



Neu mit Schwerpunkt
**NACHHALTIGE
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT**

DUISBURG

IMMOBILIENMARKT 2022

HALBJAHRESBERICHT



DUISBURG
BUSINESS &
INNOVATION

INHALT

Ein ausführliches
Glossar finden Sie hier:



VORWORT	3
BÜROIMMOBILIEN	4
EINZELHANDEL	10
INVESTMENTMARKT	16
LOGISTIKMARKT	19
UNTERNEHMENSIMMOBILIEN	24
WOHNIMMOBILIEN	28
PARTNER / IMPRESSUM	34



VORWORT

DUISBURG MACHT DIE WELLE: SCHÖNSTE DREHSCHLEIBE DEUTSCHLANDS FÜR INVESTOREN

Wenn gute Nachrichten zu Trends werden, verbessern sich die Aussichten eines Standorts nachhaltig. Duisburg bekommt den schönsten Hauptbahnhof Deutschlands – der Bau mit dem Wellendach hat endlich begonnen! Die zukunftsweisende Architektur ist ein Aufbruchssymbol für den wichtigsten Fernreiseknoten Deutschlands, der lange als ein „Lost Place“ bezeichnet wurde. Wer in Duisburg investiert hat, kann sich bestätigt und gestärkt fühlen. Entscheidungen für zukünftige Projekte werden derzeit getroffen und unsere Stadt gewinnt ein belastbares Fundament für neue Investitionen.

So wie am Duisburger Hauptbahnhof werden in Duisburg an vielen Stellen die Weichen gestellt – bei Infrastruktur, bei wasserstoffbasierter industrieller Transformation, bei neuen Quartieren und in der urbanen Stadtentwicklung.

Wir von der Duisburg Business & Innovation schieben als Wirtschaftsentwickler im Team Duisburg an: ob bei Start-ups, Digitalisierung und Klimaschutz, ob bei internationaler Vernetzung oder lokalem Strukturwandel innerstädtischer Immobilien. Auch das City-Management neu zu denken, als einen prosperierenden Mix aus Handel, Grün, Kultur, Gastronomie und Wohnen – das alles gehört heute zu unseren strategischen Aufgaben für ein urbanes, starkes Duisburg.

Die Immobilienwirtschaft in Duisburg ist eine Zukunftsbranche – und wir wollen Sie unterstützen bei Ihrem Start in unserer Stadt voller Potenziale.

In diesem Marktreport haben wir in der Heftmitte einen achtseitigen **Schwerpunkt zur nachhaltigen Immobilienwirtschaft** platziert. Denn zukünftige Investitionen haben auch eine ökologische, ökonomische und soziale Verantwortung. Und rechnen tut es sich auch: Denn die Renditen in nachhaltigen Investments sind vielversprechend. Mit diesem Bericht legen wir Ihnen erneut belastbare Fakten mit Trends vor. Ich wünsche Ihnen eine anregende, aufschlussreiche Lektüre – auf ein baldiges Wiedersehen in unserem schönen Duisburg!



Ihr

Dr. Rasmus C. Beck

Geschäftsführer

Duisburg Business & Innovation GmbH

BÜROIMMOBILIEN

ANGEBOTSSITUATION

HALBJAHRES-NEUBAUVOLUMEN 2022 BEREITS ÜBER GANZJAHRESNIVEAU VON 2021

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

Dem Duisburger Büromarkt werden 2022 rund 60.000 m² MFG zugeführt, was das höchste Neubauvolumen seit 20 Jahren darstellt. Das Neubauvolumen im ersten Halbjahr 2022 liegt mit 25.000 m² MFG bereits über dem Niveau des Ganzjahres 2021.

Der über 20.000 m² umfassende Neubau Quartier 1 am Hauptbahnhof ist bereits an die Hochschule der Polizei und öffentlichen Verwaltung NRW übergeben worden und deckt einen Großteil des Neubauvolumens für das 1. Halbjahr 2022 ab.

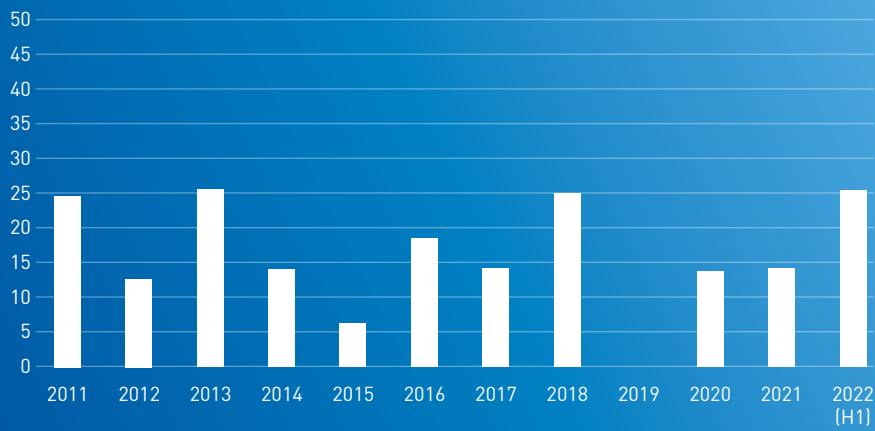
In der 2. Jahreshälfte 2022 werden die Fertigstellungszahlen vorrangig durch das Duisburg Central Office getragen, in welchem der Finanzdienstleister Consors ca. 11.340 m² Büromietfläche nutzen wird. Ebenfalls zählt das neue Verwaltungsgebäude von Thyssenkrupp mit ca. 8.800 m² MFG im Duisburger Norden dazu.

Verschiebungen und Verzögerungen von Neubauprojekten aufgrund von Materialengpässen oder knappen Baukapazitäten sind allerdings derzeit nicht auszuschließen, jedoch für den Duisburger Büromarkt bisher nicht angezeigt.



Büroflächenneuzugang in Duisburg

in Tsd. m² MFG



LEERSTANDSANSTIEG AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Nachdem sich die Angebotssituation in den vergangenen beiden Jahren bereits entspannt hat, konnte auch im ersten Halbjahr 2022 ein leichter Anstieg im Büroleerstand registriert werden.

Das kurzfristig bezugsfähige Flächenangebot stieg auf 80.500 m² MFG bzw. 3,6 % und liegt damit weiterhin im Bereich einer gesunden Fluktuationsreserve von 3 % bis 4 %. Ausschlaggebend waren Flächenkonsolidierungen bzw. Leerzüge in Bestandsgebäuden mit vermutlich benachteiligten Lage-

und Objektqualitäten; Neubauflächen werden weiterhin sehr gut vom Markt angenommen und erreichen bis zur Fertigstellung annähernd eine Vollvermietung.

Mit einem Leerstandsaufbau in qualitativ gut erhaltenen Bestandsflächen ist in Duisburg nicht zu rechnen, zumal der überwiegende Teil der im Bau befindlichen Flächen bereits absorbiert wurde und somit adäquate Flächen im Bestand nachgefragt werden müssten.

NACHFRAGESITUATION

Der Flächenumsatz auf dem Duisburger Büroimmobilienmarkt summierte sich im 1. Halbjahr 2022 auf 29.500 m² MFG. Nachdem sich die Flächenachfrage im Pandemieumfeld in den letzten beiden Jahren sehr robust zeigte, erhält der Duisburger Büromarkt damit einen kleinen Dämpfer. Bislang fehlten Abschlüsse im großen Flächensegment. Mit dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und den daraus resultierenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten agieren Unternehmen deutschland- und europaweit wieder deutlich vorsichtiger und verschieben nicht zwingend notwendige Anmietungsentscheidungen oft auf einen späteren Zeitpunkt.

Diese Entwicklung gilt nicht für Duisburg allein. Auch in den anderen großen Büromärkten der Metropole Ruhr wie Bochum, Essen und Dortmund ist

im ersten Halbjahr eine zurückhaltende Nachfrage erkennbar.

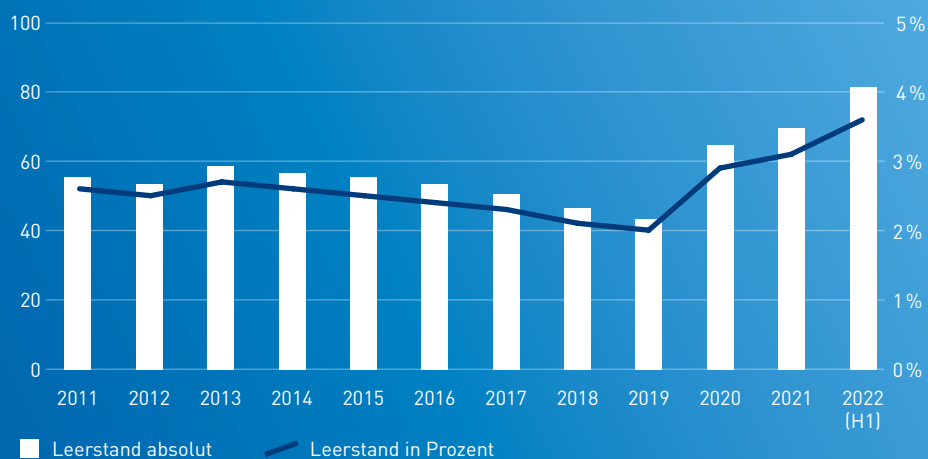
Zu den größten Abschlüssen des vergangenen Halbjahres zählten bspw. die Anmietung von 3.600 m² Bürofläche durch die Stadt Duisburg im neuen Gebäude des Straßenverkehrsamtes, die beiden Anmietungen von 1.800 m² durch Transdev und 1.450 m² durch Rhode & Schwarz im Silberpalais, sowie die Vermietung von rund 1.000 m² durch die HAKU Privatklinik Gruppe in der Faktorei 21.

Eine Umsatzprognose für die zweite Jahreshälfte bleibt im aktuell durch Unsicherheiten geprägten Umfeld vage. Größere Eigennutzerbaustarts stehen nicht an, sodass der Duisburger Büromarkt unter dem 10-Jahresmittel von 60.000 m² MFG Flächenumsatz bleiben könnte.

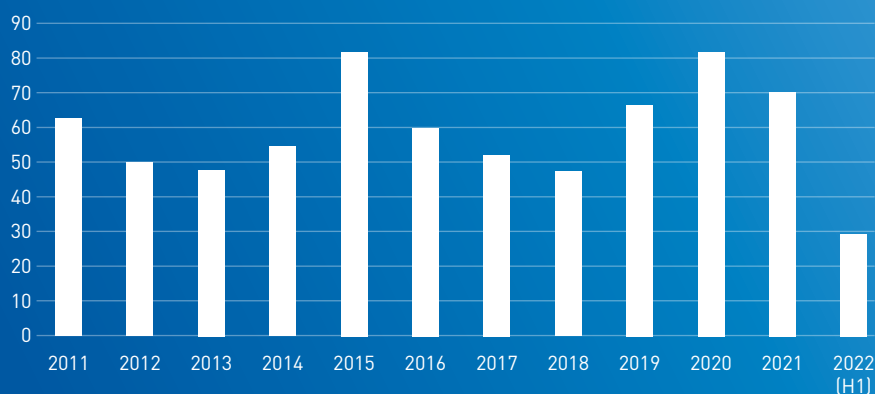




Entwicklung des Büroflächenleerstandes
in Tsd. m² MFG

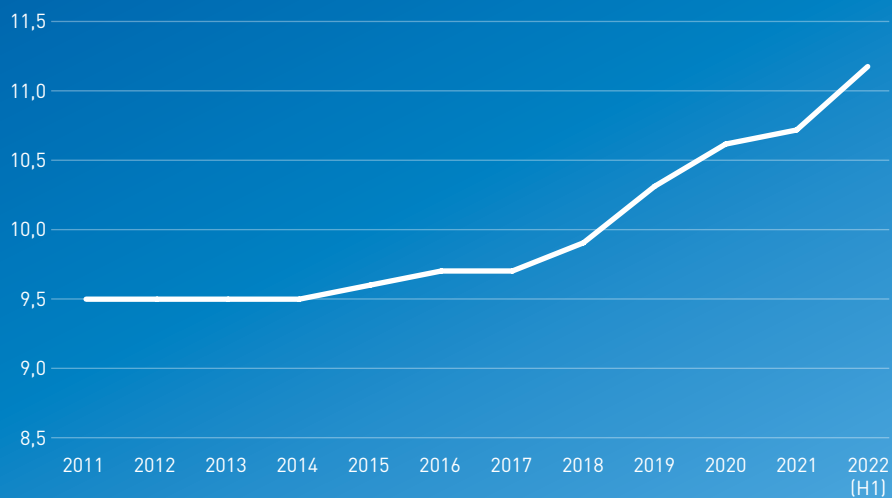


Büroflächenumsatz in Duisburg
in Tsd. m² MFG



Bürodurchschnittsmiete

in Euro pro m² MFG



ERZIELBARE SPITZENMIETE STABIL ZWISCHEN 16,50 UND 17,50 EURO/M² MFG

Die erzielbare Spitzenmiete in Duisburg liegt unverändert seit 2021 in der Spanne zwischen 16,50 bis 17,50 Euro/m² MFG, die für hochwertige Vermietungsflächen in sehr guten Lagen erzielt wird. Hier zeigt sich, wie auch in den anderen Top-Büromärkten der Metropole Ruhr, dass der Anstieg des Leerstandes bislang keinen Druck auf die Mieten ausübt und die Nachfrage nach hochwertigen Flächen weiter vorhanden ist.

Der Duisburger Markt hat in der jüngeren Vergangenheit bereits bewiesen, dass auch höhere Abschlüsse bei entsprechender Objekt- und Lagequalität realisiert werden können. Die Entwicklungen im Quartier 1 am

Hauptbahnhof können hier als Beleg angeführt werden.

Die Durchschnittsmiete konnte trotz Leerstandsanstiegs erneut zulegen und stieg von 10,70 Euro/m² MFG auf 11,15 Euro/m² MFG. Damit zeichnet Duisburg die Entwicklung der großen Bürometropolen Deutschlands nach, in denen sich die Miet- und Leerstandsentwicklung voneinander entkoppelt haben. Auch in Duisburg ist die Qualität der vermieteten Flächen – auch im Bestand – höher, was zur positiven Mietentwicklung beiträgt. Hier kommen die höheren Anforderungen der Mieter an die Gebäude- und Ausstattungsqualität zum Tragen.

DUISBURGER BÜROMARKT ZEIGT WEITERHIN STABILE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Duisburger Büromarkt präsentiert sich auch in der ersten Jahreshälfte in einer gesunden Verfassung. Die Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen bleiben damit grundsätzlich günstig. Wie andere Büromärkte sieht sich der Büromarkt mit gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten und der Gefahr einer konjunkturellen Eintrübung konfrontiert. Da kann sich Duisburg nicht vom deutschlandweiten Trend abkoppeln.

Die jüngere Vergangenheit hat gezeigt, dass Neubaufächen dringend benötigt werden und zügig vom Markt absorbiert werden. Die veränderten Anforderungen an die Ausstattungsqualität und Nachhaltigkeit der Gebäude sowie der Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte hat das zusätzlich befeuert. Die künftige Miet- und Umsatzentwicklung wird im Wesentlichen dadurch bestimmt werden, wie schnell der Duisburger Büromarkt weiter auf die veränderten Rahmenbedingungen mit neuen Angeboten reagieren kann.



EINZELHANDEL



MARKTÜBERSICHT

Trotz seiner Funktion als Oberzentrum zählt Duisburg nicht zu den klassischen Einkaufsdestinationen in der Metropolregion Ruhr. Die Zentralitätskennziffer ist im Vergleich zum Vorjahr zwar leicht auf 107,9 gestiegen, dennoch steht die Duisburger Einzelhandelslandschaft in einem intensiven Wettbewerb mit Düsseldorf, Essen, Bochum, Dortmund und dem Centro in Oberhausen.

Die Gesamtverkaufsfläche summiert sich wie im Vorjahr auf rund 652.000 m². Größere Projekte wurden in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr angestoßen. Seit geraumer Zeit existieren Planungen für die Errichtung eines neuen Einrichtungshauses von Ostermann auf dem Zeus-Gelände in Hamborn.

Das erste Halbjahr 2022 gibt für den Einzelhandel ein eher diffiziles Bild ab. Wurde mit der Umsatzentwicklung im ersten Quartal 2022 noch die Hoffnung auf eine kräftige Erholung von der in einigen Branchen erlebten Coronatalfahrt verbunden, so wurde diese schlagartig im zweiten Quartal enttäuscht. Drastische Lockdown-Maßnahmen in China mit der daraus resultierenden Störung von Lieferketten, der Ausbruch des Ukraine-Krieges mit der daraus folgenden Energiepreisexplosion sowie eine durchschlagende Inflationsrate trugen zu einer deutlichen Stimmungseintrübung bei, die letztlich alle Einzelhandelsbranchen und -standorte in Deutschland erfasst hat.

DIE CORONA-PANDEMIE UND HOHE INFLATION ERHÖHEN DEN DRUCK AUF DIE MIETENTWICKLUNG IN 1A-LAGEN

Das Spitzenmietniveau in der Duisburger 1a-Lage steht nicht erst seit der Corona-Pandemie unter Druck. Umsatzeinbußen im stationären Einzelhandel durch eine zunehmende Bedeutung des Online-Handels sowie Einlassbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie ließen die Spitzenmiete sinken. Zur Mitte der ersten Jahreshälfte 2022 liegt sie bei 55,00 Euro/m² und damit nochmal geringfügig unter dem Jahresendwert von 2021. Auch die Durchschnittsmiete gab leicht auf 35,80 Euro/m² nach.

Es bleibt abzuwarten, ob die Talsohle damit erreicht ist. In Anbetracht der derzeitigen geringen Flächennachfrage in den Highstreet-Lagen könnte sich eine Stabilisierung der Mieten noch etwas verzögern.

In den Stadtteillagen zeigt die Spitzenmiete einen stabilen Trend und liegt unverändert bei 13,00 Euro/m².

Im aktuellen Marktumfeld ist es wahrscheinlich, dass die Schere der Städte mit steigenden und sinkenden Spitzenmieten weiter auseinandergehen wird. Entsprechend wird es in Abhängigkeit der Stadtkategorie, der stadttouristischen Relevanz, des Einzelhandelsbesatzes und Filialisierungsgrades und der damit einhergehenden Einzelhandelsattraktivität der Innenstadt zu einer differenzierteren Entwicklung der Spitzenmieten kommen.

MODISCHER BEDARF UND ELEKTRO/TECHNIK VERLIEREN WEITER AN BODEN

Das Nachfragevolumen in Duisburg im stationären Einzelhandel beträgt 2022 ca. 2,8 Mrd. Euro und liegt damit ca. 60 Mio. Euro höher als im vergangenen Jahr. Bereits in der Pandemie kam es bedingt durch harte Lockdowns zu teils sehr deutlichen Verschiebungen des Nachfrageverhaltens in den einzelnen Warengruppen.

Zu den Verlierern zählten neben dem modischen Bedarf auch die Warengruppe Elektro/Technik, während das Segment Bau/Garten/Freizeit ein deutliches Umsatzplus verbuchte und ca. 11 % des Nachfragepotenzials abschöpfte.

Im Vergleich zu 2021 hat der Textileinzelhandel nochmal etwas an Boden verloren. Sein Anteil sank auf 6,0 % bzw. ca. 168 Mio. Euro (2021: 6,5 % bzw. 177 Mio. Euro). Die Warengruppe Elektro/Technik liegt bei 4,3 % bzw. 120 Mio. Euro und hat gegenüber 2021 (6,2 % bzw. 169 Mio. Euro) nochmal deutlich eingebüßt. Hier kommt weiterhin die hohe Online-Affinität dieser Sortimente zum Ausdruck.



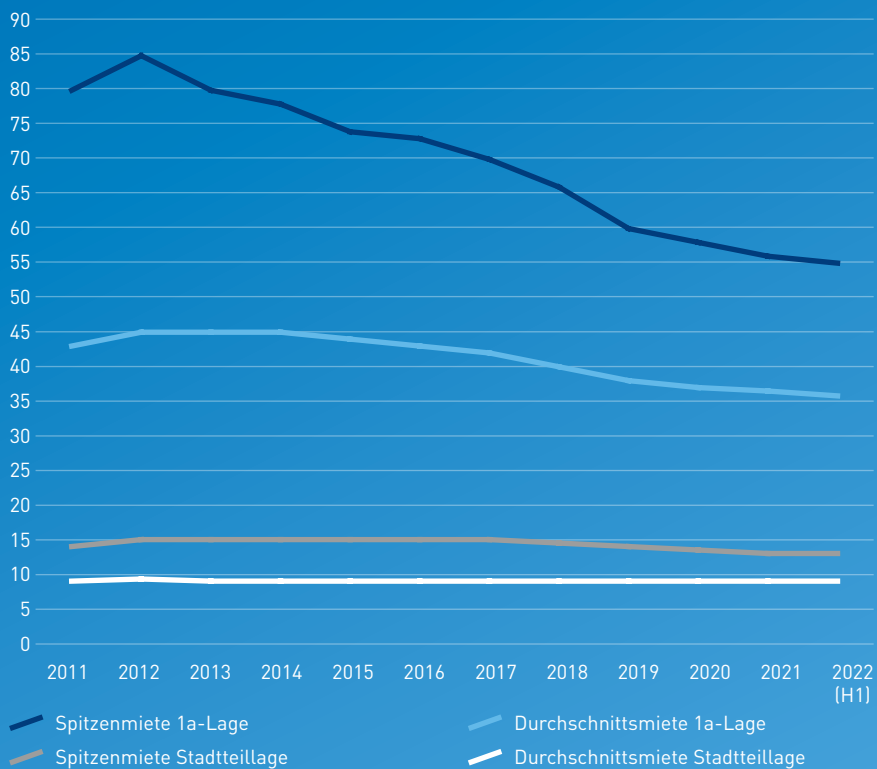
Marktkennziffern 2021/2022 – Überblick

Verkaufsflächen in m ²	
Duisburg gesamt *	652.850
Fachmarktzentren (> 8.000 m ² VFK)	29.600
Shopping-Center (> 8.000 m ² VFK)	69.500
Lebensmittelmärkte (> 400 m ² VFK)	150.200
Zentralität und Kaufkraft	
Einzelhandelszentralität	107,9
Kaufkraft pro Kopf in Euro	20.600
Kaufkraftkennziffer	81,3
Mieten in Euro/m ²	
Spitzenmiete 1a-Lage	55,0
Durchschnittsmiete 1a-Lage	35,8
Spitzenmiete Stadtteillage	13,0
Durchschnittsmiete Stadtteillage	9,0
Nettoanfangsrenditen in %	
zentral	6,0
dezentral	5,9

Quelle: bulwiengesa AG, MB Research

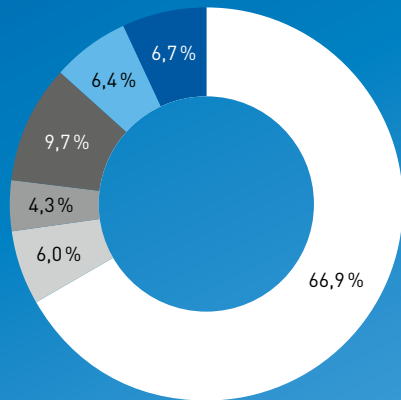
*Einzelhandelskonzept der Stadt Duisburg 2019

Mieten Einzelhandel nach Lagen

in Euro/m²

Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen in Duisburg 2022 (H1) in %

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



Auch der Krisengewinner Bau/Garten/Freizeit hat gegenüber 2021 Anteile verloren. Auf dieses Sortiment entfallen jetzt 9,7% bzw. 272 Mio. Euro (2021: 11% und 300 Mio. Euro).

Ein deutliches Plus in Duisburg verzeichnet der tägliche Bedarf, auf den knapp 1,87 Mrd. Euro bzw. ca. 67% (2021: 1,74 Mrd. Euro bzw. 63,8%) des Nachfragepotenzials entfallen. Der deutliche Anstieg ist hier in erster Linie auf die drastisch gestiegene Inflation zurückzuführen. Entsprechend gewinnen aktuell wieder die diskontierenden Betriebsformen an Rückenwind. Höherpreisige Produkte werden seitens der Konsumenten vermehrt durch niedrigpreisige ersetzt. Davon profitieren in erster Linie die Discounter, während Supermärkte bzw. Vollsortimenter von Umsatzrückgängen berichten. Bei letztgenannten wandelt sich die Kundennachfrage. Wurden zuvor Markenprodukte, Bio-Artikel und Bedientheken-Produkte stärker

nachgefragt, wird jetzt verstärkt zu Handelsmarken, No-Name- und SB-Produkten gegriffen. Der zuletzt in den Hintergrund getretene Preis-einkauf tritt wieder in den Vordergrund und dominiert vielfach die Einkaufsentscheidung.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass in den letzten zwei Jahren die Corona-Pandemie und seit 2022 auch die hohe Inflation den Strukturwandel im Einzelhandel in Duisburg beschleunigt haben. Das Nachfrageverhalten der Kunden hat sich in den Hauptwarengruppen, die bereits in ersten beiden Corona-Jahren zu den Verlierern zählten, verringert. 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, wie auch schon 2021, vor allem die Segmente Modischer Bedarf und Elektro/Technik.

ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE INNENSTADT DUISBURG

Unter dem Titel „Lebenswerte Innenstadt“ legen Stadtplaner ein weiterentwickeltes „Integriertes Handlungskonzept Innenstadt“ (IHI) vor, das mit 21 Maßnahmen für einen besucherfreundlichen Aufenthalt in der Innenstadt sorgen soll. Unter anderem sollen in diesem Maßnahmenpaket städtebauliche Entwicklungen, aber auch klimagerechte Begrünungen und neue Wegeführungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und damit für positive Effekte in der

Innenstadt sorgen. Weitere Impulse zur Weiterentwicklung der Innenstadt sollen im Rahmen eines begonnenen Workshop-Prozesses zur Neustrukturierung des City-Managements entstehen.

Die Herausforderung besteht darin, die Innenstadt wieder für Kunden attraktiv zu machen und das unter der Auflage, dass eine Konsumorientierung der Käufer aufgrund der wirtschaftlichen Einflüsse wie Inflation und steigenden Energiekosten abnehmen könnte. Positive Effekte für den Duisburger Einzelhandel könnten durch die zu erwartenden Bürobeschäftigtenzuwächse, insbesondere durch innenstadtnahe Büros, in den nächsten Jahren entstehen.



INVESTMENTMARKT

LOGISTIKSEGMENT ALS STÄRKSTE ASSETKLASSE

Das Transaktionsvolumen mit Wirtschaftsimmobilien auf dem Duisburger Investmentmarkt betrug im ersten Halbjahr ca. 138 Mio. Euro. Logistikimmobilien waren bislang am stärksten nachgefragt und steuerten rund 57 Mio. Euro bzw. rund 41 % zum Ergebnis bei.

Büroimmobilien als domierende Anlageklasse des Vorjahres vereinten ca. 32 Mio. Euro des Transaktionsvolumens auf sich und belegten den dritten Platz. Die zwei größten Büroinvestments des ersten Halbjahres waren der Ankauf der Tonhallenpassage mit rund 4.600 m² Büroflächenanteil durch die Diok One AG sowie der Ankauf des Medizinischen Zentrums Nord durch die TSC Real Estate mit 3.000 m² Arztpraxisfläche am Hamborner Altmarkt.

Den zweiten Rang übernimmt, wie auch im Gesamtranking 2021, die Sammelkategorie „Sonstige“, zu denen bspw. Hotel-, Freizeit- und Seniorenimmobilien sowie Grundstücksverkäufe gezählt werden. Das Investmentvolumen summiert sich

auf ca. 44 Mio. Euro. Nennenswert ist hier neben einigen Grundstücksverkäufen der Forwarddeal des Premier Inn Hotel im Mercator Quartier.

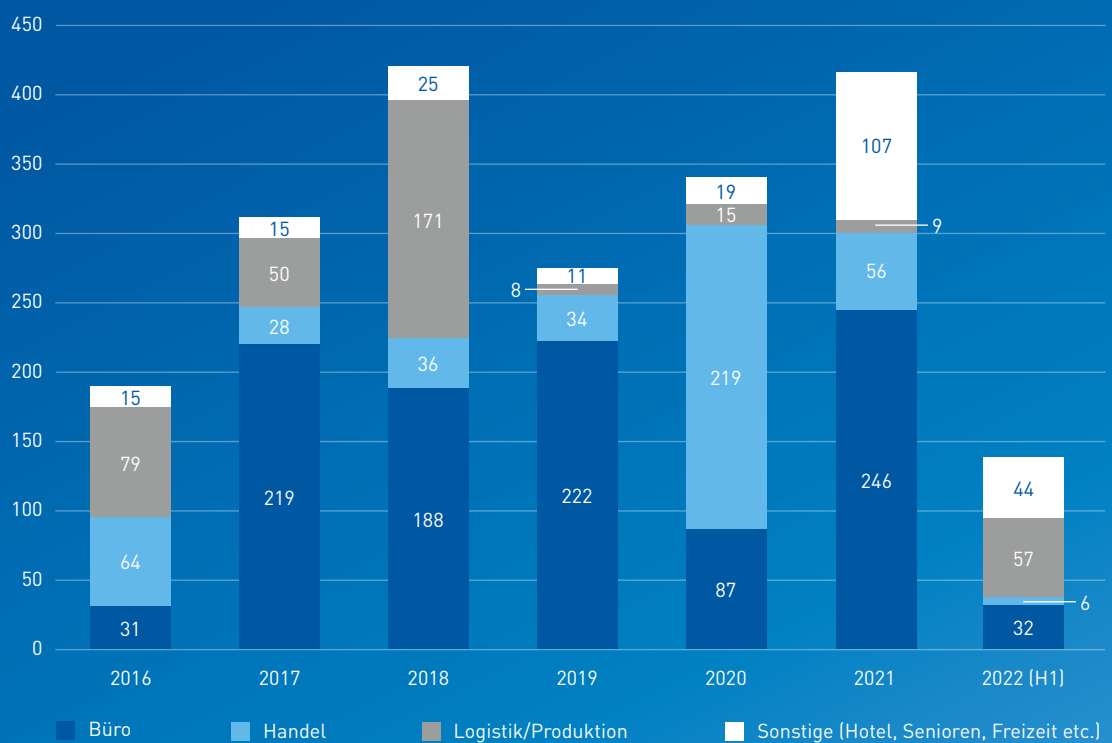
Einzelhandelsimmobilien wurden 2022 bislang nur in einem sehr geringen Umfang von knapp 6 Mio. Euro gehandelt. Dies kommt angesichts der anhaltenden Skepsis der Investoren in Bezug auf die Zukunft von Warenhäusern und Einkaufszentren nicht unerwartet. Der Investorenfokus im Einzelhandelssegment liegt weiterhin auf Supermärkten, Discountern und lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren.

Der Duisburger Investmentmarkt spiegelt im ersten Halbjahr 2022 weitgehend das Transaktionsgeschehen der Metropole Ruhr wieder. Auch hier setzte sich das Logistiksegment an die Spitze und die Transaktionszahlen gingen im zweiten Quartal merklich zurück.

Entscheidend für das bislang verhaltene Ergebnis sind neben der auch lokal geltenden begrenzten Produktverfügbarkeit insbesondere die gestiegenen Finanzierungskosten, die im zweiten Quartal die Investmentaktivitäten ausbremsten. Das Bild in Duisburg gleicht dem Bild für den Immobilieninvestmentmarkt in Gesamtdeutschland.



Gewerbliches Transaktionsvolumen nach Segmenten in Mio. Euro



NETTOANFANGSRENDITEN ZEIGEN WEITGEHEND STABILE ENTWICKLUNG

Die konstante Renditekompression bei Büro- und Logistikimmobilien, durch die der Duisburger Investmentmarkt seit 2013 gekennzeichnet war, fand im zweiten Quartal 2022 ihr vorzeitiges Ende. Angesichts der gestiegenen Finanzierungskosten und der angekündigten Leitzinserhöhung gingen bundesweit die Transaktionszahlen im zweiten Quartal nach unten. Von Preiskorrekturen waren bislang die Core-Segmente bzw. Top-Investmentstandorte betroffen, da sich hier die hohen Faktoren von Anfang des Jahres nicht mehr darstellen lassen.

In Duisburg sind die Einstiegspreise vergleichsweise attraktiv, weshalb sich die Risikoaufschläge noch sehr in Grenzen halten. Während die Rendite für Büro- und Geschäftshäuser eine stabile Entwicklung zeigte, stieg die Spitzenrendite für Logistikimmobilien um 10 Basispunkte auf 4,0%.

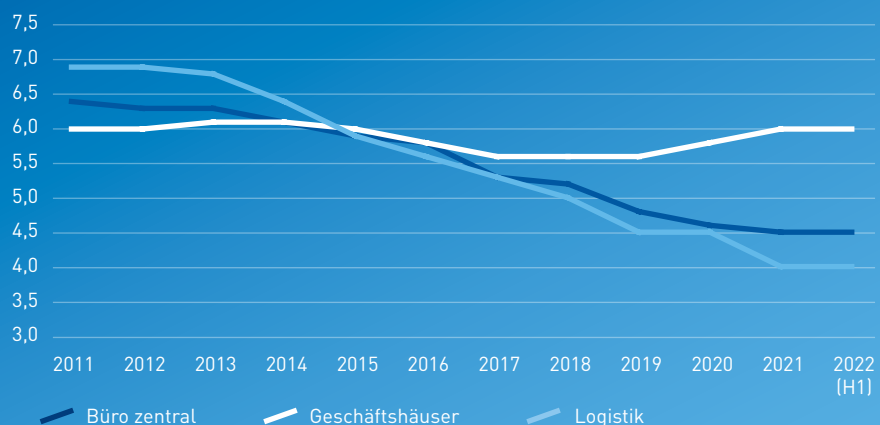
Dies ist nicht unbedingt auf fehlendes Investoreninteresse oder höhere Finanzierungskosten zurückzuführen. Entscheidend ist, dass seitdem die Transaktionen im absoluten Top-Segment aufgrund des Produktmangels eher ausbleiben.

Die veränderten Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten führen zu einer Neubewertung der Risiken. Es ist derzeit schwer abschätzbar, wie sich die Transaktionszahlen in Duisburg in der zweiten Jahreshälfte entwickeln. Aussagen zur künftigen Preisentwicklung sind ebenso volatil, da hierfür derzeit kaum Marktevidenz vorliegt. In den meisten Märkten, insbesondere in den A-Städten, liegen die Preisvorstellungen auf der Käufer-

und Verkäuferseite derzeit noch zu weit auseinander und zahlreiche Transaktionen kommen nicht zum Abschluss.

Preiskorrekturen sind aber auch für Duisburg in einem nachhaltig veränderten Finanzierungsumfeld nicht auszuschließen. Spannend bleibt, ob und inwieweit die Kapitalwerte der einzelnen Immobilienklassen bei nachgebenden Renditen durch steigende Mieten zumindestens stabil gehalten werden können. In Duisburg scheinen hierbei Büro- und Logistikimmobilien die besten Rahmenbedingungen zu bieten.

Entwicklung der Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) nach Segmenten in Prozent





NACHHALTIGKEITS- BERICHT

VORWORTE	2
MEGATREND NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT	3
DREI GELUNGENE BEISPIELE BAUEN MIT GRÜNEM GEWISSEN IN DUISBURG	6
WEITERE POSITIVE BEISPIELE	7

VORWORTE

Globale Herausforderungen aufgreifen

Klimawandel, Artensterben, Umweltschäden und Naturkatastrophen – das sind globale Herausforderungen. Nachhaltigkeit „am Bau“ ist dabei kein neues Thema für die Immobilienwirtschaft. Doch wird uns dieses Thema in Zukunft immer intensiver beschäftigen, denn die Herausforderungen, vor denen wir nicht nur durch ein verändertes Klima, sondern auch durch hohe Energieverbräuche und die starke Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen stehen, erfordern neue Lösungen. Bauvorhaben müssen künftig über den gesamten Lebenszyklus hinweg in ökologischer sowie ökonomischer Hinsicht überzeugen.

Dies Realität werden zu lassen, ist eine echte Herausforderung für die Immobilienwirtschaft und uns alle! Eine Herausforderung, der sich auch die Stadt Duisburg mit ersten sichtbaren Erfolgen gestellt hat – dabei diskutieren Architekten, Planer und Bauwirtschaft nicht nur Lösungen für Neubauvorhaben, sondern auch für Bestandsbauten. Es wurden bereits Strategien erarbeitet, die erfolgversprechend sind. Beispielhaft dafür stehen in Duisburg Lösungen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, Projekte der wassersensiblen Stadt oder der Verzicht auf aktuell „billige“ aber auf Dauer problematische Materialien. Es gilt, in Zukunft weitere neue Lösungsansätze zu verfolgen.

Innovative Ansätze wie z. B. Cradle to Cradle (C2C) tragen zu einem verantwortungsvollen Umgang mit unseren begrenzten Ressourcen bei und mindern „Materialprobleme“ der Zukunft, ebenso wie das System „Madaster“, das ein Kataster für Materialien und Produkte ist, welches die Auswirkungen von Um- oder Neubauten auf die Kreislaufwirtschaft und die Umwelt aufzeigt.

Neben ökonomischen und ökologischen Zielen stehen auch zukünftig soziale, städtebauliche und gemeinwohlorientierte Aspekte im Fokus. Wir gestalten Zukunft gemeinsam – gehen wir diese Aufgabe positiv und nachhaltig erfolgreich an.



Ihr
Martin Linne
Beigeordneter für
Stadtentwicklung,
Mobilität und Sport



Wir gestalten eine neue Urbanität

„Wir gestalten in Duisburg eine neue Urbanität.“ Das ist einer der Leitsätze, den sich die GEBAG für die Zukunft auf die Fahnen geschrieben hat. Und die soll sein: smart, nachhaltig und resilient. Mit diesen Zukunftsthemen beschäftigen wir uns sowohl im Hinblick auf unsere Modernisierungsmaßnahmen als auch bei unseren Neubauten. So haben wir mit der Klimaschutzsiedlung „Vierlindenhöfe“ in Duisburg Maßstäbe gesetzt mit Aspekten wie aus Photovoltaik-Anlagen gewonnenem Mieterstrom, einer umweltverträglichen Bauweise, großzügigen Grün- und Spielflächen und Mobilitätsangeboten mit Car- und Bikesharing. Das alles sogar im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Auch bei unseren Flächenentwicklungsprojekten stehen Nachhaltigkeit und Klimaschutz ganz oben auf der Agenda: Investoren, die zum Zuge kommen wollen, müssen z. B. ein großzügiges Angebot von Grün- und Freiflächen sowie eine Dachbegrünung inklusive der dauerhaften Pflege beinhalten. Das wirkt sich – ebenso wie das Konzept wassersensible Stadt – positiv auf das Lokal- und das Gebäudeklima aus. Über unsere Vergabeverfahren werden Investoren außerdem verpflichtet, z. B. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bereitzustellen und Planungen mit Passivhaus- oder Plusenergiehausstandard werden bevorzugt. Es ist eben das Besondere, dass wir als kommunales Unternehmen die Möglichkeit haben, solche Anforderungen an die zukünftigen Investoren zu stellen und nicht einfach nur an den Meistbietenden zu verkaufen. Bei rund 120 Hektar Fläche hat Duisburg da ein Pfund, mit dem es wuchern kann.



Ihr
Bernd Wortmeyer
Geschäftsführer
GEBAG
Duisburger Bau-
gesellschaft mbH

MEGATREND

NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

WIE WOLLEN WIR MORGEN LEBEN? Diese Frage steht über allem – und sie geht jeden Menschen an. Deswegen ist das Bauen von heute ein Thema der Zukunft. Das Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung ist als zusammenhängendes System zu betrachten und lautet wie folgt: Ökologie, Ökonomie und Soziales. Die Aspekte werden gleichermaßen bewertet und sind entsprechend ressourcenschonend von Privatpersonen sowie Unternehmen in der Immobilienwirtschaft umzusetzen.

ENVIRONMENT, SOCIAL, GOVERNANCE

Das Zauberwort heißt dabei ESG. Doch was hat es mit diesem vielstrapazierten Akronym auf sich? ESG setzt sich aus den englischen Begriffen Environment, Social und Governance zusammen, also den Kriterien Umwelt, Soziales und Unternehmensführung.

Beim **Umweltaspekt** spielen eine Strategie zum Klimaschutz, das schonende Ressourcenmanagement und der Einsatz erneuerbarer Energien eine bedeutende Rolle. Darüber hinaus gilt es, Luft- und Abwasseremissionen zu minimieren und den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren. Beispielhaft für die Immobilienwirtschaft sind hierbei Energieverbrauch/-einsparungen, Luft(qualität), Schadstoffemissionen, Dämmung der Gebäudehülle/Fassade/Dachkonstruktion (Wärmeverluste), Sonnenschutz, Ressourcen- oder Wasserverbrauch sowie zusätzliche Vermeidung von Flächenversiegelung.

Sozial bedeutet, dass sich Unternehmen verpflichten, gerechte Arbeitsbedingungen zu schaffen, die Menschenrechte zu achten, den Arbeitnehmern Zugang zu Weiterbildungen zu ermöglichen und Investitionen in die Sicherheit am Arbeitsplatz sowie die Gesundheit zu tätigen.



Darüber hinaus werden Zwangsarbeit und Kinderarbeit ausgeschlossen. Auch hier einige Stichwörter: Innenraumqualität, Gebäudesicherheit, Serviceleistungen, Barrierefreiheit/Zugänglichkeit, Raumluftqualität (Luftwechselrate), genereller Komfort, Diversität, Luftfeuchtigkeit, Bereitstellung von Fahrradstellplätzen, Verkehrsinfrastruktur (Pkw und ÖPNV) und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Versorgungsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Pflege- und Gesundheitseinrichtungen sowie Erholungsgebieten.

Zu guter Letzt die **Unternehmensführung**. Dabei stellen unabhängige Aufsichtsgremien sicher, dass Korruption

oder wettbewerbswidriges Verhalten ausgeschlossen sind. Darüber hinaus verankern die meisten Unternehmen eine erfolgsorientierte Vergütung der Vorstände bei dem Erreichen der Ziele im Bereich der Nachhaltigkeit. Messlatte hierfür sind etwa: Gibt es ein funktionierendes Facility-Management? Gibt es regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen des Vermieters oder Eigentümers? Und: Gibt es Hilfestellung des Eigentümers oder Vermieters in Sachen Tipps für nachhaltige Bewirtschaftung des Gebäudes, Gebäudenutzung, Wassernutzung, Umgang mit Abfällen (Mülltrennung) oder umweltverträgliche Gebäudereinigung.

CRADLE-TO-CRADLE

Auch Cradle-to-Cradle – kurz C2C – ist in diesem Zusammenhang oft gehört, aber deswegen keineswegs bloß ein Modebegriff. C2C ist eine Möglichkeit, Produkte oder Prozesse zu entwerfen, die eher wie natürliche Systeme funktionieren. Diese Entwurfsmethode soll einen nicht mehr zeitgemäßen Take-Make-Dispose-Ansatz ersetzen, der mit neuen Rohstoffen beginnt, die aus der Erde gewonnen werden, und mit Müllbergen endet.

Der neue Ansatz für eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft, der auch die umweltfreundliche Produktion und die Nutzung von erneuerbaren Energien mit einschließt, wird deshalb sinngemäß am besten übersetzt mit „vom Ursprung zum Ursprung“. Oder in anderen Worten: Produkte sollen am Ende ihres Lebens nicht entsorgt oder aufbereitet werden, sondern von Anfang an so konzipiert sein, dass sie sich in anderer Form weiterverwenden bzw. kompostieren lassen.

Woher kommen nun diese Trends?

Durch zunehmende Relevanz von Nachhaltigkeit in Wirtschaft, Gesellschaft und Politik wurden in der Europäischen Union Programme entwickelt und festgeschrieben. Zu nennen sind in erster Linie das Pariser Klimaabkommen aus dem Jahr 2015 mit dem Ziel, mit Europa bis 2050 den ersten klimaneutralen Kontinent zu schaffen. Außerdem der European Green Deal als grüner Gesellschaftsvertrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen, der neben den ökologischen auch sozialen Strukturen dienen soll sowie Beratung über Maßnahmen und Anreize zur CO₂-Reduktion beinhaltet. Konkret sollen dabei private und institutionelle Finanzströme in nachhaltige Investments gelenkt werden, um dem Kapitalbedarf gerecht zu werden, den eine wirtschaftliche Modernisierung Europas mit sich bringt.

TAXONOMIE

Die sogenannte Sustainable Finance-Taxonomie/Taxonomie stellt darüber hinaus ein Instrument dar, um wirtschaftliche Aktivitäten hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit zu klassifizieren. Mit Fokus hierbei auf das Erreichen der Klimaziele, allerdings auch später auf soziale Aspekte und die jeweilige Unternehmensführung. Taxonomie ist ein Faktor, um nachhaltige Investitionen zu steigern und die Maßnahmen und Beschlüsse aus dem European Green Deal umzusetzen.

Die sechs Umweltziele in der Taxonomie sind:

- › Klimaschutz
- › Klimawandelanpassung
- › nachhaltige Nutzung von Wasserressourcen
- › Wandel zu einer Kreislaufwirtschaft
- › Vermeidung von Verschmutzung
- › Schutz von Ökosystemen
- › Biodiversität

Wenn Wirtschaftsaktivitäten mindestens eins dieser Ziele erfüllen, ohne einem anderen Ziel widersprüchlich zu handeln, gelten sie gemäß der Taxonomie-Verordnung als taxonomiekonform. Darüber hinaus müssen auch Mindestanforderungen zum Beispiel in den Bereichen soziales Handeln oder Menschenrechte erfüllt werden.

Unter Wirtschaftsaktivitäten fallen auch Investitionen auf dem Immobilienmarkt, aufgrund des Bedarfs an Rohstoffen und den Emissionen, die beim Bau anfallen. Immobilien sind für 14 % des Wasserverbrauchs, 25 % des Holzverbrauchs, 33 % der CO₂-Emissionen, etwa für 30 bis 40 % des Rohstoffverbrauchs und 30 % des globalen Müllaufkommens verantwortlich. Der Primärenergiebedarf für Gebäude in Deutschland liegt bei 40 %.



GREEN BUILDING

Green Buildings sind hinsichtlich der Nachhaltigkeit vermehrt in die öffentliche Wahrnehmung gerückt. Das Thema gewinnt an Bedeutung durch steigende Nachfrage nach langlebigen, energieeffizienten sowie ressourcenschonenden Immobilien auf nationaler und internationaler Ebene. Einflussfaktor sind dabei auch die steigenden Energiepreise, gesetzliche Regularien und staatliche Förderungen.

Nachhaltige Immobilien werden unter dem Begriff **Green Building** zusammengefasst, gemeint sind in der Regel:

- › Niedrigenergiehäuser
- › Nullenergiehäuser sowie
- › Plusenergiehäuser.

Green Buildings sind durch hohen Komfort, eine hohe Nutzungsqualität und einen minimalen Energie- und Ressourcenbedarf gekennzeichnet.



ZERTIFIKATE FÜR NACHHALTIGES BAUEN

Das **LEED-Zertifikat** des **US Green Building Council** zur Bewertung von Neubauten und Bestandsobjekten in Abhängigkeit auf deren Ausbaustandard gilt als eines der weltweit verbreiteten Zertifizierungssysteme. Kategorien sind zum Beispiel Baumaterialien sowie der Bedarf an Wasser und Energie in der Nutzung. In Duisburg gibt es mit dem **Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz LANUV** ein Beispiel für LEED-zertifizierte Gebäude in Gold.

Inländische Zertifikate werden beispielsweise von der **DGNB** vergeben, der **deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen** – für Neubauten und Bestandsobjekte mit Ansätzen zur Bewertung von Stadt- und Büroquartieren. Themenfelder der Systematik des DGNB: ökologische, ökonomische, soziokulturelle, technische Qualität sowie Prozess- und Standortqualität. Hier ist neben dem LANUV auch die **Fressnapf Logistikhalle** (Gold-Zertifizierung) geführt. Künftig gilt dies auch für **Duisburg Central Office** (beantragt). Auch die **Duisburger Dünen** geben dieses Leistungsversprechen ab.

Der Kriterienkatalog BNB des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Bewertung von Bundesgebäuden – auch dieses Qualitätssiegel erhält das LANUV (in Silber) – umfasst neben der Wohnqualität u. a. die technische, ökologische und ökonomische Qualität.



LANUV
Landesamt für
Natur, Umwelt und
Verbraucherschutz

AUSBLICK

INTERNATIONALE GARTEN- BAUAUSSTELLUNG (IGA) METROPOLE RUHR 2027

Es ist die erste IGA in Nordrhein-Westfalen. Sie wird im Jahr 2027 dezentral auf drei Ebenen bespielt, auf denen sich die Metropole Ruhr in ihrer Gesamtheit präsentieren will – ein Standort wird dabei Duisburg-Hochfeld sein. Das Format will aufzeigen, wie eine lebenswerte Zukunft in der Region, im Quartier oder vor der eigenen Haustür aussehen kann – mit nachhaltigen und innovativen Lösungsideen für Zukunftsfragen in Metropolregionen und für die Menschen vor Ort.

ZUKUNFTSGARTEN DUISBURG – RHEINPARK UND ANBINDUNG

Nach über 150 Jahren industrieller Nutzung entsteht eine direkte Anbindung zum Rhein und damit eine ganz neue Urbanität durch die Verbindung von Stadtentwicklung sowie grüner und blauer Infrastruktur. Der **Zukunftsgarten Duisburg** steht als Testlabor für nachhaltige Konzepte und Maßnahmen für eine Vielzahl an urbanen Themen, wie klimaresiliente Gestaltung und Nutzung von Freiräumen, die Stärkung der biologischen Vielfalt und des Naturerlebens in der Stadt, die Verwendung von klimaangepassten Bauweisen und -elementen, umweltschonende Mobilität sowie Entwicklung innovativer Verkehrsräume.

Ein Nukleus des dauerhaft nach Süden Richtung Kultushafen erweiterten Rheinparks ist der Aufbau eines Science Centers als zentraler Ankunftsort der IGA 2027. In der Nähe der Kläranlage entsteht zudem ein Umweltbildungsstandort. Der Wasserturm wird saniert und umgebaut zu einem Aussichtspunkt über das IGA-Gelände. In temporärer Architektur werden bereits ab 2025 eine Blumenschau, verschiedenste bunte Pflanzflächen sowie gärtnerische Experimentierfelder, die eine klimaangepasste Pflanzverwendung zeigen, präsentiert.

ZIELE

IGA 2027 ist die Chance, regionale und interkommunale Projekte zu verwirklichen und somit nachhaltig die Zusammenarbeit an den gemeinsamen Handlungsfeldern der Zukunft (Freiraumentwicklung, Umweltschutz, Mobilität, Klimaresilienz etc.) zu stärken. Ziel der Stadtentwicklung ist die mittel- bis langfristige Ablösung der heutigen Gewerbe- und Hafennutzung am Rheinufer von Hochfeld und Wanheimerort und damit eine weitere Öffnung der Stadt zum Wasser. Ein Kernelement ist dazu die Bildung einer durchgängigen Grünvernetzung entlang der rechten Rheinseite von der Rheinpromenade des RheinParks über den Kultus- bzw. Südhafen bis zur vorhandenen Wanheimer Rheinpromenade.

DREI GELUNGENE BEISPIELE

BAUEN MIT GRÜNEM GEWISSEN IN DUISBURG



LANUV

PROJEKTENTWICKLER AURELIS

In der Bewerbung um den Sitz des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW setzte Projektentwickler Aurelis auf ein effizientes Energiekonzept

und energieeffiziente Dämmung. Bei den Planungen von Aurelis und LANUV für den Neubau wurde großer Wert auf den Klimaschutz gelegt. Für das Büro- und Laborgebäude wurden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (Enev) um 50 % unterschritten.

Die Auswahl der Baumaterialien erfolgte vor allem mit Blick auf die Vermeidung von Schad- und Risikostoffen. Die Eigenproduktion von Strom über Photovoltaik, die Wärmeproduktion über Fernwärme und die Nutzung von Regenwasser für die Sanitäranlagen waren wesentliche Kriterien, um dem erhöhten Anspruch auf nachhaltige und auch kostengünstige Nutzung gerecht zu werden. Nachhaltige Kantinenbewirtschaftung, ein nachhaltiges Abfallmanagement und hoher Nutzerkomfort waren weitere Aspekte, die dem Projektentwickler und Generalunternehmer HOCHTIEF ins Pflichtheft diktiert wurden. Das wurde mit dem Nachhaltigkeitslabel (DGNB Gold) belohnt – eine Blaupause für Neubauprojekte anderer Behörden und öffentlicher Einrichtungen.

ENERGETISCHE SANIERUNG „ALTBAUTEN“ AM BEISPIEL DES CITY WOHNPARKS

BAUHERRIN GEBAG

Der Citywohnpark in der Musfeldstraße in Duisburg-Hochfeld, erbaut zu Beginn der 1970er Jahre, ist eine der größten Wohnanlagen der GEBAG. Ziel ist es, anstelle eines Neubaus die energetische Sanierung und eine gestalterisch-funktionale Aufwertung der Wohnanlage anzustoßen. Der Entwurf des Duisburger Architekturbüros „Druschke und Grosser Architektur“ stellt die über mehr als 40 Jahre gewachsenen Außenanlagen und Baumbestände in den Mittelpunkt: So soll ein Park-Charakter entstehen, der die nachbarschaftlichen Beziehungen fördern und stärken soll. Das weitere Freiraumkonzept sieht die Schaffung eines Platzes rund um den ehemaligen Kiosk, das neue GEBAG-Außenbüro, in der Mitte der Anlage vor, mit der Installation von Fitness-, Spiel- und Aufenthaltsbereichen. Die Planung stärkt also auch das Leben im Quartier. Durch die Verbindung von sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit kann ein Leuchtturmprojekt für Duisburg und insbesondere für den Stadtteil Hochfeld gelingen.





GATEWAYTERMINAL ENERPORT II

BAUHERRIN DUISPORT

Auf dem Gelände der ehemaligen Kohleninsel in Duisburg-Meiderich entsteht ein Modellprojekt für die Zukunft der Logistik. Enerport II wird mit einer Fläche von 235.000 Quadratmetern im Endausbau das größte Containerterminal im europäischen Hinterland sein – und gleichzeitig der erste vollkommen klimaneutrale Hinterland-Hub auf Basis von Wasserstoff.

Dank intelligenter Vernetzung können auch benachbarte Quartiere mit Energie versorgt werden. Das nachhaltige Energiesystem koppelt erneuerbare Energien, Energiespeicher, Verbraucher und verschiedene Wasserstofftechnologien miteinander. Schlüsselkomponenten dafür sind Brennstoffzellen-Systeme und Wasserstoffmotoren zur Stromerzeugung sowie Batteriespeicher. Duisport spricht beim „größten Entwicklungsprojekt seit ‚logport I‘ vor 22 Jahren“ von einer Vorreiterrolle im Hinblick auf die Nutzung neuer Energiequellen für eine klimaneutralen Hafen- und Terminalbetrieb.

WEITERE POSITIVE BEISPIELE

PROJEKT URBANZERO

Die Initiative „UrbanZero – Ruhrort wird enkelfähig“ hat das Ziel, den Hafentadtteil bis 2029 zum ersten umweltneutralen Quartier der Welt zu machen und so ein Musterbeispiel für Enkelfähigkeit im urbanen Raum zu schaffen. Inzwischen wurden die Stadt Duisburg, alle städtischen Gesellschaften, das Land NRW sowie zahlreiche namhafte Unternehmen und Institutionen als Partner gewonnen.

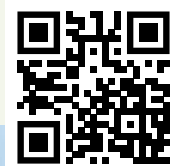
An der Projektgesellschaft sind die GEBAG mit 51%, duisport mit 10% sowie Haniel und greenzero.me jeweils zu 19,5% beteiligt sind. Erste

Umweltbilanzen wurden ermittelt, Teilprojekte definiert und Konzepte erarbeitet.



DAS VITALUM IN RÖTTGERSBACH – PROJEKT-ENTWICKLER FELLOW CAPITAL PARTNERS

Mit seiner digitalen Ausstattung ist das Gesundheitszentrum als intelligentes, energieeffiziente Gebäude nach „WELL-Building“-Standard konzipiert: in ressourcenschonender, modularer Bauweise. Eine Bepflanzung der Außenanlage mit regionaler, insektenfreundlicher Flora sowie die Dachbegrünung runden das Vitalum ökologisch ab.





© OKSA Christoph Kohl Stadtplaner Architekten, Berlin / Fugmann Janotta und Partner mbH, Berlin



REVITALISIERTE BROWNFIELDS WIE DIE DUISBURGER DÜNEN

Durch den Park führt ein breiter Radweg, der die Duisburger Innenstadt direkt mit dem Radschnellweg Ruhr RS1 und dem Sportpark Wedau verbindet. Die keilförmigen durchgrünten Wohnwege schaffen abwechslungsreiche Straßenperspektiven und bilden nachbarschaftliche Treffpunkte. Die geschützten Innenhöfe bieten Platz für Gemeinschaftsgärten und Spielangebot.

AM ALTEN ANGERBACH

Im südlich gelegenen Duisburger Stadtteil Huckingen wächst ein völlig neues Wohngebiet. Auf rund 170.000 Quadratmetern entsteht Wohnraum für ca. 300 Wohneinheiten und eine fünfgruppige Kindertagesstätte. 22 % der Fläche sind öffentliche Grünflächen, die Vorgärten werden in die Umgebung eingebettet. Zum sparsamen Umgang mit Ressourcen dienen die Wiederverwertung von Niederschlagswasser mittels Regenwasserspeicherung und die Verwendung von umweltfreundlichen mineralischen Materialien für die Fassade.



© GEBAG



**SMARTCITY
DUISBURG**
INNOVATION CENTER



SMART CITY

Duisburg als Smart City legt großen Wert auf nachhaltige Stadtentwicklung, gemäß des Klimaschutzkonzepts „Duisburg.Nachhaltig“. Projekte der Wirtschaftsbetriebe Duisburg dazu sind die Regenagentur, intelligente Abfallsysteme sowie Ideen und Arbeiten zur wassersensiblen Stadtentwicklung wie zum Beispiel Baumrigolen mit intelligenter Sensorik.



LOGISTIKMARKT

EIN SYSTEMRELEVANTES CLUSTER IN DER REGION RHEIN-RUHR

Duisburg ist zentraler und wichtiger Hub in der bedeutenden Logistikregion Rhein-Ruhr. Dies liegt begründet in seiner Sonderstellung mit dem weltgrößten Binnenhafen und entsprechend guter Anbindung an die Überseehäfen Rotterdam und Antwerpen. Durch umfassende Revitalisierungsprogramme alter Industrie- und Bergbauflächen

konnten der Hafen wie auch nahegelegene Logistikzentren kontinuierlich expandieren. Sie erfreuen sich auch in und nach der COVID-19-Pandemie hoher Nachfrage aus der Logistik- und Transportwirtschaft.

Die herausragende Stellung Duisburgs in der Logistikregion Rhein-Ruhr ist neben dem Hafen auf die idealen Be-

dingungen des kombinierten Verkehrs auf Straße und Schiene zurückzuführen sowie die unmittelbare Nähe zum Düsseldorfer Flughafen. Von den optimalen Standortbedingungen 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 1. Halbjahres 2022 bei knapp 654.000 m² NF. Duisburg weist damit nach dem Kreis Unna (776.000 m² NF) und knapp vor dem Kreis Wesel (573.000 m² NF) den zweithöchsten

Bestand an modernen Logistikimmobilien in der Metropole Ruhr auf. Damit entfallen rund 15% des Gesamtbestandes an Logistikimmobilien des Ruhrgebietes auf Duisburg, was die hohe Attraktivität des Standortes unterstreicht.

GRUNDSTÜCKSMANGEL BREMST DIE NEUBAUTÄTIGKEIT

Im ersten Halbjahr 2022 wurde in Duisburg das Logistikzentrum Hillwood mit 28.500 m² NF Logistikfläche fertiggestellt. Mit diesem einen Projekt weist Duisburg im Vergleich zu den B-Städten im Ruhrgebiet immerhin bisher das höchste Neubausvolumen auf. Bis zum Ende des Jahres ist keine weitere Fertigstellung zu erwarten. Wie an anderen Logistikstandorten in Deutschland bremst vor allem die Grundstücksverfügbarkeit für den Logistikneubau die weitere Marktexpansion aus.

Weitere in Bau befindliche Projekte sind der Eigennutzerbau der Duisburg Gateway Terminal GmbH mit 20.000 m² NF und das Logistikzentrum Hillwood II mit einer Gesamtnutzfläche von 17.258 m² NF. Beide Projekte können voraussichtlich erst im Jahr 2023 fertiggestellt werden.

Das erste Halbjahr 2022 konnte bereits mit 42.000 m² den Gesamtjahresumsatz von 2021 (39.900 m²) übertreffen, was auch in Duisburg auf eine in Gesamtdeutschland zu

beobachtende verstärkte Nachfrage hin deutet. Auch hier nimmt Duisburg im Vergleich zu den B-Städten der Metropole Ruhr wieder eine Vorreiter-Position ein. Eine Anmietung, die den Flächenumsatz des ersten Halbjahres 2022 in Duisburg stark prägt, ist die Vermietung an C&K Logistik im Logistikzentrum Hillwood mit einer Gesamtnutzfläche von 28.500 m².

Weitere, mittelfristig wirksame Potenziale für eine vitale Flächenachfrage sind durch eine neue oder angepasste Lieferketten-Organisation von Unternehmen erkennbar. Diese Transformation aufgrund der wirtschaftlichen und geopolitischen Gegebenheiten soll die notwendigen Flächenreserven den neuen Produktions-, wie Lagerkapazitäten anpassen, um nicht so stark wie in den vergangenen Jahren von Zulieferungen aus dem Ausland abhängig zu sein.

* Zum Bestand moderner Logistikimmobilien werden folgende Objektarten (Gebäudealter ≤ 10 Jahre) gezählt: Distributionsimmobilien (≥ 10.000 m²), Umschlagimmobilien, Produktionslager (≥ 10.000 m²), Fullfilmentcenter, Gefahrgutlager, Hochregallager (freistehend), Kühllager und Tiefkühllager

Flächenbestand moderner Logistikimmobilien (Baualter ≤ 10Jahre)*

in m² NF

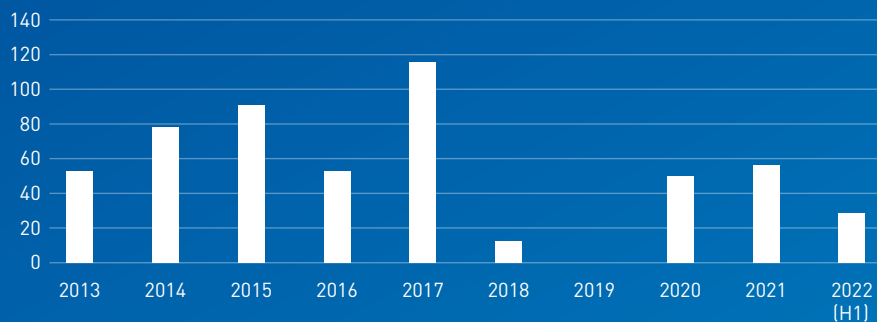
Gebietseinheit	2022 (H1)	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Metropole Ruhr	4.297.094	4.006.225	3.662.473	3.398.037	3.289.615	3.217.867	2.564.175	2.494.976
Duisburg	653.646	625.146	568.746	518.895	537.503	639.457	537.437	534.777

*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 2022 demnach Baujahr ≥ 2013; dadurch können die Bestände im Vergleich zu Vorjahren auch sinken.



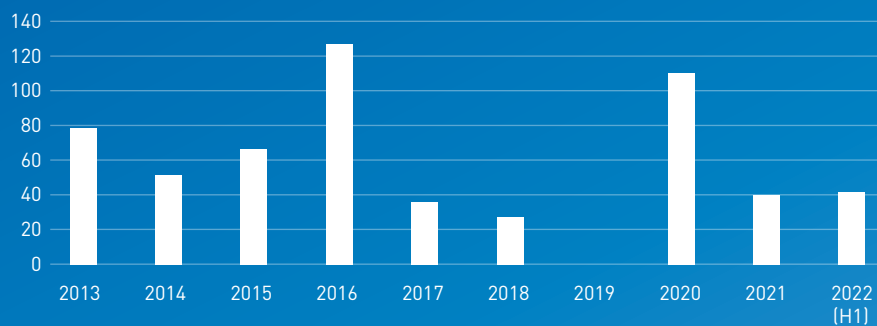
Neubauvolumen moderner Logistikimmobilien

in Tsd. m² NF



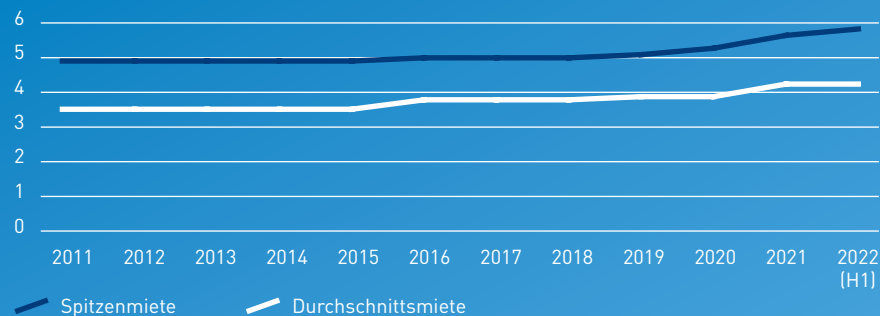
Flächenumsatz moderner Logistikimmobilien

in Tsd. m² NF



Spitzen- und Durchschnittsmiete für Logistik- und Lagerflächen

in Euro/m²



MIETENTWICKLUNG IM SPITZENSEGMENT ZEIGT AUFWÄRTSTREND

Der hohe Nachfrageüberhang auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt ist auch lokal deutlich spürbar. Die Spitzenmiete für Logistikimmobilien in Duisburg ist gegenüber dem Jahresendwert von 2021 nochmals um 0,20 Euro/m² auf 5,90 Euro/m² gestiegen. Damit ist Duisburg der hochpreisigste Logistikstandort in der Metropole Ruhr.

Die gemittelte Durchschnittsmiete für Duisburg zeigte sich der Spitzenmiete demgegenüber seit 2015 bei einem konstant positiven Trend und hielt sich im ersten Halbjahr 2022 stabil bei 4,30 Euro/m². Auch hier zeigt sich also – ähnlich wie auf dem Büroimmobilienmarkt – dass der Nachfragedruck besonders bei qualitativ hochwertigeren Flächen spürbar wird.

Logistik- und Industrieimmobilien (inkl. Unternehmensimmobilien) sind im ersten Halbjahr 2022 bislang

die nachgefragteste Assetklasse auf dem Investmentmarkt der Stadt Duisburg und der Metropole Ruhr. Mit 57.100 T Euro Transaktionsumsatz schoben sie sich knapp vor Büroimmobilien auf den ersten Rang.

Diese Sonderstellung von Logistikimmobilien, die schon in den Jahren der Pandemie begann und auch in der aktuell wirtschaftlich unsichereren Zeit anhält, hat auch Auswirkungen auf die marktüblichen Renditen, zu denen die Gebäude gehandelt werden. Hier wirken aktuell zwei gegensätzliche Kräfte: Einerseits positiv die Vorteilhaftigkeit einer Logistikimmobilie, andererseits die makroökonomischen Trends wie hohe Inflation, steigender Zinssatz und nur mäßige BIP-Entwicklung.

In Duisburg liegt die marktübliche Spitzenrendite für Logistikimmobilien dementsprechend immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau, was in der Theorie auch ein niedriges Investitionsrisiko bedeutet. Aber mit 4,0% ist gegenüber dem Vorjahr (3,9%) auch seit langem erstmals wieder ein geringstmöglicher Anstieg zu verzeichnen.



UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN

MARKTPOTENZIAL

KRISENFESTER IMMOBILIENTYPUS MIT GUTER WACHSTUMSPERSPEKTIVE

Der Immobilientypus der Unternehmensimmobilien (Light industrial) hat im Zuge der Corona-Pandemie seine Vorteile gegenüber etablierten Immobiliensegmenten unter Beweis stellen können. Durch die operative Verankerung in Handwerk, Mittelstand, Forschung und lokalem Gewerbe sind die erst spät als eigene Investmentklasse definierten Immobilien weniger zyklusabhängig als etwa Handels- oder Büroimmobilien. Die Möglichkeit, eine breite Palette an gewerblichen Nutzungsanforderungen abzubilden und damit ein hohes Maß an Drittverwendungsfähigkeit zu bieten, machen Unternehmensimmobilien zu einem vergleichsweise robusten Immobilieninvestment.

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

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.

Duisburg hat seinen Bestand an Flächen für Unternehmensimmobilien in den vergangenen Jahren schrittweise ausbauen können. Im ersten Halbjahr 2022 summierte sich der Flächenbestand von zum Erhebungszeitpunkt als Unternehmensimmobilien kategorisierten Objekten in Duisburg auf ca. 205.600 m², was einem Anteil von knapp 9,4% am Gesamtbestand in der Metropole Ruhr entspricht.

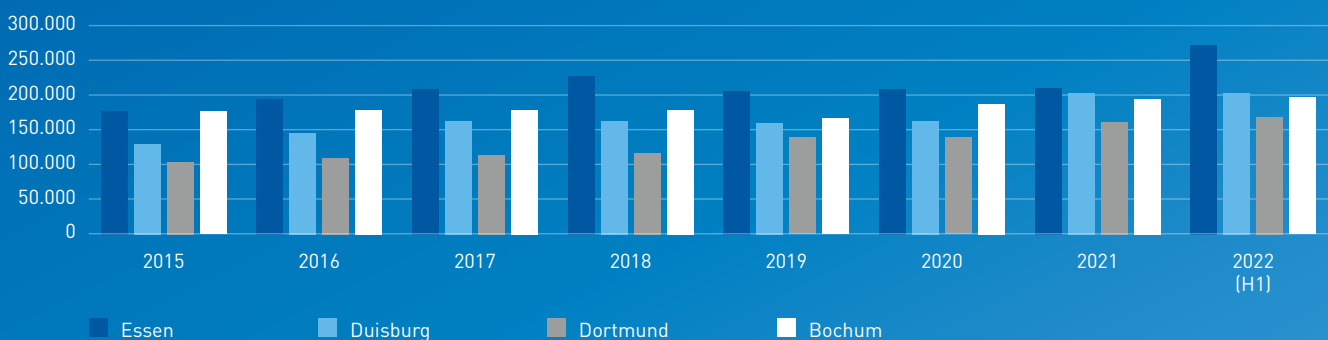
Die größten Flächenbestände befinden sich neben Duisburg im benachbarten Mülheim an der Ruhr (374.000 m²), in Essen (274.000 m²) und in Bochum (199.000 m²).



Flächenbestand Unternehmensimmobilien 2015 bis 2022 (H1)*

 in m² NF

Gebietseinheit	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (H1)
Metropole Ruhr gesamt	1.474.723	1.579.371	1.676.761	1.873.791	1.877.771	1.918.671	2.052.532	2.186.850
Bochum	178.155	179.955	179.955	179.955	167.943	189.043	196.481	198.581
Dortmund	104.295	111.245	114.845	118.395	140.401	140.401	163.053	170.561
Duisburg	131.403	147.263	164.113	164.113	161.986	164.586	205.606	205.606
Essen	178.904	195.911	211.461	229.501	208.273	210.773	212.468	274.408



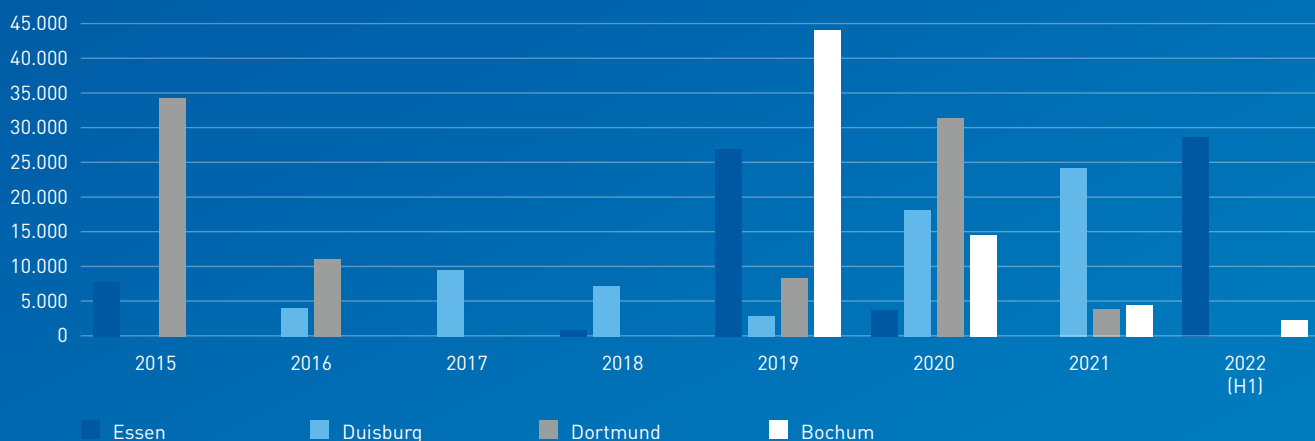
*Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien;

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



Flächenumsatz Unternehmensimmobilien 2015 bis 2022 (H1)*in m² NF

Gebietseinheit	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (H1)
Metropole Ruhr gesamt	198.113	19.202	22.209	60.308	144.297	157.640	170.402	62.487
Bochum	0	0	0	0	43.824	14.800	4.400	2.310
Dortmund	34.000	11.000	0	0	8.393	31.100	3.800	0
Duisburg	0	4.252	9.616	7.091	2.600	18.300	23.402	0
Essen	7.510	0	0	916	26.780	3.800	0	27.737

**Mieten variieren je nach Flächentyp und Ausstattung 2022 (H1)***in Euro/m² NF, Gebietseinheit: Duisburg

Flächenkategorie	marktübliches Spektrum der Spitzenmieten	marktübliches Spektrum der Durchschnittsmieten
Lagerflächen bis 99 m ²	8,00 – 11,00	6,00 – 7,50
Lagerflächen bis 499 m ²	5,50 – 8,00	4,00 – 5,00
Flexspace	8,50 – 13,50	6,50 – 7,00
Büro-/Sozialflächen	10,50 – 13,50	7,60 – 8,20
Produktionsflächen	6,50 – 9,00	5,00 – 5,50

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



NACHFRAGEEINBRUCH IM ERSTEN HALBJAHR 2022

Die Flächenumsätze von Unternehmensimmobilien sind im gesamten Ruhrgebiet im erstem Halbjahr 2022 rückläufig. Unter anderem lässt das geringe Angebot an qualifizierten Neubauten das Umsatzvolumen in Duisburg zunächst bei null liegen. Grundsätzlich sind aber auch die noch geringeren Marktvolumina generell

ein statistischer Faktor für starke Ausschläge in den Zeitreihen – nach oben wie nach unten.

Mit dem artverwandten Logistikimmobilienmarkt an der Seite bleibt der Standort Duisburg hier tendenziell chancenreich, das zweite Halbjahr 2022 bleibt aber abzuwarten.

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 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 bspw. auch modernste Serviceflächen, die sich für eine Vielzahl von Nutzungen eignen.



WOHNIMMOBILIEN

ANGEBOTSSITUATION

WOHNFLÄCHENBESTAND UND NEUBAUVOLUMEN

Mit einem Wohnflächenbestand von aktuell von rund 19,1 Mio. m² belegt die Stadt Duisburg im Vergleich der vier Kernmärkte im Ruhrgebiet den dritten Rang hinter Dortmund und Essen. Im Jahr 2021 wurden in Duisburg rund 54.500 m² Wohnfläche in Neubauten realisiert und damit rund 10.000 m² mehr als im Vorjahr. Zum 1. Halbjahr 2022 lagen die Fertigstellungen bei rund 24.000 m² Wohnfläche in Neubauprojekten.

Dies geschieht in einem Umfeld, in dem deutschlandweit durch die steigende Inflation und Zinsniveaus Wohnungsneubauprojekte eher verschoben werden. Die Nachfrage muss sich auf die stark veränderten Finanzierungsbedingungen gegenüber dem Jahr 2021 erst noch einstellen.

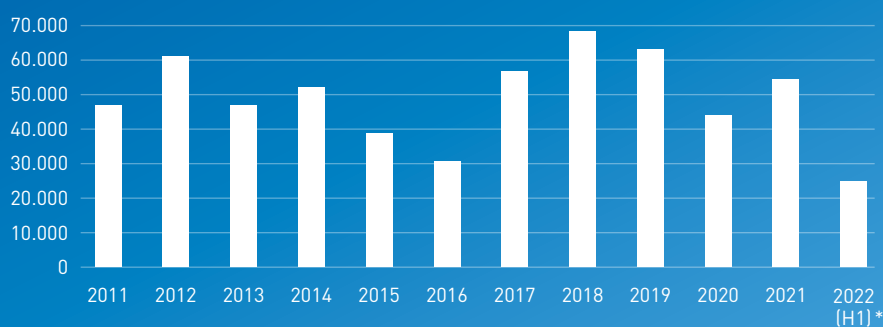




Wohnstandort Duisburg in Euro/m²

Mieten 2022 (H1)	
Spitze Neubaumieten	13,50
Durchschnitt Neubaumieten	11,00
Wiedervermietung Spitzenmiete	9,50
Wiedervermietung Durchschnittsmiete	6,80
Kaufen 2022 (H1)	
Eigentumswohnungen Neubau Spitze	4.100
Eigentumswohnungen Neubau Durchschnitt	3.550
Vervielfacher 2022 (H1)	
Mehrfamilienhäuser Spitze	20,0
Mehrfamilienhäuser Durchschnitt	16,0

Fertiggestellte Wohnflächen in neuerrichteten Gebäuden 2011 bis 2022 (H1) in m²



* prognostizierte Werte von bulwiengesa AG



POSITIVE MIET- UND KAUFPREISENTWICKLUNGEN IN DUISBURG

Zum 1. Halbjahr 2022 konnten auf Basis der Angebotsauswertung für Miet- und Eigentumswohnungen in Duisburg gestiegene Miet- und Kaufpreise ermittelt werden. Dies geschieht besonders im Mietsegment im Einklang mit dem bundesdeutschen Trend. Erkennbar ist hier sogar wegen der neuen Finanzierungsbedingungen beim Wohnungskauf eine leicht anziehende Dynamik der marktüblichen Mietniveaus.

Die durchschnittliche Neubaumiete in Duisburg lag zum 1. Halbjahr 2022 bei 11,00 Euro/m² und konnte gegenüber Ende 2021 um 1,00 Euro/m² zulegen.

Die Kaufpreise für Neubau- und Eigentumswohnungen verzeichnen im Verlauf über das gesamte Halbjahr 2021 noch einen anhaltenden

kontinuierlichen Anstieg. In den letzten zehn Jahren stiegen die Marktpreise um 1.500 Euro/m² auf 3.500 Euro/m² im Durchschnitt im Jahr 2021. Die Marktentwicklung im 1. Halbjahr 2022 weist einen weiteren Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise auf 3.550 Euro/m² und in der Spitze auf 4.100 Euro/m² für den Eigentumswohnungsneubau auf. In Folge des Zinsanstiegs zum 2. Quartal zeigt sich deutschlandweit aktuell eine Trendumkehr von Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Kaufimmobilien. Aufgrund gestiegener Finanzierungskosten verzeichnen Kaufimmobilien derzeit einen Nachfragerückgang, was sich langfristig auch auf die Preisentwicklung auswirken könnte. Das 2. Halbjahr 2022 bleibt in seiner Entwicklung also abzuwarten.

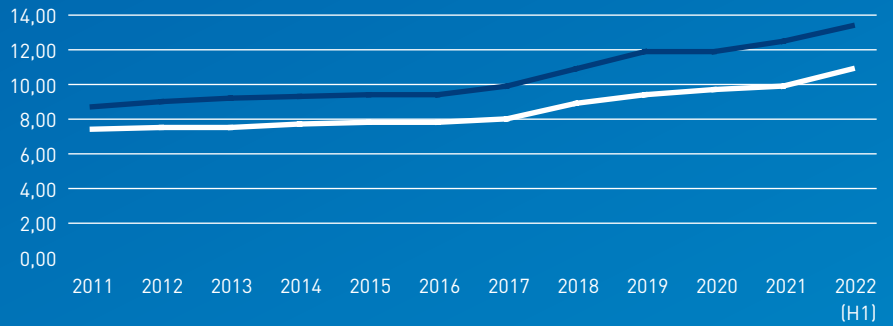
NIEDRIGSTER VERVIELFACHER IM VERGLEICH DER RUHRGEBIETSSTÄDTE

Die Vervielfacher steigen konstant und liegen im Durchschnitt zum 1. Halbjahr 2022 beim 16,0-fachen. Im

Vergleich der Ruhrgebiets-B-Städte bietet Duisburg die günstigsten Einstiegchancen in den Wohnungsmarkt.

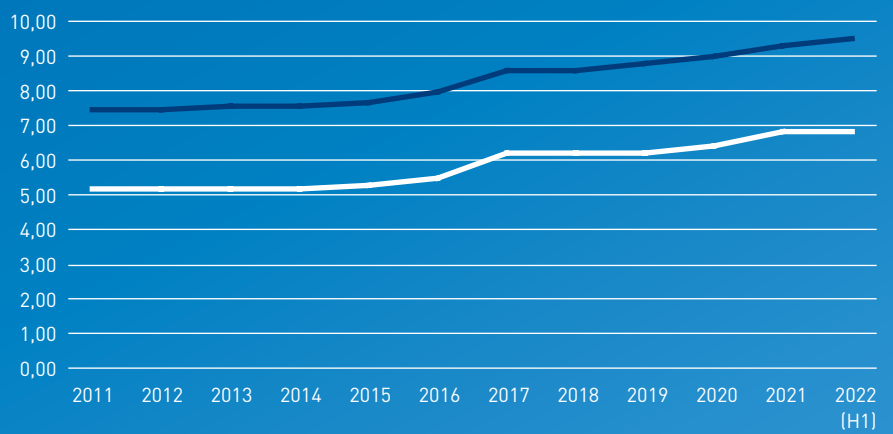
Neubaumietpreise von 2011 bis 2022 (H1)

in Euro/m²



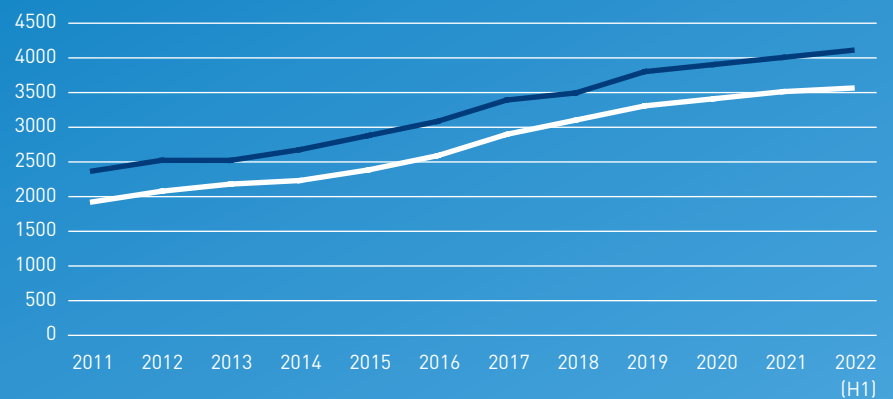
Wiedervermietungspreise von 2011 bis 2022 (H1)

in Euro/m²

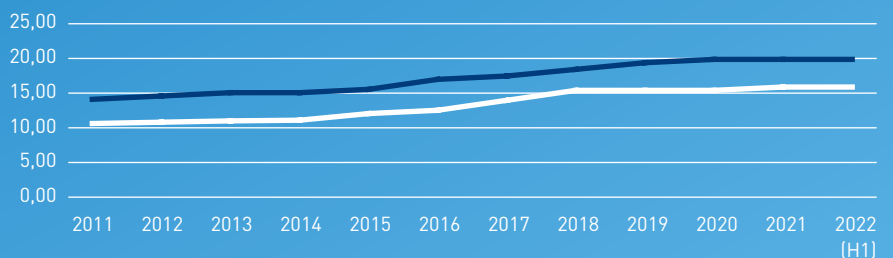


Kaufpreis Neubau Eigentumswohnungen von 2011 bis 2022 (H1)

in Euro/m²



Vervielfältiger für Mehrfamilienhäuser von 2011 bis 2022 (H1)



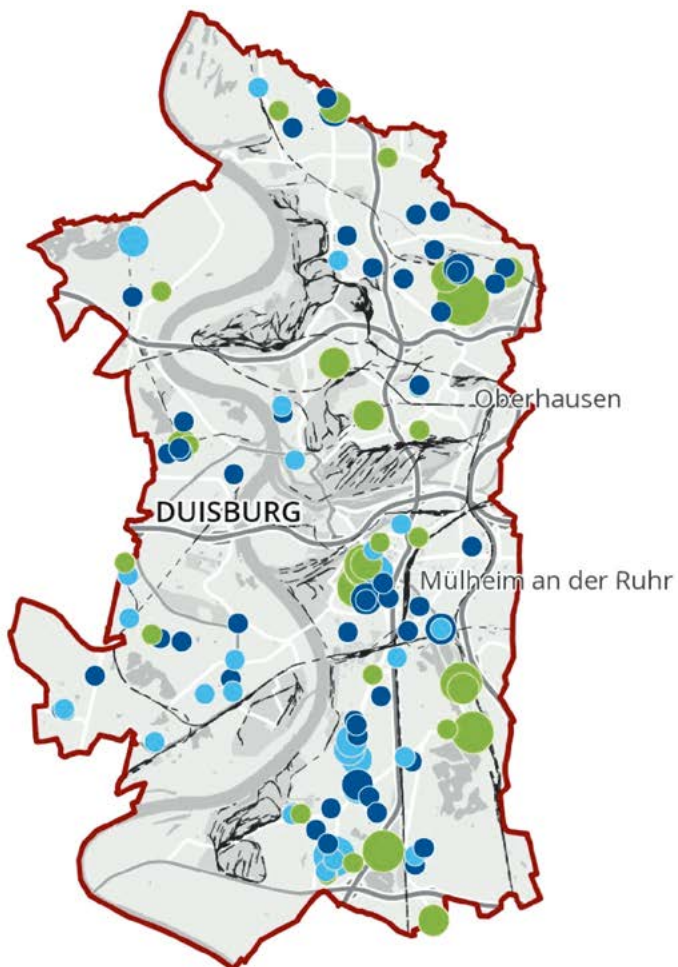
— Spitze — Durchschnitt

DER MARKT FÜR WOHNFLÄCHEN

Projektentwicklungen Wohnen, Fläche in m²

• < 5.000 ● 5.000 – 10.000 ● 10.000 – 25.000 ● 25.000 – 40.000 ● ≥ 40.000

● fertiggestellt
● in Bau
● geplant



NEUBAUVOLUMEN UND ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Die aktuellen Projektentwicklungen im Wohnsegment der Stadt Duisburg erfassen die Wohnprojektentwicklungen zwischen 2019 und 2026, die entweder bereits fertiggestellt sind oder sich aktuell in Bau befinden bzw. konkret geplant sind. Der steigende Bedarf nach Wohnraum hat in Duisburg zu einem Anstieg der erfassten Wohnflächen im Vergleich zur Vorgängerstudie aus dem Jahr 2020 geführt. Ein Blick auf die erfassten Wohnprojektentwicklungen zeigt dabei allerdings einen hohen Anteil geplanter Projektentwicklungen in den nächsten Jahren. Aktuelle Entwicklungen wie der Ukraine-Krieg, hohe Baukosten und gestiegener Rohstoffpreise sind allgegenwärtig und werden auch in Duisburg auf die

Immobilienmarktentwicklung einwirken. In dem Zuge ist bei einzelnen Wohnprojekten mit Anpassungen der Realisierungszeiträume oder mit Umplanungen bestehender Konzepte zu rechnen.

Mit großflächigen Quartiersentwicklungen wie zum Beispiel dem Stadtentwicklungsprojekt „6-Seen-Wedau“ zeigt sich die Stadt Duisburg allerdings gut aufgestellt. Hier wurden bereits einige Baufelder an Investoren veräußert, welche die Wohnflächenentwicklungen in den nächsten Jahren vorantreiben werden.



PARTNER

ANTEON

Armin  **Quester**
Immobilien GmbH

 aurelis

BROCKHOFF
Office | Retail | Invest

 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

 bulwiengesa

 Colliers

CUBION
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

 ddpq

duisport 
excellence in logistics

DUISBURG
am Rhein

 **DVV**
DUISBURGER VERSORGUNGS-
UND VERKEHRSGESELLSCHAFT MBH

 **FELLOW**
CAPITAL
PARTNERS

 **GEBAG**
mehr als gewohnt

 **JLL**[®]

 **RUHRWERT**
Immobilien & Beteiligungsgesellschaft

 **RUHR**
REAL
Business Immobilien

 **Sparkasse**
Duisburg

 **Volksbank Immobilien**
ZUHAUSE IN DER METROPOLE «RHEIN-RUHR»

Wirtschaftsbetriebe  **DUISBURG**

IMPRESSUM

Dienstebetreiber, Herausgeber und Redaktion:

DUISBURG BUSINESS & INNOVATION GMBH
Calaisplatz 5
47051 Duisburg

Vertretungsberechtigt:

Geschäftsführer: Dr. Rasmus C. Beck
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
DUISBURG BUSINESS & INNOVATION GMBH
T +49 203 3639-0
kontakt@duisburg.business

Datengrundlage:

bulwiengesa AG
Huyssenallee 74
45128 Essen



