

A large, stylized, light blue 'X' shape is centered on a dark blue background. The 'X' is formed by two thick, rounded strokes that cross in the middle.

Midstad
KÖLN

Standorte

Midstad betreut ein europaweites Portfolio von Immobilien in bester Innenstadtlage. Im Fokus steht die Zukunftsfähigkeit des gesamten Portfolios.

-  Projektstandorte
-  Objektstandorte



Full-Service Real Estate Management

Project Development, Asset Management, Property Management, Urban Concept Advisory und Smart Urban Services:

Midstad vereint alle wertschöpfenden Funktionen aus einer Hand mit einem Full-Service-Management-Ansatz und hebt bei jedem Projekt das maximale Potential über den gesamten immobilienwirtschaftlichen Lebenszyklus hinweg.



01

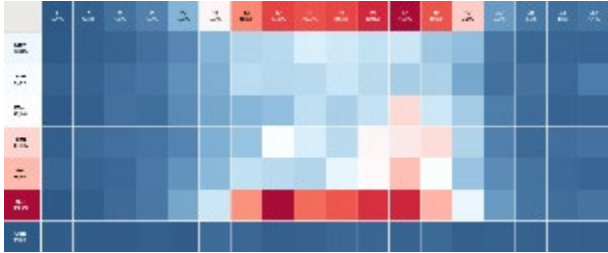
Urban Science Lab



360 Grad Forschung



Zeitliche Nutzung unterschiedlicher Standort



Einzelhändler, Frankfurt Zeil

- Nutzung bestimmt die zeitliche Ausnutzung eines Ortes
- Ergebnisse unterscheiden sich deutlich zwischen Single-Use und Mixed-Use
- Gebäude wirken mit ihrer Nutzung auf ihre Umgebung
- Bestimmung strategischen Wert einer Nutzung oder eines gezielten Nutzungsmixes für die Entwicklung einer resilienten Innenstadt



CBD, Frankfurt



factory, Berlin



Bikini, Berlin



The Rotterdam, Rotterdam



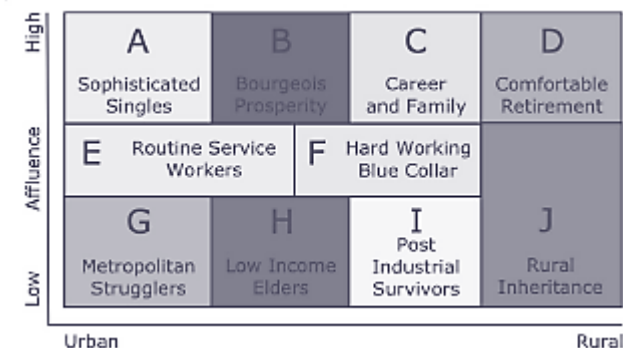
Centre Pompidou, Paris



Kulturhuset, Stockholm

Datenprofile: Rückzug einzelner Milieus

Mosaic Group	Year	Berlin Tauentzienstraße	Berlin Kurfürstendamm (Süd)	Berlin Schloßstraße (Mitte)	Berlin Schloßstraße (Nord)	Düsseldorf Schadowstraße (West)	Düsseldorf Königsallee	Essen Limbecker Straße	Essen Kettwiger Straße	Frankfurt (Main) Goethestraße	Frankfurt (Main) Zeil (Mitte)	Hamburg Neuer Wall	Hamburg Spitalerstraße	Köln Hohe Straße	Köln Schildergasse (Mitte)	Leipzig Grimmaische Straße	Leipzig Petersstraße	Munich Kaufingerstraße	Munich Maximilianstraße	Stuttgart Königstraße (Nord)	Stuttgart Stiftstraße
Bourgeois Prosperity	2019																				
	2022	1,3	0,2	1,0	0,7	2,4	2,7	0,4	-0,2	1,6	1,7	0,2	3,5	-0,2	2,7	12,1	0,7	-5,5	4,0	0,2	1,1
Career and Family	2019																				
	2022	0,4	-0,1	0,1	0,1	0,4	0,4	-0,1	0,0	0,2	0,3	3,3	0,0	-0,2	1,2	1,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0
Comfortable Retirement	2019																				
	2022	0,3	-0,1	0,1	0,1	0,4	0,4	-0,1	0,0	0,3	0,4	5,2	0,1	-0,2	1,4	0,8	0,8	1,1	0,7	0,3	0,2
Hard Working Blue Collar	2019																				
	2022	2,0	2,6	1,3	1,3	2,2	1,3	1,2	2,8	1,4	1,5	-2,1	-2,4	-1,6	2,0	22,3	1,3	-10,9	3,2	1,4	1,1
Low Income Elders	2019																				
	2022	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,5	0,2	0,1	0,4	0,3	4,7	0,0	-0,6	1,0	-0,9	0,8	3,0	0,3	0,2	0,3
Metropolitan Strugglers	2019																				
	2022	1,9	0,5	0,7	0,1	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5	0,3	6,1	-0,2	1,7	1,3	-22,1	6,1	31,6	0,6	0,1	0,6
Post Industrial Survivors	2019																				
	2022	0,3	-0,1	0,0	0,1	0,5	0,4	-0,1	-0,1	0,2	0,5	8,2	0,0	-1,2	1,5	0,7	0,9	1,3	0,7	0,5	0,3
Routine Service Workers	2019																				
	2022	1,2	0,5	1,0	0,7	1,3	1,8	0,3	0,3	0,9	1,5	2,5	1,7	-0,1	1,8	0,1	-0,7	2,6	3,7	0,6	0,8
Rural Inheritance	2019																				
	2022	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	0,1	0,1	-1,0	0,3	1,3	0,1	0,0	0,0
Sophisticated Singles	2019																				
	2022	-7,8	-3,6	-4,2	-3,1	-7,8	-7,9	-2,0	-3,2	-5,3	-6,6	-30,0	-2,7	2,4	-12,9	-13,0	-10,6	-24,9	-13,7	-3,5	-4,5



- Bis auf die Hohe Straße in Köln verzeichnen alle Straßenzüge einen teils deutlichen Rückzug der Sophisticated Singles.
- Kommende intellektuell aufstrebende und zahlungskräftige Generation zieht es aus Innenstädten zurück.

Quelle: Nikolas Müller (EBS Universität für Wirtschaft und Recht | CBRE (2023), NEAR (2023))

Urban Impact

Bedürfnisse kennen und verstehen

1.



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Haushaltsbefragung: Nutzungskonzepte deutscher Innenstädte

Shopping & Einkaufen: welche
weiteren Tätigkeiten erledigen Sie
für gewöhnlich "nebenher"?

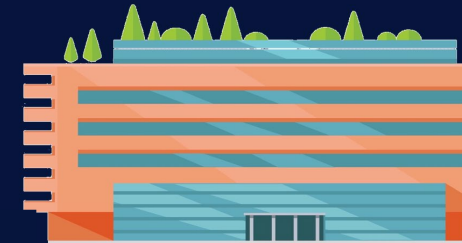


2.



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Haushaltsbefragung: Bürgerpräferenz zur Transformation des Innenstadtquartiers und- Immobilien

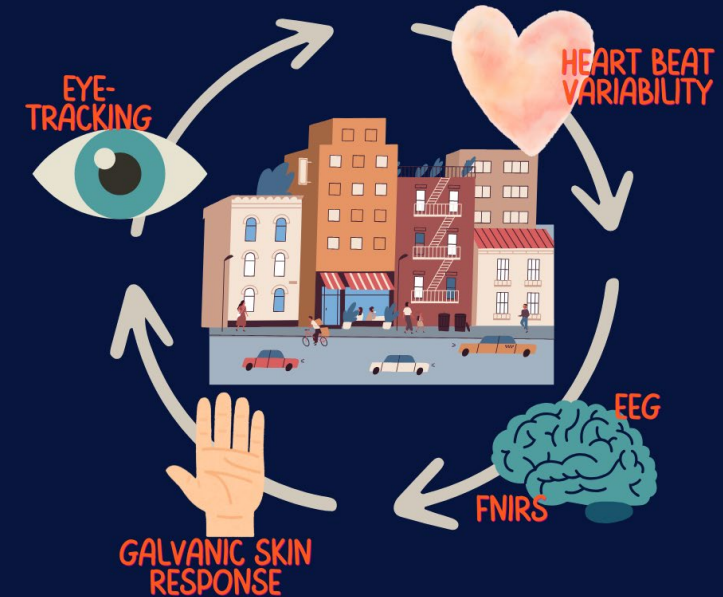


Abgefragte Innenstadtimmobilie

Humanize – Neurowissenschaftliche Messmethoden zu menschenzentrierten Innenstadtkonzepten

- **Ziel:** Überblick über neurowissenschaftlich-physiologische Messmethoden zur Erfassung menschlicher Wahrnehmung und Verhaltensweisen im Stadtkontext.
- **Kernidee:** Die *Blackbox Mensch* in der Stadtplanung soll mittels objektiver Messverfahren besser verstanden werden.
- **Nutzen:** Datengestützte, evidenzbasierte Entscheidungsgrundlagen für Projektentwicklungen und Stadtplanung (besonders wichtig für ESG, soziale Wirkung).
- **Methoden:** VR/AR, Eyetracking, fNIRS, EEG, EMG, GSR, psychophysiologische Tests – je nach Ziel kombinierbar.
- **Fazit:** Neurowissenschaftliche Methoden ergänzen klassische Umfragen und eröffnen neue Perspektiven für lebenswerte, resiliente Innenstädte.

HUMAN PERCEPTION AND BEHAVIOR MEASUREMENT



FOR HUMAN-CENTERED URBAN DEVELOPMENT

Je höher der Fragmentierungsindex, desto höher der Kaufpreis!

Forschungskooperation
IRE|BS **Midstad**



Mixed-use als Werttreiber: Breiter Nutzungsmix steigert Verkaufspreis und Widerstandsfähigkeit.



Das „S“ in ESG: Soziale Faktoren stärken Projekte und das städtische Leben

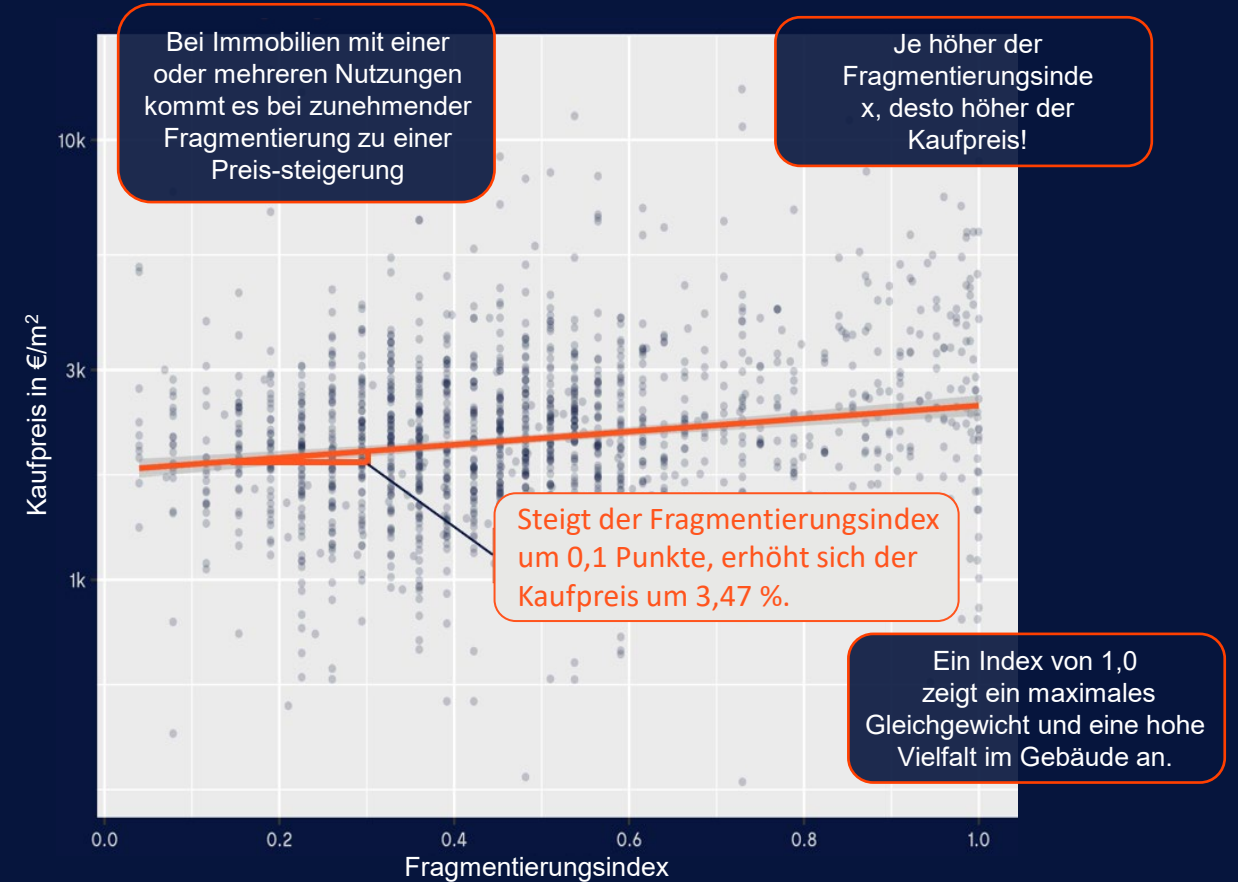


Schlüsselfaktoren: Schulen, Gesundheitszentren und multifunktionale Räume fördern die Lebensqualität und Akzeptanz.



Ergebnis: Langfristiger Mehrwert für Stakeholder und nachhaltige Wertstabilität.

Transaktionsdaten für bebaute Grundstücke in der Berliner Innenstadt
Entwicklung der Kaufpreise in EUR pro m² mit steigendem Fragmentierungsindex



• Linear regression - confidence interval = 0.95

Transactions: residential and commercial properties & business, office and administration buildings

Source: expert committee for property values in Berlin (Gutachterausschuss für Grundstückswerte)



Midstad

KÖLN

Transformation eines unternehmens-
eigenen Warenhauses in ein
gemischtgenutztes vertikales Quartier

Weltstadthaus steht vor großen Herausforderungen

Reduzierung der Verkaufsfläche:

Die aktuelle Einzelhandelsfläche von ca. 20.000 m² ist für einen zukunftsfähigen Betrieb zu groß. Eine Anpassung auf ca. 13.000 m² ist notwendig, um den Standort und 320 Arbeitsplätze zu sichern.

Keine Drittverwendung möglich:

Die Flächen sind baulich ausschließlich für den Einzelhandel konzipiert und daher nicht für alternative Nutzungen geeignet.

Hoher Energieverbrauch & CO₂-Ausstoß:

Veraltete Haustechnik und ineffiziente Flächennutzung führen zu überdurchschnittlichem Energiebedarf, hohen CO₂-Emissionen und steigenden Betriebskosten.



Die Innenstadt steht vor großen Herausforderungen

Im Rahmen der „Forschungsinitiative zur Weiterentwicklung der Innenstadt“ hat Midstad gemeinsam mit CBRE Deutschland, der TU Darmstadt, der European Business School und dem IFH Köln die Transformation unserer Innenstädte analysiert. Dies sind unsere Erkenntnisse:

- Passantenfrequenzen haben sich stabilisiert. Aber: Die zeitliche Nutzung hat sich massiv konzentriert. **Rund 45 % der Besucher der Schildergasse und der Hohen Straße kommen an einem Freitag oder Samstag konzentriert auf den Zeitraum von 12:00 - 19:00 Uhr.**
- Weniger Menschen aus dem unmittelbaren Stadtgebiet kommen in die betrachteten Einkaufsstrassen. Damit geht eine Veränderung der Besucherstruktur einher.
- Aufgrund des veränderten Besucherverhaltens fühlen sich nur noch 20 % der Menschen in der Innenstadt sicher.
- **30 % der jungen Menschen meiden die Innenstadt:** Gut ausgebildete, junge Großstadtmenschen bleiben der Innenstadt fern. Dies birgt das Risiko weiterer Kaufkrafteinbußen und einer fehlenden Innenstadt-Einkaufs-Sozialisation von deren Kindern.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist signifikant gesunken.
- Es ist nicht zu erwarten, dass eine Trendumkehr einsetzen wird, wenn keine gegensteuernden Maßnahmen ergriffen werden. Im schlimmsten Fall muss davon ausgegangen werden, dass sich die strukturellen Entwicklungen in bestimmten Bereichen der Innenstadt weiter negativ entwickeln werden.

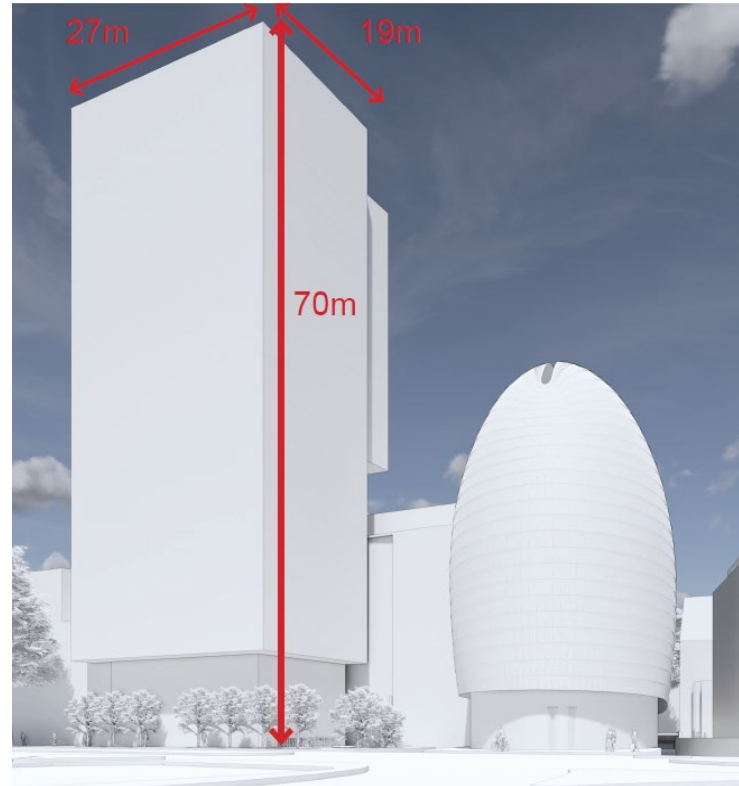


Entwicklung der Architektur

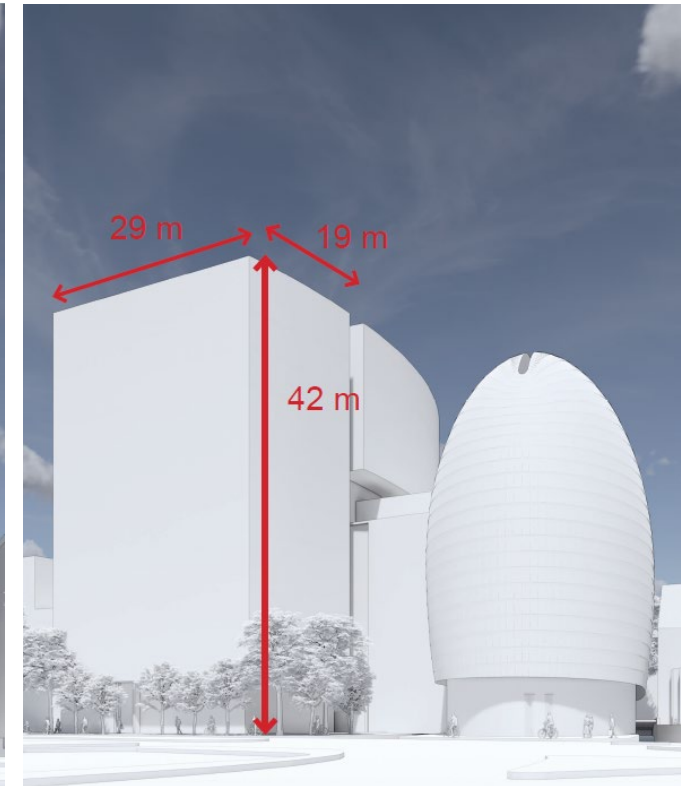
Die beiden Entwürfe sind in Gebäudevolumen und der Anzahl der öffentlichen Nutzungen nahezu identisch.

Um den sensiblen Sichtachsen – insbesondere zum Dom – ebenso wie den städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde die Gebäudefigur in enger Abstimmung mit der Stadt und dem Renzo Piano Building Workshop sorgfältig optimiert.

Option 1:
Hochhaus 70 m

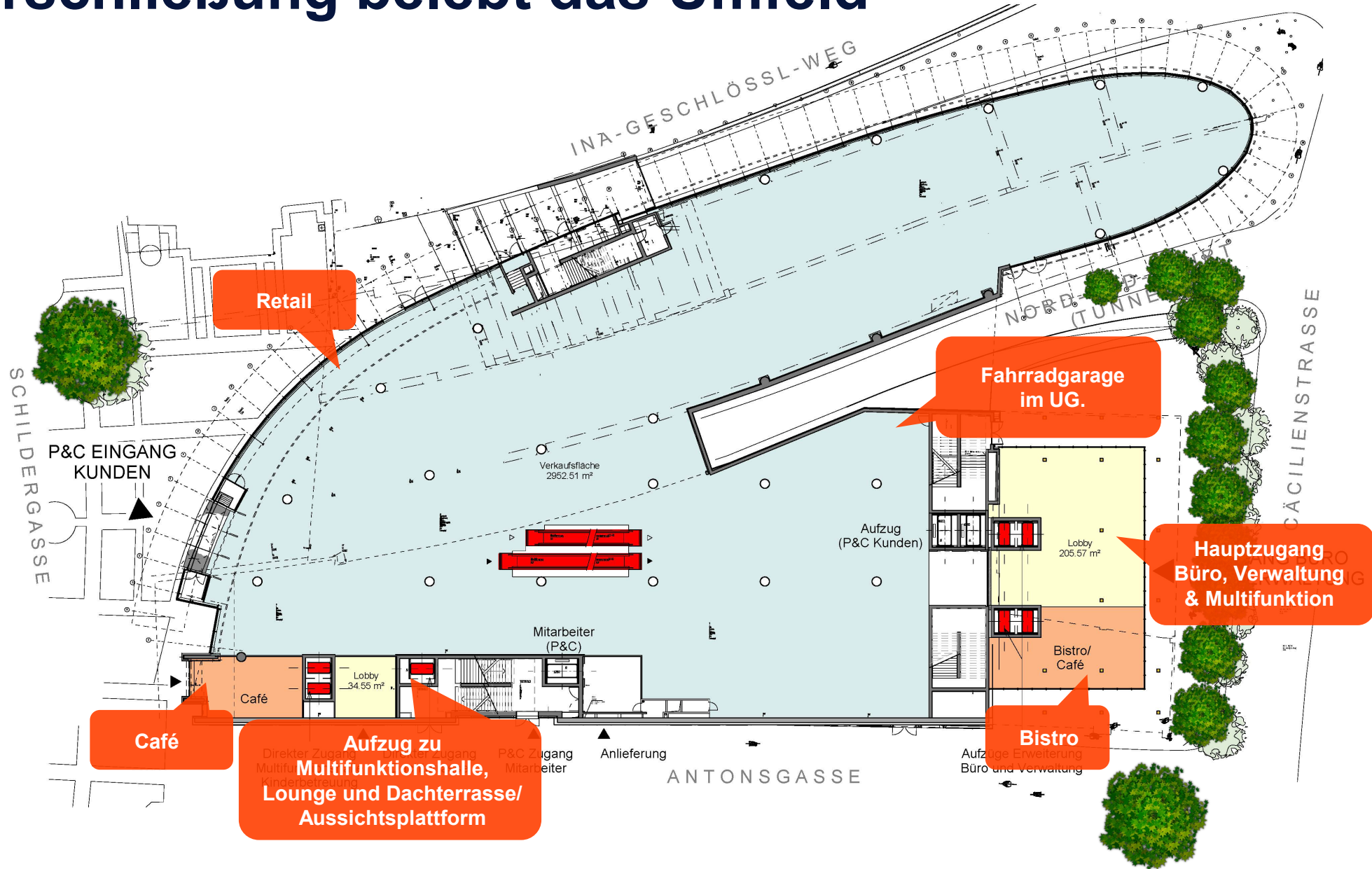


Option 2:
Überbauung 42 m



Dezentrale Erschließung belebt das Umfeld

- Hauptzugang Büro, Verwaltung und Multifunktionshalle
- Café + Bistro
- Aufzug zu Multifunktionshalle, Lounge und Dachterrasse / Aussichtsplattform
- Retailfläche
- Fahrradgarage im Untergeschoss



Midstad Köln

Kinderbetreuung / Kita



Multifunktionshalle | Sportnutzung



Midstad Köln

Multifunktionshalle | Events



Konzept

Öffentliche Nutzungen im 5. Obergeschoss „Kuppel“

- Kuppel: Café, Bar, Event
- Außenbereich Kinderbetreuung / Kita
- Büroflächen
- Fitness / Health



„Kuppel“



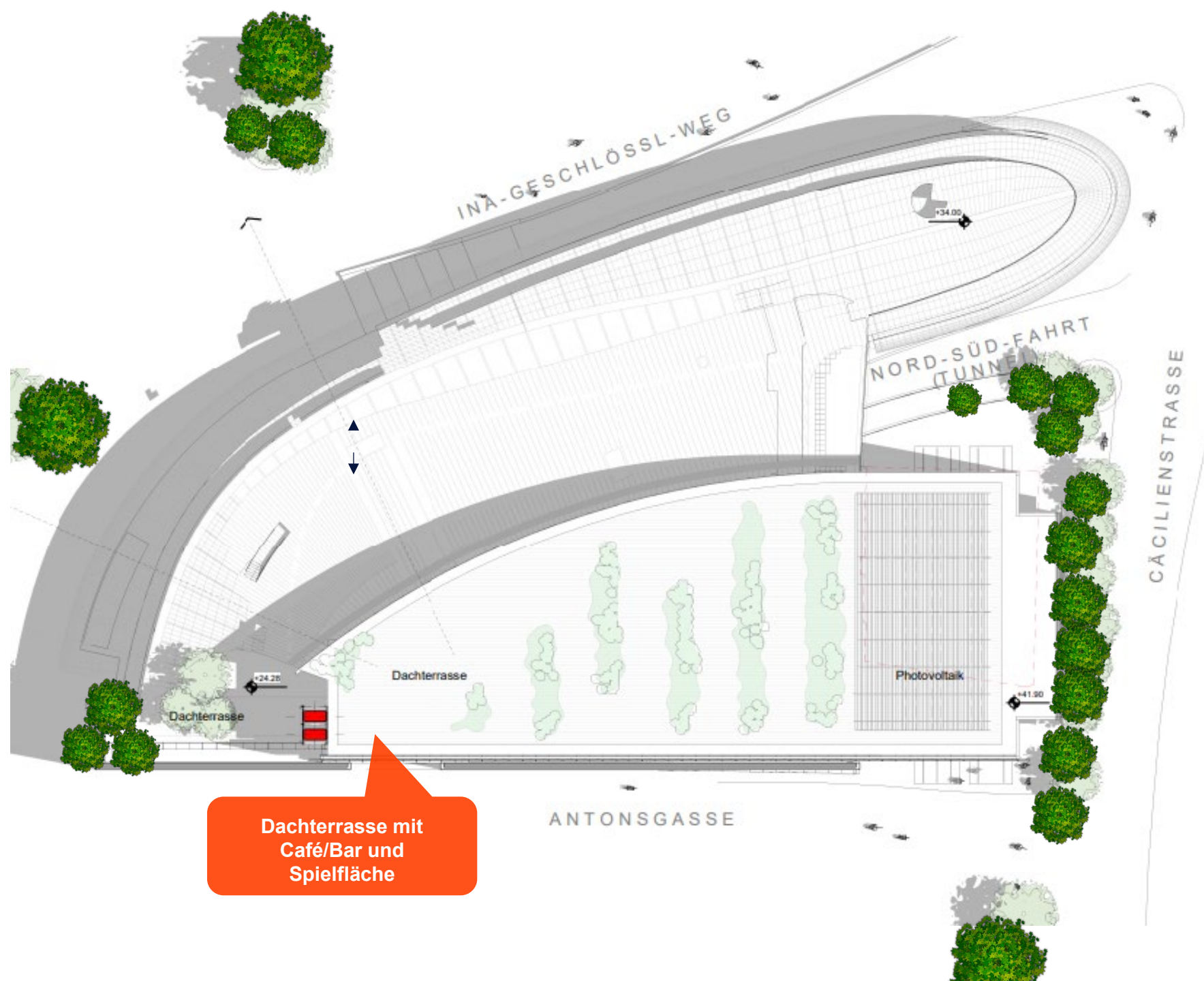
Ein Sehnsuchtsort öffnet sich:
Bisher war der ikonische Kuppelsaal für
die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Mit
Midstad Köln entsteht in der 5. Etage eine
Café- und Eventfläche nicht nur für
Architekturfans.

Zukünftig können unter dem Kuppel-
dach mit Panoramaaussicht über ganz
Köln neben einem gastronomischen
Angebot auch verschiedenste
Veranstaltungen, von Tagungen über
Kongresse stattfinden.



Dachfläche

- Schaffung einer über einen öffentlichen Aufzug zugänglichen Dachterrasse mit **Café/Bar und Spielfläche**.
- So entsteht eine linksrheinische Aussichtsplattform, die nicht nur für Touristen sondern für alle Innenstadtbesucher ein neues Highlight bietet, dass sich positiv auf die Lebendigkeit und Entwicklung in der Innenstadt auswirken wird.



Midstad Köln

Panoramadach – was für ein Ausblick!



Midstad Köln

Cäcilien- straße

Midstad



Get in touch – *am Puls der Stadt.*

Lassen Sie uns den Real Estate Markt gemeinsam bewegen. Für eine lebendige Zukunft der Innenstadt. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Dr. Kevin Meyer

Geschäftsführer

+49 211 542 534 06

kevin.meyer@midstad.com

Midstad Advisory GmbH

Windmühlstraße 1 | 60329 Frankfurt am Main

Büro Düsseldorf

Klosterstraße 30 | 40211 Düsseldorf