



## Newsletter 02/2025

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

mit dem heutigen Newsletter 02/2025 präsentieren wir Ihnen die aktuell vorliegenden Zahlen, die die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den Immobilientransaktionen in Düsseldorf von Januar bis April 2025 abgeleitet hat.

Der Trend des Jahres 2024 setzt sich weiter fort. Wie ein Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum zeigt, ist auch im 1. Tertiäl des Jahres 2025 eine Steigerung des Umsatzes (+ 7 %) sowie der Anzahl der Kaufpreise (+ 16 %) zu verzeichnen.

Auch die normierten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche weisen Anfang des Jahres 2025 überwiegend eine leichte Steigerung auf. Für eine Neubaueigentumswohnung musste der Käufer gegenüber dem 1. Tertiäl 2024 rd. 3 % mehr und für eine Eigentumswohnung in einem Nachkriegsbau rd. 2 % mehr zahlen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den bebauten Grundstücken. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser sind um 3 % gestiegen. Für freistehende Einfamilienhäuser fällt die Steigerung mit 1 % etwas geringer aus. Spitzenreiter stellen die Reihenhäuser dar. Hier liegt die Preissteigerung für den Quadratmeter Wohnfläche bei 4 %. Der Preisrückgang für Eigentumswohnungen in Vorkriegsbauten setzt sich dagegen weiter fort. Mit - 6 % fällt dieser Preisrückgang sogar noch größer aus als im 1. Tertiäl 2024.

Weitere detaillierte Informationen können Sie unserem beigefügten Tertiälbericht entnehmen.

Ob sich der moderate Aufwärtstrend weiter fortsetzt, erfahren Sie in unserem Halbjahresbericht 2025. Dieser wird voraussichtlich Ende Juli erscheinen.

Abschließend haben wir noch eine spannende Terminempfehlung für Sie: Auch in diesem Jahr sind Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wieder beim Eigentümerforum von Haus und Grund mit einem Informationsstand vertreten und freuen sich auf zahlreiche persönliche Gespräche und Begegnungen. Die Veranstaltung findet am Montag, den 23.06.2025 im Hilton Düsseldorf, Georg-Glock-Straße 20, 40474 Düsseldorf statt (<https://hausundgrunddf.de/veranstaltung/mitgliederversammlung-eigentuerforum/>).

Viele Grüße

Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



# 1. Terial 2025, Datenstand 14.05.2025

## 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>1303</b>	<b>46</b>	<b>263</b>	<b>963</b>	<b>9</b>	<b>22</b>
davon Kaufvertrag	1264	28	263	963	9	0
davon Kaufangebot	0	0	0	0	0	0
davon Tauschvertrag	0	0	0	0	0	0
davon planungsbedingter Kauf	2	2	0	0	0	0
davon Arrondierung	16	16	0	0	0	0
davon Paketverkäufe	22	0	0	0	0	22
<b>Übertragung, Schenkung</b>	<b>71</b>	<b>1</b>	<b>31</b>	<b>36</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Erb-, Zugewinnauseinandersetzung</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergänzungsvertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zwangsversteigerung</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</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>38</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eigentumswechsel insgesamt</b>	<b>1422</b>	<b>48</b>	<b>303</b>	<b>1037</b>	<b>12</b>	<b>22</b>

# Kauffälle, Datenstand 14.05.2025

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>46</b>	<b>14,61</b>	<b>14,57</b>	<b>33</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon (nach Entwicklungsstufe)											
davon Bauland (indiv. Wohnungsbau)	12	5,74	0,59	11	12	0	0	1	0	0	0
davon Bauland (Renditeobjekte)	3	2,83	0,23	3	3	0	0	0	0	0	0
davon Bauland (sonstiges)	7	4,52	1,05	5	6	0	0	2	1	0	0
davon Nichtbauland	24	1,97	12,70	14	23	0	0	10	1	0	0
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>263</b>	<b>423,87</b>	<b>24,85</b>	<b>258</b>	<b>263</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon (nach Gebäudeart)											
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	142	110,88	14,57	138	142	4	0	0	0	0	0
davon Mehrfam.häuser mit gew.Ant.	104	164,63	4,60	104	104	0	0	0	0	0	0
davon Büro-/Geschäftshäuser	6	44,43	2,81	6	6	0	0	0	0	0	0
davon Gewerbe/Industrie/Sonstige	4	61,84	0,53	4	4	0	0	0	0	0	0
davon Gebäudekomplexe	7	42,08	2,35	6	7	1	0	0	0	0	0
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>963</b>	<b>356,85</b>	<b>-</b>	<b>963</b>	<b>963</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon (nach Eigentumsart)											
davon Wohnungseigentum	904	345,78	-	904	904	0	0	0	0	0	0
davon Teileigentum	57	10,33	-	57	57	0	0	0	0	0	0
davon im Erbbaurecht	2	0,74	-	2	2	0	0	0	0	0	0
<b>Erbbaubjekte</b>	<b>9</b>	<b>2,90</b>	<b>1,25</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon (nach Erbbauart)											
davon Erbbaugrundstück	1	0,25	0,03	1	1	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechte	5	2,65	0,29	5	5	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechtsbestellung	3	0,00	0,93	0	3	0	0	3	0	0	0
<b>Paketverkäufe</b>	<b>22</b>	<b>49,86</b>	<b>2,47</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>1303</b>	<b>848,09</b>	<b>43,15</b>	<b>1279</b>	<b>1298</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Unbebaute Grundstücke, Datenstand 14.05.2025

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	9	4,89	0,49	640 - 1.400
davon Reihenhausgrundstücke	3	0,84	0,10	750 - 1.000
davon Mehrfamilienhausgrundstücke	3	2,38	0,23	860 - 2.100
davon gemischt genutzte Grundstücke	0	-	-	-
davon Büro-/Geschäftshausgrundstücke	0	-	-	-
davon Gewerbe-/Industriegrundstücke	0	-	-	-
davon Sonstiges Bauland	7	4,52	1,05	-
<b>Rohbauland</b>				
davon Teilflächen und sonstiges	17	1,27	0,44	-
davon Rohbauland	0	-	-	-
<b>Nichtbauliche Nutzbarkeit</b>				
davon Bauerwartungsland	2	0,03	0,03	-
davon Flächen für Forst-/Landwirtschaft	5	0,67	12,23	7 - 80
<b>Summe</b>	<b>46</b>	<b>14,60</b>	<b>14,57</b>	

## Bebaute Grundstücke, Datenstand 14.05.2025

Gebäudekategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen- umsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in TEUR
<b>Ein-/Zweifamilienhäuser</b>				
davon Reihenhäuser (Neubauten)	1	0,83	0,09	-
davon Reihenhäuser	68	41,71	1,92	340 - 800
davon Reihenstadthäuser	2	5,55	0,03	1.800 - 3.800
davon Doppelhaushälften	30	23,85	1,45	340 - 1.200
davon Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	41	38,94	11,08	390 - 1.500
<b>Renditeobjekte</b>				
davon Dreifamilienhäuser	15	16,06	0,71	450 - 2.100
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil ≤ 20%	61	94,09	2,77	650 - 2.400
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil > 20%	28	54,48	1,13	460 - 3.400
davon Büro-/Geschäftsgebäude	6	44,43	2,81	1.600 - 14.000
<b>Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige</b>				
davon Gewerbe-/Industriegebäude	1	0,60	0,08	-
davon sonstige	3	61,24	0,44	4.100 - 55.700
<b>Gebäudekomplexe</b>				
davon Wohn-/Geschäftshauskomplexe	7	42,08	2,35	1.600 - 11.000
davon Gewerbe-/Industriekomplexe	0	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>263</b>	<b>423,86</b>	<b>24,86</b>	

## Wohnungs- und Teileigentum, Datenstand 14.05.2025

Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	typische Kaufpreisspanne in EUR/m <sup>2</sup> bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn-/Nutzungsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Wohnungseigentum</b>				
davon bis 1947 erstellt	92	40,02	2.800 - 6.400	85
davon bis 2015 erstellt	692	236,31	2.600 - 5.800	72
davon NEUBAU	80	53,00	5.900 - 9.300	85
davon ohne Feststellung des Baujahres	40	16,45	-	-
<b>Teileigentum</b>				
davon Büros, Praxen u.ä.	15	5,44	1.100 - 6.300	121
davon Garagen, Einstellplätze	28	0,80	5.900 - 51.000	-
davon ohne Feststellung der Gebäudeart	14	4,10	-	-
<b>im Erbbaurecht erstellt</b>				
davon Wohnungseigentum	2	0,74	-	-
davon Teileigentum	0	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>963</b>	<b>356,85</b>		

## Garagen / Einstellplätze, Datenstand 14.05.2025

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

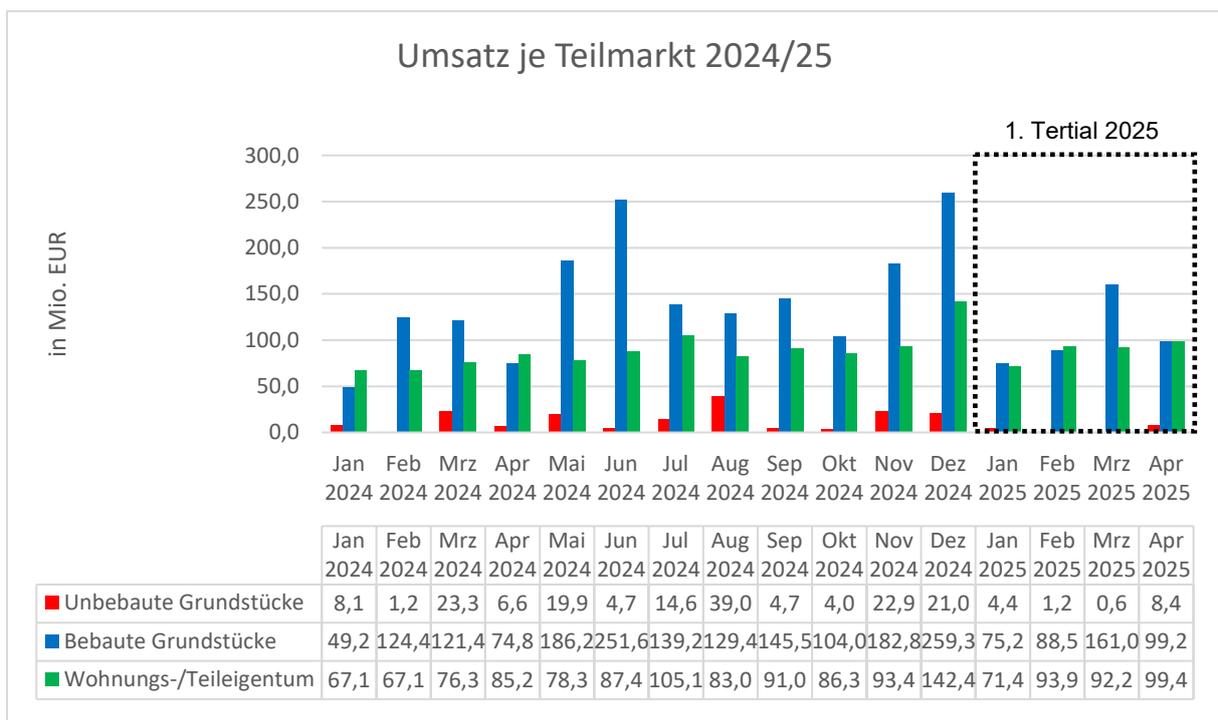
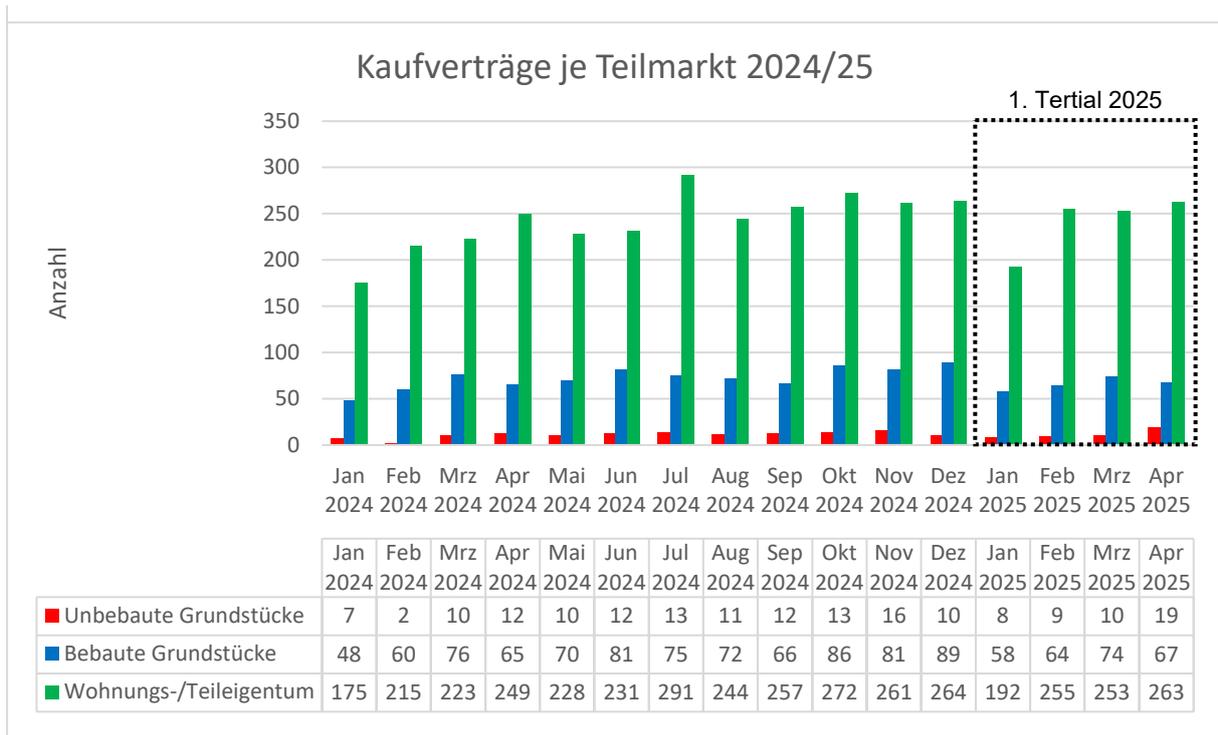
Lagebezirk	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreisspanne in EUR	Median
City	6	29.000 - 50.000	43.500
Citynah	88	16.000 - 56.000	35.000
Randlage	44	10.000 - 30.000	19.500
Vorort	11	10.000 - 28.000	16.500

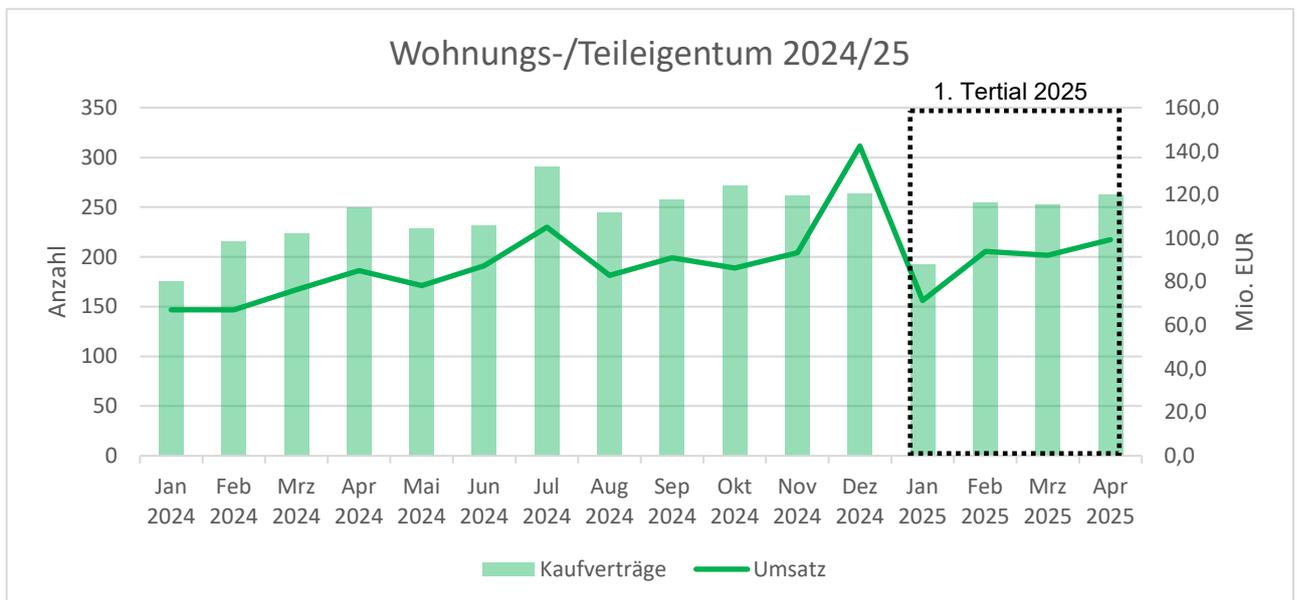
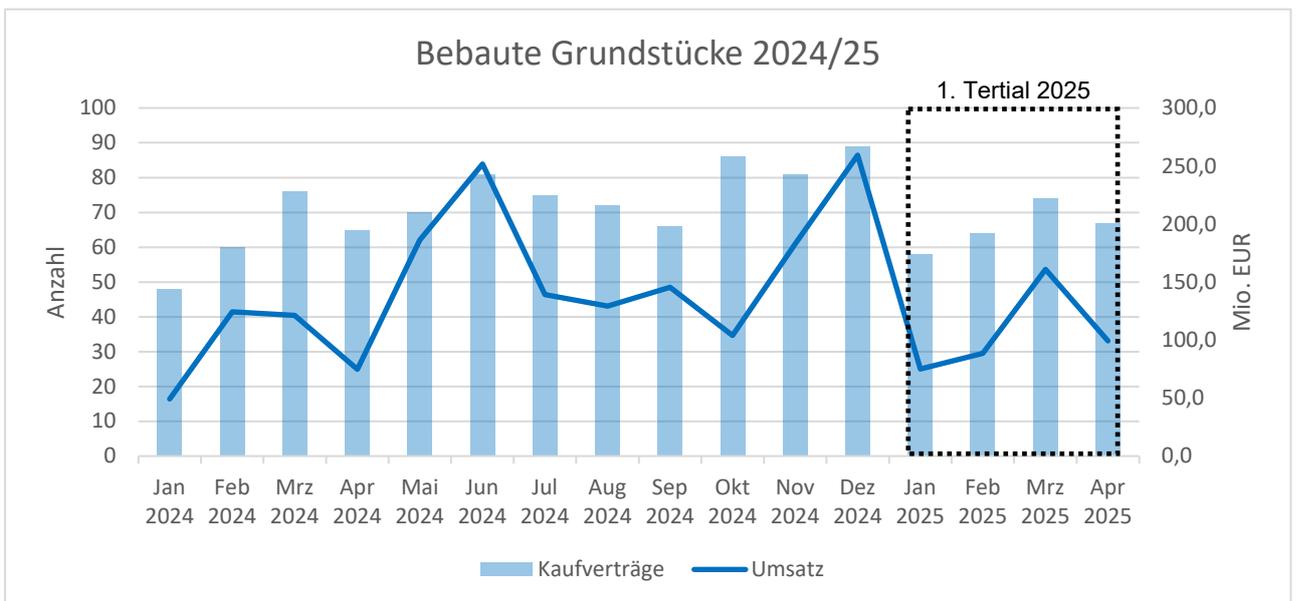
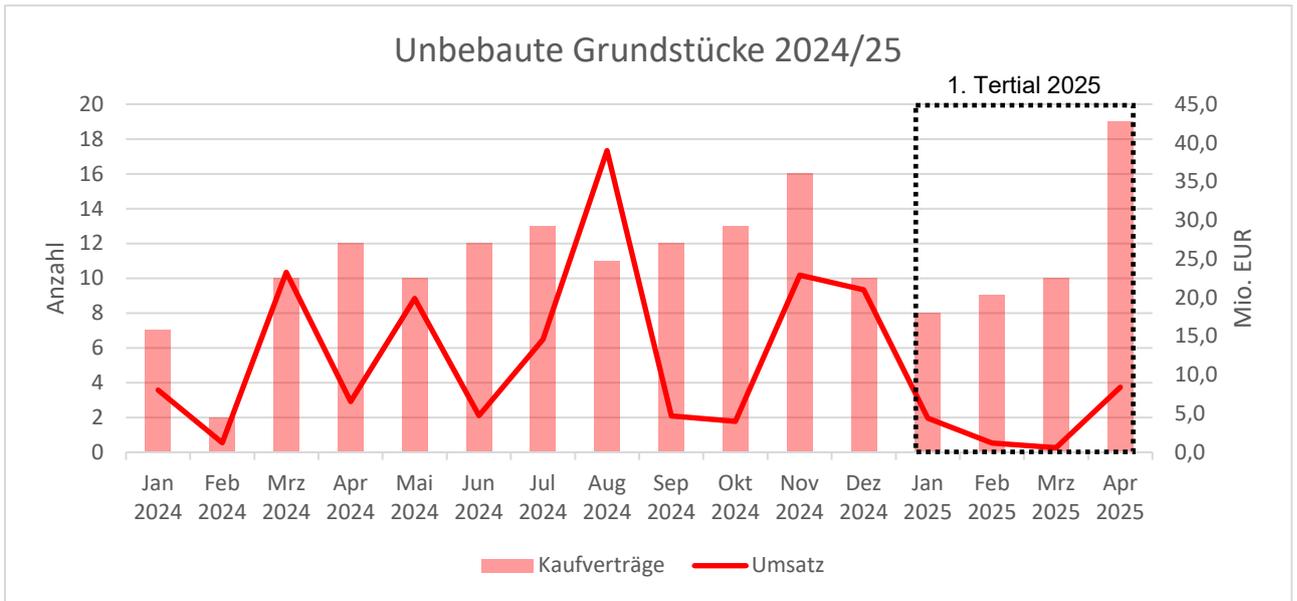
## Neubaueigentumswohnungen im Erstverkauf, Datenstand 14.05.2025

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 <sup>2</sup>	Median	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m <sup>2</sup>	Median
bis 60 m <sup>2</sup>	2	-	-	12	7.344 - 8.960	7.583
60 bis 120 m <sup>2</sup>	9	5.375 - 6.930	5.843	17	6.896 - 10.176	8.124
über 120 m <sup>2</sup>	1	-	-	2	-	-

## Anzahl und Umsatz im zeitlichen Verlauf, Datenstand 14.05.2025





# Normierter Quadratmeterpreis im zeitlichen Verlauf, Datenstand 14.05.2025

