

# Düsseldorfer Immobilien-Börse

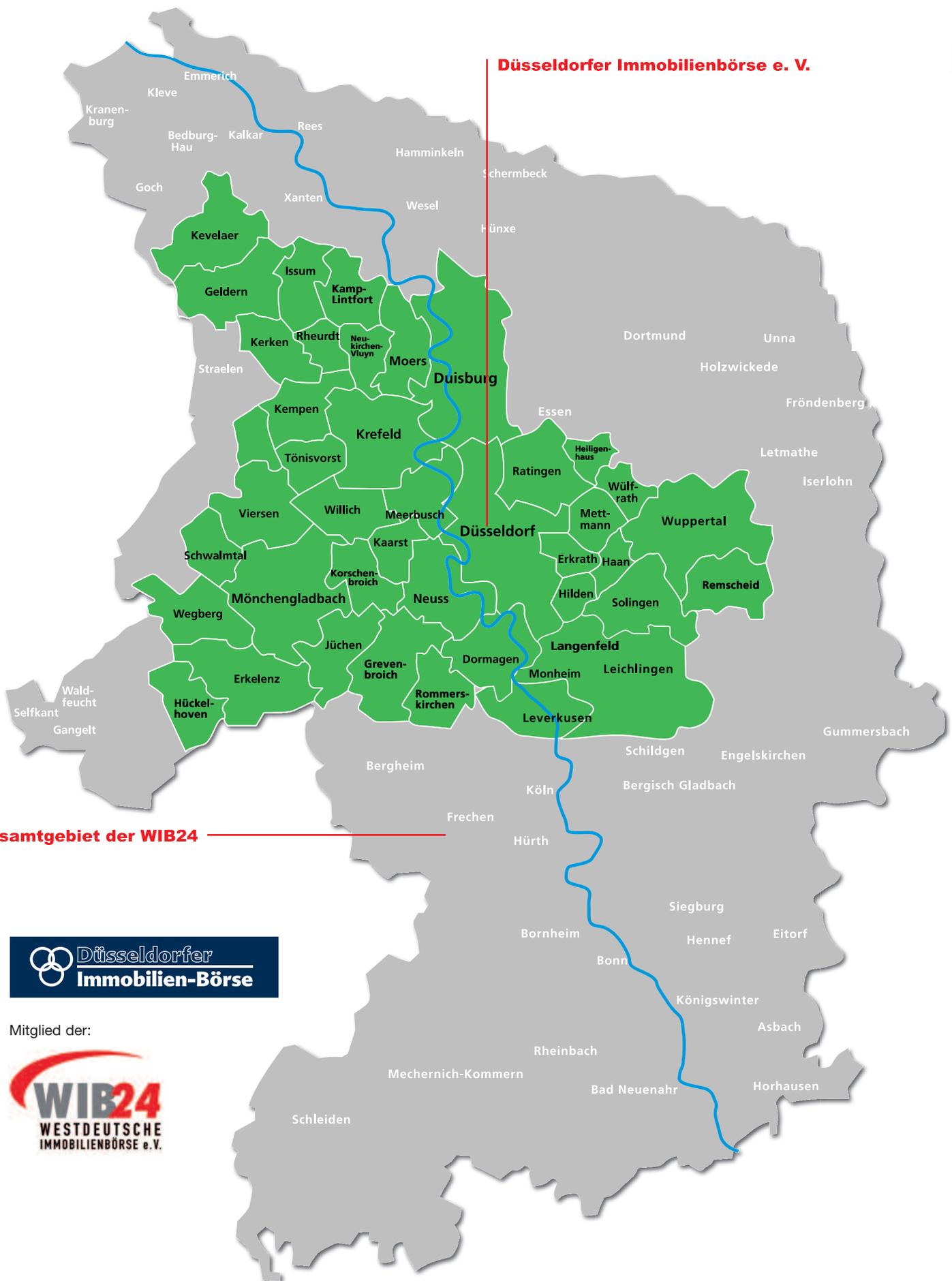
## Marktdaten Wohnimmobilien 2025/2026



12 Maklerunternehmen  
aus der Region  
für Ihre Immobilie



# Die Regionen der DIB:



Mitglied der:



# Wohnen bleibt wertvoll – Ihr Immobilienmarkt im Faktencheck



Der Wohnimmobilienmarkt steht auch im Jahr 2025 im Fokus gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und politischer Diskussionen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten, ein knappes Neubauangebot sowie ambitionierte Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit prägen den Markt. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in der Region Düsseldorf auf hohem Niveau – sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern.

Viele Menschen suchen nach Stabilität in unsicheren Zeiten. Wohnimmobilien gelten weiterhin als krisensichere und wertbeständige Anlageform. Dennoch zeigt sich: Der Markt ist anspruchsvoller geworden. Kaufentscheidungen benötigen heute mehr Information, mehr Planung und mehr Beratung. Die Schere zwischen begehrten, energieeffizienten Objekten und sanierungsbedürftigen Immobilien geht weiter auseinander. Während moderne oder gut modernisierte Wohnungen und Häuser stabile bis steigende Preise erzielen, sind ältere Gebäude mit hohem energetischem Nachholbedarf zunehmend schwerer vermittelbar – insbesondere bei gleichzeitig hohen Finanzierungskosten.

Auch auf dem Mietmarkt bleibt die Lage angespannt. Das Neubauvolumen liegt weiterhin deutlich unter dem politisch angestrebten Ziel. Die Folge: Weniger verfügbare Wohnungen und spürbar steigende Mieten. Gerade in städtischen Lagen beobachten wir eine starke Nachfrage, die das Angebot deutlich übersteigt.

Der Wettbewerb um gut gelegene Mietwohnungen nimmt zu, vorwiegend in den mittleren und kleineren Preissegmenten.

Vor diesem Hintergrund wird fundierte Marktkenntnis immer wichtiger – für Eigentümer, Käufer, Verkäufer und Mieter gleichermaßen. Mit dem vorliegenden Bericht möchten wir Ihnen eine aktuelle, transparente und objektive Einschätzung des Düsseldorfer Wohnimmobilienmarktes bieten. Er basiert auf den realen Beobachtungen und Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen der Düsseldorfer Immobilienbörse e.V., die in Summe ein breites Bild der lokalen Marktgegebenheiten widerspiegeln.

Als unabhängiges Netzwerk von zwölf etablierten Immobilienunternehmen stehen wir Ihnen gerne mit unserer langjährigen Expertise zur Seite – engagiert, fair und verlässlich.

Sprechen Sie uns an – wir unterstützen Sie bei allen Fragen rund um Ihre Wohnimmobilie im Raum Düsseldorf.

Ihre  
Düsseldorfer Immobilienbörse e.V. (DIB)

*Düsseldorf, Herbst 2025*

# INHALT

|    |                    |
|----|--------------------|
| 3  | Vorwort            |
| 5  | Partner            |
| 8  | Düsseldorf         |
| 12 | Erkrath            |
| 16 | Haan               |
| 20 | Hilden             |
| 24 | Krefeld            |
| 28 | Meerbusch          |
| 32 | Mettmann           |
| 36 | Mönchengladbach    |
| 40 | Neuss              |
| 44 | Ratingen           |
| 50 | Über uns/Impressum |



### **Düsseldorf**

Fischer Sturm Immobilien GmbH & Co. KG – Berliner Allee 55  
40212 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 60 10 10 60 – [www.fischer-sturm.de](http://www.fischer-sturm.de)

Lomberg Immobilien KG – Hansaallee 98  
40547 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 5 58 55-0 – [www.lomberg24.de](http://www.lomberg24.de)

Mahlmann Thiele Immobilien GmbH – Kreuzbergstraße 3  
40489 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 4 02 20 00 – [www.mahlmann.de](http://www.mahlmann.de)

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG – Kaiserstraße 25  
40479 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 5 80 50 50 – [www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

Tust Immobilien GmbH – Louise-Dumont-Straße 5  
40211 Düsseldorf – Tel. 02 11 / 5 50 44 40 – [www.tust-immobilien.de](http://www.tust-immobilien.de)

### **Erkrath**

Soodt KG Immobilien RDM – Niermannsweg 15  
40699 Erkrath – Tel. 02 11 / 30 26 52-0 – [www.soodt.de](http://www.soodt.de)

### **Haan**

Wundes Immobilien GmbH & Co. KG – Kaiserstraße 11  
42781 Haan – Tel. 0 21 29 / 94 99-0 – [www.wundes.de](http://www.wundes.de)

### **Hilden**

Wundes Immobilien GmbH & Co. KG – Kaiserstraße 11  
42781 Haan – Tel. 0 21 29 / 94 99-0 – [www.wundes.de](http://www.wundes.de)

### **Krefeld**

Lomberg Immobilien GmbH & Co. KG – Rheinstraße 35  
47799 Krefeld – Tel. 0 21 51 / 8 07 20 – [www.lomberg.de](http://www.lomberg.de)

### **Meerbusch**

Lomberg.de Immobilien GmbH & Co. KG – Moerser Straße 8  
40667 Meerbusch – Tel. 0 21 32 / 9 32 30 – [www.lomberg.de](http://www.lomberg.de)

### **Mettmann**

Projekt Immobilien- und Beteiligungsges. mbH – Goethestraße 12  
40822 Mettmann – Tel. 0 21 04 / 9 27 00 – [www.projekt-immo.de](http://www.projekt-immo.de)

### **Mönchengladbach**

G. Obrock Immobilien- und Finanzierungsvermittlung GmbH – Viersener Straße 48  
41061 Mönchengladbach – Tel. 0 21 61 / 2 47 59-0 – [www.obrock.de](http://www.obrock.de)

### **Neuss**

Heine & Hecker Immobilien, Inh. Corvin Hecker e. K. – Am Fuchsberg 2  
41468 Neuss – Tel. 0 21 31 / 95 92 95 – [www.heinehecker.de](http://www.heinehecker.de)

### **Ratingen**

Schneider Immobilien GmbH – Bahnstraße 1  
40878 Ratingen – Tel. 0 21 02 / 70 94 00 – [www.schneider-immobilien.com](http://www.schneider-immobilien.com)

“

Erfolgreicher Immobilienvertrieb setzt Fach- und Marktkenntnisse voraus. Wir bauen gleichsam auf eine langjährige, vertrauensvolle Partnerschaft mit unseren Kunden.



# Düsseldorfer Immobilien-Börse: Vorteile für Käufer und Verkäufer

## Marktkennntnis

Die Makler der Börse sind auf die Vermarktung von Wohneigentum, den Vertrieb gewerblicher Miet- und Kaufobjekte sowie die Vermittlung von Immobilien als Kapitalanlagen spezialisiert. Sie verfügen über umfassende Erfahrungen in den jeweiligen Segmenten und informieren detailliert über Preise, Mieten, Markttrends und Ertragschancen.

## Standesregeln

Die Unternehmen der Düsseldorfer Immobilien-Börse sind Mitglieder in weiteren Maklerverbänden wie zum Beispiel dem „Ring Deutscher Makler e.V.“ (RDM) und folgen damit den Standesregeln guter Maklertätigkeit.

## Kundenorientierung

Die Makler der Düsseldorfer Immobilien-Börse setzen auf exzellenten Service. Sie nehmen sich Zeit für ihre Kunden, besprechen intensiv Wünsche, Angebote und wirtschaftliche Möglichkeiten.

## Transparenz

Die Bewertung von Immobilien und Grundstücken erfolgt auf Basis anerkannter und transparenter Grundsätze.



# Düsseldorf

## Immobilienmarkt zwischen Dynamik und Stabilität

### Allgemeine Marktsituation

Die Zahl der Kaufverträge stieg 2024 um fast 29% auf etwa 4.000, während das Umsatzvolumen um rund 69% auf 3,4 Mrd. Euro zulegte. Bis Mitte 2025 stabilisiert sich der Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt: Die Zahl der Transaktionen ist gestiegen, obwohl der Umsatz insgesamt rückläufig war. Die Preise bewegen sich weitgehend seitwärts – mit leicht positiven Tendenzen in einzelnen Segmenten. Jedoch lag das Investmentvolumen im Stadtgebiet im ersten Halbjahr 2025 bei etwa 560 Mio. Euro – deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von rund 1,1 Mrd. Euro.

### Kaufpreisentwicklung – Eigentumswohnungen

Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswoh-

nungen liegen Anfang September 2025 bei ca. 4.626 Euro/m<sup>2</sup> – etwa +3% gegenüber dem Vorjahr. Nach anderen Quellen liegt der Durchschnitt Mitte 2025 sogar bei 4.764 Euro/m<sup>2</sup> (+5,6%). In den Toplagen wie Oberkassel oder Pempelfort klettern die Preise teils auf 5.000 bis 9.000 Euro/m<sup>2</sup>, während günstigere Bezirke wie Holthausen oder Garath bei ca. 2.500 Euro/m<sup>2</sup> starten. Laut IW-Index stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in Düsseldorf im 2. Quartal 2025 um rund +2% zum Vorjahr.

### Ein- und Zweifamilienhausmarkt

Auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind moderate Preissteigerungen zu beobachten: Laut IW-Index liegt der Zuwachs bei +3% gegenüber dem Vorjahr. Durchschnittliche Angebotspreise bewegen sich im Bestand

bei etwa 5.050 Euro/m<sup>2</sup> – ein Anstieg von +5,9% im Jahresvergleich.

### Vermietungsmarkt und Mehrfamilienhäuser

Die Mietpreise für Wohnungen liegen aktuell im Stadtgebiet bei rund 16,00 Euro/m<sup>2</sup> und verzeichnen einen leichten Jahreszuwachs. Im Segment Häuser liegt der Mietpreis bei circa 18,00 Euro/m<sup>2</sup>. Für den Vermietungsmarkt insgesamt zeigt sich in Düsseldorf ein dynamischer Aufschwung bei Neubau- und attraktiven Bestandsobjekten, insbesondere für effizientere und moderne Mehrfamilienhäuser – getrieben durch Nachfrageüberhang und begrenztes Angebot. Der Wohnungsbestand ist zu über 80% älter als 30 Jahre, was Investitionen in moderne Bestandssanierungen und Neubau begünstigt.

### Ausblick 2025/2026

Für 2025/2026 wird allgemein ein moderater Preisanstieg zwischen +1% und +4% im Gesamtmarkt erwartet. Prognosen für Düsseldorf deuten auch längerfristig auf eine anhaltend positive Preisentwicklung hin, insbesondere für moderne, energieeffiziente Objekte und zentrale Lagen. Die Nachfrage bleibt robust

– insbesondere durch Zuzug, wirtschaftliche Stabilität und Investoreninteresse. Gleichzeitig schwächt ein angespanntes Neubauangebot und zunehmender Fokus auf Energieeffizienz die Angebotsseite. Insgesamt präsentiert sich der Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt 2025 als stabil mit regional moderatem Wachstum. Eigentumswohnungen und Häuser verzeichnen preisliche Aufwärtsbewegungen, während der Mietmarkt etwas ruhiger verläuft – aber durch langfristige Flächennachfrage und Modernisierungsdruck weiter gestützt ist.

## Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 653.000

Haushalte: ca. 365.000

Ø Haushaltsgröße: 1,79 Personen



| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Bestandsimmobilien</i>  |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 15,00 – 20,00 | 15,00 – 20,00 | 15,00 – 21,00 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 11,00 – 12,00 | 12,00 – 14,00 | 12,00 – 15,00 | ↗     |
| Einfache Lage                           | 10,00 – 11,00 | 10,00 – 11,00 | 10,00 – 12,00 | ↗     |

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>     |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 18,00 – 23,00 | 20,00 – 25,00 | 20,00 – 25,00 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 15,00 – 18,00 | 16,00 – 19,00 | 16,00 – 20,00 | ↗     |
| Einfache Lage                           | 13,50 – 15,00 | 14,00 – 16,00 | 15,00 – 18,00 | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                       |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                            | 5.000 – 9.500 | 5.000 – 9.000 | 5.000 – 9.000 | →     |
| Mittlere Lage                                   | 3.000 – 4.500 | 3.500 – 4.500 | 3.500 – 4.500 | →     |
| Einfache Lage                                   | 2.500 – 3.000 | 2.500 – 3.500 | 2.500 – 3.500 | →     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau | 2023            | 2024           | 2025           | Trend |
|--|-----------------|----------------|----------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                      |                 |                |                |       |
| Gute, sehr gute Lage                           | 10.000 – 17.500 | 8.500 – 15.000 | 8.500 – 15.000 | →     |
| Mittlere Lage                                  | 6.500 – 9.500   | 6.500 – 9.000  | 6.500 – 9.000  | →     |
| Einfache Lage                                  | 5.000 – 6.500   | 5.000 – 6.500  | 6.000 – 7.000  | ↗     |

(alle Preise in Euro)

| <b>Kaufpreise Bestand</b> | 2023              | 2024              | 2025              | Trend |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>       |                   |                   |                   |       |
| Gute, sehr gute Lage      | 530.000 – 790.000 | 550.000 – 790.000 | 650.000 – 850.000 | ↗     |
| Mittlere Lage             | 490.000 – 590.000 | 400.000 – 550.000 | 500.000 – 650.000 | ↗     |
| Einfache Lage             | 390.000 – 490.000 | 350.000 – 450.000 | 400.000 – 550.000 | ↗     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b> | 2023                | 2024                | 2025                | Trend |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>      |                     |                     |                     |       |
| Gute, sehr gute Lage     | 890.000 – 1.150.000 | 890.000 – 1.150.000 | 890.000 – 1.150.000 | →     |
| Mittlere Lage            | 800.000 – 950.000   | 800.000 – 950.000   | 800.000 – 950.000   | →     |

| <b>Kaufpreise Bestand</b>             | 2023              | 2024              | 2025              | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                   |                   |                   |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | 950.000 – offen   | 950.000 – offen   | 950.000 – offen   | →     |
| Mittlere Lage                         | 680.000 – 900.000 | 650.000 – 850.000 | 650.000 – 850.000 | →     |
| Einfache Lage                         | 550.000 – 650.000 | 480.000 – 600.000 | 480.000 – 600.000 | →     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b>              | 2023                             | 2024 | 2025 | Trend |
|---------------------------------------|----------------------------------|------|------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                                  |      |      |       |
| Gute, sehr gute Lage                  |                                  |      |      |       |
| Mittlere Lage                         | keine Projekte in diesem Segment |      |      |       |

| <b>Kaufpreisfaktoren</b>                   | 2023      | 2024      | 2025      | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages |           |           |           |       |
| Mehrfamilienhäuser                         | 20 bis 24 | 18 bis 22 | 18 bis 22 | →     |
| Wohn-/Geschäftshäuser                      | 18 bis 22 | 16 bis 22 | 15 bis 21 | ↘     |

(alle Preise in Euro)



# Erkrath

Fotos: Stadt Erkrath

## Steigender Beliebtheitsgrad

### Allgemeine Marktsituation

Erkrath zählt rund 46.000 Einwohner und liegt östlich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Mit mehreren S-Bahnhaltestellen und einer Autobahn ist die Kommune gut an das Oberzentrum angebunden.

### Markt für Wohnimmobilien

In Erkrath steigen weiterhin die Kosten für Wohnimmobilien, wenn auch nicht mehr so stark. Ergänzend kommt hinzu, dass sich Erkrath in gewissem Maße im Fahrwasser von Düsseldorf befindet. Dort ist in fast allen Marktsegmenten eine steigende Preisentwicklung zu verzeichnen. Gleiches gilt für Wohnungskaltmieten. Kurz: Hohe Nachfrage trifft auf verknapptes Angebot. Ein erheblicher Teil dieser nicht befriedigten Düsseldorfer Nachfrage verteilt sich immer mehr auf

Umlandgemeinden wie Erkrath. Dies natürlich auch vor dem Hintergrund der guten Verkehrsanbindungen, Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten, die Erkrath zu einer attraktiven Wohnalternative zu Düsseldorf macht.

In Erkrath werden nur noch selten Baugrundstücke angeboten. Die Nachfrage wird durch Bestandsimmobilien, respektive durch Sanierung im Bestand gedeckt.

Auch bei Eigentumswohnungen im Bestand sind die Kosten etwas gestiegen. Aktuell müssen Erwerber für Wohneigentum in einfachen Lagen zwischen 800 und 2.000 Euro pro Quadratmeter einrechnen. In mittleren und guten Lagen bewegt sich die Preisspanne zwischen 2.200 und 4.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Nachgefragt werden zudem gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser, von sanierungsbedürftig bis Luxusausstattung und in einfachen ebenso wie in guten Lagen. So beginnen die Preise in diesem Marktbereich für Eigenheime aus den 1950er Jahren bei rund 290.000 Euro. Für die Baujahresklasse ab dem Jahr 2000 und jünger liegen die Einstiegspreise für freistehende Häuser bei circa 595.000 Euro. Bei einer außergewöhnlich guten Ausstattung auch darüber.

Die Preise für Reihemittelhäuser starten in einfachen Lagen bei 282.000 Euro und gehen hoch auf bis zu 570.000 Euro an stark nachgefragten Standorten.

### Ausblick

In den zurückliegenden Jahren wurden in Düsseldorf zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen. Auch der

Wohnimmobilienmarkt der Umlandgemeinden wie Erkrath profitiert von dieser Sogwirkung, der die Landeshauptstadt ausgesetzt ist. Daher werden die Immobilienpreise in den kommenden Monaten vermutlich in Erkrath stagnieren, beziehungsweise weiter steigen – je nach Immobilienart, Standort und Zustand des Gebäudes.

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 46.000

Haushalte: keine Angaben

Ø Haushaltsgröße: keine Angaben



| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023        | 2024       | 2025       | Trend |
|---|-------------|------------|------------|-------|
| <i>Wohnungen in Bestandsimmobilien</i>  |             |            |            |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 10,50–13,80 | 9,95–11,90 | 9,90–11,70 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 9,50–11,00  | 9,30–9,90  | 9,40–9,95  | ↗     |
| Einfache Lage                           | 7,50–8,70   | 6,54–7,20  | 6,50–7,30  | ↗     |

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023                             | 2024 | 2025 | Trend |
|---|----------------------------------|------|------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>     |                                  |      |      |       |
| Gute, sehr gute Lage                    |                                  |      |      |       |
| Mittlere Lage                           | keine Projekte in diesem Segment |      |      |       |
| Einfache Lage                           |                                  |      |      |       |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                       |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                            | 3.200–5.200 | 2.800–4.000 | 2.900–4.200 | ↗     |
| Mittlere Lage                                   | 2.500–3.100 | 2.180–2.860 | 2.200–2.900 | ↗     |
| Einfache Lage                                   | 1.500–2.400 | 780–1.900   | 800–2.000   | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau | 2023                             | 2024 | 2025 | Trend |
|--|----------------------------------|------|------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                      |                                  |      |      |       |
| Gute, sehr gute Lage                           |                                  |      |      |       |
| Mittlere Lage                                  | keine Projekte in diesem Segment |      |      |       |
| Einfache Lage                                  |                                  |      |      |       |

(alle Preise in Euro)

| <b>Kaufpreise Bestand</b> | 2023              | 2024              | 2025              | Trend |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>       |                   |                   |                   |       |
| Gute, sehr gute Lage      | 500.000 – 680.000 | 368.000 – 550.000 | 369.000 – 570.000 | ↗     |
| Mittlere Lage             | 390.000 – 480.000 | 315.000 – 462.000 | 319.000 – 472.000 | ↗     |
| Einfache Lage             | 300.000 – 380.000 | 281.000 – 494.000 | 282.000 – 495.000 | ↗     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b> | 2023                             | 2024 | 2025 | Trend |
|--------------------------|----------------------------------|------|------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>      |                                  |      |      |       |
| Gute, sehr gute Lage     |                                  |      |      |       |
| Mittlere Lage            | keine Projekte in diesem Segment |      |      |       |

| <b>Kaufpreise Bestand</b>             | 2023              | 2024              | 2025              | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                   |                   |                   |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | 650.000 – 890.000 | 590.000 – 770.000 | 595.000 – 790.000 | ↗     |
| Mittlere Lage                         | 500.000 – 650.000 | 418.000 – 585.000 | 450.000 – 590.000 | ↗     |
| Einfache Lage                         | 350.000 – 500.000 | 286.000 – 385.000 | 290.000 – 390.000 | →     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b>              | 2023                             | 2024 | 2025 | Trend |
|---------------------------------------|----------------------------------|------|------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                                  |      |      |       |
| Gute, sehr gute Lage                  |                                  |      |      |       |
| Mittlere Lage                         | keine Projekte in diesem Segment |      |      |       |

| <b>Kaufpreisfaktoren</b>                   | 2023    | 2024    | 2025    | Trend |
|--|---------|---------|---------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages |         |         |         |       |
| Mehrfamilienhäuser                         | 16 – 17 | 16 – 18 | 15 – 17 | ↘     |
| Wohn-/Geschäftshäuser                      | 14 – 15 | 16 – 18 | 14 – 15 | ↘     |

(alle Preise in Euro)



# Haan

Foto: [www.guidokraut.de](http://www.guidokraut.de)

## Stabil – wertbeständig – zukunftsicher

### Allgemeine Marktsituation

Die Stadt Haan im Kreis Mettmann profitiert stark von ihrer zentralen Lage zwischen Düsseldorf, Solingen und Wuppertal. Mit ca. 30.500 Einwohnern bietet sie eine gelungene Mischung aus kleinstädtischer Lebensqualität und urbaner Nähe – ein Aspekt, der sich direkt auf den Immobilienmarkt auswirkt. Diese Mischung sorgt für eine anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere nach gut ausgestatteten Häusern und modernen Wohnungen. Trotz der gestiegenen Finanzierungskosten ist die Kaufbereitschaft nach wie vor stabil, da viele Käufer langfristig planen und in Wohnimmobilien weiterhin eine sichere Investition sehen. Gleichzeitig bleibt das Angebot aufgrund begrenzter Neubaupläne überschaubar. Ein Faktor, der zur Stabilisierung bzw. leichten Steigerung der Preise beiträgt. Für Vermieter bietet der Markt verlässliche Mieteinnahmen in einem soliden Mietniveau, das zwar keine Höchstwerte wie

in Düsseldorf erreicht, dafür aber mit mieterfreundlicher Struktur punktet.

### Immobilienmarkt in Haan

Der Immobilienmarkt in Haan bleibt auch im Jahr 2025 auf stabilem Kurs. Die Gartenstadt zeigt sich weiterhin als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und stabiler Wertentwicklung. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser bewegen sich derzeit im Schnitt zwischen 3.500 und 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> in mittleren Lagen. Je nach Lage und Zustand können gut ausgestattete Objekte auch deutlich darüber liegen. Damit wird ein leichter Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Bei Eigentumswohnungen ist der Trend ähnlich. Die Preise schwanken zwischen 3.000 und 3.200 Euro pro m<sup>2</sup>, mit moderatem Wachstum in den vergangenen Monaten. Der Mietmarkt zeigt sich im Vergleich zu den Kaufpreisen stabiler.

Wohnungen kosten im Durchschnitt 10 bis 11 Euro pro m<sup>2</sup>, bei Häusern liegen die Mieten im Bereich von 12 bis 13 Euro pro m<sup>2</sup>. Besonders gefragt sind gut geschnittene 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen in ruhiger, aber zentrumsnaher Lage. Die Neubautätigkeit bleibt trotz hoher Baukosten aktiv. Kleinere Projekte wie Stadtvillen, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser entstehen insbesondere in den Randlagen. Allerdings sind Grundstücke rar und die gesetzlichen Auflagen hoch – was auch zur Verknappung des Angebots beiträgt. Im Zeitraum von 2020 bis 2025 stiegen die durchschnittlichen Hauspreise in Haan um rund 16 Prozent, während die Mietpreise im gleichen Zeitraum um fast 40 Prozent zulegten. Das zeigt: Wer in den letzten Jahren in Haan in Wohnimmobilien investiert hat, konnte mit stabilen Renditen und einer wertsteigernden Entwicklung rechnen. Ein zentrales Merkmal des Haaner Immobilienmarkts bleibt die extrem hohe Nachfrage bei einem begrenzten Angebot. Gründe dafür sind neben dem soliden Preis-Leistungs-Verhältnis auch die gute Verkehrsanbindung (A46, S-Bahnlinie S8, Nähe zu Düsseldorf und Köln) sowie das familienfreundliche Wohnumfeld mit Schulen, Kindertagesstätten, Grünflächen und Freizeitangeboten.

## Ausblick

Der Immobilienmarkt in Haan bleibt trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten ein sicherer Hafen für Eigentümer, Investoren und Familien. Die Preise steigen moderat, die Nachfrage ist weiterhin hoch. Für Verkäufer bieten sich gute Gelegenheiten, da realistische Preise erzielt werden. Käufer sollten vorbereitet und schnell handlungsfähig sein, denn gute Objekte sind in Haan selten und rasch vergeben.

Quellen: Engel & Völkers, ImmoScout24, Immowelt

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 30.500

Haushalte: ca. 14.800

Ø Haushaltsgröße: 2 Personen



Foto: Udo Eigen

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen in Bestandsimmobilien</i>  |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 10,00–11,00 | 10,00–14,00 | 11,00–14,50 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 8,90–9,90   | 9,50–10,00  | 9,50–11,00  | ↗     |
| Einfache Lage                           | 7,50–8,50   | 7,50–8,50   | 8,00–9,00   | ↗     |

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>     |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 13,00–14,00 | 13,00–14,00 | 14,00–16,50 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 12,00–13,00 | 12,00–13,00 | 12,50–13,50 | ↗     |
| Einfache Lage                           | 11,00–12,00 | 11,00–12,00 | 11,00–12,50 | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                       |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                            | 3.300–3.900 | 3.500–4.200 | 3.600–4.300 | ↗     |
| Mittlere Lage                                   | 2.600–3.200 | 3.000–3.400 | 3.100–3.500 | ↗     |
| Einfache Lage                                   | 2.100–2.500 | 2.400–2.800 | 2.500–2.900 | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau | 2023                             | 2024                             | 2025                             | Trend |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                      |                                  |                                  |                                  |       |
| Gute, sehr gute Lage                           | keine Projekte in diesem Segment | keine Projekte in diesem Segment | keine Projekte in diesem Segment | →     |
| Mittlere Lage                                  | 4.550–4.800                      | keine Projekte in diesem Segment | keine Projekte in diesem Segment | →     |
| Einfache Lage                                  | keine Projekte in diesem Segment | keine Projekte in diesem Segment | keine Projekte in diesem Segment | →     |

(alle Preise in Euro)

| <b>Kaufpreise Bestand</b> | 2023                           | 2024                           | 2025                           | Trend |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>       |                                |                                |                                |       |
| Gute, sehr gute Lage      | 460.000 – 530.000              | 460.000 – 590.000              | 469.000 – 599.000              | ↗     |
| Mittlere Lage             | 400.000 – 450.000              | 420.000 – 460.000              | 429.000 – 469.000              | ↗     |
| Einfache Lage             | keine Zahlen in diesem Segment | keine Zahlen in diesem Segment | keine Zahlen in diesem Segment | →     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b> | 2023                             | 2024 | 2025 | Trend |
|--------------------------|----------------------------------|------|------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>      |                                  |      |      |       |
| Gute, sehr gute Lage     |                                  |      |      |       |
| Mittlere Lage            | keine Projekte in diesem Segment |      |      |       |
| Einfache Lage            |                                  |      |      |       |

| <b>Kaufpreise Bestand</b>             | 2023                | 2024                | 2025                | Trend |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                     |                     |                     |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | 700.000 – 1.400.000 | 700.000 – 1.500.000 | 700.000 – 1.500.000 | →     |
| Mittlere Lage                         | 500.000 – 650.000   | 540.000 – 670.000   | 540.000 – 670.000   | →     |
| Einfache Lage                         | 450.000 – 490.000   | 460.000 – 500.000   | 460.000 – 500.000   | →     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b>              | 2023                             | 2024 | 2025 | Trend |
|---------------------------------------|----------------------------------|------|------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                                  |      |      |       |
| Gute, sehr gute Lage                  |                                  |      |      |       |
| Mittlere Lage                         | keine Projekte in diesem Segment |      |      |       |

| <b>Kaufpreisfaktoren</b>                   | 2023      | 2024      | 2025      | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages |           |           |           |       |
| Mehrfamilienhäuser                         | 19 bis 23 | 20 bis 25 | 20 bis 25 | →     |
| Wohn-/Geschäftshäuser                      | 15 bis 21 | 17 bis 22 | 17 bis 22 | →     |

(alle Preise in Euro)



# Hilden

Foto: Holger Koch

## Zukunftssicher für Eigentümer und Anleger

### Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Hilden zeigt sich im Jahr 2025 von zwei Seiten: Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Häuser leicht steigen, bleibt die Lage auf dem Mietmarkt weiter angespannt. Hohe Nachfrage, knappes Angebot und steigende Nebenkosten treiben die Mietpreise weiter in die Höhe – für viele Wohnungssuchende eine Herausforderung. Besonders beliebt sind familienfreundliche Lagen im Süden sowie die Nähe zum Hildener Stadtwald. Hilden, im Kreis Mettmann gelegen, zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im direkten Umland von Düsseldorf. Die Anbindung über die Autobahnen A3, A46 und A59 sowie der S-Bahn-Knotenpunkt ermöglichen PendlerInnen eine schnelle Verbindung in die Metropolregion. Mit rund 55.000 Einwohnern und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur bietet Hilden ein urbanes Lebensgefühl mit dem Charme einer eigenständigen,

lebendigen Mittelstadt. Diese besonderen Standortvorteile prägen auch den Immobilienmarkt – sowohl im Kauf- als auch im Mietsegment.

### Immobilienmarkt in Hilden

Der Immobilienmarkt in Hilden zeigt sich auch 2025 angespannt, aber stabil wachsend. Besonders der Mietmarkt steht unter Druck: Die durchschnittliche Kaltmiete liegt mittlerweile bei rund 10,80 bis 11,70 Euro pro m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von über fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Angebot an Mietwohnungen ist äußerst knapp. In besonders gefragten Lagen, etwa in der Innenstadt oder nahe dem Hildener Stadtwald, werden sogar bis zu 23 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt. Auch der Kaufmarkt verzeichnet eine moderate, aber stetige Preisentwicklung. Eigentumswohnungen kosten im Schnitt rund 3.300 Euro pro m<sup>2</sup>, Einfamilienhäuser etwa 3.700 Euro. Die Nachfrage

bleibt hoch – insbesondere bei gut angebundenen, familienfreundlichen Lagen. Neubauten sind hingegen selten, was vor allem auf fehlende Flächen, steigende Baukosten und lange Genehmigungsverfahren zurückzuführen ist. Der Fokus liegt daher bei vielen Käufern zunehmend auf der Sanierung von Bestandsimmobilien. Die Grundstückspreise haben sich nach Jahren des Wachstums leicht stabilisiert. Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt derzeit bei etwa 428 Euro pro m<sup>2</sup>, wobei starke Unterschiede je nach Lage bestehen. Baulandpreise bewegen sich meist zwischen 600 Euro und 650 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Wohnstruktur ist vielfältig, mit einem Mix aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und kleineren Mehrfamilienhäusern. Besonders gefragt sind Einfamilienhäuser mit Garten in ruhiger Lage, moderne Eigentumswohnungen mit guter Ausstattung, barrierearme Wohnungen für Senioren und Kapitalanlagen in zentraler Lage.

#### Ausblick

Der Immobilienmarkt in Hilden zeigt sich insgesamt robust. Die Kaufpreise steigen moderat, die Mietpreise hingegen deutlich. Wer aktuell eine Mietwohnung

sucht, muss Geduld, Flexibilität und nicht selten ein hohes Budget mitbringen. Für Eigentümer und Investoren hingegen bleibt Hilden ein interessanter Standort mit stabilem Wertzuwachs und guter Vermietbarkeit. Ob und wie sich die Lage weiter verändert, hängt auch von überregionalen Faktoren ab – etwa der Zinspolitik der EZB, der Entwicklung der Baukosten sowie möglichen Entlastungen bei der Grundsteuer und Energiekosten.

*Quellen: Engel & Völkers, ImmoScout24, Stadt Hilden*

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 55.600

Haushalte: ca. 27.400

Ø Haushaltsgröße: ca. 2 Personen



Foto: Bordeaux <https://de.wikipedia.org/wiki/User: Bordeaux>

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023         | 2024          | 2025          | Trend |
|---|--------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Bestandsimmobilien</i>  |              |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 9,90 – 11,50 | 10,00 – 12,00 | 10,50 – 12,50 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 8,90 – 9,90  | 8,50 – 10,00  | 9,00 – 10,50  | ↗     |
| Einfache Lage                           | 7,90 – 8,90  | 7,50 – 8,50   | 8,00 – 9,00   | ↗     |

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>     |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 13,00 – 14,60 | 13,50 – 14,50 | 14,50 – 16,50 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 12,50 – 13,50 | 12,50 – 13,50 | 13,50 – 14,50 | ↗     |
| Einfache Lage                           | 12,00 – 13,00 | 12,00 – 12,50 | 12,50 – 13,50 | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                       |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                            | 3.500 – 4.100 | 3.700 – 4.000 | 3.810 – 4.530 | ↗     |
| Mittlere Lage                                   | 2.800 – 3.400 | 3.000 – 3.600 | 3.090 – 3.710 | ↗     |
| Einfache Lage                                   | 2.100 – 2.700 | 2.200 – 2.900 | 2.270 – 2.990 | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau | 2023                             | 2024          | 2025          | Trend |
|--|----------------------------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                      |                                  |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                           | 5.800 – 6.000                    | 5.500 – 5.800 | 5.670 – 5.970 | ↗     |
| Mittlere Lage                                  | 5.400 – 5.700                    | 5.100 – 5.400 | 5.250 – 5.560 | ↗     |
| Einfache Lage                                  | keine Projekte in diesem Segment | 4.700 – 5.000 | 4.840 – 5.150 | ↗     |

(alle Preise in Euro)

| <b>Kaufpreise Bestand</b> | 2023              | 2024              | 2025              | Trend |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>       |                   |                   |                   |       |
| Gute, sehr gute Lage      | 490.000 – 600.000 | 510.000 – 630.000 | 525.000 – 649.000 | ↗     |
| Mittlere Lage             | 390.000 – 470.000 | 410.000 – 490.000 | 422.000 – 505.000 | ↗     |
| Einfache Lage             | 360.000 – 390.000 | 360.000 – 400.000 | 371.000 – 412.000 | ↗     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b> | 2023                             | 2024 | 2025 | Trend |
|--------------------------|----------------------------------|------|------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>      |                                  |      |      |       |
| Gute, sehr gute Lage     |                                  |      |      |       |
| Mittlere Lage            | keine Projekte in diesem Segment |      |      |       |
| Einfache Lage            |                                  |      |      |       |

| <b>Kaufpreise Bestand</b>             | 2023                | 2024                | 2025                | Trend |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                     |                     |                     |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | 710.000 – 1.400.000 | 730.000 – 1.500.000 | 765.000 – 1.575.000 | ↗     |
| Mittlere Lage                         | 520.000 – 690.000   | 500.000 – 720.000   | 525.000 – 755.000   | ↗     |
| Einfache Lage                         | 450.000 – 510.00    | 430.000 – 490.000   | 450.000 – 515.000   | ↗     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b>              | 2023                             | 2024 | 2025 | Trend |
|---------------------------------------|----------------------------------|------|------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                                  |      |      |       |
| Gute, sehr gute Lage                  |                                  |      |      |       |
| Mittlere Lage                         | keine Projekte in diesem Segment |      |      |       |

| <b>Kaufpreisfaktoren</b>                   | 2023      | 2024      | 2025      | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages |           |           |           |       |
| Mehrfamilienhäuser                         | 20 bis 24 | 21 bis 25 | 21 bis 25 | →     |
| Wohn-/Geschäftshäuser                      | 19 bis 24 | 18 bis 23 | 18 bis 23 | →     |

(alle Preise in Euro)



# Krefeld

## Eine Stadt im Wandel

### Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Krefeld zeigt sich im Jahr 2025/2026 weiterhin lebhaft und facettenreich. Die Stadt profitiert von ihrer strategisch günstigen Lage zwischen dem Ruhrgebiet und Düsseldorf und überzeugt durch eine solide wirtschaftliche Basis, gute Verkehrsanbindung sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Krefeld entwickelt sich zunehmend zu einem attraktiven Standort sowohl für Wohn- als auch Gewerbeimmobilien. Die jüngsten wirtschaftlichen Herausforderungen und geopolitischen Entwicklungen haben zwar auch in Krefeld Spuren hinterlassen, dennoch bleibt die Stadt ein stabiler Immobilienstandort mit Perspektive.

### Markt für Wohnimmobilien

Der Wohnimmobilienmarkt in Krefeld bleibt von einer hohen Nachfrage bei begrenztem Angebot geprägt,

insbesondere in zentralen und gut angebundenen Lagen. Bezahlbarer Wohnraum ist weiterhin knapp, was zu einem anhaltenden Mietpreisdruck führt. Die Kaltmieten bewegen sich derzeit zwischen 6,50 und 13,00 Euro/m<sup>2</sup> im Bestand und erreichen im Neubau bis zu 17,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist trotz hoher Zinsen weiterhin vorhanden, jedoch selektiver. Käufer legen zunehmend Wert auf Energieeffizienz und flexible Grundrisse. Die Preise für Bestandswohnungen reichen von 800 bis 3.100 Euro/m<sup>2</sup>, während Neubauten mit 3.100 bis 6.000 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt werden – abhängig von Lage, Ausstattung und Energieeffizienz.

Der Trend zum Homeoffice hat auch 2025 weiter Einfluss auf die Wohnraumnachfrage. Gefragt sind größere Wohnungen mit zusätzlichen Arbeitsberei-

chen sowie Objekte in ruhiger Lage mit guter digitaler Infrastruktur. Auch das Umland gewinnt durch die Flexibilität im Arbeitsleben zunehmend an Attraktivität.

### Ausblick

Für 2026 wird eine moderate Marktberuhigung erwartet. Die Zinspolitik der EZB und die wirtschaftliche Gesamtentwicklung bleiben dabei zentrale Einflussfaktoren. Die Stadt Krefeld setzt auf die Förderung von Neubauprojekten, insbesondere im Bereich des bezahlbaren Wohnraums. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gewinnen weiter an Bedeutung – sowohl im Neubau als auch in der Sanierung von Bestandsobjekten.

Im Gewerbesektor wird sich Krefeld stärker auf die Ansiedlung innovativer Unternehmen und Start-ups fokussieren. Flexible Nutzungskonzepte und moderne Flächen sind gefragt, insbesondere im Bereich hybrider Arbeitsmodelle. Der Ausbau digitaler Infrastruktur und eine gezielte Flächenentwicklung werden entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts sein. Insgesamt zeigt sich Krefeld als ein Immobilienstandort

mit Potenzial für langfristige, nachhaltige Entwicklung – vorausgesetzt, es gelingt, Angebot und Nachfrage durch vorausschauende Planung in Einklang zu bringen.

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 227.000

Haushalte: ca. 121.000

Ø Haushaltsgröße: ca. 1,87



| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Bestandsimmobilien</i>  |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 10,00 – 14,00 | 10,50 – 13,00 | 10,50 – 13,00 | →     |
| Mittlere Lage                           | 8,00 – 10,00  | 8,00 – 10,50  | 8,00 – 10,50  | →     |
| Einfache Lage                           | 6,00 – 8,00   | 6,50 – 8,50   | 6,50 – 11,40  | ↗     |

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>     |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 12,00 – 17,00 | 12,00 – 17,00 | 12,00 – 17,00 | →     |
| Mittlere Lage                           | 10,00 – 12,00 | 10,00 – 12,00 | 10,00 – 12,00 | →     |
| Einfache Lage                           | 8,00 – 10,00  | 8,00 – 10,00  | 8,00 – 10,00  | →     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                       |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                            | 2.000 – 3.500 | 2.000 – 3.100 | 2.000 – 3.100 | →     |
| Mittlere Lage                                   | 1.500 – 2.000 | 1.500 – 2.200 | 1.500 – 2.400 | ↗     |
| Einfache Lage                                   | 800 – 1.500   | 800 – 1.600   | 800 – 1.600   | →     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                      |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                           | 4.000 – 6.000 | 4.000 – 6.000 | 4.000 – 6.000 | →     |
| Mittlere Lage                                  | 3.000 – 4.000 | 3.200 – 4.300 | 3.200 – 4.300 | →     |
| Einfache Lage                                  | 2.000 – 3.000 | 3.100 – 3.800 | 3.100 – 3.800 | →     |

(alle Preise in Euro)

| <b>Kaufpreise Bestand</b> | 2023            | 2024            | 2025            | Trend |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>       |                 |                 |                 |       |
| Gute, sehr gute Lage      | 290.000–350.000 | 290.000–360.000 | 290.000–360.000 | →     |
| Mittlere Lage             | 270.000–300.000 | 270.000–310.000 | 270.000–360.000 | →     |
| Einfache Lage             | 220.000–270.000 | 220.000–260.000 | 220.000–260.000 | →     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b> | 2023  | 2024            | 2025            | Trend |
|--------------------------|-------|-----------------|-----------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>      |       |                 |                 |       |
| Gute, sehr gute Lage     | k. A. | 357.500–370.500 | 357.500–370.500 | →     |
| Mittlere Lage            | k. A. | 332.000–351.000 | 332.000–351.000 | →     |
| Einfache Lage            | k. A. | 312.000–344.500 | 312.000–344.500 | →     |

| <b>Kaufpreise Bestand</b>             | 2023              | 2024              | 2025              | Trend |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                   |                   |                   |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | 700.000–1.000.000 | 700.000–1.000.000 | 700.000–1.000.000 | →     |
| Mittlere Lage                         | k. A.             | 380.000–650.000   | 380.000–650.000   | →     |
| Einfache Lage                         | k. A.             | 315.000–450.000   | 315.000–450.000   | →     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b>              | 2023                     | 2024            | 2025            | Trend |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                          |                 |                 |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | keine Projekte in diesem | 650.000–850.000 | 650.000–850.000 | →     |
| Mittlere Lage                         | Segment                  | 500.000–750.000 | 500.000–750.000 | →     |

| <b>Kaufpreisfaktoren</b>                   | 2023      | 2024      | 2025      | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages |           |           |           |       |
| Mehrfamilienhäuser                         | 12 bis 16 | 12 bis 16 | 13 bis 17 | ↗     |
| Wohn-/Geschäftshäuser                      | 11 bis 15 | 12 bis 14 | 11 bis 13 | ↘     |

(alle Preise in Euro)



# Meerbusch

## Eine Perle am Rhein

### Allgemeine Marktsituation

Meerbusch bleibt auch 2025/2026 einer der begehrtesten Wohnstandorte im Rheinland. Die Stadt verbindet urbanes Leben mit ländlicher Ruhe und bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Die Nähe zur Metropolregion Düsseldorf, eine hervorragende Infrastruktur sowie ein hohes Maß an Sicherheit und Grünflächen machen Meerbusch besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

Die Nachfrage nach Immobilien bleibt hoch, das Angebot hingegen ist begrenzt – vor allem in stark gefragten Stadtteilen wie Büberich, Osterath oder Lank-Latum.

### Markt für Wohnimmobilien

Der Markt für Wohnimmobilien zeigt sich stabil auf hohem Preisniveau. Die geringe Flächenverfügbarkeit

in zentralen Lagen führt zu einem weiteren Anstieg der Preise in den gefragten Segmenten. Auch Randlagen gewinnen durch verbesserte Infrastruktur und die wachsende Akzeptanz von Homeoffice zunehmend an Bedeutung.

Die Preise für Eigentumswohnungen liegen aktuell zwischen 2.200 und 5.800 Euro/m<sup>2</sup> im Bestand, im Neubau sogar zwischen 3.200 und 6.300 Euro/m<sup>2</sup>. Die Kaltmieten bewegen sich zwischen 8,00 und 15,00 Euro/m<sup>2</sup> im Bestand und erreichen im Neubau bis zu 16,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Das Interesse an Häusern mit Garten oder großzügigen Grundrissen bleibt ungebrochen. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sind bei Käufern und Mietern zunehmend entscheidend.

## Ausblick

Die Stadt Meerbusch plant auch in den kommenden Jahren die gezielte Entwicklung neuer Wohnquartiere, um der steigenden Nachfrage zu begegnen. Dabei rücken ökologische Kriterien und eine nachhaltige Flächennutzung stärker in den Fokus.

Die Auswirkungen flexibler Arbeitsmodelle werden langfristig eine größere Rolle spielen. Die Nachfrage könnte sich weiter vom Stadtzentrum in ruhigere Lagen verlagern, was neue Chancen für bisher weniger beachtete Stadtteile schafft.

Der Markt dürfte sich im Verlauf von 2026 leicht entspannen, ohne dabei an Attraktivität zu verlieren. Investoren, Eigennutzer und Mieter sollten jedoch weiterhin mit einem hohen Preisniveau rechnen. Meerbusch bleibt aufgrund seiner Lebensqualität, Infrastruktur und Nähe zu Düsseldorf ein stabiler und gefragter Immobilienstandort.

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 57.000

Haushalte: ca. 28.000

Ø Haushaltsgröße: ca. 2,03



| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Bestandsimmobilien</i>  |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 10,00 – 15,00 | 10,00 – 15,50 | 10,00 – 15,00 | →     |
| Mittlere Lage                           | 8,50 – 13,50  | 8,50 – 14,00  | 8,50 – 13,50  | →     |
| Einfache Lage                           | 8,00 – 12,00  | 8,00 – 12,50  | 8,00 – 12,00  | →     |

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>     |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 11,00 – 16,00 | 11,00 – 16,50 | 11,00 – 16,00 | →     |
| Mittlere Lage                           | 11,00 – 14,00 | 11,00 – 14,50 | 11,00 – 14,00 | →     |
| Einfache Lage                           | 9,50 – 12,00  | 10,00 – 12,50 | 10,00 – 12,00 | →     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                       |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                            | 3.500 – 5.000 | 3.500 – 5.500 | 4.000 – 5.500 | →     |
| Mittlere Lage                                   | 2.500 – 4.500 | 2.500 – 4.500 | 3.500 – 4.500 | →     |
| Einfache Lage                                   | 2.000 – 3.500 | 2.400 – 4.000 | 2.500 – 3.500 | →     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                      |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                           | 4.500 – 6.000 | 4.500 – 6.500 | 4.500 – 6.500 | →     |
| Mittlere Lage                                  | 3.000 – 5.000 | 3.500 – 5.500 | 3.000 – 5.500 | →     |
| Einfache Lage                                  | 3.000 – 4.000 | 3.300 – 5.000 | 2.000 – 3.500 | →     |

(alle Preise in Euro)

| <b>Kaufpreise Bestand</b> | 2023              | 2024              | 2025              | Trend |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>       |                   |                   |                   |       |
| Gute, sehr gute Lage      | 450.000 – 550.000 | 450.000 – 600.000 | 450.000 – 600.000 | →     |
| Mittlere Lage             | 400.000 – 500.000 | 400.000 – 500.000 | 400.000 – 500.000 | →     |
| Einfache Lage             | 350.000 – 450.000 | 300.000 – 450.000 | 350.000 – 450.000 | →     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b> | 2023                | 2024                | 2025                | Trend |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>      |                     |                     |                     |       |
| Gute, sehr gute Lage     | 800.000 – 1.200.000 | 800.000 – 1.300.000 | 800.000 – 1.200.000 | →     |
| Mittlere Lage            | 650.000 – 850.000   | 650.000 – 900.000   | 700.000 – 1.000.000 | →     |
| Einfache Lage            | 500.000 – 650.000   | 500.000 – 700.000   | 600.000 – 900.000   | →     |

| <b>Kaufpreise Bestand</b>             | 2023                | 2024                | 2025                | Trend |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                     |                     |                     |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | 850.000 – 1.600.000 | 850.000 – 2.000.000 | 850.000 – 1.800.000 | →     |
| Mittlere Lage                         | 700.000 – 1.000.000 | 750.000 – 1.200.000 | 700.000 – 1.000.000 | →     |
| Einfache Lage                         | 600.000 – 900.000   | 600.000 – 1.000.000 | 600.000 – 900.000   | →     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b>              | 2023                | 2024                | 2025                | Trend |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                     |                     |                     |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | 850.000 – 1.600.000 | 900.000 – 2.000.000 | 850.000 – 1.800.000 | →     |
| Mittlere Lage                         | 600.000 – 750.000   | 650.000 – 1.200.000 | 600.000 – 900.000   | →     |

| <b>Kaufpreisfaktoren</b>                   | 2023      | 2024      | 2025      | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages |           |           |           |       |
| Mehrfamilienhäuser                         | 25 bis 38 | 18 bis 35 | 22 bis 38 | →     |
| Wohn-/Geschäftshäuser                      | 20 bis 35 | 16 bis 30 | 18 bis 35 | →     |

(alle Preise in Euro)



# Mettmann

## Die Werte des eigenen Zuhauses bleiben stabil und steigen sogar leicht an

### Allgemeine Marktsituation

Die Nachfrage von jungen Familien nach einem Zuhause in der Kreisstadt Mettmann ist ungebrochen, die naturnahe Wohnlage und die optimalen Verkehrsverbindungen zu den nahegelegenen Städten Düsseldorf und Köln und das immer noch vergleichsweise bezahlbar erscheinende Immobilienangebot sind hier die Ursache.

### Immobilienmarkt in Mettmann

Nach doch recht turbulenten Monaten mit spürbaren Preisrückgängen (aufgrund sehr schnell angestiegener Zinsen und der Verunsicherung aufgrund des Ukraine-Krieges) scheint sich der Immobilienmarkt wieder zu stabilisieren. Unsere aktuellen Auswertungen zeigen, die Preise haben sich auf einem soliden Niveau eingependelt – besonders für freistehende Einfamilienhäu-

ser und Reihenhäuser neueren Baujahres sowie für gepflegte und energetisch modernisierte Bestandsimmobilien.

Das ist für Eigentümer ein sehr positives Signal – der Wert des eigenen Zuhauses bleibt stabil und steigt sogar leicht an – je nach Lage und Ausstattung.

Insbesondere Bestandsimmobilien gewinnen an Attraktivität. Da der Markt für Neubauprojekte durch gestiegene Baukosten praktisch zum Erliegen gekommen ist, rücken Bestandsimmobilien in den stark nachgefragten und begehrten Wohnlagen von Mettmann-Metzkausen und Mettmann-Süd noch stärker in den Focus von Immobilienkäufern. Hier werden die Immobilien bevorzugt, die in der Vergangenheit modernisiert und energetisch saniert wurden.

Der Markt für Mietwohnungen in Mettmann ist weiterhin durch einen starken Nachfrageüberhang gekennzeichnet, welcher zu weiter steigenden Mietpreisen bei einer Neuvermietung der Immobilie führt. Dieser Trend wird sich fortsetzen, weil leider keine neuen bezahlbaren Mietwohnungen erstellt werden.

#### Ausblick

Die Phase der großen Preisrückgänge scheint überwunden – und das ist eine gute Nachricht für Immobilieneigentümer.

Wer jetzt vernünftig handelt, investiert und gezielt vermarktet, kann von stabilen Werten und neuen Chancen auf einem Markt, der sich wieder gefangen hat, profitieren.

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 39.000

Haushalte: ca. 17.500

Ø Haushaltsgröße: ca. 2-3 Personen



| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen in Bestandsimmobilien</i>  |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 10,50–11,00 | 10,50–11,00 | 11,00–11,50 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 8,50–9,50   | 8,50–9,50   | 9,50–10,00  | ↗     |
| Einfache Lage                           | 7,50–8,50   | 7,50–8,50   | 8,50–9,00   | ↗     |

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>     |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 12,00–12,50 | 12,00–12,50 | 12,50–13,00 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 11,00–11,50 | 11,00–11,50 | 11,50–12,00 | ↗     |
| Einfache Lage                           | 10,00–10,50 | 10,00–10,50 | 10,50–11,00 | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                       |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                            | 2.800–3.000 | 2.800–3.000 | 2.900–3.100 | ↗     |
| Mittlere Lage                                   | 2.300–2.600 | 2.300–2.600 | 2.400–2.700 | ↗     |
| Einfache Lage                                   | 2.000–2.200 | 2.000–2.200 | 2.100–2.300 | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau | 2023 | 2024                             | 2025 | Trend |
|--|------|----------------------------------|------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                      |      |                                  |      |       |
| Gute, sehr gute Lage                           |      |                                  |      |       |
| Mittlere Lage                                  |      | keine Projekte in diesem Segment |      |       |
| Einfache Lage                                  |      |                                  |      |       |

(alle Preise in Euro)

| <b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Bestand</b> | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|--|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>                                  |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                                 | 3.200–3.400 | 3.200–3.400 | 3.300–3.500 | ↗     |
| Mittlere Lage  | 3.000–2.700 | 3.000–2.700 | 2.900–3.100 | ↗     |
| Einfache Lage  | 2.400–2.600 | 2.400–2.600 | 2.500–2.700 | ↗     |

| <b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Neubau</b> | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>                                 |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                                | 4.400–4.900 | 4.400–4.900 | 4.400–4.900 | →     |
| Mittlere Lage                                       | 4.000–4.300 | 4.000–4.300 | 4.000–4.300 | →     |
| Einfache Lage                                       | 3.900–4.200 | 3.900–4.200 | 3.900–4.200 | →     |

| <b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Bestand</b> | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|--|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>                |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                                 | 3.200–3.900 | 3.200–3.900 | 3.200–3.900 | →     |
| Mittlere Lage  | 2.900–3.100 | 2.900–3.100 | 2.900–3.100 | →     |
| Einfache Lage  | 2.700–2.900 | 2.700–2.900 | 2.700–2.900 | →     |

| <b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Neubau</b> | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>               |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                                | 3.900–4.400 | 3.900–4.400 | 3.900–4.400 | →     |
| Mittlere Lage                                       | 3.700–3.800 | 3.700–3.800 | 3.700–3.800 | →     |

| <b>Kaufpreisfaktoren</b>                   | 2023        | 2024      | 2025      | Trend |
|--|-------------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages |             |           |           |       |
| Mehrfamilienhäuser                         | 18 bis 21   | 16 bis 18 | 16 bis 18 | →     |
| Wohn-/Geschäftshäuser                      | 16 bis 16,5 | 14 bis 16 | 14 bis 16 | →     |

(alle Preise in Euro)



# Mönchengladbach

## Nachgefragter Wohn- und Logistikstandort am Niederrhein

### Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Mönchengladbach hat sich nach den turbulenten Zeiten der letzten zwei Jahre auf gutem Niveau stabilisiert und eingependelt. Eine werthaltige Investition lohnt sich hier in Mönchengladbach definitiv. Insbesondere der Mietsektor erfreut sich weiterhin guter Nachfrage und guten Mieten mit durchaus steigender Tendenz.

Eine gute Lage, spannende Großprojekte, internationale Investoren, Innovationen auf vielen Ebenen: Mönchengladbach ist eine Stadt im Aufwind. Dies gilt gleichermaßen für Arbeitsplatzentwicklung, Gründergeist und Stadtentwicklung.

### Markt für Wohnimmobilien

Die neue Gestaltung des Stadtbildes ist in vollem Gange. Durch den Masterplan der Stadt sind Projekte wie die „Maria-Hilf-Terrassen“ oder das Vorhaben „Seestadt mg+“ in der Umsetzungsphase. Hier entsteht dringend benötigter neuer Wohnraum. Die Kaltmieten haben sich in den zurückliegenden Monaten in sehr guten Lagen Mönchengladbachs auf 14,00 Euro pro Quadratmeter erhöht, in mittleren Lagen sind die Mieten bei 8,50 Euro pro Quadratmeter geblieben.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Mönchengladbacher Immobilienmarkt in fast allen Bereichen steigende Mieten und stabile Preise verbucht.

Sie gehen auf ein knappes Angebot zurück bei gleichzeitig gewachsener Nachfrage.

Auch bei Eigentumswohnungen im Bestand gibt es diesen Preistrend. In diesem Marktsegment haben sich die Wohnkosten in den letzten drei Jahren, abhängig vom Zustand, in mittleren bis sehr guten Lagen stabil gehalten und liegen aktuell bei circa 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für gebrauchte, freistehende Einfamilienhäuser liegen in Mönchengladbach in einfachen Lagen die Kaufpreise bei mindestens 300.000 Euro. Dies steigert sich bis hin zu 800.000 Euro und mehr für Eigenheime an stark nachgefragten Standorten. Die Preise für Reihenhäuser im Wiederverkauf sind vor allem in mittleren Lagen aktuell bei 350.000 Euro.

## Ausblick

Auch in den kommenden Monaten ist davon auszugehen, dass die Preise und Mieten in Mönchengladbach weiter in fast allen Marktsegmenten auf diesem Niveau bleiben.

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 276.000

Haushalte: ca. 140.000

Ø Haushaltsgröße: 1,93 Personen



| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Bestandsimmobilien</i>  |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 10,00 – 12,00 | 11,00 – 13,50 | 10,00 – 14,00 | →     |
| Mittlere Lage                           | 8,50          | 8,50          | 8,00 – 9,50   | →     |
| Einfache Lage                           | 7,00 – 7,50   | 6,50          | 6,00 – 8,00   | →     |

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024  | 2025  | Trend |
|---|---------------|-------|-------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>     |               |       |       |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 12,00 – 14,00 | 15,00 | 15,00 | →     |
| Mittlere Lage                           | 10,00 – 11,00 | 10,00 | 12,00 | →     |
| Einfache Lage                           | 8,00 – 9,00   | 8,00  | 10,00 | →     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand | 2023  | 2024          | 2025          | Trend |
|---|-------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                       |       |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                            | 2.500 | 2.500 – 3.000 | 2.500 – 3.500 | →     |
| Mittlere Lage                                   | 2.100 | 2.000         | 2.000 – 2.500 | →     |
| Einfache Lage                                   | 1.400 | 1.500         | 1.000 – 1.800 | →     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau | 2023                             | 2024          | 2025          | Trend |
|--|----------------------------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                      |                                  |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                           | 5.500                            | 5.500 – 8.000 | 6.000 – 8.000 | →     |
| Mittlere Lage                                  | 4.500                            | 4.500         | 4.000 – 5.500 | →     |
| Einfache Lage                                  | keine Projekte in diesem Segment | 4.000         | 4.000         | →     |

(alle Preise in Euro)

| <b>Kaufpreise Bestand</b> | 2023    | 2024              | 2025              | Trend |
|---------------------------|---------|-------------------|-------------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>       |         |                   |                   |       |
| Gute, sehr gute Lage      | 320.000 | 350.000 – 450.000 | 350.000 – 750.000 | →     |
| Mittlere Lage             | 250.000 | 300.000           | 300.000 – 390.000 | →     |
| Einfache Lage             | 200.000 | 250.000           | 250.000 – 350.000 | →     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b> | 2023    | 2024    | 2025    | Trend |
|--------------------------|---------|---------|---------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>      |         |         |         |       |
| Gute, sehr gute Lage     | 490.000 | 550.000 | 650.000 | →     |
| Mittlere Lage            | 450.000 | 450.000 | 550.000 | →     |
| Einfache Lage            | k. A.   | k. A.   | 480.000 | →     |

| <b>Kaufpreise Bestand</b>             | 2023    | 2024    | 2025              | Trend |
|---------------------------------------|---------|---------|-------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |         |         |                   |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | 600.000 | 600.000 | 500.000 – 800.000 | →     |
| Mittlere Lage                         | 450.000 | 450.000 | 400.000 – 650.000 | →     |
| Einfache Lage                         | 350.000 | 350.000 | 350.000 – 450.000 | →     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b>              | 2023      | 2024      | 2025                | Trend |
|---------------------------------------|-----------|-----------|---------------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |           |           |                     |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | 1.100.000 | 1.250.000 | 950.000 – 1.500.000 | →     |
| Mittlere Lage                         | 750.000   | 750.000   | 850.000             | →     |

| <b>Kaufpreisfaktoren</b>                   | 2023      | 2024      | 2025      | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages |           |           |           |       |
| Mehrfamilienhäuser                         | 16 bis 18 | 13 bis 18 | 15 bis 18 | →     |
| Wohn-/Geschäftshäuser                      | 14 bis 16 | 16        | 14 bis 16 | →     |

(alle Preise in Euro)



# Neuss

## Stabilisierung und leichte Trendwende der Miet- und Kaufpreise

### Allgemeine Marktsituation

Der Neusser Immobilienmarkt zeigt Anzeichen einer Trendwende. Nach einer Phase der Stagnation bzw. eines Rückgangs bei Miet- und insbesondere Kaufpreisen scheint sich die Entwicklung nun zu stabilisieren bzw. sogar umzukehren. Die anhaltend hohen Baukosten, die steigenden Zinsen sowie die Unsicherheiten auf den Märkten hatten die Investitionsbereitschaft deutlich gedämpft. Zudem führten verschärfte Kreditvergaberichtlinien bei Banken dazu, dass potenzielle Käufer vorsichtiger geworden waren. Die Folge war eine erhöhte Angebotsmenge bei Bestandsobjekten und eine Verlangsamung der Verkaufsaktivitäten. Dieser Trend scheint nun gebrochen und die Preise beginnen nun wieder, moderat zu steigen.

### Markt für Mietwohnungen

Die Mietpreise in Neuss sind weitgehend stabil geblieben, wobei sich in einigen Segmenten leichte Veränderungen zeigen. In den guten und sehr guten Lagen bewegen sich die Preise für Bestandswohnungen zwischen 12,00 und 15,00 Euro/m<sup>2</sup>, wobei die Preise in der mittleren Lage bei 10,00 bis 12,00 Euro/m<sup>2</sup> stagnieren. In einfacheren Lagen sind die Mieten konstant bei 8,00 bis 10,00 Euro/m<sup>2</sup>. Ausnahmen sind Neubauwohnungen im Erstbezug. Hier sind die Mietpreise leicht gestiegen, in den besten Lagen sogar auf bis zu 17,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Baukosten sind hier so hoch und dynamisch, dass sogar ein weiterer Anstieg zu erwarten ist.

## Markt für Wohnimmobilien

Bei Eigentumswohnungen im Bestand ist eine deutliche Preissteigerung zu verzeichnen, allerdings verlangsamt sich das Wachstum. In den besten Lagen steigen die Kaufpreise auf durchschnittlich 2.700 bis 4.400 Euro/m<sup>2</sup>. Die Entwicklung zeigt, dass die Nachfrage nach Eigentum weiterhin besteht, jedoch insbesondere Lage, Ausstattung und Energieeffizienz vom Markt honoriert werden. Alle anderen Objekte haben es schwerer. Ähnliches gilt für den Markt von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, mit Ausnahme von Neubauprojekten, bei denen die Preise weiter deutlich steigen, zeigen hier die Preise nur einen leichten Aufwärtstrend.

### Ausblick

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Neuss hat sich weiter stabilisiert und in Teilbereichen sehen wir sogar eine Trendwende. Während das Interesse am Eigentum nach wie vor vorhanden ist, sind die finanziellen Möglichkeiten der Käufer zunehmend eingeschränkt. Solvente Interessenten hingegen prüfen ihre Kaufentscheidungen nun deutlich genauer und legen mehr

Wert auf Zustand und energetische Aspekte. Auch das Verhandlungsverhalten ist stärker ausgeprägt, was auf eine veränderte Marktdynamik hindeutet.

Insgesamt ist zu erwarten, dass die Miet- und Kaufpreise in den kommenden Monaten eine weitere Phase der Stabilisierung durchlaufen, wobei die Preise in einigen Segmenten weiterhin moderat steigen könnten. Die Marktteilnehmer sollten sich auf eine veränderte Verhandlungsführung einstellen und die Entwicklungen aufmerksam beobachten.

## Zahlen / Fakten

Einwohner: ca. 160.000

Haushalte: ca. 75.731

Ø Haushaltsgröße: 2,2 Personen



| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen in Bestandsimmobilien</i>  |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 11,00–14,00 | 12,00–15,00 | 12,00–15,00 | →     |
| Mittlere Lage                           | 9,50–11,00  | 10,00–12,00 | 10,00–12,00 | →     |
| Einfache Lage                           | 8,00–10,00  | 8,00–10,00  | 8,00–10,00  | →     |

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>     |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 12,50–14,50 | 14,00–16,00 | 15,00–17,00 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 10,00–12,00 | 12,00–14,00 | 13,00–15,00 | ↗     |
| Einfache Lage                           | k. A.       | k. A.       | k. A.       | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Bestand | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                       |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                            | 2.700–4.000 | 2.700–4.000 | 3.000–4.400 | ↗     |
| Mittlere Lage                                   | 1.500–2.500 | 1.500–2.500 | 1.700–2.800 | ↗     |
| Einfache Lage                                   | 700–1.500   | 700–1.500   | 1.000–1.800 | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) Neubau | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|--|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                      |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                           | 4.500–6.000 | 4.000–5.500 | 4.000–5.800 | ↗     |
| Mittlere Lage                                  | 4.000–4.500 | 4.000–4.500 | 4.000–4.800 | ↗     |
| Einfache Lage                                  | k. A.       | k. A.       | k. A.       | ↗     |

| <b>Kaufpreise Bestand</b> | 2023            | 2024            | 2025            | Trend |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>       |                 |                 |                 |       |
| Gute, sehr gute Lage      | 380.000–490.000 | 380.000–490.000 | 400.000–520.000 | ↗     |
| Mittlere Lage             | 300.000–350.000 | 330.000–380.000 | 350.000–400.000 | ↗     |
| Einfache Lage             | 230.000–290.000 | 230.000–300.000 | 250.000–330.000 | ↗     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b> | 2023            | 2024            | 2025            | Trend |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>      |                 |                 |                 |       |
| Gute, sehr gute Lage     | k. A.           | k. A.           | k. A.           | ↗     |
| Mittlere Lage            | 520.000–600.000 | 550.000–650.000 | 580.000–690.000 | ↗     |
| Einfache Lage            | k. A.           | k. A.           | k. A.           | ↗     |

| <b>Kaufpreise Bestand</b>             | 2023            | 2024            | 2025            | Trend |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |                 |                 |                 |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | k. A.           | k. A.           | k. A.           | →     |
| Mittlere Lage                         | 400.000–700.000 | 400.000–700.000 | 420.000–740.000 | ↗     |
| Einfache Lage                         | 300.000–480.000 | 300.000–480.000 | 320.000–500.000 | ↗     |

| <b>Kaufpreise Neubau</b>              | 2023  | 2024  | 2025  | Trend |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i> |       |       |       |       |
| Gute, sehr gute Lage                  | k. A. | k. A. | k. A. | ↗     |
| Mittlere Lage                         | k. A. | k. A. | k. A. | ↗     |

| <b>Kaufpreisfaktoren</b>                   | 2023      | 2024      | 2025      | Trend |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages |           |           |           |       |
| Mehrfamilienhäuser                         | 16 bis 24 | 16 bis 23 | 16 bis 24 | ↗     |
| Wohn-/Geschäftshäuser                      | 15 bis 23 | 14 bis 22 | 14 bis 23 | ↗     |



# Ratingen

## Stabiler Immobilienmarkt mit Standortvorteil und Wertentwicklung

### Allgemeine Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Ratingen zeigt sich 2025 stabil mit positiven Tendenzen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt konstant hoch, insbesondere in guten und sehr guten Lagen. Die Zahl der Transaktionen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen, und auch die Preise haben sich in fast allen Segmenten leicht erhöht. Besonders energieeffiziente Bestands- und Neubauobjekte stehen im Fokus vieler Käuferinnen und Käufer. Unsere Marktbeobachtung und die Auswertung der abgeschlossenen Vermittlungen im ersten Halbjahr bestätigen diesen Aufwärtstrend.

### Preise für Wohnimmobilien

Eigentumswohnungen im Bestand kosten aktuell zwischen 2.200 und 5.100 Euro pro Quadratmeter – je nach Lage. In guten bis sehr guten Wohnlagen werden

4.200 bis 5.100 Euro/m<sup>2</sup> erzielt, in mittleren Lagen 2.900 bis 3.800 Euro/m<sup>2</sup> und in einfachen Lagen 2.200 bis 3.000 Euro/m<sup>2</sup>. Während sich die Preise in einfachen Lagen stabil zeigen, profitieren Eigentümer in bevorzugten Lagen weiterhin von überdurchschnittlicher Wertentwicklung. Käufer achten zunehmend auf Lage, Ausstattung und energetischen Zustand. Im Neubausegment liegen die Preise für Eigentumswohnungen zwischen 4.800 und 6.800 Euro/m<sup>2</sup>. In sehr guten Lagen sind 5.500 bis 6.800 Euro/m<sup>2</sup> inzwischen marktüblich, mittlere Lagen bewegen sich bei 5.000 bis 5.600 Euro/m<sup>2</sup> und einfache Lagen bei 4.800 bis 5.200 Euro/m<sup>2</sup>. Die Entwicklung wird durch steigende Baukosten, energetische Standards und ein knappes Angebot getrieben. Reihenhäuser im Bestand verzeichnen stabile bis leicht steigende Werte: In sehr guten Lagen werden 4.300 bis 5.200 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen, in mittleren Lagen 3.700 bis 4.450 Euro/m<sup>2</sup> und

in einfachen Lagen 3.100 bis 3.600 Euro/m<sup>2</sup>. Neubauten bewegen sich zwischen 4.000 und 5.200 Euro/m<sup>2</sup>. Vor allem moderne Reihenhäuser mit Garten und guter Ausstattung erzielen eine hohe Nachfrage. Auch freistehende Einfamilienhäuser bleiben gefragt. Im Bestand liegen die Preise in guten bis sehr guten Lagen zwischen 4.400 und 5.600 Euro/m<sup>2</sup>, in mittleren Lagen bei 4.100 bis 4.900 Euro/m<sup>2</sup> und in einfachen Lagen bei 3.600 bis 4.400 Euro/m<sup>2</sup>. Neubauten erreichen je nach Lage 4.400 bis 6.600 Euro/m<sup>2</sup>. Dieses Segment zeigt sich preisstabil und wird von Familien, Eigennutzern und Kapitalanlegern gleichermaßen geschätzt.

### Mieten und Renditen

Die Mietpreise steigen deutlich: Im Bestand bewegen sich die Kaltmieten zwischen 9,50 und 14,50 Euro/m<sup>2</sup> – in guten Lagen am oberen Ende. Neubauten erzielen 12,50 bis 18,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die hohe Nachfrage betrifft besonders moderne, energieeffiziente Objekte. Im Bereich Kapitalanlagen ist die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern konstant. Die Kaufpreisfaktoren liegen aktuell beim 15- bis 18-Fachen der Jahresroherträge. In guten Lagen bieten sich attraktive Einstiegschancen für private und institutionelle Investoren.

### Ausblick

Der Immobilienmarkt in Ratingen bleibt chancenreich. Ob Wohnung, Haus, Anlageobjekt oder Grundstück: Die Nachfrage ist gut, die Preise stabil bis leicht steigend. Wer jetzt professionell verkauft, kann das volle Potenzial seiner Immobilie ausschöpfen. Wir beraten Sie gern – persönlich, realistisch und individuell.

## Zahlen/Fakten

Einwohner: ca. 93.000

Haushalte: ca. 45.409

Kaufkraft/Einwohner: 118,1%



| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen in Bestandsimmobilien</i>  |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 11,00 – 13,50 | 12,00 – 14,00 | 12,00 – 14,50 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 9,50 – 11,00  | 10,00 – 12,00 | 10,00 – 12,50 | ↗     |
| Einfache Lage                           | 8,50 – 9,50   | 9,00 – 10,00  | 9,50 – 11,00  | ↗     |

| Mietpreise (Preise pro m <sup>2</sup> ) | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Wohnungen im Neubauerstbezug</i>     |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                    | 12,50 – 16,50 | 13,00 – 17,50 | 14,50 – 18,00 | ↗     |
| Mittlere Lage                           | 12,00 – 14,00 | 12,50 – 14,50 | 13,00 – 15,00 | ↗     |
| Einfache Lage                           | 11,50 – 12,50 | 12,00 – 13,00 | 12,50 – 14,00 | ↗     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )<br>Bestand | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|--|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                          |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                               | 3.800 – 5.000 | 4.100 – 5.000 | 4.200 – 5.100 | ↗     |
| Mittlere Lage                                      | 2.800 – 3.500 | 2.800 – 3.700 | 2.900 – 3.800 | ↗     |
| Einfache Lage                                      | 2.200 – 3.000 | 2.200 – 3.000 | 2.200 – 3.000 | →     |

| Kaufpreise (Preise pro m <sup>2</sup> )<br>Neubau | 2023          | 2024          | 2025          | Trend |
|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| <i>Eigentumswohnungen</i>                         |               |               |               |       |
| Gute, sehr gute Lage                              | 4.800 – 5.500 | 5.000 – 5.800 | 5.500 – 6.800 | ↗     |
| Mittlere Lage                                     | 4.400 – 4.900 | 4.800 – 5.300 | 5.000 – 5.600 | ↗     |
| Einfache Lage                                     | 4.250 – 4.600 | 4.400 – 4.700 | 4.800 – 5.200 | ↗     |

(alle Preise in Euro)

| <b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Bestand</b> | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|--|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>                                  |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                                 | 4.250–5.000 | 4.250–5.000 | 4.300–5.200 | ↗     |
| Mittlere Lage  | 3.600–4.300 | 3.600–4.400 | 3.700–4.450 | →     |
| Einfache Lage  | 3.200–3.700 | 3.000–3.500 | 3.100–3.600 | →     |

| <b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Neubau</b> | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Reihenhäuser</i>                                 |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                                | 4.500–5.000 | 4.600–5.100 | 4.700–5.200 | ↗     |
| Mittlere Lage                                       | 4.400–4.900 | 4.500–5.000 | 4.600–5.100 | ↗     |
| Einfache Lage                                       | 3.900–4.500 | 3.900–4.500 | 4.000–4.600 | ↗     |

| <b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Bestand</b> | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|--|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>                |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                                 | 4.300–5.400 | 4.400–5.400 | 4.400–5.600 | ↗     |
| Mittlere Lage  | 4.000–4.850 | 4.000–4.800 | 4.100–4.900 | ↗     |
| Einfache Lage  | 3.500–4.300 | 3.500–4.300 | 3.600–4.400 | ↗     |

| <b>Kaufpreise (Preise pro m<sup>2</sup>) Neubau</b> | 2023        | 2024        | 2025        | Trend |
|---|-------------|-------------|-------------|-------|
| <i>Einfamilienhäuser, freistehend</i>               |             |             |             |       |
| Gute, sehr gute Lage                                | 4.500–6.300 | 4.600–6.300 | 4.800–6.600 | ↗     |
| Mittlere Lage                                       | 4.100–5.200 | 4.300–5.300 | 4.400–5.500 | ↗     |

| <b>Kaufpreisfaktoren</b>                   | 2023      | 2024          | 2025        | Trend |
|--|-----------|---------------|-------------|-------|
| Faktorspanne x-fache des Jahresrohertrages |           |               |             |       |
| Mehrfamilienhäuser                         | 16 bis 20 | 15 bis 19     | 15 bis 18   | →     |
| Wohn-/Geschäftshäuser                      | 14 bis 18 | 13,5 bis 16,5 | 13,5 bis 16 | →     |

(alle Preise in Euro)





Erfolgreicher Immobilienverkauf  
verlangt starke Dienstleister.

Unser Ziel sind exzellente Maklerleistungen.  
Wer ein Mitgliedsunternehmen der  
Düsseldorfer Immobilien-Börse wählt,  
profitiert von der Erfahrung und Leistungs-  
stärke aller DIB-Firmen.



## Wir setzen auf Vertrauen

Immobilienmärkte sind extrem dynamisch: Das ständig wechselnde Angebot, variierende Nachfrage- und Preistrends oder auch neue gesetzliche Regelungen machen die Vermarktung von Immobilien immer komplexer. Die gute Beratung von Experten hilft, die richtige Entscheidung zu treffen. Doch wie lässt sich der Makler des Vertrauens finden?

Um einerseits eine Qualitätsmarke zu entwickeln sowie Kunden ein möglichst umfassendes Angebot zu bieten, wurde die Düsseldorfer Immobilienbörse e. V. (DIB) 1987 gegründet.

Heute ist die DIB auf 12 Mitgliedsunternehmen gewachsen, die zu den bedeutenden Maklerunternehmen in ihren regionalen Märkten im Großraum Düsseldorf gehören.

Etwa 100 Mitarbeiter, vom Auszubildenden bis zum Chef, kümmern sich engagiert und kompetent in 10 Städten mit 18 Standorten um die optimale Vermarktung der anvertrauten Immobilien.

Ihre Makler der  
Düsseldorfer Immobilienbörse e.V.

*– Zu einem gehen, von allen profitieren –*



### Impressum

Herausgeber:

Düsseldorfer Immobilienbörse e.V.

1. Vorsitzende: Tanja Thiele

Kreuzbergstraße 3

40489 Düsseldorf

Tel. 0211 / 40 22 000

[www.duesseldorferimmobilienboerse.de](http://www.duesseldorferimmobilienboerse.de)

© 2025 – Alle Urheber- und Leistungsschutzrechte vorbehalten.

Kopie oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Düsseldorfer Immobilienbörse e.V.

Grafische Gestaltung:

EPD Enterprise Design UG

[www.epd-verlag.de](http://www.epd-verlag.de)

Fotos: © Stadt Erkrath

© [www.guidokraut.de](http://www.guidokraut.de) © Udo Eigen

© Maya-S-Fotografie- © Sinuswelle-

© sailer- © B.Kockrick- © Lutz-

© mgro- © Manninx- © shokokoart-

© hanseat- © festfotodesign- © firm-

© Wirestock Creators-Adobe Stock

© AndresGarciaM- © GamePH-

© Thai Noipho-iStock © Holger Koch

© Bordeaux wikipedia.org

# 12 Maklerunternehmen für Ihre Immobilie:



Sie möchten kaufen oder mieten?

Wir haben das richtige Objekt!  
Über 600 Immobilienangebote  
im Großraum Düsseldorf.

Sie möchten verkaufen oder vermieten?  
Wir managen Ihre Werte!

„*Unser Ziel ist eine exzellente Maklerleistung*“

*Wer ein Mitgliedsunternehmen der  
Düsseldorfer Immobilien-Börse wählt,  
profitiert von der Erfahrung und Leistungsstärke  
des Netzwerkes aller DIB-Firmen.*

Düsseldorf

Erkrath

Haan

Hilden

Krefeld

Meerbusch

Mettmann

Mönchengladbach

Neuss

Ratingen

[www.duesseldorferimmobilienboerse.de](http://www.duesseldorferimmobilienboerse.de)