

Newsletter 03/2022

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

wir leben momentan in turbulenten Zeiten. Möchten Sie wissen, ob sich diese Turbulenzen bereits auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt bemerkbar machen? Dann lesen Sie einfach weiter.

Aktuell haben wir das 1. Halbjahr 2022 (01.01.-30.06.) ausgewertet und die Ergebnisse im Halbjahresbericht zum 01.07.2022 veröffentlicht. Bei Anzahl und Umsatz der Kauffälle ist ein leichter Rückgang zu spüren. 5 Prozent weniger Kaufverträge wurden im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr abgeschlossen. Diese Kaufverträge generierten einen um 7 Prozent geringeren Umsatz. Die Preisentwicklung zeigt bei den bebauten Grundstücken und den Eigentumswohnungen aber weiterhin nach oben. Nur die Preise für unbebaute Grundstücke stagnieren.

Weitere Details und Informationen können Sie dem beigefügten Halbjahresbericht entnehmen.

Ich wünsche eine spannende und aufschlussreiche Lektüre.

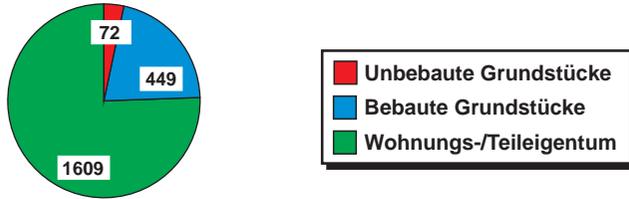
Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



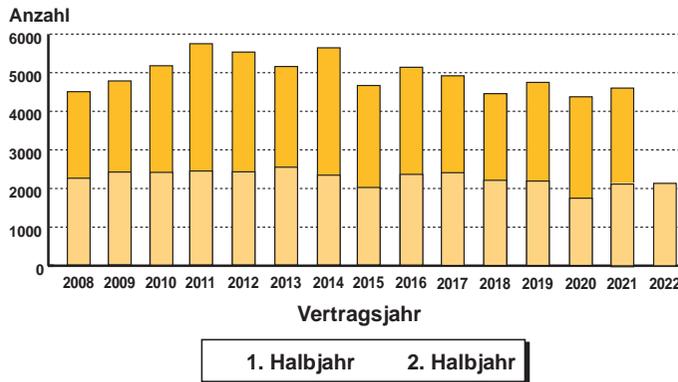
Immobilienmarktentwicklung in Düsseldorf

Marktanteile (Anzahl je Teilmarkt)
1. Halbjahr 2022



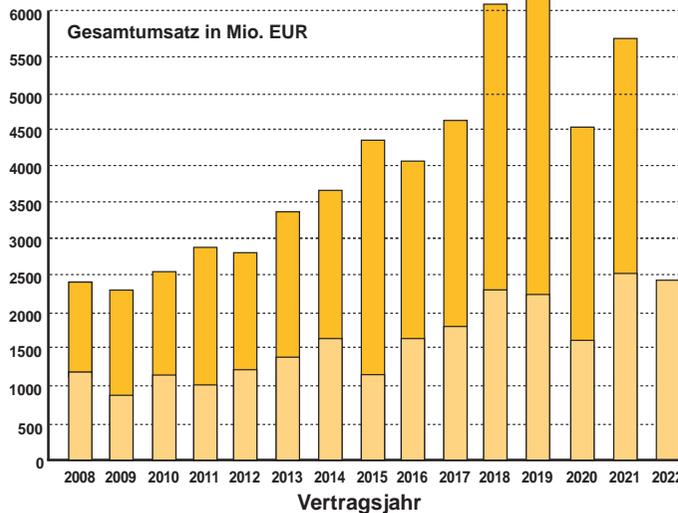
Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle des ersten Halbjahres 2022 ist um 5 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 gesunken.



Kaufpreisumsatz

Der Kaufpreisumsatz des ersten Halbjahres 2022 hat um 7 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 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



Halbjahresbericht 2022

zum 01.07.2022



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



gutachterausschuss@duesseldorf.de



(0211) 89-3 12 44



Erstellung von Verkehrswertgutachten
(0211) 89-9 42 49, 9 50 21
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.

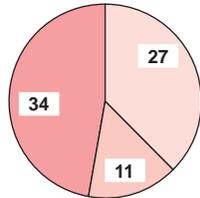


Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2022 ist um 18 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 gesunken.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2022 hat um 70 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 abgenommen.

Verteilung (Anzahl) nach Entwicklungsstufen

1. Halbjahr 2022



Grundstücks-kategorie	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2022	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m ²	Preisentwicklung gegenüber 2021
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	16	430,- bis 2.200,-	→
Reihenhausgrundstücke	5	430,- bis 4.200,-	
Mehrfamilienhausgrundstücke	6	1.000,- bis 1.500,-	→
gemischt genutzte Grundstücke	1	—	
Büro-/Geschäfts-hausgrundstücke	—	—	—
Gewerbe-/Industrie-grundstücke	2	—	→
sonstiges Bauland	4	—	—
Teilflächen und sonstiges	27	—	—
Rohbauland	—	zwischen 40 % und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	
Bauerwartungsland	3	zwischen 10 % und 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	8	8,- bis 65,-	—

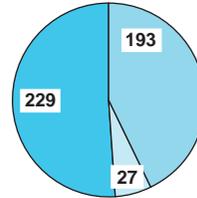
* typische Kaufpreisspanne aus Mittelwert der vorliegenden Kaufpreise +/- Standardabweichung

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2022 ist um 10 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 gesunken.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2022 hat um 9 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 abgenommen.

Verteilung (Anzahl) nach Gebäudegruppen

1. Halbjahr 2022



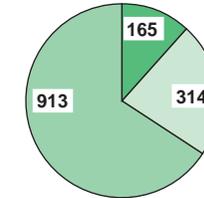
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2022	typische Kaufpreis-spanne* in EUR	Preisentwicklung gegenüber 2021
Reihenhäuser (ausgewertete Neubauten)	6	920.000,- bis 990.000,-	—
Reihenhäuser	100	220.000,- bis 1.300.000,-	↑
Reihenstadthäuser	3	1.100.000,- bis 4.700.000,-	—
Doppelhaushälften	57	600.000,- bis 1.600.000,-	↑↑
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	63	270.000,- bis 2.800.000,-	
Dreifamilienhäuser	19	580.000,- bis 1.400.000,-	↗
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil < 20 %	109	430.000,- bis 4.000.000,-	
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil > 20 %	37	550.000,- bis 5.300.000,-	
Büro-/Geschäftsgebäude	15	3.500.000,- bis 40.900.000,-	—
Gebäudekomplexe	13	2.700.000,- bis 29.000.000,-	—
Gewerbe-/Industrieobjekte	15	720.000,- bis 7.100.000,-	—
sonstige Objekte	12	2.400.000,- bis 36.900.000,-	—

Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2022 ist um 4% gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 gesunken.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2022 hat um 6 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 zugenommen.

Verteilung (Anzahl) der Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen

1. Halbjahr 2022



Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2022	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m ²	Preisentwicklung gegenüber 2021
Wohnungen bis 1947 erstellt	165	3.800,- bis 8.100,-	↑↑
Wohnungen 1948 bis 2010 erstellt	913	2.900,- bis 6.400,-	↑
Wohnungen ab 2011 erstellt	314	5.800,- bis 9.100,-	↗

Teileigentum (Garagen/Einstellplätze) nach Lagebezirken	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2022	typische Kaufpreis-spanne* in EUR
City	8	29.000,- bis 74.000,-
Citynah	225	22.000,- bis 43.000,-
Randlage	99	15.000,- bis 32.000,-
Vorort	48	17.000,- bis 29.000,-

Erläuterung zur Preisentwicklung:

— keine Aussage ↘ fallend um 5 % → stagnierend
↗ steigend um 5 % ↑ steigend um 10 % ↑↑ steigend um 15 %