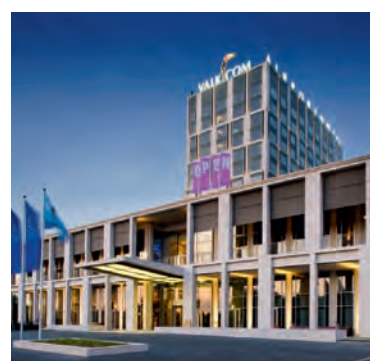
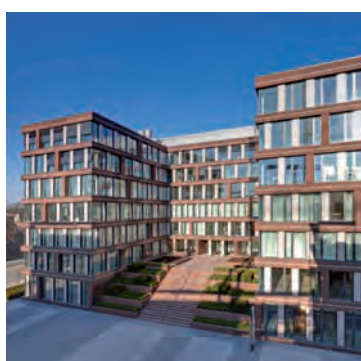




Immobilien- Informationen 2012



Bürovermietungsmarkt

Der Düsseldorfer Büromarkt stabilisiert sich auf hohem Niveau

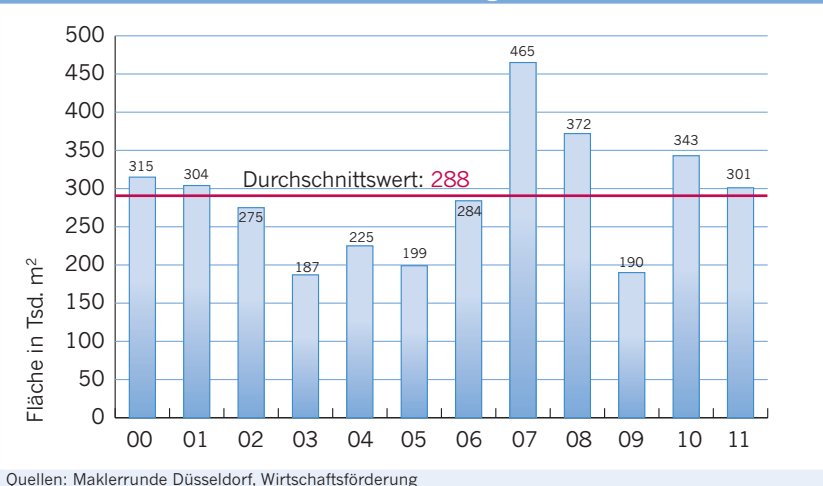
Rückblick 2011

Nach dem Krisenjahr 2009 ist der Büroflächenumsatz in Düsseldorf trotz der anhaltenden Schuldenkrise in Europa erneut auf über 300.000 m² gestiegen. Das gute Jahresergebnis 2011 mit rd. 301.000 m² ist insofern bemerkenswert, als es nicht, wie 2010, im Wesentlichen durch eine Großvermietung (Vodafone: 86.000 m²) bestimmt wird, sondern zahlreiche Vertragsabschlüsse in allen Größensegmenten getätigt wurden. Die größte Vermietung 2011 im Bürosegment über 10.000 m² konnte mit dem Unternehmen RE:Sources (PUBLICIS GROUPE) erzielt werden. Weitere großflächige Transaktionen wurden mit der KPMG (9.700 m²), Vallourec & Mannesmann (9.000 m²) oder der LEG (7.000 m²) getätigt. Die größte Anzahl an Mietverträgen wurde im Größensegment unter 500 m² abgeschlossen (29 Prozent).

Düsseldorf – Top-Standort für Beratungsunternehmen

Die zentrale Lage Düsseldorfs und die hohe Dichte von Unternehmen bieten erstklassige Voraussetzungen für die über 1.500 ansässigen Beraterfirmen. So wurde im vergangenen Jahr der höchste Anteil am Flächenumsatz durch Beratungsunternehmen (rd. 30 Prozent) erzielt. Insgesamt wurden von Wirtschafts-, Management-, Rechts- oder Steuerberatungen ca. 89.000 m² angemietet. Unter den Top 10 der größten Bürovermietungen kamen im vergangenen Jahr die zwei Spitzenreiter aus dieser Branche. Die größte Vermietung 2011 mit RE:Sources (PUBLICIS GROUPE), einer der weltweit größten Kommu-

Büroflächenumsatz 2000 bis 2011 im Stadtgebiet Düsseldorf



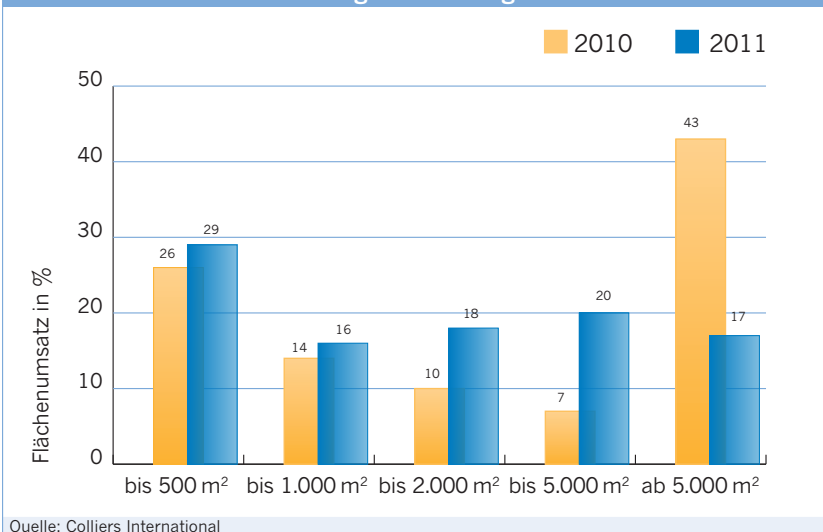
Quellen: Maklerrunde Düsseldorf, Wirtschaftsförderung

Die zehn größten Vermietungen/Flächenumsätze 2011

1. **PUBLICIS GROUPE:** 12.000 m² (Innenstadt Nord, Le Quartier Central)
2. **KPMG:** 9.700 m² (Kennedydamm)
3. **Vallourec & Mannesmann:** 9.000 m² (Düsseldorf Nord)
4. **LEG:** 7.100 m² (Kennedydamm)
5. **Siemens Enterprise Communications:** 5.528 m² (Linksrheinisch)
6. **Mercer:** 5.200 m² (Flughafen)
7. **BLB NRW:** 5.100 m² (Innenstadt Süd)
8. **E-Plus:** 4.900 m² (Düsseldorf Nord)
9. **SMS Siemag:** 4.670 m² (Grafenberg)
10. **Stora Enso:** 4.100 m² (Grafenberg)

Quellen: Maklerrunde Düsseldorf, Wirtschaftsförderung

Büroflächenumsatz nach Mietgröße im Vergleich 2010/2011



Quelle: Colliers International



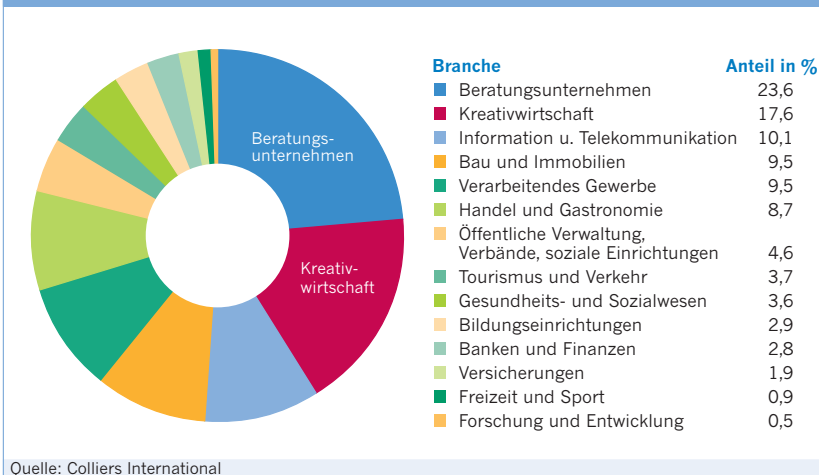
Links: la cour, Toulouser Allee;
unten: Sky-Office, Kennedydamm.

nikationsplattformen bzw. Netzwerke für Mediaagenturen, kann auch der Kreativwirtschaft zugeordnet werden. Diese Branche ist in Düsseldorf traditionell stark vertreten – mit über 4.100 Unternehmen, das entspricht etwa 13 Prozent der insgesamt ansässigen Firmen. Sie erwirtschaften einen Umsatz von rund 7,4 Mrd. Euro, entsprechend einem Anteil von 3,6 Prozent am gesamtwirtschaftlichen Umsatz. (Zum Vergleich: In Nordrhein-Westfalen sind es 2,5 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Umsatzes.) Colliers ermittelte für das letzte

Jahr, dass durch Unternehmen aus der Kreativwirtschaft rund 54.700 m² Bürofläche angemietet wurden. Damit liegt die Kreativwirtschaft beim Büroflächenumsatz hinter den Beratungsunternehmen auf Platz zwei, noch vor der Informations- und Telekommunikationsbranche. Da die Kreativen spezielle Flächenanforderungen haben, hat die Wirtschaftsförderung eine eigene Publikation herausgebracht, die das Flächenangebot eigens für die kreativ Schaffenden aufzeigt (als Download unter: www.duesseldorf-realestate.com).



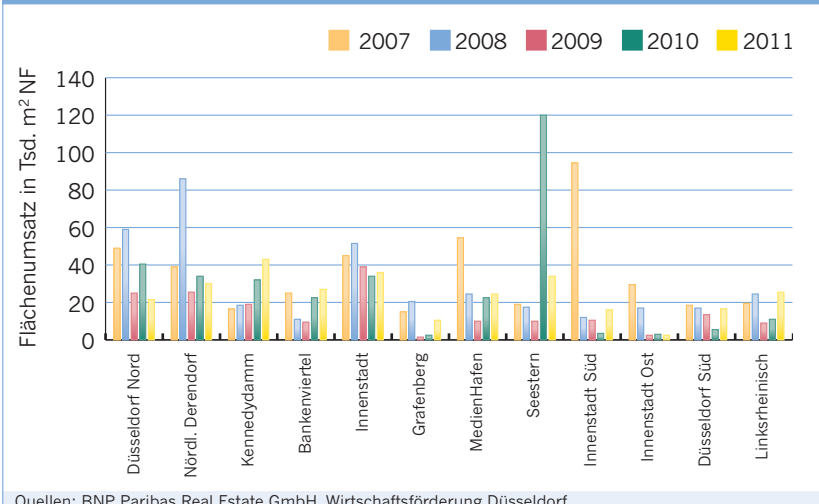
Büroflächenumsatz nach Branchen inklusive Kreativwirtschaft 2011



Büroteilmärkte 2011

Der räumliche Schwerpunkt bei der Verteilung des Büroflächenumsatzes war im Jahr 2011 der Kennedydamm mit 43.000 m², noch vor der Innenstadt mit 36.000 m². Der Seestern als drittumsatzstärkster Teilmarkt mit 34.000 m² konnte mit diesem Volumen die Befürchtungen für den Standort widerlegen, die durch den geplanten Umzug von Vodafone aufkamen. Zahlreiche Hauptmieter konnten am Standort gehalten, Mietverträge verlängert, neue Unternehmen angesiedelt werden. Dies ist nicht zuletzt ein Ergebnis der aktiven Vermarktung des Areals durch die Standortinitiative Seestern.

Entwicklung der Büroflächenumsätze in ausgewählten Teilmärkten 2007 bis 2011

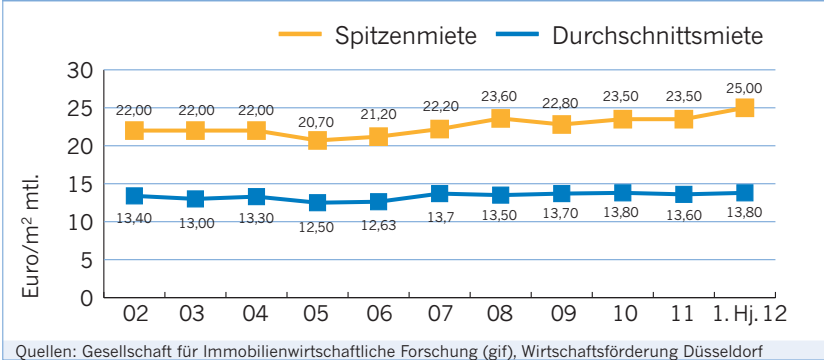




Dreischeidenhaus,
August-Thyssen-Straße 1.

In jüngster Zeit werden in Düsseldorf vermehrt Büroflächen in Wohnraum umgewandelt. Die Angaben, wie viele einzelne Büros zu Wohneinheiten umgewandelt wurden, stehen derzeit noch nicht auf einer einheitlichen und soliden Basis. Die Summe der abgängigen Büroflächen durch Abriss für ein neues Wohnhaus oder in Form einer Nutzungsänderung im Bestand lag 2011 immerhin bei 16.200 m².

Durchschnitts- und Spitzenmiete 2002 bis 1. Halbjahr 2012



2012

Im ersten Halbjahr wurden bereits zwei bedeutende Vertragsabschlüsse

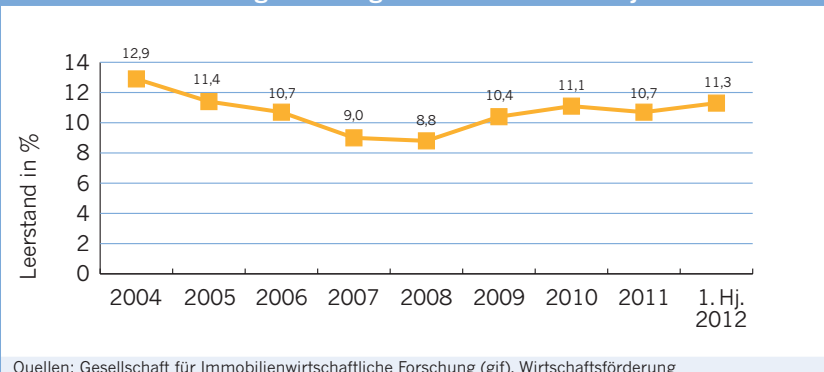
Mietpreisentwicklung 2011

Die Spitzenmiete lag letztes Jahr unverändert bei 23,50 Euro/m² und wurde im Bankenviertel und der Innenstadt realisiert. Die Durchschnittsmiete wich im laufenden Jahr für das Stadtgebiet marginal auf 13,60 Euro/m² ab. Die stabilen Mietpreise sind kennzeichnend für einen homogenen Büromarkt, der einen Überhang an Angebotsreserven mit B-Qualität besitzt. Die meisten Mietverträge in Düsseldorf wurden über 10 bis 15 Euro/m² im Monat abgeschlossen.

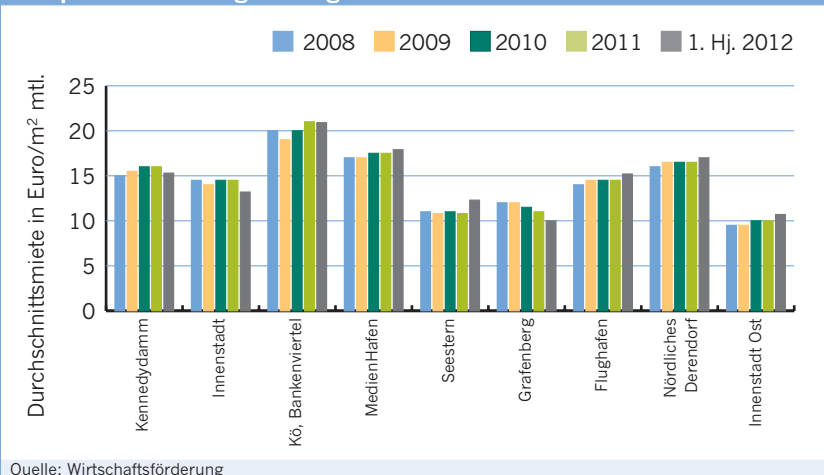
Flächenangebot 2011

Im letzten Jahr sind im Vergleich zu den Vorjahren weniger Büroflächen durch Fertigstellungen auf den Bürovermietungsmarkt gekommen. Da diese schnell absorbiert wurden, konnte zum Jahresende im Stadtgebiet von Düsseldorf eine leichte Reduzierung des Leerstandes festgestellt werden. Er entspricht mit 823.200 m² einer Leerstandsquote von 10,7 Prozent.

Leerstandsentwicklung im Stadtgebiet 2004 bis 1. Halbjahr 2012



Mietpreisentwicklung an ausgewählten Bürostandorten



Die größten Vermietungen im 1. Halbjahr 2012

1. **Deutsche Telekom:** 16.600 m² (Linksrheinisch)
2. **Boston Consulting:** 6.750 m² (Innenstadt)
3. **Landeshauptstadt Düsseldorf:** 6.215 m² (Innenstadt Ost)
4. **IT.NRW:** 5.500 m² (Kennedydamm)
5. **Net Mobile:** 4.045 m² (Linksrheinisch)
6. **Alps:** 3.110 m² (Linksrheinisch)
7. **CGI:** 3.010 m² (Linksrheinisch)
8. **Elégance:** 3.000 m² (Kennedydamm)
9. **E-plus:** 3.000 m² (Düsseldorf Nord)
10. **Roland Berger:** 2.560 m² (Innenstadt)

Quellen: Maklerrunde Düsseldorf, Wirtschaftsförderung

mit Boston Consulting (6.720 m²) im Kö-Bogen und Roland Berger im Dreischeidenhaus bekannt. Damit erzielen diese beiden Bürobauprojekte der Innenstadt vor Fertigstellung beachtliche Vorvermietungen und dokumentieren damit die Aufmerksamkeit, die diesen prominentesten Bauvorhaben der City gilt.

Der Flächenumsatz insgesamt für das erste Halbjahr ist mit 123.350 m² im Vergleich zu den Vorjahren geringer. 80 Prozent davon waren Vermietungen in Bestandsgebäuden. Überwie-

gend handelt es sich hierbei um Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes. Als Neuansiedlung verlagert das Modeunternehmen Elégance seinen Stammsitz mit 100 Mitarbeitern nach Düsseldorf.

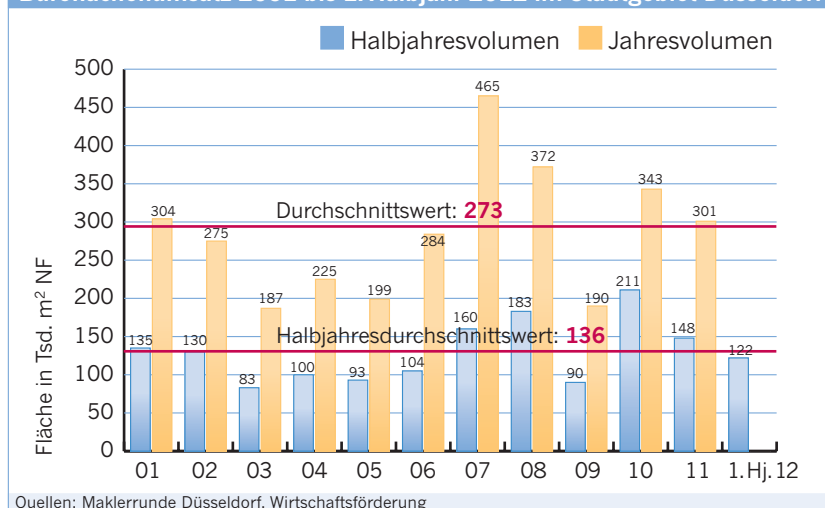
Der größte Mietabschluss im ersten Halbjahr 2012 fand als Vorvermietung mit der Deutschen Telekom in einem Projekt mit 16.000 m² statt. Weitere großflächige Anmietungen waren IT.NRW (6.500 m²), eine Landeseinrichtung für Information und Technik NRW, Net Mobile (4.045 m²),

Alps (3.110 m²), ebenfalls – wie die Telekom – in einem noch zu entwickelnden Projekt, und CGI (3.010 m²). Es deutet sich an, dass in diesem Jahr der größte Anteil am Flächenumsatz durch die Branche der Information und Telekommunikation erzielt werden wird, die sich linksrheinisch konzentriert. Vier der größten Vorvermietungen im ersten Halbjahr 2012 fielen in diesen Bereich.

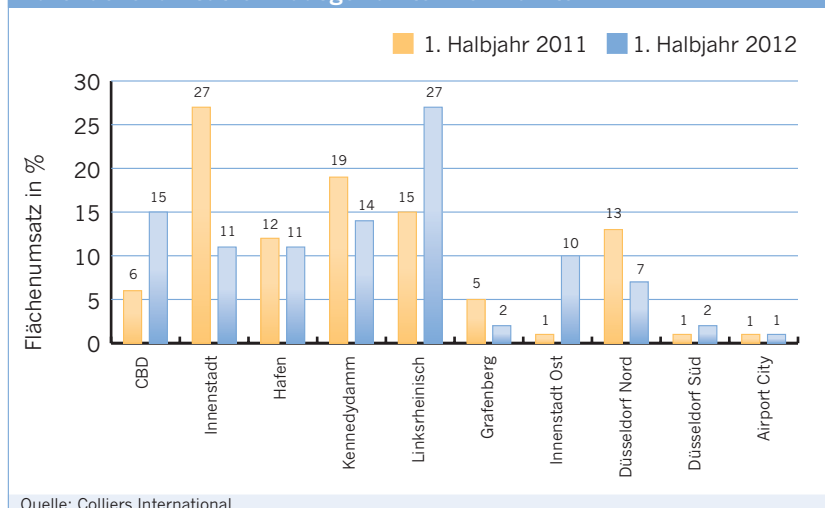
Düsseldorf bleibt der attraktivste Immobilienstandort in Nordrhein-Westfalen und verzeichnet hier auch die höchste Spitzenmiete. Der deutliche Anstieg der Spitzenmiete von 23,50 auf 25,00 Euro/m² wurde durch das neue Flächenpotential in 1a-Lage möglich und wird im neuen Kö-Bogen und am bald revitalisierten Dreischeidenhaus erzielt. Im gesamten Stadtgebiet hat sich die Durchschnittsmiete bei 13,90 Euro/m² eingependelt.

Eine endgültige Prognose für das gesamte Jahr 2012 aber lässt das Halbjahresergebnis noch nicht zu. Sicherlich führt die weiterhin ungewisse wirtschaftliche Entwicklung in Zusammenhang mit der EU-Finanzkrise bei vielen Unternehmen zu verhaltenen Entscheidungen.

Büroflächenumsatz 2001 bis 1. Halbjahr 2012 im Stadtgebiet Düsseldorf



Büroflächenumsätze in ausgewählten Teilmärkten



FortyFour, Rolandstraße 44.



G14, Graf-Adolf-Straße 14;
unten: E11, Elisabethstraße 11.

Central Business District (CBD)

Zu Beginn des Jahres wurde von den Maklerhäusern BNP Paribas Real Estate, Colliers Trombello Kölbel Immobilienconsulting, Jones Lang LaSalle sowie CBRE gemeinsam ein neuer Teilmarkt – der CBD, der Central Business District definiert.

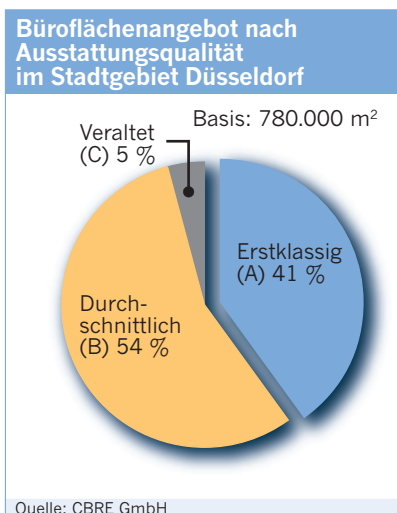
Für die international ausgerichteten Maklerunternehmen dient der Central Business District als Vermarktungshilfe im oberen Mietpreissegment. Der Begriff CBD bezeichnet ursprünglich das geschäftliche Zentrum einer Großstadt im amerikanischen Raum. Im Wesentlichen wird er durch eine hohe Bürokonzentration, oft mit verdichteter Hochhausbebauung definiert. Düsseldorf zeichnet sich jedoch, wie die meisten gewachsenen europäischen Städte, durch eine polyzentrische Struktur aus. So liegen gerade die starken Bürostandorte sogar mehr in den Cityrandbereichen bzw. im Umkreis der Innenstadt, wie am Kennedydamm, im MedienHafen, am Seestern oder in der Airport City.

Aus diesem Grunde bleibt die Landeshauptstadt Düsseldorf bei ihrer bisherigen Einteilung der Teilmärkte.

Angebotsreserve 2012

Da im laufenden Jahr wieder mehr Büroflächen fertiggestellt werden, erhöht sich kurzfristig der Leerstand. Im ersten Halbjahr beträgt der Leerstand im Stadtgebiet rund 860.600 m² (11,3 Prozent), inkl. Untermietflächen. Weil bereits über 90 Prozent der im Bau befindlichen Flächen vermietet sind, ist es nur ein geringer Anteil an Neubaufächen, der zum Leerstand hinzukommt. Auch die Projektvorhaben für 2013 mit 90.720 m² (NF) sind schon zu über 30 Prozent durch Vorvermietungen belegt. Der Leerstand wird vor allem aus freigezogenen Bestandsflächen gespeist, die aus der Verlagerung von Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes resultieren.

Mit 373.000 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten erreichte der Düsseldorfer Arbeitsmarkt im Juni 2012 eine noch nie dagewesene Größenordnung. Gleichzeitig liegt der Büroleerstand weiterhin bei deutlich über 800.000 m². Dass trotz guter bis sehr guter Beschäftigungsentwicklung kein signifikanter Abbau der Angebotsreserven stattfand, ist auf moderne Büroraumkonzepte zurückzuführen. Neue Bürogebäude bzw. Büroeinheiten werden immer effizienter gestaltet und neue Büroorganisationen lassen flexible Arbeitsplatzmodelle zu, so dass der Flächenbedarf pro Bürobeschäftigten geringer wird. So sehen moderne Raumkonzepte Flächenrichtwerte von lediglich 8 m² (Zellenbüro) bis 15 m² im Groß-



xcite, Teilmarkt Seestern;
unten: Hafenspitze, Medienhafen.

raumbüro pro Arbeitsplatz vor. Der Sockelleerstand verfestigt sich und auch durchschnittlich ausgestattete Büroflächen lassen sich nur vermarkten, wenn erheblich in die Ausstattung investiert wird. Eine Forderung nach weiteren neuen und damit modern ausgestatteten Bürogebäuden ist zwar verständlich, jedoch müssen ebenso Strategien und Konzepte gefunden werden, den Leerstand im Bestand weiter abzubauen. Bessere Vermarktungskonzepte oder Bestrebungen, Gebäude im Zuge eines Refurbishments als „Green Building“ zu zertifizieren, sind sicherlich geeignete Maßnahmen, Bestandsflächen besser zu vermieten. Zwei Aspekte sprechen dafür, dass zumindest der Zuwachs weiterer

Leerstände gebremst wird. Im nächsten Jahr kommen wieder weniger Neubaufächen auf den Markt und durch den prognostizierten Flächenumsatz von 250.000 bis 300.000 m² werden diese vermutlich kurzfristig absorbiert. Auch werden mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum verstärkt Büroflächen umgewandelt. In diesem Jahr werden 39.100 m² Bürofläche für neuen Wohnraum entweder abgerissen oder im Bestand umgenutzt – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von rd. 41 Prozent.

Fazit und Prognose

Das Halbjahresergebnis 2012 liegt unter dem des Vorjahres und ist der ungewissen wirtschaftlichen Ent-

wicklung und den nachhaltigen Auswirkungen auf die Banken- und Finanzwirtschaft geschuldet. Nach Einschätzung aller Marktbeteiligten wird bis zum Jahresende ein Flächenumsatz von 250.000 bis 300.000 m² erwartet, denn der Binnenmarkt ist stabil und lässt auf positive Effekte hoffen. Für den weiteren Abbau des Leerstandes sprechen mittel- bis langfristig die weiterhin stabilen Flächenumsätze und die Umwandlung von Büros in Wohnung. Die steigenden Spitzenmieten beweisen, dass Düsseldorf weiterhin ein Top-Immobilienstandort ist, in den mit guter Rendite investiert werden kann.



Bürobautätigkeit und -projekte

Vodafone Campus sorgt 2012 für ein Plus bei den Fertigstellungen

In neun Bauprojekten werden in diesem Jahr 134.110 m² Bürofläche neu errichtet. Dies macht im Vergleich zum schwachen Vorjahr ein Plus von 41 Prozent aus und ist im Wesentlichen auf den Bau des neuen „Vodafone Campus“ mit allein 86.000 m² zurückzuführen.

Das Jahr 2009 war ein Boom- und Ausnahmejahr bei den Fertigstellungen mit Zahlen, die bis dahin und auch danach nicht wieder erreicht wurden. Seitdem lag der Jahresdurchschnitt bei 146.200 m². Dieses Volumen wird aber 2012 selbst durch den Vodafone Campus nicht erzielt.

Folgende Gründe sind dafür ausschlaggebend: Nach den stark gefallenem Büroflächenumsätzen 2009 war mit einem Rückgang der Baufertigstellung gemäß dem als „Schweinezyklus“ bekannten antizyklischen Angebotsverhalten zu rechnen. In den Folgejahren hat sich der Bürovermietungsmarkt wieder erholt, was im Nachklang auch zu einer Steigerung der Baufertigstellung (2012) führte. Das Wirtschafts-panorama wird jedoch weiterhin durch die Eurokrise und die damit verbundenen konjunkturellen Unsicherheiten bzw. Schwankungen bestimmt. Dies wirkt sich erheblich auf den Kapitalmarkt aus, da die Banken ihre restriktive Finanzierungsbereitschaft nicht gelockert haben. Risiko-



Der neue „Vodafone Campus“ in Düsseldorf-Heerdt.

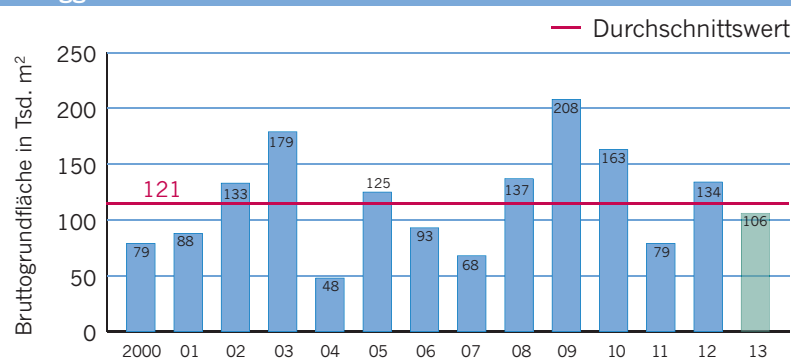
reichere Finanzierungen, wie sie für spekulativ errichtete Investments nötig wären, sind praktisch ausgeschlossen, was die Errichtung neuer Büroflächen bremst.

Neubau Vodafone Campus – der bauliche Schwerpunkt 2012

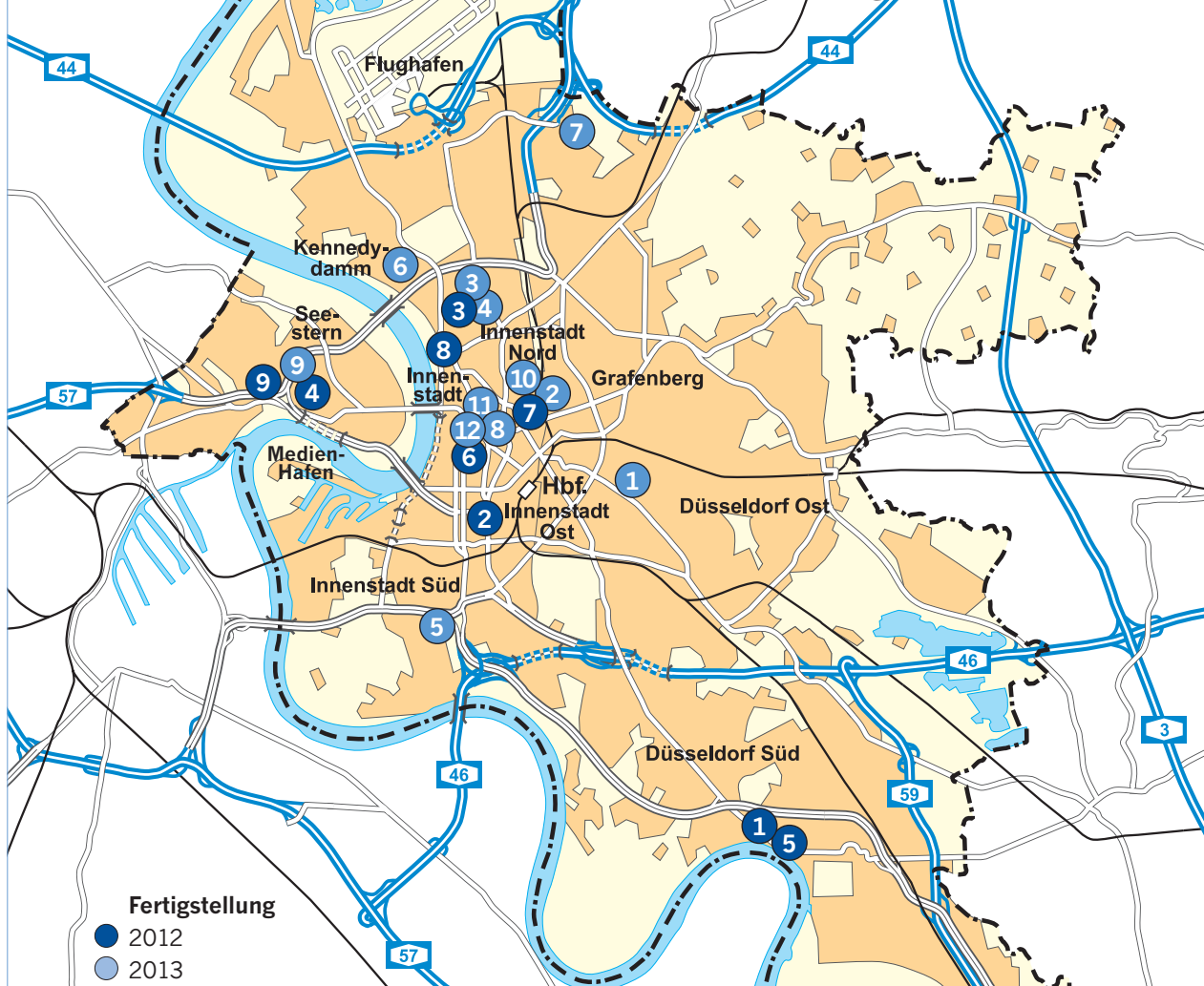
Der Neubau des Vodafone Campus im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt ist mit einem Investment von 300 Millionen Euro eines der größten europäischen Bauprojekte. Vodafone führt seine bislang auf verschiedene Standorte verteilten Mitarbeiter in einem

Neubau mit 5.000 Arbeitsplätzen zusammen. In nur 27 Monaten Bauzeit entsteht ein Komplex, der unter anderem einen 19-geschossigen Büroturm und drei Gebäuderiegel umfasst. Passend zur innovativen Unternehmenskultur wird für das Gebäude eine Zertifizierung mit dem LEED-Gold-Status angestrebt. Mit dem Bau des 98 Meter hohen Büroturmes ändern sich zudem die Top Ten der Hochhäuser in Düsseldorf. Hinter dem ARAG-Tower, der LVA-Hauptverwaltung und dem Victoria-Haus wird der Vodafone-Tower der viert höchste Büroturm, noch vor dem Dreischeidenhaus. Die Bremer Zech Group und der Düsseldorfer Immobilien-Projektentwickler „die developer“ als gemeinsame Entwickler unterzeichneten 2010 mit dem Telekommunikationsanbieter Vodafone Deutschland den Mietvertrag für den Neubau der Konzernzentrale – ein Glücksfall für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Gatzweiler-Brauerei. Die Pläne stammen vom Düsseldorfer Architekturbüro HPP.

Fertiggestellte Büroflächen in Düsseldorf von 2000 bis 2013



Quellen: Maklerunde Düsseldorf, Wirtschaftsförderung



Die Nummerierung der Karte korrespondiert mit den Zahlen der jeweils linken Spalte der folgenden Tabellen.

Büroauf Fertigstellung 2012

Lfd. Nr.	Bürostandort/ Teilbereich	Straße/Projektname	Projektentwickler (P)/ Investor (I)/Nutzer (N)	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	
1	Düsseldorf Süd	Bonner Straße 203	Behrens & Schuleit GmbH (I)	690	2. Q.
2	Innenstadt	Graf-Adolf-Straße 14/G14	BHG Elke Wagner und Richard Kleinfen (I)	1.370	
3	Nördliches Derendorf	Derendorfer Allee 2/casa altra	die developer (P)	13.380	3. Q.
4	Linksrheinisch	Schanzenstraße 102/cesario	Helge Hovermann (I)	1.270	
5	Düsseldorf Süd	Bonner Straße 317–363/ SEGRO-Rheinpark	SEGRO (I)	2.600	
6	Innenstadt	Königsallee 19/Kö 19	Real Estate Management Assistance GmbH – RMA (I)	1.000	4. Q.
7	Innenstadt	Toulouser Allee 1/la cour	HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH (P)	13.300	
8	Kennedydamm	Cecilienallee 6–7/CUBES	The Carlyle Group (I)	14.500	
9	Seestern	Viersener Straße 50/Vodafone Campus	die developer (P)	86.000	
Summe				134.110	
Büromietfläche (MF) in m² (~ 15 %)				113.990	

Quelle: Wirtschaftsförderung, Stand: Juli 2012

Büroauf Fertigstellung 2013

Lfd. Nr.	Bürostandort/ Teilbereich	Straße/Projektname	Projektentwickler (P)/ Investor (I)/Nutzer (N)	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	
1	Innenstadt Ost	Erkrather Straße 230/Schwanenhöfe	EPITEC GAMMA GmbH (I)	10.750	1. Quartal
2	Innenstadt Nord	Rethelstraße 44	EBV Eisenbahner Bauverein (I)	1.150	
3	Nördliches Derendorf	Ulmenstraße 136	Side Living GmbH & Co. KG (I)	2.070	
4	Nördliches Derendorf	Ulmenstraße 134	Side Living GmbH & Co. KG (I)	1.955	
5	Düsseldorf Süd	Aachener Straße 126	Aldi GmbH & Co. KG (I)	700	2. Q.
6	Kennedydamm	Am Bonneshof 6	Quantum Immobilien AG (P)	12.000	
7	Düsseldorf Nord	Theodorstraße 107–111	Hoberg & Driesch (I)	11.500	3. Q.
8	Innenstadt	Schadowstraße 56/C.O.R.	Development Partner AG (P)	2.500	
9	Linksrheinisch	Hansaallee 205/SILIZIUM 1. BA	BEMA Development GmbH (I)	6.000	
10	Nördliches Derendorf	Marc-Chagall-Straße 2/DreiEins	HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH (P)	4.500	4. Q.
11	Innenstadt	August-Thyssen-Str. 1/Dreischeibenhaus	MOMENI und Black Horse Investments (I)	35.000	
12	Innenstadt	Königsallee 2/Kö-Bogen	die developer (P)	18.600	
Summe				106.725	
Büromietfläche (MF) in m² (~ 15 %)				90.720	

Quelle: Wirtschaftsförderung, Stand: Juli 2012



Abbildungen oben (v. l. n. r.): „casa altra“, Derendorfer Allee 2; „C.O.R.“, Schadowstraße 56; links: „la cour“ im Quartier Central; unten: „cesario“, Schanzenstraße 102.

Der Bau der Vodafone-Zentrale war eine Initialzündung für weitere Vorhaben im linksrheinischen. Schon jetzt sind bemerkenswerte Veränderungen im Stadtbild ersichtlich. Nicht nur die Verkehrsinfrastruktur wird mit dem Umbau des Heerdter Dreiecks – einschließlich eines neuen Parkhauses für Vodafone – und dem Ausbau der Willstätterstraße komplett neu gestaltet. Auch neue Büro- und Wohngebäude gruppieren sich um den entstehenden Campus. Der benachbarte Prinzenpark wurde

2011 um zwei Gebäude erweitert, und in diesem Jahr wird mit dem „cesario“ in der angrenzenden Schanzenstraße ein exklusives Bürogebäude errichtet. Der gesamte linksrheinische Bereich erfährt soeben einen Wandel hin zu einem hochwertigen Wohn- und Dienstleistungsstandort. Dazu trägt auch die Entwicklung des „BelsenParks“ auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs Oberkassel bei. 2012 werden neben dem Vodafone Campus drei größere Bürogebäude

mit mehr als 10.000 m² fertiggestellt. Eines davon ist der Bürokomplex „casa altra“ in der Unternehmerstadt im Teilmarkt Nördliches Derendorf. Allein an diesem Standort wurden in den letzten Jahren 84.640 m² Büroflächen, eingerechnet ein Hotel und Wohnungen, errichtet. Die Unternehmerstadt ist beispielhaft für eine gelungene Konversion aufgelassener Industrieflächen (Rheinmetall) in hochwertige Nutzungsflächen. Weitere Gebäude neben dem „casa altra“, die in der Größenordnung von mehr als 10.000 m² in diesem Jahr errichtet werden, sind das „la cour“ (Toulouser Allee 1) und das „CUBES“ (Cecilienallee 6–7). Während das „CUBES“ eine städtebauliche Arrondierung der Cecilienallee ist, leitet das „la cour“ die Entwicklung der Bürobauentwicklung im Quartier Central ein.



Weiterhin werden in diesem Jahr kleinere Mietobjekte sowie eigengenutzte Bürogebäude in der Innenstadt errichtet.



Büroaufertigstellung 2013

Nächstes Jahr wird der spektakuläre „Kö-Bogen“ von Daniel Libeskind, eine Mischung aus Büros und Einzelhandel, eröffnet. Das städtebaulich bedeutendste Projekt der Innenstadt umfasst 40.000 m², wobei rd. 18.600 m² in einem Gebäudeteil als exklusive Büroflächen ausgebaut werden. Als erster Büromieter wird die renommierte Beratungsgesellschaft Boston Consulting dort einziehen, beim Einzelhandel ist es Breuninger. In direkter Nachbarschaft wird zeitgleich die Düsseldorfer Büroikone, das Dreischeidenhaus, saniert. Sie bildet später zusammen mit dem Kö-Bogen das neue Herz der Stadt. Durch die neue, querungsfreie Verbindung zwischen der Bebauung und den Parkanlagen des Hofgartens ergeben sich in diesem Bereich neue, erstklassige Aufenthaltsqualitäten. Zum ersten Mal nach längerer Zeit können mit diesen prominenten Projekten in

der Innenstadt wieder großflächig hochwertige Büroflächen angeboten werden. Mit dem Kö-Bogen und dem Dreischeidenhaus werden rd. 53.600 m² zur Verfügung stehen. Damit wird 2013 die Innenstadt den räumlichen Schwerpunkt der Bauaufertigstellung darstellen.

Die Prognose sieht für das Jahr 2013 106.725 m² neue Büroflächen vor, gegenüber dem langjährigen Durchschnitt ein Rückgang. Mit den Gebäuden Am Bonnhof 6 als Erweiterung für die KPMG und einer Erweiterung für die Hoberg & Driesch für ein F&E-Gebäude an der Theodorstraße, kommen im nächsten Jahr lediglich zwei signifikante Bürogebäude im Segment zwischen 10.000 und 20.000 m² hinzu.

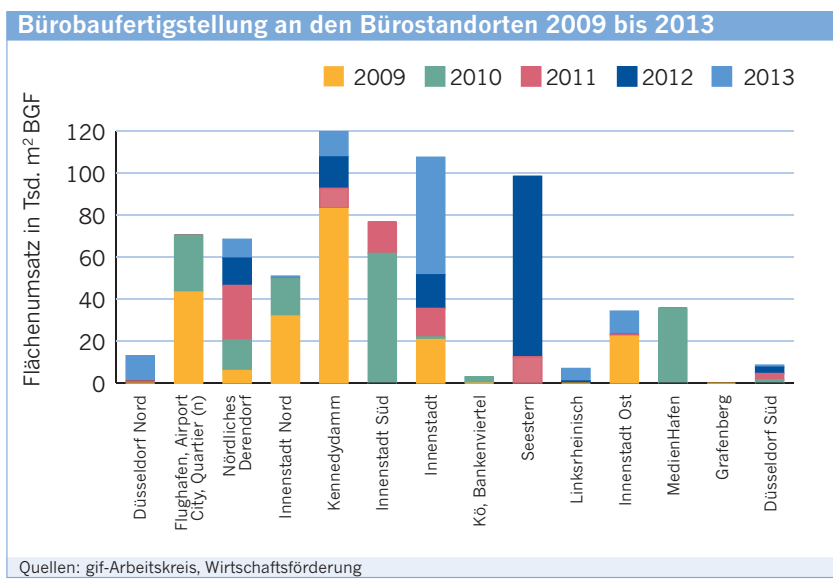
Die „Schwanenhöfe“ auf dem ehemaligen Fabrikgelände des Seifenpulverherstellers Thompson's sind keine

klassische Büroflächenentwicklung, sondern richten sich aufgrund des industriellen Flairs und der außergewöhnlichen Arbeitsräume vielmehr an kreative Dienstleister, Künstler und Bildungseinrichtungen. Ergänzt wird diese Nutzung durch Gastronomiebetriebe, ein Theater sowie eine Kindertagesstätte. Insgesamt werden auf dem Areal der Schwanenhöfe neben 10.750 m² neu erstellten Büroflächen fast 30.000 m² alte Bausubstanz saniert und modernisiert.

Fazit und Prognose

Als Büroimmobilienstandort ist und bleibt Düsseldorf eine begehrte Adresse. Jedoch hat es auch in Düsseldorf eine Verschiebung bei der Projektentwicklung zugunsten des Wohnungssegmentes gegeben. So ist das Volumen im Wohnungssegment laut einer Untersuchung der BulwienGesa AG in Düsseldorf erneut gestiegen, während das Bürosegment auf annähernd vergleichbarem Niveau bleibt.

Kurz- bis mittelfristig ist nicht mit einem Anstieg der Bürobautätigkeit zu rechnen. Der Büroflächenumsatz bleibt in Düsseldorf stabil, jedoch fehlt die Dynamik, vermehrt neue Büroprojekte, die in der Planung sind, spekulativ umzusetzen. Für viele Unternehmen ist die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin schwer einschätzbar, und so verlieren geplante Standortverlagerungen an Priorität. Die Finanzierung mit Fremdkapital gestaltet sich ohne Absicherung durch Vorvermietung weiterhin als sehr schwierig.



Abbildungen oben (v. l. n. r.): Erweiterung Hoberg & Driesch, Theodorstraße; „Schwanenhöfe“; „CUBES“, Cecilienallee 6–7.

Büroinvestmentmarkt

Stabilität kennzeichnet den Düsseldorfer Investmentmarkt

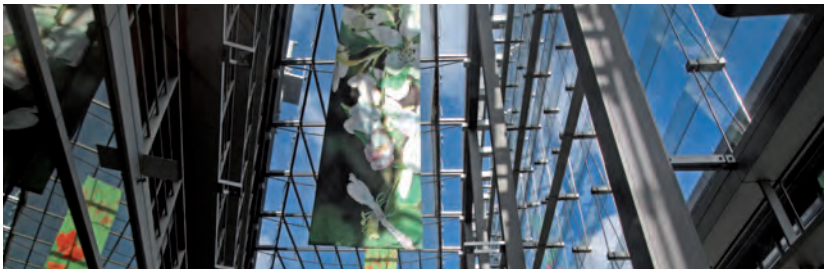
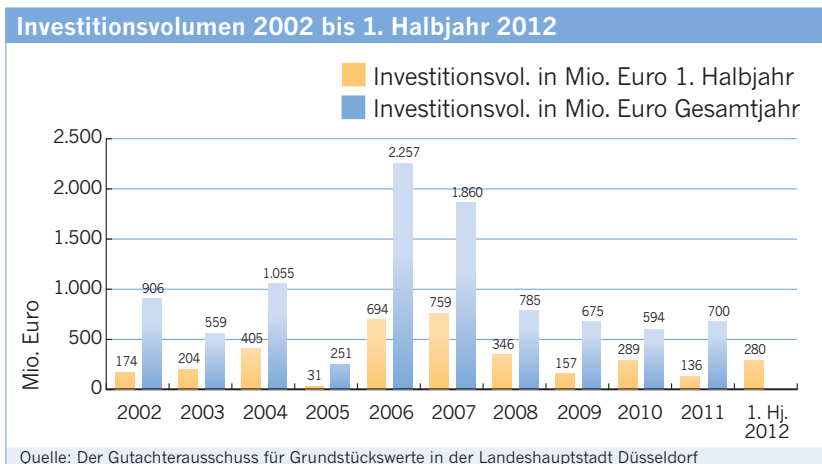
Der Investmentmarkt 2011

Im Jahr 2011 lagen die Umsätze des Düsseldorfer Büroinvestmentmarktes, die beim Gutachterausschuss Düsseldorf registriert werden (sog. Asset-Deals), im Teilmarkt bebauter Bürogrundstücke bei ca. 700 Mio. Euro und damit rd. 18 Prozent höher als 2010.

MOMENI Projektentwicklung und der Black Horse Investments. Der Kaufpreis lag bei 72 Mio. Euro. Das Projektvolumen für die geplante Sanierung nach Green-Building-Kriterien und die angestrebte „LEED“-Zertifizierung in Gold beträgt insgesamt 220 Mio. Euro: ein klarer

Assetklassen

Büroimmobilien waren mit einem Anteil von mehr als 50 Prozent die begehrteste Assetklasse. Die übrigen Assetklassen spielen in Düsseldorf nur eine untergeordnete Rolle, der Einzelhandel hat einen Anteil von 8 Prozent an allen Verkäufen im Stadtgebiet.



„H 19“, Hammer Straße 19.

Hinzu kamen sogenannte Share-Deals, die nicht in den Zahlen des Gutachterausschusses berücksichtigt sind, bei denen es sich aber um tatsächliche Anteilsinvestitionen handelt. Laut Angaben der Research-Abteilungen der Maklerhäuser belief sich das Gesamttransaktionsvolumen in Düsseldorfer Büroimmobilien im Jahr 2011 wieder auf knapp 1 Mrd. Euro. Der spektakulärste und gleichzeitig größte Abschluss des Jahres 2011 war der Verkauf der Düsseldorfer Büroikone „Dreischeibenhaus“ durch die Deutsche-Bank-Tochter RREEF in einem Konsortium mit der Habacker Holding und Harder & Partner an das Joint Venture der Hamburger

Beweis für das Vertrauen in den Investmentstandort Düsseldorf. Weitere größere Transaktionen im Jahr 2011 waren der Kauf des „H 19“ (Hammer Straße 19) im Medienhafen durch die Union Investment, die das Gebäude von der luxemburgischen Investmentgesellschaft Field Point für einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag erwarb, das „Four Elements“ an der Kaiserswerther Straße, das von der Hamburgischen Immobilien Handlung (HIH) an die Hanseatische Investment GmbH ging, sowie der Verkauf des „Airport Garden’s“ in der Airport City durch die STRABAG Real Estate an die Union Investment.



Dreischeibenhaus, August-Thyssen-Platz 1.

Größenklassen

Der Anteil der Verkäufe in einer Größenordnung von über 50 Mio. Euro am Gesamtumsatz ging von fast 57 Prozent deutlich auf 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Mit der zweitgrößten Klasse zusammengenommen (Verkäufe zwischen 25 und 50 Mio. Euro: 34,7 Prozent 2011) konnten jedoch wieder über 70 Prozent des Gesamtumsatzes mit großen und mittelgroßen Deals generiert werden. Das Transaktionsvolumen in dieser Größenklasse wurde aber weniger durch mangelnde Nachfrage als vielmehr vom knappen Angebot bestimmt. Das durchschnittliche Volumen pro Deal hat dagegen von 23



„Four Elements“, Kaiserswerther Straße.

(2010) auf gut 18 Mio. Euro abgenommen. Bei der Betrachtung der letzten Dekade – von den Ausnahmejahren 2006 und 2007 einmal abgesehen – kann das Investmentjahr 2011 als leicht über dem Durchschnitt liegend angesehen werden. (Der Mittelwert von 2001 bis 2010 ohne die Boomjahre lag bei 689 Mio. Euro.) Das Ergebnis bestätigt die Robustheit des Düsseldorfer Investmentmarktes und das unvermindert große Investoreninteresse am Standort und hier insbesondere an Core-Immobilien.

Lagen

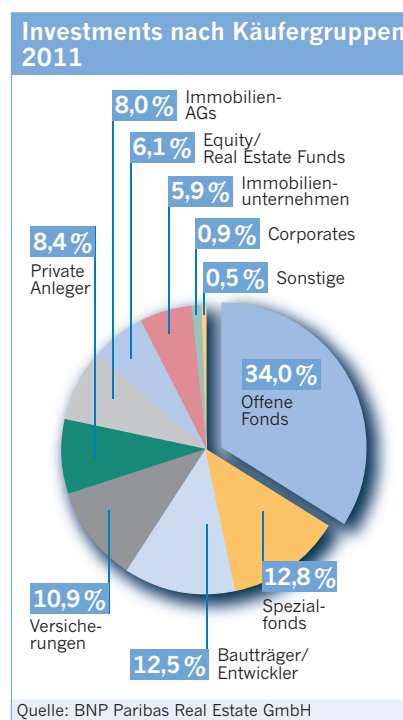
In keiner der anderen deutschen Immobilienhochburgen verteilt sich das Transaktionsvolumen so homogen über das Marktgebiet wie in der Landeshauptstadt, worin sich die Vielzahl der Bürostandorte und ihre Verteilung im Stadtgebiet widerspiegelt. Spitzenreiter beim Umsatz waren die Cityrandlagen, wie schon im Vorjahr, trotz starken Rückgangs von 55,2 auf 33,1 Prozent. Die Peripherie, zu der allerdings auch Nachbargemeinden gehören, war fast auf gleicher Höhe, mit einem Anteil von 31,2 Prozent (dieser höhere Wert kam aber nur durch den Verkauf des Rheinpark-Centers Neuss mit 227 Mio. Euro zustande). Die Umsatzanteile in der City lagen mit 29,3 Prozent etwas niedriger als im Vorjahr (34,9 Prozent). Der Anteil der Nebenlagen war mit 6,4 Prozent (2010: 6,0 Prozent) nahezu unverändert.

Investoren

Das Engagement ausländischer Investoren hat sich mit einem Anteil von 22 Prozent an allen Käufergruppen stabilisiert, nach dem sie sich 2009 fast vollständig vom Markt zurückgezogen hatten (3 Prozent), 2010 jedoch schon wieder mit 25 Prozent vertreten waren.

Geschlossene Fonds, 2010 mit 54,3 Prozent noch die bedeutendste Inves-

to-
torengruppe, spielten im Jahr 2011 in Düsseldorf keine Rolle mehr. Dies ist insofern erstaunlich, als sie in den anderen Städten auch 2011 eine der aktivsten Käufergruppen waren. Diese Entwicklung ist Hinweis auf ein in vielen Segmenten nicht ausreichendes Angebot.



Wichtigste Käufergruppe in Düsseldorf waren 2011 die offenen Fonds, die ihren Anteil von 9,8 Prozent im Vorjahr auf 34 Prozent 2011 mehr als verdreifachten. Steigerungen ihrer Anteile konnten auch Spezialfonds von 7,5 auf 12,8 Prozent und Bauträger/Entwickler von 3,6 auf 12,5 Prozent sowie Versicherungen von 9,2 auf 10,9 Prozent verzeichnen.

Renditeentwicklung

Bei Büro- und Geschäftshäusern in 1a-Lagen lag die Spanne der erzielbaren Spitzenrenditen zwischen 5,0 und 6,5 Prozent (2010: 4,75–6,25 Prozent). In 1b-Lagen wurden Werte zwischen 6,5 und 8,0 Prozent (2010: 6,25–8,25 Prozent) erzielt. Damit bewegt sich die Spitzenrendite deutlich unter dem Mittelwert der letzten zehn Jahre,

aber immer noch deutlich über dem schlechten Ergebnis von 2007, wo sie ihren Tiefstand erreicht hatte.

Trend/Prognose 2012

Im 1. Halbjahr 2012 betrug das Transaktionsvolumen auf dem Düsseldorfer Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt rd. 360 Mio. Euro, womit gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Steigerung von knapp 90 Prozent erzielt werden konnte. Diese starke Zunahme ist in erster Linie auf die Verdoppelung der Investments in Büroimmobilien auf rd. 280 Mio. Euro zurückzuführen, die damit etwa 78 Prozent des Gesamtumsatzes bestreiten. Bedeutsame Transaktionen waren der Verkauf des „DoubleU“ in der Unternehmerstadt an die Fondsgesellschaft „Dundee Shelf“ sowie die Veräußerung von zwei Bürogebäuden in der Airport City.

Die wachsende Bedeutung des Wohnungsbaus für institutionelle Anleger schlägt sich in einem (zusätzlichen) Umsatz von rd. 80 Mio. Euro nieder, womit er zur zweitwichtigsten Assetklasse aufgestiegen ist und diesen Rang voraussichtlich auch beibehalten wird.

Restrictiver Faktor auf dem Immobilienmarkt bleibt weiterhin das eher knappe Angebot in allen Assetklassen, während die Nachfrage auf recht hohem Niveau verharrt. Im Zeichen der fortdauernden Krise auf den Finanzmärkten wird sich daran auch zukünftig kaum etwas ändern, da sich Immobilien erneut als vergleichsweise sichere Anlageform erwiesen haben. Das gilt insbesondere für stabile Märkte wie den deutschen, dessen Prosperität nicht zuletzt aufgrund der hohen Absicherung von Immobilienfinanzierungen keinesfalls Merkmale einer Überhitzung aufweist. Aufgrund der hohen Nachfrage wird sich die Tendenz leicht fallender Spitzenrenditen eher fortsetzen als umkehren.

Bürobaufflächenpotenziale

Bauflächenpotenzial von 86 Hektar durch aktives Bauflächenmanagement

Düsseldorfs hervorragende Entwicklung bei Wirtschaftswachstum und Arbeitsplätzen sowie bei der Bevölkerungszahl findet auf einem Areal von nur 217 km² statt. Expandierende Unternehmen benötigen neue Flächen, Bürgerinnen und Bürger Wohnraum. Das Stadtgebiet jedoch wächst nicht mit, es ist in seinen Grenzen festgelegt. Ein aktives Bauflächenmanagement ist daher eine ganz wesentliche Voraussetzung für eine weiterhin gute wirtschaftliche Entwicklung.

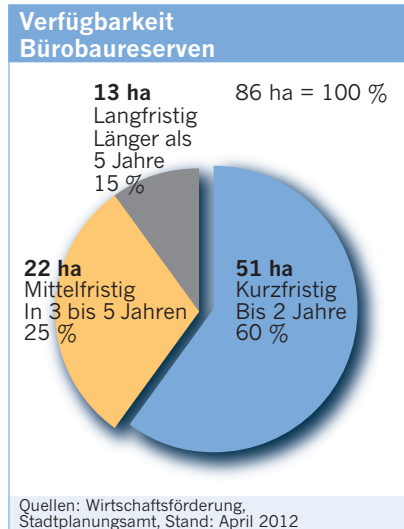
In einer Bestandsaufnahme der Baureserven hat das Stadtplanungsamt in diesem Jahr ein Bauflächenpotenzial von rd. 196 ha ermittelt. Eine differenzierte Betrachtung ergibt eine Flächenreserve für den Bürobau von insgesamt rd. 86 ha, auf denen die Realisierung von ca. 2,74 Mio. m² BGF (Bruttogrundfläche) Bürofläche möglich ist. Aufgrund des aktuellen

Bevölkerungszuwachses in Düsseldorf werden zurzeit Wohnbauprojekte auch zunehmend in MK-Gebieten umgesetzt, wodurch eine stärkere Verzahnung der Nutzungen Wohnen und Büro vor allem an den zentral gelegenen Standorten erfolgt. Gerade z. B. im „Quartier Central“ wird deutlich, wie schnell die private Immobilienwirtschaft auf Änderungen in der Nachfrage reagiert. Eine Nutzungsdurchmischung und engere Verbindung zwischen Arbeiten und Wohnen ist gewünscht und wird in Düsseldorfer Neubauvorhaben vermehrt realisiert.

Büroarbeitsplätze werden nicht nur in den ausgewiesenen MK-Gebieten geschaffen, sondern auch in den vorhandenen Gewerbegebieten. Derzeit werden in Düsseldorf verstärkt Gebäudekomplexe errichtet, in denen neben Verwaltungseinheiten gleichzeitig Flächen für die Forschung und



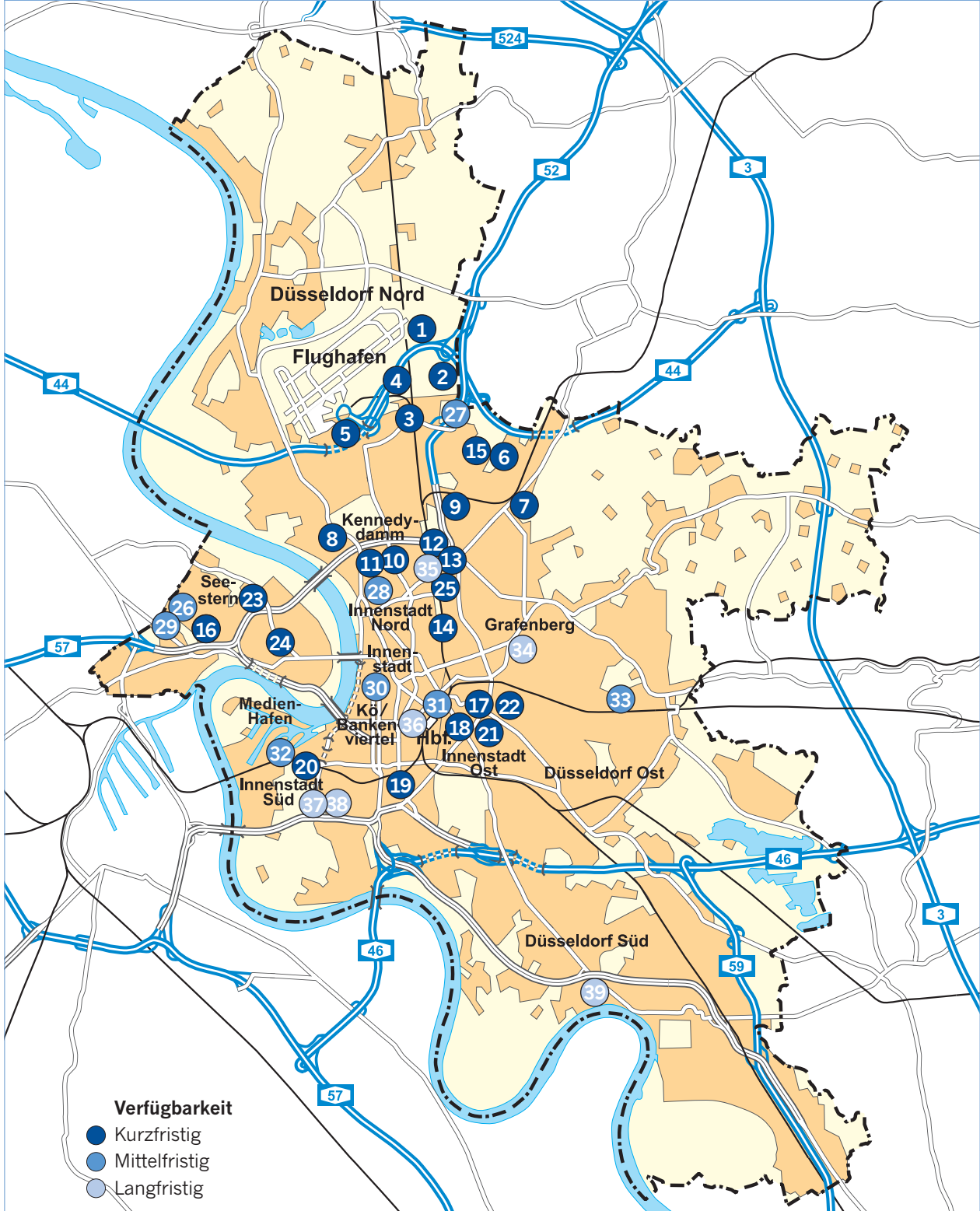
Quartier (n) im Düsseldorfer Norden.



Entwicklung (F&E-Gebäude) entstehen können. Hier bieten sich vor allem die neu entwickelten Flächen im Umfeld des Flughafens (Quartier (n), Airport Trade Center), an der Theodorstraße oder im linksrheinischen Düsseldorf an.

Kurzfristig sind 51,22 ha verfügbar, für die bereits verbindliches Baurecht besteht. Dies entspricht einer möglichen BGF von rd. 1,6 Mio. m². Mittelfristig, d. h. in ca. drei bis fünf Jahren kommen weitere 21,92 ha hinzu (25 Prozent; 685.000 m² BGF), langfristig weitere ca. 12,47 ha (15 Prozent; 389.688 m² BGF). Bei letzteren sind die Bebauungspläne im Verfahren oder in der Vorplanung. Legt man die durchschnittliche Büroaufertigung von ca. 129.000 m² BGF jährlich (2002–2012) zu Grunde, so sind in absehbarer Zeit ausreichend Bauflächenreserven für Büros vorhanden.

Büroflächenpotenziale in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Bürobaulflächenpotenziale in der Landeshauptstadt Düsseldorf					
Lfd. Nr.	Grundstücksbereich	Stadtteil	Netto- bauland (in ha)	Anteil Büro (in ha)	Planungsstand
1	ICE-Haltepunkt Flughafen	Lichtenbroich	2,35	2,35	rechtsverbindlich
2	Heltorfer Straße	Lichtenbroich	2,07	0,83	rechtsverbindlich
3	Parsevalstraße/Hamborner Straße	Unterrath	0,50	0,50	rechtsverbindlich
4	Ehem. Kaufring/nördl. Kieshecker Weg	Lichtenbroich	8,56	8,56	rechtsverbindlich
5	Airport City/Flughafenstraße	Unterrath	4,78	4,78	rechtsverbindlich
6	Theodorstraße/A 44	Rath	6,52	5,22	rechtsverbindlich
7	Östl. Selbecker Straße	Rath	3,87	3,87	rechtsverbindlich
8	Meineckestraße	Golzheim	1,30	1,30	rechtsverbindlich
9	Opitzstraße/südl. Vogelsanger Weg	Mörsenbroich	4,67	3,74	rechtsverbindlich
10	Ulmenstraße/Rather Str. (Fa. Rheinmetall)	Derendorf	0,61	0,61	rechtsverbindlich
11	NDD Tannenstraße	Derendorf	1,86	1,86	rechtsverbindlich
12	Grashof-/Münsterstraße	Düsseltal	2,36	2,36	rechtsverbindlich
13	Östl. Münsterstraße (ARAG)	Düsseltal	0,27	0,27	rechtsverbindlich
14	Toulouser Allee	Pempelfort	1,80	1,80	rechtsverbindlich
15	Südl. Theodorstraße	Rath	2,75	1,10	rechtsverbindlich
16	Heerdter Lohweg (Stadtwerkegelände)	Heerd	0,98	0,98	im Verfahren
17	Werdener Straße/ehem. VKW	Oberbilk	1,50	1,50	rechtsverbindlich
18	Östl. Kölner Straße (IHZ)	Oberbilk	1,85	1,85	rechtsverbindlich
19	Mecum-/Fruchtstraße	Bilk	0,20	0,20	rechtsverbindlich
20	Nördl. Plockstraße	Hamm	2,30	2,30	rechtsverbindlich
21	Werdener Straße	Flingern Süd	0,65	0,65	rechtsverbindlich
22	Höherweg	Flingern Süd	0,37	0,26	rechtsverbindlich
23	Erweiterung Seestern II	Lörick	1,58	1,58	rechtsverbindlich
24	Ehem. Güterbahnhof Oberkassel	Oberkassel	2,20	2,20	rechtsverbindlich
25	Nördl. Jülicher Straße/Bahngelände	Derendorf	0,55	0,55	im Verfahren
Summe kurzfristig verfügbarer Flächen			56,45	51,22	= 59,8 %
26	Nördl. Willstätterstraße	Heerd	3,63	3,63	rechtsverbindlich
27	Theodorstraße/A 52	Rath	6,66	4,00	im Verfahren
28	Schwannstraße (ehem. Schule)	Golzheim	1,16	1,16	im Verfahren
29	Südöstl. Böhlerstraße	Heerd	4,31	1,29	im Verfahren
30	Kö-Bogen (2. BA)	Stadtmitte	0,31	0,31	im Verfahren
31	Südl. Erkrather-/Kölnerstraße (Quartier M)	Oberbilk	0,52	0,52	im Verfahren
32	Kesselstraße	Hafen	5,30	4,25	im Verfahren
33	Düssel-Park, Gerresheim Süd	Gerresheim	11,28	6,77	im Verfahren
Summe mittelfristig verfügbarer Flächen			21,89	21,92	= 25,6 %
34	Schlüterstraße/Hohenzollern	Flingern Nord	4,44	4,00	rechtsverbindlich
35	Mercedesstraße (Hochhaus)	Düsseltal	0,43	0,43	rechtsverbindlich
36	Harkortstraße/Hauptbahnhof	Stadtmitte	1,43	1,43	Vorplanung
37	Nördl. Südring/Aachener Straße	Bilk	0,91	0,91	GEP/FNP
38	Östl. Völklinger Straße/Südring	Bilk	3,74	3,74	GEP/FNP
39	Rheinbogen Reisholz/Uferstraße	Holthausen	6,72	1,96	im Verfahren
Summe langfristig verfügbarer Flächen			12,80	12,47	= 14,6 %
Gesamtsumme			91,14	85,61	= 100 %

Quellen: Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Stand: April 2012

Die Zahlen der linken Spalte korrespondieren mit den Nummern der Karte auf der linken Seite.

Gewerbeflächenmarkt

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen stieg im Jahr 2011 stark an

Die Bereiche Industrie, Logistik, Großhandel und Handwerk spielen eine wichtige Rolle im Düsseldorfer Wirtschaftsleben, was auch aus den Gesuchen nach Gewerbeflächen deutlich wird. Der industriell-gewerbliche Bereich leistet einen wichtigen Beitrag für die Wirtschaft der Landeshauptstadt: Hier wird ca. ein Drittel der Wertschöpfung erbracht, rund 50.000 Beschäftigte sind hier tätig.

Nachfrage nach Grundstücken und Hallenflächen

Das Gesamtvolumen der angefragten Gewerbeflächen stieg 2011 stark an. So hat sich das Gesamtvolumen der angefragten Hallenflächen in diesem Zeitraum im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Es liegt bei 360.400 m² – bei 90 Anfragen. Dagegen liegt die Nachfrage des ersten Halbjahres 2012 bei 49.900 m² – bei 33 Gesuchen.

Die Steigerung der Nachfrage im Jahr 2011 zeigt sich auch bei den Grundstücksgesuchen: Von 69 Unternehmen wurden 860.000 m² Grundstücksflächen angefragt, was einer Steigerung von über 60 Prozent entspricht; im laufenden Jahr haben bisher 19 Betriebe 268.000 m² gesucht.

Die Branchen

Bei den Grundstücksanfragen zeigt sich, dass die Anteile der verschiedenen Branchen an der Gesamtnachfrage – bei geringen Schwankungen – über die Jahre relativ konstant geblieben sind. So entfallen 18 Prozent auf den Logistikbereich. Düsseldorf mit seiner strategisch günstigen Lage im Ballungsraum Rhein-Ruhr und den optimalen Anbindungen an das Fernstraßennetz ist für Logistikunternehmen und Investoren weiterhin ein bevorzugter Standort. Ca. 20 Prozent dieser Interessenten sind ausländische Investoren; jeweils rd. 40 Prozent sind regionale oder nationale Unternehmen.

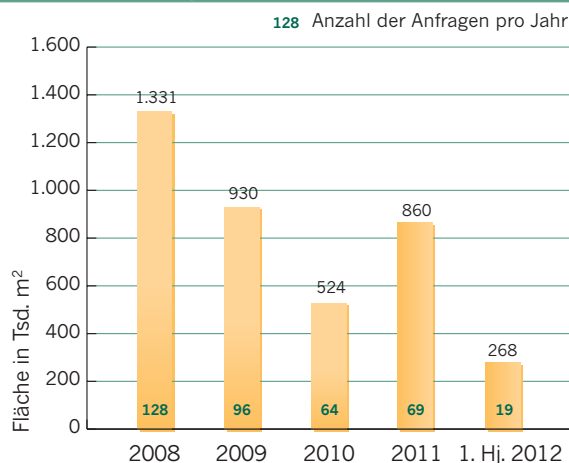
Die Grundstücksanfragen kamen bei den produzierenden Betrieben (15 Prozent) sowohl von asiatischen Firmen (Energie- und Elektrotechnik) als auch von inländischen Betrieben, z. B. aus den Branchen chemische Industrie oder Automobilzulieferung.

Der von 23 auf 28 Prozent leicht gestiegene Anteil des Groß- und Außenhandels an der Hallenflächennachfrage unterstreicht die Stellung Düsseldorfs als Groß- und Außenhandelsplatz. Über zwei Drittel dieser Anfragen stammen von Betrieben, die technische Komponenten und Geräte u. a. für die industrielle Fertigung und die Bauindustrie vertreiben.

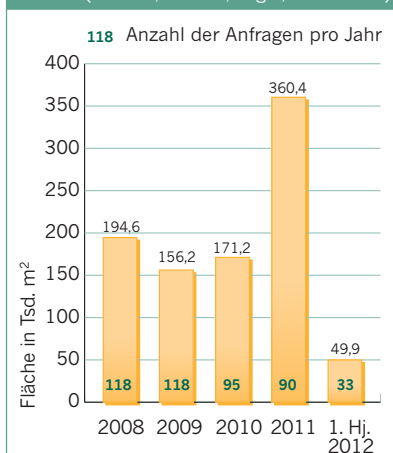
Der Anteil der Anfragen nach Grundstücken für den Einzelhandel ist mit 6 Prozent weiterhin stabil. Es werden insbesondere Grundstücke bis 20.000 m² für die Ansiedlung großflächiger Möbel- und Baumärkte gesucht.



Nachfrage nach unbebauten Gewerbegrundstücken 2008 bis 1. Halbjahr 2012



Nachfrage nach bestehenden Hallenflächen 2008 bis 1. Halbjahr 2012 (Verkauf, Service, Lager, Produktion)



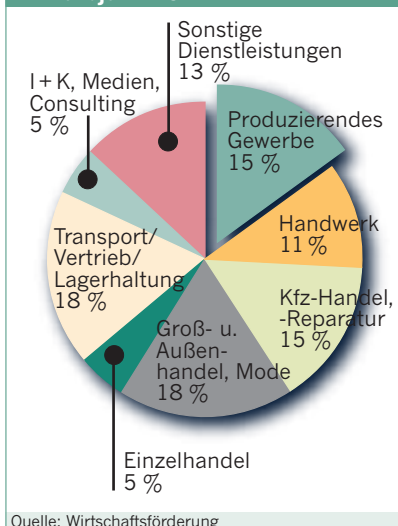
Behrens & Schuleit, Bonner Straße.

Die Anteile des Handwerks und des Kraftfahrzeuggewerbes in den Segmenten Gewerbegrundstücke bzw. Hallenflächen liegen jeweils zwischen 10 und 16 Prozent. Dies ist mit dem Vorjahresniveau vergleichbar und ein Beleg für eine relative wirtschaftliche Konstanz dieser Betriebe. Die meisten Handwerksunternehmen suchen Verlagerungsmöglichkeiten innerhalb Düsseldorfs, um bestehende Geschäftsstrukturen und Kundenstämme aufrecht erhalten zu können. Die Gesuche aus der Kfz-Branche kommen zu jeweils ca. 50 Prozent aus Düsseldorf bzw. aus der Region.

Im Bereich der sonstigen Dienstleistungen sind es u. a. Anbieter von Veranstaltungs-, Sport- und Gesundheitsdienstleistungen, die Hallenflächen und Grundstücke suchen.



Anteil der Anfragen nach unbauten Gewerbegrundstücken nach Branchen 2011 bis 1. Halbjahr 2012



Größenklassen

Den Schwerpunkt bei Hallenflächen und Kaufgrundstücken bilden kleinteilige Gesuche: 60 Prozent bei den Hallenflächen beziehen sich auf Größen zwischen 100 und 1.000 m². Ebenfalls 60 Prozent bei den Gewerbegrundstücken liegen bei gesuchten

Größen zwischen 500 und 4.000 m². Die Interessenten kommen überwiegend aus dem Handwerk (z. B. Holztechnik, Baubetriebe), der Kfz-Branche oder dem Großhandel (z. B. Industrieprodukte, Bautechnik).

Auch der Trend der Vorjahre zur Nachfrage nach neuen Logistikstandorten setzte sich fort, sichtbar an den großflächigen Gesuchen: Bei 16 Prozent der Anfragen nach Grundstücken wurden Flächen von 20.000 bis 150.000 m² gesucht, bei 7 Prozent der Anfragen nach Bestandshallen Nutzflächen von 10.000 bis 80.000 m². Mehr als die Hälfte waren Logistikdienstleister bzw. Projektentwickler für die Logistikbranche. Weitere großflächige Gesuche kamen aus den Bereichen Großhandel (z. B. Holz- oder Metallhandel) bzw. Produktion (z. B. Automobilzulieferung). Insbesondere diese großvolumigen Einzelanfragen sind Ursache für die im Jahr 2011 stark angestiegene Gesamtsumme bei den Grundstücks- und Hallenflächenanfragen.

Umsatz bei Lagerflächen

Der Markt für Logistik- und Lagerflächen erreichte deutschlandweit 2011 mit ca. 5,86 Mio. m² Umsatz einen neuen Rekordwert und profitierte von der positiven Konjunktur. So wurden allein in den Big-5-Ballungsräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München rund 2,25 Mio. m² umgesetzt, was einer Steigerung von 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Über 60 Prozent der Flächen war dabei größer als 5.000 m². In der Region Düsseldorf überstieg der Umsatz mit knapp 206.000 m² den Vorjahreswert ebenfalls um ca. ein Viertel. Im Stadtgebiet Düsseldorf wurde ein Drittel aller Abschlüsse getätigt, was einem Flächenumsatz von 34.100 m² entspricht.

Im ersten Halbjahr 2012 wurden rund 84.200 m² in der Region bzw. 21.200 m² in Düsseldorf erreicht, wiederum ein Drittel aller abgeschlossenen Mietverträge entfallen auf Düsseldorf.

Lagerflächenumsatz Region/Stadtgebiet Düsseldorf in m ²							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1. Hj. 2012
Stadtgebiet Düsseldorf	68.200	57.400	24.400	14.200	39.800	34.100	21.200
Region* (inkl. Stadtgebiet)	236.600	221.600	242.500	178.000	166.000	205.800	84.200
* Region = Stadtgebiet Düsseldorf, Ratingen, Neuss, Erkrath, Hilden, Grevenbroich, Haan, Kaarst, Krefeld, Langenfeld, Meerbusch, Willich.							
Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH, Stand: 30.06.2012							

Umsatz bei Grundstücken und Bestandsobjekten

Im Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke wurden mit 15 Verkäufen im Jahr 2011 vergleichbar viele Verträge wie im Vorjahr abgeschlossen. Auffallend ist aber der fünfmal größere Flächenumsatz von über 255.000 m² und der mehr als doppelt so hohe Kaufpreisumsatz von 20,32 Mio. Euro. Dies hängt vor allen Dingen mit dem Verkauf des über 19 ha großen aufgegebenen Glashüttengeländes zusammen. In zehn Fällen wurden Grundstücke in einer Größe von 300 bis ca. 6.000 m² verkauft. Davon wurden drei Gewerbegrundstücke zwischen 300 und 1.800 m² in den städtischen Gewerbegebieten Duderstädter Straße (Hellerhof) und Tichauer Weg (Lierenfeld), u. a. für die Erweiterung eines Maschinen-

baubetriebes bzw. von einem Großhandelsunternehmen erworben.

Im Jahr 2012 setzt sich der Trend zum Verkauf kleinteiliger Gewerbeflächen weiter fort. Die Grundstücksflächen der im ersten Halbjahr umgesetzten drei Verkäufe liegen zwischen ca. 230 und ca. 2.600 m². Es handelt sich hier u. a. um Industriebrachen bzw. Grundstücke, bei denen die dort noch bestehenden Produktionsgebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Die Flächenumsätze 2011 auf dem Markt für bebaute Grundstücke sind mit 6,2 ha gegenüber dem Vorjahr (8,1 ha) – bei einer gleich hohen Zahl von 20 Verkaufsfällen – um 19.000 m² gesunken. Der geringere Flächenumsatz macht sich auch bei

der Summe der gesamten Verkaufspreise in Höhe von rund 26,5 Mio. Euro bemerkbar, ein Rückgang von etwa 13 Mio. Euro. Bis auf zwei Verkäufe in Größen von ca. 9.600 m² bzw. 16.500 m² bewegten sich die Veräußerungen vornehmlich zwischen ca. 800 m² und 3.700 m². Bei rund der Hälfte wurden Werkstatt- bzw. Produktionsgebäude vermarktet.

Im 1. Halbjahr 2012 wurde mit ca. 5,9 ha bereits ein mit dem Jahr 2011 vergleichbarer Flächenumsatz erwirtschaftet. Neben kleinteiligen Verkäufen wie im Vorjahr ist für dieses Ergebnis u.a. der Verkauf einer Einzelhandelsfläche von ca. 31.000 m² verantwortlich.

Teilmarkt bebaut 2008 bis 1. Halbjahr 2012 – Verkäufe von gewerblichen Grundstücken*				
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Summe der verkauften Grundstücke in m ²	Durchschnittliche Flächengröße pro Verkauf in m ²	Gesamtverkaufspreis in Euro (gerundet)
2008	18	162.160	9.009	43.907.000
2009	12	75.810	6.318	21.093.000
2010	20	81.386	4.069	39.531.000
2011	20	61.888	3.094	26.494.000
2012 1. Hj.	11	59.626	5.421	19.885.000
Durchschnitt pro Jahr	18	97.971		33.535.556
Durchschnitt pro Kauffall			5.443	
* Inkl. Produktion, Werkstätten, Logistik, Gewerbe mit Büro, Freizeitgewerbe, Tankstellen, Parkhäusern, Einzelhandel.				
Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Wirtschaftsförderung				

Teilmarkt unbebaut 2008 bis 1. Halbjahr 2012 – Verkäufe von gewerblichen Grundstücken*					
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Summe der verkauften Grundstücksflächen in m ²	Durchschnittliche Flächengröße pro Verkauf in m ²	Gesamtverkaufspreis in Euro (gerundet)	Durchschnittlicher Preis pro m ² Grundstücksfläche in Euro**
2008	16	122.699	7.669	25.242.000	217
2009	13	107.284	8.253	18.305.000	180
2010	16	49.620	3.101	9.134.000	187
2011	15	255.226	17.015	20.320.000	204
2012 1. Hj.	3	4.250	1.417	711.000	152
Durchschnitt pro Jahr	14	119.795		16.380.444	188
Durchschnitt pro Kauffall			8.557		
* Inkl. Produktion, Logistik, Gewerbe mit Büro, Tankstellen, Parkhäusern, Einzelhandel. ** Summe aller Durchschnittswerte pro jeweiligen Verkauf geteilt durch die Anzahl der Verkaufsfälle pro Jahr (nicht berücksichtigt wurden Übertragungen innerhalb von Firmenkonzernen, Grundstücke mit Wohnungen).					
Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Wirtschaftsförderung					

Preise für Grundstücke und Hallenflächen

Der Gutachterausschuss hat grundsätzlich konstante Baulandpreise ermittelt, die den Vorjahreswerten entsprechen. Bei den Gewerbegrundstücken in mittleren bis guten Lagen, die für die Nutzung als „Gewerbe mit Büro“ geeignet sind, ist der Höchstwert von 290 Euro/m² um ca. 3,5

fragebedingt um ca. 4 Prozent leicht an und liegt jetzt bei 5,40 Euro/m². In Gewerbeparks, in denen auch kleinere Hallenflächen, z. B. in Größen zwischen 230 und 1.000 m², angeboten werden, liegt der Spitzenwert bei 5,60 Euro/m² für gut erhaltene Bestandsflächen. Neubaufächen, z. B. im SEGRO-Gewerbepark Bonner Straße, werden – u. a. aufgrund

Ausblick

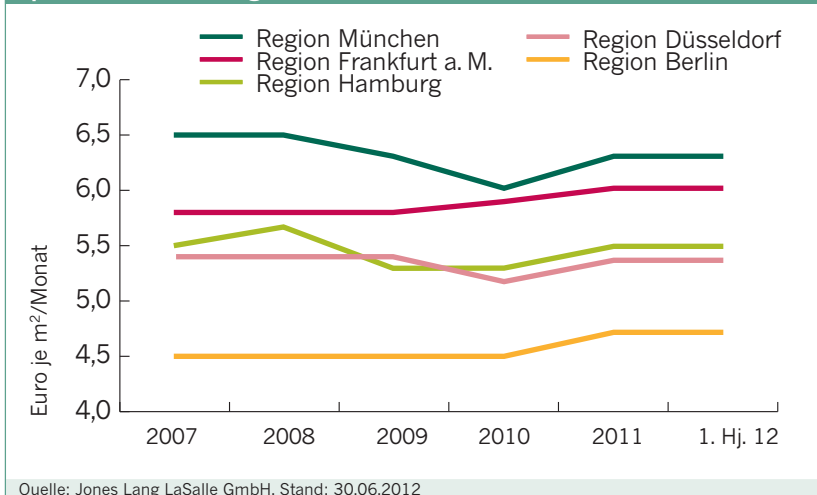
Bei den im 1. Halbjahr 2012 fertiggestellten Neubauprojekten für Cretschmar an der Kappeler/Nürnbergberger Straße, dem ersten Bauabschnitt des SEGRO-Gewerbeparks an der Bonner Straße und der Erweiterung des IDR-Gewerbeparks an der Fichtenstraße entstanden ca. 29.000 m² Hallen- und Büroflächen.

Entwicklung typischer Richtwerte für unbebaute Gewerbegrundstücke in Düsseldorf von 2008 bis 2012

Stichtag	Einfache Lagen		Mittlere bis gute Lagen		Hochwertige Lagen	
	Hafen, Lierenfeld (Industrie, Produktion) von – bis in Euro/m ² Fläche		Rath, Heerdt, Benrath (Gewerbe mit Büro) von – bis in Euro/m ² Fläche		Flingern, Heerdt (Büro, Handel) von – bis in Euro/m ² Fläche	
01.01.2008	140	150	200	300	610	670
01.01.2009	140	150	200	300	610	670
01.01.2010	130	140	180	290	570	620
01.01.2011	130	140	180	290	570	620
01.01.2012	130	140	180	300	570	620

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Diese als typisch bezeichneten Richtwerte sind der Bodenrichtwertkarte entnommen; die Stadtteile wurden den Lagen nur beispielhaft zugeordnet.

Spitzenmieten für Lagerflächen ≥ 5.000 m²



Prozent auf 300 Euro/m² gestiegen. Die Mietpreisspannen in der Region Düsseldorf für Lager- und Hallenflächen ab 5.000 m² lagen bis zum ersten Halbjahr 2011 zwischen 4,00 und 5,20 Euro/m². Ab dem dritten Quartal 2011 zog der Spitzenwert nach-

gestiegener Herstellungskosten – teilweise für 5,90 Euro/m² angeboten. Im Vergleich zu den Ballungsräumen München und Frankfurt am Main ist das Mietpreisniveau in Düsseldorf jedoch weiterhin günstig.

„Schwanenhöfe“, Erkrather Straße 230.

Trotz anhaltender Nachfrage wird sich die positive Umsatzentwicklung in der Größenordnung von 2011 voraussichtlich nicht fortsetzen können, da in der Region Düsseldorf das geringe Angebot an größeren Flächen zu einer Begrenzung des Umsatzes führen wird.

Für das städtische Gewerbegebiet am Tichauer Weg in Lierenfeld werden bis Jahresende 2012 mehrere Verkäufe von Gewerbegrundstücken in Größen ab 1.000 m² erwartet. Interessierte Unternehmen kommen u. a. aus der Bau- oder Recyclingbranche.

Gewerbebauflächenpotenziale und Gewerbebauprojekte

Projektentwicklungen auf Recyclingflächen und in städtischen Gewerbegebieten

Stark gestiegene Nachfrage im Jahr 2011

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist ein attraktiver Standort für die Realisierung von gewerblich-industriellen Gewerbebauprojekten. Dies zeigen einerseits die insbesondere 2011 stark gestiegene Nachfrage nach Gewerbeimmobilien und andererseits die Flächenumsätze der letzten fünf Jahre. Diese liegen im Durchschnitt beim Segment der unbebauten Grundstücke bei rd. 120.000 m² und bei den bebauten Grundstücken bei rd. 98.000 m² pro Jahr.

Ein Teil der Nachfragen kann aufgrund des Preisniveaus zwar nicht in Düsseldorf, aber zumindest in der Region gedeckt werden, was ebenfalls die Entwicklung des Düsseldorfer Wirtschaftsraums fördert.

Für die künftige Entwicklung von industriellen und gewerblichen Projekten stehen in Düsseldorf ca. 97 ha Bauflächenreserven zur Verfügung. Davon können ca. 44 ha kurzfristig genutzt werden, um Standorte bestehender Unternehmen erweitern bzw. neue Unternehmen ansiedeln zu können. Bei diesen Reserveflächen handelt es sich besonders um mittlere bis große Grundstücke in Kategorien zwischen ca. 4.000 und 140.000 m².

Weitere kleinteilige Flächen wurden im Jahr 2011 im Rahmen des von der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung bei der Firma Planquadrat, Dortmund in Auftrag gegebenen

Gutachtens „Gewerbeflächen in Düsseldorf – Nutzungsstruktur, Bedarf und Planung“ ermittelt. Die Flächen in Größen zwischen ca. 1.000 und 5.000 m² und mit einer Gesamtsumme von ca. 25 ha können als zusätzliches kurzfristiges Potenzial bewertet werden. Es handelt sich hierbei häufig um aufgegebene Betriebe oder brachliegende Gewerbegrundstücke. Die tatsächliche Verfügbarkeit hängt stark vom Eigentümerverhalten ab und ist kaum vorhersehbar.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der aktuellen Gewerbebauprojekte gestiegen: von 10 im Zeitraum von 2010 bis 2012 auf 16 im Zeitraum von 2011 bis 2013. Auf Grundstücken von insgesamt rd. 397.600 m² entstehen ca. 67.900 m² Hallen- und ca. 51.900 m² Büroflächen, wobei insbesondere wieder aufwändige Revitalisierungen vormals industriell genutzter Flächen einen Schwerpunkt bilden. So wurde auf einer ca. 16 ha großen ehemaligen Produktionsfläche an der Bonner Straße der erste

Bauabschnitt des SEGRO-Rheinparks Benrath mit ca. 12.500 m² modernen Büro- und Hallenflächen gebaut. An der Kappeler und Nürnberger Straße wurden ebenfalls auf vormaligen Industrieflächen in einer Größe von insgesamt ca. 4,3 ha moderne Logistikflächen für die Europazentrale von Cretschmar in einer Größe von ca. 10.900 m² und Büroflächen von ca. 2.450 m² errichtet.

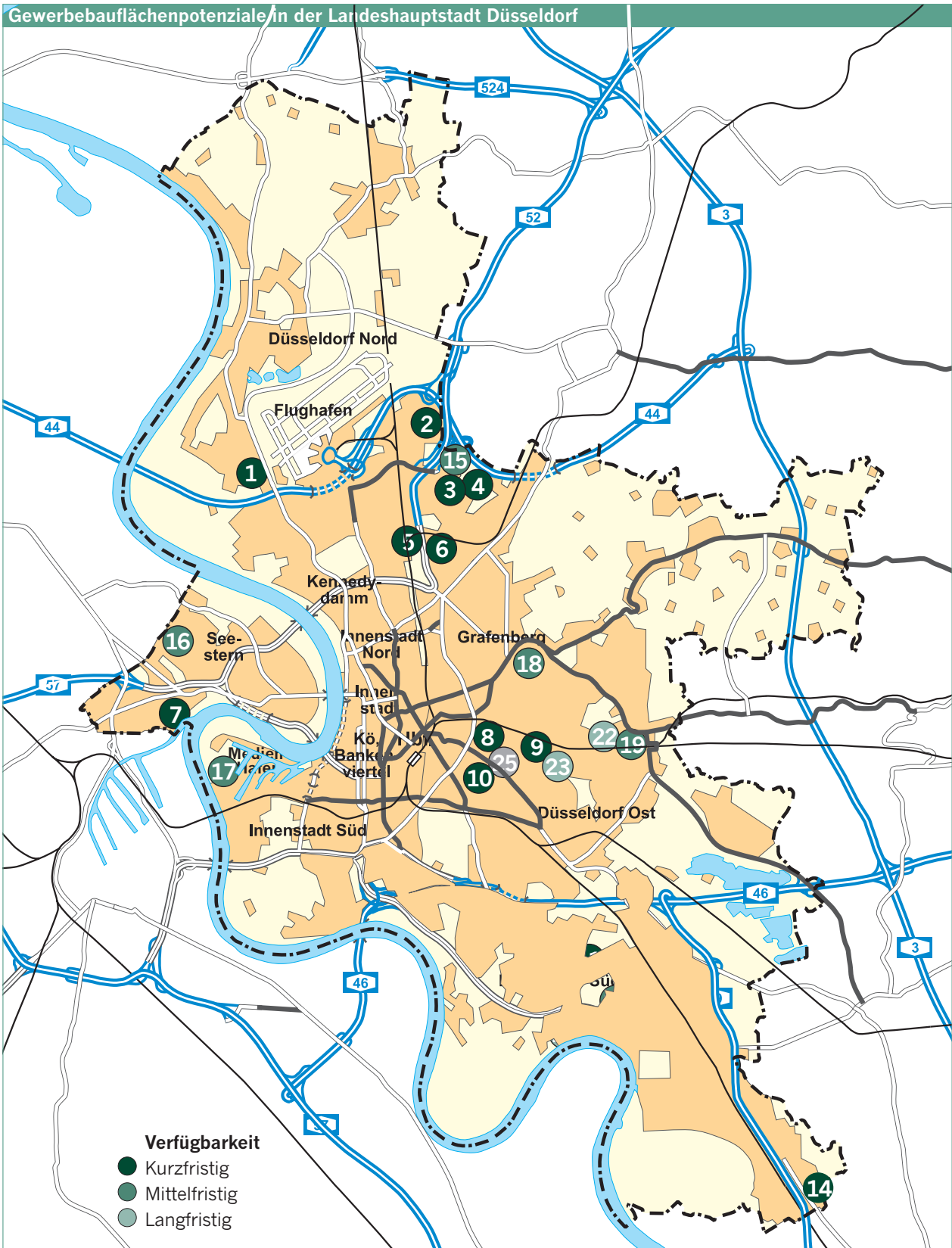
Weiterer Schwerpunkt ist die Entwicklung kleinerer Gewerbegrundstücke. So errichten sieben Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Handwerk und Großhandel an der Ikarusstraße in Lohausen und in den von der Stadt entwickelten Gewerbegebieten Tichauer Weg in Lierenfeld, Wittenberger Weg in Garath und Duderstädter Straße in Hellerhof eigene Neubauten. Auf über 11.400 m² Grundstücksfläche entstehen hier im Rahmen von Standortverlagerungen und notwendigen Betriebserweiterungen insgesamt rd. 2.100 m² Hallen- und 3.800 m² Büroflächen.



In Benrath warten 16 ha auf neue Nutzer: Gewerbepark der SEGRO Deutschland.



Neubauvorhaben Tichauer Weg.



Gewerbebauflächenpotenziale in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Lfd. Nr.	Grundstücksbereich	Stadtteil	Nettobauland (in ha)	Anteil GE/GI (in ha)	Planungsstand
1	Niederrhein-/Ikarusstraße	Lohausen	1,36	1,36	rechtsverbindlich
2	Heltorfer Straße	Lichtenbroich	2,07	1,24	rechtsverbindlich
3	Südl. Theodorstraße	Rath	2,75	1,65	rechtsverbindlich
4	Theodorstraße/A 44	Rath	6,52	1,30	rechtsverbindlich
5	Vogelsanger Weg/Nördlicher Zubringer	Mörsenbroich	1,82	1,82	rechtsverbindlich
6	Opitzstraße/südl. Vogelsanger Weg	Mörsenbroich	4,67	0,93	rechtsverbindlich
7	Beiders. Wiesenstraße (Clarissenstraße)	Heerd	3,60	3,60	rechtsverbindlich
8	Höherweg	Flingern Süd	0,37	0,11	rechtsverbindlich
9	Tichauer Weg/Königsberger Straße	Lierenfeld	2,28	2,28	rechtsverbindlich
10	Südl. Fichtenstraße	Flingern Süd	7,74	7,74	rechtsverbindlich
11	Ortsumgehung Reisholz/Henkelstraße	Reisholz	6,60	6,60	rechtsverbindlich
12	Bonner Straße (chem. Fa. Stora Enso)/Benrodestraße	Benrath	14,80	14,80	rechtsverbindlich
13	Wittenberger Weg	Garath	0,22	0,22	rechtsverbindlich
14	Duderstädter Straße	Hellerhof	0,35	0,35	rechtsverbindlich
Summe kurzfristig verfügbarer Flächen			55,15	44,00	45,61 %
15	Theodorstraße/A 52	Rath	6,66	2,66	im Verfahren
16	Südöstl. Böhlerstraße	Heerd	4,31	3,02	im Verfahren
17	Wesermünder Straße/Fringsstraße	Hafen	5,70	5,70	im Verfahren
18	Schlüterstraße/Hohenzollern	Flingern Nord	4,44	0,44	rechtsverbindlich
19	Düsel-Park, Gerresheim Süd/Torbruchstraße	Gerresheim	12,00	5,20	im Verfahren/rechtsverbindlich
20	Nürnberger Straße/Kappeler Straße	Benrath	1,85	1,85	rechtsverbindlich
21	Westl. Tellerstraße	Benrath	9,00	9,00	im Verfahren
Summe mittelfristig verfügbarer Flächen			43,96	27,87	28,89 %
22	Nach den Mauresköthen	Gerresheim	7,41	7,41	im Verfahren
23	Nördl. Königsberger Straße	Lierenfeld	2,98	2,98	rechtsverbindlich
24	Reisholzer Hafen	Holthausen	14,20	14,20	im Verfahren
Summe langfristig verfügbarer Flächen			24,59	24,59	25,49 %
Gesamtsumme				96,46	

Quellen: Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Stand: Juli 2012

Gewerbebauprojekte in der Landeshauptstadt Düsseldorf 2011 bis 2013

Lfd. Nr.	Grundstücksbereich	Stadtteil	Größe des Grundstücks (in m ²)	Erstellte Hallenflächen (in m ²)	Erstellte Büroflächen (in m ²)	Eigentümer/ Entwickler/Nutzer der Flächen	Bemerkungen	Fertigstellung
1	Ikarusstraße	Lohausen	2.880	800	300	Kfz-Dienstleistungen	Neubau einer Werkstatthalle mit Büro	2012
9	Tichauer Weg	Lierenfeld	1.200	320	350	Betrieb für Brandschutztechnik	Neubau einer Lagerhalle mit Büro- und Schulungsflächen	2012
9	Tichauer Weg	Lierenfeld	1.800	100	600	Großhandel für Klimatechnik	Neubau einer Lagerhalle mit Büro	2012
10	Fichtenstraße	Flingern Süd	90.000	10.500	3.400	SEGRO Germany GmbH	1. Bauabschnitt des Gewerbe- u. Logistikparks „SEGRO-Citypark“	Baubeginn vorauss. 2013
10	Fichtenstraße 54–56	Flingern Süd	6.500	2.750	550	IDR AG	Neubau/Erweiterung des Handwerker- und Gewerbehofs Fichtenstraße	2012
12	Bonner Straße (chem. Fa. Stora Enso)	Benrath	160.000	10.000	2.500	SEGRO Germany GmbH	1. Bauabschnitt des Gewerbe- u. Logistikparks „SEGRO-Rheinpark Benrath“	2012
12	Bonner Straße 203	Benrath	3.100	1.800	400	Behrens & Schuleit GmbH	Neubau Firmengebäude mit Büro-, Lager-, Produktionsflächen	2011
13	Wittenberger Weg	Garath	2.860		2.300	Unternehmen f. Förder- und Antriebstechnik	Neubau Bürogebäude zur Betriebserweiterung	2013
14	Duderstädter Straße	Hellerhof	900	290	80	Produktion von Masch. f. Klebstoffauftragung	Neubau einer Montage- und Lagerhalle mit Büro	2011
14	Duderstädter Straße	Hellerhof	900	210	160	Unternehmen für Schweißtechnik	Neubau einer Montage- und Lagerhalle mit Büro	2012
14	Duderstädter Straße	Hellerhof	900	400	60	Kfz-Dienstleistungen	Neubau einer Werkstatthalle mit Büro	vorauss. 2012
17	Am Fallhammer 9	Hafen	7.700	4.400	100	IDR AG	Neubau einer Logistikhalle mit integrierten Büroflächen	2013
20	Kappeler Straße 98	Benrath	38.000	9.400	2.200	L. W. Cretschmar GmbH & Co. KG	Neubau Crossdockanlage mit vorgesetztem Bürogebäude	2012
20	Nürnberger Straße 70	Benrath	4.600	1.500	250	IDR AG für L. W. Cretschmar	Neubau eines Umschlaglagers für Expresslogistik	2012
24	Reisholzer Werftstraße	Holthausen	40.000	19.400	9.550	Epitac Gamma GmbH	Entwicklung des Gewerbe- und Dienstleistungszentrums „Rheinhöfe“	2013
25	Erkrather Straße 230	Flingern Süd	36.251	6.000	30.000	Schwanenhöfe Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Entwicklung des Gewerbe- und Kreativzentrums „Schwanenhöfe“	2013
Summen			397.591	67.870	51.900			

Quelle: Wirtschaftsförderung, Stand: Juli 2012

Die Zahlen der linken Spalte korrespondieren mit den Nummern der Karte auf der linken Seite.

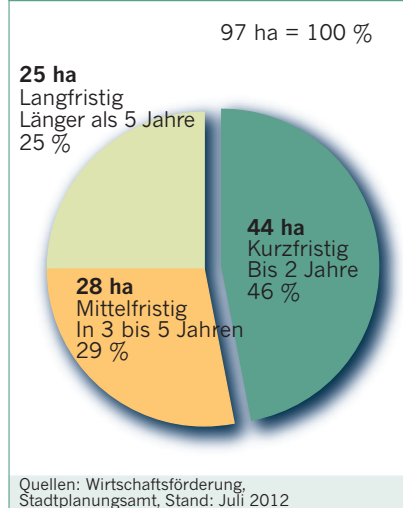
Diese positiven Entwicklungen zeigen, dass nach wie vor die Bereitschaft bei Industrie, Dienstleistung und Gewerbe besteht, auf verfügbaren Gewerbe- und Industriegrundstücken in Düsseldorf Gebäude für die Eigennutzung oder zur Vermietung zu entwickeln.

Die für diese Zwecke verfügbaren Potenzialflächen befinden sich zum Großteil in den Gewerbegebieten Rath, Lierenfeld/Flingern Süd und Reisholz/Holthausen. Rund 33 ha der gesamten Flächen sind als Industriegebiet (GI) und rund 64 ha als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Verfügbarkeit der Flächen lässt sich, abhängig vom Planungsrecht, von der Beschaffenheit der Grundstücke oder den Eigentums- bzw. Nutzungsverhältnissen, folgendermaßen einschätzen:

- In den nächsten 1–2 Jahren können rund 44 ha kurzfristig bebaut werden.
- Mittelfristig (3–5 Jahre) können ca. 28 ha bebaut werden.
- Ungefähr 25 ha können langfristig (5 Jahre und länger) als Potenzialfläche zur Verfügung gestellt werden.

Verfügbarkeit Gewerbe- und Industriebauflächen



L. W. Cretschmar, Kappeler Straße in Benrath.

Einzelhandelsstandort Düsseldorf

Düsseldorf gehört zu den Top-3-Einzelhandelsstandorten Deutschlands

Die Landeshauptstadt Düsseldorf weist in allen Einzelhandelskennziffern Bestwerte auf und ist nach München Testmarkt Nummer 2 des nationalen und internationalen Handels.

Einzelhandelslagen

Die Düsseldorfer City profitiert von ihrer perfekten Mischung aus Luxus-, Niveau-, Konsum- und Trendlagen: Ungebrochen ist die hohe Nachfrage in den 1a-Lagen Königsallee, Schadowstraße und Flinger Straße, die jeweils einen eigenen Charakter haben und sich deutlich in ihrer Positionierung, Wertigkeit und Zielgruppenansprache unterscheiden.

Königsallee – Luxus und Flair

Die Königsallee mit ihrer Handelslage auf der Ostseite ist eine der stärksten Luxuslagen in Deutschland. Die Passantenfrequenz von 5.935 Besuchern

Einzelhandelsrelevante Kennziffern 2011 im Vergleich				
Stadt	Kaufkraftkennziffer	EH-Kaufkraftkennziffer	EH-Umsatzkennziffer	Zentralitätskennziffer
Berlin	90,5	94,5	102,2	107,7
Düsseldorf	120,4	111,7	144,6	129,5
Frankfurt	116,5	109,4	124,7	113,9
Hamburg	108,3	104,9	121,9	116,2
Hannover	102,8	100,8	139,4	138,3
Köln	110,7	106,2	136,0	128,0
Leipzig	83,7	89,7	95,2	106,2
München	136,5	120,6	151,1	125,3
Stuttgart	112,4	107,2	137,7	128,4

Quelle: Jones Lang LaSalle Retail

hat sich gemäß der jüngsten Zählung gegenüber dem Vorjahr noch verbessert. Die „Kö“ belegt mit dieser Passantenfrequenz nach Meinung der Immobilienexperten den Spitzenplatz unter den deutschen Luxusmeilen. Der Mix von Top-Labels, junger Mode, Juwelieren und Fünf-Sterne-Hotels ist in Deutschland einzigartig und

bestimmt Prestige und Flair der Königsallee als „erste Adresse“. Die Kö genießt aufgrund ihrer Vielzahl an Luxuslabels international hohes Ansehen. Allein dreißig Nobelmarken wie Armani, Christian Dior, Gucci, Tiffany etc. sind auf dem Boulevard vertreten.

Während sich die Luxusfirmen überwiegend im oberen, nördlichen Teil der Königsallee konzentrieren, haben sich im Abschnitt zwischen Steinstraße und Graf-Adolf-Straße neben internationalen Luxuslabels wie Jil Sander und Strenesse auch internationale Filialisten wie H&M, Benetton, Esprit und Zara mit ihren Flagshipstores angesiedelt. Diese ziehen zwar ein anderes Publikum an, bringen aber Frequenz und werden der renommierten Lage durch exklusive Ladenbaukonzepte gerecht.

Ergänzt wird Düsseldorfs Nobelmeile durch elegante Shopping-Center: die Kö-Galerie (zurzeit im Redevlopment-Prozess), das Sevens, die Schadow-Arkaden und das Stilwerk Design Center mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 70.000 m².





Schadowstraße – die Konsumlage

Während die Königsallee ihrer Rolle als Luxus- und Flaniermeile gerecht wird, fungiert die Schadowstraße als Konsummeile mit einer der bisher höchsten Passantenfrequenzen Deutschlands. Kaufhäuser wie Galeria Kaufhof, Karstadt und P&C sowie Textil-, Schmuck- und Schuhhäuser haben hier ihren Standort. 2010 öffnete hier mit dem House of Gerry Weber der weltweit größte Flagshipstore des Konzerns auf rd. 900 m². In diesem Jahr wurde der bestehende Flagshipstore von Esprit komplett umgebaut und auf 1.700 m² als Deutschlands zweiter „Concept Store“ des Unternehmens wiedereröffnet.

Mit der für 2014 geplanten Fertigstellung des U-Bahn-Projektes „Wehrhahnlinie“ und des Kö-Bogens (2013) sowie dem verkehrsberuhigten Umbau des östlichen Abschnittes der Schadowstraße wird sie eine enorme Aufwertung erfahren. Das Attraktivitätspotenzial ist bereits an diversen Neubauprojekten und der Nachfrage nach großflächigen Handelseinheiten für innovative Konzepte ablesbar.

Zurzeit erweitert Peek & Cloppenburg sein Stammhaus um ca. 8.000 m² zu einem Weltstadtkaufhaus mit ca. 20.000 m² Verkaufsfläche. Auch die Anmietungen von SportScheck mit 3.500 m² und der irischen Textilhändlerkette Primark mit 6.500 m² zeugen von der Attraktivität der Schadowstraße.

Flinger Straße – jung und trendy

Die als Fußgängerzone ausgebaut Flinger Straße ist die begehrte Young-Fashion-Meile der Landeshauptstadt. Mit Ansiedlungen zahlreicher bekannter Labels aus dem Young-Fashion-Bereich, wie z. B. Madonna, Zara und Tally Weijl, bietet sie die ideale Ergänzung zum Angebot der Königsallee und der Schadowstraße. Nach und nach haben sich auch neue, wertige Konzepte aus dem Casual-Wear-Bereich angesiedelt, wie Timberland, Adidas und Clarks.

Die Flinger Straße belegt mit einer Passantenfrequenz von 10.150 Besuchern Platz 6 unter den Top 10 der meistbesuchten Einkaufsstraßen in Deutschland. Auch die umliegenden Straßen, insbesondere die Mittelstraße als Verbindung zum Einkaufsbereich rund um den Carlsplatz, profitieren von der Frequenzstärke der Flinger Straße und behaupten sich mit der jüngsten Entwicklung des Quartiers rund um die Grabenstraße als neues, attraktives Modeviertel.

Jades mit seiner hochwertigen internationalen Designermode, Labels wie Miss Sixty und Snipes sind hier ebenso zu finden wie das amerikanische Jeanslabel 7 for all mankind und der erste deutsche Flagshipstore der Modemarke Cinque.

Stadtteilzentren

Neben den Einkaufslagen in der City verfügt Düsseldorf über attraktive Stadtteilzentren, wie z. B. die Luegallee in Oberkassel, die Nordstraße in Pempelfort, die Friedrichstraße in Bilk und die Rethelstraße im Zooviertel, die sich jeweils als stabile Einzelhandelsmärkte darstellen.

Nachfrage

Düsseldorf ist führender Modestandort in Deutschland. Dies spiegelt sich auch im Einzelhandel wider: Jeder zweite Abschluss geht auf das Konto der Bekleidungsindustrie.

Allein über 1.300 Unternehmen des Textileinzelhandels mit Hauptsitz im Raum Düsseldorf setzen jährlich rund 5,8 Mrd. Euro um. Dazu gehören die Metro mit Galeria Kaufhof und Real, C&A, P&C sowie Esprit.

Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den Top-Lagen Düsseldorfs ist ungebremst hoch. Besonders deutlich wird das ausgeprägte Interesse nationaler und internationaler Filialisten und deren Flächenanmietungen über 1.000 m² in den Düsseldorfer 1a-Lagen. Beispielhaft seien hier die neuen Flagshipstores von Victorinox und des niederländischen Einrichtungskonzeptes Riviera Maison auf der Königsallee oder von Gina Tricot auf der Schadowstraße genannt.

Gemäß Makleranalysen ist die Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr nochmals weiter angestiegen. Jedoch ist und bleibt das Angebot in den begehrten Lagen begrenzt.



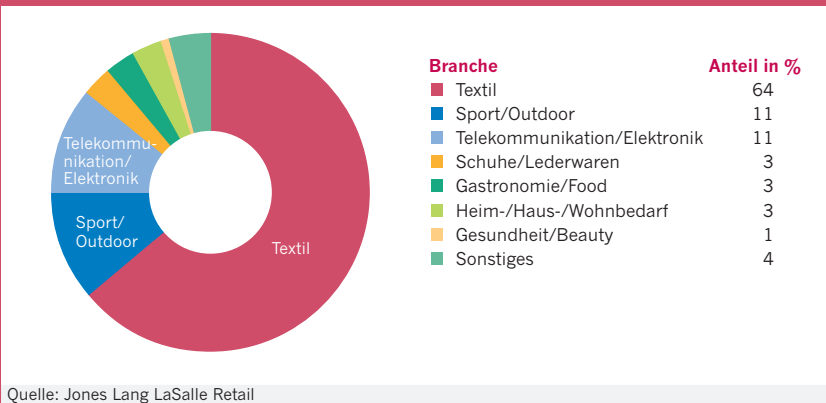
Umsätze

Der Flächenumsatz im Jahr 2011 beträgt mit fast 42.000 m² mehr als das Dreifache im Vergleich zum Vorjahr. Vier großflächige Vermietungen (Breuninger, Sportarena, Saturn, Primark) mit einem Flächenumsatz von ca. 27.000 m² haben hierzu beigetragen. Ansonsten fallen rund 60 Prozent der Vermietungen in die Flächenkategorie zwischen 200 und 500 m². Ca. 26 Prozent betreffen Abschlüsse unter 200 m². Auch die Zahl der Vermietungsfälle ist 2011 um gut 25 Prozent auf 42 angestiegen.

Die starke Vermietungsaktivität setzt sich auch 2012 fort. Bereits im ersten Halbjahr sind 17 Anmietungsfälle mit einem Flächenvolumen von 8.880 m² zu verzeichnen. Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation ist auch 2012 mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz zu rechnen.

Von den jährlich vermieteten Einzelhandelsflächen zeigt sich in der Modestadt Düsseldorf traditionell der Textilhandel als umsatzstärkster Zweig. Er macht 64 Prozent des Flächenumsatzes aus. Zählt man modeaffine Branchen wie Schuhe, Accessoires und Lederwaren hinzu, fallen mehr als zwei Drittel aller Flächenvermietungen auf das Bekleidungssegment. Der Rest verteilt sich auf die Telekommunikations- und Elektronikbranche, die Sportbranche sowie auf Heim-, Haus- und Wohnbedarf.

Flächenumsatz nach Branchen 2011



Mietflächenumsatz in Düsseldorf 2011

	2008	2009	2010	2011	1. Hj. 12
Anzahl Vermietungen	10	22	34	42	17
Flächenumsatz in m ²	3.670	6.210	12.214	41.484	8.880

Quelle: Jones Lang LaSalle Retail

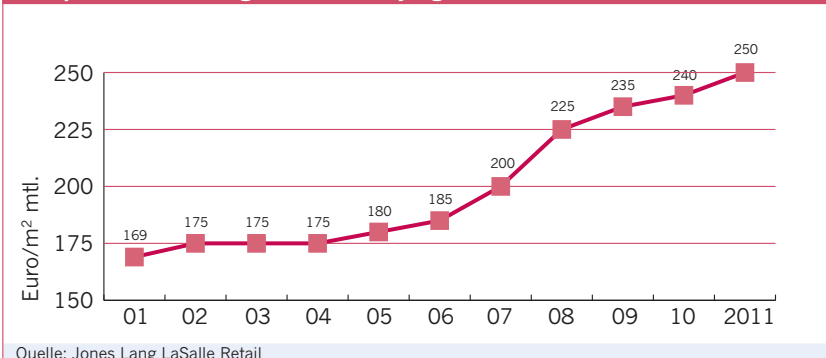
Mieten

Die Mietpreisspannen in Einzelhandelslagen liegen im Luxussegment zwischen 200 und 250 Euro/m² auf der Königsallee, in Konsumlagenqualität auf der Schadowstraße West zwischen 200 und 245 Euro und in der Altstadt auf der Flinger Straße zwischen 185 und 220 Euro/m². Damit sind die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Top-Lagen, gemessen an anderen europäischen Großstädten, vergleichsweise günstig.

Da die Königsallee ein Anziehungspunkt vor allem für Einzelhändler mit gehobenen bis luxuriösen Konzepten bleibt und hier ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht, konnte in den Jahren von 2002 bis 2011 eine Steigerung der Spitzenmiete um 42,9 Prozent verzeichnet werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage wird im Jahr 2012 mit einer Spitzenmiete von 255 Euro in 1a-Lage gerechnet.

Mietpreisentwicklung in der 1a-Citylage Düsseldorf 2001 bis 2011





Neue Projekte

Die Nachfrage nach Expansionsflächen in bester Innenstadtlage ist nach wie vor groß. Insbesondere in den 1a-Lagen (Königsallee, Schadowstraße und Flinger Straße) herrscht ein deutlicher Nachfrageüberhang.

Auffällig ist, dass neue Einzelhandelsflächen in Düsseldorf vor allem durch gezielte Projektentwicklungen geschaffen werden. Die Eigentümer, seien es private oder institutionelle Investoren, erkennen den Wert ihrer Immobilie und sind bereit, diese an die modernen Marktgegebenheiten und Flächenanforderungen anzupassen. Dies geht mit deutlichen Wertsteigerungen der Immobilien einher, wodurch diese nicht nur aus Einzelhandels-, sondern auch aus Investoren-sicht interessant werden.

Mit der Fertigstellung des Kö-Bogens, der Revitalisierung des Bankenviertels, dem Umbau der Kö-Galerie sowie diverser Einzelprojekte werden kurz-

fristig weitere anspruchsvolle Flächenangebote auf den Markt kommen.

Kö-Bogen

Mit den Bauarbeiten für den Kö-Bogen am nördlichen Ende der Königsallee startete 2010 Düsseldorfs bedeutendste Projektentwicklung. Nach den Plänen des New Yorker Stararchitekten Daniel Libeskind werden in prominenter Lage zwischen Königsallee, Schadowstraße und Hofgarten bis zum Herbst 2013 rund 19.000 m² Einzelhandelsfläche entstehen. Als Hauptmieter steht bereits das Stuttgarter Modehaus Breuninger fest, das hier ein Luxuskaufhaus auf 15.000 m² plant.

Die Bankenseite der Königsallee

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach exzellenten Flächen in der Innenstadt, insbesondere nach Handelsflächen auf der Königsallee, hat mit dem Neubau des traditionsreichen Luxus-hotels Breidenbacher Hof und seinen hochwertigen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss eine neue Entwicklung auf der Westseite der Königsallee, der sogenannten Bankenseite, eingesetzt. Neben dem Fünf-Sterne-Hotel ist nun das Luxusquartier „Kö-West“ im Bau. Das Projekt umfasst die Neubauten Kö 17 und Kö 19. Zeitgleich erfolgt der erdgeschossige Umbau der angrenzenden Trinkausbank. Als erster Mieter der neuen 1a-Handelsflächen hat das amerikanische

Kultlabel Abercrombie & Fitch im Dezember 2011 in der Kö 17 seinen ersten Flagshipstore auf deutschem Boden mit 1.700 m² Verkaufsfläche eröffnet. In der benachbarten Kö 19 hat Nespresso Deutschland 1.100 m² auf zwei Etagen angemietet und wird dort bis Dezember 2012 eine Flagship-boutique einrichten, neben München die größte deutschlandweit.

Die Hauptanbindung von Schadowstraße und Königsallee an die Einkaufslage Altstadt erfolgte bisher über die Theodor-Körner-Straße entlang Breidenbacher Hof und die zum Niveau- und Luxuswarenhaus aufgewerteten Galeria Kaufhof.

Mit der Entwicklung des neuen Geschäftsquartiers auf der nördlichen Bankenseite gewinnt die Königsallee nunmehr eine neue niveau- und luxusorientierte Auflage. Gleichzeitig entsteht über die immer attraktiver werdende Trinkaus-Achse zwischen dem Modehaus Eickhoff mit über 120 internationalen Designerkollektionen und Jades auf der Breiten Straße eine neue Anbindung von der Königsallee an die angrenzenden szenigen und trendigen Einkaufslagen der Altstadt und der Carlstadt. Aufgrund der steigenden Anziehungskraft wird – insbesondere im Quartier rund um die Grabenstraße – mit neuen Expansionsflächen zu rechnen sein.



Neue Einzelhandelsprojekte in der Düsseldorfer Innenstadt

Nr.	Straße/Standort	Mietfläche	Verfügbarkeit
1	Königsallee/Schadowplatz, Kö-Bogen	19.000	Herbst 2013
2	Königsallee 19, „Kö-West“	1.100	Ende 2012
3	Königsallee 58–62/Kö-Galerie (Refurbishment)	20.000	2012
4	Schadowstraße 23, P&C	ca. 8.000	2013
5	Schadowstraße 56/Bleichstraße	6.900	Ende 2014
6	Schadowstraße 50/52	2.288	2014
7	Graf-Adolf-Straße 11–15 (Refurbishment)	476	2012
8	Graf-Adolf-Straße 14, „G14“	450	2012
9	Heinrich-Heine-Allee 12, „Orrick-Haus“	500	sofort
10	Mühlenstraße 34, „Andreasquartier“	2.500	2013/2014

Quelle: Wirtschaftsförderung