

Presseinformation

11. März 2022

Marc Oliver Hänig
Duisburg Business & Innovation GmbH
Telefon: 0177 813 081 3
E-Mail: haenig@duisburg.business

Immobilienmarktbericht Duisburg 2021/Ausblick MIPIM:

Logistik- und Büroimmobilien erneut stark

Duisburger Immobilienmarkt setzt Aufwärtstrend fort:

- **Spitzenmiete für Büros steigt auf 17,50 Euro/qm**
- **Starkes Immobilieninvestment von insgesamt 418 Millionen Euro**
- **Logistikspitzenmiete steigt um 10% auf 5,70 Euro/qm**

Duisburg, 11. März 2022. Der Immobilienmarkt strahlt Stabilität aus – mit steigenden Immobilieninvestments und Preisen. Auch auf den Duisburger Immobilienmarkt hat die coronabedingte Konjunktur seit zwei Jahren, wie in den meisten deutschen Städten, bisher keine negativen Auswirkungen gehabt.

Wohnen: Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch

Der Duisburger Wohnungsmarkt bleibt von einer stabilen Nachfrage geprägt, die mit dem bestehenden, in den letzten Jahren sogar eher rückläufigen Angebot nicht gedeckt werden kann. So sind vor allem Kaufobjekte so stark nachgefragt, dass die Spitzenpreise für Eigentumswohnungen ein Niveau von 4.000 Euro/qm im Neubau erreicht haben. Dagegen ist der durchschnittliche Mietanstieg bei Wohnungen in der Spitze, wie auch im Durchschnitt, vergleichsweise moderat. Der Durchschnitt für Neubaumieten lag in 2021 bei 10 Euro/qm.

Logistikimmobilien: Mieten steigen vergleichsweise deutlich

Es werden nur noch wenig neue Logistikhallen gebaut in Duisburg (56.400 qm in 2021) und auch der Flächenumsatz ging im vergangenen Jahr zurück auf Null, was teils auch an den Zeitpunkten der jeweiligen Vertragsabschlüsse liegt, aber vor allem an der extrem hohen Flächennachfrage. An dieser Stelle ist ein Corona-Effekt mit seinen Hintergründen im Re-Shoring, im gewachsenen Onlinehandel und in einigen Umbautendenzen der deutschen Industrie (Automobil, Energie) deutlich erkennbar. Die marktüblichen Mieten für Logistikhallen, die jahrelang statisch auf einem Niveau von 5 Euro/qm verharrten, sind nun in 2021 binnen eines Jahres um 10 % auf 5,70 Euro/qm angestiegen. Mit Tendenz nach oben.

Immobilieninvestmentmarkt: 2021 auf Top-Niveau

Alle gewerblichen Immobilieninvestments zusammen genommen erreichten in 2021 erneut einen lokalen Höchstwert von 418 Millionen Euro. Gerade gegenüber einem schwächeren Ergebnis aus dem ersten Coronajahr 2020 von 340 Millionen Euro ist diese Kennzahl ein

valider Indikator für die Investmentfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Duisburg. Mit Schwächen, die im Bericht thematisiert werden, aber eben auch mit Stärken, wie das Gesamtergebnis zeigt.

Büromarkt: Nachfrage zu Neubauten hoch, Mieten steigen

Die erzielbaren Bürospitzenmieten legten 2021 in Duisburg um 9 Prozent zu und erreichen nun laut Marktbericht ein Niveau von repräsentativen 17,50 Euro/qm. Preisanstiege werden vor allem in Neubauprojekten registriert, die derzeit deutlich erhöhte Baukosten aufwenden und überdurchschnittlichen Qualitätsansprüchen genügen müssen, gerade im Hinblick auf Nutzerwünsche und ESG-Kriterien. Dem zur Seite steht ein sich langsam normalisierender Flächenumsatz von etwas mehr als 70.000 qm im Jahr 2021, 4% über dem Langfristmittel.

Einzelhandel: Transformationsprozesse im Handel gehen weiter, Mieten sinken

Lockdown, Zugangsbeschränkungen, niedrige Kundenfrequenzen, Umsatzverschiebung in Richtung Onlinehandel – das Jahr 2021 startete für den stationären Einzelhandel nicht nur in Duisburg denkbar ungünstig. Im Verlauf der zweiten Jahreshälfte hellte sich die Situation auf, sodass vom statistischen Bundesamt ein nominaler Umsatzanstieg um rund 2,7 Prozent (bis November 2021) berichtet wird. Insgesamt ist der Einzelhandel dem zweiten Jahr unter Pandemiebedingungen vergleichsweise stabil begegnet. Wie bereits im Vorjahr sinken die Mieten in der Duisburger Innenstadt weiter – Spitzenmieten in den 1a-Lagen liegen gemäß dem Immobilienmarktbericht bei 56 Euro/qm.

Einschätzungen zum Immobilienmarkt 2021:

Dr. Rasmus C. Beck, Geschäftsführer der Duisburg Business & Innovation GmbH: „Vor allem die Neubaudynamik bei qualitätvollen Bürogebäuden, die hohe Dynamik in der Logistik wie auch generell das Immobilieninvestmentvolumen stimmen mich als Wirtschaftsentwickler sehr zufrieden.“ Und wie ist der Ausblick? Beck: „Für den Logistiksektor müssen wir wieder mehr tun. Die Neubaufertigstellungen sollten wieder höhere Niveaus erreichen. LogPort & Co haben sich ja schon längst als Innovationsmotoren bewiesen. Wasserstoff ist auch in der Logistik ein Mega-Thema. Hier sollte Duisburg – neben der Weiterentwicklung im Dienstleistungssektor – weiterhin „Frontrunner“ bleiben.“

Andree Haack, Wirtschaftsdezernent der Stadt Duisburg: „Zwar steigt auch in Duisburg die Leerstandsquote – aber wie in vielen anderen deutschen Städten auch nur minimal. Gleichzeitig steigen dennoch die marktüblichen Mieten, weil es weniger um die nackte Fläche als um gesteigerte Qualitäten und neue Arbeitswelten geht. Das Ringen um Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bleibt das ausschlaggebende Motiv für hohe Qualität im Büroimmobilienmarkt.“

Ausblick auf die Immobilienleitmesse MIPIM in Cannes (13.-16. März 2022):

Auf der anstehende Immobilienleitmesse MIPIM in Cannes wird die Duisburger Delegation um Oberbürgermeister Sören Link u.a. die drei großen Zukunftsprojekte 6-Seen-Wedau, Wedau-Nord und die Duisburger Dünen vorstellen.

Oberbürgermeister Sören Link: „Wir bringen Duisburg voran. In kaum einer anderen Großstadt ist so viel in Bewegung. Auf alten Brachen entstehenden neue Stadtquartiere und urbane Wasserlagen mit tausenden neuen Wohnungen. Das sorgt auch überregional für Aufsehen und zieht schon jetzt Investoren wie auch Neu-Duisburgerinnen und -Duisburger in unsere Stadt.“

Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer GEBAG Duisburger Baugesellschaft: „Der Siegerentwurf der ‚Duisburger Dünen‘ zeigt uns die Zukunft der Fläche am alten Güterbahnhof, die sich heute nur mit viel Fantasie erahnen lässt. Aktuell wird der städtebauliche Rahmenplan erarbeitet, der die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt – wir rechnen mit der Rechtskraft des B-Planes voraussichtlich in zwei Jahren. Im gleichen Jahr – 2024 – werden wir auf aktive Investorensuche gehen und auch mit den ersten Erschließungsarbeiten auf der Fläche beginnen. Aktuell gehen wir von 180.000 Quadratmetern Büro- und Dienstleistungsflächen und über 1.300 Wohnungen aus, die das neue Stadtviertel künftig prägen werden.“

Über den Duisburger Immobilienmarktbericht: Methodik und Akteure

Der heute vorgelegte Jahresbericht zum Duisburger Immobilienmarkt 2021 beschreibt zum ersten Mal in Folge die ganzjährige Marktentwicklung für alle Immobilientypen in Duisburg. Die Informationen und Daten zum Duisburger Immobilienmarkt wurden am runden Tisch von lokalen Fachleuten ermittelt, den Duisburg Business & Innovation (DBI) im vergangenen Jahr als dauerhafte Institution ins Leben gerufen hat. Zwölf regionale, in Duisburg engagierte Immobilienakteure sowie Daten aus der Marktbeobachtung und Validierung der Marktanalysten der bulwiengesa AG aus Essen haben zum Ergebnis beigetragen.