

# PropTechTools

## Beispielstandortanalyse

**Adresse: Richard-Oskar-Mattern-Str. 6 in 40547 Düsseldorf**

**Objektart: Bürogebäude**

### Erläuterungen Makrolage

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Die Großstadt beherbergt rd. 613.000 Einwohner (Stand: 31.12.2016), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Düsseldorf ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus wird Düsseldorf vom Fluss Rhein durchquert.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2017 für Düsseldorf insgesamt ca. 240.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 409.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 169.171 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 22.106 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Düsseldorf wird dabei neben dem Branchencluster der Bio- und Gentechnologie auch maßgeblich von der Digital- und Finanzwirtschaft geprägt.

Düsseldorf wird laut dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 13,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2014 verzeichnen. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Düsseldorf derzeit 6,6 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 6,7 % und Deutschland: 5,0 %, Stand: Juni 2018). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen im Jahr 2015 einen Kaufkraftindex von 114,6 Punkten für Düsseldorf, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als **sehr gut** beurteilt.

### Erläuterungen Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil "Lörick", ca. 3,8 km nordwestlich des Stadtzentrums von Düsseldorf in einem Gewerbegebiet in der Nähe des Flusses "Rhein". Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Gewerbegebiet überwiegend durch gewerblich genutzte Objekte in Form von Bürogebäuden aus.

In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. "Netto", "Rewe") auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße trotz des insgesamt städtisch geprägten Umfelds entspannt.

Düsseldorf liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B7, B1) und Autobahnen (z.B. A52, A57, A46) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A52 liegt rd. 3,7 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle "Büderich". Das Autobahnkreuz "Kaarst" ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Sowohl die Bushaltestelle "Lotharstraße" als auch die Stadtbahnstation "Am Seestern" (Linie: U77) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum ICE-Bahnhof "Düsseldorf Flughafen" als auch zum internationalen Verkehrsflughafen "Düsseldorf" jeweils ca. 4,2 km.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als **gut** beurteilt.