

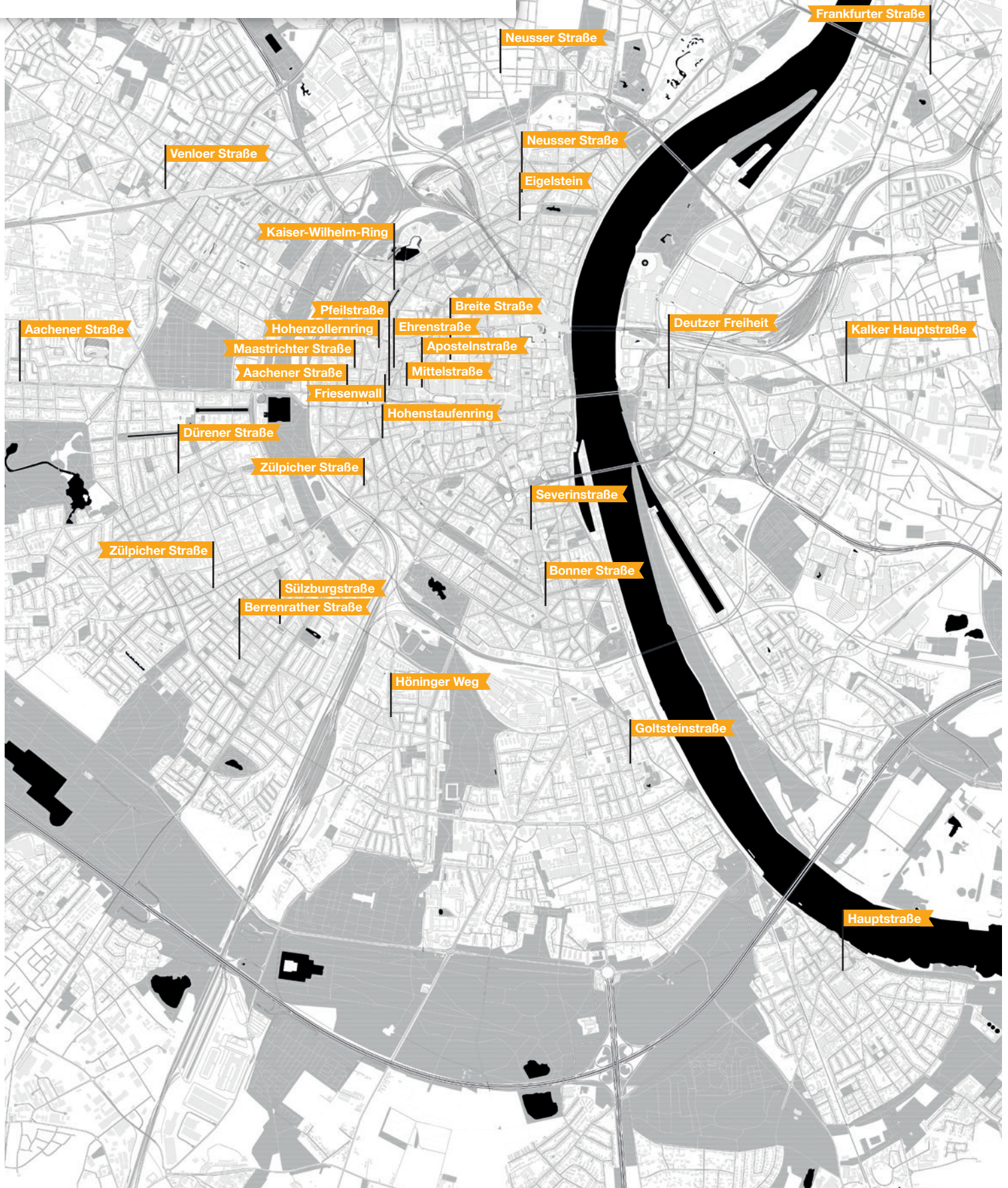
LARBIG  MORTAG

# Retailbericht. Köln 2016



larbig-mortag  
de

# Einkaufsstraßen in Köln.





# Köln Retailmarkt.

## Frequenzzählung.

Die Stadt Köln ist mit 1.069.192 Einwohnern (Stand 31.12.2015; Quelle: Stadt Köln) die viertgrößte Stadt in Deutschland. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs von 15.664 Personen beziehungsweise 1,5 Prozent. Die Kölner Innenstadt, Lindenthal und Mülheim sind die einwohnerstärksten Stadtbezirke. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist 2015 mit 533.600 (Vorjahr 2014: 512.144) ebenfalls angestiegen (Stand 30.09.2015; Quelle: Stadt Köln). Die Arbeitslosenzahl ist im Jahresverlauf auf 52.653 (Vorjahr 2014: 53.054) leicht gesunken.

Die Studie wurde am Samstag, 10.09.2016\* bei sonnigem Wetter und einer Temperatur von ca. 28 Grad durchgeführt. Die Messung wurde an 31 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.

\*Auf Grund des Straßenfestes in der Sülzburgstraße sowie der Demonstration in Köln-Deutz wurden die Messungen in der Sülzburgstraße, der Berrenrather Straße und der Deutzer Freiheit am Samstag, 08.10.2016 bei leicht bewölktem Wetter und einer Temperatur von ca. 14 Grad durchgeführt.

## Kurzgefasst.

Der Mieterbesatz der in dieser Studie betrachteten Stadtteillagen und B-Lagen besteht überwiegend aus lokalen Ladenbetreibern (z. B. Friseure, Apotheken, Bekleidungsgeschäfte, Kioskbetriebe, Gastronomiebetriebe usw.) und Filialisten aus dem Lebensmittel- und Drogeriebereich (z. B. dm oder REWE). Die höchsten Passantenfrequenzen konnten wie im Vorjahr in der Innenstadt auf der Breite Straße (2.220 Passanten/ Stunde) und der Ehrenstraße (2.184 Passanten/ Stunde) gemessen werden. Darauf folgen die beliebtesten Stadtteillagen Neusser Straße in Nippes (1.822 Passanten/ Stunde), Hauptstraße in Rodenkirchen (1.781 Passanten/ Stunde), Kalker Hauptstraße in Kalk (1.667 Passanten/ Stunde) und die Venloer Straße in Ehrenfeld (1.396 Passanten/ Stunde). Vervollständigt wird die TOP-10 der am höchst frequentierten B-Lagen durch die beiden Innenstadtlagen Mittelstraße (1.372 Passanten/ Stunde) und Pfeilstraße (1.255 Passanten/ Stunde) auf Platz 7 bzw. 8 sowie die Neusser Straße in der Neustadt-Nord (1.192 Passanten/ Stunde) auf Platz 9 und die Severinstraße in der Altstadt-Süd (1.107 Passanten/ Stunde) auf Platz 10. Im Vergleich zu den Stadtteillagen und B-Lagen, bieten die 1A-Lagen durch den Branchenmix an internationalen und nationalen Filialisten eine hohe Anziehungskraft und somit wesentlich höhere Passantenströme mit zum Teil über 10.000 Passanten pro Stunde (z. B. Hohe Straße und Schildergasse).

---

## Fakten.

---

Einwohner (in Tsd.) **1.069**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (in Tsd.) **533**

Arbeitslosenquote (in %) **8,8**

Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex **106,6**

Umsatzkennziffer **120,0**

Zentralitätskennziffer **112,6**

Übernachtungsanzahl (in Mio.) **5,98**

---

## Neueröffnungen Innenstadt.

---

- **Zalando Outlet** (Breite Straße 80-90)
- **Calvin Klein Jeans** (Apostelnstraße 13)
- **Tigha** (Ehrenstraße 31)
- **American Vintage** (Ehrenstraße 46)
- **Frittenwerk** (Ehrenstraße 94)
- **STEFANEL** (Mittelstraße 3)
- **SHOEPASSION** (Mittelstraße 30)
- **KISSKISSBANGBANG** (Friesenwall 38-42)

---

## Höchstmieten.

---

Innenstadtlagen:  
ca. 80 bis 100 EUR/ m<sup>2</sup>

Stadtteillagen:  
ca. 30 bis 40 EUR/ m<sup>2</sup>

## Nachfragen und Mieten.

Die Nachfrage an guten Ladenlokalen ist in den beliebtesten Niveaulagen (u. a. Ehrenstraße, Breite Straße) und Stadtteillagen (u. a. Neusser Straße, Dürener Straße, Sülzburgstraße) weiterhin groß. In einigen, weniger stark frequentierten 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 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. 30 bis 40 EUR/ m<sup>2</sup> je nach Stadtteillage erzielbar. In den Innenstadtlagen (Breite Straße, Ehrenstraße, Mittelstraße) sind Höchstmieten zwischen 80 bis 100 EUR/ m<sup>2</sup> erzielbar. Die Durchschnittsmiete variiert in den Stadtteillagen zwischen 15 und 20 EUR/ m<sup>2</sup>.

## Prognose.

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 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 richtige Lage bzw. den geeigneten Standort 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.

# Neugierig? Dann bestellen Sie einfach direkt den kompletten Bericht.

**Rückantwort.**

Senden Sie uns Ihre Bestellung  
gerne per **Fax** oder **E-Mail**.

Die vollständige Ausgabe des Retailberichts Köln können Sie gegen eine Schutzgebühr in Höhe von **25,00 Euro** zzgl. MwSt. bei Larbig & Mortag bestellen. Einfach die nachfolgenden Felder ausfüllen und per Fax unter **(+49) 221 998 997 99** oder per E-Mail an **info@larbig-mortag.de** senden.

## Kontaktdaten.

Frau  Herr

Vorname:

Anschrift:

Nachname:

Anschrift:

Firma:

E-Mail:

**absenden**

**larbig-mortag**  
**de**

**Larbig & Mortag Immobilien GmbH**  
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

**Köln.** Theodor-Heuss-Ring 23  
50668 Köln | T. 0221 998 997 0

**Bonn.** Sandkaule 9-11  
53111 Bonn | T. 0228 90 90 52 52

**Leverkusen.** Hemmelrather Weg 201  
51377 Leverkusen | T. 0214 330 198 60

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.