



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2018/2019 · Duisburg**



**502.077**

Bevölkerung  
+3,2% (zu 2012)



**18.826 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
+7,4% (zu 2012)



**558**

Baufertigstellungen  
+56,3% (zu 2016)



**4,3%**

Leerstandsquote  
147 (Leerstandsindex)



**6,05 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Angebotsmiete  
+3,6% (zu 2017)

Mit 509 gehandelten Objekten bei einem Umsatzvolumen von 223 Mio. EUR präsentierte sich der Duisburger Markt für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2017 äußerst dynamisch. Damit zeigt sich erneut, dass die Ruhrgebietsmetropole seit Jahren zu den aktivsten Anlageimmobilienmärkten in Deutschland zählt. Im Schnitt wurden ca. 438.000 EUR für ein Objekt gezahlt.

The residential investment market in Duisburg was extremely dynamic in 2017, with 509 properties sold and a turnover volume of 223 million euros. This again demonstrates that the city in the Rhine-Ruhr conurbation has been one of Germany's most active investment property markets for many years now. On average approx. 438,000 euros were achieved per property.

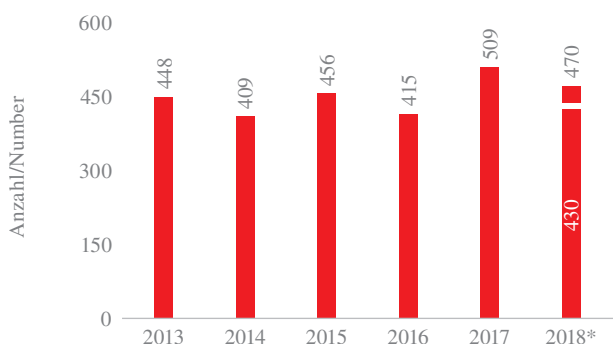
### Professionelle und überregionale Käufer

Das knappe Angebot in den Metropolen wie Köln und Düsseldorf lässt die Anleger nach Duisburg ausweichen. Dabei sind vor allem professionelle und überregionale Käufer am Markt aktiv. Mit einer Vielzahl an größeren Wohnanlagen bietet Duisburg gerade für solche institutionellen Anleger ausgezeichnete Rahmenbedingungen.

### Professional supraregional buyers

Due to the scarcity of properties in major cities such as Cologne and Düsseldorf investors are turning their attention to Duisburg. Buyers are mainly professionals and come from outside the region. Thanks to its numerous large apartment complexes the city offers excellent framework conditions for such institutional investors.

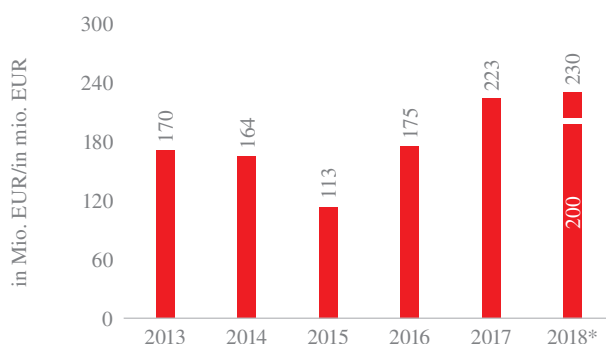
**Transaktionsanzahl**  
Number of transactions



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stadt Duisburg, Engel & Völkers Commercial

**Transaktionsvolumen**  
Transaction volume



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stadt Duisburg, Engel & Völkers Commercial

## Interesse an Ruhrort wächst

Aufgrund der stabilen Wohnraumnachfrage in der Innenstadt steht diese weiterhin im Fokus der Suchkunden. Mittlerweile zieht aber auch das Interesse an Stadtteilen wie Ruhrort merklich an. Gründe dafür sind zum einen die relativ günstigen Preise im Bereich von 600 bis 800 EUR/m<sup>2</sup>, zum anderen aber auch die baulichen, infrastrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten: unmittelbar am Wasser gelegen, mit Innenstadtnähe und vielen Altbauten. Lohnenswert bleibt auch weiterhin ein Blick in die Mikrolagen. So halten gerade die nördlichen Stadtteile noch Mietsteigerungspotenziale bereit.

## Stabiles Preisniveau

Die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser in Duisburg bewegen sich auf einem konstant hohen Niveau. Dabei werden in den sehr guten Lagen, beispielsweise im ruhigen Wedau, Preise zwischen 1.000 und 1.400 EUR/m<sup>2</sup> erzielt. Für die besten Objekte in den guten Lagen, wie in der beliebten Innenstadt, werden bis zu 1.100 EUR/m<sup>2</sup> aufgerufen und Faktoren bis zum 12,5-Fachen der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Die Spannweite für die Preise in Stadtgebieten mit mittlerer Lagequalität reicht von 480 bis 750 EUR/m<sup>2</sup>. Günstige Einstiegspreise finden sich in den einfachen Lagen, beispielsweise in Hochfeld oder Neuenkamp, mit 300 bis 500 EUR/m<sup>2</sup> bei Faktoren zwischen dem 7,0- und 9,0-Fachen.

## Entwicklungsplan bildet Rahmen

Im Rahmen des übergeordneten Entwicklungsplans sind mit dem Mercatorviertel im Stadtzentrum sowie dem neu

## Increased interest in Ruhrort

Potential buyers are continuing to focus on city centre districts, where demand for housing remains stable. Parallel to this, there has, however, also been a noticeable increase in interest in districts such as Ruhrort. This is due, on the one hand, to relatively low prices in the range of 600 to 800 euros/m<sup>2</sup> and, on the other, to the district's architectural, infrastructural and environmental characteristics – it is located by the water; close to the city centre and has many old buildings. Micro-locations are also worth investigation since areas in the north of Duisburg, for instance, still offer potential to increase rents.

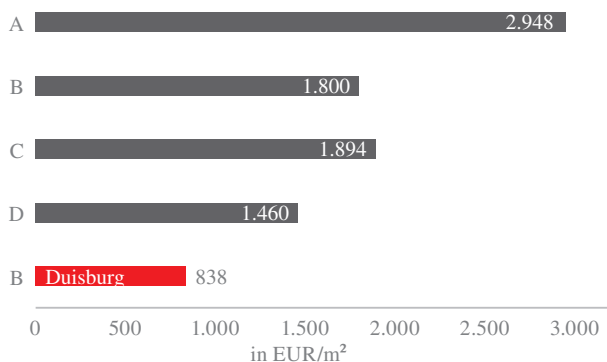
## Stable price level

Prices for residential investment properties in Duisburg are consistently high. In prime locations, such as the quiet Wedau district, prices between 1,000 and 1,400 euros/m<sup>2</sup> are being achieved, while prices of up to 1,100 euros/m<sup>2</sup> are being quoted for the best properties in good locations, such as the popular city centre, where factors of up to 12.5 times the net annual rent being paid. The price spread in average districts ranges from 480 to 750 euros/m<sup>2</sup>; basic locations such as Hochfeld or Neuenkamp offer low entry prices of 300 to 500 euros/m<sup>2</sup> with multipliers ranging from 7.0 to 9.0.

## Development plan provides a framework

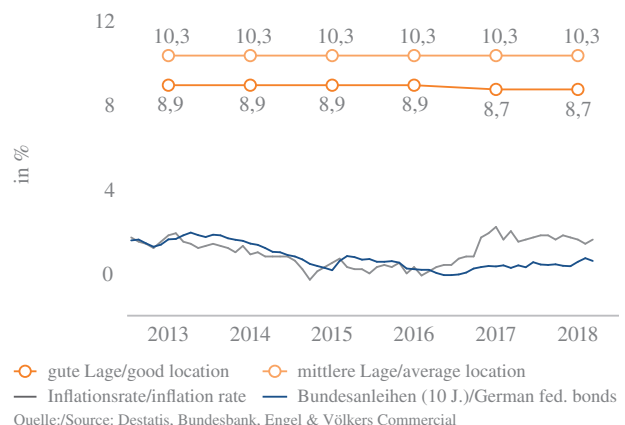
Major urban development projects are being carried out within the scope of a development master plan, including the Mercator quarter in the city centre and construction of the new residential district of Wedau/Bissingheim.

## Angebotspreise nach Städte kategorien\* Quoted prices by category of cities\*



\* 2017 Klassifikation nach bulwiengesa/2017 according to bulwiengesa  
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

## Rendite versus Inflation Yield versus inflation



## Angebotsmieten 2018\*

### Quoted rents 2018\*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2017)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Bissingheim, Buchholz, Großenbaum	115	6,86 (+3,3%)	5,70 – 8,30	–
Duissern, Dellviertel, Neudorf-Nord/Süd	528	6,43 (+2,0%)	5,00 – 8,30	–
Wanheimerort, Wanheim-Angerhausen	166	6,33 (+7,0%)	4,80 – 8,00	–
Alt-Homberg, Hochheide, Berghheim	287	6,06 (+3,6%)	4,70 – 8,00	–
Hochemmerich, Friemersheim, Rumeln-Kaldenhausen	272	6,05 (+3,9%)	4,70 – 7,80	–
Fahrn, Röttgersbach, Bearl	161	5,97 (+6,4%)	4,80 – 8,30	–
Obermeiderich, Mittelmeiderich, Untermeiderich	417	5,84 (+6,8%)	4,70 – 7,00	–
Ruhrort, Neuenkamp, Hochfeld	172	5,59 (+0,1%)	4,50 – 7,40	–
Beeckerwerth, Beeck, Laar	186	5,51 (+3,9%)	4,30 – 7,00	–
Marxloh, Obermarxloh, Bruckhausen	286	5,36 (+4,1%)	4,10 – 6,70	–

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

\* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

entstehenden Stadtteil Wedau/Bissingheim nur zwei größere Stadtentwicklungsprojekte zu nennen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2017 mit 558 neuen Wohnungen fast 56 % mehr Einheiten fertiggestellt. In Zukunft wird die Stadt den Fokus auf die Erschließung neuer Gewerbeflächen richten. Dabei bieten das Hauptbahnhofumfeld sowie der angrenzende Innenstadtbereich noch Entwicklungsmöglichkeiten.

### Anhaltend hohe Dynamik

Investoren haben, auch aufgrund des attraktiven Preisniveaus, die Potenziale des Anlagestandorts erkannt und nutzen die etablierten Lagen im Zentrum und Süden der Stadt sowie einzelne Mikrostandorte, um sich in Duisburg aufzustellen. Auf der Suche nach Rendite lassen sich noch attraktive Investitionen realisieren. Engel & Völkers Commercial geht von einem weiterhin aktiven Handelsgeschehen aus und prognostiziert für das laufende Jahr ein Gesamtumsatzvolumen im Bereich von 200 bis 230 Mio. EUR.

A total of 558 new apartments were completed in 2017, 56% more than in the previous year. In the coming years the city will focus on creating new commercial areas, with the area around the main rail station and the adjoining city centre offering opportunities for further development.

### Continuing strong dynamic

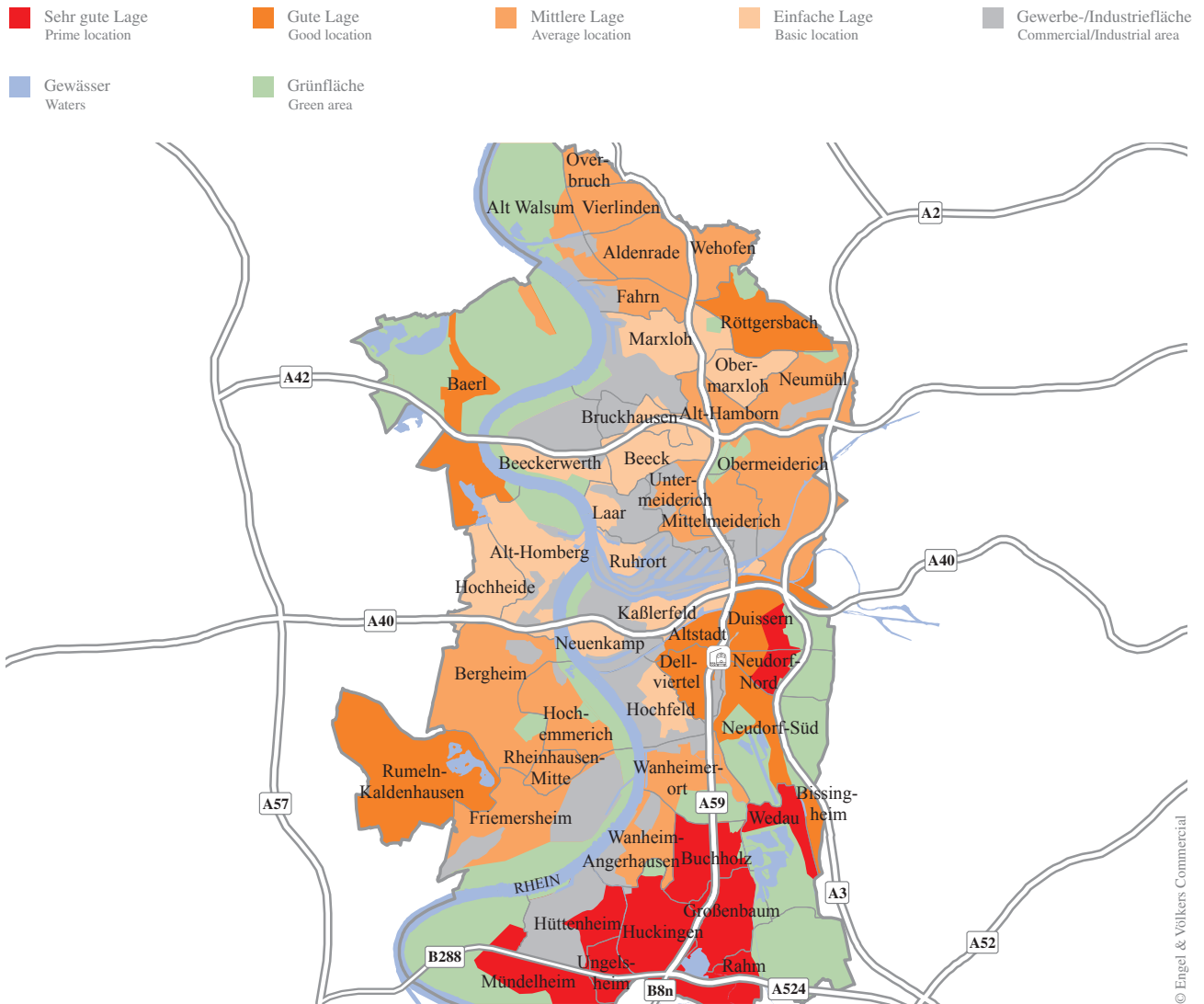
Thanks to its attractive price level investors have recognized Duisburg's potential as an investment location and are taking advantage of established districts in the centre and south as well as individual micro-locations to acquire property in the city. In the search for profits it is still possible to realize attractive investments. Engel & Völkers Commercial anticipates continued positive market activity and for 2018 forecasts an overall turnover volume of 200 to 230 million euros.



*Der Markt hat sich etwas beruhigt, was zur Folge hat, dass die Preise sich nicht weiter nach oben entwickelt haben. Wir erwarten auch in Zukunft keine wesentlichen Veränderungen. Die Nachfrage, gerade nach renditestarken Objekten, hat aber deutlich angezogen. Hierbei geht es hauptsächlich um die Rendite, nicht so sehr um die Lage oder den Objektzustand. Einzelne Mikrolagen, wie zum Beispiel Ruhrort, entwickeln sich positiv. Dies machen wir am leichten Nachfraganstieg fest.*

Maria Schlieper, Engel & Völkers Commercial Duisburg

## Duisburg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Duisburg - Residential Investment locations



### Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2016	2017	2018	Trend
Faktor	■	11,5 – 13,5	11,8 – 13,8	11,8 – 13,8	→
Multipller	■	10,5 – 12,0	10,5 – 12,5	10,5 – 12,5	→
	■	9,0 – 10,5	9,0 – 10,5	9,0 – 10,5	→
	■	7,0 – 9,0	7,0 – 9,0	7,0 – 9,0	→
Preis EUR/m <sup>2</sup>	■	900 – 1.300	1.000 – 1.400	1.000 – 1.400	→
Price in EUR/m <sup>2</sup>	■	700 – 1.100	700 – 1.100	700 – 1.100	→
	■	480 – 750	480 – 750	480 – 750	→
	■	300 – 500	300 – 500	300 – 500	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juni 2018. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (30.09.2017, Stadt Duisburg), Kaufkraft (2017, MB-Research), Marktaktive Leerstandsquote (2016, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellungen (2017, Destatis), Ø-Angebotsmiete (1. Q. 2018, empirica-systeme). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and datapublished: June 2018. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

**EVC Rheinland GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Rottstraße 17 · 45127 Essen**  
**Tel. +49-(0)201-89 45 90 · DuisburgCommercial@engelvoelkers.com**

[www.engelvoelkers.com/duisburgcommercial](http://www.engelvoelkers.com/duisburgcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL**