

Neue Flächen braucht die Stadt

Auch wenn in Düsseldorfs Innenstadt noch immer an allen Ecken und Enden Bagger und Kräne stehen, die Rheinmetropole ist weiterhin hochattraktiv für expansionswillige Einzelhändler. Kurzum, Ladenlokale in der innerstädtischen Bestlage waren, sind und bleiben gefragt. Dank des hohen Kaufkraftpotenzials der Düsseldorfer Bevölkerung sowie der internationalen Bekanntheit als Mode- und Messestadt zieht es niveauvolle Modelabels und internationale Filialisten gleichermaßen in die Stadt. Nicht zuletzt die heterogene Angebotsstruktur der 1A-Lage übt eine hohe Anziehungskraft auf weltweit vertretene Anbieter aus. Für viele Unternehmen ist Düsseldorf daher ein beliebtes Sprungbrett, um neue Storekonzepte zu testen und in Deutschland erfolgreich zu etablieren. Die große Bandbreite an Branchen und Anbietern reicht von Luxus bis zu Konsumware, von der sündhaft teuren Uhr bis zum Wegwerf-Shirt. In Deutschland findet sich eine derart breite Angebotspalette lediglich noch in Hamburg und, mit Einschränkungen, in München. Und auch wenn die Innenstadt mit einem Anteil von 69 Prozent mittlerweile überwiegend von internationalen Filialisten geprägt wird, betreiben in der Innenstadt noch immer einige alteingesessene örtliche Einzelhändler erfolgreich ihre Traditionshäuser.



Das eingeschränkte Flächenangebot und die weiter anhaltende Nachfrage halten die Mieten für Einzelhandelsflächen in der 1A-Lage kontinuierlich auf einem sehr guten Niveau. Am teuersten sind Ladenlokale auf der Schadowstraße, hier liegt die Spitzenmiete seit einigen Jahren konstant bei rund 230 Euro pro Quadratmeter. Die Geschäftshäuser selbst liegen vorwiegend im Fokus eigenkapitalstarker Investoren, die an langfristigen und stabilen Wertanlageobjekten interessiert sind und eine Anlagenrendite von vier bis viereinhalb Prozent erwarten. Doch trotz der hohen Investorennachfrage trennen sich nur wenige Eigentümer von ihren Immobilien.

Düsseldorfs Haupteinkaufslagen Königsallee, Schadowstraße und Flinger Straße bilden gemeinsam eine große Einkaufszone. Der exklusive Mieterbesatz der Kö befindet sich überwiegend im Abschnitt zwischen Schadowstraße und Bahnstraße. Am nördlichen Ende schließen die beiden weiteren Toplagen an: Rechts die Schadowstraße, deren stärkster Bereich sich zwischen Königsallee und Berliner Allee befindet, links die Flinger Straße mit dem besten Abschnitt zwischen Mittelstraße und Kasernenstraße.

Nachhaltig verändert sich derzeit vor allem die Königsallee. Einige interessante Neubauprojekte, die erfolgreiche Entwicklung des Breidenbacher Hofes sowie die Ansiedlung einiger bekannter neuer Mieter erweitern die Einkaufslage massiv. War bislang ausschließlich der östliche Straßenabschnitt für seine Filialdichte und die hohe Passantenfrequenz bekannt, so zieht es den Einzelhandel nun ebenfalls auf die bislang als Bankenseite bezeichnete gegenüberliegende Straßenseite.

Aktuelles

In Kürze eröffnet **Gina Tricot** einen zweiten Laden in der Düsseldorfer Innenstadt. Das schwedische Textilunternehmen zieht in die rund 1.000 Quadratmeter umfassende, ehemalige Fläche des Schuhanbieters **Foot Locker** in der **Schadowstraße 65**. Foot Locker hatte sich nach einem Brandvorfall im letzten Jahr von den Räumlichkeiten getrennt. Seitdem wird das Ladenlokal umfangreich saniert und erhält unter anderem eine zweistöckige Glasfassade.

Eine Vielzahl an Veränderungen gab es zuletzt auf der Königsallee. So eröffnete der Messerspezialist **Victorinox** seinen ersten

Kennziffern Düsseldorf

		Rang*	Ø **	Stand
Einwohner	584.217	8	137.190	2010
Arbeitslosenquote	9,60%	187	8,25%	2010
Umsatzkennziffer	144,93	67	130,85	2010
Kaufkraftkennziffer	111,42	10	99,97	2010
Wertentwicklung***	19,30%	67	13,60	2010

* Rangordnung unter 253 von LÜHRMANN untersuchten Städten

** Durchschnitt der von LÜHRMANN untersuchten Städte

*** Einzelhandelsimmobilien in 1A-Lage 2000-2010

Deutschlandstore auf der Kö. Das Traditionsunternehmen, weltbekannt für das Schweizer Taschenmesser, mietete die ehemaligen Verkaufsräume des Strumpfhosenanbieters **Wolford** in der **Königsallee 88** mit insgesamt 1.000 Quadratmetern Gesamtfläche.

Das ehemalige, rund 410 Quadratmeter umfassende Ladenlokal des Porzellanherstellers **Rosenthal** in der **Königsallee 98a** bezieht der **Juwelier Fine Art** mit einem hochwertigen Trauringstudio. Erst kürzlich hatte mit der **Jafarov Unique Jewelry** ein Juwelier auf der Kö eröffnet. Das tschechische Unternehmen mietete in der **Königsallee 36** seinen ersten Store in Deutschland. Zuvor hatte schon der Modeanbieter **Strellson** einen rund 460 Quadratmeter großen Store im **Breidenbacher Hof** eröffnet. Das französische Modelabel **Georges Rech** wechselt indes lediglich die Straßenseite und zieht in ein rund 230 Quadratmeter umfassendes Ladenlokal in der **Königsallee 27-31**. Und schon im November 2010 hatte das britische Modelabel **Karen Millen** ein rund 210 Quadratmeter großen Store im Geschäftshaus **Königsallee 74** bezogen. Hier befand sich zuletzt **Tommy Hilfiger**.



Abercrombie & Fitch kommt auf die Kö.

Spätestens zum Weihnachtsgeschäft schaut der versammelte deutsche Einzelhandel auf das dann umfangreich umgebaute, ehemalige Geschäftshaus der **HVB** an der **Königsallee 17**. Bis dahin will **Abercrombie & Fitch** auf insgesamt 4.000 Quadratmetern Gesamtfläche gleich zwei Läden eröffnen. Während der A&C-Flagship-Store 1.700 Quadratmeter Verkaufsfläche umfassen soll, wird der Shop des KOB-Konzepts **abercrombie** etwas kleiner ausfallen.

Und während in dem Haus an der **Flinger Straße 66** zuletzt der Schuhanbieter **Jumex** eine 200 Quadratmeter umfassende Einzelhandelsfläche mietete, wird die **Kasernenstraße 10** mit **Le Tanneur** im Sommer 2011 ebenfalls eine Deutschlandpremiere erleben. Der französische Lederwarenfilialist hat für seine erste Filiale insgesamt rund 180 Quadratmeter angemietet.

Investiert wurde zuletzt vorrangig in Geschäftshäuser auf der Königsallee. So wurde die kommende Abercrombie & Fitch-Adresse **Königsallee 17** von dem Projektentwickler **RMA Management** an die **Aachener Grundvermögen** Kapitalanlagegesellschaft verkauft. RMA hatte die Immobilie zuvor von einem **Fonds** erworben und umfangreich umgebaut. Nach dem gleichen Prinzip geht RMA auch bei dem Geschäftshaus **Königsallee 19** vor. Im Februar erwarb das Unternehmen die Immobilie zunächst von der **Bank HSBC Trinkaus**, um es im nächsten Schritt abzureißen. Anschließend soll ein Neubau mit rund 1.000 Quadratmetern Einzelhandelsfläche entstehen.

Kurz zuvor wurde ein weiterer seltener Millionendeal auf der Kö bekannt. Wiederum die **Aachener Grundvermögen** kaufte das bekannte Geschäftshaus an der **Königsallee 72**. Bisheriger Eigentümer war eine **Privatperson**. Seit der Jahrtausendwende ist das Mailänder Modehaus **Armani** alleiniger Einzelhandelsmieter der rund 1.000 Quadratmeter Gesamtnutzfläche umfassenden Vorzeigeimmobilie.

Laufende Projekte

Derzeit dominieren zahlreiche Neubauprojekte mit ihren turmhohen Kränen und tiefen Ausschachtungen das Erscheinungsbild der Innenstadt. Allen voran die Schadowstraße leidet regelrecht unter den Bauarbeiten für die geplante **Werhahnlinie**. Im Jahr 2014 soll die Strecke vom S-Bahnhof Wehrhahn bis zum S-Bahnhof Bilk in Betrieb genommen werden, bis dahin kommt es hier regelmäßig zu erheblichen Behinderungen. Zudem wird durch das **Kö-Bogen-Projekt** der gesamte Jan-Wellem-Platz umstrukturiert. Auch hier ist das Ende der Beeinträchtigungen frühestens 2013 in Sicht.

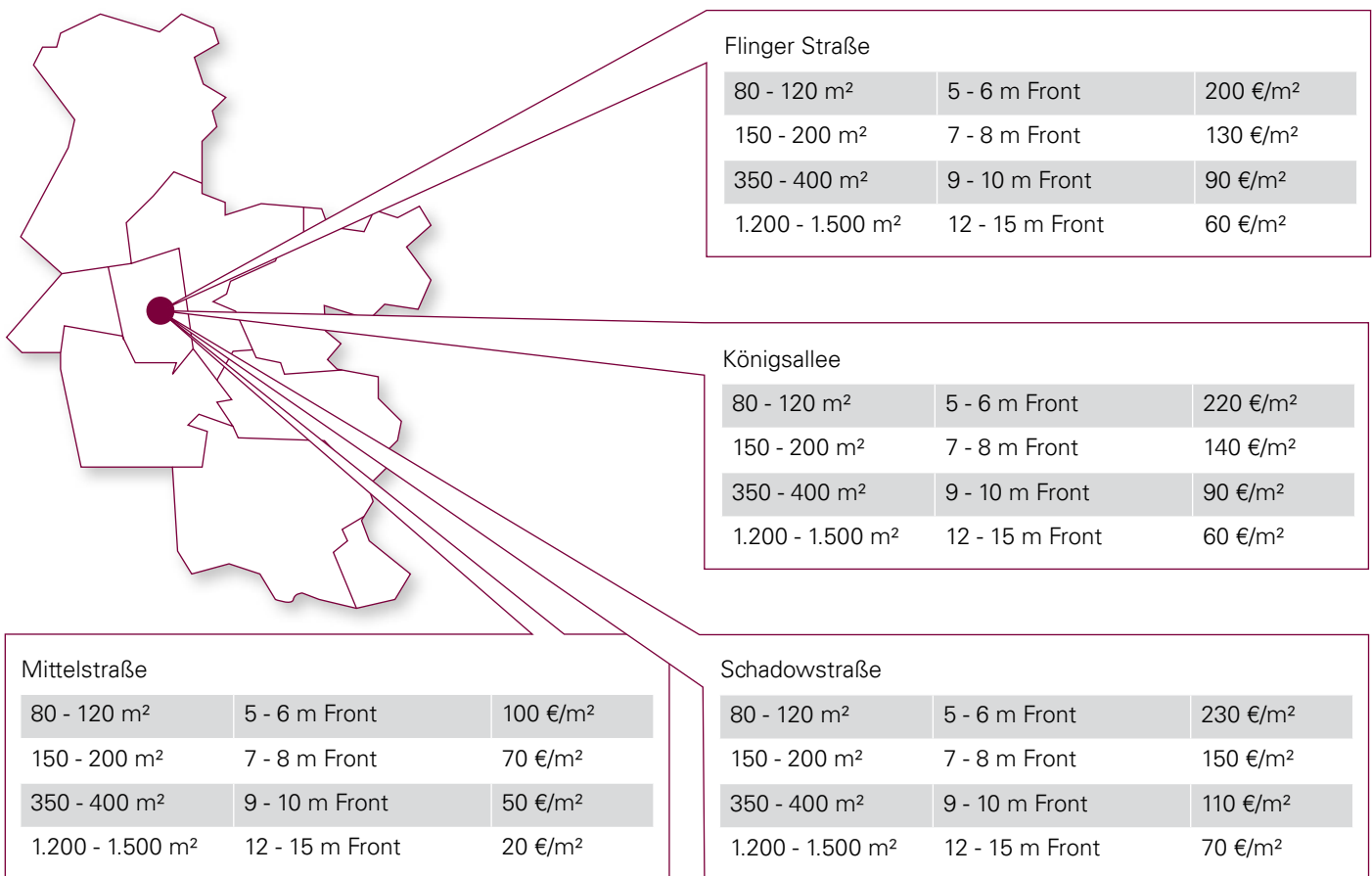
Entgegen der ursprünglichen Planungen bleibt das Shoppingcenter **Sevens** auf der Königsallee ab Juni vorerst geschlossen. Die Wiedereröffnung ist hingegen schon für Mitte November geplant. Einige Mieter, etwa der Elektronikmarkt Saturn, werden ihre Geschäftstätigkeit auf Ausweichflächen weiter fortführen. Das seit Beginn des Jahres laufende 40-Millionen-Euro Umbauprojekt soll nicht nur die Gesamteinkaufsfläche des Centers vergrößern, sondern auch die Optik und Funktionalität optimieren.



Fast schon so etwas wie Düsseldorfs gute Einkaufsstube: die Flinger Straße.

Auch die Revitalisierung der **Kö-Galerie** soll im Herbst abgeschlossen sein. Seit 2009 wird das Center bei laufendem Betrieb vollständig renoviert, das Investitionsvolumen beträgt ebenfalls rund 40 Millionen Euro.

Einzelhandelsmieten 1A-Lage Düsseldorf*



* Die angegebenen Mietpreise setzen einen guten Bauzustand und eine einzelhandelsgerechte Ausstattung (stufenfreier Zugang, entsprechende Deckenhöhe) voraus. Abweichungen davon haben demgemäß positive oder negative Auswirkungen auf den Mietpreis.



Düsseldorf's Innenstadt leidet unter den vielen Baustellen. Im Bild das Projekt Kö-Bogen.

Prognose

Insgesamt gesehen sind die derzeitigen Entwicklungen äußerst positiv für Düsseldorf's innerstädtische 1A-Lage. Mehr noch, die City rüstet sich damit für die Zukunft. Mögen die baulichen Aktivitäten in der Innenstadt derzeit für manche Lagen ein Handicap bedeuten, so versprechen die Bauvorhaben auf mittelfristige Sicht eine massive Attraktivitätssteigerung. Denn die Nachfrage nach Ladenlokalen und Investitionsobjekten ist ungebrochen hoch, das zeigt auch das zuletzt sehr große Interesse an der Bankenseite der Königsallee. Nicht ohne Grund, denn bei Kaufkraft, Umsatz und Zentralität verweist Düsseldorf andere Großstädte wie Berlin oder Stuttgart auf hintere Plätze. Das Gesamtpaket stimmt, und so belegt die achtgrößte deutsche Stadt mit einem jährlichen Einzelhandelsumsatz von rund 4,3 Milliarden Euro den

fünften Platz im landesweiten Vergleich, gleich hinter Berlin, Hamburg, München und Köln. Neue Flächen braucht die Stadt – und die werden derzeit geschaffen.

LÜHRMANN Düsseldorf GmbH & Co. KG
Grabenstraße 17
40213 Düsseldorf

Ansprechpartner:
Achim Weitkamp

Telefon: +49 211 300479-0
Telefax: +49 211 300479-79

www.luehrmann.de
duesseldorf@luehrmann.de

LÜHRMANN CITYNEWS
Auch als PDF unter www.luehrmann.de