



# DUISBURG IMMOBILIENMARKT 2025 JAHRESBERICHT



**DUISBURG**  
BUSINESS &  
INNOVATION

ANZEIGE

**GEBAG**

## ZUHAUSE.

Wir geben mehr als 35.000 Duisburgerinnen und Duisburgern ein Zuhause – mit bezahlbaren Mieten und in einer guten Wohnqualität.

[www.gebag.de](http://www.gebag.de)

ANZEIGE

 RHEINGRUND

**Neuer GewerbePark in Duisburg-Neumühl**  
Modern, flexibel, optimal erreichbar und die ideale Basis für Unternehmen mitten im Ruhrgebiet

Flexibel teilbar  
ab 4.000 m<sup>2</sup>

GEG 40  
Standard

Unterkante Binder  
10,50 m



[www.rheingrund.de](http://www.rheingrund.de)

Ihr Ansprechpartner  
**RUHR REAL**  
0201 99 99 63 33 · [info@ruhr-real.de](mailto:info@ruhr-real.de)

# INHALT

Ein ausführliches  
Glossar finden Sie hier:



VORWORT	04
BÜROIMMOBILIEN	06
EINZELHANDELSIMMOBILIEN	10
LOGISTIKMARKT	14
LIGHT INDUSTRIAL IMMOBILIEN	18
HOTELIMMOBILIEN	22
WOHNIMMOBILIEN	29
INVESTMENTMARKT	36
KONTAKT / IMPRESSUM	41
PARTNER:INNEN	42

# VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Immobilienmarkt in Duisburg stand 2025 weiterhin unter dem Einfluss eines anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Hohe Bau- und Finanzierungskosten, zurückhaltende Nutzerentscheidungen und eine selektive Investmenttätigkeit prägen die Märkte in den verschiedenen Assetklassen. Gleichzeitig bleiben die strukturellen Standortvorteile Duisburgs intakt – insbesondere die führende Rolle als Logistikstandort.

Der unabhängige Jahresbericht 2025 beleuchtet die aktuelle Marktentwicklung in den verschiedenen Immobiliensegmenten. Für die Erstellung werden die wesentlichen Marktinformationen im Round Table der Immobilienwirtschaft zusammengetragen. Ziel ist es, Entscheidungsprozesse für potenzielle Investor:innen zu beschleunigen. Unser Dank gilt allen Beteiligten für die Bereitstellung verlässlicher Informationen, die in diesen Marktbericht eingeflossen sind.

Im Folgenden ein Überblick über die wesentlichen Entwicklungen nach Assetklassen:

[Zur Website](#)



## Büroimmobilien

Der Duisburger Büromarkt zeigt sich 2025 insgesamt stabilisiert, bei weiterhin verhaltener Nachfrage. Über das Gesamtjahr wurden rund 43.000 m<sup>2</sup> Büroflächen umgesetzt. Die Abschlüsse wurden überwiegend von mittelgroßen Verträgen getragen, während größere Anmietungen zurückhaltend blieben. Der Flächenbestand des weiterhin drittgrößten Büromarkts im Ruhrgebiet liegt bei rund 2,31 Mio. m<sup>2</sup>; der Leerstand liegt bei 4,6 % bzw. etwa 107.000 m<sup>2</sup>, und somit unterhalb des Revier-Durchschnitts (5,3 %). Angebotsseitig blieb die Bautätigkeit niedrig: Fertigstellungen beliefen sich passend zum allgemein beobachteten zurückhaltenden Neubautrend 2025 insgesamt auf rund 13.800 m<sup>2</sup>. Mietseitig stieg die Durchschnittsmiete auf 12,40 Euro/m<sup>2</sup>, während die Spitzenmiete stabil zwischen 18,50 und 22,00 Euro/m<sup>2</sup> blieb – ein Hinweis auf ein begrenztes Angebot in den nachgefragten Qualitätssegmenten.

## Einzelhandelsimmobilien

Der Einzelhandelsstandort Duisburg präsentiert sich 2025 in einer Konsolidierungsphase. Die Stadt nimmt mit einer Einzelhandelszentralität von 107,3 weiterhin eine überdurchschnittlich wichtige Versorgerrolle für das Umland wahr. Für die nicht nachlassende Anziehungskraft der City und insbesondere des Forum Duisburg ist die Ansiedlung des Sportartikel-Riesens Decathlon ein Ausweis. Das Citymanagement der DBI hat im Jahr 2025 in der Innenstadt und den Bezirken insgesamt 33 leerstehende Ladenlokale neu vermietet, das sind mehr als doppelt so viele gegenüber dem Vorjahr. Die Spitzenmieten bewegen sich in der 1a-Lage bei 35,00 bis 37,00 Euro/m<sup>2</sup>; 1b-Lagen liegen bei 23,00 Euro/m<sup>2</sup>, Stadtteillagen bei 13,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Nettoanfangsrendite für Geschäftshäuser wird mit 6,70 % ausgewiesen. Duisburg ist gut aufgestellt, um bei einer konjunkturbedingten Erholung zu profitieren.

## Logistikimmobilien

Duisburg behauptet auch 2025 seine führende Position innerhalb der Logistikregion Rhein-Ruhr. Der Bestand moderner Logistikimmobilien stieg auf rund 729.850 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Vergleich zu 2024 (714.000 m<sup>2</sup>) bedeutet das einen Anstieg um rund 15.850 m<sup>2</sup> bzw. etwa 2,2 %. Der Flächenumsatz lag bei 28,3 Tsd. m<sup>2</sup> und damit allerdings konjunkturell bedingt deutlich unter dem Vorjahreswert (81,7 Tsd. m<sup>2</sup>). Mietseitig blieb die Spitzenmiete bei 8,00 Euro/m<sup>2</sup> stabil; die Durchschnittsmiete erhöhte sich leicht auf 5,20 Euro/m<sup>2</sup>. Im Investmentmarkt war Logistik/Produktion 2025 die gewohnt tragende Säule: Rund 75 % des gewerblichen Investmentvolumens von 169 Mio. Euro entfielen auf dieses Segment.

### Light Industrial Immobilien

Das Segment Light Industrial (vormals Unternehmensimmobilien) wuchs 2025 deutlich: Der Bestand erhöhte sich auf rund 228.000 m<sup>2</sup> (+7,5 %), maßgeblich durch einen Zuwachs von rund 16.000 m<sup>2</sup>. Der Flächenumsatz stieg von 1.710 m<sup>2</sup> (2024) auf 7.500 m<sup>2</sup> (2025), bleibt jedoch insgesamt unter den Niveaus der Jahre 2020 bis 2023. Insbesondere flexibel nutzbare Gewerbeparks wie auf dem ehemaligen Gelände von Zoo Zajac in Neumühl stellen eine belastbare Basis für eine schrittweise Rückkehr zu höheren Umsatzniveaus dar.

### Hotelimmobilien

Nach der Konsolidierung 2024 zeigt der Hotelmarkt 2025 wieder zunehmende Dynamik. Die Bettenkapazität in Hotels liegt bei rund 2.200; die Bettenauslastung beträgt 41,3 % und damit auf einem guten Niveau, bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,63 Tagen. Angebotsseitig wurden Impulse durch die Eröffnung des Twins Hotel (100 Zimmer) sowie des Premier Inn (219 Zimmer) gesetzt.

### Wohnimmobilien

Der Wohnungsmarkt bleibt von begrenztem Angebotswachstum geprägt. Der Wohnflächenbestand liegt 2025 bei rund 19,3 Mio. m<sup>2</sup>; fertiggestellt wurden rund 20.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ein Indiz für weiterhin anhaltende Nachfrage wie auch begrenzte Verfügbarkeit. Im Mietmarkt beträgt die durchschnittliche Neubau-Miete rund 12,00 Euro/m<sup>2</sup> (Spitzenwert 15,00 Euro/m<sup>2</sup>). In der Wiedervermietung liegt die Durchschnittsmiete bei 7,80 Euro/m<sup>2</sup>, bei Spitzenwerten bis 10,20 Euro/m<sup>2</sup>.

Im Kaufsegment liegen die Neubaupreise für Eigentumswohnungen in der Spitze bei rund 4.600 Euro/m<sup>2</sup>, kurzfristig realistisch in bevorzugten Wohnlagen wie 6-Seen-Wedau sind Preise bis zu 6000 Euro/m<sup>2</sup>. Bestandswohnungen liegen im Wiederverkauf durchschnittlich bei rund 1.900 Euro/m<sup>2</sup>. Mehrfamilienhäuser werden 2025 mit einem durchschnittlichen Vervielfacher von rund 14,0 ausgewiesen (Bandbreite 11,0 bis 18,0).

### Investmentmarkt

Der Investmentmarkt bleibt 2025 selektiv, aber kalkulierbarer. Das Transaktionsvolumen in Duisburg liegt bei rund 169 Mio. Euro; prägend ist die Schwerpunktsetzung auf Logistik- und Produktionsimmobilien (rund 130 Mio. Euro). Investor:innen zeigen Interesse an funktional positionierten Bestandsobjekten. Die Spitzenrenditen haben sich stabilisiert: zentrale Büroimmobilien rund 5,5 %, Geschäftshäuser rund

6,7 %, Logistik rund 5,2 %. Duisburg bekräftigt einmal mehr seine Rolle als Logistik- und Industriestandort von überregionaler Bedeutung.

### Ausblick

Duisburg wird sich weiter als Investitionsstandort zukunftssicher aufstellen. Für 2026 und die Folgejahre wird entscheidend sein, marktgerechte Produkte mit tragfähiger Kosten- und ESG-Perspektive bereitzustellen. Duisburg ist gut positioniert, um bei einer schrittweisen konjunkturellen Stabilisierung überdurchschnittlich zu profitieren – insbesondere an den vielen Standorten, wo Flächenverfügbarkeit, Qualität und Nutzungsflexibilität sehr gut zusammenkommen.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und freuen uns auf den weiteren Austausch.

Mit besten Grüßen

Ihr



**Prof. Dr. Rasmus C. Beck**

Geschäftsführer  
Duisburg Business &  
Innovation GmbH



**Michael Rüscher**

Wirtschaftsdezernent  
Stadt Duisburg

# BÜROIMMOBILIEN

## DEUTSCHE BÜROMÄRKTE WEITERHIN MIT VERHALTENER PERFORMANCE

Der deutsche Büromarkt ist 2025 weiterhin von Zurückhaltung auf der Nachfrageseite geprägt. Unternehmen agieren angesichts konjunktureller Unsicherheiten, veränderter Arbeitsmodelle und steigender Kosten selektiv. Flächenumsätze bleiben unter den langjährigen Durchschnittswerten, Entscheidungsprozesse verlängern sich und großvolumige Abschlüsse sind selten. Gleichzei-

tig schreitet die Marktpolarisierung voran: Moderne, energieeffiziente Flächen in gut angebundenen Lagen werden weiterhin nachgefragt, während funktional und energetisch schwächere Bestandsobjekte mit Vermarktungsrisiken konfrontiert sind. Diese Entwicklung spiegelt sich in moderat steigenden Leerständen sowie in einer differenzierten Mietentwicklung wider.

## RUHRGEBIET IM SPANNUNGSFELD ZWISCHEN STABILITÄT UND SELEKTIVITÄT

Im Ruhrgebiet zeigen sich diese Tendenzen in abgeschwächter, jedoch klar erkennbarer Form. Der Büroflächenumsatz lag 2025 mit rund 412.800 m<sup>2</sup> knapp 5 % unter dem Vorjahreswert und damit deutlich unter den sehr hohen Niveaus der Jahre 2019 bis 2022. Gleichwohl bestätigt das Ergebnis ein weiterhin funktionales Marktgeschehen ohne strukturelle Verwerfungen.

Der Büroflächenleerstand ging leicht auf 968.500 m<sup>2</sup> zurück, was einer Leerstandsquote von 5,3 % entspricht. Maßgeblich hierfür ist die anhaltend geringe Neubautätigkeit, die den Angebotszuwachs begrenzt. Ergänzend wirkt der fortlaufende Abgang nicht mehr marktfähiger Bestandsflächen, die aus dem aktiven Markt und der Leerstandsstatistik herausfallen. Ins-

gesamt bewegt sich der Büromarkt im Ruhrgebiet damit weiterhin innerhalb eines marktüblichen Korridors. Innerhalb der Region differenzieren sich die großen Bürostandorte Dortmund, Essen, Duisburg und Bochum zunehmend hinsichtlich Nachfrage, Leerstand und Mietniveau.

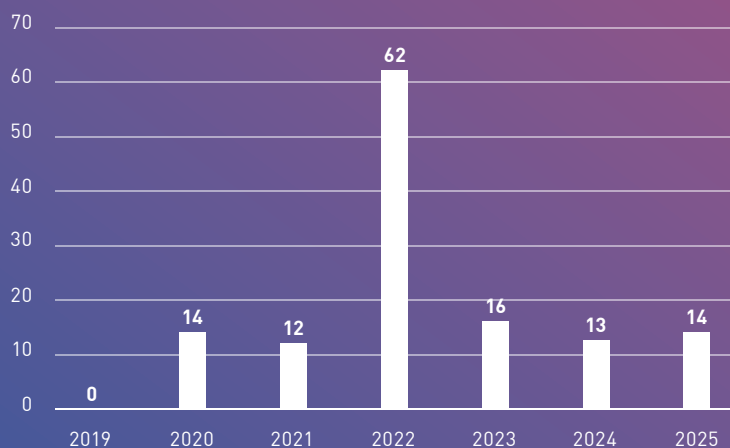
## GERINGE FERTIGSTELLUNGSTÄTIGKEIT UND STABILISIERTES LEERSTANDSNIVEAU

Der Büroflächenbestand der Stadt Duisburg beläuft sich im Jahr 2025 auf rund 2,31 Mio. m<sup>2</sup> und macht die Stadt weiterhin zum drittgrößten Büromarkt innerhalb des Ruhrgebiets. Die Fertigstellungstätigkeit blieb im Berichtsjahr erneut auf einem niedrigen Niveau. Mit rund 13.800 m<sup>2</sup> neu fertiggestellter Bürofläche lag das Volumen deutlich unter den Spitzenwerten früherer Jahre und setzte den bereits 2024 beobachteten zurückhaltenden Neubautrend fort.

Der Büroflächenleerstand zeigt sich im Jahr 2025 insgesamt stabilisiert. Der absolute Leerstand liegt bei rund 107.000 m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 4,6 % entspricht. Damit bewegt sich Duisburg weiterhin unterhalb des regionalen Durchschnitts des Ruhrgebiets (5,3 %) sowie unter den Werten von Essen und Dortmund. Nach dem moderaten Anstieg in den vergangenen Jahren deutet sich damit eine Phase der Stabilisierung auf marktüblichem Niveau an.

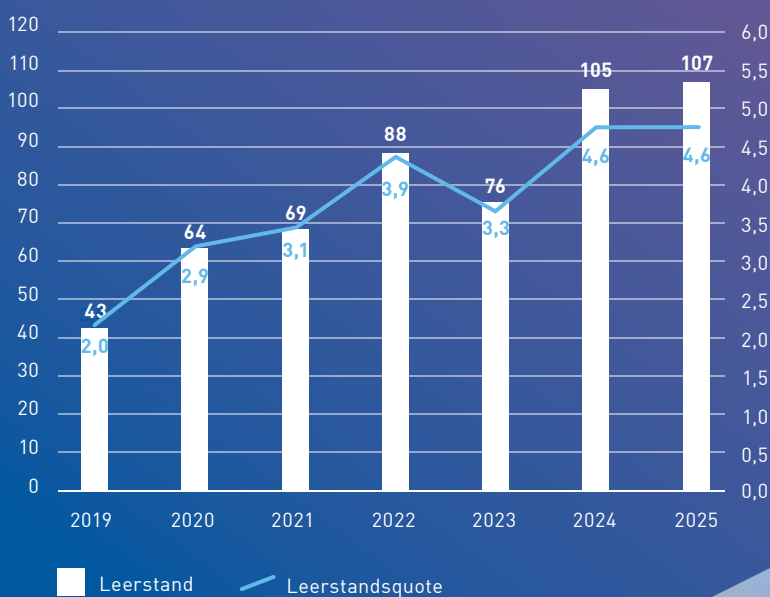
### Büroflächenneuzugang

in Tsd. m<sup>2</sup>



### Entwicklung Büroflächenleerstand

in Tsd. m<sup>2</sup> / in %



■ Leerstand    — Leerstansquote

Im Bestandsobjekt Five Boats am Innenhafen hat die Stadt Duisburg 7.500 m<sup>2</sup> Bürofläche angemietet.



## NACHFRAGESEITE: ZURÜCKHALTENDE AKTIVITÄT BEI VEREINZELTEN GRÖßEREN ABSCHLÜSSEN

Auf der Nachfrageseite blieb der Duisburger Büromarkt 2025 durch eine insgesamt verhaltene Anmietungsaktivität geprägt und spiegelt damit den regionalen Trend wieder. Der Büroflächenumsatz erreichte rund 43.000 m<sup>2</sup> und lag damit unter den Werten bis zum Jahr 2023, stabilisierte sich jedoch auf dem Vorjahresniveau. Zu den wenigen großvolumigen Abschlüssen zählten die Projektanmietung von rund 6.700 m<sup>2</sup> durch die Prüfungs- und Beratungsgesellschaft PKF Fass-

elt im Torhaus Nord sowie die Anmietung von 7.500 m<sup>2</sup> Bürofläche durch die Stadt Duisburg im Bestandsobjekt Five Boats im Innenhafen. Insgesamt dominierten Abschlüsse im Größen-segment bis 1.000 m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zu den anderen großen Bürostandorten des Ruhrgebiets lag Duisburg damit unter den Flächenumsätzen von Essen und Dortmund, bewegte sich jedoch weiterhin auf einem vergleichbaren Niveau mit

Bochum. Die Nachfrage war weniger expansionsgetrieben als vielmehr durch Flächenoptimierungen, Standortkonsolidierungen und qualitative Verbesserungen bestehender Nutzungen gekennzeichnet. Der strukturelle Leerstand konzentriert sich mit Ausnahmen wie das Five Boats-Objekt auf ältere, sanierungsbedürftige oder eher einfache, funktionale Gebäude. Der Engpass bei modernen, bezugsfertigen Büroflächen bleibt weiterhin bestehen.

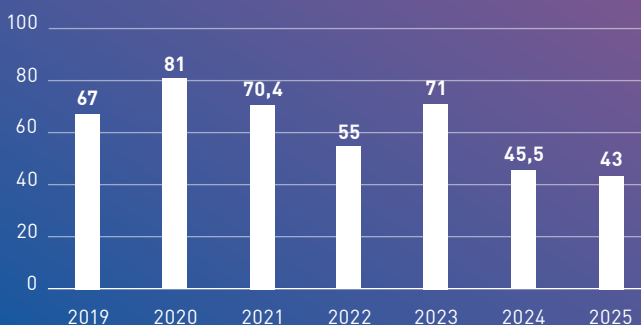
## MIETENTWICKLUNG: FORTSETZUNG DER MODERATEN AUFWÄRTSBEWEGUNG

Die Mietentwicklung setzte 2025 den bereits in den Vorjahren erkennbaren Trend fort. Die durchschnittliche Büromiete in Duisburg stieg auf 12,40 Euro/m<sup>2</sup> und liegt damit über dem Durchschnitt des Ruhrgebiets (9,81

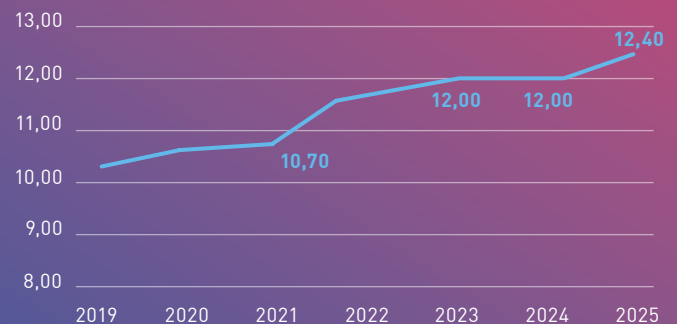
Euro/m<sup>2</sup>), jedoch weiterhin unter den Niveaus von Dortmund und Essen.

Die erzielbaren Spitzenmiete stabilisierte sich und liegt weiterhin in einer Spanne von 18,50 bis 22,00 Euro/m<sup>2</sup>.

**Büroflächenumsatz**  
in Tsd. m<sup>2</sup>



**Durchschnittliche Büromiete**  
in Euro/m<sup>2</sup>



## GERINGE MARKTEVIDENZ ERSCHWERT AUSSAGEN ZU BELASTBAREN MARKTRENDITEN

Das Transaktionsgeschehen im Bürosegment zeigte sich dem deutschlandweiten Trend folgend im Jahr 2025 in Duisburg ausgesprochen verhalten. Das Investmentvolumen belief sich auf lediglich rund 5 Mio. Euro und lag damit deutlich unter den Werten der Vorjahre. Größere Bürotransaktionen blieben aus; das Marktgeschehen beschränkte sich auf sehr wenige kleinteilige Abschlüsse. Insgesamt war die Marktliquidität damit sehr gering, was die Ableitung belastbarer

Preis- und Renditeindikationen erheblich einschränkt.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Renditeentwicklung einzuordnen. Die Spitzenrendite lag 2025 bei rund 5,5 %, während die Durchschnittsrendite bei 6,5 % notierte. Gegenüber den Vorjahren ist damit ein leichter Renditeanstieg festzustellen. Dieser ist jedoch weniger Ausdruck einer aktiven Marktphase als vielmehr Ergebnis der vorsichtigen Investorenhaltung sowie

der eingeschränkten Marktevidenz infolge des sehr niedrigen Transaktionsvolumens.

In Duisburg konzentriert sich das Investoreninteresse derzeit vor allem auf das Logistiksegment. Büroimmobilien spielen lediglich dort eine Rolle, wo es sich um echte Core-Objekte handelt oder bei Value-Add- bzw. Manage-to-Core-Strategien eine überzeugende und langfristig positive Markt- und Vermietungsperspektive gegeben ist.

## FAZIT UND AUSBLICK

Für den weiteren Marktausblick ist von einer grundsätzlich stabilen, jedoch weiterhin selektiven Entwicklung des Duisburger Büromarktes auszugehen. Sowohl auf Nutzer- als auch auf Investorenmehrheit dürften Entscheidungsprozesse auch in den kommenden Quartalen von Zurückhaltung und einer sorgfältigen Prüfung geprägt bleiben. Eine kurzfristige Rückkehr zu deutlich höheren Flächenumsätzen oder zu einer spürbaren Belebung der Investmentaktivität ist daher nicht zu erwarten. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aktuell aufgeschobene Anmietungsentscheidungen mittelfristig wieder zu einer Belebung der Nachfrage beitragen können, wengleich Zeitpunkt und Ausmaß dieser Entwicklung derzeit noch nicht absehbar sind.

Gleichzeitig mehren sich Anzeichen für eine zunehmende Markttranspa-

renz und eine schrittweise Annäherung der Preis- und Renditeerwartungen. Insbesondere im Core- und Core-plus-Segment könnten sich bei marktgerechter Bepreisung wieder vermehrt Transaktionen realisieren lassen. Voraussetzung hierfür bleibt jedoch eine gute Objektqualität sowie eine belastbare Vermietungssituation bzw. positive Vermietungsperspektive.

Auf Nutzermarktebene dürfte sich die Nachfrage weiterhin auf moderne, flexible und energetisch zeitgemäße Büroflächen konzentrieren. Die qualitative Weiterentwicklung des Bestands und der Neubau gewinnen damit weiter an Bedeutung. Objekte mit Anpassungsbedarf werden stärker unter Wettbewerbsdruck geraten,

während gut ausgestattete Flächen in geeigneten Lagen ihre Marktposition behaupten können.

Insgesamt bleibt der Duisburger Büromarkt ein funktional geprägter, vergleichsweise stabiler Teilmarkt innerhalb des Ruhrgebiets. Die kommenden Jahre werden weniger durch expansive Wachstumsimpulse als vielmehr durch Konsolidierung, qualitative Differenzierung und eine schrittweise Wiederbelebung der Nachfrage geprägt sein.

Die neue AWO-Zentrale am Pulverweg.



# EINZELHANDELSIMMOBILIEN

## BUNDESWEITER EINZELHANDELSMARKT IM ÜBERGANG

Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt verzeichnete im vergangenen Jahr eine leichte Belebung der Transaktionsstätigkeit gegenüber 2024. Erneut erwiesen sich Fachmärkte,

Supermärkte und Discounter – und damit insbesondere das Food-Retail-Segment – als die stabilsten und gefragtesten Investmentprodukte. Für 2026 ist in diesem Bereich nicht mit

grundlegenden Verschiebungen zu rechnen. Gleichzeitig gewinnen auch andere Assetklassen innerhalb des Einzelhandelssegments wieder an Bedeutung.

## STRUKTURELLE DIFFERENZIERUNG PRÄGT DEN MARKT

Insbesondere die Highstreet-Lagen zeigen Anzeichen einer vorsichtigen Stabilisierung. Nachdem das Trans-

aktionsgeschehen im Vorjahr teilweise noch durch großvolumige Verkäufe ehemals Signa-zugehöriger Objekte geprägt war, normalisiert sich die Marktsituation in vielen Innenstädten. Die Kunden- und Passantenfrequenzen erreichen überwiegend wieder das Vor-Corona-Niveau, und insbesondere in den Top-Einkaufs-

städten Deutschlands werden wieder vermehrt Neuvermietungen registriert. Dabei ist eine ausgeprägte Differenzierung sowohl zwischen den Städten als auch innerhalb einzelner Lagen zu beobachten. Eine vergleichbare Qualitätsselektion prägt auch das Shoppingcenter-Segment, in dem die Investitionsfähigkeit zunehmend von Standortqualität, Konzeptstärke und Anpassungsfähigkeit abhängt. Nennenswerte Mietsteigerungen sind aktuell nicht zu erwarten; vielmehr stehen Leerstandabbau, -vermeidung sowie die Stärkung des periodischen Angebots im Fokus vieler Center.

### Marktkennziffern Einzelhandelsstandort Duisburg 2025

<b>Verkaufsflächen in m<sup>2</sup></b>	
Fachmarktzentren (> 8.000 m <sup>2</sup> VKF)	29.600
Shopping-Center (> 8.000 m <sup>2</sup> VKF)	66.000
Lebensmittelmärkte (> 400 m <sup>2</sup> VKF)	141.800
<b>Zentralität und Kaufkraft</b>	
Einzelhandelszentralität	107,3
Kaufkraft pro Kopf in Euro	24.342
Kaufkraftkennziffer	79,7
<b>Mieten in Euro/m<sup>2</sup></b>	
Spitzenmiete 1a-Lage	35,00 bis 37,00
Spitzenmiete 1b-Lage	23,00
Spitzenmiete Stadtteillage	13,00
<b>Nettoanfangsrenditen in %</b>	
zentral	6,70

## KONSUM- UND UMSATZENTWICKLUNG ALS RAHMENBEDINGUNG

Auf der Nachfrageseite bleibt das Marktumfeld verhalten. Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen verweist für Deutschland weiterhin auf eine nur schleppend einsetzende konjunkturelle Erholung, getragen von einer gedämpften Binnenkonjunktur und einer anhaltend hohen Sparneigung der privaten Haushalte. Trotz rückläufiger Inflation und stabilisierender Realeinkommen bleibt die Konsumbereitschaft insgesamt zurückhaltend.

Vor diesem Hintergrund ist für den stationären Einzelhandel nach einem Umsatzwachstum von rund 1,5 % im Jahr 2025 (gemäß Destatis) lediglich von einer moderaten Entwicklung auszugehen. Der Online-Handel wächst hingegen laut Handelsverband Deutschland (HDE) weiterhin dynamischer und legte zuletzt um rund 4,0 % gegenüber 2024 zu; für 2026 wird ein ähnliches Wachstum erwartet. Diese Verschiebung verstärkt den strukturellen Anpassungsdruck auf das stationäre Einzelhandelsnetz.

Zwar signalisiert das HDE-Konsumbarometer zu Jahresbeginn 2026 eine leichte Stimmungsaufhellung, das Frühjahrsgutachten betont jedoch, dass Unsicherheiten hinsichtlich wirtschaftlicher Perspektiven, geopolitischer Risiken und Beschäftigungsentwicklung die Anschaffungsneigung weiterhin dämpfen. Entsprechend bleibt die Konsumerholung fragil und wirkt nur begrenzt als Impulsgeber für eine dynamische Entwicklung des Einzelhandelsimmobilienmarktes.

## EINZELHANDELSMARKT DUISBURG – RAHMENBEDINGUNGEN

Vor dem Hintergrund der bundesweiten Marktentwicklung stellt sich der Einzelhandelsstandort Duisburg zum Jahresende 2025 insgesamt stabil dar. Die zentralen Marktkennziffern haben sich gegenüber dem Stand zur Jahresmitte nur geringfügig verändert und bestätigen damit die bereits im ersten Halbjahr beobachtete Phase der Konsolidierung. Strukturelle Verschiebungen oder neue Marktdynamiken waren im weiteren Jahresverlauf nicht zu beobachten.

Die Verkaufsflächenausstattung präsentierte sich im Jahresverlauf weitgehend unverändert. Nennenswerte Erweiterungen oder Neuentwicklungen blieben aus, sodass sich das vorhandene Einzelhandelsangebot ins-

gesamt auf stabilem Niveau bewegte. Auch die Nachfrage- und Kaufkraftkennziffern zeigen ein konsistentes Bild. Mit einer Einzelhandelszentralität von 107,3 behauptet Duisburg weiterhin seine überdurchschnittliche Versorgungsfunktion für das Umland. Gleichzeitig bleibt das bereits zur Jahresmitte festgestellte Spannungsverhältnis zwischen regionaler Zentralität und vergleichsweise unterdurchschnittlicher lokaler Kaufkraft bestehen.

Auf dem Vermietungsmarkt zeigten sich ebenfalls keine grundlegenden Veränderungen. Die Spitzenmieten in den 1a-Lagen bewegten sich weiterhin in einer Bandbreite von 35,00 bis

37,00 Euro/m<sup>2</sup>, während in 1b-Lagen und Stadtteillagen stabile, standorttypische Mietniveaus erzielt wurden. Insgesamt war die Mietentwicklung von Kontinuität geprägt, ohne nennenswerte Aufwärtsimpulse.

Auch im Investmentmarkt für Geschäftshäuser in zentralen Lagen setzte sich die bereits im ersten Halbjahr erkennbare Seitwärtsbewegung fort. Die Nettoanfangsrendite lag zum Jahresende 2025 unverändert bei rund 6,70 %.

2.000 qm Verkaufsfläche im  
Untergeschoss des Forum  
Duisburg: Decathlon.



## KONSOLIDIERUNG DURCH REPOSITIONIERUNG

Ergänzend zu den weitgehend stabilen quantitativen Marktkennziffern waren im Jahr 2025 einzelne Veränderungen auf der Angebots- und Betreiberseite zu beobachten, insbesondere in den zentralen Lagen der Innenstadt und im Forum Duisburg. Diese Entwicklungen deuten weniger auf eine neue Marktdynamik als vielmehr auf

gezielte Umstrukturierungen, Repositionierungen und Flächenoptimierungen hin. Vermietungsabschlüsse im klassischen 1A-Lagebereich blieben dabei weiterhin die Ausnahme, sodass sich das Marktgeschehen vor allem auf gemanagte Center und Einzelobjekte konzentrierte.

## FORUM DUISBURG ALS TREIBER DER FLÄCHENANPASSUNG

Im Forum Duisburg kam es im Jahresverlauf zu mehreren Anpassungen im Mieterbesatz. Das Kosmetikunternehmen „Rituals“ verlegte seinen Standort innerhalb des Erdgeschosses und eröffnete im Frühjahr auf einer vergrößerten Fläche neu. Die Flächenvergrößerung unterstreicht die anhaltende Nachfrage etablierter Marken nach qualitativ hochwertigen,

gut frequentierten Innenstadtlagen. In der Folge zog „KIKO Milano“ zur Jahresmitte auf die freigewordene Fläche um. Zudem verlegte das Duisburger Schuhgeschäft „Schuhtique“ seinen bisherigen Standort aus der Königsgalerie in das Forum Duisburg und eröffnete dort im ersten Untergeschoss auf der ehemaligen Fläche von „Glamour“.

Auch die Schließung der Filiale der bundesweit tätigen Dekorationskette „Depot“ im Erdgeschoss des Forums ist im Kontext einer unternehmensweiten Neuausrichtung zu sehen und nicht als standortspezifische Schwäche zu interpretieren.

## SELEKTIVE IMPULSE JENSEITS DER 1A-LAGEN

Über das Forum hinaus zeigte sich auch im Umfeld des Hauptbahnhofs eine punktuelle Belebung. Im März 2025 eröffnete „Blume 2000“ seine erste Filiale in Duisburg im Einkaufsbahnhof und ergänzte das bestehende Nahversorgungs- und

Dienstleistungsangebot an diesem hochfrequentierten Standort.

Für zusätzliche Impulse sorgt zudem die Ende 2025 erfolgte Eröffnung einer großflächigen „Decathlon“-Filiale auf ca. 2.000 qm Verkaufsfläche im

Untergeschoss des Forum Duisburg. Mit dem Markteintritt des international etablierten Sportfachhändlers wurde ein frequenzstarkes Angebot gewonnen, das die Attraktivität des Centers wie auch die innerstädtische Angebotsvielfalt stärkt.

## FAZIT UND AUSBLICK

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt in Duisburg präsentierte sich im Jahr 2025 insgesamt stabil und bestätigte die bereits im ersten Halbjahr erkennbare Phase der Konsolidierung. Die zentralen Marktkennziffern blieben weitgehend unverändert, während sich das Marktgeschehen weiterhin durch eine hohe Selektivität auf der Vermietungs- und Investmentseite auszeichnete. Vermietungsaktivi-

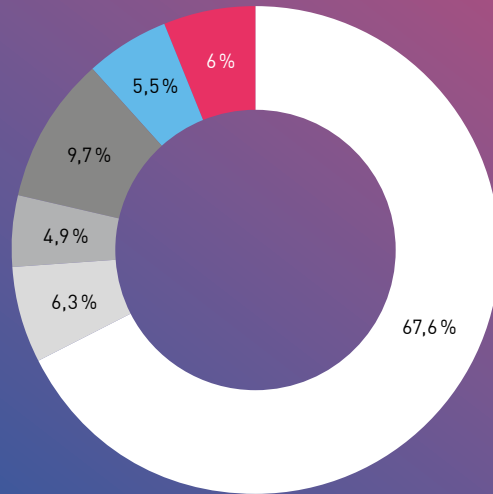
täten konzentrierten sich dabei vor allem auf das Forum Duisburg sowie auf einzelne gut positionierte Objekte, während Abschlüsse in den klassischen 1A-Lagen weiterhin die Ausnahme blieben.

Für die kommenden Jahre ist vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht von einer dynamischen Entwicklung

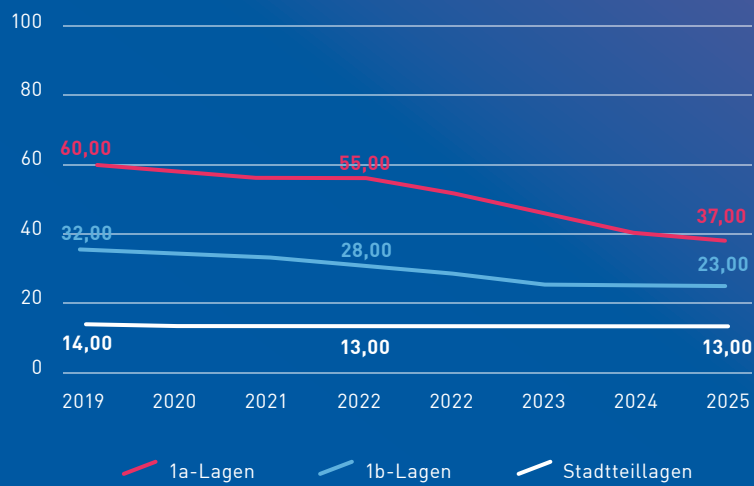
auszugehen. Vielmehr dürfte sich die Konsolidierung fortsetzen, geprägt von Repositionierungen, Flächenoptimierungen und einer zunehmenden Qualitätsdifferenzierung. Insgesamt bleibt der Einzelhandelsstandort Duisburg aufgrund seiner regionalen Versorgungsfunktion und stabilen Marktstrukturen gut positioniert, um bei einer schrittweisen konjunkturellen Erholung moderat zu profitieren.

### Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen in Duisburg 2025 in %

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



### Einzelhandelsmieten nach Lagen in Euro/m<sup>2</sup>

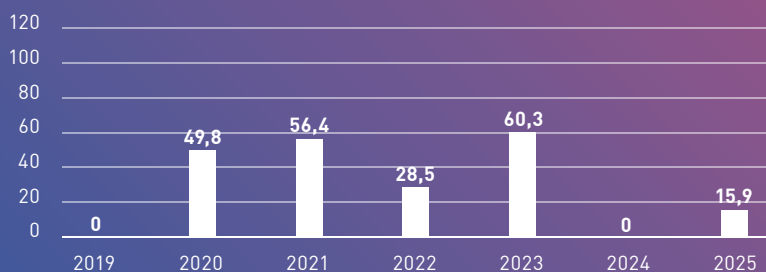


Das Forum Duisburg bleibt ein starker Anker für den Einzelhandel in der City.



# LOGISTIKIMMOBILIEN

**Neubauvolumen moderner Logistikimmobilien**  
in Tsd. m<sup>2</sup> Nutzfläche



**Flächenbestand moderner Logistikimmobilien (Baualter ≤ 10 Jahre)**  
in m<sup>2</sup> Nutzfläche

Gebietseinheit	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Metropole Ruhr	3.398.037	3.662.473	4.006.225	4.469.094	5.049.394	5.275.794	5.567.154
Duisburg	518.895	568.746	625.146	653.646	713.946	713.946	729.796

Zum Bestand moderner Logistikimmobilien werden folgende Objektarten gezählt:  
Distributionsimmobilien (≥ 10.000 m<sup>2</sup>), Umschlagimmobilien, Produktionslager (≥ 10.000 m<sup>2</sup>), Fullfilmentcenter,  
Gefahrgutlager, Hochregallager (freistehend), Kühlager und Tiefkühlager.

## INFRASTRUKTUR ALS STRUKTURELLES FUNDAMENT DES STANDORTS

Duisburg nimmt innerhalb der Logistikregion Rhein-Ruhr eine strategisch bedeutende Rolle ein. Als größter Binnenhafen Europas und zentraler Knotenpunkt multimodaler Verkehrsströme verbindet der Standort Wasserstraße, Schiene und Straße in einer funktionalen Dichte, die bundesweit nur wenige Vergleichsmärkte aufweisen. Die Nähe zum Flughafen Düsseldorf ergänzt das Angebot um luftfrachtbasierte Logistikalösungen und macht die Stadt zu einem vollintegrierten Logistik-Hub. Die infrastrukturelle Leistungsfähigkeit bildet das strukturelle Fundament der lokalen Logistikanfrage und verankert Duisburg dauerhaft im nationalen und europäischen Distributionsnetz.

Im Jahr 2025 trafen diese positiven infrastrukturellen Standortfaktoren auf

gesamtwirtschaftliche Herausforderungen. Nach bereits schwacher konjunktureller Entwicklung in den Vorjahren blieb die wirtschaftliche Dynamik auch im Jahr 2025 sehr verhalten. Die Finanzierungs- und Baukosten haben sich auf hohem Niveau stabilisiert. Die anhaltende Unsicherheit in der exportorientierten Wirtschaft wirkt jedoch restriktiv auf Investitions- und Expansionsentscheidungen.

Vor diesem Hintergrund erhöhte sich der Duisburger Logistikimmobilienbestand im Jahr 2025 auf rund 729.850 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Gegenüber 2024 (714.000 m<sup>2</sup>) entspricht dies einem Zuwachs von rund 15.850 m<sup>2</sup> beziehungsweise etwa 2,2 %. Den bedeutendsten Flächenneuzugang stellte im Herbst 2025 das GARBE Logistikzentrum Duisburg Nord dar.

Im Vergleich der Ruhrgebietsstädte nimmt Duisburg damit weiterhin eine Spitzenposition beim Logistikflächenbestand ein und liegt vor Dortmund, Bochum und Essen. Diese Stellung verdeutlicht die historisch gewachsene Bedeutung des Standorts als logistisches Zentrum innerhalb der Region.

Die moderate Bestandserweiterung ist vor dem Hintergrund einer insgesamt gedämpften Neubautätigkeit zu sehen. Nachdem in den Vorjahren kaum nennenswerte Fertigstellungen verzeichnet wurden, zeigte sich 2025 wieder eine – wenn auch begrenzte – Belebung der Angebotsseite, ohne dass damit eine grundlegende Trendwende verbunden wäre. Projektentwicklungen bleiben weiterhin stark von Vorvermietungen abhängig.

## ERSTE NEUBAUIMPULSE NACH PHASE OHNE FERTIGSTELLUNGEN

Hohe Baukosten, regulatorische Anforderungen sowie restriktive Finanzierungsbedingungen begrenzen das spekulative Neubaugeschäft weiterhin deutlich. Das kürzlich fertiggestellte GARBE Logistikzentrum stellt in diesem Marktumfeld eine Ausnahme dar und belegt zugleich, dass spekulative Projektentwicklungen unter geeigneten Rahmenbedingungen weiterhin erfolgreich am Markt platziert werden können. Das Neubauobjekt ist kurz nach Fertigstellung vollständig an ein chinesisches E-Commerce-Unternehmen vermietet worden.

Insgesamt bleibt das vorhandene Flächenangebot funktional wettbewerbsfähig. Die ausgeprägten infrastru-

turellen Standortqualitäten sichern Duisburg auch in einem insgesamt zurückhaltenden Marktumfeld die Position als einer der führenden Logistikstandorte im Ruhrgebiet.

Im Gesamtjahr 2024 hatte Duisburg mit einem Flächenumsatz von 81.700 m<sup>2</sup> eine starke Marktposition innerhalb der Region erreicht. 2025 entwickelte sich die Nachfrage dagegen deutlich verhaltener. Der Flächenumsatz lag mit rund 28.300 m<sup>2</sup> spürbar unter dem Vorjahresniveau. Während 2024 durch mehrere großvolumige Abschlüsse, insbesondere im E-Commerce-Segment, geprägt war, wurde im Jahr 2025 nur ein Abschluss der Größenklasse  $\geq 10.000$  m<sup>2</sup> verzeichnet. Die Nachfrage blieb grundsätzlich vorhanden, materialisierte sich jedoch kleinteiliger und selektiver.

Die schwächere Umsatzentwicklung im Jahr 2025 ist in erster Linie konjunkturell bedingt. Unternehmen agierten zurückhaltender bei Expansions- und Verlagerungsentscheidungen und reagierten sensibel auf Finanzierungskosten sowie allgemeine wirtschaftliche Unsicherheiten. Ein weiterer Faktor, der expansionswillige Unternehmen zusätzlich einschränkt ist der Mangel an modernen, ESG-konformen Flächen.

Gleichzeitig zeigt sich eine hohe Standortbindung bestehender Nutzer. Vertragsverlängerungen in größeren Flächensegmenten unterstreichen das Vertrauen in die infrastrukturellen Standortqualitäten Duisburgs, auch wenn diese statistisch nicht als Neuvermietung in den Flächenumsatz eingehen.

## SPITZENMIETE STABILISIEREN SICH NACHHALTIG AUF HOHEM NIVEAU

Die Mietentwicklung im Jahr 2025 war von einer Phase der Konsolidierung geprägt. Die Spitzenmiete stabilisierte sich bei 8,00 Euro/m<sup>2</sup> und lag damit unverändert auf dem Niveau des Vorjahres; weitere Steigerungen blieben aus.

Die Durchschnittsmiete erhöhte sich hingegen moderat auf 5,20 Euro/m<sup>2</sup>. Der Markt differenziert dabei zunehmend nach Lage- und Objektqualität: Während hochwertige Flächen weiterhin Spitzenmieten er-

zielen, geraten funktional einfache Bestandsobjekte verstärkt unter Wettbewerbsdruck. Insgesamt bestätigt sich für 2025 eine Phase der Stabilisierung nach den dynamischen Mietanpassungen der Vorjahre.

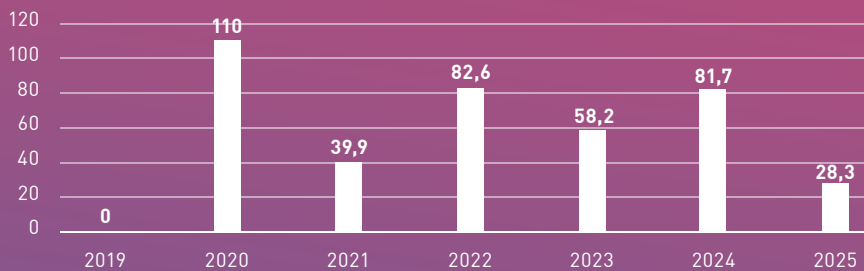
## DEUTLICHER ANSTIEG DES INVESTMENTVOLUMENS IM SEGMENT LOGISTIK/PRODUKTION

Mit einem Anteil von rund 75 % am gesamten gewerblichen Investmentvolumen von 169 Mio. Euro stellte die Logistik im Jahr 2025 die mit Abstand dominierende Nutzungsart dar. Während andere gewerbliche Assetklas-

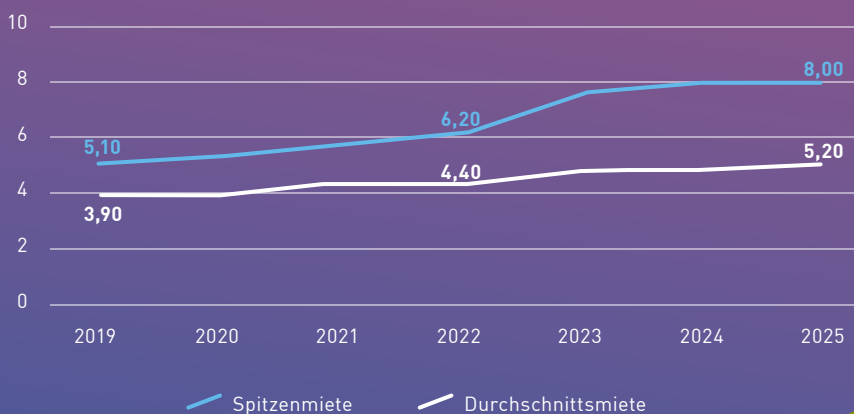
sen weiterhin nur sehr vereinzelt gehandelt wurden, konzentrierte sich das Investoreninteresse klar auf logistik- und produktionsnahe Immobilien.

Die Transaktion unterstreicht die anhaltend hohe Bedeutung logistischer Nutzungen für institutionelle Investoren und bestätigt zugleich die Attraktivität des Standorts Duisburg innerhalb überregionaler Invest-

**Flächenumsatz von Logistikimmobilien**  
in Tsd. m<sup>2</sup> Nutzfläche



**Spitzen- und Durchschnittsmiete für Logistik- und Lagerflächen**  
in Euro/m<sup>2</sup>



mentstrategien. Gestützt wird dies durch stabile Nachfragefundamente und wettbewerbsfähige Renditen. Mit einer Nettoanfangsrendite von 5,20 % weist Duisburg weiterhin die niedrigste Rendite im Ruhrgebietsvergleich auf. Die vergleichsweise niedrige Nettoanfangsrendite ist dabei nicht als Schwäche, sondern als

Ausdruck eines als risikoarm eingeschätzten Marktumfelds zu verstehen. Sie reflektiert die hohe Marktstabilität sowie die verlässlichen Cashflow-Perspektiven und führt dazu, dass Investoren bereit sind, niedrigere Renditen beziehungsweise höhere Kaufpreisfaktoren in Kauf zu nehmen.

Die gestiegene Transaktionsaktivität deutet darauf hin, dass die Phase der Preisfindung weitgehend abgeschlossen ist und sich die Marktteilnehmer – zumindest im Core- und Core-plus-Segment – zunehmend wieder handlungsfähig zeigen.

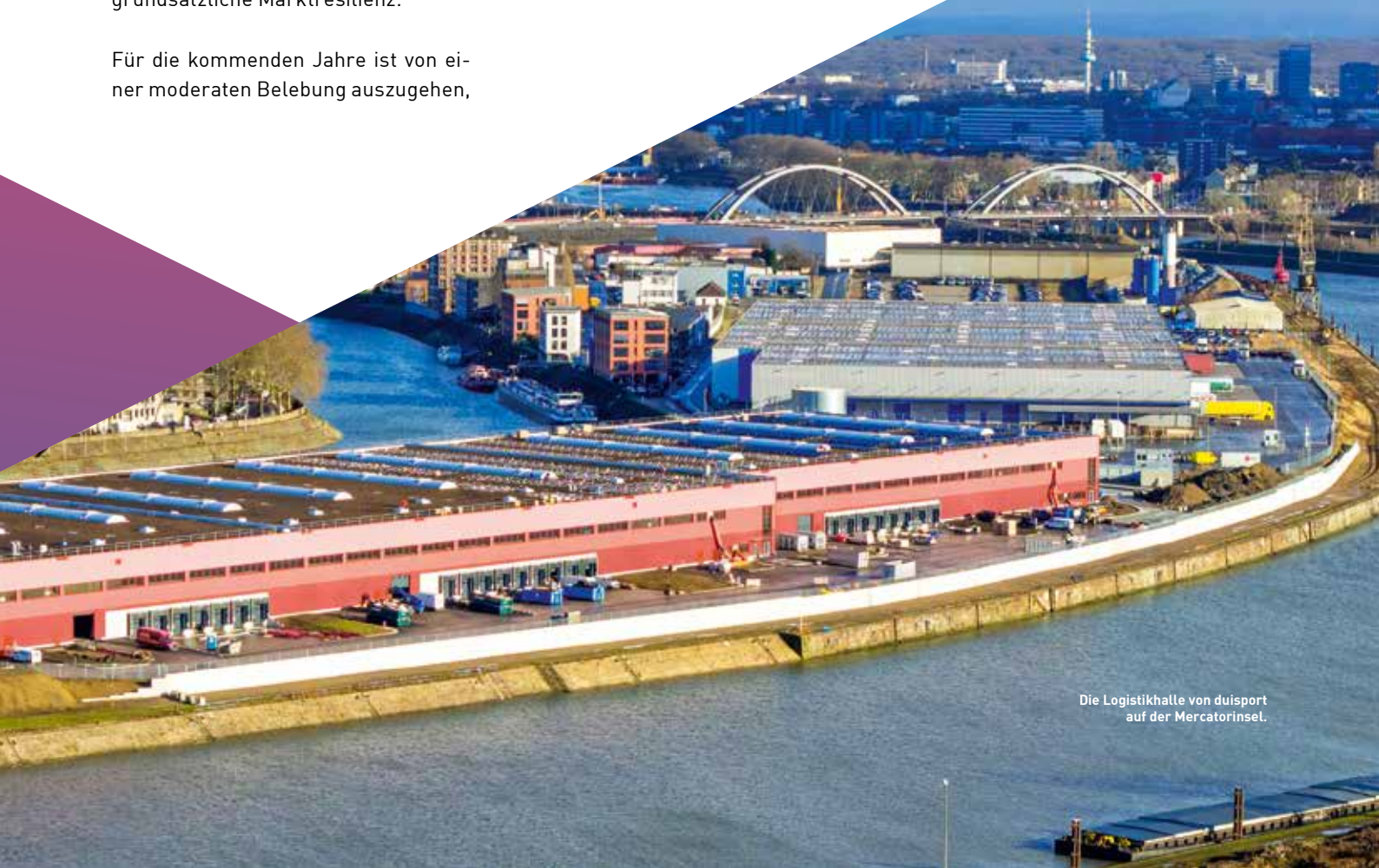
## FAZIT UND AUSBLICK

Der Duisburger Logistikmarkt zeigte sich im Jahr 2025 insgesamt stabil, wenngleich deutlich geprägt von einem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Die strukturellen Standortvorteile und die zentrale Lage innerhalb der Logistikregion Rhein-Ruhr sichern Duisburg weiterhin eine führende Position im regionalen Vergleich. Während die Nachfrage- und Neubautätigkeit konjunkturbedingt gedämpft blieb, bestätigten stabile Mieten, ein funktional wettbewerbsfähiger Bestand sowie eine hohe Investorenfokussierung die grundsätzliche Marktresilienz.

Für die kommenden Jahre ist von einer moderaten Belebung auszugehen,

sofern sich das wirtschaftliche Umfeld schrittweise stabilisiert. Die Angebotsentwicklung dürfte stärker von Vorvermietungen abhängig sein, während der Mangel an modernen, ESG-konformen Flächen die Marktaktivität begrenzt. Gleichzeitig eröffnet dieser Flächenengpass Entwicklungsperspektiven für die Revitalisierung und Nachverdichtung von Brownfield-Standorten. Insbesondere gut angebundene Bestandsareale bieten Potenzial, durch Repositionierung und ESG-konforme Aufwertung wieder marktfähig gemacht zu werden.

Insgesamt bleibt Duisburg aufgrund seiner infrastrukturellen Stärke und seiner Bedeutung innerhalb überregionaler Distributions- und Investmentstrategien gut positioniert, um bei einer konjunkturellen Erholung überdurchschnittlich zu profitieren.



Die Logistikhalle von duisport auf der Mercatorinsel.

# LIGHT INDUSTRIAL IMMOBILIEN

## FUNKTIONALE VIELSEITIGKEIT TRIFFT AUF KONJUNKTURELL ANSPRUCHSVOLLES MARKTUMFELD

Light Industrial Immobilien – bisher unter dem Begriff Unternehmensimmobilien geführt – bilden eine eigenständige Nutzungskategorie innerhalb des gewerblichen Immobilienmarktes. Kennzeichnend ist die Kombination aus Produktions-, Lager-, Service- und Büroflächen innerhalb eines Objekts oder Ensembles. Diese Struktur ermöglicht insbesondere mittelständischen Betrieben die Bündelung unterschiedlicher Funktionsbereiche an einem Standort und erlaubt eine flexible Anpassung an unterschiedliche Nutzergruppen sowie deren spezifische Flächenanforderungen.

Im Jahr 2025 standen Light Industrial Immobilien unter dem Einfluss verhaltener wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Schwache Wachstumsimpulse, hohe Energie- und Lohnkosten sowie regulatorische Vorgaben prägten das Marktumfeld. Expansions- und Verlagerungsentscheidungen wurden vielfach verschoben oder in kleinerem Umfang umgesetzt. Entsprechend konzentrierte sich die Nachfrage insbesondere auf kleinere Gewerbeparkflächen bis etwa 2.000 m<sup>2</sup>, die eine schrittweise Anpassung betrieblicher Strukturen ermöglichen. Gerade Ge-

werbeparks erweisen sich in diesem Zusammenhang als besonders flexibel nutzbare Objekte, da sie unterschiedliche Flächentypen kombinieren und modulare Erweiterungen oder Teilungen zulassen. In diesem Umfeld kann die hohe Anpassungsfähigkeit der Nutzungsklasse zur Stabilisierung des Segments beitragen und dessen Widerstandsfähigkeit gegenüber Nachfrageverschiebungen erhöhen.

Die Initiative Light Industrial, ein Branchenverbund führender Marktteilnehmer, arbeitet kontinuierlich an der Verbesserung der Datentransparenz. Regelmäßige Marktanalysen und erweiterte Datengrundlagen können zu Anpassungen gegenüber früheren Erhebungen führen – ein Zeichen für die fortschreitende Professionalisierung des Segments.

Der Bestand an Light-Industrial-Immobilien in Duisburg erhöhte sich im Jahr 2025 auf rund 228.000 m<sup>2</sup>. Gegenüber 2024 entspricht dies einem Zuwachs von rund 7,5 % und stellt eine spürbare Ausweitung des Flächenangebots dar. Maßgeblich hierfür war die Übergabe des Garbe Gewerbeparks an der Hamborner Straße, durch die

das lokale Angebot um rund 16.000 m<sup>2</sup> erweitert wurde.

Auch auf Ebene des Ruhrgebiets entwickelte sich der Bestand positiv. Der regionale Gesamtbestand stieg von rund 2,31 Mio. m<sup>2</sup> auf 2,38 Mio. m<sup>2</sup>, was einer Ausweitung von etwa 3 % entspricht. Duisburg wuchs damit deutlich stärker als der regionale Durchschnitt, erhöhte seinen Anteil am Gesamtbestand leicht und bleibt mit knapp 10 % des regionalen Volumens ein bedeutender urbaner Gewerbestandort im Ruhrgebiet.

Die Angebotsausweitung erfolgte jedoch in einem Marktumfeld, in dem die Flächennachfrage nicht im gleichen Maß zunahm. Das Bestandswachstum überstieg 2025 die Vermietungsdynamik, wodurch sich die Flächenverfügbarkeit leicht entspannte. Eine strukturelle Überversorgung ist daraus nicht abzuleiten, da sich die Nachfrage weiterhin stark auf flexible, qualitativ hochwertige Flächen konzentriert.

## VERMIETUNGSLEISTUNG MIT LEICHTER ERHOLUNG AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Der Flächenumsatz von Light Industrial Immobilien in Duisburg fiel 2024 mit 1.710 m<sup>2</sup> äußerst gering aus. Im Jahr 2025 erhöhte sich der Umsatz auf 7.500 m<sup>2</sup>. Trotz dieser spürbaren Verbesserung bleibt die Marktaktivität

weiterhin unter dem Niveau der Jahre 2020 bis 2023.

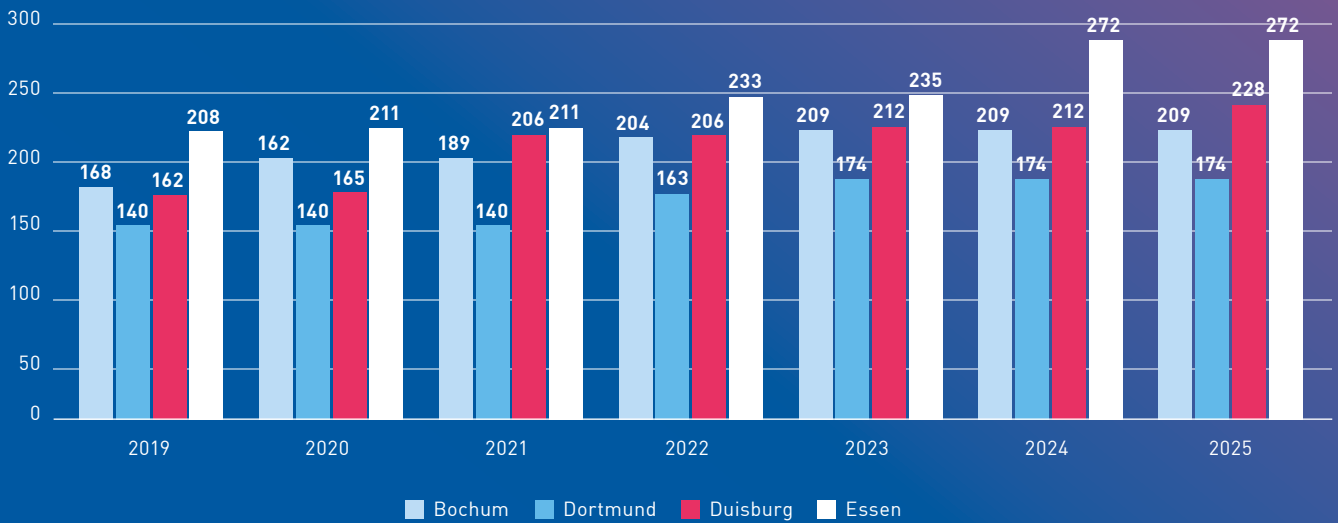
Die Belebung im Jahr 2025 ist vor allem auf mehrere kleinere Vertragsabschlüsse in Gewerbeparks zurück-

zuführen. Großflächige Anmietungen blieben aus. Die Nachfrage konzentrierte sich überwiegend auf flexible Einheiten im unteren bis mittleren Größensegment, insbesondere Flächen bis etwa 2.000 m<sup>2</sup>.

## Flächenbestand von Unternehmensimmobilien

in Tsd. m<sup>2</sup> Nutzfläche

Gebietseinheit	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Metropole Ruhr gesamt</b>	<b>1.878</b>	<b>1.919</b>	<b>1.960</b>	<b>2.099</b>	<b>2.212</b>	<b>2.291</b>	<b>2.383</b>
Bochum	168	189	189	204	209	209	209
Dortmund	140	140	140	163	174	174	174
Duisburg	162	165	206	206	212	212	228
Essen	208	211	211	233	235	272	272



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien; Zum Immobilientypus der Unternehmensimmobilien werden Distributionsimmobilien (< 10.000 qm), Produktionslager (< 10.000 qm), Gewerbeparks, Transformations-, Produktionsimmobilie.

Gewerbepark Neumühl:  
Hier entstehen neue Hallen auf  
dem alten Gelände von Zoo Zajac.



Vor dem Hintergrund des gleichzeitig gestiegenen Bestands entwickelte sich die Angebotsseite dynamischer als die Nachfrage. Das Bestandswachstum überstieg die Umsatzleistung deutlich, wodurch sich die Flächenverfügbarkeit leicht entspannte. Eine strukturelle Marktbelebung lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

Hohe Energie- und Lohnkosten sowie regulatorische Vorgaben beeinflussen weiterhin die Investitionsbereitschaft vieler Produktionsunternehmen. Während Handels- und serviceorientierte Betriebe selektiv Flächen nachfragen, agieren energieintensive Nutzer weiterhin zurückhaltend.

Die Entwicklung der Light Industrial Immobilien bleibt eng mit der Investitionstätigkeit im verarbeitenden Ge-

werbe verknüpft. Hohe Energie- und Lohnkosten sowie regulatorische Anforderungen wirken weiterhin dämpfend auf Expansionsentscheidungen. Gleichwohl deutet die leichte Erholung der Vermietungsleistung im Jahr 2025 darauf hin, dass sich der Markt nach dem schwachen Vorjahr stabilisiert.

Für Duisburg sprechen mehrere strukturelle Faktoren. Die verkehrliche Einbindung in die Rhein-Ruhr-Region, die Nähe zu internationalen Absatzmärkten sowie die industrielle Prägung des Standorts sichern eine grundsätzlich tragfähige Nachfragebasis. Insbesondere flexibel nutzbare Gewerbeparks können auch bei verhaltenem konjunkturellem Umfeld Nachfrage aufnehmen und bieten Unternehmen Anpassungsspielräume.

Vor diesem Hintergrund ist bei einer schrittweisen Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer moderaten Belegung der Flächennachfrage zu rechnen. Die strukturellen Standortvorteile Duisburgs bilden dabei eine solide Grundlage für eine sukzessive Rückkehr zu höheren Umsatzniveaus.

## MIETEN ZEIGEN AUF BREITER FRONT EINE STABILE ENTWICKLUNG

Das Mietniveau für Light Industrial Immobilien zeigte sich 2025 stabil. Eine nennenswerte Aufwärtsdynamik war nicht zu beobachten. Die erzielbaren Mieten variieren weiterhin deutlich nach Flächentyp, Ausstattungsqualität und Lage. Besonders flexible Nutzungseinheiten innerhalb von Gewer-

beparks bleiben gefragt und erzielen stabile bis leicht höhere Mieten. Hochwertig ausgebaute Büro- und Serviceflächen behaupten sich im oberen Preissegment, während funktional einfache Lager- und Produktionsflächen stärkerem Wettbewerbsdruck ausgesetzt sind. Die Marktentwick-

lung verdeutlicht damit eine zunehmende Qualitätsdifferenzierung innerhalb des Segments. Kurzfristig ist ohne deutliche Nachfragebelegung nicht mit signifikanten Mietsteigerungen zu rechnen. Die Mietentwicklung dürfte vielmehr weiterhin stark objekt- und lageabhängig verlaufen.

## FAZIT UND AUSBLICK

Der Markt für Light Industrial Immobilien in Duisburg präsentierte sich im Jahr 2025 insgesamt stabil, wenn auch auf niedrigem Umsatzniveau. Nach dem schwachen Jahr 2024 zeigte sich eine leichte Erholung der Vermietungsleistung, ohne jedoch an die Dynamik der Jahre 2020 bis 2023 anzuknüpfen. Das überdurchschnittliche Bestandswachstum bei gleichzeitig verhaltener Nachfrage führte zu einer moderaten Entspannung der Flächenverfügbarkeit. Stabile Mieten und die

anhaltende Nachfrage nach flexibel nutzbaren Gewerbeparkflächen bestätigen die strukturelle Belastbarkeit des Segments.

Für die kommenden Jahre ist bei einer schrittweisen Stabilisierung des industriellen Umfelds von einer vorsichtigen Belegung auszugehen. Die aktuelle Projektpipeline wird überwiegend durch Eigennutzerprojekte bestimmt. Ergänzend dazu befinden sich vereinzelt (teil-) spekulative Entwicklungen

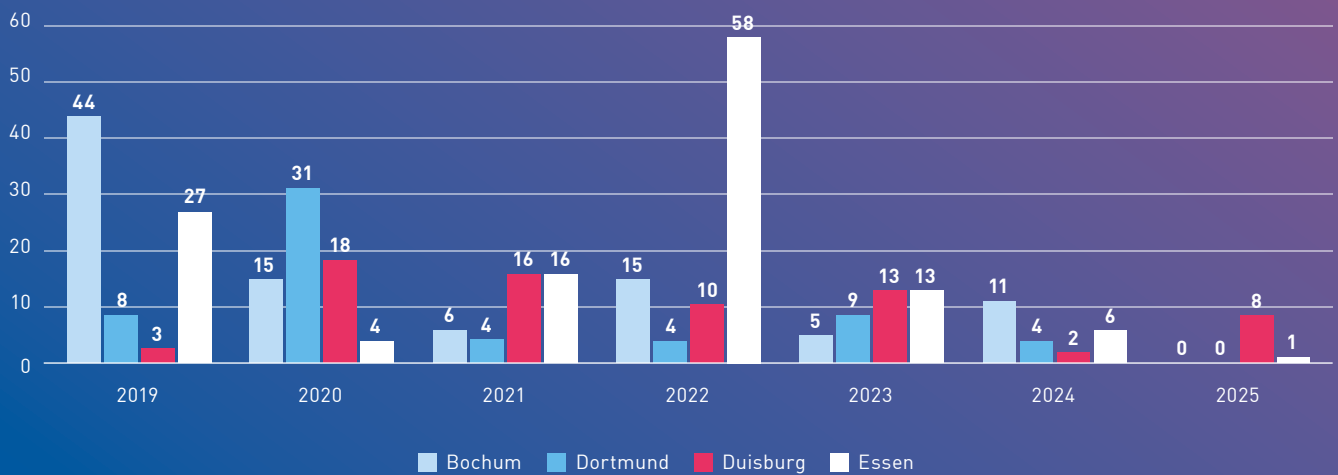
im Segment der Gewerbeparks in Planung, die das lokale Flächenangebot in den kommenden Jahren punktuell erweitern können.

Insgesamt ist Duisburg innerhalb des Ruhrgebiets weiterhin gut positioniert. Die vielseitige Nutzbarkeit von Light-Industrial-Immobilien sowie die gute infrastrukturelle Anbindung bilden eine solide Grundlage für eine schrittweise Erholung des Marktes.

## Flächenumsätze von Unternehmensimmobilien

in Tsd. m<sup>2</sup> Nutzfläche

Gebietseinheit	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Metropole Ruhr gesamt</b>	<b>144</b>	<b>158</b>	<b>198</b>	<b>172</b>	<b>81</b>	<b>147</b>	<b>28</b>
Bochum	44	15	6	15	5	11	0
Dortmund	8	31	4	4	9	4	0
Duisburg	3	18	16	10	13	2	8
Essen	27	4	16	58	13	6	1



## Mietniveaus nach Flächenkategorien

in Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche

Flächenkategorie	Marktübliches Spektrum der Spitzenmieten*	Marktübliches Spektrum der Durchschnittsmieten*
Lagerflächen bis 99 m <sup>2</sup>	9,00 bis 11,60	6,00 bis 7,50
Lagerflächen bis 499 m <sup>2</sup>	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

## NACH KONSOLIDIERUNG WIEDER ZUNEHMENDE DYNAMIK – HOTELMARKT ERREICHT NEUES NACHFRAGENIVEAU

Nach dem sehr starken Jahr 2023 trat der Duisburger Hotelmarkt im Jahr 2024 in eine Phase der Konsolidierung ein. Mit 321.928 Übernachtungen in Hotels lag das Ergebnis zwar weiterhin deutlich über dem Vor-Corona-Niveau von 2019 (295.843 Übernachtungen), jedoch unter dem Ausnahmejahr 2023 mit rund 343.000 Übernachtungen.

Im laufenden Jahr 2025 zeigt sich auf Basis der bis einschließlich November vorliegenden Daten wieder eine zunehmende Dynamik. Es ist davon auszugehen, dass das Übernachtungs-

volumen nicht nur das Vorjahresniveau übertreffen wird, sondern voraussichtlich auch über dem bislang höchsten Jahreswert von 2023 liegen kann. Der Markt erreicht damit ein neues Nachfrageniveau und bestätigt damit seine solide Nachfragebasis.

Die Entwicklung unterstreicht die Rolle Duisburgs als Wirtschafts- und Arbeitsstandort. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer verbleibt mit rund 1,6 Tagen auf einem konstanten Niveau und verdeutlicht weiterhin die Dominanz von Kurzaufenthalten.

## GEFESTIGTE MARKTSTRUKTUR MIT MODERATER ANGEBOTSAUSWEITUNG

Auf der Angebotsseite zeigt sich seit mehreren Jahren eine weitgehend stabile Marktstruktur. Die Zahl der Beherbergungsbetriebe liegt seit 2023 konstant bei 37 Standorten, während die Zahl der Hotels gegenüber dem Vor-Corona-Zeitraum leicht zurückgegangen ist. Gleichzeitig blieb die Bettenkapazität in Hotels mit rund 2.200 Betten nahezu unverändert. Diese Entwicklung verweist auf eine gefestigte

Marktstruktur mit moderatem Wettbewerbsdruck, die bislang ohne expansive Angebotsausweitung auskommt.

Im Jahresverlauf 2025 kam es lediglich zu geringfügigen saisonalen Schwankungen. Ab dem Herbst erhöhte sich die Zahl der geöffneten Hotels von 22 auf 24. In diesem Zusammenhang ist die Eröffnung des inhabergeführten Twins Hotel mit 100 Zimmern

im ehemaligen Ordnungsamt an der Steinschen Gasse zu nennen. Ergänzend dazu eröffnete Mitte Dezember gegenüber dem Rathaus das Premier Inn Hotel. Das Haus mit 219 Zimmern erweitert das Angebot im kettengebundenen Budget-Segment und stärkt die Angebotsstruktur des Duisburger Hotelmarktes in diesem Bereich.

## AUSLASTUNG AUF HOHEM NIVEAU – NACHFRAGE BREITER IM JAHRESVERLAUF VERTEILT

Die durchschnittliche Bettenauslastung in Hotels lag 2024 bei 41,1 % und damit nur geringfügig unter dem sehr hohen Wert von 2023 (42,2 %). Im Jahr 2025 setzte sich diese stabile Entwicklung fort. Ab dem Frühjahr war eine deutliche Belegung erkennbar, mit monatlichen Auslastungswerten

von teils über 48 % in den Sommer- und Herbstmonaten.

Damit bewegt sich der Duisburger Hotelmarkt auf einem strukturell verbesserten Auslastungsniveau. Die weiterhin vorhandene Saisonalität wird zunehmend durch projekt-

veranstaltungs- und arbeitsbezogene Nachfrage abgedeckt, was die Marktdynamik verstärkt.



## Beherbergungsstatistik

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025**
Anzahl Betriebe*	41	36	36	39	37	37	37
angebotene Betten*	2.725	2.538	2.883	2.969	2.935	2.877	2.927
davon Hotels	26	24	24	24	22	22	22
angebotene Betten in Hotels***	2.026	1.969	2.285	2.272	2.224	2.153	2.200
Übernachtungen in Hotels	295.843	140.293	147.608	291.582	342.809	295.199	321.016
Ankünfte in Hotels	182.324	85.457	91.436	176.571	205.163	180.016	175.776
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,63
Ø Bettenauslastung in Hotels	40 %	19,5 %	17,7 %	35,2 %	42,2 %	41,1 %	41,3 %

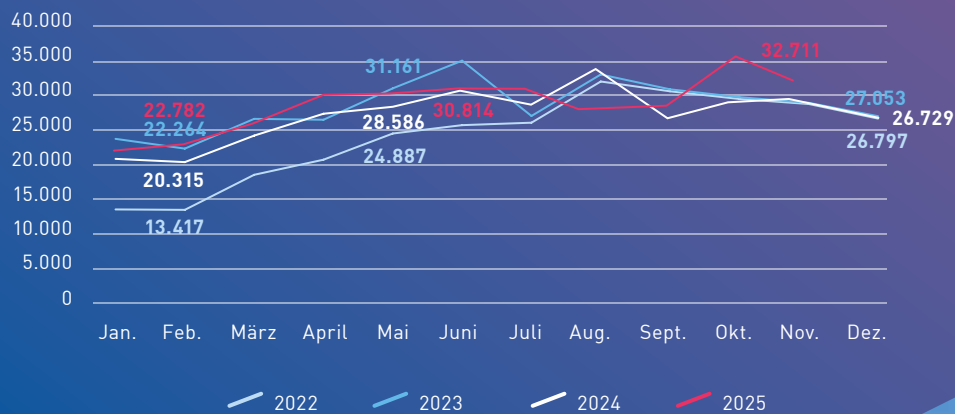
\* bezogen auf Hotel, Hotel Garni, Gasthöfe, Pensionen

\*\* bis einschließlich November 2025

\*\*\* Jahresmittelwert

Quelle: IT.NRW

## Übernachtungsentwicklung in Hotels



Quelle: IT.NRW

Hat im Dezember 2025 Eröffnung gefeiert:  
das Hotel Premier Inn gegenüber des Rathauses.





ANZEIGE



© Niemann + Steege

## Entdecken Sie Duisburgs Zukunft.

Über 100 Jahre prägen Industrieflächen das Aussehen von Duisburg-Hochfeld. Jetzt entsteht mit dem Rhein-Ort ein neues, zukunftsweisendes Stadtquartier. In direkter Nachbarschaft zum Rheinpark und inmitten an zentralem Verkehrsnetz angeordnet, erfüllt der Standort alle Ansprüche an urbanen Arbeiten und Leben. Neben funktionalem Büro- und Gewertergeländen sieht die Planung hochwertigem und ökologisch nachhaltigen Wohnungsbau in naturnaher Umgebung und die Bereitstellung zentraler Infrastruktur vor. Willkommen an einem der spannendsten Zukunftsorte in Duisburg!

[www.rheinort-duisburg.de](http://www.rheinort-duisburg.de)

STANDORT  
**Duisburg-  
Hochfeld**  
211.532 m<sup>2</sup>

GRÖÖE  
**448.226 m<sup>2</sup>**  
ENTWURF  
**B-Plan**

NEUTZUNG  
**55% Wohnen  
45% Gewerbe**

**PERISKOP**  
DEVELOPMENT



Inhabergeführt: das Twins Hotel an der Steinschen Gasse mit 100 Zimmern und einem edlen Innenbereich.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN BLEIBEN ANSPRUCHSVOLL – MARKT ZEIGT ANPASSUNGSFÄHIGKEIT

Mit dem Erreichen eines neuen Nachfrageniveaus rücken wirtschaftliche Fragestellungen stärker in den Fokus. Steigende Personal- und Betriebskosten sowie höhere Anforderungen an Effizienz und Digitalisierung prägen das Marktumfeld. Gleichzeitig konnten

die Zimmerpreise gegenüber dem Vor-Corona-Niveau angehoben werden und leisten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Wirtschaftlichkeit.

Der Duisburger Hotelmarkt zeigt dabei eine hohe Anpassungsfähigkeit. Effi-

zienzsteigerungen, digitale Prozesse und eine stärkere Fokussierung auf klar definierte Zielgruppen tragen dazu bei, die Ertragskraft trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen zu sichern.

## AUSBLICK: STABILER MARKT MIT WIEDER ZUNEHMENDER DYNAMIK

Der Duisburger Hotelmarkt hat die pandemiebedingten Einbrüche der Jahre 2020 und 2021 inzwischen deutlich hinter sich gelassen und befindet sich 2024/2025 in einer Phase der Stabilisierung. Nach der Konsolidierungsphase im Jahr 2024 ist im Jahr 2025 wieder eine zunehmende Marktdynamik erkennbar. Die voraussichtliche Übertreffung des Vorjahresniveaus sowie das Erreichen eines neuen Nachfragehöchststands markieren den Übergang in eine Pha-

se moderaten Wachstums und unterstreichen die zunehmende Marktstärke des Segments.

Für Betreiber und Investoren steht dabei weniger eine expansive Angebotsausweitung im Vordergrund als vielmehr die gezielte qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Angebots. Gleichzeitig weist der Duisburger Hotelmarkt weiterhin Entwicklungsspielräume auf, insbesondere im Midscale- und Upscale-Segment.

Hier besteht Potenzial für zusätzliche Angebote, die das Marktprofil schärfen, die Nachfrage breiter abdecken und zur weiteren Differenzierung des Hotelstandorts beitragen können. Unter diesen Voraussetzungen dürfte der Duisburger Hotelmarkt auch in den kommenden Jahren eine stabile und zugleich zunehmend dynamische Rolle innerhalb des lokalen Immobilienmarktes einnehmen.



Copyright: Nikolay Dimitrov / Wirtschaftsbetriebe Duisburg

# Die Stadt im Blick

Wie die Wirtschaftsbetriebe  
Duisburg städtische Immobilien  
zukunftsfähig machen

## Rund 1.400 Gebäude, 500 Liegenschaften, eine klare Mission:

Die Wirtschaftsbetriebe Duisburg (WBD) verantworten einen der größten kommunalen Immobilienbestände in Nordrhein-Westfalen und prägen damit die städtische Infrastruktur ebenso wie das tägliche Leben der Duisburger Bevölkerung. Ob Schulen, Verwaltungsgebäude oder kulturelle Einrichtungen: Die WBD sorgen dafür, dass städtische Immobilien funktionieren, modernisiert werden und für die Anforderungen von morgen gewappnet sind.

## Modulare Lösungen für moderne Bildungsbauten

Wie innovativ und effizient kommunales Bauen heute aussehen kann, zeigen aktuelle Schulbauprojekte. Beispielhaft ist der **Erweiterungsneubau der Gesamtschule Walsum**: In nur drei Wochen konnte der Rohbau eines dreigeschossigen Gebäudes durch modulare Fertigteilbauweise realisiert werden. Die eingesetzten Baustoffe sind zu nahezu 100 Prozent wiederverwertbar.

Ein weiteres Highlight: der zweigeschossige Neubau der **Gemeinschaftsgrundschule Mevissenstraße**, mit moderner Mensa und neuen Funktionsräumen. Diese Projekte markieren nicht nur infrastrukturelle Meilensteine, sie zeigen auch, wie öffentliche Bauherren heute nachhaltig und nutzerzentriert handeln können.

## Digitalisierung, Effizienz, Weitblick: der strategische Wandel

Auch im Innenleben der Organisation hat sich bei den WBD viel bewegt. Durch den Einsatz von **Building Information Modeling (BIM)** treiben die Wirtschaftsbetriebe die Digitalisierung des kommunalen Bauens konsequent voran. Digitale Zwillinge ermöglichen eine ganzheitliche Betrachtung von Planung, Bau, Betrieb, Instandhaltung und sorgen für mehr Transparenz, Effizienz und Steuerbarkeit über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg.

Auch der Dialog mit den Hauptnutzenden wurde gestärkt: Regelmäßige Jour-Fixe mit relevanten Institutionen wie dem Amt für schulische Bildung und weiteren städtischen Stellen sorgen für mehr Nähe zu den Bedarfen vor Ort. Ergänzend unterstützt ein neues Sonderanliegenmanagement die Lösung komplexer Fälle, während die Unternehmenskommunikation Projekte zunehmend proaktiv nach außen begleitet.

Parallel wurden interne Strukturen optimiert: Auftragsbegrenzungen in der Instandhaltung wurden wesentlich erhöht, Handwerksbereiche personell gestärkt und Zuständigkeiten neu aufgestellt.

Das Ergebnis: eine gesteigerte Reaktionsfähigkeit und höhere operative Effizienz in der Bewirtschaftung des umfangreichen Liegenschaftsbestands.

## Kommunales Immobilienmanagement als Benchmark

Die Wirtschaftsbetriebe Duisburg zeigen, dass kommunale Immobilienverwaltung mehr sein kann als Verwaltung: Sie ist Gestaltungsaufgabe, Dienstleistung und Zukunftsinvestition zugleich. Durch strategischen Ressourceneinsatz, ein starkes internes Leistungsspektrum und die konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und Digitalisierung entsteht ein Modell, das auch im Vergleich mit privaten Akteuren Bestand hat.

Die Richtung ist klar: Mit einer kombinierten Strategie aus Effizienz, Baukompetenz und ökologischer Verantwortung stärken die WBD Duisburgs Position als zukunftsfähigen Immobilienstandort im Ruhrgebiet und setzen Maßstäbe für die öffentliche Hand im 21. Jahrhundert.



Copyright: Nikolay Dimitrov / Wirtschaftsbetriebe Duisburg

## Ganzheitliche Verantwortung: vom Mietvertrag bis zur Sanierung

Die Bewirtschaftung kommunaler Immobilien erfordert ein breit gefächertes Kompetenzspektrum. Die WBD agieren hier als Full-Service-Dienstleister für die Stadt Duisburg und decken sämtliche Aufgaben rund um den Lebenszyklus öffentlicher Gebäude ab:

- **Miet- und Pachtmanagement**, inklusive Vertragswesen
- **Technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement**, etwa durch eigene Reinigungsdienste und haustechnische Services
- **Betriebs- und Nebenkostenmanagement**, mit präziser Abrechnung und digitaler Transparenz
- **Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung** von Bestandsbauten
- **Planung und Realisierung** von Neu- und Umbauprojekten

Im Fokus stehen dabei nicht nur Funktionalität und Wirtschaftlichkeit, sondern vor allem auch Nachhaltigkeit, Bürgernähe und städtebaulicher Weitblick.

Mit der Sanierung von Bestandsimmobilien, dem Einsatz ökologischer Baustoffe und energieeffizienter Technologien gestalten sie Gebäude, die nicht nur heute funktionieren, sondern auch morgen Bestand haben.

Wirtschaftsbetriebe Duisburg - AöR  
Schifferstraße 190  
47059 Duisburg

[www.wb-duisburg.de](http://www.wb-duisburg.de)

## 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 Vielmietnerstruktur geprägt. Sie befinden sich meist in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit für den Autoverkehr und werden u.a. von Nutzern 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 nutz-

bar. Die Drittverwendungsfähigkeit ist dabei in erster Linie standortabhängig zu bewerten. Im Gegensatz zu den Multi-User-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. Diese werden den Anforderungen der Nutzer entsprechend vom Vermieter angepasst und vermietet bzw. vom Mieter entsprechend umgenutzt. 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. Im Vergleich zum ersten Marktbericht wurden nun auch Service- und Werkstattflächen 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.



Neue Büroflächen in historischer Substanz im Technologie-Quartier Wedau.

# WOHNIMMOBILIEN

## WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND – ANGEBOTSKNAPPHEIT ALS STRUKTURELLES GRUNDTHEMA

Der deutsche Wohnungsmarkt bleibt auch im Jahr 2025 maßgeblich durch eine anhaltende Angebotsknappheit geprägt. Die Neubautätigkeit ist infolge hoher Bau- und Finanzierungskosten weiterhin gedämpft, während die Nachfrage durch demografische Entwicklungen und Zuwanderung auf einem erhöhten Niveau verbleibt. Der Rückgang der Baugenehmigungen der vergangenen Jahre wirkt sich zeitverzögert auf die Fertigstellungen aus und begrenzt die Ausweitung des Wohnungsangebots spürbar.

Nach der Marktanpassung in den Jahren 2023 und 2024 zeigen sich zu-

letzt Stabilisierungstendenzen. Die Kaufpreise entwickeln sich regional und segmentbezogen unterschiedlich, während der Mietmarkt in vielen Städten angespannt bleibt. Neubau weist aufgrund der hohen Kostenbasis eine robuste Preisentwicklung auf, während sich Bestandsobjekte zunehmend nach Lage, energetischem Zustand und Investitionsbedarf ausdifferenzieren.

Umfassend saniert:  
der Citywohnpark der  
GEBAG in Hochfeld.



## WOHNUNGSMARKT DUISBURG – BEGRENZTES ANGEBOTSWACHSTUM BEI STABILER NACHFRAGE

Der Wohnflächenbestand in Duisburg setzt seinen langfristigen, moderaten Wachstumstrend fort und beläuft sich 2025 auf rund 19,3 Mio. m<sup>2</sup>. Damit steigt der Bestand weiterhin schrittweise an. Die Neubautätigkeit blieb im Berichtsjahr deutlich hinter früheren

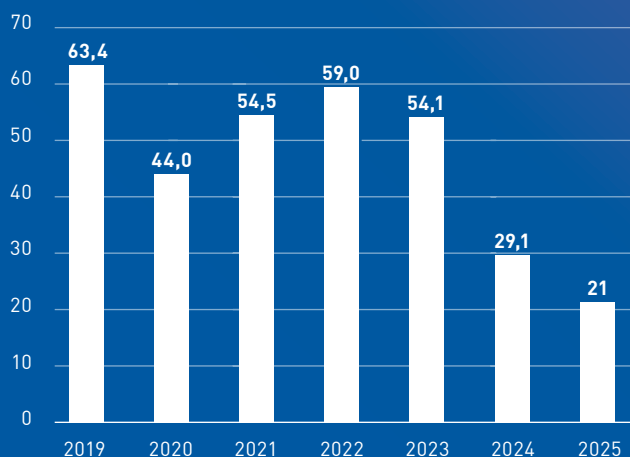
Niveaus zurück. Mit rund 20.700 m<sup>2</sup> fertiggestellter Wohnfläche lag das Volumen unter dem Vorjahreswert. Die eingeschränkte Neubautätigkeit begrenzt die Angebotsausweitung und führt nur in geringem Umfang zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes.

## MIETMARKT – STEIGENDE DIFFERENZIERUNG NACH SEGMENTEN UND QUALITÄTEN

Die Mietentwicklung zeigt sich insgesamt stabil bis leicht steigend. Im Neubausegment liegt die durchschnittliche Miete 2025 bei rund 12,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Mietspanne reicht von 9,80 bis 15,00 Euro/m<sup>2</sup> in der Spitze und verdeutlicht die zunehmende Differenzierung nach Lage und Ausstattungsstandard. Kurzfristig sollten sich in Neubauvorhaben (bspw. 6-Seen-Wedau) Mieten in Richtung 16 Euro/m<sup>2</sup> und darüber realisieren lassen.

In der Wiedervermietung liegt die durchschnittliche Miete bei 7,80 Euro/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 6,20 bis 10,20 Euro/m<sup>2</sup>. Die Entwicklung spiegelt sowohl die anhaltende Nachfrage als auch die begrenzte Verfügbarkeit moderner Wohnungen wider.

Fertiggestellte Wohnfläche in Tsd. m<sup>2</sup>



### Mietpreise Wohnungen 2025

Neubau Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup>	15,00
Neubau Durchschnittsmiete in Euro/m <sup>2</sup>	12,00
Bestand Spitzenmiete in Euro/m <sup>2</sup>	10,20
Bestand Durchschnittsmiete in Euro/m <sup>2</sup>	7,80

### Kaufpreise Wohnungen 2025

Neubau in Euro/m <sup>2</sup> Spitze	4.600
Neubau in Euro/m <sup>2</sup> Durchschnitt	3.850

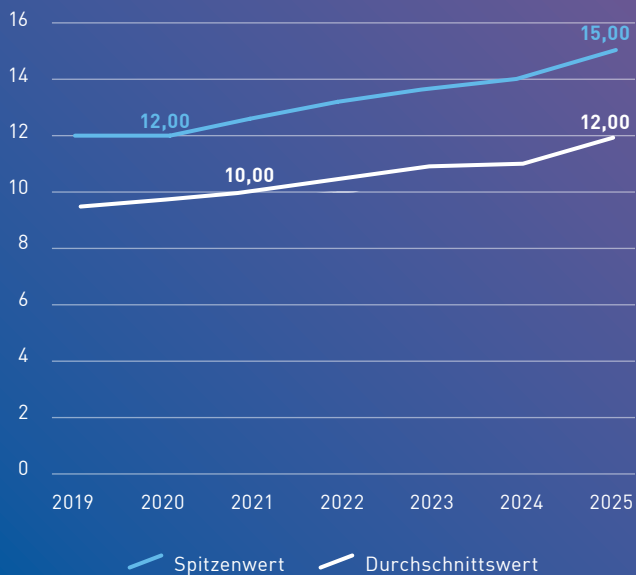
### Kaufpreiskennzahlen 2025

Mehrfamilienhäuser Spitze	18,50
Mehrfamilienhäuser Durchschnitt	14,00

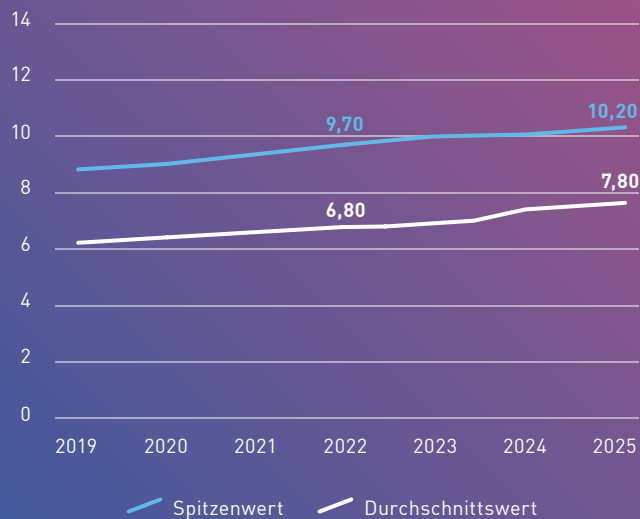
Direkt am Rhein: Die ehemalige Plange Mühle in Homberg bietet bald 30 Wohnungen.



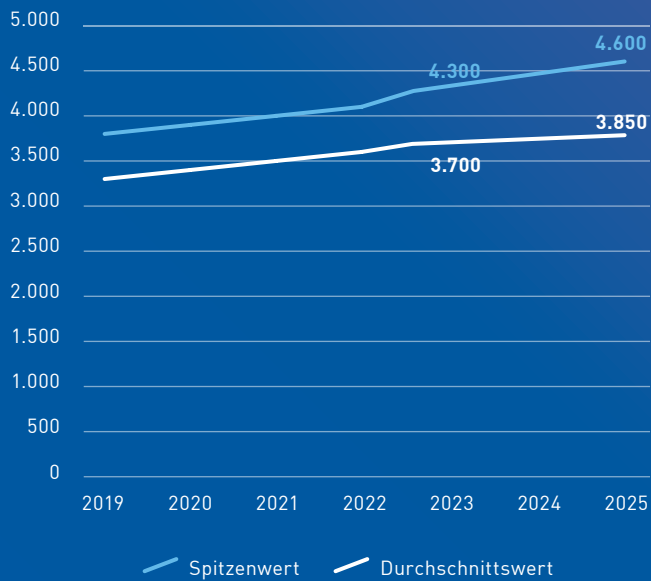
**Mietpreise Neubau auf dem Wohnungsmarkt**  
in Euro/m<sup>2</sup>



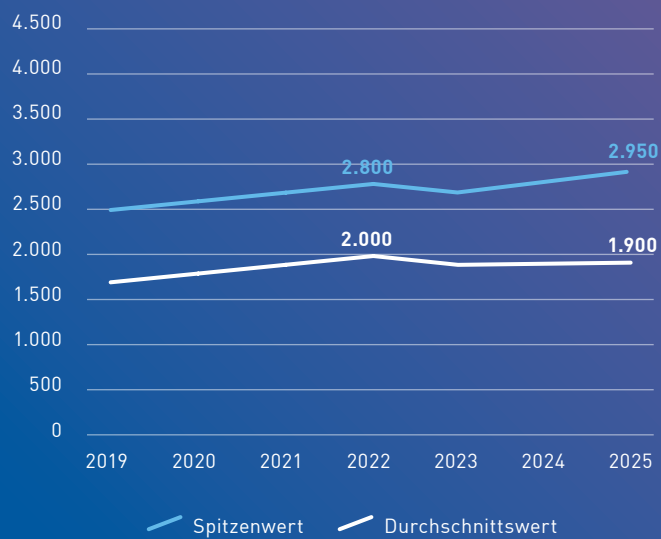
**Wiedervermietungspreise Neubau auf dem Wohnungsmarkt**  
in Euro/m<sup>2</sup>



**Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Neubau**  
in Euro/m<sup>2</sup>



**Wiederverkaufspreis von Eigentumswohnungen**  
in Euro/m<sup>2</sup>



Auf 60 Hektar brachliegender Bahnfläche wächst im Duisburger Süden mit „6-Seen“ eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Deutschland.

## EIGENTUMSWOHNUNGEN – STABILE PREISNIVEAUS BEI AUSGEPRÄGTER SPREIZUNG

Der Markt für Eigentumswohnungen zeigte sich im Jahr 2025 insgesamt weitgehend stabil. Bei Neubau-Eigentumswohnungen liegen die durchschnittlichen Kaufpreise in Duisburg bei rund 3.850 Euro/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne reicht von 3.100 Euro/m<sup>2</sup>, in weniger gefragten Lagen bis zu rund 4.600 Euro/m<sup>2</sup> bei hochwertigen Projekten. Die erreichten Spitzenpreise verdeutlichen, dass für gut konzipierte Neubauvorhaben mit zeitgemäßen Grundrissen und moderner Ausstattung weiterhin eine vitale Nachfrage besteht. Gleichzeitig begrenzen die hohen Bau- und Finanzierungskosten den Spielraum für eine stärkere Ausweitung des Angebots. Kurz- bis mittelfristig sind bei neuen Eigentums-

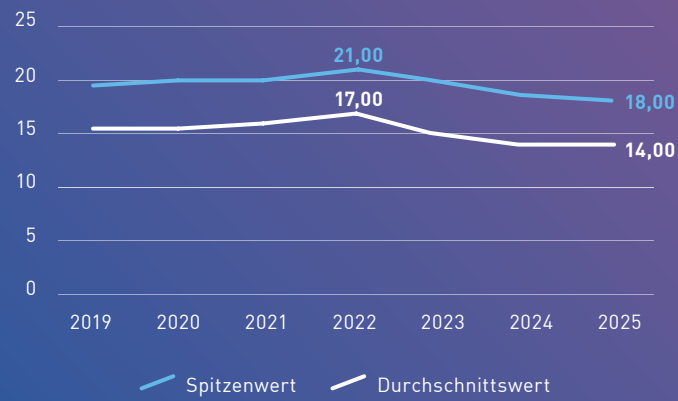
wohnungen Kaufpreise bis zu rund 6.000 Euro/m<sup>2</sup> realistisch.

Im Segment der Bestandswohnungen verlief die Preisentwicklung insgesamt verhalten. Der durchschnittliche Kaufpreis im Wiederverkauf liegt 2025 bei rund 1.900 Euro/m<sup>2</sup>. Die Bandbreite bewegt sich dabei zwischen 1.250 Euro/m<sup>2</sup> und rund 2.950 Euro/m<sup>2</sup>. Während gepflegte oder modernisierte Wohnungen in begehrten Lagen stabile Preise erzielen, erfordern Objekte mit erhöhtem Instandhaltungs- oder Modernisierungsbedarf häufig Preisabschläge. Insgesamt zeigt sich der Markt für Bestandswohnungen stark von objektspezifischen Faktoren geprägt.

## KAUFPREISFAKTOREN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER ENTWICKELN SICH SEITWÄRTS

Im Segment der Mehrfamilienhäuser haben sich die Kaufpreisfaktoren nach der deutlichen Anpassung der vergangenen Jahre stabilisiert. Der durchschnittliche Vervielfacher liegt 2025 bei rund 14,0. Die Bandbreite von 11,0 bis 18,0 zeigt weiterhin eine starke objektspezifische Differenzierung, die sowohl Ertragsqualität als auch Investitionsbedarf widerspiegelt.

### Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



An der „Seepromenade“ in 6-Seen entstehen auf zwei Baufeldern mit einer Gesamtfläche von rund 7500 Quadratmetern insgesamt 101 Mietwohnungen, verteilt auf sieben Mehrfamilienhäuser.

## FAZIT UND AUSBLICK

Der deutsche Wohnungsmarkt bleibt insgesamt durch ein angespanntes Verhältnis von Angebot und Nachfrage geprägt. Gedämpfte Neubautätigkeit, hohe Baukosten und anspruchsvolle regulatorische Rahmenbedingungen begrenzen vielerorts die Ausweitung des Wohnungsangebots. Vor diesem Hintergrund bleibt zusätzlicher Wohnraum ein zentrales wohnungspolitisches Ziel, dessen Umsetzung jedoch zunehmend von Wirtschaftlichkeit, Förderbedingungen und Marktfähigkeit abhängt.

Für Duisburg stellt sich die Situation differenziert dar. Die Stadt verfügt mit Projekten wie den Duisburger Dünen, 6-Seen-Wedau und RheinOrt über mehrere umfangreiche und perspektivreiche Quartiersentwicklungen. An Entwicklungsflächen und Projektan-

sätzen mangelt es damit grundsätzlich nicht. Die zentrale Herausforderung liegt vielmehr darin, diese Potenziale markt- und nachfragegerecht umzusetzen. Gefragt sind ausgewogene Wohnungsangebote in unterschiedlichen Größen und Preissegmenten, die sowohl Miet- als auch Eigentumsnachfrage berücksichtigen und verschiedene Zielgruppen ansprechen.

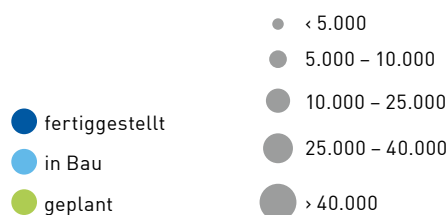
Angesichts gestiegener Bau- und Finanzierungskosten rücken wirtschaftliche Tragfähigkeit und Zielgruppenorientierung stärker in den Fokus. Während hochwertige Neubauangebote in guten Lagen weiterhin Nachfrage finden, bleibt die Schaffung bezahlbaren Wohnraums insbesondere im Mietsegment anspruchsvoll. Gleichzeitig gewinnt die Mischung aus Wohnen, Freiraum, Infrastruktur

und ergänzenden Nutzungen in neuen Quartieren weiter an Bedeutung, um langfristig tragfähige Wohnstandorte zu schaffen.

Perspektivisch wird es entscheidend sein, die vorhandenen Entwicklungsflächen schrittweise und bedarfsgerecht zu realisieren sowie Planungs- und Umsetzungsprozesse so zu gestalten, dass unterschiedliche Wohnformen und Preissegmente ermöglicht werden. Ergänzend bleibt die Modernisierung und Weiterentwicklung des Bestands ein wichtiger Baustein, um Wohnqualität zu sichern und den Druck auf den Neubau zu begrenzen. Unter diesen Voraussetzungen bietet Duisburg gute Rahmenbedingungen, um den Wohnungsmarkt langfristig stabil weiterzuentwickeln.

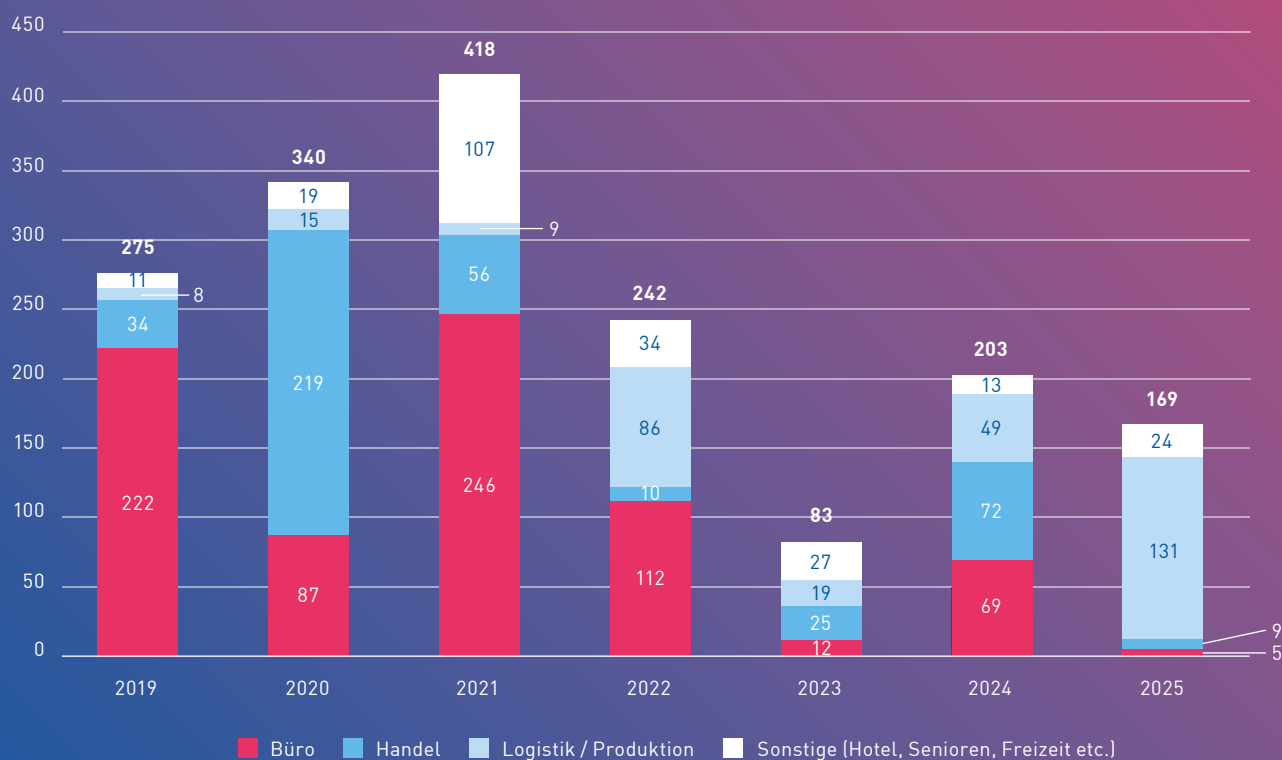


**Projektentwicklungen Wohnen,**  
Fläche in m<sup>2</sup>



# INVESTMENTMARKT

Gewerbliches Transaktionsvolumen nach Segmenten  
in Mio. Euro



## SELEKTIVE MARKTAKTIVITÄT PRÄGT DAS JAHR 2025

Der Immobilieninvestmentmarkt wurde im Jahr 2025 weiterhin von einem anspruchsvollen, zugleich aber zunehmend kalkulierbaren Umfeld geprägt. Die Preisfindung hat sich im Vergleich zu den Vorjahren spürbar verbessert und ist für Marktteilnehmer transparenter geworden, auch wenn unterschiedliche Rendite- und Risikoerwartungen weiterhin zu einer selektiven Transaktionsdynamik füh-

ren. Investoren agieren insgesamt zurückhaltend, richten ihren Fokus jedoch klar auf Immobilien mit stabilen Cashflows, langfristig tragfähigen Nutzungen und belastbaren Standortqualitäten.

Eine breite Marktbelegung bleibt aus, stattdessen etabliert sich ein qualitativ geprägtes, selektives Marktgeschehen, das von Einzelfallent-

scheidungen und hoher Prüfindensität geprägt ist. Kapital wird gezielt dort eingesetzt, wo Nutzungssicherheit, Drittverwendungsfähigkeit und ein ausgewogenes Verhältnis von Risiko und Rendite gegeben sind. Der Markt bewegt sich damit weniger volumen- als qualitätsgetrieben und folgt einer vorsichtigen, aber zunehmend strukturierten Investitionslogik.

## DUISBURGER INVESTMENTMARKT 2025: LOGISTIK ALS TRAGENDE SÄULE

Vor diesem Hintergrund entwickelte sich auch der Duisburger Investmentmarkt im Jahr 2025 stark selektiv. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 169 Mio. Euro liegt das Ergebnis deutlich unter den Hochphasen der Jahre 2017 bis 2021, zugleich jedoch klar oberhalb des sehr schwachen Jahres 2023. Duisburg konnte somit 18 % zum gesamten Transaktionsvolumen im Ruhrgebiet beitragen. Die Entwicklung verdeutlicht, dass sich das Marktgeschehen stabilisiert hat, ohne bereits eine breite Belegung zu erreichen.

Prägend für das Jahr 2025 ist die deutliche Schwerpunktsetzung auf Logistik- und Produktionsimmobilien. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 130 Mio. Euro entfiel der überwiegende Teil des Marktgeschehens auf dieses Segment. Maßgeblich beeinflusst wurde diese Entwicklung durch den Verkauf eines Logistikzentrums mit mehr als 60.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche an GLP Europe durch die Blackstone Group im Rahmen eines Portfolio-deals. Duisburg unterstreicht damit erneut seine besondere Rolle als Logistik- und Industriestandort mit überregionaler Bedeutung.

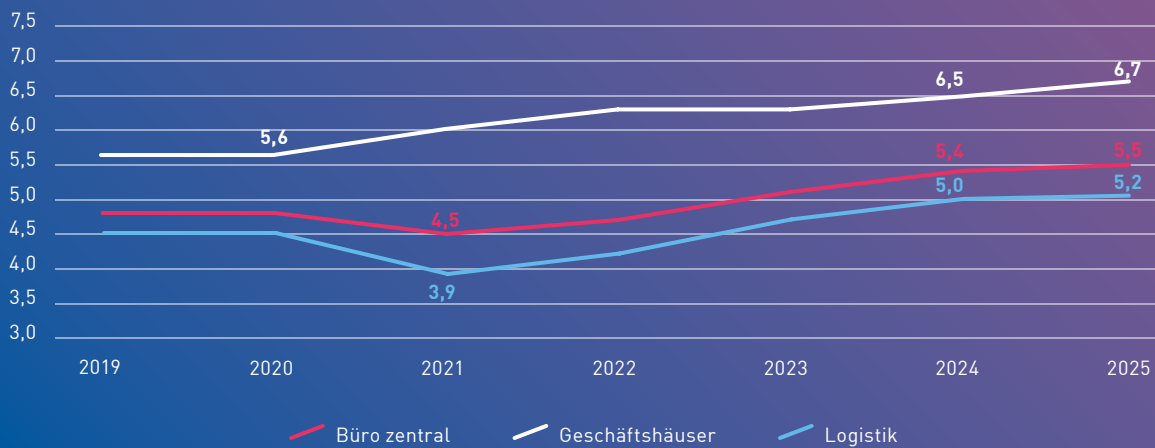
Abseits dieser großvolumigen Logistiktransaktion stellte sich das Marktgeschehen im Jahr 2025 überwiegend kleinteilig dar. Weitere Abschlüsse

verteilten sich auf einzelne Nutzungsarten und Objekte mit begrenztem Volumen. Büro- und Handelsimmobilien spielten dabei nur eine untergeordnete Rolle, während sonstige Nutzungsarten, darunter Hotel- und Spezialimmobilien, punktuell und projektbezogen zum Transaktionsgeschehen beitrugen.

Beispielhaft ist in diesem Zusammenhang die Transaktion des Mercure Hotel Duisburg City an der Landfermannstraße zu nennen. Der Erwerb durch die Event Hotel Group verdeutlicht das Investoreninteresse an etablierten, funktional positionierten Bestandsobjekten. Der Deal steht stellvertretend für die eher vereinzelt Engagements außerhalb des Logistiksegments und unterstreicht den insgesamt selektiven Charakter des Duisburger Investmentmarktes im Jahr 2025.



Entwicklung der Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) nach Segmenten  
in Prozent





Besitzerwechsel: das Mercure Hotel Duisburg City an der Landfermannstraße.

## RENDITEN 2025: DER ANPASSUNGSPROZESS SETZT SICH FORT

Die Renditeentwicklung hat sich 2025 weiter stabilisiert. Die Nettoanfangsrenditen für zentrale Büroimmobilien liegen aktuell bei rund 5,5 %, Geschäftshäuser erreichen etwa 6,7 %. Logistikimmobilien notieren bei rund 5,2 %. Damit haben sich die Renditen

auf einem Niveau eingependelt, das sowohl die gestiegenen Finanzierungskosten als auch die veränderte Risikowahrnehmung der Investoren widerspiegelt und eine belastbare Grundlage für neue Investmententscheidungen bildet.

## FAZIT UND AUSBLICK

Insgesamt präsentiert sich der Duisburger Investmentmarkt im Jahr 2025 als standort- und segmentgetriebener Markt mit klaren Schwerpunkten. Logistik- und Produktionsimmobilien bilden das Rückgrat des Transaktionsgeschehens.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen ist nicht von einer breiten Marktbelebung auszugehen, sondern von einer weiterhin selektiven Nachfrage nach Immobilien mit belastbaren Erträgen und klarer Marktpositionierung.

ANZEIGE

# Ihr starkes Team für Duisburg

## #DieFlächenfinder



**0201 99996333**  
**info@ruhr-real.de**

**RUHR**  
**REAL**  
Business Immobilien

Starkes Pflaster: Die Stadt Duisburg behauptet sich als Investitionsstandort.



IST ECHT

# 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

**Dienstebetreiber, Herausgeber und Redaktion:**

Duisburg Business & Innovation GmbH  
Calaisplatz 5  
47051 Duisburg

**Vertretungsberechtigt:**

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

**Kontakt:**

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

**Handelsregistereintrag:**

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

**Projektleitung und redaktionelle**

**Verantwortung:**

Marc Oliver Hänig  
T +49 203 3639-353  
haenig@duisburg.business

**Datengrundlage:**

butwiengesa AG  
Huysenallee 74  
45128 Essen

**Credits:**

U1, 7, 9, 17, 23: Ilja Höpping/Stadt Duisburg  
3, 11, 13, 19, 25, 28, 38, 40: DBI  
29: Daniel Koke/GEBAG  
31: Tanja Pickartz/Stadt Duisburg  
33: Dirk Dratsdrummer/Nerra  
34: Planungsbüro Nolte, Geseke

**Gestaltung:**

FREIWILD Kommunikation  
freiwild-kommunikation.de

# UNSERE PARTNER:INNEN



ANTEON



beRealEstate

BAUINDUSTRIE  
Nordrhein-Westfalen



BROCKHOFF  
Office | Retail | Invest



CUBION  
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.



PERISKOP



ANZEIGE

# Schneller bauen, früher wohnen.

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

Mehr erfahren Sie unter  
[goldbeck.de/standort/duisburg](http://goldbeck.de/standort/duisburg)



ANZEIGE

# Aurelis - ein Teil von Duisburg.

Aurelis hat in Duisburg seit 2010 rund 350 Millionen Euro investiert. Das Büro- und Dienstleistungsquartier am Hauptbahnhof und die Unternehmerparks an der Baumstraße, an der Heerstraße und an der Dr.-Alfred-Herrhausen-Allee sind sichtbare Zeichen des Engagements der Aurelis.

Sie suchen Büros und/oder Lagerhallen oder möchten mit einem kompetenten Partner eine Immobilie errichten?

Dann sprechen Sie mit uns.  
Wir unterstützen Sie gerne.



**Ihr Ansprechpartner**  
Aurelis Real Estate Service GmbH  
Region West  
Björn Zimmer  
+49 203 7090280  
[bjoern.zimmer@aurelis.de](mailto:bjoern.zimmer@aurelis.de)



 aurelis

Strukturmonitoring 2025 –  
Wirtschaftliche Entwicklung in Duisburg



Duisburg Immobilienmarkt 2025 –  
Halbjahresbericht



Duisburg Immobilienmarkt 2024 –  
Jahresbericht



**DUISBURG BUSINESS & INNOVATION GMBH**  
Calaisplatz 5 | 47051 Duisburg  
[www.duisburg-business.de](http://www.duisburg-business.de)

