



- Ergebnisse wurden vorgestellt am 25.3.2025 durch Dr. Manfred Janssen, Geschäftsführer der KölnBusiness Wirtschaftsförderung, auf dem Innenstadtforum zum Thema „**Kölner City im Wandel: Neue Perspektiven für das Domumfeld & die 1A-Handelslagen**“.

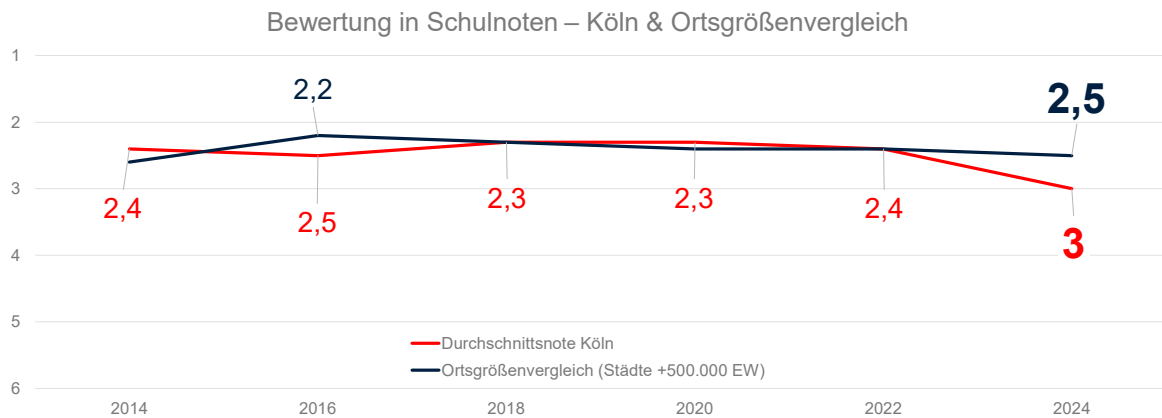
Vitale Innenstädte 2024: Die Erhebung

- Projekt in Kooperation mit der IHK Köln, durchgeführt durch das IFH Köln
- Befragungen u.a. auf Hohe Straße, Schildergasse, Breite Straße
- Zeitraum: An Donnerstagen und Samstagen zwischen September und Oktober 2024
- Bewertung der Gesamtattraktivität, des Shoppingangebots sowie zahlreiche weitere Fragen
- Ergebnis: Rund 2.000 geführte Interviews



- Im Rahmen der Erhebung „Vitale Innenstädte 2024“ wurden im September und Oktober 2024 rund 2.000 Menschen an 13 zentralen Punkten der Kölner Innenstadt befragt, darunter Hohe Straße, Schildergasse und Neumarkt.
- Ziel war es, ein umfassendes Bild darüber zu gewinnen, wie Besucher*innen die Innenstadt wahrnehmen, wie lange sie verweilen und welche Bereiche sie als verbesserungswürdig empfinden.
- Die Untersuchung ist Teil einer deutschlandweiten Studie, die das IFH Köln in 107 Städten durchgeführt hat. KölnBusiness ließ die Befragung bereits 2022 und 2020 in Köln durchführen.

Wie attraktiv ist die Kölner City? Besucher*innen kritischer als zuletzt



- Die Kölner Innenstadt erhielt in der aktuellen Befragung die Gesamtnote 3,0. Im Vergleich zu den Vorjahren zeigt sich ein Abwärtstrend.
- Köln liegt damit Mal unter dem Durchschnitt der insgesamt zwölf untersuchten Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern (Note 2,5).
- Neben Köln wurden unter anderem Umfragen in Leipzig, Essen und Stuttgart durchgeführt.



Attraktivität der Innenstadt: Niedrigste Bewertungen



- Zwei thematische Blöcke – die in einem Spannungsverhältnis zueinander stehen: **Verkehr und Aufenthaltsqualität**. Aktuelle Situation: Entwicklung in Köln **weg vom Autoverkehr** hin zu **verkehrsberuhigten, nachhaltigeren Innenstadt**. Das machte sich auch bei Befragten bemerkbar.
- Wer Autofreundlichkeit & Parken schlecht bewertete, beschrieb u.U. nur den aktuellen Zustand – und erwartet hier nicht unbedingt Verbesserungen. Denn knapp 80 Prozent der Befragten wünschten sich parallel eine **Umgestaltung zu einer auto- & verkehrsärmeren Innenstadt – oder hielten dies für sinnvoll**.
- Gleichzeitig Wunsch nach mehr Sauberkeit, Stadtbegrünung, Plätzen und Verweilmöglichkeiten. Eine **attraktive Innenstadt**, in der man sich gerne aufhält, ist auch **wirtschaftlich lohnenswert**: Wer länger bleibt, **gibt i. d. R. auch mehr Geld aus**.
- Sauberkeit und Aufenthaltsqualität sind **stark in der Öffentlichkeit diskutierte Themen**. Klare **Aufforderung** von den Befragten, dass diese Themen stärker angegangen werden.

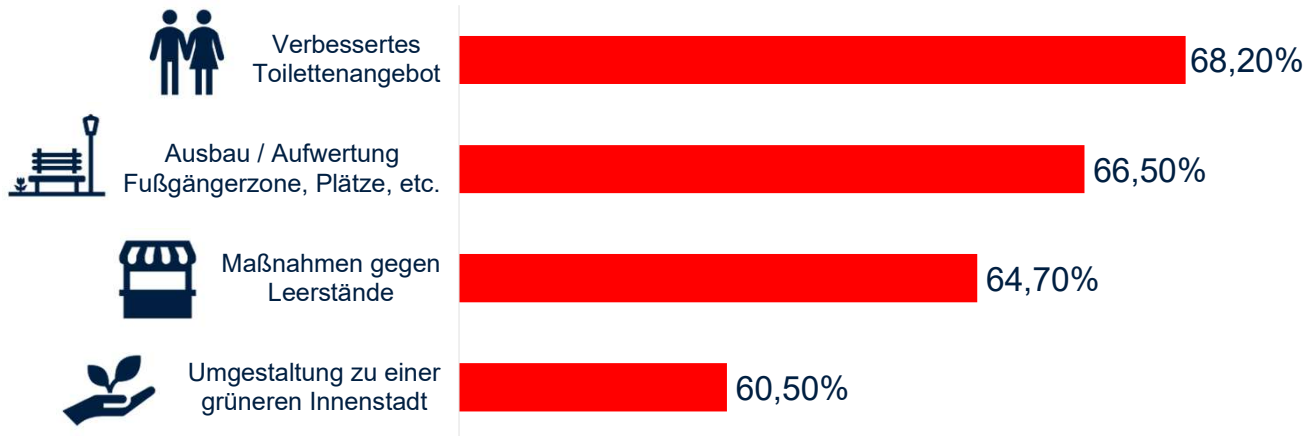


Attraktivität der Innenstadt: Beste Bewertungen



- Auch bei den besten Noten ein Abwärtstrend erkennbar.
- Können den Negativtrend nicht an konkreten Entwicklungen festmachen. Vermutlich **einer „Gesamtstimmung“ geschuldet**, eine veränderte Wahrnehmung Kölns durch öffentlich diskutierte Themen (Sauberkeit, Sicherheit, Aufenthaltsqualität). Im Bereich Tourismus / Sehenswürdigkeiten könnten auch die diversen Baustellen eine Rolle spielen.
- Zeigt noch einmal auf, wie wichtig es ist, **an den Problemfeldern Sauberkeit / Aufenthaltsqualität zu arbeiten.**

Das wünschten sich Passant*innen konkret



- Verbesserungsvorschläge decken sich weitgehend mit den vergebenen Noten.
- Bemerkenswert ist hier der Wunsch nach **Maßnahmen gegen Leerstand**:
 - Betrifft v.a. Hohe Straße – aktuell sind es dort rund 15 Prozent (14 Objekte) augenscheinlicher Leerstand.
 - Mehr als ein Drittel davon (5) stehen aber **wegen anstehender Bauprojekte**, also einer baldigen Aufwertung der Hohe Straße, leer. Diese **Leerstände sind kein Zeichen des Verfalls**, sondern des Wandels.
 - Neubau / Umnutzungen / Mieterwechsel einhergehend mit Antragsverfahren etc. sind die häufigsten Gründe für augenscheinliche Leerstände auf der Hohe Straße – die **Nachfrage ist grundsätzlich weiter da**.

Neu- und Umbauten: Investoren setzen auf die City

Alleine fünf Projekte entlang der Hohe Straße, geplante Fertigstellungen 2025 bis 2029



DomCarré



Mediamarkt-
Gebäude



Neubau
Hohe Straße
152-154

Mantelhaus



HSK 136

- **Zahlreiche Projektentwicklungen in der City geplant:** Fünf davon alleine auf oder in der Nähe der Hohe Straße.
- Das DomCarré (Entwickler: Bayerische Versorgungskammer), zwei Projekte von Projektentwickler Ehret + Klein (erstmalig in Köln aktiv) sowie zwei Projekte der Aachener Grundvermögen. Abseits der Hohe Str. weitere Projekte wie das GoldschmiedCarré (ehemals LaurenzCarré) ggü. vom Dom sowie am Heumarkt (Hansainvest) und auf der Schildergasse 31-37 (Aachener Grundvermögen).
- Die Investoren bringen so den Standort Köln voran, insbesondere die Hohe Straße. **Moderne Mixed-Use-Gebäude** mit Angeboten für Büro, Gastro, Freizeitwirtschaft, Wohnen und teilweise **begrüntes Fassaden und Dachterrassen** machen die Stadt anders erlebbar.
- Die **Investitionen** zeigen, dass die Entwickler auf den Standort Köln setzen. Gründe: Hohe Straße und Schildergasse zählen regelmäßig zu den **Top-Ten-Einkaufsstraßen** in Deutschland mit den **höchsten Besucherfrequenzen**. Köln ist trotz Kritik immer noch eine attraktive Metropole.

Neu- und Umbauten: Investoren setzen auf die City



DomCarré

Projektentwickler:
Bayrische Versorgungskammer

Grundstücksgröße:
ca. 3.414 m²

Bruttogrundfläche:
24.934 m²

Fertigstellung:
vrsl. 2025

Vorgesehene Nutzung:
Einzelhandel, Hotel



Mantelhaus; Hohe Str. 93-99

Projektentwickler:
Ehret+Klein GmbH

Grundstücksgröße:
ca. 696 m²

Bruttogrundfläche:
ca. 5.200 m²

Fertigstellung:
vrsl. 2027

Vorgesehene Nutzung:
Büro, Einzelhandel,
Gastronomie



Mediamarkt-Gebäude Hohe Str. 121-131

Projektentwickler:
Aachener Grundvermögen

Grundstücksgröße:
1.975 m²

Bruttogrundfläche:
14.950 m²

Fertigstellung:
vrsl. 2029

Vorgesehene Nutzung:
Wohnen, Büro,
Einzelhandel, Serviced
Apartments



HSK 136 Hohe Str. 134-136

Projektentwickler:
Ehret+Klein GmbH

Grundstücksgröße:
627 m²

Bruttogrundfläche:
4.079 m²

Fertigstellung:
vrsl. 2027

Vorgesehene Nutzung:
Büro, Einzelhandel,
Gastronomie



Neubau Hohe Str. 152-154

Bauherrin:
Aachener Grundvermögen

Grundstücksgröße:
553 m²

Bruttogrundfläche:
3.160 m²

Fertigstellung:
vrsl. 2027

Vorgesehene Nutzung:
Einzelhandel, Büro,
Wohnen

Die 2024 befragten Passant*innen...



kamen häufiger

+3,2%

tägliche und wöchentliche
Besucher*innen



blieben länger

+6,6 %

bei Besuchen länger
als eine Stunde



besuchten mehr Geschäfte

+ 10,3 %

Besuche von mehr als drei Geschäften

...als im Jahr 2022



Trends zeigen:

Trotz Kritik zieht Köln weiter Menschen & Investitionen an

- **Lichtblicke:**

Steigende Besuchshäufigkeit: 2024 besuchen 49,4 % der Befragten täglich oder wöchentlich die Innenstadt, verglichen mit 46,2 % im Jahr 2022.

Zunehmende Aufenthaltsdauer: 84,3 % der Besucher*innen verweilen ein bis zwei Stunden sowie mehr als zwei Stunden in der Stadt, gegenüber 77,7 % in 2022.

Häufigere Besuche von mehreren Geschäften: 48,8 % besuchen drei oder mehr Geschäfte pro Aufenthalt, ein deutlicher Anstieg gegenüber 38,5 % im Jahr 2022.

ÖPNV: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bleibt eine Stärke: 65,2 Prozent der Besucher*innen nutzen Bus und Bahn, was über dem Durchschnitt vergleichbarer Städte liegt.

Zusammenfassung: Wandel der Kölner City

- Kritik an Sauberkeit, Ordnung und Aufenthaltsqualität ernst nehmen
- Es braucht ein klares Mandat, damit Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt werden können
- Kölns City hat Potenzial:
 - Trotz Kritik gefragter Standort bei Besucher*innen und Unternehmen
 - Handel und weitere Wirtschaftsakteure setzen sich für Verbesserungen ein
 - Investoren treiben den positiven Wandel voran



Unser Team Citymanagement & Einzelhandel



Benjamin Ruchser

*Citymanagement
Kölner City*



Tanja Liebig

*Citymanagement
Kölner City*



Thomas Schulz

Einzelhandel



Nadine Voß

*Gastronomie und
Freizeitwirtschaft*



Steffen Eggebrecht

*Geschäftsbereichsleiter
Kommunikation, Marketing &
Citymanagement*

- **Pressekontakt:** Steffen Eggebrecht, Geschäftsbereichsleiter
Kommunikation & Marketing, Tel. 0221 99501-300 |
presse@koeln.business | www.koeln.business/presse