

DER RUNDE TISCH

# Kölner Gewerbeprojekte

## VIRTUELLE KONKURRENZ

Die Digitalisierung wirkt sich auf die Immobilienbranche aus

## VERGEBLICHE SUCHE

Experten fordern mehr Raum für Bauprojekte

Bild: Thomas Banneyer



## Fehlende Flächen

Experten der Immobilienwirtschaft und der Maklerbranche diskutierten angeregt beim Runden Tisch

Die Gewerbeflächen in Köln werden jedes Jahr knapper, die Nachfrage übersteigt das Angebot. Makler verzeichnen Rekordergebnisse. In der Stadt standen 2017 insgesamt 7,8 Millionen Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung – so viel wie im Vorjahr. Daran zeigt sich das Kernproblem: Es werden zu wenig neue Gewerbeflächen fertiggestellt. Mit 310.000 Quadratmetern erzielte der Büroflächenumsatz 2017 zwar das dritthöchste Ergebnis der vergangenen Dekade, gegenüber dem Rekordjahr 2016 bedeutet das aber einen Rückgang. Die Leerstand sank auf nur 280.000 Quadratmeter, die Leerstandsquote betrug gerade einmal 3,6 Prozent. Experten glauben, dass sich die Entwicklung fortsetzen wird. 2018 ist mit einer Leerstandsquote von 2,8 Prozent zu rechnen. Spitzenvertreter aus Immobilienwirtschaft und Maklerbranche haben beim Runden Tisch Kölner Gewerbeprojekte über den Zustand des Marktes diskutiert, Forderungen an Politik und Stadtverwaltung formuliert und ihre Hoffnungen an den neuen Baudezernenten Markus Greitemann zum Ausdruck gebracht.

**Ausländische Investoren.** Während der Büroflächenumsatz zurückging, verzeichnete die Bran-

che mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,3 Milliarden Euro einen neuen Rekord. Die Spitzenposition hielt bislang 2015 mit 1,9 Milliarden Euro, während es 2016 1,8 Milliarden Euro waren. Zum sehr guten Ergebnis trugen auch ausländi-

### Die Situation ist angespannt

sche Investoren bei, insbesondere solche aus den USA, Großbritannien und Luxemburg. Sie steckten hinter einigen der großen Transaktionen im zwei- und dreistelligen Millionenbereich.

**Eigentümer gewechselt.** Zu den größten Verkäufen 2017 gehörten das Areal der Deutz AG in Köln-Mülheim, das für mehr als 135 Millionen Euro an die Düsseldorfer Gerch-Group verkauft wurde, die ebenso das ehemalige WDR-Karree am Dom erwarb. Das Büro-Ensemble der Deutschen Bank ging für mehr als 100 Millionen Euro an Momeni. Der Hotel- und Bürokomplex Trifo-

rum an der Inneren Kanalstraße wechselte in das Eigentum der German Estate Group (GEG) in Frankfurt für gleichfalls rund 100 Millionen Euro. Das Einkaufszentrum DuMont Carré an der Breite Straße im Kölner Zentrum gehört jetzt einem Fonds der britischen Tristan Capital, während das Gerling Quartier und das Friesenquartier von der Immofinanz AG an Proximus und Quantum veräußert wurde.

**Steigendes Preisniveau.** Die Kölner Innenstadt erfreut sich besonders großer Beliebtheit. Das Angebot an Gewerbeflächen dort ist seit 2011 um 40 Prozent zurückgegangen. Lediglich 103.000 Quadratmeter stehen in der City noch leer. Die angespannte Situation wirkt sich zugleich auf die Höhe der Mietpreise aus. Besonders Premium-Immobilien erzielen inzwischen höhere Mietpreise. So erreicht Köln inzwischen Spitzenmieten von 21,50 Euro pro Quadratmeter, liegt damit aber noch immer weit hinter den anderen großen Städten in der Bundesrepublik zurück. So liegen die Spitzenmieten in Frankfurt bei 40 Euro pro Quadratmeter, in München bei 36 Euro, in Berlin bei 31 Euro und in Düsseldorf bei 27 Euro. Experten gehen davon

aus, dass sich das Mietpreisniveau in Köln in den kommenden Jahren weiter steigern wird, zumindest für die hochwertigeren Objekte.

**Lukrative Wohnungen.** Die Branche muss sich bei Neubauten nach wie vor mit dem Problem auseinandersetzen, dass der Neubau von Wohnungen oft lukrativer ist. So werden ehemalige Gewerbeflächen oft in Wohnraum umgewandelt. Alles zur Diskussion 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.

Bild: Thomas Banneyer



## Wichtige Aufgaben

Auf den Baudezernenten Markus Greitemann kommt viel Arbeit zu

Mit Hoffnungen verbinden die Experten den Amtsantritt des Baudezernenten Markus Greitemann am 1. Juni. Der ehemalige Baudezernent der Universität Köln verfügt über politische Erfahrung. „Herr Greitemann muss sich um die großen Themen kümmern“, sagte Stefan Höher, Leitender Projektentwickler Gewerbe bei der Bauwens GmbH & Co. KG. Es sei angesichts der wichtigen Aufgaben nicht zielführend, wenn er sich mit nachrangigen Fragen beschäftigen müsse, hieß es in der Runde.

**Interkommunale Zusammenarbeit.** Olaf Geist, Bereichsleiter West bei der Aurelis Real Estate Gesellschaft,

empfohl, dass die Stadt stärker auf die interkommunale Zusammenarbeit setzen solle. „Nutzungen, wie etwa der Großmarkt, werden im wachsenden Köln keinen Platz mehr finden. Sie müssen in das Umland verlagert werden. Das setzt eine intensive interkommunale Zusammenarbeit voraus“, sagte er. Für den Großmarkt müsse ein neuer Standort gefunden werden, bevor mit der Entwicklung der Parkstadt Süd zwischen Rhein und Luxemburger Straße begonnen werden könne – dort sollen zusätzlich weitere Bürogebäude entstehen.

**Stadtbaumeister gefordert.** „Die Stadt muss ein Initiator für städte-

bauliche Entwicklungen sein und dafür die benachbarten Eigentümer zusammenbringen“, sagte Jens Hoppe, Managing Director bei der BNP Paribas Real Estate GmbH. Arne Hilbert, Niederlassungsleiter und Partner der Geschäftsführung bei der Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, schlug vor, dass die Stadt zusätzlich zum Baudezernenten einen Stadtbaumeister einstellen solle, wie das etwa in Rotterdam der Fall sei. Dieser könne sich um die Stadtplanung kümmern, um den Dezernenten zu entlasten. Grundsätzlich wünschten sich die Experten ein Großkonzept, damit in der Stadt nicht wieder ein Flickenteppich entstehe.

## Teilnehmer des Runden Tisches

Experten aus der Immobilienbranche tauschten sich aus



Bild: Thomas Banneyer

Mit über 20 Jahren Erfahrung stehen wir Kunden bei der Entwicklung von Immobilien zur Seite. Dabei vertreten wir sie nicht nur bei den Themen Verkauf und Finanzierung, sondern vor allem als Berater, um Objekte langfristig und marktgerecht zu entwickeln.

**Sergio Floris**  
Leiter Immobilienberatung Gewerbe  
KSK Immobilien GmbH



Bild: Thomas Banneyer

Wir entwickeln derzeit mit der Ostspitze im neuen Kölner „Ehrenveedel“ einen attraktiven, zentrumsnahen Gewerbebestandort und stellen eine hohe Nachfrage nach Mietflächen fest.

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



Bild: Thomas Banneyer

Köln ist für die Art-Invest absolut spannend. In der Qualität der Bestandsobjekte gibt es hohen Nachholbedarf. Für ein größeres Flächenangebot (bei nicht mehr existierendem Leerstand) und mehr Qualität müssen die Büromieten jedoch steigen.

**Arne Hilbert**  
Partner der Geschäftsführung  
Art-Invest Real Estate Management



Bild: Thomas Banneyer

Gewerbe ist gebauter Stadtraum und damit wesentliches Merkmal einer guten Stadtentwicklung.

**Stefan Höher**  
Leitender Projektentwickler Gewerbe  
Bauwens GmbH & Co. KG



Bild: Thomas Banneyer

Seit über 30 Jahren begleiten wir Kunden in den Bereichen Vermittlung, Bewertung, Beratung und Verwaltung und bieten Ihnen individuelle Konzepte rund um die Immobilien – ob regional in Köln oder bundesweit.

**Jens Hoppe**  
Managing Director  
BNP Paribas Real Estate GmbH



Bild: Thomas Banneyer

Die OSMAB entwickelt und errichtet im rechtsrheinischen Köln im Vertrauen auf den Markt und in den derzeit geringen Leerstand auch Büroflächen ohne Vorvermietung. Wir haben den Eindruck, dass dies den potenziellen Mieterinteressen entgegenkommt.

**Holger Kirchhof**  
Vorstand  
OSMAB Holding GA



Bild: Thomas Banneyer

Flächenknappheit und Verkehrsprobleme bremsen den Markt für Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien. Die Region braucht Gewerbebau und eine konsequente Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur.

**Frank Klähn**  
Leitung Industrie- & Logistikimmobilien  
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH



Bild: Thomas Banneyer

Köln bietet unter den Top-7-Standorten noch gute Renditen für Anleger. Büroobjekte sind traditionell stark nachgefragt.

**Markus Larbig**  
Geschäftsführer  
Larbig & Mörtag Immobilien GmbH

Bild: Thomas Banneyer



## Oft eine vergebliche Suche

Die Spitzenvertreter der Immobilien- und Maklerbranche am Runden Tisch fordern mehr Flächen für Bauprojekte – Derzeit fehlen die notwendigen Lösungen

Die Teilnehmer stellten fest, dass in Köln ein Mangel an größeren Gewerbeflächen herrscht. Sucht ein Kunde eine solche, die mehr als 2.000 Quadratmeter umfasst, gebe es höchstens zehn Immobilien. In Düsseldorf oder Frankfurt stünden im selben Segment hingegen zwischen 45 und 60 passende Gebäude zur Verfügung. „Wenn Kunden eine bestimmte Größenordnung suchen und nur wenig Angebote auf dem Markt vorhanden sind, rückt für viele Unternehmen ihr aktueller Standort wieder in den Fokus“, sagte Florian Schmidt, Leiter Büroimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH. Wachsende Firmen müssten oft Zwischenlösungen nutzen, weil sie keine für sie idealen Bürogebäude auf dem Markt finden. „Viele Gewerbeimmobilien bieten den suchenden Unternehmen derzeit nicht die notwendigen Lösungen. Zur weiterhin erfolgreichen Entwicklung der Kölner Wirtschaft benötigen wir dringend ein vielfältigeres und umfangreicheres Flächenangebot“, sagte Markus Neuhausen, Geschäftsführer bei der Veinen Immobilien GmbH & Co. KG. Einige würden sich auch über die von den Eigentümern verlangten Mietpreise erschrecken und dann lieber ihre bisherigen Mietverträge verlängern.

Hohe Qualität. Arne Hilbert, Niederlassungsleiter bei Art-Invest Real Estate Management, verwies darauf, dass keine Bewegung in den Markt komme, wenn Geldsparen das Motiv eines Unternehmens für einen Umzug sei. Es sei wichtig, über neue Arbeitswelten und Neubauten mit einer hohen Qualität nachzudenken und entsprechend zu bauen. „Unser Auftrag in Köln ist auch Stadt-Reparatur, hierzu gehören hochwertige Fassaden – das ist in einer Top-Innenstadtlage ein Muss“,

sagte Hilbert. In Köln gebe es noch viele Zweckbauten, während die Qualität der Immobilien in Düsseldorf qualitativ hochwertiger sei. In der Landeshauptstadt seien Spitzenmieten von bis zu 30 Euro pro Quadratmeter bereits Realität.

Neue Konzepte. Olaf Geist, Bereichsleiter Region West bei der Aurelis Real Estate Service GmbH & Co. KG, merkte an, dass zwar neue Bürokonzepte mit Lounge-Bereichen entwickelt würden, sich das aber bislang noch nicht an den Fassaden niederschläge. „Für eine höhere architektonische Qualität der Fassaden benötigen wir höhere Mieten in Köln als bislang“, sagte er. Die Experten kamen übereinstimmend zu

### Minderwertige Fassaden

dem Ergebnis, dass es nicht länger realistisch sei, qualitätsvolle Büroimmobilien für weniger als 20 Euro pro Quadratmeter anzubieten. Viele Vermieter hätten statt zu investieren lange Zeit die Devisen vertreten, ihre Immobilien solange an immer neue Unternehmen zu vermieten, bis die Gebäude völlig ausgelaugt gewesen seien.

Wichtige Vorvermietung. Als weiteres Problem identifizierten die Teilnehmer, dass kaum neue Flächen zur Verfügung stünden, weil viele schon vor der Fertigstellung vermietet wären. „Ohne Vorvermietung zu bauen, ist normal schwierig, weil sich die Banken in der Regel damit schwer

tun“, sagte Holger Kirchhof, Vorstand der OSMAB Holding. Sergio Floris, Leiter Immobilienberatung Gewerbe bei der Kreissparkasse Köln, bezeichnete es als rein kaufmännisches Thema, wie lange sich ein Eigentümer einen Leerstand erlauben könne. „Kippt die Konjunktur, besteht die Gefahr, auf Vorrat gebaute Immobilien nicht mehr mit Mietern belegen zu können. Deswegen ist es wichtig, gute Lagen und flexible Nutzungskonzepte von Anfang an zu planen, um sich dann im Wettbewerb durchsetzen zu können“, sagte er.

Niedriger Leerstand. Jens Hoppe, Managing Director bei der BNP Paribas Real Estate GmbH, wünschte sich Mut von den Investoren. „Die Gewinner sind diejenigen, die die historisch niedrige Leerstandsquote im Bürobereich ausnutzen und mehr Risiko eingehen, um Neubauten zu initiieren“, sagte er. Stefan Höher, Leitender Projektentwickler Gewerbe bei der Bauwens GmbH & Co. KG, merkte an, dass Köln auch für etwas Positives stehe: „Es ist eine hohe Qualität, dass wir in Köln an vielen Standorten Wohnen und Arbeiten gut zusammenbringen“.

Attraktivität im Vordergrund. Markus Larbig, Geschäftsführer bei Larbig & Mörtag Immobilien, wies darauf hin, dass es einen Zuzug nach Köln gebe, weshalb es nichts bringe, neue Immobilien auf dem Land zu bauen, wenn dort nur wenige arbeiten wollten. Die Attraktivität Kölns stehe für Hinzuziehende im Vordergrund. Frank Klähn, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, stellte allerdings Abwanderungen von Köln ins nahe Umland, wie etwa nach Wesseling und Troisdorf, fest.

## Virtuelle Konkurrenz

Die Digitalisierung wirkt sich auch auf die Immobilienbranche aus – Druck auf den Einzelhandel hat sich stark erhöht



Bild: Thomas Banneyer

Die zunehmend stärkere Bedeutung des Onlinehandels wirkt sich sowohl auf den Einzelhandel als auch auf Logistikflächen aus. „Der Internethandel macht ordentlich Druck auf die Einzelhandelsflächen“, sagte Jens Hoppe, Managing Director bei der BNP Paribas Real Estate GmbH. Viele Händler suchten daher Nach- oder Untermieter. Frank Klähn, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, stellte ebenfalls fest, dass sich der Verkauf verlagere. Statt großer Kaufhäuser gebe es zunehmend Showrooms, in denen sich die Kunden Produkte anschauen können, die ihnen später nach Hause geliefert werden.

Schlechter Zustand. Holger Kirchhof, Vorstand der OSMAB Holding, wies darauf hin, dass deshalb mittlerweile vor allem die Erdgeschosse in den Einkaufsstraßen begehrt seien, während

die oberen Geschosse an Attraktivität verloren hätten. „Auf der Höhe Straße sind viele ältere Gebäude von einer schlechten Qualität beziehungsweise in keinem guten Zustand. Die Höhe Straße an sich sowie das direkte Umfeld haben keine Aufenthaltsqualität“, bemängelte Florian Schmidt, Leiter Büroimmobilien bei Greif & Contzen Immobilienmakler. Die Teilnehmer am „Runden Tisch“ kamen zu dem Schluss, dass die

### Skandinavien als Vorbild

Mieten im Einzelhandel sinken und die Mietverträge kürzere Laufzeiten als bislang haben. An beides müssten sich die Eigentümer von Gebäuden an den Einkaufsstraßen noch gewöhnen.

Neue Konzepte. Arne Hilbert, Niederlassungsleiter und Partner der Geschäftsführung bei der Art-Invest Real Estate Management, wünschte sich in Bezug auf den Kölner Einzelhandel mehr innovative Konzepte, die es andersorts bereits gebe. „Köln sollte wieder ein Ort werden, an dem Unternehmen neue Einzelhandelskonzepte testen“, schlug er vor. In Skandinavien entstünden zurzeit beispielsweise neuartige Baumärkte in den Innenstädten.

Spezielle Anforderungen. Gleichzeitig wächst der Bedarf an Flächen für die Logistikunternehmen, die Ware aus den Großlagern zu den Kunden bringen. Die Situation stellt sich aus Sicht der Experten als besorgniserregend dar. So gebe es in diesem Bereich lediglich einen Leerstand von 15 Prozent. Benötige ein Logistiker eine Fläche mit einer Größe von mehr als 20.000 Quadratmetern, seien dafür keine Grundstü-

cke vorhanden. Ganz spezielle Anforderungen, die manche Unternehmen stellten, könnten ebenfalls nicht bedient werden. „Es gibt Unternehmen, die flexibel reagieren können und Flächenangebote auch im Kölner Umland beziehe. weil es am Standort Köln nicht ausreichend Angebot gibt“, sagte Frank Klähn, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH.

Kundennähe entscheidend. Den Mietern von großen Logistikflächen sei es nicht so wichtig, ob sie 20 oder 30 Kilometer weiter fahren müssen, so ein Resümee. Erst bei der Lieferung auf der letzten Meile komme es auf jeden Mieter an, deshalb dürften in diesem Bereich die Mieten höher ausfallen, sagte Olaf Geist, Bereichsleiter Region West bei der Aurelis Real Estate Service. „Bei der Citylogistik ist die Kundennähe entscheidend, und daher zählt der genaue Standort.“

Bild: Thomas Banneyer



## Großes Potenzial

Stadt und Politik sind gefordert, die Pluspunkte der Domstadt mehr herauszustellen und bekannt zu machen – Attraktive Standorte

Die Runde diskutierte darüber, was Stadt und Politik unternehmen müssten, damit mehr Gewerbeflächen entstehen und der Standort für Unternehmen interessant bleibt. Gerade die ungeklärte Zukunft der städtischen Wirtschaftsförderung, die in eine GmbH umgewandelt werden soll, sorgte die Experten. Seit dem Weggang der Wirtschaftsdezernentin Ute Berg, für die es bislang keinen Nachfolger gibt, höre man nicht mehr viel.

Viele Vorteile. Arne Hilbert, Niederlassungsleiter bei Art-Invest Real Estate Management, regte an, aus der Not der recht niedrigen Mietpreise eine Tugend zu machen. „Warum wird Köln nicht der Start-up-Motor Deutschlands, vor allem für die digitale Transformation des deutschen Mittelstandes?“, fragte er. Junge Unternehmen könnten Köln aufgrund der erschwinglichen Mieten interessant finden. Holger Kirchhof, Vorstand der OSMAB Holding, betonte, dass Köln auch für größere Konzerne attraktiv sein könne. „Es gibt in Köln einen innerstädtischen Flughafen, zwei ICE-Bahnhöfe und ein besonderes Lebensgefühl – das müssen wir mehr herausstellen“, sagte er.

Stärkere Verdichtung. Als Problem betrachteten die Teilnehmer, dass die Stadtverwaltung noch nicht in Gänze das Potenzial Kölns erkannt habe. Zum einen müssten

mehr Flächen für Gewerbe ausgewiesen werden, weil Menschen neben Wohnungen auch Arbeitsplätze benötigen. Zum anderen wäre es sinnvoll, über eine stärkere Verdichtung der Innenstadt nachzudenken. Das Höhenkonzept sei zu eng gesteckt, meinten einige Experten. In der City, in der hohe Mieten bezahlt würden, dürfe man nicht in die Höhe bauen, und dort, wo es möglich wäre, wolle niemand solche Immobilien mieten.

Erfolge herausstellen. Gleichwohl erkannten die Experten an, dass es Projekte gebe, die für Verbesserung gesorgt hätten. Dazu zählten sie das sogenannte Coeur Cologne am Breslauer Platz sowie die umgebaute Bahnhofsdirektion am Rheinufer. Der Umzug des Chemiekonzerns Lanxess von Leverkusen nach Köln-Deutz in das ehemalige Luft-hansa-Hochhaus sei ebenso etwas außergewöhnlich Positives gewesen. „Die Stadt verschenkt Potenzial, sich bei Investoren als attraktiver Standort zu positionieren, wenn es Erfolge wie den Umzug der Lanxess-Zentrale nicht offensiver herausstellt. Dass diese Passivität keine Einzelfall ist, zeigt auch das Coeur Cologne mit der städtebaulichen Entwicklung am Breslauer Platz“, sagte Andreas Reul von Jones Lang LaSalle. Zudem präsentiere sich die Stadt nach Ansicht der Experten auf Messen wie der Mipim in Cannes nicht offensiv genug.



Bild: Thomas Banneyer

Viele Gewerbeimmobilien bieten den suchenden Unternehmen derzeit nicht die notwendigen Lösungen. Zur weiteren erfolgreichen Entwicklung der Kölner Wirtschaft benötigen wir dringend ein vielfältigeres und umfangreicheres Flächenangebot.

**Markus Neuhausen**  
Geschäftsführer  
Veinen Immobilien GmbH & Co. KG



Bild: Thomas Banneyer

Die Angebotsverknappung in der Innenstadt lässt Standorte wie Ossendorf weiter in den Fokus rücken. In unserem Lead-Auftrag kiste am Butzweilerhof können wir Bürosuchenden bis zu 24.000 qm maßgeschneiderte Neubaubüroflächen anbieten.

**Simon Nuß**  
Abteilungsleiterin Bürovermietung  
Larbig & Mörtag Immobilien GmbH



Bild: Thomas Banneyer

Büroflächen sind in Köln weiterhin knapp. Der Leerstand sinkt, während die Baukosten steigen. Die Folge: Die Büromiete wird kurz bis mittelfristig steigen – was den Markt wiederum für Investoren interessant macht und Renditen zusätzlich unter Druck setzt.

**Daniele Provenzano**  
Team Leader Office Investment Köln  
Jones Lang LaSalle GmbH



Bild: Thomas Banneyer

Ein gewisser Leerstand ist wichtig, um Optionen zu bieten. Wenn eine Stadt diese nicht hat, stagnieren Wirtschaft und Wachstum, weil Firmen weder kommen noch wachsen können.

**Andreas Reul**  
Team Leader Office Leasing  
Jones Lang LaSalle SE GmbH



Bild: Thomas Banneyer

Köln hat aktuell zu wenig kurzfristig verfügbare Bürofläche. Häufig zwingt dieser Zustand suchende Nutzer zu Zugeständnissen, da diese an immer älteren, nicht optimalen Standorten verbleiben müssen.

**Florian Schmidt**  
Leitung Büroimmobilien  
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

# Kölner Gewerbebeiprojekte



**01**  
**Neubaubüroflächen mit neuen Maßstäben**  
 Das Neubauprojekt kite Butzweilerhof im Kölner Norden zwischen Rudi-Conin-Straße und Butzweilerhofallee bietet seinen zukünftigen Mietern hochwertige und moderne Büroflächen in einem angesagten Umfeld. Auf der Grundstücksfläche von 16.000 Quadratmetern sollen neben Büroflächen außerdem die Nutzungen Hotel und Gastronomie angesiedelt werden. So



**02**  
**Ein neues Stadtquartier für Ehrenfeld**  
 Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Ehrenfeld entsteht auf 65.000 Quadratmetern ein hochwertiges Stadtquartier. Dort ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geplant, die mit großzügigen Grünflächen aufgelockert wird. Im Bereich der gewerblichen Nutzung ergänzen sich Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebote sowie Kleingewerbe.



**03**  
**Haus Friesenplatz – Willkommen in allererster Reihe**  
 Im Belgischen Viertel baut Allianz Real Estate in zwei Abschnitten das siebengeschossige Haus Friesenplatz mit hochwertigen Büros, gastronomisch genutzten Flächen für kulinarische Highlights und repräsentativen Verkaufsräumen für den Handel. Insgesamt entstehen rund 8.900 Quadratmeter Bürofläche, die als Einzelbüros oder Open-Space-Arbeitsplätze hochwertig ausgestattet werden. Arbeiten



**04**  
**Kaiserliches Bürogebäude in bester Kölner Geschäftslage**  
 Im Auftrag der Immobiliengesellschaft Art-Invest Real Estate entsteht an der Erfstraße 19 eine elegante und helle Büroimmobilie mit dem Projektnamen Kaiser Hof. Hierzu wurde das alte und seit Jahren leerstehende Gebäude aus den 1960ern zurückgebaut. Die neue Immobilie wurde vom renommierten Architektbüro ms+meyer schmitz-morkamer entworfen und schlägt die Brücke zwischen dem



**05**  
**Gastronomiefläche mitten in der Neumarkt Passage**  
 Die zur Vermietung stehende Gastronomiefläche befindet sich im Erdgeschossbereich der Neumarkt Passage und verfügt über gut 40 Sitzplätze. Die Neumarkt Passage liegt an dem wohl bekanntesten Platz mitten in der Innenstadt von Köln und bietet ihren Besuchern einen bunten Branchenmix aus Cafés und Konditoreien, einem Juwelier, Restaurants, Bekleidungsunternehmen sowie



**06**  
**Einzigartige Loftflächen im CLOUTH104**  
 Ab dem 2. Quartal 2019 können auf dem Gelände der ehemaligen Clouth-Gummierwerke in Köln-Nippes einzigartige Gewerbetflächen im industriellen Fabrik-Flair mit offener Loftarchitektur bezogen werden. Das Clouth-Quartier wird zukünftig circa 18.000 m<sup>2</sup> Mietfläche mit nahezu unbegrenzten Nutzungsmöglichkeiten bieten. Besonderheiten sind der großzügige Dachgarten, welcher für alle Mieter zugänglich



**07**  
**Schlussstein am Rheinauhafen vollendet**  
 Mit der Fertigstellung der letzten Baufelder im Rheinauhafen ist der Schlussstein entlang der Stadtkante südlich der Severinsbrücke vollendet worden. Dort trifft das Wohngebiet auf pulsierendes Geschäftsleben. Die Eingliederung des Ensembles in die umgebende Bebauung zeigt, wie modernes Arbeiten und Wohnen nebeneinander funktionieren kann. Die Büroflächen in den markanten



**08**  
**Modernes Arbeiten in bester Südlage**  
 Der Kölner Süden wird als Geschäftsadresse wiederentdeckt. Auf dem ehemaligen Gelände der Kölner Reiterstaffel ist eines der schönsten und lebendigsten Quartiere Kölns entstanden. Die REITERSTAFFEL OFFICES fügen sich nahtlos in die elegante, neu entstandene Struktur ein. Die prägnante Außenraumgestaltung mit Promenade bietet ein elegantes Umfeld. Der ruhende Verkehr in-



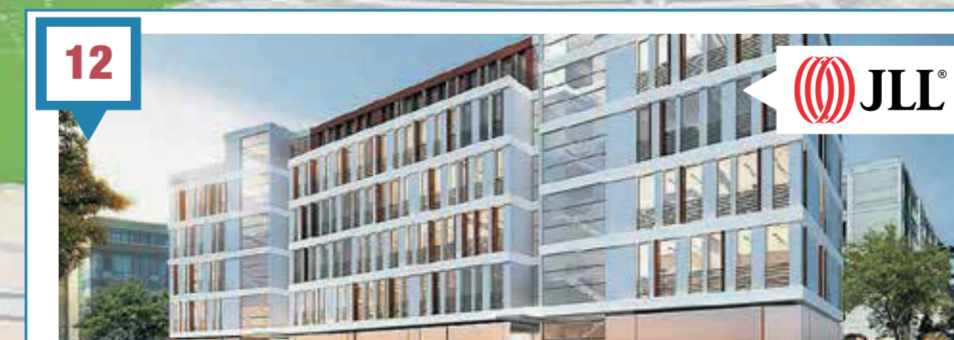
**09**  
**Kernsanierung: Bürogebäude in werbewirksamer Lage**  
 In den vergangenen Jahren hat sich das Geschäftszentrum Godorf\* nach Fertigstellung der neuen Handels- und Gewerbeflächen in dieser hoch frequentierten Lage nachhaltig etabliert. Im letzten Bauabschnitt wird das Hauptgebäude ebenfalls kernsaniert, sodass am lokalen Standort in der Otto-Hahn-Straße 1-3 zukünftig außergewöhnliche Büroflächen zur Verfügung stehen werden.



**10**  
**Liegenschaft mit sehr viel Entwicklungspotenzial**  
 Der Bedarf an Gewerbeflächen in Köln und Umgebung ist weiterhin sehr hoch. In direkter Nachbarschaft zum Flughafen Köln/Bonn vermittelt die Veinen Immobilien GmbH eine Liegenschaft mit einem sehr gutem Entwicklungspotenzial. Das gesamte Angebot in der Hansestraße 41-43 umfasst ein Büro- und Wohngebäude mit circa 1.200 Quadratmetern Nutzfläche, eine Halle mit etwa 320 Quadrat-



**11**  
**Neues Stadtquartier am Standort Schanzenstraße**  
 Im Auftrag der Projektentwickler Art-Invest Real Estate und OSMAH Holding AG entsteht auf sieben Hektar des alten Güterbahnhofgeländes in Köln-Mülheim ein Gewerbequartier mit mehr als 160.000 qm Bruttogrundfläche. Insgesamt sind circa 7.000 Arbeitsplätze geplant. Das Projekt I/D Cologne ist das derzeit größte und modernste Bauvorhaben in Köln. Der Baubeginn erfolgt im Herbst. Es richtet sich speziell an die



**12**  
**Letztes Baufeld im Hagen-Campus**  
 Auf über 30.000 Quadratmetern moderner 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 Biotechnikfirmen, 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 Frühjahr 2019 zur Verfügung stehen. Die Aufteilung der Einheiten ist dabei flexibel gestaltbar.

01

02

04

03

05

06

07

10

11

12

# Kölner Gewerbebeispiele



**I/D**  
Cologne  
*Die neue Seite  
der Schanzenstrasse.*

0221 270 579 00  
www.i.d.cologne

Art-Invest OSMAB Projekt GmbH

ART INVEST REAL ESTATE OSMAB Real Estate



## Der neue Gewerbestandort im Ehrenveedel

- Die Ostspitze ist der Auftakt zum Quartier mit Büro-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen zur Miete.
- Dort entstehen ein Hochpunkt über 12 Geschosse (ca. 9.900 m<sup>2</sup> BGF) sowie zwei Bürogebäude (ca. 7.400 m<sup>2</sup> BGF und 8.500 m<sup>2</sup> BGF).

Aurelis Real Estate Service GmbH | Region West  
Tel. 0203 709028-0  
info@aurelis-real-estate.de  
www.aurelis-real-estate.de  
www.gueterbahnhof-ehrenfeld.de



# BAUWENS

Wir beraten Sie bei der Vermarktung von **Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen** und sind kompetenter Ansprechpartner für Investoren.

Sprechen Sie mit uns: 0221-93 46 33-0

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

**BNP PARIBAS REAL ESTATE**

## Schon jetzt vormerken

Die nächste Veröffentlichung Runder Tisch „Wohnprojekte in der Region Köln/Bonn“ erscheint im Oktober in dieser Zeitung. Unser kompetentes Immobilienteam berät Sie gerne.

Telefon: 0221 224-2280  
E-Mail: immobilien@dumont.de

**DuMont RHEINLAND**

Kölner Stadt-Anzeiger  
Kölnische Rundschau

## GREIF & CONTZEN

### Gewerbeimmobilien

in den besten Lagen von Köln und Bonn

www.greif-contzen.de

## HAUS FRIESENPLATZ

Bezugsfertig: Frühjahr 2019  
Büro- und Ladenflächen:  
ca. 800 bis 8.900 m<sup>2</sup>  
Weitere Informationen:  
0221 / 2775-55  
www.jll.de/K0520

**JLL** | Achieve Ambitions

## Wir sind Ihr Partner für Gewerbeimmobilien.

Gut vernetzt in der Region und darüber hinaus.

Hier unverbindlich informieren:  
0221 179494-22

www.ksk-immobilien.de

Wenn's um Immobilien geht **S**

## Larbig & Mortag - seit 10 Jahren Ihr Experte für Gewerbeimmobilien.

Wir bedanken uns bei unseren Kunden & Partnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die erfolgreiche Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren.

**10 JAHRE**

## Veinen Immobilien

Ihr Gewerbemakler in Köln und Bonn

- Vermietung
- Investment
- Entwicklung
- 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: M. Klenner, M. De Cloedt, Redaktion:  
M. Fernholz, Text: T. Attenberger, C. 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  
Österholzstraße 9 | 99428 Nohra bei Weimar  
Visualisierung Karte: www.hh-vision.eu