



# **DUISBURG**

# **IMMOBILIENMARKT 2021**

## HALBJAHRESBERICHT



**DUISBURG**  
BUSINESS &  
INNOVATION

# INHALT

VORWORTE	3
DER MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN	4
EINZELHANDEL	10
INVESTMENTMARKT	14
LOGISTIKMARKT	20
UNTERNEHMENSIMMOBILIEN	24
WOHNIMMOBILIEN	30
PARTNER	34
IMPRESSUM	35

# VORWORTE

## LAGE, LAGE, LAGE... TRIFFT PERSPEKTIVEN

Mit seiner verkehrsgünstigen Lage an Rhein und Ruhr und inmitten einer der größten Ballungsräume Europas kann Duisburg schon seit vielen Jahren mit optimalen Standortbedingungen punkten. Das macht uns zur Logistikkreuzung schlechthin, pusht aber auch alle anderen Assetklassen. In Duisburg lässt sich eben nicht nur gut arbeiten, sondern auch gut wohnen, einkaufen, tagen und smart investieren. Hier sind die Preise nicht überhitzt, sondern moderat und versprechen eine solide Rendite.

Vermutlich auch aus diesen Gründen war es die Stadt Duisburg, die als einer der wenigen B-Standorte in der noch anhaltenden Corona-Pandemie mit einem Umsatzplus im Büromarkt aufwarten konnte – eine Nachricht, die viele Immobilienexperten aufhorchen ließ. Uns hat diese positive Entwicklung motiviert, einmal genauer darzustellen, was den Duisburger Immobilienmarkt eigentlich auszeichnet. Und dies ist nicht nur die verkehrsgünstige Lage, sondern dies sind vor allem die außergewöhnlichen Perspektiven, die sich die Stadt gerade durch ihre Flächenentwicklungen erarbeitet. Mit Projekten wie 6-Seen-Wedau, den Duisburger Dünen oder dem Gelände der Internationalen Gartenausstellung 2027 (IGA) sind Flächen mit einer Gesamtgröße von mehr als 100 ha in der Entwicklung. Weitere werden folgen. Es gibt aktuell kaum eine andere Stadt, die solche Flächenpotenziale hat und diese konsequent nach modernsten ökologischen und smarten Standards entwickelt. Und das in allen Assetklassen. Hier trifft Lage auf Perspektiven!

Nehmen Sie sich die Zeit, den Aufbruch in Duisburg etwas näher zu verfolgen. Denn wer in Duisburg investiert, investiert in die Zukunft!

Ihr

**Andree Haack**

Wirtschaftsdezernent



## TRANSPARENZ SCHAFFT NACHFRAGE

Sehr geehrte Leser\*innen,

die gute Nachricht zuerst: In Duisburg sind attraktive Anlageobjekte noch zu haben und das über alle Assetklassen hinweg. Schnell zu sein lohnt sich, denn jetzt ist das Momentum für die B-Stadt Duisburg günstig. Duisburg ist die „Stadt der Stunde“, hält sie doch attraktive Investmentmöglichkeiten zu guten Einstiegspreisen und guten Anfangsrenditen bereit. Während viele A-Städte überhitzt sind, können hier konservative Investmentstrategien ebenso bedient werden wie opportunistische, und das zu einem Rendite-Risiko-Profil, das Anleger in A-Städten kaum noch finden können.

Wir werden ab jetzt regelmäßig einen Duisburger Immobilienmarktbericht herausgeben, er schafft Transparenz und auf Dauer unabhängige Trendlinien, die klare Entscheidungen für Duisburg ermöglichen. So wollen wir die Chancen der Duisburger Assetklassen sichtbar machen. Denn nur Transparenz schafft Vertrauen und generiert eine überregionale Marktnachfrage für Wohnen, Handel, Logistik und Unternehmensimmobilien in Duisburg. Der Bericht entsteht gemeinsam mit dem von uns ins Leben gerufenen Runden Tisch der Immobilienwirtschaft in Duisburg. Ich danke allen teilnehmenden Expert\*innen für die Mitarbeit und den Abgleich der Marktdaten und Entwicklungen. So schaffen wir wirklich empirisch valide Zahlen.

Wir setzen aber auch konsequent auf die Begegnung mit Ihnen vor Ort. Wie wäre es, wenn Sie uns schon demnächst auf eine unserer Investorentouren begleiten oder auf Immobilienmessen wie der EXPO Real oder der MIPIM treffen würden? Mit dem Immobilienmarktbericht und neuen Formaten möchte wir als #TeamDuisburg die Dynamik und den Fortschritt des Immobilienstandortes Duisburg sichtbar machen und fortwährend unterstützen.

Ich wünsche Ihnen jetzt eine aufschlussreiche Lektüre – auf ein baldiges Wiedersehen in Duisburg!

Ihr

**Rasmus C. Beck**

Geschäftsführer

Duisburg Business & Innovation GmbH

# DER MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN

## ANGEBOTSSITUATION

NEUBAUVOLUMEN 2021 RUND EIN VIERTEL ÜBER LANGFRISTIGEM SCHNITT  
2022 HÖCHSTER WERT SEIT 2001 ZU ERWARTEN

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

In den letzten Jahren hat sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit wieder in den Teilraum City verlagert. Nach der Fertigstellung des neuen Targobank-Gebäudes im Jahr 2015 hat die Aurelis Ende 2018 die beiden Neubauten für das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) am Hauptbahnhof übergeben. 2020 wurde das spekulative Büroprojekt Mercator One am Hauptbahnhof fertiggestellt, das aufgrund des sehr knappen Angebotes

gut vom Markt absorbiert wurde und mittlerweile nahezu vollvermietet ist. Der Startschuss für den ca. 20.000 m<sup>2</sup> umfassenden Neubau der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung im Quartier 1 ist Anfang 2020 gefallen. Anfang 2021 ging auch das bereits an Consors Finanz vermietete Projekt Duisburg Central Office mit rund 11.000 m<sup>2</sup> MFG in Bau.

Gemäß der konkreten Pipeline werden dem Duisburger Büromarkt 2021 ca. 19.000 m<sup>2</sup> MFG zugeführt, was mehr als ein Viertel über dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (15.000 m<sup>2</sup>) liegt.

Getragen wird das Neubauvolumen vorrangig durch den Umbau des ehemaligen Stadtbades Hamborn für das Jobcenter Duisburg, das hier ca. 7.500 m<sup>2</sup> Büromietfläche nutzen wird. Ebenfalls im Stadtbezirk Hamborn befindet sich das kürzlich fertiggestellte Kompetenz-Center der Sparkasse Duisburg mit ca. 2.075 m<sup>2</sup> MFG.

**2022 ist neben den bereits beschriebenen Projekten im Quartier 1 am Hauptbahnhof mit einer Reihe weiterer Projekte ein Neubauvolumen von ca. 46.000 m<sup>2</sup> MFG zu erwarten, das den höchsten Wert seit fast 20 Jahren bedeuten würde.**

## LEERSTANDSANSTIEG AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Schwankende Neubaufertigungszahlen auf einem insgesamt moderaten Niveau stehen für einen wenig spekulativen Büromarkt in Duisburg. Die Leerstandsquote liegt seit Jahren deutlich unter dem Niveau der meisten B-Städte und zeigte von 2013 bis 2019 einen konstant abnehmenden Trend bis auf 2% bzw. 43.000 m<sup>2</sup> MFG binnen Jahresfrist 2019. **Trotz eines Umsatzplus hat sich die Angebotssituation in Duisburg im vergangenen Jahr erkennbar entspannt.** Das kurz-

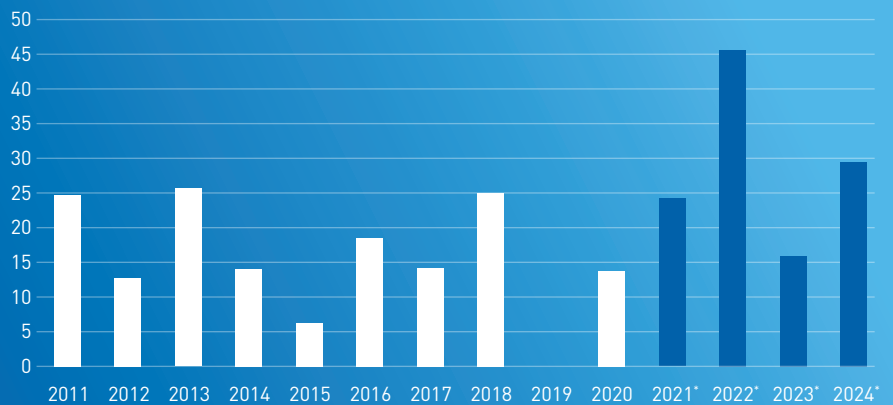
fristig bezugsfähige Flächenangebot stieg auf 64.000 m<sup>2</sup> MFG bzw. 2,9% und näherte sich damit wieder einer gesunden Fluktuationsreserve von 3 – 4% des Bestandes. Bis Ende des ersten Halbjahres hat sich der Leerstand nochmals leicht auf 73.000 m<sup>2</sup> MFG bzw. 3,2% erhöht.

Ausschlaggebend für den Anstieg sind u. a. die noch zurückhaltende Nachfrage privatwirtschaftlicher Unternehmen im kleinen bis middle-

ren Größensegment vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie sowie das Freiwerden älterer Bestandsflächen. In diesem Zusammenhang haben auch Untermietflächen wieder etwas Bedeutung gewonnen. Künftig ist nicht mit einem nachhaltigen Leerstandsaufbau in Duisburg zu rechnen, zumal der überwiegende Teil der im Bau befindlichen Flächen bereits absorbiert wurde.

### Büroflächenneuzugang in Duisburg

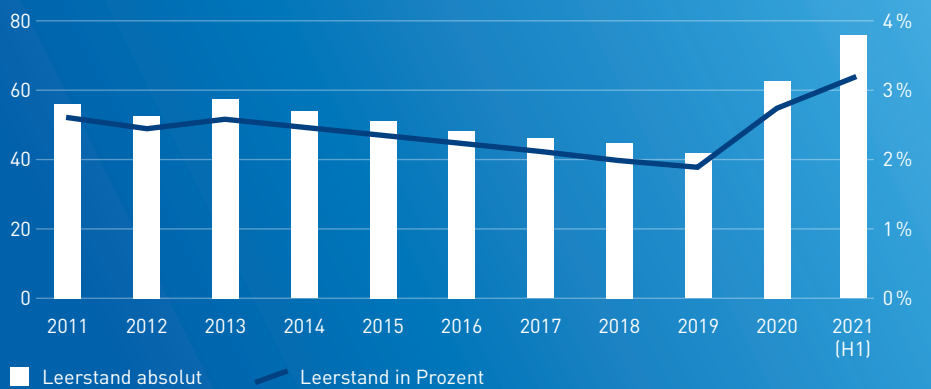
in Tsd. m<sup>2</sup> MFG



\* Prognose

### Entwicklung des Büroflächenleerstandes

in Tsd. m<sup>2</sup> MFG



■ Leerstand absolut    — Leerstand in Prozent

#### TOP DEALS

- HSPV Hochschule
- Deutsche Bahn AG
- Stadt Duisburg
- Polizei NRW
- AOK



## NACHFRAGESITUATION

Der Flächenumsatz auf dem Duisburger Büroimmobilienmarkt summierte sich 2020 auf 81.000 m<sup>2</sup> MFG, was deutlich über dem 10-Jahresmittel von rund 60.000 m<sup>2</sup> MFG lag und auch das gute Vorjahresergebnis von 67.000 m<sup>2</sup> MFG erkennbar übertraf.

**Duisburg ist damit einer der wenigen B-Standorte, der im Zuge der Pandemie sogar noch ein deutliches Umsatzplus verzeichnete.**

Entscheidend für das sehr gute Ergebnis war die höhere Aktivität im mittleren bis großen Flächensegment. Marktprägende Abschlüsse waren u. a. die Projektanmietung von ca. 11.000 m<sup>2</sup> MFG durch Consors Finanz im Quartier 1 – Duisburg Central Office, die Anmietung von 6.500 m<sup>2</sup> MFG durch die AOK Rheinland/Hamburg im Kontorhaus am Innenhafen und die Vermietung von 3.500 m<sup>2</sup> MFG an Sanvartis im Mercator One am Hauptbahnhof.

**Im ersten Halbjahr 2021 konnte der Duisburger Büromarkt mit ca. 37.000 m<sup>2</sup> umgesetzter Bürofläche wieder ein sehr ordentliches Ergebnis verbuchen.**

Zu den größten Abschlüssen des vergangenen Halbjahres zählten bspw. die Anmietung von weiteren 3.750 m<sup>2</sup> Bürofläche in einem weiteren Neubau im Quartier 1, die Anmietung von 3.400 m<sup>2</sup> durch DB Netz im Neubau Mercator One unmittelbar am Hauptbahnhof, der Eigennutzerbaustart der Polizei Duisburg mit 2.700 m<sup>2</sup> MFG in Ruhrort und die Vorvermietung von 1.700 m<sup>2</sup> MFG an die AOK Rheinland/Hamburg im Projekt Torhaus Nord in der City.

Insgesamt ist in Duisburg für 2021 ein Umsatzergebnis oberhalb des Langfristmittels von 60.000 m<sup>2</sup> MFG realistisch.

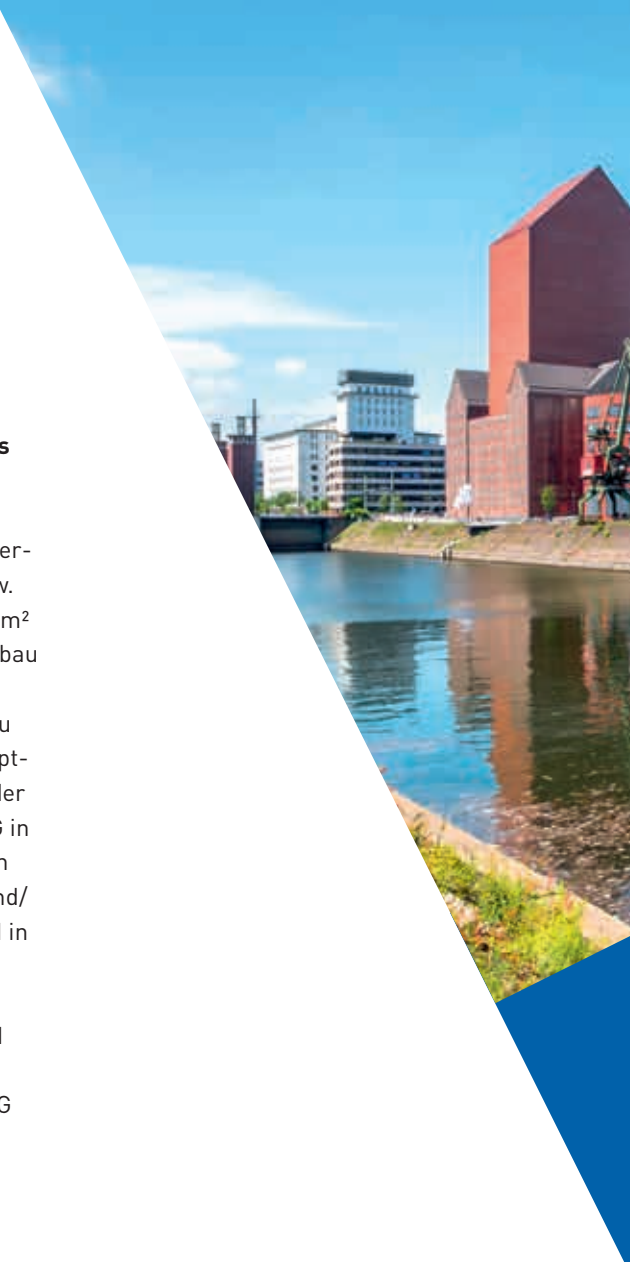
### ERZIELBARE SPITZENMIETE BEI 17,00 EURO/M<sup>2</sup> MFG

Die erzielbare Spitzenmiete in Duisburg liegt mittlerweile bei 17,00 Euro/m<sup>2</sup> MFG, die für hochwertige Vermietungsflächen in sehr guten Lagen erzielt wird. Im Vergleich zu den anderen Top-Büromärkten der Metropole Ruhr Essen, Bochum und Dortmund, die das gleiche Spitzenmietniveau besitzen, wurde das Niveau in Duisburg bereits realisiert.

**Künftig ist Potenzial für weiter steigende Mieten in Duisburg vorhanden.**

Hier dürften sich neben den gestiegenen Bau- und Grundstückskosten auch die höheren Anforderungen der Nutzer an die Ausstattungsqualität der Gebäude positiv auf die Mietentwicklung auswirken.

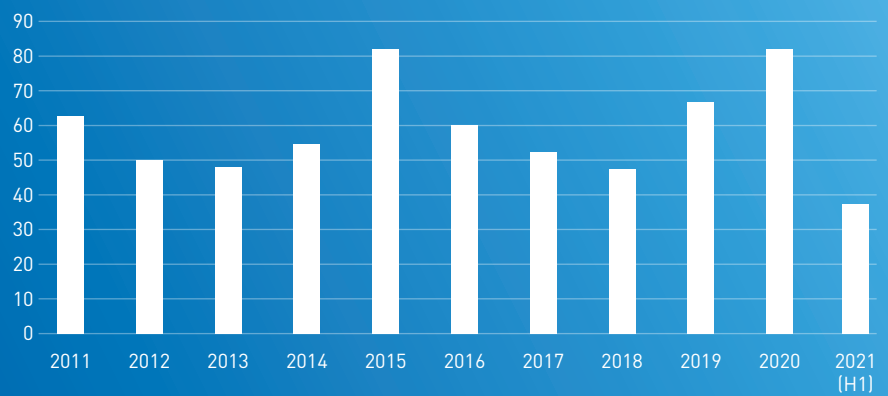
Die Durchschnittsmiete in Duisburg lag Ende 2020 bei 10,60 Euro/m<sup>2</sup> MFG und konnte gegenüber 2019 trotz eines Leerstandsanstieges um 0,30 Euro/m<sup>2</sup> zulegen, was auf die höhere Qualität der vermieteten Bestandsgebäude zurückzuführen war. Bis Ende des 1. Halbjahres gab sie moderat auf 10,50 Euro/m<sup>2</sup> MFG nach. Demnach kann nicht die Rede davon sein, dass die Mieten hier durch den pandemiebedingten Leerstandsanstieg nennenswert unter Druck geraten.





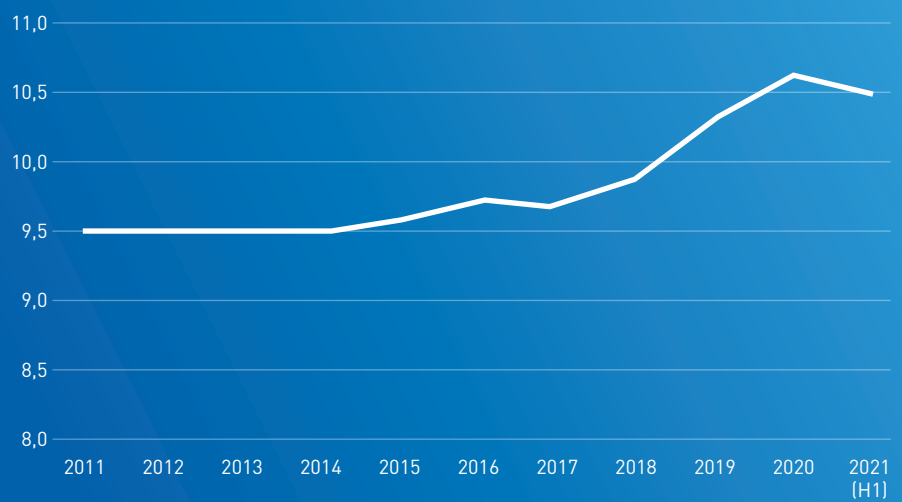
### Büroflächenumsatz in Duisburg

in Tsd. m<sup>2</sup> MFG



### Bürodurchschnittsmiete

in Euro pro m<sup>2</sup> MFG



## GLOSSAR

### **Büroflächenbestand**

Als Büroflächenbestand gilt die Gesamtfläche der fertiggestellten Büroflächen zuzüglich der im Bau befindlichen Büroflächen, die innerhalb der nächsten drei Monate bezugsfähig sein können. Der Flächenbestand wird in Form der Nettonutzfläche (MFG nach gif) als Netto-Flächenbestand dargestellt.

Die von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. erstellten Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) werden zur Bestimmung der Mietflächen herangezogen. Die Mietfläche ergibt sich in der Regel aus den Maßen zwischen den ortsgewundenen Wänden in Fußbodenhöhe, wobei Fußleisten oder Schrammborde unberücksichtigt bleiben. Örtliche An- oder Einbauten wie beispielsweise Heizkörper werden nicht in die Ermittlung der Mietfläche einbezogen. Nicht-tragende, also ortsungebundene Wände werden übermessen. Keine Mietflächen sind zum Beispiel Treppenläufe, Aufzüge oder Installationsschächte, die der vertikalen Erschließung des Gebäudes dienen.





### Büroflächenleerstand

Leerstand ist die Summe aller Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt (hier: Jahresende) zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) zur Verfügung stehen und innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sein können.

Des Weiteren werden bei der Berechnung des Leerstandes Büroflächen berücksichtigt, die sich noch im Bau befinden und innerhalb von drei Monate bezugsfähig sein können.

Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, aber nicht zur Vermietung/zum Verkauf angeboten werden (i.d.R. Flächen in Gebäuden, für die eine Sanierung oder der Abriss vorgesehen sind), werden aus dem Bestand ausgebucht und zählen nicht zum Leerstand. Weiterhin gehören Flächen, die zwar angeboten werden, aber nicht innerhalb von drei Monaten bezogen werden können, nicht zum Leerstand. Dies gilt insbesondere für alle noch nicht fertiggestellten Neubauflächen.

Die Leerstandsquote ist der Quotient aus dem Büroflächenleerstand und dem Büroflächenbestand.

### Büroflächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem definierten (Teil-)Markt für Büroimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet werden. Für die Erfassung der Vermietungsumsätze gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, auch wenn dieser ggf. konditioniert ist und nicht das Einzugsdatum des Mieters ist. Es spielt keine Rolle, ob die Flächen bezugsfertig sind oder erst ausgebaut bzw. errichtet werden müssen. Dies gilt auch bei im Vertrag genannten aufschiebenden Bedingungen.

Für die Erfassung von eigengenutzten Flächen gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sofern es sich um den Kauf eines bestehenden oder im Bau befindlichen Bürogebäudes handelt. Bei Projektentwicklungen für die Eigennutzung ist der tatsächliche Baubeginn für die Zuordnung entscheidend (Beginn der Hochbauarbeiten, Bodenplatte).

Besonderheiten der Zuordnung zum Flächenumsatz:

- a) Für den Flächenumsatz sind auch (Unter-)Vermietungen innerhalb von Hauptmietverträgen oder eigengenutzten Objekten zu erfassen.
- b) Interimsanmietungen zählen zum Flächenumsatz.
- c) Mietvertragsverlängerungen werden nur dann als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte Fläche ist. Als Flächenumsatz wird in diesem Fall nur die Anmietung der zusätzlichen Mietflächen berücksichtigt.
- d) Bei Umzügen innerhalb eines Gebäudes werden nur die zusätzlich angemieteten Flächen zum Flächenumsatz gezählt.

### Erzielbare Spitzenmiete

Es werden erzielbare Spitzenmieten veröffentlicht. Die festgestellte Spitzenmiete repräsentiert die erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Vermietungsfläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> Größe (in B-Standorten 300 m<sup>2</sup>) im besten Teilmarkt zum Berichtszeitpunkt/-zeitraum. Sie soll die Entwicklung im Spitzensegment des Marktes abbilden, selbst wenn im obersten Preissegment im Berichtszeitraum keine Mietverträge abgeschlossen wurden, d. h. sie kann auf Basis der realisierten Spitzenmiete geschätzt werden, wenn es im Berichtszeitraum keine entsprechenden Abschlüsse gab. Bei Veröffentlichungen von erzielbaren Spitzenmieten ist darauf hinzuweisen, dass es sich ggf. nicht um am Markt realisierte Mietpreisniveaus handelt.

### Durchschnittsmiete

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert).

# EINZELHANDEL



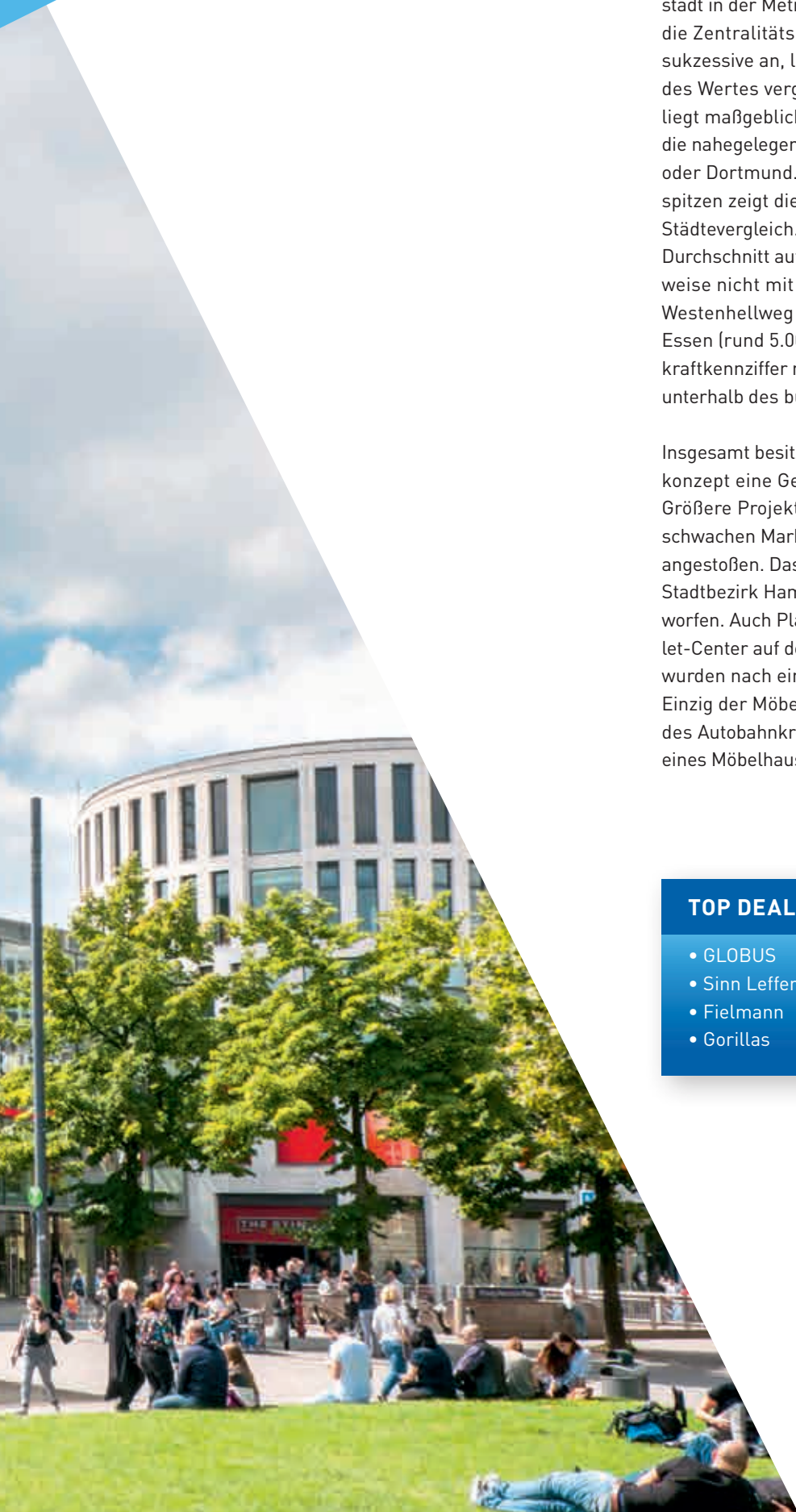
## MARKTÜBERSICHT

Duisburg kann noch immer nicht als klassische Einkaufsstadt in der Metrople Ruhr bezeichnet werden. Zwar stieg die Zentralitätskennziffer Duisburgs in den letzten Jahren sukzessive an, liegt aber noch immer deutlich unterhalb des Wertes vergleichbarer B-Städte in der Region. Dies liegt maßgeblich an der starken Konkurrenzsituation durch die nahegelegenen Einzelhandelsstandorte Essen, Bochum oder Dortmund. Auch ein Vergleich der Passantenfrequenzspitzen zeigt die eher untergeordnete Rolle Duisburgs im Städtevergleich. Mit unter 4.000 Passanten pro Stunde im Durchschnitt auf der Königsstraße kann Duisburg beispielsweise nicht mit den hohen Frequenzen von Dortmunds Westenhellweg (→ 6.000) oder der Kettwiger Straße in Essen (rund 5.000) mithalten. Darüber hinaus ist die Kaufkraftkennziffer nach wie vor niedrig und liegt auch deutlich unterhalb des bundesweiten Durchschnittswerts.

Insgesamt besitzt die Stadt Duisburg gemäß Einzelhandelskonzept eine Gesamtverkaufsfläche von rund 652.000 m<sup>2</sup>. Größere Projekte wurden aufgrund des vergleichsweise schwachen Marktumfeldes in den letzten Jahren kaum mehr angestoßen. Das geplante Factory-Outlet-Center Douvil im Stadtbezirk Hamborn wurde im Jahr 2016 endgültig verworfen. Auch Planungen für Europas größtes Designer-Outlet-Center auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs wurden nach einer Bürgerentscheid 2017 ad acta gelegt. Einzig der Möbelkonzern Ostermann plant derzeit nahe des Autobahnkreuzes Duisburg-Nord ab 2022 den Neubau eines Möbelhauses mit knapp 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### TOP DEALS

- GLOBUS
- Sinn Leffers
- Fielmann
- Gorillas



## DIE CORONA-PANDEMIE ERHÖHT DEN DRUCK AUF DIE MIETENTWICKLUNG IN 1A-LAGEN

In der Corona-Krise war es vor allem der stationäre Einzelhandel, der durch mehrere Monate Lockdown hart getroffen wurde. Die dadurch bedingten Umsatzverschiebungen in Richtung Online-Handel haben den Druck auf die Einzelhandelsmieten der Innenstädte weiter verstärkt. Darüber hinaus verzeichnete das Spitzenmietniveau in der 1a-Lage in Duisburg in den vergangenen Jahren einen starken Rückgang und liegt aktuell bei 54,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete reduzierte sich auf derzeit 35,00 Euro/m<sup>2</sup>. In Anbetracht der derzeitigen geringen Flächennachfrage in den Highstreet-Lagen ist eine kurzfristige Stabilisierung der Spitzenmieten nicht zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Einzelhandelsmarkt davon auszugehen, dass die Mieten auch in Duisburg weiterhin unter Druck bleiben.

Darüber hinaus ist es wahrscheinlich, dass die Schere der Städte mit steigenden und sinkenden Spitzenmieten mittelfristig weiter auseinandergehen wird. Entsprechend wird es in Abhängigkeit der Stadtkategorie, der stadttouristischen Relevanz, des spezifischen Highstreetbesatzes und der damit einhergehenden Einzelhandelsattraktivität der Innenstadt zu einer differenzierten Entwicklung der Spitzenmieten kommen.

## CORONA-EFFEKT – PERIODISCHER BEDARF UND SEGMENT BAU/GARTEN/FREIZEIT MIT DEUTLICHEM NACHFRAGEPLUS

Das Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel in Duisburg belief sich im vergangenen Jahr auf ca. 2,6 Mrd. Euro und damit ca. 1,9% bzw. 500 Mio. Euro höher als noch 2019. Pandemiebedingt ergaben sich zum Teil recht deutliche Verschiebungen in den einzelnen Hauptwarengruppen. Das Nahversorgungssegment konnte die Anteile aufgrund seiner systemrelevanten Grundversorgungsfunktion nochmals deutlich ausbauen. Dementsprechend stiegen die Anteile im periodischen Segment von rund 58,3% bzw. 1,48 Euro auf 61,4% bzw. 1,6 Mrd. Euro.

Dagegen wurde der Abwärtstrend in den Warengruppen Modischer Bedarf und Elektro/Technik, der bereits vor Corona zu erkennen war, verstärkt. In diesen Segmenten nahm das Nachfragevolumen aufgrund der stärkeren Online-Affinität der Sortimente ab. Am stärksten wurde hier der Modische Bedarf getroffen. Die Anteile gingen von 10,6% (269,4 Mio. Euro) auf 7,4% (191,4 Mio. Euro) zurück.

Durch die Reisebeschränkungen und -verbote wurde außerdem das gesparte Urlaubsgeld vielerorts in die heimischen vier Wände oder den Garten investiert. Der Anteil der Warengruppe Bau/Garten/Freizeit in Duisburg stieg auf 11,5% bzw. 298 Mio. Euro (2019: 10,2% bzw. 259 Mio. Euro). Zusätzlichen Auftrieb erhielt die Entwicklung dieser Warengruppe durch die hohe Nachfrage nach Fahrrädern und E-Bikes, welche sich zum „Fortbewegungsmittel der Stunde“ entwickelten. In diesem Segment ist auch in 2022 von weiter steigenden Umsätzen auszugehen.

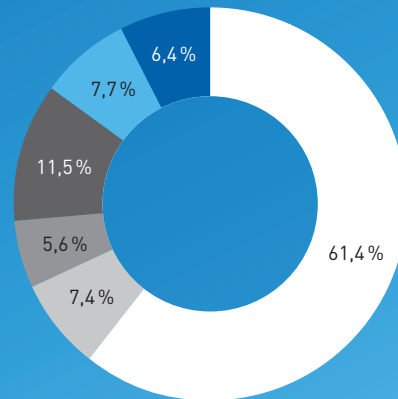
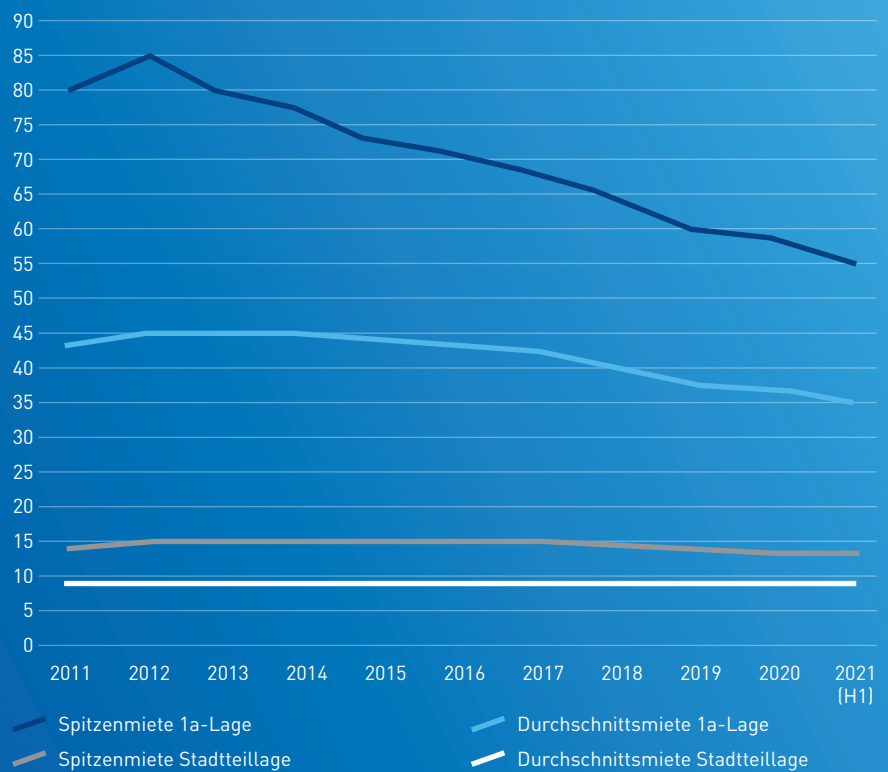
**Insgesamt bleibt festzuhalten, dass der Corona-Effekt den Strukturwandel im Einzelhandel auch in Duisburg stark beschleunigt hat.** Die Verschiebungen im Nachfrageverhalten der Kunden bleiben somit auch mittelfristig bestehen, wenngleich die Veränderungsdynamik wieder nachlassen wird. Ein Teil des Einzelhandelsumsatzes, der während der Corona-Pandemie an den Online-Handel abgegeben wurde, bleibt auch dauerhaft für den stationären Einzelhandel verloren. Dies betrifft vor allem die Segmente Modischer Bedarf und Elektro/Technik.

## Marktkennziffern 2020/21 – Überblick

Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>	
Duisburg gesamt *	652.850
Fachmarktzentren (> 8.000 m <sup>2</sup> VFK)	29.600
Shopping-Center (> 8.000 m <sup>2</sup> VFK)	69.500
Lebensmittelmärkte (> 400 m <sup>2</sup> VFK)	156.912
Zentralität und Kaufkraft	
Einzelhandelszentralität	103,4
Kaufkraft pro Kopf in Euro	19.309
Kaufkraftkennziffer	83,1
Mieten in Euro/m <sup>2</sup>	
Spitzenmiete 1a-Lage	58,0
Durchschnittsmiete 1a-Lage	35,0
Spitzenmiete Stadtteillage	13,5
Durchschnittsmiete Stadtteillage	9,0
Nettoanfangsrenditen in %	
zentral	5,8
dezentral	6,0

## Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen 2020

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

Mieten Einzelhandel nach Lagen  
in Euro/m<sup>2</sup>

# INVESTMENTMARKT

## BÜROSEGMENT WIEDER STÄRKSTE ASSETKLASSE

Nachdem der gewerbliche Investmentmarkt in Duisburg in 2020 trotz Corona mit rund 340 Mio. Euro noch ein solides Ergebnis erzielt hat, konnte im ersten Halbjahr 2021 bislang ein Transaktionsvolumen mit gewerblich genutzten Immobilien von 130 Mio. Euro erzielt werden. Dies ist sicherlich auch auf den Lockdown zum Jahreebeginn zurückzuführen. Der Anteil Duisburgs am Transaktionsvolumen der Metropole Ruhr betrug in 2020 rund 16 %, in 2021 liegt der Anteil Duisburgs mit 13 % etwas darunter.

Büroimmobilien können bislang rund 88 Mio. Euro bzw. rund 68 % zum Ergebnis beitragen und stellen damit die nachgefragteste Assetklasse dar. Auch im Durchschnitt der letzten fünf Jahre waren Büroimmobilien mit einem Anteil von rund 50 % die gefragteste Immobilienanlageform in Duisburg. Gegen den allgemeinen Trend ist der Anteil von Logistik- und Produktionsimmobilien seit 2019 sukzessive gesunken, jedoch lag dieser in 2016 und 2018 noch über 40 % des Transaktionsvolumens. Dies ist insbesondere an einem Mangel an Investmentprodukten zurückzuführen, bzw. dem hohen Anteil an Eigennutzerprojekten in Duisburg.

Das Volumen der Sammelkategorie Sonstige Assets, zu denen beispielsweise Hotel-, Freizeit- und Seniorenimmobilien sowie Grundstücksverkäufe gezählt werden, ist im ersten Halbjahr mit rund 38 Mio. Euro relativ hoch. Hierfür ist insbesondere ein größerer Verkauf eines Pflegeheims verantwortlich. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre lag der Anteil in dieser Kategorie bei 10 %. Auffällig ist hingegen, dass in Duisburg in den letzten fünf Jahren kaum Hotelimmobilien verkauft wurden. In diesem Segment konnte lediglich 2018 eine größere Transaktion verzeichnet werden.

Einzelhandelsimmobilien wurden 2021 nur in einem sehr geringen Umfang von knapp 8 Mio. Euro gehandelt. Dies ist, angesichts der anhaltenden Skepsis der Investoren in Bezug auf die Zukunft von Warenhäusern und Shopping Centern, nicht unerwartet. Derzeit liegt der Investorenfokus im Einzelhandelssegment auf Supermärkten, Discountern und lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren.

Die drei größten Büroinvestments des ersten Halbjahres waren der Ankauf des Gesundheitscampus Duisburg-Rheinhausen mit rund 10.000 m<sup>2</sup> durch Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG. Daneben der Ankauf des Kontorhauses durch die DEVK Versicherung und als größte Einzeltransaktion des Jahres das Investment der Quadoro GmbH in das Immobilien Competence Center ICC in der Friedrich-Wilhelm-Straße 12.

Bei den sonstigen Anlagenklassen ist der Forward Deal der Seniorenwohnanlage Nido mit 109 betreuten Wohneinheiten an Hamburg Team zu nennen.

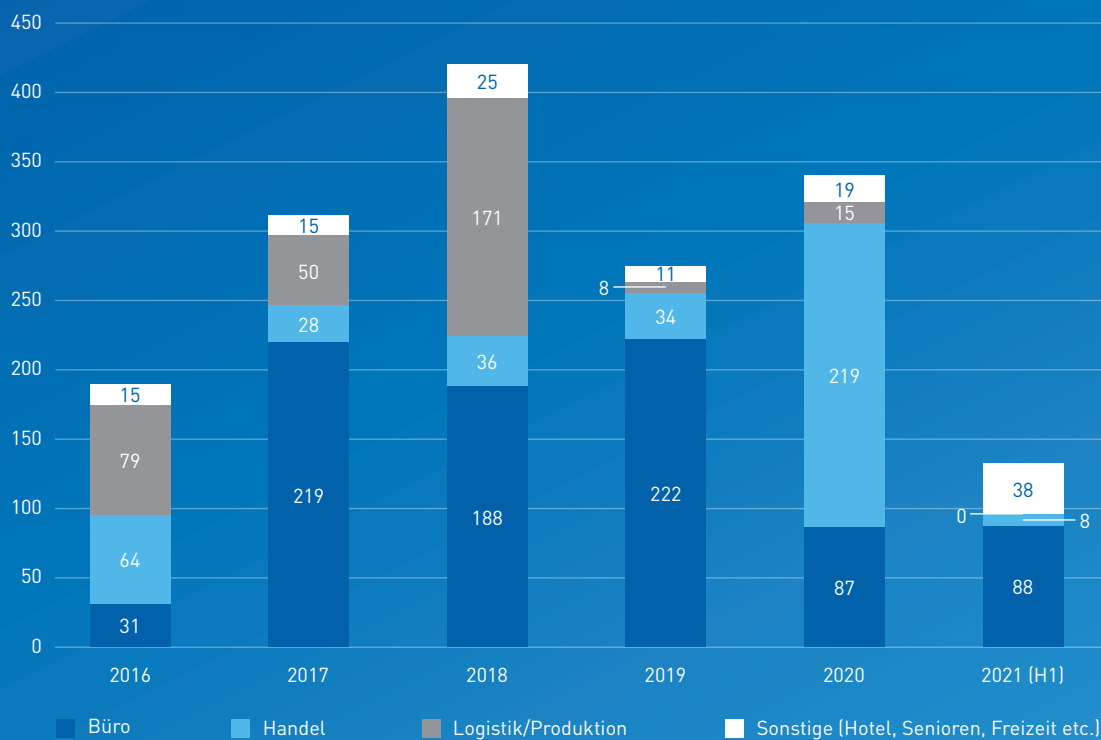
### TOP DEALS

- Quadoro/Doric
- DEVK
- Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG



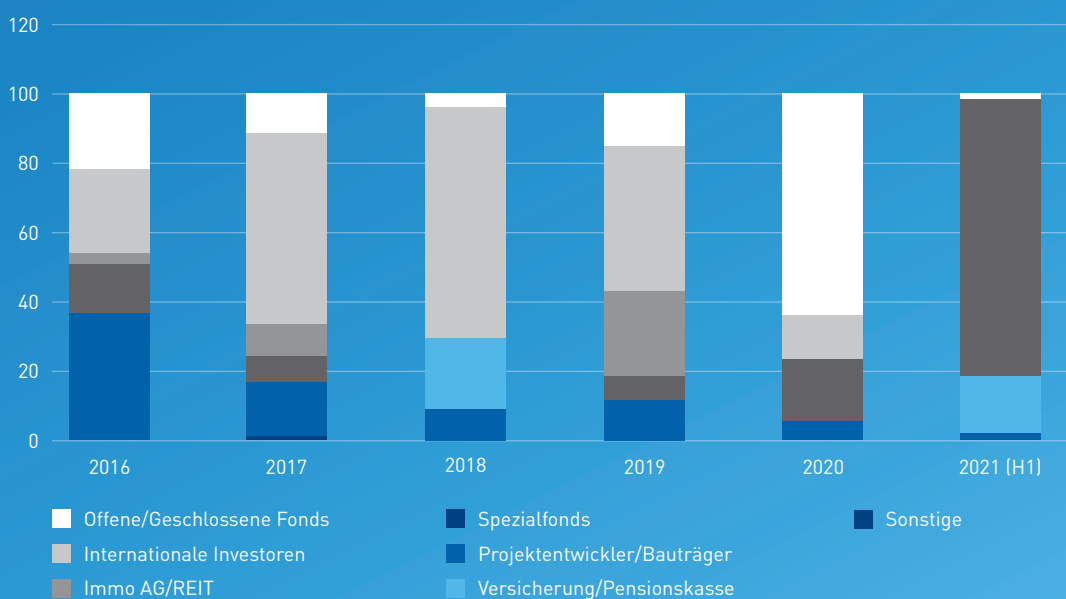
### Gewerbliches Transaktionsvolumen nach Segmenten

in Mio. Euro



### Transaktionsvolumen nach Käufergruppen

in Prozent





## DEUTSCHE PUBLIKUMSFONDS IN DUISBURG UNTERREPRÄSENTIERT

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt steht bei internationalen Anlegern, trotz leichtem Rückgang 2020 und 2021 aufgrund der Pandemie, weiterhin hoch im Kurs. In Duisburg ist der Rückzug der ausländischen Investoren etwas deutlicher erkennbar. Bereits 2020 war der Anteil mit rund 12% sehr gering, in 2021 konnte bisher noch keine Transaktion mit ausländischem Kapital registriert werden. Hingegen waren die Anteile ausländischer Investoren zwischen 2017/2018 mit über 50% deutlich über dem Niveau in Gesamtdeutschland und auch der Metropole Ruhr.

Die Auswertung des Investmentvolumens nach Käufergruppen zeigt eine sehr hohe Variation in den letzten Jahren. Dies ist auch der Marktgröße Duisburgs und des großen Einflusses einzelner Großtransaktionen geschuldet. Hervorzuheben ist der hohe Anteil an Projektentwickler/Bauträgern insbesondere in den Jahren 2016 bis 2018. Hingegen spielte der Markt bei Neuinvestitionen von Publikumsfonds in den letzten Jahren keine Rolle. Auf der anderen Seite waren Spezialfonds deutlich regelmäßiger aktiv, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre trugen Sie 20% zum Transaktionsvolumen bei.



## NETTOANFANGSRENDITEN ZEIGEN EINE STABILE ENTWICKLUNG

Die konstante Renditekompression, durch die der Investmentmarkt in Duisburg seit ca. 2013 in nahezu allen Assetklassen gekennzeichnet war, wurde durch die Pandemie leicht ausgebremst. Die höchsten Preise werden weiterhin für Büroobjekte in zentralen Lagen und für sehr gute Logistikobjekte erzielt. Hier liegt das Preisniveau für Logistikobjekte derzeit wieder auf dem Niveau der Büroimmobilien bei rund 4,5%. Die Preise von Geschäftshäusern in zentralen Lagen sind seit 2019 sogar etwas gesunken. Die Nettoanfangsrendite für Geschäftshäuser stabilisierte sich im Vergleich zum Vorjahr in dem herausfordernden Marktumfeld bis zum Ende des ersten Halbjahres auf 5,8%.

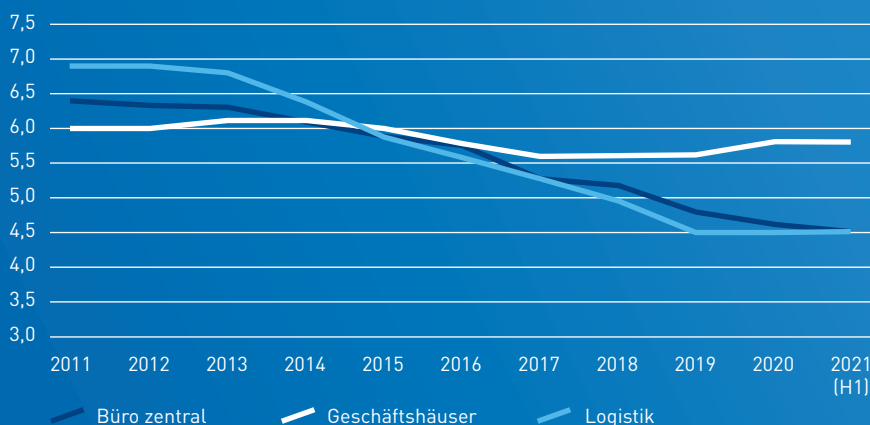
Die Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien sank 2020 leicht um 20 Basispunkte auf 4,6% und konnte bis Ende des ersten Halbjahres 2021 nochmals um 10 Basispunkte nachgeben. Derzeit stehen besonders Objekte mit gesichertem Risikoprofil im Fokus.

Nachdem die Nettoanfangsrendite für Logistikimmobilien im Jahresverlauf 2019 um knapp 50 Basispunkte auf 4,5% sank, ist die Entwicklung bis zum Ende des ersten Halbjahres in eine Seitwärtsbewegung übergegangen. Dies ist nicht auf fehlendes Investoreninteresse zurückzuführen, sondern vielmehr dem Umstand geschuldet, dass seitdem die Transaktionen im absoluten Top-Segment aufgrund des Produktmangels fehlen.

Aktuell sind keine Anzeichen für ein baldiges Ende der Niedrigzinspolitik in Sicht, da sonst die milliardenschweren Hilfspakete verpuffen würden und sich eine rasche Erholung der globalen Konjunktur auf das Vorkrisenniveau verzögern würde. Die Verzinsung vermeintlich risikoarmer Anleihen ist weiterhin verschwindend gering bis negativ. Somit ist auch mittelfristig davon auszugehen, dass institutionelle Investoren noch stärker in Immobilien

investieren werden. Die Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten haben sich infolge der Pandemie damit kaum verändert, jedoch treffen diese auf eine deutlich veränderte Bewertung der Risiken der einzelnen Immobiliensegmente. Das Core-Segment hat in allen Assetklassen an Breite verloren und wird weiterhin auf einen hohen Anlagedruck institutioneller Investoren treffen. Damit dürften die Preise für absolute Core-Objekte weiter steigen. Vor diesem Hintergrund sind Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen (idealerweise mit Mietern der öffentlichen Hand), moderne Logistikimmobilien mit hoher Drittverwendungsfähigkeit sowie Einzelhandelsimmobilien mit Fokus auf Nahversorgung als Gewinner zu sehen.

Entwicklung der Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) nach Segmenten in Prozent





 (13)  
Duisburg  
1500 m

# LOGISTIKMARKT



## EIN SYSTEMRELEVANTES CLUSTER

### TOP-STANDORT IN DER LOGISTIKREGION RHEIN-RUHR

Duisburg ist Teil der bedeutenden Logistikregion Rhein-Ruhr und gleichzeitig der lokale Hotspot der Region. Dies liegt begründet in dem weltgrößten Binnenhafen mit sehr guter Anbindung an die Überseehäfen Rotterdam und Antwerpen. Durch umfassende Revitalisierungsprogramme alter Industrie- und Bergbauflächen konnte der Hafen kontinuierlich expandieren und erfreut sich hoher Nachfrage aus der Logistik- und Transportwirtschaft.

**Die herausragende Stellung Duisburgs in der Logistikregion Rhein-Ruhr ist neben dem Hafen auf die idealen Umsetzungen des kombinierten Verkehrs auf Straße und Schiene sowie die unmittelbare Nähe zum Düsseldorfer Flughafen zurückzuführen.** Von den optimalen Standort-

bedingungen profitieren namhafte Logistikunternehmen wie bspw. DHL, DB Schenker, Kühne + Nagel, Yusen Logistics, Rhenus, BLG, Simon Hegele etc., die sich in Duisburg niedergelassen haben.

Der Flächenbestand moderner Logistikimmobilien\*, die nicht älter als 10 Jahre sind, liegt zum Ende des ersten Halbjahres 2021 bei knapp 570.000 m<sup>2</sup> NF. Duisburg weist damit nach dem Kreis Unna (606.000 m<sup>2</sup> NF) und knapp vor dem Kreis Wesel (562.000 m<sup>2</sup> NF) den zweithöchsten Bestand an modernen Logistikimmobilien in der Metropole Ruhr auf. Damit entfallen rund 14 % des Gesamtbestands des Ruhrgebiets auf Duisburg, was die hohe Attraktivität des Standorts unterstreicht.

#### TOP DEALS

- REWE Group
- DSV

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

## FLÄCHENVERFÜGBARKEIT DETERMINIERT DIE NEUBAUTÄTIGKEIT

2020 wurden in Duisburg ca. 50.000 m<sup>2</sup> NF Logistikfläche fertiggestellt, was sich nur leicht unter dem Mittel des Betrachtungszeitraums von ca. 56.000 m<sup>2</sup> NF bewegt. Marktprägend war dabei die Fertigstellung der 2. Phase einer Logistikprojektentwicklung auf dem Hornitex-Glunz-Gelände an der A42. Frasers Property hatte das Projekt mit ca. 34.000 m<sup>2</sup> NF spekulativ angestoßen und kurz vor Fertigstellung im dritten Quartal 2020 die REWE Group als Mieter für das Objekt gewinnen können. Zudem realisierte Logport ein rund 15.000 m<sup>2</sup> NF großes Logistikzentrum im Duisburger Hafen.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden bislang keine Projekte realisiert. Bis zum Ende des Jahres ist die Fertigstellung der DSV-Niederlassung auf Logport VI mit rund 56.000 m<sup>2</sup> NF zu erwarten. Die künftige Pipeline in Duisburg wird durch das Vorhandensein geeigneter Grundstücke und der

Genehmigungspraxis determiniert. Potenziale ergeben sich dabei auch durch Maßnahmen im Bestand bzw. den Abriss nicht mehr zeitgemäßer Logistikobjekte.

Das vergangene Jahr hat gezeigt, dass unter den gewerblichen Objektarten vor allem Logistikimmobilien ihre Krisenfestigkeit bewiesen haben. Das Segment hat ihre Systemrelevanz in der Pandemie unter Beweis gestellt und die Nachfrage nach Logistik- und Lagerflächen auf einem anhaltend hohen Niveau stabilisiert.

2020 betrug der Flächenumsatz in modernen Logistikimmobilien rund 115.000 m<sup>2</sup>, was den zweithöchsten Wert im Betrachtungszeitraum markiert. Damit entfiel fast ein Viertel des Flächenumsatzes der Metropole Ruhr auf Duisburg. Nur der Kreis Unna konnte mit rund 136.000 m<sup>2</sup> einen höheren Umsatzanteil verbuchen.

## MIETENTWICKLUNG ZEIGT AUFWÄRTSTREND

Die Spitzenmiete für Logistikimmobilien in Duisburg ist gegenüber dem Jahresendwert von 2020 um 0,20 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,30 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Damit ist Duisburg noch vor Dortmund und Essen der hochpreisigste Logistikstandort in der Metropole Ruhr.

Die gemittelte Durchschnittsmiete für Duisburg zeigt seit 2015 einen konstant positiven Trend und lag im ersten Halbjahr 2021 bei 4,00 Euro/m<sup>2</sup>, was ein leichtes Plus von 1,5% im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Kurz- bis mittelfristig ist von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Duisburg und der Metropole Ruhr auszugehen, wodurch die Mieten, ein entsprechendes Angebot vorausgesetzt, weiter zulegen werden.



### Flächenbestand moderner Logistikimmobilien (Baualter ≤ 10Jahre) \*

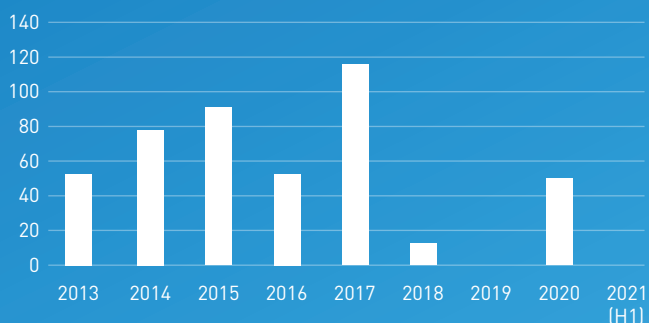
in m<sup>2</sup> NF

Gebietseinheit	2021 (H1)	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Metropole Ruhr	3.949.825	3.662.473	3.398.037	3.289.615	3.217.867	2.564.175	2.494.976
Duisburg	568.746	568.746	518.895	537.503	639.457	537.437	534.777

\*Bitte beachten: Aufgrund neuer Systematik ergeben sich auch historisch neue Bestandszahlen; als moderner Bestand gelten alle Objekte, die nicht älter als 10 Jahre im jeweiligen Berichtsjahr sind. Für das Berichtsjahr 2020 demnach Baujahr ≥ 2011; dadurch können die Bestände im Vergleich zu Vorjahren auch sinken.

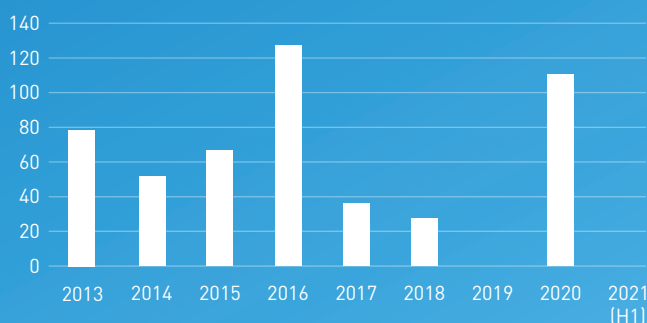
### Neubautätigkeit Logistikimmobilien

in Tsd. m<sup>2</sup> NF



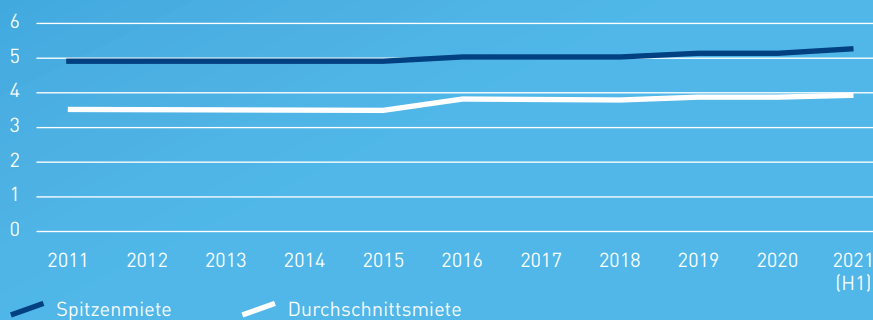
### Flächenumsatz moderner Logistikimmobilien

in Tsd. m<sup>2</sup> NF



### Spitzen- und Durchschnittsmiete für Logistik- und Lagerflächen

in Euro/m<sup>2</sup>



# UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN

## MARKTPOTENZIAL

### KRISENFESTER IMMOBILIENTYPUS MIT GUTER WACHSTUMSPERSPEKTIVE

Der noch vergleichsweise junge Immobilientypus der Unternehmensimmobilien hat im Zuge der Corona-Pandemie seine Vorteile gegenüber anderen Immobiliensegmenten unter Beweis gestellt. Die Möglichkeit unterschiedliche Nutzungsanforderungen abzubilden und damit ein hohes Maß an Drittverwendungsfähigkeit zu bieten, machen Unternehmensimmobilien in unsicheren Zeiten zu einer robusten Immobilienklasse.

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

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

In Deutschland engagiert sich die Initiative Unternehmensimmobilien, eine Kooperation der größten Akteure in diesem Segment, für die Transparenz in dieser Assetklasse. Durch den regelmäßigen Austausch werden die relevanten

Immobilienkennziffern erhoben, fortgeschrieben und ständig aktualisiert. Abweichungen zu den Datenständen aus Vorjahren sind möglich und auf die verbesserte Datenlage und Ausweitung des Immobilien-Researchs zurückzuführen.

Binnen Jahresfrist 2020 summierte sich der Flächenbestand<sup>1</sup> von zum Erhebungszeitpunkt als Unternehmensimmobilien kategorisierten Objekten in Duisburg auf ca. 165.000 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von knapp 9 % am Gesamtbestand in der Metropole Ruhr entspricht.

Die höchsten Bestände befinden sich in Mülheim an der Ruhr (374.000 m<sup>2</sup>), Essen (210.000 m<sup>2</sup>) und Bochum (190.000 m<sup>2</sup>).

Potenzial für die Weiterentwicklung dieser Assetklasse in Duisburg sind durch industriellen Altbestand und leergezogene Produktions- und Bürogebäude gegeben. Darüber hinaus führt die Aurelis mit dem Unternehmerpark „Am Wasserturm“ diesem Segment kurz- bis mittelfristig auch Neubaufäche zu. Hier sind nach aktuellem Stand in mehreren Bauabschnitten bis zu 19.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche mit Büroanteilen vorgesehen, die unterschiedliche Flächen gesuche, beispielsweise des Produzierenden Gewerbes, der Logistikwirtschaft und des Sektors Forschung und Entwicklung bedienen können.

#### TOP DEALS

- CHRITTO
- LMAR

<sup>1</sup> Zum Immobilientypus der Unternehmensimmobilien werden Distributionsimmobilien (<10.000 m<sup>2</sup>), Produktionslager (<10.000 m<sup>2</sup>), Gewerbebeparks, Transformations- und Produktionsimmobilien gezählt

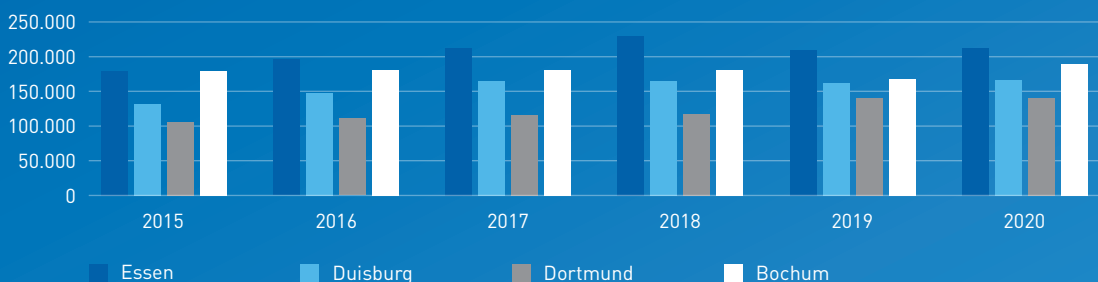




## Flächenbestand Unternehmensimmobilien 2015 bis 2020 \*

in m<sup>2</sup> NF

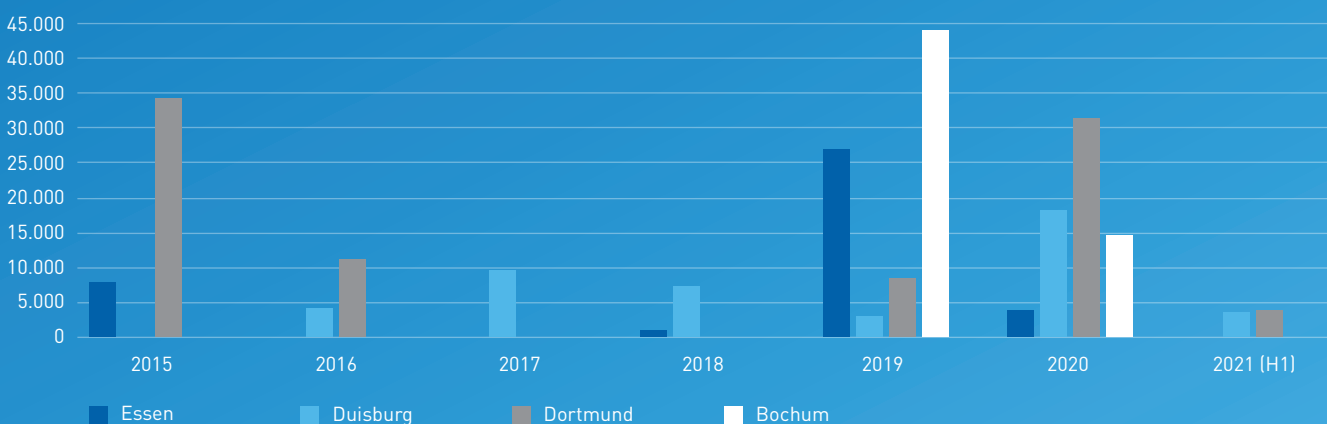
Gebietseinheit	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Metropole Ruhr gesamt</b>	<b>1.474.723</b>	<b>1.579.371</b>	<b>1.676.761</b>	<b>1.873.791</b>	<b>1.877.771</b>	<b>1.918.671</b>
Bochum	178.155	179.955	179.955	179.955	167.943	189.043
Dortmund	104.295	111.245	114.845	118.395	140.401	140.401
Duisburg	131.403	147.263	164.113	164.113	161.986	164.586
Essen	178.904	195.911	211.461	229.501	208.273	210.773



## Flächenumsatz Unternehmensimmobilien 2015 bis 2021 (H1) \*

in m<sup>2</sup> NF

Gebietseinheit	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 (H1)
<b>Metropole Ruhr gesamt</b>	<b>198.113</b>	<b>19.202</b>	<b>22.209</b>	<b>60.308</b>	<b>144.297</b>	<b>157.640</b>	<b>53.250</b>
Bochum	0	0	0	0	43.824	14.800	0
Dortmund	34.000	11.000	0	0	8.393	31.100	3.800
Duisburg	0	4.252	9.616	7.091	2.600	18.300	3.600
Essen	7.510	0	0	916	26.780	3.800	0



## Mieten variieren je nach Flächentyp und Ausstattung \*

in Euro/m<sup>2</sup> NF, Gebietseinheit: Duisburg

Flächenkategorie	marktkübliches Spektrum der Spitzenmieten	marktkübliches Spektrum der Durchschnittsmieten
Lagerflächen bis 99 m <sup>2</sup>	7,50 – 10,50	5,00 – 7,50
Lagerflächen bis 499 m <sup>2</sup>	5,50 – 7,50	4,00 – 5,00
Flexspace	7,50 – 13,00	6,00 – 7,00
Büro-/Sozialflächen	8,50 – 13,00	7,00 – 8,00
Produktionsflächen	6,00 – 9,00	5,00 – 5,50

## NACHFRAGE NACH UNTERNEHMENSIMMOBILIEN UNGEBROCHEN

Die Auswertung der Flächenumsätze von Unternehmensimmobilien hat gezeigt, dass infolge der Pandemie grundsätzlich kein Nachfrageeinbruch festzustellen war. In der Metropole Ruhr konnte mit 158.000 m<sup>2</sup> umgesetzter Fläche das sehr gute Ergebnis aus dem Vorjahr sogar um 9% übertroffen werden. Letztlich wird das Ergebnis in den einzelnen Teilmärkten durch die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen mit kurzfristigem Bezugstermin determiniert.

Duisburg konnte mit einem Umsatz von rund 18.000 m<sup>2</sup> knapp 12% zum Umsatz beisteuern und verzeichnete damit auch den höchsten Umsatz seit Beginn der Datenerhebung. Getoppt wurde das Ergebnis nur von Dortmund (31.000 m<sup>2</sup>), Gelsenkirchen und dem Kreis Unna (jeweils 22.000 m<sup>2</sup>).

Das erste Halbjahr 2021 verlief mit 3.600 m<sup>2</sup> umgesetzter Fläche noch recht verhalten, was zum Teil aber auch auf einen langen Lockdown zur Eindämmung der dritten Coronawelle zurückgeführt werden kann.

Die breite Nachfragebasis sowie Multi-Tenant-Fähigkeit wird sich auch künftig als stabilisierender Faktor der Assetklasse Unternehmensimmobilien herausstellen. **2020 hat bereits gezeigt, dass dieser Immobilientypus eine erhöhte Resilienz in Krisenzeiten aufweist. Damit ist auch künftig eine vitale Nachfrage nach den unterschiedlichen Flächenkategorien der Unternehmensimmobilien in Duisburg zu erwarten.**

## MIETEN VARIIEREN JE NACH FLÄCHENTYP UND AUSSTATTUNG

Die marktüblichen Mieten für die einzelnen Flächenkategorien weisen in Duisburg je nach Ausstattungsqualität, Größe sowie nutzerspezifischen Anforderungen ein vergleichsweise breites Spektrum auf.

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

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

\*Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien  
Zum Immobilientypus der Unternehmensimmobilien werden Distributionsimmobilien (<10.000 m<sup>2</sup>), Produktionslager (<10.000 m<sup>2</sup>), Gewerbeparks, Transformations- und Produktionsimmobilien gezählt

## GLOSSAR

### **Transformationsimmobilien**

Transformationsimmobilien sind meist umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften. Dabei handelt es sich in der Regel um ehemalige Produktionsanlagen oder Industriearale 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 an 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 m<sup>2</sup> 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 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

## ANGEBOTSSITUATION

### WOHNSTANDORT DUISBURG

Duisburg ist ein Wohnstandort mit breitem Spektrum. In zentralen Lagen (z. B. Altstadt, Neudorf), einigen Rheinlagen und dem südlichen Stadtgebiet (z. B. Wedau, Bissingheim) besteht eine gute Nachfrage nach

hochwertigen Immobilien. Insbesondere in den südlichen Lagebereichen wird Wohnraum zum Teil auch als Alternativstandort zum deutlich teureren Düsseldorf nachgefragt.

### POSITIVE MIET- UND KAUFPREISENTWICKLUNGEN IN DUISBURG

**Der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich auch in Duisburg krisenfest und unbeeindruckt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Mieten und Kaufpreise konnten auf Angebotsseite im ersten Halbjahr 2021 wie schon in den Jahren zuvor erneut zulegen.**

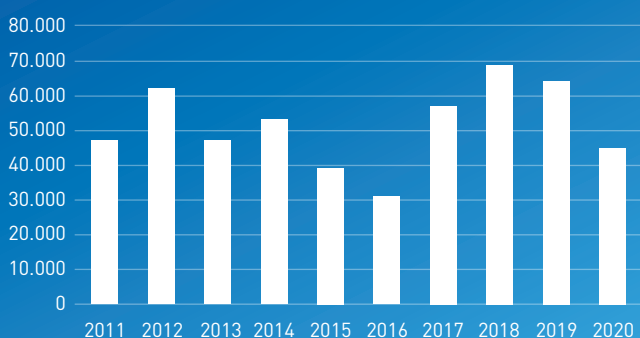
Die Durchschnittsmiete in Duisburg lag Ende 2020 bei 9,80 Euro/m<sup>2</sup> und konnte gegenüber 2019 um 0,30 Euro/m<sup>2</sup> zulegen. Bis Ende des ersten Halbjahres konnte marktseitig eine weitere Zunahme der Neubaumieten auf 10,50 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt registriert werden.

Auch die Kaufpreise für Neubau- und Eigentumswohnungen verzeichnen einen kontinuierlichen Anstieg in den letzten zehn Jahren auf 3.400 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt im Jahr 2020. Das Angebot im ersten Halbjahr 2021 kennzeichnet einen weiteren Anstieg des Durchschnittskaufpreises auf 3.500 Euro/m<sup>2</sup> und im Spitzenkaufpreis auf 4.000 Euro/m<sup>2</sup> für den Eigentumswohnungsneubau mit steigender Tendenz.



**Fertiggestellte Wohnflächen in neuerrichteten Gebäuden  
2011 bis 2020**

in m<sup>2</sup>, Gebietseinheit: Duisburg



**Wohnstandort Duisburg**

in Euro/m<sup>2</sup>

<b>Mieten 2021 (H1)</b>	
Spitze Neubaumieten	12,60
Durchschnitt Neubaumieten	10,50
Wiedervermietung Spitzenmiete	9,30
Wiedervermietung Durchschnittsmiete	6,80
<b>Kaufen 2021 (H1)</b>	
Eigentumswohnungen Neubau Spitze	4.000
Eigentumswohnungen Neubau Durchschnitt	3.500
<b>Vervielfacher 2021 (H1)</b>	
Mehrfamilienhäuser Spitze	20,5
Mehrfamilienhäuser Durchschnitt	16,0

## NIEDRIGSTER RENDITEVERVIELFACHER IM VERGLEICH DER RUHRGEBIETSSTÄDTE

Die Renditevervielfacher steigen konstant und liegen im Durchschnitt zum Ende des Jahres 2020 beim 15,5-fachen. Im Vergleich zu den Märkten Bochum, Dortmund und Essen belegt Duisburg aktuell den letzten Rang.

## NEUBAUVOLUMEN UND ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Wie in anderen Großstädten bedarf es auch in Duisburg neuer Wohnflächenentwicklungen, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum bedienen zu können.

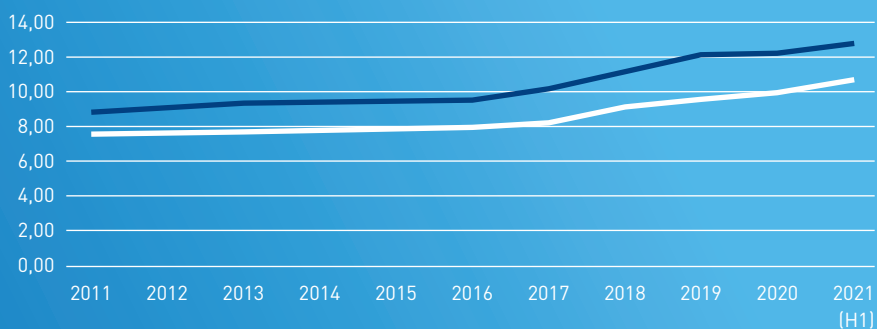
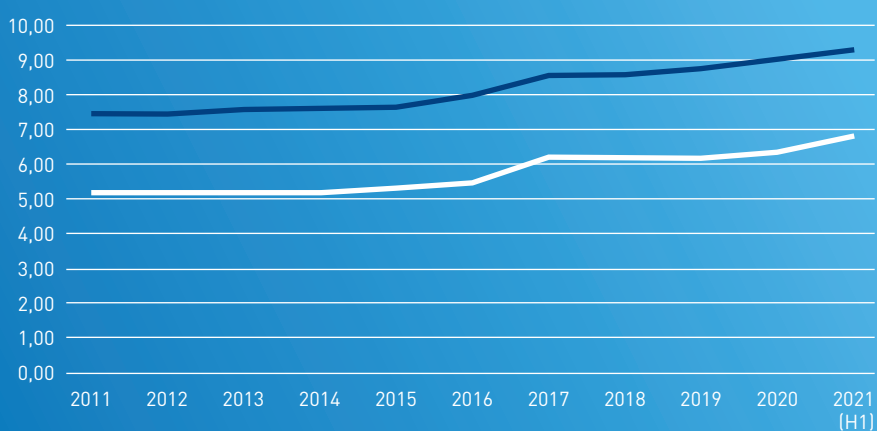
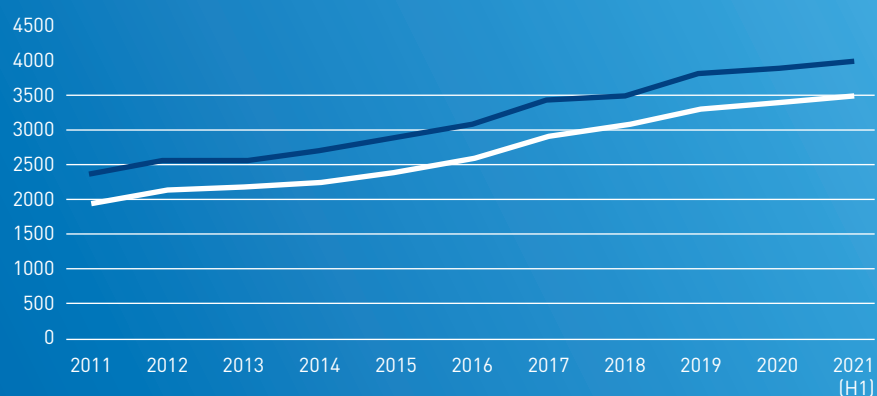
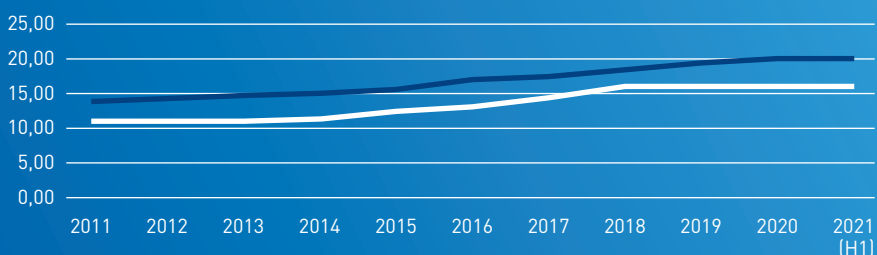
Als positiver Trend lässt sich feststellen, dass die Anzahl sowohl genehmigter als auch fertiggestellter Wohnungen in den letzten fünf Jahren in Duisburg deutlich zugenommen hat. Im Mittel wurden in der letzten Dekade rund 50 Tsd. m<sup>2</sup> Wohnfläche in neu errichteten Gebäuden entwickelt, so dass die Stadt einen kontinuierlich wachsenden Wohnflächenbestand verzeichnet. Mit einem Gesamtwohnflächenbestand von rund 19,1 Mio. m<sup>2</sup> belegt Duisburg innerhalb des Ruhrgebiets den dritten Rang hinter den Städten Dortmund und Essen.

Ein Blick auf die erfassten Wohnprojektentwicklungen zwischen 2018 und 2025 zeigt eine heterogene Verteilung der Bautätigkeit innerhalb des Stadtgebiets mit einem hohen Anteil geplanter Projektentwicklungen in den nächsten Jahren.

Die Stadt Duisburg begegnet der steigenden Nachfrage nach Wohnraum mit u. a. großflächigen Quartiersentwicklungen. **Als Aushängeschild der Stadtentwicklung mit Ausstrahlungseffekten über die kommunalen Grenzen hinaus fungiert aktuell das Projekt 6-Seen-Wedau.** Auf einer Fläche von rund 90 Hektar entsteht mittelfristig ein neuer Wohn- und Wirtschaftsstandort mit vielfältigen Wohnangeboten, die verschiedene Zielgruppen ansprechen.

Insgesamt signalisiert ein derartiges Projekt einerseits die Entwicklungspotenziale innerhalb des Stadtgebiets und andererseits den Handlungsbedarf der Stadt Duisburg, in den nächsten Jahren neuen Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen.



**Neubaumietpreise von 2011 bis 2021 (H1)**in Euro/m<sup>2</sup>**Wiedervermietungspreise von 2011 bis 2021 (H1)**in Euro/m<sup>2</sup>**Kaufpreis Neubau Eigentumswohnungen von 2011 bis 2021 (H1)**in Euro/m<sup>2</sup>**Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser von 2011 bis 2021 (H1)**

— Spitze

— Durchschnitt

# PARTNER





## IMPRESSUM

**Dienstbetreiber, Herausgeber und Redaktion:**

DUISBURG BUSINESS & INNOVATION GMBH  
Calaisplatz 5  
47051 Duisburg

**Vertretungsberechtigt:**

Geschäftsführer: Rasmus C. Beck, Andree Haack  
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

**Projektleitung und redaktionelle Verantwortung:**

DUISBURG BUSINESS & INNOVATION GMBH  
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](http://www.duisburg-business.de)

