



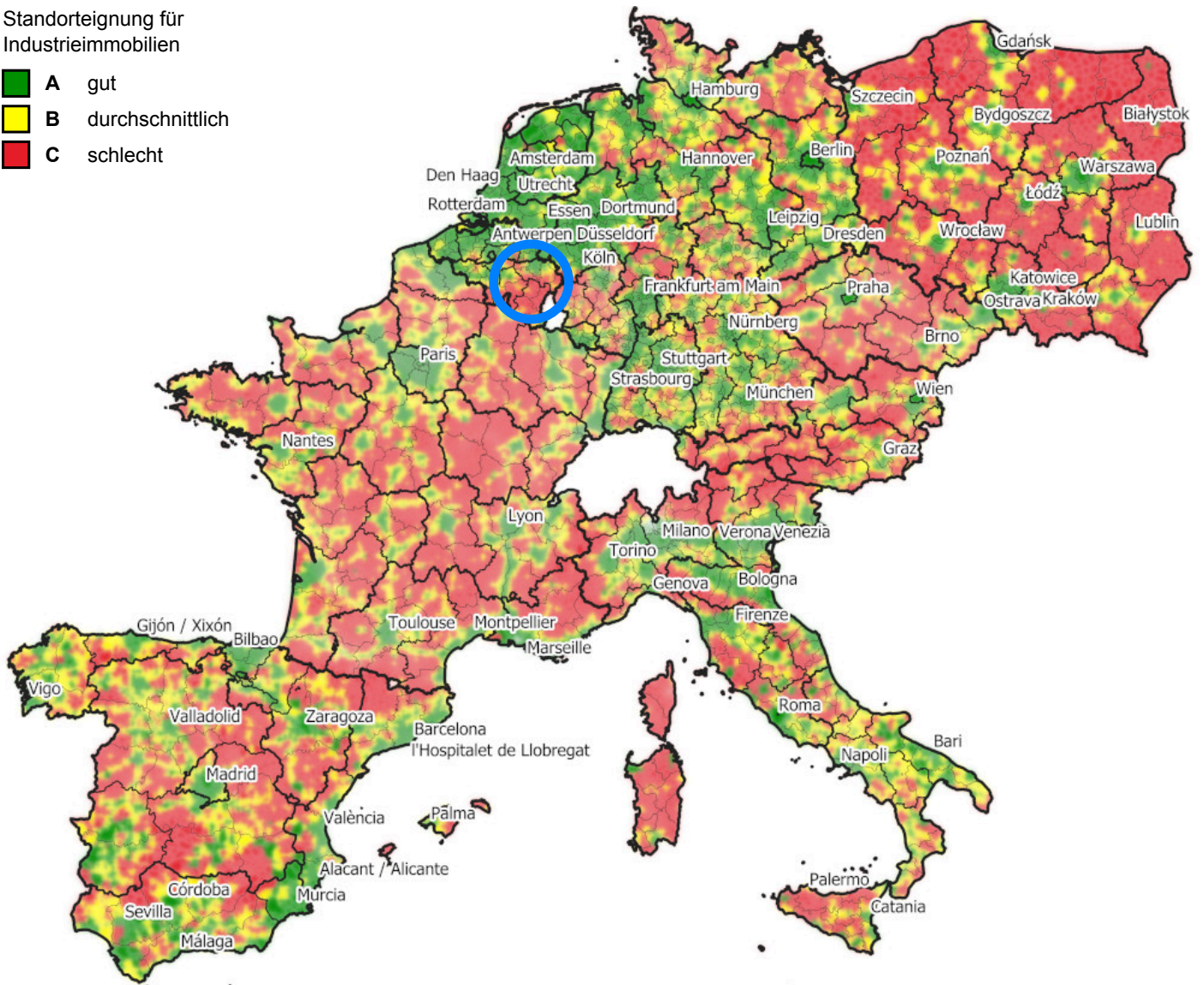
IndustrialBundle Durbuy - 2025 -

(Stand: 31.12.2025)

Lage des Standorts innerhalb der wichtigsten EU-Länder

Standorteignung für
Industrieimmobilien

- A gut
- B durchschnittlich
- C schlecht

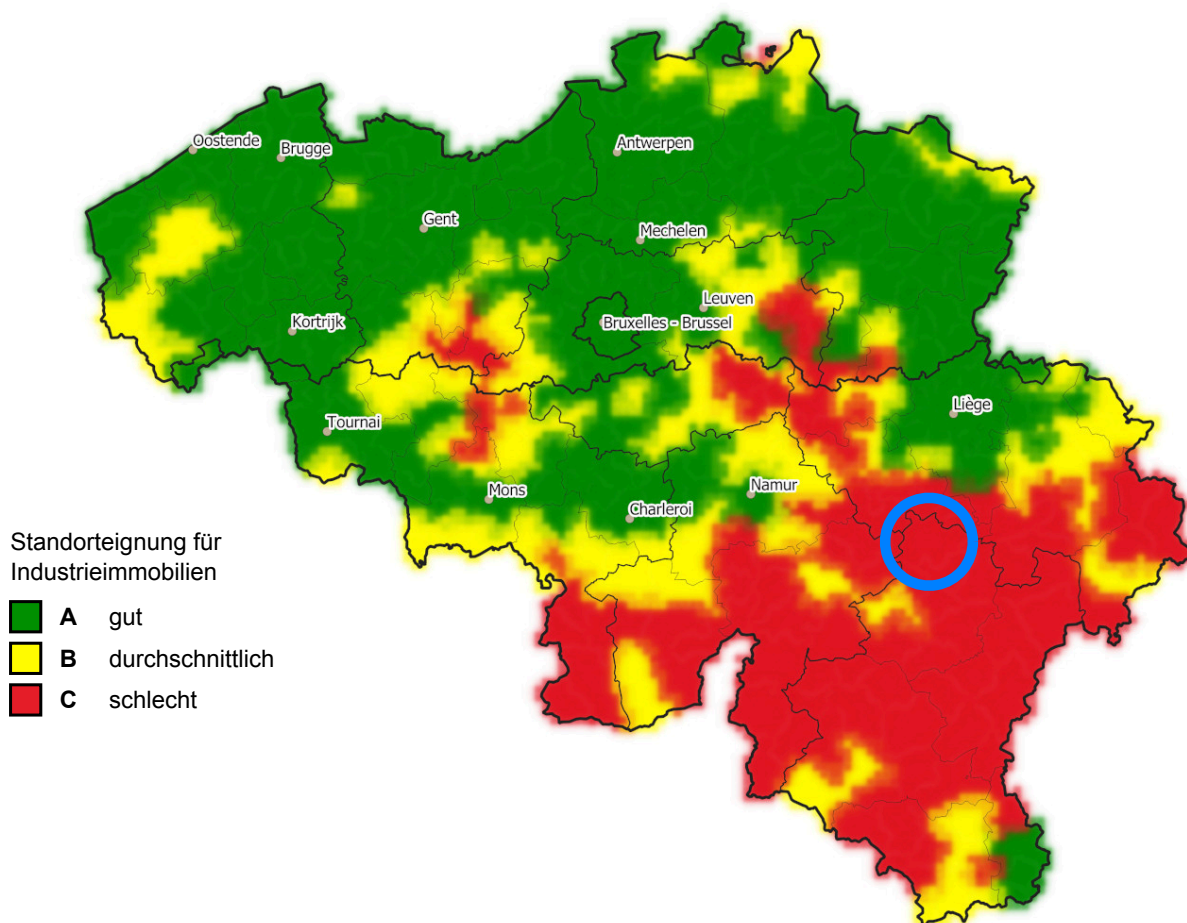


Quelle Karte: IndustrialPort
Stand: 31.12.2025

IndustrialBundle EU



Nationale Karte



Quelle Karte: IndustrialPort, © EuroGeographics bezüglich der Verwaltungsgrenzen
Stand: 31.12.2025

Europaweite Standorteignung gemäß IndustrialScore für Durbuy: C

Dieser Ort liegt im vierten Quartil im europaweiten Vergleich.



1 Regionaler Industrie- und Logistikimmobilienmarkt

Durbuy liegt in der belgischen Provinz Luxemburg in der Wallonie und ist eine kleinräumige Gemeinde mit stark ländlich geprägtem Umfeld. Der Ort befindet sich im Tal der Ourthe und ist durch eine topografisch bewegte Landschaft mit Hügeln, Flussnähe und begrenzten ebenen Flächen gekennzeichnet. Diese Rahmenbedingungen prägen die Flächenverfügbarkeit und die Eignung für großflächige Industrie- und Logistiktutzungen deutlich.

Für Industrie- und Logistikimmobilien ist Durbuy nur eingeschränkt geeignet. Die Gemeinde verfügt nicht über die typischen Standortvorteile eines großflächigen Gewerbe- oder Logistikclusters wie direkte Autobahnknoten, ausgedehnte Gewerbegebiete oder eine hohe Dichte an industrieller Infrastruktur. Die Erschließung erfolgt überwiegend über regionale Straßen, wodurch sich der Standort eher für kleinteilige, lokal ausgerichtete Nutzungen als für großvolumige Distributionszentren oder schwere Produktion anbietet.

Die Wirtschaftsstruktur ist stärker vom Tourismus, von Dienstleistungen sowie von kleineren gewerblichen Aktivitäten geprägt. Entsprechend ist das verfügbare Immobilienangebot für Industrie und Logistik voraussichtlich begrenzt und eher auf kleinere Hallen, Werkstätten, Lagerflächen oder betriebsnahe Nebennutzungen ausgerichtet. Größere zusammenhängende Entwicklungsflächen sind aufgrund der Reliefstruktur, der landschaftlichen Sensibilität und möglicher Nutzungskonflikte tendenziell selten.

Für logistische Nutzungen ist der Standort vor allem dann relevant, wenn eine regionale Versorgung, eine Nähe zu lokalen Absatzmärkten oder eine Kombination mit tourismusbezogenen Dienstleistungen im Vordergrund steht. Für überregionale Distribution, Umschlag oder industrielle Großbetriebe ist Durbuy im Vergleich zu verkehrlich stärker angebundenen Standorten in Belgien nur bedingt konkurrenzfähig.



2 Statistische Basisdaten

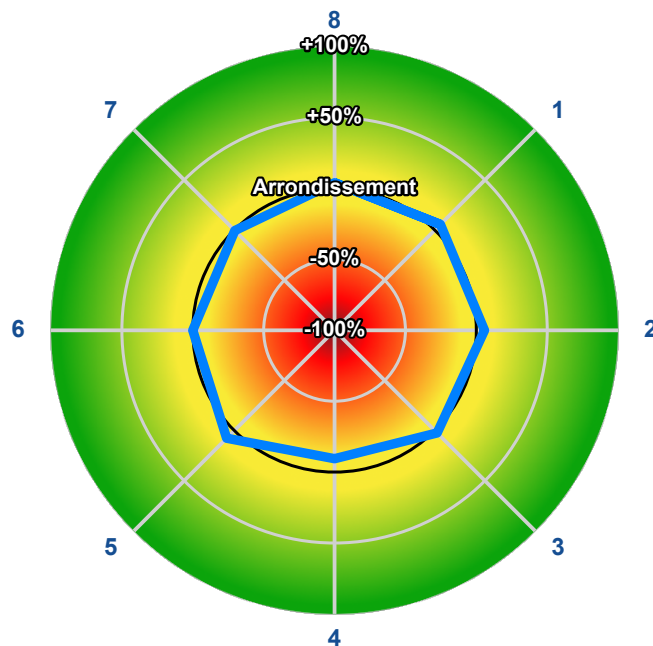
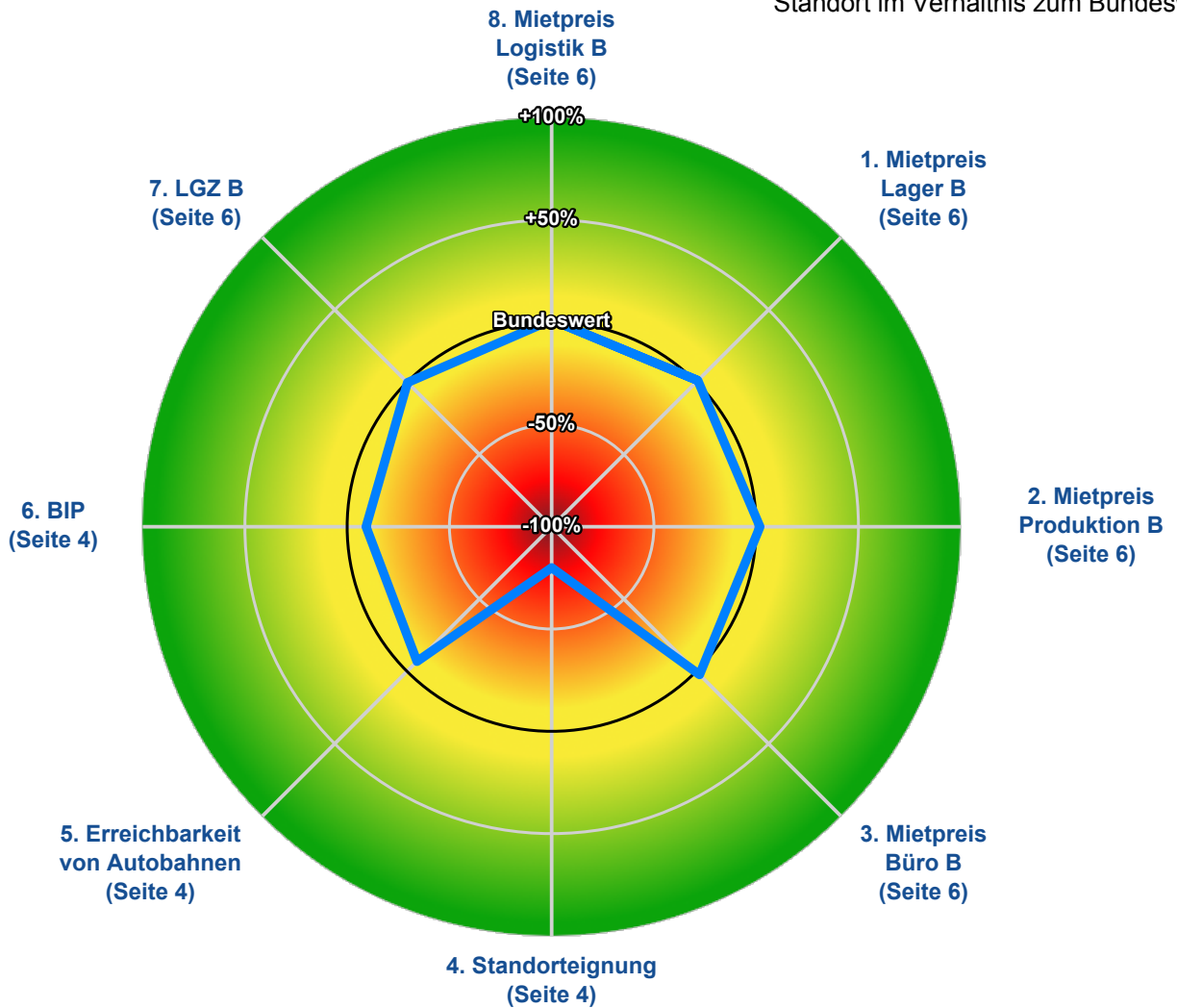
Arrondissement	Arr. Marche-en-Famenne	Gemeindeverband	Durbuy
Einwohnerzahl	11.395	Bevölkerungsdichte	73 Einwohner je km ²
IndustrialScore (EU)	C (sehr schlecht)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Durbuy	Abw. vom Bund
Autobahnen	12 Min.	13 Min.	+8,3 %
Schnellstraßen	13 Min.	10 Min.	-23,1 %
Bundesstraßen	12 Min.	18 Min.	+50,0 %
Strukturdaten	Bundeswert	Arr. Marche-en-Famenne	Abw. vom Bund
Anteil Beschäftigte an Bevölkerung*	34,8 %	41,6 %	+19,5 %
Anteil Bevölkerung 18-65 Jahre an Bevölkerung*	64,8 %	66,5 %	+2,6 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen*	81.950,20 €	74.361,30 €	-9,3 %

* NUTS3-Ebene (Arrondissement)



3 Standortübersicht

Standort im Verhältnis zum Bundeswert



Standort im Verhältnis zum Arrondissement



4 Mieten (Gemeinde)

Median der Marktmieten für Durbuy (2025)

Ausstattungs-klasse	Miete ¹	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw. ⁴
Lagerflächen A	2,95 €	3,00 €	-1,7 %	±11,8 %
Lagerflächen B	2,50 €	2,45 €	+2,0 %	±13,8 %
Lagerflächen C	1,70 €	1,75 €	-2,9 %	±13,8 %
Logistikflächen A	3,25 €	3,20 €	+1,6 %	±10,0 %
Logistikflächen B	2,75 €	2,70 €	+1,9 %	±11,2 %
Logistikflächen C	1,95 €	2,00 €	-2,5 %	±12,4 %
Produktionsflächen A	2,80 €	2,80 €	0,0 %	±11,2 %
Produktionsflächen B	2,30 €	2,25 €	+2,2 %	±14,4 %
Produktionsflächen C	1,45 €	1,45 €	0,0 %	±17,9 %
Büroflächen A	6,80 €	6,65 €	+2,3 %	±4,2 %
Büroflächen B	5,60 €	5,45 €	+2,8 %	±4,5 %
Büroflächen C	4,55 €	4,45 €	+2,2 %	±3,5 %

5 Rendite je Qualitätsklasse (Gemeinde)

Durchschnittliche Rendite in Durbuy (2025)

Ausstattungs-klasse	Zinssatz
Rendite A	6,1 %
Rendite B	8,0 %
Rendite C	9,9 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



6 Instandhaltungskosten (Arrondissement)

Durchschnittliche Instandhaltungskosten im Arrondissement

Nutzung	2025
Lagerflächen A	4,62 €/m ² /Jahr
Lagerflächen B	3,70 €/m ² /Jahr
Lagerflächen C	2,64 €/m ² /Jahr
Logistikflächen A	4,62 €/m ² /Jahr
Logistikflächen B	3,70 €/m ² /Jahr
Logistikflächen C	2,64 €/m ² /Jahr
Produktionsflächen A	6,34 €/m ² /Jahr
Produktionsflächen B	4,35 €/m ² /Jahr
Produktionsflächen C	3,56 €/m ² /Jahr
Büroflächen A	3,98 €/m ² /Jahr
Büroflächen B	2,40 €/m ² /Jahr
Büroflächen C	1,90 €/m ² /Jahr

7 Verwaltungskosten (Arrondissement)

Durchschnittliche Verwaltungskosten im Arrondissement

Nutzung	2025
Lagerflächen A	1,43 €/m ² /Jahr
Lagerflächen B	1,29 €/m ² /Jahr
Lagerflächen C	0,92 €/m ² /Jahr
Logistikflächen A	1,43 €/m ² /Jahr
Logistikflächen B	1,34 €/m ² /Jahr
Logistikflächen C	0,92 €/m ² /Jahr
Produktionsflächen A	1,80 €/m ² /Jahr
Produktionsflächen B	1,76 €/m ² /Jahr
Produktionsflächen C	1,57 €/m ² /Jahr
Büroflächen A	1,39 €/m ² /Jahr
Büroflächen B	0,97 €/m ² /Jahr
Büroflächen C	0,88 €/m ² /Jahr



8 Quellen

Quellen:

Statistische Basisdaten: Statistische Ämter; Europaweites, grenzübergreifendes Entfernungsmodell auf Basis eigenen Researchs
 Mieten: Eigener Research
 Liegenschaftszins: Eigener Research

9 Definitionen

EU-Heatmap

Die Heatmap für Industrieimmobilien basiert auf einem umfassenden Bewertungsmodell, das ein grenzübergreifendes Entfernungsmodell und vielfältige statistische Basisdaten nutzt. AAA klassifizierte Standorte stellen die optimalen Standorte dar, die höchsten Anforderungen genügen. Standorte mit ähnlichen Merkmalen werden basierend auf ihrer Übereinstimmung mit diesen AAA-Standards in Kategorien von AA bis C eingestuft, wobei AA sehr nahe an den idealen Bedingungen liegt und C die am wenigsten geeigneten Standorte markiert. Diese systematische Einteilung ermöglicht eine klare Bewertung der Eignung von Standorten für Industrieimmobilien im jeweiligen Land und untereinander.

NUTS Ebene (administrative Grenzen) Quellen:

- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/overview>
- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/correspondence-tables>

Die NUTS-Klassifikation (Nomenklatur der territorialen Einheiten für die Statistik) ist ein hierarchisches System zur Einteilung des wirtschaftlichen Territoriums der EU zum Zweck:

- der Sammlung, Entwicklung und Harmonisierung der europäischen Regionalstatistiken,
- sozioökonomischer Analysen der Regionen,
 - NUTS 1: größere sozioökonomische Regionen,
 - NUTS 2: Grundregionen für die Anwendung regionaler Richtlinien,
 - NUTS 3: kleinere Regionen für spezifische Diagnosen,
- Gestaltung der EU-Regionalpolitik,
 - Regionen, die für Unterstützung aus der Kohäsionspolitik infrage kommen, sind auf der NUTS 2-Ebene definiert,
 - der Kohäsionsbericht wurde bisher hauptsächlich auf der NUTS 2-Ebene erstellt.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die entstehen, um das Gebäude in seinem bestimmungs- und vertragsgemäßen Zustand zu halten. Dabei können im Gewerbemietvertragsrecht die Kosten hierfür im Prinzip dem Mieter, dem Vermieter oder aber auch partiell beiden Vertragsparteien zugeordnet werden.

² Durchschnittliche Instandhaltungskosten für Hallen- Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Belgien im Jahr 2025 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Durbuy hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Instandhaltungskosten im Jahr 2025 zum nationalen Durchschnitt² aller vergleichbaren Orte im Jahr 2025

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind nach §19 ImmoWertV Kosten für die zur Verwaltung des Grundstückes notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufsicht.

² Durchschnittliche Verwaltungskosten für Hallen- Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Belgien im Jahr 2025 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Durbuy hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Verwaltungskosten im Jahr 2025 zum nationalen Durchschnitt² aller vergleichbaren Orte im Jahr 2025



Einteilung der Hallen- und Büroflächen

Lagerhallen dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	8,5m oder mehr	6,0m bis unter 8,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.000m ² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Logistikhallen verbinden die Funktionen Lagerung und Verteilung. Sie verfügen über eine größere Hallenhöhe und -tiefe und über eine höhere Anzahl an Rampentoren als herkömmliche Lagerhallen. Logistikhallen sind in der Regel beheizt und mit einer Sprinkleranlage ausgestattet.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	10,5m oder mehr	7,0m bis unter 10,5m	unter 7,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Rampentor pro 1.000m ² Hallenfläche plus ebenerdige Tore	mindestens 1 Rampentor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Rampentor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend



Produktionshallen dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind meist beheizt und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6,5m oder mehr	6,0m bis unter 6,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 1.500m ² Hallenfläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m ² Hallenfläche	weniger als 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Büroflächen

Die betrachteten Büroflächen sind ausschließlich Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden. Falls Sie Mietpreise für eine **NICHT** an Industrieimmobilien angeschlossene Bürofläche suchen, verweisen wir Sie gerne auf den [OfficeBundle](#).

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Lichte Raumhöhe	3,0m oder mehr	2,5m bis unter 3,0m	unter 2,5m
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
Verkabelung	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
Kühlung	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
Sicherheit	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden



Mieten

Die angegebenen Mietpreise sind die Mediane der Angebotsmieten auf Basis der zu betrachtenden Gemeinde. Hierfür wurden die Angebote in allen wesentlichen Immobilienportalen ausgewertet und anschließend nach Hauptnutzungsarten und Ausstattungsklassen geclustert. Herangezogen werden neben vergleichbarer Objektarten und Lage auch vergleichbare Bodenwerte. Der Median ergibt sich aus mindestens 5 Vergleichsgebäuden.

Die Mietpreise werden getrennt nach den Ausstattungsklassen modern (A), funktional (B) und einfach (C) sowie den Hauptnutzungsarten Logistik, Lager und Produktion, in Höhe von €/m² Brutto- Grundfläche (BGF) netto dargestellt.

Um das Problem von "Ausreißern" in den Datengruppen zu umgehen, wurden bewusst keine Durchschnittsmieten gewählt.

¹ Miete für Hallen- und Büroflächen in Durbuy (GISCO BE343|BE_83012) im Jahr 2025

² Durchschnittsmiete für Hallen- und Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Belgien im Jahr 2025 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Durbuy hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

³ Abweichung der Miete¹ im Jahr 2025 zum bundesweiten Durchschnitt² aller vergleichbaren Orte im Jahr 2025

Die angegebenen Mietpreise beziehen sich ausschließlich auf Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszins §21 Abs. 2 der ImmoWertV

"Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit umgestellter Ertragswertformel (Ertragswertverfahren) analog der ImmoWertV. Die Ermittlung hierbei wird iterativ durchgeführt.

Der angegebene Liegenschaftszins ist auf Gemeindeebene. Die Einteilung A, B und C bezieht sich auf eine Industrieimmobilie mit:

- A: Gebäudealter unter 10 Jahren
- B: Gebäudealter zwischen 10 und 25 Jahren
- C: Gebäudealter älter als 25 Jahre

Bei gewachsenen Industrieanlagen ist das Gebäudealter pro Gebäudeteil oder das fiktiv ermittelte mittlere Baualter der Gesamtanlage anzusetzen.

Median

Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, so dass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer. Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als 0,5-Quantil betrachtet werden. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel, oft Durchschnitt genannt, ist der Median robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten).

Standardabweichung

Die Standardabweichung ist die Quadratwurzel der Varianz. Sie gibt den Bereich an, in dem sich ein Großteil der Messwerte befinden (ca. 68% bei Normalverteilung), wenn man sie vom Median abzieht bzw. hinzufügt. Zum Zweck der Normalisierung wird sie hier im Text als Prozentwert des jeweils angegebenen Durchschnittes ausgedrückt. Je weiter ein Wert aus dem Bereich der Standardabweichung heraustritt, desto unüblicher ist dieser für die entsprechende Population.



10 Kontakt und Impressum

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein
Deutschland

E-Mail: info@industrialport.net
Telefon: +49 6126 979 0000

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Handelsregister: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

Haftungsausschluss

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden und wurden mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab, noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar und sind nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der IndustrialPort GmbH & Co. KG bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der IndustrialPort GmbH & Co. KG vervielfältigt werden.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

11 Weitere Produkte von IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Markt Reports: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Bewertung: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Beratung: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Index: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

und weitere Produkte. Maßgeschneidert für Ihre Bedürfnisse im Hallensektor.

Alle Produkte können bestellt werden über www.industrialport.net.