

2024



Köln. | Bonn.

LÜHRMANN

DIE DOMSTADT GLÄNZT MIT TOLLEN ABSCHLÜSSEN

+++ Hat Köln den Turnaround geschafft?

Köln zählt historisch zu den stärksten Handelsstandorten in Deutschland und gehört seit jeher zu den BIG 7. Durch Corona Pandemie, E-Commerce und Konsolidierung von Filialisten entstand in den letzten Jahren in einigen Kölner Teilmärkten ein Flächenüberhang mit spürbaren Auswirkungen auf das Mietniveau und den Handelsbesatz. Lesen Sie hier, wie sich die Situation entwickelt hat und warum wir Köln gute Aussichten attestieren.

Es gibt derzeit unterschiedliche Blickwinkel auf die zentralen Kölner Handelslagen, die sich seit Anfang 2020 auch individuell entwickelt haben. Rückblickend hat die Pandemie insbesondere die großen, touristisch geprägten Städte, zu denen auch Köln zählt, hart getroffen. Vor allem fehlendes internationales Publikum und ausbleibende Besucher aus dem Umland haben zu Zeiten von Einreiserestriktionen und

Öffnungsbeschränkungen den so wichtigen Tourismus deutlich zensiert. Die Frequenzen lagen 2021 bis zu 50% unter den Vorjahren und das Tauziehen zwischen Lockdowns und Öffnungen war in Köln überall spürbar.

Mit den Lockerungen kehrten sukzessive auch die Besucher zurück und ermöglichten eine rasche Erholung vom pandemischen Winter. Allerdings waren Covid 19, der russische Angriffskrieg in der Ukraine und die daraus resultierende Inflation nicht die einzigen Gründe für ein mitunter schwieriges Marktgefüge.

Auf den nachfolgenden Seiten möchten wir Ihnen einen detaillierten Einblick in die Entwicklungen am Standort Köln vermitteln und haben ergänzend die Meinungen von spannenden Interview Partnern für Sie eingefangen.



1.087.863

Einwohner



105,2

Kaufkraft-
niveau



115,4

Zentralitäts-
kennziffer



121,4

Umsatz-
niveau

INTERVIEW

+++ Dr. Frank Wenzel, Geschäftsführer der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, macht sich für die Fußgängerzone stark.



Dr. Frank Wenzel
Geschäftsführer
Aachener Grundvermögen

Die Aachener Grundvermögen investiert seit Jahrzehnten in Handelsimmobilien in besten Lagen. Worin besteht der Reiz dieser Form der Geldanlage?

„Immobilien in der 1A-Einzelhandelslage haben sich in den 50 Jahren des Bestehens unseres Unternehmens als ausgesprochen stabiles und wertbeständiges Investment erwiesen. Sie waren in besonderem Maße krisenresistent: Weder Zeiten hoher Inflation noch politische oder ökonomische Krisen konnten ihnen etwas anhaben. Die einzige Ausnahme waren die Corona-Maßnahmen mit ihrem Verbot, die Läden zu öffnen. Büroimmobilien sind demgegenüber deutlich volatiler, was sich mit unserem Ziel, eine stabile Rendite zu erzielen, nicht gut vereinbaren lässt.“

Durch die Gründung von hystreet.com verfügen Sie mittlerweile über genaue Daten zu Passagenfrequenzen in vielen Fußgängerzonen. Wo sehen Sie die Frequenzzahlen in 10 Jahren im Vergleich zu heute?

„Die Analyse der Messungen durch hystreet zeigt, dass die Menschen nach den Verboten während der Corona-Pandemie wieder in die Innenstädte zurückgekehrt sind. Sie haben ein Bedürfnis nach dem, was nur die Innenstadt bieten kann: Zusammenkommen, neues entde-

cken, etwas erleben und einkaufen. Die Passantenfrequenzen sind heute in etwa so hoch wie in den Jahren vor der Pandemie. Deshalb bin ich überzeugt, dass die Menschen auch in zehn Jahren sehr gerne in den Fußgängerzonen sind.

Dies ist allerdings kein Selbstläufer. Die Einzelhändler, die Immobilieneigentümer und auch die politisch Verantwortlichen müssen alles daran setzen, die Aufenthaltsqualität in den Innenstädten zu stärken. Die Menschen kommen in die Stadt, um hier ihre Freizeit zu verbringen. Dazu gehört das Einkaufen, aber noch viel mehr. Ziel des Handelns aller Akteure muss daher sein, die Fußgängerzonen so attraktiv zu gestalten, dass die Menschen dort auch in Zukunft gerne ihre Freizeit verbringen und dort verweilen möchten.“

Viele Handelsmieter reduzieren aktuell ihren Flächenbedarf. Insbesondere die Obergeschosse werden weniger nachgefragt. Wie geht die Aachener Grundvermögen damit um?

„Obergeschosse von Einzelhandelsimmobilien, die ihre Funktion als Verkaufsflächen verloren haben, bieten eine große Chance, attraktive Freizeitangebote in die Hochfrequenzlage der Innenstadt zu bringen. Daran zu arbeiten ist sehr spannend und es macht viel Freude, die Begeisterung zu sehen mit der sich neue Nutzer in die Innenstadt aufmachen. Wir sind beispielsweise gerade dabei, in der Schildergasse Flächen zur Nutzung durch eine Boulderhalle umzubauen.



In Bonn haben wir ein Obergeschoss in einer ehemaligen Karstadt-Immobilie an eine Eventagentur vermietet, für die wir jetzt einen Veranstaltungsbereich mit Bühne und 850 Sitzplätzen bauen. Auch an Themen wie innerstädtischen Logistik Hubs und Urban Gardening arbeiten wir. Aber auch Raum für zusätzlichen urbanen Wohnraum, innovativen Wohnformen oder Angebote für altersgerechtes Wohnen sind Optionen, diese freigewordenen innerstädtischen Flächen zu nutzen und dadurch gleichzeitig die Fußgängerzonen auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten zu beleben.“

Die Aachener Grundvermögen ist deutschlandweit investiert und daher haben Sie einen hervorragenden Überblick über die verschiedenen Standorte. Welche Innenstädte haben sich Ihrer Meinung nach zuletzt am besten entwickelt? Wie sehen Sie Köln da im nationalen Vergleich?

„Im langfristigen Vergleich profitieren diejenigen Städte, deren kommunalpolitisch Verantwortliche sich um die Innenstadt kümmern. Sicherheit, Sauberkeit und diskriminierungsfreie Erreichbarkeit sind die Basisanforderungen, die jede Besucherin und jeder Besucher der Innenstadt als selbstverständlich voraussetzt. Deren Gewährleistung ist aber leider nicht so

selbstverständlich. Jenseits dieser Basisanforderungen sieht man, dass es Städte gibt, die durch die Genehmigung überdimensionierter Shopping-Center der Innenstadt ihre Aufenthaltsqualität genommen haben. Aber man sieht auch Vorzeigeprojekte, wie beispielsweise Düsseldorf, wo weite Teile der Fußgängerzone grundlegend umgestaltet wurden und eine sehr hohe Attraktivität erreicht werden konnte.

Die Schildergasse und die Hohe Straße in Köln sind den hystreet-Messungen zufolge nach wie vor unter den bestfrequentierten Einkaufslagen Deutschlands. In letzter Zeit stand die Kölner Innenstadt wegen mangelnder Sauberkeit und Sicherheit und einer Zunahme an weniger hochwertigen Geschäften insbesondere auf der Hohe Straße in der Kritik. Das Bekenntnis der Stadt Köln zur Umsetzung des Leitbildes Innenstadt, die gemeinsame Bemühung der Immobilieneigentümer in den Handelslagen zu einer Aufwertung der Hohe Straße und Weiterentwicklung der Schildergasse sowie die Ankündigung des Masterplans Sauberkeit und Sicherheit von Oberbürgermeisterin Henriette Reker sind positive Signale für eine wertige Entwicklung der Kölner Innenstadt.“

Die Aachener Grundvermögen investiert seit Jahren auch im benachbarten Ausland. Wo sehen Sie die größten Unterschiede im Vergleich zu deutschen Innenstädten?

„So groß sind die Unterschiede zwischen den Fußgängerzonen im benachbarten Ausland und in Deutschland nicht. Im Moment sind es eher die Nachwirkungen von Corona, die einen Unterschied machen. Fußgängerzonen in den Ländern mit weniger harten Lockdowns tun sich leichter, zur Normalität zurückzukehren.“

Herr Dr. Wenzel, jetzt mal ganz ehrlich, haben Sie einen Amazon-Account?

„Ja, ich habe einen aktiven Amazon-Account. Die Konsumenten verlangen vom Händler eine exzellente Präsenz im stationären Einzelhandel und eine ebensolche im Online-Geschäft. Speziell bezüglich Amazon stelle ich allerdings fest, dass das Unternehmen sein Innovationspotenzial wohl vor geraumer Zeit ausgeschöpft hat und mittlerweile an Qualität und Service verliert.“



DIE HANDELSLAGEN

ES ERGIBT SICH
EIN GETEILTES BILD
ÜBER DEN ZUSTAND
DER RELEVANTEN
KÖLNER HANDELS-
LAGEN.

Während die Schildergasse und Ehrenstraße starke Konzepte anziehen und sich großer Beliebtheit erfreuen, kämpfen die Mittelstraße und Teile der Hohe Straße mit Identitätsproblemen und Strukturwandel.

Am Beispiel der Hohe Straße lässt sich die Problematik gut verdeutlichen. Bereits vor makroökonomischen Entwicklungen fanden disruptive Einflüsse in Teilbereichen der Straße statt. Am Beginn der Hohe Straße, ausgehend vom Wallrafplatz, bis zum **H&M** Store nahe der Kreuzung Minoritenstraße macht sich die Nähe zum Domplatz und das vor allem an Touristen gerichtete, luxusauffine Umfeld bemerkbar und prägt den Straßenzug positiv. Hier lassen sich immer wieder Luxus und High Premium Konzepte nieder, wie z.B. **Juwelier Wempe** mit einem Flagship-Store im ehemaligen **Esprit**, **Waterdrop** in der Hausnummer 141 und **Ralph Lauren** in der Hausnummer 137. Die Nähe zum Wallrafplatz ist hier das entscheidende Kriterium.

Die Nachfrage wird dann erst wieder Richtung Schildergasse, beginnend an der Ecke Brückenstraße, stärker. Dort befindet sich auch die großvolumige Projektentwicklung des Berliner Developers **Avalis**, wo erst kürzlich die **Stadtbibliothek Köln** große Flächen angemietet hat. Zwischen der Brückstraße und dem **JD Sports** bzw. dem **H&M** finden sich zunehmend stark vergleichbare Flächenangebote auf relativ kleinen Grundstücken und mit schmalen Schaufensterfronten zur Hohe Straße.

Verstärkt durch externe Effekte hat sich die Vermietungssituation dahingehend verschlechtert, dass verhältnismäßig viel monotones Flächenangebot, in oft unterdurchschnittlich schlechtem baulichem Zustand, auf eine sinkende Nachfrage für dieses Flächensegment trifft. Dies führt aktuell zu sinkenden Mieten in diesem Bereich und einem von interimistischen Nutzern und Fastfood-Konzepten geprägtem Straßenbild. Dies breitet sich zunehmend auf die Anfangs- und Endbereiche der Hohe Straße bzw. auf Schildergasse und Ehrenstraße aus.

Diese Umstände, vorallem im mittleren Straßenbereich, führen aktuell dazu, dass einige Privateigentümer notwendige Investitionsvorhaben in die Gebäudesubstanz nicht umsetzen. Somit setzt sich aktuell die Negativspirale aufgrund mangelhafter Objektqualität und gleichzeitig schwacher Nachfrage in dieser Microlage fort.

Gleichwohl gibt es auch Nutzer, die gezielt die verdichtete Frequenz und schleusenartige Struktur der Hohe Straße suchen.

So konnte Lührmann dem erfolgreichen Sneaker Konzept **HypeNeedz** Räumlichkeiten in der Hohe Straße 112 vermitteln und damit einen längeren Leerstand nach dem Auszug von **Footlocker** beenden. **HypeNeedz** nutzte den Store, um das Konzept über die Werbewirksamkeit bekannter zu machen und hat den Standort zwischenzeitlich wieder verlassen, da das Hauptaugenmerk auf dem Onlinegeschäft liegt. Weiter eröffnete die niederländische Käse-Manufaktur **Cheese&More** seinen zweiten deutschen Laden in der Hohe Straße 88 (Vermittlung durch Lührmann, folgte auf **Sidestep**) und prägt die Straße mit der hell erleuchteten „Käse Fassade“.

Direkt nebenan in Hausnummer 90 eröffnete **Lascana** in dem vormals von **Mango** genutzten Shop. Regelmäßig bespielt der auf Wäsche spezialisierte Händler Flächen im Großensegment zwischen 80-120 qm. Das dem **Otto-Konzern** zugehörige Konzept konnte auf Vermittlung von Lührmann hier den ersten Flagship-Store in Deutschland auf ca. 600 qm eröffnen. Weitere namhafte Mieter blieben der Hohe Straße zudem langfristig erhalten. Beispielhaft zu nennen hier die Relocation von **Lego** innerhalb des Straßenzugs. Das Traditionsunternehmen folgte auf **Benetton**, die damit nun den letzten Store in Köln aufgegeben haben. Der chinesische Hersteller von Technikartikeln, **Xiaomi**, hat den Store in den ehemaligen **Hallhuber** Räumen leider bereits wieder aufgegeben.

Der mittelfristige Ausblick für die Hohe Straße gestaltet sich zudem durchaus positiv. Nach einer in großen Teilen bereits erfolgten Anpassung des Mietniveaus kann die Straße von einigen Faktoren profitieren. So sind kleinere Flächen vor allem auf der Schildergasse stark begrenzt, was Nutzern, die auf eine zentrale, hochfrequentierte A-Lage abzielen, letztendlich nur die Hohe Straße als weitere Option offenlässt.

Des Weiteren gibt es zahlreiche Projektentwicklungen, die den Straßenzug zusätzlich aufwerten sollen. Neben der vorgenannten Projektierung Ecke Schildergasse, hat der bayrische Entwickler **ehret+klein** über Lührmann das Ensemble Hohestraße 93-99 erworben und hat bereits konkrete Planungen vorgestellt. Ebenfalls erwarb **e+k** die vier Häuser Hohe Straße 134-136. Hier ist ein Abriss und Neubau geplant. Zusätzlich gibt es viele weitere kurz- und mittelfristige Developments, die der Hohe Straße einen Auftrieb in der kommenden Zeit verschaffen wird. Wir haben Ihnen im Schaukasten auf dieser Seite einen Überblick über alle größeren Projektierungen zusammengestellt.



Althoff Dom Hotel/Roncalliplatz/Domkloster/Wallrafplatz
- Entwickler: BVK/Althoff Collection
- 5 Sterne Hotel; Luxusgeschäfte
- Hochwertige Generalsanierung
- Fertigstellung 2024



Hohe Straße 152-154
- Entwickler: Aachener Grundvermögen
- In Vorbereitung, Start 2024



Richartz, Richartzstraße/Minoritenstraße
- Eigentümer: Art Invest
- ca. 3.800 qm Büro, Retail
- Potentielles Entwicklungsgrundstück



Mantelhaus Hohe Straße 93-99
- Entwickler: ehret+klein
- ca. 3.600 qm Büro, Retail
- Kernsanierung und Erweiterung
- Architekt: Henning Larsen
- Start 1. Halbjahr 2024



Laurentz Carré
- Entwickler: Gerch Group insolvent
- ca. 33.000 qm Büro, Hotel, Wohnen, Gastronomie, Luxusgeschäfte
- Hochwertige Quartiersentwicklung mit Neubauten und Kernsanierung
- Im Bau, Fertigstellung ungewiss



Hohe Straße 134-136
- Entwickler: ehret+klein
- ca. 3.500 qm Büro, Gastronomie, Retail
- Zukunftsweisender Neubau in Holzhybrid
- Architekt: Caspar Schmitz-Morkramer
- Start 1. Halbjahr 2024



Hohe Straße 68-82
- Entwickler: Avalis
- ca. 10.000 qm Bücherei, Fitness, Retail
- Kernsanierung
- Neue hochwertige Fassade
- Architekt: Max Dudler
- Im Bau, Fertigstellung 2024

Auf der Kölner Mittelstraße findet ebenfalls eine umfassende Repositionierung statt.

Die ehemalige Premium- und Luxusdestination Mittelstraße verzeichnete in den zurückliegenden Jahren einen stetigen Abgang von namhaften Konzepten. Darunter litt das Mietniveau, welches sich von seinen ehemaligen Höchstmieten merklich entfernt hat. Dennoch gibt es auch heute noch genügend Händler, die das kaufkräftige Publikum und den Charme der Straße weiterhin schätzen und aktiv nach geeigneten Ladenlokalen suchen.

So gab es Neuanmietungen von **Lacoste** und zuletzt auch **Cove&Co**, die ein klares Statement für den gehobenen Anspruch der Klientel auf der Straße sind. Die Straße wird auch durch den jüngsten Neuabschluss, von Lührmann begleitet, der Firma **Steiff** gestärkt. Das Unternehmen, welches durch den markanten „Knopf im Ohr“ weltweit bekannt wurde und für hohe Qualität steht, konnte sich nach längerer Suche am Kölner Markt eine passende Einheit sichern.

INTERVIEW

+++ Helmut Schmidt kämpft als Vorstand des Kölner Stadtmarketing für eine starke und vereinte Kölner Innenstadt.



Helmut Schmidt
Vorstandsvorsitzender
Stadtmarketing Köln e.V.

Wofür steht das Kölner Stadtmarketing? Was sind Ihre Aufgaben? **Wo sehen Sie den größten Handlungsbedarf für Köln?**

„STADTMARKETING KÖLN vereint in seinem Netzwerk etwa 200 Mitglieder der Kölner Wirtschaft.

Als Interessensvertretung werden Themen gebündelt und in Projekten zur Steigerung der Attraktivität Kölns des Lebens- und Wirtschaftsstandortes umgesetzt. Der Fokus der Aktivitäten liegt derzeit auf der Kölner Innenstadt, die sich wie fast alle Städte einem umfassenden Transformationsprozess stellt.

Unsere zentrale Aufgabe ist dabei, die Mitgliederinteressen zu bündeln, in übergeordnete Themen zu fassen und daraus Projekte zu entwickeln, um diese mit unseren Mitgliedern und im Netzwerk umzusetzen. Außerdem verstehen wir uns als zentraler Ansprechpartner, die Mitglieder untereinander zu vernetzen, als Koordinator der Interessen bzw. gemeinsame Lösungen für die Mitgliederinteressen zu finden.

Aus Sicht unserer Mitglieder liegen Masterpläne, Strategien und Leitbilder vor, eine Stadtstrategie 2024 wird derzeit erarbeitet. Wichtig ist die konsequente Umsetzung dieser Zukunftsleitlinien und eine ganzheitliche Betrachtungsweise, sowie die Einzelsätze aufeinander auszurichten. Immer

wieder wird von unseren Mitgliedern nach einer Programmierung der Stadt außerhalb der typischen und bekannten Kölnmerkmale gefragt, um gemeinsam die Ziele zu verfolgen und damit Klarheit in der Ausrichtung zu erhalten.

Den größten Handlungsbedarf sehen wir derzeit in der Innenstadt zur Aufenthaltsqualität, konkret in Bezug auf Ordnung und Sauberkeit im zentralsten Raum der Stadt. Diesen Eindruck belegen auch immer wieder Befragungen und Untersuchungen. Auch wenn wir mit unseren Mitgliedern, insbesondere den Immobilieneigentümern und Händlern aktiv sind, liegt das Thema hoheitliche Aufgabe bei der Stadt Köln und wir haben begrenzt Einfluss.“



Was sind die Stärken und Schwächen Kölns? Worin liegen die Chancen?

„Köln hat eine herausragende kulturelle Prägung mit seiner 2000-jährigen Stadt- und Architekturgeschichte, die u.a. an der Via Culturalis - einer 800 m langen Wegführung vom Dom bis zu St. Maria im Kapitol sichtbar wird und an der ein wichtiger städtebaulicher Fokus liegt. Hier entsteht eine Museumslandschaft, die weltweit seines gleichen

sucht und mit Fertigstellung auch neue Zielgruppen in die Stadt zieht. Diese Alleinstellung ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal und könnte noch stärker als Anker für innerstädtische Entwicklungen genutzt werden. Sicherlich geht es auch darum, ganzheitliche Gestaltungsansätze mit integrativen Lösungen zu entwickeln, um damit umsetzungstark die Potenziale für die Entwicklungen der Stadt zu nutzen.“

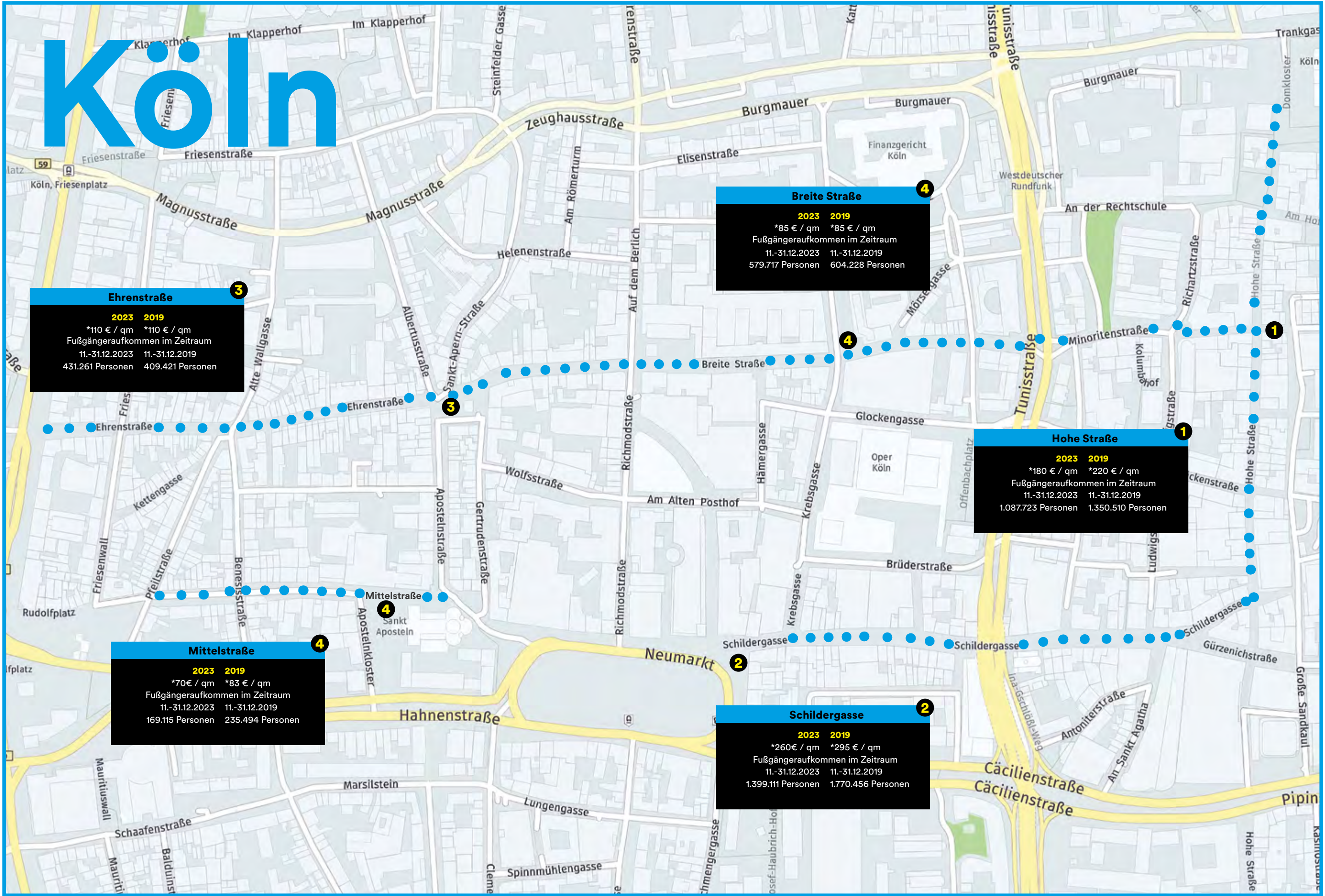
Was zieht internationale Mieter nach Köln?

„Schildergasse und Hohe Straße zählen seit vielen Jahren zu den Top Ten der meist frequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands und teils ganz Europas. Diese Frequenzen sind sicherlich ein wichtiger Aspekt, dass immer wieder die Innenstadt für neue Handelsformate spannend ist. Aber auch der 3,5 km innerstädtische Handelsrundlauf, der sehr unterschiedliche Lagen aufweist bzw. miteinander verbindet und gut fußläufig vom Dom zu erreichen ist, ist ein wichtiger Aspekt für die Ansiedlungen.“

Wie schätzen Sie die Ist-Situation ein bzw. was ist Ihr Ausblick auf den Kölner Handelsmarkt?

„Die Kölner Innenstadt hat ideale Voraussetzungen und das Potenzial sich in einer stark verändernden Handelslandschaft weiterhin top zu positionieren und für Eigentümer, Mieter und Besucher der Innenstadt interessant zu sein. Gerade die Immobilieneigentümer, denen eine Schlüsselposition im aktuellen Transformationsprozess der Innenstadt zukommt und die fast ausschließlich in Deutschland beheimatet sind, investieren derzeit in Projektentwicklungen der Innenstadt und tragen damit zum Werterhalt nicht nur ihrer Immobilien, sondern des Handelsportfolios der Stadt bei.“





Quelle: hystreet.com

*Bei den Mieten handelt es sich um Spitzenmieten für Kleinflächen.

Eine Lage, die von der Umwandlung zur Fußgängerzone profitiert, ist die Ehrenstraße.

In der Ehrenstraße wurde ein USP aufgebaut, der zunehmend für die Positionierung der Straße in der A-Lage verantwortlich gemacht wird. So ist es in dem Straßenzug gelungen, den Spagat zwischen alternativen Konzepten und klassischen Top Retailern erfolgreich umzusetzen. Nicht umsonst gibt es zahlreiche Nutzer, die zusätzlich zu Stores in der absoluten Hochfrequenz Lage, wie z.B. Schildergasse oder Hohe Straße, auch Verkaufsstellen auf der Ehrenstraße eröffnen. Gemäß eigener Aussage von Konzepten wie **Levi's** oder **Scotch&Soda** unterscheiden sich die Kunden in den Shops beider Lagen teilweise enorm im Konsumverhalten und bei der Zusammensetzung der jeweiligen Einkaufskörbe.

s
Zusätzlich ist die Lage beliebt bei alternativen und trendigen Marken wie z.B. **LFDY**, **Kapten&Son** und **Samsonite**. Die jüngste Umwandlung zu einer verkehrsberuhigten, autofreien Straße hat die Ehrenstraße nochmals attraktiver gemacht und Lührmann liegen zahlreiche Gesuche für das beste Teilstück vor, welches sich zwischen dem Willy-Millowitsch-Platz und der Benesisstraße befindet. Noch ganz frisch ist der von Lührmann begleitete Abschluss der Koffermarke **Samsonite**, welche auf **Floris van Bommel** folgt. **Floris van Bommel** bleibt der Straße glücklicherweise durch die Vermittlung von Lührmann erhalten und zieht bald in die Ladeneinheit von **Onygo** in der Hausnummer 65.

Zusätzlich gab es neben zahlreichen Vertrags-Prolongationen auch noch weitere Neuanmietungen, wie z.B. von den „Luxussandalen“ **Birkenstock**, dem Foto-Experten **Leistenschneider** und der Jackenmarke **JOTT**. **JOTT** hat die Ehrenstraße gezielt als zweiten Zielstandort für einen Store in Deutschland identifiziert und Lührmann konnte den Mietvertrag vermitteln.



Es ist kein Zufall, dass die Ehrenstraße das Zuhause von stark trendigen Marken, wie z.B. dem wachsenden Sportswear Unternehmen aus Kanada, **Lululemon**, ist. Ein ehemaliger Shootingstar, **Peloton**, konnte sich leider nicht halten und musste seinen attraktiven Eckladen an ein modernes Café-Konzept abgeben. Somit lässt sich festhalten, dass sich die Ehrenstraße weiterhin an einem Nachfrageüberhang erfreut – lediglich Großflächen handhaben sich schwieriger in der Nachvermietung.

Die angrenzende Breite Straße fungiert weiterhin als Verbindungsstück zwischen dem Übergang zur Hohe Straße und der Ehrenstraße. Im direkten Kontrast zur Ehrenstraße ist der Besatz konservativer und die Lage hat mit einer höheren Verfügbarkeitsquote von Flächen zu kämpfen. Dennoch ist die Breite Straße eine etablierte Lage der Kölner Innenstadt, die auch einen Nahversorgungsscharakter für anrainende Büro- und Wohnungsnutzer innehat. Wegweisend wird die Revitalisierung der Großflächen in Form von **Galeria Kaufhof/Karstadt** und dem ehemaligen „**Du Mont Carré**“, heute „**Quincy**“ genannt. Hier müssen Lösungen für die vakanten Flächen, vor allem ohne Außenantritt, gefunden werden. Das sehr erfolgreiche, niederländische Dekor- und Lifestylekonzept **Dille&Kamille** eröffnete auf der Breite Straße den ersten Store in Deutschland und setzte nach guten Zahlen die Expansion fort. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass es Analogien zwischen Hohe Straße und Breite Straße gibt. So kann auch die Breite Straße stabile und funktionierende Randbereiche im Übergang zur Ehrenstraße und der Minoritenstraße/Hohe Straße aufweisen, hat jedoch höhere Verfügbarkeitsquoten und mehr Leerstände im langen Mittelstück.

Mit der Schildergasse ist die unstrittige, absolute 1A-Lage in Köln nach wie vor die erste Anlaufstelle für für ein Großteil der renommierten Retailer. Vor allem in den letzten 24 Monaten konnte Lührmann zahlreichen Top Unternehmen zu neuen Flächen verhelfen und auch bei Repositionierungen erfolgreich vermitteln.

Die Schildergasse ist die unstrittige absolute A-Lage in Köln und nach wie vor die erste Anlaufstelle für renommierte Retailer auf Flächensuche in Köln. Vor allem in den letzten 24 Monaten konnte Lührmann zahlreichen Top Unternehmen zu neuen Flächen verhelfen und bei Repositionierungen erfolgreich vermitteln.

Ein Highlight unter den Abschlüssen stellt auf jeden Fall der Flagship-Store von **Ray-Ban** in der Hausnummer 50 dar. Die zur **Luxottica-Gruppe** zugehörige Sonnenbrillenmarke eröffnet hier ihren ersten Flagship-Store innerhalb einer Straßenlage. Der Eigentümer, die Gold Krämer Stiftung, hat hierfür das Objekt, im dem vormals **Juwelier Deiter** ansässig war, zusammen mit dem Architekturbüro Pannhausen & Lindener, umfassend umgebaut und modernisiert.

Des Weiteren vermittelte Lührmann bei der Anmietung von **Scotch&Soda** in der vormaligen **Orsay** Einheit in der Schildergasse 77-79 sowie **Intimissimi** in Hausnummer 92. Eine exemplarische Verzahnung für das wichtige Zusammenspiel aus Vermietung und Investment konnten wir am Beispiel der Schildergasse 52 aufzeigen. Basierend auf einer intensiven Betreuung der Eigentümerfamilie konnte Lührmann für einen langjährig nur interimistisch vermieteten Shop mit der **Bestseller-Gruppe** einen langfristigen, bonitätsstarken und namhaften Mieter für das Objekt gewinnen. **Only** übernahm den Shop, der in der letzten Hauptvermietung von **Gina Tricot** genutzt wurde und entwickelte ein maßgeschneidertes Ladenbaukonzept, um den herausfordernden Grundriss der Ladeneinheit optimal zu nutzen. Parallel wurde der Verkauf des Objektes durch Lührmann vorbereitet und nach einer zielgerichteten Ansprache ausgewählter Interessenten in 2023 erfolgreich vollzogen.

Weitere Anmietungen auf der Schildergasse sind die Relocation des spanischen Textilers **Mango**, der einen Wechsel von der Hohen Straße auf die Schildergasse tätigte und sich dort auch deutlich mehr Fläche sichern konnte. Hervorzuheben ist die Anmietung von **Armani Exchange** in den ehemaligen Räumen von **Tally Weijl**. **Exchange** ist die sportlichere Submarke des italienischen Brands, unterstreicht aber deutlich die Stellung und Wertigkeit der Schildergasse bei Retailern. Einen weiteren Abschluß, für den sich Lührmann verantwortlich zeichnet, ist die Anmietung von **Veni Markt**. **Veni** übernahm den Shop, den vormals **Unitymedia** auf der Schildergasse 81 nutzte und präsentiert ein modernes Marktkonzept mit Convenience und Nahrungsergänzungsprodukten.



Als jüngste Anmietung gilt wohl die Neuanmietung von **Benetton** in der Schildergasse 75, derzeit noch von **Marc O'Polo** genutzt. Lührmann konnte diesen Standort an **Benetton** vermitteln und sorgt dafür, dass die italienische Modemarke, welche einst Stores auf der Hohe Straße und auf der Schildergasse hatte, in die Kölner 1A-Lage zurückkehrt.

In Summe lässt sich festhalten, dass die Mieterqualität auf der Schildergasse auch während Corona stark angezogen hat und sich dieser Trend auch heute weiter fortsetzt. Mit Bezug auf die Angaben zu den gegenwärtigen Spitzenmieten sei ergänzend zu erwähnen, dass im Gegensatz zu früheren Jahren, die Herausgabe eines universalen Wertes in dieser Form nicht mehr fachgerecht ist. Die Anforderungen an Retailflächen hat sich über die Jahre gewandelt und das Mietniveau für zwei benachbarte, gleichgroße Einheiten kann durchaus sehr unterschiedlich und trotzdem fair bewertet sein. Parameter wie Frontbreite, Zuschnitt, Deckenhöhe, Anmutung des Gebäudes und andere Faktoren haben eine deutlich höhere Gewichtung erhalten. Daher sind die Angaben lediglich als Schnittmenge zu verstehen.

Generell lässt sich jedoch festhalten, dass sich echte Spitzenmieten seltener realisieren lassen und daher das allgemeine Niveau der Spitzenmieten gesunken ist.

INVESTMENTMARKT 2024:

**NEUE EINFLUSSFAKTOREN VERÄNDERN
DAS MARKTGESCHEHEN**

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland erlebte 2023 ein weiteres anstrengendes und transaktionsschwaches Jahr und steht auch im Jahr 2024 vor verschiedenen Herausforderungen, aber auch Chancen. Trotz globaler Unsicherheiten und wirtschaftlicher Schwankungen ist die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Deutschland weiterhin solide und Assets in Bestlagen sind gefragt. Insbesondere die großen Städte wie Berlin, Köln, München, Frankfurt oder Düsseldorf bleiben die attraktivsten Standorte für Gewerbeimmobilien aufgrund ihrer starken Wirtschaft, Infrastruktur und Lebensqualität. Gleichzeitig verändert sich das Produkt „Immobilie und Mietraum“ scheinbar schneller als je zuvor.

Die fortschreitende Digitalisierung, neue Wohnformen und der Wandel in der Konsumwelt beeinflussen den Immobilienmarkt bekanntlich seit Jahren. Die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsräumen, die den Bedürfnissen junger Unternehmen entsprechen, hat zuletzt weiter zugenommen. Handelsmieter suchen nach dem „Perfect Fit“. Gleichzeitig steigt das Interesse an nachhaltigen Immobilienkonzepten, da Unternehmen Umweltauflagen erfüllen und langfristig Kosten senken möchten. Grüne Gebäude und Energieeffizienz sind stark gefragt.

Die Differenzierung zwischen „Alt“ und „Neu“ wächst stetig und auch die damit einhergehenden steigenden Mietpreise für nachfragegerechte Mietflächen in den Toplagen der begehrten Städte bei gleichzeitigem Engpass an Verfügbarkeiten. In Verbindung mit dem aktuellen Finanzierungsumfeld erfordert dies bei den Unternehmern derzeit Kreativität und Anpassungsfähigkeit. Die Politik und Regulierung spielen ebenfalls eine wichtige Rolle im Gewerbeimmobilienmarkt.

Gesetzliche Vorschriften und die Steuerpolitik haben mitunter einen erheblichen Einfluss auf Investitionsentscheidungen.

Die erhoffte Erholung und die Anpassung an neue Umstände wird Zeit brauchen. Insgesamt sehen wir den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland im Jahr 2024 aber bereits wieder dynamischer und vielfältiger. Unternehmen und Investoren passen sich den Veränderungen zunehmend an, um von den aktuellen Chancen in diesem Markt zu profitieren. Aktuell sehen wir die stärkste Nachfrage bei aufstrebenden und sicheren Investitionsstandorten oder alternativ renditestarken Value Add Produkten an A- oder B Standorten.

Nachdem im Jahr 2023 eher kleinere Transaktionen im Vordergrund standen, sehen wir für 2024 langsam wieder eine stärker werdende Aktivität bei größeren Assets. Auf der Renditeseite erwarten wir nun ab dem Q2 2024, in Verbindung mit der Zinsentwicklung, auch die Umkehrung der Preisentwicklung, zumindest im Bereich der Handelsimmobilien.

Am Standort Köln haben wir im Jahr 2023 im Bereich Retail nur wenige Transaktionen gesehen. Im ersten Quartal konnte Lührmann, wie bereits zuvor kurz beschrieben, die Schildergasse 52 mit dem Hauptmieter **Only** erfolgreich an ein Düsseldorfer Family Office vermitteln. In den Jahren 2021 und 2022 hat sich dagegen in den Kölner Spitzenlagen deutlich mehr getan. So vermittelte Lührmann das bundesweit bekannte „**Mantelhaus Goertz**“ auf der Hohe Straße an den Projektentwickler **Ehret und Klein**, der zeitgleich auch noch vier weitere Häuser auf der Hohe Straße erworben hat (Nr.



Hendrik Poggemann

Lührmann Düsseldorf

Geschäftsführender Gesellschafter

136 und 134 b-d). Bereits im Jahr zuvor wurde die Ehrenstraße 25-27 durch Lührmann vermittelt und auch beim Verkauf des Hohenstauffenring 41 war Lührmann vermittelnd tätig. Ein weiteres großes Entwicklungsgrundstück in bester Lage sicherte sich die Avalis aus Berlin, die bereits mit dem Umbau der Hohe Straße 68-82 begonnen hat.

Für 2024 erwarten wir auch für den Kölner Markt wieder eine leichte Belebung des Transaktionsgeschäftes. Die Hohe Straße befindet sich im Umbau und so werden wir hier perspektivisch sicherlich Veränderungen in der Eigentümerstruktur sehen. Auch die ein oder andere Transaktion, die im Jahr 2023 zurückgestellt wurde, dürfte 2024 umgesetzt werden.

Die Kaufpreisfaktoren des vierten Quartals 2023 lagen im Bereich der Hohe Straße im Durchschnitt bei dem circa 23-24-fachen der Jahresmiete. Aufgrund der großen Qualitätsunterschiede der Immobilien auf dieser Straße verzeichnen wir jedoch deutlich Abweichungen nach oben und unten.

Dazu gilt es zu ergänzen, dass der Bereich Richtung Dom und der Bereich Richtung Schildergasse nicht nur aus der bereits erwähnten Retailer Sicht, sondern auch aus Investoren Sicht deutlich stärker zu bewerten ist als der derzeit schwächere Mittelteil der Hohe Straße. Dort gleichen sich die Kaufpreisfaktoren der Schildergasse im Wesentlichen an. Auf der Schildergasse lagen die Kaufpreisfaktoren Ende 2023 beim 25-27-fachen der Jahresnettokaltmiete für ein gut gepflegtes Haus mittlerer Größe.

Die Nachfrage nach Immobilien übersteigt hier weiterhin das Angebot deutlich. Ebenso auf der Ehrenstraße. Hier ist das Preisgefüge im Bereich des 23-25-fachen der Jahresnettokaltmiete einzuordnen. Die Mittelstraße liegt beim 21-22-fachen der Jahresmiete und somit ähnlich wie die Breite Straße.

Ebenso begeht, wenn auch aus Handelssicht nicht mehr ganz so relevant, sind die Straßen Apostelstraße, Benesisstraße und Pfeilstraße. Hier ist die Nachfrage nach Wohnflächen und kleinen Büroflächen besonders hoch.

BONN

Die ehemalige Bundeshauptstadt südlich von Köln gehört noch immer zu den besten Einzelhandelsstädten in Deutschland. Bonn ist nicht nur für **Beethoven**, die **Deutsche Post**, die **Deutsche Telekom** und die **Vereinten Nationen** bekannt, sondern auch für die attraktive Innenstadt mit zahlreichen, auch inhabergeführten Geschäften und Gastronomien.

Die Stadt Bonn verfügt außerdem über hervorragende Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffern, ferner gibt es renommierte Universitäten, vorrangig im Bereich der Geistes-, Gesellschafts-, und Politikwissenschaften. Die **Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität zu Bonn** hat seit Januar 2019 sechs Exzellenzcluster inne, mehr als jede andere Hochschule in Deutschland.

Ein Pluspunkt für die Haupteinkaufsstraßen Sternstraße, Remigiusstraße und Poststraße ist unter anderem der mit Bedacht gesteuerte Ansiedlungsprozess externer und künstlich geschaffener Verkaufsfläche in Form von innerstädtischen Centerentwicklungen. Dadurch bleiben die Flächen in Regelfall rar, begehrt und nachgefragt.

Bedingt durch die Kleinteiligkeit der Flurstücke sind in der Bonner Innenstadt besonders größere Flächeneinheiten für Filialisten von Interesse, da es in diesem Segment nur wenige, verfügbare Optionen gibt. Daher sicherte sich der Düsseldorfer Fashion Einzelhändler **Peek&Clop-penburg** mehrere Etagen im ehemaligen **Karstadt** Haus auf der Poststraße. Dieses wurde weitreichend renoviert und bietet neben **P&C** noch einen Nahversorgungsmix von **dm-drogerie markt** und **Aldi Süd** im Untergeschoss. Eine Besonderheit: Die Konzepte verfügen über keinen autarken Zugang und werden per Rolltreppe aus dem **P&C** Erdgeschoss angesteuert.

Gegenüber sicherte sich ein lokaler Investor drei Grundstücke, auf denen eine von ehemals **Appelrath&Cüpper** genutzte Immobilie nun komplett saniert und an

Für Lührmann bleibt Bonn weiterhin eine der attraktivsten Handelsstädte an der Rheinschiene und hat deshalb auch erstmalig einen Platz im Köln Report erhalten. Die Stadt profitiert von anhaltender Nachfrage von Händlern und hält vor allem im größeren Flächensegment zu wenige verfügbare Objekte vor. Durch die gesunde Demographie und Kaufkraft attestieren wir Bonn auch zukünftig eine starke Präsenz im stationären Einzelhandel.

die **Universität Bonn** vermietet wurde, Lührmann war beim An- und Verkauf vermittelnd tätig. Die Uni plant hier ein Mischkonzept aus Seminarräumen, einem Studentencafé sowie einer Informations- und Ausstellungsfläche.

Durch die Entwicklung am Bonner Hauptbahnhof mit „**Urban Soul**“ und „**Maximilian Center**“ haben sich renommierte Konzepte am Tor zur Fußgängerzone und dem Beginn der Poststraße niedergelassen. Die bekannten Filialisten **Lego**, **JD Sports**, **Five Guys** und **Primark** schließen die Lücke zwischen HBF und Poststraße. Ergänzt wurde die Entwicklung durch hochwertige Gastronomie, wie z.B. das **Sander Café** betrieben vom bekannten Catering Service oder der beliebten Hotelkette, **MotelOne**.

Die Bonner Sternstraße fungiert als Boutiquenmeile der Innenstadt und es reihen sich zahlreiche, kleinere Einheiten aneinander. Größere Ladenlokale und breite Fronten sind eine Rarität und stark begehrt. Aufgrund der Vielzahl an Liegenschaften mit vergleichbaren Flächengrößen und Profilen, gibt es aktuell einige sichtbare Leerstände sowie Shops, bei denen der Mietvertrag gekündigt wurde oder ausläuft. Neue Konzepte sind u.a. ein Pilotstore von **Tank&Rast**, das auf Autobahnraststätten fokussierte Unternehmen bringt Toiletten der Marke **Sanifair** in die Fußgängerzone.

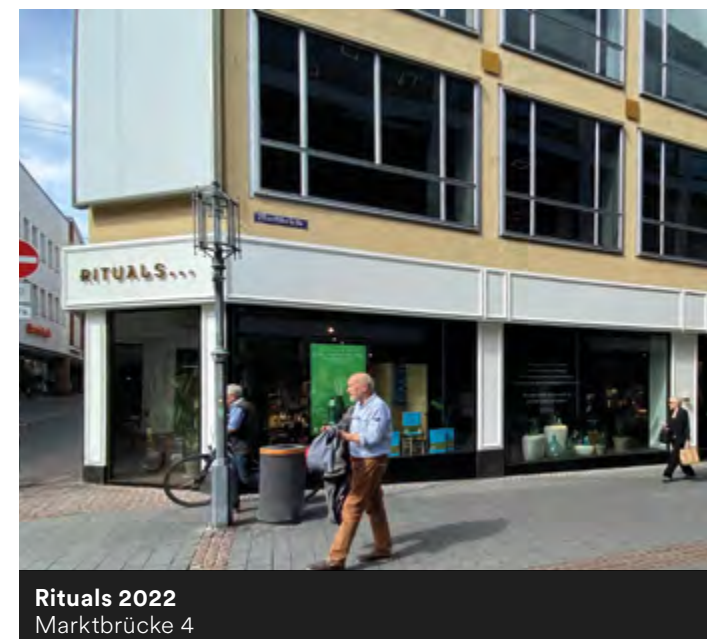
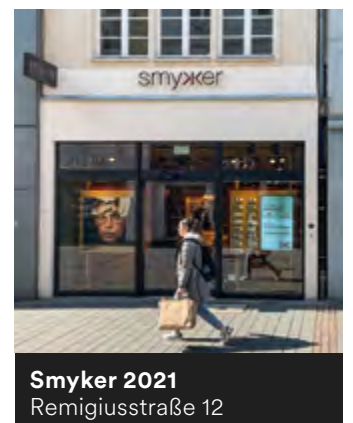
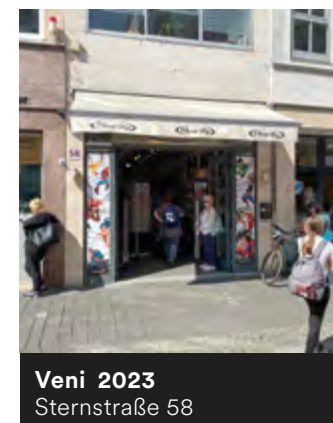
Der lokale **Juwelier Kersting** hat gegenüber vom eigenen Stammlokal noch die ehemaligen größeren Flächen von **Schuh Schwaeppe** angemietet und eröffnet dort einen weiteren Concept Store. Außerdem folgte **Zero** auf **Rituals**.

Neu ist auch der größte Online-Optiker, **Mister Spex**, der auf Vermittlung von Lührmann die Räumlichkeiten von **Orsay** übernahm. Das neue City-Markt Konzept **Veni** hat durch Lührmann seinen ersten Store in Bonn auf der Sternstraße gefunden. Auf der Remigiusstraße, eine etablierte Top-Lage in Bonn, haben neue Konzepte Flächen gefunden. **Tommy Hilfiger** folgte auf **H&M Men**, **Paper&Tea** auf **BackWerk** und **Appelrath&Cüpper** auf **Zara**. Auf Vermittlung von Lührmann eröffnete kürzlich **Rituals** einen ca. 300 qm großen Flagship-Store in den ehemaligen Räumlichkeiten von **Superdry**.

Für Lührmann bleibt Bonn weiterhin eine der attraktivsten Handelsstädte am Rhein. Die Stadt profitiert von anhaltender Nachfrage von Händlern und hält vor allem im größeren Flächensegment zu wenige verfügbare Objekte vor. Durch die gesunde Demographie und Kaufkraft attestieren wir Bonn auch zukünftig eine starke Präsenz im stationären Einzelhandel.

LÜHRMANN REFERENZEN

VERMIETUNGEN UND INVESTMENT BONN



INTERVIEW

+++ Philipp Blömer setzt sich als lokaler Mehrfacheigentümer für die Bonner Einzelhandelslandschaft ein.

Philipp Blömer, Geschäftsführer der Blömer Liegenschaftsverwaltung und Repräsentant einer alteingesessenen Bonner Handelsfamilie, hat gemeinsam mit Lührmann das Optiker Konzept Smykker auf die Remigiusstraße 12 sowie für das zweite Quartal diesen Jahres Starbucks in der durch Insolvenz freigewordene Einheit von Görtz im bekannten Objekt Markt 13-21 untergebracht. Als local Hero und Mehrfacheigentümer am Standort Bonn, versucht Blömer die Bonner Innenstadt aus Immobilien-Eigentümer- und Händler-Perspektive weiter nach vorne zu bringen. Er ist ehrenamtlich Co-Vorstand des City Marketing Bonn e.V., Mitglied im Einzelhandelsverband und aktiv in der von der IHK Bonn/Rhein-Sieg organisierten Kampagne „Vorfahrt Vernunft“. www.vorfahrt-vernunft.de

+++ Über Bonn sagt er:

„Bonn hat eine sehr lebenswerte, attraktive Innenstadt: urban gewachsen, vor ca. 2000 Jahren aus einer römischen Siedlung entstanden und mit einer großen zusammenhängenden Fußgängerzone, die über den ehemaligen City Ring sehr gut erreichbar war.“

Bonn verfügt über viele Parkmöglichkeiten und moderne Parkhäuser, das Händler- und Waren-Angebot ist sehr gut und durchmischt, es gibt alle relevanten Filialisten, als auch noch viele inhabergeführte Geschäfte sowie ein abwechslungsreiches Angebot an Gastronomien.

Lediglich die seit zweieinhalb Jahren grün-linke Kommunalpolitik wirkt wahrnehmbar wirtschaftsschädigend, da bei der rücksichtslosen Beschneidung der Verkehrsräume auf motorisierte Kunden- und Dienstleister-Verkehre keine Rücksicht genommen wird. So wurde der City Ring gekappt, Fahrspuren zu Fahrradwegen umgewidmet und Straßenzüge zu Einbahnstraßen verändert, was zu einem unnötigen und vermeidbaren Stau-Aufkommen besonders zu den Pendler und Einkaufs-Verkehrszeiten führt.“

Philipp Blömer
Geschäftsführer
Blömer Liegenschaftsverwaltung



INTERVIEW

Was macht für dich den Standort Bonn aus, wo liegen seine Stärken und weshalb ist er für Händler und Passanten so interessant?

„Bonn verfügt über eine hervorragende Kauf- und Wirtschaftskraft. Die Stadt verbindet traditionelle Werte mit modernen Aspekten und ist in nahezu allen Bereichen wettbewerbsfähig aufgestellt. Durch die hohe Lebensqualität, zahlreichen Universitäten und vielfältige Unternehmenskultur zieht Bonn kaufkräftige Einwohner an. Hiervon profitiert der hiesige Einzelhandel mit guten Umsätzen und zieht wiederum attraktive Konzepte in die Fußgängerzonen.“

Wie siehst du die Entwicklung der Bonner Innenstadt, was ist gut und was muss sich noch verbessern?

„Die Stadt hat eine positive Entwicklung hinter sich und konnte auch die zahlreichen Krisen bisweilen gut meistern. Sinnvoll ist die Stellung der Fußgängerzone zu konservieren und keine weiteren, großvolumigen Handelsagglomerationen in der Innenstadt anzusiedeln. Ausbaufähig ist der Zusammenhalt der lokalen Anrainer und das Zusammenspiel zwischen Politik, Eigentümern und Händlern. Durch die Legislaturperioden ist die Politik sehr inkonsistent und bietet kaum Planungssicherheit.“

Was können andere Städte von Bonn lernen?

„Die Verknüpfung vom studentischen Leben in der zentralen Innenstadt und der besonnene Umgang bei der baulichen Stadtplanung. Bonn stellt trotz der direkten Nähe zu Köln ein Oberzentrum am Rhein dar und schafft es Unternehmen am Standort zu halten. Auch die Verbindung von kultureller Anziehungskraft, wovon gleichzeitig der stationäre Handel profitiert, ist ein Merkmal von Bonn.“



Welches Thema liegt dir am Herzen und wäre das erste, was du als Entscheider ändern würdest?

„Die derzeit dogmatisch-ideologische Verkehrspolitik wird von Menschen betrieben, die leider wirtschaftlich wenig Verständnis für die delikaten Gleichgewichte von Märkten mitbringen. Viele Maßnahmen wirken zusammen gravierend, und die Auswirkungen werden nicht meßbar auf einzelne Maßnahmen besonnen und rücksichtsvoll gestaltet. Hier würde ich mir mehr Kompetenz und Interesse an der wirtschaftlichen Gesundheit und Perspektive Bonns wünschen.“

Wo geht ein Philipp Blömer in Bonn am liebsten einkaufen, was ist dein Lieblingsladen und liebstes Café / Gastronomie?

„Ich mag den Marktplatz besonders gerne, denn hier kann man einfach noch erkennen, wie Handel funktioniert: Die Markt-Händler mit Ihren Gemüse-, Blumen- und Brotständen, die Foodtrucks, wo mittags die Anwältin neben dem Handwerker eine griechische Souflaki isst, besuche ich genau so gerne wie Café Miebach oder Konditorei Müller Langhardt mit ihren schönen Aussenflächen in der Mittagssonne mit Blick auf das alte Rathaus. Das Sudhaus und der Elefant bieten meiner Meinung nach tolle kulinarische Angebote und eine gemütliche Atmosphäre. Beim Einkaufen bin ich sehr froh, dass Bonn einen Galeria Kaufhof hat und eine Friedrichstraße mit individuellen Boutiquen, aber auch eine Altstadt mit ihrer Kirschblüte bestaune ich immer gern - auch mit der Familie.“



INTERVIEW

**MIT CASPAR SCHMITZ-MORKRAMER //
CEO, GRÜNDER UND INHABER DES ARCHITEKTUR-
BÜROS caspar.**

Design follows function oder vice versa?

„Im Mittelpunkt unserer Architektur steht immer der Mensch. Prägend für unser Schaffen ist unser Leitbild ‚Maßstab Mensch‘. Wir suchen bei jedem Prozess aufs Neue die jeweilige Position des Menschen, für den wir ein Gebäude entwerfen. Unsere Architektur soll nicht nur einen – auch emotionalen, idealerweise identitätsstiftenden – Mehrwert für den Menschen als Nutzer, sondern auch für den Menschen als Teil der Gesellschaft haben. Ästhetik und das sinnliche Erleben von Gestaltung spielen dabei eine große Rolle. Aber auch unbedingt Funktionalität, im Sinne einer selbstverständlichen, umfassenden, flexiblen und zukunftsfähigen Nutzbarkeit.“

Bemerken Sie eine Zunahme der architektonischen Anforderungen auf der Mieterseite und wenn ja, wie drückt sich diese konkret aus?

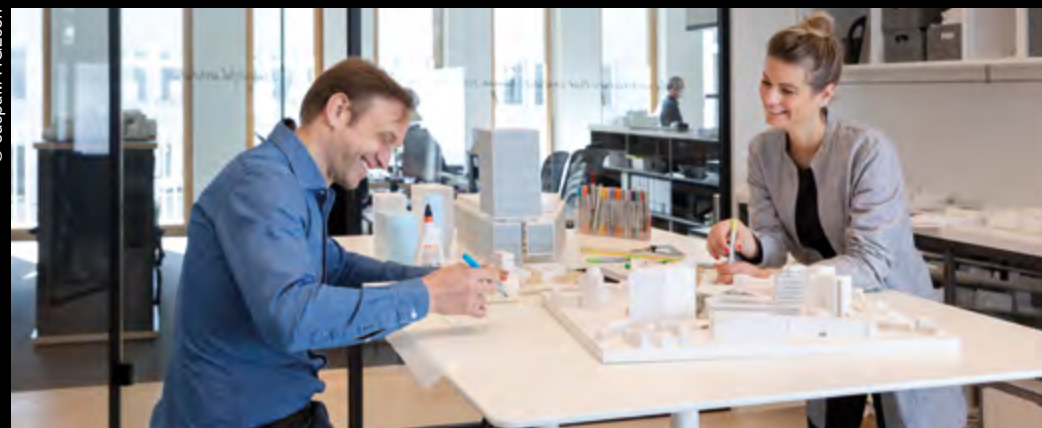
„New Work ist hier das Stichwort, also neue Trends im Konzept Büro und Arbeiten. Weg von statischen Arbeitsplätzen, die jeden Tag gleich genutzt werden, hin zu individuellen unterschiedlich nutzbaren, digital on demand buchbaren Büros. New Work verbindet Leben und Arbeiten und fördert den sozialen Austausch.

Im Rahmen unserer Projekte entwickeln wir solche Bürolandschaften für unterschiedliche Anforderungen und Bedürfnisse der Nutzer:innen. Ob konzentriertes Arbeiten allein in der Silent Area oder zu zweit im Focus Office, zum Telefonieren und für Videokonferenzen in schallgeschützten Kabinen, für Gespräche in kleinen oder größeren Teams im CoLab Office oder an der Workbench – wir müssen den Menschen Orte schaffen, damit sie ihre Ideen im unmittelbaren Austausch entwickeln können. Dabei wollen wir nicht vorgeben, wie gearbeitet werden soll, sondern vielmehr eine Architektur gestalten, die Angebote für moderne Arbeitsprozesse schafft.“

Was muss eine Immobilie „mitbringen“, um in einer 1A-Lage nachhaltig gut aufgestellt zu sein? Inwieweit beeinflussen die ESG-Kriterien heute Ihre Neubaulprojekte?

„Keinem Thema wird gegenwärtig in der Architektur und der Bauwirtschaft eine vergleichbare Aufmerksamkeit gezollt wie der Nachhaltigkeit. Im Prolog zu meiner jüngsten Publikationsreihe ‚Der Nachhalt‘ gehe ich detailliert auf die Anforderungen und den damit verbundenen Wandel im Planen und Bauen ein. Aber all diesen Anforderungen und Erwartungen einfach

© caspar./HGEsch



– vielfach auch noch blind – hinterherzulaufen, halte ich dann doch eher für ein Lippenbekenntnis oder einen Akt des Greenwashings. Die eigene Haltung zu wahren, zu bilden und zu reformieren, ist dagegen eine echte Herausforderung. In Bezug auf Städtebau und Architektur verharren wir noch in den Startlöchern. Aber es gibt nicht nur einen Weg, das Bauen der Zukunft zu denken. Die Antworten, die wir als Architekturbüro geben, sind jedes Mal höchst partikular und gleichzeitig divers. Zudem sollte der Anspruch an eine qualitativ hochwertige Architektur immer bestehen bleiben. Für ein Eckgebäude in der Hohe Straße / Große Budengasse im Herzen der Kölner Innenstadt haben wir, gemeinsam mit ehret + klein, einen Neubau entwickelt, der nachhaltigen Ansprüchen gerecht wird. Das zeigt sich in der Holz-Hybrid-Bauweise mit Recyclingbeton, viel Begrünung an Fassaden und auf dem Dach, regenerativen Energien und

PROJEKTE VON caspar.

HOHE STRASSE, KÖLN



© caspar./bloomimages

SEDELHÖFE, ULM



© caspar./HGEsch

LA TÊTE, HANDELSBLATT, DÜSSELDORF



© caspar./HGEsch

Wie sieht die Kölner Fußgängerzone in 20-30 Jahren aus bzw. wie sieht Ihre architektonische Traumvision der Kölner Innenstadt aus?

„Köln hat als Domstadt mit Einkaufsanschluss viel Potenzial. Noch ist die Stadt ein prominentes Beispiel für die Monotonie von Handelsimmobilien. Vor allem auf Hohe Straße und Schildergasse. Mit unserem Forschungsteam untersuchen wir seit Jahren, wie die Zukunft von Stadtzentren mit der sich verändernden Einzelhandelslandschaft aussehen könnte. Die Ergebnisse fasst unsere Studie ‚Retail in Transition‘ zusammen. Klar wird, übrigens nicht nur für die Kölner Innenstadt: Wir brauchen einen Neustart. Um Citys in Zukunft wieder attraktiv und lebenswert zu machen, brauchen wir neue Aktivitäten, neue Programme, neue Typologien, neue Gebäude und neue Nutzer. Aus der herkömmlichen Flaniermeile könnte eine neue ‚Öffentliche Zone‘ werden, die von allen Einwohner:innen jeglichen Alters und auch von künstlicher Intelligenz genutzt wird. Während die Ladenlokale im Parterre bleiben, könnten die oberen Geschosse zum Beispiel für neue Wohnformen, Erlebnisgastronomie, Werkstätten, Kunst, Kultur oder auch Standorte urbaner Produkte genutzt werden. Für das erwähnte Eckgebäude in der Hohe Straße / Große Budengasse in Köln haben wir ein neues Konzept für eine Mischnutzung aus Gastro, Büro und Gewerbe entwickelt. Flexibel einsetzbare Flächen sorgen dafür, dass

unterschiedliche Zielgruppen den knappen Raum in der Innenstadt wahrnehmen können. Der bunte Mix bringt zwischen 7 und 24 Uhr Leben in die Fußgängerzone. Es ist ein erster Beitrag, die Kölner Innenstadt wieder zum Ort des sozialen Austausch, des Amusements und der Freizeit werden zu lassen.“

Welches ist Ihr Lieblingsgebäude in Köln? Und in Deutschland?

„Bemerkenswert finde ich Peters Zumthors Bauwerk für das Kunstmuseum Kolumba (1997-2007) – im Herzen Kölns wirkt es als verbindendes Element: Einerseits zwischen Geschichte und Gegenwart, denn in seiner Mitte beherbergt es die Ruine der Kapelle ‚Madonna in Trümmern‘ (Gottfried Böhm, 1949). Vermittelnd aber auch andererseits innerhalb des städtischen Gefüges, spielt der Bau mit den Themen Monumentalität und Durchlässigkeit. Mehr als einzelnen ‚Lieblingsgebäuden‘ nämlich gilt mein Blick den Städten, ihren Verflechtungen aus historisch gewachsenen und neu entstehenden Vierteln sowie ihre Interaktion auf allen Ebenen. Gerade der Handel wird bei der Arbeit, unsere Städte neu zu prägen, eine wichtige Rolle spielen. Schließlich war es auch der Handel, der Menschen aus unterschiedlichen Kulturen sowie sozialen Gruppen in der europäischen Stadt von jeher zusammengebracht hat, und diese Funktion wird er auch in Zukunft behalten.“

Porträt: © caspar./AKIM photography

LÜHRMANN REFERENZEN

VERMIETUNG KÖLN



Lascana 2023
Köln, Hohe Straße 90



HypeNeedz 2022
Köln, Hohe Straße 112



Steiff 2023
Köln, Mittelstraße 9



Samsonite 2023
Köln, Ehrenstraße 39



Benetton 2024
Köln, Schildergasse 75



Veni 2023
Köln, Schildergasse 81



Floris van Bommel 2023
Köln, Ehrenstraße 65



Ray-Ban 2022
Köln, Schildergasse 50



Jott 2023
Köln, Ehrenstraße 28



Scotch&Soda 2021
Schildergasse 77-79



Five Guys 2021
Köln, Schildergasse 113-117

VERMIETUNG BUNDESWEIT



Hublot 2023
Hamburg, Neuer Wall 18



Calzedonia 2023
Berlin, Tauentzienstraße 18a



Boggi Milano 2023
Berlin, Kurfürstendamm 30



Swatch 2023
Berlin, Rosenthaler Straße 34-35



IWC 2023
Stuttgart, Sporerstr. 16



Apollo Optik 2023
Wiesbaden, Kirchgasse 53

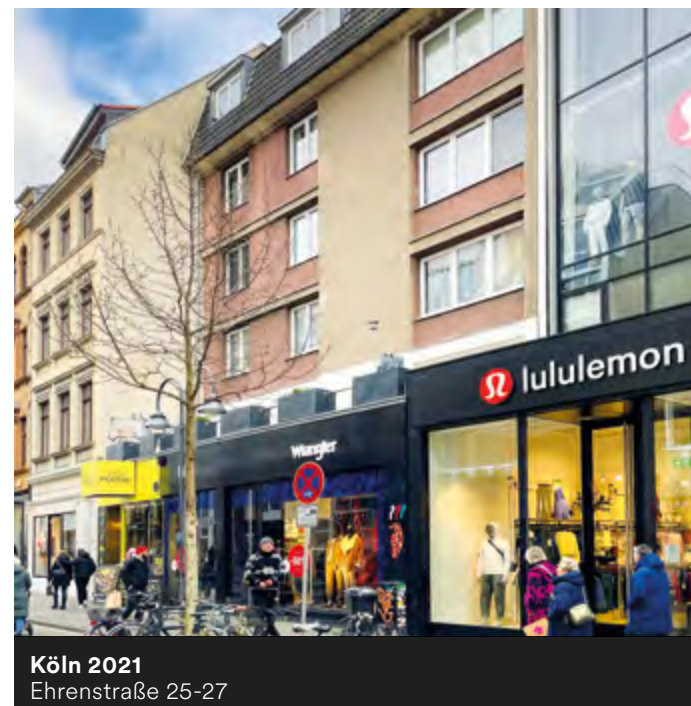
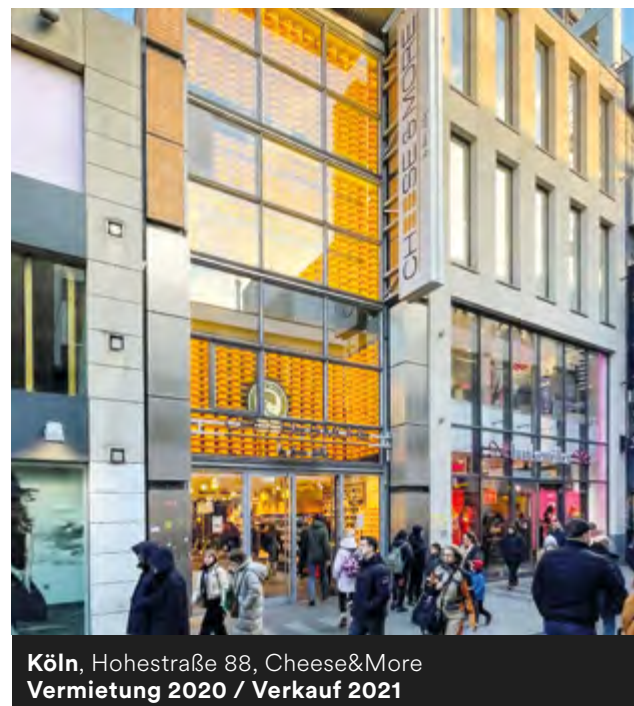
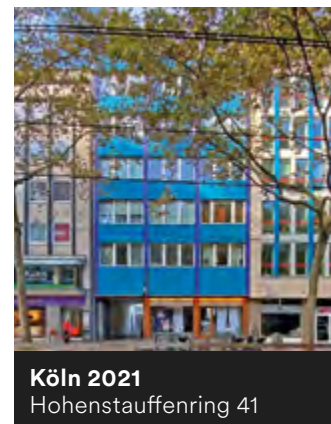
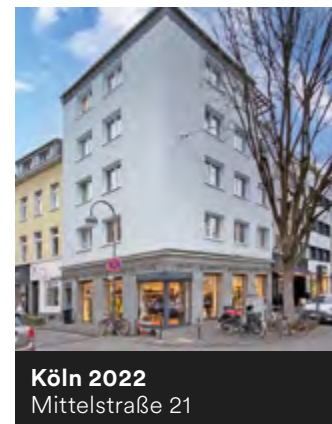
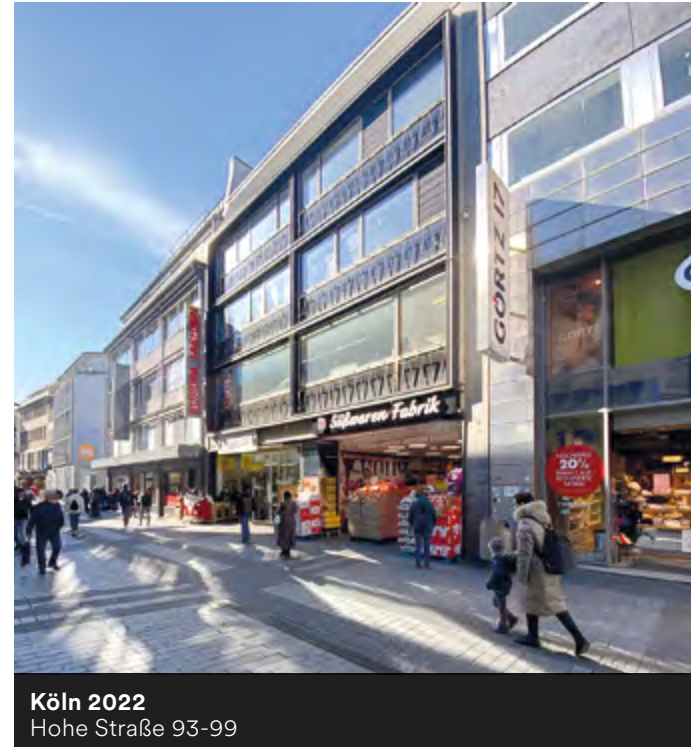


Fissler 2023
Frankfurt, Neue Kräme 27

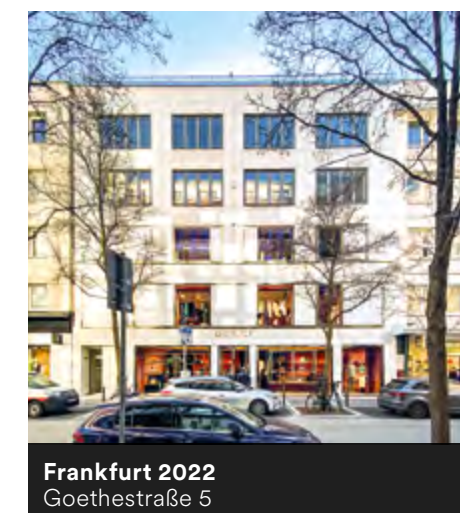
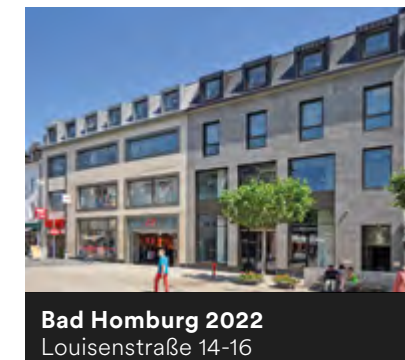
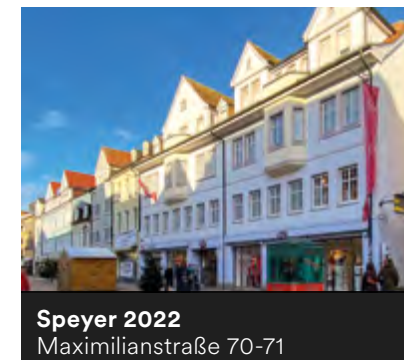
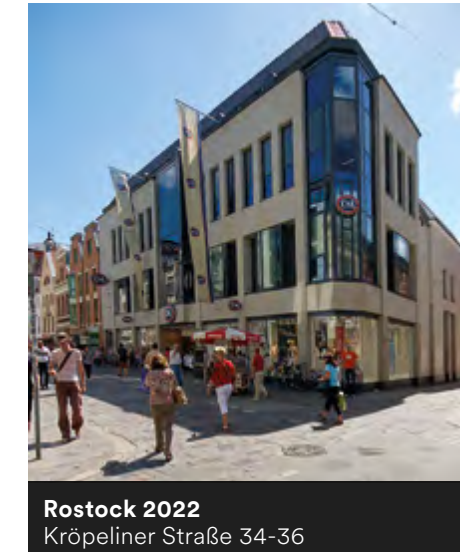
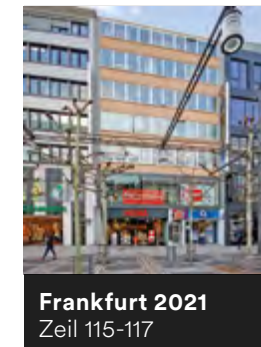
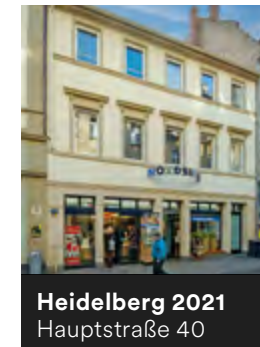
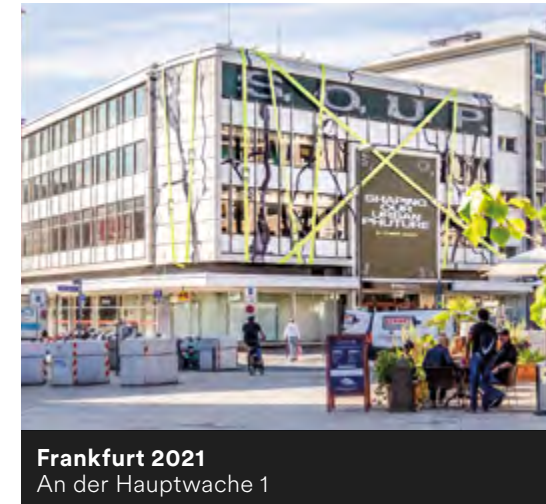


Kauf Dich Glückliche 2023
Frankfurt, Kaiserstraße 8

INVESTMENT KÖLN

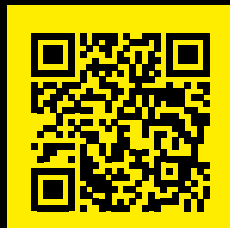


INVESTMENT BUNDESWEIT



LÜHRMANN

Wir verbinden Potentiale – als Deutschlands Immobilienspezialisten für 1A-Lagen. Für jede Marke, jeden Mieter, jedes Vorhaben gibt es die perfekte Lage. Lührmann agiert an sechs Standorten. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Osnabrück bilden das optimale Netzwerk, um unsere Expertise in den Geschäftsbereichen Retail, Fachmarkt, Office, Hotel & Hospitality und City-Investment für Sie zu bündeln. So erreichen wir alle Lagen in deutschen Metropolregionen binnen kürzester Zeit. Unsere exzellente Kenntnis von Objekten, Menschen und Märkten, verbunden mit der Leidenschaft für den perfekten Deal liefern die Voraussetzungen für ein perfektes Matching. Und das seit 1992.



Kontaktieren Sie uns online.



**HENDRIK
POGGEMANN**

Geschäftsführender
Gesellschafter

M +49 172 5357388
h.poggemann@luehrmann.de



**MARKUS
SCHÄFER**

Geschäftsführer

M +49 172 2169743
m.schaefer@luehrmann.de

**LÜHRMANN
DÜSSELDORF
GMBH & CO. KG**

Kasernenstraße 17-19
40213 Düsseldorf

T +49 211 300479 0
duesseldorf@luehrmann.de

www.luehrmann.de