



**Immobilien Insights**  
**Marktbericht Düsseldorf 2021**

# Verstärkte Wohnraumnachfrage

## Marktentwicklung Düsseldorf



Neben München, Hamburg und Frankfurt am Main gehört Düsseldorf zu den Standorten mit dem höchsten Immobilienpreisniveau in Deutschland. Die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen ist Wirtschaftsmotor und zeitgleich aufgrund ihrer hohen Lebensqualität als Wohnort sehr beliebt. Betrachtet man die Bewertung verschiedener Rankings zur Wirtschaftskraft und Zukunftsfähigkeit, belegt Düsseldorf wiederholt einen der vorderen Plätze, was die Stadt sowohl für institutionelle Investoren wie auch private Kapitalanleger interessant macht. Ungeachtet der aktuellen Situation bleiben die Preise auf dem Immobilienmarkt stabil. Die Einwohnerzahl ist seit 2014 um 4,2 Prozent gestiegen, so dass aktuell 645.000 Menschen in Düsseldorf leben. Die Metropole gilt mit einer Leerstandsquote von nur 1,4 Prozent als sehr begehrt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum macht die Stadt bei Investoren sehr beliebt. Obwohl der Bedarf an Immobilien im mittleren Preissegment groß ist, werden derzeit viele Neubauprojekte im gehobenen Segment realisiert, was viele dazu veranlasst, sich in den günstigeren Randlagen umzusehen. Im vergangenen Jahr zahlten Käufer für Bestandsimmobilien durchschnittliche Angebotspreise von 4.459 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, was einem Anstieg von 42,7 Prozent in den letzten fünf Jahren entspricht. Neubauprojekte verzeichneten im

gleichen Zeitraum ein konstantes jährliches Wachstum von durchschnittlich 9,4 Prozent auf einen Quadratmeterpreis von 7.298 Euro.

Bei den Mieten fällt das Wachstum moderater aus: Im Jahr 2020 zahlten Mieter für Bestandsimmobilien durchschnittlich 11,34 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, was einer Mietsteigerung von 3,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und 14,9 Prozent in den letzten fünf Jahren entspricht. Neubauprojekte verzeichneten zwischen 2019 und 2020 einen leichten Anstieg von 2,6 Prozent auf 13,98 Euro/m<sup>2</sup>. Betrachtet man die letzten 5 Jahre, so ist die Angebotsmiete um 10,8 Prozent erhöht worden.

Der Immobilienmarkt in Düsseldorf ist gegenwärtig von einer hohen Dynamik geprägt. Die frühzeitige Lockerung der Beschränkungen im Frühsommer 2020 hat die Wohnraumnachfrage deutlich ansteigen lassen. Ein ähnliches Bild geben die im vergangenen Jahr erteilten Baugenehmigungen ab: Während Genehmigungen für Wohnungen und Einfamilienhäuser um mehr als 10 Prozent anstiegen, war ein Rückgang bei Büroimmobilien von mehr als 30 Prozent zu verzeichnen. Eine Fortsetzung dieses Trends wird auch für das aktuelle Jahr erwartet.

# DÜSSELDORF



**645.923**

Bevölkerung  
+ 4,2% (zu 2014)



**28.529 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
117,7 (Kaufkraftindex)



**1,4%**

Leerstandsquote  
49,4 (Leerstandsindex)



**4.776 EUR/m<sup>2</sup>**

Ø-Angebotspreis ETW  
+ 8,1% (zu 1. Hj. 2019)



**1.146.373 EUR**

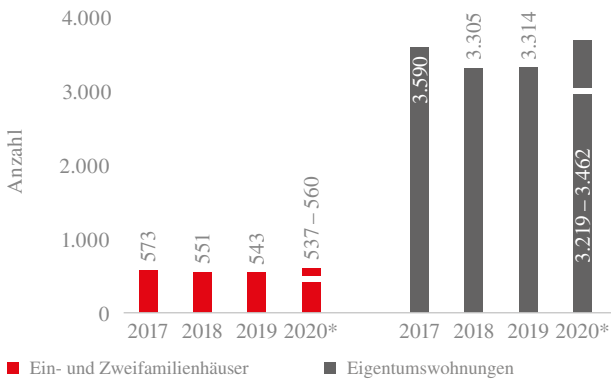
Ø-Angebotspreis EFH  
+ 14,7% (zu 1. Hj. 2019)

Quellen: Stadt Düsseldorf, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens zeichnet sich durch eine starke Wirtschaft und eine hohe Lebensqualität aus. Sie ist ein überregional angesehener, beliebter Wohnort. Die Kaufkraft in der Lifestyle- und Modestadt liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Das zeigt auch

das hohe Kaufpreinsniveau von Wohnimmobilien. So übertraf der durchschnittlich geforderte Angebotspreis für ein Einfamilienhaus zuletzt erstmalig die Eine-Million-Euro-Marke.

## Transaktionsanzahl EFH/ZFH u. ETW

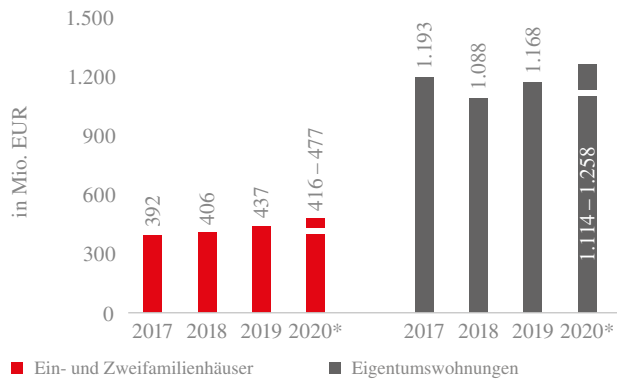


■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen

\* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

## Transaktionsvolumen EFH/ZFH u. ETW

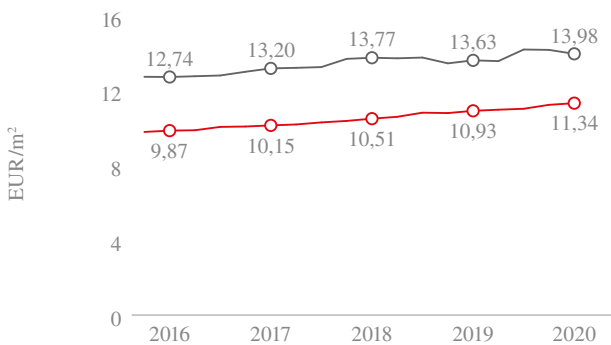


■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen

\* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

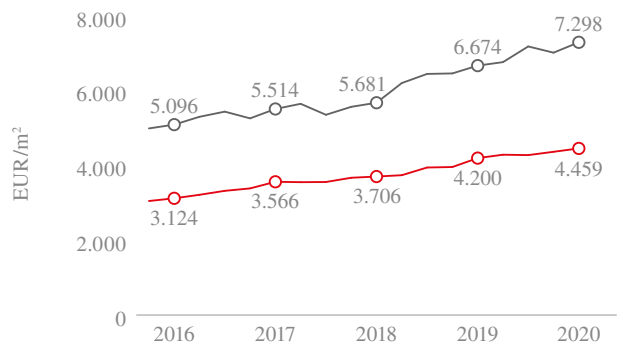
## Entwicklung der Angebotsmiete



○ Bestand ○ Neubau

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

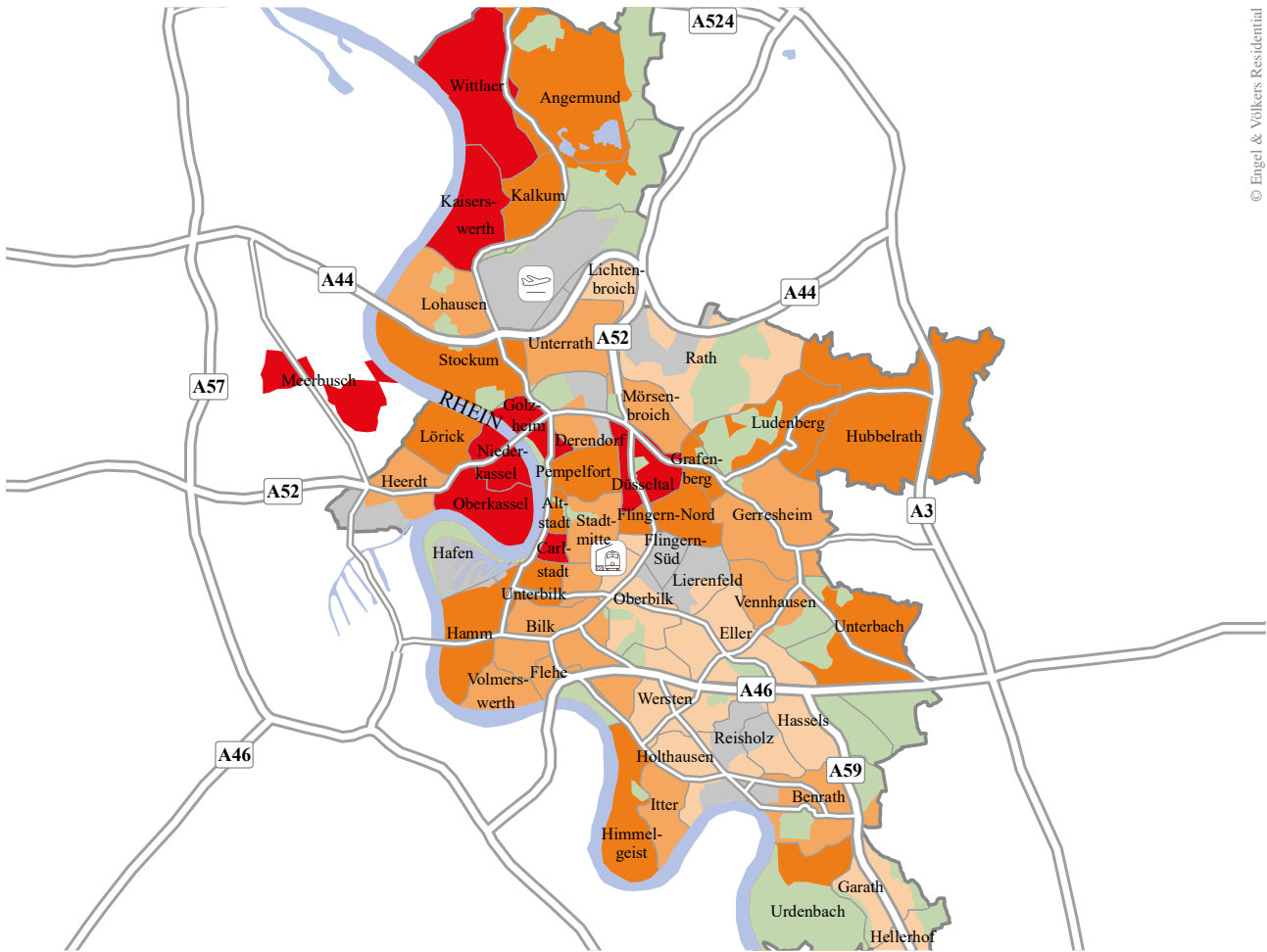
## Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



○ Bestand ○ Neubau

Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

# Lagen im Wohnimmobilienmarkt



© Engel & Völkers Residential

## Preise nach Lagen

### Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

	2019	2020	Prognose
<span style="color: red;">■</span>	1.700.000 – 5.000.000	3.000.000 – 8.000.000	↗
<span style="color: orange;">■</span>	850.000 – 3.500.000	1.800.000 – 3.000.000	→
<span style="color: lightorange;">■</span>	520.000 – 1.500.000	1.000.000 – 1.500.000	↘
<span style="color: paleorange;">■</span>	350.000 – 680.000	600.000 – 900.000	→

### Eigentumswohnungen in EUR/m<sup>2</sup>

	2019	2020	Prognose
<span style="color: red;">■</span>	7.500 – 13.000	11.000 – 15.000	→
<span style="color: orange;">■</span>	4.500 – 8.000	8.000 – 11.000	→
<span style="color: lightorange;">■</span>	3.500 – 6.000	5.000 – 6.000	→
<span style="color: paleorange;">■</span>	2.600 – 4.200	2.600 – 3.500	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential



**H**insichtlich der frühen Lockerungen der Einschränkungen während der Pandemie ist die Nachfrage deutlich gestiegen. Sofern der Käufer von keiner Finanzierung abhängig ist, ist das Verkaufsprozedere zügig. Wenn eine Finanzierung angefragt wird, ist das Verhalten der Banken sehr restriktiv und führt zu großen Verunsicherungen. Wir sind sicher, dass der Immobilienmarkt in Düsseldorf stabil bleibt und auch das Angebot werthaltiger Immobilien zunehmen wird.

Birgit Pfeiffer, Engel & Völkers Düsseldorf

## Impressum

### Herausgeber

EV Digital Invest GmbH  
Joachimsthaler Str. 12  
D-10719 Berlin

Lizenzpartner der  
Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG.

### Geschäftsführer

Marc Laubenheimer, Tobias Barten

### Quellen

Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2020/2021  
Herausgegeben von Engel & Völkers Residential GmbH  
Vancouverstraße 2a  
20457 Hamburg

### Bildnachweis

© iStockphoto.com/Timelightphotography  
© iStockphoto.com/RossHelen

### Berlin, Januar 2021

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden. Ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Durch die Überlassung des Berichts wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Stand der Informations- und Datenlage: Oktober 2020

Der Bericht einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

---

[www.ev-digitalinvest.de](http://www.ev-digitalinvest.de)