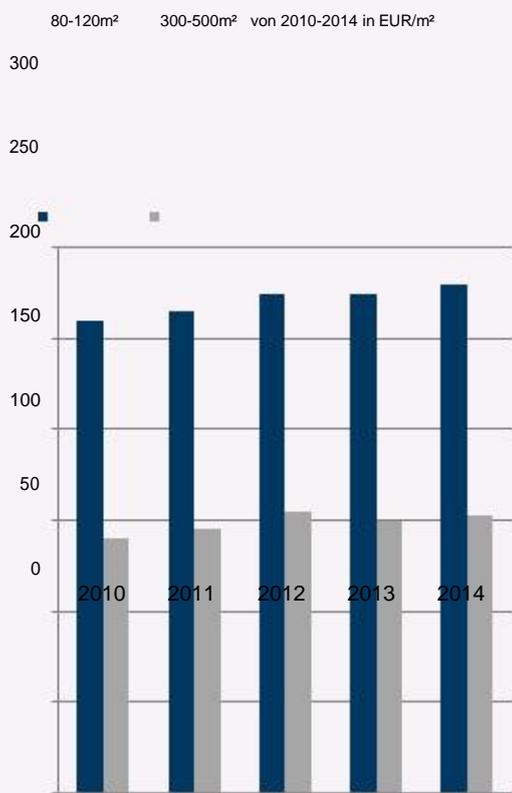


### In Zahlen

|   |                     |
|---|---------------------|
| Einwohnerzahl:*   | 1.034.175           |
| Bevölkerungsentwicklung:<br>Sozialversicherungspflichtig<br>Beschäftigte: | +1,0 % ↗<br>496.182 |
| Arbeitslosenquote:  | 9,4 %               |
| Kaufkraftkennziffer:  | 109,1               |
| Kaufpreisentwicklung:   | ↗                   |
| Zentralitätskennziffer:   | 122,5               |

### 1A-Einzelhandelsmieten



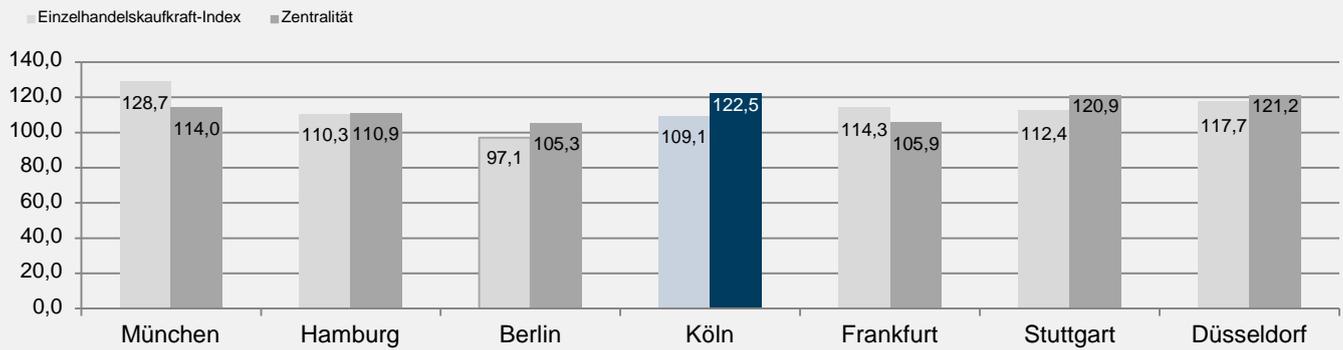
Köln ist mit mehr als einer Million Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt von NRW und viertgrößte Stadt Deutschlands. Die günstige Lage am Rhein mit der Querung bedeutender Handelsstraßen und dem Sitz weltlicher und kirchlicher Macht trugen zur überregionalen Bedeutung bei. Köln wurde so zu einem wichtigen Handelsstandort. Seine Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt erlangt Köln durch das hohe Eisenbahnverkehrsaufkommen, den Binnenhafen und den Flughafen Köln/Bonn. Bekannt ist die Stadt für ihre über 2000-jährige Geschichte, ihr kulturelles und architektonisches Erbe, den Kölner Dom sowie für ihre international bedeutenden Veranstaltungen.

Im Ballungsraum leben rund drei Millionen Menschen und im Umkreis von 500 Kilometern werden 40% des Bruttoinlandsproduktes der Europäischen Union erwirtschaftet. Die Stadt ist Sitz der Universität zu Köln (ca. 46.000 Studenten), der Fachhochschule Köln (ca. 21.000) und zahlreicher weiterer Hochschulen. Menschen aus über 180 Nationen und 250 verschiedenen Kulturen machen die Metropole zum multikulturellen, weltoffenen Schmelztiegel.

### BEDEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELSSTANDORT

Die rund 70.000 Studierenden und knapp drei Millionen Touristen pro Jahr tragen dazu bei, dass Köln als einer der renommiertesten und nachhaltigsten Einzelhandelsstandorte gilt, berichtet der Einzelhandels- und Immobilienexperte Frank Kaiser. Aktuell werden auf der Verkaufsfläche in der City rund 1,55 Milliarden Euro umgesetzt. Der Umsatzanteil der Innenstadt am Gesamtumsatz der Stadt liegt bei rund 22 Prozent, der Anteil der Verkaufsfläche bei gut 22 Prozent und die Flächenproduktivität in der Innenstadt bei 5.200,- Euro. Das Einzugsgebiet umfasst knapp 2,4 Mio. Einwohner.

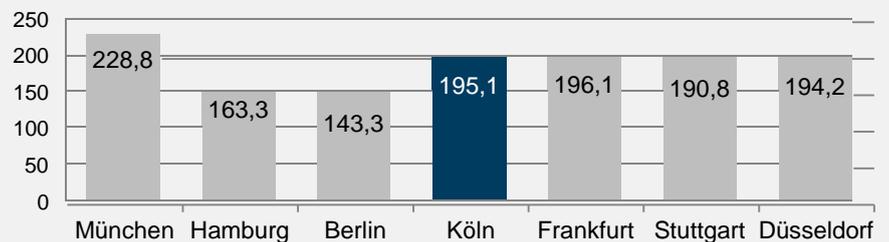
## Einzelhandelskaufkraft-Index und Zentralität 2014



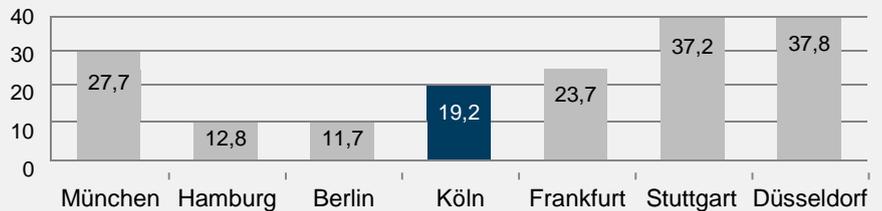
Der Bezirk Innenstadt erstreckt sich auf eine Fläche von 16,4km<sup>2</sup>. Kölns Einzelhandelskaufkraft ist deutlich über dem Bundesdurchschnitt und im Metropolen-Vergleich auf Platz 6. Bei der Zentralität nimmt die Domstadt den Spitzenplatz bei den Großstädten ein.

Auch im Hinblick auf die Modezentralität liegt sie gemeinsam mit Frankfurt direkt hinter München. Beim innerstädtischen Anteil der Verkaufsfläche liegt Köln im Mittelfeld.

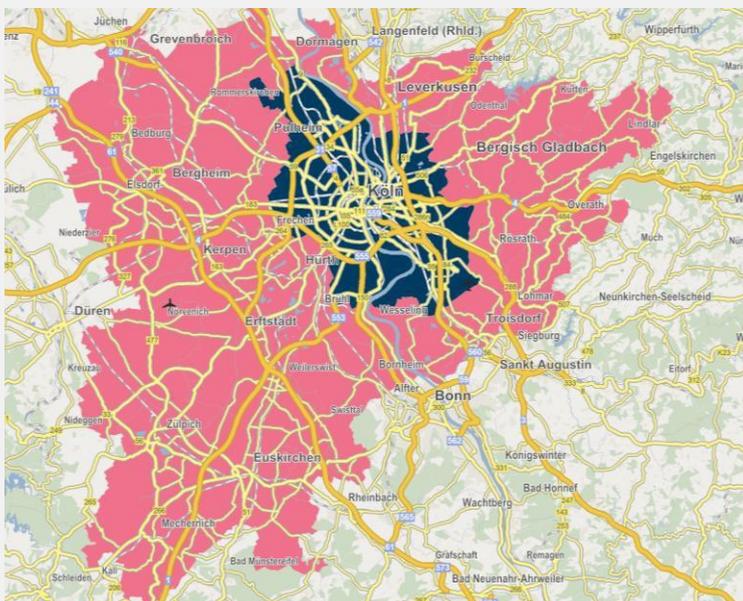
## Modezentralität 2013



## City Verkaufsflächenanteil 2013 in %



## Einzugsgebiet



Die größte Stadt Nordrhein-Westfalens sieht sich als Zentrum einer Metropolregion, die von Bonn bis Düsseldorf und von Aachen bis Gummersbach reicht. Über 2,4 Millionen Menschen leben im direkten Einzugsgebiet, das auch die Stadt Leverkusen, den Rhein-Erft-Kreis, den Rheinisch-Bergischen-Kreis und den Oberbergischen Kreis umfasst.

Während z.B. die Kölner Innenstadt als Stadtbezirk offiziell in die fünf Stadtteile Altstadt-Nord und -Süd, Neustadt-Nord und -Süd sowie Deutz aufgeteilt ist, sprechen die Kölner im täglichen Umgang von ihren „Veedeln“. Die City ist unzweifelhaft das Haupthandelszentrum der Stadt.

# CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGEN

---

## NEUE MIETER UND ENTWICKLUNGEN

### Schildergasse

- Absolute Top-1A-Lage Kölns
- Klassische Konsumlage mit der höchsten Passantenfrequenz der Stadt
- Standort der Großflächenkonzepte wie Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg, Anson's, C&A
- Neue Mieter: Zumnorde
- Aktueller Mietpreis liegt bei 280 EUR/m<sup>2</sup>



Köln: Schildergasse

### Hohe Straße

- Neben der Schildergasse die 1A-Lage Kölns
- Konsumorientiert
- Young-Fashion-Meile mit vielen Labelstores
- Geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel und eine schmale Straßenflucht
- Neue Mieter: Maxmo Apotheke, Cadenzza, Michael Kors
- Aktueller Mietpreis liegt bei 238 EUR/m<sup>2</sup>



Köln: Hohe Straße

## Domkloster/Wallrafplatz

- Luxus-Lage zwischen Hohe Straße und Dom mit Mietern wie Etienne Aigner, Louis Vuitton, Chopard, Hermès, Mont Blanc und Bulgari
- Absolute Touristenlage aufgrund der Nähe zum Dom
- Neue Mieter: Rüschenbeck

## Mittelstraße

- Hochwertige Lage mit schwächerer Passantenfrequenz
- Hoher Anteil von marken- und qualitätsorientierten Handelskonzepten
- Im Bereich Apostelnkloster Fußgängerzone, ansonsten Fahrstraße (Einbahnstraße)
- Neue Mieter: Massimo Dutti, Werner Christ, Laurèl, Zara Home
- Aktueller Mietpreis liegt bei 85 EUR/m<sup>2</sup>



Köln: Mittelstraße

## Ehrenstraße

- Szenige Trendlage
- Fahrstraße (Einbahnstraße)
- Stark differierende Passantenfrequenz je nach Tag und Uhrzeit
- Neue Mieter: & Other Stories, Floris van Bommel, Granit, Bagatt, IKKS
- Aktueller Mietpreis liegt bei 105 EUR/m<sup>2</sup>



Köln: Ehrenstraße, Neuvermietung & other Stories

## Breite Straße

- Gilt als Verbindungsachse von der Ehrenstraße Richtung Hohe Straße
- Ab Übergang Ehrenstraße bis zum Karstadt Fahrstraße, danach Richtung Nord-Süd-Fahrt Fußgängerzone
- Drei kleine Innenstadtcenter mit Anbindung an die Fußgängerzone: Opern Passagen, DuMont-Carré und WDR-Arkaden
- Neuer Mieter: Seidensticker, Vagabond
- Aktueller Mietpreis liegt bei 80 EUR/m<sup>2</sup>



Köln: Breite Straße

## Viel Dynamik in den Einkaufslagen

Die in der Immobilien Zeitung bereits 2009 als „heimliche Hauptstadt des Konsums“ gelobte Kölner Innenstadt umfasst im Kern einen Einkaufsrundweg von etwa 3,5 Kilometern, an dem sich die wichtigsten Einkaufslagen der Stadt aufreihen: Hohe Straße, Schildergasse, Neumarkt, Mittelstraße, Hohenzollernring, Ehrenstraße und Breitestraße. Hinzu kommen der Einzelhandelsbesatz im westlichen Abschnitt der Ringe zwischen Hansaring und Hohenstaufenring sowie Speziallagen wie das Quartier am Wallrafplatz, die Hahnenstraße und die Colonaden des Kölner Hauptbahnhofs.

Köln ist und bleibt einer der Top-Einzelhandelsstandorte Deutschlands. Dies belegen nicht nur die wirtschaftlichen Kennzahlen, sondern auch die Frequenzahlen, wo Köln mit der Schildergasse und der Hohen Straße konstant unter den zehn besten Einkaufsstraßen bundesweit platziert ist.

Für viele internationale Einzelhändler ist die Kölner City nach München der wichtigste und erfolgreichste Standort sowie das Sprungbrett in den deutschen Markt. Die stetig wachsende Bevölkerung der Stadt und des Umlandes sowie die guten Touristenzahlen bieten genügend Potenzial, um diese Position als Top-Einzelhandelsstandort langfristig zu behaupten. Kölns Innenstadt profitiert dabei neben den Touristenattraktionen und der hohen Aufenthaltsqualität von dem rund drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf der Haupteinkaufslagen.

Im nationalen Kontext gehört die Kölner City zu den maßgeblichen Playern. Die Stärken liegen in einzelnen Leuchttürmen des Einzelhandels und der Vielfalt kreativer Einzelhandelsquartiere, auch jenseits des Mainstreams. Innerhalb der Massenkonsumlagen stellen Schildergasse und Hohe Straße in der Breite des Angebotes ebenfalls ein Alleinstellungsmerkmal dar. Dementsprechend profiliert sich Köln deutlich positiv gegenüber Hamburg und Berlin. In Bezug auf das kaufkraftstarke, spezialisierte Topmarkensegment sind hingegen noch Potenziale zu erschließen. Hier ist München eindeutig die Nr. 1 in Deutschland.

In Kölns Top-Konsummeile, der Schildergasse, gab es wenig Veränderungen. In der Hausnummer 51 folgte auf den Herrenausstatter Wormland das Schuhhaus Zumnorde. Ende 2014 steht auch die Aufgabe des anderen Herrenausstatters Pohland an. Kenner der Szene werten dies als Folge des veränderten Einkaufsverhaltens im Textilbereich und auch der „Übermacht“ des P&C Weltstadthauses, das noch vergrößert werden soll. Das an das gläserne Renzo Piano-Gebäude angrenzende Haus des Lederwarenfachgeschäfts Voegels in der Cäcilienstraße 24 soll abgerissen und ein fünfgeschossiger und knapp 25 Meter hoher Neubau errichtet werden. Das Gebäude soll an das bestehende 14.400 m<sup>2</sup> große Modehaus angebunden werden und einen zweiten Kundeneingang an der Cäcilienstraße erhalten.

Die Hohe Straße, Kölns Nummer 2 der Einkaufslagen, ist eine traditionsreiche Straße mit enger Straßenflucht und kleinteiliger Gebäudestruktur. Sie verbindet die Touristen- und Luxuslage rund um den Dom mit der Schildergasse. Hier gab es zuletzt eine Vielzahl an Veränderungen. So z.B. von Michael Kors, dem Schuhlabel Office London, dem Schmuckanbieter Cadenzza, der Maxmo Apotheke sowie von GameStop und dm-Drogeriemarkt.

Die Lage am Wallrafplatz/Domkloster, am Übergang der konsumigen Hohe Straße Richtung Dom, ist weiterhin stark im Fokus der Luxusanbieter. Hier bezog der Juwelier Rüschenbeck Ende letzten Jahres eine 400 m<sup>2</sup> große Ladenfläche im Gebäude Domkloster 1.

Im größten innerstädtischen Einkaufszentrum der Innenstadt, der Neumarkt Galerie, eröffnete bereits Anfang Mai 2013 Primark auf über 10.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind u.a. auch GANT, Anton & Konsorten, EVI Fashion, Jochen Schweizer, Rituals, Immergrün und Claire's als neue Mieter im Objekt zu finden. Neuer Eigentümer der Neumarkt Galerie ist die Deka.

Die Niveaulage Mittelstraße ist besonders bei hochwertigen Konzepten beliebt. In den letzten Monaten konnten hier Massimo Dutti, Zara Home, Laurèl und Christ Lederwaren neu eröffnen.

Charakteristisch für die Ehrenstraße ist weiterhin die je nach Wochentag und Tageszeit stark differierende Frequenz. Speziell am Samstag wird der Fahrstraßenbereich von den Passanten als Fußgängerweg mitbenutzt, weil die Bürgersteige die enormen Menschenmassen nicht bewältigen können. Letzte Neuansiedlungen sind hier das Modelabel IKKS, die Schuhkonzepte Bagatt und Floris van Bommel, der schwedische Einrichtungsspezialist Granit mit seinem ersten deutschen Laden und das trendige H&M Konzept „& Other Stories“.

Die Breite Straße gilt als beliebter Standort bei Händlern, die nicht zwingend die Top-Frequenz benötigen und auf ein niedrigeres Mietniveau ausweichen. Auch hier werden gute Flächen mittlerweile stark nachgefragt, besonders im Teilstück zwischen Ehrenstraße und Karstadt, wo zuletzt Adenauer & Co. sowie Urban Outfitters eröffnet haben. Das DuMont Carré wurde in 2014 im laufenden Betrieb im inneren Bereich fast entkernt und komplett umstrukturiert. Abzuwarten bleibt, wer neben Desigual und einigen Bestandsmietern zukünftig die Konsumenten anziehen soll. Einen positiven Effekt werden die Maßnahmen für das Objekt und dieses Teilstück der Breite Straße auf jeden Fall zur Folge haben.

Insgesamt lässt sich resümieren, dass Köln sowohl bei den Einzelhändlern als auch bei den Investoren hoch im Kurs steht. Der Nachfrageüberhang seitens der Händler führt dazu, dass in Einzelfällen in den Toplagen extrem hohe Mieten und Abstandssummen gezahlt werden, um sich bereits frühzeitig geeignete Flächen zu sichern. Ebenso sind Investoren bereit, hohe Kaufpreise bzw. Liebhaberpreise zu zahlen, um eine der wenigen Investmentchancen zu nutzen.

## INVESTMENT

---

Obwohl Köln lange um seinen Status als Millionenstadt gekämpft hat und nicht zu den Metropolen Deutschlands gezählt wurde, hat die Stadt als Einzelhandelsstandort schon lange einen Top-Status auf Investorensseite.

Die Nachfrage der institutionellen bzw. international geprägten Investoren konzentriert sich dabei fast ausschließlich auf die Schildergasse und die größeren Immobilien in der Hohe Straße sowie in Einzelfällen auch noch auf die Ehrenstraße. Allgemein lässt sich feststellen, dass die Faktoren auf Grund der Nachfragesituation stark gestiegen sind und in Einzelfällen Richtung 30 tendieren.

Bei Privatinvestoren und Family Offices stehen hingegen auch die anderen Einkaufslagen sehr hoch im Kurs, weil man hier trotz vergleichbarer Attraktivität und Werthaltigkeit Geschäftshäuser zum 18- bis 20-fachen der Jahresnettomiete bekommen kann.

Kölns Shoppingcenter wie beispielsweise die Neumarkt Galerie oder das DuMont-Carré finden ebenfalls das Interesse der großen Anleger, jedoch haben die Verkäufe des Bazaar de Cologne in der Mittelstraße oder der Opern Passagen in der Breite Straße gezeigt, dass hier letztendlich Privatinvestoren bzw. Family Offices den besten Preis zahlten.

Allgemein lässt sich feststellen, dass die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches übersteigt und somit weiterhin sehr hohe Kaufpreise zu erzielen sind. Dies ist allerdings nicht als Indiz für den Kölner Markt alleine sondern als allgemeiner Markttrend in den gut funktionierenden Handelsstädten zu sehen.

## FAZIT UND PERSPEKTIVE

---

Die neueste Prognose des Landesbetriebs Information und Technik NRW geht in Köln bis 2030 von einer anhaltenden Bevölkerungszunahme auf über 1,1 Millionen aus. Da auch das Umland weiter anwächst und die Touristenzahlen eine stetige Aufwärtsentwicklung genommen haben, hat Köln genügend Potenzial, um langfristig einer der Top-Einzelhandelsstandorte in Deutschland zu bleiben.

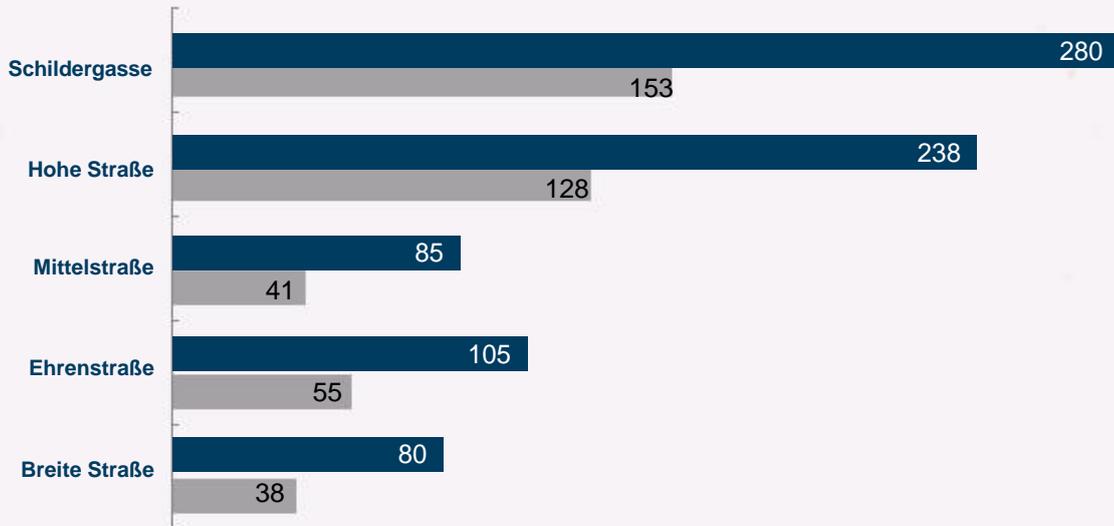
Kölns Innenstadt profitiert dabei neben den Touristenattraktionen und dem hohen Verweilcharakter von einem rund drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf durch die Haupteinkaufslagen Schildergasse, Hohe Straße, Breite Straße, Ehrenstraße und Mittelstraße.

Von dem seit Jahren vorhandenen Nachfrageüberhang der Einzelhändler nach Flächen in der 1A-Lage bzw. City haben zuletzt die Nebenlagen stark profitieren können. Diverse Seitenstraßen oder Nebenlagen wie z.B. Krebsgasse, Zeppelinstraße, Apostelstraße oder Pfeilstraße haben sich auf Grund von Projektentwicklungen oder bedeutenden Neuansiedlungen positiv entwickelt. Profitieren wird nach der Fertigstellung des Gürzenichquartiers und der anstehenden Projektentwicklung Hohe Straße 52-58 zukünftig auch die Gürzenichstraße.

Köln ist und bleibt für Einzelhändler und Investoren ein absoluter Top-Einzelhandelsstandort, resümiert COMFORT-Geschäftsführer Frank Kaiser.

## KENNZAHLEN UND HÖCHSTMIETEN

■ 80-120m<sup>2</sup> ■ 300-500m<sup>2</sup> 2014 in EUR/m<sup>2</sup>



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen im Jahr 2012 und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigem und stufenfreiem Zugang, rechtwinkligem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Die Entwicklung zum Vorjahr ist am Ende eines jeden Balkens in Prozent aufgeführt. Weitere Höchstmieten können Sie unserem aktuellen Marktbericht entnehmen.

**Quellenangaben:** COMFORT Research & Consulting, Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH

**immomaxx**<sup>®</sup>

... die gute marke für immobilien

ServiceTel: +49 (0) 180 3 / immomaxx  
FreeCall: +49 (0) 800 / 0 800 805  
Fon: +49 (0) 221 / 93 44 44-0  
Fax: +49 (0) 221 / 93 44 44 44  
eMail: headoffice@immomaxX.de

Handelsregister Köln HRB 58303  
Ust-IdNr.: DE260407020  
Geschäftsführer: EgonDavid Flink  
immomaxx<sup>®</sup> ist eine seit 1997 eingetragene Marke  
Jeder Franchisenehmer- und Immobilienberater ist  
ein wirtschaftlich und rechtlich selbständiger Unternehmer.

**immomaxx<sup>®</sup> Deutschland**  
Immobilien Franchise Organisation  
(RE/STAR RealEstate Ltd.)  
-Niederlassung-  
Hauptstr. 29-31 immomaxx<sup>®</sup> Haus  
50996 Köln (Germany)