

**Geplantes Bürogebäude**  
Hochhaus Mercedesstraße



**Vorhandenes Bürogebäude**  
Cubus am Seestern



## B. Bürobauf Flächen in Düsseldorf

### 1. Büromarkt Düsseldorf

Der Büromarkt entwickelt sich parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung in zyklischen Bewegungen. Die Büroflächenentwicklung steht in Deutschland und auch in Düsseldorf unter dem Einfluss der schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Ein höherer Büroflächenüberhang steht einer im Vergleich zu den vorausgegangenen Jahren verhaltenen Nachfrage gegenüber. Nach der aktuellen Büroflächen-Bestandserhebung der Universität Dortmund gibt es im Stadtgebiet Düsseldorf derzeit rd. 8,2 Mio qm BGF Bürofläche, was einer Büronutzfläche von etwa 7 Mio qm entspricht. Die Einschätzungen der Analysten und Makler gehen in Düsseldorf von einem gegenwärtigen Angebotsüberhang von rd. 11 % des Büronutzflächenbestandes aus. Im Vergleich zu anderen deutschen Immobilienzentren blieben die Nachfragerückgänge jedoch gering.

■ Die Abschwächung der Nachfrage, hohe Angebotszuwächse im Bestand durch Neubauten seit 2001, Freiräumung bei Standortaufgaben, vermehrtes Angebot von Untermietsflächen aus nicht genutzten Flächen langfristiger Mietsverträge führen zu dem gegenwärtig hohen Flächenangebotsstand.

■ Die Makler rechnen damit, dass nur die Hälfte des Leerstandes marktwirksam ist. Die andere Hälfte setzt sich aus 2/3 einer notwendigen Fluktuationsreserve und zu 1/3 aus dem sog. Bodensatz von leergezogenen Altflächen zusammen, die sich wegen gravierender Standardmängel nicht mehr vermieten lassen.

■ Nach den hohen Vermietungszahlen in den Jahren 2001 (305.000 qm) und 2002 (280.000 qm) sind die Vermietungszahlen im Stadtgebiet Düsseldorf 2003 auf 225.000 qm zurückgegangen. Mit einer Vermietungsleistung von 235.000 qm ist der Rückgang im letzten Jahr gestoppt worden, so dass begründete Hoffnung auf eine Trendwende besteht.

■ Das Mietniveau hat in allen Lagen leicht nachgegeben. In den la Lagen sanken die Spitzenmieten von 23 EUR (2002) auf 22 EUR (2004).



Hochhaus am Seestern



Ärzte- und Apothekerbank in Lörick

Die Neuvermietungen beziehen sich vor allem auf moderne Gebäude (64 % der Neuvermietungen) und ziehen Altbestandsflächen frei. Diese Flächen entsprechen häufig nicht mehr den Anforderungen an eine wirtschaftliche Raumstruktur und Ausstattung mit moderner Informations- und Kommunikationstechnik. Sie müssen dann für die heutigen Anforderungen an Technik und Raumstruktur neu aufbereitet werden (Recycling). Standortstärken Düsseldorfs sind die Vielfaltigkeit des Branchenmixes, die Internationalität des Standortes mit mehr als 5.000 ausländischen Unternehmen sowie die hochentwickelte Infrastruktur mit dem drittgrößten Flughafen Deutschlands, Messe und Universität. Die Entwicklungsaussichten werden als sehr günstig eingestuft:

■ Düsseldorf ist Wachstumsstadt: Seit 2000 wächst die Bevölkerung auf heute 574.100 (31.10.2004). Es findet eine Abkoppelung von der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung der meisten Städte des Ruhrgebietes statt

■ Ständiges Ansteigen des Bruttoinlandsproduktes (BIP) als Zeichen der Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt auch in der Zukunft

■ Düsseldorf ist Wachstumsmetropole: Mehrere Institute, so das Feri-Institut, prognostizieren Düsseldorf als eine der wachstumsstärksten Metropolen in Deutschland

■ Wichtige deutsche und internationale Firmen haben ihren Hauptsitz / ihre Niederlassung in Düsseldorf

■ Hintergrund der zukünftigen Nachfrage wird der sich fortsetzende Strukturwandel der Wirtschaft, die sich in der Stadt als Schwerpunkt niedergelassenen Firmen der Informations- und Kommunikationstechnik und deren Sogwirkung auf weitere Ansiedlungen, sowie die Entwicklung in den unternehmensbezogenen Dienstleistungen sein, die in Düsseldorf im vergangenen Jahrzehnt zu einem starken Arbeitsplatzanstieg führte.

■ Über 80 % der Beschäftigung liegt im Dienstleistungssektor mit der hohen Zahl von Beschäftigten, die in Büros arbeiten.

Vor dem Hintergrund der herausragenden Standortstärken Düsseldorfs und der prognostizierten Entwicklung ist mit einer Belebung des Büromarktes zu rechnen. Trotz der immer wieder auftretenden zyklischen Schwankungen kann mit einer weiteren expansiven Entwicklung auf dem Büromarkt gerechnet werden. Motor der Nachfrage ist der sich fortsetzende Strukturwandel der Wirtschaft. Wachstumsorientierte Branchen schätzen den zentralen und infrastrukturell gut ausgestatteten Standort Düsseldorf mit kurzen Wegen und großem Absatzgebiet. Unternehmensbezogene Dienstleistungen, die sich bereits in Düsseldorf in den vergangenen Jahrzehnten stark entwickelt haben und die größten Beschäftigungszuwächse aufwiesen, stellen weiterhin einen prosperierenden Wirtschaftszweig dar. Im Zusammenhang mit den Firmen der Informationstechnik und Kommunikationstechnik und andere Branchen wird eine Sogwirkung erwartet, die anhaltenden Flächenbedarf mit sich bringt.

## 2. Entwicklung der Bürobaustandorte

Die Arbeitsplatzentwicklung vollzieht sich, zumindest was die Büroarbeitsplatzentwicklung angeht, nicht dispers in der Region, sondern in einer dezentralen Konzentration im Verdichtungsraum. In Düsseldorf haben sich neben der City als zentraler Büroarbeitsplatzstandort eine Reihe von dezentral gelegenen Bürosubzentren herausgebildet, die sich kranzartig um die Innenstadt anlagern. Charakteristisch für die dezentralen Arbeitsplatzverdichtungen ist deren Zuordnung zu Hauptverkehrsstraßen und erst nachgeordnet zum ÖPNV.



Gehry-Bauten im Hafen



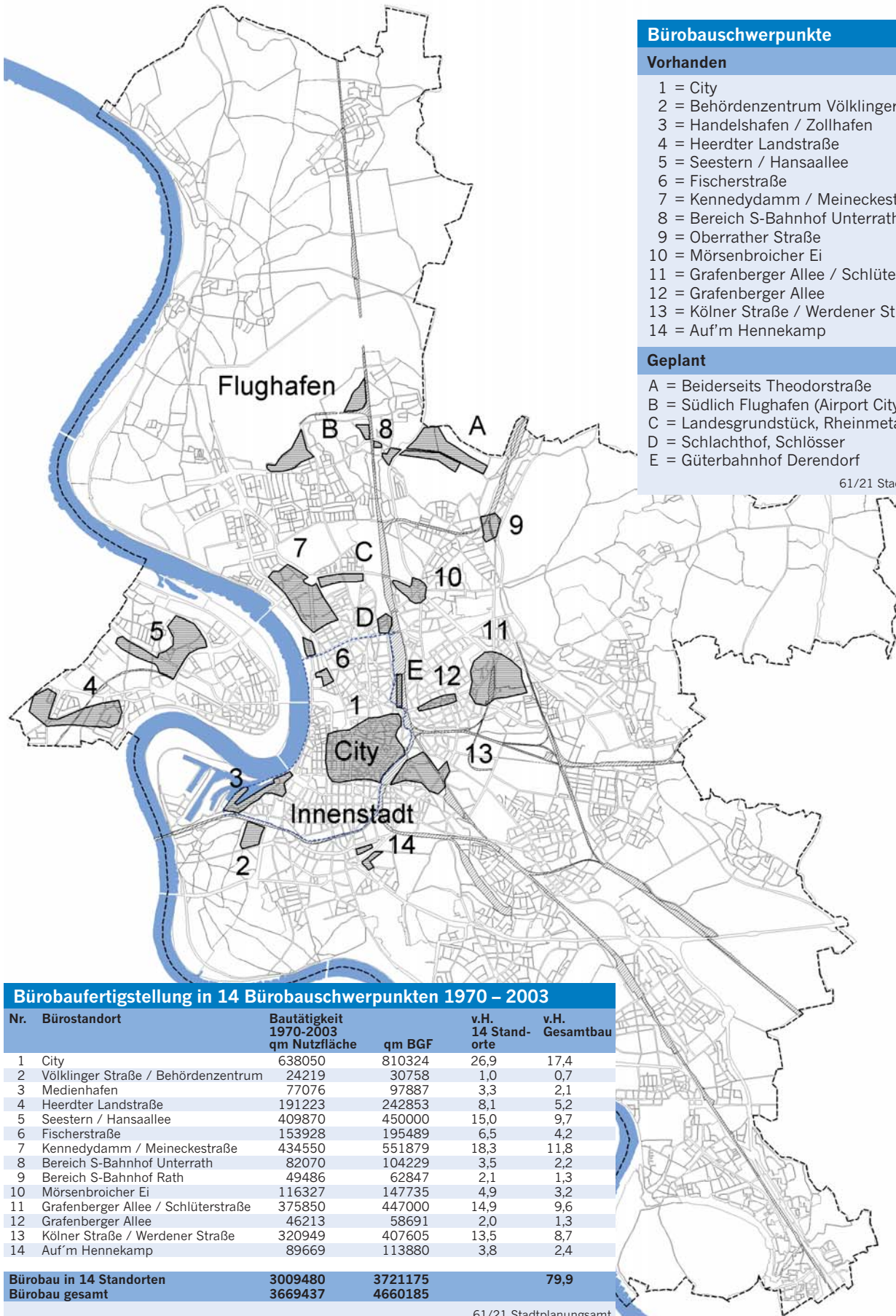
DOCK-Hochhaus im Hafen

Das Straßenbahn-Netz ist radial auf die Stadtmitte gerichtet, in der Innenstadt befindet sich die größte Vernetzung aller Linien.

Die Bürobautätigkeit vollzog sich hauptsächlich in der Innenstadt und am Innenstadtrand. Drei innerstädtischen Bürostandorten (City, Medienhafen/Völklinger Straße, Fischerstraße) stehen elf außerhalb der Innenstadt liegende Standorte mit verdichteter Bürobauung gegenüber (siehe Abb. Seite 70). Im Zeitraum 1970 - 2003 wurden in den 14 Standorten ca. 80 % der gesamten Bürobauflächen gebaut: In den innerstädtischen Standorten rd. 37 % (rd. 1.103.700 qm BGF) der Bürofläche und in den außerhalb der Innenstadt liegenden Standorten rd. 63 % (2.935.920 qm BGF). Der Standort City nahm 26,9 % der zwischen 1970 und 2003 in den Schwerpunkten gebauten Bürofläche auf und hatte mit gebauten 810.320 qm BGF Büroflächen den größten Bürobaufächenzuwachs. Der Standort Kennedydamm/ Meineckestraße hatte mit 551.880 qm BGF Büroflächen (18,3 %) den zweitgrößten Flächenzugang, gefolgt von dem Seestern/ Hansaallee mit dem drittgrößten Zuwachs von 450.000 qm (15,0 %). Seit 1981 ist der Bereich Grafenberger Allee / Schlüterstraße mit 447.000 qm BGF Bürofläche (15,0 %) zum viertgrößten Büroschwerpunkt herangewachsen.



Architektenkammer Zollhof im Hafen



**Bürobauerschwerpunkte**

**Vorhanden**

- 1 = City
- 2 = Behördenzentrum Völklinger Straße
- 3 = Handelshafen / Zollhafen
- 4 = Heerdter Landstraße
- 5 = Seestern / Hansaallee
- 6 = Fischerstraße
- 7 = Kennedydamm / Meineckestraße
- 8 = Bereich S-Bahnhof Unterrath
- 9 = Oberrather Straße
- 10 = Mörsenbroicher Ei
- 11 = Grafenberger Allee / Schlüterstraße
- 12 = Grafenberger Allee
- 13 = Kölner Straße / Werdener Straße
- 14 = Auf'm Hennekamp

**Geplant**

- A = Beiderseits Theodorstraße
- B = Südlich Flughafen (Airport City, Kaufring)
- C = Landesgrundstück, Rheinmetall
- D = Schlachthof, Schlösser
- E = Güterbahnhof Derendorf

61/21 Stadtplanungsamt

**Bürobaufertigstellung in 14 Bürobauerschwerpunkten 1970 – 2003**

Nr.	Bürostandort	Bautätigkeit 1970-2003 qm Nutzfläche	qm BGF	v.H. 14 Stand- orte	v.H. Gesamtbau
1	City	638050	810324	26,9	17,4
2	Völklinger Straße / Behördenzentrum	24219	30758	1,0	0,7
3	Medienhafen	77076	97887	3,3	2,1
4	Heerdter Landstraße	191223	242853	8,1	5,2
5	Seestern / Hansaallee	409870	450000	15,0	9,7
6	Fischerstraße	153928	195489	6,5	4,2
7	Kennedydamm / Meineckestraße	434550	551879	18,3	11,8
8	Bereich S-Bahnhof Unterrath	82070	104229	3,5	2,2
9	Bereich S-Bahnhof Rath	49486	62847	2,1	1,3
10	Mörsenbroicher Ei	116327	147735	4,9	3,2
11	Grafenberger Allee / Schlüterstraße	375850	447000	14,9	9,6
12	Grafenberger Allee	46213	58691	2,0	1,3
13	Kölner Straße / Werdener Straße	320949	407605	13,5	8,7
14	Auf'm Hennekamp	89669	113880	3,8	2,4
<b>Bürobau in 14 Standorten</b>		<b>3009480</b>	<b>3721175</b>	<b>79,9</b>	
<b>Bürobau gesamt</b>		<b>3669437</b>	<b>4660185</b>		

### 3. Entwicklung der Bürobeschäftigung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland erfolgt in einem langanhaltenden Strukturwandel. Düsseldorf befindet sich auf dem Weg von der Industrie- zur Informations- und Dienstleistungsgesellschaft, in der die schnelle Informationsverarbeitung zu einem entscheidenden Wettbewerbsvorteil geworden ist. Heute sind in Düsseldorf etwa 82% der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor tätig. Diese Entwicklung ist typisch für alle größeren Städte und hat zu einem hohen Anteil der Arbeitsplätze im tertiären Sektor geführt. Nur in einigen traditionellen Industriestädten wie z.B. Stuttgart oder Berlin liegt der Anteil der Dienstleistungsarbeitsplätze unter 75%.

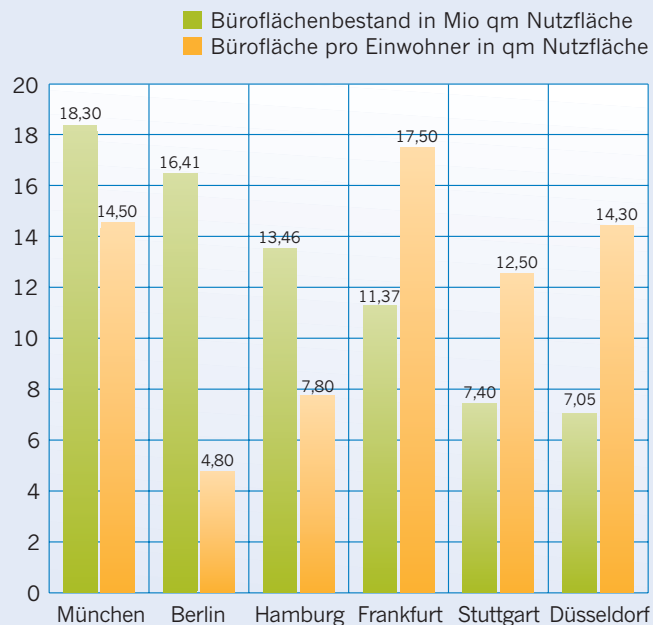
Nicht alle Beschäftigten im Dienstleistungssektor arbeiten in Büros. Beschäftigte in Privathaushalten, in Hotels und Restaurants, in Freizeit, Kultur und Unterhaltung, im Einzelhandel und in den Verkehrsberufen sowie in medizinischen, sozialen und erziehenden Berufen beanspruchen nur zum kleinen Teil Büroräume für ihre Tätigkeit. Es sind hauptsächlich die produktions- und verwaltungsorientierten Dienstleistungsberufe, die in Büro- und Verwaltungsgebäuden arbeiten. Man rechnet, dass in Düsseldorf die Zahl der Bürobeschäftigten bereits auf rd. 290.000 (etwa 70% der Tertiär-, 30% der Sekundärbeschäftigten) angestiegen ist.

### 4. Bürobautätigkeit in Düsseldorf

Äußere Zeichen der beschriebenen Entwicklungen in Düsseldorf sind die seit Ende der sechziger Jahre entstandenen 14 zusammenhängend bebauten Bürobauschwerpunkte (siehe Abb. linke Seite). Seit 1970 sind in Düsseldorf 630 Bürogebäude mit 3,67 Mio qm Büronutzfläche gebaut worden. Der Büroflächenbestand hat sich in Düsseldorf bis 2003 auf rd. 7,0 Mio qm Büronutzfläche erhöht.

Im Städtevergleich haben München und Berlin mit etwa 18,3 und 16,4 Mio qm Büronutzfläche mehr als zweimal so viel Büroflächen wie Düsseldorf, hat Frankfurt mit 11,4 Mio qm etwa ein Drittel mehr Flächen. Bezogen auf die Einwohnerzahl hat Frankfurt mit 17,5 qm Büronutzfläche/ Einwohner den größten Wert, gefolgt von München mit 14,5 qm und Düsseldorf mit 14,3 qm.

**Büroflächenbestand · Bürofläche / Einwohner**  
Städtevergleich 2005

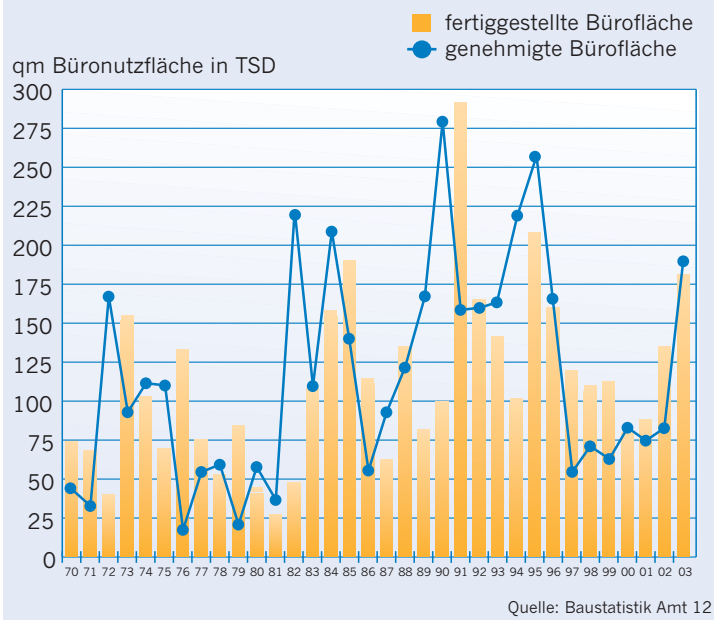


Quelle: Wirtschaftsförderung 1/2005

Sieht man sich die Baufertigstellungen von Bürogebäuden über die Jahrzehnte hinweg an, wird man feststellen, dass die Bürobautätigkeit in Zyklen verläuft, die sehr stark von der wirtschaftlichen Entwicklung geprägt werden. In Zeiten einer Rezession verläuft die Nachfrage nach Büroraum rückläufig, die Bautätigkeit läßt aufgrund der geringeren Nachfrage zeitversetzt etwa 2 Jahre später nach. In Zeiten eines konjunkturellen Aufschwungs mit steigender Flächenachfrage zieht, als zeitversetztes Spiegelbild, auch die Bautätigkeit wieder an.

Diese zyklischen Schwankungen finden sich sowohl im Büro- als auch im Wohnungsbau. In der Gesamtbetrachtung sind für Wohnungsbau und Bürobau jedoch unterschiedliche Tendenzen feststellbar: Während die Zahl der Baufertigstellungen im Wohnungsbau, nicht zuletzt wegen fehlender Baugrundstücke und hoher Grundstückspreise, insgesamt rückläufig ist, hat die Zahl der Büroaufertigstellungen in Düsseldorf über die letzten Jahrzehnte gesehen, ständig zugenommen. Dies dokumentiert die beständige Anziehungskraft des Standortes Düsseldorf auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten.

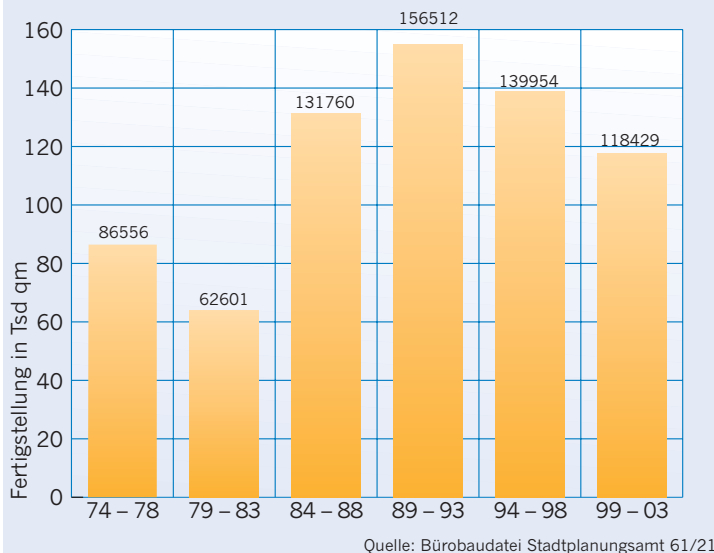
Fertiggestellte, genehmigte Büroflächen · 1970 bis 2003



Die Baufertigstellung von Bürogebäuden erreichte im Jahr 1991 ein Rekordergebnis von 31 Gebäuden mit 293.000 qm Nutzfläche. In den Jahren 1992 - 1999 schwankte die Büroaufertigstellung zwischen jährlich 100.000 qm (1994) und 200.000 qm (1995). In den Jahren 2000 und 2001 fiel die Baufertigstellung unter 100.000 qm Nutzfläche, sie stieg im Jahr 2002 und 2003 aber wieder auf 130.000 und 180.000 qm an (siehe Abb. links).

Der Schwerpunkt der Gesamtbautätigkeit fand im Zeitraum 1980 - 2003 weniger in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Kerngebieten (MK), sondern mehr in anderen Baugebieten, hier insbesondere in Gewerbegebieten (GE) statt. In den letzten fünf Jahren wurde verstärkt in den ehemals industriell geprägten Stadtteilen, wie linksrheinisch Heerdt, Lörick und Oberkassel (Hansaallee, Schießstraße, Seestern), aber auch im Hafen, in Grafenberg (Schlüterstraße) sowie in Unterrath und Lichtenbroich Gewerbe- und Bürobebauung realisiert. Analog zum wirtschaftlichen Zyklus verläuft die durchschnittliche jährliche Fertigstellung von Büroflächen derzeit rückläufig (siehe Abb. links). Die durchschnittliche Größe der gebauten Einheiten steigt dagegen ständig an und ist von 4.470 qm (1970) auf 9.515 qm (1999) Büronutzfläche angewachsen.

Büroaufertigstellung 1974 - 2003 · im 5-Jahresdurchschnitt



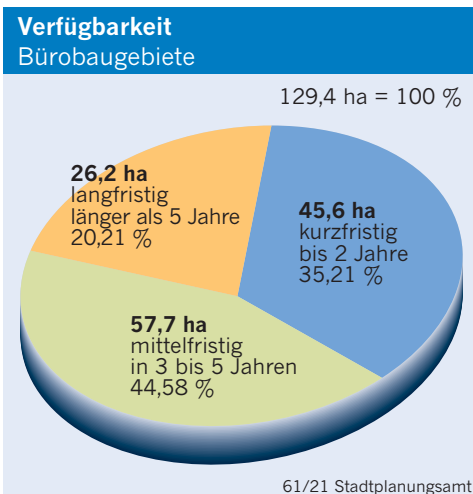
### 5. Flächenreserve für den Bürobau in Düsseldorf

Der auch in der Zukunft stetigen Nachfrage nach Büroflächen steht ein ausreichendes Grundstücksangebot gegenüber. Insgesamt umfasst heute die Bürobaufächenreserve in MK- und GE-Gebieten 35 Baugebiete mit 129 ha Bruttobauland und einer Kapazität von 2.700.000 qm BGF mit 67.000 Arbeitsplätzen.

Ein großer Anteil der Bürogebiete wird in der gegenwärtig vollzogenen Praxis als Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen. Hier zeigt sich eine Schwäche der Baunutzungsverordnung, die ein reines Bürogebiet mit allgemeiner Büronutzung weder mit einer MK-Ausweisung (Zweckbestimmung: Vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung) noch mit einer GE-Ausweisung (Zweckbestimmung: Vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben...) hinreichend darstellen kann.



Colorium im Hafen



Rund 35 % (46 ha) der Flächen für den Bürobau können in den nächsten zwei Jahren bebaut werden. Rund 20 % (26 ha) werden als eine langfristig verfügbare Reserve eingeschätzt.

Schwerpunkt der Entwicklung werden neben der Auffüllung vorhandener Standorte in Zukunft die Realisierung neuer Bürostandorte in Derendorf (Tannenstraße, Rheinmetall ca. 120.000 qm BGF), Rath (Theodorstraße, ca. 500.000 qm BGF) und im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Derendorf (ca. 310.000 qm BGF) sein.



Graf-Adolf-Platz 15 im Bau, Fertigstellung 2005

### 6. Einschätzung des Bürobaufächenbedarfs

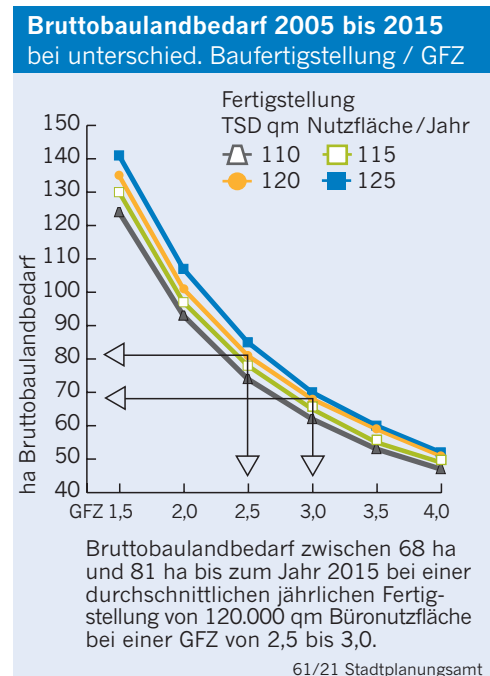
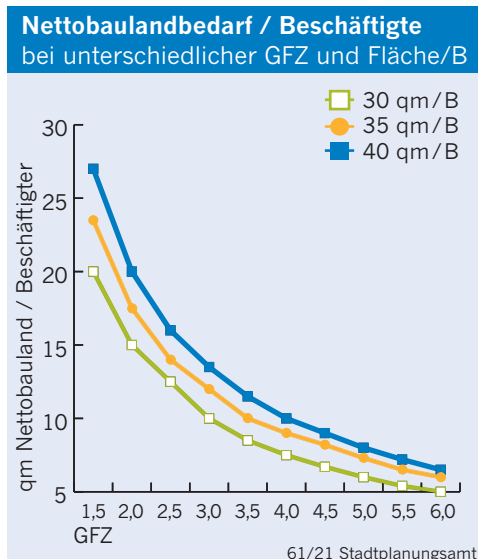
Die Nachfrage nach Bürogebäuden wird zum großen Teil von der beschriebenen, zyklisch verlaufenden wirtschaftlichen Entwicklung geprägt. Auch Eigennutzer verhalten sich gegenwärtig tendenziell zurückhaltend.

Aufbauend auf den bisherigen Erfahrungen ist zur Erfüllung der zukünftigen Nachfrage nach Büroraum bis zum Jahr 2015 eine durchschnittliche jährliche Baufertigstellung

von 120.000 qm Büronutzfläche erforderlich. Der daraus abgeleitete Grundstücksbedarf (Nettobauland) ist abhängig von der realisierbaren Bebauungsdichte. Während die Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnungsbau auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,0 - 1,5 begrenzt ist, kann der Bürobau deutlich höher verdichtet und dadurch Grundstücksfläche eingespart werden. Schon die Erhöhung der GFZ von 1,5 auf 2,5 führt zu einer Reduzierung der Flächenbeanspruchung von Nettobauland je Arbeitsplatz um etwa 40 %, die Erhöhung der GFZ auf 5,0 senkt die Flächenbeanspruchung von Nettobauland um 70 % (Abb. unten links).

Die durchschnittliche Bebauungsdichte ist daher entscheidend für den Flächenverbrauch von Bürogebäuden.

Der Bruttobaulandbedarf für Bürobauten wird bis zum Jahr 2015 bei einer durchschnittlichen GFZ von 2,5 - 3,0 und einer jährlichen Baufertigstellung von 120.000 qm Büronutzfläche auf etwa 68 - 81 ha berechnet. (siehe Abb. unten) Bei einer verdichteten Realisierung der Bürobebauung mit einer GFZ von mindestens 2,5 ist das vorhandene 182 ha große Baulandpotenzial für den Bürobau mehr als ausreichend, um die prognostizierte Bürobautätigkeit aufzunehmen.





## 7. Ausblick

Der Strukturwandel hin zu einer Dienstleistungs- und Kommunikationsgesellschaft bringt neue Arbeitsformen hervor, die in der räumlichen Organisation und Flexibilität moderner Arbeitsplätze Ausdruck finden. Auf dem Wohnungsmarkt entstehen im Verlauf der Lebenszyklen der Menschen ständig neue Wohnungsansprüche. Ähnlich verläuft dies im Verlauf der Zeit in der "Biografie" von Unternehmen mit ständig wechselnden Flächenansprüchen. Folgende Faktoren prägen heute die Flächenansprüche von Bürounternehmen:

- Übereinstimmung von Grundriss- und Flächenlayout mit den Organisationsstrukturen und besonderen Abläufen der Unternehmen. Anforderung an eine reversible Grundrissstruktur, die Änderungen Rechnung tragen können
- Informations- und kommunikationstechnische Infrastruktur (DV-Vernetzung im Gebäude, Anschluss Glasfasernetz)
- Technische Infrastruktur (natürliche Belichtung, Lüftung)
- Verkehrslage, gute Erreichbarkeit im Arbeitsmarktgebiet

Die Übereinstimmung von Organisationsstrukturen und Betriebsabläufen der Unternehmen mit den Grundriss und Flächengegebenheiten werden in der Zukunft stärker die Vermarktung von Büroprojekten prägen. Flexible Grundrisse, die Veränderungen der Arbeitsorganisation Rechnung tragen können, haben bessere Chancen auf dem Büromarkt. Neue Raumstrukturen, die vom Groß- bis zum Kleinraumbüro reichen (Kombibüros), die Projektarbeit im Team mit den entsprechenden Kommunikationsanforderungen, aber auch individuelle Arbeit in Ruhezeiten ermöglichen, führen zur Auflösung der bisherigen Einzel- und Gruppenraumstruktur. Neue Arbeitsformen, wie zum Beispiel job-sharing oder Telearbeit mit wechselnden "indoor" und "outdoor"-Zeiten erhöhen die Flexibilität von Flächenbeanspruchung. Solche Arbeitsformen sind kostenmindernd (Büromieten),



Umbau und Neubau Feldmühle Platz

weil über eine flexible Raumorganisation eine optimale Flächenausnutzung im Bürogebäude erreicht werden kann: Es gibt dann weniger feste Arbeitsplätze, die jeweils freien Arbeitsplätze werden täglich temporär vergeben. Diese neuen Büroraumformen werden als "flex-place office", "Non-territorial office" oder "24-Stunden Büro" bezeichnet. Insgesamt führen diese neuen Organisationsstrukturen zu einer geringeren Flächenbeanspruchung je Beschäftigten. Konnte bisher von einer ständigen Steigerung der Flächenbeanspruchung je Arbeitsplatz auf heute 40 qm BGF ausgegangen werden, wird es in der Zukunft eher zu einem Rückgang kommen, wenn sich flexible Büroarbeitsformen auf breiter Ebene durchsetzen.

Informations- und Kommunikationstechnik wird nach heutigem Wissensstand kein dominanter Wirkfaktor für räumliche Verteilungsprozesse und Standortwahl sein; sie können als Verstärker ablaufender Prozesse wirken oder auch zur Erhaltung bestehender Strukturen beitragen. Untersuchungen belegen, dass Standortverlagerungen von Büronutzungen mit hohem Stand der Informations- und Kommunikationstechnik vorwiegend aus Gründen des mangelnden Flächenangebots oder der Neuordnung der Betriebsorganisation erfolgten. Standortfaktoren wie Lage zum Arbeitsmarkt und Verkehrsanschluss haben nach wie vor das größte Gewicht bei einer Standortwahl.



Mediatower Holzstraße (Hafen), im Bau



Benrather Karree