



DER RUNDE TISCH

Kölner Gewerbeprojekte

DIE ABWANDERUNG

Viele Unternehmen zieht es vermehrt ins Kölner Umland

DIE STANDORTSUCHE

Es fehlt im Stadtgebiet an bebaubaren Flächen

Bilder: Max Grönert



Ein angespannter Markt

Experten aus der Immobilienbranche diskutierten intensiv beim „Runden Tisch Kölner Gewerbeprojekte“

Die Diskussionen über den angespannten Kölner Wohnungsmarkt ist fast allgegenwärtig, doch im Bereich der Gewerbeflächen sieht es nicht besser aus. Die Nachfrage übersteigt auch dort das Angebot. Die Makler freuen sich über bislang noch nie erzielte Rekordergebnisse. In der Stadt standen im Jahr 2016 insgesamt 7,8 Millionen Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung. Mit 440.000 Quadratmetern erzielte der Büroflächenumsatz in Köln 2016 das beste jemals erreichte Ergebnis. Die Leerstandsquote betrug gerade einmal 4,6 Prozent. Experten sind überzeugt, diese Zahl weiter sinken wird. Eine Prognose geht davon aus, dass diese Quote bis Ende des Jahres bei nur noch vier Prozent liegen wird. Spitzenvertreter der Immobilienwirtschaft und der Maklerbranche haben beim „Runden Tisch Kölner Gewerbeprojekte“ darüber diskutiert, in welchem Zustand sich der Markt befindet, was sie von Politik und Stadtverwaltung fordern und wie Investoren auf sinkende Renditen reagieren.

Schwierige Situation. Die Teilnehmer kamen zu dem Schluss, dass eine Auswahl an verschiedenen Angeboten auf dem Büromarkt kaum noch

vorhanden ist. „Früher konnten wir den Interessenten für Büroflächen 20 bis 30 Standorte zur Berücksichtigung vorschlagen, die nach den ersten Anforderungen ernsthaft infrage kämen, heute sind es meist weniger als fünf“, sagte Andreas Reul, Teamleader Office Leasing bei Jones Lang LaSalle. Die Situation ist allerdings in anderen Städten ebenso schwierig, nicht nur in Köln. So beobachtet die Branche in Berlin eine Leerstandsquote von zwei Prozent, in Bonn von 2,5 Prozent. Die starke Flächennachfrage steht in direkter Verbindung zum Konjunkturanstieg der vergangenen Jahre.

Deutz und Kalk haben zugelegt

Hohe Anforderungen. In Köln existiert allerdings ein weiteres Problem. Der Bestand an Immobilien wird als schwach bewertet, da kaum Immobilien mit einer hochwertigen Architektur existieren, die den Anforderungen an heutige Arbeitswelten genügen. Einige Immobilien-

entwickler schauen sich Objekte, die mehr als 40 Jahre alt sind und sich im siebten oder achten Mietzyklus befinden, nicht mehr an. Für die Unternehmen, die Gewerbeflächen mieten, spielt die Qualität zunehmend eine Rolle, um vor Ort das geeignete Personal einstellen zu können. „Um junge und qualifizierte Mitarbeiter zu finden, geht man nicht in eine alte Infrastruktur“, sagte Frank Pönisch, Geschäftsführer bei der Greif & Contzen Immobilienmakler Gesellschaft.

Mehr Bedeutung. Das rechtsrheinische Köln gewann in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung. Bis 2016 machte der Vermietungsumsatz rechtsrheinisch nach Angaben des Büromarktberichts von Greif & Contzen gerade einmal ein Fünftel bis ein Viertel des Gesamtumsatzes aus. Im vergangenen Jahr waren es bereits 40 Prozent. Insbesondere die früher wenig attraktiven Stadtteile Deutz und Kalk haben zugelegt, Mülheim wird dank neuer Flächen im Süden des Viertels sowie auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ebenfalls an Bedeutung gewinnen. Das rechtsrheinische Köln hat dem Gewerbeimmobilienmarkt den aktuellen Erfolg also erst ermöglicht.

Geringes Niveau. Die Branche muss sich mit einem zusätzlichen Fakt auseinandersetzen. Das Fertigstellungsniveau von gewerblichen Gebäuden ist in Köln nur gering ausgeprägt, weil der Wohnungsbau oft lukrativer ist. So wurden etwa im Gerling-Quartier und auf dem RTL-Gelände in Junkersdorf Gewerbeflächen in Wohnraum umgewandelt. Wie sich die Diskussion am „Runden Tisch“ entwickelte, steht auf den folgenden Seiten.

DER RUNDE TISCH

Der Runde Tisch ist eine Veranstaltung des Medienhauses DuMont Rheinland. Regelmäßig bitten Kölner Stadt-Anzeiger und Kölnische Rundschau Spitzenvertreter verschiedener Wirtschaftszweige und Institutionen zum informellen Austausch. Die Gesprächsrunden finden zu überregionalen und zu lokalen Themen statt.



Onlinehandel bringt viel zusätzlichen Verkehr in die Stadt

Da die Bedeutung des Onlinehandels stetig zunimmt, wächst auch der Bedarf an Flächen für Logistikunternehmen. Sie bringen die Ware aus den Großlagern zu den Kunden und müssen daher etwa bis in die Innenstadt fahren. Der Bedarf an Logistikflächen in der Umgebung sei da, so Holger Kirchhof, Vorstand der Osma Holding AG. „Wir werden das Problem des innerstädtischen Logistikverkehrs nicht lösen, wenn es nicht Angebote in der Stadt gibt“, sagte er. Es sei notwendig, Zentren zu bauen, um die Waren mit dem Lastenrad oder der Straßenbahn ausliefern zu können. Man müsse Möglichkeiten für eine Untervertei-

lung schaffen, da der Onlinehandel sonst zu viel zusätzlichen Verkehr in die Stadt bringe.

Pilotversuch in Hamburg. Tatsächlich setzt beispielsweise das Unternehmen United Parcel Service (UPS) bereits seit Jahren in einigen Fällen auf der „letzten Meile“ zum Empfänger immer öfter auf das Fahrrad. Ein Pilotversuch läuft zum Beispiel seit fünf Jahren in Hamburg. Dort hat UPS in der Innenstadt vier Container an verschiedenen Standorten aufgestellt, die als mobile Paketdepots verwendet werden. Insbesondere in den Innenstädten konkurrieren die Logistikflächen mit der Option, auf den Grundstü-

cken Büros zu bauen, die einem Investor mehr Geld einbringen.

An den Stadtrand. Die Nachfragen nach Logistikflächen in Köln sind offenbar da, aber nach Einschätzung der Experten in der Regel nicht finanzierbar. Selbst in Ossendorf rede man mittlerweile von 400 Euro pro Quadratmeter. „Große Logistikflächen gehören an den Stadtrand, in der Innenstadt gibt es zu viel Wettbewerb“, sagte Olaf Geist, Bereichsleiter West bei der Aurelis Real Estate Gesellschaft. Solche Flächen müssten zudem in der Nähe der Autobahnen eingerichtet werden, um mit Lastwagen gut erreicht werden zu können.



Bilder: Max Grönert

Konkurrenz durch die Umlandgemeinden

Die Teilnehmer äußerten Kritik an der Kölner Verwaltung, die sich nicht genug für den Standort einsetze – Noch viel Luft nach oben bei der Vermarktung der vorhandenen Potenziale – Forderungen nach einem zukunftsorientierten Leitbild

Die Teilnehmer des „Runden Tisches“ sehen die Gefahr, dass Umlandgemeinden Köln den Rang ablaufen könnten, weil die Verwaltung sich ihrer Meinung nach zu wenig um den Standort und seine Vermarktung kümmert. Die Experten erklärten, dass sie Kenntnis von Unternehmen hätten, die abgewandert seien, weil sich die Stadt zu wenig um sie gekümmert habe. „Wir können nicht nur für Karneval und Dom stehen“, kritisierte Holger Kirchhof, Vorstand der Osmab Holding AG. „Wir brauchen darüber hinaus ein zukunftsorientiertes Leitbild.“ Die Frage, wofür Köln abgesehen davon stehen könnte, wird von der Stadtverwaltung nicht beantwortet, meinte Arne Hilbert, Partner bei Art-Invest Real Estate Management. Es gebe ohne Zweifel ein Potenzial, das aber nicht vermarktet werde. „Wir haben ein Vakuum bei der Wirtschaftsförderung – mir fehlt ein Leitbild, das Köln attraktiv macht“, sagte er. Die Absolventen würden nach dem Studium zuerst lieber nach Berlin und München gehen, um sich dort Jobs zu suchen. Dabei habe keine der Top-Sieben-Städte in Deutschland so viele Flächenpotenziale wie Köln.

Zu wenig Personal. „Wenn die Stadt etwas schiebt, dann muss sie aber auch damit rechnen, dass Bauanträge kommen und diese schnell bearbeiten“, so Hilbert. Der Beigeordnete Franz-Josef Höing sei zwar ein guter Baudezernent, verfüge aber über zu wenig Personal, um seine Aufgaben alle schaffen zu können. Wenn man über die drei großen Stadtentwicklungsgebiete Deutzer Hafen, Mülheim Süd und Parkstadt Süd rede, dann handle es sich bislang lediglich um Visionen. Noch stehe dort aber kein neues Haus, der Weg dorthin sei noch ein langer.

Frage des Gehaltes. Das bewertete Holger Kirchhof ähnlich. „Die Mitarbeiter in der Bauverwaltung machen einen guten Job, aber es gibt zu wenig Personal, um alles bewältigen zu können“, sagt er. Das sei auch eine Frage der Gehälter, die von der Stadt gezahlt werden. Einen Architekt oder einen Bauingenieur ziehe es daher zurzeit eher in die freie Wirtschaft. Der ehemalige Güterbahnhof in Mülheim habe 30 Jahre brachgelegen, seit fünf Jahren werde das Areal entwickelt, ein Baurecht gebe es aber noch nicht. Es handle sich um lange Prozesse, weshalb man möglichst früh an zu entwickelnde Flächen herangehen müsse.

Schulterschluss ist notwendig

Thema Digitalisierung. Nachholbedarf erkennen die Experten dazu beim Thema der Digitalisierung. „Die vermehrte Einbindung digitalisierter Arbeitsprozesse ist eine der großen Herausforderungen für die Stadt, um die Aufgabenstellungen der Zukunft effizient bearbeiten zu können“, sagte Thorsten Neugebauer, Bereichsleiter Investmentimmobilien bei Greif & Contzen. In einer wachsenden Stadt sei ein Schulterschluss zwischen Verwaltung und Politik notwendig, so Olaf Geist, Bereichsleiter Region West bei Aurelis Real Estate. „In Städten, in denen das so ist, erleben wir, dass die Planungsverfahren effizienter laufen“, sagte er. Die Stadt Köln brauche mehr Führung. Zurzeit sei es so, dass der Projektentwickler die Stadtverwaltung durch ein Verfahren führe.

Eigentlich müsse das aber umgekehrt laufen. „Ich stelle die These auf, dass wir das prognostizierte Wachstum nicht schaffen werden, wenn wir die Wohnbauflächen am Stadtrand nicht ausweiten“, sagte Geist. Er sehe dazu allerdings keine Bereitschaft. Zudem müsse die interkommunale Zusammenarbeit gestärkt werden, um die einzelnen Begabungen der jeweiligen Kommunen festzustellen und strategisch zu arbeiten. Das Wachstums Köln betreffe auch das Umland. Dort sei allerdings eine gewisse Skepsis zu spüren.

Wachsende Bedeutung. „Das Thema Nahverkehr ist in Köln historisch verschlafen worden“, sagte Uwe Mortag, Geschäftsführer der Larbig & Mortag Immobilien Gesellschaft. Anders als in anderen Städten gebe es keinen S-Bahn-Ring, um die ganze Stadt anzubinden. „Eine gute ÖPNV-Anbindung ist für alle Büro- und Gewerbeflächen von wachsender Bedeutung“, sagte Markus Neuhausen, Geschäftsführer von Veinen Immobilien.

Spannend werden. Berlin und München gelten im Bereich der Gewerbeimmobilien als Top-Städte. „Hamburg hat dank 15 Jahren einer tollen Stadtentwicklung aufgeholt“, sagte Arne Hilbert. Dahinter reihten sich Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Köln ein. „Wir müssen in Köln spannend für die Generation werden, die jetzt kommt“, so Hilbert. Die Diskutanten stufen kleinere Gemeinden im Umland oftmals als cleverer ein, was die Schaffung von Angeboten und die Zusammenarbeit mit Investoren angeht. So nutze Monheim etwa die Lage zwischen Köln und Düsseldorf sehr geschickt aus. Auch in Leverkusen entwickle sich zurzeit viel. Mortag verwies auf Wesseling. Die Stadt

im Rhein-Erft-Kreis weise große Gewerbegebiete aus und habe bereits Kölner Firmen ansiedeln können. „Viele umliegende Städte unterstützen Kunden aktiv bei der Suche nach geeigneten Flächenlösungen, hier besteht in Köln noch Verbesserungspotenzial“, sagte Miguel Rodriguez, Associate Director Office Leasing bei Jones Lang LaSalle.

Umsetzen des Mastersplans. Uwe Mortag kritisierte, dass die Kölner Stadtverwaltung das Thema des Masterplans für die Innenstadt, den der Stadtplaner Albert Speer ausgearbeitet hat, versacken lasse. Speer und sein Team hatten mehr als

Es fehlt noch immer der Drive

110 konkrete Maßnahmen beschrieben. Bei 45 Projekten hatten sie es als realistisch eingeschätzt, sie innerhalb von fünf Jahren zu realisieren. Tatsächlich werden etwa 25 Projekte zurzeit umgesetzt oder zumindest bearbeitet. Dabei werden alle Vorhaben mitgezählt, die auch ohne den Masterplan durchgeführt worden wären, wie etwa die Instandsetzung des Heinrich-Böll-Platzes oder der Bau der Archäologischen Zone mit Jüdischem Museum auf dem Rathausvorplatz. „Es fehlt der Stadt der Drive zu vermitteln, was sie in den nächsten 20 Jahren erreichen will“, sagte Mortag. Eine Pflege der Unternehmen, die bereits in der Stadt ansässig sind, finde nicht statt. Die Wirtschaftsförderung melde sich nicht bei diesen Firmen und kümmere sich nicht um deren Verbleib.



Wir haben mit dem Equilo und der FH für öffentliche Verwaltung Impulse im Rechtsrheinischen gesetzt. Gleiches tun wir nun linksrheinisch mit „Eretnesvedel“. Da bauen wir funktional und berücksichtigen Anforderungen an neue Büro- und Arbeitswelten.

Olaf Geist
Bereichsleiter Region West,
Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG



Mit dem Kaiser Hof entwickelt die Art-Invest in Köln eine repräsentative Premium-Büroimmobilie in bester Lage zwischen Kaiser-Wilhelm-Ring und Mediapark. Hier entstehen bis Anfang 2019 circa 13.000 m² hochmoderne und flexible Mietflächen.

Arne Hilbert
Niederlassungsleiter und Partner,
Art-Invest Real Estate Management



Wir entwickeln im Joint Venture Art-Invest und OSMAB das Quartier I/O Cologne in Mülheim. Dort entstehen über 160.000 m² Bruttogrundfläche für Büros, Hotel, Fitness und Gastronomie. Erste Gebäude werden Ende 2019 fertiggestellt.

Holger Kirchhof
Vorstand,
OSMAB Holding AG



Wir vermitteln seit 2008 erfolgreich Gewerbeimmobilien in Köln und Bonn. Zuletzt konnten wir den Neubau „RC2 Office“ am Butzweiler Hof vorvermieten und dann verkaufen. Mieter, Käufer und Verkäufer konnten wir von Beginn an beratend begleiten.

Markus Larbig
Geschäftsführer,
Larbig & Mortag Immobilien GmbH



Der Kölner Büroflächenmarkt befindet sich auf dem Weg unter die kritische Marke von fünf Prozent Leerstand. Daher benötigt der Markt dringend neue Impulse für Büroprojekte, damit wir unseren Suchkunden entsprechende Alternativen anbieten können.

Uwe Mortag
Geschäftsführer,
Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Schwierige Standortsuche

Nur noch wenige größere Flächen im Kölner Stadtgebiet sind bebaubar

Um die hohe Nachfrage nach Raum für das Gewerbe erfüllen zu können, müssen geeignete Standorte gefunden werden. Genau diese sind aber Mangelware. Im Vergleich zu Städten wie Düsseldorf und Frankfurt existieren nur wenige größere Flächen, die sich noch bebauen lassen. Mit Mülheim Süd, dem Deutzer Hafen und der Parkstadt Süd hat die Stadt Köln zwar drei große neue Stadtentwicklungsgebiete ausgewiesen, die in Frage kommen. Es wird allerdings noch viele Jahre dauern, bis diese zur Verfügung stehen. Zudem ist die größte zusammenhängende Bürofläche im Deutzer Hafen bereits an den Rewe-Konzern vergeben. Deshalb rücken zunehmend Flächen an den Rändern oder außerhalb der Stadt in den Mittelpunkt. „Die sogenannten B-Städte geraten verstärkt in den Fokus der Investoren“, sagte Olaf Geist, Bereichsleiter Region West bei Aurelis Real Estate. Viele von ihnen würden mittlerweile Joint Ventures mit anderen Unternehmen gründen, um frühzeitig an einem Standort investieren zu können.

Viel Kapital. Die Experten beobachten, dass auf dem Markt der Gewerbeimmobilien viel Kapital vorhanden ist, weil es sich um eine Alternative zu festverzinslichen Anlagen handelt, die angesichts der Niedrigzinsphase zurzeit nicht attraktiv sind. Viel Kapital bedeutet eine hohe Nachfrage, die wieder

um auf ein geringes Angebot trifft. Das löst einen enormen Druck aus. „Früher hätte ein großer institutioneller Anleger Investments in einem peripheren Stadtteil wie zum Beispiel Ossendorf gar nicht ernsthaft geprüft – mittlerweile ist das hingegen völlig normal“, sagte Thorsten Neugebauer, Leitung im Bereich Investmentimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler-Gesellschaft.

Alte Infrastruktur. Das geringe Angebot sorgt gleichzeitig dafür, dass auch der Bestand genauer angeschaut wird, obwohl dieser oft nicht mehr dem heutigen Zeitgeist entspricht. In Toplagen wird das Risiko als eher gering eingestuft. Gleichwohl bereiten Bestandsgebäude in der Regel Probleme, weil sich kaum Unternehmen finden lassen, die in einer alten Infrastruktur unterkommen wollen. „Würde man das Technische Rathaus in Deutz jetzt neu vermieten, wäre es trotz der prominenten Lage nicht einfach, dafür einen Nutzer zu finden“, sagte Frank Pönisch, Geschäftsführer bei Greif & Contzen.

Richtige Partner. Investoren schauen nach der Erfahrung der Gesprächsteilnehmer vor allem auf die Lage und nicht nur auf das Gebäude. So sei nicht automatisch nur das schönste Haus von Interesse. „Es gibt in guten Kölner Lagen zahlreiche Gebäude die über große Entwicklungspotenziale verfü-

gen“, sagte Markus Neuhausen, Geschäftsführer der Veinen Immobilien Gesellschaft. Man benötige dafür die richtigen Partner. Das seien Investoren, die Immobilien entwickeln und deren Werte heben würden.

Hochwertige Areale. Generell mangelt es in Köln an großen Gewerbeflächen, die 10.000 Quadratmeter und mehr umfassen. Seit die Umgestaltung des Rheinauhafens abgeschlossen ist, fehlt es an den entsprechenden Baufeldern. „Von der Nachfrageseite besteht ein Verlangen nach hochwertigen Flächen, wie beispielsweise die Anmietung der Zurich Versicherung in der Messe-City zeigt“, sagte Miguel Rodriguez, Associate Director Office Leasing bei Jones Lang LaSalle.

Mieten sinken derzeit stark. Im Einzelhandel geht der Trend im Gegensatz dazu zu immer kleineren Flächen. „Es ist interessant, was mit den großen Kaufhaus-Flächen in der Innenstadt passiert, wenn Unternehmen in Zukunft immer mehr auf kleine Showroom-Flächen mit einem Online-Handel im Hintergrund setzen“, sagte Frank Pönisch. Die Mieten im Einzelhandel sinken daher zurzeit stark. „Kaum jemand geht noch in die oberen Geschosse“, sagte Arne Hilbert, Partner bei Art-Invest Real Estate Management. „Wir erleben eine Konzentration auf das Erdgeschoss.“



Bilder: Max Grönert

Geringere Renditen

Die Preise für Gewerbeimmobilien klettern beständig nach oben, weshalb Investoren weniger Erträge erzielen können

Trotz der hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien müssen die Investoren in diesem Bereich zurzeit mit relativ geringen Renditen leben, weil die Preise für Bürogebäude immer weiter nach oben klettern. „Die Investoren müssen sich mit geringeren Renditen zufriedengeben“, sagte Olaf Geist, Bereichsleiter Region West der Aurelis Real Estate Gesellschaft. Renditen von unter fünf Prozent waren früher tatsächlich unbeliebt, sind heutzutage aber die Realität. Auf Sicht wird sich diese Situation nach Einschätzung der Experten nicht mehr ändern. „Solange das Geld aufgrund des niedrigen Zinsniveaus billig bleibt, sind auch die gesunkenen Renditen immer noch deutlich attraktiver als andere Alternativen“, sagte Miguel Rodriguez, Associate Director Office Leasing bei Jones Lang LaSalle.

Weniger attraktive Stadtteile. Olaf Geist berichtete von einer Möglichkeit, auch jetzt noch Renditen von sechs bis sieben Prozent zu erzielen, indem Bestandsgebäude angekauft werden, die sich in weniger attraktiven Stadtteilen befinden. Dort könnten sich Unternehmen ansiedeln, die nicht darauf angewiesen sind, ihren Firmensitz in einer Toplage

zu haben. Das könnten zum Beispiel Produktionsstätten oder Logistikhallen sein. Die Durchschnittsmiete bewegt sich in Köln in guten Lagen zwischen 12,50 Euro und 13,80 Euro pro Quadratmeter, wenn sich die Gebäude in einem zeitgemäßen Zustand befinden. Aber selbst in prominenter Lage – wie etwa entlang der Ringe – werden zum Teil nur Mieten von zehn Euro pro Quadratmeter erreicht, weil die Gebäude veraltet sind. „Köln war immer verlässlich auf einem Niveau, es fehlt aber auf dem Markt an Dynamik“, sagte Frank Pönisch, Geschäftsführer bei Greif & Contzen.

Am Budget beteiligen. Ein interessantes Mittel, um bestimmte Straßen und Lagen aufzuwerten, sahen die Experten im Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG). Als Vorbild dienen die in Kanada und den USA etablierten Business Improvement Districts. Kommt eine ISG zustande, muss sich jeder Hauseigentümer an einem vorab errechneten Gesamtbudget beteiligen, das im Bereich der ISG investiert wird. Die Eigentümer profitieren, weil der Wert ihrer Immobilien gesteigert wird. „Das rentiert sich“, sagt Pönisch.



Greif und Contzen ist als Dienstleister mit großer lokaler Expertise bekannt. Durch unsere Beratung werden Vermarktungsprozesse hochprofessionell umgesetzt. Dies liefert unseren Kunden den entscheidenden Mehrwert.

Thorsten Neugebauer
Leitung Investmentimmobilien,
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH



Der gewerbliche Immobilienmarkt hat sich zugezogen – Büros- und Hallenflächen sind knapp. Wir als Vermittler haben festgestellt, dass unsere umfangreiche Marktkenntnis und Erfahrung wichtiger sind denn je um den Bedarf unserer Kunden zu realisieren.

Markus Neuhausen
Geschäftsführer,
Veinen Immobilien GmbH & Co. KG



Markttransparenz hilft, die richtigen vermögenswirksamen Entscheidungen zu treffen. Wir setzen uns mit fundierter Expertise über Immobilien und die Teilmärkte für unsere Kunden ein. Research und Wertermittlung haben bei uns eine hohe Bedeutung.

Frank Pönisch
Geschäftsführer,
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft



JLL-Daten zeigen: Der Kölner Markt für Gewerbeimmobilien hat im Bundesvergleich aufgeholt. Doch gerade das hat das Angebot verknappt und erfordert nun Entscheidungen, die von Marktexpertise getragen sind.

Andreas Reul
Teamleader Office Leasing,
Jones Lang LaSalle GmbH



Unsere Erfahrung der jüngsten Zeit zeigt: Wer auf dem knappen Kölner Büromarkt qualitative Flächen anmietet will, muss strategisch und früh agieren. Das gilt für lokale wie internationale Interessenten.

Miguel Rodriguez
Associate Director Office Leasing,
Jones Lang LaSalle GmbH

Kölner Gewerbeprojekte

02

01

03

04

05

06

09

08

10

01



Mitten in Ehrenfeld: Gewerbehalle mit Außenflächen

Diese Gewerbeliegenschaft liegt inmitten des urbanen Stadtteils Ehrenfeld und setzt sich aus einem großen Hallenkomplex sowie Büro- und Sozialgebäuden zusammen, die sich auf einem vollständig eingefriedeten, circa 7.400 Quadratmeter großen Grundstück befinden. Die weitgehend stützenfreie Halle mit circa 2.500 Quadratmetern ist in Grenzbebauung errichtet und kann von drei Seiten über vier ebenerdige Roll-Sektional-Tore angegliedert werden. Die großzügigen Außenflächen sind als Anlennungs- sowie Rangierflächen nutzbar und für bis zu 40 Tonnen schwere Lkw geeignet. Die auf dem Grundstück gelegenen Nebengebäude bieten den Mietern ausreichende Büro- und Sozialräume als ideale Ergänzung.

02



Prosperierender Standort – Exklusives Büro

Das Gewerbegebiet Ossendorf (Butzweiler Hof) in Nachbarschaft zum Autobahnkreuz Köln-Nord (A1/A 57) und sehr guter Anbindung an den ÖPNV hat sich in den letzten 15 Jahren zu einem angesehenen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Medienstandort entwickelt. In dem dort präsentierten u-förmigen Bürokomplex stellt Veinen Immobilien Unternehmen exemplarisch helle, moderne, Flächen vor, die barrierefrei erschlossen sind und zu fairen Konditionen angeboten werden. Die Nutzung kann zeitnah und bedarfsgerecht in Gruppen- oder Zellstrukturen erfolgen, ganz nach Mietwunsch. Unternehmenskultur fängt mit einem angenehmen Arbeitsumfeld an, das Interessierte in dieser Top-Immobilie mit hochwertiger, hauseigener Betriebsgastronomie realisieren können.

03



Ein buntes Quartier für Ehrenfeld

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhof Ehrenfeld entsteht nahe der Kölner Innenstadt das neue Quartier „Ehrenweid“. Geplant ist dort eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Im Bereich der gewerblichen Nutzung ergänzen sich Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebote, Kleingewerbe sowie ein Hotel. Das „Ehrenweid“ ist großzügig angelegt, mit umfangreichen Grünflächen. Das Areal ist in eine gewachsene Umgebung eingebettet. Die Nähe zur Fachhochschule und zur belebten Venloer Straße verleiht eine junge, urbane Nachbarschaft. Zahlreiche Gastronomieangebote, eine gute Autobahn-Anbindung und eine hohe Dichte an fußläufig erreichbaren Stationen des öffentlichen Personennahverkehrs runden die Standortqualitäten des „Ehrenweids“ ab.

04



Haus Friesenplatz – Willkommen in allererster Reihe

Im Belgischen Viertel entsteht in zwei Abschnitten das siebenschossige Haus Friesenplatz mit feinsten Büros sowie gastronomisch genutzten Flächen für kulinarische Highlights und repräsentativen Verkaufsräumen für den Handel. Insgesamt entstehen circa 8.900 Quadratmeter Bürofläche, die als Einzelbüros oder Open-Space-Arbeitsplätze hochwertig ausgestattet werden. Arbeiten mit bester Aussicht also. Alle Etagen verfügen über große Balkone oder Terrassen. Das Dachgeschoss verfügt Richtung Höhenzollergründung und in Richtung Friesenplatz über eine durchgängige Terrasse mit Blick auf die Stadt. Auf einer Fläche von circa 1.800 Quadratmetern pro Etage und mit einem Ausbauraster von 1,35 Metern bietet das Haus Friesenplatz seinen Nutzern den Raum, der zu ihren individuellen Bedürfnissen passt.

05



Arbeit und Lifestyle im harmonischen Einklang

Das Ring Karree zählt zu den qualitativsten Büroimmobilien in Köln, welches 2001 durch den Architekten Lord Norman Foster mit seinem renommierten Architekturbüro Foster + Partners aus London entworfen wurde. Der Anspruch der Immobilie zeigt sich nicht nur in der eindrucksvollen Landmark-Architektur, sondern auch in der Qualität der Büroflächen, die Arbeitsschritt und Lifestyle perfekt in Einklang bringen. Beindruckend sind die diversen Terrassen, der Blick zum Dom und die zentrale Lage am Friesenplatz. Der Innenhof mit Wasserfläche und Bäumen sorgt für ein wohltemperiertes Arbeitsklima. Als eines der wenigen Bestandsgebäude können in dieser Immobilie aktuell mehr als 2.000 Quadratmeter zusammenhängende Bürofläche auf einer Etage angemietet werden.

06



Kaiserliches Bürogebäude in bester Kölner Geschäftslage

Im Auftrag der Art-Invest Real Estate entsteht derzeit an der Erststraße 19 eine elegante und helle Büroimmobilie mit dem Projektamen Kaiser Hof. Dazu wurde das seit Langem leerstehende Gebäude aus den 1960er-Jahren zurückgebaut. Die neue Büroimmobilie wurde von dem renommierten Architekturbüro msm meyer schmitz-morkramer entworfen und schlägt die Brücke zwischen dem historischen Köln an Kaiser-Wilhelm-Ring und dem modernen MediaPark. Der Kaiser Hof bietet eine zeitlose Architektur und insgesamt 13.000 Quadratmeter moderne Bürowelten mit vielseitigen Büros auf sieben Etagen. Pro Geschoss stehen 1.800 Quadratmeter zusammenhängende Mietfläche zur Verfügung. Die gesamte Immobilie besticht durch hochwertige Materialien. Die Fertigstellung ist für Anfang 2019 geplant.

07



Spektakuläre Büroflächen im Rheinauhafen

Das Kranhaus Süd im Rheinauhafen bereichert seit 2009 das Stadtpanorama von Köln. Das vom Stararchitekten Hadi Teherani entworfene Gebäude bietet die wohl spektakulärsten Büroflächen in ganz Köln. Die hohe Qualität des Innenausbau, die einmalige circa 150 Quadratmeter große Dachterrasse und der Blick über die Stadt lassen keine Wünsche offen. Die Architektur- und Haustechnik-Konzepte sowie die hochwertigen Materialien unterstreichen den hohen Anspruch des Kranhaus Süd. Das aktuell vakanten circa 9.000 Quadratmeter Büroflächen bieten sich ideal für eine Konzernzentrale an. Die elfte bis 14. Büroetage mit je circa 1.900 Quadratmetern können sowohl klassisch als Einzel- als auch als Großraumbüros genutzt werden, sodass moderne Arbeitswelten dort ihren Platz finden.

08



Ein attraktiver Büro- und Dienstleistungsstandort

An der Gummersbacher Straße hat Aurelis mit dem Deutzer Feld einen Top-Unternehmensstandort geschaffen. Das Immobilienunternehmen realisiert dort zwei Hochbauprojekte. Die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung hat im Februar 2017 ihren Betrieb aufgenommen. Auf einer Mietfläche von rund 11.000 Quadratmetern studieren circa 2.000 angehende Nachwuchskräfte von Polizei, Kommunal- und Landesverwaltung sowie der Rentenversicherung des Landes NRW. Das neue Gebäude umfasst Kursräume, Büros sowie eine Bibliothek und eine Kantine. Direkt gegenüber errichtet Aurelis das Bürogebäude Equilo, in das im August 2017 der Malteser Hilfsdienst einziehen wird. Das 10.000 Quadratmeter große Gebäude wurde mit einem großen Atriumbereich entworfen.

09



Neues Stadtquartier verbindet und setzt hohe Maßstäbe

Im Auftrag der Projektentwickler Art-Invest Real Estate und OSMAB Holding AG entsteht auf sieben Hektar des alten Güterbahnhofs an der Schanzstraße in Mülheim ein Gewerbequartier mit mehr als 160.000 Quadratmetern. Insgesamt sollen dort rund 7.000 Arbeitsplätze entstehen. Das Projekt I/D Cologne ist die derzeit größte und modernste Baumaßnahme in Köln. Es richtet sich speziell an die „New Industry“ und vernetzt Kreativität, digitale Wirtschaft und Industrie. Im Mittelpunkt des Quartiers entsteht ein zentraler Platz mit Aufenthaltsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten. Das Vorhaben befindet sich an etablierten Büro- und Kulturstandort Schanzenviertel mit einer Vielzahl an Nutzern und Institutionen – insbesondere aus der Medien-, IT- und Kulturwirtschaft.

10



Letztes Baufeld im Hagen-Campus

Auf über 30.000 Quadratmetern modernster Nutzfläche finden Unternehmen aus Branchen der Zukunftstechnologie in einem repräsentativen Ambiente viel Raum zur Entfaltung. Auf einem Gelände, auf dem einst Batteriezellen produziert wurden, sind heute Unternehmen aus dem Bereich der Kommunikationstechnologien ebenso vertreten wie Biotechfirmen, Unternehmen aus dem medizinisch-technischen Bereich, Designer, Softwareentwickler und Dienstleister aus dem Consulting-Bereich. Auf dem letzten Baugrundstück entstehen aktuell rund 4.300 Quadratmeter moderne Büroflächen, von denen noch etwa 3.500 Quadratmeter zur Anmietung ab Spätsommer 2018 zur Verfügung stehen. Die Aufteilung der Einheiten ist dabei flexibel gestaltbar.

Kölner Gewerbeprojekte



KAISER
HOF

0221 270 579 00
www.kaiserhof.koeln

Art-Invest Real Estate
ART INVEST
REAL ESTATE



Die neue Seite
der Schanzenstrasse.

0221 270 579 00
www.i.d.cologne

Art-Invest OSMAB Projekt GmbH
ART INVEST
REAL ESTATE OSMAB
REINLAND



Das neue Quartier für Köln-Ehrenfeld

Wir entwickeln den pulsierenden Stadtteil Ehrenfeld weiter: Im neuen Quartier Ehrenveedel entstehen baureife Grundstücke sowie Gewerbeflächen zur Miete.

Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Asset Management | Development | Ankauf
Region West | Tel. 0203 709028-0
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de
www.gueterbahnhof-ehrenfeld.de



Schon jetzt vormerken

Die nächste Veröffentlichung „Runder Tisch Wohnprojekte“ erscheint im Herbst in dieser Zeitung. Unser kompetentes Immobilienteam berät Sie gerne.
Telefon: 0221 224-2280
E-Mail: immobilien@dumont.de



**Moderne Büroflächen
in Kölns besten Lagen**



www.greif-contzen.de



HAUS FRIESENPLATZ

Bezugsfertig: Winter 2018
Büro- und Ladenflächen:
ca. 800 bis 8.900 m²
Weitere Informationen:
0221 / 2775-55
www.jll.de/K0520



HAGEN-CAMPUS

Bezugsfertig: Frühjahr 2019
Büroflächen:
ca. 300 bis 3.500 m²
Weitere Informationen:
0221 / 2775-55
www.jll.de/K0622



Länge mal Breite mal Wohlfühlen.

Büroimmobilien im Großraum
Köln, Bonn und Leverkusen.

0221 998 997 0

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

larbig-mortag
.de

Länge mal Breite mal Wohlfühlen.

Büroimmobilien im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen.

LARBIG & MORTAG

Köln Tel.-Nr. larbig-mortag
T. 0221 998 997 0 .de



Ihr Gewerbemakler in Köln und Bonn

- Vermietung
- Investment
- Entwicklung
- 0221-33 77 55-0
- www.veinen.de



Ihr Gewerbemakler in Köln und Bonn
0221 - 33 77 55 - 0 ● www.veinen.de



Impressum

Verlag: M. DuMont Schauberg

Expedition der Kölnischen Zeitung GmbH & Co. KG
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln,
Geschäftsführung: Carsten Groß,
Karsten Hundhausen, Matthias Litzenburger

Produktion und Layout:

Creative DuMont Rheinland GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung: Kay Clauberg,
Karsten Hundhausen
Layout: Mario Klenner, Redaktion: Martin Fernholz
Text: Tim Attenberger, Corinna Schulz

Mediaverkauf und Vertrieb:

MVR Media Vermarktung Rheinland GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung: Carsten Groß,
Karsten Hundhausen, Matthias Litzenburger
Mediaverkaufsleitung: Gudrun Reichl,
gudrun.reichl@dumont.de

Druck:

Schenkelberg Druck Weimar GmbH
Osterholzstraße 9 | 99428 Nohra bei Weimar
Visualisierung Karte: www.hh-vision.eu