



STÄDTE - REPORT

DÜSSELDORF

Büromarkt

HOHER FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz auf dem Düsseldorfer Büromarkt ist 2010 dem Vorjahr (232.000 m²) markant um 62% auf rd. 375.000 m² gestiegen. Die konjunkturelle Erholung hat sich vor allem ab Jahresmitte 2010 stabilisierend ausgewirkt. Zahlreiche Unternehmen, die 2009 krisenbedingt noch ihre geplanten Umzüge und Standortwechsel vertagten, haben nunmehr auf der Grundlage der positiven Wirtschaftsaussichten ihre Aktivitäten zur Flächenoptimierung wieder verstärkt. Eine hieraus resultierende hohe Umsatzdynamik von 4,3% (zum Vergleich Berlin: 2,8%) und ein anziehendes Mietpreisniveau im Spitzensegment waren im Berichtsjahr kennzeichnend für die Düsseldorfer Büromarktentwicklung.

Der mit Abstand größte Anteil an den realisierten Flächenumsätzen wurde in den Düsseldorfer Stadtrandlagen mit ca. 206.000 m² kontrahiert, gefolgt von den Cityrandlagen mit rd. 101.000 m². In den Citylagen Düsseldorfs dagegen wurden lediglich rd. 23.000 m² umgesetzt. Die Büroflächenumsätze im Düsseldorfer Umland (v. a. Ratingen, Neuss, Hilden) betragen 2010 ca. 45.000 m².

Stärkste Nachfragegruppe war 2010 die Branche der Medien-, IT- und Softwareunternehmen mit einer Marktquote von rd. 44%, gefolgt von den unternehmensbezogenen und sozialen Dienstleistern mit ca. 23%.

STEIGENDE LEERSTÄNDE

Im Jahresverlauf 2010 setzte sich in der Region Düsseldorf der prognostizierte Trend des Aufbaus von Angebotsüberhängen fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve wuchs gegenüber dem Vorjahr um ca. 120.000 m² (rd. 13 %) und liegt zur Jahreswende 2010/2011 bei etwa 1.020.000 m². Damit wurde der bislang höchste Stand der Angebotsreserve in Düsseldorf erreicht. Die

Leerstandsquote für die gesamte Büromarktregion (einschl. Umland) stieg von 10,3% Anfang 2010 binnen Jahresfrist auf nunmehr 11,6%. Für das laufende Jahr 2011 wird eine weitere Erhöhung der Angebotsreserve erwartet.



Neue anspruchsvolle Büroarchitektur am Düsseldorfer Flughafen

REDUZIERTER NEUBAUTÄTIGKEIT

2010 reduzierte sich das Volumen neu errichteter Büroflächen auf rd. 138.000 m² (2009: 177.000 m²) und erreichte damit das seit 2007 (66.000 m²) niedrigste Niveau. Dieser rückläufige Trend wird sich 2011 mit der Fertigstellung von bis zu rd. 83.000 m² neuer Büroflächen fortsetzen. Hierbei ist für die Beurteilung der Marktwirksamkeit der Erstbezugsflächen zu beachten, dass zum Jahresanfang 2011 eine Vorvermietungs- bzw. Eigennutzungsquote von ca. 45% erreicht wurde. Damit werden dem Markt lediglich rd. 46.000 m² noch ungebundene Neubaupläche.



ANZIEHENDE BÜROMIETPREISE

Die Mietpreisentwicklung zeigte im Berichtsjahr wie schon in den Vorjahren eine markante Lage- und Qualitätsabhängigkeit. Während sich z. B. die gewichtete Spitzenmiete binnen Jahresfrist um ca. 4% erhöhte, blieb die durchschnittliche Miete in Düsseldorfer Citylagen konstant, im Cityrandbereich erhöhte sie sich sogar um rd. 5%. Die gewichtete Spitzenmiete stieg in Düsseldorf im aktuellen Jahr auf ca. EUR 23,50/m². Der Vergleichswert des Vorjahres stellte sich noch auf ca. EUR 22,50/m². Dagegen blieben im gleichen Analysezeitraum die durchschnittlich erzielten Mietpreise in Düsseldorfer Citylagen bei ca. EUR 16,50/m² stabil. In den anderen Düsseldorfer Lagen wurde ein Anziehen der durchschnittlichen Büromieten binnen Jahresfrist registriert. In den Cityrandlagen erhöhte sich der Mietpreis von EUR 13,80/m² auf EUR 14,50/m² und in den Stadtrandlagen von EUR 11,20/m² auf EUR 11,80/m² im Jahr 2010.

AUSBLICK 2011

Für 2011 rechnet AENGEVELT-RESEARCH am Düsseldorfer Büromarkt mit einer Stabilisierung des Flächenumsatzes auf einen um etwa 5% über dem Mittelwert der jüngsten 10 Jahre (332.000 m²) liegenden Niveau von ca. 350.000 m². Hinsichtlich des Mietpreisniveaus wird eine je nach Teilmarkt stabile bis leicht anziehende Mietenperformance prognostiziert. Beide Marktentwicklungen vollziehen sich vor dem Hintergrund eines weiteren Aufbaus des marktfähigen Leerstandssockels.

Einzelhandel

Als Messe- und Modestadt gehört Düsseldorf zu den wichtigsten Oberzentren Deutschlands und zeichnet sich als Einzelhandelsstandort sowohl bei nationalen als auch internationalen Einzelhändlern durch höchstes Interesse aus. Die Nachfrage nach Flächen in den Top-Lagen ist anhaltend hoch und führte ungeachtet der Wirtschaftskrise zu einem stabilen Mietpreisniveau. Düsseldorf zeichnet sich seit Jahrzehnten durch eine hohe Zentralitätskennziffer aus. Sie reflektiert die ausgewogene innerstädtische Sortimentsvielfalt und den damit verbundenen robusten Freiheitsgrad der Innenstadt gegenüber Shopping Center auf der „grünen Wiese“ und in den „per Straßenbahn“ erreichbaren benachbarten Großstädten. Indessen liegt in Düsseldorf nicht nur die Zentralität, sondern auch die Kaufkraft traditionell deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Somit nimmt Düsseldorf hinsichtlich der Kaufkraft pro Einwohner eine führende Position ein. Die verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung Düsseldorfs betrug 2010 EUR 23.100 je Einwohner. Im Vergleich der größten deutschen Städte bleibt Düsseldorf mit einer ebenfalls angestiegenen Kaufkraftkennziffer von aktuell 121 auch weiterhin unmittelbar hinter Spitzenreiter München (137) erstklassig positioniert.

HOHE SPITZENMIETE IN TOPLAGEN

Im Jahresverlauf 2010 stieg das Mietniveau für Ladenflächen in den meisten Lagen Düsseldorfs. Die Spitzenmieten für Ladengeschäfte in den besten Lagen konnten ihr hohes Niveau halten. Trotz Wirtschaftskrise konnten sich auf Grund der weiterhin hohen Kaufkraftwerte und der überdurchschnittlichen Zentralität der City die Spitzenwerte behaupten. Das Spitzenmietniveau von EUR 250,-/m² wird vor allem in den hochfrequentierten Top-Lagen der Königsallee und Schadowstraße erzielt. Ein Vergleich mit den anderen „Big Seven“-Städten zeigt, dass Düsseldorf hinsichtlich des Mietpreisniveaus nur hinter den Topeinkaufslagen in München (EUR 310/m²) und Frankfurt/Main (EUR 270/m²) liegt.

Als zweitwertartigste Einzelhandelsstandorte in Düsseldorf gelten die Flingerstraße und der Bereich Königsallee/Schadowstraße. Die Spitzenmieten für Läden vergleichbarer Qualität und Größe liegen hier Anfang 2011 bei rd. EUR 210/m². In Düsseldorfer 1b-Lagen (z. B. Carlsplatz) stiegen die Spitzenmieten für ebenerdige Ladenlokale mit rd. 100 m² im Berichtsjahr um EUR 5,-/m² auf ca. EUR 80,-/m². In 2a-Lagen wie z.B. Berliner Allee und Oststraße wurden 2010 stabile Spitzenmieten von rd. EUR 25,-/m² erzielt. Die marktübliche untere Mietpreisspanne beginnt hier bei ca. EUR 12,-/m². In benachbarten 2b-Lagen (Friedrich-Ebert-Straße, Immermannstraße, Liesegangstraße, Hüttenstraße) gab das Mietpreisniveau binnen Jahresfrist leicht nach. Hier liegen die Mietwerte aktuell zwischen ca. EUR 8/m² und EUR 14/m².

STÄDTEBAULICHE UMGESTALTUNG UND ERWEITERUNG VON FLÄCHENANGEBOTEN

Während die Königsallee ihrer Rolle als Luxus- und Flaniermeile gerecht wird, fungiert die Schadowstraße als Konsummeile mit der höchsten Passantenfrequenz in Düsseldorf, die aber zur Zeit durch die fortschreitenden Bauarbeiten für die neue Wehrhahnlinie (U-Bahn) sowie die städtebaulich ebenso relevanten Projekte „Kö-Bogen“ und Abriss des „Tausendfüßlers“ zunächst noch in ihrer Attraktivität beeinträchtigt wird. Trotz noch 2 bis 3 Jahre anhaltender belastender Baustellensituation hat an der Schadowstraße 20/22 das Flagship-Store House of Gerry Weber im Vorgriff auf die zukünftig erhöhte Lagegunst eröffnet. Die gesamte Einzelhandelsfläche erstreckt sich über drei Etagen und zeigt sich mit einem neuen Ladenkonzept. Auf der gegenüberliegenden Seite startete 2010 am Schadowplatz / Jan-Wellem-Platz die Projektentwicklung „Kö-Bogen“. Das von Stararchitekt Daniel Libeskind geplante 300-Mio.-Euro-Büro- und Shopping-Center-Projekt mit rd. 20.000 m² Einzelhandelsfläche und ebenso viel Bürofläche soll in prominenter Lage zwischen Königsallee und Schadowstraße in Sichtweite der 1A-Lage bis Herbst 2013 fertiggestellt sein. Das neu entstehende Shopping-Center erweist sich schon im Vorfeld der kontroversen städtebaulichen Diskussion bereits als Magnet für nationale und internationale Einzelhändler.