



Newsletter 04/2024

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

mit unserem neuen Newsletter 04/2024 möchten wir Ihnen – anlässlich der kürzlich zu Ende gegangenen Immobilienmesse EXPO REAL in München – nicht nur aktuelle Stimmungen und Eindrücke der Immobilienbranche transportieren, sondern Sie insbesondere wieder mit brandaktuellen Daten und Auswertungen zum Düsseldorfer Immobilienmarkt versorgen.

Dazu hat Ihnen die Geschäftsstelle den Tertialbericht zum Düsseldorfer Grundstücksmarkt mit einem Erfassungsstand der Daten zum 01.09.2024 zusammengestellt. Hier finden Sie sowohl monatsweise Zahlen zur Anzahl und zum Umsatz von Kaufverträgen je Teilmarkt als auch eine Entwicklung von normierten Quadratmeterpreisen für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und des Wohnungs- und Teileigentums.



Ein Blick auf den Düsseldorfer EXPO REAL Stand



Der Gutachterausschuss im Gespräch mit Messegästen

Bei den bebauten Grundstücken ist eine stagnierende Preisentwicklung zu verzeichnen. Für den Erwerb von Eigentumswohnungen, die bis 1947 erstellt wurden („Vorkriegsbau“) steigen die Preise sogar wieder leicht an. Die Wohnungen, die nach 1948 („Nachkriegsbau“) oder erst in den letzten zehn Jahren erstellt wurden („Neubau“), weisen beim normierten Preis pro Quadratmeter Wohnfläche durchschnittlich eine Seitwärtsbewegung auf. Hier liegen die Kaufpreisspannen bei 2.400 bis 5.600,- EUR/m² (für Nachkriegsbau-Wohnungen) bzw. bei 5.100 bis 9.800,- EUR/m² (für Neubau-Wohnungen).

Insgesamt gesehen hat sich somit der Immobilienmarkt in Düsseldorf beruhigt, es werden wieder mehr Transaktionen getätigt und es scheint eine Talsohle bei der Preisentwicklung erreicht zu sein. Interpretieren Sie gerne selbst die Daten unseres aktuellen Tertialberichts auf den beiden weiteren Seiten dieses Newsletters.

Wie auch in den vergangenen Jahren war der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf erneut auf der EXPO REAL in München vertreten und hier einer der Partner auf dem städtischen Düsseldorfer Messestand. In vielen Gesprächen kam hier die gesamte Bandbreite von hoffnungsvollen Signalen der Protagonisten auf dem Immobilienmarkt bis hin zu abwartender Skepsis zum Ausdruck. Eines aber scheint sicher: Die noch im letzten Jahr zu spürende Schockstarre ist vorbei!

Viele Grüße und alles Gute,

Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Teilmarkt Eigentumswohnungen

Datengrundlage 01.01. bis 31.08.2024

Neubauwohnungen (der letzten 3 Jahre) im Erstverkauf

einfache bis mittlere Wohnlage

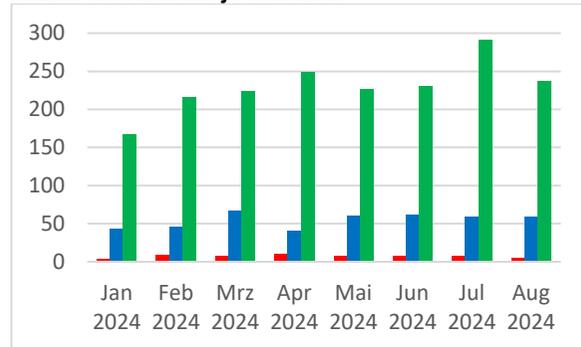
Wohnfläche	Anzahl	Minimum - Maximum in EUR/m ²
bis 60 m ²	1	-
60 bis 120 m ²	18	4.633 - 9.530
über 120 m ²	7	4.883 - 10.035

gute bis sehr gute Wohnlage

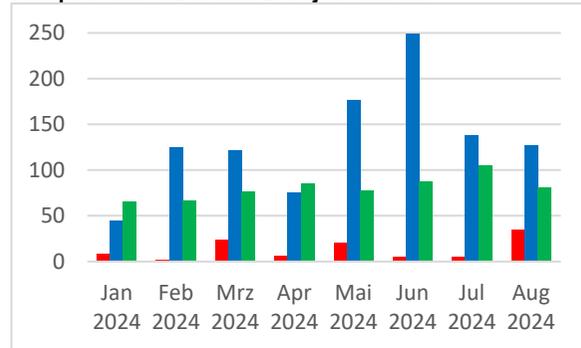
Wohnfläche	Anzahl	Minimum - Maximum in EUR/m ²
bis 60 m ²	14	6.693 - 14.621
60 bis 120 m ²	24	2.885 - 14.435
über 120 m ²	12	6.052 - 13.346

Gesamtmarkt Datengrundlage 01.01. bis 31.08.2024

Anzahl der Kauffälle je Teilmarkt



Kaufpreissumsatz in Mio. EUR je Teilmarkt



rot = unbebaute Grundstücke, blau = bebaute Grundstücke, grün = Wohn-/Teileigentum

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 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

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Produkte

Der Gutachterausschuss trägt durch seine Veröffentlichungen wesentlich zur Transparenz des Düsseldorfer Immobilienmarktes bei.

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>

Statistische Grundlagen

Grundlage für alle Produkte bildet die Kaufpreissammlung des Düsseldorfer Gutachterausschusses.

Darin werden nach § 195 Baugesetzbuch die Daten aller notariellen Verträge gesammelt, die über Düsseldorfer Immobilien abgeschlossen werden. Die Datenanalyse erfolgt mit einfachen (arithmetische Mittelbildung, Auszählung) sowie mit komplexen statistischen Verfahren (multiple Regressionsanalyse, Normierung).

Die Ergebnisse werden der Öffentlichkeit in den o.g. Produkten zugänglich gemacht.

Für die Arbeit der Sachverständigen enthält der Grundstücksmarktbericht detaillierte Modellbeschreibungen, Hinweise zu den durchgeführten Analysen, sowie Datenbasen.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Düsseldorfer Grundstücksmarkt

Überblick zum 01.09.2024

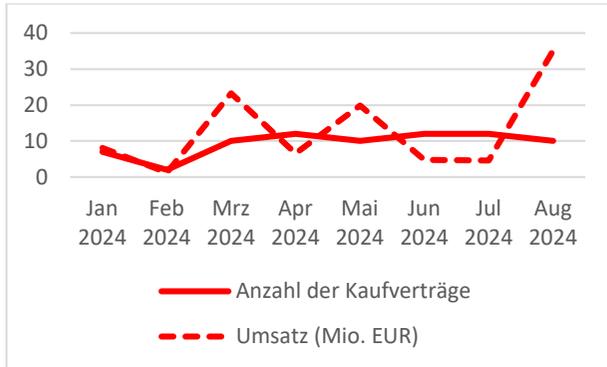
(Datengrundlage 01.01. bis 31.08.2024)



Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Datengrundlage 01.01. bis 31.08.2024

Auszählung der Kaufverträge



Aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die monatliche Ableitung des normierten Quadratmeterpreises nicht möglich.

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Typische Kaufpreisspanne* in EUR/m²	Preistendenz gegenüber 2023
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	24	590 bis 1.400	↘
Reihenhausgrundstücke	8	610 bis 1.500	
Mehrfamilienhausgrundstücke	7	770 bis 1.500	-
Gemischt genutzte Grundstücke	3	610 bis 5.500	
Büro-/Geschäftshausgrundstücke	1	-	
Gewerbe-/Industriegrundstücke	2	-	-
sonstiges Bauland	5	-	-
Teilflächen und sonstiges	14	-	-
Rohbauland	-	zwischen 40% und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	-
Bauerwartungsland	1	zwischen 10% und 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	-
Flächen der Land und Forstwirtschaft	10	7 bis 62	-

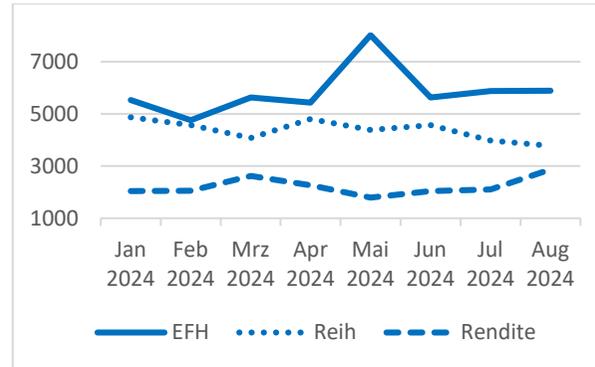
*typische Kaufpreisspanne

aus Mittelwert der vorliegenden Kaufpreise +/- Standardabweichung

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Datengrundlage 01.01. bis 31.08.2024

Normierter Quadratmeterpreis in EUR/m²



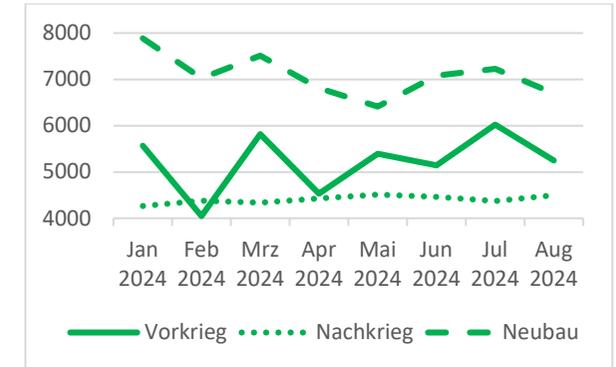
EFH = Freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, **Reih** = Reihenhäuser, **Rendite** = Dreifamilienhäuser, Mietwohnhäuser, Büro-/Geschäftshäuser

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Typische Kaufpreisspanne* in EUR	Preistendenz gegenüber 2023
Reihenhäuser (ausgewertete Neubauten)	4	830.000 bis 970.000	-
Reihenhäuser	148	230.000 bis 1.100.000	→
Reihenstadthäuser	2	-	-
Doppelhaushälften	84	200.000 bis 1.700.000	→
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	84	290.000 bis 3.200.000	
Dreifamilienhäuser	20	420.000 bis 1.500.000	→
Mietwohnhäuser Gewerbl. Anteil <20%	114	410.000 bis 6.400.000	
Mietwohnhäuser Gewerbl. Anteil >20%	46	730.000 bis 2.600.000	
Büro-/Geschäftsgebäude	14	4.300.000 bis 56.300.000	-
Gebäudekomplexe	3	5.600.000 bis 54.300.000	-
Gewerbe-/Industrieobjekte	10	340.000 bis 3.900.000	-
Sonstige Objekte	10	450.000 bis 5.400.000	-

Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Datengrundlage 01.01. bis 31.08.2024

Normierter Quadratmeterpreis in EUR/m²



Vorkrieg = bis 1947 erstellt, **Nachkrieg** = 1948 bis vor 10 Jahren erstellt, **Neubau** = in den letzten 10 Jahren erstellt

Grundstückskategorie	Anzahl der Kauffälle	Typische Kaufpreisspanne* in EUR/m²	Preistendenz gegenüber 2023
Wohnungen bis 1947 erstellt	243	2.000 bis 7.900	↗
Wohnungen 1948 bis vor 10 Jahren erstellt	1.213	2.400 bis 5.600	→
Wohnungen in den letzten 10 Jahren erstellt	137	5.100 bis 9.800	→

Teileigentum

Garagen/ Einstellplätze	Anzahl der Kauffälle	Typische Kaufpreisspanne* in EUR
City	14	21.000 bis 68.000
Citynah	144	17.000 bis 50.000
Randlage	75	11.000 bis 28.000
Vorort	17	11.000 bis 26.000

Erläuterung zur Preistendenz

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