

duesselraum
immobilien

2025

UPDATE
+ MARKTPREISREPORT
MEHRFAMILIENHÄUSER
Alle Stadtteile im Überblick



Auswertungen des Gutachterausschusses für 2024

Der Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf verzeichnete für 2024 – im Gegensatz zu anderen Immobilientypen – bei Mehrfamilienhäusern einen weiteren Rückgang der Preise um 4,9%. Allerdings ist seit Jahresende 2024 und im ersten Quartal 2025 eine **Stabilisierung** und damit wieder ein **leichter Preisanstieg** zu sehen. Es wurden mit 336 Kaufverträgen ein Umsatz von 599 Mio. erzielt. Sowohl die Zahl der Transaktionen und der Gesamtumsatz sind also um ca. 35% gestiegen, was die derzeitige Stabilisierung unterstreicht. Diese Stabilisierung ist hauptsächlich auf die Entspannung bei den Kreditzinsen zurückzuführen. **Ferner machen stark steigende Mieten eine Kapitalanlage bei Mehrfamilienhäusern wieder interessanter.**

Sondervermögen der neuen Bundesregierung und Ausblick 2025

Die Ankündigung der Sondervermögen hat zu einem Anstieg der Renditen deutscher Staatsanleihen geführt. Diese Rendite stieg innerhalb eines Tages um 0,3%, was den größten Tagesanstieg seit der Wiedervereinigung darstellt. Allerdings ist nun mit einem gewissen **Inflationsdruck** zu rechnen durch die höhere Geldmenge, insbesondere, wenn das Geld in Bereiche wie Bauwesen oder Energie investiert wird. Inflation kann nur mit höheren Zinsen bekämpft werden.

Höhere Zinsen und Inflation könnten die Finanzierungskosten für Investoren erhöhen und die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als Renditeobjekte dämpfen. Gleichzeitig könnten steigende Mieten (durch Inflation bedingt) die Attraktivität von Mietwohnhäusern langfristig steigern, da Investoren auf stabile Cashflows setzen.

Die amerikanische Notenbank hat im März 2025 die Zinsen unverändert gelassen hebt aber nach wie vor **das Risiko für Inflation** durch Zölle hervor.

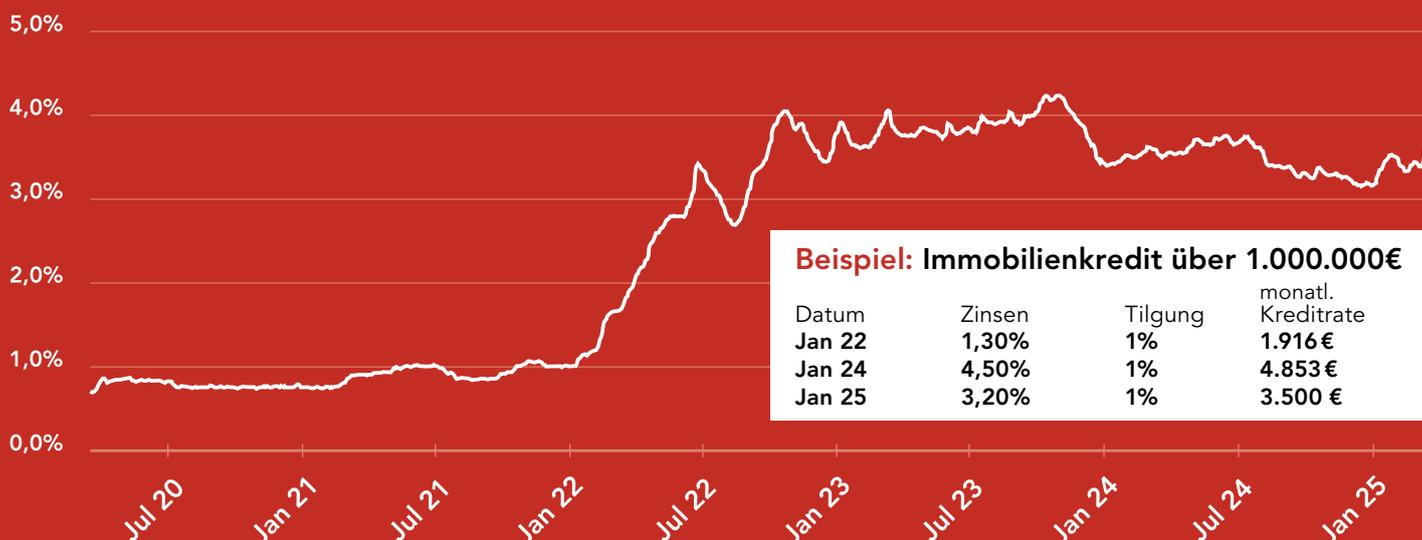
Fazit:

Kurzfristig (2025): Der Negativtrend könnte sich weiter stabilisieren. Der Gutachterausschuss deutet an, dass die Talsohle möglicherweise 2024 erreicht wurde. Wenn die Zinsen weiter steigen (z. B. auf 4 % oder mehr durch das Sondervermögen), könnten die Preise für Mehrfamilienhäuser nochmals um 5–10 % sinken, da Investoren zögern und Transaktionen gering bleiben. Eine Seitwärtsbewegung bzw. leichte Steigerungen sind jedoch ebenso möglich, falls sich Käufer und Verkäufer an die neuen Rahmenbedingungen anpassen. Insbesondere die geopolitische Lage ist entscheidend.

Mittelfristig (2026–2028): Sollte die Inflation durch das Sondervermögen anhalten und die Mieten steigen, könnten Mehrfamilienhäuser wieder attraktiver werden. Ein Gegenwind bliebe jedoch bei anhaltend hohen Zinsen und den neuen Auflagen aus dem Gebäudeenergiegesetz (kurz GEG - da Klimaneutralität jetzt in der Verfassung verankert ist), die die Renditeerwartungen drücken.

Langfristig: Düsseldorf als wirtschaftsstarke Stadt könnte von einer Erholung des Immobilienmarktes profitieren, sobald die Unsicherheiten (Zinsen, Inflation) abnehmen. Mehrfamilienhäuser könnten dann wieder stärker nachgefragt werden, mit Preisanstiegen von 10–20 % über das Niveau von 2023 hinaus, allerdings abhängig von einer Entspannung der Finanzierungsbedingungen.

Entwicklung Kreditzinsen im Zeitablauf



Beispiel: Immobilienkredit über 1.000.000€

Datum	Zinsen	Tilgung	monatl. Kreditrate
Jan 22	1,30%	1%	1.916 €
Jan 24	4,50%	1%	4.853 €
Jan 25	3,20%	1%	3.500 €

KAUFPREISFAKTOREN MEHRFAMILIENHÄUSER

STADTTEILE	Typischer Faktor		EUR/m ²	
	Spanne*		Spanne*	
Altstadt	20	28	3.054	4.328
Angermund	17	22	2.035	2.610
Benrath	17	25	2.239	3.267
Bilk	18	25	2.325	3.167
Carlstadt	19	27	3.069	4.409
Derendorf	19	27	2.850	4.095
Düsseltal	19	25	2.850	3.744
Eller	17	22	2.056	2.645
Flehe	17	21	2.056	2.552
Flingern Nord	17	25	2.443	3.456
Flingern Süd	17	22	2.056	2.645
Friedrichstadt	18	25	2.537	3.456
Garath	15	21	1.800	2.430
Gerresheim	18	25	2.325	3.167
Grafenberg	19	25	2.631	3.564
Golzheim	19	27	3.180	4.409
Hafen	20	28	3.289	4.661
Hamm	17	22	2.154	2.872
Hassels	15	20	1.723	2.340
Heerd	18	25	2.537	3.456
Hellerhof	15	21	1.621	2.188
Himmelgeist	17	23	2.239	2.969
Holthausen	16	22	1.973	2.645
Hubbelrath	17	22	2.056	2.741
Itter	16	22	2.067	2.772
Mittelwerte	18	25	2460	3234
ges. Düsseldorf		21,4	2.847	

STADTTEILE	Typischer Faktor		EUR/m ²	
	Spanne*		Spanne*	
Kaiserswerth	19	27	3.069	4.409
Kalkum	17	22	2.035	2.610
Knittkuhl	17	22	2.056	2.741
Lichtenbroich	16	22	1.880	2.610
Lierenfeld	16	22	1.973	2.741
Lohausen	16	22	2.067	2.872
Lörick	18	25	2.748	3.744
Ludenberg	17	22	2.154	2.872
Mörsenbroich	17	25	2.443	3.456
Niederkassel	19	28	3.180	4.661
Oberbilk	17	22	2.138	2.741
Oberkassel	19	28	3.180	4.661
Pempelfort	19	27	3.069	4.409
Rath	17	22	2.056	2.645
Reisholz	15	20	1.723	2.340
Stadtmitte	18	25	2.748	3.744
Stockum	17	23	2.349	3.239
Unterbach	18	23	2.325	2.969
Unterbilk	18	25	2.748	3.861
Unterrath	17	22	2.239	2.872
Urdenbach	17	24	2.443	3.348
Vennhausen	17	23	2.154	2.969
Volmersweth	17	22	2.239	2.872
Wersten	17	22	2.154	2.872
Wittlaer	17	22	2.239	2.872

Datenquelle: Eigene Berechnungen, Immobilienscout, Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf, iib Hettenbach-institut. *70% aller Immobilien befinden sich innerhalb dieser Spanne.

Der **Kaufpreisfaktor** gibt die Wirtschaftlichkeit einer Investition in eine Immobilie an. Drückt man den Kaufpreis als Anzahl von Jahresnettomieten aus, weiß man, wie ertragreich eine Immobilie ist. Eine Immobilie mit dem Kaufpreisfaktor 20 kostet also 20 Jahresnettomieten. Nach 20 Jahren Mieteinnahmen ist die Immobilie bezahlt. So erkennt man auch die Rendite der Investition. Diese beträgt im Beispiel also 5%, denn $5 \times 20 = 100$. Die Rendite ist also der Kehrwert des Kaufpreisfaktors.

Ein individuelles Beratungsgespräch für Ihre Immobilie mit unserem geprüften Immobiliengutachter und Mitglied im Gutachterausschuss Düsseldorf, Dr. Carsten Pätzold, vereinbaren Sie einfach online oder telefonisch unter: (0211)82 82 72 92. Kostenlos, unverbindlich & diskret!



Sanieren oder Verkaufen?



Dr. Carsten Pätzold

Geschäftsführer

- geprüfter Immobiliengutachter
- Energieeffizienzberater
- Mitglied im Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Düsseldorf



Jovan Lehmann

Geschäftsführer

- geprüfter Wertermittler (IHK)
- Immobilien- & Finanzierungsfachmann
- Ausbilder

Wir beraten Sie gerne!

Auch zu energetischen Themen, individuell zu Ihrem Objekt, über Maßnahmen, Fördermittel und das:

✓ kostenlos

✓ unverbindlich

✓ fundiert



Code scannen & Termin vereinbaren

So verkauft man Immobilien heute.

100%

Maklerleistung.

0%

Verkäuferprovision

beim Verkauf von
**MEHRFAMILIENHÄUSER,
ANLAGEOBJEKTEN &
BAUGRUNDSTÜCKEN**

Kürzlich erfolgreich verkaufte MFH

