**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf**

Newsletter 02/2023

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

wie bereits im letzten Newsletter 01/2023 angekündigt möchten wir Ihnen heute mit einem Bericht zum ersten Tertial 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. Tertial 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. Tertial 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. Tertial 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. Tertial 2023, Datenstand 31.05.2023

Rechtsvorgänge

Art des Rechtsvorgangs	Eigentums-wechsel insgesamt	unbe-baute Grund-stücke	be-baute Grund-stücke	Wohnungs-/ Teileigen-tum	Erbbau-objekte	Paket-verkäufe
Kauf insgesamt	**928**	**24**	**192**	**695**	**5**	**12**
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
Übertragung, Schenkung	**54**	**1**	**20**	**32**	**1**	**0**
Erb-, Zugewinnauseinandersetzung	**5**	**0**	**3**	**2**	**0**	**0**
Ergänzungsvertrag	**4**	**1**	**1**	**2**	**0**	**0**
Zwangsversteigerung	**10**	**1**	**3**	**6**	**0**	**0**
Wertfeststellung (Zwangsversteigerung)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sonstiges	**17**	**5**	**1**	**10**	**1**	**0**
Eigentumswechsel insgesamt	**1018**	**32**	**220**	**747**	**7**	**12**

Kauffälle, Datenstand 31.05.2023

Art des Eigentums	Kauffälle insgesamt			Kauffälle nach Verkäufer (V) bzw. Käufer (K)							
				natürliche/juristische Person		Wohnbaugesells.		Stadt Düsseldorf		sonst. Öffentliche Körp.	
	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Grundstücksfläche in ha	V	K	V	K	V	K	V	K
Unbebaute Grundstücke	**24**	**19,72**	**6,56**	**21**	**22**	**0**	**0**	**3**	**1**	**0**	**1**
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
Bebaute Grundstücke	**192**	**301,71**	**12,12**	**186**	**189**	**1**	**2**	**0**	**0**	**5**	**1**
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
Wohnungs- und Teileigentum	**695**	**257,62**	**-**	**656**	**695**	**38**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**
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
Erbbauobjekte	**5**	**2,54**	**0,31**	**4**	**5**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
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
Paketverkäufe	**12**	**13,65**	**0,77**	**4**	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Kauffälle insgesamt	**928**	**595,23**	**19,76**	**871**	**915**	**40**	**2**	**3**	**1**	**6**	**2**

Unbebaute Grundstücke, Datenstand 31.05.2023

Grundstückskategorie		Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in EUR/m²
Bauland					
davon	Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	4	6,03	0,50	910 - 1.900
davon	Reihenhausgrundstücke	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	-
Rohbauland					
davon	Teilflächen und sonstiges	9	2,23	3,55	-
davon	Rohbauland	0	-	-	-
Nichtbauliche Nutzbarkeit					
davon	Bauerwartungsland	1	0,13	0,12	-
davon	Flächen für Forst-/Landwirtschaft	2	0,44	0,93	-
Summe		24	19,72	6,56	46 - 50

Bebaute Grundstücke, Datenstand 31.05.2023

Gebäudekategorie		Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen-umsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in TEUR
Ein-/Zweifamilienhäuser					
davon	Reihenhäuser (Neubauten)	0	-	-	-
davon	Reihenhäuser	48	36,11	1,53	210 - 1.700
davon	Reihenstadthäuser	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
Renditeobjekte					
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
Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige					
davon	Gewerbe-/Industriegebäude	4	14,34	2,46	1.100 - 6.400
davon	sonstige	3	3,87	0,09	260 - 3.500
Gebäudekomplexe					
davon	Wohn-/Geschäftshauskomplexe	7	26,83	0,82	1.900 - 5.800
davon	Gewerbe-/Industriekomplexe	0	-	-	-
Summe		192	301,71	12,12	-

Wohnungs- und Teileigentum, Datenstand 31.05.2023

Eigentumsart		Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	typische Kaufpreisspanne in EUR/m² bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn-/Nutzungsfläche in m²
Wohnungseigentum					
davon	bis 1947 erstellt	59	34,52	2.700 - 8.000	94
davon	bis 2009 erstellt	459	143,82	2.500 - 5.800	68
davon	ab 2010 erstellt	60	49,97	5.300 - 9.800	101
davon	ohne Feststellung des Baujahres	62	19,12	1.500 - 6.800	-
Teileigentum					
davon	Büros, Praxen u.ä.	12	7,20	2.300 - 6.200	112
davon	Garagen, Einstellplätze	23	0,57	11.000 - 39.000	-
davon	ohne Feststellung der Gebäudeart	13	0,97	-	-
im Erbbaurecht erstellt					
davon	Wohnungseigentum	6	1,43	2.400 - 5.100	-
davon	Teileigentum	1	0,02	-	-
Summe		695	257,62		

Garagen / Einstellplätze, Datenstand 31.05.2023

Enthält separat verkaufte Garagen/Einstellplätze, sowie die Kaufpreise, die im Wohnungs-/ Teileigentumsvertrag separat angegeben wurden.

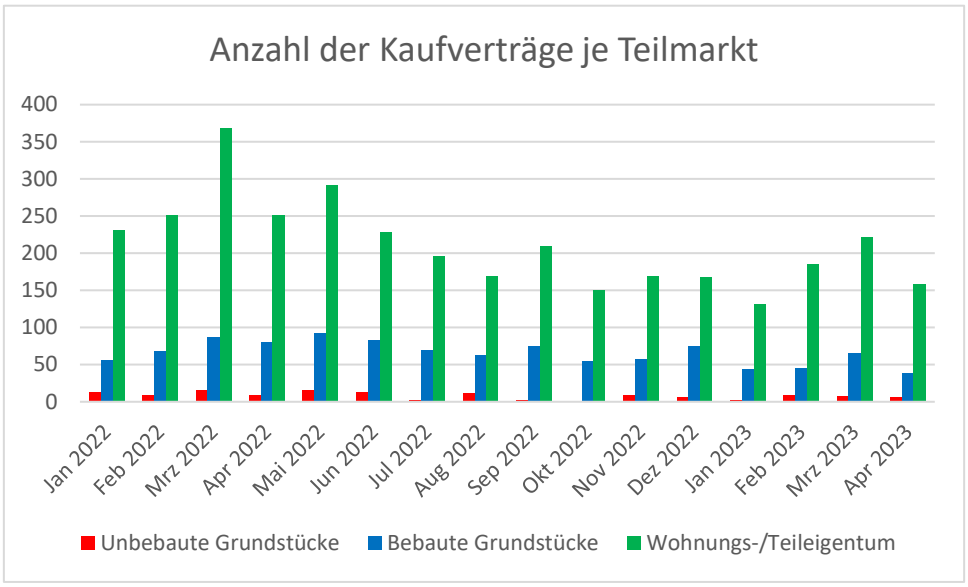
Lagebezirk	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreis-spanne in EUR	Median
City	6	33.000 - 57.000	42.000
Citynah	62	18.000 - 47.000	30.000
Randlage	24	8.000 - 29.000	15.000
Vorort	10	11.000 - 20.000	15.000

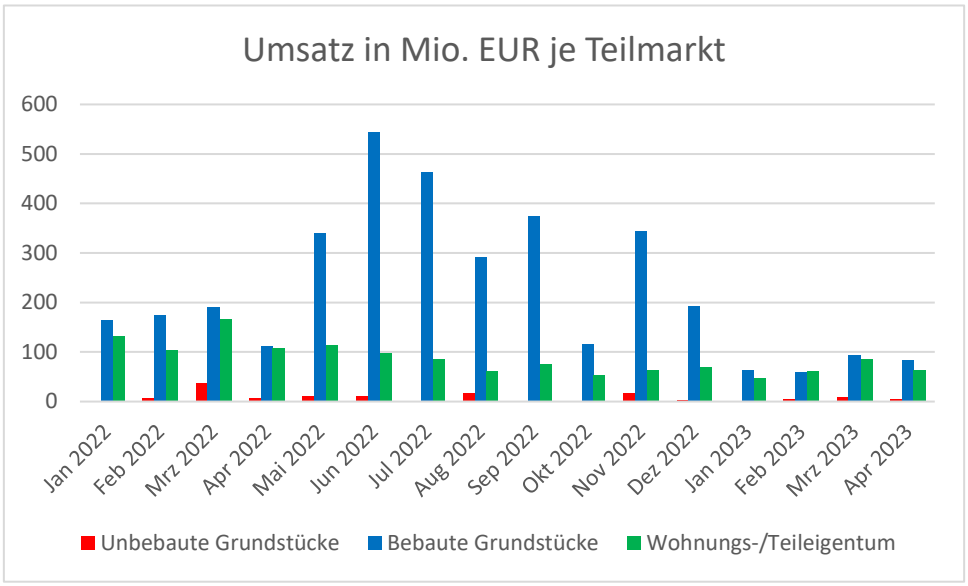
Neubaueigentumswohnungen im Erstverkauf, Datenstand 31.05.2023

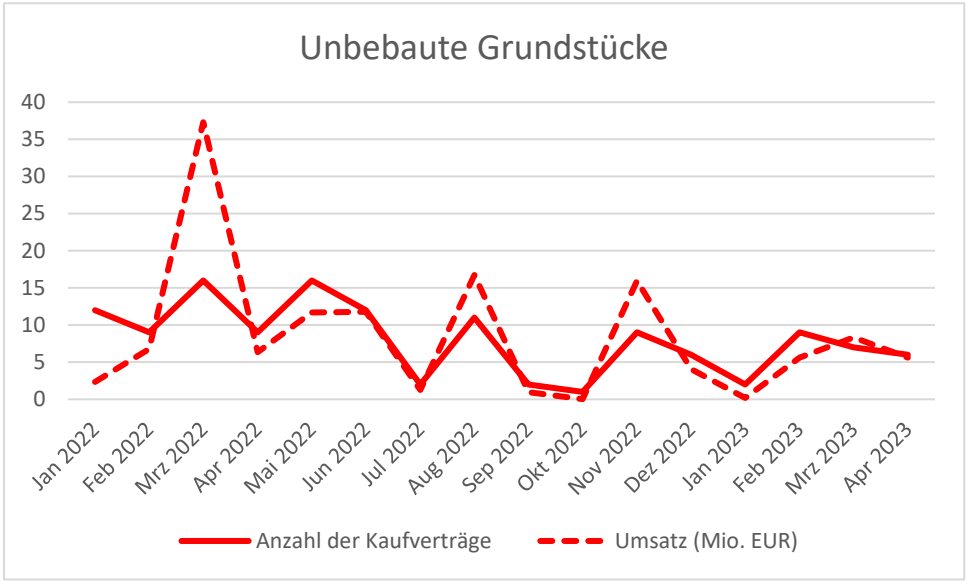
Ausgewertete Eigentumswohnungen der letzten 3 Jahre im Erstverkauf. Die Gesamtanzahl kann höher sein.

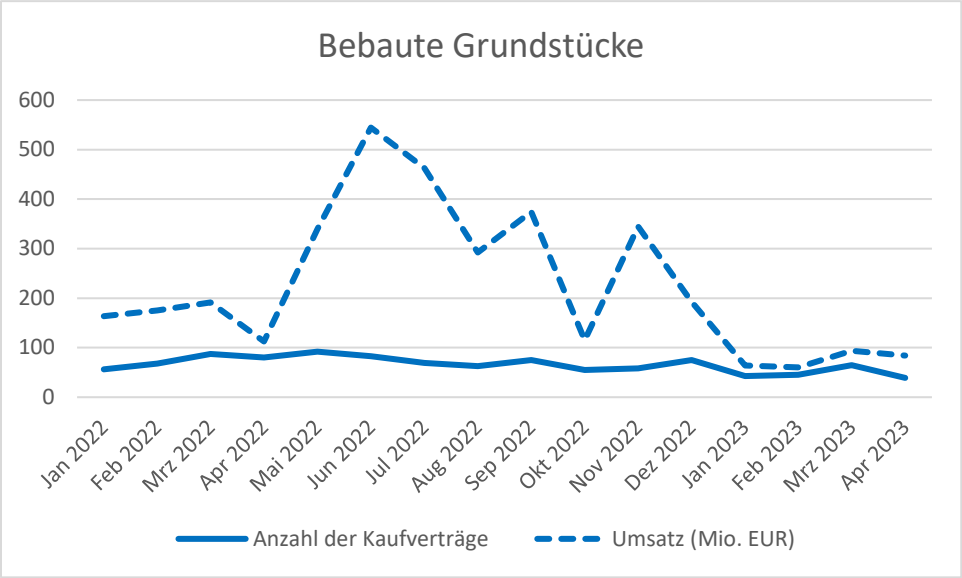
	einfache bis mittlere Wohnlage			gut bis sehr gute Wohnlage		
Wohnungsgröße	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m²	Median	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m²	Median
bis 60 m²	5	4.442 - 9.283	6.663	3	6.698 - 7.497	7.048
60 bis 120 m²	10	4.166 - 8.356	4.551	8	7.042 - 12.000	7.446
über 120 m²	0	-	-	3	7.660 - 12.430	8.834

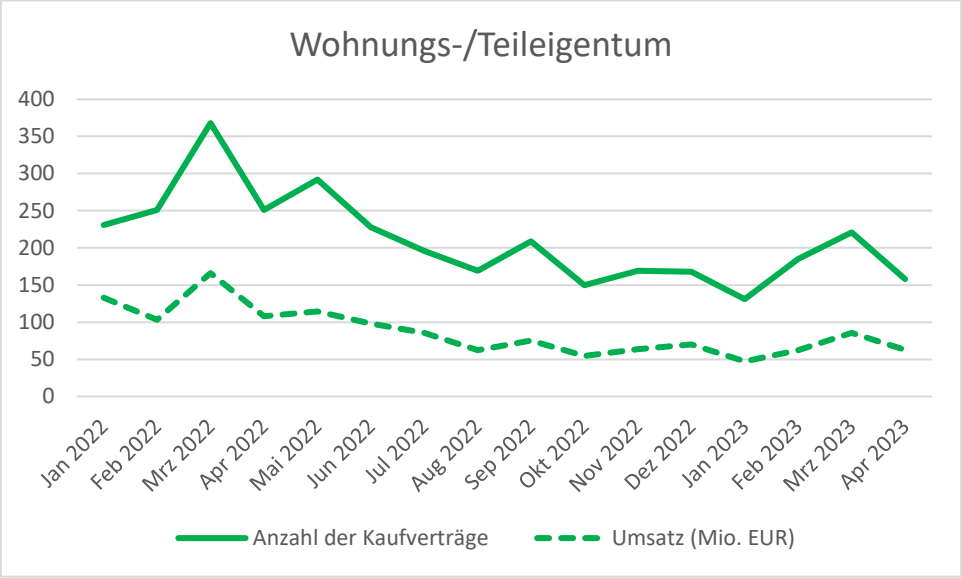
Anzahl und Umsatz im zeitlichen Verlauf, Datenstand 31.05.2023



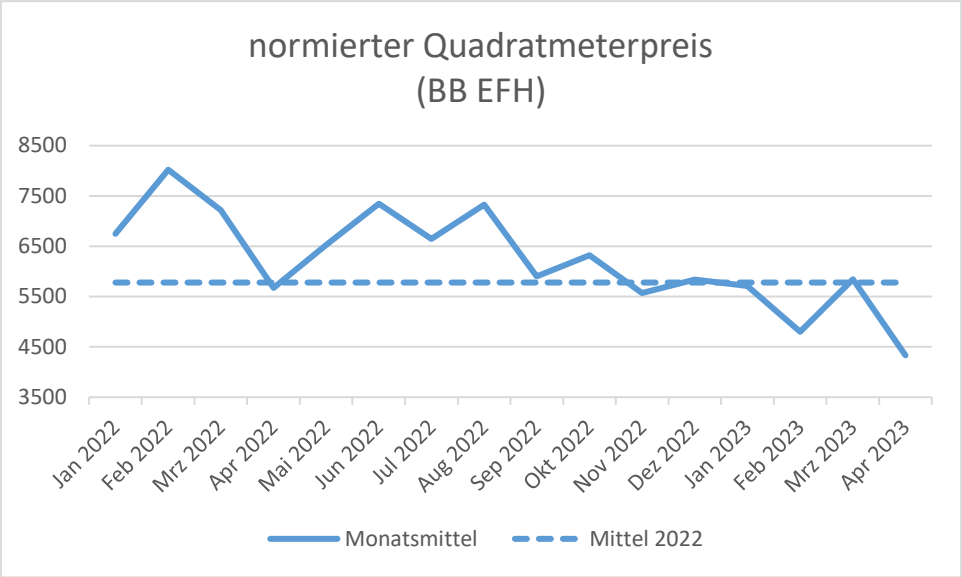


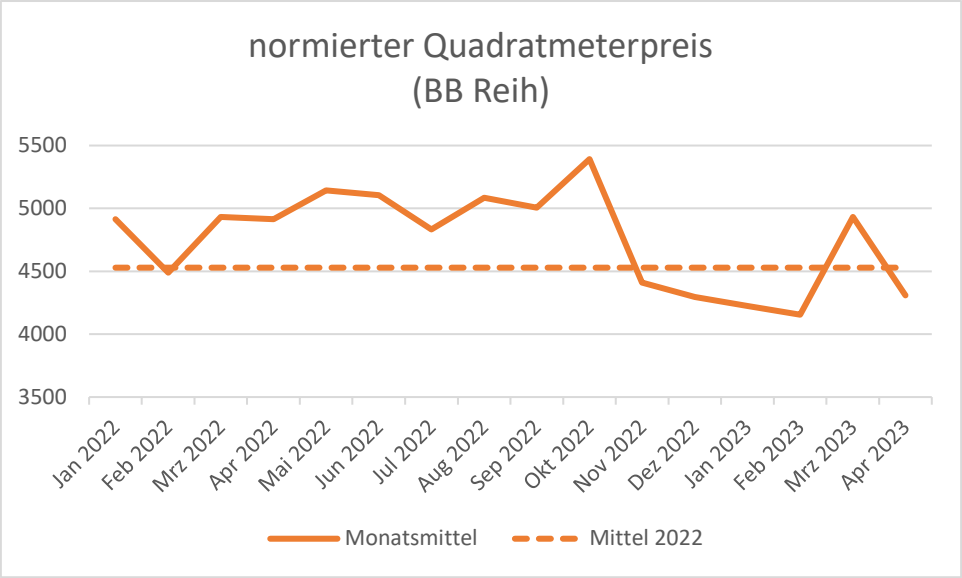


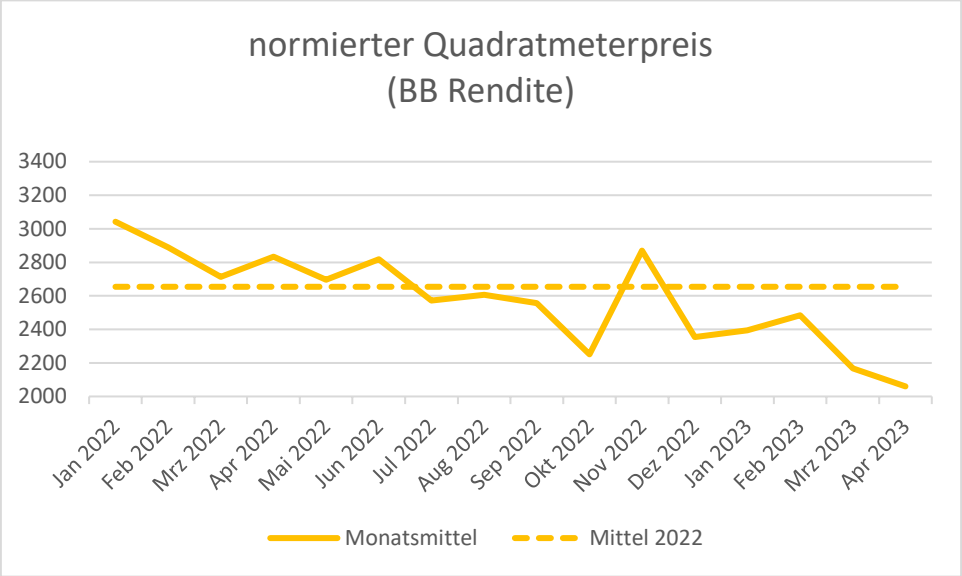


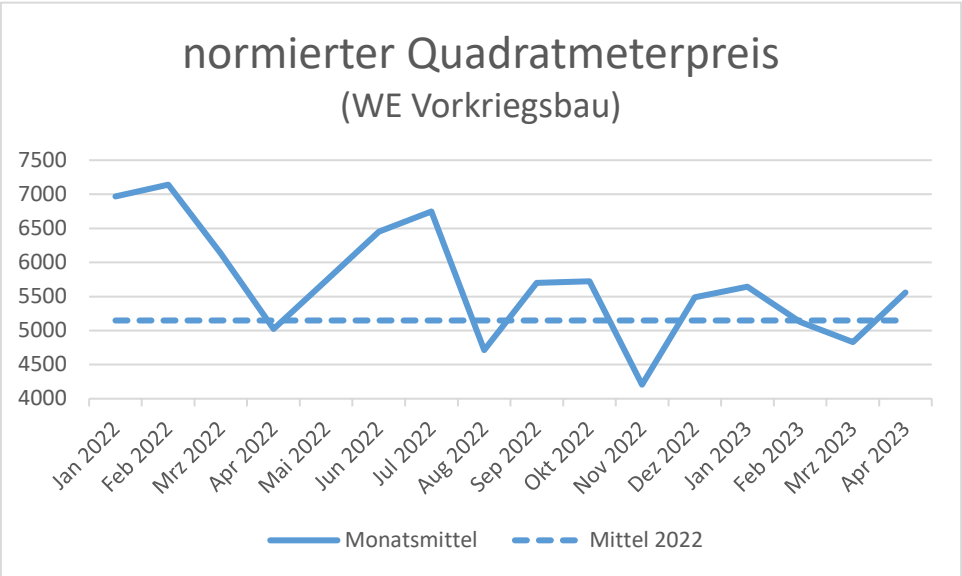


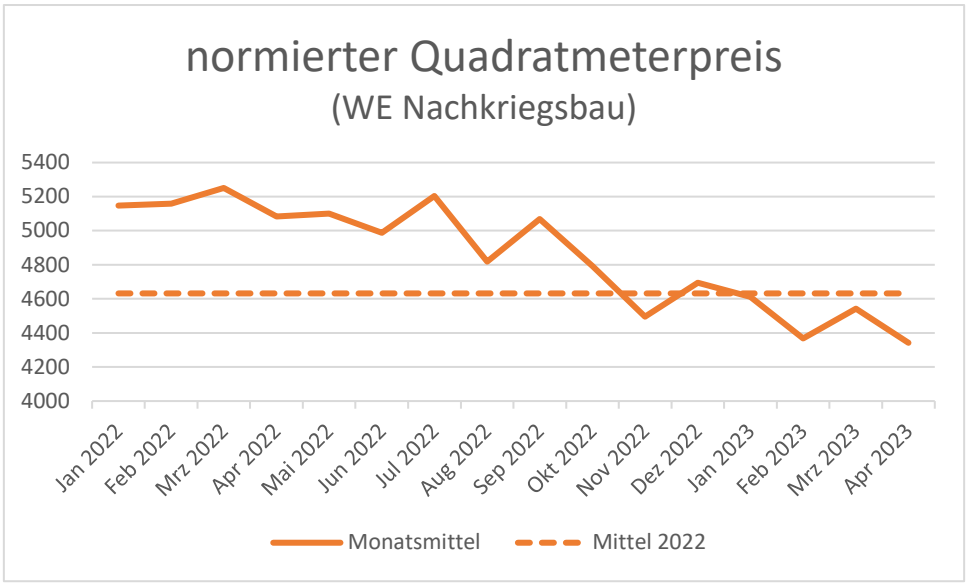
Normierter Quadratmeterpreis im zeitlichen Verlauf, Datenstand 31.05.2023

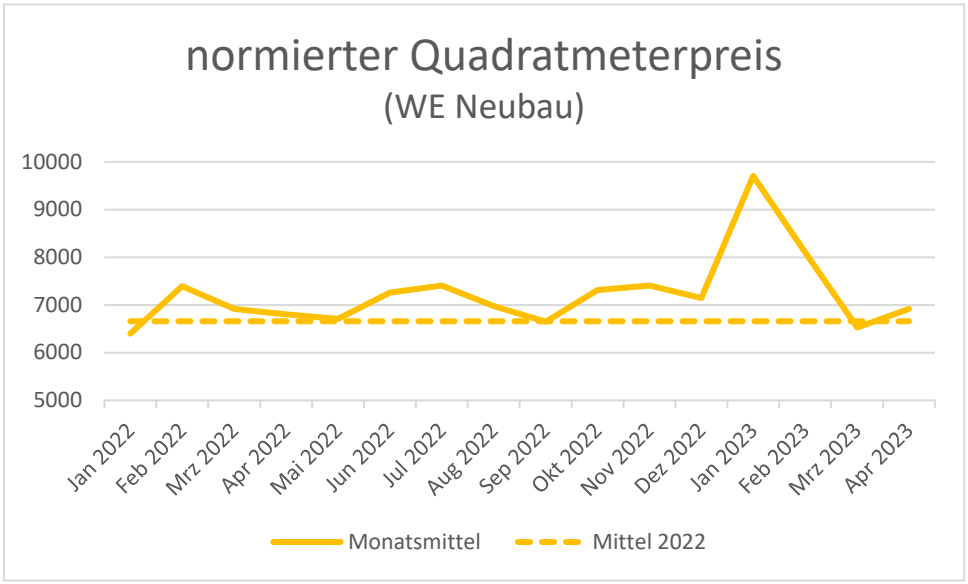



normierter Quadratmeterpreis
(BB Reih)
5500
5000
4500
4000
3500
Jan 2022
Feb 2022
Mrz 2022
Apr 2022
Mai 2022
Jun 2022
Jul 2022
Aug 2022
Sep 2022
Okt 2022
Nov 2022
Dez 2022
Jan 2023
Feb 2023
Mrz 2023
Apr 2023
Monatsmittel
Mittel 2022


normierter Quadratmeterpreis
(BB Rendite)
3400
3200
3000
2800
2600
2400
2200
2000
Jan 2022
Feb 2022
Mrz 2022
Apr 2022
Mai 2022
Jun 2022
Jul 2022
Aug 2022
Sep 2022
Okt 2022
Nov 2022
Dez 2022
Jan 2023
Feb 2023
Mrz 2023
Apr 2023
Monatsmittel
Mittel 2022


normierter Quadratmeterpreis
(WE Vorkriegsbau)
7500
7000
6500
6000
5500
5000
4500
4000
Jan 2022
Feb 2022
Mrz 2022
Apr 2022
Mai 2022
Jun 2022
Jul 2022
Aug 2022
Sep 2022
Okt 2022
Nov 2022
Dez 2022
Jan 2023
Feb 2023
Mrz 2023
Apr 2023
Monatsmittel
Mittel 2022


normierter Quadratmeterpreis
(WE Nachkriegsbau)
5400
5200
5000
4800
4600
4400
4200
4000
Jan 2022
Feb 2022
Mrz 2022
Apr 2022
Mai 2022
Jun 2022
Jul 2022
Aug 2022
Sep 2022
Okt 2022
Nov 2022
Dez 2022
Jan 2023
Feb 2023
Mrz 2023
Apr 2023
Monatsmittel
Mittel 2022


normierter Quadratmeterpreis
(WE Neubau)
10000
9000
8000
7000
6000
5000
Jan 2022
Feb 2022
Mrz 2022
Apr 2022
Mai 2022
Jun 2022
Jul 2022
Aug 2022
Sep 2022
Okt 2022
Nov 2022
Dez 2022
Jan 2023
Feb 2023
Mrz 2023
Apr 2023
Monatsmittel
Mittel 2022