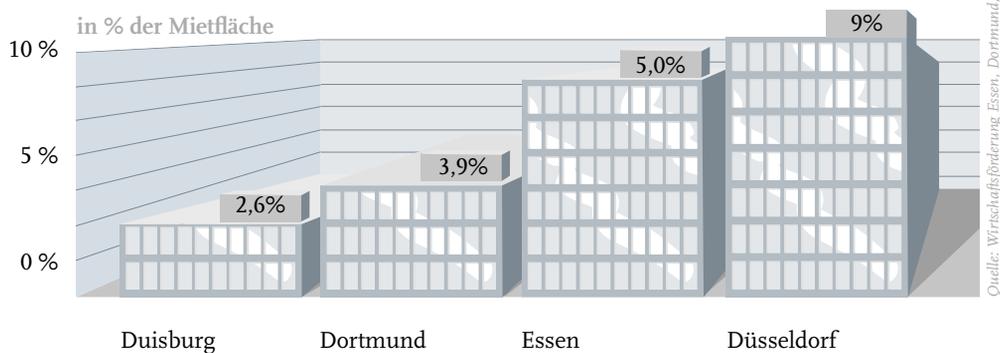
**In den Duisburger Gewerbegebieten** werden größere zusammenhängende Grundstücksflächen knapp, aber auch Kleinflächen für Handwerker und kleinere Gewerbetreibende sind Mangelware. Der gute Flächenumsatz 2006 und 2007 sorgt für eine Verknappung in den traditionellen Gewerbegebieten, gleichzeitig sind wenig neue Gebiete in Vorbereitung. Insbesondere im Bereich der Stadtmitte, im Norden und im Süden sind die Gewerbegebiete gut gefüllt, auf der westlichen Rheinseite ist das Angebot größer.

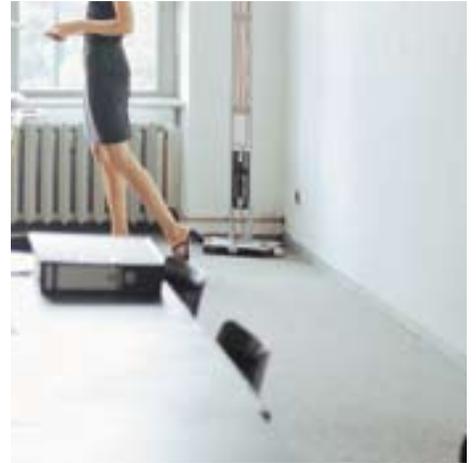
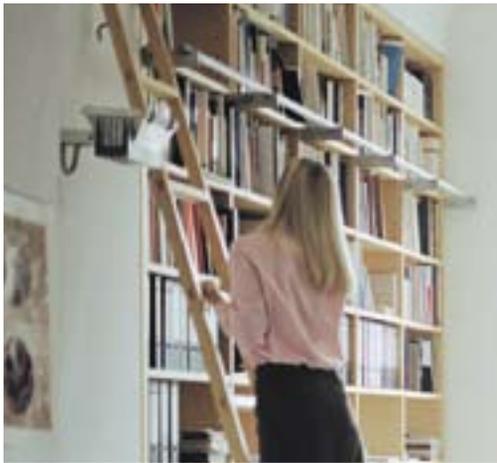
**Für die Innenstadt** stand das Jahr 2007 im Zeichen des Masterplanes von Lord Norman Foster. Eine Aufbruchstimmung ist auszumachen, die nunmehr kurzfristig in konkrete Projekte umgesetzt werden muss. Mit der Eröffnung des Forums im Herbst 2008 ist nach dem City Palais der zweite Schritt getan. Die weitere Innenstadtentwicklung hängt nicht nur von der Einzelhandelsentwicklung ab. Ganz elementar ist die Frage, ob es gelingt, Investoren für attraktive Wohn- und Büroprojekte in der Stadt zu finden. Dies gilt insbesondere für die Bereiche des Zentrums in denen der Einzelhandel sich zurückzieht.

## Gewerbeimmobilien Duisburg:

Vorsichtiger Beginn, fulminanter Abschluss

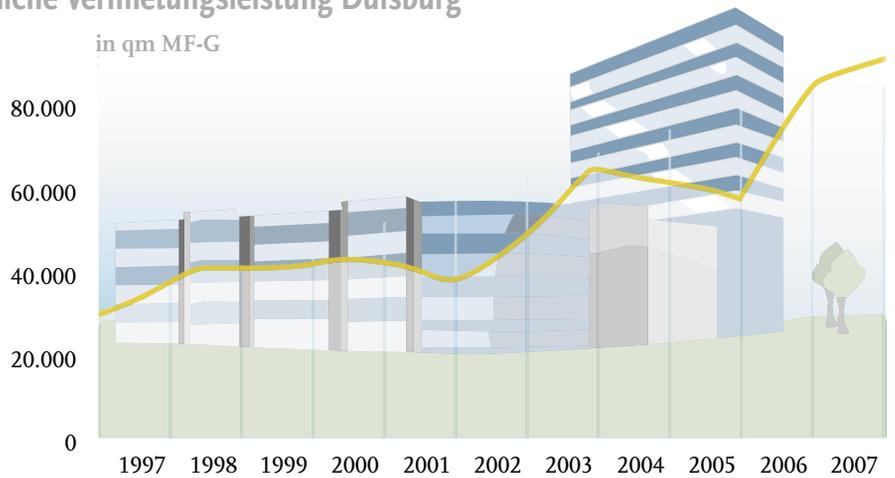
### Leerstandsquoten Duisburg und Vergleichsstädte





### Jährliche Vermietungsleistung Duisburg

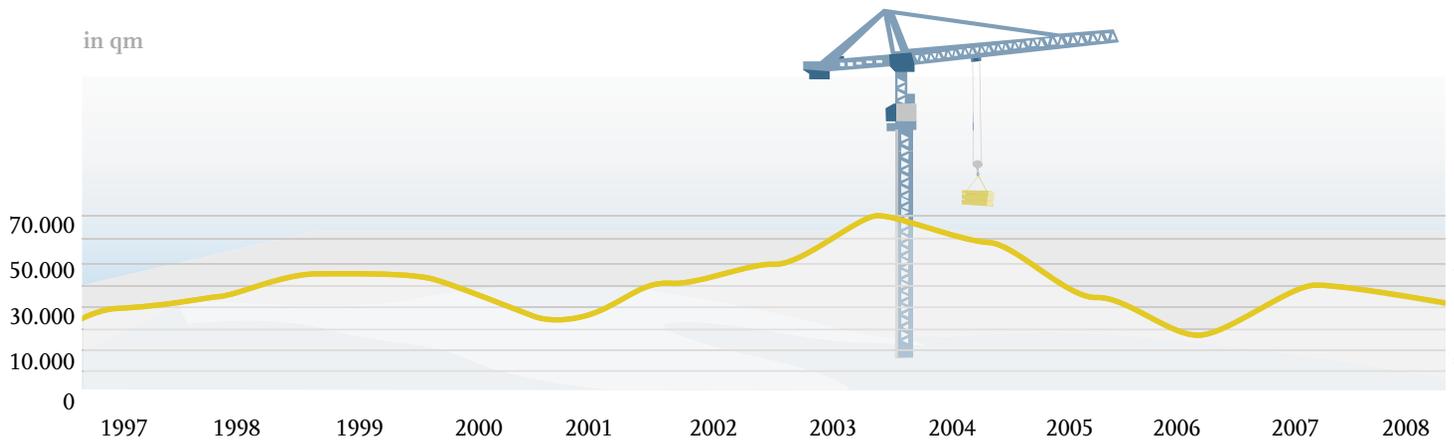
in qm MF-G



Quelle: GfW Duisburg, Armin Quester Immobilien GmbH

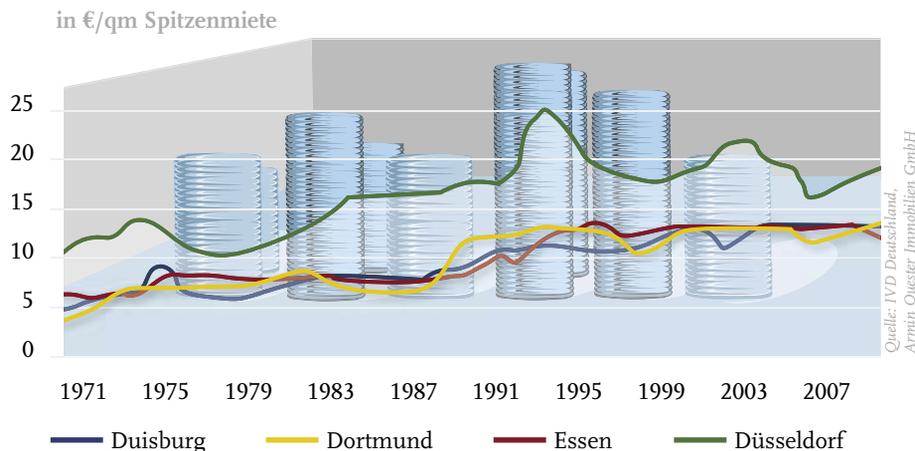
### Büroneubau mit Prognose 2008

in qm



Quelle: GfW Duisburg, Armin Quester Immobilien GmbH

## Langfristentwicklung Büromieten



Am Ende des Jahres 2006 wurden 86.000 m<sup>2</sup> als Rekordergebnis gefeiert. Kaum jemand ging davon aus, dass dieses Ergebnis im Folgejahr erreicht bzw. sogar übertroffen wird. Im Verlauf des Jahres schienen die vorsichtigen Marktbeobachter bestätigt: Das Halbjahresergebnis 2007 lag recht deutlich unter dem Ergebnis im Vorjahreszeitraum. Doch dann, im letzten Quartal des Jahres 2007, wurde der Umsatz 2006 mit einer Reihe von Umsätzen nicht nur erreicht, sondern mit 91.000 m<sup>2</sup> übertroffen. Große Flächen wurden vermietet wie zum Beispiel an die Unternehmen Hitachi, Siemens, Haniel und die ARGE Mitte und das Landesarchiv, aber auch die kleinflächigen Anmietungen haben deutlich zugelegt. So ist es kein Wunder, dass Flächen unter 100 m<sup>2</sup> im erweiterten Bereich der Innenstadt inzwischen Mangelware sind.

**Der niedrige Leerstand** von 2,6% des Flächenbestandes, noch einmal ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr, ist Makel und Qualitätsmerkmal in Einem. Für Flächensuchende und für Wirtschaftsförderer ist die Flächenverknappung durchaus bedenklich. Für manche attraktive Anfrage fehlen schlicht die entsprechenden kurzfristig präsentierbaren Büroflächen. Für Investoren ist die Flächenknappheit und der niedrige Leerstand Entscheidungshilfe zugunsten des Standortes Duisburg. Das günstige Verhältnis von Vermietungsleistung zu Leerstand (die Vermietungsleistung war um den Faktor 1,3 höher als der Flächenleerstand bezogen auf 2007) und damit verbunden das geringe Mietausfallwagnis sind klare Wettbewerbsvorteile des Standortes Duisburg gegenüber Konkurrenzstandorten an Rhein und Ruhr.

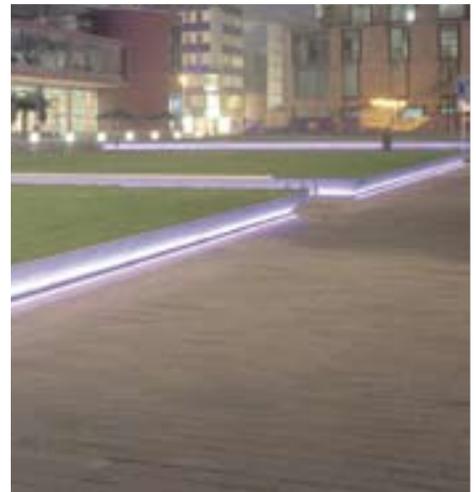
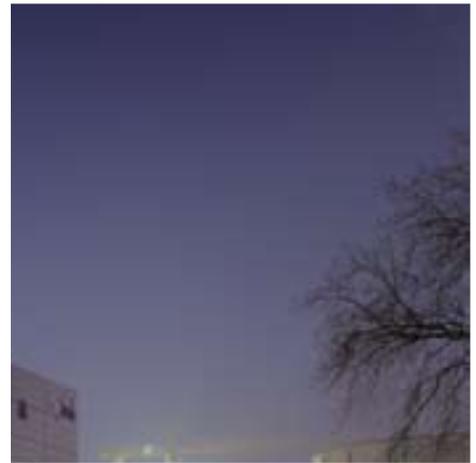
Mit 32.300 m<sup>2</sup> neu erstellter Bürofläche war 2007 in Bezug auf die Bautätigkeit eher ein durchschnittliches Jahr. Größte fertig gestellte Gebäude waren das Hitachi Power

Office am Innenhafen und das Medical Office in Ruhrort. Für 2008 wird noch einmal mit einem Rückgang bei der Fertigstellung im Neubau unter 20.000 m<sup>2</sup> gerechnet.

**Die Mieten sind im Verlauf** des Jahres 2007 leicht gestiegen. Spitzenmieten, definiert als Durchschnitt der oberen 5% des Gesamtumsatzes stiegen auf 12,80 Euro pro Quadratmeter. Erreicht wird die Spitzenmiete am Innenhafen und in Einzelfällen auch in der City und am Cityrand. Die Durchschnittsmiete im Bestand (ohne Neubauten) kletterte auf 7,90 Euro, preiswerte Einstiegsmietten für bezugsfertige Flächen liegen bei 5,50 Euro. Gegenüber 2003 sind die Baukosten für Bürogebäude um rund 13% gestiegen, im gleichen Zeitraum sind die Büromieten im Neubau im Durchschnitt nur um rund 6% angezogen.

**Die drei großen Bürostandorte** im Ruhrgebiet, Essen, Dortmund und Duisburg differenzieren sich kaum über die Miethöhe. Seit Jahren sind die Spitzen- und Durchschnittsmieten auf fast gleichem Niveau. Alle drei Städte können mit der aktuellen Entwicklung zufrieden sein. Für die Zukunft sind die Signale deutlich: Die Rahmendaten in Duisburg in punkto Leerstand, Umsatzleistung und Beständigkeit sind attraktiv, doch um mehr Risikobereitschaft von Investoren zu rechtfertigen, auch im Hinblick auf einen größeren Vorratsbau, sind die Mieten im Neubau noch zu niedrig. Nachhaltige Spitzenmieten von 14 Euro und mehr sind erforderlich und werden sich am Markt auch durchsetzen, um Projekte anzustoßen, die nicht im Auftrag bereits fest stehender Mieter erstellt werden. Die Prognose für die kommenden 2 Jahre ist bei hoher Nachfrage und geringem Bestand verfügbarer Flächen ein weiter ansteigendes Mietniveau bei Spitzen- und Durchschnittsmieten.

## Büromarkt Duisburg: Weiter auf Rekordjagd



## Entwicklung in den Stadtbereichen

### Innenhafen

Im **Innenhafen** treten mit der Erweiterung Hitachi Babcock und der Anmietung durch das Landesarchiv die letzten größeren zusammenhängenden Flächen an der Nordseite in die Realisierung. Nunmehr sind an der Wasserseite mit dem zweiten Bauabschnitt des H2Office und dem Eurogate noch zwei Baugrundstücke verfügbar.

In beiden Fällen scheint es zurzeit schwierig, trotz der günstigen Situation am Büromarkt, einen geeigneten Startmieter zu finden. Anfragen bis 3.000 m<sup>2</sup> sind marktgängig, Anfragen über 10.000 m<sup>2</sup> eher selten. Auch die Bündelung von mehreren Anfragen ist auf der Zeitachse häufig schwierig umzusetzen. Insofern ist beim Eurogate nicht absehbar, wann eine Projektrealisierung ansteht. Das auf der EXPO Real in München vorgestellte Projekt „Living Bridge“ im Norden des Innenhafens, eine Gebäudekonstruktion in Brückenform als Überspannung der Ruhr, ist zwar zunächst als Wohngebäude ausgelegt, allerdings mit für Wohnraum sehr hohen Quadratmeterpreisen. Denkbar wäre jedoch, dass dieses ausgefallene Projekt als Büroprojekt in ähnlicher Form umgesetzt wird, zum Beispiel als Brückenüberspannung des Innenhafens.

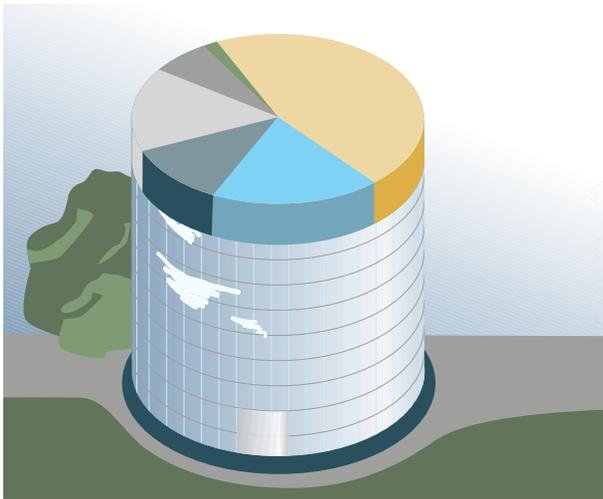
### City und angrenzende Stadtteile

**Erstklassige Standorte** und Spitzenmieten sind längst nicht mehr auf den Innenhafen beschränkt. Die Büroachse Mülheimer Strasse und Neudorfer Strasse ist hier ebenso zu nennen wie Bereiche von Ruhrort. Für den Bürostandort Ruhrort war das Jahr 2007 mit der Erweiterung der Haniel Verwaltung und den Neubauprojekten Porttower und der Entwicklung des Eisenbahnhafens ein außerordentliches Jahr mit durchweg guten Nachrichten. Dies schlägt sich auch in einer Vermietungsleistung allein in Ruhrort von über 12.000 m<sup>2</sup> nieder.

In der **City** ist die **ARGE West** mit 9.200 m<sup>2</sup> der größte Büronutzer, der Neubau am Buchenbaum hinter dem Sitz der Industrie- und Handelskammer wird voraussichtlich 2009 bezugsfertig. In der Innenstadt ist diese Ansiedlung nicht ganz unumstritten. Muss die ARGE in die unmittelbare Innenstadt oder wäre ein Standort am Rande der City günstiger gewesen? Insbesondere die IHK kritisiert auch die Belastung durch die ARGE für die Parkplatz- und Verkehrssituation in der Innenstadt. Am Rand der Innenstadt, in Hochfeld, ist die Firma Siemens auf der Wörthstrasse mit 2.500 m<sup>2</sup> angemieteter Fläche und Erweiterungsoption als Großmieter aufgetreten.

**Der Masterplan von Norman Foster** sieht nicht bestimmte Nutzungen für einzelne Bereiche der Stadt vor. Es bietet sich jedoch an, in Bereichen, die umstrukturiert werden

## Gesamtleistung Neuvermietung Büro 2007 – Verteilung auf die Stadtbereiche



48% Innenstadt/Cityrand

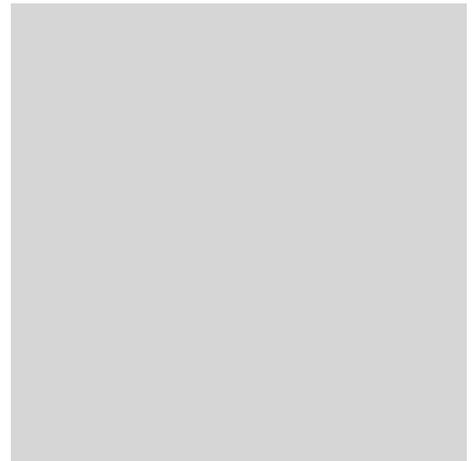
19% Innenhafen

14% Duisburg-West

12% Ruhrort

1% Duisburg-Süd

6% Duisburg-Nord



müssen, auch über eine Büronutzung nachzudenken, sei es an der Münzstrasse, in Bereichen um das Rathaus oder am Marien-tor. Dabei wird das Problem der Innenstadt Entwicklungsgesellschaft sein, die neuen Standorte als gleichrangig mit dem Innenhafen zu vermarkten. Für einen Standort zweiter Wahl nach dem Innenhafen dürfte es schwierig werden, Investoren zu begeistern.

### Duisburger Norden

**Der Duisburger Norden** hat keine ausgesprochenen Bürostandorte. Die über 6.000 m<sup>2</sup> vermieteten Flächen sind überwiegend kleinteilig in den Gewerbegebieten angemietet worden, meistens in Verbindung mit Hallennutzung. Bedeutender Standort für diese Transaktionen war das Gewerbegebiet Neumühl. Durchschnittsmieten in den Gewerbegebieten im Duisburger Norden liegen bei 5,90 Euro/m<sup>2</sup>.

### Duisburger Süden

**Umsatzschwerpunkt für Transaktionen** im Duisburger Süden ist seit Jahren das Gewerbegebiet Großenbaum. Bedingt durch geringe Leerstände und keine Neubauten war das Transaktionsvolumen 2007 mit 1.380 m<sup>2</sup> gering. Seit Jahren ist im Duisburger Süden ein Nachfrageüberhang zu verzeichnen. Nach dem Innenhafen und der Innenstadt verzeichnet das Gewerbegebiet Großenbaum das höchste Mietniveau mit

9,20 Euro/m<sup>2</sup> in Durchschnitt und Spitzenmieten bis 10,80 Euro/m<sup>2</sup>.

### Duisburger Westen

**Die Schwerpunkte auf der westlichen Rheinseite** Duisburgs liegen auf dem Logport Gelände und im Businesspark Niederrhein. Von den insgesamt 13.500 m<sup>2</sup> umgesetzten Flächen, entfielen rund 5.500 m<sup>2</sup> auf den Businesspark. Trotz der guten Entwicklung und noch verfügbarer Bauplätze ist eine Büroneubebauung im Businesspark zurzeit unwahrscheinlich. Gegenüber den Innenstadtstandorten liegen die Durchschnittsmieten im Businesspark mit 6,80 Euro/m<sup>2</sup> zu niedrig um einen Neubau wirtschaftlich zu machen.



Siemens zieht in die Wörthstraße



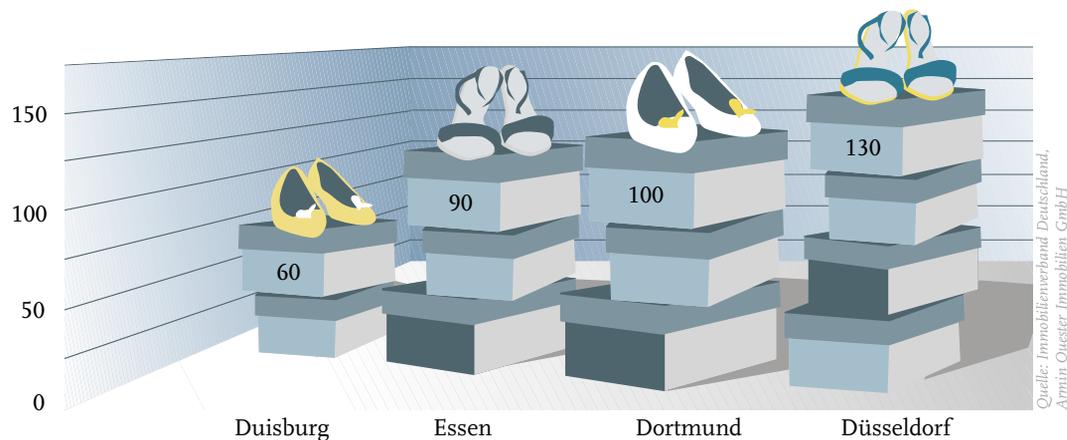
## Mieten Einzelhandel Duisburg bis 2006/2007

1A Lagen, Ladenfläche über 100 qm



## Mieten Einzelhandel 2007 Vergleichsstädte

bezogen auf 1A Lage, über 100 qm Verkaufsfläche



**D**as Einkaufszentrum Forum öffnet im Herbst 2008 seine Türen und langsam, sehr langsam, scheint es auch im Umfeld des Forums Veränderungen zu geben. Fast könnte man glauben, dass Hauseigentümer, Einzelhändler und Immobilienkäufer dem Aufschwung in der City noch nicht ganz trauen.

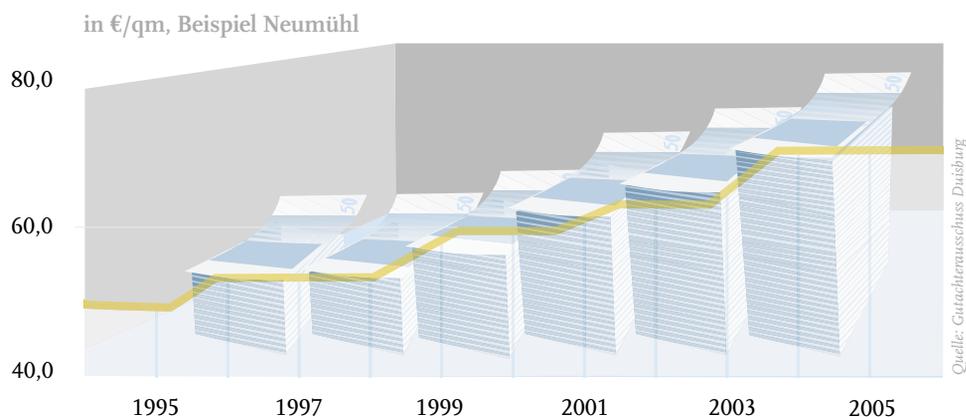
## Einzelhandel City: Optimismus nach Masterplan

**In den Spitzenlagen** ziehen die Preise deutlich an – allerdings bei insgesamt niedrigen Umsätzen und einer somit kleinen Datenbasis. Spitzenmieten für größere Ladengeschäfte liegen bei rund 60 Euro/m<sup>2</sup> in den 1A Lagen der Innenstadt. 1B Lagen in der Innenstadt sind ein breites Sammelsurium höchst unterschiedlicher Lagequalitäten. So werden Geschäftslagen am mittleren Sonnenwall, Ladengeschäfte auf der Bankenseite der Königstrasse, aber auch Geschäfte auf der Friedrich-Wilhelm-Strasse als 1B Lage geführt. Entsprechend groß ist die Bandbreite der erzielten Mieten. Für ein Ladengeschäft mit einer Verkaufsfläche von über 100 m<sup>2</sup> werden Mieten zwischen 12 Euro/m<sup>2</sup> und 30 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt, jeweils bezogen auf ebenerdige, stufenlose Verkaufsflächen. Dabei wäre eine typische gehobene Lage innerhalb der Bandbreite der obere Sonnenwall, den unteren Bereich der Bandbreite bestimmen Lagen wie zum Beispiel die südliche Seite der Friedrich-Wilhelm-Strasse.

**Leerstand gibt es punktuell** in den 1B Geschäftslagen der City, im Bereich der 1A Lagen besteht nahezu Vollvermietung. Insgesamt sind die durchschnittlichen Vermarktungszeiten freier Ladenflächen gesunken. Von einer Euphorie ist die Innenstadt noch nicht erfasst. Die Vermietungsumsätze bei Einzelhandelsflächen sind noch verhalten. Eine Reaktionsverzögerung ist teilweise durch mietvertragliche Bindungen gegeben.



## Preisentwicklung Gewerbegrundstücke Duisburg



## Gewerbegebiete: Vorzeigeschüler ohne Lobby

**G**ewerbegebiete sind politisch gesehen undankbar. Sie haben keinen architektonischen Reiz, wie neue Büropaläste internationaler Architekten am Innenhafen, sie werden in der Regel kleinteilig und ohne Rekorde belegt und ohne weit sichtbares Signal wie bei der Ansiedlung einer neuen großen Logistikfläche. In der Bevölkerung werden sie kaum als existent wahrgenommen, denn in ein reines Gewerbegebiet verirrt sich kaum ein Bürger. Doch die optisch unattraktiven Gewerbegebiete, häufig Sitz von produzierenden Mittelstandsunternehmen und Handwerkern, sind in Bezug auf die Schaffung von Arbeitsplätzen mit Abstand effektiver, als zum Beispiel die Flächen zehrenden Logistikansiedlungen.

**Gewerbeflächen in Duisburger** Gewerbegebieten sind knapp. In den letzten Jahren sind kaum neue Gebiete auf den Markt gekommen. Große Fachmarktansiedlungen, Baumärkte und Discounter haben Flächen verbraucht, die ursprünglich für das produzierende Gewerbe vorgesehen waren. In einigen

Gewerbegebieten, wie zum Beispiel Auf der Höhe, haben handelsorientierte Nutzungen das produzierende Gewerbe fast vollständig verdrängt. In den bestehenden Gewerbegebieten sind große zusammenhängende Flächen Mangelware. Bauplätze für maßgeschneiderte Neubebauung sind selten, in der Regel muss vom Mieter oder Erwerber alter Baubestand übernommen werden. 2006 und 2007 waren umsatzstarke Jahre beim Absatz von Gewerbeflächen. Diese für den Investor erfreuliche Entwicklung bedeutet für manchen Flächensuchenden ein Ausweichen auf Nachbarstädte oder an den Niederrhein. So ist der Bedarf nach neuen Gewerbegebieten in den verschiedenen Stadtbezirken groß, insbesondere in den rechtsrheinischen Lagen.

**2007 wurden in allen Gewerbegebieten** Bestandsflächen verkauft und vermietet. Neumühl und Kaßlerfeld waren dabei die aktivsten Gewerbegebiete. Weniger angenommen wird eines der größeren neu ausgewiesenen Gewerbegebiete im Duisburger Westen, Hohenbudberg. Für viele verwurzelte Mittelständler ist diese Lage zu entlegen für eine Standortverlagerung vom jetzigen Firmensitz.

## 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 – 4,90 €/qm	2,80 – 4,50 €/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 – 3,50 €/qm	2,00 – 3,20 €/qm

Quelle: Eigene Mietpreissammlung

Nach 2006 war auch das Jahr 2007 gekennzeichnet von hohen Umsätzen im Bereich der gewerblichen Investments. Dabei hat sich die Geschwindigkeit gegenüber dem Jahr 2006 mit weiteren Großverkäufen mit überwiegender Büronutzung an der Hansastrasse, Schifferstrasse, Neudorfer Strasse, Königstrasse, im Businesspark Asterlagen und am Philosophenweg noch einmal beschleunigt. Weiterhin wurden Fachmärkte und vermietete Produktionsimmobilien in den Gewerbegebieten, eine Logistikfläche am Logportgelände und eine Reihe kleinerer Büroimmobilien unter fünf Millionen aus dem Bestand gehandelt. Insgesamt wurden in Duisburg 2007 Immobilien im Wert von

einer Milliarde Euro umgesetzt, ein neuer Umsatzrekord.

**Einzelhandelsgeprägte Immobilien** in den Fußgängerzonen der City standen eher seltener auf den Einkaufslisten der institutionellen Anleger. Auch seitens privater Investoren sind keine auffälligen Betriebsamkeiten zu beobachten. Wer erwartet hätte im Zuge von Masterplan, City Palais und Forum würden spekulative Käufe im großen Umfang getätigt, hat sich geirrt. Während große Entwickler, allen voran der Forum Erbauer Multi Development, weitreichende Pläne für die zukünftige Innenstadt schmieden, sind viele Einzelhandelsmieter und private Eigentümer abwartend optimistisch.

## Gewerbliche Investments

Netto-Anfangsrenditen	
Bürogebäude, 1A Lage	
Erstverkauf	6,5% bis 7,5%
Bürogebäude 1B Lage	
Weiterverkauf	8,5% bis 9,5%
Mischobjekte 1B Lage	
Büro, Einzelhandel, Wohnen	9,5% bis 11,5%
Gewerbehof mit mehreren	
Mietparteien im Gewerbegebiet	10% bis 12%

Nach zwei Rekordjahren wird 2008 der Büroumsatz in Duisburg leicht zurück gehen. Mit kleinen Vermietungen aus dem Flächenbestand ist das Umsatzvolumen 2007 kaum zu halten. Dies betrifft nicht nur die Nachfrageseite. Es fehlen schlicht die freien Flächen. Natürlich kann jedes Jahr eine Überraschung bringen. Für unsere Statistik ist das Datum des Nutzungsvertrages (Miet- oder Kaufvertrag) maßgeblich, nicht das Datum der Flächenfertigstellung. Insofern kann ein Großabschluss, wie zum Beispiel im Eurogate, noch manche Prognose durcheinander werfen.

**Insgesamt profitiert der Standort Duisburg** zurzeit von der allgemein günstigen wirtschaftlichen Situation. Darüber hinaus hat es Duisburg in den letzten Jahren verstanden, sich im Wettstreit um die Gunst überregionaler Investoren eine gute Ausgangsposition zu verschaffen. Dabei war der Innenhafen bislang das Zugpferd, der Duisburg auch bei schwierigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gute Nachrichten in Bezug auf Vermietungsumsatz und stabile Büromieten beschert hat. Noch ist die Innenstadt kein Ersatz für den

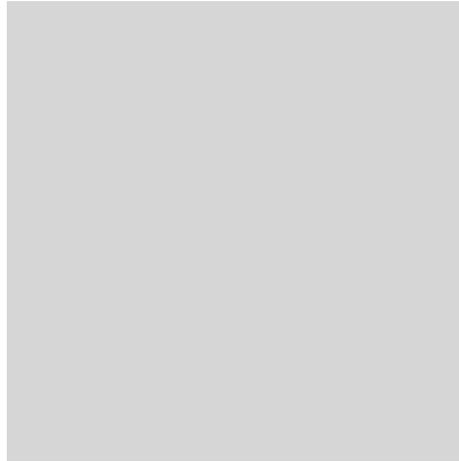
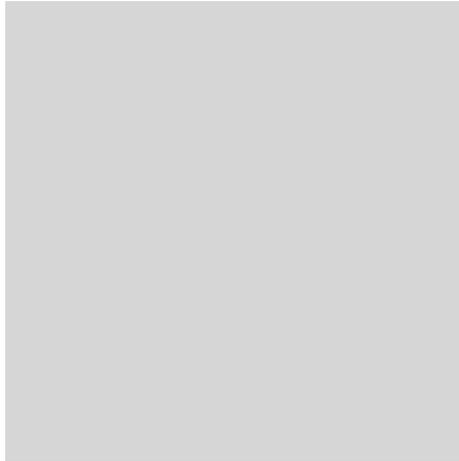
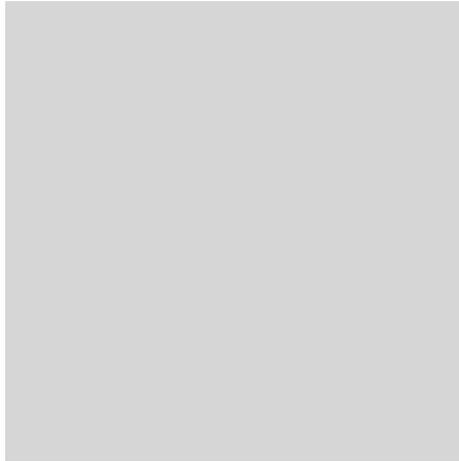
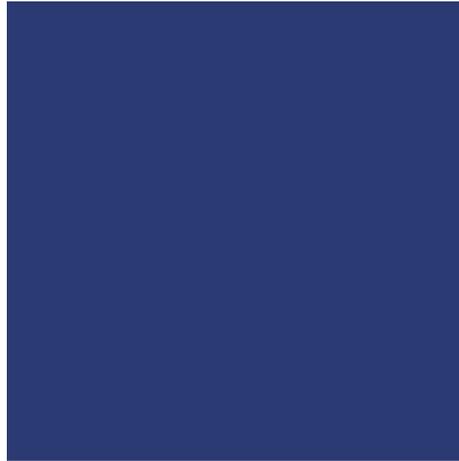
Innenhafen. Hauptaufgabe für die Zukunft wird es sein, Kapital für Investitionen in die öffentliche Infrastruktur zu beschaffen um Grachten, Plätze, Grünflächen und Parks nach den Ideen des Masterplanes zu schaffen. Etwas eingetrübt wird die gute Ausgangssituation durch nationale oder internationale Entwicklungen, etwa durch die amerikanische Subprime Krise und die Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums.

**2008 wird erneut die Duisburger City** im Rampenlicht stehen. Projekte wie das Duisburger Stadtfenster an der Steinschen Gasse stehen vor der Realisierung, wie auch die ersten Projekte im Rahmen des neuen Masterplanes, hier in erster Linie im Bereich der Altstadt Richtung Marientor und Unterstrasse. Ende 2008 wird man in der Innenstadt bei einer günstigen Entwicklung viele Baukräne sehen. Die günstigen Rahmendaten am Standort Duisburg sind Anlass zu Optimismus bei gewerblichen Investments, sowohl in Hinblick auf Neubauprojekte, als auch hinsichtlich eines Verkaufes von Altbeständen.

## Der Ausblick



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



Gesellschaft für Wirtschaftsförderung  
 Duisburg mbH, GFW



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

Corpus Sireo Asset Management GmbH

Fortress Investment Group Germany GmbH

Hansainvest Hanseatische Investment GmbH

Wirtschaftsförderungen  
 Düsseldorf, Essen, Dortmund

KC-Holding GmbH

Archon Group Deutschland GmbH

POLIS Immobilien AG

Architekturfotos:  
 Friedhelm Krischer, Duisburg

Konzept/Gestaltung:  
 h<sub>2</sub>m Kommunikations-Agentur