



Newsletter 04/2023

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

der Branchentreff EXPO Real 2023 in München ist gerade zu Ende gegangen – die aufgenommenen Meinungen und Stimmen der Experten zur Lage waren insgesamt sehr ambivalent; das Meinungsspektrum deckte die Bandbreite von einer katastrophalen Lage mit langanhaltender Krise bis hin zu einer marktberreinigenden Konsolidierung mit hoffnungsvollen Signalen ab.

Gerade in diesen turbulenten Zeiten möchte der Gutachterausschuss Düsseldorf seinem Transparenzauftrag gerecht werden und Sie mit aktuellen Zahlen, Daten und Fakten zum Düsseldorfer Immobilienmarkt versorgen.

Zum einen präsentieren wir Ihnen die aktuellen Auszählungen aus dem Grundstücksmarkt zum Ende des 2. Terials 2023. Des Weiteren haben wir Ihnen die Marktentwicklung (bezüglich Anzahl, Umsatz und Preisentwicklung) aufgrund der Dynamik monatsweise ausgewertet und graphisch aufbereitet.

Insgesamt weist der Markt einen deutlichen Abwärtstrend auf. So bleiben Anzahl und Umsatz deutlich hinter den Vorjahren zurück. Dabei geht zum Beispiel die Anzahl der Kauffälle, verglichen mit den Vorjahreszeitraum, um weitere 19 % zurück.

Auch bei den normierten Quadratmeterpreisen setzt sich der fallende Trend weiter fort. Insbesondere ist dies beim größten Teilmarkt des Wohnungseigentums in Nachkriegsbauten zu beobachten, welcher preislich sogar unter dem Niveau von 2021 liegt. Zudem zeigt auch der Teilmarkt des bisher preislich stabil gebliebenen Wohnungseigentums im Neubau nun auch einen Preisrückgang, wobei in diesem Segment nur sehr wenige Objekte veräußert wurden.

Wir empfehlen den Blick auf die beigelegten Tabellen und Diagrammen – machen Sie sich ein eigenes Bild vom aktuellen Marktgeschehen!

Mit dem Ausblick, Ihnen beim nächsten Mal die Gesamtauswertungen des Immobilienjahres 2023 in gewohnter Weise zu präsentieren, verbleibe ich

mit hoffnungsvollen Grüßen

Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Rechtsvorgänge (im 2. Tertial, 01.05. – 31.08.2023)

Art des Rechtsvorgangs	Eigentumswechsel insgesamt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs-/Teileigentum	Erbbaubauobjekte	Paketverkäufe
Kauf insgesamt	1021	26	236	742	9	8
davon Kaufvertrag	1004	19	235	741	9	0
davon Kaufangebot	0	0	0	0	0	0
davon Tauschvertrag	2	0	1	1	0	0
davon planungsbedingter Kauf	0	0	0	0	0	0
davon Arrondierung	7	7	0	0	0	0
davon Paketverkäufe	8	0	0	0	0	8
Übertragung, Schenkung	56	2	30	23	1	0
Erb-, Zugewinnauseinandersetzung	2	0	0	2	0	0
Ergänzungsvertrag	8	1	1	6	0	0
Zwangsversteigerung	9	0	4	5	0	0
Wertfeststellung (Zwangsversteigerung)	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	11	1	0	8	2	0
Eigentumswechsel insgesamt	1107	30	271	786	12	8

Kauffälle (im 2. Tertial, 01.05. – 31.08.2023)

Art des Eigentums	Kauffälle insgesamt			Kauffälle nach Verkäufer (V) bzw. Käufer (K)							
	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Grundstücksfläche in ha	natürliche/juristische Person		Wohnbau-gesells.		Stadt Düssel-dorf		sonst. Öffent-liche Körp.	
				V	K	V	K	V	K	V	K
Unbebaute Grundstücke	26	51,49	5,74	17	23	1	2	7	1	1	0
davon (nach Entwicklungsstufe)											
davon Bauland (indiv. Wohnungsbau)	4	5,26	0,48	3	3	0	1	1	0	0	0
davon Bauland (Renditeobjekte)	6	36,22	2,93	4	5	0	1	2	0	0	0
davon Bauland (sonstiges)	5	9,66	1,05	4	5	0	0	1	0	0	0
davon Nichtbauland	11	0,35	1,27	6	10	1	0	3	1	1	0
Bebaute Grundstücke	236	323,18	14,83	228	231	5	3	0	0	3	2
davon (nach Gebäudeart)											
davon Ein-/Zweifamilienhäuser	131	118,88	6,53	124	129	5	1	0	0	2	1
davon Mehrfam.häuser mit gew.Ant.	84	127,94	4,18	84	83	0	1	0	0	0	0
davon Büro-/Geschäftshäuser	7	56,50	2,39	7	7	0	0	0	0	0	0
davon Gewerbe/Industrie/Sonstige	12	12,46	1,18	11	11	0	0	0	0	1	1
davon Gebäudekomplexe	2	7,40	0,56	2	1	0	1	0	0	0	0
Wohnungs- und Teileigentum	742	267,90	-	720	741	20	0	0	0	2	1
davon (nach Eigentumsart)											
davon Wohnungseigentum	664	254,17	-	644	663	19	0	0	0	1	1
davon Teileigentum	73	12,12	-	71	73	1	0	0	0	1	0
davon im Erbbaurecht	5	1,61	-	5	5	0	0	0	0	0	0
Erbbaubauobjekte	9	4,95	0,33	9	9	0	0	0	0	0	0
davon (nach Erbbauart)											
davon Erbbaugrundstück	0	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechte	9	4,95	0,33	9	9	0	0	0	0	0	0
davon Erbbaurechtsbestellung	0	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
Paketverkäufe	8	10,06	1,22	3	3	0	0	0	0	0	0
Kauffälle insgesamt	1021	657,58	22,12	977	1007	26	5	7	1	6	3

Unbebaute Grundstücke (im 2. Tertial)

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächenumsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in EUR/m ²
Bauland				
davon Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	4	5,25	0,48	720 - 1.300
davon Reihenhausgrundstücke	0	-	-	-
davon Mehrfamilienhausgrundstücke	3	9,25	1,22	540 - 2.900
davon gemischt genutzte Grundstücke	2	17,77	0,80	-
davon Büro-/Geschäftshausgrundstücke	1	9,21	0,92	-
davon Gewerbe-/Industriegrundstücke	1	0,19	0,08	-
davon Sonstiges Bauland	4	9,47	0,97	-
Rohbauland				
davon Teilflächen und sonstiges	8	0,20	0,43	-
davon Rohbauland	0	-	-	-
Nichtbauliche Nutzbarkeit				
davon Bauerwartungsland	0	-	-	-
davon Flächen für Forst-/Landwirtschaft	3	0,15	0,84	10 - 48
Summe	26	51,49	5,74	

Bebaute Grundstücke (im 2. Tertial)

Gebäudekategorie	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	Flächen- umsatz in ha	typische Kaufpreisspanne in TEUR
Ein-/Zweifamilienhäuser				
davon Reihenhäuser (Neubauten)	1	1,15	0,06	-
davon Reihenhäuser	62	40,68	1,80	270 - 1.000
davon Reihenstadthäuser	2	5,50	0,04	-
davon Doppelhaushälften	28	23,53	1,93	270 - 1.600
davon Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	38	48,03	2,70	250 - 2.700
Renditeobjekte				
davon Dreifamilienhäuser	8	6,15	0,42	500 - 1.000
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil ≤ 20%	61	94,60	3,17	670 - 2.400
davon Mehrfam.häuser, gewerblicher Anteil > 20%	15	27,19	0,59	630 - 3.400
davon Büro-/Geschäftsgebäude	7	56,50	2,39	1.800 - 14.800
Gewerbe-/Industrieobjekte, sonstige				
davon Gewerbe-/Industriegebäude	5	4,72	0,71	190 - 1.900
davon sonstige	7	7,74	0,47	220 - 2.400
Gebäudekomplexe				
davon Wohn-/Geschäftshauskomplexe	2	7,40	0,56	-
davon Gewerbe-/Industriekomplexe	0	-	-	-
Summe	236	323,18	14,83	

Wohnungs- und Teileigentum (im 2. Tertial)

Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. EUR	typische Kaufpreisspanne in EUR/m ² bzw. bei Garagen in EUR	durchschnittl. Wohn-/Nutzungsfläche in m ²
Wohnungseigentum				
davon bis 1947 erstellt	74	34,80	2.500 - 7.700	79
davon bis 2009 erstellt	442	140,85	2.600 - 5.600	70
davon ab 2010 erstellt	69	51,66	4.800 - 8.600	99
davon ohne Feststellung des Baujahres	79	26,87	1.800 - 4.800	-
Teileigentum				
davon Büros, Praxen u.ä.	22	8,63	1.600 - 4.400	137
davon Garagen, Einstellplätze	38	0,96	14.000 - 36.000	-
davon ohne Feststellung der Gebäudeart	13	2,53	-	-
im Erbbaurecht erstellt				
davon Wohnungseigentum	4	1,57	1.800 - 8.100	-
davon Teileigentum	1	0,03	-	-
Summe	742	267,90		

Garagen / Einstellplätze (im 2. Tertial)

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

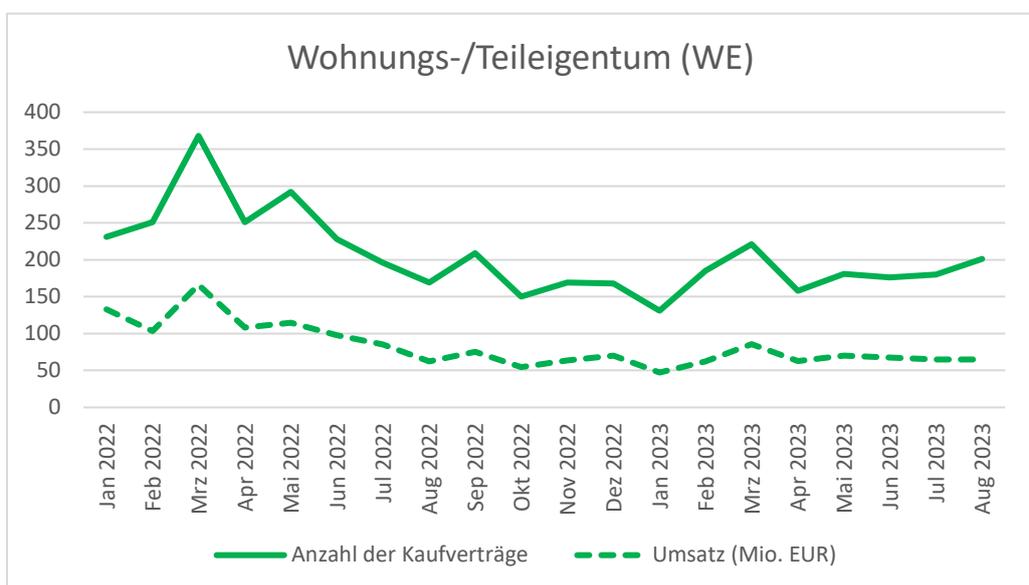
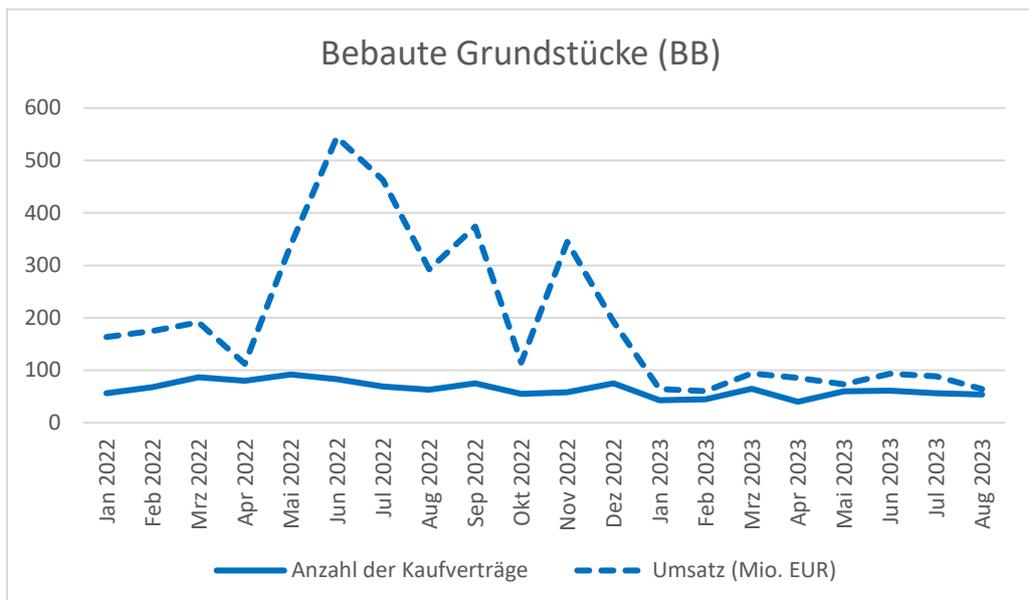
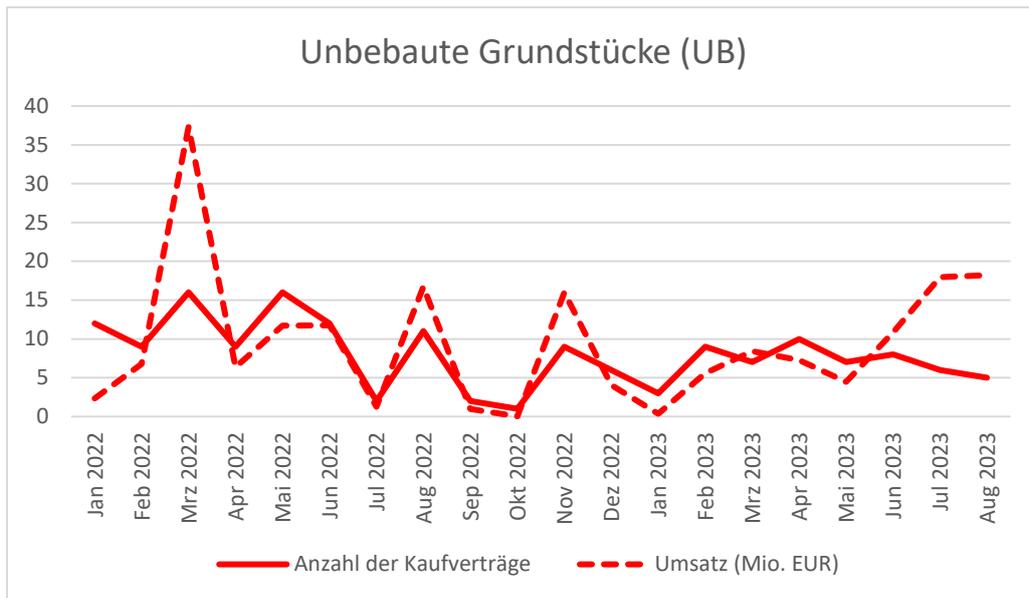
Lagebezirk	Anzahl der Kauffälle	typische Kaufpreisspanne in EUR	Median
City	2	-	55.000
Citynah	68	10.000 - 51.000	34.200
Randlage	37	6.000 - 40.000	16.500
Vorort	15	10.000 - 28.500	25.000

Neubaueigentumswohnungen im Erstverkauf (im 2. Tertial)

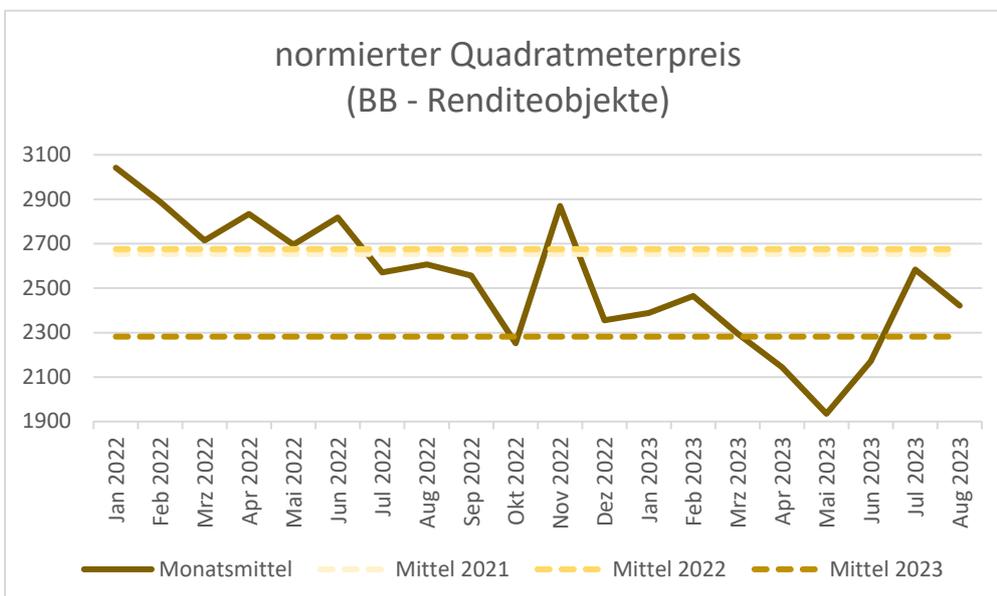
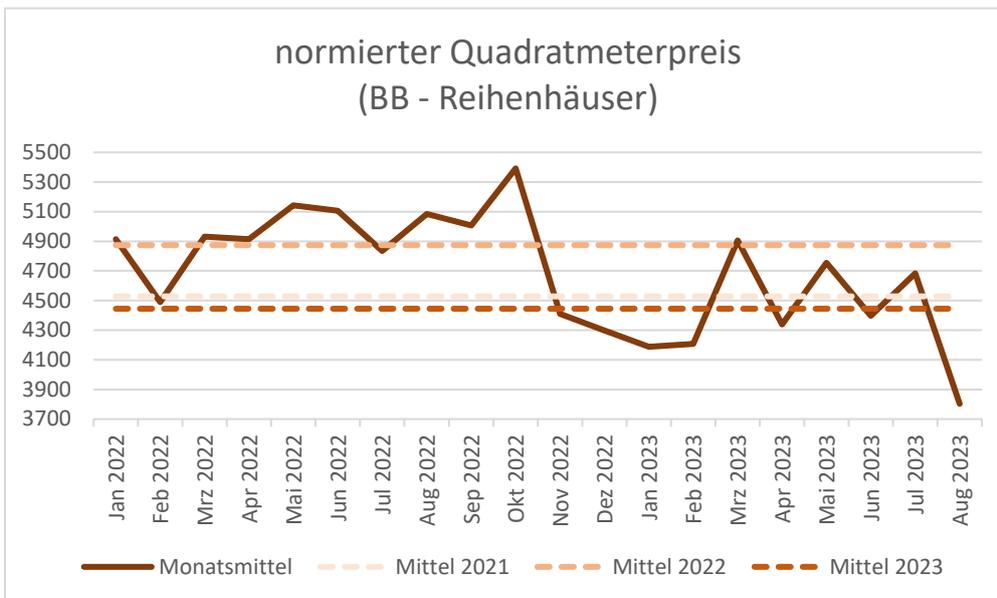
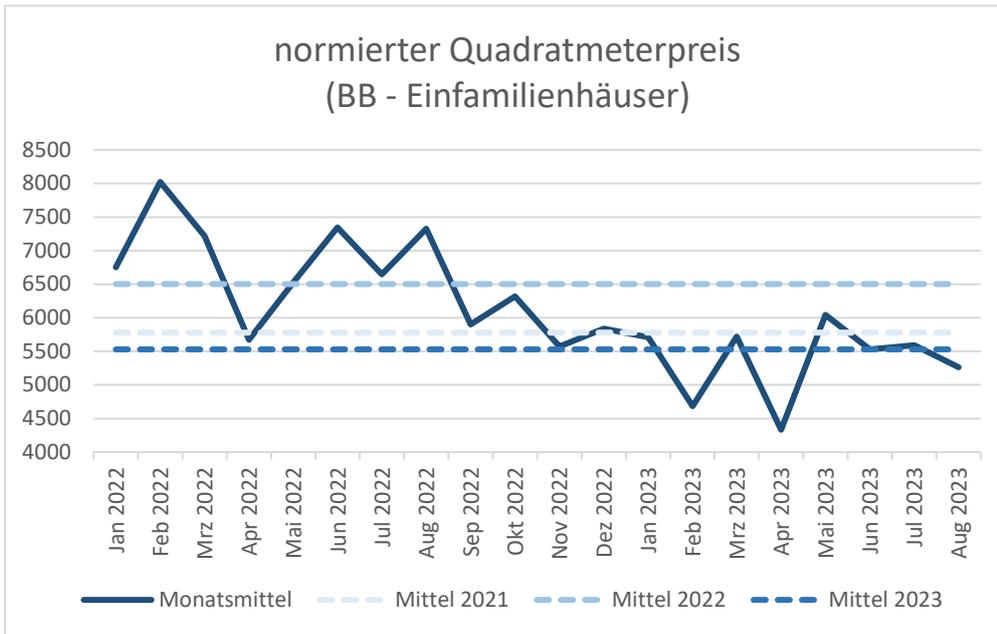
Ausgewertete Eigentumswohnungen der letzten 3 Jahre im Erstverkauf. Die Gesamtanzahl kann höher sein.

Wohnungsgröße	einfache bis mittlere Wohnlage			gut bis sehr gute Wohnlage		
	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m ²	Median	Anzahl der Kauffälle	Minimum-Maximum in EUR/m ²	Median
bis 60 m ²	3	6.797 - 7.270	6.911	3	6.964 - 8.278	7.710
60 bis 120 m ²	17	4.083 - 7.401	5.265	12	3.500 - 9.948	7.260
über 120 m ²	1	-	-	9	5.974 - 12.218	7.194

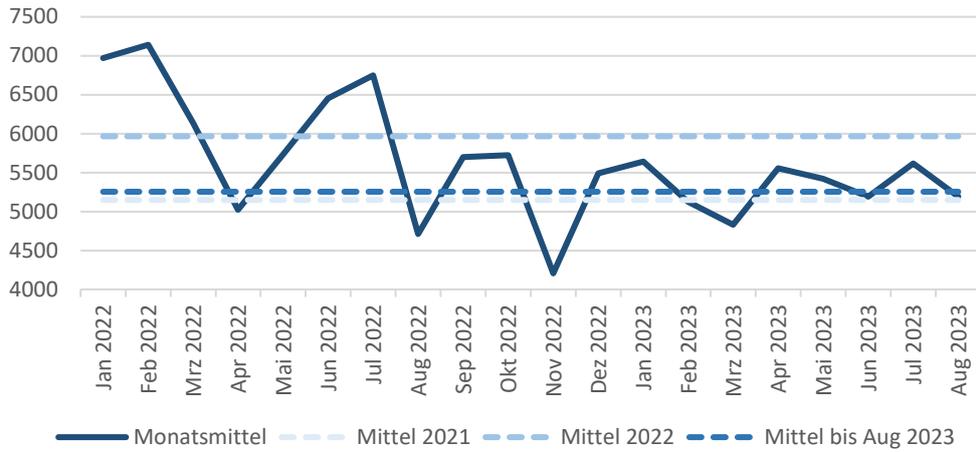
Anzahl und Umsatz im monatsweisen Verlauf



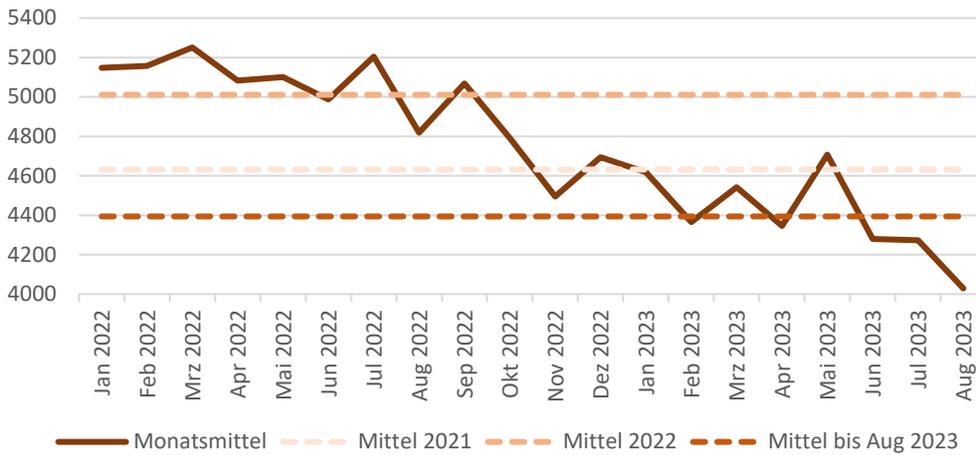
Normierter Quadratmeterpreis im monatsweisen Verlauf



normierter Quadratmeterpreis (WE - Vorkriegsbau)



normierter Quadratmeterpreis (WE - Nachkriegsbau)



normierter Quadratmeterpreis (WE - Neubau)

