

# Immobilienmarktbericht 2022



# Inhaltsverzeichnis

<b>ASSETKLASSE BÜRO</b>	<b>3</b>
<b>ASSETKLASSE EINZELHANDEL</b>	<b>9</b>
<b>ASSETKLASSE HOTELS</b>	<b>14</b>
<b>ASSETKLASSE INVESTMENT</b>	<b>17</b>
<b>ASSETKLASSE LOGISTIK</b>	<b>21</b>
<b>ASSETKLASSE UNTERNEHMEN</b>	<b>26</b>
<b>ASSETKLASSE WOHNEN</b>	<b>31</b>

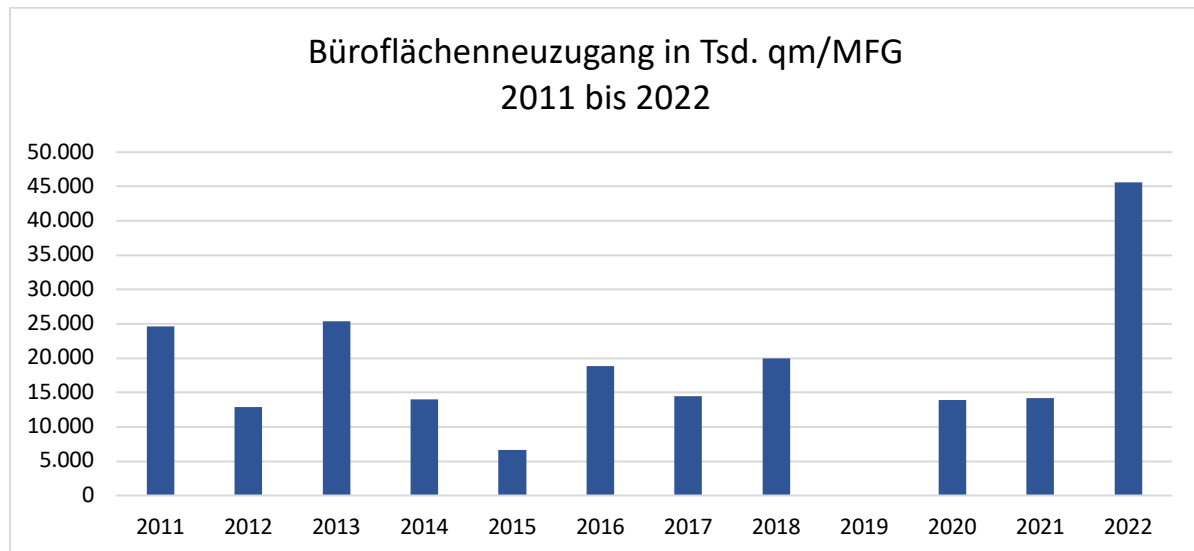
# Assetklasse Büro

## Zusammenfassung

Duisburg hatte im Jahr 2022 das höchste MFG-Büroflächenneubauvolumen seit 20 Jahren und steht damit an der Spitze der vier Oberzentren im Ruhrgebiet. Der Büroflächenleerstand ist mit 3,9 % immer noch im Bereich einer gesunden Angebotsreserve. Die Flächennachfrage war 2022 verhalten und lag unter dem langfristigen Mittel. Das begrenzte Angebot an modernen Flächen mit kurzfristigem Bezugstermin und die geopolitischen Unsicherheiten drückten auf die Umsatzdynamik. Die erzielbare Spitzenmiete in Duisburg ist leicht gestiegen und liegt zwischen 17,00 und 18,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG. Die Durchschnittsmiete hat ebenfalls zugenommen und liegt bei 11,50 Euro/m<sup>2</sup> MFG.

## Büromarkt – Angebotssituation

***Duisburg ist mit 61.630 m<sup>2</sup> MFG Neubauvolumen in 2022 Spitzenreiter der vier Oberzentren im Ruhrgebiet***

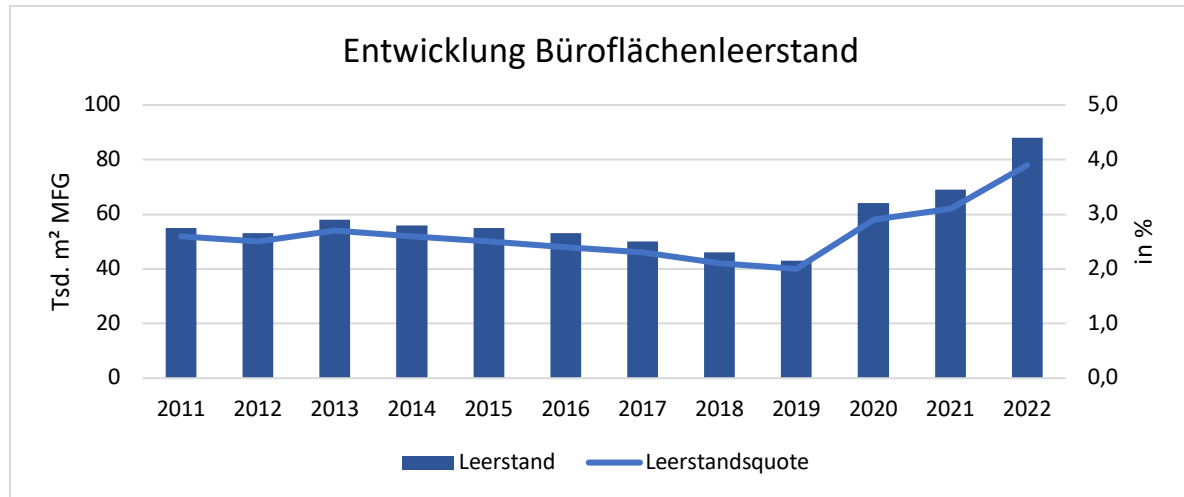


Duisburg besitzt mit rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup> MFG nach Essen und Dortmund den drittgrößten Büroflächenbestand in der Metropole Ruhr.

Mit 61.630 m<sup>2</sup> MFG Büroflächenneuzugang im Jahr 2022 verbuchte Duisburg das höchste Volumen seit 20 Jahren und setzte sich damit an die Spitze der vier Oberzentren im Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund).

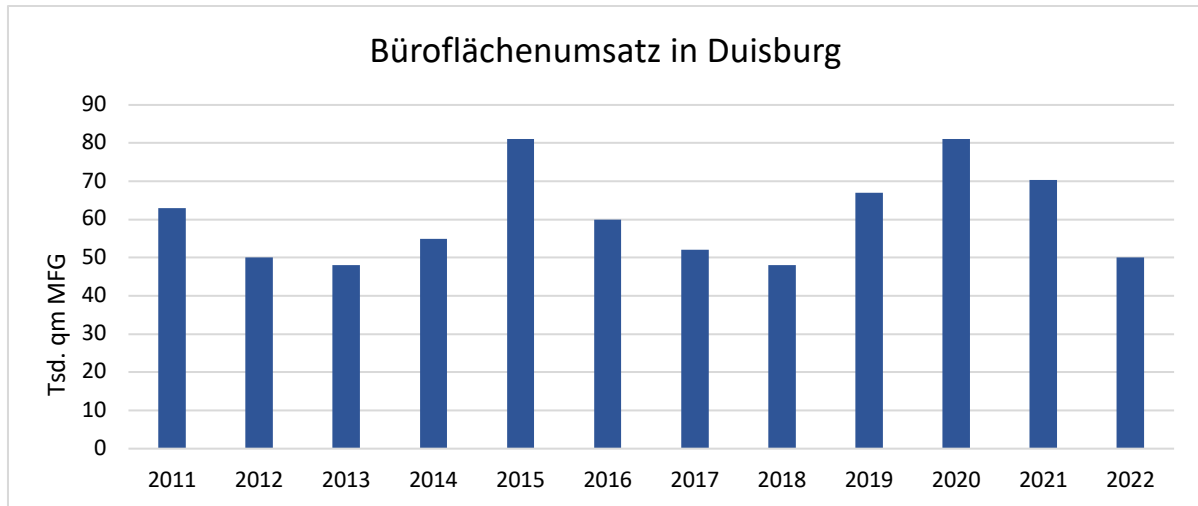
Ausschlaggebend für das hohe Neubauvolumen in Duisburg waren u. a. großvolumige Projekte im Quartier 1 am Duisburger Hbf. (Duisburg Central Office und Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung), die sich auf rund 31.000 m<sup>2</sup> Bürofläche summieren.

## Leerstandsanstieg auf niedrigem Niveau



Der Büroflächenleerstand ist im vergangenen Jahr zwar etwas angestiegen, liegt aber mit 3,9% noch im Bereich einer gesunden Angebotsreserve und in etwa auf dem Durchschnittsniveau der deutschen B-Städte (in die Reihe der B-Städte ordnen sich neben Duisburg unter anderem auch Essen, Bochum, Dortmund, Bonn, Münster oder – überregional – Hannover, Wiesbaden und Nürnberg ein). Ausschlaggebend waren Flächenkonsolidierungen bzw. Leerzüge in Bestandsgebäuden mit eher einfachen Ausstattungsqualitäten. Im Segment der begehrten Neubauf Flächen ist weiterhin ein akuter Angebotsmangel zu verzeichnen. Auch in Duisburg ist der deutschlandweite Trend hin zu modernen, smarten und nachhaltigen Büroflächen zu beobachten. Mit einem Leerstandsaufbau in qualitativ gut erhaltenen Bestandsflächen ist vor diesem Hintergrund in Duisburg perspektivisch nicht zu rechnen, zumal der überwiegende Teil der im Bau befindlichen Flächen bereits absorbiert wurde und somit adäquate Flächen im Bestand nachgefragt werden müssten.

## Büromarkt – Nachfragesituation



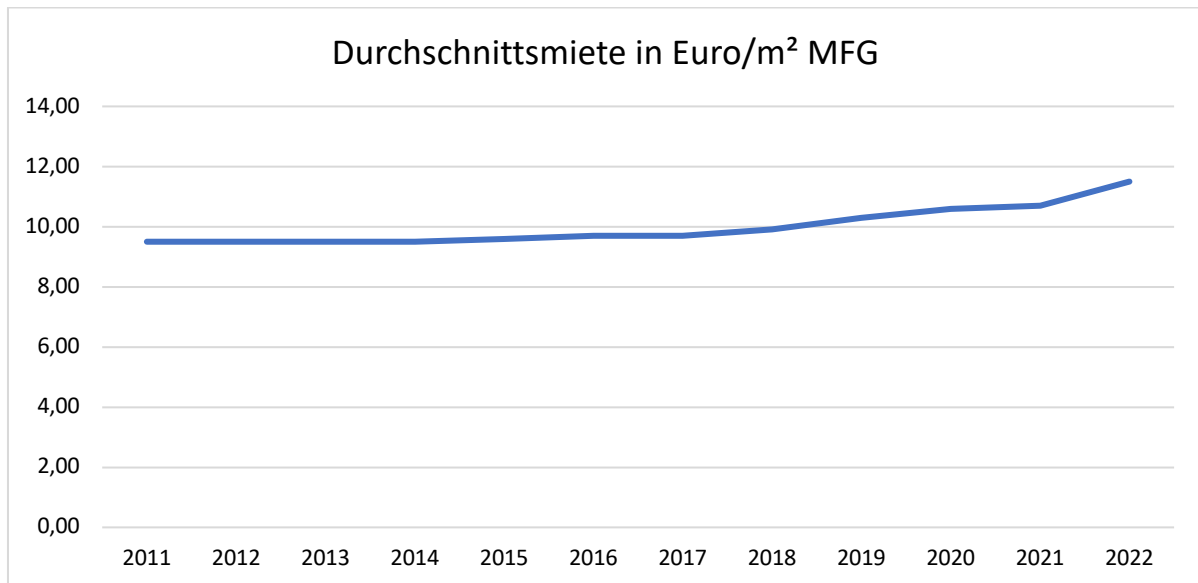
Die Flächennachfrage zeigte sich im vergangenen Jahr eher verhalten. Nach zwei starken Umsatzjahren trotz Pandemie summierte sich der Umsatz im letzten Jahr auf 50.000 m<sup>2</sup> MFG, was unter dem langfristigen Mittel von rund 61.009 m<sup>2</sup> MFG lag. Getrübe Konjunkturaussichten sowie die geopolitischen Unsicherheiten drückten spürbar auf die Umsatzdynamik. Dazu spielt in Duisburg immer auch das begrenzte Angebot an modernen Flächen mit kurzfristigem Bezugstermin eine Rolle.

Großvolumige Abschlüsse, die auf dem Duisburger Büromarkt in der jüngeren Vergangenheit regelmäßig verzeichnet wurden, blieben im vergangenen Jahr aus.

Zu den größten Abschlüssen des vergangenen Jahres zählten bspw. die Eigennutzerbaustarts der Stadt Duisburg mit 3.600 m<sup>2</sup> MFG Bürofläche (Neubau Straßenverkehrsamt) sowie des Gesundheitszentrums Vitalum mit 2.500 m<sup>2</sup> MFG, die beiden Anmietungen von 1.800 m<sup>2</sup> durch Transdev und 1.450 m<sup>2</sup> MFG durch Rhode & Schwarz im Silberpalais sowie die Vermietung von rund 1.000 m<sup>2</sup> MFG durch die HAKU Privatklinik Gruppe in der Faktorei 21.

### ***Erzielbare Spitzenmiete zwischen 17,00 und 18,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG***

Die erzielbare Spitzenmiete in Duisburg folgt dem deutschlandweiten Trend und ist auch 2022 leicht gestiegen. In der Spitze sind jetzt zwischen 17,00 und 18,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG erzielbar. Hier zeigt sich wie in den sieben deutschen A-Städten und weiteren B-Städten, dass sich die Miet- und Leerstandsentwicklungen voneinander entkoppelt haben. Der Duisburger Büromarkt hat jüngst bereits bewiesen, dass für hochwertige Vermietungsflächen in Toplagen (z. B.: das Quartier 1 am Hauptbahnhof) auch höhere Mietpreise erzielt werden.



Die Durchschnittsmiete hat ebenfalls 2022 zugelegt und stieg von 10,70 Euro/m<sup>2</sup> MFG auf 11,50 Euro/m<sup>2</sup> MFG an. Auch hier wirkt sich der Fokus auf qualitativ höherwertige Flächen positiv auf die Mietentwicklung aus.

## Renditekompression hat ihr vorzeitiges Ende gefunden

Das vergangene Jahr hat die Rahmenbedingungen auf den Investmentmärkten deutlich verändert. Mit dem Ausbruch des Ukrainekrieges (und dem damit einhergehenden starken Anstieg der Verbraucherpreise), der Energiekrise und der Straffung der Geldpolitik durch die EZB haben sich die Risiken deutlich erhöht, was zu einem veränderten Finanzierungsumfeld führte.

In der Folge sind die Transaktionszahlen ab dem 2. Quartal deutlich zurückgegangen. In Duisburg summierte sich das in Büroimmobilien investierte Kapital auf rd. 111 Mio. Euro, was deutlich unter den Werten aus 2019 und 2021 lag.

Die Renditeaufschläge in Duisburg wie auch in der Metropole Ruhr sind moderater ausgefallen als in den deutlich teureren A-Städten. Die Duisburger Spitzenrendite stieg im Jahresverlauf um 20 Basispunkte auf 4,7 %, während in A-Städten Aufschläge zwischen 45 und 60 Basispunkten verzeichnet wurden.

## Duisburger Büromarkt zeigt weiterhin stabile Rahmenbedingungen

Der Duisburger Büromarkt präsentiert sich im Gesamtbild in einer gesunden Verfassung. Allgemein ist festzuhalten, dass in Duisburg wie auch in den größeren Städten Deutschlands die Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen aufgrund der wirtschaftlichen Situation stärker hinterfragt werden, was auch die Finanzierung beinhaltet. Projekte, die mit ESG-konformen und nachhaltigen Büroflächen unter Governance-Gesichtspunkten in Top-Lagen entwickelt werden, haben jedoch gute Chancen, vom Markt absorbiert zu werden. Der Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte hat das zusätzlich positiv beeinflusst. Die künftige Miet- und Umsatzentwicklung wird im Wesentlichen dadurch bestimmt werden, wie schnell der Duisburger Büromarkt weiter auf das veränderte Marktumfeld reagieren kann.

# Assetklasse Einzelhandel

## Zusammenfassung

Die Zentralitätskennziffer für den Einzelhandel ist höher als in der Metropole Ruhr, jedoch ist der Wettbewerb mit anderen Städten intensiv. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt unverändert bei 652.000 m<sup>2</sup>. Die Mieten in 1a-Lagen haben im Vergleich zum Vorjahr leicht nachgegeben. Der Textileinzelhandel und die Warengruppe Elektro/Technik verlieren weiter an Boden, während der tägliche Bedarf ein deutliches Plus verzeichnet.

## Einzelhandel – Marktüberblick

Marktkennziffern 2021/22 – Überblick	
Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>	
Duisburg Gesamt*	652.850
Fachmarktzentren (> 8.000 m <sup>2</sup> VKF)	29.600
Shopping-Center (> 8.000 m <sup>2</sup> VKF)	69.500
Lebensmittelmärkte (> 400 m <sup>2</sup> VKF)	150.200
Zentralität und Kaufkraft	
Einzelhandelszentralität	107,9
Kaufkraft pro Kopf in Euro	20.600
Kaufkraftkennziffer	81,3
Mieten in Euro/m <sup>2</sup>	
Spitzenmiete 1a-Lage	55,0
Durchschnittsmiete 1a-Lage	35,0
Spitzenmiete Stadtteillage	13,0
Durchschnittsmiete Stadtteillage	9,0
Nettoanfangsrenditen in %	
zentral	6,3
dezentral	6,2

Quelle: bulwiengesa AG, MB Research, \*Einzelhandelskonzept der Stadt Duisburg 2019

Das Jahr 2022 war für den Einzelhandel in ganz Deutschland erneut sehr herausfordernd, was sich ebenso in Duisburg gezeigt hat.

Der Optimismus der ersten sechs Wochen wurde durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges schnell pulverisiert und wich zunehmend einer Katerstimmung. Die stark gestiegenen Verbraucherpreise drückten erheblich auf die Konsumstimmung und beendeten schnell die Hoffnungen auf einen nachhaltigen Erholungskurs des stationären Einzelhandels.

Die Zentralitätskennziffer liegt 2022 für Duisburg bei 107,9 und liegt damit höher als für die Metropole Ruhr mit 104,9. Dennoch steht die Duisburger Einzelhandelslandschaft in einem intensiven Wettbewerb mit dem benachbarten Düsseldorf sowie den Hellwegstädten Essen, Bochum und Dortmund. Auch Oberhausen bindet mit dem CentrO einen relevanten Anteil des Nachfragepotenzials im Einzelhandel der Metropole Ruhr.

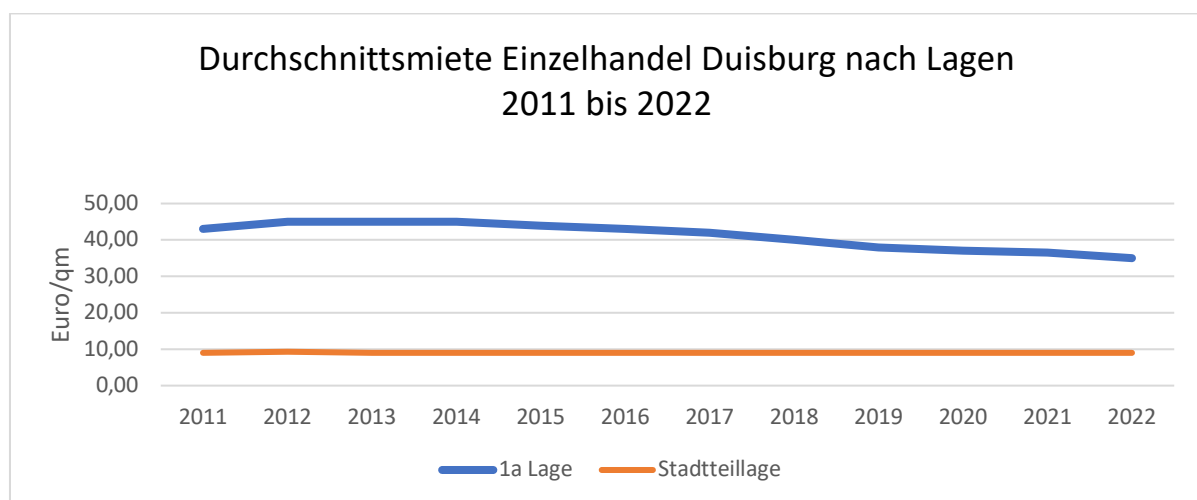
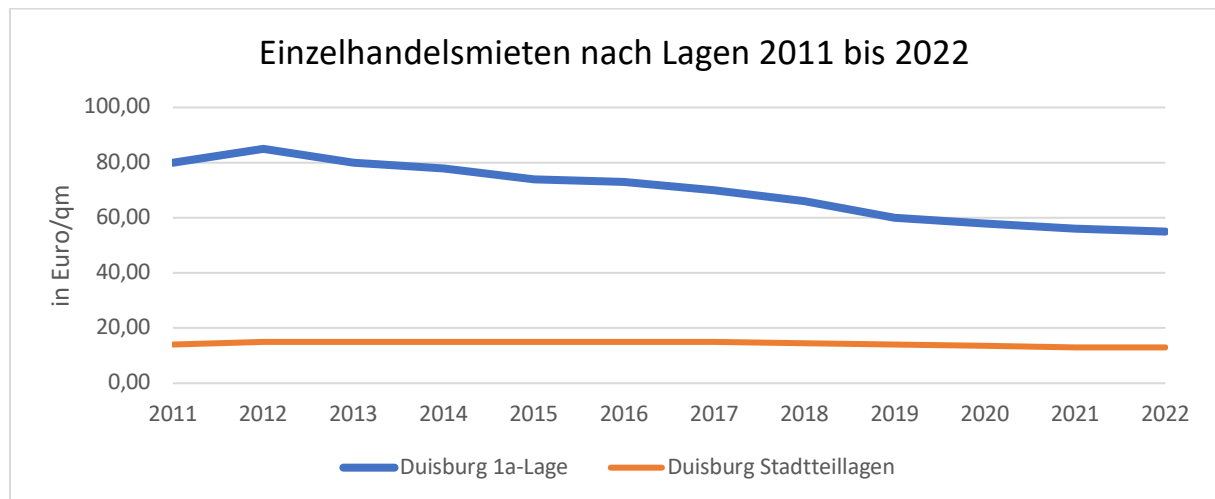
Die Gesamtverkaufsfläche in Duisburg liegt unverändert bei 652.000 m<sup>2</sup>. Planungen für die Errichtung eines neuen Einrichtungshauses von Ostermann auf dem Zeus-Gelände in Hamborn könnten 2023 angegangen werden.

Die Corona-Pandemie, die Folgen des Ukraine-Krieges und die hohe Inflation erhöhen den Druck auf die Mietentwicklung in 1a-Lagen

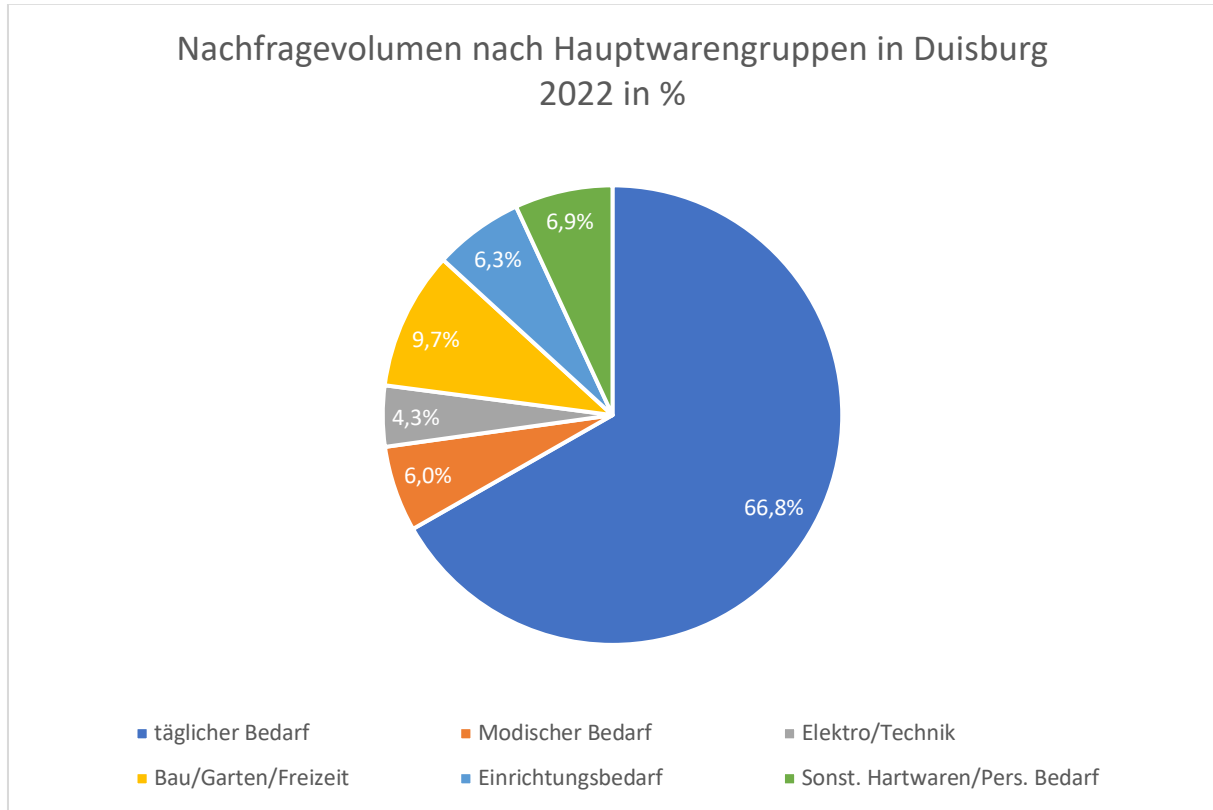
Die Spitzenmiete hat im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht nachgegeben, da die geforderten Mieten unter den neuen Rahmenbedingungen vor allem für Anbieter aus dem modischen Bedarf in den 1a-Lagen kaum darstellbar sind. Mit 55,00 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 56,00 Euro/m<sup>2</sup>) liegt Duisburg mit der Stadt Bochum mittlerweile auf einem Niveau. Auch die Durchschnittsmiete gab um 1,50 Euro/m<sup>2</sup> auf 35,00 Euro/m<sup>2</sup> nach.

Es bleibt abzuwarten, ob die Talsohle damit erreicht ist. In Anbetracht der derzeitigen geringen Flächennachfrage in den Highstreet-Lagen könnte sich eine Stabilisierung der Mieten noch etwas nach hinten verschieben.

In den Stadtteillagen zeigt die Spitzenmiete einen stabilen Trend und liegt unverändert bei 13,00 Euro/m<sup>2</sup>.



## Modischer Bedarf und Elektro/Technik verlieren weiter an Boden



Das Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel beträgt 2022 ca. 2,8 Mrd. Euro und gab bis auf den täglichen Bedarf in allen Warengruppen leicht nach.

Im Vergleich zu 2021 hat der Textileinzelhandel noch mal etwas an Boden verloren. Sein Anteil sank auf 6,0 % bzw. ca. 168 Mio. Euro (2021: 6,5 % bzw. 177 Mio. Euro). Die Warengruppe Elektro/Technik liegt bei 4,3 % bzw. 120 Mio. Euro und hat gegenüber 2021 (6,2 % bzw. 169 Mio. Euro) noch mal deutlich eingebüßt. Hier kommt weiterhin die hohe Online-Affinität dieser Sortimente zum Ausdruck.

Auch der Corona-Gewinner Bau/Garten/Freizeit hat gegenüber 2021 Anteile verloren. Auf dieses Sortiment entfallen jetzt 9,7 % bzw. 272 Mio. Euro (2021: 11 % und 300 Mio. Euro).

Ein deutliches Plus verzeichnet der tägliche Bedarf, auf den knapp 1,87 Mrd. Euro bzw. ca. 67 % (2021: 63,8 % bzw. 1,74 Mrd. Euro) des Nachfragepotenzials entfallen. Der deutliche Anstieg ist hier in erster Linie auf die deutlich gestiegenen Lebensmittelpreise zurückzuführen.

Damit bleiben die diskontierenden Betriebsformen weiter im Aufwind. Höherpreisige Produkte werden seitens der Konsumenten vermehrt durch niedrigpreisige ersetzt. Davon profitieren in erster Linie die Discounter, während Supermärkte bzw. Vollsortimenter die veränderte

Kundennachfrage spüren. Wurden zuvor Markenprodukte, Bio-Artikel und Bedientheken-Produkte stärker nachgefragt, wird jetzt verstärkt zu Handelsmarken, No-Name- und SB-Produkten gegriffen. Der zuletzt in den Hintergrund getretene Preiseinkauf tritt wieder in den Vordergrund und dominiert vielfach die Einkaufsentscheidung.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Corona-Pandemie und seit 2022 auch die hohe Inflation den Strukturwandel im Einzelhandel in Duisburg beschleunigt. Das Nachfrageverhalten der Kunden hat sich in den Hauptwarengruppen, die bereits in den ersten beiden Corona-Jahren zu den Verlierern zählten, verringert. Ein Teil des Einzelhandelsumsatzes, der während der Corona-Pandemie an den Online-Handel abgegeben wurde, bleibt auch dauerhaft für den stationären Einzelhandel verloren. Dies betrifft, wie auch schon 2021, vor allem die Segmente Modischer Bedarf und Elektro/Technik.

## Entwicklungskonzept für die Innenstadt Duisburg

Unter dem Titel „Lebenswerte Innenstadt“ legen Stadtplaner ein weiterentwickeltes „Integriertes Handlungskonzept“ (IH) vor, das mit 21 Maßnahmen für einen besucherfreundlichen Aufenthalt in der Innenstadt sorgen soll. Die Herausforderung besteht darin, die Innenstadt wieder für Kunden attraktiv zu machen und das unter der Auflage, dass eine Konsumorientierung der Käufer aufgrund der wirtschaftlichen Einflüsse wie Inflation und steigende Energiekosten abnehmen könnte.

Positive Effekte für den Duisburger Einzelhandel könnten durch die zu erwartenden Bürobeschäftigtenzuwächse, insbesondere durch innenstadtnahe Büros, in den nächsten Jahren entstehen.

# Assetklasse Hotels

## Zusammenfassung

In Duisburg entstehen trotz der Coronaphase neue Hotels, um das Übernachtungsangebot für den Fremdenverkehr zu verbessern. Das größte Hotel im Mercatorviertel wird Ende 2024 fertiggestellt. Das Duisburger Zimmerangebot in Großhotels beläuft sich ohne die beiden anstehenden Neueröffnungen auf 717 Zimmer und übersteigt dann ab 2024 1.000 Zimmer. Serviced Apartments von Limehome in der Münzstraße gelten als alternatives Angebot besonders für Langzeit-Besucher. Investoren sind noch abwartend und das Tourismus- und Gastgewerbe ist von der Personalnot betroffen. Die Situation im deutschen Hotelimmobilienmarkt ist weiterhin angespannt.

## Hotelimmobilien

Neben den städtischen Vitalisierungsprojekten bei Dienstleistungen (Büro) und Verkehr (Logistik) entstehen – empfindlich gestört durch die Coronaphase – auch Hotels, die das Übernachtungsangebot in der Stadt für den Fremdenverkehr verbessern werden. Die Hauptnachfrage kommt neben einem breit gemischten Spektrum aus den Bereichen Universität, Unternehmen und Kultur (Museen, Oper am Rhein).

Mit dem Premier Inn, einer Marke der Whitebread PLC aus Großbritannien, entsteht derzeit das größte Hotel im Duisburger Mercatorviertel. Das Haus mit 214 Betten soll Ende 2024 fertiggestellt werden. Initiatoren sind die Projektentwicklungsunternehmen GBI AG und Blankbau.



Der Aufbau eines qualitativ hochwertigen Hotelzimmerangebotes in der Stadt war (und ist noch) mit einigen Risiken für Initiatoren, Investoren und Betreiber verbunden. Nach guter Tourismus-Dynamik, die in 2019 nach einem stetigen Wachstum beinahe ein Niveau von 300.000 Übernachtungen in der Stadt erreichte, fiel das Niveau in den Corona-Jahren auf die Hälfte mit knapp 150.000 Übernachtungen zurück.

Diese Nachfrageproblematik, verbunden mit einem durchschnittlichen Zimmerpreis, der nur in wenigen Häusern und zu wenigen (Messe-)Zeiten 100 Euro pro Nacht übersteigt, erfordert eine schrittweise Strategie von privaten Akteuren ebenso wie von den zuständigen städtischen Verwaltungen.

Mit einigen Jahren Verspätung eröffnet vor diesem Hintergrund rund eineinhalb Jahre vor dem großen Premier Inn das Twins Hotel (ehem. Ordnungsamt) mit 95 Zimmern in der Musfeldstraße.

Das Duisburger Zimmerangebot in Großhotels mit mehr als 100 Zimmern beläuft sich ohne die beiden anstehenden Neueröffnungen auf 717 Zimmer und übersteigt dann ab 2024 1.000 Zimmer. Auch die derzeit bestehenden Zimmerangebote sind zeitgemäß. Keines der Zimmer in den lokalen Großhotels ist älter als zehn Jahre.

Deutsche Hospitality	InterCityHotel Duisburg	Mercatorstraße 57 47051 Duisburg	IntercityHotel (3)	***	176	Fertiggestellt	2017
Louvre Hotels Group	Campanile Duisburg City (ehem. 7 days Premium)	Unterstraße 24 47051 Duisburg	Campanile (3)		169	Fertiggestellt	2020
Accor Hotellerie Deutschland GmbH	Mercure Hotel Duisburg City	Landfermannstraße 20 47051 Duisburg	Mercure (4)		162	Fertiggestellt	
	Wyndham Duisburger Hof	Opernplatz 2 47051 Duisburg	Wyndham (4)	**** Varta	109	Fertiggestellt	2012
B&B Hotels Germany GmbH	B&B Hotel	Zum Portsmouthplatz 20 47058 Duisburg	B&B Hotel (2)		101 184	Fertiggestellt	2015

Eher als alternatives Angebot gelten 32 Serviced Apartments von Limehome im KUBIKK in der Münzstraße, dem alten C&A-Haus.

Es ist allerdings neben dem bereits bestehenden Angebot eine moderne und zeitgemäße Ergänzung besonders für Langzeit-Besucher. Die Aufenthaltsdauer in den Großhotels betrug in den letzten Jahren im Durchschnitt kontinuierlich 1,6 Nächte.

Es wird vermutlich noch etwas Zeit benötigen, bis Investoren ihre abwartende Haltung ablegen, Kaufinteressenten hoffen auf sinkende Preise oder auf klarere Signale, welche Standorte, Konzepte und Betreiber sich am Markt durchsetzen werden.

Wie viele andere Branchen ist auch das Tourismus- und Gastgewerbe von der Personalnot betroffen. Ausbildungsplätze blieben auch 2022 vielfach unbesetzt, Hilfskräfte wanderten in andere Branchen ab und Fachkräfte fehlen – und das trotz 2022 vieler neu abgeschlossener Tarifverträge, mit denen die Löhne im Gastgewerbe z. T. merklich angehoben wurden.

Das Jahr 2023 wird in vielerlei Hinsicht wieder herausfordernd. Die Situation im deutschen Hotelimmobilienmarkt, so auch in Duisburg, ist weiterhin als angespannt zu betrachten. Die sich erholende Stadthotellerie wird auch im laufenden Jahr zu kämpfen haben und es ist ungewiss, ob und inwieweit sich der Erholungskurs in Duisburg fortsetzen kann. Im Gegensatz zu anderen Städten in Nordrhein-Westfalen bzw. dem Ruhrgebiet hat Duisburg in der jüngeren Vergangenheit jedoch nicht so eine hohe Anzahl an Neueröffnungen erlebt. Der Wettbewerb ist damit moderater einzustufen als bspw. in Dortmund oder Essen, was grundsätzlich einen vorsichtig optimistischen Blick in die Zukunft erlaubt.

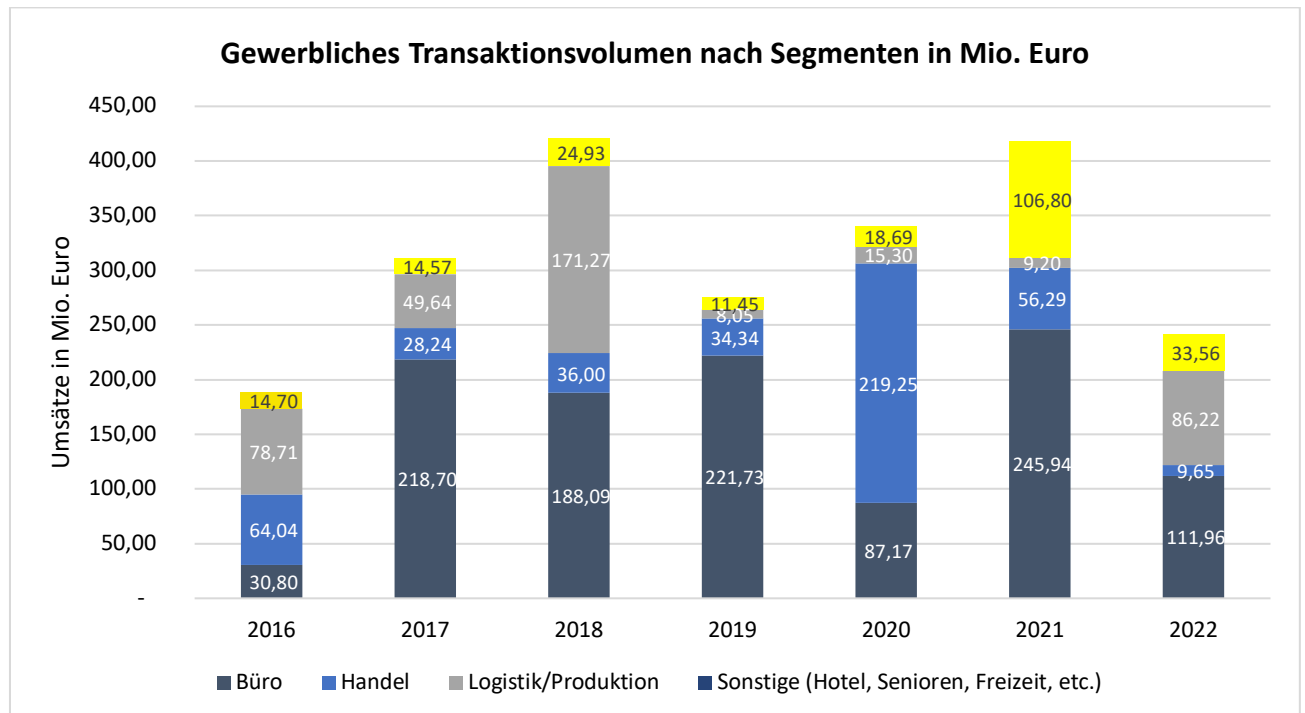
# Assetklasse Investment

## Zusammenfassung

Im Investmentmarkt von Duisburg im Jahr 2022 sank das Transaktionsvolumen aufgrund begrenzter Produktverfügbarkeit und gestiegener Finanzierungskosten im zweiten Quartal. Büroimmobilien waren weiterhin die am stärksten nachgefragte Assetklasse, während Logistikimmobilien den zweiten Platz belegten und Einzelhandelsimmobilien aufgrund der Skepsis der Investoren über die Zukunft von Warenhäusern und Einkaufszentren wenig gehandelt wurden. Die Spitzenrenditen für Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien stiegen alle an. Die Marktbelebung wird frühestens im zweiten Halbjahr 2023 erwartet. Preiskorrekturen werden aufgrund der veränderten Finanzierungsumgebung erwartet, aber es ist noch unklar, wie sich die Kapitalwerte der verschiedenen Immobilienklassen entwickeln werden.

## Investmentmarkt

### *Nachlassendes Transaktionsvolumen – Büros bleiben nachgefragteste Assetklasse*



Das Transaktionsvolumen mit Wirtschaftsimmobilien auf dem Duisburger Investmentmarkt liegt 2022 bei ca. 241 Mio. Euro. Die Dynamik aus dem Vorjahr konnte somit nicht aufrechterhalten werden. Entscheidend für das moderate Gesamtergebnis sind neben der begrenzten Produktverfügbarkeit insbesondere die gestiegenen Finanzierungskosten, die im zweiten Quartal die Investmentaktivitäten ausbremsten. Der gewerbliche Investmentmarkt zeichnet damit die Entwicklungen der meisten deutschen Großstädte nach, in denen ab dem zweiten Quartal eine spürbare Zurückhaltung auf Investoreenseite verzeichnet wurde.

Büroimmobilien wurden am stärksten nachgefragt und steuerten rund 112 Mio. Euro bzw. rund 46 % zum Ergebnis bei. Das Vorjahresergebnis wurde damit allerdings deutlich verfehlt.

Logistikimmobilien, die im ersten Halbjahr noch das Ranking der Assetklassen in Duisburg anführten, vereinten ca. 86 Mio. Euro des Transaktionsvolumens auf sich und belegen den zweiten Platz.

Den dritten Rang übernimmt die Sammelkategorie „Sonstige“, zu denen bspw. Hotel-, Freizeit- und Seniorenimmobilien sowie Grundstücksverkäufe gezählt werden. Das Investmentvolumen summiert sich auf ca. 34 Mio. Euro. Nennenswert ist hier neben einigen Grundstücksverkäufen der Forwarddeal des Premier Inn Hotel im Mercatorquartier.

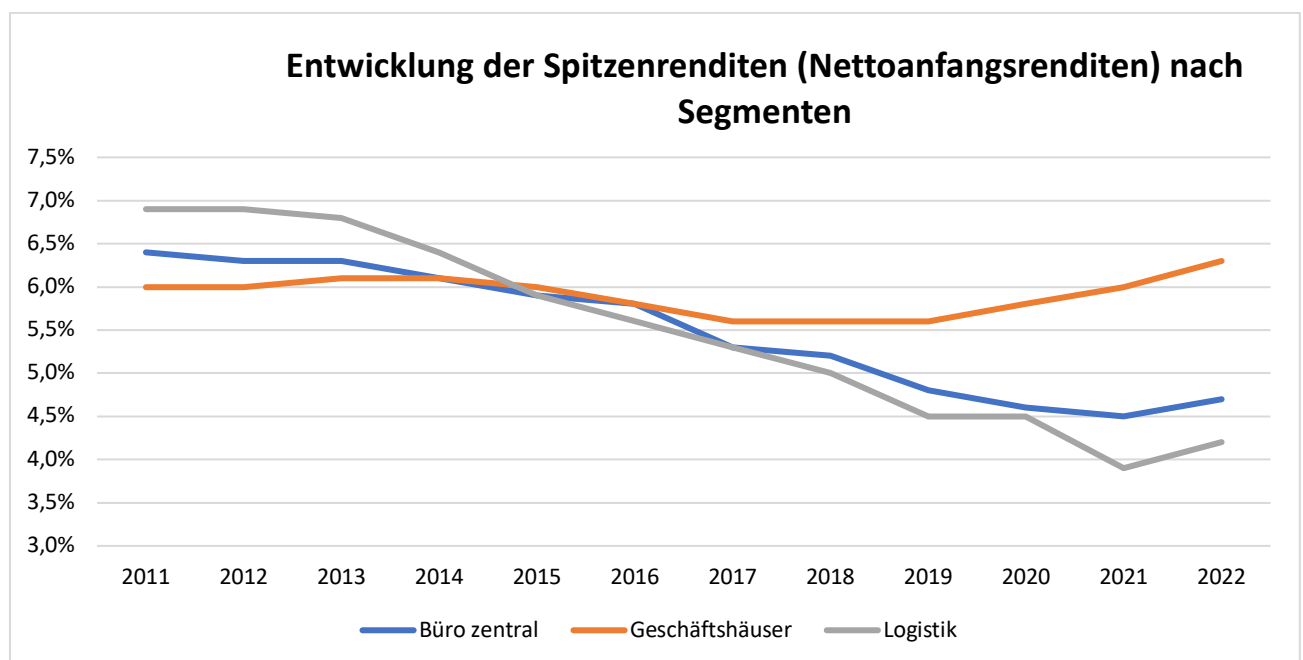
Einzelhandelsimmobilien wurden 2022 in einem Umfang von knapp 10 Mio. Euro gehandelt. Das überschaubare Volumen kommt angesichts der anhaltenden Skepsis der Investoren in

Bezug auf die Zukunft von Warenhäusern und Einkaufszentren nicht unerwartet. Die Investmentaktivitäten im Einzelhandelssegment konzentrieren sich weiterhin auf Supermärkte, Discounter und lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren.

Der Duisburger Investmentmarkt spiegelt 2022 das Transaktionsgeschehen der Metropole Ruhr wider. Auch hier setzte sich das Bürosegment an die Spitze und die Transaktionszahlen gingen im zweiten Quartal merklich zurück.

Marktprägende Transaktionen des letzten Jahres waren u. a. der Verkauf des Büro- und Geschäftshauses Tonhallenpassage in der Innenstadt durch die Deutsche Postversicherung, das Hotel-Investment von Premier Inn auf einem Grundstück im Mercatorquartier sowie das Medizinische Versorgungszentrum VITALUM im Stadtteil Rötgersbach durch Fellow Capital Partners. Prägend im Logistikumsatz war der Kauf des Duisburg IV Logistics Centre durch die Goodmann Group.

### **Nettoanfangsrenditen legen segmentübergreifend zu**



Die konstante Renditekompression bei Büro- und Logistikimmobilien, durch die der Duisburger Investmentmarkt seit 2013 gekennzeichnet war, fand im zweiten Quartal 2022 ihr vorzeitiges Ende. Angesichts der gestiegenen Finanzierungskosten und der angekündigten Leitzinserhöhung gingen bundesweit die Transaktionszahlen im zweiten Quartal zurück. Von Preiskorrekturen waren bislang die Core-Segmente bzw. Top-Investmentstandorte betroffen, da sich hier die hohen Faktoren von Anfang des Jahres nicht mehr darstellen lassen.

In Duisburg sind die Einstiegspreise vergleichsweise attraktiv, weshalb sich die Risikoaufschläge noch in Grenzen halten. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien stieg um 20 Basispunkte auf 4,7 %, während im Einzelhandels- und Logistiksegment ein Anstieg um 30 Basispunkte auf 6,3 bzw. 4,2 % registriert wurde.

Die veränderten Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten führen zu einer Neubewertung der Risiken. Es ist derzeit schwer abschätzbar, wie sich die Transaktionszahlen in Duisburg 2023 entwickeln. Aussagen zur künftigen Preisentwicklung sind ebenso schwierig, da hierfür derzeit kaum Marktevidenz vorliegt. In den meisten Märkten, insbesondere in den A-Städten, liegen die Preisvorstellungen auf der Käufer- und Verkäuferseite derzeit noch zu weit auseinander und hemmen die Investmentaktivitäten. Eine spürbare Marktbelebung ist frühestens ab dem zweiten Halbjahr 2023 zu erwarten, wenn die Zinsentwicklung besser abgeschätzt werden kann und der Preisfindungsprozess in seine finale Phase eintritt.

Preiskorrekturen sind aber auch für Duisburg in einem nachhaltig veränderten Finanzierungsumfeld zu erwarten. Spannend bleibt, wie sich die Kapitalwerte der einzelnen Immobilienklassen entwickeln und ob bzw. inwieweit steigende Mieten die sinkenden Ankauffaktoren kompensieren können. In Duisburg scheinen hierbei Büro- und Logistikimmobilien die besten Rahmenbedingungen zu bieten.

# Assetklasse Logistik

## Zusammenfassung

Der Logistikmarkt in Duisburg gilt als ein wichtiger Hub in der Logistikregion Rhein-Ruhr. Duisburg hat einen der größten Binnenhäfen der Welt und ist gut an die Überseehäfen Rotterdam und Antwerpen angebunden. In den letzten Jahren konnte der Hafen durch Revitalisierung von Industrie- und Bergbauflächen und die gestiegene Nachfrage während der Pandemie kontinuierlich expandieren. Namhafte Logistikunternehmen wie DHL, DB Schenker und Kühne + Nagel haben sich in Duisburg niedergelassen. Im Jahr 2022 hatte Duisburg den zweithöchsten Bestand an modernen Logistikimmobilien in der Metropole Ruhr. Das Neubauvolumen wird in erster Linie durch die Grundstücksverfügbarkeit bestimmt. Im Vergleich zu anderen Städten der Region nimmt Duisburg beim Flächenumsatz eine Spitzenposition ein. Weitere Potenziale für eine vitale Flächennachfrage in der Zukunft werden durch die Transformation der Lieferketten-Organisation von Unternehmen erkannt.

## Logistikmarkt

### ***Top-Standort in der Logistikregion Rhein-Ruhr***

Duisburg ist zentraler und wichtiger Hub in der Top-Logistikregion Rhein-Ruhr. Dies liegt an seiner Sonderstellung mit dem weltgrößten Binnenhafen und entsprechend guter Anbindung an die Überseehäfen Rotterdam und Antwerpen. Durch umfassende Revitalisierungsprogramme alter Industrie- und Bergbauflächen konnten der Hafen wie auch nahegelegene Logistikzentren kontinuierlich expandieren und die gestiegene Nachfrage im Pandemiefeld bedienen.

Die herausragende Stellung Duisburgs in der Logistikregion Rhein-Ruhr ist neben dem Hafen auf die idealen Bedingungen des kombinierten Verkehrs auf Straße und Schiene zurückzuführen sowie auf die unmittelbare Nähe zum Düsseldorfer Flughafen. Von den optimalen Standortbedingungen profitieren namhafte Logistikunternehmen wie bspw. DHL, DB Schenker, Kühne + Nagel, Yusen Logistics, Rhenus, BLG, Simon Hegele etc., die sich in Duisburg niedergelassen haben.

### ***Flächenbestand moderner Logistikimmobilien (Baualter ≤ 10 Jahre) in m<sup>2</sup> NF***

Gebietseinheit	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Metropole Ruhr	4.469.094	4.006.225	3.662.473	3.398.037	3.289.615	3.217.867	2.564.175	2.494.976
Duisburg	653.646	625.146	568.746	518.895	537.503	639.457	537.437	534.777

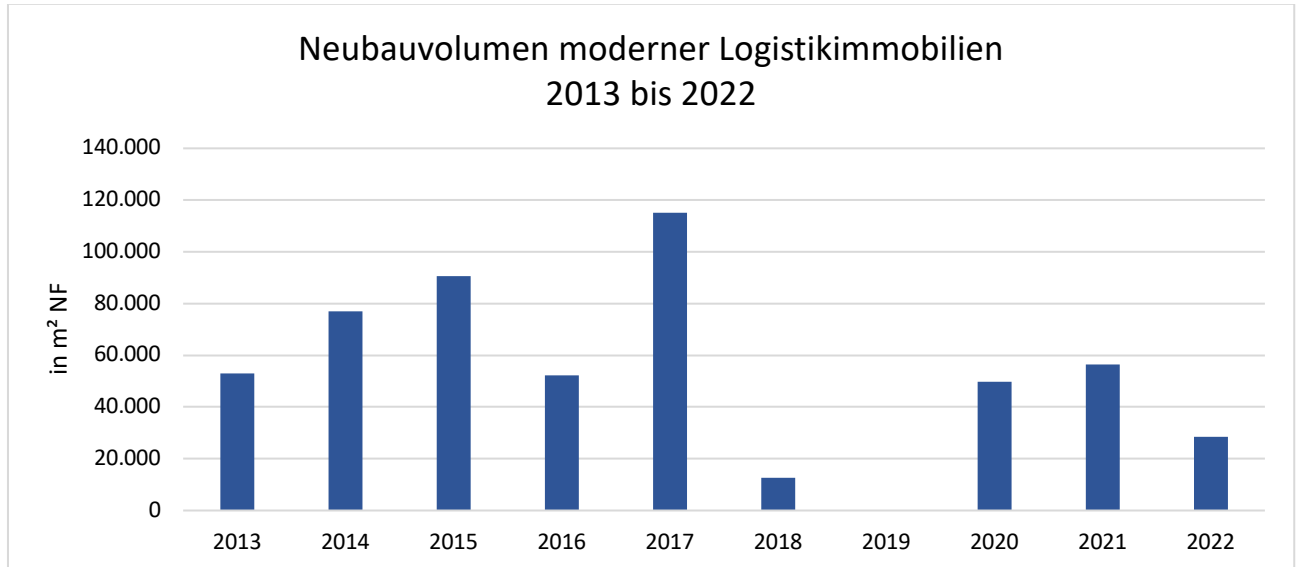
Quelle: bulwiengesa

Bitte beachten: Aufgrund neuer Systematik ergeben sich auch historisch neue Bestandszahlen. Als moderner Bestand gelten alle Objekte, die nicht älter als 10 Jahre im jeweiligen Berichtsjahr sind. Für das Berichtsjahr 2022 demnach Baujahr ≥ 2013. Dadurch können die Bestände im Vergleich zu Vorjahren auch sinken.

Der Flächenbestand moderner Logistikimmobilien<sup>1</sup>, die nicht älter als 10 Jahre sind, liegt 2022 bei knapp 654.000 m<sup>2</sup> NF. Duisburg weist damit nach dem Kreis Unna (835.000 m<sup>2</sup> NF) und vor dem Kreis Wesel (617.000 m<sup>2</sup> NF) den zweithöchsten Bestand an modernen Logistikimmobilien in der Metropole Ruhr auf. Damit entfallen rund 15 % des Gesamtbestandes an Logistikimmobilien des Ruhrgebietes auf Duisburg, was die hohe Attraktivität des Standortes unterstreicht.

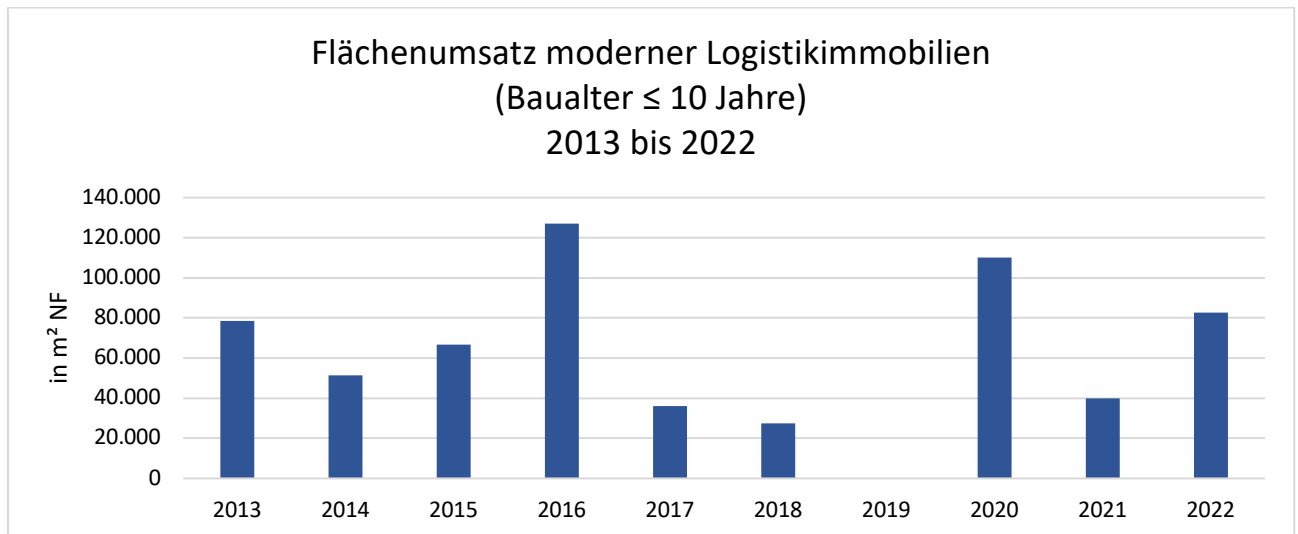
<sup>1</sup> Zum Bestand moderner Logistikimmobilien werden folgende Objektarten (Gebäudealter ≤ 10 Jahre) gezählt: Distributionsimmobilien (≥ 10.000 m<sup>2</sup>), Umschlagimmobilien, Produktionslager (≥ 10000 m<sup>2</sup>), Fulfillmentcenter, Gefahrgutlager, Hochregallager (freistehend), Kühlager und Tiefkühlager.

## Grundstücksverfügbarkeit determiniert die Neubautätigkeit



Im vergangenen Jahr wurde in Duisburg das Logistikzentrum Hillwood mit 28.500 m<sup>2</sup> NF fertiggestellt. Weitere Fertigstellungen konnten nicht identifiziert werden, es befinden sich allerdings großvolumige Projekte in Bau (u. a. Distributionszentrum von Maersk im Logport) oder in der Planungsphase (u. a. Garbe Multi-User-Park in Meiderich). Weitere in Bau befindliche Projekte sind der Eigennutzerbau der Duisburg Gateway Terminal GmbH mit 20.000 m<sup>2</sup> NF und das Logistikzentrum Hillwood II mit einer Gesamtnutzfläche von 17.258 m<sup>2</sup>. 2023 ist damit von einem deutlich höheren Neubauvolumen auszugehen.

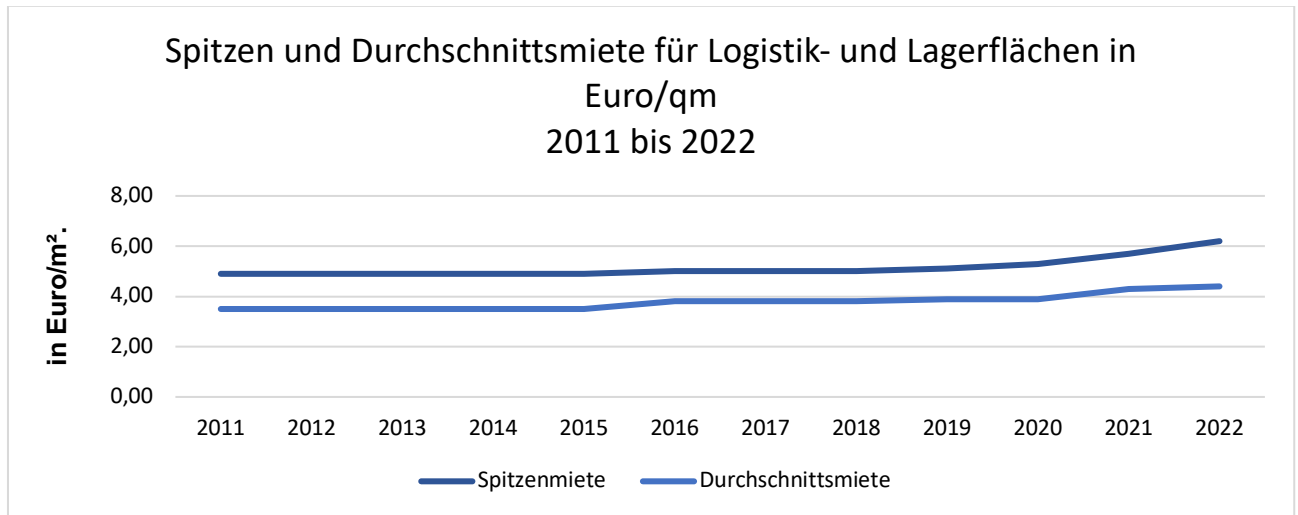
Das künftige Neubauvolumen wird in erster Linie durch die Grundstücksverfügbarkeit bestimmt. Daneben stellen die höheren Bau- und Finanzierungskosten die Entwickler vor neue Herausforderungen.



Das Jahr 2022 konnte mit 82.600 m<sup>2</sup> den Gesamtjahresumsatz von 2021 (39.900 m<sup>2</sup>) deutlich übertreffen. Auch hier nimmt Duisburg im Vergleich zu den B-Städten der Metropole Ruhr wieder eine Spitzenposition ein. Allein die Städte Oberhausen (99.100 m<sup>2</sup>) sowie der Kreis Unna (120.300 m<sup>2</sup>) konnten höhere Umsätze verbuchen. Der Flächenumsatz in Duisburg ist u. a. auf großflächige Anmietungen durch WISAG sowie C&K Logistik zurückzuführen. Hinzu kommt der Eigennutzer Maersk, der mit rd. 43.000 m<sup>2</sup> mehr als die Hälfte zum Gesamtflächenumsatz beigetragen hat.

Weitere mittelfristig wirksame Potenziale für eine vitale Flächennachfrage sind durch eine neue oder angepasste Lieferketten-Organisation von Unternehmen erkennbar: Diese Transformation aufgrund der wirtschaftlichen und geopolitischen Gegebenheiten soll die notwendigen Flächenreserven den neuen Produktions- wie Lagerkapazitäten anpassen, um nicht so stark wie in den vergangenen Jahren von Zulieferungen aus dem Ausland abhängig zu sein.

## Mietentwicklung im Spitzensegment zeigt deutlichen Aufwärtstrend



Der hohe akute Nachfrageüberhang auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt ist auch lokal deutlich spürbar. Die Spitzenmiete für Logistikimmobilien in Duisburg ist gegenüber dem Jahresendwert von 2021 nochmals um 0,50 Euro/m<sup>2</sup> auf nunmehr 6,20 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Damit ist Duisburg noch vor Dortmund und Essen der hochpreisigste Logistikstandort in der Metropole Ruhr. Die Durchschnittsmiete zeigte ebenfalls einen leichten Aufwärtstrend und lag binnen Jahresfrist 2022 bei 4,40 Euro/m<sup>2</sup>.

Kurz- bis mittelfristig sind aufgrund des Nachfrageüberhangs weitere Mietpreissteigerungen zu erwarten. Vor allem die höheren Anforderungen an die technische Gebäudeausstattung sowie ESG-Kriterien und das allgemein hohe Baukostenniveau werden das Mietniveau weiter ansteigen lassen.

## Spitzenrenditen steigen wieder

2022 wurden ca. 86 Mio. Euro in Duisburger Logistik- und Unternehmensimmobilien investiert, was ca. 36 % des Duisburger Transaktionsumsatzes mit Gewerbeimmobilien ausmacht. Damit belegte die Assetklasse hinter Büroimmobilien den zweiten Rang auf dem gewerblichen Investmentmarkt.

Dessen ungeachtet haben sich die Rahmenbedingungen für Logistikinvestments im vergangenen Jahr deutlich verändert, einem Nachfrageüberhang und deutlich anziehenden Mieten stehen ein verändertes Zinsregime, hohe Inflation, steigende Finanzierungskonditionen und eine nur mäßige BIP-Entwicklung gegenüber. In diesem Marktumfeld haben die Renditen im vergangenen Jahr um 30 Basispunkte auf 4,2 % zugelegt. Die Preisbildungsphase ist noch nicht abgeschlossen, sodass weitere Korrekturen im laufenden Jahr realistisch sind.

# Assetklasse Unternehmen

## Zusammenfassung

Im Gegensatz zu anderen Immobiliensegmenten sind Unternehmensimmobilien aufgrund ihrer operativen Verankerung in Handwerk, Mittelstand, Forschung und lokalem Gewerbe weniger zyklusabhängig. Der breiten Palette an gewerblichen Nutzungsanforderungen und der hohen Nutzungsreversibilität dieser Assetklasse verdanken sie ihre Robustheit als Immobilieninvestment. Der Flächenbestand von Unternehmensimmobilien in der Metropole Ruhr, insbesondere in Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Essen und Bochum, hat sich in den letzten Jahren erhöht. Allerdings gab es 2022 einen Nachfrageeinbruch in der Region.

## Marktpotenzial

### Krisenfester Immobilientypus mit guter Wachstumsperspektive

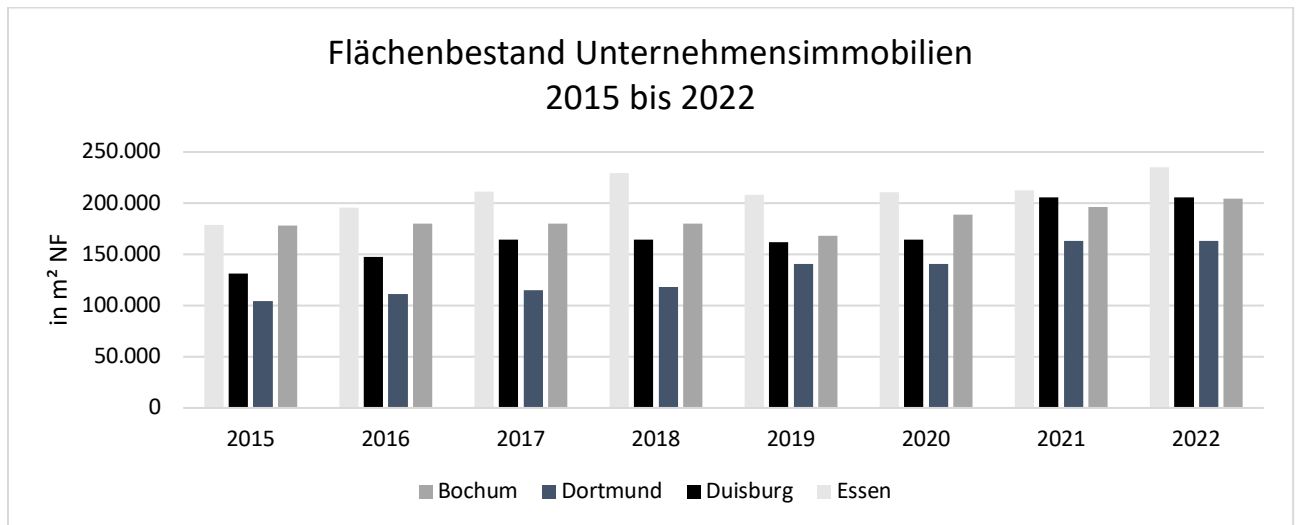
Der Immobilientypus der Unternehmensimmobilien (Leichtindustrie) hat im Zuge der Corona-Pandemie seine Vorteile gegenüber etablierten Immobiliensegmenten unter Beweis stellen können. Durch die operative Verankerung in Handwerk, Mittelstand, Forschung und lokalem Gewerbe sind die erst spät als eigene Investmentklasse definierten Immobilien weniger zyklusabhängig als etwa Handels- oder Büroimmobilien. Die Möglichkeit, eine breite Palette an gewerblichen Nutzungsanforderungen abzubilden und damit ein hohes Maß an Drittverwendungsfähigkeit zu bieten, machen Unternehmensimmobilien zu einem vergleichsweise robusten Immobilieninvestment.

Unternehmensimmobilien werden im Allgemeinen als gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur definiert. Die Mischnutzung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen.

Aufgrund der hohen Nutzungsreversibilität dieser Assetklasse und des begrenzten Angebotes an Gewerbegrundstücken in Verbindung mit einer nicht ausreichenden Ausweisung von Potenzialflächen (bspw. als GE-Gebiet) dürfte dieser Immobilientypus künftig noch weiter an Bedeutung gewinnen.

In Deutschland engagiert sich die Initiative Unternehmensimmobilien, eine Kooperation der größten Akteure in diesem Segment, für die Transparenz in dieser Assetklasse. Durch einen regelmäßigen Austausch werden die relevanten Marktdaten erhoben, fortgeschrieben und ständig aktualisiert. Abweichungen zu den Datenständen aus Vorjahren sind möglich und auf die verbesserte Datenlage und Ausweitung des Immobilien-Researchs zurückzuführen.

Flächenbestand (m <sup>2</sup> NF) Unternehmensimmobilien 2015 bis 2022								
Gebietseinheit	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Metropole Ruhr gesamt</b>	2.158.901	2.052.532	1.918.671	1.877.771	1.873.791	1.676.761	1.579.371	1.474.723
Bochum	204.401	196.481	189.043	167.943	179.955	179.955	179.955	178.155
Dortmund	163.053	163.053	140.401	140.401	118.395	114.845	111.245	104.295
Duisburg	205.606	205.606	164.586	161.986	164.113	164.113	147.263	131.403
Essen	234.947	212.468	210.773	208.273	229.501	211.461	195.911	178.904
Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien Zum Immobilientypus der Unternehmensimmobilien werden Distributionsimmobilien (< 10.000 m <sup>2</sup> ), Produktionslager (< 10.000 m <sup>2</sup> ), Gewerbeparks, Transformations- und Produktionsimmobilien gezählt.								



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

Duisburg hat seinen Bestand an Flächen für Unternehmensimmobilien in den vergangenen Jahren schrittweise ausbauen können. 2022 summierte sich der Flächenbestand<sup>2</sup> von zum Erhebungszeitpunkt als Unternehmensimmobilien kategorisierten Objekten in Duisburg auf ca. 205.600 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von knapp 9,5 % am Gesamtbestand in der Metropole Ruhr entspricht.

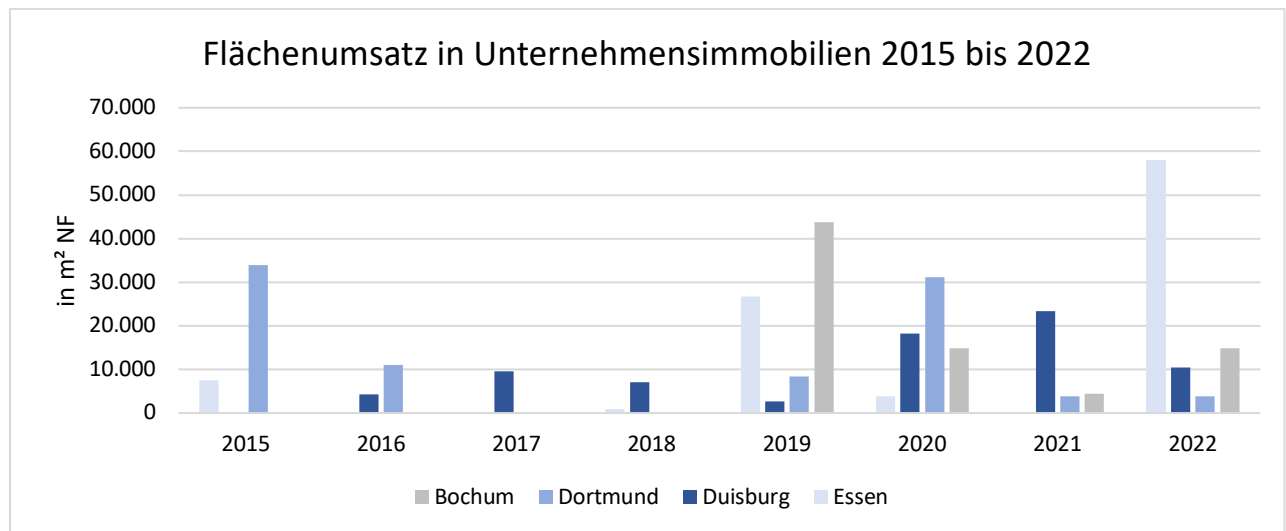
Die größten Flächenbestände befinden sich neben Duisburg im benachbarten Mülheim an der Ruhr (374.000 m<sup>2</sup>), in Essen (235.000 m<sup>2</sup>) und in Bochum (204.000 m<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> Zum Immobilientypus der Unternehmensimmobilien werden Distributionsimmobilien (< 10.000 m<sup>2</sup>), Produktionslager (< 10.000 m<sup>2</sup>), Gewerbeparks, Transformations- und Produktionsimmobilien gezählt.

## Nachfrageeinbruch 2022

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Metropole Ruhr</i>	<b>171.676</b>	<b>197.958</b>	<b>157.640</b>	<b>144.297</b>	<b>60.308</b>	<b>22.209</b>	<b>19.202</b>	<b>198.113</b>
Bochum	14.900	5.765	14.800	43.824	0	0	0	0
Dortmund	3.850	4.190	31.100	8.393	0	0	11.000	34.000
Duisburg	10.400	16.373	18.300	2.600	7.091	9.616	4.252	0
Essen	58.000	15.728	3.800	26.780	916	0	0	7.510

Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, bulwiengesa.



Die Flächenumsätze von Unternehmensimmobilien im Ruhrgebiet bewegten sich 2022 auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Das Angebot an qualifizierten Neubauten ist je nach Stadt unterschiedlich stark ausgeprägt. Das spiegelt sich u. a. in den letztjährigen Umsätzen wider.

Im Vergleich zu den anderen Ruhrgebietsstädten lag der Flächenumsatz in Duisburg mit rd. 10.400 m<sup>2</sup> im Durchschnitt, konnte aber nicht ganz an die Umsätze der ersten beiden Coronajahre anknüpfen. Auch im Segment der Unternehmensimmobilien schlugen wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten durch und veranlassen Unternehmen, nicht notwendige Anmietungen zu überdenken und auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

Mit dem artverwandten Logistikimmobilienmarkt an der Seite bleibt der Standort Duisburg hier aber tendenziell chancenreich.

## Mieten variieren je nach Flächentyp und Ausstattung

<i>2022</i>			
Gebietseinheit	Flächenkategorie	marktübliches Spektrum der Spitzenmieten* in Euro/m <sup>2</sup> NF	marktübliches Spektrum der Durchschnittsmieten* in Euro/m <sup>2</sup> NF
	Lagerflächen bis 99 m <sup>2</sup>	8,00 bis 11,00	6,00 bis 7,50
<i>Duisburg</i>	Lagerflächen bis 499 m <sup>2</sup>	5,50 bis 8,00	4,00 bis 5,00
	Flexspace	8,50 bis 13,50	6,50 bis 7,00
	Büro-/Sozialflächen	10,50 bis 13,50	7,60 bis 8,20
	Produktionsflächen	6,50 bis 9,00	5,00 bis 5,50

Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

Die marktüblichen Mieten für die einzelnen Flächenkategorien weisen in Duisburg je nach Ausstattungsqualität, Größe sowie nutzerspezifischen Anforderungen ein breites Spektrum auf. Positiv festzuhalten ist, dass über alle Flächenkategorien im vergangenen Jahr eine positive Mietentwicklung verzeichnet werden konnte.

Die höchsten Mieten werden für Büro- und Sozialflächen sowie Flex Spaces erzielt. Die ausgeprägte Spanne zwischen Spitzen- und Durchschnittsmieten für Flex Spaces ergibt sich aus den unterschiedlichen Flächenqualitäten und Nutzungen, die in dieser Kategorie abgebildet werden.

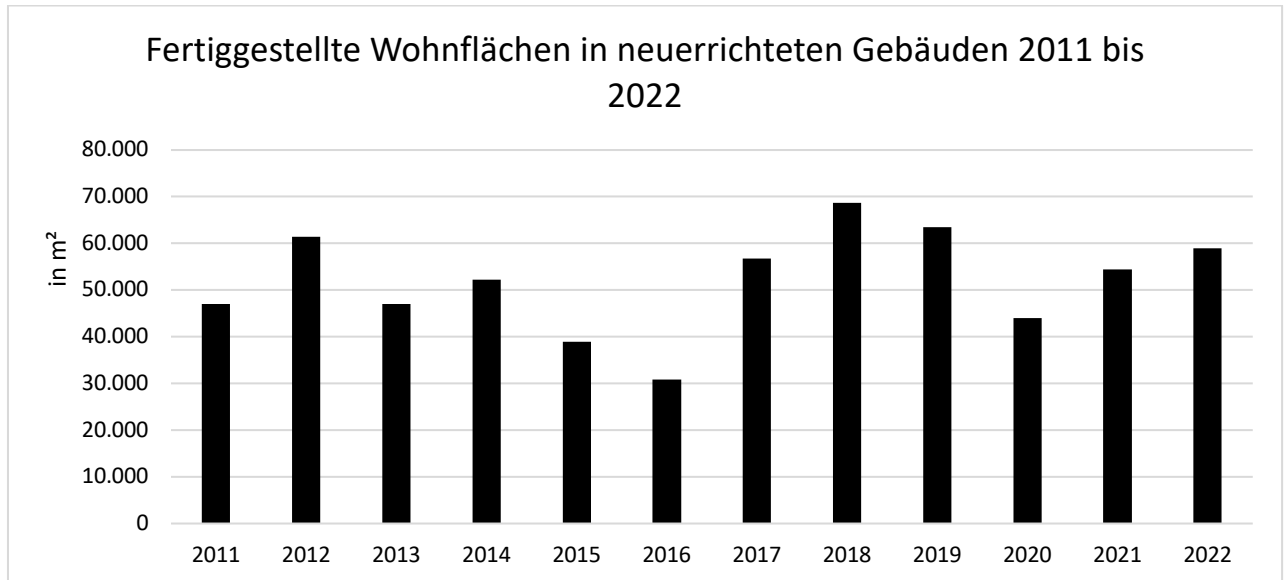
Hierzu zählen bspw. auch modernste Serviceflächen, die sich für eine Vielzahl von Nutzungen eignen.

# Assetklasse Wohnen

## Zusammenfassung

Der Wohnungsmarkt in Duisburg hat eine Wohnfläche von 19,7 Millionen Quadratmetern und liegt im Vergleich zu anderen Ruhrgebietsstädten an dritter Stelle. Im Jahr 2022 wurden in Duisburg 59.000 Quadratmeter neue Wohnflächen fertiggestellt. Die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen sind 2022 gestiegen, insbesondere die Mietpreise für Neubauwohnungen. Kaufinteressenten treten zunehmend als Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt auf. Die steigenden Zinsen haben die Nachfrage nach Wohneigentum geschmälert und könnten zu stagnierenden oder fallenden Kaufpreisen führen. Die Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand liegen im Durchschnitt bei 17,0-fachen und in der Spitze bei 21,0-fachen. Das Neubauvolumen und die Immobilienmarktentwicklung in Duisburg können von aktuellen Geschehnissen wie dem Ukraine-Krieg und steigenden Rohstoffpreisen beeinflusst werden.

## Wohnungsmarkt – Angebotssituation



### *Wohnflächenbestand und Neubauvolumen*

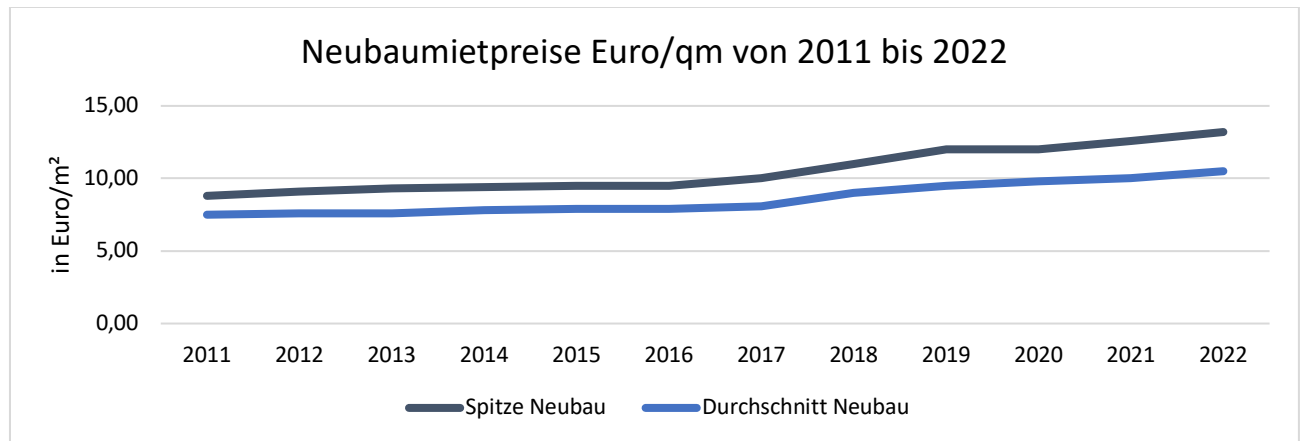
Mit einem Wohnflächenbestand von aktuell rund 19,7 Mio. m<sup>2</sup> belegt die Stadt Duisburg im Vergleich der vier Kernmärkte im Ruhrgebiet hinter Dortmund und Essen den dritten Rang. Im Jahr 2022 wurden in Duisburg rund 59.000 m<sup>2</sup> Neubauwohnfläche fertiggestellt und damit rund 5.500 m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr.

Dies geschieht in einem Umfeld, in dem deutschlandweit durch die steigende Inflation und steigende Zinsniveaus Wohnungsneubauprojekte eher verschoben werden. Es bleibt damit abzuwarten, wie sich das Neubauvolumen künftig entwickeln wird und ob die Schlagzahl bei den Neuentwicklungen aufrechterhalten werden kann.

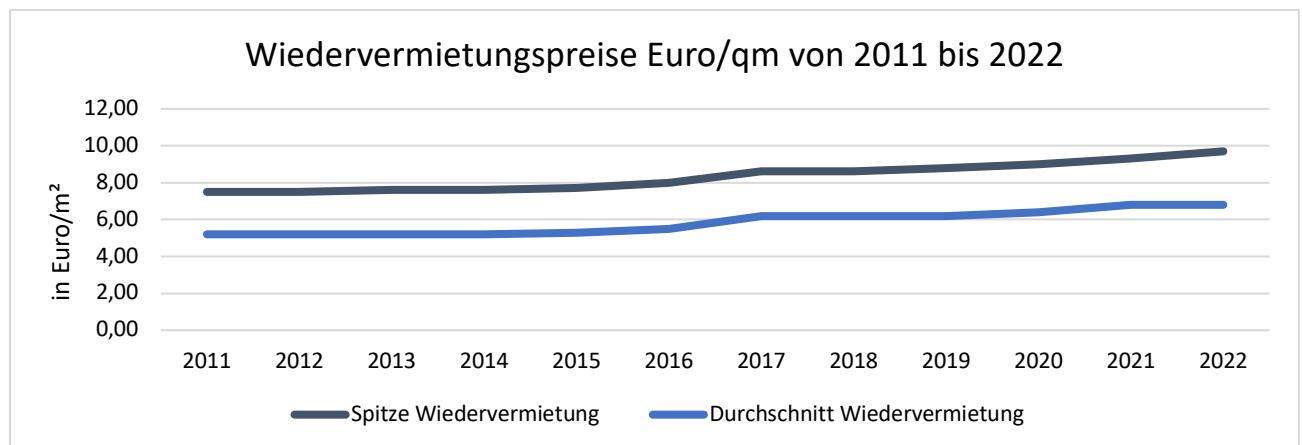
Mieten 2022	
Spitze Neubaumieten in Euro/m <sup>2</sup>	13,20
Durchschnitt Neubaumieten in Euro/m <sup>2</sup>	10,50
Wiedervermietung Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup>	9,70
Wiedervermietung Durchschnittsmiete in Euro/m <sup>2</sup>	6,80
Kaufen 2022	
Eigentumswohnungen Neubau Spitze in Euro/m <sup>2</sup>	4.100
Eigentumswohnungen Neubau Durchschnitt in Euro/m <sup>2</sup>	3.550
Vervielfacher 2022	
Mehrfamilienhäuser Spitze	21,0
Mehrfamilienhäuser Durchschnitt	17,0

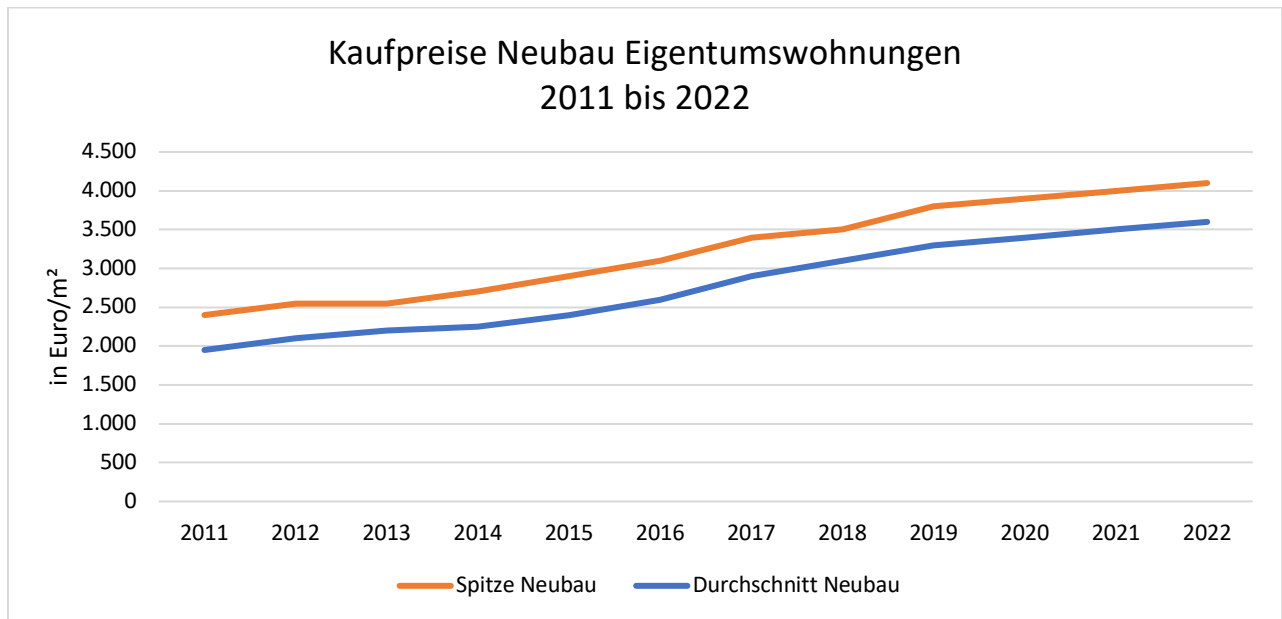
### Positive Miet- und Kaufpreisentwicklung in Duisburg

2022 konnten auf Basis der Angebotsauswertung für Miet- und Eigentumswohnungen in Duisburg wiederholt gestiegene Miet- und Kaufpreise ermittelt werden.



Die Neubaumieten stiegen im Maximum im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 % auf 13,20 Euro/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt konnte ein Anstieg um 5,0 % auf 10,50 Euro/m<sup>2</sup> verbucht werden. Bei den Bestandsmieten lag der Anstieg bei 3,2 % auf 9,70 Euro/m<sup>2</sup> (Maximum) bzw. 3,0 % auf 6,80 Euro/m<sup>2</sup> (Durchschnitt).



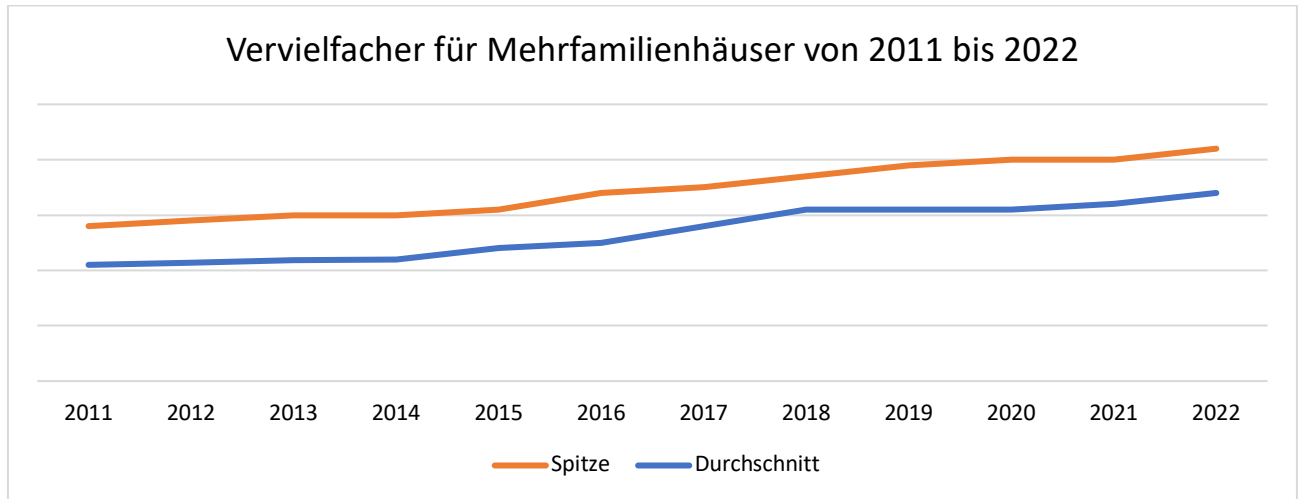


Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau verzeichnen im Verlauf der letzten zehn Jahre einen Anstieg von 2.550 Euro/m<sup>2</sup> auf 4.100 Euro/m<sup>2</sup> und im Durchschnitt von 2.200 Euro/m<sup>2</sup> auf 3.600 Euro/m<sup>2</sup>. Auch die Marktentwicklung 2022 weist einen weiteren Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise um 2,9 % auf 3.600 Euro/m<sup>2</sup> und in der Spitze um 2,5 % auf 4.100 Euro/m<sup>2</sup> für neue Eigentumswohnungen auf.

Auffällig ist, dass die Neubaumieten im letzten Jahr stärker gestiegen sind als die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Erstbezug. Das ist auf die deutlich veränderten Finanzierungsbedingungen und die damit verbundene Verschiebung des Nachfrageverhaltens zurückzuführen. Bisherige Kaufinteressenten können sich die Aufwendungen für Zins und Tilgung der Wohnungsfinanzierung nicht mehr leisten und treten vermehrt als Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt in Erscheinung, was die Mietdynamik zusätzlich befeuert. Dieser Trend wird sich bis zum deutlichen Rückgang der Zinsen voraussichtlich bis 2025/2026 fortsetzen.

Die gegenwärtige Zurückhaltung im Segment der Kaufimmobilien könnte sich perspektivisch auf die Preisentwicklung in Duisburg auswirken. Hier sind die kommenden Monate im Jahr 2023 abzuwarten. Die steigende Zinslast hat die Nachfrage nach Wohneigentum geschmälert und führte in einigen Regionen bzw. Städten Deutschlands bereits zu stagnierenden oder gar fallenden Kaufpreisen.

## Niedrigster Vervielfacher im Vergleich der Ruhrgebietsstädte

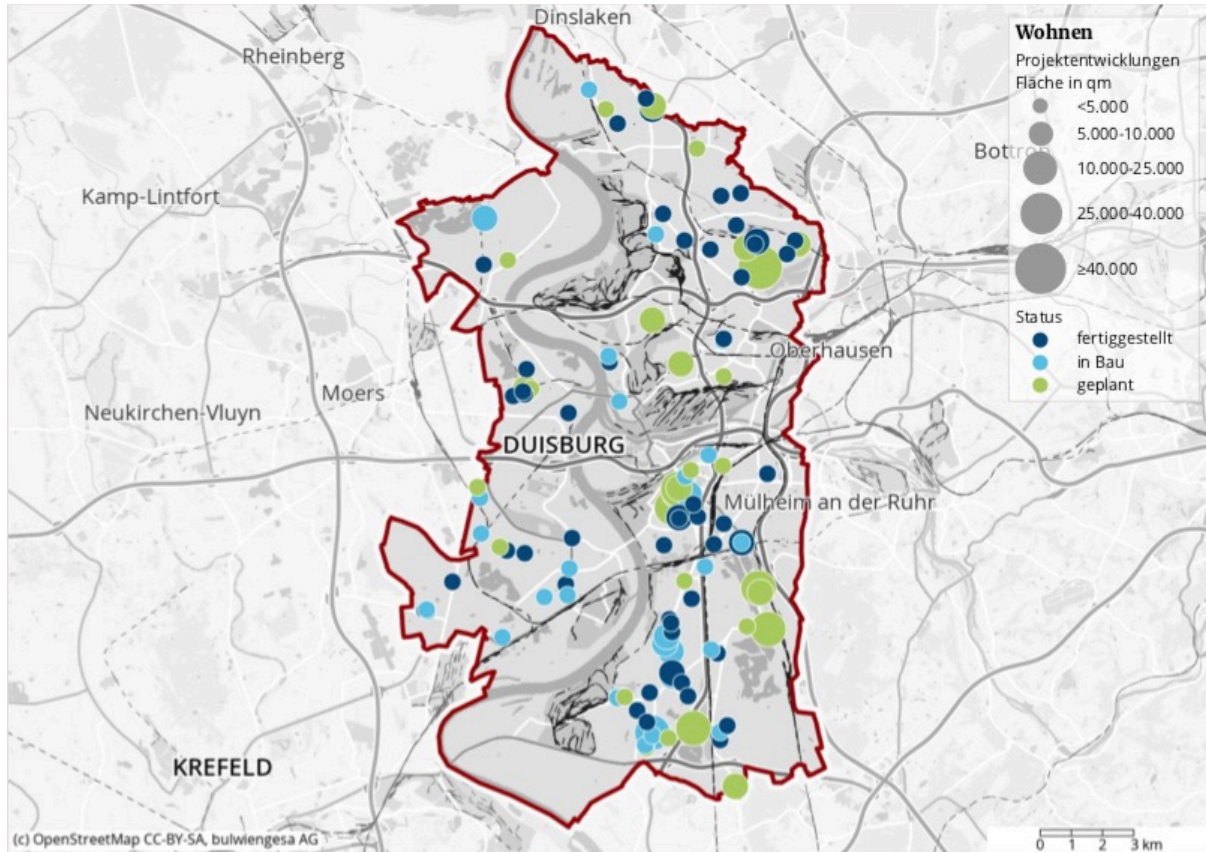


Die Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand konnten 2022 nochmals leicht zulegen und liegen im Durchschnitt beim 17,0-Fachen, in der Spitze beim 21,0-Fachen. Im Vergleich zu den Märkten Bochum, Dortmund und Essen sind die Einstiegspreise in Duisburg damit noch am geringsten.

## Neubauvolumen und Entwicklungspotenziale

Aktuelle Geschehnisse wie der Ukraine-Krieg, hohe Baukosten infolge gestiegener Rohstoffpreise werden auch in Duisburg mehr oder weniger stark auf die Immobilienmarktentwicklung einwirken. In dem Zuge ist bei einzelnen Wohnprojekten mit Anpassungen der Realisierungszeiträume oder Überarbeitung bestehender Konzepte zu rechnen.

## Neubauprojekte und Quartiersentwicklungen in Duisburg



Mit großflächigen Quartiersentwicklungen wie zum Beispiel dem Stadtentwicklungsprojekt „6-Seen-Wedau“ – unmittelbar neben Düsseldorf – zeigt sich die Stadt Duisburg allerdings gut aufgestellt. Hier wurden bereits einige Baufelder an Investoren veräußert, welche die Wohnflächenentwicklungen in den nächsten Jahren vorantreiben werden.