

# Vollerhebung der gewerblichen Nutzungen und Ladenlokalleerstände

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 gesamt<sup>1</sup>

City	2.303
BTZ Nördliche Innenstadt, Eigelstein/ Neusser Str.	442
BTZ Südliche Innenstadt, Severinstr./ Bonner Str.	508
<b>Gesamt</b>	<b>3.253</b>

- 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
<b>Gesamt</b>	<b>1.343 (41 %)</b>	<b>538 (17 %)</b>	<b>824 (25 %)</b>	<b>97 (3 %)</b>	<b>237 (7 %)</b>	<b>214 (7 %)</b>	<b>3.253</b>

- 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 <sup>2</sup>	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
<b>Gesamt</b>	<b>352.800</b>	

- Die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum beträgt rd. 352.800 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> auf 352.800 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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 %)
<b>Gesamt</b>	<b>72</b>	<b>55</b>	<b>201</b>	<b>195</b>	<b>207 (6 %)</b>	<b>214 (7 %)</b>

- 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.

**Neue Wege.**  
**Klare Pläne.**

# STADT+HANDEL



[www.linkedin.com/company/stadt-und-handel](https://www.linkedin.com/company/stadt-und-handel)



[www.instagram.com/stadtundhandel/](https://www.instagram.com/stadtundhandel/)

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

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://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