



Newsletter 03/2023

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

viele Pressemeldungen der jüngsten Vergangenheit liefern unterschiedliche Überschriften zur Entwicklung des Immobilienmarktes. Ob ein „verunsicherter Immobilienmarkt“, eine „Konsolidierung“, „eine Verschnaufpause“ oder gar ein „Einbruch“ – die Interpretation liegt meist im Auge des Betrachters und der Betrachterin.

Um Ihnen die „Wahrheit“, also die Zahlen, Daten und Fakten für den eigenen Rückschluss an die Hand zu geben, präsentiert Ihnen der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf mit diesem Newsletter alles Wichtige zur aktuellen Situation des Immobilienmarktes in Düsseldorf.

Die Daten des ersten Halbjahres sind ausgewertet und für Sie in unserem auf den Stichtag zum 01.07.2023 bezogenen Halbjahresbericht veröffentlicht.

Wie bereits im zweiten Halbjahr 2022 zeigt sich eine weiter fallende Anzahl an Grundstückstransaktionen mit einem Rückgang des Umsatzes von 63 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022. Zudem können fallende Kaufpreise abhängig vom Marktsegment von bis zu 15 % verzeichnet werden.

Nähere Daten können Sie dem angehängten Halbjahresbericht entnehmen.

Ob sich die Trends fortsetzen und mit weiter ausbleibenden Transaktionen und fallenden Preisen zu rechnen ist, wird das zweite Halbjahr zeigen.

Mit sommerlichen Grüßen

Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



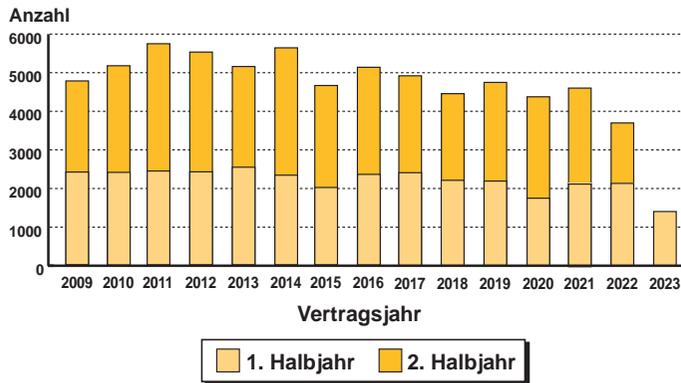
Immobilienmarktentwicklung in Düsseldorf

Marktanteile (Anzahl je Teilmarkt)
1. Halbjahr 2023



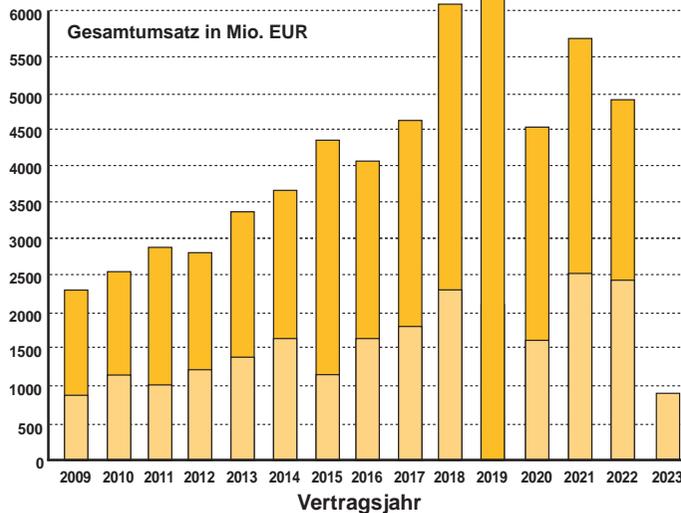
Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle des ersten Halbjahres 2023 ist um 36 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 gesunken.



Kaufpreisumsatz

Der Kaufpreisumsatz des ersten Halbjahres 2023 hat um 63 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 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

Geschäftsführer M. Sc. Niklas Haase
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Halbjahresbericht 2023

zum 01.07.2023



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

Kostenloser **E-Mail-Newsletter** ab sofort erhältlich. Die Anmeldung erfolgt über eine E-Mail mit dem Betreff „Newsletter“ an gutachterausschuss@duesseldorf.de.

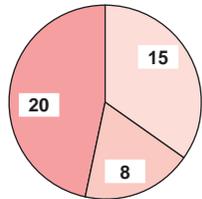


Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2023 ist um 43 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 gesunken.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2023 hat um 66 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 abgenommen.

Verteilung (Anzahl) nach Entwicklungsstufen

1. Halbjahr 2023



Grundstücks-kategorie	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2023	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m ²	Preisent-wicklung gegenüber 2022
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	8	670,- bis 1.600,-	↓
Reihenhausgrundstücke	—	—	
Mehrfamilienhausgrundstücke	3	430,- bis 3.100,-	—
gemischt genutzte Grundstücke	2	—	
Büro-/Geschäfts-hausgrundstücke	—	—	
Gewerbe-/Industrie-grundstücke	4	170,- bis 1.100,-	—
sonstiges Bauland	3	—	—
Teilflächen und sonstiges	15	—	—
Rohbauland	—	zwischen 40 % und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	
Bauerwartungsland	1	zwischen 10 % und 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	7	20,- bis 76,-	—

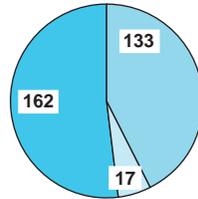
* typische Kaufpreisspanne aus Mittelwert der vorliegenden Kaufpreise +/- Standardabweichung

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2023 ist um 32 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 gesunken.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2023 hat um 69 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 abgenommen.

Verteilung (Anzahl) nach Gebäudegruppen

1. Halbjahr 2023



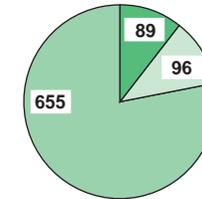
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2023	typische Kaufpreis-spanne* in EUR	Preisent-wicklung gegenüber 2022
Reihenhäuser (ausgewertete Neubauten)	1	—	—
Reihenhäuser	76	210.000,- bis 1.500.000,-	↓
Reihenstadthäuser	4	2.500.000,- bis 3.400.000,-	—
Doppelhaushälften	37	300.000,- bis 1.600.000,-	↓↓
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	44	380.000,- bis 2.200.000,-	
Dreifamilienhäuser	17	450.000,- bis 2.200.000,-	↓↓
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil < 20 %	72	560.000,- bis 2.400.000,-	
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil > 20 %	25	550.000,- bis 5.100.000,-	
Büro-/Geschäftsgebäude	11	1.100.000,- bis 11.300.000,-	
Gebäudekomplexe	8	1.800.000,- bis 5.500.000,-	—
Gewerbe-/Industrieobjekte	8	480.000,- bis 4.700.000,-	—
sonstige Objekte	9	260.000,- bis 2.800.000,-	—

Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2023 ist um 37 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 gesunken.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2023 hat um 47 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 abgenommen.

Verteilung (Anzahl) der Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen

1. Halbjahr 2023



Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2023	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m ²	Preisent-wicklung gegenüber 2022
Wohnungen bis 1947 erstellt	89	2.700,- bis 7.800,-	↓
Wohnungen 1948 bis 2011 erstellt	655	2.500,- bis 5.800,-	↓
Wohnungen ab 2012 erstellt	96	5.300,- bis 9.300,-	→

Teileigentum (Garagen/Einstellplätze) nach Lagebezirken	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2023	typische Kaufpreis-spanne* in EUR
City	7	34.000,- bis 60.000,-
Citynah	91	18.000,- bis 45.000,-
Randlage	39	9.000,- bis 29.000,-
Vorort	15	10.000,- bis 24.000,-

Erläuterung zur Preisentwicklung:

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