

AENGEVELT-RESEARCH

CITY REPORT

REGION LANDENHAUPTSTADT DÜSSELDORF

KAUFPREISZONEN-AUSWERTUNG

2018/2019

N^o XXXIII

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 seit dem Berichtsjahr 2007 auf das Basisjahr 2002 (=100) bezogen und jährlich neu berechnet.

Ziel der Indexbildung für Marktpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist es, interessierten Kreisen eine Orientierung über den aktuellen Trend der Marktpreise 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 typischen 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 und 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.

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 2017 gegenüber dem Vorjahr um 2,8% höher (Index = 150).

Das Kaufpreisniveau stieg dabei in den beiden unteren Preiskategorien moderater als in den oberen. Das Preisniveau in den einzelnen Kategorien entwickelte sich wie folgt:

- In der unteren Preiskategorie stiegen im Jahre 2017 die Kaufpreise um 0,4% auf über EUR 379.000 (124 Indexpunkte). Die nun auch in dieser Preisstufe gut ausgestatteten Häuser haben durchschnittlich knapp 160 m² Wohnfläche und befinden sich auf bis zu 600 m² großen Grundstücken
 - In der mittleren Preiskategorie verfügen die Häuser im Durchschnitt über eine knapp 200 m² große Wohnfläche sowie über eine Komfortausstattung, die Grundstücke sind bis zu 1000 m² groß. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen bei EUR 682.000 und damit um 0,2% über dem Vorjahr (= 116 Indexpunkte).
 - In der gehobenen Preiskategorie befinden sich die Häuser auf größeren Grundstücken. Sie haben eine Komfort- bis Luxusausstattung und sind mehr als 260 m² groß. 2017 wurden mit im Mittel EUR 1.165.000 EUR um 3,1% höhere Kaufpreise (= 125 Indexpunkte) erzielt als im Vorjahr.
 - In der oberen Preiskategorie der großen Luxushäuser auf den sehr großen Grundstücken schließlich stiegen die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr um 1,9% auf durchschnittlich EUR 2,572 Mio. (= 149 Indexpunkte).
-

-
2. Im Berichtsjahr lagen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen mit EUR 3.978 EUR (= 138 Indexpunkte) etwa 1,2% über dem Vorjahresniveau

In den einzelnen Preiskategorien ergab sich folgendes Bild:

- In der oberen Preiskategorie stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um 3,4% (= 141 Indexpunkte) auf jetzt EUR 6.047. Die Wohnungen dieser Kategorie sind überdurchschnittlich groß, luxuriös ausgestattet und befinden sich in den Spitzenlagen des Stadtgebietes.
- Die durchweg größeren Komfortwohnungen der gehobenen Kategorie in den bevorzugten Lagen erzielten im Durchschnitt mit EUR 4.149 um 1,3% höhere Kaufpreise auf als im Vorjahr (= 127 Indexpunkte).
- In der mittleren Preiskategorie lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit EUR 3.312 (= 120 Indexpunkte) 1,2% über dem Vorjahresniveau. In diesen Gebieten dominieren mittlerweile auch größere Wohnungen mit einer ansprechenden Komfortausstattung.
- In der unteren Preiskategorie schließlich lag das Preisniveau mit EUR 2.384 pro m² (= 131 Indexpunkte) deutlich um + 3,8% über dem Niveau des Vorjahres.

Das Zinsniveau bewegt sich immer noch auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Nachfrage durch die Kaufinteressenten am Markt für Wohnimmobilien ist in den Ballungsräumen bei andauernd positiver Konjunktorentwicklung weiterhin hoch. Junge Haushalte zieht es weiter in die Metropolen. Allerdings können diese sich nicht unbegrenzt steigende Kaufpreise leisten.

Engpässe bei ausgewiesenem und entwickeltem Bauland verhindern den erforderlichen Zuwachs an bedarfsgerechten Neubauten.

Zudem haben sich im Laufe der letzten Jahre die Anforderungen an die Ausstattungsstandards von Wohnimmobilien analog zum bundesweiten Trend auch im Raum Düsseldorf spürbar erhöht: Die Kaufinteressenten suchen gut ausgestattete Objektangebote in innenstadtnahen Lagen, finden solche allerdings dort nicht in ausreichender Zahl. Sie weichen daher in äußere Stadtgebiete oder in das Umland aus oder sie zögern den Immobilienerwerb hinaus.

Interessante Bestandsimmobilien gelangen derzeit nur in verringerter Anzahl und verzögert auf den Markt. Mit der passenden Ausstattungsqualität in städtischen bzw. stadtnahen Lagen werden diese Angebote weiterhin zu guten Preisen zügig verkauft.

Ältere, nicht zeitgemäß ausgestattete Bestandsobjekte bedürfen entsprechender Sanierungs- bzw. Modernisierungsaufwendungen. Dabei kommt es zunehmend vor, dass lagepräferierte Einfamilienhäuser älterer Baualter allein aufgrund des Standortes und des oftmals großzügigen Grundstücks erworben werden, um die Bestandsimmobilie durch einen Neubau gemäß der individuellen Wohnbedürfnisse zu ersetzen.

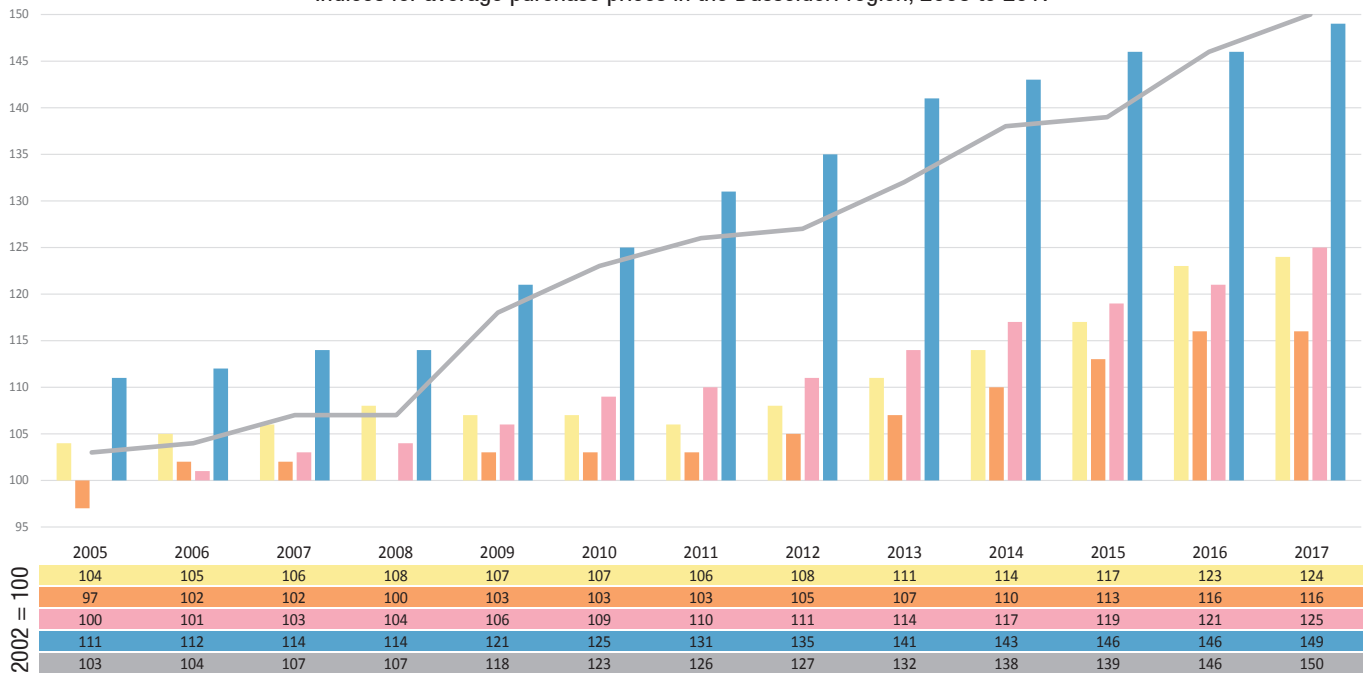
Neubaumaßnahmen im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser werden nach wie vor kurzfristig zu hohen Preisen verkauft, während bei Eigentumswohnungen in den gehobenen Preissegmenten aufgrund zahlreicher Entwicklungsmaßnahmen eine zunehmende Sättigung der Nachfrage zu analysieren ist.

April 2018

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

Indizes für durchschnittliche Kaufpreise in der Region Düsseldorf, 2005 bis 2017

Indices for average purchase prices in the Düsseldorf region, 2005 to 2017



untere Preiskategorie / lower price category \leq € 400.000

mittlere Preiskategorie / average price category € 400.000 - € 800.000

gehobene Preiskategorie / premium price category € 800.000 - < € 1,2 Mio

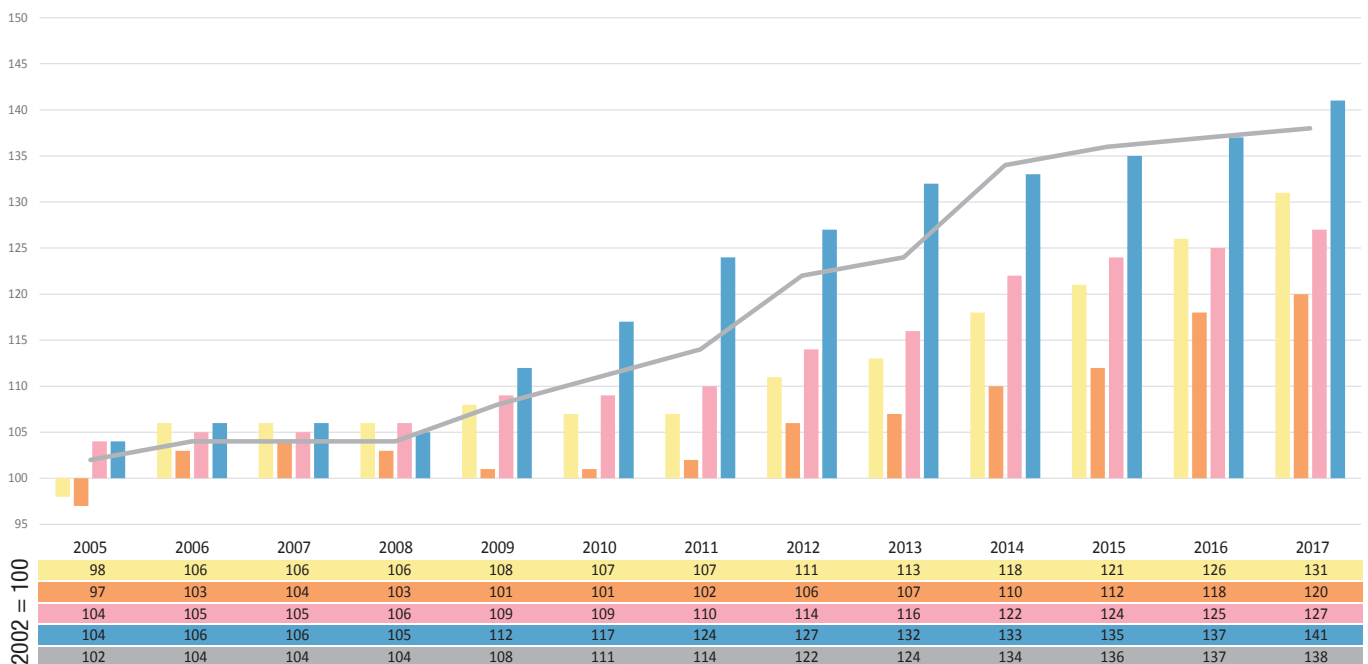
höhere Preiskategorie / top price category \geq € 1,2 Mio

Stadt gesamt / city in total

Eigentumswohnungen / Freehold Apartments

Indizes für Kaufpreise pro m² in der Region Düsseldorf, 2005 bis 2017

Indices for purchase prices per m² in the Düsseldorf region, 2005 to 2017



untere Preiskategorie / lower price category \leq € 2.500/m²

mittlere Preiskategorie / average price category € 2.500/m² - € 3.250/m²

gehobene Preiskategorie / premium price category € 3.250/m² - < € 4.000/m²

höhere Preiskategorie / top price category \geq € 4.000/m²

Stadt gesamt / city in total