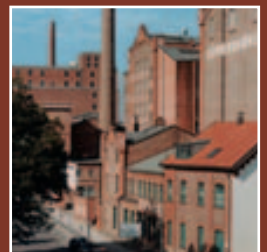


CONSULTICON®

CONSULTING & MANAGEMENT

BÜROMARKTBERICHT
DUISBURG 2005



INHALTSVERZEICHNIS.

Vorwort Ralf Meurer - GFW Duisburg	Seite 2
Vorwort Stefan Orts- Consulticon	Seite 4
Rückblick: Büromarkt 2003	Seite 5
Der Büroimmobilienmarkt 2004 / 2005	Seite 5
Die Nachfrage	Seite 5
Die Mieten	Seite 8
Die Mietflächen	Seite 9
Die Angebotsreserve	Seite 9
Der Bestand/die Fertigstellungen	Seite 10
Die Mikrostandorte in Duisburg	Seite 11
Der Innenhafen	Seite 11
Die Innenstadt	Seite 13
Duissem/Neudorf	Seite 14
Duisburg - Süd	Seite 15
Duisburg - Nord	Seite 15
Duisburg - West	Seite 16
Ausblick 2005	Seite 16
Duisburg im Vergleich mit der Region	Seite 18
Summary	Seite 19
Zusammenfassung	Seite 20
Begriffsdefinitionen	Seite 21
Quellenangaben/Bildnachweis	Seite 22
Impressum & rechtliche Hinweise	Seite 22
Kontakt	Seite 23

„BELASTBARES ZAHLENMATERIAL IST DAS A UND O“ BÜROMARKTBERICHT DOKUMENTIERT DUISBURGS AUFBRUCH

Die Stadt Duisburg präsentiert sich auf ganzer Linie im Aufbruch. In der Innenstadt werden jetzt große Immobilien-Projekte verwirklicht, die die City nachhaltig aufwerten und die Entwicklung positiv beeinflussen werden. In Duisburg wird nun nachgeholt, was lange Zeit auf der Agenda stand: Investitionen im Herzen der Stadt. Der Baubeginn des CityPalais Duisburg hat bereits zahlreiche Investoren und Projektentwickler auf den Plan gerufen, die ihr Interesse an Grundstücken in der Duisburger Innenstadt bekunden. Jetzt macht sich die Stadt Duisburg auf den Weg, ihrer oberzentralen Rolle an Rhein und Ruhr wieder gerecht zu werden und die Kaufkraftströme zurück in die eigene Mitte zu lenken.

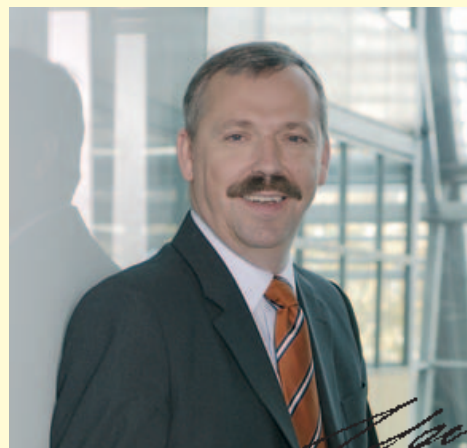
Gleichzeitig entwickelt sich der Büromarkt weiterhin zu einem Aushängeschild für Duisburg. Im Vergleich zu Büro-Hochburgen wie Düsseldorf oder Köln ist Duisburg sicherlich eher unbedeutend, aber innerhalb der Ruhrregion hat sich die Stadt durchaus einen ernst zu nehmenden Namen gemacht. Dies gilt auch für das Jahr 2004. Ein Jahr, das in seinem Verlauf nicht immer von rosigen Büromarktaussichten geprägt war, aber am Ende für Duisburg ein erfreuliches Ergebnis gebracht hat. So sind zum Beispiel 56.000 Quadratmeter fertig gestellte Bürofläche in neuen, großen Objekten ein sensationeller Erfolg.

Da renommierte Immobilien-Makler den Duisburger Markt aufgrund der begrenzten Größe nicht ins Visier ihrer regelmäßig erscheinenden Büromarktberichte nehmen, hat Consulticon aus Mülheim in 2005 das zweite Mal in Folge den Büromarkt Rhein-Ruhr inklusive des Teilmarktes Duisburg untersucht. Das Ergebnis kann sich für Duisburg durchaus sehen lassen: Der Gesamtabsatz auf dem Büromarkt erreicht stolze 65.200 Quadratmeter.

Zugpferd des Duisburger Büromarktes ist und bleibt der Innenhafen. In diesem neuen Stadtquartier werden nicht nur die Spitzenmieten in Duisburg erzielt, sondern hier entstehen auch Bürobauten nach den Entwürfen renommierter Architekten. Die Five Boats von Kölbl Kruse, das H2-Office und das PierEins von Viterra-Development gehören zu den glanzvollsten architektonischen Leistungen. Aber auch an anderen Standorten in der Stadt sind große architektonische Highlights gesetzt worden, zum Beispiel das Infineon Development Center im Angerbogen.

Infineon symbolisiert zugleich ein wirtschaftliches Phänomen, das sich in Duisburg häuft und auf den Büromarkt durchschlägt. Während anderenorts Arbeitsplätze abgebaut werden, freut sich Duisburg über Zentralisierungen. So wurden verschiedene Standorte von Infineon mit insgesamt 250 Arbeitsplätzen in Duisburg im neuen Development Center zusammengelegt. Gleichzeitig wachsen die Kunden-Service-Center in Duisburg weiter: So hat das Unternehmen AOL, das mit 40 Mitarbeitern im Gewerbepark Keniastraße gestartet ist und jetzt insgesamt 470 Beschäftigte zählt, seine Büroräume um 1.500 Quadratmeter erweitert. Die Mitarbeiterzahl soll bis Jahresende auf 500 ansteigen. Auch die Citibank, die verschiedene Bereiche am Standort Duisburg konzentriert hat, wächst kontinuierlich und zählt mit nunmehr über 2.000 Mitarbeitern zu den größten Arbeitgebern der Stadt.

Duisburg ist im Aufbruch. Mit dem Büromarktbericht Duisburg 2005 haben wir eine Marktanalyse an der Hand, mit der wir Projektentwickler und Investoren davon überzeugen können. Denn belastbares Zahlenmaterial ist das A und O. Wir freuen uns, diese Zahlen das zweite Jahr in Folge liefern zu können, damit unser Büromarkt weiter wächst.



Ralf J. Meurer
Geschäftsführer Gesellschaft für Wirtschaftsförderung
Duisburg mbH



BÜROMARKTBERICHT DUISBURG DER ZWEITE.



Nur ein halbes Jahr nach Unternehmensgründung haben wir uns erlaubt, die Märkte des Ruhrgebietes transparenter zu machen.

Ich selbst als Kind des Ruhrgebietes habe es in der Vergangenheit als störend empfunden, daß „unsere“ Region gerne unterschätzt wird, obwohl der Gesamtumsatz der Metropolregion Ruhr sich durchaus mit den Top-Five-Städten messen kann (vgl. unseren Büromarktbericht Rhein-Ruhr 2004). Dieses und die durchweg positive Resonanz auf unseren ersten Duisburger Bericht waren ausschlaggebend für diese Ausgabe.

„Duisburg hat es geschafft“ war der letzte Satz des vorherigen Marktberichtes, den wir auch in diesem Jahr unterstreichen möchten. Neben Essen hat sich Duisburg gleichauf mit Dortmund fest im Büroimmobilienmarkt etabliert. Positive Nettoabsorption und gleichbleibende Mieten sind der Wunsch vieler Wirtschaftsförderer; in Duisburg wiederholt Realität.

Selbstverständlich bieten wir Ihnen neben unserem Marktbericht auch weitergehende Dienstleistungen an, wie z.B.

- Individuelles Marktresearch
(Mikrostandort- und Konkurrenzanalysen)
- Portfolioanalyse und Transaktionsbegleitung
- Standort- & Bedarfsprüfungen
- Vermarktungskonzeption für Leerstände

Selbstverständlich berichten wir über die Büromärkte der Ruhrgebietsregion nicht nur jährlich. Die jeweiligen Quartalsergebnisse können Sie auf unserer Internetseite unter www.consulticon.de nachlesen oder aber bequem als Newsletter erhalten, eine Registrierungsmöglichkeit finden Sie auf der Homepage.

Ich persönlich empfinde Duisburg als einen der interessantesten Märkte der Region. Auch aus diesem Grunde werden wir alles tun, um die Märkte so transparent wie möglich zu machen und haben auch weiterhin ein offenes Ohr für Ihre Detailfragen.

Stefan Orts

Stefan Orts
Consulticon GmbH

RÜCKBLICK: BÜROMARKT DUISBURG BIS 2003.

Trotz bundesweiter Einbrüche der Büervermietungsresultate im Jahr 2003 konnte sich Duisburg entgegen des allgemeinen negativen Trends in Deutschland positiv hervorheben:

Die Vermietungsleistung des Jahres 2002 mit rd. 40.000 qm konnte um fast 73 % auf rd. 69.000 qm in 2003 erhöht werden – Rekordergebnis der letzten Jahre. Somit lag die Vermietungsleistung nach Essen an zweiter Stelle im Ruhrgebiet. Der Gesamtabsatz lag 2003 bei rd. 79.000 qm.

Der Fünfjahres-Durchschnitt des Gesamtflächenabsatzes lag bei rd. 40.400 qm Tendenz deutlich steigend.

Ein Drittel der Mietverträge hatten Mietflächen von mehr als 1.000 qm Abschlußvolumen.

Entgegen des bundesweiten Trends geringer oder sogar negativer Nettoabsorption hatte Duisburg einen positiven Absorptionwert. Die Spitzenmiete lag bei 12,00 EUR/qm (im Innenhafen) Die City-Durchschnittsmiete lag unverändert bei 7,80 EUR/qm.

Für das Jahr 2003 ergab sich eine Angebotsreserve von 2,1 %, im Vergleich zu den anderen Ruhrgebietsstädten mit Abstand der niedrigste Leerstand. In 2003 sind rd. 30.000 qm Bürofläche fertig gestellt worden. Besonderes „Highlight“: In Duisburg wurden 2003 über 45.000 qm Mietfläche in Projekten abgeschlossen, somit rd. 65 % der Gesamtvermietungsleistung.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT 2004/2005.

Die Nachfrage.

Das Rekordergebnis des Gesamtbüroflächenabsatzes im Jahre 2003 mit rd. 79.000 qm konnte aufgrund der schlechten Marktparameter nicht wiederholt werden.

Dennoch hat sich Duisburg bestens behauptet: Der Zehnjahres-Durchschnitt lag bei einem Gesamtabsatz von 42.600 qm. Im Jahr 2004 wurden rd. 65.000 qm - somit mehr als 52 % über der Dekadenbetrachtung – abgesetzt.

Neben der Vermietungsleistung von rd. 45.000 qm erreichte Duisburg eine beachtliche Eigennutzerquote (Definitionen s. Seite 21) von über 40 %, nämlich 20.200 qm Bürofläche.

Damit wird die Nachhaltigkeit des Strukturwandels der Stadt

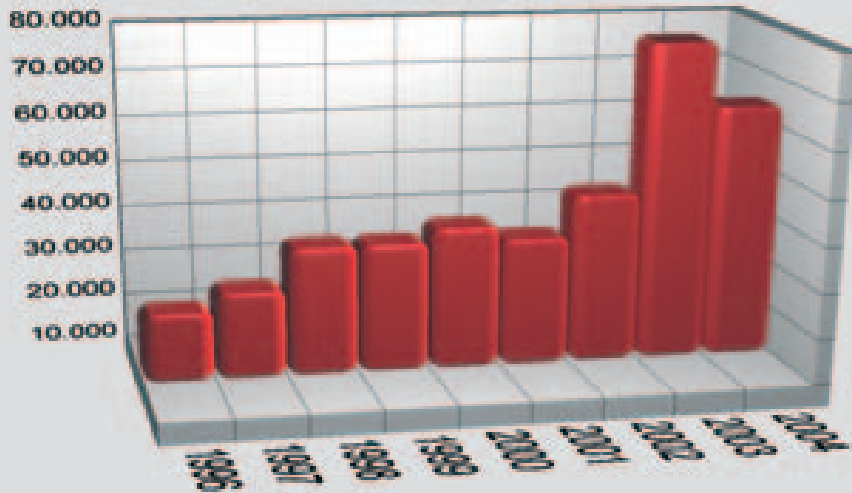


von der Montanindustrie zum Büro- und Dienstleistungsstandort eindrucksvoll belegt. Duisburg hat sich als solider Bürostandort etabliert und kann auf ein erfolgreiches Jahr 2004 zurückblicken. Größter Mieter war die Stadtverwaltung Duisburg, die

über das Immobilienmanagement Duisburg (IMD) in fünf Einzelverträgen insgesamt über 10.000 qm, u.a. über 5.000 qm Bürofläche für das Ordnungsamt auf der Königstraße, angemietet hat.

Duisburg.

Flächenabsatz - historische Betrachtung

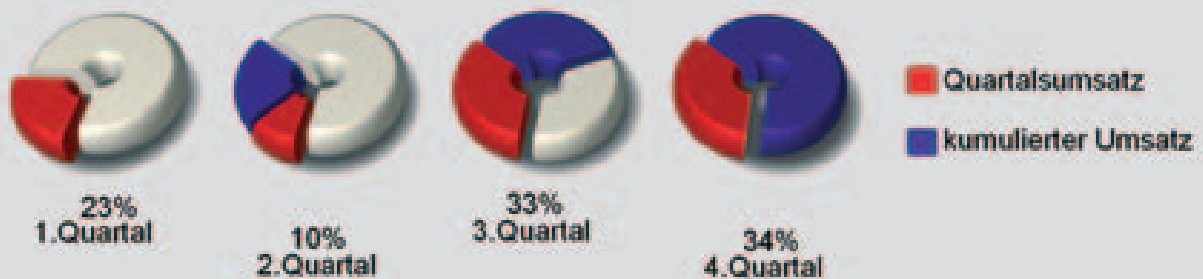


Darüber hinaus hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Fasselt & Partner rd. 5.700 qm im Duisburger Innenhafen gemietet. Die Viterra Development GmbH errichtet dort für dieses Beratungsunternehmen das Büroprojekt

„Pier Eins“ mit insgesamt 8.250 qm. Das benachbarte Service-Gebäude bietet in den Obergeschossen ausreichend Parkplätze und im Promenadengeschoß Gastronomieflächen.

Duisburg.

Vermietungsumsatz 2004 nach Quartalen



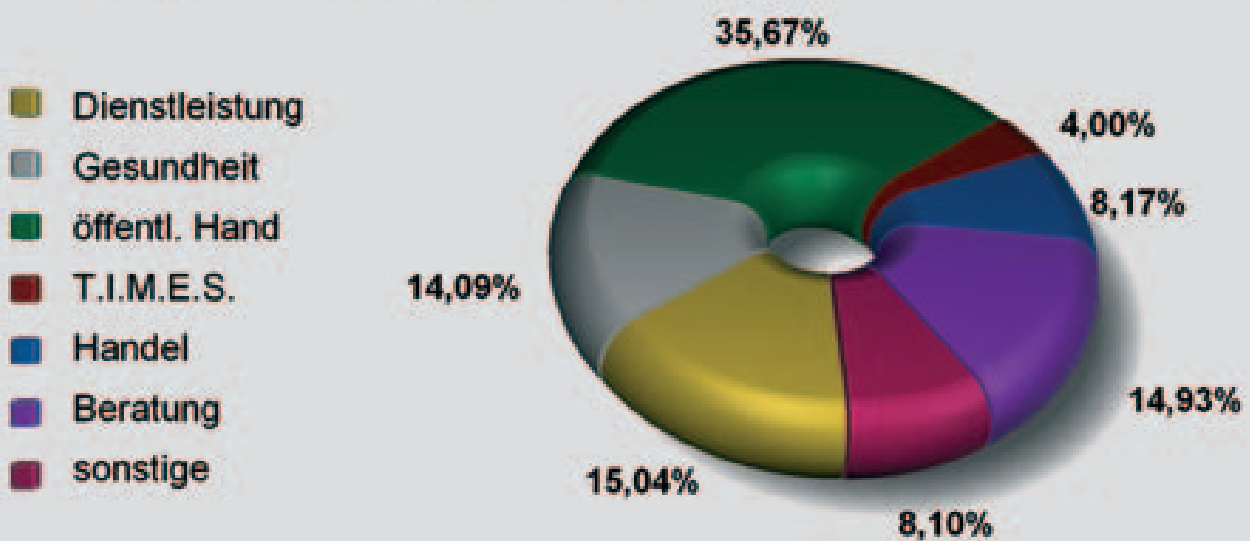
Im neu erstellten Medical Center Ruhrort (Foto Seite 15) hat eine Trägergesellschaft rd. 3.200 qm gemietet. Wie auch in den Jahren zuvor mietete die Deutsche Bahn AG wiederholt in Duisburg; Rd. 3.000 qm Bürofläche sind auf der Mülheimer Straße in Bahnhofsnähe in einem Bestandsgebäude angemietet worden.

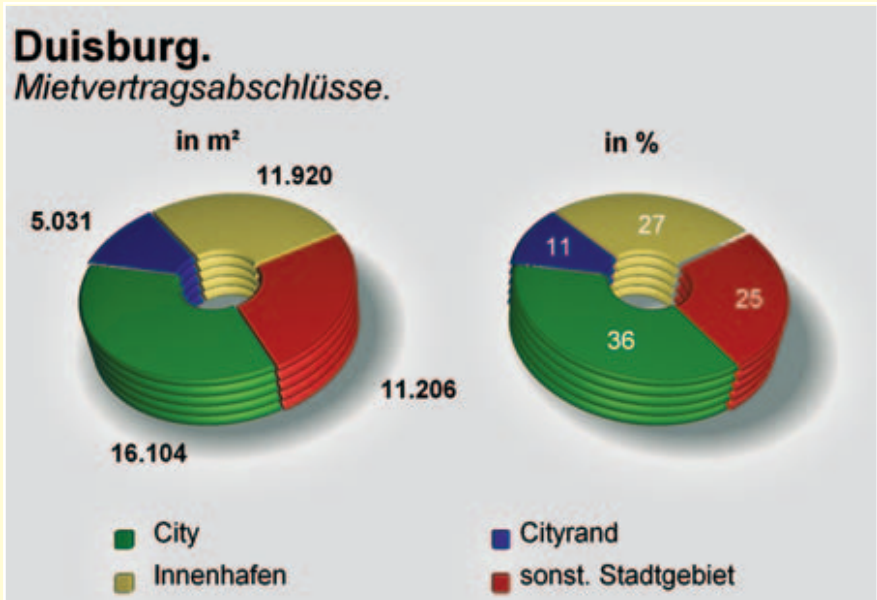
Trotz der geringeren Vermietungsleistung erhöhte sich die Anzahl der Mietverträge deutlich. Wurden 2003 noch zwanzig marktprägende Verträge analysiert, so waren es 2004 bereits über sechzig Einzelverträge. Durch Detailanalyse stellte die Consulticon – wie auch in 2003 – wiederholt eine positive Nettoabsorption dar (Definition S. 21), d.h. es wurde mehr Flächen angemietet, als an anderer Stelle in Duisburg aufgegeben wurden. Allerdings war der Anteil von Unternehmen, die neu nach Duisburg gezogen waren, konjunkturbedingt geringer.

Zusätzlich hat das Zollamt rd. 2.800 qm angemietet. Durch diese und weitere Abschlüsse hat die öffentliche Hand den größten Anteil (35,67 %) am Vermietungserfolg. Die Segmente Gesundheit, Beratung & Dienstleistung waren mit jeweils ca. 15 % sehr ausgewogen.

Der Makleranteil lag lediglich bei 19,67 % bezogen auf die Anzahl der Vertragsabschlüsse. 31,50 % der Flächen wurden über Makler vermittelt oder nachgewiesen. Somit ist der Anteil der Makler an der Vermietungsleistung in Duisburg als sehr gering einzustufen. Zum Vergleich: In Düsseldorf wurden 70 % der Vermietungsleistung über Makler abgewickelt.

Duisburg. Vermietung nach Branchen.



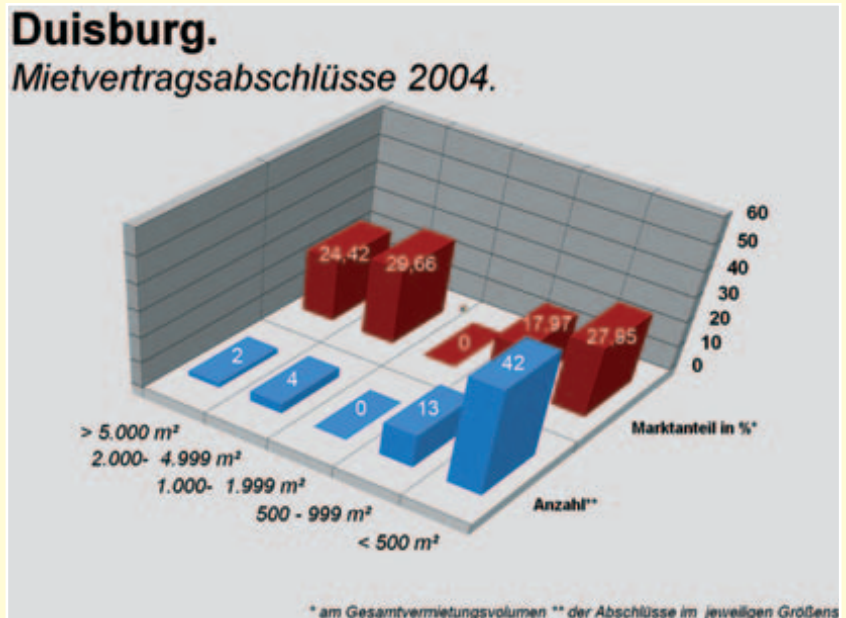


Die im Innenhafen zu erzielende Spitzenmiete lag im Jahr 2004 bei unveränderten 12,00 EUR / qm und liegt somit gleichauf mit anderen Spitzenmieten in der Region, teilweise sogar darüber. Diese Spitzenmiete wird jedoch nur im Innenhafen und nur im Neubau mit entsprechend hoher Flächeneffizienz erzielt. Die City-Durchschnittsmiete ist aufgrund der teilweise schwer

vermietbaren Qualität der Büroflächen von 7,80 EUR auf 7,30 EUR/qm gesunken, insbesondere da teilweise Flächen zu Dumpingpreisen zur kurzfristigen Erreichbarkeit der Vollvermietung in den Markt gebracht werden.

Beide Werte sieht die Consulticon auch für 2005 als realistisch an; die Spitzenmiete wird wieder im Innenhafen erreicht werden.





Im Jahr 2004 wurden im Gegensatz zu 2003 mehr Vertragsabschlüsse getätigt, allerdings mit wesentlich geringeren Volumen pro Abschluß. Ein Großteil der Abschlüsse – 42 Verträge – hat im Segment bis 500 qm stattgefunden, weitere 13 im Segment 500 bis 1.000 qm.

Interessanterweise sind im Segment 1.000 bis 2.000 qm keine Flächen vermietet worden. In dem darüberliegenden Segment waren es insgesamt nur 4 Abschlüsse, die eine Marktgewichtung von rd. 30 % hatten. Die beiden Abschlüsse oberhalb von 5.000 qm Bürofläche lagen bei einem Anteil von rd. 24 %; in diesem Segment wurden im Jahr zuvor rd. 54 % der Flächen vermietet.

Trotz eines gestiegenen Leerstandes auf nunmehr ca. 2,9 % bezogen auf den Flächenbestand ist Duisburg im Vergleich zu den immobilienwirtschaftlich relevanten Städten in der Rhein-Ruhr-Region, insbesondere Essen und Dortmund, die Stadt mit der geringsten Angebotsreserve.

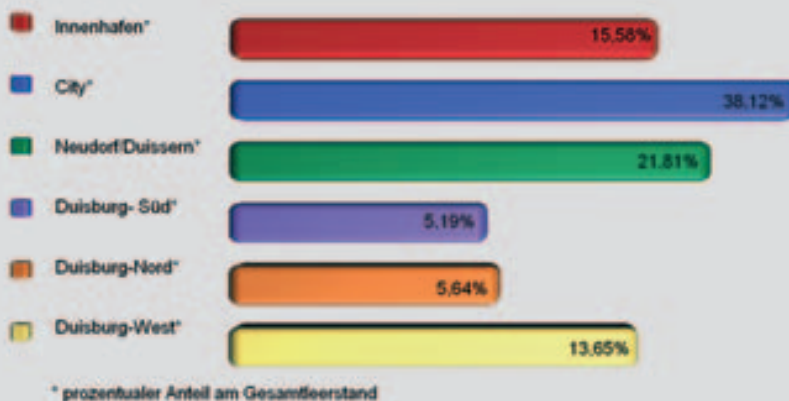
Diese Relation mag bei einigen Unglauben hervorrufen, ist aber durchaus plausibilisierbar und en detail geprüft: Duisburg war in den vergangenen Jahren die einzige Stadt in der Region, die ein sehr hohes Neubauvolumen mit sehr hoher Vorvermietung hatte. Daher waren die fertiggestellten Gebäude zwischen Baubeginn und Bauabnahme teilweise voll vermietet und wurden überhaupt nicht leerstandswirksam oder trugen nur einen marginalen Teil zur Angebotserhöhung bei.

Außerdem werden nach geltender Definition der Gesellschaft für Immobilienforschung (gif) generell nur Flächen gezählt, deren Zustand einen Bezug innerhalb von drei Monaten sicherstellt, so daß Sanierungsobjekte bundesweit nicht in Leerstandsberechnungen einfließen. Zusätzlich sind gemäß gif-Definition nicht nur die freien Mietflächen, sondern auch die Untermietflächen miteinbezogen worden, die aufgrund der konjunkturellen Auswirkungen einen nicht unmaßgeblichen Anteil hatten.

Auch in diesem Jahr hat die Consulticon den Leerstand nach Lagen detailuntersucht. Ein Großteil der Angebotsreserve mit über 38 % liegt in der Duisburger Innenstadt, da hier – wie bereits ausgeführt – zahlreiche Flächen durch ihre nicht zeit- und bedarfsgerechte Ausstattung schwer im Markt abzusetzen sind.

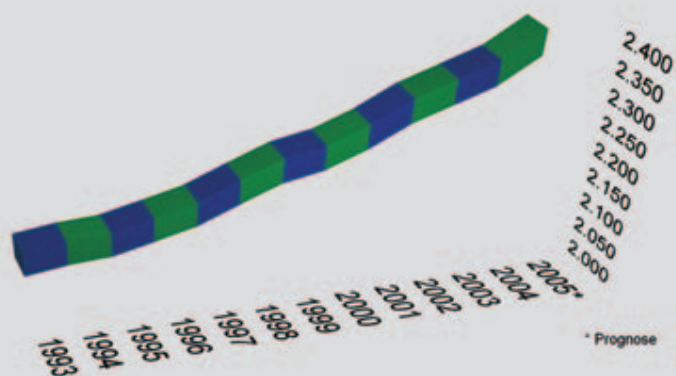
Lediglich 43,22 % der in der City leerstehenden Flächen verfügen über zeitgemäße Ausstattungsstandards, wogegen im Innenhafen diese Flächen bei fast 100 % liegen. Daher ist im Innenhafen lediglich eine Flächenreserve von nur ca. 16 % (s. Grafik) gemessen an der Gesamtangebotsreserve zu verzeichnen.

Duisburg 2004. Segmentierung des Leerstandes nach Lagen



Der Bestand.
Die Fertigstellungen.

Duisburg. Entwicklung Büroflächenbestand in Mio m² BGF



Im Jahr 2004 sind rd. 56.000 qm Bürofläche fertiggestellt worden. Mit Abstand größtes Gebäude war das „five boats“, entwickelt von Kölbl Kruse, Essen. Zusätzlich ist das benachbarte H2-Office der Viterra Development GmbH, welches auch in 2004 bereits verkauft wurde,

fertiggestellt. Gleiches gilt für das im Duisburger Süden entstandene Gebäude der Infineon mit rd. 10.000 qm Bürofläche, welches von der PRIMUS Immobilien AG entwickelt wurde. Der Vermietungsstand aller in 2004 fertiggestellten Objekte lag bei über 95 % und war somit nahezu

leerstandsneutral. Die Fertigstellung für 2005 sehen wir bei rd. 20.000 qm. Die heutige Vorvermietung (Stand Februar 2005) liegt bei über 77 %, der Eigenutzeranteil wird knapp 23 % betragen.

DIE MIKROSTANDORTE DUISBURGS.

I. Innenhafen.

Auch im vergangenen Jahr war der Mikrostandort Innenhafen mit Abstand größter Investitionsschwerpunkt Duisburgs.

Mehr als 27 % aller Flächen wurden dort vermietet, die Spitzenmiete wurde auch in 2004 dort erreicht. Er hat sich als erstklassiger Bürostandort zum Hafenbecken und als moderner Wohnstandort entlang der Grachten entwickelt und ist daher auch am Wochenende durch einen Mix von Erlebnisgastronomie, Kultur, Kindermuseum und Wohnen belebt – Vorzeigecharakter für andere Städte.

H2-Office



Neben dem Steuerberatungsunternehmen Fasselt & Partner, das 2004 einen Projektmietvertrag unterschrieben hat, sind zahlreiche Kreativ- und IT-Unternehmen wie z.B. SANVARTIS (ehem. GesundheitScout24) genauso wie Verwaltungen und Krankenkassen dort vertreten.

Neben den beiden Neubau-Bestandsgebäuden Alltours und Schifferstr. 200 sind nunmehr auch die „five boats“ und das „H2-Office“ vollendet. Der Büroflächenbestand beträgt jetzt über 100.000 qm und wird 2005 durch das Projekt „Pier Eins“ der Viterra Development GmbH ergänzt, welches bereits zu rd. 70 % vorvermietet ist.



Neben dem Bürogebäude des „Pier Eins“ wird zusätzlich ein Servicegebäude errichtet. Dieses beinhaltet im Erdgeschoß einen Gastronomiebereich mit einer 90 m langen Glasfront zur Wasserseite sowie 360 PKW-Stellplätzen in den Obergeschossen.

Philosophenweg im Innenhafen mit Blick auf die Schifferstraße



Pier Eins (Animation)

Die Angebotsreserve im Innenhafen liegt aufgrund der kurz vor Jahresende stattgefundenen Fertigstellung des ersten Gebäudes des H2-Offices bei rd. 10.500 qm Bürofläche.

Mit der geplanten Lückenschließung durch den zweiten Bauteil des H2-Offices nach entsprechender Vorvermietung wäre die

Nordseite des Hafenbeckens vollständig bebaut.

Durch den bereits erfolgten Abriss der im Volksmund sogenannten „Schmuddelspeicher“ in westlicher Verlängerung der „five boats“ entsteht Raum für weitere Büroprojekte.



Five Boats



Die Revitalisierung der Innenstadt ist in vollem Gange. Direkt an die Fußgängerzone Königstraße angrenzend entsteht das von der LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH initiierte „CityPalais“, in dem neben der Duisburger Spielbank auch rd. 4.000 qm Bürofläche entstehen. In unmittelbarer Nähe baut die AM Development

als Pendant zum geplanten MultiCasa ein Einkaufszentrum auf der Königstraße.

Das bestehende Karstadt-Gebäude und die heutige SPAETER-Verwaltung sollen abgerissen werden und Platz für eine shopping mall mit zusätzlich rd. 8.000 qm repräsentativer Bürofläche schaffen.





3. Duisern / Neudorf.

Das größte Bürohaus Duisburgs am Ostaussgang des Hauptbahnhofes, im Volksmund aufgrund der Farbe liebevoll „Silberburg“ genannt, wurde umfangreich renoviert. Der neue Gebäudename „Silberpalais“ spiegelt die durch Umbau gewonnene Funktionalität wider. Neben dem Handelshaus Klöckner & Co. ist der DDS Dresdner Direkt Service größter Nutzer des 37.000 qm großen Gebäudes.

Vis à vis des Bahnhofs errichtet die GEBAG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Duisburg AG das „Neudorfer Tor“, welches gemeinsam mit dem bestehenden Multiplexkino die Ostseite des Hauptbahnhofes aufwertet. Hauptmieter des rund 7.500 qm Nutzfläche umfassenden Neubaus ist bisher die Barmer Ersatzkasse, die rd. 40 % des Gebäudes belegt; die weiteren Flächen stehen zur Vermietung an.

Einer der größten Mietverträge wurde ebenfalls in diesem Stadtgebiet abgeschlossen: Die Deutsche Bahn AG mietete rd. 3.000 qm Bürofläche im Gebäude der ehemaligen Kassenärztlichen Vereinigung für den Cargo-Bereich Railion.

Auch im „Haus der Wirtschaftsförderung“ und dem ElektronikPark Neudorf – beide von Lord Norman Foster entworfen – wurden eine Reihe von kleineren Mietverträgen geschlossen. Das „Haus der Wirtschaftsförderung“ war in 2004 mit Ausnahme der Erdgeschossfläche voll vermietet.

An der Universität ist der Erweiterungsbau des Fraunhofer-Institutes (rd. 2.100 qm Bürofläche) zu verzeichnen, auch nach der Fusion der beiden Universitäten Duisburg und Essen behält der Campus Duisburg seine hohe Attraktivität.



Silberpalais

4. Duisburg-Süd.

Mit der Fertigstellung des neuen Infineon-Gebäudes entwickelt sich die Düsseldorfer Landstraße im Bereich „Angerbogen“ zu einem feinen, sehr repräsentativen Bürostandort.

Die Erfolgsgeschichte des Gewerbegebiets Keniastraße ist 2004 eher durch kleinflächige Vermietungen geprägt. Dort wurde das bedarfsgerecht für die AOL Deutschland GmbH erstellte Gebäude fertiggestellt worden. Das neue Gewerbegebiet „Kasernengelände Wanheim“ nimmt Konturen an, erste Gebäude wie z.B. das Bürohaus INDUNORM (ca. 1.500 qm) sind bereits fertiggestellt.



Infineon-Gebäude

5. Duisburg-Nord.

In moderner Eleganz hat die Haniel-Gruppe das Business Center Ruhrort errichtet (5.500 qm Büro) und mit dem Bau des Medical Centers Ruhrort (ca. 8.000 qm) direkt neben dem bekannten Tausend-Fenster-Haus begonnen. Das Business Center ist durch die beiden Haniel-Unternehmen Imperial Holding und Xella Kalksandstein voll belegt, das Medical Center hat bereits eine beachtliche Vorvermietungsquote von ca. 40 %.

Medical und Business Center Ruhrort
(Animation)



Bliersheimer Villensiedlung



Durch den weiteren Fortschritt bei der Erschließung des LOGPORT-Areals wird der Standort Rheinhäuser sehr aufgewertet. Das aus neun Villen bestehende Ensemble freistehender Bürovillen, die „Bliersheimer Villensiedlung“, erstrahlt in neuem, freundlichen Umfeld. Die bestehenden Objekte an der Bliersheimer Strasse werden um einen Büroneubau von LOGPORT mit rd. 1.800 qm bereichert.

Im Businesspark Asterlagen ist ein Erweiterungsbau für Mr. Byte GmbH realisiert worden, großflächige Büroneubauten sind derzeit nicht im Bau. Mit den aktuell leerstehenden Flächen im „PRISMA-Haus“ verfügt der Businesspark über ausreichende Reserven.



AUSBLICK 2005.

Philosophenweg im
Innenhafen, Straßenseite

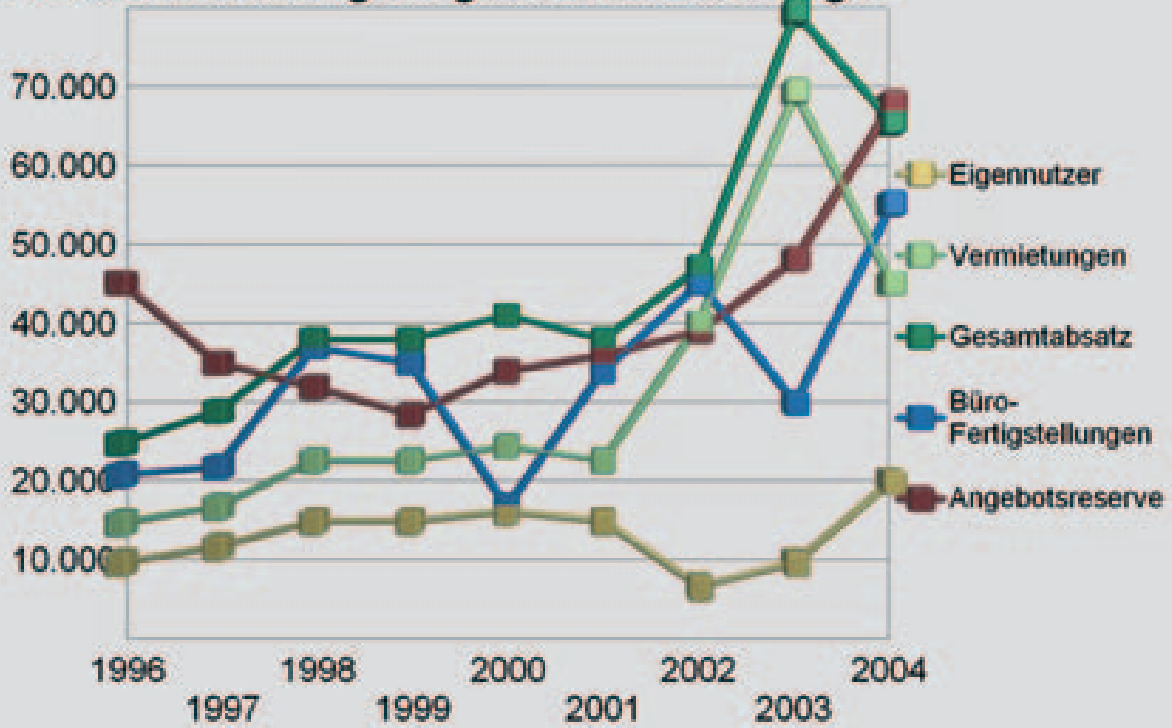
Auch im Jahr 2005 wird nach unserer Einschätzung der Dekadendurchschnitt von rd. 42.600 qm Gesamtabsatzfläche erreicht werden. Die Spitzenmiete und auch die City-Durchschnittsmiete werden im Jahr 2005 annähernd erreicht werden. Der Spitzenmietzins wird nach wie vor im Innenhafen erreicht werden. Die Angebotsreserve wird nur geringen Schwankungen unterliegen. Die Fertigstellung für 2005 sehen wir bei rd. 20.000 qm bei einer heutigen Vorvermietung (Stand Februar 2005) von über 77 %,

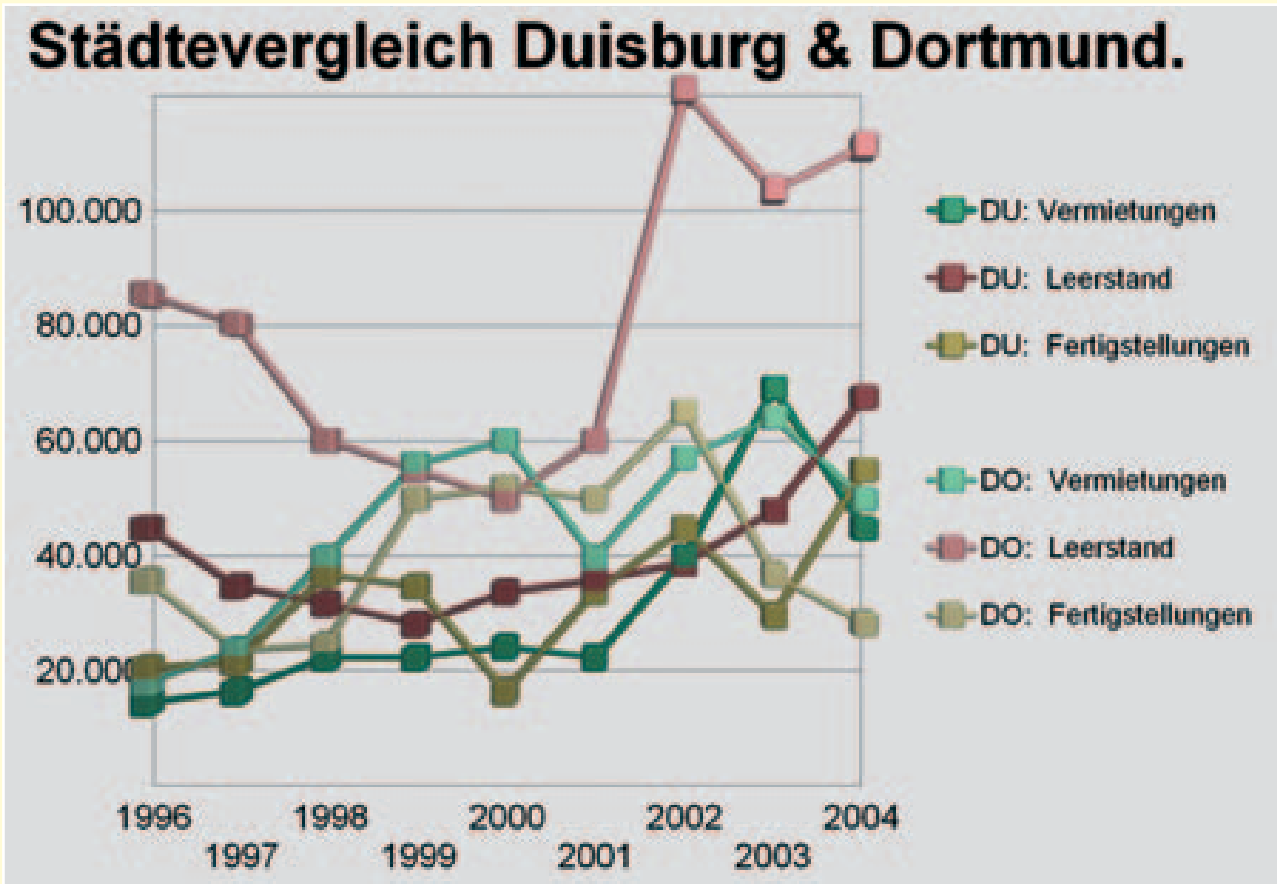
der Eigennutzeranteil wird knapp 23 % der Fertigstellungen betragen.

Interessante Projekte wie z. B. die Fertigstellung des Pier Eins, des Neudorfer Torres und des CityPalais werden auch 2005 ein Garant für Marktaktivitäten sein.

Duisburg.

Marktentwicklung Angebot & Nachfrage





2004	Essen	Duisburg	Dortmund	Düsseldorf
Vermietungsumsatz	61.500 m ²	45.000 m²	50.000 m ²	265.000 m ²
Eigennutzer	10.200 m ²	20.200 m²	8.000 m ²	12.000 m ²
Gesamtabsatz	71.700 m ²	65.200 m²	58.000 m ²	277.000 m ²
Angebotsreserve	183.000 m ² = 5,40 %	67.400 m² = 2,90 %	110.500 m ² = 4,10 %	956.000 m ² = 11,50 %
Fertigstellungsvolumen	35.900 m ²	56.000 m²	38.700 m ²	102.500 m ²
Gewichtete Spitzenmiete	12,00 EUR/m ²	12,00 EUR/m²	11,50 EUR/m ²	21,00 EUR/m ²
Mittlere Miete City	8,50 EUR/m ²	7,80 EUR/m²	8,30 EUR/m ²	16,0 0 EUR/m ²

Quellen: Essen/Duisburg/Dortmund: Consulticon GmbH / Düsseldorf: Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

SUMMARY.

Duisburg, with about 504,000 residents, is the third-largest city in the "Ruhrgebiet" (mining and industrial centre of Germany), a metropolitan region with more than 5.4 m inhabitants. Besides the classical crucial point "steel industry" in which Duisburg is still leading European-wide, the city has further crucial points in research and development as well as the tertiary sector.

Turnover of rental space

Of course, the peak result of the totally let space of about 79,000 qm in 2003 could not be repeated due to the bad, nationwide market parameters. Despite that Duisburg claimed its rank excellently: In 2004, about 65,000 qm - thus 52 % more than the ten-year-average of the total turnover - were marketed. Besides the performed letting of about 45,000 qm Duisburg achieved a considerable share of owner-occupiers of more than 40 %, i. e. 20,200 qm of office space. Despite the lower rate of achieved letting the number of rental contracts increased considerably. 42 contracts were concluded for a space below 500 qm 13 for a space between 500 qm and 999 qm and 6 for one larger than 2,000 qm. As in 2003 as well, a positive net absorption was achieved. The real estate broker's share amounted to 19.67 % in comparison with the number of contract conclusions, 31.50 % of the space was procured or proved by real estate agents.

Rents

The achieved prime rent in the "Innenhafen" (= inner harbour) remained unchanged at 12 EUR / qm thus lying at the same level as other prime rents in the region, partly even above. However, this prime rent is achieved in the "Innenhafen" and with the new buildings with high space efficiency. The average rent of the city district decreased from 7.80 EUR / qm to 7.30 EUR / qm due to the quality of the office space which is difficult to let especially because of areas which were put on the market at dumping prices to achieve a full letting at short-term.

Vacancies

Despite the increased vacancy to now about 2.9 % in connexion with the existing space in comparison to the property relevant cities in the Rhine-Ruhrregion, Duisburg and Essen, Duisburg is the city with the lowest supply reserve. A major part of the supply reserves with more than 38 % is situated in Duisburg's city centre as in this location numerous areas are difficult to market due to their standards which are not up-to-date and do not fulfil most

requirements. Just 43.22 % of the vacant areas in the city centre dispose of modern standard equipment which is true for almost 100 % of the space of the "Innenhafen". Thus only a space reserve of about 16 % (please see chart) can be noted compared with the entire supply reserve.

Existing Space / Completions

In 2004, about 56,000 qm of office space were completed.

The far biggest building was the "five boats", developed by Kölbl Kruse, Essen. In addition the neighbouring H2-Office of Viterra Development GmbH, which was already sold in 2004, was completed. The same applies to the created building of Infineon Technologies AG with about 10,000 qm in Duisburg's south.

The letting status of all buildings completed in 2004 amounted to more than 95 %, thus being almost neutral as regards vacancy.

Forecast 2005

In 2005, too, according to Consulticon GmbH's estimation, the decade's average of about 42,600 qm of totally marketed space will be reached. The top rent and also the average rent of the city centre will be closely reached in 2005. The same applies for the vacancy: here, Consulticon forecasts a constant value. We see the completion for 2005 at around 20,000 qm with a today's pre-letting (February 2005) of more than 77 %; the share of owner-occupiers will be around barely 23 %.

Duisburg ist mit rd. 504.000 Einwohnern drittgrößte Stadt des Ruhrgebietes, einer Metropolregion mit mehr als 5,4 Mio. Einwohnern. Neben dem klassischen Schwerpunkt Stahlindustrie, in dem Duisburg europaweit führend ist, hat die Stadt weitere Schwerpunkte in Forschung und Entwicklung sowie im Bereich Dienstleistung.

Flächenabsatz

Das Rekordergebnis des Gesamtbüroflächenabsatzes im Jahre 2003 mit rd. 79.000 qm konnte aufgrund der schlechten bundesweiten Marktparameter nicht wiederholt werden. Dennoch hat sich Duisburg bestens behauptet: es wurden im Jahr 2004 rd. 65.000 qm - somit 52 % mehr als der Zehn-Jahres-Durchschnitt des Gesamtabsatzes vermarktet. Neben der Vermietungsleistung von rd. 45.000 qm erreichte Duisburg eine beachtliche Eigennutzerquote von über 40 %, nämlich 20.200 qm Bürofläche. Trotz der geringeren Vermietungsleistung erhöhte sich die Anzahl der Mietverträge deutlich. 42 Verträge wurden unter 500 qm abgeschlossen, 13 zwischen 500 und 999 qm und 6 größer als 2.000 qm. Es wurde – wie auch in 2003 - eine positive Nettoabsorption erreicht. Der Makleranteil lag lediglich bei 19,67 % bezogen auf die Anzahl der Vertragsabschlüsse, 31,50 % der Flächen wurden über Makler vermittelt oder nachgewiesen.

Mietpreise

Die im Innenhafen erzielte Spitzenmiete lag im Jahr 2004 bei unveränderten 12,00 EUR / qm und liegt somit gleichauf mit anderen Spitzenmieten in der Region, teilweise sogar darüber. Diese Spitzenmiete wird jedoch nur im Innenhafen und nur im Neubau mit entsprechend hoher Flächeneffizienz erzielt. Die City-Durchschnittsmiete ist aufgrund der teilweise schwer vermietbaren Qualität der Büroflächen von 7,80 EUR auf 7,30 EUR / qm gesunken, insbesondere da teilweise Fläche zu Dumpingpreisen zur kurzfristigen Erreichbarkeit der Vollvermietung in den Markt gebracht wurden.

Leerstand

Trotz eines gestiegenen Leerstandes auf nunmehr ca. 2,9 % bezogen auf den Flächenbestand ist Duisburg im Vergleich zu den immobilienwirtschaftlich relevanten Städten in der Rhein-Ruhr-Region, Duisburg und Essen, die Stadt mit der geringsten Angebotsreserve. Ein Großteil der Angebotsreserve mit über 38 % liegt in der Duisburger Innenstadt, da hier zahlreiche Flächen durch ihre nicht zeit- und

bedarfsgerechte Ausstattung schwer im Markt abzusetzen sind. Lediglich 43,22 % der in der City leerstehenden Flächen verfügen über zeitgemäße Ausstattungsstandards, wohin im Innenhafen diese Flächen bei fast 100 % liegen. Daher ist im Innenhafen lediglich eine Flächenreserve von ca. 16 % (s. Grafik) gemessen an der Gesamtangebotsreserve zu verzeichnen.

Bestand / Fertigstellungen

Im Jahr 2004 sind rd. 56.000 qm Bürofläche fertiggestellt worden. Mit Abstand größtes Gebäude war das „five boats“, entwickelt von Kölbl Kruse, Essen. Zusätzlich ist das benachbarte H2Office der Viterra Development GmbH, welches auch im Jahr 2004 bereits verkauft wurde, fertiggestellt. Gleiches gilt für das im Duisburger Süden entstandene Gebäude der Infineon mit rd. 10.000 qm. Der Vermietungsstand aller in 2004 fertiggestellten Objekte lag bei über 95 % und war somit nahezu leerstandsneutral.

Ausblick 2005

Auch in 2005 wird nach Einschätzung der Consulticon der Dekadendurchschnitt von rd. 42.600 qm Gesamtabsatz erreicht werden. Spitzenmiete und City-Durchschnittsmiete werden auch für 2005 annähernd erreicht. Gleiches gilt für den Leerstand: auch hier prognostiziert die Consulticon einen gleichbleibenden Wert. Die Fertigstellung für 2005 sehen wir bei rd. 20.000 qm. Die heutige Vorvermietung (Stand Februar 2005) erreicht rd. 77 %.

BEGRIFFSDEFINITIONEN.

Vermietung	<p>In der Vermietungsleistung sind alle uns bekannten Vertragsabschlüsse des Kalenderjahres erfasst, maßgeblich ist das Datum des Vertragsabschlusses – nicht der Bezug der Fläche.</p> <p>Vertragsverlängerungen oder Abschlüsse mit veränderten Konditionen gelten nicht als Vermietungsleistung.</p> <p>Mietflächen unter 200 m² werden pauschal erfasst, sofern sie nicht bekannt sind.</p>
Eigennutzung/Eigennutzer	<p>Eigennutzer sind Unternehmen/Institutionen etc., die ein Gebäude nicht anmieten, sondern für eigene Nutzungszwecke erwerben. Berücksichtigt wird der Zeitpunkt des Erwerbes, nicht der Bezug der Flächen.</p>
Gesamtabsatz	<p>Summe der Vermietungsleistung zuzüglich Summe der Eigennutzer.</p>
Mietpreise	<p>Alle Mietpreise werden als Kaltmiete berücksichtigt. Es gilt der nominale Mietzins, sofern sich die gewährten Incentives nicht marktverzerrend auswirken (Beispiel: Nominalzins 14,00 EUR/m²/mtl. bei einer mietfreien Zeit von 12 Monaten und einem 5-Jahres-Vertrag werden mit 11,29 EUR/m²/mtl. bewertet. Mietfreie Zeiten von 3 Monaten oder ein entsprechender monetärer Gegenwert werden nicht berücksichtigt.</p>
Gewichtete Spitzenmiete	<p>Der Spitzenmietzins der Spitzenmiete setzt sich aus dem Durchschnittswert der oberen 5 % des Flächenumsatzes zusammen.</p>
Angebotsreserve/Leerstand	<p>Zum Leerstand zählen Mietflächen, die innerhalb von 3 Monaten bezugsfertig sind. Zu sanierende Flächen oder Flächen, die aufgrund ihrer Substanz nicht kurzfristig dem Markt zur Verfügung stehen, sind unberücksichtigt. Untermietflächen sind in der Angebotsreserve enthalten, da auch diese Flächen marktrelevant sind und sich bei erfolgreicher Vermietung im Umsatz widerspiegeln.</p>
Flächen	<p>Die Mietflächen werden als im Mietvertrag ausgewiesener Wert (üblicherweise Flächenberechnung MF-B der gif – Gesellschaft für Immobilienforschung) übernommen. Büroflächenbestand und -fertigstellungen werden in m² BGF (Bruttogrundfläche) angegeben. Ausschlaggebend ist nicht der Zeitpunkt der ersten Vermietungsleistung, sondern die Gebäudfertigstellung.</p>
Nettoabsorption	<p>Summe der Veränderungen der tatsächlich in Duisburg zusätzlich genutzten Büroflächen.</p>



QUELLENANGABEN / BILDNACHWEIS.

Wir bedanken uns sehr herzlich bei der GFW Duisburg für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit.

Zusätzlich bedanken wir uns bei folgenden Unternehmen/Personen für die zur Verfügung gestellten Fotos sehr herzlich:

- GFW Duisburg, Fotos: Joachim Schumacher: Titel/Rückseite (außer Bild 2 & 4), Seite 5, 8, 11 unten, 15 oben, 17
- GFW Duisburg, Fotos: Sirius Images: Seite 2
- INNENHAFEN DUISBURG Entwicklungsgesellschaft mbH,
Foto: Dirk Soboll/Fotomontage MIC Management GmbH: Seite 3/4, 16 unten
- Kölbl Kruse GmbH: Seite 12 unten, 22
- Viterra Development GmbH, Titel/Rückseite Bild 2, 11 oben, 12 oben
- Wilk Design, Aachen, Seite 13
- Duisburg Marketing GmbH, Titel/Rückseite Bild 4
- AM Development Germany GmbH, Seite 14 oben
- Hr. Ulrich Kircher, Seite 14 unten
- Franz Haniel & Cie. GmbH, Seite 15 unten
- Max Hampel, Düsseldorf, Seite 16 oben
- Stadt Duisburg, Presse- und Kommunikationsamt (Inhaltsverzeichnis)

IMPRESSUM & RECHTLICHE HINWEISE.

Herausgeber: Consulticon GmbH
Duisburger Str. 441
45478 Mülheim an der Ruhr

Grafik & Layout: H2 Visuals
Uta Haupt
45481 Mülheim an der Ruhr

Copyright: Consulticon GmbH

Hinweise: Consulticon ist eine eingetragene Marke der Consulticon GmbH.

Alle Angaben und Daten sind gewissenhaft und sorgfältig recherchiert worden. Dennoch übernehmen wir keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen.

Diese Publikation ist einschließlich aller Texte und Grafiken/Fotos urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit Zustimmung der Consulticon GmbH möglich. Jede Verwendung - auch in Teilen - ist ohne Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Dieses gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Consulticon GmbH
Duisburger Str. 44 I
45478 Mülheim/Ruhr



Fon (0208) 970 99-0
Fax (0208) 970 99-29
Mail info@consulticon.de

