



## Pressedienst

---

14. Februar 2024

### **Niedrigere Preise am Düsseldorfer Immobilienmarkt: Trendwende setzt sich 2023 fort**

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte präsentiert die Boden- und Immobilienrichtwerte 2024**

Umsatzeinbrüche und eine historisch niedrige Anzahl an Transaktionen dokumentieren auch in Düsseldorf einen Grundstücksmarkt, in dem Verkäufer und Käufer derzeit selten zusammen finden. "Es konnte anhand der Kaufpreisauswertungen festgestellt werden, dass die Preise im Jahresdurchschnitt 2023 in sämtlichen Segmenten auf dem Immobilienmarkt in Düsseldorf deutlich günstiger werden. Luft entweicht aus der Immobilienblase - von einem Platzen kann allerdings keine Rede sein", sagt Thomas Weindel, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Der Umsatz auf dem Düsseldorfer Grundstücksmarkt ist gegenüber dem Vorjahr im Jahr 2023 noch einmal um drastische 59 Prozent auf knapp zwei Milliarden Euro eingebrochen. In Düsseldorf konnten lediglich gut 3.100 notarielle Immobilienkaufverträge des Jahres 2023 ausgewertet werden - das ist mit etwa 16 Prozent weniger verzeichneten Kauffällen gegenüber dem Vorjahr ein absoluter Minusrekord der vergangenen Jahrzehnte. Aus diesem Datenmaterial hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf nun unter anderem die neuen Boden- und Immobilienrichtwerte 2024 abgeleitet und beschlossen.

#### **Unbebaute Grundstücke**

Erstmalig seit 15 Jahren sinken im Jahresschnitt die Preise unbebauter Grundstücke. Der Teilmarkt der individuellen Wohnbaugrundstücke fällt im Durchschnitt um zehn Prozent. Bei den Grundstücken für Renditeobjekte, also für Mehrfamilienwohnhäuser und Büroobjekte, ist eine noch deutlichere Abwärtsbewegung von im Schnitt 20 Prozent festzustellen.



## **Niedrigere Preise am Düsseldorfer Immobilienmarkt: Trendwende setzt sich 2023 fort**

Seite 2

Ausnahme sind die Spitzenlagen an der Königsallee, dort verbleiben die Bodenrichtwerte für Büro- und Geschäftshausgrundstücke auf dem Vorjahresniveau. So gilt die Ostseite der Königsallee nach wie vor als teuerstes Pflaster in Düsseldorf mit 55.000 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Dort ist eine Konzentration der nachgefragten Mikrolage zu erkennen.

Für Eigenheime in mittleren bis guten Lagen, wie beispielsweise im Stadtteil Benrath, muss eine Käuferin oder ein Käufer weiterhin mit Bodenrichtwerten von 1.050 bis 1.800 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche rechnen.

### **Bebaute Grundstücke**

Auch bei den bebauten Grundstücken fielen die Preise auf breiter Front. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern ist ein Preisrückgang von etwa sieben bis neun Prozent zu verzeichnen. "Dort wird nun wieder das Preisniveau der Jahre 2020/2021 erreicht", stellt Dr. Kathrina Völkner, stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses, fest.

Der durchschnittliche Preis für Mehrfamilienhäuser sowie für Büro- und Geschäftshäuser fiel sogar um rund 15 Prozent. Zum Vergleich: In diesem Segment hatte es ein Jahr zuvor noch minimale Preissteigerungen gegeben.

### **Eigentumswohnungen**

Die Preise für Eigentumswohnungen verzeichneten nun ebenfalls einen Rückgang - je nach Baujahr unterschiedlich. Preise für Neubauwohnungen gingen um zwei Prozent zurück, etwa zehn Prozent weniger sind es für Wohnungen aus der Baujahresgruppe ab 1949. Die Preise für Wohnungen in sogenannten Vorkriegsbauten fallen im Schnitt um etwa sechs Prozent.

In mittleren Lagen, wie beispielsweise in Unterrath, wurden nun Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen aus dem Baujahr 1980 für 3.850 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche veröffentlicht. Spitzenreiter sind Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen in Oberkassel, die bei 10.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen. Diese konnten durch zahlreiche Verkäufe im letzten Jahr bestätigt werden.



## **Niedrigere Preise am Düsseldorfer Immobilienmarkt: Trendwende setzt sich 2023 fort**

Seite 3

"In unseren monatlichen Auswertungen des Jahres 2023 zeigt sich insgesamt ein Negativtrend, der in manchen Teilmärkten zum Jahresende aber durchaus eine Seitwärtsbewegung erkennen lässt. Ob die Protagonisten am Markt wieder Mut schöpfen und schon im Laufe des Jahres 2024 die Talsohle bei Anzahl und Umsatz der Transaktionen sowie der Preisentwicklungen auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt erreicht ist, wird der Gutachterausschuss in seinen nächsten Veröffentlichungen transparent machen. Unsere Newsletter können gerne durch eine E-Mail an [gutachterausschuss@duesseldorf.de](mailto:gutachterausschuss@duesseldorf.de) abonniert werden", sagt Weindel.

### **Hintergrund: Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

Der örtliche Düsseldorfer Gutachterausschuss ist ein Expertengremium, in dem mit Vermessungsingenieuren, Architekten, Bau- und Grundstückssachverständigen, Maklern, Juristen und Sachverständigen von Banken und Sparkassen ein breites Berufsspektrum vertreten ist.

Neben der Kenntnis zu Grundstücks- und Immobilientransaktionen werden Boden- und Immobilienrichtwerte sowie sonstige erforderliche Daten für die Wertermittlung von Immobilien abgeleitet. Diese Ergebnisse werden jetzt wieder in Boden- und Immobilienrichtwertkarten sowie im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht. Damit sind sie nicht nur eine Hilfe für Banken, Sparkassen, Makler und Institutionen, sondern gerade auch für interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Die Richtwertkarten sind im Vermessungs- und Katasteramt Düsseldorf, Brinckmannstraße 5, und im Internet unter [geoshop.duesseldorf.de/produkte/richtwertkarten.html](http://geoshop.duesseldorf.de/produkte/richtwertkarten.html) für jeweils 50 Euro erhältlich.

Weitere Informationen sind im Internet unter [gutachterausschuss.duesseldorf.de](http://gutachterausschuss.duesseldorf.de) aufgeführt. Alle neuen Richtwerte und der Grundstücksmarktbericht sind in Kürze im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos abrufbar.

Textversion:

[http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pld/txt/20240214-20\\_10.txt](http://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt13/pld/txt/20240214-20_10.txt)



Landeshauptstadt Düsseldorf  
Amt für Kommunikation

**Niedrigere Preise am Düsseldorfer Immobilienmarkt:  
Trendwende setzt sich 2023 fort**

Seite 4

**Kontakt: Bieker, Manuel**

**presse@duesseldorf.de, Telefon +49.211.89-93131**

**Herausgegeben von der**  
Landeshauptstadt Düsseldorf  
Amt für Kommunikation

Telefon +49. 211. 89 - 93131  
Telefax +49. 211. 89 - 94179  
presse@duesseldorf.de

**Medienkanäle**

[www.duesseldorf.de/medienportal](http://www.duesseldorf.de/medienportal)  
[www.facebook.com/duesseldorf](https://www.facebook.com/duesseldorf)  
[www.twitter.com/duesseldorf](https://www.twitter.com/duesseldorf)  
[www.instagram.com/duesseldorf](https://www.instagram.com/duesseldorf)  
[www.youtube.com/stadtduesseldorf](https://www.youtube.com/stadtduesseldorf)

53336\_20