

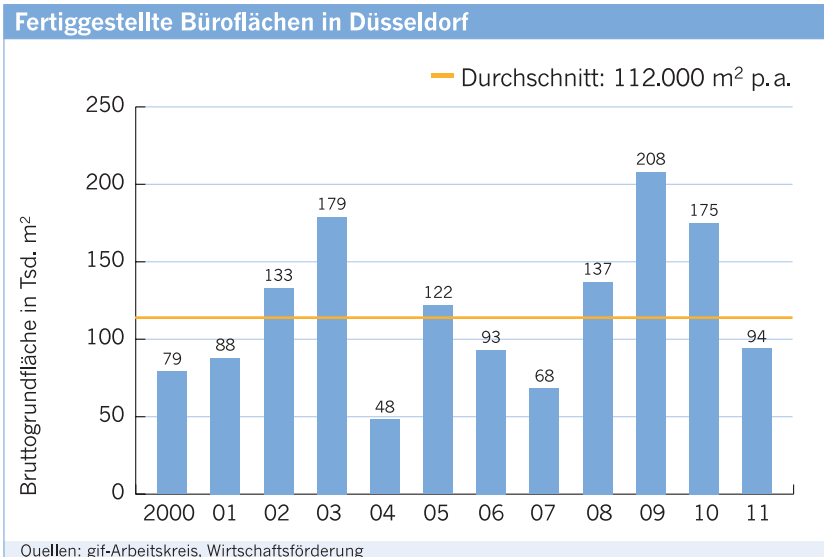
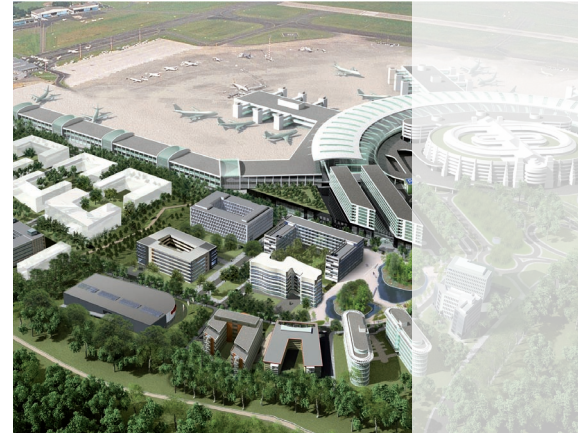
Bürobautätigkeit und -projekte

In Düsseldorf entstehen im gesamten Stadtgebiet moderne Büroimmobilien

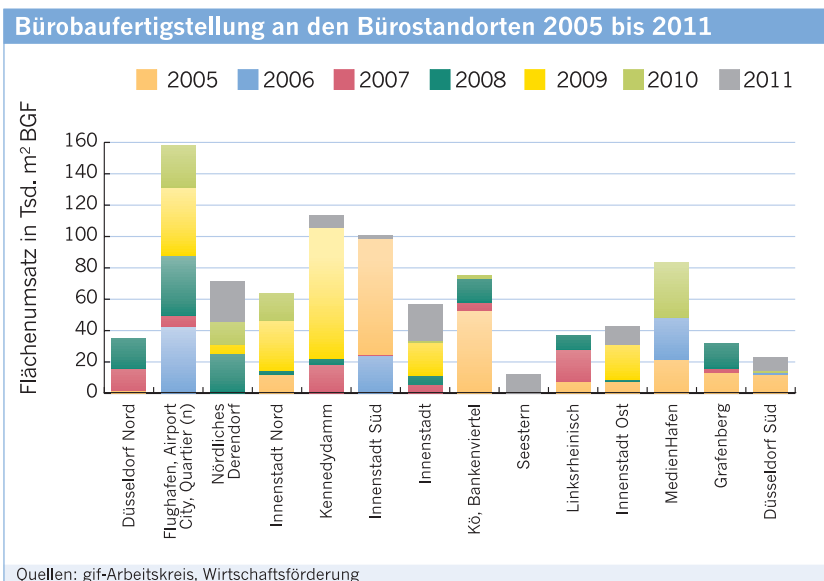
Büroaufertigstellungen 2009–2011

Nachdem 2009 mit rd. 208.000 m² ein Rekord bei der Büroaufertigstellung erzielt wurde, nimmt die Bauleistung ab 2010 wieder ab. Das Bauvolumen wird in diesem Jahr rund 175.000 m² betragen und 2011 noch einmal auf rund 94.700 m² sinken. Damit wird der Wert – erstmals seit 2007 – wieder unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (125.000 m²) liegen.

Aufgrund mangelnder Vorvermietungen, den gestiegenen Anforderungen der Banken bei Immobilienfinanzierungen und der fehlenden Bereitschaft von Unternehmen, selbst zu bauen, wird 2010 eine Reihe von Bauvorhaben nicht wie ursprünglich geplant realisiert. Über einen längeren Zeitraum bestätigt sich erneut die Gegenläufigkeit von Aufertigstellungen und Flächenumsätzen. Waren die Jahre 2006 bis 2008 von steigenden bzw. hohen Umsätzen und einer vergleichs-



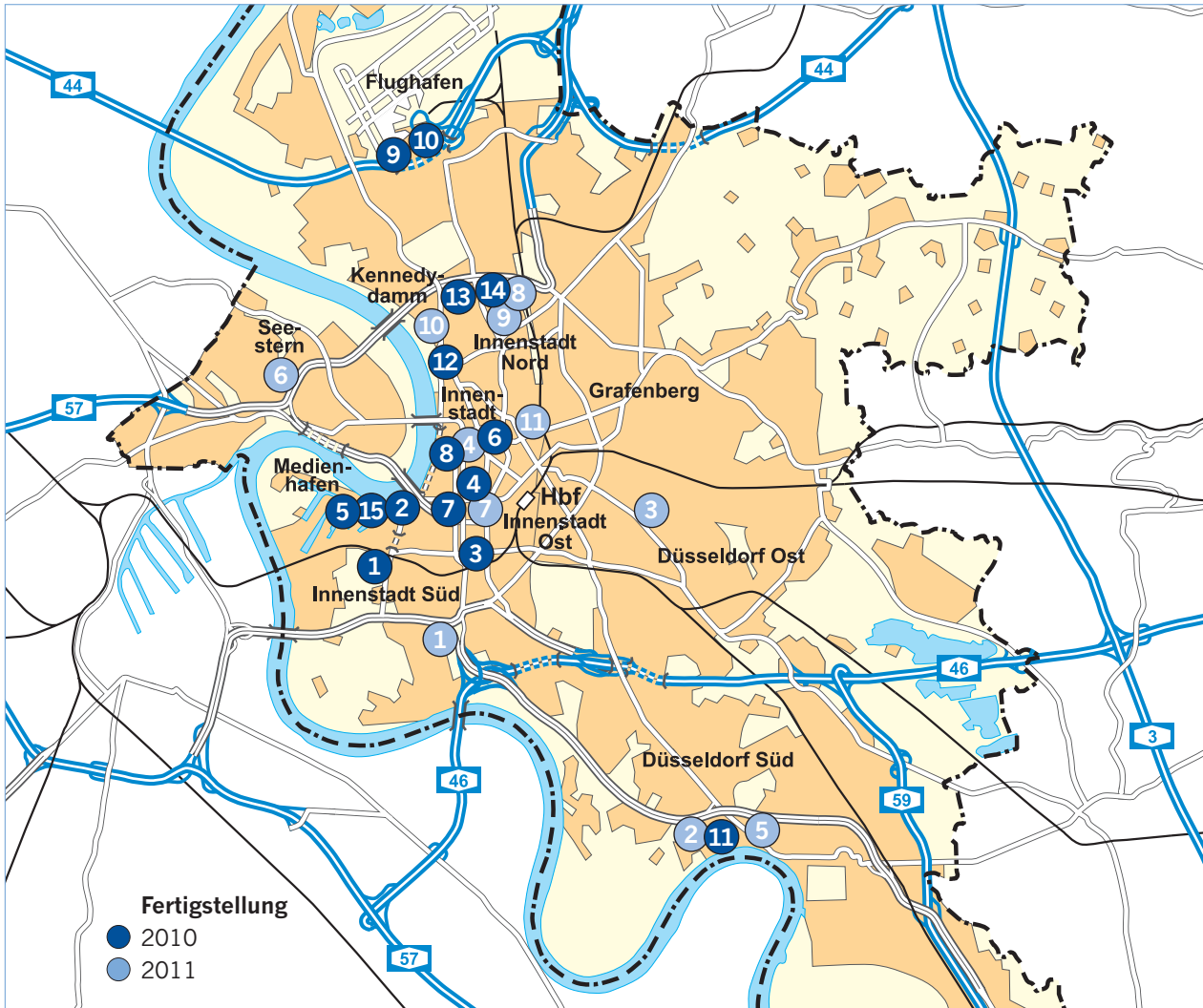
weise geringen Neubauleistung geprägt, kehrte sich dieser Trend 2009 um. Voraussichtlich werden in den nächsten Jahren die Umsätze wieder höher ausfallen als die Zahl der Baufertigstellungen. Offensichtlich beflügeln steigende Flächenumsätze den Büroneubau, wobei aufgrund des Zeitverzuges der Projektentwicklungen die Neubaufächen erst bei sich bereits abzeichnendem Nachfrage-rückgang auf den Markt kommen.



War in den letzten Jahren vor allem am Flughafen der Schwerpunkt der Bürobautätigkeit zu registrieren, so rücken in diesem und im nächsten Jahr auch wieder andere Standorte in den Blickwinkel der Investoren. So wird z. B. der Prinzenpark am Seestern arrondiert oder aufgelassene Industrieliegenschaften werden umstrukturiert, wie beispielsweise das Rheinmetall-Gelände in Derendorf.

Boom rund um den Flughafen

Mit rd. 157.900 m² wurden am Flughafen, im Quartier(n) und in der Airport City seit 2005 mehr Flächen errichtet als an jedem anderen Bürostandort. Noch in den Jahren 2008 und 2009 gab es in der Airport City einen regelrechten Bauboom. In dieser Zeit entstanden immerhin neun Gebäude mit rd. 113.000 m².



In diesem Jahr werden dort zwei Projekte realisiert: das Airport Garden's – als einziges spekulatives Objekt 2010 – und das HOCHTIEF-Vorhaben für Siemens.

Doch auch hier sind die Nachwehen der Wirtschaftskrise 2009 zu spüren: Aufgrund mangelnder Vorvermietungen wurde der Baubeginn des Pantarhei der FRANKONIA verschoben. E.ON ließ eine Option auf ein Erweiterungsgrundstück verstreichen.

Schwerpunkt Derendorf

Im Stadtteil Derendorf findet sich ein weiterer Schwerpunkt der Bürobau-tätigkeit. Hier entstehen in direkter Nachbarschaft zu attraktiven Wohn-



gebäuden neue Bürohäuser sowie Einrichtungen der Nahversorgung. Durch das Miteinander verschiedener Nutzungen – Wohnen, Arbeiten, Aufenthalt – entstehen hier neuartige Stadtquartiere von hoher Lebensqualität. Eines dieser Projekte ist die Unternehmerstadt auf dem ehemaligen Rheinmetall-Produktionsgelände. Die neue Bebauung mit großzügigen Wohnanlagen an der Derendorfer Allee ist abgeschlossen. In diesem Jahr entsteht das Lighthouse, ein Bürogebäude mit ca. 11.000 m², das vor der Fertigstellung bereits zu über 80 % vermietet ist. Im letzten Jahr fiel der Startschuss für das Projekt Halle 30 von GERRY WEBER für Betriebe der Modebranche.

Büroaufertigung 2010					
Lfd. Nr.	Bürostandort/ Teilbereich	Straße/Projektname	Projektentwickler (P)/ Investor (I)/Nutzer (N)	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	
1	Innenstadt Süd	Völklinger Straße 49	Landeskriminalamt/ Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	60.000	1. Quartal
2	Innenstadt Süd	Platz des Landtages	Erweiterung des Landtages	1.250	
3	Innenstadt Süd	Bilker Allee 176 C	Architekturbüro Höhmann (P)	550	
4	Innenstadt	Königsallee 88	Brune Immobilien GmbH (I)	700	2. Quartal
5	MedienHafen	Speditionstraße 1/SIGN!	FRANKONIA Eurobau AG (P)	14.600	
6	Innenstadt	Schadowstraße 20–22	P·B·G Projektentwicklung · Baumanagement · Gesellschaft mbH (P)	520	3. Quartal
7	Innenstadt Süd	Elisabethstraße 5–11	HIH Hamburgische Immo. Handlung GmbH	12.290	
8	Kö, Bankenviertel	Benrather Straße 12	MOMENI Projektentwicklung GmbH (P)	3.000	
9	Flughafen/Airport City	Klaus-Bungert-Straße 6	HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH (P)/ Siemens (N)	12.000	3. Quartal
10	Flughafen/Airport City	Peter-Müller-Straße 24–26/ Airport Garden's	STRABAG Real Estate GmbH (P)	15.000	
11	Düsseldorf Süd	Reisholzer Werftstraße 19–43/ Rheinhöfe/Gebäude 35	EPITEC Gamma GmbH (I)	1.600	4. Quartal
12	Innenstadt Nord	Fischerstraße 20/Erweiterungsbau ERGO	ERGO Versicherungsgruppe (I)	18.000	
13	Nördliches Derendorf	Karl-Friedrich-Klees-Str. 5–9 u. 10–18/ Gardeplatz	THS Wohnen GmbH (P)/ AMD Akademie Mode & Design GmbH (N)	3.550	
14	Nördliches Derendorf	Derendorfer Allee 6/Lighthouse	Rheinmetall Immobiliengesellschaft mbH (I)/ die developer Projektentwicklung GmbH(P)	11.000	
15	MedienHafen	Speditionstraße 19–23/ Spitze der Speditionstraße	Projektgesellschaft Hafenspitze GmbH & Co. KG (P)	21.000	
Summe				175.060	
Büromietfläche (MF) in m² (~ 15 %)				rd. 148.800	

Quelle: Wirtschaftsförderungsamt, Stand: Juli 2010

Büroaufertigung 2011					
Lfd. Nr.	Bürostandort/ Teilbereich	Straße/Projektname	Projektentwickler (P)/ Investor (I)/Nutzer (N)	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	
1	Innenstadt Süd	Aachener Straße 158–160/Medical Center	DEUSSEN Immobilien GmbH (P)	2.500	2. Quartal
2	Düsseldorf Süd	Reisholzer Werftstraße 19–43/ Rheinhöfe, Gebäude 31 und 33	EPITEC Gamma GmbH (I)	2.300	
3	Innenstadt Ost	Erkrather Straße 230/Schwanenhöfe	EPITEC Gamma GmbH (I)	12.000	
4	Innenstadt	Heinrich-Heine-Allee 12/ ORRICK-HAUS	NPC HOLDING AG (P)	5.900	3. Quartal
5	Düsseldorf Süd	Bonner Straße 245/Rheinpark Benrath	SEGRO Slough Estate Group (I)	6.570	
6	Seestern	Planstraße/Prinzenpark	Brune Immobilien GmbH (I)	12.500	3. Quartal
7	Innenstadt	Königsallee 61/köblich	HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH (I)	7.700	
8	Nördliches Derendorf	Derendorfer Allee 12/Halle 30	GERRY WEBER INTERATIONAL AG (I)	14.200	
9	Nördliches Derendorf	Derendorfer Allee 4/doubleU	Unternehmerstadt GmbH (I)	12.500	4. Quartal
10	Kennedydamm	Kaiserswerther Straße 183	FRANKONIA Eurobau AG (P)	8.500	
11	Innenstadt	Bleichstraße 20/Schadowstraße 56/ Achenbach-Haus	MEAG Real Estate Düsseldorf GmbH (I)	10.000	
Summe				94.670	
Büromietfläche (MF) in m² (~ 15 %)				rd. 80.500	

Quelle: Wirtschaftsförderungsamt, Stand: Juli 2010

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



Das gleiche Prinzip gemischter Nutzung von Wohnen und Arbeiten wird westlich der Unternehmerstadt mit dem Gelände der ehemaligen Ulanen-Kaserne (Tannenstraße) verfolgt. In historischen Gebäuden, die durch Neubauten ergänzt werden, entstehen am Gardeplatz exklusive Büros und Wohnungen. Insgesamt entstehen bis 2011 im nördlichen Derendorf rd. 72.000 m² BGF Büroflächen.



Neue Bürohochhäuser im MedienHafen

Erneut steht der MedienHafen im Mittelpunkt, wenn es um die Realisierung spektakulärer Architektur geht. In diesem Jahr entstand dort mit dem SIGN! des amerikanischen Stararchitekten Helmut Jahn das höchste Gebäude im Hafen (76 Meter hoch, 14.600 m² Bürofläche). Fast zur gleichen Zeit entsteht an der Spitze der Speditionstraße eine weitere Landmarke. Eins von zwei scheibenförmig angeordneten Hochhäusern (65 Meter hoch, 36.600 m²) von JSK Architekten wird ein neues Hyatt-Hotel beherbergen, das noch Ende des Jahres eröffnet wird. Der andere Tower ist, ebenso wie ein davor entstehendes kleineres Gebäude (5.970 m²) für die Büronutzung vorgesehen.



Innenstadt und Bankenviertel

In der Innenstadt und im Bankenviertel werden überwiegend kleinere bis mittelgroße Büroprojekte entwickelt – insbesondere in den Einkaufsstraßen Königsallee und Schadowstraße. Von 2005 bis 2011 entstehen in diesem Bereich insgesamt rd. 132.000 m² Bürofläche.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Innenstadt und dem Bankenviertel um überaus nachgefragte und umsatzstarke Bürostandorte handelt, stellt das hier zwischen 2005 und 2010 realisierte Bauvolumen in Höhe von durchschnittlich 18.000 m² pro Jahr eine erhebliche Restriktion bei der Büroflächenvermittlung dar. Zur Verdeutlichung: Im Schnitt werden hier pro Jahr rd. 54.000 m² Bürofläche neu vermietet.

Das Recycling bzw. Refurbishment alter Gebäude schafft eine moderate Entlastung dieser Situation. Beispiele dafür sind das ORRICK-HAUS der NPC GRUPPE auf der Heinrich-Heine-Allee mit rd. 6.000 m², das bereits vor Fertigstellung voll vermietet ist, das E 11 (Elisabethstraße 5–11) in der südlichen Innenstadt sowie das BEN XII (Benrather Straße 12) im Bankenviertel, durch die rd. 15.300 m² modernster Büroflächen neu auf den Markt kommen. Diese Maßnahmen tragen auch zur städtebaulichen Aufwertung ihres Umfeldes bei.



Großprojekte werfen ihre Schatten voraus

Bereits jetzt kristallisieren sich für die nächsten Jahre neue herausragende Büroimmobilien heraus. Anfang des Jahres hat Vodafone seine Planungen für einen neuen Vodafone-Campus vorgestellt. Auf dem ehemaligen Gelände der Gatzweiler-Brauerei sollen bis 2012 ca. 90.000 m² Bruttogrundfläche entstehen. Ein weiteres Vorhaben wirft bereits heute durch umfangreiche Tiefbaumaßnahmen in der Innenstadt seine Schatten voraus: Der Kö-Bogen I nach dem Entwurf von Daniel Libeskind ist das wohl ehrgeizigste Projekt zur Umgestaltung der City in den kommenden Jahren. Hier entstehen bis 2013 insgesamt rd. 40.000 m² für Geschäfte, Büros und Gastronomie.

Ebenso interessant sind die Planungen für das Andreasquartier in der Altstadt. Nach der Verlagerung des Amts- und Landesgerichts wird in der nördlichen Altstadt ein exklusives Wohn- und Geschäftsviertel entstehen. Das gesamte Vorhaben umfasst ca. 60.000 m² und soll 2012 fertiggestellt sein.

Auf welchem Niveau sich das Bauvolumen in den nächsten Jahren bewegen wird, hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Entwicklung ab. Mit den genannten Großprojekten Vodafone-Campus, Kö-Bogen oder Andreasquartier wird ein nennenswerter Anteil neuer Büroflächen entstehen.