



Marktreport 2026 · Düsseldorf

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Düsseldorf · Nordrhein-Westfalen





618.685
Bevölkerung
+ 1,3 % (zu 2019)



34.535 EUR
Kaufkraft pro Kopf
115,2 (Kaufkraftindex, D. = 100)



1.990
Baufertigstellungen
-3,5 % (zu 2023)



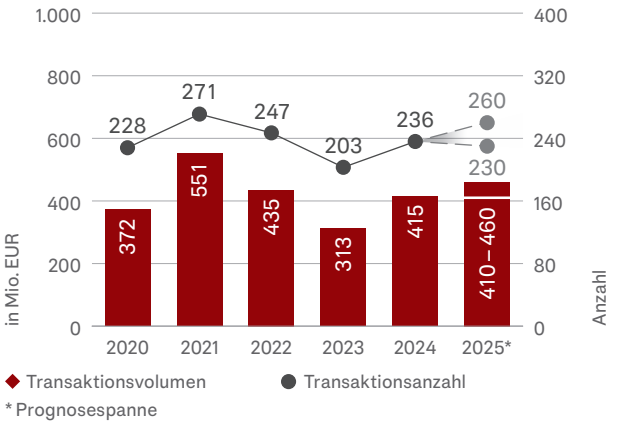
1,1 %
Leerstandsquote
51,0 (Leerstandsindex, D. = 100)



14,37 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
+ 5,0 % (zu 2. Hj. 2024)

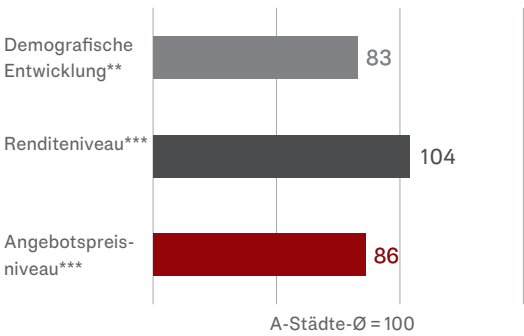
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Transaktionen



Quellen: Gutachterausschuss Düsseldorf, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Standortindizes innerhalb Städtekatgorie A*



* nach Klassifikation von bulwiengesa
** Haushaltsdynamik
*** gemäß Ø-Angebotsdaten für Wohn- und Geschäftshäuser

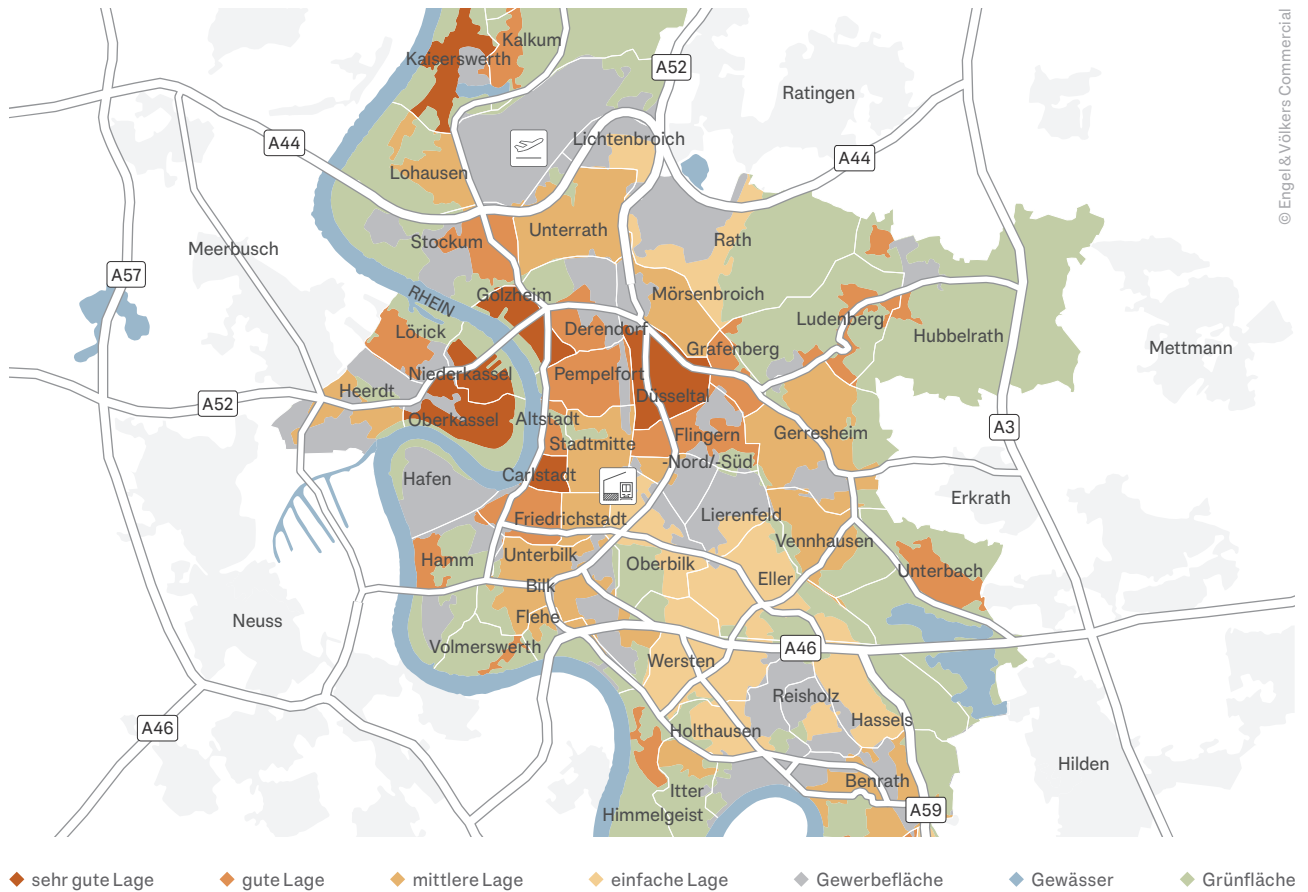
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2025

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2. Hj. 2024)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Oberkassel, Golzheim, Unterbilk, Carlstadt, Niederkassel	565	16,94 (+ 7,2 %)	10,60 – 22,00	22,76
Altstadt, Stadtmitte, Pempelfort, Derendorf	863	15,52 (+ 6,1 %)	10,00 – 20,90	21,10
Flingern-Nord, Düsseltal, Heerd, Lörick,	577	14,99 (+ 5,5 %)	9,90 – 20,00	23,05
Stockum, Kaiserswerth, Wittlaer, Kalkum	145	14,64 (+ 1,8 %)	8,60 – 16,70	20,58
Bilk, Friedrichstadt, Hamm	564	14,25 (+ 2,8 %)	8,20 – 17,50	21,43
Flingern-Süd, Gerresheim, Grafenberg, Lutenberg, Hubbelrath, Benrath	480	13,77 (+ 6,3 %)	9,50 – 16,70	18,46
Lichtenbroich, Unterrath, Rath, Mörsenbroich, Oberbilk, Lohausen	717	13,38 (+ 4,3 %)	6,70 – 16,70	16,52
Eller, Lierenfeld, Vennhausen, Unterbach	403	12,97 (+ 5,7 %)	8,90 – 16,00	15,86

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2023	2024	2025	Prognose
Faktor	sehr gute Lage	21,3 – 29,1	21,1 – 28,9	22,5 – 29,0	→
	gute Lage	17,8 – 22,8	17,5 – 22,3	18,1 – 22,8	→
	mittlere Lage	16,1 – 21,2	15,7 – 20,5	16,8 – 21,2	↗
	einfache Lage	14,0 – 17,1	13,9 – 16,9	15,1 – 17,3	↗
Preis in EUR/m ²	sehr gute Lage	2.600 – 3.850	2.600 – 3.850	2.800 – 4.000	→
	gute Lage	2.250 – 2.800	2.250 – 2.800	2.350 – 3.100	→
	mittlere Lage	1.570 – 2.300	1.570 – 2.300	1.650 – 2.400	↗
	einfache Lage	1.350 – 1.800	1.350 – 1.800	1.450 – 1.900	↗

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Der Düsseldorfer Markt für Wohn- und Geschäftshäuser ist im gesamten Jahr 2025 sehr aktiv gewesen. Die zunehmende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer trifft auf investitionswillige Käufer. Das führt zu einem regen Handel mit Mehrfamilienhäusern in der Landeshauptstadt. Das Verhalten der finanzierenden Banken und Sparkassen ist gewohnt unkompliziert.

Marc Müller-Kurzweily | Engel & Völkers Commercial Düsseldorf
 DuesseldorfCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)211 863 20 40

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2026. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2024), Kaufkraft (2025), Marktaktive Leerstandsquote (2024), Baufertigstellungen (2024), Ø-Angebotsmiete (2. Halbjahr 2025). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

DÜSSELDORF

+49 (0)211 863 20 40 | DuesseldorfCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/duesseldorfcommercial
EVC Rheinland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Graf-Adolf-Platz 15 | 40213 Düsseldorf
engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus