

# Retailbericht.

## B-Lagen Köln 2015

## Frequenzzählung.

Die Stadt Köln ist mit 1.053.528 Einwohnern (Stand 31.12.2014; Quelle: Stadt Köln) die viertgrößte Stadt in Deutschland. Die Kölner Innenstadt, Lindenthal und Mülheim sind die einwohnerstärksten Stadtbezirke. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist 2014 mit 512.144 (Vorjahr 2013: 493.770) angestiegen (Stand 30.06.2014; Quelle: Bundesagentur für Arbeit). Die Arbeitslosenzahl ist im Jahresverlauf auf 53.054 leicht angestiegen.

Die Studie wurde am Samstag, 05.09.2015\* bei leicht bewölktem Wetter und einer Temperatur von ca. 20 Grad durchgeführt. Die Messung wurde an 21 Einkaufsstraßen in B-Lage (Konsum- und Niveaulagen in der Innenstadt und Stadtteillagen) zwischen 12 Uhr und 14 Uhr durchgeführt. Aus dem Ergebnis der zwei Stunden wurde sowohl ein Mittelwert als auch ein Ranking gebildet.

## Kurzgefasst.

Die in dieser Studie betrachteten Stadtteillagen (B-Lagen) bestehen überwiegend aus lokalen Ladenbetreibern (z.B. Friseure, Apotheken, Bekleidungsgeschäfte, Kiosk, Gastronomiebetriebe usw.) und Filialisten aus dem Lebensmittel- und Drogeriebereich (z.B. dm oder REWE). Die höchsten Passantenfrequenzen im Bereich der B-Lagen konnten wie im Vorjahr in der Innenstadt auf der Breite Straße (2.634 Passanten/ Stunde) und der Ehrenstraße (2.378 Passanten/ Stunde) gezählt werden. Danach folgen der Rudolfplatz (1.894 Passanten/ Stunde), die Stadtteillagen Neusser Straße in Nippes (1.786 Passanten/ Stunde), Hauptstraße in Rodenkirchen (1.645 Passanten/ Stunde), Venloer Straße in Ehrenfeld (1.591 Passanten/ Stunde) sowie die Frankfurter Straße in Mülheim (1.518 Passanten/ Stunde). Im Vergleich bieten die 1A-Lagen in der Innenstadt durch den Branchenmix an internationalen und nationalen Filialisten eine hohe Anziehungskraft und somit wesentlich höhere Passantenströme mit über 10.000 Passanten je Stunde (z.B. Schildergasse und Hohe Straße).

## Fakten.

<b>Einwohner (in Tsd.)</b>	1.053
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (in Tsd.)</b>	512
<b>Arbeitslosenquote (in %)</b>	9,4
<b>Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex</b>	106,8
<b>Umsatzkennziffer</b>	118,4
<b>Zentralitätskennziffer</b>	110,8
<b>Übernachtungsanzahl (in Mio.)</b>	5,7 Mio.

\*Auf Grund von Straßenfesten in der Pfeilstraße und in der Sülzburgstraße wurde die Messung am Samstag, 12.09.2015 durchgeführt (leicht bewölkt, ca. 21 Grad)

# Messorte.



## Passantenfrequenzmessungen Köln.

Straße	Stadtteil	Frequenz*	stärkere Straßenseite	Einzelhandelshighlights	Trend zum Vorjahr
Breite Straße	Innenstadt	2634	ausgeglichen	Karstadt, urban outfitters	↗ leicht gestiegen
Ehrenstraße	Innenstadt	2378	ausgeglichen	ZARA, H&M, WEEKDAY, COS, & Other Stories	→ stagniert
Mittelstraße	Innenstadt	1442	linke Straßenseite, stadteinwärts	APROPOS, Massimo Dutti, ZARA HOME	↑ gestiegen
Pfeilstraße	Innenstadt	1227	ausgeglichen	Aesop	–
Rudolfplatz	Innenstadt	1894	linke Straßenseite, stadteinwärts	dm	↑ gestiegen
Friesenplatz	Innenstadt	1085	ausgeglichen	Weingarten	–
Zülpicher Platz	Neustadt-Süd	1072	ausgeglichen	REWE	↘ leicht gesunken
Neusser Straße	Neustadt-Nord	1309	ausgeglichen	REWE, dm	↗ leicht gestiegen
Neusser Straße	Nippes	1786	linke Straßenseite, stadteinwärts	GALERIA Kaufhof, Douglas, REWE, Alnatura	↑ gestiegen
Venloer Straße	Ehrenfeld	1591	ausgeglichen	denn's, dm, REWE	↑ gestiegen
Aachener Straße	Neustadt-Süd	481	linke Straßenseite, stadteinwärts	–	–
Aachener Straße	Braunsfeld	745	rechte Straßenseite, stadteinwärts	ROSSMAN, REWE, TEMMA	↗ leicht gestiegen
Dürener Straße	Lindenthal	856	rechte Straßenseite, stadteinwärts	REWE, dm, ROSSMANN, denn's	↗ leicht gestiegen
Sülzburgstraße	Sülz	912	ausgeglichen	Das Kochhaus, dm, ROSSMANN, REWE, ALDI	→ stagniert
Höninger Weg	Zollstock	794	rechte Straßenseite, stadteinwärts	REWE, dm	↗ leicht gestiegen
Bonner Straße	Neustadt-Süd	1376	rechte Straßenseite, stadteinwärts	REWE	→ stagniert
Severinstraße	Altstadt-Süd	986	linke Straßenseite, stadteinwärts	REWE, dm	↓ gesunken
Hauptstraße	Rodenkirchen	1645	linke Straßenseite, stadteinwärts	REWE, Wochenmarkt	↗ leicht gestiegen
Deutzer Freiheit	Deutz	631	linke Straßenseite, stadteinwärts	denn's, dm, REWE	↘ leicht gesunken
Kalker Hauptstraße	Kalk	939	ausgeglichen	Kalk-Arcaden	–
Frankfurter Straße	Mülheim	1518	ausgeglichen	Woolworth, dm, NANU-NANA	–

\*Durchschnitt zwischen 12 Uhr und 14 Uhr pro Stunde

# Die einzelnen Lagen.

## Innenstadt / Konsum- und Niveaulagen.

### **Breite Straße (2.634 Passanten/ Stunde)**

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

### **Ehrenstraße (2.378 Passanten/ Stunde)**

Der Einzelhandelsbesatz der Ehrenstraße besteht hauptsächlich aus Filialisten aus dem Textilbereich. Als Magneten wirken u. a. H&M, WEEKDAY, & Other Stories, COS, ZARA, Scotch &

Soda 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 (1.442 Passanten/ Stunde)**

Die Mittelstraße besteht überwiegend aus Filialisten aus dem Bereich Textil und Wohnungseinrichtung. Als Magneten wirken hier u. a. APROPOS, LACOSTE, Massimo Dutti 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 Dienstleistungen (Bankfilialen, Versicherungsagenturen usw.). Oftmals fungieren in den Stadtteillagen einzelne Ladenlokale als Passantenmagnet. In zahlreichen Fällen besteht dieser Magnet aus der Kombination SB-Markt und Drogeriemarkt, wie z. B. auf der Neusser Straße in der Neustadt-Nord (REWE, dm), der Severinstraße (denn's, Rewe, dm) oder dem Zülpicher Platz (REWE, Rossmann). 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 etc.). Vereinzelt sind in den Stadtteilen auch Filialisten zu finden, die man grundsätzlich in der Innenstadt vermutet. Beispiele sind Kaufhof und Douglas auf der Neusser Straße in Nippes oder Douglas auf der Sülzburgstraße. Diese sind neben den oben bereits genannten ebenso starke Anziehungspunkte für die Passanten.

Auffällig ist insbesondere die Differenz der Passantenfrequenz in den verschiedenen Stadtteillagen, die teilweise auch Rückschlüsse auf die Attraktivität der einzelnen Lagen ermöglicht. Als Sozialgruppen ließ sich in den meisten Fällen die Mittelschicht

erkennen. In einigen Stadtteillagen wurden darüber hinaus viele Familien (u. a. Severinstraße, Sülzburgstraße) sowie junge Menschen und Studenten (u. a. Rudolfplatz, Zülpicher Platz) ausfindig gemacht. Auf der Dürener Straße (Lindenthal) und auf der Hauptstraße (Rodenkirchen) trifft man ebenso auf die gehobene Mittelschicht. Die Kaufkraft ist hier auf Grund der gehobenen Wohnlagen größer als in den anderen Stadtteillagen.

Gesondert betrachtet werden muss die Aachener Straße im Stadtteil Neustadt-Süd, welche im Gegensatz zu den anderen Standorten eine nahezu reine Gastronomielage ist. Da die Frequenzmessung zwischen 12 Uhr und 14 Uhr durchgeführt wurde, konnte in diesem Abschnitt nur eine überschaubare Passantenfrequenz (481 Passanten) gemessen werden. Die Passanten orientieren sich überwiegend auf der rechten Straßenseite (stadtauswärts). Als Magneten fungieren u. a. die Szenelokale Café Schmitz/ Salon Schmitz, Piccola L'Originale und Balthasar. In den Abendstunden wird die Aachener Straße auf Grund des guten Gastronomiebesatzes erkennbar stärker frequentiert.



# Ausblick.

## Nachfrage und Mieten.

Die Nachfrage an guten Ladenlokalen ist in den beliebtesten Konsum- und Niveaulagen (u. a. Ehrenstraße, Breite Straße) sowie Stadtteillagen (u. a. Neusser Straße, Dürener Straße, Sülzburgstraße) weiterhin groß, in einigen Stadtteilen ist jedoch auch vereinzelt längerer Leerstand festzustellen. Insbesondere in den gefragtesten Bereichen der B-Lagen sind kaum Immobilienangebote verfügbar. Dennoch verändert sich der Einzelhandelsbesatz schneller als in A-Lagen. Die oftmals in den A-Lagen geforderte „key-money“ der Bestandsmieter für eine vorzeitige Ladenaufgabe ist in den B-Lagen kaum verbreitet bzw. die geforderten Abstandssummen sind signifikant niedriger (Ausnahmen sind die Breite Straße, Ehrenstraße und Mittelstraße). Die Mietpreisforderungen der Eigentümer werden i. d. R. mit kleineren Nachlässen in den B-Lagen akzeptiert. So sind Höchstmieten von ca. 25 bis 35 EUR/ m<sup>2</sup> je nach Stadtteillage erzielbar. In den Innenstadtlagen (Breite Straße, Ehrenstraße, Mittelstraße) sind Höchstmieten zwischen 90 und 100 EUR/ m<sup>2</sup> erzielbar. Die Durchschnittsmiete variiert in den Stadtteillagen zwischen 15 und 18 EUR/ m<sup>2</sup>.

## Ausblick 2015.

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 beliebtesten Stadtteillagen wird auf Grund der sehr unterschiedlichen Passantenfrequenzen und Sozialgruppen auch in Zukunft lebhaft bleiben. Die Herausforderungen für künftige Mieter aber auch die Retailmakler wird darin bestehen, die geeignete Stadtteillage für die individuellen Konzepte ausfindig zu machen. Die Konsum- und Niveaulagen in der Innenstadt (Ehrenstraße, Breite Straße, Pfeilstraße, Mittelstraße und Apostelnstraße) erfahren seit einigen Jahren einen Aufwärtstrend, da das Angebotspotential der A-Lagen sehr gering ist bzw. die Mietpreisforderungen der Vermieter häufig zu hoch sind. In den Niveaulagen ist in der Vergangenheit ein Wechsel von Einzelkonzepten hin zu Filialisten zu verbuchen.

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.