

Retailbericht.

B-Lagen Köln 2014

Frequenzzählung.

Die Stadt Köln ist mit 1.027.224 Einwohnern die viertgrößte Stadt in Deutschland. Die Kölner Innenstadt, Lindenthal und Mülheim sind die einwohnerstärksten Stadtbezirke. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Dienstleistungssektor ist mit 508.424 (Vorjahr: 475.258) angestiegen. Die Arbeitslosenzahl ist im Jahresverlauf auf 51.651 gesunken.

Die Studie wurde am Samstag, 23.08.2014 bei sonnigem, leicht bewölktem Wetter und einer Temperatur von ca. 20 Grad durchgeführt. Dabei wurden an 15 Einkaufsstraßen in B-Lage (hochwertige Niveaulagen in der Innenstadt und Stadtteillagen) die Messungen zwischen 12 Uhr und 14 Uhr durchgeführt. Aus dem Ergebnis der zwei Stunden wurde ein Mittelwert und Ranking gebildet.

Kurzgefasst.

Die in dieser Studie betrachteten Stadtteillagen (B-Lagen) bestehen überwiegend aus lokalen Ladenbetreibern (z.B. Friseure, Apotheken, Bekleidungsgeschäfte, Kiosk, Gastronomie, usw.) und Filialisten aus dem Lebensmittel- und Drogeriebereich (z.B. dm oder REWE). Die höchsten Passantenfrequenzen konnten in der Innenstadt auf der Breite Straße (2.412 Passanten/ h) und Ehrenstraße (2.363 Passanten/ h) gezählt werden. Danach folgen die Stadtteillagen Rodenkirchen (Hauptstraße 1.553 Passanten/ h), Innenstadt (Hohenzollernring/ Rudolfplatz 1.441 Passanten/ h) sowie Nippes (Neusser Straße 1.432 Passanten/ h).

Im Vergleich bieten die 1A-Lagen in der Innenstadt durch den guten Mix an internationalen und nationalen Filialisten eine höhere Anziehungskraft und wesentlich höheren Passantenströme mit über 12.000 Passanten je Stunde (z.B. auf der Schildergasse).

Fakten.

Einwohner (in tsd.)	1.027
Sozialversicherungspfl.	
Beschäftigte (in tsd.)	508
Arbeitslosenquote (in %)	10
Einzelhandelsrelevanter	
Kaufkraftindex	109,1
Umsatzkennziffer	133,6
Zentralitätskennziffer	122,5
Übernachtungsanzahl	
(in Mio.)	5,1

Messorte.



Die einzelnen Lagen.

Innenstadt / Hochwertige Niveaulagen.

Breite Straße

Der Einzelhandelsbesatz der Breite Straße besteht überwiegend aus Filialisten aus den Bereichen Bekleidung, Elektronik, Warenhäuser, Bäckereien usw. Als Magneten wirken hier das Karstadt Warenhaus oder der neu eröffnete REWE Markt in den Opern Passagen. Die Passanten orientieren sich dabei überwiegend auf der rechten Straßenseite (stadteinwärts). Als Sozialgruppen sind überwiegend die Mittelschicht sowie die gehobene Mittelschicht vertreten.

Ehrenstraße

Der Einzelhandelsbesatz der Ehrenstraße besteht hauptsächlich aus Filialisten aus dem Textilbereich. Als Magneten wirken hier H&M, ZARA oder Douglas. Die Passanten orientieren sich

dabei auf beiden Straßenseiten gleichermaßen. Als Sozialgruppen sind überwiegend Studenten und junge Konsumenten sowie die Mittelschicht bis gehobene Mittelschicht zu nennen.

Mittelstraße

Die Mittelstraße besteht überwiegend aus Filialisten aus dem Textilbereich oder Wohnungseinrichtung. Als Magneten wirken hier APROPOS, Lacoste und ZARA Home. Die Passanten orientieren sich dabei auf beiden Straßenseiten gleichermaßen. Als Sozialgruppe lässt sich überwiegend die gehobene Mittelschicht bis Oberschicht beobachten.

Stadtteillagen.

Der Einzelhandelsbesatz in den verschiedenen Stadtteillagen besteht überwiegend aus Filialisten aus den Bereichen Lebensmittel, Elektronik, Bäckerei und Bekleidung sowie aus zahlreichen Gastronomiebetrieben und Bankfilialen. Häufig fungieren in den Stadtteillagen einzelne Ladenlokale als Passantenmagnet. In häufigen Fällen besteht dieser Magnet aus der Kombination SB-Markt und Drogeriemarkt, wie zum Beispiel auf der Sülzburgstraße (REWE, ROSSMANN, dm), der Neusser Straße in der Neustadt-Nord (REWE, dm), der Severinstraße (denn's, REWE, dm), dem Höninger Weg (REWE, dm) oder dem Zülpicher Platz (REWE, ROSSMANN) und dem Rudolfplatz (REWE, dm). In vereinzelt Fällen fungieren auch Gastronomiebetriebe als Magnet, so z.B. auf der Neusser Straße in Nippes (McDonald's), der Sülzburgstraße (McDonald's) und am Rudolfplatz (KFC, McDonald's, weitere Gastronomiebetriebe).

Vereinzelt sind in den Stadtteilen auch bekannte Filialisten zu finden, die man grundsätzlich lediglich in der Innenstadt vermutet. Beispiele sind hier GALERIA Kaufhof und Douglas auf der Neusser Straße in Nippes oder Douglas auf der Sülzburgstraße. Diese sind neben den oben bereits genannten Magneten natürlich ebenso starke Anziehungspunkte für die Passanten. Besonders auffällig ist die große Differenz der Passantenfrequenz in den verschiedenen Stadtteillagen. So verzeichnen die Bonner Straße und die Zülpicher Straße eine Frequenz von ca. 1.410 Passanten je Stunde, die Aachener Straße (Braunsfeld) sowie

der Höninger Weg (Zollstock) lediglich eine Frequenz von ca. 600 bis 650 Passanten je Stunde. Die hohen Frequenzzahlen auf der Zülpicher Straße (Zülpicher Platz), der Bonner Straße (Chlodwigplatz) sowie am Hohenzollernring (Rudolfplatz) sind insbesondere auf die optimale Anbindung an das Öffentliche Verkehrsnetz zurückzuführen (Verkehrsknotenpunkte). Die Aachener Straße (Linie 1), der Höninger Weg (Linie 12) sowie die Dürener Straße/ Gürtel (Linie 13) hingegen verfügen lediglich über eine Straßenbahnlinie, weshalb eine unmittelbare ÖPNV-Verbindung zu diesen Standorten für viele Passanten nicht gegeben ist.

Als Sozialgruppen ließen sich in den meisten Fällen die Mittelschicht sowie viele Familien (Neusser Straße in Nippes, Severinstraße, Sülzburgstraße, Deutzer Freiheit und Höninger Weg) erkennen. An einigen Standorten aber auch insbesondere junge Menschen und Studenten (Rudolfplatz, Zülpicher Platz, Chlodwigplatz und Neusser Straße in der Neustadt-Nord). Auf der Dürener Straße (Lindenthal) und auf der Hauptstraße (Rodenkirchen) findet man neben der Mittelschicht ebenso die gehobene Mittelschicht. Die Kaufkraft ist hier auf Grund der gehobenen Wohnlagen größer als in den anderen Stadtteillagen.

Passantenfrequenzmessungen Köln.

Straße	Stadtteil	Frequenz*	stärkere Straßenseite	Einzelhandelshighlights
Breite Straße	Innenstadt	2412	rechte Straßenseite, stadteinwärts	Karstadt
Ehrenstraße	Innenstadt	2363	ausgeglichen	ZARA, H&M
Hauptstraße	Rodenkirchen	1553	rechte Straßenseite, stadtauswärts	REWE, Wochenmarkt
Hohenzollernring/ Rudolfplatz	Innenstadt	1441	rechte Straßenseite, Richtung Friesenplatz	dm
Neusser Straße	Nippes	1432	linke Straßenseite, stadteinwärts	GALERIA Kaufhof, REWE, ALNATURA
Venloer Straße	Ehrenfeld	1419	ausgeglichen	REWE, dm, denn's, Strauss Innovation
Bonner Straße/ Schönhauser Str.	Bayenthal	1410	linke Straßenseite, stadtauswärts	REWE, dm, TEMMA
Zülpicher Straße/ Zülpicher Platz	Neustadt-Süd	1408	rechte Straßenseite, stadtauswärts	REWE
Mittelstraße	Innenstadt	1384	linke Straßenseite, Richtung Neumarkt	kein besonders auffälliger Laden
Severinstraße	Altstadt-Süd	1325	rechte Straßenseite, Richtung Chlodwigplatz	REWE City
Neusser Straße	Neustadt-Nord	1270	linke Straßenseite, stadtauswärts	REWE, dm (Wiedereröffnung 10% Rabatt)
Sülzburgstraße	Sülz	936	ausgeglichen	ALDI, REWE, dm, Sparkasse
Dürener Straße	Lindenthal	769	linke Straßenseite, stadtauswärts	REWE, dm, ROSSMANN
Deutzer Freiheit	Deutz	743	rechte Straßenseite, stadtauswärts	REWE
Höninger Weg	Zollstock	656	linke Straßenseite, stadtauswärts	REWE, dm
Aachener Straße	Braunsfeld	600	linke Straßenseite, stadtauswärts	Kaisers, REWE, TEMMA

*Durchschnitt zwischen 12 und 14 Uhr je Stunde



Ausblick.

Nachfrage und Mieten.

Auch die B-Lagen folgen dem Trend der A-Lagen, bei dem die Nachfrage größer ist als das Flächenangebot. Insbesondere in den gefragtesten Bereichen der B-Lagen sind kaum Immobilienangebote zu verzeichnen. Dennoch verändert sich der Einzelhandelsbesatz schneller als in den A-Lagen. Die oftmals in den A-Lagen geforderte „keymoney“ der Bestandsmieter für eine vorzeitige Ladenaufgabe ist in den B-Lagen wenig verbreitet bzw. die Abstandssummen sind signifikant niedriger (Ausnahmen sind hier Breite Straße, Ehrenstraße, Mittelstraße). Die Mietpreisforderungen der Eigentümer werden mit kleineren Nachlässen in den B-Lagen akzeptiert. So sind Höchstmieten von ca. 25 bis 35 EUR/ m² je nach Stadtteillage erzielbar. In den Innenstadtlagen (Breite Straße, Ehrenstraße, Mittelstraße) sind Höchstmieten zwischen 90 EUR/ m² und 100 EUR/ m² erzielbar. Die Durchschnittsmieten variieren in den Stadtteillagen zwischen 15 EUR/ m² und 18 EUR/ m².

Ausblick 2014.

Die Retailmakler von Larbig & Mortag gehen davon aus, dass sich die Nachfragesituation und die Einzelhandelsmieten in den Stadtteillagen weiterhin stabil entwickeln und nachhaltig erzielbar sind. Die Nachvermietung von Ladenflächen in den Stadtteillagen wird aber auf Grund der sehr unterschiedlichen Passantenfrequenzen weiterhin lebhaft bleiben.

Die Niveaulagen in der Innenstadt dagegen erfahren seit einigen Jahren einen Aufwärtstrend, da das Angebotspotential der A-Lagen sehr gering ist. Hier ist in der Vergangenheit ein Wechsel von Einzelkonzepten hin zu Filialisten zu verzeichnen.

LARBIG  MORTAG

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

KÖLN. Theodor-Heuss-Ring 23 . 50668 Köln
T. 0221 998 997 0 . F. 0221 998 997 99

BONN. Sandkaule 9-11 . 53111 Bonn
T. 0228 90 90 52 52 . F. 0228 90 90 52 99

larbig-mortag
.de

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.