

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Duisburg



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Duisburg

Die Stadt



Duisburg, die pulsierende Metropole im Herzen des Ruhrgebiets, beheimatet über 503.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von 233 km². Die Stadt überzeugt durch ihre strategische Lage am Rhein, die sie zu einem bedeutenden Industrie- und Logistikzentrum macht. Duisburg bietet nicht nur eine reiche kulturelle Vielfalt, sondern auch zahlreiche Erholungsmöglichkeiten entlang der Wasserstraßen, was die Lebensqualität für Bewohner erheblich steigert.

Duisburg auf einen Blick



Einwohner: **503.707**
Bevölkerungsdichte: **2.161 / km²**



Kaufpreisfaktor
21,8



Fläche
233,07 km²



Durchschnittsalter
43,2 Jahre



Wohneigentumsquote
30,2 %



Wohnungsquote
65,8 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Duisburg zeichnet sich durch moderate Preise und attraktive Renditen aus, was sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Optionen bietet. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor von 18,2 und einer Mietrendite von 5,5 % zeigt sich die Stadt als lohnendes Investitionsziel. Die Mietwohnungsquote von 69,8 % signalisiert einen aktiven Mietmarkt, der von stabiler Nachfrage profitiert.

Zukunftsorientierte Stadtentwicklungsprojekte und die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen schaffen weiteres Potenzial. Duisburg bietet damit eine solide Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen.

Wohneigentumsquote Duisburg



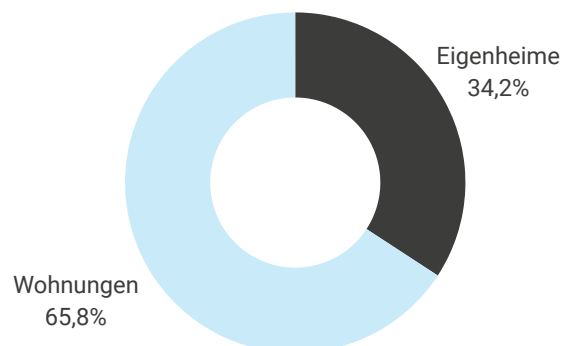
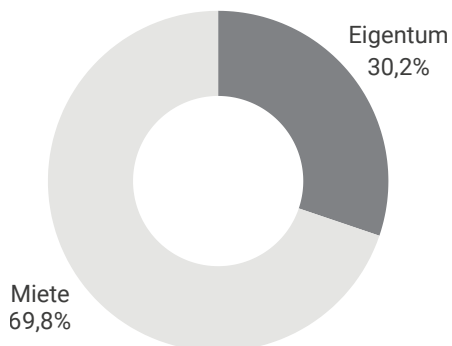
In Duisburg dominiert der Mietwohnungsmarkt mit einem Anteil von 69,8 %, was eine stabile Mietnachfrage widerspiegelt. Mehrparteienhäuser sind mit 65,8 % die häufigste Wohnform. Für Eigennutzer bleibt der Kauf von Eigentum eine attraktive Option, da die Preise moderat sind. Diese Struktur schafft Raum für gezielte Investitionen und könnte langfristig Wertsteigerungen begünstigen. Die Marktchancen in Duisburg sind vielversprechend, besonders angesichts der Stadtentwicklungsprojekte und der Nähe zu Verkehrsachsen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Wohnungen

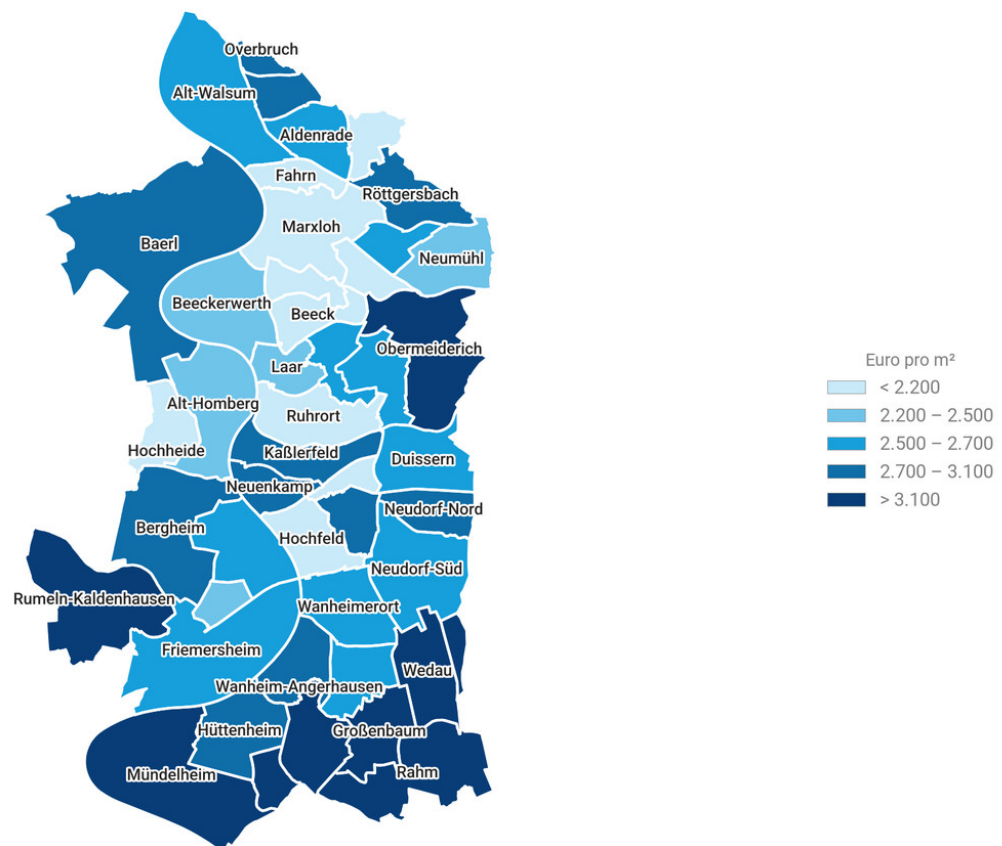


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Duisburg liegt Ende 2025 bei 2.633 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten als moderat angesehen werden kann. Der Trend 2026 zeigt eine positive Preisentwicklung mit einem Anstieg von 3,1 %. Diese Entwicklung unterstreicht das Potenzial für Wertsteigerungen im Duisburger Immobilienmarkt. Besonders die Lage innerhalb der Stadt beeinflusst die Preisgestaltung stark. In gut angebundenen Stadtteilen entlang des Rheins sind die Preise tendenziell höher, während andere Bezirke günstigere Optionen bieten. Insgesamt bleibt Duisburg ein attraktiver Markt für Eigennutzer, die von der strategischen Lage und den urbanen Entwicklungsmöglichkeiten profitieren möchten.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.633 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

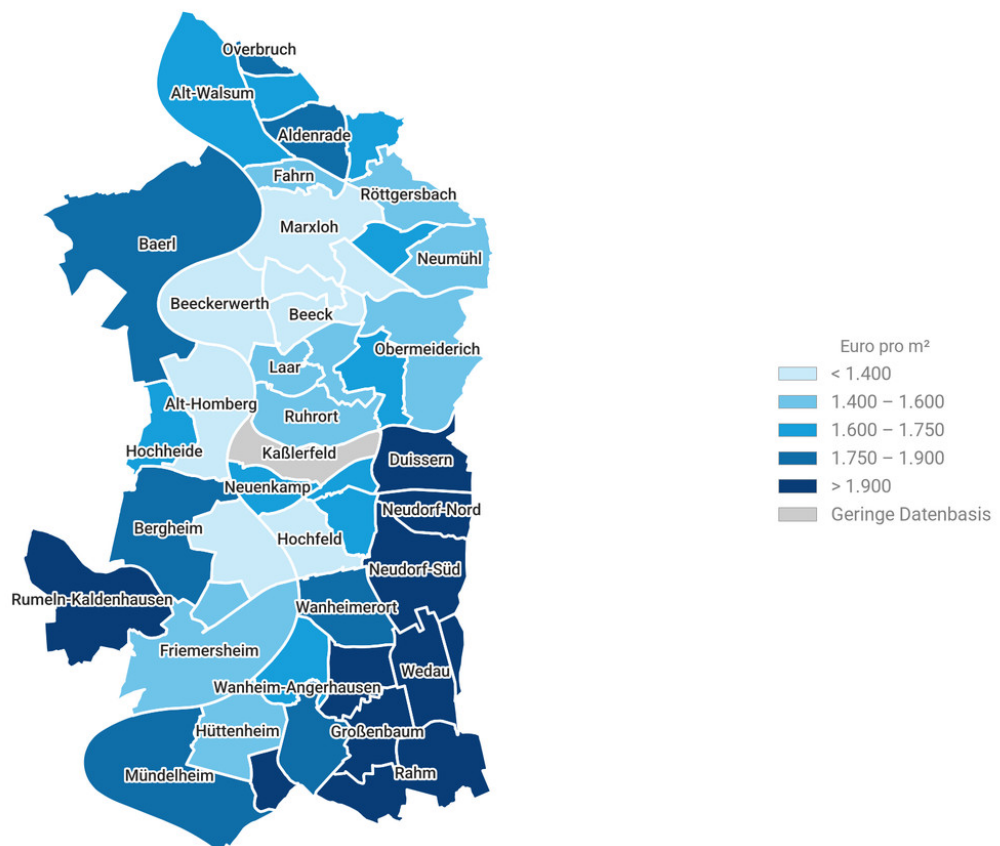


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Duisburg beträgt Ende 2025 1.676 €/m². Im Städtevergleich zählt das Preisniveau zu den günstigeren, was sowohl für Eigennutzer als auch Investoren interessante Chancen bietet. Der Trend 2026 zeigt einen moderaten Anstieg von 1,9 %, was auf eine stabile Entwicklung hindeutet. Besonders die Lage innerhalb Duisburgs wirkt als wichtiger Preistreiber. Stadtteile mit guter Anbindung und attraktiver Infrastruktur verzeichnen tendenziell höhere Preise. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 2.633 €/m² liegen, gibt es eine deutliche Preisdifferenz, die den Wohnungserwerb in Duisburg besonders attraktiv macht. Insgesamt bietet der Markt für Wohnungen in Duisburg ein solides Potenzial für Investitionen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	1.676 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Duisburg präsentiert sich Ende 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 10,05 €/m², was im bundesweiten Vergleich als moderat gilt. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 5 % hin. Mit einer Mietrendite von 4,6 % bietet Duisburg Investoren eine solide Renditechance. Dies macht die Stadt besonders interessant für Kapitalanleger, die von einem stabilen Marktumfeld profitieren möchten.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,05 €/m²
Trend 2026	+5,0 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Duisburg zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 8,69 €/m², was im Städtevergleich als günstig gilt. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 4,4 % hin. Mit einem Kaufpreisfaktor von 21,8 bleibt das Mietsegment für Investoren attraktiv, da es solide Renditechancen bietet. Im Vergleich zu den Hausmieten, die bei 10,05 €/m² liegen, sind Wohnungen eine kostengünstigere Option für Mieter. Duisburgs Mietmarkt bietet somit interessante Investitionsmöglichkeiten.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	8,69 €/m²
Trend 2026	+4,4 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Huckingen führt mit 4.121 €/m² die Liste der teuersten Stadtteile an. Die Nachfrage in diesem Bereich ist auf die Nähe zum Rhein und die gute Verkehrsanbindung zurückzuführen.



Am anderen Ende liegt Kaßlerfeld mit 3.061 €/m², was dennoch über dem Stadtmittel liegt. Diese Preisunterschiede bieten Chancen, um in verschiedene Lagen zu investieren.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Huckingen	4.121 €
Rahm	3.764 €
Wedau	3.660 €
Mündelheim	3.628 €
Ungelsheim	3.475 €
Bissingheim	3.353 €
Großenbaum	3.234 €
Obermeiderich	3.190 €
Rumeln-Kaldenhausen	3.174 €
Kaßlerfeld	3.061 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,3 %
2,9 %
3,1 %
3,1 %
3,3 %
3,1 %
3,2 %
3,2 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Rahm ist mit 2.777 €/m² der teuerste Stadtteil für Wohnungen in Duisburg. Die Nähe zu Naherholungsgebieten und die gute Infrastruktur tragen zur Attraktivität bei. Preise gelten für Ende 2025.



Neudorf-Nord bietet mit 1.901 €/m² als zehntteuerster Stadtteil noch erschwingliche Preise. Dies zeigt die Investitionsmöglichkeiten in Duisburg und die Entwicklung im Trend 2026.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Rahm	2.777 €
Rumeln-Kaldenhausen	2.345 €
Großenbaum	2.299 €
Wedau	2.077 €
Duissern	2.063 €
Buchholz	2.054 €
Bissingheim	2.016 €
Ungelsheim	2.009 €
Neudorf-Süd	1.974 €
Neudorf-Nord	1.901 €

Trend 2026

2,0 %
2,1 %
2,2 %
2,2 %
2,1 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Duisburg zeigt 2025 moderate Kaufpreise und attraktive Renditen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 2.633 €/m², während Wohnungen mit 1.676 €/m² günstiger sind. Hausmieten erreichen 10,05 €/m², Mietrenditen liegen bei 5,5 %. Die Wohneigentumsquote ist niedrig, was den Mietmarkt prägt. Der Trend 2026 weist auf steigende Preise hin, besonders im Haussegment. Die Marktlage bietet sowohl für Eigennutzer als auch Investoren Chancen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise in Duisburg sind moderat mit einem Trend 2026 von +3,1 %.
- Wohnungen bieten günstige Preise mit 1.676 €/m² und einem Trend 2026 von +1,9 %.
- Mietrendite von 5,5 % macht Duisburg für Investoren attraktiv. Niedrige Eigentumsquote sichert stabile Nachfrage im Mietsegment.

Ausblick:

Für 2026 wird ein positiver Preistrend erwartet, insbesondere bei Häusern. Duisburgs Entwicklung als Logistikstandort begünstigt Investitionen. Das begrenzte Neubauvolumen könnte zukünftig Engpässe verstärken. Investoren sollten gezielt auf Stadtteile mit Potenzial achten. Eigennutzer profitieren von noch moderaten Preisen. Duisburg bleibt ein Standort mit Chancen für strategische Investitionen.

- Hauspreise steigen weiter, Trend 2026 +3,1 %.
- Logistikstandort fördert Investitionschancen.
- Geringes Neubauvolumen könnte zu Engpässen führen. Investoren sollten Stadtteile mit Entwicklungspotenzial wählen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Duisburg steht für mich für einen Industrie- und Logistikstandort mit großem Entwicklungspotenzial. Die Immobilienpreise sind noch moderat, die Nachfrage vor allem im Mietsegment stabil. Duisburg ist ein Markt, in dem gezielte Investitionen besonders wirksam sind. Die Nähe zum Rhein und laufende Stadtentwicklungsprojekte schaffen zusätzliche Chancen.

Jan-Philipp Vonk, PlanetHome Regionalleiter Ruhrgebiet-West-Niederrhein



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

