

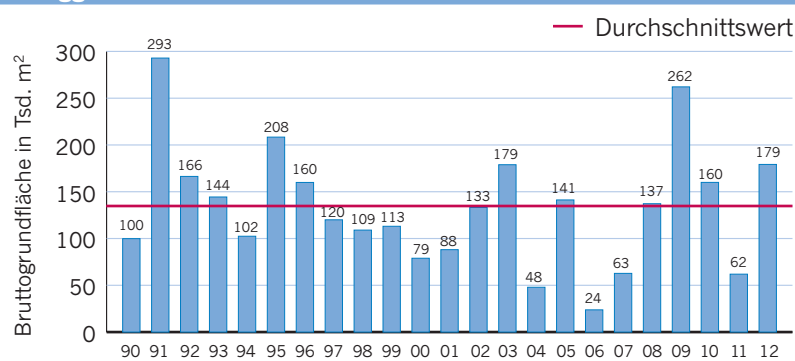
Bürobautätigkeit und -projekte

Deutlicher Anstieg der Baufertigstellung für 2012 erwartet

In diesem Jahr werden in Düsseldorf rd. 97.000 m² Bürofläche (BGF) in 12 Projekten neu errichtet. Der Büroflächenbestand steigt damit auf rund 9 Mio. m² BGF. Im Vergleich zu den erheblichen Bauvolumina der Vorjahre ist dies nach 2010 ein erneuter Rückgang in der Baufertigstellung, der noch der abklingenden Finanz- und Wirtschaftskrise geschuldet ist. In dem seit Jahrzehnten zeitversetzten Rhythmus in den Spitzen von Büroflächenumsatz und Baufertigstellung wird sich das Bauvolumen aber bereits im nächsten Jahr fast verdoppeln. Sollten alle Vorhaben wie geplant realisiert werden, kommen 2012 rd. 179.000 m² Bürofläche in Düsseldorf hinzu. Dies liegt deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre.



Fertiggestellte Büroflächen in Düsseldorf von 1990 bis 2012



Quellen: gif-Arbeitskreis, Wirtschaftsförderung

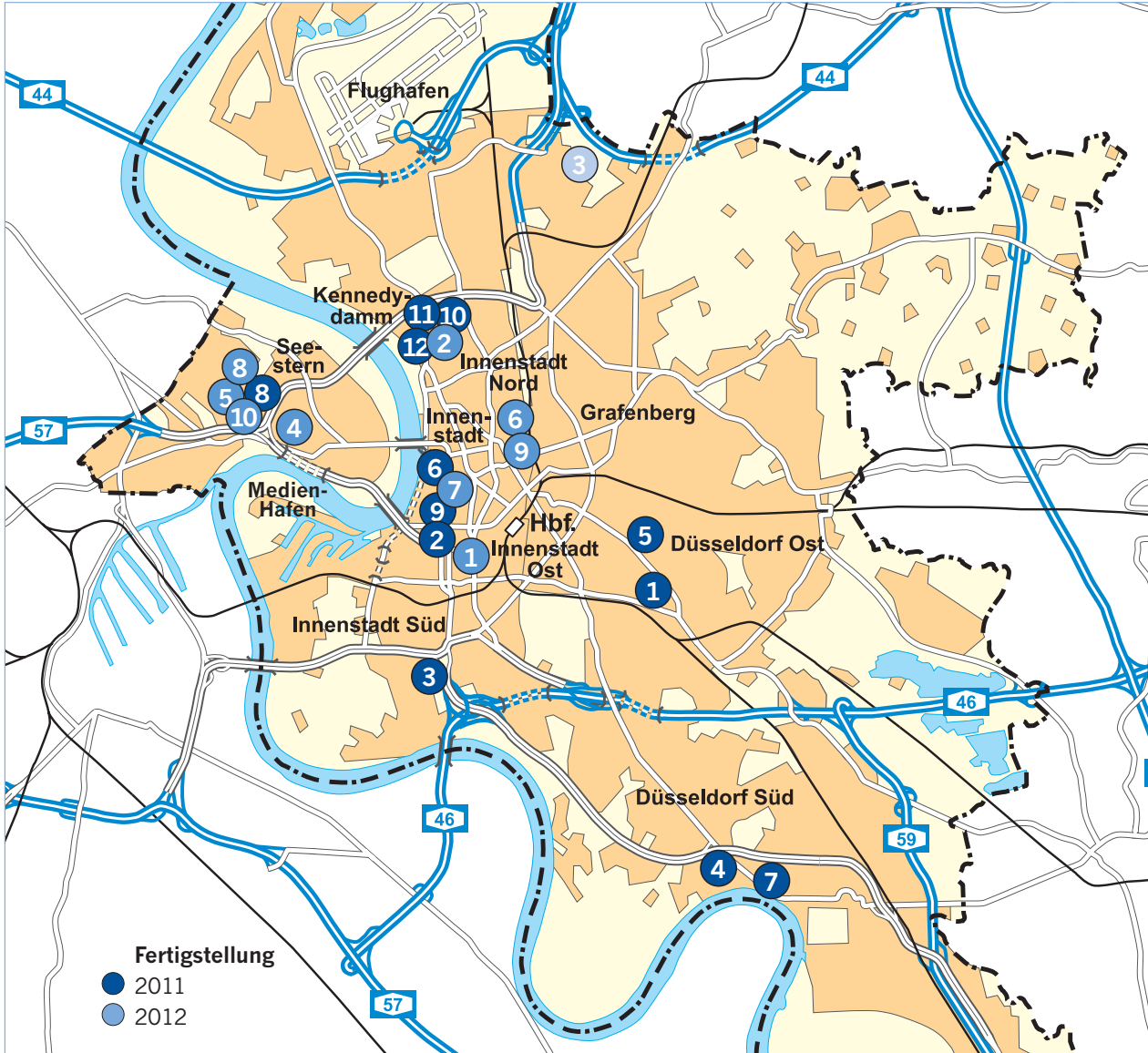
Die Bürobautätigkeit wird getragen von Vorvermietungen in projektierten Bürogebäuden, deren Anteil 2012 gegenüber 2011 zunimmt, denn allein mit dem Bau des Vodafone Campus entstehen rd. 110.000 m², mehr als die Hälfte der Baufertigstellungen im kommenden Jahr. Im Schnitt erfolgen rund 40 Prozent des Flächenumsatzes pro Jahr in Büroprojekten oder in Neubaufächen. Im ersten Halbjahr 2011 sind sogar rd. 70 Prozent des Flächenumsatzes in Form von Vorvermietungen erfolgt. Ein Beispiel dafür ist die in diesem Jahr bisher größte Vorvermietung des neuen Firmensitzes „la cour“ der Publicis-Gruppe im Quartier Central, dessen Fertigstellung für Ende 2012 geplant ist.



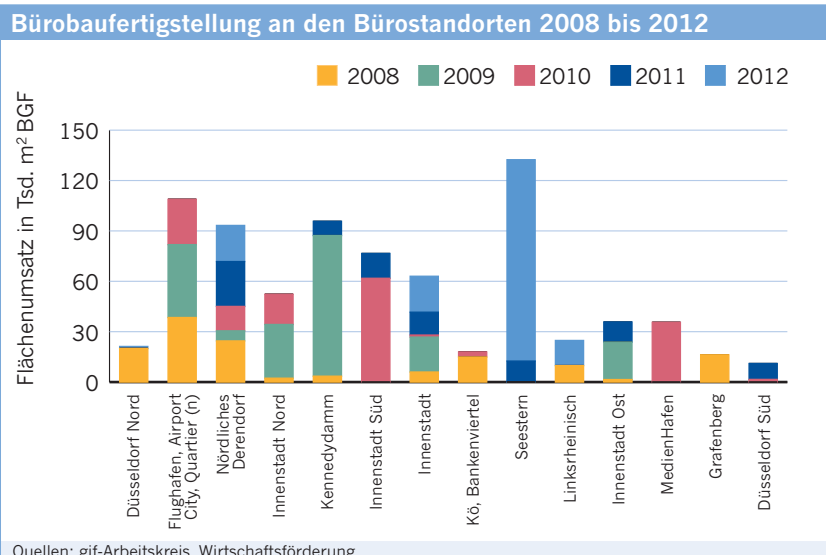
Trotz der immer noch erschwerten Finanzierungsbedingungen im Immobilienbereich, die zu erhöhtem Einsatz von Eigenkapital auf Seiten der Projektentwickler zwingen, wird Büroraum dennoch in nicht unerheblichem Umfang auch weiterhin

Oben: der geplante Vodafone Campus; links: la cour, geplanter neuer Firmensitz der Publicis-Gruppe.

Abbildungen rechte Seite: DreiEins, geplant für 2011 im Quartier Central; köblich in der Innenstadt, Fertigstellung 2011; SILIZIUM, geplant für 2012 im Linksrheinischen (v. l. n. r.).



Die Nummerierung korrespondiert mit den Zahlen der jeweils linken Spalte der Tabellen auf der rechten Seite.





Büroaufertigung 2011

Lfd. Nr.	Bürostandort/ Teilbereich	Straße/Projektname	Projektentwickler (P)/ Investor (I)/Nutzer (N)	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	
1	Düsseldorf Süd	Am Turnisch 5-9	Düsseldorfer Bau- u. Spargenossenschaft eG (N)	595	1. Q.
2	Innenstadt Süd	Elisabethstraße 5-11	HIH Hamburgische Immobilien Handlung (P)	12.290	
3	Innenstadt Süd	Aachener Straße 158-160/Medical Center	Deussen Immobilien GmbH (P)	2.500	2. Q.
4	Düsseldorf Süd	Reisholzer Werftstraße 19-43/ Rheinhöfe/Gebäude 31 und 33	EPITEC GAMMA GmbH (I)	2.300	
5	Innenstadt Ost	Erkrather Straße 230/Schwanenhöfe	EPITEC GAMMA GmbH (I)	12.000	3. Q.
6	Innenstadt	Heinrich-Heine-Allee 12/ Orrick-Haus	Heinrich-Heine-Allee 12 GmbH (I)	5.900	
7	Düsseldorf Süd	Bonner Straße 245/Rheinpark Benrath	SEGRO Slough Estate Group (I)	6.570	
8	Seestern	Willstätterstraße 60, 62, 64/Prinzenpark	Brune Immobilien GmbH (I)	12.500	4. Q.
9	Innenstadt	Königsallee 61/köblich	HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH (I)	7.700	
10	Nördliches Derendorf	Derendorfer Allee 12/Halle 30	Gerry Weber Int. AG (I)	13.500	4. Q.
11	Nördliches Derendorf	Derendorfer Allee 4/doubleU	Unternehmerstadt GmbH(I)	12.500	
12	Kennedydamm	Kaiserswerther Straße 183	Frankonia Eurobau (P)	8.500	
Summe				96.855	
Büromietfläche (MF) in m² (- 15 %)				82.330	

Quelle: Wirtschaftsförderungsamt, Stand: Juli 2011

Büroaufertigung 2012

Lfd. Nr.	Bürostandort/ Teilbereich	Straße/Projektname	Projektentwickler (P)/ Investor (I)/Nutzer (N)	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	
1	Innenstadt	Graf-Adolf-Straße 14/ESQUIRE	BHG Elke Wagner und Richard Kleinfen (I)	2.500	2. Q.
2	Nördliches Derendorf	Derendorfer Allee 2/casa altra	die developer (P)	15.220	
3	Düsseldorf Nord	Theodorstraße 176/ Technologie Center Düsseldorf	Yamazaki Mazak Deutschland GmbH (I)	1.210	3. Q.
4	Linksrheinisch	Schanzenstraße 102/cesario	Helge Hovermann (I)	1.270	
5	Seestern	Willstätterstraße/Prinzenpark (6. BA)	Brune Immobilien GmbH (P)	9.900	4. Q.
6	Nördliches Derendorf	Marc-Chagall-Straße 2/DreiEins	Hochtief Projektentwicklung GmbH (P)	6.300	
7	Innenstadt	Königsallee 19/Kö19	Real Estate Management Assistance GmbH (RMA) (I)	3.910	
8	Linksrheinisch	Hansaallee 203/SILIZIUM	BEMA Development GmbH (I)	13.710	4. Q.
9	Innenstadt	Toulouser Allee 1/la cour	Hochtief Projektentwicklung GmbH (P)	15.000	
10	Seestern	Viersener Straße 50/Vodafone Campus	die developer (P)	110.000	
Summe				179.020	
Büromietfläche (MF) in m² (- 15 %)				152.170	

Quelle: Wirtschaftsförderungsamt, Stand: Juli 2010

spekulativ errichtet. Voraussetzung ist in aller Regel eine sehr gute Lage des Baugrundstücks, verbunden mit Objekteneigenschaften, die eine bedarfsge-rechte Angebotslücke füllen.

Dies trifft in der City auf drei Bauvorhaben in besonderer Weise zu. Durch den Kö-Bogen zwischen Königsallee und Hofgarten mit einer Bürofläche von 16.500 m² wird in der Innenstadt zum ersten Mal seit vielen Jahren ein nennenswertes Neubauvolumen realisiert. Gleiches gilt für den „köblich“ am Süden der Königsallee. Beim Andreasquartier in der nördlichen Altstadt mit 9.800 m²

Bürofläche handelt es sich um die Umnutzung des ehemaligen Amts- und Landesgerichtes. In den Gebäudekomplexen entstehen neben Büroflächen exklusive Geschäfte und Gastronomie, zudem in erheblichem Umfang komfortables Wohnen.

Aber durchaus auch in anderen Lagen werden Bürogebäude ohne oder mit nur geringer Vorvermietung realisiert, wie beispielsweise das „Drei-Eins“ im Quartier Central, eine Erweiterung des Arcadiaparc oder die ersten Vorhaben im „BelsenPark“ in Oberkassel. Es spricht für die Stabilität und Nachhaltigkeit des Büro-

standortes Düsseldorf, dass Investoren und Entwickler hier spekulativ Bürobauprojekte realisieren.

Schwerpunkte der Bürobautätigkeit in Düsseldorf

In Düsseldorf kristallisieren sich fünf Bürostandorte heraus, in denen es zu einer räumlichen Konzentration der Bautätigkeit kommt. Insbesondere mit dem Bau des Vodafone Campus zählt der Seestern bzw. das Erweiterungsgebiet des Seesterns zu einem dieser Schwerpunkte. Allein dort entstehen 2011/2012 über 132.000 m² Bürofläche.



Links: KWS 183, Kaiserswerther Straße; daneben: Kö 88 auf der Königsallee; unten: Siemens in der Airport City.

Nach der Anzahl der Vorhaben erfolgen die meisten Aktivitäten in der Innenstadt. In erster Linie werden kleinere bis mittelgroße Geschäftshäuser mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel und Büros errichtet, wie die Projekte Kö 88 und Kö 17/19 oder das Orrick-Haus an der Heinrich-Heine-Allee.

Da in der Innenstadt Anfragen nach größeren Büroflächen, zumal in Neubauten, kaum dargestellt werden können, rücken auch andere Bürostandorte in den Fokus der Unternehmen. Der MedienHafen gilt dabei weiterhin als modernster Bürostandort mit besten Perspektiven, was durch die kürzlich erfolgte Fertigstellung der Bürohochhäuser Hafenspitze und das SIGN! untermauert wird.

Die Airport City und das Quartier (n) haben sich mittlerweile ebenso wie das Nördliche Derendorf, u. a. mit der Unternehmerstadt, als neue Büroquartiere etabliert. Unternehmen wie Siemens oder GEA in der Airport City oder die DWP-Bank in der Unternehmerstadt haben hier passende Flächen in neuen Gebäuden gefunden. Diese positive Entwicklung wird auch für andere Bereiche erwartet. In den Umstrukturierungsgebieten, wie z. B. im ehemaligen Bahnhof Oberkassel, heute BelsenPark, in Nachbarschaft zum neuen Vodafone Campus oder dem Areal Quartier Central (ehemals Güterbahnhof Derendorf) werden die ersten Bürogebäude errichtet.

Platz für Kreative

Ursprünglich auf den Standort Kaiserswerther Straße in Golzheim begrenzt, hat die Modebranche die Möglichkeiten der räumlichen Erwei-

terung im neuen Kreativstandort Derendorf sehr gut angenommen. Aufgrund der hohen Nachfrage dieser Branche nach modernen Büro- und Ausstellungsflächen wird in Golzheim der alte Gebäudebestand sukzessive durch neue Gebäude, wie in diesem Jahr mit dem KWS 183, Kaiserswerther Straße, ersetzt. Im Umstrukturierungsgebiet der Unternehmerstadt vornehmlich Neubauten errichtet, wie die Halle 30 an der

von Thompson, entstehen durch die umfassende Revitalisierung der Epitec Gamma GmbH zusammen rd. 14.300 m² Loft-/Büroflächen. Während die Rheinhöfe fast vermietet sind, läuft die Vermarktung der im Umbau befindlichen Schwanenhöfe gerade an. Wie die traditionell sehr begehrten „Lofts“ zeigen, verschimmt gerade für die Kreativbranche die Trennung zwischen klassischer Büro- und Gewerbeimmobilie.



Derendorfer Allee von Gerry Weber. Dort entstehen Showrooms für exklusive Produktpräsentationen der Bekleidungsindustrie. Zusammen mit dem doubleU, das ebenfalls an der Derendorfer Allee gebaut wird, entstehen dort rd. 35.000 m². Auch für andere Unternehmen der Kreativwirtschaft entstehen neue Räumlichkeiten, die teilweise eher gewerblich geprägt sind. In den Rheinhöfen in Düsseldorf-Holthausen, einem traditionellen Standort für Maschinenbau, und den Schwanenhöfen in Düsseldorf-Flingern-Süd, dem ehemaligen Fabrikgelände

Fazit

In bereits projektierten Bauvorhaben steht kurz- bis mittelfristig ein Potenzial von rd. 200.000 m² Bürofläche zur Verfügung, womit zeitnah auf praktisch alle Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzer reagiert werden kann. Spekulativ oder abhängig von einer Vorvermietung können in der Regel innerhalb von 16 bis 18 Monaten die neuen Büroflächen bzw. Bürogebäude bezugsfertig hergestellt werden. Darüber hinaus verfügt die Stadt über ein Büroflächenpotenzial von ca. 78 ha für 2,4 Mio. m² Bürofläche (BGF).