

FOLGEN SIE UNS...

ZUM EINZELHANDEL IN DÜSSELDORF

QUO VADIS
DÜSSELDORF

PROMINENTE
NEUERÖFFNUNGEN

VERMITTELTE
ERFOLGSRÄUME

QUO VADIS DÜSSELDORF

RÜCKBLICK AUF EIN DYNAMISCHES JAHR IM STATIONÄREN EINZELHANDEL

„Handel ist Wandel“ – eine häufig zitierte Aussage. In Zeiten, in denen sich innerstädtische Handelsstandorte mit zahlreichen Problemen, wie Frequenzrückgang, Onlinehandel und rückläufigen Umsätzen konfrontiert sehen, wird der Reim gern genannt. Ihre Ursachen sind allerdings komplexer als zunächst offensichtlich, teilweise erscheinen einige Entwicklungen auch widersprüchlich: Beispielsweise werden jährlich zahlreiche neue Bauvorhaben für Shopping-Center geplant und realisiert, obwohl der Handel in manchen Branchen kränkelt und vielerorts Kaufkraft aus den Städten ins Umland abfließt. Viele Familien sind durch die explodierten Wohnraum- und Eigenheimpreise in Vororte gezogen. Ihre Kaufkraft wandert regelmäßig in gut aufgestellte Fachmarktzentren ab. So wird auch die Zentralität von Großstädten zunehmend beeinflusst. Umso beeindruckender stellt sich die überwiegend positive Entwicklung der relevanten Düsseldorfer Einkaufsstraßen dar. Im Gegensatz zu den anderen bundesweiten Top 15-Standorten hat die NRW-Landeshauptstadt kaum mit strukturellem Leerstand, sich häufenden Pop-up-Stores oder interimistischen Anmietungen zu kämpfen. Düsseldorf erfreut sich einer kontinuierlich guten Nachfrage, welche sich auf sämtliche Flächensegmente bezieht und nationale sowie internationale Konzepte gleichermaßen beinhaltet.

Interessant gestalten sich in diesem Zusammenhang Anmietungen von Filialisten, die der Endverbraucher bis dato eher selten in der absoluten 1A-Lage antrifft. So hat beispielsweise ALDI SÜD die ehemaligen Räumlichkeiten von KULT in der Flinger Straße 23-25 angemietet. Der Discounter wird das gesamte 1. Obergeschoss nutzen und lediglich einen kleinen Antritt mit Rolltreppe von der Toplage bieten. Die restlichen Erdgeschossflächen werden an weitere Einzelhändler untervermietet. So hat sich unter anderem die amerikanische Burgerkette Five Guys Flächen in dem Gebäudeensemble gesichert. Weitere Nutzer wurden bereits in der Fachpresse bestätigt. Dies verdeutlicht

eindrucksvoll, dass auch die Retailer zunehmend flexibler bei Anmietungen im stationären Einzelhandel agieren.

Des Weiteren verzeichnen wir eine gesunde Nachfrage von Konzepten aus den BeNeLux-Ländern, die bei ihrer Expansion nach Deutschland Düsseldorf als ersten Standort auswählen: Dem belgischen DOB-Premiumhändler Essentiel Antwerp hat LÜHRMANN Düsseldorf ein Ladenlokal in der Grabenstraße 6 vermittelt. Die Flinger Straße, als klassische Destination vor allem für Young Fashion-Händler, erlebt aktuell eine starke Dynamik im ansässigen Branchenmix. Die Toplage in der Altstadt erfindet sich durch den Zuzug internationaler Labels momentan neu und erhebt mit Brands wie Jimmy Fairly, Daniel Wellington und PME Legend Anspruch auf ihren Platz im gehobenen Fashion-Segment.

Die aktuell ungewöhnlich hohe Fluktuationsrate resultiert unter anderem aus dem Auszug etablierter Händler wie ONLY und H&M. Wir erwarten, dass die Entwicklung der ehemaligen KULT-Fläche der Straße bei der Rückkehr zu gewohnter Stabilität hilft und den Umbruch im Branchenmix zusätzlich unterfüttern wird. Hierfür zeichnet sich auch die Umwandlung des Carsch-Haus in ein Premiumhaus der SIGNA Gruppe aus. So wird es in den nächsten Jahren einen Ableger des KaDeWe in der zentralen Lage geben. Ergänzend zur Flinger Straße erfreut sich auch die restliche Düsseldorfer Altstadt einer aktuell hohen Nachfrage und Flächenabsorption. Mehr als sieben Neuanmietungen haben wir 2019 auf der Grabenstraße und der Mittelstraße beobachtet. Der Branchenmix aus Konzepten, die zu gleichen Teilen im Premium- und Konsumbereich angesiedelt sind, wird gerne von einem kaufkräftigen Publikum angenommen und erfreut sich, auch durch den ausgeprägten sowie internationalen Tourismus in der Stadt, einer sehr guten Nachfrage.



GROSSPROJEKTE TREIBEN POSITIVE ENTWICKLUNGEN VORAN

Die Königsallee gilt als eine der renommiertesten Luxus-Shopping-Meilen Deutschlands und zählt international zu den bekanntesten Einzelhandelslagen. Dies spiegelt auch die hohe Nachfrage internationaler Handelsunternehmen wider, welche sich im Luxus-Segment insbesondere im Bereich zwischen der Grünstraße und der Blumenstraße befinden. Der breitgefächerte Branchenmix neben diesem Luxus-Segment im südlichen Teil bietet Kunden ebenfalls ein hervorragendes Shopping-Erlebnis. Hervorzuheben sind die Neuanmietungen von Boggi Milano, Breguet aber auch der Neubau in den Bucherer zeitnah einziehen wird. In der ehemaligen Kesting-Passage werden zwei sehr beliebte Luxuskonzepte eröffnen, welche die Anziehungskraft der Straße noch verstärken werden.

Die lange Bauzeit der Entwicklung des Kö-Bogens II am Gustaf-Grundgens-Platz neigt sich allmählich dem Ende zu, was wir zunehmend auch im Marktgeschehen bemerken. Vor allem im Jahr 2019 hat die Veränderung erneut an Dynamik zugenommen; das zeigt sich auch in namhaften Anmietungen. Auf der Schadowstraße haben neue Händler Flagship-Stores angemietet, zum Beispiel JD Sports (Schadowstraße 57) und Levi's (Schadowstraße 55). Auch die britische Naturkosmetik-Kette Lush hat sich durch die Vermittlung von LÜHRMANN einen neuen, größeren Standort gesichert und zieht dafür von der Altstadt (Flinger Straße 8) in das Ladenlokal Schadowstraße 65. Lush übernimmt die ehemaligen Verkaufsflächen der Deichmann Tochter Snipes, welche wiederum auf der Schadowstraße in eine deutlich größere Verkaufsfläche bezogen hat (Schadowstraße 28).

Ein Bekenntnis zum Standort Düsseldorf zeigt der Filialist Douglas mit der Anmietung eines Flagship-Stores in Bestlage der Schadowstraße. Obwohl der Mietvertrag für die aktuellen Räumlichkeiten noch längerfristig besteht, hat sich Douglas die prägnante Eckfläche im Neubauvorhaben der ehemaligen H&M-Filiale am Jan-Wellem-Platz 1 / Ecke Schadowstraße gesichert. Diese wird voraussichtlich erst 2022 bezugsfähig sein. Das zeigt das Vertrauen in die sehr gute Entwicklung der Düsseldorfer Innenstadt.

Zusammenfassend lässt sich dem örtlichen Handelsmarkt eine sehr positive Zukunft prognostizieren. Aufgrund des nach wie vor geringen Flächenangebots gestaltet sich die generelle Vermietungssituation außerordentlich gesund. Die Lagen werden durch die perspektivisch fertiggestellten Projekte Kö-Bogen II, Carsch-Haus sowie die Aldi Süd-Entwicklung nachhaltig gestärkt. Das Interesse nationaler sowie internationaler Händler zeigt sich ungebrochen und bezieht sich sowohl auf die Luxuslage der Königsallee als auch auf die Schadowstraße und die Flinger Straße in der Altstadt.

EINZELHANDELSMIETEN

KÖNIGSALLEE

80 - 120 m ²	5 - 6 m Front	295 €/m ²
150 - 200 m ²	7 - 8 m Front	195 €/m ²
350 - 400 m ²	9 - 10 m Front	133 €/m ²
1.200 - 1.500 m ²	12 - 15 m Front	82 €/m ²

SCHADOWSTRASSE

80 - 120 m ²	5 - 6 m Front	295 €/m ²
150 - 200 m ²	7 - 8 m Front	185 €/m ²
350 - 400 m ²	9 - 10 m Front	135 €/m ²
1.200 - 1.500 m ²	12 - 15 m Front	94 €/m ²

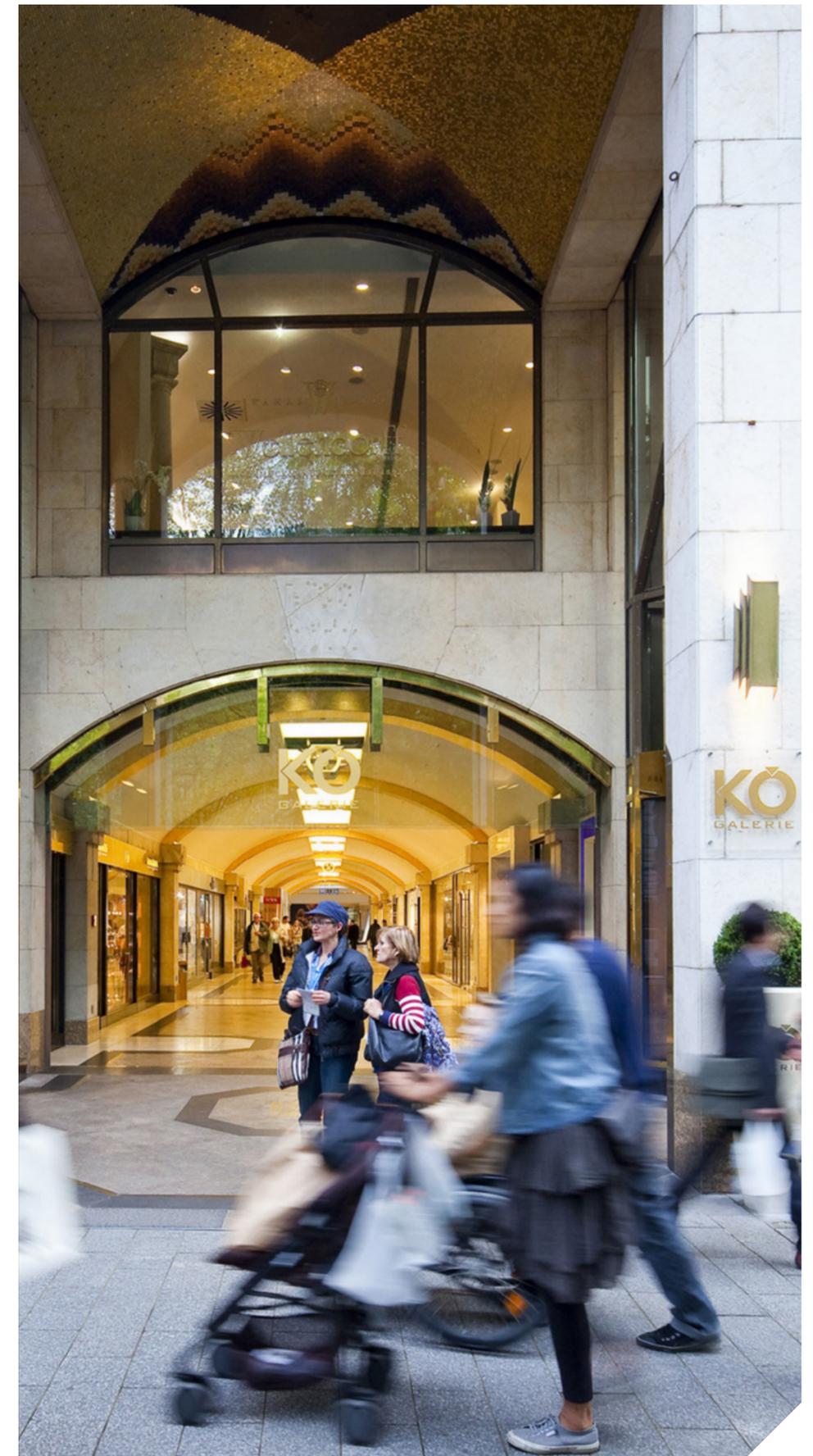
FLINGER STRASSE

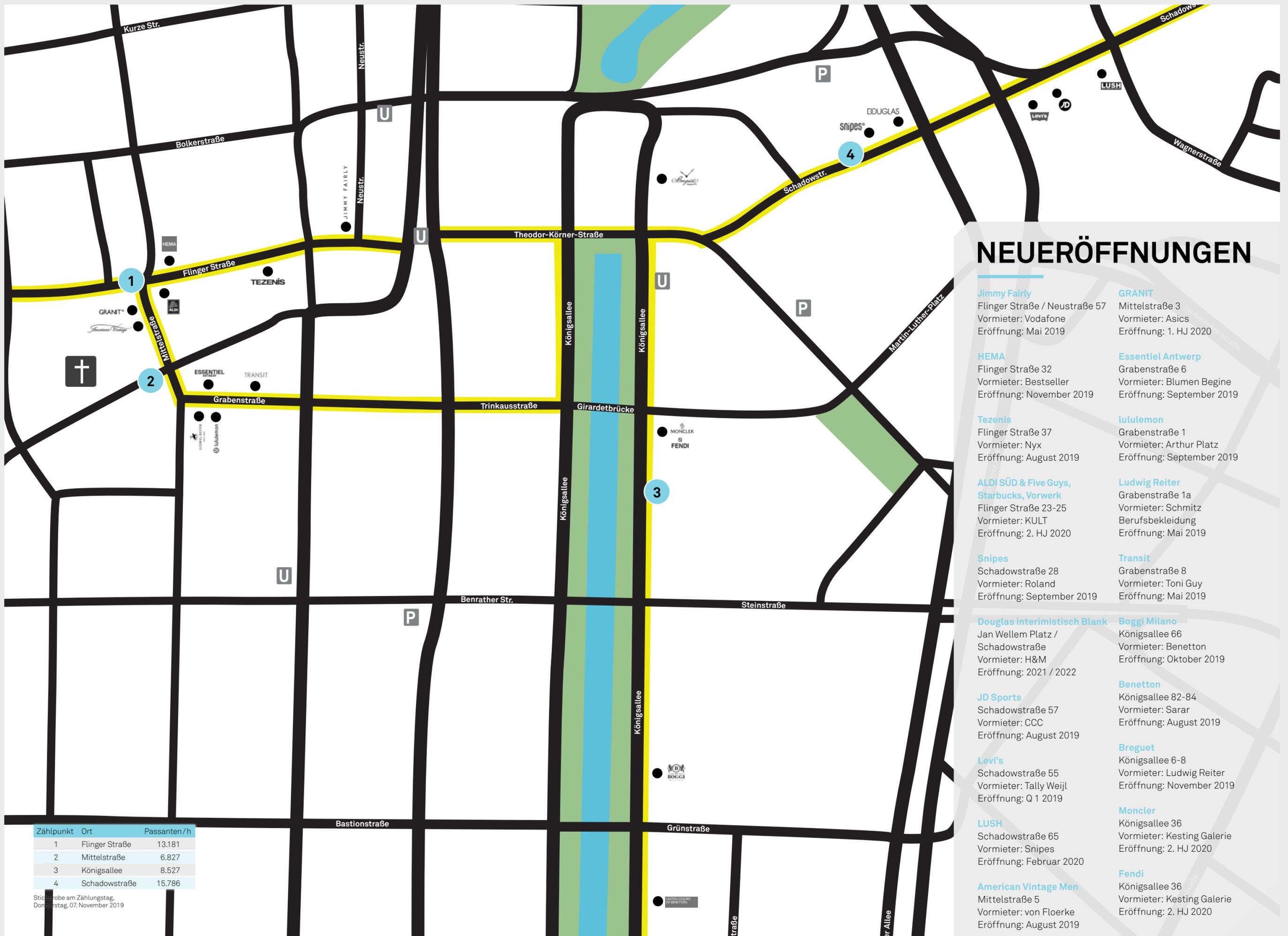
80 - 120 m ²	5 - 6 m Front	215 €/m ²
150 - 200 m ²	7 - 8 m Front	135 €/m ²
350 - 400 m ²	9 - 10 m Front	90 €/m ²
1.200 - 1.500 m ²	12 - 15 m Front	55 €/m ²

MITTELSTRASSE

80 - 120 m ²	5 - 6 m Front	115 €/m ²
150 - 200 m ²	7 - 8 m Front	85 €/m ²
350 - 400 m ²	9 - 10 m Front	58 €/m ²
1.200 - 1.500 m ²	12 - 15 m Front	35 €/m ²

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





NEUERÖFFNUNGEN

Jimmy Fairly

Flinger Straße / Neustraße 57
 Vermieter: Vodafone
 Eröffnung: Mai 2019

HEMA

Flinger Straße 32
 Vermieter: Bestseller
 Eröffnung: November 2019

Tezenis

Flinger Straße 37
 Vermieter: Nyx
 Eröffnung: August 2019

ALDI SÜD & Five Guys, Starbucks, Vorwerk

Flinger Straße 23-25
 Vermieter: KULT
 Eröffnung: 2. HJ 2020

Snipes

Schadowstraße 28
 Vermieter: Roland
 Eröffnung: September 2019

Douglas interimistisch Blank

Jan Wellem Platz / Schadowstraße
 Vermieter: H&M
 Eröffnung: 2021 / 2022

JD Sports

Schadowstraße 57
 Vermieter: CCC
 Eröffnung: August 2019

Levi's

Schadowstraße 55
 Vermieter: Tally Weijl
 Eröffnung: Q 1 2019

LUSH

Schadowstraße 65
 Vermieter: Snipes
 Eröffnung: Februar 2020

American Vintage Men

Mittelstraße 5
 Vermieter: von Floerke
 Eröffnung: August 2019

GRANIT

Mittelstraße 3
 Vermieter: Asics
 Eröffnung: 1. HJ 2020

Essentiel Antwerp

Grabenstraße 6
 Vermieter: Blumen Begine
 Eröffnung: September 2019

lululemon

Grabenstraße 1
 Vermieter: Arthur Platz
 Eröffnung: September 2019

Ludwig Reiter

Grabenstraße 1a
 Vermieter: Schmitz
 Berufsbekleidung
 Eröffnung: Mai 2019

Transit

Grabenstraße 8
 Vermieter: Toni Guy
 Eröffnung: Mai 2019

Boggi Milano

Königsallee 66
 Vermieter: Benetton
 Eröffnung: Oktober 2019

Benetton

Königsallee 82-84
 Vermieter: Sarar
 Eröffnung: August 2019

Breguet

Königsallee 6-8
 Vermieter: Ludwig Reiter
 Eröffnung: November 2019

Moncler

Königsallee 36
 Vermieter: Kesting Galerie
 Eröffnung: 2. HJ 2020

Fendi

Königsallee 36
 Vermieter: Kesting Galerie
 Eröffnung: 2. HJ 2020

Zählpunkt	Ort	Passanten/h
1	Flinger Straße	13.181
2	Mittelstraße	6.827
3	Königsallee	8.527
4	Schadowstraße	15.786

Stichprobe am Zählungstag,
 Donnerstag, 07. November 2019

DURCH LÜHRMANN VERMITTELTE ERFOLGSRÄUME



LUSH

Schadowstraße 65
Vormieter: Snipes
Eröffnung: Februar 2020
Gesamtfläche: 370 qm



ESSENTIEL ANTWERP

Grabenstraße 6
Vormieter: Blumen Bergine
Eröffnung: September 2019
Gesamtfläche: 140 qm



DANIEL WELLINGTON

Neustraße 42, Ecke Flinger Straße
Vormieter: yourfone
Eröffnung: Januar 2019
Gesamtfläche: 70 qm

IHRE ANSPRECHPARTNER



LÜHRMANN Düsseldorf
GmbH & Co. KG
Flinger Straße 9-11
40213 Düsseldorf

Ansprechpartner:
Markus Schäfer
André Michel

T + 49 211 - 300 479 - 0
duesseldorf@luehrmann.de

www.luehrmann.de