



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

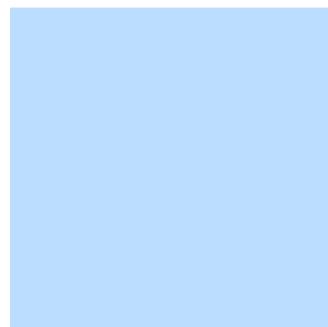


Stadt Köln
Fortsetzung des Zwischennutzungsprojekts
„zeitRAUM.koeln“ im Jahr 2017



Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta
Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann
M. A. Sozialwissenschaft Isabel Maniura

Köln, Oktober 2017



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Projektphasen	3
2	Rückblick auf das Projekt in 2015/2016	4
2.1	Herangehensweise und Vorbereitung	4
2.2	Kontaktaufnahme zu Immobilieneigentümern und ihren Vertretern	5
2.3	Aufbau der Webseite zeitRAUM.koeln und der Kontaktstelle	5
2.4	Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen	5
2.5	Resümee des ersten Projektjahrs	5
3	Struktur und Dokumentation der Immobilien im Projekt	6
3.1	Auswahl der Projektgebiete	6
3.2	Recherche der Immobilien und Anlage der Datenbank	8
3.3	Entwicklung der Immobilien in den ausgewählten Stadtteilen im Projektverlauf	9
3.4	Immobilien für Zwischennutzungen	11
4	Ergebnisse der Kontakte zu den Marktteilnehmern	13
4.1	Kontakt- und Anlaufstelle	13
4.2	Kontaktaufnahme zu Immobilieneigentümern und ihren Vertretern	13
4.3	Kontakte zu Eigentümern in Köln-Mülheim (Projekt Mülheim 2020)	14
4.4	Kontakte zu Raum-Suchenden	14
5	Die Webseite zeitRAUM.koeln	15
5.1	Aufbau und Pflege der Webseite zeitRAUM.koeln	15
5.2	Entwicklung der Besucherzahlen auf der Projekt-Webseite	15
6	Öffentlichkeitswirksame Marketing-Maßnahmen	17
6.1	Verlinkungen	17
6.2	Einbindung von Interessengemeinschaften	18
6.3	Teilnahme an Veranstaltungen	18
6.4	Erstellung und Verteilung von Werbemitteln	19
6.4.1	Gratispostkarten	19
6.4.2	Flyer	20
6.5	Veröffentlichungen in Printmedien	20
7	Rahmenbedingungen des Kölner Zwischennutzungsprojekts	21
7.1	Das Projekt fördernde Rahmenbedingungen in der Stadt Köln	21
7.1.1	Aktive Kultur- und Kreativbranche	21
7.1.2	Digitale Start-up-Szene	21
7.2	Restriktionen des Projekts zeitRAUM.koeln	22



7.2.1	Restriktion Immobilienmarkt	22
7.2.2	Restriktion Immobilieneigentümer	23
7.2.3	Restriktion Raum-Suchende	23
8	Resümee	24
	Anhang 1	26
	Anhang 2	28

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Aufgabenstellung und Projektphasen

Mit dem Begriff Zwischennutzung wird die zeitlich befristete Nutzung von leerstehenden Immobilien oder derzeit nicht zu marktüblichen Konditionen vermietbaren Objekten bezeichnet. Zwischennutzungen können in leerstehenden Ladenlokalen, Gewerbe- und Büroflächen, in ehemaligen Industrieflächen und -hallen und auch auf unbebauten Grundstücken verwirklicht werden. Dabei kann es zu sehr heterogenen Nutzungen kommen, wie beispielsweise die Ansiedlung von kleinen Betrieben oder Start-up-Unternehmen in ehemaligen Industriebauten oder die temporäre Nutzung von Ladenlokalen als Ausstellungsfläche für Künstler. Aus erfolgreichen Zwischennutzungen können sich durchaus auch Dauernutzungen entwickeln, und auf diese Weise ist es möglich, das Image eines Gebäudes, bei räumlicher Bündelung auch eines Straßenzugs oder eines Stadtquartiers, sowie die öffentliche Wahrnehmung positiv zu beeinflussen.

Einige bundesdeutsche Großstädte haben das Instrument der Zwischennutzung in den letzten Jahren eingesetzt, um einerseits den Abbau von Leerständen, andererseits gewerbliche oder kulturelle Nutzungen, häufig aus der Kreativwirtschaft, zu unterstützen. Meist wurden diese Projekte öffentlich gefördert, oft auch als sog. Modellvorhaben initiiert. Die so gesammelten Erfahrungen sind jedoch nur begrenzt übertragbar, da jedes Projekt die jeweiligen kommunalen Strukturen und Intentionen berücksichtigen muss.

In der Stadt Köln stand die Fragestellung im Vordergrund, ob die Entwicklung von Unternehmen und Start-ups aus der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der digitalen Wirtschaft durch die Möglichkeit von Zwischennutzungen positive Impulse erhalten kann. Das Zwischennutzungsmanagement sollte daher temporär befristete Immobilien generieren und den Nachfragern aus diesen Zielgruppen vermitteln. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erhielt den Auftrag, im Zeitraum von Anfang Oktober 2015 bis Ende September 2016 zunächst ein Konzept für ein Zwischennutzungsmanagement auszuarbeiten und es dann pilotweise umzusetzen. Der Folgeauftrag zur (modifizierten) Fortsetzung bezog sich auf das Jahr 2017. Der Projekttitel lautete zeitRAUM.koeln.

Der Ansatz des Zwischennutzungsmanagements in der Stadt Köln unterscheidet sich von dem anderer Kommunen grundsätzlich dadurch, dass nur begrenzt in die Mechanismen des Immobilienmarkts eingegriffen werden soll. So war eine Anmietung von Immobilien wie auch eine Subventionierung von Mieten durch die Stadt Köln nicht vorgesehen. Ferner standen keine Immobilien aus dem Besitz der Stadt Köln für mögliche Zwischennutzungen zur Verfügung, sodass sich das Projekt ausschließlich auf private Eigentümer konzentrierte. Als weitere Rahmenbedingung wurde der Verzicht von Provisionen sowohl für Eigentümer als auch für Raumsuchende festgelegt.

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Köln wurden Stadtbereiche mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen als Piloträume identifiziert. Es wurde die Webseite zeitRAUM.koeln aufgebaut, die neben den Immobilienangeboten alle relevanten Projektinformationen für Eigentümer und Raumsuchende enthält.

Die Ergebnisse der ersten Projektphase wurden in einem Abschlussbericht dokumentiert, der der Stadt Köln übergeben und im Wirtschaftsausschuss der Stadt Köln erläutert. Es zeigte sich, dass eine lange Vorlaufzeit benötigt wurde, um das Projekt zu konzipieren, erste mitwirkungsbereite Eigentümer und Immobilien zu generieren und darauf aufbauend die Projektwebsite zu installieren. Erst dann konnten potenzielle Nachfrager nach Zwischennutzungen angesprochen werden. Bis zum Ende der ersten Projektphase war es nicht gelungen, einen Nachfrager auf eine für Zwischennutzungen zur Verfügung stehende Immobilie zu lenken, da Angebots- und Nachfrageprofile nicht übereinstimmten. Damit konnten in der ersten Projektphase keine Rückschlüsse auf wirtschafts- und kulturfördernde Impulse des Kölner Zwischennutzungsprojekts gezogen werden.

Aus diesem Grund wurde die Projektphase um ein Jahr verlängert, mit einem verstärkten Engagement bei den Aktivitäten, die die Chancen für eine erfolgreiche Umsetzung von Zwischennutzungen erhöhen. Hierzu zählen

- die Ausdehnung des Projekts auf weitere Stadtbereiche – jedoch wiederum verbunden mit dem Ziel, mögliche Verbundeffekte innerhalb dieser Stadtbereiche nutzen zu können,



- eine Ausweitung der Öffentlichkeitsarbeit hinsichtlich der Intensität der Kommunikation und der gewählten Medien.

In Kapitel 2 werden die wesentlichen Entwicklungen der ersten Projektphase in einem Rückblick zusammengefasst. Die Struktur und Entwicklung der Immobilien beinhaltet das Kapitel 3. Die Ergebnisse der Kontaktaufnahmen zu den verschiedenen Akteuren im Projekt zeitRAUM.koeln werden im Kapitel 4 dargestellt. Kapitel 5 geht auf den Aufbau und die Pflege der Projekt-Webseite ein. Kapitel 6 schildert die öffentlichkeitswirksamen Marketing-Maßnahmen, die in der Fortsetzung des Projekts ergriffen wurden, und die erzielte Resonanz. Die Entwicklungen auf dem Kölner Immobilienmarkt, das Verhalten von Immobilieneigentümern sowie die Arbeitsweise von jungen Unternehmensgründern und Unternehmen aus der Kultur- und Kreativbranche und der Digitalen Wirtschaft determinieren den Erfolg des Projekts zeitRAUM.koeln auf vielfältige Weise. Diese diversen Restriktionen, die den Vermarktungsbemühungen entgegenstehen, werden in einem Fazit in Kapitel 7 vertiefend vorgestellt, ebenso wie die das Projekt fördernden Rahmenbedingungen in der Stadt Köln. In einem prägnanten Resümee werden abschließend in Kapitel 8 die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

2 Rückblick auf das Projekt in 2015/2016

2.1 Herangehensweise und Vorbereitung

Im Oktober 2015 wurden in Abstimmung mit der Stadt Köln die Piloträume für die erste Projektphase ausgewählt. Es wurden mit Ehrenfeld und Porz bewusst links- und rechtsrheinische Stadtteile mit unterschiedlichen Standortqualitäten ausgesucht. Innerhalb dieser Stadtteile wurden nach der durch Internetanalyse ermittelten Leerstandsdichte die Piloträume abgegrenzt.

Da es in den ersten Monaten der Projektlaufzeit nicht gelungen war, Objekte für mögliche Zwischennutzungen zu akquirieren, wurden die Piloträume im März 2016 um Teilbereiche der Stadtteile Braunsfeld und Ossendorf erweitert, da diese ebenfalls eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsdichte bei gewerblichen Immobilien aufwiesen.

In Ehrenfeld und Porz erfolgten im November 2015, in Braunsfeld und Ossendorf im März 2016 die erste Vor-Ort-Überprüfung und Ergänzung der Liste der bisher erfassten Leerstände. Ziel dieses Arbeitsschritts war es, mögliche Dopplungen der im Immobilienportal immoscout24.de erfassten Leerstände zu erkennen und benachbarte Leerstände ohne Internetvermarktung ebenfalls zu berücksichtigen. Ab den genannten Zeitpunkten wurden die Internetanalysen in einem monatlichen, die Begehungen in einem zweimonatlichen Rhythmus durchgeführt. Alle Ergebnisse wurden in einer Datenbank dokumentiert, welche die objektbezogenen Informationen bündelt.

Zum Projektstart 2015 wurden Vorschläge für einen Projektnamen entwickelt, um nicht den sperrigen Begriff des Zwischennutzungsmanagements in den Vordergrund stellen zu müssen. Die Wahl fiel auf den Titel „zeitRAUM.koeln“, und es konnte die gleichnamige Internetdomain für das Projekt gesichert werden. Im Dezember 2015 erfolgte die Abstimmung eines ansprechenden Logos für das Projekt zeitRAUM.koeln, das seit diesem Zeitpunkt für alle Veröffentlichungen verwendet wird.



2.2 Kontaktaufnahme zu Immobilieneigentümern und ihren Vertretern

Auf der Grundlage dieser Datenbank startete zu Jahresbeginn 2016 die Kontaktaufnahme zu Maklerunternehmen, Immobilienverwaltungen und privaten Eigentümern. Diese erfolgte in allen Fällen durch ein Auftakt-Telefonat mit anschließender Zusendung eines standardisierten Informationsschreibens zum Projekt. In der ersten Projektphase konnten auf diese Weise über 50 Maklerunternehmen und Immobilienverwaltungen, die in den Piloträumen Leerstände anbieten bzw. verwalten, über das Kölner Zwischennutzungsprojekt informiert werden. Darüber hinaus wurden 75 private Eigentümer telefonisch oder auf dem Postweg kontaktiert.

In den Gesprächen zeigte sich, dass für zahlreiche Makler/Immobilienverwaltungen der Wunsch des Eigentümers nach langfristigen Verträgen die Mitwirkungsbereitschaft einschränkt. Für einzelne Objekte wurde nur eine kurze Dauer des Leerstands erwartet; deshalb war das Interesse an einer Zwischennutzung gering. Ein weiteres Hindernis der Zusammenarbeit bildete die zunehmende Internationalität vieler Immobilienfonds, die mit einer fehlenden Bindung zum einzelnen Objekt und dem städtischen Umfeld einhergeht, sodass ein Leerstand hingenommen wird. Dennoch konnten zwischen März und September 2016 zwölf Immobilien für die Mitwirkung im Projekt geworben werden.

Bei den privaten Eigentümern zeigte sich, dass die Haupthindernisse eine zu hohe Mieterwartung sowie die Sorge um die Seriosität des Mieters waren. Darüber hinaus bestand bei zahlreichen Immobilien, die bei Vor-Ort-Recherchen als Leerstand klassifiziert wurden, dennoch ein laufender Mietvertrag. Durch die Gespräche mit den privaten Eigentümern wurden bis zum Ende der ersten Projektphase vier Immobilien für mögliche Zwischennutzungen gewonnen.

2.3 Aufbau der Webseite zeitRAUM.koeln und der Kontaktstelle

Im Zusammenhang mit der Festlegung der Projektbezeichnung und der Auswahl des Logos starteten auch die Vorbereitungen für die Projekt-Internetseite www.zeitraum.koeln, die Mitte März

2016 mit den ersten Angeboten zu Zwischennutzungen online gehen konnte. Die Webseite stellte zunächst den Projektzusammenhang dar und gab dann die Möglichkeit, über Filter- und Suchfunktionen geeignete Immobilien auszuwählen. Im nächsten Schritt wurden die Kontaktdaten übermittelt und über ein Kontaktformular Verbindung zu Vermietern und Raumsuchenden hergestellt.

Ebenfalls seit März 2016 war die Kontaktstelle für alle Anfragen rund um das Projekt zeitRAUM.koeln bei Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH eingerichtet worden; hier liefen die Fäden für alle Ansprechpartner im Projekt, insbesondere für die Immobilieneigentümer und die Mietinteressenten, zusammen.

2.4 Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen

Bereits seit Ende März 2016 bestand bei der Startwebseite Wirtschaft und der Startwebseite Kulturförderung der Stadt Köln eine Verlinkung zu der Projektwebseite zeitRAUM.koeln.

Zudem wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit im August 2016 ein Artikel im Kölnmagazin, herausgegeben von der Wirtschaftsförderung, und im September 2016 ein Artikel in Eigentum aktuell, herausgegeben vom Kölner Haus- und Grundbesitzerverein, veröffentlicht. Ebenfalls im September desselben Jahres wurde in Zusammenarbeit mit dem Kulturamt ein Interview, das über erfolgreiche Zwischennutzungen im Rahmen der Biennale „new talents“ bei der DEG – Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft informiert, als Referenz auf die Webseite des Projekts gestellt.

Trotz dieser öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen, die einerseits auf die Raumsuchenden und andererseits auf die Eigentümer und ihre Vertreter abzielten, blieb die Resonanz insgesamt extrem gering.

2.5 Resümee des ersten Projektjahrs

In der praktischen Umsetzung des Zwischennutzungsmanagements zeigte sich, dass für den Aufbau von Kontakten und Netzwerken ein langer Atem notwendig ist. Auch der interkommunale Vergleich von Zwischennutzungsprojekten hatte deutlich gemacht, dass sich die Erfolge der Arbeit zumeist erst nach mehrjähriger Projektlaufzeit einstellen.



Die Webseite zeitRAUM.koeln war zum Ende der ersten Pilotphase erst seit sechs Monaten online, und es konnte bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Zwischennutzung etabliert werden. Dennoch zeigte die Erfolgskurve nach oben: die Anzahl der Objekte für mögliche Zwischennutzer vergrößerte sich, und die Besucherzahl auf der Webseite stieg kontinuierlich.

Die im ersten Projektjahr einbezogenen Leerstände waren in den Piloträumen der Stadtteile Ehrenfeld, Porz, Braunsfeld und Ossendorf lokalisiert. Eine Ausdehnung des Projekts zeitRAUM.koeln auf Lagen in anderen Kölner Stadtteilen mit einer ebenfalls hohen Leerstandsichte bei gewerblichen Immobilien versprach eine Ausweitung des Angebots an attraktiven Immobilien für eine Zwischennutzung.

Das Projekt zeitRAUM.koeln zeigte zum Ende der ersten Arbeitsphase eine positive Entwicklung. Es bestand die Aussicht, dass sich bei einer räumlichen Ausdehnung im Stadtgebiet und einer Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit in einer verlängerten Projektphase erste Zwischennutzungen realisieren lassen, die wiederum weitere Anbieter und Nachfrager zur Mitwirkung motivieren können.

3 Struktur und Dokumentation der Immobilien im Projekt

3.1 Auswahl der Projektgebiete

Die erste Projektphase sah Piloträume innerhalb des Kölner Stadtgebiets vor, um Synergien bei Anbietern und Nachfragern nutzen zu können. Diese Piloträume waren zunächst abgegrenzte Bereiche aus den Stadtteilen Porz und Ehrenfeld, später auch aus Braunsfeld und Ossendorf. Neben der Überschaubarkeit sollte diese Konzentration dazu führen, dass sich Bekanntheit und Akzeptanz des Projekts möglichst schnell verbreiten – sowohl bei den Immobilieneigentümern als auch bei den an Zwischennutzung Interessierten.

Im Oktober 2015 begann die Internet-Analyse der in Köln angebotenen Gewerbeimmobilien, um in Abstimmung mit der Stadt Köln die Piloträume für das Projekt auswählen zu können. Da Kultur- und Kreativwirtschaft eine Affinität zu innerstädtischen oder innenstadtnahen Siedlungsbereichen aufweisen und durch multiethnisch geprägte Umfeldler Impulse für ihre Arbeit generieren, rückte der Stadtteil Ehrenfeld in den Fokus. Sanierte Altbauten und große Industrieareale – häufig noch aus der Jahrhundertwende – treffen hier den Nerv der Zeit. In-Cafés, ein lebendiges Nachtleben und internationale Gastronomie sind charakteristisch für das Viertel. An der Venloer Straße gibt es viele Ladenlokale, die in der Regel jedoch nur kurze Leerstandszeiten aufweisen, aber auch durch einen schnellen Wechsel gekennzeichnet sind. Insbesondere im Areal rund um den TechnologiePark sind jedoch zahlreiche leerstehende Büro- und Praxisräume zu finden. Mehr Platz bieten die großen Industriebrachen, beispielsweise entlang der Vogelsanger Straße, wo zahlreiche Hallen auf Nachmieter zu warten scheinen.

Als Kontrast zu Ehrenfeld wurde der Stadtteil Porz als zweiter Stadtteil ausgewählt. Hierbei handelt es sich nicht um einen Standortbereich, der das gängige Anforderungsprofil der typischen Nachfrager aus Kultur- und Kreativwirtschaft bedient. Gleichwohl ergeben sich hier die vielfach gewünschten „offenen“ Standortperspektiven und eine Aufbruchstimung mit den Planungen für die Umstrukturierungen im Kernbereich. Leerstehende Laden-, Büro-



und Praxisflächen sind hier parallel zum Rhein entlang der Hauptstraße und in der Fußgängerzone zu finden.

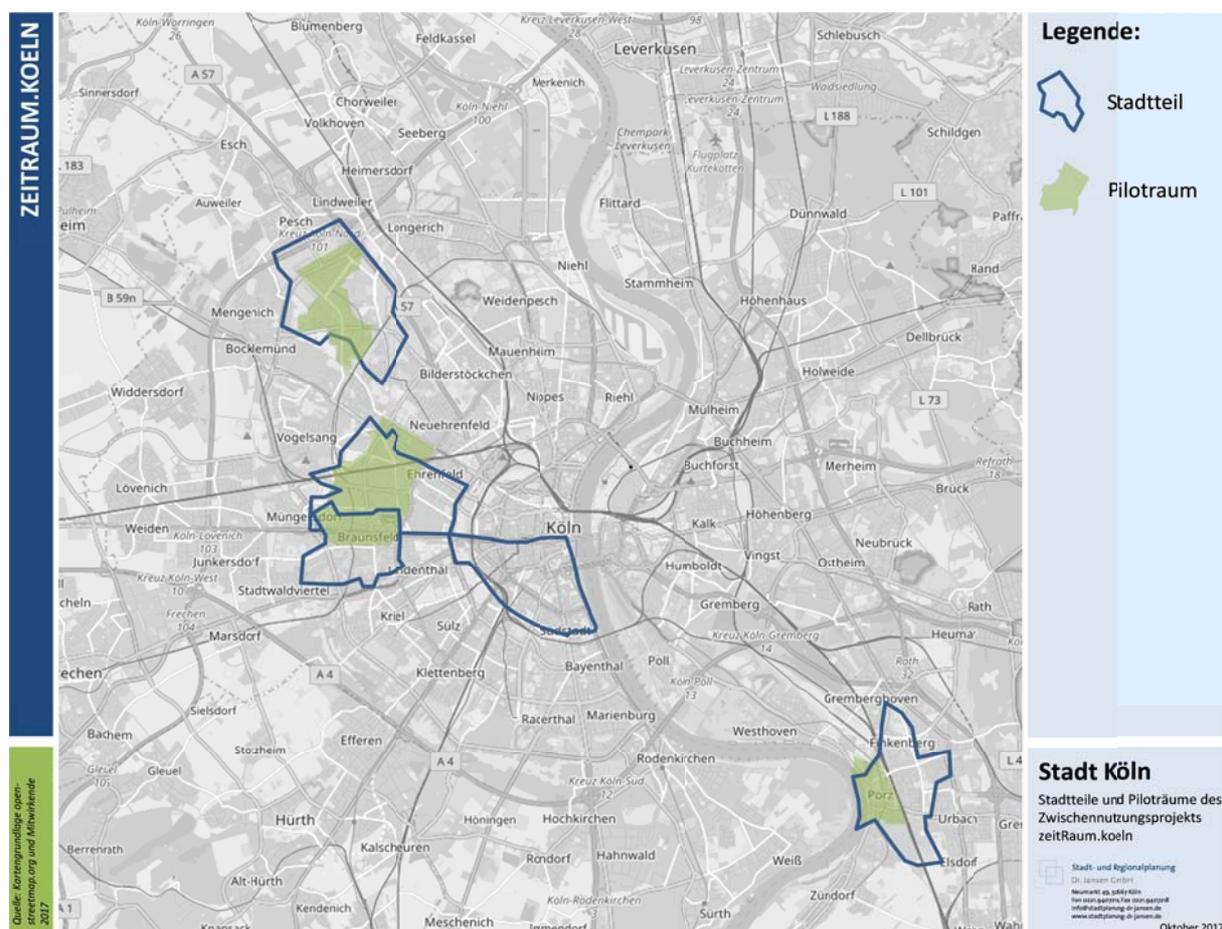
Da es in den ersten Monaten der Projektlaufzeit nicht gelungen war, Objekte für eine mögliche Zwischennutzung in den beiden Piloträumen zu akquirieren, wurden die Piloträume im Laufe des Monats März 2016 auf die Stadtteile Braunsfeld und Ossendorf ausgedehnt. Ausschlaggebend für die Auswahl dieser Stadtteile waren die ebenfalls überdurchschnittlichen Leerstandsquoten bei gewerblichen Immobilien. Der Untersuchungsraum wurde auch hier mit Hilfe einer Analyse der Leerstandsdichte ermittelt.

In den letzten Jahren hat die Entwicklung in Köln-Ossendorf an Dynamik gewonnen. Diese positive Tendenz kann vor allem der stark vertretenen nationalen und internationalen Medienbranche zuge-

schrieben werden, die an diesem Standort ihre Studios und Produktionshallen betreibt. Im Zentrum dieser Entwicklung steht das 2009 eröffnete Coloneum, in dem bekannte Fernsehserien und Shows produziert werden. Neue Impulse werden auch von der „Motorworld Köln Rheinland“ ausgehen, die im Frühjahr 2018 auf über 50.000 qm Fläche eröffnen soll.

Rund um den Kölner Stadtwald entstand gegen Ende des 19. Jahrhunderts eine Villensiedlung, deren nördlicher Teil heute zum Stadtteil Braunsfeld zählt. Westlich und östlich des Stadtwalds ist gemischte Bebauung mit zahlreichen kleineren Industrie- und Gewerbebetrieben zu finden. Entlang der als Einkaufsstraße beliebten Aachener Straße verteilen sich zahlreiche Häuser mit Ladenlokalen im Erdgeschoss, während die oberen Etagen neben der Wohnfunktion auch häufig Räume für Büros und Praxen bieten.

Abbildung 1: Stadtteile und Piloträume der ersten und zweiten Projektphase



Quelle: Abgrenzung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017; Kartengrundlage openstreetmap.org und Mitwirkende



Seit Beginn der zweiten Projektphase am 01.01.2017 wurden die Untersuchungsgebiete in den Stadtteilen Braunsfeld, Ehrenfeld, Ossendorf und Porz auf die gesamten Stadtteilgebiete ausgeweitet.

Neu hinzugenommen wurden in Abstimmung mit der Stadt Köln ab Januar 2017 die Stadtbezirke Altstadt-Süd und Neustadt-Süd, da hier günstige Rahmenbedingungen (z. B. gewerbliche Leerstandsquote, adäquate Infrastruktur und Milieu für Existenzgründer und Kreativwirtschaft) für eine erfolgreiche Umsetzung des Zwischennutzungsprojekts vorlagen. Eine gemeinsame Betrachtung der Stadtteile Altstadt-Süd und Neustadt-Süd ergab sich aus der Systematik des Immobilienportals „Immoscout 24.de“, das Suchergebnisse für diese beiden Stadtteile nur zusammengefasst zur Verfügung stellt und die Objektdaten nicht immer Adressen enthalten, die eine eindeutige räumliche Zuordnung ermöglichen.

Die Stadtteile Alt- und Neustadt-Süd liegen im Kölner Stadtkern südlich des Neumarkts zwischen Aachener Straße und Rheinufer. Von Nordosten in südwestlicher Richtung orientiert sich die Abgrenzung am Verlauf der Bahngleise und dem innerstädtischen Grüngürtel. Zu den bekanntesten Veedeln von Altstadt-Süd und Neustadt-Süd zählen

- das Quartier Latäng, welches mit seinen vielen Bars und Kneipen einen der belebtesten Plätze im Kölner Nachtleben bietet,
- die Südstadt, die bekannt ist für ihr eigenes und urtypisch kölsches Flair mit einem umfassenden Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen und
- der Rheinauhafen mit seinen exklusiven Büro- und Gastronomieangeboten direkt am Rheinufer.

Im Süden zwischen Volksgarten und Bonner Straße befinden sich entlang des Bonner Walls Gewerbehallen, die teilweise auch von Künstlern genutzt werden.

3.2 Recherche der Immobilien und Anlage der Datenbank

In der ersten Projektphase wurde eine Immobilien-datenbank aufgebaut, die auf einer zweigliedrigen Bestandsaufnahme und einer monatlichen Aktualisierung basiert. Wie dargestellt, wurde in der Fortsetzung des Projekts auf die Vor-Ort-Begehung als Erfassungsquelle verzichtet und alle Leerstände im Projektgebiet ausschließlich dem Onlineportal „Immobilienscout24.de“ entnommen. „Immobilienscout24.de“ wurde als Datenquelle ausgewählt, da es als Marktführer unter den Suchportalen die meisten Angebote und umfangreiche Objektbeschreibungen führt. Die Objektdaten wurden den im Portal veröffentlichten Online-Exposés entnommen.

Bezüglich der Qualität der einbezogenen Immobilien umfasste das Spektrum alle Arten von leerstehenden Gewerbeimmobilien, um unterschiedliche Nutzer ansprechen zu können. Besondere Aufmerksamkeit fanden dabei Immobilien, deren sofortige Vermarktbarkeit für eine längerfristige Mietdauer eingeschränkt ist, weil z. B. Renovierungen erforderlich sind.

Gegliedert wurden die erfassten Immobilien nach folgenden Kategorien:

- Leerstehende Ladenlokale, Gastronomie- oder Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss
- Leerstände in Obergeschossen (z. B. Büros und Praxen)
- Sonstige leerstehende Immobilien (z. B. Hallen)
- Unbebaute Grundstücke

Im Rahmen der Online-Recherche wurden quantitative Objektdaten wie Größe, Raumanzahl und Teilbarkeit in die Objektdatenbank überführt. Bei erfolgreicher Überführung von Objekten in das Zwischennutzungsprojekt wurden qualitative Aspekte der Leerstände aufgenommen.

Die monatliche Datenbankaktualisierung erfolgte mittels Überprüfung des Onlineportals Immobilienscout24.de. Dazu wurden die Anzeigen der erfassten Objekte des Onlineportals über ihre jeweilige ID-Nummer auf Aktualität überprüft. Wenn ein Objekt nicht mehr im Online-Portal verfügbar war,



wurde es im Datenbestand mit entsprechendem Datum als „nicht mehr verfügbar“ markiert. Bei der Objektaufnahme in die Datenbank wurde darauf geachtet, dass identische Objekte, die von verschiedenen Maklern angeboten werden, möglichst nur einmal erfasst werden.

Im Anschluss an die Aufnahme einer Immobilie in die Datenbank erfolgte die Kontaktaufnahme zu Verwaltern, Maklern oder Eigentümern. Bei einer erfolgreichen Kontaktaufnahme, die dazu führte, dass der Immobilieneigentümer bzw. -verwalter sich eine Zwischennutzung für sein Objekt vorstellen konnte, wurde ein persönlicher Gesprächstermin möglichst vor Ort vereinbart. Bei diesem Termin wurden Objektfotos der Immobilie und weitere Objekteigenschaften aufgenommen, die später zur Erstellung eigener Exposés genutzt wurden. Bei den Objekteigenschaften handelt es sich unter anderem auch um die Anforderungskriterien, die das Kulturamt der Stadt Köln bei der Bewertung von Immobilien für Ateliers, Ausstellungen und Projekt- bzw. Proberäumen berücksichtigt:

- Akustische Möglichkeiten
- Deckenhöhe
- Lastenaufzug
- Senkung der Mietkosten durch Übernahme von Diensten (z. B. hausmeisterliche Betreuung)
- Heizmöglichkeit in den Wintermonaten
- Zulässigkeit von Publikumsverkehr
- Anzahl der Notausgänge

Wenn die Informationen zu einem Objekt vollständig vorhanden waren und der Eigentümer bzw. Verwalter einer Veröffentlichung auf der Webseite zeitRAUM.koeln zugestimmt hatte, wurde ein Exposé mit sämtlichen verfügbaren Objektinformationen angefertigt.

3.3 Entwicklung der Immobilien in den ausgewählten Stadtteilen im Projektverlauf

Zu Beginn der zweiten Projektphase fand eine Bereinigung des Datenbankbestands aus 2015/2016 statt. Diese hatte zum Ziel, Objekte aus der Datenbank zu entfernen, deren Verfügbarkeit durch die Onlinerecherche nicht mehr nachvollzogen werden konnte. Es handelte sich hierbei im Wesentlichen um Objekte, die im Rahmen der Vor-Ort-Begehung erfasst wurden und im Nachgang nicht eindeutig einem Onlineangebot zugeordnet werden konnten.

Die Betrachtung der Entwicklung der in die Datenbank aufgenommenen Immobilien erlaubt keine Rückschlüsse auf die übergeordnete Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in der Stadt Köln, da sich aufgrund der im Projektverlauf veränderten Bestandsaufnahme sowie eines verstärkten Datenbereinigungsprozesses methodisch bedingte Abweichungen ergeben, welche die Vergleichbarkeit einschränken. Jedoch lässt sich für die begrenzten einbezogenen Stadtteile ableiten, dass

- weniger Leerstände erfasst wurden als im ersten Projektjahr,
- die Objekte, die aktuell zur Vermietung stehen, häufiger sogenannte „Dauerleerstände“ sind,
- vornehmlich Immobilien der Kategorie Büro/Praxis in den untersuchungsrelevanten Stadtteilen zur Verfügung stehen.

Rückgang des erfassten Angebots an leerstehenden Immobilien

In den fünf ausgewählten Stadtteilen wurden seit Anfang Januar 2017 insgesamt 594 Leerstände in die Projektdatenbank aufgenommen, von denen zum Stichtag 27.09.2017 noch 248 als leerstehend geführt wurden.

Werden die erfassten Gewerbeleerstände mit den Beständen aus dem Jahr 2016 verglichen, wird deutlich, dass trotz eines erweiterten Untersuchungsraums im Jahr 2017 weniger Leerstände aufgenommen werden konnten als im Jahr 2016. So betrug die Anzahl aller erfassten Leerstände im Erhebungszeitraum 2015/2016 noch 957 Immobilien, von denen zur Berichtslegung (nach der ersten Projektphase) im September 2016 noch 405 leerstanden.

Zurückzuführen ist der unterschiedlich hohe Ausgangswert zum einen auf einen verkürzten Erfassungszeitraum sowie zum anderen auf eine veränderte Erhebungsmethodik. Im Jahr 2017 wurden über einen Zeitraum von ca. neun Monaten (01.01. bis 30.09.2017) leerstehende Gewerbeobjekte erfasst, während in der ersten Projektphase insgesamt zwölf Erhebungsmonate (01.10. bis 30.09.2016) in die Berichtslegung einfließen. Zudem wurde die Erfassung im Jahr 2017 auf die Onlinerecherche beschränkt; es fanden keine Vor-Ort-Erfassungen mehr statt.



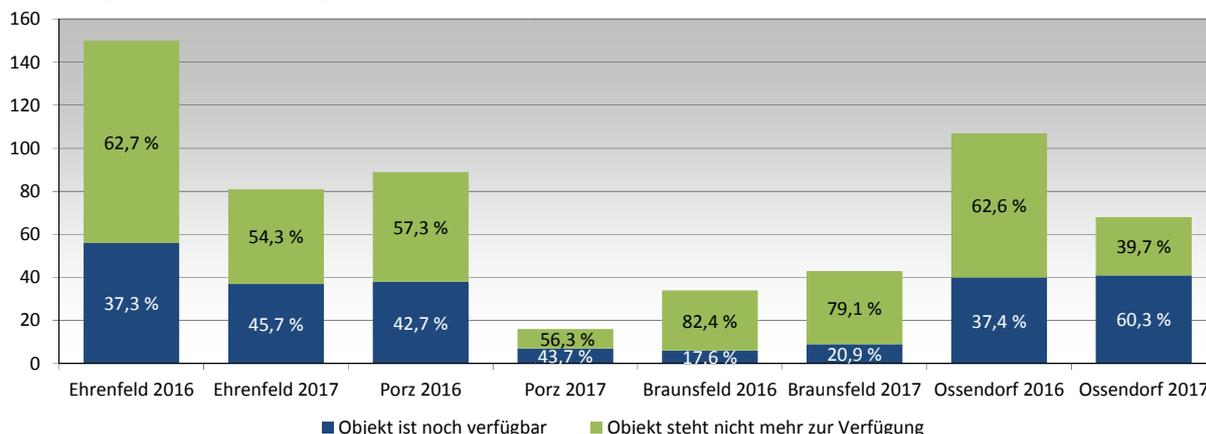
Zunahme der Verweildauer

Die Betrachtung der Verweildauer der Objekte in der Datenbank zeigt für das laufende Projektjahr, dass ein Anteil von rd. 37 % seit Erhebungsbeginn im Januar 2017 in der Datenbank registriert ist und somit längerer Leerstand oder „Dauerleerstand“ verzeichnet werden kann. Die Anteilswerte fallen in den Stadtteilen unterschiedlich aus. Die höchsten Anteile an Dauerleerständen werden im Stadtteil Ossendorf verzeichnet (rd. 61%), gefolgt von Braunsfeld (ca. 33%) auf nahezu gleichem Niveau wie Ehrenfeld und Porz (rd. 30%). Die kürzeste Verweildauer ergibt sich für Leerstände in den bei-

den Innenstadtstadtteilen Alt-/Neustadt-Süd. Die besonders hohe Anzahl an Leerständen in Ossendorf resultiert nach wie vor aus zahlreichen freien Büroflächen mit einem Schwerpunkt rund um das Coloneum mit durchaus unterschiedlichen Flächen-größen (zwischen 38 m² und über 9.270 m²).

Eine Gegenüberstellung mit Daten aus dem Jahr 2016 kann mithilfe eines Vergleichs der Erfassungszeiträume von März bis September der Jahre 2016 und 2017 erfolgen. Es zeigt sich, dass sich der Anteil an Objekten, die seit Erfassungsstart März in der Datenbank registriert sind, in allen Stadtteilen erhöht hat.

Abbildung 2: Objekte mit längerer Leerstandsdauer

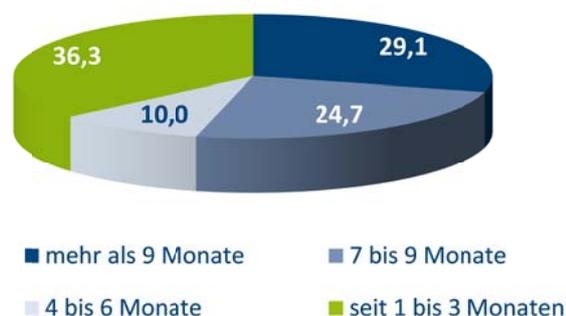


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; nach Bestandserhebungen (Stand: September 2016 und 2017); absolute Leerstände und relative Anteile solcher mit mindestens sechs Monaten Leerstand

Während im Jahr 2016 der Anteil an sog. Dauerleerständen im Pilotraum Porz mit knapp 43 % am höchsten war, werden im Jahr 2017 im Stadtteil Ossendorf die meisten Dauerleerstände mit rd. 60 % erfasst. An zweiter Stelle liegt der Stadtteil Ehrenfeld mit rd. 46 % an den im März 2017 erfassten Objekten.

Betrachtet man die Verweildauer aller im September 2017 zur Verfügung stehenden Objekte, so zeigt sich, dass ca. 36 % dieser Leerstände erst in den letzten drei Monaten aufgenommen wurden.

Abbildung 3: Dauer der derzeit verfügbaren Leerstände in der Datenbank in % (n = 251)



*Anm.: ohne Alt-/Neustadt Süd

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

10 % der Leerstände stehen bereits bis zu sechs Monate leer, so dass in der Summe ca. 46 % aller erfassten Objekte in den Piloträumen weniger als ein halbes Jahr in der Datenbank geführt werden.



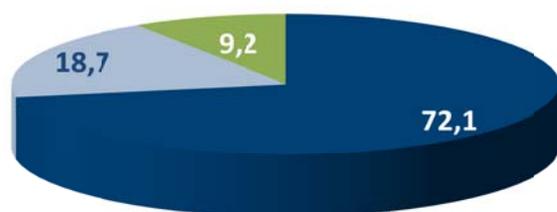
Im Vorjahreszeitraum lag dieser Anteil noch bei ca. 65 %. Der Anteil der sog. Dauerleerstände an der Gesamtheit der verfügbaren Gewerbeimmobilien hat sich somit deutlich erhöht.

Bezogen auf die geringere Zahl von Leerständen hat sich der Anteil der Objekte erhöht, die eine deutlich längere Vermittlungsdauer benötigen, da es sich um wenig marktgerechte Angebote handelt. Umgekehrt sinkt der Anteil an Objekten, die nur für kurze Zeit auf dem Markt angeboten werden und aufgrund attraktiver Konditionen schnell einen Nachfrager finden.

Konstanter Angebotsschwerpunkt

Wird nach der Kategorie der Gewerbeobjekte in der Datenbank analysiert, so zeigt sich, dass in allen Stadtteilen die Anteile von Büro- und Praxiseinheiten in den Leerstandskategorien dominieren. Von den am Stichtag 27.09.2017 als leerstehend verzeichneten Objekten sind rd. 72 % der Kategorie Büro/Praxis, 19 % der Kategorie Halle und rd. 9 % der Kategorie Ladenlokal zuzuordnen (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Anteil nach Objektkategorien an den derzeit verfügbaren Leerständen in % (n = 251)



■ Büro/Praxis ■ Halle ■ Ladenlokal

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017; nach eigenen Bestandserhebungen

Im Berichtsjahr 2015/2016 zeigt sich eine vergleichbare Prägung der leerstehenden Gewerbeimmobilien durch die Kategorie der Büro- und Praxisräume. So waren am Stichtag 30.09.2016 rd. 63 % der Kategorie Büro/Praxis, 19 % der Kategorie Halle und rd. 18 % der Kategorie Ladenlokal zuzuordnen.

3.4 Immobilien für Zwischennutzungen

Auf der Webseite zeitRAUM.koeln stehen aktuell 16 Immobilien zur Verfügung, die für eine Zwischennutzung anzumieten sind (Stand: 27.09.2017). Bezogen auf die aktuellen 251 Leerstände in den Untersuchungsräumen konnten 13 davon für das Projekt gewonnen werden. Drei weitere Objekte außerhalb der Untersuchungsräume konnten auf die Webseite gestellt werden, da die Entscheidungsträger von sich aus Interesse am Zwischennutzungsprojekt zeigten.

Zum Ende der ersten Projektphase waren es zwölf Objekte, die soweit noch verfügbar, in die zweite Projektphase übernommen wurden. Insgesamt wurden seit Projektbeginn 24 Objekte über zeitRAUM.koeln angeboten, von denen zehn in der zweiten Projektphase bis Ende September 2017 akquiriert werden konnten.

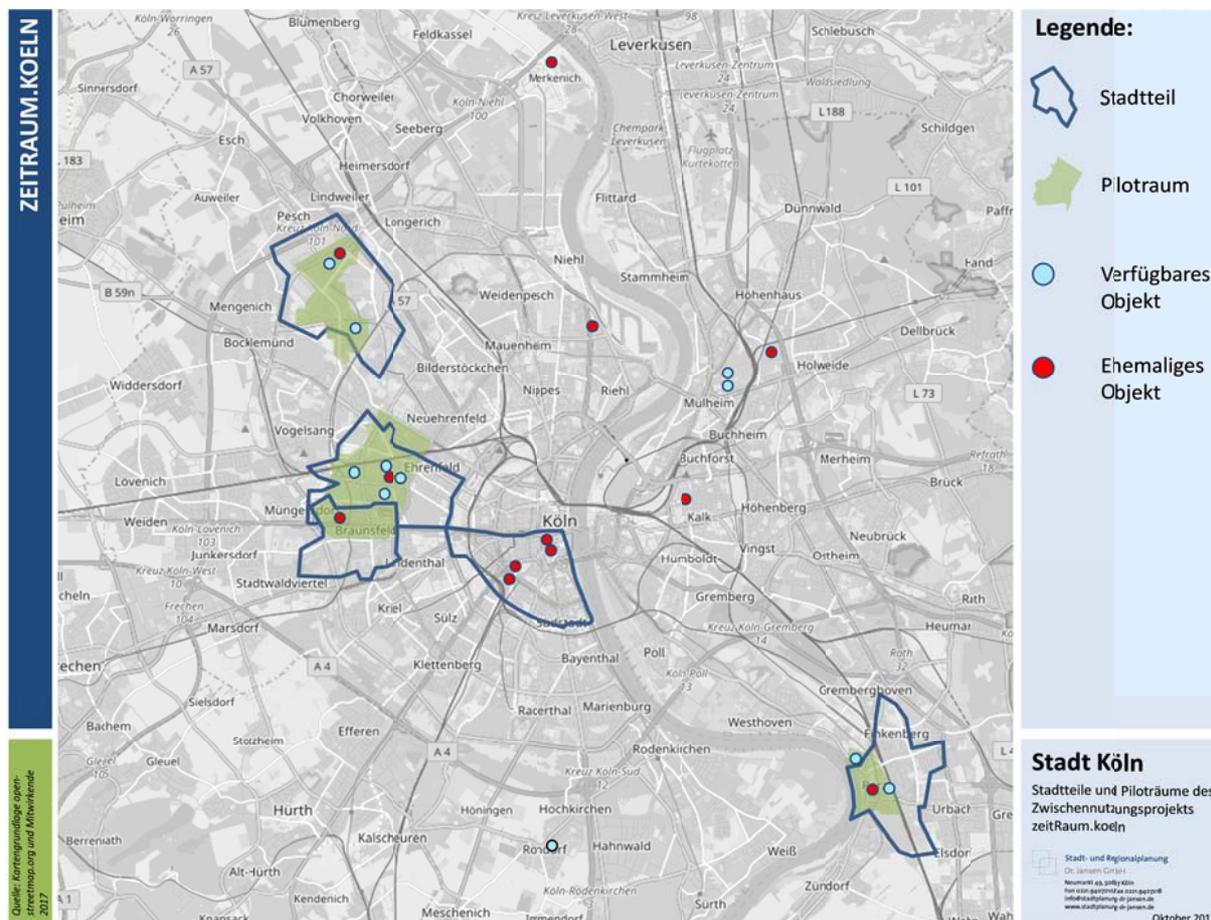
Der Schwerpunkt im aktuellen Angebot liegt mit über 87 % bei Büroflächen in einer Größenordnung von 15 m² bis 700 m². Ergänzt wird das Angebot mit der Gewerbehalle einer Schreinerei, in der flexible, unterschiedlich große Teilflächen angemietet werden können. Eine als Büro/Praxis kategorisierte Gewerbeimmobilie kann auch als Ladenlokal genutzt werden.

Vier weitere Immobilien wurden im Jahresverlauf 2017 angeboten, von denen sich zwei inzwischen im geplanten Umbau befinden; zwei weitere wurden über einen anderen Kanal vermietet.

Von den insgesamt 24 Objekten, die im gesamten Projektzeitraum zur Zwischennutzung zur Verfügung stehen bzw. standen, konnten 21 Immobilien also über Kontakte aufgrund von Immoscout24-Inseraten akquiriert werden. Zwei Objekte standen exklusiv auf der Plattform zeitRAUM.koeln zur Vermietung, da sich durch Gespräche über ein inseriertes Objekt das Interesse an einer Zwischennutzung für ein weiteres Objekt des jeweiligen Eigentümers ergab. Ein Objekt außerhalb der Piloträume konnte aufgrund der Presseberichte über das Projekt zeitRAUM.koeln für das Projekt und die Platzierung auf der Webseite gewonnen werden.



Abbildung 5: Lage der Zwischennutzungsobjekte im Kölner Stadtgebiet



Quelle: Kartengrundlage Googlemaps 2009, zeitRaum.koeln 2017

Ein Drittel der zurzeit angebotenen Objekte befindet sich im Pilotraum Ehrenfeld, ein Viertel im Zentrum von Porz.

Drei weitere Immobilien liegen außerhalb der Piloträume. Es handelt sich dabei um zwei Büroflächen im Stadtteil Mülheim sowie ein Büro/Ladenlokal im Stadtteil Rondorf. Die Objektangebote außerhalb des Untersuchungsraums haben sich durch die telefonischen Kontakte zu Maklern bzw. durch Anfragen von Eigentümern beim Projektbüro zeitRAUM.koeln ergeben.

Die Büroräume mit angeschlossener Werkstatt an der Köhlstraße im Stadtteil Ossendorf befinden sich seit Veröffentlichung der Webseite im Angebot des Zwischennutzungsmanagements. Vier weitere Objekte, zwei Büroflächen in Mülheim, eine Bürofläche an der Heliosstraße in Ehrenfeld sowie eine Bürofläche an der Dülkenstraße in Porz, sind seit dem dritten Quartal 2016 im Angebot des Zwischennutzungsmanagements.



4 Ergebnisse der Kontakte zu den Marktteilnehmern

4.1 Kontakt- und Anlaufstelle

In der ersten Projektphase war eine Anlauf- und Kontaktstelle in den Büroräumen von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH am Kölner Neumarkt eingerichtet worden, die telefonisch und per E-Mail werktags zu den Bürozeiten erreichbar war. Diese Anlauf- und Kontaktstelle wurde auch im Jahr 2017 fortgeführt und verstand sich als Adresse für alle Ansprechpartner im Projekt, insbesondere die Immobilieneigentümer (und ihre Vertreter) sowie die Mietinteressenten. Ausgehend von den aufgebauten Kontakten und Rückmeldungen der Projektbeteiligten ist festzustellen, dass diese Anlauf- und Kontaktstelle gut angenommen wurde.

4.2 Kontaktaufnahme zu Immobilieneigentümern und ihren Vertretern

Im Vorjahr wurden bei der telefonischen Kontaktaufnahme zwei Kategorien von Ansprechpersonen unterschieden: die Immobilienmakler und -verwaltungen sowie die Immobilieneigentümer. Bei jeder dieser Kategorien kam es zu ca. 50 Kontaktaufnahmen. Da die meisten Informationen zu den Eigentümern aus den Vor-Ort-Recherchen stammten, die jedoch abstimmungsgemäß in 2017 nicht fortgeführt wurden, verschob sich die Gewichtung in der zweiten Projektphase deutlich. Ein weiterer Grund lag darin, dass die in den Internetportalen inserierten Gewerbeimmobilien fast ausschließlich von Maklern bzw. Verwaltungen und nicht von Privatpersonen angeboten werden. Folglich kam es in der zweiten Projektphase zu einer sehr geringen Kontaktaufnahme mit den Eigentümern selbst.

Nach der Fortführung des Projekts im Jahr 2017 wurden diese Maklerunternehmen und Immobilienverwaltungsgesellschaften, sobald ein weiterer gewerblicher Leerstand in der Datenbank erfasst werden konnte, der von ihnen inseriert wurde, über die Fortführung des Projekts und über die Ausdehnung auf den Stadtbereich der Alt- und Neustadt-Süd informiert. Zusätzlich wurden ca. 28 weitere Maklerunternehmen und Immobilienverwaltungen angesprochen, die im Jahr 2017 erstmalig mit ihren Objekten in die Datenbank aufgenommen wurden.

Die Kontaktaufnahme erfolgte jeweils durch ein Telefongespräch mit dem zuständigen Mitarbeiter, in dem der Projekthintergrund geschildert und nach der Mitwirkungsbereitschaft gefragt wurde. In allen Fällen wurde in einem zweiten Schritt ein Anschreiben verschickt, um die Unternehmen auch schriftlich mit den Projektinformationen und Kontaktdaten zu versorgen.

Durch diese Gespräche mit Maklern und Hausverwaltungen konnten zwischen Januar und September 2017 insgesamt fünf von zehn Immobilien (Anzahl der Neuzugänge von Januar bis September 2017) für mögliche Zwischennutzungen gewonnen und auf die Projektwebseite als Immobilienangebot eingestellt werden.

Die Aussagen der Makler und Immobilienverwaltungen zu den Gründen für ihre eingeschränkte Mitwirkungsbereitschaft können für die komplette Projektlaufzeit wie folgt zusammengefasst werden:

- Vorgabe der Eigentümer ist es, einen langfristigen Mietvertrag abzuschließen
- Verhandlungen zum Abschluss eines Mietvertrags laufen bereits
- Leerstände sind nicht von langer Dauer, keine Notwendigkeit für Zwischennutzungen
- Grundsätzlich kein Interesse an dem Thema Zwischennutzungen
- Provision entfällt bzw. verringert sich bei kurzfristigen Abschlüssen
- Beratung der Eigentümer zu Zwischennutzungen ist erfolgt, hat aber kein Interesse geweckt
- Wegen Umbaumaßnahme im Objekt keine Möglichkeit zur Zwischennutzung
- Schlechte Erfahrungen mit Kurzzeitmietern
- Etablierte Mieter gesucht

Im Verlauf der ersten Projektphase konnten 2016 telefonische Gespräche mit ca. 46 Immobilieneigentümern geführt werden. Aufgrund der eingestellten Vor-Ort-Recherche reduzierten sich die Kontakte zu privaten Eigentümern in der zweiten Projektphase drastisch, da diese als Anbieter von Gewerbeimmobilien auf den gängigen Internetplattformen so gut wie nicht in Erscheinung treten. Im Jahr 2017 ergaben sich aus diesem Grund nur insgesamt sieben Gespräche mit den Eigentümern bzw. Hauptmietern selbst. Durch diese Telefongespräche und die an-



schließenden persönlichen Kontakte bei der Immobilienbegehung konnten im Zeitraum von Januar bis September 2017 fünf Immobilien für eine mögliche Zwischennutzung generiert werden. Diese Erfolgsquote von über 70 % erklärt sich dadurch, dass diese Eigentümer bzw. Hauptmieter fast ausschließlich bereits auf der Suche nach einem temporären Mieter bzw. Untermieter waren und aus diesem Grund keine Vorbehalte bei dem Thema Zwischennutzung hatten.

Bei längeren Leerständen und fehlender Bereitschaft zur Zwischennutzung gaben die Eigentümer der Immobilien, zusammengefasst über die gesamte Projektlaufzeit, zumeist die folgenden Gründe an:

- Eine zu hohe Mieterwartung und auch aufgrund möglicher steuerlicher Vergünstigungen der Wille, abzuwarten
- Furcht vor nicht etablierten, finanzschwachen Mietern
- Sorge vor einer starken Inanspruchnahme der Immobilie durch Zwischennutzer bei kürzeren Mietdauern

Bei diesen Gründen sind auch indirekte Aussagen der Eigentümer eingeflossen, die diese gegenüber dem sie vertretenden Maklerunternehmen oder der Immobilienverwaltung gemacht haben und die als Rückmeldung an das Projekt zeitRAUM.koeln weitergegeben wurden.

4.3 Kontakte zu Eigentümern in Köln-Mülheim (Projekt Mülheim 2020)

Um die bis 2014 erreichten Erfolge des Strukturförderprogramms Mülheim 2020 nachhaltig zu sichern, wurden einzelne Projekte des Programms bis Dezember 2016 fortgeführt. Dazu gehörte auch die Pflege einer Datenbank zu insgesamt 21 gewerblichen Leerständen im Stadtteil Mülheim, die im Mai 2017 auf Wunsch der Stadt Köln in das Projekt zeitRAUM.koeln überführt wurde.

Im Rahmen einer Vor-Ort-Recherche wurde Anfang Juni 2017 die aktuelle Situation der Objekte überprüft und dabei festgestellt, dass insgesamt fünf Objekte inzwischen wieder einer Nutzung zugeführt worden waren. Im Umfeld der noch bestehenden 16 Leerstände wurden weitere zehn Objekte aufgenommen, die scheinbar ungenutzt waren. Die Ei-

gentümer der nun insgesamt 26 Immobilien wurden in einem Anschreiben über das Projekt zeitRAUM.koeln informiert und um Mitwirkung gebeten.

18 Eigentümer zeigten kein Interesse an dem Projekt zeitRAUM.koeln. Zwei Eigentümer gaben eine Rückmeldung, nach denen ein Objekt inzwischen vermietet und das andere Objekt aufgrund der nicht vorhandenen Trennung zwischen Gewerbe- und Privaträumen nicht vermietbar ist. Nach Angaben der Deutschen Post waren vier Eigentümer nicht zu ermitteln und zwei weitere Eigentümer verstorben.

4.4 Kontakte zu Raum-Suchenden

Waren es im ersten Projektjahr nur vier Kontakte das Raumangebot betreffend, haben sich seit Jahresbeginn 2017 bis Ende September insgesamt 14 Raum-Suchende bei der Kontaktstelle des Projekts zeitRAUM.koeln mit einer konkreten Anfrage gemeldet. Ihre Flächenanforderungen wurden im Rahmen persönlicher Gespräche eruiert.

Von den 14 Anfragen bezogen sich drei auf ein Raumangebot aus dem Zwischennutzungsportfolio. Aus verschiedenen Gründen kam es bei diesen drei Anfragen nicht zu einer Vermittlung:

- Die moderaten Kosten für eine angefragte Halle überstiegen das Budget für eine geplante Veranstaltung.
- Ein Ladenlokal konnte für den Zeitraum von April bis Ende August (Start der geplanten Umbauarbeiten) angeboten werden, die Nachfrage erfolgte Mitte August für einen Zeitraum im September.
- Ein als Atelier angebotener Raum erwies sich durch die Öffnung zum zugehörigen Gewerbebetrieb als ungeeignet für die angefragte Büronutzung.

Insgesamt stellten Anfragen nach Büro- und Hallenflächen mit je fünf Anfragen den Schwerpunkt, gefolgt von vier Anfragen nach Ladenlokalen.

Sämtliche angefragten Hallenflächen in einer Größenordnung zwischen 200 und mindestens 2.000 m² wurden für Events und Veranstaltungen mit einer Dauer zwischen einem Tag und einem Monat gesucht. Auch gezielte Anfragen bei Makler-



unternehmen, die länger leerstehende, möglicherweise geeignete Hallen im Portfolio haben, führten nicht zu dem gewünschten Ergebnis. Ursache hierfür ist, dass die Makler bei Events Auswirkungen auf das direkte Umfeld der Immobilie erwarten, ausgelöst beispielsweise durch An- und Abreiseverkehr oder andere Lärmimmissionen. Positiv hingegen werden Veranstaltungen gesehen, die das Stadtteil-Profil unterstützen und dort Impulse auslösen können (wie beispielsweise die Anfrage zu einer Fläche für einen Design-Weihnachtsmarkt). Problematisch für eine Belegung als Zwischennutzung ist zudem der lange Vorlauf für die Planung solcher Events, denn bereits heute werden die Flächen für das Jahr 2018 gesucht.

Die Anfragen für Büroflächen zur Zwischennutzung wiesen mehrheitlich spezifische Anforderungen auf, wie z. B. ein Bedarf zusätzlicher Lagerfläche mit ebenerdiger Anlieferung oder mindestens 1,20 m breite Eingangstüren. Diesen Anforderungen entsprachen keines der angebotenen Objekte und auch keine Immobilie aus der Leerstandsdatenbank.

5 Die Webseite zeitRAUM.koeln

5.1 Aufbau und Pflege der Webseite zeitRAUM.koeln

Um eine Informations- und Kontaktplattform für Eigentümer bzw. Makler und Raum-Suchende mit den Projektverantwortlichen zu schaffen, wurde in der ersten Projektphase eine Internetseite aufgebaut, die Mitte März 2016 mit den ersten Immobilienangeboten online gehen konnte.

Auf den Unterseiten von zeitRAUM.koeln.de werden folgende Projektinhalte vermittelt:

- Die positiven Wirkungen von Zwischennutzungen werden sowohl auf den Informationsseiten für Eigentümer und Raumsuchende als auch über eine Referenzseite vermittelt.
- Die umfassenden Serviceleistungen des Zwischennutzungsprojekts sowohl für Eigentümer als auch für Raumsuchende werden in der jeweiligen Kategorie vorgestellt.
- Die Angebotsseite umfasst neben den Immobilienexposés der angebotenen Zwischennutzungsobjekte auch eine Google-Übersichtskarte der Stadt Köln, auf der die Standorte sämtlicher zeitRAUM.koeln-Leerstände, die für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen, angezeigt werden.
- Auf der Team-Seite erhalten Projektinteressenten einen Eindruck über die Kontaktpersonen des Zwischennutzungsprojekts.
- Über die Unterseite „Kontakt“ können Interessenten über ein eingebundenes Kontaktformular direkt mit dem zeitRAUM.koeln-Team Verbindung aufnehmen.
- Als Unterstützung für die Objektsuche werden die Stadtteile Alt-/Neustadt-Süd, Braunsfeld, Ehrenfeld, Ossendorf und Porz unter dem Link „Stadtteil-Informationen“ vorgestellt.

5.2 Entwicklung der Besucherzahlen auf der Projekt-Webseite

Die Webseite verzeichnete seit Online-Stellung im März 2016 bis Ende September 2017 rd. 9.360 Besucher. Dies entspricht für die Laufzeit von ca. 18 Monaten ca. 500 bis 550 Besuchen pro Monat bzw. 15 bis 20 Besuchen pro Tag.

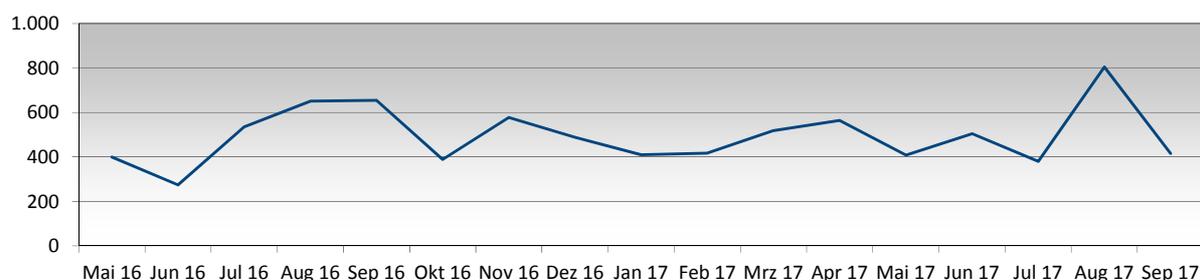


Wird die Entwicklung der absoluten monatlichen Besucherzahlen miteinander verglichen, so wird eine starke Varianz zwischen den einzelnen Monaten deutlich: Nachdem in den ersten zwei Monaten 2016 durchschnittlich rd. 335 Besucher pro Monat die Webseite anklickten, konnten im Zeitraum Juli bis September 2016 durchschnittlich ca. 615 Besucher pro Monat gezählt werden. Von Oktober 2016 bis Februar 2017 zählte die Webseite durchschnittlich ca. 455 Besucher. In den Monaten März, April, Mai und Juni 2017 nahm die durchschnittliche Besucherzahl wieder auf rund 500 Besucher zu. Nachdem im Monat Juni der zweitniedrigste Besucherwert erfasst wurde (niedrigster: Juni 2016) konnten

im darauffolgenden Monat die höchsten Besucherzahlen seit Veröffentlichung der Webseite aufgezeichnet werden. Es wurde ein Zugriff von über 800 Besuchern auf der Webseite gezählt.

Einfluss auf die Entwicklung der Besucherzahlen in den einzelnen Monaten haben vornehmlich die verschiedenen Werbemaßnahmen genommen (vgl. Kapitel 6). Man sieht insbesondere deutliche Zunahmen der Besucherzahlen in den Monaten, in denen Artikel in den Printmedien veröffentlicht wurden, oder in denen das Projektteam auf Veranstaltungen geworben hat.

Abbildung 6: Entwicklung der absoluten Besucherzahlen im monatlichen Vergleich im Jahr 2016



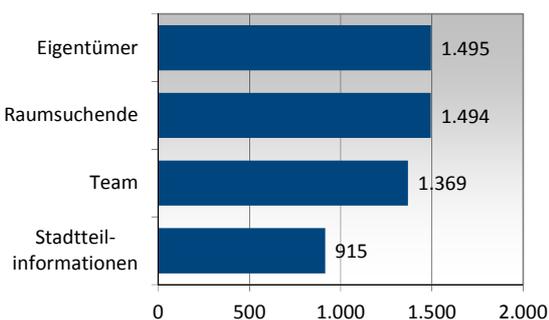
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Bei einer Betrachtung der Besucherzahlen auf den nachgeordneten Seiten wird deutlich, dass die Informationstexte für Eigentümer und Raum-Suchende die beliebtesten Seiten sind.

Es wird jedoch beim Vergleich mit der absoluten Zahl der Besucher der Startseite deutlich, dass die Besucher der Webseite sich nicht im gleichen Umfang für alle Unterseiten interessieren. Ca. jeder sechste Besucher schaute sich die Informationsseiten für Eigentümer, Raum-Suchende und das Team des Zwischennutzungsprojekts an, rund jeder zehnte Besucher nutzte auch die Informationen über die einzelnen Stadtteile.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle, dass für die Angebotsseite der Zwischennutzungsobjekte kein Besucherzähler zur Verfügung steht. Es ist zu vermuten, dass ein Großteil der Webseitenbesucher sich vornehmlich für die Angebote interessiert.

Abbildung 7: Besucherzahlen auf den vier meistbesuchten Unterseiten von zeitRAUM.koeln (bis Ende 09/2017)

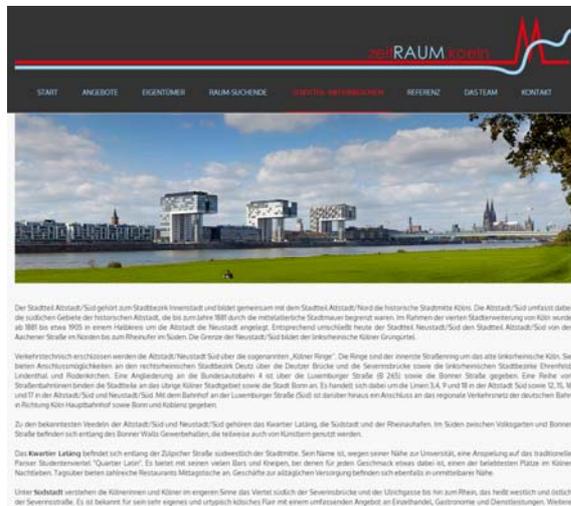


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Im Frühjahr 2017 wurden die Stadtteilinformationen für die ergänzenden Projekträume Altstadt- und Neustadt-Süd sowie der Informationsflyer des Zwischennutzungsprojekts als downloadbares PDF auf der Webseite hinzugefügt.



Abbildung 8: Neue Rubrik „Stadtteilbeschreibung Altstadt/Neustadt-Süd“ auf der Webseite



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

6 Öffentlichkeitswirksame Marketing-Maßnahmen

Mit der in der ersten Projektphase erfolgten Entwicklung des Logos bzw. Corporate Designs für zeitRAUM.koeln, das für alle Veröffentlichungen verwendet wird, wurde eine Grundlage für die Kommunikation und Vermarktung des Zwischennutzungsprojekts geschaffen. Der sperrige Begriff der Zwischennutzung konnte übersetzt werden in eine zeitgemäße Wortmarke.

Es war angedacht, in der Projektphase 2017 auch Social Media, und hier insbesondere Facebook, als ein weiteres Marketing-Instrument einzusetzen. Da der Erfolg einer solchen Maßnahme von einer ständigen und abwechslungsreichen Kommunikation mit Bildern und Beiträgen abhängt, das Projekt zeitRAUM.koeln jedoch nicht ausreichend Neuigkeiten produziert, wurde abstimmungsgemäß auf den Aufbau einer Facebook-Seite verzichtet.

Stattdessen wurden in chronologischer Reihenfolge in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung Köln die folgenden Marketingmaßnahmen ergriffen:

- Verlinkungen
- Einbindung von Interessengemeinschaften
- Teilnahme an Veranstaltungen
- Erstellung und Verteilung von Werbemitteln wie Gratispostkarten und Flyer
- Veröffentlichungen in Printmedien

6.1 Verlinkungen

Bereits seit März 2016 bestehen Verlinkungen auf den zwei Startwebseiten der Wirtschaft und der Kulturförderung der Stadt Köln zu der Projektwebseite zeitRAUM.koeln. Im Mai 2017 konnte eine weitere Verlinkung zu CREATIVE.NRW Kompetenzzentrum Kreativwirtschaft realisiert werden mit dem Ziel, das temporäre Raumangebot des Projekts für diese Interessengruppen schnell auffindbar zu machen.

6.2 Einbindung von Interessengemeinschaften

Im Januar 2017 wurden Gespräche mit der IG Braunsfeld und der ISG Porz geführt, um auf das Projekt zeitRAUM.koeln aufmerksam zu machen. Dabei wurde der Ansatz verfolgt, dass die Interessengemeinschaften die Aufwertung des Stadtteils verfolgen und an der ggf. auch nur befristeten Beseitigung von Leerständen interessiert sein sollten. Die Immobilieneigentümer benachbarter Leerstände – so die Idee – sind den Händlern oder Gewerbetreibenden, die in der ISG organisiert sind, vielfach bekannt, sodass auf den persönlichen Kontakten aufgebaut werden könnte, um die Immobilieneigentümer in das Projekt einzubinden. Gleichmaßen wurde vermutet, dass auch Nachfrager nach Zwischennutzungsflächen entweder aus dem Kreis der Mitglieder einer IG stammen können (z. B. Suche nach einem Ladenlokal für Sonderverkauf) oder diesen bekannt sind.

Bei beiden Gesprächen wurde deutlich, dass die Vorsitzenden der IG Braunsfeld bzw. der ISG Porz aus folgenden Gründen Probleme mit der Akquise und der Mitwirkungsbereitschaft von Gewerbeimmobilieneigentümern haben:

- Oftmals besteht kein Interesse an der Belegung zu günstigen (realistischen) Konditionen, vielmehr wird ein längerer Leerstand akzeptiert, bis Interessenten an die Eigentümer oder Makler herantreten, die das Objekt zu den gewünschten Konditionen anmieten wollen.
- Häufig handelt es sich bei den Eigentümern von leerstehenden Objekten um ältere Menschen, die kein Interesse oder kein Geld haben, um wichtige Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten an ihrer Immobilie umzusetzen.

Auch Kontakte zu potenziellen Nachfragern von Zwischennutzungsflächen bestanden nicht.

Die IG Braunsfeld konnte den Kontakt zu der Verwaltung einer leerstehenden Bürofläche an der Aachener Straße herstellen, aber der Eigentümer selbst war nicht von dem Konzept einer Zwischennutzung zu überzeugen.

Die IG-Seite schlug Maßnahmen wie Artikel in der lokalen Ausgabe des Wochenspiegels vor (s. Punkt 8.4) sowie in Braunsfeld einen Infostand auf dem

samstäglichen Markt. Diese Anregung wurde Mitte März 2017 umgesetzt, sodass zahlreiche Eigentümer und Raumsuchende die Gelegenheit hatten, sich über das Projekt zeitRAUM.koeln zu informieren.

Abbildung 9: Projektstand auf dem Wochenmarkt in Köln-Braunsfeld



Quelle: Stadt-und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aufgrund des Leerstands einiger Ladenlokale auf der Dürener Straße wurde im Juni 2017 der Kontakt zum Ring Lindenthaler Geschäftsleute (RLG) geknüpft. Als Ergebnis aus dem Gespräch wurden leerstehende Ladenlokale aufgenommen und Kontakte geknüpft, soweit die Eigentümer bzw. deren Vertreter aufgrund von Aushängen im Objekt selbst oder über Immoscout-Anzeigen bekannt waren. Auch in Lindenthal wurden die bereits genannten Gründe für den Leerstand als Haupthindernis für eine Wiedervermietung genannt.

Im Ergebnis ergaben sich durch die Kontakte zu den Interessengemeinschaften keine wesentlichen neuen Kontakte zu Immobilieneigentümern oder potenziellen Nachfragern von Interimsflächen in den jeweiligen Gebieten.

6.3 Teilnahme an Veranstaltungen

Gezielt wurden auch die Möglichkeiten geprüft, die potenziellen Nachfrager von Zwischennutzungsflächen besser zu erreichen und sie auf passenden Veranstaltungen konkret anzusprechen.

Zur besseren Außendarstellung auf Veranstaltungen wurde eine Beachflag entworfen, die sowohl im Innen- als auch im Außenbereich aufgestellt werden kann und den Informationsstand zum Projekt verdeutlichen soll. Als Informationsmaterial wird auf den klassischen Informationsflyer zurückgegriffen, der sowohl Informationen für Immobilieneigentümer als auch für Raum-Suchende enthält.

So wurde auf Anregung der Stadtverwaltung Köln am 31.03.2017 ein Informationsstand zum Projekt zeitRAUM.koeln auf dem gut besuchten Gründertag der IHK Köln eingerichtet. Das Projekt stieß sowohl bei den Besuchern als auch bei anderen Ausstellern auf Interesse. Es konnten viele Besucher über das Projekt informiert werden, aber da sich die Interessenten noch in Vorbereitung ihrer Existenzgründung befanden, war die Suche nach einem geeigneten Arbeitsraum noch kein zeitnahes Thema. Aus diesem Grund konnte keine direkte Vermittlung erfolgen, und es hat sich aus der Veranstaltung kein weiterer Kontakt zu einem späteren Zeitpunkt ergeben.

Abbildung 10: Informationsstand beim IHK-Gründertag 2017



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Projekt zeitRAUM.koeln wurde zum diesjährigen Branchenforum Kultur- und Kreativwirtschaft der IHK Köln am 18.08.2017 eingeladen. Unter dem Thema „Kreative Räume“ wurden Aspekte von Raumbedarfen, Zwischennutzung sowie stadtent-

wicklungspolitischer und wirtschaftlicher Bedeutung beleuchtet. In einem Vortrag vor ca. 50 Teilnehmern konnte das Projekt zeitRAUM.koeln und aktuelle Raumangebote einer interessierten Zuhörerschaft vorgestellt werden. Konkrete Anfragen haben sich aus der Teilnahme am Branchenforum jedoch nicht ergeben.

6.4 Erstellung und Verteilung von Werbemitteln

Um den Kontakt zu Raum-Suchenden zu intensivieren, wurden als Werbemaßnahmen die Erstellung und Verteilung von Gratispostkarten sowie die Erstellung eines Informationsflyers zum Projekt umgesetzt.

6.4.1 Gratispostkarten

Die Ergebnisse des Deutschen Startup Monitors (DSM) zeigen, dass das durchschnittliche Alter bei der ersten Unternehmensgründung bei 27,3 Jahren liegt. Männer gründen mit 26,8 Jahren deutlich früher als Frauen mit 31 Jahren. Dabei kommen die jüngsten Gründer aus der Region Rhein-Ruhr (vgl. KPMG in Deutschland, 2016).

Das Werbesystem der Gratispostkarten, auch bekannt unter dem Namen „Kneipenpostkarten“, ist eine beliebte Ansprache für Besucher der Trend-, Szene- und Premiumgastronomie im Alter von 18 bis 39 Jahren, die sowohl konsumfreudig als auch kommunikationsstark und mobil sind. Es ist davon auszugehen, dass sich die Zielgruppe der Start-up-Unternehmer regelmäßig in diesem Umfeld bewegt.

Diese Gratispostkarten werden üblicherweise in stark frequentierten Bereichen der Locations platziert und häufig mit anderen Werbepostkarten kombiniert ausgestellt. In Gastronomiebetrieben befinden sich die ausgestellten Karten häufig im Eingangsbereich der Toiletten. Auffallende Postkarten werden von den Besuchern entnommen und behalten oder ggf. an Dritte weitergereicht.

Die Werbeform der Gratis-Kneipenpostkarten unterscheidet sich in vielerlei Hinsicht von anderen Werbemedien:

- Gratispostkarten erreichen die besonders umkämpfte Zielgruppe der aktiven und kaufkräftigen jungen Menschen in deren Freizeit.



- Anders als viele andere Werbeformen stellen sie keine „Unterbrechung“ dar, sondern werden aus eigenem Antrieb entnommen und genießen daher überdurchschnittliche Sympathiewerte.
- Da die handlichen Postkarten mitgenommen und zumeist aufbewahrt werden, bringen sie das beworbene Angebot zudem immer wieder in Erinnerung.

Abbildung 11: Gratispostkarte zeitRAUM



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Gratispostkarten wurden mit einer Auflage von 23.400 Karten vom 30.03.2017 bis 06.04.2017 an 360 Kölner Standorten ausgelegt. Nach dieser Woche waren 22.000 Karten entnommen worden, sodass eine Restverteilung im sogenannten „Non-Gastro-Netz“ des Anbieters (u. a. Fitnessstudios, Bildungseinrichtungen etc.) über eine weitere Woche erfolgte.

Da über die Postkarten eine erfolgreiche Weitergabe der Kontaktdaten des Zwischennutzungsprojekts erfolgte, wurden diese zur Verteilung bei Veranstaltungen und zur Auslage bei Projektpartnern nachgedruckt.

6.4.2 Flyer

In Ergänzung der Gratispostkarten mit den Kontaktdaten wurde zur konkreten Ansprache von Interessenten nach weiteren Projektinformationen ein Informationsflyer erarbeitet. Dieser enthält auch wichtige Hinweise zu den Serviceleistungen für Immobilienbesitzer und Raum-Suchende, die über die Kontaktstelle von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH abgerufen werden können.

Der Informationsflyer wurde gemeinsam mit den Gratispostkarten an interessierte Immobilienbesitzer und Raum-Suchende verteilt sowie bei Kooperationspartnern als Informationsmaterial des Zwischennutzungsprojekts ausgelegt.

Abbildung 12: Informationsflyer zeitRAUM



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6.5 Veröffentlichungen in Printmedien

Über Berichterstattungen in der Presse sollten weitere Immobilieneigentümer und potenzielle Nachfrager für das Thema Zwischennutzung sensibilisiert werden. Ziel ist es, den Bekanntheitsgrad des Projekts grundsätzlich zu erhöhen, Immobilien für das Projekt zu akquirieren und Raum-Suchende auf das bestehende Angebot aufmerksam zu machen.



Im Laufe des Jahres 2017 wurde in verschiedenen Zeitungen und Zeitschriften über das Projekt zeitRAUM.koeln berichtet, deren Ausgaben auch alle online abzurufen sind, beispielsweise:

- Kölnmagazin, Wirtschaft und Leben am Rhein
- Wochenspiegel, Ausgabe Braunsfeld
- Wochenspiegel, Ausgabe Porz
- Die Wirtschaft, Köln – Ausgabe 03/2017
- Citynews Köln, Ausgabe 03/2017

Beispielhafte Artikel über das Projekt zeitRAUM.koeln finden sich im Pressespiegel im Anhang 2.

Aus den Veröffentlichungen ergaben sich zwei direkte Kontakte: die Veröffentlichung im Wochenspiegel Porz führte zu der Anfrage einer Künstlerin nach einem temporären Ausstellungsraum, und der Artikel im Kölnmagazin führte zu einem Raumangebot in Köln-Rondorf. Weder die Anfrage aufgrund einer fehlenden Räumlichkeit in Porz noch die angebotene Raumfläche in Rondorf konnten mangels Nachfrager vermittelt werden.

7 Rahmenbedingungen des Kölner Zwischennutzungsprojekts

Es gibt das Projekt fördernde Rahmenbedingungen für ein Zwischennutzungsprojekt in Köln, aber auch Restriktionen in verschiedenen Bereichen. Zu den Pluspunkten zählen in Köln zweifellos eine aktive Kultur- und Kreativbranche sowie eine vielfältige Start-up-Szene. Zu den Restriktionen gehören die aktuelle Situation auf dem Kölner Immobilienmarkt, die Entwicklung der Eigentümer und die Arbeitsweisen der jungen Zielgruppen.

7.1 Das Projekt fördernde Rahmenbedingungen in der Stadt Köln

7.1.1 Aktive Kultur- und Kreativbranche

Nach dem Datenreport zur Kultur- und Kreativwirtschaft 2017 sind in der Stadt Köln mehr als 57.000 Erwerbstätige in der Kultur- und Kreativbranche beschäftigt. Im Jahr 2016 wurden demnach rund 12,9 Mrd. Euro in der Kultur- und Kreativwirtschaft im Großraum Köln erwirtschaftet, von denen mit ca. 72 % der größte Anteil auf die Stadt Köln entfällt. Der wichtigste Umsatzbringer ist hierbei die Film- und Rundfunkindustrie sowie die Medien.

Aufgrund dieser Ballung an kreativen Kräften in der Stadt Köln gibt es einen hohen Bedarf an Räumen, die zu Preisen unter Marktniveau zur Verfügung stehen. Dieser Bedarf zeigt sich unter anderem in der ständigen Auslastung der ca. 135 Räume in 14 Häusern, welche die Stadt Köln derzeit mit subventionierten Mieten für Künstler und Kreative bereitstellt.

7.1.2 Digitale Start-up-Szene

Die Stadt Köln und die Industrie- und Handelskammer Köln versuchen systematisch, die Entwicklung der digitalen Start-up-Unternehmen zu fördern. Als Maßnahmen können die internationale Vernetzung, beispielsweise mit Tel Aviv, oder die Initiative Digital Cologne genannt werden. Auf diese Weise sollen die Innovationskraft und die Digitalisierung der Wirtschaft in der Stadt Köln unterstützt werden.

Laut einer Studie der IW Consult von Juli 2016 waren zu diesem Zeitpunkt ca. 630 Start-up-Unternehmen in Köln tätig. In diesen Unternehmen sind



ca. 13.000 Mitarbeiter beschäftigt, obwohl ca. 60 % dieser Unternehmen lediglich zwischen zwei und fünf Mitarbeitern haben. Digitale Start-up-Unternehmen sind stark auf die Kernstädte fokussiert, da für den unternehmerischen Erfolg neben der Verfügbarkeit hochqualifizierter Arbeitskräfte die Nähe zu Kunden, anderen Netzwerkpartnern und ergänzenden Dienstleistern entscheidend ist.

Die hohen Standortkosten in Köln sind nach der genannten Studie ein Grund, aus dem sich Gründer immer noch verstärkt für die Stadt Berlin entscheiden. In dieser Situation sollte die Möglichkeit, günstigere Räume für Zwischennutzungen anmieten zu können, verstärktes Interesse wecken.

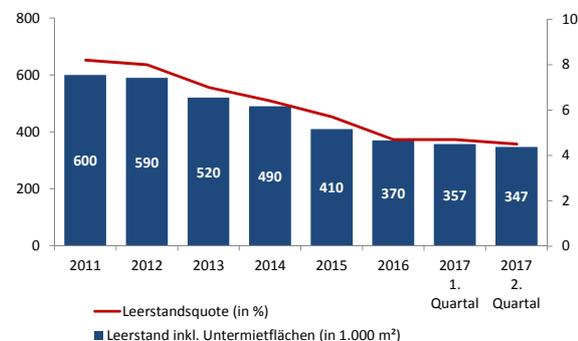
7.2 Restriktionen des Projekts zeitRAUM.koeln

Die Entwicklungen auf dem Kölner Immobilienmarkt, das Verhalten von Immobilieneigentümern sowie die Arbeitsweise von jungen Unternehmensgründern und Unternehmen aus der Kultur- und Kreativbranche und der Digitalen Wirtschaft determinieren den Erfolg des Projekts zeitRAUM.koeln auf vielfältige Weise. Die diversen Restriktionen, die den Vermarktungsbemühungen entgegenstehen, werden in nachfolgend vertiefend vorgestellt.

7.2.1 Restriktion Immobilienmarkt

Nach Auskunft verschiedener Berichte von Unternehmen der Immobilienwirtschaft hat sich auf dem Kölner Markt der Büroflächen seit dem Jahr 2009 die Leerstandsquote halbiert und liegt zum Ende des zweiten Halbjahrs 2017 mit rund 4,5 % auf einem neuen Tiefststand. Bei Prozentwerten von unter 5 % kann von einem „Vermietermarkt“ gesprochen werden, denn die notwendige Fluktuationsreserve ist nur noch begrenzt vorhanden. In der Stadt Köln stehen aktuell nur noch schätzungsweise ca. 347.000 m² leere Büroflächen zur Verfügung, was zu wenig ist, um die nach wie vor gute Nachfrage von Mietinteressenten bedienen zu können. Immobilieneigentümer können nun auch langjährige Leerstände zu gewünschten Konditionen vermieten. Raum-suchende Unternehmen müssen sich somit auf steigende Quadratmeterpreise und ein limitiertes Angebot einstellen.

Abbildung 13: Leerstand und Leerstandsquote bei Büroflächen in der Stadt Köln



Quelle: nach Angaben von Jones Lang LaSalle, Office Market Profile Köln

Bei den Lager- und Logistikflächen ist in der Stadt Köln ein ähnlich knappes Angebot zu verzeichnen. Die anhaltende Nachfrage wird von Unternehmen aus den Bereichen Transport, Verkehr und Lagerhaltung getragen. Der Engpass auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist dafür verantwortlich, dass zudem teilweise Gewerbeflächen und -räume zu Wohnraum umgenutzt werden.

Diese gute Auslastung des Kölner Markts für Gewerbeimmobilien verringert das Angebot für Zwischennutzungen geeigneter Immobilien entscheidend. Zusätzlich erschweren weitere neuere Entwicklungen, insbesondere auf dem Büroflächenmarkt, die Umsetzung des Projekts zeitRAUM.koeln.

In den letzten Jahren sind zahlreiche Anbieter von Co-Working-Spaces und Gründerzentren entstanden, die für junge Unternehmen neben flexiblen Vertragslaufzeiten zumeist eine Komplettlösung bereithalten: diese Flächen sind möbliert und bieten neben der technischen Infrastruktur zusätzlich weitergehende Services, wie beispielsweise Rezeptions- sowie Putz- und Postdienste oder Besprechungsräume an.

Ziel dieser Co-Working-Spaces und Gründerzentren ist es auch, den Mietern ein Kommunikations- und Kontaktnetzwerk anzubieten. Freiberufler, Kreative und Start-up-Unternehmen arbeiten dabei gemeinsam in größeren Räumen und können voneinander profitieren, in dem sie unabhängig Projekte durchführen oder auch zusammen Ideen verwirklichen. Veranstaltungen, Workshops und (Ausbildungs-) Seminare stärken die Gemeinschaft und bilden



einen Mehrwert. Auf dem Markt tätig sind auch Vermittlungsunternehmen, die sich auf das Geschäft der Untervermietung sowohl für Büroflächen als auch für Ladenlokale (beispielsweise Pop-up-Stores) spezialisiert haben. Nach Schätzungen gibt es aktuell mindestens ca. 60 Unternehmen auf dem Kölner Markt, die Räume oder Schreibtischplätze für Start-ups, Freiberufler und junge Unternehmen anbieten (Anlage 1).

7.2.2 Restriktion Immobilieneigentümer

In den letzten Jahren haben sich die Strukturen der Eigentümer von Gewerbeimmobilien in der Stadt Köln signifikant gewandelt. Immer häufiger sind Gewerbeimmobilien im Besitz von internationalen Konsortien und dienen diesen als Spekulationsobjekte.

Das Interesse an Entwicklungen vor Ort oder lokalen Projekten wie zeitRAUM.koeln ist zumeist nicht vorhanden. Ein nicht zu vernachlässigender Aspekt ist, dass es möglich ist, mit Leerständen Steuererleichterungen zu erzielen. Eine weitere Restriktion ist, dass Gewerbeimmobilien fast ausschließlich über Immobilienmakler und -verwaltungen auf dem Markt angeboten werden und in der Regel der Mieter provisionspflichtig ist. Nach unseren Erfahrungen sind die Immobilienmakler und -verwaltungen grundsätzlich nicht an Zwischennutzungen interessiert, da sich für sie nur durch den Abschluss eines langfristigen Mietvertrags Einnahmen realisieren lassen.

Bei der persönlichen Kontaktaufnahme zu den Eigentümern von Gewerbeimmobilien traten weitere Hindernisgründe zu Tage: häufig sorgen zu hohe Mieterwartungen auf der Eigentümerseite für einen längeren Leerstand, gepaart mit der Bereitschaft, Wartezeiten auf einen langfristigen Mieter hinzunehmen. Hinzu kommt die Sorge vor einer starken Inanspruchnahme der Immobilie durch Zwischennutzer bei kürzeren Mietzeiten sowie die Furcht vor nicht etablierten, finanzschwachen Mietern. An einigen Standorten sind insbesondere ältere Eigentümer, die die Immobilie selbst bewohnen, gewillt, den Leerstand als Dauerlösung zu akzeptieren, da sie sich nicht an neue Mieter gewöhnen möchten oder Umbaumaßnahmen scheuen, um beispielsweise die historisch bedingte, offene Verbindung zwischen leerstehendem Gewerbe- und eigenem

Wohnraum aufzuheben. Das Risiko, das der temporäre Mieter den angemieteten Raum nicht fristgerecht verlässt, wird dagegen von Eigentümerseite als gering eingeschätzt.

7.2.3 Restriktion Raum-Suchende

Ziel des Projekts zeitRAUM.koeln war es, Start-up-Unternehmen und Unternehmen aus der Kultur- und Kreativbranche sowie der Digitalen Wirtschaft als Zwischennutzer für leerstehende Immobilien zu gewinnen. Die Nachfrage nach den angebotenen Räumen blieb über den gesamten Projektzeitraum trotz verschiedenartiger Marketingbemühungen extrem gering.

Das Haupthindernis ist in dem großen Raumangebot an Co-Working-Spaces, flexibel in Mietlaufzeiten, Ausstattung und Service, zu sehen, das insbesondere auf dem Kölner Markt speziell auf diese Klientel zugeschnitten ist. Es ist möglich, das niedrigschwellige „Rundum-Sorglos-Paket“ zu buchen, und der Betreiber des Co-Working-Space/Gründerzentrums kümmert sich vom Mobiliar über die Verkabelung bis zum Kaffee und der Reinigung der Teeküche um alles, und ermöglicht es dem Mieter, den Kopf für seine neuen Ideen frei zu halten. Ein solcher Arbeitsplatz ist beispielsweise im renommierten STARTPLATZ Köln am Mediapark bereits für 99 EUR/Monat inklusive der genannten Leistungen zu buchen.

Bei einer Zwischennutzung über zeitRAUM.koeln dagegen wird zumeist ein unmöblierter Büroraum zu einer marktüblichen Miete angeboten, der für einen befristeten Zeitraum ausgestattet und mit der notwendigen Infrastruktur versehen sein will. Auch das vorhersehbare Ende einer Zwischennutzung schreckt Gründer und junge Unternehmen ab, die von einer positiven Geschäftsentwicklung ausgehen und so schon den Zeitpunkt einer erneuten Raumsuche vor Augen haben. Ein weiterer Punkt ist das sog. „Schwarmverhalten“ junger Gründer und Unternehmer, die von den Orten angezogen werden, an denen andere bereits gute Erfahrungen gemacht haben. Die Verdichtung von Start-up-Unternehmen an einem Ort fördert nachweislich die Kommunikation und die Teambildung. Im Angebot von zeitRAUM.koeln sind Büroflächen in den unterschiedlichen Projekträumen im Kölner Stadtgebiet anzumieten; eine solche Verdichtung unter einem Dach ist aber ist nur schwer realisierbar.



8 Resümee

Der Ansatz des Zwischennutzungsmanagements in der Stadt Köln unterscheidet sich von anderen Zwischennutzungsprojekten in deutschen Großstädten dadurch, dass eine Anmietung wie auch eine Subventionierung von Mieten durch die Stadt nicht vorgesehen ist. Ferner stehen keine städtischen Immobilien für Zwischennutzungen zur Verfügung. Als Zielgruppe wurden im Projekt zeitRAUM.koeln gewerbliche Nutzer, insbesondere Unternehmen und Start-ups aus der Kultur- und Kreativbranche sowie der Digitalen Wirtschaft definiert.

Nach der ersten Projektphase von Oktober 2015 bis September 2016 zeigen sich in der auf ein Jahr ausgerichteten Fortsetzung des Projekts zeitRAUM.koeln seit Januar 2017 deutliche Fortschritte, wie beispielsweise ein vergrößertes Angebot an Immobilien für Zwischennutzungen, mehr Besucher auf der Webseite sowie eine größere Resonanz in der Presse. Jedoch ist es in der insgesamt zweijährigen Phase des Projekts zeitRAUM.koeln, trotz der das Projekt fördernden Rahmenbedingungen, wie eine aktive Kultur- und Kreativbranche und eine vielfältige Start-up-Szene, nicht gelungen, einen der Nachfrager auf eine für Zwischennutzung zur Verfügung stehende Immobilie zu lenken, da Angebots- und Nachfrageprofile nicht übereinstimmen.

Die Ursachen hierfür liegen in drei wesentlichen Bereichen:

- Dem Kölner Immobilienmarkt
- Der Zusammensetzung der Immobilieneigentümer
- Den Arbeitsweisen der Raum-Suchenden

Die Leerstandsquote liegt auf dem Kölner Markt der Büroflächen mit rund 4,5 % auf einem Tiefstand. Bei Werten von unter 5 % wird von einem „Vermietermarkt“ gesprochen, denn die notwendigen Fluktuationsreserven sind nur noch begrenzt vorhanden. Raum-suchende Unternehmen müssen sich in der Stadt Köln auf steigende Quadratmeterpreise und ein limitiertes Flächenangebot einstellen. Ähnlich knapp ist das Angebot der Lager- und Logistikflächen, deren anhaltende Nachfrage von Unternehmen aus den Bereichen Transport, Verkehr und

Lagerhaltung getragen wird. Verschärft wird die Situation durch den Engpass auf dem Kölner Wohnungsmarkt, der dazu beiträgt, dass teilweise Gewerbeflächen und -räume zu Wohnraum umgenutzt werden.

In den letzten Jahren haben sich die Strukturen der Eigentümer von Gewerbeimmobilien in der Stadt Köln dahin gewandelt, dass diese häufiger in Besitz von internationalen Konsortien sind und somit das Interesse an Entwicklungen vor Ort abnimmt. Ein nicht zu vernachlässigender Aspekt ist zudem, dass mit Leerständen Steuererleichterungen erzielt werden können.

Zahlreiche Anbieter von Co-Working-Spaces und Gründerzentren sind in den letzten Jahren entstanden, die für die Klientel des Zwischennutzungsmanagements neben flexiblen Vertragslaufzeiten zumeist eine Komplettlösung bereithalten. Ziel dieser mindestens 60 am Kölner Markt tätigen Co-Working-Spaces und Gründerzentren ist es, den jungen Unternehmen neben den Räumlichkeiten einen Mehrwert in Form eines Kommunikations- und Kontaktnetzwerks und häufig auch speziellen Seminaren anzubieten.

Im Gegensatz zu den Räumen der Co-Working-Spaces und Gründerzentren wird bei einer Zwischennutzung über zeitRAUM.koeln zumeist ein unmöblierter Raum, der für einen befristeten Zeitraum ausgestattet und mit der notwendigen Infrastruktur versehen sein will, angeboten. Auch das vorhersehbare Ende einer Zwischennutzung hält Gründer und junge Unternehmen von einer Anmietung ab, da sie so schon den Zeitpunkt einer erneuten Raumsuche vor Augen haben.

Ebenso nimmt das sog. „Schwarmverhalten“ junger Gründer und Unternehmer Einfluss auf die Nachfrage, da sie meist von den Orten angezogen werden, an denen andere bereits gute Erfahrungen gemacht haben. Die Verdichtung von Start-up-Unternehmen an einem Ort fördert nachweislich die Kommunikation und die Teambildung. Im Angebot von zeitRAUM.koeln sind Büroflächen in den unterschiedlichen Projekträumen im Kölner Stadtgebiet anzumieten; eine solche Verdichtung unter einem Dach ist aber ist nur schwer realisierbar.



Aus diesen Aspekten resultiert die Erkenntnis, dass die Vermittlung von leerstehenden, gewerblichen Immobilien privater Eigentümer zur Zwischennutzung in der Stadt Köln vom Markt bereits adäquat geregelt zu sein scheint. Ein städtisches Eingreifen über ein Zwischennutzungsmanagement für Immobilien privater Eigentümer bei grundsätzlich das Projekt fördernden Rahmenbedingungen hat unter den aktuellen Marktgegebenheiten keine wirtschafts- oder kulturfördernden Impulse ausgelöst.



Anhang 1

Anbieter von Räumen und Schreibtischplätzen in der Stadt Köln, Stand September 2017 (ohne Gewähr auf Vollständigkeit)

Lfd. Nr.	Name	Webseite	Quelle
1	ADUNIQUE GmbH	www.adunique.de	Webseite
2	Afp24	www.afp24.de	Immoscout
3	Airplex Campus	www.airplex-campus.de	Webseite
4	Airport Business Center Köln	www.abc-tower.de	Webseite
5	akkuraum	www.akkuraum.de	Webseite
6	Allofficecenters GmbH	www.allofficecenters.de	Immoscout
7	Areo Holding GmbH	www.welling-immo.de	Immoscout
8	Betafabrik	www.betafabrik.de	Webseite
9	BioCampus Cologne	www.biocampuscologne.de	Webseite
10	Brickspaces	www.brickspaces.de	Vermittlung
11	C & S Office Plus	www.cs-office-plus.de	Webseite
12	Clusterhaus	www.clusterhaus.de	Webseite
13	COLABOR	www.colabor-koeln.de	Webseite
14	Cologne Game Lab Incubator	www.colognegamelab.de	Webseite
15	COWOKI CoWorking Plus	www.cowoki.de	Webseite
16	CoWork Lab	www.cowork-lab	Webseite
17	Coworking Cologne	www.coworkingcologne.de	Webseite
18	Coworking Köln - Bonn	www.coworking-koelnbonn.de	Webseite
19	Coworking4you	www.coworking4you.de	Webseite
20	crossbuilder GmbH	www.crossbuilders.de	Webseite
21	Das Büro	www.dasbuero-cologne.de	Webseite
22	Design Offices Cologne Gereon	www.designoffices.de	Webseite
23	Digital Hub Cologne GmbH	www.digitalhubcologne.de	Webseite
24	DingFabrik Köln	www.dingfabrik.de	Webseite
25	District097	www.cowork.lab	Webseite
26	Dussmann Service GmbH	www.dussmann-office.com	Immoscout
27	ebuero AG	www.ebuero.de	Immoscout
28	Ehrensplace	www.ehren.space	Webseite
29	Excellent Business Center	www.excellent-bc.de	Webseite
30	Gemmel Immobilien	www.sg-immobilien-4you.de	Immoscout
31	Greendesk @ Yogazimmer	www.greendesk.de	Webseite
32	Gründer- und Innovationszentrum	www.giz-koeln.de	Webseite



Lfd. Nr.	Name	Webseite	Quelle
33	HEADQUARTER (S) Services GmbH	www.hq-cologne.com	Immoscout
34	JSP Oficenter	www.jsp-gruppe.de/oficenter	Webseite
35	luna places	www.luna-places.de	Webseite
36	MaJourie Coworking Space	www.majourie.eu	Webseite
37	ME14	www.me14.de	Webseite
38	MPB Mediapark-Büros GmbH	www.mpb-offices.com	Immoscout
39	OMEGA Immobilien Management	www.omega-immobilien.de	Immoscout
40	optionspace GmbH	www.optionspace.com	Immoscout
41	Poolie.space	www.poolie.space	Webseite
42	Rechtsrheinisches Technologie- und Gründerzentrum	www.rtz.de	Webseite
43	Regus Management GmbH	www.regus.de	Immoscout
44	S.T.O.L. Verwaltung GmbH	www.series-a-campus.de	Immoscout
45	Series-A-Campus	www.series-a-campus.de	Webseite
46	ShareDnC GmbH	www.sharednc.com	Vermittlung
47	Sirius Facilities GmbH	www.siriusfacilities.com	Immoscout
48	Solution Space	www.solutionspace.de	Webseite
49	Stahlbau Cologne	www.stahlbau-cologne.de	Webseite
50	STARTPLATZ	www.startplatz.de	Webseite
51	Studio Y	www.y-media.tv/coworking-desks	Webseite
52	Technologie- und Gründerzentrum Köln Technologiepark	www.giz.de	Webseite
53	Teli.a.s	www.telias.de	Webseite
54	TheRooftop.rocks	www.therooftop.rocks	Webseite
55	Thomas Hingott Immobilien	www.hingott-immobilien.de	Immoscout
56	unit network GmbH & Co. KG	www.unit-network.com	Immoscout
57	Wertheim Boarding House	www.wertheim-cologne.de	Webseite
58	Winku GmbH	www.winku.de	Immoscout
59	Wnderfuel	www.wnderfuel.de	Webseite

Anhang 2

Die Wirtschaft – Köln 03/2017

Die WIRTSCHAFT | Leben & Wissen

LEERSTÄNDE OPTIMAL NUTZEN



Die Quote für Gewerbeleerstände liegt in Köln derzeit bei unter fünf Prozent. Mit einem neuen Projekt zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Köln will das Amt für Wirtschaftsförderung in dieser angespannten Marktsituation das Instrument der Zwischennutzung möglichst systematisch nutzen.

zeitRAUM.koeln wurde im Herbst 2015 als Pilotprojekt gestartet. „Ziel ist es, Leerstände in gewerblichen Immobilien in Räume für kreative Möglichkeiten zu verwandeln – und das zeitlich befristet und flexibel“, sagt Claudia Bargmann von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen. Das Büro wurde von der Stadt Köln mit der Konzeption und Durchführung des Zwischennutzungsmanagements beauftragt.

Bevor die ersten Raumsuchenden mit ihren neuen Vermietern zusammengebracht werden konnten, ging es in einer ersten Projektphase darum, geeignete Räume zu finden, die sich für Zwischenvermietungen eignen. „Das sind Ladenlokale, Hallen sowie Büro- und Praxisräume“, beschreibt Claudia Bargmann und ergänzt: „Wir kümmern uns vorrangig um Objekte, die schon länger leer stehen.“ Dabei sei die Suche anfangs auf die beiden Stadtteile Porz und Ehrenfeld beschränkt geblieben. „Die Stadt Köln hat bewusst ein rechtsrheinisches und ein linksrheinisches Veedel mit unterschiedlichem Charakter als Piloträume gewählt“, so die Diplom-Kauffrau. Schrittweise wurde das Projekt dann auf die Stadtteile Braunsfeld und Ossendorf erweitert. Mittlerweile gibt es auch Immobilien in der Altstadt und der Neustadt-Süd, die über zeitRAUM.koeln vermittelt werden. „Wir freuen uns na-

türlich auch über Immobilienangebote aus weiteren Stadtteilen, allerdings ist unser Projekt auf den Kölner Raum begrenzt.“ Bei der Standortsuche wird Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen von den verschiedenen Interessengemeinschaften der Kölner Stadtteile unterstützt.

Gute Rahmenbedingungen für neue Geschäftsmodelle

In der Vermittlungstätigkeit von zeitRAUM.koeln geht es in erster Linie um kurzfristige Mietverträge zwischen drei und sechs Monaten. „Man kann aber auch Räume für vier Wochen bekommen, wenn man zum Beispiel eine Ausstellung plant oder einen Pop-up-Store. Auch Theaterschaffende suchen ja manchmal Räume zum Proben“, sagt Claudia Bargmann. „Zwischennutzungen von Immobilienleerständen sind besonders für Jungunternehmer attraktiv, die neue Geschäftsmodelle testen wollen“, weiß die Expertin. Die bisherige Erfahrung habe aber auch gezeigt, dass sich Zwischennutzungen für bereits bestehende Unternehmen eignen, um sich mit weiteren Standorten zu erweitern, oder auch nur, um zeitlich befristet einen zusätzlichen Lagerraum zu haben. zeitRAUM.koeln werde derzeit besonders von Akteuren aus der Kultur- und Kreativ-

wirtschaft genutzt, so Claudia Bargmann. Interessenten für das Projekt trifft man persönlich zum Beispiel auf Kölner Wochenmärkten oder Wirtschaftsevents, wie dem IHK-Gründertag.

Unterstützung bei Besichtigung und Vertrag

Ob Eigentümer oder Raumsuchender, wer sich für das Projekt interessiert, wendet sich am besten direkt an die Kontaktstelle von zeitRAUM.koeln bei Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen. „Einen Überblick über einige der momentan angebotenen Leerstände gibt unsere Homepage. Hier finden Interessierte detaillierte Objektdaten mit allen relevanten Informationen zur Immobilie“, sagt Claudia Bargmann. „Allerdings sind dort nicht immer alle Immobilien aufgeführt, deshalb lohnt sich ein Anruf bei uns immer!“ Das Zeitraum-Team unterstützt Raumsuchende bei der Organisation der Besichtigungstermine, steht bei den Vertragsverhandlungen zur Seite und begleitet seine Partner bis zum Vertragsabschluss sowie zur Schlüsseltübergabe.

Auch Zwischennutzungen beleben das Geschäft

Am Anfang sei es gar nicht so einfach gewesen, die Eigentümer von einer Zwischennutzung zu überzeugen, da sie an langfristigen Lösungen interessiert seien, so Claudia Bargmann. „Dabei darf man nicht vergessen, dass sich mit Zwischennutzungen auch Einnahmen erzielen lassen. Und es kann immer sein, dass sich die Raumsuchenden nach der ersten Probephase entscheiden, sich auch längerfristig an die Immobilie zu binden.“ Was auf jeden Fall gelte: „Zwischennutzungen beleben ein Gebäude und damit womöglich einen ganzen Straßenzug bzw. ein Stadtquartier. Die öffentliche Wahrnehmung wird positiv beeinflusst“, weiß die Diplom-Kauffrau. Wie die Raumsuchenden auch, werden Eigentümer bei dem Prozess der Zwischenvermietung vom Zeitraum-Team unterstützt, so zum Beispiel bei den Besichtigungsterminen oder Vertragsverhandlungen.

Astrid Waltgura

www.zeitraum.koeln

Bei Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen ist eine Kontaktstelle für Immobilienrentner und Mietinteressenten eingerichtet. Anfragen sind telefonisch, per Fax oder E-Mail möglich.
Telefon 0221 940720, Fax 0221 940721
E-Mail: kontakt@zeitraum.koeln



ZeitRAUM.koeln ermöglicht Zwischen- nutzungen, um Leerstände zu beleben

Besonders Akteure aus der Kultur- und Kreativwirtschaft suchen immer wieder Räume für private oder öffentliche Anlässe, so wie Theaterproben oder Ausstellungen. Auch Jungunternehmer freuen sich über Raumangebote, um ihre Geschäftsideen erst mal in kleinem Rahmen zu testen. Genau hier setzt das Projekt zeitRAUM.koeln an.



Projekttreffen in Köln-Parz (v.l.n.r.): Mario Spleker, Markus Weinkoth (beide Vorstand ISG Parz), Claudia Bargmann (Büro Dr. Jansen), Christian Sommer (Wirtschaftsförderung Köln)

ZeitRAUM.koeln wurde im Herbst 2015 als Pilotprojekt gestartet. „Ziel ist es, Leerstände in gewerblichen Immobilien in Räume für kreative Möglichkeiten zu verwandeln – und das zeitlich befristet und flexibel“, sagt Claudia Bargmann von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen. Das Büro wurde von der Stadt Köln mit der Konzeption und Durchführung des Zwischennutzungsmanagements beauftragt.

Projekt zieht schrittweise seine Kreise

Bevor die ersten Raumsuchenden mit ihren neuen Vermietern zusammengebracht werden konnten, ging es in einer ersten Projektphase darum, geeignete Räume zu finden, die sich für Zwischenvermietungen eignen. „Das sind Ladenlokale, Hallen sowie Büro- und Praxisräume“, beschreibt Claudia Bargmann und ergänzt: „Wir kümmern uns

vorrangig um Objekte, die schon länger leer stehen.“ Dabei sei die Suche anfangs auf die beiden Stadtteile Parz und Ehrenfeld beschränkt geblieben. „Die Stadt Köln hat bewusst ein rechtsrheinisches und ein linksrheinisches Veedel mit unterschiedlichem Charakter als Piloträume gewählt“, so die Diplom-Kauffrau. Schrittweise wurde das Projekt dann auf die Stadtteile Braunsfeld und Ossendorf erweitert.

Mittlerweile gibt es auch Immobilien in der Altstadt und der Neustadt-Süd, die über zeitRAUM.koeln vermittelt werden. „Wir freuen uns natürlich auch über Immobilienangebote aus weiteren Stadtteilen, allerdings ist unser Projekt auf den Kölner Raum begrenzt.“ Bei der Standortsuche wird Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen von den verschiedenen Interessengemeinschaften der Kölner Stadtteile unterstützt.

Mietverträge zwischen drei und sechs Monaten

In der Vermittlungstätigkeit von zeitRAUM.koeln geht es in erster Linie um kurzfristige Mietverträge zwischen drei und sechs Monaten. „Man kann aber auch Räume für vier Wochen bekommen“, sagt Claudia Bargmann. „So eignen sich Zwischennutzungen von Immobilienleerständen nicht nur für Jungunternehmer, die neue Geschäftsmodelle testen wollen, sondern beispielsweise auch für bereits bestehende Unternehmen, die sich mit weiteren Standorten erweitern wollen, oder auch nur, um zeitlich befristet einen zusätzlichen Lagerraum zu haben.“ Ob Eigentümer oder Raumsuchender, wer sich für das Projekt interessiert, wendet sich am besten direkt an die Kontaktstelle von zeitRAUM.koeln bei Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen telefonisch unter 0221 94 07 20 oder per E-Mail unter kontakt@zeitraum.koeln.

Unterstützung durch das zeitRAUM-Team

„Einen Überblick über einige der momentan angebotenen Leerstände gibt unsere Homepage. Hier finden Interessierte detaillierte Objektdaten mit allen relevanten Informationen zur Immobilie“, sagt Claudia Bargmann. „Allerdings sind dort nicht immer alle Immobilien aufgeführt, deshalb lohnt sich ein Anruf bei uns immer!“ Das zeitRAUM-Team unterstützt Raumsuchende und Eigentümer bei der Organisation der Besichtigungstermine, steht bei den Vertragsverhandlungen zur Seite und begleitet seine Partner bis zum Vertragsabschluss sowie zur Schlüsselübergabe.

Astrid Wallgura

➔ www.zeitraum.koeln



Abbildungen

Abbildung 1: Stadtteile und Piloträume der ersten und zweiten Projektphase	7
Abbildung 2: Objekte mit längerer Leerstandsdauer	10
Abbildung 3: Dauer der derzeit verfügbaren Leerstände in der Datenbank in % (n = 251)	10
Abbildung 4: Anteil nach Objektkategorien an den derzeit verfügbaren Leerständen in % (n = 251)	11
Abbildung 5: Lage der Zwischennutzungsobjekte im Kölner Stadtgebiet	12
Abbildung 6: Entwicklung der absoluten Besucherzahlen im monatlichen Vergleich im Jahr 2016	16
Abbildung 7: Besucherzahlen auf den vier meistbesuchten Unterseiten von zeitRAUM.koeln (bis Ende 09/2017)	16
Abbildung 8: Neue Rubrik „Stadtteilbeschreibung Altstadt/Neustadt-Süd“ auf der Webseite	17
Abbildung 9: Projektstand auf dem Wochenmarkt in Köln-Braunsfeld	18
Abbildung 10: Informationsstand beim IHK-Gründertag 2017	19
Abbildung 11: Gratispostkarte zeitRAUM	20
Abbildung 12: Informationsflyer zeitRAUM	20
Abbildung 13: Leerstand und Leerstandsquote bei Büroflächen in der Stadt Köln	22