

IMMOBILIEN PREISREPORT 2016 FÜR DÜSSELDORF-NORD



Inhalt

Vorwort	3
Bauland im Norden wird immer teurer	4
Angebotspreise Wohnungen	6
Angebotspreise Häuser	8
ASSVOR Immobilien	10



Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Frage nach den Immobilienpreisen im Düsseldorfer Norden beschäftigt viele Menschen. Uns als Immobilienprofi sowieso. Aber auch in privater Runde ist die Diskussion über Preise und Preisveränderungen der Immobilien immer wieder ein beliebtes Thema.

Wir von ASSVOR Immobilien haben das zum Anlass genommen, den hier vorliegenden Report über Immobilienpreise ins Leben zu rufen. Die großen Immobilienreporte helfen oft nur bedingt weiter, da diese sich in der Regel auf Städte oder Stadtteile im Groben beziehen.

Der ASSVOR Preisspiegel geht weiter bis in die Micro-lage der Stadtteile. Angefangen vom stadtnahen Golzheim, über Stockum, Unterrath und Lohausen nach Kalkum, und weiter über Kaiserswerth, Wittlaer, Einbrungen bis ganz in den Norden, in die Rosenstadt Angermund.

Hierbei greifen wir zum einen auf die Datensammlung des größten Immobilienportals Deutschlands, immobilienscout24.de, zurück, welche uns freundlicherweise die Veröffentlichung der Angebotspreise gestattet hat. Aber auch auf eigene Erhebungen und Recherchen.

ASSVOR Immobilien ist ein auf Wohnimmobilien spezialisierter Makler. Unsere drei Filialen befinden sich in Kaiserswerth (Klemensviertel) in Wittlaer sowie seit März in Ratingen-Lintorf. Wir sind sozusagen vor Ort und kennen daher die nördlichen Stadtteile sehr genau.

Um es vorweg zu sagen: Ja, die Preise steigen weiter, aber nicht mehr so stark wie im letzten Jahr. Aber es gibt Unterschiede und nicht jeder Preis wird mehr bezahlt. Objekte, insbesondere Häuser unter 1 Mio. Euro, werden teilweise aber immer noch deutlich über dem Sachwert verkauft, was die Finanzierung erschwert oder hohe Eigenkapitalquoten des Käufers erfordert.

Im Luxussegment nähern sich die Preise dann schon wieder dem tatsächlichen Objektwert an. Von einer Immobilienblase zu reden wäre aber falsch und von Preisen wie in München oder Hamburg sind wir noch weit entfernt. Die Nachfrage nach Häusern ist nach wie vor sehr hoch, das Angebot überschaubar.

Viele Objekte werden verkauft, ohne dass diese in den Internetportalen zu finden gewesen wären. Daher empfehlen wir Interessenten, sich bei ASSVOR Immobilien als Suchkunde kostenlos registrieren zu lassen.

Kunden, die eine Immobilie diskret, also nicht öffentlich verkaufen möchten, sollten uns ansprechen. In der Regel können wir Ihnen kurzfristig uns bekannte Suchkunden vermitteln, deren Suchprofil auf Ihre Immobilie passt.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen. Sollten Sie Fragen oder Anregungen für künftige Stadtteilreporte haben, sprechen Sie mein Team und mich einfach an. Oder besuchen Sie uns auf eine Tasse Kaffee oder Tee in einer unseren Filialen.

Wir freuen uns auf Sie.
Ihr Marcus Krüll



Marcus Krüll
Geschäftsführer ASSVOR-Immobilien

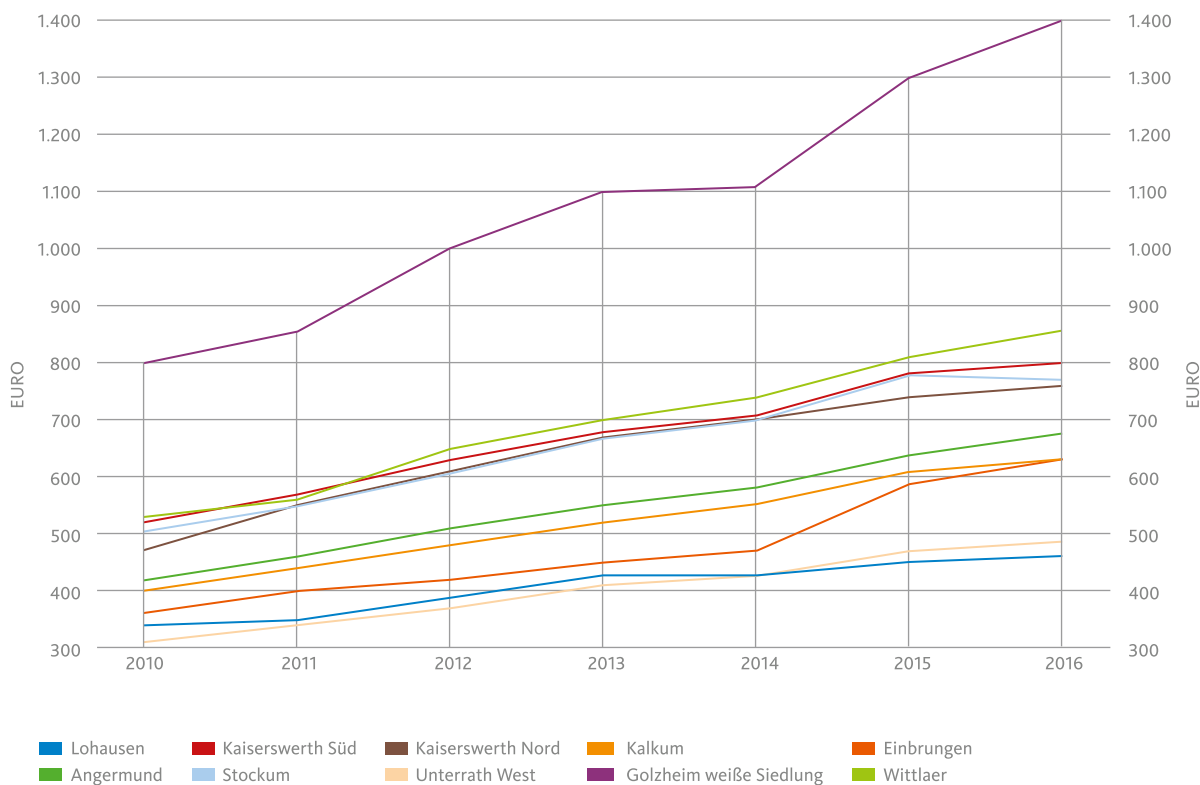
Bauland im Norden wird immer teurer

Die Bodenpreise kennen seit Jahren nur einen Weg: Steil nach oben. In den letzten 5 Jahren erhöhten sich die Bodenrichtwerte im Düsseldorfer Norden deutlich. Nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerttabelle 2016 kostet in Wittlaer ein m² Bauland mittlerweile 860 EUR, in Kaiserswerth zwischen 760-800 EUR und in Angermund 680 EUR. Damit erhöhten sich die Bodenrichtwerte in den letzten 5 Jahren teilweise um bis zu 65%.

Der Bodenrichtwert ist aber auch nur eine erste Orientierung, in guten Lagen können die Preise auch deutlich über 1.000 EUR/m² liegen, beispielsweise in Rheinnähe oder Villenlagen.

Das gleiche gilt für die Kaufpreise von Bestandsimmobilien. Allerdings ist die Ausprägung der Preissteigerungen hier nicht in alle Lagen so ausgeprägt (siehe Seiten 6-9).

Bodenrichtwerte Düsseldorf Nord 2010-2016





Bodenrichtwerte in EURO für ein-/zweigeschossige Bauweise

Jahr	Lohausen	Kaiserswerth Süd	Kaiserswerth Nord	Kalkum	Einbrungen	Wittlaer	Angermund	Stockum	Unterrath West	Golzheim weiße Siedlung
2011	350	570	550	440	400	560	460	560	340	850
2012	390	630	610	480	420	650	510	620	370	1000
2013	430	680	670	520	450	700	550	670	410	1100
2014	430	710	700	550	470	740	580	700	430	1150
2015	450	780	740	610	590	810	640	770	470	1300
2016	460	800	760	630	630	860	680	760	480	1400
Steigerung 2011-2016	31%	40%	38%	43%	58%	54%	48%	36%	41%	65%

Quelle: Gutachterausschuss NRW. Alle Angaben ohne Gewähr.

Grund für den Preistrend ist die große Nachfrage bei nur wenigen Angeboten, sowie die niedrigen Zinsen. Und natürlich hat die hohe Lebensqualität im Düsseldorfer Norden eine große Anziehungskraft auf Familien, denn Schulen, Kindergärten, das Freizeitangebot und eine vielfältige Gastronomie sind zahlreich vorhanden. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten zu erreichen. Und auch die Nähe des Flughafens scheint für viele eher ein Pluspunkt als Abschreckung zu sein. Die Familien fühlen sich einfach wohl hier im Norden und sind bereit, die höheren Preise dafür zu zahlen.

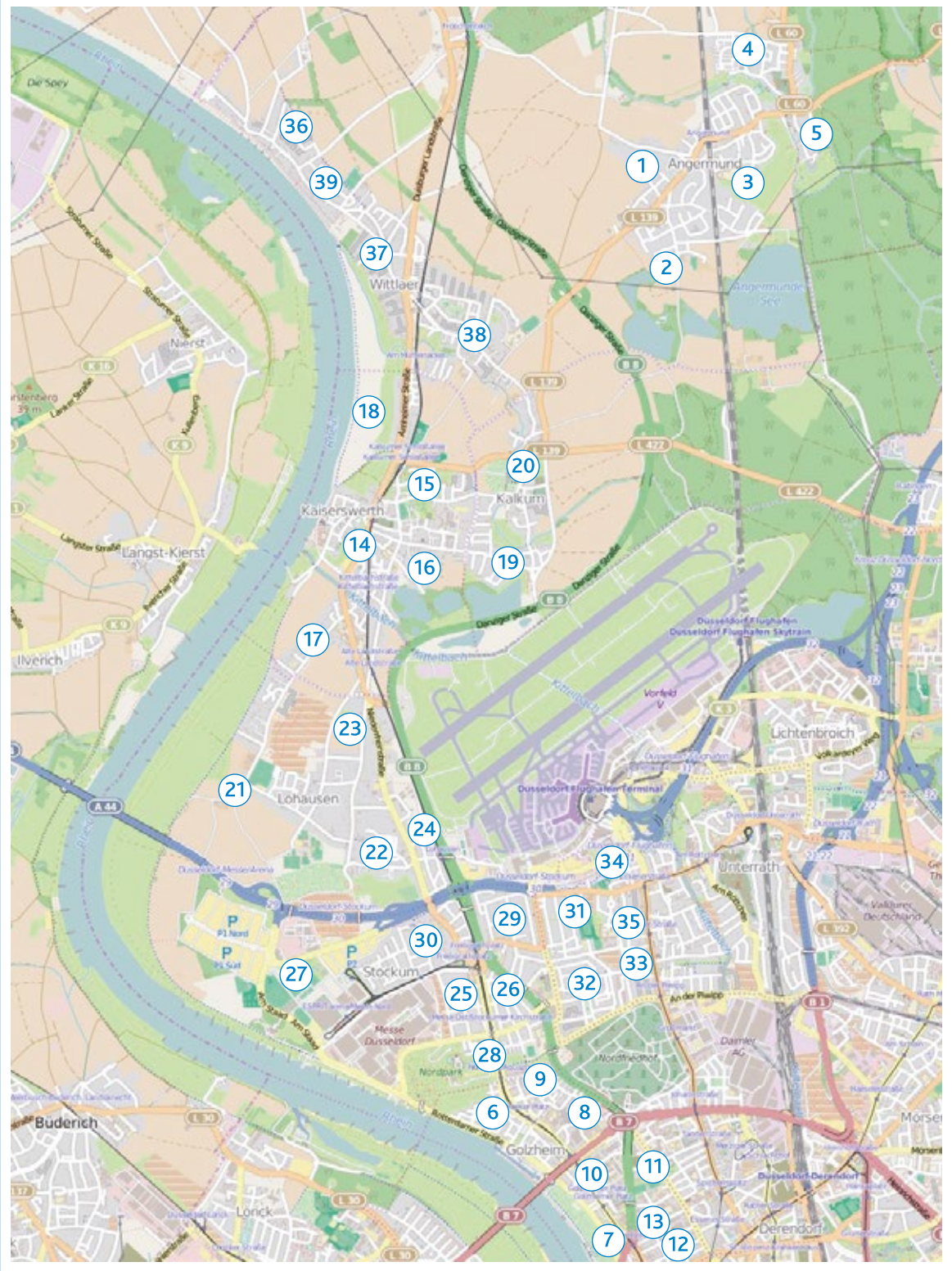
Da nur wenige Bauflächen neu hinzukommen, sind auch in den nächsten Jahren weitere Preissteigerungen zu erwarten.

Und ein weiterer Trend zeichnet sich ab: auf großen Grundstücken mit Altbaubestand wird die Bestandssimmobilie abgerissen und es entstehen zwei oder mehrere kleinere Wohnprojekte.



Wohnungen

Angebotspreise für Bestandsimmobilien



© www.OpenStreetMap.org contributors

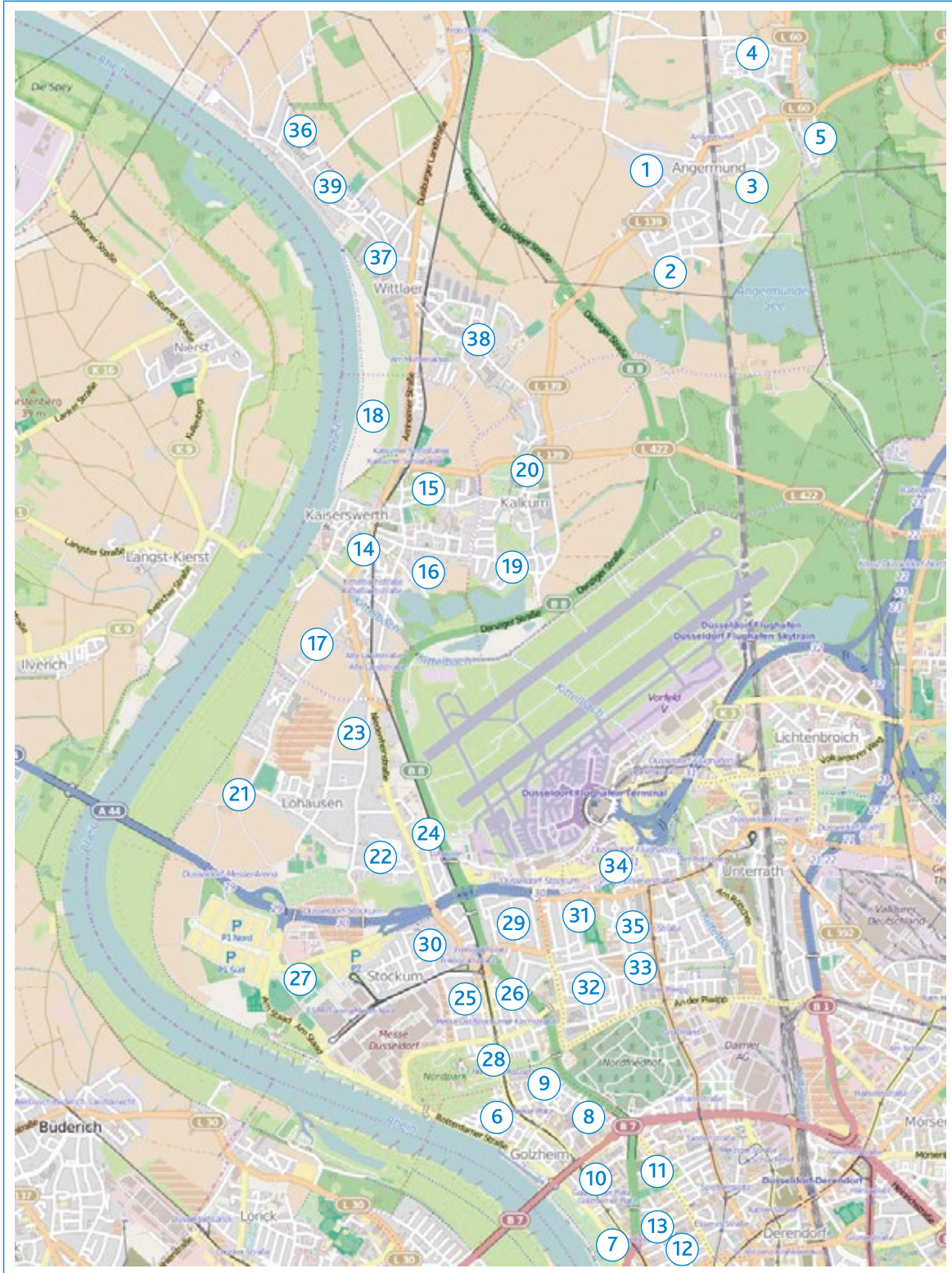


	Stadtteil	im Bereich	m ² Preis 2015	m ² Preis 2014	m ² Preis 2010	Veränderung Vorjahr %	Veränderung 5 Jahre %
1	Angermund	nordwestlich der Angermunder Straße	2.694 €	2.570 €	1.967 €	5%	37%
2	Angermund	im Bereich Heiderweg	2.416 €	2.305 €	1.765 €	5%	37%
3	Angermund	im Bereich Am Litzgraben	2.551 €	2.434 €	1.863 €	5%	37%
4	Angermund	im Bereich Angeraue	2.268 €	2.164 €	1.656 €	5%	37%
5	Angermund	im Verlauf des „Rahmer Bach“	2.337 €	2.230 €	1.707 €	5%	37%
6	Golzheim	„weiße Siedlung“	3.676 €	3.443 €	2.429 €	7%	51%
7	Golzheim	im Bereich „Rheinpark“	4.376 €	4.098 €	2.892 €	7%	51%
8	Golzheim	im Bereich Am Bonneshof	2.619 €	2.452 €	1.731 €	7%	51%
9	Golzheim	im Bereich Erich-Klausener Str.	3.240 €	3.034 €	2.141 €	7%	51%
10	Golzheim	im Bereich Xantener Str.	4.039 €	3.783 €	2.669 €	7%	51%
11	Golzheim	im Bereich Hans-Böckler-Str.	2.591 €	2.427 €	1.712 €	7%	51%
12	Golzheim	im Bereich Zietenstraße	3.771 €	3.532 €	2.492 €	7%	51%
13	Golzheim	im Bereich Rolandstraße	3.357 €	3.144 €	2.219 €	7%	51%
14	Kaiserswerth	Zentrum	3.278 €	3.105 €	2.304 €	6%	42%
15	Kaiserswerth	im Bereich Kalkumer Schloßallee	3.281 €	3.108 €	2.306 €	6%	42%
16	Kaiserswerth	im Bereich Alte Landstraße	2.831 €	2.681 €	1.989 €	6%	42%
17	Kaiserswerth	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	2.812 €	2.664 €	1.976 €	6%	42%
18	Kaiserswerth	direkte Rheinlage	3.530 €	3.344 €	2.481 €	6%	42%
19	Kalkum	im Bereich Zeppenheim	2.807 €	2.693 €	2.113 €	4%	33%
20	Kalkum	sonstiger Bereich	2.396 €	2.396 €	1.804 €	0%	33%
21	Lohausen	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	2.606 €	2.537 €	2.122 €	3%	23%
22	Lohausen	Zentrum	2.306 €	2.245 €	1.878 €	3%	23%
23	Lohausen	im Bereich Pallenbergstraße	2.442 €	2.378 €	1.989 €	3%	23%
24	Lohausen	im Bereich Flughafen	2.181 €	2.123 €	1.776 €	3%	23%
25	Stockum	„Blumensiedlung“	3.501 €	3.218 €	2.093 €	9%	67%
26	Stockum	im Bereich Irmerstraße	3.689 €	3.391 €	2.206 €	9%	67%
27	Stockum	im Bereich Messe	3.535 €	3.249 €	2.113 €	9%	67%
28	Stockum	im Bereich Nordpark	3.388 €	3.114 €	2.026 €	9%	67%
29	Stockum	im Bereich Sandweg	3.061 €	2.814 €	1.830 €	9%	67%
30	Stockum	im Bereich Niederrheinstraße	3.351 €	3.080 €	2.003 €	9%	67%
31	Unterrath	im Bereich Starenweg	Es liegen keine Daten vor				
32	Unterrath	im Bereich Birkhahnweg	2.297 €	2.178 €	1.622 €	5%	42%
33	Unterrath	im Bereich An der Golzheimer Heide	Es liegen keine Daten vor				
34	Unterrath	im Bereich Eckenerstraße	2.593 €	2.459 €	1.831 €	5%	42%
35	Unterrath	im Bereich Elsässer Str.	2.339 €	2.218 €	1.652 €	5%	42%
36	Wittlaer	im Bereich Roßpfad	3.264 €	3.135 €	2.473 €	4%	32%
37	Wittlaer	im Bereich Zentrum	2.693 €	2.587 €	2.040 €	4%	32%
38	Wittlaer	Einbrungen	2.778 €	2.669 €	2.105 €	4%	32%
39	Wittlaer	im Bereich Grenzweg	3.311 €	3.181 €	2.509 €	4%	32%

Quelle: Immobilienscout24.de. Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand Dezember 2015, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

Häuser

Angebotspreise für Bestandsimmobilien



© www.OpenStreetMap.org contributors



	Stadtteil	im Bereich	m ² Preis 2015	m ² Preis 2014	m ² Preis 2010	Veränderung Vorjahr %	Veränderung 5 Jahre %
1	Angermund	nordwestlich der Angermunder Straße	3.725 €	3.487 €	2.665 €	7%	40%
2	Angermund	im Bereich Heiderweg	4.242 €	3.970 €	3.034 €	7%	40%
3	Angermund	im Bereich Am Litzgraben	3.861 €	3.614 €	2.762 €	7%	40%
4	Angermund	im Bereich Angeraue	3.927 €	3.676 €	2.809 €	7%	40%
5	Angermund	im Verlauf des „Rahmer Bach“	3.959 €	3.706 €	2.832 €	7%	40%
6	Golzheim	„weiße Siedlung“	9.688 €	8.692 €	5.519 €	11%	76%
7	Golzheim	im Bereich „Rheinpark“	7.572 €	6.793 €	4.313 €	11%	76%
8	Golzheim	im Bereich Am Bonneshof	5.314 €	4.767 €	3.027 €	11%	76%
9	Golzheim	im Bereich Erich-Klausener Str.	5.707 €	5.120 €	3.251 €	11%	76%
10	Golzheim	im Bereich Xantener Str.	8.304 €	7.451 €	4.730 €	11%	76%
11	Golzheim	im Bereich Hans-Böckler-Str.	Es liegen keine Daten vor				
12	Golzheim	im Bereich Zietenstraße	6.651 €	5.967 €	3.788 €	11%	76%
13	Golzheim	im Bereich Rolandstraße	7.121 €	6.389 €	4.057 €	11%	76%
14	Kaiserswerth	Zentrum	5.696 €	5.214 €	3.613 €	9%	58%
15	Kaiserswerth	im Bereich Kalkumer Schloßallee	4.989 €	4.567 €	3.164 €	9%	58%
16	Kaiserswerth	im Bereich Alte Landstraße	5.548 €	5.078 €	3.519 €	9%	58%
17	Kaiserswerth	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	5.017 €	4.592 €	3.182 €	9%	58%
18	Kaiserswerth	direkte Rheinlage	6.706 €	6.138 €	4.253 €	9%	58%
19	Kalkum	im Bereich Zeppenheim	4.610 €	4.298 €	3.230 €	7%	43%
20	Kalkum	sonstiger Bereich	4.171 €	3.889 €	2.922 €	7%	43%
21	Lohausen	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	3.573 €	3.396 €	2.775 €	5%	29%
22	Lohausen	Zentrum	3.191 €	3.032 €	2.477 €	5%	29%
23	Lohausen	im Bereich Pallenbergstraße	3.532 €	3.357 €	2.743 €	5%	29%
24	Lohausen	im Bereich Flughafen	3.424 €	3.254 €	2.658 €	5%	29%
25	Stockum	„Blumensiedlung“	5.351 €	4.928 €	3.506 €	9%	53%
26	Stockum	im Bereich Irmerstraße	5.138 €	4.731 €	3.366 €	9%	53%
27	Stockum	im Bereich Messe	4.601 €	4.237 €	3.015 €	9%	53%
28	Stockum	im Bereich Nordpark	4.861 €	4.477 €	3.185 €	9%	53%
29	Stockum	im Bereich Sandweg	4.151 €	3.823 €	2.720 €	9%	53%
30	Stockum	im Bereich Niederrheinstraße	4.427 €	4.077 €	2.901 €	9%	53%
31	Unterrath	im Bereich Starenweg	3.434 €	3.267 €	2.681 €	5%	28%
32	Unterrath	im Bereich Birkhahnweg	3.459 €	3.290 €	2.700 €	5%	28%
33	Unterrath	im Bereich An der Golzheimer Heide	3.490 €	3.321 €	2.725 €	5%	28%
34	Unterrath	im Bereich Eckenerstraße	3.197 €	3.041 €	2.496 €	5%	28%
35	Unterrath	im Bereich Elsässer Str.	3.691 €	3.511 €	2.881 €	5%	28%
36	Wittlaer	im Bereich Roßpfad	5.561 €	5.045 €	3.363 €	10%	65%
37	Wittlaer	im Bereich Zentrum	5.804 €	5.266 €	3.510 €	10%	65%
38	Wittlaer	Einbrungen	4.802 €	4.356 €	2.904 €	10%	65%
39	Wittlaer	im Bereich Grenzweg	6.004 €	5.447 €	3.631 €	10%	65%

Quelle: Immobilienscout24.de. Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand Dezember 2015, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

Kompetent, engagiert, diskret – und was Sie noch von Ihrem Makler erwarten können.

„So möchte ich auch mal mein Geld verdienen: Anzeige inserieren, Interessenten durchs Haus führen, Provision kassieren.“
Wie reagieren wir als Makler auf solche und andere Klischees?

Mit Leistung.

Die weit über das hinausreicht, was man normalerweise von unserem Berufsstand erwartet. So haben wir uns im Großraum Düsseldorf einen Namen gemacht: als Makler, der mehr Leistung fürs Geld bietet. Unser Anspruch: Alles Erfolg versprechende zu tun, um die Wohnimmobilien unserer Kunden zu verkaufen oder zu vermieten, Grundstücks- und Immobilienprojekte zu entwickeln. Dabei sind uns drei Dinge besonders wichtig:

Transparenz

Sie können alle unsere Aktivitäten live mitverfolgen, ganz einfach per Internet-Zugang.

Service

Wir übernehmen für Sie alle Aufgaben rund um die Vermittlung Ihrer Immobilie.

Fairness

So modern wir bei unseren Leistungen sind, so altmodisch stehen wir zu unserem Wort und spielen mit offenen Karten.

Lernen Sie uns als kompetenten, engagierten und diskreten Partner rund um das Thema Immobilien kennen. Erfahren Sie mehr über uns und unser umfangreiches Dienstleistungsangebot. Wir werden Ihre Erwartungen mehr als erfüllen!

Die besonderen unter unseren vielfältigen Leistungen.

Objektfotografie per Drohne

Damit Interessenten sich das beste Bild von Ihrer Immobilie machen können, zeigen wir Ihnen beste Bilder: Ein professioneller Fotograf erstellt hochwertige Innenaufnahmen per Weitwinkelobjektiv. Für die Außenaufnahmen setzen wir eine eigene Drohne ein (siehe Luftbild rechts). Erst aus der Höhe kommen Haus und Grundstück richtig zur Geltung.



Home-Staging

Wer sein Auto verkauft, lässt es waschen, pflegen, bessert kleine Lackschäden aus. Beim Verkauf der eigenen Immobilie wird häufig gespart. Viele möchten nichts mehr in die Immobilie investieren. Doch ein neuer Anstrich, ein gepflegter Garten oder geschmackvoll ausgestattete Räume können den möglichen Verkaufspreis um große Beträge erhöhen!

360° Panorama-Tour

Ermöglichen Sie Ihren Kauf- oder Mietinteressenten eine 360° Panorama-Tour durch Ihre Immobilie – bequem am PC oder iPad – so, wie Sie es von Hotels schon kennen. Dafür fotografieren wir das Gebäude und seine Räume mit speziellen Panorama-Objektiven. Dadurch werden noch mehr Interessenten angesprochen und persönliche Besichtigungen reduzieren sich auf diejenigen, die ein wirkliches Interesse an Ihrer Immobilie haben.

Eigentümer-Login

Bei uns wissen Sie jederzeit, wie sehr sich Ihr Makler für Ihre Immobilie engagiert. Denn wir geben Ihnen einen exklusiven Zugang zu unserer Online-Datenbank. Nach dem Login sehen Sie alle bisherigen Aktivitäten in Stichworten. Zusätzlich erhalten Sie regelmäßig einen Auszug aus unserem Maklertagebuch.

Verrentung statt Verkauf

Für viele Senioren kommt ein Auszug aus ihrer Immobilie nicht in Frage. Wir zeigen Ihnen Möglichkeiten, Ihre Immobilie zu Geld zu machen und ein lebenslanges Wohnrecht zu behalten.



Vergleichen Sie unsere Leistungen mit denen anderer Makler!

Nur durch eine umfassende Vermarktung wird der höchstmögliche Verkaufspreis erzielt. Auf Wunsch erhalten Sie – über die klassischen Maklerleistungen hinaus – das alles von uns:

Eigentümer-Login

Alle Aktivitäten in Echtzeit verfolgen

Marketingplan

Analyse Ihrer Immobilie, Definition der Zielgruppe, Werbemittelauswahl

Beschaffung von Objektunterlagen

Aus Bauakten, städtischen Archiven, Baulastenverzeichnis und Bodenrichtwertkarten

Grundrissoptimierung

Attraktive Gestaltung aussagekräftiger Grundrisszeichnungen

Verrentung

Die Immobilie zu Geld machen und lebenslanges Wohnrecht behalten.

Objektfotografie

Professionelle und aktuelle Aufnahmen per Weitwinkel, Hochstativ und Drohne

360° Panorama-Tour

Online vom PC oder iPad aus die Immobilie mit allen Räumen virtuell besichtigen

Home-Staging

Pflege und Einrichtung der Immobilie maximiert den möglichen Verkaufspreis

Nachbarschaftsflyer

Für die 70% der Interessenten, die im Umfeld der Immobilie leben

Online-Suchkundendatenbank

Schnelle und diskrete Objektvermittlung an vorgemerkte Kunden und Relocater.



Katayoun Krüsselsberg, Rebecca Schmittmann, René Agfolterer, Sandra Kleffmann (stehend von links)
Marcus Krüll, Björn Zander (sitzend von links)

Unsere Experten – 3x ganz in Ihrer Nähe.

D-Kaiserswerth „Klemensviertel“

Am Kreuzberg 8
40489 Düsseldorf
Telefon: 0211 - 547 615-60

D-Wittlaer

Bockumer Str. 24
40489 Düsseldorf
Telefon: 0211 - 547 615-60

Ratingen -Lintorf

Speestr. 27
40885 Ratingen
Telefon: 02102 - 14597-60

service@assvor.de
www.assvor.de



Impressum:
Herausgeber: ASSVOR GmbH, Bockumer Str. 24, 40489 Düsseldorf.
Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf HRB 50286.
Geschäftsführer: Marcus Krüll. Steuernummer: 105/5826/1539.
Verantwortlich im Sinne des Mediengesetzes: Marcus Krüll.
Die Veröffentlichung, Vervielfältigung, Verbreitung, auch auszugsweise,
ist ohne vorherige Genehmigung der ASSVOR GmbH nicht gestattet.
Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr.
Bildnachweise: eigene Fotos, S. 1,2,11 von www.fotolia.com, S.5 von
www.panthermedia.net (tang90246)