



1. August 2024

PRESSEMITTEILUNG

COMFORT Insight Köln 2024: Köln als Kaleidoskop des deutschen Einzelhandels

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat in Kooperation mit der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Federführung von Björn Gottschling auf Seiten von COMFORT sowie Olaf Petersen für die CIMA mit „Insight Köln“ einen weiteren Report über die Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen deutscher Einkaufsmetropolen vorgelegt. Die Reihe wird für weitere deutsche Einzelhandelsmetropolen fortgesetzt und sorgt für mehr Transparenz in einem Markt, dessen Datenlage zuletzt etwas zu wünschen übrigließ.

Die Lage im Einzelhandel

Der Einzelhandel konnte im Jahr 2023 ein nominales Umsatzplus von gut 2 % erzielen. Berücksichtigt man die hohen Preissteigerungen des vergangenen Jahres ergab sich nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes jedoch ein dickes reales Umsatzminus von mehr als 3 %. Hieran gemessen verlief der Jahresbeginn 2024 zwar etwas besser, kann allerdings noch immer nicht wirklich zufriedenstellen. Nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes erreichte die Branche im 1. Quartal insgesamt ein nominales Umsatzplus von 2,3 %, was nach Abzug des Preisanstiegs jedoch nur einem realen Mini-Plus von 0,2 % entspricht. Eine gute Entwicklung nahm der Bereich Nahrungs- und Genussmittel (+ 3,9 % nominal, + 1,3 % real), während der textile Sektor (+ 2,6 %, - 0,6 %) ähnlich abschnitt, wie die gesamte Branche. Interessanterweise bewegt sich der Online-Sektor nach der Sonderkonjunktur in den Corona-Jahren und Umsatzrückgängen in 2022 und 2023 weiter im Rückwärtsgang (+ 0,2 %, - 1,5 %).

Perspektivisch stellt sich das Umfeld weiter herausfordernd dar; mittlerweile verbessern sich die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel jedoch tendenziell. So ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im 1. Quartal des Jahres wieder minimal gestiegen, die Inflation ging auf gut 2 % zurück, die Einkommen der Verbraucher legen weiter zu und das Konsumklima bewegt sich von den zuletzt ermittelten Tiefstwerten langsam wieder nach oben.

Vor diesem Hintergrund steigt die Hoffnung, dass der Einzelhandel von dem wieder etwas wachsenden Kuchen auch etwas abbekommen wird. Entsprechend erwartet der Branchenverband HDE für das Gesamtjahr 2024 wieder ein kleines reales Umsatz-Plus von + 1 % real im deutschen Einzelhandel.

Köln

Die am Rhein gelegene Domstadt ist mit zuletzt mehr als 1,08 Millionen Einwohnern die viertgrößte Stadt Deutschlands und bevölkerungsreichste Stadt Nordrhein-Westfalens. Diese Bevölkerung wächst weiter und könnte Prognosen zufolge bereits in der nächsten Dekade auf 1,2 Millionen steigen. Als Wirtschaftsstandort verfügt Köln über Stärken auf den Feldern Medien/IT (Sitz von WDR und RTL), Finanzdienstleistungen, Pkw-Produktion, Chemie, Logistik und Handel – sei es der internationale Handel mit der Kölner Messe auf einem der größten Messegelände der Welt oder der Einzelhandel als einer der leistungsstärksten Standorte in Deutschland überhaupt. Die Einzelhandelskaufkraft der Kölner erreicht zudem ein überdurchschnittliches Niveau. Nach den Zahlen von MB-Research rangierte diese 2023 bei 105,2 (Bundesdurchschnitt = 100).

Köln stellt mit seiner Historie sowie den diversen Kultureinrichtungen (Museen, Galerien, Philharmonie, Theater) aber auch eine der deutschen Top-Touristendestinationen dar, insbesondere für internationale Besucher. Die allgemeinen Touristenzahlen der Domstadt waren 2020 und 2021 im Kontext der Corona-Krise zunächst deutlich gesunken, erreichten in 2023 mit Übernachtungszahlen von 6,6 Millionen aber wieder einen Rekordwert. Davon entfielen 33,4 % auf ausländische Besucher.

Einzelhandel in Köln

Als Einkaufsstadt stellt Köln einen Hot Spot für Einzelhandel und Retail aller Spielarten dar: von lokalen Betreibern bis hin zu nationalen und internationalen Filialisten praktisch aller Flächengrößen und Branchen – faktisch ein Kaleidoskop der deutschen Einzelhandelsszene. Der Einzelhandel reflektiert dabei auf ein großzügiges Einzugsgebiet, in dem insgesamt knapp 2,5 Millionen Einwohner leben. Vor diesem Hintergrund, den günstigen Rahmenbedingungen vor Ort sowie der hohen Zahl der externen Besucher weist Köln naturgemäß eine klar positive Einzelhandelszentralität auf (115,4 lt. Angaben von MB Research).

Insgesamt verfügte der Kölner Einzelhandel 2023 über eine Verkaufsfläche von etwa 1,6 Millionen Quadratmetern. Dies entspricht einer Ausstattung von rund 1,4 m² pro Kopf, auf der ein Gesamtumsatz von deutlich mehr als 8 Milliarden EUR erwirtschaftet werden. Dabei, so Olaf Petersen, Einzelhandelsimmobilienexperte der CIMA, fungiere die Innenstadt mit einer Verkaufsfläche von ca. 302.000 m² (= 19,3 %) als der mit Abstand wichtigste Einzelhandelsstandort in der Stadt und der Metropolregion.

Investment-Markt

Die Zahl der Transaktionen für Immobilien hat sich nach der Zinswende merklich reduziert. Dies gilt auch für Handelsimmobilien. Erstmals seit 2014 wurde in 2022 bundesweit ein Transaktionsvolumen von nur 9 Mrd. EUR realisiert. Im Jahr 2023 blieb der Markt weiter rückläufig und lag für das Gesamtjahr lediglich in einer Größenordnung von gut 5 Milliarden EUR.

„In diesem Kontext“, beschreibt Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter und Investmentexperte der COMFORT Berlin GmbH, die Situation, „haben sich auch die Kaufpreise für Handelsimmobilien signifikant nach unten bewegt.“ Waren zuvor ab 2011 im Zuge der zinsinduzierten Immobilienhausse die Kaufpreisfaktoren für innerstädtische Geschäftshäuser deutlich angestiegen und in den Metropolen bis etwa 2021 noch weitgehend stabil, sind sie seitdem deutlich unter Druck geraten.

Immerhin: Im 1. Quartal 2024 hat sich ausgehend von dem geringen Vorjahresniveau die Investment-Nachfrage für Handelsimmobilien wieder etwas belebt. Der Schwerpunkt liegt bei Geschäftshäusern und im Lebensmittel-/Fachmarktsegment. Gerade im Vergleich mit dem gewerblichem Schwerpunkt-Segment Büro stehen Handelsimmobilien damit relativ gesehen etwas besser dar. Im Zuge der Insolvenzen von Signa, KadeWe-Group und Galeria sind für den weiteren Verlauf des Jahres volumenstärkere Transaktionsprozesse im Bereich Handelsimmobilien zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund haben sich auch in Köln die Kaufpreise in den absoluten Toplagen ausgehend von historischen Höchstniveaus sukzessive nach unten bewegt. Im Gefüge ganz oben liegt nach wie vor die Konsummeile Schildergasse, in der für herausragende Objekte mit nachhaltigem Mietniveau immer noch Kaufpreisfaktoren in einer Bandbreite zwischen dem 22 - 26-fachen der Jahresmiete erzielt werden. Mit rund zwei Faktoren Abstand folgt dann die Hohe Straße, vor Ehren- und Mittelstraße sowie der Breiten Straße.

Zu konkreten Deals gibt aktuell nicht viel zu berichten. Die Schildergasse 52 wurde Mitte des letzten Jahres von den Arenbergischen Gesellschaften erworben. Zuvor hatte der Projektentwickler Momeni den Olivandenhof erstanden.

Vermietungsmarkt

Nachdem der Vermietungsmarkt im Zuge der Corona-Krise mit einem drastischen Einbruch der Mieternachfrage für den Nonfood-Einzelhandel eine außerordentliche Belastungsprobe zu bestehen hatte, hat sich der Markt seit Mitte 2021 wieder deutlich erholt. Den Hintergrund bildet auf Mieterseite ein deutlich gewachsenes Vertrauen in die Marktstabilität und damit auch in die eigenen Geschäftsmöglichkeiten. Und zwar sowohl rein stationär – durch die erfolgte Rückkehr der Konsumenten in die Innenstädte – aber auch im Zusammenspiel mit dem in der Corona-Zeit forcierten Online-Geschäft. So expandieren nunmehr deutlich mehr Einzelhändler und Gastro-Formate oder optimieren ihre Standorte (Relocations mit besseren Standorten und/ oder günstigerer Miete). Zudem wird mittlerweile auch auf Eigentümerseite eine wichtige Marktrealität zunehmend anerkannt: Die Mieten werden nicht mehr ohne weiteres auf das Vor-Corona-Niveau zurückkehren.

In dieser Gesamtsituation wurde 2023 das bundesweit flächenmäßig beste Vermietungsergebnis seit 2019 erzielt. Dies wurde begünstigt durch eine Renaissance von Abschlüssen im innerstädtischen Kern-Sektor Mode, der wieder klar für das Gros an Vermietungen verantwortlich zeichnet. Während sich für kleine Flächen in den Toplagen der Topstädte die Mieten nunmehr weitgehend stabil darstellen und für einzelne Lagen – insbesondere Luxus – durchaus auch wieder zulegen, bleiben die Mieten für mittelgroße und große Flächen, zumal, wenn sie eine vertikale Struktur mit mehreren Verkaufsebenen aufweisen, weiter unter Druck.

Vor diesem Hintergrund präsentiert sich die Kölner Innenstadt aktuell insgesamt recht gut aufgestellt. Dies findet seinen Ausdruck auch in dem Ergebnis einer vom Citymanagement von Köln Business Ende 2023 durchgeführten Leerstandserhebung. Demnach wiesen nur überschaubare 6,6 % der Ladenlokale einen Leerstand auf, was im Wesentlichen einer natürlichen Fluktuationsreserve entspricht.

Dabei gilt die Schildergasse weiter als führende Einkaufslage in der Kölner City, in der aktuell für kleinere Ladenlokale zwischen 80 und 120 qm Mietpreise zwischen 225 und 275 EUR/qm erzielt werden. Es folgt die Hohe Straße mit einem Mietpreisniveau zwischen 175 und 200 EUR/qm. Ebenfalls von Bedeutung in der City sind Breite Straße, Ehrenstraße und Mittelstraße. Hinzuweisen ist zudem auf eine ganze Reihe von traditionsreichen Nebenlagen.

Für alle Kölner Einkaufslagen bietet COMFORT mit dem Insight Köln, der auf Wunsch als pdf kostenlos angefordert werden kann, detaillierte Informationen über Mietpreise für Ladenlokale verschiedener Größen, aktuelle Entwicklungen sowie Passantenfrequenzen.

COMFORT ist seit der Gründung im Jahr 1979 und damit seit mehr als 40 Jahren auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen in Deutschland, Österreich und der Schweiz ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Geschäftshäusern, Fachmärkten und Warenhäusern. In den vergangenen zehn Jahren vermittelte COMFORT mehr als 500.000 m² Retailfläche und konnte seit dem Jahr 2010 Handelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 10 Milliarden Euro erfolgreich vermarkten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 172 233 73 90 gerne zur Verfügung.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.