



Newsletter 04/2022

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

langsam geht es wieder auf das Ende des Jahres zu: Zeit, um in diesen turbulenten Zeiten auf die aktuellen Zahlen des Düsseldorfer Immobilienmarktes zu blicken. Dafür habe ich Ihnen die Auszahlungen des 2. Terials 2022 diesem Newsletter beigefügt.

Für sich gesehen zeigen die Zahlen nach wie vor einen überraschend stabilen Düsseldorfer Immobilienmarkt, der alle Teilmärkte bedient. Dabei ist ein Vergleich mit dem 2. Terial aus 2021 interessant. Bei der Anzahl der Kaufverträge kann man einen signifikanten Rückgang von 18 % beobachten. Dagegen ist der Gesamtumsatz im 2. Terial 2022 sogar um fast 50 % gestiegen!

Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank zur Jahresmitte sowie gestiegene Inflation und Energiepreise zeigen im 2. Terial 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen auf die Preisentwicklung im Düsseldorfer Immobilienmarkt. Die Entwicklungen des 3. Terials sind hier abzuwarten.

Zur aktuellen Entwicklung der Immobilienmärkte insgesamt darf ich Sie noch auf die Podiumsdiskussion im Rahmen des Kongressprogramms der INTERGEO am 19.10. um 15 Uhr hinweisen (siehe Programm unter <https://www.intergeo.de/de/online-programm-conference#/topic/1157062>).

Weiterhin ist Ende September - wie bereits angekündigt - die neue und optimierte BORIS-Version (auch für mobile Geräte nutzbar) gestartet und jetzt unter dem Link www.boris.nrw.de abzurufen.

Es grüßt Sie

Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Düsseldorfer Grundstücksmarkt im 2. Terial 2022 (Datenstand: 29.09.2022)

Rechtsvorgänge	Eigentums- wechsel insgesamt	unbe- baute Grund- stücke	be- baute Grund- stücke	Wohnungs-/ Teileigen- tum	Erbbau- objekte	Paket- verkäufe
Art des Rechtsvorgangs						
Kauffälle	1.224	41	287	864	12	20
Sonstige Rechtsvorgänge	146	6	50	89	1	0
Eigentumswechsel insgesamt	1.370	47	337	953	13	20

Kauffälle	insgesamt		nach Verkäufer (V) bzw. Käufer (K)								
	An- zahl	Umsatz in Mio. EUR	Grund- stücks- fläche in ha	natürliche/ juris- tische Person		Wohn- bauges ells.		Stadt Düssel- dorf		sonst. öffentliche Körp.	
Art des Eigentums				V	K	V	K	V	K	V	K
Unbebaute Grundstücke	41	41,47	4,59	29	39	0	0	12	2	0	0
davon (nach Entwicklungsstufe)											
Bauland (indiv. Wohnungsbau)	14	15,19	1,11	12	14	0	0	2	0	0	0
Bauland (Renditeobjekte)	4	16,40	0,33	4	4	0	0	0	0	0	0
Bauland (sonstiges)	3	1,74	0,34	1	3	0	0	2	0	0	0
Nichtbauland	20	8,14	2,81	12	18	0	0	8	2	0	0
Bebaute Grundstücke	287	1.594,45	47,17	273	280	10	6	0	1	4	0
davon (nach Gebäudeart)											
Ein-/Zweifamilienhäuser	148	148,26	6,89	141	146	6	2	0	0	1	0
Mietwohnhäuser mit gew.Ant.	98	205,10	5,46	97	95	1	3	0	0	0	0
Büro-/Geschäftshäuser	9	564,75	3,84	8	9	0	0	0	0	1	0
Gewerbe/Industrie/Sonstige	14	164,10	15,01	11	13	1	0	0	1	2	0
Gebäudekomplexe	18	512,24	15,97	16	17	2	1	0	0	0	0
Wohnungs- und Teileigentum	864	354,38	-	833	864	29	0	0	0	2	0
davon (nach Eigentumsart)											
Wohnungseigentum	775	341,58	-	745	775	29	0	0	0	1	0
Teileigentum	80	9,83	-	79	80	0	0	0	0	1	0
im Erbbaurecht	9	2,96	-	9	9	0	0	0	0	0	0
Erbbauobjekte	12	6,73	0,68	11	12	0	0	1	0	0	0
davon (nach Erbbauart)											
Erbbaugrundstück	3	2,46	0,39	2	3	0	0	1	0	0	0
Erbbaurechte	9	4,27	0,29	9	9	0	0	0	0	0	0
Erbbaurechtsbestellung	.	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
Paketverkäufe	20	189,11	4,67	4	4	0	0	0	0	0	0
Kauffälle insgesamt	1.224	2.186,14	57,11	1.150	1.199	39	6	13	3	6	0

Unbebaute Grundstücke

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen- umsatz in ha	typische Kaufpreis- spanne in EUR/m ²
Bauland				
davon Ein-Zweifamilienhausgrundstücke	8	6,51	0,47	810 - 2.400
Reihenhausgrundstücke	6	8,68	0,65	360 - 1.700
Mehrfamilienhausgrundstücke	2	1,85	0,15	-
gemischt genutzte Grundstücke	1	1,20	0,03	-
Büro-/Geschäftshausgrundstücke	1	13,35	0,15	-
Gewerbe-/Industriegrundstücke	2	0,47	0,21	-
Sonstiges Bauland	1	1,27	0,13	-
Rohbauland				
davon Teilflächen und sonstiges	15	1,31	0,43	-
Rohbauland	1	6,50	1,60	40-85% vom BoRi
Nichtbauliche Nutzbarkeit				
davon Bauerwartungsland	1	0,06	0,12	10-30% vom BoRi
Flächen für Forst-/Landwirtschaft	3	0,28	0,66	8 - 58
Summe	41	41,47	4,59	

Bebaute Grundstücke

Gebäudekategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen- umsatz in ha	typische Kaufpreis- spanne in TEUR
Ein-Zweifamilienhäuser				
davon Reihenhäuser (Neubauten)	2	1,66	0,04	720 - 940
Reihenhäuser	72	59,11	2,04	220 - 1.600
Reihenstadthäuser	4	9,30	0,15	800 - 4.000
Doppelhaushälften	26	26,38	1,41	530 - 1.500
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	44		3,25	280 - 2.100
		51,82		
Renditeobjekte				
davon Dreifamilienhäuser	9	9,50	0,49	620 - 1.500
Mietwohnhäuser, gewerblicher Anteil < 20%	72	144,14	3,59	530 - 3.500
Mietwohnhäuser, gewerblicher Anteil > 20%	17	51,45	1,38	610 - 6.200
Büro-/Geschäftsgebäude	8	560,65	3,80	14.000 - 154.200
Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige				
davon Gewerbe-/Industriegebäude	4	22,86	8,82	1.900 - 11.000
sonstige	11	141,77	6,23	940 - 41.300
Gebäudekomplexe				
davon Wohn-/Geschäftshauskomplexe	16	268,52	6,66	3.400 - 32.900
Gewerbe-/Industriekomplexe	2	243,72	9,31	-
Summe	287	1.590,87	47,16	

Wohnungs- und Teileigentum

Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	typische Kaufpreisspanne in EUR/m ² bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn-/Nutz- fläche in m ²
Wohnungseigentum				
davon bis 1947 erstellt	86	38,96	3.700 - 7.300	72
bis 2009 erstellt	533	192,66	2.900 - 6.400	70
ab 2010 erstellt	114	88,23	6.000 - 9.000	93
ohne Feststellung des Baujahres	42	21,73	3.800 - 7.200	-
Teileigentum				
davon Büros, Praxen u.ä.	37	7,42	2.000 - 4.300	55
Garagen, Einstellplätze	25	0,62	13.000 - 36.000	-
ohne Feststellung der Gebäudeart	18	1,80	-	-
im Erbbaurecht erstellt				
davon Wohnungseigentum	9	2,96	3.400 - 7.500	-
Teileigentum	0	-	-	-
Summe	864	354,38		

Garagen / Einstellplätze

Lagebezirk	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreis- spanne in EUR
City	5	30.000 - 62.000
Citynah	103	18.000 - 48.000
Randlage	51	14.000 - 33.000
Vorort	12	15.000 - 25.000