



40. Marktbericht 2011

Gewerbeimmobilien in Duisburg



Wasserfontänen vor dem Einkaufszentrum „Forum“



Duisburg steht vor zwei Herausforderungen

Vorwort von Ralf Meurer

Liebe Leserin, lieber Leser, Duisburg steht vor zwei Herausforderungen, die es zu meistern gilt: die Immobilienqualität zu steigern und dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Beides ist aber nicht nur Hürde, sondern zugleich auch Chance – und beides steht in einer wichtigen Korrelation. Stimmt die Immobilienqualität am Standort, so entscheiden sich Firmen leichter für eine Ansiedlung, was wiederum zu einem Prosperieren des Standortes insgesamt führt, weil durch Unternehmer sowie Angestellte Kaufkraft in die Stadt kommt. Mit der Objektqualität untrennbar verbunden sind auch die Mikroqualitäten eines Standortes. Duisburgs Lagegunst allgemein und die damit einhergehende Größe des Einzugsgebietes im Besonderen sind für Unternehmen jedenfalls „Gold wert“ – hier bewahrheitet sich erneut die Maklerweisheit „Lage, Lage, Lage!“ Die Lagegunst wird für Firmen immer wichtiger, um im Zuge des fortschreitenden demografischen Wandels

und dem damit einhergehenden Fachkräftemangel gut ausgebildete Arbeitskräfte zu gewinnen, zu halten und durch diese in der jeweiligen Branche wettbewerbsfähig zu bleiben. Das gilt allen voran für kleine und mittelständische Akteure, aber eben auch für große Player. Wirtschaftsstandorte, die mit guter Arbeits-, Wohn- und Lebensqualität aufwarten, werden von dieser Entwicklung profitieren – und Duisburg ist solch ein Standort.

Zusätzlich zum Fachkräftemangel beobachten wir, dass der Kostendruck gerade auch bei international agierenden Unternehmen zunimmt. Standort-Konzentrationen sind meist ein probates Mittel, um Kosten einzusparen. Hier kann Duisburg aufgrund seiner exzellenten Lage punkten. Die Mercatorstadt gehört bundesweit zu den besterreichbarsten Städten, deren Infrastruktur für kurze Wege sorgt – kurze Wege für Unternehmer, Belegschaft, Waren und Dienstleistungen. Kein Wunder also, dass büroarbeitsplatzintensive Unternehmen vermehrt Flächen bei uns suchen. Große Akteure wie Hitachi Power Europe, Infineon, Siemens oder alltours setzen bereits auf die Zentralität der einstigen Stadt Montan. Gleiches gilt für zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen. Und manch einer von ihnen kommt nach einem Aufenthalt am Niederrhein sogar wieder nach Duisburg zurück.

Impulsgeber in 2010 waren unter anderem Schauinsland Reisen, die im Vorjahr mit einem rund 3.450 m² großen Neubau begonnen haben. Nach dessen Fertigstellung wird das Unternehmen dort als Eigennutzer einziehen. Ein weiterer positiver Schub ging im Dezember 2010 vom neuen Gesundheitszentrum Marien-Carrée aus.

Auch in 2011 sind mein Team und ich guter Dinge, weitere Ansiedlungen zu verzeichnen. Eines ist sicher: Wer sich in Duisburg ansiedelt, der hat – unabhängig von der Unternehmensgröße – bei der Personalgewinnung und beim Absatz von Waren und Dienstleistungen die Nase vorn. Gemeinsam mit hier ansässigen Maklern wie der Armin Quester Immobilien GmbH, helfen wir Unternehmen, Projektentwicklern und Investoren, die passende Immobilie zu finden. Duisburgs Lagegunst ist bei der Wahl der Bürofläche Trumpf. Überzeugen Sie sich selbst davon!

Ziehen Sie Nutzen aus dem Ihnen vorliegenden Marktbericht! Wir sehen uns in Duisburg!

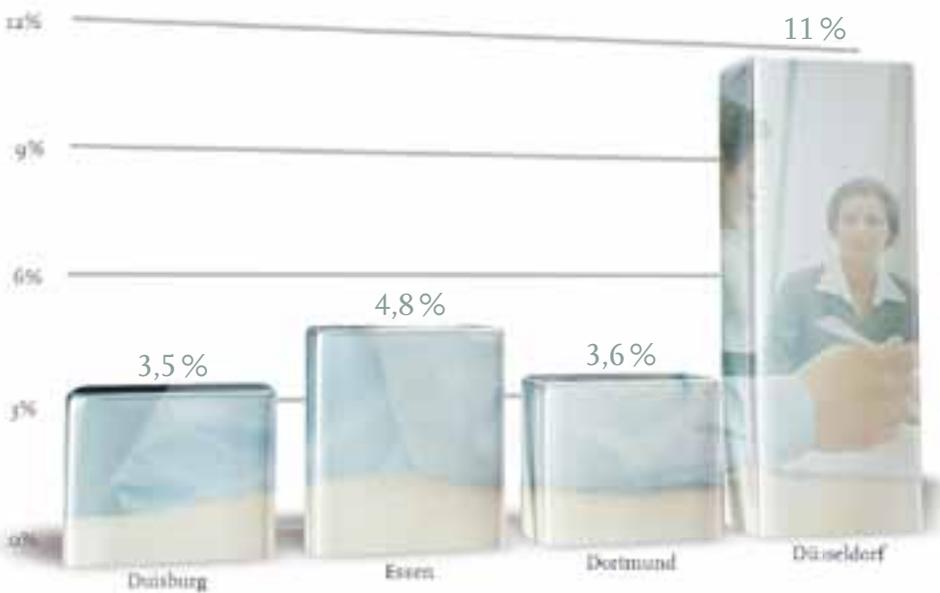
Ihr Ralf Meurer

Geschäftsführer der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH



Leerstandsquoten Duisburg und Vergleichsstädte 2010

Duisburg weiterhin Primus in Bezug auf Lehrstand



Quelle: Wirtschaftsförderungen Essen, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg

in % der Mietfläche

Preisentwicklung und Umsatz am Duisburger Büromarkt haben 2009 und 2010 nach 5 Jahren stetigen Aufwärtstrends eine Pause eingelegt und auf hohem Niveau verharret. Dabei sind die Mieten stabil geblieben. Vermietet wurden mehr qualitativ hochwertige Flächen als im Vorjahr. Das Bürogeschäft war stark auf die Bürostandorte rund um die Duisburger City fokussiert. Der Leerstand ist 2010 durch einige Neubaufertigstellungen und Freizüge in Bestandsflächen geringfügig auf 3,5% angestiegen.

Hallenflächen und Grundstücke in den Gewerbegebieten Duisburgs wurden 2010 weniger umgesetzt als in den Vorjahren. Das betraf sowohl den Vermietungsmarkt als auch den Verkauf entsprechender Grundstücke. Die wirtschaftliche Gesundung im Verlauf des Jahres 2010 hat sich noch nicht in mehr Nachfrage nach entsprechenden Produktions- und Logistikflächen niederschlagen.

Typischerweise trifft nach wirtschaftlicher Erholung die Nachfrage nach Produktionsflächen mit einer Zeitverzögerung auf den Markt. Zudem ist die Angebotsseite in bestimmten Segmenten nur dünn besetzt. Unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke sind Mangelware, Neuansiedlungen daher im Stadtgebiet oft nicht möglich.

Finanzierungen waren 2010 bei gewerblichen Investitionen noch ein Unsicherheitsfaktor. Sowohl Investoren als auch Eigennutzer kämpften mit erschwerten Finanzierungsbedingungen. Nur ein vergleichsweise kleines Marktsegment entwickelt sich am Investmentmarkt hervorragend. Die Nachfrage nach Spitzenprodukten, Gewerbeimmobilien in Premiulagen mit belastbaren langfristigen Mietverträgen ist um ein vielfaches größer als das Angebot, entsprechend werden für solche Immobilien auch Spitzenpreise gezahlt.

Büromarkt stabil
Zurückhaltung in den Gewerbegebieten

Büromarktentwicklung

Gute Zahlen – keine Schlagzeilen

Jährliche Vermietungsleistung Duisburg

in m² Mietfläche

Stabiler Vermietungssockel



Quelle: GfW Duisburg, eigene Datenbank

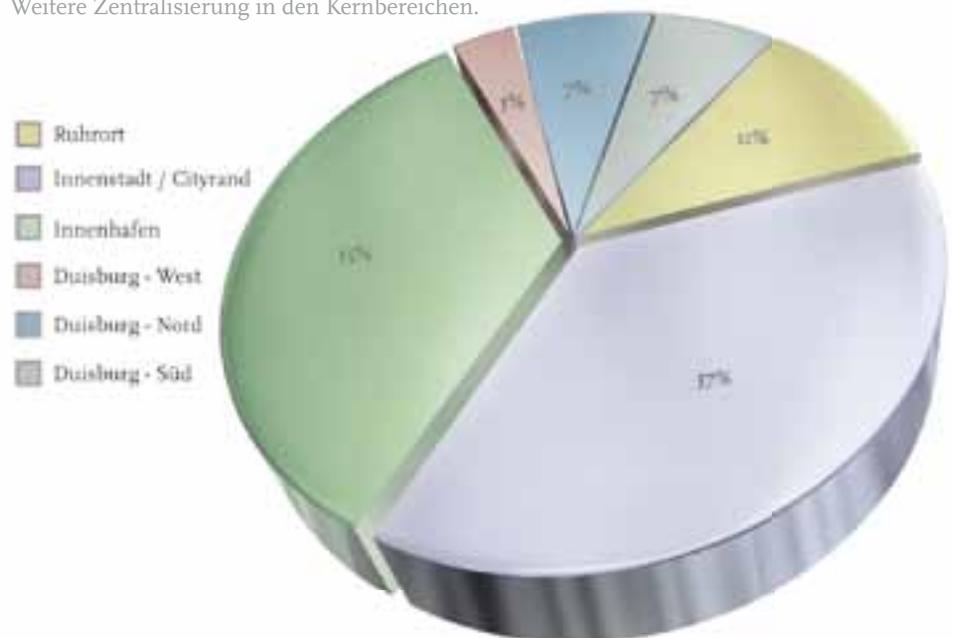
In der Ruhe liegt die Kraft war der Slogan für den Büromarkt 2009 und daran hat sich 2010 nichts geändert. In der Gesamtbetrachtung waren die Umsätze bei der Neuvermietung mit 62.000 m² nahezu punktgenau auf Vorjahresniveau. Grund für die guten Zahlen ist vor allem eine kleinflächige Sockelvermietung. Auch ohne die ganz großen Einzelerfolge kann der Duisburger Markt diesen festen Sockel Jahr für Jahr einplanen. Denn anders als in den Vorjahren, wird der Gesamtumsatz nicht von einigen Großvermietungen

bestimmt. Der Markt ist vielseitiger und differenzierter geworden. Schwerpunkte in puncto Flächengröße, Lage oder Branche sind kaum auszumachen. Größter neuer Mieter sind die polizeitechnischen Dienste NRW mit einer Flächenerweiterung von über 12.000 m² Bürofläche am Innenhafen. Mit einigem Abstand folgen dann Neuvermietungen bzw. Flächenerweiterungen oder die Erweiterung von eigenen Flächen jeweils zwischen 3.000 m² und 5.500 m² des Gesundheitsamtes Duisburg, Schauinsland Reisen, die Schweißtechnische Lehr- und Versuchsanstalt, Duisport und die Deutsche Bahn AG.

Gesamtleistung Neuvermietung 2010

Verteilung auf die Stadtbereiche

Weitere Zentralisierung in den Kernbereichen.



Quelle: GfW Duisburg, eigene Datenbank



Etwas zugenommen hat im Verlauf des Jahres 2010 der Freizug von Flächen. Somit hat, obwohl die Neubaufertigstellung mit knapp 30.000 m² deutlich niedriger war als der Neuvermietungsumsatz (wie auch in allen vorangegangenen Jahren), der Leerstand leicht zugenommen. Dabei sind kleinere Flächen bis 500 m² am häufigsten verfügbar. Die freien Flächen verteilen sich recht gleichmäßig auf das Stadtgebiet, besondere Problemzonen gibt es weniger. Selbst an präferierten Standorten wie dem Innenhafen sind in eini-

gen Gebäuden noch Restflächen frei oder wieder frei. Der Leerstand stieg damit auf im Städtevergleich immer noch komfortabel niedrige 3,5 % des verfügbaren Gesamtflächenangebotes, insgesamt 92.000 m². Unvermindert ist ein kaum ausreichendes verfügbares differenziertes Großflächenangebot von über 3.000 m². Die wenigen bezugsbereiten größeren Flächen am Markt (Innenhafen und Ruhrort) können die größeren Flächenanfragen mit sehr dezidierten Profilen nicht immer abdecken.

Leerstand Büroflächen Duisburg

Seit Jahren geringer Leerstand



Lagetypische Büromieten in Duisburg, Stand 2010

Stadtquartier	Gebietstypische Lage	Spitzenmiete in €/m ²	Durchschnittsmiete in €/m ²	Miete für einfachen Nutzwert in €/m ²
Innenhafen	Philosophenweg, Schifferstraße	13,20	10,00	keine Umsätze
Duisburg City Ost Neudorf/Duissern	Mülheimer Straße, Neudorfer Straße, Mercatorstraße, Wintgensstraße	11,50	9,00	7
Duisburg City Kernbereich Kö	Königstraße, Kuhstraße, Friedrich-Wilhelm-Straße	12,50	9,20	7
Duisburg City Altstadt und City West	Steinsche Gasse, Münzstraße, Kaßlerfelder Straße	kein Umsätze	8,50	6,50
Ruhrort	Dammstraße, Ruhrorter Straße, Homberger Straße	12,00	9,00	6,50
Duisburger Süden Gewerbegebiet Großenbaum	Keniastraße, Albert-Hahn-Straße	11,00	8,20	keine Umsätze
Duisburger Westen Asterlagen	Dr. Alfred-Herrhausen-Allee	8,90	6,80	keine Umsätze
Duisburger Norden Gewerbegebiet Neumühl	Theodor-Heuß-Straße, Konrad-Adenauer-Ring	keine Umsätze	6,20	5,20
Duisburger Norden Stadtteilzentrum Hamborn	Hamborner Altmarkt, Jägerstraße	9,00	7,00	5,20

tung von Flächen mit gutem und sehr gutem Nutzungswert im Fokus der Anmietungen stand. Vermietet wurden Qualitätsflächen und weniger einfache, preiswerte Flächen. Dieser Trend wird auch 2011 weiter anhalten. Flächen mit eingeschränkter energetischer Effizienz, nicht mehr zeitgemäßer Funktionalität oder in untypischen Bürolagen sind selbst bei hoher Preiselastizität seitens der Eigentümer immer schwerer zu vermieten. Die Spitzenmiete ist bei knapp über 13 Euro fast unverändert gegenüber dem Vorjahr. Im Städtevergleich sind Duisburg, Dortmund und Essen bis auf Nuancen bezüglich Spitzenpreis und Durchschnittspreis fast im Gleichklang, die Landeshauptstadt Düsseldorf ist für vergleichbare Flächen rund 60% teurer als Bürostandorte im Ruhrgebiet. In der Breite des Flächenangebotes ist keine Preisentwicklung auszumachen. Wir rechnen damit, dass in den Folgejahren einfache Flächen in der Stadtperipherie günstiger werden.

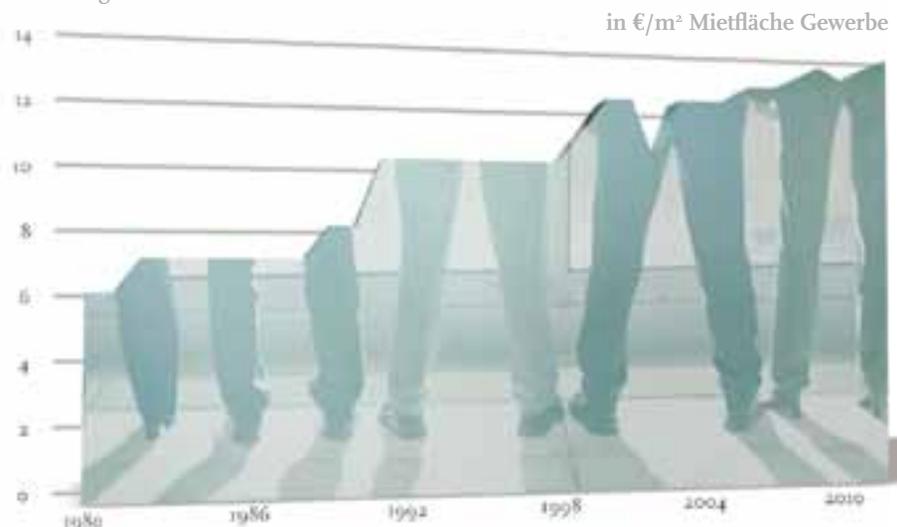


Bürovilla Wilhelmshöhe, Kaiserberg

2010 lag der Schwerpunkt ganz klar bei guten und sehr guten Flächenqualitäten. Dies wird an einer relativ (nicht nach Flächenqualitäten gewichteten) hohen Durchschnittsmiete bei den Neuvermietungen in Höhe von 9,90 Euro/m² deutlich. Diese hohe Durchschnittsmiete drückt weniger eine Preisentwicklung nach oben aus, sondern ist dem Umstand geschuldet, dass die Vermie-

Langfristentwicklung Büromieten: Spitzenmieten mit Prognose 2011

Stetiger Aufwärtstrend



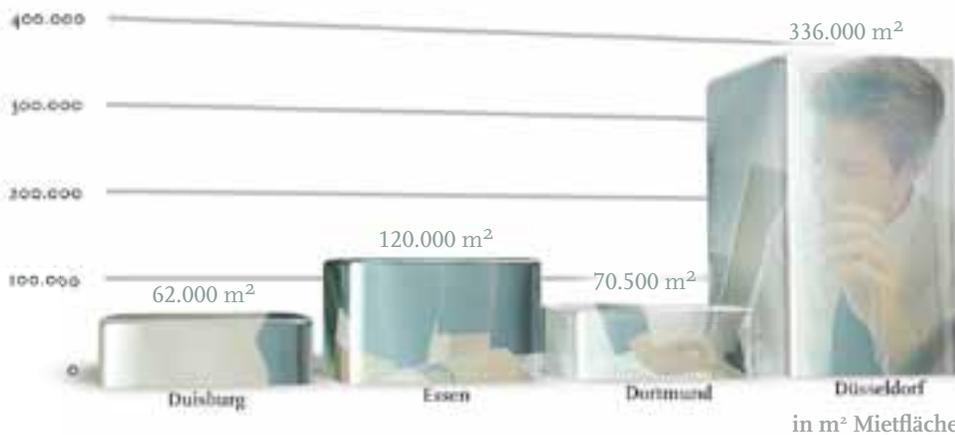
Quelle: IVD und eigene Datenbank



Blickfang am Eingang der Münzstraße: geplantes „Stadtfenster“

Vermietungsleistung 2010 der Vergleichsstädte

Landeshauptstadt gibt den Ton an



Quelle: Wirtschaftsförderungen Essen, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg

Die Neubaufertigstellung lag 2010 mit 29.650 m² über dem Vorjahresniveau. Größtes Einzelprojekt war das H2Office am Innenhafen. Auch in den kommenden Jahren wird die Neubaufertigstellung sich mit rund 30.000 m² einpendeln – auch ohne die spektakulären Projekte wie Sky Office, Waterfront oder Duisburger Freiheit. Es kann durchaus als Erfolg gewertet werden, dass in einem Jahr ohne große Neuigkeiten, ohne spektakuläre Präsentationen auf der MIPIM und ExpoReal, fast unbemerkt nahezu 30.000 m² neu fertig gestellt wurden und über 60.000 m² Flächen neu vermietet werden konnten. Die Fertigstellungszahlen enthalten auch kernsanierte Altbaufächen, wie zum Beispiel für 2011 die Flächen des Kuhlenwall-Karrées.

Die Zentralisierung des Vermietungsgeschäftes hat 2010 einen Höhepunkt erreicht. Über 80% des Gesamtumsatzes entfällt auf die Bürostandorte im Innenbereich der Stadt, auf City, Innenhafen, Ruhrort, Neudorf und Duissern. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen. Die großen neuen Standortentwicklungen im Bürobereich sind Standorte im Innenbereich. Das Preisniveau an den Standorten im Norden und in Rheinhausen ist noch nicht attraktiv genug, um hier neue Entwicklungen wirtschaftlich darstellen zu können. Es bleibt abzuwarten, ob im Süden, auch begünstigt durch den Ausbau der A 59, nach Xella und Infineon weitere Neuentwicklungen angeschoben werden.



Mit Fertigstellung des 2. Bauabschnittes h2-Office ist am Innenhafen weitere Bürofläche entstanden.

Gewerbegebiete Grundstücke bis 1.500 m² gesucht

Hallenflächen und Gewerbegrundstücke wurden 2010 wie auch 2009 weniger umgesetzt als in den umsatzstärksten Jahren (2006–2008). Der Bedarf und die Nachfrage waren am Markt durchaus auszumachen. Viele Wünsche wurden zurückgestellt und notgedrungen alte Flächen fortgeführt. Hauptursache für die allgemeine Zurückhaltung war die teilweise schwierige Beschaffung von Kreditmitteln für Ankauf und Folgeinvestitionen, aber auch die Knappheit an entsprechenden Angeboten. Leider haben ältere Bestandsflächen, die

an den Markt kommen, oft nicht die angefragten Voraussetzungen. Ältere bebaute Grundstücke können durch die Lage in Mischgebieten oder schwierige Erreichbarkeit eingeschränkt sein. Viele Duisburger Hallenflächen aus den 60iger Jahren sind schlichtweg von der Proportion Gebäudefläche zu Freifläche oder der Größe „unhandlich“. Zudem sind Nutzungsänderungen oft nur mit erheblichen Investitionen möglich, die nicht selten technisch einwandfreie Baulichkeiten unwirtschaftlich werden lassen. Schwerpunkt der Nachfrage sind bebaute Grundstücke bis 1.500 m² und Hallenflächen mit bis zu 1.000 m², aber auch kleinere Flächen.

Grundstücke in den klassischen Duisburger Gewerbegebieten werden mit Grundstückspreisen zwischen 55 Euro/m² und 75 Euro/m² gehandelt. Dort wo nicht nur das Produzieren und Lagern im Vordergrund steht, sondern auch das Präsentieren und Ausstellen bewegen sich die Preise bis auf 110 Euro/m². In einigen wenigen Ausnahmefällen (zum Beispiel an der Kommandantenstrasse in Neudorf) werden Spitzenpreise bis 165 Euro/m² gezahlt. Tendenziell ist ein Nord-Süd-Gefälle zu beobachten. Gewerbegebiete in den südlichen Stadtteilen, zum Beispiel Großenbaum werden etwas höher gehandelt als die Gewerbegebiete in den nördlichen und westlichen Stadtteilen, etwa Walsum. Dies ist auch mit den Preisübergängen im Süden zu den angrenzenden Gewerbegebieten in Düsseldorf oder Ratingen zu erklären.

Das Grundstücksangebot an unbebauten, größeren, zusammenhängenden Grundstücken ist weiter knapp. Neue Gewerbegebiete werden zurzeit nicht entwickelt. Die Grundstücke Kaiserswerther Straße in Wanheimerort sind bis auf Restflächen verkauft. Nur in Hohenbudberg auf der linken Rheinseite sind im Gewerbegebiet noch Flächen verfügbar. Die letzten größeren, noch verfügbaren Grundstücke im Bereich Großenbaum, Albert-Hahn-Straße, wurden 2010 verkauft.

Wer für eine Neuansiedlung ein klassisches Gewerbegrundstück mit 10.000 m² sucht, wird kaum fündig werden. Noch schwieriger ist die Situation für Unternehmen die eine Fläche im Industriegebiet suchen. Flächen mit entsprechender Ausweisung sind nicht vorhanden. In den letzten Jahren lag der Fokus der städtischen Entwicklungen stark auf Logistikflächen, zu wenig wurde an Flächen für kleine und mittlere Unternehmen im Bereich Produktion gedacht.



Hallenmieten in Duisburg, Stand 2011

	Hallen bis 300 m ² €/m ²	Hallenfläche über 300 m ² €/m ²
Hallentyp A		
Moderne Komforthalle rechteckig, umfahrbar, Anlieferung von zwei Seiten, Außenwände Porenbeton, oder vergleichbar, beheizbar, gedämmt, 7 Meter lichte Höhe	3,50 – 4,90 €/m ²	2,80 – 4,50 €/m ²
Hallentyp 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 €/m ²	2,00 – 3,20 €/m ²

Quelle: Eigene Mietpreissammlung



Einzelhandel Innenstadt

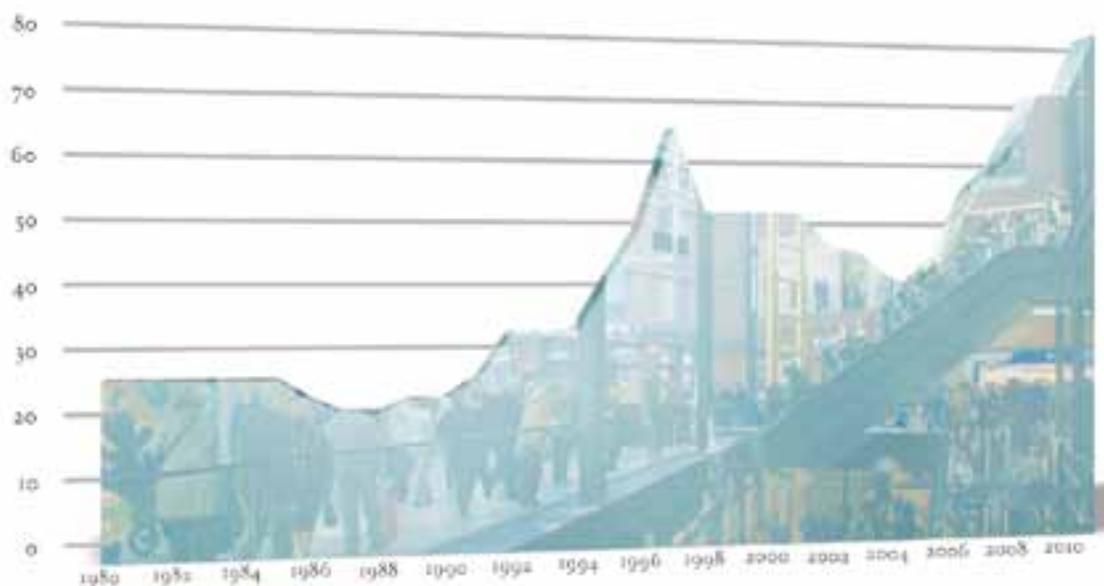
Mieten steigen nur in Spitzenlage

Ein überraschender Verkauf des Geländes am alten Güterbahnhof, die Diskussion um die Ansiedlungen von zwei Möbelhäusern und Uneinigkeit über ein Factory Outlet Center in Hamborn prägten 2010 die Diskussion um den Einzelhandel in Duisburg. In der Innenstadt sind mit dem Baubeginn zur Königsgalerie und dem Beginn der Arbeiten an der Bahnhofsplatte neue Weichen gestellt worden. Doch außerhalb der großen Entwicklungen hat sich im Kleinen wenig getan. Die Mieten in 1 A Lagen holen sukzessive gegenüber Nachbarstädten etwas auf. Allerdings ist bei der Mehrzahl der Flächen, zum Beispiel in den Seitenstraßen der Königstrasse keine Preisentwicklung zu verzeichnen. Der Leerstand im Innenstadtbereich bei den für den Markt verfügbaren Flächen ist gering und liegt unter 5% des Bestandes. Struktureller Leerstand ist bei einigen Großflächen zu beobachten, so zum Beispiel dem

ehemaligen C&A-Haus an der Münzstrasse. Diese Flächen sind im jetzigen Zuschnitt dem Markt kaum zuzuführen. Gleiches gilt für eine Reihe von größeren Flächen in den Obergeschossen, die größtenteils als Lager- oder Serviceflächen zweckentfremdet werden und allenfalls noch baurechtlich als Einzelhandelsflächen geführt werden, aber keine Relevanz für den Markt mehr haben. Niedriger Leerstand heißt nicht, dass die Einzelhandelswelt im Innenstadtbereich im perfekten Gleichgewicht der Kräfte wäre. Es fehlt vielfach ein qualitativ ansprechender, den Ansprüchen eines Oberzentrum gerecht werdender, Einzelhandelsbesatz. Einige Lagen sind bezogen auf die Einzelhandelsnutzung in einer „Sinnkrise“. Dies bezieht sich vor allem auf fußläufige Lagen wie die Beekstraße oder die Kasinostraße und den unteren Sonnenwall. Das Mietniveau hat hier teilweise Grenzen unterschritten, die aus Eigentümersicht nur als Schadensminimierung bezeichnet werden können, aber ein langfristiges Investment kaum attraktiv erscheinen lassen.

Mieten Einzelhandel: Weiter Nachholbedarf

bezogen auf 1A Lage Duisburg



Quelle: IVD und eigene Datenbank

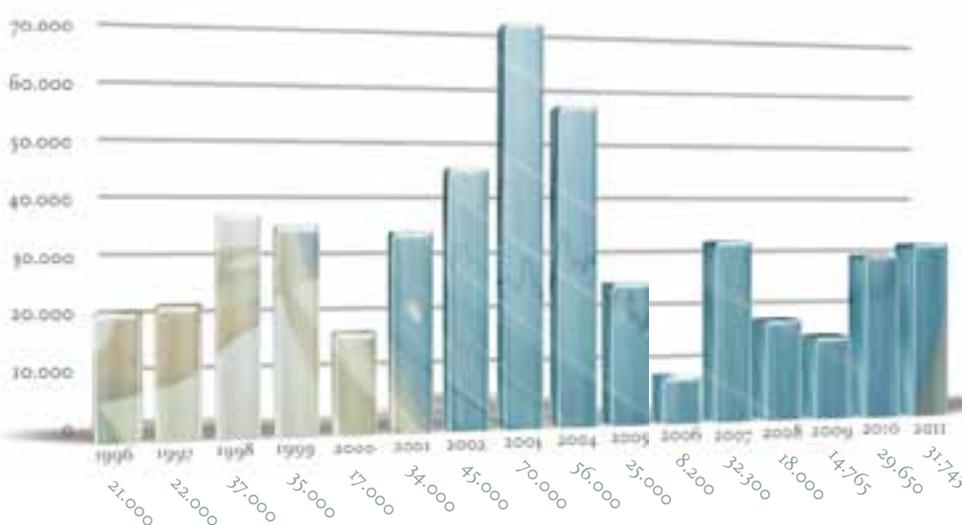
Die Renditen für Investitionsimmobilien im Premiumbereich sinken. Die hohe Nachfrage im Verlauf des Jahres 2010 hat zu steigenden Preisen geführt. Betroffen ist vor allem der Premiummarkt, also Investimmobilien jungen Baujahrs an erstklassigen Standorten mit bonitätsmäßig einwandfreien Mietern und Vertragslaufzeiten von 5 Jahren und länger. Außerhalb dieses schmalen Teilbereichs des Marktes sind für Anleger nach wie vor hohe Renditen erzielbar. Zwischen Premiumimmobilien und Anlageobjekten in der zweiten und dritten Reihe ist ein erheblicher Renditespread zu beobachten. Renditen im Premiumbereich bewegen sich für reine Büroimmobilien bei rund 5,8%. Die „zweite und dritte Reihe“ sind im übertragenen Sinne Immobilien mit Teilleerstand, kurzlaufenden Gewerbeverträ-

gen, eingemischten Wohnungsbeständen in einem überwiegend gewerblich genutzten Objekt, Randstandorte und unübersichtliche bauliche Gegebenheiten. Für marktgängige Immobilien bewegen sich hier die Renditen zwischen 6% und 10,5%. Dabei konzentriert sich die Nachfrage auf den Bereich der Premiumimmobilien, hier ist ein deutlicher Nachfrageüberhang zu verzeichnen, das Angebot ausgesprochen knapp. Dagegen ist die Marktfähigkeit von renditestarken Immobilien mit den vorgenannten Einschränkungen, erschwert durch eine verhaltene Finanzierungspraxis der Kreditinstitute, genau umgekehrt. Einem vergleichsweise guten Angebot stehen nur einige wenige finanzstarke Investoren gegenüber.

Invest-Markt Premiummarkt boomt

Büroneubau mit Prognose 2011

in m² Mietfläche Gewerbe



Die Ausgangssituation 2011 und 2012 ist für Duisburg günstig. Ob Duisburg viele gebotene Chancen nutzen kann, hängt von prognosefähigen und entwicklungsfreundlichen Entscheidungswegen in Rat und Verwaltung ab – hier sind die Konstellationen nicht ganz einfach. Erschwerend kommt auch die Haushaltssituation der Stadt hinzu – die Möglichkeiten, insbesondere die Innenstadtentwicklung, durch begleitende Maßnahmen im Bereich Infrastruktur zu unterstützen sind eingeschränkt. Ein großes Büroprojekt, im Jahr 2010 noch gefeiert, die Duisburger Freiheit, ist mit dem Verkauf des Geländes in Frage gestellt. Den vorhandenen Einschränkungen und Risiken stehen die großen Potentiale gegenüber. Im Bürobereich hat Duisburg einige spektakuläre Projekte und auch entsprechende Flächen, die bei weiter anziehender Büronachfrage realisiert werden können. Baukräne in der Innenstadt zeigen, dass private Investoren an den Masterplan und die Visionen des Planes von Norman Foster glauben.

Bei einer stabilen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung werden 2011 die Preise im Bürobereich bei anziehender Nachfrage auf dem

jetzigen Niveau verharren. Die derzeitige Spitzenmiete von 13,20 Euro ist nicht eine automatische Schranke. Auch in Duisburg würden für ausgesuchte Flächen mit besonderen Attributen und Alleinstellungsmerkmalen Mieten deutlich oberhalb der jetzigen Spitzenmiete gezahlt werden. Dies sind auch die Erfahrungen der beiden übrigen Bürometropolen im Ruhrgebiet Dortmund und Essen. Solche Merkmale könnten der Blick über den Rhein, ein ausgesuchter Fernblick aus der oberen Etage eines Büroturms, ein Büro mit Penthousecharakter oder ähnliches sein. Für entsprechende Flächen werden zum Beispiel am Dortmunder Markt, der in seinen Kerndaten vergleichbar ist, Mieten von 15 Euro gezahlt.

2011 wird die Flächennachfrage in den Gewerbegebieten deutlich anziehen. Wir erwarten weiter ansteigende Preise für unbebaute Grundstücke in den Gewerbegebieten. Der Flächenmangel wird sich mit verstärkter Nachfrage und wenig Freizug von Flächen weiter verstärken und entsprechend zu manch unerfülltem Ansiedlungswunsch und auch zur Abwanderung expandierender Unternehmen führen.

Der Ausblick Günstige Rahmendaten



Armin Quester
I m m o b i l i e n G m b H

Friedrich-Wilhelm-Straße 7
47051 Duisburg

Telefon: 02 03 | 28 28 70

Telefax: 02 03 | 277 99

info@quester.de

www.quester.de

Geschäftsführer: Axel Quester
Immobilienenerfahrung seit 1953

Mitglied im Immobilienverband
Deutschland, IVD



Gesellschaft für Wirtschaftsförderung
Duisburg mbH, GFW

GFW Duisburg
die Wirtschaftsförderung



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

Wirtschaftsförderungen
Düsseldorf, Essen, Dortmund

Konzept/Gestaltung:
h₂m Kommunikations-Agentur
www.h2m.de

Fotos:

Titelbild Neubau Mercatorstraße
und Bild Stadtfenster:
Multi Development Germany

Blick auf Königstraße/Villa Wilhelmshöhe:
krischerfotografie