



DUISBURG IMMOBILIENMARKT 2026

HALBJAHRESBERICHT

Ihr starkes Team für Duisburg

#DieFlächenfinder



0201 99996333
info@ruhr-real.de

RUHR
REAL
Business Immobilien

INHALT

Ein ausführliches Online-
Glossar finden Sie hier:



VORWORT	04
BÜROIMMOBILIEN	06
EINZELHANDELSIMMOBILIEN	10
GLOSSAR	13
LOGISTIKIMMOBILIEN	14
LIGHT-INDUSTRIAL-IMMOBILIEN	18
HOTELIMMOBILIEN	22
WOHNIMMOBILIEN	26
INVESTMENTMARKT	30
KONTAKT / IMPRESSUM	33
PARTNER:INNEN	34

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Duisburger Immobilienmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2026 deutlich auseinanderentwickelt. Logistik, Light Industrial und der Investmentmarkt haben gegenüber dem schwachen Vorjahr kräftig zugelegt, während Büro, Einzelhandel und Hotellerie verhalten geblieben sind. In dieser Gleichzeitigkeit spiegelt sich das Profil eines Standorts, dessen Stärke in Industrie, Logistik und Gewerbe liegt und der zugleich daran arbeitet, seine Innenstadt sowie sein Büro- und Wohnangebot zu modernisieren.

Bei den gewerblich-industriellen Flächen hat Duisburg die Nachfrage im Ruhrgebiet in diesem Halbjahr maßgeblich getragen. Im Logistiksegment wurden rund 67.300 m² umgesetzt, mehr als doppelt so viel wie im gesamten Jahr 2025 und knapp die Hälfte des Umsatzes der vier Kernstädte. Bei Light Industrial waren es rund 47.000 m². Damit entfiel mehr als die Hälfte des regionalen Flächenumsatzes in diesem Segment auf Duisburg, und das Halbjahr übertrifft bereits jedes volle Jahr seit 2020. Auch das Investmentvolumen hat sich mit rund 150 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als vervierfacht. Duisburg vereint damit knapp ein Fünftel des Transaktionsvolumens im Ruhrgebiet

auf sich, und etwas mehr als die Hälfte des Kapitals stammt von internationalen Investor:innen.

Diese Nachfrage trifft allerdings auf ein Angebot, das kaum mitwächst. Im ersten Halbjahr sind in Duisburg weder im Logistik- noch im Light-Industrial-Segment nennenswerte neue Flächen hinzugekommen, und die Projektpipeline bleibt überschaubar. Ob der Standort die aktuelle Dynamik in dauerhafte Ansiedlungen übersetzen kann, hängt deshalb vor allem davon ab, wie schnell Brachflächen reaktiviert, Bestände ertüchtigt und neue Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert werden. Darauf richten wir unsere Arbeit im Unternehmens- und Investorenservice gemeinsam mit der Stadt, den Eigentümern und den Projektentwicklern aus.

In den übrigen Segmenten fällt das Bild zurückhaltender aus. Der Büroflächenumsatz lag mit rund 13.500 m² etwa 30 Prozent unter dem Vorjahr und ist damit etwas weniger stark gesunken als im Ruhrgebiet insgesamt. Die Leerstandsquote liegt mit 4,7 Prozent weiterhin unter dem regionalen Wert von 5,4 Prozent, auch wenn der Leerstand seit einigen Jahren zunimmt. Der Einzelhandel behauptet mit einer Zentra-



lität von 108,1 seine Versorgungsfunktion für das Umland, die klassischen Innenstadtlagen stehen jedoch weiter unter Anpassungsdruck. In der Hotellerie ist die Nachfrage stabil, das seit 2025 deutlich erweiterte Bettenangebot muss aber erst noch ausgelastet werden. Im Wohnungsbau wurden mit rund 17.300 m² Wohnfläche bereits gut 80 Prozent des Vorjahresvolumens fertiggestellt. Mit 6-Seen-Wedau und RheinOrt stehen zudem Quartiere bereit, die das Angebot in den kommenden Jahren spürbar verbreitern können.

Unser Dank gilt der bulwiengesa AG für die Datengrundlage sowie allen Partnerinnen und Partnern, die ihre Marktkennntnis in diesen Bericht eingebracht haben. Wenn Sie Flächen suchen oder eine Investition in Duisburg prüfen, steht Ihnen unser Team jederzeit zur Verfügung.

[Zur Website](#)



Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Mit besten Grüßen



Rasmus C. Beck

Geschäftsführer
Duisburg Business &
Innovation GmbH



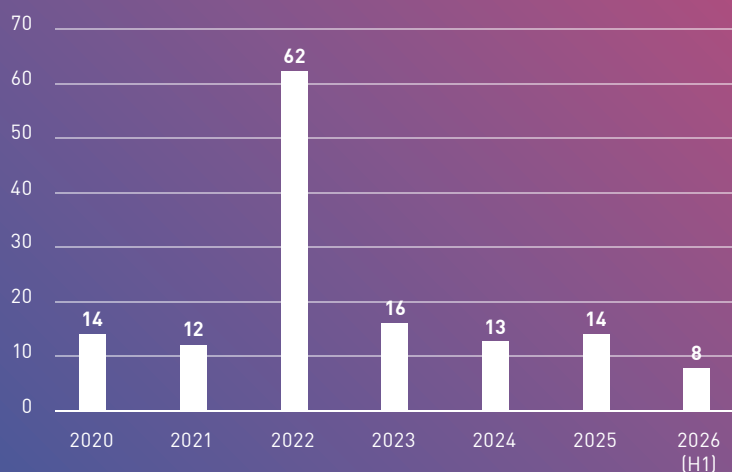
Michael Rüscher

Wirtschaftsdezernent
Stadt Duisburg

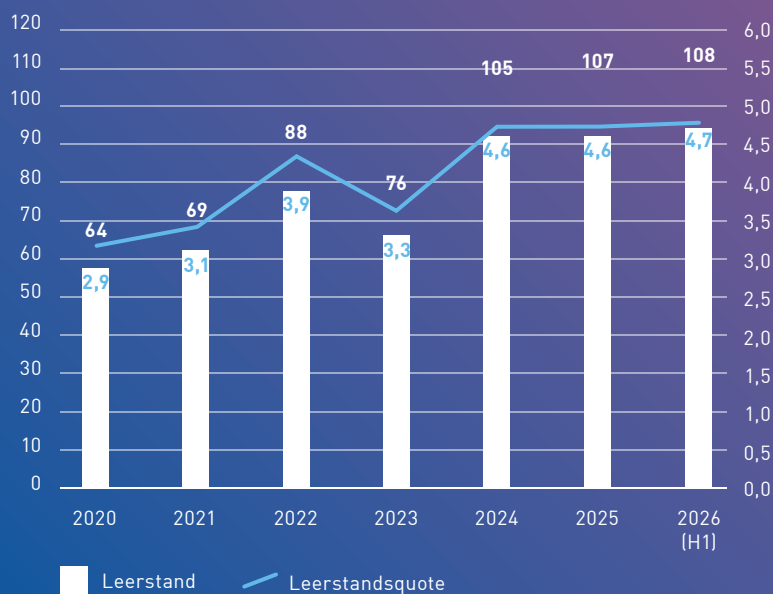


BÜROIMMOBILIEN

Büroflächenneuzugang
in Tsd. m²



Entwicklung Büroflächenleerstand
in Tsd. m² / in %



BÜROMÄRKTE BLEIBEN VON VERHALTENER NACHFRAGE GEPRÄGT

Die deutschen Büromärkte sind im ersten Halbjahr 2026 weiterhin von einer zurückhaltenden Flächennachfrage geprägt. Unternehmen prüfen Flächenentscheidungen sorgfältig und richten ihren Fokus verstärkt auf moderne, effiziente und gut ange-

bundene Büroflächen. Entsprechend entwickeln sich hochwertige Objekte stabiler als ältere Bestände mit funktionalen oder energetischen Defiziten. Auch im Ruhrgebiet fiel der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2026 mit rund 118.700 m² um 36 %

niedriger aus als im Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig erhöhte sich die Leerstandsquote nur geringfügig auf 5,4 %. Die geringe Neubautätigkeit begrenzt den zusätzlichen Flächenzuwachs und verhindert bislang einen stärkeren Angebotsüberhang.

MODERATER LEERSTAND ALS STANDORTVORTEIL

Mit einem Büroflächenbestand von rund 2,32 Mio. m² bleibt Duisburg der drittgrößte Büromarkt im Ruhrgebiet. Im ersten Halbjahr wurden rund 7.500 m² Bürofläche fertiggestellt. Die Neubautätigkeit bewegt sich damit weiterhin auf niedrigem Niveau und eine größere Ausweitung des modernen Flächenangebots zeichnet sich kurzfristig nicht ab.

Auch regional bleibt die Fertigstellungstätigkeit niedrig. Im Ruhrgebiet wurden im ersten Halbjahr 2026 rund

57.400 m² Bürofläche fertiggestellt und damit nur knapp 3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 liegt das Volumen dagegen um rund 60 % niedriger.

Trotz des insgesamt verhaltenen Marktgeschehens zeigt sich der Duisburger Büromarkt beim Leerstand weiterhin stabil. Rund 108.000 m² entsprechen einer Leerstandsquote von 4,7 % und damit einem moderaten Niveau. Im regionalen Vergleich positioniert sich Duisburg günstig: Die

Leerstandsquote fällt niedriger aus als im Ruhrgebiet insgesamt mit 5,4 % und im Durchschnitt der vier Kernstädte Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen mit 5,7 %. Auch gegenüber zahlreichen großen deutschen Büromärkten weist Duisburg damit eine vergleichsweise solide Leerstandssituation auf. Gleichzeitig konzentriert sich ein Teil der verfügbaren Flächen auf ältere Bestände, sodass moderne und marktgerechte Büroflächen weiterhin nur in begrenztem Umfang verfügbar sind.

FLÄCHENUMSATZ BLEIBT NOCH HINTER VORJAHR ZURÜCK

Auf der Nachfrageseite verlief das erste Halbjahr verhalten. Mit rund 13.500 m² lag der Büroflächenumsatz etwa 30 % unter dem Vorjahreswert von 19.400 m². Duisburg positioniert sich damit innerhalb der Kernstädte hinter Dortmund und Essen, aber vor Bochum. Die schwächere Entwicklung steht im Einklang mit dem regionalen Marktumfeld, in dem der Umsatz insgesamt um 36 Prozent zurückging, während der Duisburger Rückgang mit 30 Prozent geringer ausfiel.

Das Vermietungsgeschehen wird derzeit überwiegend von kleineren und mittleren Flächenentscheidungen getragen. Expansionsbedingte Großanmietungen oder Umzüge fehlen dagegen genauso wie großvolumige Eigennutzerbaustarts. Stattdessen stehen Flächenoptimierungen, Kostenkontrolle und die qualitative Verbesserung der Arbeitsumgebung im Vordergrund. Der vergleichsweise geringe Leerstand und der überschaubare Neubau verhindern, dass die schwächere Nachfrage unmittelbar in einen deutlichen Angebotsüberhang mündet.

Der Rückgang ist inzwischen über mehrere Halbjahre sichtbar. Nach 30.500 m² im ersten Halbjahr 2024 und 19.400 m² im ersten Halbjahr 2025 wurden aktuell nur noch 13.500 m²

umgesetzt; innerhalb von zwei Jahren hat sich das Halbjahresvolumen damit mehr als halbiert. Gleichzeitig bleibt die Beschäftigungsbasis vergleichsweise stabil: Für 2026 werden rund 75.100 Bürobeschäftigte in Duisburg prognostiziert, nach rund 75.400 im Jahr 2025. Ein deutlicher beschäftigungsgetriebener Nachfragerückgang ist daraus nicht abzuleiten. Vielmehr spricht die Kombination aus stabiler Beschäftigung und sinkendem Flächenumsatz für längere Entscheidungsprozesse, Flächenkonsolidierungen und höhere Kostensensibilität. Hinzu kommen Veränderungen der Arbeitswelt, hybride Arbeitsmodelle und Homeoffice, die den Flächenbedarf je Beschäftigtem reduzieren und die Nachfrage nach klassischen Büroflächen dämpfen können.

MIETMARKT ZEIGT UNTERSCHIEDLICHE GESCHWINDIGKEITEN

Nach der zuletzt steigenden Entwicklung gab die durchschnittliche Büromiete in Duisburg im ersten Halbjahr 2026 auf rund 11,50 Euro/m² nach. Damit folgt der Standort der schwächeren Mietentwicklung im Ruhrgebiet, liegt jedoch weiterhin über dem regionalen Durchschnitt von 9,53 Euro/m².

Im Jahresvergleich entspricht die Durchschnittsmiete von 11,50 Euro/m² einem Rückgang um rund 2,5 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2025; gegenüber dem Jahresendwert 2025

von 12,40 Euro/m² fällt die Korrektur deutlicher aus. Dennoch liegt Duisburg weiterhin gut 20 % über dem Durchschnitt des Ruhrgebiets.

Im oberen Marktsegment zeigt sich dagegen ein anderes Bild. Für hochwertige Büroflächen in guten Lagen sind Mieten zwischen rund 18,50 und 25,00 Euro/m² erzielbar. Die Differenzierung zwischen Durchschnitts- und Spitzenmiete verdeutlicht, dass Nutzer:innen für zeitgemäße Flächen weiterhin höhere Mietniveaus akzep-

tieren, während bei einfacheren Beständen der Preisspielraum begrenzt bleibt.

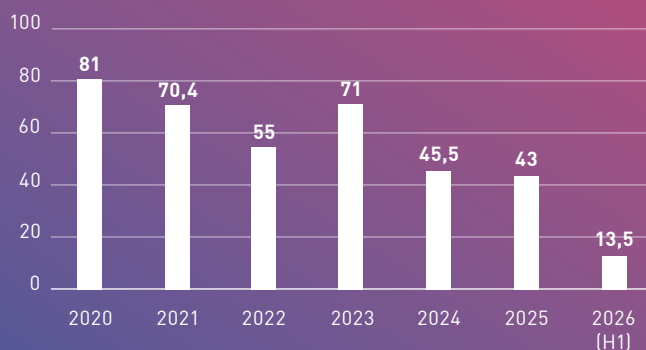
Die auseinanderlaufende Entwicklung unterstreicht die zunehmende Qualitätsdifferenzierung: Für moderne, energieeffiziente und gut angebundene Flächen besteht weiterhin eine Zahlungsbereitschaft, während ältere oder funktional schwächere Angebote stärker über den Preis konkurrieren müssen.

BÜROINVESTMENTMARKT BELEBT SICH DEUTLICH

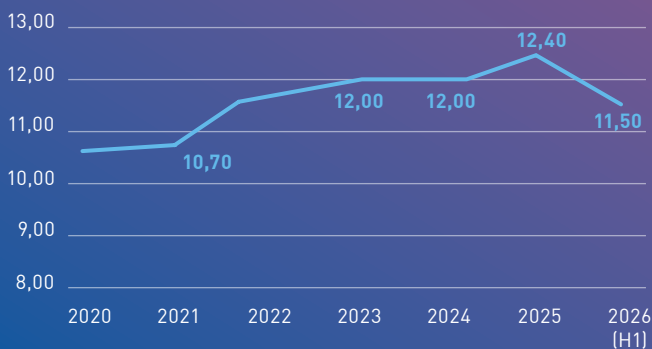
Nach dem außergewöhnlich schwachen ersten Halbjahr 2025 hat sich das Transaktionsgeschehen im Büro-

segment spürbar belebt. Das Investmentvolumen stieg von knapp 4 Mio. Euro auf rund 43,5 Mio. Euro und liegt damit wieder nahe am Niveau des ersten Halbjahres 2024 von knapp 50 Mio. Euro. Büroimmobilien stehen für rund 29 % des gesamten gewerblichen Duisburger Investmentvolumens von 150,2 Mio. Euro.

Büroflächenumsatz
in Tsd. m²



Durchschnittliche Büromiete
in Euro/m²



RENDITEN MIT LEICHTER ANPASSUNG

Die Nettoanfangsrendite für zentrale Büroimmobilien erhöhte sich im ersten Halbjahr auf rund 5,7 %, die Durchschnittsrendite auf 6,6 %. Die Entwicklung reflektiert die weiterhin

vorsichtige Bewertung des Bürosegments und die höheren Anforderungen an Cashflow-Sicherheit, Vermietbarkeit und Objektqualität. Gut vermietete und marktgängige Immobilien

setzen sich dabei zunehmend von Objekten mit höherem Investitions- oder Vermietungsbedarf ab.

BEGRENZTES ANGEBOT VERHINDERT STÄRKEREN MARKTDRUCK

Der Duisburger Büromarkt erweist sich zur Jahresmitte 2026 trotz verhaltener Flächennachfrage als vergleichsweise robust. Der Flächenumsatz bleibt schwach, gleichzeitig verhindern der moderate Leerstand und die geringe Neubautätigkeit einen stärkeren Angebotsdruck. Positiv hervorzuheben sind insbesondere die im regionalen Vergleich niedrige Leerstandsquote und das weiterhin erzielbare Mietniveau für Neubauflächen.

Damit verschiebt sich der Fokus zunehmend vom quantitativen Flächenwachstum auf die Qualität und Zukunftsfähigkeit des vorhandenen Bestands. Für moderne Büroflächen bestehen weiterhin gute Vermark-

tungschancen; bei älteren Objekten rücken Modernisierung, Repositionierung und alternative Nutzungsperspektiven stärker in den Fokus.

Ein Beispiel für die qualitative Weiterentwicklung des Büroimmobilienbestands ist das Projekt Schiffer & Schwan der VIVIT Group im Duisburger Innenhafen. Dort entsteht aus dem ehemaligen Imperialgebäude ein modernes Büro- und Arbeitskonzept, welches energetische und designorientierte Ansprüche erfüllt. Das

Transformationsprojekt steht für die Repositionierung bestehender Büroimmobilien und die Anpassung an veränderte Nutzeranforderungen. Flexible Flächenstrukturen und zeitgemäße Arbeitsplatzkonzepte zeigen, welches Potenzial Investitionen in die qualitative Aufwertung des Bestands bieten.

Die Projektentwicklung Schiffer & Schwan am Duisburger Innenhafen passt bestehende Büroimmobilien an neue Arbeitswelten an.



EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Marktkennziffern Einzelhandelsstandort Duisburg 2026 (H1)

Verkaufsflächen in m²	
Fachmarktzentren (> 8.000 m² VKF)	29.600
Shopping-Center (> 8.000 m² VKF)	66.000
Lebensmittelmärkte (> 400 m² VKF)	141.800
Zentralität und Kaufkraft	
Einzelhandelszentralität	108,1
Kaufkraft pro Kopf in Euro	25.423
Kaufkraftkennziffer (allgemein)	79,4
einzelhandelsrelevante Mieten in Euro/m²	
Spitzenmiete 1a-Lage	33,00 bis 35,00
Spitzenmiete 1b-Lage	22,00
Spitzenmiete Stadtteillage	13,00
Nettoanfangsrenditen in %	
Geschäftshäuser in zentralen Lagen - Spitzenrendite	6,70

EINZELHANDEL STABILISIERT SICH – KONSUMUMFELD BLEIBT ANSPRUCHSVOLL

Der deutsche Einzelhandel entwickelt sich 2026 leicht positiv, eine breite Konsumerholung bleibt jedoch aus. Im Halbjahr stiegen die Umsätze nominal um 2,2 % und real um 0,7 %. Gleichzeitig bleiben Verbraucher:innen preisbewusst und zurückhaltend. Der HDE erwartet für das Gesamtjahr ein nominales Umsatzwachstum von 2,0 %, wobei der Onlinehandel mit 4,3 % erneut stärker wachsen dürfte als der stationäre Handel. Standortqualität, Frequenz und Flächeneffizienz bleiben zentrale Erfolgsfaktoren.

Auch im Ruhrgebiet zeigt sich eine zunehmende Differenzierung. Nahversorgung, Drogerie sowie Fachmarkt- und preisorientierte Konzepte erweisen sich als vergleichsweise robust. Im Mode- und Schuhhandel bleibt das Marktumfeld dagegen angespannt. Gleichzeitig konzentriert sich die Flächennachfrage zunehmend auf etablierte Hauptlagen und professionell gemanagte Shoppingcenter, während schwächere Innenstadtlagen weiter unter Anpassungsdruck stehen.



FORUM BLEIBT SCHWERPUNKT DER VERMIETUNGSAKTIVITÄT

Diese Polarisierung zeigt sich auch in Duisburg. Während die Nachfrage in klassischen Geschäftslagen verhalten

bleibt, konzentriert sich die Vermietungsaktivität weiterhin auf das Forum Duisburg. Nach dem Markteintritt von Decathlon Ende 2025 hat Mango die ehemalige Depot-Fläche übernommen. Mit My Health & Beauty kommt zudem ein Dienstleistungskonzept hinzu. Gleichzeitig schließen Fruitissimo und die Parfümerie Pieper. Auch für die ehemalige Zara-Fläche zeichnet sich bereits eine Nachnutzung ab.

Die aktuellen Vermietungen bestätigen damit die hohe Bedeutung des Fo-

rum als innerstädtischen Frequenz- und Nachfrageanker. Dass auch größere bzw. prominente Flächen nachgenutzt werden können, spricht für die Tragfähigkeit des Standorts. Gleichzeitig bleibt die Aktivität stark auf wenige etablierte Lagen konzentriert; eine flächendeckende Belegung der klassischen Geschäftslagen lässt sich daraus nicht ableiten.

Die Fluktuation verdeutlicht den laufenden Anpassungsprozess: Gut frequentierte und qualifiziert betriebene Standorte bleiben grundsätzlich vermietbar, zugleich verändern sich Mietermix und Flächenkonzepte kontinuierlich.

MIETEN BLEIBEN UNTER ANPASSUNGSDRUCK

Die selektive Flächennachfrage spiegelt sich im Mietniveau wider. Auf der Königstraße bewegen sich die Spitzenmieten zwischen 33,00 und 35,00 Euro/m² und damit nochmals leicht unter Vorjahresniveau. In 1b-Lagen werden 22,00 Euro/m² erzielt, wäh-

rend die Stadtteillagen mit 13,00 Euro/m² stabil bleiben. Duisburg folgt damit grundsätzlich der Entwicklung im Ruhrgebiet: Gute Lage- und Objektqualitäten behaupten sich, während schwächere Bereiche weiterhin leichte Mietanpassungen erfahren.

Die Entwicklung verdeutlicht die zunehmende Differenzierung zwischen belastbaren Versorgungsstandorten und frequenzschwächeren innerstädtischen Lagen.

NACHFRAGEBASIS LEICHT RÜCKLÄUFIG

Das rechnerische Nachfragevolumen des Duisburger Einzelhandels liegt 2026 bei rund 2,90 Mrd. Euro und damit etwa 39 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert.

Die Struktur bleibt nahezu unverändert: Mit rund 1,96 Mrd. Euro bzw. knapp 68 % entfällt der überwiegende Anteil auf den täglichen Bedarf. Mode erreicht rund 184 Mio. Euro, Elekt-

ro und Technik rund 143 Mio. Euro. Gleichzeitig steigt die Einzelhandelszentralität leicht von 107,3 auf 108,1. Duisburg behauptet damit trotz unterdurchschnittlicher Pro-Kopf-Kaufkraft seine Versorgungsfunktion über das Stadtgebiet hinaus.

Bemerkenswert ist dabei die gegenläufige Entwicklung von lokaler Kaufkraft und Zentralität. Die einzelhan-

delsrelevante Kaufkraftkennziffer sank von 80,8 im ersten Halbjahr 2024 über 79,7 im ersten Halbjahr 2025 auf 79,4, während die Zentralitätskennziffer von 107,6 bzw. 107,3 auf 108,1 anstieg. Duisburg bindet damit mehr Kaufkraft als im Vorjahr aus dem Umland. Für den Einzelhandelsstandort erhöht dies die Bedeutung attraktiver Zielstandorte und einer guten Erreichbarkeit zusätzlich.

INVESTMENTMARKT BLEIBT SELEKTIV

Auch auf dem Investmentmarkt bleibt der Einzelhandel 2026 ein selektives Segment. Im ersten Halbjahr wurden mit Handelsimmobilien rund 5,6 Mio. Euro umgesetzt, nach 8,8 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Das außergewöhnlich hohe Volumen von rund 72,4 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2024 war

maßgeblich durch die Transaktion der Königsgalerie geprägt und zeigt, wie stark Einzeldeals das Ergebnis in einem vergleichsweise kleinen Markt beeinflussen können. Die Nettoanfangsrendite für Geschäftshäuser in zentralen Lagen liegt unverändert bei 6,70 % und damit auf dem Niveau von

2025; gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 entspricht dies einem Anstieg um 20 Basispunkte. Die ausgewiesene Spitzenrendite hat sich stabilisiert. Das geringe Transaktionsvolumen spricht weiterhin für einen selektiven Markt und begrenzt die Aussagekraft zur allgemeinen Preisfindung.

TRANSFORMATION BLEIBT ZENTRALE AUFGABE

Der Duisburger Einzelhandelsmarkt befindet sich damit weiterhin in einem strukturellen Anpassungsprozess. Das Forum zeigt, dass attraktive Standorte auch unter schwierigen Rahmenbedin-

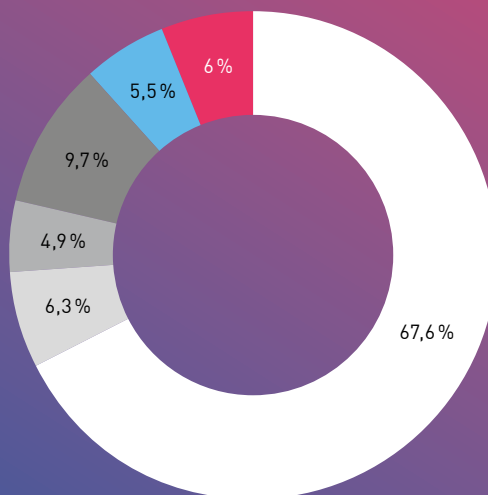
gungen neue Nutzer:innen gewinnen können. Für klassische Geschäftslagen bleibt die Situation anspruchsvoller. Perspektivisch wird es daher weniger darum gehen, sämtliche Flächen wieder ausschließlich mit Einzelhandel zu besetzen. Entscheidend sind kompaktere Handelslagen und ein tragfähiger Mix aus Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Gesundheit, Freizeit und weiteren Innenstadtfunktionen. Diese Entwicklung entspricht der zu-

nehmend nutzungsgemischten Ausrichtung, die auch in anderen Städten des Ruhrgebiets zu beobachten ist.

Die Projektpipeline folgt diesem Muster. Neben der weiteren Neuaufstellung der Königsgalerie zählen das Nahversorgungszentrum in 6-Seen-Wedau und das Mercatorviertel zu den Vorhaben, bei denen Einzelhandel mit weiteren Nutzungen kombiniert beziehungsweise stärker auf quartiersbezogene Versorgung ausgerichtet wird. Damit verschiebt sich der Schwerpunkt von zusätzlicher Verkaufsfläche hin zu einer funktionalen Ergänzung bestehender Standorte und zu gemischt genutzten Stadtbausteinen.

Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen in Duisburg 2026 (H1) in %

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



GLOSSAR

GEWERBEPARKS

Gewerbeparks wurden meist gezielt für die Vermietung entwickelt und gebaut. Sie bestehen häufig aus einem Ensemble einzelner Gebäude oder zusammenhängender Mietabschnitte. Sie verfügen über ein zentral organisiertes Management und eine gemeinsame Infrastruktur. Gewerbeparks beherbergen meist alle Flächentypen bei variierenden Anteilen von Büroflächen zwischen 20 % und 50 %. Auch Gewerbeparks sind durch eine Vielmieterstruktur geprägt. Sie befinden sich meist in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit für den Autoverkehr und werden u. a. von Nutzer:innen aus dem Bereich verarbeitendes Gewerbe und/oder Lager/Logistik bezogen.

PRODUKTIONSIMMOBILIEN

Produktionsimmobilien bestehen größtenteils nicht aus Ensembles, sondern aus einzelnen Hallenobjekten. Sie weisen meist nur einen moderaten Büroflächenanteil auf. Sie sind prinzipiell geeignet für vielfältige Arten der Fertigung. Sie sind grundsätzlich jedoch auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie für Groß- und Einzelhandel einsetzbar und somit flexibel und reversibel

nutzbar. Die Drittverwendungsfähigkeit ist dabei in erster Linie standortabhängig zu bewerten. Im Gegensatz zu den Multi-Tenant-Objekten liegen Produktionsimmobilien häufiger in dezentralen Stadtteilen und gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietslagen mit gutem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.

FLEX SPACE

Der im Rahmen der Light-Industrial-Immobilien als Flex Space bezeichnete Flächentyp ist nicht durch eine besondere Nutzung (Büro, Lager, Produktion etc.) geprägt, sondern eignet sich vielmehr für diverse Nutzungsanforderungen. Die Flächen werden von den Vermieter:innen an die Anforderungen der Nutzer:innen angepasst und entsprechend vermietet. Bei Bedarf kann der Mieter die Nutzung von Büro zu Produktion oder vice versa im bestehenden Mietverhältnis ändern, ohne dass dies Einfluss auf den laufenden Mietvertrag bzw. die Miethöhe hat. Service- und Werkstattflächen sind in diese Flächenkategorie einsortiert, da diese Flächenarten tendenziell ebenfalls in Flex Spaces eingerichtet werden können. Eine separate Ausweisung findet aus Gründen der Einheitlichkeit nicht mehr statt.

Belebt das Geschäft im Einzelhandel:
Mango ist neu im Kundenmagnet
Forum Duisburg.



LOGISTIKIMMOBILIEN

DUISBURG BEHAUPTET STARKE POSITION IN DER LOGISTIKREGION RHEIN-RUHR

Duisburg zählt aufgrund seiner multimodalen Infrastruktur, des Hafens und seiner Einbindung in internationale Warenströme weiterhin zu den bedeutendsten Logistikstandorten des Ruhrgebiets. Der Logistikimmobilienbestand lag zur Jahresmitte 2026 unverändert bei rund 730.000 m² Nutzfläche. Nach dem Flächenzuwachs durch das GARBE-Logistikzentrum im vergangenen Jahr wurden im ersten Halbjahr keine größeren Neubauprojekte fertiggestellt.

Damit unterscheidet sich die Angebotsentwicklung deutlich von der Nachfrageseite: Während der Bestand zunächst konstant blieb, hat die Vermietungsaktivität im ersten Halbjahr kräftig angezogen.

Im Zeitvergleich wird die geringe Angebotsausweitung besonders klar: Nach 60.300 m² Fertigstellungen im Jahr 2023 blieb das Duisburger Neubauvolumen 2024 und auch im ersten Halbjahr 2025 bei null; erst 2025 ka-

men mit dem GARBE-Logistikzentrum rund 15.900 m² hinzu. Auch H1 2026 wurden keine neuen modernen Logistikflächen fertiggestellt. Regional lag das Neubauvolumen mit rund 103.400 m² zwar nahezu auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums, der überwiegende Teil entfiel jedoch auf Standorte außerhalb der vier Kernstädte.

DEUTLICHE BELEBUNG DES FLÄCHENUMSATZES

Nach dem schwachen Jahr 2025 zeigt der Duisburger Logistikmarkt im ersten Halbjahr 2026 eine deutliche Belebung. Mit einem Flächenumsatz von rund 67.300 m² wurde bereits nach sechs Monaten mehr als das Doppelte des Gesamtjahresergebnisses 2025 von rund 28.300 m² erreicht. Duisburg steht damit für knapp die Hälfte des Flächenumsatzes der vier Kernstädte Bochum, Dortmund, Duisburg und Essen, die zusammen rund 141.200 m² umsetzten.

Getragen wurde das Ergebnis insbesondere von zwei großvolumigen Abschlüssen. Goodcang mietete mehr als 30.000 m² im GARBE-Logistikpark

logport II, auf JD Logistics entfielen weitere rund 18.000 m². Allein diese beiden Transaktionen stehen damit für einen wesentlichen Teil des Duisburger Halbjahresumsatzes. Zugleich gehören sie zu den größten Vermietungsabschlüssen des gesamten Ruhrgebiets. Die Entwicklung unterstreicht die wachsende Bedeutung internationaler Handels- und E-Commerce-Unternehmen für die regionale Logistiknachfrage.

Insgesamt markiert das erste Halbjahr eine deutliche Belebung gegenüber dem Vorjahr. Das erreichte Umsatzniveau bestätigt die hohe Aufnahmefähigkeit des Duisburger Logistikmarkts

und stärkt die Position des Standorts innerhalb des Ruhrgebiets.

Gegenüber H1 2024 mit 74.300 m² liegt der aktuelle Halbjahresumsatz zwar noch leicht niedriger, gegenüber den lediglich 6.900 m² in H1 2025 ist jedoch eine klare Normalisierung erkennbar. Gleichzeitig ist die Marktbreite noch begrenzt: Goodcang und JD Logistics stehen zusammen für gut 70 Prozent des Duisburger Flächenumsatzes. Das starke Ergebnis dokumentiert daher vor allem die Aufnahmefähigkeit für großvolumige Gesuche, weniger bereits eine flächendeckend höhere Vermietungsdynamik.

NEUBAU BLEIBT SELEKTIV

Auf der Angebotsseite blieb die Entwicklung im ersten Halbjahr dagegen verhalten. Neue größere Logistikflächen kamen nicht auf den Markt. Auch regional konzentrierte sich das Neubaugeschehen stärker auf das Umland: Von rund 103.400 m² Fertigstellun-

gen im Ruhrgebiet entfielen lediglich 14.500 m² auf die vier Kernstädte.

Für Duisburg ist mit dem Neubau der Duisburger Hafen AG auf der Mercatorinsel im Jahresverlauf ein größerer Flächenzugang mit rund 25.000 m² zu

erwarten. Darüber hinaus bleibt die Projektpipeline überschaubar.

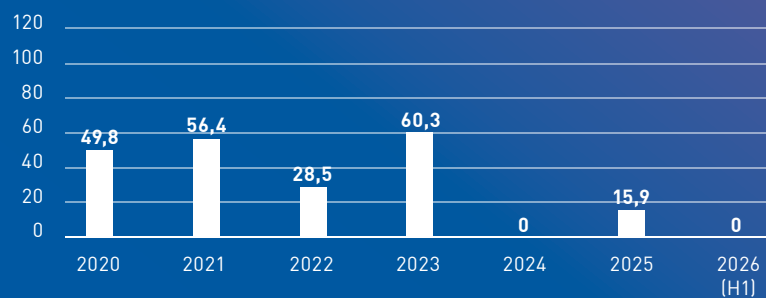
Vor dem Hintergrund der zuletzt deutlich gestiegenen Vermietungsaktivität bleibt das Angebot moderner Logistikflächen damit begrenzt.

Flächenbestand moderner Logistikimmobilien in m² Nutzfläche

Gebietseinheit	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (H1)
Ruhrgebiet	3.662.473	4.006.225	4.469.094	5.049.394	5.275.794	5.448.504	5.551.904
Duisburg	568.746	625.146	653.646	713.946	713.946	729.846	729.846

Zum Bestand moderner Logistikimmobilien werden folgende Objektarten gezählt:
Distributionsimmobilien ($\geq 10.000 \text{ m}^2$), Umschlagimmobilien, Produktionslager ($\geq 10.000 \text{ m}^2$), Fulfillment-Center,
Gefahrgutlager, Hochregallager (freistehend), Kühltager und Tiefkühltager.

Neubauvolumen moderner Logistikimmobilien in Tsd. m² Nutzfläche



Auf dem ehemaligen „Zeus-Gelände“
im Duisburger Stadtteil Meiderich hat
GARBE Industrial gemeinsam mit BREMER
Projektentwicklung ein rund 56.000 Quadratmeter
großes Brownfield erfolgreich revitalisiert.



MIETEN BEHAUPTEN HOHES NIVEAU

Das Mietniveau zeigt sich zur Jahresmitte stabil. Die Spitzenmiete liegt weiterhin bei 8,00 Euro/m², auch bei den Durchschnittsmieten sind gegen-

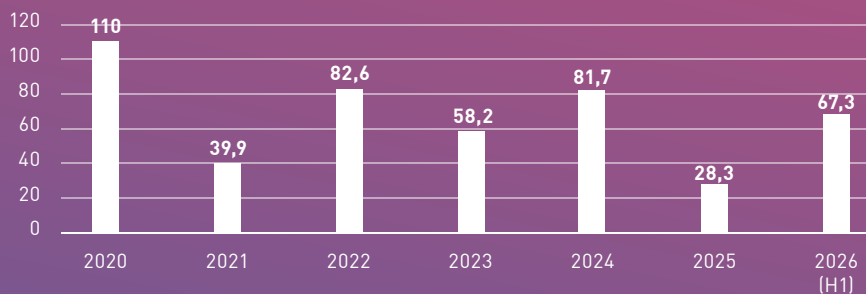
über Ende 2025 keine wesentlichen Veränderungen zu beobachten. Duisburg erreicht damit weiterhin das obere Ende der regionalen Mietspanne: Im Ruhrgebiet werden Spitzenmieten von maximal 8,00 Euro/m² erzielt.

Die Seitwärtsbewegung folgt auf eine deutliche Anpassungsphase der ver-

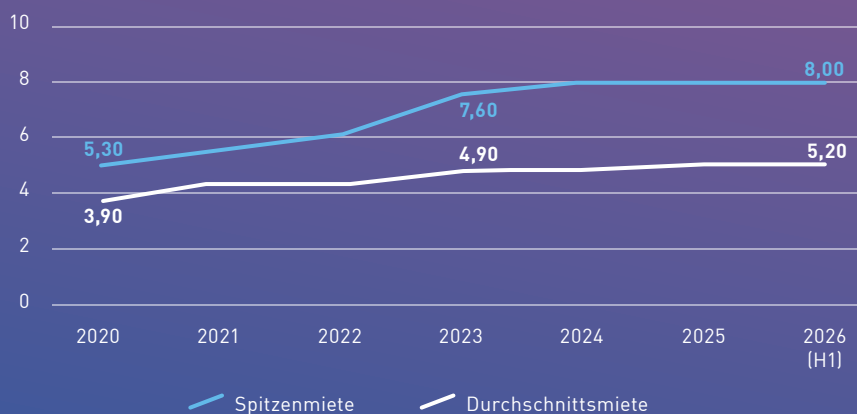
gangenen Jahre. Die Durchschnittsmiete liegt seit H1 2025 unverändert bei 5,20 Euro/m² und damit rund 6 % über dem Niveau von 2024. Gleichzeitig verharret die Spitzenmiete seit 2024 bei bis zu 8,00 Euro/m². Damit hat sich die Mietentwicklung vorerst stabilisiert, ohne dass die hohe Vermietungsleistung des ersten Halbjahres bereits in zusätzliche Preisdynamik übersetzt wird.

Kurzfristig ist trotz der höheren Vermietungsleistung keine ausgeprägte

Flächenumsatz von Logistikimmobilien
in Tsd. m² Nutzfläche



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



Mietdynamik zu erwarten. Sollte sich die Nachfrage weiter verstetigen, könnten das begrenzte Angebot mo-

derner Flächen sowie hohe Neubaukosten mittelfristig wieder moderaten Aufwärtsdruck erzeugen. Entschei-

dend bleibt die Differenzierung nach Lage, technischer Qualität und ESG-Konformität.

LOGISTIK BLEIBT AUCH INVESTMENTSEITIG PRÄGEND

Auch am Duisburger Investmentmarkt bestätigt sich die Bedeutung des Segments. Mit 74,3 Mio. Euro bzw. 50 % des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens waren Logistik- und Produktionsimmobilien im ersten Halbjahr 2026 erneut die mit Abstand umsatzstärkste Assetklasse. Im Vergleich zu H1 2025, als Logistik- und

Produktionsimmobilien 19 Mio. Euro erreichten, hat sich das Segment damit deutlich belebt. Das höhere Volumen bestätigt die hohe Investorenakzeptanz des Standorts, bleibt zugleich aber transaktionsbedingt volatil: Einzelne größere Verkäufe können das Halbjahresergebnis in einem Markt dieser Größenordnung spürbar prägen.

Die Nettoanfangsrendite für Logistikimmobilien erhöhte sich leicht auf 5,3 %. Damit bewegt sich Duisburg weiterhin am unteren Rand der regionalen Renditespanne und bestätigt die vergleichsweise hohe Bewertung marktgängiger Logistikimmobilien.

POSITIVES HALBJAHR MIT SELEKTIVER DYNAMIK

Der Duisburger Logistikmarkt startet damit deutlich stärker in das Jahr als noch im Vorjahr. Besonders die hohe Vermietungsleistung und die Großabschlüsse internationaler Nutzer:innen bestätigen die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts. Gleichzeitig bleibt die Marktaktivität selektiv und bislang stark von einzelnen Großtransaktio-

nen geprägt. Für den weiteren Jahresverlauf spricht insbesondere die Kombination aus begrenztem modernem Flächenangebot, neuen Projektfertigstellungen und Duisburgs etablierter Rolle innerhalb internationaler Distributionsketten für ein insgesamt stabiles Marktumfeld.

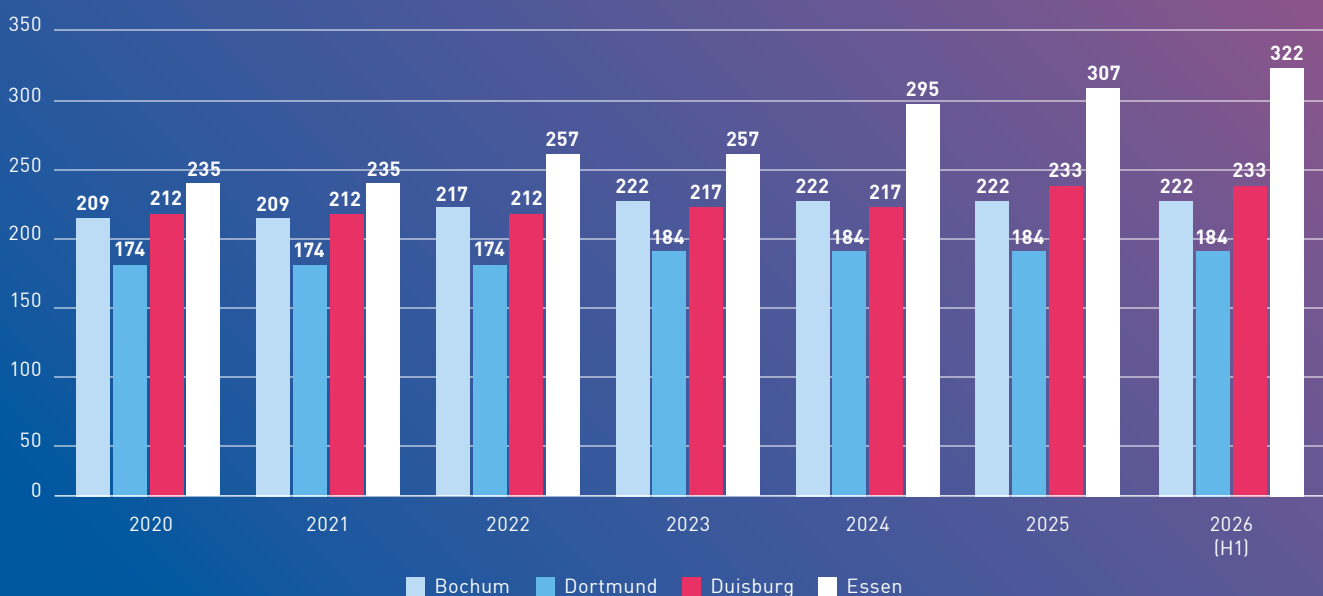
Hier stand Zoo Zajac: Im Gewerbepark Neumühl setzt die Rheinische Grundbesitz AG auf flexible, lichtdurchflutete Flächen mit klarem Fokus auf Nachhaltigkeit.



LIGHT-INDUSTRIAL-IMMOBILIEN

Flächenbestand von Light Industrial Immobilien
in Tsd. m² Nutzfläche

Gebietseinheit	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (H1)
Ruhrgebiet gesamt	2.238	2.238	2.344	2.403	2.476	2.529	2.642
Bochum	209	209	217	222	222	222	222
Dortmund	174	174	174	184	184	184	184
Duisburg	212	212	212	217	217	233	233
Essen	235	235	257	257	295	307	322



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien; Zur Assetklasse der Light-Industrial-Immobilien werden Distributionsimmobilien (< 10.000 qm), Produktionslager (< 10.000 qm), Gewerbeparks, Transformations-, Produktionsimmobilien gezählt.

LIGHT INDUSTRIAL GEWINNT WIEDER AN MARKTDYNAMIK

Light-Industrial-Immobilien kombinieren Produktions-, Lager-, Service- und Büroflächen und zeichnen sich insbesondere durch ihre flexible Nutzbarkeit aus. Gerade in einem wirtschaftlich weiterhin anspruchsvollen Umfeld erweist sich diese Anpassungsfähigkeit als Stär-

ke: Unternehmen können Flächen bedarfsgerecht kombinieren, teilen oder an veränderte betriebliche Anforderungen anpassen.

Im ersten Halbjahr 2026 hat der Markt deutlich an Dynamik gewonnen. In der Metropole Ruhr wurden rund 92.000

m² umgesetzt und damit das Ergebnis des Vorjahreszeitraums deutlich übertroffen. Besonders stark entwickelten sich die vier Kernstädte, auf die mit rund 72.700 m² nahezu 80 % des regionalen Flächenumsatzes entfielen.

BESTAND STABIL – ANGEBOTSAUSWEITUNG BLEIBT BEGRENZT

Der Bestand an Light-Industrial-Immobilien in Duisburg lag zur Jahresmitte unverändert bei rund 233.500 m². Nach den Flächenzugängen des Vorjahres wurden im ersten Halbjahr 2026 keine größeren Projekte fertiggestellt. Damit stand der deutlich gestiegenen Flächennachfrage zunächst keine weitere Ausweitung des Bestands gegenüber. Die Nachfrageseite entwickelte sich deutlich stärker als die Angebotsseite.

Regional zeigt sich ein differenziertes Bild: Im Ruhrgebiet wurden im

ersten Halbjahr rund 113.200 m² fertiggestellt. Das hohe Volumen ist allerdings stark durch einzelne größere Projekte geprägt, darunter Eigennutzerentwicklungen und neue Gewerbeparks. Auf die vier Kernstädte entfielen lediglich rund 14.700 m². Der Bestandszuwachs im Ruhrgebiet seit Jahresende 2025 entfiel damit zu rund 87 % auf Standorte außerhalb dieses Kerns. Duisburg hält mit rund 233.500 m² einen Anteil von knapp 9 % am regionalen Light-Industrial-Bestand und bleibt innerhalb der Kernstädte der zweitgrößte Teilmarkt.

Für Duisburg bleibt die Projektpipeline überschaubar. Das Angebot moderner und flexibel nutzbarer Flächen dürfte sich daher zunächst nur punktuell erweitern. Vor dem Hintergrund der zuletzt deutlich höheren Vermietungsaktivität stärkt dies insbesondere die Marktposition qualitativ hochwertiger Bestands- und Gewerbeparkflächen. Angesichts der Flächenknappheit in der Region gewinnen Konversionsprojekte an Bedeutung. Ein Beispiel ist der Gewerbepark Duisburg-Neumühl der Rheinischen Grundbesitz AG (Fertigstellung viertes Quartal 2026).

DUISBURG TREIBT REGIONALE NACHFRAGEBELEBUNG

Duisburg nimmt innerhalb dieser Entwicklung eine herausgehobene Position ein. Mit einem Flächenumsatz von rund 47.000 m² wurde bereits nach sechs Monaten ein Vielfaches des Gesamtjahreswertes 2025 erreicht. Damit entfällt mehr als die

Hälfte des gesamten Flächenumsatzes des Ruhrgebiets und ca. zwei Drittel des Umsatzes der vier Kernstädte auf Duisburg.

Maßgeblich geprägt wurde das Ergebnis durch die Anmietung von rund 22.000 m² durch Siemens Mobility auf logport I – dem größten Light-Industrial-Abschluss im Ruhrgebiet im ersten Halbjahr. Einen weiteren wichtigen Abschluss stellt die Anmietung von rund 7.300 m² durch den Logistikdienstleister PATAC im GARBE Gewerbepark Duisburg Nord dar. Die beiden größten Abschlüsse vereinen zusammen rund 29.300 m² und damit gut 60 % des Duisburger Halbjahresumsatzes. Das Ergebnis bleibt inso-

fern von einzelnen Großanmietungen geprägt; zugleich entfallen rund 17.700 m² auf weitere Abschlüsse, so dass die Belebung nicht ausschließlich auf die beiden Großdeals zurückzuführen ist.

Neben den Großabschlüssen bleibt die Nachfrage nach flexibel nutzbaren Gewerbepark- und Multi-Tenant-Flächen relevant. Gerade die Kombination unterschiedlicher Flächentypen und die Möglichkeit kleinteiliger Anpassungen erweitert das Nutzerspektrum. Das starke Halbjahresergebnis zeigt damit, dass Duisburg sowohl großvolumige Flächengesuche als auch kleinere und mittlere Flächengesuche bedienen kann.

MIETEN BLEIBEN STABIL – STÄRKERE DIFFERENZIERUNG BEI ÄLTEREM BESTAND

Das Mietniveau für Light-Industrial-Immobilien entwickelte sich im ersten Halbjahr 2026 insgesamt stabil. Moderne und flexibel nutzbare Flächen in Gewerbeparks behaupten ihr Preisniveau, während sich die erzielbaren

Mieten bei älteren Bestandsobjekten zunehmend nach Objektqualität, energetischem Standard und Flexibilität der Flächen richten. Die Qualitätsdifferenzierung innerhalb des Segments setzt sich damit weiter fort.

DUISBURG GEWINNT IM REGIONALEN VERGLEICH AN BEDEUTUNG

Der Duisburger Light-Industrial-Markt präsentiert sich zur Jahresmitte 2026 deutlich dynamischer als in den beiden Vorjahren. Die hohe Vermietungsleistung und insbesondere die überdurchschnittliche Position im regionalen Vergleich markieren eine klare Belebung des Nutzermarktes. Gleichzeitig bleibt das Angebot weitgehend stabil und die Projektpipeline begrenzt.

Duisburg startet damit aus einer deutlich stärkeren Position in die zweite Jahreshälfte. Der hohe Flächenumsatz, die Ansiedlung namhafter Nutzer:innen und das begrenzte

Angebot moderner Flächen unterstreichen die aktuelle Attraktivität des Standorts. Gerade moderne Gewerbeparks und flexiblere Nutzungskonzepte treffen auf eine breitere Mieterstruktur und bieten weiteres Marktpotenzial. Damit hat Duisburg schon jetzt das stärkste Light-Industrial-Jahr seit 2020 erreicht.

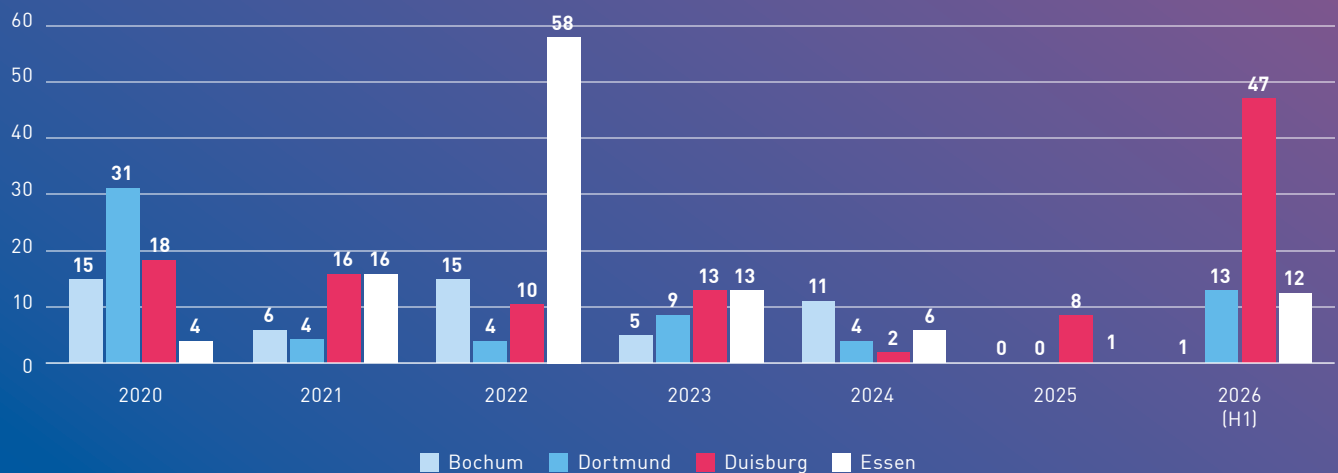
Aurelis erweitert den Unternehmerpark Rheinpreußen an der Baumstraße in Duisburg-Homberg. Eine Mieterin: die CPI Vertex Antennentechnik GmbH.



Flächenumsätze von Light-Industrial-Immobilien

in Tsd. m² Nutzfläche

Gebietseinheit	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (H1)
Ruhrgebiet gesamt	158	198	172	81	147	109	92
Bochum	15	6	15	5	11	0	1
Dortmund	31	4	4	9	4	0	13
Duisburg	18	16	10	13	2	8	47
Essen	4	16	58	13	6	1	12



Mietniveaus nach Flächenkategorien in Duisburg

in Euro/m² Nutzfläche

Flächenkategorie	Marktübliches Spektrum der Spitzenmieten*	Marktübliches Spektrum der Durchschnittsmieten*
Lagerflächen bis 99 m ²	9,00 bis 11,60	6,00 bis 7,50
Lagerflächen 100 bis 499 m ²	6,50 bis 8,70	4,50 bis 6,00
Flex-Space	10,00 bis 14,50	7,50 bis 8,00
Büro- / Sozialflächen	10,50 bis 14,50	7,00 bis 8,00
Produktionsflächen	7,00 bis 9,50	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

HOTELIMMOBILIEN

STABILE NACHFRAGE BEI HÖHEREM BETTENANGEBOT

Der Duisburger Hotelmarkt zeigt sich im ersten Halbjahr 2026 in der Nachfrage stabil. Mit 103.612 Ankünften wurde das Vorjahresergebnis um 2,9 % übertroffen, während die Zahl der Übernachtungen mit 165.027 nahezu unverändert blieb. Die positive Entwicklung des Jahres 2025 setzt sich damit auf moderaterem Niveau fort, entwickelt sich jedoch weniger dynamisch als der NRW-Tourismus insgesamt. Einzelne Kultur-, Sport- und

Stadtveranstaltungen sorgten punktuell für zusätzlichen Zuspruch.

Im Vergleich der vergangenen Jahre wird damit ein verändertes Nachfragemuster sichtbar. Nach dem pandemiebedingten Einbruch 2020/2021 hatte Duisburg 2023 mit rund 343.000 Hotelübernachtungen ein starkes Jahr erreicht; 2024 folgte eine Konsolidierung, bevor sich 2025 die Nachfrage wieder festigte.

H1 2026 setzt diese Stabilisierung fort, allerdings ohne zusätzlichen Übernachtungsschub. Dass die Ankünfte zulegen, während die Übernachtungen nahezu stagnieren, spiegelt sich in der auf 1,59 Tage gesunkenen durchschnittlichen Aufenthaltsdauer wider. Der Markt bleibt damit deutlich von Kurzaufenthalten geprägt, wie sie für Geschäfts-, Projekt- und Veranstaltungsreisen typisch sind.

BETTENANGEBOT ÜBER VORJAHR, ZULETZT ABER WEITGEHEND STABIL

Im ersten Halbjahr 2026 standen durchschnittlich 2.331 Hotelbetten zur Verfügung. Das entspricht einem Anstieg von 5,9 % gegenüber H1 2025 und 5,6 % gegenüber dem Gesamtjahresmittel 2025. Die höhere Kapazität ist jedoch maßgeblich auf die bereits im Jahresverlauf 2025 erfolgte Angebotserweiterung zurückzuführen. So lag die Zahl der geöffneten Hotels in H1 2026 konstant bei 24 und damit auf dem Niveau zum Jahresende 2025. Eine weitere nennenswerte Ausweitung des Hotelbestands fand 2026 bislang nicht statt; der leichte Kapazitätszuwachs gegenüber Ende 2025 resultiert vielmehr aus einer höheren Zahl angebotener Betten innerhalb der bestehenden Betriebe.

Die Angebotsentwicklung ist vor allem vor dem Hintergrund der Erweiterungen des Jahres 2025 zu lesen. Mit dem inhabergeführten Twins Hotel mit 100 Zimmern und dem Premier Inn mit 219 Zimmern kamen zwei neue Angebote hinzu; das Premier Inn eröffnete erst im Dezember 2025. H1 2026 ist damit das erste Halbjahr, in dem die erweiterten Kapazitäten über den gesamten Zeitraum im Markt wirksam

werden. Dass die Zahl der geöffneten Hotels dennoch bei 24 stabil bleibt, spricht aktuell weniger für eine neue Expansionswelle als für eine Konsolidierungs- und Absorptionsphase des vergrößerten Angebots.

Bei nahezu unverändertem Übernachtungsvolumen erreichte die durchschnittliche Bettenauslastung 38,1 %. Damit lag sie rund 3,2 Prozentpunkte unter H1 2025 und 5,4 Prozentpunkte unter dem Gesamtjahreswert 2025. Der Rückgang ist somit weniger als strukturelle Nachfrageschwäche zu interpretieren, sondern vor allem als Folge des gegenüber dem Vorjahreszeitraum höheren Kapazitätsniveaus. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 1,59 Tagen bestätigt weiterhin die starke Bedeutung von Kurzaufenthalten.

Auch investmenteitig hat sich der Hotelmarkt zuletzt punktuell bewegt. Im Jahr 2025 wechselte das Mercure Hotel Duisburg City an der Landfermannstraße den Eigentümer; der Erwerb durch die Event Hotel Group stand beispielhaft für das selektive Interesse an etablierten und funktio-

nal positionierten Bestandsobjekten. Für die Marktbeurteilung 2026 ist deshalb neben der reinen Nachfrageentwicklung vor allem relevant, wie gut die zusätzliche Kapazität in den Betrieb integriert wird. Eine stabile Auslastung bei erweitertem Angebot würde die Ertragsbasis stützen und zugleich die Investitionsfähigkeit in Modernisierung, Energieeffizienz und Produktqualität verbessern.

Die Entwicklung der kommenden Monate dürfte daher stärker von der Nachfrageseite als von neuen Kapazitäten bestimmt werden. Gelingt es, die zusätzliche Bettenzahl durch eine erhöhte Nachfrage besser auszulasten, kann sich der Rückgang der Auslastungsquote wieder relativieren. Bleibt das Übernachtungsvolumen dagegen auf dem aktuellen Niveau, steigt der Wettbewerbsdruck insbesondere für weniger klar positionierte Häuser und austauschbare Konzepte.

Für die weitere Entwicklung wird entscheidend sein, ob insbesondere die Geschäfts-, Projekt- und Veranstaltungsnachfrage zusätzliche Übernachtungsvolumina generiert. Poten-

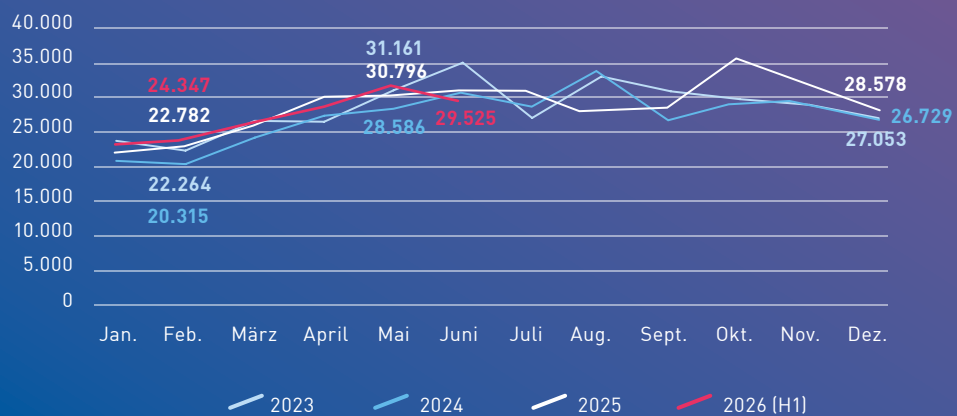
Beherbergungsstatistik							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (H1)
Anzahl Betriebe*	36	36	39	37	37	37	38
angebotene Betten*	2.538	2.883	2.969	2.935	2.881	2.934	3.042
davon Hotels**	24	24	24	22	22	22,5	24
angebotene Betten in Hotels**	1.969	2.285	2.272	2.224	2.192	2.208	2.331
Übernachtungen in Hotels	140.293	147.608	291.582	342.809	321.928	349.594	165.027
Ankünfte in Hotels	85.457	91.436	176.571	205.163	196.581	213.401	103.612
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,64	1,59
Ø Bettenauslastung in Hotels	19,5 %	17,7 %	35,2 %	42,2 %	41,1 %	43,5 %	38,05 %

* bezogen auf Hotel, Hotel Garni, Gasthöfe, Pensionen (Jahresmittelwert)

** Jahresmittelwert

Quelle: IT.NRW

Übernachtungsentwicklung in Hotels



Quelle: IT.NRW

ziale bestehen darüber hinaus in einer stärkeren touristischen Nachfrage im Zusammenhang mit Veranstaltungen und den Freizeit- und Kulturangeboten der Stadt. Das gegenüber früheren Jahren größere und modernisierte Hotelangebot stärkt grundsätzlich das Marktpprofil Duisburgs. Für eine nachhaltige Verbesserung der Auslastung muss die Nachfrage nun entsprechend mitwachsen.

Zimmer mit Ausblick aufs Duisburger Rathaus – das neu eröffnete Hotel Premier Inn.



Interesse an
einem Grundstück?



Informieren
Sie sich hier!

6-Seen-Wedau

Wohnbaugrundstücke und 14.400 m²
Gewerbegrundstück zu erwerben.



Interesse an
einem Grundstück?



Informieren
Sie sich hier!

6-Seen-Wedau

Die Vermarktung des Seequartiers
hat bereits begonnen.



Ihr Ansprechpartner

Peter Riegel (Vertrieb)

Mobil 0152 24491064

peter.riegel@nerra.de

Nerra GmbH
Stresemannstraße 37 | 47051 Duisburg
Telefon 0203 80490001
info@nerra.de | www.nerra.de

WOHNIMMOBILIEN

WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND – NEUBAU BLEIBT ENGPASSFAKTOR

Der deutsche Wohnungsmarkt bleibt im ersten Halbjahr 2026 von einem knappen Angebot geprägt. Zwar zeigen sich bei den Baugenehmigungen erste Erholungssignale, kurzfristig ist daraus jedoch noch keine spürbare Ausweitung des Wohnungsan-

gebots zu erwarten. Hohe Baukosten und weiterhin anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen begrenzen die Neubautätigkeit.

Während die Mietmärkte vieler Städte angespannt bleiben, setzt sich auf dem

Eigentumsmarkt die Stabilisierung fort. Dabei differenziert sich die Preisentwicklung nach Lage, energetischer Qualität und Investitionsbedarf. Neubau bleibt aufgrund der hohen Kostenbasis und des begrenzten Angebots vergleichsweise preisgestützt.

DUISBURGER WOHNUNGSNEUBAU GEWINNT WIEDER AN DYNAMIK

In Duisburg wurden im ersten Halbjahr 2026 rund 17.300 m² Wohnfläche fertiggestellt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit lediglich rund 8.300 m² hat sich das Fertigstellungsvolumen damit mehr als verdoppelt. Die Entwicklung signalisiert eine Belebung,

ist aufgrund der niedrigen Vergleichsbasis jedoch noch nicht mit einer nachhaltigen Trendwende gleichzusetzen. In früheren Jahren wurden teilweise deutlich höhere Fertigstellungsvolumina erreicht.

Mit 17.300 m² fertiggestellter Wohnfläche wurden bereits im ersten Halbjahr gut 80 Prozent Neubauvolumen des Jahres 2025 von 20.700 m² erreicht. Neben dem bereits erreichten Halbjahresvolumen sprechen ins-

besondere die derzeit in Umsetzung befindlichen Wohnungsbauprojekte für einen weiteren Anstieg bis zum Jahresende. Die Angebotsausweitung dürfte damit 2026 wieder stärker ausfallen, ohne den Wohnungsmarkt bereits grundlegend zu entspannen. Neben 6-Seen-Wedau sind weitere Quartiere zu nennen wie beispielsweise Knappmannstraße (6.000 m² geplante Wohnfläche), Franz-Lenze-Platz (3.800 m² geplante Wohnfläche) und Alter Angerbach mit rund 16.000 m² geplanter Wohnfläche. Auch wenn sich alle Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen befinden, spiegelt die Vielzahl der Projekte eine positive Entwicklung wider.

Mietpreise Wohnungen 2026 (H1)	
Neubau Spitzenmiete in Euro/m²	15,00
Neubau Durchschnittsmiete in Euro/m²	12,00
Bestand Spitzenmiete in Euro/m²	10,20
Bestand Durchschnittsmiete in Euro/m²	7,80

Kaufpreise Wohnungen 2026 (H1)	
Neubau in Euro/m² Spitze	4.600
Neubau in Euro/m² Durchschnitt	3.850

Kaufpreiskriterien 2026 (H1)	
Mehrfamilienhäuser Spitze	18,00
Mehrfamilienhäuser Durchschnitt	14,00



Im längerfristigen Vergleich steht eher die Stabilisierung im Fokus: Mit 17.300 m² liegt das Fertigstellungsvolumen noch deutlich unter den ho-

hen Jahreswerten der Jahre 2019 bis 2023. Der Duisburger Wohnungsneubau gewinnt damit wieder an Fahrt, bewegt sich aber weiterhin auf einem

Niveau, das den strukturellen Angebotsengpass nur schrittweise mindern kann.

MIETMARKT – STEIGENDE DIFFERENZIERUNG NACH SEGMENTEN UND QUALITÄTEN

Die Mietentwicklung zeigt sich stabil bis leicht steigend. Im Neubausegment liegt die durchschnittliche Miete 2026 bei 12,00 Euro/m². Die Mietspanne reicht von 9,80 bis 15,00 Euro/m² in der Spitze und verdeutlicht die Dif-

ferenzierung nach Lage und Ausstattungsstandard.

In der Wiedervermietung liegt die durchschnittliche Miete bei 7,80 Euro/m² bei einer Spanne von 6,20 bis 10,20

Euro/m². Die Entwicklung spiegelt sowohl die anhaltende Nachfrage als auch die begrenzte Verfügbarkeit moderner Wohnungen wider.

MIETMARKT AUF ERHÖHTEM NIVEAU STABIL

Gegenüber H1 2025 hat sich die Dynamik leicht abgeschwächt. Die durchschnittliche Neubaumiete stieg nur noch von 11,80 auf 12,00 Euro/m², während die Spitzenmiete von 14,50 auf 15,00 Euro/m² zulegte. Bei Wiedervermietungen erhöhte sich der Durchschnitt leicht von 7,70 auf 7,80 Euro/m²; die Spitzenmiete ging da-

gegen von 10,50 auf 10,20 Euro/m² zurück. Die Werte sprechen weniger für einen flächendeckenden weiteren Preisschub als für eine stärkere Differenzierung nach Lage, Qualität und energetischem Standard.

Damit folgt auf die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre zunächst eine

Phase der Stabilisierung. Für hochwertige Neubauprojekte in guten Lagen bestehen jedoch weitere Spielräume.

NEUBAU-EIGENTUM MIT POSITIVER PREISENTWICKLUNG

Bei Eigentumswohnungen zeigt sich insbesondere im Neubausegment eine leicht positive Preisentwicklung. Im Vergleich zu H1 2025 zeigt sich der Neubau damit erneut fester: Der Spitzenwert stieg von 4.500 auf 4.600 Euro/m². Damit öffnet sich die Preisschere zum Bestand weiter.

Hochwertige Neubauprodukte bleiben damit nachfragefähig, während

die hohen Herstellungskosten das realisierbare Angebot begrenzen.

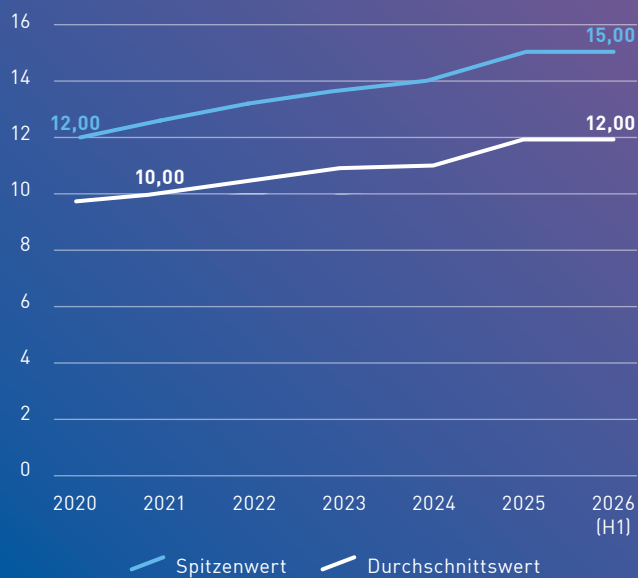
Im Wiederverkauf bleibt das Preisniveau weitgehend stabil. Bei Bestandswohnungen zeigt sich gleichzeitig keine einheitliche Aufwärtsbewegung: Die Spitze erhöht sich gegenüber H1 2025 geringfügig von 2.900 auf 2.950 Euro/m², während der Durchschnitt von 1.950 auf 1.900 Euro/m² nachgibt.

Die stabile Gesamtbetrachtung verdeckt damit eine zunehmende Differenzierung zwischen modernisierten, energetisch guten Wohnungen und Objekten mit Investitionsbedarf.

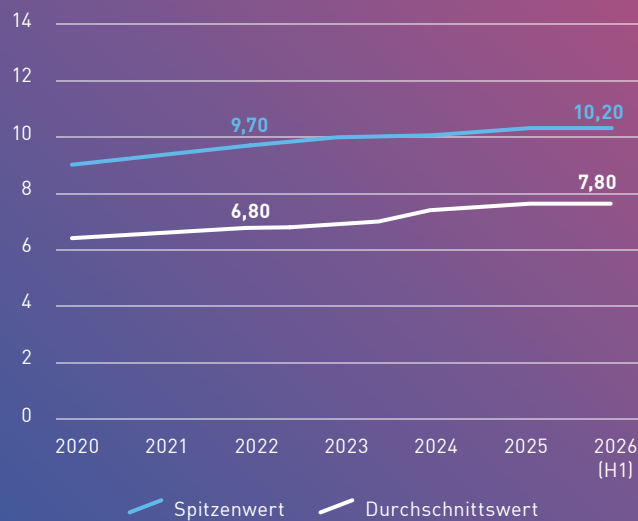


Im Herbst öffnet das Nahversorgungszentrum im Neubaugebiet 6-Seen-Wedau.

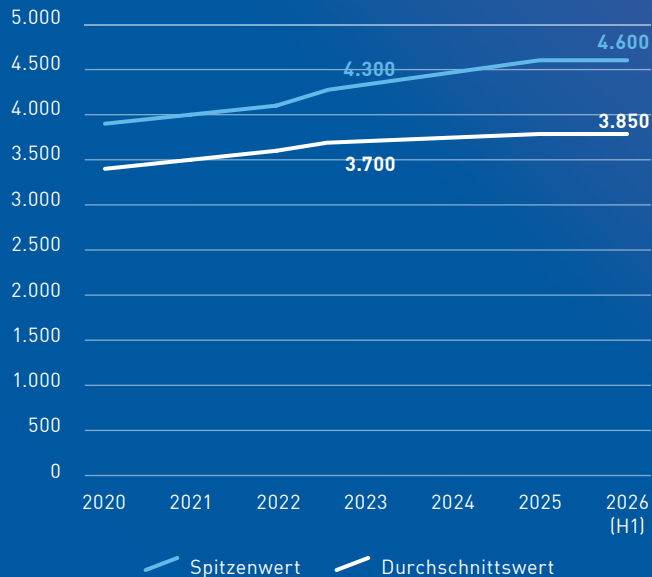
Mietpreise Neubau auf dem Wohnungsmarkt
in Euro/m²



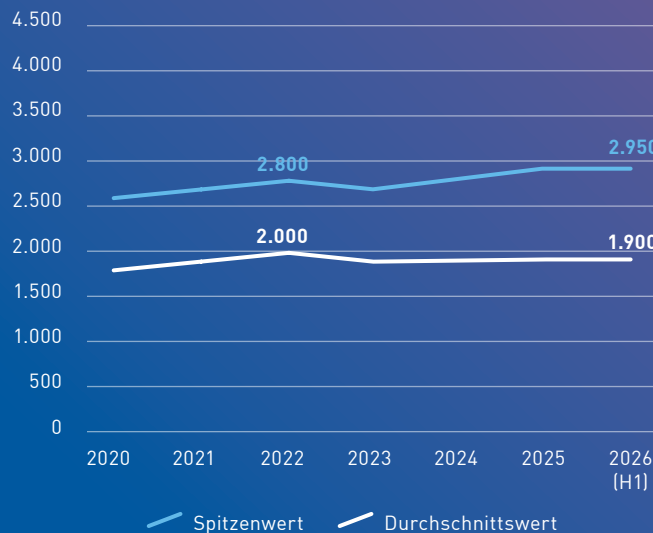
Wiedervermietungspreise auf dem Wohnungsmarkt
in Euro/m²



Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Neubau
in Euro/m²



Wiederverkaufspreis von Eigentumswohnungen
in Euro/m²



PREISNIVEAU BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN STABILISIERT SICH

Auch die Kaufpreisfaktoren für Mehrfamilienhäuser bestätigen die Stabilisierung. Der durchschnittliche Vervielfacher liegt unverändert bei rund 14,0, die Spitze bei etwa 18,0. Nach den deutlichen Anpassungen der ver-

gangenen Jahre hat sich damit ein weitgehend stabiles Preisniveau herausgebildet. Der Markt hat den deutlichen Neubewertungsprozess der Jahre 2022 bis 2024 damit weitgehend verarbeitet; eine neue Phase ausge-

prägter Renditekompression ist aus den aktuellen Faktoren jedoch noch nicht abzuleiten. Unterschiede ergeben sich vor allem aus Ertragsqualität, Objektzustand und zukünftigem Investitionsbedarf.

PROJEKTPipeline ERÖFFNET WEITERE WACHSTUMSPERSPEKTIVEN

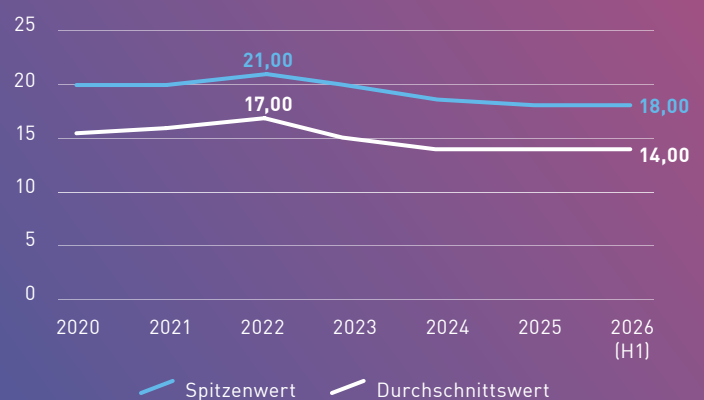
Der Duisburger Wohnungsmarkt zeigt zur Jahresmitte 2026 insgesamt ein stabileres Bild mit ersten positiven Impulsen auf der Angebotsseite. Die höhere Neubautätigkeit trifft auf weitgehend stabile Mieten und Kaufpreise, wobei hochwertige Neubauprodukte weiterhin höhere Preisniveaus ermöglichen.

Mit 6-Seen-Wedau, den Duisburger Dünen und RheinOrt verfügt die Stadt zugleich über erhebliche mittel- bis langfristige Entwicklungspotenziale. Entscheidend bleibt deren schrittweise, wirtschaftlich tragfähige und zielgruppengerechte Umsetzung. Die aktuelle Projektpipeline spricht bereits für ein stärkeres Neubaujahr 2026. Eine nachhaltige Ausweitung des Angebots erfordert jedoch eine Verstärkung dieser Entwicklung über das laufende Jahr hinaus.

Für die weitere Marktentwicklung ist daher weniger die reine Größe der Projektpipeline als deren tatsächliche Re-

alisierungsgeschwindigkeit entscheidend. Hohe Baukosten, anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen und die notwendige Differenzierung nach Zielgruppen begrenzen weiterhin die kurzfristige Umsetzung. Gleichzeitig schaffen die großen Quartiersentwicklungen die Möglichkeit, das Angebot in mehreren Preis- und Wohnsegmenten schrittweise zu verbreitern und damit die bisher starke Abhängigkeit vom Bestand zu reduzieren.

Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



INVESTMENTMARKT

INVESTMENTMARKT ZEIGT DEUTLICHE BELEBUNG

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt setzte seine Erholung im ersten Halbjahr 2026 fort. Mit rund 12,05 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen 14 % über dem Vorjahresniveau. Trotz verbesserter Preisfindung bleibt die Nachfrage selektiv und auf Objekte mit stabilen Cashflows fokussiert.

Noch dynamischer entwickelte sich das Ruhrgebiet, mit rund 756 Mio. Euro wurde das Transaktionsvolumen gegenüber H1 2025 um ca. 90 % gesteigert und erreicht damit wieder annähernd die Werte der ersten Halbjahre 2023 und 2024.

DUISBURG PARTIZIPIERT DEUTLICH AN DER REGIONALEN MARKTBELEBUNG

Auch der Duisburger Investmentmarkt entwickelte sich im ersten Halbjahr 2026 deutlich lebhafter. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 150 Mio. Euro wurde das Ergebnis des Zeitraums H1 2025 von 34 Mio. Euro mehr als vervierfacht. Bereits zur Jahresmitte wurden damit rund 89 % des gesamten Transaktionsvolumens des Jahres 2025 erreicht. Duisburg steht für knapp 20 % des regionalen Investmentvolumens und leistet damit einen relevanten Beitrag zur Belebung des Investmentmarktes im Ruhrgebiet.

Im historischen Vergleich entspricht das Halbjahresergebnis damit nahezu exakt dem Niveau von H1 2024, als rund 151 Mio. Euro umgesetzt wurden. Bei der Ausgangslage ist jedoch zu unterscheiden: Während der Markt 2024 vor allem durch Handels- und Bürotransaktionen getragen wurde, basiert die aktuelle Belebung wesentlich stärker auf Logistik- und Produktionsimmobilien. Zugleich hat sich der Duisburger Anteil am regionalen Investmentvolumen von rund 8,5 % in H1 2025 auf knapp 20 % erhöht. Die Stadt entwickelt sich damit im laufenden Jahr überdurchschnittlich dynamisch,

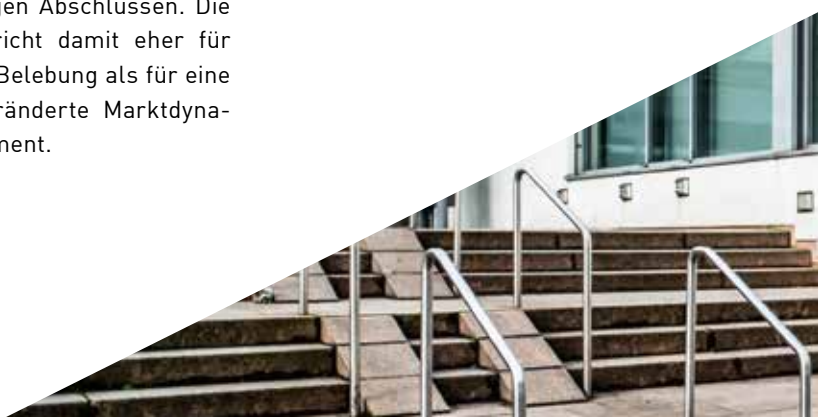
wobei der starke Zuwachs vor dem Hintergrund der niedrigen Vorjahresbasis einzuordnen ist.

Die Struktur des Transaktionsgeschehens spiegelt zugleich wesentliche Stärken des Standorts wider. Logistik- und Produktionsimmobilien bleiben mit rund 74,3 Mio. Euro bzw. knapp 50 % die umsatzstärkste Nutzungsklasse. Maßgeblich zum guten Ergebnis trug der Erwerb eines rund 28.500 m² großen Logistikobjekts von Hillwood durch Nuveen Real Estate bei. Die Transaktion unterstreicht das anhaltende Investoreninteresse an Duisburg als etabliertem Logistik- und Industriestandort.

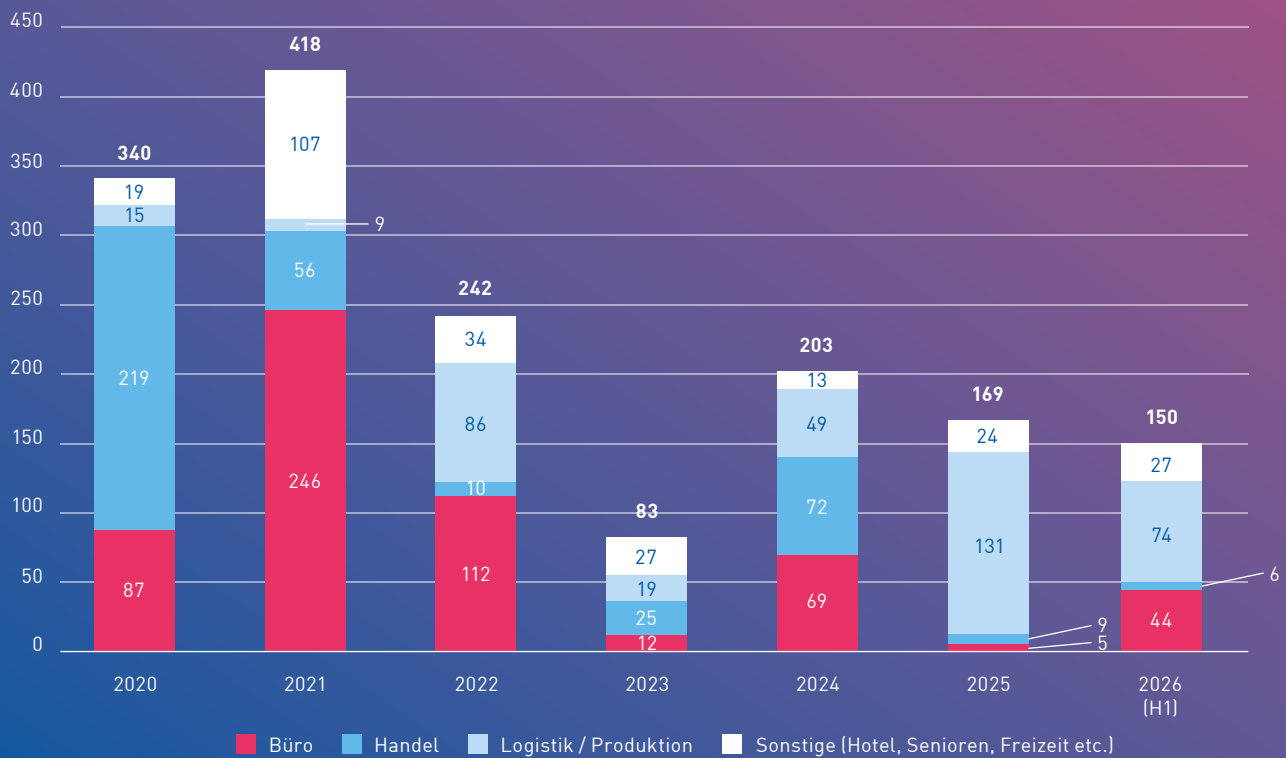
Gleichzeitig hat sich das Marktgeschehen gegenüber dem Vorjahr verbreitert. In Büroimmobilien wurden rund 43,5 Mio. Euro bzw. 29 % des Gesamtvolumens investiert. Das Ergebnis resultiert aus wenigen Einzeltransaktionen mit kleineren Losgrößen im Bestandssegment und nicht aus großvolumigen Abschlüssen. Die Entwicklung spricht damit eher für eine punktuelle Belebung als für eine grundlegend veränderte Marktdynamik im Bürosegment.

Auf die Sammelkategorie Sonstige entfielen weitere 26,8 Mio. Euro bzw. rund 18 %. Handelsimmobilien spielten mit 5,6 Mio. Euro bzw. knapp 4 % dagegen nur eine untergeordnete Rolle. Insgesamt verteilt sich die höhere Investmentaktivität damit auf mehrere Segmente, auch wenn Logistik und Produktion weiterhin den klaren Schwerpunkt bilden.

Auch die Investorenzusammensetzung weist auf eine breitere Kapitalbasis hin. Nach den Daten des Marktmonitorings entfielen rund 104 Mio. Euro bzw. knapp 70 % des Transaktionsvolumens auf institutionelle Anleger, davon internationale Investor:innen rund 76,5 Mio. Euro und Spezialfonds mit 27,9 Mio. Euro. Damit wird die Marktbelebung nicht ausschließlich von lokal oder regional ausgerichtetem Kapital getragen, sondern auch von überregionalen und internationalen Investor:innen.



Gewerbliches Transaktionsvolumen nach Segmenten in Mio. Euro



Die Stadt Duisburg hat im April 2026 das ehemalige Bürogebäude der AOK in Duisburg-Duisern von der Regulus Invest GmbH erworben, um es perspektivisch als Schule zu nutzen.



RENDITEN AUF WEITGEHEND STABILEM NIVEAU

Die Renditen haben sich im ersten Halbjahr 2026 leicht nach oben bewegt. Im Vergleich zum Jahresende 2025 fällt die Bewegung je Segment unterschiedlich aus. Bei zentralen

Büroimmobilien erhöhte sich die Nettoanfangsrendite um 20 Basispunkte von 5,5 % auf 5,7 %, bei Logistikimmobilien um 10 Basispunkte von 5,2 % auf 5,3 %. Geschäftshäuser verharren da-

gegen unverändert bei 6,7 %. Es zeigt sich eine selektive Anpassung, die im Bürosegment angesichts der weiterhin verhaltenen Nutzermarktperspektiven am deutlichsten ausfällt.

POSITIVES HALBJAHR – MARKT BLEIBT SELEKTIV

Das erste Halbjahr 2026 markiert für den Duisburger Investmentmarkt eine deutliche Belebung. Neben dem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen sind insbesondere die weiterhin hohe Bedeutung von Logistik- und Produktionsimmobilien sowie die wieder höhere Aktivität im Bürosegment

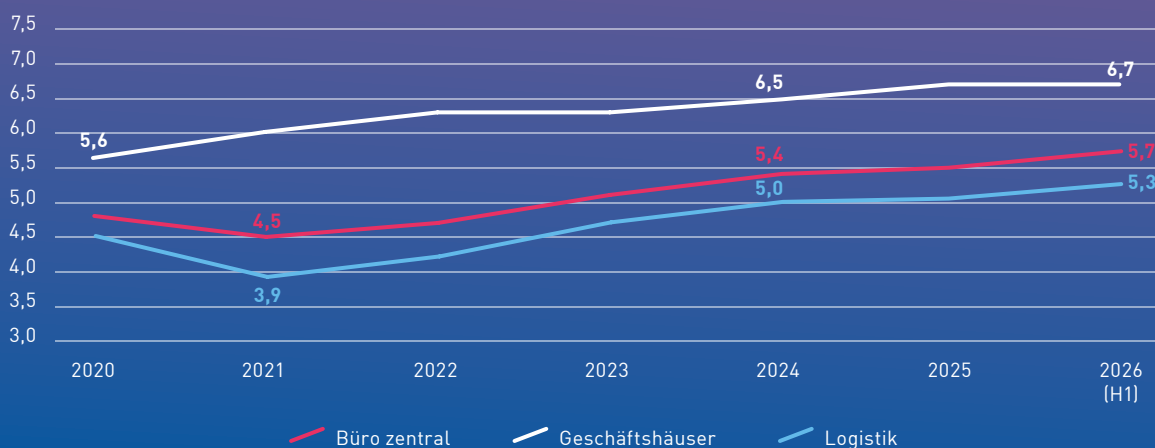
hervorzuheben. Mit einem Anteil von knapp 20 % am regionalen Transaktionsvolumen partizipiert Duisburg sichtbar an der positiven Entwicklung des Ruhrgebiets.

Die Belebung beruht damit bislang nicht auf einer erneuten Renditekompression, sondern vor allem auf einer verbesserten Preisfindung und einer höheren Abschlussbereitschaft bei marktgerecht bepreisten Objekten. Dies spricht für eine zunehmende Funktionsfähigkeit des Investment-

marktes, ohne dass bereits von einer Rückkehr zu den Bewertungsniveaus und der Liquidität früherer Hochphasen ausgegangen werden kann.

Gleichzeitig bleibt das Marktgeschehen selektiv und von der Verfügbarkeit geeigneter Investmentprodukte abhängig. Einzelne größere Transaktionen können das Duisburger Halbjahresergebnis weiterhin spürbar beeinflussen. Eine nachhaltige Trendwende lässt sich aus dem guten ersten Halbjahr daher noch nicht ableiten. Mit bereits rund 89 % des Vorjahresvolumens zur Jahresmitte bestehen jedoch gute Voraussetzungen für ein stärkeres Investmentjahr 2026.

Entwicklung der Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) nach Segmenten in Prozent



KONTAKT

SIE HABEN FRAGEN? KONTAKTIEREN SIE UNS!



Klaus Wulfert

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



Ann-Sophie Ewald

Projektmanagerin Unternehmens- &
Investorenservice
T +49 203 3639-355
ewald@duisburg.business

IMPRESSUM

Herausgeber und Redaktion:

Duisburg Business & Innovation GmbH
Calaisplatz 5
47051 Duisburg

Vertretungsberechtigt:

Geschäftsführer: Rasmus C. Beck,
Michael Rüscher
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Sören Link,
Oberbürgermeister der 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
haenig@duisburg.business

Datengrundlage:

bulwiengesa AG
Huyssenallee 74
45128 Essen

Weitere Daten wurden geliefert von IT.NRW,
der Initiative Unternehmensimmobilien und
dem Handelsverband Deutschland

Credits:

U1, 26, 27: Bernd Uhlen
3: Wirtschaftsbetriebe Duisburg
4, 5: Nerra
8, 9: VIVIT Spaces
5, 10, 11, 12, 13, 33: DBI
15: Garbe
16, 17: Rheingrund
20, 21: Aurelis
23: Premier Inn Deutschland
30, 31: Ruhr Real

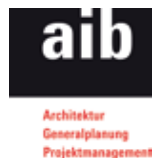
Gestaltung:

FREIWILD Kommunikation
freiwild-kommunikation.de

Druck:

Rossimedia GmbH & Co. KG

UNSERE PARTNER:INNEN



Jetzt Termin vereinbaren!
Tel.: 0203 2815-0

Entdecken Sie unsere Immobilien- kompetenz

Bild: KI generiert

Der unerkannte Champion für Ihre Immobilienpläne: die Sparkasse!

- ✓ Praxisnahe Informationen
- ✓ Wertvolle Tipps für den Kauf, Verkauf und die Sanierung von Immobilien
- ✓ Individuelle Beratung zu Fördermöglichkeiten, zu günstigen Finanzierungen und zur professionellen Marktpreiseinschätzung
- ✓ Zugang zu unserem regionalen Handwerkernetzwerk

Mehr Infos unter:
sparkasse-duisburg.de/immobilien



Sparkasse
Duisburg



RHEINGRUND

Neuer GewerbePark in Duisburg-Neumühl

Modern, flexibel, optimal erreichbar und die ideale Basis für Unternehmen mitten im Ruhrgebiet

Flexibel teilbar
ab 4.000 m²

GEG 40
Standard

Unterkante Binder
10,50 m

Einheiten zur
Anmietung verfügbar

Fertigstellung
Oktober 2026



www.rheingrund.de

Ihr Ansprechpartner

RUHR REAL

0201 99 99 63 33 · info@ruhr-real.de

Strukturmonitoring 2026 –
Wirtschaftliche Entwicklung in Duisburg



Duisburg Immobilienmarkt 2025 –
Jahresbericht



DUISBURG BUSINESS & INNOVATION GMBH
Calaisplatz 5 | 47051 Duisburg
www.duisburg-business.de

