

DÜSSELDORF

Der Immobilien- Guide 2026

Markt, Zahlen, Stadtteile und der Weg zur eigenen Immobilie

WILLKOMMEN

Schön, dass Sie da sind

Ob Sie eine Immobilie in Düsseldorf kaufen oder verkaufen möchten, oder den Markt einfach besser verstehen wollen:

Dieser Guide bündelt die wichtigsten Zahlen, Fakten und Abläufe – recherchiert und aktuell, damit Sie fundierte Entscheidungen treffen können.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Was hier steht, ist genau das Wissen, das wir auch unseren Kund:innen im Erstgespräch mitgeben.

IN DIESEM GUIDE

- 01 Düsseldorf im Überblick**
- 02 Der Immobilienmarkt 2026**
- 03 Stadtteil-Überblick**
- 04 Preisspannen im Überblick**
- 05 Kapitalanlage & Rendite**
- 06 Ablauf: Kauf & Verkauf**
- 07 Kaufnebenkosten im Detail**
- 08 Finanzierung: Grundlagen**
- 09 Energieausweis & GEG 2026**
- 10 Checkliste: Unterlagen**
- 11 Häufige Fragen**
- 12 Über uns**



Düsseldorf im Überblick

Zahlen und Fakten zum Wirtschafts- und Wohnstandort

659.312

Einwohner zum 31.12.2025 – Tendenz weiter steigend

> 700.000

prognostizierte Einwohner bis 2035 (Stadtprognose)

217 km²

Stadtfläche, gegliedert in 50 Stadtteile und 10 Stadtbezirke

45.000+

Unternehmen mit Sitz im Stadtgebiet

+20 %

Kaufkraft über dem Bundesdurchschnitt

24

Weltleitmessen jährlich auf der Messe Düsseldorf

10

Hochschulen, u. a. die Heinrich-Heine-Universität

Platz 6

unter den einwohnerstärksten Städten Deutschlands



Der Immobilienmarkt 2026

Angebot und Nachfrage in Zahlen

1,6 %

Leerstandsquote in Düsseldorf – nahezu
Vollvermietung
(Studie BFW NRW / bulwiengesa)

- Bis 2040 fehlen in Düsseldorf rund 55.000 Wohnungen, wenn Bautätigkeit und Bevölkerungswachstum auf dem aktuellen Kurs bleiben.
- 2025 wurden 1.792 Eigentumswohnungen verkauft (+18,4 % ggü. Vorjahr) zum Ø-Preis von 449.300 € (+9,5 %) – Gesamtumsatz 805,2 Mio. €.
- Neuvermietungsflächen stiegen in der zweiten Jahreshälfte 2025 auf im Mittel 15,48 €/m² (+6,7 % ggü. Vorjahr).
- 2024 wurden 2.737 Wohnungen genehmigt (+21,6 %), aber nur 1.990 fertiggestellt – die Angebotslücke bleibt bestehen.
- Die Stadt reagiert: Wohnungsbauoffensive mit dem Ziel von 8.000 neuen Wohnungen bis 2030 und 140 Mio. € Impulsprogramm bis 2027.

Stadtteil-Überblick

Zehn Lagen, zehn unterschiedliche Leben

Oberkassel

Ruhig, exklusiv, rheinnah
– gefragt bei Paaren, Familien und ebenso bei Kapitalanleger:innen.

Pempelfort

Altbau-Charme trifft kurze Wege in die City – beliebt bei Singles, jungen Paaren und Berufstätigen.

Bilk

Bunt und nah zur Universität
– sehr gute ÖPNV-Anbindung und starke Nachfrage bei Studierenden.

Flingern Nord

Alternativ, kreativ und hochgefragt
– schon lange kein Geheimtipp mehr, aber noch Wertsteigerungspotenzial.

Unterbilk

Jugendstil meets Zweitausender
– quirlig und besonders bei Kreativen ein absoluter Wunschstadtteil.

Golzheim

Anspruch, anspruchsvoll, Rheinpark
– gefragt bei Familien mit höherem Budget und Wunsch nach Stadtnähe.

Kaiserswerth

Kaiserpfalz trifft Rheinidylle – historisch und grün, mit Kaiserpfalz-Ruine und Klosteranlage – gefragt bei Familien mit Sinn für Tradition.

Altstadt & Carlstadt

Kopfsteinpflaster, Kneipen, Kunstakademie
– beliebt bei allen, die das Leben direkt vor der Tür wollen.

Gerresheim

Einst Industriestandort, heute im Aufbruch
– noch bezahlbar, mit spürbarem Wertsteigerungspotenzial.

Heerdt

Skyline-Blick zum Nachbarschaftspreis
– die wachsende Alternative für alle, die nicht das klassische Oberkassel wollten.



Preisspannen im Überblick

Richtwerte pro m² für Eigentumswohnungen, Bestand

Stadtteil	€/m ² (ca.)
Altstadt & Carlstadt	5.900 – 7.600 €
Oberkassel	6.500 – 6.800 €
Pempelfort	5.350 – 5.800 €
Golzheim	5.350 – 5.500 €
Unterbilk	5.150 – 5.600 €
Kaiserswerth	4.950 – 5.300 €
Heerdt	4.400 – 5.600 €
Flingern Nord	4.500 – 5.400 €
Bilk	4.550 – 4.850 €
Gerresheim	4.050 – 4.450 €

Quelle: Angebotspreise mehrerer Immobilienportale (u. a. ImmoScout24, Immowelt, immoportal.com)

Stand: Juli 2026. Es handelt sich um Angebots- und keine Verkaufspreise

– für eine präzise Einschätzung empfehlen wir eine kostenlose Vor-Ort-Bewertung.

Ø 14,71 €/m²

Kaltmiete stadtweit, Spanne 11,89 – 18,62 €/m² je nach Lage (Mietspiegel-Richtwert, Stand 2026)

Kapitalanlage: Rendite & Kaufpreisfaktor

Wie Sie eine Immobilie als Investment einordnen

$$\text{Kaufpreisfaktor} = \text{Kaufpreis} \div \text{Jahresnettokaltmiete}$$

< 17

attraktiv

17 – 25

marktüblich

> 25

teuer

RECHENBEISPIEL DÜSSELDORF (STADTWEITER DURCHSCHNITT)

$\emptyset$ -Kaufpreis 4.290 €/m² ÷ ($\emptyset$ -Kaltmiete 14,71 €/m² × 12 Monate = 176,52 €/m²/Jahr)

≈ Kaufpreisfaktor 24,3

Damit bewegt sich Düsseldorf im stadtweiten Schnitt im markttypischen Rahmen für deutsche Großstädte (15–25). Die entsprechende Brutto-Mietrendite liegt bei ca. 4,1 % – nur knapp über der oft genannten 4-Prozent-Marke, wie es in gefragten Großstadtlagen üblich ist. Einzelne Objekte und Stadtteile weichen davon allerdings spürbar ab.

STEUERLICHE ECKPUNKTE (KEINE STEUERBERATUNG)

- AfA: 2 % p. a. bei Bestandsgebäuden (ab Baujahr 1925), 3 % p. a. bei Neubauten ab 2023
- Darlehenszinsen sind bei Vermietung als Werbungskosten absetzbar
- Spekulationsfrist: Verkaufsgewinn nach 10 Jahren Haltedauer steuerfrei (§ 23 EStG) – oder sofort steuerfrei bei Eigennutzung im Verkaufsjahr und den 2 Vorjahren

Für den Einzelfall empfehlen wir Rücksprache mit Ihrem/Ihrer Steuerberater:in.



Ablauf: Kauf & Verkauf

Zwei Perspektiven, ein Prozess

ALS KÄUFER:IN

1

Erstgespräch

Wünsche, Budget und Zeitrahmen klären

2

Finanzierung

Bonität und Rahmen mit der Bank abstimmen

3

Besichtigungen

Objekte ansehen, gezielt Fragen stellen

4

Verhandlung

Preis und Konditionen aushandeln

5

Notartermin

Beurkundung, Kaufpreiszahlung, Übergabe

ALS VERKÄUFER:IN

1

Marktwert

Realistische Einschätzung einholen

2

Vermarktung

Exposé, Fotos, Zielgruppenansprache

3

Besichtigungen

Organisiert und begleitet durchführen

4

Käuferauswahl

Bonität prüfen, Angebote verhandeln

5

Notartermin

Beurkundung, Kaufpreiserhalt, Übergabe

Kaufnebenkosten im Detail

Was zusätzlich zum Kaufpreis anfällt (NRW)

6,5 %

Grunderwerbsteuer (Landessteuersatz NRW)

ca. 1,5 – 2,0 %

Notargebühr & Grundbuchkosten (nach GNotKG)

ca. 3,57 %

Maklercourtage je Seite, inkl. MwSt. (bei hälftiger Teilung)

RECHENBEISPIEL: KAUFPREIS 400.000 €

Grunderwerbsteuer (6,5 %)	26.000 €
Notar & Grundbuch (1,8 %)	7.200 €
Maklercourtage (3,57 %)	14.280 €
Summe Nebenkosten (≈ 11,9 %)	47.480 €

Halbteilungsgrundsatz (§ 656c BGB, seit Dezember 2020):

Beim Verkauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern an Verbraucher:innen wird die Maklerprovision grundsätzlich hälftig zwischen Käufer:in und Verkäufer:in geteilt.

Laufende Kosten: Die Grundsteuer in Düsseldorf wird mit einem Hebesatz von 374 % berechnet – moderat im Städtevergleich (z. B. Dortmund: 800 %).

Finanzierung: Grundlagen

Was Sie vor dem Bankgespräch wissen sollten

3,5 – 4,2 %

effektiver Jahreszins bei 10 Jahren
Zinsbindung (Stand: Juli 2026)

■ **Eigenkapital**

Kaufnebenkosten (ca. 11–12 %) plus möglichst 10–20 % vom Kaufpreis aus dem Eigenkapital abdecken

■ **Tilgung**

Mindestens 1,5 % Anfangstilgung gilt als solider Richtwert

■ **Zinsbindung**

Kurz (5–10 Jahre) bringt Flexibilität, lang (15–20 Jahre) Planungssicherheit

■ **Anschlussfinanzierung**

Ein Forward-Darlehen sichert den heutigen Zins bis zu 60 Monate im Voraus



Energieausweis & GEG 2026

Pflichtangaben, Fristen und was 2026 neu ist

Pflicht zur Vorlage und Übergabe

Bei Verkauf & Vermietung (§ 80 GEG) – spätestens zur Besichtigung vorzulegen, nach Vertragsabschluss im Original zu übergeben

Pflichtangaben bereits im Inserat

Ausweisart, Energiekennwert, Energieträger, Baujahr, Energieeffizienzklasse (§ 87 GEG)

Gültigkeit

10 Jahre ab Ausstellungsdatum

Bußgeld

Bis zu 10.000 € bei Verstößen gegen Vorlage- oder Angabepflichten (§ 108 GEG)

NEU 2026

Eine EU-weite Reform (EPBD) bringt eine neue, einheitliche Energieeffizienzskala A–G. Bestehende Energieausweise behalten Bestandsschutz bis zu ihrem regulären Ablauf.

Die genauen Umsetzungsdetails in Deutschland entwickeln sich noch – im Zweifel lohnt sich eine kurze Rücksprache mit einer Energieberatung.

Checkliste: Unterlagen

Für Kauf und Verkauf

IMMER ERFORDERLICH

- ☐ Altlastenauskunft (aktuell)
- ☐ Amtliche Flurkarte (aktuell)
- ☐ Baubeschreibung
- ☐ Baulastenauskunft (aktuell)
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ Energieausweis
- ☐ Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)
- ☐ Grundsteuerbescheid (aktuell)
- ☐ Wohnflächenberechnung

ZUSÄTZLICH BEI WOHN'EIGENTUM

- ☐ Aufteilungspläne zur Teilungserklärung
- ☐ Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan (aktuell)
- ☐ Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen
- ☐ Teilungserklärung inkl. aller Änderungen, Ergänzungen und Anlagen

ZUSÄTZLICH BEI VERMIETUNG

- ☐ Aktueller Mietvertrag
- ☐ Letzte Nebenkostenabrechnung

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Brauche ich wirklich einen Makler?

Rechtlich nicht, praktisch oft entscheidend: Bewertung, Vermarktung, Bonitätsprüfung und Verhandlung kosten Zeit und Fachwissen – ein guter Makler zahlt sich häufig durch einen höheren erzielten Preis und weniger Aufwand aus.

F Wie lange dauert ein Verkauf in Düsseldorf?

Bei realistischer Preisfindung und guter Vermarktung oft wenige Wochen bis Monate – die niedrige Leerstandsquote von rund 1,6 % wirkt beschleunigend.

F Muss ich Steuern auf den Verkaufsgewinn zahlen?

Nur innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist (§ 23 EStG) – bei Eigennutzung im Verkaufsjahr und den zwei Vorjahren entfällt sie meist ganz.

F Kaufen oder erstmal weiter mieten?

Hängt von Zinsniveau, Eigenkapital und geplanter Wohndauer ab – bei aktuell 3,5–4,2 % Bauzinsen lohnt sich ein persönlicher Vergleich beider Szenarien.

F Wie viel Eigenkapital brauche ich mindestens?

Die Kaufnebenkosten (ca. 11–12 %) sollten aus Eigenkapital gedeckt sein, idealerweise zusätzlich 10–20 % vom Kaufpreis.



Warum Deussen Immobilien

Fast 50 Jahre Marktkennntnis aus erster Hand

1978

seit fast 50 Jahren Erfahrung und Expertise
am Düsseldorfer Immobilienmarkt

Familiengeführt

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Ihrem Sohn Christian Deussen

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

> 20.000

vermittelte Immobilien

> 50.000

betreute Kund:innen

Ausgezeichnet von FOCUS und Capital als Top-Immobilienmakler. Spezialisiert auf
die Vermittlung von Wohn- und Anlageimmobilien in Düsseldorf und Umgebung.

Immo
Scout24
immowelt
immonet.de



**Bewertung von
255 Eigentümer:innen**

★ 4,9 von 5

100 %

Weiterempfehlungen

Kompetenz	★ exzellent
Beratung	★ exzellent
Präsentation der Immobilie	★ exzellent
Erzielter Kauf-/Mietpreis	★ exzellent



Bereit für den nächsten Schritt?

Wir beraten Sie gerne unverbindlich und kostenlos
– egal ob Sie kaufen oder verkaufen möchten
oder einfach nur den Wert Ihrer
Immobilie erfahren wollen.

Kontakt

Deussen Immobilien GmbH
Bittweg 121
40225 Düsseldorf

Telefon: +49 211 90 50 60
E-Mail: info@deussen-immobilien.de
Internet: www.deussen-immobilien.de

