

Presseinformation

COMFORT-Studie: Köln Spezial 2018 / 19

Die City ist das Maß aller Dinge

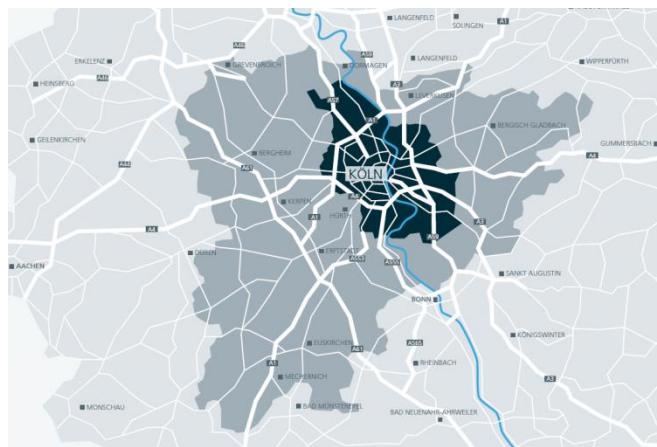
- **Fundierte Marktanalyse untersucht 1A-Shopping-Lagen in Köln**
- **Top-Platzierung im COMFORT City Ranking**
- **Verkaufsfläche in der City von 313.000 m² mit rd. 1,6 Mrd. Euro im Jahr**
- **Schildergasse ist absolute Top-1A-Lage mit rd. 14.800 Passanten pro Stunde und 270 Euro/m² Höchstmiete**
- **Hohe Nachfrage internationaler Investoren**
- **Kaufpreiskfaktoren immer häufiger über dem 30-fachen**

Die Einzelhandelsspezialisten der COMFORT-Gruppe legen zum Jahresende 2018 eine fundierte Aufbereitung zum Kölner Einzelhandelsmarkt mit dem Fokus auf die innerstädtischen Einkaufslagen auf. Die Studie beinhaltet umfassende Informationen zu den Rahmenbedingungen und der Performance des Kölner Einzelhandels. In diesem Kontext werden insbesondere auch Frequenz- und Wärmekarten, zur Analyse der innerstädtischen Besucher- und Passantenströme dargestellt.

Bereits im Juli hatten die Retailexperten der COMFORT erste Ergebnisse der aktuell größten Passantenzählung auf der Basis von 20 Zählpunkten in der Domstadt vorgestellt. Klares Ergebnis: Köln spielt in Deutschland absolut in der ersten Liga als Einzelhandels- und Besucherstandort. Nun legen die Experten mit weiteren detaillierteren Analysen nach. Das wesentliche Ziel des Spezial-Reports ist die möglichst detaillierte Abbildung des innerstädtischen Lagegefüges. Die Ergebnisse bilden für den Einzelhandel, Investoren und Projektentwickler eine wichtige Grundlage für Ansiedlungs- und Investitionsentscheidungen sowie allgemein Bewertungen und Empfehlungen für Innenstadtentwicklungen.

Köln ist einer der leistungsstärksten Einzelhandelsstandorte in Deutschland

Die Rheinmetropole als viertgrößte Stadt Deutschlands mit aktuell 1,08 Mio. Einwohnern verfügt über eine breite und vor allem gesunde wirtschaftliche Aufstellung mit den Schwerpunkten Medien/IT, Finanzdienstleistungen, Pkw-Produktion, Chemie, Logistik und Handel. Zudem ist die Stadt ein wichtiger Bildungs- und Forschungsschwerpunkt der Metropolregion Rhein-Ruhr mit der drittgrößten Universität in Deutschland. Köln ist Top-Touristen-Destination mit über 6,2 Mio. Übernachtungen (2017). Der Anteil ausländischer Besucher ist



mit rd. 35 % relativ hoch. Das Bevölkerungswachstum (Prognose 2017/2030 +10,7 %) und die Beschäftigtenzahlen (Veränderung in den letzten 5 Jahren +14,1 %) entwickeln sich sehr positiv und bieten beste Voraussetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels.

In puncto Einzelhandel ist die Einkaufsstadt Köln einer der leistungsstärksten Standorte in Deutschland. Hier präsentiert sich ein Kaleidoskop der deutschen Einzelhandelsszene mit Retail aller Spielarten – vom lokalen Betreiber bis zu nationalen und internationalen Filialisten. Der Einzelhandel reflektiert dabei auf ein großes Einzugsgebiet von rd. 2,4 Mio. Einwohnern und damit weit über die eigenen Stadtgrenzen hinaus.

Einzelhandelsdaten im Überblick

Strukturdaten Structural data	Berlin	Hamburg	München Munich	Köln Cologne	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf
Einzelhandelskaufkraft 2018 Retail purchasing power 2018 (Deutschland/Germany = 100,0)	96,6	109,5	130,0	108,5	114,3	113,3	117,8
Einzelhandelsverkaufsfläche 2017 Retail sales area 2017 in m ² / sqm	4.850.000	2.686.000	1.833.000	1.575.000	1.167.000	1.014.000	1.012.000
Anteil der Innenstadt in m ² Share of the city centre in sqm	644.000	346.500	497.000	313.000	277.000	377.000	347.000
Anteil der Innenstadt Share of the city centre	13,3%	12,9%	27,1%	19,9%	23,7%	37,2%	34,3%
Einzelhandelsverkaufsfläche pro Einwohner Retail sales area per inhabitant	1,4	1,5	1,3	1,5	1,6	1,6	1,7
Flächenproduktivität in € pro m² Space productivity in € per sqm	3.800	4.200	5.900	4.500	3.700	4.100	4.100
Flächenproduktivität Innenstadt in € pro m² Space productivity of the city centre in € per sqm	3.900	5.600	6.600	5.200	5.200	4.400	4.600
Einzelhandelsumsatz 2017 in Mio. € Retail turnover 2017 in € million	18.376,0	11.226,8	10.887,0	7.079,5	4.346,0	4.174,1	4.170,4
Anteil der Innenstadt in Mio. € Share of the city centre in € million	2.530,0	1.955,0	3.290,0	1.625,0	1.430,0	1.670,0	1.610,0
Anteil der Innenstadt Share of the city centre	13,8%	17,4%	30,2%	23,0%	32,9%	40,0%	38,6%
Einzelhandelszentralität 2018 Retail centrality 2018 (Deutschland/Germany = 100,0)	106,6	113,4	114,7	121,9	103,5	117,0	114,9
Modezentralität 2017 Fashion centrality 2017 (Deutschland/Germany = 100,0)	156,3	173,6	221,9	198,9	202,4	209,8	224,3
Einzugsgebiet / Catchment area Einwohner in Mio. / Inhabitants in mill.	5,3	3,5	3,1	2,4	2,4	2,6	2,0

Quelle / Source: COMFORT - Research & Consulting, GfK GeoMarketing GmbH

Die Innenstadt ist dabei das unbestrittene Maß aller Dinge in Sachen Shopping: Dort werden auf einer Verkaufsfläche von 313.000 m² rd. 1,6 Mrd. Euro im Jahr umgesetzt. Das entspricht einer Flächenleistung von rd. 5.200 Euro/m², die in Deutschland nur noch von Hamburg und München übertroffen werden.

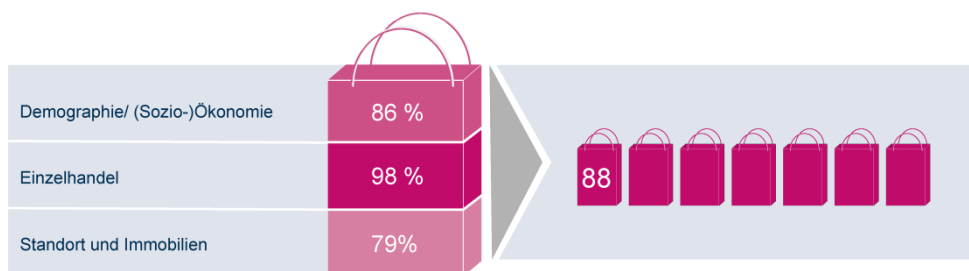
Auch bei den wichtigen Leistungsparametern wie Einzelhandelszentralität (121,9) und Modezentralität (198,9) überzeugt die Rheinmetropole.

Top-Platzierung im COMFORT City Ranking

Die hohe Leistungsstärke des Kölner Einzelhandels bescheinigen auch die Research-Spezialisten der COMFORT in ihrer jährlichen Analyse der Einzelhandelsituation in den wichtigsten deutschen Städten. So erhält Köln im aktuellen COMFORT City Ranking mit 88 Scoring-Punkten von maximal erreichbaren 100 Punkten eine Top-Bewertung im bundesweiten Vergleich. Das COMFORT City Ranking ist ein fundiertes Benchmarking basierend auf insgesamt 35 jährlich von der COMFORT neu aufbereiteten bzw. zusammengestellten sozio-demographischen, ökonomischen sowie einzelhandels- und immobilienbezogenen Parametern.

COMFORT City Ranking 2018 / 2019

Sehr gutes Ranking mit 7 Tüten von 7 Tüten



Quelle: COMFORT Research & Consulting

Die Schildergasse ist die absolute Top-1A-Lage der Kölner Einkaufslagen

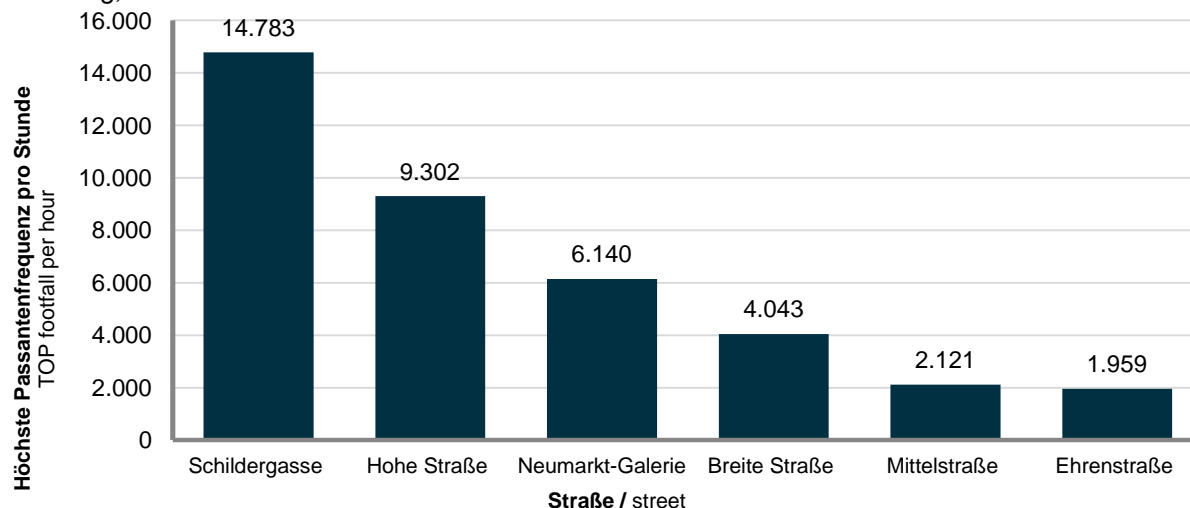
Inmitten des historischen Rings sind linksrheinisch die wichtigsten Einkaufslagen in einem 3,5 Kilometer langen Rundlauf aneinander gereiht. Als Toplagen sind Schildergasse, Hohe Straße, Breite Straße, Ehrenstraße und Mittelstraße sowie der Neumarkt anzusehen. Hinzu kommen als weitere Lagen der gastronomisch geprägte Abschnitt der Ringe zwischen Hansaring und Hohenstaufenring sowie Speziallagen wie z.B. das Belgische Viertel und die Colonaden des Kölner Hauptbahnhofs. Sehen Sie dazu im Anhang die aktuelle Kölner A-Lagen und Wärmekarte.

Die **Schildergasse** ist mit rd. 14.800 Passanten pro Stunde und einem Jahresumsatz von um die 650 Mio. € Kölns absolute Top-Einkaufsmeile. Hier finden sich Großflächenkonzepte wie Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg, Ansons, C&A, die größte Zara-Filiale Deutschlands sowie Apple, die im alten Hansen-Haus (Schildergasse 1) im Jahr 2017 einen Highlight-Store nach globalem Muster eröffnet haben.

Auch im weiteren Verlauf der Schildergasse ist viel in Bewegung. Nach der Übernahme der ehemaligen Humanic-Fläche durch Zara hat auf deren vorheriger Fläche bereits 2017 der polnische Filialist Reserved eröffnet. Mit Iqos, Asics und Levi's sind zwischenzeitlich weitere neue Mieter vertreten. Das traditionsreiche Schuhhaus Kämpgen an der Krebsgasse wurde umfänglich umgebaut. Schließlich ist zwischen Schildergasse und Cäcilienstraße im sogenannten Antoniterquartier noch eine Quartiersentwicklung mit Handel, Gastronomie, Wohnen und Dienstleistungen neu im Bau.

Köln: Top-Frequenzen je Einkaufsstraße

Samstag, 23.06.2018



Kölns Nummer 2 ist die traditionsreiche **Hohe Straße** mit enger Straßenflucht und kleinteiliger Gebäudestruktur. Hier wird ein Einzelhandelsumsatz von rd. 150 Mio. € erwirtschaftet und erreicht die Passantenfrequenz in der Spitze einen sehr guten Wert von rd. 9.300 Personen. Sie verbindet die Touristen- und Luxuslage rund um den Dom mit der Schildergasse. Im südlichen Abschnitt der Straße befinden sich eine Reihe von Projektentwicklungen in der Umsetzung. So eröffnete SATURN als Nachfolger des Kölner Traditionsanbieters Jacobi in der Hohen Straße 46 - 50 auf rd. 6.500 m² Verkaufsfläche, nachdem die Flächen im Kaufhof wie auch auf der Schildergasse dafür aufgegeben wurden. Zudem erfolgt ein komplettes Refurbishment des Stammhauses der Galeria Kaufhof, welches seit kurzem ja auch eine Filiale des britischen Modelabels Top Shop beheimatet. Im nördlichen Abschnitt ist das Bild auf der Hohe Straße zunehmend von Luxusanbietern geprägt. So beabsichtigt die Bayerische Versorgungskammer mit der Projektentwicklung des ehemaligen Domhotels und der Kristallpassage ein neues Fünf-Sterne-Plus-Hotel sowie Einzelhandel im Luxus- bzw. Niveausegment zu etablieren.

Weit oben in Sachen Passantenfrequenz spielt auch die Zeppelinstraße im Zusammenhang mit der Neustrukturierung der **Neumarkt-Galerie** und dem Publikumsmagneten Primark mit. Seit der Eröffnung von Primark 2014 hat dieser Bereich ein neues, zuvor nicht erreichtes Attraktivitätsniveau erhalten. An der Neumarkt-Galerie stellen die Spezialisten der COMFORT die drittstärkste Frequenz mit 6.100 Passanten pro Stunde fest.

Solide frequentiert ist auch Kölns **Breite Straße** mit einem Spitzenwert von rd. 4.000 Passanten pro Stunde. Die Breite Straße stellt zusammen mit der Minoritenstraße die Verbindungsachse von der Ehrenstraße Richtung Hohe Straße dar. Hier befinden sich auch drei kleine Innenstadtcenter, jeweils alle mit spezifischen Optimierungspotenzialen: Opern-Passagen, DuMont-Carré mit dem neuen Magnetmieter Decathlon und die WDR-Arkaden. Insgesamt ist diese Toplage geprägt von regionalen, alteingesessenen Einzelhändlern. Karstadt fungiert dort als Ankermieter.

Die **Ehrenstraße** stellt Kölns Top-Szenelage dar und ist je nach Tag und Uhrzeit durch eine stark differenzierende Passantenfrequenz gekennzeichnet. Die Frequenz von maximal rd. 2.000 Passanten ist für eine derartige Lage generell als passend anzusehen. In der Ehrenstraße findet sich eine relativ kleinteilige Flächenstruktur der Ladenlokale und diese sind mit diversen ausgefallenen Konzepten belegt. Insgesamt weist die Ehrenstraße eine Dreiteilung auf. Der obere Abschnitt zum Ring hin hat eine gastronomische Prägung, in östlicher Richtung nimmt die Frequenz zu und der Abschnitt ab dem Willy-Millowitsch-Platz (Breite Straße) ist schließlich die am stärksten frequentierte Lage.

Als Niveau-Lage mit entsprechend geringerer, aber adäquater Passantenfrequenz von 2.100 Passanten pro Stunde präsentiert sich die **Mittelstraße**. *Das wie auch die o.g. Ehrenstraßen-Frequenz ist als ein durchaus auskömmliches Ergebnis anzusehen, da sich die Profile der dort vertretenen Retailer und auch das Publikum stark von den Top-Frequenzlagen unterscheiden*, stellt COMFORT Research-Spezialist Olaf Petersen fest. Die Mittelstraße bietet diverse höherwertige Konzepte wie Aigner, Repeat, Marc Cain, Maje und mit dem Bazaar de Cologne als zentralem Marktplatz für Mode, Trend und Style einen zentralen Ankerpunkt. Zudem hat jüngst ein Tesla-Store dort eröffnet.

Köln ist keine Shopping-Center Hochburg, aber ordentlich besetzt

Integrale Bestandteile des Einzelhandels der City sind die Center Neumarkt-Galerie mit rd. 18.400 m² Mietfläche sowie das DuMont-Carré (rd. 17.400 m² Mietfläche). Betreiber ist in beiden Fällen Apleona Real Estate.

Im weiteren Stadtgebiet prägen drei größere Einkaufszentren das Bild: Das größte davon mit insgesamt 43.000 m² Mietfläche ist das von Unibail-Rodamco gemanagte Einkaufszentrum Köln-Arcaden. Das Rhein-Center in Köln-Weiden mit rund 40.000 m² Mietfläche gilt als eines der am besten

gemanagten ECE-Center Deutschlands. Ebenfalls von ECE betrieben wird das City-Center Köln-Chorweiler mit rd. 27.500 m² Mietfläche.

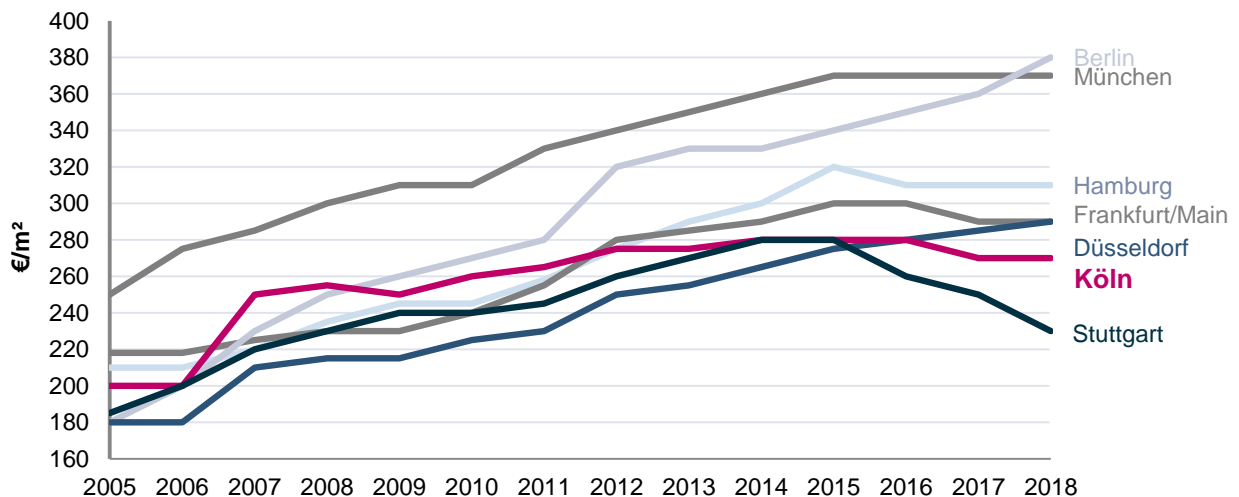
Darüber hinaus gibt es diverse kleinere Center mit weniger als 10.000 m² Mietfläche, die allerdings durchgängig keine Ausstrahlungskraft entfalten können. Beispielhaft zu nennen sind hier Opernpassagen, WDR-Arkaden oder Colonaden in der Innenstadt.

Stabiles Niveau in der Mietpreisentwicklung

Im Vergleich der Top 7 Metropolen liegen die Höchstmieten in Köln auf dem 6. Platz und halten sich seit 2017 relativ stabil auf diesem Niveau. Das gilt sowohl für die Mieten für kleinere Läden mit 80 - 120 m² wie auch für die Mieten im Bereich der größeren Flächen von 300 - 500 m². Die höchsten Mietpreise finden sich in der absoluten Top-1A-Lage Schildergasse mit einer Höchstmiete von ca. 270 Euro für kleine Flächen (80 - 120 m²), auch hier gefolgt von der Hohen Straße (ca. 225 Euro/m²). Die Ehrenstraße (Höchstmiete 80-120 m²: ca. 97 Euro/m²), Mittelstraße (Höchstmiete 80 - 120 m²: ca. 82 Euro/m²) und Breite Straße (Höchstmiete 80 - 120 m²: ca. 72 Euro/m²) liegen weit darunter, aber verhältnismäßig dicht beieinander. „Obwohl einige Flächen in Top-Lage verfügbar waren und auch noch sind, hält sich das Mietpreisniveau – bis auf einige Korrekturen von historischen overrents – relativ stabil bei mittelmäßiger Nachfrage.“ erläutert Jürgen Kreuz, Geschäftsführer der COMFORT Düsseldorf.

Top 7 Metropolen – Retail-Mieten im Vergleich

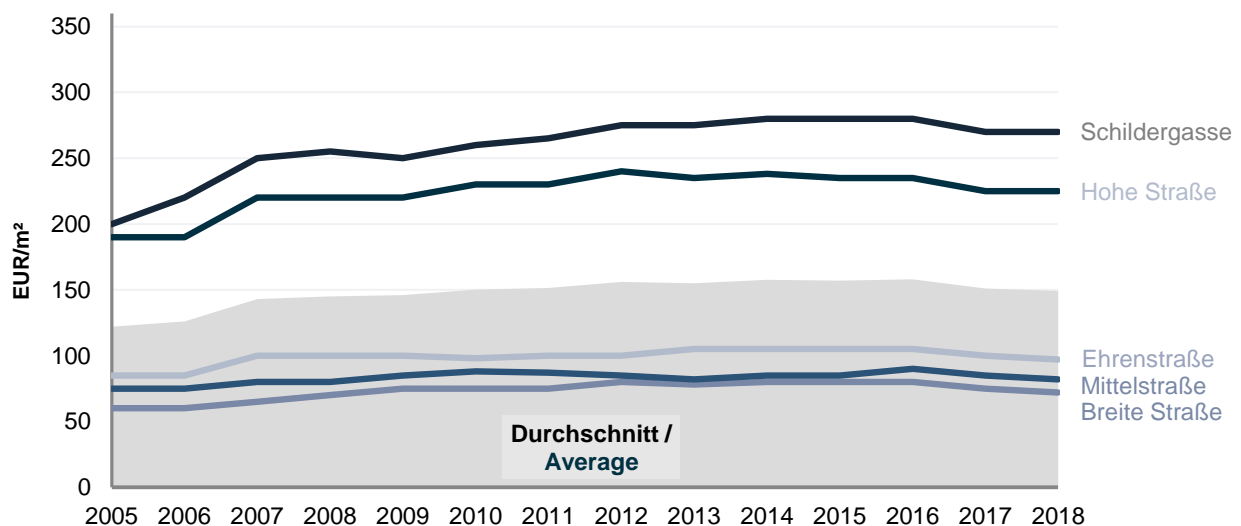
Höchstmieten 80 – 120 m²



Quelle: COMFORT Research & Consulting

Kölner Toplagen – Retail-Mieten

Höchstmieten 80 – 120 m²

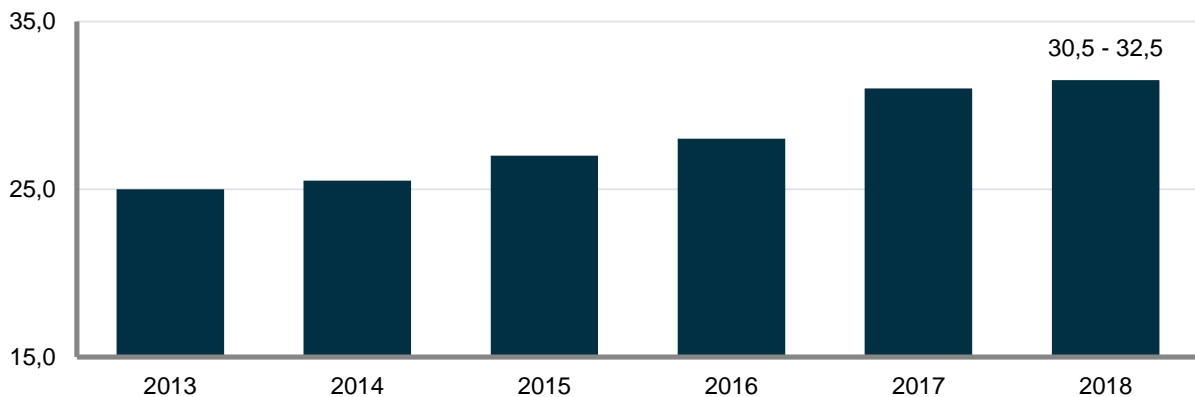


Interesse internationaler Investoren richtet sich auf Schildergasse und Hohe Straße

Köln profitiert von der laufenden Gewerbeimmobilien-Hausse. „Die Stadt spielt als Millionenmetropole bei nationalen und vor allem internationalen Investoren eine wesentliche Rolle. Die Nachfrage der institutionellen bzw. international geprägten Investoren konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf die Schildergasse und die größeren Immobilien in der Hohen Straße sowie in Einzelfällen auf die Ehrenstraße“, erläutert Jürgen Kreutz, Geschäftsführer der COMFORT Düsseldorf, die Entwicklung am Investmentstandort Köln. „Allgemein lässt sich feststellen, dass die Kaufpreisfaktoren stark gestiegen sind und immer noch punktuell die 30er Marke überspringen“, so Kreutz. Bei Privatinvestoren und Family Offices stehen hingegen auch andere Einkaufslagen der Kölner City hoch im Kurs, weil man hier trotz vergleichbarer Attraktivität und Werthaltigkeit Geschäftshäuser zum 22- bis 24-fachen bekommen kann. Kölns Shopping-Center finden ebenfalls das Interesse der großen Anleger: Nach den Verkäufen der Neumarkt-Galerie, des Bazaar de Cologne, der Opern Passagen und des DuMont Carrés bleiben allerdings nicht mehr viele Optionen übrig.

Allgemein lässt sich feststellen, dass die Investmentnachfrage nach Handelsimmobilien das Angebot immer noch um ein Vielfaches übersteigt und somit weiterhin sehr hohe Kaufpreise zu erzielen sind.

Kaufpreisfaktor von 2013 - 2018



Quelle: COMFORT Research & Consulting

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermietung und den Verkauf von Waren- und Geschäftshäusern sowie Fachmärkten und Ladenlokalen spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT ihr Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second-Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. COMFORT analysiert fortlaufend die aktuellen Miet- und Kaufpreisfaktoren für Deutschland und Österreich. Zum ergänzenden Angebot zählen Center-Consulting sowie der Bereich Luxury Retail. In Deutschland ist der Einzelhandelspezialist zudem exklusiver Kooperationspartner von Cushman & Wakefield in der Vermietung von Ladenlokalen. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München und Wien.

www.comfort.de

Medienkontakt COMFORT-Gruppe

Karolina Müller

Unternehmenskommunikation | Schadowplatz 12, 40212 Düsseldorf | Fon +49 211 9550-144 | mueller@comfort.de