

2026

UPDATE
+ MARKTPREISREPORT
MEHRFAMILIENHÄUSER
Alle Stadtteile im Überblick



Marktdynamik bei MFH – selektives Comeback

Der Markt für Mehrfamilienhäuser in Düsseldorf zeigt 2026 kein einfaches Comeback, sondern eine selektive Erholung. 2025 nahm die Zahl der Transaktionen zu; Renditeobjekte lagen im Jahresmittel rund 3,5 % über dem Vorjahr. Im ersten Tertial 2026 jedoch sanken die normierten Quadratmeterpreise um 9 %.

Damit bleibt der Markt spürbar unter den Höchstständen von 2022. Der Preisrückgang ist nicht verschwunden, sondern hat sich in die Objektqualität verlagert. Gute Häuser finden Käufer, schwierige Häuser finden Diskussionen.

Entscheidend ist derzeit weniger der theoretische Gutachtenwert oder ein pauschaler Kaufpreisfaktor, sondern die Kapitaldienstfähigkeit. Käufer rechnen nüchtern: Trägt die Netto-Kaltniete Zins, Tilgung, Bewirtschaftung und Sanierung? Sobald die Antwort „nur bei fallenden Zinsen“ lautet, ist das kein Investment, sondern eine Wette.

So werden Eigentümer ungewollt zum Spielball der Kapitalmärkte. Gefragt bleiben Objekte mit gepflegter Bau-substanz, nachvollziehbaren Mieten und gutem energetischem Zustand. Bei Häusern mit Dach-, Fenster-, Heizungs-, Fassaden- oder Leitungsstau werden Investitionen direkt vom Kaufpreis abgezogen. Die Tabellenwerte zu Faktoren und Quadratmeterpreisen sind deshalb Orientierung – die Preisverhandlung beginnt beim Cashflow und beim Sanierungsfahrplan. Die Kaufpreisfaktoren haben sich normalisiert. Typisch sind weiter etwa 16 bis 25 Jahresroherträge; der Mittelwert liegt je nach Baualter um 18 bis 20. Gute Lagen und gute Objekte können darüber liegen, aber der Faktor allein trägt keine Finanzierung. Bei typischen Immobilienrichtwerten reicht die Spanne für Mehrfamilienhäuser von einfachen Lagen ab etwa 1.600 €/m² bis zu hochwertigen Lagen mit bis zu 4.800 €/m².

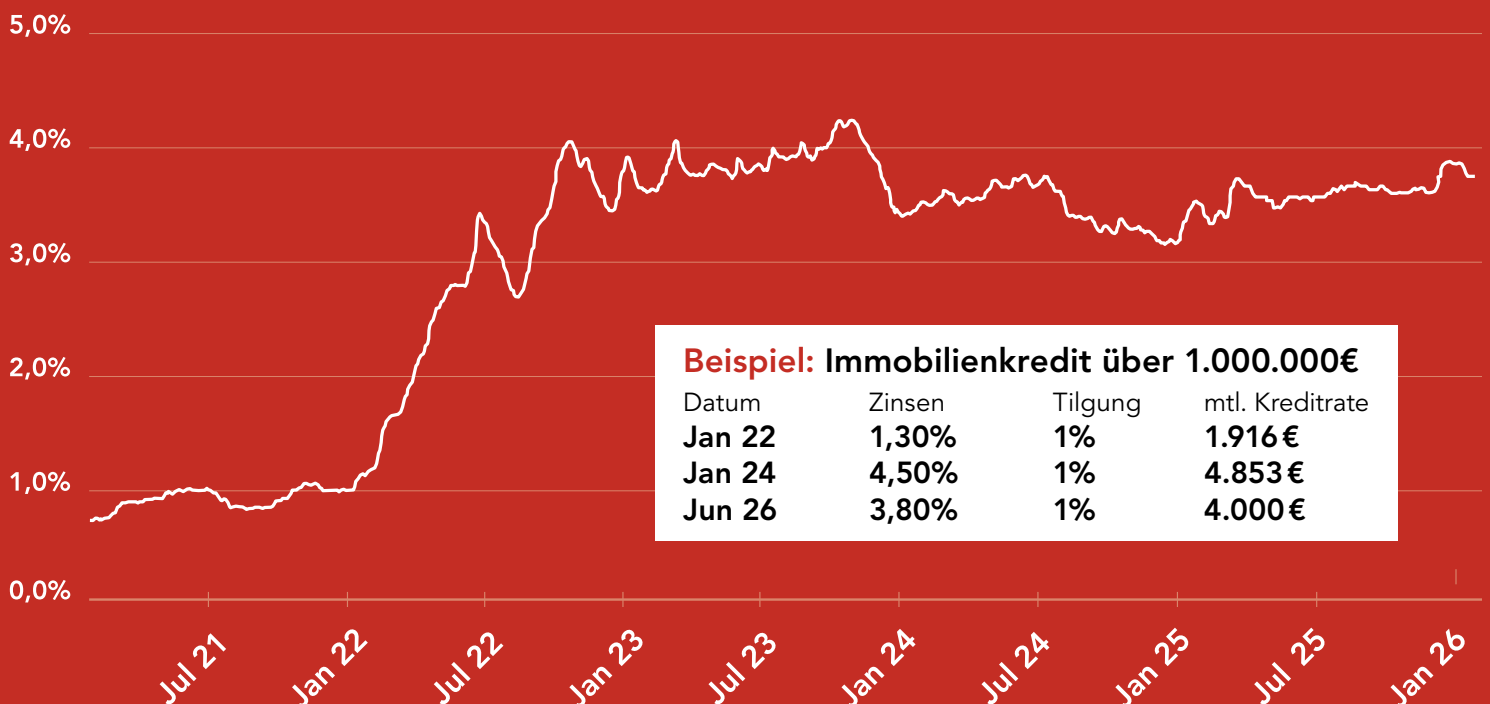
Zusätzlichen Einfluss gewinnt die Regulierung. Mietpreisbremse, strengere Prüfung möblierter Mietmodelle und kommunaler Wohnraumschutz begrenzen kurzfristige Mietfantasien. In Bilk-Mitte gilt die erste soziale Erhaltungssatzung Düsseldorfs: Modernisierungen, Umbauten, Abbrüche und Nutzungsänderungen können genehmigungspflichtig sein. Für MFH bedeutet das weniger freie Aufwertungsfantasie – und in solchen Zonen vorsichtigere Preise.

Zinsentwicklung 2026: Stabilisierung mit Risiken

Die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen liegen aktuell je nach Beleihung bei rund 3,7 % bis gut 4,3 %. Damit ist die Finanzierung nicht mehr im Schockmodus von 2023, aber weit entfernt von der alten Nullzinswelt. Interhyp erwartet kurzfristig eine Seitwärtsbewegung und mittelfristig ein stabiles Niveau. Für Investoren heißt das: Mehr Eigenkapital, realistische Mieten und Sanierungsreserven sind wichtiger als optimistische Excellogik.

Die EZB hat wegen des Nahost-Drucks wieder angehoben und bleibt auf ihr 2 %-Ziel fixiert. Die FED wirkt ebenfalls vorsichtig bis restriktiv; ihre Projektionen zeigen für 2026 höhere Inflation und kein schnelles Zurück zu billiger Liquidität. Für Düsseldorf ist auch die Straße von Hormus relevant. Wird der Iran-Konflikt dauerhaft entschärft und die Durchfahrt frei, sinkt der Druck auf Öl- und Gaspreise; Inflationserwartungen und Kapitalmarktzinsen könnten nachgeben. Bleibt die Lage angespannt, verteuern Energiepreise die Inflation – und damit über Anleihen und Pfandbriefe auch Baufinanzierungen. Das Fazit: Mehrfamilienhäuser sind stabiler als 2023, aber Käufer bezahlen 2026 nicht mehr Hoffnung, sondern tragfähigen Kapitaldienst.

Entwicklung Kreditzinsen im Zeitablauf (Beleihungsauslauf 80%)



KAUFPREISFAKTOREN MEHRFAMILIENHÄUSER

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.

STADTTEILE	Typischer Faktor		EUR/m ²	
	Spanne*		Spanne*	
Altstadt	18	25	2.751	3.978
Angermund	15	21	1.834	2.399
Benrath	15	24	2.017	3.003
Bilk	15	24	2.094	2.911
Carlstadt	16	25	2.765	4.053
Derendorf	16	25	2.568	3.764
Düsseltal	16	24	2.568	3.441
Eller	15	21	1.852	2.431
Flehe	15	20	1.852	2.346
Flingern Nord	15	24	2.201	3.176
Flingern Süd	15	21	1.852	2.431
Friedrichstadt	15	24	2.285	3.176
Garath	13	20	1.622	2.233
Gerresheim	15	24	2.094	2.911
Grafenberg	16	24	2.370	3.275
Golzheim	16	25	2.865	4.053
Hafen	17	26	2.963	4.284
Hamm	15	21	1.940	2.639
Hassels	13	19	1.552	2.151
Heerdt	15	24	2.285	3.176
Hellerhof	13	20	1.461	2.011
Himmelgeist	15	22	2.017	2.729
Holthausen	14	21	1.778	2.431
Hubbelrath	15	21	1.852	2.519
Itter	14	21	1.862	2.547
Mittelwerte	15	22	2.216	2.973
ges. Düsseldorf		19	2.594	

STADTTEILE	Typischer Faktor		EUR/m ²	
	Spanne*		Spanne*	
Kaiserswerth	16	25	2.765	4.053
Kalkum	15	21	1.834	2.399
Knittkuhl	15	21	1.852	2.519
Lichtenbroich	14	21	1.693	2.399
Lierenfeld	14	21	1.778	2.519
Lohausen	14	21	1.862	2.639
Lörick	15	24	2.476	3.441
Ludenberg	15	21	1.940	2.639
Mörsenbroich	15	24	2.201	3.176
Niederkassel	16	26	2.865	4.284
Oberbilk	15	21	1.926	2.519
Oberkassel	16	26	2.865	4.284
Pempelfort	16	25	2.765	4.053
Rath	15	21	1.852	2.431
Reisholz	13	19	1.552	2.151
Stadtmitte	15	24	2.476	3.441
Stockum	15	22	2.117	2.977
Unterbach	15	22	2.094	2.729
Unterbilk	15	24	2.476	3.549
Unterrath	15	21	2.017	2.639
Urdenbach	15	23	2.201	3.077
Vennhausen	15	22	1.940	2.729
Volmersweth	15	21	2.017	2.639
Wersten	15	21	1.940	2.639
Wittlaer	15	21	2.017	2.639

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

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!**



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



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

✓ fundiert



100%

0%

A street view in Amsterdam showing a row of colorful buildings, including a prominent yellow one with a gabled roof and a red one next to it. The street is paved with cobblestones and there are some people walking in the distance.



Düsseldorf - Oberbilk