

AENGEVELT-RESEARCH

CITY REPORT

REGION LANDENHAUPTSTADT DÜSSELDORF

KAUFPREISZONEN-AUSWERTUNG

2017/2018

N^o XXXII

A. Zielsetzung, Datenbasis und Methode der Indexbildung für „Private Immobilien“

1. Zielsetzung und Verwendungszweck

Die Indexbildung bezieht sich auf die tatsächliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Raum Düsseldorf und für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Düsseldorf. Der Index wurde seinerzeit vom „Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft“ in Köln in Zusammenarbeit mit Aengevelt Immobilien GmbH & CO.KG, Düsseldorf, entwickelt und bezog sich ursprünglich auf die Entwicklung seit 1970 (Ein- und Zweifamilienhäuser) und 1977 (Eigentumswohnungen).

Um der Aktualität der Aussagen Rechnung zu tragen, wurde der Index ab dem Berichtsjahr 2007 (2002 = 100) umgestellt und neu berechnet. Ziel der Indexbildung für Marktpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist es, interessierten Kreisen einen vereinfachten Überblick über den aktuellen Trend der Marktpreise und deren Entwicklung im Raum Düsseldorf zu verschaffen. Der Bericht dokumentiert nicht ausschließlich Spitzenpreise in exponierten Lagen oder/und undifferenzierte gesamtstädtische oder regionale Durchschnittspreise, sondern tatsächliche Kaufpreise in ihren typischen Standorten/Lagen.

2. Datenbasis und methodische Hinweise

Die Indexberechnung basiert ausschließlich auf Marktdaten aus tatsächlichen Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Eigentumswohnungen an typischen Standorten im Raum Düsseldorf durch die AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & CO. KG. Die kurze Kommentierung dieser Indexberechnung beschreibt in einer Momentaufnahme die derzeitige Situation dieses Segments am Düsseldorfer Immobilienmarkt.

Infolge der lagetypischen Verteilung der einzelnen Liegenschaften hat sich über Jahre hinweg ein räumliches Muster von vier deutlich unterscheidbaren Preiszonen herausgebildet, die sich durch jeweils signifikant unterschiedliche Durchschnittspreise beschreiben lassen.

Zwar streuen die einzelnen erzielten Kaufpreise bzw. Quadratmeterpreise in einem gewissen Ausmaß um die Durchschnittswerte der Zonen, jedoch sind diese Abweichungen im Durchschnitt innerhalb der Preiszonen erkennbar geringer als der Unterschied zwischen diesen.

Um die Stabilität der Kategorienbildung zu überprüfen, werden als „Kontrollmerkmale“ bei den Eigentumswohnungen Wohnungsgrößen in m² und Ausstattungsqualität sowie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern Grundstücksgröße, Wohnfläche und ebenfalls Ausstattungsqualität erfasst. Die Ergebnisse werden in der Kurzbeschreibung der Preiszonen dokumentiert.

Um den Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis auszuschalten, wurden zur Beschreibung der Preiszonen bei den Eigentumswohnungen nicht die absoluten Kaufpreise, sondern die Quadratmeterpreise herangezogen.

In zwei Übersichtskarten werden die Zonen der absoluten Luxusklasse bei den Eigentumswohnungen und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zusätzlich gekennzeichnet.

B. Entwicklung der Marktpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern im Raum Düsseldorf sowie von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Düsseldorf

1. Die durchschnittlichen Kaufpreise für **Ein- und Zweifamilienhäuser** in Düsseldorf und Umgebung aus der Stichprobe lagen im Berichtsjahr um 4,6% höher als im Vorjahr (Index = 146).

Das Kaufpreisniveau stieg dabei in den beiden unteren prozentual stärker als in den oberen Preiskategorien. Im Einzelnen entwickelten sich die Preiskategorien wie folgt:

- In der unteren Preiskategorie betrug die Wohnfläche der Häuser im Durchschnitt ca. 160 m². Auch in dieser Kategorie gelangen mittlerweile gut ausgestattete Häuser auf im Durchschnitt über 500 m² großen Grundstücken auf den Markt. Die Kaufpreise stiegen im Jahr 2016 um 4,9% auf über 377.000 € (123 Indexpunkte).
 - In der mittleren Preiskategorie weisen die Häuser im Durchschnitt etwa 200 m² Wohnfläche sowie Komfortausstattung auf, die Grundstücke sind über 1.000 m² groß. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen im Berichtsjahr bei knapp über 680.000 € und damit 2,8% über dem Vorjahresniveau (= 116 Indexpunkte).
 - In der gehobenen Preiskategorie befinden sich die Häuser auf größeren Grundstücken. Sie verfügen über Komfort- bis Luxusausstattung und sind durchweg mehr als 260 m² groß. 2016 konnten mit 1.130.000 € um 1,2 % höhere Kaufpreise (= 121 Indexpunkte) erzielt werden als im Vorjahr.
-

-
- In der oberen Preiskategorie der großen Luxushäuser auf sehr großen Grundstücken schließlich stiegen die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr um 0,3% auf durchschnittlich 2,524 Mio. € (= 146 Indexpunkte).

2. Im Berichtsjahr lagen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für **Eigentumswohnungen** mit 3.929 € (= 137 Indexpunkte) mit 0,3% etwas über dem Vorjahresniveau.

In den einzelnen Preiskategorien ergab sich folgendes Bild:

- In der oberen Preiskategorie stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um 1,2% (= 137 Indexpunkte) auf jetzt 5.848 €. Wohnungen dieser Kategorie sind überdurchschnittlich groß, luxuriös ausgestattet und befinden sich in den Spitzenlagen des Stadtgebietes.
- Die durchweg größeren Komfortwohnungen der gehobenen Kategorie in bevorzugten Lagen erzielten im Durchschnitt mit 4.095 € um 1,1% höhere Kaufpreise als im Vorjahr (= 125 Indexpunkte).
- In der mittleren Preiskategorie lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit € 3.272 (= 118 Indexpunkte) und mit 5,1% deutlich über dem Vorjahresniveau. In diesen Gebieten dominieren mittlerweile auch größere Wohnungen mit einer ansprechenden Komfortausstattung.
- In der unteren Preiskategorie schließlich lag das Preisniveau mit € 2.297 pro m² (= 126 Indexpunkte) mit + 4,2% ebenfalls deutlich über dem Niveau des Vorjahres.

Infolge des andauernden sehr niedrigen Zinsniveaus ist die Nachfrage von finanzstarken Kaufinteressenten am Markt für Wohnimmobilien in den Ballungsräumen bei weiterhin positiver Konjunktorentwicklung nach Häusern und Wohnungen sehr hoch.

Im Laufe der letzten Jahre haben sich die Anforderungen an die Ausstattungsstandards von Wohnimmobilien analog zum bundesweiten Trend auch im Raum Düsseldorf weiter erhöht. Dementsprechend fragen Kaufinteressenten gut ausgestattete Objektangebote in innenstadtnahen Lagen verstärkt nach.

Das Angebot passender Wohnimmobilien ist dort jedoch äußerst knapp. Interessante Bestandsimmobilien gelangen derzeit nur selten und verzögert auf den Markt.

Mit angemessener Ausstattungsqualität in städtischen bzw. stadtnahen Lagen werden solche Angebote weiterhin zu erhöhten Preisen zügig verkauft. Ältere, nicht zeitgemäß ausgestattete Bestandsobjekte bedürfen entsprechender Sanierungs- bzw. Modernisierungsaufwendungen. Neubaumaßnahmen konnten und werden nach wie vor kurzfristig zu hohen Preisen verkauft.

April 2017

Ein- und Zweifamilienhäuser / Single- and Two-Family Houses

Indizes für durchschnittliche Kaufpreise in der Region Düsseldorf, 2004 bis 2016
Indices for average purchase prices in the Düsseldorf region, 2004 to 2016



Eigentumswohnungen / Freehold Apartments

Indizes für Kaufpreise pro m² in der Region Düsseldorf, 2004 bis 2016
Indices for purchase prices per m² in the Düsseldorf region, 2004 to 2016

