

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Düsseldorf



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

Düsseldorf

Die Stadt



Düsseldorf, die pulsierende Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, ist mit über 631.000 Einwohnern eine der dynamischsten Metropolen Deutschlands. Die Stadt besticht durch ihre internationale Ausstrahlung und eine starke Wirtschaftsbasis, geprägt von führenden Unternehmen aus den Bereichen Finanzen, Mode und Medien. Mit einer Fläche von 217 km² und einer hohen Bevölkerungsdichte bietet Düsseldorf sowohl urbanen Charme als auch attraktive Wohnlagen entlang des Rheins.

Düsseldorf auf einen Blick



Einwohner: **631.217**
Bevölkerungsdichte: **2.904 / km²**



Kaufpreisfaktor
24,3



Fläche
217,35 km²



Durchschnittsalter
43,1 Jahre



Wohneigentumsquote
25,2 %



Wohnungsquote
78,3 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Lebensqualität in Düsseldorf ist bemerkenswert, was sich in einer Vielzahl von Kultur- und Freizeitmöglichkeiten widerspiegelt. Exzellente Verkehrsanbindungen und eine erstklassige Infrastruktur machen die Stadt zu einem begehrten Wohnort für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Der Immobilienmarkt ist durch Mehrparteienhäuser dominiert, was eine solide Basis für Kapitalanleger bietet. Die Mietpreise sind mit durchschnittlich 13,60 € pro m² auf einem hohen Niveau, was den Standort besonders lukrativ macht.

Für Selbstnutzer stellt die hohe Lebensqualität und das breitgefächerte kulturelle Angebot einen erheblichen Vorteil dar.

Wohneigentumsquote Düsseldorf



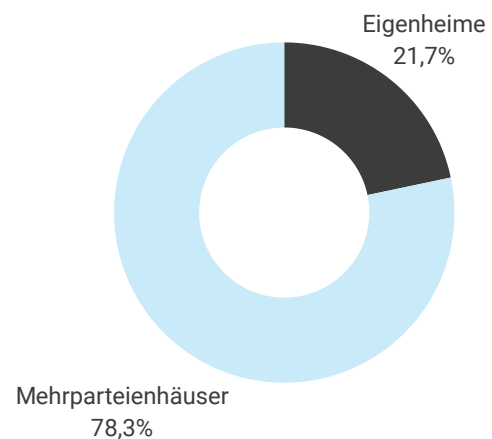
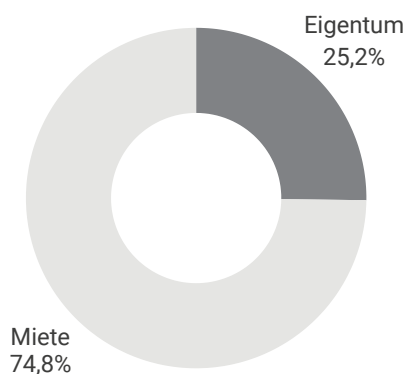
In Düsseldorf dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 74,8 %, was auf die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Mehrparteienhäuser sind mit 78,3 % der vorherrschende Immobilientyp, was Kapitalanlegern stabile Investitionsmöglichkeiten bietet. Die Eigentumsquote ist vergleichsweise niedrig, was auf ein begrenztes Angebot an Eigentumswohnungen hindeutet. Dies schafft Chancen für Investoren, die von der konstanten Nachfrage profitieren möchten. Der Kauf einer Immobilie in zentralen und gut angebundenen Lagen bietet Potenzial zur langfristigen Wertsteigerung.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

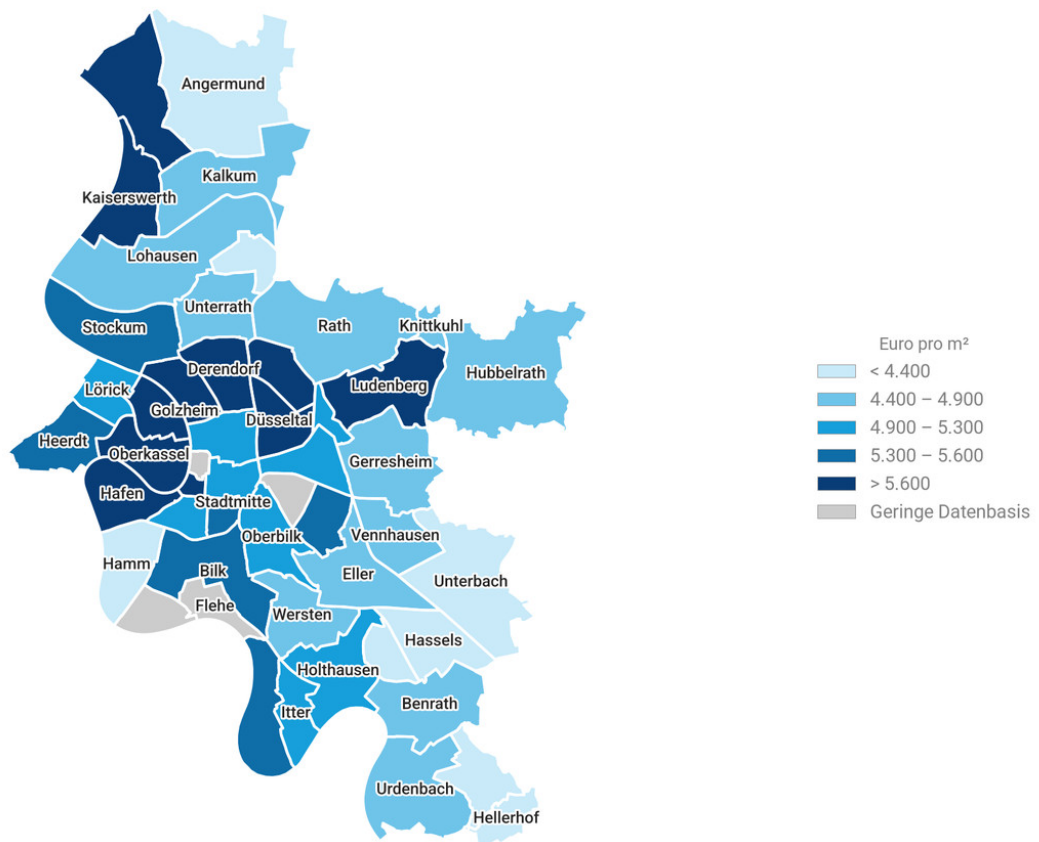


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Düsseldorf verzeichnet Ende 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 5.126 €/m² für Häuser. Damit zählt die Stadt zu den hochpreisigen Standorten in Deutschland. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine weiterhin stabile Nachfrage hinweist. Die attraktive Lage entlang des Rheins und die urbanen Stadtteile treiben die Preise in die Höhe, wobei besonders zentrale und gut angebundene Gebiete im Fokus stehen. Diese regionale Preisvariation spiegelt die hohe Nachfrage nach hochwertigen Wohnlagen wider. Insgesamt bleibt Düsseldorf ein stabiler Markt für Investitionen in Eigenheime.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	5.126 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

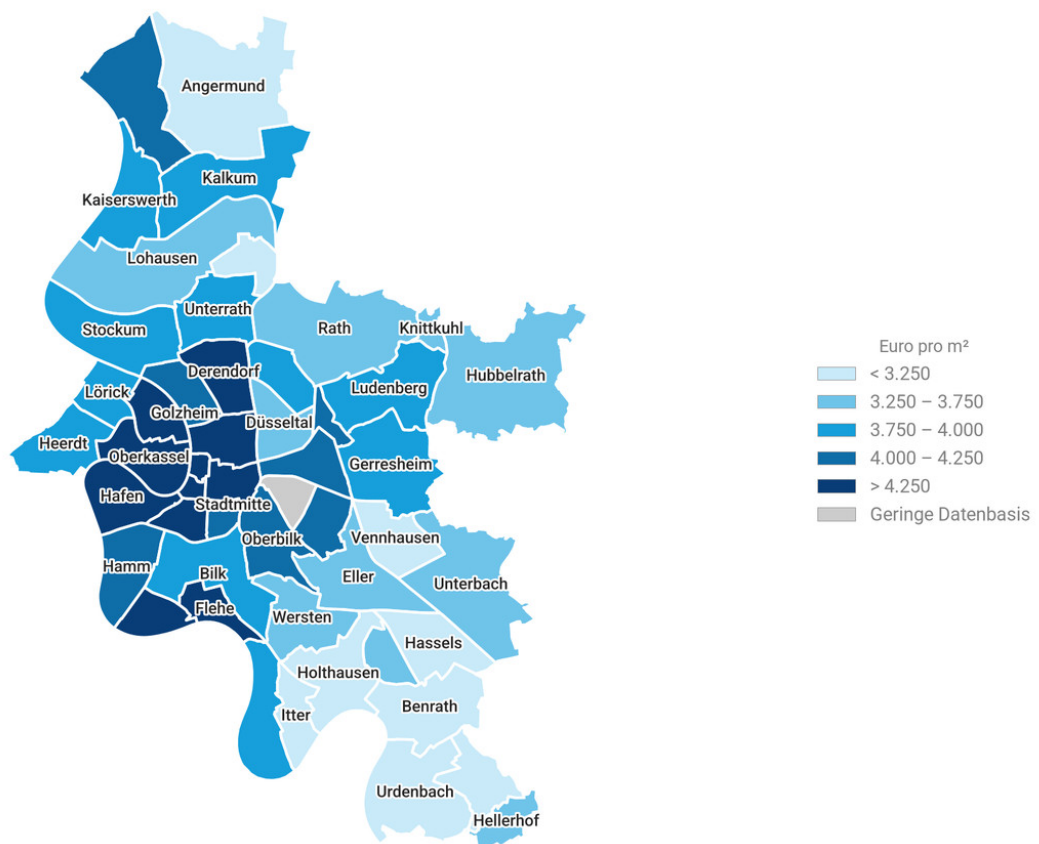


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Düsseldorf liegt Ende 2025 bei 3.985 €/m², was die Stadt im Vergleich zu anderen Metropolen Deutschlands als hochpreisig positioniert. Der Trend für 2026 weist eine moderate Steigerung von 1,9 % auf. Diese Preisdynamik spiegelt die beständige Beliebtheit der Stadt wider und wird maßgeblich durch die Lage beeinflusst. Insbesondere zentrale und begehrte Stadtteile verzeichnen höhere Preise, was die Attraktivität für Kapitalanleger unterstreicht. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die mit 5.126 €/m² deutlich höher liegen, bieten Wohnungen eine relativ erschwinglichere Option für Investoren und Eigennutzer. Die regionale Preisvariation zeigt, dass die Nachfrage in erstklassigen Lagen ungebrochen bleibt, während sich preislich moderate Optionen in weniger zentralen Bereichen finden lassen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.985 €/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 Düsseldorf ist stark ausgeprägt. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 15,07 €/m², was die Stadt im oberen Bereich des bundesweiten Vergleichs positioniert. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 5,2 %, was auf eine anhaltend hohe Nachfrage hindeutet. Der Kaufpreisfaktor von 28,3 deutet auf ein moderates Renditeniveau hin, was Düsseldorf insbesondere für Investoren interessant macht, die auf Stabilität setzen.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	15,07 €/m²
Trend 2026	+5,2 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf zeigt Ende 2025 mit einer durchschnittlichen Miete von 14,18 €/m² ein hohes Niveau. Der Trend 2026 weist auf eine Mietsteigerung von 4,5 % hin, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 23,4 bieten Wohnungen eine attraktive Mietrendite. Im Vergleich zu den Hausmieten von 15,07 €/m² sind Wohnungsmieten günstiger, was Investitionen in Mietwohnungen interessant macht.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	14,18 €/m²
Trend 2026	+4,5 %

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:



Die Preisspanne von über 4.100 €/m² für Häuser in Düsseldorf ist beeindruckend. Diese Differenz zeigt die Vielfalt der Wohnlagen, von exklusiven Vierteln wie Oberkassel bis hin zu preiswerteren Optionen wie Lichtenbroich.



Zentrale und gehobene Stadtteile dominieren die Spitzenplätze der Preisrangliste. Oberkassel und Niederkassel sind besonders gefragt, was auf die hohe Lebensqualität und den urbanen Charme zurückzuführen ist.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Oberkassel	7.769 €
Niederkassel	6.980 €
Golzheim	6.952 €
Düsseltal	6.593 €
Carlstadt	6.134 €
Mörsenbroich	5.913 €
Wittlaer	5.904 €
Ludenberg	5.844 €
Derendorf	5.728 €
Kaiserswerth	5.634 €

Trend 2026

3,1 %
3,2 %
3,2 %
2,9 %
3,1 %
3,1 %
3,4 %
3,3 %
3,4 %
3,1 %

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:



Die Wohnungspreise in Düsseldorf zeigen eine deutliche Spannweite von 5.800 €/m² zwischen den teuersten und günstigsten Stadtteilen. Diese Preisdifferenz unterstreicht die Vielfalt der Stadt, in der sowohl exklusive als auch erschwingliche Wohnlagen vorhanden sind.



Hohe Preise in zentralen Stadtteilen wie Altstadt und Carlstadt spiegeln deren Beliebtheit wider. Diese Lagen bieten sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern hohe Wertstabilität. Auch aufstrebende Stadtteile mit moderaten Preisen sind für Investoren interessant.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Altstadt	8.556 €
Carlstadt	6.368 €
Stadtmitte	5.744 €
Hafen	5.365 €
Pempelfort	4.899 €
Unterbilk	4.865 €
Volmerswerth	4.834 €
Oberkassel	4.553 €
Flehe	4.450 €
Derendorf	4.354 €

Trend 2026

1,9 %
2,0 %
1,8 %
2,0 %
2,2 %
1,8 %
1,9 %
2,0 %
2,1 %
2,3 %

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 Düsseldorf zeigt Ende 2025 ein hohes Preisniveau mit durchschnittlichen Kaufpreisen von 5.126 €/m² für Häuser und 3.985 €/m² für Wohnungen. Mieten liegen bei 15,07 €/m² für Häuser und 14,18 €/m² für Wohnungen. Die Mietquote bleibt hoch, während der Trend 2026 moderate Preissteigerungen von 3,1 % für Häuser und 1,9 % für Wohnungen anzeigt. Die Stadt profitiert von ihrer wirtschaftlichen Stärke, was zu einem stabilen Markt führt, der sowohl für Eigennutzer als auch Investoren interessant ist.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser beträgt 5.126 €/m² Ende 2025.
- Wohnungen kosten durchschnittlich 3.985 €/m² Ende 2025 in Düsseldorf.
- Mietpreise für Häuser und Wohnungen liegen bei 15,07 €/m² bzw. 14,18 €/m² Ende 2025.

Ausblick:

Für 2026 sind in Düsseldorf moderate Preissteigerungen in beiden Segmenten zu erwarten. Der Wohnungsmarkt profitiert von einer konstant hohen Nachfrage, während das Neubauvolumen begrenzt bleibt. Investoren können von stabilen Mietrenditen profitieren, während Eigennutzer von langfristiger Wertsteigerung ausgehen können. Die wirtschaftliche Attraktivität Düsseldorfs bleibt ein zentraler Faktor, der den Immobilienmarkt auch künftig stützen wird.

- Moderate Preissteigerungen im Jahr 2026 von 3,1 % für Häuser und 1,9 % für Wohnungen werden erwartet.
- Düsseldorfs Wohnungsmarkt profitiert von einer konstant hohen Nachfrage und begrenztem Neubau.
- Investoren können von stabilen Mietrenditen profitieren, während Eigennutzer langfristige Wertsteigerung erwarten.

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.

Düsseldorf ist für mich ein Premium-Standort mit internationaler Ausstrahlung und hoher Kaufkraft. Die Nachfrage ist konstant hoch – besonders in zentralen und gehobenen Lagen. Für mich zählt die Stadt zu den stabilsten Immobilienmärkten in Deutschland. Die Mischung aus Wirtschaft, Mode und Internationalität sorgt für ein starkes Fundament.

Daniel Gebhardt, PlanetHome Regionalleiter Rheinland Nord



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.

