

# Business District für Düsseldorf

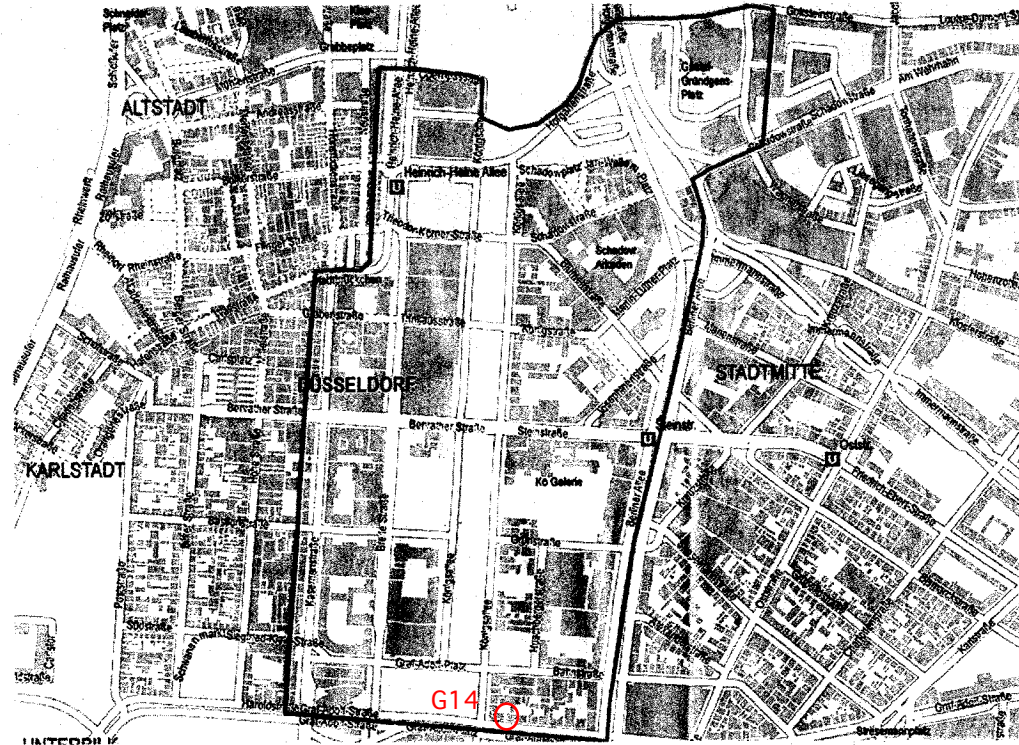
Vier internationale **Maklerbüros** wollen die Landeshauptstadt im **globalen Markt** für Gewerbeimmobilien besser positionieren. Ein Karree rund um die Königsallee weisen sie als Central Business District (CBD) aus. Die Stadt lehnt das nicht ab, betrachtet Düsseldorf aber insgesamt als CBD der Region.

VON JÖRG JANSSEN

Das boomende Istanbul hat es, New York und London sowieso: ein Karree, das rund um den Globus jederzeit als Top-Standort zu identifizieren ist. In der Weltsprache der Geschäftsleute heißt es „Central Business District“ (CBD). Seit gestern kann sich auch Düsseldorf mit einem CBD aufs internationale Parkett begeben. Jedenfalls, wenn es nach den Immobilienmaklern Jones Lang LaSalle, Colliers International, CBRE sowie BNP Paribas Real Estate geht. Im Hotel Intercontinental präsentierten sie ihr Konzept für das Filetstück rund um die Königsallee. Die Botschaft: Bankenviertel war gestern, die Zukunft gehört – als erster Stadt in Deutschland – dem Business District. „In internationalen Konzernen sitzen die Standortentscheider im Zweifel in Amerika oder Asien. Wer mit ihnen auf Augenhöhe reden will, kommt um einen CBD nicht umhin“, sagt Hubert Breuer vom Büro CBRE.

**Grenzen** Der Bereich, den die Makler ab sofort als CBD ausweisen, reicht vom Schauspielhaus im Norden bis zur Graf-Adolf-Straße im Süden sowie von der Kasernenstraße im Westen bis zur Berliner Allee im Osten. Außerhalb dieses Rechtecks wird es keine zum CBD-Gebiet zählenden Exklaven geben. (Unter anderem bleiben Medienhafen, Kennedydamm (Sky Office), Flughafen und Ergo-Büros außen vor. „Den CBD dorthin auszudehnen macht keinen Sinn. Er würde zerfasern“, sagt Marcel Abel, Düsseldorf-Niederlassungsleiter bei Jones Lang LaSalle.

**Flächen** Insgesamt deckt der künftige CBD nach Angaben der Makler nur gut 0,2 Quadratkilometer des Stadtgebietes (17 Quadratkilometer) ab. 663 000 Quadratme-



ter Bürofläche (inklusive 41 000 Quadratmeter Leerstand) fallen in den CBD, in dem 201 Einzelobjekte liegen.

**Preise** Die Makler geben den Höchstpreis innerhalb der Düsseldorf-CBD-Grenzen mit 24 Euro/Quadratmeter an. Zum Vergleich: In Frankfurt am Main werden bis zu 40 Euro erreicht. Einen Anstieg der Quadratmeterpreise halten die Vermittlungsprofis für möglich. Abel betont aber: „Markt und Preis bestimmen nicht wir, sondern die Kunden. Wir bewerten dann die Entwicklung rückblickend.“

**Vermarktung** Mit Hilfe eines Logos soll der CBD vermarktet werden. Es stellt eine fiktive Skyline dar. Zu erkennen sind unter anderem das Schauspiel- und das Dreischaubühnenhaus, das GAP 15, die Schadow-Arkaden und die Brücke am Kö-Bogen. Allerdings schränken die Makler ein: „Der CBD ist kein Instrument der Stadtplanung.“

**Kritik** Skeptiker glauben, dass das angelsächsisch-asiatische Konzept des CBD allenfalls auf Frankfurt, nicht jedoch auf Düsseldorf übertragbar ist. Immobilienmakler Wulf Aengevelt hatte vor allem die

tendenzielle Ausgrenzung hochwertiger Quartiere außerhalb des CBD kritisiert.

**Stadt** Die Stadt lehnt das neue Instrument der Makler nicht ab. Oberbürgermeister Dirk Elbers stellt aber klar: „Der Central Business District ist eine private Initiative der Makler. Er kann hilfreich sein, um den Standort rund um die Kö international zu vermarkten. Aber Düsseldorf zeichnet sich gerade durch dezentrale Strukturen aus und ist als Ganzes mit seiner wirtschaftlichen Stärke ein Central Business Center der Region.“