

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt:

- Zahlen
- Fakten
- und Prognosen

Der Immobilienmarkt
der Landeshauptstadt Düsseldorf



*Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten:
dass es am rechten Fleck stehe,
dass es wohlgegründet,
dass es vollkommen ausgeführt sei.*

Johann Wolfgang von
Goethe 1749-1832





Heute, 200 Jahre später
sind frei nach Goethe ebenfalls
drei Dinge
an einem Gebäude
zu beachten:





(1.) Lage





(1.) Lage

(2.) Lage





(1.) Lage

(2.) Lage

(3.) Lage





Lage, Lage, Lage...

Einige Informationen zum Standort Düsseldorf:





Düsseldorf – Mächtiger Wirtschaftsraum in Europa

Im Umkreis einer Autostunde

- 11,7 Mio. Einwohner
- 500.000 Unternehmen

Im Umkreis von 500 km

- 155 Mio. Einwohner
- 31 % der EU-Gesamtbevölkerung
- 50 % der EU-Kaufkraft

Im Umkreis einer Flugstunde

- Amsterdam, Brüssel, Frankfurt, Hamburg, London, Luxemburg, Paris, Zürich



500 km Radius mit 155 Mio. Einwohnern



Region Düsseldorf – Größtes Wirtschaftszentrum in Deutschland

Region Düsseldorf / Rhein-Ruhr

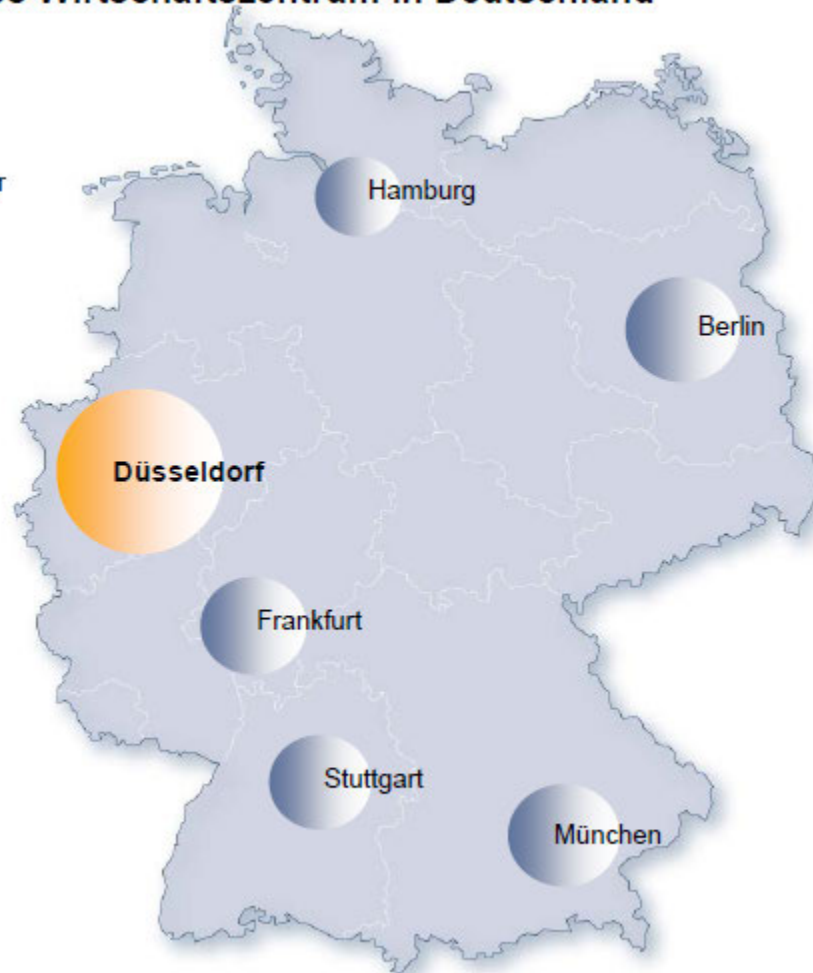
Einwohner	11,7 Mio
Erwerbstätige	5,7 Mio.
BIP in €	372,7 Mrd.

Region Frankfurt

Einwohner	5,5 Mio
Erwerbstätige	2,9 Mio.
BIP in €	205,5 Mrd.

Region Stuttgart

Einwohner	5,3 Mio
Erwerbstätige	2,8 Mio.
BIP in €	182,1 Mrd.



Region Hamburg

Einwohner	4,3 Mio
Erwerbstätige	2,1 Mio.
BIP in €	147,8 Mrd.

Region Berlin

Einwohner	6,0 Mio
Erwerbstätige	2,7 Mio.
BIP in €	143,0 Mrd.

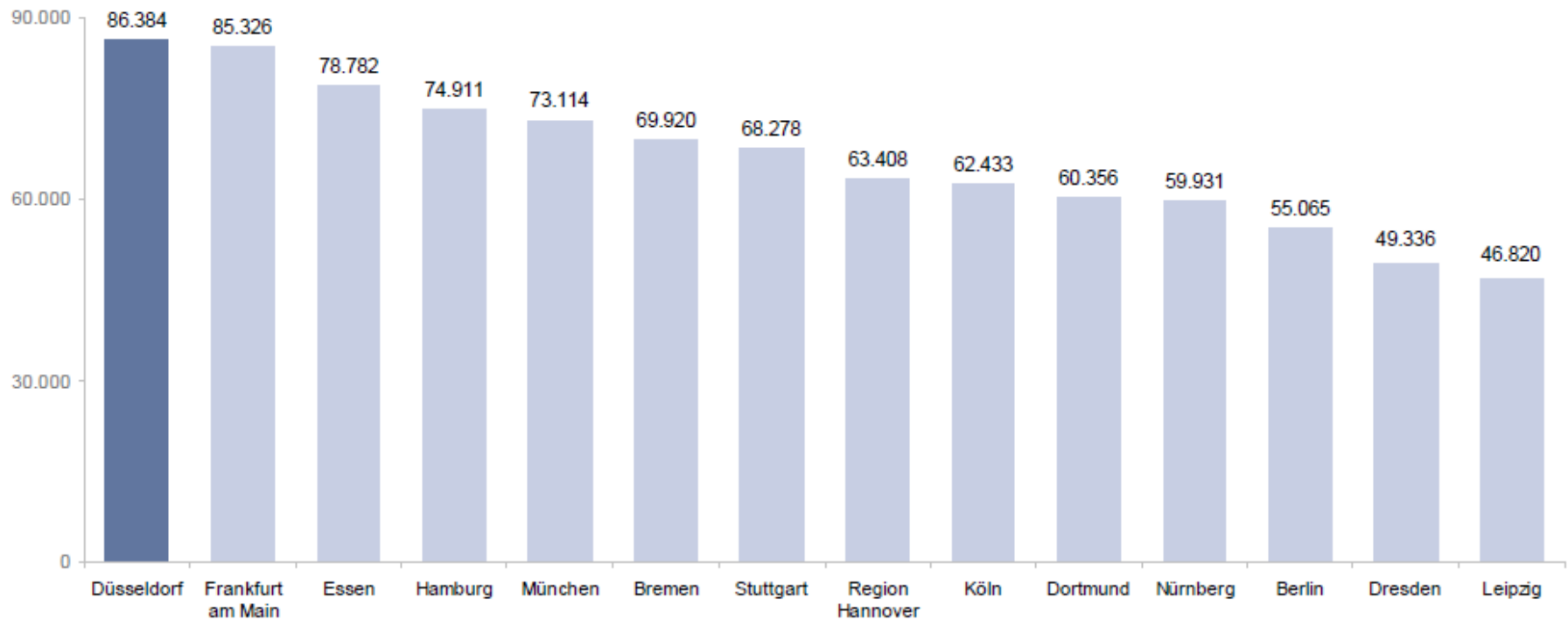
Region München

Einwohner	5,6 Mio
Erwerbstätige	3,1 Mio.
BIP in €	224,3 Mrd.



Düsseldorf – Produktivste Großstadt in Deutschland

Bruttoinlandprodukt je Erwerbstätige in €

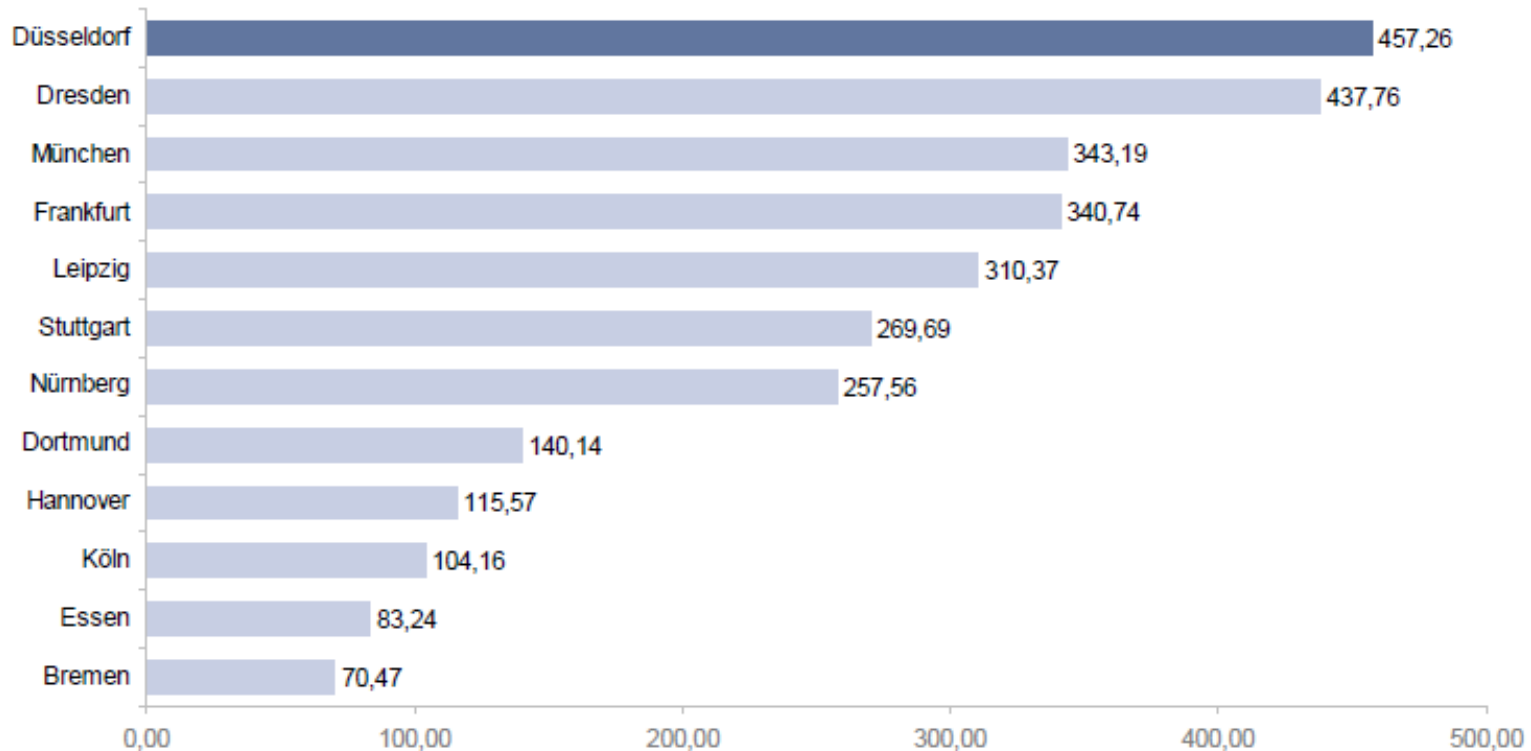


Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung V2011Q3 B2009.



Hohe städtische Investitionskraft Düsseldorfs

Kommunale Sachinvestitionen pro Kopf und Jahr in €

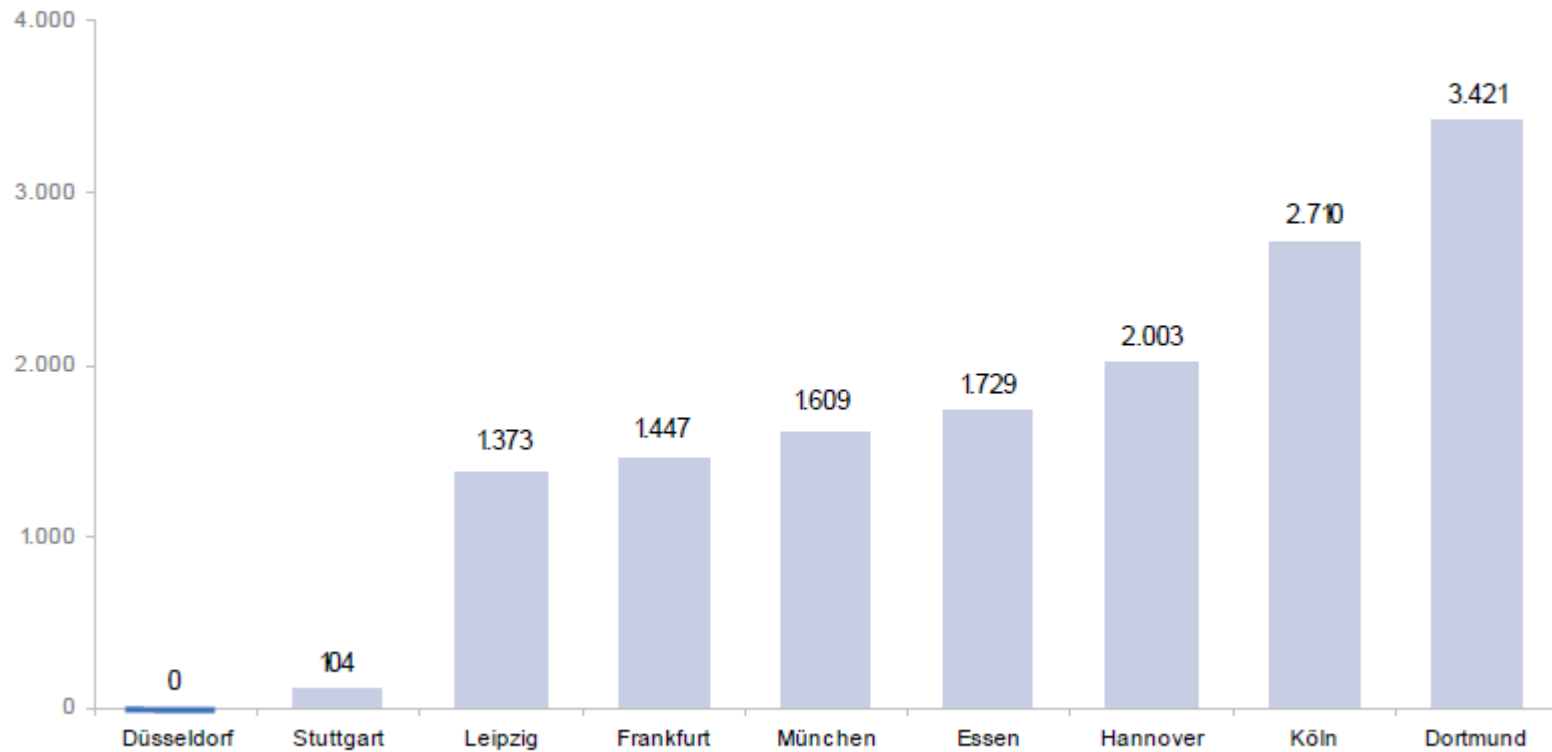


Quelle: Statistische Landesämter V2011Q3 B2010.



Schuldenfreie Stadt Düsseldorf

Pro-Kopf-Verschuldung ausgewählter deutscher Großstädte in €

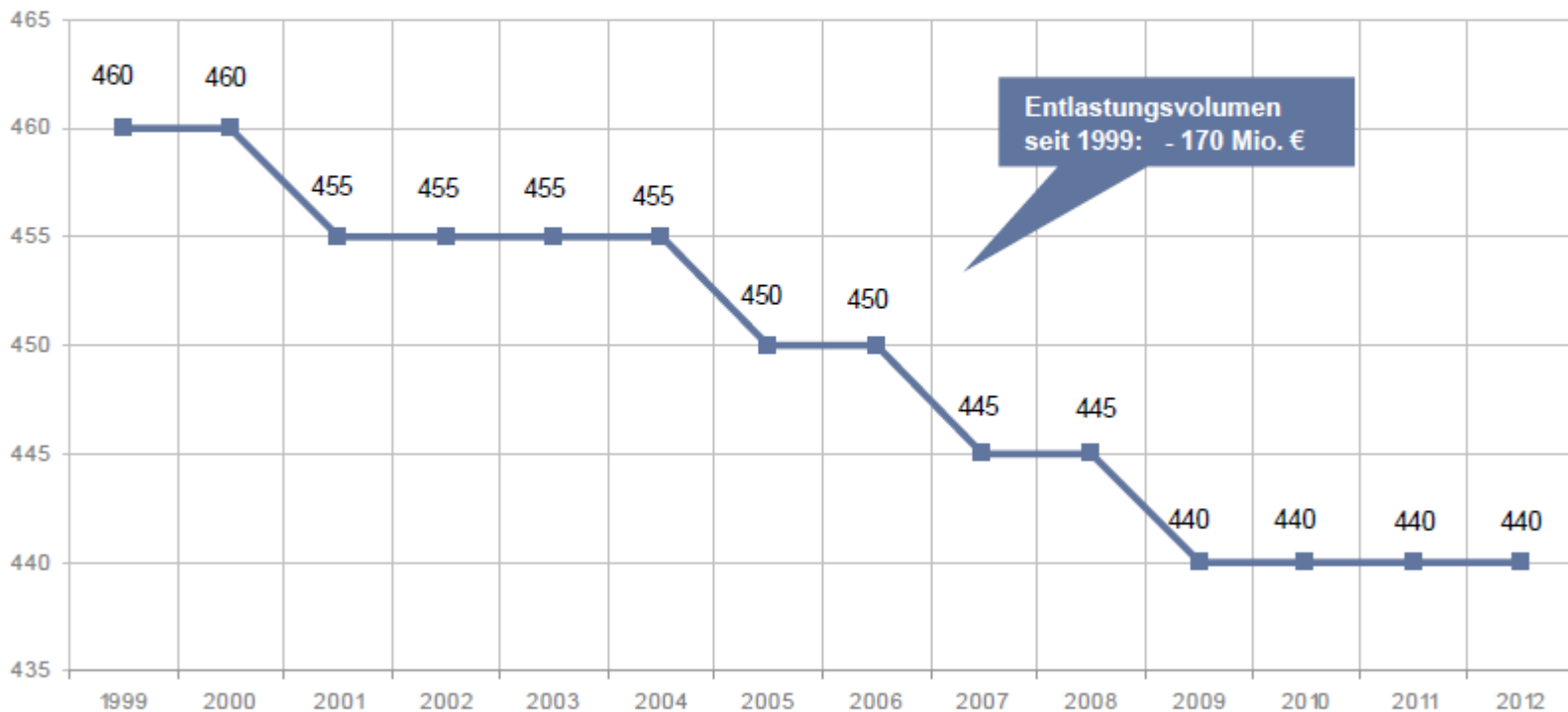


Quelle: Stadtkämmerei Düsseldorf V2011Q1. Haushalt Düsseldorf. Wirtschaftliche Betrachtung aus der Gegenüberstellung der Fremdschulden zur Liquidität der Holding und den Rücklagen der Stadt.



Wiederholte Gewerbesteuerensenkungen zur Entlastung Düsseldorfer Unternehmen

Entwicklung des Hebesatzes für die Gewerbesteuer in Düsseldorf 1999 - 2012



Quelle: Steueramt Düsseldorf V2012Q1.



Bestnote für Düsseldorfer Verkehrssystem

Benotung verschiedener Verkehrsindikatoren (von 1 bis 10)

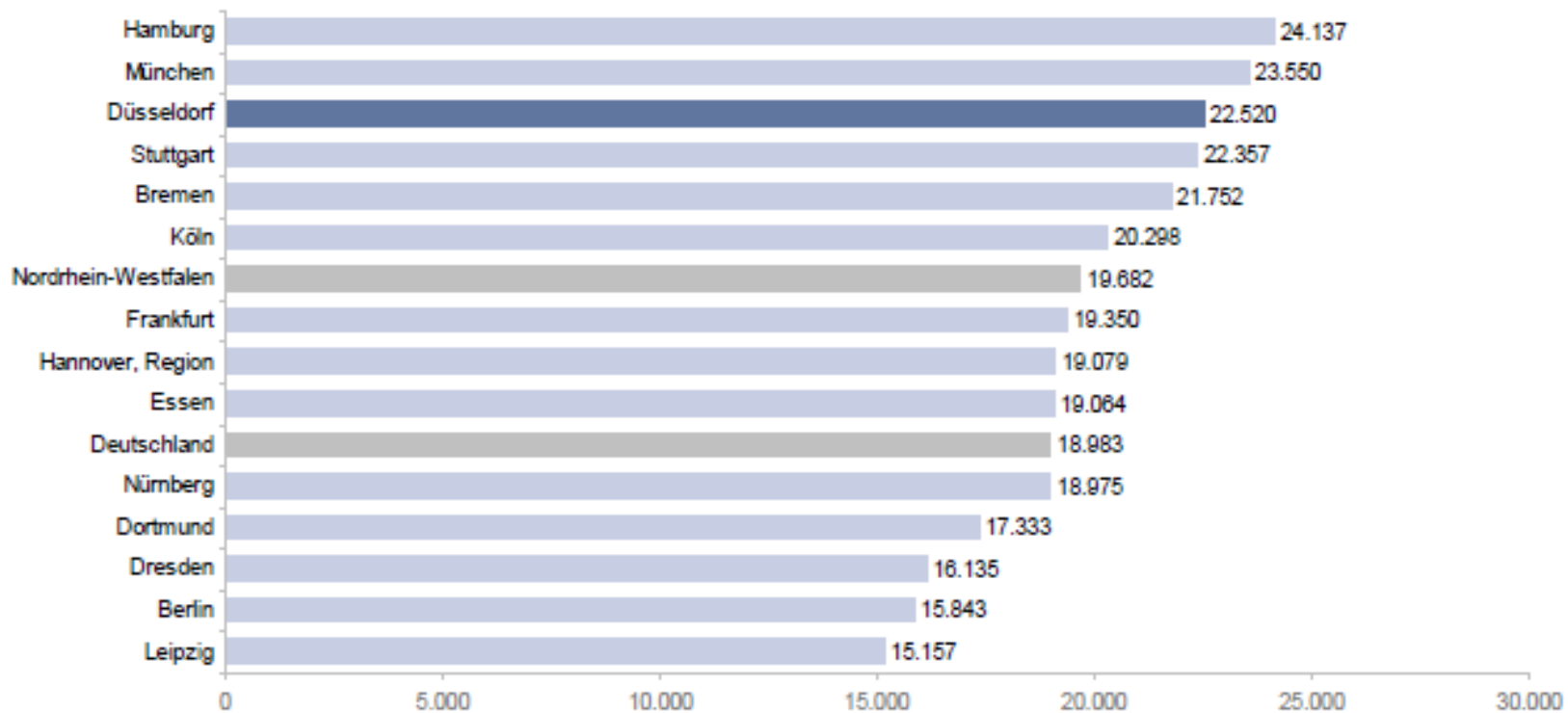


Quelle: Bellevue-Studie V2011Q3. Kategorie „Verkehr“. Notenvergabe zwischen 1 (= Top) und 10 (= Flop).



Hohes Verfügbares Einkommen am Standort Düsseldorf

Verfügbares Pro-Kopf-Einkommen in Deutschlands Großstädten in €



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung V2011Q3 B2009. Großstädte ab 500.000 Einwohnern.



Internationale Weltkonzerne platzieren sich in Düsseldorf

Ausländische Headquarter in Düsseldorf, Beispiele

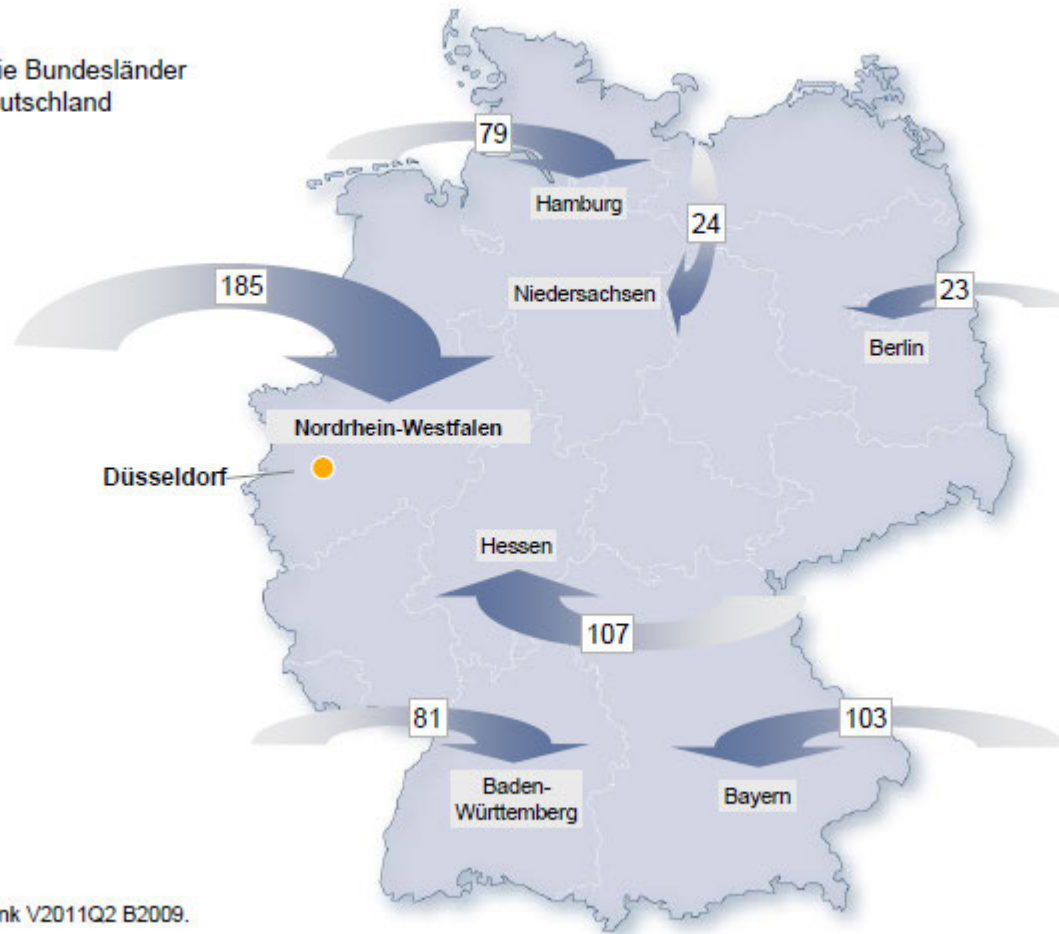
BBDO Germany, Werbung	USA
E-Plus, Telekommunikation	Niederlande
Ericsson, Telekommunikation	Schweden
FUJIFILM Europe	Japan
HSBC, Finanzierung	Großbritannien
Huawei, Telekommunikation	China
L'Oreal, Kosmetik	Frankreich
McKinsey & Company, Beratung	USA
Nanya Technology Europe, IT	Taiwan

Nokia Siemens Networks, IT	Finnland
ORACLE Deutschland, IT	USA
Posco Europe Office, Stahl	Korea
Statkraft Germany, Energie	Norwegen
TATA Steel, Stahl	Indien
The Bank of Tokyo-Mitsubishi, UFJ	Japan
Toshiba Electronics	Japan
Vodafone Group, Telekommunik.	Großbritannien
ZTE, Telekommunikation	China



Region Düsseldorf – Attraktivster Raum für ausländische Direktinvestitionen in Deutschland

Direktinvestitionen in die Bundesländer der Bundesrepublik Deutschland in Mrd. €



Quelle: Deutsche Bundesbank V2011Q2 B2009.



Mächtige Firmenpräsenz in Düsseldorf

Firmenzahlen nach unterschiedlichen Gesichtspunkten

- Wirtschaftsaktive Unternehmen lt. VC* : 51.558
- Betriebszahl nach Unternehmensregister: 39.886
- Umsatzsteuerpflichtige Betriebe: 32.027
- Handelsregisterlich eingetragene Betriebe,
 - Abteilung B: 21.829
 - darunter GmbHs: 20.798
 - Abteilung A: 6.837
 - im Vereinsregister eingetragen: 5.021
- Betriebsstätten mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten: 20.207

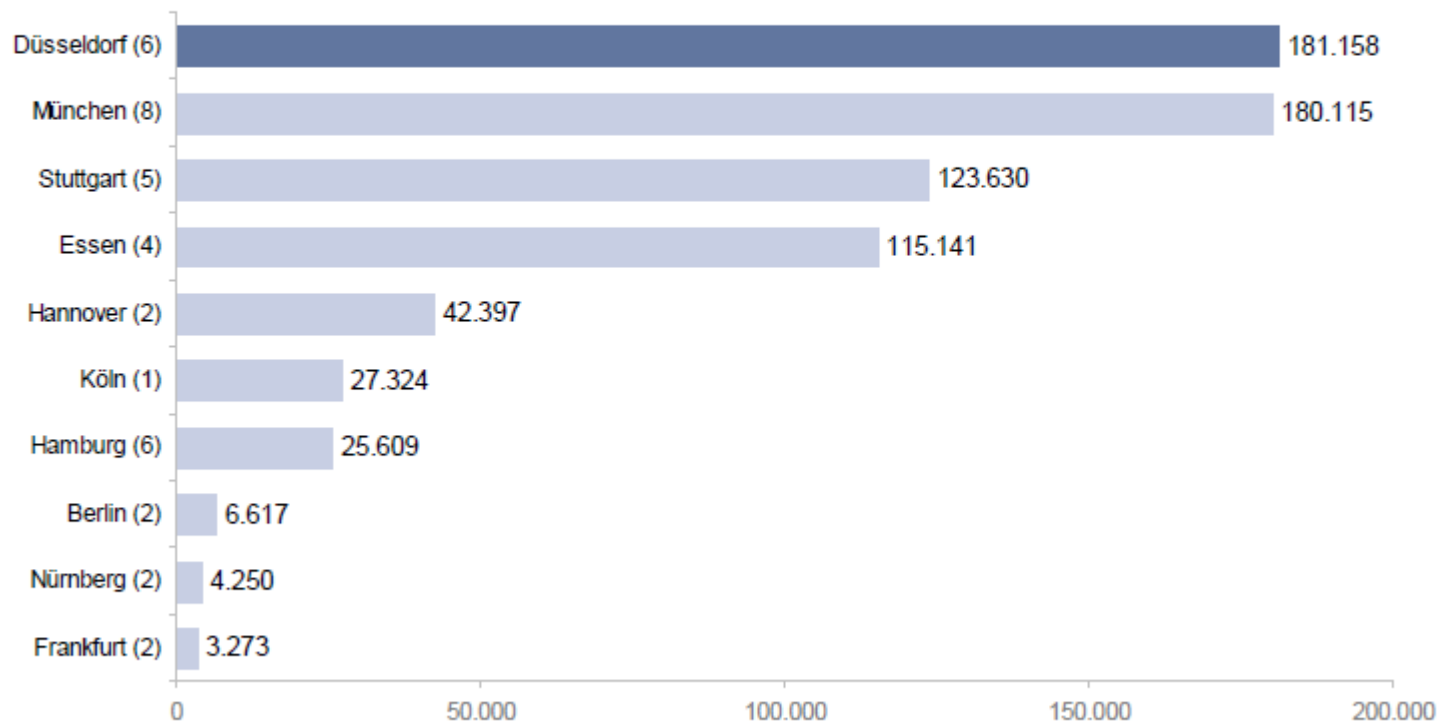
Weltkonzerne in Düsseldorf (Beispiele)

- E.ON AG, Energie
- Metro AG, Handel
- Henkel AG & Co. KGaA, Chemie
- Vodafone D2 GmbH, Telekommunikation
- C & A Mode KG, Mode
- Rheinmetall AG, Maschinen, Anlagen
- E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG
- Demag Cranes AG, Krananlagen
- Daimler AG, Werk Düsseldorf, KfZ



Düsseldorf im Top-Rang der deutschen Konzernstädte

Jahresumsatz der größten börsennotierten Konzerne in den jeweiligen Städten in Mio. €

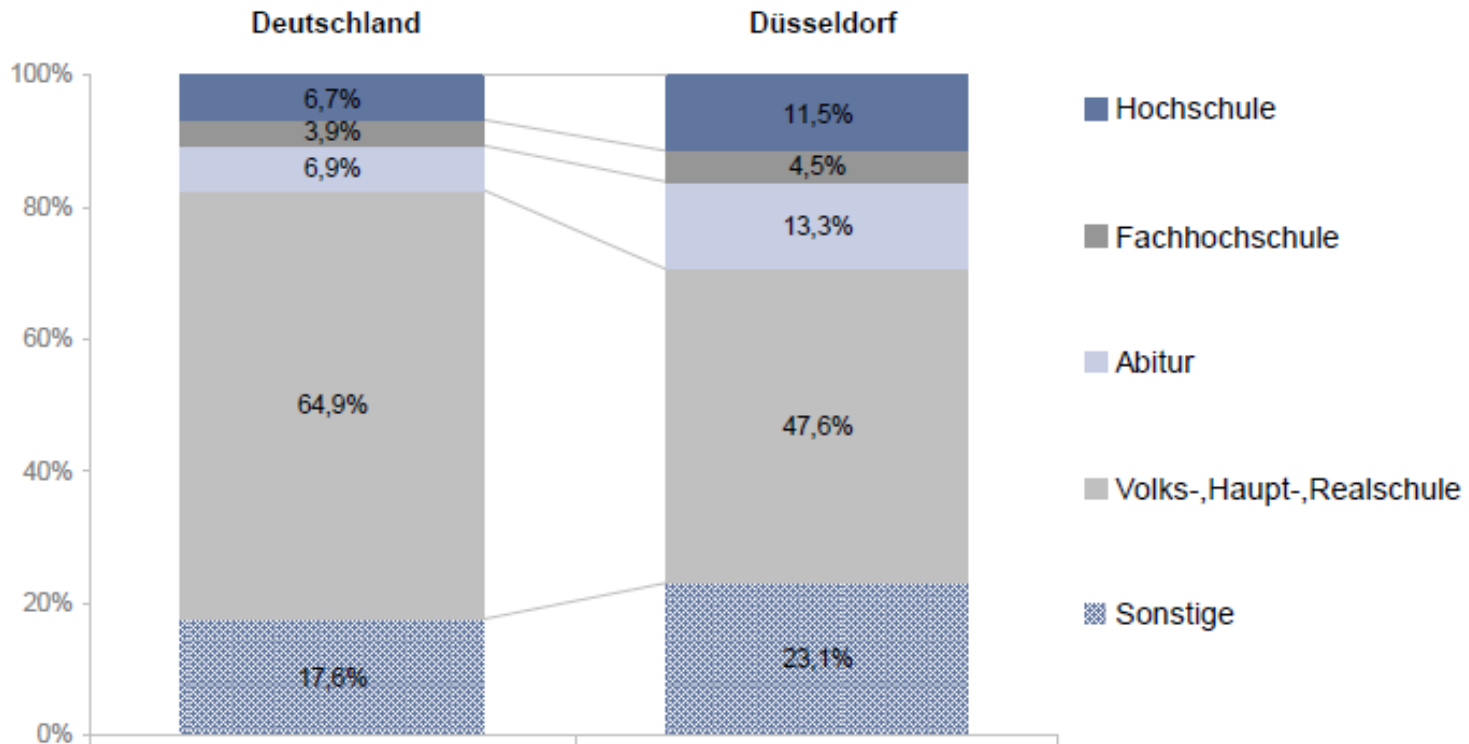


Quelle: Handelsblatt V2011Q2. Banken und Versicherungen sind in der Veröffentlichung nicht berücksichtigt. Städteauswertung: Wirtschaftsförderung Düsseldorf.



In Düsseldorf arbeitet überdurchschnittlich qualifiziertes Personal

Schulabschlüsse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Düsseldorf im Deutschlandvergleich





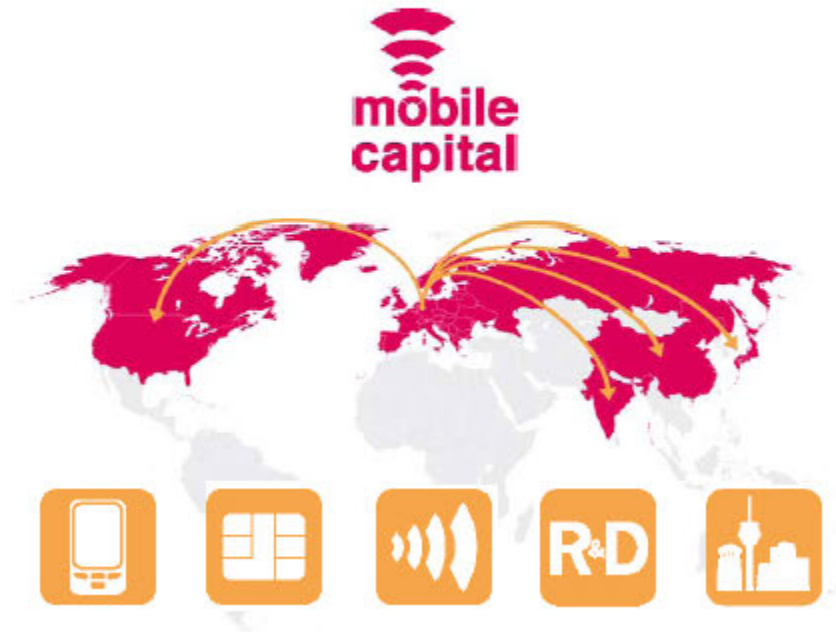
Erfolgreiche Patentregion Düsseldorf

- Nr. 1 auf den Gebieten:
 - Organische Chemie
 - Farbstoffe, Mineralölindustrie, Öle, Fette
- Nr. 2 auf den Gebieten:
 - Bauwesen
 - Fördern, Heben, Sattlerei
 - Schleifen, Pressen, Werkzeuge
 - Trennen, Mischen
 - Medizinische, zahnärztliche und kosmetische Präparate
 - Textilien oder biegsame Werkstoffe



Starker ITK-Standort Düsseldorf

- Düsseldorf ist Mobile Capital in Deutschland
- 1.500 ITK-Firmen
- 24.000 ITK-Beschäftigte
- Dynamischer ITK-Markt: 30% der ITK-Firmen wurden seit 2002 gegründet
- Über 30 Netzbetreiber vor Ort
- Sitz wichtiger Institutionen:
 - Mobile Monday e.V.
 - Digitale Stadt Düsseldorf e.V.
 - Bundesverband Digitale Wirtschaft
 - VAF Bundesverband Telekommunikation e.V.
 - Gemeinschaft Fernmeldetechnik e.G.





Kompetenzcluster Regio BioRiver

Netzwerke



LifeScienceNet Düsseldorf (Raum Düsseldorf)

↳ www.lifescience-dus.de

BioRiver (Cluster der Region Rheinland)

↳ www.bioriver.de

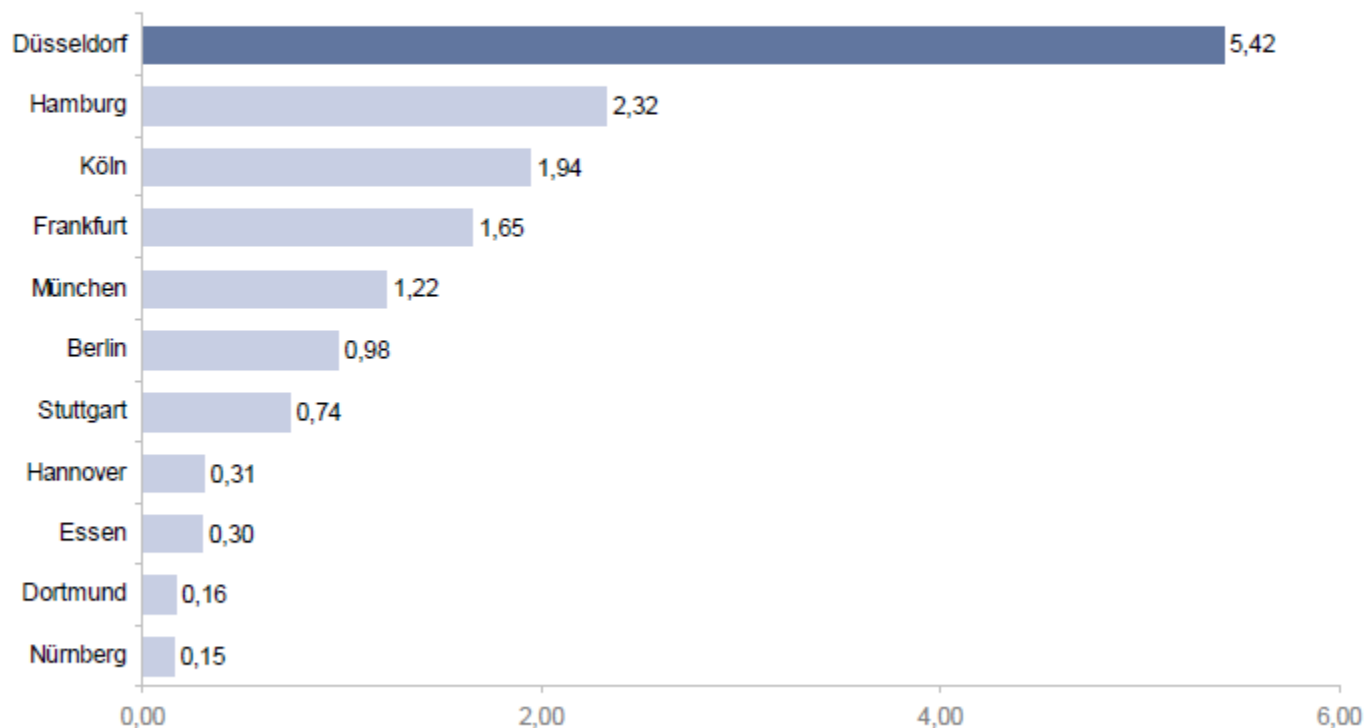
Bio.NRW (Raum Nordrhein-Westfalen)

↳ www.bio.nrw.de



Düsseldorfer Werbebranche bei den Umsatzzahlen in Deutschland absolute Spitze

Steuerbarer Umsatz der Werbebranche in ausgewählten deutschen Großstädten in Mrd. €.



Quelle: Umsatzsteuerstatistik ITNRW V2011Q3 B2009.



Düsseldorf - Weltklasse zum Leben und Arbeiten

Die 5 Städte mit der weltweit höchsten
„Lebensqu“



Quelle: Mercer Quality of Living V2011Q4.



Wer fragt nach ?

- DINKS
- Singles
- 60 +
- Landflüchtige





Einwohnerzahl gegen den Trend der Region steigend

1987	563 531
1998	568 400
1999	567 396
2000	569 046
2001	570 279
2002	571 005
2003	571 660
2005	574 256
2007	585.054
2013	590.000
2026	645.000 (Prognose)

im Einzugsbereich von 50 km - Radius
ca. 9.000.000 Einwohner





Abwanderung, Landflucht und Re-Urbanisierung



DIE ZEIT Neue Heimat Stadt

Ein Epochenwechsel kündigt sich an: Die Deutschen entdecken das urbane Leben wieder

Von Hanno Rauterberg

Die Innenstadt als „Top-Adresse“

Studie: Wohnungen im Zentrum sind gefragt / Umzug hat oft berufliche Gründe

Vor allem Ältere zieht es zurück in die Stadt

Münstersche Zeitung

Freitag, 8. April 2006
133. Jahrgang / 14. Woche / Nr. 081

Regierung will Abwanderung aus Ostdeutschland stoppen

03. Juni 2007 11:36 Uhr

Hamburg (dpa) Die Bundesregierung will mit einem neuen Förderprogramm die Abwanderung vor allem junger Frauen aus Ostdeutschland stoppen.

Abwanderung aus Mecklenburg-Vorpommern hält an

08.06.2007: Schwerin/MVregio Die Abwanderung aus Mecklenburg-Vorpommern hat



Zusammensetzung der Haushalte

Wie auch in den vorherigen Umfragen, ist auch hier die Anzahl der kleinen Haushalte (Ein- bzw. Zwei-Personen-Haushalte) überdurchschnittlich stark vertreten. Sie machen **annähernd 90%** der Befragten aus. Dies ist nicht weiter verwunderlich, da bekannt ist, dass die Mobilität gerade bei diesen Personengruppen überdurchschnittlich ausgeprägt ist. Haushalte mit 3 Personen machen 8 % des Samples aus, Haushalte mit 4 Personen sind nur zu 4 % und solche mit 5 und mehr Personen sogar nur zu 1% vertreten.

Frage 9: Ihr Haushalt besteht aus ... Personen

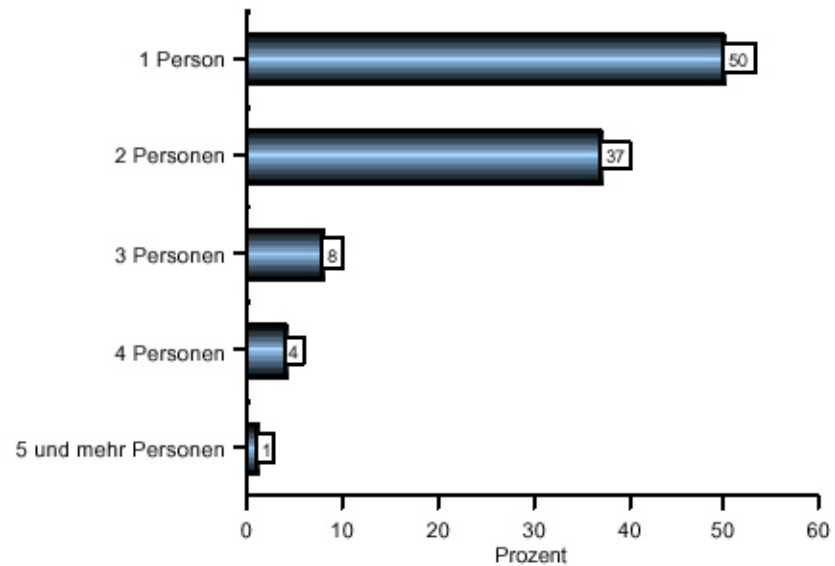


Abbildung 18 Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Düsseldorf



Steigender Wohnflächenverbrauch

1974 benötigte jede Person noch ca. 24,0 qm

1987 benötigte jede Person noch ca. 34,5 qm

2012 benötigte jede Person noch ca. 43,7 qm

Pressemitteilung Regierungspräsident





Generation 60 +

Prognose des Statistischen Bundesamtes

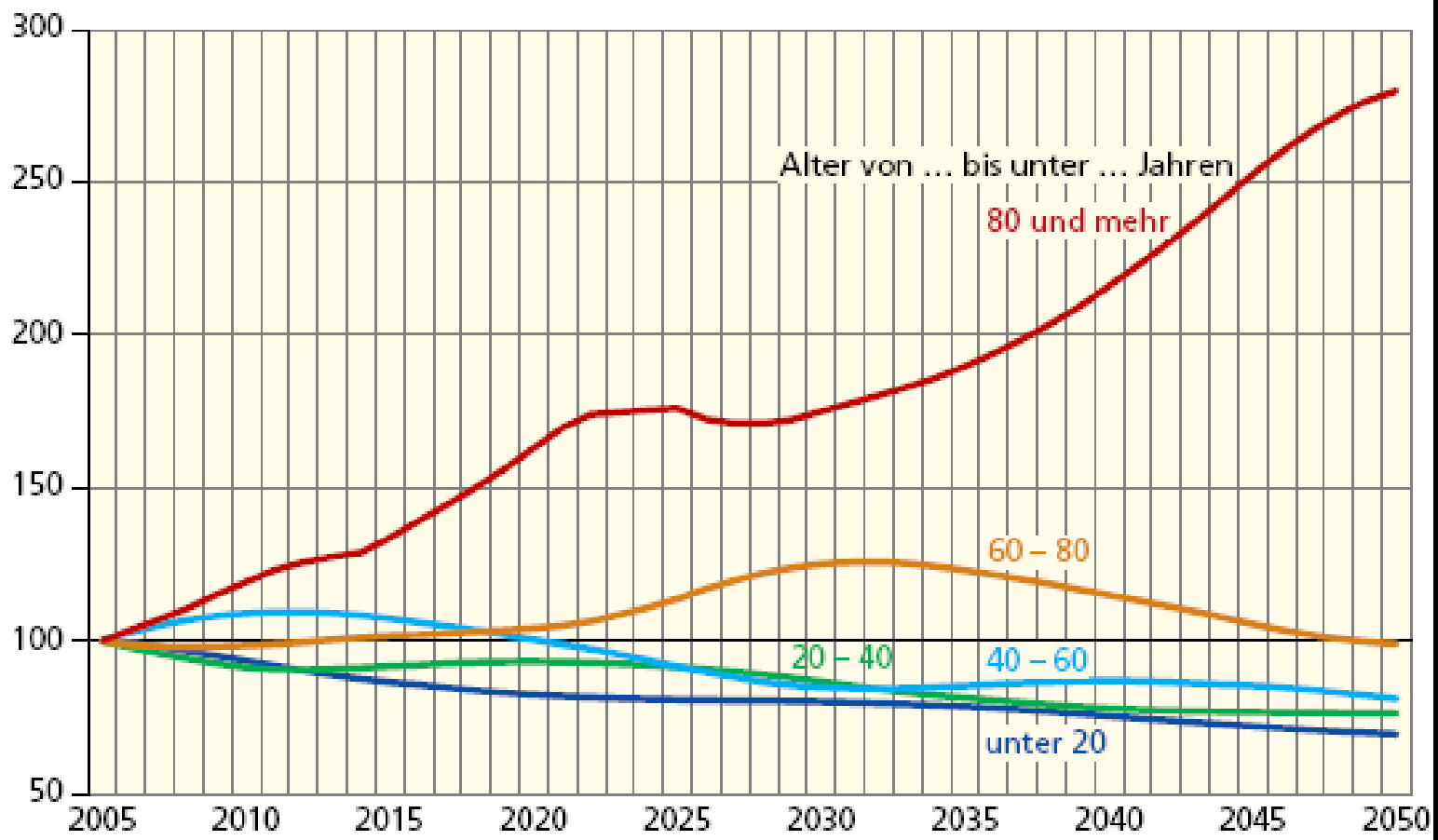
im Jahr 2050 jeder Dritter Bundesbürger 60 und Älter

Von den 39 Mio. deutschen Wohnungen sind etwa 250.000 altersgerecht ausgestattet (< 1%)





Abb. 2.3 Bevölkerung von 2005 bis 2050*) nach Altersgruppen
 Messziffer 2005 = 100



*) Bevölkerungsvorausberechnung des LDS NRW mit Basisbevölkerung 1. 1. 2005

Grafik: LDS NRW

Die Lebenserwartung wird beachtlich zunehmen und der Anteil der pflegebedürftigen von (2006) 2,2 Mio wird auf 4,8 bis 5 Mio Einwohnern steigen!

Wir benötigen mittelfristig 12-13 Mio altersgerechte Wohnungen in Neubau und Bestand!
(selbstbestimmtes Wohnen, Alternative zum Pflegeheim)

Quelle: Architektenkammer NRW

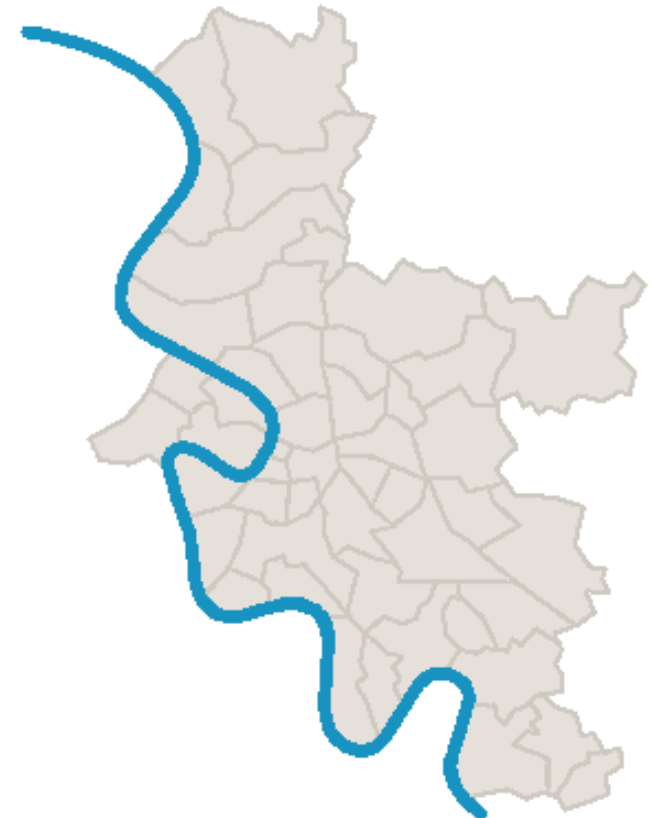




Einfamilienhausmarkt

Ein freistehendes Einfamilienhaus erzielt einen durchschnittlichen Kaufpreis von € 670.000,- .

In Topp-Lagen wie Golzheim, Wittlaer Kaiserswerth nicht unter 1.000.000,-



Landeshauptstadt

Düsseldorf

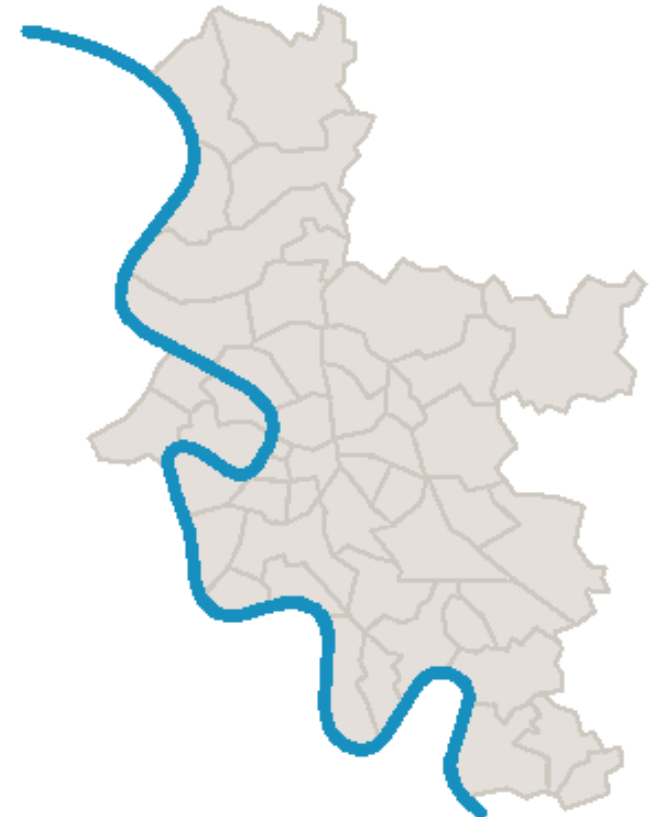
Friedrichstadt Rath Wittlaer
Flingern Benrath Altstadt
Kaiserswerth Oberkassel
Eller Gerresheim
Bilk Urdenbach Wersten



Eigentumswohnungsmarkt

Eigentumswohnungen erzielt einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.400,- €/m².

In Topp-Lagen wie Oberkassel, Carlstadt Zooviertel meist nicht unter 4.000,- €/m².



Landeshauptstadt

Düsseldorf

Friedrichstadt Rath Wittlaer
Flingern Benrath Altstadt
Kaiserswerth Oberkassel
Eller Gerresheim
Bilk Urdenbach Wersten



Anlagemarkt

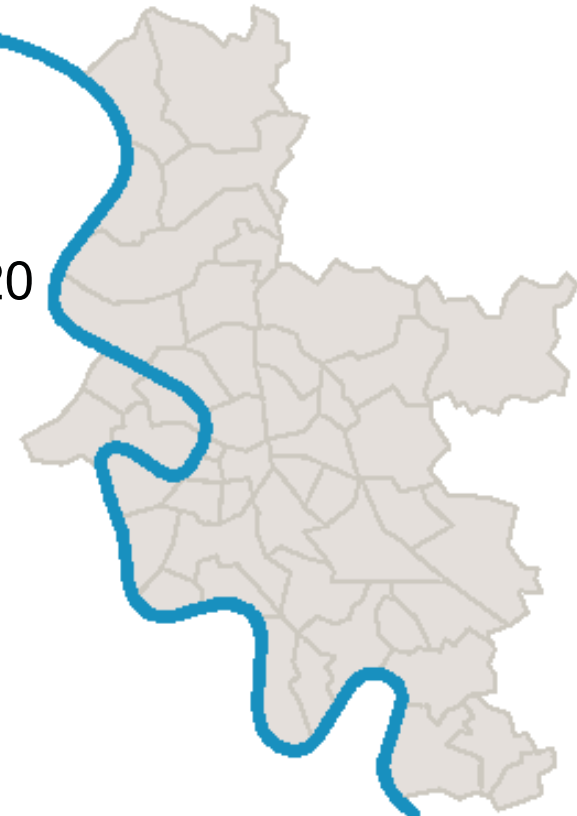
Kaufpreise als Vervielfältiger der Jahresnettomiete

Wohnhäuser (max. 20 % gewerbl. Nutzung)

Gute Lagen	15 bis 20 -fach
Sonstige Lagen	14 bis 16 -fach

Büro-/ und Geschäftshäuser

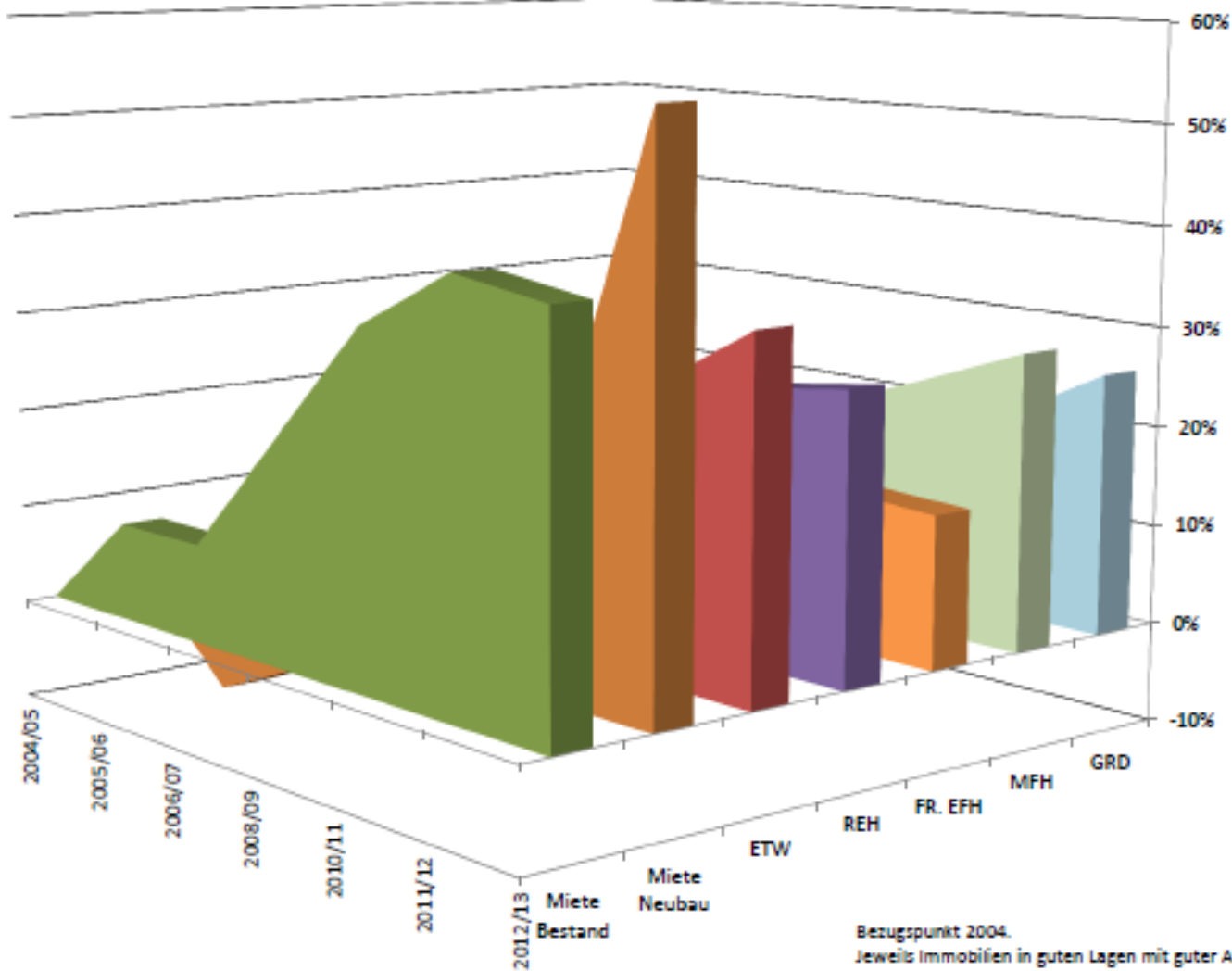
Sehr gute Lagen	17 bis 20
Gute Lagen	14 bis 16 -fach
Sonstige Lagen	12 bis 14 -fach



Landeshauptstadt
Düsseldorf
 Friedrichstadt Rath Wittlaer
 Flingern Benrath Altstadt
 Kaiserswerth Oberkassel
 Eller Gerresheim Wersten
 Bilk Urdenbach



Anstieg der Immobilienpreise und Wohnungsmieten (in Prozent) in Düsseldorf 2004 bis 2013





Preisspiegel 2013

Immobilienmärkte im Fokus

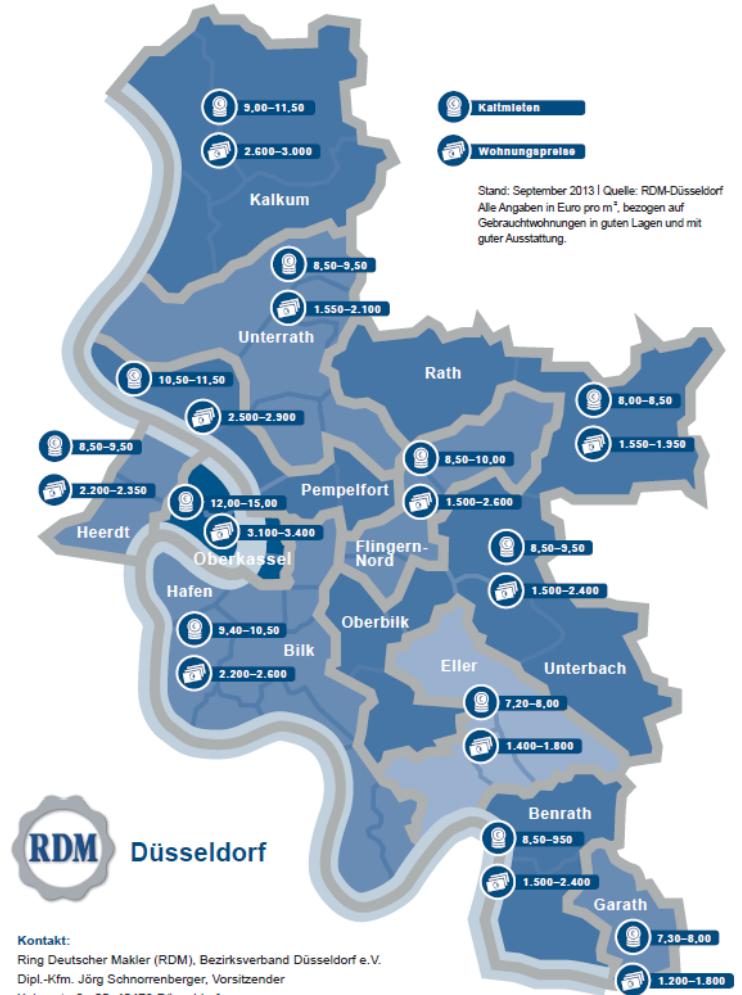
RING DEUTSCHER MAKLER
RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V.



- | Düsseldorf | Mönchengladbach | Krefeld
- | Neuss | Ratingen | Viersen | Mettmann

Preisspiegel bei uns erhältlich!

Kaltmieten und Wohnungspreise in Düsseldorf 2013



Kontakt:
 Ring Deutscher Makler (RDM), Bezirksverband Düsseldorf e.V.
 Dipl.-Kfm. Jörg Schnorenberger, Vorsitzender
 Kaiserstraße 25, 40479 Düsseldorf
 Tel. (0211) 580 50 50, E-Mail: info@rdm-duesseldorf.de



Entwicklung der Stadtteile





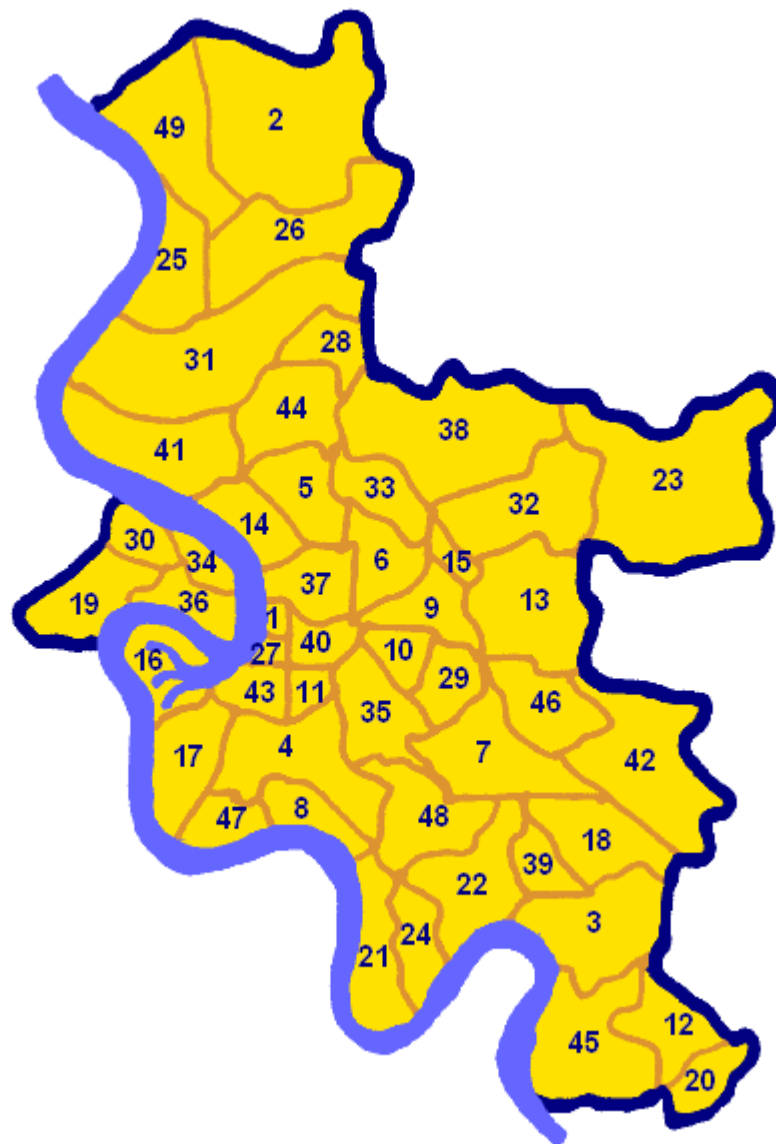
Gentrifizierung



vom Malocherstadtteil zum Trendviertel



- 1 Altstadt
- 2 Angermund
- 3 Benrath
- 4 Bilk
- 5 Derendorf
- 6 Düsseltal
- 7 Eller
- 8 Flehe
- 9 Flingern-Nord
- 10 Flingern-Süd
- 11 Friedrichstadt
- 12 Garath
- 13 Gerresheim
- 14 Golzheim
- 15 Grafenberg
- 16 Hafen
- 17 Hamm
- 18 Hassels
- 19 Heerdt
- 20 Hellerhof
- 21 Himmelgeist
- 22 Holthausen
- 23 Hubbelrath
- 24 Itter
- 25 Kaiserswerth



- 26 Kalkum
- 27 Karlstadt
- 28 Lichtenbroich
- 29 Lierenfeld
- 30 Lörick
- 31 Lohausen
- 32 Ludenberg
- 33 Mörsenbroich
- 34 Niederkassel
- 35 Oberbilk
- 36 Oberkassel
- 37 Pempelfort
- 38 Rath
- 39 Reisholz
- 40 Stadtmitte
- 41 Stockum
- 42 Unterbach
- 43 Unterbilk
- 44 Unterrath
- 45 Urdenbach
- 46 Vennhausen
- 47 Volmerswerth
- 48 Wersten
- 49 Wittlaer



Politischer Einfluss...

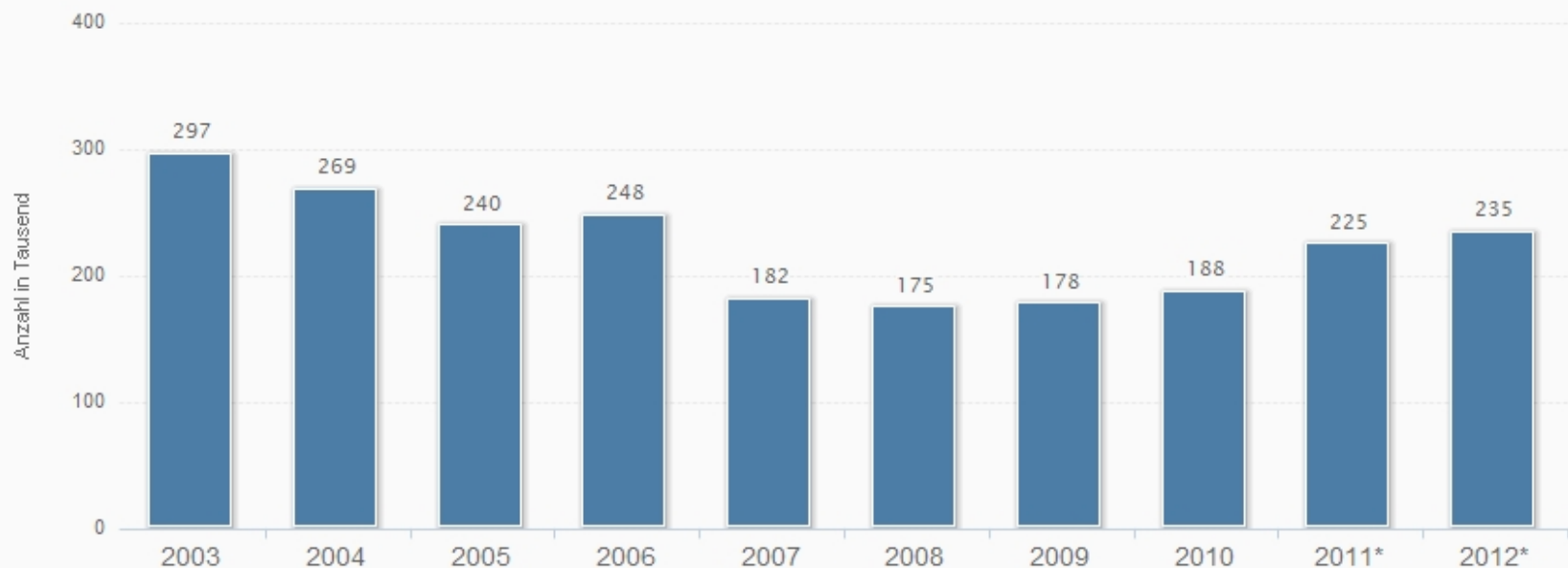




*„Manche Menschen wollen immer glänzen,
obwohl Sie keinen Schimmer haben...“*



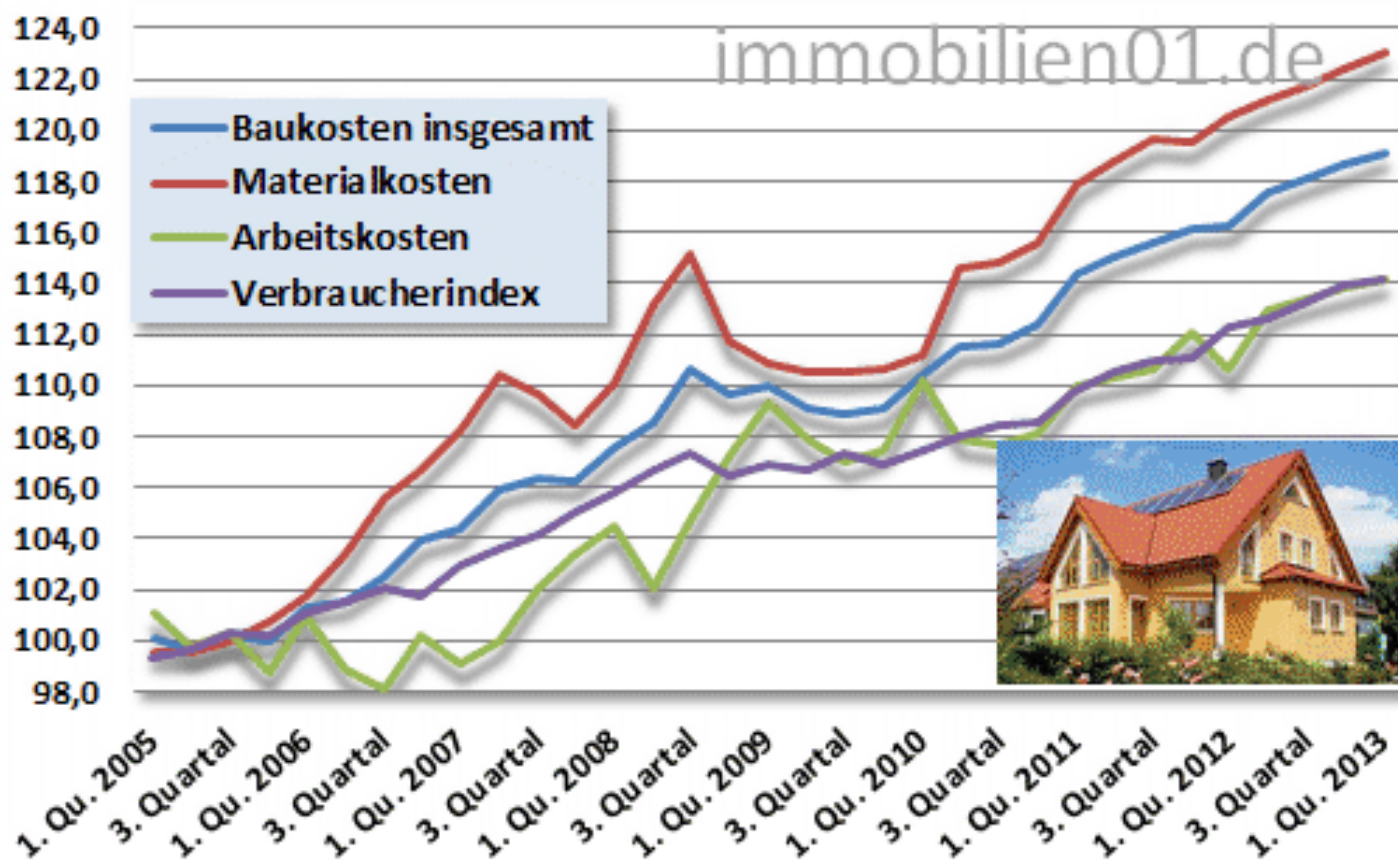
Anzahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Deutschland in den Jahren 2003 bis 2012 (in 1.000)



i Deutschland; Statistisches Bundesamt, Landesbausparkassen



Baupreisindex 2012/2013









FAZIT

- Hohe Nachfrage nach Wohnraum! Bei zu geringem Angebot!
-> Weiterhin hohe (steigende) Mieten und Kaufpreise

-Starke Nachfrage auf dem Investmentmarkt bei zu geringem Angebot, niedrigem Zinsniveau und vielen emotional motivierten Käufern!

-> Weiterhin hohe Kaufpreise, bei kaum veränderten Zinsen und ängstlichen Akteuren auf den Kapitalmärkten.

- Auch eine politisch gewollte Mietpreisbremse wird die Märkte kaum beeinflussen!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dipl.-Kfm. Jörg Schnorrenberger
Geschäftsführer Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Vorsitzender der Düsseldorfer Immobilien-Börse .e.V.

Vorsitzender des RDM Ring Deutscher Makler BV Düsseldorf .e.V.

Mitglied im Gutachterausschuss der Bezirksregierung Düsseldorf

Beirat Haus und Grund Düsseldorf und Umland