



Newsletter 04/2026

Sehr geehrte Newsletter-Abonnentin, sehr geehrter Newsletter-Abonnent,

der Düsseldorfer Immobilienmarkt bleibt weiter in Bewegung – dies zeigt unser 2. Tertialbericht des Jahres 2026. Die aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf zeigen, dass die Anzahl der Transaktionen im Berichtszeitraum 01.01.2026 bis 31.08.2026 erneut gestiegen ist: dieses Mal um 6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten bleibt differenziert. Eigentumswohnungen in Vorkriegsbauten sorgten zum Jahresbeginn für Überraschung: Nachdem die Preise im Vorjahr um rund -5 % gefallen waren, setzte sich Anfang dieses Jahres eine Trendumkehr durch und die Preise stiegen deutlich. Im Betrachtungszeitraum liegt der Anstieg bei rund +15 %. Die Preise für Eigentumswohnungen in Nachkriegsbauten setzten ihren konstanten Aufwärtstrend fort und stiegen im Betrachtungszeitraum erneut um ca. +5 %. Eine Seitwärtsbewegung hingegen weisen die Preise für Neubauwohnungen auf.

Nach einer Phase der Stagnation im Vorjahreszeitraum sind die Preise für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften wieder auf dem Wachstumspfad und um +5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Die Preise für Reihenhäuser entwickeln sich dagegen genau in die Gegenrichtung. Konnten diese im Vorjahreszeitraum noch einen leichten Anstieg verzeichnen, sind sie im Betrachtungszeitraum um -5 % gefallen. Auch die Preisentwicklung für Renditeobjekte erlebt einen Vorzeichenwechsel. Nachdem die Preise im letzten Jahr um +5 % gestiegen waren, sind sie zum Jahresbeginn um -10 % gefallen. Im gesamten Betrachtungszeitraum liegt der Preisrückgang bei -5 %.

Dies sind nur einige ausgewählte Auffälligkeiten aus unserem aktuellen Tertialbericht. Weitere Informationen mit tieferen Einblicken können Sie gerne dem beigegeführten, vollständigen Bericht entnehmen.

Viele Grüße

Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



1. + 2. Tertial 2026, Datenstand 16.09.2026

Rechtsvorgänge

Art des Rechtsvorgangs	Eigentums- wechsel insgesamt	unbe- baute Grund- stücke	be- baute Grund- stücke	Wohnungs-/ Teileigen- tum	Erbbau- objekte	Paket- verkäufe
Kauf insgesamt	3074	68	562	2351	21	72
davon Kaufvertrag	2978	54	558	2345	21	0
davon Kaufangebot	1	0	0	1	0	0
davon Tauschvertrag	7	0	2	5	0	0
davon planungsbedingter Kauf	2	1	1	0	0	0
davon Arrondierung	14	13	1	0	0	0
davon Paketverkäufe	72	0	0	0	0	72
Übertragung, Schenkung	200	6	70	123	1	0
Erb-, Zugewinnauseinandersetzung	3	0	3	0	0	0
Ergänzungsvertrag	1	0	1	0	0	0
Zwangsversteigerung	11	0	3	8	0	0
Wertfeststellung (Zwangsversteigerung)	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	12	0	5	6	1	0
Eigentumswechsel insgesamt	3301	74	644	2488	23	72

Kauffälle, Datenstand 17.09.2026

Kauffälle insgesamt				Kauffälle nach Verkäufer (V) bzw. Käufer (K)							
Art des Eigentums	Anzahl	Umsatz	Grund-	natürliche/juri-		Wohn-		Stadt		sonst.	
		in Mio.	stücks-								
		EUR	fläche	V	K	V	K	V	K	V	K
			in ha								
Unbebaute Grundstücke	68	166,71	34,43	59	61	1	1	8	4	0	2
davon (nach Entwicklungsstufe)											
davon Bauland (indiv. Wohnungsbau)	26	13,93	1,46	25	26	0	0	1	0	0	0
davon Bauland (Renditeobjekte)	10	53,81	2,44	10	10	0	0	0	0	0	0
davon Bauland (sonstiges)	11	9,78	1,62	7	8	0	0	4	1	0	2
davon Nichtbauland	21	89,19	28,91	17	17	1	1	3	3	0	0
Bebaute Grundstücke	562	1070,94	37,12	549	561	9	0	0	1	4	0
davon (nach Gebäudeart)											
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	317	291,43	16,05	306	317	9	0	0	0	2	0
davon Mehrfam.häuser mit gew.Ant.	211	300,98	11,26	210	211	0	0	0	0	1	0
davon Büro-/Geschäftshäuser	13	389,57	3,29	13	13	0	0	0	0	0	0
davon Gewerbe/Industrie/Sonstige	16	28,90	4,54	16	16	0	0	0	0	0	0
davon Gebäudekomplexe	5	60,06	1,97	4	4	0	0	0	1	1	0
Wohnungs- und Teileigentum	2351	905,59	-	2351	2351	0	0	0	0	0	0
davon (nach Eigentumsart)											
davon Wohnungseigentum	2197	872,21	-	2197	2197	0	0	0	0	0	0
davon Teileigentum	154	33,38	-	154	154	0	0	0	0	0	0
davon im Erbbaurecht	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
Erbbaubjekte	21	17,14	1,77	17	21	1	0	1	0	2	0
davon (nach Erbbauart)											
davon Erbbaugrundstück	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechte	18	17,07	1,22	17	18	1	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechtsbestellung	3	0,07	0,55	0	3	0	0	1	0	2	0
Paketverkäufe	72	187,70	7,83	60	60	0	0	0	0	0	0
Kauffälle insgesamt	3074	2348,09	81,15	3036	3054	11	1	9	5	6	2

Unbebaute Grundstücke, Datenstand 17.09.2026

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in EUR/m²
Bauland				
davon Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	21	11,96	1,24	710 - 1.200
davon Reihenhaushausgrundstücke	5	1,96	0,22	600 - 1.200
davon Mehrfamilienhausgrundstücke	7	17,96	0,82	840 - 6.800
davon gemischt genutzte Grundstücke	2	31,05	1,11	2.500 - 4.800
davon Büro-/Geschäftshausgrundstücke	1	-	-	-
davon Gewerbe-/Industriegrundstücke	2	0,84	1,05	-
davon Sonstiges Bauland	9	8,94	0,57	-
Rohbauland				
davon Teilflächen und sonstiges	13	1,94	0,70	-
davon Rohbauland	0	0,00	0,00	-
Nichtbauliche Nutzbarkeit				
davon Bauerwartungsland	3	86,30	19,68	-
davon Flächen für Forst-/Landwirtschaft	5	0,96	8,54	9 - 54
Summe	68	166,71	34,43	

Bebaute Grundstücke, Datenstand 17.09.2026

Gebäudekategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen- umsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in TEUR
Ein-/Zweifamilienhäuser				
davon Reihenhäuser (Neubauten)	0	0,00	0,00	-
davon Reihenhäuser	151	108,86	4,77	220 - 1.500
davon Reihenstadthäuser	5	8,17	0,16	360 - 3.000
davon Doppelhaushälften	67	50,10	3,07	450 - 1.100
davon Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	94	124,30	8,05	260 - 2.500
Renditeobjekte				
davon Dreifamilienhäuser	24	24,57	1,64	370 - 1.700
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil ≤ 20%	133	187,16	7,08	610 - 2.200
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil > 20%	54	89,26	2,53	600 - 2.700
davon Büro-/Geschäftsgebäude	13	389,57	3,29	6.000 - 96.300
Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige				
davon Gewerbe-/Industriegebäude	5	15,88	4,28	820 - 5.500
davon sonstige	11	13,02	0,26	240 - 3.300
Gebäudekomplexe				
davon Wohn-/Geschäftshauskomplexe	5	60,06	1,97	2.400 - 23.600
davon Gewerbe-/Industriekomplexe	0	0,00	0,00	-
Summe	562	1070,94	37,12	

Wohnungs- und Teileigentum, Datenstand 17.09.2026

Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	typische Kaufpreisspanne in EUR/m² bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn-/ Nutzungsfläche in m²
Wohnungseigentum				
davon bis 1947 erstellt	275	127,09	3.300 - 7.000	83
davon bis 2015 erstellt	1609	546,55	2.800 - 5.900	71
davon NEUBAU	205	167,18	4.800 - 11.000	93
davon ohne Feststellung des Baujahres	108	31,39	750 - 4.900	-
Teileigentum				
davon Büros, Praxen u.ä.	29	9,72	1.700 - 4.800	125
davon Garagen, Einstellplätze	89	2,27	12.000 - 39.000	-
davon ohne Feststellung der Gebäudeart	36	21,39	-	-
im Erbbaurecht erstellt				
davon Wohnungseigentum	0	0,00	-	-
davon Teileigentum	0	0,00	-	-
Summe	2351	905,59		

Garagen / Einstellplätze, Datenstand 17.09.2026

Enthält separat verkaufte Garagen/Einstellplätze, sowie die Kaufpreise, die im Wohnungs-/Teileigentumsvertrag separat angegeben wurden.

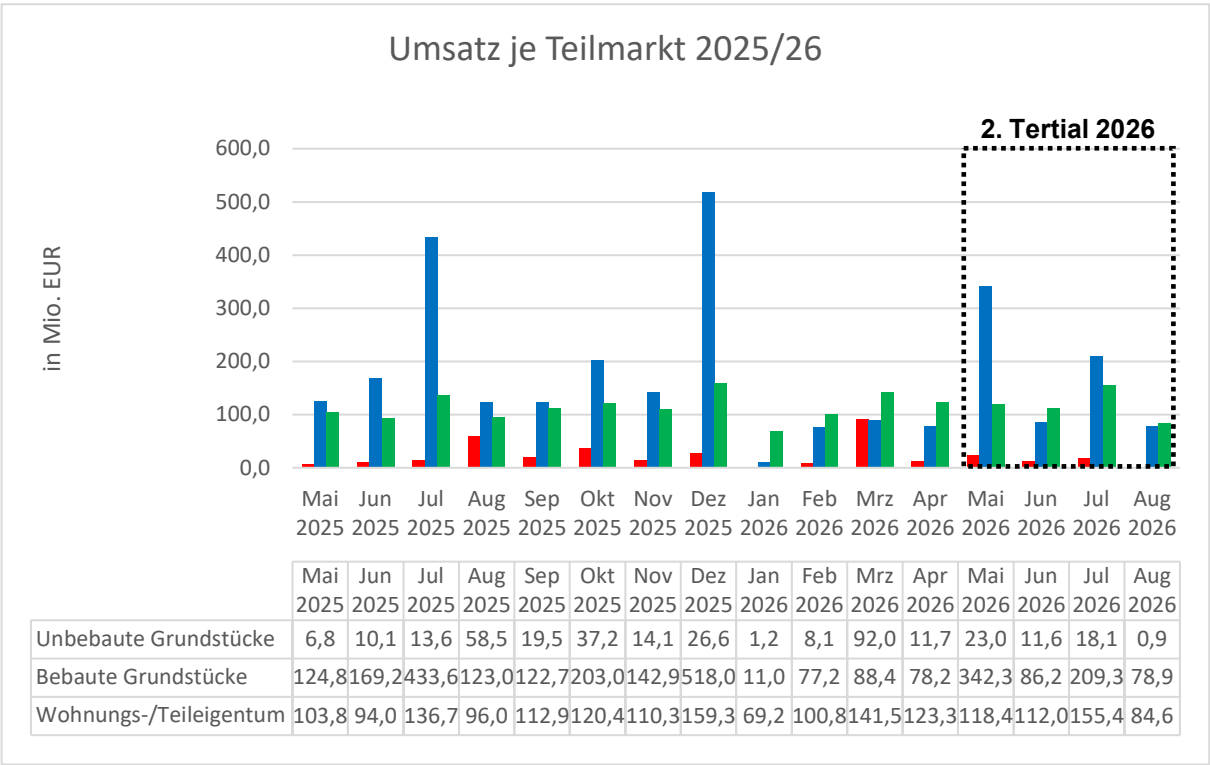
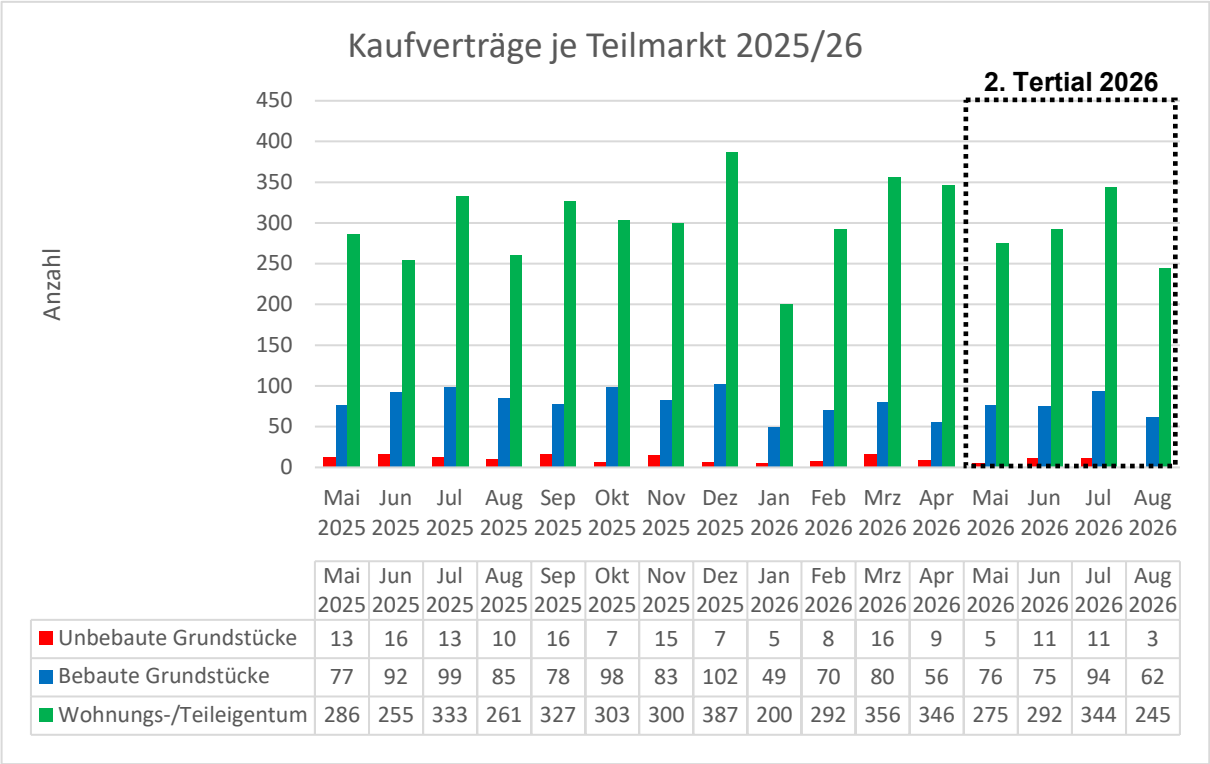
Lagebezirk	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreis- spanne in EUR	Median
City	24	29.000 - 89.000	59.500
Citynah	185	15.000 - 50.000	32.500
Randlage	125	14.000 - 35.000	25.000
Vorort	41	9.000 - 43.000	20.000

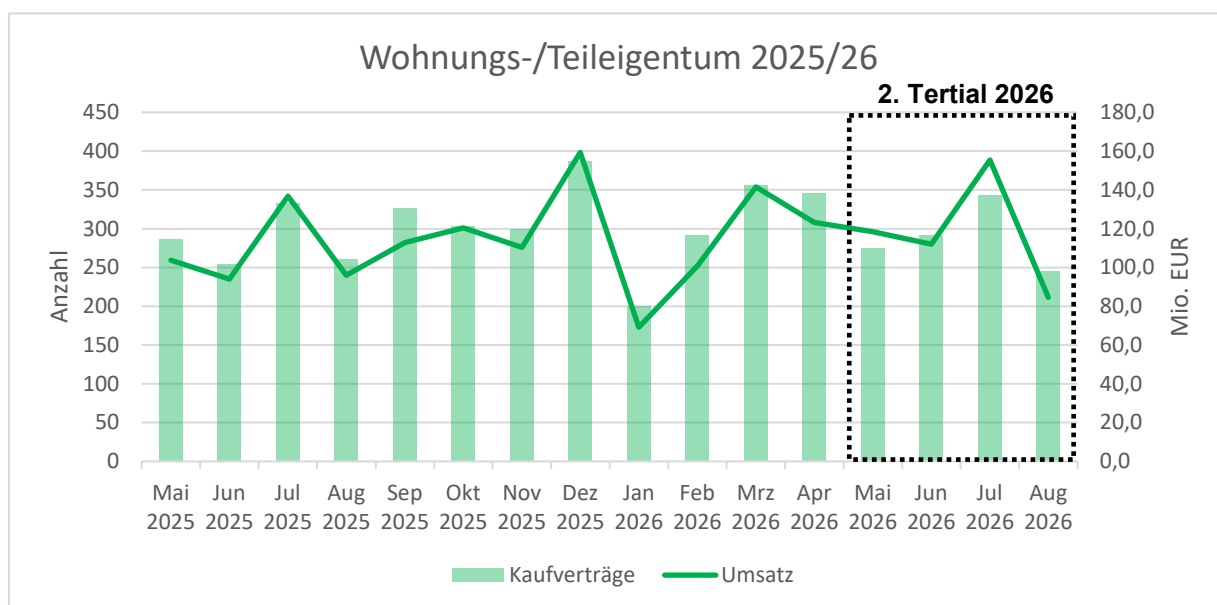
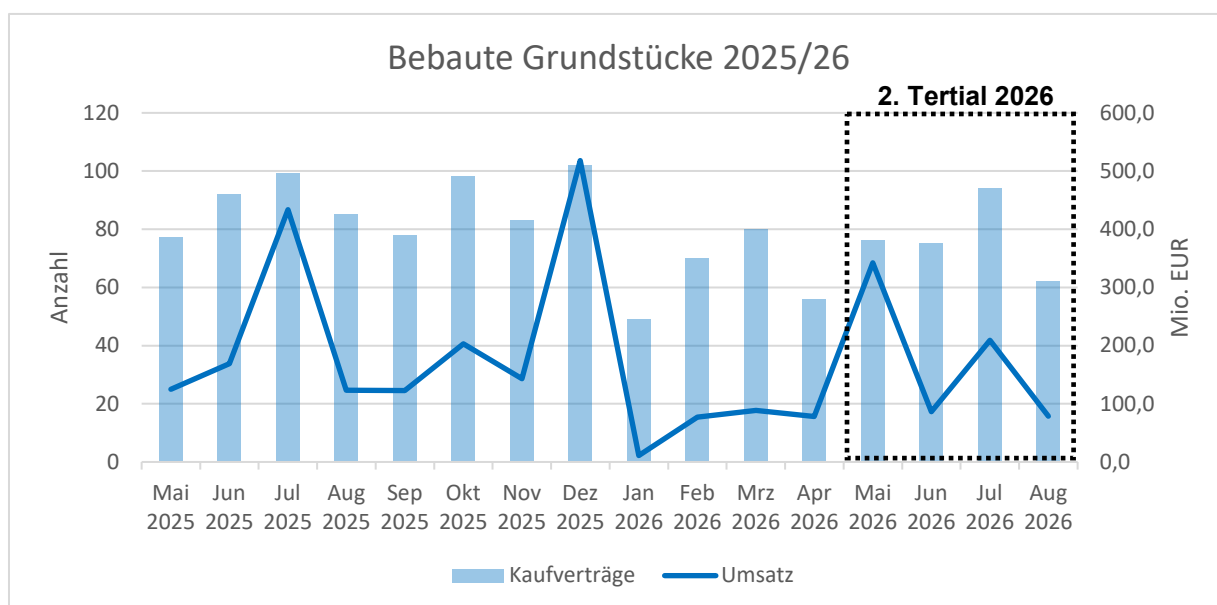
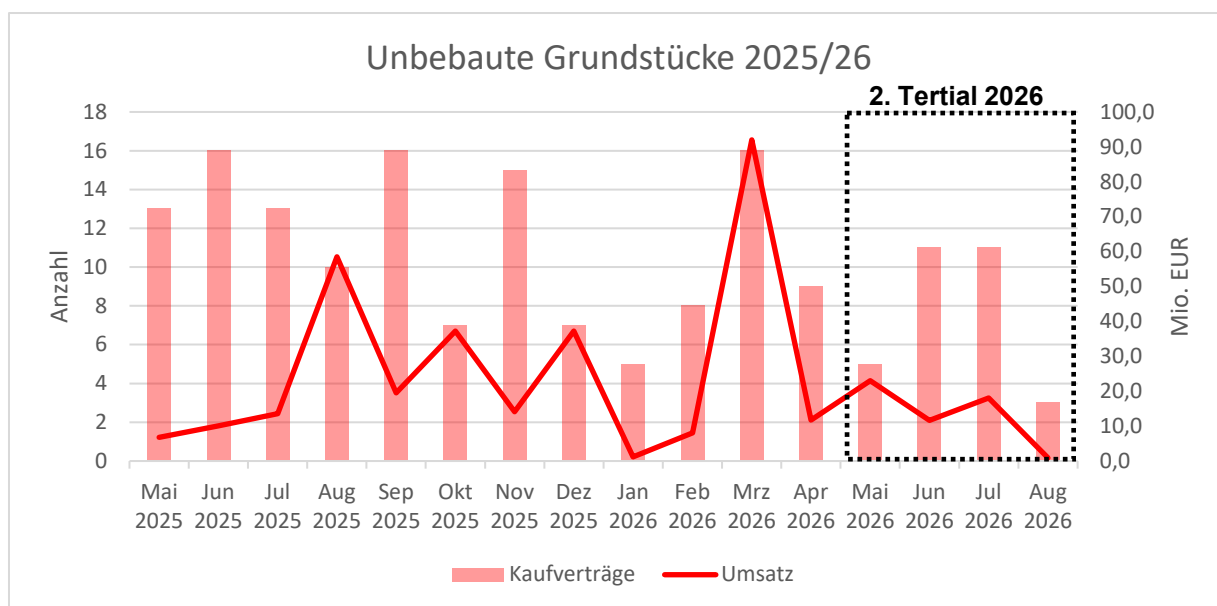
Neubaueigentumswohnungen im Erstverkauf, Datenstand 17.09.2026

Ausgewertete Eigentumswohnungen der letzten 3 Jahre im Erstverkauf. Die Gesamtanzahl kann höher sein.

Wohnungsgröße	einfache bis mittlere Wohnlage			gut bis sehr gute Wohnlage		
	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m²	Median	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m²	Median
bis 60 m²	24	5.186 - 8.609	7.639	0	-	-
60 bis 120 m²	44	5.530 - 10.214	6.344	6	6.415 - 10.547	7.657
über 120 m²	11	4.850 - 9.434	7.153	9	5.433 - 26.842	14.504

Anzahl und Umsatz im zeitlichen Verlauf, Datenstand 17.09.2026





Normierter Quadratmeterpreis im zeitlichen Verlauf, Datenstand 17.09.2026

