

Marktbericht Düsseldorf:

23. JUNI 2026

Wohnimmobilienmarkt gewinnt weiter an Dynamik

- *Am Düsseldorfer Transaktionsmarkt für Eigentumswohnungen ergab sich 2025 mit 3.248 Transaktionen ein Plus von 18,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, im Haussegment ergab sich mit 508 Transaktionen ein Plus von 11,4 Prozent*
- *Der dabei erwirtschaftete Geldumsatz entwickelte sich im Wohnungssegment signifikant um 21,1 Prozent nach oben auf 1,26 Milliarden Euro, im Haussegment gab es eine Steigerung um 1,2 Prozent auf 442,5 Millionen Euro*
- *Während der Durchschnittskaufpreis für eine Eigentumswohnung in Düsseldorf 2025 leicht um 2,1 Prozent auf circa 388.042 Euro stieg, sank der Durchschnittskaufpreis für ein Haus um -9,2 Prozent auf 871.168 Euro*

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 23. JUNI 2026 – Düsseldorf zählt zu den führenden Wirtschafts- und Dienstleistungszentren in ganz Deutschland und ist dabei auch kulturelles Zentrum der Region Rhein-Ruhr. Als zentraler Knoten im europäischen Fernverkehr ist die Stadt hervorragend sowohl an nationale als auch internationale Verkehrsnetze angebunden und bietet durch ihre Lage am Rhein sowie ihrer Nähe zum Ruhrgebiet und Niederrhein ein hohes Maß an Erholungs- und Freizeitwert. All diese Aspekte machen Düsseldorf folglich auch zu einer äußerst begehrten Wohnlage. Im aktuellen [Marktbericht für Wohnimmobilien in Düsseldorf](#) werfen die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) unter anderem einen Blick auf die Entwicklung der tatsächlich stattgefundenen Transaktionen, des erwirtschafteten Geldumsatzes sowie der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnimmobilien^[*] – auch in den Premiumlagen der Stadt – von 2012 bis 2025.

„Nachdem sich der Immobilienmarkt in Düsseldorf bereits 2024 wieder spürbar stabilisiert hatte, setzte er seinen Kurs auch 2025 weiter fort – und gewann dabei sogar deutlich an Dynamik. Vor allem der Transaktionsmarkt im Segment Eigentumswohnungen erfuhr eine spürbare Belebung und erzielte signifikante Zuwächse, was auch die Zahlen des Düsseldorfer Gutachterausschusses belegen“, lässt Claudia Brakonier, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Düsseldorf und Meerbusch, wissen. Und weiter: „Die erhöhte Marktaktivität ist dabei mitunter auch auf die immer weiter steigenden Mietpreise zurückzuführen. Diese haben sich 2025 bei Wohnungen im Bestand um 5,3 Prozent nach oben entwickelt, bei Neubauobjekten sogar um 13,8 Prozent. Zugleich bleibt der Wohnraumbedarf in Düsseldorf hoch.“

Deutliche Zuwächse am Transaktionsmarkt für Eigentumswohnungen

Besonders der Düsseldorfer Transaktionsmarkt für *Eigentumswohnungen* gewann 2025 deutlich an Dynamik. So wurden 3.248 Wohnungen vermittelt, was einem Zuwachs von 18,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Durch das Plus beim

Transaktionsvolumen entwickelte sich auch der erwirtschaftete Geldumsatz signifikant um 21,1 Prozent nach oben auf insgesamt 1,26 Milliarden Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Düsseldorf stieg 2025 ebenfalls leicht um 2,1 Prozent auf circa 388.042 Euro. Bei differenzierter Betrachtung von Bestands- und Neubauobjekten im Wohnungssegment fällt jedoch auf: Während der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung im Bestand 2025 um 3,4 Prozent auf 4.662 Euro anstieg, sank er bei Neubauwohnungen um -5,7 Prozent auf rund 7.518 Euro.

Auf dem Transaktionsmarkt für *Ein- und Zweifamilienhäuser* fanden im Jahr 2025 insgesamt 508 Immobilientransaktionen statt. Somit steigerte sich das Transaktionsvolumen in diesem Segment um 11,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der dabei erwirtschaftete Geldumsatz entwickelte sich mit 1,2 Prozent nur geringfügig nach oben und erreichte 2025 einen Wert von 442,5 Millionen Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Ein- beziehungsweise Zweifamilienhaus in Düsseldorf sank 2025 hingegen leicht um -9,2 Prozent auf rund 871.168 Euro.

Düsseldorfer Premiumlagen

Der Stadtbezirk 1 zählt zu den etabliertesten Wohn- und Geschäftsstandorten Düsseldorfs. Hier finden Kaufinteressenten eine gewachsene innerstädtische Struktur mit charmanten, zum Teil denkmalgeschützten Altbauten und einer großen Vielfalt an kulturellen Einrichtungen. „Darüber hinaus punktet der Bezirk 1 durch seine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Rhein und zahlreichen Grünflächen. Zu den absoluten Premiumlagen gehören hier Golzheim, Altstadt und Carlstadt – allesamt in erster Reihe des Rheinufer gelegen. Für eine exklusive Eigentumswohnung in diesen Wohngegenden müssen Kaufinteressenten mit Quadratmeterpreisen zwischen 8.400 Euro bis hin zu 13.700 Euro kalkulieren“, weiß Marius Grumbt, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Düsseldorf und Meerbusch.

Eine Schlüsselrolle im Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt nimmt der linksrheinisch gelegene Stadtbezirk 4, direkt gegenüber der Altstadt, ein. Die Kombination aus Rheinlage, urbaner Erreichbarkeit und architektonischer Qualität verleiht dem Bezirk eine äußerst hohe Wohnqualität, wie die Düsseldorfer Immobilienexpertin Claudia Brakonier erläutert: „Vor allem die Stadtteile Oberkassel und Niederkassel, die sich entlang der Rheinpromenade erstrecken, gehören seit jeher zu den begehrtesten Wohnlagen in Düsseldorf. Dort finden sich großzügige Stadtvillen, stilvolle Altbauwohnungen und repräsentative Mehrfamilienhäuser mit Blick auf den Rhein und die Innenstadt. Der Durchschnittspreis für ein Haus in diesen Premiumlagen rangiert je nach Mikrolage und Ausstattung zwischen 2 Millionen Euro und 5,5 Millionen Euro.“

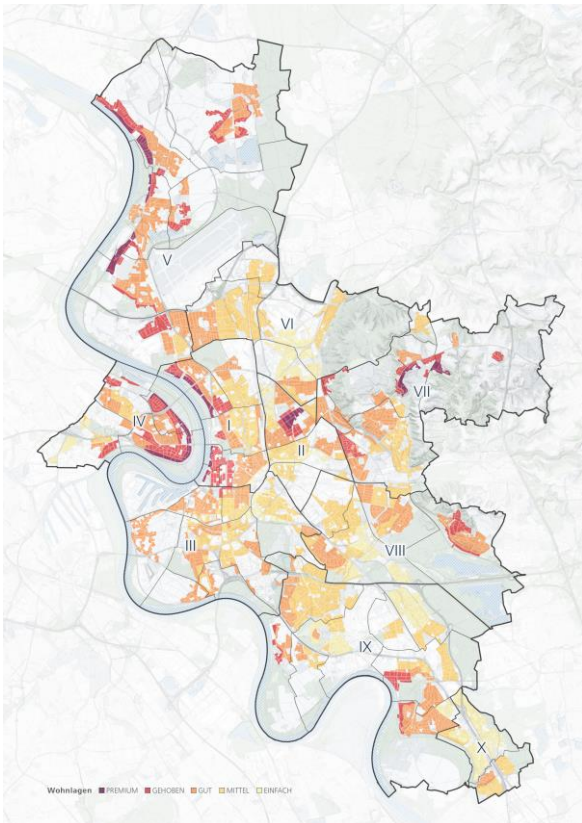


Abb.: Wohnlagenkarte Düsseldorf (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Einige der begehrtesten Adressen Düsseldorfs sind im Bezirk 5, im Norden der Stadt, zu finden. Wohnen in erster Reihe an den Rheinauen lässt es sich hier in den Stadtteilen Kaiserwerth, Wittlaer und Lohausen. Landhäuser, hochwertige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie repräsentative Neubauvillen auf großzügigen Grundstücken in grüner Umgebung prägen das Bild dieser Stadtteile. Interessenten erwarten dort naturnahes, gehobenes Wohnen und eine gelungene Symbiose aus Kleinstadtcharakter und der Infrastruktur der Landeshauptstadt.

Der Stadtbezirk 7 im Osten von Düsseldorf gehört zweifelsohne zu den landschaftlich schönsten Wohngegenden, wie VON POLL IMMOBILIEN Experte Marius Grumbt bestätigt: „Kaufinteressenten, die Ruhe, Natur und Freiraum bei gleichzeitig guter Anbindung an die Düsseldorfer Innenstadt suchen, sind hier richtig. Weitläufige Waldgebiete wie der Grafenberger Wald, in dem sich auch der Wildpark befindet, ausgedehnte Grünflächen und entsprechend viele Möglichkeiten zur Naherholung prägen das Umfeld. Im Zusammenspiel aus Landschaft, Wohnqualität und Eigenständigkeit hebt sich dieser Teilmarkt innerhalb Düsseldorfs also deutlich vom klassischen Innenstadtwohnen ab. Für ein Haus in den absoluten Premiumlagen wie Ludenberg oder Hubbelrath können bis 4,2 Millionen Euro anfallen. Im Wohnungssegment müssen sich Käufer auf Quadratmeterpreise zwischen 7.000 Euro und 8.000 Euro einstellen.“

Der detaillierte Marktbericht 2026 für Wohnimmobilien in Düsseldorf ist im VON POLL IMMOBILIEN Shop Düsseldorf erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/duesseldorf-2026/index.html>

[¹Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses Düsseldorf, also den tatsächlich getätigten Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt, für die Jahre 2012 bis 2025, empirica-regio (VALUE Markdaten) und VON POLL IMMOBILIEN Research (2026).

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.