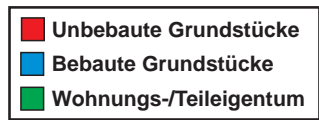
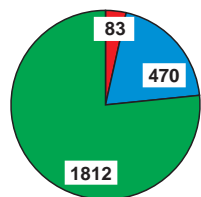


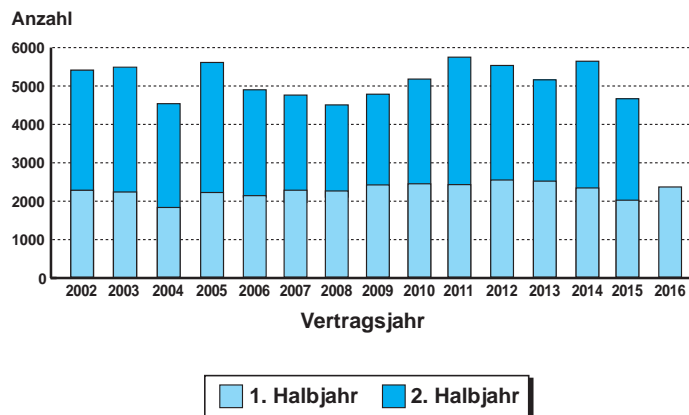
## Immobilienmarktentwicklung in Düsseldorf

**Marktanteile** (Anzahl je Teilmarkt)  
1. Halbjahr 2016



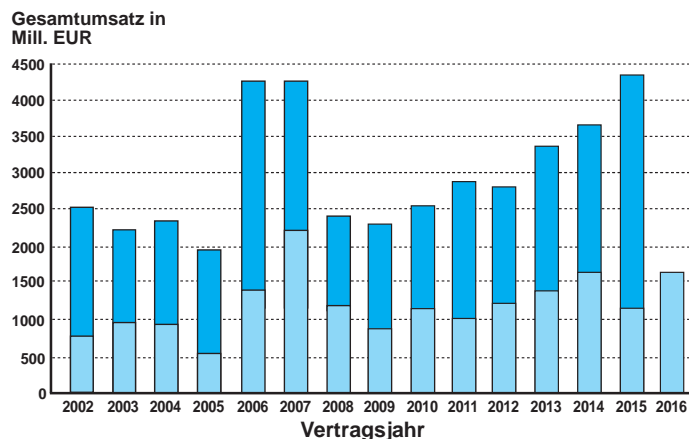
## Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der Kauffälle des ersten Halbjahres 2016 ist um 17 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 gestiegen.



## Kaufpreissumme

Der Kaufpreissumme des ersten Halbjahres 2016 hat um 41 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 zugenommen.



## Unterschiede zwischen Markttrichtwerten und Immobilienrichtwerten

Die Markttrichtwerte sind unter der Bezeichnung Immobilienrichtwerte im Internet ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) veröffentlicht; mit folgender Einschränkung: Es fehlen Immobilienrichtwerte für unbebaute Grundstücke, sowie bebaute Grundstücke mit gemischt genutzten Gebäuden, Büro-/Geschäftshäusern und Reihenhäusern. Diese Werte sind auf der Markttrichtwertkarte vorhanden. Die Karte kann bei Bedarf kostenpflichtig bei der Geschäftsstelle bestellt werden.

## Allgemeine Informationen

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und an keinerlei Weisungen gebundenes Kollegialgremium. Seine sachverständigen und markkundigen, ehrenamtlich tätigen Mitglieder sind auf die Dauer von jeweils 5 Jahren von der Bezirksregierung bestellt.

### Der Gutachterausschuss

- erstattet Gutachten:
  - über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
  - über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile; auch im Enteignungsfall
  - über Miet- und Pachtwerte
- führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung und wertet sie aus
- erteilt aus der Kaufpreissammlung Auskünfte an Sachverständige und Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben
- erstellt individuelle Auswertungen in anonymisierter, aggregierter Form
- ermittelt jährlich Richtwerte, veröffentlicht sie in einer Boden-/ Markttrichtwertkarte und erteilt daraus schriftliche Auskünfte
- ermittelt auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise die für die Wertermittlungen erforderlichen Daten, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze u. a.
- veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Brinckmannstraße 5, 40200 Düsseldorf

Vorsitzender: **Dipl.-Ing. Wilfried Mann**

Unsere Mitarbeiter/-innen der Geschäftsstelle sind täglich von 8.00h bis 12.30h und nach Vereinbarung für Sie da.

Schriftliche Richtwertauskünfte können gegen eine Gebühr von 28,- EUR per Email oder Fax bei der Geschäftsstelle bestellt werden.

Telefon 0211/89-95044  
Fax 0211/89-31244  
Email [gutachterausschuss@duesseldorf.de](mailto:gutachterausschuss@duesseldorf.de)

Weitere Informationen, Antrags- und Bestellformulare finden Sie im Internet unter [www.duesseldorf.de/gutachterausschuss](http://www.duesseldorf.de/gutachterausschuss)  
Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte sowie den Grundstücksmarktbericht erhalten Sie kostenfrei online unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Die Bodenrichtwertkarte, die Markttrichtwertkarte und der Grundstücksmarktbericht sind zu je 28,- EUR beim Service-Center des Messungs- und Katasteramtes, Brinckmannstraße 5, 40200 Düsseldorf, erhältlich.

Öffnungszeiten: montags bis donnerstags von 7.30h bis 16.00h  
freitags von 7.30h bis 13.00h



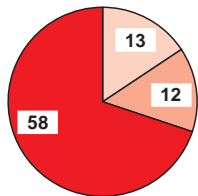
## Halbjahresbericht 2016 zum 01.07.2016

## Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2016 ist um 23 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 gesunken.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2016 hat um 17 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 zugenommen.

### Verteilung (Anzahl) nach Entwicklungsstufen

1. Halbjahr 2016



Grundstücks-kategorie	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2016	typische Kaufpreisspanne* in EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung gegenüber 2015
Bauland (Einfamilienhausgrundstücke)	18	340,- bis 2.000,-	↗
Bauland (Mehrfamilienhausgrundstücke)	14	250,- bis 1.400,-	↑
Bauland (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	5	230,- bis 640,-	—
Rohbauland	zwischen 40 % und 85 % des zugehörigen Bodenrichtwertes		
Bauerwartungsland	zwischen 10 % und 30 % des zugehörigen Bodenrichtwertes		
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	6	3,- bis 17,-	—

### Der Gutachterausschuss veröffentlicht (Karten):

#### Bodenrichtwertkarte:

Die Bodenrichtwertkarte stellt durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens pro Quadratmeter der bebauten oder unbebauten Grundstücksfläche in einer Zone mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen dar.

#### Markttrichtwertkarte:

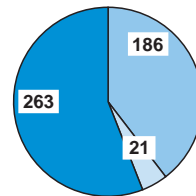
Inhalt der Markttrichtwertkarte sind Richtwerte für **unbebaute** und **bebaute Grundstücke** sowie für **Wohnungseigentum**. Maßseinheit ist immer der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche des tatsächlichen oder geplanten Gebäudes bzw. der Eigentumswohnung. Diese aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Durchschnittswerte dienen der Markttransparenz.

## Teilmarkt bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2016 ist um 3 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 gestiegen.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2016 hat um 56 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 zugenommen.

### Verteilung (Anzahl) nach Gebäudegruppen

1. Halbjahr 2016



Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2016	typische Kaufpreisspanne* in EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung gegenüber 2015
Reihenhäuser (Neubauten)	18	470.000,- bis 680.000,-	—
Reihenhäuser	100	130.000,- bis 890.000,-	↗
Freistehende Einfamilienhäuser	88	180.000,- bis 2.000.000,-	↑

### Der Gutachterausschuss veröffentlicht (Grundstücksmarktbericht):

#### Liegenschaftszinssätze:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften (Grundstücke, Gebäude, Erbbaurechte, Eigentumswohnungen, Teileigentumseinheiten) im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist neben der Miete die wertbestimmende Einflussgröße im Ertragswertverfahren.

#### Rohtragsvervielfältiger:

Der Rohtragsvervielfältiger ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der jährlichen nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (Rohertrag). Er kann zur überschläglichen Wertermittlung herangezogen werden.

#### Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Sachwertfaktoren berücksichtigen die Marktlage im Verfahren.

#### Indizes für Eigentumswohnungen:

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen ist im **Düsseldorfer Grundstücksmarktbericht** enthalten.

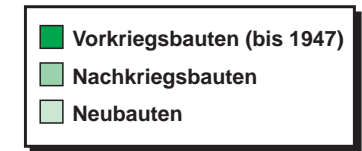
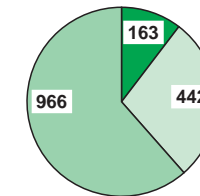
Weitere Informationen über die Liegenschaftszinssätze, Rohtragsvervielfältiger, Sachwertfaktoren und Indizes sind, gegliedert nach Gebäudegruppen, im ausführlichen **Düsseldorfer Grundstücksmarktbericht** enthalten.

## Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2016 ist um 25 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 gestiegen.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2016 hat um 42 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 zugenommen.

### Verteilung (Anzahl) der Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen

1. Halbjahr 2016



Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2016	typische Kaufpreisspanne* in EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung gegenüber 2015
Wohnungen bis 1947 erstellt	163	1.600,- bis 4.200,-	↗
Wohnungen 1948 bis 2006 erstellt	966	1.300,- bis 3.600,-	↗
Wohnungen im Neubau	442	3.300,- bis 5.700,-	↗

Teileigentum (Garagen/Einstellplätze) nach Lagebezirken	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2016	typische Kaufpreisspanne* in EUR
City	34	18.000,- bis 47.000,-
Citynah	336	11.000,- bis 40.000,-
Randlage	125	10.000,- bis 30.000,-
Vorort	28	7.000,- bis 25.000,-

### Erläuterung zur Preisentwicklung:

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

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