

# Immobilienstandort und Wirtschaftsmetropole Düsseldorf

## Trends und aktuelle Entwicklungen



**GEORG  
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft  
Regionalökonomie

# Agenda

01 Über Georg Consulting

02 Standort Düsseldorf

03 Wirtschaftsstruktur

04 Demografie

05 Wohnungsmarkt

06 Büromarkt

07 Hotelmarkt

08 Fazit

# 1. Über Georg Consulting

- Georg Consulting arbeitet bundesweit im Schnittfeld von Immobilienwirtschaft und Regionalwirtschaft
- Mitarbeiter aus den Disziplinen: Geografie, Volkswirtschaft, Betriebswirtschaft, Stadt- und Regionalplanung, Immobilienwirtschaft
- Praxisnahe und umsetzungsorientierte Beratung

## Beispielhafte Projekte:

- Hotelmachbarkeitsstudie Starnberger See
- Umnutzung Büroobjekt Rossstraße Düsseldorf in Service-Wohnen
- Wirtschaftsstrukturanalyse Nürnberg und Gewerbeflächenbedarf 2025
- Büromarktbericht Bochum 2015
- Handlungskonzept Mittlerer Niederrhein für die neue EU-Förderphase (EFRE) 2014 bis 2020
- Verwertungsgutachten für eine Industrieliegenschaft mit Büro- und Hallenbestand in Delmenhorst

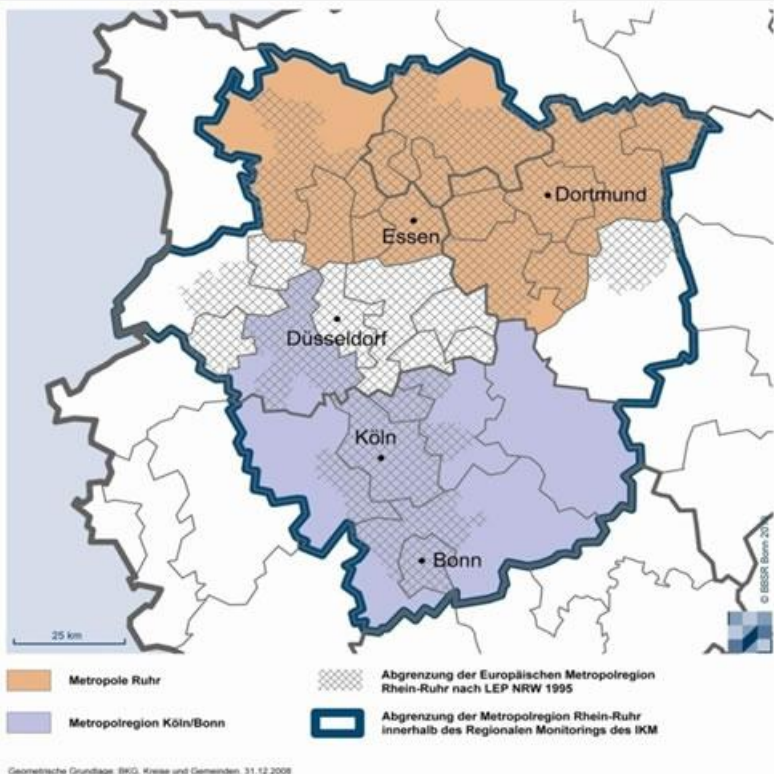
### Immobilienwirtschaft und Marktforschung, u. a.:

- Standort- und Marktanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Zielgruppenanalysen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Um- und Nachnutzungskonzepte
- Regionalwirtschaftliche Effekte
- Marktberichte/PR



# 2. Standort Düsseldorf

Abb. 1: Metropolregion Rhein-Ruhr



Quelle: <http://www.deutsche-metropolregionen.org> (2014).

- Bevölkerung Düsseldorf: 598.686 (Ende 2013)
- Bevölkerung Metropolregion Rhein-Ruhr: ~ 11,6 Mio.

Abb. 2: Stadtbezirke Düsseldorfs

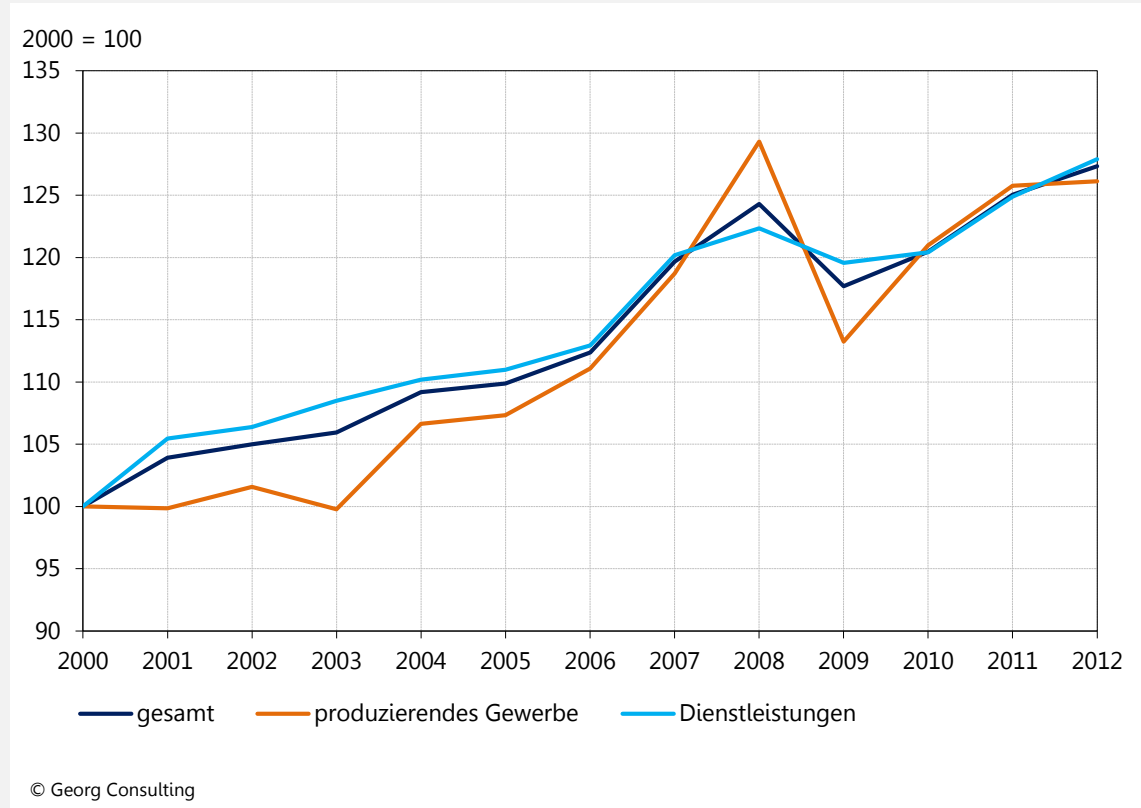


Quelle: [www.duesseldorf.de/bv/](http://www.duesseldorf.de/bv/) (2014).

# 3. Wirtschaftsstruktur

## Bruttowertschöpfung

Abb. 3: Indexierte Entwicklung der Bruttowertschöpfung in Düsseldorf 2000 - 2012



Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2014); Georg Consulting (2015).

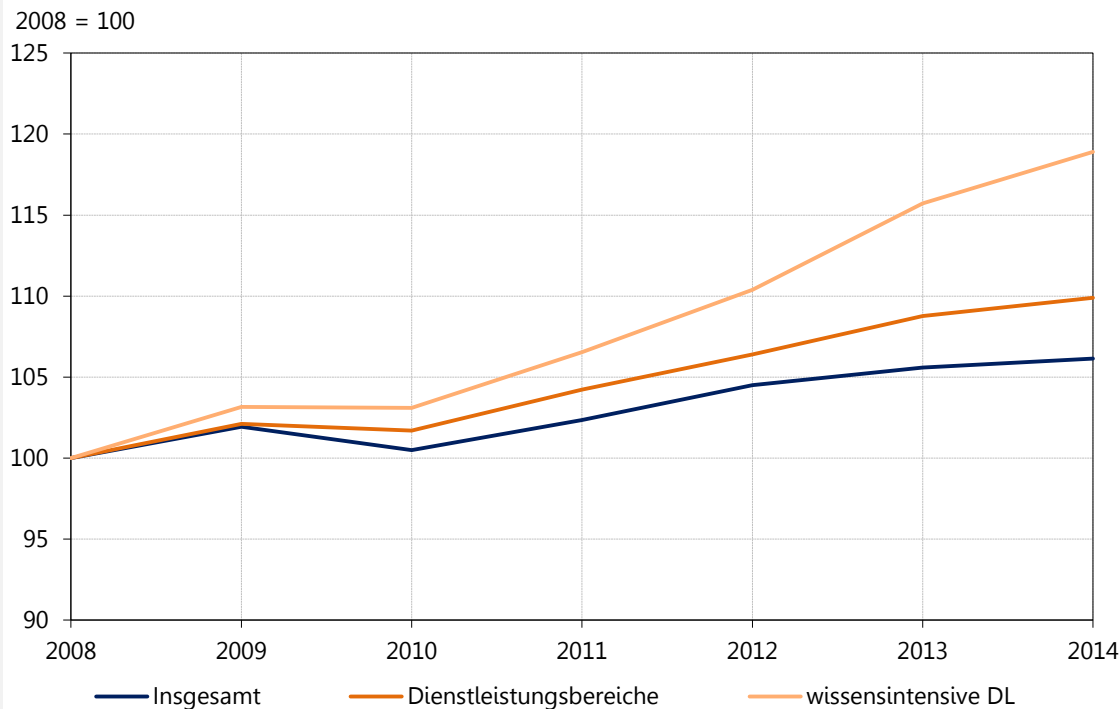
- Im Jahr 2012 wurde in Düsseldorf eine gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung von 165,2 Mrd. EUR verzeichnet.
- Die Bruttowertschöpfung in den **Dienstleistungsbereichen** betrug 118,1 Mrd. EUR, was 71,5 % der Gesamtwirtschaft entspricht. (zum Vergleich DE: 68,7 %)
- Die Entwicklung der BWS in den Dienstleistungen zeigt geringere Fluktuationen als im produzierenden Gewerbe auf.



# 3. Wirtschaftsstruktur

## Beschäftigung

Abb. 4: Indexierte Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Düsseldorf 2008 - 2014 (Stichtag: 31. März)



© Georg Consulting

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2014); Georg Consulting (2015).

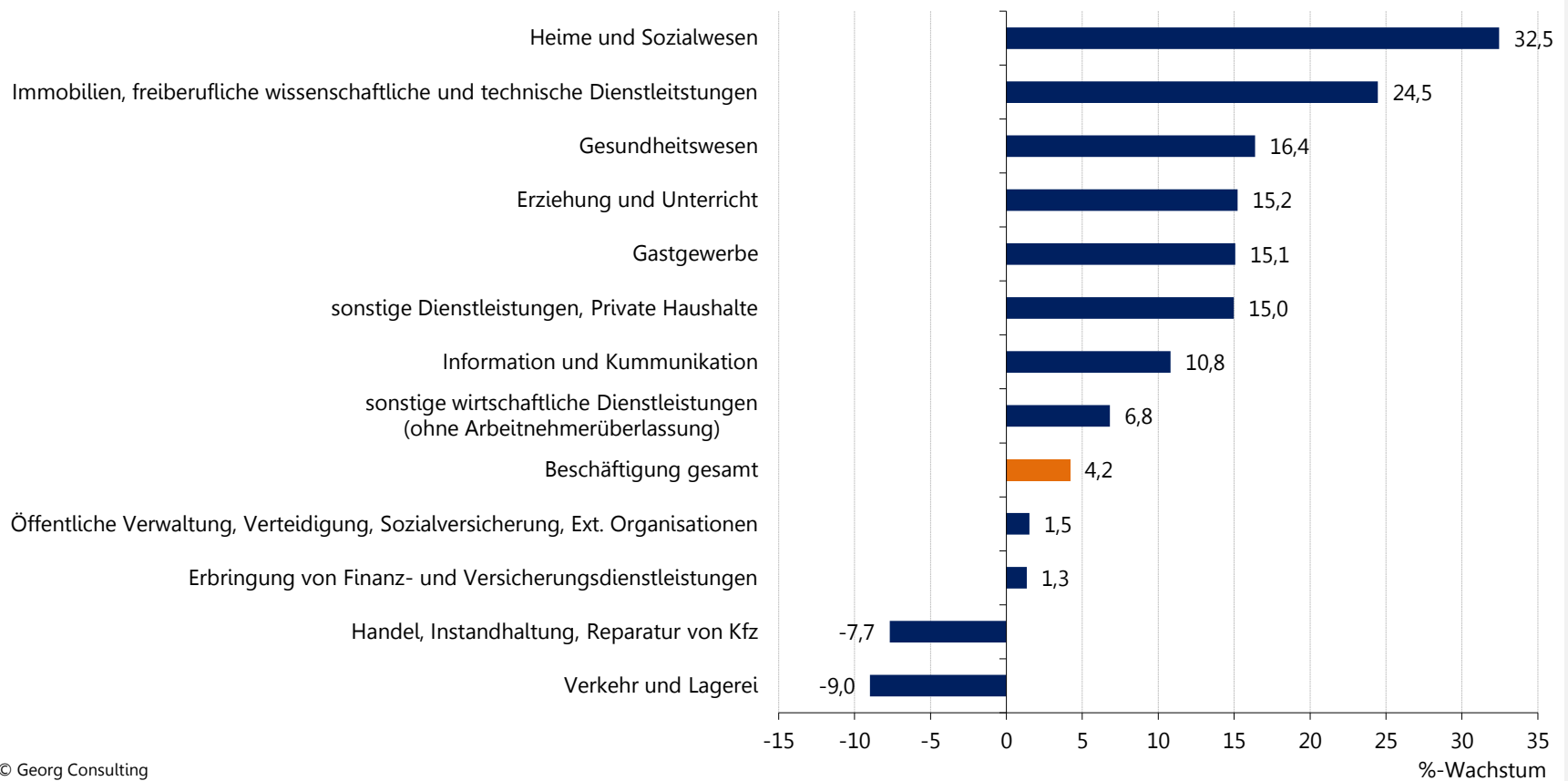
- In Düsseldorf waren Ende März 2014 insgesamt 378.353 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.
- Davon waren 86,6 % in den Dienstleistungsbereichen und 36,1 % in der Untergruppe der **wissensintensiven Dienstleistungen** beschäftigt.
- Die wissensintensiven Dienstleistungen verzeichneten einen besonders dynamischen Anstieg von 18,9 % im Zeitraum von 2008 - 2014.

-> Nachfrage Büromarkt

# 3. Wirtschaftsstruktur

## Beschäftigung

Abb. 5: Beschäftigungsentwicklung (%) in den Dienstleistungsbereichen in Düsseldorf 2009 – 2014



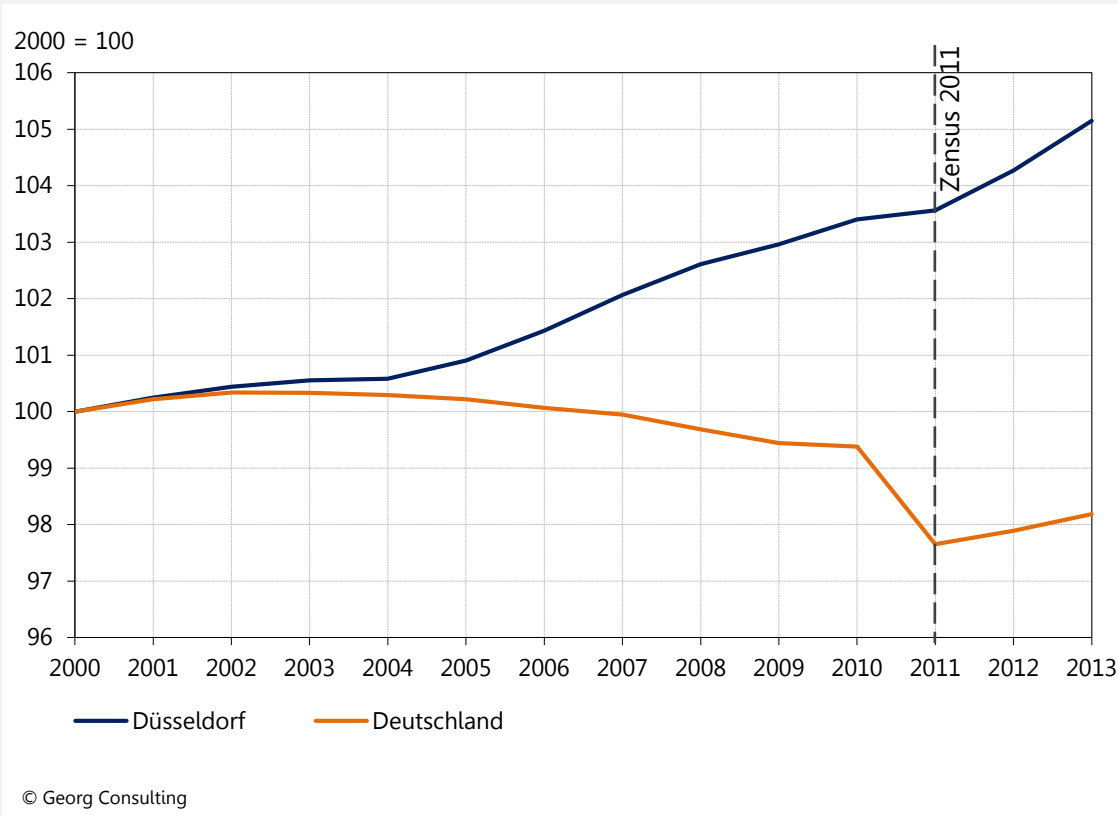
© Georg Consulting

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2015); Georg Consulting (2015).

# 4. Demografie

## Bevölkerungsentwicklung

Abb. 6: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2013



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); IT.NRW (2015); Georg Consulting (2015).

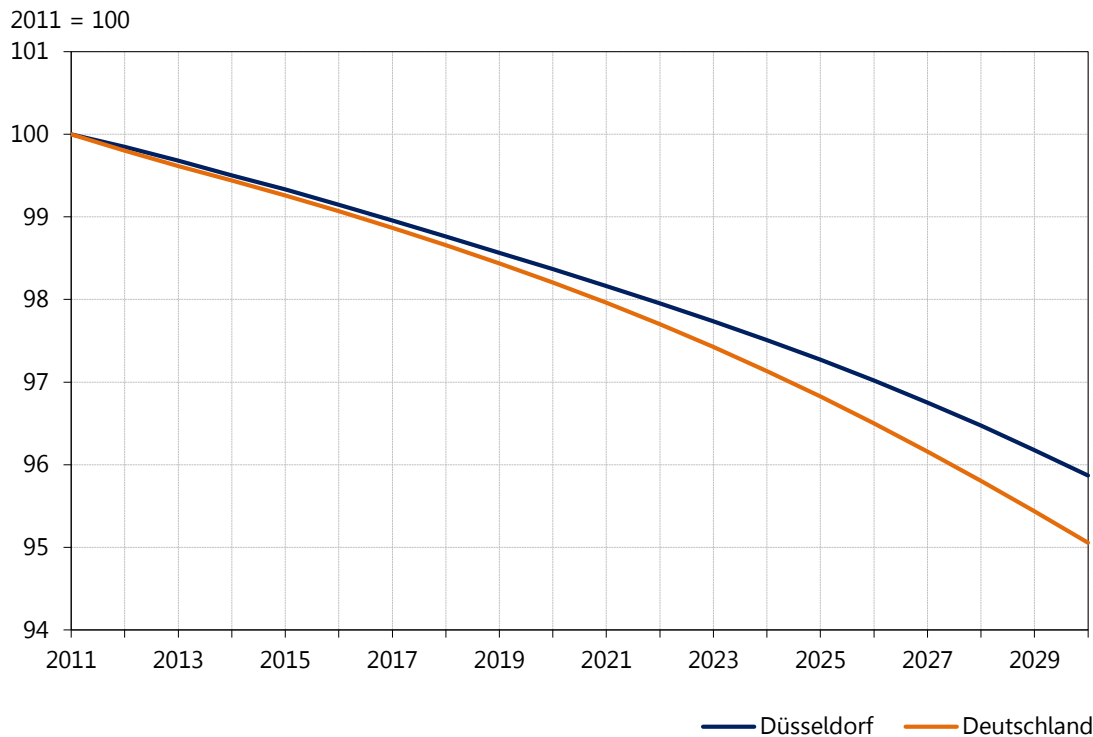
- Aufgrund von nach wie vor relevanten **Urbanisierungsprozessen** stellt sich in der Rheinmetropole eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung als in Gesamtdeutschland dar.



# 4. Demografie

## Bevölkerungsentwicklung

Abb. 7: Indexierte Bevölkerungsprognose 2011 – 2030



© Georg Consulting

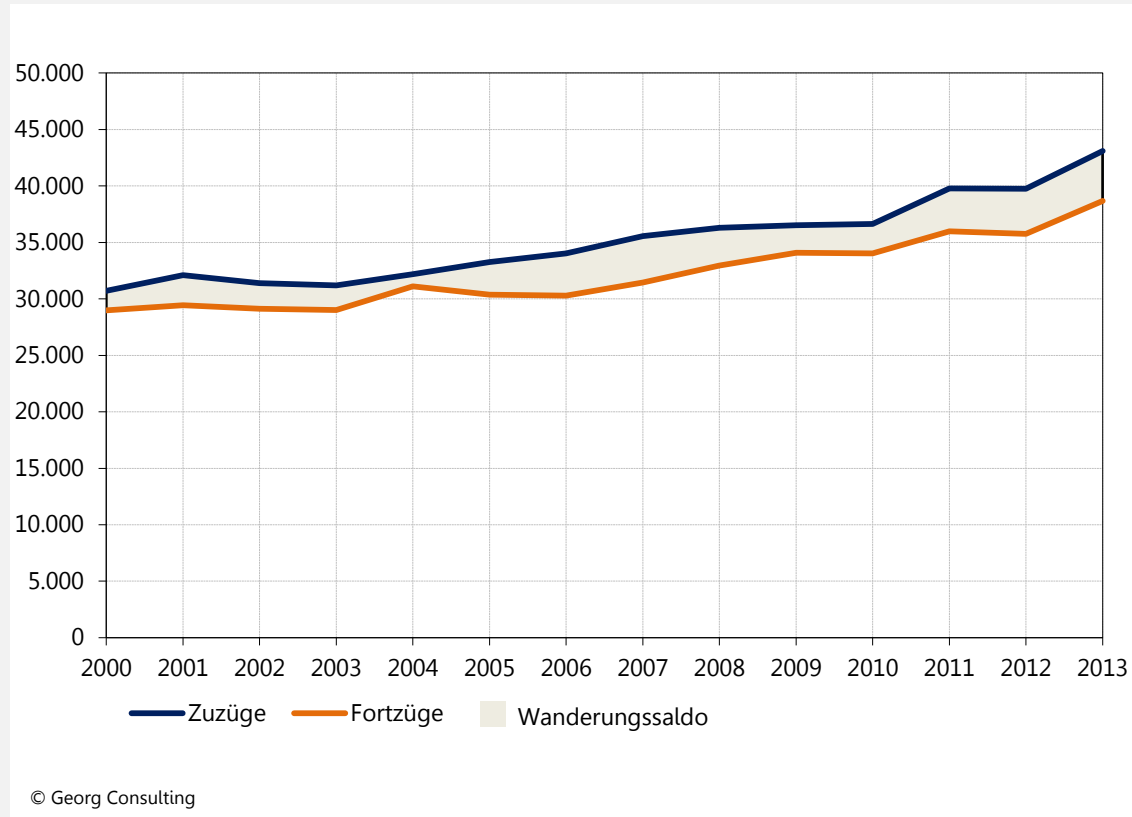
Quellen: IT.NRW (2015); Statistisches Bundesamt (2009); Georg Consulting (2014).

- Die Bevölkerungsentwicklung in Düsseldorf kann sich von der gesamtdeutschen Entwicklung nicht deutlich abkoppeln.
- Bis zum Jahr 2030 verläuft der Bevölkerungsrückgang nur leicht schwächer als in Gesamtdeutschland

# 4. Demografie

## Wanderung

Abb. 8: Wanderungsbewegungen Düsseldorf 2000 - 2013



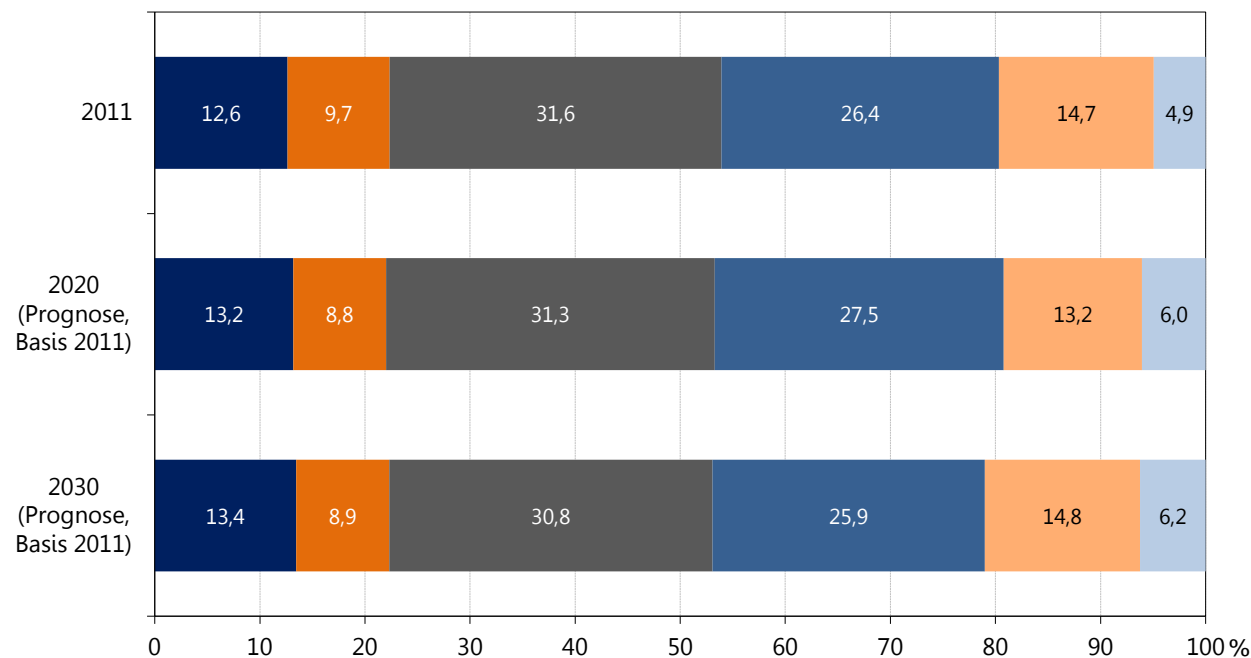
Quellen: IT.NRW (2015); Georg Consulting (2015).

- Die in ihrer Größe variierende, aber in den vergangenen Jahren stets positiven Wanderungssalden sind die Hauptursache für Düsseldorfs Bevölkerungszuwächse und wirken sich u.a. stimulierend auf die Wohnungsnachfrage aus.

# 4. Demografie

## Altersstruktur

Abb. 9: Bevölkerungsanteile (%) nach Altersgruppen, Basis 2011 sowie Prognose 2020 und 2030, jeweils zu Jahresanfang



© Georg Consulting

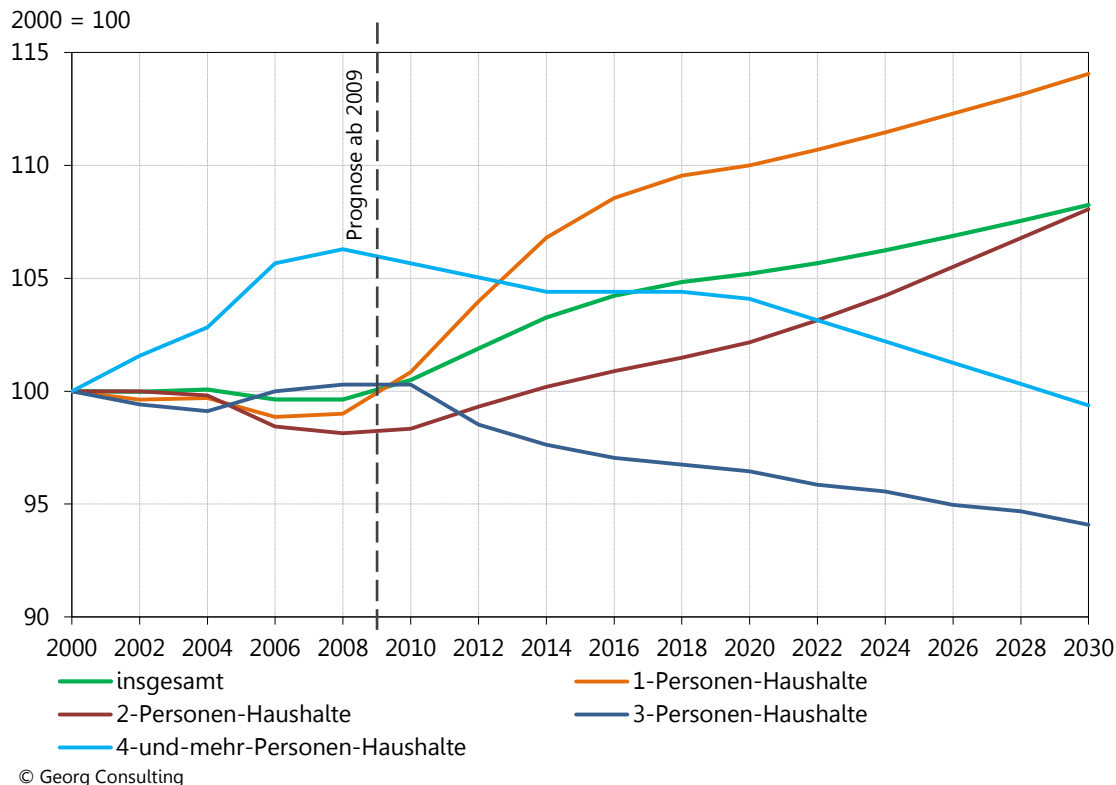
Quellen: IT.NRW (2015); Georg Consulting (2015).

- Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist Düsseldorf vom demografischen Wandel betroffen.
- Der Anteil der älteren Bevölkerung wird zu Ungunsten der Anteile der jüngeren Bevölkerung zunehmen.

# 5. Wohnungsmarkt

## Haushalte

Abb. 10: Indexierte Entwicklung der Düsseldorfer Haushalte nach Haushaltsgröße 2000 - 2030



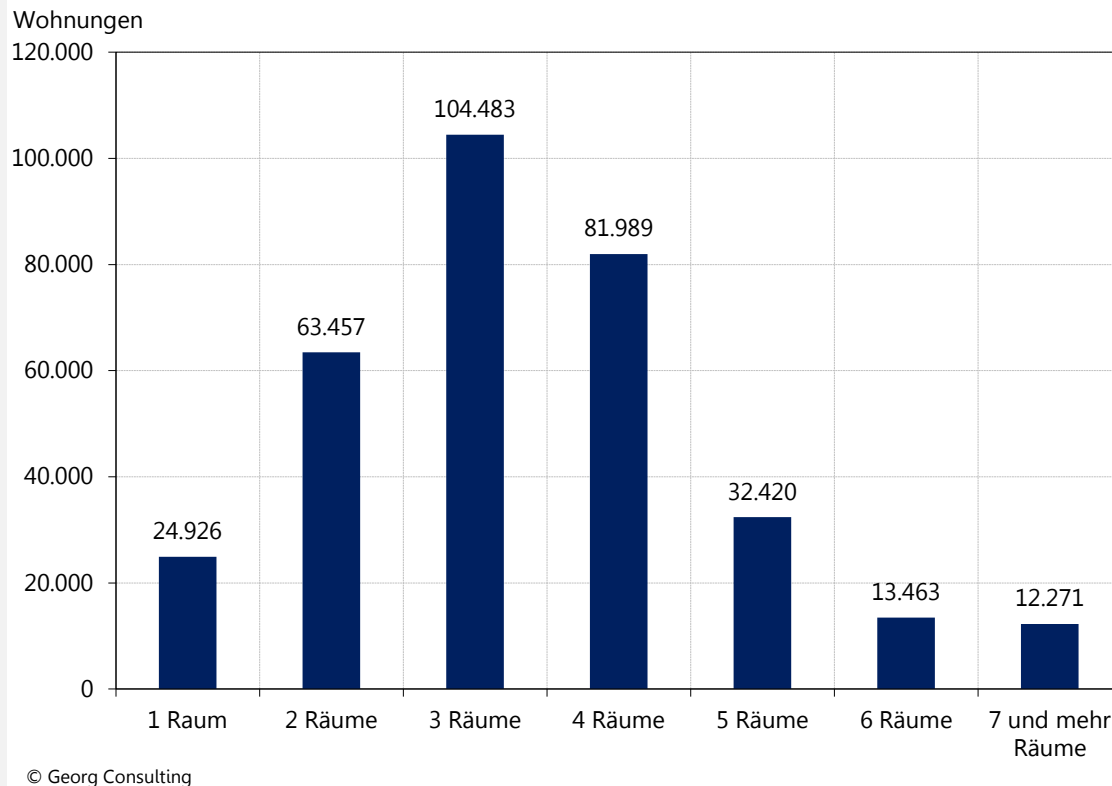
Quellen: BBSR (2012); Georg Consulting (2014).

- Die Entwicklung der Haushaltszahlen verdeutlicht den Prozess der **Singularisierung**, der besonders auch in Metropolen wie Düsseldorf stattfindet.
- Die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte wird zukünftig weiter ansteigen, während die Zahl der 3 und mehr Personen-haushalte rückläufig ist.
- Dies wirkt sich auf die Struktur der Wohnungsnachfrage aus.

# 5. Wohnungsmarkt

## Bestand

Abb. 11: Düsseldorfer Wohnungen nach Wohnungsgrößen (Anzahl Räume), Zensusergebnisse 2011



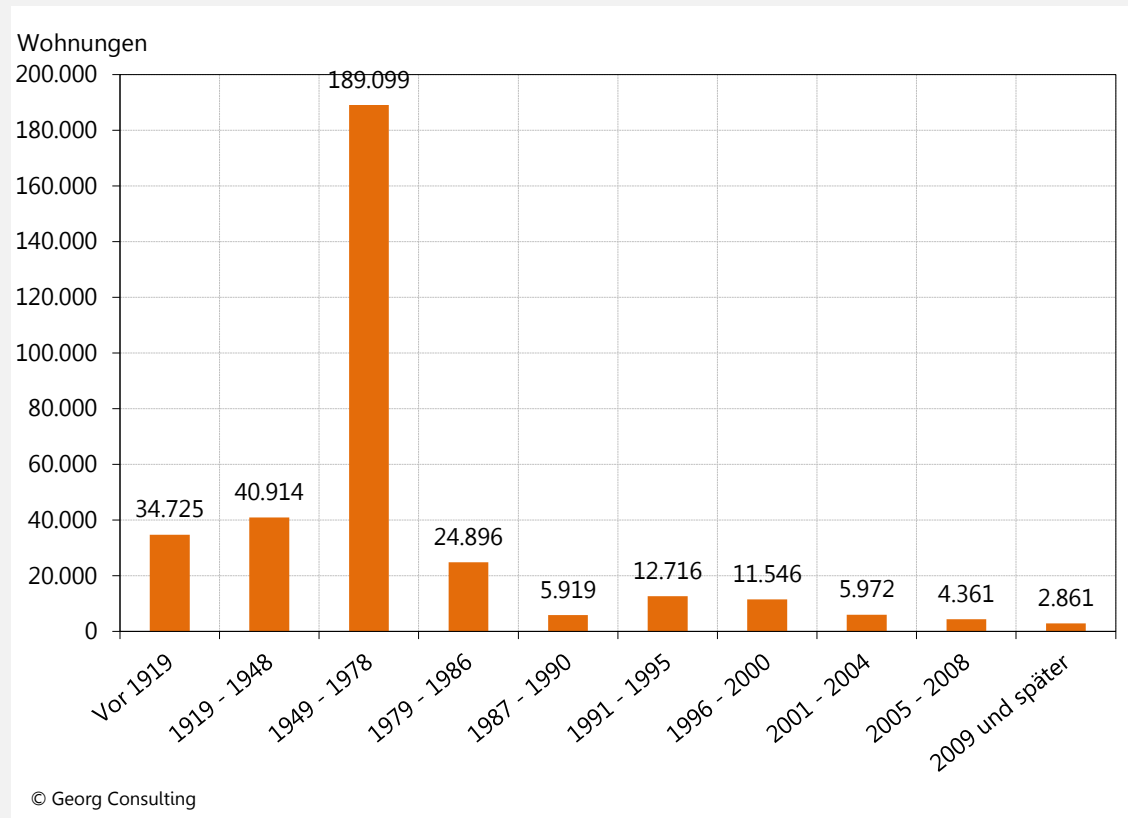
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

- Derzeit verfügt die Mehrzahl (56,0 %) der Düsseldorfer Wohnungen über drei oder vier Räume.
- 26,5 Prozent der Wohnungen verfügen über ein oder zwei Räume.

# 5. Wohnungsmarkt

## Bestand

Abb. 12: Düsseldorfer Wohnungen nach Baujahr, Zensusergebnisse 2011



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2015).

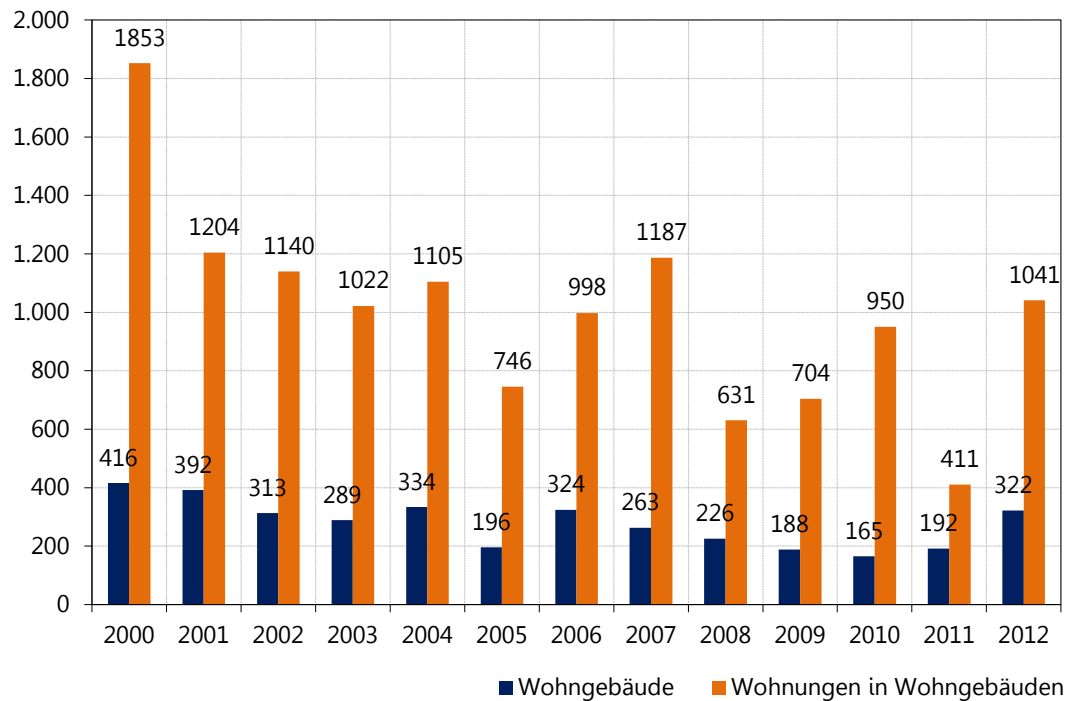
- Die Mehrzahl der Düsseldorfer Wohnungen wurde im Zeitraum 1949 - 1978 erbaut, was teilweise als Grund für die Größenstruktur genannt werden kann (durchschnittlich größere Haushalte).



# 5. Wohnungsmarkt

## Fertigstellungen

Abb. 13: Fertigstellungen von Wohngebäuden und Wohnungen in Wohngebäuden in Düsseldorf, 2000 - 2012



© Georg Consulting

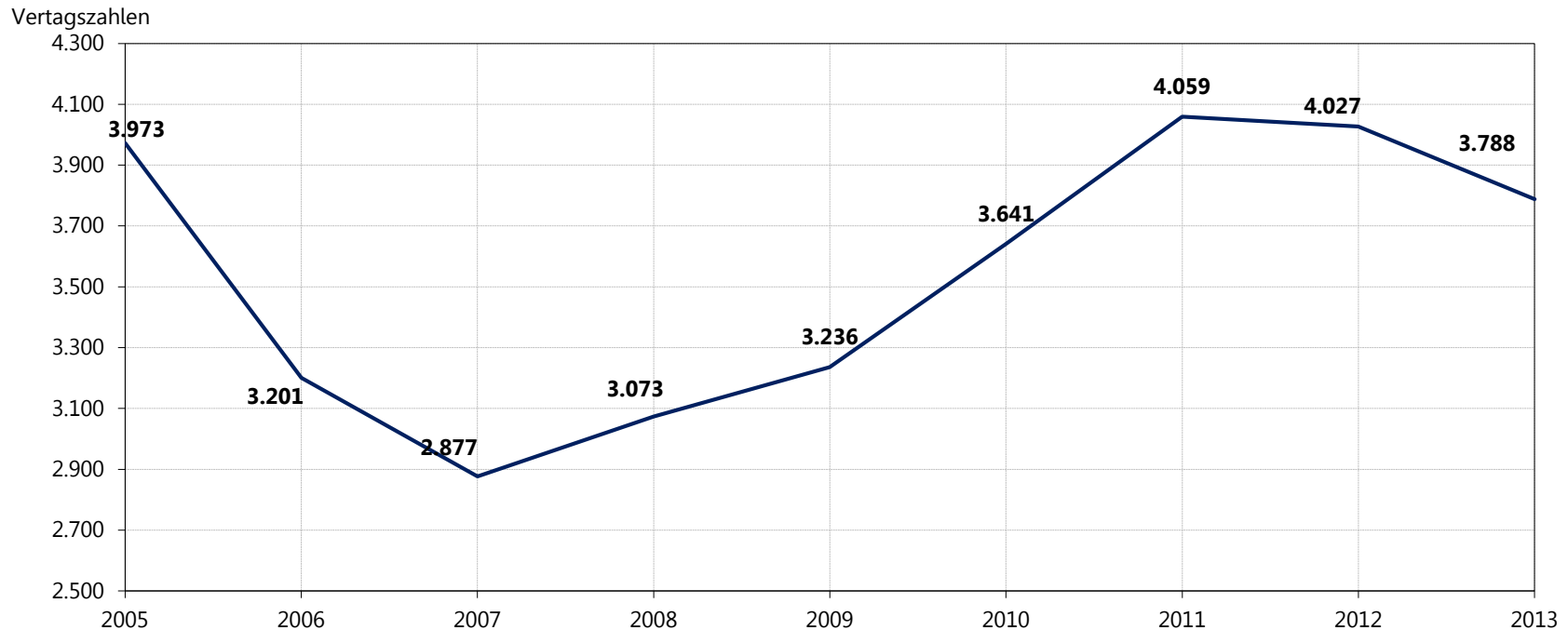
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

- Die Zahl der Fertigstellungen ist im Wohnungsbau seit dem Jahr 2000 tendenziell zurück-gegangen.
- Im Jahr 2012 wurden in Düsseldorf 322 Wohngebäude mit insgesamt 1.041 Wohnungen fertiggestellt.

# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Wohn- und Teileigentum

Abb. 14: Entwicklung der Kauffälle von Wohn- und Teileigentum, 2005 - 2013



© Georg Consulting

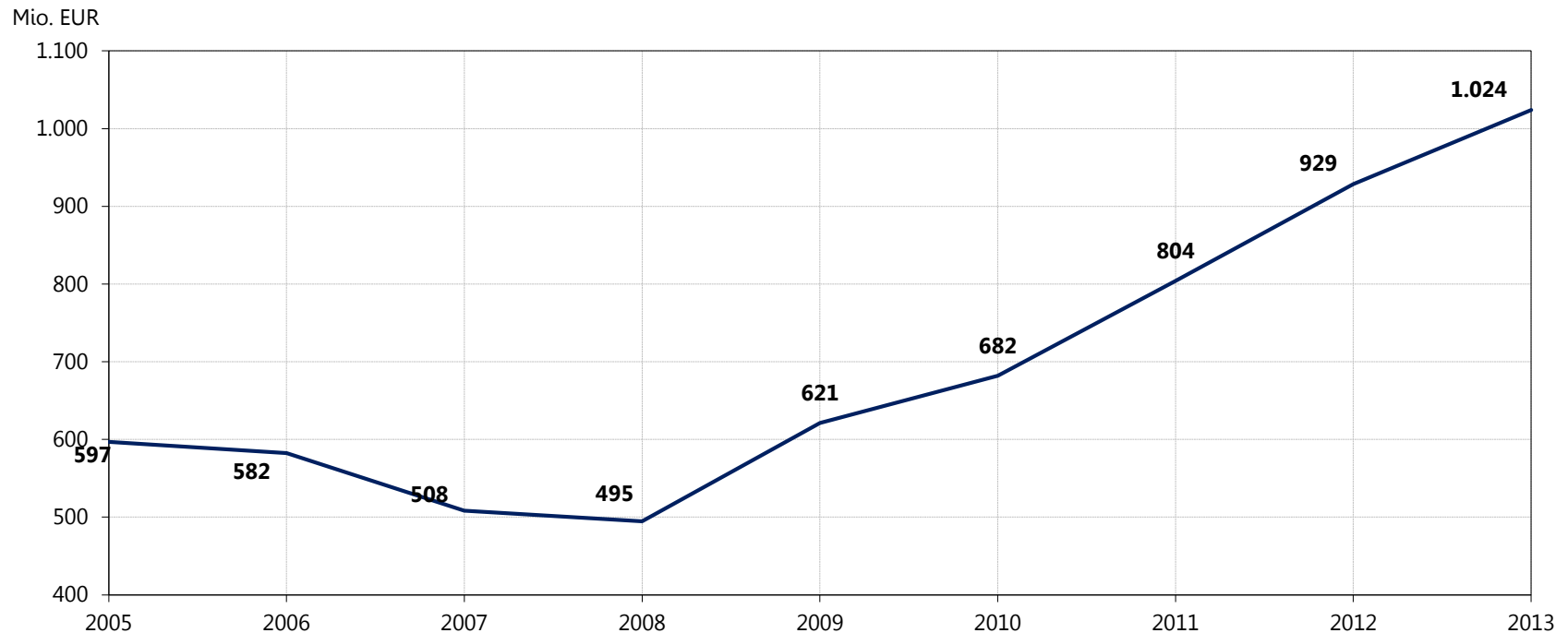
Quellen: Immobilienmarktberichte Düsseldorf 2006 - 2014; Georg Consulting (2015).

- Die Zahl der Kauffälle auf dem Markt für Wohn- und Teileigentum verzeichnete von 2007 bis 2011 einen deutlichen Anstieg, nimmt seit zwei Jahren jedoch wieder ab.

# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Wohn- und Teileigentum

Abb. 15: Entwicklung des Geldumsatzes auf dem Markt für Wohn- und Teileigentum, 2003 - 2013



© Georg Consulting

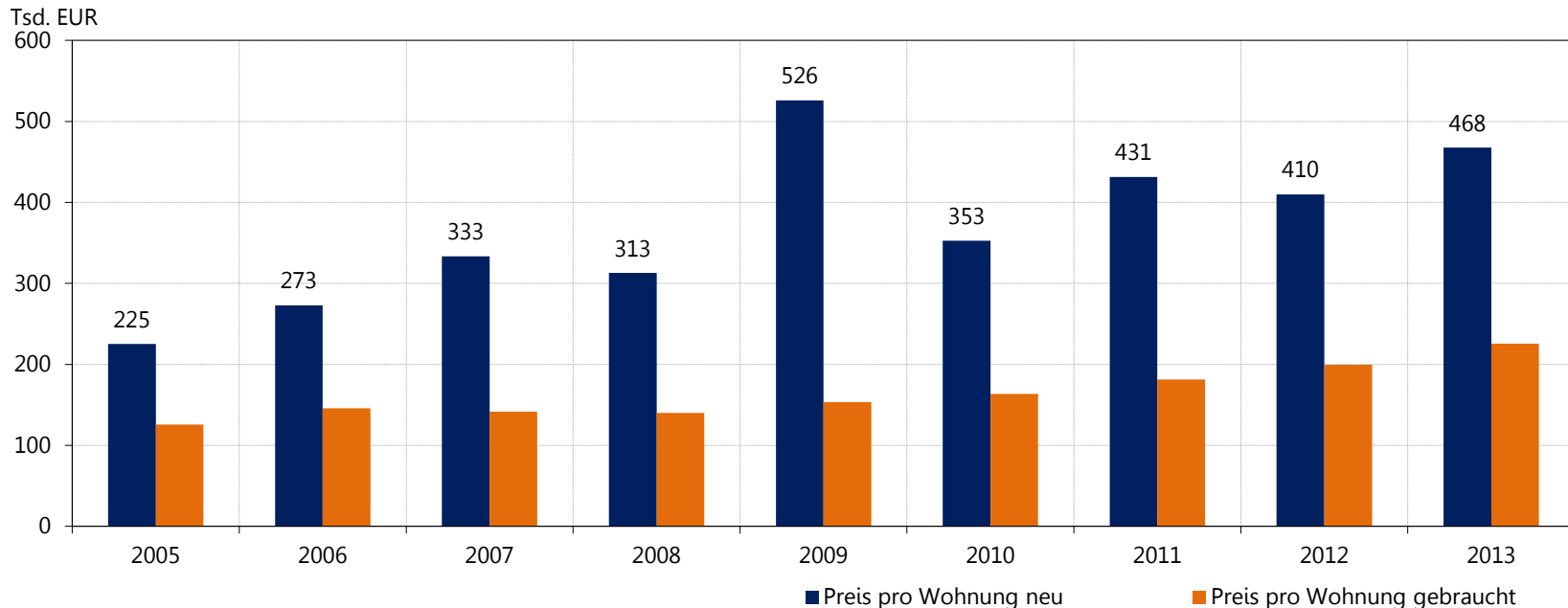
Quellen: Immobilienmarktberichte Düsseldorf 2006 - 2014; Georg Consulting (2015).

- Die Entwicklung des Geldumsatzes verläuft dagegen seit dem Jahr 2008 ungebremst positiv.

# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Eigentumswohnungen

Abb. 16: Durchschnittliche Kaufpreise für neu gebaute und gebrauchte Eigentumswohnungen in Düsseldorf, 2005 - 2013



© Georg Consulting

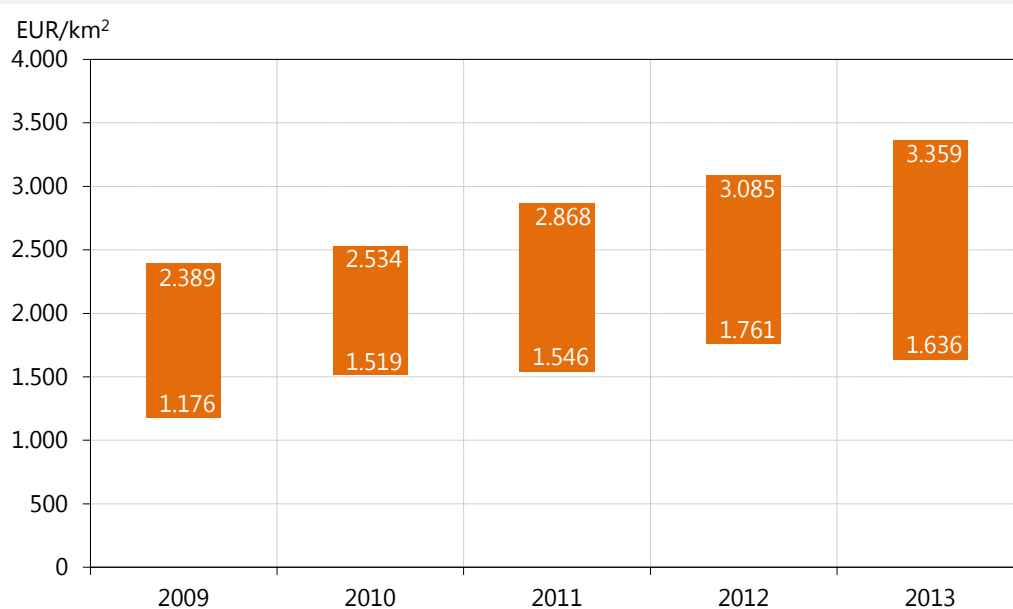
Quellen: Gutachterausschuss der Stadt Düsseldorf (2014); Georg Consulting (2015).

- Die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohneigentum entwickelten sich in den vergangenen Jahren überwiegend stabil mit einer leicht steigenden Tendenz.
- Im Jahr 2013 lag der durchschnittliche Kaufpreis von neuen Eigentumswohnungen bei 467.605 €, im Weiterverkauf bei 225.691 €.

# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Eigentumswohnungen

Abb. 17: Entwicklung durchschnittliche Kaufpreisspanne Eigentumswohnungen (mittlere Wohnlage), 2009 - 2013



© Georg Consulting

Quellen: Wohnungsmarktbericht Düsseldorf 2009 – 2013 (2014); Georg Consulting (2015).

Tab. 1: Wohnungskaufpreise (Ø) 2012

	EUR/m²
<b>Düsseldorf</b>	2.420
<b>Frankfurt a. M.</b>	2.360
<b>Stuttgart</b>	2.420
<b>Berlin</b>	2.370
<b>Hamburg</b>	3.220
<b>München</b>	4.590

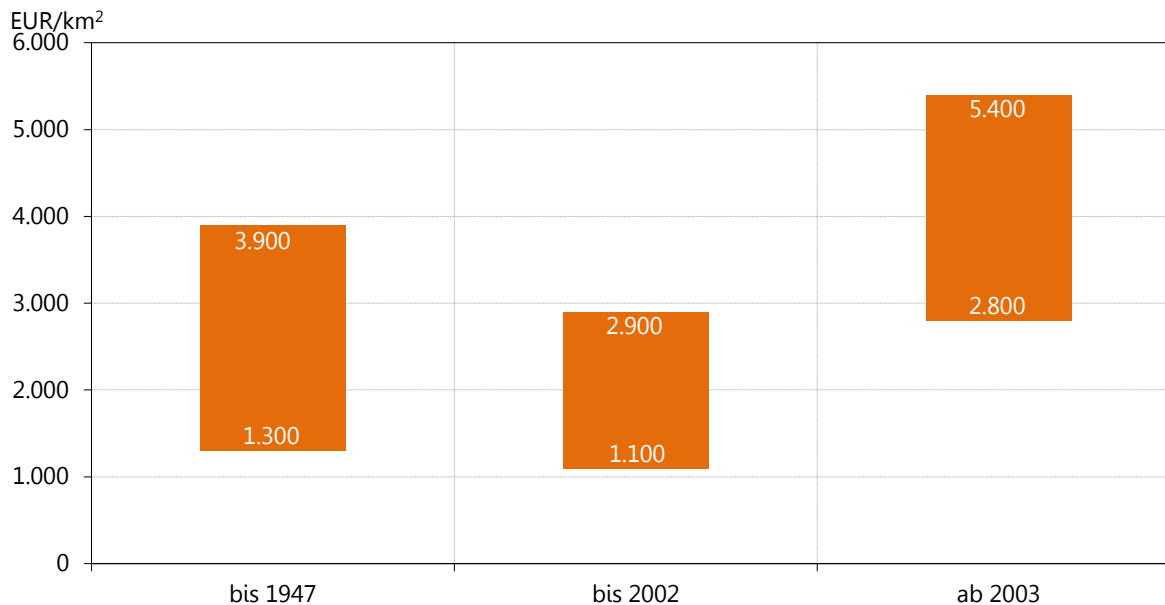
Quellen: Lones Lang LaSalle (2014); Georg Consulting (2014).

- Die Kaufpreisspanne für Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage ist seit 2009 leicht angestiegen.
- Düsseldorf liegt zusammen mit Stuttgart im Mittelfeld der Wohnungskaufpreise in den deutschen Großstädten.

# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Eigentumswohnungen

Abb. 18: Quadratmeterpreisspannen für Wohneigentum im Jahr 2013 nach Baujahren



© Georg Consulting

Quellen: Immobilienmarktbericht Düsseldorf 2013 (2014); Georg Consulting (2015).

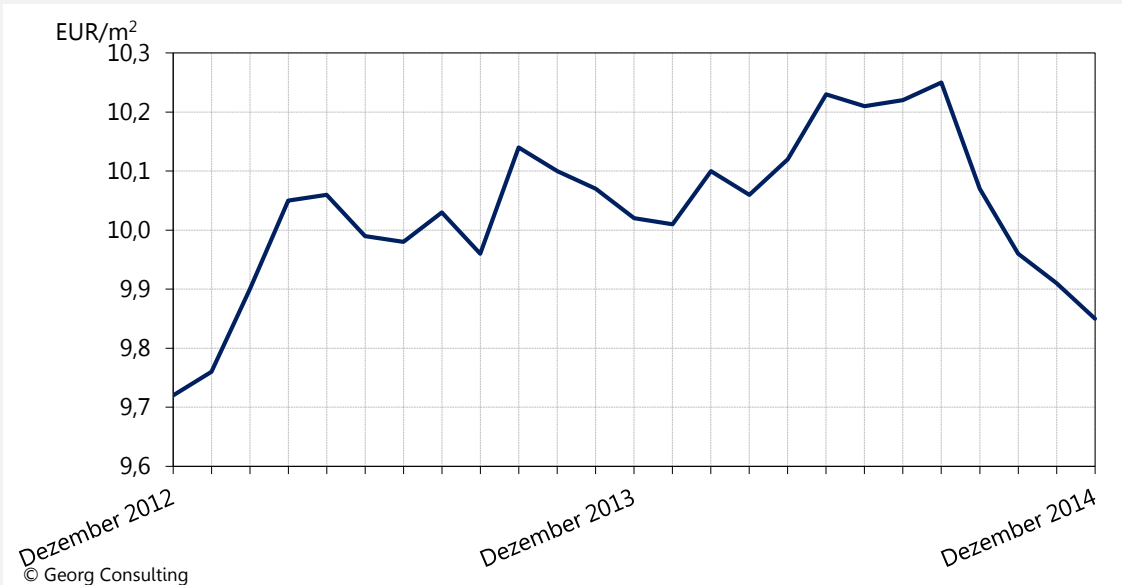
- Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen liegen - wie zu erwarten - für Neubauten ab dem Jahr 2003 am höchsten. Am günstigsten sind Wohnungen in Wohngebäuden mit einem Baujahr zwischen 1948 und 2002.



# 5. Wohnungsmarkt

## Markt für Mietwohnungen

Abb. 19: Entwicklung der Angebotsmieten Düsseldorf Dezember 2012 – 2014



Quellen: Immowelt.de (2015); Georg Consulting (2015).

Tab. 2: Mietpreise Dezember 2014

	EUR/m <sup>2</sup>
<b>Düsseldorf</b>	9,85
<b>Frankfurt a. M.</b>	13,72
<b>Stuttgart</b>	14,62
<b>Berlin</b>	9,63
<b>Hamburg</b>	11,94
<b>München</b>	16,55

Quellen: Immowelt.de (2015); Georg Consulting (2014).

- Innerhalb von zwei Jahren sind die durchschnittlichen Angebotsmieten in Düsseldorf um 1,4 % gestiegen.
- Im Dezember 2014 lag der durchschnittliche Düsseldorfer Mietpreis bei 9,85 EUR/m<sup>2</sup>.
- Damit lagen die Wohnungsmieten in etwa auf dem Niveau Berlins und damit im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten auf moderatem Niveau.

# 5. Wohnungsmarkt

## Wohnbauprojekte

Tab. 3: Ausgewählte Wohnbauprojekte in Düsseldorf

Name	Anzahl Wohneinheiten	Bezugsfertig
<b>PANDiON D'or</b>	110	ab sofort
<b>Grafental</b>	k. A.	ab sofort
<b>Parkpalais Düsseldorf</b>	18	ab sofort
<b>PANDiON parkside</b>	69	ab sofort
<b>Stadthaus Derendorf</b>	k. A.	ab sofort
<b>Schill</b>	k. A.	ab sofort
<b>GALLEEO</b>	44	2015
<b>PANDiON LE GRAND</b>	109	2016
<b>COnccept 58</b>	21	2016
<b>Ciel et Terre</b>	92	2016
<b>metzeins 3. Bauabschnitt</b>	10	2016
<b>NeMo Düsseldorf-Medienhafen</b>	78	auf Anfrage
<b>Rheingold</b>	15	auf Anfrage
<b>Riviera Nizza</b>	k. A.	auf Anfrage

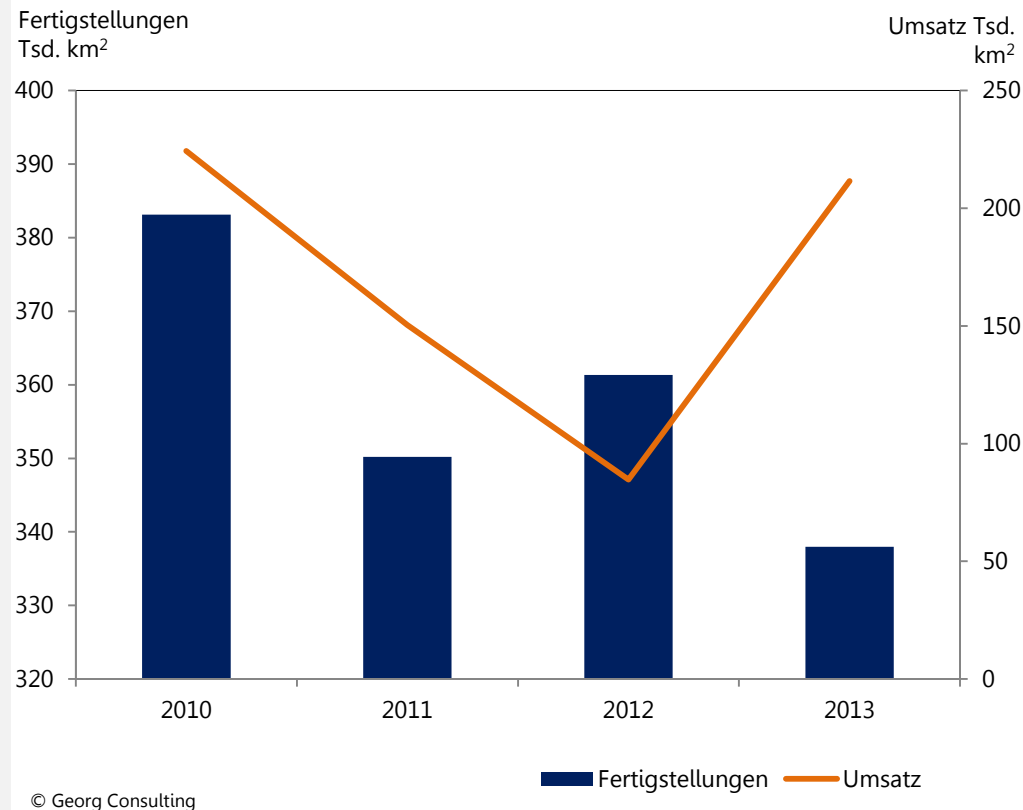
Quellen: neubau kompass AG: <http://duesseldorf.neubaukompass.de/Immobilien suche-Stadtgebiet-Duesseldorf.html> (2015); Georg Consulting (2015).

- In den letzten Jahren konnte in Düsseldorf ein dynamisches Wohnbaugeschehen beobachtet werden, die Zahl der Baufertigstellungen an Wohngebäuden lag 2013 bei 1.267.
- Auch im kommenden Jahr stehen mehrere Fertigstellungen an.

# 6. Büromarkt

## Fertigstellungen und Umsatz

Abb. 20: Fertigstellungen und Umsätze Marktgebiet Düsseldorf, 2010 - 2013



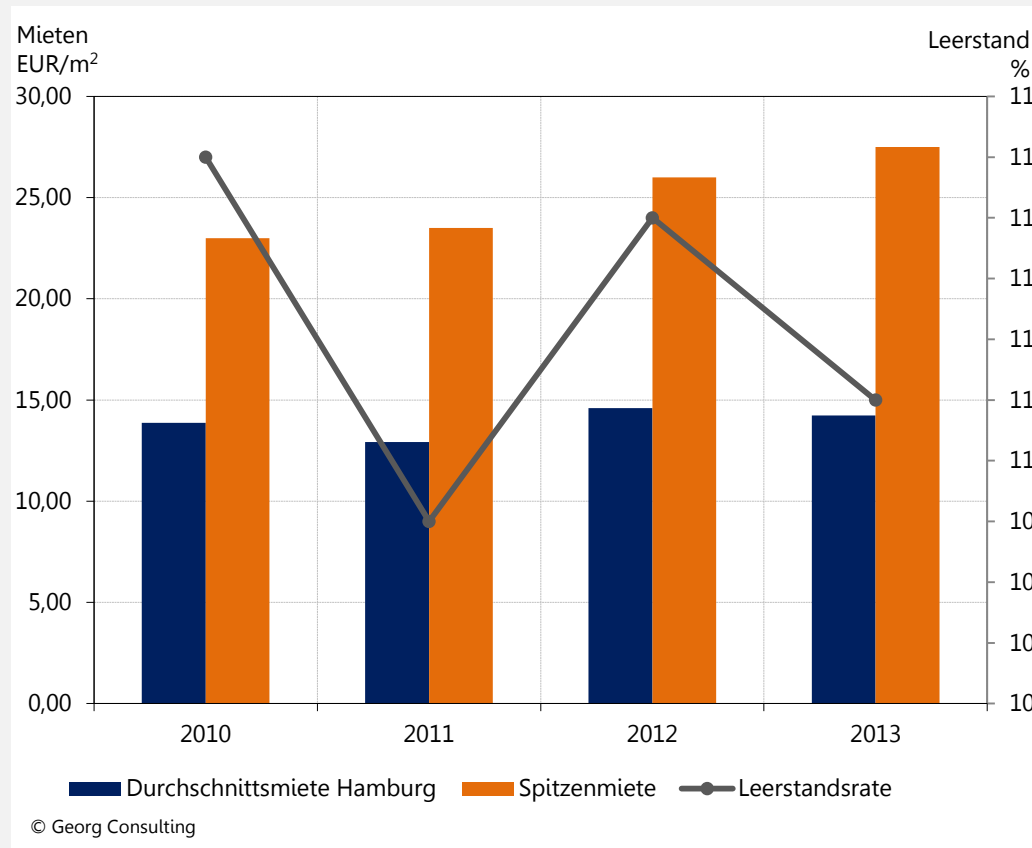
Quellen: CBRE (2011 - 2014); Georg Consulting (2014).

- Im Jahr 2013 wurden auf dem Düsseldorfer Büroimmobilienmarkt rund 387.700 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt (+11,7 % gegenüber dem Vorjahr).
- Zum Vergleich:
  - Hamburg: 440.300 km<sup>2</sup>
  - Frankfurt: 447.800 km<sup>2</sup>
  - Berlin: 470.000 km<sup>2</sup>
  - München: 589.600 km<sup>2</sup>
- Das Fertigstellungsvolumen neuer Büroflächen lag 2013 mit 56.200 Quadratmetern deutlich unter dem Vorjahreswert (129.200 km<sup>2</sup>) und entsprach einem Rückgang von rund 57 %.

# 6. Büromarkt

## Mieten und Leerstand

Abb. 21: Leerstand und Mieten auf dem Marktgebiet Düsseldorf  
 (jeweils zu Jahresende) 2010 - 2013



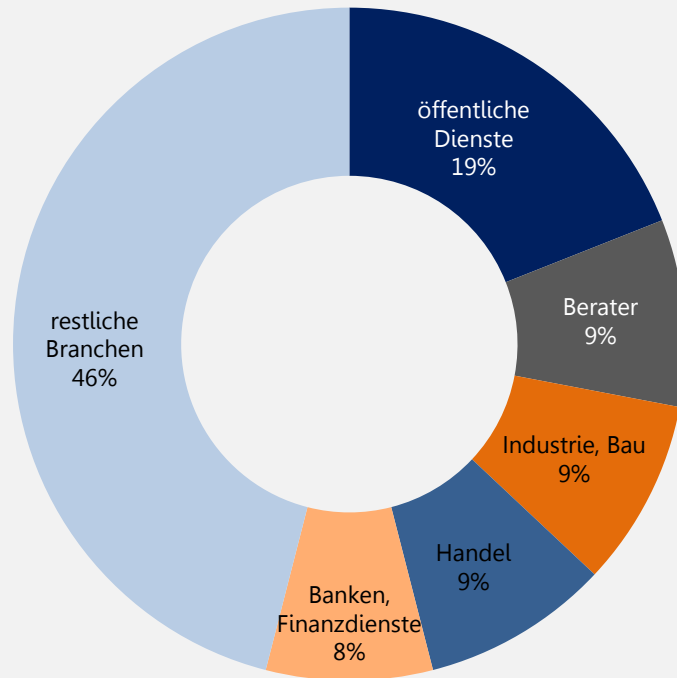
Quellen: CBRE (2011-2014); Georg Consulting (2015).

- Durchschnitts- und Spitzenmieten verhielten sich im Jahr 2013 weitgehend stabil – ebenso die Leerstandsrate.
  - Durchschnittsmiete 2013: **14,20 EUR/m²**
  - Spitzenmiete 2013: **27,50 EUR/m²**
  - Leerstandsrate 2013: **10,6 %**

# 6. Büromarkt

## Branchen

Abb. 22: Anteile am Büroflächenumsatz nach Nutzergruppen 2013



© Georg Consulting

Quellen: CBRE (2014); Georg Consulting (2014).

- Die **Nachfragestruktur** auf dem Düsseldorfer Büroimmobilienmarkt spiegelt die Beschäftigungsstruktur (vgl. Abb. 5) wider.
- Die Wirtschaftszweige Heime und Sozialwesen (+32,5 %), Gesundheitswesen (+16,4 %), Erziehung und Unterricht (+15,2 %) (z.T. öffentliche Dienste) sowie Immobilien; freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (+24,5 %) und Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %) verzeichneten zusätzliches Beschäftigtenwachstum und gehörten parallel dazu zu den stärksten Nachfragern auf dem Büromarkt.

# 6. Büromarkt

## Städtevergleich

Tab. 4: Überblick Büromärkte 2013

	Fertigstellungen	Umsatz	Durchschnittsmiete	Leerstand
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	%
<b>Marktgebiet Düsseldorf</b>	56.200	387.700	14,24	10,6
<b>Frankfurt a. M.</b>	193.300	447.800	16,48	14,7
<b>Berlin</b>	127.300	470.000	12,63	8,8
<b>Hamburg</b>	177.100	440.300	14,10	7,8
<b>München</b>	186.000	589.600	15,42	7,2

Quellen: CBRE (2014); Georg Consulting (2014).

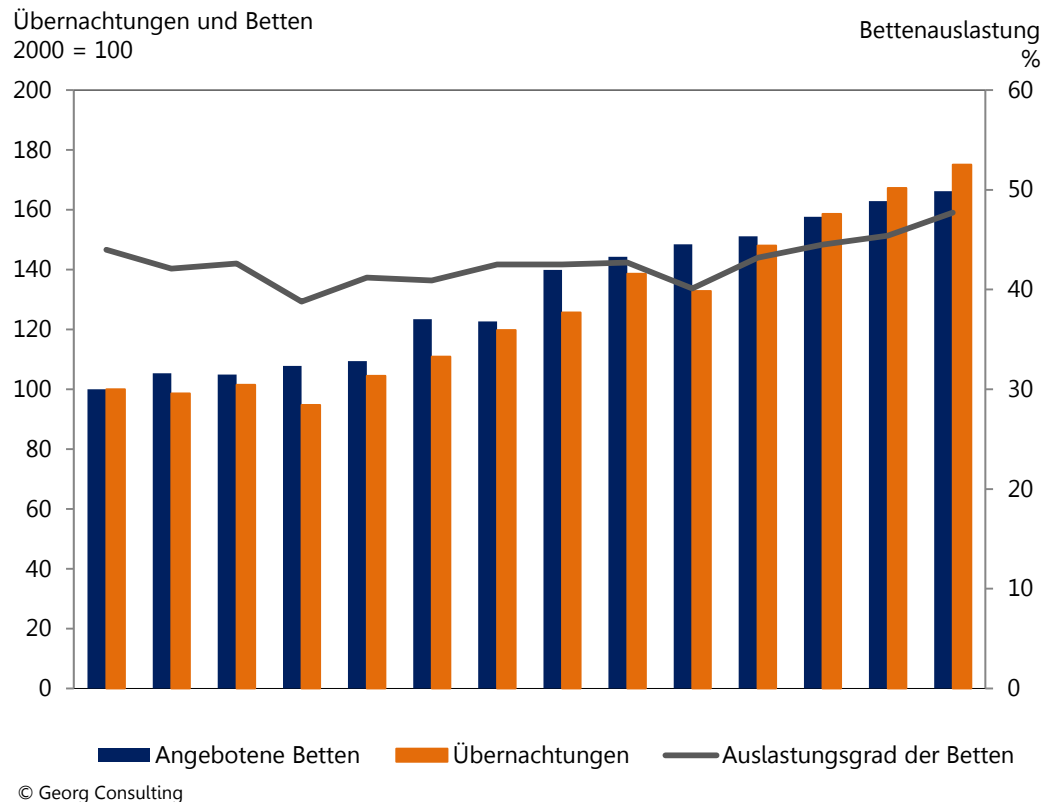
- Die Düsseldorfer Durchschnittsmiete lag unter den Werten auf den Büromärkten München, Frankfurt und dem Marktgebiet Düsseldorf, jedoch über dem Berliner Ergebnis.
- Auffallend ist Düsseldorfs relativ hohe Leerstandsrate von über 10 Prozent.



# 7. Hotelmarkt

## Beherbergungen im Reisverkehr

Abb. 23: Angebot und Nachfrage Beherbergungsbetriebe Düsseldorf



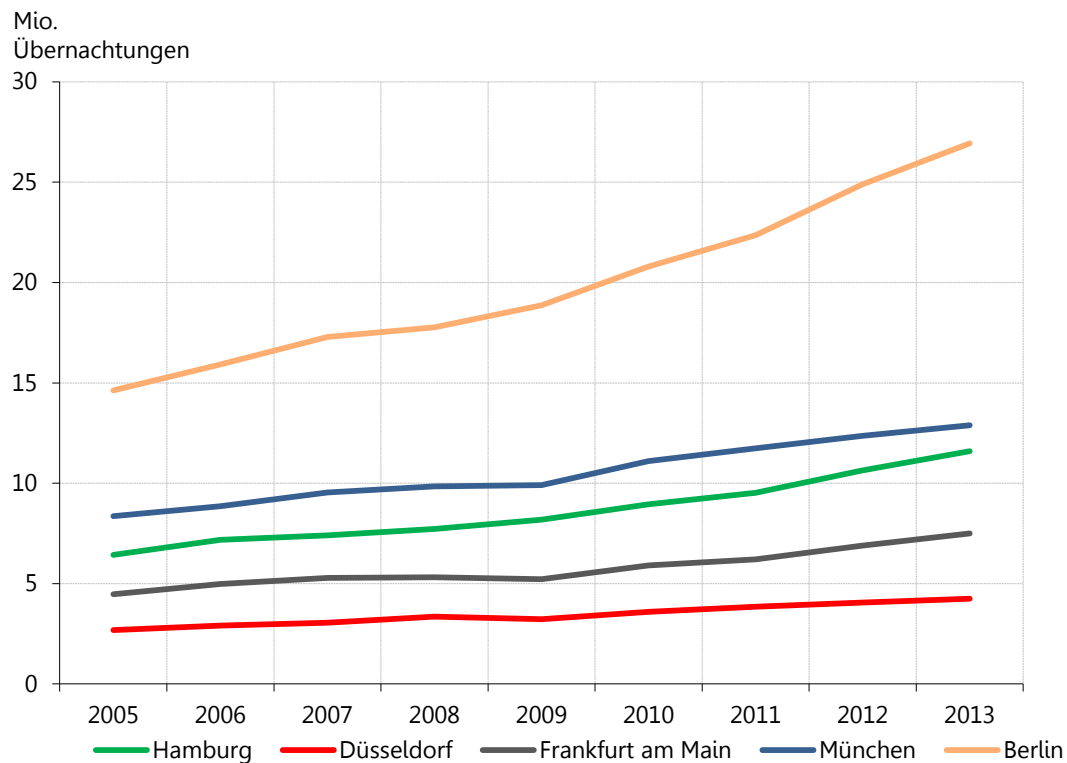
Quellen: IT.NRW (2015); Georg Consulting (2015).

- Im Jahr 2013 wurden in den Düsseldorfer Beherbergungsbetrieben über 4,24 Millionen Übernachtungen registriert, seit 2002 sind die Übernachtungszahlen kontinuierlich gestiegen.
- Der Anteil der Übernachtungen durch Gäste aus dem Inland lag im Jahr 2013 bei 60 Prozent.
- Die Zahl der Übernachtungen durch Gäste aus dem Ausland ist seit 2012 um 3,7 Prozent auf 1,64 Millionen gestiegen.

# 7. Hotelmarkt

## Übernachtungen Städtevergleich

Abb. 24: Entwicklung der Übernachtungszahlen in deutschen Städten



- Die Düsseldorfer Übernachtungszahlen entwickelten sich zwar nicht so dynamisch wie die anderen abgebildeten deutschen Städte – insbesondere Berlin (+84,3 %) –, jedoch wurde ein Wachstum von 57,9 Prozent im Zeitraum von 2005 bis 2013 beobachtet.

Quellen: Statistische Ämter der Länder (2014); Georg Consulting (2014).

# 7. Hotelmarkt

## Boardingausmarkt / Serviced-Apartments

Tab. 5: Regionale Boardinghausmärkte 2012

Stadt	Übernachtungen in Serviced-Apartments 2012 (Hochrechnung)	Marktanteil Serviced-Apartments an der Zahl der Übernachtungen im Jahr 2012
Hamburg	526.000	5,0 %
Berlin	1.320.000	5,3 %
München	986.000	8,0 %
Frankfurt	361.000	5,1 %
Stuttgart	220.000	7,1 %
Düsseldorf	289.000	7,1 %
Köln	138.000	2,7 %
Ruhr	161.000	4,7 %
Hannover	263.000	12,6 %
Dresden	32.900	0,8 %
Leipzig	115.000	4,6 %

© Georg Consulting

Quellen: Georg Consulting (2013).

- Georg Consulting befragt aktuell im Rahmen der Aktualisierung seiner Marktstudie zu Boardinghäusern rund 200 Anbieter von Serviced-Apartments.
- Veröffentlichung der neuen Studie im Februar 2015
- Längst kein Nischenmarkt/-konzept mehr – Professionalisierung und zunehmende Bildung von Betreiberketten
- Immobilientyp Boardinghaus/Aparthotel ist in den Metropolen etabliert
- Mischkonzepte auf dem Vormarsch

# 7. Hotelmarkt

## Hotelprojekte

Tab. 6: Auswahl geplanter Hoteleröffnungen in Düsseldorf

Name	Zimmer	Eröffnung
<b>Derag Living Hotel De Medici</b>	170	2014
<b>Holiday Inn Express Düsseldorf City Centre</b>	164	2015
<b>Mercure Hotel Düsseldorf Zentrum</b>	68	2015
<b>Holiday Inn Düsseldorf</b>	213	2016
<b>Crown Hotel Düsseldorf</b>	190	2017

Quellen: HSI Hotel Suppliers Index Ltd. (2015); MERCURE Marketing Central (2015); Derag Livinghotels AG + Co. KG (2015); Georg Consulting (2015)

- Für das laufende Jahr 2015 sowie für die kommenden Jahre sind bereits verschiedene Hotelprojekte in Düsseldorf geplant.

- Aufgrund der Bedeutung der Stadt als Messe- und Eventstandort sowie des hohen Anteils Geschäftsreisen in den Ankünften sollten sich die Übernachtungszahlen in Düsseldorf auch in diesem Jahr positiv entwickeln.
- Die **ARR (Average Room Rate)** lag 2013 bei 107 € und ist damit seit 2012 um 3,8 Prozent gesunken.
- Der **RevPAR** als Produkt von Zimmerpreis und Auslastung lag im Jahr 2013 bei rund 69,00 Euro und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Prozent gesunken.

(Quelle: Colliers International 2014)

## 8. Fazit

- Ansteigende Wirtschaftsleistung: Dienstleistung wächst stärker als Industrie
- Positive Beschäftigtenentwicklung insbesondere bei den Dienstleistungen und hier wiederum bei den wissensintensiven DL – Auswirkungen auf die Art und Qualität von Büroflächen
- Positive Einwohner- und Haushaltsentwicklung mit entsprechend positiven Effekten auf die Wohnungsnachfrage
- Struktur des Wohnungsangebots versus veränderter struktureller Nachfrage im Zeitverlauf
- Impulse für den Büromarkt vor allem durch expansive Entwicklung bei den wissensbasierten DL – anhaltender struktureller Leerstand
- Was sind die aktuellen Entwicklungstrends (Ausstattung, Lage, Energieeffizienz)?
- Hohe Bedeutung Messe und Geschäftsreisen für Hotelmarkt
- Wachsender Markt für Serviced-Apartments – Nischenprodukt oder Trend?

# Ansprechpartner



Achim Georg

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg

Tel. 040 637 078 21  
Fax. 040 413 388 34  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)