



Pressekonferenz 19. Februar 2019



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Kurzvorstellung / Allgemeines zum Gutachterausschuss

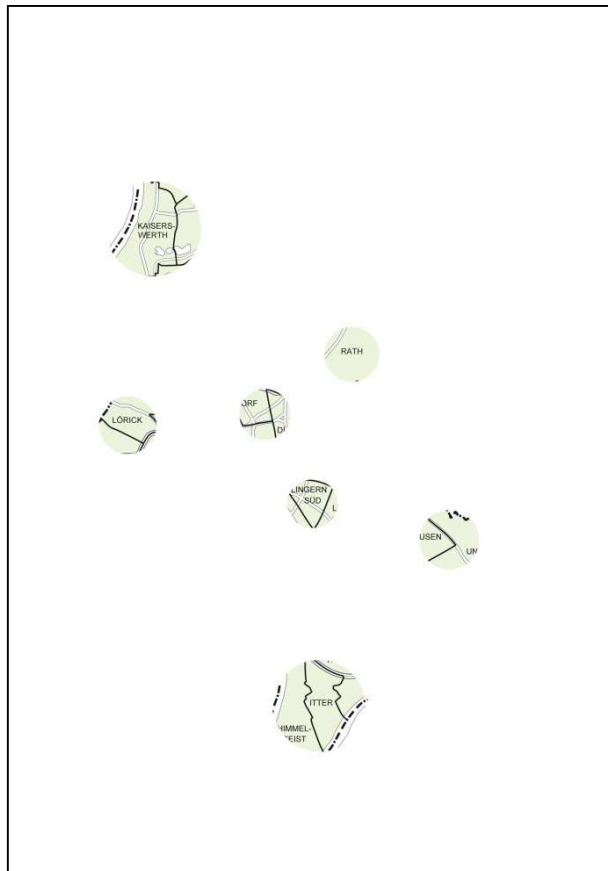
- Landesbehörde
- selbstständiges, unabhängiges Kollegialgremium
- Bestellung der ehrenamtlichen Gutachter durch die Bezirksregierung
- Architekten, Bausachverständige, Juristen, Makler, Sachverständige (auch der Banken/Sparkassen), Vermessungsingenieure
- bedient sich zur Aufgabenerledigung einer Geschäftsstelle, in Düsseldorf als Sachgebiet beim Vermessungs- und Katasteramt



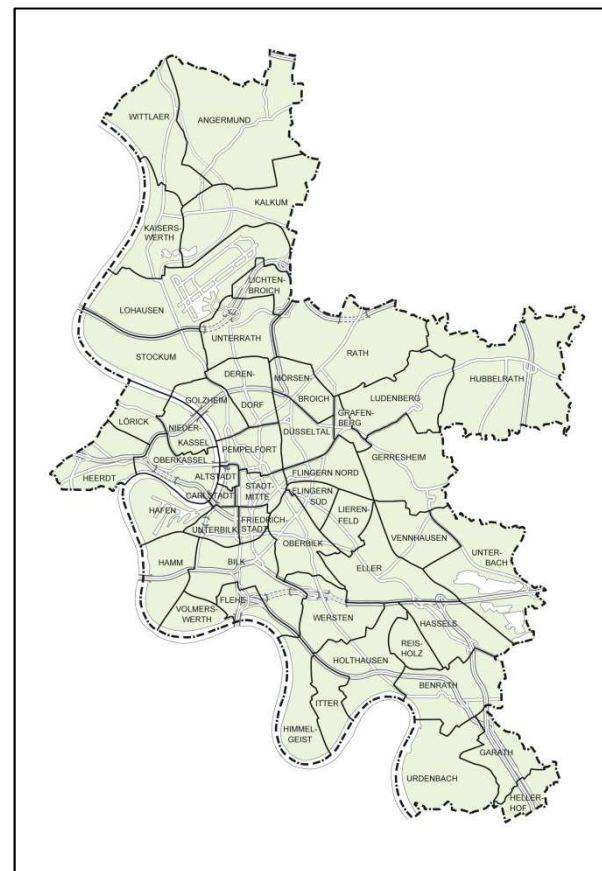
Pressekonferenz 19. Februar 2019

Informationen zum Düsseldorfer Immobilienmarkt ...

... von **Maklern**



... vom **Gutachterausschuss**





Pressekonferenz 19. Februar 2019



Verpflichtung der Notare zur
Lieferung der Kaufverträge
an den Gutachterausschuss
ergibt sich aus § 195 (1)
BauGB

umfassende Informationen über
den Immobilienmarkt



Einzelfälle (z. B. besondere Areale, Komplexe) publik machen ist
nicht erlaubt! – **Datenschutz!**

Aufgabe des Gutachterausschusses
besteht darin, den **Immobilienmarkt
als Ganzes transparent zu machen.**

Die Daten, auch Richtwerte, werden
aus den Einzelfällen abgeleitet.

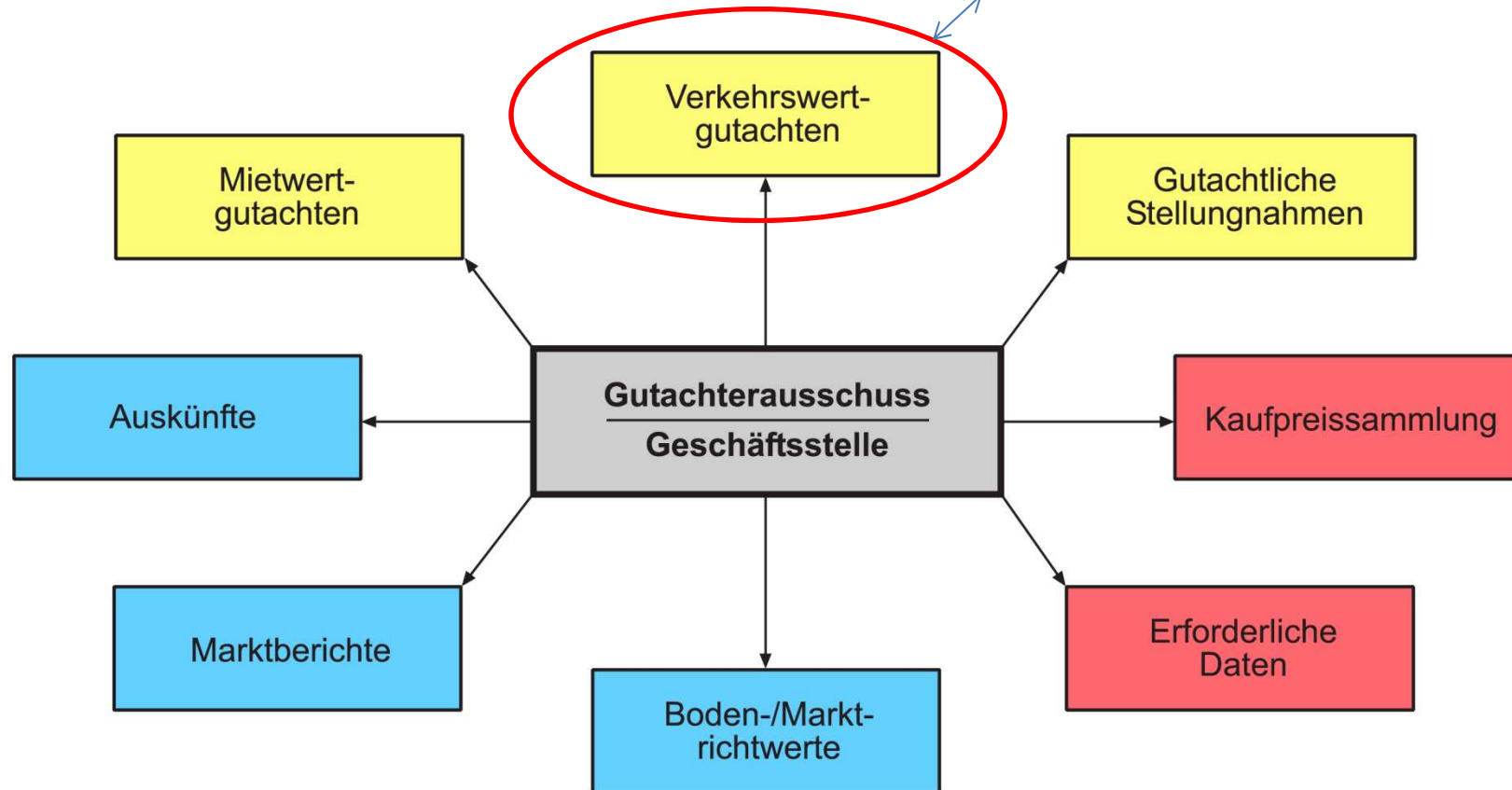




Pressekonferenz 19. Februar 2019

Produkte des Gutachterausschusses

- Gerichte
- Scheidungsfälle
- Erbauseinandersetzungen
- Wertfeststellung für den Verkauf





Pressekonferenz 19. Februar 2019



Grundstücksmarktbericht 2019
Landeshauptstadt Düsseldorf

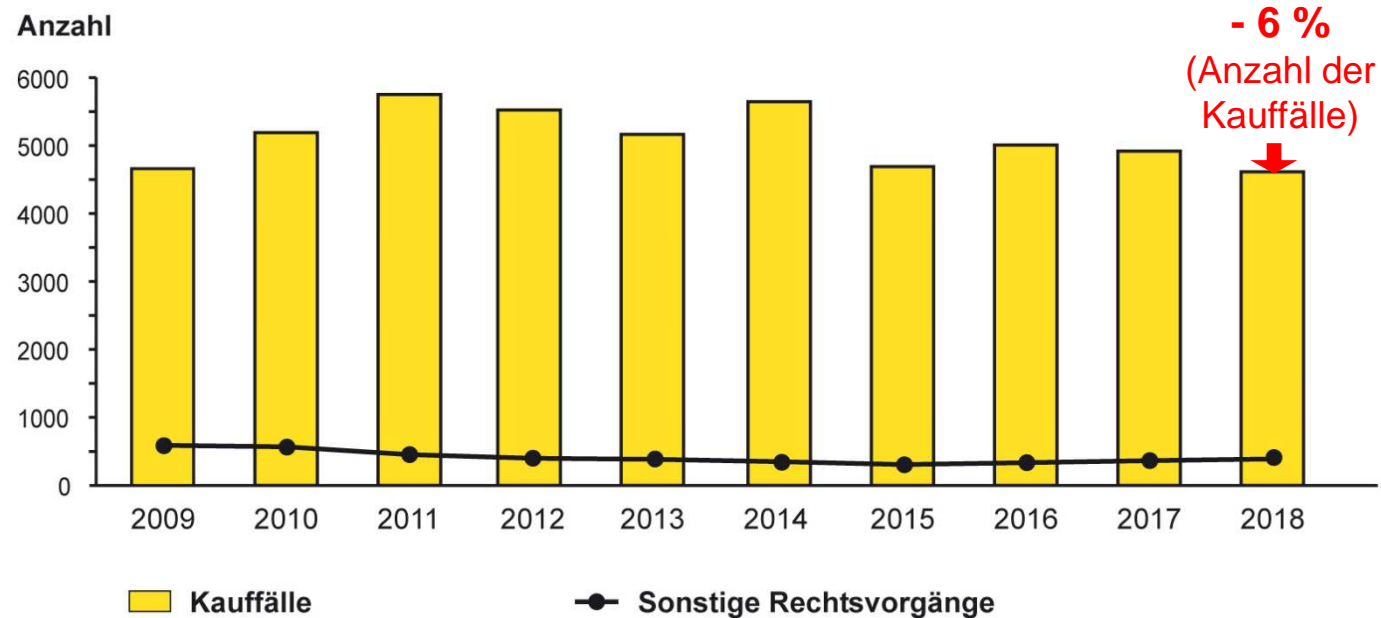


Entwicklung nach Anzahl und Umsatz



Pressekonferenz 19. Februar 2019

Entwicklung der Rechtsvorgänge nach Anzahl

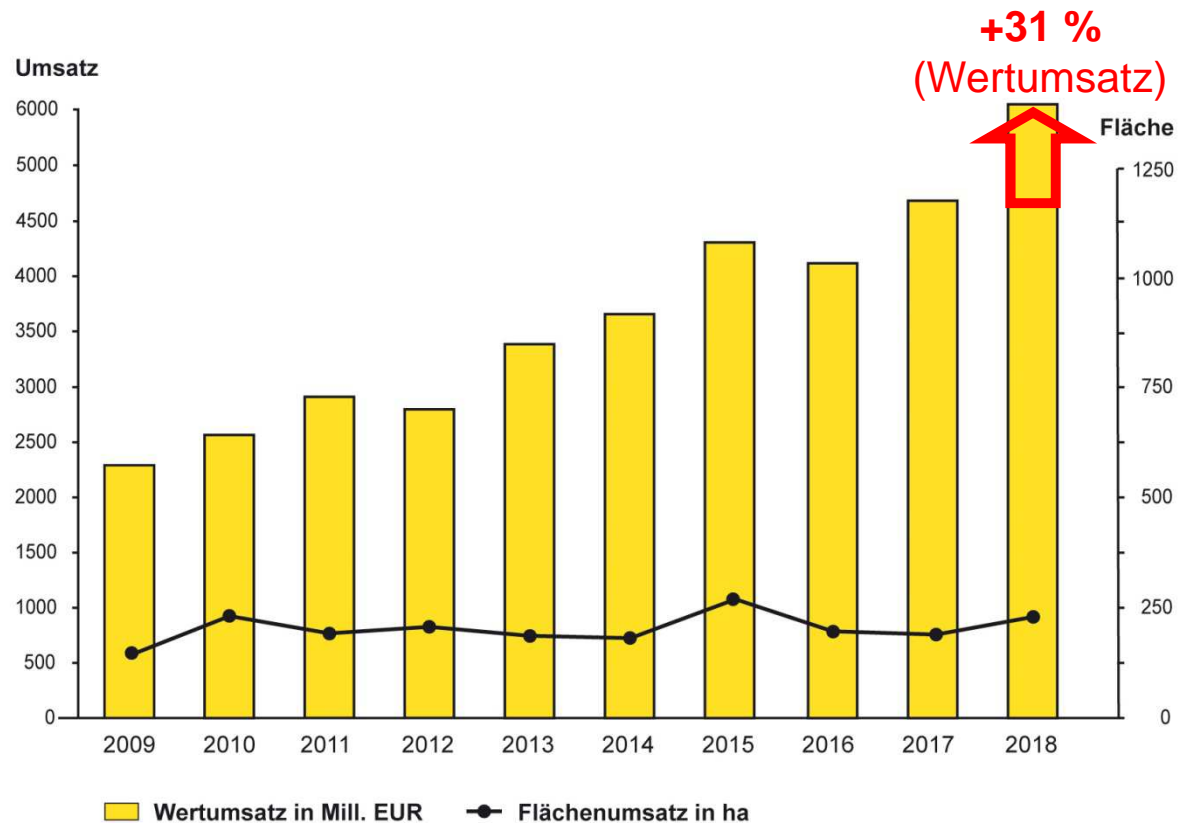


2017: 4.941 Kauffälle und 341 sonstige Rechtsvorgänge
2018: 4.653 Kauffälle und 359 sonstige Rechtsvorgänge



Pressekonferenz 19. Februar 2019

Entwicklung der Kauffälle nach Wert und Flächenumsatz



2017: 4,7 Milliarden EUR Wert-Umsatz und 186,26 ha Flächenumsatz
2018: 6,2 Milliarden EUR Wert-Umsatz und 238,02 ha Flächenumsatz



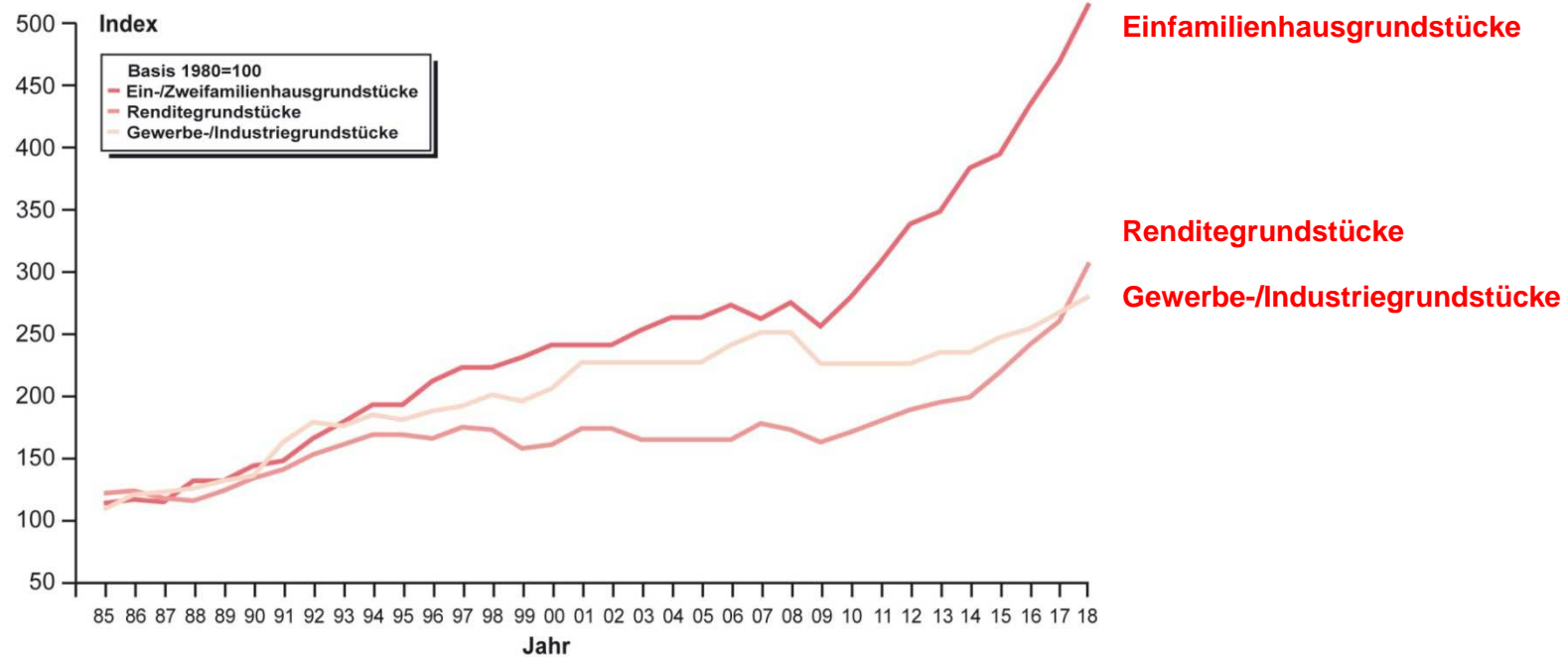
Preisentwicklung (Teilmarkt typisch)



Pressekonferenz 19. Februar 2019

Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke

Teilmarkt	Entwicklung 2016/17	Entwicklung 2017/18
Einfamilienhausgrundstücke	+ 8 %	+ 10 %
Renditegrundstücke	+ 8 %	+ 20 %
GE/GI-Grundstücke	+ 5 %	+ 5 %

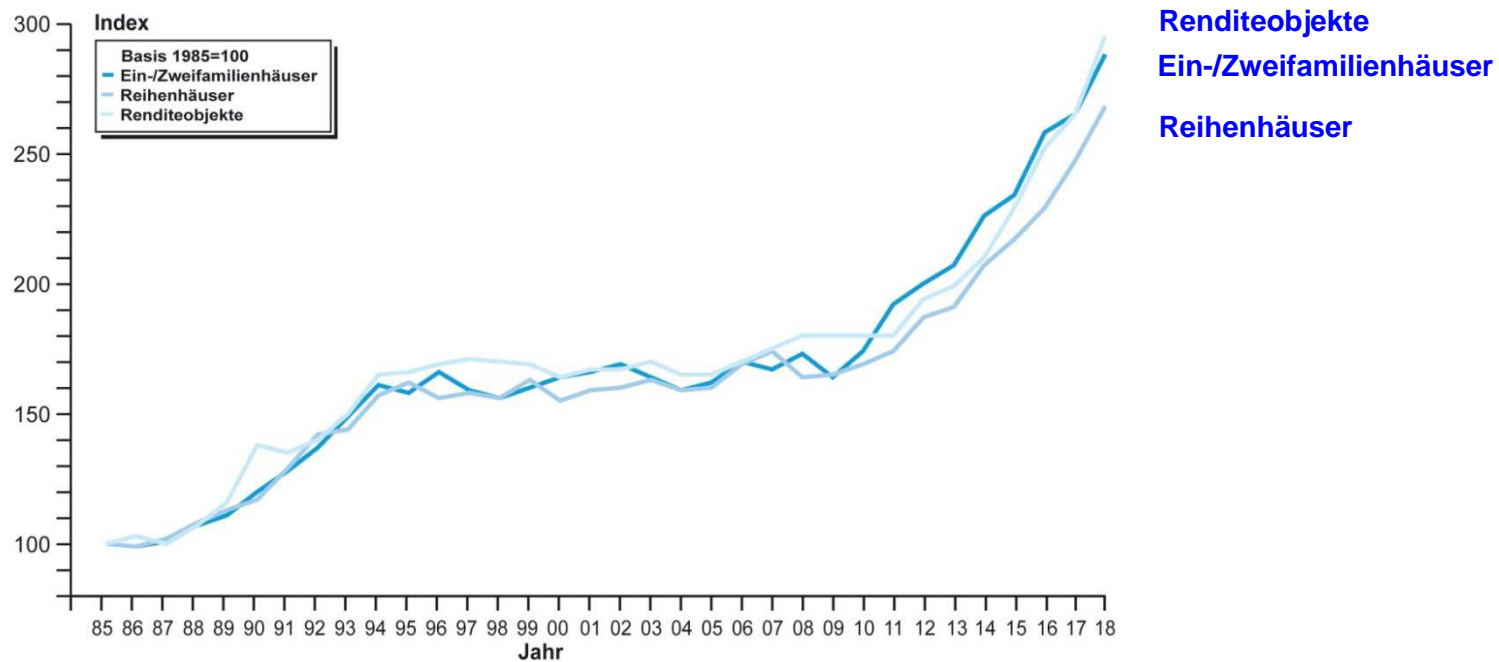




Pressekonferenz 19. Februar 2019

Preisentwicklung für bebaute Grundstücke

Teilmarkt	Entwicklung 2016/17	Entwicklung 2017/18
Freist. Einfamilienhäuser	+ 2,8 %	+ 8,6 %
Reihenhäuser	+ 8,0 %	+ 8,9 %
Renditeobjekte	+ 5,3 %	+ 11,9 %

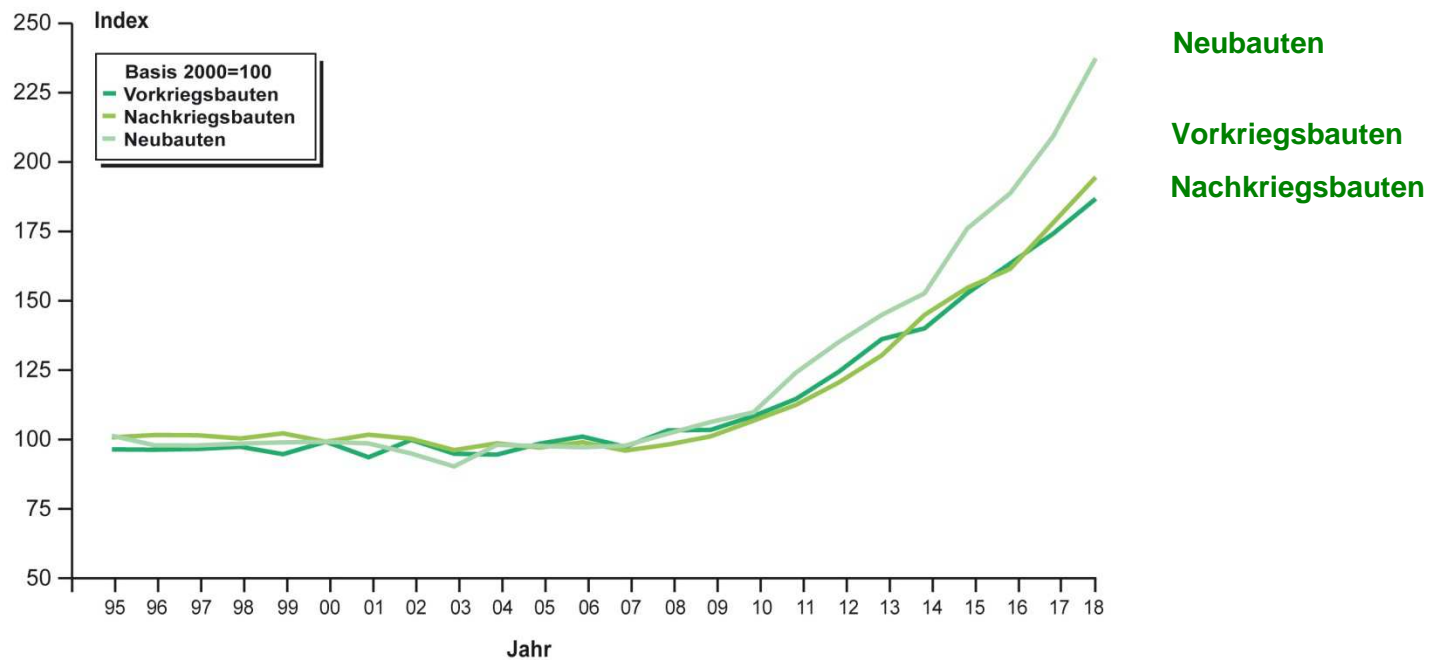




Pressekonferenz 19. Februar 2019

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

Teilmarkt	Entwicklung 2016/17	Entwicklung 2017/18
Vorkriegsbauten	+ 6,9 %	+ 7,9 %
Nachkriegsbauten	+ 10,5 %	+ 9,5 %
Neubauten	+ 11,1 %	+ 13,5 %





Pressekonferenz 19. Februar 2019

Kurzübersicht der **Bodenrichtwerte** zum Stichtag 01.01.2019

Bauland- grundstücke	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zwei- familienhaus- grundstücke	Holthausen, Rath, Flingern, Wersten 540-760	Wittlaer/Bockum, Stockum-Nord, Benrath 900-1.200	Stockum, Zooviertel, Niederkassel 1.250-2.600
Mietwohnhaus- grundstücke, III-IV-geschossig	Garath, Gerresheim, Flingern-Nord, Eller, Heerdt-West 520-710 GFZ 1,1-1,2	Benrath, Derendorf, Mörsenbroich, Grafenberg 1.150-1.650 GFZ 1,2-1,0	Pempelfort, Düsseltal, Oberkassel 2.200-3.400 GFZ 1,8-2,5
Büro-/Geschäfts- hausgrundstücke	Heerdt, Oberbilk 2.000-2.500 GFZ 2,4-3,5	Innenstadt, Derendorf, Unterbilk 2.750-6.800 GFZ 3,0-3,5	Königsallee, Schadowstraße 21.000-36.000 GFZ 5,0
Industrie-/Gewerbe- grundstücke	Hafen, Lierenfeld (Industrie/Produktion) 190	Rath, Heerdt, Benrath (Gewerbe mit Büro) 230-410	Flingern, Heerdt (Büro-/ Handelsnutzung) 710-780 GFZ 2,2



Pressekonferenz 19. Februar 2019

Kurzübersicht der **Marktrichtwerte** zum Stichtag 01.01.2019

Bebaute Objekte	einfache Lagen	mittlere bis gute Lagen	hochwertige Lagen
Ein- und Zweifamilienhäuser	Garath, Rath, Reisholz 2.850-4.100 Baujahr 1925-1970	Wittlaer/Bockum, Grafenberg, Unterbach 4.200-6.200 Baujahr 1950-1975	Stockum, Zooviertel, Niederkasse 7.000-9.600 Baujahr 1950-1975
Mietwohnhäuser, gewerblicher Anteil < 20 % III-IV-geschossig	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld 1.400-1.850 Baujahr 1940-1965	Flingern, Benrath, Mörsenbroich 1.600-2.900 Baujahr 1950-1995	Oberkassel, Düsselthal 2.800-5.400 Baujahr 1905-1950
Eigentumswohnungen in III-IV-geschossigen Wohngebäuden	Garath, Rath, Reisholz, Lierenfeld 1.900-2.700 Baujahr 1970-1980	Flingern, Benrath, Mörsenbroich 2.700-4.600 Baujahr 1960-1980	Oberkassel, Altstadt 4.100-7.900 Baujahr 1930-1950



Grundsteuer



Geplante Eckpunkte zur Grundsteuerreform

Für die Bewertung sollen herangezogen werden:

- die Grundstückswerte
- das Alter des Gebäudes
- die durchschnittlichen Mietkosten

Bodenrichtwerte



Bodenrichtwerte als Basis für die Ermittlung der Grundstückswerte

- Bodenrichtwerte werden bereits seit den 1960er Jahren von den Gutachterausschüssen veröffentlicht
- jährliche Fortschreibung jeweils zum 01.01
- seit 2014 erfolgt eine zonale Darstellung
- über das Landesportal BORISplus.NRW sind die Bodenrichtwerte für jeden kostenlos einsehbar (open data)



Pressekonferenz 19. Februar 2019

Boden-/Immobilienrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht kostenfrei unter: www.boris.nrw.de (Internetportal der Gutachterausschüsse in NRW)



Hinweis:

Die **Marktrichtwerte** sind unter der Bezeichnung **Immobilienrichtwerte** im Portal BORISplus.NRW veröffentlicht.



Pressekonferenz 19. Februar 2019

Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf:

<https://gutachterausschuss.duesseldorf.de>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Sie befinden sich hier: Startseite

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und an keinerlei Weisungen gebundenes Kollegialgremium mit dem gesetzlichen Auftrag Verkehrswertgutachten zu erstellen und den Düsseldorfer Grundstücks- und Immobilienmarkt transparent zu machen.

► Weiterlesen

Nützliche Links

- Landeshauptstadt Düsseldorf
- Gutachterausschüsse in NRW
- BORISplus NRW
- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland



Pressekonferenz 19. Februar 2019

