



50. MARKT bericht

Immobilien in Duisburg 2021/2022

Armin  **quester**
Immobilien GmbH

Erfolg und Tradition. Seit 1953.

Immobilienmarkt in Corona-Zeiten

Nahezu ungebremst! Nach dem Corona-Jahr 2020 und dem Corona-Frühjahr und -Sommer 2021 stehen viele Wirtschaftszweige und Branchen in Deutschland ganz im Zeichen der weltweiten Pandemie. Die Immobilienmärkte zeigen sich weitestgehend unbeeindruckt.

Deutschlandweit ist die Nachfrage nach Eigentum zum Wohnen ungebremst. In vielen Städten reicht das Angebot an Bestandsimmobilien nicht aus, um die große Nachfrage zu bedienen. Ebenso hitzig und ungebremst ist die Nachfrage nach Renditeimmobilien, auch hier insbesondere in der Assetklasse Wohnen.

Im Ruhrgebiet waren ebenso nachgefragt Unternehmensimmobilien, Produktions- und Lagerflächen.

Nach Jahren der stetigen Steigerungen sind die Wohnungsmieten in den meisten Teilmärkten 2020/2021 auf hohem Niveau

angekommen, die Preisentwicklung verlangsamt. Hier scheint nach unserer Einschätzung kein großer weiterer Preissprung stattzufinden. Wohnungsmieten folgen der Entwicklung der Kaufpreise nicht mehr im gleichen Maße. Die meisten Wohnungsmieten stagnieren, in Duisburg, im Ruhrgebiet, deutschlandweit.

Einzelhandels- und Gastronomieflächen sind am deutlichsten durch die Corona-Pandemie betroffen. Stabile Aussagen über Mietpreisentwicklung gibt es kaum, da wenige Umsätze stattfinden. Viele Umsätze am Markt sind Kurzläufer, Übergangslösungen, subventionierte Untervermietungen – Umsätze mit geringer Aussagekraft. Es wird jedoch allgemein nicht nur in Duisburg mit sinkenden Mieten und zunehmendem Leerstand gerechnet.

Insgesamt bleibt jedoch als Resümee: Ähnlich wie der Aktienmarkt sind die Immobilienmärkte trotz Corona stabil, zuverlässig und im Bereich Wohnen dynamisch steigend.

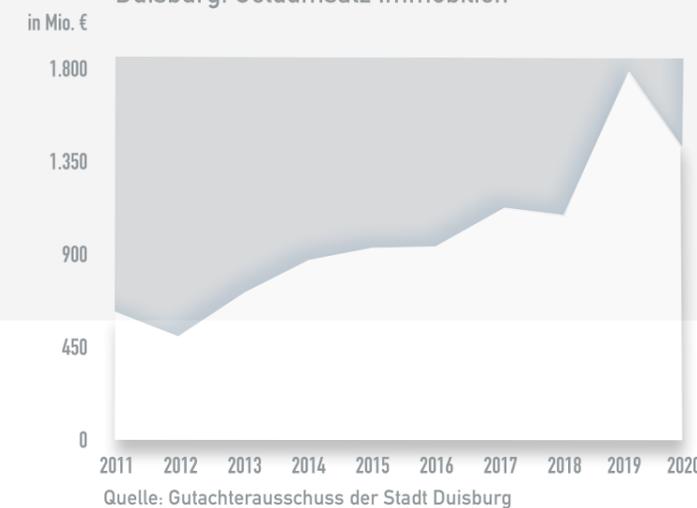


Der Geschäftsbericht des Gutachterausschusses der Stadt Duisburg spiegelt die hohe Nachfrage nach Immobilien im Stadtgebiet wider. 2020 wurden insgesamt 4.262 Kaufverträge ausgewertet, dies ist auf die letzten 5 Jahre gesehen die höchste Anzahl ausgewerteter Kaufverträge. Beim Geldumsatz gibt es einen leichten Rückgang von 2019 €1.622.400.000 auf €1.400.500.000. Hauptgrund für den Rückgang ist die kleinere Anzahl verkaufter Großprojekte in 2020. Eine ebenfalls interessante vom Gutachterausschuss ausgewertete Zahl: Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist seit 2016 kontinuierlich zurückgegangen, von 2016 rund 250 Fällen auf nur noch 66 Fälle in 2020. Die allgemeine Marktsituation führt dazu, dass viele anberaumte Zwangsversteigerungen nicht zum Vollzug kommen, da es bereits vor dem anberaumten Termin eine Einigung gibt.

Duisburg: Anzahl ausgewerteter Kaufverträge



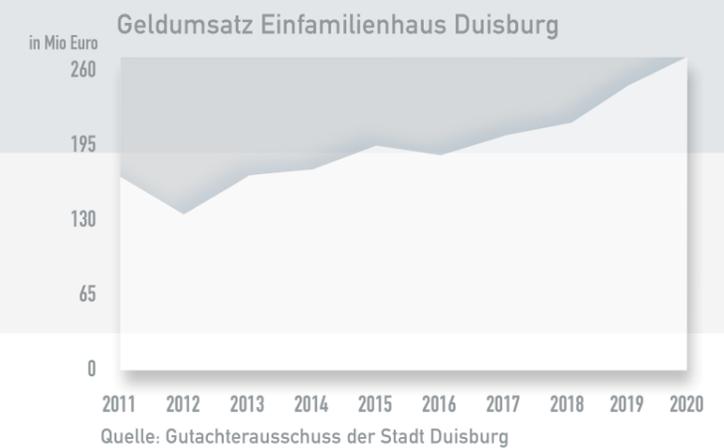
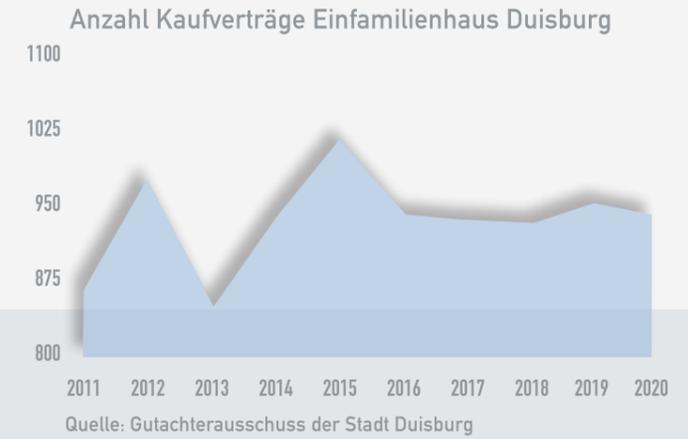
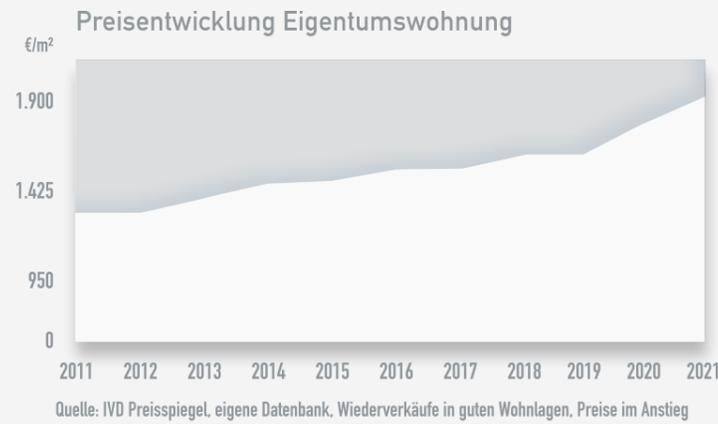
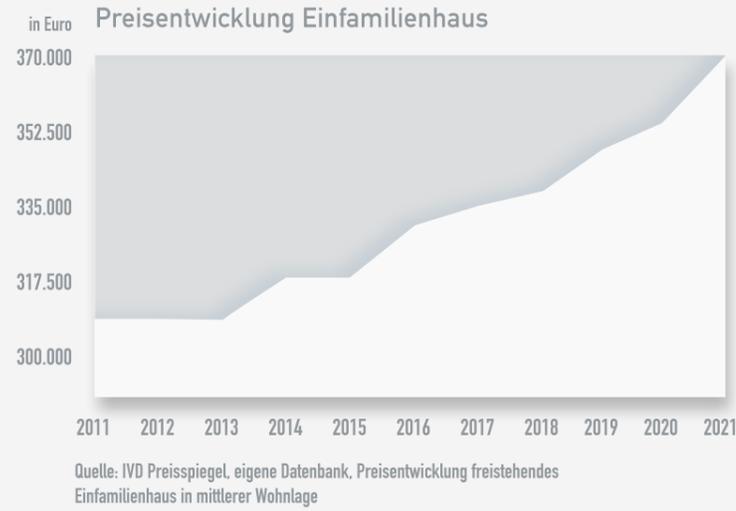
Duisburg: Geldumsatz Immobilien



Einfamilienhäuser

Der Markt für gebrauchte Einfamilienhäuser ist geprägt durch schnellere Vermarktungszeiten und in den letzten 10 Jahren stetig steigende Preise. Dadurch entsteht leicht der Eindruck das Angebot wäre knapper geworden. Dies ist nicht der Fall. In Duisburg werden Jahr für Jahr zwischen 900 und 950 Einfamilienhäuser verkauft (mit einem Ausreißer 2015 nach oben), ein Trend in eine Richtung ist nicht zu beobachten. Der Eindruck der Angebotsverknappung kommt zum einen durch die schnellen Vermarktungszeiten und zum anderen durch eine größere Anzahl von Objekten, die „Off-Market“, also ohne beworben worden zu sein, einen Käufer finden.

Bei der Entwicklung der Kaufpreisvolumina ist eine aufsteigende Tendenz zu erkennen, ausgelöst vor allem durch die höheren Kaufpreise. Wir gehen auch davon aus, dass sich die höheren durchschnittlichen Volumina auch durch bessere Gebäudequalitäten erklären lassen. Die positive Stimmung am Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren auch zu mehr Investitionen in die Immobilienbestände geführt, sowohl beim Einfamilienhaus, aber auch bei allen Investitionsimmobilien.



Eigentumswohnungen

Weitgehend parallel zum Einfamilienhausmarkt hat sich auch der Markt für Eigentumswohnungen entwickelt. Während der Einfamilienhausmarkt nachfragemäßig allein von der Nachfrage durch Eigentümer befeuert wird, kommen bei Eigentumswohnungen zusätzlich zu den Eigentümern auch Kapitalanleger verstärkt als Käufer an den Markt. Das geringe Angebot an Neubauwohnungen, verbunden mit insgesamt steigenden Baupreisen, hat den Markt für gebrauchte Wohnungen ebenfalls nach oben gedrückt. Eine schöne, gut geschnittene Vierzimmerwohnung, Baujahr 1980 oder jünger, ist in den gefragten Stadtteillagen Duisburgs kaum noch mit Quadratmeterpreisen unter € 2.000 zu finden. Neubauwohnungen bewegen sich mit

Quadratmeterpreisen jenseits von € 3.000 bis über die € 5.000 noch in deutlich höheren Sphären.

Ruhe, Ausblick und Aufzug sind die drei Attribute, die uns bei der Suche nach Eigentumswohnungen vor allem benannt werden. Insbesondere beim gebrauchten Eigentumswohnungsbestand sind Aufzüge bei den älteren Baujahren eher selten.

Kapitalanleger als Käufer sind bei Eigentumswohnungen insgesamt mit rund 25% eine deutlich größere Käuferschicht als noch vor rund 10 Jahren. Eigennutzer und Kapitalanleger kommen sich dennoch häufig nicht „in die Quere“. Kapitalanleger sind gerne bei älteren Baujahren und kleineren Wohnungsgrößen als Nachfrager aktiv.



Grundstücke

Naturgemäß ist der Markt für bebaubare Grundstücke im Stadtgebiet begrenzt. Das Angebot an Baulücken oder bebauten Grundstücken, bei denen ein Abriss opportunistisch scheint, ist knapp. Die Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken übersteigt deutlich das Angebot. Größere Stückzahlen kommen im Prinzip nur an den Markt, wenn neue Baulandflächen entwickelt werden. Von 2016 bis 2020 bewegte sich die Anzahl der verkauften Grundstücke aufgrund des knappen Angebotes tendenziell leicht rückläufig.

Zusätzliche Grundstücke kommen mit den ersten Verkäufen von Angerbogen 2 an den Markt. Die Grundstückspreise sind insbesondere im Duisburger Süden in den letzten Jahren deutlich angezogen. Spitzenreiter bei den Bodenrichtwerten ist die Villenlage hinter dem St. Anna-Krankenhaus rund um die Trarbacher Straße mit einem Wert von € 730 pro Quadratmeter. Innerhalb von 10 Jahren hat sich dieser Wert mehr als verdoppelt. Eine ähnliche Wertentwicklung gilt jedoch auch für die übrigen Villenlagen und guten Einfamilienhauslagen im Duisburger Süden.

Anzahl der verkauften Grundstücke

2016	2017	2018	2019	2020
94	63	72	42	52

Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Duisburg

Renditeimmobilien im Fokus

Vermietete Renditeimmobilien an A-, B- und C-Standorten sind bundesweit stark nachgefragt. In fast allen Assetklassen von Gewerbehöfen über Bürohäuser bis hin zu reinen Wohnimmobilien ist die Nachfrage bei knappem Angebot groß und die erzielbaren Renditen über die letzten Jahre durch die anziehenden Preise stetig gesunken. Die Nachfrage ist daher in den letzten Jahren in Marktnischen ausgewichen. Dies hat standortbezogen stattgefunden. Investoren, die ansonsten nur A-Standorte in Betracht gezogen haben, sind über B-Standorte inzwischen auch an C-Standorten aktiv. Dieses Ausweichen hat auch in den Assetklassen stattgefunden. Anlieger, die rein das Thema Wohnen in ihrem Anforderungsprofil hatten, sind auf Mischnutzungen, Fachmarktgrundstücke oder andere gewerbliche Nutzungen ausgewichen. Wer bislang als Mindestgröße für seine Investitionen Kaufpreise von € 5.000.000 und darüber angestrebt hat, ist mittlerweile auch bereit sich mit kleineren Objektvolumina zu beschäftigen. Kurzum, die Angebotsnot am Markt sorgt für breiter gefächerte und sich verändernde Ankaufsprofile. Das Ruhrgebiet ist diese Entwicklung mitgegangen. Gegenüber A-Standorten wie Düsseldorf oder Köln oder den Universitätsstandorten wie zum Beispiel Münster oder Bonn sind die Vervielfältiger niedriger und haben sich auch weniger dynamisch nach oben entwickelt. Dennoch ist auch in einer Stadt wie Duisburg ein reines Mehrfamilienhaus ohne wirtschaftliche oder bauliche Aufgabenstellungen in normaler bis guter Lage unter dem 18-fachen der Jahresnettomiete kaum zu finden.

Invest Wohnimmobilien

In vieler Hinsicht ähnlich wie der Markt für Einfamilienhäuser hat sich auch der Markt im Bereich Invest Wohnimmobilien entwickelt. Wer als Kapitalanleger Mehrfamilienhäuser sucht, konkurriert mit einer großen Anzahl weiterer Suchender. Der Duisburger Markt ist geprägt durch eine schwerpunktmäßig regionale Nachfrage. Käufer im Bereich von Mehrfamilienhäusern kommen in der Regel aus dem Ruhrgebiet oder verstärkt auch entlang der Rheinschiene, aus Düsseldorf oder Köln. Die Käufer kommen somit zu rund 90 % aus einem 100 Kilometer Umkreis. Noch vor 10 Jahren war der Markt noch stark international geprägt. Ausländische Investoren zum Beispiel aus den Niederlanden oder Großbritannien sind in den letzten Jahren weniger aktiv.

Von den verkauften Stückzahlen gilt im Prinzip das Gleiche wie im Marktsegment Einfamilienhäuser. Nicht das Angebot hat die Preise getrieben. Hier ist der Markt gekennzeichnet durch große Stabilität. Die Großzahl der Nachfrager ist der Hauptgrund, dass die Preise deutlich angezogen sind. Preisentwicklungen gehen weniger auf steigende Mieten zurück als vielmehr auf veränderte Renditeerwartungen.

Mehrfamilienhäuser in einfachen Lagen ohne unmittelbaren Sanierungsaufwand werden zwischen dem 13,5-fachen und 14,5-fachen der Jahresnettomiete gehandelt. In den guten Stadtteillagen gehen Vervielfältiger bis zum 18,5-fachen der Jahresnettomiete.

Während die ausgewerteten Kaufverträge des Gutachterausschusses ein sehr stabiles Angebot zeigen, sind bei den gehandelten Geldumsätzen von Jahr zu Jahr deutliche Schwankungen zu sehen. Diese sind durch die sehr unterschiedlichen Größen der gehandelten Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Gebäude- und Lagequalitäten zu erklären. Letztendlich zeigt sich aber auch hier in der Gesamttendenz ein Anstieg der gehandelten Volumina bei fast gleichbleibender Stückzahl, zurückzuführen auf die steigenden Kaufpreise.

Anzahl Kaufverträge Mehrfamilienhaus Duisburg



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Duisburg



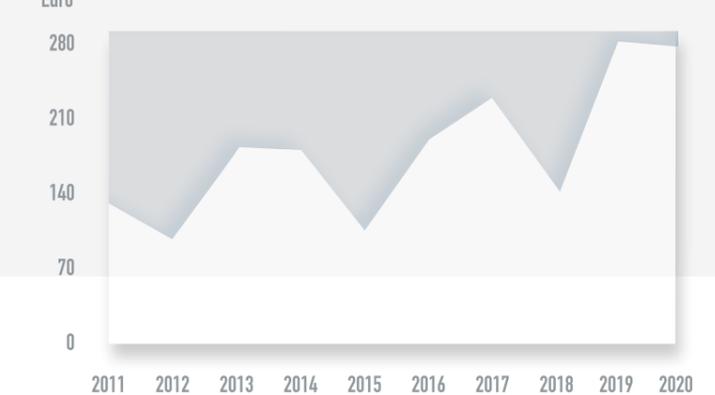
Invest Büro- und Gewerbeimmobilien

Auch auf Investorensseite werden die Profile erweitert. Ein Mittel gegen knappes Angebot und sinkende Renditen ist die Erweiterung des Suchprofils Richtung Lagen, Nutzungen und Qualitäten. „Light Industrial“ ist für viele Investoren, die sich früher im Bereich Wohnimmobilien spezialisiert hatten, inzwischen eine attraktive Neuausrichtung. Die Flächen in den Gewerbegebieten sind nachgefragt wie nie, Leerstände im Bereich Hallenflächen auf dem niedrigsten Stand der letzten 10 Jahre, die erzielbaren

Renditen bei Vervielfältigern zwischen dem 10,5-fachen und dem 13-fachen noch immer hoch.

Längst kein Geheimtipp mehr ist der deutlich gesetztere Markt für Büroimmobilien als Investment. Der Standort Duisburg gilt als krisenfest. Während in den letzten 20 Jahren mit der Krise des neuen Marktes und im vergangenen Jahr mit Corona deutschlandweit Büromärkte in die Knie gegangen sind, zeigt sich der Duisburger Markt kaum anfällig und sehr resistent.

Geldumsatz Mehrfamilienhaus Duisburg



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Duisburg

Büromarkt

Während die Assetklasse Wohnen auch in Corona-Zeiten boomte, hat es die Büromärkte an vielen Standorten teilweise deutlich getroffen, mit deutlichen Umsatzrückgängen in der Vermietung an den A-Standorten.

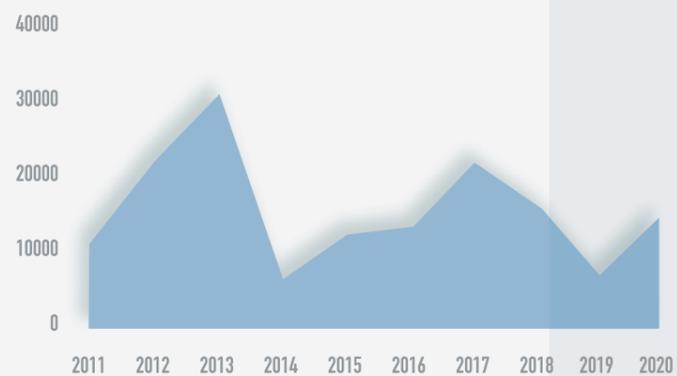
Anders der Standort Duisburg: Als einziger Bürostandort im Ruhrgebiet hat Duisburg im Corona-Jahr 2020 in puncto Jahres-Flächenumsatz überraschend zugelegt. Mit rund 80.000 m² neu vermietet Fläche wurde der bisherige Dekadenrekord aus 2015 eingestellt. Für Fachleute kam dies nicht ganz überraschend. Auch in vorherigen Krisen zum Beispiel der Krise des neuen Marktes hat Duisburg zugelegt, während in der Nachbarstadt Düsseldorf der Umsatz einbrach. Im ersten Halbjahr 2021 betragen die Büroumsätze mit 32.000 Quadratmetern etwas weniger als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres (ca. 40.000 Quadratmeter).

Warum ist Duisburg krisenfest? Ein Grund ist der nur geringe spekulative Büroneubau bzw. der insgesamt niedrige Neubau im Verhältnis zur jährlichen Vermietungsleistung. Die verhaltene Neubautätigkeit ist Fluch und Segen zugleich. Sie bedeutet Standfestigkeit in Krisen, aber als Kehrseite der Medaille auch die Verhinderung von manch kurz- und mittelfristig möglichem Büroumsatz.

Mit einer Spitzenmiete von € 16 ist Duisburg noch vor Essen und Dortmund der Standort mit der höchsten erzielten Spitzenmiete im Ruhrgebiet. Die Durchschnittsmieten liegen bei € 10,50, Einstiegsmietten für einfach ausgebaute Flächen in Gewerbegebieten und im erweiterten Innenstadtbereich in Bestandsmischnutzungen bei € 7,70 pro Quadratmeter.

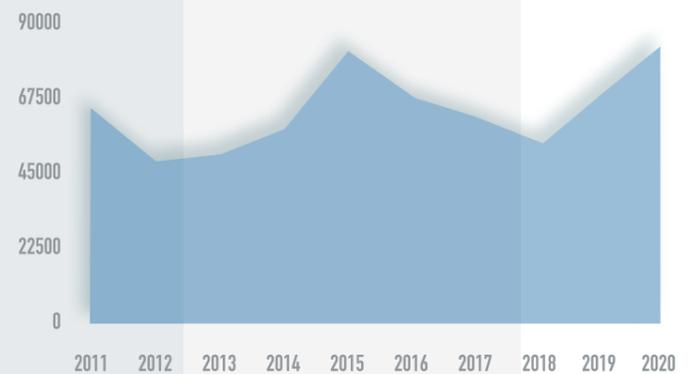


in m² Neubautätigkeit Büro Duisburg



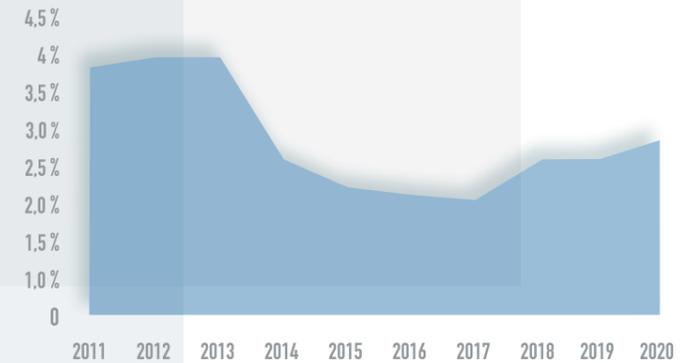
Quelle: Eigene Datenerhebung, DBI

in m² Flächenumsatz Büro Duisburg



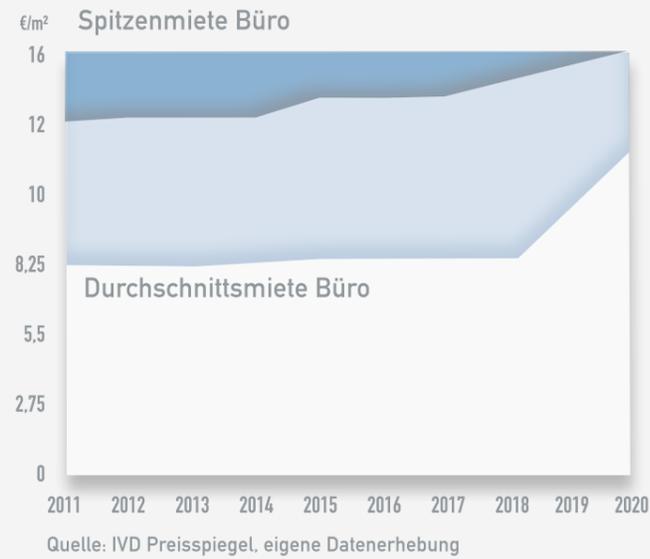
Quelle: Eigene Datenerhebung, DBI

in % Leerstand Büro Duisburg



Quelle: Eigene Datenerhebung, DBI

Jahrzehntlang war der Duisburger Innenhafen Motor und Aushängeschild des Duisburger Büromarktes. In den letzten Jahren mit der fast vollständigen Entwicklung des Innenhafens hat sich der Fokus in Duisburg auf die Büroentwicklung parallel zum Hauptbahnhof gelegt. Mit Mercator One, LANUV, Central Office und der Hochschule für Verwaltung sind entsprechende Neubauten im Bau beziehungsweise bereits fertig gestellt und bezogen. Während der Innenhafen durch seine Architektur und Wasserlage punktet, ist das Attribut der Mobilität das Zugpferd für die Nutzer der Büros rund um den Hauptbahnhof. Hier sind quasi Büros mit eigenem Gleisanschluss entstanden. Mit dem anschließenden Grundstück auf dem ehemaligen Güterbahnhof „Duisburger Dünen“ lässt sich in den nächsten Jahren eine Anschlussentwicklung neuer Büroflächen nach Bedarf skalieren.



Hallen und Gewerbeimmobilien

Kleine und mittelständische Unternehmen im produzierenden Bereich, kleinere Logistiker, Handwerksunternehmen rund um das Bauwesen kennen das Problem:

Im Stadtgebiet von Duisburg wie auch in allen anderen Ruhrgebietsstädten sind Flächen in den Gewerbegebieten knapp. Egal ob kaufen oder mieten: Wer Gewerbegrundstücke zwischen 2.000 und 10.000 Quadratmeter sucht, mit aufstehenden Hallen zur Produktion, Lagerung oder Ausstellung, hat große Schwierigkeiten fündig zu werden. Dies macht sich auch in deutlich ansteigenden Kaufpreisen für Gewerbegrundstücke bemerkbar, unter € 100 pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind in den Gewerbegebieten kaum noch Flächen zu finden. Bei den Mieten werden mittlerweile für gut nutzbare Hallenflächen in Neubauqualität bis € 6,20 pro Quadratmeter gezahlt. Die Durchschnittsmieten bewegen sich bei rund € 3,80 pro Quadratmeter.



Hallenmieten für Hallen in Gewerbe- und Industriegebieten

Baujahrstypische Halle, Baujahr nach 2000, Gewerbegebiet, gute Andienung

bis 1.000 m ² Halle	5,50 - 6,50 €/m ²
über 1.000 m ² Halle	5,00 - 5,80 €/m ²

Baujahrstypische Halle, Baujahr nach 1980

bis 1.000 m ² Halle	4,80 - 5,50 €/m ²
über 1.000 m ² Halle	4,20 - 5,20 €/m ²

Baujahrstypische Halle, Baujahr vor 1980

bis 1.000 m ² Halle	3,50 - 5,20 €/m ²
über 1.000 m ² Halle	3,00 - 4,50 €/m ²

Quelle: Eigene Datenerhebung

Politik und Maklerprovision

Die Bundesregierung hat Makler und Verbraucher zum 23. Dezember 2020 mit einer gesetzlichen Neuregelung der Maklerprovision für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen beglückt. Hauptzielrichtung war dabei Käufer von Wohneigentum zu entlasten, Verkäufer sollen die Hälfte der Maklerprovision mittragen. Uns als Makler in Nordrhein-Westfalen hat diese Neuregelung weniger beschäftigt. Die bisherige Regelung der Kostenteilung entspricht weitestgehend der neuen Regelung. Es ist jedoch erstaunlich, dass der Gesetzgeber diesen Weg gewählt hat, um Käufer von Wohneigentum zu entlasten. Nur rund die Hälfte der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden bundesweit über Makler vermittelt. Die restlichen Transaktionen finden am privaten Markt statt. Viele werden von dieser „Entlastung“ also nichts spüren. Die Bundesregierung hat den eigentlichen Kostentreiber bei den Kaufnebenkosten in den letzten 10 Jahren außen vorgelassen: Die Grunderwerbsteuer ist mit 6,5 % des Kaufpreises nicht nur in Nordrhein-Westfalen die höchste Position bei den Kaufnebenkosten. Allen Forderungen der Immobilienwirtschaft zum Trotz widersetzt sich die Politik der Forderung zum Beispiel Erstkäufer von der Grunderwerbsteuer zu befreien.

Das Thema Immobilien beschäftigt die Politik weiter. Das ist nicht überraschend. Kaum ein Thema ist so emotional wie das Thema Wohnen. Grüne, SPD und Die Linke setzen vor allem auf Regulierung und mehr Staat. Dazu gehören Enteignungsgedanken, weitere Eingriffe in die Vertragsfreiheit bei Mietverträgen – Wohnen und

Gewerbe- und ein verstecktes Zwangsabsenken von Bestandsmieten durch gesetzliche Kunstgriffe. Schnell wird dabei vergessen, dass beide deutsche Staaten in der Geschichte vor der Wiedervereinigung mit mehr Staat und mehr Regulierungen in der Wohnungspolitik negative Erfahrungen gesammelt haben.

Staatliche Rahmenbedingungen, Mieter- und Verbraucherschutz, wie wir ihn bereits heute kennen, sind wichtig. Nicht vergessen darf man aber das Thema Eigentumsbildung, um Investitionsanreize zu schaffen. Wohneigentum ist die beste Altersvorsorge, das ist nicht nur die Meinung von Fachleuten, sondern auch die Meinung der Bevölkerung. Eine repräsentative Forsa-Umfrage im Frühjahr 2021 brachte das Ergebnis: Die Immobilie wird von einer Mehrheit der Deutschen als beste Altersvorsorge gesehen. Deutschland hinkt gegenüber den meisten europäischen Nachbarn bei der Eigentumsquote immer noch hinterher.

Erfolgsgeschichten wie zum Beispiel das Baukindergeld sollten weiter fortgeführt werden. Der größte Motor für die Schaffung von privatem Wohnraum in den Metropolen ist nicht der Staat, sondern die private Wirtschaft, die im Augenblick weniger beflügelt als vielmehr durch unsichere politische Rahmenbedingungen ausgebremst wird.



Hauptstadt oder Pott?

Ist Duisburg der Speckgürtel von Düsseldorf? Der starke Zuzug von Düsseldorfern in den Duisburger Süden in den letzten Jahren mag dies nahelegen. Wer auf einem Parkplatz eines beliebten Supermarktes im Duisburger Süden in Huckingen Auto-kennzeichen beobachtet, glaubt schnell er wäre in der Landeshauptstadt Düsseldorf und nicht in der Ruhrpottstadt Duisburg. Der Trend vieler Düsseldorfer nach Duisburg zu ziehen, ist ungebrochen. Dabei profitieren natürlich auch andere Nachbarstädte wie Neuss oder Mülheim von dieser „Auswanderungswelle“. Große Neubauvorhaben wie Angerbogen oder auch Sechsseen-Wedau sind letztlich auch nur durch Zuzug und nicht allein durch innerstädtische Nachfrage zu füllen.

Stadt oder Land?

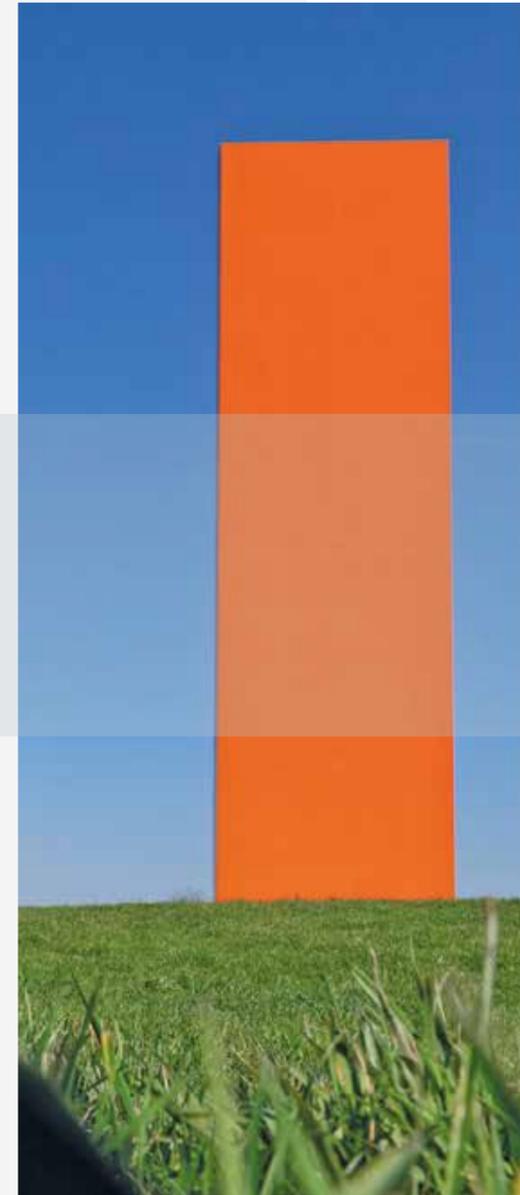
Die allgemeine Flucht aufs Land, auch angetrieben von der Corona-Pandemie, ist in den letzten Monaten das Thema in manchen Medien. In Zeiten eines Lockdowns verlieren Großstädte an Attraktivität und ländliche naturnahe Lagen werden beliebter. Flucht aufs Land ist kein neues Thema. Schon in den 90er Jahren sind rund um das Ruhrgebiet zum Beispiel in Moers, Neukirchen-Vluyn, Rheinberg oder Dinslaken große Neubaugebiete für Städter aus den Ruhrgebietsstädten Duisburg oder Oberhausen entstanden. Den großen Trend wie damals in den 90ern können wir als Immobilienunternehmen zurzeit nicht beobachten. Was wir feststellen, ist eine große Nachfrage nach den dörflichen Lagen im Duisburger Stadtgebiet, also zum Beispiel Rumeln oder Kaldenhausen, Baerl oder Serm und Mündelheim.

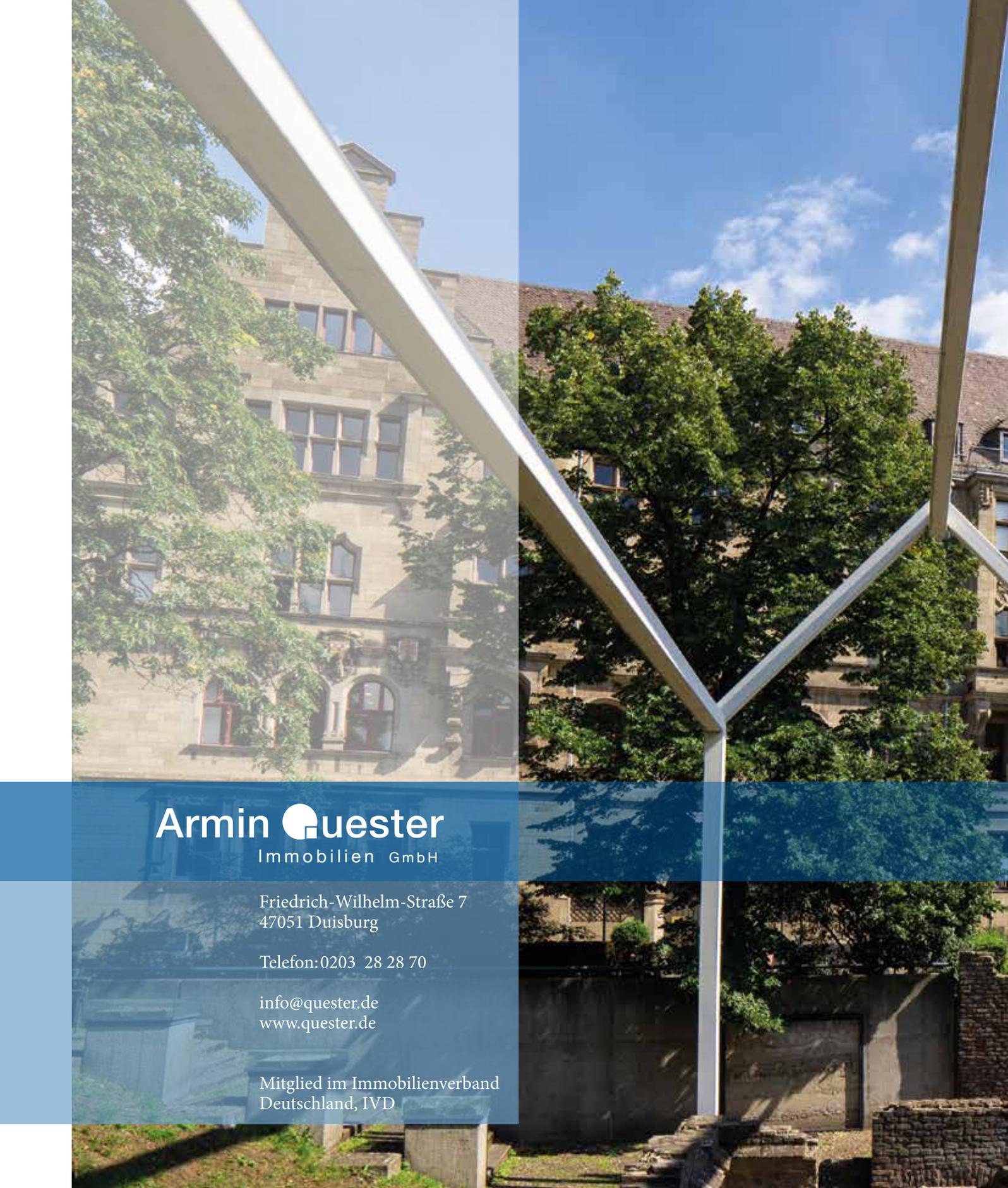
Office oder Homeoffice?

Wiederum bedingt durch Corona haben viele Unternehmen das Homeoffice neu entdeckt oder ausgebaut. Anders als manche Fachpublikationen sehen wir dies als vorübergehenden Trend. Nur für eine begrenzte Aufgabenstellung und Tätigkeit ist das Homeoffice eine dauerhafte Lösung. Viele Mitarbeiter im Homeoffice dürsten förmlich danach, wieder an den alten Arbeitsplatz zurückkehren zu dürfen. Zumindest im Stadtgebiet Duisburg rechnen wir nicht damit, dass sich der Büromarkt durch einen Homeoffice-Trend nachhaltig verändert.

Stationär oder Online?

Der stationäre Einzelhandel leidet nicht erst durch Corona. Die Corona-Pandemie hat jedoch eine bereits bestehende Entwicklung deutlich beschleunigt. Einzelhandelsmieter sind unter Druck. Damit nach Corona der stationäre Einzelhandel wieder funktionieren kann, sind Vermieter gefragt. Hier werden nicht nur Zugeständnisse bei neuen Mietpreisverhandlungen notwendig sein, sondern auch flexibel gestaltbare Verträge. Doch die Rettung der Innenstadt ist nicht alleine eine Aufgabe von Eigentümern und Händlern, sondern vor allen Dingen eine Aufgabe der Städte. Die Innenstädte müssen attraktiver werden, mehr Aufenthaltsqualität, schnellere Genehmigungsverfahren und die gezielte Anwerbung von Magneten im Handel und der Gastronomie sind erforderlich.





Armin Quester

Immobilien GmbH

Friedrich-Wilhelm-Straße 7
47051 Duisburg

Telefon: 0203 28 28 70

info@quester.de
www.quester.de

Mitglied im Immobilienverband
Deutschland, IVD



Fotonachweis:

Titel, Seite 3, 10, 14, 15:  niko_around_the_world

Seite 2, 4, 5, 7: Ralf Grosseck

Seite 6, 9, 12: Armin Quester Immobilien GmbH

Seite 11, 13: Bernd Uhlen

Gestaltung: www.fraupimatelier.de