Foto: Ilja Höpping / Stadt Duisburg

DUISBURG IMMOBILIENMARKT 2023

JAHRESBERICHT

DUISBURG am Rhein

DUISBURG BUSINESS & INNOVATION

Strahlkraft: Das Digitalkontor am Innenhafen.
Foto: Ilja Höpping / Stadt Duisburg

duisburg-update.de

DUISBURG
UPDATE

INHALT

Ein ausführliches Glossar finden Sie hier:

VORWORT	04
BÜROIMMOBILIEN	06
EINZELHANDEL	10
HOTELIMMOBILIEN	14
INVESTMENTMARKT	16
LOGISTIKMARKT	20
UNTERNEHMENSIMMOBILIEN	24
WOHNIMMOBILIEN	30
PARTNER	34
IMPRESSUM	35

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

in einem Jahr voller Herausforderungen zeigte der Immobilienmarkt unserer Stadt eine interessante Dynamik. Mit dem Immobilienmarktbericht 2023 geben wir Ihnen für Duisburg einen unabhängigen Überblick über die Entwicklungen in den verschiedenen Assetklassen. Die Ergebnisse lassen sich dabei wie folgt zusammenfassen:

Büroimmobilien: Duisburg besitzt mit rund 2,3 Mio. m² MF-GIF nach Essen und Dortmund den drittgrößten Büroflächenbestand in der Metropole Ruhr. Mit einem Neubauvolumen von 15.800 m² Bürofläche verzeichnete Duisburg 2023 ein leicht unterdurchschnittliches Ergebnis im Vergleich zum Zehn-Jahres-Durchschnitt von 17.700 m². Der Markt bewies dennoch Resilienz mit einem Flächenumsatz von 71.000 m² und einer Leerstandsquote nahe 3 %. Dieser Trend belegt die Nachfrage nach modernen, nachhaltigen Büroflächen, doch die Transformation zu klimaneutralen Gebäuden erfordert erhebliche Investitionen, die aktuell noch zu wenig getätigt werden. Dennoch geht die Entwicklung in die richtige Richtung, denn das Mietniveau für moderne Flächen steigt, was auch Potenzial für erneuerungsbedürftige Bestandsmaßnahmen bietet.

Logistikmarkt: Im Jahr 2023 summiert sich der Bestand an Logistikimmobilien in Duisburg auf rund 714.000 m² NF. Mit über 60.000 m² neu fertiggestellter Logistikfläche übertrifft Duisburg den Zehn-Jahres-Durchschnitt trotz Krise in der Immobilienwirtschaft. Nach dem Rekordjahr 2017 wurde 2023 das höchste Neubauvolumen erreicht. Die Nachfrage bleibt also nicht nur stabil, sondern steigt, obwohl die Transaktionstätigkeit durch das Kapitalmarktumfeld gedämpft wurde. Die Logistikbranche steht vor der Herausforderung, Lieferketten anzupassen, um globale Abhängigkeiten zu minimieren. Duisburg spielt eine zentrale und bedeutende Rolle als Drehscheibe in der führenden Logistikregion Rhein-Ruhr. Diese Position verdankt die Stadt ihrer einzigartigen Lage mit dem größten Binnenhafen der Welt und einer hervorragenden Anbindung an die Überseehäfen Rotterdam und Antwerpen.

Unternehmensimmobilien: Der Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien im Ruhrgebiet hat sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahresniveau mehr als halbiert. Neben dem Angebotsmangel ist insbesondere die konjunkturelle Schwächephase ausschlagegebend für den Umsatzeinbruch. Duisburg konnte im Jahr 2023 mit knapp 13.000 m² hingegen ein solides Umsatzergebnis erzielen, das über dem Vorjahresniveau lag, jedoch nicht an die ersten beiden Corona-Jahre anknüpfen konnte. Die Nachfrage nach modernen Immobilien bleibt trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten bestehen, da gerade bei flexibel nutzbaren Unternehmensimmobilien bspw. in Unternehmerparks ein hohes Interesse von klein- und mittelständischen Unternehmen aus dem Baugewerbe und Handwerk in Duisburg besteht – und zwar sowohl als Mieter als auch als Käufer.

Hotelimmobilien: Der Hotelmarkt hat sich von den pandemiebedingten Einbrüchen in 2023 nicht nur erholt, sondern sogar die Vor-Corona-Werte teilweise übertroffen. Die Key Performance Indicators (KPI) wie Ankünfte (+ 16 % gegenüber dem Vorjahr) und Übernachtungen in Hotels (+ 17 % gegenüber dem Vorjahr) lagen sogar über dem Niveau von 2019 als stärkstes Jahr vor Corona. Besonders die Nachfrage nach nachhaltigen Hotelkonzepten und Serviced Apartments steigt. Herausforderungen auf dem Markt bleiben bestehen, wenngleich die Fußball-Europameisterschaft positive Impulse erwarten lässt.

Wohnimmobilien: Der Wohnungsmarkt in Duisburg hat eine Scharnierfunktion zwischen Düsseldorf und dem Ruhrgebiet. In zentralen Lagen, den Rheinlagen und im südlichen Stadtgebiet besteht eine sehr gute Nachfrage nach hochwertigen Immobilien. Dort wird Duisburg immer mehr als Alternative zum deutlich teureren Düsseldorf nachgefragt. Die Neubau- und Bestandsmieten sowie Kaufpreise für Eigentumswohnungen zeigen unterschiedliche Trends. Die Neubaumieten stiegen im Vergleich zum Vorjahresendwert im Maximum um 3,8 % auf 13,70 Euro/m² und im Durchschnitt um 4,8 % auf 11,00 Euro/m². Bei den Bestandsmieten betrug der Anstieg im Mittel 3,1 % auf 10,00 Euro/m² (Spitze) bzw. 2,9 % auf 7,00 Euro/m².

Einzelhandelsimmobilien: Die Nachfrage nach innerstädtischen 1a-Einzelhandelsflächen ist stark rückläufig. Der Markt für Einzelhandelsflächen hat sich in Duisburg und der Metropole Ruhr wieder zu einem Mietermarkt entwickelt, was sich in sinkenden Spitzenmieten ausdrückt. Je nach Ladengröße, Länge der Schaufensterfront und Mikrolage liegt die erzielbare Spitzenmiete in Duisburg zwischen 35,00 und 45,00 Euro/m² Nominalmiete (Vorjahr 55,00 Euro/m²).In einer Zeit, in der Online-Shopping und E-Commerce weiter einen großen Einfluss auf das traditionelle Einzelhandelsmodell haben, müssen sich Innenstädte neu erfinden, um relevant und attraktiv zu bleiben. Deswegen haben wir das Citymanagement der Duisburg Business & Innovation ins Leben gerufen, welches sich die Revitalisierung der City als ein zentrales Ziel gesetzt hat.

Investmentmarkt: Die deutliche Zäsur auf den Immobilienmärkten im Jahr 2023 zeigte sich auch auf dem Duisburger Transaktionsmarkt. Zum Jahresende lag das Transaktionsvolumen in den gewerblichen Immobiliensegmenten nur noch bei rund 82 Mio. Euro. Dies entspricht einem Rückgang von rund 66 % gegenüber dem Vorjahr, als ein Volumen von 241 Mio. Euro erreicht wurde. Nach einem schwachen Jahresbeginn war in der zweiten Jahreshälfte jedoch zumindest eine leichte Belebung der Transaktionstätigkeit zu verzeichnen. Erstmals entfällt der größte Anteil des gewerblichen Investmentumsatzes in Duisburg auf die Sammelkategorie „Sonstige", zu der beispielsweise Hotel-, Freizeit- und Seniorenimmobilien sowie Entwicklungsareale zählen. Büroimmobilien, die in den vergangenen Jahren häufig die Rangliste der Assetklassen in Duisburg anführten, vereinten nur rund 12 Mio. Euro bzw. ca. 15 % des Transaktionsvolumens auf sich und bildeten damit das Schlusslicht im Ranking.

Die Schlaglichter auf die Entwicklungen des Duisburger Immobilienmarkts sind weder Grund zur Sorglosigkeit noch zur übertriebenen Besorgnis. Sie zeigen einen etablierten Markt im Umbruch und unterstreichen vor allem die Notwendigkeit, dass die Immobilienmärkte auch mit gestiegenen Zinsen und schwierigen Finanzierungsbedingungen nun zurechtkommen und ihre Innovationskraft entfalten müssen. Im Ruhrgebiet werden tausende Wohnungen gebaut und Büroflachen transformiert – auch unter schwierigen Bedingungen. Duisburgs moderate Preisniveaus und die strategische Lage bieten dabei gute Chancen in allen Assetklassen. Als Wirtschaftsentwicklung der Stadt Duisburg stehen wir gemeinsam mit unseren Partnern aus der Immobilienwirtschaft vor der Aufgabe, diesen Wandel weiter aktiv zu gestalten.

Weitere Details, Trends und Analysen finden Sie in unserem Bericht. Wir wünschen eine aufschlussreiche Lektüre.

Mit besten Grüßen,
Ihre

Prof. Dr. Rasmus C. Beck
Geschäftsführer
Duisburg Business & Innovation GmbH

Michael Rüscher
Wirtschaftsdezernent
Stadt Duisburg

Zur Website

Das Mercator One an der Mercatorstraße 1.
Foto: Ilja Höpping / Stadt Duisburg

BÜROIMMOBILIEN

NEUBAUVOLUMEN LIEGT KNAPP UNTER DEM LANGFRISTIGEN MITTELWERT

Duisburg besitzt mit rund 2,3 Mio. m² MF-GIF* nach Essen und Dortmund den drittgrößten Büroflächenbestand in der Metropole Ruhr.

Mit einem Neubauvolumen von 15.800 m² Bürofläche verzeichnete Duisburg 2023 ein leicht unterdurchschnittliches Ergebnis im Vergleich zum Zehn-Jahres-Durchschnitt von 17.700 m².

Im Gegensatz zum vergangenen Rekordjahr 2022 mit über 60.000 m² Flächenneuzugang wurden 2023 keine großvolumigen Projekte über 10.000 m² fertiggestellt. Größte Fertigstellung war das Bürogebäude MK08 der Aurelis mit 7.000 m² im Quartier 1 (Ankermieter Hochschule für Polizei und Öffentliche Verwaltung), ergänzt um wenige Neubauprojekte im kleineren bis mittleren Größensegment.

Der Duisburger Büromarkt wird im Regelfall bedarfsgerecht weiterentwickelt und ist durch das geringste Neubauvolumen unter den vier größten Städten der Metropole Ruhr gekennzeichnet. Fertigstellungsspitzen wie 2022 bilden die Ausnahme und waren hier auf großvolumige Projekte im Quartier 1 am Duisburger Hauptbahnhof zurückzuführen.

RÜCKGANG DES BÜROFLÄCHENLEERSTANDS AUF 3,3 %

Nachdem der Büroflächenleerstand in den letzten drei Jahren sukzessive angestiegen war, konnte im Jahr 2023 dank eines überdurchschnittlichen Flächenumsatzes im Bestand in Verbindung mit einem überschaubaren Neubauvolumen ein Rückgang auf 3,3 % bzw. 76.000 m² verzeichnet werden (Vorjahr 3,8 % bzw. 88.000 m²). Damit weist Duisburg unter den wichtigsten Büromärkten der Metropole Ruhr die mit Abstand geringste Leerstandsquote auf. Dies ist auch Sicht des Bestandes grundsätzlich positiv zu bewerten, lässt jedoch kaum Flexibilität für Ansiedlungen oder Verlagerungen. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot konzentriert sich auf Bestandsgebäude. Flächenangebote mit Neubauqualität und hohem ESG-Rating sind auf dem Duisburger Büromarkt weiterhin rar, die Nachfrage nach solchen Immobilien steigt zugleich zunehmend.

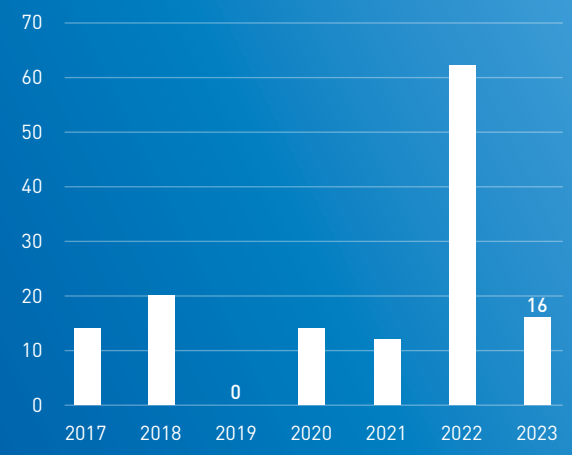
HOHER BÜROFLÄCHENUMSATZ IM BESTAND DURCH ANMIETUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Nachdem im Jahr 2022 mit einem Flächenumsatz von 55.000 m² ein unterdurchschnittliches Ergebnis erzielt wurde, konnte 2023 mit 71.000 m² der Zehn-Jahres-Durchschnitt von 64.000 m² übertroffen werden. Trotz der multiplen Krisen und damit verbundenen Unsicherheiten am Immobilienmarkt konnten in Duisburg einige größere Abschlüsse verzeichnet werden. Diese konzentrieren sich aber zu einem großen Teil auf die öffentliche Hand. Die Privatwirtschaft agierte aufgrund der rezessiven Wirtschaftslage bei Neuanmietungen deutlich zurückhaltender. Hinzu kommen die noch nicht abschließend zu beurteilenden Auswirkungen von Homeoffice auf den künftigen Flächenbedarf.

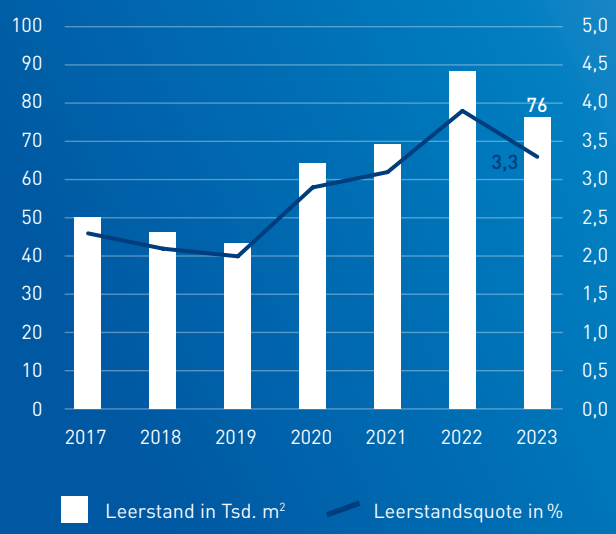
Der bedeutendste Abschluss des vergangenen Jahres war mit 10.700 m² die Anmietung des Ordnungs- und Sozialamtes der Stadt Duisburg auf der Friedrich-Willhelm-Straße. Darüber hinaus mietete der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) 7.750 m² im Silberpalais und dieVerwaltungs-Berufsgenossenschaft (VGB) begann mit dem Bau des Torhaus Süd auf der Düsseldorfer Straße mit ca. 5.000 m².

* Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die m²-Angaben in dieser Analyse auf die Nettonutzfläche (MF-GIF gemäß Definition der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.).

Büroflächenneuzugang in Duisburg
in Tsd. m²



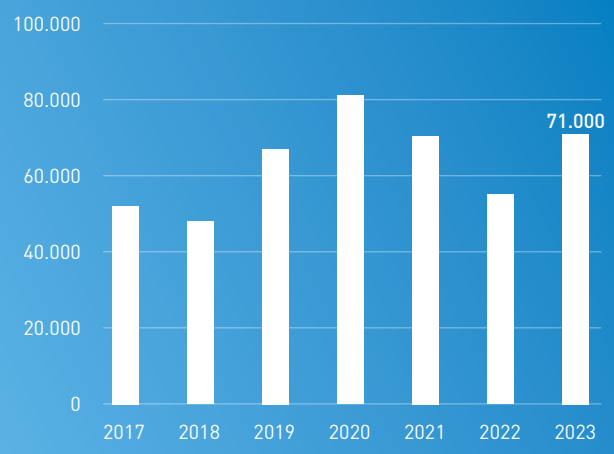
Entwicklung Büroflächenleerstand



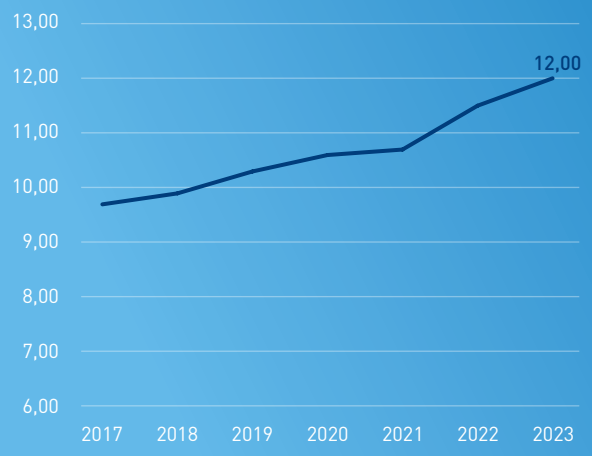
Das Torhaus Süd in der City.

Quartier 1 am Hauptbahnhof.
Foto: Ilja Höpping / Stadt Duisburg

Büroflächenumsatz in Duisburg
in Tsd. m²



Durchschnittliche Büromiete
in Euro/m²



SPITZENMIETE ZEIGT LEICHTEN AUFWÄRTSTREND

Die erzielbare Spitzenmiete für Duisburger Büroobjekte liegt zum Ende des Jahres 2023 in einer Spanne von 17,00 bis 18,50 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 0,50 Euro/m² am oberen Ende der Spanne. Der Duisburger Büromarkt hat in der Vergangenheit bereits bewiesen, dass dieses Mietniveau realisiert werden kann und auch Abschlüsse darüber möglich sind, wenn Lage und Objektqualität stimmen. Es ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten weiter steigen werden, da der Trend zu nachhaltigen, möglichst flexiblen Arbeitswelten anhalten wird.

Die Durchschnittsmiete ist von 2022 auf 2023 um 0,50 Euro/m² auf 12,00 Euro/m² gestiegen. Auch hier wirkt sich der Fokus auf höherwertige Flächen positiv auf die Mietentwicklung aus.

TRANSAKTIONSVOLUMEN FÜR BÜROIMMOBILIEN UM 75 % GEGENÜBER DEM VORJAHR GESUNKEN

Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien in Deutschland sank im vergangenen Jahr auf rund 5,6 Mrd. Euro und erreichte damit nur noch ein Viertel des Vorjahresergebnisses. Die Unsicherheit über weitere Zinserhöhungen sowie die generelle Skepsis der Investoren gegenüber dem Bürosegment haben die Investitionstätigkeit in diesem Segment erheblich beeinträchtigt. Besonders auffällig ist der deutliche Umsatzrückgang (– 81 % gegenüber 2022) in den A-Städten im Vergleich zu den anderen Städtekategorien.

In den B-, C- und D-Städten ist das Risiko von Marktverwerfungen aufgrund weniger spekulativer Neubauprojekte geringer. Dennoch hat sich das Transaktionsvolumen in den B-Städten auf 900 Mio. Euro halbiert.

In Duisburg sank das Investitionsvolumen im Bürosegment von rund 100 Mio. Euro im Jahr 2022 auf nur lediglich 12 Mio. Euro im Jahr 2023.

Vor dem Hintergrund weiterer Zinsschritte der Europäischen Zentralbank (EZB) sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Deutschland im Jahr 2023 erwartungsgemäß deutlich angestiegen. Der dynamische Anstieg im Jahresverlauf spiegelte die Unsicherheit der Marktteilnehmer und die schwierige Finanzierungssituation wider. Die Einigung zwischen Käufern und Verkäufern auf angemessene Marktpreise blieb schwierig. In Duisburg fielen die Renditeaufschläge moderater aus als in den deutlich teureren A-Städten. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Duisburg lag Ende 2023 bei 5,10 % und damit rund 40 Basispunkte höher als Ende 2022. In den A-Städten lagen die durchschnittlichen Aufschläge dagegen bei 90 Basispunkten.

NACHHALTIGKEIT UND FLEXIBILITÄT: DIE ANFORDERUNGEN AN DEN DUISBURGER BÜROMARKT

Der Duisburger Büromarkt hat einmal mehr seine Krisenfestigkeit unter Beweis gestellt. Die Marktzahlen präsentieren sich auf breiter Front in einer gesunden Verfassung. Herauszuheben ist hier insbesondere der trotz rezessiver Wirtschaftslage überdurchschnittliche Flächenumsatz. Vor diesem Hintergrund wurde der Leerstand nach zuletzt aufsteigendem Trend wieder abgebaut und befindet sich binnen Jahresfrist nur noch knapp oberhalb der 3 %-Marke. Die von den Nutzern bevorzugten modernen Flächen sind nach wie vor knapp. In Verbindung mit der überschaubaren Projektpipeline liegen hier die limitierenden Faktoren für den Duisburger Büromarkt, da ESG-Kompatibilität bei Investoren und Nutzern zunehmend im Fokus stehen.

Für Eigentümer liegen die künftigen Herausforderungen in der Transformation ihrer Bestände zu nachhaltigen, klimaneutralen Gebäuden. Hinzu kommt die Flexibilisierung des Arbeitsalltags mit einem höheren Anteil an Homeoffice, die die Anforderungen an Büroimmobilien grundlegend ändert. Bestehende Flächenkonzepte müssen überarbeitet werden und ein Höchstmaß an Flexibilität bieten, um zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Dies kann jedoch insbesondere bei der Neuvermietung zu erheblichen Kosten führen, die den Cashflow belasten können. In Verbindung mit den Aufwendungen für die energetische Sanierung besteht somit die Gefahr von „Stranded Assets“. Positiv zu vermerken ist, dass sich das Mietniveau in Duisburg nach oben bewegt. Insbesondere bei modernen Flächen ist ein Aufwärtstrend erkennbar, der Potenzial für Maßnahmen im Bestand bietet.

EINZELHANDEL

Nachdem mit dem Ende der Corona-Einschränkungen viele Konsumenten wieder den Weg in die Innenstädte fanden und die Passantenfrequenzen entsprechend anstiegen, verzeichnete der Einzelhandel (+7,1 %) im Jahr 2022 ein höheres Wachstum als der Online-Handel (– 2,5 %).

GLOBALE KRISEN WIRKEN SICH NEGATIV AUF DAS KONSUMVERHALTEN AUS

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine trübte sich das Konsumklima jedoch deutlich ein und wurde durch den Krieg im Nahen Osten zusätzlich gedämpft. Die hohe Inflation aufgrund gestiegener Energiepreise griff nach und nach auf die einzelnen Warengruppen über. Die Belastung durch den Preisanstieg konnte nicht durch entsprechende Einkommenszuwächse kompensiert werden. Die Realeinkommen der Bundesbürger sind daher weiter gesunken. Die Reallöhne sind weiter rückläufig und liegen auf dem Niveau von 2017. Damit gibt es seit nunmehr acht Jahren keine realen Wohlstandsgewinne in Deutschland. Auch kurzfristig ist die Lage im Einzelhandel uneinheitlich. Nach Umfragen des Handelsverbands Deutschland (HDE) hat sich das Konsumklima in Deutschland im November leicht eingetrübt. Es ist davon auszugehen, dass sich die grundsätzlich schwache Entwicklung auch im Jahr 2024 fortsetzen wird. Der private Konsum dürfte daher erst gegen Ende des Jahres 2024 wieder Wachstumsimpulse liefern können.

INNENSTÄDTE BEFINDEN SICH WEITER IM WANDEL

Im Kontext der innerstädtischen Verkaufsflächennachfrage wird sich diese Gemengelage dahingehend auswirken, dass diese rückläufig sein wird. Hiervon werden vor allem die Nebenlagen betroffen sein. Der Strukturwandel der Innenstädte sollte als Chance begriffen werden, sich zu einem lebendigen Ort mit einem attraktiven Nutzungsmix zu entwickeln.

In den Nebenlagen wird es jedoch zunehmend zu Leerständen kommen. In strukturschwächeren Städten werden aber auch 1a-Lagen zunehmend unter Druck geraten und nur noch mit größeren Zugeständnissen vermietbar sein.

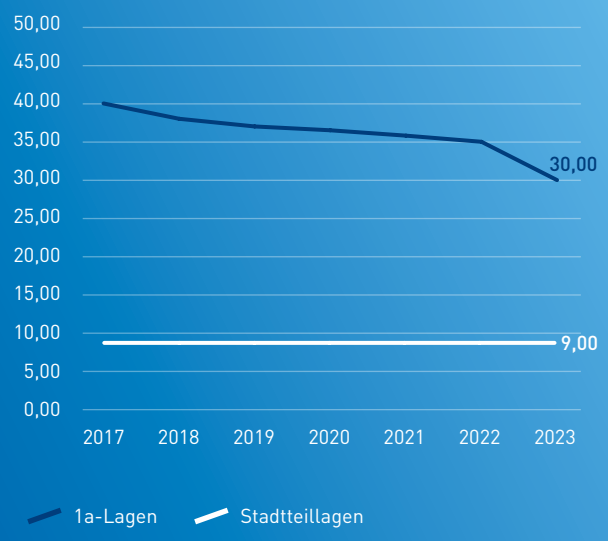
Die Königsgalerie an der Kuhstraße.

Marktkennziffern 2023 Überblick

Verkaufsflächen in m²	
Fachmarktzentren (> 8.000 m² VFK)	29.600
Shopping-Center (> 8.000 m² VFK)	69.500
Lebensmittelmärkte (> 400 m² VFK)	141.100
Zentralität und Kaufkraft	
Einzelhandelszentralität	108,2
Kaufkraft pro Kopf in Euro	21.596
Kaufkraftkennziffer	80,4
Mieten in Euro/m²	
Spitzenmiete 1a-Lage	35,00 bis 45,00
Spitzenmiete 1b-Lage	28,00
Spitzenmiete Stadtteillage	13,0
Nettoanfangsrenditen in %	
zentral	6,50

Die Königsgalerie.

Durchschnittsmiete Einzelhandel Duisburg nach Lagen
in Euro/m²



SPITZENMIETEN IN 1A-LAGEN STEHEN WEITERHIN UNTER DRUCK

In Duisburg spiegelt sich dieser bundesweite Trend vor allem bei den Spitzenmieten in der Haupteinkaufslage Königstraße wider. Die Nachfrage nach innerstädtischen 1a-Einzelhandelsflächen ist stark rückläufig und wenn, dann nur noch mit erheblichen Preisabschlägen zu vermieten. Der Markt für Einzelhandelsflächen hat sich in Duisburg und der Metropole Ruhr wieder zu einem Mietermarkt entwickelt, was sich in sinkenden Spitzenmieten ausdrückt. Hinzu kommt, dass viele Einzelhandelsmieter aufgrund der Konkurrenz durch den Onlinehandel sinkende Flächenproduktivität verzeichnen und damit die notwendigen Umsätze nicht mehr erwirtschaften können.

Je nach Ladengröße, Länge der Schaufensterfront und Mikrolage liegt die erzielbare Spitzenmiete in Duisburg zwischen 35,00 und 45,00 Euro/m² (Vorjahr 55,00 Euro/m²). Hierbei handelt es sich um Nominalmieten. Die Effektivmieten sind bereits in den Vorjahren aufgrund von Incentives wie mietfreie Zeiten gesunken. In den 1b-Lagen ist die Spitzenmiete um 2,00 Euro/m² auf 28,00 Euro/m² gesunken, während sich die Spitzenmiete in den Stadtteillagen bei 13,00 Euro/m² stabilisiert hat.

Das Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel liegt 2023 bei rund 2,9 Mrd. Euro und ist in allen Warengruppen mit Ausnahme des täglichen Bedarfs, des Einrichtungsbedarfs und der sonstigen Hartwaren leicht gestiegen.

Im Vergleich zu 2022 hat der Bereich Mode wieder etwas zugelegt. Sein Anteil stieg auf 6,6 % bzw. rund 195,3 Mio. Euro (2022: 6,0 % bzw. 168,1 Mio. Euro). Die Warengruppe Elektro/Technik liegt bei 5,1 % bzw. 120 Mio. Euro und hat gegenüber 2022 (4,3 % bzw. 120 Mio. Euro) ebenfalls leicht zugelegt. Auch der „Corona-Gewinner" Bauen/Garten/Freizeit konnte gegenüber 2022 Anteile hinzugewinnen. Auf dieses Sortiment entfallen nun 10,8 % bzw. 317,2 Mio. Euro (2022: 9,7 % bzw. 272 Mio. Euro).

Einen Rückgang verzeichnet der tägliche Bedarf, der knapp 65 % (2022: 67,0 %) des Nachfragepotenzials ausmacht. Hier ist zu beobachten, dass auf Seiten der Verbraucher der zuletzt in den Hintergrund getretene Preiseinkauf wieder in den Vordergrund rückt und vielfach die Einkaufsentscheidung dominiert, wovon derzeit vor allem Discounter profitieren.

NACHFRAGE NACH EINZELHANDELSIMMOBILIEN RÜCKLÄUFIG, 1A-LAGE WIRD KLEINER

Die Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Duisburg zeigt ein ähnliches Bild wie in vielen Städten Deutschlands. Die Nachfrage nach Ladenlokalen ist insgesamt rückläufig, die 1a-Lage wird tendenziell kleiner und geht an den Rändern in eine 1b-Lage über. Dies hat deutliche Mietpreisrückgänge zur Folge.

NEUE KONZEPTE FÜR INNENSTÄDTE ZUR STABILISIERUNG DER HANDELSLAGEN

Die Notwendigkeit für neue Konzepte in Innenstädten ist unbestritten, insbesondere solche, die über den traditionellen Fokus auf Konsum hinausgehen und stattdessen die Aufenthaltsqualität in den Mittelpunkt stellen. In einer Zeit, in der Online-Shopping und E-Commerce einen großen Einfluss auf das traditionelle Einzelhandelsmodell haben, müssen sich Innenstädte neu erfinden, um relevant und attraktiv zu bleiben.

Das hat sich das Citymanagement der Duisburg Business & Innovation als ein zentrales Ziel gesetzt. Die Schaffung von attraktiven Aufenthaltsräumen mit ausreichend Grünflächen, Sitzgelegenheiten und öffentlichen Plätzen wird immer wichtiger. Diese Orte müssen einladend sein und Raum für soziale Interaktion, Entspannung und Freizeitaktivitäten bieten. Kulturelle Veranstaltungen, Straßenkunst und temporäre Pop-up-Installationen können zusätzliches Interesse und Abwechslung schaffen.

Eine Diversifizierung des Angebots in den Innenstädten ist ebenfalls wichtig. Neben Einzelhandelsgeschäften können medizinische Dienstleistungen, Kunstgalerien, lokale Handwerksbetriebe und innovative Gastronomiekonzepte integriert werden. So entsteht ein lebendiger Nutzungsmix, der Menschen aller Altersgruppen und Interessen anspricht. Vor diesem Hintergrund besteht die Chance, dass neue Mietertypen auch die Transformation der Duisburger Innenstadt sukzessive vorantreiben können.

HOTELIMMOBILIEN

ÜBERNACHTUNGSZAHLEN IN HOTELS GEGENÜBER DEM VORJAHR DEUTLICH GESTIEGEN

Nach den pandemiebedingten Einbrüchen hat sich der Beherbergungsmarkt der Stadt Duisburg im Jahr 2023 nicht nur erholt, sondern sogar die Vor-Corona-Werte teilweise übertroffen. Die Key Performance Indicators (KPI) wie Ankünfte (+ 16 % gegenüber dem Vorjahr) und Übernachtungen in Hotels (+ 17 % gegenüber dem Vorjahr) lagen sogar über dem Niveau von 2019 als stärkstes Jahr vor Corona. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den großen Hotels lag in 2023 wie in den letzten Jahren zwischen 1,6 und 1,7 Nächten.

Perspektivisch wird das Bettenangebot in Duisburg weiter ausgebaut. Mit dem Premier Inn, einer Marke der britischen Whitebread PLC, entsteht derzeit das größte Hotel im Duisburger Mercator-Quartier. Das Haus mit 219 Zimmern soll, etwas später als ursprünglich geplant, im Frühjahr 2025 eröffnen. Initiatoren sind die Projektentwickler GBI AG und Blankbau. Steigende Kundenansprüche im Bereich Nachhaltigkeit und höhere Betriebs- und Personalkosten sind die gegenwärtigen Herausforderungen deutscher Hotelbetreiber. Letztlich resultieren daraus auch geringere Neubauaktivitäten und eine eingeschränkte Vielfalt an Hotelkonzepten. Entwickler und Investoren sehen sich aufgrund steigender Bau- und Finanzierungskosten sowie einer Konsolidierung des Betreibermarktes mit Einschränkungen in ihrer Innovationsbereitschaft konfrontiert. Die effizienzorientierte Markenhotellerie dürfte vor diesem Hintergrund ihren Marktanteil im Budget- und Economy-Segment weiter ausbauen. Positiv könnten sich die Fußball-Europameisterschaft und das internationale Messegeschäft auswirken. Ein zentrales Thema sind auch die Ansprüche der Beschäftigten an Entlohnung und Wertschätzung.

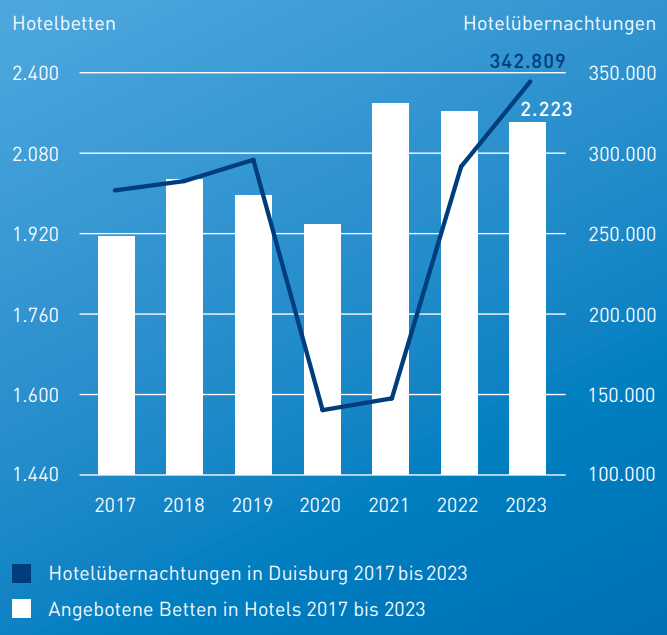
Für 2024 wird eine leichte Belebung des Transaktionsmarktes erwartet, wobei insbesondere nachhaltige und zukunftsweisende Hotelimmobilien sowie Serviced Apartments gefragt sein werden.

FACHKRÄFTEMANGEL ALS GRÖSSTE HERAUSFORDERUNG DER WEITEREN ENTWICKLUNG DER ASSETKLASSE

Die Herausforderungen für die Betreiber sind die gleichen wie 2023: Trotz vieler neuer Tarifabschlüsse, die teilweise zu Lohnerhöhungen geführt haben, leidet das Tourismus- und Gastgewerbe weiterhin unter Personalengpässen. Ausbildungsplätze bleiben unbesetzt, Hilfskräfte wanderten und wandern in andere Branchen ab und Fachkräfte fehlen weiterhin.

Die sich erholende Stadthotellerie wird auch im laufenden Jahr zu kämpfen haben. Duisburg profitiert von einer, im Vergleich zu anderen Ruhrgebietsstädten, geringeren Anzahl an Neueröffnungen in der jüngeren Vergangenheit. Der Wettbewerb ist daher als moderater einzustufen als z.B. in Dortmund oder Essen, was grundsätzlich einen optimistischen Blick in die Zukunft erlaubt.

Hotelübernachtungen und angebotenen Betten



Hotelneubau Premier Inn auf dem Mercator-Quartier. Foto: Ilja Höpping / Stadt Duisburg

INVESTMENTMARKT

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEHT ERWARTUNGSGEMÄSS DEUTLICH ZURÜCK

Die deutliche Zäsur auf den Immobilienmärkten im Jahr 2023 zeigte sich auch auf dem Duisburger Transaktionsmarkt. Zum Jahresende lag das Transaktionsvolumen in den gewerblichen Immobiliensegmenten nur noch bei rund 82 Mio. Euro. Dies entspricht einem Rückgang von rund 66 % gegenüber dem Vorjahr, als ein Volumen von 241 Mio. Euro erreicht wurde. Nach einem schwachen Jahresbeginn war in der zweiten Jahreshälfte jedoch zumindest eine leichte Belebung der Transaktionstätigkeit zu verzeichnen.

Erstmals entfällt der größte Anteil des gewerblichen Investmentumsatzes in Duisburg auf die Sammelkategorie „Sonstige", zu der beispielsweise Hotel-, Freizeit- und Seniorenimmobilien sowie Entwicklungsareale zählen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 26,7 Mio. Euro. Hervorzuheben ist hier der Erwerb des B&B Hotels am Portsmouthplatz durch Sofidy, eine Tochtergesellschaft von Tikehau Capital mit Sitz in Paris.

Büroimmobilien, die in den vergangenen Jahren häufig die Rangliste der Assetklassen in Duisburg anführten, vereinten nur rund 12 Mio. Euro bzw. ca. 15 % des Transaktionsvolumens auf sich und bildeten damit das Schlusslicht im Ranking. Ein anderes Bild zeigt der Investmentmarkt in der Metropole Ruhr. Hier setzt sich das Bürosegment an die Spitze der Assetklassen.

Die Skepsis der Investoren gegenüber dem Bürosegment ist auf unterschiedliche Faktoren zurückzuführen. Neben veränderten Finanzierungskonditionen ist vor allem die Einschätzung der künftigen Nachfrage ein Thema, dass vielen Akteuren Sorgen bereitet. In vielen Unternehmen hat sich hybrides Arbeiten als Standard etabliert, so dass der langfristige Bedarf an Büroflächen derzeit schwer abzuschätzen ist. Hinzu kommen höhere Investionausgaben für die Ertüchtigung von Bestandsgebäuden (Flächenkonzepte, ESG-Maßnahmen, etc.), die sich marktseitig, sprich über die zu erwartenden Mieteinnahmen, amortisieren müssen.

EINZELHANDELSIMMOBILIEN SETZTEN SICH AN ZWEITE STELLE

Der Einzelhandel setzte sich mit 24,6 Mio. Euro bzw. einem Umsatzanteil von 30 % auf den zweiten Platz. Die Investmentaktivitäten konzentrieren sich weiterhin auf lebensmittelgeankerte Objekte. Zu nennen sind an dieser Stelle der Kauf eines Penny Marktes an der Schlachthofstraße durch die Rewe Group und der Verkauf einer Netto Filiale von x+bricks an Slate Asset Management.

Zudem wurde ein Büro- und Geschäftshaus in der Königstraße mit ca. 6.000 m² Mietfläche an ein Family Office veräußert.

Logistik- und Produktionsimmobilien steuerten 18,7 Mio. Euro bzw. 23 % zum Transaktionsumsatz bei. Zu den wenigen Transaktionen des letzten Jahres in diesem Segment zählen der Verkauf von zwei Selfstorage-Objekten, u. a. durch die Übernahme des Lageranbieters Top Box durch Shurgard.

PREISANPASSUNGEN AUS DEM VORJAHR SETZTEN SICH FORT, RENDITEN FÜR BÜROIMMOBILIEN STEIGEN

Vor dem Hintergrund weiterer Zinsanstiege setzten sich die 2022 eingeleiteten Preiskorrekturen fort. Diese beschränkten sich im vergangenen Jahr auf die Segmente Büro und Logistik, während die Nettoanfangsrendite für Geschäftshäuser eine Seitwärtsbewegung zeigte. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien stieg im Jahresverlauf 2023 um weitere 40 Basispunkte auf 5,1 %, während im Logistiksegment ein Anstieg um 50 Basispunkte auf 4,7 % registriert wurde. Im Einzelhandelssegment stabilisierte sich die Rendite auf 6,3 %.

Das B&B-Hotel am Portsmouthplatz.

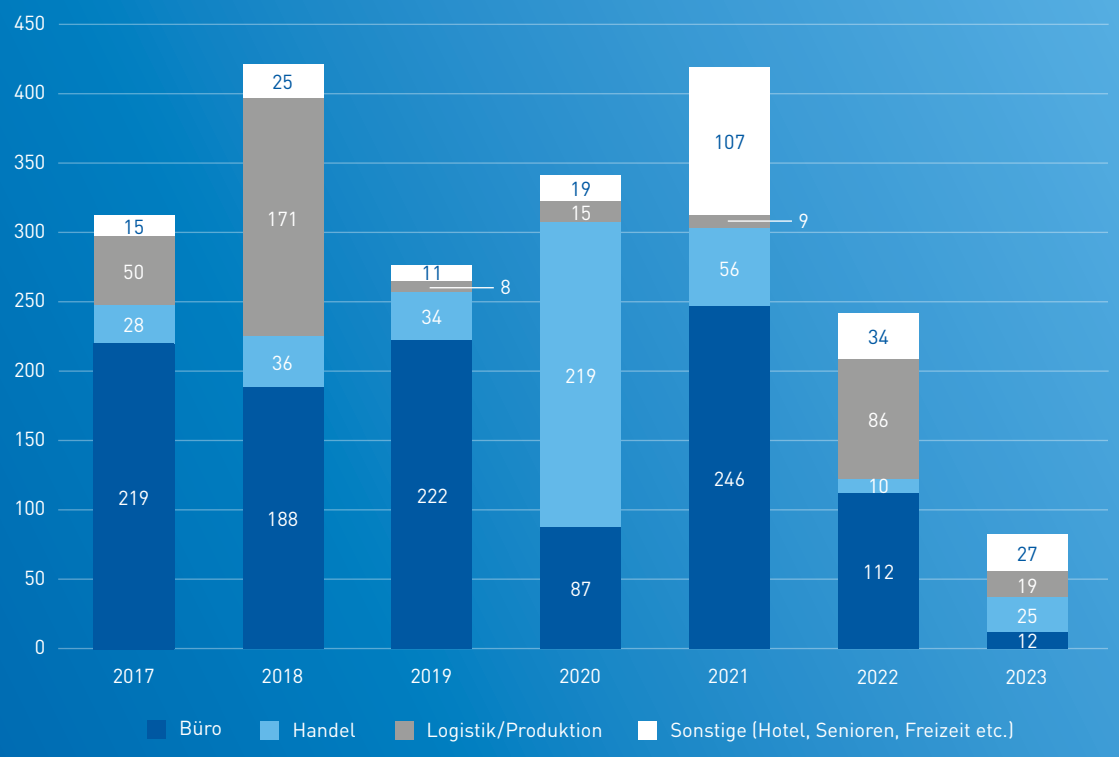
Damit dürften die notwendigen Preisanpassungen weitgehend abgeschlossen sein. Für das Jahr 2024 ist ausgehend von einer Stabilisierung des Zinsniveaus nur noch mit geringen Renditeanstiegen zu rechnen. Die Konditionen für Immobilienkredite sollten daher weitgehend stabil bleiben oder nur geringen Schwankungen unterliegen. Ein stabiles bzw. besser planbares Zinsumfeld ist ein wichtiges Signal für die in der Regel langfristig orientierten institutionellen Investoren.

Aufgrund der Stabilisierung der Rahmenbedingungen ist ab 2024 mit einer, wenn auch langsamen, Belebung der Investmentmärkte zu rechnen. Sollte die Inflation auf niedrigem Niveau verharren, könnten ab Mitte bis Ende 2024 sogar erste Zinssenkungen der Notenbanken erfolgen. Aufgrund der aktuellen weltwirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten ist jedoch jede Prognose zur Entwicklung der Immobilien- und Investmentmärkte mit Unsicherheiten behaftet.

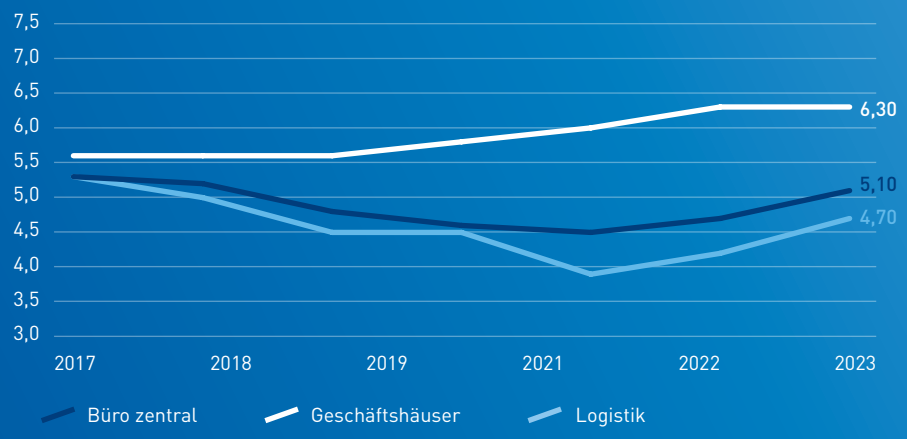
Weitere Impulse für den Markt werden einerseits durch die zahlreichen Insolvenzen von Projektentwicklern und andererseits durch die anstehenden Refinanzierungen erwartet. Die veränderten Finanzierungsbedingungen könnten einige Bestandshalter bei der Neubewertung ihrer Objekte vor große Herausforderungen stellen. Verkäufe zur Liquiditätssicherung könnten eine mögliche Folge sein und das Transaktionsgeschehen zusätzlich beleben.

Pennymarkt
an der Schlachthofstraße.

Gewerbliches Transaktionsvolumen nach Segmenten
in Mio. Euro



Entwicklung der Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) nach Segmenten
in Prozent



LOGISTIKMARKT

Duisburg spielt eine zentrale und bedeutende Rolle als Drehscheibe in der führenden Logistikregion Rhein-Ruhr. Diese Position verdankt die Stadt ihrer einzigartigen Lage mit dem größten Binnenhafen der Welt und einer hervorragenden Anbindung an die Überseehäfen Rotterdam und Antwerpen. Durch umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen ehemaliger Industrie- und Bergbauflächen konnte der Hafen zusammen mit den angrenzenden Logistikzentren kontinuierlich wachsen und die gestiegene Nachfrage im Zuge der Pandemie bewältigen.

Die herausragende Stellung Duisburgs in der Logistikregion Rhein-Ruhr ist nicht nur auf den Hafen zurückzuführen, sondern auch auf die günstigen Bedingungen für den kombinierten Verkehr Straße/Schiene sowie die unmittelbare Nähe zum Flughafen Düsseldorf. Diese optimalen Standortfaktoren ziehen namhafte Logistikunternehmen wie DHL, DB Schenker, Kühne + Nagel, Yusen Logistics, Rhenus, BLG, Simon Hegele und andere an, die sich in Duisburg angesiedelt haben.

HÖCHSTES NEUBAUVOLUMEN BEI LOGISTIKIMMOBILIEN SEIT 2017

Im Jahr 2023 summiert sich der Bestand an Logistikimmobilien in Duisburg auf rund 714.000 m² NF. Damit ist Duisburg nach dem Kreis Unna (mit 932.000 m²) und dem Kreis Wesel (mit 773.000 m²) der Standort mit dem drittgrößten Bestand an Logistikimmobilien in der Metropolregion Ruhr (rund 14 % des Gesamtbestandes der Region).

Im Jahr 2023 wurden in Duisburg über 60.000 m² neue Logistikflächen fertiggestellt. Wie in der Metropole Ruhr (564.300 m²) wurde damit nach dem Rekordjahr 2017 das höchste Neubauvolumen erreicht. Der Wert liegt über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt von 54.000 m².

Ausschlaggebend hierfür waren die Fertigstellungen des Logistikzentrums Hillwood II mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 17.000 m² NF und die Fertigstellung des Maersk Distributionszentrums im Logport VI mit ca. 43.000 m² NF.

Für das Jahr 2024 und die nähere Zukunft sind weitere Projekte bereits in konkreter Planung und im Bau. Der zweite Bauabschnitt des Maersk Distributionszentrums, das Flow Warehouse, soll noch im Jahr 2024 fertiggestellt werden und dem Logistikimmobilienmarkt weitere ca. 40.000 m² NF zuführen.

Das zukünftige Neubauvolumen wird in erster Linie durch die Verfügbarkeit von Grundstücken bestimmt. Zudem stellen die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten die Entwickler vor neue Herausforderungen.

GESAMTJAHRESUMSATZ AUF NIVEAU DES ZEHN-JAHRES-DURCHSCHNITTS

Mit einem Gesamtjahresumsatz von 58.200 m² liegt Duisburg zwar unter dem Vorjahresergebnis, aber in etwa auf dem Niveau des Zehn-Jahres-Durchschnitts. Damit belegt Duisburg den zweiten Platz unter den B-Städten der Metropole Ruhr und muss sich nur Dortmund (79.500 m²) geschlagen geben. Marktprägende Abschlüsse des vergangenen Jahres waren die Anmietung von ca. 7.900 m² durch Amazon im Goodman-Projekt am Innenhafen sowie die Vermietung einer Bestandsimmobilie mit 39.000 m² in der Lissaboner Straße.

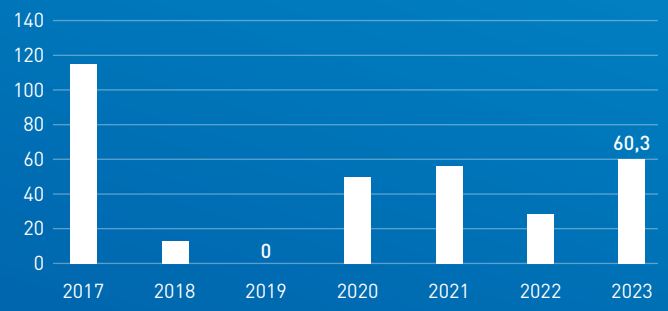
Insgesamt verzeichnet der Duisburger Logistikmarkt in einem schwierigen Marktumfeld ein gutes Jahresergebnis. Kurzfristig bleibt abzuwarten, wie sich die Nachfrage der Anbieter aus dem Online-Handel angesichts der gedämpften Konsumstimmung entwickeln wird. In vielen Logistikregionen Deutschlands konnte bereits eine verminderte Nachfrage aus diesem Sektor festgestellt werden.

Kurz- bis mittelfristig lassen sich aber Potenziale für eine gute Nachfragebasis durch eine neue oder angepasste Lieferketten-Organisation von Unternehmen ableiten. Der Aufbau von Lieferkapazitäten, um die starke Abhängigkeit von globalen Lieferketten zu minimieren, beschäftigt weiterhin viele Unternehmen des produzierendes Gewerbe.

Flächenbestand moderner Logistikimmobilien (Baualter ≤ 10Jahre
in m² Nutzfläche (NF)

Gebietseinheit	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Metropole Ruhr	3.217.867	3.289.615	3.398.037	3.662.473	4.006.225	4.469.094	5.049.394
Duisburg	639.457	537.503	518.895	568.746	625.146	653.646	713.946

Neubauvolumen moderner Logistikimmobilien
in Tsd. m² NF



Maersk-Distributionszentrum
im Logport VI.

ANGEBOTSMANGEL LÄSST SPITZENMIETEN WEITER STEIGEN

Die Spitzenmiete für Logistikimmobilien in Duisburg ist gegenüber dem Jahresendwert 2022 von 6,20 Euro/m² weiter angestiegen und liegt nun zwischen 7,00 und 7,60 Euro/m². Damit zählen die Mieten in Duisburg im Logistiksegment zu den Spitzenwerten n der Metropolregion Ruhr. Auch die Durchschnittsmiete zeigt einen leichten Anstieg und liegt bei 4,60 Euro/m².

Auf absehbare Zeit ist nicht mit einer signifikanten Veränderung der Angebotssituation zu rechnen, was zu weiteren Mietpreissteigerungen führen dürfte. Insbesondere die gestiegenen Anforderungen an die technische Ausstattung der Gebäude, Nachhaltigkeitskriterien und das allgemein hohe Baukostenniveau werden das Mietwachstum weiter antreiben.

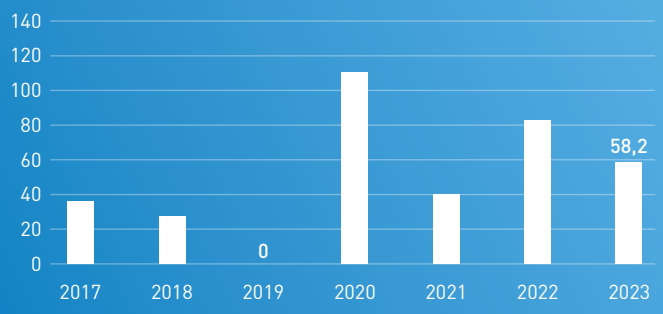
Logistikzentrum des US-Konzern Hillwood im Gewerbegebiet am Toeppersee.

SCHWACHER TRANSAKTIONSUMSATZ – BELEBUNG IN SICHT

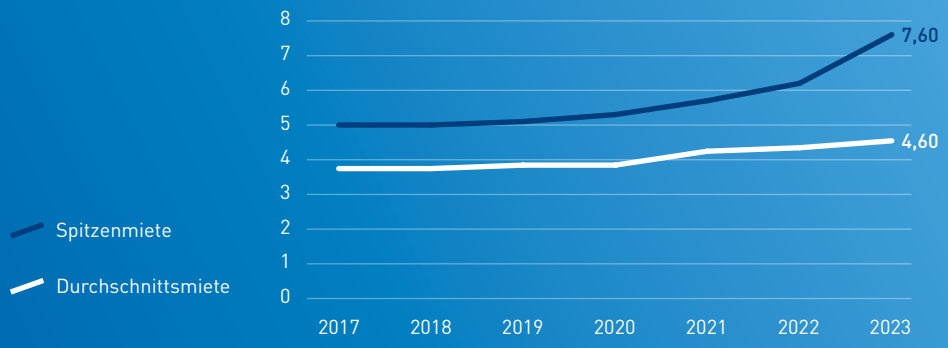
Das veränderte Kapitalmarktumfeld und die Unsicherheit über weitere Zinsschritte haben die Transaktionstätigkeit in Duisburg deutlich gedämpft. Nachdem im Jahr 2022 noch rund 86 Mio. Euro mit Logistik- und Produktionsimmobilien umgesetzt wurden, sank der Investmentumsatz im vergangenen Jahr auf 18,7 Mio. Euro. Die Nettoanfangsrenditen stiegen im Jahresverlauf um 50 Basispunkte auf 4,7 %.

Für 2024 ist eine Erholung in Sicht. Zwar sind von konjunktureller Seite keine nennenswerten Impulse zu erwarten, jedoch gibt das Erreichen des Zinshochs den Investoren wieder die nötige Planungssicherheit, so dass die Preisfindungsprozesse im laufenden Jahr schneller zum Abschluss kommen dürften. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen in Duisburg günstig, da Angebotsengpässe das Mietwachstum weiter vorantreiben werden.

Flächenumsatz von Logisitikimmobilien
in Tsd. m² NF



Spitzen- und Durchschnittsmiete für Logistik- und Lagerflächen
in Euro/m²



UNTERNEHMENS-IMMOBILIEN

Unternehmensimmobilien: So soll der Neubau des Firmensitzes der Espera-Werke im Business Park Asterlagen aussehen.
Quelle: Döring Dahmen Joeressen Architekten

ASSETKLASSE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ZEIGT SICH ROBUST

Unternehmensimmobilien (UI) haben sich in den letzten Jahren nachhaltig auf dem Immobilienmarkt etabliert. International auch unter dem Begriff „Light Industrial" bekannt, bieten Unternehmensimmobilien ein diversifiziertes Flächenangebot und sind häufig in urbane Strukturen eingebunden. Durch die betriebliche Verankerung in Handwerk, Mittelstand, Forschung und lokalem Gewerbe sind die erst spät als eigene Assetklasse definierten Immobilien weniger konjunkturabhängig als beispielsweise Handels- oder Büroimmobilien. Die Möglichkeit, ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungsanforderungen abzubilden und damit ein hohes Maß an Drittverwendungsfähigkeit zu bieten, macht 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.

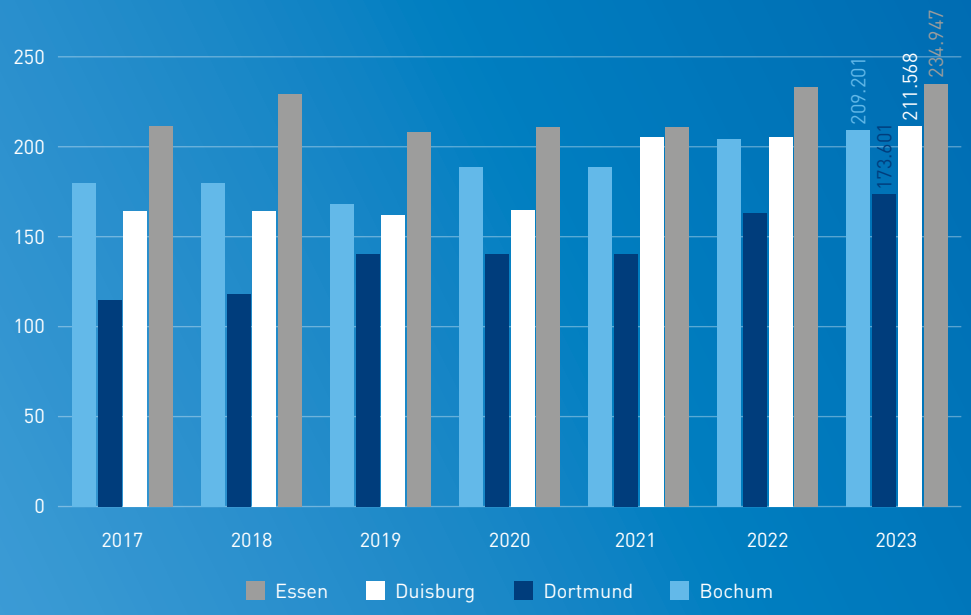
Vor dem Hintergrund der Nutzungsflexibilität dieser Assetklasse und der Flächenknappheit bei gleichzeitig unzureichender Ausweisung von Flächenpotenzialen (z.B. als Gewerbegebiet) ist davon auszugehen, dass dieser Immobilientyp auch perspektivisch auf eine nachhaltige Nachfragebasis zurückgreifen kann.

In Deutschland setzt sich die Initiative Unternehmensimmobilien, ein Zusammenschluss der größten Akteure in diesem Segment, für Transparenz in dieser Assetklasse ein. In einem regelmäßigen Austausch werden die relevanten Marktdaten erhoben, fortgeschrieben und kontinuierlich aktualisiert. Abweichungen zu den Datenständen der Vorjahre sind möglich und auf die verbesserte Datenlage und den Ausbau des Immobilienresearchs zurückzuführen.

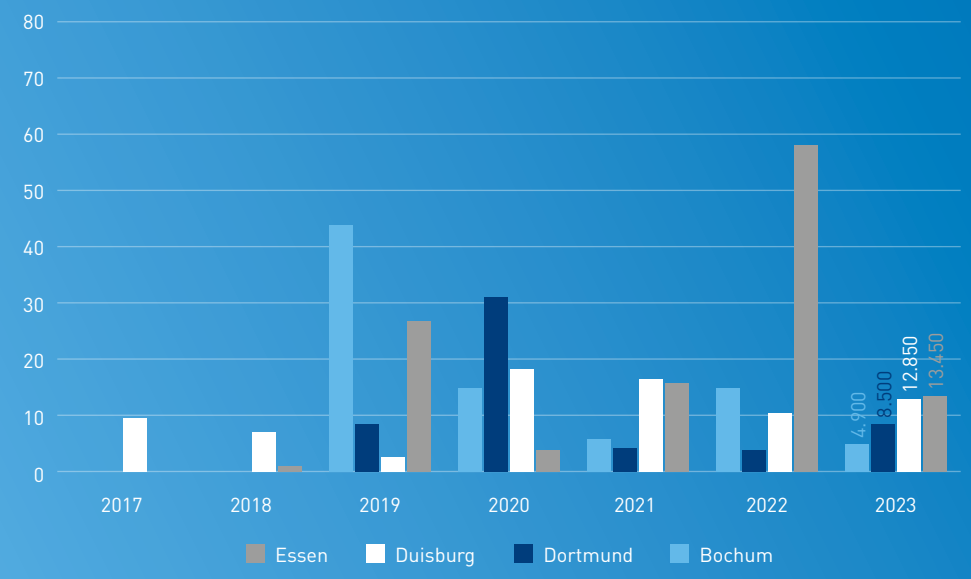
Durch die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des Unternehmerparks an der Baumstraße konnte Duisburg nach zuletzt stagnierenden Bestandszahlen wieder einen Flächenzuwachs verzeichnen. Mieter der ca. 5.900 m² großen Immobilie der Aurelis ist das chinesische Handelsunternehmen Yixinou International Freight. Damit beläuft sich der Flächenbestand in Duisburg Ende 2023 auf ca. 212.000 m², was einem Anteil von knapp 10 % am Gesamtbestand in der Metropole Ruhr entspricht.

Die Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen im Segment Unternehmensimmobilien sind herausfordernd. Neben Flächenknappheit, hohen Baukosten und veränderten Finanzierungsbedingungen fehlt derzeit auch der konjunkturelle Rückenwind, der entsprechende Nachfrageimpulse auslöst.

Flächenbestand von Unternehmensimmobilien
in Tsd. m² NF



Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien
in Tsd. m² NF



NACHFRAGE IN DER METROPOLE RUHR EINGEBROCHEN: DUISBURG LIEGT ÜBER VORJAHRESNIVEAU

Der Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien im Ruhrgebiet hat sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahresniveau mehr als halbiert. Neben dem Angebotsmangel ist insbesondere die konjunkturelle Schwächephase ausschlagegebend für den Umsatzeinbruch.

Duisburg konnte im Jahr 2023 mit knapp 13.000 m² ein solides Umsatzergebnis erzielen, das über dem Vorjahresniveau lag, jedoch nicht an die ersten beiden Corona-Jahre anknüpfen konnte.

Die wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten wirken sich auch auf den Bereich der

Unternehmensimmobilien aus und führen dazu, dass Unternehmen nicht dringend notwendige Anmietungen überdenken und verschieben. Trotz dieser Unsicherheiten ist die Nachfrage nach modernen Unternehmensimmobilien weiterhin zufriedenstellend.

Dennoch ist zu beachten, dass es sich bei Unternehmensimmobilien um eine Assetklasse handelt, deren Entwicklung stark von der gesamtwirtschaftlichen Lage abhängt.

Multi-User-Park auf dem ehemaligen Zeus-Gelände. Foto: Garbe

Sollte Deutschland über einen längeren Zeitraum in eine Rezession geraten oder sollten die Energiepreise stark ansteigen, hätte dies erhebliche Auswirkungen auf diese Assetklasse. Trotz dieser potenziellen Risiken ist Duisburg mit seinem eng vernetzten Logistikimmobilienmarkt gut aufgestellt und bietet weiterhin Chancen für Investoren.

MIETEN VARIEREN JE NACH FLÄCHENTYP UND AUSSTATTUNG

Die Marktmieten für die verschiedenen Flächenkategorien in Duisburg variieren je nach Ausstattungsqualität, Größe und nutzerspezifischen Anforderungen erheblich. Positiv zu vermerken ist, dass die Mietniveaus im vergangenen Jahr weitgehend positive Trends zeigten.

Die höchsten Mieten werden für Büro-, Sozial- und Flex-Space-Flächen erzielt. Die große Spanne zwischen Spitzen- und Durchschnittsmiete bei den Flex Spaces ist auf die unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungen in dieser Kategorie zurückzuführen, zu der auch hochmoderne und vielseitig nutzbare Serviceflächen gehören.

Unternehmerpark an der Baumstraße.
Foto: AURELIS

Flächenbestand (m² NF) Unternehmensimmobilien							
Gebietseinheit	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Metropole Ruhr Gesamt	**2.211.700**	**2.098.956**	**1.959.691**	**1.918.671**	**1.877.771**	**1.873.791**	**1.676.761**
Bochum	209.201	204.401	189.043	189.043	167.943	179.955	179.955
Dortmund	173.601	163.053	140.401	140.401	140.401	116.395	114.845
Duisburg	211.568	205.606	205.606	164.586	161.986	164.113	164.113
Essen	234.947	233.252	210.733	210.773	208.273	229.501	211.461

Zum Immobilientypus der Unternehmensimmobilien werden Distributionsimmobilien (< 10.000 m²), Produktionslager (< 10.000 m²), Gewerbeparks, Transformations- und Produktionsimmobilie gezählt

Flächenumsätze von Unternehmensimmobilien					
	2023	2022	2021	2020	2019
Metropole Ruhr	**80.500**	**171.676**	**197.985**	**157.640**	**144.297**
Bochum	4.900	14.900	5.765	14.800	43.824
Dortmund	8.500	3.850	4.190	31.100	8.393
Duisburg	12.850	10.400	16.373	18.300	2.600
Essen	13.450	58.000	15.728	3.800	26.780

Mietniveaus nach Flächenkategorien in Duisburg 2023		
Kategorie	marktübliches Spektrum der Spitzenmieten* in Euro/m² NF	marktübliches Spektrum der Durchschnittsmieten* in Euro/m² NF
Lagerflächen bis 99 m²	8,70 bis 11,70	6,10 bis 7,90
Lagerflächen bis 499 m²	5,70 bis 8,20	4,70 bis 5,70
Flex-Space	9,30 bis 14,50	7,40 bis 8,00
Büro-/Sozialflächen	10,50 bis 14,50	7,50 bis 8,00
Produktionsflächen	6,90 bis 9,50	5,30 bis 6,20

* Die Angaben zu den Mietpreisen basieren auf einer kleinen Stichprobe und können nur als Ansatzwerte verstanden werden – sie entsprechen nicht den Anforderungen für die Festlegung von Mietniveaus nach gif-Definition.

Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, bulwiengesa

WOHNIMMOBILIEN

Der Wohnungsmarkt macht die Scharnierfunktion Duisburgs zwischen Düsseldorf und dem Ruhrgebiet deutlich. In zentralen Lagen (z.B. Altstadt, Neudorf), einigen Rheinlagen und im südlichen Stadtgebiet (z.B. Wedau, Bissingheim) besteht eine gute Nachfrage nach hochwertigen Immobilien. Insbesondere in den südlichen Lagen wird Wohnraum teilweise auch als Standortalternative zum deutlich teureren Düsseldorf nachgefragt. Auf der anderen Seite führen rückläufige Einwohnerzahlen und teilweise nicht mehr zeitgemäße Wohnungsbestände insbesondere in den nördlichen Stadtteilen wie Hamborn, Marxloh oder dem linksrheinischen Hochheide zu teilweise hohen Leerständen und großflächigen Rückbaumaßnahmen.

NEUBAUVOLUMEN UNTER VORJAHRES-NIVEAU

Mit einem Wohnflächenbestand von aktuell rund 19,2 Mio. m² belegt die Stadt Duisburg im Vergleich der vier Kernstädte im Ruhrgebiet hinter Dortmund und Essen den dritten Rang. Im Jahr 2023 wurden in Duisburg rund 57.000 m² Neubauwohnfläche fertiggestellt.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Inflation und des veränderten Zinsniveaus werden derzeit bundesweit vermehrt Wohnungsneubauprojekte verschoben oder gestoppt. Es bleibt daher abzuwarten, wie sich das Neubauvolumen in Zukunft entwickeln wird und ob die Anzahl der Neubauvorhaben und -umsetzungen gehalten werden kann.

POSITIVE MIETPREISENTWICKLUNG IN DUISBURG

2023 konnten auf Basis der Angebotsauswertung für Mietwohnungen in Duisburg wiederholt gestiegene Mietpreise ermittelt werden.

Die Neubaumieten stiegen im Vergleich zum Vorjahresendwert im Maximum um 3,8 % auf 13,70 Euro/m² und im Durchschnitt um 4,8 % auf 11,00 Euro/m². Bei den Bestandsmieten betrug der Anstieg 3,1 % auf 10,00 Euro/m² (Spitze) bzw. 2,9 % auf 7,00 Euro/m² (Mittelwert).

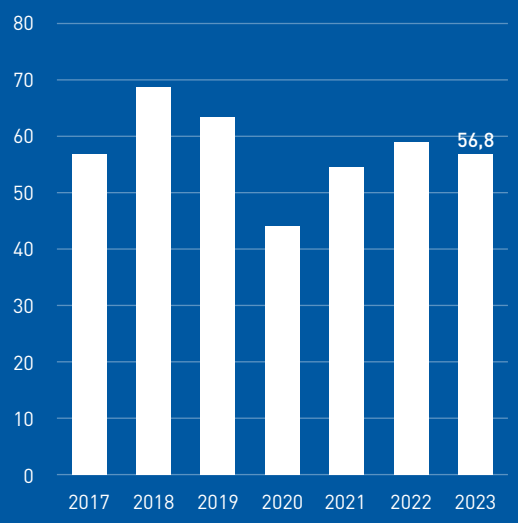
Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau sind aufgrund einer sich erholenden zweiten Jahreshälfte leicht um 2,8 % auf 3.700 Euro/m² gestiegen. In der Spitze stiegen die Kaufpreise auf 4.300 Euro/m².

Bei Bestandswohnungen sind im Jahr 2023 leichte Preiskorrekturen nach unten zu verzeichnen. In der Spitze lagen die Kaufpreise binnen Jahresfrist bei 2.700 Euro/m² und damit 3,5 % unter dem Vorjahresniveau. Im Durchschnitt sanken die Kaufpreise um 5 % auf 1.900 Euro/m². Insbesondere im unsanierten Bestand sind perspektivisch noch Preisanpassungen zu erwarten, da hier die notwendigen Aufwendungen für die energetische Sanierung zunehmend eingepreist werden.

Auch in Duisburg sind aufgrund der veränderten Finanzierungsbedingungen Verschiebungen vom Eigentums- zum Mietwohnungssegment zu beobachten.

Aufgrund der gestiegenen Zins- und Tilgungsbelastungen ist der Erwerb von Wohneigentum für viele Menschen nicht mehr finanzierbar, so dass sie verstärkt als Nachfrager von Mietwohnungen in Erscheinung treten, was das Mietwachstum weiter befeuert.

Fertiggestellte Wohnfläche in Tsd. m²



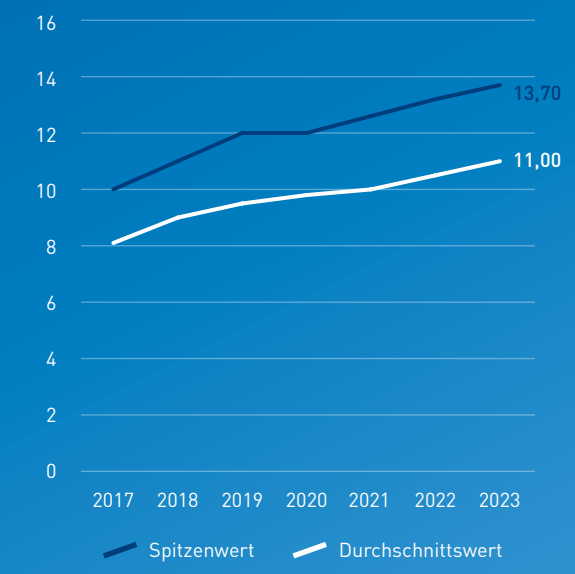
Mietwohnungssegment 2023	
Spitze Neubaumieten in Euro/m²	13,70
Durchschnitt Neubaumieten in Euro/m²	11,00
Wiedervermietung Spitzenmiete in Euro/m²	10,00
Wiedervermietung Durchschnittsmiete in Euro/m²	7,00

Eigentumssegment 2023	
Eigentumswohnungen Neubau Spitze in Euro/m²	4.300,00
Eigentumswohnungen Neubau Durchschnitt in Euro/m²	3.700,00

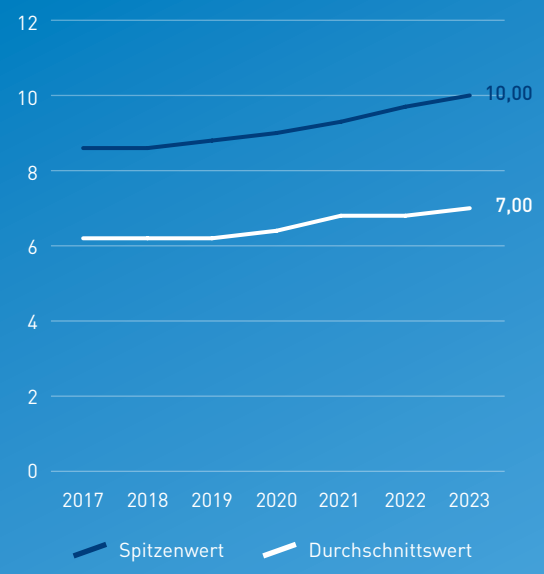
Kaufpreisfaktoren 2023	
Mehrfamilienhäuser Spitze	20,00
Mehrfamilienhäuser Durchschnitt	15,00

Mehrfamilienhaus an der Duisburger Straße.
Foto: GEBAG

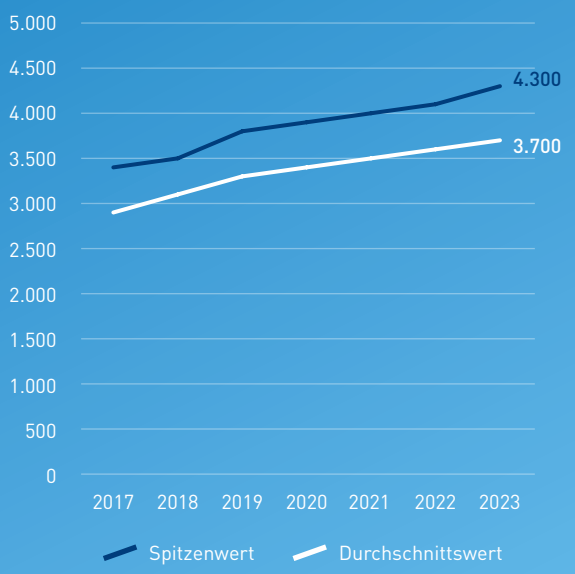
Mietpreise Nebau auf dem Wohnungsmarkt
in Euro / m²



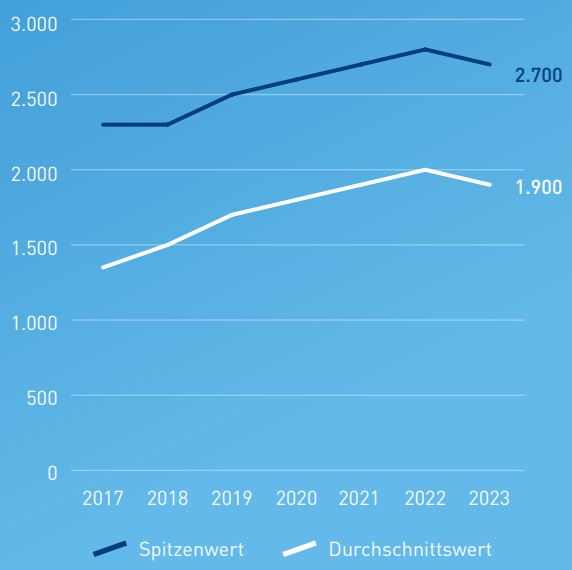
Wiedervermietungspreise Nebau auf dem Wohnungsmarkt
in Euro / m²



Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Neubau
in Euro / m²



Wiederverkaufspreis von Eigentumswohnungen
in Euro / m²



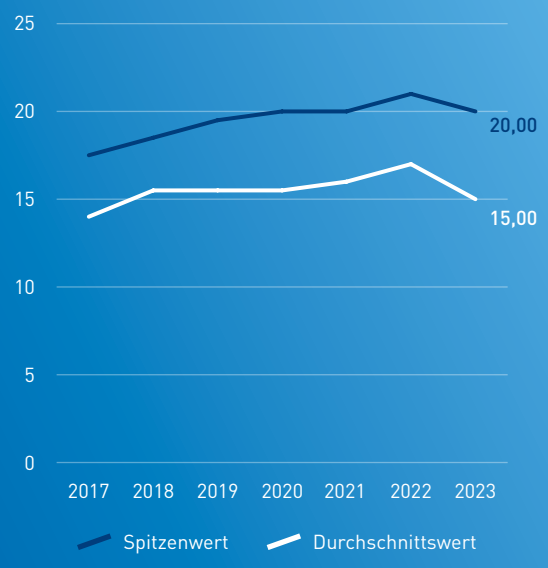
NIEDRIGSTER VERVIELFACHER IM VERGLEICH DER RUHRGEBIETSSTÄDTE

Die Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand sind im aktuellen Marktumfeld rückläufig bzw. stagnieren. Die Kaufpreisfaktoren lagen in Duisburg bereits auf einem moderaten Niveau, so dass die Korrekturen im letzten Jahr eher gering ausfielen. Im Durchschnitt liegt der Vervielfacher beim 15,0-fachen, in der Spitze beim 20,0-fachen. Im Vergleich zu Bochum, Dortmund und Essen sind die Einstiegspreise in Duisburg damit am niedrigsten.

Der Beginn des Krieges in der Ukraine, die hohe Inflation, steigende Zinsen und Baukosten sowie steigende Energiepreise haben die Stimmung auf dem Wohnungsmarkt getrübt. Diese Schwierigkeiten haben bundesweit erhebliche Auswirkungen auf den Projektentwicklermarkt. Immer mehr Insolvenzen machen Schlagzeilen, was dazu führt, dass Bauvorhaben weit in die Zukunft geschoben oder ganz auf Eis gelegt werden. Es bleibt abzuwarten, wie sich dieser bundesweite Trend auf Duisburgs Bauvorhaben auswirken wird.

Mit großflächigen Quartiersentwicklungen wie dem Neubaugebiet „Am Alten Angerbach", dem Sanierungsprojekt im ehemaligen St.-Vincenz-Hospital, dem Projekt „Wohnen am Großenbaumer See" und dem Stadtentwicklungsprojekt „6-Seen-Wedau" in unmittelbarer Nachbarschaft zu Düsseldorf, ist die Stadt Duisburg weiterhin gut aufgestellt. Im Projekt „6-Seen-Wedau" wurden bereits einige Baufelder an private und kommunale Investoren verkauft. Darüber hinaus existiert in Duisburg eine Vielzahl an vergleichsweise kleineren Wohnungsbauprojekten, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind.

Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



UNSERE PARTNER

ANTEON

Armin Quester Immobilien GmbH

aurelis

GEBAG

duisport

Sparkasse Duisburg

JLL

BNP PARIBAS REAL ESTATE

bulwiengesa

Colliers

blankbau gruppe

FELLOW CAPITAL PARTNERS

JR IMMOBILIEN

Fokus Development

BROCKHOFF Office | Retail | Invest

RUHR REAL Business Immobilien

RUHRWERT Immobilien & Beteiligungsgesellschaft

Volksbank Immobilien ZUHAUSE IN DER METROPOLE «RHEIN-RUHR»

DLE DLE Land Development GmbH

Selektive Finanzen Immobilien Versicherungen Ihr Mehrwertmakler aus Leidenschaft

dd pq

REGENAGENTUR DUISBURG Ein Service der Wirtschaftsbetriebe Duisburg

DVV DUISBURGER VERSORGUNGS- UND VERKEHRSGESELLSCHAFT MBH

GOLDBECK

beRealEstate

CUBION REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

ZAR REAL ESTATE

STRABAG REAL ESTATE

Espera

KONTAKT

SIE HABEN FRAGEN? KONTAKTIEREN SIE UNS!

Jan Tiemann
HUB-Manager Citymanagement
& Quartiersentwicklung
T +49 0203 3639-364
tiemann@duisburg.business

Klaus Wulfert
HUB-Manager Unternehmens-
& Investorenservice
T +49 203 3639-361
wulfert@duisburg.business

IMPRESSUM

Dienstebetreiber, Herausgeber und Redaktion:
DUISBURG BUSINESS & INNOVATION GMBH
Calaisplatz 5
47051 Duisburg

Vertretungsberechtigt:
Geschäftsführer: Prof. Dr. Rasmus C. Beck, Michael Rüscher
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Sören Link, Oberbürgermeister Stadt Duisburg

Kontakt:
T +49 203 3639-0
F +49 203 3639-333
kontakt@duiburg.business

Handelsregistereintrag:
Amtsgericht Duisburg
Registernr.: HRB 4641
Umsatzsteuer ID: DE 119 550 686

Projektleitung und redaktionelle Verantwortung:
Marc Oliver Hänig
T +49 203 3639-0
kontakt@duisburg.business

Datengrundlage:
bulwiengesa AG
Huyssenallee 74
45128 Essen

DUISBURG BUSINESS & INNOVATION GMBH
Calaisplatz 5 | 47051 Duisburg
www.duisburg-business.de

DUISBURG am Rhein

DBI DUISBURG BUSINESS & INNOVATION