

Kontakt: Andreas Siebert, Leiter Einzelhandelsimmobilien Düsseldorf
Telefon: +49 (211) 13006-845
E-Mail: andreas.siebert@eu.jll.com

Kö-Existenz aus Luxus und Konsum: Einzelhandelsstandort Düsseldorf zählt zu den TOP 3 in Deutschland

Jones Lang LaSalle analysiert Entwicklung auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt

Düsseldorf, 15. Februar 2011 – Mehr als jede zehnte Vermietung in den Einkaufsmeilen der sieben wichtigsten deutschen Metropolen wurde 2010 in Düsseldorf abgeschlossen. Mit ihrer perfekten Mischung aus Luxus-, Konsum- und Trendlagen profitiert die Rheinmetropole derzeit in besonderem Maße von der wieder erwachten Expansionsneigung im Einzelhandel. Für das erste Halbjahr 2011 prognostiziert Jones Lang LaSalle Spitzenmieten bis 245 Euro/m². Düsseldorf setzt sich damit weiter von den regionalen Konkurrenten Köln und Dortmund ab, wo die Ladenmieten bei bis zu 215 Euro/m² verharren. Im 10-Jahres-Vergleich notiert Jones Lang LaSalle eine Steigerungsrate von über 40 Prozent. Nur in Frankfurt und München sind die Ladenmieten noch stärker gestiegen.

Königsallee: Luxuslabels investieren, namhafte Konzepte kommen

Die Königsallee ist die mit Abstand meistbesuchte Luxuslage in Deutschland. Die hohe Frequenz ist die besondere Stärke der Kö und macht sie nicht nur in Deutschland einzigartig. In den vergangenen beiden Jahren konnte die Lage eine Vielzahl hochkarätiger Neuzugänge anziehen. Brioni hat seine erste Deutschland-Repräsentanz angemietet. Pomellato, Longchamp und Porsche Design haben neu eröffnet. Zuletzt startete Victorinox seine Deutschlandexpansion in der ehemaligen Wolford-Fläche (Königsallee 88). Karen Millen, ebenfalls neu in Deutschland, hat die Fläche von Tommy Hilfiger Denim (Königsallee 74) übernommen. Mit Cartier, Gucci, Louis Vuitton und Burberry haben gleich mehrere Luxusanbieter ihre Standorte vergrößert und in die Fassadengestaltung investiert. Auch Abercrombie & Fitch hat Düsseldorf als Startpunkt seiner Deutschlandexpansion gewählt. Der neue Store in der ehemaligen HVB-Bank erschließt zudem eine bislang für die Einzelhandelsnutzung nicht optimale Immobilie und Lage. Gleichzeitig gewinnt die zuletzt immer attraktiver gewordene „Trinkaus-Achse“ zwischen Eickhoff und Jades weiter an Standing und Anziehungskraft.

Kö-Existenz aus Luxus und Konsum: Einzelhandelsstandort Düsseldorf zählt zu den TOP 3 in Deutschland

Positiv sieht Jones Lang LaSalle auch die Entwicklung der Achse Breite Straße – Karlsplatz. Trotz Baustelle hat die Lage ausgehend von der Königsallee mit attraktiven neuen Mietern wie Cinque oder dem Premium-Denimanbieter 7 For All Mankind, beide in der Benrather Straße 12 gegenüber Apropos, nochmals an Strahlkraft gewonnen. Der Karlsplatz hat sich in den letzten Jahren sehr gut entwickelt und bietet auch in den Seitenlagen sehr gute Lageoptionen zu günstigen Konditionen.

Andreas Siebert, Leiter Einzelhandelsimmobilien bei Jones Lang LaSalle in Düsseldorf: „Die jüngsten Neuzugänge und Erweiterungen haben eines gemeinsam: sie sind klare Statements für die Qualität des Einzelhandelsstandorts. Gleichzeitig bestätigen sie den Entwicklungspfad der vergangenen Jahre. Einerseits wird der Kernbereich der Luxusmeile zwischen Escada und Steinstraße weiter kontinuierlich aufgewertet. Andererseits setzt sich die konsumigere Ausrichtung im südlichen Bereich ab der Steinstraße fort. Wir begrüßen diese Entwicklung. Die Kö braucht, wie fast alle internationalen Luxusmeilen, eine frequenzsteigernde Verjüngung der Kundschaft. Gerade im Textilbereich suchen viele konsumigen Konzepte Anschluss an das Luxussegment. Dieser Trend, der mit erheblichen Anstrengungen im Ladenbau einhergeht, spiegelt sich im Mieterbesatz der Kö unmittelbar wider.“

Projektentwicklungen Königsallee

Mit den Bauarbeiten für den **Kö-Bogen** startete jüngst Düsseldorfs bedeutendste Projektentwicklung. In prominenter Lage zwischen Königsallee und Schadowstraße entstehen bis zum Herbst 2013 rund 19.000 m² Einzelhandelsfläche. Siebert: „Der Kö-Bogen wird den absoluten Luxusbereich der Königsallee verlängern und neue Impulse setzen. Die Projektentwicklung hat ohne Zweifel städtebaulichen Charakter und erweitert die bestehende Infrastruktur in perfekter Weise. Der Kö-Bogen wird sich als Einzelhandelsmagnet erweisen und wir stellen in der Flächenvermarktung schon jetzt ein immenses Interesse internationaler Handelskonzepte fest.“

Eine Neupositionierung verspricht zudem die im Januar begonnene Revitalisierung des **Sevens**. Das Shopping Center erhält eine zeitgemäßere Funktionalität und Optik. Die Wegeführung wird durch ein übersichtlicheres Rolltreppensystem verkürzt. Mit dem Wegfall der Umläufe im ersten und zweiten Obergeschoss entstehen neue Flächenoptionen. Der Ankermieter Saturn wird seine Fläche erweitern. Die Bedeutung des Mieters spiegelt sich auch im neuen Namen „SEVENS. Home of Saturn“ wider. Im Herbst 2011 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.

Die Revitalisierung der **Kö-Galerie** lässt, besonders im Untergeschoss eine stärkere Ausrichtung an klassischen Shopping Center-Konzepten erwarten und soll ebenfalls im Herbst 2011 abgeschlossen sein. Die geplante Öffnung in Richtung Sevens könnte zu einer besseren Erschließung beitragen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Chance genutzt wird, der in die Jahre gekommenen Immobilie durch entschlossene bauliche Eingriffe eine neue Positionierung und Wertigkeit zu geben. Eine echte Bereicherung durch neue Konzepte aus dem Luxussegment zeichnet sich bislang nicht ab.

Kö-Existenz aus Luxus und Konsum: Einzelhandelsstandort Düsseldorf zählt zu den TOP 3 in Deutschland

Schadowstraße: Mieten steigen trotz Baustellen

Der Einkaufsmeile Schadowstraße bleibt trotz der Beeinträchtigungen durch den Bau der Wehrhahnlinie das Zentrum eines jeden Düsseldorfer Shoppingbummels. Ohne Zweifel hat die Schadowstraße unter den Bauarbeiten stark gelitten. Dies lässt sich auch an den Passantenfrequenz ablesen. Mit 7.420 Passanten pro Stunde bleibt sie derzeit weit hinter früheren Spitzenwerten zurück. Ein Prozess, der nach wie vor andauert und erst mit dem Ende der Bauarbeiten und der Eröffnung des Kö-Bogen ein Ende finden wird.

Siebert: „Trotz der Beeinträchtigungen weist die Lage im Vergleich der Düsseldorfer Toplagen in den letzten zehn Jahren die höchsten Mietsteigerungen auf. Im besten Bereich der Einkaufsmeile zwischen Königsallee und P&C werden derzeit wie in der Königsallee bis zu 245 Euro/m² erzielt. Etwas niedriger sind die Spitzenmieten zwischen ‚Tausendfüßler‘ und Kaufhof am Wehrhahn.“

Das beste Stück der Lage wurde zuletzt durch die Projektentwicklung Schadowstraße 20-22 und die Vermietung an Gerry Weber und Fossil aufgewertet. Der bevorstehende Abriss und Neubau des „Modeschlösschen“ im Zuge der P&C-Erweiterung bedeutet eine erneute Baustellensituation. Mit Blick auf die Diskussionen um die Verlängerung der Fußgängerzone und die Erneuerung der Fahrbahnbeläge empfiehlt Jones Lang LaSalle, auf die Breite der Lage zu achten. Eine Fußgängerzone mit bis zu 30 Metern Breite könnte die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen.

Flingerstraße: Trendkonzepte verdrängen Nahversorgung

Düsseldorfs Einkaufsmeile für junge Mode und Accessoires zeigt mit einer konstant hohen Passantenfrequenz von bis zu 7.400 Besuchern pro Stunde eine stabile Entwicklung. Die Lage ist für Konzepte, die konsumige junge Kunden suchen, weiterhin erste Wahl. In der Spitze werden derzeit bis zu 220 Euro/m² erzielt. In der Flingerstraße 50 hat das schwedische Modelabel Gina Tricot einen Store in der früheren s.Oliver-Fläche eröffnet. Der Drogeriemarkt Rossmann bezieht die ehemalige, neben Zara gelegene Lascana-Fläche in der Flingerstraße 38. Deichmann wechselt in die bisherige Aldi-Fläche und stärkt das entsprechende Teilstück. Den früheren Deichmann-Store übernimmt Fossil. Die seit längerem zu beobachtende Verdrängung von Nahversorgungsangeboten durch junge, trendige Konzepte wird mit dem Weggang von Aldi einmal mehr bestätigt.

Investmentmarkt: Erstklassige Objekte sind Mangelware

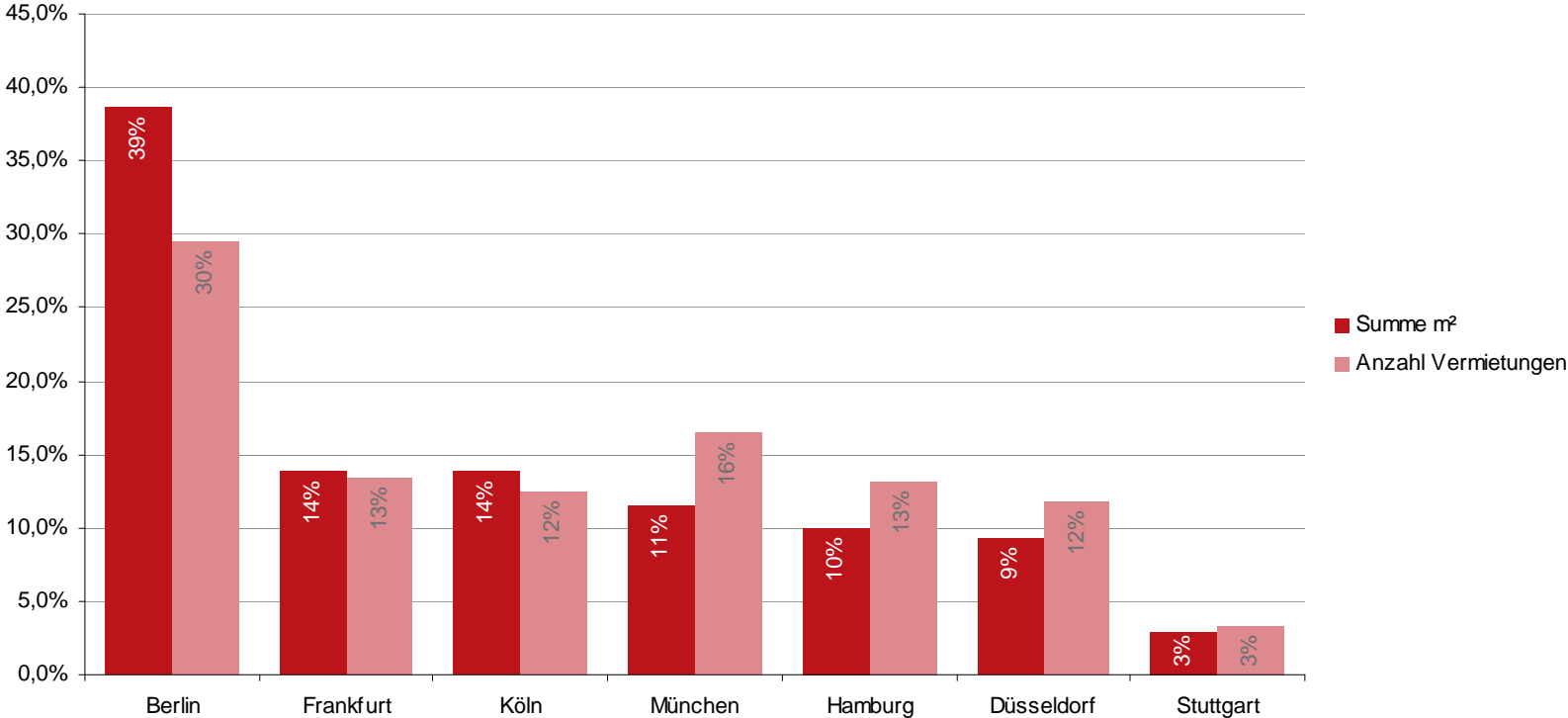
Der Düsseldorfer Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zeigte sich im Jahr 2010 sehr bürolastig. Insgesamt beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 1,3 Milliarden Euro, von denen etwa elf Prozent auf Handelsimmobilien entfallen. Im Jahr 2009 hatte der entsprechende Wert noch bei über 20 Prozent gelegen.

Kö-Existenz aus Luxus und Konsum: Einzelhandelsstandort Düsseldorf zählt zu den TOP 3 in Deutschland

Düsseldorf weicht damit von der bundesweiten Entwicklung ab, die für 2010 einen Einzelhandelsanteil von etwa einem Drittel aufweist. Grund ist keineswegs eine mangelnde Nachfrage sondern vielmehr das traditionell sehr geringe Angebot an erstklassigen Handelsimmobilien. Die wenigen auf den Markt kommenden Objekte finden, wie zuletzt die Immobilie Königsallee 72 mit dem Ankermieter Armani, sehr schnell Kaufinteressenten. Der starke Nachfrageüberhang geht mit entsprechenden Nettoanfangsrenditen einher, die derzeit in der Spitze bei 4,2 Prozent liegen.

Metropolen: Anteile m² /Anzahl Vermietungen absolut

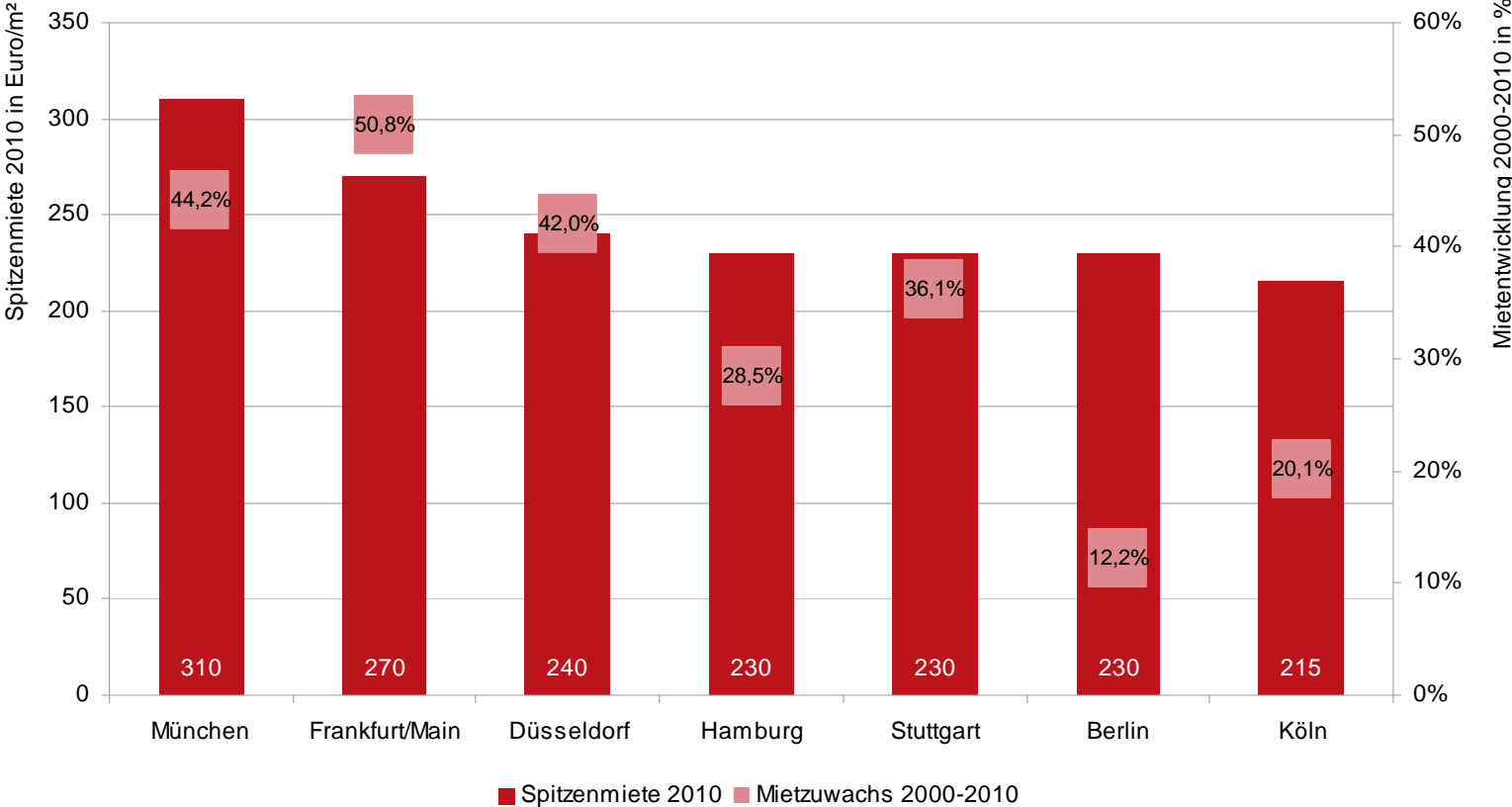
Basis: 134.000 m², 300 Vermietungen Gesamtjahr 2010



Quelle: Jones Lang LaSalle

Spitzenmieten 2010

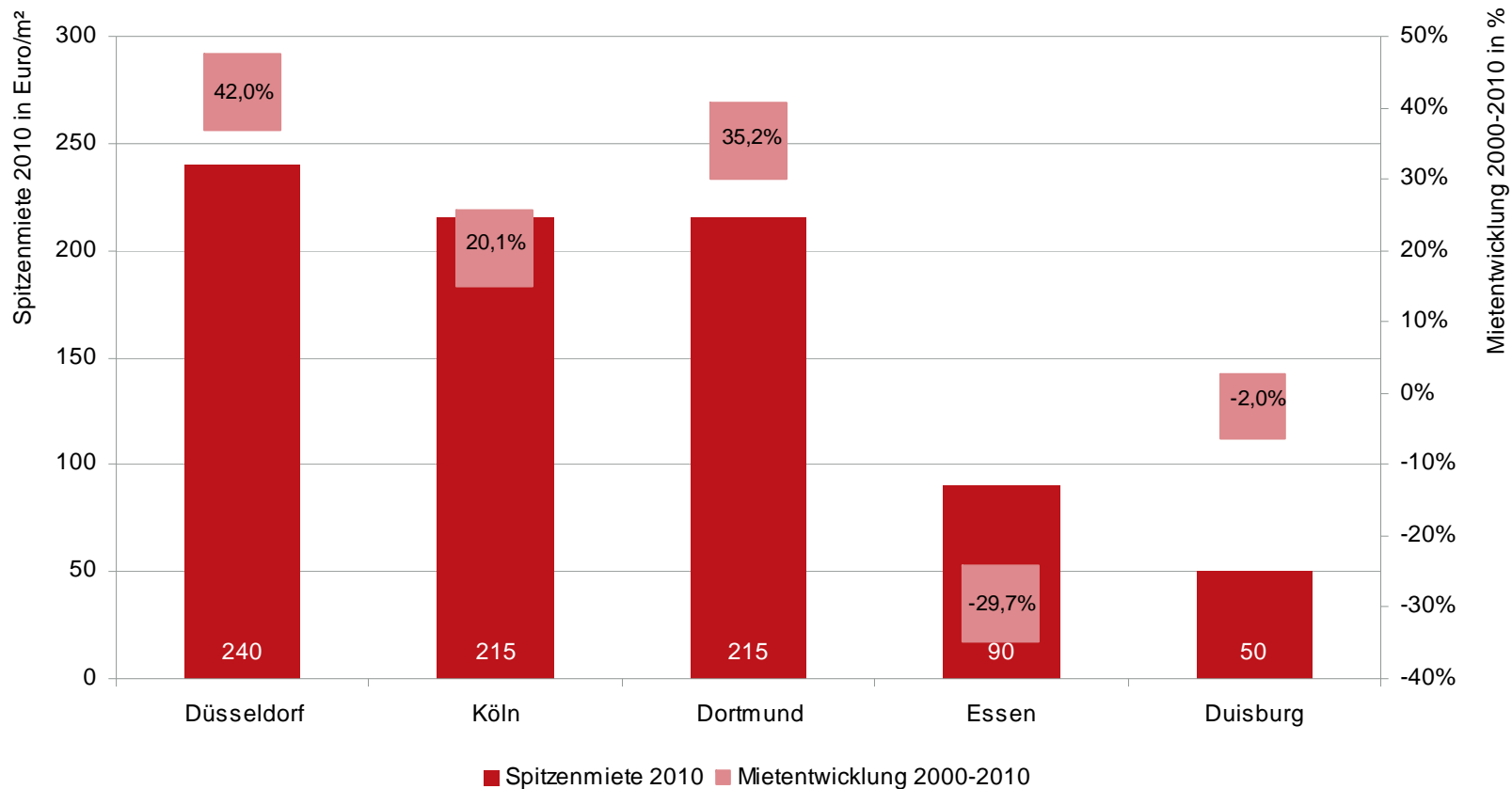
Metropolen im Vergleich



Quelle: Jones Lang LaSalle

Spitzenmieten 2010

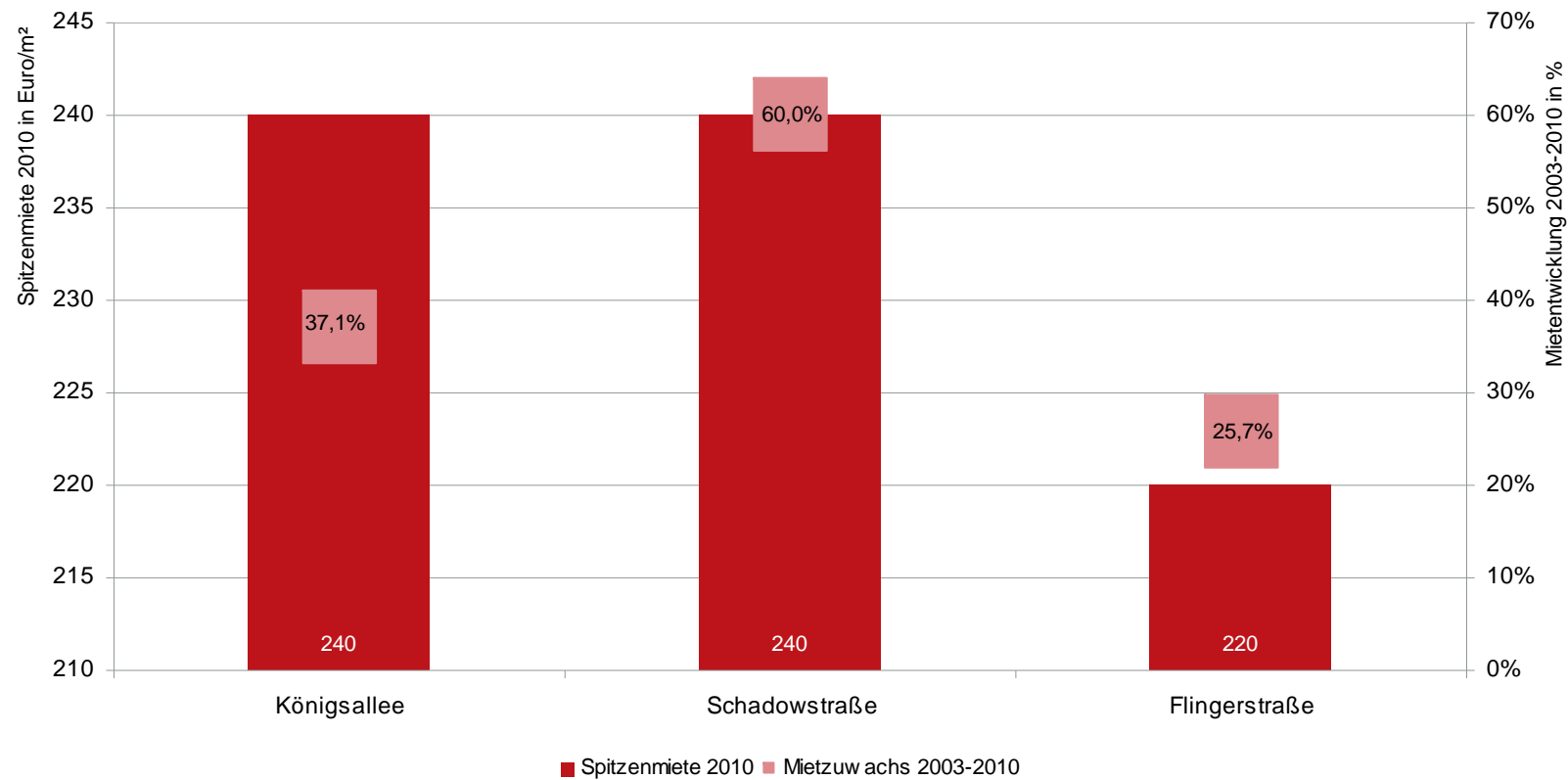
Düsseldorf und Nachbarstädte im Vergleich



Quelle: Jones Lang LaSalle

Spitzenmieten 2010

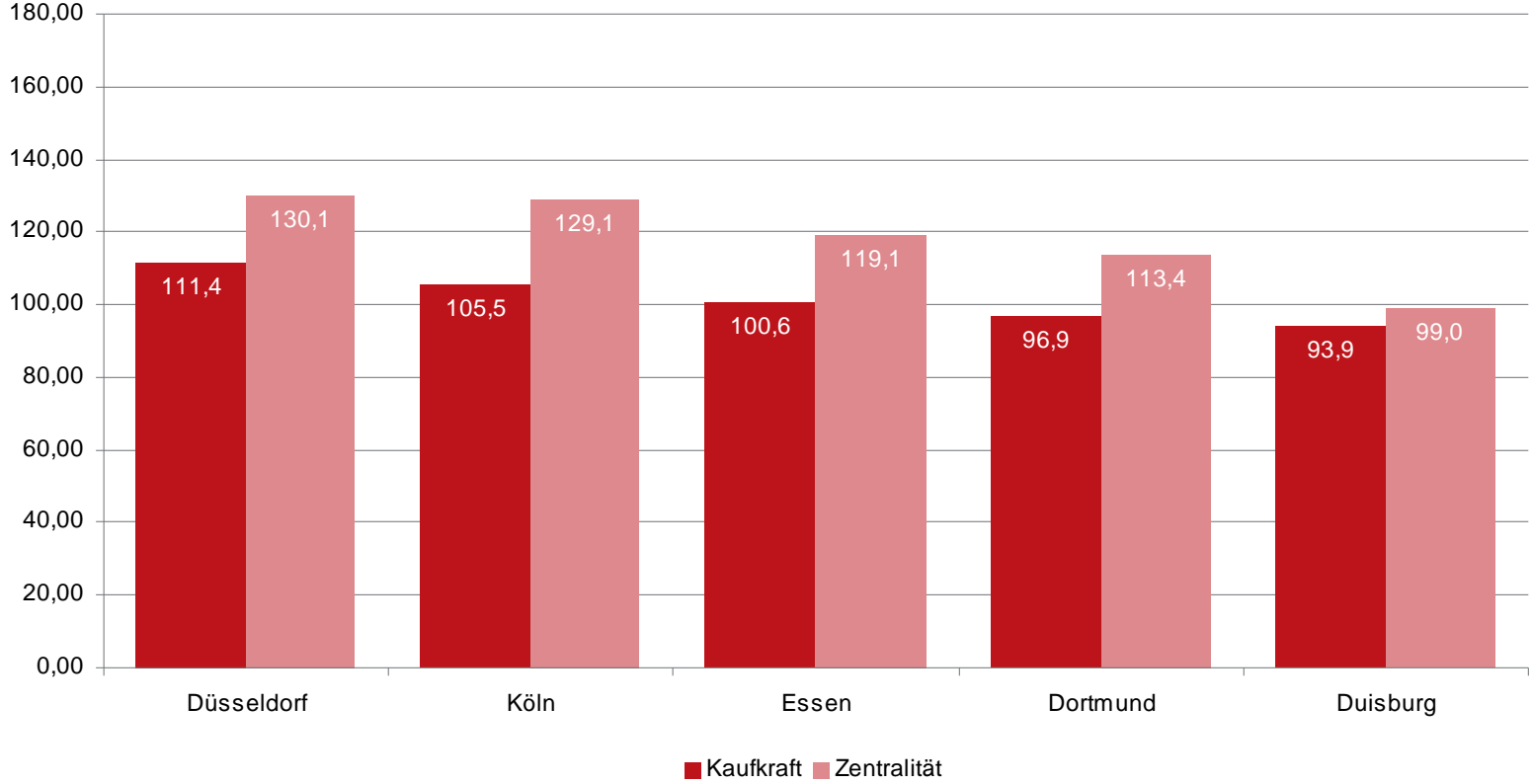
1a-Lagen Düsseldorf im Vergleich



Quelle: Jones Lang LaSalle

Kaufkraft und Zentralität 2010

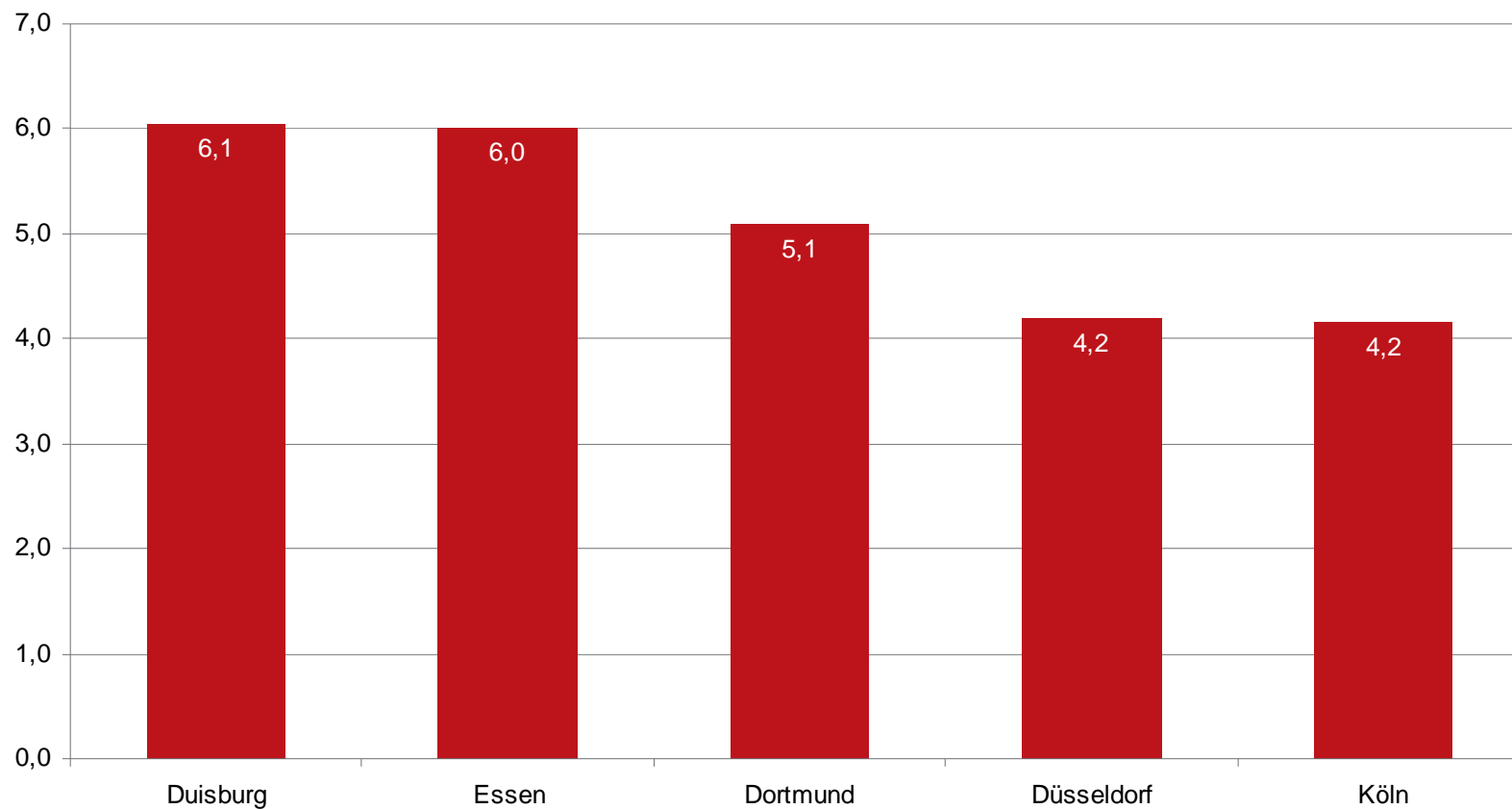
Düsseldorf + Nachbarstädte, 100 = Ø Deutschland



Quelle: Jones Lang LaSalle / BBE Retail Experts

Nettoanfangsrenditen* 2. Hj. 2010

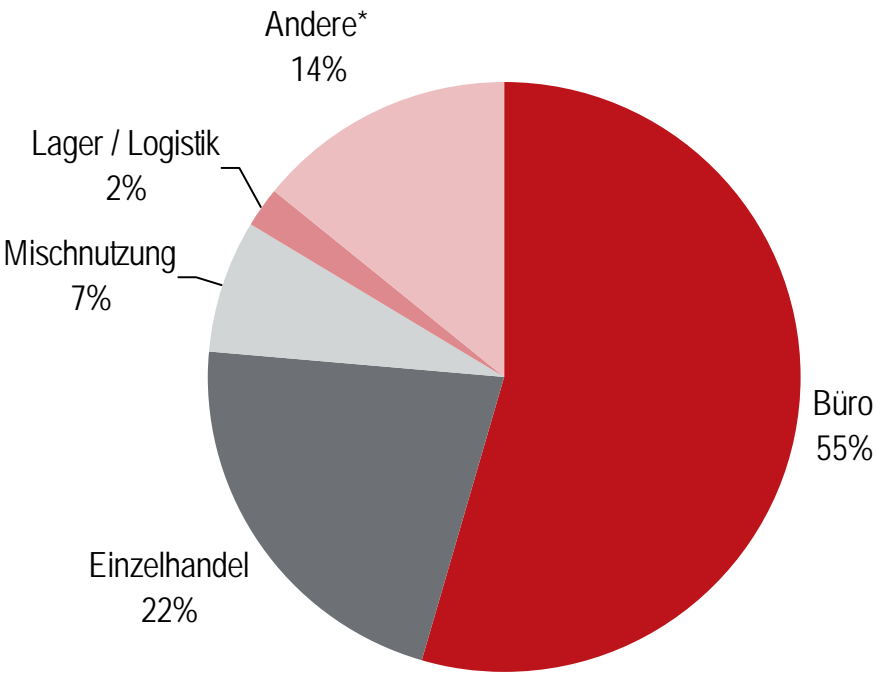
Düsseldorf + Nachbarstädte im Vergleich



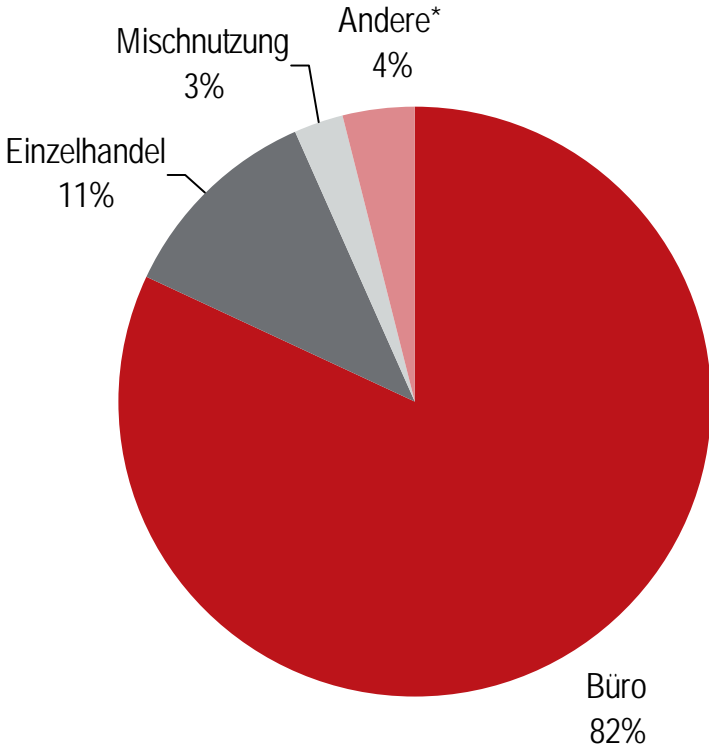
Quelle: Jones Lang LaSalle

*Unter Berücksichtigung von 6% Erwerbsnebenkosten und 3% nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten

Düsseldorf: Transaktionsvolumen 2009 und 2010



2009
0,83 Mrd. Euro



2010
1,3 Mrd. Euro

* Hotels, Grundstücke, Spezialimmobilien