HEID
Immobilienmakler

Marktbericht

Düsseldorf 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Düsseldorf als Immobilienstandort 2

1.1 Stadtprofil und geografische Lage 2
1.2 Wirtschaftliche Eckdaten 2
1.3 Bevölkerung und Demografie 3
1.4 Infrastruktur und Erreichbarkeit 4

2 Rechtliche & regulatorische Rahmenbedingungen 4

2.1 Zinsentwicklung und Finanzierungsumfeld 4
2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Kaufnebenkosten 4

3 Marktüberblick 2025/2026 5

3.1 Transaktionsvolumen 5
3.2 Kaufpreisentwicklungen 5
3.3 Mietmarkt 6
3.4 Renditen und Multiplikatoren 6

4 Regionale Preislandschaft: Die Stadtteile im Vergleich 7

4.1 Hochpreislagen: Oberkassel, Altstadt und Umgebung 7
4.2 Mittlere und aufstrebende Lagen 7
4.3 Günstigere Lagen mit Aufwertungspotenzial 7

5 Käuferprofile, Zielgruppen & Verkaufssituationen 8

6 Neubau und Wohnraumversorgung 9

6.1 Bautätigkeit und Fertigstellungen 9
6.2 Entwicklungsgebiete und Leuchtturmprojekte 10

7 Chancen, Risiken & Prognosen 11

7.1 Chancen und Stärken des Marktes 11
7.2 Risiken & Herausforderungen 11
7.3 Prognosen & Markteinschätzung 12

Inhaltsverzeichnis

8 Zusammenfassung & Fazit 13

Heid Immobilienmakler 14

Quellen 15

Methodik

Der vorliegende Marktbericht analysiert die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes in Düsseldorf für den Zeitraum 2025/2026. Transaktions- und Umsatzdaten stammen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Düsseldorf (Berichtszeitraum: 2024) sowie dem Grundstücksmarktbericht 2026 (Berichtszeitraum: 2025). Dies entspricht dem üblichen Veröffentlichungsrhythmus der Gutachterausschüsse und stellt die aktuellste amtlich verfügbare Grundlage dar. Angebotspreise und Mietdaten basieren ergänzend auf Daten von Immobilienportalen sowie auf aktuellen Marktberichten. Bevölkerungsdaten werden aus dem kommunalen Einwohnerregister des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie der amtlichen Fortschreibung bezogen.

Ziel ist es, eine fundierte Einschätzung von Marktstruktur, Preisentwicklung und Nachfragefaktoren zu geben sowie zentrale Trends des regionalen Immobilienmarktes einzuordnen.

Die Analyse basiert auf einer Kombination aus offiziellen statistischen Daten, Marktberichten institutioneller Marktteilnehmer sowie der Auswertung aktueller Angebots- und Marktdaten. Durch diese mehrdimensionale Datengrundlage entsteht ein möglichst realistisches Bild der aktuellen Marktsituation.

Zu den wichtigsten Datenquellen zählen insbesondere:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Düsseldorf – Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtsjahr 2024)
- Statistisches Amt der Landeshauptstadt Düsseldorf – Bevölkerungsstatistik 2024
- IT.NRW – Bevölkerungsfortschreibung und Bautätigkeitsstatistik
- BORIS-NRW – Bodenrichtwerte und amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt NRW

Ergänzend wurden aktuelle Marktdaten und Preisentwicklungen führender Immobilienplattformen und Marktberichte ausgewertet, unter anderem von:

- ImmoScout24
- immowelt
- regionalen Marktanalysen und Immobilienreports

Die dargestellten Preisniveaus und Mietwerte spiegeln typische Angebots- und Marktwerte wider und können je nach Lage, Objektzustand, Baujahr, Ausstattung und Vermietungssituation variieren. Angebotspreise liegen methodisch systematisch über tatsächlichen Transaktionspreisen.

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die verwendeten Marktdaten überwiegend auf den Zeitraum 2024 bis Anfang 2026. Prognosen und Markteinschätzungen berücksichtigen zusätzlich strukturelle Entwicklungen wie Bevölkerungsentwicklung, Neubautätigkeit, Finanzierungskosten und regulatorische Rahmenbedingungen.

Die dargestellten Werte dienen der allgemeinen Marktübersicht und ersetzen keine individuelle Immobilienbewertung, Vermarktungsstrategie und Beratung im Einzelfall.

1 Düsseldorf als Immobilienstandort

1.1 Stadtprofil und geografische Lage

Düsseldorf ist Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen. Mit **658.245 Einwohnern** (Dezember 2024) und **217 km²** Fläche liegt die Stadt zentral in der Metropolregion Rhein-Ruhr und der Metropolregion Rheinland. Die geografische Lage am Rhein, in unmittelbarer Nähe zu Köln, dem Ruhrgebiet und den Benelux-Staaten, macht Düsseldorf zu einem wichtigen Knotenpunkt im nordwest-europäischen Wirtschaftsraum.

Düsseldorf zählt zu den fünf führenden **deutschen Wirtschaftszentren** mit starker internationaler Verflechtung. Bekannt ist die Stadt für ihre Altstadt, die Königsallee als gehobene Einkaufsmeile, ihre Funktion als Messe- und Modezentrum sowie für eine große japanische Gemeinschaft (über 8.400 Einwohner) – die einzige Japantown Deutschlands.

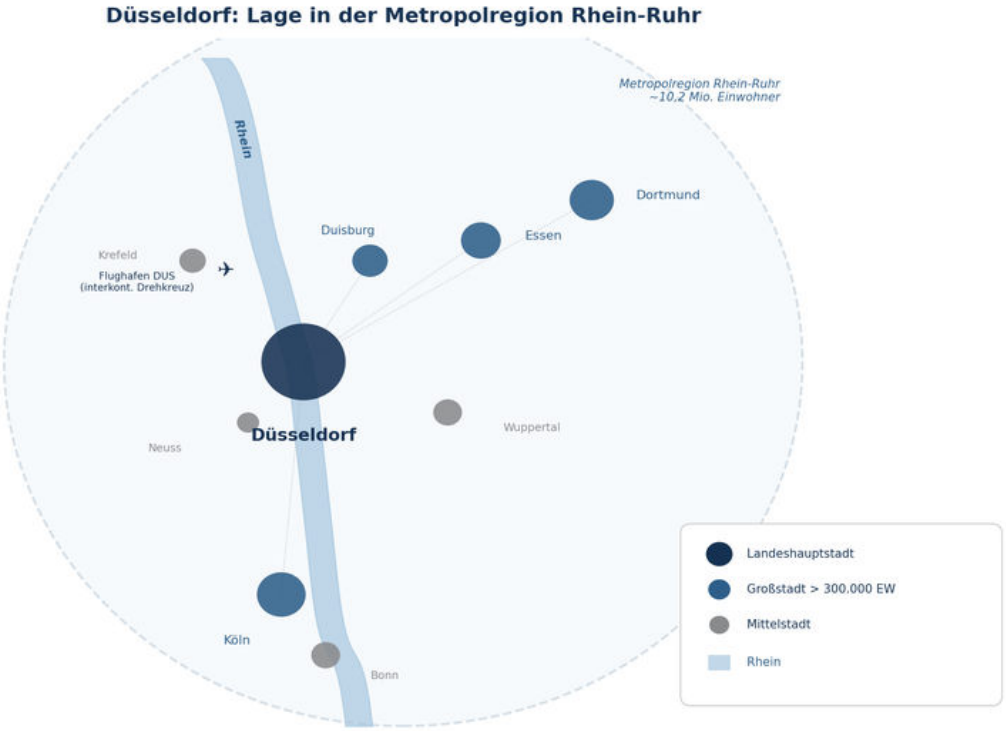


Abbildung 1: Lage in der Metropolregion Rhein-Ruhr (Schematisch, nicht maßstabsgetreu)

1.2 Wirtschaftliche Eckdaten

Das **Bruttoinlandsprodukt** der Stadt Düsseldorf belief sich 2022 auf rund **58,4 Milliarden Euro.** Düsseldorf trug damit 7,4 Prozent zur gesamten Wirtschaftsleistung Nordrhein-Westfalens bei – gemeinsam mit Köln (9,3 Prozent) erwirtschaften beide Städte rund ein Sechstel des NRW-BIP (851 Milliarden Euro, 2023). Das **BIP pro Kopf** liegt bei rund **82.000 Euro.**

Der **Dienstleistungssektor** dominiert die Düsseldorfer Wirtschaft: 82,7 Prozent der Bruttowertschöpfung entfallen auf diesen Bereich (NRW-Durchschnitt: 71,6 Prozent).

Am Standort sind zwei **DAX-Konzerne** ansässig – Henkel und Rheinmetall AG – sowie **41.026 Unternehmen** insgesamt, viele mit deutschen oder europäischen Zentralen.

Mit der **Rheinmetall AG** verfügt Düsseldorf über einen der dynamischsten DAX-Konzerne des vergangenen Jahrzehnts. Das Verteidigungsunternehmen hat sich zum bedeutenden Arbeitgeber entwickelt und löst durch Unternehmensexpansion und Personalwachstum am Standort zusätzliche Nachfrage im Wohnimmobilienmarkt aus – ein standortspezifischer Faktor, der sich in den Transaktionsdaten der kommenden Jahre niederschlagen dürfte.

Der Arbeitsmarkt weist **461.021 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** aus, davon 286.358 Einpendler (63 %). 35 Prozent der Beschäftigten verfügen über einen Hochschulabschluss.

Düsseldorf in Zahlen

- Einwohnerzahl (2024): 658.245
- Fläche: 217 km²
- BIP pro Kopf: 82.000 €
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 461.021
- Unternehmen: 41.026
- Stadtteile: 49

1.3 Bevölkerung und Demografie

Die **Einwohnerzahl** stieg zum 31. Dezember 2024 auf **658.245 Personen** (+ 2.528 gegenüber Vorjahr). Getragen wird dieses Wachstum vor allem durch einen positiven Wanderungssaldo: 42.677 Zuzüge standen 39.014 Fortzügen gegenüber, was einem Nettozuzug von 3.663 Personen entspricht.

Demografisch zeigt sich Düsseldorf jung und international: Die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen ist mit 23 Prozent die stärkste Gruppe, der Anteil der 18- bis 30-Jährigen liegt über dem deutschen Großstadtdurchschnitt. Knapp ein Drittel der Einwohner hat eine internationale Herkunft.

Diese demografische Struktur schafft eine dauerhaft hohe Nachfrage nach innenstadtnahen, qualitativ hochwertigen Wohnungen – das Kernprodukt des Düsseldorfer Marktes.

Die Bevölkerungsprognosen für Düsseldorf sind positiv: Anhaltende Zuwanderung aus dem In- und Ausland sowie die Anziehungskraft als Wirtschafts- und Kulturstandort lassen weiteres Einwohnerwachstum erwarten. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies eine strukturell hohe Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot.

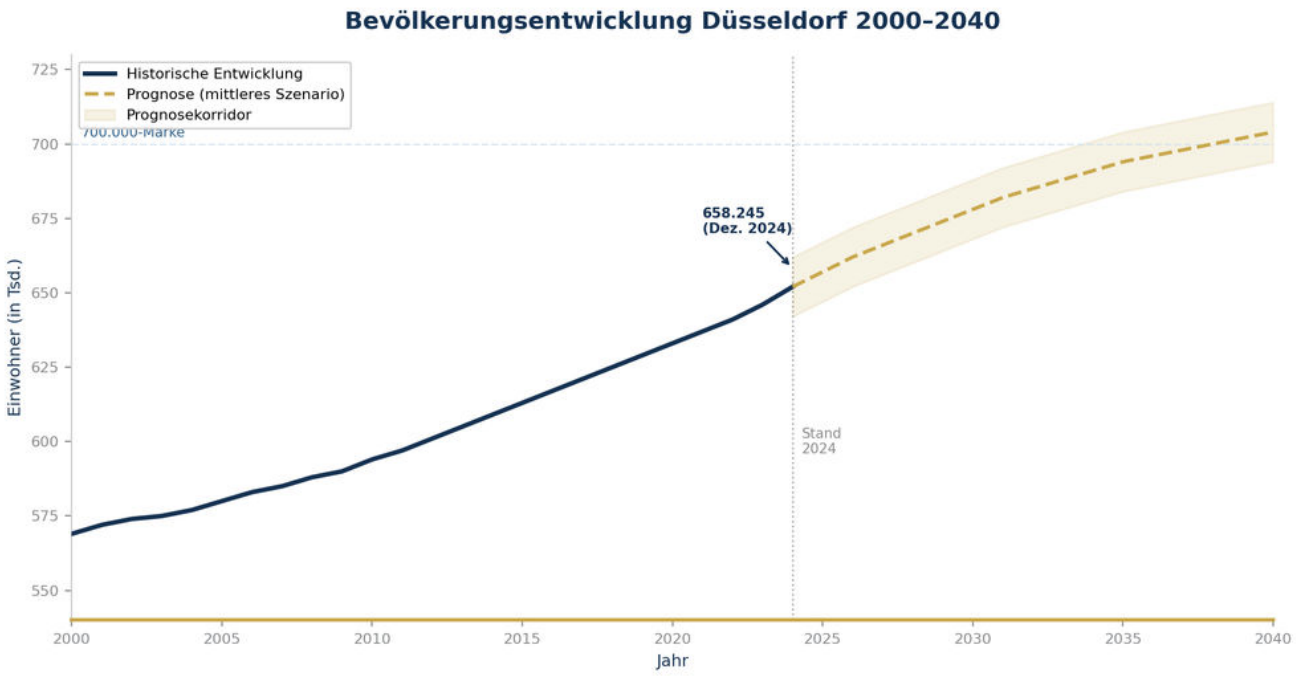


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Düsseldorf 2000–2040 (Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Düsseldorf; Prognose: eigene Schätzung auf Basis Wanderungssaldo)

1.4 Infrastruktur und Erreichbarkeit

Die Verkehrsinfrastruktur Düsseldorfs ist für eine Stadt dieser Größe außergewöhnlich leistungsfähig. Der Flughafen Düsseldorf bietet als interkontinentales Drehkreuz Direktverbindungen in über 200 Destinationen weltweit und verbindet die Region mit den wichtigsten Wirtschaftszentren Europas und darüber hinaus. Im Fernverkehr ist die Stadt als ICE-Knotenpunkt auf den Achsen Köln–Dortmund–Hamburg und Richtung Berlin eingebunden.

Der öffentliche Nahverkehr (VRR) erschließt alle Stadtteile durch U-Bahnen, Stadtbahnen und Buslinien zuverlässig. Der Medienhafen am Rheinufer steht stellvertretend für den Strukturwandel der Stadt: Das ehemalige Hafengelände beherbergt heute Büros, Agenturen, Medienunternehmen und Gastronomie und hat das angrenzende Wohnumfeld deutlich aufgewertet.

2 Rechtliche & regulatorische Rahmenbedingungen

2.1 Zinsentwicklung und Finanzierungsumfeld

Die **Zinserhöhungen der EZB** in den Jahren 2022 und 2023 belasteten den Wohnimmobilienmarkt. Bauzinsen für zehnjährige Darlehen stiegen zeitweise auf über 4 Prozent, was zu einem deutlichen Rückgang der Transaktionszahlen führte.

Ab Mitte 2024 senkte die EZB die Leitzinsen schrittweise. Die Finanzierungskosten entspannten sich, bundesweit wurden 2025 rund 20 Prozent mehr Immobilienkredite abgeschlossen als im Vorjahr. Für 2026 wird eine Fortsetzung des Zinssenkungspfads erwartet.

In Düsseldorf ist diese Erholung bereits in den Transaktionszahlen sichtbar: 2024 wurden nach dem historisch schwachen Jahr 2023 wieder deutlich mehr Kaufverträge abgeschlossen. Gleichzeitig bleibt das Preisniveau im Premium-Segment durch das strukturelle Unterangebot gestützt.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Kaufnebenkosten

Kaufnebenkosten

Die **Grunderwerbsteuer** beträgt in NRW **6,5 %** und liegt damit im bundesweiten Spitzenbereich. Zusammen mit Notar- und Grundbuchkosten (ca. 1,5–2,0 %) sowie einer etwaigen Maklerprovision ergeben sich **Erwerbsnebenkosten** von typischerweise **10 - 12 % des Kaufpreises.**

Mietrecht

Der qualifizierte Mietspiegel 2025/2026 der Landeshauptstadt weist eine ortsübliche **Vergleichsmiete von 13,80 Euro/m²** aus. Er bildet die Grundlage für Mieterhöhungen.

Die **Mietpreisbremse** gilt in Düsseldorf als angespanntem Wohnungsmarkt; sie begrenzt Neuvermietungen auf maximal 10 Prozent über der Vergleichsmiete. In gefragten Lagen wird dieser Wert am Markt häufig überschritten.

Steuerliche Hinweise für Verkäufer

Für private Verkäufer ist die **zehnjährige Spekulationsfrist** zentral: Nach Ablauf bleibt der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf einer vermieteten Immobilie steuerfrei. Eigennutzer sind bereits nach zwei Jahren Selbstbewohnung im Verkaufsjahr und den beiden vorangegangenen Jahren von der Spekulationssteuer befreit.

3 Marktüberblick 2025/2026

3.1 Transaktionsvolumen

In der Landeshauptstadt Düsseldorf wurden im Jahr 2024 insgesamt **4.047 Kaufverträge abgeschlossen** – ein Anstieg von 29 % gegenüber dem Vorjahr. Noch deutlicher fiel die Umsatzerholung aus: **Das Transaktionsvolumen** stieg um 69 % auf **3,4 Milliarden €.** Die Erholung folgt auf zwei schwache Jahre: 2022 und 2023 hatte der Zinsanstieg den Markt stark gebremst. Zum Vergleich: In den Jahren vor der Krise wurden über 5.000 Transaktionen und Umsätze bis zu 6 Milliarden € verzeichnet. Das Niveau von 2024 liegt noch darunter, markiert aber den Beginn der Erholungsphase.

Besonders dynamisch entwickelten sich 2024 die **unbebauten Grundstücke** (+54 % Kauffälle, +98 % Umsatz) sowie **bebaute Grundstücke** (+29 %). Das Wohnungs- und Teileigentum legte beim Umsatz um 27 % zu. 2025 setzte sich dieser Aufwärtstrend fort: Sowohl Kauffälle als auch Geldumsatz stiegen gegenüber 2024 erneut an – ein deutliches Signal, dass die Korrekturphase der Jahre 2022 und 2023 als abgeschlossen gilt.

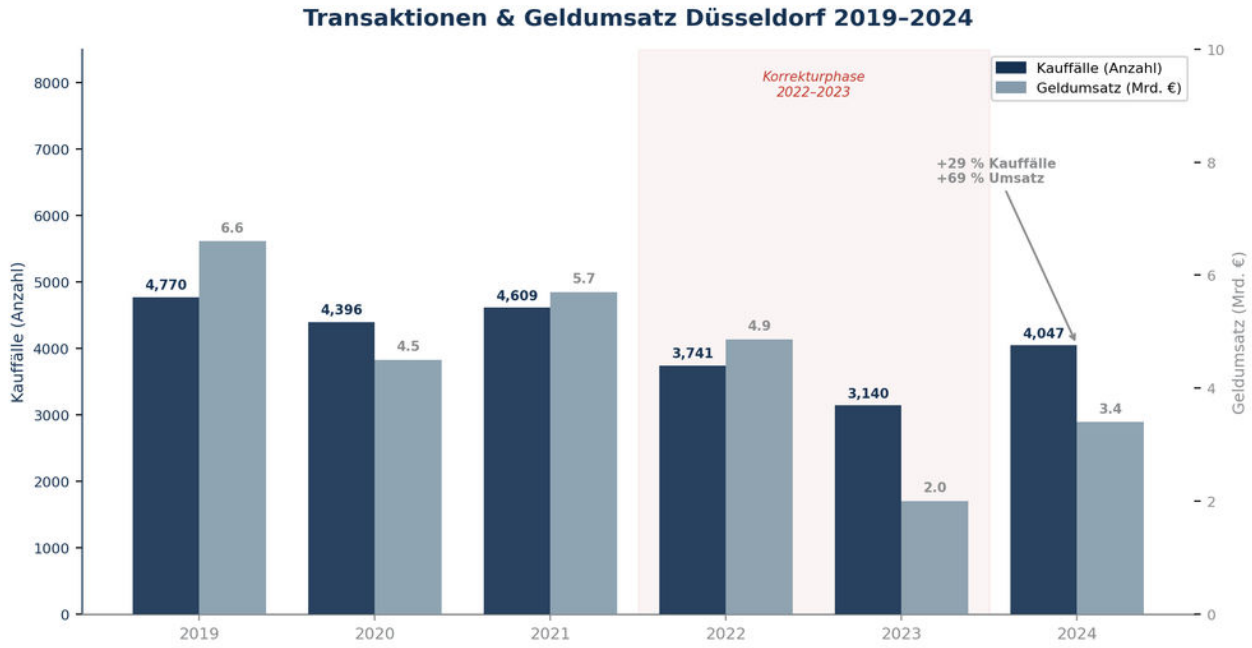


Abbildung 3: Transaktionen und Geldumsatz in Düsseldorf 2019-2024 (je Jahr) (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Düsseldorf)

3.2 Kaufpreisentwicklungen

Eigentumswohnungen

Bestandswohnungen in Nachkriegsbauten stabilisierten sich 2024 bei durchschnittlich **4.350 €/m²** Wohnfläche. Gegenüber dem Angebotspreis-Hochpunkt 2022 (Median über 5.200 €/m²) entspricht dies einem Rückgang von rund 9 %; das Preisniveau gilt als stabilisiert.

Die Preisspanne ist je nach Lage erheblich: einfache Lagen 2.600–4.400 €/m², mittlere bis gute Lagen 3.700–5.700 €/m², hochwertige Spitzenlagen 5.700–10.000 €/m². Objekte mit Rheinblick liegen darüber.

Die **Angebotspreise** lagen 2025 (ImmoScout 24) im stadtweiten Median bei **4.323 €/m²** (+1,1 % im Jahresvergleich). Der Gutachterausschuss weist für 2025 bei Nachkriegsbauten ein Transaktionspreisplus von 1,1 % aus, bei Vorkriegsbauten einen Rückgang von 2,3 % – energetische Qualität gewinnt als Preisfaktor an Bedeutung.

Im **Neubausegment** wurden 2024 nur 76 Kauffälle registriert – zu wenig für belastbare Durchschnittswerte. Die verfügbaren Daten zeigen eine Spanne von **6.000-14.000 €/m²**, abhängig von Lage und Ausstattung.

Häuser & Baugrundstücke

Freistehende **Einfamilienhäuser** lagen 2024 bei durchschnittlich **5.500 €/m²** Wohnfläche (-1 % gegenüber Vorjahr). Reihenhäuser erzielten im Schnitt 4.250 €/m².

Auch die Preisspanne bei Häusern ist erheblich: Einfachere Lagen unter 4.000 €/m², Kaiserswerth/Kalkum/Angermund rund 6.000 €/m², Oberkassel im Schnitt 8.499 €/m². In exklusiven Rheinlagen werden über 13.000 €/m² erzielt.

Die Bodenrichtwerte wurden zum 1. Januar 2025 überwiegend stabil oder leicht rückläufig festgesetzt (EFH: -0,9 %, Reihenhäuser: -1,9 %). Renditeobjekte (MFH) verzeichneten den geringsten Preisrückgang und gelten als das robusteste Marktsegment.

3.3 Mietmarkt

Der Mietmarkt in Düsseldorf ist geprägt von struktureller Angebotsknappheit und einer Nachfrage, die durch Bevölkerungswachstum und Zuwanderung kontinuierlich gespeist wird. Der amtliche Mietspiegel 2025/2026 der Landeshauptstadt weist eine durchschnittliche ortsübliche **Vergleichsmiete von 13,80 Euro/m²** aus.

Die **Angebotsmieten** auf den großen Portalen lagen Anfang 2026 im stadtweiten Durchschnitt bei rund **15,30-15,35 €/m²** – eine Spreizung, die methodische Unterschiede zwischen amtlichem Mietspiegel und Marktspiegeln widerspiegelt. Zwischen einfachen und guten Lagen klafft eine deutliche Schere: Während Knittkuhl als günstigster Stadtteil mit rund 10,83 €/m² zu Buche schlägt, werden im Hafen-Areal bis zu 18,49 €/m² ausgewiesen.

Besonders ausgeprägt ist die wachsende Diskrepanz zwischen Neuvermietungsmieten und Bestandsmieten. Mieter, die bereits in Düsseldorf wohnen, profitieren von der Kappungsgrenze – Neuvermietungen erfolgen hingegen häufig zu deutlich höheren Preisen. In guten Wohnlagen stiegen die Angebotsmieten zwischen 2022 und 2025 im Schnitt um 4,6 Prozent pro Jahr; in mittleren Lagen lag das Plus bei rund 1,4 Prozent jährlich. Diese Preisentwicklung spiegelt die Knappheitssituation am Düsseldorfer Mietmarkt unmittelbar wider.

3.4 Renditen und Multiplikatoren

Die Renditeerwartungen am Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt haben sich im Zuge der Preiskorrektur der Jahre 2022 bis 2024 leicht verbessert. Dennoch bleiben die Bruttomietrenditen – bedingt durch das hohe absolute Preisniveau – in vielen Lagen unter dem Benchmark institutioneller Investoren.

Typische Bruttomietrenditen für Wohnimmobilien bewegen sich in Düsseldorf je nach Lage zwischen 2,8 und 4,5 %. In einfachen Lagen sind Renditen bis zu 4,5 % erzielbar.

In Premiumlagen wie Oberkassel oder der Altstadt liegt die Bruttorendite aufgrund der hohen Kaufpreise bei 2,8 bis 3,2 %. Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen – ein klassisches Kapitalanlegerprodukt – weisen Vervielfältiger von aktuell 22 bis 27 aus, was einer Bruttorendite von 3,7 bis 4,5 % entspricht. Renditeobjekte stellen das robusteste Segment im aktuellen Marktumfeld dar.

4 Regionale Preislandschaft: Die Stadtteile im Vergleich

Düsseldorf gliedert sich in **zehn Stadtbezirke mit 49 Stadtteilen**. Die Preisunterschiede zwischen den Lagen sind erheblich und spiegeln Rheinlage, Innenstadtnähe, Bebauungsdichte und infrastrukturelle Qualität wider. Die folgende Übersicht konzentriert sich auf die für Käufer und Investoren wesentlichen Stadtteile. Alle Preisangaben in diesem Kapitel sind Angebotspreise (Ø €/m² Wohnfläche).

4.1 Hochpreislagen: Oberkassel, Altstadt und Umgebung

Oberkassel ist durch gründerzeitliche und jugendstilgeprägte Bebauung sowie Rheinlage charakterisiert. Eigentumswohnungen erzielen im Mittel **6.560 €/m²**. Objekte mit direktem Rheinblick können bei knapp 10.000 €/m² liegen.

Die **Altstadt** liegt mit durchschnittlich **7.500 €/m²** im oberen Preissegment; die Knappheit an Altbausubstanz in innerstädtischer Lage wirkt preistreibend.

Niederkassel, direkt gegenüber der Altstadt, hat sich in den vergangenen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen entwickelt. Ruhige Rheinlage, gewachsene Bebauungsstruktur und die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt erklären den Kaufpreis von durchschnittlich **6.520 €/m²** – auf Augenhöhe mit Oberkassel.

Die Carlstadt, unmittelbar südlich der Altstadt gelegen, verbindet innerstädtische Lage mit einem kulturell geprägten Umfeld – Galerien, Restaurants und Boutiquen prägen das Straßenbild. Eigentumswohnungen werden hier im Schnitt für **5.825 €/m²** angeboten.

Käufer in diesen Lagen sind überwiegend gutverdienende Selbstnutzer, Expats und kapitalstarke Anleger. Renditen sind im Premiumsegment begrenzt; dafür weisen diese Lagen eine hohe Wertbeständigkeit auch in schwächeren Marktphasen auf.

4.2 Mittlere und aufstrebende Lagen

Pempelfort liegt nördlich der Innenstadt mit guter ÖPNV-Anbindung und jüngerer Bevölkerungsstruktur. Die Angebotsmieten lagen im Q3 2025 bei knapp 14 €/m², was die hohe Nachfrage in diesem Stadtteil widerspiegelt. Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen bei **5.300 €/m².**

Der Medienhafen und angrenzende Stadtteile (Heerdt, Lörick) profitieren von der Ansiedlung von Kreativwirtschaft und Dienstleistungsunternehmen. Eigentumswohnungen im Hafen-Bereich werden bei rund 5.000 €/m² angeboten, Heerdt und Lörick bei **4.600–5.000 €/m².**

Stockum und Golzheim, in Messenähe gelegen, werden besonders von internationalen Fachkräften und Expats nachgefragt. Die Nähe zu internationalen Schulen und großen Unternehmensstandorten ist für diese Käufergruppe ein wesentlicher Standortfaktor.

4.3 Günstigere Lagen mit Aufwertungspotenzial

Stadtteile wie **Oberbilk und Reisholz** bieten Einstiegsmöglichkeiten in den Düsseldorfer Markt zu deutlich niedrigeren Quadratmeterpreisen. In Oberbilk lagen die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen bei **3.800 €/m²**. Günstige Lagen beginnen ab ca. **2.600 €/m²**.

Diese Stadtteile weisen heterogene Strukturen auf, profitieren aber von Innenstadtnähe, guter ÖPNV-Anbindung und fortlaufenden Investitionen in Infrastruktur. Die Nähe zur Innenstadt und die gute ÖPNV-Anbindung machen sie für junge Haushalte und Erstinvestoren attraktiv. Für Investoren mit längerem Anlagehorizont bieten sie die vergleichsweise attraktivsten Renditeprofile.

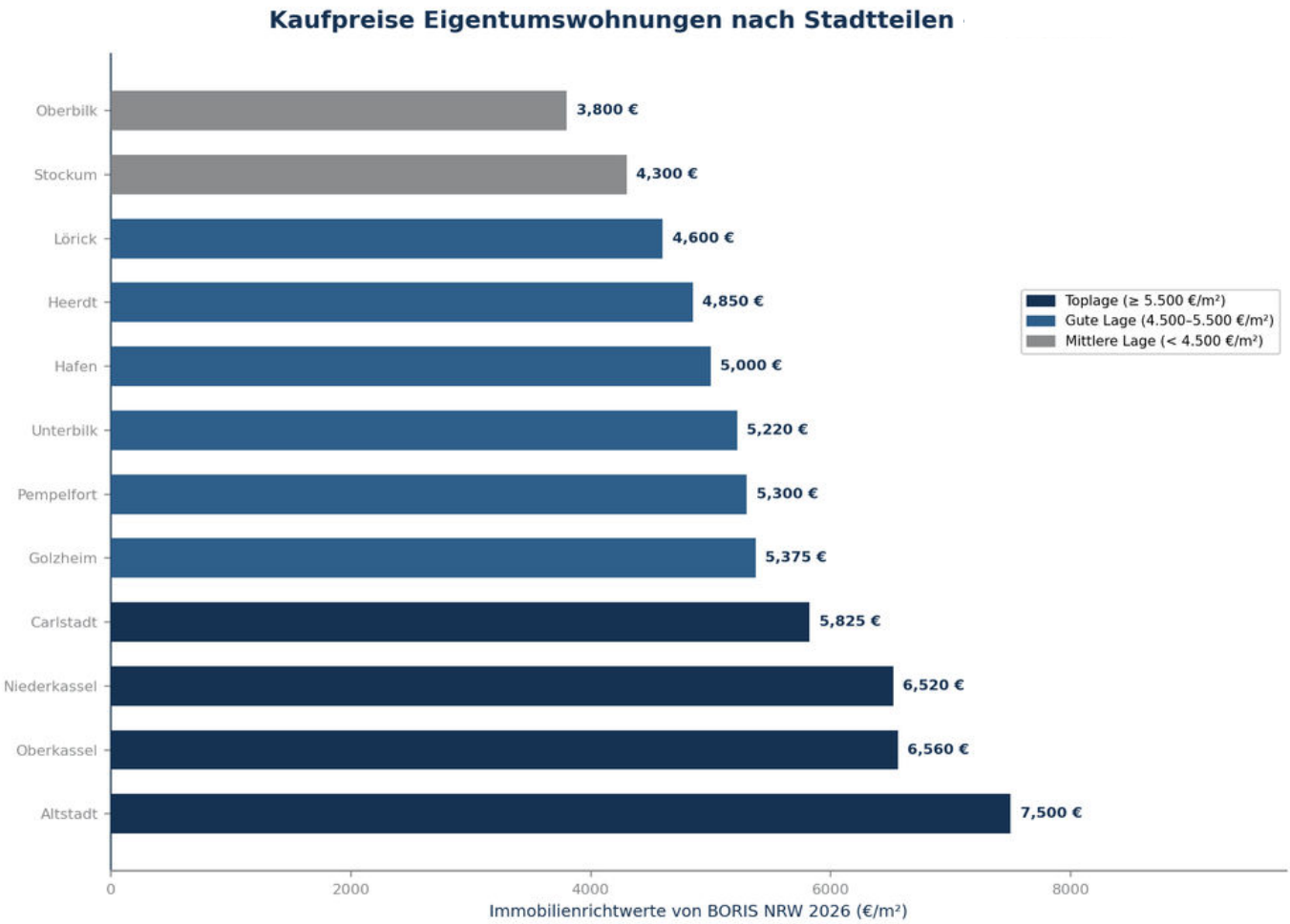


Abbildung 4: Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Düsseldorf nach Stadtteilen (Immobilienrichtwerte von BORIS NRW, Stand Januar 2026)

5 Käuferprofile, Zielgruppen & Verkaufssituationen

Der Düsseldorfer Käufermarkt ist im deutschen Vergleich überdurchschnittlich international geprägt. Kaum ein anderer Standort in Deutschland weist eine vergleichbar hohe Nachfrage durch ausländische Unternehmensvertreter und Expats auf – insbesondere aus Japan, den Benelux-Ländern und dem asiatischen Raum. Diese Gruppe priorisiert in der Regel Wohnqualität, Ausstattung und internationales Schulangebot vor Renditeoptimierung – und zahlt dafür entsprechend Premium-Preise in bevorzugten Stadtteilen wie Oberkassel, Golzheim und Stockum.

Den mengenmäßig größten Anteil stellen jedoch Selbstnutzer: gutverdienende Paare, Familien und Berufseinsteiger mit Eigenkapital, die den Kauf als langfristige Alternative zum angespannten Mietmarkt sehen.

Für private Kapitalanleger hat sich Düsseldorf als verlässlicher langfristiger Investitionsstandort etabliert. Strukturelle Unterversorgung, Bevölkerungswachstum und wirtschaftliche Dynamik bieten solide Grundlagen für eine wertbeständige Kapitalanlage – Lage und Objektqualität sind in diesem heterogenen Markt entscheidend für Rendite und Wiederverkaufswert.

Auf der Verkäuferseite treffen Eigentümer 2025/2026 nach der Korrekturphase wieder auf eine wachsende Zahl finanzierungsfähiger Kaufinteressenten. Häufige Verkaufsanlässe sind berufsbedingte Umzüge – gerade im internationalen Düsseldorf an der Tagesordnung –, Erbschaften und Portfolio-Umschichtungen. Entscheidend für den Vermarktungserfolg sind eine realistische Preisstrategie und die Kenntnis lagespezifischer Nachfragetreiber.

Die folgende Übersicht fasst die wesentlichen **Käufergruppen** am Düsseldorfer Markt, ihre typischen Profile und Investitionsmotive zusammen

Käufergruppe	Typisches Profil	Bevorzugte Lage	Primäres Motiv
Selbstnutzer / Eigenheimkäufer	Familien, gutverdienende Paare, Berufseinsteiger mit Eigenkapital	Pempelfort, Golzheim, Heerdt, Stockum	Langfristige Wertstabilität, Unabhängigkeit vom Mietmarkt
Internationale Expats	Führungskräfte globaler Konzerne, Botschaftspersonal, Hochqualifizierte	Oberkassel, Golzheim, Stockum, Kaiserswerth	Komfort, Internationalität, Nähe zu int. Schulen
Kapitalanleger (privat)	Gut informierte Privatanleger mit 1–5 Einheiten	Mittlere Lagen, Pempelfort, Oberbilk	Mietrendite, Altersvorsorge
Institutionelle Investoren	Family Offices, Fonds, Wohnungsgesellschaften	Alle Lagen, MFH-Segment	Portfolio-Diversifikation, Bestandshaltung
Projektentwickler / Bauträger	Entwickler von Neubau und Revitalisierungsprojekten	Randlagen, Entwicklungsgebiete	Baurecht, Margen, Förderung

6 Neubau und Wohnraumversorgung

6.1 Bautätigkeit und Fertigstellungen

Im Jahr 2024 wurden in Düsseldorf **1.990 Wohnungen fertiggestellt** – ein Anstieg von 15 % gegenüber dem Vorjahr. Damit setzt sich die Landeshauptstadt positiv vom NRW-Landestrend ab, der im gleichen Zeitraum einen Rückgang von 15 % verzeichnete. Die Baugenehmigungen stiegen auf ca. 3.000 Einheiten und bilden den Vorlauf für künftige Fertigstellungen.

Dem **Jahresbedarf** von rund **4.750 Wohneinheiten** stehen nur 1.990 Fertigstellungen gegenüber – eine Deckungsquote von knapp 42 %. Die Versorgungslücke ist strukturell bedingt und kurzfristig nicht zu schließen. Ursachen sind hohe Grundstückspreise, gestiegene Baukosten, langwierige Genehmigungsverfahren und die Krise zahlreicher Projektentwickler 2023/2024. Das strukturelle Angebotsdefizit stützt das Preisniveau für Bestandswohnungen und treibt die Mietentwicklung.

Am **Verkaufsmarkt** wurden 2024 lediglich **76 Neubauwohnungen** beurkundet, weniger als im Vorjahr. Ursachen sind geringes Produktionsvolumen und Kaufzurückhaltung bei den weiterhin hohen Neubaupreisen. Die Preisspanne für Neubauwohnungen beträgt 6.000–14.000 €/m², abhängig von Lage und Ausstattung. Steigende Baukosten und GEG-Anforderungen lassen Neubaupreise unter 5.000 €/m² in Düsseldorf strukturell kaum noch realisierbar erscheinen.

6.2 Entwicklungsgebiete und Leuchtturmprojekte

Trotz des angespannten Neubauumfelds befinden sich mehrere Entwicklungsvorhaben in Planung oder Realisierung, die mittelfristig zur Entspannung beitragen könnten.

Auf Brachflächen, ehemaligen Kasernen- und Industriegeländen besteht erhebliches Entwicklungspotenzial. Die Realisierung bleibt jedoch von Baurecht, Förderkonditionen und dem allgemeinen Investitionsklima abhängig.

Quelle: catella.com

Central Living, Wohnquartier am Hauptbahnhof

Auf dem Areal des ehemaligen Postverteilzentrums am Hauptbahnhof realisiert Catella Project Management eines der größten innerstädtischen Wohnungsbauprojekte der Stadt. Das Quartier umfasst rund 1.400 Wohneinheiten auf 34.145 m² Grundstücksfläche, zwei Kindertagesstätten, einen Supermarkt sowie rund 950 Stellplätze. Ein erster Bauabschnitt mit 147 preisgebundenen Mietwohnungen wurde bereits fertiggestellt.

UNIQ TOWERS, Medienhafen

Auf einem der letzten freien Grundstücke im Medienhafen errichtet die MOMENI Gruppe nach Plänen von Architekt Christoph Ingenhoven ein bis zu 18-geschossiges Büro- und Geschäftshochhaus mit rund 30.600 m² Nutzfläche. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant. Das Projekt strebt LEED-Gold-Zertifizierung an und setzt mit begrünten Dachterrassen und Rheinpanorama einen Akzent im Medienhafen.

Quelle: uniqtowers.com

Quelle: ecoparks.de

Leben am Sonnenpark, Oberbilk

An der Kölner Straße entsteht ein gemischtes Stadtquartier auf rund 17.600 m². Als Teilprojekt öffnet Ende 2026 das erste Düsseldorfer POHA House mit 175 möblierten Wohneinheiten und einem Co-Working-Space für bis zu 36 Arbeitsplätze – ein Co-Living-Konzept, das sich gezielt an junge Berufstätige und internationale Fachkräfte richtet. Das Projekt steht exemplarisch für das wachsende Aufwertungspotenzial Oberbilks.

7 Chancen, Risiken & Prognosen

7.1 Chancen und Stärken des Marktes

Düsseldorf verfügt über eine Reihe struktureller Stärken, die den Wohnimmobilienmarkt auch in wirtschaftlich herausfordernden Phasen stabilisieren. Die folgenden Punkte fassen die wesentlichen Chancen zusammen, die sich daraus für Käufer, Verkäufer und Investoren ergeben.

- **Breite Wirtschaftsstruktur**
  Die Wirtschaftsstruktur Düsseldorfs – Finance, Handel, Medien, Industrie und Kreativwirtschaft – ist breit aufgestellt. Konjunkturelle Schwächephasen einzelner Branchen schlagen sich damit weniger stark auf den Arbeitsmarkt und die Wohnraumnachfrage durch als in monoindustriell geprägten Standorten.
- **Wachstumsimpuls Rheinmetall**
  Der DAX-Konzern hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der dynamischsten deutschen Industrieunternehmen entwickelt und baut Beschäftigung am Düsseldorfer Stammsitz kontinuierlich aus. Dies erzeugt direkte Nachfrage nach Wohnraum im mittleren und gehobenen Segment.
- **Standort- und Infrastrukturqualität**
  Flughafen, ICE-Anbindung, internationales Schulangebot und eine hohe Lebensqualität machen Düsseldorf zu einem der attraktivsten Wohnstandorte für mobile Fachkräfte in Deutschland.
- **Zinssenkungstrend EZB**
  Die seit Mitte 2024 laufenden Leitzinssenkungen der EZB verbessern schrittweise die Finanzierbarkeit von Wohneigentum. Bundesweit wurden 2025 rund 20 % mehr Immobilienkredite abgeschlossen als im Vorjahr – eine Entwicklung, die sich in den Transaktionsdaten bereits widerspiegelt und auch die Verhandlungsposition von Verkäufern stärkt.
- **Strukturelles Unterangebot**
  Mit Fertigstellungen von rund 1.990 Wohnungen im Jahr 2024 wird nur ein Teil des Jahresbedarfs von rund 4.750 Einheiten gedeckt. Dieses strukturelle Defizit wirkt als natürlicher Preisschutz für Bestandsobjekte und treibt die Angebotsmieten weiter an.
- **Internationale Nachfrage**
  Kaum ein anderer Standort in Deutschland weist eine vergleichbar hohe Nachfrage durch ausländische Unternehmensvertreter und Expats auf. Diese Käufergruppe agiert weitgehend unabhängig vom nationalen Immobilienzyklus und stützt besonders das Premiumsegment.

7.2 Risiken & Herausforderungen

Neben den strukturellen Stärken bestehen am Düsseldorfer Markt Risiken, die bei Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen sind.

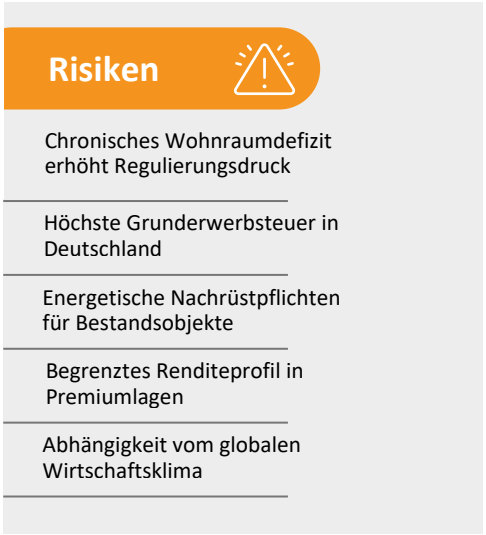
- **Anhaltende Neubauschwäche**
  Die chronische Unterversorgung mit Wohnraum erhöht den sozialen Druck und kann weitere regulatorische Eingriffe in den Mietmarkt auslösen. Für Investoren im Bestandssegment wirkt dies kurzfristig preisstabilisierend, schafft aber mittelfristig rechtliche Unsicherheit.
- **Hohe Kaufnebenkosten**
  Mit 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer zählt Nordrhein-Westfalen zu den teuersten Bundesländern beim Immobilienerwerb. Die Gesamtnebenkosten von 10 bis 12 % des Kaufpreises erhöhen die Einstiegshürde und dämpfen die Marktliquidität.

- **Begrenztes Renditeprofil im Premiumsegment**
  In Spitzenlagen wie Oberkassel oder Altstadt liegen die Bruttomietrenditen unter 3,5 %. Bei einem weiteren Preisanstieg sinkt die Attraktivität für renditeorientierte Kapitalanleger.

- **Energetische Anforderungen**
  GEG-Anforderungen und EU-Gebäudetaxonomie erhöhen den Investitionsbedarf bei Bestandsobjekten. Immobilien schlechter Energieeffizienzklassen sind zunehmend mit Abschlägen im Markt konfrontiert – ein Faktor, der bei der Objektauswahl an Gewicht gewinnt.

- **Regulatorisches Risiko**
  Die Mietpreisbremse gilt in Düsseldorf als angespanntem Wohnungsmarkt; eine Verlängerung ist wahrscheinlich. Weitere Eingriffe in das Mietrecht auf Bundesebene sind nicht auszuschließen.

- **Abhängigkeit vom globalen Wirtschaftsklima**
  Düsseldorfs hohe Verflechtung mit internationalen Unternehmen und Expat-Nachfrage macht den Markt anfälliger für globale Wirtschaftsschocks als binnenorientierte Standorte.



7.3 Prognosen & Markteinschätzung

Der Wohnimmobilienmarkt Düsseldorf befindet sich Anfang 2026 in einer Stabilisierungsphase. Die Transaktionszahlen haben ihren Tiefpunkt überwunden, die Preise im Bestandssegment sind stabilisiert. Das aktuelle Preisniveau liegt spürbar unter dem Hochpunkt von 2022 – ein Einstiegs-fenster, das sich bei weiterer Markterholung verengen dürfte.

Für gute und sehr gute Lagen wird eine moderate Preissteigerung von 1 bis 3 % pro Jahr erwartet. Treiber sind das anhaltende Bevölkerungswachstum, die hohe Nachfrage und der fortgesetzte EZB-Zinssenkungspfad. In einfacheren Lagen ist eine Seitwärtsbewegung bis moderates Plus wahrscheinlich.

Auf dem Mietmarkt ist angesichts des strukturellen Angebotsdefizits und wachsender Nachfrage eine Fortsetzung des Preisanstiegs zu erwarten. Renditeobjekte (MFH) profitieren von steigenden Mieten bei graduell verbesserten Einstiegspreisen. Der Gutachterausschuss 2026 bestätigt Renditeobjekte als das robusteste Marktsegment des Jahres 2025. Für Verkäufer schafft die Kombination aus stabilem Preisniveau und zurückkehrender Kaufnachfrage gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung.

Prognose auf einen Blick

- ETW-Kaufpreise (Bestand): + 1-3 % p.a.
- Einfamilienhäuser: stabil bis + 2 % p.a.
- Angebotsmieten: + 2–4 % p.a.
- Renditeobjekte MFH: Stabile bis leicht steigende Transaktionszahlen

8 Zusammenfassung & Fazit

Düsseldorf zählt zu den wenigen deutschen Großstädten, die in einem anspruchsvollen Marktumfeld sowohl strukturelle Resilienz als auch echte Wachstumstreiber vorweisen können. Die Rheinmetropole verbindet die Standortqualitäten einer internationalen Finanz- und Dienstleistungsmetropole mit dem Charme einer lebenswerten Stadt am Rhein – und erzeugt damit eine Nachfrage nach Wohnraum, die das verfügbare Angebot dauerhaft übersteigt.

Die Marktdaten 2024 und 2025 bestätigen: Die Korrekturphase ist beendet, der Markt erholt sich. Steigende Transaktionszahlen, ein robustes Preisniveau in Premiumlagen und eine zunehmend entspannte Zinslandschaft schaffen gute Voraussetzungen für Kaufentscheidungen – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Für Verkäufer schafft das aktuelle Marktumfeld – sinkende Zinsen, zurückkehrende Kaufnachfrage und strukturelle Angebotsknappheit – gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung. Wer in der Niedrigzinsphase zu Hochpreisen gekauft hat und nun abwarten möchte, findet einen Markt, der keine weiteren Verluste erwarten lässt. Wer jetzt einsteigt, findet Preise, die spürbar unter dem Hochpunkt von 2022 liegen, und eine Renditestruktur, die sich verbessert hat.

Die zentralen Herausforderungen – strukturelle Unterversorgung mit Wohnraum, hohe Erwerbsnebenkosten und die Energetik des Bestands – sind bekannt und lösen sich nicht von selbst. Sie werden das Preisgefüge jedoch stützen und die Mietentwicklung weiterhin antreiben. Für Investoren mit langfristigem Horizont bleibt Düsseldorf einer der attraktivsten deutschen Wohnimmobilienmärkte.

Heid Immobilienmakler

Heid Immobilienmakler ist einer der führenden Immobilienvermittler in Deutschland. Mit über 220 Maklern und zertifizierten Sachverständigen begleiten wir Eigentümer, Käufer und Investoren beim **Kauf, Verkauf und der Vermietung von Immobilien** auf höchstem fachlichem Niveau – in Düsseldorf und bundesweit.

Unser Anspruch: Ein erfolgreicher Immobilienverkauf ist kein Zufall, sondern das Ergebnis aus **fundierter Marktkenntnis, klarer Vermarktungsstrategie** und **professioneller Verhandlungsführung.** Bei Bedarf erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen zu Beginn der Vermarktung ein belastbares Kurzgutachten als fundierte Grundlage für Preisstrategie und Verhandlung. Dabei legen wir großen Wert auf Transparenz, persönliche Betreuung und einen reibungslosen Prozess – vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe.

Mit über **6.500 verkauften Gutachten und Immobilien pro Jahr** sowie zahlreichen Standorten in ganz Deutschland stehen wir Ihnen als verlässlicher Partner zur Seite – mit dem klaren Ziel, das Beste für Sie herauszuholen.

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- **Immobilienverkauf**
  Marktorientierte Preisstrategie, professionelles Exposé, hochwertige Fotografie und gezielte Vermarktung auf allen relevanten Portalen – für einen schnellen Verkauf zum bestmöglichen Preis
- **Vermietung**
  Mietersuche, Bonitätsprüfung und rechtssichere Vertragsgestaltung mit marktgerechter Mietpreisermittlung
- **Rundum-Betreuung**
  Wir übernehmen den gesamten Prozess – von der Besichtigung über die Preisverhandlung bis zur Begleitung beim Notartermin.
- **Gutachten inklusive**
  Bei einer Vertragslaufzeit von 12 Monaten erstellen unsere zertifizierten Sachverständigen ein Kurzgutachten – fundiert, marktgerecht und Teil der Zusammenarbeit.

Heid Immobilien GmbH
Hauptstr. 21, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienmakler.de
Tel.: +49 158 88491668
www.heid-immobilienmakler.de

HEID Immobilienmakler

Quellen

Statistiken & Institutionen

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Düsseldorf – Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtsjahr 2024)
- Statistisches Amt der Landeshauptstadt Düsseldorf – Bevölkerungsstatistik 2024
- IT.NRW – Bevölkerungsfortschreibung und Bautätigkeitsstatistik
- Bundesagentur für Arbeit – Arbeitsmarktdaten Düsseldorf 2025
- BORIS-NRW Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Immobilien- und Marktreports

- IHK Düsseldorf – Region in Zahlen 2025
- Aengevelt City Report Düsseldorf 2024/2025
- Wirtschaftsförderung Düsseldorf – Daten und Fakten 2025
- Europace EPX – Immobilienpreisindex Q4 2025
- Dr. Klein – Immobilienpreise Deutschland Q4 2025
- Engel & Völkers – Immobilienpreise Düsseldorf, Stand Feb. 2026
- JLL – Wohnmarktreport Düsseldorf 2025

Online-Portale & Immobilienplattformen

- ImmoScout24 – Preisatlas Düsseldorf
- immoportal.com – Immobilienpreise Düsseldorf, Stand Feb. 2026

Weitere Fachquellen

- Haus & Grund / Mieterverein Düsseldorf – Qualifizierter Mietspiegel
- Gebäudeenergiegesetz GEG
- Mietpreisbremse NRW