

# **MARKT-ANALYSE 2025**

## **IMMOBILIENMARKT DÜSSELDORF**



Das erwartet Sie:

- Normierter Quadratmeterpreis in Düsseldorf
- Entwicklung der Kauffälle und Umsatzvolumen
- Kaufpreisfaktoren für Mehrfamilienhäuser
- Politische und regulatorische Einflüsse
- Technologische Entwicklungen und Trends
- Neubautätigkeit und Wohnungsangebot

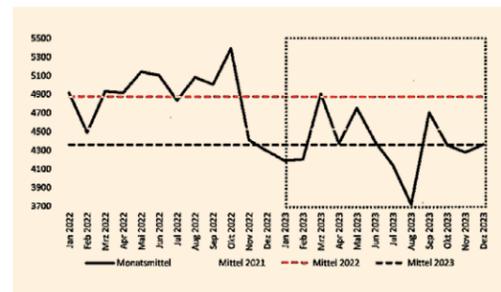


## Normierter Quadratmeterpreis in Düsseldorf

Der normierte Quadratmeterpreis bezeichnet den durchschnittlichen Preis pro Quadratmeter Wohnfläche in einem bestimmten Marktsegment. Er dient als Indikator für Preisniveaus und Trends und berücksichtigt Faktoren wie Lage, Größe, Ausstattung und Zustand von Immobilien.

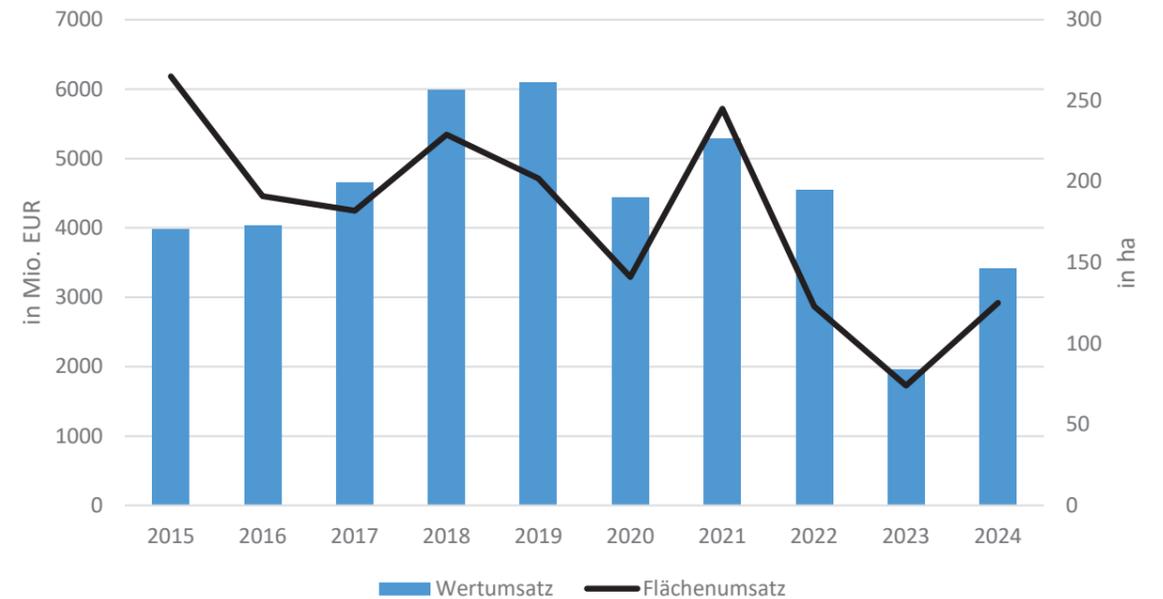
In Düsseldorf war dieser Preisindikator im Verlauf von 2023 rückläufig: Nahezu jeder Monat lag unter dem Durchschnitt des Vorjahres 2022, was eine insgesamt fallende Tendenz signalisiert. Auf dem Höhepunkt der Zinskrise kam es sogar zu Preisabschlägen von bis zu 20 % bei Bestandsimmobilien. **Im Jahr 2024 stabilisierte sich der Markt jedoch weitgehend.** So lag etwa im 1. Quartal 2024 der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung in **Düsseldorf bei rund 4.362 € pro m²** – leicht unter dem Vorjahresniveau, aber mit Anzeichen der Erholung.

Hochwertige Objekte in Top-Lagen konnten ihre Preise halten oder sogar moderate Zuwächse verzeichnen, während im mittleren und einfachen Segment die zuvor gefallenen Preise auf niedrigeren Niveaus verharren. Insgesamt hat sich der Preisrückgang zum Ende 2024 abgeflacht, womit der Düsseldorfer Wohnungsmarkt nun deutlich stabiler in das Jahr 2025 startet.



Vergleichsgrafik von 2022 bis 2023

## Entwicklung der Kauffälle nach Wert- und Flächenumsatz

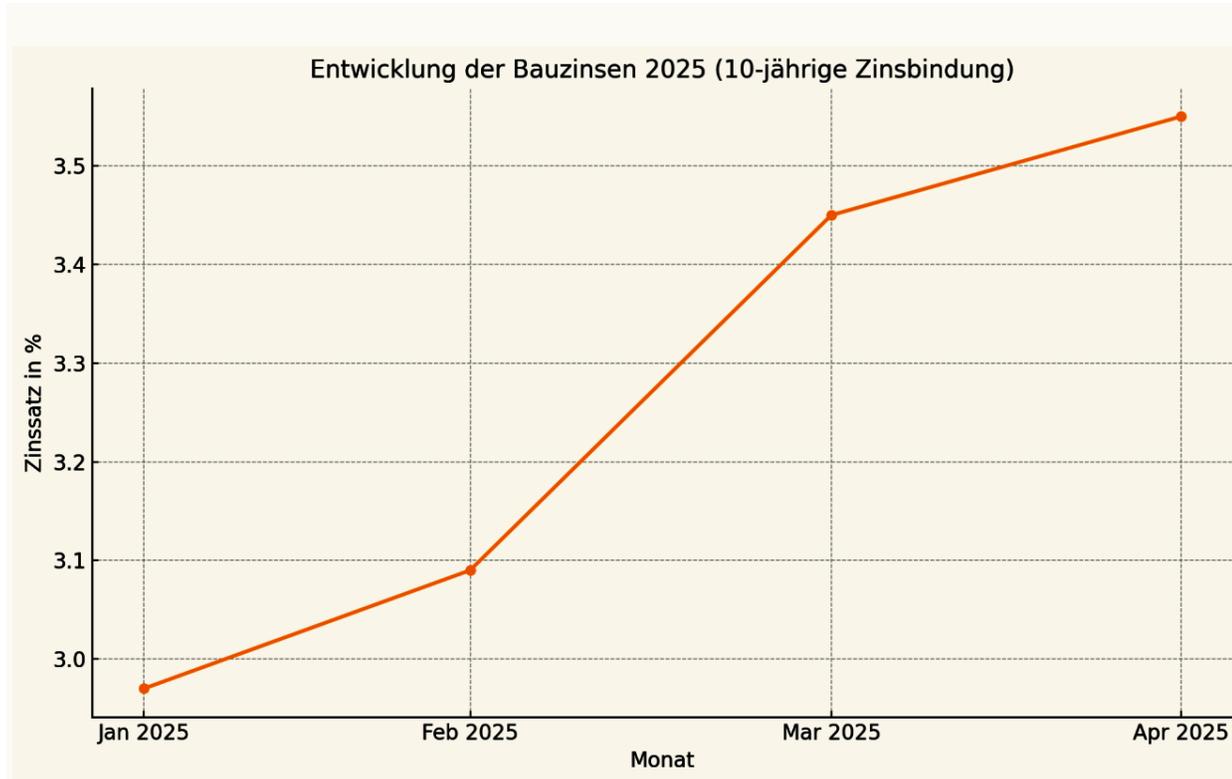


Die Grafik bietet einen detaillierten Einblick in die Trends des Immobilienmarktes über einen Zeitraum von zehn Jahren.

Die Transaktionsaktivität auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt war in den vergangenen Jahren stark von den veränderten Finanzierungsbedingungen geprägt. Nach einem spürbaren Einbruch 2023 kam es 2024 zu einer deutlichen Belebung: Laut Gutachterausschuss Düsseldorf wurden im Jahr 2024 insgesamt 4.047 Kaufverträge abgeschlossen, was einem Anstieg von 29 % gegenüber 2023 entspricht.

Parallel schnellte auch der Geldumsatz in die Höhe – auf rund 3,4 Mrd. €, ein Plus von 69 % im Vergleich zum Vorjahr. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass sich nach dem Zurückhalten in 2022/23 wieder mehr Käufer und Verkäufer am Markt fanden.





Quelle: Eigene Darstellung, basierend auf Daten der Deutschen Bundesbank und Finanztip

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2025

### Inflation und Zinsniveau

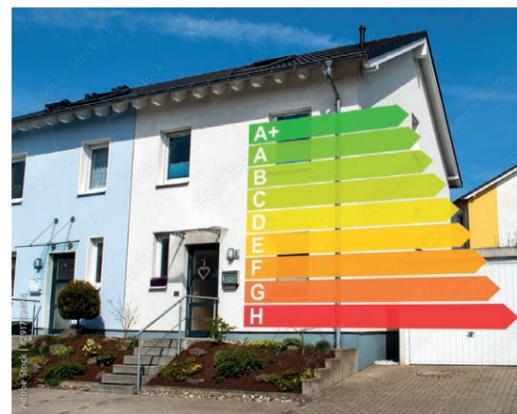
Die wirtschaftlichen Einflussfaktoren haben 2024/25 zweifellos eine zentrale Rolle am Immobilienmarkt gespielt. Inflation und Zinsniveau bestimmen die Kaufkraft und Finanzierungsmöglichkeiten.

### Verbraucherpreise

Nachdem die Verbraucherpreise in Deutschland 2022 und 2023 teils auf Rekordniveau gestiegen waren, hat sich der Preisauftrieb im Jahresverlauf 2024 deutlich abgeschwächt. Im Februar 2024 lag die Inflationsrate nur noch bei 2,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat.

### Bauzinsen

Die Bauzinsen haben sich seit Ende 2021 etwa vervierfacht und liegen je nach Zinsbindung bei ca. 3,5 % bis 4 %. Zwar sind die Konditionen für zehnjährige Immobiliendarlehen seit ihrem Peak wieder leicht gesunken, doch bleiben Finanzierungen damit so teuer wie seit über einem Jahrzehnt nicht.



## Technologische Entwicklungen und Trends

Technologische Trends beeinflussen den Immobilienmarkt in Düsseldorf zunehmend positiv. Besonders das Thema energieeffizientes Bauen und Sanieren steht im Mittelpunkt. Eigentümer und Projektentwickler investieren verstärkt in energetische Modernisierungen – von Wärmedämmung über den Austausch veralteter Heizungen bis hin zum Einbau von Wärmepumpen und Solarenergieanlagen.

Smart-Building-Lösungen gewinnen ebenfalls an Bedeutung: In Neubauprojekten und hochwertigen Sanierungen werden digitale Technologien zur Gebäudeautomation integriert.



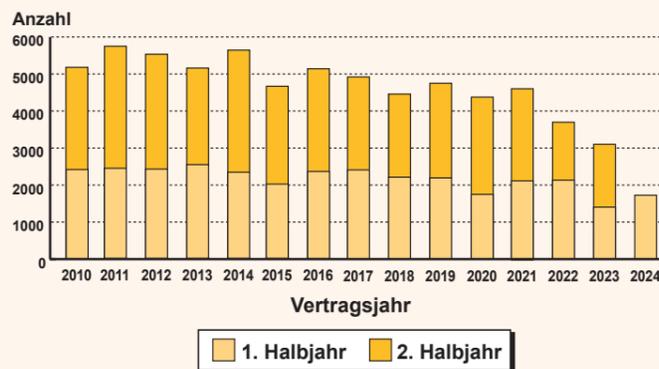
## Kauffälle (aktueller Auswertejahrgang)

Art des Eigentums	Kauffälle insgesamt			Kauffälle nach Verkäufer (V) bzw. Käufer (K)							
	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Grundstücksfläche in ha	natürliche/juristische Person		Wohnbaugesells.		Stadt Düsseldorf		sonst. öffentliche Körp.	
				V	K	V	K	V	K	V	K
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>128</b>	<b>170,00</b>	<b>35,61</b>	<b>114</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
davon (nach Entwicklungsstufe)											
davon Bauland (indiv. Wohnungsbau)	54	26,73	2,56	53	54	0	0	0	0	1	0
davon Bauland (Renditeobjekte)	17	80,71	6,22	16	16	0	1	0	0	1	0
davon Bauland (sonstiges)	12	57,83	9,05	9	12	0	0	3	0	0	0
davon Nichtbauland	45	4,73	17,77	36	34	0	0	8	10	1	1
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>869</b>	<b>1.767,77</b>	<b>63,22</b>	<b>839</b>	<b>855</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>1</b>
davon (nach Gebäudeart)											
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	470	451,71	24,90	449	470	18	0	0	0	3	0
davon Mehrfam.häuser mit gew.Ant.	336	599,25	16,22	330	326	2	9	0	0	4	1
davon Büro-/Geschäftshäuser	27	425,03	8,04	27	24	0	1	0	2	0	0
davon Gewerbe/Industrie/Sonstige	28	102,35	9,95	26	28	0	0	1	0	1	0
davon Gebäudekomplexe	8	189,44	4,11	7	7	1	1	0	0	0	0
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>2.910</b>	<b>1.062,63</b>	<b>-</b>	<b>2.906</b>	<b>2.905</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
davon (nach Eigentumsart)											
davon Wohnungseigentum	2.707	1.027,35	-	2.704	2.703	1	1	0	0	1	0
davon Teileigentum	195	33,17	-	194	194	0	0	0	0	0	0
davon im Erbbaurecht	8	2,10	-	8	8	0	0	0	0	0	0
<b>Erbbaubjekte</b>	<b>54</b>	<b>36,81</b>	<b>8,02</b>	<b>48</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
davon (nach Erbbauart)											
davon Erbbaugrundstück	4	13,55	0,98	4	4	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechte	43	23,26	4,88	42	43	0	0	0	0	1	0
davon Erbbaurechtsbestellung	7	0,00	2,17	2	7	0	0	2	0	3	0
<b>Paketverkäufe</b>	<b>86</b>	<b>370,32</b>	<b>17,17</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>4.047</b>	<b>3.407,53</b>	<b>124,62</b>	<b>3.965</b>	<b>3.990</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>17</b>	<b>2</b>

Grafik: Mit freundlicher Genehmigung des Gutachterausschusses Düsseldorf

### Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle des ersten Halbjahres 2024 ist um 23 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 gestiegen.



Mehrfamilienhaus in Hagen-Haspe – aktuelles Angebot auf [www.immobiliensuche.com](http://www.immobiliensuche.com)

## Kaufpreiskriterien für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreiskriterien (Vervielfältiger des Jahresnettomietetrags) für Mehrfamilienhäuser in Düsseldorf haben sich im Zuge der Zinswende deutlich nach unten korrigiert. In der Niedrigzinsphase wurden in begehrten Lagen Kaufpreiskriterien von teils über 25 erzielt.

Seit 2023 ist jedoch ein markanter Wandel spürbar: Durch gestiegene Finanzierungskosten und vorsichtigere Investoren sank das Preisniveau für Anlageimmobilien beträchtlich – deutschlandweit um etwa 20 % bei Mehrfamilienhäusern.



Aktuelle Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage: [www.immobiliensuche.com](http://www.immobiliensuche.com)

Preisniveau sinkt um

# 20%

## Kaufpreisfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisfaktoren (Vervielfältiger des Jahresnettomietetrags) für Mehrfamilienhäuser in Düsseldorf haben sich im Zuge der Zinswende deutlich nach unten korrigiert. In der Niedrigzinsphase wurden in begehrten Lagen Kaufpreisfaktoren von teils über 25 erzielt.

Seit 2023 ist jedoch ein markanter Wandel spürbar: Durch gestiegene Finanzierungskosten und vorsichtigere Investoren sank das Preisniveau für Anlageimmobilien beträchtlich – deutschlandweit um etwa 20 % bei Mehrfamilienhäusern.

**Die Formel lautet:** Kaufpreisfaktor = Kaufpreis / jährliche Nettomieteinnahmen

**Der Kaufpreisfaktor für Mehrfamilienhäuser** ist ein wichtiger Indikator, der das Verhältnis zwischen dem Kaufpreis einer Immobilie und ihrer jährlichen Nettokaltmiete angibt. Er zeigt an, wie viele Jahre es dauert, bis der Kaufpreis durch Mieteinnahmen zurückgezahlt ist. Ein gängiger Wert für Wohnimmobilien liegt oft bei 20, kann aber je nach Lage und Zustand des Gebäudes variieren.

**Berechnung:** Der Kaufpreisfaktor wird berechnet, indem der Kaufpreis der Immobilie durch die jährliche Nettokaltmiete geteilt wird.

**Beispiel:** Ein Mehrfamilienhaus wird für 1,2 Millionen Euro verkauft und bringt jährlich 60.000 Euro Nettokaltmiete ein. Der Kaufpreisfaktor wäre in diesem Fall 20 (1.200.000 / 60.000 = 20).

**Faktoren, die den Kaufpreisfaktor beeinflussen:**

**Lage:** In attraktiven Lagen, wie zum Beispiel in Metropolen, sind die Kaufpreisfaktoren oft höher.

**Zustand des Gebäudes:** Ein gut gepflegtes Gebäude mit modernen Annehmlichkeiten erzielt in der Regel einen höheren Kaufpreisfaktor.

**Wirtschaftliche Bedingungen:** Die lokale Wirtschaft und die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen ebenfalls die Kaufpreisfaktoren.

**Bodenwert:** Ein hoher Bodenwert führt zu höheren Kaufpreisen und somit zu höheren Kaufpreisfaktoren.

**Relevanz für Investoren:** Der Kaufpreisfaktor ist für Investoren ein wichtiger Indikator, um die Rentabilität einer Immobilie abzuschätzen. Ein niedriger Kaufpreisfaktor kann bedeuten, dass die Immobilie schneller amortisiert wird, während ein hoher Faktor auf eine längere Amortisationszeit hinweist.

**Zusätzliche Hinweise:**

**Betriebskosten:** Bei der Berechnung des Kaufpreisfaktors sollten auch die jährlichen Betriebskosten berücksichtigt werden, um eine realistische Rendite zu ermitteln.

**Finanzierung:** Banken verwenden oft Kaufpreisfaktoren als Grundlage für die Finanzierung von Immobilien.

**Marktbeobachtung:** Es ist wichtig, die lokalen Kaufpreisfaktoren zu beobachten und sich über die durchschnittlichen Werte in der Region zu informieren



KAUFPREISFAKTOREN MEHRFAMILIENHÄUSER

STADTTEILE	Typischer Faktor		EUR/m <sup>2</sup>		STADTTEILE	Typischer Faktor		EUR/m <sup>2</sup>	
	Spanne*	Spanne*	Spanne*	Spanne*		Spanne*	Spanne*	Spanne*	Spanne*
Altstadt	20	28	2907	4120	Kaiserswerth	19	27	2922	4197
Angermund	17	22	1937	2484	Kalkum	17	22	1937	2484
Benrath	17	25	2131	3110	Knittkuhl	17	22	1957	2609
Bilk	18	25	2213	3015	Lichtenbroich	16	22	1789	2484
Carlstadt	19	27	2922	4197	Lierenfeld	16	22	1878	2609
Derendorf	19	27	2713	3898	Lohausen	16	22	1968	2733
Düsseltal	19	25	2713	3564	Lörick	18	25	2616	3564
Eller	17	22	1957	2518	Ludenberg	17	22	2050	2733
Flehe	17	21	1957	2429	Mörsenbroich	17	25	2325	3289
Flingern Nord	17	25	2325	3289	Niederkassel	19	28	3026	4436
Flingern Süd	17	22	1957	2518	Oberbilk	17	22	2035	2609
Friedrichstadt	18	25	2415	3289	Oberkassel	19	28	3026	4436
Garath	15	21	1714	2313	Pempelfort	19	27	2922	4197
Gerresheim	18	25	2213	3015	Rath	17	22	1957	2518
Grafenberg	19	25	2504	3392	Reisholz	15	20	1640	2227
Golzheim	19	27	3026	4197	Stadtmitte	18	25	2616	3564
Hafen	20	28	3130	4436	Stockum	17	23	2236	3083
Hamm	17	22	2050	2733	Unterbach	18	23	2213	2826
Hassels	15	20	1640	2227	Unterbilk	18	25	2616	3675
Heerdt	18	25	2415	3289	Unterrath	17	22	2131	2733
Hellerhof	15	21	1543	2082	Urdenbach	17	24	2325	3186
Himmelgeist	17	23	2131	2826	Vennhausen	17	23	2050	2826
Holthausen	16	22	1878	2518	Volmersweth	17	22	2131	2733
Hubbelrath	17	22	1957	2609	Wersten	17	22	2050	2733
Itter	16	22	1968	2638	Wittlaer	17	22	2131	2733
Mittelwerte	18	25	2.341	3.078					
ges. Düsseldorf		21,4	2.754						

Grafik von 2024

Datenquelle: Eigene Berechnungen, Immobiliencout, Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf, ib, Hertenbach-Institut. \* 70% aller Immobilien befinden sich innerhalb dieser Spanne.

## Neubautätigkeit und Wohnungsangebot

Die Neubautätigkeit in Düsseldorf bleibt hinter dem Bedarf zurück und stellt den Markt vor strukturelle Herausforderungen. Laut Aengevelt City Report wurden 2023 in Düsseldorf nur **etwa 1.800 Wohnungen fertiggestellt**, während der **jährliche Neubaubedarf auf rund 4.750 Wohneinheiten geschätzt wird**. Die Folge sind steigende Mieten und kaum spürbare Leerstandsquoten.

Seit 2017 sind die Neubaumieten in Düsseldorf um **31 %** auf durchschnittlich **14,70 €/m<sup>2</sup>** gestiegen. Die Marktsituation für 2025 erfordert Kreativität und ein gemeinsames Handeln von Politik, Wirtschaft und der Immobilienbranche.



## Politische und regulatorische Einflüsse

Auch politische Entscheidungen und Regulierungen wirken spürbar auf den Immobilienmarkt in Düsseldorf ein. Der Koalitionsvertrag der aktuellen Bundesregierung hat ambitionierte Ziele wie den **Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr** formuliert. Die Realität hinkt diesen Vorgaben jedoch hinterher – so wurden 2023 in ganz Deutschland lediglich **200.000 Wohnungen** genehmigt, ein Einbruch um 26,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Eine **kontroverse Neuerung** ist das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG), das ab 2024 bei Heizungswechsel einen Anteil von 65 % erneuerbarer Energie vorschreibt.

# Besuchen Sie uns: www.immobilienboerse.com

KEMPE Immobilien seit 1968

## Videos rund um den Immobilienkauf

Informationen aus erster Hand von Klaus Kempe

43% aller Mieter möchten gerne Eigentümer werden. Das Geld ist aus den Fugen geraten! Man muss schon 2x darüber nachdenken... Aktienmarkt im Keller durch Trump-Ziele

## Werden Sie Börsenpartner

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung

Immobilienbörse  
Wissen zum Immobilienkauf  
Werden Sie Börsenpartner  
Info zum Immobilienkauf

## Immobilienangebote

Wohnimmobilien & Kapitalanlagen

22 Objekte zum Kauf  
246.420 €  
118.000 €  
127.040 €  
709.000 €  
207.000 €  
179.000 €  
128.000 €  
170.000 €  
118.000 €  
187.000 €  
150.000 €

## Unsere Hauszeitschriften

Zum Download oder als Broschüre per Post

Kostenlos ansehen als Online-Broschüre und zum Download  
Der gemeinsame Weg  
Der richtige Weg  
Markt-Analyse  
Eine gute Adresse  
Steuern steuern

# Ihr Haus unrenoviert verkaufen? Kein Problem!

Verkaufspreis 350.000 €

Verkaufspreis 350.000 €



## Was ist Ihre Immobilie aktuell wert?

Viele Eigentümer glauben, sie müssten **erst renovieren oder aufräumen**, bevor sie ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen möchten. Doch das ist häufig gar nicht notwendig. Auch ohne Modernisierung oder Entrümpelung lässt sich eine Immobilie erfolgreich veräußern.

Ob geerbt, selbst genutzt oder einfach aus Interesse – wer den aktuellen Marktwert seiner Immobilie erfahren möchte, kann dies schnell und unkompliziert herausfinden.

## Zustand? Nicht entscheidend, spielt keine Rolle!

Es hält sich hartnäckig die Meinung, dass nur top-gepflegte Immobilien gute Preise erzielen. Tatsächlich ist die Nachfrage nach Immobilien derzeit so hoch, dass Faktoren wie Renovierungsstand oder Möblierung oft eine **untergeordnete Rolle spielen**. Wichtiger sind die Lage und die allgemeine Marktentwicklung in Ihrer Region.

## Jetzt informieren – in wenigen Minuten

Gerade in den letzten Monaten haben viele Objekte enorme Preissteigerungen erfahren. Möchten Sie wissen, wie viel Ihre Immobilie aktuell wert ist – **ganz egal, in welchem Zustand** sie sich befindet?



Mit unserer kostenlosen Immobilienbewertung erhalten Sie schnell eine erste Einschätzung. Geben Sie einfach einige Eckdaten zu Ihrem Objekt ein und erhalten Sie direkt eine unverbindliche Bewertung – viele Eigentümer haben diesen Service bereits genutzt und freuen sich über einen erfolgreichen Abschluss: **www.immobilienboerse.com**

## Wir suchen Mitarbeiter:innen

Egal wie viel Vorkenntnisse du hast, ob als Makler:in  
oder Verwalter:in, ein Auto und ein solider und sicherer  
Arbeitsplatz stehen für dich bereit!

Rufe uns jetzt an: Tel. 0211 914666-0  
info@immobilienboerse.com  
**KEMPE Immobilien GmbH**

**Jetzt bewerben!**



„Der beste Sachwert ist  
und bleibt die Immobilie“

### Impressum:



**KEMPE Immobilien GmbH**  
Achenbachstraße 23 · 40237 Düsseldorf  
info@immobilienboerse.com  
**www.immobilienboerse.com**

Jährliche Erscheinung, Ausgabe Mai 2025