

Düsseldorf, 11. April 2017

AENGEVELT analysiert attraktiven Einzelhandelsmarkt Düsseldorf

Düsseldorf verzeichnet seit Jahren eine durchgängig hohe Nachfrage nach qualifizierten Einzelhandelsflächen. Dabei ist die Landeshauptstadt insbesondere für internationale Filialisten und Anbieter aus dem Luxussegment einer der beliebtesten Expansionsstandorte in Deutschland.

Dies zeigt sich auch hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Düsseldorfer Kennziffern „Umsatz“ (137) und „Kaufkraft“ (111) - jeweils pro Kopf (Bundesdurchschnitt = 100) - sowie „Zentralität“ (124), also der Relation zwischen Kaufkraft-Abfluss aus der Stadt ins Umland und „Kaufkraft-Import“ von außerhalb, mit denen Düsseldorf nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH im Vergleich der deutschen Metropolen („Big Seven“) die Plätze 2 (Umsatz und Kaufkraft) und 3 (Zentralität) belegt und damit gut aufgestellt ist.

Bestätigt wird dies durch die Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes, der in Düsseldorf 2016 gegenüber dem Vorjahr erneut um knapp EUR 80 Mio. bzw. nahezu 2% auf EUR 4,81 Mrd. zulegte.

Zudem war Düsseldorf innerhalb der „Big Seven“ neben Berlin die einzige Metropole, in der die Einzelhandelsspitzenmiete 2016 erneut anzog, und zwar um EUR 10,- bzw. knapp 4% auf nunmehr EUR 290,-/m² (2015: EUR 280,-/m²).

Ungeachtet dieses Anstiegs ist die Landeshauptstadt im Metropolenvergleich „günstig“: Düsseldorf belegt lediglich den fünften Platz hinter Köln (EUR 300,-/m²), Frankfurt (EUR 320,-/m²), Berlin (EUR 340,-/m²) und Spitzenreiter München (EUR 380,-/m²).

Innerstädtische Entwicklungen fördern Nachfrage nach Einzelhandelsflächen

Die Düsseldorfer Innenstadt befindet sich seit Jahren in einem umfassenden Umbauprozess. Die neue Verkehrsführung als Ersatz des abgebrochenen "Tausendfüßlers" durch leistungsfähige Straßentunnel, die pünktliche Inbetriebnahme der U-Bahn-„Wehrhahnlinie“ Ende Februar 2016 und die schrittweise Verkehrsberuhigung der Shadowstraße steigern wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert die Attraktivität der City und schaffen neue Wegebeziehungen. Dabei befinden sich weite Teile der Shadowstraße nach Beendigung des U-Bahn-Baus der „Wehrhahnlinie“ noch immer im Umbruch und werden in den nächsten zwei Jahren einer baulichen Neugestaltung unterzogen.

Nach erfolgreicher Positionierung des "Kö-Bogens I" soll bis 2019 mit dem "Kö-Bogen II" ein weiterer einzigartiger Handels- und Dienstleistungsmagnet mit beeindruckender Architektur aus der Feder von Christoph Ingenhoven von rund. 24.000 m² Nutzfläche als Gelenk zwischen Kö und Shadowstraße entstehen. Hierbei fließt die städtebauliche Aufwertung des bislang wenig beachteten Gustaf-Gründgens-Platz vor den markanten Gebäudekomplexen „Schauspielhaus“ und „Dreischeibenhaus“ (letzteres erneut nach Plänen von HPP aufwändig saniert und als eines der bekanntesten Landmark-Buildings Europas mit Fertigstellung Ende 2014 vollvermietet) ein und füllt das neue Areal mit Leben und Impulsen.

Auch in Carsch-Haus und GALERIA Kaufhof schreiten die Umstrukturierungen voran: Das im Eigentum des kanadischen Handelskonzerns "Hudson's Bay Company" befindliche Carsch-Haus wird 2017 zu einem Flagship-Sore der Outlet-Marke "Saks Off 5th" umgebaut. In den oberen Etagen wird zukünftig auf rd. 3.500 m² Designer-Mode zu Outlet-Preisen angeboten. Im Untergeschoss sind bereits Heimtextilien, Dekoration und die Home-Abteilung des gegenüber liegenden "Kaufhofs", der ebenfalls neu strukturiert und aufwändig umgebaut wird, zu finden. Der angeschlossene Food-Court bleibt erhalten. Bereits vorgeplante Bestandertüchtigungen ermöglichen potenzielle Neuansiedlungen und städtebauliche Neuentwicklungen und werden dadurch die Lagequalität im Bereich Flinger Straße, Heinrich-Heine-Platz und Grabenstraße nachhaltig verbessern und Nachfrage wie Mietpreisniveau weiter stimulieren.

Einzelhandelslagen in Düsseldorf

Die Düsseldorfer Innenstadt ist durch mehrere individuelle Einzelhandelslagen charakterisiert. Zu den Top-A- und A-Lagen zählen insbesondere:

- **Kö – „Luxuslage“**

Die seit Generationen international bekannte „Kö“ (Königsallee) bietet bei anhaltend knappem Flächenangebot ein attraktives Umfeld für nationale und internationale Einzelhandelskonzepte. Die „Kö“ genießt mit ihrem eleganten Ambiente und ihrer Vielzahl an Luxuslabeln weltweit sehr hohes Ansehen. Der spezielle Branchenmix verschafft der Königsallee damit wesentlich höhere Passantenfrequenzen als auf vergleichbaren Luxusmeilen anderer deutscher Metropolen.

- **Schadowstraße – „Konsumlage“**

Während die Königsallee ihrer Rolle als Luxus- und Flaniermeile gerecht wird, ist die Schadowstraße typische Konsummeile und legt nach Fertigstellung der U-Bahn-Wehrhahnlinie in der Passantenfrequenz wieder zu.

- **Flinger Straße – „Szene-/Young-Fashion-Bereich“**

Die Einzelhandelsrelevanz der Flinger Straße stellt sich weiterhin anhaltend positiv dar. Durch die Ansiedlung zahlreicher bekannter Label aus dem Scene- und Young-Fashion-Bereich wird das Angebot von Königsallee und Schadowstraße optimal ergänzt und die Passantenfrequenz des Standortes gesteigert. Von dieser anhaltend positiven Entwicklung profitieren auch die umliegenden Straßen, insbesondere Mittelstraße, Mertensgasse, Benrather Straße, Hohe Straße und der Carlsplatz.

Stabile Einzelhandelsmieten

- Die Spitzenmieten für Ladengeschäfte in den besten Lagen konnten ihr hohes Niveau im Berichtsjahr halten oder sogar leicht steigern. Das Spitzenmietniveau von **EUR 290,-/m²** (2015: EUR 280,-/m²) wird vor allem in den hochfrequentierten **Top-Lagen von Königsallee und Schadowstraße** erzielt.
- Als zweitwerthaltigste Einzelhandelsstandorte in Düsseldorf gelten die **Flinger Straße** mit stabilen Topwerten **um EUR 220,-/m²** und die **Achse Königsallee/Schadowstraße** mit bis zu **EUR 260,-/m²** (2015: EUR 250,-/m²).
- In nachgeordneten **A-Lagen** (z. B. Carlsplatz) bewegen sich die Spitzenmieten für ebenerdige Ladenlokale mit rd. 100 m² im Berichtsjahr um **EUR 80,-/m²**.
- In **B- und C-Lagen** wie z. B. Berliner Allee und Oststraße wurden 2016 Spitzenmieten von **bis zu EUR 30,-/m²** erzielt. Die marktübliche untere Mietpreisspanne beginnt hier bei ca. EUR 20,-/m². In benachbarten Lagen - Friedrich-Ebert-Straße, Immermannstraße, Liesegangstraße, Hüttenstraße - liegen die Mietwerte aktuell zwischen ca. EUR 11,-/m² und EUR 14,-/m².
- In den wichtigsten **Düsseldorfer Stadtteilzentren** - wie z. B. Luegallee in Oberkassel, Nordstraße in Derendorf, Rethelstraße im Zooviertel oder Friedrichstraße in Stadtmitte - blieb das Mietpreinsniveau weitgehend stabil. Für kleinteiligere Läden um ca. 100 m² sind hier Mietspannen zwischen ca. **EUR 20,-/m² und rd. EUR 60,-/m²** marktüblich.
- Nationale und internationale Retailer auf der Suche nach geeigneten Flächen für Flagship-Stores halten auch 2017 die Nachfrage nach qualifizierten Handelsflächen in Düsseldorf auf hohem Niveau, so dass AENGEVELT-RESEARCH für qualifizierte Lagen und Zuschnitte **ein stabiles bis moderat weiter steigendes Spitzenmietniveau** prognostiziert.

Weitere Informationen:

Dipl.-Geograph
Michael Fenderl
Teamleiter AENGEVELT-RESEARCH
AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Friedrichstraße 55
10117 Berlin
Tel: +49 30 20193-125
Fax: +49 30 20193-301
E-Mail: m.fenderl@aengevelt.com
Web: www.aengevelt.com

M.A.
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
E-Mail: t.glodek@aengevelt.com
Web: www.aengevelt.com