



## DER MARKT FÜR BÜRO- PROJEKTENTWICKLUNGEN IN KÖLN

THE MARKET FOR OFFICE  
DEVELOPMENT PROJECTS IN COLOGNE



---

# Inhaltsverzeichnis

---

Der Markt für Büro-Projektentwicklungen in Köln	6
Der Kölner Büovermietungsmarkt	8
Der Markt für Projektentwicklungen	10
Aktuelle Büro-Projektentwicklungen in Köln	14
Projekte im Bereich der Innenstadt	15
(1) Westgate (Altstadt-Süd)	15
(2) Kaiser-Wilhelm-Ring Ensemble (Neustadt-Nord)	17
(3) Gerling-Quartier (Altstadt-Nord)	18
(4) Waidmarkt-Quartier (Altstadt-Süd)	20
(5) Campus West (Altstadt-Süd)	21
(6) Dock 6-10 Rheinauhafen (Baufeld 4) (Altstadt-Süd)	22
(7) Gürzenich Quartier (Altstadt-Nord)	23
(8) Coeur Cologne (Altstadt-Nord)	24
(9) Neue Direktion (Altstadt-Nord)	25
(10) maxCologne (Deutz)	26
(11) Deutzer Feld	27
(11a) Deutzer Feld	27
(11b) Deutzer Feld Baufeld 4 / KölnCubus	28
(12) Torhaus Deutz / Büro Campus Deutz 3. BA	28
(13) MesseCity Köln (Deutz)	30
Projekte im Bereich Innenstadtrand	32
(14) Carlswerk (Mülheim)	32
(15) RheinEnergie Hauptverwaltung (Neuehrenfeld)	33
(16) Ehemaliges Hochhaus Deutsche Welle (Marienburg)	34
(17) Technologiepark Köln (Ehrenfeld)	35
(18) Helios-Höfe (Ehrenfeld)	37
Fazit	38

---

# Table of contents

---

The market for office development projects in Cologne	40
The Cologne office leasing market	42
The market for project developments	44
Current office development projects in Cologne	48
Projects in the Inner City	49
(1) „Westgate“ (Old Town – South)	49
(2) „Kaiser-Wilhelm-Ring Ensemble“ (New Town - North)	51
(3) „Gerling Quartier“ (Old Town - North)	52
(4) „Waidmarkt-Quartier“ (Old Town - South)	54
(5) „Campus West“ (Old Town – South)	55
(6) „Dock 6-10“ Rheinau Harbour (Plot 4) (Old Town – South)	56
(7) „Guerzenich Quartier“ (Old Town - North)	57
(8) „Coeur Cologne“ (Altstadt-Nord)	58
(9) „Neue Direktion“ (Old Town – North)	59
(10) „maxCologne“ (Deutz)	60
(11) „Deutzer Feld“	61
(11a) Deutzer Feld	61
(11b) Deutzer Feld Plot 4 / KölnCubus	62
(12) „Torhaus Deutz“ / Office Campus Deutz 3 <sup>rd</sup> phase	62
(13) „MesseCity Köln“ (Deutz)	64
Projects in the Midtown Areas	66
(14) „Carlswerk“ (Muelheim)	66
(15) „RheinEnergie“ Headquarter (Neuehrenfeld)	67
(16) Former „Deutsche Welle“ Building (Marienburg)	68
(17) „Technologiapark Köln“ (Ehrenfeld)	69
(18) „Helios-Hoefe“ (Ehrenfeld)	71
Conclusion	72



---

# Redaktion

## Editorial office

---



**Andreas Borutta** MRICS  
Geschäftsführer

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211 56 94 09 - 40  
borutta@diwg-stiwa.de



**Carl O. Stingwagner** FRICS  
Partner

Keltenring 17  
82041 Oberhaching

Telefon +49 (0)89 66 66 81-0  
stingwagner@diwg-stiwa.de



**Thorsten Baum**  
Leiter Research

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211 56 94 09 - 40  
baum@diwg-stiwa.de

# Der Markt für Büro- Projektentwicklungen in Köln





„Intransparenter Markt“ – „Da lässt man als Außenstehender besser die Finger von“ – „Kölscher Klüngel“ - „Wenn schon eine Immobilie in Köln dann bloß nicht auf der Schäl Sick“ - „Ein von Lokalfürsten beherrschter Markt“.

Das sind nur einige der Standardaussagen, wenn es um die Beschreibung des Kölner Immobilienmarktes geht.

Dabei hat sich der Kölner Büroimmobilienmarkt in den letzten Jahren deutlich gewandelt und sich als äußerst stabil erwiesen.

Er steht in vielerlei Hinsicht auf soliden Säulen als einige der anderen deutschen Immobilienhochburgen. Zahlreiche Büroprojekte sind im Bau oder in der Planungsphase. Köln ist die drittgrößte Stadt Deutschlands, wird aber beim Ranking der Top Investitionsstandorte erst bei den Top 7 berücksichtigt.

Gründe genug, sich mit dem Kölner Markt für Büro-Projektentwicklungen näher zu beschäftigen.

---

# Der Kölner Bürovermietungsmarkt

---

Der Kölner Büromarkt gehört neben Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart zu den deutschen Top 7 Bürostandorten. Mit einem Flächenbestand von rund 7,5 Mio. m<sup>2</sup> verfügt der Kölner Markt über den im Vergleich geringsten Bestand an Büroflächen, obwohl Köln mit rund 1 Million Einwohnern eine deutlich höhere Bevölkerung aufweist als Düsseldorf und Stuttgart.

Innerhalb der letzten acht Jahre hat der Büroflächenbestand in Köln um rund 700.000 m<sup>2</sup> zugenommen, was rund 10% entspricht!

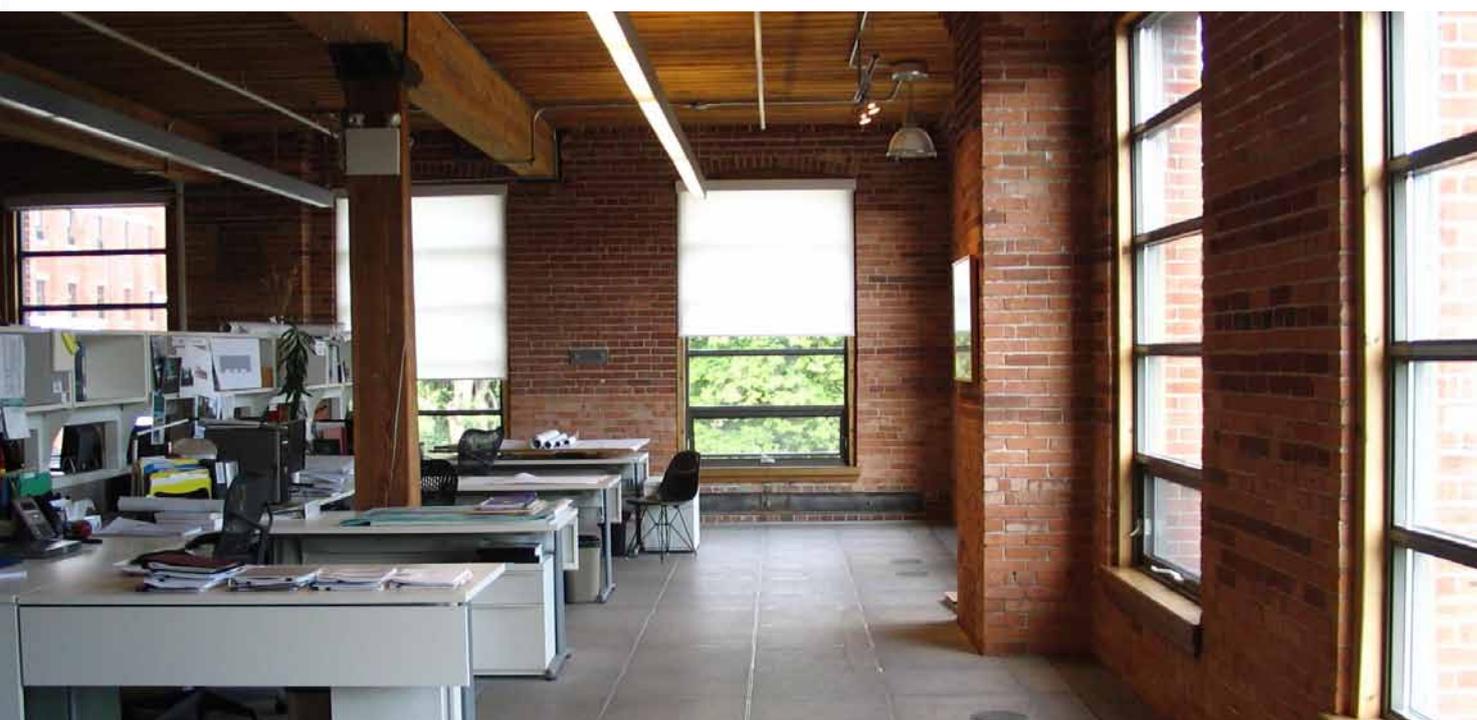
Zum Vergleich: in den anderen deutschen Immobilienhochburgen lag der Zuwachs in einer Spanne zwischen 4,0 und 7,7%.

Der Flächenumsatz auf dem Kölner Büromarkt lag zwischen 2004 und 2011 in der Größenordnung von 188.000 m<sup>2</sup> bis 327.000 m<sup>2</sup> pro Jahr. Im Durchschnitt wurden 259.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Nach den verhältnismäßig schwachen Jahren 2009 und 2010 wurde in 2011 der bislang höchste Umsatz der

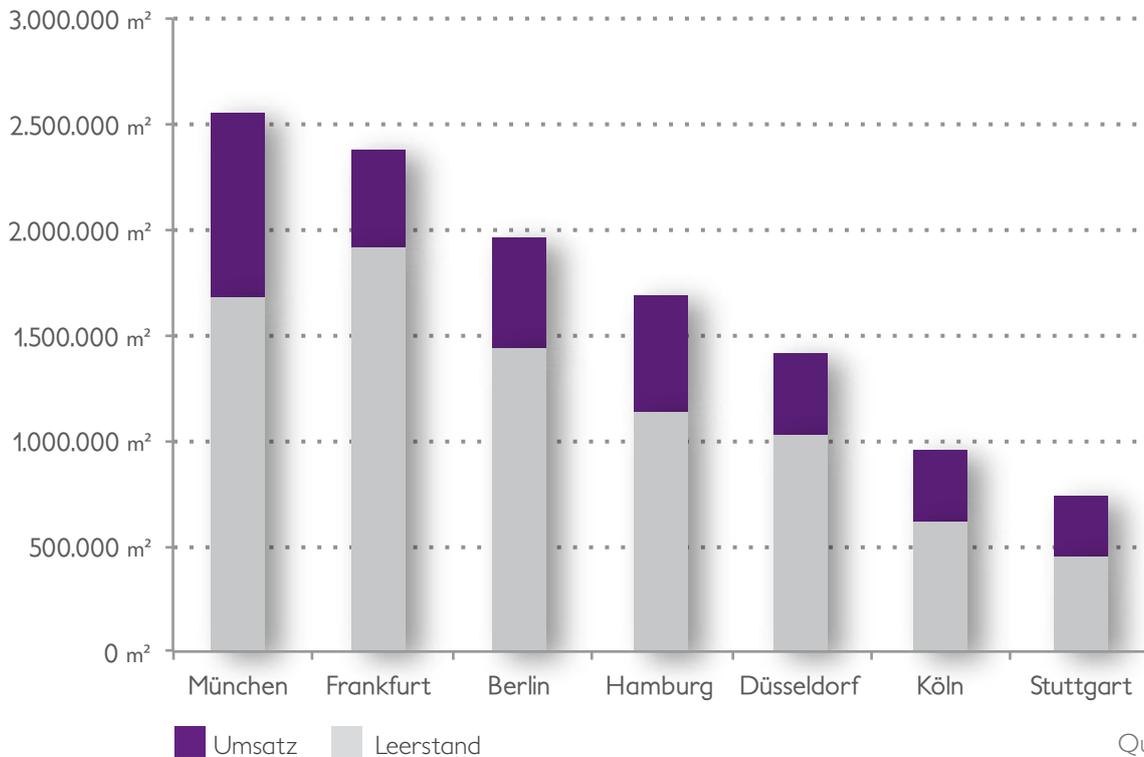
letzten Jahre registriert. Auch das erste Halbjahr 2012 zeigte mit einem Umsatz von 128.000 m<sup>2</sup> ein überdurchschnittliches Ergebnis. Tendenziell hat der Büroflächenumsatz in Köln in den letzten Jahren zugenommen.

Der Büroflächenleerstand belief sich zur Jahreshälfte 2012 auf rund 579.000 m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 7,7% entspricht. Seit dem Jahr 2009 ist der Leerstand damit kontinuierlich zurückgegangen.

Auch im Vergleich mit den anderen deutschen Immobilienhochburgen weist Köln im Hinblick auf den Leerstand erfreuliche Kennzahlen auf. Mit Ausnahme von Stuttgart überschreitet der absolute Leerstand an allen anderen Standorten die Millionenmarke und liegt auch prozentual an vier der sieben Standorte über dem Kölner Niveau.



## Top 7 Bürostandorte - Verhältnis zwischen Flächenumsatz und Leerstand im Jahr 2011

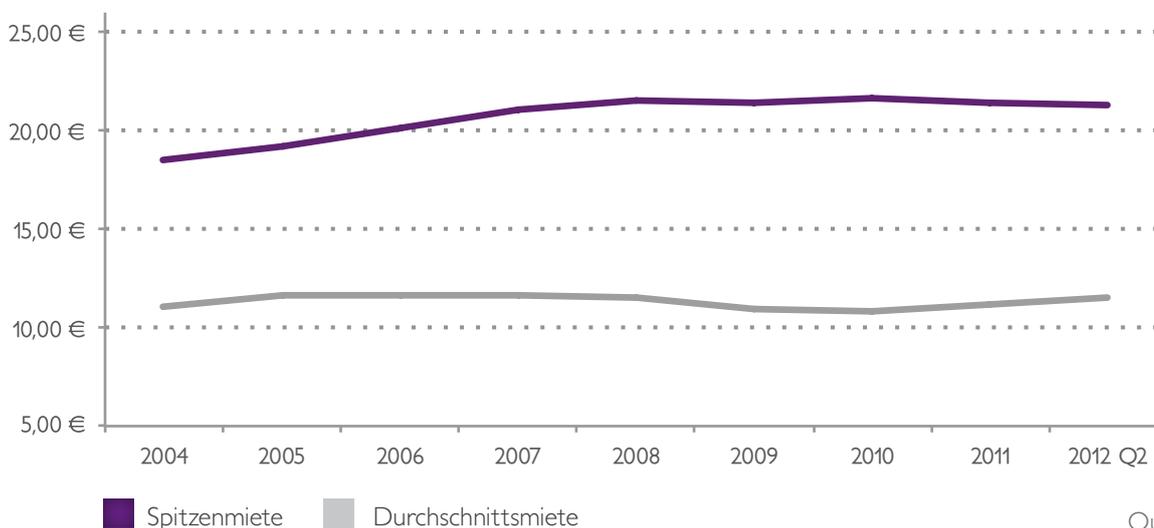


Quelle: DIWG | STIWA

Die Mietpreise für Büroflächen in Köln spiegeln die stabile Nachfrage und den verhältnismäßig geringen Leerstand nur bedingt wieder. Die Spitzenmiete erreichte im ersten Halbjahr 2012 mit 21,30 €/m<sup>2</sup>/Monat nicht ganz die Werte der Vorjahre. Allerdings besteht im Laufe des Jahres noch die Möglichkeit, dass Mietvertragsabschlüsse im oberen Marktsegment diesen Trend wieder umkehren. Im Vergleich mit den anderen deutschen Immobilienhochburgen liegt die

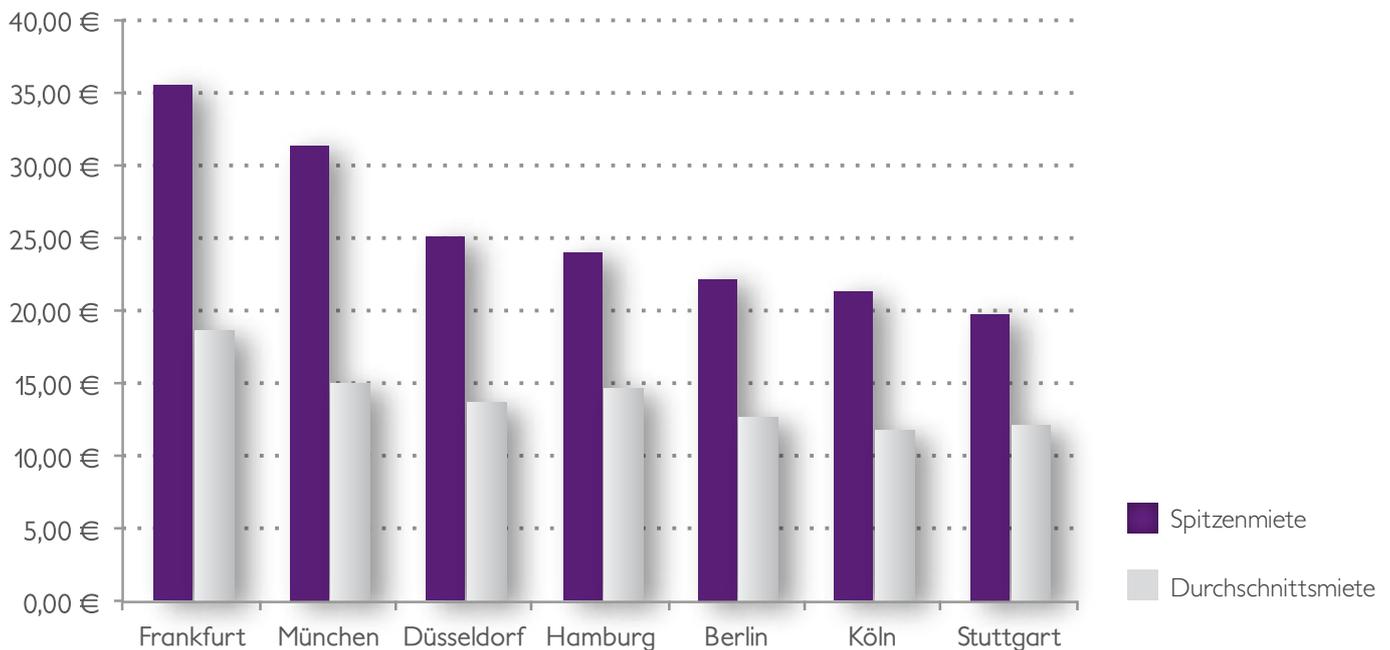
erzielbare Spitzenmiete nur in Stuttgart auf einem geringeren Niveau als in Köln. Auch die Durchschnittsmiete liegt mit 11,50 €/m<sup>2</sup>/Monat im ersten Halbjahr 2012 auf einem niedrigen Niveau, wobei hier im Gegensatz zur Spitzenmiete wieder eine steigende Tendenz zu verzeichnen ist. Im Vergleich mit den anderen Top 7 Standorten wird in Köln die geringste Durchschnittsmiete erzielt.

## Köln - Büromietpreise



Quelle: DIWG | STIWA

## TOP 7 Bürostandorte - Mietpreise im Q2 2012



Quelle: DIWG | STIWA

# Der Markt für Projektentwicklungen

In Köln wurden innerhalb der letzten Jahre zahlreiche Projektentwicklungen im Bürosektor verwirklicht. Zwischen 2004 und dem ersten Quartal 2012 wurden insgesamt ca. 935.000 m<sup>2</sup> Büroflächen fertig gestellt. Das Spektrum reicht dabei von kleineren Einzelprojekten bis hin zur Entwicklung neuer Stadtviertel auf Flächen, die zuvor anderweitig genutzt waren. Bedingt durch die langen Vorlaufzeiten für Planungs- und Bauphase zeigt das Fertigstellungsvolumen in der Regel eine zeitversetzte Reaktion auf Markttendenzen wie Entwicklung

des Flächenumsatzes und des Leerstandes.

So war in den Jahren zwischen 2004 und 2006, die durch ein stetig ansteigendes Umsatzvolumen gekennzeichnet waren ein starker Rückgang der Bürofertigstellungen zu verzeichnen. Während seit 2007 das Fertigstellungsvolumen wieder stark anstieg und in 2009 mit 260.000 m<sup>2</sup> fertig gestellten Büroflächen seinen bisherigen Spitzenwert erreichte, war das Umsatzvolumen in diesem Zeitraum durch rückläufige Tendenzen gekennzeichnet.

In 2011 erreichte das Fertigstellungsvolumen mit rund 42.000 m<sup>2</sup> seinen bisherigen Tiefpunkt. Auch im ersten Halbjahr 2012 fiel das Fertigstellungsvolumen mit 15.500 m<sup>2</sup> gering aus. Bis zum Jahresende wird allerdings noch ein Teil der zurzeit im Bau befindlichen Projekte fertig gestellt.

In den kommenden Jahren ist wieder mit einem steigenden Fertigstellungsvolumen zu rechnen. Die am Kölner Markt aktiven Projektentwickler haben zahlreiche Projekte in der Pipeline, die bei entsprechender Nachfrage kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden können.



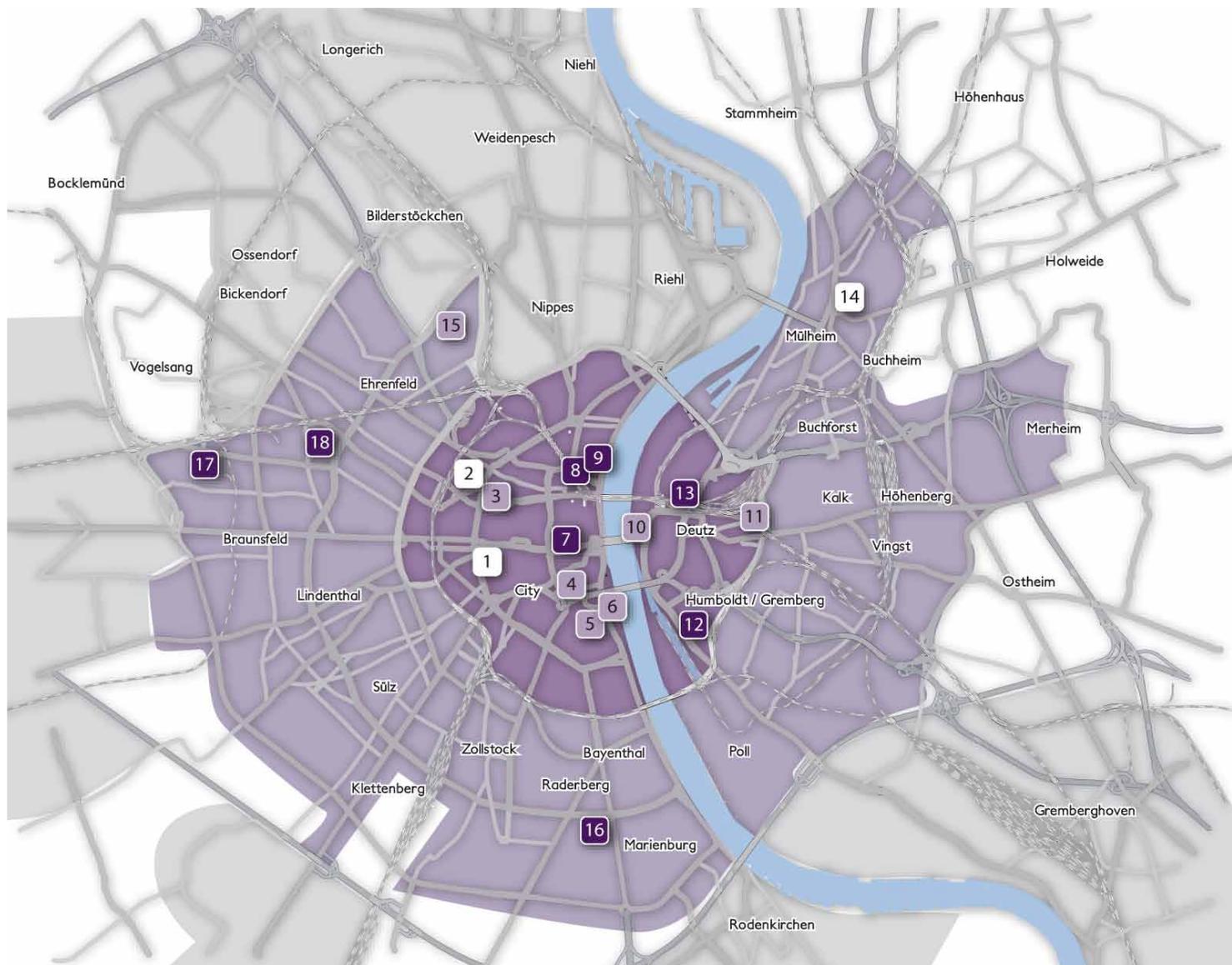
Die Kölner Projektentwickler haben bei Bürodevelopments eine klare Lagepräferenz: die Innenstadt, welche die Teilbereiche Altstadt, Neustadt und das rechtsrheinische Deutz umfasst. Mit Ausnahme der Jahre 2004, 2005 und 2009 konnte die Innenstadt das jeweils höchste Volumen der im Bau befindlichen Büroflächen verbuchen.

Trotz der hohen baulichen Verdichtung bieten sich immer wieder Chancen für Projektentwicklungen, oftmals durch Revitalisierung von Bestandsgebäuden. In Deutz standen und stehen durch die Umnutzung früherer Industrie- und Bahnflächen noch nennenswerte Flächenreserven zur Verfügung.

Bei Neubauvorhaben in der Innenstadt ist es für Developer zwar in der Regel einfacher Nutzer zu finden, dennoch sind auch hochwertige Projekte in zentralen Lagen kein Garant

für eine schnelle Vermietung. Ein unschlagbares Argument für „waschechte“ Kölner ist der Blick aus dem Büro auf den Dom, der als überzeugendes Vermarktungsinstrument genutzt wird. So wurde das eigentlich auf der „Schäl Sick“, der „falschen“ Rheinseite gelegene Deutz vor einigen Jahren durch die Entwicklung hochwertiger Büroobjekte hoffähig. Der aus einigen Objekten unverbaubare Rhein- und Domblick sowie die Nähe zur Innenstadt und ein eigener ICE-Anschluss haben frühere Skeptiker überzeugen können.

Der Innenstadtrand ist bei Projektentwicklern ebenfalls beliebt. In 2011 und dem ersten Halbjahr 2012 lag das Volumen der Flächen im Bau am Innenstadtrand kaum niedriger als in der Kölner Innenstadt.



 Innenstadt

 Innenstadtrand

 Peripherie

Quelle: DIWG | STIWA

Der Innenstadtrand umfasst den Bereich, der sich jenseits des inneren Grüngürtels an die Innenstadt anschließt und im Westen von der Äußeren Kanalstraße, im Süden vom Militärring und der Autobahn A4 sowie im Osten von der Autobahn A3 begrenzt wird. Während in den Stadtteilen Lindenthal / Klettenberg / Sülz in den letzten Jahren nur wenige und kleinteilige Büroprojekte realisiert wurden, sind die Stadtteile Ehrenfeld / Braunsfeld sowie Bayenthal / Marienburg / Raderthal bereits länger als Bürostandorte etabliert. Dort wurden in den letzten Jahren auch großvolumige Projektentwicklungen realisiert.

Allerdings erfordern Projekte am Innenstadtrand in Köln häufig einen langen Atem der Developer im Hinblick auf die Vermarktungsdauer. Das gilt gleichermaßen für Projekte in der Innenstadt. Der Auswahl der passenden Mikrolage kommt dabei am Innenstadtrand eine höhere Bedeutung zu. Insbesondere Objekte im oberen Preissegment tun sich in dieser Lage häufig schwer, da potentielle Mieter am Innenstadtrand tendenziell preissensibler sind als im Innenstadtbereich. So ist das Objekt Cologne Oval Offices am Gustav-Heinemann-Ufer in Bayenthal auch drei Jahre nach Fertigstellung erst zur Hälfte vermietet.

Das als Green Building zertifizierte und wegen der spektakulären Architektur preisgekrönte Gebäude mit rund 30.000 m<sup>2</sup> Bürofläche wurde 2009 von der Meag fertig gestellt, nachdem bereits sieben Jahre zwischen der Präsentation des Wettbewerbsentwurfs und dem Abschluss des ersten Anker-

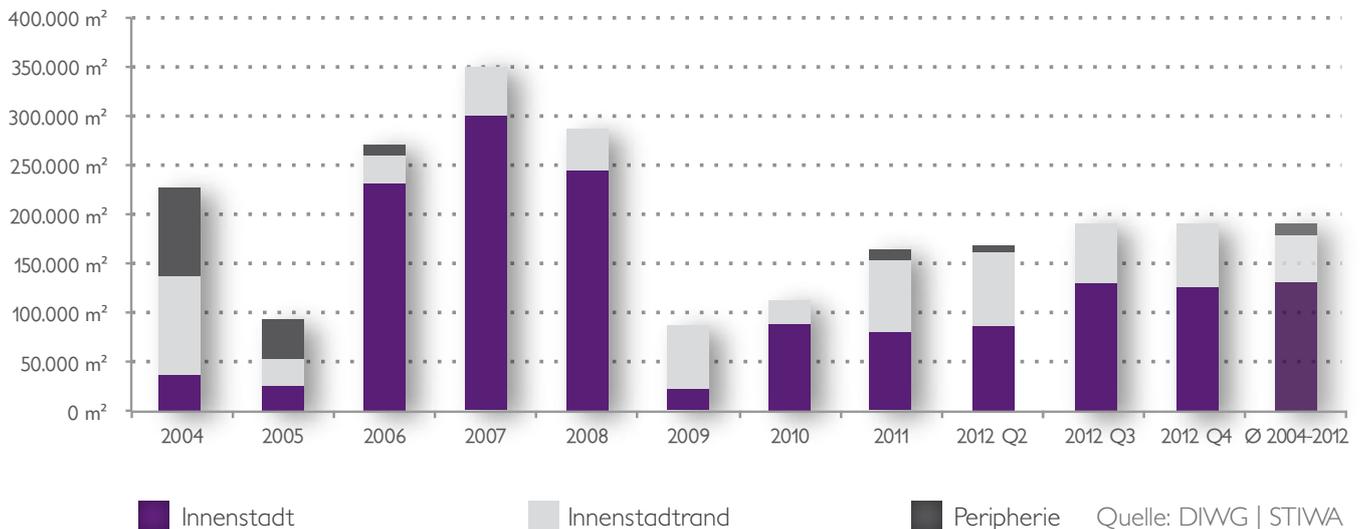
mietvertrages vergangen waren. Weder die außergewöhnliche Architektur noch die Lage direkt am Rhein konnten bislang eine größere Anzahl Mieter für das Objekt begeistern. Zwar bietet das Objekt eine gute Verkehrsanbindung mit Straßenbahnanschluss und liegt nur rund 3,5 Kilometer südlich der Innenstadt, konkurriert aber bei Mietpreisen bis 18 €/m<sup>2</sup> auch mit Objekten in deutlich zentralerer Lage. Zudem ist das Erscheinungsbild des direkten Umfelds allenfalls durchschnittlich, was offenbar viele Interessenten abhält. Die erforderliche Aufwertung des Umfeldes ist ein Prozess, der sich nicht „von heute auf morgen“ vollzieht, sondern mehrere Jahre in Anspruch nimmt.

Der äußerst beliebte Bürostandort Rheinauhafen, dessen südliches Ende nur rund 600 Meter von den Cologne Oval Offices entfernt liegt, hat diesen Aufwertungsprozess bereits durchlaufen und glänzt mit erfolgreicher Vermarktung, wobei das in sich geschlossene Areal mit zahlreichen architektonischen Highlights und einem gehobenen Erscheinungsbild aufwartet.

Die östlichen Stadtteile Kalk / Mülheim / Poll konnten im Gegensatz zu Deutz ihr Image von der „Schäl Sick“ noch nicht ganz abstreifen. Sie sind nach wie vor in weiten Teilen durch Industrie- und Gewerbeareale geprägt und bieten keine vergleichbar hochwertigen Lagen wie die anderen Stadtteile des Innenstadtrandbereichs. Dennoch wurden und werden auch dort Bürodevelopments realisiert, häufig durch Umnutzung ehemaliger Industrieareale.



## Köln - Büroflächen im Bau nach Lagen



Die Peripherie spielt auf dem Kölner Büromarkt in Bezug auf Projektentwicklungen derzeit nahezu keine Rolle. Zu den peripheren Lagen gehören die Gebiete, die sich nach außen an den Innenstadtrand anschließen.

Im Süden Kölns sind das die Gebiete südlich des Autobahn-rings, im Westen der Bereich zwischen Äußerer Kanalstraße / Militärring bis nach Frechen und Hürth und im Norden die Gebiete jenseits der Inneren Kanalstraße bis zum nördlichen Autobahnring. Während 2004 und 2005 in Ossendorf / Nippes und Porz / Gremberghoven noch größere Projekte in der Realisierungsphase waren, wurde zwischen 2007 und 2010 in der gesamten Peripherie kein Büroneubau realisiert.

Erst seit 2011 ist in den Bereichen Lövenich / Junkersdorf / Marsdorf und Hürth wieder eine Bautätigkeit zu verzeichnen, allerdings mit jeweils 2.000 bis 2.500 m<sup>2</sup> auf einem äußerst niedrigen Niveau. Neben der geringen Nachfrage nach Büroflächen an den peripheren Standorten dürften auch die niedrigen erzielbaren Mietpreise ein Grund dafür sein, dass Projektentwickler dort nahezu keine Investitionen tätigen.

Die Vermarktung von Büroflächen stellt für die Developer an der Peripherie oftmals eine Herausforderung dar. So war beispielsweise der ABC-Tower im Airport-Businesspark im rechtsrheinischen Gremberghoven seit Fertigstellung im Jahr 2003 nie voll vermietet. Von den rund 15.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sind derzeit gut 6.500 m<sup>2</sup> vakant und werden zu einem Mietzins um 13,00 €/m<sup>2</sup> am Markt angeboten. Die Vermarktungsschwierigkeiten dürften weniger am Gebäude selbst liegen, das durchaus gehobenen Ansprüchen genügt,

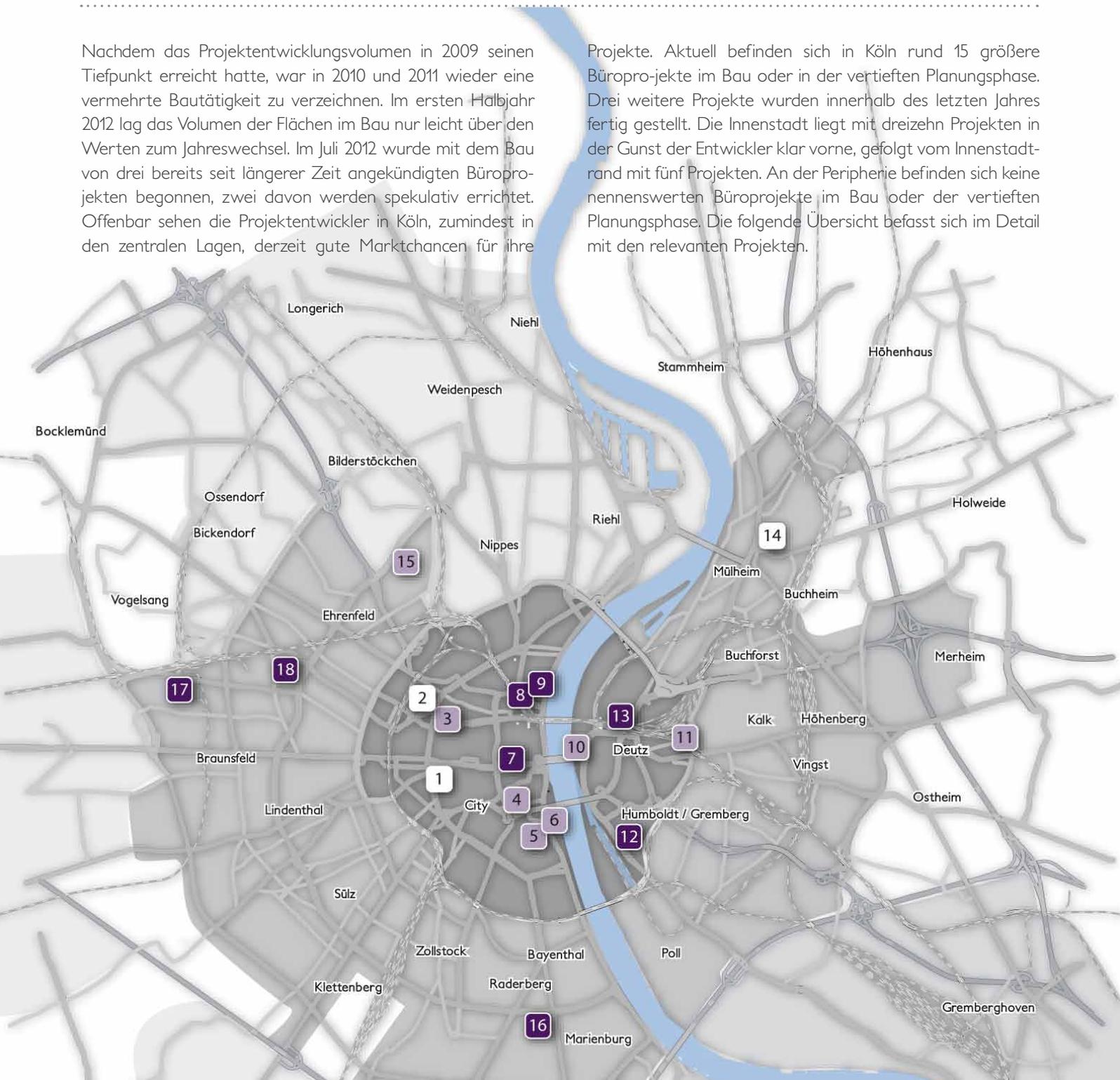
sondern an der peripheren Lage, die sich auch aufgrund der starken Durchmischung mit geringerwertigen gewerblichen Nutzungen nie richtig als Bürostandort etablieren konnte.



# Aktuelle Büro-Projektentwicklungen in Köln

Nachdem das Projektentwicklungsvolumen in 2009 seinen Tiefpunkt erreicht hatte, war in 2010 und 2011 wieder eine vermehrte Bautätigkeit zu verzeichnen. Im ersten Halbjahr 2012 lag das Volumen der Flächen im Bau nur leicht über den Werten zum Jahreswechsel. Im Juli 2012 wurde mit dem Bau von drei bereits seit längerer Zeit angekündigten Büroprojekten begonnen, zwei davon werden spekulativ errichtet. Offenbar sehen die Projektentwickler in Köln, zumindest in den zentralen Lagen, derzeit gute Marktchancen für ihre

Projekte. Aktuell befinden sich in Köln rund 15 größere Büroprojekte im Bau oder in der vertieften Planungsphase. Drei weitere Projekte wurden innerhalb des letzten Jahres fertig gestellt. Die Innenstadt liegt mit dreizehn Projekten in der Gunst der Entwickler klar vorne, gefolgt vom Innenstadtrand mit fünf Projekten. An der Peripherie befinden sich keine nennenswerten Büroprojekte im Bau oder der vertieften Planungsphase. Die folgende Übersicht befasst sich im Detail mit den relevanten Projekten.



□ Projekt fertig gestellt

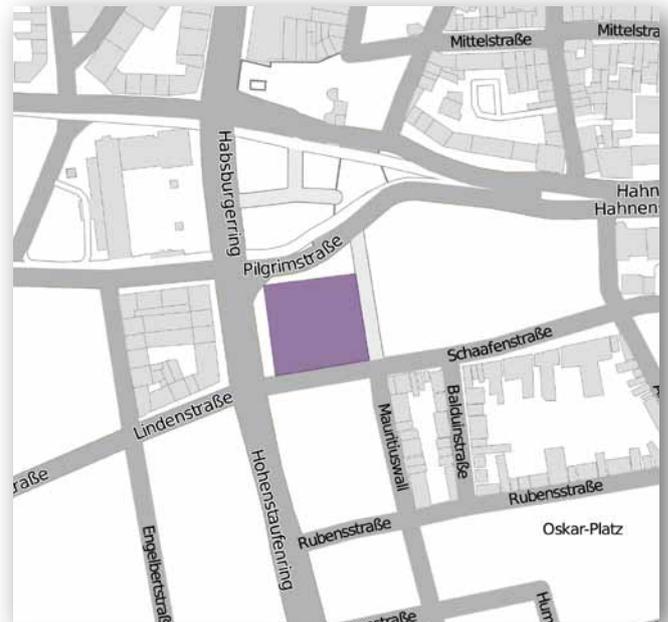
■ Projekt im Bau

■ Projekt in Planung

Quelle: DIWG | STIWA

# Projekte im Bereich der Innenstadt

## (1) Westgate (Altstadt-Süd)



Das Büro- und Geschäftshaus des Developers Meag mit rund 17.400 m<sup>2</sup> Büro- und 2.700 m<sup>2</sup> Einzelhandelsmietfläche sowie 162 TG-Stellplätzen befindet sich in zentraler Lage der Kölner Innenstadt an der Ecke Habsburgerring / Schaafenstraße und wurde nach rund zwei Jahren Bauzeit im Herbst 2011 fertig gestellt. Das Investitionsvolumen lag bei rund 50 Mio. €. Das Gebäude ist als Green Building zertifiziert und nutzt als Besonderheit über gebäudeeigene Brunnen das Grundwasser über einen Wärmetauscher.

Der Baubeginn im Jahr 2009 erfolgte spekulativ, der erste Mietvertrag wurde im März 2011 abgeschlossen. Die Handelsflächen sind inzwischen voll vermietet, von den Büroflächen stehen noch rund 60% leer. Nutzer der Einzelhandelsflächen sind der Lebensmitteldiscounter Lidl (1.380 m<sup>2</sup>), ein Unternehmen aus der Gesundheitsbranche (1.222 m<sup>2</sup>), die Restaurantkette Vapiano (800 m<sup>2</sup>) sowie eine Apotheke (220 m<sup>2</sup>). Für einen Lebensmitteldiscounter ist die zentrale Innenstadtlage eher untypisch, wobei der Standort aufgrund des hohen Wohnungsanteils im näheren Umfeld ein gutes

Umsatzpotenzial bietet.

Mietverträge für die Büroflächen wurden bislang mit der Unternehmensberatung Towers Watson (1.900 m<sup>2</sup>) sowie der Rechtsanwaltskanzlei Bridgehouse Law (325 m<sup>2</sup>) abgeschlossen. Der Mietzins für die Büroflächen bewegt sich in der Spanne von 16,00 – 19,50 €/m<sup>2</sup>. Damit hält das Westgate zwar noch einen gehörigen Abstand zur Kölner Spitzenmiete, liegt aber deutlich über der Schwerpunktmiete, die sich im Bereich der Kölner Ringe in einer Spanne zwischen 11,00 und 15,00 €/m<sup>2</sup> bewegt.

Die Kölner Ringe stellen aufgrund ihrer guten Verkehrsanbindung mit U-Bahn sowie dem breiten Einzelhandelsangebot in unmittelbarer Nähe einen attraktiven Standort dar. Allerdings weist die Lage, wie die meisten Standorte in den zentralen Lagen Kölns, auch einen hohen Altbestand an Gebäuden aus den 1950er bis 1980er Jahren auf, der teilweise nur in mäßigem Zustand ist und das Gesamterscheinungsbild beeinträchtigt. Ein Blick auf die Grundrisse des Objektes zeigt,

dass die Gebäudetiefe umlaufend über 20 Meter beträgt. Daraus ergibt sich ein hoher Anteil von innenliegenden Flächen, welche als Nebenräume zu nutzen sind.

Sehr viele Mieter benötigen solche Flächen nicht. Diese Mieter sind in der Regel nicht bereit, für diese nur eingeschränkt nutzbaren Flächen den geforderten Mietpreis zu zahlen. Insbesondere bei Gebäuden in zentralen – und damit

teuren – Innenstadtlagen findet sich diese Flächenmaximierung. Aufgrund der hohen Grundstückskosten wird häufig die maximal mögliche Fläche errichtet. Ergeben sich dann ineffiziente Grundrisse, so führt dies in aller Regel zu einem Vermietungshemmnis.



© MEAG, Foto: Peter Obenaus

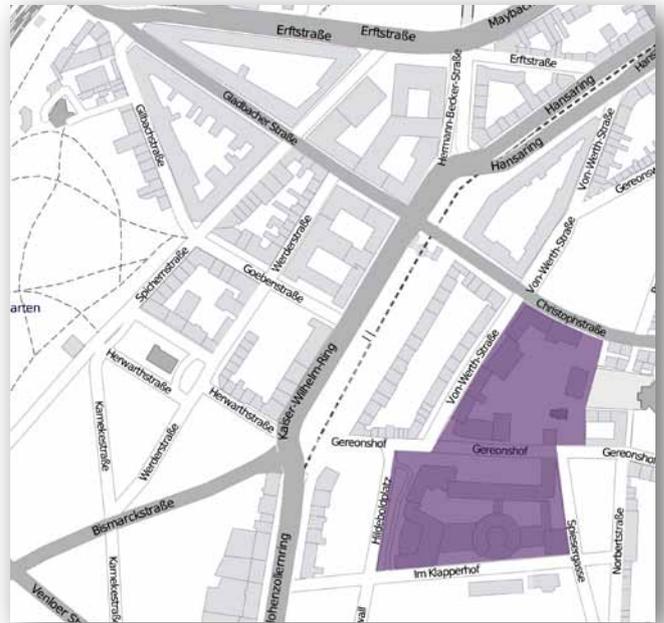
## (2) Kaiser-Wilhelm-Ring Ensemble (Neustadt-Nord)



Das Büroobjekt am Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 / Goebenstraße gliedert sich in zwei Bauabschnitte. Insgesamt stehen rund 13.000 m<sup>2</sup> Büronutzfläche sowie 120 TG-Stellplätze zur Verfügung. Beim ersten Bauabschnitt in der Goebenstraße handelt es sich um einen Neubau mit 6.500 m<sup>2</sup> Bürofläche, der Ende 2011 fertig gestellt wurde und komplett vom französischen Rückversicherer Scor als Deutschlandzentrale genutzt wird. Der Versicherungskonzern hat bereits im Herbst 2009 diesen Bauabschnitt für rund 35 Mio. € vom Projektentwickler IS Institut für Stadtentwicklung erworben.

Der zweite Bauabschnitt am Kaiser-Wilhelm-Ring besteht aus einem Bestandsgebäude, welches derzeit einer Revitalisierung unterzogen wird. Die Flächen werden aktuell nicht am Markt angeboten, die marktübliche Miete dürfte sich aber im Bereich von 16,00 – 20,00 €/m<sup>2</sup> bewegen. Das Objekt befindet sich im nordwestlichen Bereich der Kölner Ringe. Diese Lage ist etwas ruhiger und repräsentativer als der südliche Teil aber dennoch zentral und mit guter Verkehrsanbindung.

### (3) Gerling-Quartier (Altstadt-Nord)



Das Gerling-Quartier ist zurzeit die mit Abstand größte Projektentwicklungsmaßnahme in Köln. Die ehemalige Hauptverwaltung des Versicherungskonzerns Gerling zwischen Christophstraße und Im Klapperhof wird von der österreichischen Immofinanz zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit insgesamt 127.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Eigentumswohnungen und Büros umgebaut sowie durch Neubauten ergänzt. Auf Büros entfallen rund 41.400 m<sup>2</sup> Mietfläche, die sich auf insgesamt 13 Einzelquartiere mit Mietflächen zwischen 1.058 und 9.302 m<sup>2</sup> verteilen. Hinzu kommen rund 1.025 Stellplätze. Das Quartier erstreckt sich über zwei komplette Straßenblöcke. Das Investitionsvolumen beträgt rund 370 Mio. €.

Die Fertigstellung ist in mehreren Abschnitten, entsprechend der Nachfrage, zwischen Ende 2013 und 2014 vorgesehen. Derzeit sind einige Gebäude des Quartiers im Rohbau, ein großer Teil des Ensembles befindet sich jedoch noch im ursprünglichen Zustand. Der Bau schreitet sukzessive entsprechend der Vermarktung der Flächen voran. Die insgesamt 149 Wohnungen sind mit Kaufpreisen ab 4.500 €/m<sup>2</sup> bis hin zu 12.000 €/m<sup>2</sup> im High-End Segment positioniert. Rund ein Drittel der Wohnungen des ersten Bauabschnitts sind verkauft. Die Büroflächen werden mit Mietpreisen zwischen 13,50 und 21,00 €/m<sup>2</sup> angeboten. Gegenüber dem vergangenen Jahr ist ein deutlicher Rückgang der Angebotsmietpreise zu verzeichnen. Im dritten Quartal 2011 lag die Spanne für Büroflächen im Gerling Quartier bei 18,00 – 23,00 €/m<sup>2</sup>. Offenbar läuft die Vermarktung schleppender als erwartet. Schaut

man sich die Grundrisse der verschiedenen Bestandsgebäude an, so zeigen sich in verschiedenen Gebäuden Raumtiefen und Flächenzuschnitte, die nicht der gängigen Forderung nach Flächeneffizienz entsprechen. Neben unregelmäßigen Zuschnitten sind es vor allem hohe Gebäudetiefen, die zu einem hohen Anteil von nur eingeschränkt nutzbaren Flächen führen. Im Hinblick auf Flächen- und Kosteneffizienz sind viele Mieter heutzutage nicht bereit, so hohe Nebenflächenanteile anzumieten und die geforderten Mietpreise dafür zu zahlen. In der Konsequenz führt dies dann dazu, dass Vermarktungszeiten länger und Erträge geringer werden. Der Presse waren bislang noch keinerlei Meldungen über Vermietungen zu entnehmen.

Insgesamt liegt das Gerling Quartier trotz der zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung an einem erstaunlich ruhigen Mikrostandort. Dies wird sich aber mit Fertigstellung des Quartiers vermutlich wieder ändern, denn allein aufgrund der Größe ist mit erheblichen Verkehrsströmen zu rechnen. Wenn das Projekt vollendet ist, dürfte aber ein äußerst hochwertiges Quartier entstanden sein, das sich einen Großteil des historischen Charmes bei gleichzeitig zeitgemäßer Technik und modernem Ambiente erhalten hat.

Das Gerling Quartier ist momentan sicherlich eine der interessantesten Projektentwicklungen in Köln – und ein Projekt in einer der besten Lagen.



#### (4) Waidmarkt-Quartier (Altstadt-Süd)



Das Waidmarkt-Quartier ist nach dem Gerling-Quartier die derzeit größte im Bau befindliche Projektentwicklungsmaßnahme in Köln. Auf dem früheren Gelände des Polizeipräsidiums zwischen Waidmarkt, Blaubach und Tel-Aviv-Straße errichtet der Projektentwickler Fay bis Ende 2012 mit einem Investitionsvolumen von 127 Mio. € ein gemischt genutztes Quartier mit rund 60.000 m<sup>2</sup> BGF.

Davon entfallen rund 7.000 m<sup>2</sup> auf Büros, 4.500 m<sup>2</sup> auf Einzelhandel, 16.200 m<sup>2</sup> auf ein Hotel sowie ein Aparthotel, 11.500 m<sup>2</sup> auf Wohnungen sowie 3.000 m<sup>2</sup> auf eine Schule. In der hauseigenen Tiefgarage stehen rund 409 Stellplätze zur Verfügung.

Das Hotel mit 350 Zimmern wird von Motel One betrieben, das Aparthotel mit 150 Zimmern von Adagio. Als Nutzer für die Büroflächen steht bislang das Unternehmen Regus fest, welches eine Etage mit rund 1.370 m<sup>2</sup> im Bürogebäude angemietet hat. Damit sind rund 20% der Büroflächen vermietet. Hauptnutzer der Einzelhandelsfläche ist Rewe. Nach Angaben des Projektentwicklers sind insgesamt rund 80% der Gewerbeflächen vermarktet.

Der Mietzins für die Büroflächen beträgt im Durchschnitt 17,50 €/m<sup>2</sup>. Der Gebäudeteil, welcher von Motel One genutzt wird, wurde bereits Ende 2010 / Anfang 2011 für rund 20 Mio. € an einen Privatinvestor veräußert. Die Planungen für das Waidmarkt Quartier wurden der Öffentlichkeit erstmals 2006 vorgestellt, die Fertigstellung war bereits für 2009 vorgesehen. Allerdings nahm die Planungsphase deutlich

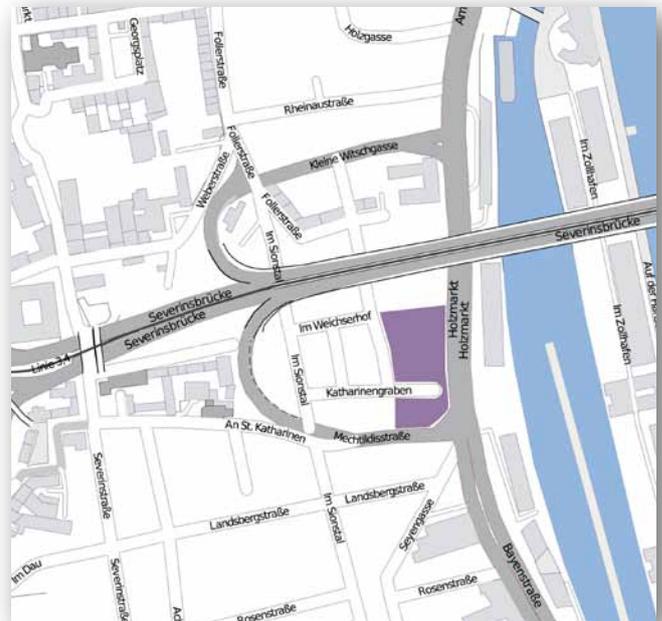
mehr Zeit in Anspruch, hinzu kam im März 2009 der Einsturz des unmittelbar benachbarten Kölner Stadtarchivs, so dass erst im Laufe des Jahres 2009 mit den Abrissarbeiten der Altgebäude begonnen wurde. Ursprünglich war geplant, den 14-geschossigen Turm des ehemaligen Polizeipräsidiums zu revitalisieren.

Im Laufe der Bauarbeiten zeigte sich allerdings, dass die Bau-substanz in deutlich schlechterem Zustand war als zunächst angenommen. Einem geplanten Neubau in gleicher Höhe machte die Stadt Köln durch Änderung des Bebauungsplans mit Festlegung auf maximal sieben Geschosse einen Strich durch die Rechnung.

Das Umfeld des Waidmarktes ist durch starke Nutzungsmischungen geprägt. Während im Bereich nördlich vor allem Büros, Einzelhandel und Wohnungen vorhanden sind, ist der Bereich südlich des Waidmarktes mehr durch Wohnnutzung geprägt.

Viele Gebäude aus den 1950er bis 1980er Jahren sind in schlechtem Unterhaltungszustand. Die städtebauliche Qualität ist unterdurchschnittlich. Darüber hinaus ist der Bereich momentan stark durch die Bauarbeiten zur Nord-Süd Stadtbahn belastet, der noch bis mindestens 2014 andauern wird.

## (5) Campus West (Altstadt-Süd)



Vis à vis zum Rheinauhafen, unmittelbar südlich der Severinsbrücke, entsteht derzeit der Campus West mit Büros und Wohnungen auf insgesamt 19.500 m<sup>2</sup>. Auf Büros entfallen rund 17.800 m<sup>2</sup> entlang der Straße Holzmarkt, für die Wohnungen wird ein frei stehendes Gebäude mit 1.700 m<sup>2</sup> im rückwärtigen Teil des Grundstücks errichtet. In der Tiefgarage stehen rund 300 Stellplätze zur Verfügung. Das Projekt von Bauwens und Revisco wird in zwei Abschnitten realisiert.

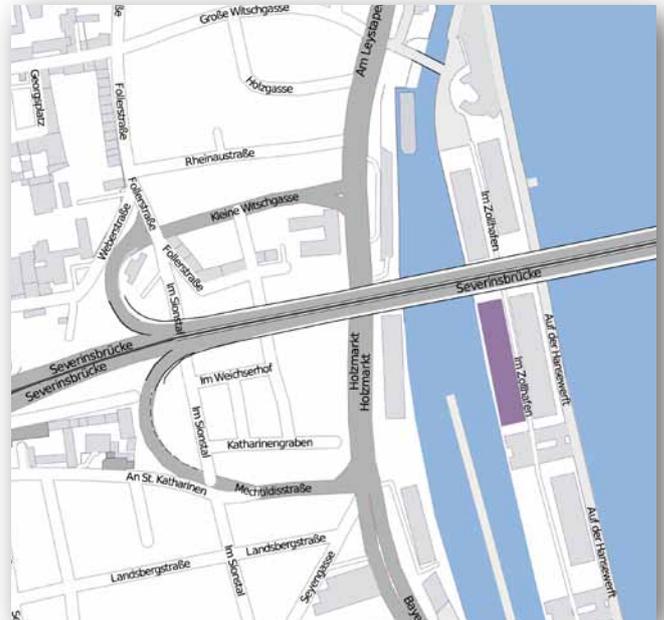
Mit dem Bau des ersten Abschnitts wurde im Juli 2012 begonnen. Dieser wird voraussichtlich bis Ende 2013 fertig gestellt, der zweite Bauabschnitt soll ein Jahr später folgen. Anfang 2011 wurde für das Projekt ein Architektenwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse im Sommer 2011 der Öffentlichkeit präsentiert wurden.

Der Mietpreis für die Büroflächen dürfte etwas unterhalb der marktüblichen Spanne von 15,00 – 20,00 € liegen, die für Objekte im Rheinauhafen gezahlt wird. Vermietungen sind bisher nicht bekannt.

Die Lage ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Auch wenn nur die Straße Holzmarkt den Campus West vom Rheinauhafen trennt, weisen die Standorte große Qualitätsunterschiede auf. Während im komplett neu entwickelten Rheinauhafen eine durchgängige Objekt- und Architekturqualität auf höchstem Niveau geboten wird und der Großteil der Objekte einen Blick auf den Rhein oder den Yachthafen ermöglicht, ist das direkte Umfeld des Campus West, insbesondere die Wohngebäude an den Straßen Im

Weichserhof und Mechtildisstraße, von bescheidener Qualität. Hinzu kommt, dass der Campus West sehr dicht an der Zufahrtsrampe der Severinsbrücke sowie am ebenfalls stark befahrenen Holzmarkt liegt.

## (6) Dock 6-10 Rheinauhafen (Baufeld 4) (Altstadt-Süd)



Ebenfalls direkt neben der Severinsbrücke entsteht derzeit im Rheinauhafen auf dem Bau Feld 4 ein Wohn- und Bürohaus mit rund 4.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und 15 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 115 und 228 m<sup>2</sup>. Die Tiefgarage mit 71 Stellplätzen wird an die bereits vorhandene öffentliche Tiefgarage unter dem Rheinauhafen angebunden. Bauherr ist das Unternehmen Moderne Stadt, eine Tochter der Stadtwerke und der Stadt Köln.

Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 25 Mio. €. Das Bau Feld 4 liegt im Norden des Rheinauhafens zwischen dem Krankenhaus Nord und der Severinsbrücke und ist das letzte noch freie Grundstück. Mit der Fertigstellung des Objektes Ende 2013 wird die Entwicklung des Rheinauhafens abgeschlossen sein. Wie alle bislang realisierten Projekte im Rheinauhafen

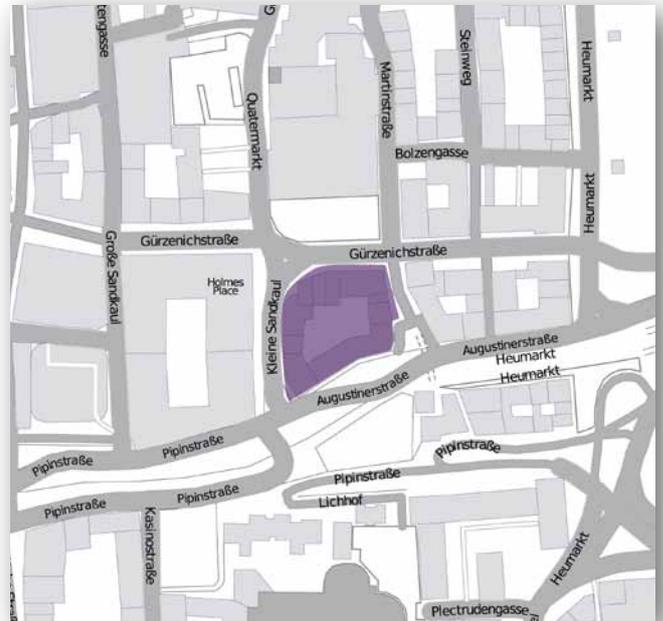
ist das im Bau befindliche Gebäude ein architektonisches Highlight und im High-End Marktsegment positioniert. Der Mietpreis für die Büroflächen bewegt sich zwischen 18,00 und 21,00 €/m<sup>2</sup>. Die Wohnungen werden zu Preisen zwischen 5.300 und 6.000 €/m<sup>2</sup> am Markt angeboten. Eine Vorvermietung für die Büroflächen gibt es bislang nicht, mit dem Bau wurde kürzlich spekulativ begonnen. Vermarktungsschwierigkeiten sind aufgrund der hohen Nachfrage im Rheinauhafen nicht zu erwarten, auch wenn der Mikrostandort nicht zu den besten Lagen im Rheinauhafen zählt.

Er liegt zwar nah zur Innenstadt, wird allerdings auch stark durch die Severinsbrücke beeinflusst, die in etwa auf Höhe des zukünftigen dritten oder vierten Stockwerks unmittelbar am Objekt vorbeiführt.



© moderne stadt / Archilooks

## (7) Gürzenich Quartier (Altstadt-Nord)



Zwischen der Kölner 1a-Einzelhandelslage Schildergasse und dem Heumarkt plant die Metropol Immobiliengruppe das Gürzenich Quartier, ein gemischt genutztes Quartier mit Einzelhandels- und Büroflächen. Das als Blockrandbebauung geplante Projekt umfasst den Block zwischen Gürzenichstraße, Kleiner Sandkaul, Augustinerstraße und Martinstraße, der bislang aufgrund seiner Bebauung der Qualität des Standortes nicht gerecht wird. Geplant ist, die bestehenden Gebäude, Nachkriegsbauten unterschiedlicher Baujahre mit geringer architektonischer Qualität und schlechtem Unterhaltungszustand, abzureißen und durch eine architektonisch hochwertige Blockrandbebauung mit 9.200 m<sup>2</sup> Büro- und 1.900 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche zu ersetzen. Hinzu kommen 120 Tiefgaragenstellplätze.

Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 50 Mio. €. Nach Abschluss des Architektenwettbewerbs im Frühjahr 2010 war zunächst ein Baubeginn in 2011 und die Fertigstellung für 2013 vorgesehen. Allerdings war der Projektentwickler zu diesem Zeitpunkt noch in Verhandlungen mit einigen der Objektigentümer über den Verkauf der benötigten Grundstücke. Inzwischen sind sämtliche zum Objekt gehörenden Gebäude leergezogen.

Allerdings ist derzeit noch kein Baubeginn in Sicht, Vermietungen im neuen Gürzenich Quartier sind ebenfalls nicht bekannt. Der Mietpreis für die Büroflächen dürfte sich in einer Spanne zwischen 16,00 und 19,00 €/m<sup>2</sup> bewegen. An diesem zentralen Standort ist davon auszugehen, dass mittelfristig spekulativ mit dem Bau begonnen wird. Insgesamt bietet der

Standort nach Fertigstellung des Objektes eine gute Qualität. Insbesondere die gute Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zu den Haupteinkaufsstraßen sowie die U-Bahn Anbindung direkt vor dem Objekt sind positiv zu beurteilen. Momentan ist der Standort noch stark durch die Bauarbeiten an der Nord-Süd-Stadtbahn beeinträchtigt.



## (8) Coeur Cologne (Altstadt-Nord)



Am Breslauer Platz 2-4, unmittelbar gegenüber dem Kölner Hauptbahnhof plant die Allianz Real Estate ein rund 14.700 m<sup>2</sup> umfassendes Objekt mit Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss und Büroflächen in den Obergeschossen sowie 160 Stellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage. Vorgestellt wurde das Projekt der Öffentlichkeit erstmals im Juni 2011. Die Vermietung der Flächen läuft derzeit, nennenswerte Vermietungserfolge waren bislang nicht zu verzeichnen. Das Projekt verfügt über eine freie Sicht auf den Kölner Dom. Die Fertigstellung ist für 2013 / 2014 vorgesehen. Der Mietzins für die Büroflächen dürfte nach unserer Einschätzung bei 17,00 – 20,00 €/m<sup>2</sup> liegen. Ob der Baubeginn auch ohne Vorvermietung erfolgen wird ist unklar. Das Umfeld des

Hauptbahnhof ist in den letzten Jahren durch zahlreiche Büroprojektentwicklungen aufgewertet worden. Das Coeur Cologne wird ebenfalls dazu beitragen, dass die teils ungeordnet wirkende und wenig einladende Nachkriegsarchitektur durch ein Objekt mit hohem ästhetischem Anspruch ersetzt wird. Dass bislang keine Vermietungserfolge zu verzeichnen waren mag auch daran liegen, dass der Breslauer Platz bis Anfang 2012 noch eine der Kölner Großbaustellen im Zuge des Neubaus der Nord-Süd-Stadtbahn war. Zwar ist die Baugrube inzwischen verschwunden, der Platz wirkt aber immer noch wenig einladend.



© Allianz Real Estate

(9) Neue Direktion (Altstadt-Nord)



Unmittelbar nördlich des Kölner Hauptbahnhofs, am Konrad-Adenauer-Ufer 3, befindet sich die 1913 erbaute ehemalige Königliche Eisenbahndirektion. Das repräsentative Gebäude mit denkmalgeschützter neoklassizistischer Fassade wurde bis 2002 von der Deutschen Bahn genutzt und stand seitdem leer. Das Gebäude ist Teil des Ensembles, von dem die CA Immo unter dem Namen Rheintriadem bereits zwei Gebäude revitalisiert hat. Die ehemalige Eisenbahndirektion sollte ursprünglich zu einem Hotel umgebaut werden. Diese Pläne wurden jedoch nie verwirklicht. Ende 2011 wurde das Objekt an HochTief veräußert und soll nun zu einem Bürogebäude mit rund 26.000 m<sup>2</sup> BGF und 120 Stellplätzen umgebaut

werden. Erhalten werden die unter Denkmalschutz stehenden Teile der Fassade, Teile der Eingangshalle sowie das Treppenhaus. Alle übrigen Teile des Gebäudes werden komplett neu errichtet. Bis Ende 2012 ist die Durchführung eines Architektenwettbewerbs vorgesehen, mit dem Bau soll Ende 2013 begonnen werden, so dass die Büroflächen Ende 2014 / Anfang 2015 fertig gestellt werden könnten. Vermietungen sind bislang nicht bekannt. Aufgrund der hohen Repräsentativität des Objektes, dem gebotenen Neubaustandard sowie der guten Lage unmittelbar am Rhein dürfte die Neue Direktion jedoch gut vom Markt angenommen werden.

## (10) maxCologne (Deutz)



Das maxCologne im rechtsrheinischen Deutz kann als der Überraschungserfolg am Kölner Projektentwicklungsmarkt bezeichnet werden. Das 1969 erbaute, 22-geschossige Hochhaus sowie der 1978 ergänzte Flachbau am Rheinufer waren bis 2007 Hauptsitz der Lufthansa. Nach Umzug in einen Neubau sollte das Objekt einer grundlegenden Sanierung unterzogen werden. Allein die Größe der Immobilie ist beeindruckend. Insgesamt stehen 48.500 m<sup>2</sup> Büromietfläche sowie 470 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Der Eigentümer, Hochtief Projektentwicklung, ließ Anfang 2009 einen Architektenwettbewerb für das Gebäude zwischen Deutzer Brücke, Mindener Straße und Urbanstraße durchführen. Noch vor Baubeginn und ohne einen einzigen

Mietvertrag wurde die Projektentwicklung im Januar 2010 für 235 Mio. € an einen Spezialfonds der Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft veräußert. Im April 2010 erfolgte der spekulative Baubeginn. Die ersten Mietverträge wurden im Jahr 2011 abgeschlossen.

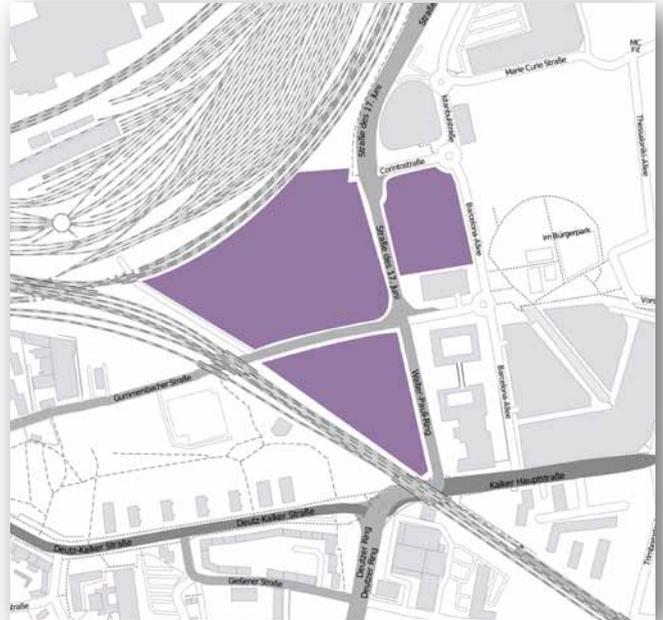
Im Mai 2011 mietete der Chemiekonzern Lanxess für seine Deutschlandzentrale 38.000 m<sup>2</sup> im maxCologne, seit dem Jahr 2006 die mit Abstand größte Einzelvermietung in Köln. Kurze Zeit später wurde ein weiterer Mietvertrag über 6.800 m<sup>2</sup> mit der Rechtsanwaltskanzlei Görg abgeschlossen. Inzwischen hat dieser Mieter eine weitere Option über 1.700 m<sup>2</sup> gezogen. Die komplette Gastronomiefläche von 500 m<sup>2</sup> wurde vom Familienunternehmen g-dogan angemietet, so dass der Vermietungsstand noch vor Fertigstellung bereits bei über 97% liegt.

Derzeit erfolgt der Innenausbau der Flächen, die Fertigstellung ist für Anfang 2013 vorgesehen. Ein vergleichbarer Vermietungserfolg in Deutz wäre noch vor wenigen Jahren von vielen Immobilienexperten für unmöglich gehalten worden. Doch Deutz hat in den letzten Jahren durch etliche Projektentwicklungen stark an Standortqualität gewonnen.

Hinzu kommt, dass der Mikrostandort des maxCologne neben sehr guter Verkehrsanbindung einen unvergleichlichen und unverbaubaren Blick auf Dom, Altstadtssilhouette und Rhein bietet, der in ähnlicher Form weder aus dem Rheinauhafen noch aus den anderen Bereichen der Kölner Innenstadt möglich ist.



(11) Deutzer Feld



(11a) Deutzer Feld

Das Deutzer Feld rund um die Straße des 17. Juni ist ein großes städtebauliches Entwicklungsbiet, das auf dem ehemaligen Gelände der Chemischen Fabrik Kalk (CFK) und nicht mehr benötigten Flächen der Deutschen Bahn realisiert wird. Im östlichen Bereich des Geländes wurde bereits das neue Kölner Polizeipräsidium angesiedelt, welches vorher am Waidmarkt seinen Standort hatte.

Im Dreieck zwischen Straße des 17. Juni, Gummersbacher Straße und den Bahnanlagen vermarktet die aurelis seit 2010 insgesamt vier Baufelder. Auf Baufeld 1 wird die Feuerwehr Köln voraussichtlich ab 2013 ein neues Feuerwehrzentrum errichten.

Derzeit läuft ein Realisierungswettbewerb unter Federführung der Stadt Köln, dessen Ergebnisse im Laufe des Jahres 2012 vorliegen sollen. Auf den Baufeldern 2 und 3, die noch zur Vermarktung stehen, können rund 45.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Büros, Dienstleistungen und Hotels realisiert werden.

Die bislang realisierten Bauvorhaben sind überwiegend von mittlerer Qualität, die erzielbaren Mietpreise für Büroflächen an diesem Standort dürften bei 11,00 – 14,00 €/m<sup>2</sup> liegen. Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist durch den direkten Anschluss an die B55a sehr gut, der ÖPNV-Anschluss weist noch Verbesserungspotenzial auf. Die Standortqualität leidet etwas darunter, dass das Areal zwischen Bahnlinie und

Hauptverkehrsstraße eingekleint ist.

Highlights wie Rheinblick oder die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Köln-Deutz, wie an anderen Mikrostandorten in Deutz, fehlen hier. Dafür ist der Mietzins deutlich günstiger. Dennoch zeigen die langen Vermarktungszeiten der Grundstücke, dass die Nachfrage eher gering ist. Bislang fehlt dem Standort einfach das nötige Profil.

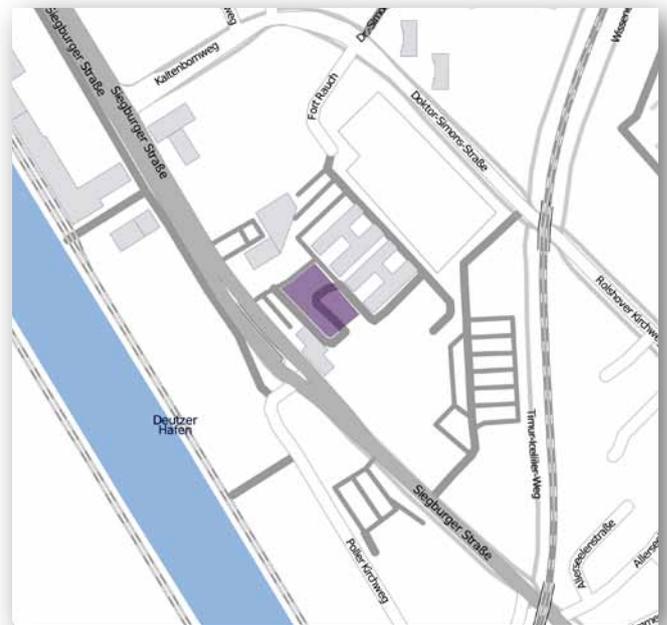




**(1b) Deutzer Feld Baufeld 4 / KölnCubus**

Der KölnCubus ist das erste Projekt, das auf den von aurelis vermarkteten Baufeldern realisiert wird. Es entsteht ein fünf- bis siebengeschossiges Bürogebäude mit 11.000 m<sup>2</sup> Büromietfläche und 200 Tiefgaragenstellplätzen. Mit dem Bau wurde im Juli 2012 begonnen, die Fertigstellung erfolgt Ende 2013. Startschuss für den KölnCubus war im Mai 2010, als der Developer AIG / Lincoln das Grundstück von aurelis erwarb. Ursprünglich sollte die Fertigstellung bereits Ende 2011 erfolgen, mangels Vorvermietung verschob sich der Baubeginn aber immer wieder. Inzwischen sind 5.800 m<sup>2</sup> der 11.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Nutzer sind die Unternehmensberatung Seven Principles AG (3.100 m<sup>2</sup>), die Firma NTT Data (1.800 m<sup>2</sup>) sowie Regus (900 m<sup>2</sup>). Die restlichen Flächen sind noch in der Vermarktung, der Mietzins liegt bei 12,50 €/m<sup>2</sup> und damit für ein Neubauobjekt auf einem günstigen Niveau. Im August 2012 wurde der KölnCubus für 32 Mio. € je zur Hälfte an die Development Partner AG und den E&G Bridge Equity Fonds veräußert.

**(12) Torhaus Deutz / Büro Campus Deutz 3. BA**



An der Siegburger Straße 229 wird von der Strabag Real Estate der Büro Campus Deutz entwickelt. Die beiden ersten Bauabschnitte mit jeweils rund 7.500 m<sup>2</sup> Bürofläche wurden bereits im hinteren Bereich des Grundstücks realisiert und sind voll vermietet.

Derzeit plant die Strabag die Bebauung der noch freien Grundstücksteilfläche unmittelbar an der Siegburger Straße.

Dort soll mit dem Torhaus Deutz der dritte Bauabschnitt den Büro Campus Deutz komplettieren. Es entsteht ein H-förmiges, siebengeschossiges Gebäude mit insgesamt 10.300 m<sup>2</sup> Büromietfläche. Der geforderte Mietzins liegt, je nach Etage, in einer Spanne zwischen 12,90 – 14,80 €/m<sup>2</sup>. Bislang sind noch keine Vermietungen erfolgt. Die ursprünglich geplante Fertigstellung Ende 2013 dürfte sich daher entsprechend nach hinten verschieben, da nicht von einem spekulativen Baube-

ginn auszugehen ist. Trotz der nur geringen Entfernung von 4 Kilometern bis zum Neumarkt wirkt der Standort dezentral. Das liegt zum einen daran, dass die Siegburger Straße im Vergleich mit anderen Hauptverkehrsstraßen relativ wenig befahren ist, zum anderen fehlt dem Standort ein urbanes Flair. Das Umfeld ist durch Wohn- und Gewerbenutzungen und vereinzelte Bürogebäude geprägt.

Unmittelbar gegenüber der Liegenschaft grenzt der Deutzer Hafen an, der jedoch im Gegensatz zum Trendstandort Rheinauhafen auch zukünftig industriell genutzt wird. Aus

dem geplanten Torhaus Deutz fällt daher der Blick nicht auf Nobelwohnungen, Architekturhighlights und den Rhein, sondern auf eine Getreidemühle, einen Schrotthandel und eine Tankstelle. Zwar gab es im Rahmen des Masterplans für Köln Überlegungen, den Deutzer Hafen ebenfalls zu einem hochwertigen Büro- und Wohnquartier umzugestalten, dem steht jedoch entgegen, dass der Hafen für den Güterumschlag benötigt wird. Zudem schließt die Festsetzung des Deutzer Hafens im Regionalplan als Überschwemmungsgebiet eine Nutzung analog zum Rheinauhafen aus.







stark verändert. Der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stand das Barmer Viertel mit seinen 381 Wohneinheiten im Weg. Die Stadt kaufte daher im Jahr 2002 das zwischen 1906 und 1923 errichtete Viertel dem Erbbauverein Köln für insgesamt 65 Mio. € ab, mit dem Ziel die vorhandene Bausubstanz abzureißen und durch ein komplett neues Viertel mit gewerblicher Nutzung zu ersetzen. Die Stadt ließ sich weder durch eine breite Protestbewegung in der Bevölkerung, den Denkmalschutz für einzelne Gebäude der Siedlung noch durch die spätere Besetzung der Häuser am Abriss hindern. Dieser erfolgte im Jahr 2006. Nach dem Abriss passierte erst einmal lange nichts.

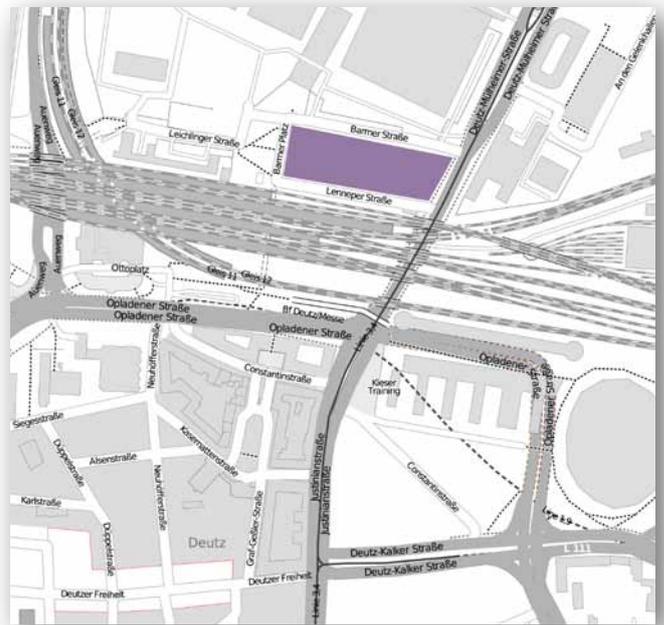
Erst im Februar 2011 präsentierte die Stadt die Architekturentwürfe für die MesseCity Köln. Auf dem 5,4 Hektar großen Gelände sollen auf zwei Baufeldern insgesamt sieben Baukörper mit rund 120.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Mögliche Nutzungen sind Büros, Hotels, Gastronomie, auch ein Dauerpielort für ein Musical ist im Gespräch. Den Zuschlag für die

Entwicklung des Areals bekam für 61 Mio. € ein Konsortium aus Strabag Real Estate und ECE. Bei optimalem Verlauf des Projektes, darunter darf man wohl auch die Vermarktung der Flächen verstehen, könnte der Baubeginn in 2014 erfolgen, die Fertigstellung ist frühestens ab 2017 zu erwarten.

Ein langer Zeitraum, wenn man bedenkt, dass zwischen Abriss des Barmer Viertels und dem frühesten Baubeginn im günstigsten Fall sieben Jahre liegen. Insgesamt wird erwartet, dass die MesseCity ein Erfolg wird. Die Revitalisierung der benachbarten Rheinhallen der Messe zum Büroquartier Rheinpark Metropole sowie die Entwicklungen entlang der Deutz-Mülheimer-Straße in den letzten Jahren haben gezeigt, dass der Standort Potenzial hat. Insbesondere die sehr gute Anbindung an den ICE-Bahnhof Köln-Deutz ist ein gewichtiger Standortvorteil.

# Projekte im Bereich Innenstadtrand

## (14) Carlswerk (Mülheim)

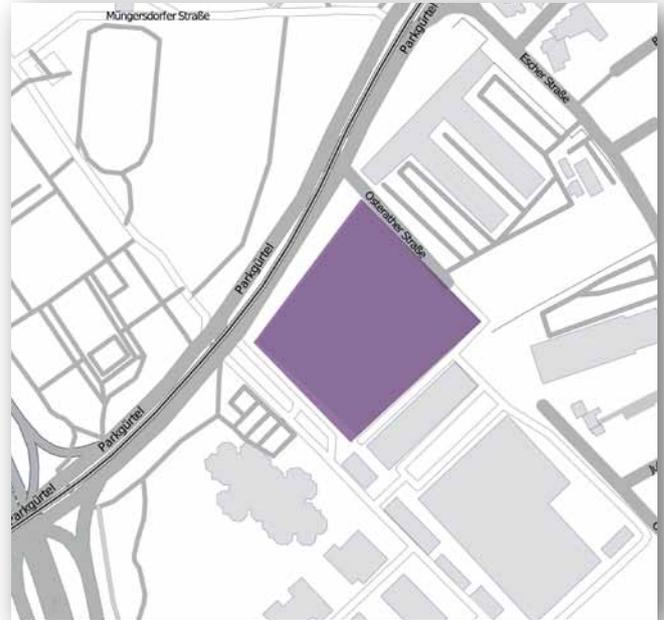


Das Carlswerk an der Schanzstraße im Stadtteil Mülheim ist ein großflächiges Industrieareal, welches vom Unternehmen nkt cables als Produktionsstätte für Fahrdrähte, Freileitungsseile, Leitungsdrähte und Starkstromkabel genutzt wurde. Im Jahr 2007 erwarb die Beos AG das Areal für eine

internationale Investorengruppe mit dem Ziel, dieses nach dem schrittweisen Rückzug von nkt zu einem Büro- und Gewerbeareal umzustrukturieren. Auf einer Grundstücksfläche von 130.000 m<sup>2</sup> entstehen rund 20.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 70.000 m<sup>2</sup> Mietfläche für Lager, Produktion und Service. Die 20 Gebäude aus den Baujahren 1896 bis 1984 werden mit einem Investitionsvolumen von rund 75 Mio. € schrittweise saniert. Das Areal gliedert sich in insgesamt fünf Quartiere. Während in Teilbereichen die Revitalisierung bereits abgeschlossen ist, steht diese für die zuletzt noch von nkt genutzten Flächen noch aus. Mieter der Büroflächen sind der Verlag Bastei Lübbe (5.800 m<sup>2</sup>), die Deutsche Post AG (2.600 m<sup>2</sup>), das Institut für Betriebsorganisation und Informationstechnik (1.770 m<sup>2</sup>) sowie Unternehmen der Branchen Weiterbildung, Medien, IT und Kreativwirtschaft. Im Frühjahr 2013 wird das Schauspielhaus Köln interimsmäßig in das Depot des Carlswerkes ziehen. Der Mietzins liegt in einer Spanne zwischen 8,50 und 13,50 €/m<sup>2</sup> und ist damit für Kölner Verhältnisse relativ günstig. Das Carlswerk bietet einen einzigartigen industriellen Charme in einem multikulturellen Umfeld.



(15) RheinEnergie Hauptverwaltung (Neuehrenfeld)



Am Parkgürtel in Köln-Neuehrenfeld entsteht gerade der Neubau der RheinEnergie Hauptverwaltung. Der Energiekonzern errichtet auf einem 30.000 m<sup>2</sup> großen Teilgrundstück des Betriebsgeländes einen Neubau mit 45.000 m<sup>2</sup> Büromietfläche um die direkt benachbarte, mittlerweile zu kleine bisherige Hauptverwaltung zu ersetzen.

Der Architektenwettbewerb wurde bereits im Jahr 2007 durchgeführt, mit dem Bau aber erst im April 2011 begonnen. Die Fertigstellung soll 2013 erfolgen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 140 Mio. €. Das Gebäude soll als Vorbild

in Sachen Ökologie Maßstäbe setzen. So werden 95% der Wärme und 85% der Kälte aus regenerativen Energien erzeugt. Das Projekt steht dem Büovermietungsmarkt zwar nicht zur Verfügung, wird aber als eines der großen aktuellen Bauprojekte in Köln dennoch vorgestellt.

Der Standort ist eher untypisch für Büronutzungen und durch Wohnnutzung sowie einzelne großflächige Einzelhandelsmärkte gekennzeichnet. Auf dem Büovermietungsmarkt wäre dieser Standort unserer Einschätzung nach nur schwer zu vermarkten.



---

## (16) Ehemaliges Hochhaus Deutsche Welle (Marienburg)

---



Das ehemalige Hochhaus des Senders Deutsche Welle am Raderberggürtel ist eines der Projekte, das schon seit langer Zeit angekündigt wird, bei dem aber seit Jahren vor allem eines zu beobachten ist: Stillstand. Das 1980 erbaute, 34-geschossige Hochhaus mit 45.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem 35.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück war bis zum Jahr 2003 Sitz der Deutschen Welle. Nach dem Umzug des Senders nach Bonn stand das mit Asbest belastete Gebäude zum Verkauf. Im Jahr 2005 erhielt die Clees Unternehmensgruppe den Zuschlag. Der Projektentwickler hatte große Pläne mit dem Objekt. Zunächst war der Umbau zu einem Wohnhaus mit 400 WE geplant, der Baubeginn sollte 2007 erfolgen.

Als Problem erwiesen sich dabei die fehlenden Balkone. Später sollte es dann unter dem Namen Rheintower Köln-Marienburg ein Mix aus Büros, Geschäften und Wohnungen werden. Im Jahr 2010 dann die nächste Ankündigung: der Turm soll saniert und als Bürohochhaus, möglichst durch einen Konzern als Großmieter, genutzt werden. Aber auch eine Nutzung der noch vorhandenen Studios in einem der zwei Gebäudeteile sei denkbar. Was sich bis August 2012 getan hat? Nichts. Das Gebäude ist weiter von einem Bauzaun umgeben, dem man die mittlerweile neun Jahre Standzeit deutlich ansieht. In der Tiefgaragenzufahrt wachsen erste Bäume und auf die Pläne, die das Unternehmen mit dem Hochhaus hat, weist kein Bau- oder Verkaufsschild hin. Dem neuen Eigentümer dürften mittlerweile erhebliche Kosten entstanden sein, nur um das Gebäude funktionsfähig zu halten. Hinzu kommen die Kosten für die notwendige Asbestsanierung im Falle einer neuen Nutzung. Ein Konzern als Großmieter ist unwahrscheinlich, da die großen Unternehmen in Köln auf eine innenstadtnahe Lage und prestigeträchtige Adresse relativ viel Wert legen. Das Umfeld des Objektes ist vor allem durch Wohnungen und Autohäuser geprägt, die sich entlang des Raderberggürtels erstrecken. Büros findet man in dieser Lage nur vereinzelt. Hinzu kommt die schlechte Anbindung an den ÖPNV, die sich erst mit der Realisierung der dritten Baustufe der Nord-Süd-Stadtbahn in den nächsten Jahren verbessern wird. Schlechte Voraussetzungen also für die geplante Rentabilität des Projektes.



## (17) Technologiepark Köln (Ehrenfeld)



Der Technologiepark Köln als Quartier für Wirtschaft, Wissenschaft und Kreativität ist eine Agglomeration von Büro-, Service- und Produktionsflächen im Kölner Westen. Das Quartier besteht seit rund 30 Jahren und liegt im Stadtteil Ehrenfeld zwischen Widdersdorfer Straße, Maarweg, Stolberger Straße und Vitalisstraße. Neben Unternehmen aus Dienstleistung und Verwaltung haben sich im Technologiepark vor allem Unternehmen der Branchen Technik, Handwerk, Kreativwirtschaft, Gesundheit, Medien, Forschung und Entwicklung angesiedelt. Der Technologiepark bietet noch zahlreiche freie Grundstücke, auf denen weitere Büro- und Serviceflächen realisiert werden können. Bereits seit längerer Zeit sind drei weitere Bürogebäude geplant.

(17 a) Neben dem bereits 2006 realisierten Mercedes-Benz Center an der Mercedes-Allee plant die Lammerting Immobilien Gruppe einen Büropark mit insgesamt rund 65.000 m<sup>2</sup> BGF. Mittelpunkt und städtebauliches Highlight ist ein 18-geschossiges Hochhaus. Aufgrund der relativ geringen Nachfrage nach Büroflächen im Umfeld des Projektstandortes und noch ausreichenden, kurzfristig verfügbaren Kapazitäten in Bestandsgebäuden des Technologieparks ist nicht mit einem spekulativen Baubeginn zu rechnen.

(17 b) Im südlichen Bereich des Technologieparks Köln an der Stolberger Straße / Eupener Straße ist ein Neubau mit preisgünstigen Büro- und Werkstattflächen für Gründer und Jungunternehmer geplant. Auf dem ehemaligen Sidelgelände soll ein Neubau mit rund 14.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen.

Ein Realisierungszeitraum steht derzeit noch nicht fest und hängt von der Vermarktung der Flächen ab. Mit einem spekulativen Baubeginn ist nicht zu rechnen. Die Mietpreise für die Büroflächen dürften etwas niedriger liegen als im Büropark Mercedes-Allee, vermutlich im Bereich 11,00 – 13,00 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt ist der Standort aufgrund des hohen Anteils älterer Produktionsgebäude im Umfeld von relativ geringer Qualität.

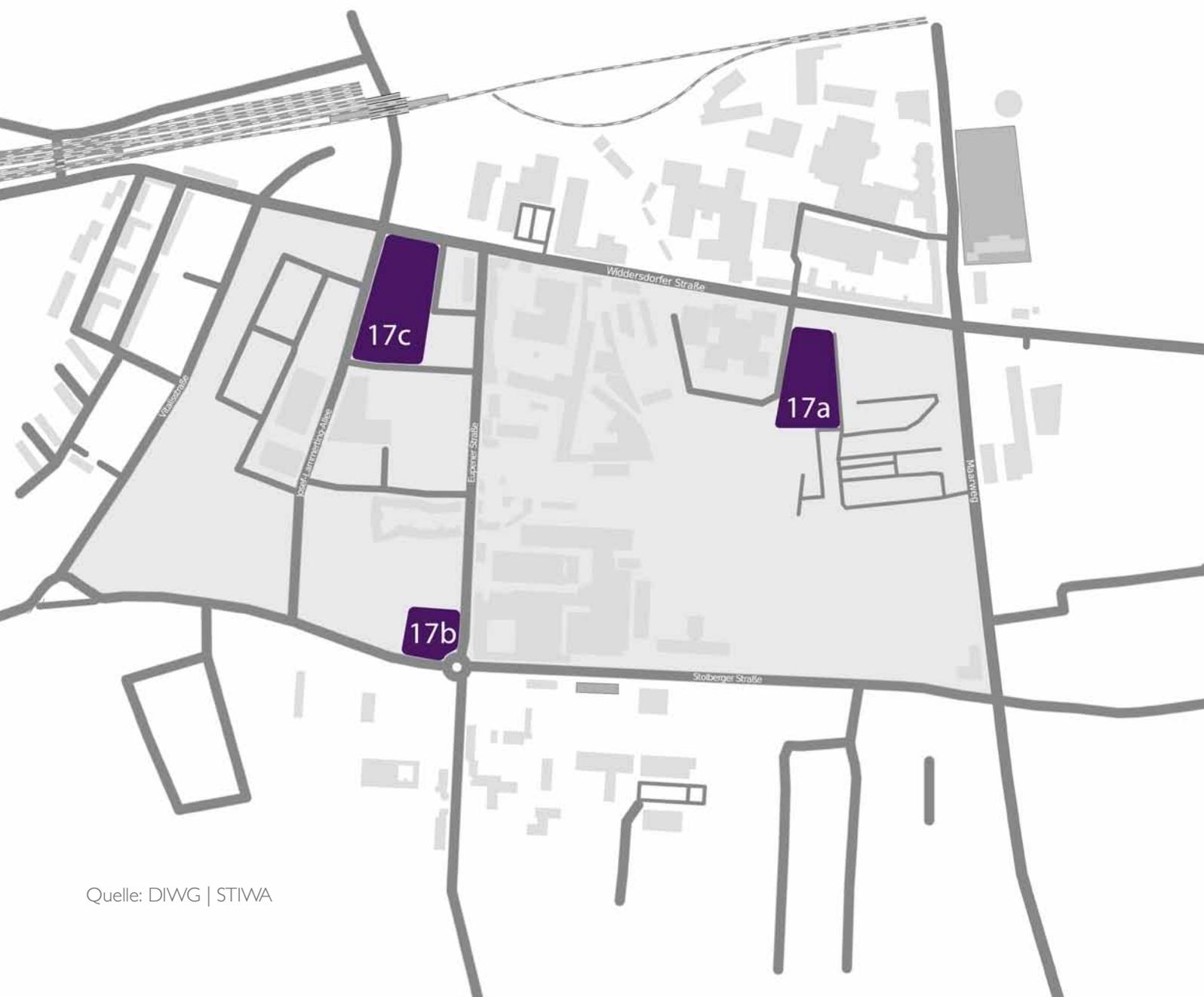
(17 c) An der Ecke Josef-Lammerting-Allee / Widdersdorfer Straße ist ein Büro- und Geschäftshaus mit rund 3.400 m<sup>2</sup> Büro- und 2.500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche geplant. Ein Teil des Gebäudes soll neuer Firmensitz der Lammerting-Gruppe werden, die restlichen Flächen werden extern vermietet. Derzeit befindet sich das Objekt in der Planungsphase. Im Vergleich befindet sich diese Projektentwicklung innerhalb des Technologieparks in der mit Abstand besten Mikrolage.

Zum einen ist das direkte Umfeld an diesem Standort bereits entwickelt und verfügt über ein hochwertigeres Erscheinungsbild als die beiden anderen Standorte, zum anderen ist die Anbindung an den ÖPNV hier deutlich besser, da sich der S-Bahn Haltepunkt Köln-Müngersdorf / Technologiepark nur rund 100 m vom geplanten Objekt entfernt befindet. Auch für diese Projektentwicklung ist nicht mit einem spekulativen Baubeginn zu rechnen.

Der Mietpreis dürfte sich auf dem Niveau von 12,00 – 14,00 €/m<sup>2</sup> bewegen. Insgesamt ist der Technologiepark als Büros-

Standort von eher unterdurchschnittlicher Qualität. Aufgrund der starken Nutzungsmischung von Büro-, Service- und Produktionsflächen, häufig in Gebäuden älteren Baujahres, ist das Gesamterscheinungsbild schlechter als an anderen Standorten mit höherem Büroflächenanteil. Für die angesprochene Zielgruppe, vor allem Start-Up Unternehmen und Firmen, die neben Büros auch Flächen für Service oder Produktion benötigen, ist der Technologiepark jedoch ein attraktiver Standort, vor allem auch aufgrund der günstigen Mietpreise.

Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Nutzung ist die Gesamtvermietungsleistung im Technologiepark im Vergleich mit anderen Kölner Bürostandorten jedoch eher gering.



## (18) Helios-Höfe (Ehrenfeld)



Eines der umstrittensten Stadtentwicklungsprojekte sind die Helios-Höfe in Köln. Das rund 40.000 m<sup>2</sup> große Areal im Straßenkarree von Venloer Straße, Ehrenfeldgürtel, Vogelsanger Straße und Heliosstraße sollte nach ursprünglichen Planungen zu einem gemischt genutzten Quartier mit rund 20.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche, 8.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3.500 m<sup>2</sup> Bürofläche entwickelt werden. Bereits 2006 fasste die Stadt Köln den Beschluss, für das Gelände einen Bebauungsplan aufzustellen. Zwei Jahre später erwarb ein Konsortium aus der Kölner Bauwens Unternehmensgruppe und der Essener mfi das Grundstück von der Stadt. Mitte 2009 wurde eine Potenzialanalyse erstellt, in der eine Einzelhandelsverkaufsfläche von rund 20.000 m<sup>2</sup> als marktgerecht angesehen wurde.

Mit Bekanntwerden der Planungen formierte sich im Stadtteil Ehrenfeld eine Bürgerinitiative gegen das Projekt, die sich auf eine breite Beteiligung der Bevölkerung stützt. Hauptkritikpunkte sind die Größe der geplanten Einzelhandelsverkaufsfläche, die zu erwartende Verkehrsbelastung, die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Ehrenfeld sowie die Zerstörung der auf dem Gelände im Laufe der Jahre gewachsenen Kultur- und Kreativwirtschaft. Insbesondere die Beteiligung der mfi am Projekt Helios-Höfe stößt auf Kritik.

Danach gab es Überlegungen von Seiten der Stadt Köln, auf dem Gelände eine Schule zu errichten. Aufgrund der hierfür benötigten Fläche wäre die Realisierung der geplanten Einzelhandelsflächen hinfällig. Im Juni 2012 wurden die Ergebnisse der extern moderierten Bürgerbeteiligung veröffentlicht.

Demnach wird die Ausweitung der Einzelhandelsfläche über das bisher existierende Ausmaß von der Mehrheit der Bevölkerung abgelehnt. Der Entwickler Bauwens hat daraufhin bekanntgegeben, auf die Realisierung der Einzelhandelsflächen verzichten zu wollen. Die Planungen zur Errichtung einer Schule auf dem Helios-Areal sollen fortgeführt werden.

Mit einem Beginn der Arbeiten ist nicht vor 2014 zu rechnen. Erst dann ist ein wesentlicher Teil des Areals verfügbar. Die Rheinlandhalle, welche im nördlichen Grundstücksbereich die Heliosstraße mit dem Ehrenfeldgürtel verbindet, ist erst ab 2023 / 2024 verfügbar.



# Fazit

Derzeit befinden sich in Köln einige interessante Büroprojekte im Bau und der vertieften Planungsphase oder wurden kürzlich fertig gestellt. Neben kleineren Einzelmaßnahmen sind auch mehrere großformatige Projekte am Markt, die insbesondere in den zentralen Kölner Lagen auch die Funktion einer gewissen Reparatur des Stadtbildes übernehmen, das an vielen Stellen noch durch ungeordnete und teilweise vernachlässigte Bebauung aus der Nachkriegszeit gekennzeichnet ist. Projekte wie das Gerling-Quartier, der Waidmarkt und das Gürzenich Quartier werden dazu beitragen, dass das Stadtbild zumindest punktuell weiter an Qualität gewinnt. Doch nicht alle Projekte stoßen in der Bevölkerung auf Zu-

stimmung. Vorhaben wie die MesseCity Köln oder die Helios-Höfe, die teilweise über die Köpfe der Betroffenen hinweg geplant werden und die Identität des Stadtteils nachhaltig verändern, finden keinen breiten Konsens. Immerhin versucht die Stadt Köln bei den Helios-Höfen durch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und ein Moderationsverfahren Fehler wie beim Projekt MesseCity zu vermeiden, wo mit der „Hauruck-Methode“ Menschen zur Umsiedlung gezwungen wurden und eine komplette Wohnsiedlung abgerissen wurde. Es bleibt in Zukunft spannend in Köln. Die Stadt bietet noch genügend Potenzial für weitere Projektentwicklungen in den nächsten Jahren.

## Fertigstellungen der untersuchten gewerblich genutzten Projekte in Köln

		2011	2012	2013	2014	ab 2015
<b>Innenstadt</b>	<b>Gesamt</b>	<b>26.600 m<sup>2</sup></b>	<b>35.880 m<sup>2</sup></b>	<b>87.375 m<sup>2</sup></b>	<b>90.201 m<sup>2</sup></b>	<b>216.661 m<sup>2</sup></b>
	Büro	23.900 m <sup>2</sup>	5.960 m <sup>2</sup>	84.875 m <sup>2</sup>	43.450 m <sup>2</sup>	172.005 m <sup>2</sup>
	Einzelhandel	2.700 m <sup>2</sup>	3.825 m <sup>2</sup>	-	2.255 m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>
	Wohnen	-	9.775 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>	44.496 m <sup>2</sup>	42.756 m <sup>2</sup>
	Sonstige	-	16.320 m <sup>2</sup>	-	-	-
<b>Innenstadtrand</b>	<b>Gesamt</b>	<b>90.000 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>45.000 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>131.650 m<sup>2</sup></b>
	Büro	20.000 m <sup>2</sup>	-	45.000 m <sup>2</sup>	-	121.150 m <sup>2</sup>
	Einzelhandel	-	-	-	-	2.500 m <sup>2</sup>
	Wohnen	-	-	-	-	8.000 m <sup>2</sup>
	Sonstige	70.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	-

Angaben in Mietflächen

Quelle: DIWG | STIWA



# The market for office development projects in Cologne





„Opaque Market“ - „Outsiders ought to not get involved“ - „Cologne dique“ - “If you invest in property in Cologne, then keep away from the ‘Schäl Sick’” - „A market dominated by local princes“.

These are just some of the standard statements when it comes to describing the real estate market in Cologne, and yet, the market has changed significantly in recent years and has proved to be extremely stable. It is in many ways more solid than some of the other pillars of German real estate markets. Numerous office projects are either under construction or in the planning phase.

Cologne is the third largest city in Germany but is only considered among the seven largest investment sites in the country.

These are just a few reasons that you should consider getting to know the Cologne market for office development projects in more detail.

---

# The Cologne office leasing market

---

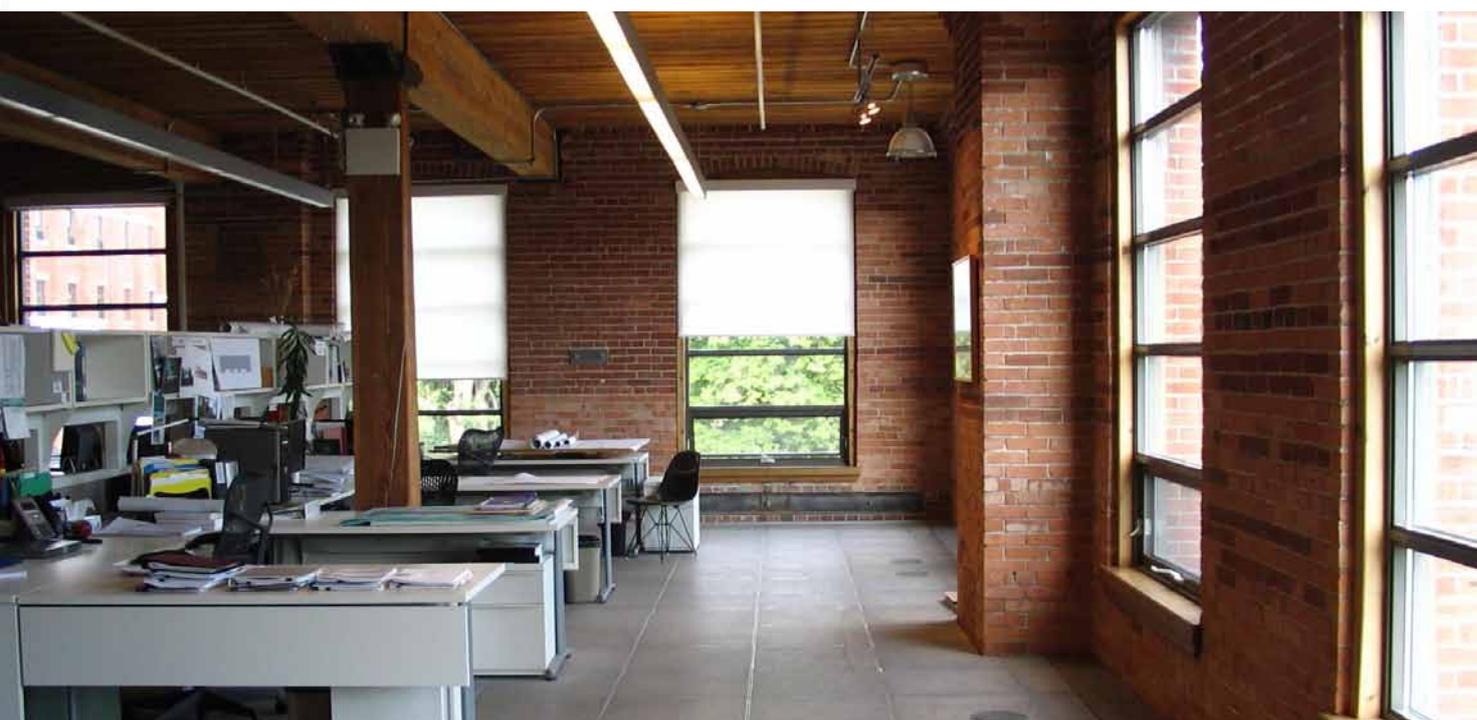
The Cologne office market belongs to the top 7 office locations in Germany, after Berlin, Dusseldorf, Frankfurt, Hamburg, Munich and Stuttgart. With a total area of 7.5 million m<sup>2</sup>, the Cologne market has the lowest stock of office space, even though it has around 1 million inhabitants, which is much higher than Dusseldorf or Stuttgart. Within the last eight years the amount of office space in Cologne has grown by approximately 700,000 m<sup>2</sup>, which equals approximately 10%. In comparison, the other German real estate markets grew from 4.0 to 7.7%.

The take-up of the Cologne office market from 2004 to 2011 went from 188,000 m<sup>2</sup> to 327,000 m<sup>2</sup> per year, which averages out to 259,000 m<sup>2</sup> annually. After reporting relatively weak results in 2009 and 2010, the highest-ever take-up in recent years has been registered in 2011. In addition, the first half of 2012 has shown a turnover of 128,000 m<sup>2</sup> - above-average results. The market has shown increasing growth over the last few years.

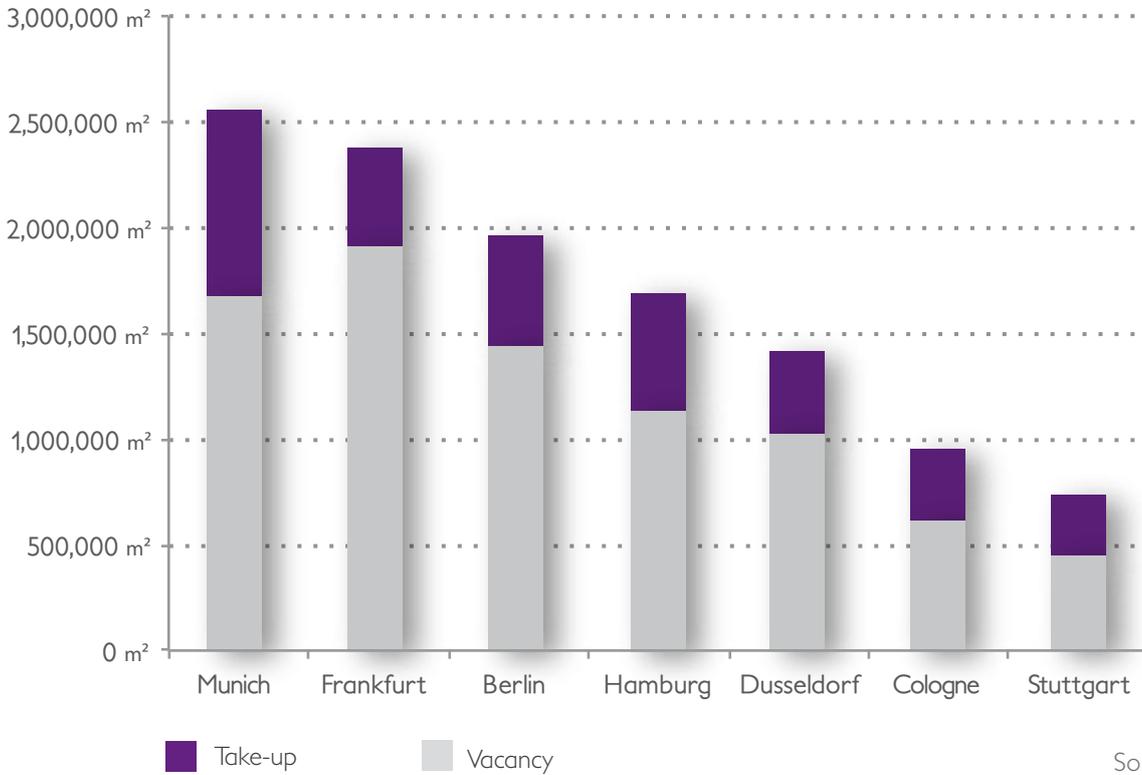
Office space vacancies amounted to around 579,000 m<sup>2</sup> during the first 6 months of 2012, which corresponds to a

vacancy rate of 7.7%. Since 2009, the vacancy rate has fallen steadily. In comparison with the other German property centres, Cologne can boast of better numbers. With the exception of Stuttgart, the absolute vacancy statistics of all other locations have reached the one million mark. Additionally, on a percentage Cologne is better off than four of the seven top sites.

The rental rates for office space in Cologne only partially reflect the stable demand and the relatively low vacancy. The highest rent reached in the first half of 2012 was € 21.30 per m<sup>2</sup> per month, not quite that of the values of the previous years. However, there is still the possibility in the course of the year that leasing contracts could reverse this trend in the upper market segment. Compared with the other German property centres for the achievable prime rent, only Stuttgart is at a lower level than Cologne. The average rent comes in at € 11.50 per m<sup>2</sup> per month in the first half of 2012 at a low level, although, in contrast to the prime rents, an increasing trend can be observed. In comparison with the other top 7 sites in Germany, Cologne produces the lowest average rent.

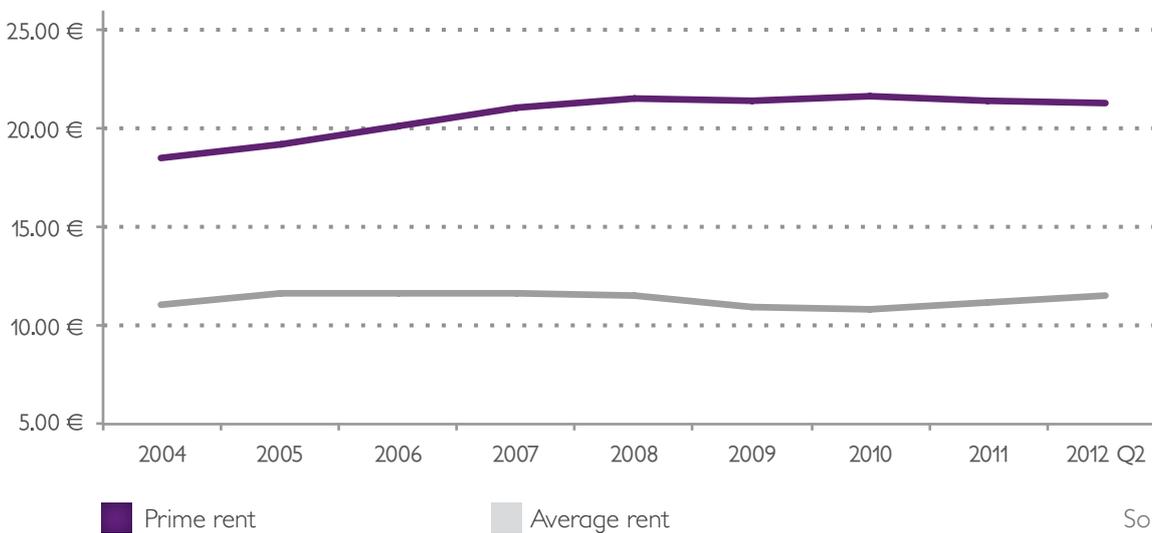


Top 7 office locations - proportion between take-up and vacancy in 2011



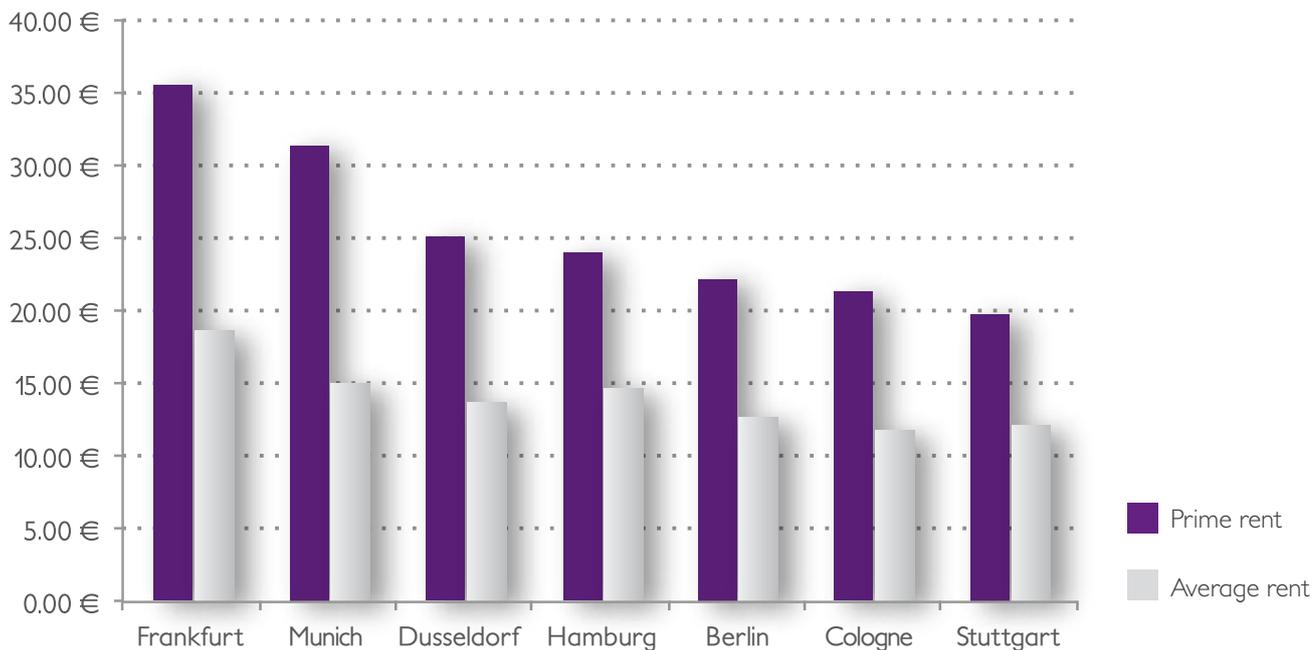
Source: DIWG | STIWA

Cologne - office rents



Source: DIWG | STIWA

Top 7 Office locations - rents in Q2 2012



Source: DIWG | STIWA

# The market for project developments

In Cologne, in recent years, many development projects have been implemented in the office sector. Between 2004 and the first quarter of 2012 a total of approximately 935,000 m<sup>2</sup> of office space was completed. The spectrum ranges from small individual projects to develop new neighbourhoods on land that was previously used for other purposes. Due to the long lead times for planning and construction there is typically a lag between market trends such as development of leasing rates and the vacancy rate. Thus, between 2004 and 2006,

which were characterised by continuously rising volume of take-up, a strong decline in office completions was also recorded. While since 2007 the volume of completions again increased sharply and in 2009 with 260,000 m<sup>2</sup> completed office space reached its previous peak, the volume of take-up in this period was characterised by decreasing trends. In 2011, the completion rate reached about 42,000 m<sup>2</sup>, is the previous low. Also, in the first half of 2012 the volume of completions was small with 15,500 m<sup>2</sup>. By year-end a part of the projects currently under construction will be completed. In the coming years, an increase is expected to return to completions. The project developers currently active in the Cologne market have many projects in the pipeline that can be implemented if the market demands them in the short to medium term.



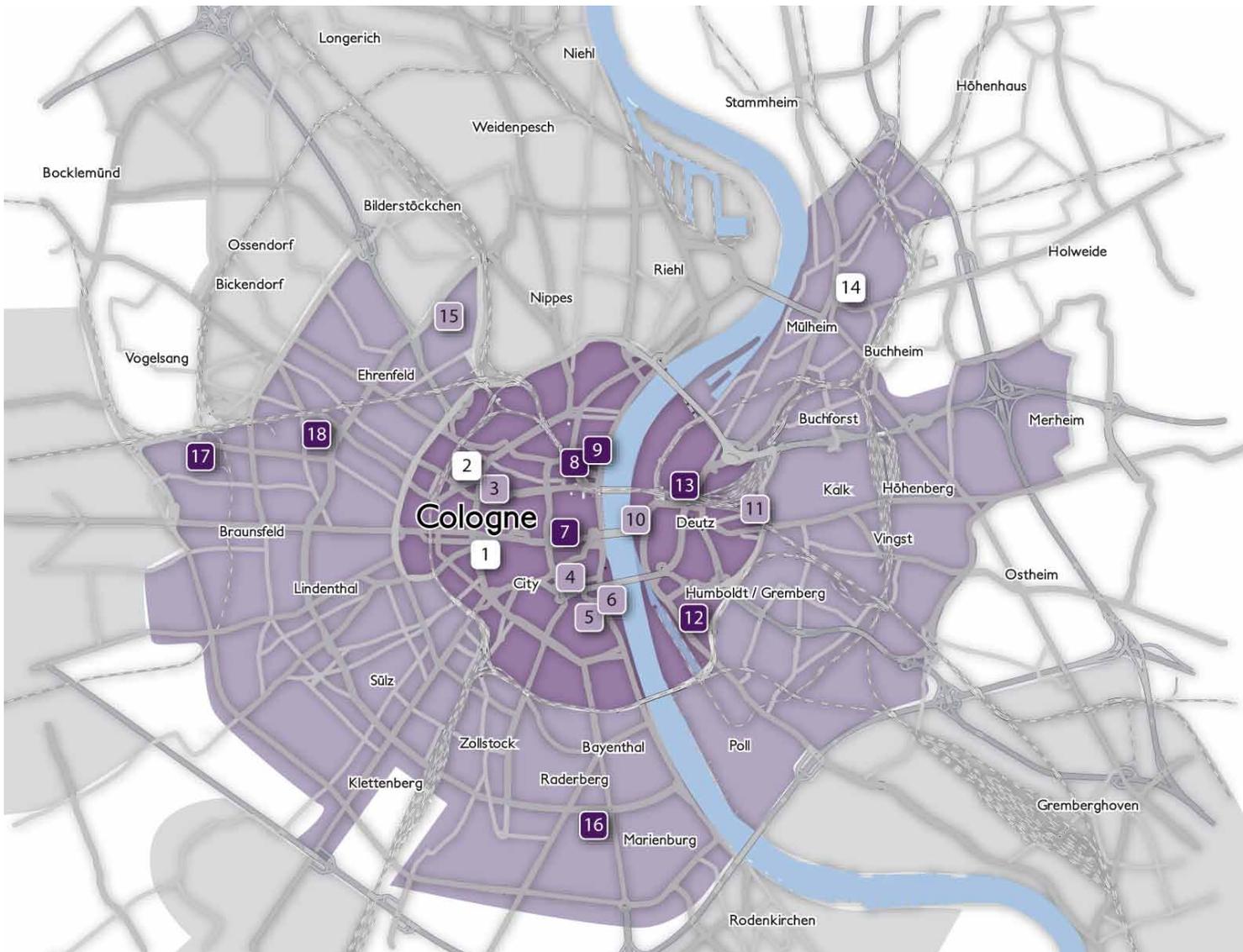
Cologne project developers have a clear preference in office development: the inner city, which includes parts of Old Town, New Town and Deutz, on the right bank of the Rhine. With the exception of the years 2004, 2005 and 2009, the city recorded each year the highest volumes of office space under construction. Despite the high structural compression there are still plenty of opportunities for project development, of-

ten through revitalization of existing buildings. In Deutz there are significant land reserves available on former industrial and railway land. Developers can usually find users easily for new construction projects in the inner city, however high-quality projects located centrally aren't guaranteed a quick rental. An unbeatable argument for the „true“-Cologne businessperson is a Cathedral view from the office, an irresistible marketing tool. In this way, the Deutz district on the „wrong“ side of the Rhine was made respectable with the development of high quality office projects a few years ago. The unobstructed view of the Cathedral and Rhine from some properties as well as proximity to downtown and its high-speed rail connections has made believers out of former sceptics. The midtown area is also popular for developers. In 2011 and the first half of 2012 the volume of space which was under construction at the midtown was slightly lower than in

the centre of Cologne.

The midtown area includes the area which includes the inner green beltway in the city centre and on the west side of the Aeußere Kanalstrasse, on the south by the Militaerring and the A4 motorway and to the east of the A3 motorway. While in the Lindenthal, Klettenberg and Sülz districts in recent years, a few, smaller office projects have been implemented, it was in the districts of Ehrenfeld, Braunsfeld, Bayenthal, Marienburg and Raderthal where some larger office sites are to be found. Lately, some large development projects were implemented in these areas.

However, often midtown projects require patience on the part of the developer regarding the marketing time frame, because these projects are not necessarily always self-



Inner city
  Midtown area
  Periphery
 Source: DIWG | STIWA

starters. The same is true for projects in the inner city. The selection of the appropriate micro-location in the midtown is of much higher importance. Particularly properties in the upper market segment are found in this situation because potential tenants tend to be more price-sensitive in the midtown than in the inner city. For example, Cologne Oval Offices in the Gustav-Heinemann-Ufer in Bayenthal has only been half leased even three years after completion.

Certified as a green building, the spectacular architectural award-winning building with 30,000 m<sup>2</sup> of office space was completed in 2009 by Meag finally got an anchor tenant seven years after the design competition presentation. Neither the unusual architecture nor the location right of the Rhine could yet inspire a greater number of tenants for the proper-



ty. Although the property has excellent public transportation with the local tram and is only about 3.5 kilometres south of the city centre, it still has to compete with rents up to 18 € / m<sup>2</sup> for objects in much more central locations. Moreover, the appearance of the immediate neighbourhood is at best average, which obviously holds back many prospective tenants. Clearly, the necessary enhancement of the immediate surroundings is a process that cannot take place overnight, but can take several years.

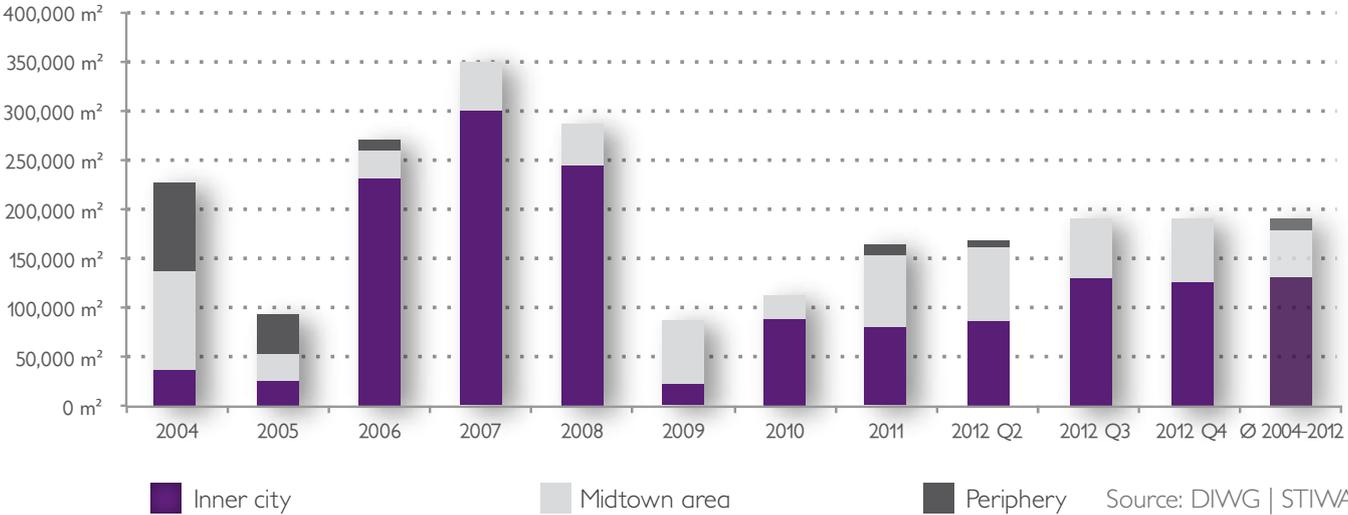
The extremely popular office location Rheinauhafen, whose southern end lies just 600 meters away from the Cologne Oval Offices, is successful due to snazzy marketing, presents with the self-contained area with numerous architectural highlights and an upscale appearance. The eastern districts of Kalk, Muelheim and Poll unlike Deutz could not wipe their undesirable image of the „Schael Sick“ entirely. They are still largely dominated by industrial and commercial areas and offer no comparable high-quality suitability as the other districts of the midtown area. Nevertheless, there has been some office developments carried out there, most often through conversion of former industrial sites.

The periphery plays virtually no significant role in the Cologne office market in terms of development projects. This area is defined as adjoining the outer districts to the midtown.

In the south of Cologne, the areas south of the Autobahn ring road, west of the area between Aeusserer Kanalstrasse / Militaerring up to Frechen and Hurth and northern areas beyond the Innere Kanalstraße to the northern Autobahn ring road. During 2004 and 2005 in Ossendorf / Nippes and Porz / Gremberghoven some larger projects were implemented, however between 2007 and 2010, there were no office buildings built anywhere in the peripheral area. Just since 2011, there has been a low level of activity (2,000 – 2,500 m<sup>2</sup>) in the Lövenich / Junkersdorf / Marsdorf and Huerth districts. The low demand for office space in the peripheral locations and the fact that the rental rates are quite low are the main reasons that developers are not interested in making investments in the periphery.

The market for office space in this area is a challenge for a developer, for example, the ABC Tower in the Airport-Businesspark in Gremberghoven on the right side of the Rhine has never been fully let despite the fact that it was completed in 2003. From the approximately 15,000 m<sup>2</sup> of office space, 6,500 m<sup>2</sup> are standing vacant and therefore can achieve a rent of € 13.00 € per m<sup>2</sup>. These marketing difficulties have less to do with the building itself, which does live up to rather high standards, than its' location as a less than desirable commercial location which has never gained a reputation as a suitable office area.

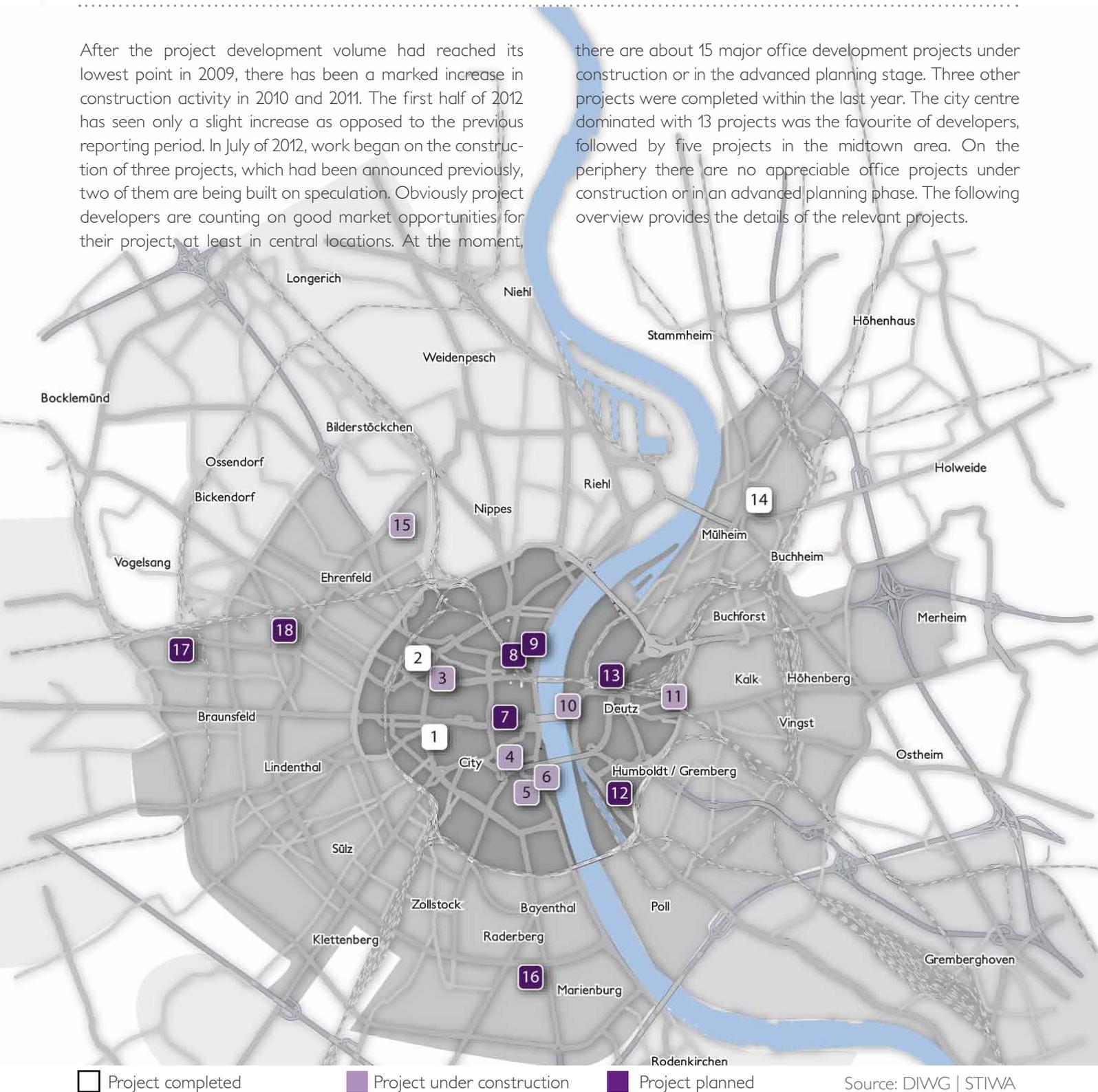
Cologne - Office space under construction by locations



# Current office development projects in Cologne

After the project development volume had reached its lowest point in 2009, there has been a marked increase in construction activity in 2010 and 2011. The first half of 2012 has seen only a slight increase as opposed to the previous reporting period. In July of 2012, work began on the construction of three projects, which had been announced previously, two of them are being built on speculation. Obviously project developers are counting on good market opportunities for their project, at least in central locations. At the moment,

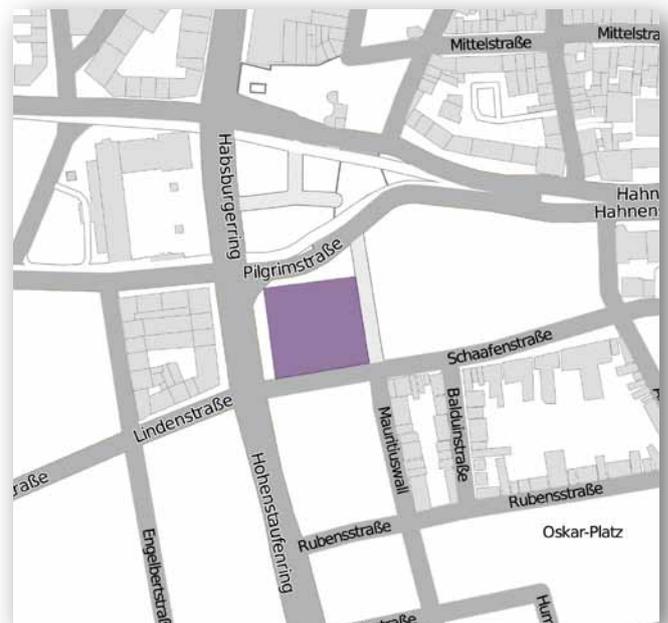
there are about 15 major office development projects under construction or in the advanced planning stage. Three other projects were completed within the last year. The city centre dominated with 13 projects was the favourite of developers, followed by five projects in the midtown area. On the periphery there are no appreciable office projects under construction or in an advanced planning phase. The following overview provides the details of the relevant projects.



Source: DIWG | STIWA

# Projects in the Inner City

## (1) „Westgate“ (Old Town – South)



The office and retail building from MEAG has around 17,400 m<sup>2</sup> of office space and 2,700 m<sup>2</sup> of retail rental space and 162 underground parking spaces. Located in a central location of the inner city of Cologne at the corner of Habsburger Ring and Schaafenstrasse, it was completed after two years of construction in autumn 2011. The total investment was around € 50 million. The building is certified as an energy efficient GreenBuilding and uses a special heating feature which uses their own wells to access groundwater via a heat exchanger.

The start of construction in 2009 was speculative, the first lease signed in March 2011. The retail spaces are now fully let, the office vacancy rate is around 60%. Users of the retail space include Lidl discount supermarket (1,380 m<sup>2</sup>), a company in the healthcare industry (1,222 m<sup>2</sup>), Vapiano, a chain restaurant (800 m<sup>2</sup>) and a chemist's shop (220 m<sup>2</sup>). It is not normal for a supermarket discounter to choose a location such as this but because of the high proportion of housing in this particular site provides a good customer base. Leases for the office space has been completed to date with Towers Watson management consultancy (1,900 m<sup>2</sup>) and the law

firm Bridgehouse Law (325 m<sup>2</sup>). The rent for the office space is moving in the range from € 16.00 to 19.50 per m<sup>2</sup>. Thus the Westgate is still quite away from Cologne's prime rent, but is well above the average rent, which for the area of the Cologne rings is tracking around € 11.00 and 15.00 per m<sup>2</sup>.

This area, due to its good transport connections via underground and the broad retail offer in the immediate vicinity represents an attractive location, however, the situation, as most locations in the central areas of Cologne, also maintains a high existing stock of buildings from the 1950s to the 1980s, which are sometimes only in moderate condition and affects the general appearance of the area. A look at the floor plans of the property shows that the building is about 20 meters deep. This results in a high proportion of internal areas, which are to be used as secondary rooms. Not very many tenants want this kind of floor plan and are not generally willing to pay for this limited use area. This space maximization is mostly to be found in buildings in central and expensive city areas. Due to the high cost of land, often the maximum possible area is built which results in inefficient floor plans, which can be a rental obstacle.



© MEAG, Foto: Peter Obenaus

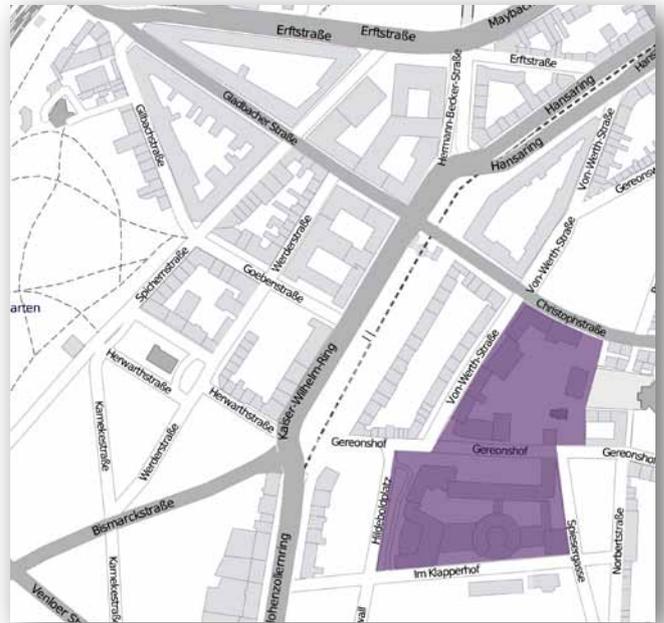
## (2) „Kaiser-Wilhelm-Ring Ensemble“ (New Town - North)



The office property complex at the corner of Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 and Goebenstrasse is divided into two phases, totalling around 13,000 m<sup>2</sup> of office space and has 120 underground parking spaces. The first phase in the Goebenstrasse is a new building with 6,500 m<sup>2</sup> of office space, which was completed in late 2011, and is fully let by French reinsurer Scor and used as their German headquarters. The insurance company had already acquired this phase of the complex in autumn 2009 for around € 35 million from the project developer IS Institute für Stadtentwicklung (Institute of Urban Development).

The second phase of construction in the Kaiser-Wilhelm-Ring consists of an existing building, which is currently undergoing a complete renovation. The property isn't currently available on the market, but the market rent should be come in the range of € 16.00 – 20.00 per m<sup>2</sup>. The property is located in the north-western region of the Cologne ring area. This location is a bit quieter and more upscale than the southern region and yet is still central and close to public transport links.

### (3) „Gerling Quartier“ (Old Town - North)



The Gerling Quartier (Quarter) is currently by far the largest project development activity in Cologne. The former headquarters of the Gerling insurance group situated between Christophstrasse and Im Klapperhof is being converted by the Austrian ImmoFinanz into a mixed-use district with a total of 127,000 m<sup>2</sup> of floor space for condominiums and offices and will be complemented by new buildings. There is planned to let around 41,400 m<sup>2</sup> of office space, spread over 13 individual buildings with rental space from 1,058 to 9,302 m<sup>2</sup>. In addition, there will be about 1,025 parking spaces. The district is spread over two full city blocks.

The investment volume totals € 370 million. Project completion will be in several phases, depending upon demand, with completions foreseen for late 2013 and into 2014. Currently, some of the buildings of the district have been completely gutted, while a large part of the ensemble is still in its original condition. The construction process is being carried out in the same order that the property is being marketed. The price range of the 149 apartments runs from € 4,500 to 12,000 per m<sup>2</sup>, signifying this project is in the high-end segment. About a third of the condominiums from the first phase have been sold. The office space is being offered with rental prices from € 13.50 to 21.00 € per m<sup>2</sup>.

Compared to last year, we have observed a significant reduction in rent prices. In the third quarter of 2011, the asking

price for office space in the Gerling Quartier was € 18.00 to 23.00 per m<sup>2</sup>. Apparently, sales are somewhat more sluggish than expected. Looking at the floor plans of the various existing buildings, one can discern that some buildings have inefficient room depths and room layouts that cannot be fully utilised according to modern standards.

In addition to these non-standard layouts, it is the building depths that lead to a high proportion of limited use. Keeping space and cost in mind, not many tenants are willing to pay a premium price. As a consequence, this leads to longer marketing times and lower yields. As of the writing of this report, the media have not been informed of any rental activity. Overall, the Gerling Quartier enjoys excellent transport links in a surprisingly quiet micro-site despite its central location. When the quarter is completed, this will likely change due to its size and the inevitable accompanying flow of traffic. When the project is completed, it will doubtless be an extremely attractive property, to a great part due to its historical charm but also the up-to-date technology and modern atmosphere it will offer.

The Gerling Quartier is without doubt currently one of the most exciting development projects in Cologne - and in one of the prime areas.



#### (4) „Waidmarkt-Quartier“ (Old Town - South)



The Waidmarkt Quartier (Waid Market Quarter) is second only to the Gerling Quartier as the largest project currently under construction-development in the city. Being built on the former grounds of the police headquarters between Waidmarkt, Blaubach and Tel Aviv Road, the project developer Fay is building a mixed-use district. The project which should be ready by the end of 2012, has approximately 60,000 m<sup>2</sup> GFA on an investment of € 127m.

The gross floor area is broken down into approximately 7,000 m<sup>2</sup> to offices, 4,500 m<sup>2</sup> for retail, 16,200 m<sup>2</sup> will be dedicated for a hotel and an apartment hotel, 11,500 m<sup>2</sup> for apartments and 3,000 m<sup>2</sup> for a school. There will be over 400 parking lots in an underground garage, also belonging to the project.

The hotel with 350 rooms will be operated by Motel One while the apartment hotel will be run by Adagio. One floor with around 1,370 m<sup>2</sup> has already been leased to the Regus Company as office space. At the time of writing, 20% of the office space has been leased. The main user of the retail space is Rewe. According to the project developer, some 80% of the commercial area has been marketed.

The rent for the office space is on average € 17.50 per m<sup>2</sup>. The part of the building which will be used by Motel One was sold in late 2010 / early 2011 for around € 20 million to a private investor. Plans for the Waidmarkt Quarter were first introduced to the public in 2006, the completion was scheduled for 2009. However, the planning phase took

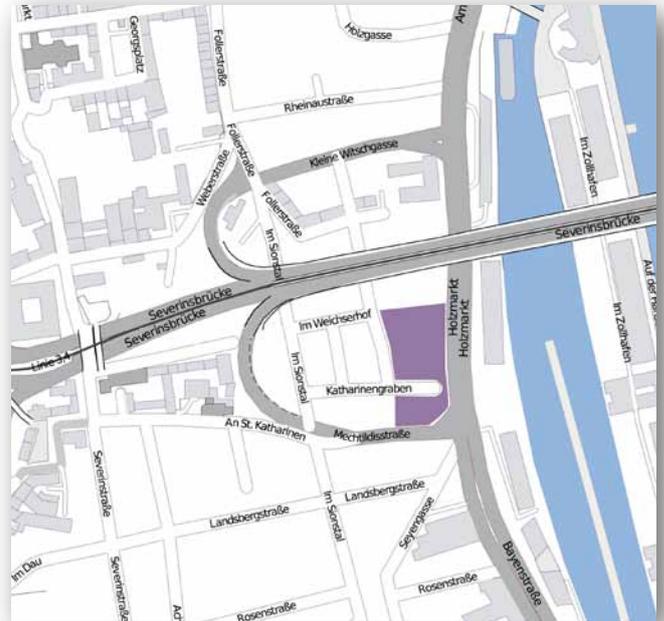
much longer to complete, chiefly to the total collapse of the adjacent City Archive building in March 2009, which meant that work could only commence with the demolition of the old building. The original plan was to renovate the 14-story tower of the former police headquarters.

However, in the course of the construction work it became clear that the buildings were in significantly worse shape than was initially assumed. A planned new building at the same height was not realizable as the city of Cologne amended the zoning regulations to establish a seven-story limit on new construction.

The immediate neighbourhood around Waidmarkt is strongly mixed-use. In the area north of the project there are offices, retail and flats, while south of the project there is a higher concentration of flats.

Many buildings are from the 1950s to 1980s and are in a poor state of maintenance. The urban development quality here is below average. In addition, the area is currently heavily burdened by the construction work for the North-South light rail line, which will continue until at least 2014.

(5) „Campus West“ (Old Town – South)



Opposite the Rheinauhafen (Rheinau Harbour), immediately south of the Severins Bridge, the West Campus project, consisting of offices and apartments, sits on a total of 19,500 m<sup>2</sup>. Office space will take up around 17,800 m<sup>2</sup> along the Holzmarkt Street and there will be apartments in the remaining 1,700 m<sup>2</sup> in a freestanding building towards the rear of the property. The underground garage has about 300 parking spaces available. The project is being realised by Bauwens and Revisco in two building phases.

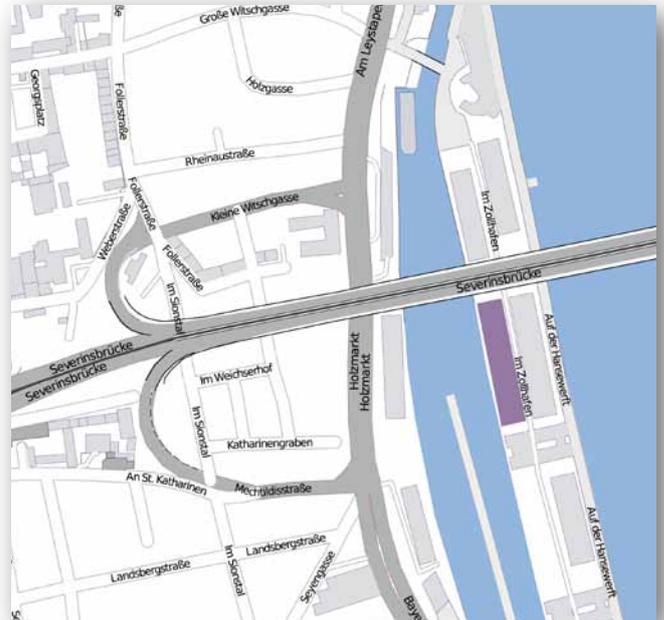
The first was begun in July, 2012 and is expected to be completed by the end of 2013, with the second phase following a year later. At the beginning of 2011 an architectural competition was conducted with the results being presented to the public that summer.

The rent for office space should be slightly below the market range of € 15.00 – 20.00, which is typically paid for properties in the Rheinauhafen district. Currently no lettings are known.

The neighbourhood situation is generally classified as average. Even though the only thing separating Rheinauhafen and Campus West is the Holzmarkt Street, there are still large differences in quality. While the all-new Rheinauhafen portrays a consistent property of higher architectural quality that enables a view of the Rhine or the marina, in the direct neighbourhood of the Campus West are the modest housing along the streets Weichserhof and Mechtildisstrasse.

In addition, the West Campus is located very close to the access ramp to the Severins Bridge and the Holzmarkt Street has heavy traffic.

(6) „Dock 6-10“ Rheinau Harbour (Plot 4) (Old Town – South)



Also located next to the Severins Bridge is Rheinauhafen Plot 4, where a residential and office building is currently under construction with 4,000 m<sup>2</sup> of office space and 15 condominiums with floor areas sized between 115 to 228 m<sup>2</sup>. The underground parking with 71 parking spaces will be connected to the existing Rheinauhafen public car park. The client is the company Moderne Stadt, a subsidiary of the local public utility and the City of Cologne.

The investment volume amounts to € 25 million. The building area of Plot 4 is located in the north of Rheinauhafen between the Kranhaus Nord and the Severins Bridge and is the last vacant lot. With the completion of the property at the end of 2013, the development of the Rheinauhafen will be completed. As is the case in all other previously completed projects in

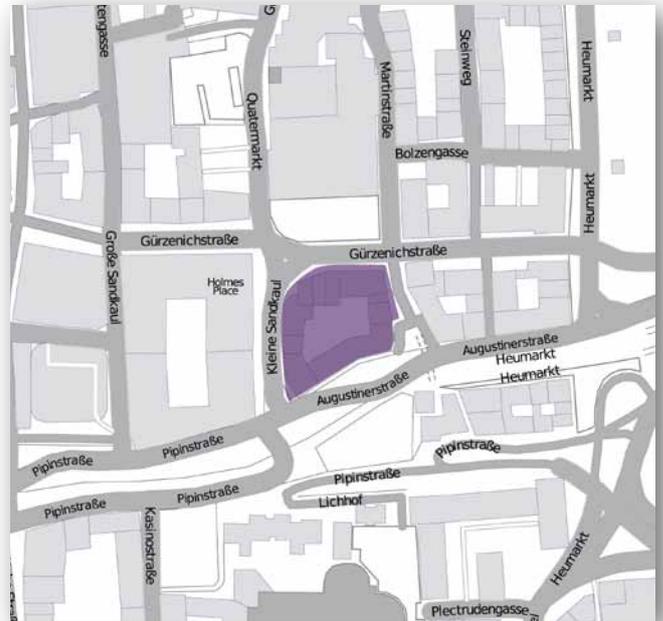
Rheinauhafen this building is positioned on the market as an architectural highlight and therefore belonging to the more upscale market segment. The rent for the office space ranges from € 18.00 to 21.00 per m<sup>2</sup>. The condos are being offered in the range of € 5,300 to 6,000 per m<sup>2</sup>. Pre-letting of office space has not yet begun, therefore the construction that has already started is speculative. Marketing difficulties are not expected due to high demand in Rheinauhafen, even if the micro-location is not one of the best locations in the area.

Although it is close to downtown, it is also heavily influenced by the proximity to the Severins Bridge, which passes directly at the future third or fourth floor of the object.



© moderne stadt / Archilooks

(7) „Guerzenich Quartier“ (Old Town - North)



Between the Schildergasse, Cologne’s finest retail location, and the Heumarkt a mixed use property is being planned by Metropol Immobiliengruppe. The two companies are planning a retail and office property that will be built in a block format along the Güezenichstrasse, Kleiner Sandkaul, Augustinerstrasse and Martinstrasse, which is previously not meeting the requirements of the good location. Due to the post-war dense build up along these streets through the years as well as the poor quality of the buildings and their up-keep, the developers have planned to tear down the existing buildings and erect a block of high-quality architecture with 9,200 m<sup>2</sup> of office space and 1,900 m<sup>2</sup> of retail. In addition, 120 underground parking spaces are to be built.

proximity to the main shopping streets and the subway connections in front of the quarter. Currently, however, the site is still strongly affected by the construction of the North-South light rail project.

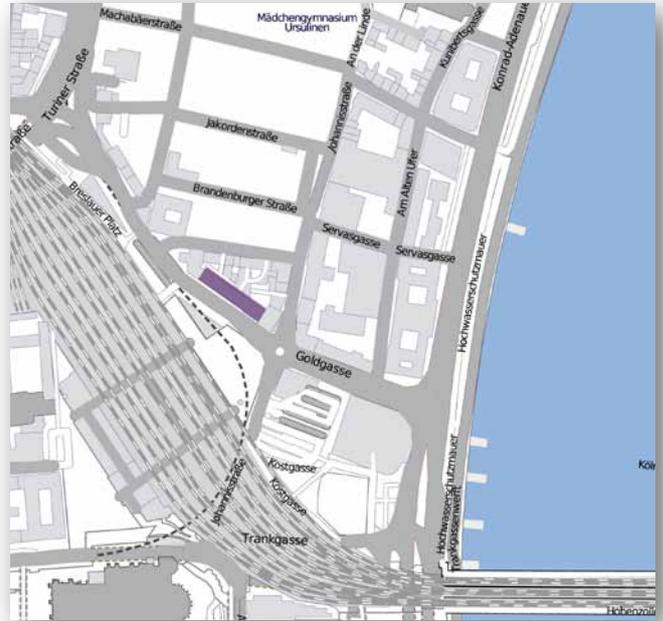
The investment volume amounts to approximately € 50 million. Upon completion of the competition in early 2010, it was initially planned to begin construction in 2011 and that the block should be completed in 2013. However, the project developer at that time was still in negotiations with some of the property owner to sell the needed land. In the meanwhile, all buildings belonging to the project are standing empty.

However, at the present there appears to be no construction in sight, and therefore rentals in new Güezenich district are also not known. The rent for the office space is expected to be in a range from € 16.00 to € 19.00 per m<sup>2</sup>. At this central location it can be assumed that in the medium term construction will begin on a speculative basis. Overall, the site after completion of construction will be of good quality, in particular, due to the excellent infrastructure with close



© msm meyer schmitz-morkramer

(8) „Coeur Cologne“ (Altstadt-Nord)



On 2-4 Breslau Square, directly opposite Cologne main railway station, Allianz Real Estate plans to build 14,700 m<sup>2</sup> comprehensive property with retail and restaurant space on the ground floor and office space on the upper floors as well as 160 parking spaces in an underground garage. The project was first made public in June 2011. The rental of the area is ongoing, significant leasing success have not publicised as of yet. The project is close to and therefore has a free view of the Cologne Cathedral. Completion is scheduled for 2013/2014. We assume that the rent for office space is likely to come in at around € 17.00 to 20.00 per m<sup>2</sup>. It's not clear if construction will begin without pre-letting. The immediate

surroundings of the railway station have been upgraded in recent years by many office development projects. The Coeur Cologne will also help make the partially jumbled and uninviting post-war architecture into an area with high aesthetic standards. One reason that there haven't been any reports of letting may be due to the fact that up until early 2012, the square was one of Cologne's largest construction sites, again due to the building of the North-South light rail line. In the meanwhile, the construction has finished, but the area is still not attractive.



© Allianz Real Estate

(9) „Neue Direktion“ (Old Town – North)



Just north of the main railway station in Cologne, at the Konrad-Adenauer-Ufer 3, is the former royal railway management building. The impressive building which has a neoclassical façade, and is under monument protection was built in 1913, used until 2002 by the Deutsche Bahn (German Rail) and has stood empty since then. The building is part of the suite of buildings that CA Immo planned to develop under the name Rheinriadem. The other two buildings have already been renovated and this property was to be converted into a hotel, but that plan was never implemented. At the end of 2011, the building was sold to Hochtief and will now be converted into an office building with approximately

26,000 m<sup>2</sup> GFA and 120 parking spaces. It is planned to maintain the listed part of the façade, part of the entrance hall and the staircase. All other parts of the building are to be erected completely new. By late 2012, the completion of an architectural competition is planned so that construction can begin in late 2013, meaning the office could be completed in late 2014 / early 2015. Rentals are not yet known. Due to the high quality of the property, including modern building standards and the prime location directly on the Rhine, the Neue Direktion should be well received by the market.

(10) „maxCologne“ (Deutz)



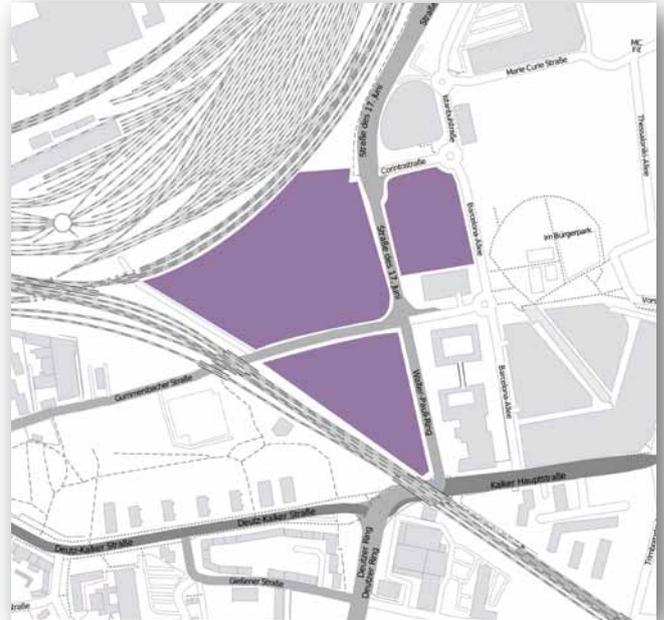
The maxCologne on the right side of the Rhine in Deutz can be described as the surprise success of the Cologne project development market. The property consists of a 22-storey high-rise from 1969 and a low-rise building added in 1978; they were Lufthansa's headquarters until 2007. After moving to a

new building, the object was due to have been thoroughly refurbished. The sheer size of the property is impressive. A total of 48,500 m<sup>2</sup> of office rental space and 470 underground parking places are available. At the beginning of 2009, the owner, Hochtief Project Development, had conducted an architectural competition for the building that stands between the Deutz Bridge, Mindener Strasse and the Urbanstrasse. Before construction started and without having any renters, the project development was sold in January 2010 for € 235 million to a special fund of the Warburg-Henderson. In April 2010, the speculative construction began. The first letting contracts were signed in 2011. In May 2011, the chemicals group Lanxess Germany leased 38,000 m<sup>2</sup> for its headquarters, which was the largest single rental transaction in Cologne since 2006. Shortly thereafter, another lease contract with the legal firm Görg was signed for 6,800 m<sup>2</sup> and since then they have added an option for over 1,700 m<sup>2</sup> additionally. The entire catering area of 500 m<sup>2</sup> was let by g-dogan, a family-run company, meaning that the occupancy rate is over 97% before completion. Currently, the interior is being completed and the development should be finished in early 2013. A comparable rental success in Deutz would be regarded by most real estate experts for near impossible a few years ago. However Deutz has gained a much better reputation over the last few years as the area has added several quality projects. What is more, the micro-site of maxCologne not only has a very good transport links but also offers an unparalleled and unobstructed views of the cathedral, the historic Old Town skyline and Rhine that are impossible to replicate anywhere else from the Rheinau Harbour or the Old Town.



© HPP Architekten/ HH Vision

(11) „Deutzer Feld“



(11a) Deutzer Feld

The Deutzer Feld area around the Strasse des 17. Juni is a large urban development area which is being implemented on the former site of the Chemische Fabrik Kalk (Kalk Chemical Factory) and no longer used areas of the Deutsche Bahn. In the eastern area of the site the Cologne police have located their headquarters which was moved from the Waidmarkt.

In the triangle between the Strasse des 17. Juni, Gummertsbacher Strasse and the existing train tracks, aurelis has been marketing a total of four plots since 2010. On Plot 1, the Cologne Fire Brigade is expected to build a new fire station in 2013.

Currently, a design competition is being run under the auspices of the City of Cologne, the results are expected in the course of 2012. On Plots 2 and 3, which are still to be marketed, approximately 45,000 m<sup>2</sup> floor space for offices, services and hotels are being developed.

The project implemented to date is predominantly of medium quality, therefore the achievable rents for office space in this location are likely at € 11.00-14.00 per m<sup>2</sup>. The transport access by car is very good, via a direct connection to the B55a (highway quality road), however public transport connection still has potential for improvement. The location quality suffers somewhat from the fact that the area is wedged between the railway line and main road.

Extras such as Rhine view or walking distance to the Deutz train station are missing here. Therefore, the rent is much cheaper and because the demand is rather low, the property has been on the market for a long time. This site simply does not have the necessary image.

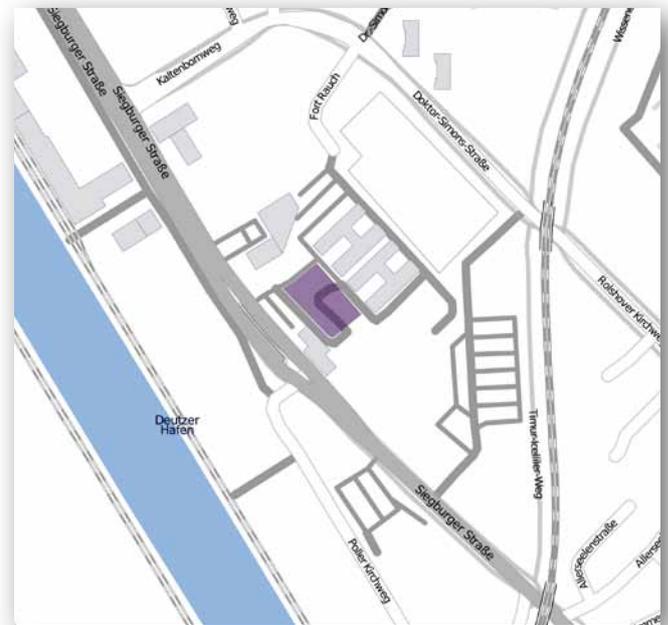




**(1b) Deutzer Feld Plot 4 / KölnCubus**

The KölnCubus is the first project which will be realised on the plots marketed by aurelis. A 5- to 7-storey building with 11,000 m<sup>2</sup> of office space and 200 underground parking places will be developed. The construction was started in July 2012, the completion is expected for late 2013. The project started in May 2010 when the developing companies AIG / Lincoln bought the plot from aurelis. Initially the completion of the project was planned for late 2011 but the start of the construction was postponed because of missing anchor tenants. Currently 5,800 m<sup>2</sup> of the office space of totally 11,000 m<sup>2</sup> are leased to the management consultancy Seven Principles AG (3,100 m<sup>2</sup>), NTT Data (1,800 m<sup>2</sup>) and Regus (900 m<sup>2</sup>). The remaining office space is offered for 12.50 € per m<sup>2</sup> and therefore on a favorable level for a new construction. In August 2012 the KölnCubus was sold for € 32 million to Development Partner AG and the E&G Bridge Equity Funds.

**(12) „Torhaus Deutz“ / Office Campus Deutz 3<sup>rd</sup> phase**



At Siegburger Strasse 229 in Deutz, the Strabag Real Estate is developing an office site. The first two phases of construction, each with approximately 7,500 m<sup>2</sup> of office space have already been built in the rear area of the property and are fully leased.

Currently Strabag is planning the construction of the remaining free land directly along the Siegburger Strasse. With of

the third phase, the Torhaus Deutz, the Büro Campus Deutz development will be complete. The result is an H-shaped, seven-storey building with a total office space of 10,300 m<sup>2</sup>. Depending on the floor, the rent ranges from € 12.90 to 14.80 € per m<sup>2</sup>. So far, there have been no rentals. The originally scheduled completion end of 2013 has, therefore, been pushed backwards because it is unlikely a speculative construction will take place. In spite of the short distance of

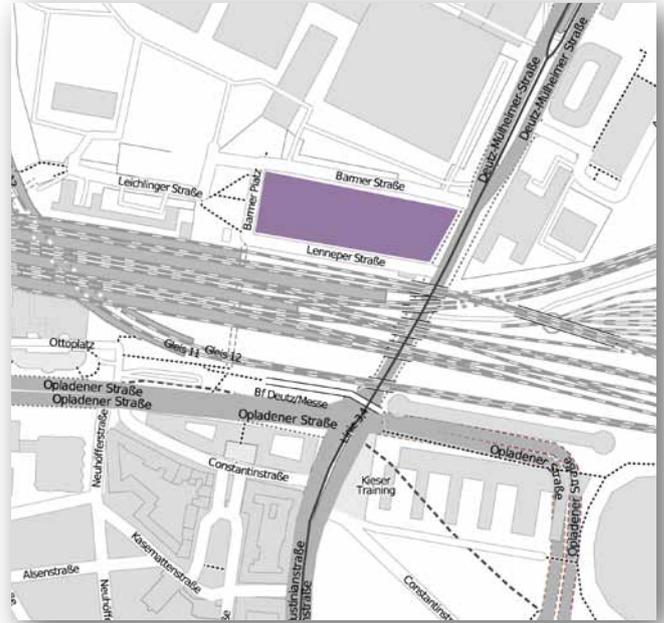
4 kilometres to the Neumarkt, the site does not feel very central. This is due to the fact that the Siegburger Strasse has little traffic, compared to other main roads and the site lacks an urban flair. The surroundings are characterised by residential and commercial uses and the only a few office buildings.

Immediately opposite the property is the Deutz harbour, which will continue to be used industrially, in contrast to the trendy Rheinauhafen. From the proposed Torhaus Deutz, the view will not be of upscale flats or architectural highlights or

the Rhine, but instead of a flour mill, a scrap yard and a gas station. Although there were considerations in the Master Plan for Cologne to redevelop the Deutz harbour also a into high-quality office and residential district, that is unrealistic because the port is required for cargo and freight handling. In addition, developing this area in a similar fashion to the Rheinau Harbour district is ruled out because the Deutz Harbour is set into the Regional Plan as a flood plain.



(13) „MesseCity Köln“ (Deutz)



One of the largest and also one of the most controversial development projects is the MesseCity Köln which sits on the former area of the Barmer district between the Cologne Fair Grounds and the Deutz railway station. In 2000, the town held a competition with the goal to redesign Deutz

station, which was in need of repair and to improve the integration between the station and the fair grounds. First, the construction of several high-rise buildings was planned, but due to the risk of jeopardizing the UNESCO title of the Cologne Cathedral, these plans were later changed greatly.





The urban development measures foresee the Barmer district with its 381 residential units. In 2002, the city bought the Barmer district, which was built from 1906 to 1923 from the Erbbauverein Köln, for a total of € 65 million, with the aim to demolishing the existing buildings and replacing them with a completely new area for commercial use. In spite of a wide citizens protest against the demolition and the listed status of some of the buildings found there, the city prevailed and all buildings were torn down in 2006. After the demolition, there was no action for a long time until February 2011, when the city presented the architectural plans for the MesseCity Köln.

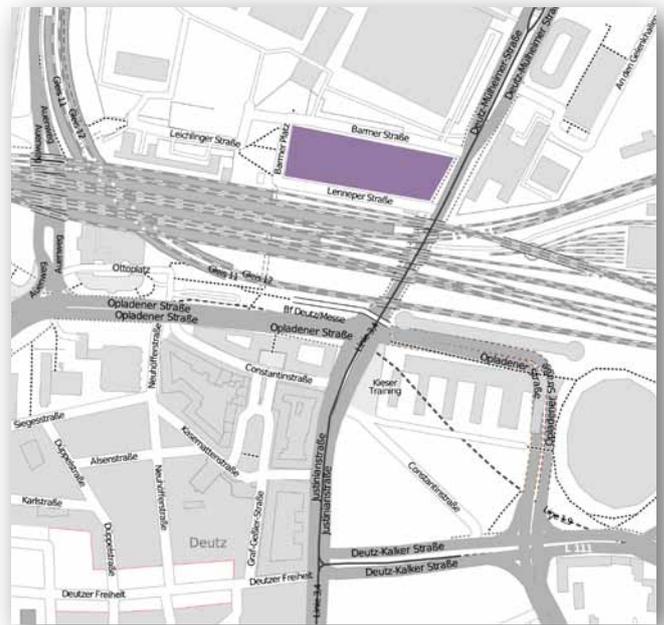
On the 5.4 hectare area, on two construction sites a total of seven buildings with approximately 120,000 m<sup>2</sup> of floor space are to be developed. Possible uses as offices, hotels, restaurants and even a permanent venue for a musical are under discussion. A consortium of Strabag Real Estate and ECE was awarded the contract for the development of the site for € 61 million. The best case scenario which would mean

successful marketing of the area, a construction start in 2014 and a completion date not earlier than 2017.

A long period of time, considering that between the demolition of the Barmer district and the earliest possible start of construction, seven years will have passed. Overall, it is expected that the MesseCity will be a success. The revitalization of the adjacent buildings from the trade fair into the Rheinpark Metropole office complex and developments along the Deutz-Mülheimer-Strasse in recent years have shown that the site has potential. In particular, the very good access to the Deutz railway station which handles local as well as high-speed long distance passenger traffic is a significant location advantage.

# Projects in the Midtown Areas

## (14) „Carlswerk“ (Muelheim)

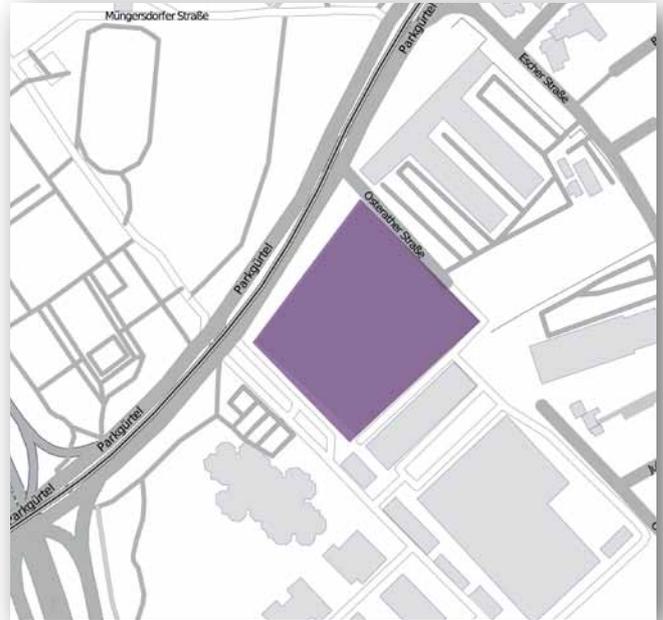


The Carlswerk at the Schanzenstrasse in the district of Muelheim is a large industrial site, which was used by nkt cables as a production site for contact wires, overhead lines, cable, wires and power cables. In 2007, Beos AG acquired the area for an international group of investors with the aim of

developing the property after the phase out of nkt into an office and commercial complex. On a land area of 130,000 m<sup>2</sup>, there are about 20,000 m<sup>2</sup> of office space and 70,000 m<sup>2</sup> of rentable space for storage, production and service. There are 20 buildings ranging from the years 1896 to 1984 which will be progressively redeveloped with an investment of around € 75 million. The area is divided into five districts. While in some areas the renovation has been completed, those which are still being used by nkt are yet to be modernized. Tenants of office space are the publisher Bastei Luebbe (5,800 m<sup>2</sup>), the Deutsche Post AG (2,600 m<sup>2</sup>), the Institut für Betriebsorganisation und Informationstechnik (Institute of Management and Information Technology Organisation) (1,770 m<sup>2</sup>) and companies of the sectors further education, media, IT and creative industries. In spring 2013, the Schauspielhaus Cologne (City Theatre) will move into the depot of Carlswerk on an interim basis. The rent is set in a range from € 8.50 to 13.50 per m<sup>2</sup> and is thus relatively low for Cologne. The Carlswerk offers unique industrial charm in a multicultural environment.



(15) „RheinEnergie“ Headquarter (Neuehrenfeld)



On Parkgürtel in Neuehrenfeld RheinEnergie is just building the new headquarters. The energy group is constructing a new building with 45,000 m<sup>2</sup> of office rental space by the directly neighbouring, now too small previous headquarters on a 30,000 m<sup>2</sup> acres part of business premises.

The architectural competition was held in 2007 and construction started in April 2011. The completion is expected for 2013. The investment volume amounts to around € 140 million. The building is intended as a model in terms of environmental benchmarks. 95% of heating and 85% of the

cooling are planned to be produced from renewable energy sources.

The project is not yet on the office rental market, but is being presented as one of the largest current construction projects in Cologne. The site is rather atypical for office use and is more characterised by residential use, as well as individual large retail markets. On the office rental market, this site would be difficult to market in our estimation.



© RheinEnergie AG

(16) Former „Deutsche Welle“ Building (Marienburg)



The former tower of the media station Deutsche Welle on Raderberggürtel is one of the projects which has announced for a long time, but over the years only one thing has been observed: stagnation. The 1980 constructed, 34-storey skyscraper was built with 45,000 m<sup>2</sup> of floor space on a 35,000 m<sup>2</sup> site and was used until 2003 as the headquarters of Deutsche Welle. After moving the transmitter to Bonn, the building which is contaminated with asbestos put up for sale. In 2005, the Clees Group was awarded the contract. The project developer had big plans for the project. First, a conversion was planned into a 400 unit apartment building, the construction should have begun in 2007. A major stum-

bling block here was there no balconies. Later it proposed to become a mixed-use high-rise with offices, shops and flats under the name of Rheintower Köln-Marienburg. In 2010, the next announcement came: the tower was to be renovated and the office tower, possibly used by a group as a major tenant. But the use of the remaining studios in the two buildings would be also be possible. What has happened until August 2012? Nothing. The building is further surrounded by a fence, and is showing its nine years lack of use significantly. There are now trees growing in the entry to underground garage and there appears to be no sign that there is any construction or even marketing in the works. The new owner is now likely to be incurring significant costs, just to keep the building functioning. Then there are the costs of the necessary asbestos abatement in the event of new use. A large corporation as a new tenant is unlikely because they prefer locations closer to the city centre with more impressive addresses. The surroundings here is mostly residential and the odd auto dealership. Office space here is only found sporadically. On top of that, there is poor public transportation access and the coming construction of the North-South light rail line make this property difficult to profitably market.



(17) „Technologiapark Köln“ (Ehrenfeld)



The Technologiapark Köln (Technology Park Cologne) as a base for industry, science and creativity is an agglomeration of office, service and production areas in the west of Cologne. The district is about 30 years old and is located in the Ehrenfeld district between Widdersdorfer Strasse, Maarweg, Stolberger Strasse and Vitalisstrasse. In addition to companies in the service and management sectors are also those specializing in technology industries, crafts, creative industries, healthcare, media and research and development. The Technology Park offers plenty of space upon which further office and service space can be realised. Three planned additional office buildings have been on the market for a prolonged period of time.

(17 a) In addition to the already in 2006 built Mercedes-Benz Centre at the Mercedes-Allee, Lammerting Property Group is planning an office park with a total of approximately 65,000 m<sup>2</sup> GFA. The highlight and showpiece will be an 18-storey skyscraper. Due to the relatively low demand for office space in the vicinity of the project site and the readily available capacity in existing buildings, the technology park is not expected to begin on speculative construction.

(17 b) At the southern area of the Technologiapark Köln at the corner of Stolberger Strasse and Eupener Strasse, a new building with affordable office and workshop space for start-ups and young entrepreneurs is being planned. On the former Sidol area, a new building with 14,000 m<sup>2</sup> of floor space is to be erected. An implementation period has not

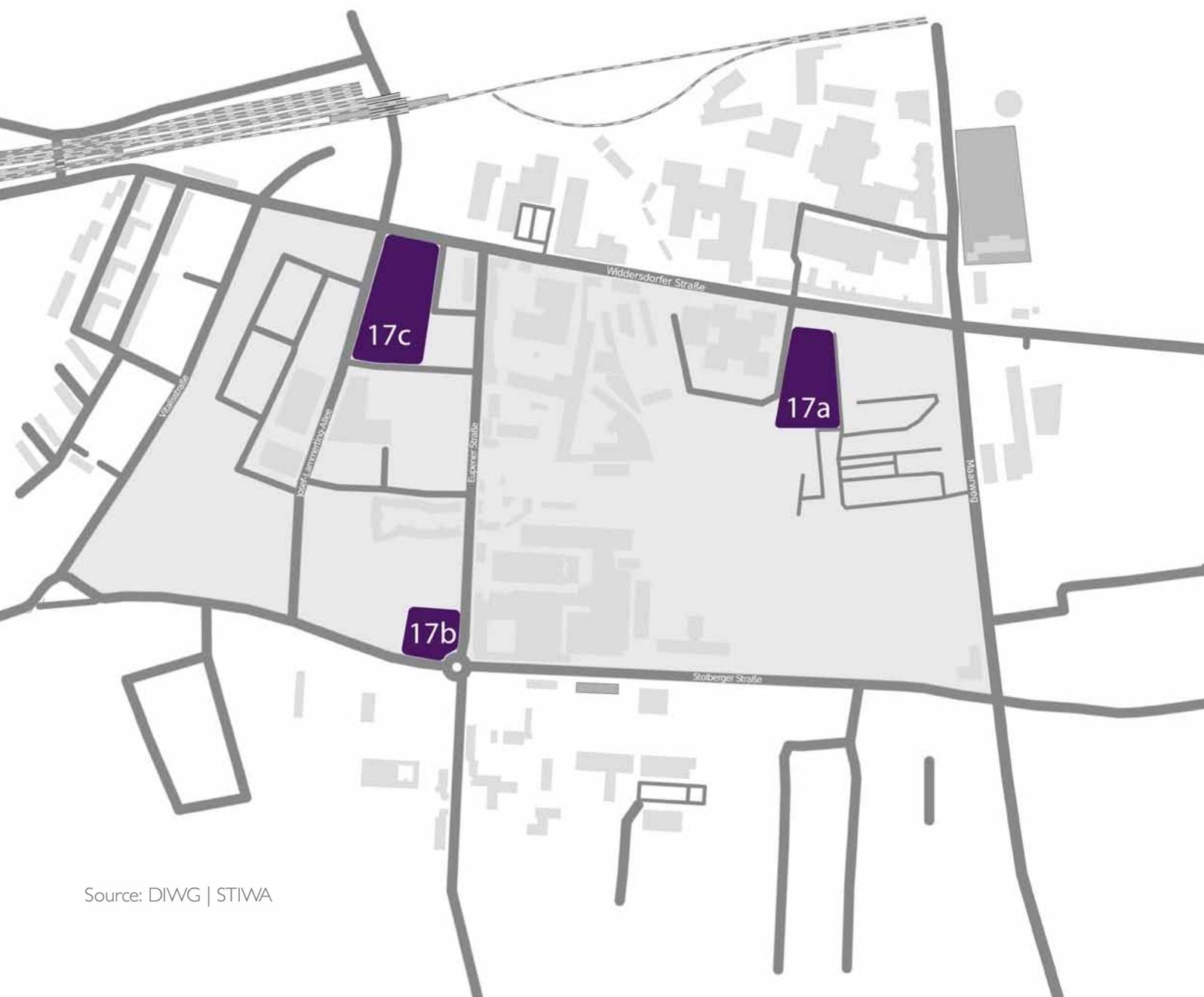
yet been determined and will depend on the marketing of the space. Again a speculative construction is also not expected here. The rent for office space should be somewhat lower than in the Mercedes-Allee development, probably in the range of € 11.00 to 13.00 per m<sup>2</sup>. Overall, the site is of relatively low quality due to the high proportion of older production buildings.

(17 c) At the corner of Josef Lammerting-Allee and Widdersdorfer Strasse is an office and retail building with approximately 3,400 m<sup>2</sup> of office space and 2,500 m<sup>2</sup> of retail space being planned. Part of the building will be the new headquarters of Lammerting Group, the rest will be leased out externally. Currently, the object is in the planning phase. In comparison, this development project is by far the best micro location inside the Technologiapark.

Firstly, the direct surroundings have already been developed at the site and there is a higher quality appearance than the other two locations. Secondly, the connection to public transport is much better, since the light rail station Müngersdorf / Technologiapark is only 100 metres away from the project. Nevertheless, like the other two projects, it is not expected to see building start on a speculative basis.

The rent should be around € 12.00 upwards to € 14.00 per m<sup>2</sup>. Altogether, the Technology Park as an office location is of rather average quality. Due to the strong mixed use of office, service and production areas, often in older buildings,

the overall appearance is worse than in other places with a higher proportion of office space. For the target group, start-up companies and companies in addition to offices also need land for service or production, the technology park is an attractive location, mainly due to the attractive rental rates. Because of the predominantly small-scale use of the total leased space in the technology park in comparison with other locations Cologne office is rather low.



(18) „Helios-Hoefe“ (Ehrenfeld)



One of the most controversial urban development projects is the Helios area in Cologne. The approximately 40,000 m<sup>2</sup> area in the street square of Venloer Strasse, Ehrenfeldgürtel, Vogelsanger Straße and Heliosstrasse are supposed to be developed according to original plans into a mixed-use district with approximately 20,000 m<sup>2</sup> of retail space, 8,000 m<sup>2</sup> of residential and 3,500 m<sup>2</sup> of office space. Back in 2006, the city decided to draw up a development plan for the site. Two years later, a consortium from the Bauwens Group from Cologne and mfi from Essen acquired the land from the city. In the middle of 2009, a potential analysis was created which found a retail space of around 20,000 m<sup>2</sup> to be competitive.

As the planning became known, there was a citizens group from the district which formed a protest against this plan. The main criticisms were the size of the planned retail space and the expected increase in traffic, the impact on the existing retail in Ehrenfeld, and the destruction of cultural and creative outlets which had grown on the premises over the years. In particular, the company mfi is a target for criticism in this development project.

Later, the city deliberated using the area as a school site, which would have made the retail idea impractical due to space limitations. In June 2012, the results of a externally moderated citizen's survey were published. The results show that the majority of citizens are not in favour of a retail use for the area. Bauwens then made public that they have given up the idea of a retail usage of the space. The plans to build a school on the Helios area should be continued.

Construction start is not expected before 2014, because only then is an essential part of the complex available for building activity. The Rheinlandhalle building, which sits in the northern area is not available for activity until 2023 or 2024.



# Conclusion

There are quite a few interesting office projects currently under construction in Cologne as well as some which are in the detailed planning phase or have been recently completed. In addition to smaller individual measures there are also several large projects in the market, in particular in central Cologne which will function of repairing the sometimes jumbled state of neglected buildings from the post-war period. Projects such as the Gerling Quartier, the Waidmarkt and the Gürzenich district will all add to the city some gains in quality. But not every project has gained approval of the citizens, such as the MesseCity Köln or the Helios area, which were partially planned without consulting the citizens and which change the

character of the urban districts. Still the city has shown that it has learned in the case of Helios that an early inclusion of residents and an open moderation will prevent mistakes such as those which were experienced at MesseCity Köln, where a „quick-fix“ forcing people to move and a demolish a housing development. It will be exciting in the future in Cologne. The city offers more than enough potential for further development projects in the coming years.

## Completion of the regarded commercial used projects in Cologne

		2011	2012	2013	2014	as from 2015
<b>Inner city</b>	<b>Total</b>	<b>26,600 m<sup>2</sup></b>	<b>35,880 m<sup>2</sup></b>	<b>87,375 m<sup>2</sup></b>	<b>90,201 m<sup>2</sup></b>	<b>216,661 m<sup>2</sup></b>
	Office	23,900 m <sup>2</sup>	5,960 m <sup>2</sup>	84,875 m <sup>2</sup>	43,450 m <sup>2</sup>	172,005 m <sup>2</sup>
	Retail	2,700 m <sup>2</sup>	3,825 m <sup>2</sup>	-	2,255 m <sup>2</sup>	1,900 m <sup>2</sup>
	Residential	-	9,775 m <sup>2</sup>	2,500 m <sup>2</sup>	44,496 m <sup>2</sup>	42,756 m <sup>2</sup>
	Other	-	16,320 m <sup>2</sup>	-	-	-
<b>Midtown area</b>	<b>Total</b>	<b>90,000 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>45,000 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>131,650 m<sup>2</sup></b>
	Office	20,000 m <sup>2</sup>	-	45,000 m <sup>2</sup>	-	121,150 m <sup>2</sup>
	Retail	-	-	-	-	2,500 m <sup>2</sup>
	Residential	-	-	-	-	8,000 m <sup>2</sup>
	Other	70,000 m <sup>2</sup>	-	-	-	-

Declaration in rental space

Source: DIWG | STIWA







---

**Düsseldorf | Dusseldorf**

---

Berliner Allee 51-53  
40212 Düsseldorf

T: (0)211 56 94 09 - 40  
F: (0)211 56 94 09 - 99

---

**München | Munich**

---

Keltenring 17  
82041 Oberhaching

T: (0)89 66 66 81 - 0  
F: (0)89 66 66 66 - 55

[www.diwg-stiwa.de](http://www.diwg-stiwa.de)



Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen oder Anlagestrategien zu verstehen. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, einschließlich abgegebener Stellungnahmen oder Prognosen basieren auf Informationen und Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Wir übernehmen jedoch keine Haftung für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit.

DIWG | STIWA valuation übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Dokument entstehen.

Im Wesentlichen wurden die folgenden Quellen verwendet: AIG / Lincoln, Allianz Real Estate, aurelis, Bauwens, Beos, BNP Paribas, BulwienGesa AG, Bürgerinitiative Helios, CMS Hasche Sigle, Deal Magazin, Die Welt, Die Wohnungswirtschaft, Express, Fay, Financial Times Deutschland, Frankonia Eurobau, Greif & Contzen, Helios Forum, HTP Hochtief Projektentwicklung, ImmobilienScout, Immopro24, Immobilien Zeitung, Jones Lang LaSalle, Koeln.de, Kölner Stadt Anzeiger, Kölnische Rundschau, Köln Nachrichten, KSG Architekten, Larbig & Mortag, LIG Lammerting Immobilien Gruppe, Meag, MesseCity Köln, Neue Rheinische Zeitung, Pareto, Property Magazine, Reforce, Reportk, RheinEnergie, RheinReal Immobiliengesellschaft, Stadt + Handel, Strabag Real Estate, Technologiepark Köln, Stadt Köln, Thomas Daily, Westdeutsche Zeitung, Wikipedia, Wordpress

Wir danken den folgenden Unternehmen für die Freigabe zur Nutzung Ihrer urheberrechtlich geschützten Bilder:

HH Vision/STRABAG-ECE  
 MEAG, Foto: Peter Obenaus  
 moderne stadt / Archilooks  
 STRABAG Real Estate  
 DEVELOPMENT PARTNER AG  
 msm meyer schmitz-morkramer  
 HPP Architekten/ HH Vision  
 bünck + fehse GmbH

This document is for information only and does not constitute an offer or recommendation for certain investments or investment strategies. The informations contained in this document, including expertises or forecasts already issued, are based on information and sources we consider reliable. Nevertheless we regret that we cannot accept liability for their accuracy, completeness and correctness.

DIWG | STIWA valuation cannot accept liability for direct or indirect loss or damage which occur as a result from inaccuracies, omissions or errors in this document.

Essentially the following sources were used: AIG / Lincoln, Allianz Real Estate, aurelis, Bauwens, Beos, BNP Paribas, BulwienGesa AG, Bürgerinitiative Helios, CMS Hasche Sigle, Deal Magazin, Die Welt, Die Wohnungswirtschaft, Express, Fay, Financial Times Deutschland, Frankonia Eurobau, Greif & Contzen, Helios Forum, HTP Hochtief Projektentwicklung, ImmobilienScout, Immopro24, Immobilien Zeitung, Jones Lang LaSalle, Koeln.de, Kölner Stadt Anzeiger, Kölnische Rundschau, Köln Nachrichten, KSG Architekten, Larbig & Mortag, LIG Lammerting Immobilien Gruppe, Meag, MesseCity Köln, Neue Rheinische Zeitung, Pareto, Property Magazine, Reforce, Report-k, RheinEnergie, RheinReal Immobiliengesellschaft, Stadt + Handel, Strabag Real Estate, Technologiepark Köln, Stadt Köln, Thomas Daily, Westdeutsche Zeitung, Wikipedia, Wordpress

We would like to thank the companies listed below for giving us the approval to use their copyright reserved pictures:

HH Vision/STRABAG-ECE  
 MEAG, Foto: Peter Obenaus  
 moderne stadt / Archilooks  
 STRABAG Real Estate  
 DEVELOPMENT PARTNER AG  
 msm meyer schmitz-morkramer  
 HPP Architekten/ HH Vision  
 bünck + fehse GmbH

