



**PRORENTA GMBH**  
DIE IMMOBILIENAGENTUR

KONZEPTE UND IDEEN FÜR IHREN GRUNDBESITZ

**S** BUSINESSWOHN PARK  
**IDDENSEE**  
DÜSSELDORF

# Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath



[www.wohnen-am-flughafen.de](http://www.wohnen-am-flughafen.de)

## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

### Inhalt:

Ergebnisauswertung	3
Prorentaverkäufe Hiddenseestr. am Flughafen DUS	4
Gutachten Zwangsversteigerungen	4
Fazit	5
Grundsätzliches vom Gutachterausschuss zum Standort Düsseldorf	6
Düsseldorfer Strukturdaten	7
Verkaufsumsätze 2008	8
10-Jahres-Vergleich der Verkaufsumsätze	8
Aktuelle Wertentwicklung & Durchschnittspreise	9
Airportcity und andere Baufelder rund um den Flughafen Düsseldorf	10
Strategisch gute Lage des Objekts	13

### Quellennachweis:

Die auf den nächsten Seiten enthaltenen Ausführungen und Statistiken beruhen auf Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Düsseldorf aus dem Jahre 2008 / 2009, der Flughafen Düsseldorf GmbH und nicht zuletzt durch eigene Erfahrungen im Objekt.

Fremde Quellen sind entsprechend im Text gekennzeichnet. Der Objektstandort liegt im Düsseldorfer Stadtteil Unterrath.



## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

### Ergebnisauswertung

Generell ist die **Preisentwicklung** und Nachfrage in Düsseldorf in den letzten Jahren **stabil** geblieben.

Bevorzugt werden aber jüngere Baujahre zwischen 10 und 20 Jahren, da danach mit größeren Verschleißreparaturen gerechnet werden muss. Auffallend ist, dass der Wiederverkaufspreis nach **20 Jahren erheblich absinkt**. Unabhängig dazu sind Qualität und nachhaltige Vermietbarkeit bzw. Wohnwert ausschlaggebende Entscheidungskriterien. In diesen Fokus passt der noch relativ junge Wohnpark Hiddensee mit seiner zentralen aber dennoch grünen Lage zum Düsseldorfer Flughafen und der anerkannt guten Bauqualität.

Der Wohnpark liegt in dem eher einfachen Düsseldorfer Stadtteil **Rath/Unterrath**. Der durch das Lindner Airporthotel zur Unterratherstr. abgeschirmte Wohnpark ist für sich genommen aber eine abgeschlossene Einheit und hat im direkten Umfeld durch die umfangreichen Gewerbeansiedlungen in der sogenannten Airportcity im vergangenen und diesem Jahr an Bedeutung gewonnen.

Der Wohnpark ist geprägt durch viele kleine Wohnungseinheiten, die nicht dauerhaft zur Eigennutzung geeignet sind. Viele Berufspendler, Geschäftsleute und vor allem fliegendes Personal des nahe gelegenen Flughafens bewohnen das Objekt. Der Standort ist beliebt, aber durch die genannten Gründe **sehr stark von Fluktuation geprägt**.

Nach der Bast Insolvenz im Jahre 2001 hat der Wohnpark bzw. der Wert der Wohnungen durch viele Zwangsversteigerungen und andere Notverkäufe erheblich an Wert verloren. Diese Entwicklung muß sich in den nächsten 5 - 10 Jahren erst wieder ausgleichen.

Der Gutachterausschuss ermittelt derzeit einen Durchschnittswert von 1.200,00 bis 1.400,00 pro m<sup>2</sup>. Die Ergebnisse der Gutachter bei Zwangsversteigerungen im Objekt kommen gemäß der unten aufgeführten Aufstellung, je nach Größe des Objektes, auf einen **Durchschnittswert von etwa 1.550,00 € pro m<sup>2</sup>**.

Die in den letzten drei Jahren beobachteten freihändigen Verkäufe bzw. Angebote bewegten sich in ähnlicher Größenordnung.



## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

### Prorentaverkäufe Hiddenseestr. am Flughafen DUS:

Verkäufe der Prorenta erfolgten in den letzten Jahren nicht. Für einen privaten Investor wickelten wir 10 Ankäufe zu den u.g. Rahmendaten ab. Es besteht weiter Ankaufinteresse des Investors (für den Anbieter provisionsfrei)

**Gerne machen wir Ihnen ein individuelles Angebot!**

Freihängige Verkäufe lagen in den letzten Jahren von den Angebotspreisen in den Bereichen der Gutachterdaten. (Auswertungen der Immobilienportale der Mitanbieter)

### Gutachten Zwangsversteigerungen:

Hiddenseestr.	Jahr	Wohnfl.	KP WE	KP-TG	m <sup>2</sup> -Preis	80%*
6	2009	48,00 m <sup>2</sup>	85.000,- €	9.000,- €	1.563,- €	1.250,- €
8	2008	82,00 m <sup>2</sup>	149.000,- €	9.000,- €	1.707,- €	1.366,- €
16	2008	36,00 m <sup>2</sup>	51.500,- €		1.431,- €	1.144,- €
13	2008	46,00 m <sup>2</sup>	71.000,- €	9.000,- €	1.348,- €	1.078,- €
13	2008	48,00 m <sup>2</sup>	78.000,- €	9.000,- €	1.438,- €	1.150,- €
13	2007	33,00 m <sup>2</sup>	48.500,- €		1.470,- €	1.176,- €
13	2007	31,00 m <sup>2</sup>	45.000,- €		1.452,- €	1.161,- €
13	2007	33,00 m <sup>2</sup>	57.500,- €	9.000,- €	1.470,- €	1.176,- €
13	2007	33,00 m <sup>2</sup>	48.500,- €		1.470,- €	1.176,- €
13	2007	33,00 m <sup>2</sup>	57.500,- €	9.000,- €	1.470,- €	1.176,- €
13	2007	36,00 m <sup>2</sup>	59.500,- €	9.000,- €	1.403,- €	1.122,- €
16	2005	36,00 m <sup>2</sup>	67.000,- €	9.000,- €	1.611,- €	1.289,- €
15	2005	46,00 m <sup>2</sup>	103.000,- €	5.000,- €	2.130,- €	1.704,- €
		<b>541 m<sup>2</sup></b>	<b>920.000,- €</b>	<b>77.000,- €</b>	<b>1.558,- €</b>	<b>1.247,- €</b>

\*zu durchschnittlich 80% des Verkehrswertes wurde der Zuschlag erteilt

Die Vermietungssituation im Objekt ist nachwievor überdurchschnittlich gut. Entgegen zu den Kaufpreisen erzielen die kleinen Wohnungen einen höheren m<sup>2</sup> Preis. Die **Mietpreise pro m<sup>2</sup> liegen je nach Größe, Ausstattung und Lage zwischen 6,50 bis 8,00 € pro Monat.**



## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

Die Anlage macht einen **guten Gesamteindruck**. Der Mietertrag liegt deutlich über den für den Stadtteil Rath/Unterrath üblichen Wert und ist auch im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet im oberen Mittelfeld angesiedelt.

Die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen sind aktuell zu überprüfen. Bodenbelege, Pantryküchen und teilweise auch Bäder sind alters- und abnutzungsbedingt erneuerungsbedürftig, wenn die Mietsituation weiterhin auf dem genannten, hohen Niveau verbleiben soll.

### Fazit

Derzeit werden die kleineren Wohnungseinheiten bis 60 m<sup>2</sup> eher unter Renditegesichtspunkten von Investoren erworben. Die wenigen größeren Einheiten zum Karthäuserpark in Südwestausrichtung gelegen sind sehr gesucht und erzielen die höchsten m<sup>2</sup> Preise im Objekt. (max. 1.800,- € / m<sup>2</sup>)

Die Lage kennzeichnet ganz wesentlich den Wert der einzelnen Wohnungen im Wohnpark. 1a Lage ist die Westlage mit Parkblick, danach die Westlage zur Hiddenseestraße gefolgt von der Ostlage in die Grünflächen und als Problemobjekte die Ostlagen zur Hiddenseestraße. Generell wird das Objekt ein Vermieterobjekt bleiben.

Zukünftig gehen wir durch das zunehmende Alter der Wohnanlage aber von einem geringer werdenden Nachfragepotential im Wiederverkaufsbereich aus, gleichzeitig aber bei gleichbleibender guter Mieternachfrage mit stabilen Preisen. Voraussetzung dazu wird aber sein, dass es gelingt den gesamten Wohnpark als Einheit und als etwas Besonderes in einem eher einfachem Umfeld als eigenständige Marke zu etablieren und zu bewahren.



## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

### *Kapitel Fremdquellen:*

## Grundsätzliches zum Standort vom Gutachterausschuß der Stadt Düsseldorf

### **Gesamtstadt:**

Es wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl von Düsseldorf im Prognosezeitraum bis 2020 weiter ansteigen wird, und zwar von 577.416 Einwohnern in 2005 auf 601.385 Einwohner in 2020 (+4,2%).

Maßgeblich für diesen Gewinn wird der positive Wanderungssaldo sein, der die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weiterhin überkompensieren wird. Das relative Wachstum der ausländischen Bevölkerung wird stärker ausfallen, als das der deutschen.

Hinsichtlich der Altersstruktur fällt der Alterungsprozess in Düsseldorf vergleichsweise moderat aus: trotz einer starken Zunahme der Hochbetagten sorgt die Bildungswanderung, also die Zuwanderung junger Menschen, zu einer im Vergleich mit anderen Großstädten nur geringen Alterung. Das Durchschnittsalter wird nur leicht von 42,8 Jahre in 2005 auf 43,3 Jahre in 2020 ansteigen, der Altenquotient wird sogar, entgegen dem bundesweiten Trend - von 29,4% auf 28% abnehmen. Letztere Entwicklung resultiert daraus, dass die weiter zunehmenden Bevölkerungsgewinne aus der Bildungswanderung höher sind als die Zunahme der Personen über 65 Jahre (Rentner und Pensionäre).

### **Stadtteile**

Prognostizierte Bevölkerungsgewinne hängen in großem Maße mit Wohnbauflächenpotenzialen sowie beabsichtigten Wohnungsbauvorhaben zusammen, Bevölkerungsverluste hingegen mit Fortzügen.

Die anteilmäßig höchsten Bevölkerungszunahmen werden in den am Rhein gelegenen Stadtteilen Himmelgeist, Volmerswerth, Itter und Flehe erwartet.

Die höchste absolute Zunahme ist in Derendorf zu erwarten. Im Linksrheinischen ist durchweg mit leichten Zugewinnen zu rechnen. Die Stadtteile mit den höchsten absoluten und relativen Bevölkerungsverlusten sind die südöstlichen Stadtteile Garath, Hellerhof, Hassels und Urdenbach. Aber auch für die in **Nähe des Flughafens gelegenen Stadtteile Kalkum, Lichtenbroich, Lohausen und Stockum werden starke Abnahmen bis 2020 erwartet**, gleiches gilt für Hubbelrath und Lierenfeld.



## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

### Düsseldorfer Strukturdaten

Flächengröße:	217,01 km <sup>2</sup>
Größte Länge:	25,5 km (Nord-Süd-Ausdehnung)
Größte Breite:	17,6 km
Länge der Stadtgrenze:	117,8 km

#### Einwohner je Stadtbezirk

Stadtbezirk	Stadtteile	31.12.2005	31.12.2006
1	Altstadt, Karlstadt, Stadtmitte, Pempelfort, Derendorf, Golzheim	73.279	73.939
2	Flingem Süd, Flingern Nord, Düsseltal	55.398	55.741
3	Friedrichstadt, Unterbilk, Hafen, Hamm, Volmerswerth, Bilk, Oberbilk, Flehe	106.611	108.271
4	Oberkassel, Heerdt, Lörick, Niederkassel	38.650	38.988
5	Stockum, Lohausen, Kaiserswerth, Wittlaer, Angermund, Kalkum	31.578	32.051
6	Lichtenbroich, Unterrath, Rath, Mörsenbroich	58.372	58.783
7	Gerresheim, Grafenberg, Ludenberg, Hubbelrath	43.513	43.755
8	Lierenfeld, Eller, Vennhausen, Unterbach	56.374	56.436
9	Wersten, Himmelgeist, Holthausen, Reisholz, Benrath, Urdenbach, Itter, Hasseis	88.342	88.798
10	Garath, Hellerhof	25.299	25.096
	<b>insgesamt</b>	<b>577.416</b>	<b>581.858</b>



## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

### Verkaufsumsätze 2008

Übersicht über den Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Eigentumsart	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mill. EUR	typische Kaufpreisspanne	durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche
Wohnungseigentum bis 1947 erstellt	353	76,51	1000 - 3000 €/m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnungseigentum bis 1998 erstellt</b>	<b>1933</b>	<b>242,15</b>	<b>950 - 2200 €/m<sup>2</sup></b>	<b>69 m<sup>2</sup></b>
Wohnungseigentum ab 1998 erstellt	341	100,87	1900 - 3300 €/m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
Wohnungseigentum, nur registriert	179	50,55	310 - 2900 €/m <sup>2</sup>	-
Büros, Praxen u.ä.	89	13,60	780 - 2100 €/m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Garagen, Einstellplätze	107	1,11	4600 - 16000 €	-
Teileigentum, nur registriert	36	5,40	-	-
Wohnungseigentum im Erbbaurecht	34	4,46	860 - 1700 €/m <sup>2</sup>	-
Teileigentum im Erbbaurecht	1	0,01	-	-
<b>Summe</b>	<b>3073</b>	<b>494,66</b>	-	-

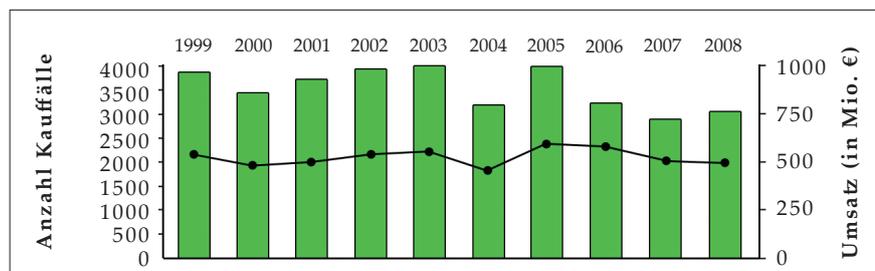
Garagen & Einstellplätze nach Lagebezirken	Anzahl der Fälle *	typische Kaufpreisspanne
City	9	15000 - 21000 €
<b>Citynah</b>	<b>321</b>	<b>8000 -19000 €</b>
Randlage	150	5000 - 13000 €
Vorort	48	5000 -12000 €

\* einschließlich der Fälle, die im Wohnungseigentumsvertrag separat angegeben wurden.

Die Anzahl der Kauffälle für Wohnungsteileigentum des Jahres 2008 ist gegenüber dem **Vorjahr um 7% gestiegen**.

Der Umsatz ist im gleichen Zeitraum um 3% gefallen.

### 10-Jahres-Vergleich der Verkaufsumsätze

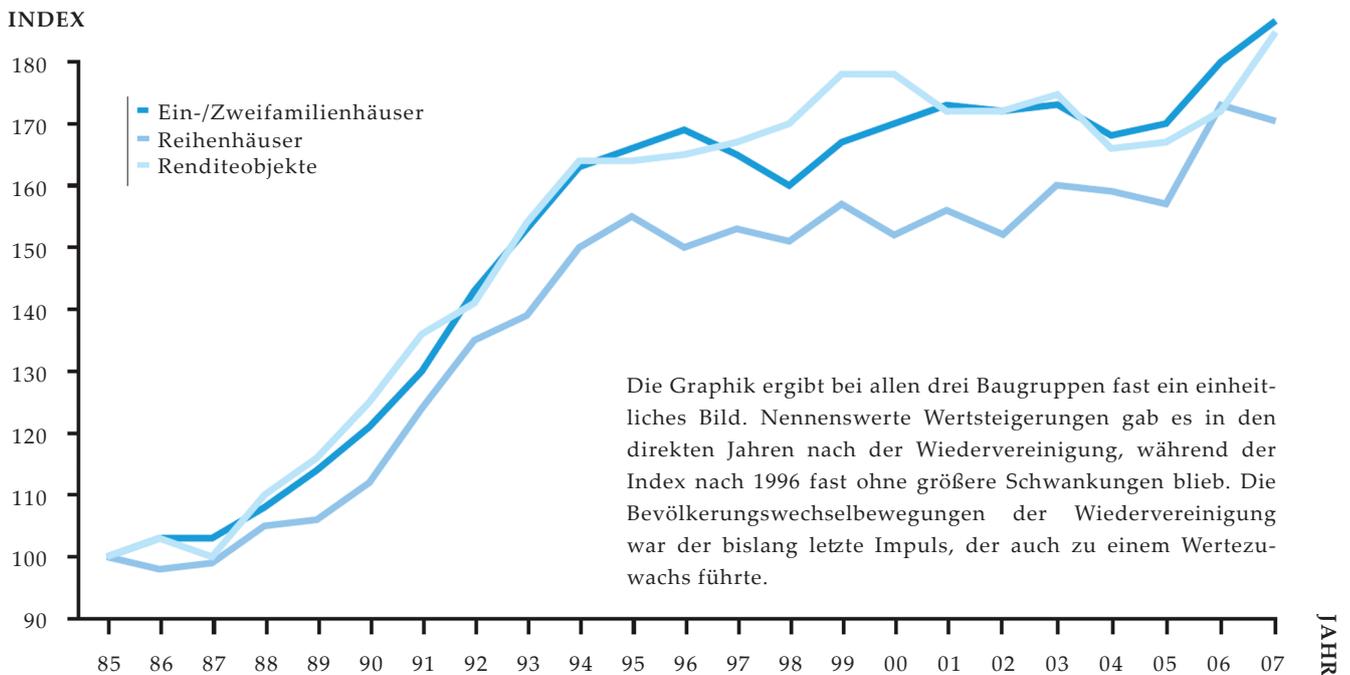




## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

### Aktuelle Wertentwicklung



### Aktuelle Durchschnittspreise

(typische Richtwerte in Düsseldorf zum 1.1.2009)

Diese als typisch bezeichneten Richtwerte sind der Boden- und Markttrichterkarte entnommen. Die Stadtteile wurden den Lagen beispielhaft zugeordnet.

Bebaute Objekte	in EUR/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche		
	<i>Einfache Lage</i>	<i>Mittlere Lage</i>	<i>Gute Lage</i>
<b>Einfamilienhäuser</b>	Garath, <b>Rath</b> , Reisholz <b>1.700 - 2.400</b> Baujahr 1935 - 50	Wittlaer/Bockum, Grafenberg, Unterbach <b>2.900 - 3.800</b> Baujahr 1960 - 70	Stockum, Zooviertel, Niederkassel <b>3.800 - 5.100</b> Baujahr 1950 - 70
<b>Mietwohnhäuser</b> gew. Anteil < 20% III - IV - geschossig	Garath, <b>Rath</b> , Reisholz, Lierenfeld <b>850 - 1.000</b> Baujahr 1935 - 50	Flingern, Benrath, Mörsenbroich <b>1.050 - 1.550</b> Baujahr 1930 - 70	Oberkassel, Düsseldorf <b>1.600 - 3.000</b> Baujahr 1910 - 50
<b>Eigentumswohnungen</b> in 1/1 - IV geschossigen Wohngebäuden	Garath, <b>Rath</b> , Reisholz, Lierenfeld <b>1.200 - 1.400</b> Baujahr 1960 - 75	Flingern, Benrath, Mörsenbroich <b>1.460 - 1.900</b> Baujahr 1960 - 80	Oberkassel, Altstadt <b>2.200 - 3.200</b> Baujahr 1970 - 80

Bei bebauten Objekten enthalten die Werte den Bodenanteil, bei Wohnungseigentum den Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden. Nicht enthalten sind Werte für Garagen, Einstellplätze oder Nebengebäude.



## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

### Airport-City und andere Baufelder rund um den Flughafen Vorgestellt von der Flughafen Düsseldorf GmbH

([www.dus-airportcity.de](http://www.dus-airportcity.de))

Der Flughafen in Düsseldorf präsentiert sich nach den umfassenden Baumaßnahmen der letzten Jahre in einem neuen Gewand. Die Neu- und Umbauarbeiten haben einen attraktiven, komfortablen und sicheren Airport entstehen lassen.

**Steigende Fluggastzahlen** zeigen, dass der Flughafen Düsseldorf International wieder an Bedeutung gewinnt. Im nahen Umfeld des Flughafens stehen aus unterschiedlichen Gründen mehrere Flächen zur Disposition, die zur Zeit für neue Nutzungen bebaut werden.

Diese konzentrieren sich auf Dienstleistungen, Konferenzzentren, Büros und Hotels, die von der Nähe zum Flughafen als erheblichem Standortvorteil profitieren.



Planstudie

### Die Airport-City

Unmittelbar südwestlich an den Flughafen grenzt das Gelände der ehemaligen britischen Kaserne.

Seit Aufgabe der militärischen Nutzung 1997 standen die meisten Gebäude leer. Die Flächen zwischen Airport City und Airport Trade Center wurden zum Teil als Parkplatz für Fluggäste und Beschäftigte genutzt.

Die Flughafen Düsseldorf GmbH hat das Gelände erworben und entwickelt es als "Airport City". Mit dem Architekturbüro - JSK, das auch schon in den Terminalneubau involviert war, wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, dass

- die Brachfläche zu einem hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort revitalisiert und
- das Flughafengelände an dieser Seite städtebaulich abrundet.



## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

Das Konzept beinhaltet eine fünf- bis siebengeschossige Bürobebauung, teilweise in Block-, teilweise in Zeilenstruktur. Der zur Flughafenstraße hin orientierte Kern des Plangebietes sieht 5 Baufelder mit maximal 7 Geschossen vor, nach Süden nimmt die Dichte zum Grünzug auf dem Tunnel der A 44 hin ab.

Im östlichen Planbereich ist ein gestalteter Platz mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer der Airport City vorgesehen. Das Nutzungskonzept beinhaltet Büros, Dienstleitungen, ein Kongresshotel mit direktem Anschluss an das Terminal, sowie weitere flughafenbezogene Nutzungen. **Insgesamt sollen etwa 230.000 qm Bruttogeschossfläche entstehen. Heute sind bereits 50% fertiggestellt und zu 2/3 verkauft und/oder im Bau.**

Die Standortgunst des Plangebietes wird auch durch die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz mitbestimmt. Über die Anschlussstelle Düsseldorf-Flughafen der A 44 ist das Gebiet auf kurzem Weg zu erreichen. Die Erschließung erfolgt über die Flughafenstraße, von der aus eine zentrale Sammelstraße in das Gebiet abzweigt.



Gelände der ehemaligen Firma Kaufring  
Wandlung von einem Logistikstandort zu einem modernen  
Büro- und Dienstleistungsquartier

Östlich angrenzend an das Flughafengebiet, in Höhe des DUS-Air Cargo Centers liegt das **Areal der ehemaligen Fa. Kaufring (Insolvent)**. Durch die exponierte Lage an der Schnittstelle der überregionalen Verkehrssysteme Flughafen, ICE-Strecke und Autobahn A 44 hat das Areal ein hohes Entwicklungspotential.

Das Architekturbüro BRT Bothe Richter Teherani (Hamburg) hat für fast 13 ha große Grundstück ein neues Nutzungs- und Bauungskonzept erarbeitet. Aufgrund der Heterogenität des Umfeldes wurde für das Gebiet eine eigene städtebauliche Struktur entwickelt. Grundlage ist eine Rasterstruktur mit einer zentralen Erschließungsschleife, die an zwei Stellen an die neue Kreisstraße (K3n) angebunden wird.



## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

Bereits fertiggestellt sind zum Beispiel:



Neues Porsche-Zentrum Düsseldorf



VDI Platz (Verein deutscher Ingenieure)



Maritim Kongress- und Hotelzentrum

### Hauptverwaltung C&A - "C&A Fashion Center"

Dieser Gebäudekomplex teilt sich in ca. 27.200 m<sup>2</sup> Büro und ca. 4.200 m<sup>2</sup> Archivfläche auf. Hier sind rund 1.200 Mitarbeiter der C&A-Gruppe beschäftigt. Zusätzlich entstehen 560 oberirdische PKW-Stellplätze.



Weitere Projekte wie die Hauptverwaltung von Capgemini stehen kurz vor der Fertigstellung.



Blick auf "Airport Office II"

### Airport Trade Center

Im Südlichen Teil des Geländes ist das 40.000 qm BGF (Endzustand) große Bürobauprojekt "Airport Trade Center" in der Vorplanung, das sukzessiv in Bauabschnitten ab 5.000 m<sup>2</sup> zu einem modernen Dienstleistungszentrum werden soll (Architekt Walter Brune). Internet: [www.brune-gruppe.de](http://www.brune-gruppe.de)



## Standortbericht 2009

## Düsseldorf Unterrath

### World-Trade-Center WTC Düsseldorf

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen, am Bahnhof Düsseldorf-Flughafen, ist das World-Trade-Center Düsseldorf entstanden bzw. entsteht. Geplant ist die Erstellung eines hochwertigen Business Communication Centers mit den Funktionen Hotel, Konferenz, Catering, Wellness, Büro und Service. Es ist baulich verbunden mit dem Flughafenbahnhof. Es besteht mit der Kabinenbahn "SkyTrain" eine schnelle Verbindung zu den Terminals.

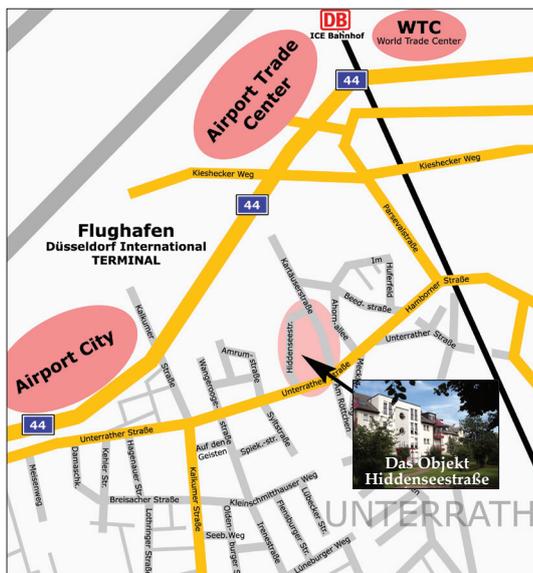


Hauptverwaltung von E-Plus

Prominente Mieter wie z.B. die Hauptverwaltung von E-Plus sind bereits eingezogen. Weitere hochwertige Arbeitsplätze rund um den ISS-Dom (Eissportarena der DEG Metrostars) beherbergen weitere namhafte Firmen.

**Ein gigantisches Gesamtprojekt als Jobmotor von und für Düsseldorf.**

## Strategisch gute Lage mit 1a Zukunftsprognose Das Dreieck: Airport City, Objekt Hiddenseestr., Airport-Trade-Center



Lageplan

Während in den letzten 10 -15 Jahren der Medienhafen in Düsseldorf den innovativen Teil der Stadtgeschichte schrieb, ist es nun der internationale Flughafen in Verbindung mit der Messe im Norden der Landeshauptstadt.

Mitten drin, fußläufig zu erreichen ist der Wohnpark an der Hiddenseestr. Da bekanntlich die Menschen dort wohnen, wo Arbeitsplätze zu finden sind, ist hier die Nachfrage nach Wohnungen groß. Gerade moderne Businesswohnungen ( teilweise oder auch ganz im heutigen Zeitgeist eingerichtet ) mit vor Ort Service individuell zuwählbar erfüllen die Maßstäbe an das mobile Konzept der Airport City von Düsseldorf.

Gerne geben wir Ihnen zum Thema Businessappartements weitere Informationen.