

Herr Hundertmark kritisiert, dass der Einfluss des Internethandels nicht einbezogen wurde und regt an, ... ihre Sichtweise zum Stand des Lübecker Einzelhandels und ihre Ideen und Vorschläge zur Steigerung der Attraktivität des Innenstadthandels darlegen sollten.



*„Herr Hundertmark beantragt eine Stellungnahme... wie sich **eine Steigerung des Innenstadthandels erreichen ließe unter Berücksichtigung des Internethandels.“***

E-Commerce-Umsätze

Entwicklung der E-Commerce-Umsätze in den vergangenen Jahren, Prognose für das aktuelle Jahr

Januar 2014



Umsatz 2013/14 – Fazit

Nominale Umsatzveränderung zu Vorjahr



Rückblick 2013:

Umsatz gesamt: +1,1 % (433,2 Mrd. Euro)
Online-Handel: +12 % (33,1 Mrd. Euro)
Weihnachtsgeschäft: +0,3 % (79,8 Mrd. Euro)

Prognose 2014:

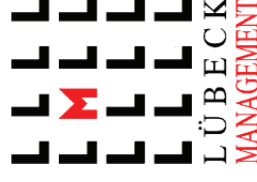
Umsatz gesamt : +1,5 % (439,7 Mrd. Euro)
Online-Handel: +17 % (38,7 Mrd. Euro) **Neun Prozent !**

Quelle: Statistisches Bundesamt; HDE

| 18

Der Handel

Alles fürs Leben



Multi-Channel-Wege

- Rund jeder fünfte stationäre Händler geht mittlerweile einen Multi-Channel-Weg.
- Immer mehr reine Online-Shops eröffnen stationäre Geschäfte.

Handelsjournal – Factbook Einzelhandel 2014

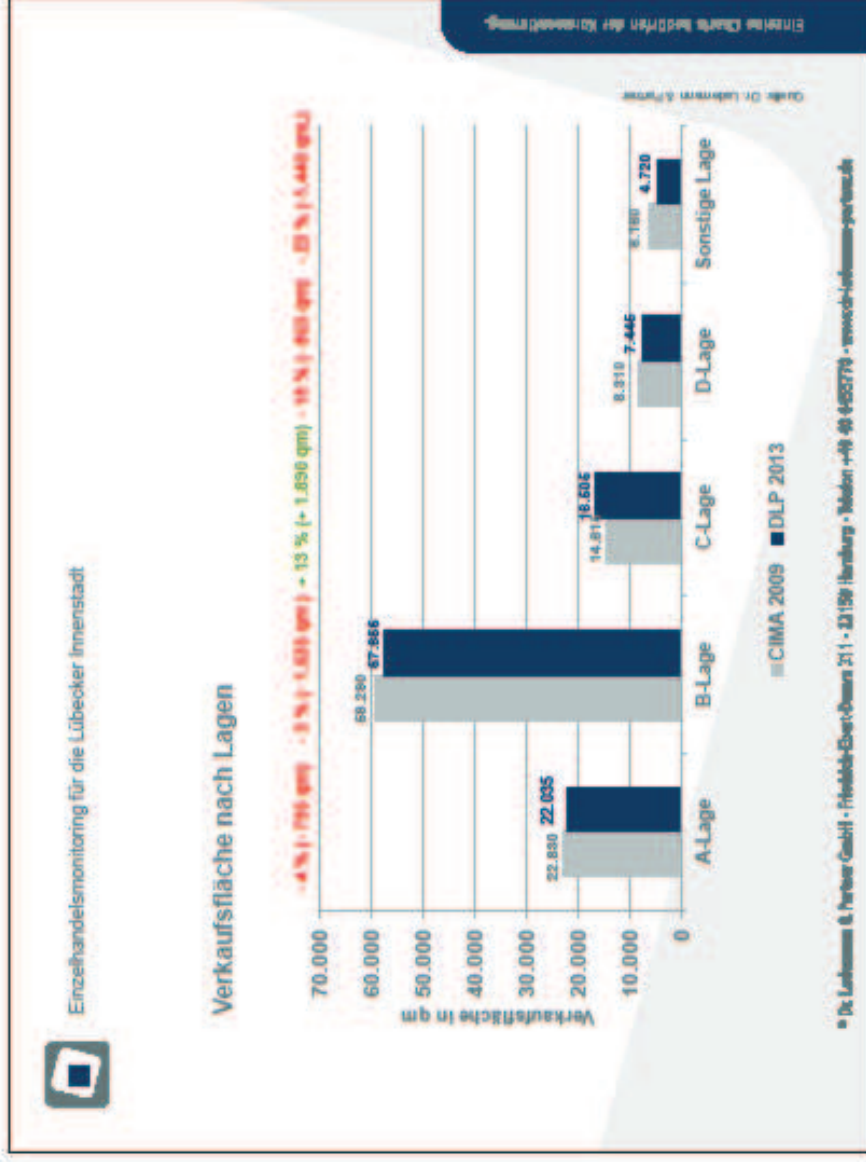


Abbildung 12: Verkaufsflächenentwicklung nach Standortlagen

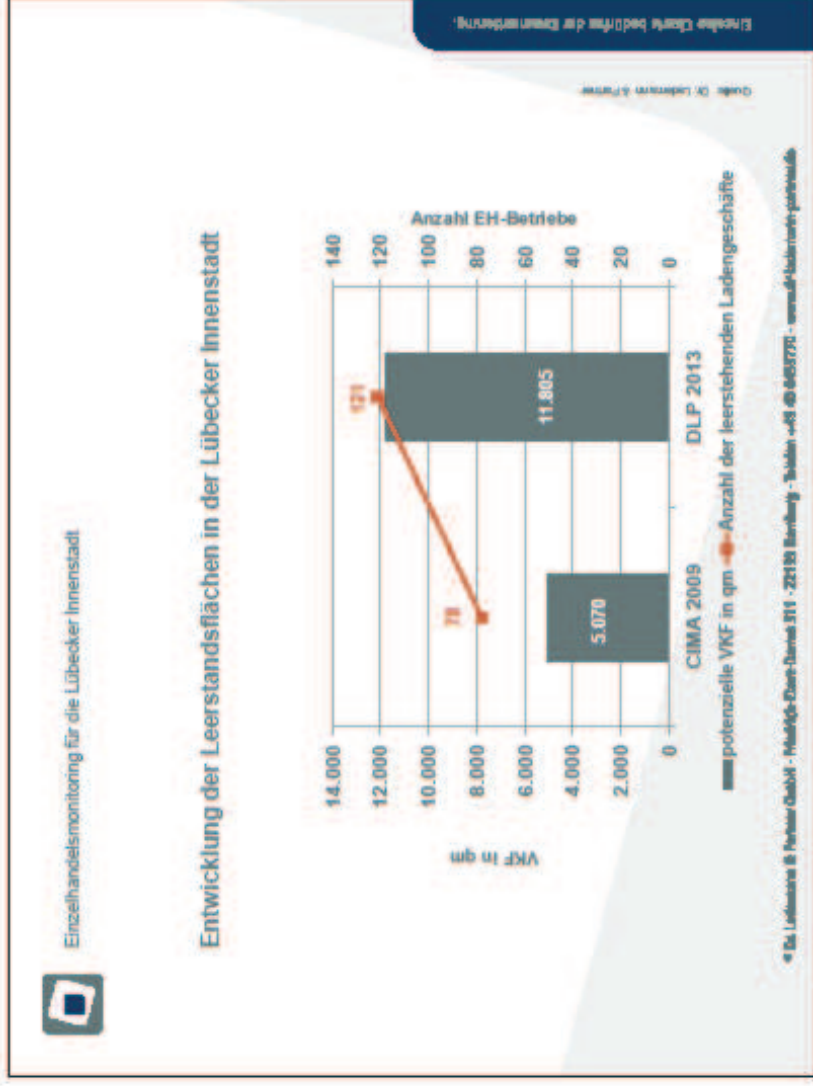


Abbildung 21: Entwicklung der Leerstandsflächen in der Lübecker Innenstadt

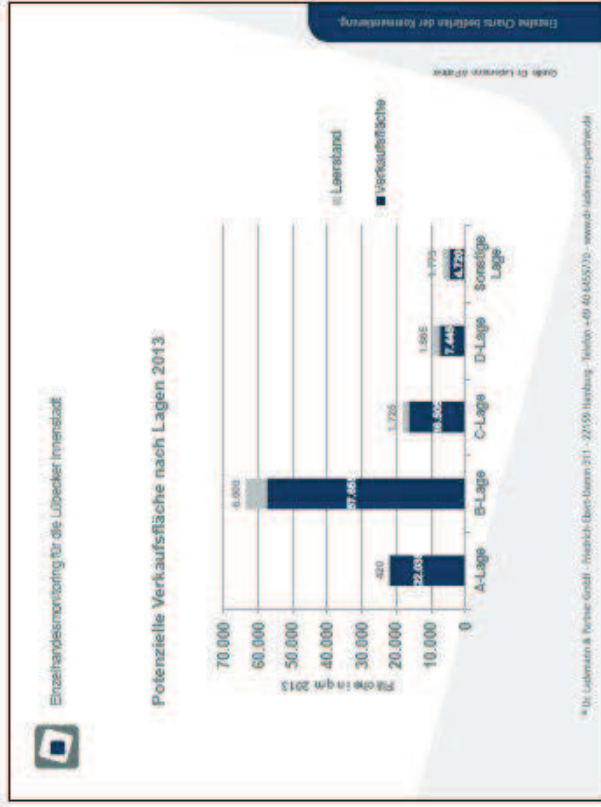


Abbildung 23: Potenzielle Verkaufsfläche nach Standortlagen 2013

Die A-Lage verfügt aktuell mit rd. 420 qm inaktiver Verkaufsfläche nur über eine geringe Leerstandsquote von 1,9 %. Bei der Erhebung im März 2013 konnten zudem nur zwei leer stehende Ladengeschäfte lokalisiert werden. Die Leerstandsquote 2009 betrug 1,3 % (300 qm).

In den B-Lagen dagegen beträgt die Leerstandsquote 9,4 % (Leerstandsfläche rd. 6.000 qm) und entfällt überwiegend auf den Bereich Königstraße mit der tlw. leer stehenden Königspassage. Aber auch im Haerder-Center sind Leerstände verortet. Gegenüber 2009 (2,8%, 1.680 qm) ist die Leerstandsquote an diesem Standortbereich um 6,6 %-Punkte gestiegen¹⁰.

In den C-Lagen sind gut 1.700 qm Leerstandsfläche vorhanden, die durchgängig kleinstrukturiert sind (u.a. ehemalige Schlecker-Filialen). Ein gewisser Schwerpunkt ist in der Walmstraße sowie im nördlichen Bereich der Königstraße erkennbar. Die Leerstandsquote beträgt 9,5 % (2009: 4,8 %, 740 qm).



Die nachfolgende Abbildung zeigt noch einmal die absolute Veränderung der Leerstandsflächen zwischen 2009 und 2013 und den deutlichen Leerstandsflächenzuwachs (+ 257 %, + 4.320 qm) in den B-Lagen:

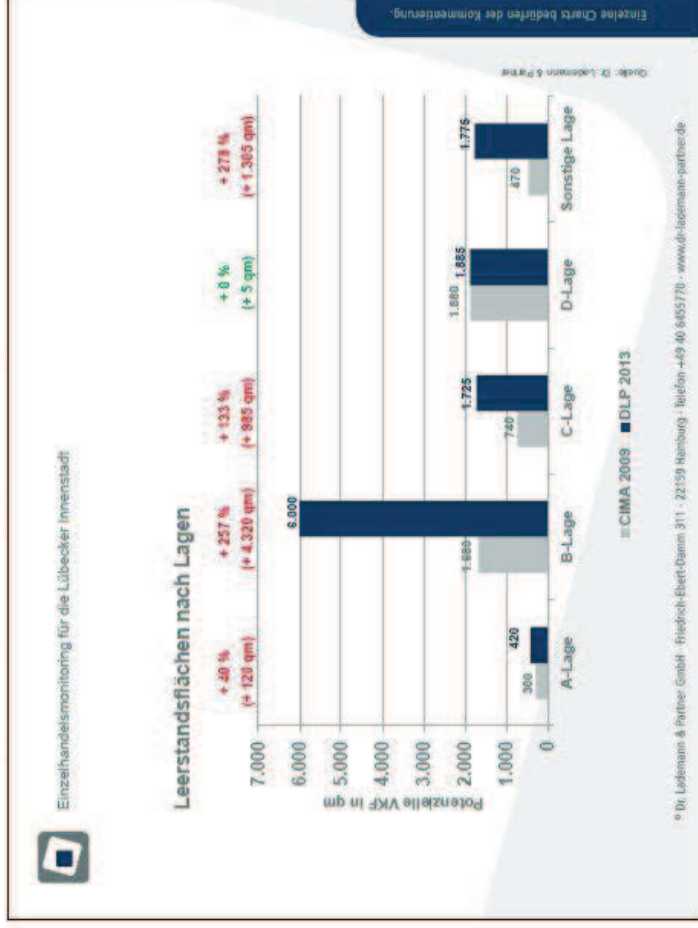


Abbildung 25: Entwicklung der Leerstandsflächen nach Standortlagen

Die Leerstandsquote in der Lübecker Innenstadt ist seit 2009 deutlich gestiegen und mit rd. 10 % als erhöht zu charakterisieren. Insbesondere die Leerstandssituation in einem Teilbereich der B-Lagen ist auffällig.

Schlussbemerkung DLP

In der A-Lage und in den B-Lagen sind rd. 76 % des zentrenrelevanten und rd. 68 % des nahversorgungsrelevanten Bedarfs verortet; dies zeigt die deutliche Kernkompetenz dieser beiden Einzelhandelslagen.

Im Vergleich zu 2009 sind vom Verkaufsrückgang schwerpunktmäßig die D- und Sonstigen Lagen betroffen, während die C-Lagen Verkaufsflächenzuwächse verzeichnen.

Die Leerstandsquote in der Lübecker Innenstadt ist seit 2009 von rd. 4 % deutlich auf knapp 10 % gestiegen. Die Leerstandssituation hat sich insbesondere in den B- und Sonstigen Lagen negativ entwickelt. Der Anstieg in den B-Lagen ist hierbei schwerpunktmäßig durch die Leerstandssituation in der Königspassage (Königstraße) induziert.

Der Einzelhandelsumsatz in der Lübecker Innenstadt beträgt aktuell knapp 405 Mio. € und wird vom zentrenrelevanten Bedarf geprägt.

Hamburg, Juni 2013

Uwe Seidel

Michael Schmidt

Dr. Lademann & Partner GmbH

Folgen:

Nach CITT I folgt IKEA/LUV...

Fass



ohne Boden

Zentrenkonzept



Leitsatz 2.

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig nur im Hauptzentrum Innenstadt sowie an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung zugelassen werden. **Bei der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Innenstadt zu favorisieren.** Ausnahmsweise kann zentrenrelevanter Einzelhandel in begrenztem Umfang auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren zugelassen werden.

Die Ansiedlung bzw. Erweiterung von zentrenrelevantem Einzelhandel an den beiden Sonderstandorten regionaler- bzw. überregionaler Bedeutung in Herrenholz und in Dänischburg soll nur in einem solchen Umfang ermöglicht werden, wie die oberzentrale Funktion des Hauptzentrums Innenstadt und die Versorgungsfunktionen der anderen Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung **nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt** werden.

Mit dem **Weißbuch Innenstadt** stärkt der Bund das Bewusstsein für die Bedeutung lebendiger Innenstädte für unsere Städte und ihr Umland.

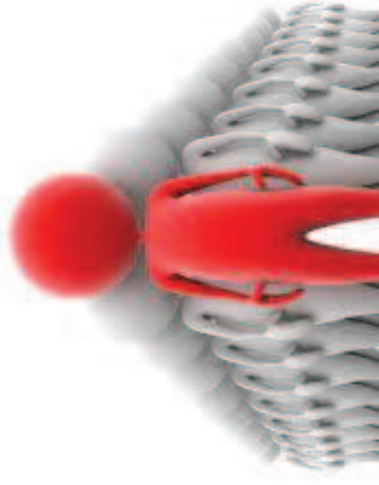
Entwicklung der Zentren gilt als besondere Aufgabe!

Innenstädte gelten

- als Orte des Handels
- als Wirtschaftsraum und Arbeitsort
- als Wohnorte
- als Orte sozialer und ethnischer Integration
- als Orte von Kultur, Baukultur und Stadtleben

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Starke Städte und Gemeinden brauchen starke Stadtzentren
Lübeck als Oberzentrum steht in der Verantwortung



Herzlichen Dank!



Städtereport

LÜBECK // Attraktiver Einzelhandelsstandort mit wachsender Konkurrenz

21. März 2014

In Zahlen

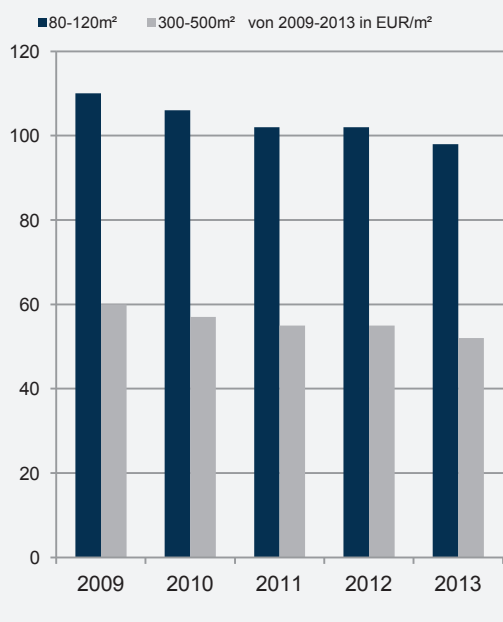
Einwohnerzahl:	211.713
Bevölkerungsentwicklung:	+0,5 % ↘
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	87,200
Arbeitslosenquote:	10,2 %
Kaufkraftkennziffer:	96,4
Kaufpreisentwicklung:	↔
Zentralitätskennziffer:	144,2

Die eine große Historie aufweisende Hansestadt ist mit gut 210.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Schleswig-Holsteins, eines von vier Oberzentren und verfügt über den größten Fährhafen Europas. Sie stellt heute eines der herausragenden Wissenschafts-, Produktions- und Dienstleistungszentren an der Ostsee dar. Die mittelalterliche Lübecker Altstadt mit zahlreichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden ist Teil des UNESCO-Welterbes.

Die nächstgelegenen großen Städte sind Hamburg etwa 65 Kilometer südwestlich, Kiel etwa 78 Kilometer nordwestlich und Schwerin 68 Kilometer südöstlich. Lübeck gehört seit April 2012 der Europäischen Metropolregion Hamburg an.

Lübeck wird auch „Stadt der sieben Türme“ und „Tor zum Norden“ genannt. Die von der Trave und dem Elbe-Lübeck-Kanal eingefasste Altstadt mit ihren Winkeln und kleinen Gassen ist allseits überaus beliebt. Rund 1,5 Mio. Übernachtungen und Tagesgäste im zweistelligen Millionenbereich untermauern die touristische Attraktivität der Hansestadt, von der nicht zuletzt auch der Einzelhandel profitiert.

1A-Einzelhandelsmieten



BEDEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELS-STANDORT

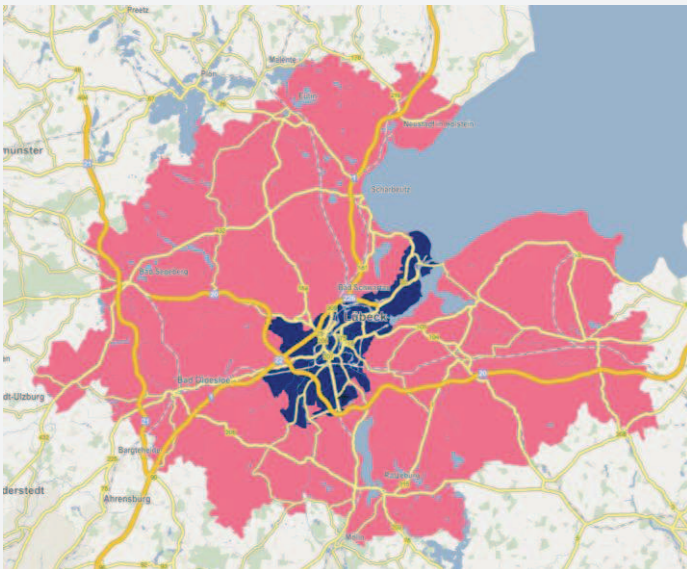
Als Kaufmannstadt („Die Buddenbrooks“) verfügt Lübeck naturgemäß über eine langjährige Tradition als starker Einzelhandelsstandort, was auch heute noch in einer hohen und für bundesdeutsche Städte dieser Größenordnung weit überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität (lt. GfK 2013 144,2; s. Grafik Folgeseite) zum Ausdruck kommt. Als Keimzelle der Einkaufsstadt ist die historische Altstadt anzusehen, die auch heute noch den wichtigsten Standort im lokalen Einzelhandelsgefüge repräsentiert. Das weitläufige Einzugsgebiet von über 530.000 Einwohnern reflektiert somit auf deutlich mehr als das Doppelte der Einwohnerzahl der Stadt, berichten die Einzelhandels- und Immobilienexperten von COMFORT.

Stimmige Rahmendaten

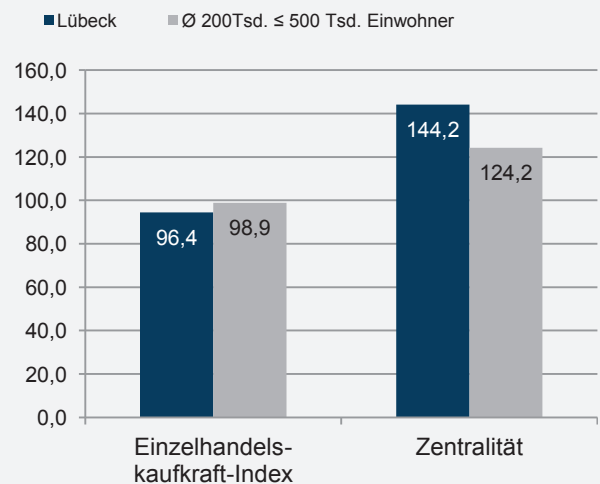
Im Jahre 2012 wurde in der Lübecker City auf einer Verkaufsfläche von rd. 136.000 m² ein Einzelhandelsumsatz von insgesamt rd. 530 Mio. Euro getätigt. Dies entspricht Anteilen der Innenstadt an den gesamtstädtischen Werten von rd. 30 % (Verkaufsfläche) bzw. rd. 36 % (Umsatz), die bezogen auf die Durchschnittswerte von deutschen Städten in der Größenklasse von Lübeck erfreulicherweise merklich über diesen Referenzwerten ausfallen.

Diese gute Positionierung der Innenstadt ist auch das Ergebnis einer Reihe von attraktivitätssteigernden Neuansiedlungen und Maßnahmen der letzten rund 10 Jahre, die nach Auffassung der COMFORT Hamburg allerdings durch die aktuellen Großflächenentwicklungen in der Peripherie aufs Spiel gesetzt zu werden drohen, berichtet COMFORT-Geschäftsführer Günter Rudloff.

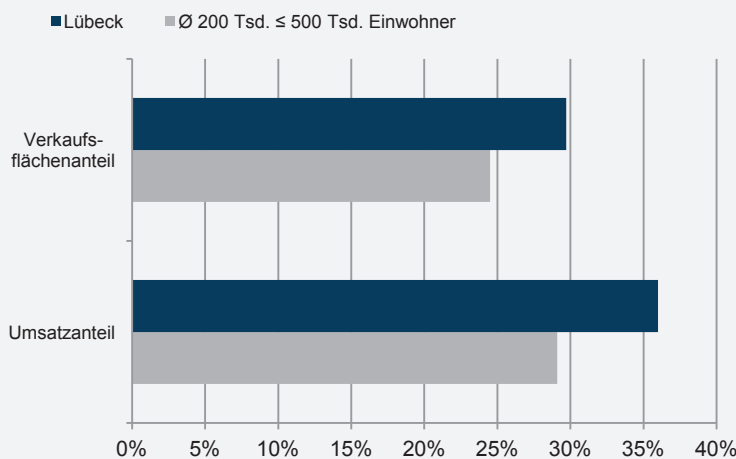
Einzugsgebiet



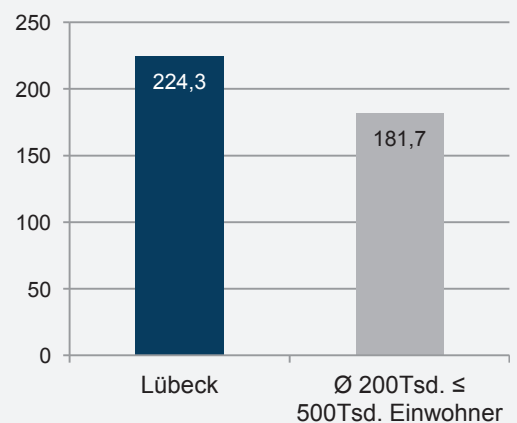
Einzelhandelskaufkraft-Index und Zentralität 2013 in %



Innenstadtanteil 2012 in %



Modezentralität 2012 in %



CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGEN

Breite Straße

- Die absolute 1A-Lage zwischen Kohlmarkt und Beckergrube
- Sehr hohe Passantenfrequenz mit hohem Touristenanteil
- Klassische Konsum- und Flaniermeile mit den wichtigsten Textil- und Schuhkonzepten; Karstadt, TK Maxx, Görtz, Esprit, H&M, ZARA, Deichmann, S. Oliver u. a.
- Einkaufen in Verbindung mit Kulturerlebnis (Markt inklusive historischem Rathaus, Marienkirche, Thomas Mann's Buddenbrookhaus, Niederegger u.a.)
- aktueller Mietpreis liegt bei rund 98,- EUR / m² (80-120 m²-Ladenlokal, ebenerdig) und ca. 52,- EUR / m² (300-500 m²)



Blick in die 1A-Lage – rechts das altherwürdige Stammhaus der Marzipan-Dynastie Niederegger

Nach wie vor ist die Breite Straße zwischen dem Kohlmarkt und der Beckergrube der stärkste Teil der 1A-Lage. Im nördlichen Verlauf der Breiten Straße wirkt sich die deutliche Verbreiterung der Straße augenscheinlich aus. Die Passantenfrequenz scheint dort für den ungeübten Betrachter deutlich schwächer zu sein. Dies ist allerdings oftmals eine Täuschung, hier verteilt sich der Lauf einfach großzügiger und so entsteht ein verfälschter Eindruck. Gerade die Bushaltestellen auf dem nördlichen Ende der Breiten Straße sorgen als gesunder Gegenpol zu den sicher nochmals stärker frequentierten Bushaltestellen am Kohlmarkt für eine stetige Durchflutung der Breiten Straße. Allerdings ist oft zu beobachten, dass gerade Touristen und ortsunkundige Tagesbesucher nach der Querung der Mengstraße umdrehen und wieder in Richtung des historischen Rathauses laufen. Durch die überwiegend historischen Bauten sind in diesem Teil die Verkaufsflächen oftmals weniger optimal geschnitten aber durch die grundsätzlich höhere Nachfrage in diesem Abschnitt der 1A-Lage trotzdem auf etwa gleich hohem Niveau wie in dem vermeintlich schwächeren Teil, zeigt COMFORT-Geschäftsführer Frank Reitzig auf.

Gute B-Lagen sowie Verunsicherung durch Centerentwicklungen in der Peripherie

Gerade die Lübecker und die ortskundigen Besucher kennen sehr wohl das durchaus interessante Angebot der nördlichen Breiten Straße und scheuen sich nicht, diesen Bereich bei Bedarf auch aufzusuchen. So erklärt sich auch die besondere Bedeutung der eigentlichen B-Lage Königstraße als alternative Einkaufslage für die Lübecker. Obwohl diese nur einen Straßenzug östlich neben der Breiten Straße verläuft und die meisten Touristen diese Straße gar nicht entdecken, wird die Königstraße außerordentlich stark von den Lübeckern frequentiert und für Einkäufe genutzt. Ähnliches gilt auch immer mehr für die Huxstraße.

Das Haerder-Center, das seinerzeit für große Diskussionen und Bedenken auf Seiten von Retailern und Eigentümern in der Breiten Straße sorgte, hat nach wie vor keinen nachhaltigen Einfluss auf die Attraktivität der 1A-Lage. Aufgrund der doch relativ kleinen Gesamtfläche und der damit grundsätzlich eher geringen Möglichkeit, starke neue Magneten in die Stadt zu ziehen, sind seinerzeit oftmals bereits ansässige Konzepte in das im Herbst 2008 eröffnete Center gezogen. Somit war es bezüglich des Mieterbesatzes kein wirklicher Mehrwert für das Warenangebot der Innenstadt. Auch hat es damit keine Konsumenten von der Breiten Straße in das Center abziehen können. Letztendlich hat sich kaum etwas für die 1A-Lage verändert. Sie ist und bleibt schlichtweg die unangefochtene Nummer 1 im innerstädtischen Kontext.

Besorgniserregend ist hingegen die negative Entwicklung der Mühlenstraße. Ursprünglich sollte sie als Fortsetzung der Sandstraße, die man als logische Erweiterung der 1A-Lage betrachtete, auch von der grundsätzlich knappen Verfügbarkeit an Mietflächen in der Breiten Straße profitieren. Mit der Schließung des ehemaligen Stammhauses von C&A fristet diese wichtige Verkehrsachse derzeit ein „Mauerblümchendasein“. Die Änderung der Verkehrsführung vor einigen Jahren und die damit verbundene Sperrung für den privaten PKW-Verkehr am Kohlmarkt, hat diese Straßenzüge deutlich geschwächt. Hier bleibt es dabei, sinnhafte Entwicklungen der Bestandsobjekte und eine Optimierung der Verkehrsführung vorzunehmen. Nur so lassen sich dort vielleicht in Zukunft neue und starke Magnetmieter ansiedeln. Hier spielt in sehr großem Maße der Erfolg bei der Neukonzeptionierung der ca. 8.500 m² des ehemaligen C&A eine tragende Rolle, berichtet Reitzig.

Nicht verleugnen lässt sich die Verunsicherung durch das am 16. April eröffnende IKEA-Center LUV in Lübeck-Dänischburg. Viele Retailer sind noch immer verunsichert, welchen Einfluss die Schaffung von ca. 60.000 m² - davon ca. 34.500 m² IKEA-Möbelhaus und Baumarkt - zusätzlicher Einzelhandelsfläche in der Peripherie von Lübeck auf die Einkaufslagen der Lübecker Altstadtinsel haben wird. Zudem heizte die von den Stadtvätern ebenfalls genehmigte Erweiterung um ca. 8.600 m² des an der südlichen Stadtgrenze liegenden Citti-Parks die Gemüter zusätzlich an. Allein auf der Erweiterungsfläche sollen ca. 50 neue Geschäfte entstehen. Zieht man nun den Kreis noch größer hat sicherlich auch die Eröffnung des Designer Outlet Centers in Neumünster seinen Einfluss gehabt. Gerade bei Anbietern im gehobenen oder Luxussegment hat durch diese Alternative das Interesse an einer Anmietung in Lübeck merklich nachgelassen. Die Gesamtgröße der Verkaufsflächen vom IKEA-Center (gesamt) und dem zukünftigen Citti-Park beträgt ca. 98.500 m². Das entspricht ca. 75 % der Gesamtverkaufsfläche in der Lübecker Altstadtinsel (ca. 124.000 m²). Ein unglaublich hoher und auf Dauer gefährlicher Wert. Selbst wenn man die Verkaufsflächen von Ikea, Baumarkt und dem SB-Warenhaus im Citti-Park abrechnet, bleiben noch ca. 53.000 m² Verkaufsfläche. Selbst bei dieser Betrachtung bleiben es ca. 43 % der Gesamtverkaufsfläche in der Lübecker Altstadtinsel.

Was dies im ungünstigsten Fall für die 1A-Lage einer Stadt in dieser Größenordnung bedeuten kann, kann man erahnen, wenn man an Kiel denkt. Erst jetzt erholt sich die dortige 1A-Lage Holstenstraße durch eine Vielzahl von Projektentwicklungen und durch Schaffung von neuen zusätzlichen Parkplätzen langsam von der Talfahrt der letzten 10 Jahre nach Eröffnung des dortigen Citti-Parks in verkehrsorientierter Lage. Ähnlich wie seine Brüder in Lübeck - Moisling oder Flensburg - Friesischer Berg, fungiert dieser überaus erfolgreicher Kieler Citti-Park förmlich als Abfangjäger.

Und genau die jeweils hervorragende Verkehrsanbindung des LUV und des Lübecker Citti-Park, unmittelbar an der A1 bzw. A 226, birgt ein hohes Potenzial, das die verkehrstechnisch deutlich schlechter erschlossene Lübecker Altstadtinsel nochmals nachhaltig schädigen könnte.

Leicht rückläufige Mietpreise auf hohem Niveau

Die Mieten in der 1A-Lage waren in den letzten Jahren leicht rückläufig. Dies liegt auch an den besagten Verunsicherungen bezüglich der zukünftigen Auswirkung des IKEA-Centers oder der Erweiterung des Citti-Parks in Lübeck-Moisling. Nachdem die dortigen zusätzlichen Flächen überwiegend vermietet worden sind und somit das verfügbare Flächenangebot insgesamt wieder schrumpft, relativiert sich nun langsam dieser leichte Abwärtstrend ein wenig und die durchschnittlichen Mieten pendeln sich auf einen leicht unter den Vorjahren liegenden Wert ein. So werden für Ladenlokale zwischen 80 – 120 m² bei Neuvermietung mit durchschnittlich ca. 98,- €/m² und größere Ladenlokale zwischen 300 – 500 m² mit ca. 52,- €/m² vermietet. Diese Werte gelten für optimal geschnittene Flächen in Bestlage und über eine reine Erdgeschossfläche. „Aber grundsätzlich betrachtet liegen auch diese Werte auf einem für diese Stadtgröße ungewöhnlich hohen Niveau“, so Reitzig.

Allerdings müssen auch die wenigen verfügbaren Flächen den technischen Grundanforderungen eines modernen Einzelhandelskonzepts genügen. Die Zeiten, in dem sich ortsansässige Einzelhändler mit den Mietgeboten von internationalen Filialisten messen konnten sind auch in Lübeck vorbei. Aber gerade Filialisten fordern bauliche Standards. Zuletzt sicher auch am Beispiel der neuen Görtz-Filiale zu erkennen. Hier konnte eine moderne und nachhaltig attraktive Fläche geschaffen werden, die nicht nur Umsatzsteigerung für den Mieter, sondern auch eine nachhaltige Wertsteigerung für den Eigentümer nach sich zieht.

Es gab nur relativ wenige bedeutende Mieterwechsel in den letzten 12 Monaten. So zog wie bereits erwähnt, Görtz vor gut 12 Monaten in die neue Filiale in der Breiten Straße 81. Im Gegenzug konnte C&A durch dessen Auszug die Verkaufsfläche in der Breiten Straße signifikant vergrößern. Diese Maßnahme war in direktem Zusammenhang mit dem auslaufenden Mietvertrag Mühlenstraße seitens C&A langfristig vorbereitet worden. Am 30. November gingen dort endgültig die Lichter aus.



Blick in die 1A-Lage der Hansestadt Lübeck in Höhe des historischen Rathauses

INVESTMENT

Die Fokussierung der aktuellen Berichterstattung zum Thema Einzelhandel in Lübeck weg von der Innenstadt (aufgrund von wenigen Veränderungen) in die Peripherie und die anstehende Fertigstellung des Ikea Centers Luv in diesem Jahr lässt Investoren weiterhin etwas zurückhaltend agieren. Die attraktive Innenstadt ist zwar weiterhin ein wichtiger Anziehungspunkt für den Einkauf und insbesondere für Tagestouristen und Urlauber. Dennoch schmälert jede Handelsagglomeration in der Peripherie Umsatzchancen der Innenstadt. Diese Bedenken teilen auch Kaufinteressierte und prüfen besonders kritisch: Abgeschwächte Randbereiche der A-Lage und potenzielle Entwicklungslagen wie die Sandstraße verlieren in der Gunst der Käufer, da ein Wachstum der Innenstadt im Angesicht der stärker werdenden Peripherie als fraglich angesehen wird. Die Nachfrage konzentriert sich auf die Toplage Breite Straße. Aufgrund der in den letzten Jahren stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Mieten ist ein nachhaltiges Mietniveau wichtig und vorhandene Leerstände werden en Detail auf Vermietungschancen untersucht. Die Nachfrage nach den etablierten B-Lagen wie Huxstraße oder Fleischhauerstraße hat sich aufgrund ihres besonderen, regionalen Besatzes und des deutlich niedrigeren Mietniveaus stabiler gehalten, geht aber ohnehin fast nur von regionalen Privatinvestoren aus.

Da sich der nachgefragte Bereich weiter auf die Toplage Breite Straße zusammenzieht, ist hier sogar mit erhöhtem Wettbewerb zu rechnen. Der Großteil der Immobilien befindet sich in privater Hand und die Eigentümer haben wenig Verkaufsbereitschaft. Und so bleiben die Renditen auch bei leicht abnehmender Investorennachfrage aufgrund des kaum vorhandenen Angebots an erstklassigen Immobilien in der Breite Straße stabil. In diesen Lagen sind nachhaltig Renditen von ca. 6%, im Einzelfall leicht darunter zu erzielen. Das sich Lübeck trotz einer atmosphärisch sehr attraktiven und abwechslungsreichen Innenstadt in der Mieter- und Investorengunst nun seit einigen Jahren auf der Stelle bewegt, kann aus Sicht von COMFORT nicht im langfristigen Interesse der Stadt sein.

FAZIT UND PERSPEKTIVE

Auch wenn die Innenstadt über eine sehr hohe Aufenthaltsqualität verfügt, die Lübecker sollten auf die „Königin der Hansestädte“ aufpassen. Die kostenlosen Parkplätze vom CITTI-Park und dem zukünftigen IKEA-Center machen dort das Einkaufen bequem und zeitsparend.

Wenn jetzt die Verantwortlichen endlich reagieren, indem sie die so oft bemängelte ungenügende Parkplatzsituation auf der Altstadtinsel lösen und die für auswärtige Besucher unübersichtliche Verkehrsführung optimieren, könnte im gewissen Rahmen auch die Innenstadt von den Veränderungen in der Peripherie partizipieren. Zu wenige, oftmals unmoderne Parkhäuser und ein ungenügendes Parkleitsystem, schrecken viele potenzielle Besucher schlichtweg ab. Aber auch die von geplanten Parkhaus-Neubauprojekten betroffenen Anwohner und Eigentümer sollten sich gemeinsam für die Stärkung der Altstadtinsel als attraktives Einkaufsziel stark machen. Sicher wird die nachhaltig erzielbare Miete von Einzelhandelsflächen mehr Wertschöpfung einbringen als das Festhalten an einigen wenigen vermietbaren Stellplätzen im Innenhof. Sollte so beispielweise endlich der Bau eines hochmodernen und deutlich größeren Parkhauses im Wehdehof umgesetzt werden können, würden langfristig Alle davon profitieren. In diesem Punkt besteht der größte Nachholbedarf und das seit Jahrzehnten. Aber auch ein grundsätzliches Überdenken der Verkehrsführung auf der Altstadtinsel und nicht zuletzt, das Unterbinden von neuen zusätzlichen Verkaufsflächen für innenstadtrelevanten Einzelhandel in der Peripherie, ist dringend geboten. Denn eines sollte den Verantwortlichen klar sein, das Potenzial für zusätzliche Verkaufsflächen außerhalb der Altstadtinsel ist auf Jahrzehnte mehr als verbraucht. Eine nochmalige Verschlechterung des Verkaufsflächenverhältnisses von der Innenstadt zur Peripherie könnte irreparable Schäden verursachen.

Nun heißt es, als Ausgleich für Planungsfehler endlich die Chancen zur Optimierung zu nutzen. Lübeck war die bedeutendste Stadt in der Hanse und führte sie als maßgebliche Veranstalterin der jährlich stattfindenden Hansetage über Jahrhunderte. Was hindert die Verantwortlichen daran, endlich wieder das Ruder in die Hand zu nehmen, den richtigen Kurs einzuschlagen und die Königin der Hanse wieder zur alten Stärke zu leiten, resümieren die Einzelhandels- und Immobilienexperten von COMFORT.

KENNZAHLEN UND HÖCHSTMIETEN

MIETPREISANGABE FÜR DIE 1A-LAGE IN EUR



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen im Jahr 2013 und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigen und stufenfreiem Zugang, rechtwinkligem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Die Entwicklung zum Vorjahr ist am Ende eines jeden Balkens in Prozent aufgeführt. Weitere Höchstmieten können Sie unserem aktuellen Marktbericht entnehmen.

COMFORT CITY-RANKING



Das COMFORT-City-Ranking stellt eine fundierte Messziffer zum Benchmarking der wirtschaftlichen Basis, Anziehungskraft, Leistungsstärke und Performance des Einzelhandels bzw. der Handelsimmobilien einer Innenstadt dar. Es stellt einen daten- und informationsbasierten Index dar, welcher für die wichtigsten 64 deutschen Einkaufsstädte ermittelt wird. In technischer Hinsicht handelt es sich um den gewichteten Index der maßgeblichen Eckdaten und Parameter zu Demographie/ (Sozio-)Ökonomie, Einzelhandel sowie Standort/ Handelsimmobilien. In diesen gehen insgesamt 35 aktuell für jede einzelne Stadt gleichartig ermittelte und mittels eines Scoring-Modells bewertete Parameter ein, wobei für drei große Bereiche auch eigene Teilindizes errechnet werden, die bei Interesse bei COMFORT Research & Consulting zu beziehen sind.

Die Attraktivität wird auf einer Skala mit insgesamt sieben Stufen gemessen. Für den Gesamtindex - korrespondierend zum Untersuchungsinhalt - dargestellt in Einkaufsstäten, wobei sieben Einkaufsstäten die beste Kategorie und eine die schlechteste abbilden. Der angegebene Zahlenwert stellt den Grad der Zielerreichung bezogen auf 100 % dar. Somit bedeuten beispielsweise 74 beim Gesamtindex, dass diese Stadt bezogen auf die maximal über die drei Teilindizes (Demographie/(Sozio-)Ökonomie, Einzelhandel, Standort- und Immobilien) zu erreichende Punktzahl 74 % aller Punkte erreicht hat.

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen von Innenstädte spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT sein Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. Zum ergänzenden Angebot zählen ebenfalls Parkraum-Optimierung, Center Consulting und Centermanagement. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München, Wien und Zürich.

Weitere Meldungen, Marktberichte, Städtereports u.v.m. finden Sie unter www.comfort.de

Kontakt

COMFORT Hamburg GmbH
Günter Rudloff, Frank Reitzig
Mönckebergstraße 13, 20095 Hamburg
Fon: +49 40 300858-0
E-Mail: hamburg@comfort.de

COMFORT Research & Consulting
Olaf Petersen
Mönckebergstraße 13, 20095 Hamburg
Tel: +49 40 300858-0
E-Mail: hamburg@comfort.de

Unternehmenskommunikation
Frank Hinz
Neuer Zollhof 1, 40221 Düsseldorf
Tel: +49 211 540 063 40
E-Mail: hinz@comfort.de

Quellenangaben:

COMFORT Research & Consulting
Statistische Landesämter
Bundesagentur für Arbeit
GfK GeoMarketing GmbH

Immobilienzeitung 27.03.2014

Die Altstadtinsel leidet

Lübeck. Mit einer Zentralität von 144 sowie einem 30%-Anteil der Innenstadt an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche liegt Lübeck deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Städte. Im aktuellen Comfort Städtereport Lübeck wird jedoch auf die Konsequenzen durch periphere Neuansiedlungen wie das Ikea Shoppingcenter und die Citti-Erweiterung hingewiesen.

Nach den Zahlen des Comfort Städtereports Lübeck verzeichnete die City der Hansestadt 2012 auf 136.000 m² Verkaufsfläche einen Umsatz von 530 Mio. Euro. Die Innenstadt, die vor allem von der Altstadtinsel (124.000 m² Verkaufsfläche) geprägt wird, partizipiert an der überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von 144,2 (GfK 2013) durch einen Anteil von 30% an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie 36% des Gesamtumsatzes.

Auf die Entscheidung der Bürgerschaft 2004 zur Stärkung der Innenstadt diente als Aufbruchssignal die Ansiedlung von P&C 2005 am Markt. Es folgten – etwa durch Centrum Grundstücksgesellschaft, Düsseldorf – verschiedene Projektentwicklungen in der Ia-Lage Breite Straße, die Eröffnungen des Haerder Center 2008 durch Tenckhoff Properties und 2010 des Geschäftshauses Ecke Beckergrube/Breite Straße (ebenfalls Centrum).

Den durch diese Investitionen zu beobachtenden Aufschwung der Altstadtinsel sieht Comfort-Geschäftsführer Günter Rudloff durch die Diskussionen und schließlich durch die Entscheidungen zur Entwicklung großer Einzelhandelsflächen am Stadtrand gefährdet. Ikea hat in Lübeck-Dänischburg ein Ensemble mit dem bereits eröffneten Ikea-Möbelmarkt (24.500 m² Verkaufsfläche),

einem Hornbach-Baumarkt (10.000 m²) und dem am 16. April öffnenden Shoppingcenter LUV (25.500 m²) entwickelt. Zudem wird das Citti-Center in Lübeck-Moisling seine Verkaufsfläche um 8.600 m² erweitern. Nach Abzug der Fachmarktflächen bleiben 34.000 m² Verkaufsfläche, die im Wettbewerb mit der Innenstadt verkehrsgünstig neu auf den Markt kommen.

Nach Comfort-Zahlen ist die Spitzenmiete bei Flächen bis 120 m² von 110 Euro/m² im Jahre 2009 auf aktuell 98 Euro/m² gesunken. Flächen bis 500 m² haben von 60 Euro/m² auf 52 Euro/m² nachgegeben. Das sei zwar nach wie vor ein für die Größe der Stadt hohes Mietniveau, sagt Frank Reitzig, Comfort-Geschäftsführer, doch jede Handelsagglomeration an der Peripherie schmälere die Umsatzchancen der Innenstadt.

Das Interesse von Filialisten und Investoren konzentriert sich nach Comfort-Kennnissen aktuell immer stärker auf die sichere Ia-Lage Breite Straße, in der eine Rendite von 6% erzielt werden kann – sofern die überwiegend privaten Eigentümer Verkaufsbereitschaft zeigen. Zur weiteren Stärkung der Breiten Straße, jedoch zur deutlichen Schwächung der B-Lage Mühlenstraße, hat der

Umzug von C&A gesorgt. Bereits 2010 bezog der Modefilialist Flächen in der Breiten Straße, die seither dreimal auf aktuell 5.000 m² Verkaufsfläche vergrößert wurden. Der seit 1967 bestehende Standort Mühlenstraße mit 4.750 m² Verkaufsfläche wurde im November 2013 geschlossen. Im LUV wird eine 1.000 m² große C&A-Dependance im April öffnen.

Spitzenmiete ist seit 2009 um 11% gesunken

Grundsätzlich empfehlen die Comfort-Geschäftsführer die Parkplatzsituation auf der Altstadtinsel zu verbessern – etwa durch den Bau eines größeren Parkhauses im Wehdehof – sowie die für Auswärtige unübersichtliche Verkehrsführung samt Parkleitsystem zu überarbeiten. Und weitere Großflächen an der Peripherie dürfe es nicht geben. „Denn eines sollte den Verantwortlichen klar sein: Das Potenzial für zusätzliche Verkaufsflächen außerhalb der Altstadtinsel ist auf Jahrzehnte mehr als verbraucht.“ ff

Die Breite Straße auf der Altstadtinsel ist die Ia-Lage in der Hansestadt Lübeck. Zahlreiche Gebäude wurden hier in den letzten Jahren modernisiert. Bild: ff

