



DUISBURG IMMOBILIENMARKT 2024 JAHRESBERICHT



DUISBURG
BUSINESS &
INNOVATION

**Werden Sie Teil eines der
spannendsten
Stadtentwicklungsprojekte
in Deutschland!**

Bewerben Sie sich jetzt für die
Grundstücksflächen.



6 Seen
Wedau
Wohnen am Wasser

GEBAG

INHALT

Ein ausführliches
Glossar finden Sie hier:



VORWORT	04
BÜROIMMOBILIEN	06
EINZELHANDELSIMMOBILIEN	10
HOTELIMMOBILIEN	14
INVESTMENTMARKT	18
LOGISTIKMARKT	24
UNTERNEHMENSIMMOBILIEN	28
WOHNIMMOBILIEN	33
KONTAKT / IMPRESSUM	40
PARTNER	42

VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem Immobilienmarktbericht Duisburg 2024 bieten wir Ihnen eine fundierte Analyse der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt unserer Stadt. Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zeigt sich Duisburg als robuster Standort mit attraktiven Perspektiven. Während einige Assetklassen mit Unsicherheiten zu kämpfen haben, gibt es in anderen Marktsegmenten deutliche Wachstumsimpulse.

Büroimmobilien: Duisburg ist mit einer Bürofläche von 2,3 Mio. m² der drittgrößte Büromarkt in der Metropole Ruhr. Im Jahr 2024 wurde ein Büroflächenumsatz von 45.500 m² verzeichnet, was unter dem Vorjahreswert von 71.000 m² liegt. Diese Entwicklung ist einerseits auf die verhaltene Nachfrage der Privatwirtschaft zurückzuführen, andererseits auf das Fehlen von modernen, nachhaltigen Büroflächen, die flexible Nutzungskonzepte ermöglichen. Die Leerstandsquote stieg auf 4,6 % (Vorjahr: 3,5 %), liegt aber weiterhin unter dem regionalen Durchschnitt und im Bereich einer gesunden Angebotsreserve.

Logistikimmobilien: Duisburg behauptet seine Position als führender Logistikstandort im Ruhrgebiet. Der Flächenumsatz stieg auf 81.700 m², was einem Viertel des Gesamtvolumens der Region entspricht und deutlich über dem Niveau des Vorjahres von 58.200 m² liegt. Die Spitzenmiete steigt aufgrund des beschränkten Flächenangebots weiter leicht auf bis zu 8,00 Euro/m², die Durchschnittsmiete bleibt stabil bei 4,90 Euro/m². Standortvorteile wie die einzigartige Infrastruktur machen Duisburg als Drehkreuz besonders attraktiv für die Ansiedlungen auch international relevanter Logistikunternehmen.

[Zur Website](#)



Investmentmarkt: Der Duisburger Investmentmarkt erholte sich schneller als der Bundestrend. Das Transaktionsvolumen stieg auf 203 Mio. Euro (+147 %), was rund 14 % des Ruhrgebietsmarkts (1,43 Mrd. Euro, +10 %) ausmacht. Einzelhandelsimmobilien führten mit 72,4 Mio. Euro, getrieben durch den Verkauf der Königsgalerie. Die Spitzenrenditen stiegen 2024 in den Assetklassen Einzelhandelsimmobilien, Logistikimmobilien und Büroimmobilien, den stärksten Zuwachs verzeichneten erneut Büroimmobilien, deren Nettoanfangsrendite um 30 Basispunkte auf 5,4 % anstieg.

Wohnimmobilien: Der Duisburger Wohnungsmarkt ist durch steigende Mieten und geringe Neubaufertigstellungen gekennzeichnet. Die Neubaumieten stiegen um 2 % auf durchschnittlich 11,20 Euro/m², wobei die Spitzenmiete 14,00 Euro/m² erreichte. Die Bestandsmieten erhöhten sich um 7,1 % auf 7,50 Euro/m². Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau stiegen beim Spitzenpreis von 4.400 Euro/m² um 2,3 % an, während Bestandswohnungen leichte Preisrückgänge verzeichneten.

Einzelhandelsimmobilien: Der Duisburger Einzelhandel verzeichnete ein Umsatzwachstum von 2,2 %. Die Spitzenmieten in 1a-Lagen liegen zwischen 35,00 und 40,00 Euro/m². Die Umgestaltung der Königsgalerie zu einem Mixed-Use-Standort soll neue Impulse setzen. Das Citymanagement der DBI unterstützt aktiv die Vermittlung von Ladenlokalen in Duisburgs Innenstadt und den Stadtteilen. Für die Bezirke hat die Stadt Duisburg einen eigenen Anmietungsfonds aufgelegt, der das Soforthilfeprogramm Innenstadt ergänzt.

Unternehmensimmobilien: Der Bestand an Unternehmensimmobilien ist mit 212.000 m² konstant geblieben. Der Flächenumsatz von 1.700 m² ist vergleichsweise gering, was auf den Mangel an geeigneten Flächen zurückzuführen ist. Die Anschlussvermietungen im Bestand von 10.000 m² belegen eine weiterhin stabile Nachfrage. Besonders gefragt sind Flex Spaces sowie Flächen für die Last-Mile-Logistik und den Life-Science-Sektor. Duisburg bietet weiterhin attraktive Investitionschancen.

Hotelimmobilien: Die Hotellerie in Duisburg hat das Vorkrisenniveau von 2019 weitgehend wieder erreicht. Bis zum Berichtszeitpunkt im November 2024 wurden 295.000 Übernachtungen verzeichnet. Wachstumspotenziale des Duisburger Hotelmarkts begründen sich insbesondere

durch die Eröffnung des Premier Inn mit 219 Zimmern im Jahr 2025. Herausforderungen bleiben steigende Betriebskosten und der anhaltende Personalmangel.

DUISBURG ALS ZUKUNFTSFÄHIGER IMMOBILIENSTANDORT

Die Zahlen belegen: Duisburg behauptet sich als Immobilienmarkt mit Wachstumspotenzial. Besonders die Logistikbranche und der Investmentmarkt ziehen weiterhin Investitionen an. Die Stadt Duisburg setzt weiter auf nachhaltige Stadtentwicklung, die Sanierung von Bestandsimmobilien, die Revitalisierung von Brachflächen, die Entwicklung energieeffizienter Gewerbeareale und Wohnquartiere. Unsere Strategie setzt auf langfristige Investitionssicherheit. Duisburg bietet hier gute Chancen in den verschiedenen Assetklassen. Investoren profitieren von einem Standort, der nicht nur wirtschaftliche Perspektiven bietet, sondern auch zunehmend auf Nachhaltigkeit, Resilienz und Lebensqualität setzt.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre mit dem Immobilienmarktbericht Duisburg 2024 und stehen für den weiteren Austausch gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen
Ihr



Prof. Dr. Rasmus C. Beck

Geschäftsführer
Duisburg Business &
Innovation GmbH



Michael Rüscher

Wirtschaftsdezernent
Stadt Duisburg

BÜROIMMOBILIEN

GEDÄMPFTE ENTWICKLUNG DES NEUBAUVOLUMENS

Duisburg besitzt mit rund 2,3 Mio. m² MF-GIF (Mietflächenermittlung nach gif für gewerblichen Raum) nach Essen und Dortmund den drittgrößten Büroflächenbestand in der Metropole Ruhr.

Das Neubauvolumen summierte sich im vergangenen Jahr auf 15.200 m² und war damit ähnlich verhalten wie im Jahr 2023. Marktprägend war hierbei die Fertigstellung des Projekts

MK04 der Aurelis am Portsmouthplatz im Quartier 1, das bereits von der Novitas BKK bezogen wurde. Die weiteren Zugänge entfielen auf das deutlich kleinere Flächensegment.

Für das Jahr 2024 war zudem die Fertigstellung des Gesundheitszentrum Vitalum mit rund 2.000 m² Praxisflächen avisiert. Das Projekt hat sich allerdings noch verzögert.

LEERSTANDSQUOTE TROTZ ANSTIEG UNTER DEM REGIONALEN SCHNITT

Zum Jahresende 2024 verzeichnete Duisburg einen Anstieg des Leerstands um rund 25.000 m² auf insgesamt 105.000 m², was einer Leerstandsquote von 4,6 % entspricht (2023: 3,3 %). Wesentlicher Faktor für den Anstieg war der Leerzug von rund 17.000 m² Bürofläche durch die Novitas BKK im Objekt Five Boats im Innenhafen.

Im regionalen Vergleich bleibt Duisburg dennoch in einer stabilen Position. Mit einer Leerstandsquote von unter 5 % verfügt die Stadt weiterhin über eine gesunde Angebotsreserve. Zum Vergleich: In Dortmund liegt die Quote ebenfalls knapp unter 5 %, während sie in Bochum bei 5,4 % und in Essen mit 7,7 % deutlich höher ausfällt.

Abgesehen vom Objekt Five Boats konzentriert sich der Leerstand in Duisburg weiterhin auf ältere Bestandsobjekte mit eher einfachen, funktionalen Ausstattungsqualitäten. Der Angebotsengpass bei modernen Flächen mit kurzfristigem Bezugstermin hat trotz des Leerstandanstiegs weiterhin Bestand.

Angesichts der überschaubaren Fertigstellungspipeline in Duisburg und dem Mangel an größeren zusammenhängenden Flächen mit gutem Nutzwert ist perspektivisch nicht mit einem weiteren signifikanten Leerstandsaufbau zu rechnen.

Der Büroflächenumsatz in Duisburg erreichte im Jahr 2024 ein Volumen von 45.500 m² und lag damit unter dem Vorjahresniveau von 71.000 m². Ein wesentlicher Hemmfaktor für den Markt bleibt der Mangel an modernen Büroflächen und die schwache Konjunktur, die die Vermietungsdynamik begrenzt. Die schwächelnde Nachfrage lässt sich bundesweit beobachten und ist nicht auf Duisburg begrenzt. Auch in Essen und Bochum sind die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr um 32 bzw. 15 % zurückgegangen. Insbesondere die Privatwirtschaft agiert in der wirtschaftlichen Schwächephase sehr zurückhaltend und wird erst wieder aktiver werden, wenn sich die Rahmenbedingungen spürbar verbessern.

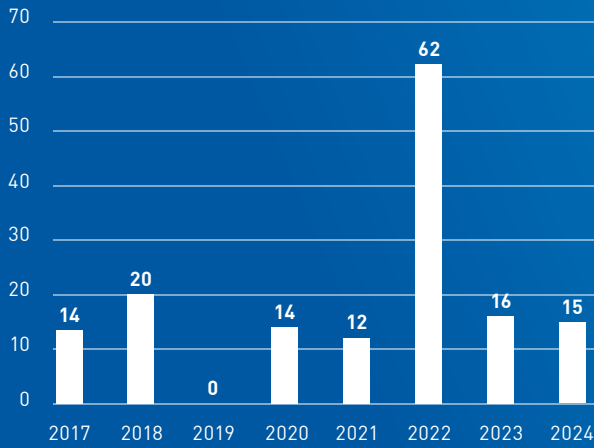
Wie in vielen anderen Städten zeigt sich auch in Duisburg ein verändertes Anforderungsprofil der Mieter.

Unternehmen suchen zunehmend hochwertigere, aber häufig kleinere Büroflächen, um den Anforderungen an flexible Arbeitsmodelle und Remote Work gerecht zu werden. Die Nachfrage konzentriert sich daher auf moderne, gut ausgestattete Flächen, während großflächige Büroanmietungen seltener werden.

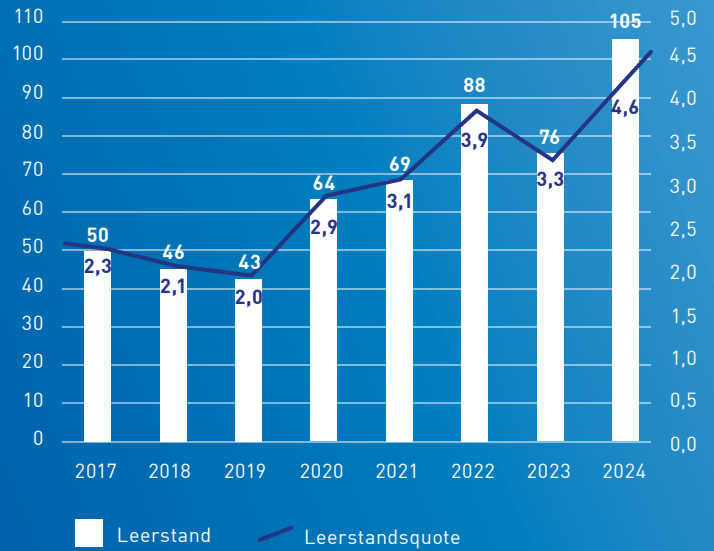
Ähnlich wie im Ruhrgebiet und bundesweit war die öffentliche Verwaltung ein zentraler Nachfrage-treiber. Die größten Mietabschlüsse wurden durch die Stadt Duisburg und die Duisburger Wirtschaftsbetriebe getätigt, die zusammen 10.000 m² in zwei Objekten anmieteten.

Auch Unternehmen aus der Logistik- und E-Commerce-Branche zeigten sich aktiv auf dem Mietmarkt. DP World sicherte sich 3.700 m² im Innenhafen, während Euziel und Kühne + Nagel jeweils über 1.000 m² anmieteten. Zudem gab es zwei bemerkenswerte Abschlüsse aus dem Baugewerbe und Grundstückswesen: Amand Bau NRW mietete 2.400 m² im Duisburger Norden, während Caretius Immo rund 2.000 m² am Cityrand belegte.

Büroflächenneuzugang
in Tsd. m²



Entwicklung Büroflächenleerstand
in Tsd. m² / in %



Neubezug in zentraler Lage:
Kühne + Nagel an der Wuhanstraße.



ERZIELBARE SPITZENMIETE ZEIGT LEICHTE AUFWÄRTSTENDENZEN

Auch im Jahr 2024 setzte sich der Aufwärtstrend der Spitzenmieten am Duisburger Büromarkt fort. Für Top-Flächen liegen die erzielbaren Spitzenmieten zwischen 18,50 und 22,00 Euro/m². Die steigende Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen, die in vielen Märkten zu beobachten ist, treibt auch in Duisburg die Spitzenmieten weiter nach oben.

Ein wesentlicher Faktor für diese Entwicklung ist die Verlagerung der

Nachfrage hin zu modernen, nachhaltigen Büroimmobilien, die den gestiegenen Anforderungen an Arbeitsplatzqualität und ESG-Kriterien entsprechen. Unternehmen priorisieren zunehmend hochwertige Standorte mit guter Infrastruktur, während großflächige, ältere Büroflächen mit ausgeprägten Lage- und Qualitätsdefiziten weniger gefragt sind.

Die Durchschnittsmiete in der Citylage hat sich im zweiten Halbjahr

wieder leicht erholt und auf dem Vorjahresniveau von 12,00 Euro/m² eingependelt. Damit liegt sie deutlich über dem Mittel der Metropole Ruhr und im Bereich der Kernstädte des Ruhrgebiets noch vor Bochum.

LEICHTER AUFSCHWUNG AUF DEM TRANSAKTIONSMARKT

Auch im Jahr 2024 zeigte sich der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien bundesweit weiterhin verhalten und nahm nur zögerlich wieder an Dynamik zu.

In Duisburg konzentrierten sich die Transaktionen auf Bestandsgebäude. Bereits im ersten Halbjahr wechselten das Hanielhaus in Duisburg-Ruhrort, die ehemalige Commerzbank-Niederlassung in der Königstraße (Stadtmitte) sowie die ehemalige Siemensverwaltung an der Wörthstraße im Stadtteil Hochfeld den Eigentümer. Zusätzlich wurde zu Jahresbeginn der ehemalige Sitz von Intel veräußert. In

der zweiten Jahreshälfte folgten der Verkauf einer Bestandsimmobilie in der Teilstraße an die Stadt Duisburg sowie die Veräußerung des Studieninstituts der Stadt Duisburg durch die publicly AG an Montano Real Estate.

Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien in Duisburg im Jahr 2024 auf rund 68 Mio. Euro, was im Vergleich zu 2023 (ca. 12 Mio. Euro) einen signifikanten Anstieg darstellt. Trotz dieser positiven Entwicklung liegen die dreistelligen Millionenwerte aus den Jahren 2019 sowie 2021 und 2022 noch in weiter Ferne. In der Metropole Ruhr

wurden im vergangenen Jahr etwa 411 Mio. Euro in Büroimmobilien investiert – weniger als ein Viertel des Rekordumsatzes von 1,8 Mrd. Euro im Jahr 2019.

Die Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien in zentralen Lagen hat sich in Duisburg bei 5,40 % eingependelt und liegt damit 30 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Im Vergleich mit den Kernstädten des Ruhrgebiets befindet sich Duisburg auf einem Niveau mit Bochum, während Essen (5,20 %) und Dortmund (5,20 %) geringfügig niedrigere Renditen aufweisen.

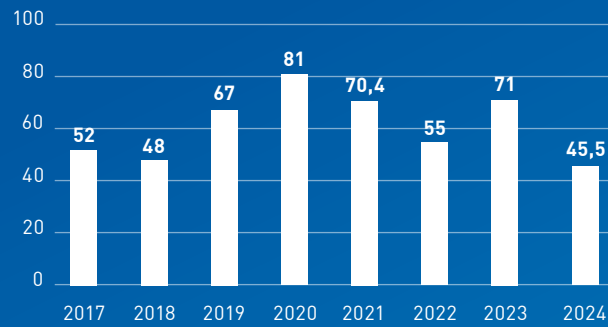
PROGNOSE HERAUSFORDERUNGEN BLEIBEN, OPTIMISMUS MÖGLICH

Der Duisburger Büromarkt wird im Jahr 2025 voraussichtlich von stabilen, jedoch herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt sein. Die Nachfrage nach Büroflächen wird weiterhin bestehen, wobei insbesondere flexible und moderne Arbeitswelten im Fokus der Mieter stehen. Der anhaltende Trend zu hybriden Arbeitsmodellen führt dazu, dass Unternehmen verstärkt auf qualitativ hochwertige, aber effizientere Flächenkonzepte setzen.

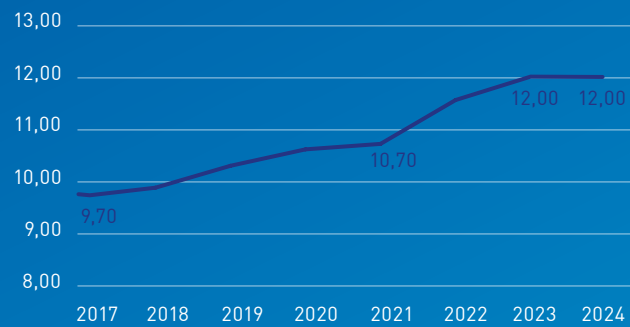
Das Angebot an modernen Büroflächen bleibt knapp, da sich die Bautätigkeit weiterhin auf einem moderaten Niveau bewegt. Die Entwicklungspipeline für Neubauprojekte ist zwar vorhanden, jedoch aufgrund gestiegener Baukosten, einer schwachen Konjunktur und einer deutlichen Zurückhaltung bei den für Projektstarts notwendigen Vorvermietungen nur moderat gefüllt.

Der Investmentmarkt in Duisburg zeigt Anzeichen einer leichten Erholung. Nach den deutlichen Preiskorrekturen in den vergangenen Jahren sorgt die Aussicht auf weitere Zinssenkungen und eine stabilisierende Inflationsrate für vorsichtige Zuversicht unter Investoren. Dennoch bleibt das Transaktionsvolumen vorerst hinter den Höchstständen früherer Jahre zurück, da viele Marktteilnehmer abwarten, ob die Konjunktur wieder etwas an-

Büroflächenumsatz in Tsd. m²



Durchschnittliche Büromiete in Euro/m²



Büroneubau in direkter Bahnhofsnähe:
das MK04 im Quartier 1.

springt und somit positive Impulse für den Nutzermarkt setzt.

Langfristig kann Duisburg von seiner strategischen Lage im Ruhrgebiet und der Nähe zu Logistik- und Industriezentren profitieren. Sollte der Projektentwicklungsmarkt neue Impulse erhalten, ist mit einer guten Absorptionsprognose moderner Flächen zu rechnen, was dem Markt zusätzliche Dynamik verleihen könnte.



EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Marktkennziffern Einzelhandelsstandort Duisburg 2024

Verkaufsflächen in m ²	
Fachmarktzentren (> 8.000 m ² VKF)	29.600
Shopping-Center (> 8.000 m ² VKF)	66.000
Lebensmittelmärkte (> 400 m ² VKF)	141.800
Zentralität und Kaufkraft	
Einzelhandelszentralität	107,6
Kaufkraft pro Kopf in Euro	22.565
Kaufkraftkennziffer	80,8
Mieten in Euro/m ²	
Spitzenmiete 1a-Lage	35,00 bis 45,00
Spitzenmiete 1b-Lage	23,00
Spitzenmiete Stadtteillage	13,00
Nettoanfangsrenditen in %	
zentral	6,50



Familien-Entertainment in der City: die Game Box.

LEICHTES UMSATZPLUS TROTZ VERHALTENER KONSUMLAUNE

Nach einem umsatzstärkeren zweiten Halbjahr verzeichnete der nominale Einzelhandelsumsatz im Jahr 2024 ein Wachstum von 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Durch die zunehmende Eventisierung des Konsums, beispielsweise mit Aktionen wie Black Friday und Cyber Monday, verlagerte sich der positive Effekt des Weihnachtsgeschäfts zunehmend in den November.

Der Handelsverband Deutschland (HDE) meldete für das Jahr 2024 einen Rekordumsatz von 663,8 Milliarden Euro, was einem realen Wachstum von 0,9 % entspricht. Rund

87 % dieses Umsatzes entfallen auf den stationären Einzelhandel, der eine nominale Umsatzsteigerung von 2,0 % verbuchen konnte. Der Onlinehandel verzeichnete ein nominales Plus von 3,5 %.

Trotz dieser positiven Entwicklung bleibt das Konsumverhalten von wirtschaftlicher Unsicherheit geprägt. Die anhaltend angespannte wirtschaftliche Lage belastet sowohl Unternehmen als auch Verbraucher, sodass selbst die nachlassende Inflation (+2,2 %) bislang keinen deutlichen Impuls für den Konsum setzen konnte.

Die Kauflaune der Deutschen bleibt weiterhin zurückhaltend. Zwar zeigte das HDE-Konsumbarometer zum Jahresende einen leichten Anstieg auf 97,54 Punkte, und auch der Vorjahresvergleich fällt mit +1,19 Punkten positiv aus. Eine nachhaltige Erholung der Verbraucherstimmung ist jedoch noch nicht erkennbar.

Für das Jahr 2025 blickt der Einzelhandel daher nur verhalten optimistisch in die Zukunft. Die weiterhin hohe Sparneigung der Verbraucher deutet darauf hin, dass eine breit angelegte Erholung des privaten Konsums vorerst ausbleibt.

HERAUSFORDERUNGEN UND PERSPEKTIVEN FÜR DEN INNERSTÄDTISCHEN EINZELHANDEL IN DUISBURG

Damit bleibt auch der innerstädtische Einzelhandel der Stadt Duisburg unter Druck. Die anhaltenden Insolvenzen großer Handelsketten hinterlassen, wie in anderen Städten, Leerstände, die nur schwerlich gefüllt werden können. Neben den Schwergewichten Galeria und Esprit waren es auch der Kosmetikanbieter The Body Shop oder das Dekorationshaus Depot, die Filialen in deutschen Innenstädten schließen mussten.

So beschränken sich die wenigen Vermietungen in der Duisburger Innenstadt auf Gastronomieanbieter, Kleinstflächen, die mit deutlichen Preisabschlägen angeboten werden müssen, oder temporäre Nutzungen.

Einen Hoffnungsschimmer bietet die geplante Umgestaltung der Königsgalerie. Die neuen Eigentümer planen eine Mixed-Use-Nutzung, die neben Handels- und Gastronomie-

flächen auch Büro- und Arztpraxen umfasst. Dadurch könnte ein neuer Anziehungspunkt für die Innenstadt entstehen. Zusätzlich hat das Citymanagement der DBI entlang der Königstraße neue hochwertige Sitzbänke aufgestellt, um die Aufenthaltsqualität im Zentrum zu verbessern.

MIETENTWICKLUNG IN DUISBURG BLEIBT ANGESpanNT

Die rückläufige Entwicklung der Spitzenmieten in der Duisburger 1a-Lage Königstraße setzt sich auch im Jahr 2024 fort. Besonders der Modeeinzelhandel leidet unter Umsatzeinbußen, was sowohl Neuvermietungen als auch Anschlussvermietungen in den Toplagen zunehmend erschwert. Vermieter müssen entweder Preisnachlässe gewähren oder mit attraktiven Incentives arbeiten, um Leerstände zu vermeiden.

Zum Jahresende 2024 lagen die Spitzenmieten in Duisburg zwischen 35,00 und 40,00 Euro/m² und verzeichneten damit einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. In den Stadtteillagen blieben die Spitzenmieten stabil bei 13,00 Euro/m², während sie in 1b-Lagen zwischen 23,00 und 25,00 Euro/m² notierten.

GÜTER DES TÄGLICHEN BEDARFS TREIBEN DIE NACHFRAGE AN

Das Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel in Duisburg erreichte im Jahr 2024 rund 2,97 Mrd. Euro und lag damit etwa 24 Mio. Euro über dem Vorjahreswert. Dieser Zuwachs war nahezu ausschließlich auf eine starke Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs zurückzuführen, deren Umsatz aufgrund gestiegener Preise um fast 75 Mio. Euro zunahm (Anteil am Gesamtvolumen: von 61,4 % auf 67,2 %). In anderen Warengruppen zeigte sich dagegen eine rückläufige Entwicklung. Die optimistischen Prognosen zur Jahresmitte haben sich für viele Segmente als verfrüht erwiesen.

Der modische Bedarf verzeichnete mit 192 Mio. Euro einen leichten Rückgang (2023: 195 Mio. Euro), während sein Anteil am Gesamtumsatz von 6,6 % auf 6,5 % sank. Die Warengruppe Elektro/Technik fiel von 152 Mio. Euro auf 148 Mio. Euro, was einer Reduzierung des Marktanteils von 5,1 % auf 5,0 % entspricht.

Auch in den Bereichen Bau/Garten/Freizeit sowie Einrichtungsbedarf gingen die Umsätze zurück – während der Einrichtungsbedarf ein Minus von 3 Mio. Euro verzeichnete, war der Rückgang im Segment Bau/Garten/Freizeit mit 26 Mio. Euro besonders ausgeprägt. Zudem sanken die Umsätze in der Kategorie Sonstige Hartwaren um 16 Mio. Euro.

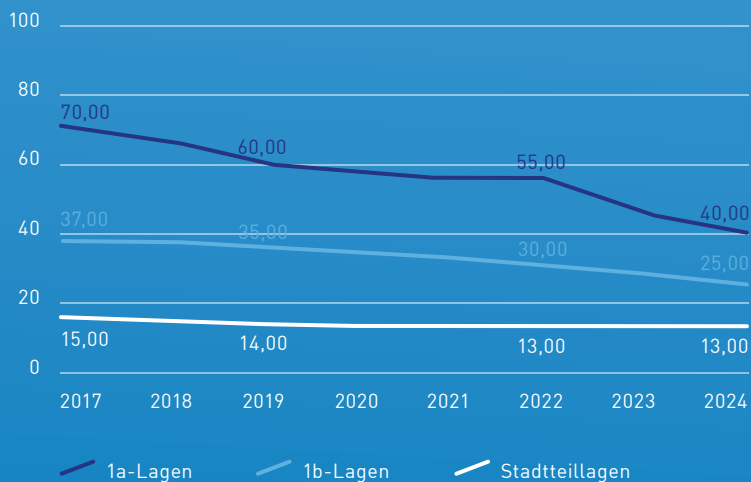
Diese Entwicklungen verdeutlichen die anhaltend schwache Konsumlaune in Deutschland. Während die Grundversorgung weiterhin stabil nachgefragt wird, verzichten viele Verbraucher auf nicht dringend benötigte Anschaffungen. Dies stellt den Einzelhandel – auch in Duisburg – vor große Herausforderungen, da selbst stabile oder steigende Passanten-

frequenzen nicht automatisch zu höheren Umsätzen führen.

Dies erfordert neue Ideen und Strategien für Innenstädte. Eine zunehmende Öffnung dieser Lagen für den Lebensmitteleinzelhandel sowie andere Nutzungen (Büros, Wohnen, Ärzte etc.) abseits der traditionellen Konsumorientierung können dabei helfen, Passanten zurück in die Innenstädte zu bringen und ihre Bedeutung als zentralen Anker der Städte zu erneuern.

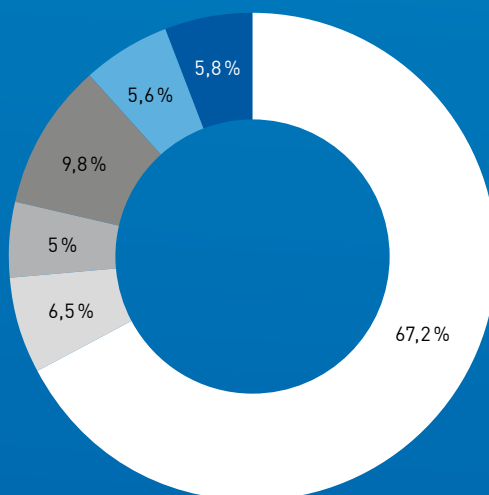


Einzelhandelsmieten nach Lagen
in Euro/m²



Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen
in Duisburg 2024 in %

- täglicher Bedarf
- modischer Bedarf
- Elektro/Technik
- Bau/Garten/Freizeit
- Einrichtungsbedarf
- Sonst. Hartwaren/Pers. Bedarf



HOTELIMMOBILIEN

ÜBERNACHTUNGSZAHLEN ÜBER VOR-CORONA-NIVEAU

Die Auswirkungen der Pandemie waren für die Hotellerie besonders gravierend. Doch bereits ab 2022 setzte in Duisburg eine schrittweise Erholung der touristischen Nachfrage ein. Im Jahr 2023 überstiegen zentrale Kennzahlen wie Ankünfte, Übernachtungen und Auslastung größtenteils wieder das Niveau von 2019, womit die Stadt die pandemiebedingten Rückgänge vollständig kompensieren konnte.

Bemerkenswert ist, dass Duisburg sich mit dieser Entwicklung vom bundesweiten Trend abhebt. Während die Übernachtungszahlen in Deutschland insgesamt zwar gestiegen sind, blieben sie vielerorts knapp unter dem Vor-Corona-Niveau. Duisburg hingegen reiht sich in die Gruppe deutscher Großstädte wie Hamburg, München und Düsseldorf ein, die bereits 2023 die Übernachtungszahlen von 2019 übertreffen konnten.

Zum Berichtszeitpunkt im Februar 2024 lagen die zentralen Kennzahlen für den Zeitraum bis einschließlich November 2024 vor. Während die Anzahl der Beherbergungsbetriebe unverändert blieb, verzeichnete die Gesamtzahl der angebotenen Betten über alle Betriebsarten hinweg einen leichten Rückgang um 2 %. In der klassischen Hotellerie reduzierte sich die Bettenanzahl auf 2.153, was einem Rückgang von 3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Ursachen für diese Entwicklung lassen sich nicht eindeutig bestim-

men, jedoch sind mehrere Faktoren denkbar. Möglicherweise haben einzelne Betriebe ihre Kapazitäten angepasst, um Betriebskosten zu optimieren oder auf Personalengpässe zu reagieren. Eine weitere Erklärung könnten Renovierungsmaßnahmen sein, durch die vorübergehend weniger Betten zur Verfügung stehen.

Bis November 2024 wurden in Duisburg rund 295.000 Übernachtungen verzeichnet, womit das Niveau des Gesamtjahres 2019 nahezu erreicht wurde. Allerdings zeichnet sich ab, dass die Jahreswerte 2024 nicht ganz an das starke Vorjahresniveau von knapp 343.000 Übernachtungen heranreichen werden. Zum gleichen Zeitpunkt im Jahr 2023 lag die Zahl der Übernachtungen bereits bei rund 316.000, was auf eine verlangsamte Dynamik in der Entwicklung hindeutet.

Die Konjunkturschwäche sowie eine zurückhaltendere Nachfrage im Geschäftsreise- und Messetourismus könnten zu diesem Dämpfer beigetragen haben. Zudem spielt das begrenzte Angebot an kettengebundenen Hotels mit internationalem Standard in Duisburg eine Rolle, da sich Geschäftsreisende und Touristen verstärkt auf benachbarte Städte wie Düsseldorf oder Essen orientieren.

Während die Nachfrage im Freizeittourismus stabil bleibt, könnte insbesondere die geringere Zahl an geschäftlich bedingten Übernachtungen den Rückgang der Gesamtzahlen erklären. In Kombination mit einer

anhaltend intensiven Konkurrenz im regionalen Hotelmarkt deutet sich an, dass Duisburg vor der Herausforderung steht, sich im Wettbewerb um Übernachtungsgäste weiter zu profilieren.

Mit der für Mitte 2025 geplanten Eröffnung des Premier Inn mit 219 Zimmern gegenüber dem Duisburger Rathaus wird jedoch ein erster Schritt zur Stärkung des Hotelangebots unternommen. Die Ansiedlung einer international bekannten Hotelmarke erhöht Duisburgs Attraktivität für Geschäftsreisende wie Touristen und könnte langfristig zur Stabilisierung der Übernachtungszahlen beitragen.

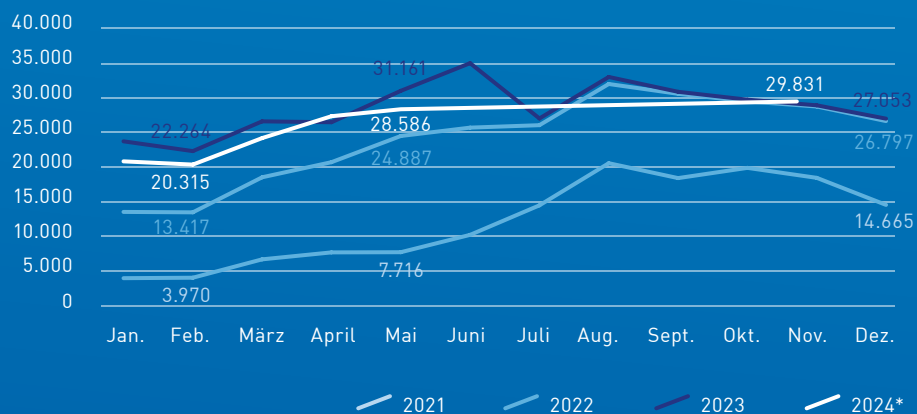


Beherbergungsstatistik								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl Betriebe*	43	41	41	36	36	39	37	37
angebotene Betten*	2.661	2.649	2.725	2.538	2.883	2.969	2.935	2.877
davon Hotels	27	26	26	24	24	24	22	22
angebotene Betten in Hotels	1.906	2.039	2.026	1.969	2.285	2.272	2.224	2.153
Übernachtungen in Hotels	276.864	282.627	295.843	140.293	147.608	291.582	342.809	295.199
Ankünfte in Hotels	162.507	176.408	182.324	85.457	91.436	176.571	205.163	180.016
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6
Ø Bettenauslastung in Hotels	39,8%	38%	40%	19,5%	17,7%	35,2%	42,2%	41,1%

* bezogen auf Hotel, Hotel Garni, Gasthöfe, Pensionen

Quelle: IT.NRW

Übernachtungsentwicklung in Hotels



* bis einschließlich November

Quelle: IT.NRW

Eröffnung Mitte 2025:
das Premier Inn mit 219 Zimmern.



In direkter Nachbarschaft zum Rathaus:
das Premier Inn.



Jede Immobilie ein Match.

Wir finden Ihre Gewerbeimmobilie.



#DieFlächenfinder
www.ruhr-real.de

Büroflächen
Lagerflächen
Investment

HERAUSFORDERUNGEN DURCH STEIGENDE ERWARTUNGEN UND WIRTSCHAFTLICHE UNSICHERHEITEN

Die Hotellerie sieht sich weiterhin mit einer Vielzahl an Herausforderungen konfrontiert: Die Ansprüche der Gäste an Nachhaltigkeit steigen, während Betriebs- und Personalkosten zunehmen und die wirtschaftliche Gesamtlage angespannt bleibt. Diese Rahmenbedingungen bremsen die

Entwicklung neuer Hotelprojekte und schränken die Vielfalt an Konzepten weiter ein. Vor allem im Budget- und Economy-Segment dürfte die auf Effizienz ausgerichtete Markethotellerie weiter an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig kämpfen Entwickler und Investoren mit hohen Baukosten und

einem nach wie vor herausfordernden Finanzierungsumfeld, während der Markt für Hotelbetreiber einem Konsolidierungsprozess unterliegt – Faktoren, die Innovationen erschweren und das Wachstumspotenzial begrenzen.

ANHALTENDER PERSONALMANGEL ALS ZENTRALE HERAUSFORDERUNG

Für Hotelbetreiber bleibt insbesondere der Personalmangel ein drängendes Problem. Trotz neuer Tarifabschlüsse, die vielerorts mit Lohnerhöhungen einhergingen, ist das Hotel- und Gastgewerbe weiterhin von Engpässen betroffen.

Besonders kritisch wirkt sich die geringe Besetzung von Ausbildungsplätzen aus, ebenso wie die Abwanderung ungelernter Kräfte in andere Branchen und der anhaltende Mangel an Fachpersonal. Diese Entwicklung stellt Betriebe vor die Aufgabe, neue

Strategien zu entwickeln, um Arbeitskräfte langfristig zu binden und den Betrieb effizient zu gestalten – sei es durch optimierte Prozesse, verstärkte Digitalisierung oder gezielte Mitarbeiterförderung.

POSITIVE MARKTCHANCEN FÜR DUISBURG TROTZ SCHWIERIGER RAHMENBEDINGUNGEN

Dennoch gibt es positive Perspektiven für den Duisburger Hotelmarkt. Anders als in Städten wie Dortmund oder Essen ist Duisburg in den vergangenen Jahren von einer vergleichsweise geringen Neubautätig-

keit geprägt gewesen, was zu einer moderateren Wettbewerbssituation führt. Dies schafft stabile Bedingungen für die Weiterentwicklung des Marktes und eröffnet Chancen für gezielte Investitionen. Eine kluge

Positionierung, innovative Betriebskonzepte und die Nutzung nachhaltiger Trends könnten die Standortattraktivität weiter stärken und die positive Entwicklung der Hotelkennzahlen langfristig sichern.

INVESTMENTMARKT

VORSICHTIGE ERHOLUNG AUF DEM INVESTMENTMARKT

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete 2023 nach der Anpassung an die veränderten Kapitalmarktbedingungen einen deutlichen Rückgang des Investmentvolumens. Mit einem Gesamtvolumen von knapp 23,0 Mrd. Euro im Segment der Wirtschaftsimmobilien erreichte der Markt ein ähnlich niedriges Niveau wie zuletzt im Jahr 2011. Im Vergleich zu 2022, als das Volumen noch 51,8 Mrd. Euro betrug, entsprach dies einem Rückgang um rund 56 %.

Für 2024 zeichnet sich eine allmähliche Markterholung ab, wenn auch mit verhaltener Dynamik. Bis zum Jahresende übertraf das Transaktionsvolumen in den gewerblichen Immobiliensegmenten das Vorjahresniveau um etwa 6 % und erreichte 24,3 Mrd. Euro.

Der Duisburger Investmentmarkt folgte dem übergeordneten Trend, verzeichnete jedoch eine spürbar dynamischere Erholung. Das gewerbliche Transaktionsvolumen stieg auf rund 203 Mio. Euro und lag damit fast eineinhalbmal über dem Vorjahreswert (+147 %). Damit trug Duisburg etwa 14 % zum gesamten Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in der Metropole Ruhr bei, das im Jahr 2024 bei rund 1,43 Mrd. Euro (+10 % im Vergleich zu 2023) lag.

Einzelhandelsimmobilien stehen erstmals seit 2020 wieder an der Spitze des Umsatzrankings und liegen knapp vor Büroimmobilien, gefolgt von Logistik- und Produktionsimmobilien. Das vergleichsweise hohe Transaktionsvolumen im Einzelhandelssegment von rund 72,4 Mio. Euro ist maßgeblich auf den Verkauf der Königsgalerie durch Klépierre

an die Schäfer Verwaltungs GmbH zurückzuführen. Diese Transaktion markierte zugleich die größte auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Duisburg im vergangenen Jahr.

Im Jahr 2024 wurden sieben Transaktionen mit Büroimmobilien in Duisburg registriert – ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Dennoch blieb das Marktgeschehen im Bürosegment kleinteilig. Die größte Transaktion war der Verkauf des Infineon Development Centers für rund 19 Mio. Euro.

Das Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt befindet sich deutschlandweit seit 2021 in einer anhaltenden Abwärtsentwicklung. Neben dem gestiegenen Zinsniveau und veränderten Finanzierungsbedingungen prägen insbesondere strukturelle Veränderungen in der Nachfragestruktur diese Entwicklung. Die Corona-Pandemie und der Trend zu hybriden Arbeitsmodellen haben den Flächenbedarf vieler Unternehmen nachhaltig verändert. Flexible und temporäre Nutzungskonzepte gewinnen an Bedeutung, während der klassische Büroflächenbedarf in vielen Fällen sinkt.

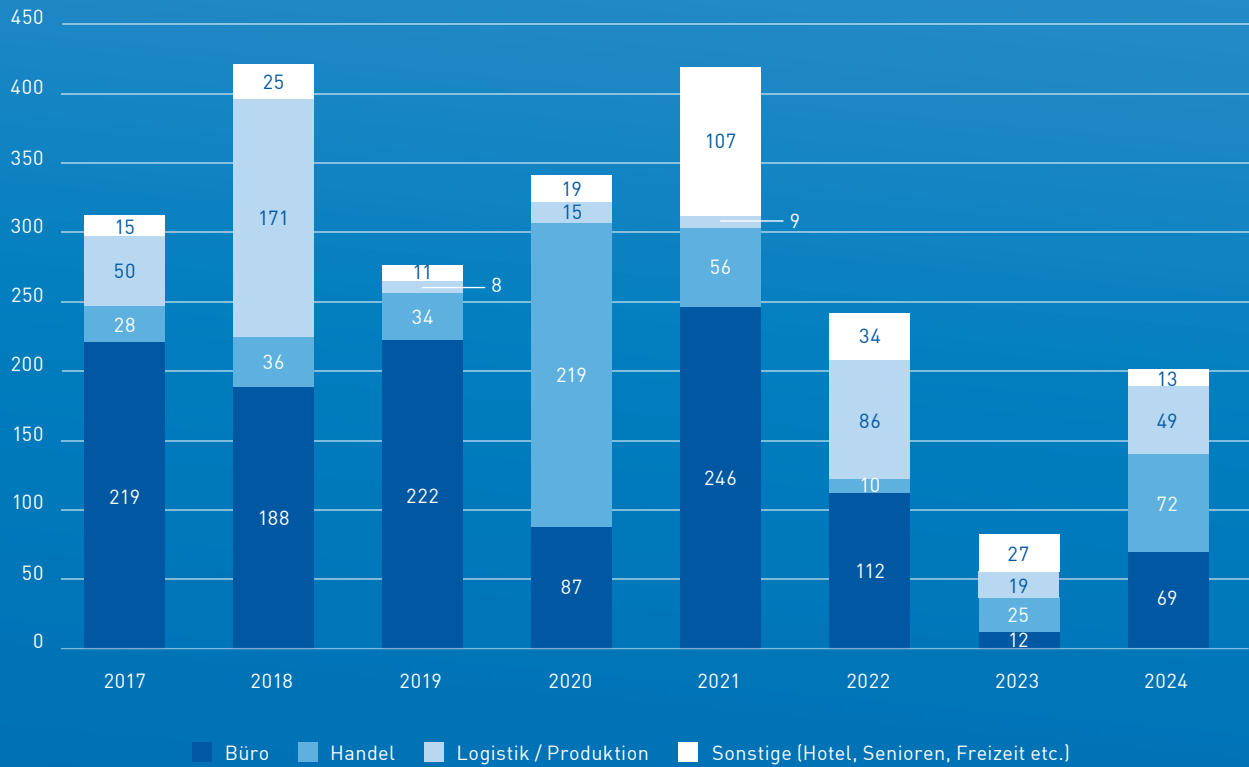
Diese Verschiebung wirkt sich direkt auf Büroimmobilien als Anlageklasse aus. Core-Investments sind seltener geworden, während Investoren verstärkt auf erstklassige Lagen oder Objekte mit flexibler Nutzung und hohen Nachhaltigkeitsstandards setzen. Büroimmobilien in weniger gefragten Lagen oder mit Qualitätsdefiziten stoßen dagegen auf geringeres Interesse. Der Markt befindet sich insgesamt in einem Umbruch, geprägt durch steigende Anforderun-

gen an Flexibilität und Nachhaltigkeit sowie eine generell vorsichtigeren Investitionshaltung.

Logistik- und Produktionsimmobilien trugen im Jahr 2024 mit einem Transaktionsvolumen von rund 50 Mio. Euro etwa 24 % zum Gesamtumsatz bei. Die größte Transaktion war der Verkauf des rund 18.000 m² großen Logistic Point Duisburg durch die Cromwell Property Group an den Schweizer Investmentmanager Stoneweg SA.


Das Logistiksegment bleibt bei Investoren weiterhin äußerst gefragt. Die hohe Nachfrage resultiert vor allem aus der wachsenden Bedeutung der E-Commerce-Branche, der stetigen Optimierung von Lieferketten sowie dem anhaltend hohen Bedarf an modernen Distributionszentren.

Gewerbliches Transaktionsvolumen nach Segmenten
in Mio. Euro



ANZEIGE

**EXPO
REAL**
Stand
B2.420



RheinOrt
DUISBURG

Entdecken Sie Duisburgs Zukunft.

Über 150 Jahre prägten Industrieflächen das Aussehen von Duisburg Hochfeld. Jetzt entsteht mit dem RheinOrt ein neues, zukunftsweisendes Stadtquartier. In direkter Nachbarschaft zum Rheinpark und intelligent an zentrale Verkehrsnetze angebunden, erfüllt der Standort alle Ansprüche an urbanes Arbeiten und Leben. Neben funktionalen Büro- und Gewerbegebäuden sieht die Planung hochwertigen und ökologisch nachhaltigen Wohnungsbau in naturnaher Umgebung und die Bereitstellung zentraler Infrastruktur vor. Willkommen an einem der spannendsten Zukunftsorte in Duisburg!

www.rheinort-duisburg.de

STANDORT
Duisburg

GRUNDSTÜCK
226.128 m²

BGF
418.615 m²

BAURECHT
B-Plan

NUTZUNG
66% Wohnen
34% Gewerbe

DLE
DLE Land
Development
GmbH

PREISKORREKTUREN NAHEZU ABGESCHLOSSEN – SEITWÄRTSBEWEGUNG DER RENDITEN IN SICHT

Die Spitzenrenditen in Duisburg sind im Jahr 2024 über alle Assetklassen und Standorttypen hinweg erneut gestiegen. Den stärksten Zuwachs verzeichneten erneut Büroimmobilien, deren Nettoanfangsrendite um 30 Basispunkte auf 5,4 % anstieg. Ein ähnlicher Anstieg war bei Logistikimmobilien zu beobachten, deren Renditen ebenfalls um 30 Basispunkte auf 5,0 % kletterten.

Bei innerstädtischen Geschäftshäusern fiel der Renditeanstieg mit 20 Basispunkten moderater aus, sodass die Nettoanfangsrendite zum Jahresende bei 6,5 % lag. Seit der Zinswende 2022 haben insbesondere 1A-Geschäftslagen geringere Renditeaufschläge erfahren. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Renditekompression in diesem Segment in den Vorjahren deutlich geringer ausgeprägt war als beispielsweise im Büro- und Logistiksektor.

Grundsätzlich zeigt sich, dass die Renditen für Objekte mit Lage- oder Qualitätsdefiziten in allen Assetklassen stärker gestiegen sind als im Spitzensegment. Für 2025 mehren sich die Anzeichen, dass mit dem erreichten Zinshöhepunkt und ersten Zinssenkungen eine Stabilisierung der Renditen einsetzt und – wenn überhaupt – nur noch geringe Preiskorrekturen in einzelnen Segmenten zu erwarten sind.

Für das Jahr 2025 zeichnen sich mehrere zentrale Trends auf dem Immobilieninvestmentmarkt ab, die durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen, regulatorische Vorgaben

und veränderte Investorenstrategien geprägt werden. Ein potenziell weiter sinkendes Zinsniveau und ein sich verbesserndes Finanzierungsumfeld eröffnen Investoren wieder attraktivere Einstiegsmöglichkeiten und schaffen perspektivisch Potenzial für Wertsteigerungen.

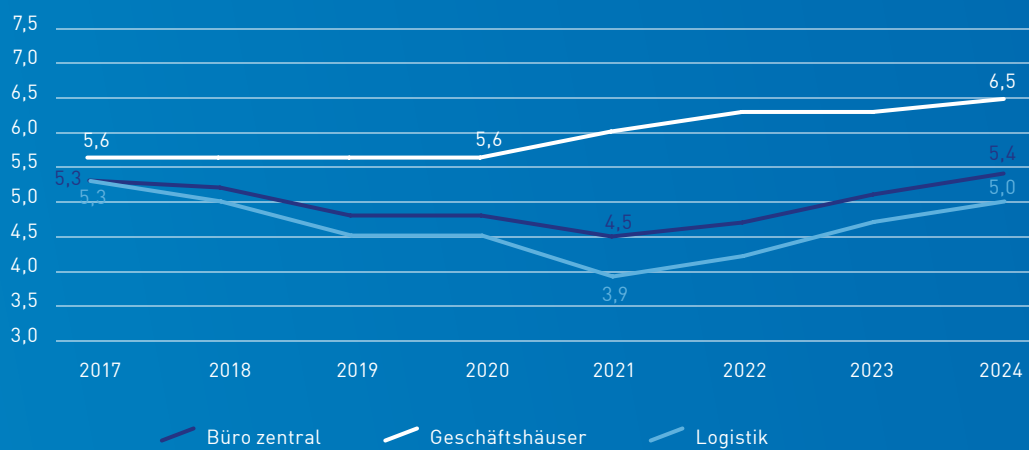
Die Assetklassen Logistik und Lebensmitteleinzelhandel bleiben aufgrund ihres stabilen Risikoprofils weiterhin gefragt. Gleichzeitig gewinnen Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien weiter an Bedeutung, da Investoren verstärkt auf zukunftsfähige Immobilien setzen. Im Büromarkt ist 2025 mit einer leichten Belebung der Transaktionsaktivitäten zu rechnen. Dafür sprechen insbesondere die stabilen Fundamentaldaten, die von überwiegend gesunden Angebotsreserven, weiter steigenden Spitzenmieten und leicht verbesserten Kapitalmarktbedingungen geprägt sind. Der Fokus wird vor allem auf modernen Gebäuden mit langfristig gesichertem Cashflow in guten Lagen liegen. Opportunistische Investments werden hingegen nur selektiv erfolgen – vorausgesetzt, die Mietperspektiven sind vielversprechend und notwendige Investitionen in die Gebäudequalität wirtschaftlich darstellbar. Für eine deutliche Belebung des Investmentmarktes für Büroimmobilien ist jedoch eine spürbare konjunkturelle Aufhellung

erforderlich. Diese würde nicht nur Impulse auf den Nutzermärkten setzen, sondern auch das Vertrauen in die Assetklasse nachhaltig stärken.





Entwicklung der Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) nach Segmenten
in Prozent





AURELIS ENTWICKELT DAS MVZ SONNENHOF

GESUNDHEITSZENTRUM

STATT BÜROFLÄCHEN

Im ersten Halbjahr 2024 lag die Leerstandsquote für Büroflächen in Duisburg bei rund 3,3 %. „Während moderne Büroimmobilien mit kurzfristiger Bezugsperspektive durchaus gefragt sind, tun sich Büroflächen in älteren Bestandsobjekten auf dem Markt schwer“, resümiert Konstantin Lamm, Leiter des Asset Managements in der Aurelis Region West. Das Immobilienunternehmen, das im Südflügel des Hauptbahnhofs seinen Sitz hat, geht deshalb einen neuen Weg: Eine leerstehende Bestandsimmobilie in Top-Lage mit 4.270 Quadratmeter Bürofläche wird derzeit mit Investitionen von rund fünf Millionen Euro zu einem Gesundheitszentrum umgestaltet.

Über viele Jahre war der Gebäudekomplex an der Mülheimer Straße 66 in Neudorf-Nord bis Ende März 2024 in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof in weiten

Teilen an die Deutsche Bahn AG vermietet. „Aufgrund der aktuell schwierigen Marktsituation haben wir uns nach intensiver Prüfung für eine Neupositionierung der Immobilie als Gesundheitszentrum entschieden“, fasst Konstantin Lamm zusammen.

Der Innenausbau wurde in den bereits vermieteten Bereichen inzwischen komplett abgeschlossen. Die Nutzungsänderung für das Gebäude erforderte umfangreiche Veränderungen mit Blick auf Brandschutz und Barrierefreiheit.

Eine Photovoltaik-Anlage, Elektro-Ladestationen, LED-Beleuchtung sowie Energieversorgung durch Fernwärme sind mit Blick auf Nebenkosten und Nachhaltigkeit attraktive Ausstattungsmerkmale. Nach der Aufwertung strebt Aurelis für das Gebäude eine Green-Building-Zertifizierung an.



Im MVZ Sonnenhof bietet das Immobilienunternehmen Aurelis moderne Praxisflächen an. (Copyright: Aurelis)

Zwei Mietverträge unter Dach und Fach

Inzwischen hat Aurelis zwei Mietverträge für die Bestandsimmobilie abgeschlossen. Die Essener Vidacta Schulen GmbH, ein Bildungsträger für Aus- und Weiterbildung in therapeutischen und pflegerischen Berufen, nutzt bereits 1.370 Quadratmeter in dem Objekt. Am Standort werden inzwischen Ergo- und Physiotherapeuten ausgebildet.

Darüber hinaus hat das inhabergeführte, medizinische Versorgungszentrum (MVZ) Dents & Doctors eine Fläche von rund 2.050 Quadratmetern auf drei Etagen langfristig angemietet. Der Fokus liegt hier auf einer umfassenden ärztlich-zahnärztlichen Zusammenarbeit. Das MVZ bietet den Mietern aus diesem Bereich einen Komplettservice, der von der Bereitstellung geeigneter Praxisräume über das Terminbuchungssystem bis hin zum medizinischen Fachpersonal alle für den Betrieb relevanten Leistungen umfasst. „In dem neuen Versorgungszentrum haben sich bereits ein Kinderarzt, ein Zahnarzt und ein Kieferorthopäde niedergelassen“, informiert der für die Liegenschaft

zuständige Asset Manager Toni Azemi. Mehr als 70 Prozent der Flächen wurden inzwischen vermietet. „Die übrigen Praxis- oder Büroflächen - jeweils rund 280 Quadratmeter in den Obergeschossen 3 bis 5 - sollen ebenfalls einer gesundheitsnahen Nutzung zugeführt werden“, so Aurelis Asset Manager Veton Azemi. In den beiden Untergeschossen der Immobilie stehen neben Lagerflächen außerdem noch 45 der 68 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Nachdem einzelne Praxen bereits eröffnet haben, ist eine offizielle Eröffnung des MVZ im April 2025 vorgesehen. Den Namen „Sonnenhof“ verdankt das Projekt dem begrünten Innenhof mit einer 30 Jahre alten Kiefer. Die Flächen sollen zukünftig von Patienten und Mitarbeitern der jeweiligen Mieter als zusätzlicher Aufenthalts- und Erholungsraum genutzt werden können.

Die Nachbarschaft an der Mülheimer Straße profitiert schon vom neuen medizinischen Versorgungszentrum: Die neben dem Gebäude ansässige Apotheke sorgt bereits für die Medikamentenversorgung der Patienten.

KONTAKT

Veton Azemi

Asset Management |
Aurelis Real Estate Service GmbH | Region West
Zum Portsmouthplatz 6 | 47051 Duisburg
Telefon: +49 203 709028-89
E-Mail: veton.azemi@aurelis.de



LOGISTIKIMMOBILIEN

TOP-STANDORT IN DER LOGISTIKREGION RHEIN-RUHR

Duisburg spielt eine zentrale Rolle als logistisches Drehkreuz in der grenzüberschreitend bedeutenden Logistikregion Rhein-Ruhr. Die Stadt profitiert von ihrer strategisch günstigen Lage am weltweit größten Binnenhafen und der hervorragenden Anbindung an die internationalen Seehäfen in Rotterdam und Antwerpen. Durch umfassende Revitalisierungsmaßnahmen ehemaliger Industrie- und Bergbauareale konnte der Hafen gemeinsam mit den angrenzenden Logistikzentren kontinuierlich expandieren. Dies ermöglichte es, die hohe Flächennachfrage, insbesondere während der Pandemie, erfolgreich zu bewältigen.

Die logistische Bedeutung Duisburgs geht jedoch weit über den Hafen hinaus. Die Stadt verfügt über erstklassige Infrastrukturanbindungen, die eine effiziente Verknüpfung von Straße und Schiene ermöglichen, und profitiert zusätzlich von der Nähe zum Flughafen Düsseldorf. Diese Standortvorteile machen Duisburg besonders attraktiv für führende Logistikunternehmen wie DHL, DB Schenker, Kühne + Nagel, Yusen Logistics, Rhenus, BLG, Simon Hegele und weitere, die sich hier angesiedelt haben.

Der Logistikimmobilienbestand in Duisburg umfasst rund 714.000 m² NF und blieb damit im Vergleich zum Vor-

jahr unverändert. Innerhalb der Metropole Ruhr verfügt Duisburg nach den Kreisen Unna und Wesel über den drittgrößten Flächenbestand. Insgesamt beläuft sich der Logistikbestand in der Region auf etwa 5,2 Mio. m², wovon 13,5 % auf Duisburg entfallen. Trotz eines leichten Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr unterstreicht dieser Anteil die zentrale Bedeutung Duisburgs im Segment der Logistikimmobilien.

KEINE FERTIGSTELLUNGEN IN 2024 – DEUTLICH MEHR AKTIVITÄT IM LAUFENDEN JAHR ZU ERWARTEN

Im Jahr 2024 wurden im Ruhrgebiet insgesamt rund 225.000 m² NF neu fertiggestellt. Die Kernstädte Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund verzeichneten jedoch keine Neufertigstellungen in diesem Zeitraum. Das Jahresergebnis fällt damit vergleichsweise schwach aus, entspricht jedoch dem allgemeinen regionalen und nationalen Markttrend. Die erschwerten Finanzierungsbedingungen, das eingetrübte gesamtwirtschaftliche Umfeld sowie pessimistische Marktprognosen wirkten sich auch auf den Logistikimmobilienmarkt dämpfend aus.

Die geringe Neubautätigkeit im Jahr 2024 ist nicht als langfristiger Trend zu werten. Trotz weiterhin verhaltener Marktprognosen zeichnet sich für 2025 in Duisburg eine spürbare Belebung ab. Bereits im ersten Quartal

wird die Fertigstellung eines rund 27.000 m² großen Logistikzentrums auf dem Zeus-Gelände erwartet, realisiert durch die Joint-Venture-Partner Garbe Industrial Real Estate und Bremer Projektentwicklung.

Positiv hervorzuheben ist zudem der Gesamtjahresflächenumsatz von rund 81.700 m² in Duisburg. Damit konnte in einem herausfordernden Marktumfeld ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden. Duisburg liegt im Ranking der B-Städte 2024 somit auf dem ersten Platz vor Essen (62.300 m²). Duisburg allein steuerte damit fast ein Viertel zum Umsatzergebnis der Metropole Ruhr von 351.000 m² bei. Den größten Anteil am hohen Flächenumsatz hatten drei Großanmietungen: Der Onlinehändler Euzeil sicherte sich insgesamt 57.000 m² – verteilt auf das Hillwood Logis-

tikzentrum und ein neues Bestandsgebäude auf der Mercatorinsel im Hafen. Zudem mietete die TST Logistik GmbH 15.000 m² im Garbe Logistik Center, ebenfalls im Hafengebiet.

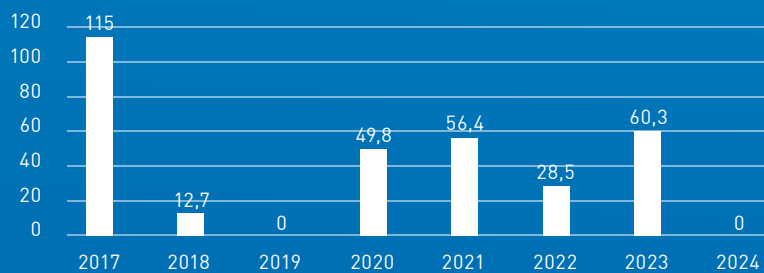
Im abgelaufenen Jahr generierte das E-Commerce-Segment wichtige Impulse für den Vermietungsmarkt während das verarbeitende Gewerbe und die Industrie weiterhin abwartend agierten. Die gestiegene Nachfrage aus dem E-Commerce stellte einen deutschlandweiten Trend dar. Gleichzeitig ist jedoch zu erwarten, dass die schwache gesamtwirtschaftliche Prognose die Nachfrage aus dem industriellen Sektor auch künftig hemmen wird.

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

Gebietseinheit	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Metropole Ruhr	3.217.867	3.289.615	3.398.037	3.662.473	4.006.225	4.469.094	5.049.394	5.275.794
Duisburg	639.457	537.503	518.895	568.746	625.146	653.646	713.946	713.946

Zum Bestand moderner Logistikimmobilien werden folgende Objektarten gezählt:
Distributionsimmobilien (≥ 10.000 m²), Umschlagimmobilien, Produktionslager (≥ 10.000 m²), Fullfilmentcenter,
Gefahrtlager, Hochregallager (freistehend), Kühllager und Tiefkühllager.

Neubauvolumen moderner Logistikimmobilien in Tsd. m² Nutzfläche



DUISBURG FÜHRT DAS UMSATZRANKING IN DER METROPOLE RUHR AN

In vielen Fällen handelt es sich um aufgeschobene Standortentscheidungen, bis die Geschäftsaussichten klarer zu beurteilen sind. Um die Abhängigkeit von globalen Lieferketten zu verringern, müssen Unternehmen


frühzeitig auf Nachfrageveränderungen reagieren. Ob und in welchem Ausmaß Strafzölle durch die USA den deutschen Logistikimmobilienmarkt beeinflussen werden, ist derzeit noch ungewiss.

ANSTIEG DER SPITZENMIETEN VERLIERT AN DYNAMIK

Zum Jahresende 2024 liegt die Spitzenmiete für Logistikimmobilien in Duisburg zwischen 7,00 und 8,00 Euro/m², was im Vergleich zum Vorjahr am oberen Ende der Spanne eine leichte Steigerung darstellt. Damit gehört Duisburg weiterhin zu den hochpreisigen Logistikstandorten

innerhalb der Metropole Ruhr. Die Durchschnittsmiete bleibt mit rund 4,90 Euro/m² stabil.

Angesichts der anhaltenden Nachfrage ist mittelfristig mit einem weiteren Mietanstieg zu rechnen, jedoch mit einer moderateren Dynamik als in den Vorjahren. Das Wachstum wird voraussichtlich vor allem im Spitzenmietensegment stattfinden. Faktoren wie Nachhaltigkeitsanforderungen und das generell hohe Baukostenniveau beeinflussen diese Entwicklung zusätzlich. Solange sich die gesamtwirtschaftliche Lage nicht signifikant verbessert, ist bei den Durchschnittsmieten eher eine Seitwärtsbewegung zu erwarten.



Duisburg profitiert von der strategisch günstigen Lage am weltweit größten Binnenhafen und der hervorragenden Anbindung an die internationalen Seehäfen.

ENDE DER PREISKORREKTUREN – OPTIMISMUS IM INVESTMENTMARKT

Im Jahr 2024 wurden in Logistik- und Produktionsimmobilien in Duisburg rund 50 Mio. Euro investiert, was etwa ein Viertel des gesamten Transaktionsvolumens der Stadt ausmacht. Im Vergleich zum Vorjahr, als das Investitionsvolumen noch bei 19 Mio. Euro lag, hat sich das Ergebnis mehr als verdoppelt. Dieser deutliche Anstieg signalisiert, dass sich die verbesserten Rahmenbedingungen – insbesondere Zinssicherheit und die anhaltend hohe Nachfrage in Duisburg – positiv auf die Marktaktivität auswirken.

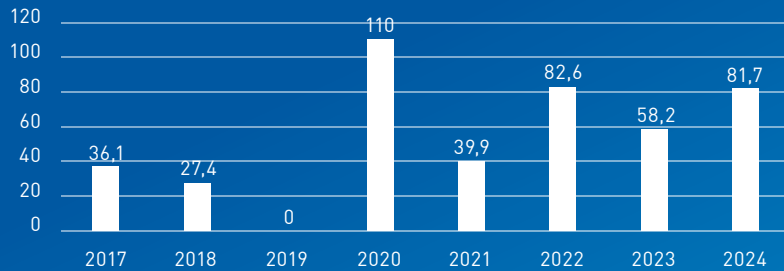
Für das Jahr 2025 wird eine weitere Steigerung der Investmentdynamik erwartet, ohne dass jedoch eine

grundlegende Marktveränderung absehbar ist. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass in einem volatilen Marktumfeld bereits einzelne größere Transaktionen zu spürbaren Schwankungen in regionalen Märkten führen können.

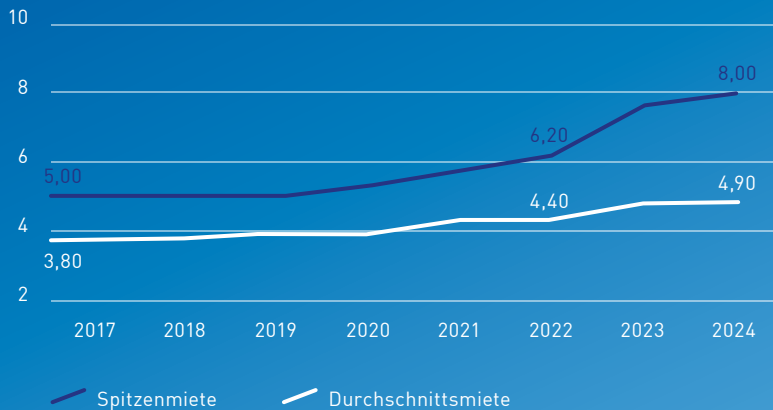
Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien ist im Vergleich zu 2023 um 30 Basispunkte gestiegen. Mit einer Nettoanfangsrendite von 5,00 % bleibt Duisburg der teuerste Logistikstandort in der Metropole Ruhr, gefolgt

von Dortmund (5,40 %) und Essen (5,50 %). Für das Jahr 2025 wird eine weitgehend stabile Renditeentwicklung erwartet, mit nur geringfügigen Anpassungen. Falls Korrekturen auftreten, dürften diese weniger stark ausgeprägt sein als noch 2024.

Flächenumsatz von Logistikimmobilien
in Tsd. m² Nutzfläche



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

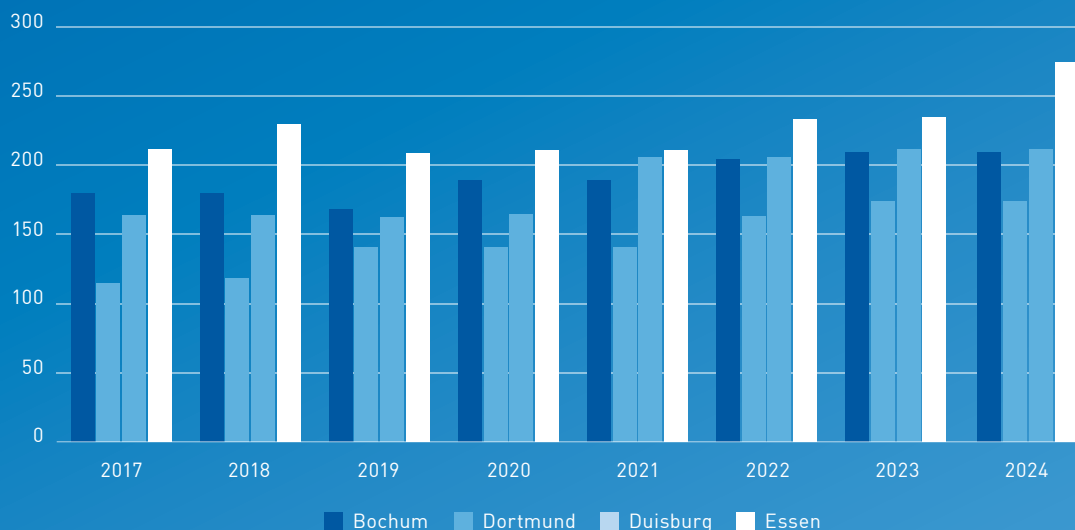


UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN

Flächenbestand von Unternehmensimmobilien

in Tsd. m² Nutzfläche

Gebietseinheit	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Metropole Ruhr gesamt	1.677	1.874	1.878	1.919	1.960	2.099	2.212	2.291
Bochum	180	180	168	189	189	204	209	209
Dortmund	115	118	140	140	140	163	174	174
Duisburg	164	164	162	165	206	206	212	212
Essen	212	230	208	211	211	233	235	272



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien; Zum Immobilientypus der Unternehmensimmobilien werden Distributionsimmobilien (< 10.000 qm), Produktionslager (< 10.000 qm), Gewerbeparks, Transformations-, Produktionsimmobilie.

FLEXIBILITÄT UND ANPASSUNGSFÄHIGKEIT ALS STÄRKE IN UNSICHEREN ZEITEN

Unternehmensimmobilien (UI) haben sich in den letzten Jahren als fest etabliertes Segment am Immobilienmarkt positioniert. International auch als „Light Industrial“ bekannt, zeichnen sie sich durch ein flexibles und diversifiziertes Flächenangebot aus und sind häufig in urbane Strukturen eingebunden. Ihre Fähigkeit, ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen und dabei eine hohe Drittverwendungsfähigkeit zu bieten, macht sie zu einer relativ robusten und widerstandsfähigen Assetklasse.

Unternehmensimmobilien sind typischerweise gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit einer mittelständisch geprägten Mieterstruktur. Sie vereinen Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und Großhandelsflächen unter einem Dach und bieten dadurch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt.

Besonders stark wächst die Nachfrage nach Labor- und Technologieflächen im Life-Science-Sektor sowie nach kleinteiligen Lagerflächen für die Last-Mile-Logistik in urbanen Räumen. Diese Entwicklung stärkt die langfristige Attraktivität der Assetklasse.

Neben der Lage werden künftig die Ausstattungs- und Objektqualität, insbesondere im Hinblick auf ESG-Kriterien, immer wichtiger. Gleichzeitig gewinnt die Flexibilität von Immobilien an Bedeutung, da hybride Arbeitsmodelle und wechselnde Nutzungsanforderungen an Relevanz gewinnen. Flex Spaces, die vielseitig nutzbar sind, bieten für Mieter erhebliche Vorteile. Sie ermöglichen eine bedarfsgerechte Anpassung der Flächennutzung im laufenden Betrieb, ohne dass Mietverträge geändert oder zusätzliche Flächen angemietet werden müssen.

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 Datenerhebung und den Ausbau des Immobilienresearchs zurückzuführen.

Im Marktsegment der Unternehmensimmobilien wurde im Jahr 2024 in Duisburg kein neuer Flächenzuwachs verzeichnet. Der Bestand bleibt damit weiterhin bei rund 212.000 m², was einem Anteil von knapp 9 % am Gesamtbestand der Metropolregion Ruhr entspricht. Unter den Kernstädten der Region konnte lediglich Essen Neubaufertigstellungen in diesem Segment vorweisen.

Die Herausforderungen für Projektentwickler wurden im vergangenen Jahr besonders deutlich. In Ballungsräumen fehlt es an bebaubaren Flächen, während die wirtschaftliche Unsicherheit die Flächennachfrage dämpfte. Gleichzeitig erschwerten restriktivere Finanzierungsbedingungen die Umsetzung spekulativer Entwicklungen erheblich.

Obwohl sich die Finanzierungsbedingungen im Jahr 2024 leicht verbessert haben und für 2025 eine weitere Entspannung möglich erscheint, werden rein spekulative Neubauprojekte im Segment der Unternehmensimmobilien auch im kommenden Jahr eher die Ausnahme bleiben.

MANGEL AN MODERNEN, KURZFRISTIG BEZUGSFÄHIGEN FLÄCHEN HEMMT UMSATZPERFORMANCE

Der Flächenumsatz von Unternehmensimmobilien im Ruhrgebiet verzeichnete im Jahr 2024 ein deutliches Plus von rund 83 % gegenüber dem Vorjahr. Obwohl der Umsatz im Jahr 2023 besonders niedrig ausfiel, unterstreicht diese Entwicklung die anhaltend robuste Nachfrage nach Unternehmensimmobilien im Ruhrgebiet – selbst in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten. Während Unternehmen aus energieintensiven Branchen des verarbeitenden Gewerbes derzeit bei Standorterweiterungen zurückhaltend agieren, bleiben Unternehmen aus dem Handelssektor weiterhin aktiv auf der Suche nach geeigneten Flächen.

Der Flächenumsatz in Duisburg fiel im Jahr 2024 mit rund 1.700 m² vergleichsweise gering aus und blieb deutlich hinter dem Niveau der Vorjahre zurück, in denen jeweils über 10.000 m² umgesetzt wurden. Die Vermietungsaktivitäten konzentrierten sich überwiegend auf die Aurelis-Unternehmerparks in der Baumstraße sowie am Wasserturm und waren vorwiegend kleinteilig.

Positiv hervorzuheben ist jedoch die Dynamik bei Anschlussvermietungen, die zwar per Definition nicht umsatzrelevant sind, aber dennoch eine solide Marktaktivität widerspiegeln. In diesem Bereich wurden in Duisburg knapp 10.000 m² umgesetzt, was auf eine stabile Nachfrage im Bestand sowie Standorttreue der Mieter hinweist.

Mit einem Flächenumsatz von rund 10.580 m² verzeichnete Bochum das höchste Ergebnis unter den Kernstädten der Metropole Ruhr. In Essen (5.780 m²) und Dortmund (3.680 m²) lagen die Umsätze ebenfalls leicht über dem Wert in Duisburg. Das zurückhaltende Marktgeschehen in Duisburg ist vor allem auf das begrenzte Angebot an verfügbaren Flächen zurückzuführen – ein Trend, der sich auch im nahezu vollständigen Vermietungsstand der beiden Aurelis-Unternehmerparks widerspiegelt. Um den anhaltenden Nachfrageüberhang künftig besser zu bedienen, sind verstärkt moderne und flexibel nutzbare Flächen erforderlich.

Die Entwicklung von Unternehmensimmobilien hängt maßgeblich von der Lage im verarbeitenden Gewerbe ab. Eine anhaltende Rezession oder ein nachhaltiger Rückgang der Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandorts Deutschland könnte diese Assetklasse erheblich beeinträchtigen. Trotz dieser potenziellen Risiken ist Duisburg dank seiner erstklassigen infrastrukturellen Anbindung gut aufgestellt und bietet weiterhin attraktive Investitionschancen.

MIETEN VARIEREN JE NACH FLÄCHENTYP UND AUSSTATTUNG

Die Marktmieten in Duisburg variieren je nach Flächenkategorie und werden maßgeblich durch Faktoren wie Ausstattungsqualität, Größe und spezifische Nutzeranforderungen bestimmt. Während die Mieten weiterhin eine aufwärtsgerichtete Tendenz aufweisen, hat sich die Dynamik des Anstiegs im Vergleich zu den Vorjahren spürbar verlangsamt.

Die höchsten Mietpreise werden für Büro-, Sozial- und Flex-Flächen erzielt. Besonders im Bereich der

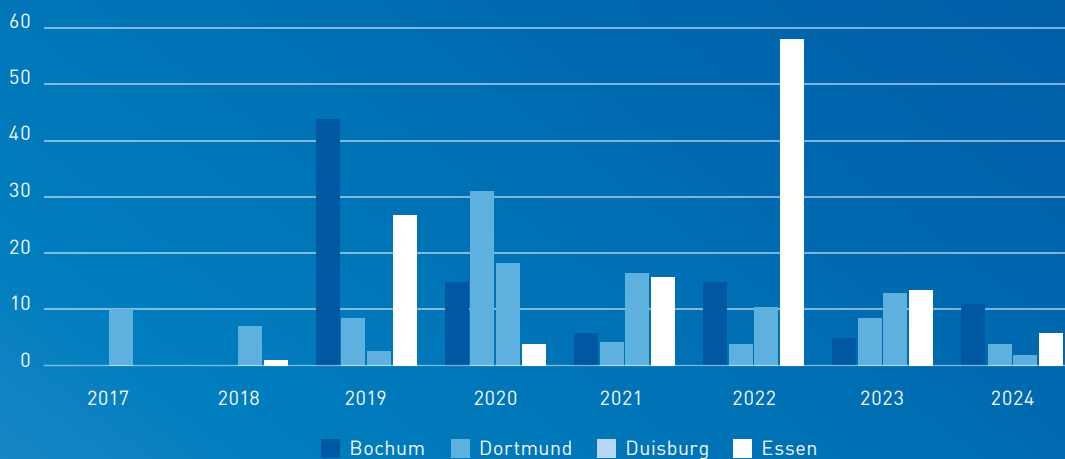
Flex Spaces ist die Spanne zwischen Spitzen- und Durchschnittsmiete erheblich, was auf die unterschiedliche Qualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten innerhalb dieser Kategorie zurückzuführen ist. Dazu zählen auch hochmoderne, multifunktionale Serviceflächen, die flexibel an verschiedene Anforderungen angepasst werden können.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:
der Aurelis-Unternehmerpark Baumstraße.



Flächenumsätze von Unternehmensimmobilien
in Tsd. m² Nutzfläche

Gebietseinheit	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Metropole Ruhr gesamt	22	60	144	158	198	172	81	147
Bochum	0	0	44	15	6	15	5	11
Dortmund	0	0	8	31	4	4	9	4
Duisburg	10	7	3	18	16	10	13	2
Essen	0	0,9	27	4	16	58	13	6



Mietniveaus nach Flächenkategorien 2024
in Euro/m² Nutzfläche

Flächenkategorie	Marktübliches Spektrum der Spitzenmieten*	Marktübliches Spektrum der Durchschnittsmieten*
Lagerflächen bis 99 m ²	9,00 bis 11,50	6,00 bis 7,50
Lagerflächen bis 499 m ²	6,00 bis 8,50	4,70 bis 6,00
Flex-Space	10,00 bis 14,50	7,50 bis 8,00
Büro- / Sozialflächen	10,50 bis 14,50	7,00 bis 8,00
Produktionsflächen	7,00 bis 9,50	5,50 bis 6,50

* 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



GLOSSAR

TRANSFORMATIONSIMMOBILIEN

Transformationsimmobilien sind meist umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften. Dabei handelt es sich in der Regel um ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial. Aufgrund des industriellen oder historischen Images sind sie oft mit besonderem Charme versehen (Red-Brick-Charakter). Durch den historischen Hintergrund liegen sie häufig in relativ innerstädtischen Lagen und weisen eine gute Erreichbarkeit per Individualverkehr und ÖPNV auf. Die Ensembles bestehen zumeist aus einem Mix aus revitalisierten Altbeständen und Neubauten. Die Multi-Tenant-Objekte weisen eine Vielzahl unterschiedlicher Flächentypen und -größen und somit Flexibilität auf.

GEWERBEPARKS

Gewerbeparks wurden meist gezielt für die Vermietung entwickelt und gebaut. Sie bestehen häufig aus einem Ensemble einzelner Gebäude oder zusammenhängender Mietabschnitte. Sie verfügen über ein zentral organisiertes Management und eine gemeinsame Infrastruktur. Gewerbeparks beherbergen meist alle Flächentypen bei variierenden Anteilen von Büroflächen zwischen 20 % und 50 %. Auch Gewerbeparks sind durch eine Vielmieterstruktur geprägt. Im Gegensatz zu den Transformationsimmobilien liegen Gewerbeparks eher in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit für den Autoverkehr. Demgegenüber werden sie häufiger von Nutzern aus dem Bereich verarbeitendes Gewerbe und/oder Lager/Logistik bezogen.

LAGERIMMOBILIEN

Lagerimmobilien werden im Rahmen der Unternehmensimmobilien schwerpunktmäßig als Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten verstanden. Stellenweise verfügen sie über Serviceflächen sowie moderate bis höhere Anteile an Büroflächen. Sie grenzen sich insbesondere durch ihre Größe von den modernen Logistikhallen ab, die meist deutlich über 10.000 m² Nutzfläche aufweisen. Auch liegen sie im Gegensatz zu den Neubauten eingebunden in gewachsenen Gewerbegebieten mit verkehrsgünstiger Anbindung in zumeist urbanen Lagen. Durch sehr unterschiedliche Baujahre sind sie durch verschiedene Ausbau- und Qualitätsstandards geprägt. Hierdurch stehen teilweise sehr flexible und preisgünstige

Flächenarten zur Verfügung. Lagerimmobilien sind in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet – etwa durch Nachrüsten von Rampen und Toren.

PRODUKTIONSIMMOBILIEN

Produktionsimmobilien bestehen größtenteils nicht aus Ensembles, sondern aus einzelnen Hallenobjekten. Sie weisen meist nur einen moderaten Büroflächenanteil auf. Sie sind prinzipiell geeignet für vielfältige Arten der Fertigung. Sie sind grundsätzlich jedoch auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar und somit flexibel und reversibel nutzbar. Die Drittverwendungsfähigkeit ist dabei in erster Linie standortabhängig zu bewerten. Im Gegensatz zu den Multi-User-Objekten liegen Produktionsimmobilien häufiger in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.

FLEX SPACE

Der im Rahmen der Unternehmensimmobilien als Flex Space bezeichnete Flächentyp ist nicht durch eine besondere Nutzung (Büro, Lager, Produktion etc.) geprägt, sondern eignet sich vielmehr für diverse Nutzungsanforderungen. Diese werden den Anforderungen der Nutzer entsprechend vom Vermieter angepasst und vermietet bzw. vom Mieter entsprechend umgenutzt. Bei Bedarf kann der Mieter die Nutzung von Büro zu Produktion oder vice versa im bestehenden Mietverhältnis ändern, ohne dass dies Einfluss auf den laufenden Mietvertrag bzw. die Miethöhe hat. Im Vergleich zum ersten Marktbericht wurden nun auch Service- und Werkstattflächen in diese Flächenkategorie einsortiert, da diese Flächenarten tendenziell ebenfalls in Flex Spaces eingerichtet werden können. Eine separate Ausweisung findet aus Gründen der Einheitlichkeit nicht mehr statt.

WOHNIMMOBILIEN

NACHFRAGE ÜBERSTEIGT ANGEBOT, MIETNIVEAU BLEIBT ERSCHWINGLICH

Der Wohnungsmarkt in Duisburg zeichnet sich in den letzten Jahren durch eine stabile Entwicklung aus. In zentralen Stadtteilen wie Duisburg-Mitte ist die Wohnungsnachfrage hoch, während das Angebot begrenzt bleibt. Günstigere Mietpreise sind vor allem in den nördlichen Stadtteilen wie Hamborn, Marxloh oder im linksrheinischen Hochheide zu finden.

Um dem steigenden Wohnraumbedarf zu begegnen, setzt die Stadt verstärkt auf Neubauprojekte. Dennoch bleibt insbesondere das Angebot an modernen, barrierefreien Wohnungen weiterhin begrenzt. Trotz dieser Herausforderungen bietet Duisburg im Vergleich zu anderen Großstädten des Ruhrgebiets nach wie vor ein erschwingliches Mietniveau.

FERTIGSTELLUNGEN SINKEN AUF ZEHNJAHRESTIEF

Duisburg verfügt derzeit über etwa 19,3 Mio. m² Wohnfläche und nimmt damit im Vergleich der vier größten Städte des Ruhrgebiets den dritten Platz hinter Dortmund und Essen ein. Im Gesamtjahr wurden in Duisburg rund 29.000 m² neue Wohnfläche fertiggestellt, was im Vergleich der letzten zehn Jahre den niedrigsten Wert darstellt.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Seit 2022 führen gestiegene Inflation,

Beliebtes Wohnbauprojekt im Duisburger Süden:
der Angerbogen.



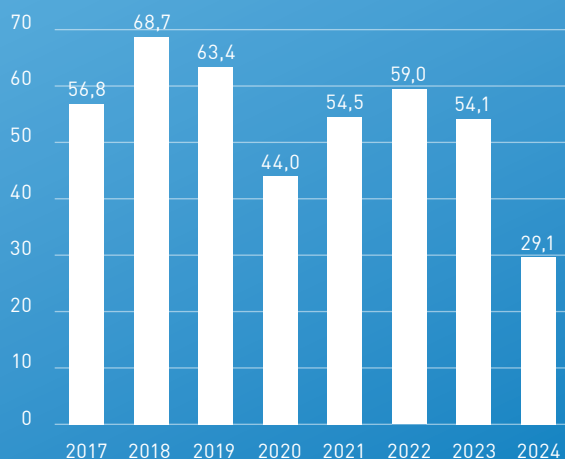
hohe Baukosten und veränderte Finanzierungsbedingungen dazu, dass immer mehr Wohnungsbauprojekte verzögert oder gestoppt werden. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen konnten in Duisburg zahlreiche moderne Wohnprojekte realisiert werden. Dazu zählen unter anderem die Klimaschutzsiedlung der GEBAG mit 98 Wohneinheiten im Stadtteil Vierlinden sowie der Wohnpark Neuenhof mit 54 Einheiten von der BONAVA in Wanheim-Angerhausen.

Hinzu kommt, dass die Zahl der Baugenehmigungen aufgrund strengerer Auflagen und der angespannten Marktlage kontinuierlich zurückgeht. Besonders spürbar ist die zunehmende Knappheit an bezahlbarem Wohnraum, die sich weiter verschärft.

Um den Wohnungsbau zu beleben, könnten vereinfachte Genehmigungsverfahren, der Abbau regulatorischer Hürden und gezielte Fördermaßnahmen entscheidende Impulse setzen. Ein erster Schritt in diese Richtung ist die Einführung der neuen degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA), die Investitionen attraktiver machen soll.



Fertiggestellte Wohnfläche in Tsd. m²



Mietpreise Wohnungen 2024	
Neubau Spitzenmiete in Euro/m ²	14,00
Neubau Durchschnittsmiete in Euro/m ²	11,20
Bestand Spitzenmiete in Euro/m ²	10,00
Bestand Durchschnittsmiete in Euro/m ²	7,50
Kaufpreise Wohnungen 2024	
Neubau in Euro/m ² Spitze	4.400
Neubau in Euro/m ² Durchschnitt	3.700
Kaufpreiskoeffizienten 2024	
Mehrfamilienhäuser Spitze	18,50
Mehrfamilienhäuser Durchschnitt	14,00



6-Seen-Wedau: 60 Hektar Fläche für rund 3.000 Wohneinheiten.

NICHT AUSREICHENDE BAUTÄTIGKEIT TREIBT DIE MIETEN NACH OBEN

Auch im Jahr 2024 setzt sich der Anstieg der Wohnungsmieten in Duisburg fort. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist der Rückgang der fertiggestellten Neubauten, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch bleibt. Zudem weichen aufgrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen immer mehr potenzielle Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf den Mietmarkt aus, was das begrenzte Wohnungsangebot zusätzlich unter Druck setzt.

Die Neubaumieten in Duisburg sind auch im Jahr 2024 weiter gestiegen und liegen rund 2 % über dem Vorjahresniveau. Wohnungen im Erstbezug nach Neubau oder Sanierung werden durchschnittlich für 11,20 Euro/m² vermietet, während die Spitzenmieten bei 14,00 Euro/m² liegen.

Deutlich dynamischer verlief die Entwicklung der Bestandsmieten, die um 7,1 % auf durchschnittlich 7,50 Euro/m² anstiegen. Dieser starke Zuwachs ist vor allem auf die geringe Neubautätigkeit zurückzuführen, da die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin hoch bleibt, das Angebot jedoch kaum wächst.

Im Jahr 2024 haben sich die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen wieder weitgehend stabilisiert. Dies ist vor allem auf die nachlassenden Unsicherheiten bei Projektentwicklern und Käufern sowie sinkende

Zinsen und verbesserte Finanzierungsbedingungen zurückzuführen. Während die durchschnittlichen Preise weitgehend stagnierten, stiegen die Spitzenpreise um 2,3 % auf 4.400 Euro/m² an.

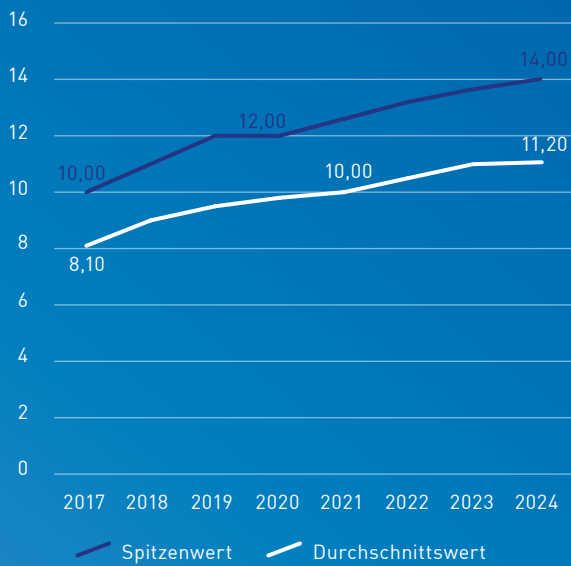
Für die kommenden Jahre wird eine stabile bis leicht positive Preisentwicklung erwartet, da Kapitalanleger voraussichtlich wieder verstärkt in Neubauimmobilien investieren werden.

Im Jahr 2024 verzeichneten Bestandswohnungen in Duisburg einen weiteren leichten Preisrückgang. Die durchschnittlichen Kaufpreise sanken um 2,5 % auf 1.900 Euro/m². Besonders bei unsanierten Objekten sind in Zukunft weitere Preisadjustierungen zu erwarten, da die zukünftigen Kosten für energetische Sanierungen zunehmend in die Kaufpreisbildung einfließen.

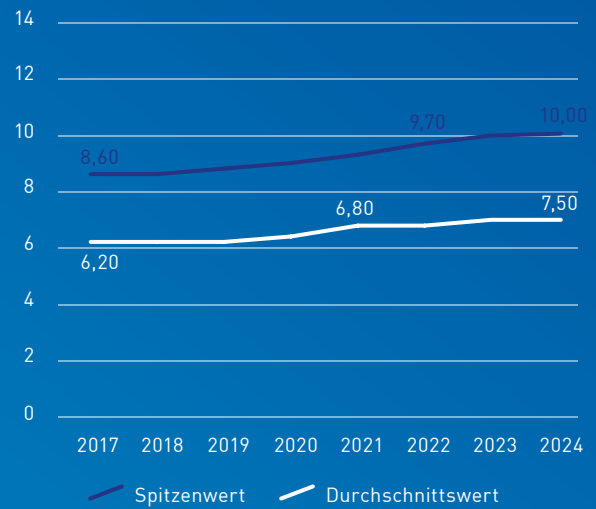
Im Gegensatz dazu stiegen die Spitzenpreise um 3,6 % im Vergleich zum Vorjahr, was vor allem auf die hohe Nachfrage nach sanierten und energetisch modernisierten Bestandswohnungen zurückzuführen ist. Die Höchstpreise erreichten im Jahr 2024 einen Wert von 2.850 Euro/m².



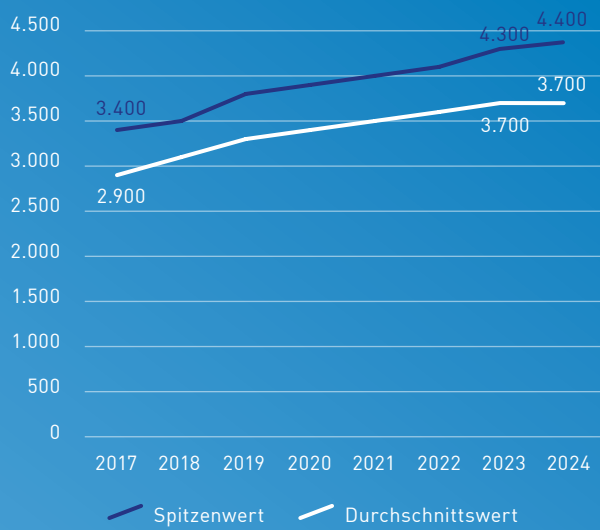
Mietpreise Neubau auf dem Wohnungsmarkt
in Euro/m²



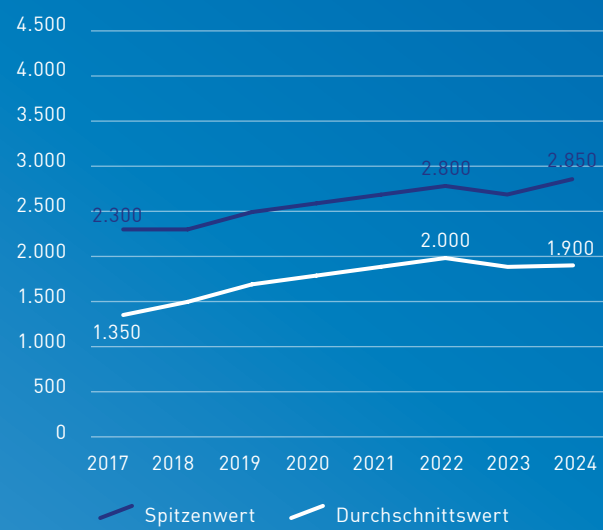
Wiedervermietungspreise Neubau auf dem Wohnungsmarkt
in Euro/m²



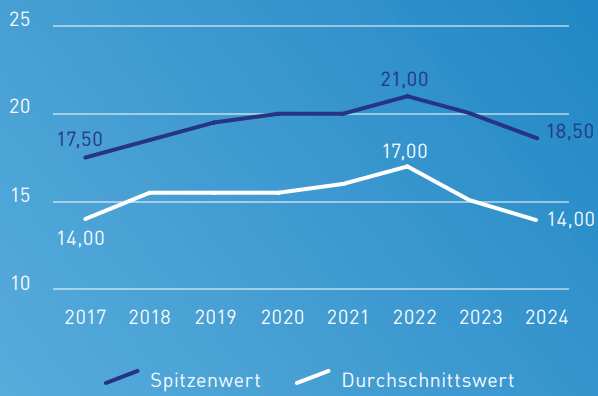
Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Neubau
in Euro/m²



Wiederverkaufspreis von Eigentumswohnungen
in Euro/m²



Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



Umnutzung geplant:
Das ehemalige St.-Vincenz-Hospital
soll Wohnraum werden.



DUISBURG BIETET DIE ATTRAKTIVSTEN EINSTIEGSPREISE FÜR INVESTOREN

Auch im Jahr 2024 setzen die Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand ihren Abwärtstrend fort. Trotz bereits moderater Kaufpreisfaktoren in Duisburg kam es zu weiteren, wenn auch deutlich geringeren Rückgängen. Haupttreiber dieser Entwicklung sind das weiterhin herausfordernde Finanzierungsumfeld sowie die Kom-

ination aus positiver Mietentwicklung und stagnierender Kaufpreisdynamik. Dieser Trend zeigt sich bundesweit in zahlreichen Städten und Regionen. Für die nahe Zukunft wird eine Seitwärtsbewegung der Vervielfacher erwartet.

Der durchschnittliche Vervielfacher liegt derzeit beim 14,0-fachen, wäh-

rend die Spitzenwerte das 18,5-fache erreichen. Im Vergleich zu Dortmund und Essen bietet Duisburg damit die attraktivsten Einstiegspreise für Investoren. Allerdings könnte die zurückhaltende Investitionsbereitschaft, bedingt durch die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten, den Markt weiter belasten.

HERAUSFORDERUNGEN UND ENTWICKLUNGEN AUF DEM DUISBURGER WOHNUNGSMARKT

Der Wohnungsmarkt steht weiterhin unter Druck. Geopolitische Spannungen, steigende Finanzierungskosten, hohe Baupreise und Energiepreise haben die Marktdynamik bundesweit – und somit auch in Duisburg – spürbar gedämpft. Besonders betroffen ist dabei der Projektentwicklermarkt, der mit einer zunehmenden Insolvenzwellen konfrontiert ist. Dennoch gibt es einige positive Signale, wie zum Beispiel den Verkauf des in Duisburg tätigen Projektentwicklers Interboden an die Arrow Global

Germany GmbH, der Anlass gibt zur Hoffnung auf eine Stabilisierung des Marktes.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen treibt die Stadt Duisburg gezielt Neubau- und Sanierungsprojekte voran. Wichtige städtebauliche Entwicklungen umfassen die Quartiersentwicklung 6-Seen-Wedau, das Großprojekt Duisburger Dünen sowie die Entwicklung des neuen Stadtquartiers RheinOrt. Zusätzlich werden im Rahmen des Programms

„Soziale Stadt“ Stadtteile mit Aufholbedarf wie Marxloh durch Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen gezielt gefördert.

Ein weiteres bedeutendes Sanierungsvorhaben ist die Umwandlung des ehemaligen St.-Vincenz-Hospitals in Wohnraum. Neben diesen Großprojekten gibt es zahlreiche kleinere Wohnungsbauvorhaben, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind und zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums beitragen.

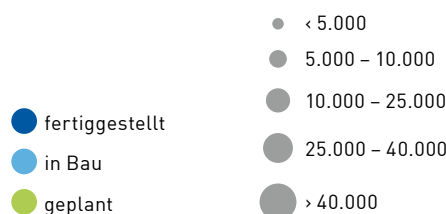
FAZIT: ZUKUNFTSFÄHIGE WOHNKONZEPTE VORANTREIBEN

Duisburg verfügt über eine vielversprechende Pipeline an Neubauprojekten, deren Umsetzung jedoch maßgeblich von der weiteren Marktentwicklung und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt. Besonders im Hinblick auf den demografischen Wandel rückt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und seniorengerechten Wohnungen in den Fokus. Gleichzeitig wird auch der Bau von Studierendenwohnheimen verstärkte Anstrengungen der Stadt erfordern, um den Bedarf langfristig zu decken.

Langfristig verfolgt die Stadt Duisburg das Ziel, die Lebensqualität der Einwohner durch innovative Wohn-

konzepte und eine enge Kooperation mit Investoren und Projektentwicklern weiter zu verbessern. Inwieweit sich die aktuelle Marktentwicklung auf diese Projekte auswirken wird, bleibt abzuwarten. Dennoch können bereits jetzt strategische Maßnahmen skizziert werden, um den künftigen Wohnraumbedarf gezielt zu adressieren.

Projektentwicklungen Wohnen, Fläche in m²



KONTAKT

SIE HABEN FRAGEN?
KONTAKTIEREN SIE UNS!



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



Michele Lapietra
Projektmanager Unternehmens- &
Investorenservice
T +49 203 3639-362
lapietra@duisburg.business

**Projektleitung und redaktionelle
Verantwortung:**
Marc Oliver Hänig
T +49 203 3639-353
kontakt@duisburg.business

Datengrundlage:
bulwiengesa AG
Huyssenallee 74
45128 Essen

Credits:
U1/U4, 4: Ilja Höpping / Stadt Duisburg
5: Ilja Höpping / Stadt Duisburg,
Krischerfotografie
7,9, 10, 12: DBI
15, 16, 21: Ilja Höpping / Stadt Duisburg
25: duisport / Hans Blossey
26: Ilja Höpping / Stadt Duisburg
30/31: Aurelis
33: Ilja Höpping / Stadt Duisburg
35: GEBAG / Hans Blossey
36: Bonava
38, 41: Fokus Development

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@duisburg.business

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

Gestaltung:
FREIWILD Kommunikation
freiwild-kommunikation.de



Das Digitalkontor am Calaisplatz: Sitz der Duisburger Wirtschaftsentwicklung DBI.

UNSERE PARTNER

ANTEON

Armin **Qu**ester
Immobilien GmbH

aurelis

beRealEstate

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

BROCKHOFF
Office | Retail | Invest

bulwiengesa

Colliers

CUBION
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

dd
dd Planquadrat Architekten
Düster Cramer Paris Platzkünstler

DIAG

duisport

DVV
DUISBURGER VERSORGUNGS-
UND VERKEHRSGESELLSCHAFT MBH

FokusDevelopment

GEBAG

GOLDBECK

JLL

IR
IMMOBILIEN

PERISKOP

REGENAGENTUR
DUISBURG
Ein Service der Wirtschaftsbetriebe Duisburg

RUHR
REAL
Business Immobilien

RUHRWERT
Immobilien & Beteiligungsgesellschaft

Selektive
Finanzen Immobilien Versicherungen
Ihr Mehrwertmakler aus Leidenschaft

Sparkasse
Duisburg

Volksbank Immobilien
ZUHAUSE IN DER METROPOLE «RHEIN-RUHR»

Wirtschaftsbetriebe **DUISBURG**

ANZEIGE

Schneller bauen, früher wohnen.

Zukunft braucht Raum. Wir bauen Ihr
Wohngebäude nachhaltig und wirtschaftlich.

Mehr erfahren Sie unter
goldbeck.de/standort/duisburg



GOLDBECK

ANZEIGE



Dreier
Immobilien

BÜRO- UND PRAXISFLÄCHEN IM NEUEN DUISBURGER 6-SEEN-QUARTIER

Im Rahmen eines der größten der Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands entsteht unweit der Grenze zu Düsseldorf ein modernes Nahversorgungszentrum.

Neben einem großzügigen Edeka, einem LIDL und einem DM-Drogeriemarkt, bietet der Standort weitere **Einzelhandelsflächen** und **4.500 m²** attraktive **Büro- und Praxisräume** sowie eine **exklusive Gastronomiefläche**.

Weitere Informationen:



www.dreier-immobilien.com



DUISBURG BUSINESS & INNOVATION GMBH

Calaisplatz 5 | 47051 Duisburg

www.duisburg-business.de



**DUISBURG
BUSINESS &
INNOVATION**