



17. Februar 2025

PRESSEMITTEILUNG

COMFORT Insight Düsseldorf 2025: Vermietungsmarkt in 1a-Lagen zieht spürbar an

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat in Kooperation mit der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Federführung von Björn Gottschling auf Seiten von COMFORT sowie Olaf Petersen für die CIMA mit „Insight Düsseldorf“ einen weiteren Report über die Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen deutscher Einkaufsmetropolen vorgelegt. Die Reihe wird für weitere deutsche Einzelhandelsmetropolen fortgesetzt und sorgt für mehr Transparenz in einem Markt, dessen Datenlage zuletzt etwas zu wünschen übrigließ.

Die Lage im Einzelhandel

Die Herbstgutachten der Forschungsinstitute hatten bereits im September des vergangenen Jahres den Schluss nahegelegt, dass die wirtschaftliche Schwächeperiode Deutschlands hartnäckiger ausfallen dürfte als dies noch zu Beginn des Jahres 2024 zu erwarten gewesen war. Tatsächlich verharrt die deutsche Volkswirtschaft nach 2023 auch in 2024 nach offiziellen Ergebnissen mit einem Minus von 0,2% in einer Rezession. Dies liegt an einer rückläufigen Entwicklung insbesondere im Bereich der Investitionen sowie im Außenhandel. Die Rezession trifft sowohl den Arbeitsmarkt als auch den privaten Konsum als Stütze des Einzelhandels. Wenngleich das verfügbare Einkommen der Privathaushalte bei gleichzeitig rückläufiger Inflation um rund 4 % gewachsen ist, halten die Konsumenten ihr Geld weiter zusammen. Die Sparquote ist auf mehr als 11 % gestiegen.

Der Einzelhandel in Deutschland hat vor diesem Hintergrund nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2024 real (preisbereinigt) 1,1 % und nominal (nicht preisbereinigt) 2,5 % mehr Umsatz erwirtschaftet als im Jahr 2023. Dabei schnitt der Onlinehandel mit real 5% plus deutlich besser ab als der stationäre Handel. Merklich schwächer als der Durchschnitt performte der Modesektor mit einem realen Umsatzminus von mehr als 3 %. Der Handelsverband Deutschland (HDE) geht für das laufende Jahr von einem nominalen Umsatzplus von zwei Prozent aus. Real bedeutet dies voraussichtlich nur ein Plus von 0,5 Prozent für die Branche.

Düsseldorf

Nordrhein-Westfalens Hauptstadt ist das Herzstück der Metropolregion Rhein-Ruhr. Sie zählt laut einer internationalen Vergleichsstudie der Beratungsgesellschaft Mercer zu den Städten mit der weltweit höchsten Lebensqualität. Unter 450 Großstädten platzierte sich Düsseldorf auf Platz 10. Düsseldorf wächst vor diesem und vor dem Hintergrund einer

prosperierenden Wirtschaft kontinuierlich und ist mit mittlerweile gut 630.000 Einwohnern die siebtgrößte Stadt Deutschlands.

Einzelhandel in Düsseldorf

Zudem gilt Düsseldorf zu Recht als Shopping-Metropole internationalen Ranges. Die Lage in dem dicht besiedelten Umfeld mit einem Einzugsgebiet von mehr als 2 Millionen Einwohnern, ein außerordentliches Einzelhandelsangebot und die hohe Aufenthaltsqualität bilden die Grundpfeiler für einen der attraktivsten und gesündesten Einzelhandelsstandorte Deutschlands. Sowohl Kaufkraft (lt. MB Research 113,6, Bundesdurchschnitt = 100) als auch Zentralität (115,5) rangieren deutlich über dem Durchschnitt. Insgesamt kann die Innenstadt auf eine Verkaufsfläche von gut 330.000 m² verweisen, auf der in 2023 ein Einzelhandelsumsatz von ca. 1,7 Mrd. € erzielt wurde. Neben den Einwohnern aus dem Einzugsgebiet schlagen in Düsseldorf natürlich auch die touristischen Besucher zu Buche. So konnten in 2024 als neuem Rekordjahr rund 5,5 Mio. Übernachtungen verzeichnet werden - ein gutes Drittel hiervon waren ausländische Gäste.

Die ausgezeichnete Performance des Einzelhandels in Düsseldorf findet ihren Ursprung auch in einer besonderen Konzentration auf die Innenstadt – mit ihren Hauptlagen rund um Königsallee, Schadowstraße und Altstadt. Hier befindet sich ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. In der aktuellen Deutschlandstudie der CIMA erreicht die Düsseldorfer Innenstadt im bundesweiten Ranking einen ausgezeichneten 4. Rang.

In den vergangenen Jahren hat sich zudem auch städtebaulich vieles in den Top-Lagen der Stadt getan. Die Kette reicht dabei vom KÖ-Bogen über den Bau der U-Bahnstrecke Wehrhahn-Linie, einem neuen Pkw-Tunnel, den Abriss des Tausendfüßlers, der Neugestaltung des Schadowplatzes bis hin zur Errichtung des KII sowie der Verlängerung der Fußgängerzone Schadowstraße.

Auf der westlichen Kö-Seite entstehen mit dem Le Coeur und dem Trinkaus Caree aktuell zwei weitere Leuchtturmprojekte, die diese Seite des Boulevards nachhaltig beleben können. Offen dagegen ist derzeit die Realisierung des Calatrava-Boulevards auf der östlichen Seite der Kö. Und es gibt weitere Pläne: Seien es die Planungen für die Etablierung der Oper im ehemaligen Kaufhof-Gebäude oder die Neugestaltung des Heinrich-Heine-Platzes vor dem Carsch-Haus. Mit diesen außerordentlichen Entwicklungen werden nicht zuletzt auch positive Impulse für den Einzelhandel vor Ort gesetzt.

Investment-Markt

Die Transaktionsvolumina für Immobilien haben sich nach der Ende 2021 eingeläuteten Zinswende Assetklassen-übergreifend erheblich reduziert. Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien lag im Jahr 2024 bei rund 5,5 Mrd. EUR und damit zwar rund 10% höher als im Vorjahr, jedoch noch immer weit entfernt vom Vorkrisenniveau. In diesem Kontext haben sich auch die Kaufpreise für Handelsimmobilien signifikant nach unten bewegt. Waren zuvor ab 2011 infolge des 'billigen Geldes' die Kaufpreiskriterien für innerstädtische Geschäftshäuser bei allen Stadtgrößen bis Ende des vergangenen Jahrzehnts deutlich angestiegen und in den Metropolen bis etwa 2021 noch in etwa stabil, liegen sie heute übergreifend spürbar niedriger.

Im Fokus standen 2024 vor allem Geschäftshäuser sowie das Lebensmittel-/Fachmarktsegment. Im dritten Quartal war mit dem Verkauf der Pasing-Arcaden in München auch wieder mal ein großer Shoppingcenter-Deal zu verzeichnen.

„In diesem Kontext“, beschreibt Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter und Investmentexperte der COMFORT Berlin GmbH, die Situation, „haben sich auch die Kaufpreise für Handelsimmobilien in Düsseldorf spürbar nach unten bewegt.“ Im Gefüge

ganz oben liegt wie in der Vergangenheit die Königsallee. Hier werden für herausragende Objekte mit nachhaltigem Mietniveau immer noch Kaufpreisfaktoren in einer Bandbreite zwischen dem 23-29-fachen der Jahresmiete erzielt. Mit rund zwei Faktoren Abstand folgt die Shadowstraße. Etwas weiter darunter, aber in der Regel auch oberhalb des 20-fachen bewegen sich die Faktoren entlang der Flinger Straße. Schließlich ist im Bereich Mittel- und Grabenstraße für Top-Objekte noch von einem Preisniveau zwischen dem 19- und 23-fachen der Jahresmiete auszugehen.

Zu konkreten Deals gibt es aktuell erfreulicherweise einiges zu berichten. Den größten Ankauf stellte der Erwerb des Kaufhofs am Wehrhahn 1 durch die Landeshauptstadt Düsseldorf dar. In der Öffentlichkeit heiß diskutiert wurde der Kaufpreis deutlich jenseits der 100 Mio. Euro. Hier soll an diesem traditionsreichen Handelsstandort perspektivisch die neue Düsseldorfer Oper entstehen. Für die Gestaltung dieses Neubaus läuft in diesem Jahr ein Architektenwettbewerb mit zahlreichen namhaften Architekturbüros.

Die SIGNA-Pleite hinterlässt freilich auch weitere Spuren in der Düsseldorfer Innenstadt. So bleibt die seit mehr als einem Jahr stillstehende Baustelle des Carsch-Hauses städtebaulich ein Sorgenkind. Der Verkauf des 50%-Anteils der SIGNA – die weiteren 50% gehören der thailändischen Central-Group, Eigentümer der KaDeWe-Group und potentieller zukünftiger Betreiber, scheiterte zum Jahresende 2024, so dass mit einer Fertigstellung nicht vor 2027 zu rechnen ist - sofern zeitnah ein neuer Entwickler der Liegenschaft gefunden werden kann. Mit dem Umbau des Carsch-Hauses ist die Umgestaltung des Heinrich-Heine-Platzes durch den Investor verknüpft. Ebenfalls im Zusammenhang mit der SIGNA-Insolvenz ist der Erwerb des Objekts Kasernenstraße 6 in der Nachbarschaft des Carsch-Hauses durch den zur Düsseldorfer P&C-Gruppe gehörenden Projektentwickler Midstad zu sehen.

Die B&L Gruppe übernahm weitere Anteile am K II und das Objekt Werhahn 43 wurde an ein Family Office verkauft. Aber auch im Lebensmittel- und Fachmarktsegment stellt Düsseldorf einen interessanten Investitionsstandort dar. Beispielfhaft sei hier auf den Ankauf eines Fachmarktzentrums an der Niederrheinstraße durch die Values-Gruppe hinzuweisen.

Vermietungsmarkt

Nachdem der Vermietungsmarkt im Zuge der Corona-Krise durch einen drastischen Einbruch der Mieternachfrage für den Nonfood-Einzelhandel einer außerordentlichen Belastungsprobe unterzogen worden ist, hat der Markt seit Mitte 2021 wieder deutlich an Fahrt aufgenommen. Den Hintergrund bildet hier auf Mieterseite ein wieder deutlich gewachsenes Vertrauen in die Marktstabilität und die eigenen Geschäftsmöglichkeiten. Und zwar sowohl rein stationär – durch die erfolgte Rückkehr der Konsumenten in die Innenstädte – als aber auch im Zusammenspiel mit dem in der Corona-Zeit forcierten Online-Geschäft.

In dieser Gesamtsituation wurde im vergangenen Jahr mit rund 500.000 m² bundesweit das flächenmäßig beste Vermietungsergebnis seit 2019 erzielt. Dies wurde begünstigt durch eine Renaissance von Abschlüssen im innerstädtischen Kern-Sektor Mode, der wieder klar für das Gros an Vermietungen verantwortlich zeichnete. Während sich für kleine Flächen in den Toplagen der Topstädte die Mieten nunmehr weitgehend stabil darstellen und für einzelne Lagen – insbesondere Luxus – durchaus auch wieder zulegen, bleiben die Mieten für mittelgroße und große Flächen – zumal, wenn sie eine vertikale Struktur mit mehreren Verkaufsebenen aufweisen – weiter unter Druck.

Hierzu leisten die Aufgabe von weiteren Galeria-Warenhäusern als auch die jüngsten Insolvenzen und Geschäftsaufgaben von Großflächen-Mietern wie Esprit oder Aachener signifikante Beiträge – bewirken sie in jenen Städten mit aufgegebenen Standorten doch eine maßgebliche Zunahme des Flächenangebots. Bestimmte Modeanbieter wie die Inditex

Gruppe, die ihr Markenportfolio in zahlreichen Städten ausrollt, oder P&C (angemeldete Übernahme SINN) nutzen dieses Momentum jedoch auch zur Expansion.

In Düsseldorf stechen in der jüngsten Vergangenheit verschiedene neue Flagship-Stores und Entwicklungen heraus. Zu nennen ist hier der neue Louis Vuitton Store auf der Kö, der Boss-Shop auf der Schadowstraße und die anstehende Neugestaltung des Dior-Ladens.

Ebenfalls zu erwähnen sind die neuen, modernen Shops von Reserved, Douglas oder Nespresso sowie demnächst Bershka auf der Schadowstraße ebenso wie Rimowa, Tiffany, Miu Miu oder Biogena auf der Kö. Mit dem ehemaligen Esprit-Store auf der Schadowstraße befindet sich ein neues Projekt für die Entwicklung eines Flagship-Stores für das kommende Jahr in den Startlöchern.

Die Königsallee gilt weiter als führende Einkaufslage in der Düsseldorfer City, an der aktuell für kleinere Ladenlokale zwischen 80 und 120 qm Mietpreise zwischen 260 und 320 EUR/qm erzielt werden. Es folgt die Schadowstraße mit einem Mietpreisniveau zwischen 195 und 235 EUR/qm. Entlang der Fingerstraße werden aktuell Mietpreise zwischen 170 und 210 EUR/qm erzielt.

Für alle Düsseldorfer Einkaufslagen bietet COMFORT mit dem Insight Düsseldorf, der auf Wunsch als pdf kostenlos angefordert werden kann, detaillierte Informationen über Mietpreise für Ladenlokale verschiedener Größen, aktuelle Entwicklungen sowie Passantenfrequenzen.

COMFORT ist seit der Gründung im Jahr 1979 und damit seit mehr als 40 Jahren auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen in Deutschland, Österreich und der Schweiz ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Geschäftshäusern, Fachmärkten und Warenhäusern. In den vergangenen zehn Jahren vermittelte COMFORT mehr als 500.000 m² Retailfläche und konnte seit dem Jahr 2010 Handelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 10 Milliarden Euro erfolgreich vermarkten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 172 233 73 90 gerne zur Verfügung.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.