

IMMOBILIEN PREISREPORT 2017

für Düsseldorf-Nord | Duisburg-Süd



Inhalt

Vorwort	3
Bodenrichtwerte	4
Angebotspreise Wohnungen Düsseldorfer Norden	6
Angebotspreise Häuser Düsseldorfer Norden	8
Angebotspreise Wohnungen und Häuser Duisburger Süden	10



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt die dritte Auflage des ASSVOR Immobilien Preisreports. Neben den nördlichen Stadtgebieten der Landeshauptstadt haben wir dieses Mal zusätzlich auch die südlichen Duisburger Stadtgebiete mit in den Preisspiegel aufgenommen. Aufgrund der nach wie vor steigenden Preise im Düsseldorfer Norden werden die angrenzenden Stadtteile der Nachbarstädte zunehmend attraktiver.

Der Trend der letzten Jahre führt sich fort und die Nachfrage nach Immobilien ist weiterhin deutlich höher, als das Angebot. Viele Immobilien werden daher auch diskret, ohne Werbung verkauft, denn passende Interessenten sind bereits als Suchkunden registriert. Sofern Sie eine Immobilie suchen, empfehlen wir daher sich als Suchkunde erfassen zu lassen.

Die Marktsituation verlockt viele Verkäufer dazu, mit deutlich überzogenen Angebotspreisen an den Markt zu gehen. Da jedoch die „Schmerzgrenze“ für viele Kaufinteressenten mittlerweile erreicht ist und auch die Banken aufgrund der seit 2016 verschärften Prüfungskriterien noch restriktiver geworden sind, können überhöhte Preise eine Immobilie schnell zum Ladenhüter machen. Diese Immobilien werden dann oft mit deutlichem Abschlag unter dem eigentlichen Marktpreis veräußert. Es gilt also Augenmaß zu bewahren, von Beginn an die passende Preisstrategie zu verfolgen und sich Rat bei einem Immobilienexperten zu holen, der den lokalen Markt kennt.

Allerdings empfehlen wir auch, dem Experten durchaus kritisch gegenüberzustehen und sich ggf. mehrere Meinungen anzuhören. Denn manche Maklerkollegen bestärken den Eigentümer in seinem „Wunschpreis“, nur um den Auftrag zu erhalten. Beachten Sie immer, dass nicht der Makler den Kaufpreis zahlt, sondern der noch zu findende Käufer diesen zahlen soll.

Ein hoher Bodenwert ist nur dann zu erzielen, wenn das Grundstück entweder leer und neu bebaubar ist, oder aber mit einem aktuellen, modernen Haus in entsprechender Größe, Aufteilung und Stilrichtung bebaut ist. Das Haus muss zum teuren Grundstück passen.

Bestandsimmobilien aus den 60er Jahren oder älter werden daher in vielen Fällen abgerissen. Oftmals realisieren die Bauherren dann zwei neue Einheiten, um die hohen Grundstückspreise auf zwei Wohnhäuser zu verteilen. Die Verdichtung im Düsseldorfer Norden nimmt weiter zu, mit allen Konsequenzen bezüglich Versorgung, Verkehr und Infrastruktur.

Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass große, freie Flächen im Düsseldorfer Norden nach Möglichkeit auch frei bleiben müssen. Denn letztendlich sind Felder, Wiesen und Wälder sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wesentliche Gründe der regionalen Lebensqualität. Sinnvoller erscheint uns vielmehr ein massiver Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs in die angrenzenden Städte und Gemeinden, in denen bezahlbare Bauflächen noch vorhanden sind. Hier muss die Politik handeln!

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich persönlich unter meiner Durchwahl 0211 547615-40.

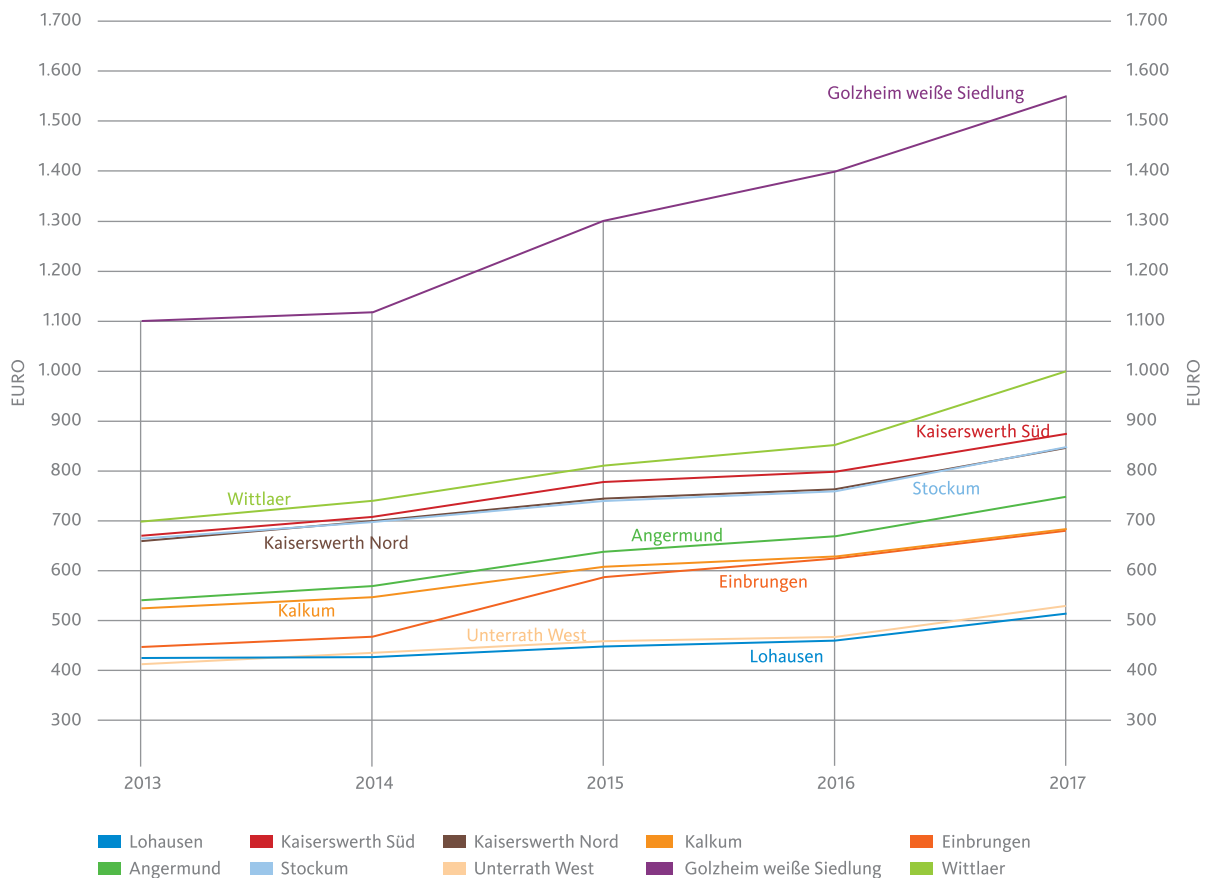
Herzliche Grüße
Ihr Marcus Krüll



Marcus Krüll
Geschäftsführer ASSVOR-Immobilien

Bodenrichtwerte Düsseldorf Norden und Duisburger Süden

Bodenrichtwerte Düsseldorf Nord 2013-2017



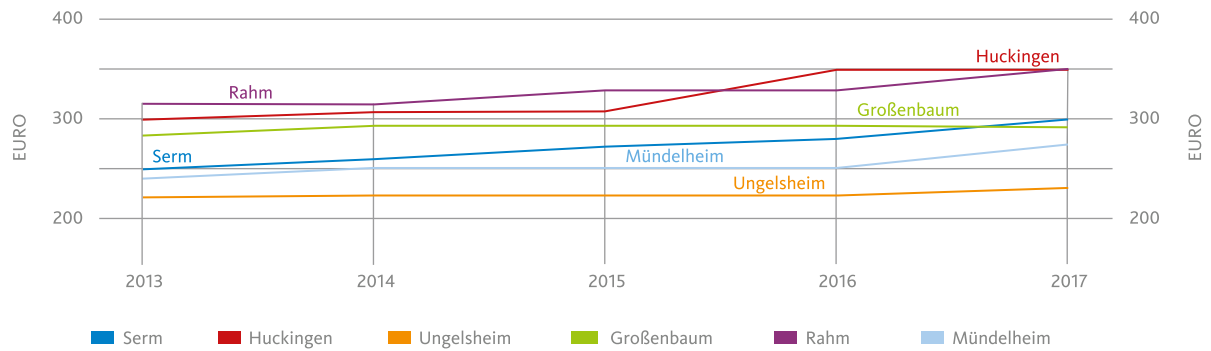
Bodenrichtwerte in EURO

Jahr	Lohausen	Kaiserswerth Süd	Kaiserswerth Nord	Kalkum	Einbrungen	Wittlaer	Angermund	Stockum	Unterrath West	Golzheim weiße Siedlung
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	740	470	1300
2016	460	800	760	630	630	860	680	760	480	1400
2017	510	880	850	690	690	1000	750	850	530	1550
Steigerung über 5 Jahre	19%	29%	27%	33%	53%	43%	36%	27%	29%	41%

Quelle: Gutachterausschuss NRW. Alle Angaben ohne Gewähr.



Bodenrichtwerte Duisburg-Süd 2013-2017



Bodenrichtwerte in EURO

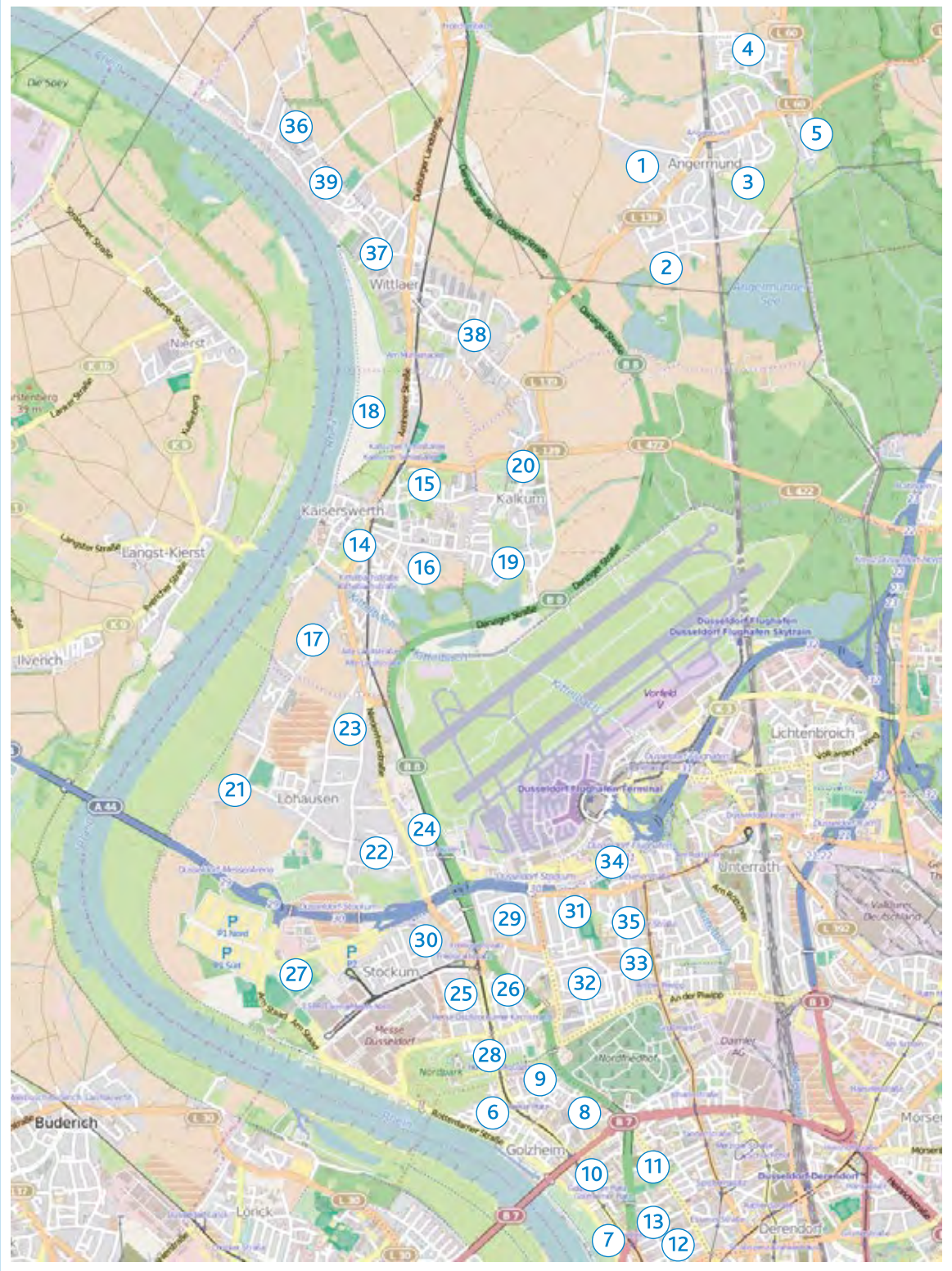
Jahr	Serm	Mündelheim	Huckingen	Ungelsheim	Großenbaum	Rahm
2013	250	245	300	220	280	320
2014	260	250	310	225	290	320
2015	270	250	310	225	290	330
2016	270	250	350	225	290	330
2017	300	270	350	230	290	350
Steigerung über 5 Jahre	20%	10%	17%	5%	4%	9%

Quelle: Gutachterausschuss NRW. Alle Angaben ohne Gewähr.



Wohnungen Düsseldorfer Norden

Angebotspreise für Bestandsimmobilien



© www.OpenStreetMap.org contributors



	Stadtteil	im Bereich	m ² Preis 2016	m ² Preis 2015	m ² Preis 2011	Veränderung Vorjahr %	Veränderung 5 Jahre %
1	Angermund	nordwestlich der Angermunder Straße	2.924 €	2.695 €	2.068 €	8%	41%
2	Angermund	im Bereich Heiderweg	2.597 €	2.393 €	1.837 €	9%	41%
3	Angermund	im Bereich Am Litzgraben	2.833 €	2.611 €	2.004 €	9%	41%
4	Angermund	im Bereich Angeraue	2.486 €	2.291 €	1.759 €	9%	41%
5	Angermund	im Verlauf des „Rahmer Bach“	2.420 €	2.230 €	1.712 €	9%	41%
6	Golzheim	„weiße Siedlung“	4.043 €	3.660 €	2.597 €	10%	56%
7	Golzheim	im Bereich „Rheinpark“	4.764 €	4.313 €	3.061 €	10%	56%
8	Golzheim	im Bereich Am Bonneshof	2.886 €	2.613 €	1.854 €	10%	56%
9	Golzheim	im Bereich Erich-Klausener-Straße	3.501 €	3.169 €	2.249 €	10%	56%
10	Golzheim	im Bereich Xantener Str.	4.360 €	3.947 €	2.801 €	10%	56%
11	Golzheim	im Bereich Hans-Böckler-Str.	2.795 €	2.530 €	1.796 €	10%	56%
12	Golzheim	im Bereich Zietenstraße	4.063 €	3.678 €	2.610 €	10%	56%
13	Golzheim	im Bereich Rolandstraße	3.598 €	3.257 €	2.311 €	10%	56%
14	Kaiserswerth	Zentrum	3.456 €	3.173 €	2.396 €	9%	44%
15	Kaiserswerth	im Bereich Kalkumer Schloßallee	3.495 €	3.209 €	2.423 €	9%	44%
16	Kaiserswerth	im Bereich Alte Landstraße	3.053 €	2.803 €	2.116 €	9%	44%
17	Kaiserswerth	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	2.995 €	2.750 €	2.076 €	9%	44%
18	Kaiserswerth	direkte Rheinlage	3.768 €	3.460 €	2.612 €	9%	44%
19	Kalkum	im Bereich Zeppenheim	3.176 €	2.917 €	2.207 €	9%	44%
20	Kalkum	sonstiger Bereich	2.758 €	2.533 €	1.917 €	9%	44%
21	Lohausen	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	2.873 €	2.696 €	2.237 €	7%	28%
22	Lohausen	Zentrum	2.464 €	2.312 €	1.919 €	7%	28%
23	Lohausen	im Bereich Pallenbergstraße	2.607 €	2.446 €	2.030 €	7%	28%
24	Lohausen	im Bereich Flughafen	2.363 €	2.217 €	1.840 €	7%	28%
25	Stockum	„Blumensiedlung“	3.881 €	3.445 €	2.246 €	13%	73%
26	Stockum	im Bereich Irmerstraße	4.103 €	3.643 €	2.375 €	13%	73%
27	Stockum	im Bereich Messe	3.978 €	3.532 €	2.303 €	13%	73%
28	Stockum	im Bereich Nordpark	3.698 €	3.283 €	2.140 €	13%	73%
29	Stockum	im Bereich Sandweg	3.460 €	3.072 €	2.003 €	13%	73%
30	Stockum	im Bereich Niederrheinstraße	3.747 €	3.327 €	2.169 €	13%	73%
31	Unterrath	im Bereich Starenweg	Es liegen keine Daten vor				
32	Unterrath	im Bereich Birkhahnweg	2.446 €	2.239 €	1.670 €	9%	46%
33	Unterrath	im Bereich An der Golzheimer Heide	Es liegen keine Daten vor				
34	Unterrath	im Bereich Eckenerstraße	2.825 €	2.586 €	1.929 €	9%	46%
35	Unterrath	im Bereich Elsässer Str.	2.550 €	2.334 €	1.741 €	9%	46%
36	Wittlaer	im Bereich Roßpfad	3.502 €	3.253 €	2.585 €	8%	35%
37	Wittlaer	im Bereich Zentrum	2.864 €	2.660 €	2.114 €	8%	35%
38	Wittlaer	Einbrungen	2.947 €	2.737 €	2.175 €	8%	35%
39	Wittlaer	im Bereich Grenzweg	3.583 €	3.328 €	2.645 €	8%	35%

Quelle: Immobilienscout24.de. Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand Januar 2017, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

Häuser Düsseldorf Norden

Angebotspreise für Bestandsimmobilien



© www.OpenStreetMap.org contributors

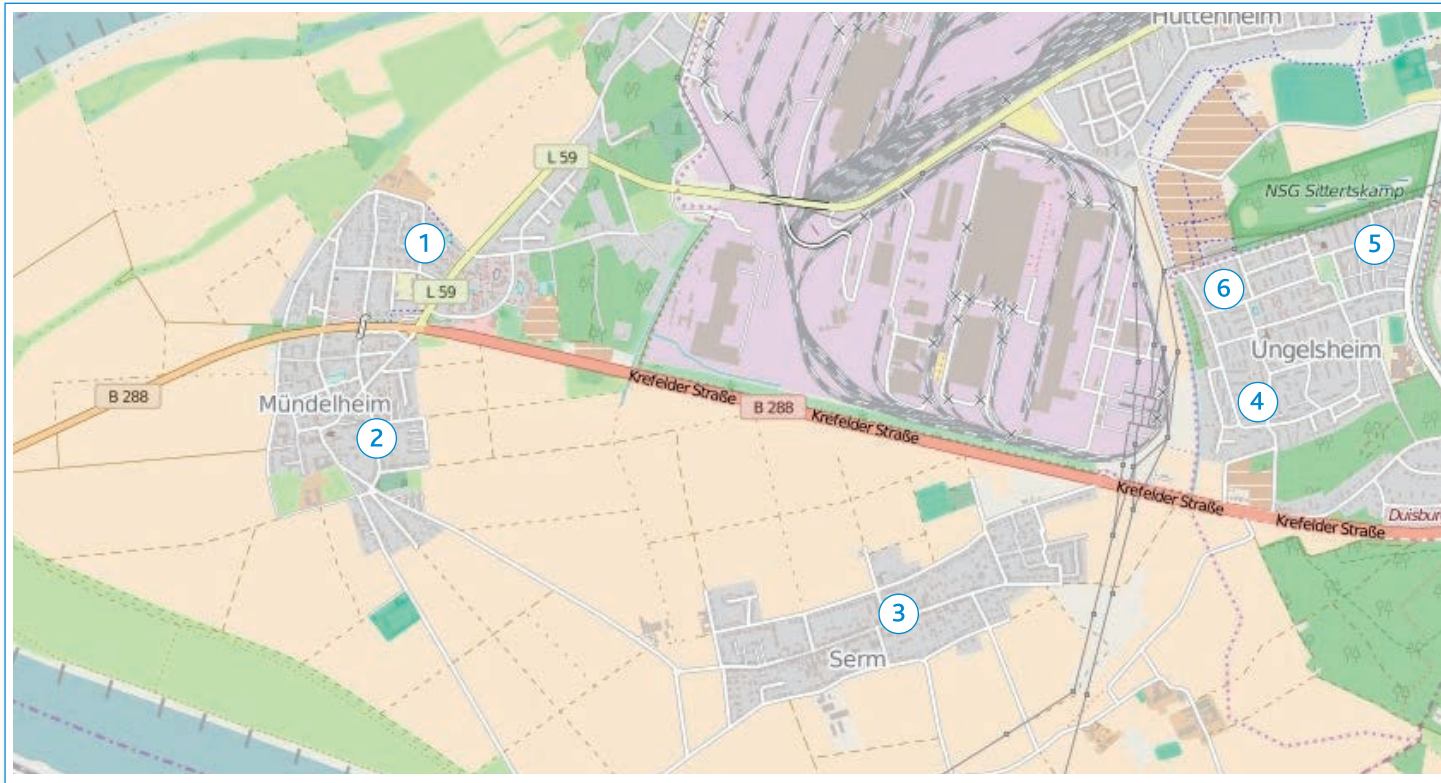


	Stadtteil	im Bereich	m ² Preis 2016	m ² Preis 2015	m ² Preis 2011	Veränderung Vorjahr %	Veränderung 5 Jahre %
1	Angermund	nordwestlich der Angermunder Straße	3.812 €	3.660 €	2.835 €	4%	34%
2	Angermund	im Bereich Heiderweg	4.221 €	4.053 €	3.140 €	4%	34%
3	Angermund	im Bereich Am Litzgraben	3.854 €	3.700 €	2.867 €	4%	34%
4	Angermund	im Bereich Angeraue	3.983 €	3.824 €	2.963 €	4%	34%
5	Angermund	im Verlauf des „Rahmer Bach“	3.967 €	3.809 €	2.951 €	4%	34%
6	Golzheim	„weiße Siedlung“		9.688 €			
7	Golzheim	im Bereich „Rheinpark“	7.557 €	6.999 €	4.631 €	8%	63%
8	Golzheim	im Bereich Am Bonneshof	5.573 €	5.161 €	3.415 €	8%	63%
9	Golzheim	im Bereich Erich-Klausener-Straße	5.590 €	5.177 €	3.426 €	8%	63%
10	Golzheim	im Bereich Xantener Str.	8.799 €	8.149 €	5.393 €	8%	63%
11	Golzheim	im Bereich Hans-Böckler-Str.	Es liegen keine Daten vor				
12	Golzheim	im Bereich Zietenstraße	6.521 €	6.039 €	3.996 €	8%	63%
13	Golzheim	im Bereich Rolandstraße	7.176 €	6.646 €	4.398 €	8%	63%
14	Kaiserswerth	Zentrum	5.736 €	5.406 €	3.862 €	6%	49%
15	Kaiserswerth	im Bereich Kalkumer Schloßallee	5.015 €	4.727 €	3.377 €	6%	49%
16	Kaiserswerth	im Bereich Alte Landstraße	5.592 €	5.270 €	3.765 €	6%	49%
17	Kaiserswerth	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	5.124 €	4.830 €	3.450 €	6%	49%
18	Kaiserswerth	direkte Rheinlage	6.418 €	6.049 €	4.321 €	6%	49%
19	Kalkum	im Bereich Zeppenheim	4.944 €	4.705 €	3.506 €	5%	41%
20	Kalkum	sonstiger Bereich	4.424 €	4.210 €	3.137 €	5%	41%
21	Lohausen	im Bereich Leuchtenberger Kirchweg	3.459 €	3.390 €	2.870 €	2%	21%
22	Lohausen	Zentrum	3.118 €	3.055 €	2.587 €	2%	21%
23	Lohausen	im Bereich Pallenbergstraße	3.555 €	3.484 €	2.950 €	2%	21%
24	Lohausen	im Bereich Flughafen	3.432 €	3.363 €	2.847 €	2%	21%
25	Stockum	„Blumensiedlung“	5.626 €	5.334 €	3.910 €	5%	44%
26	Stockum	im Bereich Irmerstraße	5.144 €	4.876 €	3.575 €	5%	44%
27	Stockum	im Bereich Messe	4.640 €	4.399 €	3.225 €	5%	44%
28	Stockum	im Bereich Nordpark	4.925 €	4.669 €	3.423 €	5%	44%
29	Stockum	im Bereich Sandweg	4.126 €	3.911 €	2.867 €	5%	44%
30	Stockum	im Bereich Niederrheinstraße	4.457 €	4.225 €	3.097 €	5%	44%
31	Unterrath	im Bereich Starenweg	3.439 €	3.346 €	2.748 €	3%	25%
32	Unterrath	im Bereich Birkhahnweg	3.613 €	3.515 €	2.886 €	3%	25%
33	Unterrath	im Bereich An der Golzheimer Heide	3.499 €	3.404 €	2.795 €	3%	25%
34	Unterrath	im Bereich Eckenerstraße	3.229 €	3.141 €	2.579 €	3%	25%
35	Unterrath	im Bereich Elsässer Str.	3.799 €	3.696 €	3.034 €	3%	25%
36	Wittlaer	im Bereich Roßpfad	5.925 €	5.545 €	3.841 €	7%	54%
37	Wittlaer	im Bereich Zentrum	5.797 €	5.425 €	3.758 €	7%	54%
38	Wittlaer	Einbrungen	4.791 €	4.484 €	3.106 €	7%	54%
39	Wittlaer	im Bereich Grenzweg	6.028 €	5.642 €	3.909 €	7%	54%

Quelle: Immobilienscout24.de. Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand Januar 2017, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.

Wohnungen und Häuser im Duisburger Süden

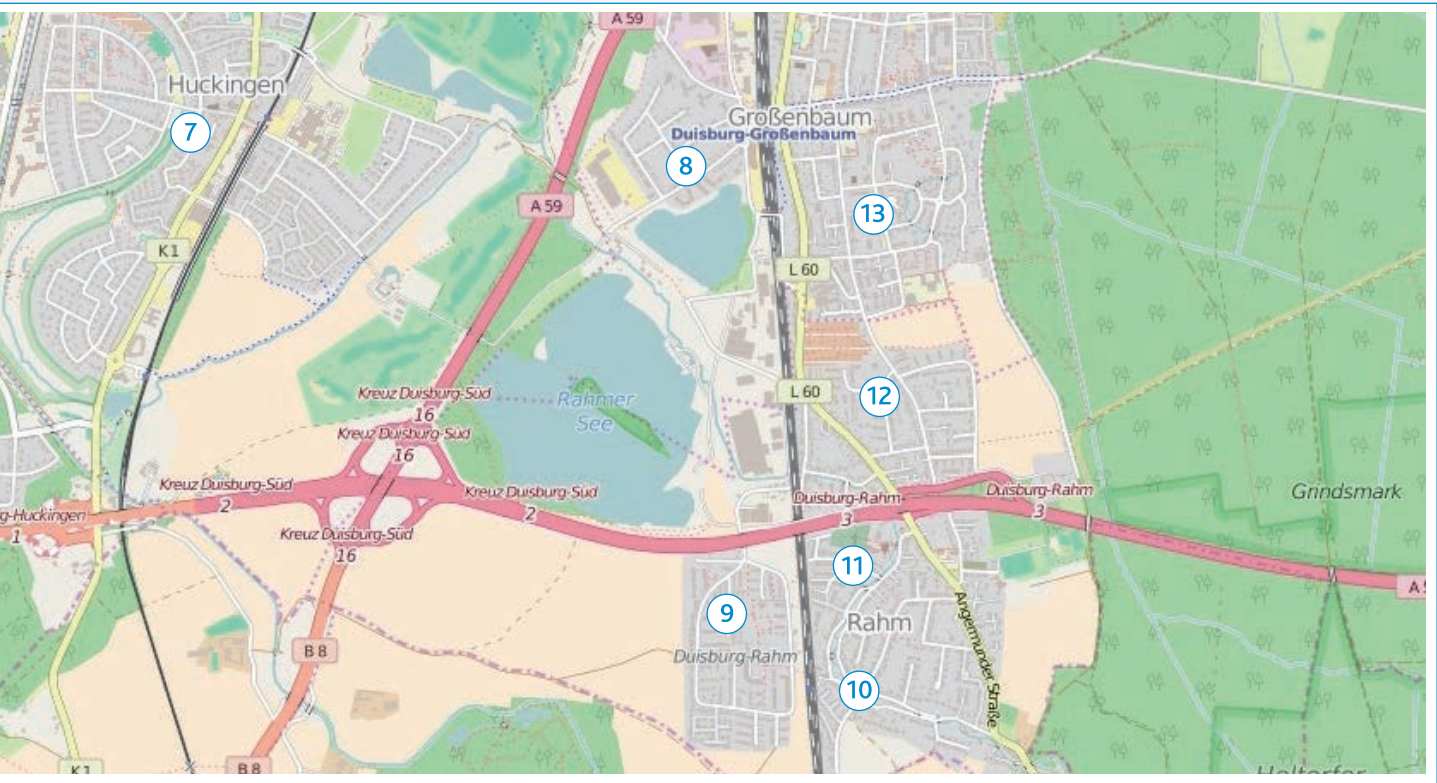
Angebotspreise für Bestandsimmobilien



Wohnungen

	Stadtteil	im Bereich	m ² Preis 2016	m ² Preis 2015	m ² Preis 2011	Veränderung Vorjahr %	Veränderung 5 Jahre %
1	Mündelheim	Nord	1.189 €	1.160 €	1.099 €	3%	8%
2	Mündelheim	Süd	1.424 €	1.390 €	1.316 €	2%	8%
3	Serm		1.473 €	1.437 €	1.361 €	3%	8%
4	Ungelsheim	im Bereich Am Heidberg	1.514 €	1.455 €	1.290 €	4%	17%
5	Ungelsheim	im Bereich Blankenburger Straße	1.405 €	1.351 €	1.197 €	4%	17%
6	Ungelsheim	im Bereich Harzburger Straße	1.362 €	1.309 €	1.160 €	4%	17%
7	Huckingen		1.758 €	1.690 €	1.499 €	4%	17%
8	Großenbaum	westlich der Schienen	1.459 €	1.384 €	1.245 €	4%	17%
9	Rahm	im Bereich Heltorfer Straße	1.723 €	1.623 €	1.316 €	6%	31%
10	Rahm	im Bereich Am Rahmer Bach	2.196 €	2.068 €	1.677 €	6%	31%
11	Rahm	im Bereich Angermunder Straße	1.813 €	1.707 €	1.384 €	6%	31%
12	Rahm	im Bereich Reiserweg	1.630 €	1.535 €	1.245 €	6%	31%
13	Großenbaum	östlich der Schienen	1.481 €	1.405 €	1.264 €	5%	17%

Quelle: Immobilienscout24.de. Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand Januar 2017, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.



© www.OpenStreetMap.org contributors

Häuser

	Stadtteil	im Bereich	m ² Preis 2016	m ² Preis 2015	m ² Preis 2011	Veränderung Vorjahr %	Veränderung 5 Jahre %
1	Mündelheim	Nord	2.109 €	1.977 €	1.705 €	7%	24%
2	Mündelheim	Süd	2.422 €	2.270 €	1.957 €	7%	24%
3	Serm		2.728 €	2.557 €	2.205 €	7%	24%
4	Ungelsheim	im Bereich Am Heidberg	3.227 €	2.986 €	2.432 €	8%	33%
5	Ungelsheim	im Bereich Blankenburger Straße	2.453 €	2.269 €	1.848 €	8%	33%
6	Ungelsheim	im Bereich Harzburger Straße	2.474 €	2.289 €	1.865 €	8%	33%
7	Huckingen		3.456 €	3.128 €	2.316 €	10%	49%
8	Großenbaum	westlich der Schienen	2.868 €	2.551 €	2.022 €	9%	42%
9	Rahm	im Bereich Heltorfer Straße	3.501 €	3.169 €	2.249 €	10%	56%
10	Rahm	im Bereich Am Rahmer Bach	4.360 €	3.947 €	2.801 €	10%	56%
11	Rahm	im Bereich Angermunder Straße	2.880 €	2.676 €	2.220 €	8%	30%
12	Rahm	im Bereich Reiserweg	2.932 €	2.724 €	2.260 €	8%	30%
13	Großenbaum	östlich der Schienen	2.948 €	2.622 €	2.079 €	12%	42%

Quelle: Immobilienscout24.de. Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotspreise des Quartals, Stand Januar 2017, losgelöst von Größe, Ausstattung und Qualität der Immobilie, und dient lediglich als Orientierung. Alle Angaben ohne Gewähr.



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

Verkaufen? Verrenten? Sanieren?

Zusammen entwickeln wir das passende
Zukunftskonzept für Ihre Immobilie!

Persönlich und diskret!

www.assvor.de | service@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. 1,2,5,7,9,11 von www.fotolia.com, S.1,2 (davis,
adpePhoto, sehbaer_nrw, KlausMJan) von www.shutterstock.com, S.5 (Design36)



- Best Property Agent der Bellevue 2017
- Top Makler vom Focus 2017
- Premiumpartner von Immobilienscout24.de 2017
- DEKRA zertifiziert