

MEDIENMITTEILUNG

Düsseldorf, 8. Juli 2025

Studie von Wüest Partner: Enorme Mietanstiege im Düsseldorfer Umland – Kaarst und Neuss im Standort-Ranking vorn

- Wüest Partner untersucht 22 Städte und Gemeinden im Düsseldorfer Umland - Angebotsmieten steigen zwischen dem 1. Quartal 2022 und dem 1. Quartal 2025 im Schnitt um 16,6 Prozent
- Langenfeld (+21,3 Prozent), Meerbusch (+21,2 Prozent) und Mülheim an der Ruhr (+20,1 Prozent) mit stärkstem Mietanstieg
- Eigentumspreise für Eigentumswohnungen im Umland rückläufig (-4,9 Prozent) - stärkste Rückgänge in Mettmann (-20,1 Prozent) und Leichlingen (-16,7 Prozent)
- Kaarst und Neuss führen das Umland-Ranking an

Die angespannte Lage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt wirkt sich zunehmend auf das Umland aus. Hohe Mieten und knapper Wohnraum in der Landeshauptstadt sorgen dafür, dass immer mehr Wohnungssuchende in benachbarte Städte ausweichen. Eine Analyse von Wüest Partner zeigt: Zwischen dem 1. Quartal 2022 und dem 1. Quartal 2025 stiegen die Angebotsmieten in 22 Umlandgemeinden um durchschnittlich 16,6 Prozent.

Am stärksten verteuerten sich Wohnungen in Langenfeld (+21,3 Prozent), Meerbusch (+21,2 Prozent) und Mülheim an der Ruhr (+20,1 Prozent). In Düsseldorf selbst lag das Plus bei 21,0 Prozent. Mit 13,02 EUR/qm in Meerbusch und 11,96 EUR/qm in Langenfeld erreichen die Mieten im Umland ein vergleichsweise hohes Niveau – wenn auch noch spürbar unter dem Düsseldorfer Durchschnitt von 14,61 EUR/qm.

Kaufpreise für Wohneigentum weiterhin erheblich unter Druck – mit einigen Überraschungen

Während die Mieten im Umland steigen, geraten die Kaufpreise für Wohneigentum unter Druck. Zwischen dem 1. Quartal 2022 und dem 1. Quartal 2025 sanken die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Schnitt um 4,9 Prozent – in Düsseldorf sogar um 10,1 Prozent. Besonders starke Rückgänge zeigen sich in Mettmann (-20,1 Prozent) und Leichlingen (-16,7 Prozent). Unerwartet legten dagegen Duisburg (+9,9 Prozent) und Wuppertal (+6,8 Prozent) zu. Dennoch bleibt Duisburg mit 1.949 EUR/qm die günstigste Stadt – weniger als

die Hälfte des Düsseldorfer Niveaus (4.830 EUR/qm). Die höchsten Preise im Umland erzielen Meerbusch (3.869 EUR/qm) und Langenfeld (3.641 EUR/qm).

Auch bei Einfamilienhäusern zeigen sich große Unterschiede: Während Viersen (+9,8 Prozent) und Velbert (+8,5 Prozent) Preiszuwächse verzeichnen, sanken die Werte in Hilden (-10,5 Prozent) und Langenfeld (-12,8 Prozent) deutlich. Das Preisniveau reicht von 2.947 EUR/qm in Viersen bis 4.860 EUR/qm in Meerbusch – Düsseldorf liegt mit 5.550 EUR/qm weiterhin an der Spitze.

Monheim am Rhein wächst am stärksten

In einigen Städten der Region zeigt sich ein deutliches Bevölkerungswachstum: Monheim am Rhein (+7,1 Prozent) und Korschenbroich (+3,8 Prozent) ziehen immer mehr Menschen an, während Erkrath (-1,3 Prozent), Willich (-0,8 Prozent) sowie Hilden und Wülfrath (beide -0,1 Prozent) Bevölkerungsrückgänge verzeichnen.

Passend dazu reagieren Monheim am Rhein (+5,2 Prozent) und Korschenbroich (+4,5 Prozent) mit einem spürbaren Ausbau ihres Wohnungsbestands. Städte wie Wuppertal (0,8 Prozent) und Erkrath (0,6 Prozent) bleiben beim Wohnungsneubau dagegen eher zurückhaltend.

Kaarst führt das Ranking knapp vor Neuss an

Kaarst sichert sich im aktuellen Ranking der Düsseldorfer Umlandgemeinden den Spitzenplatz – dank attraktiver Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität, die sowohl Familien als auch Berufspendler überzeugt. Die Stadt profitiert von einer schnellen Anbindung an Düsseldorf, einem vielfältigen Wohnangebot und stabilen Immobilienpreisen, was die starke Nachfrage widerspiegelt.

Überraschend gut schneidet auch Neuss ab: Trotz seines Status als Großstadt gelingt es der Stadt, mit attraktiven Wohnlagen und moderner Infrastruktur zu punkten und sich direkt hinter Kaarst zu platzieren – ein Beleg dafür, dass auch größere Umlandstädte zunehmend begehrte Wohn- und Wirtschaftsstandorte sind.

Datenbasierte Analyse bietet Orientierung für Investitionen und Planung im Umland

Das aktuelle Umland-Ranking von Wüest Partner bewertet 22 Städte und Gemeinden rund um Düsseldorf anhand von 13 Kriterien, darunter Miet- und Kaufpreisentwicklung, Wohnungsbestand, Bevölkerungsdynamik, Beschäftigung und Erreichbarkeit. Dabei wurde analysiert die relative Veränderung jeder Gemeinde analysiert. Das Ergebnis überzeugt durch die Methodensicherheit und dient als tragfähige Entscheidungsbasis für Kommunen, Planer und Investoren.

„Die Analyse zeigt, wie unterschiedlich sich das Düsseldorfer Umland entwickelt“, sagt Stefan Möller, Expert Data Scientist bei Wüest Partner. „Steigende Mieten bei gleichzeitig sinkenden Kaufpreisen – diese gegenläufige Entwicklung prägt aktuell viele Städte rund um

Düsseldorf. Für Kommunen, Investoren und Projektentwickler wird es immer wichtiger, regionale Märkte differenziert zu betrachten und Entwicklungen präzise einzuordnen.“

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 30 Partner: innen und über 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder WuestPartner auf LinkedIn.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Undine Handorf
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 151 67 85 08 11
uh@feldhoff-cie.de
