



## Newsletter 02/2023

Sehr geehrte Newsletter-Abonnettin, sehr geehrter Newsletter-Abonnent,

wie bereits im letzten Newsletter 01/2023 angekündigt möchten wir Ihnen heute mit einem Bericht zum ersten Terial 2023 etwas Licht in die derzeit sehr dynamischen Entwicklungen auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt bringen.

Neben den Auszählungen aus den verschiedenen Teilmärkten haben wir – in Fortsetzung des Sonderkapitels 2.2 unseres Grundstücksmarktberichtes – auch für das 1. Terial 2023 eine monatsweise Auswertung vorgenommen und für Sie graphisch aufbereitet.

Insgesamt zeigt sich eine Fortsetzung des Trends aus dem zweiten Halbjahr 2022: So bleibt die Anzahl der Kauffälle verglichen mit dem Vorjahr auf einem weiterhin geringen Stand. Dabei sind die Kauffälle gegenüber dem 1. Terial 2022 um 32 % und der Umsatz um satte 52 % zurückgegangen.

Auch die normierten Quadratmeterpreise setzen den leicht fallenden Trend Ende des Jahres 2022 fort. Im größten Teilmarkt des Wohnungseigentums in Nachkriegsbauten ist nun gegenüber dem Vorjahr (1. Terial 2022) ein Rückgang von bis zu 15 % zu erkennen. Lediglich der Markt der Neubauwohnungen zeigt einen weitestgehend stabilen Preisverlauf, ist jedoch auch von dem stärksten Kauffall-Rückgang betroffen. Weitere Trends sind den beigefügten Diagrammen zu entnehmen.

Die Entwicklung im Immobilienmarkt bleibt also weiter spannend und wir werden in bewährter Weise für Transparenz sorgen: Ende Juli werden wir uns daher mit unserem Halbjahresbericht 2023 zurückmelden.

Eine weitere Information für Sie:

In diesem Jahr sind Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auch wieder beim Eigentümerforum von Haus und Grund mit einem Informationsstand vertreten und freuen sich auf zahlreiche persönliche Gespräche. Die Veranstaltung findet am Samstag, den 17.06. in der Zukunftswerkstatt der Rheinischen Post in der Hansaallee 159, 40549 Düsseldorf statt.

Viele Grüße

Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



# 1. Terial 2023, Datenstand 31.05.2023

## Rechtsvorgänge

<b>Art des Rechtsvorgangs</b>	<b>Eigentums- wechsel insgesamt</b>	<b>unbe- baute Grund- stücke</b>	<b>be- baute Grund- stücke</b>	<b>Wohnungs-/ Teileigen- tum</b>	<b>Erbbau- objekte</b>	<b>Paket- verkäufe</b>
<b>Kauf insgesamt</b>	<b>928</b>	<b>24</b>	<b>192</b>	<b>695</b>	<b>5</b>	<b>12</b>
davon Kaufvertrag	910	20	191	694	5	0
davon Kaufangebot	0	0	0	0	0	0
davon Tauschvertrag	2	0	1	1	0	0
davon planungsbedingter Kauf	0	0	0	0	0	0
davon Arrondierung	4	4	0	0	0	0
davon Paketverkäufe	12	0	0	0	0	12
<b>Übertragung, Schenkung</b>	<b>54</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>32</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Erb-, Zugewinnauseinandersetzung</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergänzungsvertrag</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwangsversteigerung</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wertfeststellung (Zwangsversteigerung)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sonstiges</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Eigentumswechsel insgesamt</b>	<b>1018</b>	<b>32</b>	<b>220</b>	<b>747</b>	<b>7</b>	<b>12</b>

# Kauffälle, Datenstand 31.05.2023

Art des Eigentums	Kauffälle insgesamt			Kauffälle nach Verkäufer (V) bzw. Käufer (K)							
	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Grund- stücks- fläche in ha	natürliche/juri- stische Person		Wohn- bau- gesells.		Stadt Düssel- dorf		sonst. Öffent- liche Körp.	
				V	K	V	K	V	K	V	K
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>	<b>19,72</b>	<b>6,56</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
davon (nach Entwicklungsstufe)											
davon Bauland (indiv. Wohnungsbau)	4	6,03	0,50	4	4	0	0	0	0	0	0
davon Bauland (Renditeobjekte)	4	3,23	0,39	4	4	0	0	0	0	0	0
davon Bauland (sonstiges)	4	7,65	1,08	4	3	0	0	0	0	0	1
davon Nichtbauland	12	2,80	4,60	9	11	0	0	3	1	0	0
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>192</b>	<b>301,71</b>	<b>12,12</b>	<b>186</b>	<b>189</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
davon (nach Gebäudeart)											
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	99	95,64	4,64	94	99	1	0	0	0	4	0
davon Mehrfam.häuser mit gew.Ant.	72	134,41	3,34	71	69	0	2	0	0	1	1
davon Büro-/Geschäftshäuser	7	26,61	0,77	7	7	0	0	0	0	0	0
davon Gewerbe/Industrie/Sonstige	7	18,21	2,55	7	7	0	0	0	0	0	0
davon Gebäudekomplexe	7	26,84	0,82	7	7	0	0	0	0	0	0
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>695</b>	<b>257,62</b>	<b>-</b>	<b>656</b>	<b>695</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
davon (nach Eigentumsart)											
davon Wohnungseigentum	640	247,43	-	602	640	38	0	0	0	0	0
davon Teileigentum	48	8,74	-	48	48	0	0	0	0	0	0
davon im Erbbaurecht	7	1,45	-	6	7	0	0	0	0	1	0
<b>Erbbaubjekte</b>	<b>5</b>	<b>2,54</b>	<b>0,31</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon (nach Erbbauart)											
davon Erbbaugrundstück	0	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechte	5	2,54	0,31	4	5	1	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechtsbestellung	0	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Paketverkäufe</b>	<b>12</b>	<b>13,65</b>	<b>0,77</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>928</b>	<b>595,23</b>	<b>19,76</b>	<b>871</b>	<b>915</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>2</b>

## Unbebaute Grundstücke, Datenstand 31.05.2023

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in EUR/m <sup>2</sup>
<b>Bauland</b>				
davon Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	4	6,03	0,50	910 - 1.900
davon Reihenhaushausgrundstücke	0	-	-	-
davon Mehrfamilienhausgrundstücke	3	2,66	0,32	430 - 3.100
davon gemischt genutzte Grundstücke	1	0,58	0,07	-
davon Büro-/Geschäftshausgrundstücke	0	-	-	-
davon Gewerbe-/Industriegrundstücke	3	5,10	0,85	170 - 1.300
davon Sonstiges Bauland	1	2,55	0,23	-
<b>Rohbauland</b>				
davon Teilflächen und sonstiges	9	2,23	3,55	-
davon Rohbauland	0	-	-	-
<b>Nichtbauliche Nutzbarkeit</b>				
davon Bauerwartungsland	1	0,13	0,12	-
davon Flächen für Forst-/Landwirtschaft	2	0,44	0,93	-
<b>Summe</b>	<b>24</b>	<b>19,72</b>	<b>6,56</b>	<b>46 - 50</b>

## Bebaute Grundstücke, Datenstand 31.05.2023

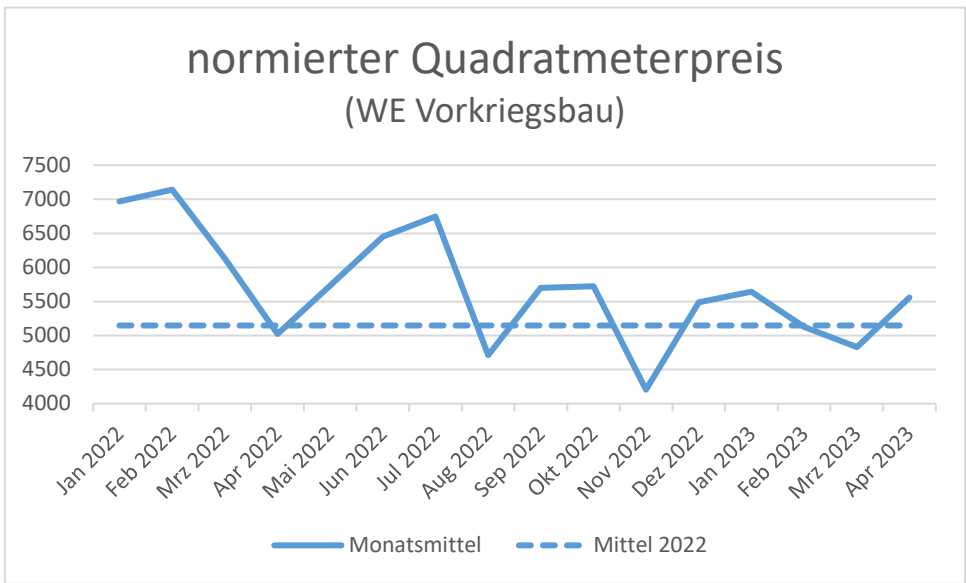
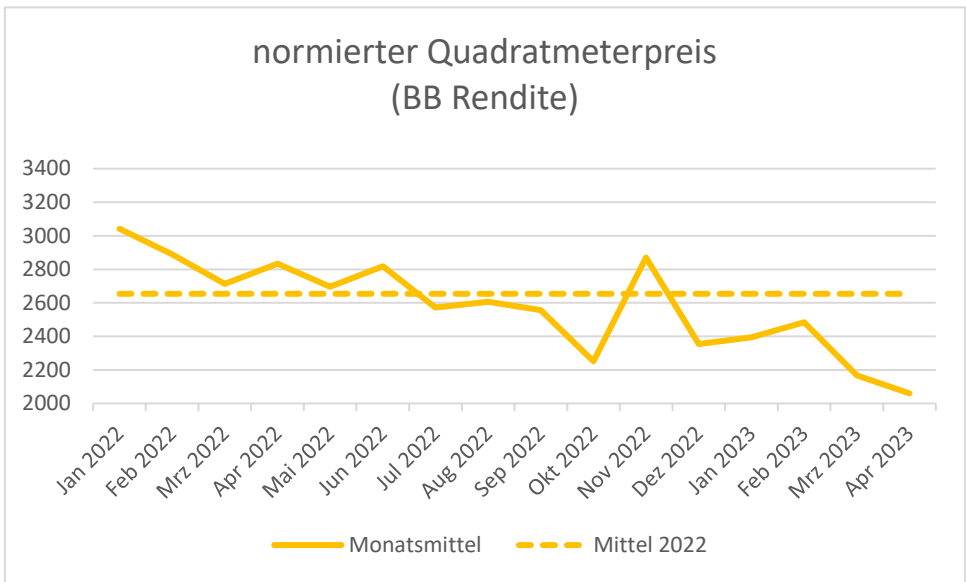
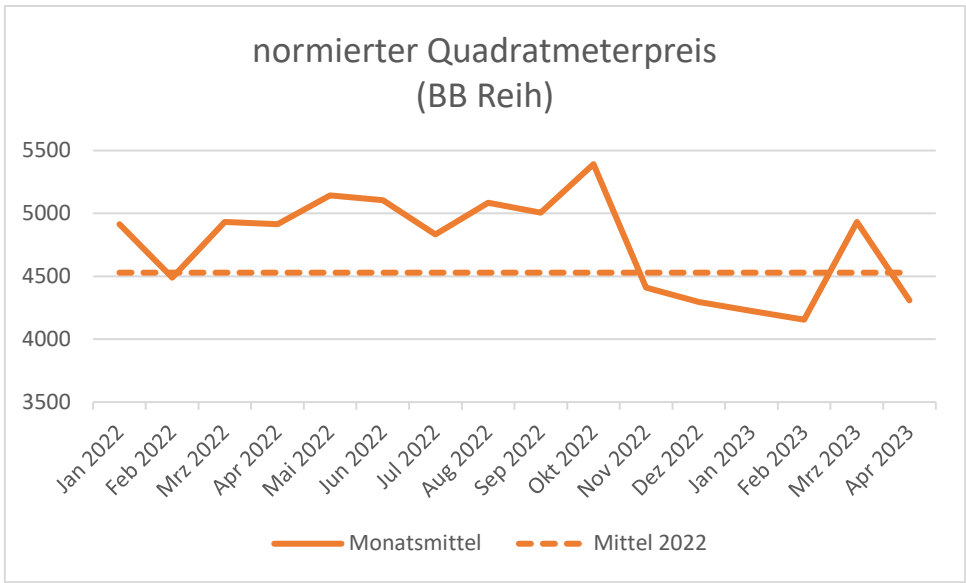
Gebäudekategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen- umsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in TEUR
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser</b>				
davon Reihenhäuser (Neubauten)	0	-	-	-
davon Reihenhäuser	48	36,11	1,53	210 - 1.700
davon Reihensadthäuser	3	8,87	0,09	2.500 - 3.500
davon Doppelhaushälften	22	17,17	1,15	420 - 1.100
davon Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	26	33,50	1,87	390 - 2.500
<b>Renditeobjekte</b>				
davon Dreifamilienhäuser	12	16,69	0,55	450 - 2.600
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil ≤ 20%	44	74,34	1,97	480 - 2.900
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil > 20%	16	43,39	0,83	550 - 5.800
davon Büro-/Geschäftsgebäude	7	26,61	0,77	760 - 7.800
<b>Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige</b>				
davon Gewerbe-/Industriegebäude	4	14,34	2,46	1.100 - 6.400
davon sonstige	3	3,87	0,09	260 - 3.500
<b>Gebäudekomplexe</b>				
davon Wohn-/Geschäftshauskomplexe	7	26,83	0,82	1.900 - 5.800
davon Gewerbe-/Industriekomplexe	0	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>192</b>	<b>301,71</b>	<b>12,12</b>	<b>-</b>





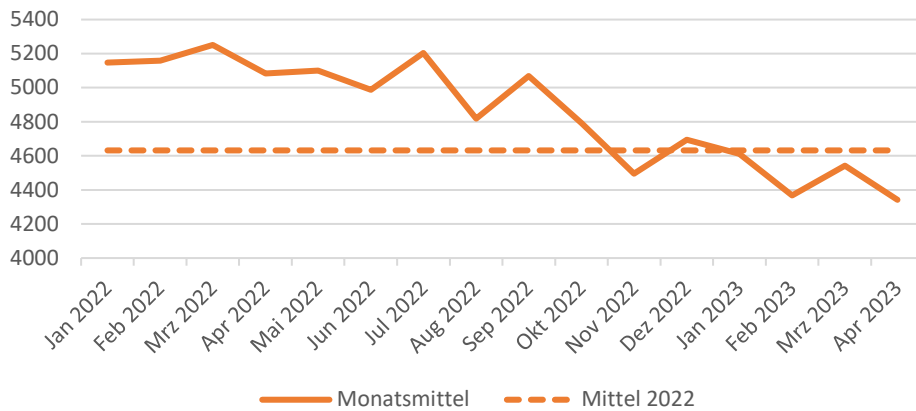








## normierter Quadratmeterpreis (WE Nachkriegsbau)



## normierter Quadratmeterpreis (WE Neubau)

