



The Cradle wird in Holzhybridbauweise und nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip erstellt. Dabei können einzelne Bauelemente nach Gebrauch wiederverwertet werden.

Aber bitte mit Dusche

Büromarkt Düsseldorf: Nach dem Mega-Abschluss der Beratungsgesellschaft Deloitte auf dem „Heinrich Campus“ sind sich viele Experten einig: 2018 wird ein Rekordjahr. Die Branche erwartet einen Flächenumsatz von 500.000 Quadratmetern.

Von Ines Rákóczy

Es war der 23. Mai, als eine Pressemitteilung aus Hamburg für Aufsehen sorgte: „Ehemaliges Straßenverkehrsamt wird zum Heinrich Campus. Deloitte hat den Heinrich Campus bereits vor Baubeginn mit circa 35.500 Quadratmetern Bürofläche angemietet“, teilte die Hamburger Quantum Immobilien AG mit, die das 14.700 Quadratmeter große Areal an der Heinrich-Ehrhardt-Straße Ecke Rather Straße entwickelt. Die Architektur stammt aus der Feder des Büros Meyer Schmitz-Morkramer.

„Damit nimmt der Düsseldorfer Büovermietungsmarkt langsam Anlauf für die großen Sprünge“, ist sich Martin Becker, Team Leader Office Leasing JLL Düsseldorf sicher und prognostiziert: „Bis Jahresende werden noch einige Abschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern folgen. Diese Objekte sind in den Verhandlungen teilweise schon weit fortgeschritten, sodass wir an unserer Prognose von 500.000 Quadratmetern festhalten können.“

Um das ehrgeizige Ziel zu erreichen, muss sich am Düsseldorfer Büromarkt in den kommenden Monaten allerdings noch viel tun. Zur Jahresmitte lag der Flächenumsatz bei 217.000 Quadratmetern. Dazu trug die Kanzlei McDermott Will & Emery bei, die sich im „Stadttor“ auf 6.500 Quadratmeter vergrößerte – und im August durch den Verkauf der Immobilie an einen Deka-Fonds einen neuen Vermieter bekam. Weitere große Deals waren die Anmietung einer 5.300 Quadratmeter großen Fläche im Bürocenter Nord durch die Oberfinanzdirektion Düsseldorf und von 5.200 Quadratmetern im Neubauprojekt Shift am Flughafen durch die Steuerberatungsgesellschaft WTS.

An der Spitze der umsatzstärksten Teilmärkte steht damit der Bereich Nord mit einem satten Plus von 186 Prozent und 51.700 Quadratmetern vor der City mit knapp 35.000 Quadratmetern. Auf Platz Drei folgt der Teilmarkt Flughafen mit 17.000 Quadratmetern.

Die umsatzstärksten Unternehmen waren in Düsseldorf die unternehmensbezogenen Dienstleister mit einer Fläche von 95.700 Quadratmetern und 45 Prozent Gesamtumsatz gefolgt von Banken und Versicherungen mit 15.900 Quadratmetern.

Gerade bei den Großunternehmen stehe zunehmend der „Faktor Mensch“, im Vordergrund, beschreibt JLL-Mann Martin Becker die Prioritäten der Mieter. „Wir sehen eindeutig, dass renommierte Unternehmen hochwertigen Flächen eine hohe Priorität einräumen, weil sie eine wichtige Rolle für die Mitarbeitergewinnung und die Leistungsbereitschaft im Unternehmen spielen.“

Wie wichtig dieser Wohlfühlfaktor ist, zeigt sich auch bei den Wünschen von Deloitte im Heinrich Campus. Neben großen Flächen, die vom Einzelbüro bis zum kommunikativen Open Space alles bieten, gehören innovative Konzepte dazu, die es laut Quantum so bisher in keinem Bürogebäude Deutschlands gebe: Im Erdgeschoss werden große Flächen mit Fahrradabstellräumen inklusive Umkleiden und Duschen für die Mitarbeiter vorgehalten. Für Autofahrer stehen Parkplätze mit Elektro-Tankstelle zur Verfügung.

Historischer Höchststand

Wer solch topmoderne Flächen haben möchte, muss dafür tief in die Tasche greifen. Bei 27 Euro liegt die Spitzenmiete und damit 50 Cent höher als noch vor einem Jahr. Noch deutlicher ist die Preissteigerung bei der gewichteten Durchschnittsmiete. Sie kletterte innerhalb der vergangenen zwölf Monate von 14,64 auf 16,20 Euro.

Colliers international spricht von einem „historischen Höchststand“. Sorge bereitet den Maklerhäusern vor allem der Rückgang an großen, zusammenhängenden Flächen. Eine davon hat sich die Kanzlei Ebner Stolz in der Innenstadt gesichert. Im „Momentum“, dem ehemaligen Wehrhahn-Center, mieteten die Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Anwälte 2.400 Quadratmeter Bürofläche – Dachterrasse inklusive. „Im Projekt Momentum der Alstria zeigt sich eindrucksvoll, dass der Markt spekulative Entwicklungen in guten Innenstadtlagen schnell absorbiert“, erklärt Cem Ergüney, Head of Office Letting von Colliers International in Nordrhein-Westfalen.

„Warum nicht einen Teppich aus Meeresabfall einbauen?“

Interboden setzt Ideen zur Recyclingfähigkeit beim Gebäude „The Cradle“ im Medienhafen um. Es wird 5.200 Quadratmeter Büro- und 600 Quadratmeter Gastronomiefläche bieten. „Warum nicht einen Teppichboden einbauen, der aus Meeresabfall und alten Teppichböden hergestellt ist, oder eine Fassade leasen?“, fragt Vanja Schneider, Geschäftsführer Interboden Innovative Gewerbewelten. Er ist überzeugt, dass die Entwicklung nach diesem Prinzip eine enorme Reduzierung der Abfallmenge in der Bau- und Immobilienbranche möglich macht. „Ich glaube, dass sich das ‚Cradle-to-Cradle‘-Prinzip (von der Wiege zur Wiege) in unserer Branche sehr stark durchsetzen wird. In Zukunft gehe es bei der Entwicklung von Immobilien im Wesentlichen um Stoffkreisläufe, gesunde Luft und Flexibilität im Ressourceneinsatz“. Der Einsatz der Holz-Hybrid-Bauweise trage hierzu in hohem Maße bei, sagt der Visionär.

Auch wenn es mit dem Bau von „The Cradle“, dem ersten Holz-Hybrid-Bau in NRW, erst 2019 losgeht, soll die Fläche im Medienhafen bis dahin nicht brach liegen. Interboden hat auf dem Areal an der Speditionsstraße eine Wildblumenwiese gesät, an deren Blüten sich Insekten laben und bei deren Anblick sich gestresste Büromenschen entspannen sollen.

„The Cradle ist ein einzigartiges Gebäude, das aus den Parametern des Ortes entwickelt wurde. Es berücksichtigt die besondere Lage am Wasser, die Himmelsrichtungen und die Nachbarbebauung. Weniger Design getrieben, mehr konzeptionell etabliert es dadurch eine neue Architektursprache“, so Gerhard G. Feldmeyer, geschäftsführender Gesellschafter bei HPP Architekten. Durch den „Cradle-to-Cradle“-Ansatz werde das Bürogebäude durchweg ökologisch. Für The Cradle werden Baumaterialien verwendet, die nach Gebrauch wieder der Kreislaufwirtschaft zugeführt werden können. National wie international hat das Düsseldorfer Projekt für Aufsehen gesorgt und lange vor Baubeginn zahlreiche Preise eingeharbt. Nicht zuletzt den begehrten Mipim Future Project Award 2018. ■

ANZEIGE



**IN EINER WELT IM WANDEL
SIND DIE SCHÖNSTEN ALLEEN
NICHT NUR FÜR KÖNIGE.**

Für die passende
Immobilie besuchen Sie
unser Immobilienportal:
www.bnppre.de

**IN DER RHEINMETROPOLE VOR ORT,
ZU HAUSE IN DER GESAMTEN REPUBLIK**
Vertrauen Sie in Immobilienfragen unseren Profis.

0211-52 00-00

**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel