



DUISBURG IMMOBILIENMARKT 2024 HALBJAHRESBERICHT



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
LOGISTIKIMMOBILIEN	24
UNTERNEHMENSIMMOBILIEN	28
WOHNIMMOBILIEN	33
IMPRESSUM	40
PARTNER	42

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Immobilienmarktbericht bieten wir Ihnen eine objektive Übersicht über die Entwicklungen in den unterschiedlichen Assetklassen. Das erste Halbjahr 2024 zeigt wie überall in Deutschland ein gemischtes Bild für den Immobilienmarkt in Duisburg. Die wichtigsten Ergebnisse:

Büroimmobilien: Der Büromarkt in Duisburg weist gegen den allgemeinen Trend weiterhin eine solide Nachfragesituation auf, was sich in einem Flächenumsatz von 30.500 m² im ersten Halbjahr widerspiegelt. Mit einer Leerstandsquote von 3,5% bzw. 79.500 m² verfügt der Standort über eine geringe Angebotsreserve. Denn in der Praxis zeigt sich, dass das bestehende Angebot oft nicht ausreicht, um die Bedürfnisse bei der Energieeffizienz, insbesondere der großflächigen Nachfrager, zu erfüllen. Dies unterstreicht die Attraktivität des Standorts für Investoren, die die Chance erkennen, durch die Schaffung dringend benötigter moderner Büroflächen von dieser Situation zu profitieren. Die Spitzenmieten sind weiter gestiegen und liegen nun bei ca. 20,00 Euro/m².

Logistikimmobilien: Obwohl keine neuen Logistikimmobilien fertiggestellt wurden, erreichte der Flächenumsatz mit 74.300 m² ein höheres Niveau als im gesamten Vorjahr, getrieben vor allem durch die E-Commerce-Branche. Duisburg führt mit etwa 29% des Flächenumsatzes in der Metropole Ruhr und bleibt vor Essen und Dortmund an der Spitze. Die Spitzenmiete für moderne Logistikimmobilien stieg auf 8,00 Euro/m², während die Durchschnittsmiete bei 4,90 Euro/m² stabil blieb. Dies ist ein deutliches Indiz für eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot.

Wohnimmobilien: Im Wohnimmobilienmarkt führte eine Verlagerung der Nachfrage vom Eigentums- zum Mietwohnungsmarkt zu steigenden Mieten. Die Neubaumieten erhöhten sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 um 4,4% auf 14,10 Euro/m², während die Durchschnittsmieten um 5,6% auf 11,40 Euro/m² stiegen. Auch die Bestandsmieten stiegen, sowohl die Spitzenmiete auf 10,20 Euro/m² (+3,0%) als auch die Durchschnittsmiete auf 7,10 Euro/m² (+1,4%). Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen erholten sich im Vergleich zum Vorhalbjahr um 7,7% auf 3.660 Euro/m², wobei die Preise in der Spitze um 4,9% auf 4.300 Euro/m² stiegen. Im Gegensatz dazu zeigt sich die Preisentwicklung für Bestandswohnungen weiterhin rückläufig, insbesondere bei unsanierten Objekten, da erwartete Sanierungskosten zunehmend stark in die Preisgestaltung einfließen.

Einzelhandelsimmobilien: Auch der Duisburger Einzelhandel kämpft mit Insolvenzen und sinkender Nachfrage nach Einzelhandelsflächen. Die Spitzenmieten in 1a-Lagen liegen stabil bei 35,00 bis 45,00 Euro/m². Das Nachfragevolumen im Einzelhandel stieg leicht auf 2,95 Milliarden Euro, ein Plus von 12 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. Der Anteil des modischen Bedarfs beträgt 7,7% (204 Millionen Euro), Elektro/Technik liegt bei 5,3% (158 Millionen Euro). Der tägliche Bedarf bleibt bei etwa 65% des Nachfragepotenzials. Die Königsgalerie soll durch ein Mixed-Use-Konzept wiederbelebt werden. Um die Innenstadt und die Nebenzentren weiter aufzuwerten, arbeitet das Citymanagement der DBI aktiv und sichtbar gegen den Leerstand. Besuchen Sie uns gern in unserem Ladenlokal an der Königstraße.

Investmentimmobilien: Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete Duisburg eine deutliche Belebung des Investmentmarkts mit einem Volumen von 151 Millionen Euro, was einer Steigerung von 84% gegenüber 2023 entspricht und 21% des Investmentvolumens der Metropole Ruhr ausmacht. Einzelhandelsimmobilien waren am gefragtesten, gefolgt von Büro- und Logistikimmobilien. Dies kann in diesen Assetklassen als ein Vorzeichen für eine Markterholung gewertet werden. Nettoanfangsrenditen stiegen sogar um 20 bis 30 Basispunkte. Für die zweite Jahreshälfte wird eine weitere Dynamik erwartet, unterstützt durch sinkende Zinsen und eine Preisstabilisierung.

Insgesamt bleibt der Duisburger Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2024 damit stabil. Es scheint, als wäre das Tal der Krise überwunden, wenn auch einige Herausforderungen in den einzelnen Assetklassen weiterhin bestehen bleiben. Die zweite Jahreshälfte wird zeigen, wie sich die Märkte weiterentwickeln und auf neue Rahmenbedingungen bei Zinsen und Marktstimmung reagieren. Duisburg ist mit klaren Opportunitäten gut gerüstet für den hoffentlich rasch eintretenden Aufschwung in der Immobilienwirtschaft. Als Wirtschaftsförderung arbeiten wir gemeinsam

mit der Stadt Duisburg eng mit unseren Partnern aus der Branche zusammen, damit sich Duisburg in allen Assetklassen entlang seiner Stärken zukunftsfähig positioniert.

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

Mit besten Grüßen
Ihr



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



Michael Rüscher
Wirtschaftsdezernent
Stadt Duisburg

[Zur Website](#)



BÜROIMMOBILIEN

VERHALTENE ENTWICKLUNG DES NEUBAUVOLUMENS

Duisburg hat 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.

Nach dem Rekordjahr 2022, in dem über 60.000 m² in Duisburg fertiggestellt wurden, verzeichnete 2023 einen deutlichen Rückgang, bei dem lediglich 15.800 m² neue Büroflächen dem Markt zugeführt wurden. Auch im ersten Halbjahr 2024 war lediglich eine verhaltene Entwicklung zu beobachten. Rund 3.900 m² betrug das Neubauvolumen in diesem Zeitraum. Für das Gesamtjahr ist in Duisburg ein Fertigstellungsvolumen von ca. 18.000 m² zu erwarten, leicht

über dem Zehn-Jahres-Mittel von 17.000 m². Weiterhin sind großvolumige Projekte rar, allerdings knackt dieses Jahr eine Fertigstellung die 10.000 m²-Marke, wenn wie geplant Ende des Jahres das 12.000 m² umfassende Bürogebäude MK04 im Quartier 1 am Hauptbahnhof mit dem Ankermieter Novitas BKK fertiggestellt wird.

Des Weiteren ist bis zum Jahresende 2024 die Fertigstellung der neuen AWO-Zentrale mit 1.800 m² am Pulverweg sowie der Abschluss der Sanierung des Bürogebäudes M74 in der Mercatorstraße 74 vorgesehen. Letzteres wurde vom Studieninstitut Duisburg für knapp 2.800 m² angemietet.

LEERSTANDSQUOTE WEITERHIN UNTER DEM REGIONALEN SCHNITT

Im ersten Halbjahr 2024 betrug der Büroflächenleerstand 3,5 % bzw. 79.500 m². Dies entspricht einem leichten Anstieg im Vergleich zum Jahreswert 2023 (3,3 %). In den übrigen B-Städten der Metropole Ruhr (Essen, Bochum und Dortmund) liegt die Leerstandsquote mit Werten von über 5 % merklich höher.

Der Leerstand betrifft nach wie vor in erster Linie ältere Bestandsgebäude. Gleichzeitig besteht weiterhin ein Angebotsengpass bei Neubauflächen mit kurzfristigem Bezugstermin.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden in Duisburg ca. 30.500 m² Bürofläche umgesetzt. Der Halbjahreswert des Vorjahres wurde somit um ca.

3.000 m² übertroffen. Das geringe Angebot moderner Flächen lässt jedoch aktuell keine höhere Umsatzdynamik zu. Auch im derzeitigen Marktumfeld gilt eher die Maxime „klein(er), aber fein(er)“. Es werden vermehrt hochwertigere Flächen nachgefragt, wobei häufig auch eine Flächenreduktion erfolgt, da vermehrt flexible Arbeitsmodelle mit einem höheren Anteil von Remote Work zum Einsatz kommen.

Wie in vielen anderen Städten des Ruhrgebiets sorgte auch in Duisburg die öffentliche Hand für den größten Mietabschluss. So haben die Wirtschaftsbetriebe Duisburg (WBD) 4.500 m² im H2-Office am Innenhafen gemietet. Ansonsten waren Logistik- und eCommerce-Unternehmen für

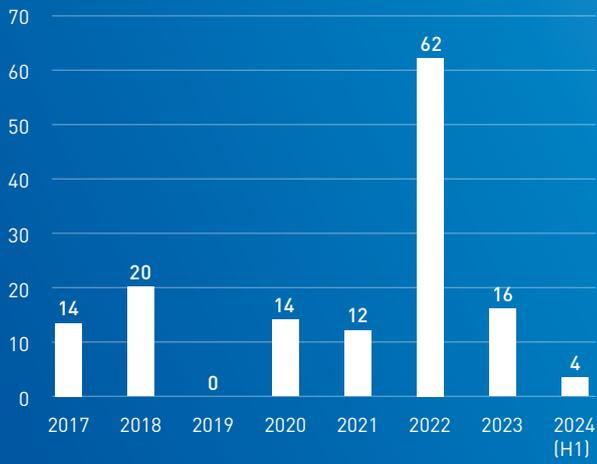
größere Anmietungen verantwortlich. DP World bündelt seine Verwaltung im Innenhafen im Hitachi Power Office auf 3.700 m²; Euziel sowie Kühne & Nagel meldeten ebenfalls Abschlüsse mit mehr als 1.000 m². Außerdem mietete das Bauunternehmen Amand Bau NRW knapp 2.500 m² in Meiderich.

Größere Eigennutzerbaustarts sind für dieses Jahr nachzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Ob vor diesem Hintergrund auf Gesamtebene ein Flächenumsatz im Bereich des Vorjahresergebnisses von 71.000 m² realistisch ist, bleibt abzuwarten.

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

Büroflächenneuzugang

in Tsd. m²



Entwicklung Büroflächenleerstand

in Tsd. m² / in %



ERZIELBARE SPITZENMIETE STEIGT WEITER AN

Die erzielbare Spitzenmiete in Duisburg folgt weiter einem Aufwärtstrend und ist auch im ersten Halbjahr 2024 leicht gestiegen. In der Spitze sind jetzt zwischen 17,00 und 20,00 Euro/m² erzielbar. Der Trend zu qualitativ höherwertigen und nachhaltigen Büroflächen, der in allen deutschen Bürohochburgen zu beobachten ist,

führt auch in Duisburg zu einem Anstieg der Mieten.

Eine gegenläufige Entwicklung ist bei der Durchschnittsmiete zu beobachten. Diese ist im ersten Halbjahr 2024 leicht von 12,00 Euro/m² auf 11,70 Euro/m² gesunken.

BELEBUNG AUF DEM TRANSAKTIONSMARKT

Auch im ersten Halbjahr 2024 zeigte sich der Transaktionsmarkt bundesweit von einer zurückhaltenden und wenig dynamischen Seite. Zwar kam es zu einer ersten Zinssenkung der EZB, diese hatte jedoch noch keinen nennenswerten Effekt auf die Transaktionsaktivitäten. Zudem wurde sie von Investoren erwartet und entsprechend eingepreist.

Nach dem sehr schwachen Transaktionsjahr 2023 gab es im ersten Halbjahr 2024 zumindest einige Deals im Bürosegment in Duisburg zu

vermelden. Der ehemalige Intel-Sitz wurde mit deutlichem Abschlag zum Kaufpreis von 2006 (19,2 Mio. Euro vs. 26,7 Mio. Euro) verkauft. Außerdem wurden einige ältere Bestandsgebäude veräußert, wie das Hanielhaus, die Commerzbank-Niederlassung in der Königstraße und die ehemalige Siemens-Verwaltung in Duisburg-Hochfeld. Insgesamt wurden mit Büroimmobilien im ersten Halbjahr ca. 50 Mio. Euro umgesetzt. Das ist deutlich mehr als im Gesamtjahr 2023 (12 Mio.), liegt aber noch erkennbar unter den Volumina der Jahre 2017,

2019 und 2021, als jeweils mehr als 200 Mio. Euro in Büroimmobilien in Duisburg investiert wurden.

Renditeaufschläge sind in Duisburg wie auch in der Metropole Ruhr etwas moderater ausgefallen als in den deutlich teureren A-Städten. Die Duisburger Spitzenrendite für Büroobjekte liegt derzeit bei 5,4 % und damit etwa 30 Basispunkte über dem Jahresendwert 2023. Außer in Stuttgart sind in den A-Städten Aufschläge von mindestens 40 Basispunkten verzeichnet worden.

DUISBURGER BÜROMARKT: VERHALTENER OPTIMISMUS FÜR DIE ZUKUNFT

Die Entwicklung auf dem Duisburger Büromarkt ist im ersten Halbjahr durch eine gewisse Ambivalenz geprägt. Die Nachfragesituation ist weiterhin als solide zu bezeichnen. Der Aufwärtstrend bei den erzielbaren Spitzenmieten ist noch nicht gestoppt. Der anhaltende Mangel an modernen Flächen sowie die geringen Bauaktivitäten mit einer überschaubar gefüllten Pipeline werden die Büroflächennachfrage in Zukunft jedoch bremsen. Bei einer Belebung des Projektentwicklungsmarktes ist

davon auszugehen, dass Neubaufächen zeitnah am Markt platziert und absorbiert werden.

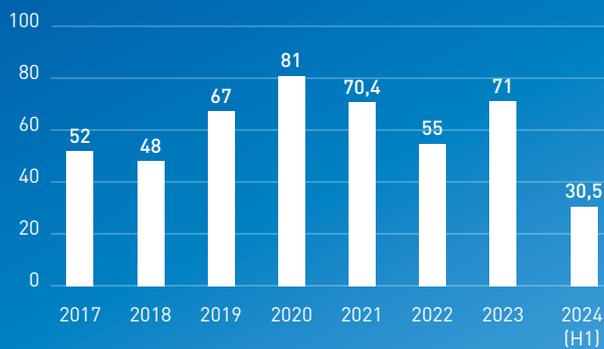
Der weiterhin schwächelnde Investmentmarkt in der Metropole Ruhr und Duisburg stellt für die Branche nach wie vor ein großes Problem dar. Im ersten Halbjahr setzten sich die Preiskorrekturen fort, was zu einer Einschränkung der Transaktionsak-

tivitäten führte. Dennoch dürften die rückläufige Inflation und die Aussicht auf weitere Zinssenkungen das Investmentgeschehen positiv beeinflussen, auch wenn noch etwas Geduld aufgebracht werden muss.

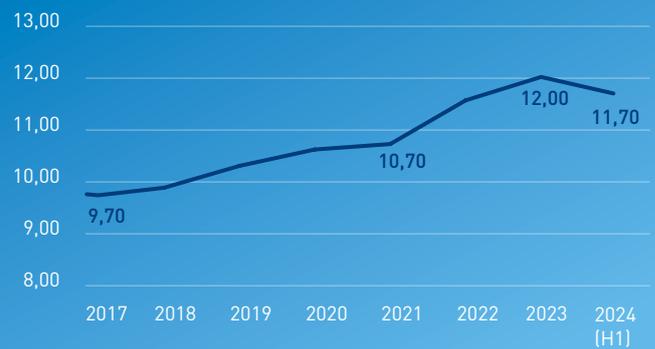


H2-Office am Innenhafen

Büroflächenumsatz
in Tsd. m²



Durchschnittliche Büromiete
in Euro/m²



EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Marktkennziffern 1. Halbjahr 2024 Überblick

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)	141.100
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 Stadteillage	13,00
Nettoanfangsrenditen in %	
zentral	6,50



Im Jahr 2023 wurde in Deutschland ein Rekordwert beim Einzelhandelsumsatz von 649 Milliarden Euro erreicht.

Dies entspricht einem nominalen Wachstum von 2,9%. Die hohe Inflationsrate von 6% führte jedoch zu einem realen Umsatzrückgang von 3,4%, dem größten seit der Jahrtausendwende. Im Lebensmitteleinzelhandel führte der nominale Anstieg von 5,4% trotz allem zu einem realen Rückgang von 3,9%. Dies ist auf die stark gestiegenen Lebensmittelpreise zurückzuführen. Der stationäre Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren konnte sich dem allgemeinen Trend zwar entziehen, liegt jedoch real 4,6% unter dem Niveau von 2019.

Das Konsumklima in Deutschland zeigt nach der Stagnation im Juli auch im August keine Erholungstendenzen. Dennoch ist kein zunehmender Pessimismus der Verbraucher zu erkennen, die Stimmung bleibt stabil. Mit einem Wert von 97,70 Punkten liegt das Konsumbarometer des Handelsverbandes Deutschland (HDE) nahezu auf dem Niveau des Vormonats und immerhin gut 3,0 Punkte über dem Niveau des Vorjahresmonats. Daraus lässt sich zumindest ein verhaltener Optimismus ableiten.

Die Werte aus Juli und August lassen dennoch darauf schließen, dass der Start in die zweite Jahreshälfte für die Konsumstimmung verhalten ausfallen wird. Vieles deutet daraufhin, dass sowohl für die Gesamtwirtschaft als auch für den privaten Konsum in diesem Jahr keine nennenswerten Impulse zu erwarten sind.

Die aktuelle Situation stellt den innerstädtischen Einzelhandel der Stadt Duisburg vor große Herausforderungen. Wie in anderen Städten ist die Lage durch Insolvenzen im stationären Einzelhandel geprägt. Zum Jahresbeginn wurde über die mittlerweile dritte Insolvenzwellen von Galeria Karstadt Kaufhof berichtet. Das Insolvenzverfahren Galeria Karstadt Kaufhof wurde im April 2024 eröffnet. Im Juni 2024 wurde gemeldet, dass zehn der noch vorhandenen 92 Warenhäuser geschlossen werden sollen. Die Duisburger Filiale im Forum ist von der Schließung nicht betroffen. Zuletzt haben die Modekette Esprit und der Deko-Filialist Depot Insolvenz angemeldet. Die schwierigen Zeiten mit einer Vielzahl von Insolvenzen waren abzusehen, da sich die Branche angesichts der Konkurrenz zum Online-Handel in einer längst überfälligen Strukturereinigung befindet.

Die Vermietung von Einzelhandelsflächen ist damit weiterhin erschwert. Die Nachfrage nach Ladeneinheiten in Duisburger Einzelhandelslagen ist nahezu zum Erliegen gekommen oder beschränkt sich auf Anfragen aus dem Gastronomiebereich. Wenn überhaupt Flächengesuche von klassischen Einzelhändlern registriert werden, beschränken sich diese auf das Forum Duisburg.



SPITZENMIETEN IN 1A-LAGEN STEHEN WEITERHIN UNTER DRUCK

Die Entwicklung der Spitzenmieten in der Haupteinkaufslage Königstraße in Duisburg war bereits im vergangenen Jahr von einem starken Druck geprägt. Aufgrund der stark rückläufigen Nachfrage müssen bei Neu- und Anschlussvermietungen erhebliche Preisabschläge hingenommen werden. Aufgrund von Umsatzeinbußen, insbesondere im Modeeinzelhandel, können die zur Mietzahlung erforderlichen Umsätze nicht mehr erwirtschaftet werden. In der Folge sinkt die Mietzahlungsbereitschaft oder die Verkaufsfläche wird reduziert. Im schlimmsten Fall wird das Geschäft aufgegeben.

Die Spitzenmieten in Duisburg liegen je nach Ladengröße und Mikrostandortqualität zwischen 35,00 und 45,00 Euro/m² und damit weiterhin auf dem Niveau von Ende 2023. In der Nebenlage beträgt die Spitzenmiete 23,00 Euro/m², während sie in den Stadtteillagen bei 13,00 Euro/m² stabilisiert werden konnte.

Das Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel in Duisburg liegt im Jahr 2024 (Berechnungsstand 1. Halbjahr 2024) bei 2,95 Mrd. Euro und damit rund 12 Mio. Euro über dem Vorjahr. Dabei ist das Volumen in allen Warengruppen mit Ausnahme der sonstigen Hartwaren gestiegen.

Im Vergleich zu 2023 hat der Modische Bedarf wieder etwas zugelegt. Sein Anteil stieg auf 7,7% bzw. rund 204 Mio. Euro (2023: 6,6% bzw. 195 Mio. Euro). Die Warengruppe

Elektro/Technik liegt bei 5,3% bzw. 158 Mio. Euro und hat gegenüber 2023 (5,1% bzw. 152 Mio. Euro) ebenfalls einen Anstieg verzeichnet.

Die Bereiche Bau/Garten/Freizeit und Einrichtungsbedarf verzeichnen nur geringe Zuwächse. Der tägliche Bedarf, der wie im Vorjahr rund 65% des Nachfragepotenzials ausmacht, konnte das absolute Nachfragevolumen um 5 Mio. Euro auf 1.924 Mio. Euro steigern.

Die Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Duisburg zeigt ein ähnliches Bild wie in vielen Städten Deutschlands. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen ist insgesamt rückläufig und die 1a-Lagen mit den höchsten Passantenfrequenzen und Mieten werden kleiner.

Der Bedarf an neuen Konzepten in den Innenstädten, insbesondere jenseits der traditionellen Konsumorientierung, ist unbestritten. Ein erster Schritt könnte die geplante Umnutzung der weitgehend leerstehenden Königsgalerie sein. Der neue Eigentümer, die Schäfer Verwaltung GmbH, plant hier die Umwandlung in ein Büro- und Ärztehaus. Nahversorger und gastronomische Angebote sollen als Frequenzbringer dienen.

Der Einzelhandelsmarkt bleibt also schwierig. Eines ist heute schon absehbar: Die Situation, die durch eine vom Handel dominierte Innenstadtentwicklung geprägt war, wird

es wohl nie wieder geben. Die ausschließlich konsumorientierte Ausrichtung der Innenstädte gehört der Vergangenheit an. Wohn- und gastronomieorientierte Entwicklungsbausteine werden an Bedeutung gewinnen. Der Weg dorthin ist jedoch lang und mühsam und erfordert viel Geduld von allen Akteuren.

Comic Planet am Sonnenwall



Spitzenmiete Einzelhandel nach Lagen
in Euro/m²



HOTELIMMOBILIEN

MEHR ÜBERNACHTUNGEN ALS VOR CORONA

Die Pandemie war bekanntlich vor allem für den Hotelmarkt eine tiefe Zäsur. Doch bereits seit 2022 kehrte nach den pandemiebedingten Einbrüchen die touristische Nachfrage in Duisburg langsam zurück; 2023 übertrafen die wichtigsten Kennzahlen wie Ankünfte, Übernachtungen und Auslastung sogar größtenteils das Vor-Corona-Niveau. Duisburg stemmt sich dabei gegen den

deutschlandweiten Trend: Zwar stiegen die Übernachtungszahlen in der Bundesrepublik an, die 2019er-Werte wurden jedoch noch knapp verfehlt – hier kann sich Duisburg 2023 in die Reihe der Großstädte wie Hamburg, München und Düsseldorf eingliedern, die die 2019er-Übernachtungszahlen bereits übertroffen haben.

Bei der Betrachtung der Übernachtungszahlen bis Mai 2024 zeichnet sich ebenfalls ein positives Bild ab: In den ersten fünf Monaten 2024 zählte Duisburg rd. 121.500 Übernachtungen, lag damit 12,7% und im zweiten Jahr in Folge sogar über dem Vor-Corona-Wert von 2019.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die Zahlen der Ankünfte sowie der Übernachtungen in den Sommermonaten aufgrund zahlreicher Großveranstaltungen weiter in die Höhe gehen. Neben der Fußball-Europameisterschaft, die Spielstätten in Köln, Düsseldorf und Gelsenkirchen stellte und somit eine Vielzahl an internationalen Gästen anzog, sorgten die Konzerte der amerikanischen Künstlerin Taylor Swift in Gelsenkirchen Ende Juni für einen weiteren Nachfrageimpuls im Rhein-Ruhr-Gebiet.

Hotelneubau Premier Inn im Mercator-Quartier



WENIGER HÄUSER, ABER ETWAS MEHR BETTEN

Während die Anzahl der Hotels seit Pandemiebeginn leicht abgenommen hat, ist das Bettenangebot seit 2019 jedoch um 9,8% auf 2.224 im Jahr 2023 gestiegen. Die Bettenauslastung lag mit 42,2% in 2023 sogar über dem Vor-Corona-Niveau. Dabei ist zu berücksichtigen, dass 2023 knapp 200 Betten mehr angeboten wurden als 2019. So eröffnete beispielsweise 2023 das Twins-Hotel

im ehemaligen Ordnungsamt. Bis Mai 2024 lag die Bettenauslastung, bei einem leichten Rückgang des Angebots um 3,8% in den Duisburger Hotels, bei 37,1%. Duisburg ist eine Destination für Kurzreisende. So liegt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2024 bisher – wie auch in den Jahren zuvor – bei durchschnittlich 1,6 bzw. 1,7 Nächten.

Das Bettenangebot in Duisburg wird mittelfristig weiter ausgebaut. Mit dem Premier Inn, einer Marke der britischen Whitebread PLC, entsteht derzeit das größte Hotel im Duisburger Mercator-Quartier. Das Haus mit 219 Zimmern soll nach eigenen Angaben nun früher als geplant noch in diesem Jahr eröffnen. Die Projektentwickler GBI AG und Blankbau sind die Initiatoren.

TRANSAKTIONSMARKT MIT LEICHTER BELEBUNG

Für 2024 zeichnet sich im ersten Halbjahr eine leichte Belebung des Transaktionsmarktes ab. Zunächst ein Blick auf Deutschland. Während sich das Hotel-Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 deutschlandweit auf rd. 320 Mio. Euro summierte, lag dieses im ersten Halbjahr 2024 mit insgesamt rd. 520 Mio. Euro deutlich über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Für 2024 ist von einer weiteren Belebung des Transaktionsmarktes auszugehen – allmählich gleichen sich Preisvorstellungen

von Verkäufer- und Käuferseite an, die Inflation sinkt, das Zinsniveau stabilisiert sich und die Performance-Kennzahlen der Hotellerie zeigen eine positive Entwicklung.

Auch die nicht zu unterschätzende subjektive Stimmungslage hat sich im Hotelsegment aufgehellt. Das zeigen die monatlichen Erhebungen

des Deutsche Hypo Immobilienklimaindex: Dieser knackte im August 2024 erstmals seit Jahren wieder die 100-Punkte-Marke.

Beherbergungsstatistik								
	2024**	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl Betriebe*	37	37	39	36	36	41	41	43
angebotene Betten*	2.869	2935	2.969	2.883	2.538	2.725	2.649	2.661
davon Hotels	22	22	24	24	24	26	26	27
angebotene Betten in Hotels	2.143	2.224	2.272	2.285	1.969	2.026	2.039	1.906
Übernachtungen in Hotels	121.524	342.809	291.582	147.608	140.293	295.843	282.627	276.864
Ankünfte in Hotels	73.959	205.163	176.571	91.436	85.457	182.324	176.408	162.507
Ø Aufenthaltsdauer [Tage]	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7
Ø Bettenauslastung in Hotels	37,1%	42,2%	35,2%	17,7%	19,5%	40,0%	38,0%	39,80%

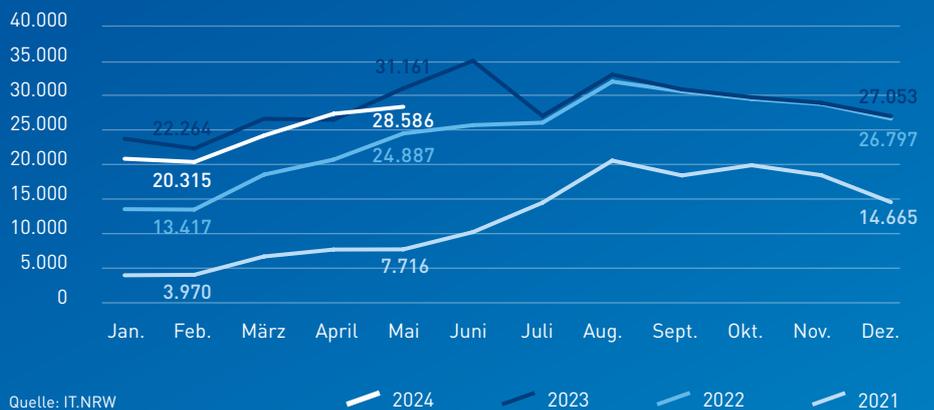
* bezogen auf Hotel, Hotel Garni, Gasthöfe, Pensionen
** bis Mai 2024

Quelle: IT.NRW

Hotel Niteroom an der Grünstraße



Übernachtungsentwicklung in Hotels



Quelle: IT.NRW

— 2024 — 2023 — 2022 — 2021

Jede Immobilie ein Match.

Wir finden Ihre Gewerbeimmobilie.



#DieFlächenfinder
www.ruhr-real.de

Büroflächen
Lagerflächen
Investment

VIelfÄLTIGE HERAUSFORDERUNGEN, ABER MODERATE WETTBEWERBSSITUATION

Die Herausforderungen, die sich aus gestiegenen Kundenansprüchen im Bereich Nachhaltigkeit, höheren Betriebs- und Personalkosten sowie der schwierigen konjunkturellen Situation ergeben, werden sich im laufenden Jahr weiter fortsetzen. Dies führt zu weniger Projektentwicklungen im Hotelsegment sowie einer Einschränkung der Hotelkonzepte. Es ist anzunehmen, dass die effizienzorientierte Markenhotellerie ihren Marktanteil im Budget- und Economy-Segment weiter ausbauen wird. Entwickler und Investoren sehen sich aufgrund steigender Bau- und Finanzierungskosten sowie einer Konsolidierung des Betreibermarktes in ihrer Innovationsbereitschaft eingeschränkt.

Die Herausforderungen für die Betreiber bleiben bestehen: Trotz vieler neuer Tarifabschlüsse, die teilweise zu Lohnerhöhungen geführt haben, leidet das Tourismus- und Gastgewerbe weiterhin unter Personalengpässen. Dies ist insbesondere auf die unbesetzten Ausbildungsplätze, die Abwanderung von Hilfskräften in andere Branchen sowie den weiterhin bestehenden Fachkräftemangel zurückzuführen.

Die Prognose für den Hotelmarkt in Duisburg ist dennoch positiv. Im Gegensatz zu anderen Großstädten in Nordrhein-Westfalen bzw. im Ruhrgebiet verzeichnete Duisburg in der jüngeren Vergangenheit deutlich weniger Neubauaktivitäten im Hotelsegment. Die Konkurrenzsituation kann folglich, anders als in Dortmund oder Essen, als moderater eingestuft werden. Somit ist eine weiterhin positive Entwicklung der wichtigsten Hotelmarktindikatoren realistisch.

INVESTMENTMARKT

TRANSAKTIONSVOLUMEN ÜBERSTEIGT BEREITS DAS GESAMTJAHR 2023

Ungeachtet des bundesweit nur zögerlichen Anspringens des Investmentmarktes verzeichnete Duisburg im ersten Halbjahr 2024 eine deutliche Belebung der Transaktionsaktivitäten. Das Investmentvolumen mit Wirtschaftsimmobilien summierte sich auf rund 151 Mio. Euro. Damit konnte das Volumen des Jahres 2023 im ersten Halbjahr bereits um 84 % übertroffen werden. Der Anteil Duisburgs am Investmentvolumen der Metropole Ruhr von 703 Mio. Euro lässt sich auf rund 21 % beziffern.

Das nachgefragteste Segment im ersten Halbjahr waren Einzelhandelsimmobilien, die rund 72 Mio. Euro bzw. 48 % zum Umsatz beisteuern konnten. Das gute Ergebnis wurde vor allem mit problembehafteten Immobilien erzielt. Hervorzuheben ist hier

der Verkauf der Königsgalerie durch Klépierre an die Schäfer Verwaltung GmbH. Das weitgehend leerstehende Objekt mit ca. 19.000 m² soll künftig in ein Büro- und Ärztehaus mit Gastronomie- und Nahversorgungsangeboten umgewandelt werden. Außerdem wechselte das insolvente Möbelhaus Dvorak in der Neuenhofstraße den Besitzer.

Büroimmobilien, die in den vergangenen Jahren häufig das Ranking der Assetklassen anführten, steuerten knapp 50 Mio. Euro bzw. ca. 33 % zum Umsatz bei. Marktprägende Transaktion in diesem Segment war der Verkauf des ehemaligen Sitzes von Intel durch den Asset Manager MPC. Der Verkaufspreis lag mit ca. 19,2 Mio. Euro ca. 25 % unter den Geboten von 2021. Ende 2019 hatte Intel

das Objekt trotz einer Mietvertragslaufzeit bis Ende 2024 überraschend leergezogen.

Auf dem dritten Rang folgt das Segment Logistik und Produktion mit einem Umsatzanteil von ca. 11 % bzw. rund 16 Mio. Euro. Bedeutendste Transaktion war hier der Ankauf einer Last-Mile-Logistikimmobilie mit 14.500 m² durch den Asset Manager Bowery Europe.

Auf die Sammelkategorie „Sonstige“, zu der beispielsweise Hotel-, Freizeit- und Seniorenimmobilien sowie Entwicklungsareale zählen, entfielen ca. 13 Mio. Euro bzw. 9 % des Transaktionsvolumens.

ANZEIGE



EXPO REAL
Stand B2.420

RheinOrt
DUISBURG

Entdecken Sie Duisburgs Zukunft.

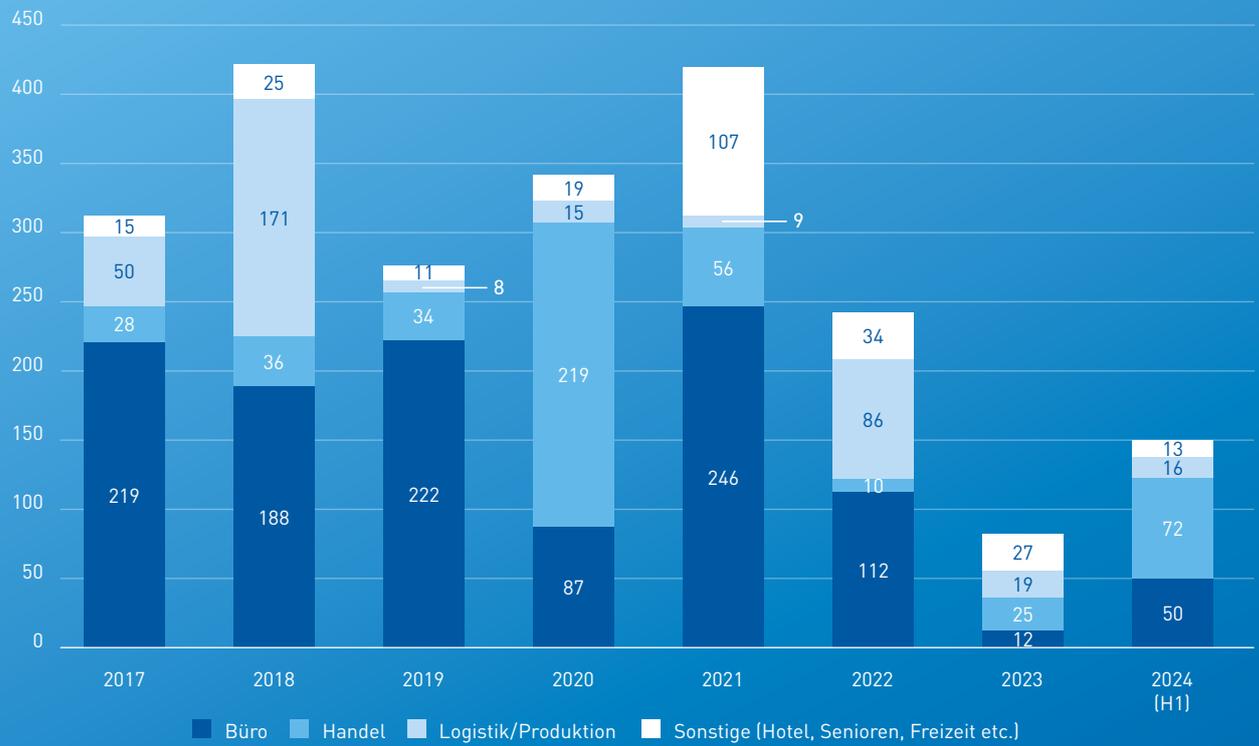
Über 150 Jahre prägten Industrieflächen das Aussehen von Duisburg Hochfeld. Jetzt entsteht mit dem RheinOrt ein neues, zukunftsweisendes Stadtquartier. In direkter Nachbarschaft zum Rheinpark und intelligent an zentrale Verkehrsnetze angebunden, erfüllt der Standort alle Ansprüche an urbanes Arbeiten 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!

STANDORT	BGF	NUTZUNG
Duisburg	418.615 m ²	66 % Wohnen 34 % Gewerbe
GRUNDSTÜCK	BAURECHT	
226.128 m ²	B-Plan	

DLE
DLE Land Development GmbH

www.rheinort-duisburg.de

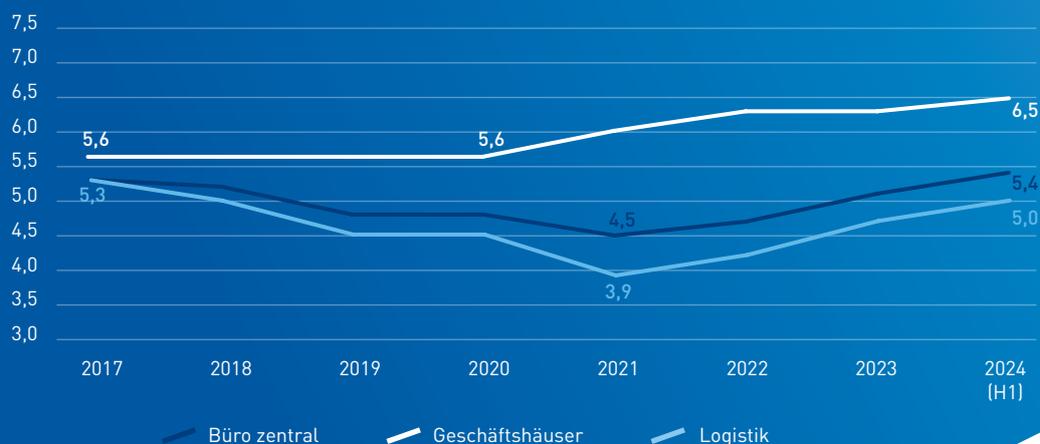
Gewerbliches Transaktionsvolumen nach Segmenten in Mio. Euro





Bürogebäude an der Düsseldorfer Straße

Entwicklung der Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) nach Segmenten in Prozent



PREISBILDUNGSPROZESS NAHEZU ABGESCHLOSSEN

Die Nettoanfangsrenditen sind segmentübergreifend im ersten Halbjahr um 20 bis 30 Basispunkte gestiegen. Für Büroimmobilien liegt das Niveau jetzt bei 5,40% und für Geschäftshäuser werden 6,50% erzielt. Teuerstes Segment bleiben Logistikimmobilien mit 5,00%.

Derzeit deuten diverse Indikatoren darauf hin, dass der gewerbliche Investmentmarkt in der zweiten Jahreshälfte eine weitere Belebung erfahren wird. Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind zwei Punkte: Zum einen ist der Zinshöhepunkt überschritten und eine erste Zinssenkung erfolgt. Zum anderen sollte die finale Preisfindungsphase bis zum Jahresende abgeschlossen sein, sodass davon auszugehen ist, dass die Investmentaktivitäten wieder etwas an Fahrt aufnehmen.

Zusätzliche Impulse lassen sich durch Insolvenzen von Projektentwicklern, die anstehenden Refinanzierungen sowie Mittelabflüsse bei Immobilienfonds prognostizieren. Die modifizierten Konditionen für die Finanzierung von Objekten stellen Bestandhalter vor beträchtliche Herausforderungen, die sich aus der Neubewertung der Objekte ergeben. Kurz- bis mittelfristig ist mit Verkäufen zur Liquiditätssicherung zu rechnen. Insbesondere im Segment der Büroimmobilien ist in den kommenden Jahren mit einem Anstieg des Angebots zu rechnen, da eine Vielzahl von Refinanzierungen aufgrund des veränderten Preisniveaus nicht erfolgreich verlaufen könnte. Für Investoren mit einem opportunistischen oder Value-Add-Ansatz bieten sich hier günstige Einstiegsmöglichkeiten.



ANZEIGE

AURELIS PLANT IN DUISBURG-HOMBERG

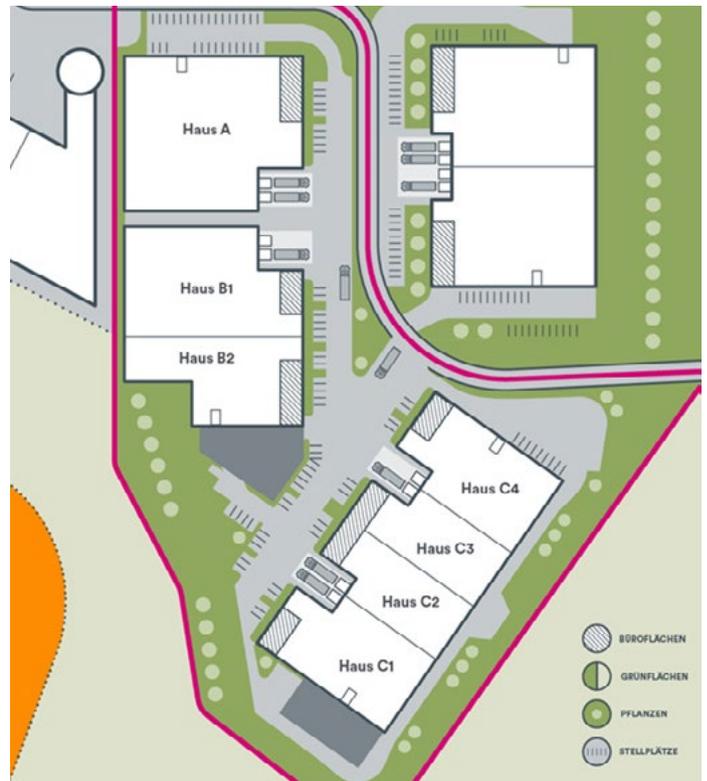
ZWEITER BAUABSCHNITT

AN DER BAUMSTRASSE

Elf Monate nach Baubeginn hatte das Immobilienunternehmen Aurelis Real Estate im November 2023 die Erweiterung des Aurelis-Unternehmerpark in Duisburg-Homberg im ersten Bauabschnitt fertiggestellt und vollvermietet. Das chinesische Handelsunternehmen Yixinou International Freight GmbH sicherte sich die rund 6.000 m² Hallen- und Bürofläche als alleiniger Mieter.

Die Immobilie in der Baumstraße wurde nach den Vorgaben des EEG 55 Standards geplant und nach DGNB-Gold Kriterien errichtet. Mit der Umplanung des Heizsystems auf Luft-Luft-Wärmepumpen werden die Büro- und Hallenflächen jetzt fossilfrei und effizient beheizt und im Sommer die Büroflächen gekühlt. Eine Photovoltaikanlage und Ladepunkte für Elektrofahrzeuge sind weitere Bestandteile des Nachhaltigkeitskonzeptes.

„In unseren Unternehmerparks können durch die flexiblen Hallen-Büro-Kombinationen unterschiedliche Nutzungsanforderungen abgebildet werden. Sie bieten somit Mietern aus unterschiedlichen Branchen eine langfristige Perspektive“, erklärt Björn Zimmer, Leiter der Aurelis Region West. Das Unternehmen hatte bereits rechtsrheinisch den Aurelis-Unternehmerpark an der Heerstraße in Duisburg-Hochfeld errichtet und vor Fertigstellung alle Flächen vermietet.



Nach der zügigen Vermarktung der Flächen im ersten Bauabschnitt soll die Entwicklung an der Baumstraße in Homberg in ähnlichem Tempo weitergehen: Auf dem gegenüberliegenden Grundstück plant Aurelis im zweiten Bauabschnitt die Errichtung von drei weiteren Hallen mit insgesamt rund 12.000-13.000 m² für bis zu sieben möglichen Mieteinheiten. Der Bauantrag wurde eingereicht, die Baugenehmigung erwartet. Projektleiter Matthias Geiger erwartet die Baugenehmigung Anfang des kommenden Jahres. Zwölf Monate später – erfolgreiche Vermarktung vorausgesetzt – könnten die Flächen an die neuen Mieter übergeben werden. Erste Gespräche mit Interessenten für die Flächen laufen bereits.





KONTAKT

Matthias Geiger
Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
Development | Region West

Telefon: +49 203 709028-44
E-Mail: Matthias.Geiger@aurelis.de



LOGISTIKIMMOBILIEN

TOP-STANDORT IN DER LOGISTIKREGION RHEIN-RUHR

Duisburg ist ein zentraler und bedeutender Standort in der Top-Logistikregion Rhein-Ruhr und erfüllt seine Funktion als Drehscheibe für den globalen Warenverkehr. Dies liegt an der besonderen Lage mit dem größten Binnenhafen der Welt und der sehr guten Anbindung an die Überseehäfen Rotterdam und Ant-

werpen. Durch umfangreiche Revitalisierungen ehemaliger Industrie- und Bergbauflächen konnten der Hafen und die angrenzenden Logistikzentren kontinuierlich ausgebaut und der gestiegenen Nachfrage seit der Pandemie Rechnung getragen werden. Die Bedeutung Duisburgs in der Rhein-Ruhr-Region beruht zudem

auf den idealen Bedingungen für den kombinierten Verkehr auf Straße und Schiene sowie der Nähe zum Düsseldorfer Flughafen. Davon profitieren namhafte Logistikunternehmen wie DHL, DB Schenker, Kühne + Nagel, Yusen Logistics und andere, die sich in Duisburg angesiedelt haben.

FLÄCHENBESTAND MODERNER LOGISTIKIMMOBILIEN (BAUALTER ≤ 10 JAHRE) IN m² NUTZFLÄCHE

Zum Ende des ersten Halbjahres 2024 weist der Flächenbestand moderner Logistikimmobilien in Duisburg mit knapp über 710.000 m² gegenüber dem Vorjahr keine Veränderung auf.

Duisburg ist nach den Kreisen Unna (ca. 989.000 m²) und Wesel (797.000 m²) der Standort mit dem drittgrößten Flächenbestand moderner Logistikimmobilien in der Metropole Ruhr.

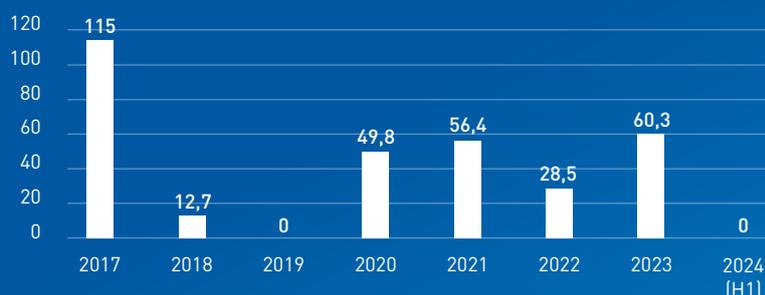
Mit knapp 14% des Bestandes der Metropole Ruhr sticht Duisburg auch die anderen B-Städte der Metropole Ruhr aus und unterstreicht die Bedeutung des Standortes in der Region.

STILLSTAND BEI NEUBAUPROJEKTEN

Wie in den anderen Kernstädten der Metropole Ruhr wurde auch in Duisburg kein Logistikprojekt im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt. Damit konnte die Stadt in diesem Zeitraum keinen Beitrag zu den ca. 156.000 m² fertiggestellten Logistikflächen in der Metropole Ruhr leisten. Das Zehn-Jahres-Mittel von ca. 53.000 m²

fertiggestellter Logistikfläche wird Duisburg damit in diesem Jahr deutlich unterschreiten, zumal größere Entwicklungen für die zweite Jahreshälfte nicht zu erwarten sind.

Neubauvolumen moderner Logistikimmobilien
in Tsd. m² NF



Flächenbestand moderner Logistikimmobilien (Baualter ≤ 10Jahre)

in m² Nutzfläche (NF)

Gebietseinheit	H1 2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Metropole Ruhr	5.205.544	5.049.394	4.469.094	4.006.225	3.662.473	3.398.037	3.289.615	3.217.867
Duisburg	713.946	713.946	653.646	625.146	568.746	518.895	537.503	639.457

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 2024 demnach Baujahr ≥ 2014. Dadurch können die Bestände im Vergleich zu Vorjahren auch sinken.



Neben dem Mangel an geeigneten Grundstücken belasten insbesondere die gestiegenen Finanzierungskosten, die für den derzeitigen

Stillstand der Neubauaktivitäten verantwortlich sind, das Projektentwicklungsgeschäft. Das veränderte Finanzierungsumfeld und schwer ab-

schätzbare Exit-Szenarien schließen spekulative Neubauprojekte – nicht nur in Duisburg – derzeit nahezu aus.

E-COMMERCE TREIBT NACHFRAGE

Wenngleich die Bautätigkeit lahm, floriert doch das Vermietungsgeschäft: Im ersten Halbjahr wurde ein Flächenumsatz von 74.300 m² bei Logistikimmobilien registriert, was bereits über dem Wert des Gesamtjahres 2023 von 58.200 m² liegt. Mit ca. 29 % des Flächenumsatzes von knapp 255.500 m² in der Metropole Ruhr nimmt Duisburg mit deutlichem Abstand vor Essen und Dortmund wie im Vorjahreszeitraum die Spitzenposition ein.

Getragen wurde das gute Umsatzergebnis vom Onlinehändler Euziel, der sich insgesamt ca. 57.000 m² im Logistikzentrum Hillwood und in einem neueren Bestandsgebäude auf der Mercatorinsel im Hafen sicherte. Weitere 15.000 m² wurden von der TST Logistik GmbH im Garbe Logistik Center, ebenfalls im Hafen, angemietet.

Trotz des nach wie vor verhaltenen Konsumklimas dominiert damit der E-Commerce-Sektor die branchenspezifische Nachfrage in Duisburg. Ob dieser Trend anhält, ist derzeit

nicht absehbar. Die Umsatzentwicklung im zweiten Halbjahr wird in erster Linie durch das verfügbare Angebot und dessen Qualitäten bestimmt. Die Flächengesuche des ersten Halbjahres konnten ausschließlich aus dem Bestand bedient werden.

Daneben deutet die geringe Anzahl an Mietabschlüssen weiterhin auf konjunkturelle Unsicherheiten hin, die sich angesichts der verhaltenen Konjunkturaussichten in der zweiten Jahreshälfte nicht vollständig auflösen dürften.

MIETENTWICKLUNG BLEIBT WEITERHIN POSITIV

Der Aufwärtstrend beim Spitzenmietniveau für moderne Logistikimmobilien ist seit 2020 ungebrochen. Im ersten Halbjahr 2024 lagen die Mieten bei bis zu 8,00 Euro/m², nachdem sie Ende 2023 noch bei 7,60 Euro/m² angesiedelt waren. Damit ist Duisburg neben Dortmund der teuerste Logistikteilmarkt in der Metropole Ruhr.

Die Durchschnittsmiete stagnierte bei 4,90 Euro/m². Trotz des nach wie vor knappen Angebots und der vorhandenen Nachfrage sind die Mieter in ihren Flächenansprüchen wählerischer geworden und bleiben

teilweise länger in bestehenden Mietverhältnissen.

Kurz- bis mittelfristig ist nicht mit einer signifikanten Veränderung der Angebotssituation zu rechnen, was zu einem weiteren moderaten Anstieg der Spitzenmieten führen dürfte. Hinzu kommen die gestiegenen Anforderungen an die technische Ge-

bäudeausstattung, Nachhaltigkeitskriterien sowie die Flächenknappheit in Duisburg. Dennoch dürften die Zeiten großer Mietpreissteigerungen vorerst vorbei sein.



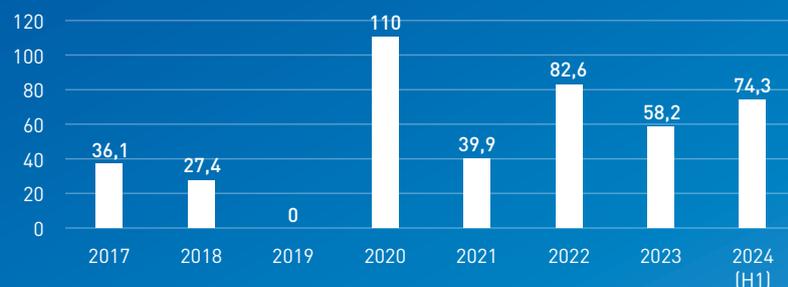
PREISBILDUNGSPROZESS KOMMT ZUM ENDE – IMPULSE FÜR DEN TRANSAKTIONSMARKT

Der Investmentmarkt springt segmentübergreifend und bundesweit nur sehr zögerlich wieder an. Im ersten Halbjahr wurden in Duisburg nur ca. 16 Mio. Euro mit Logistikimmobilien umgesetzt. So sind zwar die Rahmenbedingungen für Logistik durch die stabile Nachfrage weiterhin gut, jedoch ist das Finanzierungsumfeld anhaltend schwierig. Eine schnelle Änderung ist hierbei nicht zu erwarten, da externe Faktoren wie z.B. größere Zinsschritte in diesem Jahr wohl ausbleiben werden.

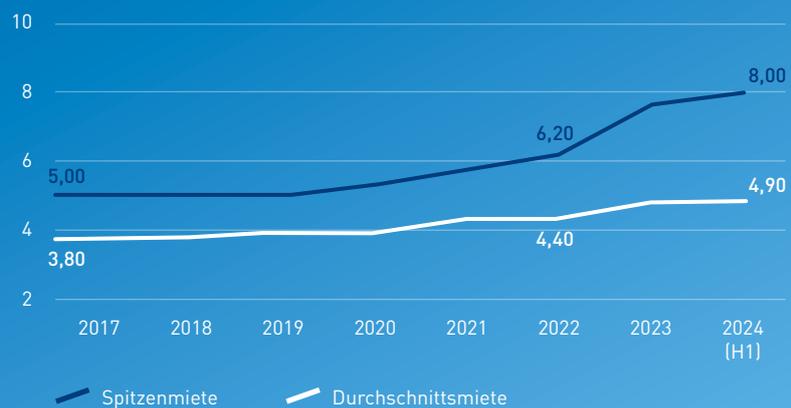
Die Spitzenrendite ist gegenüber dem Jahresniveau von 2023 nochmals um 30 Basispunkte gestiegen. Duisburg bleibt mit einer Nettoanfangsrendite von 5,00% der teuerste Logistikstandort in der Metropole Ruhr, gefolgt von Dortmund mit 5,30% und Essen mit 5,50%. Hoffnung auf eine Belebung des Transaktionsmarktes in der zweiten Jahreshälfte machen zwei Punkte: Der Preisbildungsprozess ist weitgehend abgeschlossen und das

Angebot an Investmentmöglichkeiten wird größer. Durch schwierige Refinanzierungsbedingungen und Mittelabflüsse bei Immobilienfonds wird erwartet, dass mehr Objekte auf den Markt kommen.

Flächenumsatz von Logistikimmobilien
in Tsd. m² NF



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



UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN



FLEXIBILITÄT UND ESG-KRITERIEN ALS SCHLÜSSEL FÜR DIE ZUKUNFT DES SEGMENTES

Unternehmensimmobilien werden im Allgemeinen als gemischt genutzte Gewerbeimmobilien mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur definiert. Die Mischnutzung umfasst Büro-, Lager-, Produktions-, Forschungs-, Dienstleistungs- und/oder Großhandelsflächen.

Trotz des anhaltenden Bedarfs an Gewerbeflächen und des Mangels an zeitgemäßen Angeboten, insbesondere im Bereich der Gewerbeparks, hat die anhaltende Konjunkturschwäche, geprägt von veränderten Finanzierungsbedingungen und geopolitischen Spannungen, die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien gedämpft.

Dennoch lassen vor allem der Bedarf an Labor- und Technologief lächen durch Unternehmen im Life-Science-Sektor sowie kleinteilige Lagerflächen für die Last-Mile-Logistik in urbanen Räumen weiterhin eine positive Entwicklung der Assetklasse erwarten. Neben der Lage werden zukünftig die Ausstattungsqualität sowie die Objektqualität (insbesondere im Hinblick auf ESG-Kriterien) entscheidende Faktoren sein. Die Flexibilität von Immobilien wird an Bedeutung gewinnen, da hybride Arbeitsmodelle und flexible Nutzungsanforderungen zunehmend an Relevanz gewinnen. Flex Spaces, die auf unterschiedliche Nutzungsanforderungen ausgerichtet sind, bieten insbesondere für Mieter attraktive Vorteile. Sie ermöglichen eine flexible Anpassung der Nutzung

im laufenden Betrieb, ohne dass eine Anpassung des Mietvertrags oder die Anmietung neuer Flächen erforderlich ist.

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

Die weiterhin angespannte Marktsituation sowie die verhaltene Nachfrage aufgrund konjunktureller Unsicherheiten führten in Duisburg, wie in den anderen Kernstädten der Metropole Ruhr, dazu, dass im ersten Halbjahr 2024 keine neuen Unternehmensimmobilienflächen auf den Markt kamen. Der Flächenbestand in Duisburg beträgt damit weiterhin ca. 211.500 m², wie zum Jahresende 2023. Dies entspricht einem Anteil von rd. 9,5% am Gesamtbestand in der Metropole Ruhr.

Duisburg weist damit nach Mülheim an der Ruhr (378.000 m²) und Essen (235.000 m²) den drittgrößten Flächenbestand in der Region auf.



DEUTLICHER NACHFRAGERÜCKGANG IN DUISBURG UND DEN GROSSSTÄDTEN DER METROPOLE RUHR

Die verhaltene Flächenumsatzentwicklung bei Unternehmensimmobilien hat sich auch im Jahr 2024 fortgesetzt. Weiterhin fehlen in Duisburg und den übrigen Kernstädten des Ruhrgebiets moderne Flächen mit kurzfristigem Bezugstermin, die die Nachfrage ankurbeln könnten. Das angespannte Finanzierungsumfeld führt dazu, dass Entwickler wieder auf höhere Vorvermietungen setzen, bevor Projekte final umgesetzt werden. Bei Vorvermietungen agieren Unternehmen aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung derzeit allerdings sehr vorsichtig, da sich Auftragseingänge und -bestände zunehmend reduzieren.

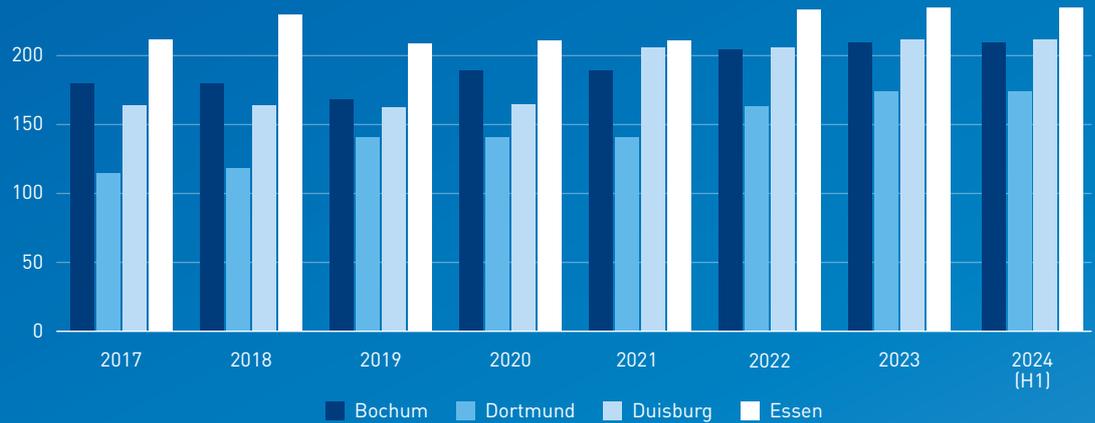
Mit einem Flächenumsatz von 800 m² in der ersten Jahreshälfte liegt Duisburg hinter Dortmund (1.500 m²) und Essen (3.050 m²). Auch diese Zahlen zeigen die aktuell sehr verhaltene Aktivität in der Region. Nur Oberhausen und Gelsenkirchen knackten in der Metropole Ruhr überhaupt die Umsatzmarke von 10.000 m². Das Duisburger Ergebnis ist kein Hinweis auf fehlende Attraktivität des Standortes. Entscheidend sind die Bereitstellung moderner Flächen und ein wirtschaftlicher Aufschwung, um die Umsätze in den nächsten Jahren wieder zu steigern.



Flächenbestand von Unternehmensimmobilien

in Tsd. m² NF

Gebietseinheit	H1 2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Metropole Ruhr gesamt	2.238	2.218	2.099	1.960	1.919	1.878	1.874	1.677
Bochum	209	209	204	189	189	168	180	180
Dortmund	174	174	163	140	140	140	118	115
Duisburg	212	212	206	206	165	162	164	164
Essen	235	235	233	211	211	208	230	211

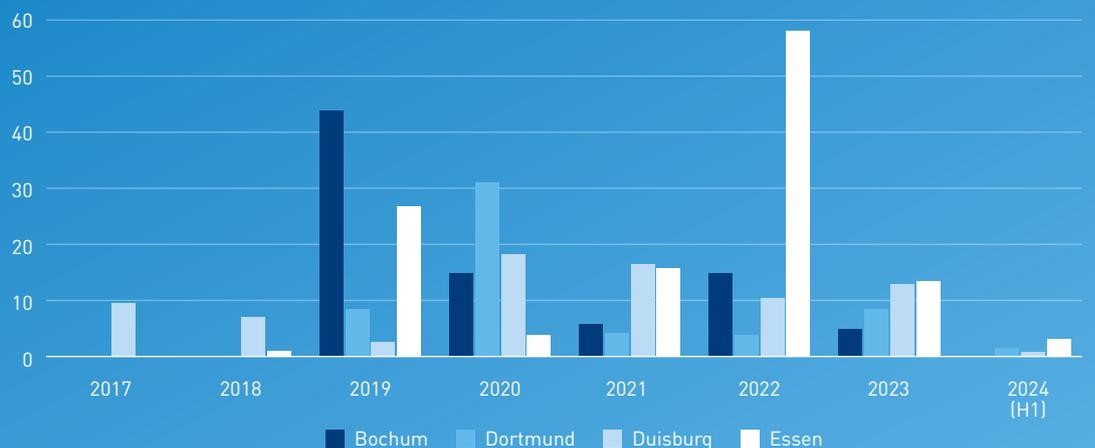


Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien; Zum Immobilientypus der Unternehmensimmobilien werden Distributionsimmobilien (<10.000 m²), Produktionslager (<10.000 m²), Gewerbeparks, Transformations- und Produktionsimmobilien gezählt.

Flächenumsätze von Unternehmensimmobilien

in Tsd. m² NF

Gebietseinheit	H1 2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Metropole Ruhr gesamt	41	81	172	198	158	144	60	22
Bochum	0	5	15	6	15	44	0	0
Dortmund	2	9	4	4	31	8	0	0
Duisburg	0,8	13	10	16	18	3	7	10
Essen	3	13	58	16	4	27	0,9	0



Mietniveaus nach Flächenkategorien 2024 (H1)in Euro/m² NF

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	9,50 bis 14,50	7,50 bis 8,00
Büro- /Sozialflächen	10,50 bis 14,50	7,00 bis 8,00
Produktionsflächen	7,00 bis 9,80	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

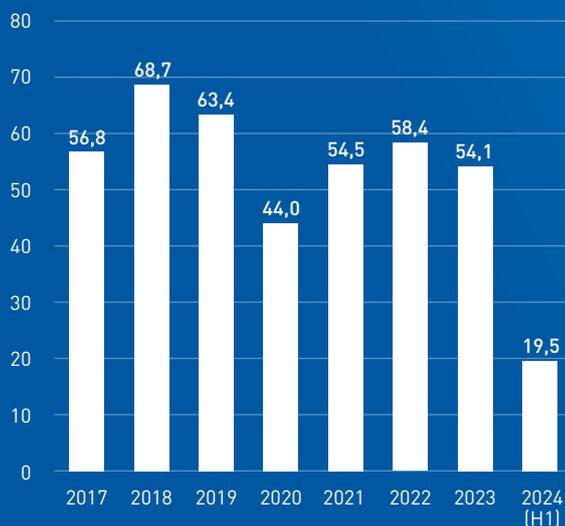
MIETEN ZEIGEN STABILE BIS LEICHT POSITIVE TRENDS

Die marktüblichen Mieten für die einzelnen Flächenkategorien weisen je nach Ausstattungsqualität, Größe sowie nutzerspezifischen Anforderungen ein breites Spektrum auf. In fast allen Flächenkategorien konnte ein stabiles oder leicht positives Mietniveau verzeichnet werden.

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

WOHNIMMOBILIEN

Fertiggestellte Wohnfläche in Tsd. m²



Mietwohnungssegment 2024 (H1)

Spitze Neubaumieten in Euro/m ²	14,10
Durchschnitt Neubaumieten in Euro/m ²	11,40
Wiedervermietung Neubau Spitzenmiete in Euro/m ²	10,20
Wiedervermietung Neubau Durchschnittsmiete in Euro/m ²	7,10

Eigentumssegment 2024 (H1)

Neubau Spitzenmiete in Euro/m ²	4.300,00
Neubau Durchschnittsmiete in Euro/m ²	3.660,00

Kaufpreisfaktoren 2024 (H1)

Mehrfamilienhäuser Spitze	18,50
Mehrfamilienhäuser Durchschnitt	13,80



Der Wohnungsmarkt in Duisburg hat sich in den letzten Jahren durch eine stabile Entwicklung ausgezeichnet.

Besonders in zentralen Stadtteilen wie Duisburg-Mitte ist die Nachfrage nach Wohnungen hoch, das Angebot hingegen eher gering. Günstigere Mietpreise findet man in den nördlichen Stadtteilen wie Hamborn, Marxloh oder dem linksrheinischen Hochheide, wo teilweise hohe Leerstände und großflächige Rückbaumaßnahmen existieren. Die Stadt setzt sich aktiv dafür ein, durch neue Bauprojekte zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und damit der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden.

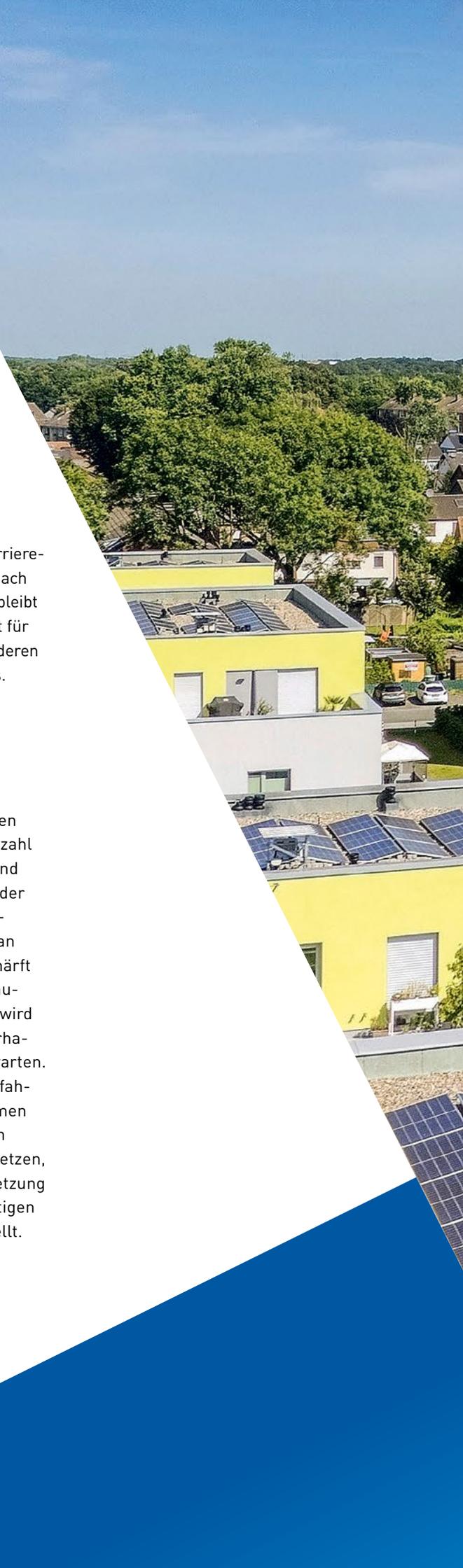
Allerdings sind insbesondere barrierefreie und moderne Wohnungen nach wie vor Mangelware. Insgesamt bleibt der Duisburger Wohnungsmarkt für Mieter erschwinglicher als in anderen großen Städten des Ruhrgebiets.

WOHNFLÄCHENBESTAND UND NEUBAUVOLUMEN

Duisburg verfügt derzeit über etwa 19,2 Millionen m² Wohnfläche und nimmt damit im Vergleich der vier größten Städte des Ruhrgebiets den dritten Platz hinter Dortmund und Essen ein. Im ersten Halbjahr 2024 wurden in Duisburg rund 19.450 m² neue Wohnfläche fertiggestellt, was im Vergleich zu den letzten beiden Halbjahren 2022 und 2023 den niedrigsten Wert darstellt.

Aktuell treffen alle deutschen Wohnungsmärkte – und nicht nur die – auf dieselben Herausforderungen. So werden aufgrund der gestiegenen Inflation, der hohen Baukosten und des veränderten Finanzierungsumfelds seit 2022 zunehmend Wohnungsbauprojekte verschoben oder sogar gestoppt. Die Zahl der Insolvenzen bei Projektentwicklungen hat ein Niveau erreicht, das seit über einem

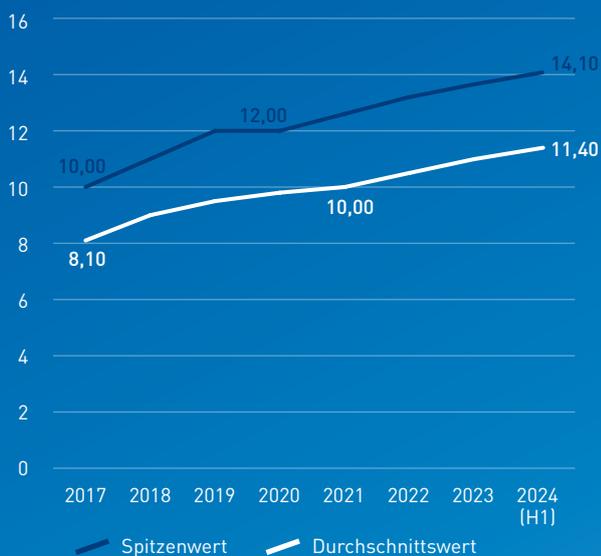
Jahrzehnt so nicht mehr gesehen wurde. Gleichzeitig sinkt die Anzahl der Baugenehmigungen aufgrund strengerer Anforderungen und der veränderten Marktlage kontinuierlich. Besonders der Mangel an bezahlbarem Wohnraum verschärft sich weiter. Wie sich das Neubauvolumen in Zukunft entwickeln wird und ob sich die Zahl der Bauvorhaben wieder erholt, bleibt abzuwarten. Vereinfachte Genehmigungsverfahren, eine Reduzierung von Normen und gezielte Fördermaßnahmen könnten hier positive Impulse setzen, wobei die neue degressive Absetzung für Abnutzung (AfA) einen wichtigen Schritt in diese Richtung darstellt.



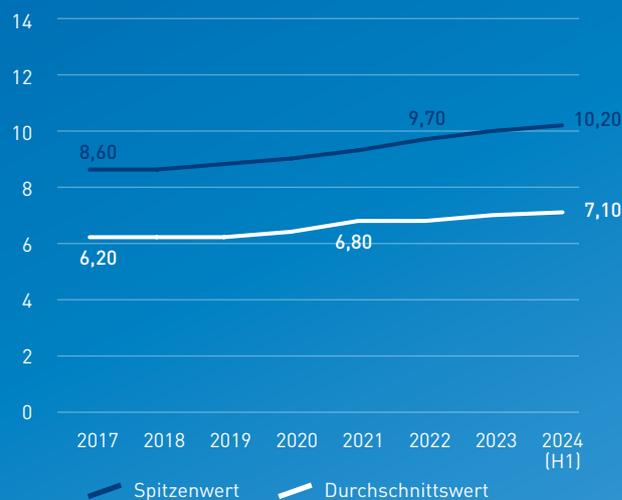


Vier Lindenhöfe in Walsum
Foto: Ilja Hopping / Stadt Duisburg

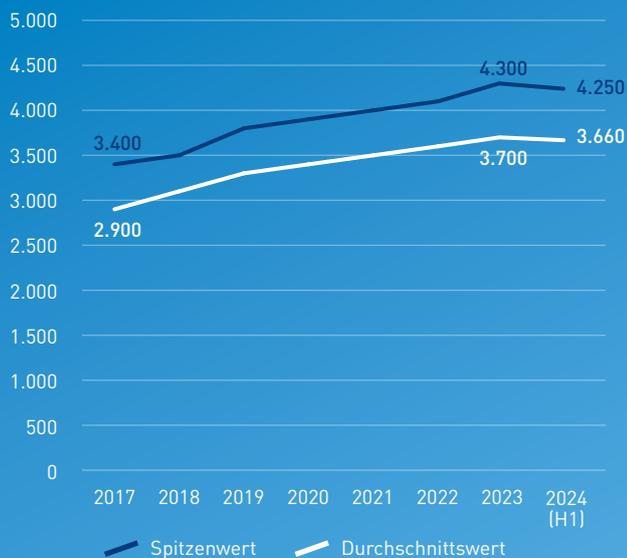
Mietpreise Neubau auf dem Wohnungsmarkt in Euro/m²



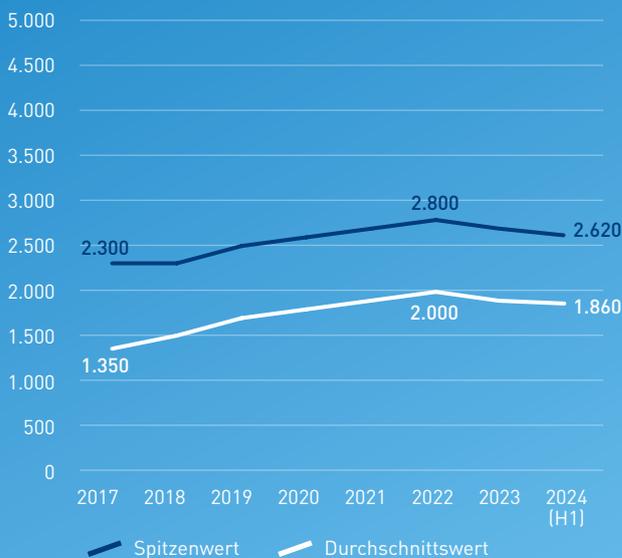
Wiedervermietungspreise Neubau auf dem Wohnungsmarkt in Euro/m²



Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Neubau in Euro/m²



Wiederverkaufspreis von Eigentumswohnungen in Euro/m²



GERINGER NEUBAU LÄSST WOHNUNGSMIETEN STEIGEN

Für das erste Halbjahr 2024 ist auf Basis aktueller Angebotsanalysen ein weiterer Anstieg der Wohnungsmieten in Duisburg zu verzeichnen. Vor allem der Rückgang der Neubaufertigstellungen treibt die Mietdynamik weiter an, da die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch ist. Aufgrund der veränderten Finanzierungsbedingungen suchen potenzielle Käufer von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen ver-

stärkt nach Mietwohnungen, was die schwierige Angebotssituation zusätzlich verschärft. Die Leerstandsquote in Duisburg liegt laut Zensus 2022 bei rund 4,2% und damit nahe am Bundesdurchschnitt von 4,3%.

Die Neubaumieten sind im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 deutlich gestiegen, und zwar um bis zu 4,4% auf 14,10 Euro/m², während der Durchschnittspreis um 5,6% auf 11,40 Euro/m² kletterte. Die Mieten für Bestandswohnungen stiegen in der Spitze um 3,0% auf 10,20 Euro/m² und im Durchschnitt um 1,4% auf 7,10 Euro/m². Obwohl der Anstieg der Bestandsmieten etwas moderater ausfiel, ist aufgrund der geringen Neubautätigkeit auch zukünftig mit weiter steigenden Mieten zu rechnen.

Im ersten Halbjahr 2024 haben sich die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen wieder etwas stabilisiert – sowohl die Unsicherheiten bei Projektentwicklern und Käufern als auch Baukosten und Zinsen sind zurückgegangen. Der Durchschnittspreis für Neubauten stieg im Ver-

gleich zum Vorhalbjahr um 7,7% auf 3.660 Euro/m², während die Spitzenpreise um 4,9% auf 4.300 Euro/m² anstiegen. Für die Zukunft wird eine stabile bis leicht positive Preisentwicklung erwartet, auch weil Kapitalanleger voraussichtlich wieder vermehrt nach Neubauimmobilien suchen werden.

Auch im ersten Halbjahr 2024 kam es bei Bestandswohnungen in Duisburg zu weiteren Preisrückgängen. Die Spitzenpreise fielen um 6,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und lagen bei 2.620 Euro/m². Im Durchschnitt sanken die Kaufpreise etwas moderater um 2,1% auf 1.860 Euro/m². Vor allem bei unsanierten Beständen sind in Zukunft weitere Preisadjustierungen zu erwarten, da künftige Kosten für notwendige energetische Sanierungen zunehmend in die Preise einfließen.



Mehrfamilienhaus an der Duisburger Straße.
Foto: GEBAG

Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



EINSTIEGSPREISE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER IN DUISBURG AM ATTRAKTIVSTEN

Die Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand zeigen im aktuellen Marktumfeld einen Abwärtstrend. Obwohl die Kaufpreiskriterien in Duisburg bereits auf einem moderaten Niveau lagen, kam es auch im ersten Halbjahr 2024 zu weiteren Rückgängen. Der durchschnittliche Vervielfacher liegt derzeit beim 13,8-fachen, während die Spitzenwerte beim 18,5-fachen liegen. Im Vergleich zu Städten wie Bochum,

Dortmund und Essen sind die Einstiegspreise in Duisburg damit am attraktivsten. Für die zweite Jahreshälfte wird zwar eine Stabilisierung der Kaufpreiskriterien erwartet, ein erneuter Anstieg scheint jedoch unwahrscheinlich. Zudem könnte die zurückhaltende Investitionsbereitschaft aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten eine weitere Belastung für den Markt darstellen.

GLOBALE EINFLÜSSE – UND GUTE LOKALE NEUBAUVORHABEN

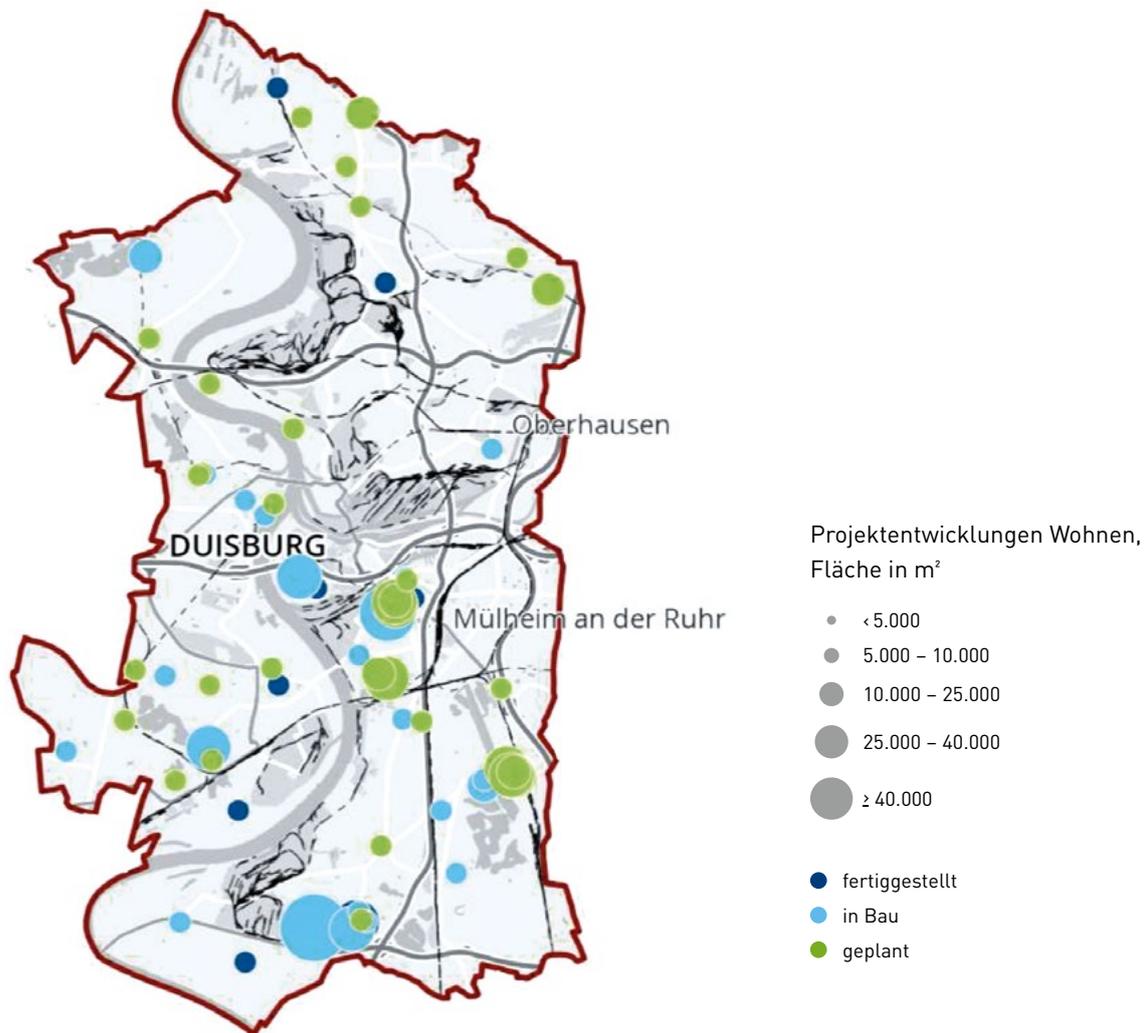
Geopolitische Spannungen, verteuerte Kreditaufnahme und hohe Baukosten sowie Energiepreise haben die Stimmung auf dem Wohnungsmarkt erheblich belastet. Diese Herausforderungen wirken sich bundesweit und auch in Duisburg stark auf den Projektentwicklermarkt aus, was zu einem Anstieg der Insolvenzen geführt hat. Auch in Duisburg lässt sich nicht ausschließen, dass vereinzelt Bauvorhaben gefährdet sind. Meldungen wie der Verkauf des in Duisburg

tätigen Projektentwicklers Interboden an die Arrow Global Germany GmbH stimmen jedoch zuversichtlich.

Die Stadt Duisburg verfolgt konkrete Neubauprojekte wie die Entwicklung neuer Wohnquartiere in Stadtteilen wie Duisburg-Wedau „6-Seen-Wedau“, das Projekt „Duisburger Dünen“, die Entwicklung im „Mercatorviertel“ oder die Quartiersentwicklung „RheinOrt“. Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ werden

Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen sowie die Revitalisierung benachteiligter Stadtteile wie Marxloh gefördert. Ein weiteres großes Sanierungsprojekt ist das ehemalige St. Vincenz-Hospital, das zu Wohnraum umgebaut wird.

Darüber hinaus gibt es in Duisburg eine Vielzahl kleinerer Wohnbauprojekte, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind.



Quelle: Open Street Map & bulwiengesa AG

FAZIT: INNOVATIVE KONZEPTE VORANTREIBEN

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Duisburg über eine vielversprechende Reihe von Neubauprojekten verfügt, deren Realisierung jedoch von der weiteren Marktentwicklung und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt. Im Rahmen des demografischen Wandels wird ein besonderes Augenmerk auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Seniorenwohnungen gelegt werden müssen. Auch der Bau von Studierendenwohnheimen wird

Anstrengungen seitens der Stadt erfordern. Langfristig wird die Stadt Duisburg weiterhin daran arbeiten, die Lebensqualität ihrer Einwohner durch innovative Wohnkonzepte und eine enge Zusammenarbeit mit Investoren und Projektentwicklern zu verbessern. Wie sich die Marktentwicklung auf diese Projekte auswirkt, bleibt abzuwarten, nichtsdestotrotz können die erforderlichen Schritte zur Zielerreichung bereits skizziert werden.

KONTAKT

SIE HABEN FRAGEN? KONTAKTIEREN SIE UNS!



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



Oliver Buschmann
Projektmanager Unternehmens- &
Investorenservice
T +49 203 3639-358
buschmann@duisburg.business

IMPRESSUM

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

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

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

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

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

Datengrundlage:
bulwiengesa AG
Huyssenallee 74
45128 Essen

Fotocredit Titel / Rückseite:
Quartier 1 am Hauptbahnhof
Ilja Höpping / Stadt Duisburg



UNSERE PARTNER



ANZEIGE

Schneller bauen, früher wohnen.

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

Mehr erfahren Sie unter
goldbeck.de/standort/duisburg



ANZEIGE



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

Weitere Informationen:

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**.



www.dreier-immobilien.com



DUISBURG BUSINESS & INNOVATION GMBH

Calaisplatz 5 | 47051 Duisburg
www.duisburg-business.de



**DUISBURG
BUSINESS &
INNOVATION**