



Newsletter 03/2025

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

mitten in den Sommerferien melden wir uns mit den aktuellen Entwicklungen am Düsseldorfer Immobilienmarkt. Diese hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wie gewohnt im Halbjahresbericht 2025 für Sie zusammengefasst.

Die Auswertung der Immobilientransaktionen des ersten Halbjahres 2025 hat gezeigt, dass die Anzahl der Transaktionen zwar weiterhin gestiegen ist, mit 11 % fällt diese Steigerung jedoch deutlich geringer aus als im Vorjahreszeitraum. Der Gesamtumsatz ist um 12 % zurückgegangen. Lediglich im Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist noch ein Umsatzplus von 21 % zu verzeichnen.

Die Preise für Immobilien in der Gesamtschau sind im ersten Halbjahr 2025 überwiegend stabil. Eine Ausnahme bilden die Reihenhäuser und die Renditeobjekte im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Hier ist eine leichte Preissteigerung erkennbar. Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist für die Vorkriegsbauten dagegen ein leichter Preisrückgang festzustellen.

Einen umfassenden Überblick können Sie sich im beigefügten Düsseldorfer Halbjahresbericht 2025 verschaffen. Dieser wird ebenfalls dem Grundstücksmarktbericht beigefügt. Diesen können Sie kostenfrei unter www.boris.nrw.de abrufen.

Weitere Informationen können Sie auch der Pressemitteilung des Gutachterausschusses (<https://www.duesseldorf.de/medienportal/presseDienst-einzelansicht/pld/preise-am-duesseldorfer-immobilienmarkt-bleiben-stabil>) entnehmen.

Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer und melden uns wieder im Herbst rechtzeitig vor dem Treff der Immobilienbranche auf der EXPO REAL mit aktuellen Zahlen des Düsseldorfer Immobilienmarktes vom 2. Tertial 2025.

Viele Grüße

Thomas Weindel

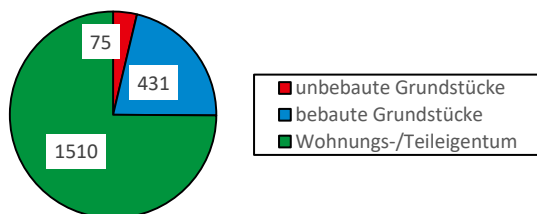
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Immobilienmarktentwicklung in Düsseldorf

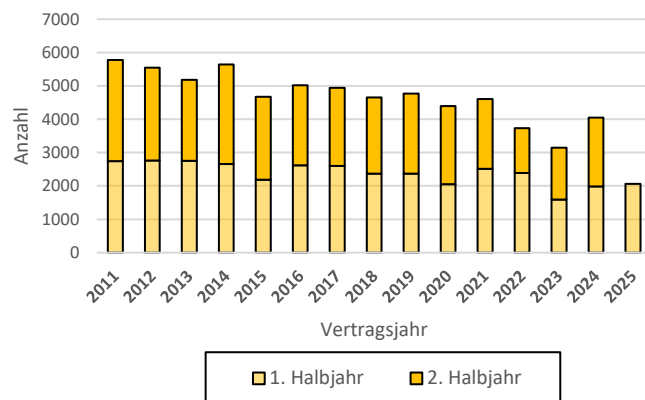
Marktanteil (Anzahl je Teilmarkt)

1. Halbjahr 2025



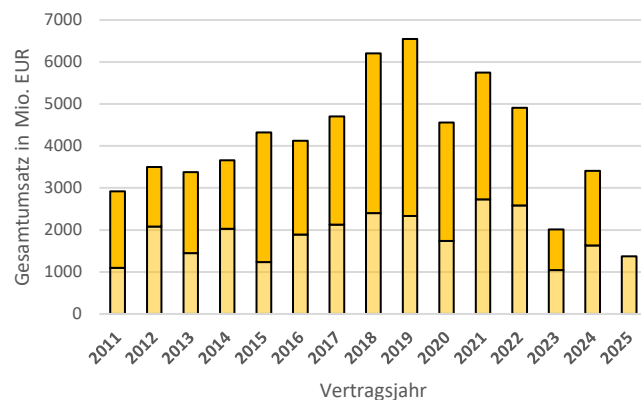
Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle des 1. Halbjahres 2025 ist um 11% gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 gestiegen.



Kaufpreissumme

Der Kaufpreissumme des 1. Halbjahres 2025 hat um 12 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 abgenommen.



Allgemeines

Der Gutachterausschuss ist ein neutrales Kollegialgremium von erfahrenen, marktkundigen und sachverständigen Fachleuten. Sie sind ehrenamtlich tätig, unabhängig und nicht an Weisungen gebunden. Die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses tragen wesentlich zur Transparenz des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.

Hauptaufgaben

- Erstattung von Verkehrswert-, Miet-/Pachtwertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung/Veröffentlichung von Richtwerten und 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

Geschäftsführerin Dipl.-Ing. Wencke Wittscheck
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Produkte

Boden-/Immobilienrichtwerte, Grundstücksmarktberichte,
Halbjahresberichte, Immobilienpreiskalkulator
kostenfrei <http://www.boris.nrw.de>

Newsletter inklusive unterjährige Berichte

kostenfrei E-Mail mit Betreff „Newsletter“ an
gutachterausschuss@duesseldorf.de

Verkehrswertgutachten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

kostenpflichtig Anträge unter
<https://gutachterausschuss.duesseldorf.de>

Erreichbarkeit

Email gutachterausschuss@duesseldorf.de
Telefon (0211) 89- 9 50 44
Fax (0211) 89- 3 12 44



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Halbjahresbericht 2025

zum 01.07.2025

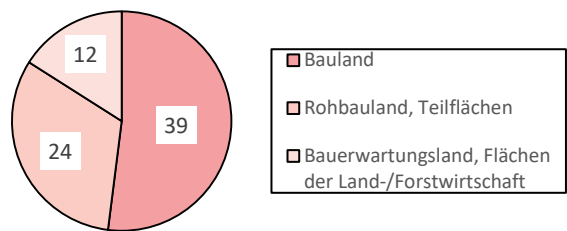
(Datengrundlage 01.01. bis 30.06.2025)



Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des 1. Halbjahres 2025 ist um 42% gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 gestiegen.
Der Umsatz der Verkäufe des 1. Halbjahres 2025 hat um 51% abgenommen.

Verteilung (Anzahl) nach Entwicklungsstufen
1. Halbjahr 2025



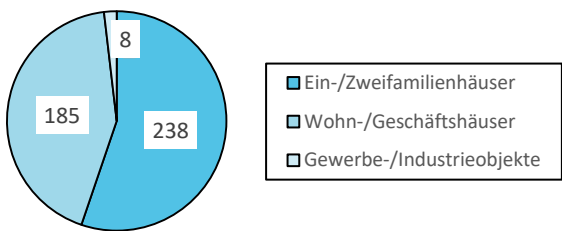
Grundstückskategorie	Anzahl der Kauf-fälle	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m²	Preis-tendenz gegen-über 2024
Ein-/Zweifamilien-hausgrundstücke	22	700 bis 1.300	→
Reihenhaus-grundstücke	6	700 bis 960	
Mehrfamilienhaus-grundstücke	4	810 bis 1.900	
gemischt genutzte Grundstücke	1	-	-
Büro-/Geschäftshaus-grundstücke	0	-	
Gewerbe-/Industrie-grundstücke	0	-	
sonstiges Bauland	6	-	-
Teilflächen und sonstiges	24	-	-
Rohbauland	0	zwischen 40% und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	
Bauerwartungsland	3	zwischen 10% und 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	
Flächen der Land und Forstwirtschaft	9	7 bis 72	-

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

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des 1. Halbjahres 2025 ist um 8% gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 gestiegen.
Der Umsatz der Verkäufe des 1. Halbjahres 2025 hat um 11% abgenommen.

Verteilung (Anzahl) nach Gebäudegruppen
1. Halbjahr 2025

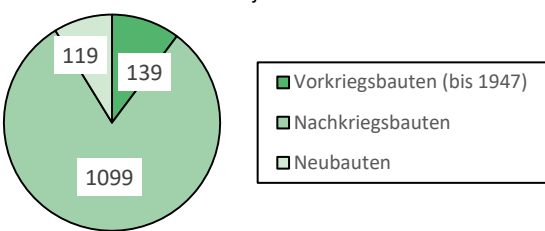


Gebäudekategorie	Anzahl der Kauf-fälle	typische Kaufpreis-spanne* in EUR	Preis-tendenz gegen-über 2024
Reihenhäuser (aus-gewertete Neubauten)	1	-	-
Reihenhäuser	112	380.000 bis 830.000	↗
Reihenstadthäuser	8	1.700.000 bis 3.800.000	-
Doppelhaushälften	48	380.000 bis 1.200.000	→
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	69	240.000 bis 2.100.000	
Dreifamilienhäuser	23	590.000 bis 1.100.000	↗
Mietwohnhäuser Gewerbl. Anteil <20%	99	730.000 bis 2.500.000	
Mietwohnhäuser Gewerbl. Anteil >20%	45	390.000 bis 3.800.000	
Büro-/Geschäfts-gebäude	9	2.600.000 bis 26.300.000	-
Gebäudekomplexe	9	1.600.000 bis 10.400.000	
Gewerbe-/Industrie-objekte	3	600.000 bis 1.400.000	-
sonstige Objekte	5	2.600.000 bis 40.000.000	-

Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des 1. Halbjahres 2025 ist um 14% gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 gestiegen.
Der Umsatz der Verkäufe des 1. Halbjahres 2025 hat um 21% zugenommen.

Verteilung (Anzahl) der Eigentumswohnungen nach Baujahresgruppen
1. Halbjahr 2025



Baujahres-kategorie	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m²	Preis-tendenz gegen-über 2024
Wohnungen bis 1947 erstellt	139	2.400 bis 7.300	↘
Wohnungen 1948 bis vor 10 Jahren erstellt	1.099	2.600 bis 5.700	→
Wohnungen in den letzten 10 Jahren erstellt	119	5.800 bis 9.300	→

Teileigentum

Garagen/ Einstellplätze	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreisspanne* in EUR
City	6	29.000 bis 50.000
Citynah	136	16.000 bis 53.000
Randlage	68	11.000 bis 31.000
Vorort	17	9.000 bis 34.000

Erläuterung zur Preistendenz

- keine Aussage ↓ fallend, ca. 10 % ↘ fallend, ca. 5 %
→ stagnierend ↗ steigend, ca. 5 % ↑ steigend, ca. 10 %