

NIGHTWATCH

Die Gehry-Bauten prägen
seit 1999 das Bild des
Düsseldorfer Medienhafens.
Dazu – perfekt illuminiert
– der Rheinturm

Marktreport Düsseldorf

GRUNDSOLIDE

*Auch wenn es hier noch so aussieht, es ist auch in Düsseldorf nicht alles Gold,
was glänzt. Doch die Rheinmetropole zeigt sich außerordentlich stabil und
hat preislich noch jede Menge Potential – im bundesweiten Vergleich*

TEXT SVEN HEINEN

UFERPROMENADE

Postkartenidyll am Rhein:
die Pegeluhr und das neue Wheel
of Vision (Riesenrad)



DAS SAGEN DIE PROFIS

Statements namhafter Makler
und Developer



„Die Nachfrage im Bestand ist gut und auch der Neubau rückt langsam wieder in den Fokus. Aber es ist noch ein zartes Pflänzchen.“

THOMAS SCHÜTTKEN,
BÖCKER-Wohnimmobilien



„Düsseldorf behauptet sich weiterhin als Metropole mit großer Attraktivität und anspruchsvoller Preisgestaltung.“

SILKE PESCHMANN,
Engel & Völkers Düsseldorf



„Verkäufer benötigen jetzt vor allem ein realistisches Bild auf die Marktlage. Eine korrekte Preiseinschätzung durch Profis ist wichtiger denn je.“

MARIUS GRUMBT, CLAUDIA BRAKONIER,
VON POLL IMMOBILIEN Düsseldorf

Die gute Nachricht gleich vorweg: Der Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf registrierte 2024 nach zwei stark rückläufigen Jahren wieder steigende Zahlen. Bei den Stückzahlen wurden mit 4.047 Kauffällen 2022 und 2023 übertroffen und die Blickrichtung geht auf das Niveau von 2020. Auch im Falle des Transaktionsvolumens konnte das Vorjahr deutlich übertroffen werden. Rund 1,39 Milliarden Euro bedeuten ein Umsatzplus von 69 Prozent gegenüber 2023. Jedoch gilt die Aussage des letztjährigen Düsseldorf-Reports: Von den Boomzeiten der Jahre 2018 oder 2019 ist man weiterhin ein gutes Stück entfernt. Doch der Gutachterausschuss sieht hier eine klare Tendenz, dass die Zurückhaltung der Marktteilnehmer langsam bröckelt.

Das zeigt nicht zuletzt auch der Blick auf die Halbjahreszahlen des Düsseldorfer Gutachterausschusses. Er unterstützt die

Aussagen der Experten, dass wieder Bewegung im Markt festzustellen sei und auch die allgemeine Stimmung etwas aufgehellter daherkomme. Ob das eine nachhaltige Positiventwicklung ist, ein echter Trend oder nur ein Sturm im Wasserglas – man darf gespannt sein. Fakt ist, dass aus anderen deutschen Großstädten ähnliche Ist-Zustände vermeldet werden.

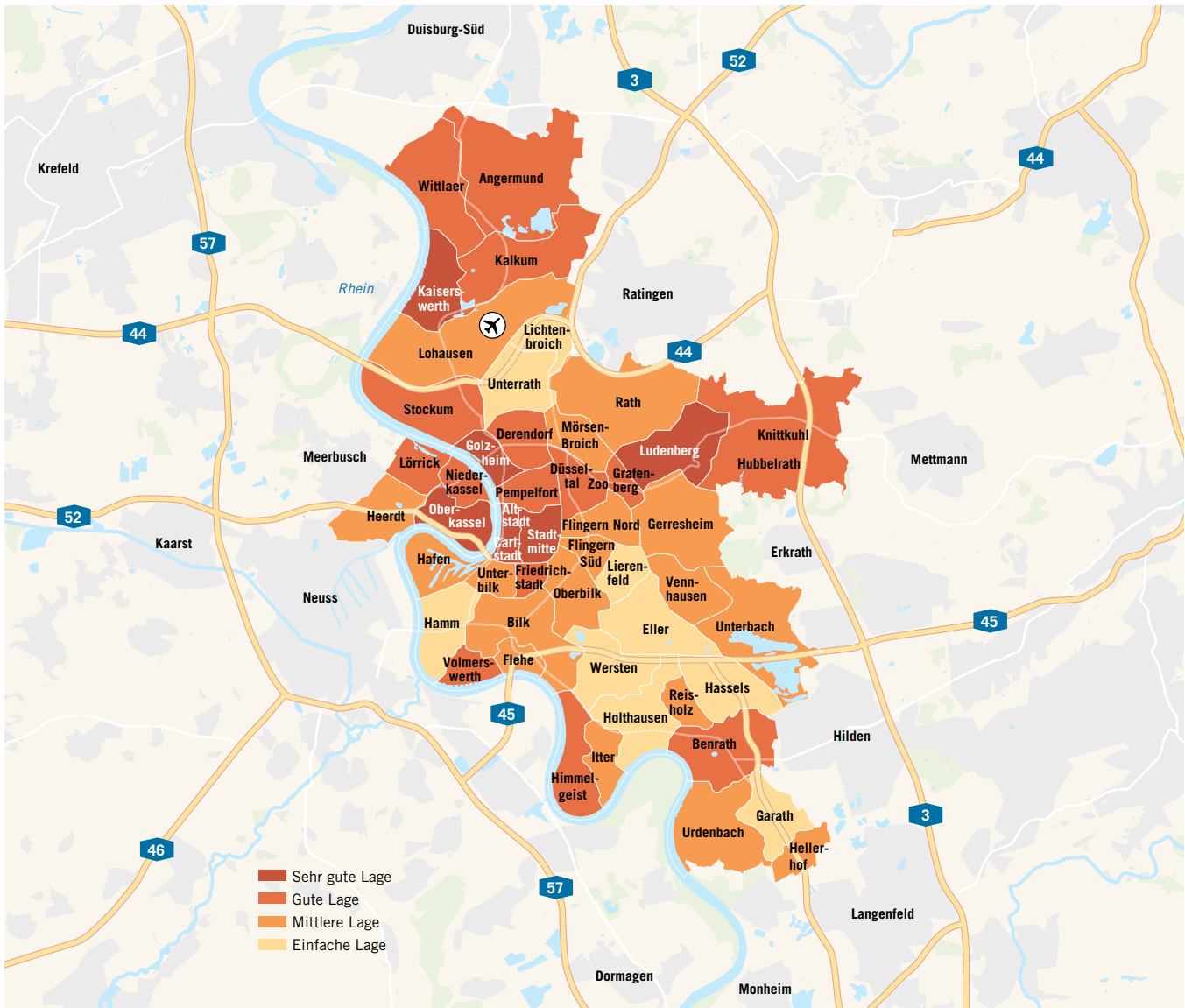
Mehr Kauffälle im ersten Halbjahr

Die Zahl der Kauffälle liegt rund elf Prozent über dem Niveau von 2024 oder auch 2020. Deutlich weniger positiv fällt der Immobilienumsatz der ersten sechs Monate im Vorjahresvergleich aus. So ging das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zu 2024 um zwölf Prozent zurück und war damit nur leicht besser als vor zehn Jahren (2015). Mehr Kauffälle, aber weniger Umsatz – das bedeutet wohl einen weiteren Rückgang der Durchschnittspreise. Allerdings sollte ➤

Lagen und Preise

ZENTRAL UND AM WASSER

Die Mitte und der Norden sowie alles am Wasser ist das, was in der Rheinmetropole begehrt ist. Ganz langsam nimmt auch die Nachfrage an südlichen Standorten zu



| Lage | Art | ETW in Euro/m ² | DHH/RH in Euro | Häuser in Euro | Mieten in Euro pro m ² | MFH-Faktor Nettomiete |
|----------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Sehr gute Lage | Neubau Bestand | ab 8.000 6.000–10.000 | ab 1,1 Mio. ab 900.000 | ab 1,6 Mio. ab 1,3 Mio. | 20,00–30,00 15,00–24,00 | 20–25-fach |
| Gute Lage | Neubau Bestand | 6.000–9.000 5.000–7.500 | 850.000–1,7 Mio. 750.000–1,4 Mio. | ab 1,2 Mio. ab 900.000 | 19,50–26,50 14,00–21,00 | 18–23-fach |
| Mittlere Lage | Neubau Bestand | 5.000–8.000 3.500–6.000 | 650.000–1 Mio. 550.000–900.000 | 800.000–1,25 Mio. 700.000–1 Mio. | 17,50–23,50 11,50–17,50 | 16–20-fach |
| Einfache Lage | Neubau Bestand | 3.500–6.500 3.000–4.500 | 450.000–750.000 400.000–700.000 | 600.000–850.000 450.000–800.000 | 13,50–17,00 10,00–14,50 | 15–19-fach |

Quellen: BELLEVUE-Maklerumfrage, IVD, Colliers. Wichtig: Alle Zahlen dienen lediglich zur Orientierung

WASSERLAGE

Die Stilaltbauten im Stadtteil Oberkassel sind das Sinnbild für die Topstandorte in Düsseldorf – Rheinfrente inklusive



„Die Bereitschaft, viel Geld für Immobilien auszugeben, ist vorhanden. Aber in diesem Segment werden keine Kompromisse eingegangen.“

STEPHAN BRUNS,
FRANKONIA Immobiliengesellschaft



„Der Düsseldorfer Immobilienmarkt zeigt sich absolut stabil. Zudem hat die Stadt preislich noch Wachstumspotenzial.“

TIMUR PARLAK,
PARLAK IMMOBILIEN



„Grundsätzlich befinden wir uns in einer Konsolidierungsphase. Nachfrage ist da, aber das Angebot an guten Objekten ist weiterhin knapp.“

LARS FEHLAU,
McMakler Düsseldorf

man die kompletten Jahreszahlen mit allen großen Immobiliendeals abwarten, bevor man über der Landeshauptstadt von NRW die Lanze bricht. Denn insgesamt war und ist Düsseldorf immer von großer Solidität geprägt und blieb von extremen Preisschwankungen weitgehend verschont.

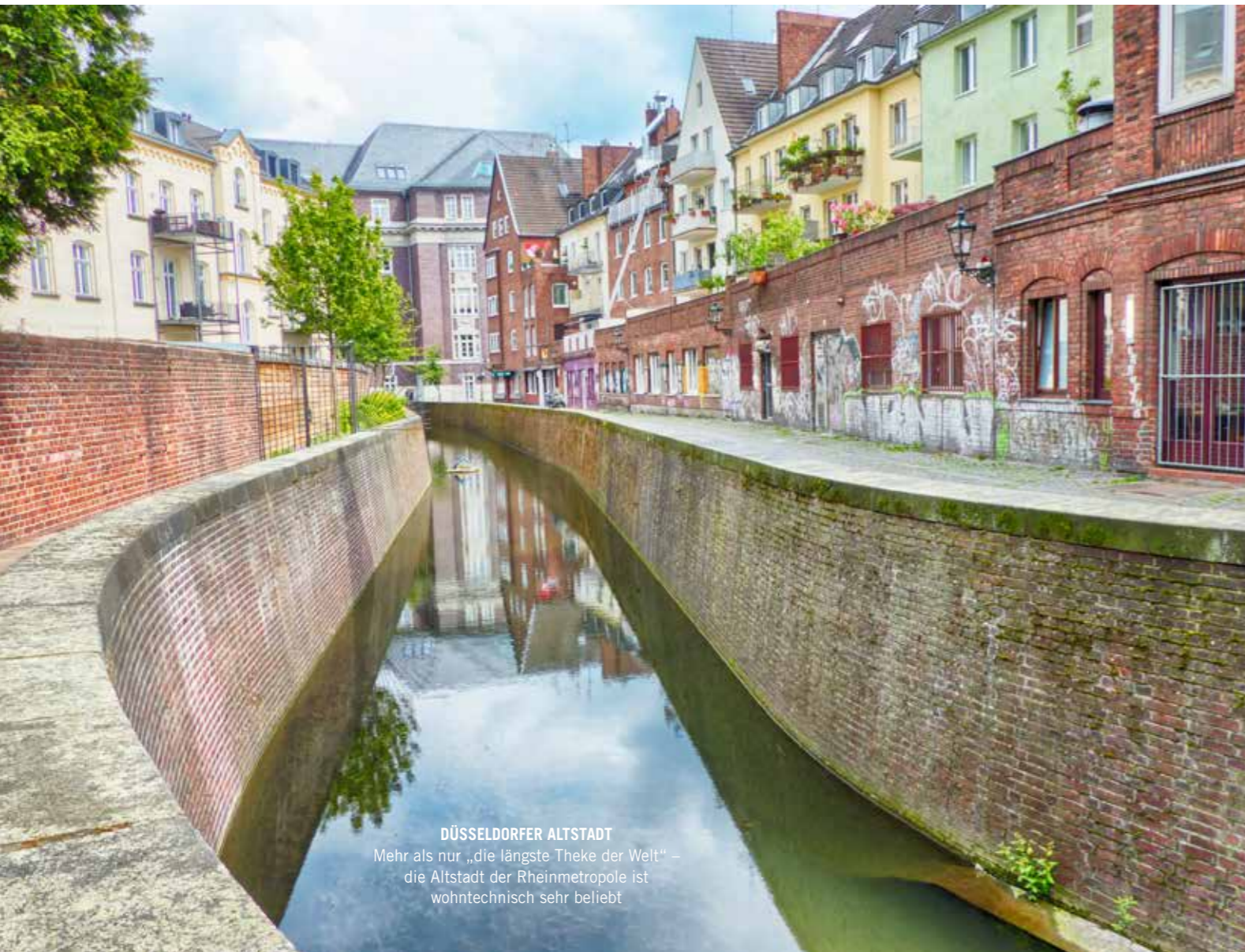
Ein Blick zurück nach vorn

Der Grund für die stabile Performance von Düsseldorf ist selbstverständlich in der Vergangenheit zu suchen. Klar, als Mode- und Medienstadt mit überaus attraktivem Hafeneareal – man denke nur an die Gehry-Bauten – ist die Rheinmetropole hinlänglich bekannt. Und auch als Standort der drittgrößten japanischen Community Europas mit eigenem Viertel („Little Tokyo“) hat sich Düsseldorf längst einen Namen gemacht. So gibt es nicht nur zahlreiche japanische Restaurants und Läden, sondern auch einen internationalen Golfclub mit japanischer Historie (KOSAIDO) und

japanisch sprechende Immobilienmakler. Diese gewachsene und gelebte Internationalität ist geradezu einzigartig in Deutschland. Als top und vielschichtig wird der Standort nicht nur von einem Experten bezeichnet. Keine monothematische Wirtschaft könnte zur Bedrohung werden, keine Abhängigkeit von nur einem großen Arbeitgeber ist als Damoklesschwert erkennbar.

Doch gerade auch in puncto Stadtentwicklung hat man an der längsten Theke der Welt in der jüngeren Vergangenheit „Gas gegeben“ und erfolgreich neue und funktionierende Quartiere geschaffen. Beispielhaft sind die zentral gelegenen Neuen Stadtquartiere Derendorf mit dem um 2010 entstandenen Quartier Les Halles zu nennen, erbaut auf dem ehemaligen Areal des Güterbahnhofs. Oder Grafental, ein inzwischen urbanes Viertel zwischen den Stadtteilen Grafenberg und Düsseldorf – im Vergleich zu Neubaugebieten anderer Großstädte, zeigt sich hier, wie ➤

FOTO: stock.adobe.com/shokkoart(1)



DÜSSELDORFER ALTSTADT
Mehr als nur „die längste Theke der Welt“ – die Altstadt der Rheinmetropole ist wohntechnisch sehr beliebt

FOTOS/VISUALISIERUNGEN (unverändert): stock.adobe.com/hespassoft (1), Anbieter (6)

sich lebendige Quartiere schon nach kurzer Zeit entwickeln können und angenommen werden. Es ist zu erwarten, dass sich neuen Gebieten oder ehemaligen Brachen mit gleicher Sensibilität angenommen wird, um Erfolge vorweisen zu können. Die Rede ist von Entwicklungen wie dem Glasmacherviertel oder den Bentrather Gärten.

Viel Nachfrage und zu wenig gute Objekte

Dass sich der Markt verändert hat, hat inzwischen auch das Gros der Verkäufer festgestellt. Nur diejenigen, die überhaupt keinen Verkaufsdruck haben, beharren auf ihren Preisvorstellungen. Doch Rückgänge gab es eben auch in den Spitzenlagen wie

Oberkassel, Kaiserswerth oder in der Carlstadt. In Krisenzeiten haben sich die Spitzenstandorte selbstverständlich am wertstabilsten behauptet, aber es werde auch dort genau auf das Objekt geschaut. Das gilt für hochwertige Bestandsobjekte wie für den Neubau. Höchstpreise seien schon mal möglich, berichten die Makler, aber nur bei wirklich unvergleichlichen Objekten oder solchen, bei denen keine Kompromisse erforderlich seien. Und von denen gibt es auch in Düsseldorf nicht so viele. Positiv bleibt festzuhalten: Die Nachfrage hat sich in vielen Segmenten deutlich belebt. Nur ein wenig mehr Entscheidungsfreude bei den Abschlüssen wäre nun wünschenswert, ist zu hören ...

Fazit

Auch als einer von Deutschlands Big-7-Standorten muss sich Düsseldorf mit deutlich veränderten Marktgegebenheiten arrangieren. Nach erkennbaren Preisrückgängen ist man aktuell weitgehend preislich wieder stabil unterwegs in der Rheinmetropole. Bei älteren Bestandsobjekten könnte es allerdings auch noch weitere Abschlüsse geben, während die Nachfrage nach Top-Immobilien und Unikaten weiterhin sehr gut ist. Flächendeckend steigende Preise sehen die meisten von uns befragten Experten aktuell zwar noch nicht, das Potenzial für die kommenden Jahre erkennen sie andererseits schon. ➤

Redaktionelle Auswahl
DÜSSELDORF ZUM KAUFEN

Villa oder Eigentumswohnung, Bestand oder Neubau – der Immobilienmarkt in und um Düsseldorf verfügt aktuell über eine sehr interessante Objektvielfalt



DÜ-KAISERSWERTH: VILLA
Herrschaftliches Anwesen, Bj. 1924, Baudenkmal, exklusiv saniert, 16 Zimmer, Sauna, Kamin, 8 Carports-**Parkgrundstück** ca. 3.882 m² **Wohnfläche** ca. 561 m² **Energie** EA nicht erforderlich **Preis** 4,95 Mio. Euro **Kontakt** VON POLL IMMOBILIEN Düsseldorf, Tel. (0211) 863 23 80, www.von-poll.com



DÜ-CARLSTADT: EIGENTUMSWOHNUNGEN
Exkl. Stadtwohnungen & Penthouses im Herzen Düsseldorfs, zw. Rheinufer u. Königsallee, Bj. 2017/bezugsfertig, Concierge Service, Quartiersgarten, private TG **Wohnfl.** ca. 49 bis 336 m² **Preise** ab 846.000 Euro (provisionsfrei) **Kontakt** FRANKONIA Immobiliengesellschaft, Tel. (0211) 863 23 00, www.andreas-quartier.de/residences



DÜ-LUDENBERG: GARTENWOHNUNG
Neubau, 7 Zimmer, 3 Bäder und Gäste-WC, Ankleide, exklusive EBK, Designerbad, 3 TG-Stellplätze, Garten, Bj. 2024 **Grundstück** ca. 750 m² **Wohnfläche** ca. 308 m² **Energie** 28,4 kWh/(m²a) **Preis** 3,2 Mio. Euro **Kontakt** PARLAK IMMOBILIEN, Tel. (0211) 94 19 87 02, www.parlak-immobilien.de



NEUSS-VOGELSANG: EINFAMILIENHAUS
Freistehendes Einfamilienhaus, Bj. 1958, 6 Zimmer, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, offener Kamin **Grundstück** ca. 1.041 m² **Wohnfläche** ca. 180 m² **Energie** 220,1kWh/(m²a), Bj. 2019, Gas, G **Preis** 849.000 Euro (zzgl. 3,57 % Käuferprov.) **Kontakt** McMakler, Tel. (0800) 500 80 02, www.mcmakler.de



DÜ-DÜSSELTAL: STADTHAUS
Exklusive Altbauvilla in bester Zoolage, Bj. 1907/2022, 11,5 Zimmer, Aufzug, **Grundstück** ca. 455 m² **Wohnfläche** ca. 522 m² **Energie** B, 86,7 kWh/(m²a), Bj. 1907, Gas, C **Preis** 5,2 Mio. Euro **Kontakt** Engel & Völkers Immobilien, Tel. (0211) 557 18 88, www.engelvoelkers.com/duesseldorf



DÜ-KAISERSWERTH: VILLA
Familienvilla, Weitblick i. d. Rheinauen, stilvolle Architektur, hoher Komfort, modernisiert, 8 Zi., Bj. 1929 **Grundst.** ca. 777 m² **Wohnfl.** ca. 330 m² **Energie** Gas, Zentralheizung **Preis** 2,95 Mio. Euro (zzgl. 2,38 % Käuferprov.) **Kontakt** BÖCKER-Wohnimmobilien, Tel. (0211) 418 48 80, www.immobilien-boecker.de