

Presseinformation

5. März 2026

Marc Oliver Hänig
Duisburg Business & Innovation GmbH
Telefon: 0177 813 0 813
E-Mail: haenig@duisburg.business

Immobilienmarkt-Ganzjahresbericht 2025 für Duisburg: Stabilität trifft Entwicklungschancen – Aufbruchsignale

*„Im Immobilienmarkt in Duisburg zählen belastbare Daten für Investitionen. Genau dafür steht der Duisburger Immobilienmarktjahresbericht 2025: als Kompass für Nutzerinnen und Nutzer.“
(Rasmus C. Beck, Geschäftsführer Duisburg Business & Innovation)*

- **Büroimmobilien: Gesunde Leerstandsquote von 4,6 % unter Revierschnitt**
- **Logistik als Standortstärke: führende Position im Ruhrgebiet behauptet**
- **Light-Industrial-Immobilien: Chance erheblichen Wachstums-Potenzials**

Duisburg, 5. März 2026. Der Immobilienmarkt in Duisburg stand 2025 weiterhin unter dem Einfluss eines anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfelds: Hohe Bau- und Finanzierungskosten, zurückhaltende Nutzerentscheidungen und eine selektive Investmenttätigkeit prägten die Entwicklung über nahezu alle Assetklassen. Der von Stadt Duisburg und Duisburg Business & Innovation herausgegebene, unabhängige Ganzjahresbericht „Duisburg Immobilienmarkt 2025“ bündelt die wichtigsten Kennziffern und Trends – eine Entscheidungsgrundlage für potenzielle Investitionen in Duisburg. Die Informationen wurden im Round Table der Immobilienwirtschaft zusammengetragen und von Marktanalyst bulwiengesa AG aufbereitet.

Ein Blick in die einzelnen Assetklassen:

Büromarkt: Im Büromarkt zeigt sich Duisburg 2025 stabilisiert – bei weiter verhaltener Nachfrage: Rund 43.000 m² Büroflächenumsatz treffen auf einen Bestand von ca. 2,31 Mio. m² und eine Leerstandsquote von 4,6 % unter Revier-Durchschnitt (5,3 %). Die Durchschnittsmiete stieg auf 12,40 Euro/m², die Spitzenmiete blieb stabil zwischen 18,50 und 22,00 Euro/m².

Einzelhandelsimmobilien: Der Einzelhandelsstandort befindet sich in einer Konsolidierungsphase, behauptet aber mit einer Einzelhandelszentralität von 107,3 seine Versorgerrolle für das Umland. Impulse liefert unter anderem die Ansiedlung von Decathlon im Forum Duisburg. Zudem hat das Citymanagement der DBI 2025 zur Vermietung von insgesamt 33 leerstehenden Ladenlokalen beigetragen – mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr.

Logistikmarkt: Duisburg bestätigt 2025 auch seine führende Position in der Logistikregion Rhein-Ruhr: Der Bestand moderner Logistikimmobilien stieg auf rund 729.850 m² Nutzfläche (+2,2 %), der Flächenumsatz lag bei 28,3 Tsd. m². Im Investmentmarkt war Logistik/Produktion erneut tragende Säule: Rund 75 % des gewerblichen Investmentvolumens von 169 Mio. Euro entfielen auf dieses Segment.

Light-Industrial-Immobilien (vormals Unternehmensimmobilien): Der Bestand wuchs 2025 deutlich auf 228.000 m² (Vorjahr: 212.000 m²). Der Flächenumsatz stieg auf 7.500 m² (Vorjahr: 1.710 m²), liegt jedoch weiterhin unter dem Niveau der Jahre 2020 bis 2023. Als stabile Grundlage gelten flexible Gewerbeparks, unter anderem am ehemaligen Zoo Zajac-Standort in Neumühl, die perspektivisch steigende Umsätze unterstützen.

Hotelimmobilien: Nach der Konsolidierung 2024 zieht die Marktdynamik 2025 wieder an: Die Übernachtungen stiegen auf 321.928 (Vorjahr: 295.200). Ab Herbst erhöhte sich die Zahl der Hotels durch zwei Neueröffnungen auf 24 Häuser. Die Bettenauslastung blieb stabil bei 41,3 % (Vorjahr: 41,1 %). Angebotsseitige Impulse setzten das Twins Hotel mit 100 Zimmern sowie das Premier Inn mit 219 Zimmern.

Wohnimmobilien: Der Wohnflächenbestand liegt bei 19,3 Mio. m²; Fertigstellungen von 20.700 m² bedeuten ein begrenztes Angebotswachstum bei stabiler Nachfrage. Bei Neubauvermietungen steigt die Durchschnittsmiete auf 12,00 €/m² (Vorjahr: 11,20 €/m²), die Spitzenmiete auf 15,00 €/m² (Vorjahr: 14,00 €/m²). Im Bestand liegt die Durchschnittsmiete bei 7,80 €/m² (Vorjahr: 7,50 €/m²), die Spitzenmiete bei 10,20 €/m² (Vorjahr: 10,00 €/m²). Bei Kaufpreisen für Eigentumswohnungen erreicht Neubau bis 4.600 €/m² (Vorjahr: 4.400 €/m²), in bevorzugten Lagen wie 6-Seen-Wedau bis 6.000 €/m²; Bestands-ETW liegen im Schnitt bei 1.900 €/m².

Investmentmarkt: Das Transaktionsvolumen belief sich 2025 auf rund 169 Mio. € (Vorjahr: 203 Mio. €) – der Markt ist selektiv, aber wieder besser kalkulierbar. Dominierend sind Logistik- und Produktionsimmobilien mit circa 130 Mio. €. Im Fokus der Investor:innen stehen funktional positionierte Bestandsobjekte. Die Spitzenrenditen liegen bei Büro bei ca. 5,5 % (Vorjahr: 5,4 %), bei Geschäftshäusern bei 6,7 % (Vorjahr: 6,5 %) und bei Logistik bei 5,2 % (Vorjahr: 5,0 %) – Duisburg bleibt damit ein bedeutender Logistik- und Industriestandort.

Prof. Dr. Rasmus C. Beck, Geschäftsführer Duisburg Business & Innovation GmbH:

„Im Immobilienmarkt in Duisburg zählen belastbare Daten für Investitionen. Genau dafür steht der Duisburger Immobilienmarktjahresbericht 2025: als Kompass für Nutzerinnen und Nutzer.“

Michael Rüscher, Wirtschaftsdezernent Stadt Duisburg und Co-Geschäftsführer der DBI:

„Gerade jetzt braucht es Projekte mit klarer Positionierung. Duisburg bietet dafür die richtigen Voraussetzungen: Infrastruktur, Flächen und eine wachsende Qualitätsorientierung.“

Michael Buchholz, Geschäftsführer Nerra GmbH: „Mit der Neuausrichtung unserer Gesellschaft schaffen wir die organisatorischen Voraussetzungen, um unsere städtischen Flächen noch gezielter und auch pragmatischer zu entwickeln. So können wir in enger Kooperation mit der DBI die Duisburger Zukunftsareale konsequent bis zur Vermarktungsreife führen und Duisburg strategisch als attraktiven Wirtschafts- und Investitionsstandort stärken.“

Fazit: Duisburg liefert Stabilität in zentralen Segmenten und zugleich Entwicklungschancen – vor allem dort, wo Qualität, Flächenverfügbarkeit und ESG-Perspektive zusammenkommen.

Hier geht es zum Download: www.duisburg-business.de/immobilienmarktbericht