

Vollerhebung der gewerblichen Nutzungen und Ladenlokaleerstände

in der Kölner Innenstadt

Erhebungszeitraum Oktober/November 2023

Dr. Fabian Schubert
Dipl.-Ing. Marc Föhler

Ausgangslage

- Im Oktober/November 2023 erfolge eine Vollerhebung der Erdgeschossnutzungen in der Kölner Innenstadt.
- Die Erhebung erfolgt durch eine Begehung vor Ort.
- Untersuchungsrelevant sind die zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2020:
 - City
 - Bezirksteilzentrum Südliche Innenstadt, Severinstraße/ Bonner Straße
 - Bezirksteilzentrum Nördliche Innenstadt, Eigelstein/ Neusser Straße
- Relevante Untersuchungsmerkmale sind unter anderen der Betriebsname, Adresse, Zugehörigkeit zur Nutzungsart gemäß der durch die KölnBusiness zur Verfügung gestellten Branchenklassifikation sowie Größe des Verkaufsraums.
- Hinsichtlich der Methodik wurde sich im Jahr 2023 an der Methodik der Erfassung im November 2022 orientiert.

Ergebnisse der Bestandsaufnahme – Anzahl der Nutzungen

Zentraler Versorgungsbereich

Anzahl der Nutzungen gesamt¹

| | |
|--|--------------|
| City | 2.303 |
| BTZ Nördliche Innenstadt, Eigelstein/ Neusser Str. | 442 |
| BTZ Südliche Innenstadt, Severinstr./ Bonner Str. | 508 |
| Gesamt | 3.253 |

- Erfasst wurden im Jahr 2023 nur die Erdgeschossnutzungen
- Insgesamt wurden 3.253 Nutzungen inkl. 214 Leerständen aufgenommen.

Ergebnisse der Bestandsaufnahme – Verteilung nach Nutzungsart gemäß Branchenklassifikation

| Zentraler Versorgungsbereich | Anzahl (Anteil) der Nutzungen | | | | | | Gesamt |
|--|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|---|------------------|------------------|--------------|
| | 1 Einzelhandel | 2 Dienstleistung | 3 Gastronomie/ Beherbergung | 4 Kunst, Kultur, Unterhaltung, Sport, Spiel, Freizeit | Übrige Nutzungen | Leerstände | |
| City | 998 (43 %) | 348 (15 %) | 581 (25 %) | 67 (3 %) | 146 (6 %) | 163 (7 %) | 2.303 |
| BTZ Nördliche Innenstadt, Eigelstein/ Neusser Str. | 145 (33 %) | 95 (21 %) | 111 (25 %) | 22 (5 %) | 37 (8 %) | 32 (7 %) | 442 |
| BTZ Südliche Innenstadt, Severinstr./ Bonner Str. | 200 (39 %) | 95 (19 %) | 132 (26 %) | 8 (2 %) | 54 (11 %) | 19 (4 %) | 508 |
| Gesamt | 1.343 (41 %) | 538 (17 %) | 824 (25 %) | 97 (3 %) | 237 (7 %) | 214 (7 %) | 3.253 |

- Von insgesamt 3.253 Nutzungen sind die am stärksten vertretenen Nutzungen der Einzelhandel (41 %), Gastronomie und Beherbergung (25 %), Dienstleistungen (17 %) sowie Kunst, Kultur, Unterhaltung, Sport, Spiel, Freizeit (3 %). Alle übrigen Nutzungsarten liegen überwiegend im Bereich von 1-2 % bezogen auf die Gesamtzahl der Nutzungen.

Ergebnisse der Bestandsaufnahme – Verkaufsflächen im Einzelhandel

| Zentraler Versorgungsbereich | Verkaufsfläche in m ² | Anteil der Verkaufsfläche in % |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| City | 319.100 | 90 |
| BTZ Nördliche Innenstadt, Eigelstein/ Neusser Str. | 16.300 | 5 |
| BTZ Südliche Innenstadt, Severinstr./ Bonner Str. | 17.400 | 5 |
| Gesamt | 352.800 | |

- Die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum beträgt rd. 352.800 m². Rund 90 % der Verkaufsflächen befindet sich im ZVB Köln City.
- Insgesamt erfolgte im Vergleich zur Bestandserfassung 2022 ein leichter Anstieg der Verkaufsflächen von rd. 349.900 m² auf 352.800 m².
- Im Vergleich zu 2022 sind in den BTZ hinsichtlich der Verkaufsflächendimension nur geringe Veränderungen erfolgt.
- Im ZVB Köln City ist im Vergleich zu 2022 ein Anstieg der Verkaufsflächen um rd. 2.900 m² feststellbar.

Ergebnisse der Bestandsaufnahme – Entwicklung der Leerstände

| Zentraler Versorgungsbereich | EHK Köln 2020 | Anzahl der Leerstände | | | | |
|---|---------------|-----------------------|------------|------------|------------------|------------------|
| | | 11/2021 | 03-04/2022 | 07-08/2022 | 11/2022 | 11/2023 |
| City | 62 | Keine Erhebung | 143 | 146 | 163 (7 %) | 163 (7 %) |
| BTZ Nördliche Innenstadt, Eigelstein/ Neusser Str. | 4 | 24 | 28 | 27 | 27 (6%) | 32 (7 %) |
| BTZ Südliche Innenstadt, Severinstr./ Bonner Str. | 6 | 31 | 30 | 22 | 17 (3 %) | 19 (4 %) |
| Gesamt | 72 | 55 | 201 | 195 | 207 (6 %) | 214 (7 %) |

- Im Vergleich zur Bestandserfassung 2022 ist die Anzahl der Leerstände nahezu gleich geblieben bzw. nur geringfügig angestiegen. Dies ist insbesondere auf Zunahmen im ZVB BTZ Nördliche Innenstadt und im ZVB BTZ Südliche Innenstadt zurückzuführen. Die Zahl der Leerstände im ZVB City ist dagegen gleich geblieben.

Quelle: Darstellung und Erhebungen Stadt + Handel 10/2023 – 11/2023; ZVB-Abgrenzungen nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2020; BTZ = Bezirksteilzentrum, 1 inkl. Leerstände

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL



www.linkedin.com/company/stadt-und-handel



www.instagram.com/stadtundhandel/

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 49

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43