



gutachterausschuss düsseldorf

1961

2021

Newsletter 04/2021

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

auch nach 1,5 Jahren Pandemie sind die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf den Immobiliensektor noch nicht absehbar.

Um ihnen in der aktuellen Situation den bestmöglichen Überblick über den Düsseldorfer Immobilienmarkt zu bieten, erhalten Sie mit dem heutigen Newsletter den Halbjahresbericht 2021 inklusive „Corona-Spezial“. Neben den aktuellen Daten und Fakten zum 1. Halbjahr 2021 enthält der Halbjahresbericht auch die aktuellen Tendenzen der Preisentwicklung für die verschiedenen Teilmärkte des Düsseldorfer Immobilienmarktes. Das „Corona-Spezial“ schlüsselt jeweils das erste Halbjahr der letzten vier Jahre monatsweise in verschiedene Teilmärkte auf und gibt damit einen zusammenfassenden Überblick über die Entwicklung der getätigten Kaufverträge. Es wird deutlich, dass sich die Zahlen, nach dem Handelseinbruch im letzten Jahr, wieder auf „Vor-Pandemie-Niveau“ eingependelt haben.

Der Halbjahresbericht inklusive „Corona-Spezial“ ist nicht nur Bestandteil dieses Newsletters. Im Internet ist er kostenfrei unter <https://gutachterausschuss.duesseldorf.de> (unter Produkte/Grundstücksmarktbericht), sowie über das NRW-Portal (www.boris.nrw.de) als Ergänzung zum Grundstücksmarktbericht erhältlich.

Abschließend möchte ich Sie in unserem Jubiläumsjahr wieder mit auf eine kleine Zeitreise nehmen. Sie erfahren, was es Wissenswertes aus dem 4. Jahrzehnt (1991 bis 2001) des Bestehens des Düsseldorfer Gutachterausschusses gibt.

Viel Spaß bei der Lektüre und bleiben Sie weiterhin gesund

Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Jubiläum Folge 4 (von 6): Der Gutachterausschuss von 1991 bis 2001: Die Markttrichtwerte – eine Düsseldorfer Erfindung

Das bereits im letzten Jahrzehnt eingeführte Programm INTEX.GA – Integriertes Expertensystem für Gutachterausschüsse mit SAS bleibt fester Bestandteil des digitalen Fortschritts. So findet ab 1994 auch der gesamte Prozess der Gutachtenbearbeitung und der Sitzungsorganisation über SAS statt.

Aber vor allem ist dieses Jahrzehnt geprägt von der erstmaligen Veröffentlichung der Markttrichtwerte. Dies geschah unter der besonderen Federführung des damaligen Geschäftsführers Wilfried Mann. So wurde bei der Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt, dass im Vergleich zu unbebauten Baulandgrundstücken für bebaute Objekte wie beispielsweise Einfamilienhäuser etwa dreimal so viele und bei Eigentumswohnung sogar die 13-fache Menge an ausgewerteten Kaufverträgen vorliegt. Aus dem umfangreichen Datenmaterial wurde dann zum 31.12.1998 bundesweit erstmalig die Markttrichtwertkarte veröffentlicht. Hierbei sind die Markttrichtwerte, analog zu den Bodenrichtwerten, repräsentative Werte für ein definiertes, lagetypisches unbebautes, bebautes Grundstück oder eine Eigentumswohnung innerhalb eines Markttrichtwertgebietes. Der Richtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche und beinhaltet sowohl das Gebäude als auch den jeweiligen Grund und Boden. Die Resonanz auf dieses neue Produkt des Gutachterausschusses war so groß, dass bereits im ersten Jahr nach der Veröffentlichung der Karte die Investitionskosten durch die eingenommenen Gebühren gedeckt werden konnten.



Ausschnitt aus der Markttrichtwertkarte

Der Erfolg der Markttrichtwerte (ab 01.01.2020 unter dem Namen Immobilienrichtwerte veröffentlicht) hält bis heute an. So leiten aktuell über 30 Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen Immobilienrichtwerte aus ihren Kaufpreissammlungen ab. Durch das Inkrafttreten der GrundWertVO NRW ist eine gesetzliche Definition, sowie die Veröffentlichungspflicht der Immobilienrichtwerte für alle Gutachterausschüsse bis 2025 eingeführt worden.

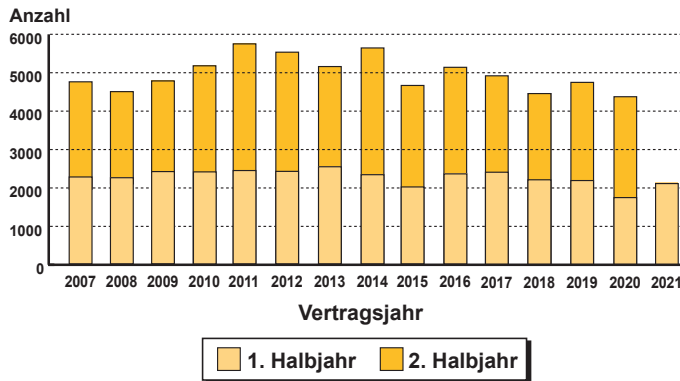
Immobilienmarktentwicklung in Düsseldorf

Marktanteile (Anzahl je Teilmarkt)
1. Halbjahr 2021



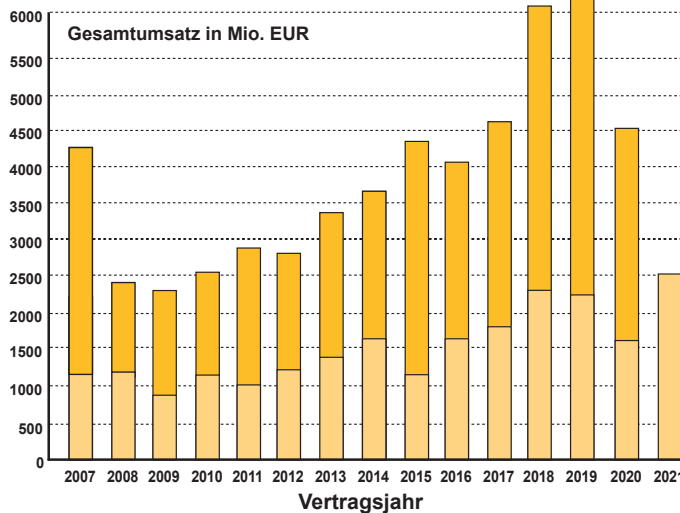
Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle des ersten Halbjahres 2021 ist um 15 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 gestiegen.



Kaufpreisumsatz

Der Kaufpreisumsatz des ersten Halbjahres 2021 hat um 57 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 zugenommen.



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

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Halbjahresbericht 2021

zum 01.07.2021



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 50 82, 9 42 49, 9 50 21
Sachverständigenauskünfte aus der Kaufpreissammlung
(0211) 89-9 50 88



Service-Center des Vermessungs- und Katasteramtes,
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf, Öffnungszeiten:
<https://www.duesseldorf.de/vermessung/service-center.html>

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

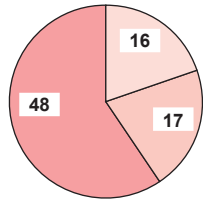


Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2021 ist um 59 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 gestiegen.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2021 hat um 375 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 zugenommen.

Verteilung (Anzahl) nach Entwicklungsstufen

1. Halbjahr 2021



Grundstücks-kategorie	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2021	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m ²	Preisentwicklung gegenüber 2020
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	18	650,- bis 1.500,-	↗
Reihenhausgrundstücke	2	770,- bis 1.000,-	
Mehrfamilienhausgrundstücke	15	630,- bis 2.600,-	↗
gemischt genutzte Grundstücke	5	460,- bis 4.800,-	
Büro-/Geschäftsgrundstücke	2	—	—
Gewerbe-/Industriegrundstücke	5	240,- bis 1000,-	↗
sonstiges Bauland	1	—	—
Teilflächen und sonstiges	17	—	—
Rohbauland	—	zwischen 40 % und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	—
Bauerwartungsland	7	zwischen 10 % und 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes	—
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	9	6,- bis 42,-	—

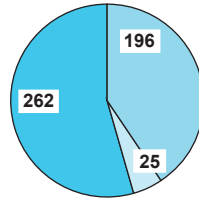
* typische Kaufpreisspanne aus Mittelwert der vorliegenden Kaufpreise +/- Standardabweichung

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2021 ist um 25 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 gestiegen.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2021 hat um 58 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 zugenommen.

Verteilung (Anzahl) nach Gebäudegruppen

1. Halbjahr 2021



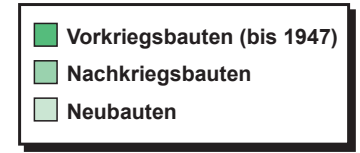
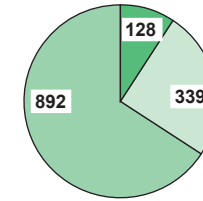
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2021	typische Kaufpreis-spanne* in EUR	Preisentwicklung gegenüber 2020
Reihenhäuser (ausgewertete Neubauten)	35	640.000,- bis 860.000,-	—
Reihenhäuser	104	190.000,- bis 1.600.000,-	↑
Reihenstadthäuser	4	2.500.000,- bis 6.200.000,-	—
Doppelhaushälften	59	360.000,- bis 1.300.000,-	↑
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	60	250.000,- bis 2.400.000,-	
Dreifamilienhäuser	22	550.000,- bis 1.400.000,-	↑
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil < 20 %	101	470.000,- bis 3.900.000,-	
Mietwohnhäuser gewerbl. Anteil > 20 %	40	520.000,- bis 5.100.000,-	↑
Büro-/Geschäftsgebäude	15	3.500.000,- bis 45.800.000,-	—
Gebäudekomplexe	18	6.900.000,- bis 91.200.000,-	—
Gewerbe-/Industrieobjekte	11	430.000,- bis 3.200.000,-	—
sonstige Objekte	14	1.500.000,- bis 16.200.000,-	—

Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2021 ist um 12 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 gestiegen.
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2021 hat um 24 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 zugenommen.

Verteilung (Anzahl) der Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen

1. Halbjahr 2021



Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2021	typische Kaufpreis-spanne* in EUR/m ²	Preisentwicklung gegenüber 2020
Wohnungen bis 1947 erstellt	128	2.500,- bis 7.400,-	↑↑
Wohnungen 1948 bis 2010 erstellt	892	2.700,- bis 5.700,-	↑↑
Wohnungen ab 2011 erstellt	339	5.100,- bis 8.600,-	↗

Teileigentum (Garagen/Einstellplätze) nach Lagebezirken	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2021	typische Kaufpreis-spanne* in EUR
City	11	41.000,- bis 65.000,-
Citynah	169	18.000,- bis 43.000,-
Randlage	104	12.000,- bis 31.000,-
Vorort	78	15.000,- bis 33.000,-

Erläuterung zur Preisentwicklung:

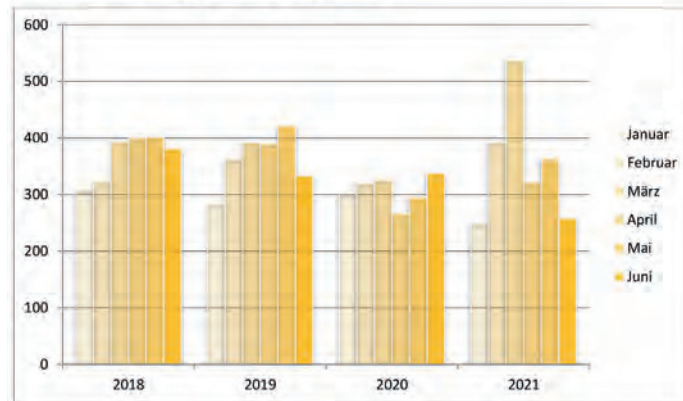
— keine Aussage ↘ fallend um 5 % → stagnierend
↗ steigend um 5 % ↑ steigend um 10 % ↑↑ steigend um 15 %

Immobilienmarkt in Düsseldorf

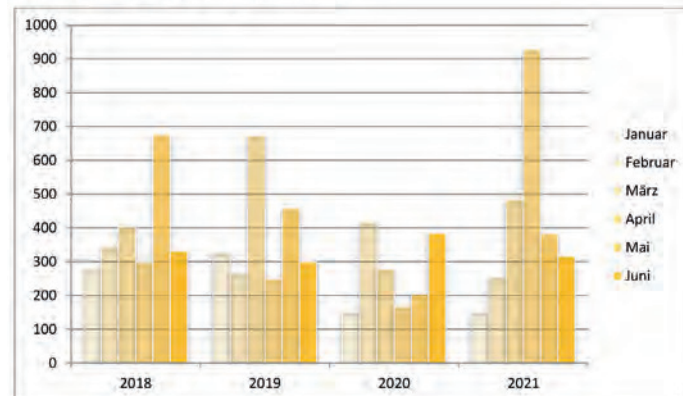
Bezogen auf den gesamten Düsseldorfer Immobilienmarkt (Hauptteilmärkte zuzüglich Erbbau und Paketverkäufe) ergibt sich für das 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs an Immobilientransaktionen von 15 % (+ 273) und eine Umsatzsteigerung von 57 % (+ 913,02 Mio. EUR).

Der Handel mit Immobilien hat insbesondere in den Monaten Februar und März angezogen. Bezogen auf das komplette 1. Halbjahr hat sich die Anzahl der getätigten Verkäufe auf das Vor-Corona-Niveau von 2018/2019 eingependelt. Der Umsatz übersteigt sogar das Niveau der Jahre 2018/2019.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat (insgesamt)



Umsatz in Mio. EUR pro Monat (insgesamt)



Allgemeines

Die durch den Coronavirus ausgelöste Pandemie ist ein Ereignis, welches es in den fast 60 Jahren des Bestehens der Gutachterausschüsse noch nicht gegeben hat. Auch nach 1,5 Jahren Pandemie sind die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf den Immobiliensektor noch nicht absehbar. Die aktuellen Zahlen zeigen nach einem Handelseinbruch im letzten Jahr wieder nach oben. Die Preisentwicklung auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt ist davon unbeeindruckt. Die aktuellen Tendenzen sind dem Halbjahresbericht 2021 zu entnehmen.

Mit diesem zweiten „Corona-Spezial“ wird ein Überblick über die monatlichen Daten des ersten Halbjahres der letzten vier Jahre gegeben. Der Gutachterausschuss kommt damit seiner gesetzlichen Aufgabe zur Schaffung der Transparenz auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt nach.

Verkehrswertgutachten

Im letzten Jahr waren aufgrund der Empfehlungen des Erlasses des Ministeriums des Innern „Coronavirus (COVID-19): Auswirkungen für die amtliche Grundstückswertermittlung“ in Verbindung mit der CoronaSchutzVerordnung (CoronaSchVO) des Landes NRW Ortsbesichtigungen temporär nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. In dieser Zeit ruhte die Gutachtenbearbeitung. Im Wege der gesetzlichen Lockerungen können nun wieder Besichtigungen der zu bewertenden Immobilien durchgeführt werden.

Die Ortsbesichtigungen finden natürlich weiter unter Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln (u. a. Tragen eines medizinischen Mund-Nasen-Schutzes) statt. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die anwesenden Personen auf ein Minimum beschränkt werden. Dies gilt insbesondere für Ortsbesichtigungen bei denen Mieter oder mehrere Eigentümer samt Rechtsbeistand beteiligt sind.



Corona-Spezial
zum 01.07.2021

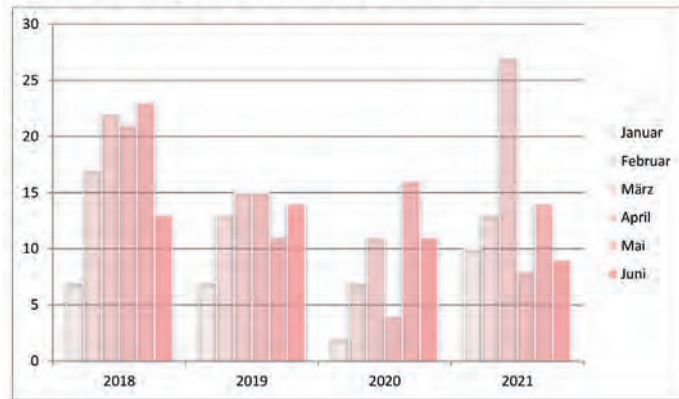


Teilmarkt unbebaute Grundstücke

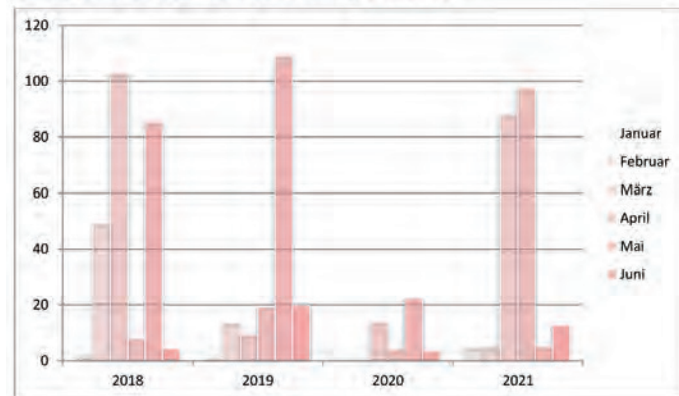
Mit bisher 81 getätigten Kaufverträgen im 1. Halbjahr 2021 ist der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke der kleinste der Düsseldorfer Hauptteilmarkt. Bereits wenige Kaufverträge haben daher eine Auswirkung auf die Gesamtzahlen.

Die Anzahl ist um 59 % (+ 30) gestiegen. Der Umsatz hat sich sogar fast verfünffacht (+ 168,21 Mio. EUR). Zurückzuführen ist der extreme Umsatzzuwachs insbesondere in den Monaten März/April auf 4 Kauffälle mit einem Kaufpreis von jeweils über 10 Mio. EUR und einem Kaufpreis von mehr als 50 Mio. EUR.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat (unbebaute Grundstücke)



Umsatz in Mio. EUR pro Monat (unbebaute Grundstücke)

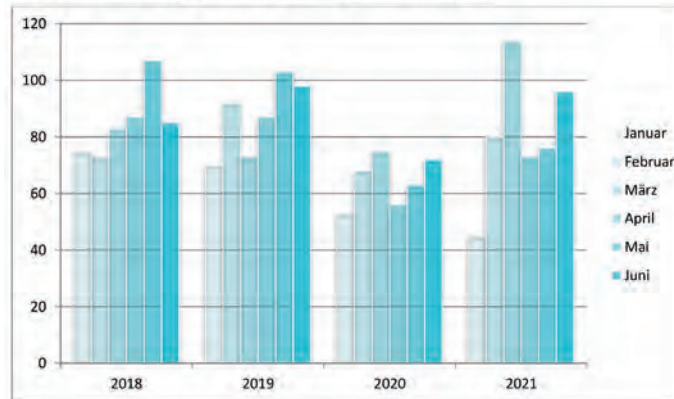


Teilmarkt bebaute Grundstücke

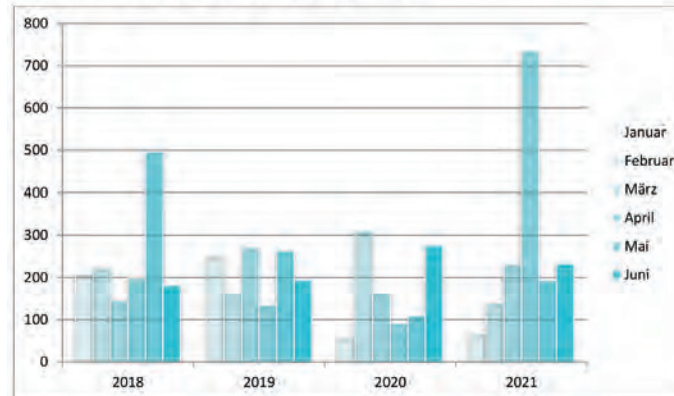
Im Hauptteilmarkt der bebauten Grundstücke sind im 1. Halbjahr 2021 insgesamt 483 Käufe getätigt worden. Damit ist die Anzahl um ein Viertel (+ 96) und der Umsatz um 58 % (+ 585,90 Mio. EUR) angewachsen.

Insbesondere im April ist eine Umsatzspitze zu verzeichnen, die auf 3 Kauffälle von Büro-Geschäftsgebäuden mit Kaufpreisen von jeweils über 100 Mio. EUR zurück zu führen ist.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat (bebaute Grundstücke)



Umsatz in Mio. EUR pro Monat (bebaute Grundstücke)

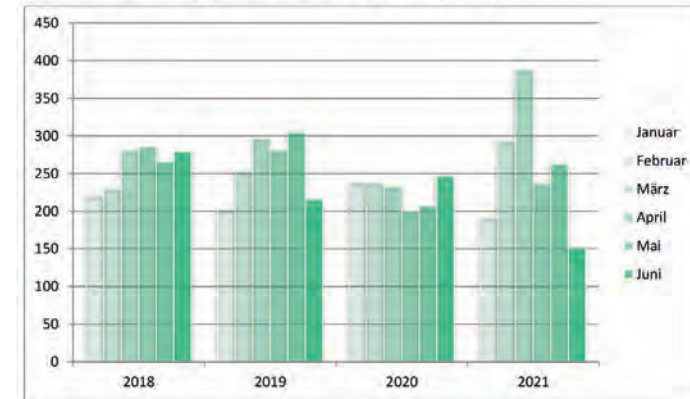


Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die stabilsten Ergebnisse liefert der größte und homogenste der Düsseldorfer Hauptteilmärkte mit seinen 1.525 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum im 1. Halbjahr 2021.

Damit hat sich die Anzahl um 12 % (+ 160) gegenüber dem Vorjahreshalbjahr erhöht. Der Umsatz legt sogar um gut ein Viertel (+120,91 Mio. EUR) zu. Nach der kurzfristigen Dämpfung des Teilmarktes insbesondere im April und Mai 2020 überflügeln die Zahlen momentan sogar teilweise das Vor-Pandemie-Niveau von 2018/2019.

Anzahl der Kaufverträge pro Monat (Wohnungs-/Teileigentum)



Umsatz in Mio. EUR pro Monat (Wohnungs-/Teileigentum)

