



# MARKT-ANALYSE 2026

## IMMOBILIENMARKT DÜSSELDORF

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt zeigt nach den turbulenten Jahren eine deutliche Stabilisierung. Trotz weiterhin anspruchsvoller Rahmenbedingungen entwickeln sich Nachfrage und Marktaktivität wieder positiv – insbesondere in gefragten Lagen.



Für Sie haben wir die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

- Marktentwicklung & Preisstabilisierung
- Marktaktivität & Entwicklung
- Wohnen, Investment & Grundstücke
- Finanzierung, Neubau
- Stabilität im internationalen Vergleich

## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

der starke Zinsanstieg im Jahr 2022 sowie die daraus resultierende Marktkorrektur haben auch den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen, insbesondere in Düsseldorf, spürbar beeinflusst.

Aktuelle Auswertungen der **Gutachterausschüsse** bestätigen diese Entwicklung: Die Preise haben in einzelnen Segmenten nachgegeben, zeigen jedoch in gefragten Lagen eine zunehmende Stabilisierung.

Gleichzeitig ist zu beobachten, dass die Nachfrage – insbesondere im Bereich eigen-genutzter Immobilien – wieder anzieht. Dies deutet auf eine schrittweise Normalisierung des Marktes hin.

### Hier kommt die KEMPE Immobilien GmbH ins Spiel:

Neben qualifizierten Mitarbeitern und einer kostenlosen Beratung verfolgen wir ein klares Ziel:

**Wir unterstützen Sie auf dem Weg in die eigenen vier Wände.**

Unsere zahlreichen erfolgreichen Abschlüsse im Verkauf und Erstellung von Neubaumobilien seit 1968, sprechen für sich.

Ein kleiner Ausschnitt unserer Referenzen



Neubau Mehrfamilienhaus in Düsseldorf



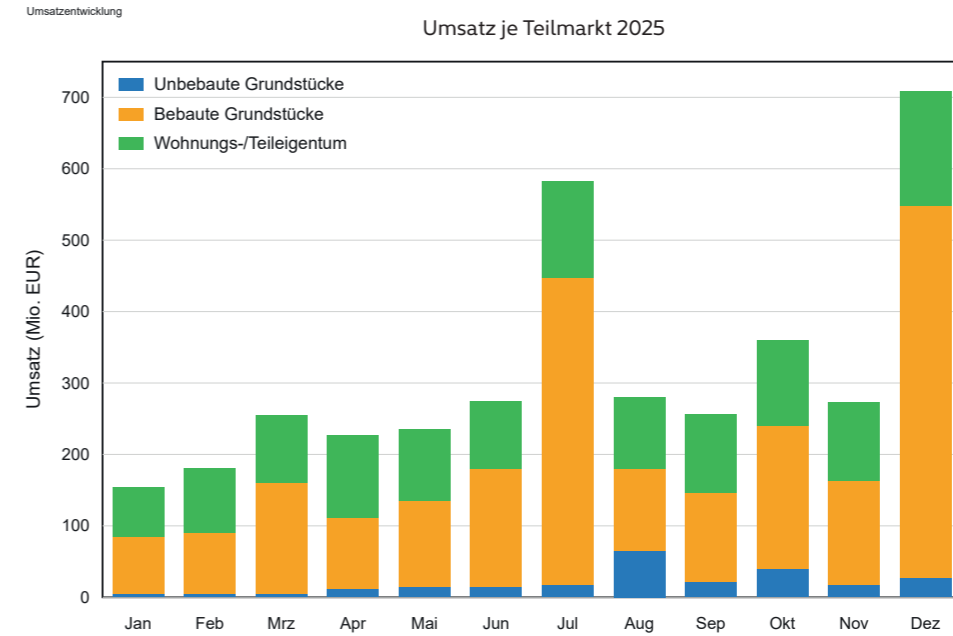
Wohn- und Gewerbeimmobilien in Solingen



Neubau einer Wohnanlage in Nottuln



Wohnungen in denkmalgeschützter Fassade in Düsseldorf



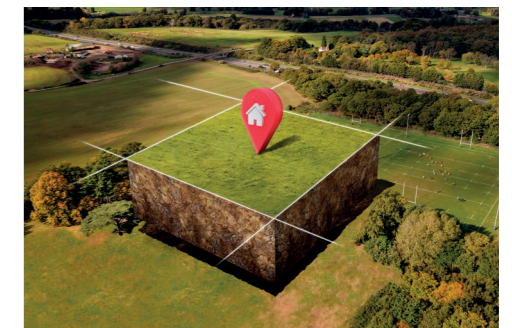
## Umsatzentwicklung

\*Der Geldumsatz am Düsseldorfer Immobilienmarkt lag im Jahr 2025 rund 15 % über dem Vorjahr (2024). Gleichzeitig stieg auch die Anzahl der Kaufverträge um etwa 15 % auf rund 4.700 Abschlüsse. Dies deutet auf eine **steigende Marktaktivität** und eine zunehmende Rückkehr von Käufern in den Markt hin. Das Vertrauen der Käufer kehrt zurück.

Sie sehen die Korrekturphase ist **weitestgehend überstanden**. Ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage kehrt zurück.

Jahr	Ein-/Zweifamilienhäuser	Renditegrundstücke	Gewerbe/Industrie
2015	393	218	246
2016	432	240	253
2017	467	259	266
2018	514	308	279
2019	591	345	293
2020	650	407	308
2021	748	468	323
2022	748	468	323
2023	673	374	323
2024	673	374	323
2025	680	374	323

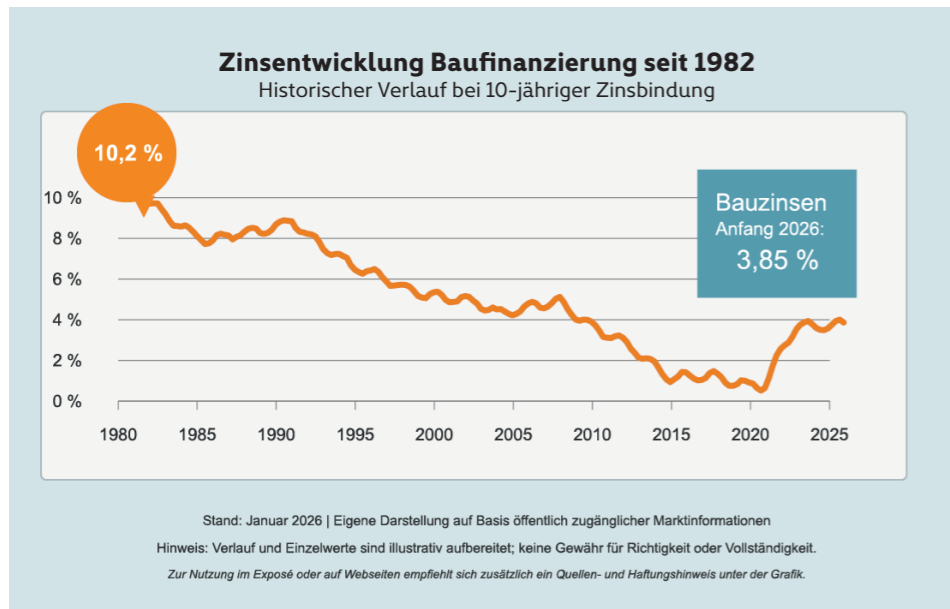
## Bodenrichtwerte und Grundstücksmarkt



\*Der Markt für **unbebaute Grundstücke** entwickelte sich 2025 weitgehend stabil. Die Bodenrichtwerte blieben zum Stichtag 1. Januar 2026 in den meisten Teilmärkten auf Vorjahresniveau.

Nach den starken Preissteigerungen der Jahre 2021 und 2022 ist damit eine **deutliche Marktberuhigung** eingetreten – bei weiterhin hohem Preisniveau.

*\*Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Düsseldorf (Grundstücksmarktbericht 2026)*



## Finanzierungsbedingungen

Die Finanzierungsmöglichkeiten haben sich **deutlich stabilisiert**. Anfang 2026 bewegen sich die Bauzinsen – abhängig von Bonität, Laufzeit und Anbieter – typischerweise zwischen etwa 3,3 % und 4,0 %.

Dies ermöglicht wieder eine **bessere Planbarkeit** von Kaufentscheidungen. Trotz höherem Zinsniveau im Vergleich zur Niedrigzinsphase bleibt Wohneigentum angesichts steigender Inflation eine attraktive und langfristig **wertstabile Investition**.

Mit Verlaub marktüblicher Zinsübersichten (z. B. Interhyp, EZB-Umfeld 2026)



## Markteinschätzung

Der **Düsseldorfer Immobilienmarkt** befindet sich aktuell in einer Phase der Stabilisierung mit **leichter Erholung**. Käufer mit solider Finanzierung finden wieder interessante Einstiegsmöglichkeiten.

Gleichzeitig bleibt das **Angebot begrenzt**, während die Nachfrage – insbesondere in guten Wohnlagen – weiterhin hoch ist. Diese strukturelle Situation stützt die langfristige Wertentwicklung.



**Sichern Sie sich jetzt Ihre Chancen im Düsseldorfer Immobilienmarkt – wir begleiten Sie kostenlos und kompetent auf dem Weg zur passenden Immobilie!**



## Ein- und Zweifamilienhäuser

In diesem Segment zeigt sich ein differenziertes Bild:

**Freistehende Einfamilienhäuser** verzeichneten 2025 einen moderaten Preisrückgang von etwa 1,4 % **Reihenhäuser** konnten hingegen ein leichtes Plus von rund 0,8 % erzielen.

Eine einheitliche Preisentwicklung innerhalb des Segments ist daher nicht festzustellen.

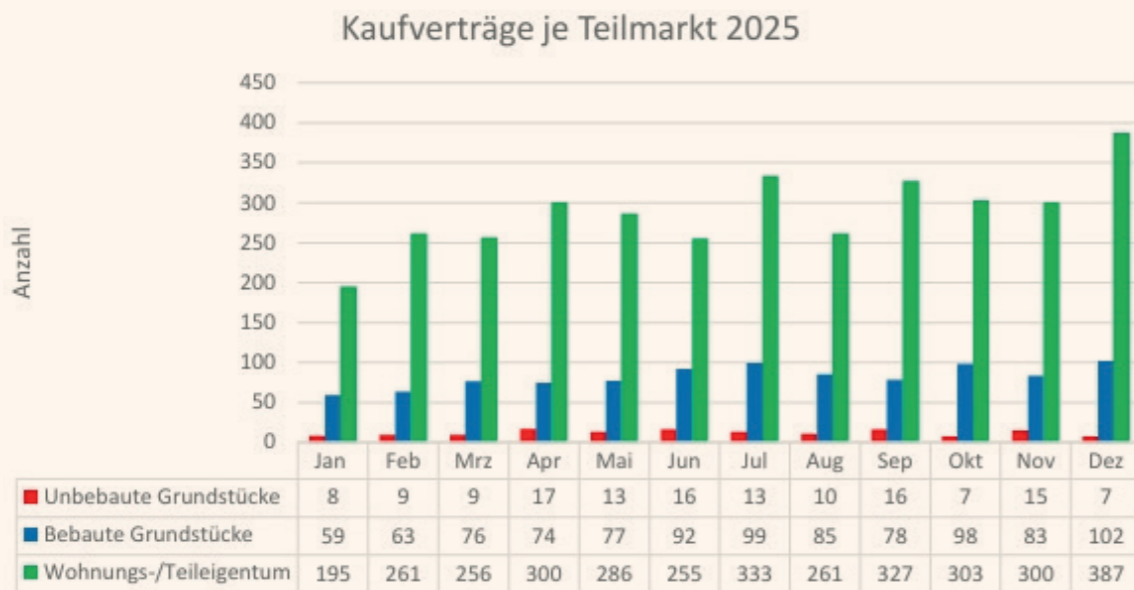


## Mehrfamilienhäuser und Anlageimmobilien

Anlageimmobilien **entwickelten sich positiv**. Für Mehrfamilienhäuser wurde ein durchschnittlicher Preisanstieg von etwa 3,5 % registriert.

Strengere wirtschaftliche Prüfungen führen zu **realistischeren Kaufpreisen** und nachhaltigeren Renditen. Die Nachfrage nach renditestarken Objekten – insbesondere in urbanen Lagen – **bleibt unverändert hoch**.

Art des Eigentums	Kauffälle insgesamt			Kauffälle nach Verkäufer (V) bzw. Käufer (K)							
	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Grund- stücks- fläche in ha	natürliche/ju- ristische Per- son		Wohn- bauge- sells.		Stadt Düssel- dorf		sonst. öf- fentliche 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>



**Anzahl der Kauffälle** des 1. Halbjahres 2025 ist um 11% gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 gestiegen.  
**Kaufpreisumsatz** des 1. Halbjahres 2025 hat um 12 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 abgenommen.

Grafiken: Mit freundlicher Genehmigung des Gutachterausschusses Düsseldorf



## Neubautätigkeit

Der Wohnungsneubau bleibt aufgrund begrenzter Flächen, steigender Baukosten und regulatorischer Anforderungen **anspruchsvoll**. Gleichzeitig besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum.

Der daraus resultierende **Nachfrageüberhang** stabilisiert den Markt strukturell und kann langfristig zu weiter **steigenden Preisen** führen.

## KEMPE Immobilien GmbH Ihr Partner vor Ort



Firmensitz der KEMPE Immobilien GmbH, Achenbachstraße, Düsseldorf

Mit Erfahrung, Marktkenntnis und persönlicher Beratung begleiten wir Sie kompetent auf dem Weg zu Ihrer Immobilie – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.



Seit 1988 stehen wir für erfolgreiche Vermittlungen, fundierte Marktkenntnis und maßgeschneiderte Lösungen. Infos und aktuelle Immobilienangebote finden Sie hier: [www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)

# KAUFEN GÜNSTIGER ALS MIETEN

Aktuelle Immobilienangebote:



## 4x MG-Rheydt, Hauptstraße

Kaufen günstiger als mieten – Schöne, helle Wohnungen im Zentrum und in der Fußgängerzone von MG-Rheydt.

1-Zi.-Whg. 25 m <sup>2</sup> Kaufpreis	= <b>69.000 €</b>
1-Zi.-Whg. 45 m <sup>2</sup> Kaufpreis	= <b>118.500 €</b>
2-Zi.-Whg. 52 m <sup>2</sup> Kaufpreis	= <b>129.500 €</b>
3-Zi.-Whg. 84 m <sup>2</sup> Kaufpreis	= <b>158.000 €</b>



## Solingen, Ellerstraße

Solingen-Ohligs: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse – zum Hauptbahnhof sind es ca. 10 Min. zu Fuß.

2-Zi.-Whg 46 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **128.000 €**



## Hagen-Haspe, Berliner Straße

Kaufen günstiger als mieten – Einzigartige Maisonette-Wohnung mit Weitblick – 3 Zimmer-Wohnung.

3-Zi.-Whg. 74 m<sup>2</sup> Kaufpreis = **150.000 €**



Weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage:

**[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)**



SEIT **1968**  
KEMPE IMMOBILIEN



**KEMPE Immobilien GmbH**

Achenbachstraße 23 · 40237 Düsseldorf

info@immobilienboerse.com

**[www.immobilienboerse.com](http://www.immobilienboerse.com)**

Jährliche Erscheinung, Ausgabe April 2026