

KÖLNER Gewerbeprojekte



Es fehlt an Flächen

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

Teilnehmer und Gastgeber beim „Runden Tisch“ zu Kölner Gewerbeprojekten im Neven DuMont Haus

Bild: Thomas Banneyer

In Köln standen 2018 insgesamt 7,8 Millionen Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung – so viel wie in den beiden Vorjahren. An dieser Zahl lässt sich messen, wo das große Problem liegt: Es kommen nicht genug neue Gewerbeflächen hinzu. Im vergangenen Jahr waren es gerade einmal 62.000 Quadratmeter. 2016 waren es noch 110.000, 2017 immerhin 95.000 Quadratmeter. Für 2019 rechnen Branchenkenner mit 170.000 Quadratmetern. Das wäre ein absoluter Rekordwert.

Geringer Leerstand

Mit 310.000 Quadratmetern erzielte der Büroflächenumsatz in Köln 2018 zwar ein starkes Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres. Im Vergleich zum Rekordjahr 2016 mit 440.000 Quadratmetern bleibt Luft nach oben. Die Leerstandsquote betrug gerade einmal 2,6 Prozent. Das lag leicht unter den Erwartungen der Experten, die für 2020 mit einem noch geringeren Leerstand von nur noch 2,1 Prozent rechnen. Nur rund 14 Prozent der in 2019 fertiggestellten Gebäude waren zum Jahresbeginn noch nicht durch Vorvermietungen oder an Eigennutzer vergeben. Spitzenvertreter der Immobilienwirtschaft und der Maklerbranche haben jetzt beim „Runden Tisch Kölner Gewerbe-

» In der Innenstadt liegt der Leerstand derzeit nur noch bei 65.000 Quadratmetern

projekte“ diskutiert, wie sich der Markt und die Mieten weiter entwickeln werden, was sich in Zukunft ändern muss und dargestellt, wie sie die Arbeit der Stadtverwaltung und der Politik bewerten.

Spannende Projekte

Zu den interessantesten Neuanmietungen gehörten 2018 die der Design Offices GmbH mit rund 13.000 Quadratmetern im Neubauareal I/D Cologne sowie mit weiteren 10.000 Quadratmetern am selben Standort die Siemens AG. Die Oberfinanzdirektion NRW hat im „Dominium“ im Bankenviertel zudem 10.600 Quadratmeter gemietet.

City bleibt beliebt

Die Kölner Innenstadt erfreut sich einer ungebrochen großen Beliebtheit. Der Leerstand hat dort seit dem Vorjahr um 37 Prozent abgenommen und liegt bei nur noch 65.000 Quadratmetern. Der Anteil des Leerstands am Gesamtangebot hat sich in der Innenstadt in den vergangenen acht Jahren auf etwa ein Drittel reduziert. Wer größere Flächen

sucht, muss in der City gezwungenermaßen auf Neubauten setzen oder hoffen, dass ältere Gebäude generalsaniert werden. In Stadtteilen wie Ehrenfeld und Lindenthal wird es ebenso zunehmend enger.

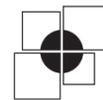
Preise legen weiter zu

Der Mangel an einem ausreichenden Angebot schlägt sich in den Preisen deutlich nieder. Köln erreicht erstmals durchschnittliche Spitzenmieten von 23 Euro pro Quadratmeter, im Vorjahr waren es noch 21,50 Euro. Damit liegt die Stadt zwar nach wie vor spürbar hinter den anderen Metropolen in der Bundesrepublik zurück, nähert sich aber an und zog mit Stuttgart gleich. So liegen die Spitzenmieten in Frankfurt bei 42 Euro pro Quadratmeter, in München bei 37,50 Euro, in Berlin bei 34,50 Euro sowie in Düsseldorf und Hamburg bei 28 Euro. Die Branche rechnet fest damit, dass das Mietpreisniveau in Köln auch in den nächsten Jahren weiter zulegen wird. Das gilt insbesondere für jene Immobilien, die modernen Anforderungen genügen.

Konkurrenz zum Wohnungsbau

Wer Gewerbeobjekte baut und dann vermietet oder verkauft, steht dabei weiterhin in Konkurrenz zum Wohnungsbau. Da dieser meist lukrativer ist und hier die Nachfrage das Angebot gleichfalls deutlich

übersteigt, gestaltet sich die Situation schwierig. Experten sorgen sich, dass dadurch auf Dauer zu viele Gewerbeflächen verloren gehen könnten. Das spiegelt sich auch darin wider, dass viele einst gewerblich genutzte Areale mit Wohnungen bebaut werden. Wie die spannende Diskussion am „Runden Tisch“ verlief, steht auf diesen 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 lokalen Themen statt.

Bild: Thomas Banneyer



Zahlreiche Experten aus der Immobilienbranche waren der Einladung gefolgt

„Er ist gut für die Stadt“

Die Fachleute bewerteten die Arbeit des Baudezernenten Markus Greitemann positiv

Für Baudezernent Markus Greitemann, der seit etwas mehr als einem Jahr im Amt ist, hatten die Teilnehmer lobende Worte übrig. „Ich glaube, dass wir mit dem aktuellen Baudezernenten zum jetzigen Zeitpunkt jemanden haben, der gut für die Stadt ist, weil er die Projekte, die sein Vorgänger geplant hat, jetzt umsetzt“, sagte Holger Kirchhof, Vorstand der OSMAB Holding AG. Projekte wie die Neugestaltung des Deutzer Hafens zum Büro- und Wohnstandort hätten inzwischen mehr Dynamik bekommen, stellten die Experten fest. Es herrsche nicht mehr das Gefühl, dass es noch zehn Jahre dauern werde, bis dort etwas passiert. Vielmehr sei mit einer zeitnahen Umsetzung zu rechnen. Es handele sich um ein städ-

tebaulich wichtiges Vorhaben, das auch für den Markt von großer Bedeutung sei.

Warten auf die U-Bahn

„Es ist für die bauliche Entwicklung und für die Stimmung wichtig, dass es diese großen Projekte gibt wie den Deutzer Hafen, den Mülheimer Süden und die Parkstadt-Süd – aber auch dass mit Kreuzfeld ein neuer Stadtteil entstehen soll“, sagte Simon Weber, Senior Investment Manager Art-Invest Real Estate Management. Die Stadt müsse beachten, zunächst gute Anbindungen zu schaffen. Früher seien oft erst die Häuser und dann die Bahntrasse mit Haltestelle gebaut worden, statt das umgekehrt zu machen, wie es anderenorts üblich sei. Abgesehen

davon sei es wichtig, in U-Bahn-Tunnel zu investieren. „Seit zehn Jahren versucht Köln, die Nord-Süd-Bahn fertigzustellen und stattdessen befinden wir uns nach wie vor in der Ursachenforschung“, sagte Stefan Höher, Leitender Projektentwickler Gewerbe Bauwens. Die Öffentlichkeit müsse den Druck erhöhen, damit die U-Bahn fertig werde.

Es fehlt Personal

Die Experten stellten fest, dass es der Stadt nach wie vor an Personal mangle, weil man in Konkurrenz zur Privatwirtschaft stehe. Die Verwaltung müsse attraktivere Arbeitsbedingungen schaffen. Mit mehr Leuten könnten dann schneller Baugenehmigungen erteilt werden.



DIE TEILNEHMER DES RUNDEN TISCHES



Die Konzentration auf den Wohnungs- darf nicht zu Lasten des Gewerbeimmobilienmarktes gehen. Die städtische Verwaltung sollte in der Lage sein, Genehmigungsverfahren in zwei bis vier Monaten zu vollziehen.

Michael Buchholz
Leiter Region West, Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG



Moderne, hochattraktive Büroflächen entstehen in der Kölner City derzeit auch durch Entkernung, Neustrukturierung und Ausbau guter Bestandsimmobilien, wie am Blaubach 32 zu sehen ist.

Benedikt Graf Douglas
Mitglied der Geschäftsleitung, Greif & Contzen Immobilien GmbH



Mit über 20 Jahren Erfahrung stehen wir unseren Kunden bei der Entwicklung von gewerblichen Immobilien zur Seite. Dabei vertreten wir sie nicht nur bei Verkauf und Finanzierung, sondern vor allem als Berater.

Sergio Floris
Leiter Immobilienberatung Gewerbe, Kreissparkasse Köln



Bild: Thomas Banneyer

Der Mittelstand hat Probleme

Es fehlt an geeigneten Gewerbeflächen im Kölner Zentrum – Im Umland ist die Verkehrsanbindung wichtig

Die Teilnehmer kamen überein, dass in Köln gerade der Mittelstand zunehmend Schwierigkeiten habe, zentrumsnahe Gewerbeflächen zu finden. „Unternehmen mit größerem Flächenbedarf haben in der Innenstadt aufgrund der aktuellen Marktlage wenige Auswahlmöglichkeiten“, sagte Benedikt Graf Douglas, Mitglied der Geschäftsleitung Greif & Contzen. Die Unternehmen würden zwar gerne in der City bleiben, um Mitarbeiter zu halten, könnten sich aber die steigenden Mieten oft nicht leisten. Viele hätten vor Jahren Verträge für zwölf Euro pro Quadratmeter abgeschlossen und müssten jetzt bei Verlängerungen 18 Euro bezahlen. Deshalb versuchten einige, ihren Angestellten das Umland schmackhaft zu machen. Das funktioniere aber vor allem in der IT-Branche nicht und führe eher zu einem Jobwechsel zu einer zentrumsnahen Firma.

In den Speckgürtel

„Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Kölner bereit sind, innovative Flächen bei uns in Hürth-Kalscheuren anzumieten“, sagte Nina Reiter, Geschäftsführerin Bernd Reiter Gruppe. Dafür sei eine gute Verkehrsanbindung wichtig, die in diesem Fall gegeben sei, weil die nächste Station auf der Regionalzug-Strecke bereits der Bahnhof Köln-Süd ist und weil ein Autobahnanschluss vorhanden ist. Viele junge Unternehmen seien bereits vor Ort, aber auch größere würden inzwischen in den Speckgürtel ziehen. Da das Wohnen in der Innenstadt ebenfalls immer teurer werde, sei das Umland als Alternative attraktiver geworden. Somit könnte es für Bewohner im Speckgürtel sinnvoll sein, auch dort

zu arbeiten, um kürzere Pendelzeiten zu haben.

Attraktiver Standort

Zu einer deutlichen Abwanderung in andere Städte sei es bislang nicht gekommen, so die Runde. „Wir können nicht feststellen, dass die Unternehmen reihenweise nach Düsseldorf oder Berlin ziehen – ganz im Gegenteil, Köln ist ein sehr attraktiver Standort“, erklärte Uwe Mortag, Geschäftsführer Larbig & Mortag Immobilien. Standorte wie Ossendorf und Gremberghoven würden allerdings zunehmend besser funktionieren, weil die Mieten dort niedriger seien. Oft sei es nötig, größere Flächen anzumieten, weil Unternehmen fusionieren oder Standorte zusammenlegen würden. Mülheim und Ehrenfeld seien Trendviertel nicht nur für das Wohnen, sondern ebenso für das Arbeiten.

Spekulatives Bauen

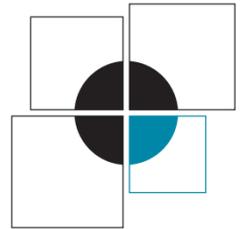
Ein weiteres Problem bestehe darin, dass viele Projektentwickler wenige, dafür große Mieter für Neubauten suchen würden, so die Experten. „Bei neuen Projekten werden Unternehmen mit einem Bedarf ab circa 4.000 Quadratmetern als Mieter favorisiert, so haben Unternehmen in der Größenordnung von 1.000 bis 2.500 Quadratmetern oft das Nachsehen“, sagte Steffen Gühr, Referent der Geschäftsführung Larbig & Mortag Immobilien. Ein spekulatives Bauen ohne Ankermieter gebe es immer seltener, die Vorvermietungsquote sei gestiegen. „Wenn ein

Gesamtnutzer für eine Immobilie kommt, kann sich der kleinere Interessent erst mal in der Wartereihe anstellen“, sagte David Kreten, Abteilungsleiter Bürovermietung BNP Paribas Real Estate. Einige Teilnehmer bedauerten, dass sie ohne eine Vorvermietung keine neuen Gewerbeimmobilien bauen, andere verwiesen darauf, dass sie durchaus ohne eine Vorvermietung arbeiten.

Lange Vorlaufzeiten

Insgesamt gebe es lange Vorlaufzeiten, da bis zur Umsetzung zwei bis drei Jahre vergehen. „Im Bestand ist derzeit das Angebot für große Flächen kaum vorhanden, deshalb müssen sich immer mehr Mieter mit Projektentwicklungen beschäftigen und Vorlaufzeiten einplanen“, sagte Jens Hoppe, Managing Director bei der BNP Paribas Real Estate. Man müsse sich frühzeitig für ein Projekt entscheiden.

» Wenn ein Gesamtnutzer für ein Projekt kommt, müssen sich kleinere Firmen anstellen



Am Rande der Veranstaltung ergaben sich interessante sowie aufschlussreiche Gesprächsrunden

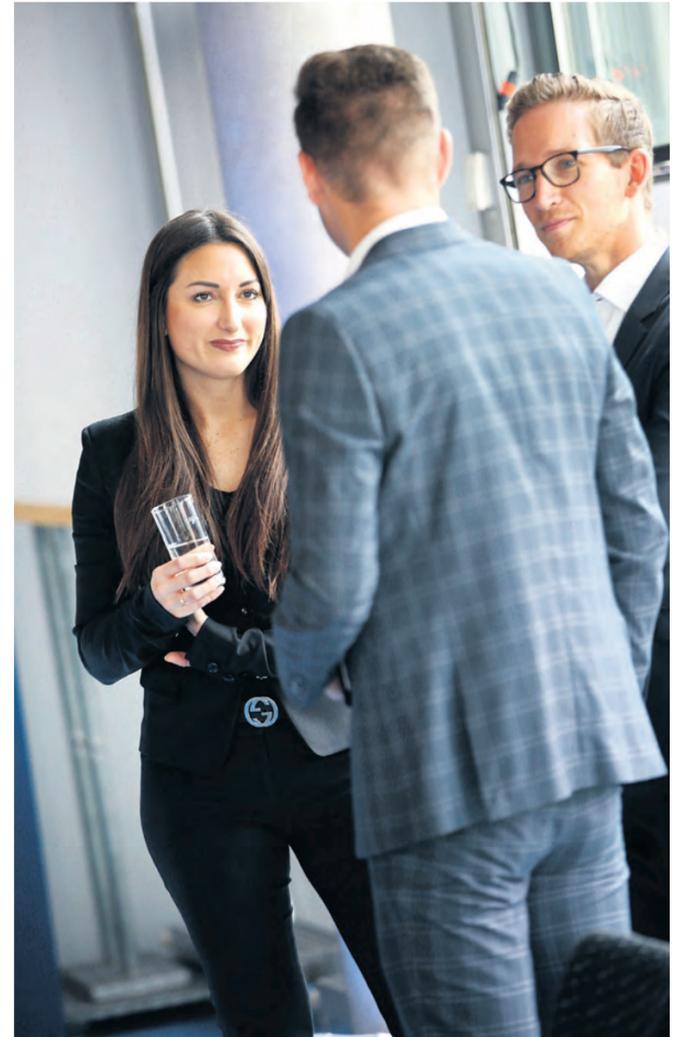


Bild: Thomas Banneyer



Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Büroimmobilien und dem stetig sinkenden Leerstand wird sich die Spitzenmiete im Bereich Innenstadt nochmals deutlich erhöhen.

Steffen Gühr
Referent der Geschäftsführung, Larbig & Mortag Immobilien GmbH



Büroimmobilien sind ein wesentlicher Baustein bei der Entwicklung einer lebendigen Stadt. Wir schaffen öffentlichen Raum und Vielfalt in der Nutzung. Das erhöht die Attraktivität von Quartieren und Plätzen.

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



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

Jens Hoppe
Managing Director, BNP Paribas Real Estate GmbH



Wir entwickeln mit Art-Invest das I/D Cologne in Köln-Mülheim. Die Gebäude finden sehr frühzeitig Mieter: Die ersten beiden Gebäude mit einer Fläche von 38.000 m² sind bereits zu 95 Prozent vermietet.

Holger Kirchhof
Vorstand, OSMAB Holding AG



Im gesamten Marktgebiet übertrifft die Nachfrage derzeit das Angebot. Wir benötigen daher im Sinne der Mieter ein größeres Flächenangebot für weitere Bauvorhaben.

David Kreten
Abteilungsleiter Bürovermietung, BNP Paribas Real Estate GmbH

KÖLNER GEWERBEPROJEKTE

01

Bereits 70 Prozent vermietet: Büros im „Kite Butzweilerhof“

Das „Kite Butzweilerhof“ besteht aus drei Bürogebäuden. Zwei der Baukörper – 70 Prozent der Gesamtfäche – sind bereits vermietet. Insgesamt sind noch circa 7.600 Quadratmeter Büroflächen verfügbar. Interessierte können sich jetzt ihren Unternehmensstandort sichern. Die moderne und klare Architektur schafft ein einheitliches Gesamtbild von hoher individueller Identität. Begrünte Innenhöfe mit viel Aufenthaltsqualität laden zur Entspannung in der Mikropause ein. Das modulare Angebot und die

meterselbige Möglichkeit der Mitgestaltung sowie die Kombination von einzelnen Etagen auf einer oder mehrerer Etagen sprechen für eine hohe Flexibilität. Das zeitgemäße Bürokonzept wird mit einem digitalen Concierge unterstützt, der über Serviceangebote und Technikfunktionen das Nützliche mit dem Angenehmen verbindet.

LARBIG & MORTAG IMMOBILIEN GMBH
 ■ 0221/998 997 0
 ■ www.larbig-mortag.de

02

„Ehrenveedel Ost“ in der Vermarktung

Die Vermarktung der Ostspitze im „Ehrenveedel“ läuft auf Hochtouren. Eigentümer Aurelis entwickelt dort rund 28.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für „nicht abtrotzende gewerbliche Nutzungen“. Interesse gibt es aus den Bereichen Büro, Gastronomie, Handel, Soziales und Kultur. Unter dem Namen „Canto“ vermarktet Aurelis aktuell eines der insgesamt vier an der Ostspitze geplanten Bürogebäude, die in zwei Bauabschnitten errichtet werden. „Prägnanter Höhepunkt

wird nach der Errichtung des Canto das flexible Nutzung Primat, ein zweigeschossiges Hochhaus“, so Michael Buchholz, Leiter der Aurelis Region West. Wie ein Leuchtturm wird das Gebäude am Ende des zweiten Bauabschnitts die Ostspitze überragen.

AURELIS REAL ESTATE SERVICE
 ■ 0203/709028-0
 ■ www.ehrenveedel.com

03

Kreative und innovative Arbeitswelten

Innovative Branchen suchen flexible Flächen, die nicht nur den technischen Anforderungen der „Digital Native“, „Mittelstand“ und Start-ups gerecht werden, sondern auch den Ansprüchen an neue Co-Working-Spaces, Mobilität und Work-Life-Balance. Diesem Bedarf begegnet die Bernd Reiter Gruppe mit ihrem visionären Konzept des „Mentorpark“ zwischen dem Äußeren Grüngürtel im Köpfer Süden und Hürth. An einem Standort, der neben einer perfekten Infrastruktur individuelle Flächen von 50 bis zu 10.000 m² für unterschiedliche

Branchen vorsieht. Auf einem 100.000 m² großen Grundstück wird ein Kooperationscampus gestaltet, der die TV-Werstatt mit noch in sich trägt, doch als Full-Service-Arbeitswelt neue Ideen und Möglichkeiten für Start-ups und Unternehmen, agile Firmen und flexible Selbstständige bietet.

BERND REITER GRUPPE
 ■ 0221/222 817 63
 ■ www.bernd-reiter-gruppe.de



04

Modern und flexibel arbeiten: LUX 121

Alles neu in der Luwerburger Straße 121. Das ehemalige Bürogebäude der Bundesagentur für Arbeit wird aufwendig modernisiert. Insgesamt entstehen auf rund 11.000 m² hochwertige Büroflächen – entweder als Einzelbüros oder als Open-Space-Arbeitsplätze. Zudem dürfen sich die Mieter über neue Eingangsbereiche, komplett erneuerte Haustechnik sowie einen einladenden, begrünten Innenhof freuen. Dank des zeitgemäßen Ausbaus können die zukünftigen Nutzer die Raumlichkeiten auf ihren individuellen Bedürfnis anpassen. Ein weiterer Pluspunkt: Rund um das LUX 121 ist ein großes Gastronomie- und Nahversorgungsangebot vorhanden, und der Standort ist gut erreichbar – egal ob zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem ÖPNV.

BNP PARIBAS REAL ESTATE
 ■ 0221/93 46 33 31
 ■ www.realestate.bnpparibas.de

05

Haus Friesenplatz – Willkommen in der allerersten Reihe

Im belgischen Viertel Galiläa Real Estate ist ein zweigeschossiges Haus Friesenplatz mit hochwertigen Büros, gastronomisch genutzten Flächen für kulinarische Highlights und repräsentativen Verkaufsräumen für den Handel. Insgesamt entstehen rund 11.500 Quadratmeter Handels- und Büroflächen, hochwertig ausgestattet als Einzelbüros oder Open-Space-Arbeitsplätze. Arbeiten mit bester Aussicht also. Fast alle Etagen verfügen über große Balkone oder Terrassen. Das Dachgeschoss überzogen

in Richtung Friesenplatz mit einer durchgängigen Terrasse mit Blick auf die Stadt. Auf einer Fläche von bis zu 670 Quadratmetern pro Etage und mit einem Ausbauraster von 1,25 Metern bietet das Haus seinen Nutzern den Raum, der zu ihren individuellen Bedürfnissen passt.

JONES LANG LASALLE SE
 ■ 0221/2775-55
 ■ www.jll.de/KI1444

06

Cityladenlokal an der Neumarkt Passage

Das zur Vermietung stehende Ladenlokal befindet sich im Erdgeschossbereich direkt an einem Eingang der Neumarkt Passage. Diese bietet ihren Besuchern einen interessanten Branchenmix aus Cafés/Konditoreien, einem Juwelier, Restaurants, Bekleidungsgeschäften und Möbelrenovierungsbetrieben. Das Ladenlokal mit einem großen, etwa fünf Meter langen Schaufenster und einer Deckenhöhe von circa vier Metern wird aktuell als Blumenladen genutzt. Die Passage liegt an dem wohl bekanntesten Platz mitten in der Innenstadt von Köln. Der Neumarkt dient als frequenzstarke Verbindungsgasse zwischen Schildergasse/Hohle Straße und der Mittelstraße. Weitere Informationen zu dieser Immobilie sind verfügbar unter:

KSK-IMMOBILIEN
 ■ 0221/227-9412
 ■ www.ksk-immobilienmakler.de

07

Frischer Wind am Blaubbach 32: Landmark-Revitalisierung

Der bisherige Hauptplatz eines Marktländers seiner Branche wird entleert und exklusiv ausgebaut. Neue Fensterbänder mit Sonnen- und Schallschutz und eine komplett neue Fassade bringen dem Gebäude ein neues Gesicht. Die Außenfassade ist durch die angedeuteten, was innen passiert, eine hochwertige Sanierung, die schicke, moderne Arbeitswelten in Neubauqualität schafft – von open space bis kleinteilig, ganz nach Mieterwunsch. Durch die prominente hochwertige Citylage ist der Standort ideal, um sich mit sei-

nem Unternehmen werbewirksam zu präsentieren. Das Herz der Stadt mit all ihren Angeboten und Möglichkeiten liegt vor der Tür. Ein Standort, an dem sich auch anspruchsvolle Mitarbeiter denkwürdig setzen. Signale nach außen, die andeuten, was innen passiert, eine hochwertige Sanierung, die schicke, moderne Arbeitswelten in Neubauqualität schafft – von open space bis kleinteilig, ganz nach Mieterwunsch. Durch die prominente hochwertige Citylage ist der Standort ideal, um sich mit sei-

GREIF & CONTZEN IMMOBILIENMAKLER
 ■ 0221/937793-311
 ■ www.greif-contzen.de

08

Reiterstaffel Offices: New Space for new Work

Im Kölner Süden entstehen an der Gleddestraße die REITERSTAFFEL OFFICES – 11.800 qm Büroarbeitsplätze in bester Lage. Mit dem neuen Immobilienprojekt erfolgt der Abschluss der erfolgreichen Projektentwicklung von BAUWENS und CORPUSRECO auf dem Gelände der ehemaligen Polizeirevierstraße. Die gute Anbindung und Nähe zur Bonner Straße sowie die großzügigen Außenanlagen machen den Standort interessant. Die Büroflächen sind flexibel aufbaubar und erfüllen alle Anforderungen an Mobilität und digitales Arbeiten.

Mit Meetingbereichen und einem durchdachten Nutzungskonzept können die hochwertigen Büroarbeitsplätze einer breiten Klientel angeboten werden. Als ergänzendes Highlight stehen exklusiv, nach Süden ausgerichtete Dachterrassen sowie ein Garten mit altem Baumbestand zur Verfügung.

BAUWENS
 ■ 0221/40084-0
 ■ www.reiterstaffel-offices.de

09

Modernes Stadtquartier am Standort Schanzenstraße

Im Auftrag von Art-Invest Real Estate und OSMAG ist HÖLDRING AG entsteht auf sieben Hektar in Köln-Mülheim ein Gewerbequartier mit mehr als 160.000 qm Bruttogrundfläche. Insgesamt sollen dort circa 7.000 Arbeitsplätze entstehen. IVD Cologne ist das derzeit größte und modernste Bauprojekt in Köln. Derzeit sind zwei Gebäude und ein Parkhaus mit über 60.000 qm Bruttogrundfläche im Bau. Das Quartier steht für „Work-Live-Connect“. Dabei werden die Bedürfnisse der Mieter an die Arbeitswelt mit dem Alltag und digitalen Anforderungen verbunden. Im Quartier entstehen zwei zentrale Plätze mit Aufenthaltsqualität und Gastronomie. IVD Cologne befindet sich am Büro- und Kulturstandort Schanzenviertel mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Nutzern und Institutionen – insbesondere durch die Medien-, IT- und Kulturwirtschaft geprägt.

ART-INVEST OSMAG PROJEKT GMBH
 ■ 0217/38476311
 ■ www-ivd.cologne

Bild: Thomas Banneyer

Steigender Anteil der Gastronomie

Immer weniger Unternehmen schließen langfristige Verträge ab – Dies ermöglicht eine flexible Anpassung der Mietpreise



Die Teilnehmer unterhielten sich in einer lockeren und entspannten Atmosphäre

» Es besteht die Möglichkeit, obere Geschosse in Geschäftshäusern umzuwandeln

Die Teilnehmer beobachten, dass die Laufzeiten für Mietverträge bei größeren Gewerbeimmobilien deutlich kürzer werden. Verträge für Flächen von mehr als 10.000 Quadratmetern seien früher für 15 Jahre abgeschlossen worden, heute rede man eher von zehn Jahren. Bei kleineren Flächen bewegt sich die Branche seit jeher bei vier bis fünf Jahren. Geringere Laufzeiten würden es dem Vermieter ermöglichen, die Miete schneller anzupassen. „Köln ist eine Medienstadt und viele Firmen können aufgrund der schnellen Entwicklung kaum drei Jahre überblicken. Deshalb haben sie ein Problem, bei Mietverträgen, die fünf Jahre oder länger laufen

sollen, mitzugehen“, sagte Uwe Mortag, Geschäftsführer Larbig & Mortag Immobilien. „Wir schließen bei kleinen Flächen gerne Verträge mit kürzeren Laufzeiten ab, bei größeren Flächen sind es aber in der Regel fünf bis zehn Jahre“, erklärte Nina Reiter, Geschäftsführerin der Bernd Reiter Gruppe.

Kaum Flagship-Stores

Beim Einzelhandel sei festzustellen, dass die B-Lagen inzwischen besser funktionieren und dass Unternehmen wegen der hohen Mietkosten von 180 Euro pro Quadratmeter aus A- in B-Lagen umziehen. Auf den Top-Einkaufsstraßen Schildergasse und Hohe Straße käme es oft zu Schließungen, da sich viele Geschäftsmodelle aufgrund des immer erfolgreicher Onlinehandels verändern würden, sodass es immer weniger Flagship-Stores gebe. Standorte wie Breite Straße, Mittelstraße und Pfeilstraße würden dafür mittlerweile gut funkti-

onieren, weil sie mit 60 bis 80 Euro pro Quadratmeter recht günstig und die Läden nicht so groß seien. Die Dürener Straße und die Venloer Straße seien hingegen eher für Nahversorger interessant.

Untere Etage mehr gefragt

Grundsätzlich schätzen die Experten die Gastronomie als den „neuen Einzelhandel“ ein. 60 Prozent des Umsatzes bei der Vermietung von Ladenlokalen entfalle inzwischen auf diesen Bereich. Weitere starke Nachfrager seien zwar Textilunternehmen, diese wollten aber kleinere Flächen haben als früher. In der Regel konzentrierte sich das Interesse der Mieter mehr auf das Erdgeschoss und kaum noch auf die Obergeschosse. „Eine Möglichkeit besteht darin, die oberen Geschosse, die bislang vom Einzelhandel genutzt werden, in Büros umzuwandeln“, sagte Sergio Floris, Leiter Immobilienberatung Gewerbe bei der Kreissparkasse Köln. Die Teilnehmer

kamen allerdings zu dem Schluss, dass viele Immobilieneigentümer damit noch warten würden, weil das nötige Investment für solche Umbauten groß sei. In vielen Fällen gebe es auch keine Anbindung von der Straßenebene an das erste Obergeschoss.

Wenige Eigentümerwechsel

Die Experten halten es trotz der Schwierigkeit, Einzelhandelsflächen in den A-Lagen zu vermieten, für unwahrscheinlich, dass sich Eigentümer der Gebäude dort von diesen trennen werden. Bislang seien dort keine Eigentümerwechsel festzustellen. „Ein Geschäftshaus in einer 1-A-Lage verkauft sich bei sinkenden Mieten nicht gut in den Markt hinein“, sagte Daniele Provenzano, Team Leader Office Investment bei Jones Lang LaSalle. Wer ein abbezahltes Haus in zweiter oder dritter Generation besitze, der lebe auch mit einer gegenüber früher 20 Prozent niedrigeren Miete immer noch gut.

Bild: Thomas Banneyer



Intensiver Austausch von Argumenten und Ansichten

Einzelhandel ist bedroht

Probleme sind der Onlinehandel und zu hohe Mieten – Lieferverkehr als Belastung

Die Expertenrunde diskutierte darüber, welche Schwierigkeiten sich aus dem Bedarf an Gewerbeflächen und den Bedürfnissen der Mobilität ergibt, die auch durch den Onlinehandel beeinflusst werden, der den Einsatz von Lieferfahrzeugen im großen Stil erfordert. Das treffe gleichfalls die Gastronomen, die verstärkt auf Sitzplätze draußen angewiesen sind, aber kaum Raum für Außengastronomie haben.

Veränderung der Struktur

Marco Persicke, Vertriebsleiter Köln/Rhein-Erft-Kreis KSK Immobilien, vermutet, dass in Köln eine ähnliche Entwicklung wie in kleineren Kommunen bevorstehen könnte, wo es immer weniger Einzelhandel mehr gebe. „Wenn die Eigentümer unter anderem auf Schildergasse und Hohe Straße die Mieten nicht anpassen und damit senken, dann droht auch hier in Zukunft

eine Veränderung der Branchenstruktur sowie der Geschäftsmodelle und gegebenenfalls sogar Leerstand“, sagte er. An die Stelle der Einzelhändler könnte sonst der Onlinehandel rücken.

Zentrale Anlieferung

Der Lieferverkehr habe erhebliche Auswirkungen. Die Projektentwickler würden sich daher heute bei Büro-Neubauten damit beschäftigen, Packstationen vorzusehen, an denen sich die Angestellten nach der Arbeit ihre Online-Bestellungen abholen. Zudem gebe es Experimente mit Kühlstationen, um sich auch Lebensmittel zuschicken zu lassen. Die Lieferdienste erhalten zudem autonome Zugänge. „Ich möchte bei unserem Projekt I/D Cologne nicht, dass jeder Lieferdienst zu jedem Gebäude fährt. Es soll stattdessen eine zentrale Anlieferung geben, wo die Mieter die Pakete abholen

können“, sagte Holger Kirchof, Vorstand OSMAB Holding AG.

Wenige Logistikflächen

Obwohl die Bedeutung von Lieferdiensten deutlich zunehme, gebe es in Köln kaum Logistikflächen, so die Teilnehmer. Die Mieten würden bei neuen Lagerhallen bei 6,80 Euro pro Quadratmeter liegen, was „sportlich“ sei. Logistik funktioniere daher fast nur noch außerhalb Kölns. „Der lokale Logistikmarkt bietet nur ein eingeschränktes Flächenangebot, was für einige Großkunden, gerade bei kurzfristigem Bedarf, häufig ein Problem darstellt“, sagte Jens Hoppe, Managing Director bei der BNP Paribas Real Estate GmbH. Die Preise seien gestiegen. Daniele Provenzano, Team Leader Office Investment bei Jones Lang LaSalle, sagte, hält innerstädtische Verteilungszentren für sinnvoll.



Der Kölner Büroimmobilienmarkt steht vor großen Herausforderungen. Den Unternehmen können auf Grund des knappen Angebots nur wenige Büroflächen angeboten werden, wodurch die Mietpreise weiter steigen.

Uwe Mortag
Geschäftsführer,
Larbig & Mortag
Immobilien GmbH



Die Mieten von Einzelhandelsflächen in 1-A-Lagen stagnieren beziehungsweise sind rückläufig.

Marco Persicke
Vertriebsleiter Köln/Rhein-Erft,
KSK Immobilien GmbH



Im Hinblick auf die Investmentmärkte bestimmt eine massive Produktknappheit das Tagesgeschäft. Diese Situation wird in einer weiteren Renditekompression am Kölner Gewerbeimmobilienmarkt resultieren.

Daniele Provenzano
Team Leader Office
Investment Köln,
Jones Lang LaSalle SE



Mit dem MEDIENPARK entwickeln wir auf 100.000 m² das neue „Silicon Valley“ von NRW – ein innovativer Büro- und Gewerbepark für das Digital Business mit flexiblen Flächen von zehn bis 10.000 m².

Nina Reiter
Geschäftsführerin,
Bernd Reiter Gruppe



Wir realisieren mit der OSMAB das I/D Cologne mit über 160.000 m² Fläche. In dem Quartier arbeiten künftig 7.000 Menschen. Aufgrund der hohen Nachfrage bauen wir die Gebäude auch ohne Vorvermietung.

Simon Weber
Investment Manager,
Art-Invest Real Estate
Management GmbH & Co. KG

Bilder: Thomas Banneyer



I/D
cologne
work. live. connect.

0221 270 579 00
www.i.d.cologne

Art-Invest OSMAB Projekt GmbH

ART INVEST
407 13 187 1

OSMAB
Holding AG



Ihre neue Büroadresse in Köln.
PRIMO - Ehrenvedel.

aurelis
Real Estate Management

- Preis auf Anfrage
- Bezug: ca. Mitte/Ende 2022

Kontakt: Aurelis Real Estate Service GmbH |
Region West | Zum Portsmouthplatz 6 |
47051 Duisburg | Telefon: 0203.709028-0

BAUWENS
CREATING EXCELLENCE

**Visionen brauchen
Raum zur Entfaltung**

Gewerbliche Flächen zur Miete
in Hürth von 30 m² bis 10.000 m²!

www.bernd-reiter-gruppe.de
Vermietung 0221 - 222 817 63



Ein Projekt der **BERND REITER GRUPPE**

KÖLLE ...
HE KENNE MER JEDE
(J)ECKE JANZ JENAU.

NOCH ORIENTIERUNGSLOS?
Egal ob Verkäufer, Käufer oder Mieter:
Wir unterstützen Sie bei der Suche nach
dem passenden Büro, der idealen Einzel-
handels- oder Logistikfläche sowie einem
geeigneten Wohninvestment.

☎ 0221-93 46 33 0
www.bnppre.de/koeln

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

GREIF & CONTZEN

Gewerbeimmobilien
in den besten Lagen von Köln und Bonn

www.greif-contzen.de




Köln-Innenstadt
Cityladenlokal an der Neumarktpassage.

- Büro-/praxisfläche ca. 39 m²
- Verkaufsfläche ca. 51 m²

Sergio Floris
0221 179494-57

www.ksk-immobilienmakler.de

LARBIG & MORTAG

**Ihre Spezialisten für
Büro-, Gewerbe- und
Investmentimmobilien.**

Für Köln und Bonn.

10
JAHRE

larbig-mortag.de




HAUS FRIESENPLATZ

Bezugsfertig: 2021
Büro- und Ladenflächen:
ca. 490 bis 3.700 m²
Weitere Informationen:
0221 / 2775-55
www.jll.de/K1444

JLL | Achieve Ambitions

Schon jetzt vormerken

Der nächste Runde Tisch
„Wohnprojekte Region Köln/Bonn“
findet am 24. September 2019 statt.
Unser kompetentes Immobilienteam
berät Sie gerne.

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

Kölner Stadt-Anzeiger
Ärztliche Rundschau

DuMont



Impressum

Anzeigen-Sonderveröffentlichung von **Kölner Stadt-Anzeiger und Kölnischer Rundschau**
Verlag
M. DuMont Schauberg
Expedition der Kölnischen Zeitung GmbH & Co.KG,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Redaktion und Produktion Creative DuMont

Rheinland GmbH, Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung: Kay Clauberg, Karsten Hundhausen
Layout: Milly De Cloedt
Redaktion: Martin Fernholz
Text: Tim Attenberger, Corinna Schulz
Mediaverkauf
MVR Media Vermarktung Rheinland GmbH,

Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung:
Birgit Rollesbroich, Karsten Hundhausen, Matthias
Litzenburger
Mediaverkaufsleitung: Gudrun Reichl, gudrun.reichl@
dumont.de
Verlag M. DuMont Schauberg

Expedition der Kölnischen Zeitung GmbH & Co. KG,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Druck: Du Schenkelberg Druck Weimar GmbH
Österholzstraße 9 | 99428 Nohra bei Weimar
Visualisierung Karte: www.hh-vision.eu