

# QUO VADIS KÖLN

# **GUTE AUSSICHTEN IN KÖLN**

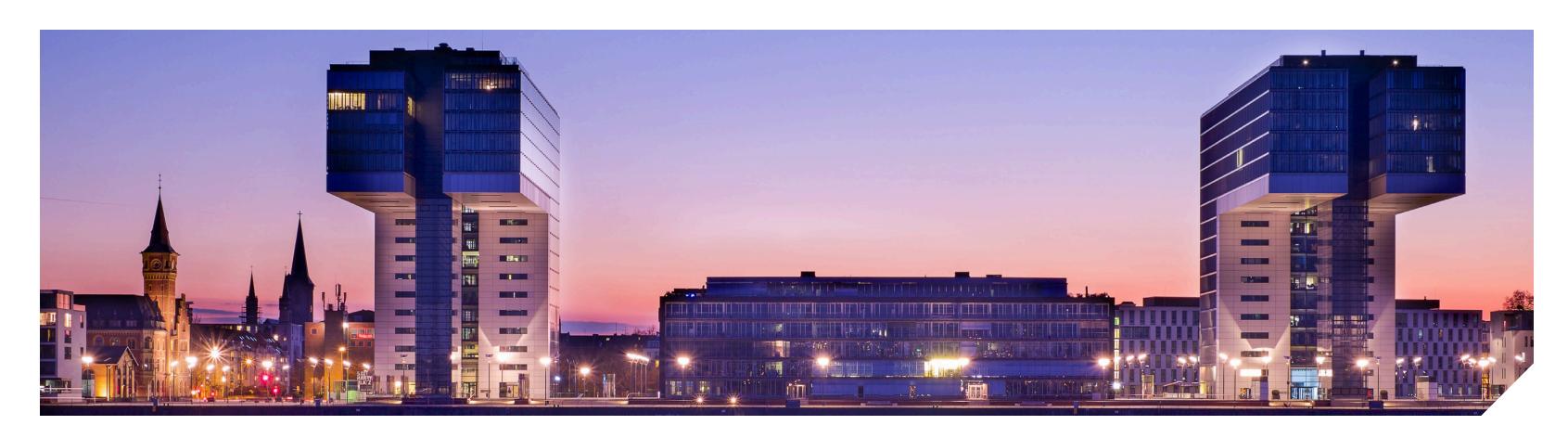
"Handel ist Wandel" – eine häufig zitierte Aussage. In Zeiten, in denen sich innerstädtische Handelsstandorte mit zahlreichen Problemen, wie Frequenzrückgang, Onlinehandel und rückläufigen Umsätzen konfrontiert sehen, wird der Reim gern genannt. Ihre Ursachen sind allerdings komplexer als zunächst offensichtlich, teilweise erscheinen einige Entwicklungen auch widersprüchlich: Beispielsweise wurden jährlich zahlreiche neue Bauvorhaben für Shopping-Center geplant und realisiert, obwohl der Handel in manchen Branchen kränkelt und vielerorts Kaufkraft aus den Städten ins Umland abfließt. Viele Familien sind durch die explodierten Wohnraum- und Eigenheimpreise in Vororte gezogen. Ihre Kaufkraft wandert regelmäßig in gut aufgestellte Fachmarktzentren ab. So wird auch die Zentralität von Großstädten zunehmend beeinflusst. Umso beeindruckender stellt sich die überwiegend positive Entwicklung der relevanten Kölner Einkaufsstraßen dar.

Der Kölner Einzelhandelsmarkt zählt weiter zu den stärksten Märkten Deutschlands und erfreut sich einer generell guten Nachfrage nationaler und internationaler Handelsunternehmen, wenngleich diese auf ein recht großes Flächenangebot stößt. Diese überdurchschnittlich hohe Anzahl an verfügbaren Einzelhandelsräumen ist vor allem auf der Hohe Straße zu verzeichnen, welche durch eine hohe Dynamik und Mieterwechsel begründet ist. Daraus resultieren jedoch auch entsprechende Chancen für namhafte Retailer sich verhältnismässig preisgünstige Top-Flächen zu sichern. So haben Non-Fashion Unternehmen wie Maisons du Monde (Möbel), als auch die namhaften Händler Läderach (Chocolatier) und Cheese & More (über LÜHRMANN, holländischer Marken-Käse) in bester Lage der Hohe Straße angemietet und den hiesigen Mietermix mit frischen Konzepten ergänzt.

Die Schildergasse erweist sich als deutlich konsistenter und glänzt durch die Spitzen-Frequenzen im bundesweiten Vergleich. In der gefragten Kölner Top-Lage besteht für namhafte Handelsunternehmen weiterhin die Herausforderung Kleinflächen zu finden, da der Straßenzug von Großflächen geprägt ist. Demnach zeigt die Schildergasse eine sehr attraktive Entwicklung und unterstreicht ihren Anspruch als bundesweite 1A-Destination durch Neuanmietungen von Nutzern, wie z.B. Teufel Lautsprecher, Sephora und der Relokation von Nespresso. Auch das international erfolgreiche Konzept Intimissimi, der Calzedonia Gruppe, konnte sich durch die Vermittlung von LÜHRMANN eine der wenigen Kleinflächen bis ca. 150 m² in bester Lage der Schildergasse sichern.

Eines der markantesten Gebäude der Straße wurde ebenfalls durch LÜHRMANN vermietet. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Gerry Weber, welcher interimsweise durch Parfümerie Pieper angemietet wurde und im Anschluss von der bekannten Burger-Kette Five Guys genutzt wird. Hierdurch zeigt sich erneut der Stellenwert von Gastronomienutzungen in 1A-Lagen.

Des Weiteren hat die projektierte Sanierung der ehemaligen Benetton Flächen einen Mieter gefunden, der voraussichtlich zu 2021/2022 einzieht. Auffällig ist die nachhaltige Nachfrage durch niederländische Unternehmen. Dies spiegelt sich nicht nur in der erwähnten Anmietung von Cheese & More wider, sondern wird auch durch den Pop-up-Store der Marke Wam Denim belegt.



# **CORONA - UND WEITER?**

Die Kölner Niveau-Lagen weisen eine stabile Entwicklung auf und konnten namhafte Anmietungen verzeichnen. Auf der Mittelstraße wurde ein weiterer, ehemaliger Gerry Weber Standort an Lacoste vermietet. Lacoste hat sich innerhalb der Straße verlagert und hierbei die Verkaufsfläche fast verdreifacht. Darüber hinaus hat auf der Mittelstraße das Unternehmen Cinque ca. 150 m² angemietet und den ehemaligen Caroline Biss Store übernommen.

Die Ehrenstraße bedient Ihren Ruf als beliebte Szene-Straße und erfreut sich einer stabilen Nachfrage. Hier ist vor allem die Neueröffnung des H&M Konzeptes ARKET in dem ehemaligen Zara Store zu erwähnen. Die Anziehungskraft des stationären Handels für Online-Player zeigt sich auch in der Neuanmietung von Edited, eine Marke der Otto-Gruppe, die bereits in Frankfurt angemietet hat.

Die Breite Straße fungiert als beliebte Achse zwischen der Hohe Straße und der Ehrenstraße und weist einen attraktiven Spagat aus einer guten Fußgängerfrequenz sowie dem kaufkräftigen Publikum auf. Zuletzt haben sich auf dem Straßenzug zunehmend filialisierte Unternehmen neue Flächen gesichert. Hierzu zählen unter anderem Olymp (ca. 90 m²), aber auch Blume 2000, die durch LÜHRMANN Düsseldorf das markante Eckgebäude des ehemaligen Feinkosthändlers Hoss übernommen haben.

Ferner hat der renommierte Optiker eyes+more und das Münchener Sportslabel Salomon in Best-Lage der Breite Straße angemietet. Des Weiteren wird durch den Test-Store der Baumarktfirma Obi, die ein modernes "Heimwerker" Konzept erproben, die Attraktivität von Köln als Plattform für neue Ideen unterstrichen.

Der Dom stellt nach wie vor das Wahrzeichen und Herzstück von Köln dar und weist das höchste Tourismusaufkommen in der zentralen Innenstadt auf. Mit großer Vorfreude wird die Fertigstellung der "Dom-Hotel" Projektentwicklung und die folgliche Aufwertung der Lage durch mögliche Neuanmietungen erwartet. Im Zuge dessen hat sich ein namhafter Juwelier die ehemalige Meissen Fläche gesichert.

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise ist die kurz- bis mittelfristige Entwicklung von Köln nur vage einzuschätzen. Nachdem in den letzten 12 Monaten eine Rehabilitierung der Handelslagen einsetzte und dies bereits ein positiver Indikator innerhalb der Straßenzüge festzustellen war, wird der Handel aktuell auf eine enorme Probe gestellt. Die Pandemie wird die Anzahl der verfügbaren Flächen spürbar erhöhen und die Nachfrage auf Mieterseite zunächst merklich einbremsen. Dennoch attestieren wir Köln die Voraussetzungen auch diese Krise zu überstehen und sich weiterhin als einer der besten Handelsstandorte in Deutschland zu behaupten.

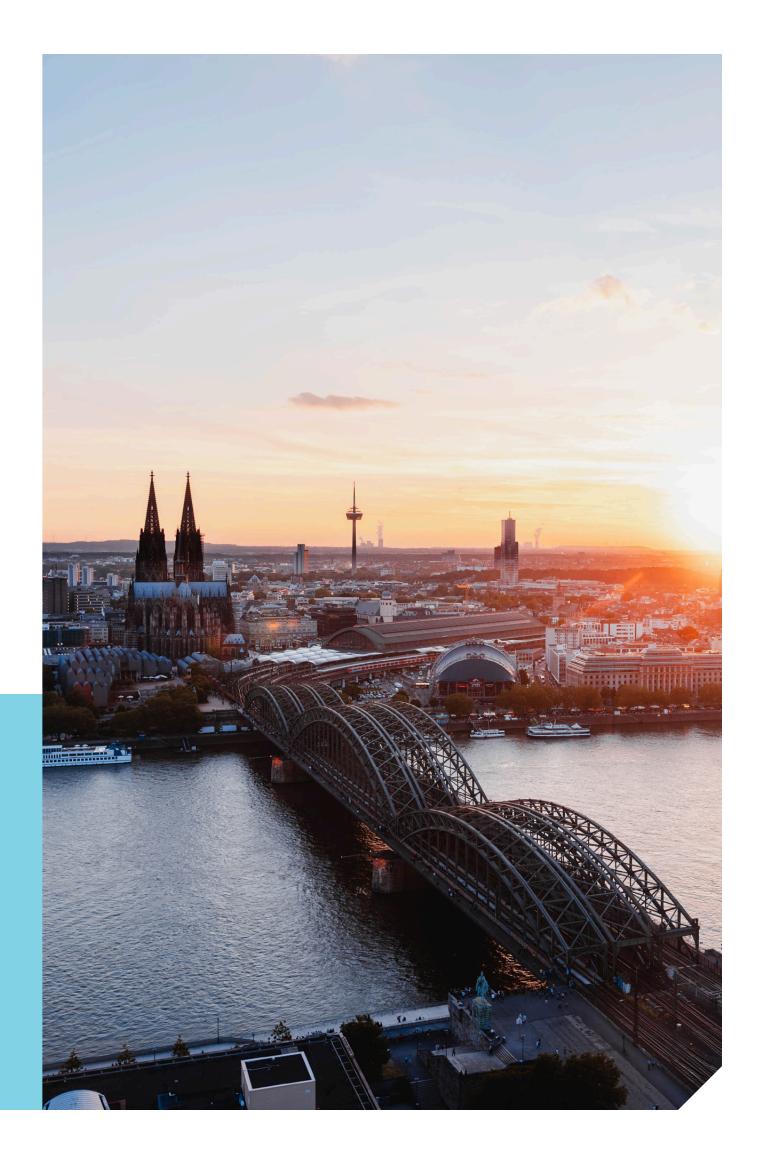


Der Investment Markt für die Kölner 1A-Lage ist auch in Corona Zeiten als stabil einzustufen. So konnte LÜHRMANN gerade die Hohe Straße 88 im Alleinauftrag an einen privaten Immobilieninvestor vermitteln. Eine weitere Transaktion steht unmittelbar bevor. Allerdings ist zu erkennen, dass das Kriterium einer nachhaltigen Vermietung noch weiter in den Fokus rückt und marktgerechte Mieten und möglichst lange Vertragslaufzeiten die Bedingung für optimale Verkaufspreise sind. Auch gemischt genutzte Handelsimmobilien mit einem Wohn- oder Büroanteil werden immer beliebter.

Aktuell liegen die Verkaufspreise für Immobilien mit oben beschriebener Qualität beim 27 fachen bis 31 fachen der Jahresnettokaltmiete. Je nach Lage und individueller Objektattraktivität. Mittelfristig attestieren wir dem Standort durchaus steigende Verkaufsfaktoren, da insbesondere die deutschen Großstädte bei vielen Investoren noch weiter in den Fokus rücken werden.

Immobilien mit überbewerteten Mietverträgen und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten werden dagegen am Markt in den nächsten Monaten mit deutlich zurückhaltendem Kaufinteresse konfrontiert werden. Hier empfehlen wir der Verkäuferseite frühzeitig nachhaltige Optimierungsstrategien umzusetzen.

Hendrik Poggemann, geschäftsführender Gesellschafter



# **NEUERÖFFNUNGEN**

## Cheese & More

Hohe Straße 88 Vormieter: Foot Locker Eröffnung: Februar 2020

### Intimissimi

Schildergasse 92 Vormieter: Bargello Parfumes Eröffnung: Februar 2020

## Pieper

Schildergasse 113 - 117 Vormieter: Gerry Weber Eröffnung: Dezember 2019

## **Teufel Lautsprecher**

Schildergasse 41 - 45 Vormieter: Guess Eröffnung: September 2019

## Sephora

Schildergasse 49 Vormieter: Roland Schuhe Eröffnung: Juli 2019

## Olymp

Breite Strasse 23 Vormieter: Parfümerie Pieper Eröffnung: August 2019

## **Blume 2000**

Breite Straße 25 - 27 Vormieter: Hoss Delikatessen Eröffnung: Q2 2020

## Arket

Ehrenstrasse 14 - 16 Vormieter: Zara Eröffnung: November 2019

## **Edited**

**EINZELHANDELSMIETEN** 

Ehrenstrasse 29 Vormieter: LTB Jeans Eröffnung: Q4 2019

## **Louis Vuitton**

Hohe Straße 137 Vormieter: Nespresso Eröffnung: Dezember 2019

## Maisons du Monde

Hohe Straße 69-71 Vormieter: edc Eröffnung: Dezember 2019

### Lacoste

Apostelnstraße 1-3/Mittelstraße Vormieter: Gerry Weber Eröffnung: Q2 2020

## Cinque

Mittelstraße 5 Vormieter: Caroline Biss Eröffnung: Dezember 2019

## **Five Guys**

Schildergasse 113 - 117 Vormieter: Parfümerie Pieper Eröffnung: Q4 2020

Ehrenstraße

Hahnenstraße

Schildergasse 8 - 12 Vormieter: Buffalo Schuhe Eröffnung: Juli 2019

EDITED

80 - 120 m²	5 - 6 m Front	295€/m²
150 - 200 m²	7 - 8 m Front	205€/m²
350 - 400 m²	9 - 10 m Front	115€/m²
1.200 - 1.500 m <sup>2</sup>	12 - 15 m Front	95€/m²

## **HOHE STRASSE**

**SCHILDERGASSE** 

80 - 120 m²	5 - 6 m Front	220€/m²
150 - 200 m²	7 - 8 m Front	160€/m²
350 - 400 m²	9 - 10 m Front	115€/m²
1.200 - 1.500 m <sup>2</sup>	12 - 15 m Front	65€/m²

## **BREITE STRASSE**

80 - 120 m²	5 - 6 m Front	85€/m²
150 - 200 m²	7 - 8 m Front	57€/m²
350 - 400 m²	9 - 10 m Front	37€/m²
1 200 - 1 500 m <sup>2</sup>	12 - 15 m Front	20 € /m²

## **EHRENSTRASSE**

80 - 120 m²	5 - 6 m Front	110€/m²
150 - 200 m²	7 - 8 m Front	85€/m²
350 - 400 m²	9 - 10 m Front	52€/m²
1 200 - 1 500 m <sup>2</sup>	12 - 15 m Front	27 € /m²

### **MITTELSTRASSE**

80 - 120 m²	5 - 6 m Front	83€/m²
150 - 200 m²	7 - 8 m Front	61€/m²
350 - 400 m²	9 - 10 m Front	41 €/m²
1.200 - 1.500 m <sup>2</sup>	12 - 15 m Front	23€/m²

# Riccardo Retail Hohe Straße 103 Vormieter: Clarks Schuhe Eröffnung: Oktober 2019 Läderach Cholatier Hohe Straße 117 - 119 Vormieter: Accessorize Eröffnung: November 2019

# **∑**• Läderach Riccardo swatch: ıntımıssım Teufel

Cäcilienstraße

Schildergasse Hohe Straße

Breite Straße

Ehrenstraße

12.530

5.120

4.620 3.341

# **DURCH LÜHRMANN VERMITTELTE ERFOLGSRÄUME**



## **Cheese & More**

Hohe Straße 88 Vormieter: Foot Locker Eröffnung: Februar 2020 Gesamtfläche: 240 m²



## Intimissimi

Schildergasse 92 Vormieter: Bargello Parfumes Eröffnung: Februar 2020 Gesamtfläche: 90 m²



# Pieper

Schildergasse 113 - 117 Vormieter: Gerry Weber Eröffnung: Dezember 2019 Gesamtfläche: 300 m²



# Cheese & More

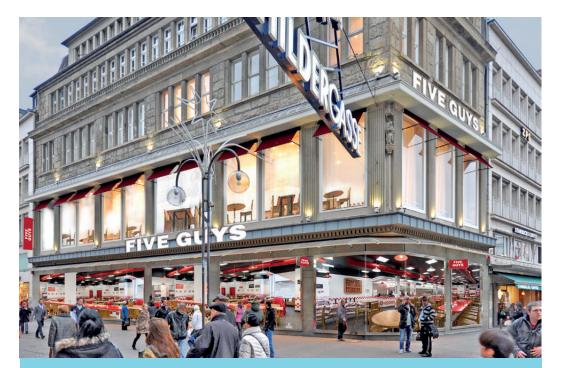
Hohe Straße 88 Verkäufer: privates Family Office Käufer: privater Investor Faktor: ~30-fach



## **Blume 2000**

Breite Straße 25 - 27 Vormieter: Hoss Delikatessen

Eröffnung: Q2 2020 Gesamtfläche: 120 m²



## **Five Guys**

Schildergasse 113 - 117 Vormieter: Parfümerie Pieper Eröffnung: Q4 2020 Gesamtfläche: 600 m²

# **IHRE ANSPRECHPARTNER**







LÜHRMANN Düsseldorf GmbH & Co. KG Flinger Straße 9-11 40213 Düsseldorf

Markus Schäfer
m.schaefer@luehrmann.de
André Michel
a.michel@luehrmann.de
Hanna Klinkhammer
h.klinkhammer@luehrmann.de

T + 49 211 - 300 479 - 0 duesseldorf@luehrmann.de

vww.luehrmann.de