



Wandel der Kölner Innenstadt

Aktuelle Daten & Entwicklungen

Beispiel Hohe Straße

Wahrnehmung und Einordnungen

Es gibt Kritik an...

- den Angeboten
- den augenscheinlichen Leerständen & Bauzäunen
- architektonischem Zustand und Aufenthaltsqualität

- Einordnung:
Dies sind Zeichen des Wandels.
Die Hohe Straße bleibt 1A-Lage.



17

Millionen Passant*innen wurden
2023 auf der Hohe Straße
gezählt

21

Millionen waren es auf der
Schildergasse

city shopping
SCHILDERGASSE

Top 5

Einkaufsstraßen in
Deutschland 2023

- 29 Mio., Kaufinger Straße, München
- 23 Mio., Zeil, Frankfurt am Main
- 22 Mio., Georgstraße, Hannover
- **21 Mio., Schildergasse, Köln**
- 19 Mio., Königsstraße, Stuttgart

city shopping
SCHILDERGASSE

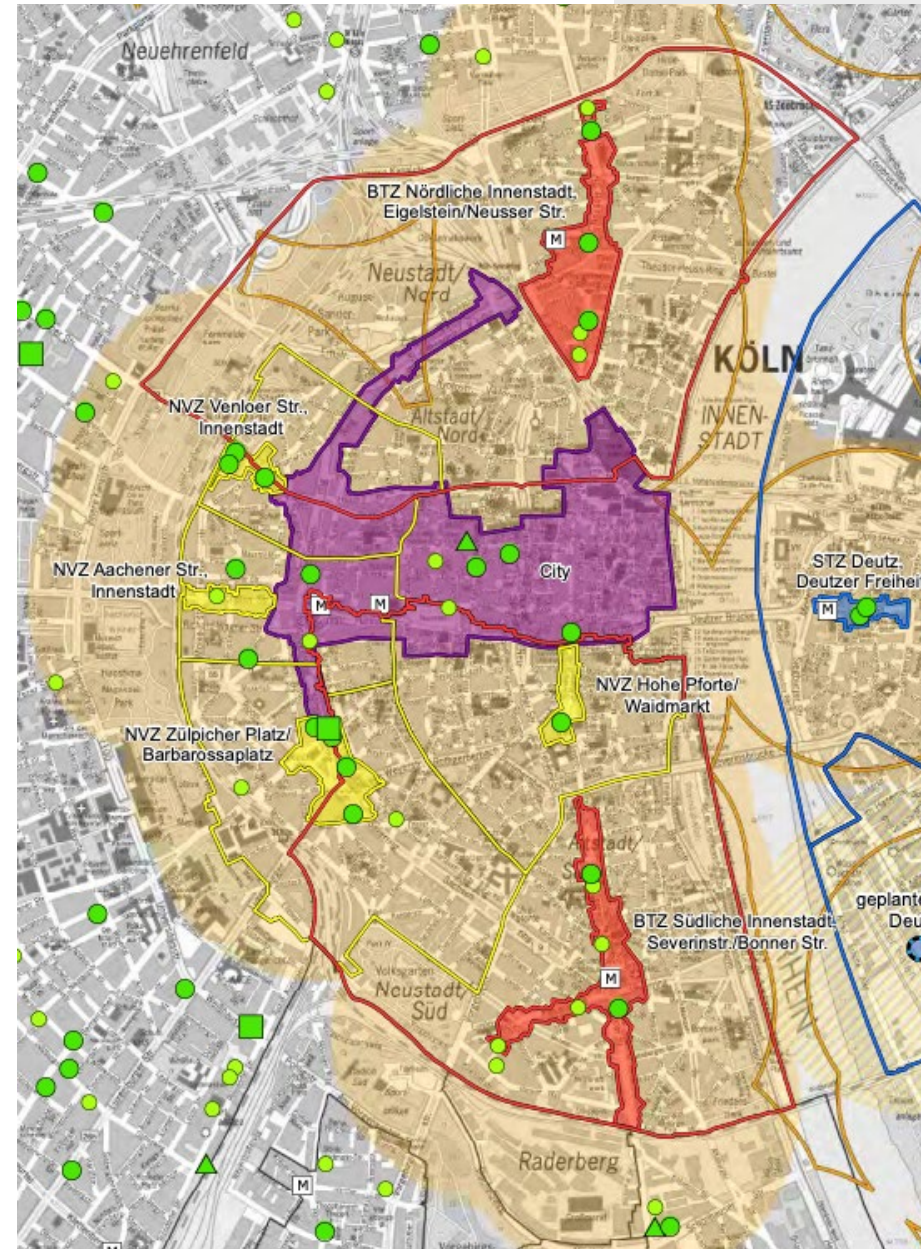
Der Leerstand in der Kölner Innenstadt

Neue Daten aus 2023



Was wir wo erhoben haben

- vollständige Erhebung der gewerbliche **Erdgeschossnutzungen** und der augenscheinlichen **Leerstände** in der Kölner Innenstadt
- Erhebungszeitraum **Oktober bis November 2023**
- Insgesamt wurden **3.253 Nutzungen** erfasst
- Befragungen in rot und lila gekennzeichneten Bereichen



Der Leerstand ist stabil

Vergleich 2022-2023

Leerstandsquote

+0,1% **6,6%**

Innenstadt gesamt

So wirkt sich der Strukturwandel aus

Vergleich 2022-2023

Leerstände

Schildergasse und Hohe Straße

-1,1% → **6,4%**

-3,0% → **2,9%**

Schildergasse

+0,1% → **8,7%**

Hohe Straße

So wirkt sich der Strukturwandel aus

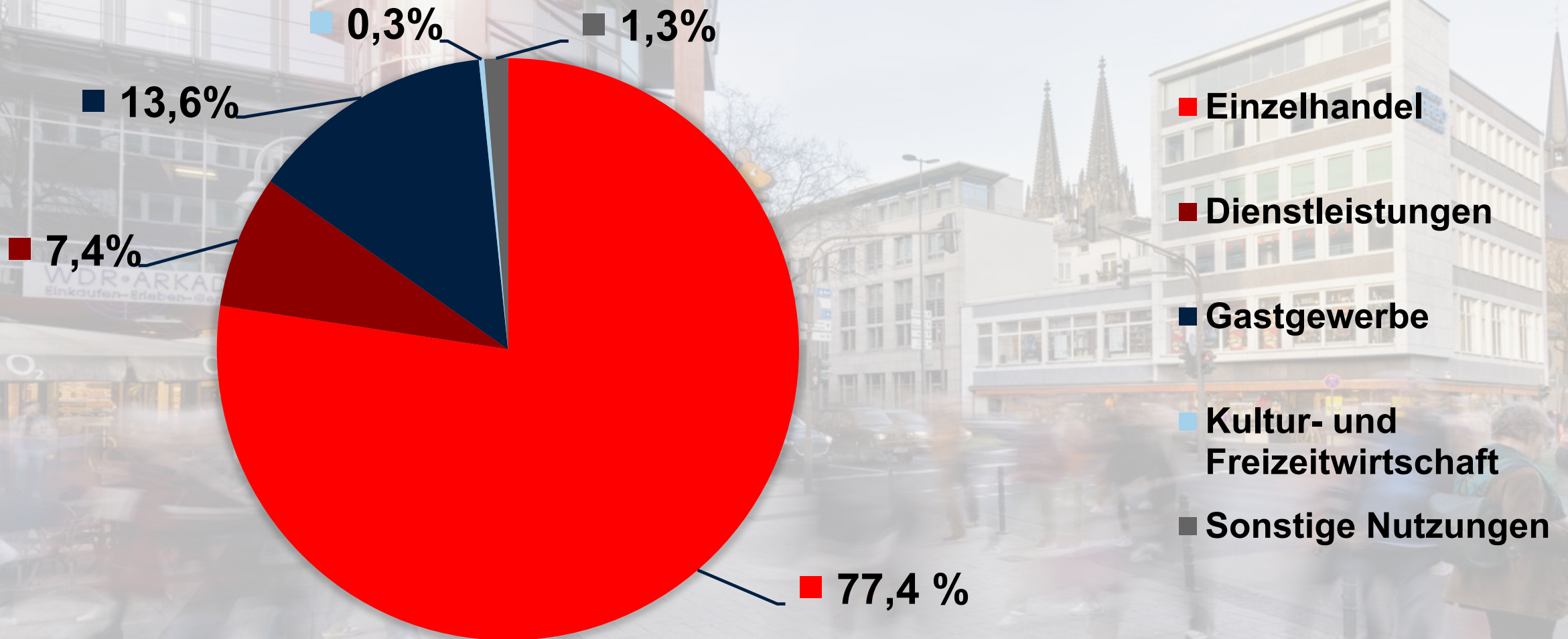
Vergleich 2022-2023

Erläuterungen

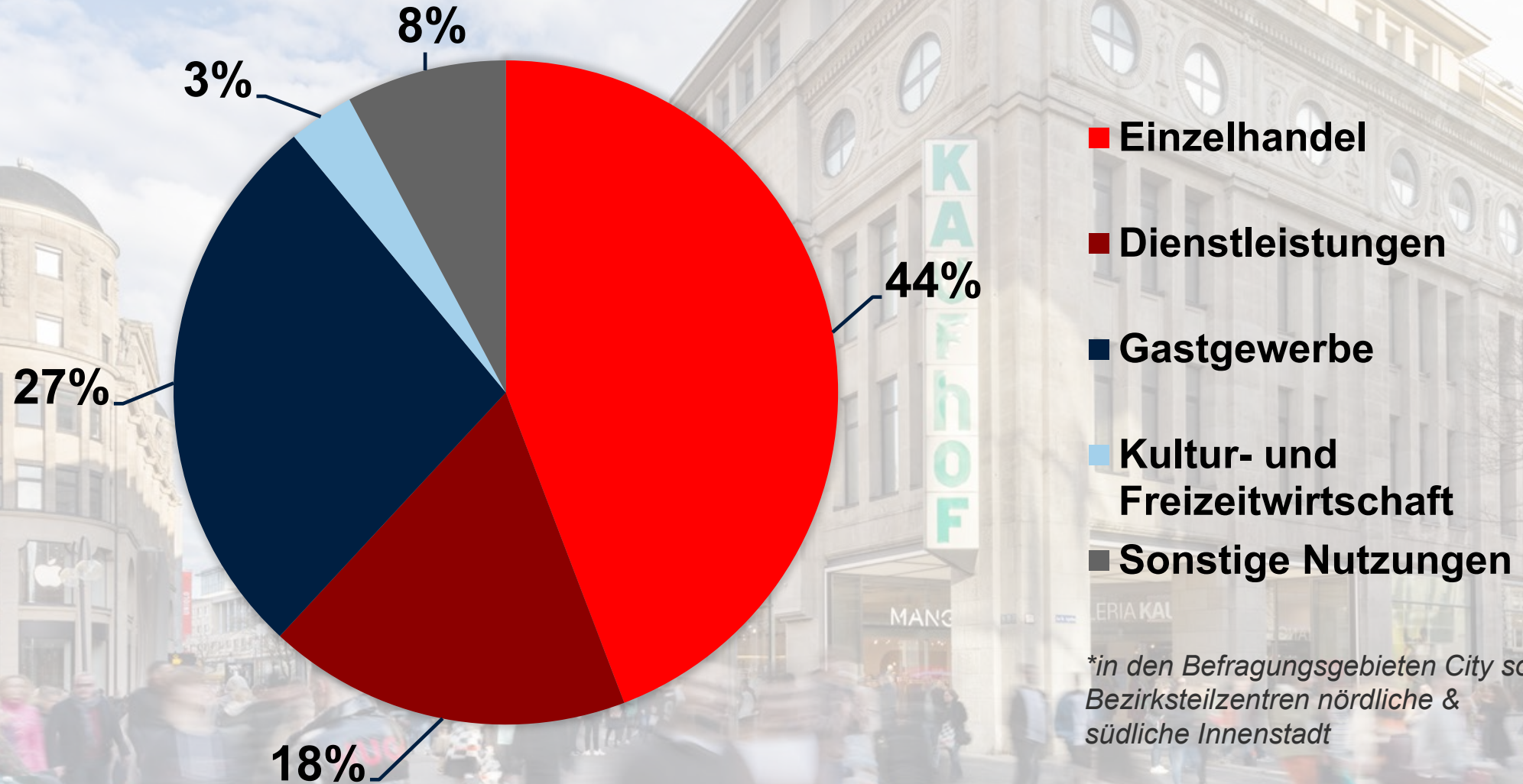
- Auf der Schildergasse lag die **Leerstandsquote** bei nur 2,9 Prozent, auf der Hohe Straße bei 8,7 Prozent.
- Der Unterschied lässt sich dadurch erklären, dass auf der **Hohe Straße** mit ihrer kleinteiligen Ladenlokal-Struktur und Nachkriegsbebauung derzeit vor allem Umbauten, Umnutzungen und Investitionen in Immobilien stattfinden oder geplant sind – ein **Zeichen des Strukturwandels**.
- **Die Schildergasse** mit ihren breiteren Ladenfronten bietet einerseits grundsätzlich bessere Bedingungen, andererseits haben hier auch schon größere Investitionen stattgefunden.
- Von Verödung kann auf keiner der beiden Straßen die Rede sein – die **Nachfrage bleibt weiter hoch** – der Leerstand ist oft nur augenscheinlich, tatsächlich sind Ladenlokale meist nahtlos wieder vermietet.

Nutzungsmix in den Top-Lagen

Hohe Straße, Schildergasse, Breite Straße, Ehrenstraße



Der aktuelle Nutzungsmix in der Kölner Innenstadt*



Veränderungen im Nutzungsmix

Vergleich 2022-2023

Erläuterungen

- Der **stationäre Einzelhandel** ist weiter ein Besuchsmagnet – und dementsprechend auch stark vertreten auf den **Haupt-Einkaufsstraßen (Top-Lagen) Kölns mit 77 Prozent**, gefolgt – mit großem Abstand – von Gastronomie / Gastgewerbe und Dienstleistungen.
- Zusammensetzung hat sich seit Erhebung im Vorjahr kaum verändert. Grundsätzliche Tendenz ist aber, dass **der Einzelhandel an Bedeutung verliert** – andere Nutzungsarten nehmen zu – als Folge des **Strukturwandels im Handel**.
- Im gesamten untersuchten Innenstadtbereich stellt sich die Situation schon **deutlich anders** dar. Der **Anteil des Einzelhandels** ist deutlich geringer mit 44 Prozent. Auch hier war der Einzelhandel früher deutlich stärker vertreten, aber nun treten **neue Akteure aus anderen Branchen** in die Lücken. Die **Bedürfnisse der Besucher*innen** ändern sich. Handelslagen müssen neu gedacht werden.

Blick in die Veedel

Ergebnisse unserer
Passant*innenbefragung



Was wir wo erhoben haben

- Persönliche Passant*innenbefragung in 12 Kölner Bezirkszentren (BZ) und Bezirksteilzentren (BTZ)
- Zeitraum der Befragung: donnerstags und samstags in den Monaten September und Oktober 2023
- Insgesamt wurden 2.418 Passant*innen befragt
- Interviews mit Fragen zur Erfassung der Besuchsgründe und des Meinungsbilds zur Zufriedenheit der Passant*innen



Die 2023 befragten Passant*innen...



kamen häufiger



blieben länger



**besuchten mehr
Geschäfte**

...in Bezirkszentren als noch im Jahr 2021



**Kund*innen konnten nach der Corona-Pandemie
zurückgewonnen werden**

Hier haben wir Passant*innen befragt

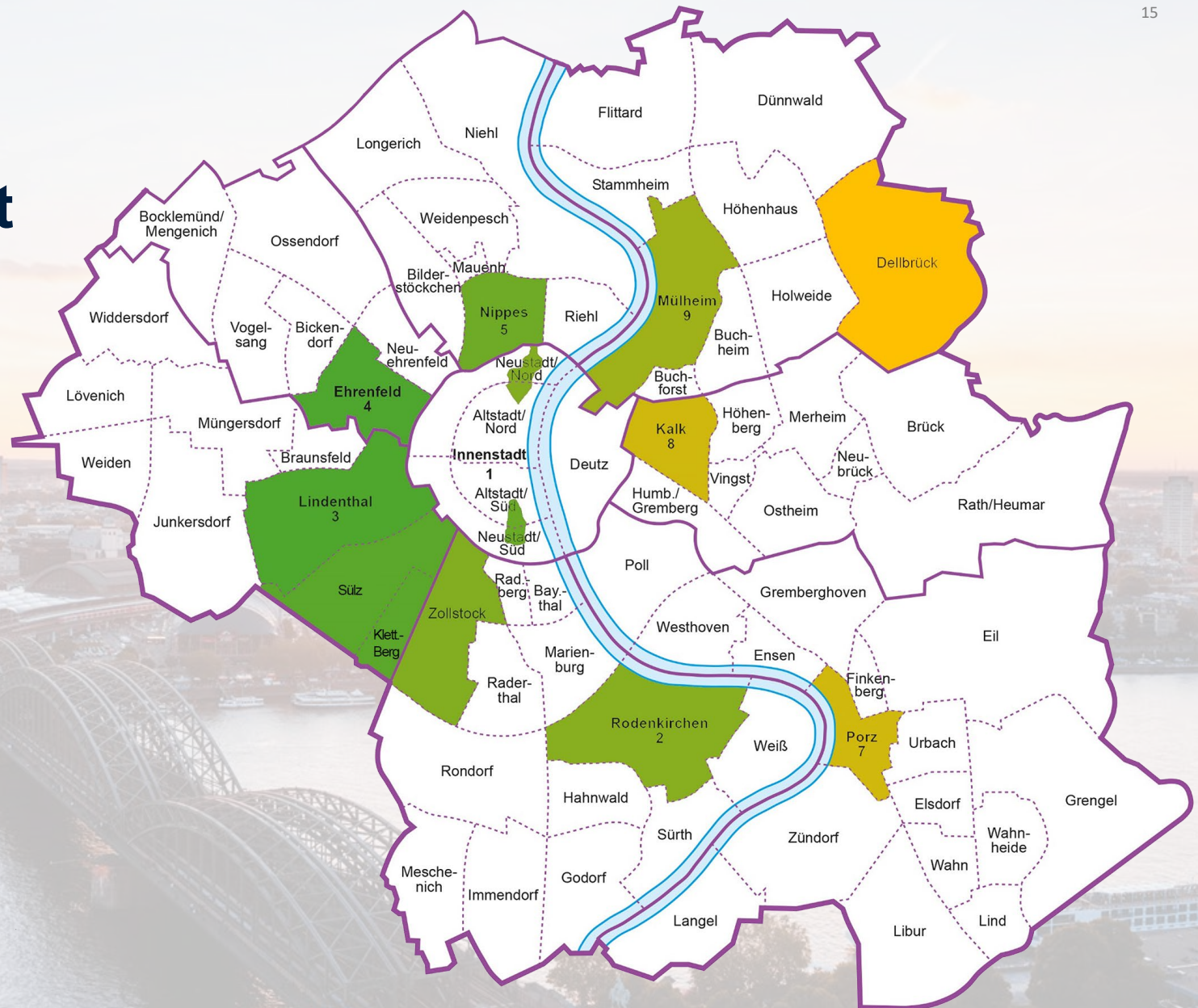
Schulnote insgesamt

2,9

Besser bewertet



Negativer bewertet



Unsere Angebote zur Stärkung der Handelslagen

Vernetzung

- unter anderem von
 - Handel
 - Gastronomie & Freizeitwirtschaft
 - Immobilieneigentümern
 - Interessengemeinschaften
- direkter Draht zur Stadtverwaltung

Services

- Fördermittellotse
- Datenerhebungen und Analysen
- Unterstützung bei Ansiedlung und Ladenlokalsuche
- Beratung zu Anträgen
- Runde Tische zur Analyse und Lösung von Problemen

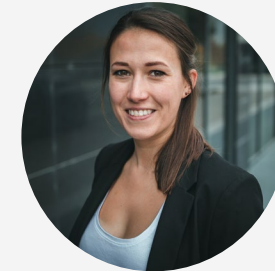
Unser Team Einzelhandel, Gastronomie & Citymanagement



Thomas Schulz
EINZELHANDEL



Benjamin Ruchser
ZENTRENMANAGEMENT
KÖLNER CITY



Nadine Voß
GASTRONOMIE UND
FREIZEITWIRTSCHAFT



Holger Leroy
EINZELHANDEL



Tanja Liebig
ZENTRENMANAGEMENT
KÖLNER CITY