

# COLOGNO

**Mathias-Brüggen-Straße 124 - 170**  
**50829 Köln**

# Objektvorstellung

01



# DATEN UND FAKTEN

/ Objekttyp:	Gewerbepark
/ Adresse:	Mathias-Brüggen-Straße 124 – 170, 50829 Köln
/ Baujahr:	1987
/ Grundstücksgröße:	rd. 48.000 m <sup>2</sup>
/ Gebäudemietfläche:	rd. 27.985 m <sup>2</sup> Davon rd. 11.863 m <sup>2</sup> Büroflächen (42%) Davon rd. 15.850 m <sup>2</sup> Hallenflächen (57%) Davon rd. 272 m <sup>2</sup> Sonstiges (1%)
/ Gebäudestruktur:	6 Gebäudeteile + freistehendes Parkhaus
/ Stellplätze:	358 Stück davon 220 Stück im Parkhaus
/ Anzahl Mieter:	33
/ Nutzungen:	Büro, Lager, Produktion und Service
/ Branchen der Mieter:	Pharmaindustrie, Medientechnik, Öffentlicher Dienst, Gebäudetechnik



# Lage

# 02



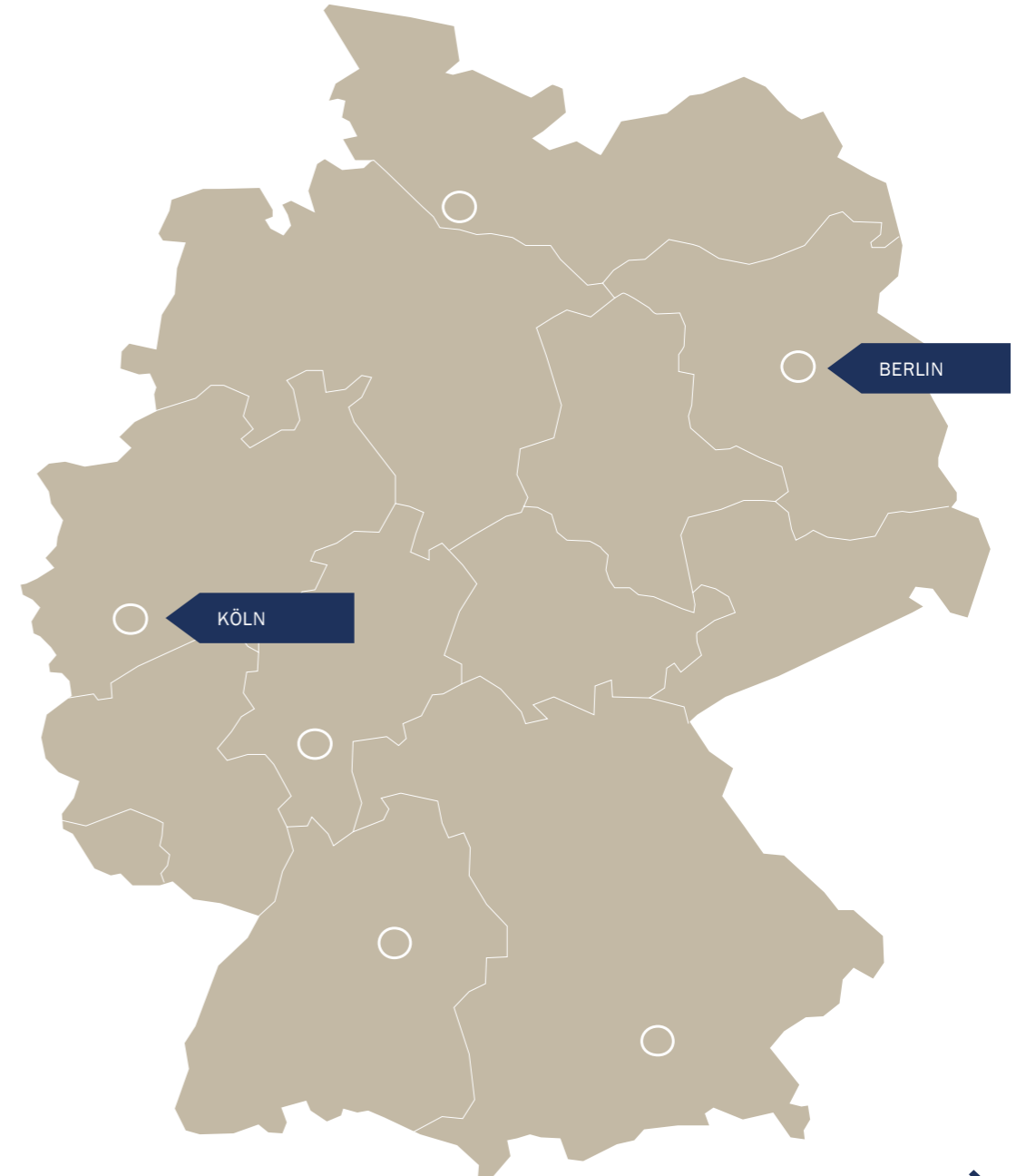
# KÖLN

Köln, die größte Stadt Nordrhein-Westfalens und Teil der **Metropolregion Rhein-Ruhr**, liegt im Herzen des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes. Mit zwei Fernbahnhöfen, umliegenden Autobahnen und einem internationalen Flughafen ist die Stadt hervorragend angebunden und bedient 17 Millionen Einwohner im Umkreis von 100 km.

Die Stadt zeichnet sich durch eine Vielzahl diversifizierter Branchen aus, darunter **Medien, Maschinenbau, Chemie und Automobilindustrie**, die für eine stabile Wirtschaftskraft und Zukunftssicherheit sorgen. Zu den größten Unternehmen zählen die Ford-Werke, die Rewe Group, UPS, RWE Power und die Lufthansa. In den letzten Jahren konnte die Region ihre Position als eines der führenden Dienstleistungs- und Logistikzentren in Deutschland weiter ausbauen.

Von 2013 bis 2022 wuchs die Bevölkerung Kölns kontinuierlich, wobei ein großer Anteil des Zuwachses auf die ausländische Bevölkerung zurückzuführen ist. Die Einwohnerzahl stieg auf 1.085.000 im Jahr 2022, was einem Plus von 1,2% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Bis 2035 soll die Anzahl der Haushalte um 7,6% steigen. Der **Kaufkraft-Index** von 116,7 spiegelt eine positive wirtschaftliche Entwicklung wider (BRD = 100). Im Jahr 2023 waren in Köln 613.000 Personen beschäftigt, was einem Anstieg von 12% im Vergleich zu 2016 entspricht. Die Arbeitslosenquote lag im März 2024 bei 8,9% und zeigt eine stabile, leicht rückläufige Tendenz.

Mit **24 Hochschulen und über 100.000 Studierenden** ist Köln eine junge Stadt und die drittgrößte Studentenstadt Deutschlands. Die Stadt ist bekannt für ihre besondere Atmosphäre und Lebensfreude, und das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei 42 Jahren.



# UMGEBUNGSPLAN – MAKRO

## Entfernungen mit dem Auto

/ Autobahnkreuz Nord [A1/A57]: 2 km [4min]

/ Köln Zentrum/ Hbf: 9 km [15min]

/ Airport Köln Bonn: 28 km [26min]

/ Airport Düsseldorf: 60 km [40min]

## Entfernungen mit ÖPNV (Linie 5)

/ Köln Zentrum / Hbf: 23min

/ Köln Bonn Airport: 44min



Flughafen



Hauptbahnhof



# UMGEBUNGSPLAN – MIKRO

/ Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet Am Butzweilerhof, das eine vielfältige Unternehmensstruktur mit über 400 kleinen und mittelgroßen Firmen aufweist.

/ Haltestellen von Bus und S-Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe.

/ In der Umgebung gibt es zahlreiche Essens- und Einkaufsmöglichkeiten. Der ansässige IKEA-Markt, einer der größten in Europa, sorgt für eine hohe Publikumsfrequenz.



Fitness



Restaurants



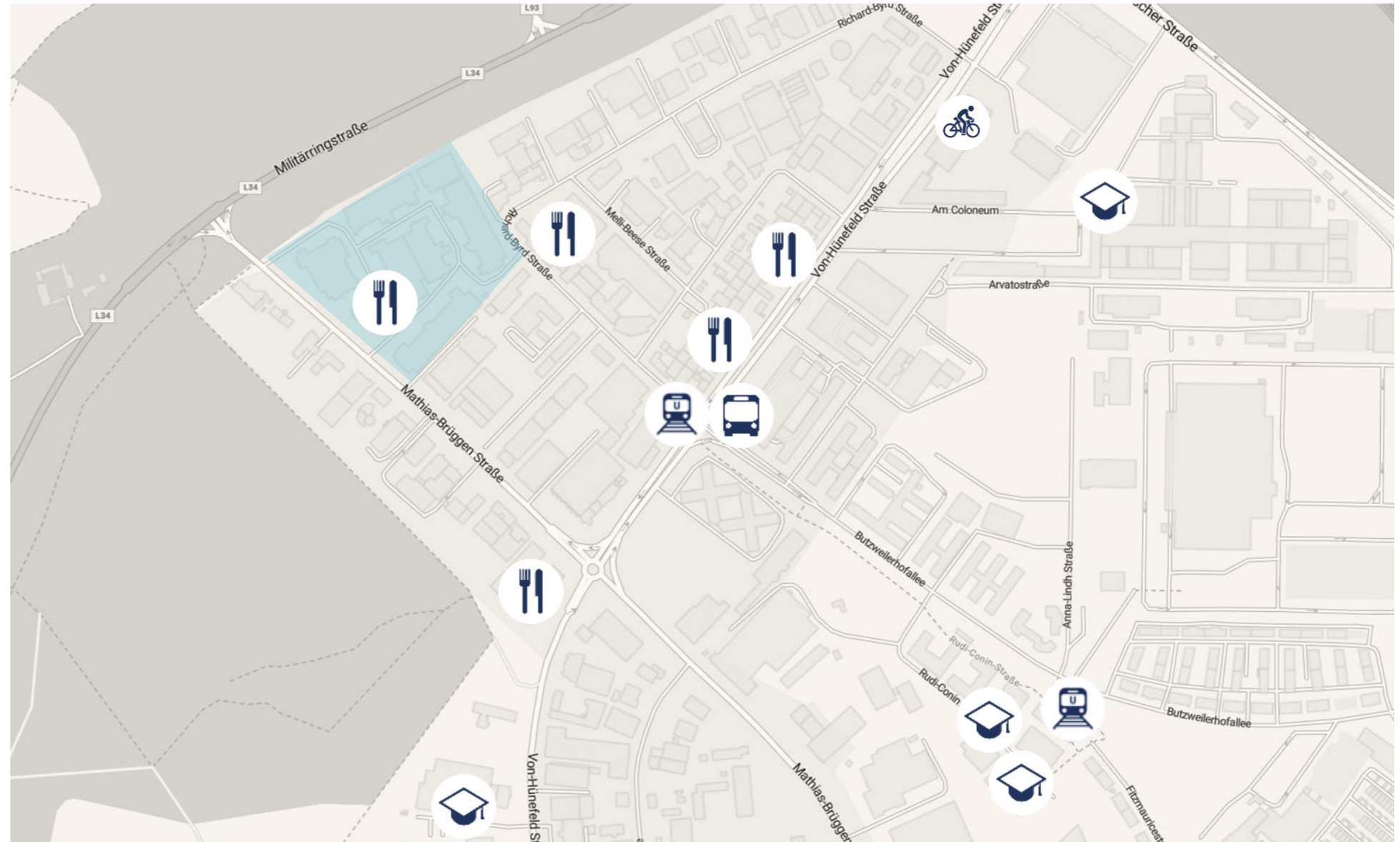
Ausbildungseinrichtungen



U-Bahn / Straßenbahn Station



Bushaltestelle



# Flächenübersicht

03

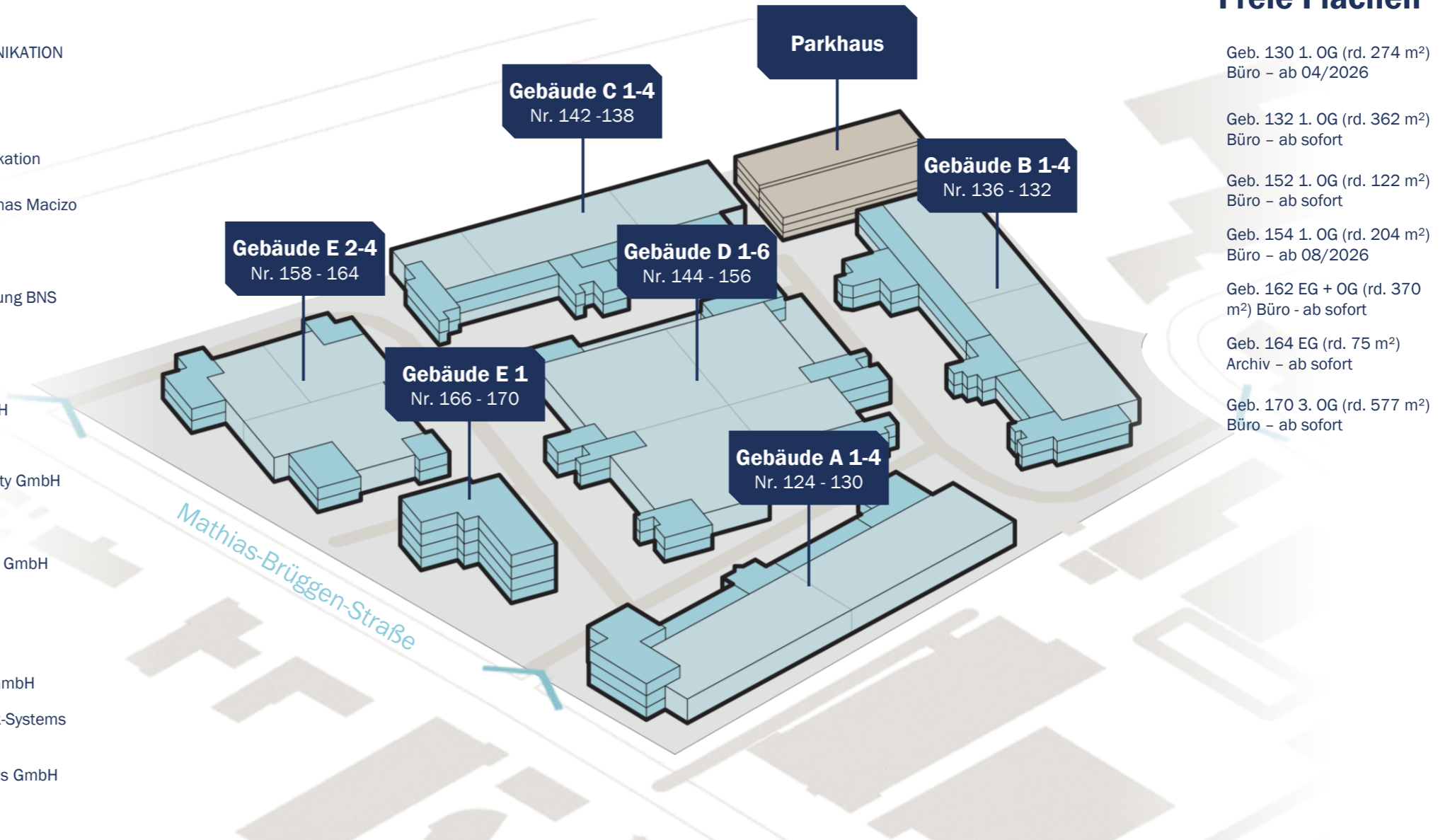
Mathias Brüggen Straße



# LAGEPLAN

## Die Mieter im COLOGNO

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| / 2 care 4 GmbH                                     | / KRONE KOMMUNIKATION GmbH     |
| / Akzo Nobel Deco GmbH                              | / Land NRW                     |
| / Branicks Onsite GmbH                              | / Licher Kommunikation         |
| / Caritasverband für die Stadt Köln e.V.            | / Manuel Jose Arenas Macizo    |
| / Cine-Mobil GmbH                                   | / Maria Gräler                 |
| / CMT Cellex Manufacturing Transports and Logistics | / Massageausbildung BNS        |
| / Creditweb GmbH                                    | / Medlabix GmbH                |
| / ELKON GmbH  | / mo <sup>2</sup> design GmbH  |
| / Etree GmbH  | / Natubini GmbH                |
| / EuroQ GmbH  | / Nordrhein Security GmbH      |
| / Fenchem Biochemie GmbH                            | / Oliver Kargus                |
| / GA-tec Gebäude-und Anlagentechnik GmbH            | / Pilot Sitzsysteme GmbH       |
| / Henkel AG & Co. KGaA                              | / Qvest GmbH                   |
| / ITC GmbH  | / Salatkind JoNa GmbH          |
| / KEIMFARBEN GmbH                                   | / Schnick-Schnack-Systems GmbH |
| / Kleefisch & Sippel OHG                            | / Selleck Chemicals GmbH       |



# Mietflächen

04



# GEBÄUDE 130

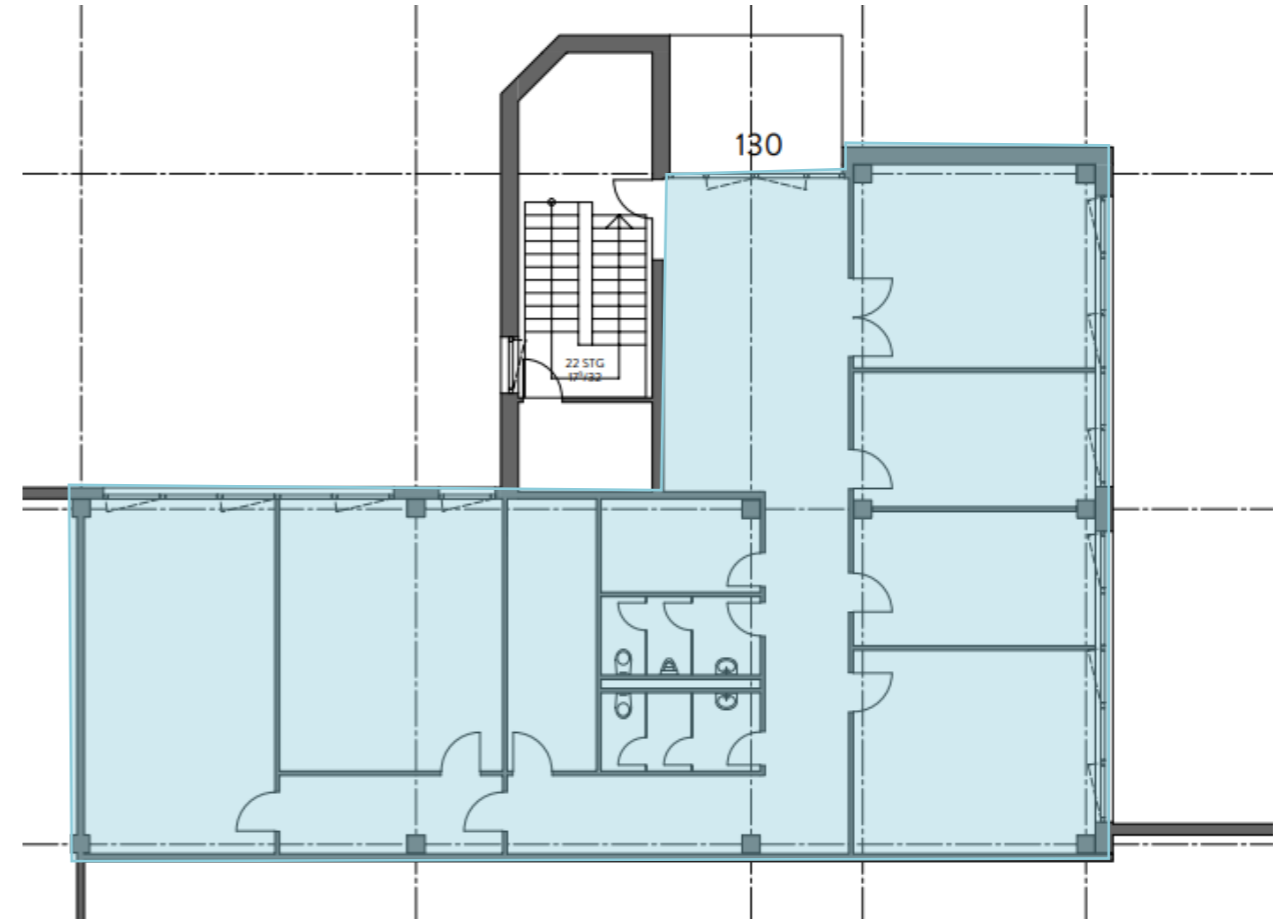


## Fläche

Größe	rd. 274 m <sup>2</sup>
Stockwerk	1. OG (ohne Aufzug)
Verfügbarkeit	Ab 04/2026 (ggf. auch früher)
Mietzins	Ab 9,90 €/m <sup>2</sup>
Vorauszahlungen	rd. 2,90 €/m <sup>2</sup> inkl. Heizkosten

## Ausstattung

Boden	PVC
Ausbau	Gruppenbüros in unterschiedlichen Größen und Teeküche, Sanitäreinrichtungen in der exklusiven Fläche
Beheizung	statische Heizkörper (Energieträger Gas)
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundrissgestaltung individuell anpassbar</li><li>• Klimatisierter Serverraum</li><li>• Gastronomisches Angebot im Park vorhanden</li><li>• PKW-Stellplätze vorhanden</li></ul>



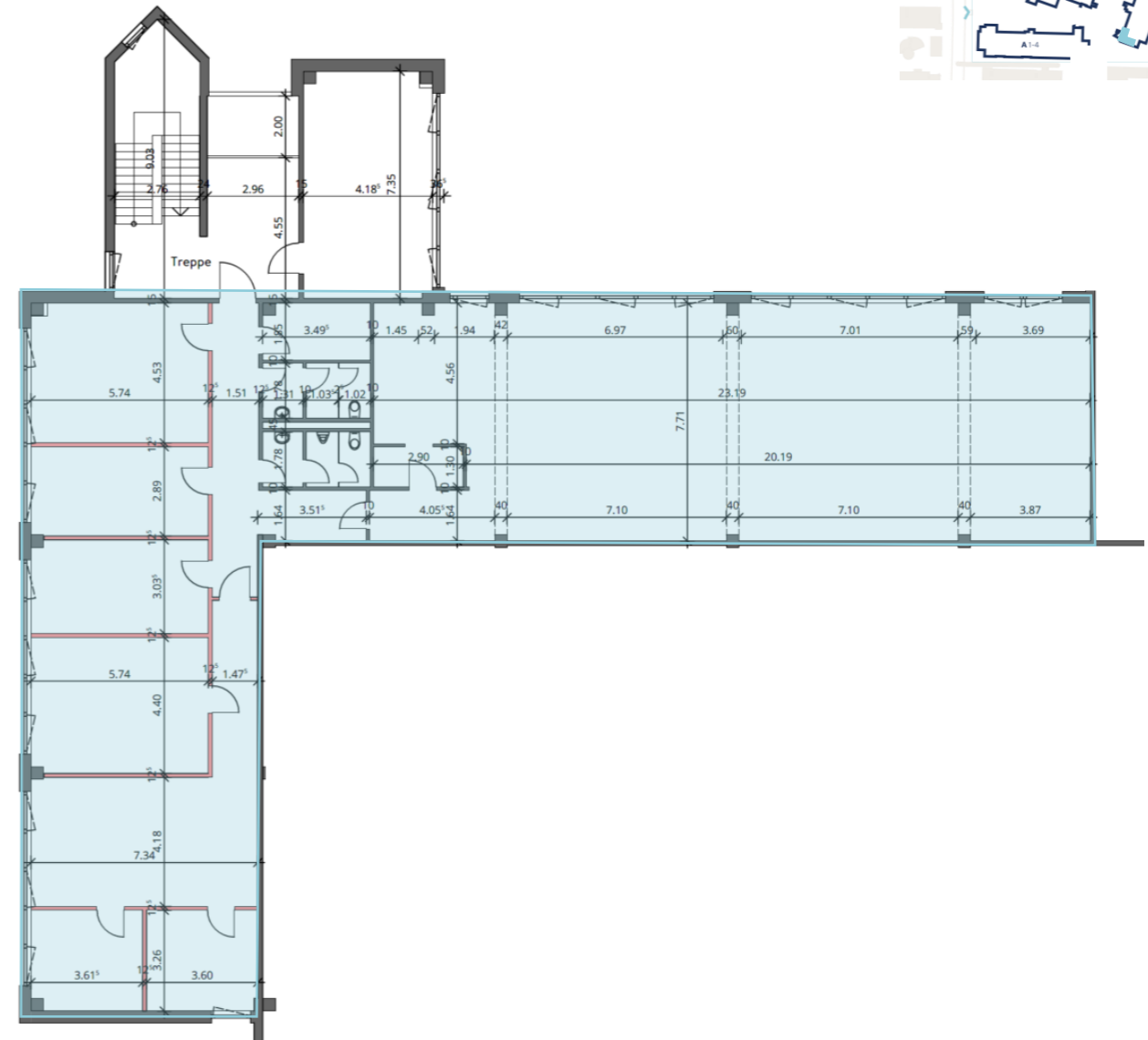
# GEBÄUDE 132

## Fläche

Größe	rd. 362 m <sup>2</sup>
Stockwerk	1. OG (ohne Aufzug)
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 9,90 €/m <sup>2</sup>
Vorauszahlungen	rd. 2,60 €/m <sup>2</sup> inkl. Heizkosten

## Ausstattung

Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aktuell Estrich</li><li>• Fliesen in den Sanitäreinrichtungen</li></ul>
Ausbau	Open Space Bereich und Gruppenbüros
Beheizung	statische Heizkörper (Energieträger Gas)
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundrissgestaltung individuell anpassbar</li><li>• Gastronomisches Angebot im Park vorhanden</li><li>• Klimatisierung vorhanden</li><li>• PKW-Stellplätze vorhanden</li></ul>





# GEBÄUDE 154

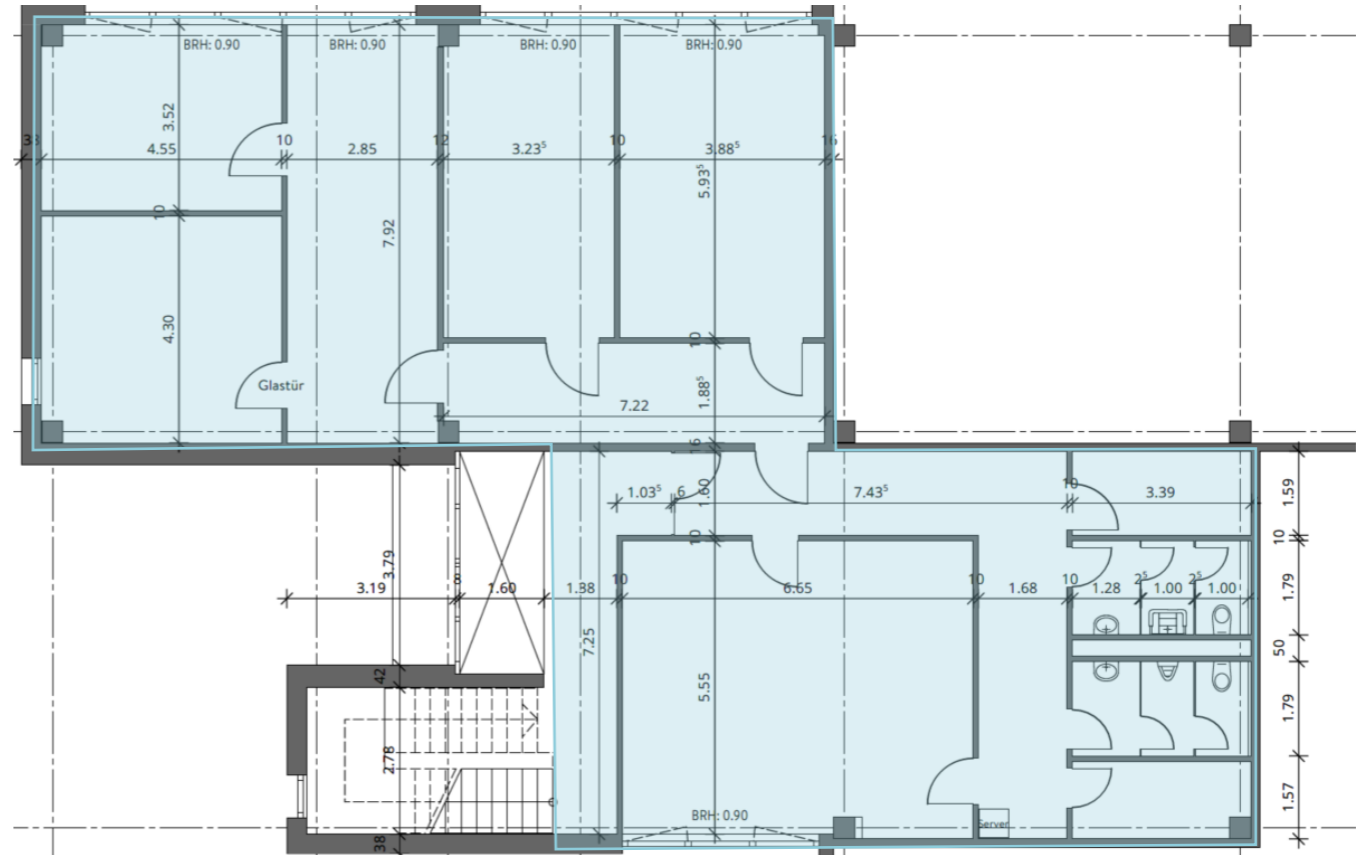


## Fläche

Größe	rd. 205 m <sup>2</sup>
Stockwerk	1. OG (ohne Aufzug)
Verfügbarkeit	Ab 08/2026 (ggf. auch früher)
Mietzins	Ab 9,90 €/m <sup>2</sup>
Vorauszahlungen	rd. 2,70 €/m <sup>2</sup> inkl. Heizkosten

## Ausstattung

Boden	Vinylboden
Ausbau	Büroräume in unterschiedlichen Größen
Beheizung	statische Heizkörper (Energieträger Gas)
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundrissgestaltung individuell anpassbar</li><li>• Gastronomisches Angebot im Park vorhanden</li><li>• PKW-Stellplätze vorhanden</li></ul>



# GEBÄUDE 162

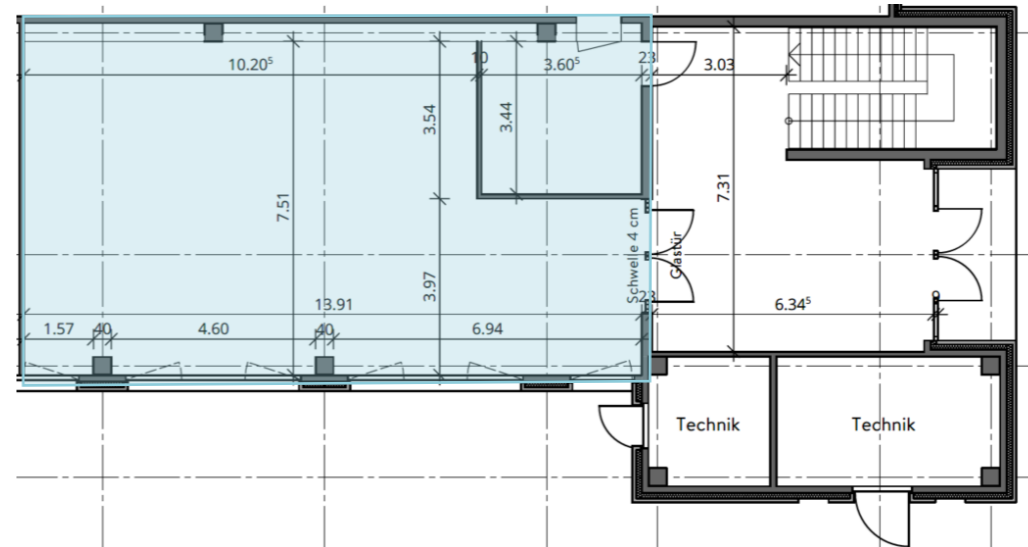
## Fläche

Größe	rd. 370 m <sup>2</sup> exklusive Mietfläche
Stockwerk	EG + OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 9,90 €/m <sup>2</sup>
Vorauszahlungen	rd. 2,60 €/m <sup>2</sup> inkl. Heizkosten

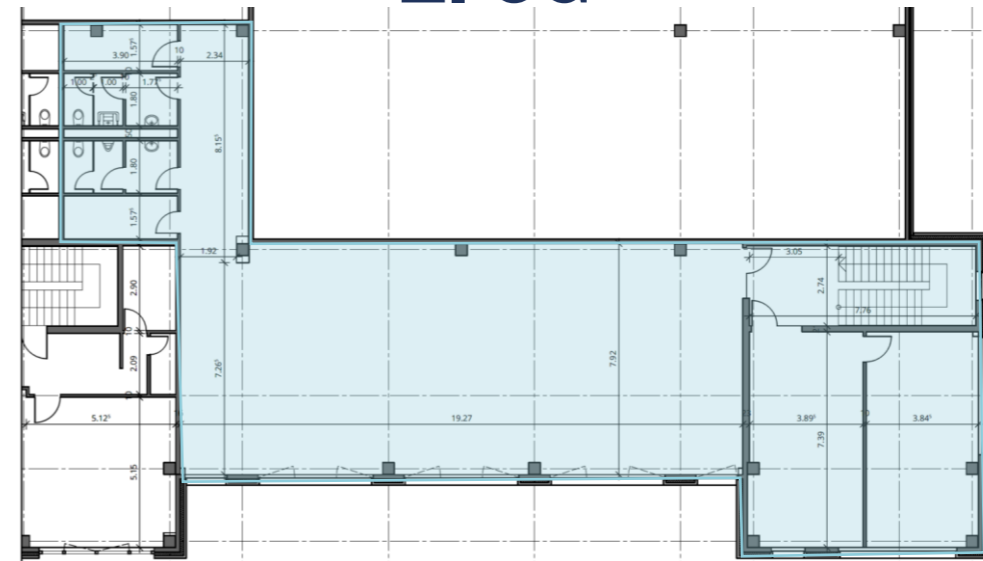
## Ausstattung

Boden	Vinyl- und Teppichboden
Ausbau	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unterschiedliche große Büroräume über 2 Etagen</li><li>• Teeküche</li><li>• teilweise LED-Beleuchtung</li></ul>
Beheizung	statische Heizkörper (Energieträger Gas)
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundrissgestaltung individuell anpassbar</li><li>• Gastronomisches Angebot im Park vorhanden</li><li>• PKW-Stellplätze vorhanden</li></ul>

## EG



## 1. OG



# GEBÄUDE 170

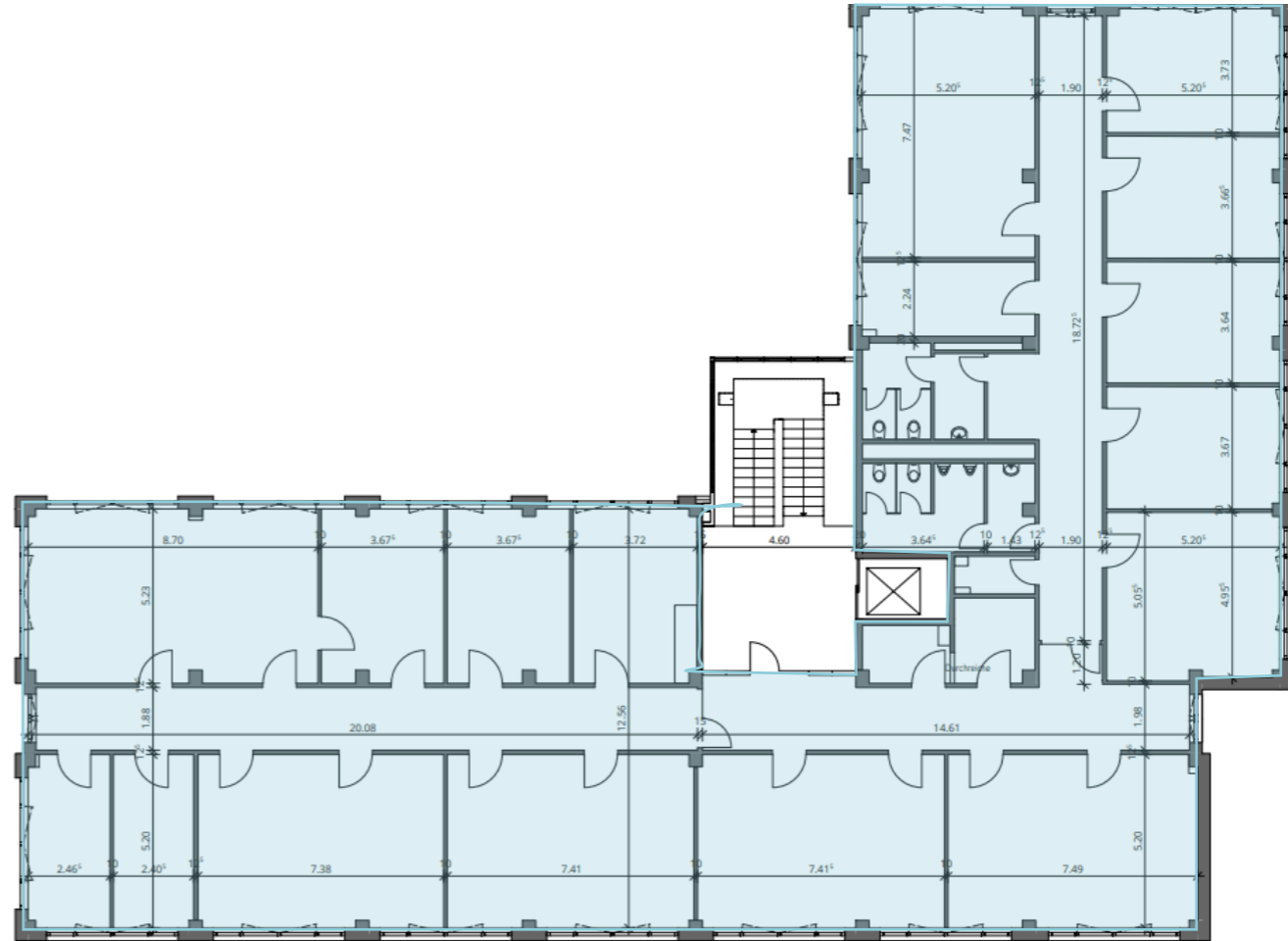


## Fläche

Größe	rd. 577 m <sup>2</sup>
Stockwerk	3. OG (mit Aufzug)
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 10,70 €/m <sup>2</sup>
Vorauszahlungen	rd. 2,60 €/m <sup>2</sup> inkl. Heizkosten

## Ausstattung

Boden	Teppichboden
Ausbau	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unterschiedliche große Büroräume</li><li>• Teeküche</li><li>• Unklimatisiert (kann nachgerüstet werden)</li></ul>
Beheizung	statische Heizkörper (Energieträger Gas)
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundrissgestaltung individuell anpassbar</li><li>• Gastronomisches Angebot im Park vorhanden</li><li>• PKW-Stellplätze vorhanden</li></ul>



# WEITERE IMPRESSIONEN



# KONTAKT

Ansprechpartnerin

**Sandra Sievernich – Senior Projektmanagerin**

**Kassandra Krahforst – Projektmanagerin**

BEOS AG · Niederlassung Rhein-Ruhr

Clever Straße 36

50668 Köln

[sandra.sievernich@beos.net](mailto:sandra.sievernich@beos.net)

[kassandra.krahforst@beos.net](mailto:kassandra.krahforst@beos.net)

beos.net

Folgen Sie uns:



Vorstand

Hendrik Staiger, Michael Kapler, Christina Schädler, Matthias Schmidt

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Holger Matheis

Sitz der Gesellschaft

Berlin, HR-Nr: HRB 133814 B, Amtsgericht Berlin

Charlottenburg, USt. IdNr.: DE 190494186



# HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Dokument wurde von der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH einer Gesellschaft der Swiss Life Asset Managers Division (nachfolgend „BEOS AG / BEREM Property Management GmbH“) erstellt.

Dieses Dokument ist eine Marketingpräsentation, die nur zu Diskussions- und Informationszwecken dient. Sie ist vertraulich und steht im Eigentum von BEOS AG / BEREM Property Management GmbH. Sie darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH an eine andere Person als den ursprünglichen Adressaten weitergegeben werden.

BEOS / BEREM hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder BEOS / BEREM oder eine andere Person (einschließlich eines der Geschäftsleitungsmitglieder der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann „zukunftsgerichtete Aussagen“ enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einem bestimmten Zeitpunkt

ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Jeder Adressat dieser Präsentation kann bei der weiter unten aufgeführten Kontaktstelle weitere Informationen anfordern.

[www.beos.net](http://www.beos.net) oder [www.berem.net](http://www.berem.net)

weiter denken