

Gewerbeflächenmarkt

Düsseldorf – Standort für Industrie, Handwerk, Logistik und Großhandel

Neben dem tertiären ist der industrielle Sektor ein wichtiger Baustein für die wirtschaftliche Erfolgsgeschichte der Landeshauptstadt Düsseldorf: Ca. ein Drittel der Wertschöpfung wird von der Industrie und industrienahen Dienstleistungen erbracht. Im industriell-gewerblichen Bereich sind rund 50.000 Beschäftigte tätig; damit belegt Düsseldorf im verarbeitenden Gewerbe den zweiten Platz in Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus sind der Groß- und Außenhandel, die Logistikbranche, die gewerblichen Dienstleister und das Handwerk wichtige Bestandteile im Düsseldorfer Branchenmix. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen spiegelt dies wider.

Nachfrage nach Grundstücken und Hallenflächen

Die Gesamtfläche der nachgefragten Hallenflächen im Jahr 2010 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 9 Prozent auf 171.200 m² – bei 95 Anfragen – erhöht. Das Anfragevolumen des ersten Halbjahres 2011 entspricht mit 165.300 m² – bei 50 Anfragen – schon fast dieser Summe. Im Gegensatz dazu haben im vergan-

genen Jahr 64 Unternehmen gewerbliche Kaufgrundstücke in einer Gesamtgröße von rund 524.000 m² gesucht, was einem Nachfragerückgang gegenüber 2009 um 44 Prozent entspricht. Eine Ursache dafür ist der Tatbestand, dass vor allem kleine Flächen gesucht wurden. Für das erste Halbjahr 2011 ist aber ein Aufwärtstrend zu verzeichnen: Bis zum Ende des zweiten Quartals 2011 wurden von 46 Betrieben bereits Grundstücksflächen in einer Gesamtgröße von 520.000 m² nachgefragt.

Die insbesondere im laufenden Jahr steigende Nachfrageentwicklung bei den gewerblichen Flächen spricht für eine deutlich anziehende Wirtschaftskonjunktur und eine erhöhte Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Nachfrage nach Branchen

Innerhalb der Branchenanfragen finden sich insbesondere Verschiebungen bei der Logistikbranche (Transport/Vertrieb/Lagerhaltung). So hat sich deren Anteil an den Grundstücksanfragen gegenüber den beiden Vor-

jahren mehr als verdoppelt. Es zeigt sich, dass die Landeshauptstadt aufgrund ihrer strategisch günstigen Lage im Ballungsraum Rhein-Ruhr und der optimalen Anbindungen an das Fernstraßennetz für Projektentwickler, Investoren sowie Logistikunternehmen ein bevorzugter Standort ist. Jeweils rd. 40 Prozent der Anfrager sind Düsseldorfer bzw. regionaler und nationaler Herkunft. Die restlichen 20 Prozent sind ausländische Investoren.

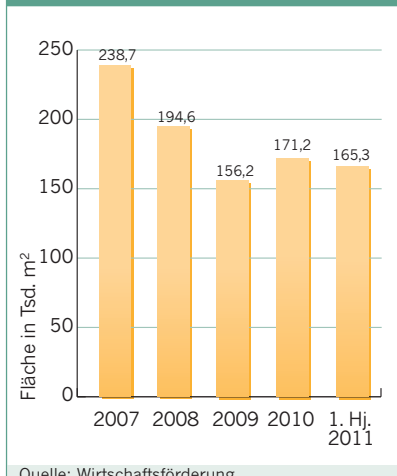
Im Gegensatz zum Vorjahr ist der Anteil der Grundstücksanfragen in den produzierenden Branchen zwar von 31 auf 20 Prozent gesunken, sie gehören aber weiter zu einer der qualitativ bedeutenden Anfragegruppen, es sind z. T. Automobilzulieferer, Betriebe der Energietechnik und der chemischen Industrie.

Der mit 23 Prozent nahezu konstante Anteil des Groß- und Außenhandels an der Mietflächennachfrage ist ein wesentlicher Hinweis auf die Bedeutung Düsseldorfs als Groß- und Außenhandelsplatz.

Nachfrage nach unbebauten Gewerbegrundstücken 2007 bis 1. Halbjahr 2011

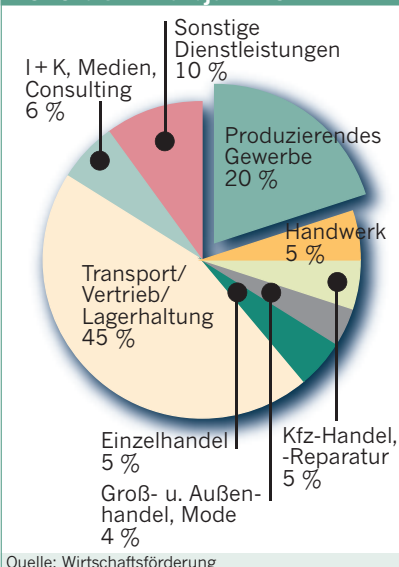


Nachfrage nach bestehenden Hallenflächen 2007 bis 1. Halbjahr 2011 (Verkauf, Service, Lager, Produktion)



Der Anteil der Anfragen nach Grundstücken für den Einzelhandel und den großflächigen Einzelhandel ist mit 5 Prozent gegenüber den Vorjahren etwas zurückgegangen. Für das erste Halbjahr 2011 wurden jedoch schon Flächenanfragen von insgesamt 55.200 m² verzeichnet, was 10 Prozent der gesamten Flächenanfragen für diesen Zeitraum entspricht.

Anteil der Branchen an der Grundstücksflächennachfrage 2010 bis 1. Halbjahr 2011



Es ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach Einzelhandelsgrundstücken im laufenden Jahr weiter ansteigt und Düsseldorfs Rolle als wichtigen Retailstandort bestätigt.

Die Anteile der Bereiche Handwerk, Kfz-Gewerbe und sonstige Dienstleistungen bei den Hallen- und Grundstücksflächennachfragen entsprechen den Vorjahreswerten. Dies ist ein Beleg für die wirtschaftliche Konstanz dieser Nachfragegruppen.

Die Handwerksunternehmen als klassische, wohnortnahe Dienstleister kommen zu 80 Prozent aus Düsseldorf. Die Anfragen der Kfz-Branche und der sonstigen Dienstleistungen sind zur Hälfte Düsseldorfer, zur anderen Hälfte größtenteils regionalen

und nationalen Ursprungs. Zur heterogenen Gruppe der sonstigen Dienstleistungen zählen u. a. Gesundheits- und Medizindienstleistungen, freizeitorientierte Dienstleistungen oder private Fortbildungseinrichtungen.

Größenklassen

Der besonders seit Mitte des Jahres 2010 auf dem Immobilienmarkt beobachtete Aufschwung im Logistikbereich zeigt sich auch bei den angefragten Flächengrößen: Für Logistikprojekte wurden Entwicklungsgrundstücke von 20.000 m² bis 90.000 m² bzw. Mietflächen zwischen 10.000 m² und 50.000 m² gesucht, für 14 angefragte Projekte betrug das gesamte Volumen rd. 600.000 m². Weitere großflächige Gesuche kamen aus den Bereichen Groß- und Einzelhandel, Produktion (z. B. Automobilzulieferung), Informations- und Kommunikationstechnik (z. B. Rechenzentren) und Freizeitgewerbe (z. B. Veranstaltungshallen). Daneben bilden sowohl im Mietflächen- als auch im Grundstücksflächenbereich weiterhin die kleinteiligen Anfragen den Schwerpunkt: 70 Prozent der Mietflächen-

anfragen beziehen sich auf Flächen bis 1.000 m²; 66 Prozent der Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken liegen in der Kategorie zwischen 500 und 4.000 m². In beiden Marktsegmenten stammen die Anfragen überwiegend von kleineren Betrieben wie Handwerkern (z. B. Holzverarbeitung, Bauunternehmen, Gerüstbau), Kfz-Betrieben, Großhändlern (z. B. Elektrotechnik-, Werkzeug- oder Sanitärhandel) sowie Produktionsbetrieben (z. B. Maschinenbau, Solartechnik, Werbemittelproduktion).

Lagerflächenumsatz

Der wirtschaftliche Aufschwung hat auch zu einem Aufschwung am Markt für Lager- und Logistikflächen geführt. So wurden in den Big-5-Ballungsräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München im gesamten Jahr 2010 mit knapp 1,8 Mio. m² so viele Lagerflächen umgesetzt wie nie zuvor. In der Region Düsseldorf lag der Umsatz im Jahr 2010 mit 166.000 m² auf dem Niveau der letzten 10 Jahre, wobei Düsseldorf selbst mit 39.200 m² knapp ein Viertel des Umsatzes zugeordnet werden



Lagerflächenumsatz Region/Stadtgebiet Düsseldorf in m ²							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	1. Hj. 2011
Stadtgebiet Düsseldorf	38.000	68.200	57.400	24.400	14.200	39.800	11.200
Region* (inkl. Stadtgebiet)	159.000	236.600	221.600	242.500	178.000	166.000	111.200

* Region = Stadtgebiet Düsseldorf, Ratingen, Neuss, Erkrath, Hilden, Grevenbroich, Haan, Kaarst, Krefeld, Langenfeld, Meerbusch, Willich.

Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH, Stand: 30. Juni 2011

Teilmarkt bebaut 2007 bis 1. Halbjahr 2011 – 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)
2007	22	250.705	11.396	52.140.000
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 1. Hj.	8	39.604	4.951	19.057.000
Durchschnitt pro Jahr	18	135.481		39.050.889
Durchschnitt pro Kauffall			7.621	

* Inkl. Produktion, Werkstätten, Logistik, Gewerbe mit Büro, Freizeitgewerbe, Tankstellen, Parkhäusern, Einzelhandel.

Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Wirtschaftsförderung

Teilmarkt unbebaut 2007 bis 1. Halbjahr 2011 – 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**
2007	20	489.213	24.461	70.301.000	204
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 1. Hj.	4	31.412	7.853	5.899.000	193
Durchschnitt pro Jahr	15	177.828		28.640.222	196
Durchschnitt pro Kauffall			11.598		

* 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

kann. Der regionale Umsatz mit einem Volumen von 111.000 m² für das erste Halbjahr 2011 entspricht einer Steigerung des Vorjahreswertes um 46 Prozent. In Düsseldorf wurden in diesem Zeitraum zwar nur rd. 10 Prozent dieser Flächensumme umgesetzt, aber bezogen auf die Anzahl der Verträge war die Stadt Düsseldorf am begehrtesten: 28 Prozent aller Abschlüsse wurden hier getätigt.

Umsatz bei Grundstücken und Bestandsobjekten

Im Teilmarkt unbebaute Gewerbegrundstücke haben sich die Umsätze – ausgehend von den Werten für 2010 – sowohl flächenmäßig von 10,7 ha auf knapp 5 ha als auch monetär von 18,3 Mio. Euro auf 9,1 Mio. Euro um ca. die Hälfte der Vorjahreswerte reduziert. Hier hat der Gutachterausschuss im vergangenen Jahr 16 Verkaufsfälle mit einer durchschnittlichen Größe von rd. 3.100 m²

ermittelt, ein um rd. 62 Prozent kleinerer Durchschnittswert als der des Vorjahres von ca. 8.250 m². Auffallend ist, dass es sich allein bei zehn Verkaufsfällen um kleinere Abschlüsse in Größen zwischen 2.000 m² und 5.800 m² handelte. Größere Verkäufe wie in den Vorjahren mit Flächenumsätzen von bis zu fast 50.000 m² fanden nicht statt, und so erklärt sich auch der Rückgang der Verkaufserlöse. Jedoch ist für das erste Halbjahr 2011 ein Aufwärtstrend zu verzeichnen, da die Summe der Verkaufsflächen mit 3,1 ha schon jetzt ca. 62 Prozent des Volumens von 2011 ausmacht. Bei neun Verkäufen im Berichtszeitraum wurden Gewerbegrundstücke in Flughafennähe mit einem Volumen von rund 3,9 ha zu insgesamt knapp 7,4 Mio. Euro veräußert, was fast der Hälfte des gesamten Umsatzes dieses Zeitraumes entspricht. Neben dem Erwerb von vormals im Erbbaurecht vergebenen

Grundstücken wurden hier Gewerbegrundstücke für den Neubau von Handwerksunternehmen, Kfz-Betrieben und Einzelhandelsgeschäften veräußert.

Die Flächenumsätze auf dem Markt für bebaute Grundstücke sind mit 8,1 ha gegenüber dem Vorjahr mit 7,5 ha leicht gestiegen. Finanziell gesehen wurden 2010 mit 39,5 Mio. Euro fast doppelt so hohe Umsätze erwirtschaftet wie im Vorjahr mit 21,1 Mio. Euro. Die Verkaufsfälle sind im Jahr 2010 um ca. 60 Prozent von 12 auf 20 gestiegen und liegen im ersten Halbjahr 2011 bei acht Fällen. Bei den 28 Verträgen im Berichtszeitraum wurden, bis auf vier Fälle (Grundstücke von ca. 10.500 m² bis ca. 16.500 m²) zum Großteil kleinere Grundstücke von ca. 200 m² bis ca. 7.200 m² (Werkstattgebäude, Lagerflächen) verkauft.

Wie in den Vorjahren setzt sich die Entwicklung bei den verkauften Industrie- und Gewerbeobjekten fort, dass bei rund einem Drittel der Kaufabschlüsse offensichtlich nur die Bodenwerte für die Kaufpreisgestaltung ausschlaggebend waren. Ausgehend von den Gesamtumsätzen für diesen Zeitraum entspricht dies einem Viertel der umgesetzten Flächen bzw. einem Anteil an den erzielten

5.000 m² in der Region Düsseldorf von 3,75 bis 5,40 Euro/m² (Anfang 2010) auf 4,00 bis 5,20 Euro/m² (Ende erstes Halbjahr 2011) verringert. Spitzenmieten werden weiterhin im Düsseldorfer Norden im Bereich des Flughafens und der Theodorstraße erzielt. Im Vergleich zu den Ballungsräumen München, Hamburg und Frankfurt bietet jedoch Düsseldorf weiterhin ein günstiges Mietpreisniveau.

Straße in Hellerhof bis zum Jahresende 2011 weitere Gewerbegrundstücke in Größen zwischen 750 m² und 2.200 m² verkauft werden. Die Betriebe stammen unter anderem aus den Bereichen Handwerk und Kfz-Gewerbe.

Die Bedeutung des gewerblich-industriellen Bereiches für die Düsseldorfer Wirtschaft ist nicht hoch genug ein-

Entwicklung typischer Richtwerte für unbebaute Gewerbegrundstücke in Düsseldorf von 2007 bis 2011

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	
01.01.2007	120	150	190	280	590	650
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

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Werte wurden der Bodenrichtwertkarte entnommen; die Stadtteile wurden den Lagen nur beispielhaft zugeordnet.



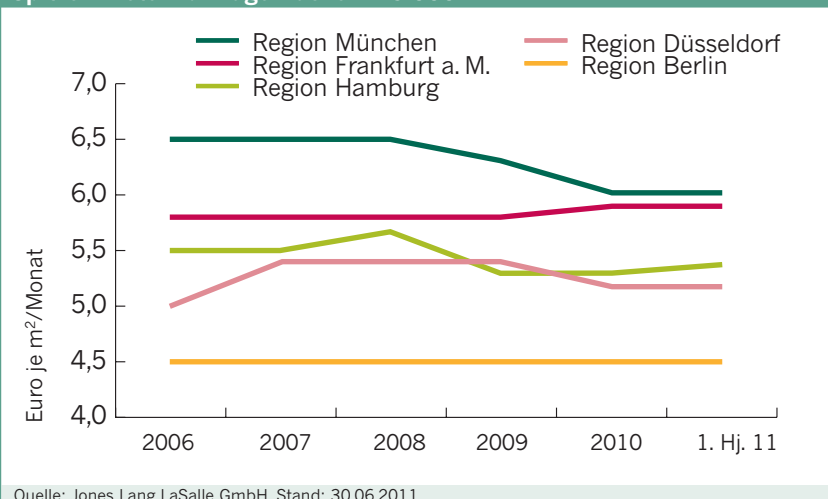
Kaufpreisen von sieben Prozent. Es zeigt sich, dass die Investoren aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von unbebauten Gewerbegrundstücken auch Flächen mit Altbestand erwerben, um dort Neubauten zu errichten oder aber auch um die vorhandenen Gebäudestrukturen zu revitalisieren.

Vor dem Hintergrund, dass im ersten Halbjahr 2011 bereits die Hälfte der Umsätze des Jahres 2010 erwirtschaftet wurden, kann man davon ausgehen, dass bis zum Jahresende der Umsatz das Ergebnis von 2010 erreichen wird bzw. überschreiten kann.

Preise für Grundstücke und Mietflächen

Der Gutachterausschuss hat stabile Baulandpreise ermittelt, die den Vorjahreswerten entsprechen. Die Mieten für Lager- und Hallenflächen sind in Düsseldorf nachfragebedingt relativ konstant geblieben. So hat sich die Mietpreisspanne für Lagerflächen ab

Spitzenmieten für Lagerflächen ≥ 5.000 m²



Ausblick

Besonders die im Zeitraum von 2010 bis zum ersten Halbjahr 2011 deutschlandweit und in der Region Düsseldorf erwirtschafteten Lagerflächenumsätze zeigen eindeutig einen positiven Trend. Darüber hinaus wird erwartet, dass in den städtischen Gewerbegebieten am Tichauer Weg in Lierenfeld und an der Duderstädter

zuschätzen. Im Rahmen des in diesem Jahr von Stadt, IHK und Unternehmen ins Leben gerufenen „Masterplanes Industrie“ werden Ziele und Handlungsstrategien formuliert, um den Industriestandort Düsseldorf nachhaltig zu verbessern und zu stärken.

Gewerbebauflächenpotenziale und Gewerbebauprojekte

Neue Entwicklungspotenziale auf Recyclingflächen

Gleichbleibend hohe Nachfrage

Ca. 92 ha industrielle und gewerbliche Bauflächenreserven befinden sich im Düsseldorfer Stadtgebiet, davon sind ca. 32 Prozent kurzfristig zur Standortsicherung und zur Ansiedlung neuer Unternehmen verfügbar.

Die hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zeigt, dass die Landeshauptstadt nach wie vor als attraktiver Standort für Vorhaben auch im gewerblich-industriellen Bereich gilt. Der hiesige Markt weist für bebaute und unbebaute Gewerbegrundstücke hohe Umsätze auf, wenngleich diese Nachfrage aufgrund spezifischer Marktbedingungen, hier insbesondere das Preisniveau, zu erheblichem Anteil in den Nachbargemeinden bzw. in der Region gedeckt wird. Die Flächenumsätze in der Landeshauptstadt belaufen sich im Falle der unbebauten Grundstücke auf rd.

178.000 m² im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Diese Umsätze können als Grundlage für umfangreiche gewerbliche Bauvorhaben sowohl für Eigennutzer als auch für den Bau gewerblicher Mietimmobilien (wie Handwerker- und Gewerbehöfe) gesehen werden.

In den letzten Jahren sind auf rd. 36.000 m² Grundstücksfläche mehrere gewerbliche Neubauvorhaben realisiert worden. So z. B. an der Niederrhein-/Ikarusstraße in Lohausen der Neubau einer Filiale des Autohauses Moll oder an der Theodorstraße in Rath das Verkaufs- und Schulungszentrum der Fa. Viessmann Heizungstechnik.

Von den zehn aktuellen Gewerbebauprojekten, die auf Grundstücksflächen von rd. 353.700 m² entwickelt werden, sind die folgenden bedeutenden Vor-

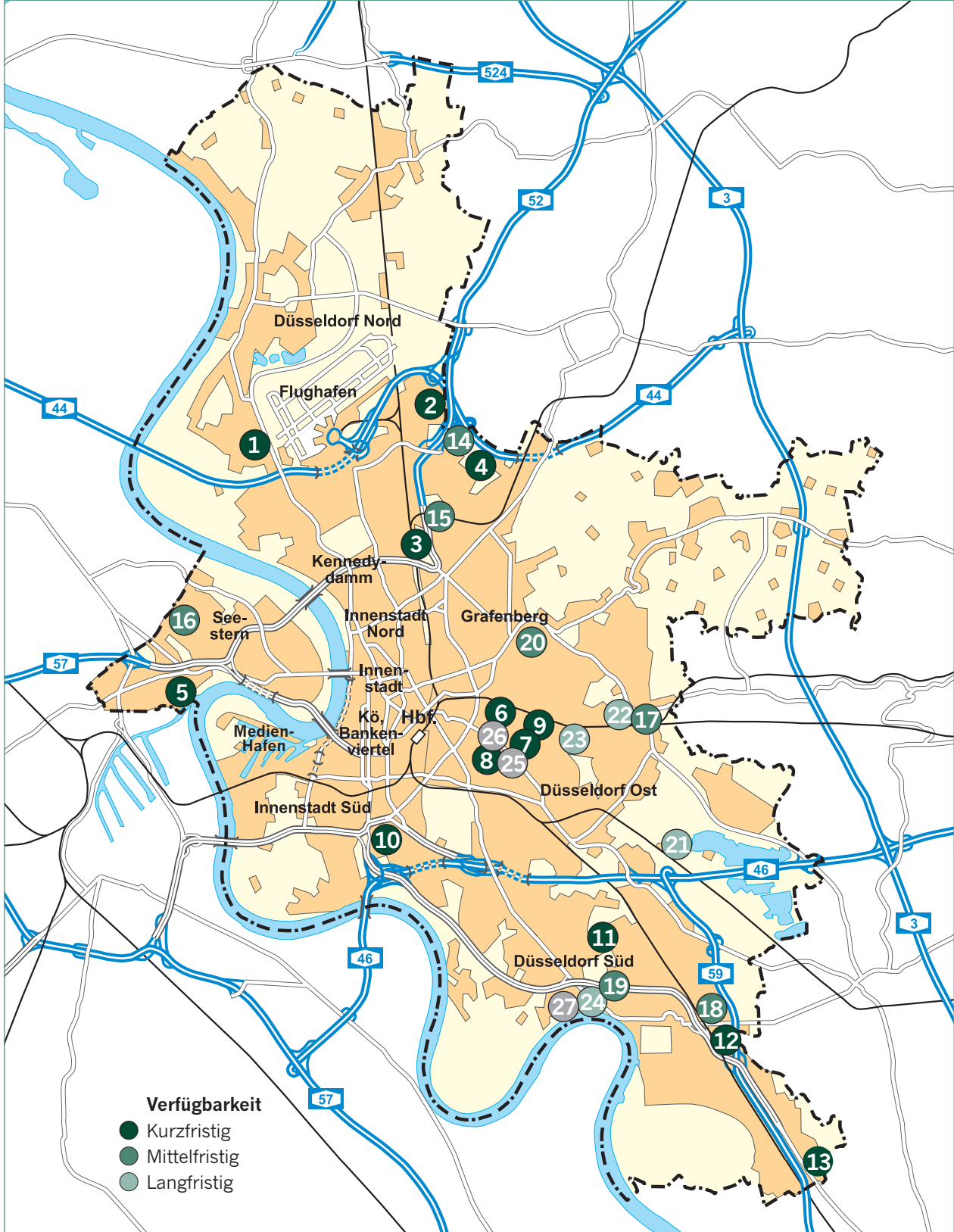
haben in der Baureifmachung bzw. der konkreten Projektentwicklung: An der Bonner Straße in Benrath steht auf einer ca. 16 ha großen Recyclingfläche der erste Bauabschnitt des SEGRO Rheinparks Benrath kurz vor dem Start. Es werden moderne Büro- und Gewerbehallen für Handwerk und Dienstleistung gebaut.

In den Gewerbe- und Kreativzentren „Rheinhöfe“ im Reisholzer Hafen (ca. 4 ha Grundstück) und „Schwanenhöfe“ in Lierenfeld (ca. 3,6 ha Grundstück) werden auf vormals industriell genutzten Grundstücken durch die Revitalisierung bestehender Strukturen und durch den Neubau von Gewerbe- und Bürogebäuden attraktive Flächen für Dienstleistungs-, Produktions- und Handelsunternehmen geschaffen.

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



Gewerbebebauflächenpotenziale in der Landeshauptstadt Düsseldorf





Gewerbebauflächenpotenziale in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Lfd. Nr.	Grundstücksbereich	Stadtteil	Nettobauland (in ha)	Anteil MK (in ha)	Planungsstand
1	Niederrhein-/Ikarusstraße	Lohausen	1,36	1,36	rechtsverbindlich
2	Heltorfer Straße	Lichtenbroich	2,07	1,24	rechtsverbindlich
3	Vogelsanger Weg/nördlicher Zubringer	Mörsenbroich	1,82	1,82	rechtsverbindlich
4	Theodorstraße/A 44	Rath	6,52	1,30	rechtsverbindlich
5	Beidersiebs Wiesenstraße (Clarissenstraße)	Heerd	3,60	3,60	rechtsverbindlich
6	Höherweg	Flingern Süd	0,37	0,11	rechtsverbindlich
7	Erkrather Straße/Am Karlshof	Lierenfeld	0,87	0,60	rechtsverbindlich
8	Südl. Fichtenstraße	Flingern Süd	7,74	7,74	rechtsverbindlich
9	Tichauer Weg	Lierenfeld	2,14	2,14	rechtsverbindlich
10	Witzelstraße/Auf'm Hennekamp	Bilk	3,83	2,88	rechtsverbindlich
11	Ortsumgehung Reisholz/Henkelstraße	Reisholz	6,60	6,60	rechtsverbindlich
12	Wittenberger Weg	Garath	0,50	0,50	rechtsverbindlich
13	Duderstädter Straße	Hellerhof	0,40	0,40	rechtsverbindlich
Summe kurzfristig verfügbarer Flächen			37,82	30,29	32,79 %
14	Theodorstraße/A 52	Rath	9,67	3,87	im Verfahren
15	Opitzstraße/südl. Vogelsanger Weg	Mörsenbroich	3,50	0,70	im Verfahren
16	Südöstl. Böhlerstraße	Heerd	4,31	3,02	im Verfahren
17	Düssel-Park, Gerresheim Süd	Gerresheim	11,28	4,51	im Verfahren
18	Westl. Tellerstraße (II)	Benrath	6,25	6,25	im Verfahren
19	Bonner Straße (chem. Fa. Stora Enso)	Benrath	16,17	16,17	rechtsverbindlich
20	Schlüterstraße/Hohenzollern	Flingern Nord	4,30	0,43	im Verfahren
Summe mittelfristig verfügbarer Flächen			55,48	34,95	37,84 %
21	Am Kleinfors	Unterbach	13,10	13,10	im Verfahren
22	Nach den Mauresköthen	Gerresheim	7,41	7,41	im Verfahren
23	Nördl. Königsberger Straße	Lierenfeld	2,98	2,98	rechtsverbindlich
24	Rheinbogen Reisholz/Uferstraße	Holthausen	5,60	3,64	im Verfahren
Summe langfristig verfügbarer Flächen			29,09	27,13	29,37 %
Gesamtsumme				92,37	

Quellen: Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Stand: August 2011

Gewerbebauprojekte in der Landeshauptstadt Düsseldorf 2010 bis 2012

Lfd. Nr.	Grundstücksbereich	Stadtteil	Größe des Grundstücks (in m²)	Erstellte Hallenflächen (in m²)	Erstellte Büroflächen (in m²)	Eigentümer/ Entwickler/Nutzer der Flächen	Bemerkungen	Fertigstellung
1	Niederrheinstraße	Lohausen	17.000	1.600	n. b.	Autohaus Moll	Neubau einer Filiale des Autohauses Moll	2010
1	Ikarusstraße	Lohausen	2.880	800	300	Kfz-Dienstleistungen	Neubau einer Werkstatthalle mit Büro	Baubeginn vorauss. 2011
8	Südl. Fichtenstraße	Flingern Süd	90.000	46.500	15.500	SEGRO Deutschland	Entwicklung des Gewerbe- und Logistikparks „SEGRO Citypark“	Baubeginn vorauss. 2012
25	Ronsdorfer Straße	Flingern Süd	2.700	750	100	Boels Verleih GmbH	Neubau der Niederlassung Düsseldorf	2010
26	Erkrather Straße 230	Flingern Süd	36.251	6.000	30.000	Schwanenhöfe Grundstücksgesellschaft	Entwicklung des Gewerbe- und Kreativzentrums „Schwanenhöfe“	2013
19	Bonner Straße (chem. Fa. Stora Enso)	Benrath	160.000	40.000	13.000	SEGRO Deutschland	Entwicklung des Gewerbe- und Logistikparks „SEGRO Rheinpark Benrath“	Baubeginn vorauss. 2011
19	Bonner Straße 203	Benrath	3.100	1.800	400	Behrens & Schuleit GmbH	Neubau Firmengebäude mit Büro-, Lager-, Produktionsflächen	2011
27	Reisholzer Werftstraße	Holthausen	40.000	19.400	9.550	EPITEC Gamma	Entwicklung des Gewerbe- und Dienstleistungszentrums „Rheinhöfe“	2012
13	Duderstädter Straße	Hellerhof	900	290	80	Produktion von Masch. für Klebstoffauftragung	Neubau einer Montage- und Lagerhalle mit Büro	2011
13	Duderstädter Straße	Hellerhof	900	210	160	Unternehmen für Schweißtechnik	Neubau einer Montage- und Lagerhalle mit Büro	2012
Summen			353.731	117.350	69.090			

Quelle: Wirtschaftsförderung, Stand: August 2011

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

Die beschriebenen Entwicklungen zeigen, dass sich – neben den begrenzten Gewerbebaureserven auf bisherigen Freiflächen – der Trend fortsetzt, künftige Entwicklungspotenziale vorrangig auf Recyclingflächen zu realisieren.

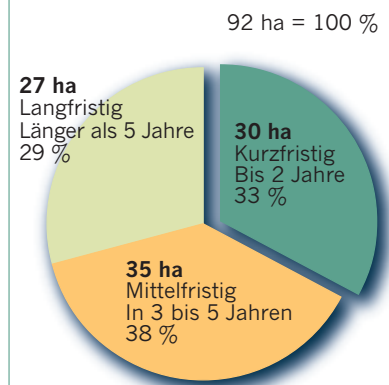
Diese Potenzialflächen Düsseldorfs befinden sich zum Großteil in den Gewerbegebieten Rath, Lierenfeld/ Flingern Süd und Reisholz.

Rund 32,5 ha der gesamten Flächen sind als Industriegebiet (GI) und rund 60 ha als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

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

- In den nächsten 1–2 Jahren können rund 30 ha kurzfristig bebaut werden.
- Mittelfristig (3–5 Jahre) können ca. 35 ha bebaut werden.
- Ungefähr 27 ha können langfristig (5 Jahre und länger) als Potenzialfläche zur Verfügung gestellt werden.

Verfügbarkeit Gewerbe- und Industriebauflächen



Quellen: Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt, Stand: Juli 2011

