

Future Cities

Die Kö im Wandel

VIEWPOINT

Die Düsseldorfer Königsallee durchläuft einen Wandlungsprozess, der Einwohnern, Besuchern, Entwicklern, Nutzern und Investoren neue Perspektiven in bester Lage der Landeshauptstadt offeriert.

CBRE RESEARCH
SEPTEMBER 2023



Die Düsseldorfer Königsallee – Von der Luxus-Shoppingmeile zur lebendigen und nachhaltigen urbanen Mischnutzung

Die Königsallee – die „Kö“ – befindet sich in einem Wandlungsprozess, der neue Maßstäbe hinsichtlich der Stadtentwicklung setzt und die Erschließung neuer Potenziale für Einwohner, Besucher, Mieter und Investoren ermöglicht.

Auf dem Weg zum zukunftsfähigen Stadtzentrum

Die Anforderungen an moderne, funktionale Innenstädte wandeln sich – auch, aber nicht nur infolge der Corona-Pandemie – immer schneller und stärker, ebenso wie die Anforderungen und Ansprüche an Nutzung des Raumes und Nachhaltigkeitsaspekte in der Immobilienwirtschaft. Dementsprechend stehen v.a. Ressourcenschonung von Material und Raum, eine hohe Aufenthaltsqualität, Diversifikation und Nutzungsmischung sowie nachhaltige Mobilitätskonzepte künftig noch stärker im Fokus, während überwiegend monofunktionale Einkaufsmeilen oder Aneinanderreihungen von Bürohäusern nicht mehr zeitgemäß und attraktiv sind. Im besonderen Fokus stehen hier:

- Erhöhung der Urbanität durch mehr Mischnutzung sowie architektonische Leuchtturmprojekte
- Verbesserung des Stadtklimas und der Aufenthaltsqualität durch geänderte Verkehrsführung im Zusammenspiel mit modernen Mobilitätsangeboten, Schaffung & Erweiterung von Plätzen und zusätzlicher Begrünung
- Neu- und Umbauten unter Ausschöpfung der höchsten Nachhaltigkeitsstandards für Energieeffizienz und Ressourcenschutz
- Schaffung zentraler, hochwertiger Büro- und Einzelhandelsflächen an Düsseldorfs erster Adresse; dadurch Potenzial für Vermietungs- und Investmentmarkt sowie erhöhte Anziehungskraft für Einwohner und Besucher

Abbildung 1: Entwicklungspotenziale Königsallee

 Immobilienmarkt	 Nachhaltigkeit	 Stadtentwicklung	 Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> – Moderne Arbeitswelten in bester Lage – Attraktive Produkte für Investoren; Aufwertung des Bestandes – Ergänzung des bisherigen Flächenangebots im Prime-Segment 	<ul style="list-style-type: none"> – ESG-konforme Neu- und Umbauten – Förderung der Kreislaufwirtschaft – Verbesserung des Mikroklimas durch zusätzliche Begrünung 	<ul style="list-style-type: none"> – Stärkere Vernetzung mit angrenzenden Lagen – Ausbau des urbanen Lebens in den Tages- und Abendstunden – Erhöhte Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste 	<ul style="list-style-type: none"> – Mehr Freiraum durch neue Verkehrsführung z.B. am Heinrich-Heine-Platz – Stärkerer Fokus auf nachhaltige Mobilität als auf (motorisierten) Individualverkehr

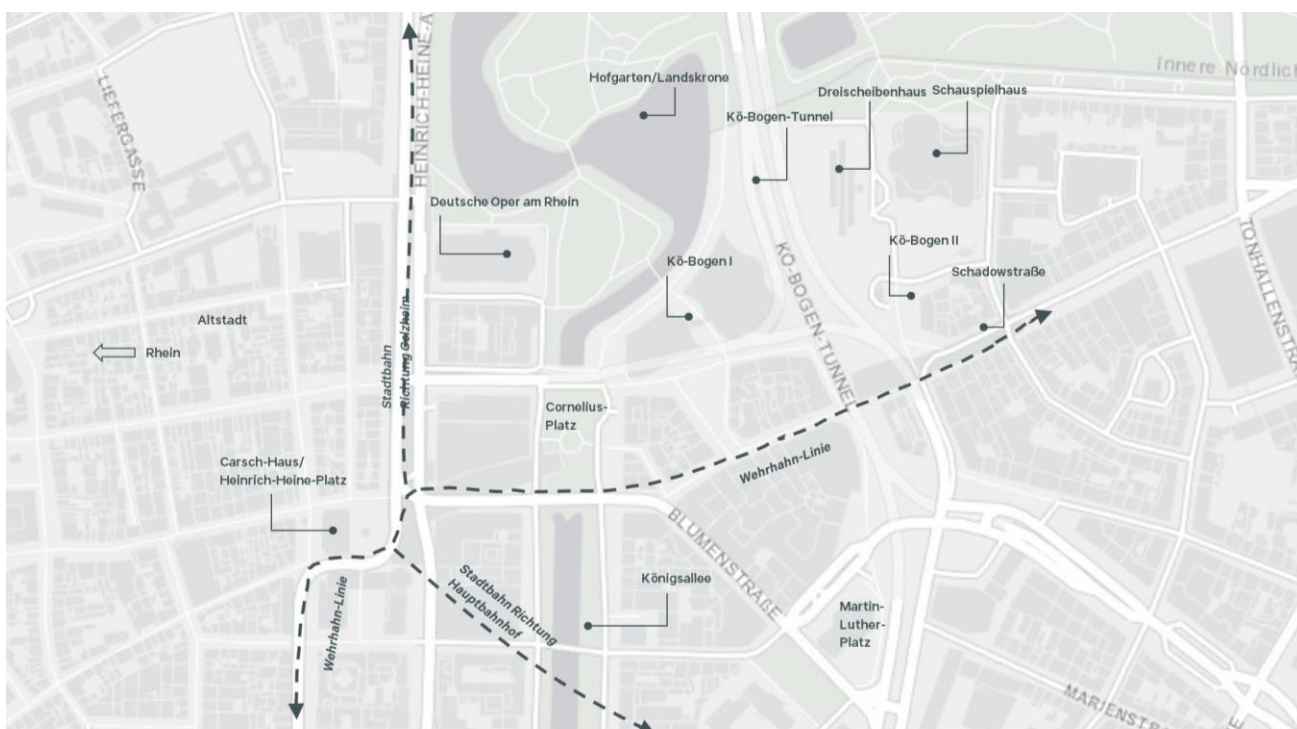
Quelle: CBRE Research 2023

Bisherige Veränderungen

Der Ausbau der Wehrhahn-Linie als zusätzliche Stadtbahn-Strecke und der Bau des Kö-Bogentunnels nach dem 2013 erfolgten Abriss des „Tausendfüßlers“, einer im Zuge des Leitbilds der autogerechten Stadt errichteten Hochstraße, ermöglichten eine neue städtebauliche Gestaltung im Bereich der Königsallee (Abb. 2). Durch den Wegfall der oberirdischen Straßenbahngleise konnte mit dem 2005 initiierten städtebaulichen Projekt Kö-Bogen neben der Errichtung des gleichnamigen Gebäudekomplexes auch das Freiraumgefüge neu geordnet werden. Es erfolgte die Wiederherstellung der historischen Verbindung der Kö mit dem Hofgarten, dem zentralen Park in Düsseldorfs Innenstadt, und der Landskrone, einem Gewässer im Hofgarten, welche verlängert wurde und so wieder in Sichtachse zum Corneliusplatz und Kö-Graben endet. Mit dem Kö-Bogen II, der mit rund 30.000 Hainbuchen über die größte Grünfassade Europas verfügt und so das Mikroklima deutlich verbessert, wurde ab 2017 auch der Bereich zwischen Schauspielhaus und Schadowstraße neu strukturiert. Insgesamt entstanden so deutliche Impulse zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, aber – angesichts der Kö als eine der renommiertesten Einkaufsmeilen Deutschlands und Europas – auch für die Akteure am gewerblichen Immobilienmarkt.

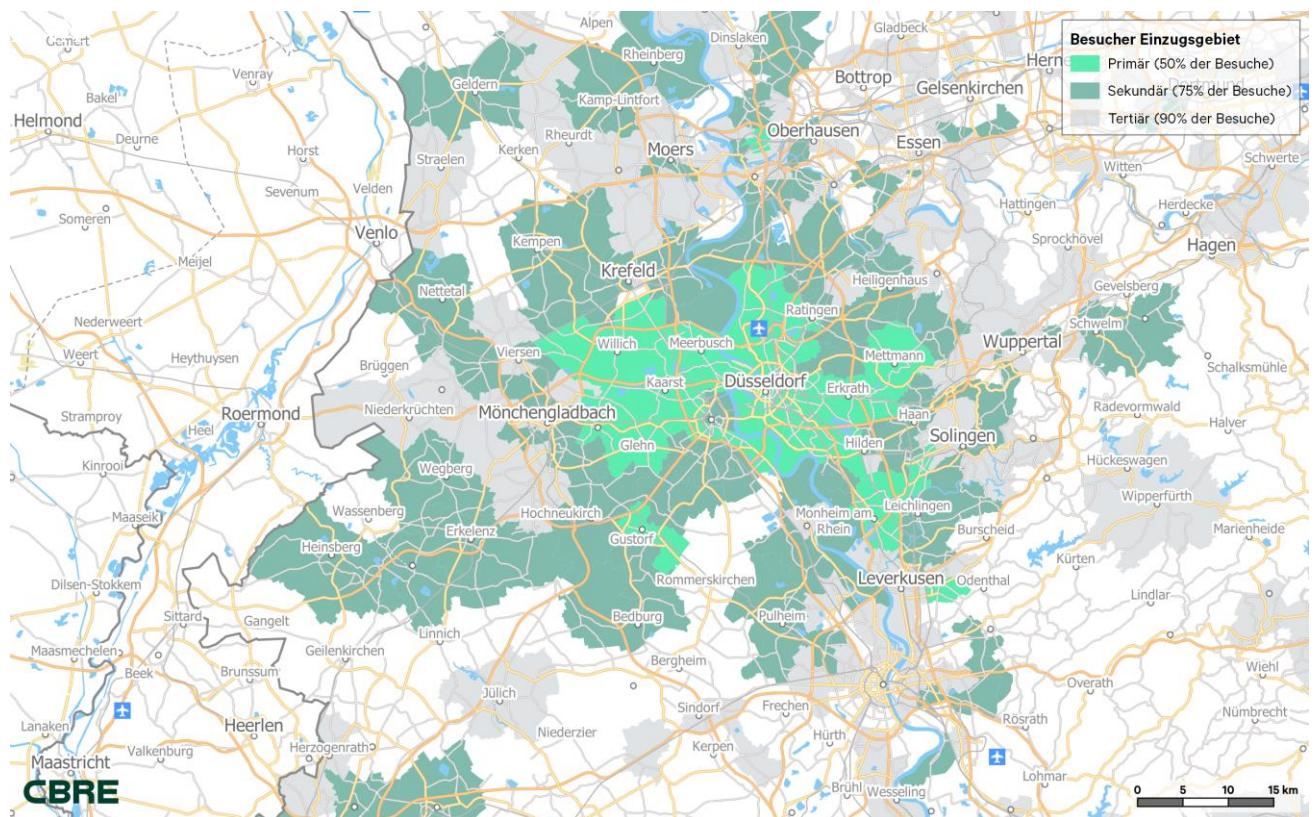
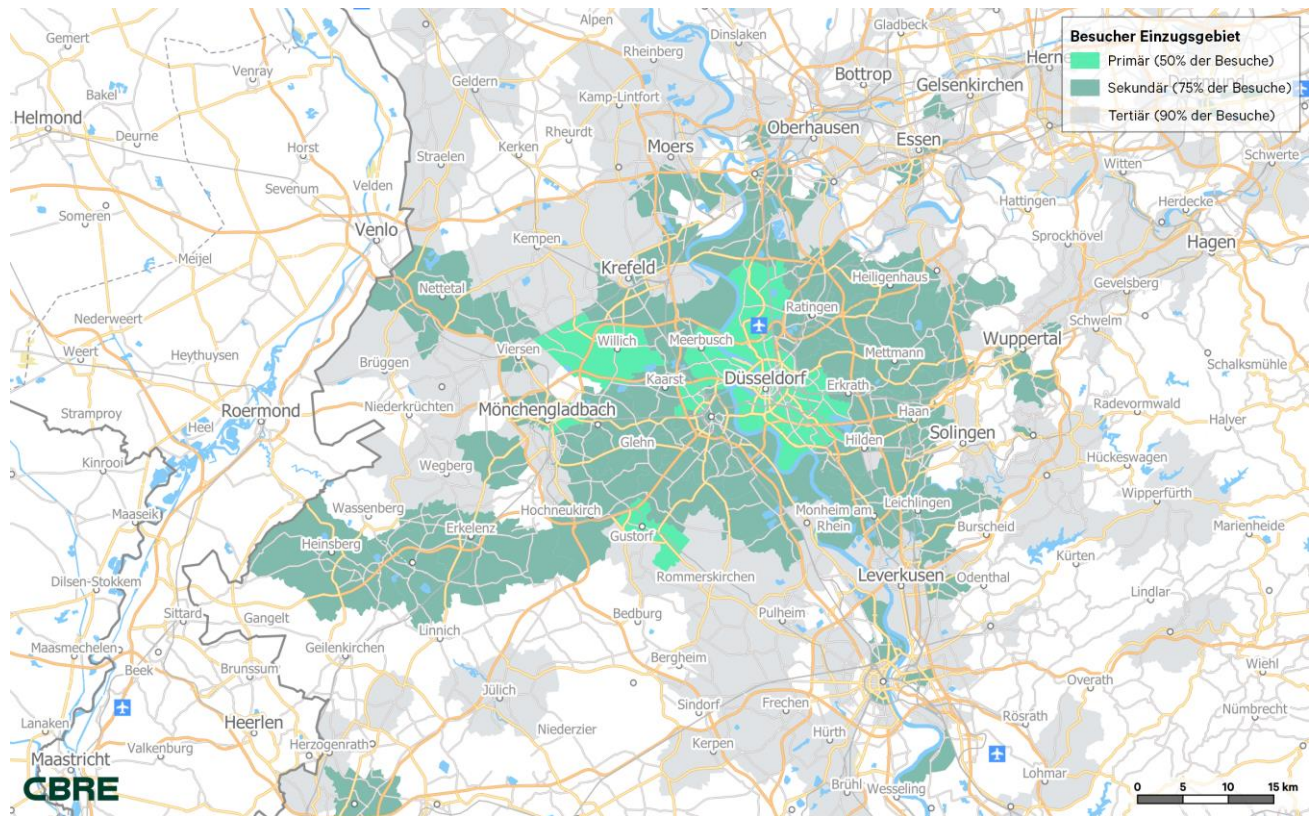
Hochwertige Projektentwicklungen steigern die Attraktivität und Anziehungskraft einer Stadt. So zeigt eine kürzlich von CBRE erarbeitete Untersuchung auf Basis von Mobilfunkdaten, dass sich das Einzugsgebiet der Kö im Jahr 2022 gegenüber 2019 deutlich vergrößert hat (Abb. 3). Dabei hat der während der Pandemie fertiggestellte Kö-Bogen II, inkl. der Neugestaltung des Gustaf-Gründgens-Platzes und der Schadowstraße, die Aufenthaltsqualität auch der umliegenden Bereiche deutlich erhöht. Zusätzlich haben Nachholeffekte aus der Zeit der Pandemie diese Tendenz weiter unterstützt. Darüber hinaus belegen die Daten, dass sich die Verweildauer von Passanten 2022 im Vergleich zu 2019 insbesondere an attraktiv gestalteten Plätzen mit Begrünung (Hofgarten, Corneliusplatz, Kö-Bogen II) signifikant erhöht hat. Ähnliche Effekte sind durch die neuen Projektentwicklungen auf der Westseite der Königsallee, inkl. der Neugestaltung des Heinrich-Heine-Platzes und des geplanten Neubaus der Düsseldorfer Oper, zu erwarten.

Abbildung 2: Markante Punkte und Achsen in der nördlichen Düsseldorfer Innenstadt



Quelle: Esri, CBRE Research 2023

Abbildung 3: Einzugsgebiet der Königsallee 2019 (oben) und 2022 (unten)



Quelle: CBRE Location Intelligence 2023

Das Projektareal auf der nördlichen Kö

Im nördlichen Bereich der Kö, auf ca. 500 m Länge zwischen der Breiten Straße und der Oper, sollen auf gut 13 ha in den kommenden Jahren mehrere Immobilien von namhaften Entwicklern und Investoren in Zusammenarbeit mit internationalen Architekturbüros entstehen. Die gesamte Investitionssumme beträgt mehr als 2 Mrd. €; die überbaute Fläche wird rund 4,5 ha umfassen. Insgesamt sollen hier gut 150.000 m² neue Flächen entstehen. Vorherrschend wird, deutlich stärker ausgeprägt als bisher, eine Mischnutzung von Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie, mit dem kürzlich beschlossenen Neubau der Deutschen Oper am Rhein, Kultur. Wohnnutzung spielt auch zukünftig aufgrund der Ausweisung als Kerngebiet und dem Preisgefüge (der Bodenrichtwert auf der östlichen Seite der Kö ist mit 55.000 € der höchste im Stadtgebiet) nur eine marginale Rolle. Die Projekte sind nach den bisher vollzogenen Maßnahmen weitere Meilensteine in der Weiterentwicklung der Kö zu einem bedeutenden urbanen Dienstleistungs- und Einzelhandelsboulevard sowie hin zu einem lebendigen und integrierten Standort. Nicht ohne Grund gilt der Innenstadtbereich als einer der Schlüsselräume im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf, dem Raumwerk D.

Manche Projektentwickler geraten aktuell verstärkt unter Druck. Gestiegene Zinsen und Baukosten, striktere Finanzierungsanforderungen seitens der Banken gepaart mit höheren energetischen Anforderungen und einem eher abwartenden Marktumfeld hinsichtlich Investment- und Vermietungsdynamik erschweren die Realisierung geplanter Projekte. Inwiefern in diesem Report genannte Projekte in der Form und innerhalb des avisierten Zeithorizontes realisiert werden können, ist daher derzeit noch fraglich.

Abbildung 4: Projektentwickler & Projekte

SIGNA

Signa verantwortet im Bereich der Königsallee neben der Repositionierung des Carsch-Hauses als Teil der KaDeWe-Gruppe inklusive der Umgestaltung des Heinrich-Heine-Platzes mit Lichthof auch die Revitalisierung der Kasernenstraße 6 sowie die Königsallee 1, wo das bisherige Parkhaus abgerissen und durch ein Objekt mit Büronutzung ersetzt werden soll. Die Entwürfe für die Projekte Carsch-Haus und Kö 1 stammen von David Chipperfield Architects. Bei allen drei Projekten wird mindestens die Zertifizierung LEED Gold, WELL Gold und WiredScore Gold angestrebt

Hines

Nach dem Abriss der ehemaligen Commerzbank entsteht hier ein hochwertiger Neubau mit hoher Energieeffizienz nach dem Entwurf von Pickard Chilton und RKW Architektur + in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Hines-Projekten. Ein DGNB-Zertifikat in Platin wird angestrebt.

MOMENI

Geplant ist die Errichtung eines hochwertigen Büro-, Einzelhandels- und Gastronomiekomplexes zwischen Königsallee, Trinkausstraße und Heinrich-Heine-Allee durch Sanierung des Bestandes und ergänzende Anbauten nach dem Entwurf von David Chipperfield. Mehr als 70 % der Bausubstanz werden recycelt. Eine LEED-Gold- und WiredScore-Platin-Zertifizierung wird angestrebt sowie E-Ladestationen und Fahrradstellplätze integriert.

CENTRUM

Zwischen Königsallee, Königstraße und Steinstraße soll mit dem Calatrava-Boulevard ein nachhaltiger Gebäudekomplex mit Luxuseinzelhandels- und Gastronomieflächen in den beiden unteren Etagen, darüber Büronutzung entstehen. Auf dem Dach sind Photovoltaikanlagen geplant sowie eine Begrünung des Komplexes vorgesehen. Benannt ist das Projekt nach dem Architekten Santiago Calatrava. Eine Zertifizierung nach DGNB Platin wird angestrebt.

Quelle: Signa Holding GmbH, Hines Group, Momeni Holding GmbH, Centrum Holding Deutschland GmbH, Landeshauptstadt Düsseldorf, BulwienGesa AG, CBRE Research 2023

Abbildung 5: Ausgewählte (geplante) Projektentwicklungen Königsallee



Carsch-Haus / KaDeWe

Gesamtfläche 10.000 m²

Fertigstellung 2025



pot. Standort Neue Oper

Gesamtfläche n/a

Fertigstellung 2032



Kö 1

Gesamtfläche 15.800 m²

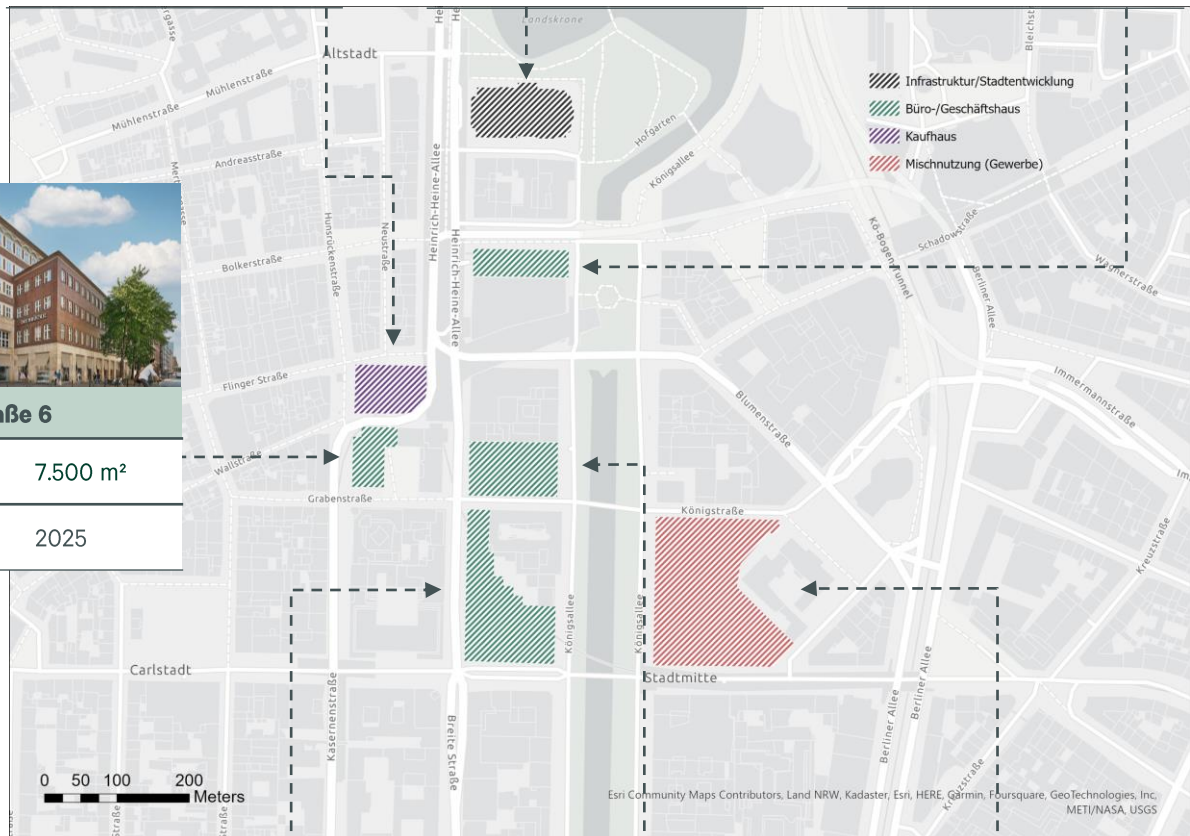
Fertigstellung 2027



Kasernenstraße 6

Gesamtfläche 7.500 m²

Fertigstellung 2025



Le Coeur

Gesamtfläche 39.500 m²

Fertigstellung 2026



Trinkaus Karree

Gesamtfläche 25.000 m²

Fertigstellung 2025



Calatrava Boulevard

Gesamtfläche 37.000 m²

Fertigstellung 2028

Quelle: Signa Holding GmbH, Hines Group, Momeni Holding GmbH, Centrum Holding Deutschland GmbH, CBRE Research 2023

Bildrechte: Carsch-Haus © SIGNA by Tecma; Kö 1 © SIGNA; Kasernenstraße 6 © SIGNA by Philip Kistner Photography; Le Coeur © Hines; Trinkaus Karree © Momeni; Calatrava Boulevard © Centrum; neue Oper © ingenhoven

Exkurs: Neue Oper

Die Landeshauptstadt Düsseldorf plant das derzeitige, nicht mehr zeitgemäße Bestandsgebäude der Oper am nördlichen Ende der Königsallee in direkter Nachbarschaft zum Hofgarten, durch ein modernes und multifunktionales Opernhaus in herausragender Architekturqualität zu ersetzen. Die Bedeutung dieser Entwicklung fasst Düsseldorfs Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller wie folgt zusammen:

Der Neubau der Oper stellt ein zentrales Projekt für die Kultur und die Stadtentwicklung dar, welches die Stadt Düsseldorf maßgeblich und an entscheidender Stelle voranbringt und aufgrund der hochwertigen Entwicklungen rund um dieses Vorhaben die gesamte Innenstadt signifikant prägen wird. Das Projekt reiht sich in eine Kette zahlreicher mutiger Entscheidungen der letzten Jahrzehnte ein. Hierzu zählen unter anderem der Umzug des Messegeländes nach Stockum vor 50 Jahren, der Bau der Arena sowie des Rheinufertunnels und nicht zuletzt der Bau der Wehrhahn-Linie und des Kö-Bogens. Im Ergebnis haben sich diese Entscheidungen als ausgesprochen vorteilhaft für unsere Stadt erwiesen - niemand wird mehr den nachhaltigen Mehrwert für die Bevölkerung, die Wirtschaftskraft oder etwa die touristische Attraktivität in Frage stellen.

Nicht zu vernachlässigen ist, dass die Oper sowie das Ballett darüber hinaus eine gesellschaftliche, integrative Wirkung entfalten. Kultur ist ein Kitt innerhalb unserer Bevölkerung. Dies steigert die Bedeutung von Kultureinrichtungen weit über die "rein" kulturelle Arbeit hinaus, mit manchmal erst auf den zweiten Blick ersichtlichen Effekten auf das urbane Lebensgefühl. Die Oper der Zukunft soll bewusst mehr bieten als das reine Opernerlebnis.

Die Stadt Düsseldorf hat im Verhältnis zu ihrer flächenmäßigen Größe eine außerordentliche Strahlkraft. Düsseldorf bietet eine hohe Lebensqualität und ein herausragendes Kulturangebot, das auf höchstem Niveau angesiedelt ist. Um diese Wirkung nach innen und außen weiter zu fördern, ist es von großer Bedeutung, dass die Landeshauptstadt in wirkungsstarke Projekte investiert. Hierzu zählt die Gestaltung einer modernen Oper mit Ballett, die im internationalen Vergleich mithalten kann. Die Realisierung dieses Vorhabens markiert einen bedeutenden Meilenstein für die Stadt und wird dazu beitragen, die Attraktivität und die Lebensqualität Düsseldorfs positiv und langfristig zu steigern.

Abbildung 6: Sieger des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Standort Heinrich-Heine-Allee



Quelle: ingenhoven associates gmbh/
West 8 urban design & landscape architecture b.v.



Quelle: Meyer Architekten GmbH/
Henning Larsen Architects



Quelle: Snøhetta AS



Quelle: HPP Architekten GmbH/
Rehwaldt Landschaftsarchitekten GmbH

Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt

Der Standort Kö bzw. der Teilmarkt CBD ist weiterhin eine der von Büronutzern am stärksten nachgefragten Lage am Düsseldorfer Markt. Als vor einigen Jahren mit dem sanierten Dreischeibenhaus und dem Kö-Bogen hochwertige Büroflächen auf den Markt kamen, zogen zahlreiche Unternehmen in den CBD um. Auch in den im Bau befindlichen Projekten Le Coeur und Trinkaus Karree haben sich mit namhaften Anwaltssoziäten bereits Nutzer gefunden. Die projektierten Büroflächen mit insgesamt knapp 100.000 m² – rund 15 % des aktuellen Büroflächenbestandes im CBD – werden das Mietpreiswachstum, getrieben durch steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie Preisauflschläge für die hier geplanten ESG-konformen Ausstattungsmerkmale, weiter anheizen, wengleich der größte Sprung bereits zum Jahresende 2022 stattfand.

Durch den „flight to quality“ wird die Polarisierung der Büroflächenqualität weiter ausgeprägt. Im CBD wird das am deutlichsten zutage treten, wobei auch in anderen Büroteilmärkten derzeit eine starke Bautätigkeit an hochwertigen Projekten stattfindet. Für die Bestände ergeben sich dadurch sowohl Chancen als auch die Notwendigkeit, in „Manage to ESG“ zu investieren, um die Assets zukunftsicher aufzustellen und entstehende Leerstände zu kompensieren. Im CBD, wo die Leerstände eher punktuell und kleinteilig sind, stellen die Projekte mit den hochwertigen und nachhaltigen großen Anmietungsoptionen jedoch eine positive Ergänzung dar. Ebenso wird das Angebot perspektivisch für Core-Investoren interessant sein, sobald der Investmentmarkt wieder an Dynamik gewinnt.

Jährliche Wachstumsrate Spitzenmiete 2018-2022 & 2023-2027

8 % / 2 %

Büroflächenbestand Stadt Düsseldorf & CBD (Mio. m²)

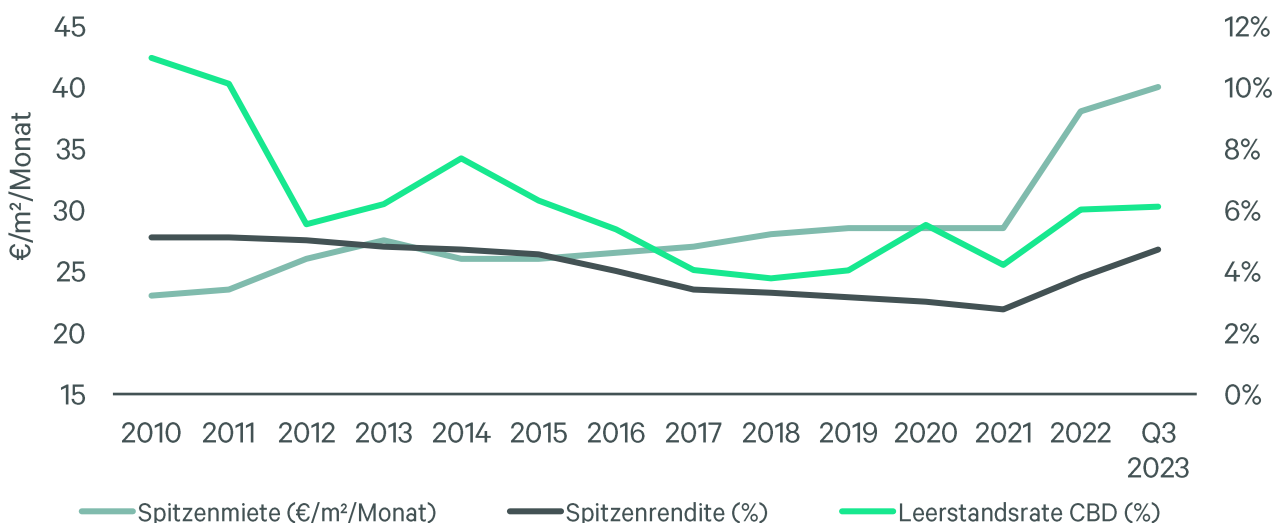
7,6 / 0,7

Bürobeschäftigte Stadt Düsseldorf (2022)

276.200

Quelle: CBRE Research, Michael Bauer International GmbH

Abbildung 7: Kennzahlen Büroteilmarkt CBD Düsseldorf



Quelle: CBRE Research 2023

Auswirkungen auf den Markt für Einzelhandelsflächen

Mit den neuen Entwicklungen im nördlichen Teil der Kö sollen knapp 50.000 m² neue, hochwertige Einzelhandels- und Gastronomieflächen entstehen, wobei es sich beim Carsch-Haus nicht um zusätzliche, sondern um Bestandsflächen handelt. Im Calatrava-Boulevard soll insbesondere durch die Bebauung der Hinterhofareale neue Fläche geschaffen werden, während die Flächen in den Bestandsobjekten entlang der Kö, beibehalten bzw. aufgewertet werden.

Wie im Bürosegment gilt auch im Einzelhandelsbereich, dass bei Umzügen bereits ansässiger Nutzer die leergezogenen Flächen zum Teil auch modernisiert werden müssen, um gegen die neue Konkurrenz zu bestehen. Aufgrund unterschiedlicher Zielgruppen sind die neuen Flächen, die im Luxus-Segment angesiedelt sind, aber eher eine Ergänzung zu bestehenden Flächen, z.B. in den Shadow-Arkaden, welche deutlich konsumiger geprägt sind, oder Breuninger und andere Einzelhändler im Kö-Bogen I, die im Premium-Segment agieren; zudem profitiert der Einzelhandel vom Agglomerationsvorteil, wodurch das gesamte Quartier attraktiver für die Kunden wird.

Noch werden von den Projektentwicklern jedoch auch aufgrund der Bau- und Finanzierungskosten hohe Mieten aufgerufen, die auf eine nach wie vor durch die Corona-Pandemie etwas in Mitleidenschaft gezogene Nutzerschaft treffen. Dennoch heißt es nicht umsonst: Luxus geht immer. Insofern stellen die neuen Projekte, sowohl durch den zu erhofften Mieterbesatz als auch die architektonischen Konzepte neue Anziehungspunkte in Düsseldorf dar.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Düsseldorf (2022)

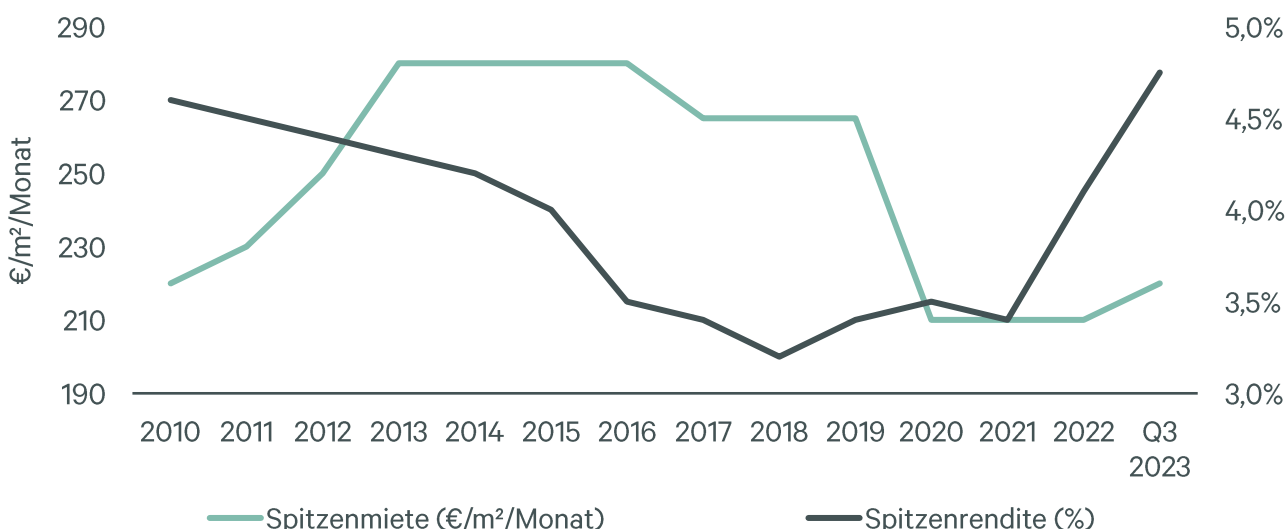
113,6

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner (in €, 2022)

8.274

Quelle: Michael Bauer International GmbH

Abbildung 8: Mieten & Renditen High Street Retail Düsseldorf



Quelle: CBRE Research 2023

Infrastruktur und Stadtentwicklung

Die projektierten Entwicklungen können ein neues urbanes Bindeglied zwischen der City und dem CBD hin zu der beliebten Carlstadt und der Rheinufer-Promenade bilden. Im Zuge des Umbaus des Carsch-Hauses wird auch der Heinrich-Heine-Platz umgestaltet und die Verkehrsführung verändert, sodass mehr freier Raum mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht. An der Landskrone im Hofgarten wurde soeben ein neues Pflanzkonzept umgesetzt, welches auch die veränderten klimatischen Bedingungen in Städten berücksichtigt. Die bislang etwas schwächer frequentierte Westseite der Kö kann durch die neuen Projekte mit stärkerem Nutzungsmix zusätzlich eine Belebung erfahren.

Die Innenstadt wird insgesamt gestärkt und revitalisiert und das urbane Leben auch in den Abendstunden gefördert. Moderne und attraktive Arbeitswelten in den neuen Bürogebäuden stärken Düsseldorfs Bedeutung als Dienstleistungsmetropole und ermöglichen hybride, post-Corona-gemäße Strukturen. Alle Neu- und Umbauten erfolgen nach den höchsten Nachhaltigkeitsstandards; zudem werden moderne, klimafreundliche Mobilitätsangebote integriert und die Vernetzung mit dem ÖPNV gestärkt, während der motorisierte Individualverkehr reduziert wird.

Tagesbevölkerung Düsseldorf

828.300

Prognostizierte Einwohnerzahl
Düsseldorfs 2030

629.000

Quelle: IT.NRW

Abbildung 9: Frequenzanalyse Düsseldorf Innenstadt



Quelle: CBRE Location Intelligence 2023

Fazit und Ausblick

Die Düsseldorfer Innenstadt mit der Kö als Mittelpunkt und Bindeglied der unterschiedlichen Einkaufslagen und als Anziehungspunkt für anspruchsvolle Büronutzer würde durch die projektierten Entwicklungen sowie durch die städte- und verkehrsbaulichen Rahmenplanungen deutlich aufgewertet werden: als vielfältiger, urbaner Raum mit lebendigem Nutzungsmix, hoher Aufenthaltsqualität und nachhaltiger, attraktiver Architektur mit internationaler Strahlkraft. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds ist der Zeithorizont jedoch teilweise fraglich; falls sich Projekte nicht wie geplant realisieren lassen, sollten durch alle relevanten Akteure (Politik, Unternehmen, Investoren und Öffentlichkeit) neue Strategien entwickelt und umgesetzt werden, um dies zu erreichen.

Ein höherer Wohnanteil würde sich positiv auswirken; bisher sind in diesem Bereich nur punktuelle (Premium-) Wohnnutzungen vorhanden. Eine stärkere funktionale Mischung in den Projekten würde einen deutlichen Mehrwert bieten. Hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels sind die geplanten Ansätze zum nachhaltigen Bauen und Begrünung begrüßenswert. Immer mehr wird bei Neubauten darauf geachtet, einen substantiellen Teil zum Mikroklima zu leisten. Auch im Immobiliensegment spielt das Thema Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle, sowohl für Nutzer als auch Investoren, die zunehmend bereit sind, höhere Preise und Mieten für derartige Objekte zu zahlen. Hier stehen vor allem ein reduzierter Energieverbrauch, Nachhaltigkeitszertifizierungen und Klimaresilienz sowie das Wohlbefinden von Mietern und Mitarbeitern im Fokus und erhöhen Immobilienwerte deutlich.

Die hier betrachteten Projekte stärken die Bedeutung des CBD enorm und lassen die Düsseldorfer Spitzenkapitalwerte an die anderen deutschen Top-Städte anschließen; im weiteren Marktgebiet besteht hier jedoch – insbesondere hinsichtlich zu erwartender Umzüge und daraus resultierenden Leerständen im Bestand – noch weiteres Potenzial, um auch in nicht-CBD-Lagen Synergien zu heben und lebendige, nachhaltige Quartiere zu schaffen.

Abbildung 10: Ausblick – Die „neue“ Kö



Es entstehen nachhaltige, hochwertige Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen, die den bisherigen Bestand am Immobilienmarkt Düsseldorf ergänzen und deutlich aufwerten. Die bietet Unternehmen einerseits neue Raumqualitäten, andererseits erhöht sich im Bestand der Druck zu (ESG-konformer) Modernisierung nochmals deutlich, insbesondere im Büroflächensegment.



Insbesondere Umweltaspekte werden durch die nachhaltige Stadtentwicklung aufgegriffen und u.a. durch Reduzierung des MIV bzw. Verkehrsberuhigung insgesamt, stärkere Begrünung, Wiederverwendung von Bausubstanz und durch angestrebte Zertifizierungen der neuen Objekte mit höchsten Nachhaltigkeitsstandards sowie durch die Schaffung und den Ausbau von öffentlichen Plätzen bedient.



Die City wird multifunktionaler. Der Fokus rückt vom Einkaufsraum, was sich besonders während der Corona-Pandemie als nachteilig zeigte, zum urbanen, belebteren Raum mit aufgewerteten Aufenthalts- und Begegnungsräumen, flankiert durch jedoch nur punktuelle Wohnnutzungen in den umliegenden Straßen. Die Kö bildet das Bindeglied zwischen der Rheinuferallee,, der Altstadt, dem Hofgarten und der östlichen Innenstadt im Sinne der städtebaulichen Vernetzung und Durchmischung.



Durch die neuen architektonischen Highlights auf der Kö - zusätzlich zu den bereits in Düsseldorf vorhandenen Perlen der Architektur – zusammen mit dem angestrebten außergewöhnlichen Einzelhandels- und Gastronomiebesatz erhöht sich die ohnehin schon vorhandene Attraktivität Düsseldorfs allgemein und der Kö insbesondere auch im internationalen Kontext nochmals.

Weiterführende Informationen zu Nachhaltigkeit & ESG in der Immobilienwirtschaft finden Sie in den CBRE-Reports „[The Value of Sustainable Building Features](#)“, Mai 2023, sowie „[Strengthening Value Through ESG](#)“, Februar 2023

Quelle: CBRE Research 2023



Kontakte

Business Lines

Max Schultheis

Senior Director
City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr
max.schultheis@cbre.com

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research
jan.linsin@cbre.com

Anja Scholz

Associate Director
Research Germany
anja.scholz@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.