

Düsseldorf, 8. April 2011

**AENGEVELT-RESEARCH:**

## **Stabiler Einzelhandelsmarkt in Düsseldorf**

**Die Marktpotentiale für einen gesunden Düsseldorfer Einzelhandel haben sich auch während der globalen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise nicht wesentlich verändert. Dafür sprechen die im Berichtsjahr 2010 weiterhin auf sehr hohem Niveau gefestigten einzelhandelsspezifischen Kennziffern:**

- So liegt Düsseldorf im Vergleich der größten deutschen Städte mit einer gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhten **Kaufkraftkennziffer** von aktuell **121** weiterhin auf dem zweiten Platz hinter München (137).
- Den gleichen Rang belegt Düsseldorf beim **einzelhandelsrelevanten Umsatz-Niveau** mit einem Wert von **145** und wird auch hier nur von München (151) übertroffen.
- Hinsichtlich der **Zentralitätskennziffer** (Relation zwischen Kaufkraft-Abfluss aus der Stadt ins Umland und „Kaufkraft-Import“ von Außerhalb) behauptet Düsseldorf mit einem Wert von **130** sogar weiterhin Platz 1 vor Stuttgart und Köln (jeweils 129).
- Auf dieser Basis blieb das **Umsatzvolumen** des Düsseldorfer Einzelhandelsmarktes **2010** mit rd. **EUR 4,3 Mrd.** im Vergleich zum Vorjahr stabil.

### **Hohe Nachfrage in 1a-Lagen**

- Die **Königsallee** – allortens als „Kö“ geschätzt – genießt mit ihrer Vielzahl an Luxuslabels weltweit sehr hohes Ansehen. Neben Luxusanbietern wie Gucci, Bulgari, Prada, Brioni, Versace, Dior, Giorgio Armani, Chanel und Cartier haben sich auf der „Kö“ auch nationale und internationale Filialisten (H&M, Esprit, Zara) angesiedelt. Der spezielle Branchenmix verschafft der Königsallee wesentlich höhere Passantenfrequenzen als auf vergleichbaren Luxusmeilen anderer deutscher Städte. Die bevorstehende Ansiedlung der Ikone Abercrombie & Fitch (Kö 17) unterstreicht diese Qualität eindrucksvoll.
- Während die Königsallee ihrer Rolle als Luxus- und Flaniermeile gerecht wird, fungiert die **Schadowstraße** als Konsummeile mit der höchsten Passantenfrequenz in Düsseldorf. Neben der sehr guten Lage zwischen Kö und dem P&C Weltstadthaus ist auch der Bereich Tausendfüßler bis Kaufhof am Wehrhahn als gute Lage einzustufen. Mit der begonnenen Entwicklung des von Wettbewerbssieger Daniel Libeskind geplanten „Jahrhundertprojekts“ „Kö-Bogen“ und der gleichzeitigen Realisierung signifikanter infrastruktureller Umgestaltungen (Abriss des „Tausendfüßlers“, Untertunnelung des Durchgangverkehrs, Schaffung von Großgaragen, Erweiterung der „Werhahnlinie“ etc.) werden sich die bisherigen zum Teil suboptimalen Gegebenheiten dieses Citybereiches schon ab Herbst 2013 noch deutlich werthaltiger neu definieren.
- Die Einzelhandelsrelevanz der **Flinger Straße** stellt sich anhaltend positiv dar. Durch die Ansiedlung zahlreicher bekannter Labels aus dem Young-Fashion-Bereich wie z.B. s.Oliver, Tally Weijl, Snipes, Miss Sixty und Cahartt werden das Angebot der Königsallee und der Schadowstraße optimal ergänzt und die Passantenfrequenz des Standortes gesteigert. Auch die umliegenden Straßen profitieren von dieser Entwicklung, insbesondere die Mittelstraße, Mertensgasse, Benrather Straße, Hohe Straße und der Carlsplatz. Neuansiedlungen und Neuentwicklungen werten die hohe Lagequalität weiter auf und stimulieren Nachfrage und Mietpreisniveau.

### Anziehende Mieten in Top-Lagen

- Im Jahresverlauf 2010 stieg das Mietniveau für Ladenflächen in den meisten Lagen Düsseldorfs. Dabei konnten die Spitzenmieten für Ladengeschäfte in den besten Lagen ihr hohes Niveau im Berichtsjahr 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,-/m<sup>2</sup>** wird vor allem in den **hochfrequentierten Top-Lagen** der **Königsallee** und **Schadowstraße** erzielt.
- Als zweitwerthaltigste 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,-/m<sup>2</sup>**.
- In Düsseldorfer **1b-Lagen** (z.B. Carlsplatz) stiegen die Spitzenmieten für **ebenerdige** Ladenlokale mit rd. 100 m<sup>2</sup> im Berichtsjahr auf ca. **EUR 80,-/m<sup>2</sup>** an.
- In **2a-Lagen**, z. B. **Berliner Allee** und **Oststraße**, wurden 2010 stabile Spitzenmieten von rd. **EUR 25,-/m<sup>2</sup>** erzielt. Die marktübliche untere Mietpreisspanne beginnt hier bei ca. **EUR 12,-/m<sup>2</sup>**.
- In benachbarten **2b-Lagen** – **Friedrich-Ebert-Straße, Immermannstraße, Liesegangstraße, Hüttenstraße** – blieb das Mietpreisniveau binnen Jahresfrist stabil. Hier liegen die Mietwerte aktuell zwischen ca. **EUR 8,-/m<sup>2</sup>** und **EUR 14,-/m<sup>2</sup>**.
- Auch in Düsseldorfer **Stadtteilzentren** – wie z.B. **Luegallee** in Oberkassel, **Nordstraße** in Derendorf, **Rethelstraße** im Zooviertel oder **Friedrichstraße** in Stadtmitte – blieb das Mietpreisniveau weitgehend stabil. Für kleinteiligere Läden um ca. 100 m<sup>2</sup> sind hier Mieten zwischen ca. **EUR 11,-/m<sup>2</sup>** und rd. **EUR 50,-/m<sup>2</sup>** marktüblich.

### Trends der Marktentwicklung

- AENGEVELT registriert eine anhaltend hohe bzw. noch anziehende Nachfrage nach adäquaten Einzelhandelsflächen in den top Düsseldorfer Lagen. Nachfragedruck entfalten vor allem internationale Filialisten.
- Dadurch gibt es in Top-Lagen - bei anhaltender Flächenknappheit – nur geringe Mieterfluktuation bzw. zügige Nachvermietungen – oftmals „off market“, d.h. es gibt praktisch keine Leerstände.
- In 1a-Lagen ist von einem stabilen bis leicht steigenden Mietpreisniveau auszugehen; in 1b-Lagen bei gleichbleibender Flächennachfrage dagegen von einem leicht fallenden Preisniveau.
- In 2er-Lagen ist standort- und objektabhängig mit vorübergehenden, teils auch längeren Vermarktungs- bzw. Leerstandszeiten zu rechnen.

Weitere Informationen:

---

**Michael Fenderl**  
Teamleiter Research

**Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**  
Charlottenstraße 68-71  
10117 Berlin  
Tel: +49 30 20193-125  
Fax: +49 30 20193-301  
E-Mail: m.fenderl@aengevelt.com  
Web: www.aengevelt.com

**Thomas Glodek**  
Leiter Öffentlichkeitsarbeit

**Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**  
Kennedydamm 55 / Ross-Straße  
40476 Düsseldorf  
Tel: +49 211 8391-307  
Fax: +49 211 8391-255  
EMail: t.glodek@aengevelt.com  
Web: www.aengevelt.com