

ERKRATH, FEBRUAR 2026

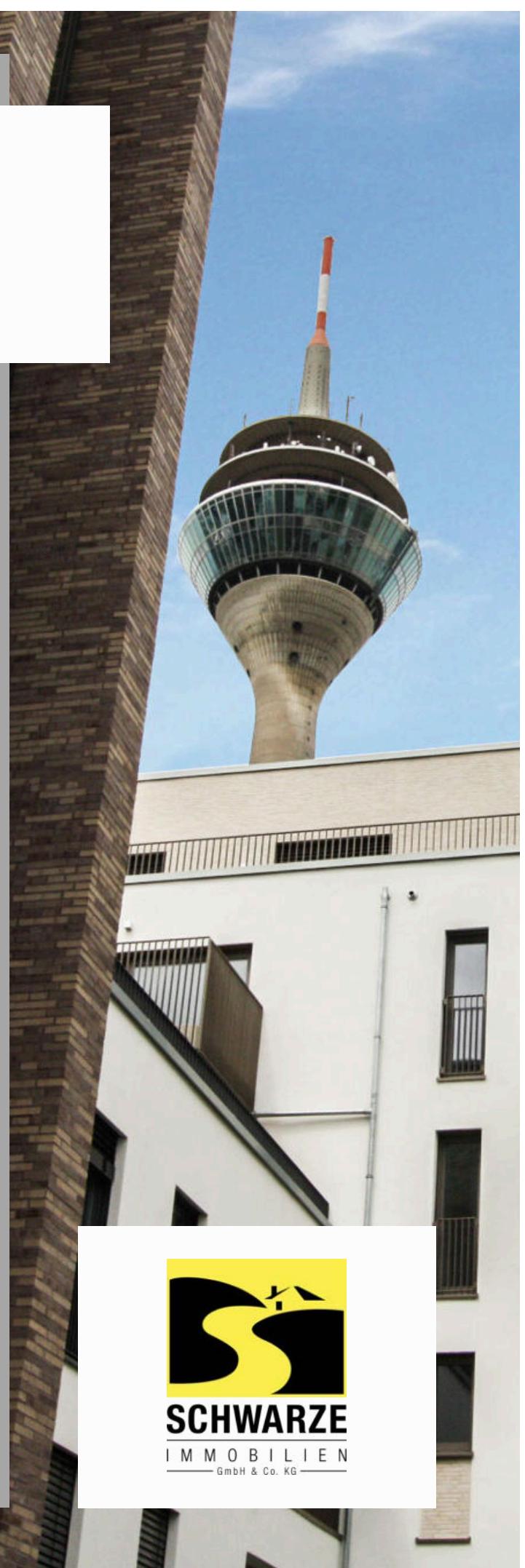
DAS WAR DAS IMMOBILIENJAHR 2025

Es hieß im Jahr 2025 in Deutschland zwar nicht „habemus papam“ – aber zumindest „haben Bundeskanzler“. Und der hat versprochen, die (Bau)Wirtschaft wieder ans laufen zu bringen, endlich Bürokratie abzubauen und Deutschland ins digitale Zeitalter zu lenken. Kurz, das wirtschaftliche Tal der Tränen zu verlassen.

Nach einem knappen Jahr Amtszeit ist zu konstatieren, dass die Richtung zu stimmen scheint. Das Bundesministerium für Digitales macht Ernst, eine Modernisierungsagenda soll die Bürokratie zurückdrängen, Abschreibungsmöglichkeiten wurden verbessert. Aber bei dem Tempo sind die nächsten Bundestagswahlen schneller erreicht, als dem Kanzler lieb sein kann. Noch steckt Deutschland in der tiefsten Wirtschaftskrise des Jahrtausends – und kein Mensch weiß, ob das vielbeschorene „Licht am Ende des Tunnels“ nicht doch ein entgegenkommender Zug ist.

Wenigstens von der Deutschen Bahn wird der kaum sein können ...

Ist also alles schlecht in Deutschland? Mitnichten. Wir analysieren.



Inhaltsverzeichnis



❯ Faktencheck Historie	Seite 4
❯ Gesamtmarkt Deutschland	Seite 5
❯ Inflation und Zinsen	Seite 7
❯ Preisentwicklung Wohnen	Seite 9
❯ Die Metropolen - Düsseldorf	Seite 11
❯ Mieten Wohnen	Seite 13
❯ Der Büromarkt	Seite 15
❯ Der Ausblick auf 2026	Seite 17



„Wohnen ist zu teuer.
Immobilien sind heutzutage unbezahlbar geworden.“

Stimmt das? War früher wirklich alles besser?
Hier hilft ein kurzer Faktencheck weiter.

	1985	2025
Inflation	2,6 %	2,3 %
Bauzinsen	7,5 %	3,5 %
Ø Wohnfläche je Einwohner m²	33 m ²	48 m ²
notwendige Jahreseinkommen für den Kauf eines Hauses	10	6,5
Ø Anteil Miete am Einkommen	30 %	25%

(alle Werte sind ca. Angaben)

Die Zahlen zeigen deutlich, Wohneigentum ist heute erschwinglicher als noch vor 40 Jahren. Aber das Verhältnis der Gesellschaft zu Sparen und Konsum hat sich grundlegend geändert. Die Nachkriegsgeneration hat noch jeden Pfennig umgedreht. Die Millennials wollen sich dagegen heutzutage nicht mehr für die eigene Immobilie „krumm legen“.

Dazu neigt die deutsche Gesellschaft eher zum Schwarzsehen. Mit Mieten, Immobilienpreisen und der Inflation scheint es ein wenig wie beim Wetter. Die Temperatur ist eigentlich ok – aber gefühlt ist es immer zu kalt oder zu heiß.

Gesamtmarkt Deutschland

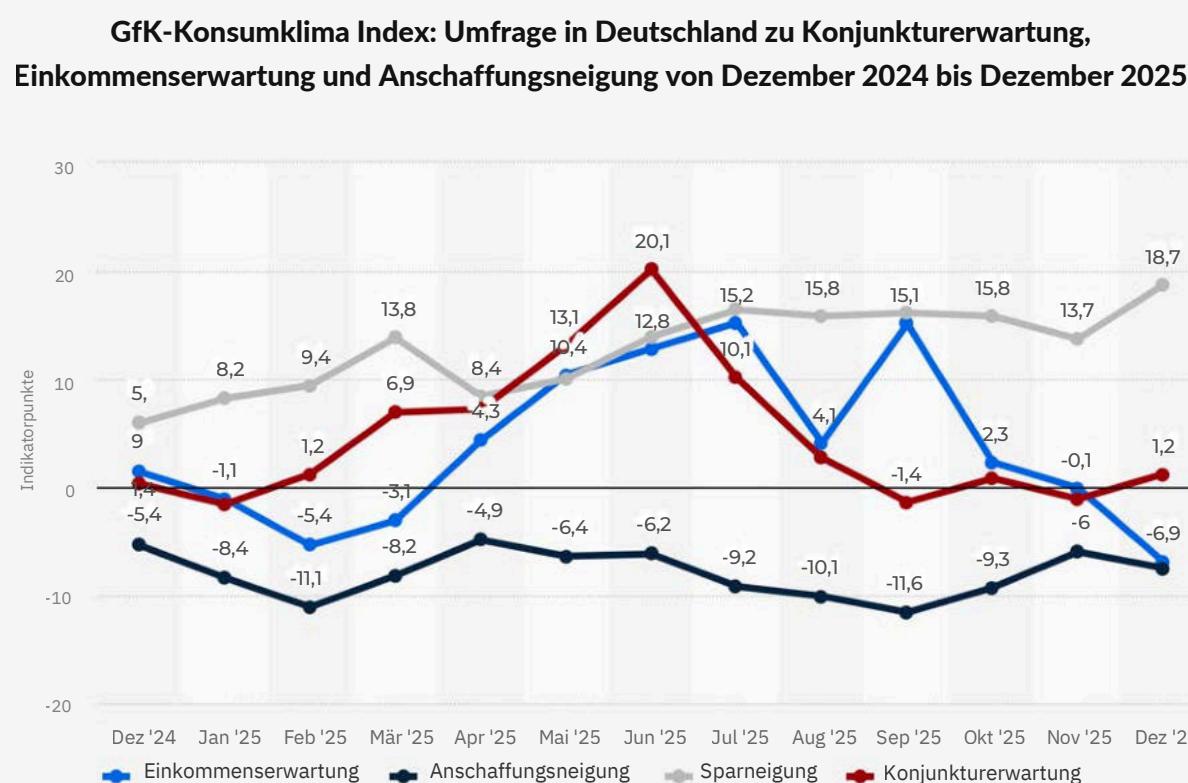


Objektiv bleibt festzuhalten, dass Wirtschaft, Arbeits- und Immobilienmarkt immer noch mit den Folgen der veränderten Weltlage durch den russischen Ukraine-Angriff, die amerikanische Zollpolitik und die Handelspraktiken Chinas zu kämpfen haben.

Die Zahl der Insolvenzen ist 2025 auf einem langjährigen Höchststand, die Arbeitslosenquote stieg auf 6,3 % und damit wieder auf über drei Millionen Arbeitslose. In der Industrie gehen die deutschen Exportanteile weiter zurück.

Die Stimmung der Verbraucher in Deutschland ist nach wie vor getrübt. Die Anschaffungsneigung ist gering, die Sparneigung befindet sich dagegen auf einem 17-Jahreshöchststand. Mit anderen Worten – man hält sein Geld zusammen.

© Bundesagentur für Arbeit

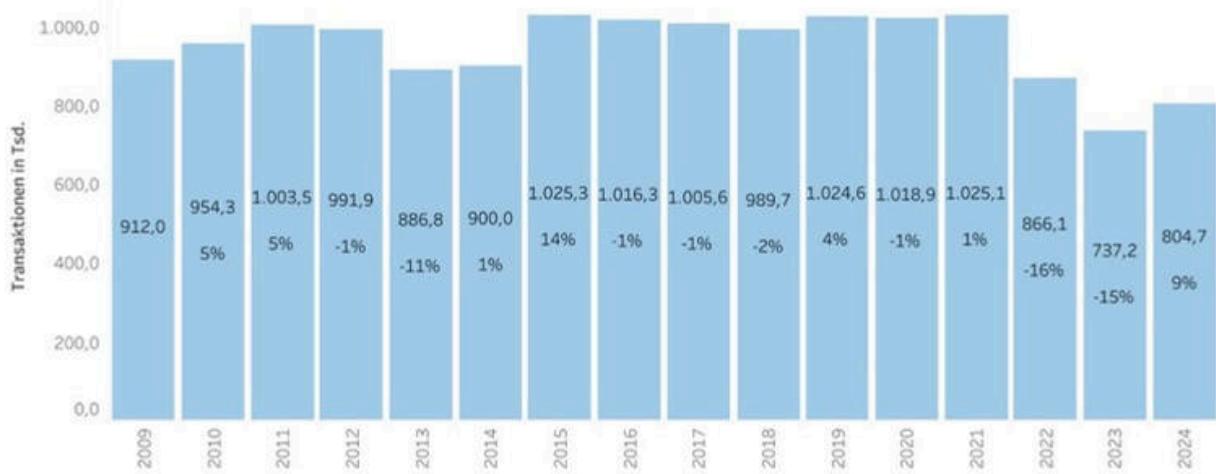


Quellen
GfK; NIM
© Statista 2026

Weitere Informationen:
Deutschland; Rund 2.000 befragte Verbraucher

Verunsicherung und Zurückhaltung lassen sich auch an den Transaktionszahlen im Immobilienmarkt ablesen. Zwar hat sich der Umsatz zum Vorjahr positiv entwickelt, liegt aber immer noch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt.

Entwicklung der Transaktionszahlen über alle Immobilienarten



© AK OGA

Trotz allem ziehen die Immobilienpreise wieder leicht an: Nach einem deutlichen Preisrückgang zwischen 2022 und 2024 begann 2025 eine Stabilisierung am Wohnimmobilienmarkt.

Die Preise für Wohnimmobilien stiegen sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen moderat. Auch Mehrfamilienhäuser wurden wieder teurer, der Preisanstieg fiel aber schwächer aus als in den anderen Segmenten.

© IDW Online

Inflation und Zinsen

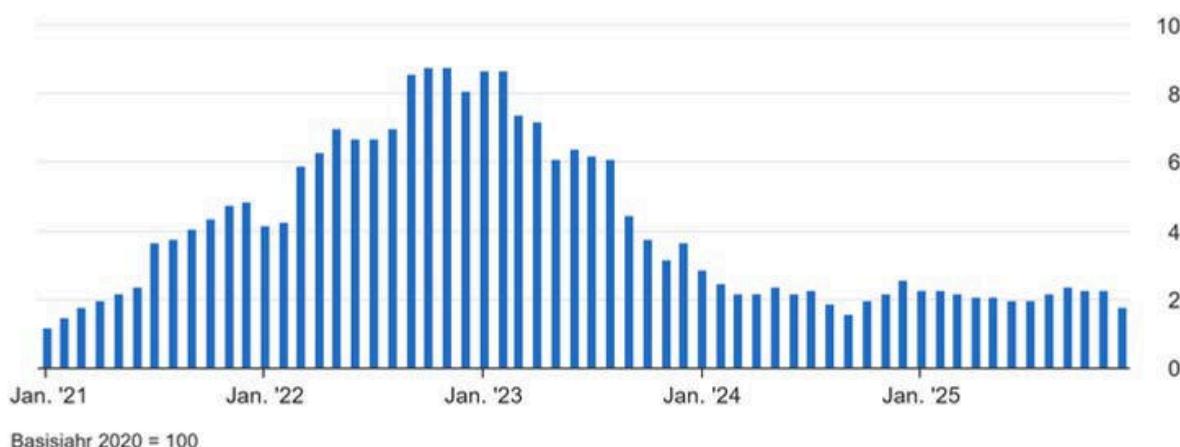


Inflation

Der Preisauftrieb hat sich nach den stürmischen Jahren 2022 und 2023 spürbar beruhigt. In Deutschland lag die Inflation 2025 nur noch leicht über dem Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 %.

Verbraucherpreisindex

Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



Basisjahr 2020 = 100

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026

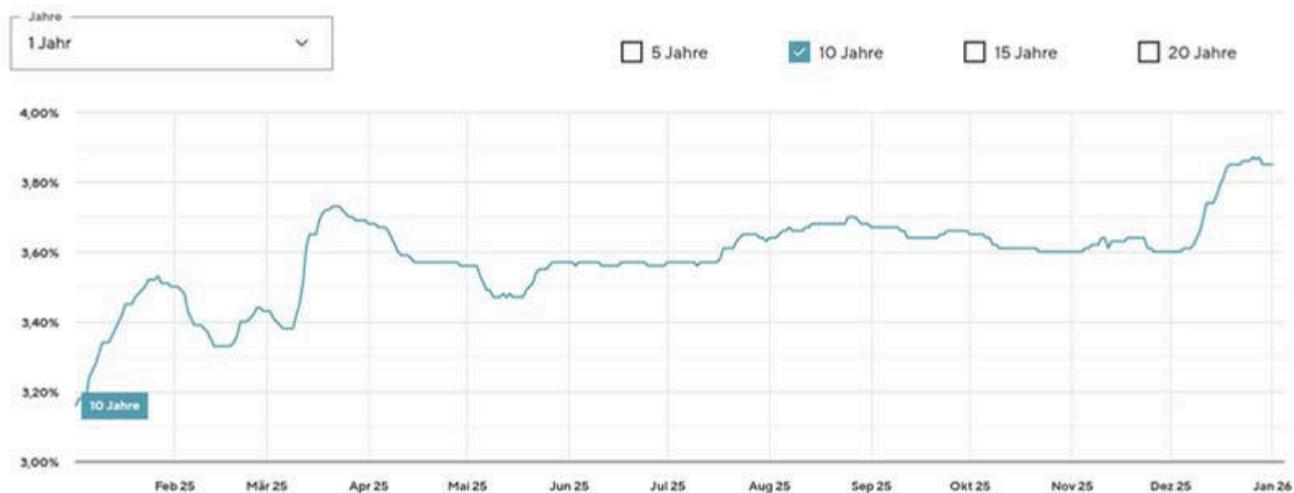
2025 gab es fünf Leitzinssenkungen der EZB

Aber diese Zinssenkungen der europäischen Zentralbank (EZB) betrafen nur den kurzfristigen Leitzins für die Banken. Bauzinsen hängen dagegen davon ab, zu welchen Zinssätzen Investoren bereit sind, dem Staat langfristig Geld z. B. für zehnjährige Bundesanleihen zu leihen.

Die durch die Grundgesetzänderung vom März 2025 ermöglichte zusätzliche Kreditaufnahme des Bundes von 500 Mrd. Euro hat die Kurse der Bundesanleihen negativ beeinflusst. Die irreführende Bezeichnung "Sondervermögen" für diese gigantische Neuverschuldung kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Staat aktuell höhere Zinsen zahlen muss, um Anleger zu begeistern.

Zinsentwicklung

Die Zinsen für Baufinanzierungen haben sich insgesamt stabilisiert, nachdem sie nach dem Überfall auf die Ukraine Anfang 2022 stark angestiegen waren. Sind die Bauzinsen mit etwa 3,2 % Bestzins in das Jahr 2025 gestartet, hat sich im zweiten Halbjahr allerdings eine Versteifung auf ca. 3,8 % ergeben.



© Interhyp

Kreditinstitute legen bei der Finanzierung zunehmend Wert auf die Energieeffizienz.

Schlechte Effizienzklassen drücken den Beleihungswert der Immobilie und verteuern den Kredit. Energieeffizienz und Eigenkapitalquote des Käufers sind wichtige Parameter bei der Finanzierung und beeinflussen die Verkaufschancen einzelner Immobilien wesentlich.



Preisentwicklung Wohnen



Der Trend in Nordrhein-Westfalen zeigt leicht nach oben.

Eigentumswohnungen

- Moderater Zuwachs (ca. + 1-4 %)
- Preisniveau durchschnittlich ca. 3.300 €/m²

Einfamilienhäuser

- Ähnliche Zuwächse, allerdings variieren die Werte je nach Lage, Energieeffizienz und Sanierungsbedarf
- Häuser im Schnitt unter 3.000 €/m², mit deutlichen Unterschieden zwischen Metropolen und ländlichen Regionen

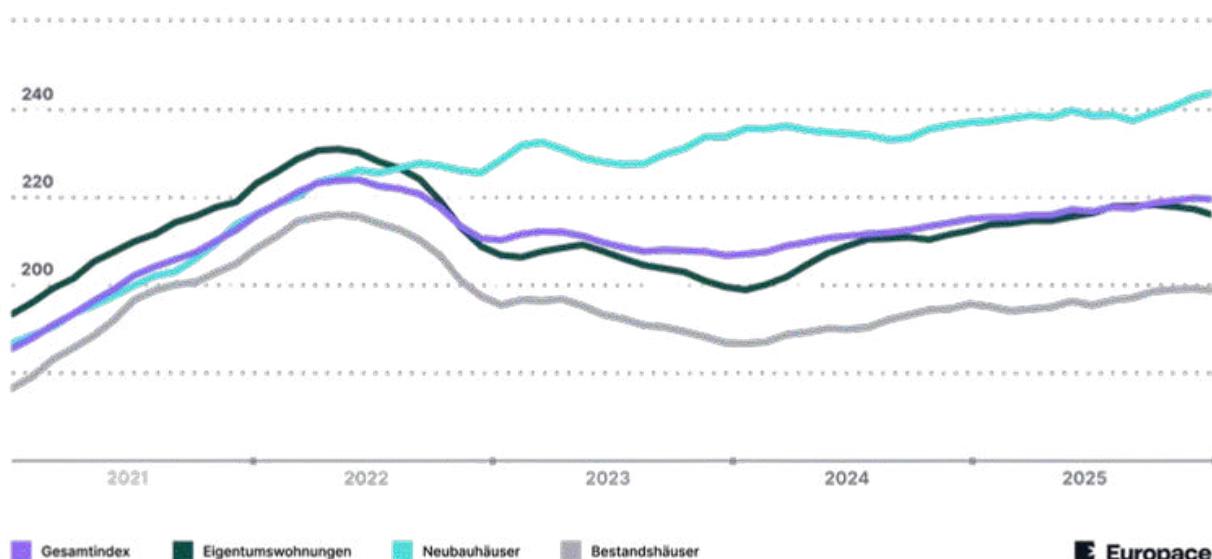
Mehrfamilienhäuser

- Stabile Nachfrage mit leichtem Preisanstieg

© Sprengnetter

Hauspreisindex EPX

Dezember 2025



EPX-Hedonic Dezember 2025

- höchster Preisanstieg bei Neubauten
- durchschnittlicher Preisanstieg bei Eigentumswohnungen
- geringerer Preisanstieg bei Bestandshäusern

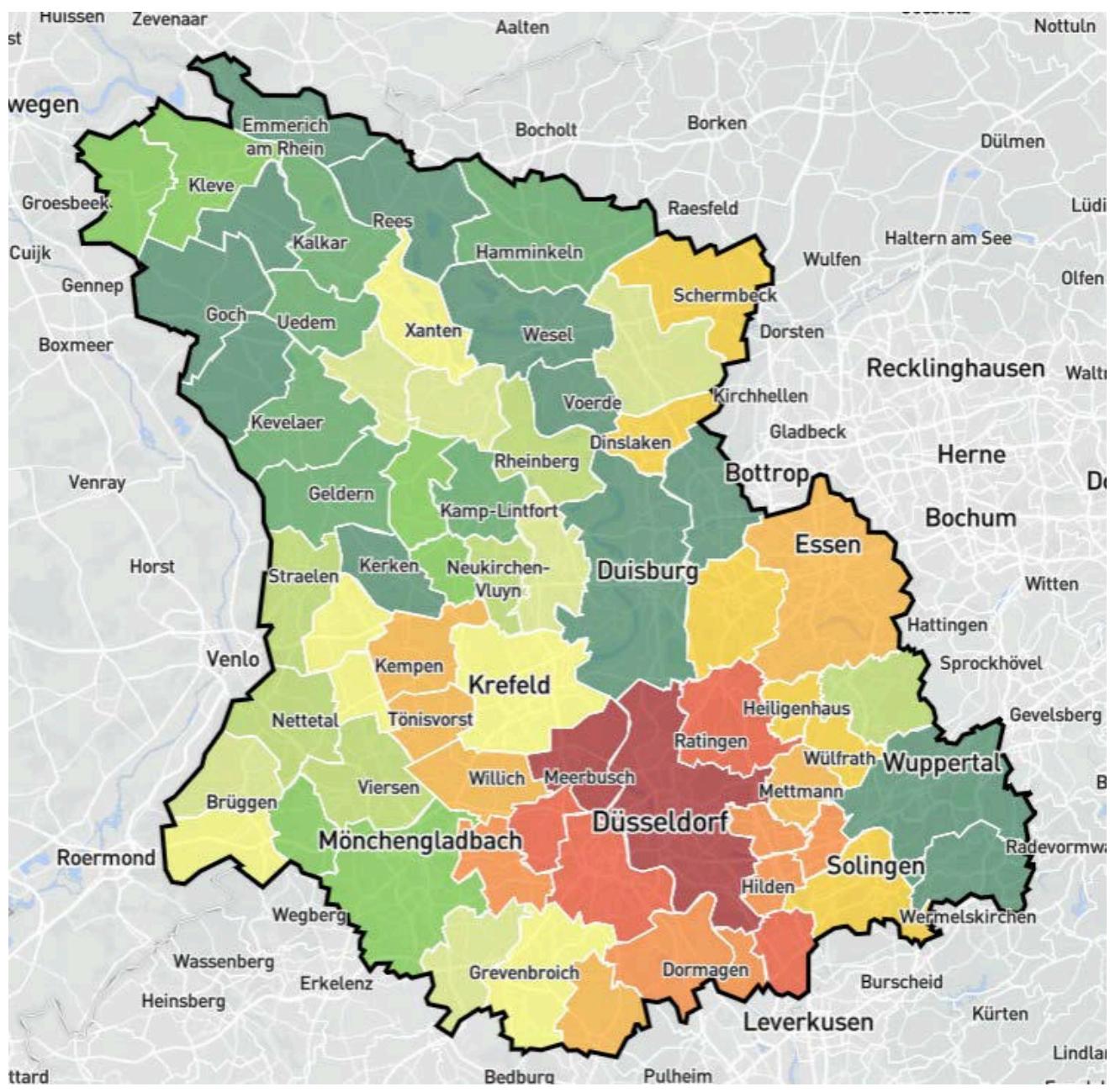




Preisentwicklung Wohnen

Auch im Regierungsbezirk Düsseldorf lässt sich das
Stadt-Land-Gefälle deutlich ablesen

rot = hot | grün = mau



< 2.336 € > 4.517 €

Die Metropolen - Düsseldorf



In Düsseldorf sind die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Verlauf von 2025 ebenfalls leicht gestiegen:

Auf rund 4.200–4.800 € pro Quadratmeter im Jahresvergleich (Zuwachs im Mittelfeld der Metropolen).

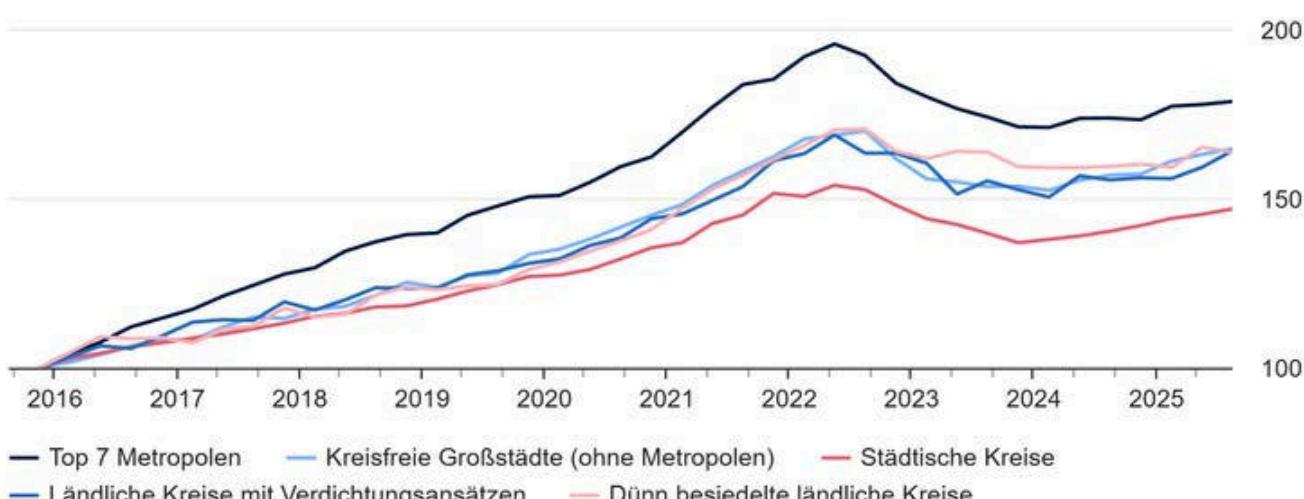
Toplagen wie Oberkassel und Pempelfort erzielen deutlich höhere Preise (teils 7.000–9.000 €/m²), während Randbezirke weiterhin günstiger bleiben.

Gegenüber den Boomjahren 2021/2022 sind die Preise aber insgesamt niedriger (rund -10 % im Vergleich zu 2022).

Die Tendenz für die anderen deutschen Großstädte sieht ähnlich aus.

Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



Werte ab dem 1. Quartal 2025 vorläufig.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026

Auch bei Einfamilienhäusern in Düsseldorf bleibt die Nachfrage stabil mit moderaten Preissteigerungen, allerdings variieren die Werte stark je nach Lage, Energieeffizienz und Sanierungsbedarf.

Die Metropolen - Düsseldorf

Die Markttendenz der letzten Jahre ist auch gut an der Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf abzulesen.

Jahr	Kaufpreis (€ / m ²)	Trend
2020	2.600 €	aufwärts
2021	2.800 €	weiter steigend
2022	3.000 €	Boom - Hoch
2023	2.200 €	starker Preiseinbruch
2024	2.100 €	Seitwärtsbewegung - leicht fallend
2025	2.300 €	Stabilisierung - leichte Erholung

(gerundete Orientierungswerte)



Mieten Wohnen

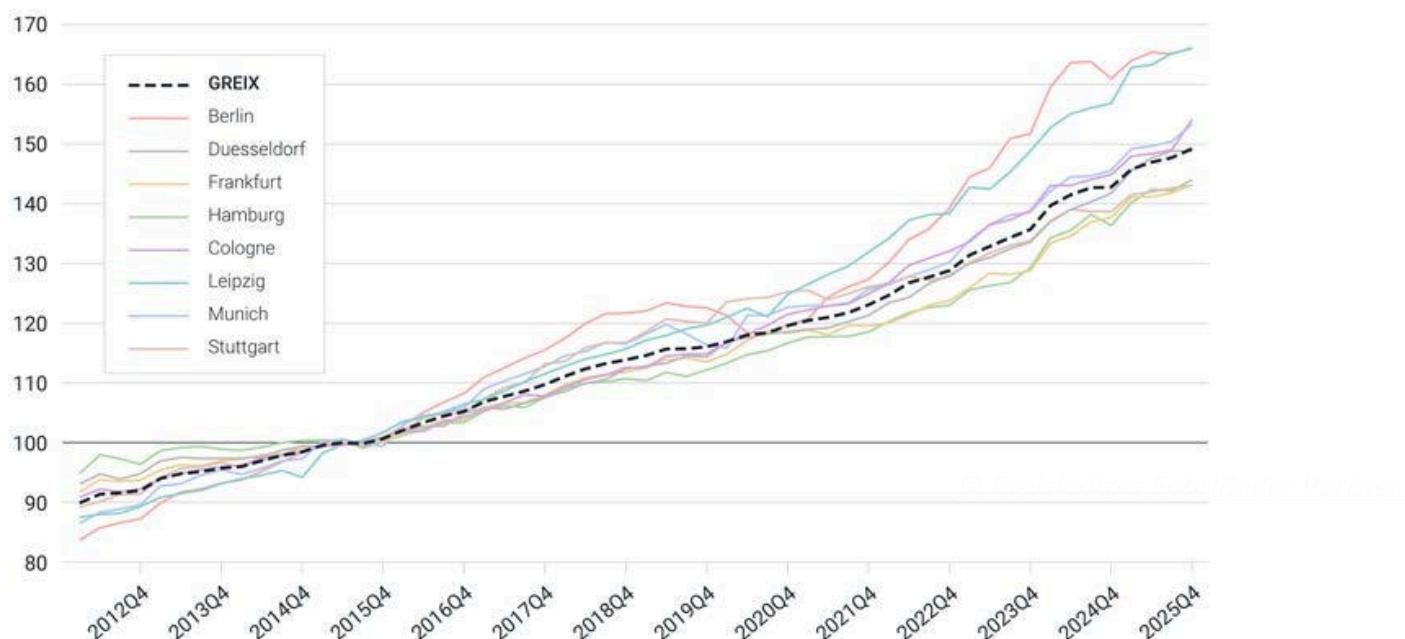


Die Mietpreise steigen weiterhin spürbar, teilweise über dem Bereich der allgemeinen Inflationsrate.

Rent price development major cities and GREIX

Apartments, Index, quarterly, nominal, 2015=100

GREIX



The GREIX rental price index combines asking rents for apartments from several platforms for 37 cities and regions, based on the "VALUE-Marktdatenbank".

» 2025 Q4, as of January 19th, 2026

» greix.de

Durchschnittliche Nettokaltmiete in Düsseldorf (2025) ca. 12,78 €/m² im 4. Quartal 2025. Das ist ein Anstieg von etwa + 5,4 % gegenüber dem 4. Quartal 2024 von 12,13 €/m².

Dabei sind die Mietpreise stark lage- und objektabhängig

Neubauten gute Lage:	ca. 20-25 €/m ²
Gute / sehr gute Lage:	ca. 15-21 €/m ²
Mittlere Lage:	ca. 12-15 €/m ²
Einfache Lage:	ca. 10-12 €/m ²

Einflussfaktoren zur Mietentwicklung 2025

- Hohe Nachfrage in Ballungsräumen wie Düsseldorf treibt die Mieten weiter nach oben
- Das Wohnungsangebot bleibt knapp, trotz einer Zunahme bei den Baugenehmigungen
- Die von der Landesregierung NRW verfügten Maßnahmen in der Mieterschutzverordnung 2025 verschärfen die Lage eher noch. Etwa aufkeimende Investitionsanreize werden so gleich wieder unterdrückt

Fazit

In Düsseldorf sind die Mietpreise im Jahr 2025 weiterhin **deutlich gestiegen**, stärker als der bundesweite Durchschnitt, mit jährlichen Zuwächsen im **mittleren einstelligen Prozentbereich (+ 5 %)**. Vor allem zentrale Lagen und Neubauwohnungen bleiben am teuersten.

Im Umland ist die Tendenz ähnlich, aber die Mietsteigerungen fallen moderater aus.

Stadt	Durchschnittsmiete / m ²	Mietanstieg 2025 (%)
Düsseldorf	12,78 €	+ 5,4 %
Kreis Mettmann	10,19 €	+ 4,8 %
Solingen	9,20 €	+ 4,0 %
Wuppertal	8,60 €	+ 4,5 %
Duisburg	8,05 €	+ 4,5 %
Radevormwald	7,75 €	+ 4,9 %
Gelsenkirchen	7,25 €	+ 3,8 %

(gerundete Orientierungswerte)

Der Büromarkt



Anders als bei Wohnimmobilien liegt die Nachfrage bei Büroflächen deutlich unter dem aktuellen Angebot.

Dafür sind mehrere Gründe verantwortlich:

- Die Konjunkturkrise lässt die Bereitschaft zur Expansion oder zum Wechsel in höher qualifizierte Flächen sinken
- Homeoffice und New Work Konzepte sorgen für Umstrukturierungsüberlegungen zu Lasten klassischer Büromärkte
- Energieeffizienz, Klimaschutz und ESG (Environmental Social Governance) werden gerade für größere Unternehmen immer wichtiger
- Hohe Bau-/Energie- und Nebenkosten hemmen den Transaktionswillen
- Ältere, energieschluckende Bestandsgebäude sind zunehmend schwerer am Markt zu platzieren



Die Nachfrage nach Büroflächen in Düsseldorf und der Rheinschiene bleibt somit **unterdurchschnittlich**:

- Im Gesamtjahr 2025 erreichte der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (Stadt Düsseldorf, Hilden, Erkrath, Ratingen und Neuss) insgesamt einen Flächenumsatz von **200.600 m²**, 15 % weniger als im Vorjahr. Dieser Wert liegt deutlich unter dem langfristigen Jahresdurchschnitt von **364.400 m²** (Ø 2015 - 2024: p. a.)

Steigende Leerstände:

- Die Leerstandsquote im Düsseldorfer Bürosegment ist weiter auf etwa 12 % gestiegen – vor allem bei älteren Bestandsflächen und peripheren Objekten
- Vergleichsdaten zeigen, dass in Düsseldorf der Leerstand im Vergleich zu anderen Top-5-Märkten in Deutschland (Berlin, Frankfurt, München, Hamburg) hoch ist



Fazit

Die Nachfrage ist weiterhin verhalten, da Unternehmen in der Krise vorsichtig bleiben und größere Standortentscheidungen zurückstellen. Die Unsicherheiten ziehen sich dabei durch alle Bereiche der Unternehmensführung.

Wärmewende, Elektromobilität, Teilzeitdiskussion und Anstieg des Mindestlohns sind alles belastende Aspekte, die bei der Standortwahl Berücksichtigung finden.

Der Ausblick auf 2026



**Die Wirtschaft sucht weiter den Boden für den nächsten Aufschwung.
Wünschen wir uns, dass die Talsohle 2026 endlich durchschritten wird.**

Die Inflation

scheint entgegen der öffentlichen Wahrnehmung kein entscheidendes Problem zu werden. Das Inflationsziel der EZB von 2 % p. a. ist nicht weit entfernt. Experten erwarten für die nächsten 12 – 18 Monate u. a. leicht sinkende Energiepreise.

Die Bauzinsen

haben mit hoher Wahrscheinlichkeit einen stabilen Ausblick vor sich. Außergewöhnliche politische Ereignisse könnten die Zinsen aber aus ihrem ruhigen Fahrwasser reißen. Dann sind auch Bauzinsen von über 4 % möglich. Größere Zinssenkungen sind angesichts des großen Kapitalbedarfs der öffentlichen Hand dagegen nicht zu erwarten.



Immobilienfinanzierungen

bleiben nach wie vor anspruchsvoll. Mangelnde Energieeffizienz und fehlende Dokumentationen bei älteren Gebäuden werden die Bearbeitungszeiten weiter hoch halten. Die aktuelle Wirtschaftskrise mit steigenden Jobunsicherheiten macht die Banken bei der Kreditvergabe noch vorsichtiger. Vollfinanzierungen ohne Eigenkapital werden weiter nur bonitätsstarken Käufern möglich sein.

Angebot und Nachfrage

auf dem Wohnungsmarkt driften gerade in den Großstädten nach wie vor auseinander. Die Neubauquote ist weiter unbefriedigend, der Anstieg der Baukosten dürfte sich fortsetzen. Der von der Bundesregierung beschlossene „Bauturbo“ wird, wenn überhaupt, erst in einigen Jahren Wirkung entfalten. Die Einführung des Gebäudetyp „E wie einfach“ soll das Bauen vereinfachen, scheint aber wieder einmal von zunehmender Bürokratie geprägt.



Mieten

Die vom Bundesbauministerium ins Auge gefasste Verschärfung des Mietrechts wird keine weitere Wohnung schaffen. Die Länder halten sich bei der Eigentumsförderung zurück und freuen sich über sprudelnde Grunderwerbsteuern von bis zu 6,5 %. Nach wie vor ist die Eigentumsquote in Deutschland mit 48 % im Vergleich zum europäischen Durchschnitt von 69 % gering und geht in der jungen Generation weiter zurück. Also kennen die Mieten auch 2026 nur eine Richtung: Nach oben.

Immobilienpreise

Für 2026 und darüber hinaus erwarten wir weiterhin **moderate Preisanstiege in gefragten Lagen**, getragen von Nachfrage und stabilen Zinsbedingungen, aber keine extremen Wachstumsraten wie in den Boomjahren vor 2022. Schwächere, ländliche Lagen und Immobilien mit schlechter Energieeffizienz dürften eher stagnieren. Neubauten stehen weiter unter dem Damoklesschwert hoher Anforderungen und Baupreise. Sie sind gefragt, aber für die Mehrheit kaum bezahlbar.

Der Ausblick auf 2026



Fazit für Käufer & Investoren

2026 markiert keinen neuen Boom, sondern eine Marktberuhigung mit moderatem Aufwärtstrend. Dies gilt umso mehr, je zentraler und gefragter der Standort. Die Metropolen werden weiter wachsen, auf dem Land ist ein Ende der Landflucht noch nicht erkennbar. Deshalb gilt beim Immobilienkauf mehr denn je: **“Lage, Lage, Lage”**

Fazit für Verkäufer

“It's the economy, stupid”. Dieser Wahlkampslogan von Bill Clinton 1992 beschreibt anschaulich das aktuelle Dilemma. Solange die Wirtschaft nicht rund läuft, treten auch die Immobilienpreise weitgehend auf der Stelle. Wer also verkaufen will, sollte das 2026 tun, zumal Energie- und Mietenpolitik nach wie vor unberechenbar erscheinen. Dazu dürfte der demographische Druck auf die Wohnimmobilienmärkte in etwa fünf bis acht Jahren spürbar nachlassen.





**WIR WÜNSCHEN
VIEL ERFOLG BEI IHREN
IMMOBILIENTRANSAKTIONEN**

**MÖCHTEN SIE DEN AKTUELLEN WERT
IHRER IMMOBILIE WISSEN?**

**FORDERN SIE JETZT UNSERE
KOSTENLOSE WERTERMITTUNG AN!**

KUNDENZUFRIEDENHEIT IST UNS WICHTIG

Da es nicht unser erster Immobilienverkauf war, bin ich um so mehr begeistert, endlich mal mit nachweislich qualifizierten Immobilienmaklern, die zu jeder, auch so abstrakten Frage eine Antwort und zu jedem Anliegen eine Lösung auf schnellste und kompetenteste Art und Weise parat haben! Ohne diese agile und kompetente Unterstützung wären die mit dem Verkauf verbundenen, zahlreichen bürokratischen Hürden im geplanten Zeitraum nicht möglich gewesen. Dafür bedanke ich mich (auch im Namen meiner Verlobten) ganz herzlich!

- Rolf K.



+49 211-929689-0

info@immo-schwarze.de

www.immo-schwarze.de

V.i.S.d.P.
Schwarze Immobilien GmbH & Co. KG
Heinrich-Hertz-Str. 7, 40699 Erkrath, Deutschland

Rechtlicher Hinweis:

Die diesem Report zugrundeliegenden Informationen wurden mit Sorgfalt ausgewählt und interpretiert.

Eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Dieser Report sollte nicht als Grundlage für beabsichtigte Immobilientransaktionen verwendet werden.