



Newsletter 02/2024

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

der Düsseldorfer Immobilienmarkt nimmt im ersten Terial 2024 wieder leicht Fahrt auf. Von einer Trendwende kann jedoch noch nicht gesprochen werden.

Dabei sind die Kauffälle im 1. Terial 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 21 % und der Umsatz um 30 % gestiegen. Insgesamt bleiben die Anzahl und der Umsatz absolut gesehen noch weiterhin auf einem relativ geringen Niveau.

Auch die normierten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche steigen wieder leicht an im Vergleich zum Ende des Jahres 2023. In den Teilmärkten des Wohnungseigentums „Neubau“ und „Vorkriegsbau“ und beim Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus ist wieder ein Preisanstieg von bis zu 3,5 % zu erkennen. Ausgenommen davon sind immer noch die Renditeobjekte bzw. Mehrfamilienhäuser und der Teilmarkt Wohnungseigentum „Nachkriegsbau“. Dort ist bisher noch ein Preisrückgang gegenüber 2023 von bis zu 2 % zu verzeichnen. Weitere detaillierte Informationen sind den beigefügten Diagrammen zu entnehmen.

Ob diese Beruhigung auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt nachhaltig ist, werden wir Ihnen in bewährter Weise im Halbjahresbericht 2024, der gegen Ende Juli erscheint, in unserem kommenden Newsletter aufzeigen.

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 Montag, den 10.06.2024 im Hilton Düsseldorf, Georg-Glock-Straße 20, 40474 Düsseldorf statt (https://www.hausundgrundddf.de/termine_428_Mitgliederversammlung_und_Eigent%C3%BCmerforum_2024_20240610.html).

Viele Grüße und alles Gute

Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



1. Terial 2024, Datenstand 21.05.2024

Rechtsvorgänge

Art des Rechtsvorgangs	Eigentums- wechsel insgesamt	unbe- baute Grund- stücke	be- baute Grund- stücke	Wohnungs-/ Teileigen- tum	Erbbau- objekte	Paket- verkäufe
Kauf insgesamt	1121	27	245	815	10	24
davon Kaufvertrag	1087	22	244	811	10	0
davon Kaufangebot	0	0	0	0	0	0
davon Tauschvertrag	4	0	1	3	0	0
davon planungsbedingter Kauf	2	1	0	0	0	0
davon Arrondierung	4	4	0	0	0	0
davon Paketverkäufe	24	0	0	0	0	24
Übertragung, Schenkung	62	6	17	38	1	0
Erb-, Zugewinnauseinandersetzung	6	0	5	0	1	0
Ergänzungsvertrag	1	1	0	0	0	0
Zwangsversteigerung	13	1	1	11	0	0
Wertfeststellung (Zwangsversteigerung)	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	19	1	0	18	0	0
Eigentumswechsel insgesamt	1222	36	268	882	12	24

Kauffälle, Datenstand 21.05.2024

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
Unbebaute Grundstücke	27	37,34	4,91	24	24	0	0	3	3	0	0
davon (nach Entwicklungsstufe)											
davon Bauland (indiv. Wohnungsbau)	10	6,77	0,55	10	10	0	0	0	0	0	0
davon Bauland (Renditeobjekte)	3	17,53	0,91	3	3	0	0	0	0	0	0
davon Bauland (sonstiges)	4	12,65	2,67	3	4	0	0	1	0	0	0
davon Nichtbauland	10	0,40	0,78	8	7	0	0	2	3	0	0
Bebaute Grundstücke	245	362,07	16,90	234	241	8	4	0	0	3	0
davon (nach Gebäudeart)											
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	143	130,47	7,35	133	143	8	0	0	0	2	0
davon Mehrfam.häuser mit gew.Ant.	84	123,60	4,03	83	81	0	3	0	0	1	0
davon Büro-/Geschäftshäuser	5	66,41	1,71	5	4	0	1	0	0	0	0
davon Gewerbe/Industrie/Sonstige	11	13,97	2,80	11	11	0	0	0	0	0	0
davon Gebäudekomplexe	2	27,63	1,01	2	2	0	0	0	0	0	0
Wohnungs- und Teileigentum	815	276,13	-	810	811	1	0	0	0	1	0
davon (nach Eigentumsart)											
davon Wohnungseigentum	761	263,69	-	756	757	1	0	0	0	1	0
davon Teileigentum	50	11,48	-	50	50	0	0	0	0	0	0
davon im Erbbaurecht	4	0,97	-	4	4	0	0	0	0	0	0
Erbbaubjekte	10	4,69	1,43	9	10	0	0	0	0	1	0
davon (nach Erbbauart)											
davon Erbbaugrundstück	0	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechte	9	4,69	1,23	9	9	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechtsbestellung	1	0,00	0,19	0	1	0	0	0	0	1	0
Paketverkäufe	24	110,84	9,66	18	19	0	0	0	0	0	0
Kauffälle insgesamt	1121	791,07	32,90	1095	1105	9	4	3	3	5	0

Unbebaute Grundstücke, Datenstand 21.05.2024

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in EUR/m ²
Bauland				
davon Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	8	6,27	0,52	550 - 1.700
davon Reihenhaushausgrundstücke	2	0,50	0,03	-
davon Mehrfamilienhausgrundstücke	1	6,30	0,60	-
davon gemischt genutzte Grundstücke	2	11,23	0,30	-
davon Büro-/Geschäftshausgrundstücke	0	-	-	-
davon Gewerbe-/Industriegrundstücke	1	0,33	0,14	-
davon Sonstiges Bauland	3	12,32	2,53	-
Rohbauland				
davon Teilflächen und sonstiges	6	0,04	0,14	-
davon Rohbauland	0	-	-	-
Nichtbauliche Nutzbarkeit				
davon Bauerwartungsland	1	0,03	0,03	-
davon Flächen für Forst-/Landwirtschaft	3	0,33	0,61	8 - 61
Summe	27	37,34	4,91	

Bebaute Grundstücke, Datenstand 21.05.2024

Gebäudekategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen- umsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in TEUR
Ein-/Zweifamilienhäuser				
davon Reihenhäuser (Neubauten)	2	1,95	0,18	-
davon Reihenhäuser	65	43,44	2,11	240 - 1.100
davon Reihenstadthäuser	2	6,29	0,09	-
davon Doppelhaushälften	35	32,45	1,94	370 - 1.900
davon Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	39	46,33	3,03	240 - 2.400
Renditeobjekte				
davon Dreifamilienhäuser	5	5,49	0,25	760 - 1.500
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil ≤ 20%	60	88,60	3,11	590 - 2.400
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil > 20%	19	29,52	0,66	770 - 2.300
davon Büro-/Geschäftsgebäude	5	66,41	1,71	3.000 - 32.500
Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige				
davon Gewerbe-/Industriegebäude	6	6,73	1,65	220 - 2.600
davon sonstige	5	7,24	1,15	260 - 3.500
Gebäudekomplexe				
davon Wohn-/Geschäftshauskomplexe	2	27,63	1,01	-
davon Gewerbe-/Industriekomplexe	0	-	-	-
Summe	245	362,07	16,90	

Wohnungs- und Teileigentum, Datenstand 21.05.2024

Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	typische Kaufpreisspanne in EUR/m ² bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn- /Nutzungsfläche in m ²
Wohnungseigentum				
davon bis 1947 erstellt	108	43,21	2.200 - 7.700	77
davon bis 2009 erstellt	547	164,13	2.300 - 5.400	67
davon ab 2010 erstellt	41	29,59	4.700 - 11.000	88
davon ohne Feststellung des Baujahres	65	26,75	1.700 - 5.500	-
Teileigentum				
davon Büros, Praxen u.ä.	21	10,54	2.200 - 4.200	173
davon Garagen, Einstellplätze	22	0,59	16.000 - 37.000	-
davon ohne Feststellung der Gebäudeart	7	0,36	-	-
im Erbbaurecht erstellt				
davon Wohnungseigentum	4	0,97	2.100 - 3.200	-
davon Teileigentum	0	-	-	-
Summe	815	276,13		

Garagen / Einstellplätze, Datenstand 21.05.2024

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

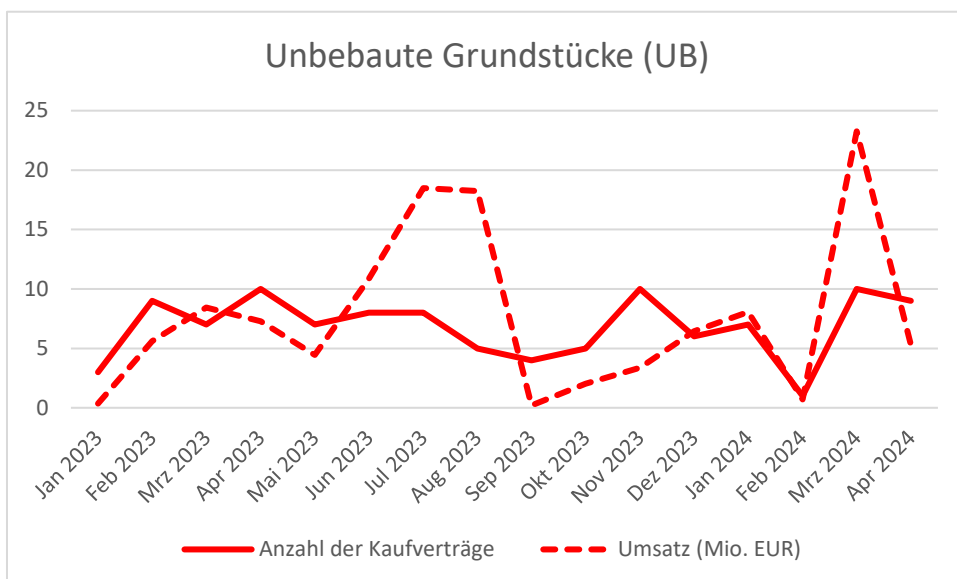
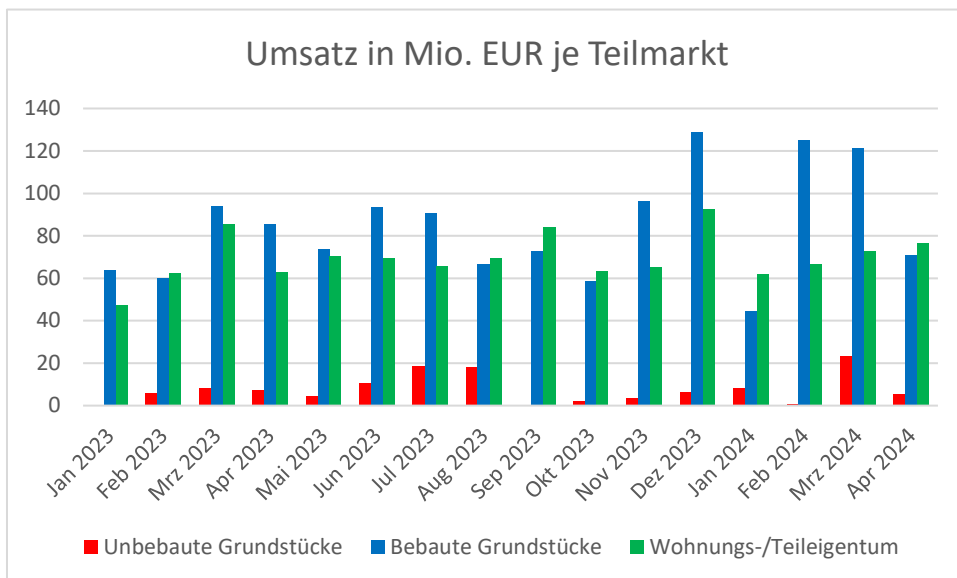
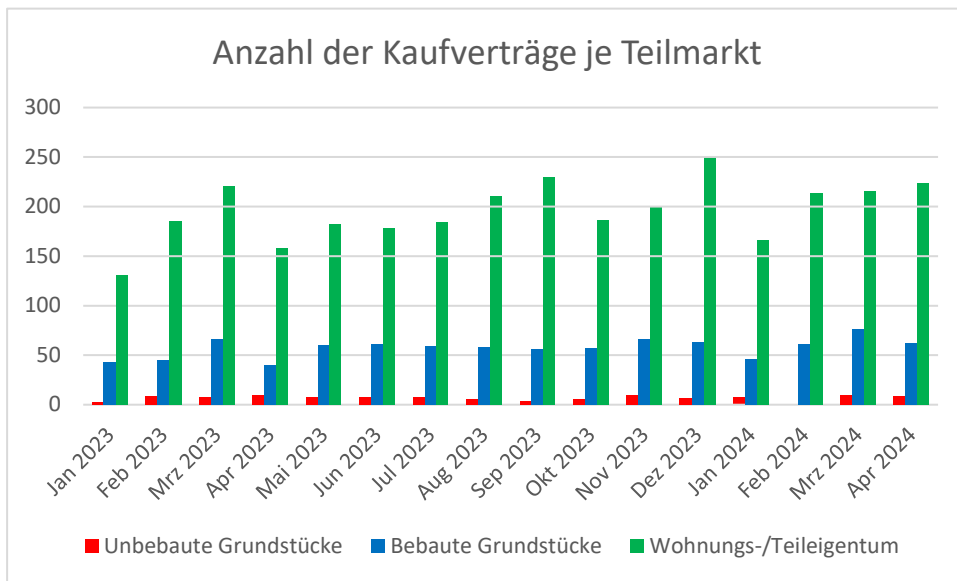
Lagebezirk	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreis- spanne in EUR	Median
City	3	37.000 - 69.000	60.000
Citynah	59	17.000 - 53.000	35.000
Randlage	26	10.000 - 26.000	16.250
Vorort	2	-	22.500

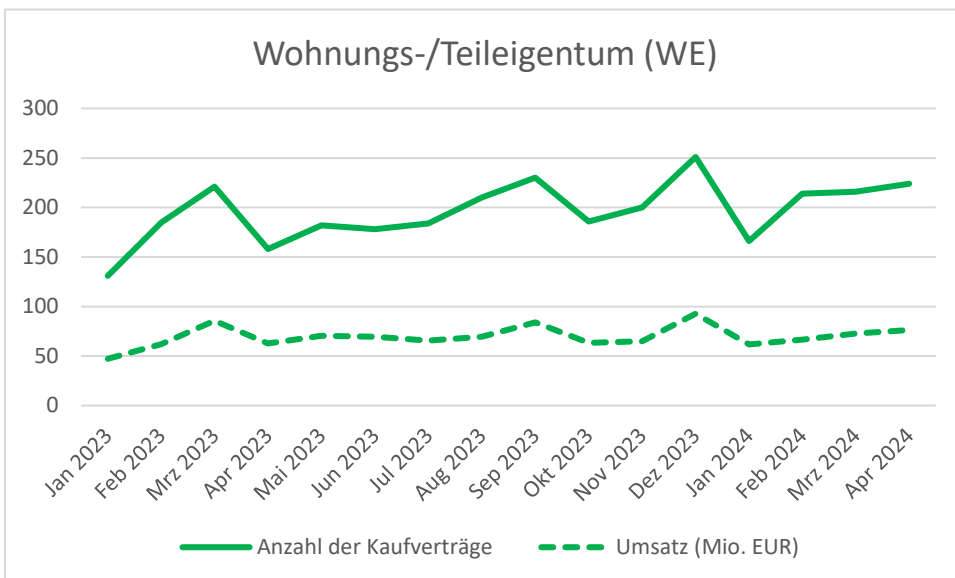
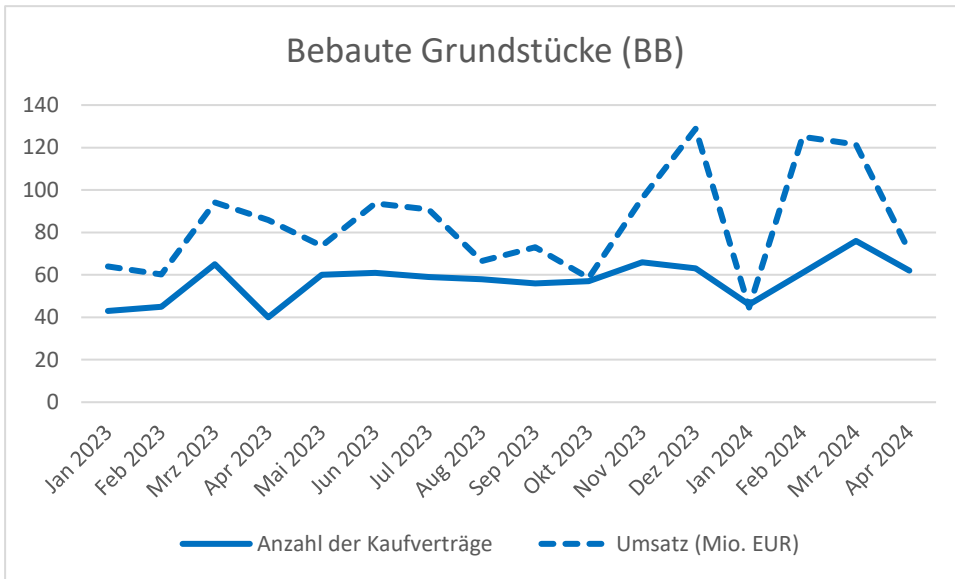
Neubaueigentumswohnungen im Erstverkauf, Datenstand 21.05.2024

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

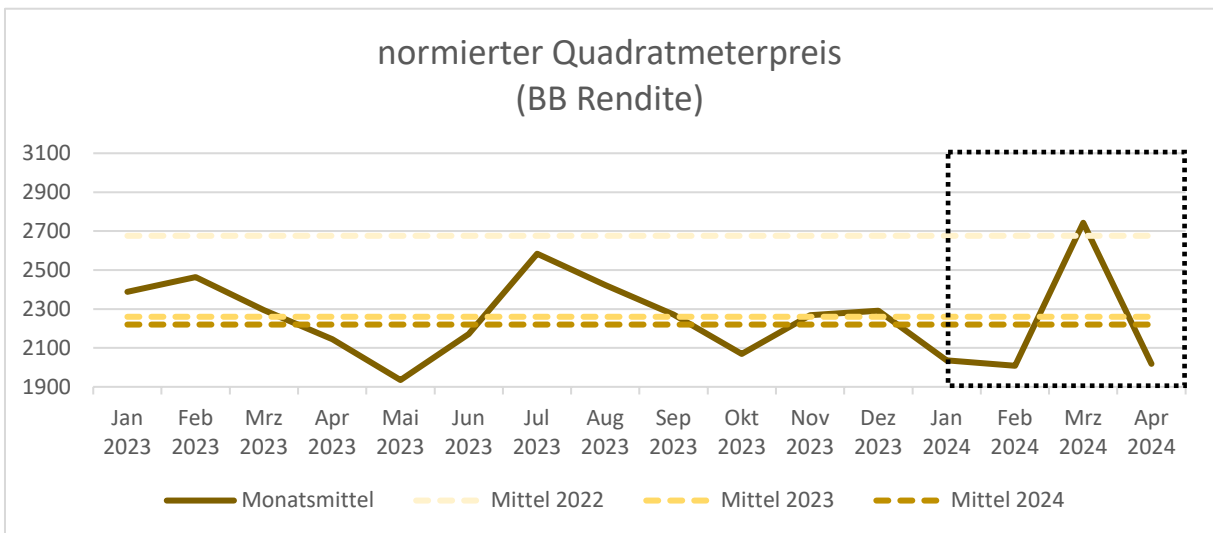
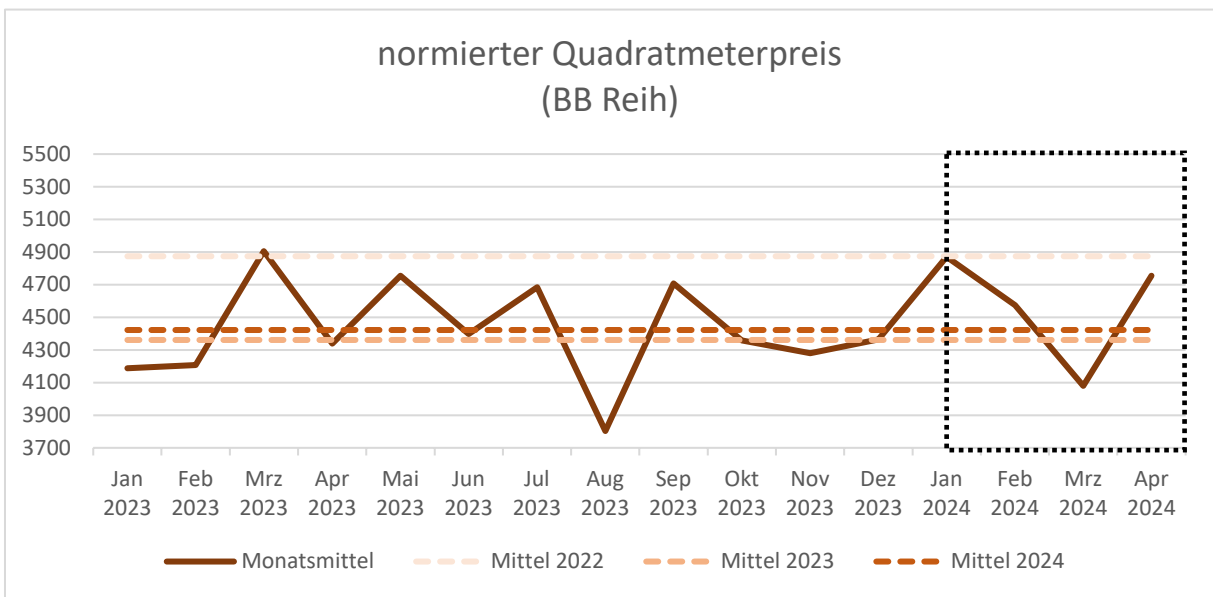
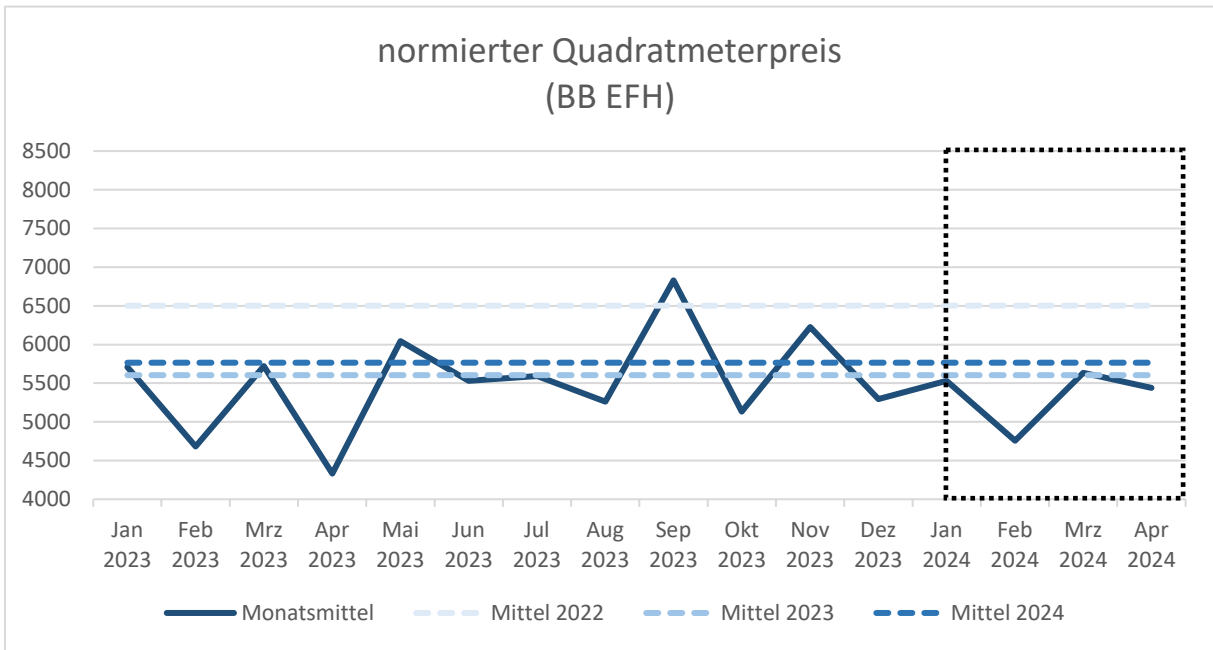
Wohnungsgröße	einfache bis mittlere Wohnlage			gut bis sehr gute Wohnlage		
	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m ²	Median	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m ²	Median
bis 60 m ²	0	-	-	5	6.761 - 14.621	7.608
60 bis 120 m ²	8	4.756 - 9.530	5.430	4	2.885 - 7.532	7.287
über 120 m ²	1	-	-	3	7.752 - 9.083	8.326

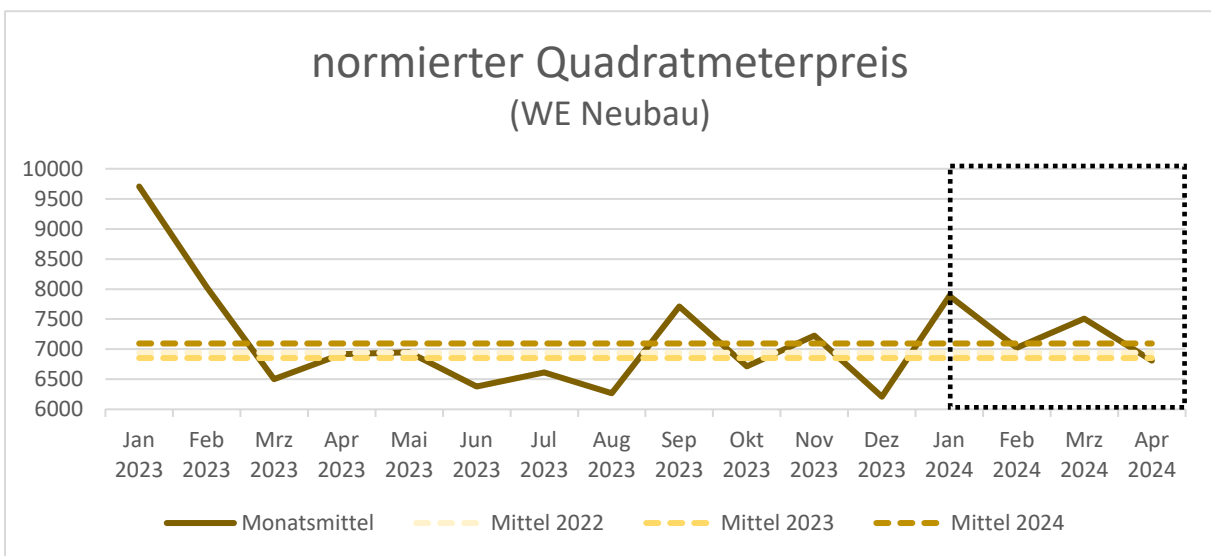
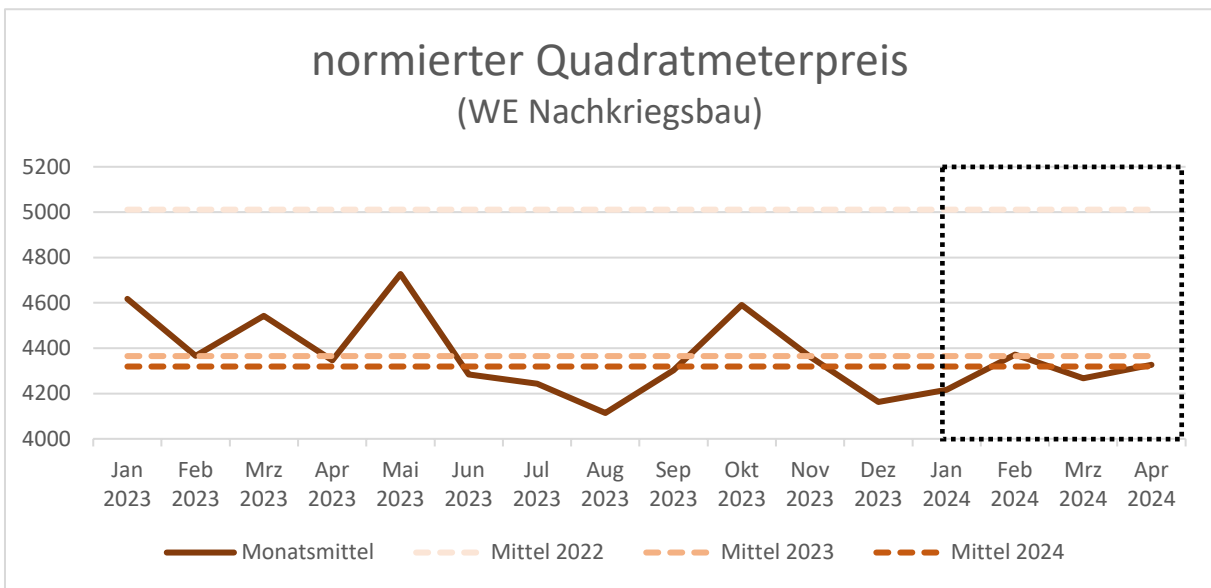
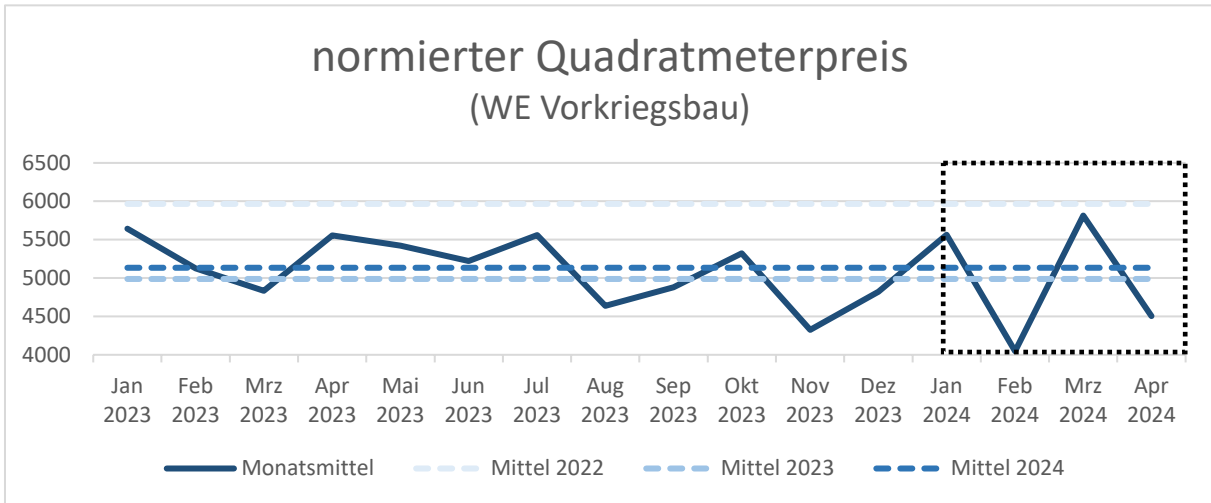
Anzahl und Umsatz im zeitlichen Verlauf, Datenstand 21.05.2024





Normierter Quadratmeterpreis im zeitlichen Verlauf, Datenstand 27.05.2024





Hinweis: Lediglich 2 Kauffälle im Januar 2023!