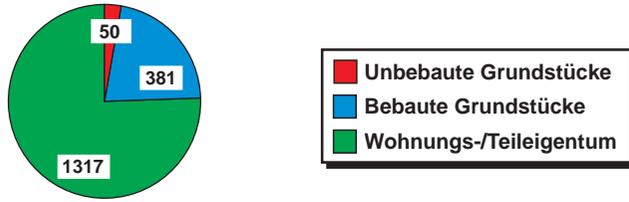


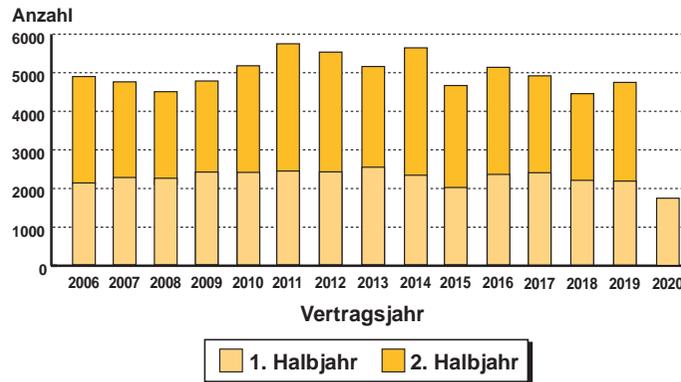
## Immobilienmarktentwicklung in Düsseldorf

### Marktanteile (Anzahl je Teilmarkt) 1. Halbjahr 2020



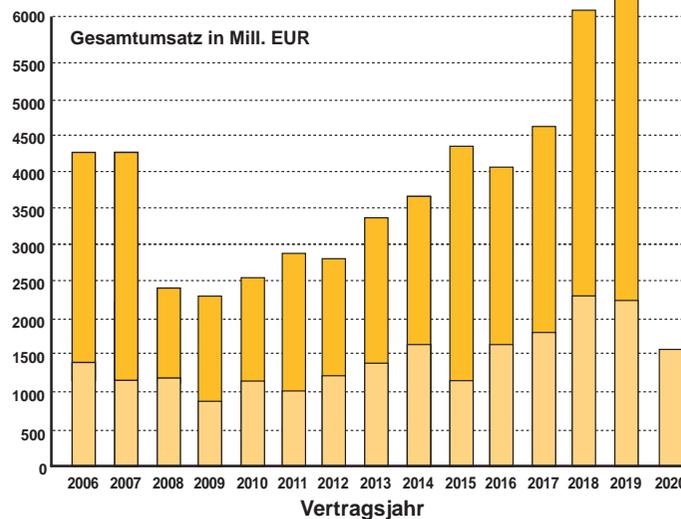
### Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle des ersten Halbjahres 2020 ist um 18 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 gesunken.



### Kaufpreisumsatz

Der Kaufpreisumsatz des ersten Halbjahres 2020 hat um 31 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 abgenommen.



## Allgemeines

Der Gutachterausschuss ist ein neutrales Kollegialgremium von erfahrenen, marktkundigen und sachverständigen Fachleuten. Sie sind ehrenamtlich tätig, unabhängig und nicht an Weisungen gebunden.

### Hauptaufgaben:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten, Miet-/Pachtwertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung/Veröffentlichung von Richtwerten
- Ermittlung/Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung/Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes

### Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorsitzender Dipl.-Ing. Thomas Weindel

### Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf  
Geschäftsführerin Dipl.-Ing. Ramona Elbruda



## Halbjahresbericht 2020

zum 01.07.2020  
(inklusive Corona-Spezial)

Weitere Informationen zum Düsseldorfer Immobilienmarkt sind unter <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de> und <http://www.boris.nrw.de> zu finden.

[gutachterausschuss@duesseldorf.de](mailto:gutachterausschuss@duesseldorf.de)

(0211) 89-3 12 44

Erstellung von Verkehrswertgutachten  
(0211) 89-9 50 82, 9 42 49  
Sachverständigenauskünfte aus der Kaufpreissammlung  
(0211) 89-9 50 88

Service-Center des Vermessungs- und Katasteramtes,  
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, Öffnungszeiten:  
<https://www.duesseldorf.de/vermessung/service-center.html>

Kostenloser **E-Mail-Newsletter** ab sofort erhältlich. Die Anmeldung erfolgt über eine E-Mail mit dem Betreff „Newsletter“ an [gutachterausschuss@duesseldorf.de](mailto:gutachterausschuss@duesseldorf.de).

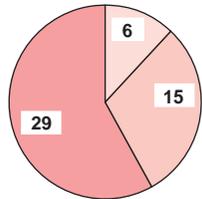


## Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2020 ist um 33 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 gesunken.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2020 hat um 74 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 abgenommen.

### Verteilung (Anzahl) nach Entwicklungsstufen

1. Halbjahr 2020



Grundstücks-kategorie	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2020	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung gegenüber 2019
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	12	580,- bis 1.200,-	↗
Reihenhausgrundstücke	3	550,- bis 1.200,-	
Mehrfamilienhausgrundstücke	6	630,- bis 5.900,-	↗
gemischt genutzte Grundstücke	1	—	
Büro-/Geschäfts-hausgrundstücke	—	—	—
Gewerbe-/Industrie-grundstücke	5	60,- bis 380,-	↗
sonstiges Bauland	2	—	—
Teilflächen und sonstiges	15	—	—
Rohbauland	—	zwischen 40 % und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	—
Bauerwartungsland	3	zwischen 10 % u d 30 % des zugehörigen Bod ichtwertes	—
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	3	6,- bis 11,-	—

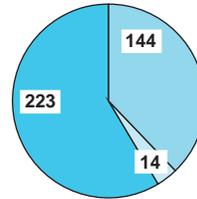
\* typische Kaufpreisspanne aus Mittelwert der vorliegenden Kaufpreise +/- Standardabweichung

## Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2020 ist um 27 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 gesunken.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2020 hat um 22 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 abgenommen.

### Verteilung (Anzahl) nach Gebäudegruppen

1. Halbjahr 2020



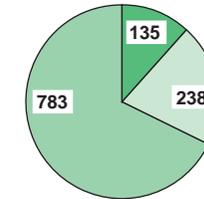
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2020	typische Kaufpreis-spanne* in EUR	Preisentwicklung gegenüber 2019
Reihenhäuser (aus-gewertete Neubauten)	7	690.000,- bis 780.000,-	—
Reihenhäuser	86	150.000,- bis 1.200.000,-	↗
Reihenstadthäuser	5	1.700.000,- bis 3.600.000,-	—
Doppelhaushälften	52	170.000,- bis 1.700.000,-	↗
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	73	220.000,- bis 2.100.000,-	—
Dreifamilienhäuser	11	360.000,- bis 1.400.000,-	↗
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil < 20 %	79	480.000,- bis 2.600.000,-	
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil > 20 %	34	460.000,- bis 4.800.000,-	—
Büro-/Geschäfts-gebäude	11	6.200.000,- bis 82.600.000,-	—
Gebäudekomplexe	9	4.700.000,- bis 73.300.000,-	—
Gewerbe-/Industrie-objekte	10	630.000,- bis 10.900.000,-	—
sonstige Objekte	4	240.000,- bis 3.100.000,-	—

## Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2020 ist um 15 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 gesunken.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2020 hat um 3 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 abgenommen.

### Verteilung (Anzahl) der Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen

1. Halbjahr 2020



Eigentumswohnun-gen nach Baujahrs-gruppen	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2020	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung gegenüber 2019
Wohnungen bis 1947 erstellt	135	2.200,- bis 5.800,-	→
Wohnungen 1948 bis 2009 erstellt	783	2.200,- bis 4.700,-	↗
Wohnungen ab 2010 erstellt	238	4.300,- bis 8.600,-	→

Teileigentum (Garagen/Einstell-plätze) nach Lagebezirken	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2020	typische Kaufpreis-spanne* in EUR
City	9	46.000,- bis 66.000,-
Citynah	199	16.000,- bis 42.000,-
Randlage	80	7.000,- bis 24.000,-
Vorort	22	9.000,- bis 27.000,-

#### Erläuterung zur Preisentwicklung:

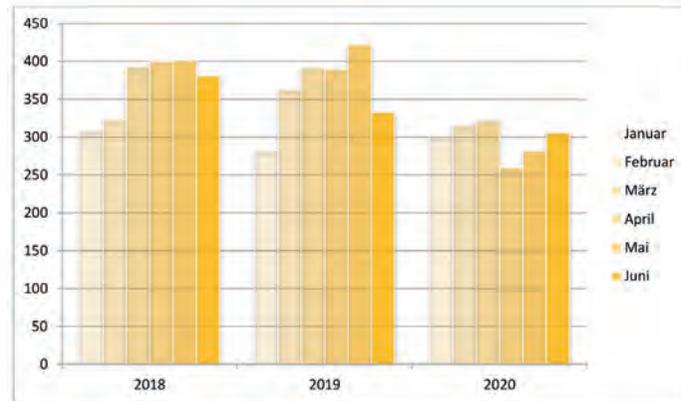
— keine Aussage  
↗ steigend um 5 %  
↘ fallend um 5 %  
→ stagnierend  
↑ steigend um 10 %  
↓ fallend um 10 %

## Immobilienmarkt in Düsseldorf

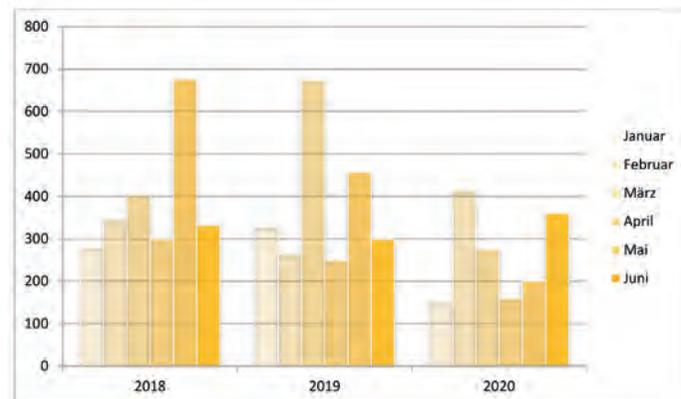
Bezogen auf den gesamten Düsseldorfer Immobilienmarkt (Hauptteilmärkte zuzüglich Erbbaurechtsgänge und Paketverkäufe) ergibt sich für das 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang an Immobilientransaktionen von 18 % (- 396) und ein Umsatzeinbruch von 31 % (- 708,91 Mio. EUR).

Der Handel mit Immobilien hat insbesondere in den Monaten April und Mai nachgelassen. Die Juni-Zahlen zeigen dagegen schon wieder eine steigende Tendenz.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat



Umsatz in Mio. EUR pro Monat



## Allgemeines

Die durch den Coronavirus ausgelöste Pandemie ist ein Ereignis, welches es in den fast 60 Jahren des Bestehens der Gutachterausschüsse noch nicht gegeben hat. Sicherlich ist es momentan noch zu früh, um Aussagen über mittel- bis langfristige Auswirkungen auf den Immobiliensektor zu treffen.

Temporär sind die Kennzahlen für Anzahl und Umsatz in den Hauptteilmärkten eingebrochen, haben sich aber bereits im Juni wieder erholt. Langfristig sind sicherlich Kennzahlen wie beispielsweise die Anzahl der Zwangsversteigerungen von Interesse.

Mit diesem „Corona-Spezial“ wird ein Überblick über die monatlichen Daten des ersten Halbjahres der letzten drei Jahre gegeben. Der Gutachterausschuss kommt damit seiner gesetzlichen Aufgabe zur Schaffung der Transparenz auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt nach.

## Verkehrswertgutachten

Zwischen März und Mai waren aufgrund der Empfehlungen des Erlasses des Ministeriums des Innern „Coronavirus (COVID-19): Auswirkungen für die amtliche Grundstückswertermittlung“ in Verbindung mit der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) des Landes NRW Ortsbesichtigungen nicht möglich.

In dieser Zeit ruhte die Gutachtenbearbeitung weitgehend. Im Wege der gesetzlichen Lockerungen können nun wieder Besichtigungen der zu bewertenden Immobilien durchgeführt werden.

Die Ortsbesichtigungen finden unter Einhaltung der CoronaSchVO statt, so dass Abstands- und Hygieneregeln (Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes) zwingend eingehalten werden müssen. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die zu beteiligten Personen auf ein Minimum beschränkt werden. Dies gilt insbesondere für Ortsbesichtigungen, bei denen Mieter oder mehrere Eigentümer samt Rechtsbeistand beteiligt sind.



**Corona-Spezial**  
zum 01.07.2020

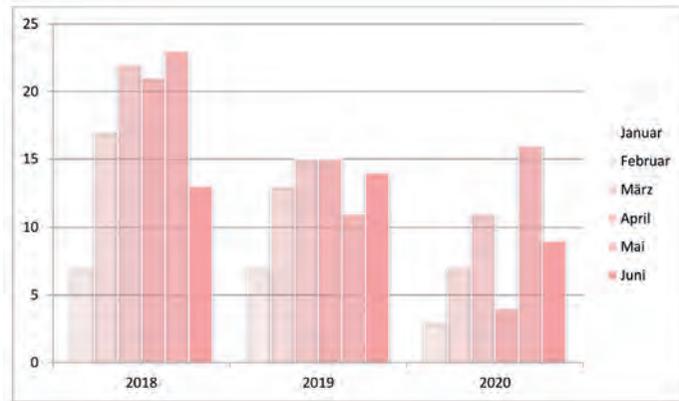


## Teilmarkt unbebaute Grundstücke

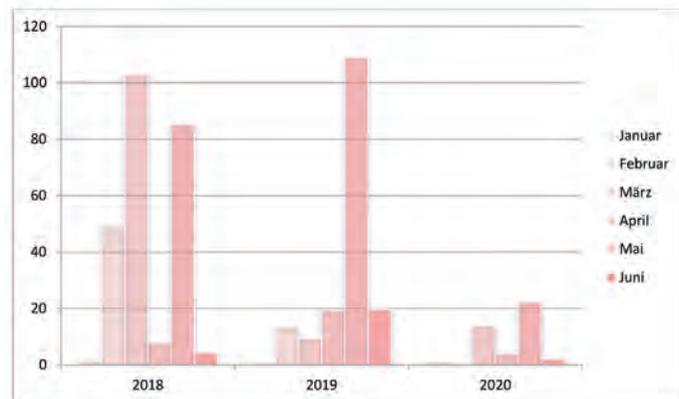
Mit bisher 50 getätigten Kaufverträgen ist der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke der kleinste der Düsseldorfer Hauptteilmärkte.

Die Aussagekraft zur Entwicklung ist bei der kleinen Anzahl an Kaufverträgen gering, da bereits wenige Kaufverträge eine Auswirkung auf die Gesamtzahlen haben. Der Rückgang der Anzahl um ein Drittel (- 25) und des Umsatzes um fast drei Viertel (- 127,69 Mio. EUR) ist daher nicht überzubewerten.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat



Umsatz in Mio. EUR pro Monat

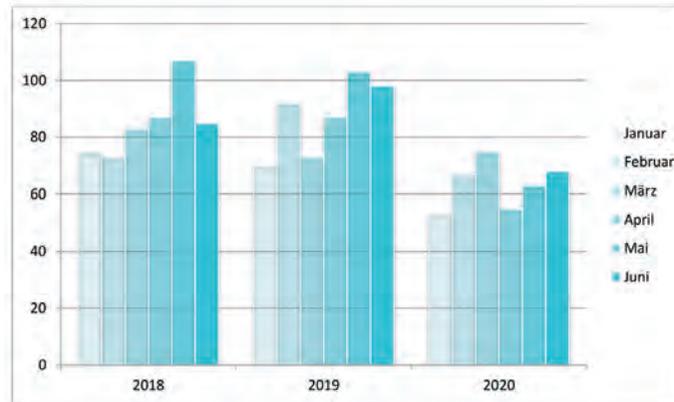


## Teilmarkt bebaute Grundstücke

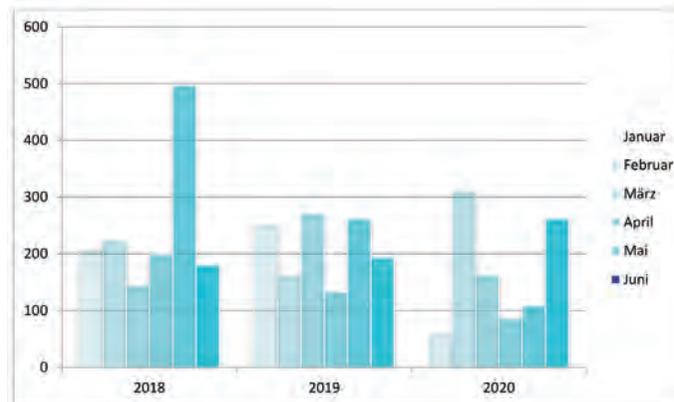
Im Hauptteilmarkt der bebauten Grundstücke sind 381 Käufe im 1. Halbjahr 2020 getätigt worden. Damit ist die Anzahl um 27 % (- 142) zurückgegangen und der Umsatz um 22 % (- 284,54 Mio. EUR) gefallen.

Insbesondere im Bereich der Renditeobjekte wie Mehrfamilien-/Büro-/Geschäftshäuser ist ein überdurchschnittlich hoher Rückgang der Kaufverträge zu verzeichnen. Aber in diesem Teilmarkt zeigt die Tendenz im Juni wieder nach oben.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat



Umsatz in Mio. EUR pro Monat

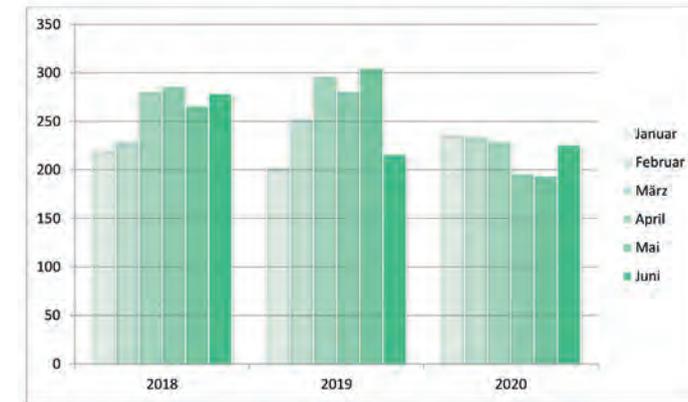


## Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die stabilsten Ergebnisse liefert der größte der Düsseldorfer Hauptteilmärkte mit seinen 1317 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum im 1. Halbjahr 2020.

Trotz des Rückgangs der Anzahl um 15 % (- 238) befindet sich der Umsatz mit - 3 % (- 16,51 Mio. EUR) fast auf dem Niveau des Vorjahreshalbjahres. Nach dem Einbruch des Umsatzes im März, April und Mai ist der Juni der bisher umsatzstärkste Monat in 2020.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat



Umsatz in Mio. EUR pro Monat

